

KÜLSHEIM

10 JAHRE SANIERUNG











Külsheim

Brunnenstadt im
Madonnenländchen

**10 Jahre
Stadtsanierung**

- Ein Rückblick
- Eine Bilanz
- Ein Ausblick



VORWORT DES BÜRGERMEISTERS

Im Jubiläumsjahr „700 Jahre Stadt“ und nach 10 Jahren intensiver und auch erfolgreicher Sanierung des Stadtkerns von Kulsheim wollen wir eine Zwischenbilanz vorlegen.

Bereits Anfang der 70-er Jahre war der Versuch zu einer umfassenden Stadtsanierung unternommen worden. Allerdings wurde der „fließende Verkehr“ getreu dem damaligen Zeitgeist sehr stark überbewertet. Dies hatte zur Folge, daß in den Sanierungsplänen ganze Häuserzeilen zum Abbruch vorgesehen wurden. Ein völlig anderes Kulsheim wäre entstanden. Gott sei Dank, daß es nur bei der Planung geblieben ist.

Erst im Jahre 1982 gelang es, in den begehrten Kreis der Sanierungsgemeinden aufgenommen zu werden. Damit waren die Voraussetzungen für die dringend notwendige finanzielle Förderung von Bund und Land geschaffen. Alleine wäre die Finanzkraft der Stadt überfordert gewesen - es war ohnehin schwer genug, jährlich die städtischen Eigenmittel in Höhe eines Drittels der Sanierungsausgaben beizustellen.

Neben den allgemein bekannten Sanierungszielen

- Verbesserung der Wohn- und Verkehrsverhältnisse
- Schaffung von dezentralen Parkplätzen
- Gestaltung von Freiflächen

haben die Verantwortlichen einen Grundsatz nie aus den Augen verloren, nämlich den eigenen Charakter der Brunnenstadt zu erhalten und die verborgenen Schönheiten in den engen Straßen und Gassen hervorzuholen.

Das vorliegende Heft, die darin aufgezeigten Grundsätze der Stadtkernsanierung und die ausgewählten Beispiele werden dies bestätigen.

Darüber freue ich mich als Bürgermeister ganz besonders. Wir sind mit der Stadtsanierung noch nicht fertig. Ausbau des Römerbadwegs im Zuge der Altstadtumfahrung, Gestaltung des „Meßhofviertels“ und der restlichen Hauptstraße bis zum „Oberen Tor“ sind Stichworte für weitere große Aufgaben.

Die bisher gezeigte große Mitwirkungsbereitschaft der Bevölkerung bestärkt uns, mit Mut und Gottvertrauen auf dem eingeschlagenen Weg weiterzugehen - vielleicht in den nächsten Jahren etwas langsamer.

Beim Lesen wünsche ich viel Spaß.

Günther Kuhn
Bürgermeister

HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die Stadt Kilsheim blickt auf eine ebenso lange wie wechselvolle Geschichte zurück: Funde aus der Vorgeschichte künden von einer frühen Besiedlung, eine erste urkundliche Erwähnung ist jedoch erst Ende des 12. Jh. nachzuweisen.

1225 wurde Kilsheim kurmainzisch, 1292 erhielt es die Stadtrechte verliehen. Die Stadt wurde wegen ihrer strategischen Lage zur Festung ausgebaut. Es entstand eine Stadtmauer mit 18 Türmen, eine Burg mit einem mächtigen Burgfried und die Stadtkirche mit einem ebenfalls weithin sichtbaren Turm. Dieser Blütezeit verdankt die Stadt ihr unverwechselbares Aussehen:

Der vorhandene Platz innerhalb der Mauern wurde optimal, wenn nicht gar maximal genutzt, da ihr Bau eine ungeheure wirtschaftliche Belastung für die Stadt darstellte, somit nicht beliebig korrigierbar oder wiederholbar war.

Es gab daher nur schmale, tiefe, aber schmucke Häuser an engen Straßenräumen, die vorgegebenen Linien, z.B. den Grenzen alter Wegerechte oder Bachläufen, genau folgten, was zu diesem immer wieder neuen und überraschenden Aufeinandertreffen von Gassen und Straßen führte.

In den folgenden Jahrhunderten wechselte die Stadt oft den Besitzer, wurde zum Streitobjekt der Politik. Seine strategische Bedeutung machte es auch immer wieder zum Ziel von Angriffen und Besetzungen, vor allem im Dreißigjährigen Krieg und im Bauernkrieg. 1552 ist beispielsweise eine umfassende Brandschatzung zu verzeichnen. Auch in der Folge, als die Konflikte europäische Ausmaße annahmen, waren Eroberungen oder Einquartierungen schwere Schläge.

Die Einführung der Eisenbahn, die im 19. Jh. die neuen Industriezentren miteinander verband, trug dann dazu bei, daß Kilsheim von der wirtschaftlichen Entwicklung anderer Regionen abgeschnitten wurde. Eine der Folgen war die Landflucht - sie traf Kilsheim besonders hart. Die Bevölkerung nahm rapide ab (von 2500 Einwohnern im Jahre 1825 auf 1650 im Jahre 1925).

Der wirtschaftliche Niedergang der letzten Jahrhunderte, der bis nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs anhalten sollte, hatte auch positive Seiten. Er schaffte die Voraussetzungen für die Erhaltung der alten Stadtstrukturen. Denn die Stadt konnte an so mancher bahnbrechenden Errungenschaft der Neuzeit mangels finanzieller Mittel nicht teilhaben, der Ansiedlung nicht integrierbarer Großindustrien auf riesigen Gewerbeflächen etwa, oder dem autobahnähnlichen Ausbau ehemaliger Dorfstraßen, dem neonflimmernden Cityambiente.

Vielmehr blieb ein einzigartiges Stadtensemble erhalten, das sich durch den menschlicher Maßstab seiner Bebauung und Straßenräume auszeichnet.

Dennoch war Anfang der 70er Jahre eine Sanierung genau dieses oben so positiv beschriebenen Stadtkerns notwendig - kein Widerspruch, wie wir sehen werden...





DIE SANIERUNG

1. GRÜNDE FÜR DEN AKUTEN HANDLUNGSBEDARF

Die Gründe für die Notwendigkeit einer umfassenden Sanierung ergaben sich aus der Entwicklung seit dem 2. Weltkrieg:

In diesem Krieg blieb Külsheim von Zerstörungen weitgehend verschont und der Stadtgrundriß hielt sich noch weitgehend an die durch die mittelalterliche Befestigung vorgegebenen Grenzen.

Die einsetzende Vertreibungswelle von Deutschstämmigen stellte auch diese Stadt vor ungeahnte Schwierigkeiten. Die Bevölkerung hatte sich innerhalb sehr kurzer Zeit von ihrem Tiefststand 1925 (1650 Einwohner) auf 3300 verdoppelt. Nach der ersten Zeit der notdürftigen Unterbringung suchten diese neuen Bürger der Stadt verständlicherweise angemessenen neuen Wohnraum.

Vielleicht hätte die Möglichkeit bestanden, den alten Stadtkern in einer verdichteten Form der Bebauung behutsam abzurunden und in den umliegenden, zu Külsheim gehörenden Gemeinden ähnlich zu verfahren. Doch die Zeit drängte und ein neues Problem war aufgetaucht - der Bevölkerungsschub durch die geburtenstarken Jahrgänge Ende der 50er, Anfang der 60er Jahre.

Man griff zu der scheinbar einfachsten Lösung, nämlich der Ausweisung von Neubaugebieten westlich und östlich des alten Stadtkerns.

Dieses Angebot fand auch breiten Zuspruch in der Bevölkerung, es war die Zeit des Wiederaufbaus und des Wirtschaftswunders, es war noch nicht die Zeit des Nachdenkens über die Folgen dieses Tuns.

Welche Folgen brachten neue Wohngewohnheiten und die Ausdehnung der Stadt in neue Wohngebiete? Die alte Kernstadt nimmt eine Fläche von 7 ha ein. Auf dieser Fläche lebten 1825 etwa 2500 Einwohner. Nach dem 2. Weltkrieg besiedelten 3300 Einwohner eine Fläche von 70 ha. Also: nicht ganz eineinhalb mal so viele Einwohner brauchen plötzlich zehn mal soviel Fläche.

Die ehemals klar gegen die sie umgebende Natur durch die Stadtbefestigung abgegrenzte „Siedlungsinsel“ war gesprengt worden, hatte sich immer weiter in die Landschaft ausgedehnt. Die ökologisch nachteiligen Effekte, die diese Entwicklung mit sich brachte, begreifen wir erst allmählich in ihrer ganzen Tragweite. Eine andere, damit zusammenhängende Fehlentwicklung wurde sehr viel schneller deutlich. Alle, die es sich nur irgendwie leisten konnten, bauten ihr „Häuschen im Grünen“ im Neubaugebiet. Hier konnte man frei, ohne die Probleme des engen Miteinanders (Stockwerkseigentum, Miteigentumsrechte) bauen. Der Stadtkern drohte zu zerfallen: Vernachlässigung der Bau-

substanz, Fehlnutzungen, Wohnungsleerstände, um nur die gravierendsten Erscheinungen zu nennen.

Diese Gefahr wurde auch vom Gemeinderat sehr früh gesehen. Als erste Reaktion auf diese Zustände kam es dann Anfang der 70er Jahre zu einem Bebauungsplanentwurf - dessen Durchführung den Abbruch der Hälfte des alten Ortskerns bedeutet hätte. Eine Stadt, die an die moderne Mobilität nur mit dem Auto angepaßt ist, hätte den Reiz der mittelalterlichen Stadt verloren. Die Stadt entschloß sich jedoch für die Erhaltung des Stadtkerns und daher folgerichtig für die Sanierung.

2. DIE VORBEREITUNG DER SANIERUNG

Das 1971 in kraft getretene Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) und später das Baugesetzbuch (BauGB) bildeten den Rahmen für die Durchführung der Sanierung.

Diese Gesetze regeln die Handlungsabläufe, die einer Sanierung vorausgehen müssen (Grobanalyse, Vorbereitende Untersuchung usw.), zum anderen die finanziellen Aspekte. Deshalb wollen wir kurz über diese Planungsschritte sprechen.

Die Grobanalyse

Die Stadt selbst hätte aufgrund ihrer Haushaltssituation ein finanziell so aufwendiges Vorhaben wie die Stadterneuerung nicht durchführen können. Deshalb mußte nach einer Mitfinanzierung des Landes im Rahmen der Städtebauförderung gesucht werden. Um eine Aufnahme in ein solches Programm zu erreichen, mußte zunächst eine Bestandsaufnahme mit einer Grobplanung gemacht werden. Diese wurde 1981 vom Stadtbauamt gefertigt und diente als Grundlage für die Antragstellung zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm.



Haus Badbrunnenweg 8:

*links: Vor der Sanierung – ein ungestaltetes Gebäude
rechts: Nach der Sanierung ein schmuckes Fachwerkhaus*





Es wurden folgende Fragestellungen untersucht:
 Inwieweit kann der engbebaute alte Stadtkern wieder ein attraktiver Standort für Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe werden und gleichzeitig seine Funktion als Wohnstandort beibehalten?
 Was geschieht mit den leerstehenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden?
 Wie kann eine Verkehrsberuhigung oder -entflechtung der Hauptstraße (L 2297) aussehen, die zum einen den Verkehr möglichst „draußen“ läßt, um die Attraktivität als

oben:
 häufiger Mangel : ungepflegt, schlecht nutzbar

links:
 Dachaufsichtsplan

Wohnstandort zu erhöhen und zum anderen auf die Erfordernisse der Gewerbetreibenden (Anfahrbarkeit der Geschäfte für Kunden und Lieferanten, Stellplätze) eingeht?
 Die Untersuchung kam zu folgenden Ergebnissen:

Külsheim ist sehr reich an kulturhistorisch wertvollen Fachwerkbauwerken, Standbildern und Brunnen, die sich alle aus eigener Quelle speisen.

Die Hauptstraße (L2297) ist die einzige Durchgangsstraße. Eine Verlegung scheidet sowohl aus topographischen Gründen als auch wegen der räumlichen Beengtheit aus. Parkplätze sind so gut wie nicht vorhanden.

Von den im Untersuchungsgebiet liegenden Hauptgebäuden sind zwei Drittel renovierungsbedürftig, weisen erhebliche Mängel auf oder sind in so schlechtem Zustand, daß ein Abbruch kaum zu vermeiden ist.

Die Nebengebäude werden heute kaum noch genutzt oder stehen leer. Ihr Zustand ist schlecht. Im Gebiet wohnen mehr alte Menschen als im Landesdurchschnitt. Die Grundstücke sind weitgehend in Privatbesitz.

Aus der Bestandsauswertung wurden folgende Planungsziele abgeleitet:

- Erhaltung der wesentlichen Raumkanten und Plätze,
 - Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz bzw. maßstabsgerechten Neubauten,
 - gestalterische Aufwertung der Straßen und Platzräume durch Bodenbeläge, Beleuchtung, Möblierung und farbliche Gestaltung der Fassaden,
 - Verbesserung der Wohnsituation und der Wohnqualität im gesamten Altstadtbereich,
 - Modernisierung und Umnutzung zahlreicher, teilweise landwirtschaftlich genutzter Gebäude,
 - Ausbau des Fußwegenetzes,
 - Anlegen von Parkplätzen,
 - Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Bereich der Hauptstraße,
 - bessere Verknüpfung des topographisch tiefer liegenden Altstadtbereiches mit dem Schloßplatz,
 - Beseitigung der vorhandenen Konfliktstellen beim Fußgänger- und Fahrverkehr im Bereich der Hauptstraße.
- Eine Flächensanierung wurde abgelehnt, jede weitere Maßnahme sollte nicht nur nach juristischen, finanziellen und verwaltungstechnischen Kriterien beurteilt werden, vielmehr sollten gestalterische Aspekte und die Frage, wie sich eine Maßnahme in die vorhandene Altstadt einfügt, berücksichtigt werden.



Die Vorbereitende Untersuchung für das Sanierungsgebiet (I + II), der Rahmenplan und der Verkehrsplan (1983–1986)

Basierend auf den Ergebnissen der Grobanalyse beschloß der Gemeinderat im Oktober 1982 die Durchführung einer Vorbereitenden Untersuchung für ein ca. 3 ha großes Gebiet in der Altstadt. Ging es in der Grobanalyse noch darum, lediglich Problemfelder aufzuzeigen, war jetzt die Miteinbeziehung der betroffenen Bürger gefordert.

Der Zustand und die Nutzung jedes einzelnen Gebäudes, Zahl, Alter und Beruf der Bewohner - alles wurde genauestens festgehalten, es waren Fragebögen auszufüllen, um einerseits die Bereitschaft zur Sanierung bei den Betroffenen, zum anderen um ihre Wünsche für die spätere Gestaltung des Sanierungsgebiets zu erfahren.

Die Ergebnisse der Untersuchung wurden im Gemeinderat diskutiert, die weitere Richtung des Vorgehens beschlossen und im sog. „Rahmenplan“ (März 1984) festgehalten. Dieser Plan beinhaltet keine rechtsverbindliche Aussagen, vielmehr soll er Leitlinien für künftige bauliche und gestalterische Maßnahmen aufzeigen, die durchaus noch veränderbar sind.

Die städtebaulichen Aussagen der Grobanalyse wurden im wesentlichen bestätigt und durch Verkehrskonzepte ergänzt.

Zunächst wurde die Möglichkeit untersucht, durch ein Einbahnstraßenkonzept eine Verbesserung für Auto und Fußgänger zu erreichen.



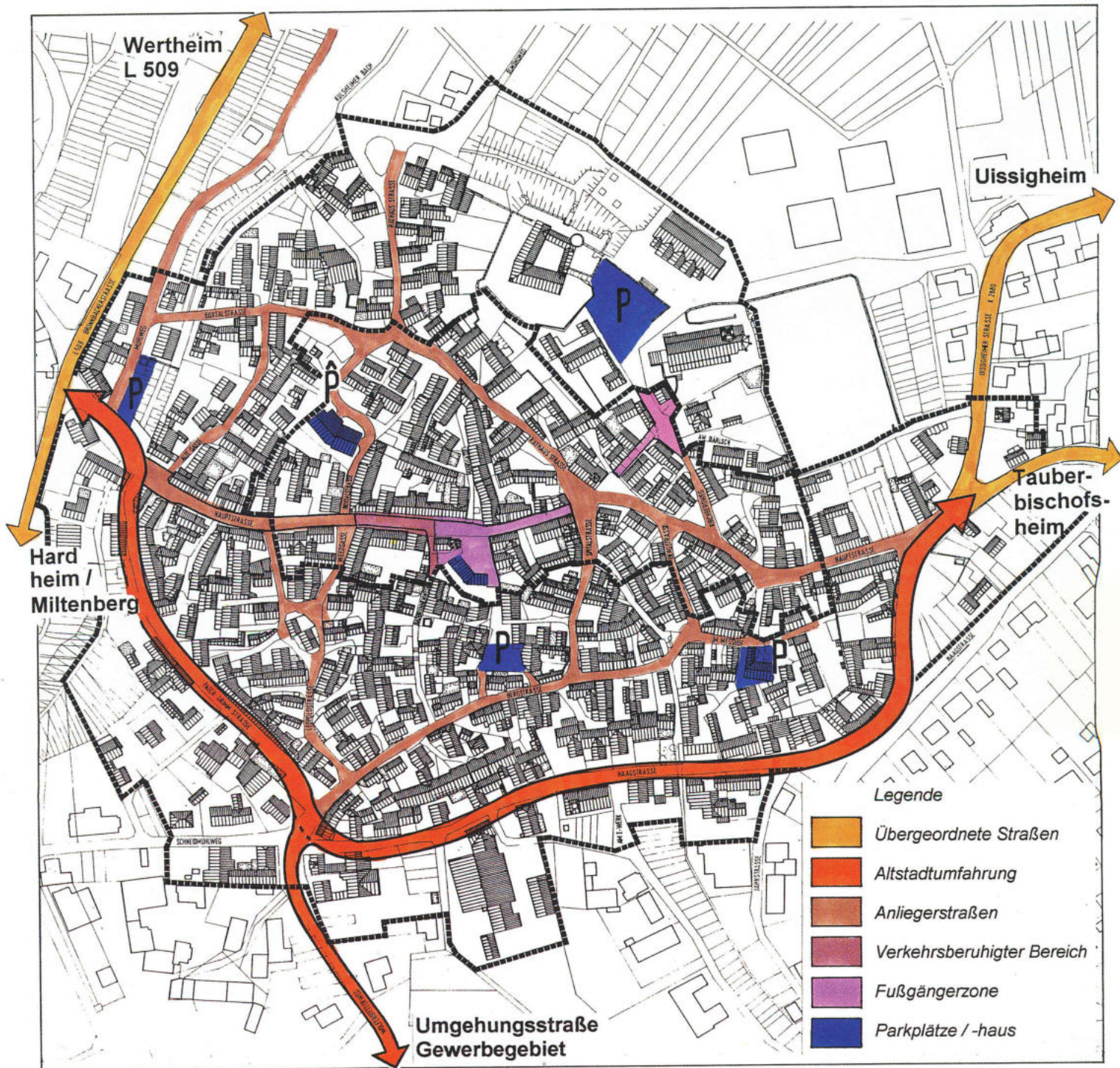
Die Hauptstraße beim Marktplatz:

*Links: Ehemals Verkehrschaos
Rechts: Heute ein Fußgängerparadies*

Dieser Plan mußte dann bei genauerer Prüfung verworfen werden, da er einerseits eine zwar kostengünstige, aber komplizierte Lösung dargestellt hätte. Das Hauptargument gegen das Einbahnstraßenkonzept war aber die mit dieser Lösung verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Innenstadtbereich.

Im September 1985 wurden dann ein detaillierter Verkehrsplan vorgelegt, der die Aussagen aus dem Rahmenplan detaillierter faßte und den ruhenden Verkehr in die Überlegungen mit einbezog.

Diese einfache und klare Lösung wurde dann, anfänglich nicht zur Freude aller, ausgeführt: die Umfahrung des Stadtkerns und die dadurch möglich gewordene Schaffung





einer Fußgängerzone mit dezentralen Parkmöglichkeiten an ihren Rändern (Parkscheune, Meßhof, Stadteingang West).

Die mit dem Bau der Fußgängerzone verbundenen Maßnahmen waren dann auch für alle eine Geduldprobe: Dieser Bereich war jahrelang eine Baustelle. Es wurde keineswegs nur neu gepflastert, sondern es wurde viel Geld im Boden versteckt: neue Abwasserkanäle, neue Gas- und Wasserleitungen wurden verlegt. Die einzelnen Häuser waren oft nur über Stege erreichbar, die Anfahrbarkeit schlichtweg unmöglich.

Oben :

Die zweigeschossige Parkscheune für die Kunden der Innenstadt

Links :

Das Verkehrskonzept

Rechts :

Anlieger in der 30-km-Zone

Bald stellte sich heraus, daß aufgrund des vorgegebenen Finanzrahmens das erste Sanierungsgebiet willkürlich gewählt worden war, die Probleme aber im gesamten Stadtkern anzutreffen waren. Um auch hier eine große Wirkung zu erzielen und alle sanierungswilligen Bürger der Stadt gleichzustellen, blieb der Stadt politisch nichts anderes übrig, als ein zweites Sanierungsgebiet auszuweisen und Finanzhilfe zu beantragen. Dieses zieht sich ringförmig um das schon förmlich festgelegte Sanierungsgebiet (I) und hat in etwa die gleiche Problemstellung und Anforderungen wie dieses. Die Vorbereitenden Untersuchungen für des Sanierungsgebiet II wurden im September 1986 vorgelegt und rechtfertigten gegenüber den höheren Behörden die Aufnahme eines weiteren Sanierungsgebiets in das Landessanierungsprogramm. Später wurden die beiden Sanierungsgebiete zum Sanierungsgebiet „Stadtkern“ zusammengefaßt.





3. DIE DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG

Der Wettbewerb

Im Jahr 1986 führte die Stadt Kilsheim einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durch. Im Programm heißt es:

„Durch den Wettbewerb soll das geschichtliche Bewußtsein der Bürgerschaft wieder erweckt werden“. Der Altstadtbereich soll wieder attraktiv werden für die Einwohner der Kernstadt, für die Einwohner der Ortsteile und die Besucher.

Das in den letzten 100 Jahren stark beeinträchtigte geschlossene Ortsbild sollte behutsam durch sinnvolle Entkernung und durch das Schließen von störenden Baulücken wiederhergestellt werden.

Für Kilsheim wird als Brunnenstadt geworben. Die jetzt isoliert stehenden Brunnen sollten optisch in einen Zusammenhang gebracht, eventuell durch einen sogenannten „Brunnenweg“ verbunden und in der Öffentlichkeit ihrer geschichtlichen Bedeutung entsprechend dargestellt werden. Der bereits vorhandene Verkehrsplan trägt diesen Gedanken Rechnung.

Diese Maßnahmen sollten auch der Flucht aus dem Altstadtbereich in die Außenbereiche entgegenwirken.

Durch dieses Wiederbeleben und die Erhöhung der Attraktivität wird eine Stärkung des Bürgerbewußtseins und des Bürgerstolzes wie in Zeiten des Mittelalters angestrebt.

Der erste Preis von den Architekten Kohlmeier und Bechler wurde diesen Anforderungen in besonderem Maße gerecht



Der Marktplatz :

Links: Ein Parkplatz und ein verlorener Brunnen

– er bildete die Grundlage für die weiteren Schritte der Sanierung.

Die Umsetzung der Planung

Um die vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen möglichst schnell und effektiv umzusetzen, beschloß der Gemeinderat, keine Neubaugebiete mehr auszuweisen, bis die Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen sind.

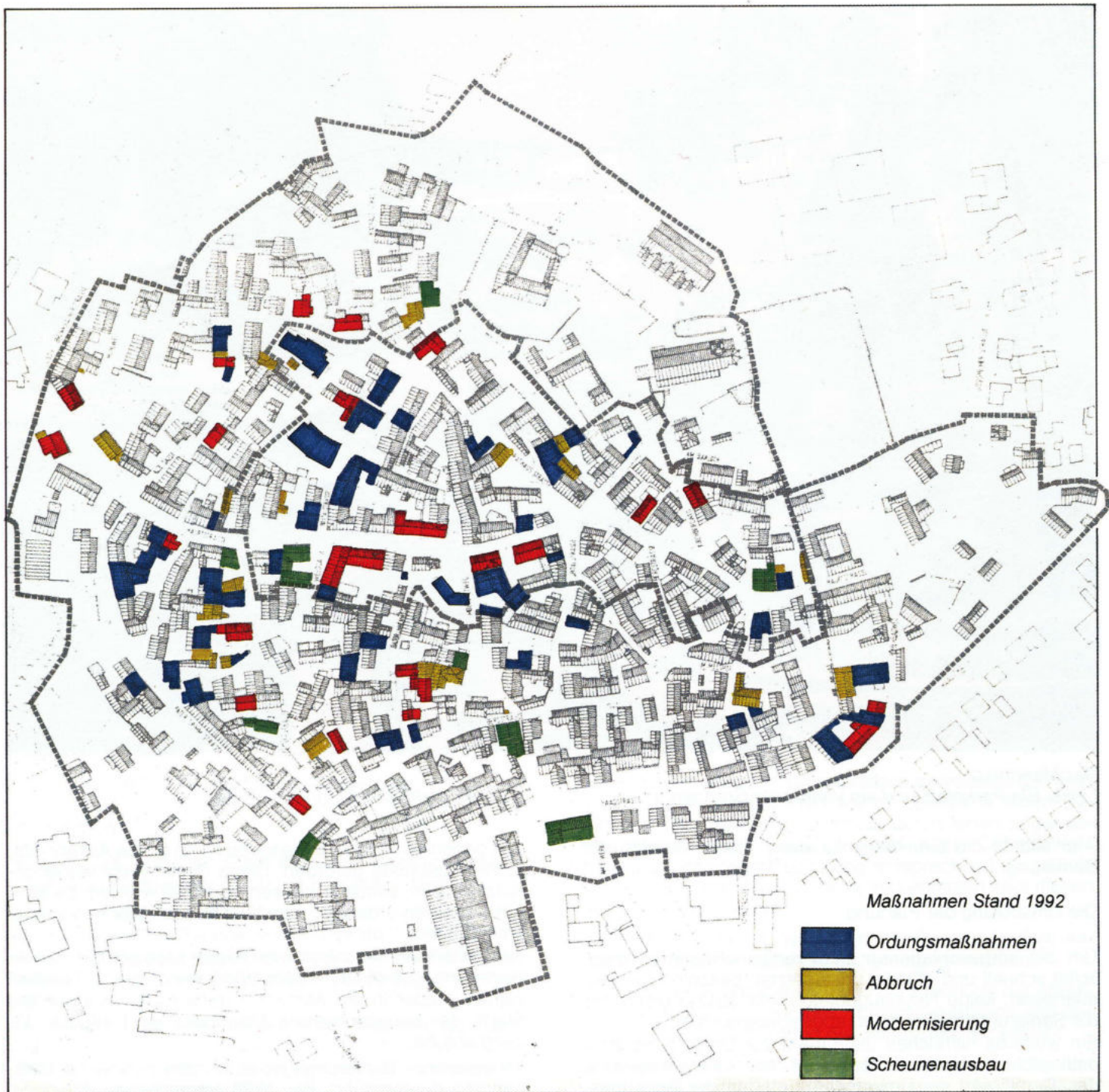
Ein weiteres hilfreiches Instrument zur Umsetzung stellt das „Scheunenausbauprogramm“ der Landesregierung dar. Damit wird die Umwandlung ehemaliger Scheunen,

Rechts: Treffpunkt für Jung und Alt

von denen es im Sanierungsgebiet eine große Anzahl gibt, in Wohngebäude gefördert. Diese dürfen nicht selbst genutzt werden, sondern müssen vermietet werden; die Mieten müssen denen des sozialen Wohnungsbaus entsprechen.

Beide Maßnahmen zusammen haben dazu geführt, daß im Sanierungsgebiet „ein neuer Wind weht“: junge Familien ziehen wieder in die Altstadt, Straßencafes beleben die Stadt, der neugeschaffene Marktplatz ist Treffpunkt für Jung und Alt.

Im gesamten Sanierungsgebiet wurden zahlreiche Maßnahmen durchgeführt. Bis 1992 waren neben den zahl-





reichen öffentlichen Vorhaben auch über 80 private Bauten gefördert worden - Umbauten oder Modernisierung von Wohngebäuden, Abriß von nicht mehr sinnvoll nutzbaren

oben :

Haus Badbrunnenweg 5: aus einem häßlichen Entchen wurde ein stolzer Schwan

links :

Kartierung der durchgeführten bzw. begonnenen Maßnahmen 1992



Nebengebäuden, Ausbau von Scheunen oder einfach Abbruch von störender Bausubstanz zur Schaffung lebenswerter Freiräume. So manches unscheinbare Gemäuer erlebte eine Auferstehung als Schönheit, zum Stolz seiner Bewohner.

Obwohl es für die Modernisierung von Geschäften und die Instandsetzung von Gebäuden keine Zuschüsse gibt, ließen sich aber auch Gewerbetreibende und Instandsetzungswillige durch die öffentliche Strassen- und Freiflächengestaltung und das Vorbild der Modernisierenden und die Neubauten anstecken und richteten ihre Häuser. Die örtlichen Handwerker waren mit Sanierungen ausgelastet.



AUSBLICK

Die Sanierung der Stadt Kulsheim ist in der Geschichte der Stadt eine ähnlich große Leistung wie der Bau der Stadtbefestigung vor 700 Jahren. Heute wie damals erforderte es das Zusammenstehen aller Beteiligten und das Bewußtsein, etwas „Richtiges“ zu tun.

Anfänglich mußte von Bürgermeister, Stadtbauamt, Architektengemeinschaft Dorbath-Heinrich-Volkert und Sanierungsträger viel Überzeugungsarbeit geleistet werden. Nachdem diese schwere Phase überwunden war, haben alle die Herausforderung angenommen und mitgetragen: die Bürger, die Stadtverwaltung, der Gemeinderat.

Leider stehen die Finanzierungsmittel nur eine begrenzte Zeit zur Verfügung. Damit kann nur ein Anreiz für wenige gegeben werden. Eine Sanierung kann allerdings nicht in 10 Jahren abgeschlossen werden; dafür sind die sozialen und individuellen Probleme zu vielschichtig.

Die Sanierung der Altstadt von Kulsheim hat vor allem durch öffentliche Freilächengestaltung wichtige Impulse für die Zukunft erhalten. Deshalb sollte auch mit den verbliebenen Mitteln vor allen Dingen die noch nicht gestalteten Freiflächen verbessert werden.

Das Thema Stadterneuerung wird auch in Zukunft immer wieder aufgegriffen werden. Dabei werden viele Fragen sicherlich anders als heute bewertet. So wird z.B. die Frage des Individualverkehrs in 10 Jahren anders beurteilt werden als heute.

Ein Anfang ist gemacht. Es muß mit oder ohne Förderung weitergehen.

Der „Brunnenputzer“ in der Hauptstraße :

Links: Vor der Restaurierung

Mitte: Als Gerippe

Rechts: Z u neuem Glanz gebracht



Impressum :

Herausgeber : Stadt Kilsheim

Gestaltung : KSG, Klaus Weber, in Zusammen-
arbeit mit Michael Nickel,
Architekt, Theo Schroth

Fotos : Fritz Krug, Michael Nickel

Druck : Druckerei Odenwälder, Buchen-Walldürn

Copyright : Bürgermeisteramt Kilsheim,
1992, Alle Rechte vorbehalten