© Gemeinde Niederwerrn/Urheber: Anand Anders

„Man muss sich intensiv mit den Menschen und den Quartieren auseinandersetzen und braucht eine starke Vision.“

Niederwerrn – Von der Planung zur Umsetzung: Einen guten Prozess etablieren

Impulse

Zeit ist ein wesentlicher Faktor

Städtebauliche Projekte benötigen Zeit und einen gut angelegten Prozess für die Entwicklung einer Idee, die Planung bis hin zur baulichen Umsetzung. Und sie benötigen Akteure mit außergewöhnlichem persönlichem Engagement, die sich dabei den vielen Herausforderungen stellen. Beispielsweise scheitern Projekte der Innenentwicklung an der Verfügbarkeit von zusammenhängenden Grundstücken. Hier braucht es eine aktive Grunderwerbspolitik – so wie in der unterfränkischen Gemeinde Niederwerrn.

Rechtliche Instrumente nutzen

Über mehrere Jahre hat die Gemeinde durch Kauf und Tausch die benötigten Grundstücke für die neue Ortsmitte erworben. Aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet konnte hierfür das Instrument des Vorkaufsrechts genutzt werden. Durch einen Gemeinderatsbeschluss wurde der Bürgermeisterin Prokura über eine Million Euro für den Grundstückserwerb und damit größtmögliche Flexibilität bei den Kaufverhandlungen eingeräumt. Insgesamt konnte die Gemeinde etwa 1 ha Land für den Tausch erwerben. Getauscht wurde beispielsweise gegen Leerstände im Ort sowie barrierefreie Wohnungen im nahegelegenen Seniorenwohnheim. So wurde mit viel Weitsichtigkeit und Ausdauer der Prozess der Neuordnung in Niederwerrn vorangebracht.

Miteinander Mehrwerte schaffen

Die Gemeinde hat auf eine intensive Einbindung der Menschen vor Ort gesetzt und bereits frühzeitig den Grundstein für die Identifikation mit der neuen Ortsmitte gelegt. Dafür ist viel Überzeugungsarbeit - auch in der Kommunalpolitik und Verwaltung - erforderlich. Projekte sind erfolgreich, wenn man gemeinsam eine Vision entwickelt und gemeinsam an der Umsetzung arbeitet. Das betonte auch Bürgermeisterin Bettina Bärmann in ihrem Impulsvortrag: „Wenn die Menschen vor Ort und

die Verwaltung hinter dir stehen, wird es leichter. Vor allem brauchen die Bürgerinnen und Bürger ein konkretes Ziel, worauf sie sich freuen können."

Baukultur und Nachhaltigkeit miteinander verbinden

Der Städtebau in der neuen Ortsmitte in Niederwerrn wirkt selbstverständlich und die neuen Nutzungen gehen auf die Bedürfnisse einer aktiven Bürgergesellschaft ein. Nach einem europaweiten Vergabeverfahren wurde das Schweinfurter Architekturbüro Schlicht Lamprecht Kern Architekten BDA mit der Planung beauftragt. Die Planenden gestalteten ein architektonisch ansprechendes Ensemble und ergänzten den umgebauten Bestand durch Neubauten. Das Projekt setzt vor allem auf Nachhaltigkeit: Ein Gebäudeteil des Neubaus für das Bürgerzentrum besteht aus Massivholzelementen, der andere Gebäudeteil aus recyceltem Beton, der aus dem Abbruchmaterial einer Autobahnbrücke der nahgelegenen A7 stammt. Zudem wurden Schalbretter als Innenwandverkleidung der Energiescheune für deren Einbauten genutzt und Klinker aus dem Rückbau von Gebäudeteilen wieder eingesetzt. Die Wärmeversorgung erfolgt aus erneuerbaren Energien. In die sogenannte „Energiescheune" wurde hierfür die Technik - für die Öffentlichkeit sichtbar - integriert und sämtliche Gebäude in der neuen Ortsmitte an das Nahwärmenetz angeschlossen.

Seit der Einweihung der neuen Ortsmitte von Niederwerrn kommen die Menschen regelmäßig zu öffentlichen Veranstaltungen zusammen und nutzen das Café und den Bürgersaal auch für private Feste. Ein gestärkter Zusammenhalt prägt seitdem die Gemeinschaft vor Ort. .

Zum Hintergrund

Die Gemeinde Niederwerrn im Landkreis Schweinfurt mit rund 9.200 Einwohnern betreibt seit vielen Jahren eine engagierte und konsequente Ortsentwicklungspolitik. Mit der Zeit entsprach die Ortsmitte von Niederwerrn nicht mehr den Bedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger. Deshalb erstellte die Gemeinde im Jahr 2014 ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und legte den Altort als Sanierungsgebiet fest. Das Büro Schlicht Lamprecht Kern Architekten erarbeitete schließlich ein Konzept für eine neue Ortsmitte. Auf dessen Grundlage hat die Gemeinde einen Bürgersaal, das Standesamt, einen Vereinsraum, ein Café, ein Museum und eine Energiescheune realisiert. Alles nach dem Motto: „MITTENIM – Mitten im Herzen von Niederwerrn". Ende Juni 2024 wurde das Projekt fertiggestellt und die Ortsmitte feierlich eingeweiht. Verschiedene Plätze für Feste, den Wochenmarkt und Volkstanzaufführungen mit Zunftbaum und Sitzstufen verbinden das neue Ensemble mit der umliegenden Bebauung. Das Projekt wurde im Rahmen der Städtebauförderung unterstützt.

Weitere Informationen

- Superhelden-Projekt Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
- Städtebauförderung - Beispiele vor Ort
- „MITTENIM" Herzen von Niederwerrn Schlicht Lamprecht Kern Architekten
- Neue Ortsmitte Bayerische Architektenkammer
- Nachhaltig Bauen BauNetz Wissen
- Bürgerzentrum „MITTENIM" Deutsche BauZeitschrift
- Gemeinde Niederwerrn

IMPULSGEBER

Gemeinde Niederwerrn
gemeinde@niederwerrn.de

KONTAKT
Projektteam LANDSTADT BESTAND, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München, Landstadt@stmb.bayern.de **www.landstadt.bayern.de**