



Bad Königshofen i. Grabfeld

Bayerisches Städtebauförderungsprogramm



**I n t e g r i e r t e s S t ä d t e b a u l i c h e s
E n t w i c k l u n g s k o n z e p t**

„Lebendige Altstadt“





Impressum

Herausgeber

Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld
Marktplatz 2
97631 Bad Königshofen

Inhaltliche Bearbeitung

*Integriertes Städtebauliches
Entwicklungskonzept*

Architekturbüro Dag Schröder
Zürch 20
97421 Schweinfurt
Dag Schröder, Dipl. Ing. (FH) Architekt und Stadtplaner
Benedikt Krapf, Dipl. Ing. (FH) Architektur
Julia Trapp, Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanung
Evi Mohr, cand. arch. Stadt- und Regionalplanung

*Entwicklungskonzept
Einzelhandel
(eigene Broschüre)*

GEO-PLAN Stadt- und Regionalentwicklung
Friedrich-von-Schiller-Straße 14
95444 Bayreuth
Reinhard Hutzelmann, Dipl. Geogr. SRL
Andreas Hacke, Dipl. Geogr.
Tobias Hofmann, Dipl. Geogr.

*Verkehrsuntersuchung
Innenstadt
(eigene Broschüre)*

Dr. Först Consult
Am Trog 5a
97076 Würzburg
Harald Fröhlich, Dipl. Geogr.

Gestaltung

Architekturbüro Dag Schröder

Fotos / Pläne

Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld
Architekturbüro Dag Schröder

Dezember 2011 bis April 2013

Diese Veröffentlichung wurde aus Mitteln des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms finanziert.



Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium
des Innern





Inhalt

1	Anlass und Ziel der Untersuchung	1
2	Einführung	4
2.1	Grunddaten	4
2.2	Kurzer Abriss der Stadtgeschichte	5
2.3	Aktuelle Problemstellungen im Überblick	7
3	Vorgehensweise und Planungsprozess	9
4	Analyse des Bestandes und der Rahmenbedingungen	14
4.1	Lage im Raum und naturräumliche Gegebenheiten	14
4.2	Siedlungsstruktur und Stadtbild	17
4.3	Bevölkerung	23
4.4	Wirtschaftsstruktur und Beschäftigung	30
4.5	Soziale Infrastruktur	39
4.6	Verkehr	46
4.7	Umwelt und Energie	52
4.8	Kultur und Sehenswürdigkeiten	56
4.9	Tourismus und Marketing	70
4.10	Landschaft und Erholung	74
4.11	Bauleitplanung, Wohnungsbestand und Wohnungsmarkt	78
4.12	Zivile Konversion und Brachflächen	83
4.13	Organisations- und Kooperationsstrukturen	89
4.14	Zusammenfassung	95
5	Leitbild	97
5.1	Übergeordnete Leitlinien	97
5.1.1	Städtebauliche Entwicklung im rückblickenden Vergleich	97
5.1.2	Vorgaben der Flächennutzungsplanung	103
5.1.3	Internetauftritt der Stadt als Selbstdarstellung	103
5.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	105
5.2.1	Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	105
5.2.2	Ergebnisse der Bürgerbeteiligung	115
5.3	Leitlinien und Ziele der Stadtentwicklung	120



6	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Altstadt	127
6.1	Stärkung der Innenstadt als aktives Stadtzentrum	127
6.2	Handlungsfelder mit Zielkonkretisierung	128
6.3	Schlüsselgebiete und Impulsprojekte	170
6.4	Kosten und Umsetzungszeitraum	181
7	Hinweise für die Umsetzung	185
7.1	Umsetzungsstrategien und planerische Instrumente	185
7.2	Organisation des weiteren Stadtentwicklungsprozesses	188
7.3	Monitoring und Evaluation	191
8	Fazit und Ausblick	197

Verzeichnis der Pläne

Anhang

Protokoll der Bürgerwerkstatt
vom 21.01.2013

Entwicklungskonzept
Einzelhandel,
GEO-PLAN, Stadt- und Entwicklung
Bayreuth
(*Eigene Broschüre*)

Verkehrsgutachten
Dr. Först Consult, Würzburg
(*Eigene Broschüre*)



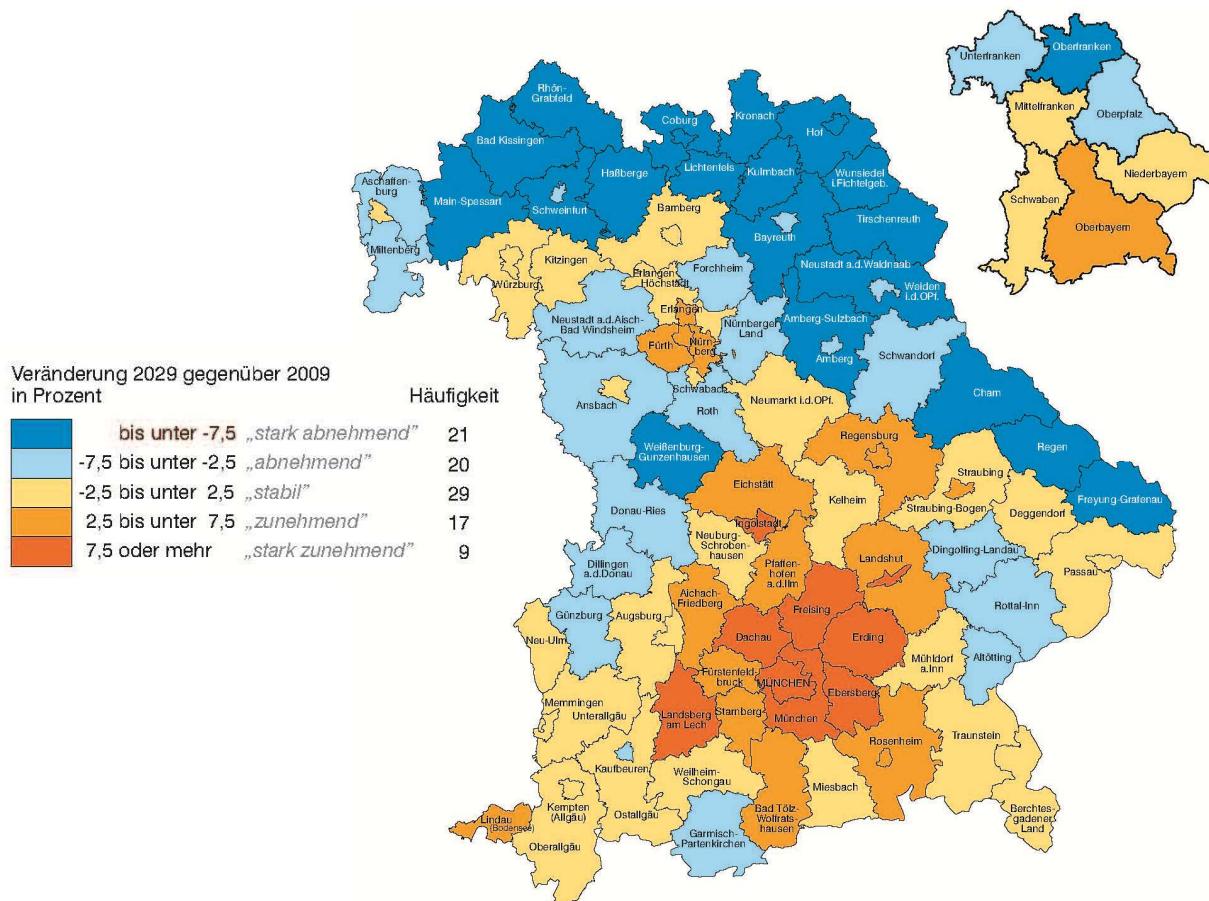
1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Die aktuellen Veränderungen in Demographie und Wirtschaft stellen neue Herausforderungen an die städtebauliche Planung. Zur Bewältigung der aus dem Strukturwandel erwachsenden Problemlagen müssen neue Strategien entwickelt und erprobt werden.

Allgemeine demographische und wirtschaftliche Veränderungen

Demographische Veränderungen ergeben sich sowohl in quantitativer Hinsicht (Bevölkerungsabnahme aufgrund des negativen Saldos von Geburten und Sterbefällen, inter- und innerregionale Wanderungen) als auch in struktureller Hinsicht (Älterwerden der Gesellschaft, Abwanderung der jungen Generation in die Ballungsräume).

Die **wirtschaftlichen** Veränderungen resultieren vor allem aus der Globalisierung zahlreicher Wirtschaftsbereiche, dem technologisch bedingten Strukturwandel, den veränderten Verteilungsstrukturen für Waren und Dienstleistungen sowie aus den Abwanderungstendenzen von Betrieben nach der Wiedervereinigung ab 1989.



Bevölkerungsentwicklung in Bayern 2009 bis 2029

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



Allgemeine Folgewirkungen

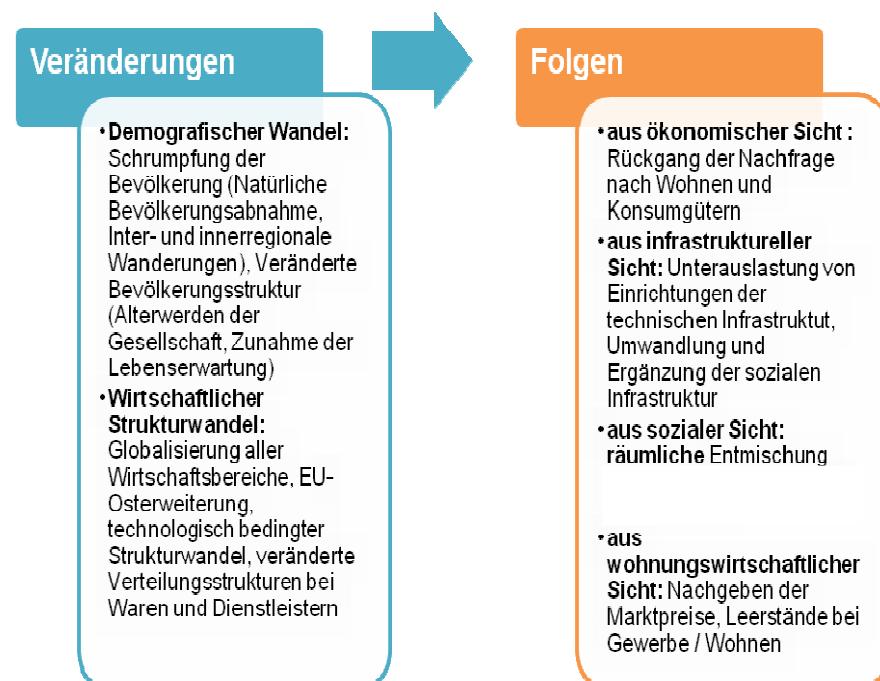
Die Folgen des demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels sind sehr vielschichtig:

In **sozialer** Hinsicht ist eine räumliche Entmischung der Bevölkerung zu erwarten, so dass Wohlhabende und Bedürftige, Mobile und Immobile, Deutsche und Nichtdeutsche usw. räumlich weiter auseinanderstreben.

Aus **ökonomischer** Sicht ist auf den Rückgang der Nachfrage nach Wohnungen und Konsumgütern zu verweisen, der zu Leerständen v.a. bei Wohnungen und im Handel, aber auch bei Gewerbe und Dienstleistungen führt. Außerdem bewirkt der Nachfragerückgang einen zunehmenden Verfall der Marktpreise von Grundstücken und Immobilien.

In **infrastruktureller** Hinsicht ist die potenzielle Unterauslastung der bestehenden öffentlichen und privaten Einrichtungen und Infrastrukturnetze zu nennen, aus der erhebliche Kostensteigerungen (z.B. bei ÖPNV, Ver-/ Entsorgung) resultieren. Außerdem ist auf die Notwendigkeit der Umwandlung und Ergänzung der sozialen Infrastruktur in Reaktion auf die strukturellen, insbesondere altersbedingten Bevölkerungsverschiebungen zu verweisen.

Schließlich muss aus **siedlungsstruktureller** Sicht betont werden, dass zunehmende Funktionsverluste einzelner Siedlungsbereiche weiträumige Brachflächen und damit auffällige Brüche in der Siedlungsstruktur bewirken.





Die Stadt Bad Königshofen hat im Jahr 1973 beschlossen, für die Altstadt mit 27,00 ha vorbereitende Untersuchungen durchführen lassen. Zudem wurden zwei Sanierungsgebiete festgelegt. Die Aussagen des damaligen Entwicklungskonzeptes haben jedoch nicht die Problematik im Wandel der Zeit erfasst. Um die Altstadtsanierung auf eine neue Grundlage mit geänderten Leitvorstellungen zu stellen, wurde im Jahr 1994 der Auftrag zur Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung gegeben. Die vorbereitenden Untersuchungen dazu wurden im Juli 2007 abgeschlossen. Die Fortschreibung der Rahmenplanung unter den neuen Leitvorstellungen war Voraussetzung für die weitere Vergabe von Mitteln der Städtebauförderung.

Darauf aufbauend soll nun aufgrund der vielfältigen Problemthemen innerhalb der Altstadt ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (im Folgenden kurz: ISEK) erarbeitet werden. Dafür stellt der Freistaat Bayern finanzielle Mittel aus dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm bereit. Im Sommer 2011 wurde das Architekturbüro Dag Schröder, Schweinfurt, mit der Erstellung des ISEK beauftragt. Für die Themenbereiche Verkehr und Einzelhandel wurden ergänzende Entwicklungskonzepte durch die Büros Dr. Först Consult, Würzburg, und GEO-PLAN, Bayreuth, erstellt und in das ISEK integriert.

Die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes erfordert die Anwendung eines integrativen Ansatzes. Dieser berücksichtigt sowohl räumliche (Schwerpunktgebiete) als auch funktionale Aspekte (u.a. Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Tourismus) und strebt eine sektorenübergreifende, d.h. querschnittsorientierte Zusammenarbeit aller für die Stadtsanierung maßgeblichen Politikbereiche (z.B. Städtebau, Wirtschafts- und Sozialpolitik, Denkmalschutz, Ökologie, Verkehr, Einzelhandel, etc.) an.

Übergeordnetes Ziel dieser Bemühungen ist die Einleitung eines stadtplanerisch begleiteten Transformationsprozesses: Projekte im baulichen und städtebaulichen Bereich werden mit entwicklungsfördernden Maßnahmen in anderen Bereichen verknüpft und eröffnen damit Perspektiven für eine den aktuellen Erfordernissen Rechnung tragende, zukunftsweisende Stadtentwicklung.



2 Einführung

2.1 Grunddaten



Luftbild Ortskern Bad Königshofen

Quelle: Stadt Bad Königshofen

Anschrift

Stadt Bad Königshofen
Marktplatz 2
97631 Bad Königshofen i.
Grabfeld

Kontakt

Telefon: 09761/409-0
E-Mail: info@bad-koenigshofen.de

Homepage

www.badkoenigshofen.de/stadt/

Regionalschlüssel

09 673 141

Regierungsbezirk

Unterfranken

Landkreis

Rhön-Grabfeld

Fläche

69,5 km²

Einwohnerzahl (2010)

6.907

Einwohnerzahl Altstadt (2011)

944



Fläche Altstadt	27,0 ha
Bevölkerungsdichte	99,4 Ew/ km ²
Anteil der Aussiedler	2,7 %
Anteil der Ausländer	1,2 %
16 weitere Stadtteile	Althausen, Aub, Aumühle, Eyershausen, Gabolshausen, Göckesmühle, Haumühle, Ipthausen, Lustmühle, Merkershausen, Riedmühle, Sambachshof, Spitalmühle, Untereßfeld, Veitsmühle, Zänkersmühle

2.2 Kurzer Abriss der Stadtgeschichte

Die erste Besiedlung Königshofens fand zwischen dem **6. und 8.** Jahrhundert im Zuge der fränkischen Ostkolonisation in Form von Einzelhöfen und kleinen Weilern statt. Die erste urkundliche Erwähnung geht auf das Jahr 741 zurück. Es ist vermerkt, dass solche „Königshöfe“ Stützpunkte für Verwalter und Grundherren und zudem Ausgangspunkt für eine weitere Besiedlung des Umlandes sind.

Bis etwa ins Jahr **1300** ist Königshofen von zahlreichen Kleinterritorialherrschaften geprägt. Die Güter/ Lehen sind entweder in Besitz von Klöstern (Eichstätt, Veßra, Bildhausen, Wechterswinkel etc.) oder in Besitz von Grafen (Schweinfurt, Bibra, Henneberger etc.). Politisch ist Königshofen bis ins **16. Jahrhundert** häufig wechselnden Landesfürsten der Henneberger oder des Hochstifts Würzburg unterstellt.

Im Jahre **1292** wird Königshofen erstmals als „oppidum“ bezeichnet. In den Jahren **1315** und **1323** erfolgten dann die Erlaubnis zur Befestigung der Stadt und die Verleihung des Marktrechts.

Zwischen **1442 – 1502** wird in der Stadt erstmals eine Pfarrkirche errichtet und auch die alte Burg wird zwischen **1518** und **1520** neu aufgebaut. Die Burg fungierte als Sitz des Oberamtmanns und des Kommandanten.

1562 kommt es in Königshofen zu einem Stadtbrand. 1562/36 und zwischen 1571-1575 errichtet man daraufhin das Rathaus neu.

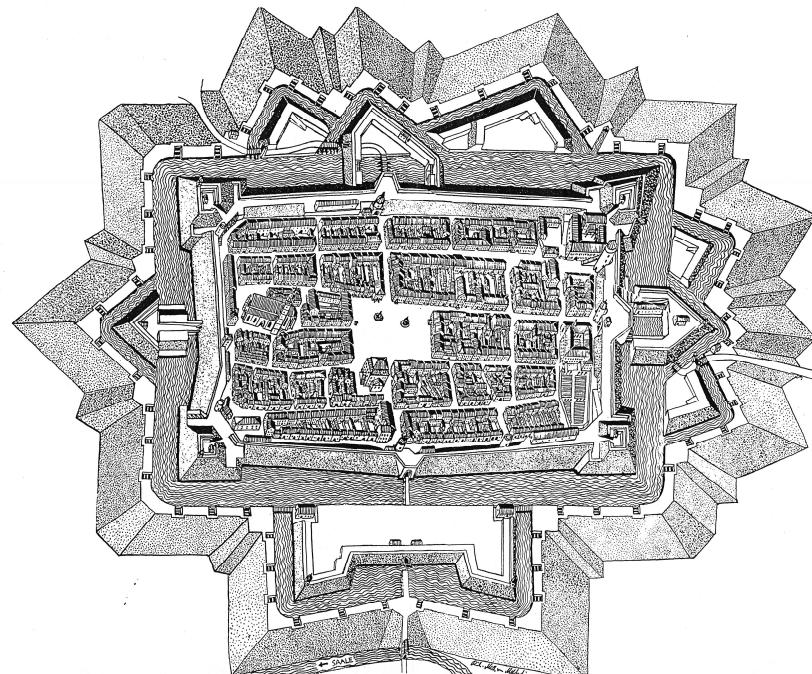
Als die Henneberger Grafen im Jahr **1585** aussterben, gelangt Königshofen an das Hochstift Würzburg.



Zwischen **1585** und **1625** werden zahlreiche bedeutende Bauten wie beispielsweise das Juliusspital, das Pfarrhaus, das Schulhaus und der Bildhäuser Schüttbau errichtet.

Während des **Dreißigjährigen Krieges** ist das Stadtleben von Plündерungen und Bränden gekennzeichnet.

Ab **1650** wird Königshofen schließlich zur Festung als „äußerste Grenzstadt“ im Nordosten des Würzburger Territoriums ausgebaut. Man lässt Bastionen, Schanzen und Stadttore errichten. Auch eine Garnison wird in der Stadt stationiert.



Idealplan der Festungsstadt Bad Königshofen

Quelle: Stadt Bad Königshofen

In den Jahren **1665** und **1693** entstehen in Königshofen die Klosterkirche der Kapuziner und die Wechterswinkler Schranne.

Während des **17. und 18. Jahrhunderts** wird Königshofen zum Verwaltungssitz der Würzburger ausgebaut. In der Zeit entstehen Amtsschloss, Kellerei, Arsenal, Kaserne und Fronveste. Unter Balthasar Neumann wird die Befestigung noch einmal erweitert.

Im Zuge der Säkularisation **1803** geht der Besitz des Hochstifts Würzburg an die Stadt und an den Staat Bayern.



Ab Beginn des **19. Jahrhunderts** werden die Festungsanlagen geschliffen - welch ein Verlust, sie wären heute die größte Attraktion! - und bedeutende Gebäude umgenutzt. Aus dem ehemaligen Amtsschloss wird das Rentamt, aus der Kellerei das Landgericht und das Arsenal wird von diesem Zeitpunkt an als Brauhaus genutzt.

Ebenfalls während des **19. Jahrhunderts** ereignen sich zahlreiche Stadtbrände in Königshofen. Folge ist der Wiederaufbau der Ackerbürgerhäuser im Biedermeierstil, der zum Teil bis heute erkennbar ist.

Im Jahr **1851** lässt man das Elisabethospital errichten.

In Folge der Aufteilung unter den Siegermächten nach dem **2. Weltkrieg** verliert Königshofen sein Hinterland.

Im Jahr **1974** erfolgt schließlich die Erhebung Königshofens zur Badestadt und damit zu Bad Königshofen.

Im Zuge der Wiedervereinigung **1990** erhält Bad Königshofen schließlich auch sein Hinterland zurück.

2.3 Aktuelle Problemstellungen im Überblick

An dieser Stelle soll zum Einstieg in die folgende Untersuchung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts vorab ein sehr knapper Überblick über die aktuell in Bad Königshofen anzutreffenden Problemstellungen gegeben werden. Dies soll die gedankliche Einordnung der im Folgenden beschriebenen Rahmenbedingungen erleichtern. Die städtebauliche Entwicklung, wie sie sich innerhalb der letzten Jahre und Jahrzehnte in Bad Königshofen vollzogen hat, wird dagegen erst an späterer Stelle in Kapitel 5.1.1 „Städtebauliche Entwicklung im rückblickenden Vergleich“ dargestellt, um daraus die aktuellen Zielsetzungen ableiten und begründen zu können.

So ist die derzeitige Situation der Stadt durch folgende Bedingungen gekennzeichnet: Wie die Fortschreibung der Städtebaulichen Rahmenplanung im Jahr 2007 zeigte, sind die Missstände und Probleme in der historischen Altstadt erheblich. Insbesondere zu nennen sind die seinerzeit 91 erfassten Leerstände von Wohnungen, Ladenlokalen, Nebengebäuden aber auch von kompletten Anwesen, die zudem weitere negative Begleiterscheinungen mit sich bringen. Während im Jahr 1995 2,2% der Hauptgebäude leer standen, waren dies 12 Jahre später schon 5,6%. Demnach haben sich in dieser Zeit die Leerstände mehr als verdoppelt. Zudem befinden sich in Randlage der Altstadt vier großflächige Brachen, die weitere städtebauliche Missstände darstellen. Grundsätzlich gilt es, den Anzeichen einer schlechenden Entleerung möglichst frühzeitig und umfassend entgegenzuwirken. Es er-



scheint deshalb sinnvoll, diese unterschiedlichen Gebiete gemeinsam anzugehen und unter Erhalt der individuellen Strukturen in ihrer Entwicklung zu fördern.

Hinzu kommen erhebliche Arbeitsplatzverluste und der Rückgang der Bevölkerung, die mit einer abnehmenden Versorgungszentralität in Bad Königshofen einhergehen. Die Rhön und der Grabfeldgau umfassen einen ländlich strukturierten Raum mit geringer Wirtschaftskraft und Schwächen in der Erwerbsstruktur. Die sozioökonomische Analyse verdeutlicht dieses Strukturbild anhand wichtiger Merkmale: die geringe Siedlungsdichte, die niedrige Ausstattung mit Arbeitsplätzen, die hohe Quote von Berufsauspendlern und eine ungünstige Branchenstruktur.

Die umfangreichen Leerstände und Gewerbebrachen in der Altstadt sind sichtbare Zeichen dieses Entwicklungstrends. Weniger offensichtlich, aber dennoch vorhanden, sind weitere Folgeerscheinungen der Schrumpfung, die sich in den nächsten Jahren in vielen Bereichen auswirken werden und über geeignete Maßnahmen und Projekte aufgefangen werden müssen. Dies sind beispielsweise eine drohende Gefahr der Unterauslastung bestimmter Infrastrukturen sowie eine zunehmend lückenhafter werdende Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der medizinischen Grundversorgung. Diese Angebote längerfristig zu sichern und die Lebendigkeit und Bewohnbarkeit der Innenstadt von Bad Königshofen zu bewahren und zu fördern ist das zentrale Anliegen bzw. die Hauptaufgabe der Stadtentwicklung in den nächsten Jahren.

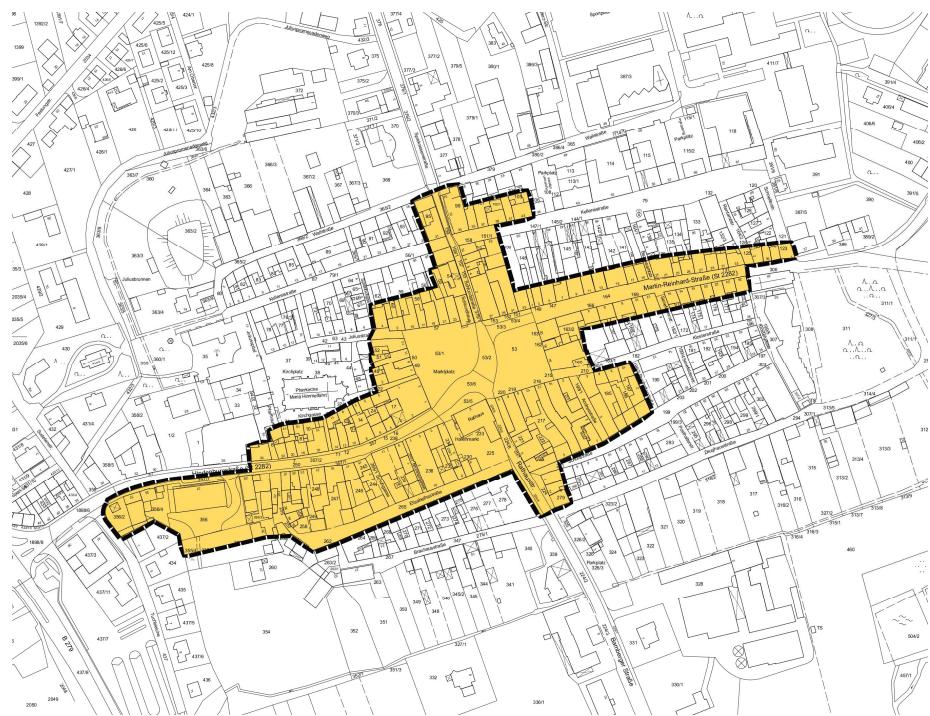
Hohe Leerstandsquoten und ein schlechter Zustand vieler Gebäude führen in Bad Königshofen zu einem hohen Sanierungsdruck bei gleichzeitig eingeschränktem Handlungsspielraum. Damit gerät die Stadt immer mehr in die Abhängigkeit von Investoren. Die Zusammenarbeit mit einer Vielzahl an lokalen und überlokalen privaten Akteuren ebenso wie mit Nachbargemeinden sind Wege der Kooperation, die angesichts eingeschränkter Handlungsfähigkeit neue Möglichkeiten bieten und Chancen eröffnen können. Dazu muss die Stadt jedoch zunächst die Leitlinien und Ziele ihrer angestrebten Entwicklung definiert haben, um sich an dieser Richtschnur zu orientieren. Als einer der wichtigsten Schritte muss die Stadt zusammen mit dem Stadtplaner und ihrer Verwaltung strategisch festlegen, welche Gebäude vorrangig zu sanieren sind, welche flankierenden Maßnahmen die nötigen Impulse auslösen können und wo die Prioritäten der Entwicklung liegen. Das heißt, es bedarf individueller Lösungen mit integrierten Konzepten, um ein maßgeschneidertes Konzept für Bad Königshofen zu ermöglichen. Dieses muss schließlich im praktischen Umsetzungsprozess von einer möglichst breiten Basis an lokalen Akteuren vor Ort getragen und mit Leben gefüllt werden.



3 Vorgehensweise und Planungsprozess

Untersuchungsgebiet

Als methodischer Hinweis sei zunächst erwähnt, dass das der Untersuchung zugrunde liegende Untersuchungsgebiet im Laufe des Bearbeitungsprozesses einige Veränderungen erfahren hat. Die ursprüngliche und sehr kompakte Abgrenzung vom Februar 2011 umfasste lediglich die zentralen Versorgungsbereiche der Altstadt mit dem Marktplatz sowie der Hindenburgstraße, Schlundstraße, Martin-Reinhard-Straße und Rathausstraße.



Erste Abgrenzung Untersuchungsgebiet – Stand: Februar 2011

Quelle: Eigene Darstellung Architekturbüro Schröder 2011

Nach ersten Abstimmungsgesprächen mit der Regierung von Unterfranken als Bewilligungsbehörde stellte sich schon in der Frühphase der Konzeptbearbeitung heraus, dass ein größerer Umgriff für das Vorhaben zweckdienlicher sei. Daraufhin wurde das Untersuchungsgebiet deutlich vergrößert und bezog weite Teile der Altstadt mit ein.

Im Juni 2012 wurde weiterhin die in Planung befindliche Einzelmaßnahme zur Umgestaltung der Tuchbleiche als innenstadtnaher Busbahnhof und Parkplatz in die räumliche Eingrenzung des Untersuchungsgebietes mitaufgenommen.



Abgrenzung Untersuchungsgebiet mit Erweiterung Tuchbleiche

Quelle: Eigene Darstellung Architekturbüro Schröder 2012

Darüber hinaus zeigte sich im Zuge der Bearbeitung, dass weitere Flächen außerhalb des Untersuchungsgebietes aufgrund ihrer enorm hohen Relevanz und funktionalen Abhängigkeit inhaltlich berücksichtigt werden und in das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept miteinfließen sollten. Insbesondere handelt es sich um mehrere großflächige Brachflächen, die sowohl im Norden als auch im Süden direkt an die Innenstadt anschließen. Diese wurden als punktuelle Ergänzungen inhaltlich in das ISEK mitaufgenommen, ohne das Untersuchungsgebiet explizit zu verändern.

Untersuchungs- und Planungsprozess

Die praktische Untersuchung und ihre schriftliche Darstellung gliedern sich in folgende Hauptarbeitsschritte:

- Darstellung der bestehenden und zu erwartenden **strukturellen Rahmenbedingungen** in allen für die Stadtentwicklung wichtigen Bereichen (Bestandsaufnahme und Situationsanalyse mit Benennung von Problemen, Potentialen und Handlungserfordernissen)
- Erarbeitung eines nach Handlungsfeldern gegliederten **Entwicklungsleitbildes** unter Verwendung der fachlichen Analyseergebnisse und den Erkenntnissen aus den Beteiligungsverfahren



- Erarbeitung eines nach Handlungsfeldern gegliederten **integrierten städtebauliches Entwicklungskonzeptes** mit umfangreichem Maßnahmenkatalog und Definition von räumlichen Schlüsselgebieten der Stadtentwicklung
- Erarbeitung einer geeigneten Struktur zur **Umsetzung von Projekten** und zur **Erfolgskontrolle** im Zuge des weiteren Stadtumbauprozesses

Im Rahmen einer problemorientierten Bestandsaufnahme wird zunächst eine Bestandserhebung aller planungsbedeutsamen Funktionsbereiche durchgeführt. Chancen und Risiken werden gegeneinander abgewogen und sachliche wie räumliche Handlungserfordernisse benannt (vgl. Kapitel 4 Analyse des Bestandes und der Rahmenbedingungen). Dazu stützt sich die Untersuchung zum Teil auf Daten und Erkenntnisse, die im Rahmen der Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen 2007 ermittelt und nun stichpunktartig überprüft wurden. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich für bestimmte Themenbereiche wie beispielsweise Dachlandschaft oder Baualter innerhalb von rund fünf Jahren keine gravierenden Veränderungen ergeben haben, welche die Aussagen bzw. Zielstellungen des vorliegenden ISEK so stark beeinflussen würden, dass eine flächendeckende Neukartierung notwendig wäre. Für solche Eigenschaften, die jedoch einem schnellen zeitlichen Wandel unterliegen und sehr dynamisch sind, wie Nutzung, Leerstand und Gebäudezustand wurden im November 2011 erneute detaillierte Kartierungen vor Ort vorgenommen. Diese wurden im Dezember 2012 abermals punktuell aktualisiert, um mit dem vorliegenden Konzept die jüngste Situation möglichst treffend zu beschreiben. Dennoch muss berücksichtigt werden, dass eine Bestandsaufnahme naturgemäß immer eine Momentaufnahme darstellt.

Auf der Bestandsaufnahme aufbauend wird ein allgemeines, richtungsweisendes Entwicklungsleitbild für Bad Königshofen erarbeitet (vgl. Kapitel 5 Leitbild). Dieses bildet den fachlich-interdisziplinären Hintergrund für die diskursive Ausarbeitung von Stadtsanierungsprojekten.

Diese erfahren eine Konkretisierung, indem einzelne Maßnahmen daraus abgeleitet werden. Diese können einem oder mehreren Handlungsfeldern zugeordnet sein und werden in einem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept zusammenfassend dargestellt (vgl. Kapitel 6 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Altstadt).

Abschließend werden Hinweise für eine zielgerichtete Umsetzung der Stadtumbaumaßnahmen sowie Vorschläge für eine effiziente Raumbeobachtung und Erfolgskontrolle im Sinne eines Monitorings bzw. einer Evaluation gegeben (vgl. Kapitel 7 Hinweise für die Umsetzung).



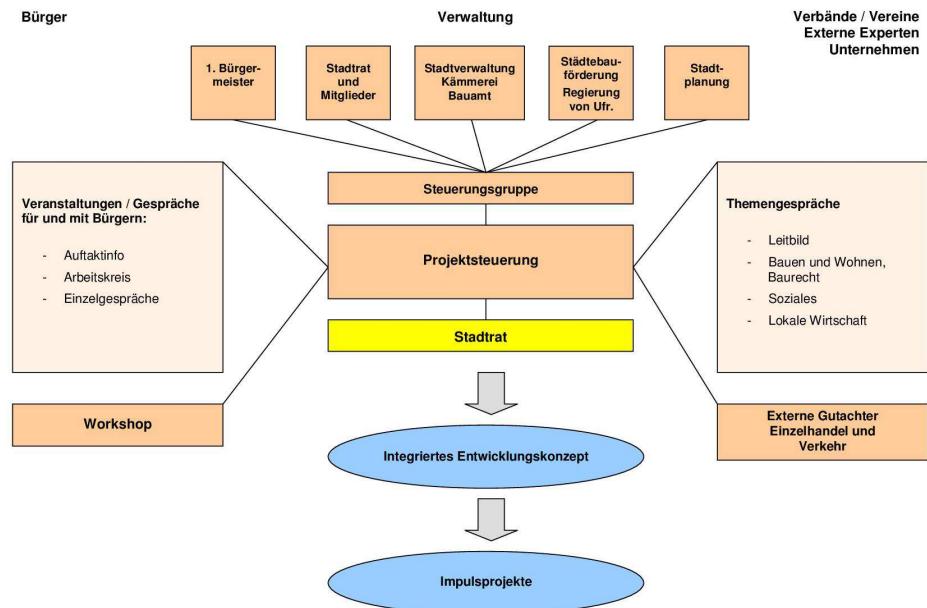
Expertengutachten

Bereits im Vorfeld des Planungsprozesses hat sich gezeigt, dass aufgrund der hervorgehobenen Bedeutung der Fachbereiche „Verkehr“ und „Einzelhandel“ die Beauftragung gesonderter Expertengutachten erforderlich ist. Die Beauftragung erfolgte im Sommer 2011 mit Beschluss durch den Stadtrat. Mit der Erstellung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurde das Büro GEO-PLAN Stadt- und Regionalentwicklung, Bayreuth beauftragt. Mit der Erstellung eines Verkehrs-gutachtens wurde das Büro Dr. Först Consult aus Würzburg beauftragt.

Beteiligungsprozess

Die Entwicklungsplanung bewegt sich in einem vierpoligen Spannungsfeld, bestehend aus der Kommune selbst, dem Staat (als Be- reitsteller von Fördermitteln), den marktwirtschaftlichen Akteuren („profit-Bereich“) sowie den zivilen Akteuren („nonprofit-Bereich“). Dieses Spannungsfeld definiert den Handlungsspielraum und damit die Er- folgsaussichten der Kommune im Stadtumbauprozess.

Sofern der Anspruch einer bürgernahen, zivilgesellschaftlichen Pla- nung eingelöst werden soll, sind Arbeitskreise bzw. Workshops nicht durch andere Instrumente ersetzbar. Zentraler Ansatzpunkt für eine intensive Beteiligung der interessierten Bürgerinnen und Bürger Bad Königshofens war eine dreistündige Bürgerwerkstatt, die am 21.01.2013 vor Ort stattfand. Hier wurden zahlreiche Themenfelder der Stadtentwicklung zur öffentlichen Diskussion gestellt, gemeinsam die Stärken und Schwächen der bestehenden Situation in der Altstadt her- ausgearbeitet und Ideen für Maßnahmen und konkrete Projekte ge- sammelt. Nähere Informationen zur Veranstaltung sind in Kapitel 5.2.2 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung enthalten bzw. können auch dem im Anhang beiliegenden Protokoll der Bürgerwerkstatt entnommen wer- den.



Beteiligungsprozess Aktive Stadt- und Ortsteilzentren Bad Königshofen
Quelle: Eigene Darstellung Architekturbüro Dag Schröder

Steuerungsprozess

Die Lenkung und Koordinierung (Steuerung) des Gesamtprozesses erfolgt durch das Zusammenspiel einer Vielzahl von Akteuren. Zentrale Elemente mit prozesssteuernder Funktion sind der Stadtrat, die städtische Verwaltung, die zuständigen Planungsbüros sowie die Bewilligungsbehörden. Diese diskutieren Fragen von grundsätzlicher Bedeutung und nehmen die erforderlichen organisatorischen Weichenstellungen vor. Außerdem findet eine Beteiligung der Einwohner Bad Königshofens statt, deren inhaltliche Ergebnisse und Anregungen direkt in den Planungsprozess und das ISEK einfließen.

Zentrales politisches Entscheidungsgremium ist und bleibt jedoch der Stadtrat. Die im Zuge der Stadsanierung erarbeiteten Ergebnisse müssen hier politisch bekräftigt werden. Stadträte sind in allen wichtigen Gremien der Stadsanierung (Arbeitskreise, Workshops) vertreten, so dass eine möglichst frühzeitige und enge Abstimmung zwischen Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft in jedem Fall sichergestellt ist.



4 Analyse des Bestandes und der Rahmenbedingungen

4. 1 Lage im Raum und naturräumliche Gegebenheiten



Lageplan Bad Königshofen i. Grabfeld

Quelle: Stadt Bad Königshofen

Bad Königshofen i. Grabfeld ist der Mittelpunkt des Grabfelds. Die Kurstadt liegt etwa 276 m über dem Meeresspiegel.

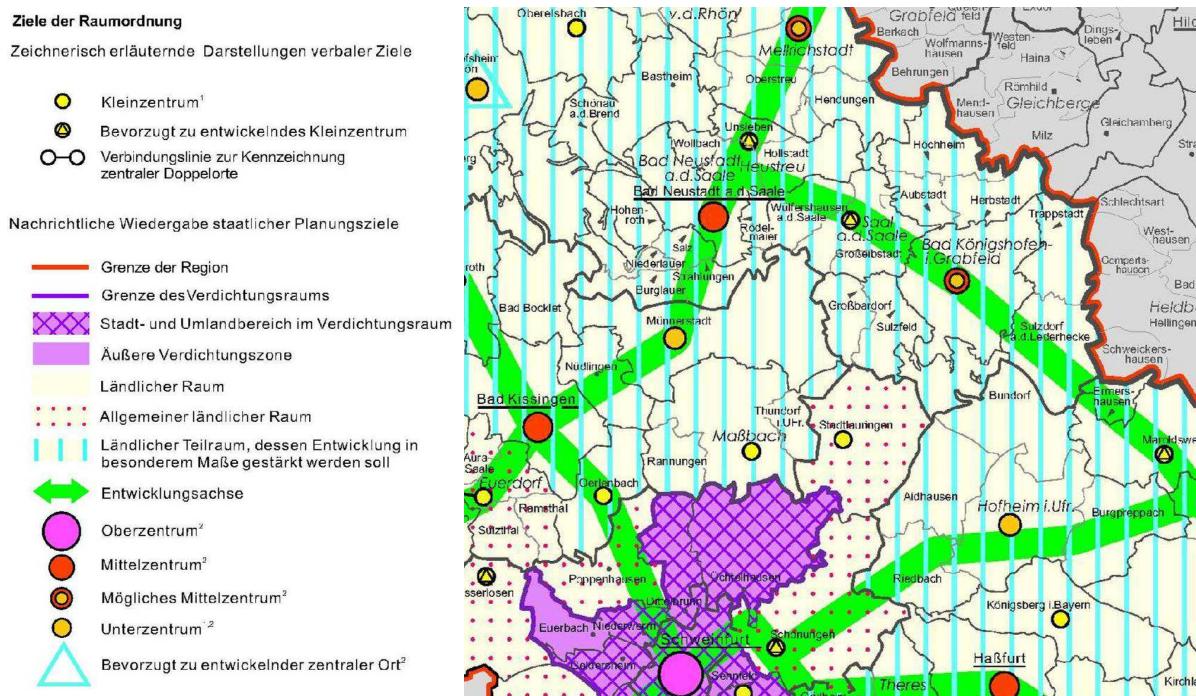
Sie umfasst als politische Gemeinde 17 amtlich benannte Stadtteile in neun Gemarkungen und liegt im Landkreis Rhön-Grabfeld, Regierungsbezirk Unterfranken. Mit ihrer zentralörtlichen Bedeutung als „mögliches Mittelzentrum“ versorgt die Stadt einen Einzugsbereich von ca. 16.500 Einwohnern.

Die Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld ist Teil des Regierungsbezirkes Unterfranken sowie der Planungsregion Main-Rhön (3). Sie liegt im Einzugsbereich des Oberzentrums Schweinfurt.

Die Region Main-Rhön (3) gehört zu den nördlichsten Regionen Bayerns. Große Teilläume der Region sind daher im landesweiten Bezug durch eine periphere Lage gekennzeichnet. Ihre geographische Position in Deutschland hat sich seit der Öffnung der innerdeutschen Grenze 1990 allerdings grundlegend verändert: Lagen vor 1990 ca. drei Viertel des Regionsgebiets im Bereich des so genannten „Zonenrandgebiets“ – also im Grenzgebiet zur damaligen DDR – so ist die Region 3 seit 1990 wieder in die Mitte Deutschlands gerückt. Dieser Wechsel hat auch Konsequenzen für die regionalen Funktionen und Entwicklungen



und findet insoweit auch seinen Niederschlag in Zielsetzungen, Maßnahmenvorschlägen und im Einsatz von Sicherungsinstrumenten des Landschaftsentwicklungskonzeptes.



Raumstruktur der Region 3 (Ausschnitt)

Quelle: Regionaler Planungsverband Main-Rhön

Die Region Main-Rhön grenzt an zwei bayerische Nachbarregionen (Region Würzburg (2) und Region Oberfranken-West (4)) sowie im Nordwesten an Hessen und im Nordosten an Thüringen an. Der Großteil der Region steht als „ländlicher Raum“ im strukturellen Gegensatz zum „Verdichtungsraum“ Schweinfurt. Als Oberzentrum erfüllt Schweinfurt wichtige Versorgungsfunktionen des höheren Bedarfs und ist mit Abstand wichtigster Arbeitsmarkt in der Region.

Die Region (3) weist an Besonderheiten zum einen eine beträchtliche Anzahl von Heilbädern auf (Bad Bocklet, Bad Brückenau, Bad Kissingen, Bad Königshofen, Bad Neustadt). Zum anderen zeugen drei Naturparks (Bayerische Rhön, Haßberge, Steigerwald) und vor allem das Biosphärenreservat Rhön vom reichhaltigen kulturlandschaftlichen Erbe dieser Region und ihrer Bedeutung als Erholungsgebiet.

Als ausgewiesenes „mögliches Mittelzentrum“ versorgt Bad Königshofen gleich mehrere Nahbereiche des Einzugsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen. Des Weiteren liegt Bad Königshofen in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

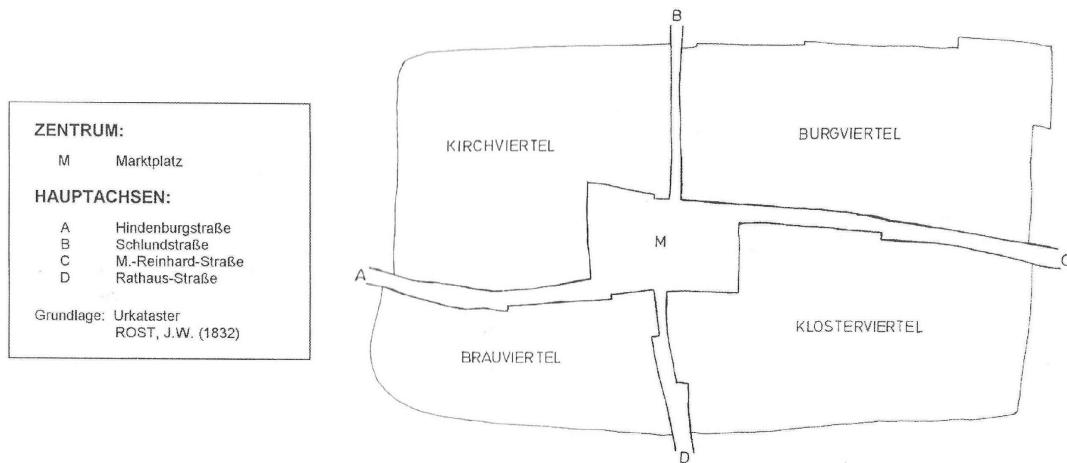


Naturräumlich gehört Bad Königshofen zur gemeinsamen Region des Grabfelds, welches als westlicher Ausläufer der Rhön bis an die Abhänge des Thüringer Waldes reicht. So ist die Umgebung von Bad Königshofen stark ländlich geprägt und von vielen landwirtschaftlichen Anbauflächen umgeben. Landschaftlich wird das Gebiet von sanften Hügeln gegliedert und von der fränkischen Saale durchzogen.



4. 2 Siedlungsstruktur und Stadtbild

Historische Siedlungsentwicklung und -struktur



Schemaskizze der mittelalterlichen Stadtstruktur

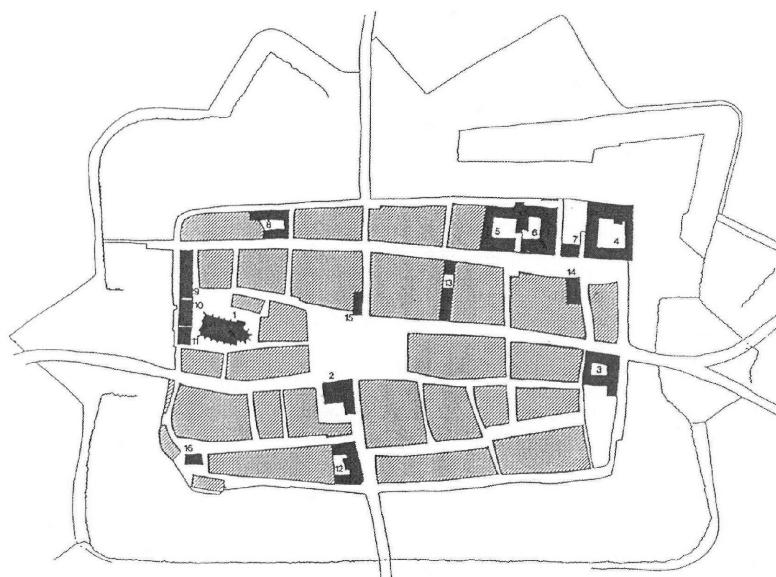
Quelle: Vorbereitende Untersuchungen, Architekturbüro Dag Schröder 2007

Die Altstadt Bad Königshofens zeichnet sich durch eine sehr prägnante städtebauliche Gliederung aus. Der spätmittelalterliche Stadtgrundriss ist durch seine klare Geometrie gekennzeichnet. Die rechteckige Fläche wird durch vier Hauptachsen in Viertel unterteilt. Dort, wo die vier Hauptstraßen aufeinander treffen, befindet sich der Marktplatz. Dieser bildet sowohl in funktionaler als auch in städtebaulicher Hinsicht den Mittelpunkt der Stadt. Der historische Grundriss ist in der Altstadt heute noch nahezu unverändert erhalten. Im Außenbereich der Altstadt hingegen sind die mittelalterlichen Strukturen zum Teil verloren gegangen.

SONDERBAUTEN:

- 1 Kirche
- 2 Rathaus
- 3 Kapuzinerkloster
- 4 Rentamt/ 'Schloß'
- 5 Landgericht
- 6 Kaserne
- 7 Frohnveste
- 8 Juliusstift
- 9 Juliusspital
- 10 Schulhaus
- 11 Pfarrhaus
- 12 Elisabethospital
- 13 Wechterswinkler Schranne
- 14 Schützbau/ Kellerei
- 15 Schlund-Wirtshaus
- 16 Brauhaus

Kartengrundlage: Urkataster

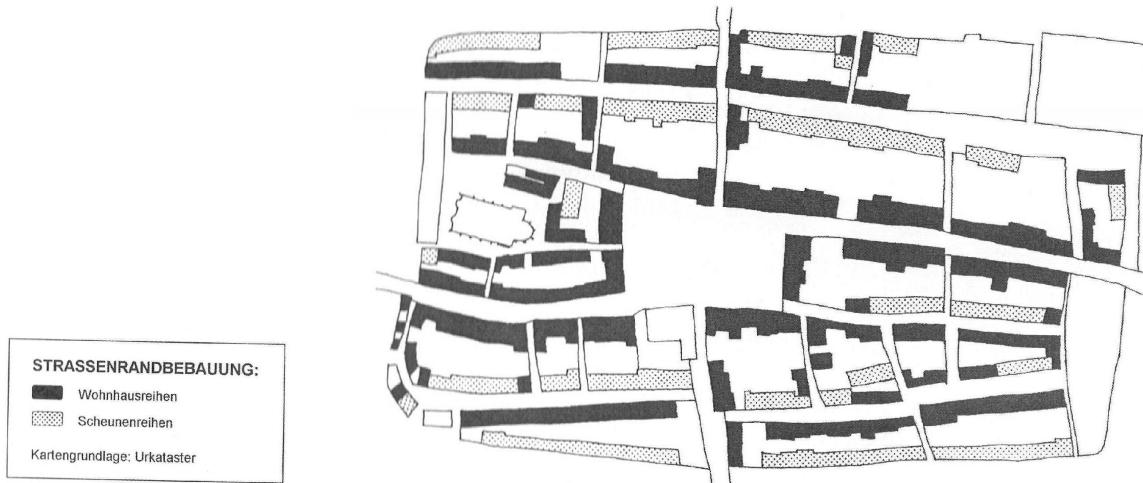


Skizze der barocken Festungsstadt mit Sonderbauten

Quelle: Vorbereitende Untersuchungen, Architekturbüro Dag Schröder 2007



Besondere Gebäude wurden bewusst an ausgesuchten Stellen erbaut. Sie symbolisieren die herrschaftlichen und rechtlichen Machtverhältnisse. Marktplatz und Rathaus als Mittelpunkt der städtischen Selbstverwaltung liegen deshalb im Zentrum der Stadt. Der kirchliche Bezirk ist klar davon abgetrennt. Alle kirchlichen Einrichtungen sind um den Kirchplatz angeordnet. Die Gebäude der Landesfürsten liegen ebenfalls deutlich getrennt vom „bürgerlichen Bereich“.



Schemaskizze des Baugefuges der Ackerbürgerstadt

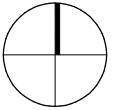
Quelle: Vorbereitende Untersuchungen, Architekturbüro Dag Schröder 2007

Innerhalb der vier Stadtquartiere, die durch die Hauptachsen entstehen, ist abermals ein Ordnungssystem zu erkennen. Die tiefen Baublöcke werden durch die West-Ost-orientierten Straßen von beiden Seiten erschlossen. Die schmalen Gassen in Nord-Süd-Richtung haben lediglich eine untergeordnete Erschließungsfunktion.

Die Parzellen sind jeweils mit ihrer Vorderseite, d. h. dem Wohnhaus, der Stadtmitte zugewandt. An der Rückseite befindet sich zumeist ein Scheunengebäude, das mit einer Tordurchfahrt die Erschließung des Hofes ermöglicht. Die Straßen weisen deshalb ein fast durchgängiges Straßenbild auf, jeweils mit einer Häuserfront und einer Scheunenfront. Lediglich am Marktplatz und an den vier Haupterschließungsstraßen ist die Straße von zwei Häuserfronten gerahmt, was zu einem deutlich städtischeren Charakter führt.

BESTANDSANALYSE

	ÖFFENTLICHE GEBÄUDE
	EHEM. ACKERBÜGER-HÖFE
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
	HISTORISCHE FREIFLÄCHEN
	ERHALTENSWERTE RAUMKANTEN
	EINZELDENKMAL
K	KULTURELLE EINRICHTUNGEN
S	SCHULISCHE EINRICHTUNGEN
R	RELIGIÖSE EINRICHTUNGEN
V	VERWALTUNGSEINRICHTUNGEN
P	PARKSCHEUNE
G	GESUNDHEITS- UND PFLEGEINRICHTUNGEN



0 50 100 150
IM ORIGINAL M 1:1000

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT **BAD KÖNIGHOFEN**

QUARTIERSSTRUKTUR ALSTADT

ARCHITEKTURBÜRO DAG SCHRÖDER DIPL. ING. (FH)
ARCHITEKT SRL, 97421 SCHWEINFURT, ZÜRICH 20

PROJEKTNRUMMER 11/11 JANUAR 2013





Stadtbild

In ihrem Erscheinungsbild ist die Stadt als Biedermeierstadt zu bezeichnen. In Folge von Stadtbränden mussten die Gebäude immer wieder neu aufgebaut werden, zum letzten Mal Mitte des 19. Jahrhunderts. Die Gebäude, deren ackerbürgerlicher Charakter auch heute noch zu erkennen ist, liegen in Traufstellung mit gleichen Geschoß- und Firsthöhen und ähnlicher Fassadengestaltung an der vorderen Grundstücksseite. Das gleiche gilt für die Scheunen an der hinteren Grundstücksseite. Im Innenraum der Parzellen befinden sich schmale Innenhöfe, die von Nebengebäuden eingerahmt werden. Im Gegensatz zu den Gebäuden in den vier Quartieren weisen die Gebäude am Marktplatz und an den Hauptstraßen einen deutlichen städtischeren Charakter auf. Zur Illustration liegt ein Dachlandschaftsplan bei, der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen 2007 erstellt wurde.

Noch heute wird das Stadtbild maßgeblich von zahlreichen, oft reich verzierten Fachwerkbauten geprägt. Charakteristisch für Bad Königshofens Altstadt sind die zahlreichen Gebäude im Biedermeierstil und die oft reich verzierten Fachwerkbauten wie das Schlundhaus oder das Rathaus. Prägend ist aber auch der äußere Scheunengürtel. Ebenfalls gehört die Stadtpfarrkirche zu den stadtbildprägenden Bauwerken in Bad Königshofen. Jedoch entstanden in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg zahlreiche Gebäude, die die historischen Gegebenheiten nicht berücksichtigen und so das historische Stadtbild unterbrechen. Zudem wurden vor allem an den Hauptachsen Gebäude unter Verlust der historischen Bausubstanz überformt.

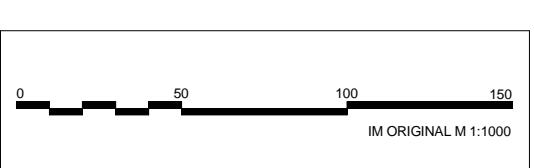
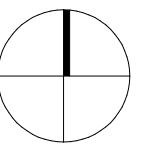
Die öffentlichen Straßen und Plätze, die in ihrer Entstehungszeit mit regionalem Natursteinpflaster ausgestattet waren, wurden vor allem in den Nachkriegsjahren stark verändert. Die ursprünglichen Beläge wurden durch Asphalt oder Beton ersetzt. Öffentliche Freiflächen wie der Marktplatz sind auch heute komplett versiegelt. Ein Großteil der Straßen ist bis heute asphaltiert und historische Straßenbeläge sind nur gelegentlich noch in den Randbereichen mancher Straßen zu erkennen. Einzig in der Posthalterstraße ist der historische Straßenbelag erhalten. In den letzten Jahren sind bereits einige Straßen saniert und wieder mit Natursteinpflaster ausgestattet worden, so zum Beispiel die östliche Kellerei-, Schneller- und Rentamtstraße. Auch der Kirchplatz hat bereits eine Umgestaltung erfahren.

Im Bereich der ehemaligen Verteidigungsanlagen ist die Altstadt von historischen Freiflächen umgeben. Heute sind große Teile davon jedoch zum Teil überbaut oder zum Teil verwildert und schlecht zugänglich. Lediglich im Osten befinden sich mit dem Klostergarten und dem Kurpark attraktive Grünflächen, die häufig genutzt werden. Vor allem im Norden und Westen sind diese Flächen nicht mehr so deutlich ablesbar und bleiben hinter ihrem eigentlichen Potenzial zurück.

BESTANDSAUFNAHME
APRIL 2007

DACHLANDSCHAFT

SATTELDACH
MANSARDDACH
WALMDACH
HALBWALM- / KRÜPPELWALMDACH
PULTDACH
ZELTDACH
FLACHDACH
ZU FLACHE DACHNEIGUNG
NICHT ZU ERMITTLEN



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

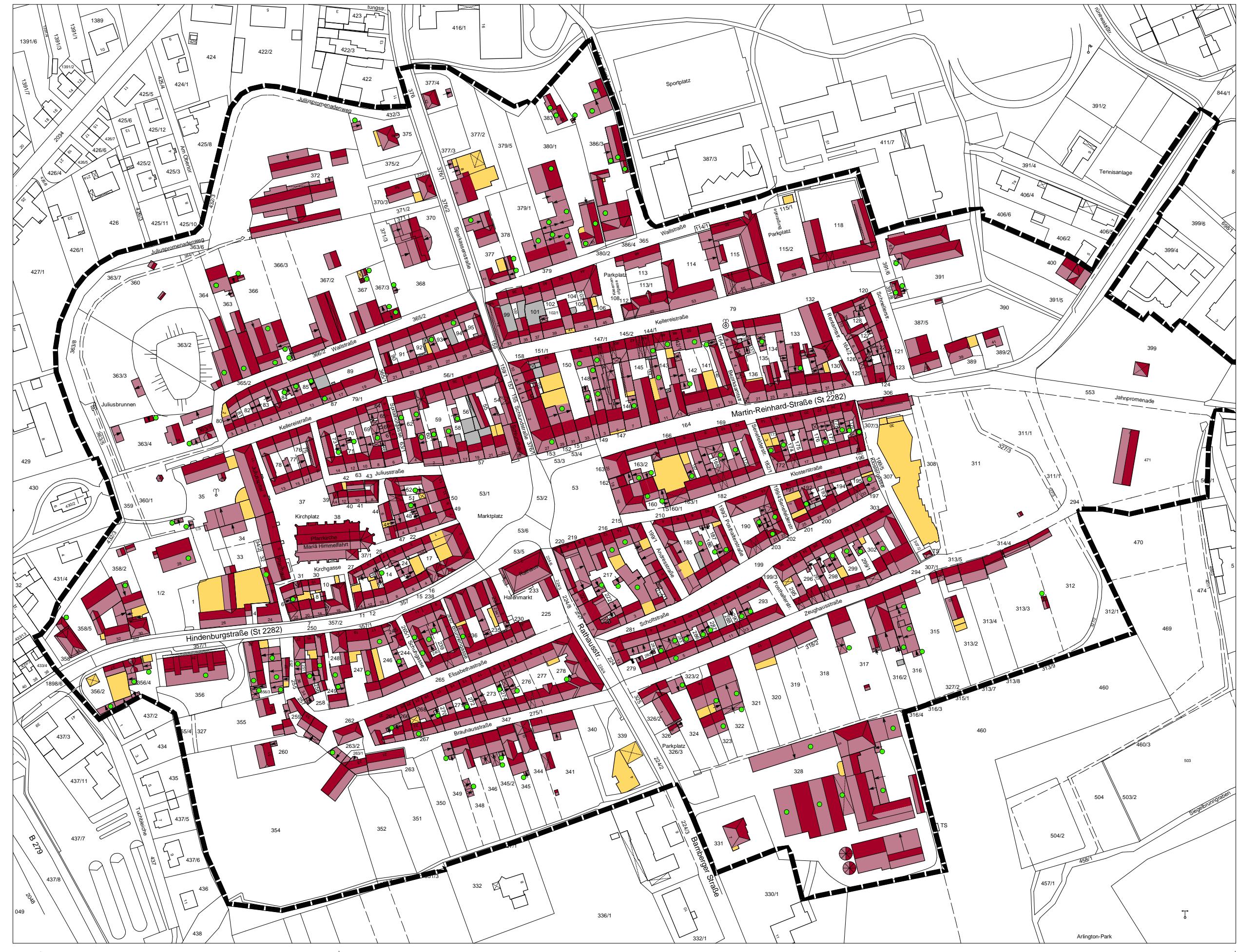
**STADTSANIERUNG
BAD KÖNIGHOFEN**

FORTSCHREIBUNG DER RAHMENPLANUNG

DACHLANDSCHAFTSPLAN

ARCHITEKTURBÜRO DAG SCHRÖDER DIPL. ING. (FH)
ARCHITEKT SRL, 97421 SCHWEINFURT, ZÜRCH 20

PROJEKTNUMMER 95/04 APRIL 2007





Städtebauliche Mängel

Im Vergleich historischer Bauten und neuer Baustrukturen ergeben sich zahlreiche Spannungsfelder und Probleme, die sich negativ auf das Stadtbild auswirken.

Ein Merkmal der historischen Straßenräume ist die geschlossene Randbebauung. Bei einigen Neubauten tritt dagegen das Problem auf, dass diese nicht direkt an der Grundstücksgrenze sitzen. Dies hat zur Folge, dass das Raumgefüge verloren geht und ein untypisches Stadtbild entsteht (lockeres Siedlungsgefüge). Dieses Problem macht sich vor allem in den Randbereichen der Altstadt bemerkbar.

Im Zuge der Neubauten hat sich ein weiterer Missstand ergeben: Eine oftmals unpassende Baugestalt. Gebäude wie große Einkaufsmärkte oder Tankstellen passen in Größe, Materialwahl und Fassadengestaltung nicht in das Erscheinungsbild der Altstadt. Aber auch historische Gebäude wurden in manchen Fällen so stark verändert, dass die historische Bausubstanz kaum mehr zu erkennen ist.

Ein weiteres Problem, das manche Altbauten betrifft, sind fehlende Instandhaltungsmaßnahmen. Um die Gebäude wieder nutzbar zu machen, bedarf es einer umfassenden Sanierung.

Der in Altstädten typischerweise dicht bebaute Stadtkern weist sehr geringe Freiflächen auf. Die räumliche Enge wird verstärkt durch die weitgehend überbauten Innenhöfe der Ackerbürgeranwesen. Die Innenhöfe wurden zum Teil sehr dicht mit Neubauten überbaut, sodass in der Folge nur noch geringe Restflächen bleiben, die kaum noch als Höfe nutzbar sind. Die in ihrer Gestaltung unpassenden Neubauten überformen zusätzlich die historische Parzellenstruktur. Um die Flächen in den Blockinnenbereichen wieder nutzbar zu machen, ist eine Neuordnung unumgänglich.

Im Bereich der Grünflächen sind die Reste der ehemaligen Befestigungsanlage unbedingt erhaltenswert, befinden sich jedoch in einem desolaten Zustand, sodass der Grüngürtel kaum wahrgenommen wird. Auch die öffentlichen Freiflächen weisen sowohl in der Gestaltung als auch in der Nutzung deutliche städtebauliche Mängel auf.

In den Hauptverkehrsstraßen ist es vor allem der fließende, in den Nebenstraßen der ruhende Verkehr, der erhebliche Probleme bereitet. Wild parkende Autos stören das Erscheinungsbild und historische Elemente des Straßenraumes können nicht mehr wahrgenommen werden. In der Folge wird die Aufenthaltsqualität für Fußgänger gemindert.



Des Weiteren ist die Gestaltung mancher Straßen als mangelhaft zu bezeichnen. Durch die Asphaltierung entsteht ein für eine Altstadt untypischer Eindruck. Insbesondere der Marktplatz kann seiner zentralen Funktion in keiner Weise gerecht werden. Seine derzeitige Gestaltung steht im Widerspruch zu den historischen Gebäuden an den Rändern des Platzes. Die dominierende Nutzung ist der ruhende und fließende Verkehr. Dies hat zur Folge, dass für den Fußgänger kaum nutzbarer und qualitativ ansprechender Platz zum Verweilen und zum Aufenthalt zur Verfügung steht.

Städtebauliche Qualitäten und Freiflächen

Die Altstadt mit dem historischen Grundriss, der die Innenstadt geometrisch gliedert und klare Erschließungsfunktionen vorgibt, und mit ihrem zentral gelegenen Marktplatz stellt im Hinblick auf die zukünftige Stadtentwicklung ein besonderes Potential dar. Positiv hervorzuheben sind auch die zum Teil noch gut erhaltenen und städtebaulich geschlossenen Straßenkanten mit Gebäuden im Biedermeierstil.

Der Stadtkern hat bis heute sein typisches Baugefüge mit der dichten, landwirtschaftlich geprägten Überbauung der Parzellen bewahrt. Eine große Anzahl der Gebäude kann als ortsbildprägend eingestuft werden, auch wenn einzelne Bauteile beschädigt sind oder fehlen. Ebenfalls erhaltenswert sind die noch vorhandenen Scheunen bzw. Scheunenreihen. Bauten mit weitgehend erhaltener Originalsubstanz sind in die Denkmalliste eingetragen und genießen daher besonderen Schutz.

Wie die meisten Altstädte ist der Kern Bad Königshofens dicht bebaut und weist vor allem im Innenbereich der Baublocke bzw. auf den einzelnen Parzellen nur sehr geringe Freiflächen auf. In einigen Fällen sind die historischen Innenhöfe mit später hinzugefügten Nebengebäuden sehr stark überbaut.

Neben den Baustrukturen prägen die innerhalb des Siedlungszusammenhangs bestehenden Freiraumpotentiale das Erscheinungsbild der Stadt und haben Einfluss auf die Lebensqualität der Bevölkerung (Ökologie, Aufenthaltsqualität, Sozialkontakte, Naherholung).

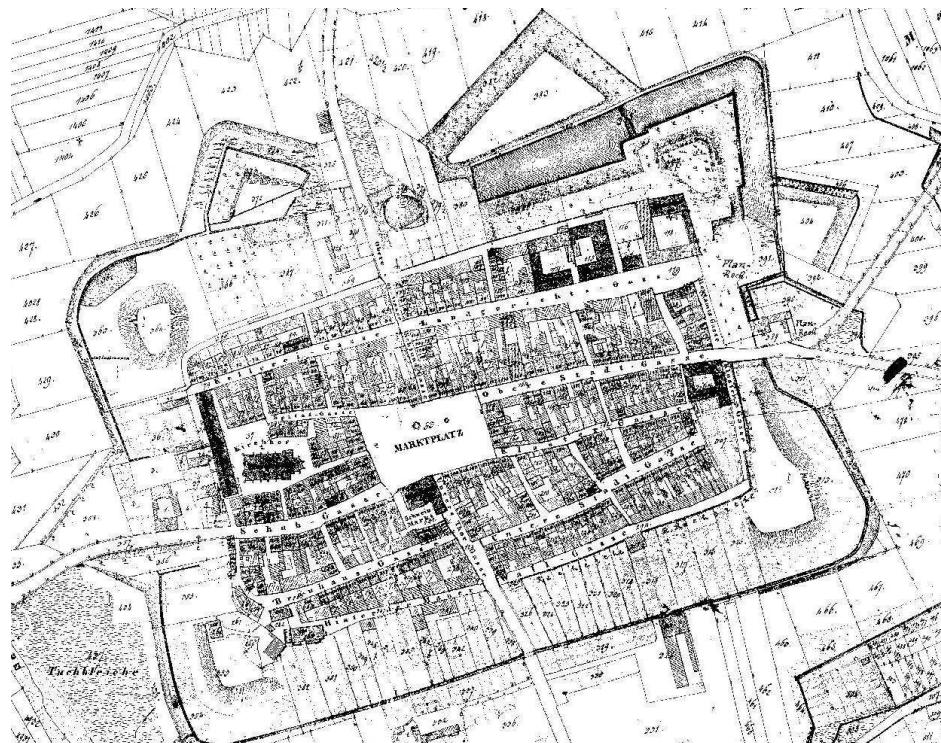
Größere Freiflächen finden sich nur im Grüngürtel auf den Flächen der ehemaligen Verteidigungsanlagen um die Altstadt. Diese Grünflächen bilden jedoch keine durchgängige Struktur aus und werden auf Grund ihres hohen Verwilderungsgrades kaum wahrgenommen. Sie sind lediglich im östlichen Bereich (Klostergarten und Kurpark) für die Öffentlichkeit zugänglich. Im südlichen Bereich wird der Grüngürtel durch private Nutzgärten gebildet. Diese Freiflächen grenzen den Altstadtbereich von den Neubaugebieten ab und markieren einen städtebaulichen Übergang. Im nördlichen Teil ist der (ehemalige) Grüngürtel ebenfalls in private Grundstücke aufgeteilt, aber weitgehend überbaut.



Im Westen, bereits außerhalb des Sanierungsgebietes und der Altstadt gelegen, befindet sich außerdem ein Friedhof, der eine weitere wichtige Freifläche darstellt.

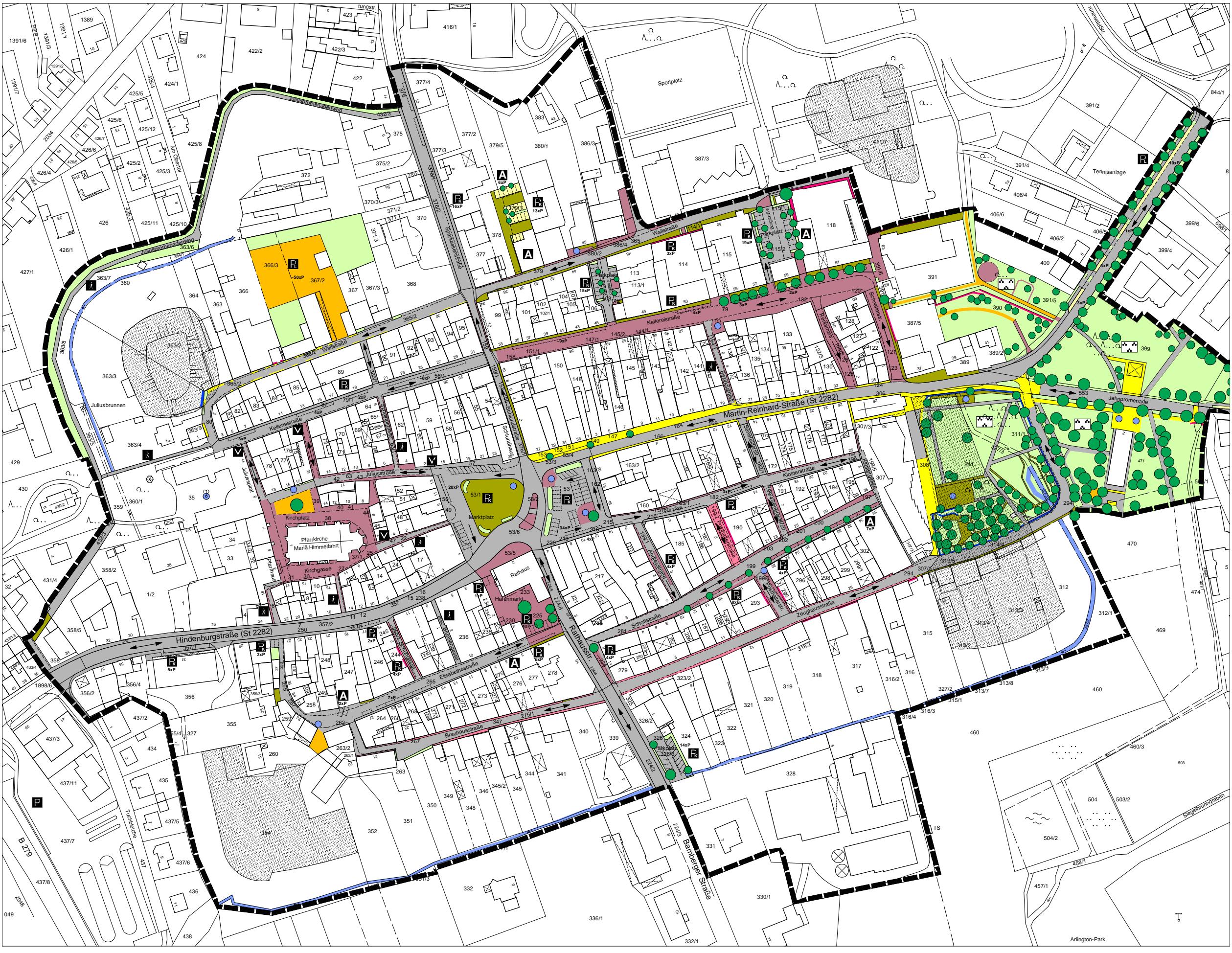
Im Untersuchungsgebiet sind einige ortsbildprägende Solitärbäume vorhanden. Alle Gärten und Wiesen, aber auch die unbefestigten Höfe bieten wichtige Naturelemente in der sonst so dicht bebauten Altstadt. Auch wild wachsende Pflanzen, die sich auf weniger genutzten Flächen entwickelt haben, sind von hohem Wert: Sie sind aus ökologischer wie aus städtebaulicher Sicht und auch für die Bewohner wichtig. Eine Übersicht über die öffentlichen Freiflächen innerhalb des Sanierungsgebietes liefert die Plandarstellung „Freiflächen“, die ebenso wie der Dachlandschaftsplan aus dem Jahr 2007 stammt, aber bis auf einige untergeordnete Veränderungen als weitestgehend aktuell betrachtet werden kann.

Ein Ziel der Stadtsanierung muss es sein, die gewachsene Altstadt zu erhalten und gegebenenfalls vereinzelt mit sich einfügenden Umbauten/ Neubauten zu ergänzen und aufzuwerten. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Gestaltung und Entkernung der rückwärtigen Hofanlagen zur Schaffung von gut nutzbaren privaten Freiflächen. Es zeigt sich auch, dass die (mangelnde) Attraktivität der öffentlichen Freiflächen ein wichtiges zu behandelndes Thema darstellt.



Urkataster aus dem Jahr 1850

Quelle: Stadt Bad Königshofen

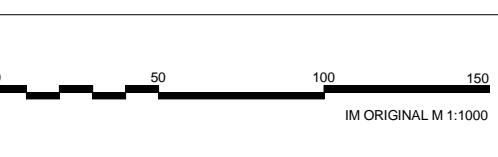
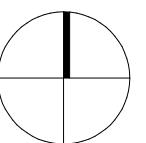


BESTANDSAUFNAHME

APRIL 2007

FREIFLÄCHEN

- | | |
|--|--|
| | ASPHALT |
| | BETON / -PFLASTER / -PLATTEN |
| | BETONPFLASTER MIT NATURSTEINVORSATZ |
| | HISTORISCHES KALKSTEINPFLASTER |
| | NATURSTEINPFLASTER / -PLATTEN |
| | UNBEFESTIGTE FLÄCHE / SCHOTTER |
| | RASENGITTERSTEINE, RASENFUGENPFLASTER |
| | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE |
| | PARKANLAGE |
| | BACH |
| | WICHTIGER BZW. HOHER LAUBBAUM / SOLITÄRBAUM |
| | RESTE HISTORISCHER BEFESTIGUNGSANLAGEN |
| | MAUER |
| | BRUNNEN |
| | EHEM. ECKBASTION DER STADTBEFESTIGATION
AUS DEM 16.-18. JAHRHUNDERT |
| | FAHRTRICHTUNG |
| | MULDENRINNE |
| | BORDRINNE |
| | ANWOHNERPARKEN MIT PARKAUSWEIS |
| | KURZPARKEN 0,5 BIS 2 STUNDEN |
| | LANGZEITPARKPLÄTZE |
| | MARKIERTER STELLPLATZ |
| | FUSSGÄNGER- UND RADWEG |
| | VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH |



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

STADTSANIERUNG BAD KÖNIGSHOFEN

FORTSCHREIBUNG DER RAHMENPLANUNG

FREIFLÄCHEN

ARCHITEKTURBÜRO DAG SCHRÖDER DIPL. ING. (FH)
ARCHITEKT SRL, 97421 SCHWEINFURT, ZÜRCH 20

PROJEKTNUMMER 95/04 APRIL 2007



4. 3 Bevölkerung

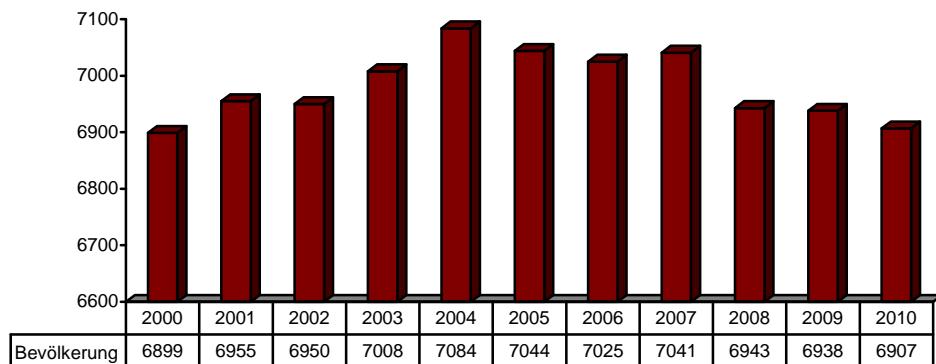
Bevölkerungsentwicklung

Zwischen 1961 (5.610 Einwohner) und 2010 (6.907 Einwohner) ist eine deutliche Bevölkerungszunahme in der Stadt Bad Königshofen zu verzeichnen, die in den 1990er Jahren besonders stark ausfiel. Dies führte im betreffenden Zeitabschnitt von knapp 50 Jahren zu einer Bevölkerungszunahme von rund 23 %.

Wesentliche Ursache für die Bevölkerungszunahme in der ersten Hälfte der 1990er Jahre war die im Zuge der Deutschen Wiedervereinigung deutlich erhöhte Zuwanderung, von der das grenznah gelegene Bad Königshofen profitierte.

Betrachtet man jedoch die Bevölkerungsentwicklung in einem kleineren Raster, also nur innerhalb der letzten zehn Jahre, zeichnet sich inzwischen ein anderer Trend ab. Während die Stadt bis 2004 noch stetig an Einwohnern gewann, ist die Entwicklung seit 2005 tendenziell rückläufig. Damit gliedert sich die Stadt Bad Königshofen in eine ganze Reihe von Städten und Gemeinden insbesondere in ländlichen Räumen ein, die derzeit von Schrumpfungsprozessen unterschiedlichen Grades betroffen sind.

Der allmähliche Rückgang der Bevölkerung ist auch ablesbar an der langsam sinkenden Bevölkerungsdichte mit derzeit 99,4 Einwohnern/km² (Vergleichsjahr 2004: 101,56 Einwohner/ km²).



Bevölkerungsentwicklung in Bad Königshofen 2000 - 2010

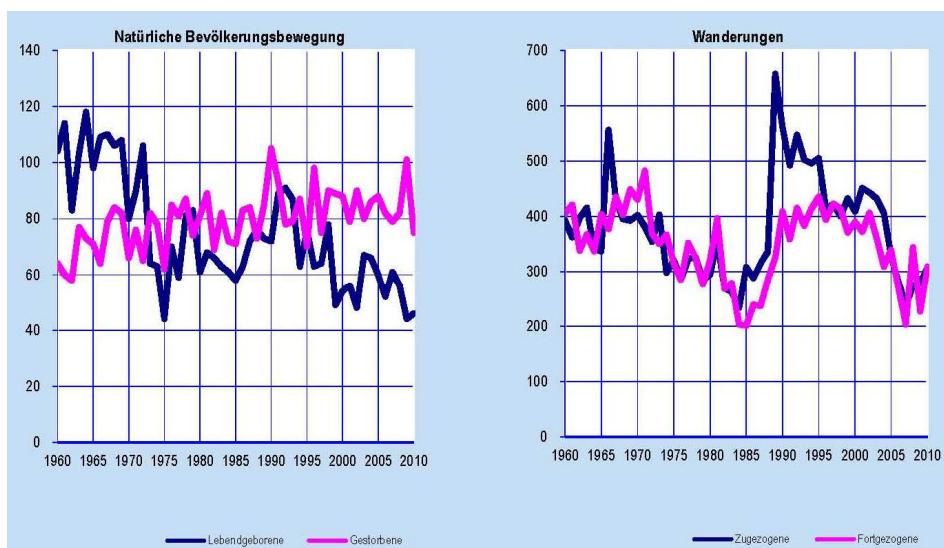
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung



Bevölkerungsbewegung

Der leichte Bevölkerungsrückgang der vergangenen Jahre ist überwiegend auf eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen. Während 1960 die Zahl der Geburten noch deutlich über der Zahl der Sterbefälle lag, hat sich das Verhältnis aufgrund der stark sinkenden Geburtenrate bei gleichzeitig steigender Lebenserwartung inzwischen umgekehrt.

Die starken Zuwanderungsbewegungen in den 1990er Jahren konnten diese natürliche Bevölkerungsschrumpfung bei weitem aufwiegen und führten zu einem positiven Gesamtsaldo, sodass Bad Königshofen insgesamt weiter an Einwohnern gewann. In den letzten Jahren sind Wanderungsgewinne jedoch nur noch in einzelnen Jahren zu verzeichnen und oft nicht mehr ausreichend, um die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auszugleichen. So kommt es, dass die natürliche Schrumpfung inzwischen zunehmend durchschlägt und zu einem leichten Rückgang der Einwohnerzahlen führt.



Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen in Bad Königshofen i. Grabfeld (1960-2010)

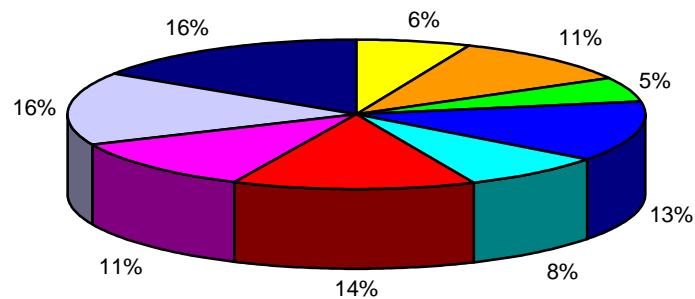
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2011

Altersstruktur

Das Wanderungsverhalten und die natürliche Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre haben Auswirkungen auf die altersstrukturelle Zusammensetzung der heute in der Stadt Bad Königshofen lebenden Bevölkerung. Im Zuge des in den letzten Jahren zu beobachtenden Schrumpfungs- und Abwanderungsprozesses ist ein allmählicher Altersprozess innerhalb der Bevölkerung zu beobachten.



■ < 6 Jahre ■ 6 bis 14 Jahre ■ 15 bis 17 Jahre
■ 18 bis 24 Jahre ■ 25 bis 29 Jahre ■ 30 bis 39 Jahre
■ 40 bis 49 Jahre ■ 50 bis 65 Jahre ■ > 65 Jahre

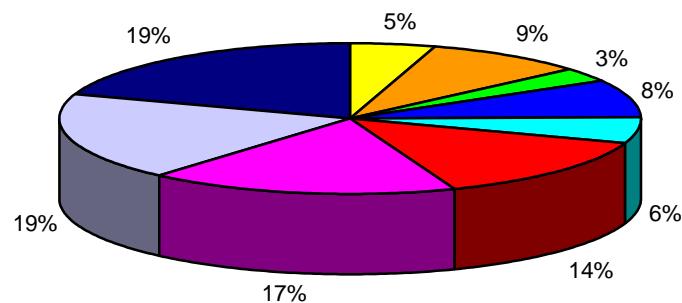


Bevölkerungsstruktur Bad Königshofens 1987

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung 2011

So ist der Anteil der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung von 22% im Jahr 1987 auf rund 17% im Jahr 2009 gesunken. Auch der Anteil der 18- bis 30-Jährigen hat sich von ehemals 21% auf nunmehr 14% deutlich verringert. Dies kann zum Teil auf Abwanderungen junger Menschen zurückgeführt werden. Vor allem liegt dies aber daran, dass die geburtenstarken Jahrgänge (Babyboom der 1960er Jahre) seit einigen Jahren nicht mehr in dieser Altersgruppe vertreten sind und angesichts der rückläufigen Geburtenraten deutlich weniger Jüngere nachkommen. Im gleichen Zeitraum ist der Anteil älterer Menschen im Rentenalter (65 Jahre und älter) von 16% im Jahr 1987 auf 19% im Jahr 2009 gestiegen.

■ < 6 Jahre ■ 6 bis 14 Jahre ■ 15 bis 17 Jahre
■ 18 bis 24 Jahre ■ 25 bis 29 Jahre ■ 30 bis 39 Jahre
■ 40 bis 49 Jahre ■ 50 bis 64 Jahre ■ > 65 Jahre



Bevölkerungsstruktur Bad Königshofens 2009

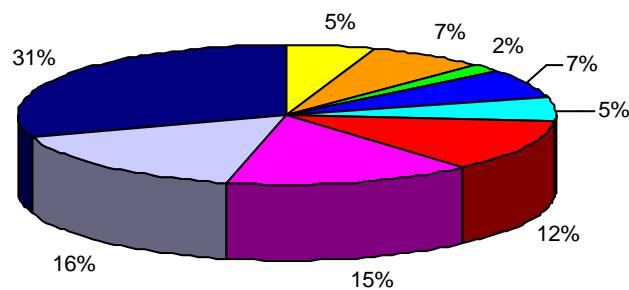
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung 2011



In den kommenden Jahren ist damit zu rechnen, dass der Anteil älterer Menschen in der Stadt Bad Königshofen zunächst auch absolut zunehmen wird; mittel- bis langfristig dann „nur“ noch relativ, d.h. anteilmäßig, steigen und einen Wert von deutlich über 30% erreichen wird. Der bereits jetzt erreichte Anteil von knapp 20% ist schon als Kennzeichen für eine „Überalterung“ zu werten.

Betrachtet man ausschließlich die Altstadt Bad Königshofens ohne das restliche Stadtgebiet, so sieht dort die Situation noch dramatischer aus. Der Anteil der Altersgruppe ab 65 Jahren beträgt hier bereits alarmierende 31%, wohingegen die unter 18-Jährigen nur 9% der Altstadtbewohner ausmachen.

■ < 6 Jahre ■ 6 bis 14 Jahre ■ 15 bis 17 Jahre
■ 18 bis 24 Jahre ■ 25 bis 29 Jahre ■ 30 bis 39 Jahre
■ 40 bis 49 Jahre ■ 50 bis 64 Jahre ■ > 65 Jahre



Bevölkerungsstruktur Altstadt Bad Königshofen 2010

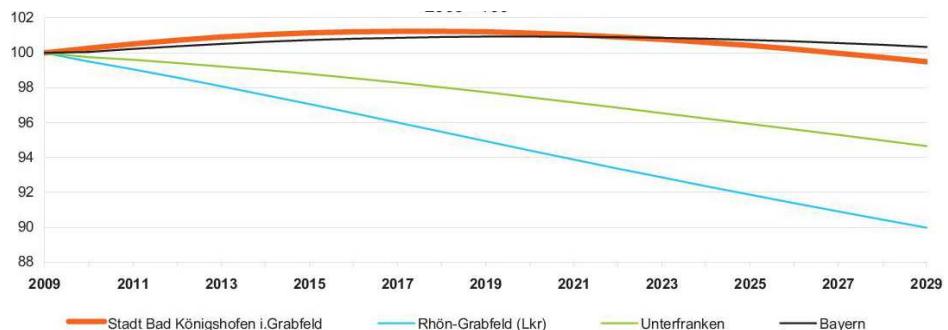
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Bad Königshofen

Bevölkerungsprognose

Für die Region Rhön-Grabfeld geht das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung davon aus, dass die Bevölkerung bis 2029 um rund 10 % schrumpfen wird. Die Stadt Bad Königshofen nimmt in diesem ländlichen Raum eine wichtige Versorgungsfunktion als ein „mögliches Mittelzentrum“ ein. Daher wird sie weniger stark von Abwanderung betroffen sein als die umliegenden kleinen Gemeinden, in denen es schlechter um die Versorgungssituation bestellt ist. Obwohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung mit -0,3% jährlich negativ ist und sich voraussichtlich auch in Zukunft auf einem ähnlichen Niveau halten wird, schlägt sie sich aufgrund leicht positiver Zuwanderungszahlen (noch) nicht in eine Schrumpfung nieder. Nach geringfügigen, kurzzeitigen Bevölkerungsgewinnen innerhalb der nächsten Jahre wird sich jedoch längerfristig ein leichter Rückgang der Einwohnerzahlen abzeichnen. Damit schneidet Bad Königshofen im Vergleich zum Raum Unterfranken und zur Region Rhön-Grabfeld sehr gut ab und



lässt eine ähnliche Entwicklung wie der bayerische Durchschnitt erwarten. Eine leichte, aber konstante Schrumpfung der Bevölkerung wird nach Berechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung etwa um 2018 einsetzen.



Entwicklung der Bevölkerung in Bad Königshofen im Vergleich zu Landkreis, Regierungsbezirk und Bayern bis 2029

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2011

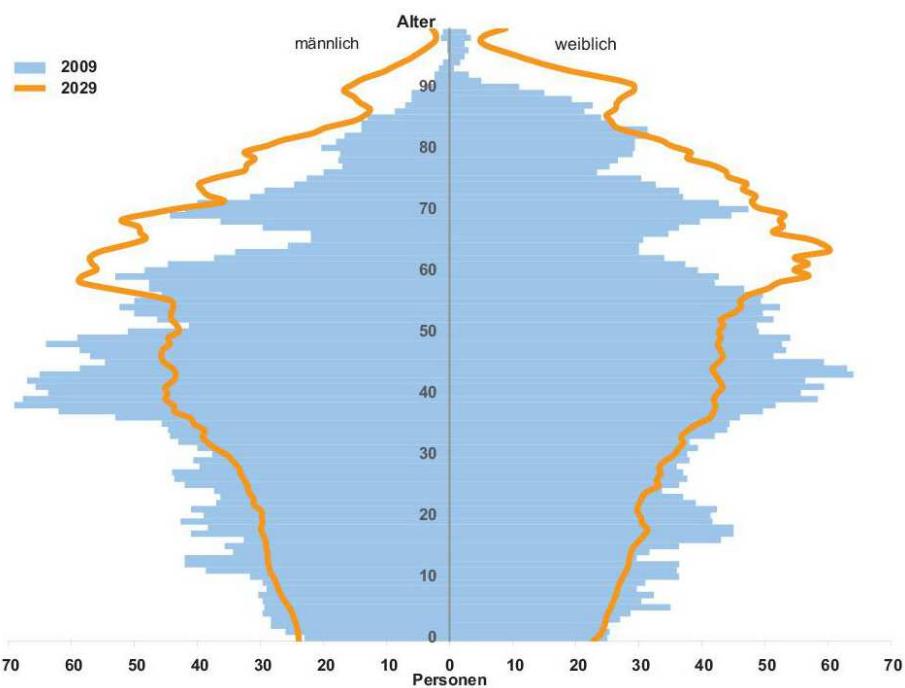
Wie sehr die Bevölkerung tatsächlich schrumpfen wird, lässt sich nicht sicher vorhersagen, da dies von der allgemeinen Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und den aus Funktionsverlusten resultierenden demografischen Folgewirkungen abhängig ist, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht sicher vorhergesagt werden können.

Zu bedenken ist auch, dass es sich bei statistischen Aussagen grundsätzlich um Durchschnittswerte handelt. Eine räumlich differenziertere Betrachtung von Schrumpfungsprozessen zeigt häufig, dass diese kleinräumig sehr unterschiedlich ausfallen. Die Entwicklung kann in den einzelnen Stadtteilen und im Hauptort Bad Königshofen mitunter stark voneinander abweichen. Dies bedeutet auch, dass nicht erst in zehn Jahren, sondern bereits heute schon einzelne städtische Teile von Schrumpfung betroffen sein können. Beispielsweise sind Neubaugebiete eher von einer jüngeren Bevölkerungsstruktur gekennzeichnet, sie weisen entsprechend höhere Geburtenraten und geringere Sterbezahlen auf und profitieren tendenziell stärker von Wanderungsbewegungen. Demgegenüber sind Gebiete mit einer älteren Einwohnerstruktur, mit einem unattraktiven Versorgungsangebot oder mit weiteren städtebaulichen und infrastrukturellen Mängeln eher von Schrumpfungsprozessen gefährdet.

Neben quantitativen Veränderungen der Bevölkerungszahlen wird es in Zukunft auch zu strukturellen Veränderungen kommen. Ausschlaggebend ist vor allem eine geringe Geburtenzahl. Diese führt zu einer Überalterung der Gesellschaft, die durch eine höhere Lebenserwartung zusätzlich vorangetrieben wird. Somit wird es in Zukunft einen größeren Anteil älterer Menschen geben, während Kinder und Jugendliche



einen geringeren Teil der Bevölkerung ausmachen. Erste Anzeichen dafür sind bereits heute deutlich zu sehen und werden in Zukunft noch stärker durchschlagen. Diese strukturellen Verschiebungen führen zwangsläufig zu veränderten Bedarfen und Nutzungsansprüchen weiter Teile der Bevölkerung, auf welche die Stadt und die Stadtplanung dringend reagieren müssen.



Bevölkerungsskizze im Jahr 2009 bzw. 2029

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2011

Zusammenfassung Stärken / Schwächen

Eine Schwäche der Bevölkerungsstruktur in Bad Königshofen ist die zunehmende Überalterung. Ähnlich wie in anderen Städten und Gemeinden nimmt die Zahl der älteren Menschen zu, wohingegen die der jüngeren abnimmt. In Bad Königshofen sind bereits heute 19% der Einwohner älter als 65 Jahre. Dem entgegen stehen 14% der Einwohner, die jünger sind als 15 Jahre.

Aufgrund der prognostizierten, leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ab 2018 ist für Bad Königshofen zukünftig zu erwarten, dass auch die absolute Zahl der Haushalte und damit der belegten Wohnungen leicht zurückgehen oder stagnieren wird. In diese Richtung weist auch die in den letzten Jahren zu beobachtende Zunahme leer stehender Wohnungen und Häuser. Eine Kompensation durch junge zuziehende Familiengründer oder Familien mit Kindern ist gegenwärtig nicht gegeben. Mit dieser Leerstandsproblematik einher geht auch die erhöhte Gefahr von Sanierungsstaus und einer zunehmend vernachlässigten Bausubstanz.



Sollte es in den nächsten Jahren zu lokalen Arbeitsplatzverlusten kommen, so ist mit einer Verschärfung der Abwanderungstendenz zu rechnen. Eine Sicherung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes kann einer solchen Entwicklung entgegenwirken und ist einer der wichtigsten Faktoren für Wanderungsentscheidungen.

Weitere Faktoren, welche die Bindung der Bevölkerung an den Wohnort Bad Königshofen erhöhen können, sind eine gute lokale Infrastrukturausstattung (vor allem Bildungsangebote und Angebote der Kinder- und Seniorenbetreuung), ein differenziertes Wohnraumangebot, die günstige Lage Bad Königshofens in der Mitte Deutschlands und Europas sowie die schnelle Erreichbarkeit größerer Zentren für Berufs- und Ausbildungspendler. Diesbezüglich hat der Neubau der A 71 zu einer Erhöhung der Standortgunst Bad Königshofens für seine Wohnbevölkerung geführt, da diese durch die Maintalautobahn A 70 leicht erreichbar ist. All diese könnten Faktoren sein, die den Abwanderungstrend mildern und auf deren qualitätsvolle Ausgestaltung bei der späteren Strategie- und Konzeptentwicklung besonders geachtet werden muss.



4.4 Wirtschaftsstruktur, Beschäftigung und Einzelhandel

Wirtschaftsstruktur des Landkreises Rhön-Grabfeld

Der Landkreis Rhön-Grabfeld ist ursprünglich landwirtschaftlich geprägt, hat sich aber in den letzten Jahren zu einem breiter aufgestellten Wirtschaftsstandort entwickelt. Die gewerbliche Struktur ist vor allem durch Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, des Baugewerbes und des Handels gekennzeichnet. Hier begründet sich die wirtschaftliche Bedeutung des Landkreises. Mit Anschlussstellen an die Maintal-Autobahn (A 70 - E 48) und an die A71 stellt der Landkreis Rhön-Grabfeld einen gut erreichbaren Standort dar.

Der Landkreis Rhön-Grabfeld belegt mit 52,0 Punkten **Platz 165** von insgesamt 409 Kreisen und kreisfreien Städten im zweiten wissenschaftlichen Regionalranking der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft (INSM). Innerhalb des Landes Bayern belegt der Landkreis Rhön-Grabfeld Rang 75 unter 96 Kreisen und kreisfreien Städten. Die INSM-Studie berücksichtigt zahlreiche ökonomische und strukturelle Indikatoren wie Kaufkraft, Bruttoinlandsprodukt und Ausbildungsplatzdichte. Wo der Landkreis Rhön-Grabfeld punktet - und wo nicht, zeigt folgende Übersicht:

Stärken der Region Rhön-Grabfeld

- Nur 5,5 % der über 18-Jährigen im Kreis Rhön-Grabfeld sind nach Definition der Organisation creditreform privat verschuldet. Deutschlandweit sind es 9,6 %. Platz 14 im Bundesvergleich, Rang 13 von 96 in Bayern.
- Pro Jahr übernachten im Kreis Rhön-Grabfeld statistisch betrachtet 9,3 Gäste je Einwohner. Im Bundesmittel sind es 4,8 Gäste pro Jahr und Einwohner. Rang 40 im Gesamtranking. Platz 13 von 96 betrachteten Städten und Kreisen innerhalb Bayerns.
- Im Jahr 2007 registrierte man im Kreis Rhön-Grabfeld 3.999 Straftaten je 100.000 Einwohner (Bundesdurchschnitt: 6.786 Delikte). Daraus folgt Rang 55 im Gesamtranking und Platz 39 von 96 in Bayern.

Schwächen der Region Rhön-Grabfeld

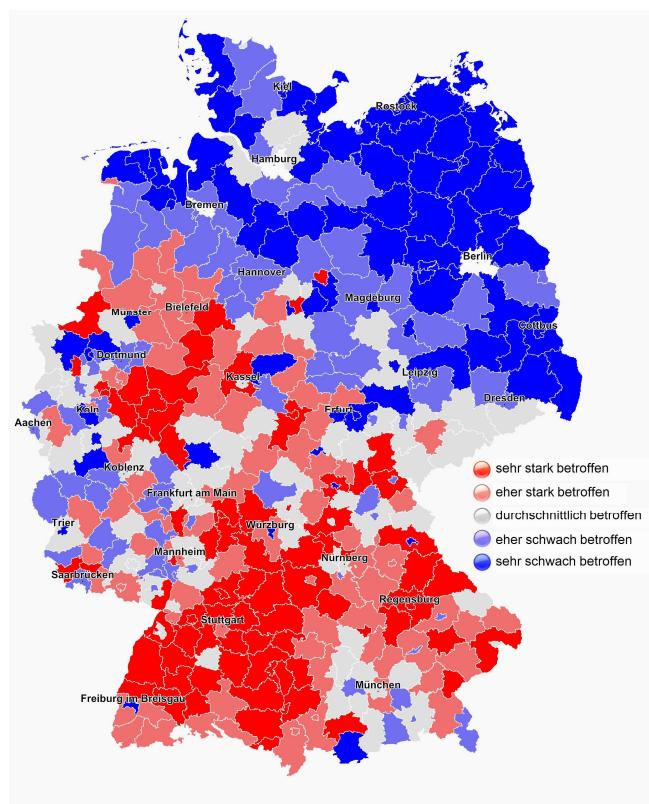
- Die gemeindliche Steuerkraft beläuft sich auf 628 Euro je Einwohner. Im Bundesmittel liegen die Einnahmen aus Grund- und Gewerbesteuer sowie Einkommen- und Umsatzsteuer bei 765 Euro pro Einwohner. Damit erreicht der Kreis Rhön-Grabfeld



Rang 270 im INSM-Bundesvergleich. In Bayern kommt der Kreis Rhön-Grabfeld damit nur auf Platz 86 von 96.

- Bei der Kaufkraft je Einwohner belegt der Kreis Rhön-Grabfeld den Rang 300 unter 409 untersuchten Kreisen und kreisfreien Städten. Der Indexwert liegt hier bei 87,6 Punkten. Durchschnitt ist ein Wert von 100. In Bayern ergibt sich Rang 91 unter 96 Städten und Kreisen.
- Statistisch stehen 100 Nachfrager im Kreis Rhön-Grabfeld einem Angebot von 96,2 Ausbildungsplätzen gegenüber. Mit dieser Ausbildungsplatzdichte wird Rang 314 im bundesweiten INSM-Vergleich belegt. Deutschlandweit stehen im Schnitt 98,9 Lehrstellen für 100 Bewerber zur Verfügung. In Bayern bedeutet das Platz 87 unter 96 kreisfreien Städten und Landkreisen.

Die Studie kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass der Kreis Rhön-Grabfeld aufgrund der spezifischen Wirtschaftsstruktur vor Ort von den Folgen der aktuellen Konjunkturkrise von 2009 **durchschnittlich** betroffen sein wird.



Krisenrisikokarte

Quelle: Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft



Unternehmerbestand und Arbeitsplätze

Die einzelnen Wirtschaftsbereiche haben für die Beschäftigung unterschiedliche Bedeutung. Im Nachfolgenden sind die derzeit beschäftigungsintensivsten Betriebe aufgelistet.

Industrie

Betriebsbezeichnung	Tätigkeit	Beschäftigte
Erhard GmbH & Co. KG	Kunststoffteileherstellung	ca. 160
Eschenbach Zeltbau GmbH	Zelt- und Hallenbau	ca. 150
Schindler Handhabetechnik	Maschinenbau	ca. 110
ISO GmbH	Arzneimittelverpackung aus Glas	ca. 95
Industrieofen- u. Anlagenbau GmbH	Anlagenbau	ca. 62

Handwerk

Betriebsbezeichnung	Tätigkeit	Beschäftigte
Weigand-Bau GmbH	Bauunternehmen	ca. 150
Ing. Viktor Haschke GmbH	Bauunternehmen	ca. 65
Walter Koch	Straßenbau	ca. 55
Zimmerei Wentorf Bulheller GmbH	Zimmerei, Holzbau	ca. 30

Handel / Gewerbe

Betriebsbezeichnung	Tätigkeit	Beschäftigte
Zehner Agrarhandel	Landw. Lagerhaus	ca. 50

Der **produzierende Sektor** (Industrie) ist in Bad Königshofen vergleichsweise gut aufgestellt. Hauptarbeitgeber sind drei mittelständische Betriebe mit zusammen ca. 420 Beschäftigten.

Der **tertiäre Sektor** (Dienstleistung) spielt jedoch eine etwas größere Rolle als der sekundäre Sektor. Etwa 54 % aller Beschäftigten 2010 waren im tertiären Sektor tätig.

Genaue Aussagen bezüglich der **Einzelhandelsstruktur** sind im „Entwicklungskonzept Einzelhandel“ des Büros GEOPLAN, Bayreuth zu finden.

Die Betriebe in der **Land- und Forstwirtschaft** haben nur noch geringe Bedeutung für die Beschäftigungsverhältnisse in Bad Königshofen. Lediglich 44 Personen waren im Jahr 2010 im primären Sektor tätig.



Laut Aussagen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bad Neustadt a.d. Saale - im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - befinden sich folgende landwirtschaftliche Betriebe in innerstädtischen Lagen, die hier nachrichtlich übernommen werden:

- zwei haupterwerbliche Betriebe in der Schottstraße 20 und Martin-Reinhard-Straße 18;
- drei Nebenerwerbslandwirte in der Schottstraße 7,10 und Martin-Reinhard-Straße 24 (davon letzterer mit Viehhaltung).

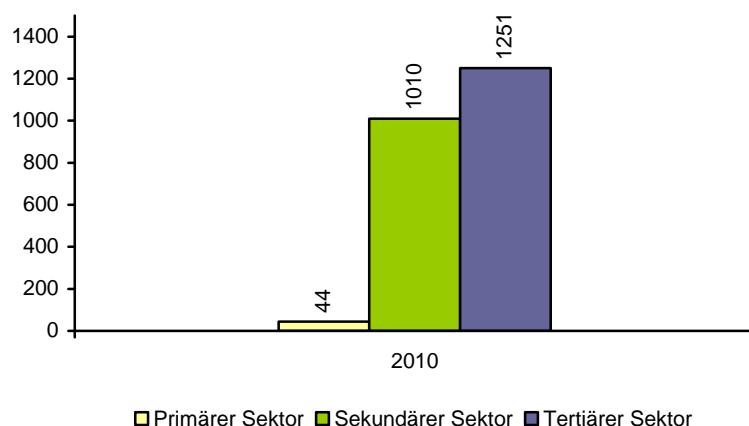
Im nahen Umfeld der Innenstadt liegen außerdem ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb in der Bamberger Straße 6 mit 10 Kühen und weiblicher Nachzucht sowie ein kleiner landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb ohne Tierhaltung in der Sparkassenstraße 13.

Beschäftigungsstruktur

Die Beschäftigtenstatistik gibt Aufschluss über die Zahl der am Arbeitsort sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Nach dem Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung ist im Zeitraum zwischen 2000 und 2010 die Zahl der in Bad Königshofen Beschäftigten um 8,1 % gesunken. Im Jahr 2010 sind in Bad Königshofen insgesamt noch 2.305 Menschen beschäftigt.

Die Beschäftigungsstruktur verdeutlicht, dass derzeit der Dienstleistungssektor als Beschäftigungsgrundlage für die erwerbstätige Bevölkerung in Bad Königshofen und Umgebung gegenüber den anderen Wirtschaftsbereichen dominiert.

Die Bedeutung des produzierenden Sektors in Bad Königshofen liegt mit einem Anteil von rund 43,8 % an allen Beschäftigten in Bad Königshofen weit über den Vergleichswerten für Bayern (34,6 %) und in der Nähe des Vergleichswertes für den Landkreis Rhön-Grabfeld (43,6 %).



Beschäftigungsstruktur in Bad Königshofen 2010

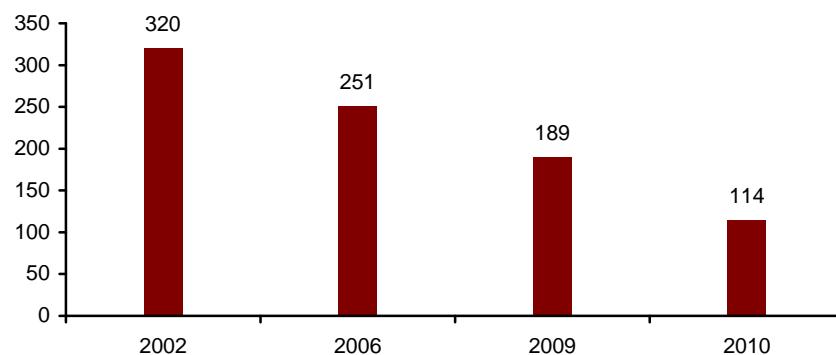
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung 2011



Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die in und um Bad Königshofen ansässigen mittleren Betriebe des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes einen wichtigen Beschäftigungsfaktor in Stadt und Region darstellen und die lokale Wirtschaftsstruktur Bad Königshofens entscheidend prägen. Besondere wirtschaftliche Bedeutung kommt - neben den vor allem in der Kernstadt ansässigen Einzelhändlern - den privaten Dienstleistern zu. Diese prägen die Identität und das äußere Erscheinungsbild der Stadt in hohem Maße. Der Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungssektor liegt bei über 50 %.

Arbeitslosigkeit

Die derzeit günstige Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt in der Region Main-Rhön spiegelt sich auch in Bad Königshofen wider. Die gute konjunkturelle Situation führte 2010 zur niedrigsten Arbeitslosigkeit seit vielen Jahren.



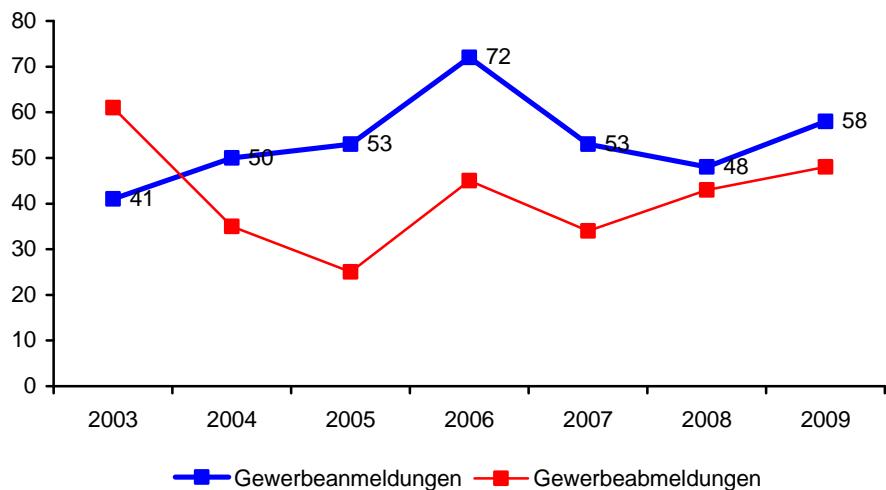
Arbeitslosenentwicklung in Bad Königshofen

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Bad Königshofen

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote lag im Juni 2009 bei 8,6% (Unterfranken: 6,6%) und im Juli 2011 bei 3,6% (Unterfranken: 3,3%). Die Entwicklung der Beschäftigungszahlen ist erfreulich, wobei es sich um einen allgemeinen Trend handelt. Im Vergleich zu den Werten des Regierungsbezirks Unterfranken ist die Arbeitslosigkeit in der Stadt Bad Königshofen allerdings dennoch überdurchschnittlich hoch. Besorgniserregend ist vor allem eine Jugendarbeitslosigkeit von 14,0 %.



Gewerbeanmeldungen und Gewerbeabmeldungen



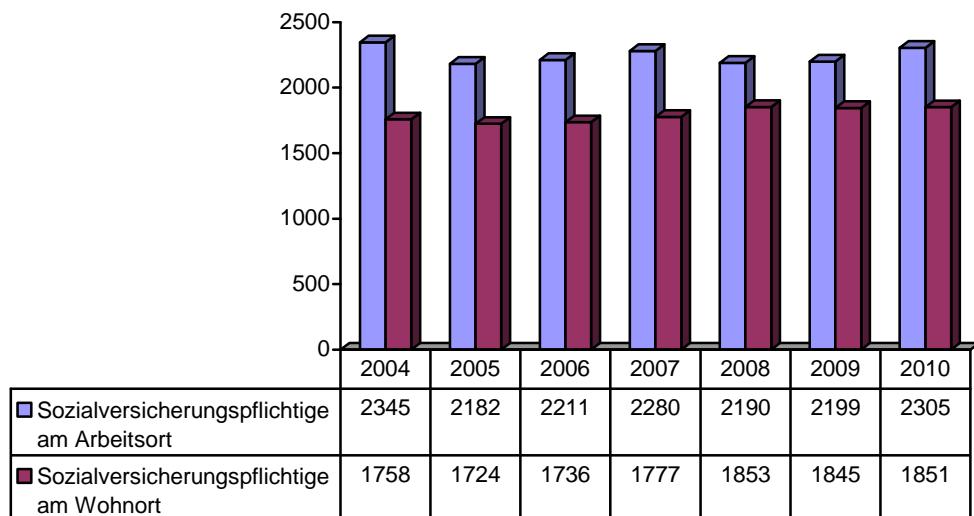
Gewerbean- und abmeldungen in Bad Königshofen 2003 - 2009

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung 2011

Die Statistik der Gewerbean- und abmeldungen weist für Bad Königshofen in den Jahren 2003 bis 2009 überwiegend ein positives Gründungssaldo auf, auch wenn hier zum Teil extreme Schwankungen zu erkennen sind. Die Betriebsabmeldungen konnten größtenteils durch die Ansiedlung neuer Betriebe wieder kompensiert werden. Lediglich im Jahr 2003 lag die Zahl der Abmeldung höher als die der Anmeldungen.

Pendleraufkommen

Die günstige Arbeitsplatzcentralität der Stadt Bad Königshofen wird auch durch das Pendleraufkommen belegt. Der Zahl von 2.305 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort stand im Jahr 2010 eine Zahl von 1.851 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort gegenüber. Daraus resultierte ein positiver Pendlersaldo von 454 Personen, der eine gute Arbeitsplatzcentralität anzeigt. An diesem deutlich positiven Pendlersaldo lässt sich die hohe Bedeutung der lokalen Wirtschaftsbetriebe auch für das städtische Umland ablesen.



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort und am Wohnort 2004 - 2010

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung 2011

Einzelhandel

Für den Themenbereich Einzelhandel wurde das Büro GEOPLAN, Bayreuth mit der Erarbeitung einer eigenständigen Untersuchung beauftragt und führte eine Betriebserhebung, eine Einzelhandelsbefragung, eine schriftliche Haushaltsbefragung sowie eine telefonische Befragung in umliegenden Gemeinden durch. Die detaillierten Ergebnisse sind in einer eigenen Broschüre zusammengestellt und können dort eingesehen werden; zentrale Aussagen und Beobachtungen zur Bestandssituation sollen hier jedoch kurz aufgegriffen werden.

- Aufgrund der großen räumlichen Distanz zu den umliegenden Mittel- und Oberzentren weist die Stadt Bad Königshofen als ein mögliches Mittelzentrum im ländlichen Raum ein ausgedehntes Marktgebiet des Einzelhandels auf. Sie besitzt zudem eine deutlich ausgeprägte örtliche und überörtliche Versorgungsfunktion.
- Von dem lokalen Umsatzpotenzial von rd. 33 Mio. Euro können rd. 19 Mio. Euro vor Ort gebunden werden. Hohe Bindungsquoten können in den Sortimenten der Grundversorgung verzeichnet werden (Lebensmittel/Frischwaren, Getränke, Apothekenartikel, Schreibwaren/Papierwaren, Drogerie- und Parfümartikel). Geringe Bindungsquoten weist dagegen der von Discountern geprägte Bekleidungsmarkt auf.
- Vermisst werden vor allem Bekleidungsangebote, Spielwaren, Baumarktartikel, Gartenartikel und Elektroartikel.



- Obwohl die Stadt Bad Königshofen selbst eine recht stabile Einwohnerentwicklung zeigt, befindet sie sich doch in einem schrumpfenden Raum und muss in Zukunft mit einer entsprechend sinkenden Einzelhandelsnachfrage rechnen.
- Mit 7.250m² genutzter Verkaufsfläche (entspricht 36% der gesamten in Bad Königshofen verfügbaren Verkaufsfläche) und 56 aktiven Betrieben (entspricht 67% aller ansässigen Einzelhandelsbetriebe) ist die Innenstadt der größte Einzelhandelsstandort. Hier sind das differenzierteste Sortiment und eine hohe Nutzungsdichte zu finden. Die Martin-Reinhard-Straße, die Hindenburgstraße und der Marktplatz sind die wichtigsten räumlichen Schwerpunktgebiete des innerstädtischen Einzelhandels.
- Die Einzelhandelsgeschäfte der Innenstadt sind oft sehr klein. Etwa die Hälfte der Läden weist Betriebsgrößen von lediglich bis zu 50 m² auf.
- Gleichzeitig ist die Innenstadt mit einer Leerstandsquote von 19% der Betriebe bzw. 8% der Verkaufsfläche stark von Leerstand betroffen.
- Die Innenstadt verfügt über ein vollumfänglich sortiertes Nahversorgungsangebot. Damit ist die wohnortnahe Grundversorgung gesichert. Wichtige Anbieter der örtlichen Nahversorgung sind für die Innenstadtbewohner weitgehend fußläufig erreichbar.
- Die am häufigsten besuchten Geschäfte sind der Müller-Markt und tegut. Letzterem kommt als größtem innerstädtischen Lebensmittelmarkt eine wichtige Versorgungs- und auch frequenzstiftende Funktion zu.
- Im Durchschnitt werden pro Innenstadtbesuch 2,7 Tätigkeiten ausgeführt, darunter viele Pflichtbesuche für notwendige Erledigungen. Während das Einkaufen den häufigsten Anlass für einen Innenstadtbesuch darstellt und damit deren hohe Bedeutung als Handelsstandort zeigt, spielt die Innenstadt als Ort der Freizeitgestaltung eine deutlich geringere Rolle.
- Vor allem kurze Wege und ein großes Parkplatzangebot sorgen dafür, dass der Besuch der Innenstadt von den meisten Befragten als angenehm empfunden wird. Verbesserungsbedarf besteht für den ruhenden und fließenden Verkehr in Bezug auf Verkehrsmenge, Parkverhalten und Parkangebot sowie weiterer Optimierungsbedarf für das Einzelhandelsangebot und die Ladenöffnungszeiten. Hier wird vor allem die mittägliche Schließung vieler Betriebe am stärksten bemängelt. Darüber hinaus schneidet das gastronomische Angebot in der Kundenbefragung nur unterdurchschnittlich ab.
- Geringe Ausbauspielräume sind in den Bereichen Naturkost, Bio- und Reformhauswaren (ca. 45 m²), Blumen (ca. 150 m²), Drogeriewaren (ca. 250 m²), Herrenoberbekleidung (ca. 100 m²), Bücher und Zeitschriften (ca. 40 m²), Schreib- und Papierwaren (ca. 70 m²) sowie Heimtextilien und Kurzwaren (ca. 60 m²) vorhanden.



Auf die Empfehlungen des Gutachtens zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandels sowie auf konkrete, aus der Bestandsanalyse abgeleitete Maßnahmenvorschläge wird an späterer Stelle in Kapitel 6.2 „Handlungsfelder mit Zielkonkretisierung“ eingegangen.

Weitere aktuelle Planungen im Bereich Einzelhandel betreffen ein mögliches neues Gewerbegebiet im Süden der Stadt. Das Gutachten des Büros GEOPLAN, Bayreuth, empfiehlt für den Standort eine Sortimentsbeschränkung auf gewerbeanhängige Verkaufsflächen sowie Großhandelsaffine Sortimente ohne Zentrenrelevanz, um eine Wettbewerbsverschärfung und Schwächung der innerstädtischen Handelsfunktion zu vermeiden.



4.5 Soziale Infrastruktur

Für die Belange der Stadtanierung ist die Frage nach bestehenden und benötigten sozialen Infrastruktureinrichtungen von entscheidender Bedeutung. Ein attraktives Angebot leistet einen wesentlichen Beitrag dazu, die Einwohner ihren Bedürfnissen entsprechend zu versorgen und dementsprechend an die Stadt zu binden. Dem gegenüber können Defizite der sozialen Infrastruktur die Abwanderungsbereitschaft der mobilen Bevölkerung erhöhen.

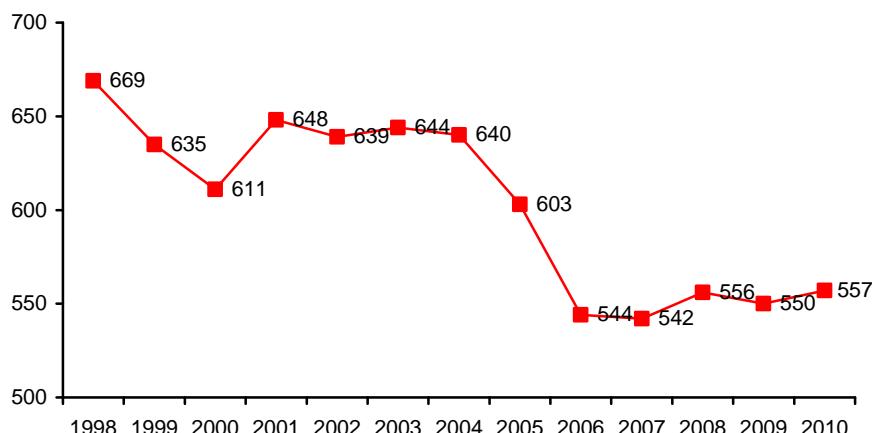
Schulen

Eine Grund- und Hauptschule befindet sich in der Wallstr. 51 und hat zurzeit 675 Schülerinnen und Schüler in 30 Klassen, die von 50 Lehrkräften unterrichtet werden. Zudem verfügt der Ortsteil Untereßfeld über eine weitere Grundschule.

Darüber hinaus beherbergt die Stadt Bad Königshofen die Dr.-Karl-Grünewald-Realschule in der Dr.-Ernst-Weber-Str. 28. Sie wird von 496 Schülerinnen und Schülern in 18 Klassen besucht.

In der Dr.-Ernst-Weber-Str. 16 gibt es außerdem ein Gymnasium, in dem 680 Schüler(innen) verteilt auf 18 Klassen unterrichtet werden, sowie eine Berufsfachschule für Musik in der Dr.-Ernst-Weber-Str. 14. Diese beherbergt 64 Schüler(innen) in 2 Klassen. Die Stadt verfügt außerdem über die Karl-Straub-Schule für Lernbehinderte. Auch ein Volkshochschulheim ist in der Stadt angesiedelt.

Die Entwicklung der Schülerzahlen in den letzten Jahren zeigt folgendes Bild: An den Volksschulen gingen die Zahlen von 669 Kindern 1998 auf nur noch 557 Kinder 2010 stark zurück. Dieser rückläufige Trend kann auf den (absolut und relativ) geringer werdenden Anteil der Kinder an der Gesamtbevölkerung zurückgeführt werden.



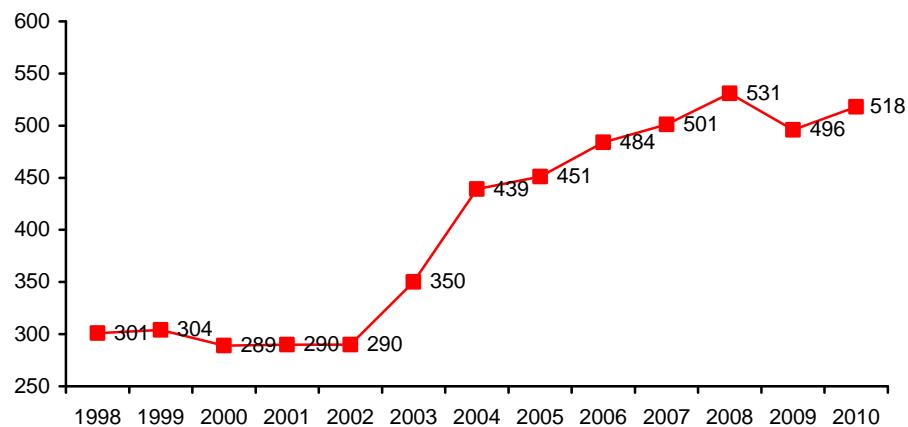
Entwicklung der Schülerzahlen an Volksschulen

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Bad Königshofen

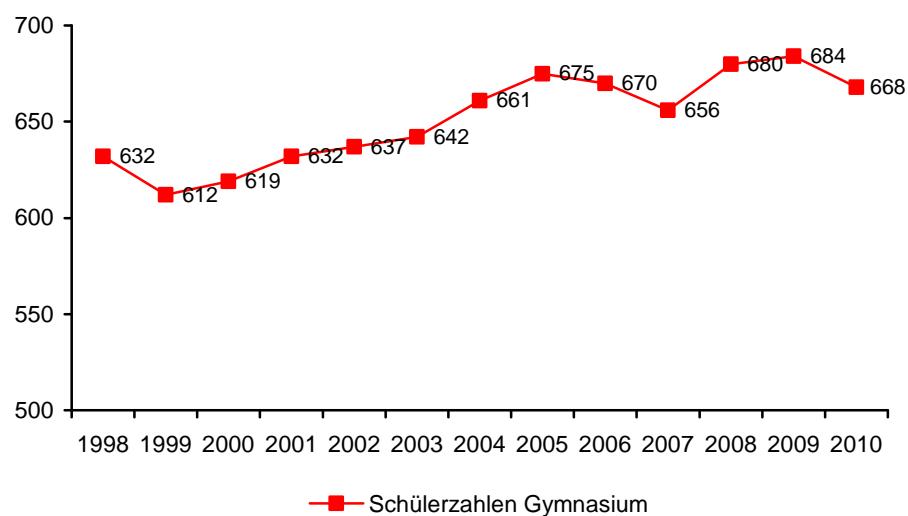


Eine steigende Schülerzahl hat jedoch die Realschule zu verzeichnen. Gab es an der Realschule der Stadt Bad Königshofen im Jahr 1998 noch 301 Schüler(innen), so gab es im Jahr 2010 518 Schüler(innen). Auch die Anzahl der Schüler(innen) am Gymnasium in Bad Königshofen ist zwischen 1998 und 2010 von 632 auf 668 leicht angestiegen.

Es zeigt sich, dass trotz insgesamt sinkender Schülerzahlen auf Grund des Geburtenrückgangs die Anziehungskraft des Schulstandortes Bad Königshofen im Verhältnis zu seinen näheren und weiteren Umlandgemeinden weiterhin hoch ist und die Stadt für den umliegenden ländlichen Raum eine wichtige Versorgungsfunktion im Bildungsbereich besitzt.



Entwicklung der Schülerzahlen an Realschulen
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Bad Königshofen

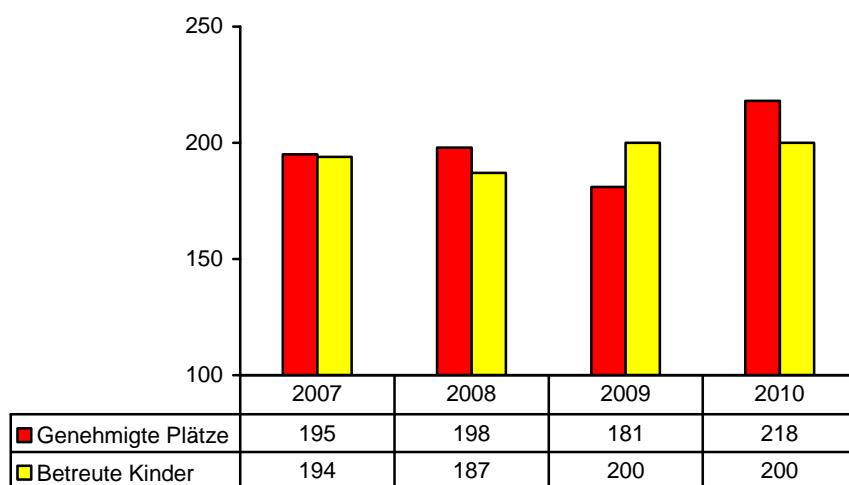


Schüler am Gymnasium Bad Königshofen von 1998 - 2010
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Bad Königshofen



Kindergärten

Es stehen insgesamt vier Kindergärten in Bad Königshofen zur Verfügung. Die Gesamtzahl der genehmigten Plätze belief sich 2010 auf 218 und lag damit etwas höher als die Anzahl der tatsächlich betreuten Kinder. Es ergibt sich die Herausforderung, das Angebot flexibel an die gewissen Schwankungen unterworfenen Bedarfe anzupassen. Während die Kinderzahlen innerhalb der letzten Jahre in etwa stagnierten und längerfristig zurückgehen werden, muss dennoch ein qualitativ gutes und wirtschaftlich vertretbares Betreuungsangebot gewährleistet sein.



Kindergartenstruktur Bad Königshofen von 2007 - 2010

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung 2011

Dass die Stadt Bad Königshofen nicht allein im Hauptort Königshofen, sondern auch in zwei weiteren Stadtteilen (Eyershausen, Merkershausen) Einrichtungen vorhält, ist vor dem Hintergrund eines wohnortnahen und familienfreundlichen Infrastrukturangebotes sehr zu begrüßen. Falls es jedoch nicht gelingt, junge Familien mit Kindern in den Stadtteilen zu halten bzw. dort neu anzusiedeln, wäre der Fortbestand dieser dezentralen Einrichtungen auf kurz oder lang gefährdet. Anpassungen wären unausweichlich, die auf eine Konzentration der Versorgungsangebote auf den Hauptort hinauslaufen würden.

Gesundheitswesen

Das Kreiskrankenhaus Bad Königshofen wurde Ende des Jahres 2003 aus wirtschaftlichen Gründen geschlossen. Dennoch ist die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung Bad Königshofens mit eilleistungsfähigen Krankenhäusern durch die in Nachbarstädten befindlichen Angebote sichergestellt:



- Hassberg-Kliniken Haus Hofheim in 18 km Entfernung
- Kreisklinik Bad Neustadt a. d. S. in 22 km Entfernung
- Rhön Klinikum Bad Neustadt a. d. S. in 22 km Entfernung
- Henneberg-Klinik gGmbH Hildburghausen in 27 km Entfernung
- Hassberg-Kliniken Haus Haßfurt in 38 km Entfernung
- Hassberg-Kliniken Haus Ebern in 39 km Entfernung
- Leopoldina-Krankenhaus in Schweinfurt in 40 km Entfernung
- St. Josef Krankenhaus in Schweinfurt in 40 km Entfernung

Derzeit sind folgende Ärzte, Apotheken und weitere Praxen in Bad Königshofen ansässig:

- 8 Arztpraxen für Allgemeinmedizin
- 4 Zahnärzte
- 1 Frauenarzt
- 1 Kinderarzt
- 1 Augenarzt
- 3 Apotheken
- 6 Krangengymnastik- und Massagepraxen
- 2 Praxen für Ergotherapie
- 1 Psychotherapiepraxis
- 3 Heilpraktiker
- 3 Logopädiepraxen

Des Weiteren gibt es zwei Tierärzte.

Insgesamt ist die Ausstattung der Stadt mit Einrichtungen des Gesundheitswesens derzeit gut. In diesem Zusammenhang leisten der Status der Stadt als Heilbad und das Kurzentrum FrankenTherme einen fördernden Beitrag, insbesondere zum Image der Stadt als Gesundheitsstandort. Aufgrund seiner spezialisierten Ausrichtung hat das Kurzentrum jedoch nur eine eingeschränkte Bedeutung für die Versorgung der lokalen Bevölkerung und wird stattdessen von Kurgästen aus ganz Deutschland besucht. Damit ist es auch im Zusammenhang mit dem Thema Tourismus zu betrachten.

Obwohl die aktuelle Ausstattung der Stadt mit ärztlichen Einrichtungen zufriedenstellend ist, besteht in Zukunft – wie in vielen von Schrumpfung betroffenen ländlichen Räumen – die Gefahr einer spürbaren Ausdünnung der gesundheitsbezogenen Infrastruktur. Rückläufige Einwohnerzahlen und damit eine geringer werdende Nachfrage insbesondere nach stärker spezialisierten Gesundheitsangeboten kann dazu führen, dass bestimmte Fachärzte nicht mehr vor Ort sondern nur noch den in umliegenden Mittel- und Oberzentren zu finden sein werden.



Senioren und Altenbetreuung

Die Senioren stellen zukünftig in Bad Königshofen aufgrund des vorherrschenden demographischen Entwicklungstrends eine immer wichtiger werdende Bevölkerungsgruppe dar. Bereits in den vergangenen Jahren ist die Gruppe der Senioren absolut wie prozentual gestiegen. Im Jahr 2009 belief sich der Anteil der Menschen, die 65 Jahre und älter waren, auf 19 % an der städtischen Gesamtbevölkerung.

Wie hoch die Zahl der in Bad Königshofen lebenden älteren Menschen in Zukunft tatsächlich sein wird, hängt auch davon ab, welche Anstrengungen unternommen werden, um diese Menschen an ihrem bisherigen Wohnort zu halten bzw. ihnen einen Verbleib zu ermöglichen. Nur wenn bedarfsgerechte Infrastrukturen wie Wohn- und Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitsversorgung, geeignete Pflegeheime etc. vorhanden und gut zugänglich sind, können die älteren Bewohner in Bad Königshofen bleiben. Dazu muss auch das soziale Umfeld als angenehm empfunden werden.

Ein Verbleib älterer Menschen trägt mit dazu bei, die Einwohnerzahl zu stabilisieren, was wiederum eine wichtige Voraussetzung zur Vermeidung zusätzlicher Wohnungsleerstände sowie zum Erhalt örtlicher Infrastruktureinrichtungen darstellt. Als Konsequenz ergibt sich, dass zukünftig seniorengerechte Wohn- und Lebensbedingungen in Bad Königshofen zu gewährleisten sind, da gerade in diesem Bereich eine steigende Nachfrage zu erwarten ist.

Derzeit verfügt Bad Königshofen bereits über vier Alten- bzw. Pflegeheime und ist damit für eine Stadt dieser Größenordnung vergleichsweise gut ausgestattet. Es bestehen folgende Einrichtungen:

- Elisabethospital
- Juliusspital
- Senioren-Centrum „Im Klostergarten“
- Franken-Care

Wie Zahlen des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie von 2008 zeigen, verfügt die Stadt Bad Königshofen über 47,4 verfügbare Plätze in Heimen der Altenhilfe je 100 Personen von 75 Jahren und älter. Dass dieser Wert enorm hoch liegt, wird im Vergleich mit den Durchschnittswerten des Landkreises Rhön Grabfeld (13,1) und des Regierungsbezirks Unterfranken (11,7) deutlich.

Leicht einschränkend sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt Bad Königshofen als mögliches Mittelzentrum in einem ländlichen Raum eine wichtige Versorgungsfunktion für ein weites Umland besitzt und deshalb derartige infrastrukturelle Angebote nicht nur für die eigene städtische Bevölkerung sondern auch für ein großes Einzugsgebiet



bereitstellen sollte, sofern die Nachfrage in den kleinen Gemeinden nicht selbst befriedigt werden kann. Daher muss die Anzahl der verfügbaren Plätze (in Relation nur zu der Einwohnerzahl der Stadt selbst gemessen) zwangsläufig deutlich über den Durchschnittswerten der Region liegen, damit sie ihren zentralörtlichen Aufgaben gerecht werden kann.

Probleme und Herausforderungen

Auch wenn gegenwärtig noch unklar ist, in welcher Intensität Bad Königshofen von Schrumpfungsprozessen und Überalterung betroffen sein wird, sind erste demographische Veränderungen bereits heute spürbar. Zunehmend dringlicher stellt sich die Frage, mit welchen Maßnahmen (z.B. Zusammenlegung von Kindergartengruppen, Standortschließung, neuartige Betreuungskonzepte) hierauf längerfristig reagiert werden kann.

Die Schülerzahl Bad Königshofens ist zwar im Moment noch konstant, jedoch werden auch in diesem Bereich in den nächsten Jahren Rückgänge zu verzeichnen sein. Die Irena-Sendler-Förderschule hat bereits heute ihren Standort ausgelagert. Deshalb bleibt zu klären, was mit den leer stehenden Schulgebäuden in Zukunft passieren soll.

Die negative demografische Entwicklung ist insofern ein Problem, als dass sie mittel- und längerfristig zu Nachfragerückgängen auch bei weiteren sozialen Infrastrukturen wie Volkshochschulen o.ä. führen wird.

Bereits in den letzten Jahren ist der Anteil älterer Menschen deutlich gestiegen. Diese Entwicklung geht in den nächsten Jahren in rasantem Tempo weiter. Deshalb ist auch hier von einem beträchtlichen Anpassungsbedarf auszugehen. Beispielsweise muss auf eine barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums geachtet und auf eine seniorengerechte Freizeitinfrastruktur vorgehalten werden.

Obwohl die Stadt bereits über einen gut ausgebauten Bestand an vier Alten- und Pflegeheimen verfügt, müssen die Wohn- und Betreuungsangebote weiter ausgebaut und vor allem ausdifferenziert werden, um Senioren auch in Zukunft in Bad Königshofen zu halten. Zu berücksichtigen ist, dass auch die Zielgruppe der Senioren in einem Prozess zunehmender sozialer, aber auch mentaler Ausdifferenzierung begriffen ist. Hierfür stehen Begriffe wie „Hochbetagte“, „junge Alte“, aber auch „Altersarmut“. Die Nachfrage nach stärker spezialisierten Angeboten wird somit absehbar zunehmen. Die Einrichtung inhaltlich ausdifferenzierter seniorengerechter Angebote wie z.B. privat finanzierte Service-Wohnanlagen mit Betreuungsangeboten in der Altstadt würde einen weiteren wichtigen Schritt der Anpassung an eine älter werdende Be-



völkerung mit einer entsprechenden Verschiebung der altersspezifischen Bedarfe bedeuten.

Bei privat finanzierten Angeboten ist zu berücksichtigen, dass neue Einrichtungen nur dann mit staatlichen Fördermitteln unterstützt werden können, wenn ein entsprechender Bedarf auf Landkreisebene nachgewiesen wird. Die Stadt sollte deshalb potentielle Träger und private Investoren möglichst frühzeitig ansprechen, damit eine abgestimmte Gesamtstrategie zwischen privaten und kommunalen Akteuren entwickelt werden kann.

In welcher Weise sich fachpolitische Entscheidungen (z.B. Hartz IV-Reform, BayKiBiG) auf Betreuungsangebot und -nachfrage im Bereich sozialer Infrastruktur auswirken werden, bleibt abzuwarten. Politische Entscheidungen in diesem Bereich haben einen mitunter hohen Einfluss, können aber nicht prognostiziert werden.



4.6 Verkehr

Überörtliche Erschließung

Die Wiedervereinigung hat seit dem Jahr 1989 wichtige regionale und überregionale Infrastrukturmaßnahmen ausgelöst. Für Bad Königshofen bedeutsam ist die verbesserte Erreichbarkeit von Zentren im Norden durch den vierstreifigen Neubau der A 71 zwischen Schweinfurt und Erfurt sowie der Anschluss an die Maintalautobahn A 70.

Bad Königshofen ist durch mehrere Staatsstraßen und durch die Bundesstraße B 279 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Durch die Bundesstraße B 279 ist ein zeitgünstiger Anschluss an die Bundesautobahnen Nürnberg - Würzburg und Würzburg - Fulda vorhanden. Die Maintalautobahn (A 70) ist in ca. 40 km Entfernung über die Staatsstraße 2280 und die Staatsstraße 2272 leicht erreichbar.

Die Großschifffahrtsstraße Rhein-Main-Donau kann über den Umschlaghafen im nahegelegenen Zeil am Main (ca. 40 km) erreicht werden.

Der Airport Nürnberg (120 km) ist der nächstgrößere Flugplatz. Ein Regionalflugplatz befindet sich in Haßfurt (38 km).



Anfahrtsskizze

Quelle: Stadt Bad Königshofen



Örtliche Erschließung

Im Einzugsbereich von Bad Königshofen verlaufen die Staatsstraßen St 2275 Gerolzhofen – Haßfurt – Hofheim i. UFr. – Bad Königshofen – Mellrichstadt und die St 2282 Münnerstadt – Bad Königshofen – Trappstadt – Linden sowie die Bundesstraße B 279.

ÖPNV

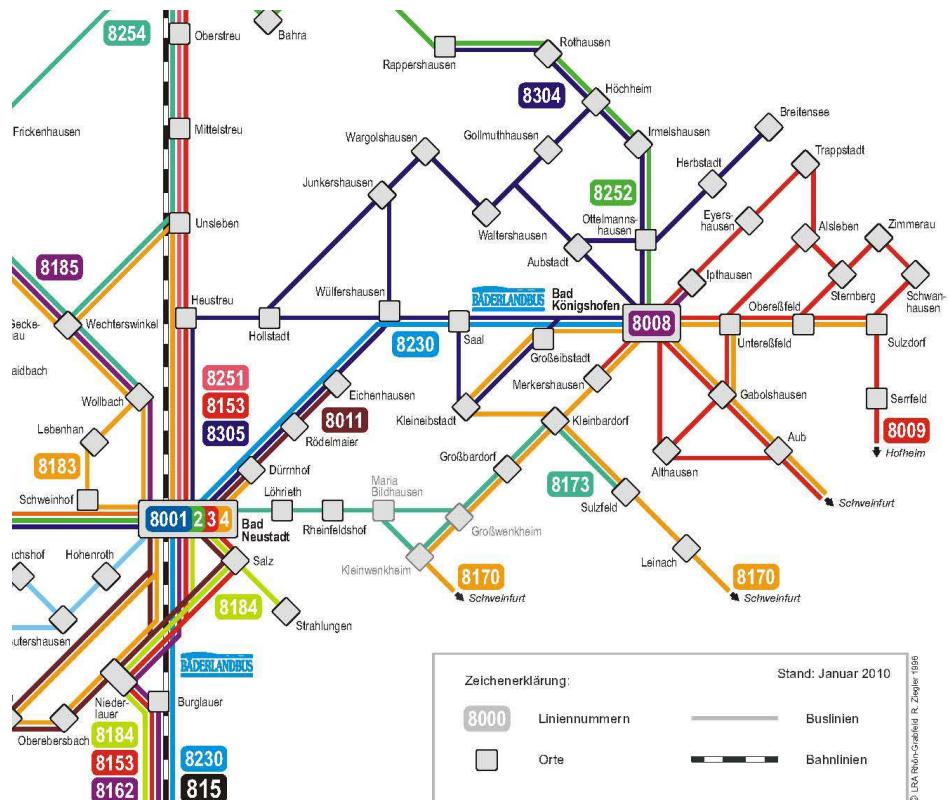
Bad Königshofen ist über die Buslinien der Verkehrsgemeinschaft Rhön-Grabfeld (VRG) in den öffentlichen Personennahverkehr integriert. Die Gemeinde wird unter der Woche von vier Linien angefahren:

Linie 8009 Walchenfeld - Ermershausen - Hofheim i. UFr. – Bad Königshofen und zurück

Linie 8170 Bad Königshofen - Schweinfurt und zurück

Linie 8252 Bad Königshofen – Rappershausen - Mellrichstadt und zurück

Linie 8304 Bad Königshofen – Bad Neustadt und zurück





Der erste Bus der Linie 8009 in Richtung Bad Königshofen startet unter der Woche gegen 5.00 Uhr, der letzte Bus gegen 15.00 Uhr. Von Bad Königshofen zurück und damit in Richtung Hofheim i. Ufr. fährt der erste Bus gegen 11.30 Uhr und der letzte um 18.25 Uhr. Am Samstag steht eine Verbindung je Fahrtrichtung zur Verfügung.

Der erste Bus der Linie 8170 in Richtung Bad Königshofen fährt an Wochentagen gegen 6.00 Uhr ab Sulzfeld bzw. gegen 6.25 ab Schweinfurt los, der Letzte gegen 18.15 Uhr. In umgekehrte Fahrtrichtung fährt der erste Bus um 5.20 Uhr in Bad Königshofen ab, der letzte gegen 17.00 Uhr. An Samstagen verkehrt der Bus nach Bad Königshofen einmal morgens und einmal nachmittags, in Richtung Schweinfurt nur einmal am Morgen.

Auf der Linie 8252 verkehren die Busse in Richtung Bad Königshofen wochentags ab 6.45 Uhr ab, der letzte gegen 17.30 Uhr. In Richtung Mellrichstadt startet der erste Bus gegen 6.30 Uhr, der letzte gegen 17.30 Uhr. Am Wochenende gibt es keine Verbindung.

Die Linie 8304 wird in Richtung Bad Königshofen an Wochentagen erstmals gegen 5.45 Uhr bedient und gegen 18.15 Uhr zum letzten Mal angefahren. In Richtung Neustadt fährt der erste Bus gegen 6.00 Uhr ab, der letzte gegen 18.15 Uhr. Sowohl an Samstagen, als auch an Sonntagen verkehrt der Bus in beide Richtungen drei bis vier Mal täglich.

Es zeigt sich, dass Takt bzw. Bedienungshäufigkeit dieser überörtlichen Linien hauptsächlich auf die Bedürfnisse von Schülern und Berufstätigen ausgerichtet sind. Schwierigkeiten einer eingeschränkten Verbindung ergeben sich vor allem an den Wochenenden und wochentags außerhalb der Stoßzeiten. Die Verbindungen in die umliegenden Gemeinden sind vor allem am Wochenende spärlich. Zudem gibt es kaum Verbindungen in das Oberzentrum Schweinfurt. Insbesondere für Jugendliche fehlt ein Angebot an Nachtfahrten oder zu Veranstaltungen.

In Ergänzung zu den regelmäßig operierenden Linien werden als saisonales Angebot zwischen 01. Mai und 31. Oktober an Wochenenden und Feiertagen Fahrten des Bäderlandbusses der Linie 8230 angeboten. Die Busse verkehren zwischen Bad Brückenau und Bad Königshofen und ermöglichen durch zahlreiche Ein-, Aus- und Umsteigemöglichkeiten ein bequemes Erkunden der Bäderlandschaft Bayerische Rhön.



Innerhalb der Stadt Bad Königshofen existiert seit Herbst 2009 ein Stadtbussystem (Linie 8008), das in einer Schleifenform von rund zehn Kilometern die sechs Stadtteile und die Innenstadt verbindet. Etwa alle zwei Stunden verkehrt der achtsitzige VW-Bus unter der Woche insgesamt sechs Mal und am Samstag zweimal vormittags. Der Fahrplan ist so flexibel konzeptioniert, dass die umliegenden Ortschaften Iphausen, Eyershausen, Trappstadt, Alsleben, Merkershausen, Althausen, Aub, Gabolshausen, Untereßfeld, Obereßfeld, Sternberg, Zimmerau, Schwanhausen, Sulzdorf und Serrfeld bei Bedarf angefahren werden können. Dazu muss der Bus einen Tag vorher telefonisch angefordert werden. Insofern leistet das Stadtbussystem nicht nur einen Beitrag zur Verbesserung der Mobilität innerhalb der Stadt sondern es wird auch die Verbindung zwischen der Stadt Bad Königshofen und ihren Umlandgemeinden gestärkt.



Stadtbus-Schleife

Quelle: Stadt Bad Königshofen

Verkehrliche Situation in der Innenstadt

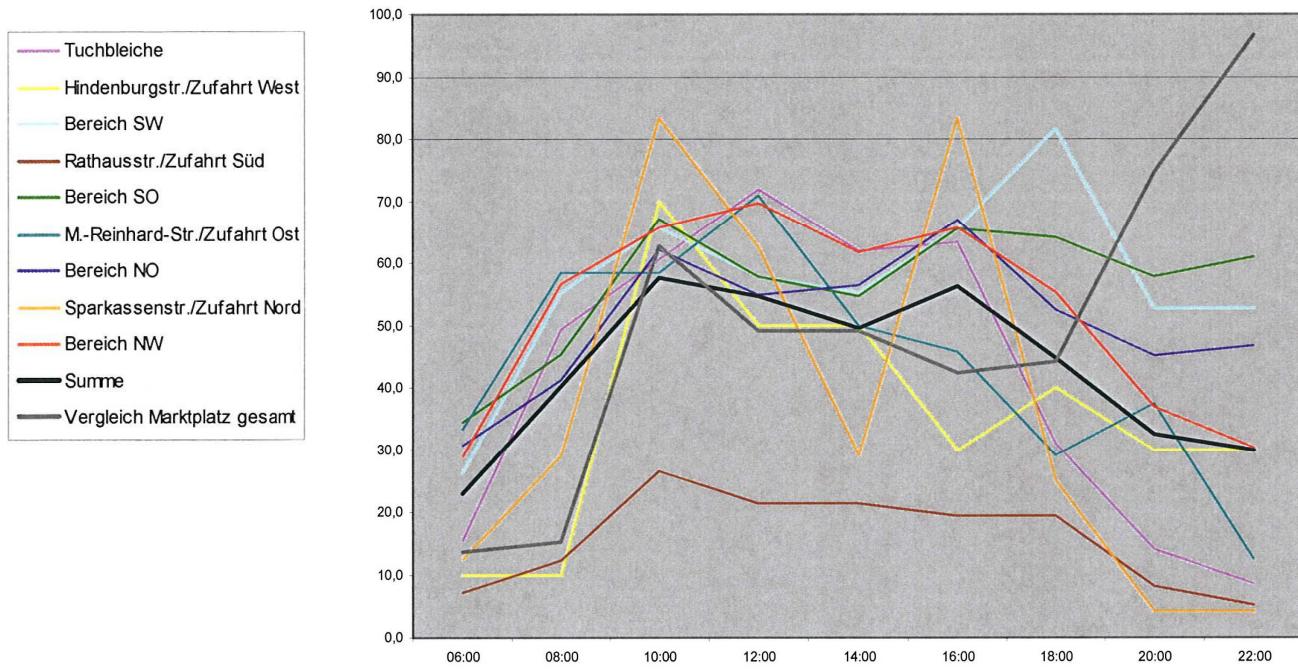
Die Innenstadt Bad Königshofens ist für LKW und Busse gesperrt. Es verkehren dort nur Linienbusse. Wie die „Verkehrsuntersuchung Innenstadt“ des Büros Dr. Först Consult 2012 feststellt, ist der Anteil von Fahrradfahrern mit 1 - 2% sehr gering, obwohl die topographischen Gegebenheiten für das Radfahren günstig sind.

Das Verkehrsaufkommen konzentriert sich auf die Hauptverkehrsstraßen, sodass die engen Altstadtgassen weitgehend unbelastet sind. Daraus ergeben sich ruhige Wohnlagen in den Seitenbereichen bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit der Innenstadt und des Einzelhandels in den Hauptverkehrsstraßen. Ein hohes Verkehrsaufkommen herrscht



dementsprechend auf den zentralen Achsen der Hindenburgstraße – Marktplatz – Martin-Reinhard-Straße sowie der Rathausstraße und der Schlundstraße. Eine Vormittagsspitze lässt sich nicht ausmachen. Es herrscht jedoch eine deutliche Abendspitze zwischen 16 und 17 Uhr sowie ein massiver Rückgang nach 18.30 Uhr. Insgesamt kann der innerstädtische Verkehr konfliktfrei bewältigt werden. Schwierigkeiten ergeben sich allerdings für Fußgänger bei der Fahrbahnüberquerung aufgrund des allgemein hohen Verkehrsaufkommens bzw. der eingeschränkten Sichtverhältnisse in der Rathausstraße.

Die Parksituation wird insgesamt als eher entspannt eingestuft. Auf dem Marktplatz ist das Parkgeschehen hauptsächlich von Kurzparkern geprägt. Trotz der zulässigen Höchstparkdauer von zwei Stunden betragen die meisten Parkvorgänge sowohl auf der Ost- als auch auf der Westseite des Platzes weniger als 30 Minuten. Auf der Ostseite ist die durchschnittliche Parkdauer mit 33 Minuten allerdings deutlich höher als auf der Westseite mit 18 Minuten. Der Marktplatz ist der einzige Ort, an dem die verfügbare Parkkapazität von 100% zeitweise voll ausgelastet ist. Wie die Verkehrserhebung zeigt, füllt sich der Platz ab ca. 19 Uhr, sodass bis 22 Uhr alle Stellflächen in Benutzung sind. Dies kann auf die umliegende Gastronomie zurückgeführt werden.



Belegungsquoten der Parkplatzbereiche Innenstadt im Tagesgang
Quelle: Verkehrsuntersuchung Innenstadt, Dr. Först Consult 2012

Tagsüber sind jedoch auf allen Parkplatzbereichen der Innenstadt jederzeit genügend Parkmöglichkeiten verfügbar. Somit besteht kein hoher Parkdruck. Dem objektiv ausreichenden Angebot steht allerdings eine subjektiv deutlich kritischere Einschätzung der Parksituation durch die Innenstadtnutzer gegenüber: Das Büro GEO-PLAN befragte im



Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens Besucher und Anwohner in der Innenstadt und fand dabei heraus, dass nur 59% der Befragten angaben, „sofort“ einen Parkplatz gefunden zu haben – ein Befund, der sich nicht mit der objektiv ermittelten Situation deckt.

Ganz im Gegenteil ist das Angebot an verfügbaren PKW-Stellplätzen in der Innenstadt und im angrenzenden Bereich mit 0,09 Stellplätzen pro Quadratmeter aktiver Verkaufsfläche in Bad Königshofen deutlich günstiger als in anderen vergleichbaren Städten: Neustadt a.d.A. 0,07; Bischofsheim a.d.R. 0,05; Hofheim 0,03; Gerolzhofen 0,01 (vgl. GEOPLAN 2013).

Da für die Attraktivität der Innenstadt als Einzelhandels-, Lebens- und Arbeitsstandort aber die subjektive Einschätzung der Kunden, Anwohner und Arbeitnehmer ausschlaggebend ist, sollte deren Wahrnehmung nicht einfach als „falsch“ bewertet und vernachlässigt, sondern durchaus als (gefühltes) Defizit ernst genommen werden.

Gleiches gilt für den Öffentlichen Personennahverkehr. Obwohl dieser objektiv betrachtet für eine Stadt wie Bad Königshofen gut ausgebaut ist, wird er von den Befragten insgesamt als nicht attraktiv empfunden.



4.7 Umwelt und Energie

Schutzgebiete

In der Stadt Bad Königshofen und ihrem näheren Umland sind mehrere klein- und größerflächige Schutzgebiete ausgewiesen. Es handelt sich dabei um Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Trink- und Heilwasserschutzgebiete sowie den Naturpark Haßberge. Wie die folgende Abbildung zeigt, liegt die historische Altstadt in einem Heilwasserschutzgebiet, sodass hier ein besonders sorgsamer Umgang mit dem Schutzgut Wasser geboten und über strenge Vorschriften geregelt ist. Die anderen Schutzgebiete betreffen die Altstadt nicht direkt.

Landschaftsschutzgebiete



FFH-Gebiete



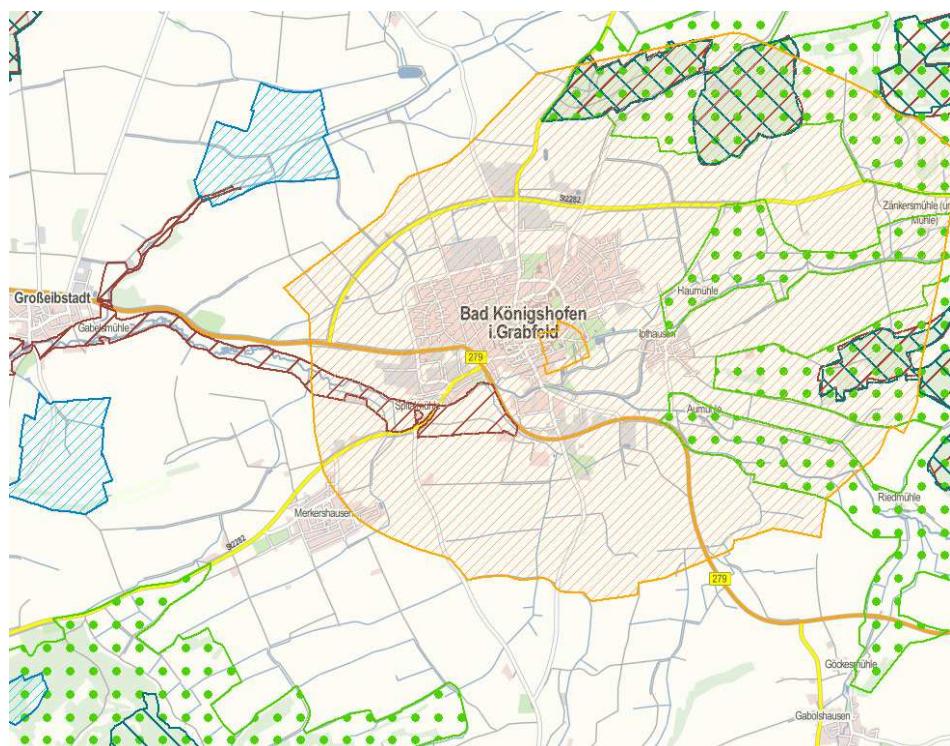
Vogelschutzgebiete



Trinkwasserschutzgebiete

Heilquellschutzgebiete

Naturparke

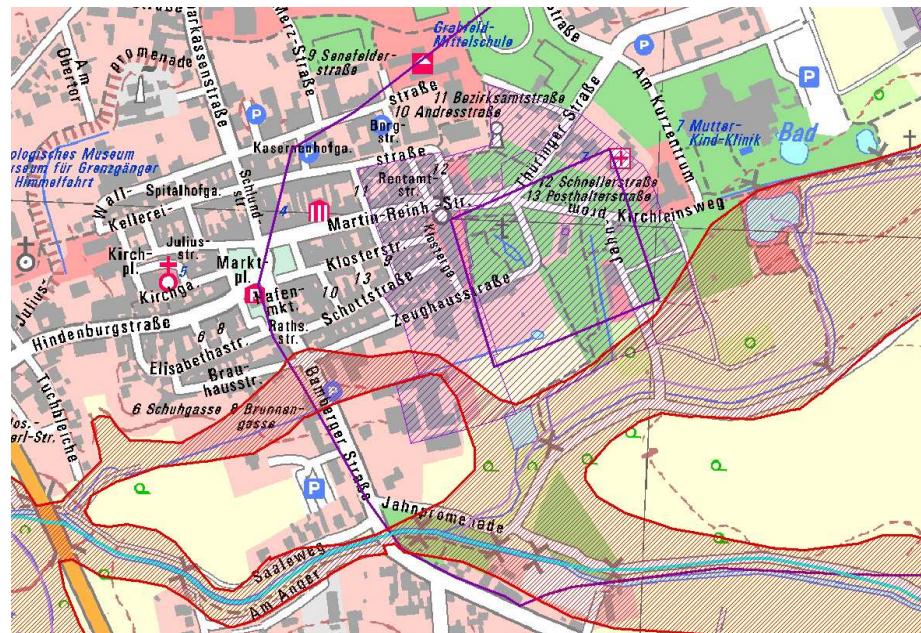


Schutzgebiete in und um Bad Königshofen

Quelle: Energie-Atlas Bayern 2.0; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2013

Überschwemmungsgebiet

Weiterhin liegt im Süden der Innenstadt, in den Bereichen der Saale, ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Dieses berührt u.a. Teile der Bamberger-, der Brauhaus- und der Zeughausstraße sowie den hinteren Bereich des Büttner-Bräu-Areals und Teile des Kurparks.

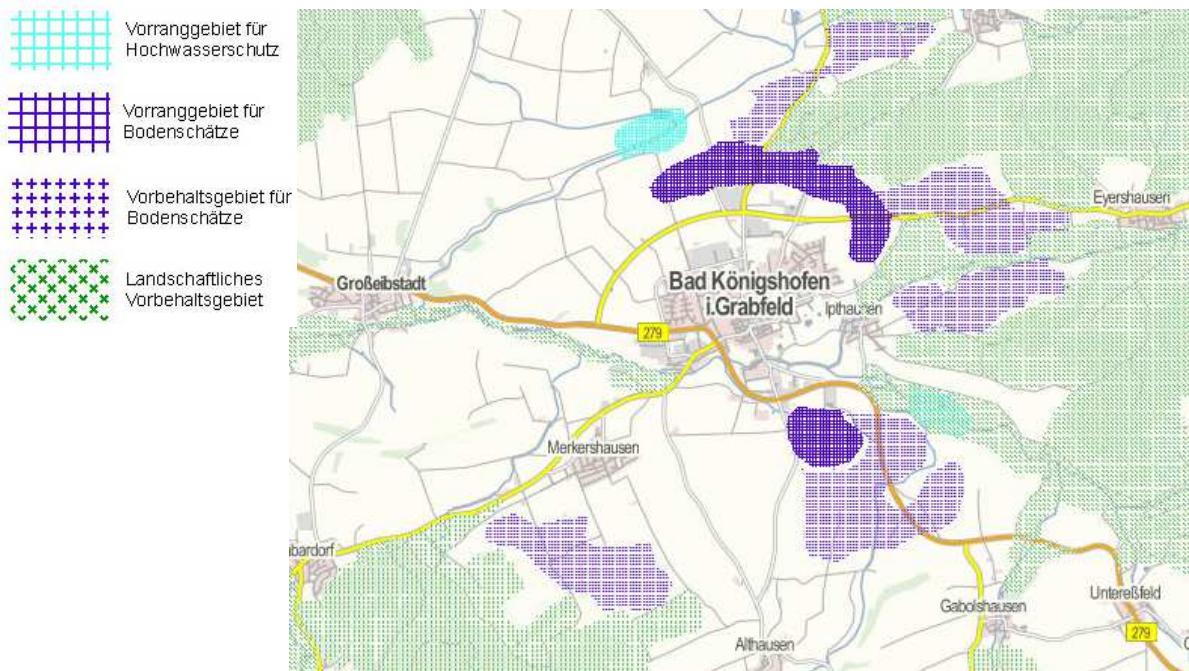


Überschwemmungsgebiet (rote Schraffur) und Heilquellenschutzgebiet (violette Schraffur)

Quelle: Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen

Vorranggebiete

Für das Siedlungsgebiet selbst sind keine Vorranggebiete ausgewiesen. In näherer Umgebungen befinden sich jedoch zwei kleine Vorranggebiete für Hochwasserschutz, zwei Vorranggebiete für Bodenschätze ganz in der Nähe des Hauptortes Bad Königshofens, weitere Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sowie große Flächen, die Landschaftliche Vorbehaltsgebiete darstellen.



Vorranggebiete in und um Bad Königshofen

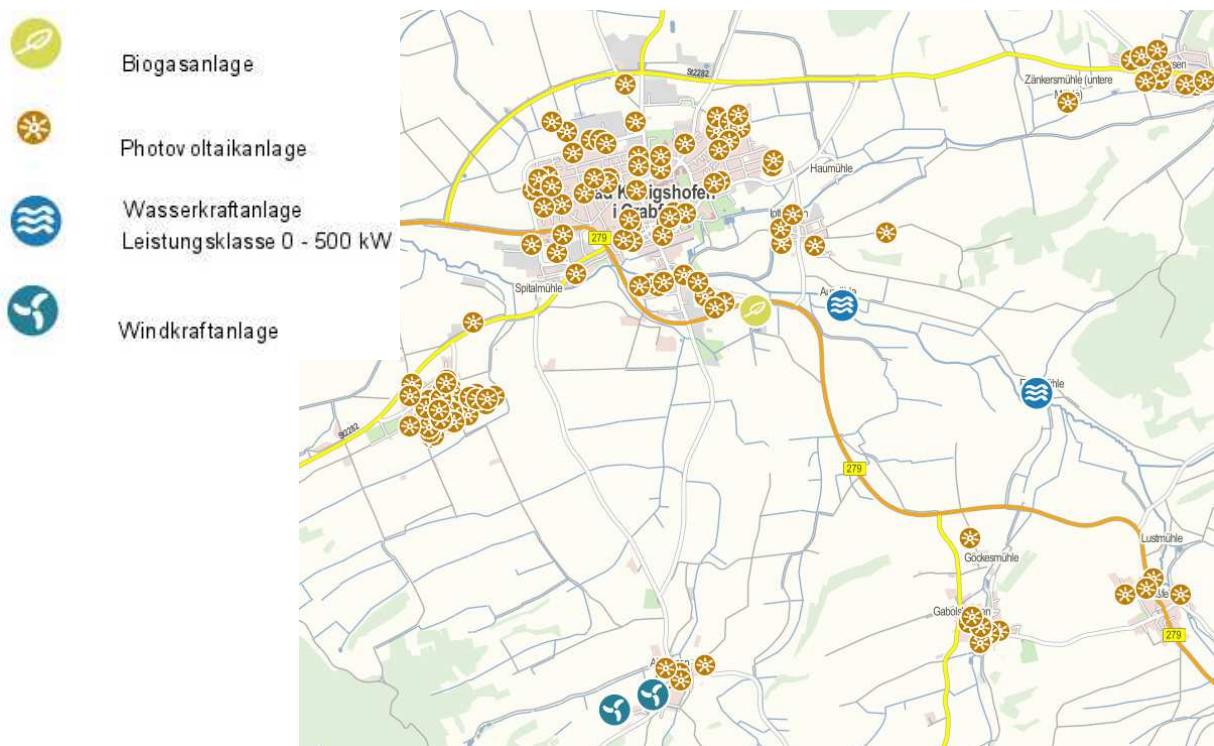
Quelle: Energie-Atlas Bayern 2.0; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2013



Regenerative Energien

In der Stadt Bad Königshofen werden derzeit einige Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen betrieben. Im südlichen Gewerbegebiet befindet sich eine Biogasanlage, in den Stadtteilen Aumühle und Riedmühle befindet sich jeweils eine Wasserkraftanlage und der Stadtteil Althausen verfügt über zwei Windkraftanlagen. Am weitesten verbreitet sind Photovoltaik-Anlagen, die sowohl im Hauptort als auch in den Stadtteilen zahlreich zu finden sind. Sogar in der historischen Altstadt sind einige Photovoltaik-Anlagen an nicht störenden Stellen angebracht.

Erdwärmesonden sind in Bad Königshofen keine vorhanden. Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist das Gebiet weder für oberflächennah noch für tiefe Geothermie geeignet, sodass diese keine Option darstellen. Auch die Nutzung von Abwärme wird derzeit in Bad Königshofen (noch) nicht genutzt.



Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien

Quelle: Energie-Atlas Bayern 2.0; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2013

Informationsangebote

Ein zentraler Aspekt, um die Energiewende einzuleiten, liegt in der Sensibilisierung von privaten und gewerblichen Nutzern ebenso wie der Kommunen als Planungsträger und Energieverbraucher. Um über das Thema Energie umfassend zu informieren, geben die Landkreise Rhön-Grabfeld und Bad Kissingen in Zusammenarbeit mit den Land-



kreisen Main-Spessart, Hassberge, Würzburg und den Städten Schweinfurt und Würzburg eine so genannte Energiefibel heraus. Diese leistet einen Beitrag zum Energiewandel, indem sie vielfältige Informationen bietet und kompetente Ansprechpartner aus der Region benennt.

Darüber hinaus betreibt die Bayerische Staatsregierung das Internetportal „Energieatlas Bayern“, das in übersichtlicher Form eine Vielzahl von Hintergrundinformationen, Daten und Hilfestellungen kostenlos zur Verfügung stellt. Eine interaktive Karte, gegliedert nach den Energiearten Biomasse, Geothermie, Solarenergie, Wasserkraft, Windenergie und Abwärme informiert über die räumliche Verteilung bestehender Anlagen und liefert gleichzeitig Aussagen zu den örtlichen Potenzialen. Zudem werden Ansprechpartner benannt und auf Best-Practice-Beispiele als Anregungen verwiesen.

Natürlich können die Energiefibel der Landkreise und das Internetportal der Bayerischen Staatsregierung nicht die fachspezifische Beratung vor Ort ersetzen. Sie sollen und können aber Denkanstöße und Orientierungshilfen für bestimmte Problemstellungen liefern und somit eine nützliche Hilfe für die Bevölkerung bzw. auch für Gewerbetreibende und für die kommunalen Verwaltungen sein.



4.8 Kultur, Sehenswürdigkeiten und Denkmäler

Das aktuelle kulturelle Leben der Stadt wird von vielen Aktivitäten der unterschiedlichsten Einrichtungen und Vereinen der Bereiche Musik, Bildung, Theater, Religion und Begegnung geprägt. So ist über vielzählig Vereine und andere Kultureinrichtungen ein breites Spektrum an kulturellen Handlungsbereichen abgedeckt, wobei eine inhaltliche thematische Schwerpunktsetzung derzeit nicht erkennbar ist. Das örtliche Angebot wird durch zahlreiche Angebote in der näheren Umgebung ergänzt und abgerundet.

Darüber hinaus findet die lokale Kultur der Stadt Bad Königshofen ihren Ausdruck unter anderem in den gebauten Zeitzeugen und vielen Sehenswürdigkeiten. Zu den wichtigsten historischen Bauwerken in Bad Königshofen gehören unter anderem:

- Die historische Altstadt mit fränkischen Fachwerkhäusern und alten Stadtmauern: Schöne Fachwerkhäuser schmücken den Ort. Die Südseite des Marktplatzes wird vom Rathaus mit seinem prächtigen Erkertürmchen beherrscht. Dieses entstand Ende des 16. Jahrhunderts nach einem Stadtbrand. Ein Glockenspiel mit historischen Figuren erinnert an die Sage von der Gründung der Stadt. Aus der Reihe der alten Wirtshäuser sei das „Schlundhaus“ hervorgehoben, das nach einem Brand 1662 wieder aufgebaut wurde.



Der Marktplatz mit historischem Rathaus

Quelle: Eigene Aufnahme Büro Schröder



- Die Stadtpfarrkirche Mariä Himmelfahrt: Die katholische Pfarrkirche ist ein spätgotischer Bau, der Ende des 15. Jahrhunderts erbaut wurde. Mit dem Einbau der formenreichen Empore um 1520 war der imposante Bau vollendet. Im Mittelteil der dreischiffigen Kirche befindet sich ein engmaschiges Netzgewölbe, das die Decke mit Schwingungen überzieht. Der 62 Meter hohe Kirchturm prägt das Stadtbild bis heute.



Stadtpfarrkirche Mariä Himmelfahrt

Quelle: Eigene Aufnahme Büro Schröder

- Die alte Darre: Das Gebäude zum Trocknen des Hopfens wurde 1792 errichtet. Es gehörte der nahegelegenen Brauerei an. Nach Sanierung des Gebäudes dient es heute als Kulturarsenal und Städtepartnerschaftshaus.



Die alte Darre nach ihrer Sanierung

Quelle: Eigene Aufnahme Büro Schröder



- Das archäologische Museum: Das Museum ist ein Zweigmuseum der Archäologischen Staatssammlung München und beherbergt archäologische Bodenfunde aus dem Raum Unterfranken. Das Museum befindet sich in der Alten Schranne (1693), die früher als Getreidespeicher gedient hat.



Alte Schranne, heute archäologisches Museum
Quelle: Eigene Aufnahme Büro Schröder

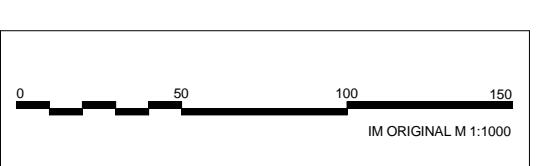
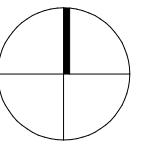
Vor allem mit der historischen Altstadt, dem Marktplatz und den Fachwerkhäusern steht ein attraktiver, entwicklungsähnlicher und kulturhistorisch wertvoller Bestand in Bad Königshofen bereit. Der Reichtum der Stadt an Baudenkmalen ist eines der großen Potenziale der Stadt, das entsprechend herausgearbeitet werden muss.

Insgesamt verfügt die Altstadt über ein vielfältiges Bild an dort vertretenen Baualtersklassen der Gebäude. Dies illustriert die Plandarstellung „Baualter/Denkmalpflege“, die im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen 2007 erstellt wurde und aufgrund ihrer Thematik auch heute als weitgehend aktuell betrachtet werden kann. Das älteste Gebäude ist die Stadtpfarrkirche aus dem 15. Jahrhundert. Bedeutende Bauten, die in der Zeit bis 1650 errichtet wurden, sind das Rathaus, das Pfarrhaus, das Juliusspital, der Schüttbau und Teile des Schlundhauses. Etliche Sonderbauten wurden mit dem Ausbau der Siedlung zur Festungsstadt erstellt und stammen somit aus der Zeit nach 1650 bis zum Abzug des Militärs und der Schleifung der Verteidigungsanlagen etwa Mitte des 19. Jahrhunderts. Hierzu zählen z.B. die Kaserne, die ehemalige Amtskellerei, das ehemalige Amtsschloss, die Frohnveste, das ehemalige Arsenal, aber auch die Wechterswinkler Schranne, die ehemalige Schule, die Klosterkirche sowie einige private Wohn- und Geschäftshäuser.

BESTANDSAUFNAHME
APRIL 2007

BAUALTER / DENKMALPFLEGE

	BIS 1650
	1650 BIS 1780
	1780 BIS 1850
	1850 BIS 1910
	1910 BIS 1945
	NACH 1945
	EINZELDENKMAL
●	STARKE ÜBERFORMUNGEN
	NICHT ZU ERMITTLEN



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

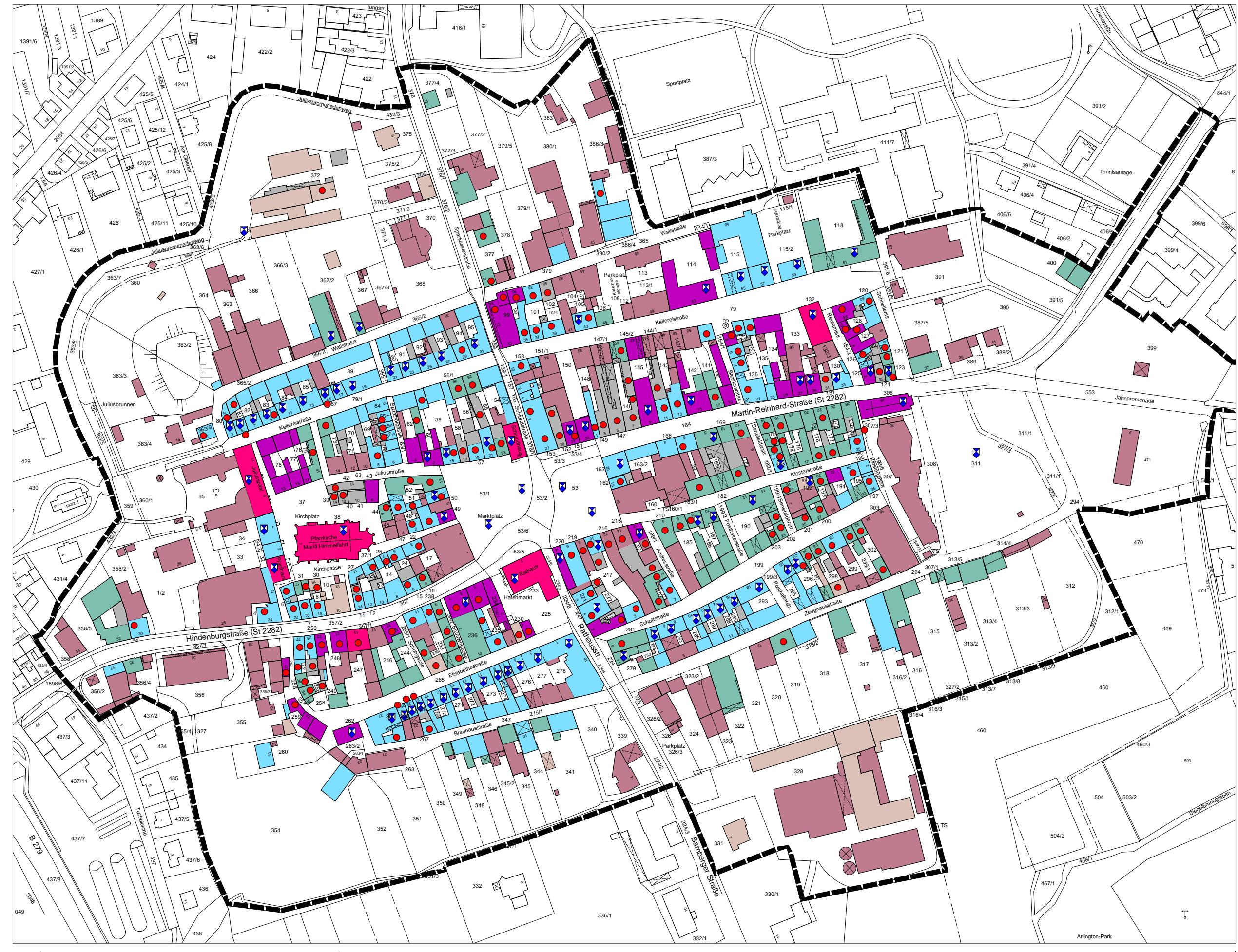
STADTSANIERUNG BAD KÖNIGHOFEN

FORTSCHREIBUNG DER RAHMENPLANUNG

BAUALTER / DENKMALPFLEGE

ARCHITEKTURBÜRO DAG SCHRÖDER DIPL. ING. (FH)
ARCHITEKT SRL , 97421 SCHWEINFURT , ZÜRCH 20

PROJEKTNUMMER 95/04 APRIL 2007





Der Großteil der Gebäude stammt aus den Jahren 1780 bis 1850 und 1850 bis 1910. Besonders charakteristisch für Bad Königshofens Altstadt sind biedermeierliche Formen und sehr homogen gestaltete Straßenzüge. So zeichnen sich beispielsweise die westliche Kellereistraße, die Elisabethastraße und die Schottstraße durch sehr einheitliche Formgebungen der Bebauung aus. Da gerade diese Zeit so prägend für die städtebauliche Entwicklung Bad Königshofens war, kann die Altstadt im Aufriss als biedermeierliche Ackerbürgerstadt charakterisiert werden.



Sehr homogene Bauformen in der westlichen Kellereistraße

Quelle: Eigene Aufnahme

Während fast keine Gebäude aus der Zeit zwischen 1910 und 1945 zu finden sind, weist die Innenstadt doch einen nicht unerheblichen Anteil von neueren Gebäuden auf, die nach 1945 errichtet wurden. Die Schwierigkeiten dieser Zeit liegen darin, dass diese Baumaßnahmen die historischen Gegebenheiten oft wenig respektierten und sich städtebaulich nicht einpassten. Insbesondere Maßstäblichkeit, Formensprache und Fassadengestalt weichen mitunter deutlich von der restlichen Bebauung ab und stechen unangenehm als Fremdkörper aus dem Stadtbild heraus. Davon sind nicht nur Neubauten betroffen, sondern zum Teil wurden auch alte Gebäude unter großen Verlusten an originaler Bausubstanz überformt. Insbesondere an den Hauptachsen der Innenstadt (Martin-Reinhard-Straße, Hindenburgstraße und Marktplatz) wurden die Erdgeschosse häufig zu Schaufensterfronten umgebaut.



Denkmalliste der Baudenkmäler Bad Königshofen (nur Ortsteil Bad Königshofen; Stand vom 30.11.2012)

E-6-73-141-1 Ensemble Altstadt Bad Königshofen i.Grabfeld. Königshofen ist eine hennebergische Gründungsstadt des 13. Jh. (Stadtrecht um 1235). Der namensprägende karolingische Königshof befand sich weiter westlich. Der Stadtgrundriss fällt in seiner geometrischen Klarheit auf. Innerhalb eines rechteckigen Umrisses sind die Baublöcke schachbrettartig verteilt. Vier untereinander parallele Straßenzüge durchlaufen den Ort der Länge nach. Die Quergassen besitzen nur verbindende Bedeutung. Das Herzstück ist der weiträumige, rechteckige Marktplatz, Mittelpunkt des Kreuzes der Durchgangsstraßen. Der in der Längsachse liegende Hauptstraßenzug (Hindenburg- und Martin-Reinhard-Straße) erfährt am Marktplatz eine Abknickung: Von Westen kommend mündet er bündig mit dessen Südseite, setzt sich aber in der Flucht der nördlichen Marktplatzwand nach Osten fort. Dieser Straßenzug besitzt als einziger eine beidseitige Hauptbebauung. Die Parallelstraßen zeigen jeweils nur auf einer Seite eine Vorderhausbebauung, auf der anderen werden sie von Scheunen und Hintergebäuden begleitet. Die Grundstücke ziehen sich als schmale, tiefe Streifen von einer Straße zur anderen und besitzen eine gleich bleibende Tiefenstaffelung aus Vorderhaus, Verbindungsflügel und Rückgebäude. Die Wirtschaftsbauten und der Hof werden ausnahmslos über die hintere Parallelstraße erschlossen. Die Stadt besitzt somit einen deutlichen Ackerbürgercharakter.

In der nordöstlichen Ecke befand sich ursprünglich das Würzburger Amtsschloß. Der Kirchenbezirk liegt im westlichen Stadtbereich, zwischen Markt und Stadtbefestigung. Die Kirche steht auf einem rings von Häuserzeilen umschlossenen Platz und betont darin und in Verbindung mit Pfarrhaus, Schule und ehem. Spital ihre herausgehobene Bedeutung. Von der spätgotischen Pfarrkirche und einigen Bauten der Juliuszeit abgesehen ist der Ort heute in seiner Bebauung durch das 18., das 19. und frühe 20. Jh. geprägt. Großbrände haben die ältere Bausubstanz weitgehend vernichtet. Die Martin-Reinhard-Straße zeigt auf ihrer nördlichen Seite eine geschlossene Reihe zweigeschossiger Traufseithäuser des 18. Jh. mit meist verputzten Fachwerkobergeschossen. Breiten Raum nehmen im Stadtbild Häuserzeilen der 1. Hälfte und der Mitte des 19. Jh. mit biedermeierlichem und spätbiedermeierlichem Charakter ein. Namentlich die äußeren Straßenzüge Elisabetha-, Kellerei- und Schottstraße, welche durch einheitliche Reihen großer Ackerbürgerhäuser mit zweigeschossigen Werksteinbauten bestimmt werden.

Der Marktplatz ist von Bürgerhäusern des 18. und des 19. Jh. umgeben. Beherrschend steht auf seiner Südseite das im 18. Jh. umgestaltete Rathaus der Juliuszeit. Der spätgotische Turm der Stadtpfarrkirche wirkt bestimmend in das Platzbild hinein.

Einige Neubauten beeinträchtigen inzwischen das Stadtbild, darunter auch größere, die historische Grundrissstruktur störende Bauten in Randlage.

Als nordöstlichster Stützpunkt des Hochstifts Würzburg war Königshofen immer festungsartig ausgebaut. Die einfache Mauer mit Graben wurde seit Ende des 16. Jh. um Vorwerke erweitert. In der ersten Hälfte 18. Jh. bekam der Befestigungsgürtel unter der Leitung Balthasar Neumanns eine vaubansche Ausgestaltung. An diese um 1830



geschleiften Anlagen erinnert der breite, die Stadt einfassende Grüngürtel.

D-6-73-141-9 Bamberger Straße 14. Heiligenhäuschen, Rundbogenbaldachin mit Trinitätsrelief, Sandstein, 2. Hälfte 19. Jh. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-10 Bamberger Straße 18; Bamberger Straße 20. Bildstock, Relief Kreuzigungsgruppe, zwischen Petrus und Paulus, rückseitig Stifterinschrift, reich aus Rocailleformen aufgebauter Schaft, Sandstein, von 1769. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-78 Brachberg. Kreuzschlepper, Skulptur auf Säule, Sandstein, spätbarock, bez. 1745; auf dem Brachberg. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-79 Dreifaltigkeitsbildstock. Dreifaltigkeitsbildstock, Trinitätsrelief, rückseitig Christusrelief, Sandstein, bez. 1941; nordwestlich des Ortes, Richtung Brachberg. [nicht nachqualifiziert]

D-6-73-141-66 Elisabethastraße 1; Rathausstraße 10. Elisabetha-Spital, auf Eckgrundstück zwischen Brauhausstraße und Elisabethsstraße, breitgelagerter dreigeschossiger Werksteinbau mit Walmdach, 1851-53; heute zugehörig Elisabethastraße 1-5 (vgl. dort). [nachqualifiziert]

D-6-73-141-12 Elisabethastraße 3; Elisabethastraße 5; Elisabethastraße 25; Elisabethastraße 27; Elisabethastraße 7; Nähe Brauhausstraße; Elisabethastraße 15; Elisabethastraße 1; Rathausstraße 10; Elisabethastraße 9; Elisabethastraße 17; Elisabethastraße 19; Elisabethastraße 11; Elisabethastraße 21; Elisabethastraße 23; Elisabethastraße 13. Einheitliche, geschlossene Reihe von Ackerbürgerhöfen mit Einzel- und Doppelwohnhäusern zur Elisabethastraße und Wirtschaftsgebäuden zur Brauhausstraße, die Wohnbauten durch leichte Vor- und Rücksprünge variiert, zweigeschossige Traufseithäuser, Werksteinbauten mit Stichbogenfenstern, Nebengebäude mit massivem Erdgeschoss und Obergeschoss in Fachwerk, nach Brand 1845; Nr. 1-5 heute Teil des Elisabetha-Spitals (vgl. Rathausstraße 10). [nicht nachqualifiziert]

D-6-73-141-13 Elisabethastraße 29. Ehem. Arsenal, breitgelagerter zweigeschossiger Walmdachbau in Bruchstein, Dachwerk 1594 (d), nach 1798 umgebaut. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-14 Festungsstraße 9. "Weißes Kreuz", Sandsteinkreuz, spätbarock, um 1750. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-213 Hindenburgstraße 1. Wohn- und Geschäftshaus, schmales zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus mit Krüppelwalmdach, 18. Jh. mit älterem Kern. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-212 Hindenburgstraße 3. Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger giebelständiger Bau mit Halbwalm, Massives Erdgeschoss, Obergeschoss Fachwerk verputzt, Ende 18. Jh. [nachqualifiziert]



D-6-73-141-1 Hindenburgstraße 19. Inschriftenplatte in Form einer Ädikula mit Wappen des Maria Bildhausener Abtes Valentin Reinhard, Sandstein, 1573; an der Rückseite des Gebäudes. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-211 Hindenburgstraße 39. Ehem. Postamt, zweigeschossiger Massivbau mit Halbwalmdach, verputzt mit Eckquaderungen, um 1925. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-17 Juliusstraße 2. Handwerkerhaus, zweigeschossiger, traufständiger Mansarddachbau, Fachwerkobergeschoss, verputzt, z.T. verschiefer, 1755; Wohn- und Werkstatthaus des Bildhauers Johann Joseph Keßler. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-243 Juliusstraße 4. Ackerbürgeranwesen, zweigeschossiges Wohnhaus mit Walmdach, 2. Hälfte 17.Jh.; zugehörige Scheune, Fachwerk, frühes 19.Jh. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-18 Kellereistraße 3; Kellereistraße 5; Kellereistraße 7; Kellereistraße 31; Wallstraße 2; Kellereistraße 27; Kellereistraße 15; Kellereistraße 21; Kellereistraße 13; Kellereistraße 11; Kellereistraße 9; Kellereistraße 25; Kellereistraße 17; Kellereistraße 19; Kellereistraße 23. Einheitliche geschlossene Reihe großer Ackerbürgerhäuser, zweigeschossige traufständige Wohnbauten, meist mit Satteldach (Nr. 19 Walmdach, Nr. 21 Halbwalmdach, Nr. 31 mit Mansarddach) und Frontseite aus Sandsteinquadern (z.T. verputzt), mit Lisenen, Gesimsbändern und einigen korbbogigen Toreinfahrten, zur Wallstraße zweigeschossige Rückgebäude, Satteldachbauten teils in Bruchstein, teils in Fachwerk, nach Brand 1825 neu errichtet. [nicht nachqualifiziert]

D-6-73-141-19 Kellereistraße 43. Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau, massives Erdgeschoss, verputztes Fachwerkobergeschoss, geohrte Rahmenprofile, 18. Jh. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-21 Kellereistraße 53. Ehem. Amtskellerei, zweigeschossiger traufständiger Halbwalmdachbau, verputzter Massivbau, mit rückwärtigem Hofflügel in Bruchstein, im Kern 1607 (Datierung an Wappenstein mit Steinmetzzeichen), 1766 überformt; Hoftor; Hofmauer mit Tor, Bruchstein, 18. Jh. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-22 Kellereistraße 55; Kellereistraße 57; Wallstraße 50; Burgstraße 1. Ehem. Kaserne, Dreiflügelanlage mit Mansarddach, Planung Balthasar Neumann 1751, Ausführung Johann Michael Fischer 1767-71; ergeschossiges Nebengebäude mit Walmdach um 1800. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-23 Kellereistraße 58; Rentamtstraße 9. Ehem. Schütthaus, dreigeschossiger giebelständiger Eckbau mit Satteldach, Massivbau verputzt, reiches Spätrenaissanceportal bez. 1625. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-24 Kellereistraße 59. Ehem. Fronfeste, traufständiger Halbwalmdachbau, eingeschossig, massiv, verputzt, 1808; beiderseits Pfeilerportale. [nachqualifiziert]



D-6-73-141-25 Kellereistraße 61. Ehem. Rentamt, zweigeschossiger dreiflügeliger Bau mit traufständigem Hauptflügel in Werkstein, Satteldach mit Treppengiebeln, und niedrigeren Hofflügeln in Bruchstein, historisch, 1856; an Stelle des ehem. Würzburger Amtsschlosses. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-31 Kirchgasse 18; Kirchplatz 3. Pfarrhaus, zweigeschossig über hohem Keller, massiver Satteldachbau mit Volutengiebeln und Zwerchhaus, verputzt mit Eckquaderungen, Sitznischenportal über Freitreppe, 1598-1602, Hausmadonna, 19. Jh. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-27 Kirchleinsweg. Bildstock, Reliefs: Gnadenstuhl zwischen Johannes dem Täufer und Paulus, Strahlenkranzmaria, Sandstein, frühbarock, 17. Jh. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-28 Kirchleinsweg. Statue des Hl. Johannes Nepomuk, auf Sockel mit Inschrift, Sandstein, barock, bez. 1725. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-26 Kirchleinsweg. Bildstock, Reliefs: Kreuzigungsgruppe und Immaculata, Sandstein, barock, 17. Jh. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-30 Kirchplatz 1. Kath. Stadtpfarrkirche Mariä Himmelfahrt, dreischiffige spätgotische Pseudobasilika mit Satteldach und Pultdächern, Südostturm mit Laternenhaube, bemerkenswerte Schmuckportale im Norden, Westen und Süden, 1442-1502, Sakristeianbau an Chornordseite 1486, Emporeneinbau um 1513, oktagonaler Turmaufbau 1603, Renovierungen 1764, neugotisch 1865-70 durch Karl Trott (Ölberg 1885, Figuren der Südvorhalle erst 1902), 1968 (Entfernung der Neugotik im Innern) und 1992/93; mit Ausstattung. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-32 Kirchplatz 5; Kirchplatz 7. Ehem. Schule, zweigeschossiger verputzter Traufseitbau, Massivbau mit Satteldach, um 1600 und 1822-23. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-33 Kirchplatz 9; Kirchplatz 11. Ehem. Juliusspital, zweigeschossiger traufständiger Massivbau mit Satteldach, 1584-85, drei Portale mit Wappen und Inschriftsteinen bez. 1584 und 1616; vier Torpfeiler um 1800. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-34 Klosterstraße 2. Wohnhaus, zweigeschossiges verputztes Eckhaus mit Walmdach, massives Erdgeschoss, Fachwerkobergeschoss, 18. Jh. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-35 Klosterstraße 8; Klosterstraße 10. Doppelhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, Werkstein, drittes Viertel 19. Jh. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-36 Klosterstraße 12; Klosterstraße 14. Doppelhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, verputzter Massivbau, drittes Viertel 19. Jh. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-83 Märklach. Sühnekreuz in der Merklach, Sandstein, frühneuzeitlich; unterhalb des Lumpenhügels 10 m von der Gemarkungsgrenze zu Alsleben. [nachqualifiziert]



D-6-73-141-52 Marktplatz. Kornstein, Getreideeichmaß, kelchartige Grundform mit vier Eintiefungen, Sandstein, 1525. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-50 Marktplatz. Michaelsbrunnen, ovaes Sandsteinbecken mit schmiedeeisernem Überbau, 1697-98. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-51 Marktplatz. Obeliskenbrunnen, polygonales Becken mit Obelisk als Brunnenstock, Sandstein, 1806. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-49 Marktplatz. Luitpoldbrunnen, vasenartige Brunnen-schale, reich gestufter Brunnenstock, Schnitterinstatue über Baluster-säule und figürlich verziertem Sockel, Bronze und Kalkstein, von Baltasar Schmitt (1858-1942), 1911. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-38 Marktplatz 2. Rathaus, freistehender dreigeschossiger Mansardwalmdachbau mit von Laternenhaube beköntem Eckerker und älterem zweigeschossigem Südflügel, verputzter Massivbau mit Natursteingliederungen, gewölbtes Erdgeschoss, Renaissance, im Kern 15. Jh., Südflügel 1563/64, Hauptbau 1573-75, im 18. Jh. teilweise umgestaltet; mit Ausstattung. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-39 Marktplatz 4. Wohnhaus in Ecklage, langgestreckter dreigeschossiger Bau mit Mansardwalmdach, Erdgeschoss massiv, Obergeschosse in Fachwerk, 17./18. Jh. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-40 Marktplatz 7. Gasthof, dreigeschossiges Eckhaus mit abgewalmtem Dach, Erdgeschoss massiv, Obergeschosse in Fachwerk, 18./19. Jh.; Wirtshausschild von Gasthof Neuses bei Hofheim in Unterfranken, bez. 1796. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-41 Marktplatz 10. Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger traufständiger Bau mit Mansarddach, Fachwerk verputzt, 18./19. Jh. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-42 Marktplatz 11. Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger traufständiger Massivbau mit Mansarddach, Sandsteinqua-der, wohl Ende 18. Jh./19. Jh. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-43 Marktplatz 15. Wohn- und Geschäftshaus, traufstandiger Satteldachbau, verputztes Fachwerk, im Kern 1436/37 (dendro-dat.), stark überformt. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-44 Marktplatz 20. Eckhaus, zweigeschossig über hohem Keller, Putzbau mit Walmdach, massiv, um 1800. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-45 Marktplatz 21. Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiges Traufseithaus mit Satteldach, Massivbau mit Rahmenprofi- len, 18. Jh., Erdgeschoss entkernt. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-46 Marktplatz 25. Ehem. Ratsschenke, langgestreckter zweigeschossiger Eckbau mit Walmdach, massiv, im Kern 16./17. Jh., stark überformt. [nachqualifiziert]



D-6-73-141-47 Marktplatz 31. Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger traufständiger Mansarddachbau, verputzter Massivbau mit Seitenpilastern, 18. Jh., moderner Ladeneinbau. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-53 Martin-Reinhard-Straße 8. Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau in Werkstein, 3. Viertel 19. Jh.; rückwärts gleichzeitige Scheune. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-54 Martin-Reinhard-Straße 9; Kellereistraße 42. Ehem. Wechterwinkler Schranne, heute Grabfeld-Museum, dreigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, massiver Putzbau mit Gliederungen in rotem Sandstein, bez. 1693; traufständiges zweigeschossiges Rückgebäude, Satteldach mit Treppengiebeln, um 1600. [nachqualifiziert]
D-6-73-141-55 Martin-Reinhard-Straße 15. Ehem. Schultheißenhaus, zweigeschossiger traufständiger Mansarddachbau, massiv mit Rahmen- und Dekorationsformen, Portal mit Sctzmantelmadonna, bez. 1728. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-2 Martin-Reinhard-Straße 19; Bezirksamtstraße 3. Zweigeschossiges Wohnhaus mit Halbwalmdach, Fachwerk verputzt, Mitte 18.Jh. mit älterem Kern; Rückgebäude, Fachwerk, mit Hochlauen, 18./19.Jh. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-57 Martin-Reinhard-Straße 27. Mohrenapotheke, zweigeschossiger traufständiger Mansarddachbau, Werkstein mit Rahmen- und Dekorationsformen, aufwendiges Schmuckportal, spätbarock, 18. Jh. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-58 Martin-Reinhard-Straße 28; Nähe Martin-Reinhard-Straße. Kath. Kapuzinerklosterkirche St. Johannes Evangelista, massiver Saalbau mit eingezogenem Chor, Satteldach mit Dachreiter mit Pyramidendach, 1663-65 mit spätgotischen Spolien aus der Kirche des ehem. Klosters St. Johannis unter Wildberg bei Sulzfeld, neuromanischer Eingangsvorbaus in Werkstein, um 1900; Klostermauer, Pforte mit Wappen des Fürstbischofs Johann Gottfried von Guttenberg, bez. 1692. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-59 Martin-Reinhard-Straße 29. Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger traufständiger Mansarddachhaus, massiv, 18. Jh., Erdgeschoss Ende 20. Jh. entkernt. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-60 Martin-Reinhard-Straße 33. Wohnhaus, zweigeschossiger Eckbau mit Walmdach, geputzte Schmuckfassade zur Martin-Reinhard-Straße, zur Rentamstraße fachwerksichtig, Ende 18. Jh.; geschnitzte Holztür, gleichzeitig; Fachwerk-Flügelbau, 18.Jh. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-7 Martin-Reinhard-Straße 39; Nähe Martin-Reinhard-Straße; Sparkassenstraße 7; Nähe Thüringer Straße. Reste des im 17.-18. Jh. angelegten Festungsgürtels, Aufschüttungen der ehem. vier Eckbastionen, im Südosten mit Futtermauer und Gewölben; Futtermauer eines ehem. Ravelins, am östlichen Stadtausgang; mit Kellern, Kasematten und Gängen; Pfeiler des äußeren Nordtores, 2. Hälfte 18.Jh., im Bereich der alten Ziegelei. [nicht nachqualifiziert]



D-6-73-141-80 Nähe Bahnhofstraße. Kriegerdenkmal für die Gefallenen der beiden Weltkriege, mit liegender Löwenskulptur, um 1920 errichtet, nach 1945 erweitert; in der Rostanlage. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-81 Nähe Bahnhofstraße. Gedenkstein für Johann Wilhelm Rost, Naturstein mit Inschrifttafel aus Schiefer, wohl 1920er Jahre; in der Rostanlage. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-16 Nähe Großeibstädter Straße. Friedhof, mit Mauer und monumentalen Grabmälern des 19. Jh.; Friedhofkreuz, Sandstein, 1744; Kriegergedächtniskapelle, Natursteinbau mit Christusstatue, um 1950; Kreuzweg, Sandstein mit Stuckreliefs, um 1950. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-29 Nähe Kirchleinsweg. Bildstock, Relief Marienkrönung zwischen zwei heiligenfiguren, an den Seiten Fruchtgehänge, Rückseite Maria, Sandstein, 17. Jh. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-62 Nähe Martin-Reinhard-Straße; Wallgraben. Statue, Hl. Nepomuk, Sandstein, 18. Jh.; im Kurpark. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-77 Nähe Thüringer Straße. Kriegerdenkmal für 1870/71, Statue der Patrona Bavariae auf Inschriftsäule, roter Sandstein und Kalkstein, von Josef Metzger (1846-1925), bez. 1887; am Wallgraben. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-191 Nähe Wallstraße. Ehem. Stuterei, dreischiffiger gewölbter Stall, giebelständiger Hausteinbau mit flach geneigtem Satteldach und angeschlepptem traufseitigem Vordach auf Bügen, um 1860/70; gegenüber kleineres giebelständiges Stallgebäude mit flach geneigtem Satteldach, Erdgeschoss in Haustein, Fachwerkkniestock, 2. Hälfte 19. Jh. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-8 Raiffeisenstraße. Bildstock, Reliefs: Hl. Antonius und Hl. Elisabeth, Sandstein, 1931; Ecke Raiffeisen-/Adam-Pfeuffer-Straße. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-64 Rathausstraße 5. Wohn- und Gasthaus, zweigeschossiges traufständiges Mansarddachhaus, verputztes Fachwerk, 18. Jh. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-67 Rathausstraße 11. Wohnhaus, dreigeschossiger Traufseitbau mit Satteldach, verputztes Fachwerk, 17.Jh., Erdgeschoss im 19.Jh. verändert. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-68 Rentamtstraße 2. Wohngebäude, zweigeschossiger Eckbau mit Satteldach, massives Erdgeschoss mit freiliegender Eckquaderung und Zwillingsfenstern, wohl frühes 16. Jh. Obergeschoss mit Zierfachwerk um 1600, Anbau 18./19. Jh. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-69 Schnellerstraße 1. Immaculata, Statue auf Rokoko-konsole, Sandstein, 2. Hälfte 18. Jh. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-70 Schottstraße 4; Schottstraße 6; Schottstraße 8; Schottstraße 10; Schottstraße 12; Schottstraße 14; Schottstraße 16; Schottstraße 18; Zeughausstraße 11; Zeughausstraße 13.



Einheitliche, geschlossene Reihe von Ackerbürgerhöfen mit Rückgebäuden zur Zeughausstraße, zweigeschossige traufständige Wohnhäuser in Werkstein mit Satteldach, zweigeschossige Rückgebäude z.T. in Werkstein, Eckhof Nr. 18 Walmdachbauten mit Hofmauer in Werkstein, z.T. mit Ziegelobergeschoss, nach 1849. [nicht nachqualifiziert]

D-6-73-141-71 Schottstraße 20. Ackerbürgerhof in Ecklage, zweigeschossiges Wohnhaus, Walmdach, Hauptfassade Massiv mit Rahmenformen, Seitenfassade mit Schieferbehang, bez. 1740, barocke Immaculata, Sandstein, 18. Jh.; Hofmauer und Nebengebäude in Fachwerk, am Rückgebäude mit Satteldach Reliefstein mit Kreuzigung, Sandstein, stark verwittert. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-72 Schottstraße 22. Wohnhaus, zweigeschossiger Traufseitbau mit Satteldach, massiv, 2. Viertel 19. Jh.; im Kern 17.Jh. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-75 Senefelderstraße 5. Wohnhaus in Ecklage, zweigeschossiges Walmdachhaus, massiver Putzbau mit freiliegender Eckquaderung, 3. Viertel 19. Jh. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-73 Spitalfeld. Bildstock, Pietàskulptur auf Säule, Sandstein, 18. Jh. [nachqualifiziert]

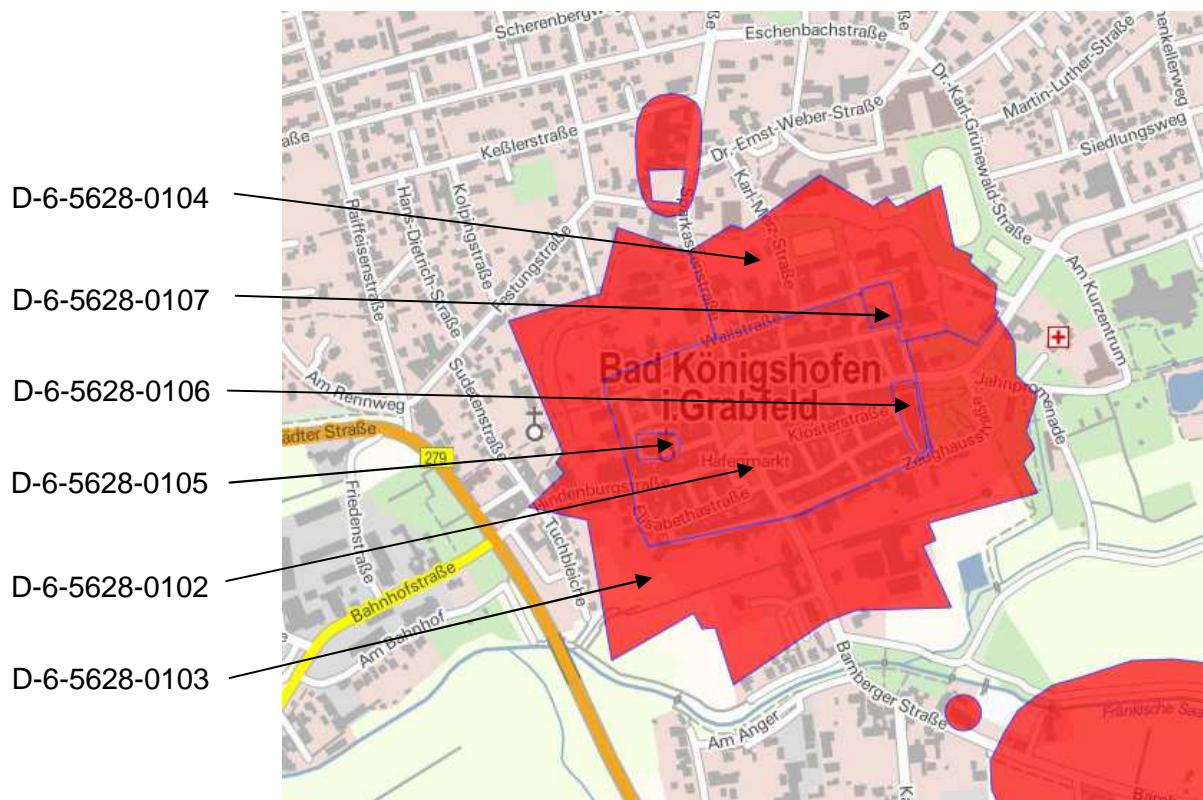
D-6-73-141-206 Spitalholz. Sühnekreuz, Sandstein, spätmittelalterlich; im Spitalholz an der Straße nach Herbstadt an der Gemarkungsgrenze. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-74 Sudetenstraße 6. Evang.-Luth. Kirche, Saalbau mit Satteldach, Westturm mit rechteckigem Aufbau und gaubenbesetztem Spitzhelm, westlicher Eingangsvorbaus, werksteinsichtig, Formen des Übergangsstils des 13. Jh. aufgreifender historistischer Bau, 1894-98. [nachqualifiziert]

D-6-73-141-82 Weißes Kreuz. Flurkreuz, Sandstein, bez. 1746; Auf einem Acker an der Straße nach Althausen. [nachqualifiziert]



Neben diesen Baudenkmälern befinden sich auf der Gemarkung Bad Königshofen 39 Bodendenkmäler. Sechs davon beziehen sich auf die historische Altstadt.



Bodendenkmäler in der Altstadt

Quelle: Energie-Atlas Bayern 2.0; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2013

Auszug aus der Liste der Bodendenkmäler in Bad Königshofen (Stand vom 30.11.2012; nur innerstädtische Bodendenkmäler)

D-6-5628-0102 Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der mittelalterlichen Kernstadt von Bad Königshofen i. Grabfeld. [nachqualifiziert]

D-6-5628-0103 Archäologische Befunde im Bereich der Bastionsbefestigung des 17. und 18. Jahrhunderts und der mittelalterlichen Stadtbefestigungen in Bad Königshofen i. Grabfeld. [nachqualifiziert]

D-6-5628-0104 Archäologische Befunde im Bereich der Bastionsbefestigung des 17. und 18. Jahrhunderts sowie der mittelalterlichen Stadtbefestigungen von Bad Königshofen i. Grabfeld. [nachqualifiziert]

D-6-5628-0105 Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Katholischen Stadtpfarrkirche Mariä Himmelfahrt von Bad Königshofen i. Grabfeld sowie Körpergräber. [nachqualifiziert]

D-6-5628-0106 Archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. Kapuzinerklosters mit Klosterkirche St. Johannes Evangelista von Bad Königshofen i. Grabfeld. [nachqualifiziert]



D-6-5628-0107 Archäologische Befunde des Mittelalters und der Neuzeit im Bereich der sog. "Alten Burg" des 14. bis 16. Jahrhunderts und des ehem. Würzburger Amtsschlosses des 17. Und 18. Jahrhunderts.
[nachqualifiziert]

An dieser Stelle soll aus denkmalfachlicher Sicht darauf hingewiesen werden, dass das gesamte Sanierungsgebiet Altstadt einen archäologischen Denkmalbereich darstellt. Es genießt daher den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (Art. 3 DSchG).

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass insbesondere bei geplanten Erdarbeiten in ungestörten Bereichen wie z.B. noch nicht überbauten Gärten und Hinterhöfen davon auszugehen ist, dass Reste der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bebauung im Boden ungestört erhalten sind. Deshalb bedürfen Bodeneingriffe innerhalb des Sanierungsgebiets einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1. DSchG.

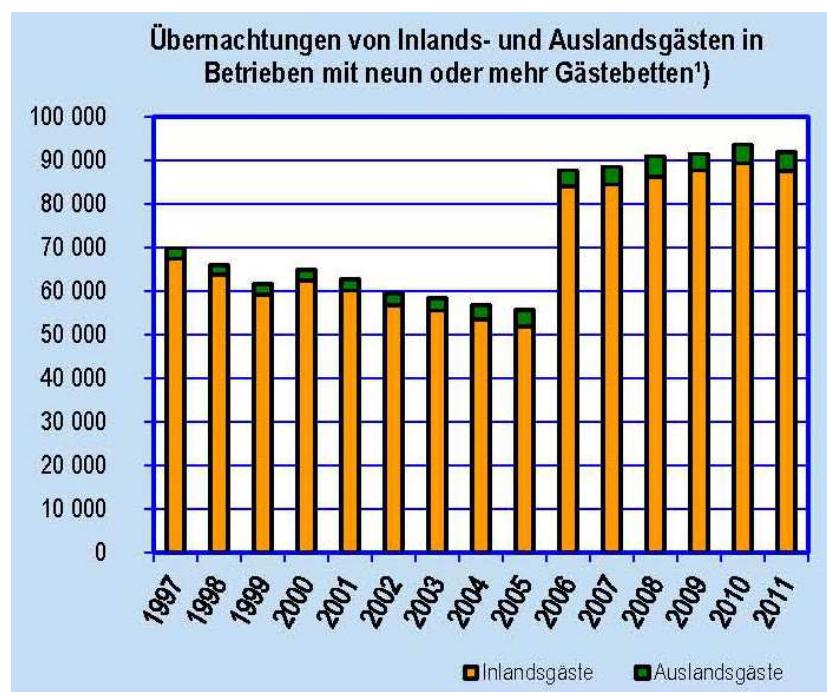
Falls eine solche Erlaubnis erteilt wird und es im Zuge der Grabungen zu archäologischen Funden kommt, ist ein sachgemäßer Umgang damit sicherzustellen und die Kosten durch den Verursacher der Bodenbewegung zu tragen.



4.9 Tourismus und Marketing

Tourismus und Marketing weisen in der Stadt Bad Königshofen folgende Merkmale auf:

- Die Zahl der Gästeübernachtungen ist in Bad Königshofen von 1997 bis 2005 leicht gefallen, aber seit 2006 tendenziell wieder leicht ansteigend. Die enorme Zunahme der Übernachtungszahlen zwischen 2005 und 2006 hat statistische Gründe, denn seit 2006 wurden auch die Übernachtungen auf Campingplätzen in die Datensätze miteinbezogen.
- Im Jahr 2011 fanden insgesamt 94.897 Übernachtungen in Bad Königshofen statt, davon 91.795 in größeren Betrieben mit mindestens neun Gästebetten. Diese waren verbunden mit insgesamt 23.539 Gästeankünften.



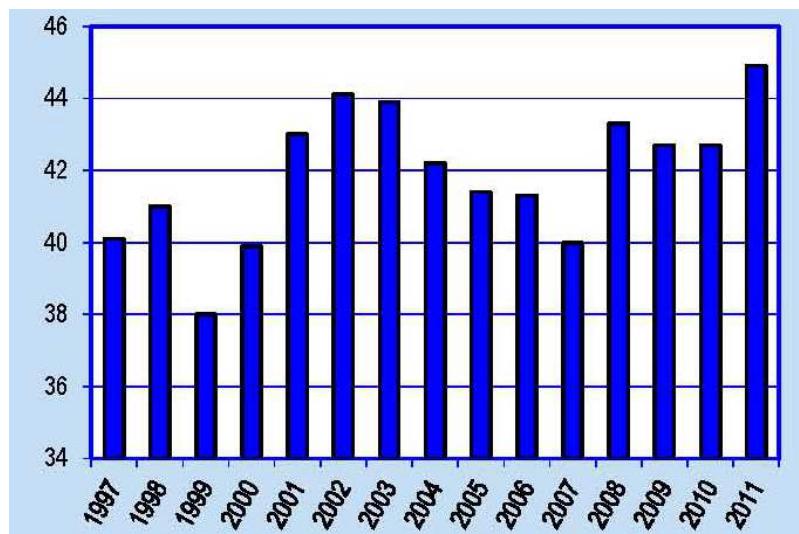
Fremdenverkehrsentwicklung 1997 – 2011

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2011

- Setzt man die Übernachtungen pro Jahr ins Verhältnis zu den Einwohnern, so ergibt sich für Bad Königshofen ein Wert von rund 1.355 Übernachtungen je 100 Einwohner. Dieser Wert liegt deutlich über den Werten des Landkreises Rhön-Grabfeld von 890,6 und des Regierungsbezirks Unterfranken von 466,8 und zeigt damit die hohe Bedeutung des Tourismus in Bad Königshofen an.



- Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste ist mit derzeit rund 4,0 Tagen bei Beherbergungsbetrieben mit neun oder mehr Gästebetten und rund 7,5 Tagen bei Beherbergungsbetrieben mit weniger als neun Gästebetten ein mittelmäßiger Wert.
- Ausländische Gäste stellen einen Anteil von 4% der Gästeübernachtungen. Damit kommen fast alle Übernachtungsgäste aus dem deutschen Inland.
- Die durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten ist deutlichen Schwankungen unterworfen und lag 2011 bei rund 45%. Damit war sie im Vergleich zu den vergangenen Jahren recht hoch. Insgesamt waren im Juni 2011 371 Betten in größeren Beherbergungsbetrieben verfügbar.



Durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten in Bad Königshofen 1997 – 2011

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2011

- Der größte Teil der Übernachtungen (44 %) wird in Hotels/Sanatorien abgewickelt. Mit rund 41.000 Übernachtungen im Jahr 2010 und einer Kapazität von 207 stellt diese Betriebsart den wichtigsten Zweig an Übernachtungsmöglichkeiten dar. Derzeit gibt es drei Hotels in der Stadt: das Hotel Ebener, das Landhotel Vier Jahreszeiten sowie das Hotel Schlundhaus. Hinzu kommt in der Kategorie der Sanatorien das Kurzentrum FrankenTherme.
- An zweiter Stelle liegt der Wohnmobiltourismus, der jährlich fast 34.000 Übernachtungen verzeichnet (entspricht 35%). Seit einigen Jahren befindet sich ein neuer Reisemobilstellplatz mit 77 großflächigen Stellplätzen an der Franken-Therme. Mit seiner

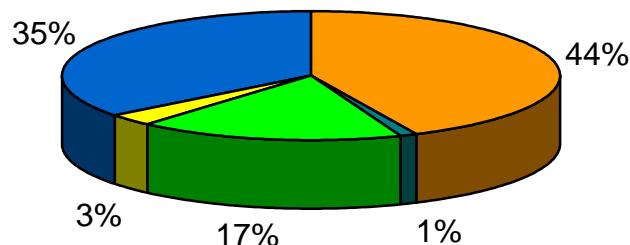


direkten Anbindung an die Therme verfügt er über ein Sanitärbauwerk mit Waschmaschine und Trockner, sowie eine Ver- und Entsorgungsstation und Stromanschlusssstationen.

- Eine nicht unbedeutende Rolle spielen darüber hinaus Familien- bzw. Bildungshäuser (wie das Familienbildungs- und Begegnungshaus St. Michael der Diözese Würzburg), in denen 17% der Übernachtungen bzw. rund 16.500 Übernachtungen im Jahr 2010 stattfanden. Diese verfügen in Bad Königshofen über eine Kapazität von 160 Betten.
- Von vergleichsweise stark untergeordneter Bedeutung sind Gasthäuser/Pensionen und Privatquartiere. Obwohl in diesen Betriebsarten 47 bzw. 57 Betten angeboten werden, entfallen zusammen genommen nur 4% aller getätigten Übernachtungen auf diese Bereiche. Aktuell sind in Bad Königshofen zwei Pensionen und acht Ferienwohnungen verzeichnet.

	Übernachtungen	Kapazität
Hotels/Sanatorien	41.029	207 Betten
Gasthäuser/Pensionen	1.195	47 Betten
Fam.-/Bildungshäuser	16.540	160 Betten
Privatquartiere	2.907	57 Betten
Wohnmobile	33.915	77 Plätze
gesamt	95.586	548 Betten

■ Hotels/Sanatorien ■ Gasthäuser/Pensionen
■ Fam.-/Bildungshäuser ■ Privatquartiere
■ Wohnmobile



Übernachtzungszahlen nach Betriebsarten 2010

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der FrankenTherme Bad Königshofen (2011): Daten Fremdenverkehr



- An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass das Kurzentrum einen wichtigen Beitrag zum Tourismus in Bad Königshofen leistet. Dieses nimmt funktional eine Zwischenposition zwischen Gesundheitswesen und Tourismus ein und ist ein besonderes Merkmal der Stadt, das Gäste aus ganz Deutschland nach Bad Königshofen zieht. Diese können ihre Freizeit in der Stadt verbringen und nutzen – ebenso wie „echte“ Touristen – die diversen kulturellen Angebote und Einkaufsmöglichkeiten etc. Insofern stellt das Kurzentrum einen besonderen Faktor dar, der im Zusammenhang mit der Tourismusförderung bedacht werden muss. Als positiv fällt auf, dass dem Kurgast auf der Internetseite der Frankenthalerhe (www.frankenthalerhe.de) bereits zahlreiche Informationen und inhaltliche Verknüpfungen zu Sehenswürdigkeiten, Veranstaltungen und Übernachtungsmöglichkeiten in Bad Königshofen angeboten werden. Auch die gemeinsame Startseite des Internetportals www.badkoenigshofen.de zeigt, dass sich Stadt und Kurzentrum dem Potenzial ihrer gegenseitigen Unterstützung bewusst sind, dieses ausnutzen und gut zusammenarbeiten.
- Im Bereich des touristischen Marketings kommuniziert die Stadt bereits aktiv auf mehreren Ebenen und ist in diverse Netzwerke eingebunden. Diese seien hier nur stichpunktartig erwähnt:

Überregionale Ebene

- Zusammenarbeit und gemeinsame Vermarktung mit umliegenden Touristinformationen und Tourismusverbänden (z.B. Touristinformation Rhön, Touristinformation Hassberge, Tourismusverband Franken, Bayern Tourismus Marketing GmbH)
- Marketingkooperation im Bäderland Bayerische Rhön
- Mitgliedschaft im Bayerischen Heilbäderverband
- Marketingkooperation TopPlatz (Gütesiegel für Reisemobilstellplätze)

Regionale Ebene

- Homepage Landkreis Rhön-Grabfeld
- Kommunalallianz Fränkischer Grabfeldgau

Lokale Ebene

- Homepage der Stadt Bad Königshofen und der Frankenthalerhe
- Werbegemeinschaft Bad Königshofen



4.10 Landschaft und Erholung

Erholungsgebiete und landschaftsbezogene Freizeitgestaltung

Der Bereich Landschaft und Erholung weist in Bad Königshofen folgende Merkmale und Möglichkeiten der Freizeitgestaltung auf:

- Naturbadeseen Irmelshausen und Sulzfeld:
An den Naturbadeseen ist es möglich intakte, natürliche Wasser-Ökosysteme zu beobachten oder in die unberührten Badeseen einzutauchen. Bad Königshofen liegt eingebettet in der Umgebung des Grabfeldes. Die Unberührtheit der Natur lässt sich in den Wäldern und Fluren rund um den Ort erkunden. Viele unter Naturschutz stehende, heimische Pflanzenarten, wie z. B. die Silberdistel sowie zahlreiche Tierarten sind hier noch zu finden.
- Aussichtsturm Schwedenschanze:
Der Turm der Schwedenschanze, der eine 487 m hohe Kuppe des Hassbergkamms krönt, bietet eine weite Aussicht über einen Mischwald hinweg auf das Grabfeld und zu den fernen Höhen der Rhön im Nord-Westen oder Thüringen im Norden. Im Süden markiert die "Hohe Wann" die Gegend von Haßfurt, Krum und Zeil, im Süd-Osten begrenzen die Zeilberge die Sicht.
- Bad Königshofen ist durch ein enges Netz von Wander- bzw. Radwanderwegen erschlossen

Der Rennweg (ca. 60 km):

Historisch belegt als Eilboten- und Kurierweg führt auf dem Kamm der Haßberge die drei bis sieben Meter breite Waldstraße teilweise auch als Feldweg entlang.

Burgen- und Schlösserwanderweg (ca. 180 km):

Die gesamte Wegstrecke bildet ein großes Oval und erfordert bei durchschnittlichen Tagesetappen von 25 km etwa 8 Tage. Durch eine markierte Mittelpange, die von Königsberg i. Bayern nach Ebern führt, lässt sich die Gesamtstrecke in eine Nordschleife (140 km, 6 Tagesetappen) und in eine Südschleife (100 km, 4 Tagesetappen) aufteilen.

Kelten-Erlebnisweg (ca. 200 km):

Er verläuft am Westrand der Naturparks Haßberge und Steigerwald und erstreckt sich von Meiningen über Römhild in Thüringen bis Bad Königshofen i. Grabfeld, Hofheim i. Ufr., Königsberg i. Bay. und Zeil a. Main über Ebrach nach Bad Windsheim.



Der Weg führt dabei zu vorgeschichtlichen Höhensiedlungen. Des Weiteren wird die Möglichkeit geboten sich in fünf Museen mit Keltenfunden zu beschäftigen.

- In und um Bad Königshofen gibt es zahlreiche Themenradwege mit unterschiedlichen Streckenlängen und Schwierigkeitsgraden. Exemplarisch kann der Radweg „Zonengrenze“ genannt werden. Zudem existieren einige Fernradwege wie beispielsweise der Saaletal-Radwanderweg. Dieser führt von der Rhön über das Grabfeld und die Haßberge bis ins Maintal. Zu diesen speziellen Touren und Verbindungen kommt das normale Radwegenetz hinzu.
- Naturpark Rhön:
Der Naturpark Bayerische Rhön liegt im Drei-Länder-Eck Bayern, Hessen und Thüringen. Seit 1991 sind 700 km² des insgesamt 1250 km² großen Naturparks von der Weltkulturorganisation UNESCO als bayerischer Teil des länderübergreifenden Biosphärenreservates Rhön anerkannt. Die Bayerische Rhön kennzeichnen überregional bekannte Sehenswürdigkeiten wie das Kloster Kreuzberg bei Bischofsheim, das Schwarze Moor bei Fladungen, sowie die großen Naturschutzgebiete Lange Rhön und Schwarze Berge.
- Naturpark Haßberge mit Wanderkarte und 24 Rundwanderungen
- Franken Therme:
Das Gesundheits- und Erlebnisbad ist das ganze Jahr über geöffnet. Neben verschiedenen Innen- und Außenbecken stehen auch Sauna und seit 2005 der erste Natur-Heilwassersee Deutschlands zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es ein Finnisch-Fränkisches-Sauneldorf.
- Verschiedene Freizeitangebote:
Unter anderem Sambachhof mit Märchenwald, Tiergehege und Walderlebnispfad; Sportmöglichkeiten wie Tennisplätze, Minigolfanlage, Golfplatz, Nordic-Walking-Zentrum etc.; Ballonfahrten und Segelfliegen; Verleih von Movelo-E-Bikes

Schutzgebiete

Auf der Gemarkung Bad Königshofen und in näherer Umgebung sind folgende Schutzgebiete ausgewiesen:



- Natura 2000 Gebiete

Flora-Fauna-Habitat:

Trockenverbundgebiet Rhön-Grabfeld

Bayerische Hohe Rhön

Standortübungsplatz Mellrichstadt

Geißleraue und Aurachwiesen bei Ostheim

EU-Vogelschutzgebiet / SPA-Gebiet:

Bayerische Hohe Rhön

Standortübungsplatz Mellrichstadt

Laubwälder und Magerrasen im Grabfeldgau

Haßbergtrauf und Bundorfer Wald

- Biosphärenreservat

Biosphärenreservat Rhön

- Landschaftsschutzgebiete

innerhalb des Naturparks Haßberge und des Naturparks

Bayerische Rhön

- Arten- und Biotopschutz

Mehrere Biotopkartierungen Flachland

Ziele der Regional- und Landschaftsplanung

- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll

Leitbild der Landschaftsentwicklung (LEK Region Main Rhön):

- Sicherungsziele landschaftlicher Vorranggebiete
Arten- und Biotopschutz

- Sicherungsziele landschaftlicher Vorbehaltsgebiete
Arten- und Biotopschutz
Erhalt wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen

- Vorrangflächen für Bodenschätz

- Bach- und Flusstäler der Mainfränkischen Platten mit Entwicklungsbedarf: Nassachtal bis Rügheim, im Raum Zinkenmühle und oberhalb Sylbach.

Es soll für die Entwicklung regionaler Biotopverbundsysteme, die Entwicklung von Feuchtgebietslebensräumen, sowie für den



Schutz der Gewässer einschließlich der Auenfunktionen und zum Schutz empfindlicher Böden gesichert und entwickelt werden. Für die Revitalisierung von Auestandorten und zur naturnäheren Gestaltung der Gewässer einschließlich ihrer Ufer sollen ausreichend Flächen bereitgestellt werden.

- Strukturreiche Kulturlandschaften der Mainfränkischen Platten: Diese Gebiete sollen auf Grund ihrer Vielfalt und ihres Strukturreichtums mit einem hohen Anteil naturschutzfachlich wertvoller Lebensräume und ihrer Funktion als Ausgangsgebiete zum Aufbau eines funktionsfähigen regionalen Biotopverbundsystems erhalten und gesichert werden. Innerhalb dieser Gebiete sind z.T. noch Optimierungsmaßnahmen des Naturschutzes erforderlich, insbesondere zur Beseitigung bestehender Beeinträchtigungen. Außerdem soll der Aufforstung und Verbrachung entgegengewirkt werden. Die landwirtschaftliche Nutzung soll verstärkt die Belange des Boden- und Grundwasserschutzes berücksichtigen. Auf eine Verringerung des Pflanzenschutz- und Düngemittelleinsatzes soll hingewirkt werden. Die hier überwiegende Grünlandnutzung soll beibehalten und ggf. ausgedehnt werden.



4.11 Bauleitplanung, Wohnungsbestand und Wohnungsmarkt

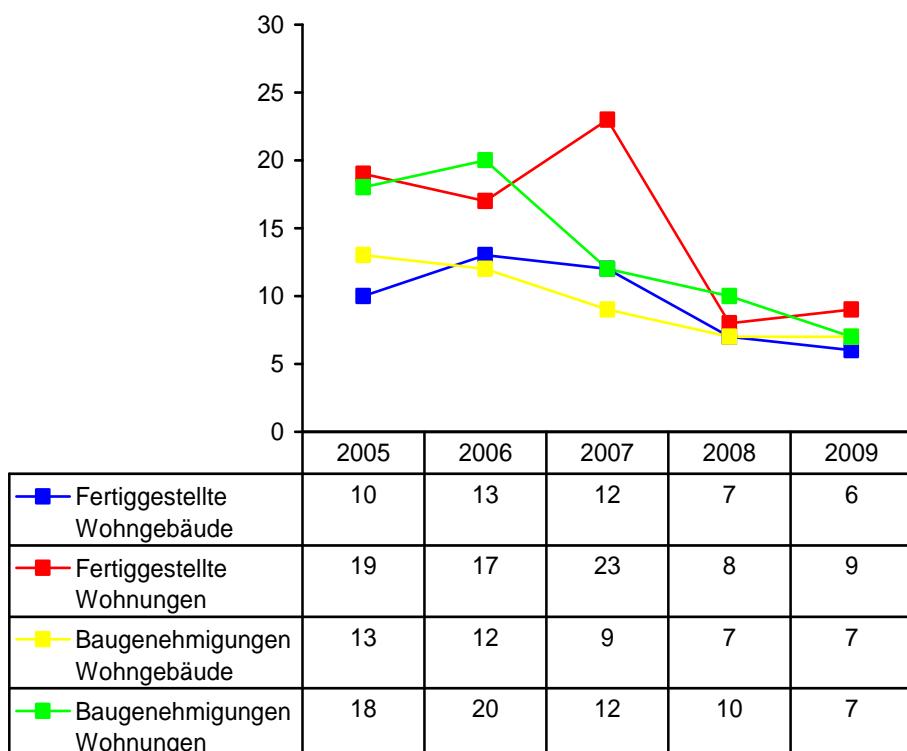
Bauleitplanung und Wohnbautätigkeit

Für die künftige Entwicklung Bad Königshofens stehen derzeit folgende Baulandreserven zur Verfügung:

- | | | | |
|---|----------------------|----------------------|----|
| • | Wohnbauland: | | |
| | Städtische Bauplätze | Bad Königshofen | 6 |
| | | OT Althausen | 3 |
| | | OT Merkershausen | 4 |
| | | OT Aub | 13 |
| | | OT Eyershausen | 1 |
| | | OT Untereßfeld | 2 |
| • | Gewerbebau Land: | 3.000 m ² | |

Die Grundstückpreise im Gewerbebaugebiet *Am Hopfenkreuzlein* in Bad Königshofen liegen bei ca. 38,00 €/m² inklusive Erschließungskosten.

Die Grundstückspreise im Wohnbaugebiet *Am Rennweg* in Bad Königshofen liegen um die 50,00 €/m² inklusive Erschließungskosten.



Wohnbautätigkeit Bad Königshofen 2005 - 2009

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung 2011

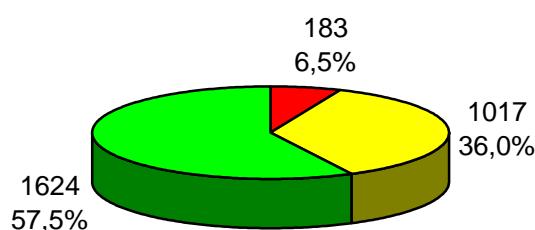


Seit dem Jahr 2005 ist die Wohnbautätigkeit in der Stadt Bad Königshofen gesunken. Wurden im Jahr 1990 noch sieben Wohngebäude und zehn Wohnungen fertiggestellt, stieg die Zahl nach der Wiedervereinigung in einer euphorischen Stimmung bis zum Jahr 2000 enorm stark auf 38 Wohngebäude und 128 Wohnungen. Seit diesem Zeitpunkt nahmen die Baufertigstellungen jedoch wieder deutlich ab und sanken auf nur noch sechs Wohngebäude und neun Wohnungen im Jahr 2009, sodass in Bad Königshofen nun wieder etwa das gleiche Niveau wie vor der deutschen Wiedervereinigung und dem daraus resultierenden Neubauboom erreicht ist.

Wohnungsbestand

Ende 2010 gab es in Bad Königshofen 2.824 Wohnungen. Über die Hälfte der Wohnungen (57,5 %) waren größere Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen, während nur 6,5 % des Bestandes kleinere Wohnungen mit ein oder zwei Räumen darstellten. 36 % des Gesamtwohnungsbestandes entfielen auf mittelgroße Wohnungen mit drei oder vier Räumen. Die durchschnittliche Raumzahl pro Wohnung liegt mit 5,1 Räumen sehr hoch.

■ 1-2 Räume ■ 3-4 Räume ■ > 4 Räume



Wohnungsbestand und Raumanzahl

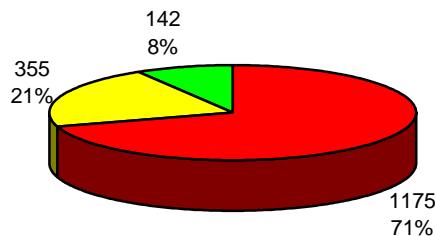
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung 2011

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung beträgt 104 m². Mit einer Belegungsdichte von 2,4 Einwohnern je Wohnung liegt die Stadt Bad Königshofen etwas über dem Durchschnitt des Landkreises Rhön-Grabfeld bzw. des Regierungsbezirks Unterfranken (jeweils 2,1).

Weiterhin zeichnet sich der Gebäudebestand der Stadt Bad Königshofen durch einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern und Wohngebäuden mit nur zwei Wohnungen aus. Dies geht einher mit der insgesamt dominierenden kleinteilig-ländlichen Gebäudestruktur.



■ 1 Wohnung ■ 2 Wohnungen ■ > 3 Wohnungen



Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung 2011

Einfamilienhäuser machen einen Anteil von 71% des Gebäudebestandes der Stadt Bad Königshofen aus. Zum Vergleich: Im stark ländlich geprägten Landkreis Rhön-Grabfeld sind dies knapp 70% und im unterfränkischen Durchschnitt 62,5%.

Der Anteil der Eigentümerwohnungen beträgt 54,8% und ist damit etwas niedriger als der Durchschnitt der Landkreises (58,1%), aber immer noch deutlich höher als in Unterfranken üblich (47,9%). Damit entfallen knapp 45% auf Mietwohnungen.

Nachfragesituation und Leerstände

Der Wohnungsmarkt in Bad Königshofen ist entspannt. Die Nachfrage nach Kaufeigenheimen ist seit einigen Jahren gering und die Stadt verzeichnet leider viele Leerstände.

Eine Kartierung der Leerstände im November 2011 mit erneuter Aktualisierung im Dezember 2012 zeigte, dass in der Altstadt und in ihrem direkten Umfeld zu diesem Zeitpunkt rund 30 Anwesen inklusive der zugehörigen Nebengebäude komplett leer standen (entspricht etwa 50 Einzelgebäuden mit unterschiedlichen Nutzungen). Aufgrund ihrer Größe und ehemaligen Funktion sind die flächenintensiven Brachen des Büttner-Bräu-Areals, der ehemaligen Ziegelei, der ehemaligen Stuterei und des ehemaligen Kreiskrankenhauses von besonderem Stellenwert, sodass auf diese im nächsten Kapitel noch gesondert eingegangen wird.

Neben den komplett leer stehenden Gebäuden gibt es eine Vielzahl weiterer Gebäude, die zum mindest teilweise von fehlender Nutzung betroffen sind. Bei einigen Anwesen ist dieser Zustand voraussichtlich zeitlich begrenzt. In drei Fällen werden die Gebäude nur deshalb momentan nicht genutzt, weil sie sich im Umbau befinden.



In vielen Fällen zeigt jedoch ein Vergleich mit dem Leerstandskataster von 2007, dass es sich um längerfristige Leerstände handelt, die bereits seit mehreren Jahren in der Stadt Bad Königshofen vorhanden sind, und dass die Anzahl der von Leerstand betroffenen Gebäude insgesamt zunimmt. Vor allem Wohnungen, die nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen, laufen Gefahr langfristig leer zu stehen.

	Komplettes Gebäude	Nur einzelne Nutzungseinheit(en)	Anzahl
Gewerbe	2	17	19
Wohnen	17	16	33
Sonstiges (oft Scheunen)	13	0	13
Anzahl	32	33	

Anzahl der innerstädtischen Leerstände nach Nutzungsart und Intensität 2012, ohne große Brachflächen

Quelle: Eigene Untersuchungen Architekturbüro Schröder

Zu diesen kartierten innerstädtischen Leerständen kommt eine nicht genau bezifferbare Anzahl von Gebäuden hinzu, die (noch) nicht leer stehen, aber deutlich unter ihrem möglichen Potenzial ausgelastet sind und mittel- bis längerfristig von Leerstand bedroht sind. Vereinzelt sind dies Wohngebäude, aber vor allem sind die großen Scheunen zu nennen, die heute keiner landwirtschaftlichen Nutzung mehr zuträglich sind. Sie dienen stattdessen als reiner Abstellraum und wurden nicht als Leerstände kartiert und behandelt. Für eine realistische Einschätzung der Leerstandssituation muss jedoch erwähnt werden, dass es also zusätzlich zu den hier genannten und im Plan dargestellten Leerständen eine Vielzahl weiterer Gebäude gibt, deren Nutzung deutlich unter den eigentlichen Möglichkeiten liegt.

Der Scheunengürtel schließt, wie im Luftbild gut zu erkennen ist, die Altstadt ab und ist als Zeuge der historischen Stadtstruktur von enorm hoher städtebaulicher Bedeutung. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung werden viele Scheunen derzeit nur noch als „billige“ Abstellräume verwendet oder stehen leer. Wenn nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Funktion der Gebäude-Nutzwert sinkt, werden die Instandhaltung und die in Abständen erforderliche Modernisierung durch die Eigentümer vernachlässigt. Hier müssen für Nebengebäude und Scheunen neue Nutzungskonzepte erstellt werden, um den langfristigen Erhalt des noch vorhandenen Scheunenriegels zu gewährleisten.

Die folgenden Pläne zeigen die Nutzungskartierung vom November 2011 sowie eine Leerstandskartierung, die aufgrund der sehr dynamischen Leerstandsentwicklung im Dezember 2012 erneut aktualisiert

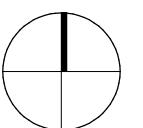


B E S T A N D S A U F N A H M E
KARTIERUNG VOM NOVEMBER 2014

KARTIERUNG VOM NOVEMBER 2011

NUTZUNG

	WOHNEN
	GASTRONOMIE / PENSION / FREMDENZIMMER
	HANDWERK
	HANDEL
	DIENSTLEISTUNG
	BANK / BÜRO / PRAXIS
	ÖFFENTLICHE EINRICHTUNG
	SCHEUNE / STALL
	LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG
	NEBENGEBÄUDE / SCHUPPEN / SONSTIGES
	GARAGE / CARPORT
	ÜBERDACHUNG / OFFENES GEBÄUDE BZW. ANBAU
U	UNGENUTZT



Category	Value
0-25	10
25-50	20
50-75	10
75-100	100
100-150	150

STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

BAD KÖNIGSHOFEN

NUTZUNG

ARCHITEKTURBÜRO DAG SCHRÖDER DIPL. ING. (FH)
ARCHITEKT SRL, 97421 SCHWEINFURT, ZÜRCH 20

PROJEKTNUMMER 11/11

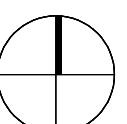
JANUAR 2013

BESTANDSAUFNAHME

NOVEMBER 2011, aktualisiert DEZEMBER 2012

LEERSTANDSKATASTER

- ABGRENZUNG UNTERSUCHUNGSGEBIECT
- KOMPLETTES ANWESEN / GEBÄUDE UNGENUTZT
- GEWERBELEERSTAND
- WOHNUNGSLEERSTAND
- BAULÜCKE
- BAUDENKMAL



0 50 100 150
IM ORIGINAL M 1:1000

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

BAD KÖNIGHOFEN

LEERSTANDSKATASTER

ARCHITEKTURBÜRO DAG SCHRÖDER DIPL. ING. (FH)
ARCHITEKT SRL, 97421 SCHWEINFURT, ZÜRCH 20

PROJEKTNRUMMER 11/11

DEZEMBER 2012

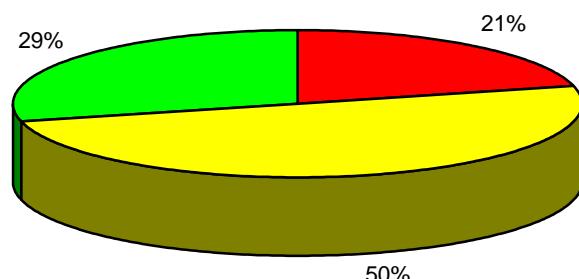




wurde und deshalb nicht in allen Bereichen mit den Darstellungen der ein Jahr älteren Nutzungskartierung übereinstimmt.

Die Hälfte der von Leerstand betroffenen Gebäude besitzt eine Bausubstanz mittleren Zustandes mit absehbarem Sanierungsbedarf, 21% befinden sich in einem sehr schlechten Zustand mit dringendem Sanierungsbedarf und 29% der Gebäude weisen einen guten Zustand auf. Insgesamt herrscht eine sehr ernste Situation mit zahlreichen Leerständen, die nicht nur von der Anzahl sondern auch vom baulichen Zustand her höchst besorgniserregend ist. Der schlechte Zustand von Baudenkälern und historischen Gebäuden hat jedoch leider oft soziale Hintergründe und ist mit städtebaulichen Maßnahmen alleine nicht zu beheben. Deshalb sind eine integrierte Betrachtung dieses Themas und eine Koppelung mit anderen Disziplinen und Projekten unverzichtbar.

- sehr schlechter Zustand (dringender Sanierungsbedarf)
- mittlerer Zustand (absehbarer Sanierungsbedarf)
- guter Zustand (kein Sanierungsbedarf)



Zustand der von Teil- oder Komplettleerstand betroffenen Gebäude
Quelle: Eigene Untersuchungen Architekturbüro Schröder

In Zukunft sind besonders solche Gebäude gefährdet, die sich schon heute in einem schlechten Zustand befinden. Außerdem besteht ein erhöhtes Leerstandrisiko für Gebäude, die von betagten, alleinstehenden Personen bewohnt werden. Denn nach deren Versterben gibt es oft keine Nachkommen, die den Wohnraum für Eigenzwecke nutzen möchten, und es kann infolgedessen zu einer Vernachlässigung der Bausubstanz kommen.

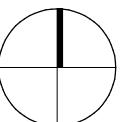
Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sowohl der privat vermietete als auch eigengenutzte Wohnungsbestand künftig durch eine steigende Zahl von Wohnungsleerständen belastet sein wird. Es muss damit gerechnet werden, dass die Zahl der untergenutzten, aber auch komplett leerstehenden Gebäude bei tendenziell schrumpfender Bevölkerung weiter zunehmen wird.

BESTANDSAUFNAHME

NOVEMBER 2011

GEBAUDEZUSTAND

- SEHR GUTER ZUSTAND
- GUTER ZUSTAND
- MITTLERER ZUSTAND
- SCHLECHTER ZUSTAND
- NICHT ZU ERMITTLEN
- IM UMBAU
- VON (TEIL-)LEERSTAND BETROFFEN



0 50 100 150
IM ORIGINAL M 1:1000

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

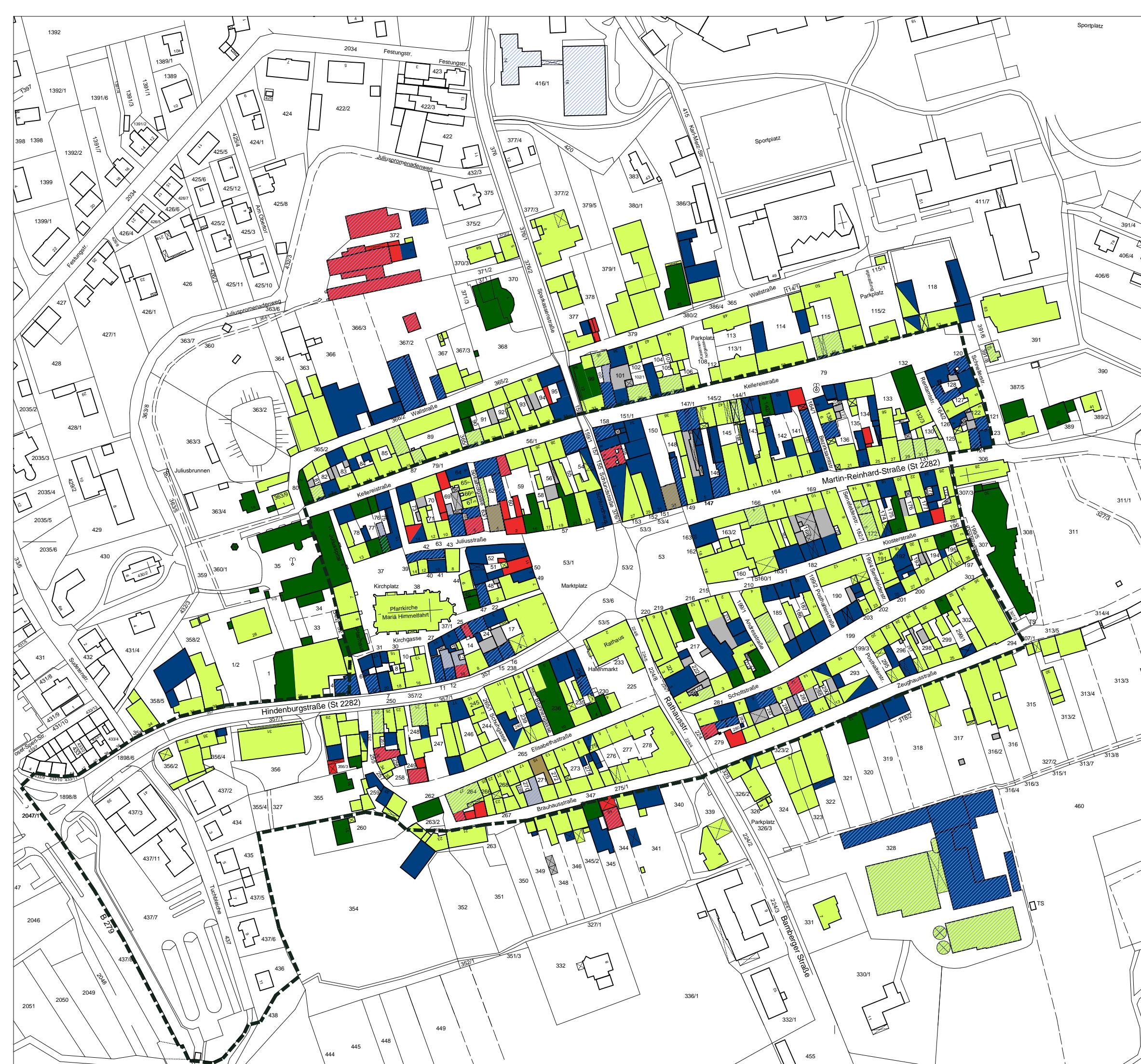
BAD KÖNIGHOFEN

GEBAUDEZUSTAND

ARCHITEKTURBÜRO DAG SCHRÖDER DIPL. ING. (FH)
ARCHITEKT SRL, 97421 SCHWEINFURT, ZÜRCH 20

PROJEKTNRUMMER 11/11

JANUAR 2013





4.12 Zivile Konversion und Brachflächen

Areal Büttner-Bräu



Luftbild der Altstadt mit dem Areal Büttner-Bräu

Quelle: Stadt Bad Königshofen

Das seit 1993 lediglich als Auslieferungslager genutzte und 9.500 m² große Gelände beherbergte die Firma Büttner-Bräu, die bereits Ende der 1990er Jahre geschlossen wurde. Seitdem wird es von der Firma Zehner Agrarhandel OHG als Getreidelager genutzt, zunächst auf Mietbasis. Seit Oktober 2011 befindet sich das Gelände ganz im Besitz der Firma Zehner Agrarhandel OHG. Dies schließt jedoch laut Aussagen der Geschäftsleitung eine Einbindung in das Städtebauliche Entwicklungskonzept nicht aus. Auf dem Areal befinden sich neben den früheren Brauerei- und Mälzereigebäuden ein Bungalow, mehrere Äcker und der Büttnersee. Das Gelände ist fast vollkommen mit Asphalt versiegelt.



Verwaltungs- und Betriebsgebäude des Büttner-Bräu

Quelle: Eigene Aufnahmen 2013



Ehemalige Ziegelei



Luftbild der Altstadt mit dem Gelände der ehemaligen Ziegelei

Quelle: Stadt Bad Königshofen

Das ca. 3.400,00 m² große Gelände der ehemaligen Ziegelei befindet sich in Privatbesitz. Das Wirtschaftsgebäude der im Bereich der nördlichen Bastionen errichteten Ziegelei steht seit einigen Jahren fast komplett leer. Am Westgiebel der südlichen Lagerhalle befindet sich das Löwentor (oder auch Nordtor genannt), der letzte bauliche Rest der Befestigungsanlage. Aufgrund der fehlenden Instandhaltung nach Aufgabe der landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Funktion der Gebäude ist das Anwesen der ehemaligen Ziegelei samt Nebengebäude bereits stark verfallen. Der bauliche Zustand ist so desolat, dass das Gebäude leider nicht mehr zu halten ist.



Ehemalige Ziegelei

Quelle: Eigene Aufnahmen 2012



Denkmalgeschütztes Nordtor als historischer Überrest der Befestigungsanlagen am Längsgebäude der ehemaligen Ziegelei

Quelle: Eigene Aufnahme 2010

Ehemalige Stuterei



Luftbild der Altstadt mit dem Gelände der ehemaligen Stuterei

Quelle: Stadt Bad Königshofen



Das 3.700,00m² große Grundstück der ehemaligen Stuterei grenzt im Süden direkt an das Gelände der ehemaligen Ziegelei. Es gehört der Juliusspitalstiftung und dient derzeit als ein provisorischer öffentlicher Parkplatz.

Die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Stuterei sind aufgrund ihres geschichtlichen und städtebaulichen Wertes erhaltenswert, falls der bauliche Zustand dies zulässt.



Ehemalige Stuterei

Quelle: Eigene Aufnahmen 2012

Ehemaliges Kreiskrankenhaus



Luftbild der Altstadt mit dem ehemaligen Kreiskrankenhaus

Quelle: Stadt Bad Königshofen



Das ehemalige Kreiskrankenhaus befindet sich nördlich der Altstadt in der Sparkassenstraße 14. Aus wirtschaftlichen Gründen wurde es zum Ende des Jahres 2003 geschlossen. Seit Oktober 2004 ist es in Privatbesitz, wird aber derzeit nicht genutzt. Der Gebäudekomplex besteht aus zwei Teilen, die über einen Verbindungsgang miteinander verknüpft sind. Entlang der Straße sitzt ein vermutlich aus dem 19. Jh. stammender, zweigeschossiger Bau. Dieser wurde in den 1960er Jahren durch einen rückwärtigen, dreigeschossigen Erweiterungsbau vergrößert. Dahinter wurde ein ebenfalls dreigeschossiges Gebäude ergänzt. Der aktuelle Zustand des ehemaligen Kreiskrankenhauses ist schlecht, wobei der vordere, ältere Teil jedoch noch deutlich besser abschneidet als der stark heruntergekommene, hintere Bau der 1960er-Jahre.



Ehemaliges Kreiskrankenhaus, Sparkassenstraße 14

Quelle: Eigene Aufnahmen 2013

Das leer stehende, ehemalige Krankenhaus stellt aufgrund seiner fehlenden Nutzung und seiner großen Dimension einen enormen funktionalen Missstand dar. Zusätzlich ist es aufgrund seines stark verwahrlosten Erscheinungsbildes aber auch von hoher gestalterischer und emotionaler Bedeutung für das städtische Image, das dadurch nachhaltigen Schaden nehmen kann. Obwohl sich das Areal nicht im Sanierungsgebiet befindet, soll es wegen seiner hohen Relevanz und negativer Ausstrahlungskraft für die gesamtstädtische Entwicklung in die Überlegungen miteinbezogen werden.

Die besonderen Schwierigkeiten im Umgang mit dem ehemaligen Kreiskrankenhaus ergeben sich aus der hoch spezialisierten Nutzung des Sonderbausteins und seiner baulichen Größe. Darüber hinaus ist die Handlungsfähigkeit der Stadt Bad Königshofen durch die eigentumsrechtliche Situation beschränkt. Grundvoraussetzung für eine mögliche Reaktivierung bzw. Umnutzung des Gebäudes ist damit zwangsläufig die Kooperationsbereitschaft der Eigentümer.



Westliche Wallstraße



Luftbild der Altstadt mit der westlichen Wallstraße

Quelle: Stadt Bad Königshofen

Die Wallstraße stellt einen charakteristischen Teil des Scheunengürtels der Altstadt dar. Große, landwirtschaftlich genutzte Scheunen liegen zu beiden Seiten der Straße und verleihen ihr eine besondere Prägung. Obwohl dieser Teil der Innenstadt aktuell noch nicht von Leerstand betroffen ist, scheint es nur eine Frage der Zeit, wann die landwirtschaftliche Nutzung in der Innenstadt aufgegeben wird – insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Betriebe keine Nachfolger aufweisen, die Interesse an einer Weiterführung der Landwirtschaft zeigen. Im Sinne einer längerfristigen Planung ist der in der westlichen Wallstraße zukünftig zu erwartende Leerstand bereits jetzt in die städtebaulichen Überlegungen miteinzubeziehen.



Blick von Osten in die westliche Wallstraße

Quelle: Eigene Aufnahme Architekturbüro Schröder



4.13 Organisations- und Kooperationsstrukturen

Der Einsatz einer effizienten Organisationsstruktur zur Vorbereitung und Umsetzung der Projekte ist eine der wichtigsten Voraussetzungen für eine gelingende Stadtanierung. Die wichtigsten derzeit bestehenden Organisationsstrukturen und interkommunalen Kooperationsbeziehungen werden nachfolgend in übersichtlicher Form aufgeführt und kurz beschrieben. Dabei wird die große Vielfalt an Organisations- und Kooperationsstrukturen in drei Kategorien gegliedert: interkommunale Zusammenarbeit, weitere überörtliche Organisationsformen, lokale Organisationsformen. Das zukünftige Ziel soll es sein, diese vorhandenen Netzwerke und Arbeitsstrukturen gemäß ihrer inhaltlichen und räumlichen Aufgabenbereiche sowie ihren Kapazitäten entsprechend so eng wie möglich in die Stadtanierung einzubinden.

Interkommunale Zusammenarbeit

Auf unterschiedlichen Planungsebenen bestehen bereits interkommunale Zusammenschlüsse für die gemeinsame Bearbeitung unterschiedlicher Aufgaben und Themenfelder. Dies sind:

- **Regionaler Planungsverband Main Rhön Landratsamt Haßberge** mit den Aufgabenbereichen Städtebauliche Planung, Städtebauförderung, Vermessung und Bauordnung;
- **Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen i. Grabfeld** mit den Mitgliedsgemeinden Aubstadt, Großbardorf, Herbstadt, Höchheim, Sulzdorf, Sulzfeld und Trappstadt; Die Aufgabe dieses Zusammenschlusses besteht in der gemeinsamen Erledigung der Verwaltungsgeschäfte
- **Kommunale Allianz Fränkischer Grabfeldgau** mit den Mitgliedskommunen Gemeinde Aubstadt, Stadt Bad Königshofen, Gemeinde Großbardorf, Gemeinde Großelbstadt, Gemeinde Herbstadt, Gemeinde Höchheim, Markt Saal a. d. Saale, Gemeinde Sulzdorf a. d. L., Gemeinde Sulzfeld, Markt Trappstadt; Die Kommunale Allianz wurde gegründet zur interkommunalen Bewältigung zukünftiger Herausforderungen im ländlichen Raum. Zu diesem Zweck haben die Mitgliedsgemeinden beispielsweise beschlossen ein Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept zu beauftragen, das 2007 fertiggestellt wurde. Darüber hinaus hat die Kommunale Allianz Fränkischer Grabfeldgau gemeinsam mit dem Regionalmanagement der Landkreise Bad Kissingen und Rhön-Grabfeld 2008 das Leader-Projekt "Anpassungs- und Projektstrategien Grabfeld 2030" ins Leben gerufen, das sich mit dem demographischen Wandel in der Region auseinandersetzt.



- **Schulverband Bad Königshofen** mit den Mitgliedern Gemeinde Aubstadt, Gemeinde Großbardorf, Gemeinde Herbstadt, Gemeinde Höchheim, Stadt Bad Königshofen, Gemeinde Sulzfeld, Gemeinde Großeibstadt und Gemeinde Saal a. d. Saale.
- **Juliusspitalstiftung Bad Königshofen** als Betreiber des gleichnamigen Alten- und Seniorenheims; Die Mitglieder sind: Stadt Bad Königshofen mit einigen Stadtteilen, Gemeinde Herbstadt mit dem Gemeindeteil Ottelmannshausen, Gemeinde Sulzdorf mit dem Gemeindeteil Obereßfeld, Markt Trappstadt mit dem Gemeindeteil Alßleben
- **Forstbetriebsgemeinschaft Fränkische Rhön und Grabfeld e.V.** als Zusammenschluss der ehemaligen Forstbetriebsgemeinschaft Rhön und der Forstgemeinschaft Grabfeld; Aufgaben sind: Koordinierung des Holzabsatzes, marktgerechte Aufbereitung und Lagerung der Forsterzeugnisse, überregionaler Einsatz von Maschinen, Übernahme von Waldpflegeverträgen, betriebliche Beratung der Mitglieder
- **Wasserzweckverbände Bad Königshofen i. Grabfeld (Gruppen Nord, Mitte, Süd)** für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt einer gemeinsamen Wasserversorgungsanlagen; Mitglieder Gruppe Nord: Gemeinde Höchheim mit den Gemeindeteilen Höchheim, Irmelshausen, Gollmuthhausen und Rothausen, Gemeinde Herbstadt mit den Gemeindeteilen Herbstadt, Ottelmannshausen und Breitensee, Markt Trappstadt mit dem Gemeindeteil Trappstadt, Eyershausen; Mitglieder Gruppe Mitte: Stadt Bad Königshofen mit den Stadtteilen Merkershausen und Iphausen, Gemeinde Aubstadt, Gemeinde Großbardorf, Gemeinde Sulzfeld mit dem Gemeindeteil Sulzfeld, Gemeinde Großeibstadt mit dem Gemeindeteil Kleineibstadt, Stadtteile Aub, Althausen, Gabolshausen, Untereßfeld und Sambachshof; Mitglieder Gruppe Süd: Gemeinde Sulzdorf mit den Gemeindeteilen Sulzdorf, Obereßfeld, Zimmerau, Sternberg, Serrfeld und Schwanhausen, Markt Trappstadt mit dem Gemeindeteil Alsleben.

Weitere überörtliche Organisationsformen

Neben den expliziten interkommunalen Kooperationen gibt es eine Vielzahl weiterer überörtlicher Organisationen und Beziehungen, in welche die Stadt Bad Königshofen eingebunden ist und von denen sie profitieren kann. Dies sind:



- **Chancen-Region Mainfranken**



Ziel der Regionalmarketinginitiative ist es, die Region Mainfranken als vielfältigen Wirtschaftsraum möglichst bekannter zu machen. Die Ausgangslage wird durch veränderte Rahmenbedingungen geprägt, welche die regionale Entwicklung zunehmend prägen:

- Die Verlagerung des europäischen Standortwettbewerbs auf die regionale Ebene
- Die Lage zwischen den Metropolregionen Frankfurt/Rhein-Main und Nürnberg
- Erhöhung der regionalen Wertschöpfung durch regionsinterne Kommunikation und Kooperation

Aktiv diese Rahmenbedingungen anzunehmen und Mainfranken in Europa ganz nach vorne zu bringen war der Leitgedanke bei der Gründung der Arbeitsgemeinschaft Chancen-Region Mainfranken im Februar 1998.

Die Organisationsstruktur gliedert sich in eine politisch-strategische Ebene (Leitungsgruppe) und in eine operative Ebene (Steuerungsgruppe). Durch Initiierung des Unternehmerkreises Mainfranken ist die regionale Wirtschaft in die Positionierung des Wirtschafts- und Arbeitsstandortes eingebunden.

- **Lokale Aktionsgruppe (LAG) Rhön-Grabfeld**



Die Lokale Aktionsgruppe Rhön-Grabfeld geht zurück auf die EU-Gemeinschaftsinitiative LEADER, die seit 1991 modellhaft innovative Aktionen im ländlichen Raum fördert. Dazu müssen vor Ort lokale Aktionsgruppen gebildet werden, die gemeinsam mit den Akteuren vor Ort maßgeschneiderte Entwicklungskonzepte für ihre Region erarbeiten. Die Aufgabe der lokalen Aktionsgruppe Rhön-Grabfeld besteht auch darin, vorhandene Kompetenzen, Interessen und Potentiale im Sinne einer erfolgreichen Entwicklung der Region zu bündeln. Sie ist die Plattform der regionalen Akteure und trägt zum Aufbau von Netzwerken bei.

Weitere Ziele sind die Entwicklung der Region zu einer Qualitätstourismusregion und das Erlebbar-Machen der gemeinsamen Kultur und Geschichte. Des Weiteren soll die Region als Wirtschaftsstandort gestärkt werden und die Chancen im Bereich Gesundheit dazu genutzt werden. Die Sicherung der Lebensgrundlage und eine nachhaltige Landnutzung sind weitere Ziele. Zudem soll die Wohn- und Lebensqualität gestärkt werden.



Bürger und Bürgerinnen, sowie juristische Personen aus dem LAG-Gebiet sind in verschiedenen Arbeitskreisen, Projektgruppen und lokalen Initiativen organisiert, die in einem Lenkungsausschuss zusammengefasst sind.

- **Regionale Arbeitsgemeinschaft Rhön (ARGE Rhön)**

Die ARGE Rhön setzt sich zusammen aus den Mitgliedern Landkreis Bad Kissingen und Landkreis Rhön-Grabfeld (Bayern), Landkreis Fulda und Landkreis Schmalkalden-Meiningen (Hessen), Landkreis Wartburgkreis (Thüringen). Die Vorhaben der ARGE Rhön beziehen sich auf eine Intensivierung der länderübergreifenden Zusammenarbeit zur nachhaltigen regionalen Entwicklung und Gestaltung der Rhön als gemeinsamer Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum, insbesondere: gemeinsame Energieprojekte, Betrieb des Internetportals Rhön, Zukunfts-Ticker Rhön als Informationsdienst, Präsentationen und Öffentlichkeitsarbeit, Entwicklung und Start einer Dachmarke Rhön zur gemeinsamen Vermarktung der Rhön, Tourismusvorhaben „Rhön als Wanderwelt Nr. 1“

- **Regionalmanagement Bayern**



Das Regionalmanagement leistet durch den Aufbau fachübergreifender Netzwerke und die Bündelung regionaler Kräfte einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit. Vom Regionalmanagement wird auch das Management der beiden Leader-Aktionsgruppen Bad Kissingen und Rhön-Grabfeld betrieben und alle Leader-Projekte sowie weitere Projekte von der Idee bis zur Umsetzung gemeinsam mit den Projektträgern voran gebracht und intensiv begleitet.

- **Wirtschaftsförderung des Landkreises Rhön-Grabfeld**

Das Dienstleistungsspektrum der Wirtschaftsförderung umfasst folgende Aufgabenbereiche:

- Information und Beratung zu Standortfragen
- Bereitstellung von Standortdaten
- Vermittlung kommunaler Industrie- und Gewerbegebäuden
- Beratung von Existenzgründern
- Beratung über Fördermittel

Existenzgründer und junge Unternehmen werden ergänzend durch das Rhön-Saale Gründer- und Innovationszentrum unterstützt.



- **Touristinformation des Bäderkreises Rhön**

Das Touristinformationszentrum des Bäderkreises Rhön in Bad Kissingen bietet Informationen unter anderem zu Übernachtungsmöglichkeiten, Veranstaltungen und Sehenswürdigkeiten in den Kurstädten der Rhön.

- **Tourismus-Region Rhön**

Die Internetplattform www.rhoen.de ist die offizielle touristische Internetplattform für die Region Rhön. Zielsetzung ist die umfassende Information über das touristische Angebot in der Urlaubsregion Rhön. Sie wird betrieben durch die Tourismus GmbH Bayerische Rhön in Zusammenarbeit mit der Rhön Tourismus & Service GmbH Gersfeld, dem Rhönforum e.V. Geisa und der Dachmarke Rhön GmbH Oberelsbach. Sie steht in zudem in engem Zusammenhang mit der ARGE Rhön und deren Internetportal www.rhoen.info.

- **Touristinformation Haßberge / Naturpark Haßberge**

Bad Königshofen gehört zusätzlich als nördlichste Mitgliedskommune dem Naturpark Haßberge an, dessen Internetauftritt unter <http://www.hassberge-tourismus.de/J5/> zu finden ist. Der Sitz der zuständigen Touristinformation Haßberge befindet sich in Hofheim i. Ufr.

Es fällt auf, dass die Stadt Bad Königshofen sowohl im touristischen Konzept der Region Rhön als auch der Haßberge vertreten ist. Einerseits kann es ein Vorteil sein, in mehrere Netzwerke eingebunden zu sein. Andererseits zeigt dies auch die etwas diffuse und damit schwer zu kommunizierende Stellung der Stadt zwischen zwei Tourismus-Regionen bzw. – bildlich gesprochen – zwischen zwei Stühlen. In diesem Zusammenhang weist der Gartenrat des Landratsamtes Rhön-Grabfeld, Herr Hansul, darauf hin, dass die Darstellung der Stadt nach außen aufgrund dieser „Verschachtelung“ schwierig sei. Eine eigenständige Tourismus-Region explizit für das Grabfeld gebe es nicht. Zudem sei der Begriff „Grabfeld“ seiner Einschätzung nach – zumindest für Außenstehende – eher negativ belegt (Hansul, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 2013).



Lokale Organisationsformen

Zusätzlich zu den interkommunalen Kooperationsbeziehungen und den auf regionaler Ebene angesiedelten Strukturen gibt es auch einige Organisationen, die auf lokaler Ebene in der Stadt Bad Königshofen wirken. An dieser Stelle seien jedoch nur ausschnittsweise zwei wichtige und sehr aktive Beispiele herausgegriffen:

- **Werbegemeinschaft Bad Königshofen i. Grabfeld**

Die Werbegemeinschaft Bad Königshofen i. Grabfeld, früher auch City Ring genannt, ist ein Marketingverein, der Events veranstaltet, gemeinsam Werbung macht und Handel und Gewerbe fördert.

- **Verein für Heimatgeschichte Bad Königshofen i. Grabfeld**

Der Verein ging 1978 aus dem „Förderverein Grabfeldmuseum“ hervor. Zu den Aktivitäten des Vereins zählt u.a. das Herausgeben einer Schriftenreihe. So wurden in den vergangenen Jahren mehr als 30 Schriften über das Grabfeld, Bad Königshofen und verschollene Dörfer sowie Sagen aus dem Königshöfer Land herausgebracht. Zudem werden vielzählige Vorträge über aktuelle Themen oder mit geschichtlichem Hintergrund gehalten. Die Gründung des Unterfränkischen Grenzmuseum 1992 in Bad Königshofen geht ebenfalls auf diesen Verein zurück. Später folgten Bücher und eine Videodokumentation über den einstigen Todeszaun. Zudem begleitet der Verein für Heimatgeschichte eine Vielzahl von Ausstellungen.

Insgesamt zeigt sich, dass es auf unterschiedlichen räumlichen und organisatorischen Ebenen bereits eine große Zahl an bestehenden Organisationsformen und Kooperationsbeziehungen gibt, die in verschiedenen Themenfeldern ansetzen. Die bestehenden Strukturen zu fördern, untereinander zu vernetzen, bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und als Potenziale und Multiplikatoren für die Stadtentwicklung nutzbar zu machen wird eine zentrale Aufgabe im Rahmen des Stadtumbauprozesses in Bad Königshofen sein.



4.14 Zusammenfassung

Missstände im Überblick

- Zunehmende Abwanderung v.a. junger Menschen
- Überalterung der Bevölkerung
- Geburtenrückgang
- Sinkende Einwohnerzahl und damit sinkende Bevölkerungsdichte, insbesondere im Umland der Stadt
- Sinkende Beschäftigtenzahlen und damit Erhöhung der Abwanderungsbereitschaft
- Gefahr einer reduzierten Auslastung von Infrastrukturen mit entsprechenden Problemen für deren Wirtschaftlichkeit
- Geringe Attraktivität des lokalen Einzelhandels mit vermissten Angeboten vor allem im Bereich der Bekleidung

- Ausbaufähiges ÖPNV-Angebot
- Fehlende Verknüpfung von Rad- und Wanderwegen mit der historischen Altstadt
- Hoher Park- und Parksuchverkehr
- Hohe Verkehrsbelastung im Bereich des Marktplatzes und der Hauptgeschäftszone

- Marktplatz als Herzstück der Stadt bietet nur wenig Aufenthaltsqualität
- Mangelnde Gestaltung der wenigen öffentlichen Freiflächen, insbesondere der Grünflächen und Spielplätze
- Kaum öffentliche Freiflächen durch räumliche Enge der historischen Stadt
- Starke Überbauung der Parzelleninnenhöfe und damit kaum Freiflächen im Bereich der Altstadt
- Starke Überbauung der historischen Freiflächen im Bereich der Befestigungsanlagen

- Beeinträchtigung des Stadtbildes durch unpassende Neubauten und einzelne Gestaltungsdefizite bzw. Überformung historischer Strukturen und Formen
- Insgesamt hoher Sanierungsbedarf vieler Gebäude und zunehmender Zerfall alter, leerstehender Gebäude

- Hohe Zahl von Leerständen sowohl in Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen und Scheunen, Tendenz zunehmend
- Großflächiger, gewerblicher Funktionsverlust in innerstädtischen Randlagen; mehrere zivile Brachflächen auf den Arealen der ehemaligen Stuterei, der ehemaligen Ziegelei, des ehemaligen Büttner-Bräu sowie des ehemaligen Kreiskrankenhauses



Stärken im Überblick

- Wichtiger Bildungsstandort mit regionaler Bedeutung
- Großes Einzugsgebiet des Einzelhandels mit hohen Bindungsquoten
- Innenstadt als größter und differenziertester Einzelhandelsstandort
- Aktuell gesicherte Nahversorgung
- Gute Ausstattung der Innenstadt mit sozialen und technischen Infrastrukturen sowie öffentlichen Einrichtungen, insbesondere auch ein umfassendes Angebot für ältere Bevölkerungsgruppen
- Kurze Wege
- Hoher Wohnanteil in der Innenstadt

- Altstadt und Marktplatz als Zentrum des städtischen Lebens
- Hoher Bestand an Baudenkmälern
- Gut erhaltene historische Grundrissstruktur der Ackerbürgerstadt mit weitgehend geschlossenen Raumkanten
- Attraktives historisches Stadtbild mit touristischem Potenzial

- Vergleichsweise hohe Bedeutung des Tourismus
- Viele touristische und marketingorientierte Organisationen/Vereine
- Bestehende vielfältige Kooperationsbeziehungen (lokal, regional und interkommunal)

- Leerstände und Brachflächen als umnutzbare Flächenpotenziale in einer von räumlicher Enge eingeschränkten, historischen Altstadt



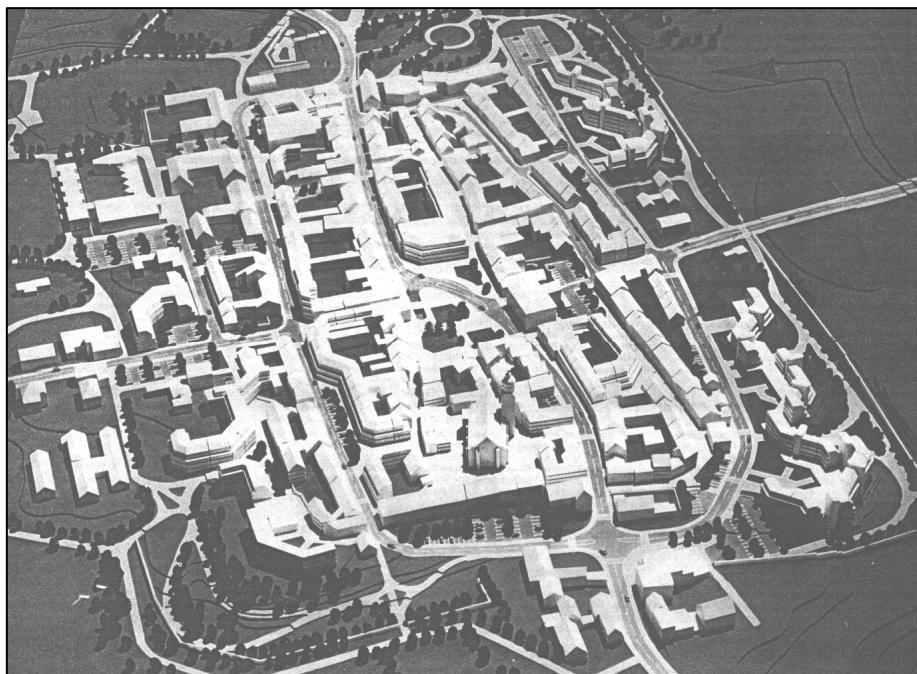
5 Leitbild

5.1 Übergeordnete Leitlinien

5.1.1 Städtebauliche Entwicklung im rückblickenden Vergleich

Um die Ziele und Leitbilder, wie sie in der vorliegenden Untersuchung formuliert werden, in einen größeren planerischen Kontext einzuordnen, soll an dieser Stelle kurz ein Blick auf die städtebauliche Entwicklung Bad Königshofens innerhalb der letzten Jahre und Jahrzehnte geworfen werden. So soll der aktuelle Stand der Diskussion und der geschichtliche Hintergrund einer solchen Entwicklung nachvollziehbar gemacht werden.

Zunächst ist das 1973 erstellte Entwicklungskonzept des Büros IMLAU zu nennen. Dieses beruhte auf der damals weit verbreiteten Vorstellung der Stadtplaner, dass sich Urbanität durch Großstrukturen und hohen Verkehrsfluss ausdrückt. Dementsprechend waren massive Eingriffe in die Altstadtstruktur vorgesehen, insbesondere die Anpassung der Freiflächen an die Bedürfnisse einer verkehrsgerechten Stadt (Tiefgarage, Ampeln, breite Fahrbahnen etc.) sowie die Schaffung von großen Baukomplexen für Wohnappartements und Kaufhäusern. Zu diesem Zweck war eine Ausweisung des historischen Grüngürtels um die Altstadt als zusätzliches Bauland vorgesehen. Die damals geplanten Großwohneinheiten hätten den baulichen Charakter der Altstadt völlig überformt und der ehemalige Befestigungsring wäre nicht mehr nachvollziehbar.



Modell der Altstadt zur Rahmenplanung des Büros IMLAU, 1973, Blick von Westen



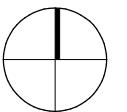
Aus heutiger Sicht erscheint es glücklich, dass das in den 70er Jahren entwickelte Konzept in großen Teilen nicht in die Praxis umgesetzt wurde. Stattdessen wurde die Rahmenplanung 1982 überarbeitet. Dennoch ist festzustellen, dass eine erhaltende Erneuerung des historischen Baugefüges nicht konsequent umgesetzt wurde. Dies führte unter anderem dazu, dass der nordöstliche Bereich der ehemaligen Wallanlagen heute weitgehend überbaut ist und viele soziale Infrastrukturen (z.B. Schule) beherbergt. Auch am südlichen Altstadtrand wuchs das Siedlungsgefüge mit zahlreichen kleineren privaten Bauten weiter in die ehemaligen Freiflächen hinein, sodass der historische Altstadtrand an dieser Stelle stark verunklärt wurde.

Die Stadt Bad Königshofen hat nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen von Februar 1973 mitsamt Rahmenplanung zwei förmlich festgelegte Sanierungsgebiete – das **Sanierungsgebiet I „Nord-Ost“** (1980) und das **Sanierungsgebiet II „Burgviertel“** (1985) – beschlossen. Für beide Gebiete wurden Bebauungspläne zur Steuerung der Entwicklung erstellt, welche nun deutlich stärkeren Wert auf eine erhaltende Erneuerung legten. Neben der Erneuerung historischer Sonderbauten wie dem Schüttbau und der Kasernengebäude wurden die Straßen und Gassen im Burgviertel neu gestaltet. Der zunächst vorgesehene Scheunenabbruch in der Zeughausstraße wurde nach eingehenden Untersuchungen und Umfragen schließlich fallengelassen. Die weitere städtebauliche Entwicklung führte dahin, dass ortsbildprägende Scheunen gesichert und instand gehalten werden sollten, um den Charakter der Ackerbürgerstadt zu erhalten. In diesem Sinne konnten einige Scheunensanierungen durchgeführt werden. Nach der behutsamen Instandsetzung unter Wahrung ihres Charakters wurden einige Gebäude schließlich als Wohnungen genutzt. Daneben unternahm die Stadt Maßnahmen der Neugestaltung diverser Straßen und Plätze (Kellerei-, Schneller- und Rentamtstraße 1989, östliche Wallstraße 1991, Martin-Reinhard-Straße 2002/2003). Die beiden Sanierungsgebiete I und II stehen derzeit kurz vor dem Abschluss.

Um die Leitvorstellungen der Altstadtsanierung erneut zu aktualisieren, beschloss die Stadt Bad Königshofen im Jahr 1994 eine weitere Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung. Diese Fortschreibung war eine Bedingung für die weitere Vergabe von Mitteln der Städtebauförderung und wurde 2007 fertiggestellt. Die folgende stichpunktweise Zusammenstellung gibt eine Übersicht über die damals formulierten Sanierungsziele. Da seitdem nur knapp 6 Jahre verstrichen sind, können die grundlegenden Leitlinien als weitgehend aktuell angesehen werden. Auffällige Abweichungen vom damaligen Konzept sind aus heutiger Einschätzung nicht nötig. Die inhaltliche Richtung, die 2007 vorgegeben wurde, soll weiterhin verfolgt werden. Das aktuelle ISEK ist eher als eine punktuelle Erweiterung und Konkretisierung zu verstehen.

B E S T A N D S A U F N A H M E
NOVEMBER 2011

- SANIERUNGSGEBIET I "NORD-OST", FÖRMLICH FESTGELEGT
UMFASSENDES VERFAHREN SEIT 18.04.1980
- SANIERUNGSGEBIET II "BURGVIERTEL", FÖRMLICH FESTGELEGT
UMFASSENDES VERFAHREN SEIT 26.03.1985
- SANIERUNGSGEBIET III "NORD-WEST"
VEREINFACHTES VERFAHREN SEIT 26.07.2007
- SANIERUNGSGEBIET IV "KLOSTERGARTEN/ ZEUGHAUS"
VEREINFACHTES VERFAHREN SEIT 20.02.2006
- UNTERSUCHUNGSGEBIET ISEK ALTSTADT



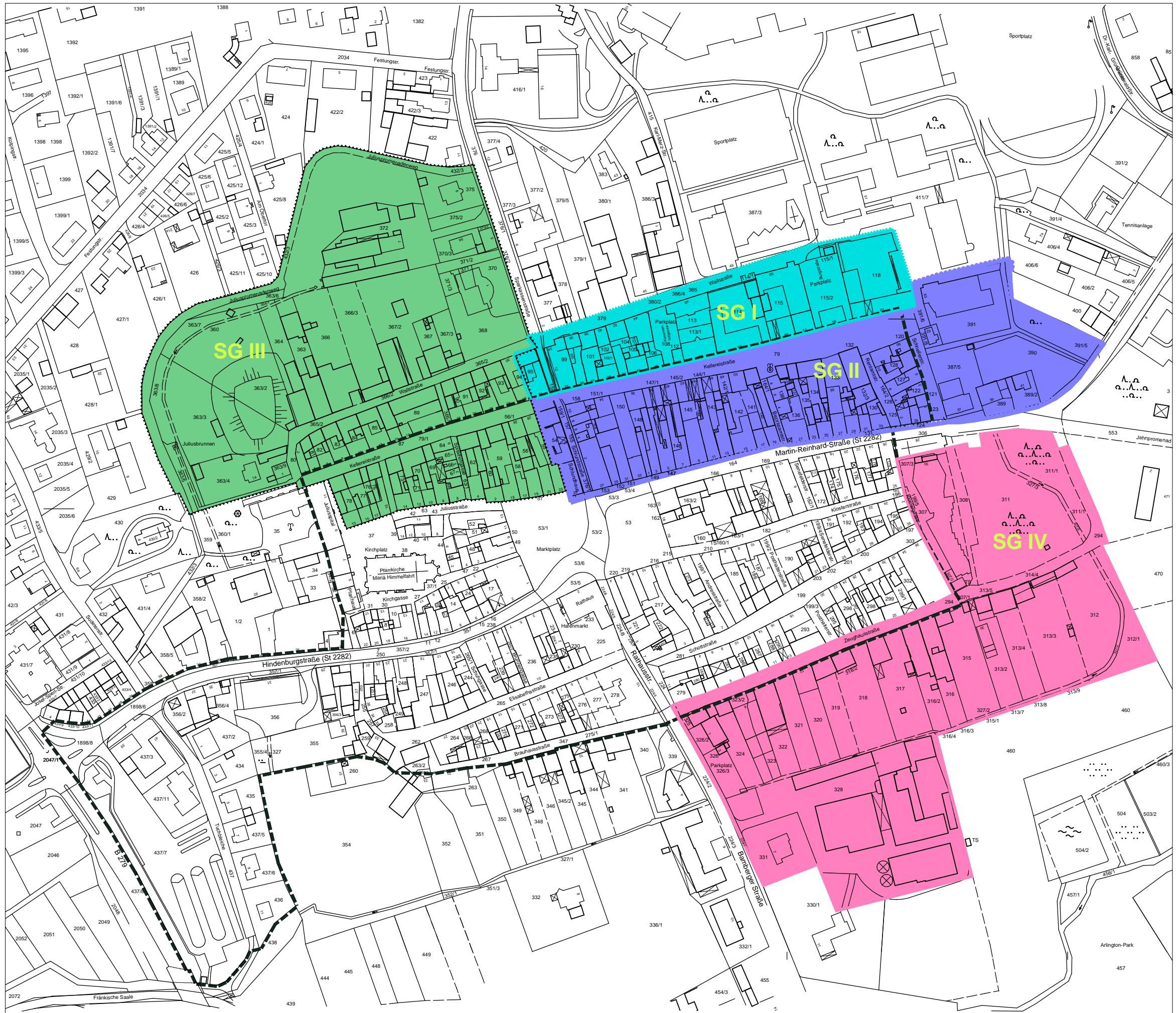
0 50 100 150
IM ORIGINAL M 1:1000

**INTEGRIERTES
STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
BAD KÖNIGSHOFEN**

BESTEHENDE SANIERUNGSGEBIETE

ARCHITEKTURBÜRO DAG SCHRÖDER DIPL. ING. (FH)
ARCHITEKT SRL, 97421 SCHWEINFURT, ZÜRCH 20

PROJEKTNUMMER 11/11 JANUAR 2013





Die in der Rahmenplanung von 2007 formulierten Sanierungsziele lauteten:

Übergeordnete städtebauliche Ziele

- Stärkung des gesamten Ensembles als homogener Teil der Altstadt
- Umgestalten und Überleiten der einzelnen Quartiere mit Wohn- und Lebensqualität
- Verbesserung der Nahversorgungsstruktur mit entsprechender Vielfalt: Kleingewerbe, Einzelhandel und Gastronomie
- Verbesserung der Anbindung zur Wallanlage und deren Aufwertung als innerstädtische Erholungsanlage

Nutzung

- Bewahren der vorgegebenen parzellierten Maßstäblichkeit
- Vermeiden eines Übergewichts von Büros und Praxen; Erhalt und Einbau von Wohnungen in den oberen Geschossen der Geschäftshäuser
- Auslagern von störenden landwirtschaftlichen Betrieben, Neuordnung von Gewerbebetrieben
- Einbeziehen der Kuranlagen und Kurbetriebe in die Altstadt

Wohnen

- Wohnen in der Altstadt als einmaliges Angebot und Anreiz auf innerstädtischen Baugrund
- Städtebauliche Maßnahmen zur Bewältigung der vorhandenen und zukünftigen Leerstände
- Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes, Stärken der Wohnfunktion durch Förderung des sozialen Wohnungsbaus
- Ausnutzen von vorhandenen idealen Voraussetzungen als überwiegend ruhige Wohnquartiere
- Voraussetzungen für ein gut gemischtes Wohnraumangebot schaffen
- Neuer familienfreundlicher Wohnraum durch Sanierung und teilweise Neubau
- Behutsame Entkernung und Umstrukturierung der Hinterhöfe als aufgewertetes Wohnumfeld

Gewerbe

- Förderung der gewerblichen Tätigkeit durch Erhalten von Arbeitsstätten, Ansiedeln von Kleingewerbe, soweit hierdurch das Wohnen nicht gestört wird
- Verbessern der Arbeitsbedingungen
- Stärken der Einkaufsfunktion in den Geschäftszenen, Sicherstellen der Grundversorgung
- Stärkung des Tourismus



Kultur

- Ausbildung
- Kommunikation
- Tradition

Fließender und ruhender Verkehr

- Durchgangsverkehr aus der Innenstadt herausnehmen, Individualverkehr auf das nötigste Maß beschränken
- Verkehrsberuhigung durch eine funktionale und qualitätsvolle Gestaltung der Gassen, Straßen und Freiräume
- Weitgehende Verhinderung des Parksuchverkehrs
- Verlagern von Langzeitparkplätzen
- Schaffen von privaten, wohnungsnahen Parkplätzen für Anwohner durch quartiersbezogene Parkanlagen
- Fußgängerverbindungen zur Wallanlage verbessern

Gestaltung

- Erhalt und Pflege ortstypischer und regionaltypischer Details und einzelner Bauteile
- Erlebnisbereich durch Wahrnehmung der ehemaligen Festungsstadt Königshofen schaffen
- Korrektur von gestalterischen Fehlentwicklungen
- Gestalten der öffentlichen Freiräume
- Behutsame Neuordnung und Gestaltung von Innenhöfen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, Erhalt der Hochlauben und der stadtbildwirksamen Seitengebäude, Entfernung der unbedeutenden Anbauten
- Behutsame Objektsanierung, Beseitigung erheblicher Mängel bei erhaltenswürdigen Gebäuden durch Modernisierung
- Maßstäblichkeit in der Wahl der Bauformen und Baumaterialien

Denkmalschutz und Denkmalpflege

- Erhalt des historisch gewachsenen Stadtgrundrisses und des einmaligen biedermeierlichen Ensembles der Altstadt
- Sichern, Erhalten und Instandsetzen der Baudenkmäler und der unter Ensembleschutz stehenden Fassaden
- Nutzung der Baudenkmäler so, dass ein möglichst weitgehender Erhalt der Substanz auf Dauer gewährleistet ist
- Erhalt der Reste der Festungsanlagen der Stadt mit Wallgraben und Scheunengürtel

Stadtökologie

- Stärken und Aufwerten der Grünanlage im Wallgraben als Naherholung für die Altstadtbewohner und Kurgäste
- Bilden einer „Grünklammer“ von bereits bebauten Grundstücken im Wallgraben
- Entsiegeln und Begrünen des Verkehrsraumes



- Begrünen von Hinter- bzw. Innenhöfen
- Fassaden- und Dachbegrünungen

Ideelle Ziele

- Sensibilisierung der Bürger für die Stadtbildpflege durch Aufklärungs- und Öffentlichkeitsarbeit und Stärkung der Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt
- Förderung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Mieter bei der Altstadtsanierung

Ein in beiden Konzepten zentraler Punkt, der deshalb an dieser Stelle besonders betont werden soll, ist der Erhalt bzw. die sukzessive Wiederherstellung und Aufwertung der in weiten Teilen überbauten, historischen Freiflächen der Wallanlagen. Die in den letzten Jahren und Jahrzehnten nach und nach erfolgte Überbauung wird sowohl in den Vorbereitenden Untersuchungen von 2007 als auch im vorliegenden ISEK als nachteilig für Bad Königshofen betrachtet. Wo es möglich ist, soll diese in einem längerfristigen Prozess rückentwickelt werden (vgl. Kapitel 6.2 Handlungsfelder mit Zielkonkretisierung; Handlungsfeld Umwelt).

Im Jahr 2007 wurde weiterhin ein Neuordnungskonzept für die von großflächigen Leerständen betroffene nordwestliche Altstadt (Ziegelei, Waldstraße-West) fertig gestellt, um ein drittes Sanierungsgebiet qualifiziert vorbereiten zu können. Der Untersuchungsbereich für das Neuordnungskonzept wird durch den Juliuspromenadenweg im Westen und im Norden, durch die Sparkassenstraßen im Osten und durch die Gebäude entlang des Marktplatzes, der Juliusstraße und des Kirchplatzes begrenzt. Seit 2007 besteht für das Areal ein **Sanierungsgebiet III „Nord-West“**, das im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird. Konkrete öffentliche Maßnahmen wurden in diesem Gebiet in jüngster Zeit noch nicht durchgeführt.

Darüber hinaus wurde ein **vierter Sanierungsgebiet „Klostergarten“** unter Einbeziehung des ehemaligen Klostergartens, der Zeughausstraße und des Areals der Brauerei Büttner im Jahr 2006 förmlich festgelegt und öffentlich bekannt gemacht, um gegen weitere Leerstände auch in diesen Bereichen in Zukunft sanierungsstrategische Maßnahmen ergreifen zu können.

Dies zeigt, dass die Leerstandsproblematik in Bad Königshofen schon länger präsent ist. Nach wie vor stellen die am Rand der Innenstadt gelegenen großflächigen Brachen sowie die vielen kleinen innerstädtischen Komplett- und Teilleerstände ein zentrales planerisches Thema für die Stadtentwicklung dar. Wie zu erwarten war, hat sich die Problematik innerhalb der letzten Jahre eher verschärft als abgeschwächt. Um die oft sehr dynamische Entwicklung der Nutzungen zu verfolgen und größtmäßig einordnen zu können, soll ein Vergleich zwischen der im



Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen 2007 kartierten Situation und den 2012 erfassten Gebäudeleerständen geführt werden. Die beiliegende Planzeichnung „Evaluation der städtebaulichen Entwicklung 2007 – 2012“ macht die Veränderungen der letzten fünf Jahre sichtbar. In rot dargestellt sind diejenigen Objekte, die bereits 2007 ungenutzt waren. Hierbei handelt es sich also um problematische Langzeitleerstände, die bisher nicht behoben werden konnten. Hierzu zählen alle vier großen Brachflächen am Rand der Innenstadt (ehemaliges Büttner-Bräu, ehemalige Stuterei, ehemalige Ziegelei, ehemaliges Kreiskrankenhaus).

Weiterhin ist festzustellen, dass eine ganze Reihe weiterer Gebäude inzwischen von Leerstand betroffen ist. Dabei handelt es sich nicht vorrangig – wie zunächst vermutet wurde – um Scheunen und Nebengebäude, sondern unter den neu hinzugekommenen Leerständen sind zahlreiche Hauptgebäude (Wohn- und Geschäftshäuser) zu finden, auch in zentralen Lagen wie z.B. an der Hindenburgstraße.

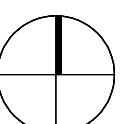
Erfreulicherweise zeigt sich, dass es in einigen Fällen jedoch auch gelungen ist, zuvor leer stehende Gebäude erneut mit Nutzungen zu füllen. Im Vergleich der reaktivierten und der neu hinzugekommenen Leerstände zeigt sich leider, dass die Entwicklung in der Summe negativ verlaufen ist: Der Anteil der leer stehenden Gebäude in Bad Königshofen hat innerhalb von nur fünf Jahren sichtbar zugenommen. Während die Problematik des zunehmenden Funktionsverlustes von Gebäuden bereits 2007 bestand und erkannt wurde, lässt sich aus heutiger Sicht nachweisen, dass sich die Situation inzwischen verschärft und das Thema noch mehr an Brisanz hinzugewonnen hat. Sicher ist die Reaktivierung von Leerständen, noch dazu von großflächigen Brachen, kein Thema, das innerhalb weniger Jahre bewältigt werden kann. Vielmehr brauchen entsprechende Bemühungen oft eine lange Wirkungszeit, bis erste Erfolge erzielt werden können. Umso wichtiger ist es, die Herausforderung heute anstatt morgen aktiv anzugehen!

In Bezug auf die in der Zwischenzeit durchgeföhrten öffentlichen Baumaßnahmen ist nur die über EFRE geförderte Instandsetzung und der Umbau des Kulturarsenals (Alte Darre, Elisabethastraße 29) zu nennen. Allerdings handelt es sich auch um einen sehr kurzen Betrachtungszeitraum von nur fünf Jahren. Welche Projekte bereits in den vorhergehenden Jahren in Bad Königshofen realisiert wurden und welche weiteren Maßnahmen für die kommenden Jahre konkret vorgesehen sind, lässt sich aus der beiliegenden Bedarfsmitteilung zur Städtebauförderung ablesen. Seit 1986 konnten mithilfe der Städtebauförderung 52 Projekte in Bad Königshofen erfolgreich umgesetzt werden. Derzeit in Planung befindet sich die Neugestaltung der sogenannten Tuchbleiche, wo am Rand der Innenstadt ein großer Busbahnhof und Parkplatz entstehen soll. Mit den Baumaßnahmen wird in Kürze begonnen wer-

BESTANDSANALYSE

Vergleich der Leerstandssituation 2007 und 2012

- — — ABGRENZUNG UNTERSUCHUNGSGEBIET
- MINDESTENS SEIT 2007 LEER STEHEND
- REAKTIVIERT
- NEUER LEERSTAND/ BAULÜCKE
- TEILLEERSTAND
- DERZEIT IM UMBAU
- BAUDENKMAL
- BAUMASSNAHME DURCHGEFÜHRT
- FREIHALTUNG HISTORISCH WICHTIGER FLÄCHEN ALS ZENTRALES ANLIEGEN BEIDER KONZEPTE



0 50 100 150
IM ORIGINAL M 1:1000

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

BAD KÖNIGHOFEN

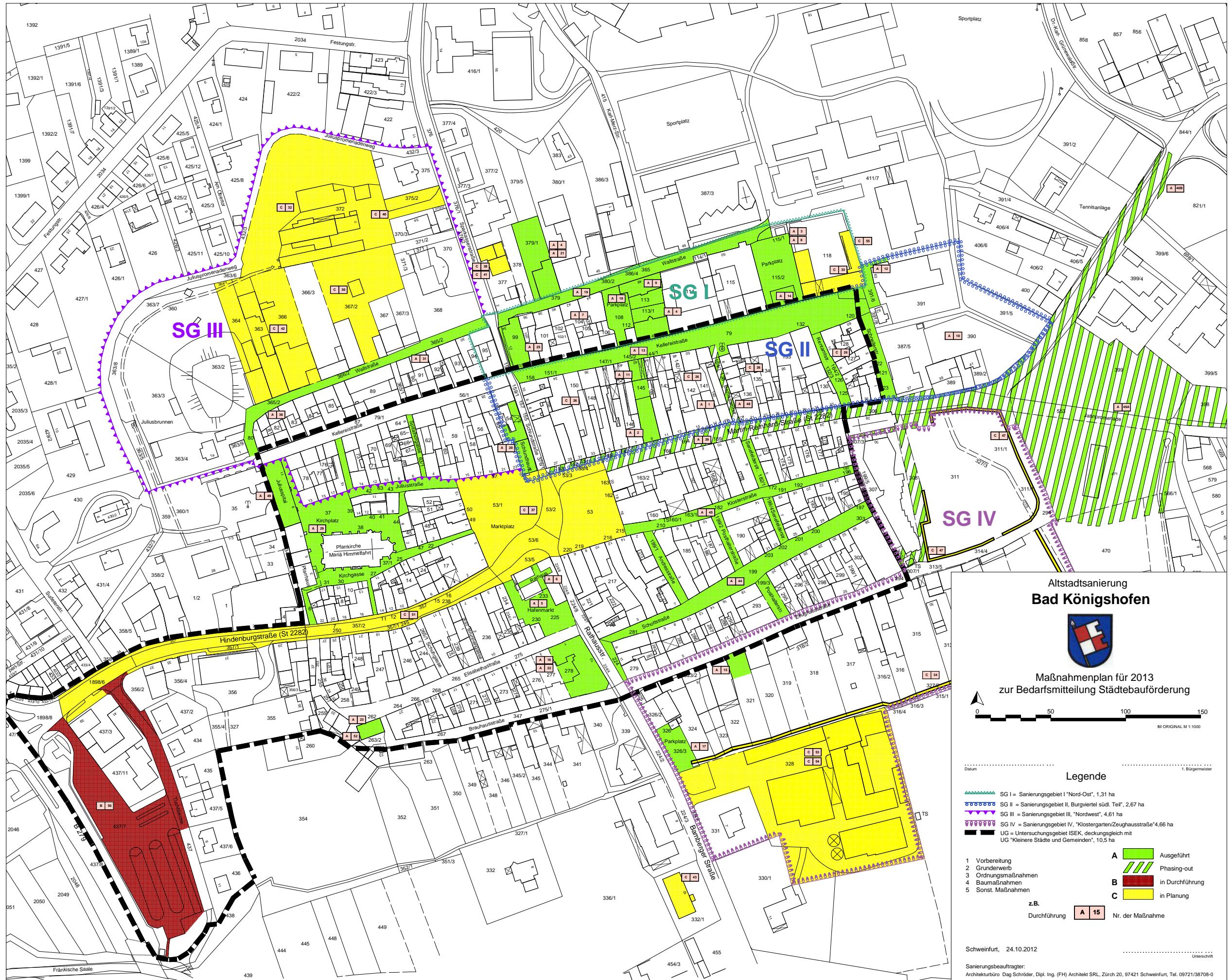
EVALUATION DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG 2007 - 2012

ARCHITEKTURBÜRO DAG SCHRÖDER DIPL. ING. (FH)
ARCHITEKT SRL, 97421 SCHWEINFURT, ZÜRCH 20

PROJEKTNRUMMER 11/11

APRIL 2013





A - Ausgeführt

Lfd.Nr.	Teil-massn.	Kosten-art	Einzelmaßnahme	Durch-führung
1	SG II	2	Grunderwerb Schmidt Fl.Nr. 140	86
2	SG II	4	Modernisierung derr ehem. "Schranne" Fl.Nr. 145	86
3	SG I	2	Grunderwerb (für Parkplatz)	87
4	SG I	3	Abbruch ehem. Landratsamt Fl.Nr. 113	87
5	VU-UG	3	Neugestaltung Hafenmarkt	87
6	VU-UG	4	Sanierung Markthalle Rathausstraße	87
7	SG I	2	Gebäudeentschädigung und Abbrüche Fischer, Rebelein, Hochbrunner, Weber, Fl.Nr. 104, 106, 107, 108	88
8	SG I	3	Neubau Parkplatz am Gefängnis	89
9	SG I	3	Ankauf und Reparaturierung ehem. Feuerwehr-Gerätehaus, Fl.Nr. 113	89
10	SG II	3	Grünanlage am Bollwerk	89
11	SG II	4	Modernisierung des ehem. Salzhauses Fl.Nr. 145	89
12	SG II	3	Neugestaltung Stadthallenvorplatz mit Verbindungsweg	89
13	SG II	3	Neugestaltung Kellerei-, Schneller- und Rentamtstraße	89
14	SG I	4	Sanierung ehem. Gefängnis, Umbau zum Jugendhaus	89
15		3	Abbruch Scheune "Ames", Zeughausstraße Fl.Nr. 321	89
16	VU-UG	3	Gebäudeentschädigungen und Abbrüche innerhalb der Fl.Nr. 277/278, Elisabethspital	89
17	VU-UG	3	Parkplatz am Wallgraben Fl.Nr. 326/1	89
18	SG I	3	Neubau Parkplatz Kasernenhofgasse, Fl.Nr. 108	90
19	SG I	3	Ausbau der Wallstraße	91
20	SG II	4	Fassadensanierung Schlundhaus, Fischer, Fl.Nr. 54	91
21	VU-UG	2	Grunderwerb Grundstück	91
22	VU-UG	4	Sanierung Elisabethospital	91
23		4	Baumaßnahme "Alte Därre", Baugrunduntersuchung und Bestandsaufnahme	91
24	VU-UG	4	Parkplatz und Parkhaus nördl. der Wallstraße	92
25	SG I	4	Modernisierung Wohn- und Geschäftshaus "Krämer" (Arkaden) Fl.Nr. 99	99
29	VU-UG	3	Neugestaltung Kirchplatz, Fl.Nr. 37 mit Seitengassen	95-97
31	SG III	3	Gestaltung westl. Wallstraße zum Parkplatz Stuterie, Fl.Nr. 365	
36	SG III	3	Restaurierung der Wallstraße (West)	
44	VU-UG	3	Neugestaltung der Schottstraße mit Seitengassen	97/98
45	VU-UG	3	Neugestaltung der Klosterstraße mit Seitengassen	99/2000
39+48	SG II	3	Ausbau Martin-Reinhard-Str. mit Bezirksamstraße, BA 1, Eigener Jahresantrag (Phasing-out)	2002/03
49	VU-UG	4	Modernisierung Juliusstr.	2002/03
46 A	VU-UG	3	Restaurierung Martin-Reinhard-Str., BA 2 - Jahnpromenade, Eigener Jahresantrag (Phasing-out)	2004/2005
46 B	VU-UG	3	Restaurierung Martin-Reinhard-Str., BA 3 - Thüringer Straße, Eigener Jahresantrag (Phasing-out)	2004/05
52	VU-UG	4	Instandsetzung und Umbau Kulturarsenal (EFRE)	2008/09

B - in Durchführung

Lfd.Nr.	Teil-massn.	Kosten-art	Einzelmaßnahme	Durch-führung
50		3	Neugestaltung Parkplatz Tuchbleiche (Eigener Städtebauförderantrag "Kleinere Städte und Gemeinden")	2012/13

C - in Planung

Lfd.Nr.	Teil-massn.	Kosten-art	Einzelmaßnahme	Durch-führung
26	SG II	3	Gebäudeentschädigungen und Abbrüche innerhalb der Fl.Nr. 127, 128, 134, 138, 141, 142, 144, 147, 148, 155, 156	
30	SG III	3	Parkmöglichkeit "Alte Stuterie" Fl.Nr. 367/2	
32	SG III	3	Ordnungsmaßnahme "Am Oberen Tor - Süd"	
33	SG I	4	Private Modernisierungsmaßnahme ehem. Volksschule	
34	SG IV	3	Fußweg entlang des Wallgrabens mit Grünordnung, Fl.Nr. 327	
37	VU-UG	3	Gestaltung Marktplatz	2014-16
38	VU-UG	4	Parkhaus Sparkassenstraße, Fl.Nr. 377/1	
40	SG III	2	Grunderwerb, Fl.Nr. 372 und 375/2 (Gernert Norbert)	
41	UG	2	Grunderwerb Fl.Nr. 377/1, 378; Parkraum und -beschaffung	
42	SG III	2	Grunderwerb Fl.Nr. 363, 364, 366	
43	2+3		Gebäudeabbruch und Grunderwerb Fl.Nr. 332/1	
47	SG IV	3	Sanierung der Klostermauer	
51	UG	3	Neugestaltung der Hindenburgstraße	2015/16
53	SG IV	3	Abbruchmaßnahmen ehem. Büttner-Brau	
54	SG IV	1	Städtebauliches Konzept Bebauung Büttnerbräu-Areal	
55	SG I	4	Ehemalige Volksschule, Ausbau zum Museumsdepot	2013



den können. Das nächste große Projekt, welches die Stadt angehen will, wird die Umgestaltung des Marktplatzes mit vorgeschaltetem Architektenwettbewerb sein.

5.1.2 Vorgaben der Flächennutzungsplanung

Weitere allgemeine Hinweise bzw. übergeordnete Vorgaben für die Leitbildentwicklung des ISEK sind der Flächennutzungsplanung zu entnehmen. Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung Bad Königshofens enthält der Erläuterungsbericht zur 1. - 4. Änderung des Flächennutzungsplans Bad Königshofen weitere grundlegende Entwicklungsziele bzw. Zielaussagen, an denen sich die im vorliegenden Konzept formulierten Leitbilder zwingend orientieren müssen. Folgende Maßgaben sind für die Siedlungsentwicklung von Bedeutung:

- Zukünftige Flächenausweisungen sollen sich vor allem auf Bad Königshofen konzentrieren und weniger auf die Stadtteile.
- In den Stadtteilen steht die „Gesundung der Ortskerne“ im Mittelpunkt der Siedlungsstrukturverbesserung, jedoch ohne die Baumöglichkeiten am Ortsrand gänzlich zu unterbinden. Zur Steuerung sollten Rahmenpläne aufgestellt werden.

5.1.3 Internetauftritt der Stadt als Selbstdarstellung

In Ergänzung zu den planerischen Vorgaben und Zielstellungen soll anhand des Internetauftritts der Stadt Bad Königshofen betrachtet werden, wie die Stadt sich selbst derzeit öffentlich präsentiert und welche Potenziale, Ziele und Visionen sie aktuell bereits aufweist bzw. verfolgt.

Auf der städtischen Homepage (www.badkoenigshofen.de/stadt/) finden sich allerdings nur indirekte Hinweise auf ein sehr allgemeines Leitbild. Diese Hinweise sind rein beschreibender Natur. Sie enthalten keine zukunftsbezogenen Ziele. Zu nennen sind folgende Hinweise:

- „.... Mittelpunkt des Grabfelds ...“
- „.... historische Altstadt ...“
- „Staatlich anerkanntes Mineralheilbad und Heilbad für Rheumaerkrankungen im weltbekannten unterfränkischen Bäderdreieck.“

Daneben wirbt die Stadt Bad Königshofen mit folgenden Qualitätsmerkmalen:

- „Neuzeitliche Hotels, Gaststätten und Pensionen, fortschrittliche Geschäftshäuser und nicht zuletzt eine Reihe von kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten geben Bad Königshofen eine



Atmosphäre des Interessanten, Behaglichen und Fortschrittlichen.“

- „.... Schulstadt ...“
- „.... Kreismusikschule...“
- „Herrliche Radwege laden zu kleinen bis mittelschweren Touren im angrenzenden Grabfeld ein.“
- „....ein Netz aus vielseitigen Wald- und Wiesenwegen...“
- „....öffentlichen Freizeiteinrichtungen ...“
- „....aufstrebender junger Kurort...“
- „Das milde und zugleich schonende Reizklima...“
- „.... großzügig angelegten Kurpark...“
- „....Glockenspiel am Erker des Rathauses...“
- „....Ruhe und Erholung, Aktivität und Geselligkeit, Geschichte und Kultur ...“
- „....eingebettet in der reizvollen Umgebung des Grabfeldes...“
- „....Sicherung und Verbesserung der Nachhaltigkeit und dem Umbau labiler Nadelholzbestände sowie der Erhaltung des Mittelwalds...“
- Franken Therme, Hallenbad und Freibad
- Bücherei
- Museum für Grenzgänger, Turmmuseum, Dorfmuseum im Radlerheim
- Archäologisches Museum als „....eine besondere Attraktion bietet sie doch Einblick in Leben und Handwerkstechniken vorgeschichtlicher Menschen.“
- Stadtpfarrkirche, Wallfahrtskirche

Benannt werden hier also vor allem Eigenschaften und Qualitäten aus den Bereichen Tourismus und Kurstandort, historischer Gebäudebestand, Bildungseinrichtungen sowie soziale und freizeitbezogene Infrastruktur, Museen, Klima, Natur und landschaftliche Reize. Diese Stichpunkte der Selbstdarstellung geben Hinweise darauf, wie die Stadt sich selbst sieht bzw. nach außen präsentiert. Sie enthalten aber per se noch keine Aussagen für eine zukünftige Entwicklung. Eine Eigenwahrnehmung aus Sicht der Einwohner und darauf aufbauende Visionen und Maßnahmenvorschläge wurden jedoch im Rahmen der Bürgerwerkstatt zum ISEK gemeinsam mit den Menschen vor Ort erarbeitet (vgl. Kapitel 5.2.2).



5.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

5.2.1 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der ISEK-Erstellung wurden die relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über das Sanierungsvorhaben informiert und ihnen die Möglichkeit gegeben, im Rahmen ihrer Zuständigkeit eine Stellungnahme abzugeben. Als Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Vorhabens wurde ihnen ein Vorabzug der textlichen und zeichnerischen Fassung des ISEK vom 13.12.2012 zur Verfügung gestellt. Innerhalb eines fünfwochigen Zeitraums vom 14.12.2012 bis einschließlich 18.01.2013 konnten sich die Träger öffentlicher Belange äußern, um wichtige Informationen ihres Fachbereichs in die Erstellung des ISEK einfließen zu lassen oder ggfs. auf Unstimmigkeiten oder zukünftigen Abstimmungsbedarf hinzuweisen. Die nachfolgende Tabelle zeigt, welche Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden, wie ihre Stellungnahme ausfiel und in welcher Form diese für das ISEK berücksichtigt werden sollte.



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum ISEK Bad Königshofen

Nr.	Bezeichnung des Trägers	Datum	Stellungnahme	Beschluss-vorschlag
1	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken	07.01.2013	Gegen den o.g. Entwurf bestehen keine Bedenken. Die Gemeinden im Landkreis Rhön-Grabfeld haben und bekommen aufgrund einer überproportional stark abnehmenden Bevölkerung massive Probleme durch einen zunehmenden Leerstand in den Ortskernen. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der ländlichen Kommunen ist es wünschenswert, die Altorte durch gezielte Innenentwicklung in ihrer Mittelpunktfunktion zu stärken und dabei gleichzeitig Flächen verbrauchende Siedlungserweiterungen zu verneiden. Die in Kapitel 5 aufgestellten übergeordneten Leitbilder zum Flächennutzungsplan, sowie die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Nutzung - hier insbesondere Wohnen - werden ebenso wie die Leitlinien und Ziele zur Stadtentwicklung (Kapitel 5.3) daher begrüßt. Die bereits begonnene interkommunale Zusammenarbeit in der kommunalen Allianz Fränkisches Grabfeldgau - siehe Handlungsfeld Intra- und Interkommunale Zusammenarbeit - kann und sollte für das Städtebauliche Entwicklungskonzept genutzt, weiter vertieft und ausgebaut werden. Erste Handlungssansätze liegen bereits vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg	09.01.2013	Im Bereich des Sanierungsgebietes Ziegelei befindet sich in der Sparkassenstraße 13 ein kleiner landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb ohne Tierhaltung. Im Bereich des Sanierungsgebietes Brauerei Büttner befindet sich in der Bamberger Straße 6 ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb, welcher 2012 10 Kühen und die weiblichen Nachzucht gehalten hat. Im Bereich des Sanierungsgebietes Marktplatz befinden sich in der: - Schottstraße 7, 10 und 20 vielerlos wirtschaftende landwirtschaftliche Betriebe, wovon der Betrieb Weigand in der der Schottstraße 20 im Hauptverkehr geführt wird. - Martin-Reinhards-Straße 18 und 24 haben 2 Betriebe Ihre Hofstelle, wovon der Betrieb Hofmann (18) im Hauptverkehr geführt wird. Die Tierhaltung des Betriebes Hofmann erfolgt jedoch überwiegend in der 2. Hofstelle im Siedlungsweg 6. Durch die Neugestaltung des Marktplatzes darf die Zufahrt zu den Hofstellen nicht eingeschränkt werden. ~keine Stellungnahme eingegangen~	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Informationen über landwirtschaftliche Nutzungen innerhalb des Untersuchungsgebietes nachrichtlich in die Nutzungskartierung des ISEK übernommen. Auf einen Erhalt der Zufahrtsmöglichkeiten wird textlich hingewiesen.
3	ARGE Rhön			
4	Bayerischer Bauernverband	18.01.2013	Grundsätzlich bestehen von Seiten der Landwirtschaft keine Bedenken gegen die Planung. Es ist jedoch zu beachten, dass im Bereich der Zeughausstraße aufgrund der dort ansässigen Landmaschinenwerkstatt Keller und der Scheune landwirtschaftlicher Verkehr weiterhin ungehindert stattfinden kann. Aus diesem Grunde ist in diesem Bereich die Straßenbreite so zu erhalten, wie sie ist. Engstellen oder Parkplätze dürfen an dieser Stelle nicht ausgewiesen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis in die textliche Fassung des ISEK aufgenommen.



5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Schloss Seehof - Praktische Bodenbelange	10.01.2013	<p>Das o.g. Sanierungsgebiet nimmt große Teile des Altstadtbereichs von Bad Königshofen ein. Der großflächige Sanierungsbereich setzt sich aus nachfolgenden Bodendenkmälern zusammen: D-6-5628-0102 Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der mittelalterlichen Kernstadt von Bad Königshofen i. Grabfeld.</p> <p>D-6-5628-0105 Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Katholischen Stadtpfarrkirche Mariä Himmelfahrt von Bad Königshofen i. Grabfeld sowie Körpergräber.</p> <p>Eine aktuelle Kartierung der Bodendenkmäler mit zugehörigem kurzen Listenauzug bietet tagesaktuell auch der öffentlich unter www.bild.bayern.de/bild/zugängliche BayernViewer-denkmäl. Die dort vorgehaltenen Informationen entsprechen im Falle der Stadt Bad Königshofen unserem aktuellen Kenntnisstand und werden fortlaufend aktualisiert.</p> <p>Das gesamte Sanierungsgebiet unterliegt als archäologischer Denkmalbereich dem Denkmalschutz. Deshalb genießt der Vorhabensbereich den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (Art. 3 DSchG). Insbesondere bei geplanten Erdarbeiten in ungestörten Bereichen wie z.B. noch nicht überbauten Gärten und Hinterhöfen ist davon auszugehen, dass Reste der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bebauung im Boden ungestört erhalten sind. Deshalb bedürfen Bodeneingriffe innerhalb des Sanierungsgebiets einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1. DSchG.</p> <p>Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.bild.bayern.de/bild/content/pdfs/rechtliche_Grundlagen_BodenDenkmäler_d.pdf</p> <p>Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in ihrer Ausdehnung in den Sanierungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.</p>	<p>Der ISEK-Abschlussbericht wird in Text und Plan nachrichtlich um die geforderten Aussagen zu den Bodendenkmälern sowie die entspr. Schutzbestimmungen ergänzt.</p>
---	--	------------	--	---



6	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Schloss Seehof - Bau- und Kunstdenkmalpflege	10.01.2013	<p>Die Fortschreibung der Stadtsanierung Bad Königshofen wird begrüßt. Insbesondere von der Ausweitung des Sanierungsgebietes auf den gesamten Bereich des Ensembles und von der angemessenen Neugestaltung des Marktplatzes sind Impulse für die Sanierung der privaten Baudenkmäler zu erwarten.</p> <p>Folgende, zumeist redaktionelle Änderungen sollten in das endgültige Konzept einfließen:</p> <ul style="list-style-type: none">- S. 5, "1562/36 und zwischen 1571-1575 errichtet man daraufhin das Rathaus neu."- In den Kartierungen fehlen teilweise Einzeldenkmäler, z.B. Juliusstraße 4 und die Reste der Festungsanlagen (Listentext: Reste des im 17.-18. Jh angelegten Festungsgürtels, Aufschüttungen der ehem. vier Eckbastionen, im Südosten mit Futtermauer und Gewölben; Futtermauer eines ehem. Ravelins, am östlichen Stadtausgang; mit Kellern, Kasematten und Gängen; Pfeiler des äußeren Nordtores, 2. Hälfte 18. Jh., im Bereich der alten Ziegelei.)- Bei der Überplanung des Geländes der ehemaligen Ziegelei sind sowohl das Nordtor sowie der östlich anschließende, jetzt als Sockel eines langgestreckten Gebäudes dienende Wegeverlauf und die im Norden der historisch wichtigen ablesbare Wallgrabsituation als Einzeldenkmal bzw. raumwirksame historische Strukturen zu berücksichtigen und zu erhalten. Die Ausweisung eines Gebietes für Einfamilienhäuser widerspricht der gewünschten und richtigen Freihaltung der Flächen der ehem. Befestigungsanlage. <p>Das BLfD ist zu den einzelnen Maßnahmen jeweils als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen, da alle Maßnahmen im Ensemble "Altstadt Bad Königshofen im Grabfeld" geplant sind bzw. die Maßnahme Lechner-Bräu unmittelbar an das Ensemble angrenzt.</p>	<p>Die vorgeschlagenen textlichen Änderungen werden übernommen und fehlende Einzeldenkmäler in der Kartierung ergänzt. Den berechtigten Bedenken des BLfD gegen die Ausweisung eines Einfamilienhausgebiets auf dem Gebiet der ehem. Ziegelei wird zugestimmt und stattdessen die Freihaltung der historisch wichtigen Freiflächen empfohlen. Bei konkreten Planungen wird das BLfD erneut beteiligt.</p>
7	Bayerische Rhöngas GmbH	19.12.2012	<p>Im Bereich der von Ihnen zu umplanenden Sanierungsgebiete betreiben wir umfangreiche Anlagen sowohl zur Gasversorgung als auch Fernwärmeleitungen.</p> <p>Da wir ständig bestrebt sind, diese umweltschonenden Energien einem weiteren Einsatz zuzuführen, werden wir gerne einzelne Maßnahmen der Stadtsanierung Bad Königshofen baulich begleiten.</p> <p>Dazu werden wir die angezeigten Planungen jeweils einer Prüfung unterziehen, ob ein gemeinsames Bauen sinnvoll und wirtschaftlich ist.</p> <p>Bitte beachten Sie dazu, dass bei Bauvorhaben immer eine Einweisung durch uns in den aktuellen Leitungsbestand nötig ist.</p> <p>Um notwendige finanzielle Mittel dafür einzuplanen, ist es für uns wichtig, die konkreten Bauvorhaben in Jahresreihen dargestellt zu bekommen. Bitte senden Sie uns diese möglichst rechtzeitig zu.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei konkreten Planungsvorhaben wird die Bayerische Rhöngas GmbH erneut beteiligt.</p>
8	Deutsche Post AG		<p>~ keine Stellungnahme eingegangen ~</p>	



9	Deutsche Telekom AG	Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können. Sollte sich während der Planung bzw. Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. Eine genaue Kostenermittlung ist erst möglich, wenn die endgültigen Straßenbaupläne vorliegen und der zeitliche Ablauf der Sanierungsmaßnahme bekannt ist. Wir bitten Sie, uns die entsprechenden Planunterlagen und /oder Informationen rechtzeitig zu übermitteln. Wir werden Einzelfragen der Kostenerschattung rechtzeitig vor Baubeginn in Form einer Kostenübernahmevereinbarung mit Ihnen regeln.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist nach aktuellem Planungsstand nicht beabsichtigt, die Telekommunikationslinien der Telekom im Zuge der Planungen bzw. der daraus abgeleiteten Maßnahmen zu beeinträchtigen.
10	E.ON Bayern AG	14.01.2013 Weiterhin bitten wir Sie bei Ihren weiteren Planungen uns erneut zu beteiligen. Im Bereich der Stadtsanierung befinden sich 20-kV-Kabel und Niederspannungskabel unseres Unternehmens. Sollten dort Tiefbauarbeiten erforderlich werden, muss sich gemäß DIN VDE 0105 die für diese Arbeiten verantwortliche Person mit dem Netzzentrum der E.ON Bayern AG in Schweinfurt, Tel.-Nr. 09721-94907 338, in Verbindung setzen. Hier erhalten Sie Lagepläne, Auskünte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen. Gegen die Stadtsanierung Bad Königshofen bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Bitte halten Sie uns über weitere Planungen im Sanierungsgebiet, insbesondere über Tief- und Straßenbauarbeiten, auf dem Laufenden, damit wir die Erweiterung bzw. Erneuerung unserer Anlagen prüfen können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Träger bei entsprechenden konkreten Maßnahmen erneut beteiligt.
11	Evang.-Luth. Pfarramt Bad Königshofen	~ keine Stellungnahme eingegangen ~	
12	Gemeinde Aubstadt	16.01.2013 Von Seiten der Gemeinde Aubstadt werden keine Einwendungen erhoben, da die Planungshoheit oder sonstige planungsrechtliche Belange der Gemeinde Aubstadt nicht berührt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13	Gemeinde Grosselbstadt	~ keine Stellungnahme eingegangen ~	
14	Gemeinde Herbstadt	Von Seiten der Gemeinde Herbstadt werden keine Einwendungen erhoben, da die Planungshoheit oder sonstige planungsrechtliche Belange der Gemeinde Herbstadt nicht berührt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



15	Handwerkskammer für Unterfranken	09.01.2013	<p>Die Handwerkskammer für Unterfranken begrüßt grundsätzlich die Stadtanierung Bad Königshofen. Einige grundätzliche Erwägungen möchten wir dennoch im Zusammenhang mit der Stadtanierung und dem integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Altstadt bekannt geben:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Für bestehende Betriebe darf durch die verschiedenen Planungen und Satzungen kein Nachteil entstehen. Für im Sanierungsgebiet, insbesondere im Altstadtbereich ansässige Handwerksbetriebe sollten eventuell im Rahmen der Stadtkerneuerung entstehende Maßnahmen keinen negativen Einfluss auf den Fortbestand dieser Betriebe bewirken. Die Handwerkskammer für Unterfranken sollte im einzelnen Fall über solche Maßnahmen im Vorab informiert werden.2. Im Rahmen der Stadtanierung sollte immer darauf geachtet werden, daß durch eventuell notwendige Umsetzungmaßnahmen von Betrieben ausreichende und kostengünstige Gewerbeflächen vorhanden sind bzw. neu geschaffen werden. <p>Die hier kurz skizzierten Anregungen sollen in den Planungen und den daraus abgeleiteten Satzungen Eingang finden.</p>	<p>Der Erhalt und die Förderung bestehender Handwerksbetriebe ist ein Ziel der Stadtanierung. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
16	IHK Würzburg-Schweinfurt	25.01.2013	<p>[...] Im Grundsatz unterstützt die IHK Würzburg-Schweinfurt dieses Vorhaben, da es ein deutliches Signal zur Belebung der Innenstadt setzt und gleichzeitig eine stringente Planungspraxis ermöglicht. Wir wissen um die städtebauliche Problematik und die mangelnde Anzahl wettbewerbsfähiger Ladenflächen in der Innenstadt, die aus unserer Sicht, durch die Ausführungen im Entwicklungskonzept bestätigt werden. Wir weisen jedoch darauf hin, dass bei der Planung und Planausführung die finanzielle Belastung der Wirtschaftsbetriebe Beachtung finden muss. Wir regen daher ausdrücklich ein Finanzierungsmodell an, welches die ansässigen Unternehmen gar nicht oder ausschließlich mit den tatsächlich entstandenen Bodenwertsteigerungen belastet.</p> <p>Im Übrigen haben wir aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange der gewerblichen Wirtschaft keine Bedenken gegen die beabsichtigte Planung vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die finanzielle Beteiligung der Grundstückseigentümer an der Stadtanierung richtet sich nach der Lage in den bestehenden Sanierungsgebieten und den dort gültigen Verfahrensvorschriften.</p>
17	Immobilien Freistaat Bayern	18.01.2013	<p>Mit dem vorgelegten Entwicklungskonzept besteht grundsätzlich Einverständnis. Wir bitten aber um weitere Beteiligung, wenn Bundes- oder Staatstraßen von Maßnahmen betroffen sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Träger bei konkreten Planungen erneut beteiligt.</p>
18	Juliuspspitalstiftung Bad Königshofen	18.12.2012	- verzichtet auf Stellungnahme -	
19	Kath. Pfarramt Bad Königshofen		~ keine Stellungnahme eingegangen ~	
20	Kommunale Allianz Fränkischer Grabfeldgau		~ keine Stellungnahme eingegangen ~	
21	Kreisheimatpfleger Reinhold Albert		~ keine Stellungnahme eingegangen ~	



22	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Straßenverkehrsbehörde	~ keine Stellungnahme eingegangen ~
23	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Baurecht	Aus baurechtlicher Sicht bestehen keine Einwendungen zu dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept. Bei Umsetzung des Konzepts sind nach Art. 59 ff. BayBO erforderliche Bauanträge über die Stadt Bad Königshofen i. Gr. als zuständiger Gemeinde einzureichen. Diese legt diese der Bauaufsichtsbehörde vor.
24	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Untere Denkmalschutzbehörde	Nachdem sich auf mehreren Grundstücken im Sanierungsgebiet Einzeldenkmäler befinden, und sich sehr viele Anwesen teilweise im denkmalgeschützten Ensemblebereich befinden, bedarf es bei der Neugestaltung der div. Straßen und Plätze denkmalschutzrechtlicher Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG. Die Anträge sind jeweils 4-fach über die Stadt Bad Königshofen i. Gr. einzureichen. Genaue Auflagen und Bedingungen können erst genannt werden, wenn Detailpläne der Unteren Denkmalschutzbehörde vorliegen und Rücksprache mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege erfolgt ist. Das Ensemble der Altstadt Bad Königshofen und die relevanten Grundstücke mit Einzeldenkmälern sind in der Denkmalliste für den Landkreis Rhön-Grabfeld eingetragen und wurden im Entwicklungskonzept auf den Seiten 24 und 52-60 berücksichtigt und beschrieben.
25	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Technisches Bauamt	~ keine Stellungnahme eingegangen ~



26	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Sachgebiet Gartenkultur	14.01.2013	<p>Zunächst möchte ich zu Ihrem Konzept einige inhaltliche Punkte ansprechen.</p> <p>- Unter Punkt 4.1.5 "Soziale Infrastruktur" wird auf Seite 40 das Kreiskrankenhaus Bad Königshofen als Bestand aufgeführt. Das Kreiskrankenhaus Bad Königshofen wurde jedoch zum 31.12.2003 aus wirtschaftlichen Gründen geschlossen und der Landkreis Rhön-Grabfeld hat das Grundstück mit Gebäude und Inventar am 15.10.2004 an die Ehegatten Dr. Franz Pullmann und Katrin Pullmann verkauft. Heute ist das Gebäude und das Grundstück, auch wenn es nicht zum Sanierungsgebiet gehört ebenfalls ein Sanierungsfall.</p> <p>- Unter 4.2.1 "Interkommunale Zusammenarbeit" wird auf Seite 75 die Stadt Bad Königshofen als Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen aufgeführt. Dies ist nicht der Fall. Die Stadt Bad Königshofen ist nicht Mitglied der VG Bad Königshofen, sondern eine Stadt mit kommunaler Selbstverwaltung.</p> <p>- Unter 4.2.2 "Weitere überörtliche Organisationsformen" ist auf Seite 80 die Rede von der Tourist-Information Rhön-Grabfeld in Bad Neustadt. Diese Bezeichnung ist nicht korrekt und auch nicht zutreffend für die Tourismus-Region. In Bad Neustadt im Landratsamt befindet sich die Tourist-Information Rhön, die für den bayrischen Teil der Tourismus-Region Rhön zuständig ist, also auch für die Rhön im Landkreis Bad Kissingen. Bad Königshofen ist Teil der Tourismus-Region Haßberge. Eine Tourismus-Region Grabfeld gibt es bisher nicht. Bad Königshofen und große Teile seines Umlandes gehören außerdem dem Naturpark Haßberge an. Der Begriff "Grabfeld" wird am besten über die Grabfeld-Allianz "Fränkischer Grabfeldgau" vermarktet. Die Gemeinde Grabfeld in Thüringen wirbt übrigens mit ihrem Gemeindegebiet als Gebiet "zwischen Rennsteig und Rhön". Allein diese Verschachtelung zeigt, wie schwierig für Bad Königshofen die Darstellung nach außen ist. Die Bezeichnung "Grabfeld" ist wohl auch ein Begriff, der zum mindesten für Außenstehende eher negativ belegt ist.</p> <p>Grundsätzliche Gedanken:</p> <p>- Sie haben in Ihrem Konzept sehr ausführlich die Probleme und Missstände dargestellt und auch konkrete Leitziele formuliert. Die Wege zur Überwindung der demographischen und ökonomischen Rahmenbedingungen sind für mich jedoch nicht ausreichend aufgezeigt. Es besteht die Gefahr, dass trotz hoher Investitionen in die Infrastruktur die Stadt, insbesondere auch die Altstadt sowie der Einzugsbereich von Bad Königshofen weiter an Attraktivität verliert.</p>
----	--	------------	---



		Konkrete Ansätze der Freiraumgestaltung: - Der Kurgarten und der Klostergarten gehören zwar nicht zum Sanierungsgebiet, haben aber erhebliche Auswirkungen auf die Lebensqualität und Besucherattraktivität der Altstadt. Sie sollten stärker in das ISEK mit einbezogen werden. Diese Bereiche könnten einen Teil der von Ihnen auf Seite 42 angesprochenen "seniorengerechten Freizeitinfrastruktur" aufnehmen. - Der Friedhof sollte ebenfalls in das ISEK mit einbezogen werden. - Ich stimme mit der Darstellung überein, dass etliche öffentliche Freiflächen mangelnde Attraktivität aufweisen und diese einerseits auf die Verkehrsbelastung, andererseits auf die Gestaltung zurückzuführen ist. Dies betrifft besonders den Marktplatz. Dennoch ist bei der Steuerung zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens in der Altstadt zunächst erhebliche Überzeugungsarbeit in der Geschäftswelt und bei den Bürgern zu leisten. Insgesamt wird das Vorhaben aus der Sicht des Sachgebiets Gartenkultur und Landespflege am	Die vorgeschlagenen Ansätze der Freiraumgestaltung werden bei der Überarbeitung des ISEKs berücksichtigt und mitaufgenommen. Auf die erforderliche Akzeptanz der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen wird textlich hingewiesen und entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen.
27	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Wohnungsbauförderung	~ keine Stellungnahme eingegangen ~	
28	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Sachgebiet Immissionsschutz	18.12.2012 Gegen den Vorabzug des ISEK Altstadt Bad Königshofen bestehen aus Sicht des Technischen Immissionsschutzes grundsätzlich keine Bedenken. Ganz allgemein ist jedoch darauf hinzuweisen, dass insbesondere bei der Überplanung von Brachflächen (Konversion) sowie bei der Änderung von Verkehrsführungen (Verlegung von Parkplatzzufahrten und Bushaltestellen) ein besonderes Augenmerk auf den (Schall-)Immissionsschutz gelegt werden sollte. Ferner wird auf die bereits ergangenen fachtechnischen Stellungnahmen zur Umgestaltung des Busbahnhofs Tuchbleiche hingewiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
29	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Umweltamt	~ keine Stellungnahme eingegangen ~	
30	Landratsamt Rhön-Grabfeld, Brand- und Katastrophenschutz	~ keine Stellungnahme eingegangen ~	
31	PLEdoc für Ferngas Nordbayern	17.12.2012 Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich (fast das gesamte Stadtgebiet Bad Königshofens, Anm. d. Red.) berührt keine Versorgungsseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber: - Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH) - E.ON Ruhrgas AG, Essen - Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg - FasLNE Telekommunikationsnetzes, deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen - Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGA), Essen - Mitterrheinische Erdgastransportsleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (METG), Haan - Nordrheinische Erdgastransportsleitungsgesellschaft mbh & Co. KG (NETG), Haan - Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen	Die Information wird zur Kenntnis genommen.



32	Luftamt Nordbayern	02.01.2013	Keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
33	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern	11.01.2013	Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern - wahrzunehmenden Aufgaben berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
34	Regierung von Unterfranken, Sachgebiet 24 Landesplanung		~ keine Stellungnahme eingegangen ~	
35	Regionaler Planungsverband Main-Rhön	17.01.2013	Gegen das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept Altstadt bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Einwendungen. Die geplanten Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt tragen insbesondere den Festlegungen B VI 3 Abs. 1 und 3, B VII 1.1, B II 1.2.1.1 LEP und B II 4 Regionalplan 3 Rechnung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
36	Schulverband Bad Königshofen		~ keine Stellungnahme eingegangen ~	
37	Staatliches Bauamt Schweinfurt	07.01.2013	Mit dem vorgelegten Entwicklungskonzept besteht grundsätzlich Einverständnis. Wir bitten aber um weitere Beteiligung, wenn Bundes- oder Staatsstraßen von Maßnahmen betroffen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Träger bei konkreten Maßnahmen erneut beteiligt.
38	Stadt Bad Königshofen (mit der Bitte um interne Verteilung)		~ keine Stellungnahme eingegangen ~	
39	Vermessungsamt Bad Neustadt		~ keine Stellungnahme eingegangen ~	
40	Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen	26.02.2013	Wir bitten Sie, sofern der überplante Bereich innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegt, dies nachrichtlich in Ihren Erläuterungsbereich zu übernehmen. Der Stadtbereich Bad Königshofen liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebiets. Dies ist, wie Sie mir schilderten, bereits nachrichtlich in Ihrem Bericht erfasst.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
41	Wasserzweckverband Bad Königshofen - Gruppe Mitte		~ keine Stellungnahme eingegangen ~	



5.2.2 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Am 21. Januar 2013 wurde unter dem Motto „Lebendige Altstadt Bad Königshofen“ eine Bürgerwerkstatt abgehalten. Ziel der Veranstaltung war es, die Bürgerinnen und Bürger vor Ort ebenso wie die lokalen Interessengemeinschaften und Vereine, die ansässigen Gewerbetreibenden, Anwohner ebenso wie Arbeitnehmer in den Stadtentwicklungsprozess miteinzubinden. Als „Experten vor Ort“ sollten sie ihre Alltagserfahrungen und ihre individuelle Problemwahrnehmung äußern und damit das Fachwissen der beauftragten Planer um persönliche Sichtweisen der Betroffenen erweitern. So wurden Stärken und Schwächen identifiziert und darauf aufbauend Ideen für mögliche Verbesserungsmaßnahmen gesammelt. Die Bürgerwerkstatt diente im Rahmen des ISEK dazu, den Teilnehmern die Möglichkeit der aktiven Mitwirkung zu bieten und damit die Identifikation mit dem Stadtentwicklungsprozess zu stärken sowie für die aktuellen Herausforderungen der Stadt zu sensibilisieren. Gleichzeitig war sie hilfreich, um die Stimmung vor Ort auszuloten, wichtige Themenfelder aus Sicht der lokalen Bevölkerung auszumachen und potenzielle Streithemen bzw. Widerstände möglichst frühzeitig aufzudecken. Noch bevor konkrete Einzelprojekte definiert werden, konnte so die Akzeptanz für mögliche Maßnahmen abgeschätzt und mit der entsprechenden Umsicht bei bevorstehenden Aufgaben vorgegangen werden.



Präsentation der Ergebnisse der Bürgerwerkstatt im Plenum
Quelle: Eigenes Foto



Im Rahmen der Bürgerwerkstatt wurden vier Themenkomplexe bearbeitet, die inhaltlich sehr breit aufgestellt waren. Diese lauteten: „Wohnen für Jung und Alt“, „Leerstand und Brachflächen“, „Öffentliche Räume, Verkehr und Energie“, sowie „Einzelhandel, Nahversorgung, Stadtmarketing und Tourismus“. Ablauf und methodische Konzeption der Veranstaltung sowie detaillierte Informationen über den Inhalt können dem Protokoll entnommen werden, das im Anhang beiliegt. An dieser Stelle sollen nur die wesentlichen Ergebnisse kurz zusammengefasst werden, die in den vier Themenfeldern erarbeitet wurden.

Thema „Wohnen für Jung und Alt“

Insgesamt fällt auf, dass sich im Themenfeld „Wohnen für Jung und Alt“ viele der genannten Aspekte auf verkehrliche Missstände und entsprechende Maßnahmen der Verkehrsberuhigung, Erhöhung der Verkehrssicherheit und Neuorganisation von Parkplätzen beziehen. Auch die Diskussion um eine zukünftige Neugestaltung des Marktplatzes wird rege betrieben und scheint den Teilnehmern mehr am Herzen zu liegen als die Wohnstandortfrage. Einzelne Anregungen widmen sich aber doch den Themen Wohnen im Alter und sozialen Belangen bzw. demographischen Themen. Die Stärken der Innenstadt liegen vor allem in ihrem besonderen Flair, ihrem Charakter als historische Festungsstadt, der ansässigen Gastronomie sowie den vielfältigen verfügbaren Angeboten der Vereine, Werbegemeinschaften und des Kurbetriebs. Als wichtige Schwächen werden neben verkehrlichen Aspekten wie dem störenden Parken in der Kurve vor dem Fitness-Studio und einer allgemein geringen Verkehrssicherheit (für Kinder) insbesondere fehlende Angebote für Jugendliche und Defizite in der Begehbarkeit des Pflasters erwähnt. Entscheidend für die Attraktivierung der Innenstadt als Wohnstandort scheint die Lösung verkehrlicher Probleme und die Gestaltung des Marktplatzes zu sein. Außerdem sollen Anreize für Geburten bzw. familienfreundliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, um dem demographischen Wandel entgegen zu wirken.

Thema „Leerstand und Brachflächen“

Die Teilnehmer des Themas „Leerstand und Brachflächen“ arbeiten heraus, dass die Probleme des Leerstands vor allem in einer zunehmend sinkenden Attraktivität der Innenstadt, einer weiteren Verschlechterung der Wohnqualität sowie einer Beeinträchtigung des städtischen Erscheinungsbildes liegen. An diesen Aussagen lässt sich ablesen, dass sie eine Abwärtsspirale befürchten. Zudem werden fehlende Spielplätze in der Altstadt als eine Schwäche genannt, die interessante Anregungen für die den weiteren Umgang mit Brachflächen bieten kann. Chancen bestehen darin, dass die Brachflächen und Leerstände ein hohes, bisher ungenutztes Flächenpotenzial bieten, Ansatzpunkte für Investitionen darstellen und zum Beispiel für Parkzwecke genutzt werden können. Diese Nutzung als Parkraum wird



von den Beteiligten sehr hoch priorisiert. In Ergänzung halten es die Teilnehmer für wichtig (insbesondere von städtischer Seite) aktive Ge genmaßnahmen einzuleiten wie z.B. die Akquisition von Investoren mithilfe von attraktiven Betreibermodellen und einem Leerstandsmanagement. Über das Zusammenfassen benachbarter Flächen können größere Grundstücke erzielt werden und sich neue Möglichkeiten der Nutzung und Vermarktung ergeben. Betont wird außerdem die Bündelung und Bereitstellung von Informationen und Fördermitteln für private Investoren, Kaufinteressierte und sanierungsbe reite Eigentümer. Ergänzend kann die Stadt tätig werden, indem sie selbst Leerstände aufkauft und Umbau- bzw. Abrissarbeiten durch die Entsorgung des anfallenden Bauschutts unterstützt.



Gesammelte Ergebnisse zum Thema „Leerstand und Brachflächen“
Quelle: Eigenes Foto



Thema „Öffentliche Räume, Verkehr und Energie“

In diesem breit aufgestellten Themenfeld liefern die Werkstattteilnehmer eine Vielzahl an Ideen für mögliche Maßnahmen, ohne deziert auf Stärken und Schwächen einzugehen. Besonders auffällig ist die Konzentration und hohe Priorisierung von verkehrlichen Missständen. Insbesondere das wilde Parken ist vielen Teilnehmern ein Dorn im Auge. Zudem wird als starke Einschränkung empfunden, dass die Schlundstraße nur als Einbahnstraße stadtauswärts fungiert und somit keine direkte Zufahrt der Innenstadt aus Norden ermöglicht. Auch die vorgeschlagenen Maßnahmen zeigen, dass die Themen des Verkehrs und der Aufwertung öffentlicher Räume und Grünflächen den Bürgerinnen und Bürgern besonders wichtig sind. An oberster Stelle steht die Aufwertung des Marktplatzes und auch der Bereich des Klostergartens erhält viel Aufmerksamkeit. Als sehr wichtig werden außerdem die Erreichbarkeit der Innenstadt und die Ausweisung zusätzlicher Parkplätze beurteilt. Darüber hinaus werden eine Verkehrsberuhigung und verbesserte Beschilderung insbesondere der Parkplätze vorgeschlagen. Die energetische Versorgung und ökologische Situation scheint den Werkstattbesuchern weniger stark am Herzen zu liegen, da nur sehr wenige Nennungen auf diesen Bereich entfallen.



Angeregte Diskussionen in thematischen Kleingruppen
Quelle: Eigenes Foto

Thema „Einzelhandel, Nahversorgung, Stadtmarketing und Tourismus“

Als vordringlichste Maßnahmen stellen sich bei den Werkstattteilnehmern die Sicherung von Betrieben und Einrichtungen der Grund- und Nahversorgung heraus. Dies betrifft sowohl die medizinische Versorgung als auch das fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebot mit Lebensmitteln und Drogeriewaren in der Innenstadt. Die gute verkehrliche Erreichbarkeit der Innenstadt durch die zentral gelegenen



Parkmöglichkeiten (z.B. Marktplatz) wird als erhaltenswerte und ggf. sogar noch ausbaufähige Stärke der Stadt Bad Königshofen beschrieben. Hohe Zustimmung erfährt auch die Werbegemeinschaft, Defizite werden im Einzelhandel vor allem bei den Betrieben selbst erkannt. Im Tourismus sehen die Teilnehmer des Workshops hohe lokale und regionale Potenziale, die durch ein touristisches Entwicklungskonzept stärker in Wert gesetzt und vermarktet werden könnten. Im Bereich des Stadtmarketings wird das Fehlen einer ganzheitlichen Strategie bemängelt und der Wunsch nach einem festen Ansprechpartner für die Belange des Einzelhandels zum Ausdruck gebracht. Das Zusammenwirken von Einzelhandel und Tourismus wird jedoch positiv hervorgehoben, da beide Branchen stark voneinander profitieren. Maßnahmenvorschläge zur Belebung des Einzelhandels reichen von regelmäßigen Märkten zur Förderung der Direktvermarktung über die stärkere Verbreitung der Regionalwährung bis hin zu ausgeweiteten Serviceleistungen. Von städtischer Seite werden von allem Unterstützungs- und Beratungsangebote für Gewerbetreibende/ Einzelhändler gewünscht.

Fazit der Bürgerwerkstatt aus planerischer Sicht

Insgesamt geht aus den vielzähligen Diskussionen der Bürgerwerkstatt hervor, dass der Verkehr, die Neugestaltung des Marktplatzes sowie der Einzelhandel und Tourismus die zentralen Themen sind, die auf das meiste Interesse der Beteiligten stoßen. Die lebhaften Diskussionen und die Vielzahl an zusammengetragenen Aspekten zeigen auch, dass die Teilnehmer ein Interesse an der Stadtentwicklung mitbringen und engagiert ihre Ideen einbringen. Einige Themen wurden dabei mitunter stark kontrovers diskutiert. Unaufgelöste Konflikte bestehen insbesondere im Spannungsfeld zwischen einer Stärkung der Aufenthaltsqualität und damit Attraktivierung der öffentlichen Räume des Standortes Innenstadt einerseits und einer jederzeit guten Erreichbarkeit durch möglichst viele zentrale Parkplätze andererseits.



5.3 Leitlinien und Ziele der Stadtentwicklung

Um für den Wettbewerb der Städte und Gemeinden im Landkreis Rhön-Grabfeld gerüstet zu sein und die anstehenden und vielfältigen Herausforderungen erfolgreich meistern zu können, muss der zukünftige Strukturwandel der Stadt nach einem klaren System von Zielen politisch gestaltet und fachlich gesteuert werden.

Ein solches Zielsystem für Bad Königshofen bildet die planerische Grundlage zur fachlichen Bewältigung diverser, meist komplex vernetzter Aufgaben. Mit Hilfe des Zielsystems sollen alle relevanten Akteure, öffentlich wie privat, in einem kooperativ aufgebauten Netzwerk gesteuert werden. Es sollte deshalb von der Stadt Bad Königshofen und ihrer Verwaltung konsequent verfolgt werden. Darüber hinaus ist das Zielsystem Bad Königshofens für den Stadtrat und die Verwaltung das wichtigste Instrument zur stetigen Kontrolle aller Aktivitäten des Stadsanierungsprozesses. Der Fortschritt in den Schlüssel- bzw. Schwerpunktgebieten, bei Impulsprojekten oder sonstigen Maßnahmen muss an den Maßstäben des Zielsystems gemessen werden. Erfolge bzw. Misserfolge auf dem Weg des Strukturwandels können so offengelegt und analysiert werden. Bei Bedarf kann bei Fehlentwicklungen gegen gesteuert werden, da diese frühzeitig als solche erkannt werden, wenn sie nicht mit den vereinbarten Entwicklungszielen übereinstimmen.

Zentrales Ziel der Stadsanierung in Bad Königshofen

„Lebendige“ Altstadt

Nachhaltige Stadtentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der demographischen und ökonomischen Rahmenbedingungen

Die nachhaltige Entwicklung der Stadt und insbesondere der historischen Altstadt als zentrales Herzstück ist das wichtigste Projektziel, wobei vor allem die demographischen und ökonomischen Rahmenbedingungen in Bad Königshofen berücksichtigt werden müssen. Dies sind ganz konkret ein derzeit leichter und in Zukunft zunehmender Bevölkerungsverlust in Verbindung mit einer starken Überalterung sowie die Problematik zahlreicher Leerstände in Gewerbe und Wohnen. Hinzu kommen vier großflächige Brachflächen am Rand der Altstadt, für die zukünftige Nutzungen gefunden werden müssen und die angesichts einer zu erwartenden leichten Schrumpfung und schwacher Wirtschaftskraft eine besondere Brisanz erhalten. Die Innenstadt soll als Lebens-, Arbeits- und Einkaufsstandort in ihrer städtebaulichen Struktur und ihrer funktionalen Bedeutung als Versorgungszentrum gestärkt werden. Alle weiteren Ziele und Maßnahmen folgen in ihrer Grundausrichtung diesem zentralen Ziel der „nachhaltigen Stadtentwicklung für eine lebendige Altstadt“.



Leitlinien

Vor dem Hintergrund der zuvor analysierten und in Kapitel 4 dargestellten strukturellen Problemlagen und der ermittelten Potentiale sowie auf Grundlage der Erkenntnisse aus den Beteiligungsverfahren wird eine Ausrichtung der Stadtentwicklung an folgenden Leitlinien empfohlen:

Brachflächenkonversion & Leerstandsbewältigung

Anpassung und Qualifizierung der großflächigen Brachflächen sowie der kleinteiligen Wohn- und Ladenleerstände

Zielformulierung:

Aufgrund einer aktuellen und auch weiterhin abzusehenden geringen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie einer großen Anzahl bereits vorhandener Leerstände besteht ein dringender Handlungsbedarf. Die vier großflächigen gewerblichen und infrastrukturellen Brachflächen am Innenstadtrand und die vielen kleinen privaten Wohn-, Gewerbe- und sonstigen Leerstände der Altstadt müssen wieder reaktiviert und sinnvoll in die Nutzungsstruktur der Stadt eingegliedert werden, um das historische Zentrum als lebendiges Herzstück Bad Königshofens zu sichern. Dementsprechend sind Konzepte zu erarbeiten, aus denen sich geeignete Anpassungsmaßnahmen ableiten lassen. Insbesondere die großen, zusammenhängenden Flächenpotentiale der Gewerbebrachen können als Chance im Sinne von Möglichkeitsräumen aufgefasst werden, die Spielräume für neue Entwicklungen in zentralen Lagen eröffnen.

Siedlungsstruktur & Wohnumfeld

Attraktivierung und funktionale Stärkung der Altstadt, Erhalt der historischen Stadtgestalt sowie Anpassung und Diversifizierung des Wohnraumangebotes

Zielformulierung:

Die historische Altstadt als politischer und kultureller, sozialer und wirtschaftlicher Mittelpunkt ist zu erhalten, zu sanieren und in ihrer Entwicklung zu stärken. Die Infrastruktureinrichtungen (sozial, technisch, verkehrlich, wohnlich, freizeitbezogen) sind zu optimieren und an die veränderten Rahmenbedingungen und Bedarfe anzupassen, die sich aus dem demographischen,



sozialen und ökonomischen Wandel ergeben. Die bestehende Nutzungsvielfalt ist unbedingt beizubehalten und wo möglich weiter zu differenzieren.

Für die lokale Bevölkerung ist preiswerter und angemessener Wohnraum sowie die Bereitstellung wohnungsnaher Infrastrukturen (Nahversorgung) zu sichern. Die vorhandenen Wohnpotentiale in der Altstadt sind bestmöglichst auszunutzen und mit einer aktiven Förderung der Zuwanderung in die Altstadt zu koppeln. Dabei soll den unterschiedlichen Bedürfnissen der gesamten Bevölkerung Rechnung getragen werden, indem beispielsweise sehr unterschiedliche und flexibel gestaltbare Grundrisse oder alternative Formen des Zusammenlebens (z.B. für selbstbestimmtes Wohnen im Alter) angeboten werden.

Gleichzeitig ist die Aufenthaltsqualität im Stadtkern deutlich zu verbessern. Der historische Stadtgrundriss ist in seiner Form zu erhalten. Baudenkmäler und historisch bedeutsame Gebäude, insbesondere die stadtbildprägenden Gebäude im Biedermeierstil, müssen Instand gebracht bzw. erhalten werden, um den kulturellen Wert für nachfolgenden Generationen längerfristig zu sichern.

Verkehr

Sicherung und Verbesserung der Mobilität sowie Neuordnung des ruhenden Verkehrs

Zielformulierung:

Die Erreichbarkeit des Stadtgebietes für alle Verkehrsarten ist zu stützen, Konflikte zwischen dem motorisierten und dem nicht-motorisierten Verkehr sind zu lösen. Störende Verkehre und insbesondere der Durchgangsverkehr sind aus der Altstadt herauszunehmen, wobei Alternativen aufgezeigt werden müssen. Das bestehende ÖPNV-Angebot ist zu sichern, sodass eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt sowie eine Anbindung der umliegenden Gemeinden längerfristig gewährleistet ist. Zudem muss es so gestaltet und optimiert werden, dass es auch subjektiv durch die Nutzer als attraktiv wahrgenommen und verstärkt als Alternative zum privaten PKW genutzt wird.

Wildes Parken in der Innenstadt ist zu unterbinden. Die Parkplätze sind so neu zu ordnen, dass der Parksuchverkehr minimiert wird. Wie die Bürgerwerkstatt zeigte, sind den Bürgern und insbesondere den Gewerbetreibenden eine hohe Ausstat-



tung der Innenstadt mit zentralen Parkplätzen und damit eine bestmögliche Erreichbarkeit ein sehr gewichtiges Anliegen.

Insbesondere der Marktplatz und die Hindenburgstraße sollen als Schwerpunktgebiete in den Fokus der planerischen Aktivitäten rücken, damit sie funktional optimiert und neu geordnet sowie gestalterisch aufgewertet werden.

Umwelt & Energie

Verbesserung der örtlichen Umwelt und Energieversorgung durch Ausbau dezentraler Energien und Aufwertung der öffentlichen Freiflächen

Zielformulierung:

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. Maßnahmen zur nachhaltigen Energieversorgung und zur Energieeinsparung sind einzuleiten, wobei insbesondere Wert auf die Energiegewinnung aus nachwachsenden Rohstoffen und mit dezentralen Anlagen gelegt wird. Die Grünpotentiale der Innenstadt sind zu erhalten, zu erweitern und so miteinander zu vernetzen, dass sie der Bevölkerung und für Touristen als attraktive öffentliche Räume zur Naherholung zur Verfügung stehen. Die ehemaligen Freiflächen der Stadtbefestigung sind zudem von historischem Wert und sollten als solche wieder deutlicher sichtbar und besser nutzbar werden.

Handel, Gewerbe & Gastronomie

Stärkung der gewerblichen Basis und Sicherung lokaler Arbeitsplätze sowie Erhalt und Ausbau der lokalen Versorgungsfunktion

Zielformulierung:

Die Versorgung der lokalen Bevölkerung soll durch die Stabilisierung und Verbesserung der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote gesichert werden. Die wirtschaftliche Entwicklung vor Ort soll durch die Schaffung wohnortnaher Erwerbsmöglichkeiten gefördert werden. Die Rahmenbedingungen sind zu optimieren, Neuansiedlungen zu fördern und vor allem müs-



sen die bestehenden Betriebe unterstützt werden. Die bestehende Versorgungsfunktion Bad Königshofens für die umliegenden Gemeinden muss erhalten und weiterhin gestärkt werden, um der Bedeutung der Stadt als mögliches Mittelzentrum auch in Zukunft gerecht werden zu können. Dabei ist die Stärkung der Innenstadt als funktionales und lebendiges Zentrum der Kernpunkt der Stadtentwicklung.

Tourismus & Stadtmarketing

Stärkung und Ausbau von Tourismus, Freizeit und Erholung sowie verstärktes Stadtmarketing unter Einbeziehung der besonderen Stellung als Kurort

Zielformulierung:

Es ist anzustreben die touristische Infrastruktur qualitativ zu verbessern sowie die spezifischen Potenziale der Stadt noch besser herauszuarbeiten und entsprechend zu kommunizieren. Die besondere Stellung der Stadt als Kurort bietet ein großes Potenzial, das noch stärker als bisher für die Entwicklung der Stadt - und insbesondere der Innenstadt - genutzt werden soll. Entwicklungsfördernde Maßnahmen im touristischen Bereich müssen eng mit den städtebaulichen Maßnahmen zur Attraktivierung und Umgestaltung der Altstadt sowie mit den Maßnahmen zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels verknüpft sein. Auf eine starke Vernetzung und Kooperation der lokalen Akteure ist hinzuwirken, um Synergien zu nutzen. Zur Förderung der örtlichen Entwicklung ist ein Ausbau des Stadtmarketings anzustreben. Dabei müssen zwei Zielgruppen berücksichtigt werden: Es soll nicht nur das Image der Stadt nach außen verbessert werden, sondern auch die Identifikation (und damit die emotionale Bindung) der ansässigen Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Stadt gestärkt werden.

Soziales

Anpassung und Erweiterung der bestehenden Infrastruktur sowie Aktivierung der sozialen und zivilgesellschaftlichen Kompetenzen



Zielformulierung:

Der soziale Zusammenhalt unter der ansässigen Bevölkerung und die Integration zukünftig Zuziehender in die Stadtgemeinschaft sind durch alle Altersgruppen hindurch zu fördern. Die soziale Gemeinschaft stellt einen der wichtigsten „weichen“ Standortfaktoren dar und entscheidet maßgeblich über die Wohnzufriedenheit der Bürgerinnen und Bürger. Damit leistet sie einen hohen Beitrag, wenn es darum geht Einwohner zu binden und Abwanderung zu vermindern und muss deshalb gefördert werden. Die Stärkung des sozialen Zusammenhalts soll über angemessene soziokulturelle Angebote erfolgen, welche vorhandene Ressourcen nutzen und darauf aufbauende, bedarfsoorientierte Ergänzungen entwickeln. Neben professionellen Angeboten soll insbesondere das zivilgesellschaftliche Engagement besonders gefördert und als soziales Kapital in die Stadtentwicklung miteinbezogen werden.

Bildung, Kultur & Freizeit

Stärkung und Ausbau der Strukturen in den Bereichen Bildung, Kultur und Freizeit sowie Erhalt der Funktion als Schulstandort

Zielformulierung:

Die lokalen Infrastrukturen für Bildung und Erziehung sind zu erhalten und zukunfts-fähig weiterzuentwickeln, sodass die Stadt auch weiterhin einen wichtigen Bildungsstandort in der Region darstellt. Jugendliche sollen nicht aufgrund mangelnder Bildungs- bzw. Ausbildungsmöglichkeiten in andere Städte ausweichen bzw. abwandern müssen, sondern in Bad Königshofen gehalten werden. Dabei müssen die sozialen Infrastrukturen für alle Altersgruppen bedarfsgerecht an veränderte Nachfragesituationen und Nutzeransprüche angepasst werden. Um die Innenstadt als Herzstück und kulturelles Zentrum Bad Königshofens zu stärken, soll das Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot bevorzugt an innerstädtischen Standorten konzentriert werden.
Zudem ist vor allem das historische Erbe zu erhalten, zu stärken und mit aktuellen Kultur- und Freizeitnutzungen zu verknüpfen. Öffentliche Plätze und Räume sind verstärkt in das kulturelle Angebot miteinzubeziehen also z.B. für bestimmte Veranstaltungen zu nutzen.



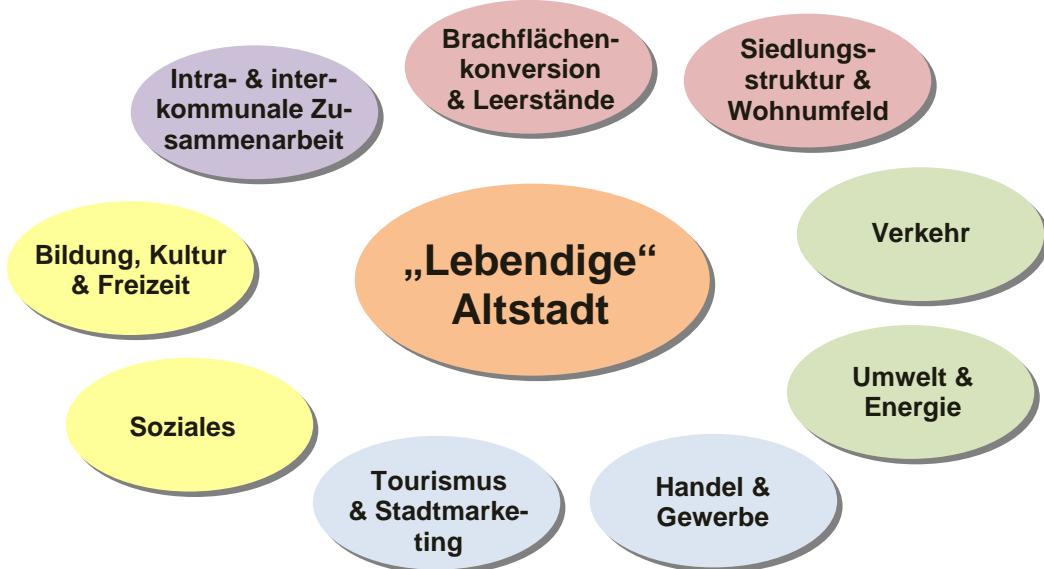
Intra- & interkommunale Zusammenarbeit

Pflege bestehender Kooperationsbeziehungen und Erweiterung auf neue Bereiche

Zielformulierung:

Obwohl die Stadt Bad Königshofen bereits viele örtliche und überörtliche Organisationsstrukturen nutzt, ist eine weitere Verbesserung von Kooperation und Kommunikation zur Förderung der örtlichen Entwicklung anzustreben. In bestimmten Themenfeldern wie z.B. Stärkung des Tourismus, des Stadtmarketings, gemeinsames Flächen- und Leerstandsmanagement, Energieversorgung etc. kann die Stadt von einer Ausweitung der Zusammenarbeit profitieren. Dabei sollen sowohl lokale Kooperationsstrukturen optimiert als auch die Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden und weiteren Orten der Region themenspezifisch intensiviert werden.

Das Erreichen dieser Entwicklungsziele hängt von den unterschiedlichsten, zum Teil auch externen und kaum beeinflussbaren Faktoren ab. Wichtige Einflussgrößen sind unter anderem Stadtplanung, Sozialplanung, lokale Ökonomie, politische und rechtliche Rahmenbedingungen sowie Entwicklungen im Bereich Energie und Umwelt und vieles mehr. Nur eine ganzheitliche Betrachtung aller Handlungsfelder und ein gemeinsames und aktiv verfolgtes Leitbild führen zum Erfolg!



Übersicht über Themenfelder des ISEK „Lebendige Altstadt“
Quelle: Eigene Darstellung Büro Schröder



6 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Altstadt

6.1 Stärkung der Innenstadt als aktives Stadtzentrum

Täglich ist zu beobachten: in der Innenstadt spielt die Musik, sucht man die Kontakte; hier findet das Leben statt. Hier sind in vielen der Wohn- und Geschäftsgebäude Läden mit zahlreichen Angeboten zu finden und hier liegen die Dienstleistungsbetriebe, die man täglich braucht. In der Innenstadt kann man unter etlichen Angeboten an Gaststätten ebenso wählen wie unter den freien Berufen. Im historischen Stadtkern liegen wesentliche soziale Dienste, die Kirchen und die kulturellen Einrichtungen. Hier wird gearbeitet, hier trifft man sich und hier wird gefeiert. Darüber hinaus sind alle Wege kurz und einfach und alle Einrichtungen sind zu Fuß zu erreichen.

Trotz der Entwicklung in anderen Städten, wo es längst chic ist, in der Innenstadt oder in ihren Randgebieten zu wohnen, stehen in der Innenstadt Bad Königshofens eine beträchtliche Anzahl von Wohngebäuden leer und auch Gewerbeeinheiten sind von Komplett- oder Teil leerständen betroffen. Diese Analyse ist alarmierend, aber nicht hoffnungslos, wenn man sich gemeinsam auf Ziele verständigt. Nicht nur die Beseitigung der Leerstände sondern ebenso der weitere Ausbau und die Belebung des Einzelhandels in der Innenstadt sind wichtige Elemente der Stadsanierung. Die Analyse beweist aber auch, dass dieses schlummernde Potenzial in Bad Königshofen noch nicht von allen erkannt und nur bruchstückhaft erschlossen ist. In vergleichbaren Vierteln anderer bayerischer Unterzentren gehören die zentrumsnahen Quartiere zu den beliebtesten Wohnstandorten der Stadt. Immer mehr Menschen ziehen in die Altstädte und beleben dort Wohnungen, Geschäfte und Gastronomie. Sie sind es, die die Fühlungsvorteile mit all den anderen Aktivitäten intensiv nutzen, denn in der Innenstadt ballen sich Wissen und Informationen. Einige der Gründe dafür, dass die Innenstadt Bad Königshofens noch zu wenig von den Aktiven und Kreativen entdeckt und genutzt wird, liegen möglicherweise an den nicht bedarfsgerechten Wohnungen und am vielfach kaum modernisierten Wohnungsbestand. Es kann aber auch sein, dass die Gründe beim Wohnumfeld zu suchen sind, in dem zu viel Enge und zu viele versiegelte Innenhöfe zu finden sind und bei den viel zu geringen Grünflächen, die für Kinder und für die Feierabenderholung angeboten werden. Wenn dies Gründe sein sollten, könnten im Rahmen der Stadsanierung räumliche Impulsprojekte rasch Abhilfe bringen.

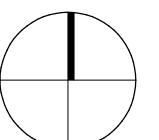
Das Wachstum sollte auch in Bad Königshofen wieder nach innen gelehrt werden, um die Urbanität und die Stadt der kurzen Wege zu stärken. Dabei geht es nicht um nostalgische Überlegungen, sondern um die Neudefinition eines stadtstrukturell brandaktuellen Themas.

ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE

- RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE
1. TUCHBLEICHE
 2. HINDENBURGSTRASSE
 3. MARKTPLATZ
 4. EHEM. ZIEGELEI
 5. EHEM. STUTEREI
 6. BÜTTNER-BRÄU-AREAL
 7. EHEM. KREISKRANKENHAUS
 8. WESTLICHE WALLSTRASSE



■ SANIERUNGSGEBIET I SG I = 1,31 ha
■ SANIERUNGSGEBIET II SG II = 2,76 ha
■ SANIERUNGSGEBIET III SG III = 4,61 ha
■ SANIERUNGSGEBIET IV SG IV = 4,66 ha
— UNTERSUCHUNGSGEBIET = 8,56 ha



0 50 100 150 IM ORIGINAL M 1:1000

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

BAD KÖNIGHOFEN

ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE

ARCHITEKTURBÜRO DAG SCHRÖDER DIPL. ING. (FH)
ARCHITEKT SRL, 97421 SCHWEINFURT, ZÜRCH 20

PROJEKTNUMMER 11/11

JANUAR 2013



6.2 Handlungsfelder mit Zielkonkretisierung

Zur Verwirklichung der in Kapitel 5 erläuterten Leitlinien und Ziele ist es nötig, konkrete städtebauliche Projekte zu erarbeiten, die mit entwicklungsfördernden Maßnahmen in anderen Bereichen wie Wirtschaft, Soziales, Verkehr, Einzelhandel und Tourismus verknüpft sind und sich gegenseitig ergänzen. Neben den eigenen Untersuchungsergebnissen und Konzeptvorschlägen des Büros Schröder, Schweinfurt, fließen an dieser Stelle die zentralen Aussagen und empfohlenen Maßnahmen der beiden Fachgutachter (Einzelhandel: Büro GEO-PLAN, Bayreuth; Verkehr: Büro Dr. Först Consult, Würzburg) mit ein. So werden die verschiedenen Handlungsfelder miteinander vernetzt und zu einem integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept zusammengeführt.

Die städtebaulichen Maßnahmen, welche räumlich im Stadtgefüge verortet werden können, sind in der Plandarstellung „Städtebauliches Konzept“ aufgezeigt. Ein Großteil der vorgeschlagenen Strategien ist jedoch eher abstrakter Natur, kann nicht räumlich fixiert werden und wird daher im Folgenden textlich erläutert.

Insgesamt ergeben sich, wie in Kapitel 5 bereits erwähnt, neun Handlungsfelder:

- **Brachflächenkonversion & Leerstandsbewältigung**
- **Siedlungsstruktur & Wohnumfeld**
- **Verkehr**
- **Umwelt & Energie**
- **Bildung, Kultur & Freizeit**
- **Soziales**
- **Handel, Gewerbe & Gastronomie**
- **Tourismus & Stadtmarketing**
- **Intra- & interkommunale Zusammenarbeit**

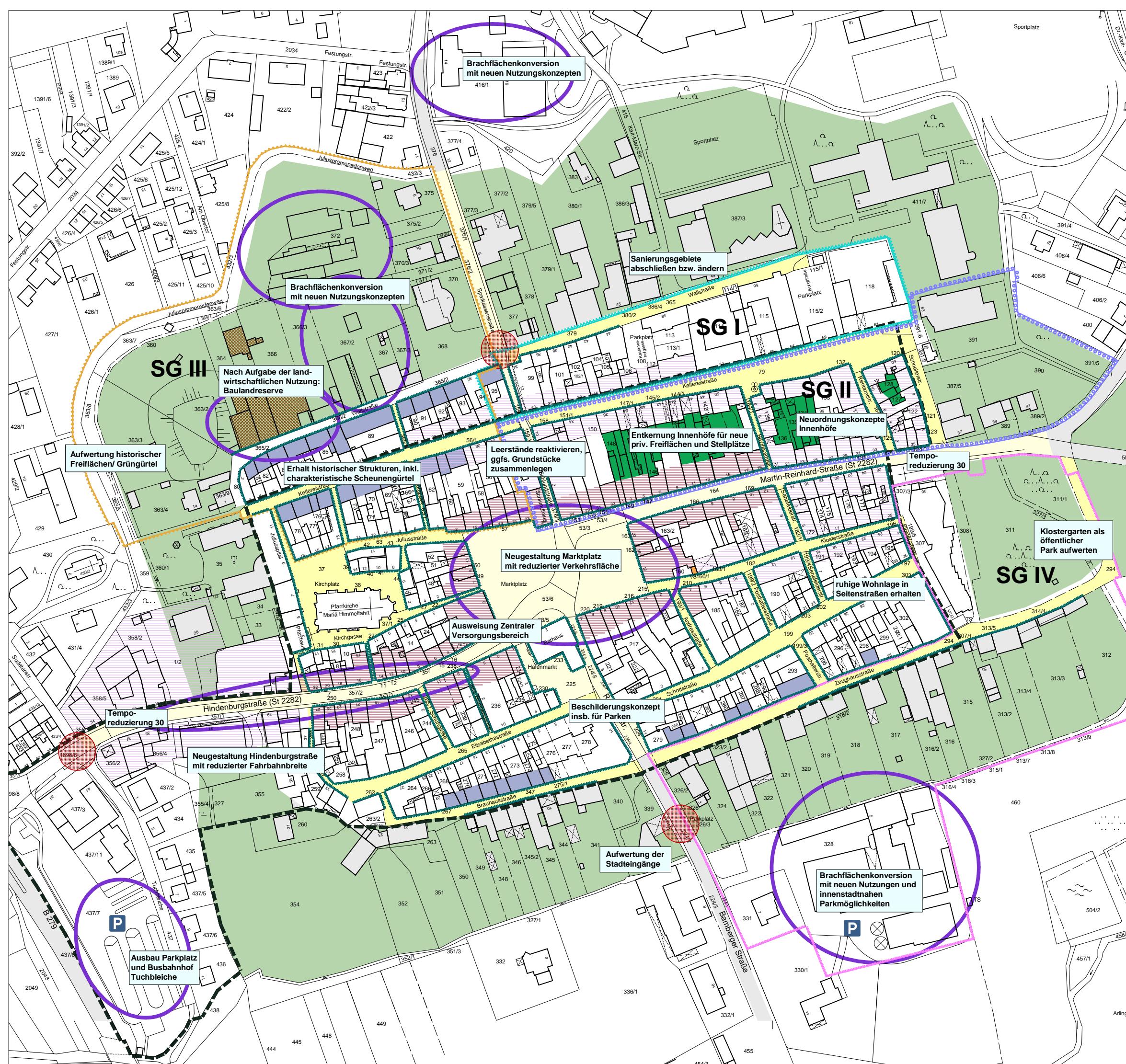
Die städtebaulichen Ziele und daraus abgeleiteten Maßnahmen sind auf diese neun Handlungsfelder bezogen. Entsprechend des integrierten Ansatzes decken einzelne Maßnahmen aber zum Teil mehrere Handlungsfelder ab und können somit mehreren Bereichen zugeordnet werden. Die inhaltlichen Verknüpfungen werden in Form eines -> Verweises auf andere Handlungsfelder entsprechend kenntlich gemacht.

Als flankierende Maßnahmen sind auf ideeller Ebene eine weiterführende Sensibilisierung der Bürgerinnen und Bürger für die Stadtentwicklung sowie deren kontinuierliche Einbindung in konkrete Projekte und Maßnahmen zu verfolgen. Viele der im Folgenden vorgeschlage-

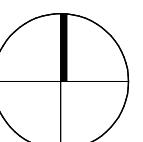
STÄDTEBAULICHES KONZEPT

JANUAR 2013

- ERHALTENSCHE RAUMKANTEN
- ENTKERNUNG DER INNENHÖFE
- ERHALT SCHEUNEGÜRTEL; UMWUTZUNG IN WOHNRAUM
- AUFWERTUNG HISTORISCH BEDEUTSAMER FREIFLÄCHEN
- AUFWERTUNG DER STADTEINGÄNGE
- SCHLÜSSELGEBIETE
- ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH HAUPLAGE
- ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH ERGÄNZUNGSLAGE
- AUFGABE DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZUNG; NACHNUTZUNG ALS WOHNRAUM/LANDRESERVE
- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- ANLIEGERSTRASSE
- HAUPTVERKEHRSSTRASSE
- P INNENSTADTNAHES PARKEN



- SANIERUNGSGEBIET I SG I = 1,31 ha
- SANIERUNGSGEBIET II SG II = 2,76 ha
- SANIERUNGSGEBIET III SG III = 4,61 ha
- SANIERUNGSGEBIET IV SG IV = 4,66 ha
- UNTERSUCHUNGSGEBIET = 8,56 ha



0 50 100 150
IM ORIGINAL M 1:1000

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

BAD KÖNIGSHOFEN

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

ARCHITEKTURBÜRO DAG SCHRÖDER DIPL. ING. (FH)
ARCHITEKT SRL, 97421 SCHWEINFURT, ZÜRCH 20

PROJEKTNRUMMER 11/11

JANUAR 2013



nen Handlungsoptionen können eine deutlich nachhaltigere Wirkung entfalten, wenn sie in enger Zusammenarbeit mit den lokalen Akteuren vor Ort entstehen, gemeinsam geplant und getragen werden und das private Engagement und soziale Kapital für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung nutzen.

Handlungsfeld	<i>Brachflächenkonversion & Leerstandsbewältigung</i>
---------------	---

Eine besondere Aufgabenstellung ergibt sich im Hinblick auf die Wiedernutzung der großflächigen Brachen und der darauf befindlichen Gebäudekomplexe. Hierzu zählen sowohl die vielen kleinen Leerstände im Innenstadtbereich als auch die vier großflächigen Brachflächen an der Peripherie der Altstadt.

Grundsätzlich ist eine **Wiederinwertsetzung** von leer stehenden Immobilien einem kostenintensiven Rückbau vorzuziehen. Der mögliche Rückbau von Gebäuden ist daher immer an das Vorhandensein einer realistischen, neuen Nutzungsperspektive geknüpft und ist im Einzelfall abzuwagen. Vor einem vorschnellen Abbruch ohne konkrete Konzepte der Nachnutzung wird deshalb ausdrücklich gewarnt.

Da die Anzahl sowohl der Wohnungs- als auch der Gewerbeleerstände in Bad Königshofen hoch ist und aufgrund der demographischen und ökonomischen Veränderungen eine zusätzliche Verschärfung der Situation in Zukunft zu erwarten ist, besteht **dringender Handlungsbedarf**. Die Stadt muss aktiv Stellung beziehen und ein organisiertes und vernetztes **Leerstandsmanagement** betreiben. Auf Grundlage einer umfassenden Bestandserhebung und –katalogisierung, die stetig aktuell gehalten werden muss, können Entwicklungsziele definiert, konkrete Einzelmaßnahmen abgeleitet und eine zielgerichtete Vermarktung betrieben werden. In diesem Zusammenhang muss sich die Stadt auch mit ihren Neubaugebieten und mit innerstädtischen Nachverdichtungsmöglichkeiten als eventuell geeigneter Alternativen auseinandersetzen. Ein aktives **Flächenmanagement** zusammen mit einer breit angelegten **Öffentlichkeitsarbeit** und **Marketingstrategie** kann enorm hilfreich sein, um Leerstände sowohl im Wohnungs- als auch im Gewerbesektor zu revitalisieren. In Ergänzung müssen übersichtliche **Informationen** über Fördermöglichkeiten für private Investitionen zur Verfügung gestellt und möglichst leicht für jeden potenziellen Interessenten zugänglich gemacht werden. Eine **persönliche Beratung** von Eigentümern und/oder Kaufinteressenten durch einen professionellen Ansprechpartner vor Ort ist eine wichtige Grundlage, um den privaten Betroffenen Hilfestellung zu leisten und auf Grundlage einer fachmännischen Beratung ihre Investitionsbereitschaft zu fördern. Als praktisches Beispiel für ein kommunales Leerstandsmanagement, das derzeit sehr erfolgreich und in interkommunaler Zusammenarbeit betrie-



ben wird, kann auf die Bemühungen der **Hofheimer Allianz** zur Leerstandsreduzierung verwiesen werden.

Eine besondere Stellung kommt in Bad Königshofen den **vier großflächigen Brachen** als Sonderbausteine zu (ehemalige Stuterei und Ziegelei, Büttner-Bräu, ehemaliges Kreiskrankenhaus). Grundsätzlich können diese flächenintensiven Areale interessante **Entwicklungs potenziale** darstellen, die angesichts der räumlichen Enge der historischen Altstadt von besonderem Wert sind, um hier zusätzliche bzw. fehlende Nutzungen in direkter Nähe der Innenstadt unterzubringen. Dabei ist jedoch jeweils der unterschiedliche Charakter der Flächen bzw. ihre Lage im Stadtgefüge zu berücksichtigen, sodass individuelle Konzepte gefunden werden müssen. Diese können beispielsweise eine temporäre oder auch längerfristige Nutzung als innenstadtnahe Parkplätze, eine Umnutzung oder Neubebauung mit gewerblichen Nutzungen oder Wohngebäuden oder auch das Offenlassen der Flächen mit Umgestaltung zu einer Freifläche mit Naherholungsqualität vorsehen. Konkrete Vorschläge für mögliche Nachnutzungskonzepte der einzelnen Brachflächen werden in Kapitel 6.3 „Schlüsselgebiete und Impulsprojekte“ vorgestellt.

Neben der wichtigen und unumgänglichen Aktivierung privatwirtschaftlichen Kapitals für die Umnutzung der Brachflächen bzw. der leer stehenden Gebäude kann es prinzipiell auch eine mögliche Strategie sein, dass die **Stadt** selbst eine **aktive Rolle** bei der Leerstandsreaktivierung einnimmt. Im Idealfall – das heißt, sofern die finanzielle Lage dies ermöglicht – kann sie selbst als Käufer bzw. Investor auftreten und leer stehende Gebäude erwerben und sanieren oder auch abbrechen und Ersatzneubauten errichten. Dies kann entweder für den städtischen bzw. öffentlichen Eigenbedarf geschehen. Oder das inzwischen sanierte Gebäude kann später (gewinnbringend) an private Interessenten veräußert werden, die sich selbst nicht an eine Sanierung „herangetraut“ hätten, mit dem bezugsfertigen Gebäude oder Rohbau aber durchaus etwas anfangen können. Da eine solche Herangehensweise grundsätzlich eine mögliche Strategie für manche Städte und Gemeinden sein kann, soll sie der Vollständigkeit wegen erwähnt werden. Einschränkend muss aber darauf hingewiesen werden, dass realistischerweise die Rolle der Stadt Bad Königshofen eher in den Aufgabenbereichen der Vermittlung, Vermarktung und Schaffung förderlicher Rahmenbedingungen zu sehen ist und weniger in einer aktiven Developer-Position.

Darüber hinaus sollte die Stadt mit eigenen „**Schlüsselprojekten**“ stimulierende Impulse für die Stadtentwicklung auslösen und als Vorreiter vorangehen. Wenn es sich dabei um die Reaktivierung von Leerständen handelt, können diese als gute Beispiele dienen, welche die praktische Machbarkeit demonstrieren und damit private Eigentümer zur Nachahmung motivieren. Im Fall der alten Darre, die zum Kulturar-



nal umgebaut wurde, hat die Stadt Bad Königshofen bereits erst kürzlich ein solches Unterfangen gewagt und mit einem höchst erfreulichen Ergebnis umgesetzt.

Gleichzeitig sei gesagt, dass die Reaktivierung und verträgliche Wiedereingliederung von großflächigen Brachen sowie einer großen Anzahl an kleineren Leerständen natürlich nicht von heute auf morgen erreichbar ist. Zur Überbrückung von Übergangszeiten können informelle oder vertraglich geregelte **Zwischennutzungen** eine Option darstellen – zumindest solange die Nutzung baulich noch möglich und sicher ist. Daher sollte eine gewisse Offenheit gegenüber neuen, kreativen Ideen bestehen, die zumindest eine vorübergehend gute Lösung sein können, um überhaupt eine Nutzung zu ermöglichen und damit einem Verfall der Bausubstanz vorbeugen. Hinzu kommt, dass leer stehende Gebäude auch einen Imageverlust erleiden, der vermieden oder zumindest abgeschwächt werden kann, wenn alternative Nutzungen als Zwischenlösungen einziehen. Stellt man die betroffenen Gebäude oder Räumlichkeiten für soziale oder kulturelle Zwecke gegen ein ganz geringes Nutzungsentgelt zur Verfügung, kann damit gleichzeitig ein **wichtiger Beitrag für die Belebung und Förderung sozialer oder künstlerischer Projekte** geleistet werden. So können alternative Projekte, die über geringe oder keine Budgets verfügen aber für die Lebendigkeit und Kreativität einer Stadt sehr wichtig sind, kostengünstige Räumlichkeiten in zentraler Lage erhalten. Es entsteht eine Situation, aus der alle Beteiligten Vorteile ziehen. In der Regel werden derartige Herangehensweisen vor allem in urbanen Milieus zur Leerstandsminderung und zur Aktivierung des lokalen, kreativen Potenzials angewendet. Inwiefern solche Strategien auch in Bad Königshofen greifen können, müsste experimentell vor Ort erprobt werden.

Das Konzept der Zwischennutzungen kann möglicherweise sowohl für die Belebung der kleinen Wohn- und Gewerbeleerstände in der Innenstadt als auch für die großen Brachflächen interessante Impulse liefern. Ein erster Schritt in diese Richtung könnte sein, über eine Befragung bzw. diverse Beteiligungsverfahren einerseits die Kooperationsbereitschaft der Eigentümer und andererseits bestehende Bedarfe in der Bevölkerung bzw. von institutioneller oder privatwirtschaftlicher Seite nach solchen kostengünstigen Räumlichkeiten oder Freiflächen abzufragen. Sofern ein grundsätzliches Interesse der lokalen Akteure festgestellt werden kann, sollte in einem nächsten Schritt eine Börse etabliert bzw. eine Vermittlungsarbeit zwischen Eigentümern und interessierten Zwischennutzern geleistet werden.

Ergänzend oder alternativ kann auch ein Ideenwettbewerb gestartet werden, im Zuge dessen Bürger, Vereine und weitere lokale Akteure ihre Visionen einreichen können und die ausgewählten Gewinner als „Preis“ damit belohnt werden, dass ihnen die Flächen zur Verwirklichung ihrer Idee/ ihres sozialen Projektes etc. für eine bestimmte Nutzungsdauer kostenlos zur Verfügung gestellt werden.



Maßnahmen

Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung

- Sanierungsbegleitende Beratungen: Bereitstellung eines professionellen Ansprechpartners vor Ort für potentielle Investoren, um beratend zu Hilfe zu kommen und Informationen über technische Möglichkeiten der Sanierung von Leerständen, organisatorischen Ablauf des Verfahrens und verfügbare Förder- und Finanzierungshilfen zu liefern (*-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld*)
- Finanzielle Unterstützung privater Maßnahmen im kommunalen Förderprogramm und bei Komplettmodernisierungen (*-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld*)
- Modernisierung leer stehender Anwesen als Privatmaßnahme (*-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld*)
- Führung eines ständig aktualisierten Leerstandskatasters (als Planungs- und Entscheidungsgrundlage für ein vorausschauendes Leerstands- und Flächenmanagement), evtl. in Zusammenarbeit mit benachbarten Kommunen mit gleicher Problemstellung (*-> Intra- und interkommunale Zusammenarbeit*)
- Aktives Flächenmanagement: Abstimmung und Priorisierung von Entwicklungs- und Nachverdichtungsflächen (*-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld*) evtl. in Zusammenarbeit mit benachbarten Kommunen (*-> Intra- und interkommunale Zusammenarbeit*)
- Begleitung des Leerstandsmanagements durch entsprechende Öffentlichkeitsarbeit und aktives Stadtmarketing; Entwicklung gezielter Vermarktungs- und Kommunikationsstrategien (z.B. mit Exposé und Flyer über leer stehende Anwesen, Informationsportal im Internet etc.) (*-> Tourismus und Stadtmarketing*)
- Verknüpfung von Stadtmarketing und Leerstandsbewältigung: Grundstücks- und Gebäudemanagement mit Information und Kommunikation (z.B. über VG-Mitteilungsblatt an die Bürger) (*-> Tourismus und Stadtmarketing*)
- Einrichtung eines „Runden Tisches“ mit Eigentümern von Leerständen und baufälligen Gebäuden zur Abfrage der Verkaufsbereitschaft bzw. Investitionsbereitschaft, sowohl im Wohnungs-, als auch im Gewerbesektor (*-> Handel, Gewerbe und Gastronomie*)



- Leerstandsmanagement im Bereich „Einzelhandel und Gewerbe“ auch mit überregionaler Vermarktung z.B.
 - Exposé über leer stehende Geschäfte
 - Nutzungskonzepte für leer stehende Einzelhandelsflächen im Zentrum
 - Vermarktungsunterstützung von leer stehenden Ladengeschäften
 - Information über Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten und Beratung
 - Dekoration leer stehender Ladengeschäfte als Übergangslösung zur schnellen Verbesserung des Erscheinungsbildes
(-> [Handel, Gewerbe und Gastronomie](#); -> [Tourismus und Stadtmarketing](#))
- Leer stehende Schaufenster für private Werbezwecke oder oder städtische Informationsangebote nutzen und damit Leerstände optisch aufwerten (-> [Handel, Gewerbe und Gastronomie](#))
- Förderung und Aufruf zur nachbarschaftlichen Zusammenarbeit z.B. für Neuordnungskonzepte von Grundstücken; Betonung neuer Möglichkeiten durch zivile Kooperation; Horizont erweitern: über Grundstücksgrenzen hinweg denken (-> [Intra- und interkommunale Zusammenarbeit](#))
- Entwicklung modellhafter Umbaukonzepte für Wohngebäude z.B. im Bezug auf Barrierefreiheit, die als Anregung dienen und zur Nachahmung motivieren sollen (-> [Siedlungsstruktur und Wohnumfeld](#))
- Zwischennutzungen zulassen bzw. fördern, wenn sich keine schnelle und „bessere“ Lösung abzeichnet (z.B. leer stehende Gebäude für eine nur symbolische Miete für soziale Zwecke, kulturelle Nutzungen, Jugendliche o.Ä. zur Verfügung stellen); Vermittlungsarbeit zwischen Anbietern und Nachfragern leisten (-> [Bildung, Kultur und Freizeit](#); -> [Soziales](#))
- Entwicklung einer städtischen Haltung: Prüfen, ob die Stadt selbst als Käufer / Investor von Leerständen auftreten will; Eigennutzung oder Weiterverkauf im Sinne eines Developers als prinzipiell mögliche Strategie
- Durchführung von Schlüsselprojekten / Leuchtturmprojekten: Stadt als „Vorreiter“ mit gutem Beispiel, das zur privaten Nachahmung motivieren und positive Entwicklungsimpulse aussenden soll



- Abbruch und Neuordnung des Areals der ehemaligen Ziegelei und Entwicklung als Freifläche mit Naherholungsfunktion (-> **Siedlungsstruktur und Wohnumfeld**; -> **Umwelt und Energie**)
- Instandsetzung des Areals der ehemaligen Stuterei und evtl. Umnutzung als Kultureinrichtung durch die Juliusspitalstiftung bzw. den Verein „Kultur im Spitalhof“ (-> **Siedlungsstruktur und Wohnumfeld**; -> **Bildung, Kultur und Freizeit**)
- Revitalisierung des Areals Büttner- Bräu, z.B. für gewerbliche Zwecke mit Teilnutzung als innenstadtnahe Parkfläche, als zusätzliches Wohnbauland oder als Erweiterung des Kurparks bzw. des Grüngürtels um die Altstadt (-> **Handel, Gewerbe und Gastronomie**; -> **Verkehr**; -> **Umwelt und Energie**; -> **Siedlungsstruktur und Wohnumfeld**)
- Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung in der westlichen Wallstraße: Abbruch der Scheunen auf der nördlichen Straßenseite und Vorhaltung der Flächen als innerstädtisches Wohnbauland (-> **Siedlungsstruktur und Wohnumfeld**)
- Intensive Beobachtung einer eventuellen privaten Entwicklung auf dem Areal des ehemaligen Krankenhauses; ggfs. Umnutzung (Büros, kulturelle bzw. freizeitbezogene Nutzungen) und Teilabbruch; Sicherung und Pflege des Fußweges für öffentliche Nutzung (-> **Handel, Gewerbe und Gastronomie**; -> **Siedlungsstruktur und Wohnumfeld**; -> **Bildung, Kultur und Freizeit**)
- Instandsetzung und Umbau des Ostflügels des ehem. Rentamtes zum Museumsdepot (-> **Bildung, Kultur und Freizeit**)
- Identifizierung von nicht oder nur wenig genutzten Flächen im Innenstadtgefüge, die für größere Einzelhandelsvorhaben geeignet wären bzw. räumliche Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe bieten; über Zusammenlegung von Grundstücken größere Parzellen schaffen (-> **Handel, Gewerbe und Gastronomie**)
- Errichtung von Quartiersgaragen in alten Scheunen (-> **Verkehr**; -> **Siedlungsstruktur und Wohnumfeld**)



Handlungsfeld

Siedlungsstruktur & Wohnumfeld

Die Altstadt mit ihrer wertvollen intakten Grundrissstruktur, die das historische Wegenetz im Zentrumsbereich erkennen lässt, stellt im Hinblick auf die zukünftige Stadtentwicklung ein besonderes Potential dar und soll als solche erhalten werden.

Bei einer sich zunehmend entleerenden Bausubstanz ist es wichtig, die **Bündelung der Funktionen** in der Innenstadt beizubehalten, um dieser mehr Lebendigkeit zu verleihen (z.B. Förderung von Wohnen in der Innenstadt).

Um das Wohnen in Bad Königshofen im Hinblick auf die demographische Entwicklung weiterhin attraktiv zu machen, ist unter anderem eine **Diversifizierung und Anpassung des Wohnraumangebotes** an die Bedürfnisse verschiedener Nutzergruppen – darunter insbesondere junger Familien und Senioren – erforderlich. Dazu zählen u.a. unterschiedliche Wohnungsgrößen, -zuschnitte, Wohnformen und Finanzierungsmodelle. Im Rahmen der Wohnraumanpassung soll vor allem das innerstädtische Wohnen im Stadtkern gefördert werden. Menschen verschiedener Altersgruppen und mit unterschiedlichen Bedürfnissen, Lebensstilen und finanziellen Möglichkeiten fragen heute vermehrt nach Wohnstandorten in historisch gewachsener, Identität stiftender Umgebung sowie in Nähe von Kultur-, Bildungs- und öffentlichen Dienstleistungsangeboten. Kurze Wege sind eine enorme Qualität der Innenstadt, die nicht nur für weniger mobile Bevölkerungsteile relevant ist, sondern von allen Einwohnern als äußerst angenehm geschätzt wird. Auf diese Nachfrage kann durch eine Diversifizierung und Attraktivierung des Wohnungsangebotes in der Innenstadt reagiert werden.

Trotz eingeschränkter Flächenverfügbarkeit und Standortkonkurrenzen sollten in der Innenstadt auch familiengerechte Wohnformen angeboten werden. Grundsätzlich ist zu betonen, dass die Innenstadt nur dann effektiv gestärkt werden kann, wenn nicht gleichzeitig alternative Angebote an anderen, peripheren Standorten geschaffen werden. Das Ziel einer vorausschauenden Stadtentwicklung muss es vorrangig sein, die Innenstadt in ihrer Entwicklung zu unterstützen und die dort verfügbaren Wohnraumpotenziale zu aktivieren.

In erster Linie gilt es – sicher nicht alle, aber zumindest ausgewählte und gut geeignete – leer stehende Gebäude wieder zu beleben. Da sich diese in der Regel in Privatbesitz befinden, müssen zukünftige Strategien in einem ersten Schritt darin bestehen, die entsprechenden Eigentümer zu ermitteln, diese über ihre Möglichkeiten zu informieren, Hilfeleistung anzubieten und diese Menschen als aktive Teilnehmer in den Stadtentwicklungsprozess einzubinden.



Ergänzend sollten in kleinerem Umfang zusätzliche Möglichkeiten für neue Wohnbebauung in der Innenstadt angeboten werden, um der anhaltenden Nachfrage nach Grundstücken bzw. Wohnungen entsprechen zu können. Geeignete Ansatzpunkte hierzu stellen vor allem aktuelle Brachflächen wie das Büttner-Bräu-Areal oder in Zukunft absehbare Brachflächen wie im Bereich der westlichen Wallstraße dar, die als Wohnflächenreserven dienen können.

Von einer zusätzlichen Ausweisung größerer Wohnaugebiete in peripheren Randbereichen ist abzuraten, da Entwicklungen in diesen Bereichen die für die Innenstadt mühsam betriebenen Stärkungsmaßnahmen untergraben und deutlich kontraproduktiv wirken können.

Stattdessen sind vorrangig innerstädtische Flächen auf ihre Eignung und Verfügbarkeit hin zu prüfen. Darüber hinaus zeigt ein Blick auf das städtische Luftbild deutlich, dass auch in den bestehenden Siedlungsgebieten im Norden der Innenstadt räumliche Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen, die möglicherweise in entsprechender Kooperation mit den Eigentümern in Zukunft für weitere Wohnbauaktivitäten herangezogen werden könnten.

Die Bestrebungen, das innerstädtische Wohnen zu fördern, benötigen aber nicht nur die reine Verfügbarkeit von geeigneten Flächen, sondern es müssen zusätzliche flankierende Maßnahmen betrieben werden. Eine wichtige Rolle spielen dabei **Wohnumfeldverbesserungen** und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Wie auch die Befragung im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung zeigte, ist die Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen ein wichtiger Aspekt, der den Innenstadtbesuchern und – bewohnern am Herzen liegt. Insbesondere muss auch die Parkraumfrage geklärt sein, damit innerstädtisches Wohnen eine realistische Alternative zum Wohnen in Neubaugebieten darstellen kann.

Ein entscheidender Beitrag zur Attraktivierung der Innenstadt kann auch durch den **Umbau bzw. die Nutzungsoptimierung von leerstehenden oder mindergenutzten Gebäuden** und Arealen geleistet werden, da diese sowohl in funktionaler als auch in optischer/ gestalterischer Hinsicht eine starke Beeinträchtigung darstellen und dem Image des Stadtortes langfristig schaden. Eine Reaktivierung eröffnet zudem neue Entfaltungsmöglichkeiten für bestehende oder zuziehende Nutzungen, die zu einer deutlichen Belebung der Altstadt beitragen können.

Des Weiteren könnten durch die **Entkernung von Blockinnenhöfen** neue Freiflächen innerhalb der Altstadt geschaffen werden, die mehr Platz, individuell nutzbaren Freiraum, Licht und damit Wohnqualität in die Enge der historischen Altstadt bringen. Eine stichprobenhafte Besichtigung einzelner Innenhofsituationen im Februar 2013 zeigte, dass in Bad Königshofen bereits einige gute Gestaltungsbeispiele vorhanden sind, wie etwa der Innenhof des Elisabethaspitals. Gleichzeitig



lässt das Luftbild deutlich eine starke Überbauung vieler Blockinnenbereiche erkennen. Daher besteht eine Chance darin, die bereits vorhandenen guten Beispiele als Vorbilder aufzufassen und entsprechend zu kommunizieren, um andere Grundstückseigentümer zur Nachahmung zu inspirieren bzw. zu motivieren und somit aufzuzeigen, welches Potenzial in vielen dieser Innenhöfe schlummert.

Auch ein gutes **Erscheinungsbild** durch die Gestaltung von Straßen- und Platzräumen sowie Grün- und Freiräumen und durch die innerstädtische Beleuchtung ist eine wichtige Komponente der zukünftigen Entwicklung. Dabei bilden der Kurgarten, der Klostergarten und der Friedhof wichtige Erholungsqualitäten, die stärker als bisher erlebbar gemacht und in ihrer Attraktivität gesteigert werden sollen. Darüber hinaus ist die Sanierung der Klostermauer eine wichtige Maßnahme, um die historisch wertvolle Bausubstanz langfristig zu sichern und das Erscheinungsbild im öffentlichen Raum zu verbessern.

Angesichts einer Überalterung der Bevölkerung muss sich die Stadt Bad Königshofen zukünftig darauf einstellen, dass ein zunehmender Teil der Einwohnerinnen und Einwohner in ihrer körperlichen Mobilität eingeschränkt sein wird. Dies erfordert entsprechende Anpassungsmaßnahmen, um ein barrierefreies oder zumindest **barriearmes Wohnumfeld** herzustellen, sodass alle gleichermaßen und uneingeschränkt am öffentlichen Leben teilnehmen können. Dazu zählen der Rückbau von Straßenrandsteinen für barrierefreie Übergänge zwischen Gehweg und Straße ebenso wie die Anpassung der Gebäudezugänge. Sowohl öffentliche Gebäude als auch Geschäfte, private Häuser und Arztpraxen etc. sollen leicht zugänglich sein. So wurde in der Bürgerwerkstatt beispielsweise der Wunsch nach einem Aufzug im Rathaus geäußert, der bis ins 2. Obergeschoß reicht.

Maßnahmen

Siedlungsstruktur & Wohnumfeld

- Erhalt der historischen Grundrissstruktur und des Erscheinungsbildes (*-> Tourismus und Stadtmarketing*)
- Sanierungsbegleitende Beratungen (*-> Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung*)
- Modernisierung leer stehender Anwesen als Privatmaßnahme (*-> Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung*)
- Unterstützung privater Maßnahmen im kommunalen Förderprogramm und bei Komplettmodernisierungen (*-> Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung*)



- Entwicklung modellhafter Umbaukonzepte für Wohngebäude z.B. im Bezug auf Barrierefreiheit, die als Anregung dienen und zur Nachahmung motivieren sollen (*-> Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung*)
- Diversifizierung des Wohnraumangebotes für unterschiedliche Nutzergruppen und Bedürfnisse, um die Wohnfunktion der Innenstadt zu stärken, insbesondere auch für Familien mit Kindern sowie seniorengerechte Wohnformen (*-> Soziales*)
- Entwicklung von zielgerichteten Neuordnungskonzepten für innerstädtische Quartiere zur Verbesserung des Wohnumfeldes mit Grünflächenstrukturen, auch als Anreiz für jüngere Familien; in diesem Zusammenhang besteht zudem die Chance gemeinschaftlich betriebene Anlagen für eine dezentrale Energieversorgung zu installieren (*-> Umwelt und Energie*)
- Förderung und aktive Motivation einer engen Zusammenarbeit zwischen Nachbarn in Bad Königshofen, sowohl für Neuordnungskonzepte von Grundstücken, gemeinsam betriebene Energieanlagen als auch für soziale Zwecke (*-> Brachflächenkonversion und Leerstandsmanagement; -> Umwelt und Energie; -> Soziales; -> Intra- und interkommunale Zusammenarbeit*)
- Gute Beispiele für öffentliche und private Innenhofgestaltungen als Vorbilder präsentieren, um Potenzial aufzuzeigen und weitere Eigentümer zur Nachahmung anzuregen; auf Beratungsangebot durch Sanierungsbeauftragten für Anwesen innerhalb des Sanierungsgebiets hinweisen
- Modernisierung und Sanierung von Wohn-, Geschäfts-, und Nebengebäuden mit behutsamer Entkernung der Altstadt durch Abriss von ungenutzten Nebengebäuden in den Blockinnenbereichen
- Neugestaltung des Marktplatzes als zentrales Herzstück (*-> Verkehr, -> Handel, Gewerbe und Gastronomie*)
- Neugestaltung der Hindenburgstraße als Einkaufsstraße mit Flaniermeile (*-> Verkehr; -> Handel, Gewerbe und Gastronomie*)
- Verminderung des Verkehrsaufkommens und Reduzierung der Geschwindigkeit in der Innenstadt für erhöhte Aufenthaltsqualität und Sicherheit, insbesondere für Kinder und Senioren (*-> Verkehr; -> Handel, Gewerbe und Gastronomie*)



- Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen (Verringerung der Fahrbahnbreiten, Vergrößerung der Gehwege und Aufenthaltsflächen) und damit Aufwertung des öffentlichen Raumes ([-> Verkehr](#))
- Neugestaltung des Straßenraums mit Neuordnung der Parkflächen in der Kellereistraße, Brauhausstraße und Zeughausstraße ([-> Verkehr](#))
- längerfristig: Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Nebengebäude, um charakteristischen Scheunengürtel zu erhalten und Gebäude mit neuen Funktionen zu belegen ([-> Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung](#))
- Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung in der westlichen Wallstraße: Abbruch der Scheunen auf der nördlichen Straßenseite und Vorhaltung der Flächen als innerstädtisches Wohnbauland ([-> Brachflächenkonversion und Leerstandsmanagement](#))
- Abbruch und Neuordnung des Areals der ehemaligen Ziegelei und Entwicklung als innerstädtische Freifläche mit Naherholungsfunktion ([-> Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung](#); [-> Umwelt und Energie](#))
- Instandsetzung des Areals der ehemaligen Stuterei und evtl. Umnutzung als Kultureinrichtung durch die Juliusspitalstiftung bzw. den Verein „Kultur im Spitalhof“ ([-> Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung](#); [-> Bildung, Kultur und Freizeit](#))
- Revitalisierung des Areals Büttner- Bräu, z.B. für gewerbliche Zwecke mit Teilnutzung als innenstadtnahe Parkfläche, als zusätzliches Wohnbauland oder als Erweiterung des Kurparks bzw. des Grüngürtels um die Altstadt mit Naherholungsfunktion ([-> Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung](#); [-> Handel, Gewerbe und Gastronomie](#); [-> Verkehr](#); [-> Umwelt und Energie](#))
- Beobachtung der Entwicklung des ehemaligen Krankenhauses; ggfs. Umnutzung und Teilabbruch; Sicherung und Pflege des Fußweges für öffentliche Nutzung ([-> Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung](#); [-> Handel, Gewerbe und Gastronomie](#); [-> Bildung, Kultur und Freizeit](#))
- Aktives Flächenmanagement: Abstimmung und Priorisierung von Entwicklungs- und Nachverdichtungsflächen ([-> Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung](#))



- Anpassung der Innenstadt an barrierefreies Wohnumfeld, insbesondere Rückbau von Straßenrandsteinen für barrierefreie Übergänge zwischen Gehweg und Straße und Anpassung der Gebäudezugänge sowohl für öffentliche Gebäude als auch für Geschäfte, private Wohnungen, Arztpraxen etc. (-> **Soziales**; -> **Verkehr**; -> **Handel, Gewerbe und Gastronomie**)
- Intensive Einbeziehung und Nutzung der öffentlichen Plätze im Rahmen von Festen, Konzerten und sonstigen Events zur kulturellen Belebung des öffentlichen Raumes und als Ort der sozialen Interaktion (-> **Bildung, Kultur und Freizeit**; -> **Soziales**)
- Stadtgestaltung und Möblierung: mobile Stadtbestuhlung, öffentliche Bänke als Verweilmöglichkeiten, Spielgeräte für Kinder, Höfe öffnen und gestalten, Begrünung, Blumenschmuck
- Sanierung der Klostermauer
- Überarbeitung der Gestaltungssatzung und Entwicklung eines erläuternden Leitfadens als praktische Umsetzungshilfe
- Belebung der Innenstadt durch Verbesserungen bzw. Anpassungen im Bereich Einzelhandel und Gastronomie; Nutzungsverdichtung Einzelhandel (-> **Handel, Gewerbe und Gastronomie**)
- Aufwertung des Stadtbildes durch Fassaden- und Schaufenstergestaltung der Geschäfte der Innenstadt durch die privaten Betreiber (-> **Handel, Gewerbe und Gastronomie**)
- Aufwertung der Eingänge zur Innenstadt zu Repräsentationszwecken als Portal für Bad Königshofen, insbesondere an den großen Zufahrtstraßen, wie am östlichen Stadteingang bereits realisiert (-> **Verkehr, Tourismus und Stadtmarketing**)
- Errichtung von Quartiersgaragen in alten Scheunen (-> **Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung**; -> **Siedlungsstruktur und Wohnumfeld**)
- Bessere Vernetzung und Aufwertung der vorhandenen öffentlichen Freiflächen; Sichtbarkeit, Zugänglichkeit und attraktive Nutzbarkeit der historisch bedeutsamen Grünflächen herstellen; Errichtung eines Fußwegs entlang des Wallgrabens im Süden der Altstadt (-> **Umwelt und Energie**; -> **Tourismus und Stadtmarketing**)



- Minderung des Anteils der versiegelten Fläche, insbesondere bei der Neugestaltung von Straßenräumen, Parkflächen, privaten Innenhöfen und auf den städtischen Brachflächen ([-> Umwelt und Energie](#); [-> Verkehr](#))

Handlungsfeld [Verkehr](#)

Wichtig für die Innenstadtentwicklung ist, dass diese von den Besuchern, Anwohnern und Arbeitnehmern als attraktiv angesehen und entsprechend gerne aufgesucht und zu vielfältigen Zwecken genutzt wird. Eine (auch subjektiv) **gute Erreichbarkeit** trägt ganz wesentlich hierzu bei. Es müssen **ausreichend Parkplätze** im Stadtzentrum bzw. in Stadt kernnähe zur Verfügung stehen, die durch ein **Parkleitsystem** schnell angefahren werden können, um den Parksuchverkehr zu minimieren. Auch die Laufwege von außerhalb liegenden Parkplätzen in die Innenstadt müssen ein gutes Erscheinungsbild aufweisen, damit die weiter außen liegenden Parkplätze von den Autofahrern zunehmend als ernsthafte Alternative in Erwägung gezogen werden.

Generell muss für die zukünftige Stadtentwicklung eine gute Erschließung durch das Vorhalten optimaler Mobilitätsnetze (Straßen-, Rad- und Fußwegenetze) gewährleistet sein. Weitere Maßnahmen im Handlungsfeld Verkehr sind die **Neuordnung des Parkplatzangebotes**, eine **Attraktivitätssteigerung des ÖPNV** sowie gut überlegte **Verkehrsberuhigungen** im Altstadtbereich zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und des subjektiven Sicherheitsempfindens aller Verkehrsteilnehmer.

Für die in Bad Königshofen lebenden Menschen kommt dem lokalen und regionalen ÖPNV-Angebot, das im Wesentlichen von dem bestehenden Busliniennetz getragen wird, eine wichtige Rolle zu. Zukünftig muss das ÖPNV-Angebot mindestens gesichert, wenn möglich sogar noch besser an die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen - insbesondere der weniger mobilen Personen wie Senioren und Jugendliche - angepasst werden. Auch eine gute Vernetzung der umliegenden Gemeinden mit der Stadt Bad Königshofen soll längerfristig gewährleistet werden. Dazu leistet der **Bürgerbus** einen wichtigen Beitrag und soll deshalb weiter unterstützt und beibehalten werden.

Darüber hinaus ist im Zusammenhang mit verkehrstechnischen Überlegungen immer auch das Thema der Neugestaltung und **Aufwertung öffentlicher Räume** mit zu verknüpfen. Prinzipiell soll die unzeitgemäße Dominanz des motorisierten Verkehrs in der Innenstadt zurückgenommen werden, um stattdessen mehr Fläche und mehr Qualität für Fußgänger und Radfahrer zu gewinnen. Fahrbahnverschmalungen und Gehwegverbreiterungen sind im Zusammenspiel mit Neuord-



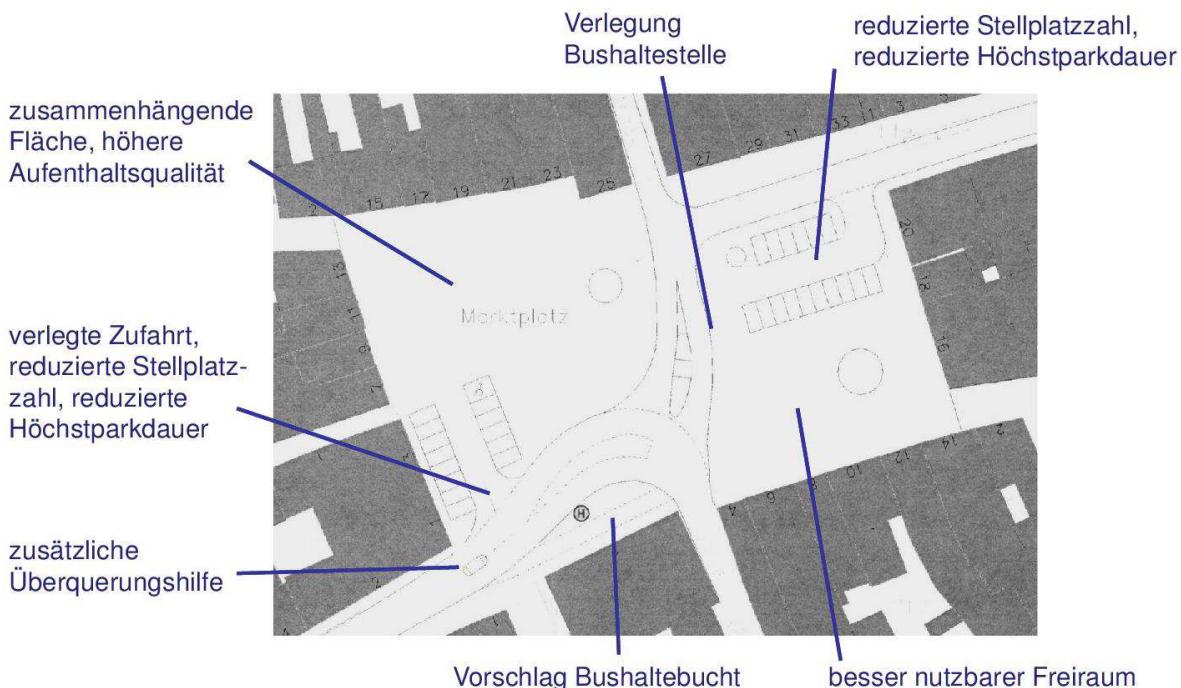
nungs- und Neugestaltungskonzepten sowie einer Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit geeignete Mittel, um die Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen deutlich und nachhaltig zu steigern. Insbesondere auf dem **Marktplatz** und in der **Hindenburgstraße** sind derartige Maßnahmen zu empfehlen. Die erhoffte Erhöhung der Aufenthaltsqualität dient nicht nur der Wohnumfeldverbesserung für Anwohner und Touristen, sondern ist darüber hinaus auch dem lokalen Einzelhandel und der Gastronomie sehr zuträglich.

Bei allen verkehrlichen Änderungen muss darauf geachtet werden, dass insbesondere in Seitenstraßen wie der Zeughausstraße und der Klosterstraße trotz der vergleichsweise geringen hierarchischen Bedeutung und Belastung dieser Straßen dennoch eine gewisse Fahrbahnbreite beibehalten werden muss, um die Zufahrt zu den ansässigen landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben nicht zu beeinträchtigen.

Maßnahmen Verkehr

Die Fachgutachter für Verkehr des Büros Dr. Först Consult schlagen folgende Maßnahmen vor, die hier nur stichpunktartig genannt werden und im Bericht „Verkehrsuntersuchung Innenstadt“ in detaillierter Form dargestellt sind:

- Verminderung des Verkehrsaufkommens und Reduzierung der Geschwindigkeit in der Innenstadt für erhöhte Aufenthaltsqualität und Sicherheit im öffentlichen Raum (**-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld; -> Handel, Gewerbe und Gastronomie**)
- Neugestaltung des Marktplatzes mit Verringerung der Höchstparkdauer von aktuell 2 Stunden auf 30, 60 oder 90 Minuten und Reduzierung der Stellplatzanzahl; Verlegung der Parkplatzzufahrt auf der Westseite des Platzes; Reduzierung der Fahrbahnquerschnitte auf 6,0m; Beseitigung bzw. Verlegung des Bushaltestelle an der Ostseite (**-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld**)
- Neugestaltung der Hindenburgstraße als Einkaufsstraße mit Flaniermeile inkl. Schaffung einer Überquerungshilfe, Reduzierung des Fahrbahnquerschnitts und Anlage von Stellplätzen im Straßenraum (**-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld; -> Handel, Gewerbe und Gastronomie**)
- Anlage von Stellplätzen im Straßenraum der Martin-Reinhard-Straße



Vorschlag zur funktionalen Neuordnung des Marktplatzes

Quelle: Verkehrsuntersuchung Innenstadt, Dr. Först Consult, 2013 (Grundlage); textliche Erläuterungen durch Büro Schröder ergänzt

- Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30 in der Hindenburgstraße und der Martin-Reinhard-Straße (**-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld**)
- Verlagerung der Stellplätze in der Thüringer Straße
- Neugestaltung des Straßenraums mit Neuordnung der Parkflächen in der Kellereistraße, Brauhausstraße und Zeughausstraße (**-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld**)
- Verbesserung der Gestaltung der Parkplätze am Rand der Innenstadt
- Verbesserungen für den Radverkehr und ÖPNV (**-> Tourismus und Stadtmarketing**)
- Bürgerinformation und Öffentlichkeitsarbeit

Aus städtebaulicher Sicht können folgende Punkte ergänzt werden:

- Aufwertung der Eingänge zur Innenstadt zu Repräsentationszwecken als Portal für Bad Königshofen, wie am östlichen Stadteingang bereits realisiert (**-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld; -> Tourismus und Stadtmarketing**)



- Neuordnung und Neugestaltung des Parkplatzes und Busbahnhofs an der Tuchbleiche (Maßnahme befindet sich derzeit in Planung)
- Gute Erreichbarkeit der Innenstadt gewährleisten und diese Qualität für Werbezwecke nutzen; positive Außendarstellung der Einzelhändler (-> **Handel, Gewerbe und Gastronomie**)
- Erstellen eines Parkleitsystems für innerstädtisches und innenstadtnahes Parken; insbesondere Ausweisung und Beschilderung von Busparkplätzen (-> **Tourismus und Stadtmarketing**)
- Erstellen eines Informations- und Leitsystems für Touristen zu Fuß und mit dem Rad, sowohl als räumliche Orientierung als auch kultureller Erlebnisleitfaden/ City-Guide (-> **Tourismus und Stadtmarketing**; -> **Bildung, Kultur & Freizeit**)
- Explizite Ausweisung und Promotion von Fahrradwegen zur Steigerung des Radverkehrsanteils in Bad Königshofen sowie zur Attraktivierung der Stadt für Radtouristen (-> **Tourismus und Stadtmarketing**)
- Errichtung von Quartiersgaragen in alten Scheunen (-> **Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung**; -> **Siedlungsstruktur und Wohnumfeld**)
- Errichtung eines Parkhauses in der Sparkassenstraße, Fl. Nr. 377
- Schaffung von innenstadtnahen Parkplätzen auf dem Areal des ehemaligen Büttner-Bräu; entweder nur als kurzfristige Übergangslösung oder als längerfristige Einrichtung, dann in Verbindung mit gewerblicher oder Wohnnutzung (-> **Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung**; -> **Siedlungsstruktur und Wohnumfeld**)
- Minderung des Anteils der versiegelten Fläche, insbesondere bei der Neugestaltung von Straßenräumen, Parkflächen, privaten Innenhöfen und auf den städtischen Brachflächen (-> **Umwelt und Energie**; -> **Siedlungsstruktur und Wohnumfeld**)
- Erweiterung des Freizeitangebotes und der Mobilität für Jugendliche bzw. Nachtschwärmer (-> **Bildung, Kultur und Freizeit**; -> **Soziales**)
- Sicherung eines leistungsfähigen ÖPNV-Netzes; Gewährleistung einer guten Anbindung auch der umliegenden Stadtteile und darüber hinaus (-> **Intra- und interkommunale Zusammenarbeit**)



- Anpassung der Innenstadt an barrierefreies Wohnumfeld, insbesondere Rückbau von Straßenrandsteinen für barrierefreie Übergänge zwischen Gehweg und Straße und Anpassung der Gebäudezugänge (-> **Soziales; -> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld; -> Handel, Gewerbe und Gastronomie**)

Darüber hinaus beinhaltet die „Verkehrsuntersuchung Innenstadt“ den **optionalen Vorschlag einer Einbahnstraßenregelung** in der Rathausstraße stadteinwärts. Eine derartige Veränderung birgt jedoch die Gefahr, dass kleinere Seitengassen übermäßig von Durchgangsfahrten belastet werden, welche die Einbahnstraßenregelung kleinräumlich umfahren. Um die sehr ruhigen Wohnstraßen in ihrer aktuellen Qualität nicht einzuschränken, wird aus stadtplanerischer Sicht die Beibehaltung der bestehenden Verkehrsführung in der Rathausstraße präferiert. Auch die anwesenden Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Bürgerwerkstatt lassen wenig Begeisterung für den Veränderungsvorschlag erkennen.

Zusätzlich zur „Verkehrsuntersuchung Innenstadt“ wurden im Rahmen der ISEK-Erstellung weitere Vorschläge von Seiten privater Bürger bzw. von betroffenen Anwohnern zusammengetragen. Diese zeigen, dass die Verkehrssituation in der Innenstadt ein Thema ist, das auf ein breites Interesse vor Ort stößt und zu dem es ein ebenso weites Spektrum an Meinungen und Ideen gibt.

Beispielsweise unterbreiten einige Workshopteilnehmer – als **Alternative** zu der im Gutachten beschriebenen Verkehrsführung, welche die bestehende diagonale Marktplatzquerung beibehält – die Idee eines Ringverkehrs. Um den Marktplatz herum soll eine ringförmige Struktur mit Einbahnstraßenregelung gelegt werden, sodass in der Mitte des Platzes ein zentraler und großflächiger Platzbereich entsteht, der nicht wie bisher in zwei Teile zerschnitten wird. Aus städtebaulicher Sicht muss jedoch kritisch angemerkt werden, dass dadurch für den innenliegenden Platz eine räumlich isolierte Insellage entstünde, die mit zahlreichen Fahrbahnquerungen erschlossen werden müsste. Hinzu kommt, dass gerade in den Randzonen des Marktplatzes, wo zusätzliche Fläche z.B. für Freiluftgastronomie dringend benötigt wird, solche Nutzungen durch den Verkehr unmöglich gemacht würden. Auch die Frage des Parkens bleibt noch ungeklärt.

Weiterhin liegt ein Vorschlag von Seiten einiger privater Bürger bzw. Anwohner vor (Konzept vom 10.07.2012), der eine geänderte Verkehrsführung für den Bereich der Martin-Reinhard-Straße, Kellereistraße und Schlundstraße formuliert. Die Grundidee ist eine Einbahnstraßenregelung, welche die Martin-Reinhard-Straße nur stadtauswärts, die Kellereistraße nur in Richtung Westen, den südlichen Teil der Schlundstraße nur stadteinwärts und den nördlichen Teil nur stadt-



auswärts befahrbar machen will. Ziel des Konzepts ist es, einen größeren Teil des Durchgangsverkehrs als bisher aus der Innenstadt herauszuhalten. Aufgrund der nur einspurigen Nutzung der Straßen würde mehr Platz zur Verfügung stehen, der laut Konzeptvorschlag für zusätzliche Parkplätze genutzt werden soll. Ein Nachteil ergibt sich jedoch für die Anwohner der Kellereistraße, die einer deutlich stärkeren Verkehrsbelastung ausgesetzt wären als bisher.

In einer gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Först Consult (27.02.2013) wird allerdings bezweifelt, dass mit solchen Veränderungen der Durchgangsverkehr stärker aus der Innenstadt herausgehalten werden kann. Vielmehr handle es sich um eine Verlagerung der Verkehrsströme, die zu Mehrbelastungen in anderen Teilbereichen führt, aber keine grundsätzliche Verminderung des Verkehrsaufkommens erzielen kann. Auch eine Entschleunigung und Erhöhung der Verkehrssicherheit seien nicht zu erwarten, sodass dem Kerngedanken des Konzeptvorschlags nicht zugestimmt werden kann.

Grundsätzlich sind jedoch beide Vorschläge der lokalen Anwohnerinnen und Anwohner als Zeichen zu verstehen, dass in Bezug auf die Verkehrsregelung in der Innenstadt noch nicht alle denkbaren Möglichkeiten durchgespielt wurden bzw. weitere Alternativen denkbar wären. Im Rahmen der Bürgerwerkstatt zeigte sich deutlich, dass beim Thema Verkehr nach wie vor ein **hoher Diskussionsbedarf** herrscht. Viele Bürgerinnen und Bürger stehen einigen der oben genannten Vorschläge des Verkehrsgutachtens skeptisch bis ablehnend gegenüber. Insbesondere stößt die starke Reduzierung der Stellplatzanzahl auf dem Marktplatz - trotz der objektiv nachgewiesenen, nicht vollständigen Auslastung des Parkraumangebotes und des damit verbundenen Einsparpotenzials - bei vielen Teilnehmern auf Widerspruch. Stark befürwortet wird dagegen der Vorschlag der Gutachter, dass eine Lösung für die derzeit als sehr negativ wahrgenommene Parksituation in der Thüringer Straße (Kurve vor dem Fitness-Studio) gefunden werden muss.

Angesichts einiger Reibungspunkte muss zukünftig ein **weiterer Beteiligungs- und Moderationsprozess** stattfinden, um zu prüfen, wie die Anforderungen und Haltungen der unterschiedlichen Akteursgruppen in Bad Königshofen beschaffen sind und welche praktischen lokalpolitischen Handlungsmöglichkeiten sich daraus ergeben.

Die Stadt sieht vor, die letztliche Entscheidung über die Gestaltung des Marktplatzes in Form eines Wettbewerbs zu befördern. Hierzu müssen jedoch zunächst bestimmte Vorgaben für die Ausschreibung formuliert werden, die einen gewissen Konsens über die verfolgten Ziele und fixen Rahmenbedingungen von Seiten des Auftraggebers – d.h. des Stadtrates von Bad Königshofen – voraussetzen. In der Praxis lässt sich allerdings eine große Spannweite von derzeit kursierenden Ideen und Vorstellungen beobachten. Insbesondere machte auch die Bürgerwerkstatt deutlich, dass manche Differenzen zwischen dem Fach-



gutachten und den Ideen und Einschätzungen der lokalen Anwohnerinnen und Anwohner bestehen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weist auch das Landratsamt Rhön-Grabfeld in seiner schriftlichen Stellungnahme darauf hin, dass für verkehrstechnische Änderungen wie Verkehrsberuhigungen zunächst Überzeugungsarbeit vor Ort geleistet werden muss, um die **notwendige Akzeptanz** in der Geschäftswelt und unter den Bürgerinnen und Bürgern herzustellen.

Aus diesen Gründen wird eine weitere **intensive Öffentlichkeitsarbeit** dringend empfohlen, um die Rahmenbedingungen für den geplanten Wettbewerb zwischen Stadtverwaltung, Fachplanern und den lokalen Akteuren vor Ort auszuhandeln. Die Bürgerwerkstatt vom 21.01.2013 stellt dabei einen wichtigen Schritt dar, der eine aktivierende Wirkung hatte. Die hier beobachtete bzw. erzeugte Energie kann genutzt werden, um darauf aufbauend den Beteiligungs- und Planungsprozess zu entwickeln und mit entsprechenden Nachfolgeveranstaltungen weiterzuführen.

Handlungsfeld *Umwelt & Energie*

Zum Schutz der Umwelt müssen im Stadtgebiet zukünftig kontinuierlich Maßnahmen umgesetzt werden, unter anderem zur Pflege des Stadt- und Landschaftsbildes, für den Grundwasserschutz, zur Minimierung der Zersiedlung von Landschaft (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), für den Arten- und Biotopschutz sowie für Klima und Luft z.B. durch energetische Sanierung von Gebäuden.

Neben den baulichen sollten auch die ökologischen Bedingungen verbessert werden, wie beispielsweise die Begrenzung von Bodenversiegelungen und die Erneuerung von gefährdetem innerstädtischem Baumbestand. Von besonderer Bedeutung ist die **Schaffung neuer Freiflächen** in der Altstadt. Diese könnten durch behutsame **Entkernung** in den zahlreichen Blockinnenhöfen der ehemaligen Ackerbürger-Höfe geschaffen werden. Neben ihrem Erholungs- und Freizeitwert kommen solchen kleinen Innenhöfen auch wichtige **ökologische Qualitäten** zu. Außerdem leisten natürliche Elemente einen großen Beitrag zur Lebens- und Aufenthaltsqualität sowie zum persönlichen Wohlbefinden.

Im Hinblick auf die öffentliche Freiraumversorgung ist es die primäre Zielsetzung der Stadt, vorhandene Freiräume und Grünstrukturen zu erhalten, zu vernetzen und weiter zu entwickeln sowie deren Zugänglichkeit zu optimieren. Vor allem sind hier der Klostergarten, der Kurpark und der Friedhof zu nennen, deren Qualität gesteigert und deren Anbindung untereinander und an die Altstadt verbessert werden soll.



Besonders die **Aufwertung des Klostergartens** stellt sich im Rahmen der Bürgerwerkstatt als ein wichtiges Anliegen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer heraus. Ergänzend kann zur **besseren Verknüpfung** und fußläufigen Erschließung ein Fußweg entlang des Bachlaufs im Wallgraben angelegt werden, der am Kurpark ansetzt und im Süden um die Altstadt herum führt, bis der an der Bamberger Straße auf den „Parkplatz am Wallgraben“ trifft.

Die Freiflächen sollen der **Naherholung** sowohl für Anwohner der Innenstadt, für Arbeitnehmer in der Mittagspause, zum Verweilen und Pausieren für Einkaufende sowie als Erholungs- und Bewegungsort für Kurgäste und Touristen dienen. Zudem sind die historisch bedeutsamen Freiflächen der ehemaligen Stadtbefestigung von besonderem kulturellem, historischem, ökologischem und touristischem Wert. Längerfristig sollte es ein Ziel der Stadtentwicklung sein, diese Flächen sowohl für Anwohner als auch für Touristen in ihrer **historischen Form** und Bedeutung sichtbar und erlebbar zu machen. So können die öffentlich nutzbaren Grünflächen der Altstadt um attraktive Freiräume ergänzt werden, die über einen entsprechenden **umlaufenden Fußweg** erschlossen sein sollten. Die Herstellung einer möglichst zusammenhängenden und nicht fragmentierten Freiraumstruktur impliziert dabei gleichzeitig, dass die historischen Flächen soweit es geht von Bebauung frei zu halten sind. Ziel muss es sein, die noch unbebauten Flächen dringend vor einer weiteren Bebauung zu schützen sowie die bereits bestehende Bebauung längerfristig und sukzessive zurückzunehmen, wo sich die Möglichkeit zu einem Rückbau bietet. In diesem Zusammenhang stellen die **Brachflächen** der ehemaligen Ziegelei sowie der rückwärtige Teil des Grundstückes der ehemaligen Stuterei bedeutende Chancen dar (vgl. Kapitel 6.3 Schlüsselgebiete und Impulsprojekte). Diese könnten wichtige Ergänzungs- und Verbindungsflächen für eine großzügige Freiraumstruktur zur Naherholung sein.

Neben der Freiraumgestaltung birgt auch die **Nutzung erneuerbarer Energien** ein bedeutsames Entwicklungspotenzial im Umweltsektor. Wünschenswert wäre ein weiterer Zuwachs an **dezentralen Anlagen** zur Stromerzeugung. Dieser wird stark von der Förderung dieser Anlagen, der betriebenen **Sensibilisierung** für das Thema und von der zukünftigen Strompreisentwicklung abhängen. Der Aufbau eines **regionalen Nahwärmennetzes** ist, vor allem im Bereich der Altstadt, empfehlenswert. Der Einbau der hierzu notwendigen technischen Infrastruktur sowie die Neugestaltung des Verkehrsraumes sollten allerdings möglichst in einem Zuge und in inhaltlicher Abstimmung mit den Planungen zum Stadtumbau in Bad Königshofen erfolgen.

Langfristig bietet sich die Möglichkeit, eine dezentrale Energieversorgung mit Biomasse vorzubereiten. Große, aufgrund landwirtschaftlicher Funktionsverluste nicht mehr benötigte Scheunen bieten Platz, um beispielsweise dezentrale Blockheizkraftwerke einzubauen und somit ein-



zelne Quartiere und öffentliche Gebäude mit Wärme und Energie aus einem lokalen Nahwärmenetz zu versorgen.

Begleitend bzw. vorbereitend ist eine **intensive Öffentlichkeitsarbeit** und Sensibilisierung der Bevölkerung für dieses Thema unverzichtbar. Zwar gibt es bereits mit der Energiefibel der Landkreise und zahlreichen Internetportalen eine breite Menge an Informationsmöglichkeiten. Dennoch erreichen diese Medien nur solche Menschen, die von sich aus danach suchen. Darüber hinaus ist es wichtig, von Seiten der Stadt ein **aktives Vorgehen** an den Tag zu legen, um auch bisher unbeteiligte Bürgerinnen und Bürger für das Thema der Energiewende zu gewinnen, um solche Vorhaben auf eine breite Basis und lokales Engagement stellen zu können.

Maßnahmen	<i>Umwelt & Energie</i>
<ul style="list-style-type: none">■ Intensive Öffentlichkeitsarbeit und Sensibilisierung der lokalen Akteure für die Energie-Wende■ Erarbeitung eines energetischen Konzeptes für die Altstadt bzw. für die gesamte Kommune durch einen Fachplaner■ Überprüfen der Potenziale einer interkommunalen Zusammenarbeit im Energiesektor (<i>-> Intra- und interkommunale Zusammenarbeit</i>)■ Überprüfen der Potenziale einer nachbarschaftlichen Zusammenarbeit für eine private, gemeinsam betriebene Anlage, evtl. auch im Zusammenhang mit Neuordnungskonzepten von Grundstücken (<i>-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld; -> Intra- und Interkommunale Zusammenarbeit</i>)■ Einleitung von kurzfristig wirksamen Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauches z.B. der Straßenbeleuchtung (Natriumdampflampen, LED-Technik, Halbnachtschaltung etc.)■ Schaffung innerstädtischer Grünflächen durch behutsame Entkernung der Blockinnenhöfe (<i>-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld</i>)■ Erhalt der vorhandenen Spontanvegetation im Altstadtbereich■ Erhalt der ortsbildprägenden Solitärbäume■ Bessere Vernetzung und Aufwertung der vorhandenen öffentlichen Freiflächen; Sichtbarkeit, Zugänglichkeit und attraktive	



Nutzbarkeit der vorhandenen Parkanlagen, insbesondere des Klostergartens; Errichtung eines Fußwegs entlang des Wallgrabens im Süden der Altstadt (**-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld; -> Tourismus und Stadtmarketing**)

- Erlebbar- und Nutzbarmachen der historisch bedeutsamen Grünflächen der Festungsstadt mit umlaufendem Fußweg
- Abbruch und Neuordnung des Areals der ehemaligen Ziegelei und Entwicklung als innerstädtische Freifläche mit Naherholungsfunktion (**-> Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung; -> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld**)
- Optionale Miteinbeziehung des Areals Büttner-Bräu in die Ausgestaltung des Grüngürtel um die Altstadt; evtl. Kneipp-Bereich als Erweiterung des Kurparks (**-> Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung; -> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld**)
- Minderung des Anteils der versiegelten Fläche, insbesondere bei der Neugestaltung von Straßenräumen, Parkflächen, privaten Innenhöfen und auf den städtischen Brachflächen (**-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld; -> Verkehr**)

Handlungsfeld

Bildung, Kultur & Freizeit

Der Erhalt und die zukunftsähnige Weiterentwicklung der lokalen **Infrastruktur für Bildung und Erziehung** (Schulen, Kindergärten) ist angesichts der Problematik geringer werdender Auslastung in Bad Königshofen von besonderer Wichtigkeit. Die Bedeutung als Schulstandort sollte auch für die Zukunft gesichert werden, da dies als Standortfaktor eine wichtige Rolle spielt und ein adäquates Bildungsangebot geeignet ist, um Einwohner in der Stadt und im Umland zu binden. Weiterhin sind im Rahmen einer familienorientierten Kommunalpolitik Verbesserungen bei den Betreuungs- und Versorgungsangeboten für verschiedene Bevölkerungsgruppen anzustreben. Die bestehenden Angebote für Kinder, Jugendliche und Senioren sind bedarfsgerecht an die sich verändernden Rahmenbedingungen anzupassen und durch Förderung von freiwilligen, ehrenamtlichen Angeboten zu ergänzen. Während in Zukunft eine gestiegerte Nachfrage nach generationenübergreifenden und seniorengerechten Angeboten, Veranstaltungen und Dienstleistungen zu erwarten und ein entsprechender Ausbau nötig ist, wird im Kinder- und Jugendbereich eher eine Anpassung nach unten erfolgen müssen, die vor allem soziale Infrastrukturen betrifft. Gleichzeitig sollte darauf geachtet werden, auch weiterhin ein **differenziertes und vielfältiges Angebot** aufweisen und lediglich an Quantität, nicht an Qualität einzubüßen.



Darüber hinaus zählen **Attraktionen** wie Feste, Konzerte und Events, Märkte und Sondernutzungen, Spiel und Spaß sowie besondere Serviceleistungen zu den wichtigen Komponenten einer erfolgreichen Stadsanierung. Ein **breites Kulturangebot** und die enge Zusammenarbeit zwischen der Stadt und der lokalen Ökonomie geben dem Stadtkern die nötigen Impulse, seine Funktion als Mittelpunkt des öffentlichen Lebens zu sichern und auszubauen. Kultur und Bildung fördern darüber hinaus eine zukunftsfähige Stadtentwicklung und stärken Bad Königshofen über die Stadtgrenzen hinaus. Die Stärkung des Freizeit- und Kulturbereiches erfordert zielgruppenspezifische Angebote und die Reaktion auf neue Trends. Wichtige Akteure sind dabei die **Vereine und Verbände** vor Ort, deren kulturelle Arbeit auch eine starke soziale Komponente besitzt und für den lokalen Zusammenhalt sowie die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Wohnstandort eine maßgebliche Rolle spielt. Diese müssen daher in ihrer inhaltlichen Breite und kulturellen Vielfalt erhalten und in ihrer Entwicklung unterstützt werden.

Eine weitere Möglichkeit zur Stärkung der kulturellen Szene und der Freizeitgestaltung ergibt sich durch den hohen Leerstand in der Innenstadt: Kulturelle, künstlerische oder soziale Projekte bzw. Treffpunkte als **Zwischennutzungen** können einen interessanten Beitrag leisten, um kreative Impulse für die Stadtentwicklung sowie für die Belebung und Neubesetzung von Leerständen zu erzeugen. Sofern die Eigentümer der betroffenen Gebäude zustimmen, können sich aus der Bereitstellung von kostenlosen oder kostengünstigen Räumlichkeiten für kulturelle oder soziale Zwecke neue Chancen und Dynamiken ergeben. Diese leisten zumindest einen temporären Beitrag als zwischenzeitige Lösung und können sich in manchen Fällen sogar als längerfristige Nutzung etablieren.

Darüber hinaus ist unter dem Aspekt der Freizeit auch Bad Königshofens **naturräumliches Potenzial** zu beachten und stärker miteinzubeziehen. Sowohl für die lokale Bevölkerung als auch für Touristen müssen die bestehenden Qualitäten weiter ausgebaut und entsprechend kommuniziert werden. In diesem Zusammenhang wurde bereits der Ausbau des Radwegenetzes mit Anschluss an die Innenstadt und unterstützendem Beschilderungs- und Informationssystem als ein Beispiel für Verbesserungsmaßnahmen in diesem Bereich genannt.

Maßnahmen

Bildung, Kultur & Freizeit

- Langfristige Sicherung des Bildungsangebotes für Bad Königshofen und die umliegenden Gemeinden



- Bedarfsgerechte Anpassung der bildungs-, kultur- und freizeit-relevanten Infrastrukturen und Veranstaltungen (Ausbau für Senioren, tendenzielle Reduzierung der sozialen Infrastrukturen für Kinder und Jugendliche unter Beibehaltung einer möglichst großen Diversität)
- Generationenübergreifende Angebote im Sozial-, Kultur- und Freizeitbereich als Begegnungspunkt von Jung und Alt (*-> Soziales*)
- Einrichtung eines „Runden Tisches“ mit Vertretern aus Vereinen, Kirchen, Jugend und Stadtverwaltung zur Abstimmung, Optimierung und Vernetzung ihrer Angebote
- Erweiterung des Freizeitangebotes und der Mobilität für Jugendliche bzw. Nachtschwärmer (*-> Verkehr; -> Soziales*)
- Erhalt und Unterstützung eines vielfältigen lokalen Vereinslebens (*-> Soziales*)
- Entwicklung „Kultureller Specials“ in Verbindung mit anderen Handlungsfeldern, z.B. Themenfeste (*-> Soziales; -> Tourismus und Stadtmarketing*) oder Themenmärkte (*-> Handel, Gewerbe und Gastronomie*) zur Förderung einer lebendigen, aktiven und abwechslungsreichen Atmosphäre
- Intensive Einbeziehung und Nutzung der öffentlichen Plätze im Rahmen von Festen, Konzerten und sonstigen Events zur kulturellen Belebung des öffentlichen Raums und als Ort für soziale Interaktion (*-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld; -> Soziales*)
- Zwischennutzungen zulassen bzw. fördern, wenn sich keine schnelle und „bessere“ Lösung abzeichnet (z.B. leer stehende Gebäude für eine nur symbolische Miete für soziale Zwecke, kulturelle Nutzungen, Jugendliche o.Ä. zur Verfügung stellen); Vermittlungsarbeit zwischen Anbietern und Nachfragern leisten (*-> Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung; -> Soziales*)
- Instandsetzung des Areals der ehemaligen Stuterei und evtl. Umnutzung als Kultureinrichtung durch die Juliusspitalstiftung bzw. den Verein „Kultur im Spitalhof“ (*-> Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung; -> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld*)



- Beobachtung der Entwicklung des ehemaligen Krankenhauses; ggfs. Umnutzung des vorderen Gebäudes für kulturelle oder freizeitbezogene Nutzungen; Sicherung und Pflege des Fußweges (wichtiger Schulweg) (-> Handel, Gewerbe und Gastronomie; -> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld; -> Bildung, Kultur und Freizeit)
- Erstellen eines Informations- und Leitsystems für Touristen zu Fuß und mit dem Rad, sowohl als räumliche Orientierung als auch kultureller Erlebnisleitfaden/ City-Guide (-> Tourismus und Stadtmarketing; -> Verkehr)
- Instandsetzung und Umbau des Ostflügels des ehem. Rentamtes zum Museumsdepot (-> Tourismus und Stadtmarketing)
- Überprüfen der Potenziale einer interkommunalen Zusammenarbeit im Bereich der technischen Infrastruktur (Wasser, Müll, Bauhöfe, Feuerwehren etc.) und der sozialen Infrastruktur (Zusammenlegung von Kindergartengruppen, gemeinsame Betreuungsangebote für Kinder oder pflegebedürftige Senioren, Angebote der Erwachsenenbildung etc.) (-> intra- und interkommunale Zusammenarbeit)

Handlungsfeld Soziales

Der soziale Bereich ist derzeit besonders stark von den demographischen, gesellschaftlichen und auch ökonomischen Veränderungen betroffen. **Schrumpfung, Überalterung, Singularisierung, Vereinsamung, knappe Kassen und sinkenden Sozialleistungen**, mangelnde Auslastung vieler **Infrastrukturen** sowie Probleme in der Aufrechterhaltung der **Nahversorgung** sind nur einige Stichworte, um die aktuellen Herausforderungen und Trends zu beschreiben. Für die Innenstädte ergibt sich daraus jedoch, dass sie aufgrund der kurzen Wege und der guten, hier zentralisierten Versorgungsinfrastruktur wieder zunehmend als Wohnstandorte an Beliebtheit gewinnen. Sie werden insbesondere von Seniorenhäushalten aber auch von anderen Stadtbewohnern aufgrund ihrer funktionellen Dichte wertgeschätzt.

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung Bad Königshofens und die damit zusammenhängende Frage der ausreichenden Auslastung von Infrastrukturen wird letztlich maßgeblich davon abhängen, in welchem Maße es der Stadt gelingt, ihren Bürgern Hilfestellungen und Perspektiven zur Bewältigung schwieriger Lebenssituationen anzubieten. Lösungsansätze sind sowohl von kommunaler als auch von privater Seite in Absprache und Zusammenarbeit zu finden und gemeinsam zu entwickeln. Wo sich staatliche und kommunale Angebote aufgrund finan-



zieller Engpässe zurückziehen, wird immer stärker das **zivilgesellschaftliche Engagement** jedes Einzelnen gefordert, um die entstehenden Lücken im Versorgungssystem auszufüllen und Defizite aufzufangen. So sind also auch die privaten Bürgerinnen und Bürger der Stadt gefragt, sich in die Gemeinschaft einzubringen und zukunftsweisende Konzepte bzw. Praktiken zu entwickeln – sowohl auf formeller als auch auf informeller Ebene.

Insgesamt sollte zur Bewältigung des demographischen und sozialen Wandels eine zweigleisige Strategie angewendet werden: Es muss sowohl das Angebot an **professionellen Dienstleistungen** optimiert und erweitert als auch ergänzende zivilgesellschaftliche, freiwillige Engagements gestärkt werden. Dazu müssen die entsprechenden privaten Initiativen, Vereine und zivilgesellschaftlichen Engagements (insbesondere der Kinderbetreuung, der Jugendarbeit und der Altenhilfe) bestmöglich untereinander vernetzt und - finanziell, ideell und organisatorisch - bei ihrer Arbeit unterstützt werden. Der Stadtverwaltung Bad Königshofens kommt hierbei eine stabilisierende und vermittelnde Aufgabe zu.

In der praktischen Umsetzung vor Ort spielen auch die **Vereine und Verbände** eine zentrale Rolle. Diese setzen bei den jeweiligen Interessen ihrer Mitglieder an und können darüber mehrere Generationen miteinander verbinden. Das lokale Vereinswesen trägt neben seiner kulturellen Belebung auch ganz wesentlich dazu bei, wie stark eine Person in die soziale Gemeinschaft der Gemeinde eingebunden ist. Dadurch können das **soziale Zusammengehörigkeitsgefühl** gestärkt und zivilgesellschaftliches Engagement gefördert werden. Als „weicher“ Standortfaktor leisten ein ausgeprägtes und vielseitiges Vereinswesen und ein starker gesellschaftlicher Zusammenhalt einen zentralen Beitrag zur **Identifikation** eines Einwohners mit seiner Gemeinde. Darüber können Wohnstandortfragen entschieden werden, sodass also eine Förderung des lokalen Vereins- und Verbandswesens betrieben werden soll, um die Einwohner Bad Königshofens emotional an die Stadt zu binden. Angesichts des demographischen Wandels besteht derzeit eine zentrale Herausforderung darin, den Nachwuchs in solchen sozialen Gruppen zu sichern und diese längerfristig zu erhalten. Hier ist jedoch weniger die Stadt, sondern es sind vor allem die Vereine selbst gefragt, entsprechende Konzepte der **Jugendförderung** zu entwickeln.

Maßnahmen	Soziales
■ Schaffung von Wohnungen für junge Familien mit Kindern im Stadtkern und Entwicklung von Projekten für junge Familien (-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld)	



- Schaffung seniorengerechter / barrierefreier Wohnungen im Stadtzentrum, insbesondere Mehrgenerationenhäuser oder Seniorenwohnungen für selbstbestimmtes Wohnen im Alter als Alternative zu den vorhandenen institutionellen Pflegeeinrichtungen ([-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld](#))
- Umgestaltung der öffentlichen Räume als barrierefreies Wohnumfeld, insbesondere Rückbau von Straßenrandsteinen für barrierefreie Übergänge zwischen Gehweg und Straße und Anpassung der Gebäudezugänge von öffentlichen Gebäuden ebenso wie von Geschäften, privaten Wohnungen, Arztpraxen etc. ([-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld](#); [-> Handel, Gewerbe und Gastronomie](#); [-> Verkehr](#))
- Intensivierung der Sozialarbeit und Betreuung für Senioren, sowohl im professionellen als auch im ehrenamtlichen Bereich
- Stärkung und Förderung formeller oder informeller sozialer Kooperationen z.B. Nachbarschaftshilfen ebenso wie der lokalen Vereine ([-> Bildung, Kultur und Freizeit](#))
- Entwicklung spezieller seniorenfreundlicher Dienstleistungen, die ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter ermöglichen (z.B. Haushaltshilfen, Liefer-Service, ...) ([-> Handel, Gewerbe und Gastronomie](#))
- Generationenübergreifende Angebote im Sozial-, Kultur- und Freizeitbereich als Begegnungspunkt von Jung und Alt ([-> Bildung, Kultur und Freizeit](#))
- Sicherung der medizinischen Grundversorgung
- Sicherung der Nahversorgung in akzeptabler fußläufiger Entfernung, auch für Senioren oder Entwicklung alternativer Versorgungsstrategien ([-> Handel, Gewerbe und Gastronomie](#))
- Zwischennutzungen leer stehender Gebäude für soziale und kulturelle Zwecke zulassen bzw. fördern; Vermittlungsarbeit zwischen Anbietern und Nachfragern leisten ([-> Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung](#); [-> Bildung, Kultur und Freizeit](#))
- Entwicklung „Kultureller Specials“ ([-> Bildung, Kultur und Freizeit](#)) in Verbindung mit anderen Handlungsfeldern, z.B. Themenfeste ([-> Tourismus und Stadtmarketing](#)) oder Themenmärkte ([-> Handel, Gewerbe und Gastronomie](#)) zur Förderung einer lebendigen, aktiven und abwechslungsreichen Atmosphäre und als sozialer Treffpunkt zur Kommunikation



- Intensive Einbeziehung und Nutzung der öffentlichen Plätze im Rahmen von Festen, Konzerten und sonstigen Events zur kulturellen Belebung des öffentlichen Raumes und als Ort der sozialen Interaktion (-> **Bildung, Kultur und Freizeit**; -> **Siedlungsstruktur und Wohnumfeld**)
- Erweiterung des Freizeitangebotes und der Mobilität für Jugendliche bzw. Nachtschwärmer (-> **Verkehr**; -> **Bildung, Kultur und Freizeit**)
- Überprüfen der Potenziale einer interkommunalen Zusammenarbeit im Bereich der technischen Infrastruktur (Wasser, Müll, Bauhöfe, Feuerwehren etc.) und der sozialen Infrastruktur (Zusammenlegung von Kindergartengruppen, gemeinsame Betreuungsangebote für Kinder oder pflegebedürftige Senioren, Angebote der Erwachsenenbildung etc.) (-> **intra- und interkommunale Zusammenarbeit**)
- Förderung und aktive Motivation einer engen Zusammenarbeit zwischen Nachbarn zur Stärkung des sozialen Netzwerks und zur Umsetzung von Nachbarschaftshilfen etc. (-> **Intra- und interkommunale Zusammenarbeit**)

Handlungsfeld

Handel, Gewerbe & Gastronomie

Zu den wichtigen Komponenten der Stadtentwicklung zählt auch die zukünftige **Angebotsvielfalt und –attraktivität** in der Innenstadt, bestehend aus Einzelhandelsgeschäften, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen, gastronomischen und touristischen Angeboten sowie einer Vielzahl interessanter Einzelobjekte und Erlebnisräume. Als mögliches Mittelzentrum in einem ländlich geprägten Raum mit großer räumlicher Distanz zu umliegenden Versorgungsstandorten ist der Stadt Bad Königshofen derzeit ein großes Marktgebiet zugeordnet. Diese bestehende Funktion als **lokales Versorgungszentrum** muss langfristig gesichert und gestärkt werden. Dies ist insbesondere in Verbindung mit einer sinkenden Kaufkraftentwicklung aufgrund einer schrumpfenden Bevölkerungsentwicklung im Einzugsbereich eine wichtige Herausforderung. Um das Angebot auch in Zukunft attraktiv zu gestalten, sollte auf eine bedarfsgerechte Anpassung und Nutzungsverdichtung des Angebots in der Innenstadt geachtet werden.

Für die Qualität der Stadt als Wohnstandort spielt vor allem auch die **Nahversorgung** eine zentrale Rolle. Die fußläufigen Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs an Lebensmitteln sind in der Innenstadt gut ausgeprägt und müssen auf jeden Fall für die Zukunft gesichert werden.



Um die Innenstadt in ihrer Funktion als Einzelhandels- und Versorgungsstandort zu stärken und vor schädlicher Konkurrenz an nicht-integrierten Lagen zu schützen, schlägt das Einzelhandelsgutachten des Büros GEO-PLAN die **Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs** in Verbindung mit einer **stadtspezifischen Sortimentsliste** vor.



Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt

Quelle: GEO-PLAN 2013

Die Ausweisung des zentralen Versorgungsbereichs soll gewährleisten, dass sich zentrenrelevante Hauptsortimente zukünftig innerhalb des parzellenscharf definierten Bereichs ansiedeln, wie er in der oben stehenden Abbildung dargestellt ist. An allen anderen Standorten ist ein Vertrieb zentrenrelevanter Sortimente nur in Ausnahmefällen möglich, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Mit einer solchen rechtsverbindlichen Satzung würde die Stadt Bad Königshofen eine eindeutige Stellung beziehen, um die historische Altstadt als Herzstück der Stadt mit zentraler Funktion für den Einzelhandel zu sichern und in ihrer zukunftsähigen Entwicklung zu unterstützen.



Einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels können zudem **flankierende Maßnahmen** zur Aufwertung der Innenstadt leisten. Derartige Maßnahmen, zu denen neben gestalterischen Ansätzen auch die Inszenierung (z.B. durch Beleuchtung) sowie Leit- und Beschilderungssysteme zählen, sollten auch in Bad Königshofen durchgeführt werden. Um die Innenstadt als Einzelhandelsstandort attraktiver zu gestalten, werden eine **Steigerung der Aufenthaltsqualität** und Belebung des Marktplatzes durch eine Neugestaltung, eine **Verkehrsentlastung** und Ordnung des ruhenden Verkehrs sowie der weitere Ausbau bzw. die **bedarfsgerechte Optimierung des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes** vorgeschlagen.

Für leerstehende Gewerbegebäuden sind nach Möglichkeit neue Einzelhandels- oder andere Nutzungen als Nachfolge zu finden. Um neue Nutzungen zu etablieren, ist die Einrichtung eines aktiven **Leerstandsmanagements** auch im Bereich Einzelhandel und Gewerbe zu empfehlen, welches der laufenden Erfassung von Leerständen sowie deren Vermarktung und Vermittlung dient.

Um zumindest optisch und gestalterisch den Eindruck von zahlreichen Leerständen zu vermeiden, können die **Schaufenster ungenutzter Ladengeschäfte** für Werbezwecke verwendet und somit gefüllt werden. Hier können sich entweder andere private Gewerbetreibende präsentieren oder auch die Stadt könnte solche Lücken nutzen, um an den betreffenden Stellen über die Sanierungstätigkeit der Stadt und aktuell laufende Projekte zu informieren, neueste Planungen vorzustellen sowie auf das bestehende Beratungsangebot für private Eigentümer etc. hinzuweisen.

Parallel zu den kommunalen Entwicklungsbemühungen müssen die Einzelhändler, Gewerbetreibenden und Gastronomen selbst aktiv werden, ihr **Angebot bedarfsgerecht anpassen** und **in ansprechender Form präsentieren**. Zusätzliche Ausbauspielräume bestehen laut Einzelhandelsgutachten (vgl. GEO-PLAN 2013) in folgenden Sortimenten und Größenordnungen: Naturkost-, Bio- und Reformhauswaren (ca. 45 m²), Blumen (ca. 150m²), Drogeriewaren und Parfümartikel (ca. 250m²), Herrenoberbekleidung (ca. 100m²), Bücher und Zeitschriften (ca. 40m²), Schreib- und Papierwaren (ca. 70m²), Heimtextilien und Kurzwaren (ca. 60m²) sowie Spielwaren und Sportartikel (Größe nicht bezifferbar). Im Bereich von Lebensmitteln und Getränken besteht kein weiterer Ausbauspielraum.

Weitere Chancen bestehen darin, stärker miteinander zu kooperieren. Deshalb sollten **gemeinsame Marketing- und Kundenbindungsstrategien** entwickelt und neue verkaufsfördernde Instrumente erprobt werden. Beispielsweise kann eine Vereinheitlichung der Ladenöffnungszeiten und Abschaffung der mittäglichen Schließungen ein Mittel sein, um die Kundenzufriedenheit zu erhöhen und damit die Attraktivität



tät des Einzelhandelsstandortes Innenstadt insgesamt zu steigern. Das Einzelhandelsgutachten des Büros GEO-PLAN empfiehlt darüber hinaus, ein offensives „**Innenstadt- und Innenstadterreichbarkeitsmarketing**“ in Zusammenarbeit zwischen Stadt, Einzelhändlern und Gastronomen zu betreiben.

Des Weiteren ist die **kommunale Wirtschaftspolitik** als wesentliches Handlungsfeld zu erkennen und durch folgende Zielrichtungen weiterzuentwickeln:

- Gezielte Unterstützung der ansässigen Betriebe, um diese zu optimieren und längerfristig an Bad Königshofen zu binden
- Schaffung günstiger Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Betriebe durch Vorhaltung eines attraktiven, sofort verfügbaren Gewerbeleichenangebots (idealerweise als Konversion von Brachflächen bzw. Reaktivierung ehemals gewerblich genutzter und inzwischen leer stehender Einheiten)

Wichtige Voraussetzung für eine Stärkung der gewerblichen Basis vor Ort ist neben den genannten wirtschaftsfördernden Aktivitäten auch das Vorhandensein einer **leistungsfähigen Infrastruktur**. Immer wichtiger wird hier neben der verkehrlichen und allgemeinen technischen Infrastrukturausstattung (Energienetze, Ver- und Entsorgungsanlagen) das Vorhandensein leistungsfähiger Kommunikationsnetze (DSL-Netze).

Maßnahmen	<i>Handel, Gewerbe & Gastronomie</i>
<ul style="list-style-type: none">■ Stärkung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort mit örtlicher und überörtlicher Versorgungsfunktion durch Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereichs in Verbindung mit einer stadspezifischen Liste zentrenrelevanter Sortimente■ Vermeidung neuer Einzelhandelsstandorte außerhalb bestehender Standortbereiche, insbesondere in städtebaulich nicht-integrierten Lagen; Vermeidung eines unkoordinierten Wachstums des Einzelhandelsangebotes außerhalb städtebaulich integrierter Lagen■ Sicherung der Nahversorgung in akzeptabler fußläufiger Entfernung, auch für Senioren, oder Entwicklung alternativer Versorgungsstrategien (<i>-> Soziales</i>)■ Förderung ansässiger Betriebe und Neuansiedlungen, z.B. durch Bereitstellung eines neutralen (städtischen) Ansprechpartners für den Einzelhandel mit konkretem Beratungsangebot	



- Entwicklung neuer Service- und Dienstleistungsangebote, insbesondere auch im sozialen Bereich z.B. Entwicklung spezieller seniorenfreundlicher Dienstleistungen, die ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter ermöglichen (Haushaltshilfen, Liefer-Service, etc.) ([-> Soziales](#))
- Verbesserung des gastronomischen Angebotes, insbesondere Ausbau der Freiluftgastronomie v. a. im Bereich Marktplatz mit Steigerung der Aufenthaltsqualität ([-> Tourismus und Stadtmarketing](#))
- Einrichtung eines „Runden Tisches“ mit den Vertretern aus Gewerbe, Einzelhandel und Stadtverwaltung
- Einrichtung eines „Runden Tisches“ mit Eigentümern von Leerständen und baufälligen Gebäuden zur Abfrage der Verkausbereitschaft bzw. Investitionsbereitschaft, sowohl im Wohnungs-, als auch im Gewerbesektor ([-> Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung](#))
- konkrete Anstrengungen zum Auffüllen bestehender räumlicher und auch sortimentsbezogener Lücken im Angebot; Nutzungsverdichtung
- Leerstandsmanagement im Bereich „Einzelhandel und Gewerbe“ auch mit überregionaler Vermarktung z.B.
 - Exposé über leer stehende Geschäfte
 - Nutzungskonzepte für leer stehende Einzelhandelsflächen
 - Vermarktungsunterstützung von leer stehenden Geschäften
 - Information über Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten und Beratung
 - Dekoration leer stehender Ladengeschäfte als Übergangslösung zur schnellen Verbesserung des Erscheinungsbildes

([-> Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung; -> Tourismus und Stadtmarketing](#))
- Identifizierung von nicht oder nur wenig genutzten Flächen im Innenstadtgefüge, die für größere Einzelhandelsvorhaben geeignet wären bzw. räumliche Erweiterungsmöglichkeiten für bereits bestehende Betriebe bieten; über Zusammenlegung von Grundstücken größere Parzellen schaffen und damit historische Kleinteiligkeit - die betriebswirtschaftliche Einschränkungen bedeutet – überwinden ([-> Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung](#))
- Gute Erreichbarkeit der Innenstadt für Werbezwecke nutzen (Erreichbarkeitsmarketing; positive Außendarstellung der Einzelhändler ([-> Tourismus und Stadtmarketing; -> Verkehr](#))



- Leer stehende Schaufenster für private Werbezwecke oder städtische Informationsangebote nutzen und damit Leerstände optisch aufwerten (*-> Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung*)
- Ausarbeitung eines erweiterten und gemeinsam verfolgten Marketingkonzeptes der Gewerbetreibenden (*-> Tourismus und Stadtmarketing*)
- Durchführung gemeinsamer Fortbildungsveranstaltungen für Vertreter aus Einzelhandel, Gastronomie und Tourismus (*-> intra- und interkommunale Zusammenarbeit*)
- Entwicklung „Kultureller Specials“ (*-> Bildung, Kultur und Freizeit*) in Verbindung mit anderen Handlungsfeldern, z.B. Themenfeste (*-> Soziales; -> Tourismus und Stadtmarketing*) oder Themenmärkte zur Förderung einer lebendigen, aktiven und abwechslungsreichen Atmosphäre
- Direktvermarktung regionaler Produkte
- einheitliche Kernöffnungszeiten in der Innenstadt
- Aufwertung der Fassaden- und Schaufenstergestaltung der Geschäfte der Innenstadt durch die privaten Betreiber
- Verminderung des Verkehrsaufkommens und Reduzierung der Geschwindigkeit in der Innenstadt für erhöhte Aufenthaltsqualität und Sicherheit im öffentlichen Raum (*-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld; -> Verkehr*)
- Neugestaltung der Hindenburgstraße als Einkaufsstraße mit Flaniermeile inkl. Schaffung einer Überquerungshilfe, Reduzierung des Fahrbahnquerschnitts und Anlage von Stellplätzen im Straßenraum (*-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld; -> Verkehr*)
- Neugestaltung des Marktplatzes als zentrales Herzstück (*-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld; -> Verkehr*)
- Revitalisierung des Areals Büttner-Bräu mit der Option einer Ansiedlung gewerblicher Nutzungen; Vermeiden einer Konkurrenzsituation zu Geschäften in der Altstadt; ggf. Teilnutzung als innenstadtnahe Parkfläche (*-> Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung; -> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld; -> Verkehr*)
- Beobachtung der Entwicklung des ehemaligen Krankenhauses;



ggfs. Umnutzung (Büros, kulturelle bzw. freizeitbezogene Nutzungen) und Teilabbruch (-> Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung; -> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld -> Bildung, Kultur und Freizeit)

- Umgestaltung der Innenstadt als barrierefreies Wohnumfeld mit Anpassung der Gebäudezugänge, auch von Geschäften, Arztpraxen etc. (-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld; -> Soziales; -> Verkehr)

Ergänzend zu den hier vorgeschlagenen Strategien und Maßnahmen soll für die Stadt Bad Königshofen aufgezeigt werden, an welchen Stellen in der Innenstadt bei Bedarf **zusätzliche Spielräume für den Einzelhandel** vorhanden sind – entweder als Erweiterungsflächen für bereits bestehende Betriebe, die einen Vergrößerungsbedarf signalisieren, oder als mögliche Standorte für Neuansiedlungen (vgl. Plandarstellung „Spielräume Einzelhandel“).

Aufgrund der räumlichen Enge der historischen Altstadt und der dichten Bebauungsstruktur sind Erweiterungsmöglichkeiten für den Einzelhandel im Wesentlichen durch die vorhandenen Leerstände vorgegeben. Es existieren einige ungenutzte Gewerbeeinheiten – sowohl als Komplett- als auch als Teilleerstände von Gebäuden -, die primär für eine Reaktivierung durch Einzelhandel geeignet wären. Unter Umständen können auch ungenutzte Wohngebäude für einen Umbau oder für einen Abbruch mit Ersatzneubau geeignet sein. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

Ein besonderes Potenzial kann sich eröffnen, wenn benachbarte Grundstücke neu geordnet bzw. zusammengelegt werden. So können größere Flächen geschaffen werden, die eine wirtschaftlichere Nutzung ermöglichen und den Anforderungen der größeren Einzelhändelsanbieter eher entsprechen als die aktuelle, kleinteilige Situation.

Mögliche Standorte, die sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten für eine solche Neuordnung eignen würden, sind im Plan „Spielräume Einzelhandel“ dargestellt. Ausdrücklich muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass die gekennzeichneten Flächen bisher ausschließlich unter städtebaulichen Aspekten betrachtet und ausgewählt wurden.
Dies meint:

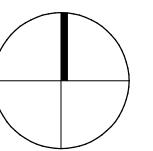
- fehlende Nutzung oder geringe/ geringwertige Auslastung;
- schlechter baulicher Zustand und kein besonderer denkmalpflegerischer Wert oder stadtbildprägender Charakter des Gebäudes;
- benachbarte Grundstücke, die eine Zusammenlegung ermöglichen;
- Lage im geplanten zentralen Versorgungsbereich.

BESTANDSANALYSE

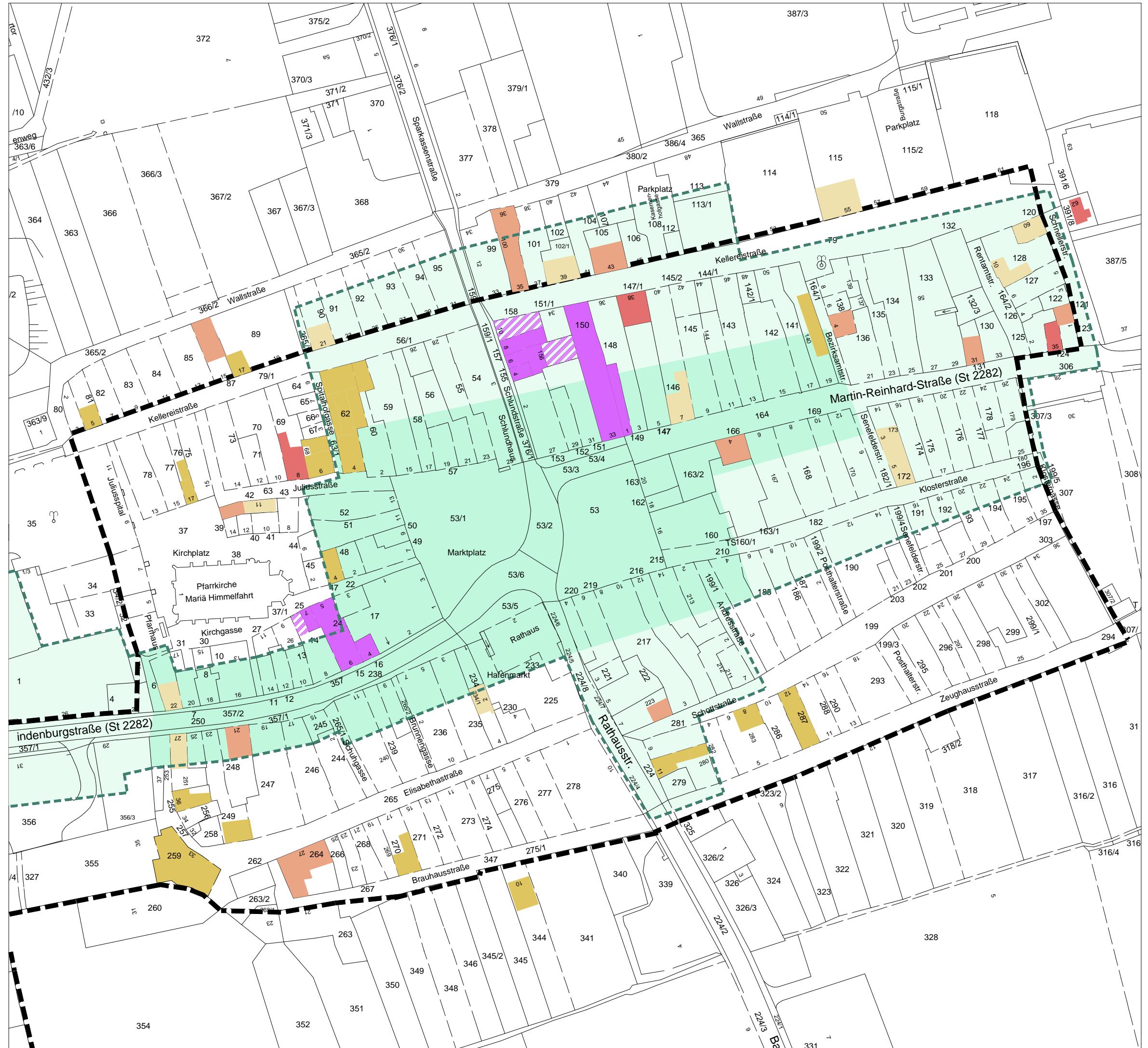
FEBRUAR 2013

MÖGLICHE SPIELRÄUME FÜR EINZELHANDEL AUS STÄDTEBAULICHER SICHT

- ABGRENZUNG UNTERSUCHUNGSGEBIET**
- ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH
WIE VORSCHLAG EINZELHANDELGUTACHTEN**
- VORGESCHLAGENE HAUPTLAGE**
- VORGESCHLAGENE ERGÄNZUNGSLAGE**
- POTENZIELLE GRÖSSERE FLÄCHE FÜR EINZELHANDEL**
- EVTL. WEITERE ERGÄNZUNGSFLÄCHE**
- VORHANDENER GEWERBELEERSTAND
ABER OHNE ERSICHTBARE ERWEITERUNGSMÖGLICHKEIT
IN KOMPLETT LEER STEHENDEM GEBÄUDE**
- VORHANDENER GEWERBELEERSTAND
ABER OHNE ERSICHTBARE ERWEITERUNGSMÖGLICHKEIT
IN TEILWEISE LEER STEHENDEM GEBÄUDE**
- VORHANDENER SONSTIGER LEERSTAND
ABER OHNE ERSICHTBARE ERWEITERUNGSMÖGLICHKEIT
IN KOMPLETT LEER STEHENDEM GEBÄUDE**
- VORHANDENER SONSTIGER LEERSTAND
ABER OHNE ERSICHTBARE ERWEITERUNGSMÖGLICHKEIT
IN TEILWEISE LEER STEHENDEM GEBÄUDE**



IM ORIGINAL M 1:1000



INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

BAD KÖNIGHOFEN

SPIELRÄUME EINZELHANDEL

ARCHITEKTURBÜRO DAG SCHRÖDER DIPL. ING. (FH)
ARCHITEKT SRL, 97421 SCHWEINFURT, ZÜRCH 20

PROJEKTNUMMER 11/11

FEBRUAR 2013



Unberücksichtigt blieben bisher rechtliche, organisatorische und kommunalpolitische Aspekte, das heißt: es müssten in der Praxis als erster Schritt die **Interessenlagen der Eigentümer** der betroffenen Grundstücke und deren Mitwirkungsbereitschaft ermittelt werden. Im weiteren Sanierungsprozess muss es die Aufgabe der Stadt Bad Königshofen sein, unter Beteiligung der Akteure vor Ort derartige Fragen zu klären und die hier im ISEK aus städtebaulicher Sicht aufgezeigten Möglichkeiten auf ihre praktische Umsetzbarkeit hin zu prüfen. An dieser Stelle kann zunächst nur eine Analyse und Bewertung aus fachplanerischer Perspektive (in Abstimmung zwischen Stadtplanung und Einzelhandlungsgutachten) geleistet werden, welche diejenigen Standorte aufzeigt, die geeignete Ansatzpunkte für das weitere Vorgehen darstellen und damit vordringlich für eine zukünftige Verfolgung empfohlen werden.

Handlungsfeld

Tourismus & Stadtmarketing

Eine stärkere touristische Entwicklung verleiht nicht nur der lokalen Wirtschaft zusätzliche Impulse. Durch neue Projekte können die Freizeit- und Standortqualität auch für die ortsansässige Bevölkerung verbessert werden und das Image der Stadt sowohl nach innen als auch nach außen positiv beeinflusst werden. Neue Gäste bringen zudem Wirtschaftskraft, was Gastronomen, Hotellerie und Einzelhändlern gleichermaßen nutzt.

Chancen für eine Weiterentwicklung ergeben sich unter anderem aus der besonderen Lagegunst Bad Königshofens in der Rhön. Angrenzende **Radfahrwege und Wanderwege** sind zahlreich vorhanden. Auch dem **Kurtourismus** kommt eine wichtige Rolle zu. In diesem Bereich sollte versucht werden, aus dem Schatten der umliegenden Bade-Städte herauszutreten und das vorhandene Potenzial zu nutzen, um Bad Königshofen noch stärker für Touristen interessant zu machen. Dabei ist auch eine räumliche, funktionale und inhaltlich enge Verbindung zwischen Kurbereich und historischer Altstadt zu achten, damit sich beide Standorte gegenseitig stärken und befördern können. Ziel auch im Rahmen einer zukünftigen Zusammenarbeit mit anderen Kommunen muss es sein, das Innen- und Außenimage Bad Königshofens und seiner Kooperationspartner weiter zu stärken. Die besonderen lokalen und regionalen Angebote sind möglichst gebündelt zu präsentieren (**gemeinsames Marketing**). Hilfreich sind hierbei ein verbesserter Informationsaustausch zwischen den Kommunen sowie eine zielgerichtete Presse- und Medienarbeit.

Die Voraussetzungen für eine positive Entwicklung sind im Grundsatz gegeben. Nötig ist aber das **Unterkunftsangebot** vor allem für bestimmte Zielgruppen wie z.B. Radfahrer oder Jugendliche auszuweiten, sowie die Innenstadt mit einem Bündel von Handlungsansätzen zu attraktivieren. Außerdem muss die umgebende reizvolle Natur und Landschaft gesichert und für das **Stadtmarketing** herangezogen wer-



den. Hierzu kann die weitere **Promotion des Rad- und Wanderweges** dienen, in welche auch die umliegenden Stadtteile mit ihren eigenen Potentialen gut eingebunden werden können.

Neben dem bereits angesprochenen Parkleitsystem muss in der Innenstadt ein **Leitsystem** für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer dafür sorgen, dass wichtige Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten des Ortes bequem aufgesucht werden können. Neben einer **räumlichen Orientierungshilfe** in Form einer Beschilderung vor Ort könnte eine Stadtmappe mit textlichen Hinweisen auf kulturelle Veranstaltungen und touristische Sehenswürdigkeiten als „**Erlebnisleitfaden**“ und Informationsbroschüre dienen.

Maßnahmen	<i>Tourismus & Stadtmarketing</i>
<ul style="list-style-type: none">■ Erstellen eines Informations- und Leitsystems für Touristen zu Fuß und mit dem Rad, sowohl als räumliche Orientierung als auch kultureller Erlebnisleitfaden/ City-Guide (<i>-> Verkehr; -> Bildung, Kultur & Freizeit</i>)■ Aufbau eines Parkleitsystems für innerstädtisches und innenstadtnahes Parken; insbesondere Ausweisung und Beschilderung von Busparkplätzen (<i>-> Verkehr</i>)■ Explizite Ausweisung und Promotion von Fahrradwegen zur Steigerung des Radverkehrsanteils in Bad Königshofen sowie zur Attraktivierung der Stadt für Radtouristen (<i>-> Verkehr</i>)■ Neugestaltung der Beschilderung der Wanderwege (<i>-> intra- und interkommunale Zusammenarbeit</i>)■ Instandsetzung und Umbau des Ostflügels des ehem. Rentamtes zum Museumsdepot (<i>-> Bildung, Kultur und Freizeit</i>)■ Erhalt der historischen Grundrissstruktur und des Erscheinungsbildes (<i>-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld</i>)■ Bessere Vernetzung und Aufwertung der vorhandenen öffentlichen Freiflächen; Sichtbarkeit, Zugänglichkeit und attraktive Nutzbarkeit der historisch bedeutsamen Grünflächen herstellen; Errichtung eines Fußwegs entlang des Wallgrabens im Süden der Altstadt (<i>-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld; -> Umwelt und Energie</i>)■ Aufwertung der Eingänge zur Innenstadt zu Repräsentationszwecken als Portal für Bad Königshofen, insbesondere an den großen Zufahrtstraßen, wie am östlichen Stadteingang bereits realisiert (<i>-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld; -> Verkehr</i>)	



- Steigerung der Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen der Innenstadt mit attraktivem Flair der historischen Altstadt (z.B. Marktplatz; Hindenburgstraße) (**-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld; -> Verkehr**)
- Verbesserung des gastronomischen Angebotes, insbesondere Ausbau der Freiluftgastronomie v. a. im Bereich Marktplatz (**-> Handel, Gewerbe und Gastronomie**)
- Ausarbeitung eines erweiterten und gemeinsam verfolgten Marketingkonzeptes der Gewerbetreibenden (**-> Tourismus und Stadtmarketing; -> intra- und interkommunale Zusammenarbeit**)
- Entwicklung „Kultureller Specials“ (**-> Bildung, Kultur und Freizeit**) in Verbindung mit anderen Handlungsfeldern, z.B. Themenfeste (**-> Soziales**) oder Themenmärkte (**-> Handel, Gewerbe und Gastronomie**) zur Förderung einer lebendigen, aktiven und abwechslungsreichen Atmosphäre
- Intra- und Interkommunale Zusammenarbeit noch stärker als bisher für die Entwicklung gemeinsamer Marketingstrategien nutzen (**-> intra- und interkommunale Zusammenarbeit**)
- Förderung und Ausbau einer räumlich, funktional und inhaltlich engen Verbindung zwischen Kurbereich und historischer Altstadt zu deren gegenseitiger Stärkung (**-> intra- und interkommunale Zusammenarbeit**)
- Begleitung des Leerstandsmanagements durch entsprechende Öffentlichkeitsarbeit innerhalb der lokalen Bevölkerung und ein aktives Stadtmarketing nach außen (**-> Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung**)
- Leerstandsmanagement im Bereich „Einzelhandel und Gewerbe“ auch mit überregionaler Vermarktung z.B.
 - Exposé über leer stehende Geschäfte
 - Nutzungskonzepte für leer stehende Einzelhandelsflächen im Zentrum
 - Vermarktungsunterstützung von leer stehenden Ladengeschäften
 - Information über Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten und Beratung
 - Dekoration leer stehender Ladengeschäfte als Übergangslösung zur schnellen Verbesserung des Erscheinungsbildes (**-> Handel, Gewerbe und Gastronomie; -> Brachflächenkonversion und Leerstandsbewältigung**)



Handlungsfeld

Intra- und Interkommunale Zusammenarbeit

Kooperation, Kommunikation und Marketing (siehe „Tourismus und Stadtmarketing“) stellen Themen dar, die im Hinblick auf eine zukunfts-fähige Entwicklung der Gemeinden immer wichtiger werden. Auch die besten Entwicklungsbemühungen einer Kommune laufen jedoch häufig ins Leere, wenn diese nicht ausreichend kommuniziert und mit den Aktivitäten anderer Kommunen sowie verschiedener Akteure auf lokaler und überlokaler Ebene abgestimmt werden. Insofern kann die Stadt Bad Königshofen in vielen unterschiedlichen Bereichen von intra- und interkommunaler Zusammenarbeit profitieren – und tut dies bereits im Rahmen vielfältiger Beziehungen zu anderen Kommunen. Besonders ist hier die Kommunale Allianz Fränkischer Grabfeldgau zu nennen, die sehr wichtige Beiträge und Impulse für die Stadt- und Regionalentwicklung liefert und als bereits bestehendes Potenzial in Zukunft noch stärker in die lokale Entwicklung Bad Königshofens eingebunden werden sollte. Obwohl sich die Stadt bereits sehr aktiv zeigt, können die bestehenden Kooperations-, Kommunikations- und Vermarktungsstrukturen in einzelnen Bereichen noch stärker ausgebaut werden, beispielsweise für die **Tourismusförderung** oder zur Etablierung neuer Konzepte der **Energieversorgung, Umweltsicherung, Infrastrukturversorgung** etc. Interkommunale Kooperation stellt eine wichtige **querschnitts-bezogene Aufgabe** dar und berührt nahezu alle Handlungsfelder der Stadtsanierung.

Auch die Umnutzung leerstehender Gebäude und brachgefallener Flächen kann Anlass zu interkommunaler Zusammenarbeit geben. Die im Zuge der Konversion freigesetzten Flächen sind sehr umfangreich und können aufgrund ihrer Größe für spezielle Nutzungen in Frage kommen, die allein für die Stadt Bad Königshofen nicht denkbar wären, als Gemeinschaftsprojekte jedoch deutlich realistischer erscheinen. So wie die Zusammenarbeit von Nachbarn auf kleiner Ebene einzelner Grundstücke neue Möglichkeiten eröffnet, können sich auch auf über-lokaler Ebene erweiterte Perspektiven im Rahmen einer Kooperation aufzeigen. Es besteht die Chance „kreative“ Projekte zu erproben, die ohne gemeinsame Trägerschaft nicht vorstellbar wären. Hinzu kommt, dass insbesondere in Bezug auf das **Flächenmanagement** und ggfs. auch die **gemeinsame Erfassung, Verwaltung und Vermarktung von Leerständen** eine interkommunale Zusammenarbeit deutliche Vorteile bieten kann (z.B. weniger Arbeitsaufwand für die einzelne Verwaltung, größere Wirkung durch höhere Ausstrahlungskraft), welche die Stadt Bad Königshofen für ihre Entwicklung heranziehen sollte.

Im Rahmen eines Facharbeitskreises muss geprüft werden, ob eine stärkere interkommunale Zusammenarbeit in mehreren Bereichen möglich und erfolgversprechend ist. Dabei ist zunächst vor allem an eine **freiwillige und informelle Zusammenarbeit** zu denken, die fall-



weise in eine formelle Zusammenarbeit (Zweckvereinbarung, Zweckverband) überführt werden kann.

Überblick über Formen der Zusammenarbeit:

- 1) Formen öffentlich-rechtlicher Zusammenarbeit mit eigener Rechtsfähigkeit: Gemeindeverband (Zweckverband, Zweckgemeinde), Amt, Samtgemeinde, Verbandsgemeinde
- 2) Formen öffentlich-rechtlicher Zusammenarbeit ohne eigene Rechtsfähigkeit: Verwaltungsgemeinschaft
- 3) Formen privatrechtlicher Zusammenarbeit mit eigener Rechtsfähigkeit: Verein, Kapitalgesellschaft
- 4) Formen privatrechtlicher Zusammenarbeit mit Teilrechtsfähigkeit: Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Personengesellschaft
- 5) Formen privatrechtlicher Zusammenarbeit ohne eigene Rechtsfähigkeit: Werkvertrag, Kooperationsvertrag
- 6) Formen informeller Zusammenarbeit: Gemeinsamer Erfahrungsaustausch, Expertenrunde, Runder Tisch, Interessengemeinschaft, Arbeitsgemeinschaft, Bürgermeisterkonferenzen
- 7) Sonderform: Public Private Partnership (PPP). Hierbei steht die Kooperation zwischen privater Wirtschaft und öffentlicher Verwaltung im Vordergrund. Als Verwaltungskooperation kann sie nur dann bezeichnet werden, wenn mindestens zwei öffentliche Verwaltungen beteiligt sind.

Neben der Zusammenarbeit zwischen zwei oder mehreren Kommunen spielt auch die **intrakommunale Zusammenarbeit** eine wichtige Rolle. Dabei soll die Zusammenarbeit von Akteuren auf der lokalen Ebene in der Stadt Bad Königshofen intensiviert werden (z.B. Stärkung der Gemeinschaft vor Ort durch Förderung und Vernetzung des Vereinswesens, verstärkte Kooperation von Einzelhändlern für gemeinsame Vermarktungsstrategien und Werbeaktionen).

Maßnahmen	<i>Intra- und Interkommunale Zusammenarbeit</i>
<ul style="list-style-type: none">■ Pflege und weitere Unterstützung der bestehenden intra- und interkommunalen Kooperationsbeziehungen■ Erstellen eines übergeordneten Leitbildes zur Stärkung des Wir-Gefüls und der Identifikation und als gemeinsame Handlungsgrundlage	



- Überprüfen der Potenziale einer interkommunalen Zusammenarbeit im Energiesektor ([-> Umwelt und Energie](#))
- Überprüfen der Potenziale einer interkommunalen Zusammenarbeit im Bereich der technischen Infrastruktur (Wasser, Müll, Bauhöfe, Feuerwehren etc.) und der sozialen Infrastruktur (Zusammenlegung von Kindergartengruppen, gemeinsame Betreuungsangebote für Kinder oder pflegebedürftige Senioren, Angebote der Erwachsenenbildung etc.) ([-> Soziales; -> Bildung, Kultur und Freizeit](#))
- Sicherung eines leistungsfähigen ÖPNV-Netzes; Gewährleistung einer guten Anbindung der umliegenden Stadtteile und darüber hinaus an die Innenstadt Bad Königshofens ([-> Verkehr](#))
- Intra- und Interkommunale Zusammenarbeit noch stärker als bisher für die Entwicklung gemeinsamer Marketingstrategien nutzen ([-> Tourismus und Stadtmarketing](#))
- Tourismusförderung in interkommunaler Zusammenarbeit z.B. gemeinsames Marketing, abgestimmte Neugestaltung der Beschilderung der Wanderwege, etc. ([-> Tourismus und Stadtmarketing](#))
- Führung eines ständig aktualisierten Leerstandskatasters (als Planungs- und Entscheidungsgrundlage für ein vorausschauendes Leerstands- und Flächenmanagement), evtl. in Zusammenarbeit mit benachbarten Kommunen ([-> Brachflächenkonversion und Leerstandsmanagement](#))
- Aktives Flächenmanagement: Abstimmung und Priorisierung von Entwicklungs- und Nachverdichtungsflächen ([-> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld](#)) evtl. in Zusammenarbeit mit benachbarten Kommunen ([-> Brachflächenkonversion und Leerstandsmanagement](#))
- Zusammenarbeit der lokalen Akteure innerhalb Bad Königshofens z.B. über gemeinsame Veranstaltungen fördern und explizit dazu motivieren; Vernetzung und starke Öffentlichkeitsarbeit betreiben; breite Beteiligung am Stadtentwicklungsprozess anregen
- Durchführung gemeinsamer Fortbildungsveranstaltungen für Vertreter aus Einzelhandel, Gastronomie und Tourismus ([-> Handel, Gewerbe und Gastronomie](#))



- Abgestimmte Marketingstrategie der lokalen Einzelhändler, gemeinsame Aktionen, einheitliche Ladenöffnungszeiten etc. ([-> Handel, Gewerbe und Gastronomie](#))
- Förderung und Ausbau einer räumlich, funktional und inhaltlich engen Verbindung zwischen Kurbereich und historischer Altstadt zu deren gegenseitiger Stärkung ([-> Tourismus und Stadtmarketing](#))
- Förderung und aktive Motivation einer engen Zusammenarbeit zwischen Nachbarn in Bad Königshofen, sowohl für Neuordnungskonzepte von Grundstücken, gemeinsam betriebene Energieanlagen als auch für soziale Verbindungen und Nachbarschaftshilfe etc. ([-> Brachflächenkonversion und Leerstandsmanagement; -> Siedlungsstruktur und Wohnumfeld; -> Umwelt und Energie; -> Soziales](#))



6.3 Schlüsselgebiete und Impulsprojekte

Über das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept werden räumliche und nicht-räumliche Maßnahmen auf den Weg gebracht, die sowohl die Stadt als auch private Beteiligungs- und Gemeinschaftsinitiativen tragen und umsetzen werden. Daraus ergeben sich für die Stadt Bad Königshofen strategische Planungsbedarfe auf unterschiedlichen räumlichen Betrachtungsebenen.

- **Die Rhön**



Lage der Stadt Bad Königshofen in der Region

Quelle: Stadt Bad Königshofen

Auf regionaler Ebene geht es für Bad Königshofen darum, die eigene prägnante Rolle innerhalb der Rhön und des Grabfeldes zu wahren und sich trotz der Nutzung interkommunaler Kooperationen von den anderen Kommunen abzuheben.

- **Die Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld**

Auf der gesamtstädtischen Ebene sind seitens der Stadt die Schlüsselgebiete, in denen zukünftig Maßnahmen durchgeführt werden sollen, zu bestimmen und entsprechende Maßnahmen einzuleiten. Die historische Altstadt stellt das Herzstück dar, sodass ihr besondere Aufmerksamkeit gewidmet wird.

- **Die Innenstadt**

Auf Innenstadtebene ist unter Mitwirkung der lokalen Akteure ein abgestimmtes Maßnahmenbündel mit Impulsprojekten zu entwickeln und umzusetzen, um eine lebendige Altstadt für die Zukunft zu sichern. Die Grundlage hierfür bildet das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept als erster Schritt eines langen

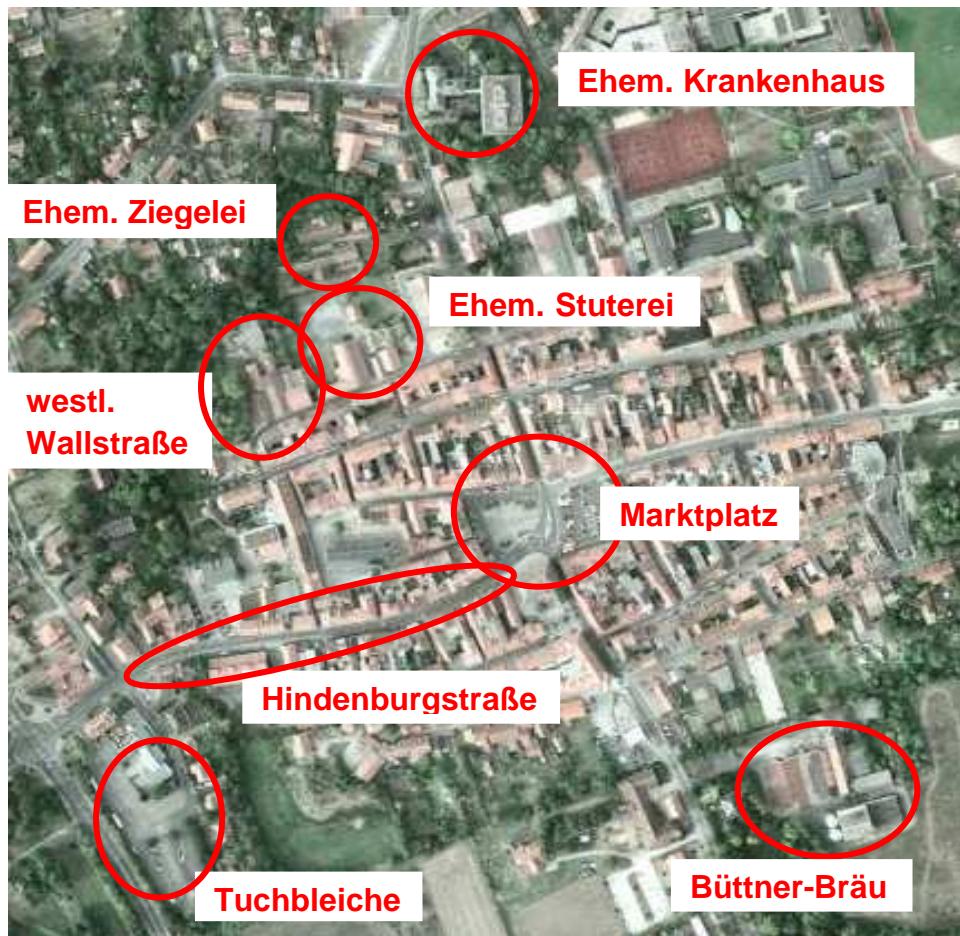


Prozesses. Dabei nimmt die Stadt eine wichtige und aktive Rolle als Vorreiter ein, der mithilfe von ausgewählten Schlüsselprojekten gezielte Impulse setzt, um die Stadtentwicklung zu stimulieren und private Investoren zur Nachahmung zu motivieren oder auch in Kooperation gemeinschaftliche Maßnahmen als Public-Private-Partnerships durchzuführen. Erste Priorität für zukünftige Maßnahmen besitzt die Innenstadt als funktionales Zentrum und Herzstück der Stadt, das für die Zukunft gesichert werden muss. Hier müssen umgehend Maßnahmen zur Beseitigung funktionaler Mängel und zur Steigerung der Attraktivität ergriffen werden.

Weiterhin kommt auch den rund um die Innenstadt gelegenen großflächigen Arealen ein hoher Stellenwert zu. Hier sind Maßnahmen zur Beseitigung der Brachen durchzuführen.

Diese besonders prägenden Elemente der Stadtstruktur (Innenstadt, Brachflächen im innenstadtnahen Bereich) besitzen Schlüsselfunktionen für eine erfolgreiche Stadtsanierung. Sie müssen vorrangig, langfristig gleichwertig und mit besonderem Augenmerk behandelt werden. Schlüssel- bzw. Schwerpunktbereiche für zukünftige Maßnahmen im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms Aktive Stadt-und Ortsteilzentren sind:

- Tuchbleiche
- Hindenburgstraße
- Marktplatz
- Ehemalige Ziegelei (Fl.- Nr. 372)
- Ehemalige Stuterei (Fl.- Nr. 367/2)
- Büttner-Bräu Areal (Fl.- Nr. 328)
- Ehemaliges Kreiskrankenhaus (Fl.- Nr. 416/1)
- Westliche Wallstraße



Luftbild mit Schlüsselgebieten

Quelle: Stadt Bad Königshofen und Architekturbüro Dag Schröder

1) Neugestaltung des Parkplatzes Tuchbleiche

Die Tuchbleiche ist ein Verkehrsschwerpunkt für den ruhenden und besonders für den öffentlichen Nahverkehr. Die Funktion als innenstadtnaher Parkplatz soll zukünftig gestärkt und damit der Parksuchverkehr in der Innenstadt reduziert werden.

Der Platz ist zudem ein Ankunftsplatz des ÖPNV. Dementsprechend ist der Platz als eine Art Empfang bzw. erster Eindruck für Fahrgäste des ÖPNV zu verstehen. Um den beiden Anforderungen des innenstadtnahen Parkens und des ÖPNV-Knotenpunktes gerecht zu werden, ist sowohl eine Neuordnung als auch eine Neugestaltung unumgänglich. Konkrete Planungen sind derzeit schon in Bearbeitung. Mit der Durchführung der Maßnahme wird voraussichtlich im Herbst 2013 begonnen werden können.



Gestaltungsplan Parkplatz Tuchbleiche

Quelle: Eigene Darstellung Architekturbüro Dag Schröder, Planungsstand vom Februar 2013

2) Neugestaltung der Hindenburgstraße

Die Hindenburgstraße ist Teil der Geschäftszone in Bad Königshofen. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und der hohen Geschwindigkeit der Fahrzeuge wird diese jedoch nicht als solche wahrgenommen, sondern stellt eher einen Transitraum dar, der wenig Aufenthaltsqualität besitzt. Ein Überqueren der Straße ist für Fußgänger nur sehr schwer möglich. Zudem weist die Bebauung in der Hindenburgstraße erhebliche gestalterische Mängel auf, die es zu beheben gilt, um dem zunehmenden Leerstand in der Straße entgegen zu wirken.

3) Neugestaltung des Marktplatzes

Der Neugestaltung des Marktplatzes kommt eine zentrale Bedeutung zu. Der Marktplatz liegt im Zentrum der Stadt und sollte sowohl städtebaulich als auch funktional seiner Funktion als Mittelpunkt der Stadt gerecht werden. Aktuell ist er jedoch von einer sehr hohen Verkehrsbelastung geprägt. Sowohl der fließende als auch der ruhende Verkehr nehmen einen großen Teil der Fläche ein. Für Fußgänger bietet der Platz kaum Möglichkeiten zum Aufenthalt. Die Gestaltung des Platzes, die aus den 1970er Jahren stammt, steht im Widerspruch zu den angrenzenden Gebäuden, die überwiegend im Biedermeierstil errichtet wurden. Folglich weist der Platz kaum Aufenthaltsqualität auf.



Eine Neugestaltung und Neuordnung des Marktplatzes ist deshalb unumgänglich, soll der Platz seine Funktion als Zentrum wieder erhalten. Im Zuge dessen kann auch über eine verstärkte Nutzung des Platzes für die Außengastronomie nachgedacht werden. Auch eine barrierefreie Gestaltung sollte im Hinblick auf den demographischen Wandel beachtet werden. Die detaillierte Gestaltung des Marktplatzes soll im Rahmen eines Wettbewerbs erarbeitet werden. Wichtige Hinweise und Maßstäbe für eine Neugestaltung liefert das Verkehrsgutachten des Büros Dr. Först Consult, das der Marktplatzumgestaltung ein eigenes Kapitel widmet. Ergänzend sollten den lokalen Akteuren und Betroffenen vor Ort weitere Möglichkeiten gegeben werden, ihre Bedürfnisse und Ideen für die Marktplatzgestaltung in den Diskussions- und Abwägungsprozess einzubringen.

4) Ehemalige Ziegelei

Das ca. 3.400m² große Gelände der ehemaligen Ziegelei liegt im Bereich der nördlichen Bastionen und befindet sich in Privatbesitz. Das Wirtschaftsgebäude steht seit einigen Jahren fast komplett leer. Aufgrund der fehlenden Instandhaltung nach Aufgabe der landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Funktion der Gebäude ist das Anwesen der ehemaligen Ziegelei samt Nebengebäude bereits stark verfallen. Der bauliche Zustand ist so schlecht, dass das Gebäude nicht mehr erhalten werden kann. Erwähnenswert ist auch der denkmalpflegerische Wert dieses Bereichs, der sich auf dem im 17.-18. Jahrhundert angelegten Festungsgürtel befindet. Die Pfeiler des äußeren Nordtores sind erhalten, aber in sehr schlechtem Zustand.

Grundsätzlich merkt das Landesamt für Denkmalpflege an, dass eine Freihaltung der historisch wertvollen Flächen wünschenswert wäre. Die vorhandenen Einzeldenkmäler und die raumwirksamen historischen Strukturen sind bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen und zu erhalten.

Auch aus städtebaulicher Sicht kann festgehalten werden, dass die Flächen aufgrund ihrer Lage im historischen Bereich der ehemaligen Befestigungsanlagen dazu prädestiniert sind, als großzügige Freiflächen die historischen Strukturen ablesbar, erfahrbar und damit auch öffentlich zugänglich und nutzbar zu machen. Somit erscheint es naheliegend, den Bereich der ehemaligen Ziegelei von der nicht mehr genutzten gewerblichen Baustuktur zu befreien, die sich ohnehin in einem nicht mehr haltenswerten Zustand befindet. Anstatt eine Neubebauung des Grundstückes anzustreben, bietet sich nun die Gelegenheit einen öffentlichen innerstädtischen Naherholungsraum



zu schaffen, welcher der Enge der Altstadt eine großzügige Grünstruktur entgegengesetzt und die historische Bedeutung der Flächen respektiert.

Auch das Büro GEO-PLAN, Bayreuth, hat sich im Rahmen des Entwicklungskonzepts Einzelhandel mit den innenstadtnahen Brachflächen auseinandergesetzt und deren Handelseignung geprüft. Für die Bereiche der ehemaligen Ziegelei sowie der ehemaligen Stuterei wird – selbst bei einer gemeinsamen Entwicklung beider Areale – keine Eignung für eine Handelsentwicklung gesehen. Insbesondere die Lage und Erschließung der ehemaligen Ziegelei sprechen aus gutachterlicher Sicht gegen eine zukünftige Nutzung als Einzelhandelsstandort.

5) Ehemalige Stuterei

Die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Stuterei sind aufgrund ihres geschichtlichen und städtebaulichen Wertes erhaltenswert, sofern der bauliche Zustand dies zulässt.

Das 3.700 m² große Grundstück der wird derzeit als provisorischer öffentlicher Parkplatz genutzt. Eigentümerin ist die Julius-Spitalstiftung. Diese wiederum hat das Gelände an einen ortsansässigen Kulturverein vermietet bzw. verpachtet. Der Kulturverein hat die Idee eines Umbaus und einer Umnutzung des Gebäudes zur Kulturscheune in die Diskussion gebracht.

Grundsätzlich ist eine kulturelle Nutzung in dieser Lage am Innenstadtrand sehr gut vorstellbar und kann sich belebend auf die Altstadt auswirken. Dazu müssen aus architektonischer Sicht geeignete Vorgehensweisen entwickelt werden, wie das denkmalgeschützte Gebäude möglichst schonend einer kulturellen Nutzung zugeführt werden kann.

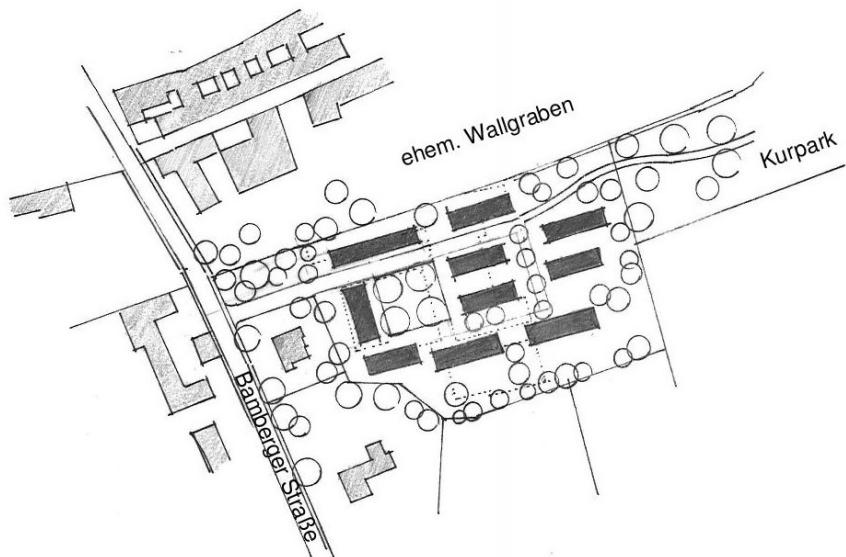
Eine Eignung als Einzelhandelsstandort wird auch durch das Büro GEO-PLAN nicht erkannt.

6) Büttner-Bräu Areal

Das 9.500 m² große Areal am südlichen Rand der Innenstadt ist fast vollständig versiegelt und wird derzeit als Getreidelager zwischengenutzt. Denkbar (und vor allem auch relativ kurzfristig und kostengünstig umsetzbar) ist vor allem die Schaffung innerstadtnaher Parkplätze, da eine ausgezeichnete Erreichbarkeit der Altstadt aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger sowie auch der ansässigen Einzelhändler und Gastronomen ein absolutes Muss in der Stadtentwicklung darstellt.



Längerfristig kann eine Umwidmung der Flächen als Wohnbau-land hilfreich sein, um in Innenstadtnähe ein Angebot für Wohnungsneubauten zu ermöglichen. Obgleich primär die Reaktivierung von Leerständen in zentralen Lagen zu verfolgen ist, wird das in der Altstadt schlummernde Potenzial u.a. aufgrund eigentumsrechtlicher oder baulicher Restriktionen vermutlich nicht voll ausgeschöpft werden können, sodass sich auf längere Sicht ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen ergeben wird, der nicht direkt im Zentrum befriedigt werden kann. Anstatt neue Flächen an peripheren Standorten am Siedlungsrand auszuweisen, kann die innenstadtnahe Brache des Büttner-Areals die deutlich zu bevorzugende Alternative darstellen. In gestalterischer Hinsicht wäre ein strenger städtebaulicher Entwurf zu empfehlen, welcher die charakteristischen Strukturen der Altstadt aufgreift und in Ost-West-orientierten Zeilen weiterführt. In dem der Bamberger Straße zugewandten Teil ist eine innenstadtverträgliche Mischnutzung vorstellbar, während die hintere Bebauung aus reinen Wohngebäuden besteht.



Städtebaulicher Strukturplan für das Areal der Büttner-Brauerei,
Entwurfsskizze für Wohn- und Mischnutzung
Quelle: Eigene Darstellung Architekturbüro Schröder, März 2013

Bei entsprechender Nachfrage ist sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch nach Einschätzung des Einzelhandelsgutachters eine gewerbliche Nachnutzung des Areals unter bestimmten Voraussetzungen vorstellbar. So könnte der Standort zur Ergänzung der innerstädtischen Nahversorgung genutzt werden, um die Altstadt in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich zu stützen. Dabei ist jedoch sicherzustellen, dass die gewerbliche Nutzung des Büttner-Bräu-Areals auf keinen Fall in



Konkurrenz zu den bestehenden Geschäften in der Altstadt tritt, sondern vielmehr eine sinnvolle Ergänzung darstellt. Grundsätzlich ist zu beachten, dass innenstadtrelevante Sortimente des Einzelhandels bevorzugt in der Hauptlage des geplanten zentralen Versorgungsbereichs oder in einer seiner Ergänzungslagen angesiedelt sein sollen. Das Büttner-Bräu-Areal ist als Einzelhandelsstandort also nur von nachgeordneter Bedeutung, falls keine geeigneten Flächen in der Innenstadt verfügbar sein sollten und eine Verträglichkeit gewährleistet ist.

Eine weitere denkbare Option ist die Einbeziehung des Geländes in den in unmittelbarer Nähe befindlichen Kurbereich. Aufgrund des anschließenden Parks könnten das Areal und der kleine See die bestehende Freifläche erweitern und den geplanten Grüngürtel um die Altstadt herum im Süden fortsetzen. In diesem Zusammenhang sind erste Ideen eines privaten Investors zu nennen, der erwägt, das Büttner-Areal mit dem Kurgarten zu verbinden und einen Kneipp-Bereich einzurichten.

7) Ehemaliges Kreiskrankenhaus

Der verwahrloste Gebäudekomplex des ehemaligen Kreiskrankenhauses befindet sich im Norden der Altstadt und stellt einen enormen funktionalen, gestalterischen und emotional negativ besetzten Missstand dar.

Die Gebäude und das Grundstück befinden sich in Privatbesitz, sodass Veränderungen in erster Linie von Seiten der Eigentümer eingeleitet werden müssten. Diese signalisieren derzeit Überlegungen für eine eventuelle Reaktivierung des Krankenhausbetriebs. Sofern sich das private Vorhaben konkretisiert, sollte von Seiten der Stadt darüber nachgedacht werden, inwiefern eine solche Maßnahme über die Schaffung förderlicher Rahmenbedingungen unterstützt werden kann. Falls sich jedoch längerfristig keine Lösung des Problems abzeichnen sollte, werden an dieser Stelle einige grundsätzliche Überlegungen zu einem möglichen Umgang mit der Brachfläche angestellt.

Sofern sich die erneute Eröffnung einer Klinik als unrealistisch bzw. nicht durchführbar erweist, müssen alternative Nutzungsweisen in Betracht gezogen werden.

Die Stärken des Areals liegen insbesondere in seinem günstigen Standort. So verfügt das Grundstück über eine gute verkehrliche Erschließung und kann durch die Nähe zur Innenstadt profitieren. In direkter Nachbarschaft sind mit der Berufsfachschule für Musik und einem Gymnasium inkl. Sportplätzen



bereits wichtige öffentliche Einrichtungen angesiedelt bzw. kinder- und jugendrelevante Institutionen verortet. Direkt gegenüber beginnt die Juliuspromenade und im Bereich der ehemaligen Ziegelei könnte längerfristig der Grüngürtel ausgebaut werden, sodass im direkten Umfeld Naherholungsqualitäten geschaffen werden können. Insgesamt handelt es sich also um einen guten Standort, der für eine Brachfläche deutlich zu wertvoll ist und dessen Reaktivierung wichtige Entwicklungsimpulse für Bad Königshofen liefern könnte.

Die Schwierigkeiten des Areals liegen zum einen in der Größe der Brachfläche und zum anderen in der hoch spezialisierten Nutzungsweise (insbesondere des 60er-Jahre-Baus).

Aufgrund der Größe des Krankenhauskomplexes und der unterschiedlichen Beschaffenheit der einzelnen Gebäudeteile ist eine separate Betrachtung naheliegend.

Das ältere, an der Sparkassenstraße befindliche Gebäude sollte erhalten werden. Eine Sanierung und Umnutzung beispielsweise für Büroräume (Dienstleistungsunternehmen, Verwaltung) ist angesichts des baulichen Zustandes sowie der Gebäudetypologie und seiner günstigen Lage grundsätzlich denkbar.



Älter und neuer Teil des ehem. Kreiskrankenhauses
Quelle: Eigene Aufnahmen 2013

Vergleichsweise problematischer erscheint der Umgang mit dem neueren, aber hinsichtlich des baulichen Zustandes schlechteren Gebäudes aus den 1960er Jahren. Eine Umnutzung wäre mit einem enorm hohen Sanierungsaufwand verbunden. Da sich das Areal nicht in einem Sanierungsgebiet befindet, ist die Akquisition von finanziellen Fördermitteln für ein solches Vorhaben allerdings erschwert. Da es zudem keine



Ideen bzw. keinen konkreten Bedarf für das Gebäude zu geben scheint, ist längerfristig ein Abbruch anzuraten, um eine weitere Verwahrlosung zu vermeiden.

Die frei werdende Fläche könnte als innenstadtnaher Nachverdichtungsraum für Wohnungsneubauten genutzt oder renaturiert bzw. als Freifläche für Naherholungszwecke umgestaltet werden. Vor dem Hintergrund der angrenzenden schulischen Infrastrukturen könnte auch ein Bedarf an Erholungs-, Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten gegeben sein, der geprüft werden müsste.

Darüber hinaus stellt die Einzelhandelsuntersuchung des Büros GEO-PLAN Defizite im Freizeitbereich der Innenstadt fest. Diese werde zwar als Einkaufsstandort und für Pflichterledigungen aufgesucht, scheide jedoch hinsichtlich ihres Freizeitwertes nur unterdurchschnittlich ab. Unter diesem Gesichtspunkt ist ggfs. weiterführend zu prüfen, ob das Areal des ehemaligen Krankenhauses einen geeigneten Standort darstellen könnte, um zusätzliche freizeitzbezogene/ kulturelle/ jugendspezifische Nutzungen in Innenstadtnähe aufzunehmen.

Als kurzfristige Maßnahme strebt die Stadt an, den im Süden über das Grundstück führenden Fußweg zu erwerben und dessen Benutzung und Pflege zu sichern, weil dieser als öffentliche Gehwegverbindung insbesondere für Schulkinder von hoher Bedeutung ist.

Mittelfristig bleibt zunächst abzuwarten, wie sich die Ideen der privaten Eigentümer zur Reaktivierung des Krankenhauses entwickeln. Nur sofern sich das Vorhaben nicht konkretisiert bzw. nicht realisieren lässt, erscheint ein städtisches Handeln längerfristig notwendig.

8) Westliche Wallstraße

Für die westliche Wallstraße kann davon ausgegangen werden, dass in absehbarer Zeit die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben und die großen Scheunen von Leerstand betroffen sein werden. Diese stellen jedoch eine städtebaulich sehr prägnante Struktur dar, die in ihrer baulichen Form erhalten bleiben sollte. Vor diesem Hintergrund wird folgende längerfristige Strategie vorgeschlagen:

Die landwirtschaftlichen Gebäude auf der nördlichen Seite der Wallstraße können nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung abgebrochen und die Flächen als innerstädtisches Wohnbau Land ausgewiesen und neu bebaut werden. Diese Grund-



stücke stellen also einen geeigneten Standort dar, um die Wohnfunktion in der Altstadt auch durch Neubauten zu stärken. Ein entsprechendes Neuordnungskonzept wurde im Jahr 2007 durch das Büro Schröder konzeptionell vorbereitet. Dieses schlägt beispielhaft eine zweireihige Bebauung mit zweigeschossigen Gebäuden vor, welche die historische städtebauliche Struktur aufgreift und weiterführt.



Neuordnungskonzept von 2007 – Ausschnitt

Quelle: Eigene Darstellung Architekturbüro Schröder

Dabei ist zu beachten, dass die Neubebauung auf den vorderen Bereich der Grundstücke entlang der Wallstraße konzentriert sein sollte, während die hinteren Teile von Bebauung frei gehalten werden. Dort kann eine durchgängige Freiflächenstruktur angelegt werden, welche die nordwestliche Eckbastion mit der neu zu gestaltenden Erholungsfläche auf dem Areal der ehemaligen Ziegelei verbindet.

Die Scheunen auf der südlichen Seite der Wallstraße sollten erhalten werden und können beispielsweise zu Park- und Lagerzwecken von den umliegenden Anwohnern genutzt werden.



6.4 Kosten und Umsetzungszeitraum

Eine erste Übersicht über die Maßnahmen der Stadtanierung, die in Bad Königshofen für die kommenden Jahre vorgesehen sind, liefert zunächst einmal die **Bedarfsmitteilung zur Städtebauförderung 2013** (vgl. Plandarstellung nach Seite 102). Hier sind diejenigen Maßnahmen aufgeführt, die für die Jahre 2013-2015 geplant sind und bereits in der Finanzierungsstrategie der Stadt berücksichtigt sind. Für einige der geplanten Maßnahmen werden konkrete Umsetzungszeiträume genannt. Diesbezüglich können sich jedoch im weiteren Verlauf Verschiebungen ergeben. Die Darstellung in der Bedarfsmitteilung stellt demnach eine Momentaufnahme der geplanten Umsetzungsstrategie dar.

Eine Ergänzung und Konkretisierung der in der Bedarfsmitteilung 2013 aufgeführten Einzelprojekte liefern die **Maßnahmenvorschläge**, die im Rahmen des vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts erarbeitet wurden. In Kapitel 6.2 wurden diese nach Themenfeldern sortiert vorgestellt. Hier sollen nun eine **räumliche Verortung** der städtebaulichen Maßnahmen sowie eine Kategorisierung nach **Art der Maßnahme, Priorität und Umsetzungszeitraum** geschehen.

Die Plandarstellung „Städtebauliche Maßnahmen“ zeigt die Lage der vorgeschlagenen Maßnahmen in der Innenstadt, sofern diese räumlich festgelegt werden können. Dabei wird zwischen Baumaßnahmen, Ordnungsmaßnahmen und allgemeinen Maßnahmen unterschieden. Mit einer laufenden Nummerierung versehene Projektkürzel wie z.B. A1 verweisen auf die zugehörige tabellarische Darstellung, die kurze textliche Erläuterungen enthält.

Zusätzlich wird auch thematisiert, welche Dringlichkeit diesen Maßnahmen zukommt und welche Umsetzungszeiträume möglich erscheinen. Dazu wird eine Kategorisierung in „kurzfristig“, „mittelfristig“ oder „langfristig“ anstehende Projekte vorgenommen und - wo möglich und sinnvoll – werden auch konkrete Durchführungszeiten benannt.

Ergänzend sind für die in näherer Zukunft anstehenden Maßnahmen Prioritäten angegeben, die sowohl eine inhaltlich hohe Wichtigkeit als auch eine zeitnahe Umsetzungsmöglichkeit ausdrücken. Nicht nummeriert wurden dagegen solche Maßnahmen, die

- a) nicht punktuell angelegt sind, sondern bei denen es sich es um längerfristige und parallel laufende Prozesse handelt, bei denen die Festlegung eines festen Start- und Endpunktes nicht zielführend erscheint.
- b) in weiter Ferne liegen bzw. bei denen es aus organisatorischen Gründen noch nicht absehbar ist, wann bzw. ob überhaupt eine Umsetzung realistisch sein wird.



Zusätzlich zu den hier aufgeführten Maßnahmen sind begleitende Umsetzungsstrategien bzw. bestimmte planerische Instrumente nötig, die zur Durchführung des weiteren Stadtentwicklungsprozesses angewendet werden sollten. Auf diese wird im nächsten Kapitel (7.2.) gesondert eingegangen.



- D Maßnahme in Durchführung
- O geplante Ordnungsmaßnahmen
- B geplante Baumaßnahmen
- A geplante allgemeine/ ideelle Maßnahmen

Priorität	Lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Zeitraum	Jahr	Geschätzte Kosten in Tsd.
1	D 1	Neugestaltung Busbahnhof und Parkplatz an der Tuchbleiche	in Durchführung	2013	
2	B 1	ehemalige Volksschule, Ausbau zum Museumsdepot	kurzfristig	2013-2014	250
3	A 1	Ausweisung neues Fördergebiet mit Antrag auf Wechsel in anderes Städtebauförderprogramm	kurzfristig	2013-2014	
4	A 2	Abschluss der Sanierungsgebiete I und II	kurzfristig	2013-2014	14
5	O 1	Gestaltung des Marktplatzes mit vorgeschaltetem Wettbewerb	kurzfristig	2014-2016	1300
6	A 3	Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereichs in Verbindung mit einer stadspezifischen Liste zentrenrelevanter Sortimente	kurzfristig	2014	
7	A 4	Leerstandskataster und Leerstandsmanagement mit Vermarktungsstrategien und Sanierungsberatung	kurzfristig	2013-2015	15
8	A 5	Städtebauliches Konzept Bebauung Büttner-Bräu (optional)	kurzfristig	2015	20
9	O 2	Abbruchmaßnahmen ehem. Büttner-Bräu und Revitalisierung des Areals, z.B. für gewerblche Zwecke mit Teilnutzung als innenstadtnahe Parkfläche, als zusätzliches Wohnbau land oder als Erweiterung des Kurparks bzw. des Grüngürtels um die Altstadt	mittelfristig	2016-2017	450
10	B 2	Sanierung der Klostermauer	mittelfristig	2016	550
11	O 3	Parkmöglichkeit "Alte Stutterei" Fl. Nr. 367/2	mittelfristig	2017	250
12	O 4	Fußweg entlang des Wallgrabens mit Grünordnung, Fl. Nr. 327, Anbindung Kurpark	mittelfristig	2018-2019	60
13	O 5	Erlebar- und Nutzbarmachen der historisch bedeutsamen Grünflächen der Festungsstadt mit umlaufendem Fußweg am Juliusbrunnen	mittelfristig	2018-2019	200
14	O 6	Neugestaltung der Hindenburgstraße als Einkaufsstraße mit Flaniermeile	mittelfristig	2018-2020	400
15	O 7	Ordnungsmaßnahme "Am Oberen Tor": Abbruch der vorhandenen Bebauung und Umgestaltung des Wallgrabens (ehem. Ziegelei) als altstadtnahe Grünzone mit Sanierung des Oberiores	langfristig	2020-2022	300
16	O 8	Instandsetzung des Areals der ehem. Stutterei und Umnutzung als Kultureinrichtung	langfristig	2021-2023	2200
17	B 3	Parkhaus Sparkassenstraße, Fl. Nr. 377	langfristig	2021-2022	1100
18	B 4	Errichtung von Quartiersgaragen in alten Scheunen, z.B. in der Wallstraße, Kellereistraße und Zeughausstraße	langfristig	2021-2025	400



-	O 9	Identifizierung und ggf. Erwerb von nicht oder nur wenig genutzten Flächen im Innenstadtgefüge, die für größere Einzelhandelsvorhaben geeignet wären bzw. räumliche Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe bieten; über Zusammenlegung von Grundstücken größere Parzellen schaffen, ggf. Abbrüche	kurzfristig	300
-	A 6	Gute Erreichbarkeit der Innenstadt gewährleisten und für Werbezwecke nutzen (offensives Innenstadt- und Erreichbarkeitsmarketing); positive Außendarstellung der Einzelhändler	kurzfristig	
-	A 7	Intensive Einbeziehung und Nutzung der öffentlichen Plätze im Rahmen von Festen, Konzerten und sonstigen Events zur kulturellen Belebung des öffentlichen Raumes und als Ort der sozialen Interaktion	kurzfristig	
-	A 8	Sicherung eines leistungsfähigen ÖPNV-Netzes; Gewährleistung einer guten Anbindung auch der umliegenden Stadtteile und darüber hinaus	mittelfristig	
-	A 9	Verminderung des Verkehrsaufkommens und Reduzierung der Geschwindigkeit in der Innenstadt	mittelfristig	
-	A 10	Erstellen eines Parkleitsystems für innerstädtisches und innerstadtnahes Parken; insbesondere Ausweisung und Beschilderung von Busparkplätzen	mittelfristig	12
-	A 11	Verbesserung des gastronomischen Angebotes, insbesondere Ausbau der Freiluftgastronomie v. a. im Bereich Marktplatz mit Steigerung der Aufenthaltsqualität	mittelfristig	
-	O 10	Neuordnung und Entkernung der Innenhofbereiche: Gebäudeentschädigungen und Abbrüche, insbesondere Fl. Nr.127, 128, 134, 138, 141, 142, 144, 147, 148, 155, 156	mittelfristig	500
-	A 12	Aufwertung der Eingänge zur Innenstadt zu Repräsentationszwecken als Portal für Bad Königshofen	langfristig	150
-	O 11	Intensive Beobachtung einer evtl. privaten Entwicklung auf dem Areal des ehem. Krankenhauses; ggf. Erwerb durch Stadt mit Umnutzung (Büros, Kulturelle bzw. freizeitzbezogene Nutzungen) und Teilabbruch	langfristig	150
-	O 12	Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung in der westlichen Wallstraße: Abbruch der Scheunen auf der nördlichen Straßenseite und Vorhaltung der Flächen als innerstädtisches Wohnbauland, siehe vorliegendes Konzept	langfristig	150
		Summe kurzfristig		1899
		Summe mittelfristig		2422
		Summe langfristig		4450
		Summe geschätzter Kosten gesamt		8771

STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN JANUAR 2013

ORDNUNGSMASSNAHMEN

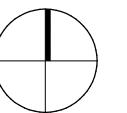
- AUFWERTUNG UND VERNETZUNG HISTORISCH BEDEUTSAMER FREIFLÄCHEN
- BRACHFLÄCHENKONVERSION
- UMGESTALTUNG STRASSEN UND PLÄTZE
- ENTKERNUNG DER BLOCKINNENHÖFE

BAUMASSNAHMEN

- BAUMASSNAHME

ALLGEMEIN

- Schlüsselgebiete
- XAnsatzpunkte Leerstandmanagement
- Aufwertung der Stadtteingänge
- Innenstadtnahes Parken
- Zentraler Versorgungsbereich Hauptlage
- Zentraler Versorgungsbereich Ergänzungslage



0 50 100 150
IM ORIGINAL M 1:1000

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

BAD KÖNIGHOFEN

STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

ARCHITEKTURBÜRO DAG SCHRÖDER DIPL. ING. (FH)
ARCHITEKT SRL, 97421 SCHWEINFURT, ZÜRCH 20

PROJEKTNRUMMER 11/11

APRIL 2013





7 Hinweise für die Umsetzung

7.1 Umsetzungsstrategien und planerische Instrumente

Planerische und rechtliche Instrumente zur praktischen Umsetzung der im ISEK formulierten Ziele und der daraus abgeleiteten Maßnahmen

- Förmliche Festlegung eines neuen Sanierungsgebietes

Wie die folgende Plandarstellung zeigt, gibt es in Bad Königshofen derzeit vier recht kleine Sanierungsgebiete in der Innenstadt. Die Sanierungsgebiete I und II stehen kurz vor dem Abschluss. Die Gebiete III und IV wurden 2006 bzw. 2007 im vereinfachten Verfahren ausgewiesen und lassen bisher noch keine wesentlichen Veränderungen erkennen. Die Zielstellungen konnten noch nicht erreicht werden; doch eine baldige Lösung steht aufgrund des eingeschränkten Handlungsspielraums der Stadt und der Besitzverhältnisse der Privateigentümer zugegebenermaßen derzeit nicht in Aussicht.

Die Empfehlung der Regierung von Unterfranken als Bewilligungsstelle der Städtebaufördermittel geht dahin, für die weitere Stadtentwicklung in Bad Königshofen ein einziges, neues, aber räumlich enger angelegtes Sanierungsgebiet auszuweisen. Hintergrund ist, dass die Fördermittel auf den wichtigsten Bereich fokussiert werden sollen und nicht wie bisher auf ein größeres Gebiet verteilt werden. Aus der räumlichen Konzentration der Sanierungsbemühungen und der gezielten Förderung eines zentralen Teilbereiches erhofft sich der Fördermittelgeber einen stärkeren Effekt.

Entsprechend der übergeordneten Zielstellung, welche die historische Altstadt in ihrer Funktion als aktives Stadtzentrum stützen will, muss der vorrangig zu fördernde Teilbereich zwangsläufig der Kernbereich der Altstadt sein, welcher den Hauptstandort des Handels, der Gastronomie und des öffentlichen Lebens darstellt. Daher wird vorgeschlagen, sich bei der Ausweisung eines neuen Sanierungsgebietes an der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs für den innerstädtischen Einzelhandel zu orientieren.

Wie die vorliegende Untersuchung zeigt, liegt in Bad Königshofen jedoch eine Problemstellung vor, die sich nicht auf den zentralen Versorgungsbereich reduzieren lässt. Vielmehr wird die Stadtentwicklung sehr nachteilig durch die großen gewerblichen Brachflächen am Altstadtrand geprägt. Der Funktionsver-



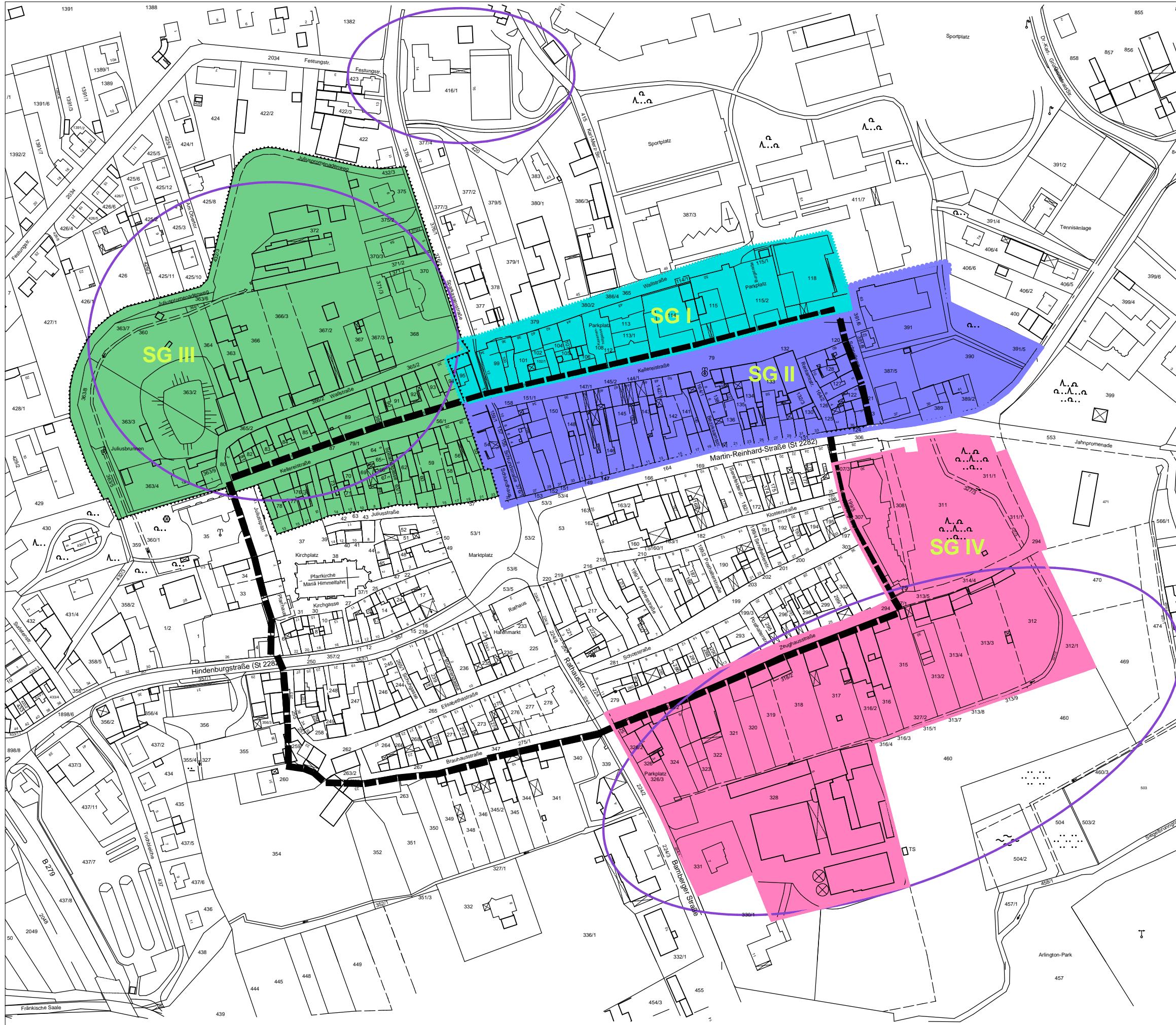
lust am Rande der Altstadt steht dabei in einem engen Zusammenhang mit dem Leerstand im Zentrum, sodass beide Problemzonen nicht isoliert voneinander behandelt werden sollten.

In dieser Situation erscheint es empfehlenswert einen Wechsel in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ anzustreben und entsprechende Anträge alsbald vorzubereiten. Das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ bietet den Vorteil, dass mehrere Stadtumbaugebiete ausgewiesen werden und von einer Förderung profitieren können. Damit wäre es möglich, besonders problematische Bereiche wie das Büttner-Bräu-Areal, die ehemalige Stuterei und Ziegelei sowie das ehemalige Kreiskrankenhaus, zu deren Reaktivierung es unbedingt staatlicher Fördermittel bedarf, entsprechend zu fördern, obwohl sie außerhalb der Innenstadt liegen. Sobald sich die Notwendigkeit zeigt, ein entsprechendes Umbaugebiet auszuweisen, kann dies im Programm „Stadtumbau West“ auch nachträglich noch geschehen.

Aus verfahrensrechtlicher Sicht ist eine Neuordnung der Sanierungsgebiete mit folgenden Schritten verbunden:

Die Auflösung der bestehenden Sanierungsgebiete erfolgt durch Aufhebungsbeschluss. Da die Sanierungsgebiete I und II im umfassenden Verfahren festgelegt wurden, wurde in diesen beiden Bereichen eine Bewertung des Güterausschusses des Landkreises Rhön-Grabfeld durchgeführt. Dieser kam zu dem Schluss, dass die Wertsteigerung und damit eventuell anfallenden Ausgleichsbeträge unerheblich sind. Der nötige Verwaltungsaufwand von ca. 3.000 Euro je Grundstück würde die Wertsteigerung übersteigen. Grundsätzlich wird die Erhebung und Bemessung der Ausgleichsbeträge nach § 152-155 BauGB geregelt. Wie begründet werden diese jedoch wahrscheinlich nicht anfallen.

Bei der anschließenden förmlichen Festlegung eines neuen Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren beschließt die Gemeinde nach § 142 Abs. 3 und 4 BauGB die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Sanierungssatzung. In dieser wird das Sanierungsgebiet festgelegt. Im Zuge der Festlegung ist die Frist zur Durchführung der Sanierung festzuhalten. Bei der Festlegung im vereinfachten Verfahren entfallen die Ausgleichsbeträge für die Anwohner. Bei Stadtsanierungsmaßnahmen fallen dann jedoch KAG-Beiträge an.





- Gestaltungssatzung und Gestaltungsleitfaden

Für die zukünftige Stadtbildpflege der Kernstadt ist es ratsam, die bestehende Gestaltungssatzung zu überarbeiten sowie einen erläuternden Gestaltungsleitfaden aufzulegen, der für jedermann leicht verständlich ist und mit Beispielbildern arbeitet. Erhalt, Pflege und Erneuerung der Innenstadt stellen eine grundlegende Verpflichtung dar. Es liegt aus städtebaulichen und kulturellen Gründen im öffentlichen Interesse, das historische Gefüge der Altstadt mit den übernommenen Gestaltungsmerkmalen und den ihnen zu Grunde liegenden Gestaltungsregeln zu bewahren und das geprägte Bild und Wesen auch für nachfolgende Generationen zu erhalten. Um einen angemessenen Umgang mit historischer Bausubstanz bzw. im Umfeld historischer Bauten zu gewährleisten, beinhaltet ein Gestaltungsleitfaden Anregungen und Vorschläge sowie Informationen über regionale und stadttypische Baumerkmale, welche die Gestaltungssatzung vertiefend erläutern. Die Gestaltungssatzung und der Gestaltungsleitfaden können als Instrument zur Durchsetzung des Ziels der Erhaltung der historischen Stadtgestalt eingesetzt werden.

- Kommunales Förderprogramm

Die Gestaltungssatzung kann eine besonders effektive Wirkung entfalten, wenn sie in Verbindung zu einem Kommunalen Förderprogramm steht. Über die kommunalen Zuschüsse können private Investitionen für Baumaßnahmen motiviert und gefördert werden, die innerhalb eines Sanierungsgebiets liegen und mit der Gestaltungssatzung in Einklang stehen. Die Höhe der Förderung wird von der Kommune festgelegt und beläuft sich in der Regel auf 30% der förderfähigen Kosten. Dazu muss die Stadt zunächst ein eigenes Förderprogramm auflegen. Ein solches Vorhaben wird von staatlicher Seite unterstützt, indem die auszuzahlenden Förderbeträge im Verhältnis 50:50 von Kommune und Staat gemeinsam finanziert werden, sodass die Stadt also nicht alleine dafür aufkommen muss.



7.2 Organisation des weiteren Stadtentwicklungsprozesses

Prozess- und Projektsteuerung

Die Prozess- und Projektsteuerung, bestehend aus Verwaltung, Bauamt, Sanierungsbeauftragten und externen Fachplanern, bereitet Entscheidungen vor und organisiert die Umsetzung. Sie koordiniert die strategischen und räumlichen Maßnahmen und übernimmt die Moderation bei der Öffentlichkeitsarbeit.

Lenkungsgruppe

In Ergänzung kann die Einrichtung einer örtlichen Lenkungsgruppe hilfreich sein. Diese setzt sich in der Regel aus Vertretern der Stadtverwaltung und des Stadtrates, dem Bürgermeister und einzelnen Bürgern zusammen. Darüber hinaus kann es ratsam sein, bestimmte Interessenvertreter z.B. für Einzelhandel/ Gewerbe, Kultur etc. sowie auch den Kurdirektor mit in die Lenkungsgruppe einzubinden, damit möglichst viele unterschiedliche Sichtweisen und fachliche Hintergründe vertreten sind. So kann in diesem kleinen Kreis bereits eine Vielzahl an Themenfeldern, Bedarfen und Potenzialen gebündelt und repräsentiert werden sowie bestimmte Strategien und Entscheidungen diskutiert, vorbereitet und in ihrer Umsetzung begleitet werden.

Beteiligung

Bei der Umsetzung der Ziele des ISEK spielt vor allem auch die Beteiligung der Öffentlichkeit eine große Rolle. Nur mit ausreichenden Informationen ist es den Bürgern möglich, sich an der Stadtsanierung zu beteiligen. Denkbar wären beispielsweise weitere Workshops, in denen den Bürgern und Bürgerinnen Gelegenheit gegeben wird, an den verschiedenen Projekten der Stadtsanierung mitzuwirken und ihre Ideen und ihr Engagement in den Prozess einzubringen, um eine für alle tragfähige Lösung zu finden. Deshalb muss auch weiterhin in regelmäßigen Abständen eine Information und Beteiligung der Bürger geschehen. Darüber hinaus müssen je nach Art und Thema der geplanten Maßnahmen eine Vielzahl an weiteren Akteuren in die Planung einbezogen werden.

Je nach Intention, Intensität und Zielgruppe der Beteiligung sollten unterschiedliche Formate und Zeitrahmen gewählt werden. Beispielsweise kann die Information via Presse oder via Internet geschehen sowie eine aktive Beteiligung in Form von Workshops, Bürgerversammlungen, Zukunftswerkstätten, Runden Tischen etc. Diese können gleich-



zeitig als Forum für neue Ideen sowie als Instrument der Erfolgskontrolle bzw. Evaluation dienen.

Je besser es gelingt, die zahlreichen Akteure aus Wirtschaft, Bürger- schaft und Politik zu einem stabilen Netzwerk zu formieren, desto erfolgreicher und wirkungsvoller kann der Stadtentwicklungsprozess ge- staltet und vollzogen werden.

Prioritäten bei der Realisierung von Impulsprojekten

Aufgrund der engen finanziellen Spielräume wird die Stadtanierung in Bad Königshofen nur mit einer gut überlegten Auswahl von Impulspro- jekten begonnen werden können. Da nicht alle Maßnahmen gleichzei- tig vorangetrieben werden können, müssen Prioritäten gesetzt werden.

Die in Kapitel 6.4 „Kosten und Umsetzungszeitraum“ aufgeführte Liste der städtebaulichen Maßnahmen, ihrer Prioritäten und Kosten stellt be- reits eine Übersicht über die geplanten Aktivitäten der nächsten Jahre zur Verfügung. Längerfristig wird der Zeitplan für die Umsetzung der Einzelprojekte immer wieder überprüft und nachjustiert werden müs- sen. Um für diese zukünftigen und jetzt noch nicht absehbaren Ent- scheidungen eine Hilfestellung zu geben, werden hier allgemeine Emp- fehlungen zur Auswahl der Impulsprojekte gegeben. Letztlich erfolgt die Auswahl von Gebieten und Impulsprojekten für die praktische Um- setzung der im ISEK empfohlenen Maßnahmen und Schritte durch den Stadtrat. Dabei sollten u.a. folgende Kriterien berücksichtigt werden:

- Gemeinschaft stiftende Maßnahme mit aktivierender Ausstrah- lungswirkung

Aus taktischen Gründen sollte mit einem Impulsprojekt gestartet werden, das möglichst viele Menschen in Bad Königshofen da- von überzeugt, dass von dem Stadtanierungsprozess positive Auswirkungen zu erwarten sind. So können gleich zu Beginn des Prozesses die Akzeptanz in der Bevölkerung gesteigert und das Interesse und Engagement geweckt und gefördert werden. Dabei muss es sich nicht zwangsläufig um bauliche Maßnahmen handeln. Auch abstrakte/ organisatorische Verän- derungen oder Veranstaltungen können hierfür geeignet sein.

- Schnelle Erfolge und langfristige Maßnahmen

Es ist wichtig, einen günstigen Mix aus schnellen Erfolgen und langfristig angelegten Projekten zu verfolgen. Zu Beginn eines Stadtanierungsprozesses sind kleine, kurzfristig vorzeigbare Erfolge enorm wichtig, um die lokalen Akteure für die Stadtent- wicklung zu motivieren und ein positives Signal im Sinne von



„Hier geht etwas voran! Hier kann etwas Tolles entstehen!“ auszusenden. Gleichzeitig dürfen bedeutsame, groß angelegte Projekte aber nicht vernachlässigt und „auf die lange Bank geschoben“ werden, da sie das eigentliche Rückgrat des Entwicklungsprozesses darstellen. Den kleinen Maßnahmen kommt dabei eine flankierende Bedeutung zu. Vor Ort muss deshalb in Abstimmung mit den lokalen Akteuren und in Anbetracht der finanziellen Möglichkeiten und personellen Ressourcen ein abgestimmter Maßnahmen-Mix ausgewählt und eine zeitliche Realisierungsstrategie erarbeitet werden.

- Alleinstellungsmerkmal

Die Stadt sollte in Konkurrenz zu anderen Orten in der Region mit einem Impulsprojekt beginnen, das zu einem besonderen städtebaulichen Ereignis werden könnte. Sowohl für die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Stadt als auch für das nach außen wirkende Image (Touristen, Investoren) können sich positive Effekte ergeben, welche dem weiteren Entwicklungsprozess einen zusätzlichen Nährboden geben.



7.3 Monitoring und Evaluation

Mit der bisherigen Arbeit am Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept wurde ein Denk- und Arbeitsprozess angestoßen, der große Chancen für die Stadtentwicklung eröffnet. Wichtige Akteure konnten für eine engagierte Mitarbeit gewonnen werden. Die Motivation und das Engagement dauerhaft zu erhalten, wird eine entscheidende Zukunftsaufgabe sein. Umso wichtiger ist es, die hohe Erwartungshaltung der Beteiligten am Stadtentwicklungsprozess zu erfüllen und zu gewährleisten, dass erste sichtbare Erfolge in Kürze vorzuweisen sind.

Ziel des Monitorings und der Evaluation ist die Qualifizierung und Optimierung des Stadtentwicklungsprozesses. Um die Zukunftsfähigkeit der Stadt zu sichern, ist für die Evaluierung der organisatorischen und räumlichen Maßnahmen ein Monitoring- und Kontrollsysteem aufzubauen, mit dem Ziele überprüft werden, mit dem aber auch Ressourcen gespart, Schwachstellen aufgedeckt, Fehlinvestitionen vermieden und Handlungsbedürfnisse der Stadtentwicklung formuliert werden sollen. Eine den Prozess begleitende Erfolgskontrolle ist mit aussagefähigen Indikatoren einzurichten.

Monitoring

Angesichts der Komplexität der Aufgaben, der Vielzahl der Beteiligten und der langen Dauer des Prozesses ist eine regelmäßige und nachvollziehbare Dokumentation auf verschiedenen Ebenen zu gewährleisten.

Das Monitoring stützt sich auf eine Reihe im Vorfeld definierter Indikatoren. Diese dienen dem Ziel, Entwicklungen transparent zu machen, und zur Orientierung auf dem Weg in die Zukunft. Die Auswahl geeigneter Indikatoren für die Qualitätssicherung der Stadtsanierung wird maßgeblich von der erwünschten Wirklichkeit bestimmt. Sie müssen fortschreibbar und eindeutig messbar sein. Indikatoren geben Auskunft darüber, ob die gesetzten Ziele erreicht sind oder noch erreichbar erscheinen.

Die Liste der Erfolg oder Misserfolg anzeigen Indikatoren muss letztendlich von den Beteiligten des Planungsprozesses, der Verwaltung Bad Königshofens, der Regierung von Unterfranken und den Fachplanern gemeinsam erarbeitet werden und sie muss überschaubar sein. Die Fachplaner schlagen vor, einen Katalog von Indikatoren zu benennen und diesen mit der Verwaltung sowie der Regierung von Unterfranken einvernehmlich abzustimmen und festzulegen.



Ziel ist, mit den gemeinsam ausgewählten Indikatoren ein aussagekräftiges und ökonomisch vertretbares Monitoring- und Kontrollsyste aufzubauen. Folgende Indikatoren können prinzipiell für die Stadt Bad Königshofen geeignet sein:

Demographie

- Absolute Werte der Bevölkerungsentwicklung
- Prozentuale Werte der Bevölkerungsentwicklung
- Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten / Sterbefälle)
- Wanderungssaldo (Zuzüge / Wegzüge)
- Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen
- Vergleich der Bevölkerungsentwicklung auf regionaler Ebene
- Veränderung der Altersstruktur

Wohnungswirtschaft

- Baugenehmigungen (Unterscheidung nach Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern)
- Baufertigstellungen (Unterscheidung nach Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern)
- Entwicklung des Wohnungsbestandes:
 - Wohnungsbestand nach Raumzahl
 - Wohnungsbestand nach Gebäudeart
 - Wohnungsleerstand
 - Mietpreisentwicklung / Mietpreisspiegel
 - Entwicklung des Grundstücksmarktes
 - Kaufpreisentwicklung

Wirtschaft und Standortmarketing

- Arbeitslosenquote im regionalen Vergleich; Langzeitarbeitslosenquote
- sozialversicherungspflichtig Beschäftigte insgesamt und nach Wirtschaftszweigen
- Zahl der Unternehmen und Arbeitsplätze
- Pendlersaldo
- Insolvenzen
- Unternehmensgründungen
- Verfügbare Gewerbegebiete
- Anfragen von ansiedlungsinteressierten Unternehmen
- Gästeankünfte und Übernachtungen in gastgewerblichen Betrieben
- Touristische Führungen



Umwelt

- Nutzung erneuerbarer Energiequellen: Energieeinsparung; Anteil regenerativer Energien
- Umweltbelastungen (Emissionen, Immissionen)
- Revitalisierung und Renaturierung von Flächen

Städtebau

- Anteil von Grün- und Erholungsflächen in Prozent im Zeitablauf
- Reduzierung der Bodenversiegelung im Zeitablauf
- Siedlungsflächen in Prozent im Zeitablauf (Wohn-, gemischte und Gewerbebauflächen)
- Mobilisierung baureifer Baulandreserven in Prozent im Zeitablauf: (Wohn-, gemischte und Gewerbebauflächen)
- Wiedernutzung brachliegender bzw. untergenutzter Siedlungsflächen in Prozent im Zeitablauf: (Wohn-, gemischte und Gewerbebauflächen)
- Innerörtlich fertiggestellte und wiedergenutzte Wohnungen in Prozent im Zeitablauf
- Anteil der barrierefreien Wohnungen in Prozent im Zeitablauf

Infrastruktur

- Benutzungsintensität des ÖPNV
- Kapazitäten des ruhenden Verkehrs
- Länge der Radwege
- Zufriedenheitsindex zum Verkehr (Wohnbevölkerung, Wirtschaft, Pendler)
- Kapazitäten der sozialen und technischen Einrichtungen und Anlagen
- Auslastung der sozialen und technischen Einrichtungen und Anlagen

Zweck des Monitorings ist die Information über aktuelle Situationen, ein Frühwarnsystem bei Fehlentwicklungen, das Erkennen von Handlungsschwerpunkten, die Akquisition von Fördermitteln und die Ermöglichung von Zielüberprüfungen.

Es ist wichtig, entsprechend der jeweiligen Problematik und den verfügbaren Daten, die erforderlichen Indikatoren in einem angemessenen Aufwand-Nutzen-Verhältnis auszuwählen und die Erhebung der Daten auf das Wesentliche zu beschränken.



Evaluation

Evaluierungssysteme stellen Instrumente zur Bewertung von Wirkungen dar. Sie werden durchgeführt, um zum einen Rechenschaft über umgesetzte Maßnahmen abzulegen; zum anderen fließen ihre Ergebnisse in die Weiterentwicklung von Konzepten ein und können für die Gestaltung künftiger Vorhaben genutzt werden. Demnach gilt es, die in Zukunft in Bad Königshofen durchgeführten Maßnahmen für einen noch zu vereinbarenden Zeitraum zu evaluieren und deren Wirkungen für die Stadtanierung zu beschreiben.

Grundlage für das Evaluierungssystem sind die im Rahmen des Monitorings gesammelten Informationen. Auf deren Grundlage sollen fundierte Aussagen zur Bewertung von Projekten gemacht werden. Darunter sind die mit dem Vorhaben erreichten Wirkungen ebenso zu verstehen wie die Effizienz der Verwendung von Mitteln, Relevanz und Signifikanz sowie Kohärenz und Nachhaltigkeit.

Der Evaluation zugrunde liegt ein analytischer Ansatz, der folgendermaßen verfolgt werden kann:

Im Anschluss an eine Bestandsaufnahme über ausgeführte Maßnahmen des Stadtanierungsprozesses werden in einem ersten Schritt die Veränderungen im Umfeld eines Schlüsselprojektes, eines räumlichen Schwerpunktes oder eines Impulsprojektes aufgenommen, ohne zunächst die Ziele für die Maßnahme zu berücksichtigen.

Ausgehend von dieser Beschreibung wird in einem zweiten Schritt untersucht, welche Veränderungen seit Projektbeginn bis zur Evaluierung ursächlich bzw. plausibel dem Impulsprojekt zugeordnet werden können. Um alle Wirkungen des Projektes zu erfassen, werden dabei maßnahmenunabhängige Quellen ebenso genutzt wie die Daten und Aussagen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Ziel ist es, plausible Aussagen zu den Auswirkungen des Impulsprojektes auf den Stadtanierungsprozess zu formulieren. Um eine kausale Beziehung zwischen den Auswirkungen eines Impulsprojektes und den beobachteten Veränderungen herzustellen, werden folgende Verfahren angewendet:

Individuelle Einschätzung: Die durch unterschiedliche Erhebungsmethoden (Interviews, Diskussionen etc.) gewonnenen Einschätzungen werden den Wahrnehmungen anderer Fachplaner gegenübergestellt und untereinander verglichen.

Kontrollvergleich: Zustände, die ohne das Impulsprojekt und seine Auswirkungen eingetreten wären, werden mit den Veränderungen im Planungsgebiet verglichen.



Alternative Ansätze: Erklärungsansätze für die beobachteten Veränderungen im Planungsgebiet werden Arbeitshypothesen gegenübergestellt und diskutiert.

Die Wahl des analytischen Ansatzes wird letztlich nach der Sichtung der vorhandenen Möglichkeiten getroffen. Den Fachplanern sollte die Entscheidungsfreiheit zugestanden werden, den analytischen Ansatz in Verbindung mit dem zu evaluierenden Impulsprojekt selbstständig zu wählen.

Evaluierungskriterien

Eine Evaluierung stützt sich auf eine überschaubare Anzahl wesentlicher, klar definierter und messbarer Kriterien, mithilfe derer ein Erfolg oder Misserfolg der durchgeführten Maßnahmen ermittelt werden soll. Die Fachplaner schlagen vor, folgenden Katalog von Kriterien einzusetzen:

Effektivität: Das Ausmaß wird dargestellt, in welchem Umfang die in den Zielen definierten Wirkungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erreicht wurden.

Effizienz: Bewertet wird die Wirtschaftlichkeit der Aufwendungen wie z.B. Fördermittel, aufgewendete Zeit etc. (Kosten-Nutzen-Verhältnis).

Relevanz: Überprüft wird, ob mit den Maßnahmen die im städtebaulichen Entwicklungskonzept formulierten, lokalen Ziele der Stadt Bad Königshofen sowie die entwicklungspolitischen Ziele der Behörden eingehalten wurden und ob diese mit den prognostizierten Bedarfen übereinstimmen.

Signifikanz: Dargestellt wird die Bedeutsamkeit des Vorhabens im Vergleich zu anderen Maßnahmen der Stadtsanierung und wie diese einzuschätzen ist.

Kohärenz: Die Zusammenhänge der Maßnahmen, deren Abstimmung mit den lokalen Zielen der Stadt Bad Königshofen, mit den Zielen des Freistaats Bayern und mit den nationalen Zielen des Bundes werden offengelegt.

Nachhaltigkeit: Der längerfristige Fortbestand von Auswirkungen, der Nutzen von Maßnahmen sowie die Chancen für eine dauerhafte Stabilisierung werden dargestellt.



Evaluationsbericht

Der vorzulegende Abschlussbericht könnte sich beispielsweise in folgende inhaltliche Punkte und Arbeitsschritte gliedern:

- 1 Vorbemerkungen (Ausgangssituation)
- 2 Zusammenfassung (Vorgehensweise und Ablauf)
- 3 Rahmenbedingungen
- 4 Kurzbeschreibung des Projektes und der angestrebten Ziele
- 5 Bewertung des Erfolgs

5.1 nach den Einzelkriterien

Effektivität (Leitfrage: Was sind die Wirkungen des Projekts?)

Effizienz (Leitfrage: Waren in Verbindung mit dem Projekt die beabsichtigten Wirkungen zu erreichen?)

Relevanz (Leitfrage: Wurden wesentliche Entwicklungshemmisse angegangen?)

Signifikanz (Leitfrage: Wie ausschlaggebend ist der relative Beitrag des Projektes für den Stadtumbau?)

Kohärenz (Leitfrage: Sind die Ziele des Projektes abgestimmt mit den Zielen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes?)

Nachhaltigkeit (Leitfrage: Haben die Wirkungen nach Ablauf des Projektes weiter bestanden (ex-post) und wie sind die Aussichten für längerfristige Veränderungen (Schlussevaluierung)?)

- 5.2 Bewertung des Gesamterfolges, Schlussfolgerungen und Empfehlungen auf der Grundlage eines Gesamtbewertungsrasters



8 Fazit und Ausblick

Wie so viele Kommunen in den ländlichen Räumen Deutschlands ist Bad Königshofen von den derzeitigen **ökonomischen und demografischen Veränderungen** in negativer Weise betroffen. Obgleich die Stadt selbst über eine weitestgehend stabile Bevölkerungsentwicklung verfügt, die erst längerfristig in eine leichte Schrumpfung übergehen wird, weist der ländliche Raum im Umland bereits jetzt starke Bevölkerungsverluste auf. Diese wirken sich in der Folge indirekt auch auf Bad Königshofen und seine **zentralörtliche Funktion** als mögliches Mittelpunkt aus. Gemeinsam mit einer fortschreitenden Überalterung der Bevölkerung ergeben sich veränderte Anforderungen an den städtischen Lebensraum, die einen **Anpassungsbedarf auf vielen Ebenen** nach sich ziehen. Die Aufgabe der Stadt liegt darin, die Entwicklung längerfristig und vorausschauend so zu steuern, dass sie den veränderten ökonomischen und demographischen Rahmenbedingungen Rechnung trägt.

Das zentrale Anliegen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts „Lebendige Altstadt“ ist die **Stärkung der Innenstadt** als dem **funktionalen und kulturellen Zentrum** Bad Königshofens. Dazu wurde auf Grundlage einer dezidierten Bestandsaufnahme und umfassenden Analyse sowie unter Beteiligung der Öffentlichkeit eine Vielzahl von kleineren, größeren, kurzfristig, mittel- und langfristig umzusetzenden Maßnahmen vorgeschlagen. Diese beziehen sowohl den **privaten** als auch den **öffentlichen Sektor** mit ein. Inhaltlich sind die Einzelprojekte entsprechend des **integrierenden Ansatzes** in unterschiedlichen Themenfeldern angesiedelt und versuchen ein möglichst eng verknüpftes und damit untereinander **gut abgestimmtes Gesamtbild** zu erzeugen. Durch die gebündelte Ausrichtung der Entwicklungsbestrebungen mehrerer Ressorts auf ein **gemeinsames Ziel, die Stärkung der Innenstadt**, können **Synergieeffekte** genutzt werden. Damit wird das Risiko einer möglichen Verpuffung von Einzelmaßnahmen reduziert.

Die entwickelten Maßnahmen sind dem Leitbild „Lebendige Altstadt“ entsprechend darauf ausgerichtet, das Herzstück Bad Königshofens zu stärken. Die Innenstadt besitzt eine **zentrale Versorgungs- und Identifikationsfunktion** für das gesamte Stadtgebiet sowie für ein weites, ländlich geprägtes Einzugsgebiet. Um dieser **Verantwortung** auch in Zukunft gerecht werden zu können, müssen sowohl die städtebauliche Struktur als auch die Funktion und Lebendigkeit der Innenstadt gesichert, gefördert und weiterentwickelt werden. Denn nur dann, wenn es dem Zentrum gut geht, können auch die umliegenden Stadtteile sowie die weiteren, funktional abhängigen Kommunen im Umland der Stadt profitieren und in ihrer eigenen Entwicklung gestärkt werden.



Als zentrale Bausteine wurden die Themenfelder **Einzelhandel und Verkehr** identifiziert, sodass eigene Gutachten bzw. Entwicklungskonzepte erstellt und in das ISEK eingearbeitet wurden. Elementar ist die **Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs**, der – in Verbindung mit einer spezifischen Sortimentsliste für Bad Königshofen – die innerstädtische Einzelhandelsfunktion stärken und schädliche Einflüsse zu vermeiden helfen soll.

Der gleiche Grundgedanke kann in ähnlicher Form auch auf andere thematische Bereiche und Funktionen angewendet werden: Wohnen, soziale Infrastrukturen, Freizeit, Kultur etc. sollten primär auf das Zentrum konzentriert werden, um dort zu einer Belebung und Sicherung beizutragen. Dies bedeutet gleichzeitig, dass bestimmte Vorhaben in anderen Siedlungsbereichen, die eine negative Beeinflussung der innerstädtischen Entwicklung befürchten lassen, ausgeschlossen werden müssen, um nicht kontraproduktiv zu wirken.

Aktuell wird eine positive Entwicklung der Innenstadt vor allem dadurch behindert, dass es eine **Vielzahl an Leerständen** gibt, die als räumlicher Ausdruck ökonomischer, funktionaler und baulicher Missstände zu deuten sind. Betroffen sind sowohl Gewerbe- und Wohnungsgebäuden im zentralen Altstadtbereich als auch großflächige Brachflächen am Rand der Innenstadt. Die ungenutzten Flächen stellen einerseits eine Chance dar, weil sie innerhalb der engen, historischen Bebauungsstruktur gewisse Möglichkeiten und Spielräume für neue Entwicklungen einräumen. Andererseits führen sie zu gestalterischen Beeinträchtigungen sowie funktionalen Lücken in der Versorgung und können demotivierend auf weitere Investitionen wirken. In jedem Fall ist ein aktives **Leerstandsmanagement** aufzubauen und in Verbindung mit einem Stadtmarketing voranzutreiben.

In der praktischen Umsetzung zeigt sich die Einschränkung, dass sich viele der leer stehenden Gebäude in Privatbesitz befinden und die Stadt nicht direkt darüber verfügen kann, was mit diesen Flächen geschehen soll. Aus finanzieller Sicht ist es allerdings ohnehin wenig realistisch, dass die Stadt selbst in größerem Umfang als Käufer und Entwickler von leer stehenden Gebäuden auftritt. Stattdessen wird ihre Rolle im weiteren Sanierungsprozess vor allem darin liegen, Prozesse und Maßnahmen politisch vorzubereiten, zu organisieren und eine **Moderations- und Vermittlungsfunktion** einzunehmen. Neben einigen ausgewählten, **öffentlichen Schlüsselprojekten**, die unbestreitbar nötig sind, um die Stadtentwicklung in neuralgischen Punkten voranzutreiben, müssen **private Maßnahmen** die städtischen Bemühungen ergänzen. Daher ist es von zentraler Bedeutung, private Akteure in den Prozess einzubinden und damit privates Kapital für die Stadtentwicklung zu aktivieren. Eine **begleitende Öffentlichkeitsarbeit** und ein **Stadtmarketing** können als parallele Strategien den Umsetzungsprozess stark befördern.



Verzeichnis der Pläne

Plan 1 Quartiersstruktur Altstadt	nach Seite 18
Plan 2 Dachlandschaft (aus VU 2007 übernommen)	nach Seite 19
Plan 3 Freiflächen (aus VU 2007 übernommen)	nach Seite 22
Plan 4 Baualter/ Denkmalpflege (aus VU 2007 übernommen)	nach Seite 58
Plan 5 Nutzung	nach Seite 81
Plan 6 Leerstandeskataster	nach Seite 81
Plan 7 Gebäudezustand	nach Seite 82
Plan 8 Bestehende Sanierungsgebiete	nach Seite 98
Plan 9 Evaluation der städtebaulichen Entwicklung 2007-2012	nach Seite 102
Plan 10 Bedarfsmitteilung zur Städtebauförderung 2013	nach Seite 102
Plan 11 Entwicklungsschwerpunkte	nach Seite 127
Plan 12 Städtebauliches Konzept	nach Seite 128
Plan 13 Spielräume Einzelhandel	nach Seite 162



Plan 14
Städtebauliche Maßnahmen

nach Seite 184

Plan 15
Vorschlag Sanierungsgebiet

nach Seite 186



Anhang

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld



PROTOKOLL

der Bürgerwerkstatt vom 21. Januar 2013

Ort: Kulturarsenal „Alte Darre“, Elisabethastraße 29, Bad Königshofen

Dauer: ca. 19.00 Uhr - 21.45 Uhr

Moderatoren:

Dipl. Geogr. Tobias Hofmann (GEO-PLAN, Bayreuth)

Dipl.-Ing. Benedikt Krapf (Architekturbüro Dag Schröder)

Dipl.-Ing. Dag Schröder, Architekt, Stadtplaner (Architekturbüro Dag Schröder)

Dipl.-Ing. Julia Trapp (Architekturbüro Dag Schröder)

Evi Mohr, B. Sc. (Architekturbüro Dag Schröder)

Teilnehmer: rund 40 Personen

Hintergrund und Ziel der Veranstaltung

Die Bürgerwerkstatt vom 21. Januar 2013 findet im Rahmen der Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) statt und steht unter dem Motto „Lebendige Altstadt Bad Königshofen“. Ziel der Veranstaltung ist es, die Bürgerinnen und Bürger vor Ort ebenso wie die lokalen Interessengemeinschaften und Vereine, die ansässigen Gewerbetreibenden, Anwohner ebenso wie Arbeitnehmer in den Stadtentwicklungsprozess miteinzubinden. Als „Experten vor Ort“ sollen sie ihre Alltagserfahrungen und ihre individuelle Problemwahrnehmung äußern und damit das Fachwissen der beauftragten Planer um persönliche Sichtweisen der Betroffenen erweitern. So werden Stärken und Schwächen identifiziert und darauf aufbauend Ideen für mögliche Verbesserungsmaßnahmen gesammelt. Die Bürgerwerkstatt dient im Rahmen des ISEK dazu, den Teilnehmern die Möglichkeit der aktiven Mitwirkung zu bieten und damit die Identifikation mit dem Stadtentwicklungsprozess zu stärken sowie für die aktuellen Herausforderungen der Stadt zu sensibilisieren. Gleichzeitig hilft sie, die Stimmung vor Ort auszuloten, wichtige Themenfelder aus Sicht der lokalen Bevölkerung auszumachen und potenzielle Streithemen bzw. Widerstände möglichst frühzeitig aufzudecken. Noch bevor konkrete Einzelprojekte definiert werden, kann so die Akzeptanz für mögliche Maßnahmen abgeschätzt und mit der entsprechenden Umsicht bei bevorstehenden Aufgaben vorgegangen werden.

Ablauf/ Tagesordnung

- 1 Begrüßung durch den Bürgermeister
- 2 Präsentation der Untersuchungsergebnisse durch die beauftragten Planer
- 3 Vorstellen der Werkstatt-Methode
- 4 Werkstatt-Ergebnisse und Priorisierung
 - 4.1 Thema „Wohnen für Jung und Alt“
 - 4.2 Thema „Leerstand und Brachflächen“
 - 4.3 Thema „Öffentliche Räume, Verkehr und Energie“
 - 4.4 Thema „Einzelhandel, Nahversorgung, Stadtmarketing und Tourismus“
- 5 Verabschiedung und Ausblick

Zu TOP 1) Herr Bürgermeister Helbling eröffnet die Veranstaltung mit begrüßenden Worten und weist auf die Wichtigkeit des ISEK und den Wechsel in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ hin, um auch weiterhin finanzielle Fördermittel für die Stadtentwicklung Bad Königshofens und insbesondere für die Altstadt in Anspruch nehmen zu können.

Zu TOP 2) Es folgt eine etwa 30-minütige Präsentation der beauftragten Planer, die ihre Untersuchungsergebnisse vorstellen. Das Input-Referat informiert über die bisherige Arbeit der Fachleute und schafft eine gemeinsame Diskussionsgrundlage sowie inhaltliche Anknüpfungspunkte für die anschließende Werkstatt-Phase. Behandelt werden die Ergebnisse der städtebaulichen Bestandsaufnahme und –analyse des Büros Schröder (Frau Trapp), die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens (erstellt durch das Büro Dr. Först, Würzburg; vertretend vorgestellt durch Herrn Schröder) sowie die Erkenntnisse der Einzelhandelsuntersuchung des Büros GEOPLAN (Herr Hofmann). Für nähere Informationen über den Inhalt der Präsentation liegt ein Abzug im Anhang bei.

Zu 3) Anschließend wird den Teilnehmern kurz dargelegt, wie die Bürgerwerkstatt methodisch und organisatorisch ablaufen soll: Es wurden vier Themenkomplexe zur Bearbeitung vorbereitet. Diese sind inhaltlich sehr breit aufgestellt und lauten „Wohnen für Jung und Alt“, „Leerstand und Brachflächen“, „Öffentliche Räume, Verkehr und Energie“, sowie „Einzelhandel, Nahversorgung, Stadtmarketing und Tourismus“. Diskutiert wird nicht im Plenum, sondern in Kleingruppen zu rund 7 – 10 Personen, um dynamische Gesprächssituationen zu erzeugen und jeden Einzelnen zur Mitarbeit in einer „privateren“ Atmosphäre anzuregen. Die Moderation der vier Kleingruppen erfolgt durch die vier anwesenden Planer. Um den Teilnehmern die Möglichkeit zu geben, sich in mehrere Themen einzubringen und diese entsprechend des integrierenden Charakters des ISEK gedanklich miteinander zu verknüpfen, ist die Werkstatt-Phase in drei Diskussionsrunden gegliedert. Nach Abschluss einer solchen 15 – 20-minütigen Bearbeitungsphase wechseln die Teilnehmer je nach persönlichem Interesse zu einem anderen Thema im Raum. Trotz des zeitlich sehr engen Rahmens der Abendveranstaltung können die Teilnehmer somit drei der vier Themen bearbeiten. Die Konzeption der Bürgerwerkstatt erfolgte in Anlehnung an die Methode des sog. „World Café“, zielt aber nicht so sehr auf die Schaffung einer Cafehausatmosphäre, sondern greift nur einzelne interessante Elemente wie das Arbeiten in Kleingruppen und das Rotationsprinzip heraus und passt diese auf die Anforderungen in Bad Königshofen an.



Nach Abschluss der drei Diskussionsrunden werden die gesammelten Ergebnisse von den Moderatoren im Plenum vorgestellt. Diese Gesamtschau der Themen und Zusammenfassung der identifizierten Stärken, Schwächen und Maßnahmenvorschläge bildet die Grundlage, auf der in einem nächsten Schritt eine Priorisierung vorgenommen wird. Anhand von drei Klebepunkten pro Themenfeld markieren die Teilnehmer diejenigen Aspekte, die ihnen persönlich von besonderer Bedeutung erscheinen. Damit wird das vorherrschende Stimmungsbild quantifizierbar gemacht und visuell ablesbar.

Zu TOP 4) Innerhalb der vier Themengruppen kommen lebhafte Gespräche zustande. Die erarbeiteten Stärken, Schwächen und Maßnahmen werden hier entsprechend ihrer Priorisierung durch die Teilnehmer dargestellt.

Zu 4.1) Die genannten Stärken der Innenstadt als Wohnstandort für alle Altersgruppen beziehen sich auf folgende Aspekte:

- Flair der Innenstadt (6)
- Historische Festungsstadt (3)
- Cafés und gastronomisches Angebot (3)
- Angebote der Vereine und Werbegemeinschaften (3)
- Angebote des Kurbetriebs, von der auch die Bürger(innen) der Stadt mitprofitieren (2)
- Keine städtische Anonymität (1)
- Kurze Wege
- Großes Angebot an Seniorenheimen
- Genug Fahrradwege



Schwächen:

- Parkende Autos in der Kurve vor dem Fitness-Studio (erschweren Sichtverhältnisse ; gefährliche Situation für Kfz und Fußgänger) (8)
- Fehlende Angebot für Schüler bzw. Jugendliche (4)
- Gefährliche Verkehrssituationen für (Klein-)Kinder (3)
- Pflaster z.T. nicht gut begehbar (3)
- Fehlende Stellplätze (1)
- Fehlende Grünflächen (1)
- Fehlende bzw. nicht gepflegte Spielplätze (1)
- Gebäude(insb. Altbauten in privater Hand) nicht barrierefrei (1)
- Geringes Platzangebot
- Lärmbelastung (durch Verkehr)
- Hohe Mieten

Maßnahmenvorschläge:

- Marktplatzgestaltung: Ringverkehr als Einbahnregelung und zentralem (Fest-)Platz (9)
- Anreize für Geburten schaffen (5)
- Verkehrsberuhigung (4)
- (evtl. versenkbar) Musikbühne am Festplatz (4)
- Überdachter, witterungsgeschützter Raum auf dem Marktplatz (3)
- Mehr Grün bzw. Bäume auf dem Marktplatz (3)
- Finanzielle Anreize/ Förderungen für Wohnen im Altbau bzw. Sanierungsvorhaben (3)
- Historische Strukturen der Altstadt sichtbar machen (2)
- Verkehrsberuhigung insb. im Bereich Am Klosterarten (Gefahren für spielende Kinder) (1)
- Tiefgaragen
- Aufeinander abgestimmte Farbgestaltung der Fassen wie in der Stadt Erding (1)
- Zu verkaufende Gebäude besser sichtbar machen

Insgesamt fällt auf, dass sich im Themenfeld „Wohnen für Jung und Alt“ viele der genannten Aspekte auf verkehrliche Missstände und entsprechende Maßnahmen der Verkehrsberuhigung, Erhöhung der Verkehrssicherheit und Neuorganisation von Parkplätzen beziehen. Auch die Diskussion um eine zukünftige Neugestaltung des Marktplatzes wird rege betrieben und scheint den Teilnehmern mehr am Herzen zu liegen als die Wohnstandortfrage. Einzelne Anregungen widmen sich aber doch den Themen Wohnen im Alter und sozialen Belangen bzw. demographischen Themen. Die Stärken der Innenstadt liegen vor allem in ihrem besonderen Flair, ihrem Charakter als historische Festungsstadt, der ansässigen Gastronomie sowie den vielfältigen verfügbaren Angeboten der Vereine, Werbegemeinschaften und des Kurbetriebs. Als wichtige Schwächen werden neben verkehrlichen Aspekten wie dem störenden Parken in der Kurve vor dem Fitness-Studio und einer allgemein geringen Verkehrssicherheit (für Kinder) insbesondere fehlende Angebote für Jugendliche und Defizite in der Begehbarkeit des Pflasters erwähnt. Entscheidend für die Attraktivierung der Innenstadt als Wohnstandort scheint die Lösung verkehrlicher Probleme und die Gestaltung des Marktplatzes zu sein. Außerdem sollen Anreize für Geburten bzw. familienfreundliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, um dem demographischen Wandel entgegen zu wirken.

Zu 4.2) Im Themenbereich „Leerstand und Brachflächen“ werden folgende Schwächen bzw. Gefahren für die Innenstadt identifiziert:

- Fehlende Spielplätze in der Altstadt (6)
- Sinkende Attraktivität des Stadtbildes durch Leerstände (3)
- Mangelndes Parkleitsystem (3)
- Verschlechterung der Wohnqualität, sinkenden Aufenthaltsqualität (3)
- Mangelhafte Optik bzw. Beeinträchtigung des städtischen Erscheinungsbildes (2)
- Baufälligkeit (1)
- Wenig Sauberkeit
- Kleine Grundstücke
- Große Flächen in Privatbesitz (eingeschränkte Handlungsfähigkeit der Stadt)
- Viele Leerstände als weitere Abschreckung von Mietern und Käufern
- Weniger Parkplätze durch Straßenumbau steigert Gefahr des Abgangs von Einzelhandel

Stärken bzw. Chancen:

- Baulücken als Parkflächen nutzbar (2)
- Brachflächen/Leerstände als Entwicklungspotenziale (2)
- Investitionsmöglichkeiten
- Möglichkeit der Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz
- Parkscheunen



Maßnahmenvorschläge:

- Parkplätze für Einzelhandel schaffen (9)
- Aktive Akquisition betreiben (7)
- Leerstandsmanagement (4)
- Attraktive Betreibermodelle entwickeln (4)
- Runder Tisch zwischen potenziellen Investoren, Betreibern und Stadt (4)
- Ankauf von Leerständen durch die Stadt zur Minimierung (4)
- Bauschuttentsorgung durch die Stadt (4)
- Beratungs- und Informationszentrale für Investoren und sanierungsbereite Eigentümer im Rathaus einrichten (3)
- Fördermittel anpreisen und bereitstellen (3)
- Benachbarte Leerstände verbinden und gemeinsam anbieten (2)
- Bevölkerung wachsen lassen

Die Teilnehmer des Themas „Leerstand und Brachflächen“ arbeiten heraus, dass die Probleme des Leerstands vor allem in einer zunehmend sinkenden Attraktivität der Innenstadt, einer weiteren Verschlechterung der Wohnqualität sowie einer Beeinträchtigung des städtischen Erscheinungsbildes liegen. An diesen Aussagen lässt sich ablesen, dass sie eine Abwärtsspirale befürchten. Zudem werden fehlende Spielplätze in der Altstadt als eine Schwäche genannt, die interessante Anregungen für die den weiteren Umgang mit Brachflächen bieten kann. Chancen bestehen darin, dass die Brachflächen und Leerstände ein hohes, bisher ungenutztes Flächenpotenzial bieten, Ansatzpunkte für Investitionen darstellen und zum Beispiel für Parkzwecke genutzt werden können. Diese Nutzung als Parkraum wird von den Beteiligten sehr hoch priorisiert. In Ergänzung halten es die Teilnehmer für wichtig (insbesondere von städtischer Seite) aktive Gegenmaßnahmen einzuleiten wie z.B. die Akquisition von Investoren mithilfe von attraktiven Betreibermodellen und einem Leerstandsmanagement. Über das Zusammenfassen benachbarter Flächen können größere Grundstücke erzielt werden und sich neue Möglichkeiten der Nutzung und Vermarktung ergeben. Betont wird außerdem die Bündelung und Bereitstellung von Informationen und Fördermitteln für private Investoren, Kaufinteressierte und sanierungsbereite Eigentümer. Ergänzend kann die Stadt tätig werden, indem sie selbst Leerstände aufkauft und Umbau- bzw. Abrissarbeiten durch die Entsorgung des anfallenden Bauschutts unterstützt.

Zu 4.3) Die Diskussionsrunden zum Themenkomplex „Öffentliche Räume, Verkehr und Energie“ liefern folgende Hinweise auf Stärken der Altstadt:

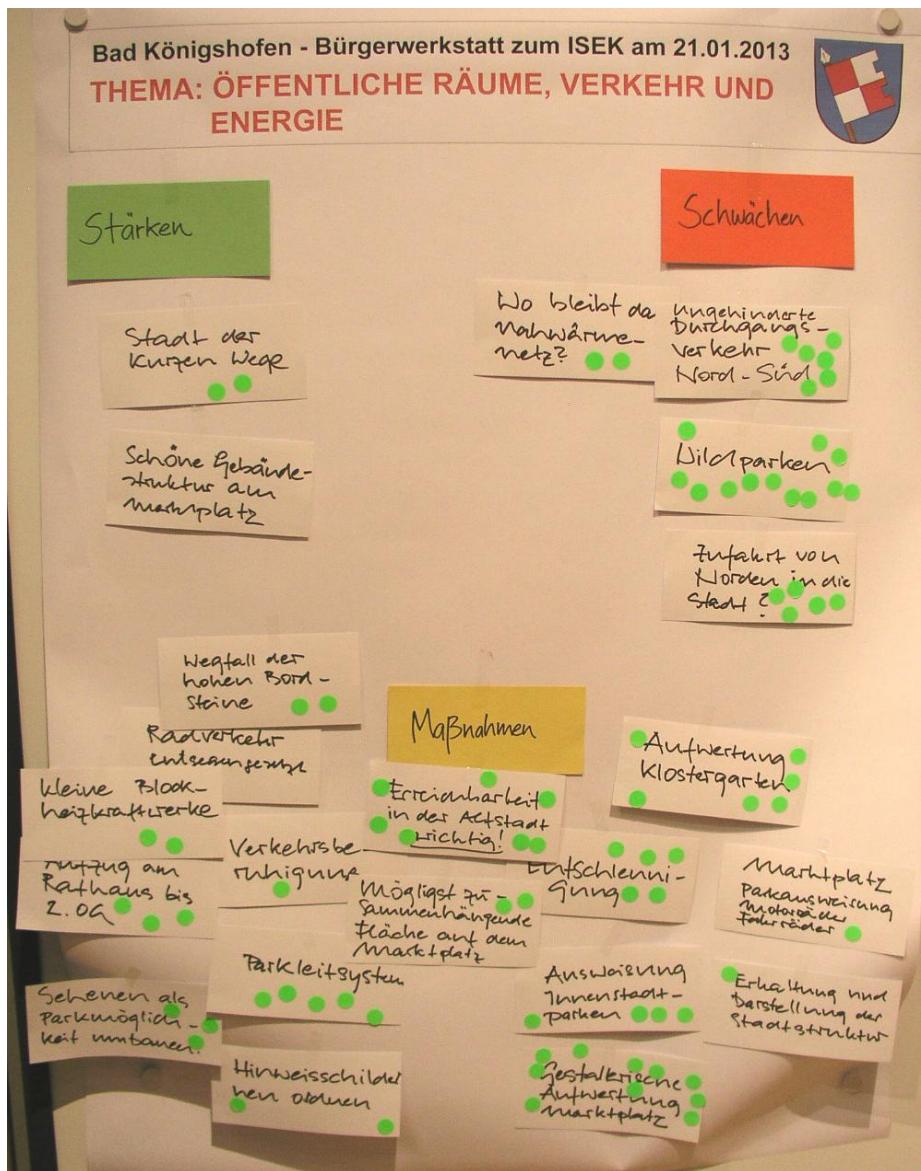
- Stadt der kurzen Wege (2)
- Schöne Gebäudestruktur am Marktplatz

Schwächen:

- Wildes Parken (12)
- Ungehinderter Durchgangsverkehr in Nord-Süd-Richtung nicht möglich / keine Zufahrt von Norden in die Stadt (11)
- Wo bleibt das Nahwärmenetz? (2)

Maßnahmenvorschläge:

- Gestalterische Aufwertung des Marktplatzes (10)
- Erreichbarkeit in der Altstadt wichtig -> Erhalt (7)
- Aufwertung des Klostergartens (6)
- Entschleunigung des Verkehrs/Verkehrsberuhigung (6)
- Installation eines Parkleitsystems (5)
- Zusätzliche Ausweisung von Parkplätzen in der Innenstadt (4)
- Scheunen für Parkzwecke umbauen (3)
- Aufzug am Rathaus bis ins 2. OG anbringen (3)
- Hinweisschilder im öffentlichen Raum neu anordnen (2)
- Wegfall der hohen Bordsteine (2)
- Kleine Blockheizkraftwerke errichten (2)
- Möglichst zusammenhängende Fläche auf dem Marktplatz gewinnen (2)
- Parkausweisung für Motorräder und Fahrräder am Marktplatz (1)
- Erhalt und Darstellung der historischen Stadtstruktur (1)
- Radverkehr auch entgegengesetzt der Fahrtrichtung ermöglichen



In diesem breit aufgestellten Themenfeld liefern die Werkstatt-Teilnehmer eine Vielzahl an Ideen für mögliche Maßnahmen, ohne dezidiert auf Stärken und Schwächen einzugehen. Besonders auffällig ist die Konzentration und hohe Priorisierung von verkehrlichen Misständen. Insbesondere das wilde Parken ist vielen Teilnehmern ein Dorn im Auge. Zudem wird als starke Einschränkung empfunden, dass die Schlundstraße nur als Einbahnstraße stadtauswärts fungiert und somit keine direkte Zufahrt der Innenstadt aus Norden ermöglicht. Auch die vorgeschlagenen Maßnahmen zeigen, dass die Themen des Verkehrs und der Aufwertung öffentlicher Räume und Grünflächen den Bürgerinnen und Bürgern besonders wichtig sind. An oberster Stelle steht die Aufwertung des Marktplatzes und auch der Bereich des Klostergartens erhält viel Aufmerksamkeit. Als sehr wichtig werden außerdem die Erreichbarkeit der Innenstadt und die Ausweisung zusätzlicher Parkplätze beurteilt. Darüber hinaus werden eine Verkehrsberuhigung und verbesserte Beschilderung insbesondere der Parkplätze vorgeschlagen. Die energetische Versorgung und ökologische Situation scheint den Werkstattbesuchern weniger stark am Herzen zu liegen, da nur sehr wenige Nennungen auf diesen Bereich entfallen.

Zu 4.4) Zum Themenbereich „Einzelhandel, Nahversorgung, Stadtmarketing und Tourismus“ werden folgende Aspekte herausgearbeitet:

Schwächen:

- Fehlendes touristisches Entwicklungskonzept -> bessere Inwertsetzung der touristischen Potenziale (5)
- Teilweise Modernisierungsbedarf bei Einzelhandelsgeschäften (3)
- Unterschiedliche Öffnungszeiten und mittägliche Schließung vieler Einzelhandelsbetriebe (2)
- Fehlender Ansprechpartner für ein ganzheitliches Stadtmarketing (2)
- Kritische Haltung des Einzelhandels gegenüber neuen „Wettbewerbern“, insbesondere bei Magnetbetrieben, die hohe Einzelhandelsnachfrage auf sich lenken (können) (1)
- Zu schmale Gehwegbreiten und mangelnde Barrierefreiheit

Stärken:

- Gutes Zusammenwirken zwischen Tourismus und Einzelhandel; hohe Zufriedenheit (6)
- Bestehende Werbegemeinschaft und deren Aktionen (5)
- Lebensmittelangebot in der Innenstadt -> fußläufig erreichbare Grundversorgung (4)
- Parkplätze am Marktplatz -> gute Erreichbarkeit der Innenstadt (4)
- Hohes touristisches Potenzial im gesamten Altlandkreis (3)

Maßnahmenvorschläge:

- Sicherung der medizinischen Versorgung in Zusammenarbeit mit den niedergelassenen Ärzten (9)
- Schaffung von Parkplätzen in der Martin-Reinhard-Straße und Hindenburgstraße (7)
- Herstellung von Barrierefreiheit durch die Angleichung von Gehweg- und Straßenniveau (6)
- Sicherung der Grundversorgung in der Innenstadt (Lebensmittel, Drogeriewaren) (6)
- Bestimmung eines städtischen Ansprechpartners für den Einzelhandel -> Erkennbare Unterstützung der Bestandsbetriebe durch die Stadt, konkretes Beratungsangebot (6)
- Regelmäßige Märkte auf Marktplatz wie z.B. Bauernmarkt zur Direktvermarktung (5)

- Bewusstseinsbildung mit dem Ziel einer verstärkten Nutzung lokaler / regionaler Angebote durch die eigene Bevölkerung (3)
- Beachtung der Gebietsreform in Thüringen (Neue Stadt Römhild) -> kann zu neuem Regionalbewusstsein und ggf. Veränderungen des Einkaufsverhaltens führen (3)
- Stärkere Verbreitung der Regionalwährung „Grabfelder“ -> stärkere Kundenbindung zur Unterstützung des lokalen Einzelhandels, Förderung der lokalen / regionalen Identität (2)
- Ausweitung der Serviceleistungen im Einzelhandel z.B. telefonischer Bestellservice, um dem wachsenden Wettbewerbsdruck, z.B. durch das Internet, standzuhalten
- Neujahrsempfang für Gewerbebetriebe durch die Stadt



Als vordringlichste Maßnahmen stellen sich bei den Werkstattteilnehmern die Sicherung von Betrieben und Einrichtungen der Grund- und Nahversorgung heraus. Dies betrifft sowohl die medizinische Versorgung als auch das fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebot mit Lebensmitteln und Drogeriewaren in der Innenstadt. Die gute verkehrliche Erreichbarkeit der Innenstadt durch die zentral gelegenen Parkmöglichkeiten (z.B. Marktplatz) wird als erhaltenswerte und ggf. sogar noch ausbaufähige Stärke der Stadt Bad Königshofen erkannt. Hohe Zustimmung erfährt auch die Werbegemeinschaft, Defizite werden im Einzelhandel vor allem bei den Betrieben

selbst erkannt. Im Tourismus sehen die Teilnehmer des Workshops hohe lokale und regionale Potenziale, die durch ein touristisches Entwicklungskonzept stärker in Wert gesetzt und vermarktet werden könnten. Im Bereich des Stadtmarketings wird das Fehlen einer ganzheitlichen Strategie bemängelt und der Wunsch nach einem festen Ansprechpartner für die Belange des Einzelhandels zum Ausdruck gebracht. Das Zusammenwirken von Einzelhandel und Tourismus wird jedoch positiv hervorgehoben, da beide Branchen stark voneinander profitieren. Maßnahmenvorschläge zur Belebung des Einzelhandels reichen von regelmäßigen Märkten zur Förderung der Direktvermarktung über die stärkere Verbreitung der Regionalwährung bis hin zu ausgeweiteten Serviceleistungen. Von städtischer Seite werden von allem Unterstützungs- und Beratungsangebote für Gewerbetreibende/ Einzelhändler gewünscht.

Zu TOP 5) Zum Abschluss der Veranstaltung gibt Herr Schröder einen kurzen Ausblick auf die weiteren Schritte der Stadtentwicklung. Dabei verweist er insbesondere auf den bevorstehenden Abschluss zweier Sanierungsgebiete und die geplante Ausweisung eines neuen und räumlich größeren Sanierungsgebietes „Altstadt“. Das Schlusswort liefert Herr Bürgermeister Helbling und dankt den Anwesenden für ihre Beteiligung.



Fazit der Bürgerwerkstatt aus planerischer Sicht

Insgesamt geht aus den vielzähligen Diskussionen der Bürgerwerkstatt hervor, dass der Verkehr, die Neugestaltung des Marktplatzes sowie der Einzelhandel und Tourismus die zentralen Themen sind, die auf das meiste Interesse der Beteiligten stoßen. Die lebhaften Diskussionen und die Vielzahl an zusammengetragenen Aspekten zeigen auch, dass die Teilnehmer ein Interesse an der Stadtentwicklung mitbringen und engagiert ihre Ideen einbringen. Einige Themen wurden dabei mitunter stark kontrovers diskutiert. Unaufgelöste Konflikte bestehen insbesondere im Spannungsfeld zwischen einer Stärkung der Aufenthaltsqualität und damit Attraktivierung der öffentlichen Räume des Standortes Innenstadt einerseits und einer jederzeit guten Erreichbarkeit durch möglichst viele zentrale Parkplätze andererseits.

Schweinfurt und Bayreuth, 23.01.2013