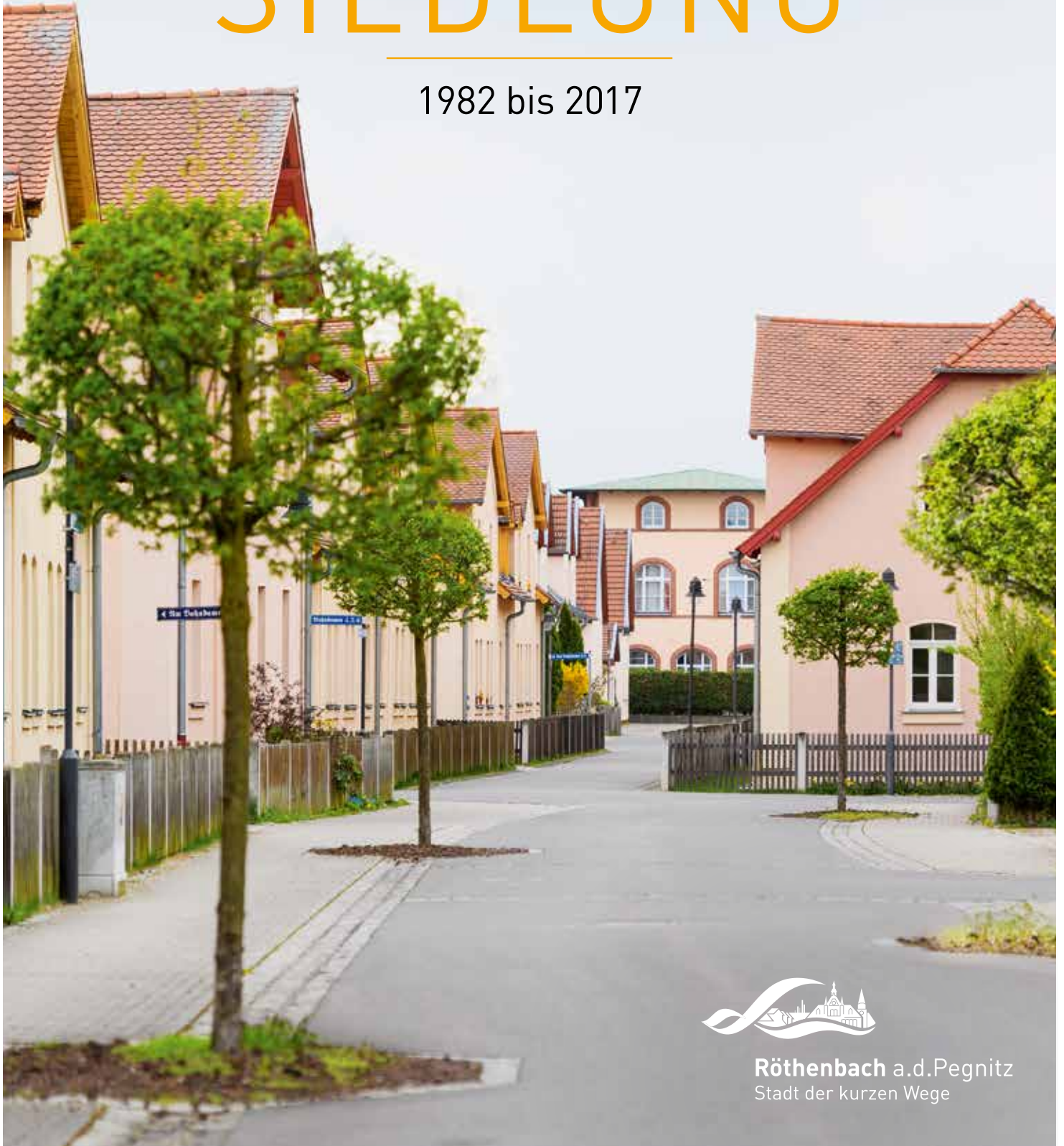


35 Jahre Stadtsanierung Röthenbach a.d.Pegnitz

CONRADTY SIEDLUNG

1982 bis 2017



Röthenbach a.d.Pegnitz
Stadt der kurzen Wege

INHALT

GRUSSWORTE

- 04 Joachim Herrmann
- 05 Armin Kroder
- 06 Klaus Hacker

35 JAHRE SANIERUNG CONRADTY SIEDLUNG

- 10 Geschichte
- 12 Ziele der Stadterneuerung
- 14 Maßnahmen

PROJEKTE

Straßen, Wege, Plätze

- 16 Straßen
- 18 Fußgängersteg Bahnlinie
- 20 Luitpoldplatz

Kultur

- 22 Stadtmuseum Conradtyhaus

Private Sanierungen

- 24 Obere Siedlung
- 28 Untere Siedlung

Städtische Wohnungsbaugesellschaft

FAZIT UND AUSBLICK

- 34 Sanierungsgebiet Rückersdorfer Straße
- 36 Wohn- und Geschäftshaus Luitpoldplatz 1
- 37 Marktplatz

- 38 Impressum



GRUSSWORTE

Junges Wohnen in historischer Siedlung



Joachim Herrmann
Bayerischer Staatsminister des Innern, für Bau und Verkehr
Mitglied des Bayerischen Landtags

Die Schaffung von Wohnraum in den bayerischen Ballungsräumen ist eine große Herausforderung unserer Zeit. Die Bereitstellung von Wohnbauland, aber auch die Wiedergewinnung von Wohnraum auf Brachflächen und die Qualifizierung von Bestandsiedlungen sind hier von besonderer Bedeutung.

Es freut mich, dass es vor etlichen Jahren gelungen ist, den drohenden Abriss der Conradty Siedlung zu verhindern. Das Werden und Wachsen der Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz ist eng mit dem industriellen Aufschwung am Ende des 19. Jahrhunderts und der Familie Conradty verbunden. Besonders beeindruckend ist die umfassende Fürsorge und soziale Verantwortung der Unternehmerfamilien der Gründerzeit. Ein reger Siedlungsbau – wie hier in Röthenbach – war Teil der Strategie, die wichtige Belegschaft auf Dauer an die damals neu geschaffenen Fabriken zu binden. Auch heutzutage halte ich in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte in den Metropolregionen ein zusätzliches Engagement von Unternehmen für hilfreich.

Der Stadt Röthenbach ist es über viele Jahre gelungen, die Conradty Siedlung wiederzubeleben. Die kleinräumliche Gliederung der Siedlung mit öffentlichen Räumen und Nachbarschaften sowie die gute und nachhaltige Gestaltung sind Qualitäten der historischen Anlage, die auch heute noch von den Menschen geschätzt werden. Aus einer ehemaligen Arbeitersiedlung

mit beengten Flächen und geringem Komfort ist in den zurückliegenden Jahren ein Juwel auch für junge Menschen und Familien geworden. Der Freistaat Bayern unterstützt Gemeinden und Private tatkräftig beim Wohnungsbau und bei der städtebaulichen Erneuerung. Auch die Entwicklung der Conradty Siedlung konnte er über die Städtebauförderung mit mehr als 8,5 Millionen Euro unterstützen.

Die Städtebauförderung ist in Bayern eine Erfolgsgeschichte. Seit mehr als 40 Jahren setzen sich der Bund, der Freistaat Bayern und die EU dafür ein, dass Innenstädte und Ortszentren ihre Attraktivität behalten, wo es sich gut leben und arbeiten lässt. Mit mehr als 200 Millionen Euro verfügt die Städtebauförderung über die finanzielle Basis, um den Gemeinden in Bayern tatkräftig bei aktuellen städtebaulichen Herausforderungen zu helfen. Die Aufwertung und die barrierefreie Gestaltung von öffentlichen Räumen sowie die Sicherung der örtlichen Daseinsvorsorge sind als wichtige Handlungsfelder zu nennen.

Ich wünsche der Stadt Röthenbach und ihren Bürgerinnen und Bürgern weiterhin ein gutes Gelingen bei der Schaffung eines noch attraktiveren Lebensumfeldes. Die Städtebauförderung wird sie auch weiterhin tatkräftig bei den Entwicklungen rund um die „Neue Mitte“ mit Marktplatz und Bürgerbegegnungsräumen begleiten.

Joachim Herrmann

Zeitgemäßes Wohnen in traditionellem Gewand



Armin Kroder
Landrat Nürnberger Land

„Zur Denkmalpflege im weiteren Sinn gehört jeder, der für unsere Denkmäler ein Herz hat und je nach Gelegenheit für ihre Erhaltung tätig ist.“

Gemäß dieser Feststellung des Kunsthistorikers Georg Dehio, der einflussreich auf die Konzeption der modernen Denkmalpflege war, müssen also viele an einem Strang ziehen, um Denkmalschutz wirkungsvoll umzusetzen. Besonders gilt das für Bauensembles, wie die beiden Conradty-Arbeitersiedlungen, mit deren Sanierung vor 35 Jahren durch den Erlass einer Sanierungssatzung und dem anschließenden Ankauf begonnen wurde.

Die Firma Conradty benötigte um die Jahrhundertwende viele Arbeiter, denen sie hier auch Wohnraum gab. Die Siedlungen waren Beispiele für einen fortschrittlichen Wohnungsbau. Andernorts lebten die Arbeiter damals in luft- und lichtlosen Mietskasernen, die eine Verbreitung von Krankheiten schnell begünstigten. Nicht so hier in Röthenbach a.d.Pegnitz.

Die historischen Gebäude wurden komplett entkernt und modern renoviert. So bereichert das „Röthenbacher Schmuckkästlein“ nun unseren Landkreis Nürnberger Land.

Doch mit einer Renovierung und der Schaffung von Infrastruktur allein ist es nicht getan. Die Bausubstanz muss erhalten, gepflegt und bewohnt werden.

Deshalb gilt mein Dank der Stadt Röthenbach, der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft, der Regierung von Mittelfranken und allen Privatpersonen, die sich bewusst entschieden haben und heute noch entscheiden, den Denkmalschutz hier fortzuführen. Nur durch sie gemeinsam konnte und kann das Kleinod Röthenbachs erhalten werden.

Armin Kroder

Liebe Röthenbacherinnen, liebe Röthenbacher, liebe Gäste und Besucher unserer Stadt,

Altes bewahren und Neues gestalten. Unter diesem Motto könnte die erfolgreiche Stadtsanierung in Röthenbach a. d. Pegnitz stehen.

Die Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz hat in den vergangenen 35 Jahren mithilfe der Städtebauförderung vieles geleistet und kann heute mit Freude deren Ergebnisse vorweisen. Die gelungene Sanierung der Conradty Siedlung ist Resultat einer großen Herausforderung, die Anfang der 1990er Jahre auf die Stadt zukam und heute als Aushängeschild für eine erfolgreiche Bewältigung dieser Aufgabe gesehen werden kann. In den zurückliegenden Jahren ist die historische Arbeitersiedlung zu einem wahren Schmuckstück im Herzen Röthenbachs geworden.

Ohne die Unterstützung von Bund und Land wäre diese große Kraftanstrengung jedoch nicht mit diesem beeindruckenden Ergebnis möglich gewesen. Die obere und untere Conradty Siedlung darf deshalb getrost als Erfolgsgeschichte im bayerischen Städtebauförderungsprogramm bezeichnet werden. Sie belegt eindrucksvoll, was eine Kommune mithilfe der Städtebauförderung zum Wohle ihrer Bürgerinnen und Bürger zu leisten imstande ist.

Mit der Sanierung der Conradty Siedlung ist es gelungen, die enge Verknüpfung der Entwicklung Röthenbachs mit dem Familienunternehmen Conradty zu bewahren und gleichzeitig die Siedlung in die Moderne zu überführen. Heute ist sie ein begehrtes Wohnquartier und gleichzeitig Symbol der hohen Lebensqualität und Attraktivität des Wohnstandorts Röthenbach. Ein weiteres Zeugnis dieser gelungenen Symbiose aus Alt und Neu ist das originalgetreu rekonstruierte und denkmalgeschützte „Stadtmuseum Conradtyhaus“, steht es doch exemplarisch für die Geschichte und Entwicklung von Röthenbach a.d.Pegnitz.

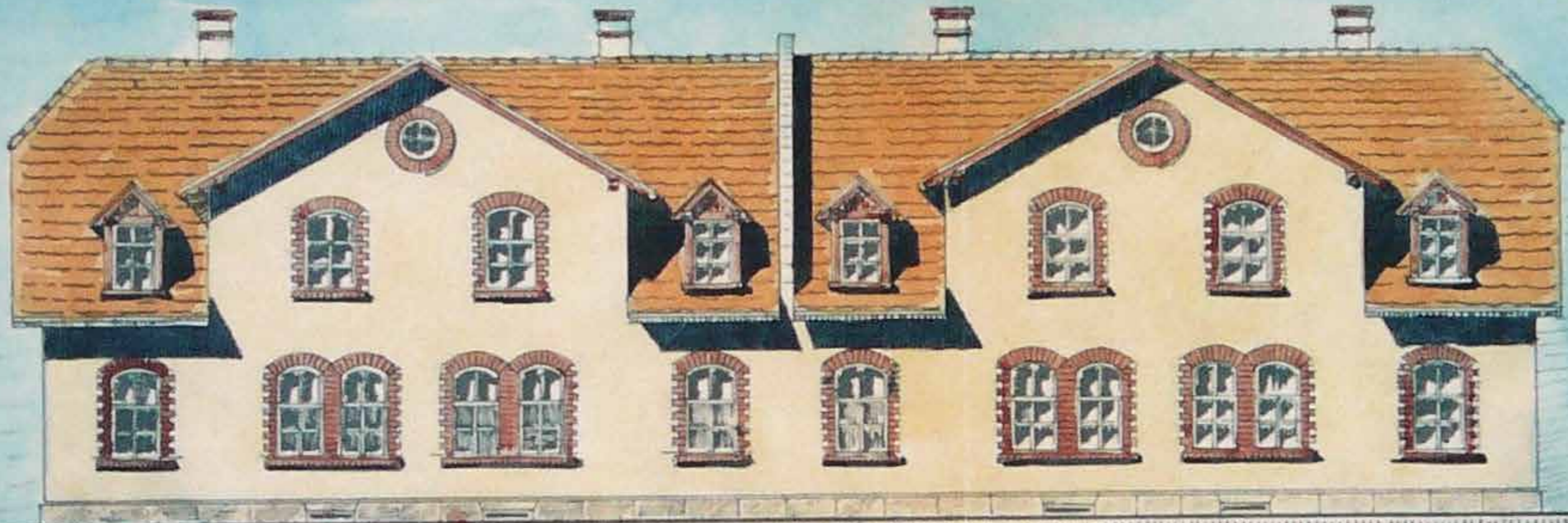
All das kann sich sehen lassen und wir haben allen Grund dazu, auf unsere historische Arbeitersiedlung stolz zu sein. Doch eine nachhaltige Stadtentwicklung ist ein fortwährender Prozess. Deshalb werden wir mit dem neuen Sanierungsgebiet entlang der Rückersdorfer Straße, dem begleitenden kommunalen Förderprogramm und natürlich mit der Entwicklung der „Neuen Mitte“ am Marktplatz diesen Weg weitergehen und unsere Stadt damit auch in Zukunft noch lebenswerter und attraktiver gestalten.

Klaus Hacker



Klaus Hacker
1. Bürgermeister
Röthenbach a.d.Pegnitz





—STRASSEN-ANSICHT—



—HOF-ANSICHT—

HAMB FOUANE
KUNSTHAUS

GESCHICHTE

Die Conradty Siedlung
ein Wohnquartier mit Vorbildcharakter



immer drei bis vier Logisherren. In einer durchschnittlichen Wohnung von ca. 40 Quadratmetern lebten somit zwischen neun und zwölf Personen. Die Verhältnisse waren daher äußerst beengt. Mit dem anschließenden Anbau, in dem Toilette, Holzlege und Waschraum untergebracht wurden, war dies Anfang des 20. Jahrhunderts jedoch zeitgemäßes Wohnen und hatte somit Vorbildcharakter. Ergänzt wurde die Siedlung in den Folgejahren um den Bau eines Betriebskrankenhauses, eines Rathauses, eines Betsaals für Katholiken und einer protestantischen Kirche.

Mit dem Kauf der in Konkurs geratenen Papierfabrik in Röthenbach-Grünthal und der Gründung einer zweiten Bleistiftfabrik durch die Firma Conradty begann für Röthenbach a.d.Pegnitz Ende des 19. Jahrhunderts ein deutlicher industrieller Aufschwung, der mit dem Anwachsen der Bevölkerung einherging. Arbeiter aus den umliegenden Regionen Oberpfalz, Oberfranken, Niederbayern, aber auch aus Böhmen benötigten Wohnraum. Von 1880 bis 1900 wuchs die Einwohnerzahl Röthenbachs von 400 auf 2.100 Menschen an. 1892 begann die Firma Conradty mit dem Bau von Werkswohnungen. Bis zu Beginn des Ersten Weltkriegs entstanden 180 Häuser mit über 700 Wohneinheiten für die Arbeiter in der Nähe der Fabrikgebäude. Um 1910 hatten die Röthenbacher Familien in der Werksiedlung durchschnittlich zwischen vier und sechs Kinder und zusätzlich fast

Umdenken statt Abriss

Hoher Instandhaltungsrückstau und fehlende Investitionen in Modernisierungen führten Ende des 20. Jahrhunderts zum Verfall der Häuser und Infrastruktureinrichtungen. Es drohte der Abriss und damit folglich der komplette Verlust der historischen Arbeitersiedlung. Ende der 70er Jahre setzte ein Umdenken ein. Die historische und soziale Bedeutung der kleinräumlichen Siedlungen wurde erkannt und mit den Planungen für die Sanierung begonnen. Die Arbeitersiedlung aus der Gründerzeit ist heute ein in seiner Geschlossenheit hochrangiges Denkmal der Industriegeschichte.



ZIELE DER STADTERNEUERUNG

Nachhaltige Stadtentwicklung

Nachdem die Zukunft der Conradty Siedlung jahrelang für Diskussionen gesorgt hatte, beschloss der Stadtrat 1977 die Vorbereitenden Untersuchungen, um eine förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zu ermöglichen. 1981 folgte ein städtebaulicher Ideenwettbewerb, dessen Ergebnisse, zusammen mit den Vorbereitenden Untersuchungen, 1986 in den Erlass der Satzung zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes mündeten.

Die städtebaulichen Vorgaben, die die Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz in den Folgejahren mit ihren Neuordnungszielen festschrieb, waren der Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz, der Nachweis der Flächen des ruhenden Verkehrs, die Entwicklung eines ausbau-

fähigen Geschäfts- und Dienstleistungsbereichs sowie die Anordnung einer möglichst großen Anzahl von Geschosswohnungen, darunter auch behindertengerechter und öffentlich geförderter Wohnraum. Nach dem Abschluss der Sanierung der Conradty Siedlung wurde das Gebiet 2010 nach einer Vorbereitenden Untersuchung um den Bereich der Rückersdorfer Straße ausgeweitet. Im Jahr 2012 wurde von verschiedenen Fachbüros gemeinsam mit der Bevölkerung und Vertretern der Stadt ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet.

1982
Abschluss Vorbereitende Untersuchungen

1986
Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

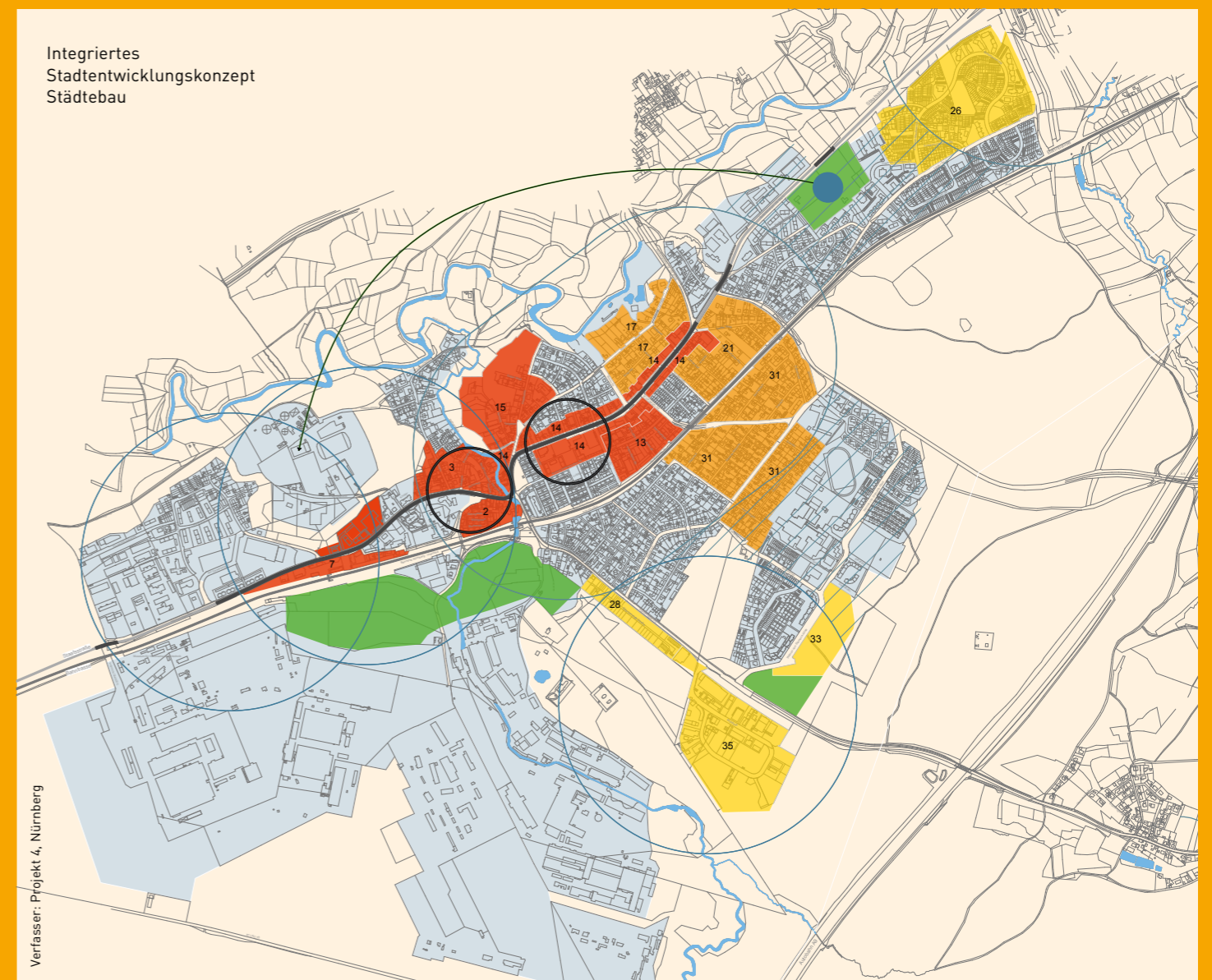
1994
Ankauf obere und untere Siedlung durch die Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz

2010
Vorbereitende Untersuchung Rückersdorfer Straße/Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

2012
Integriertes Stadtentwicklungskonzept



Luftbild Conradty Siedlung, 2016



DAS INTEGRIERTE STADT-ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

Eine Perspektive in die Zukunft Leitlinien

Im Rahmen des ISEK wurden Leitlinien entwickelt, die in den kommenden Jahren bei der Entwicklung der Stadt im Vordergrund stehen werden.

- Sicherung und Entwicklung der Innenstadt
- Röthenbach als Wohnstandort mit hervorragender Verkehrsanbindung
- Sicherung der Nahversorgung
- Für eine nachhaltige Zukunft in Röthenbach: Förderung der Inklusion, Integration und Berücksichtigung eines altersgerechten Umfelds
- Gewerbeflächenentwicklung maßvoll vorantreiben
- Tourismus in Röthenbach stärken
- Erholungsraum Pegnitzgrund

MASSNAHMEN

Städtebauförderung – eine Investition in die Zukunft

Mit Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes 1971 und des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes 1973 ergab sich die Möglichkeit, mithilfe staatlicher Zuschüsse vom Verfall bedrohte Zentren zu reaktivieren. Ziele der Städtebauförderung sind seither:

- Stärkung von Innenstädten und Ortszentren in ihrer städtebaulichen Funktion, auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
- Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten. Kennzeichen für solche Funktionsverluste ist vor allem ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen, wie z.B. Wohnungsleerstand oder Brachflächen in Innenstädten, insbesondere von Industrie-, Konversions- und Bahnflächen
- Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände.

Nach Beginn der Sanierung wurden bis zum Jahr 2017 insgesamt 45 Maßnahmen umgesetzt. Die Gesamtinvestition von rd. 25 Millionen Euro wurde mit Fördergeldern des Bundes und des Landes in Höhe von ca. 8,5 Millionen Euro unterstützt. Öffentliche Investitionen führten in Folge zum Einsatz privater Mittel, aktuelle Untersuchungen gehen von einer Verachtfachung der Investitionssumme aus.

Vorbereitende Untersuchungen, Sanierungsgutachten und Entwicklungskonzepte bildeten die Grundlage der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, die in den Folgejahren neben dem Ankauf eines Teils der Werksiedlung auch die sozialverträgliche Umsiedlung der Bewohner erforderlich machte. Ordnungsmaßnahmen wie Straßen- und Kanalbauarbeiten, Sanierung der Treppenanlage an der Grünthalstraße oder Errichtung des Fahrradweges am Bahndamm sicherten, neben der Anlage eines Kinderspielplatzes und der Gestaltung des Luitpoldplatzes, die Straßen und Plätze als Mittelpunkt des öffentlichen Lebens. Umfangreiche Modernisierungen sämtlicher Wohngebäude bieten den Bewohnern seither zeitgemäßes Wohnen.

GESAMTINVESTITION

25 Mio. €

STADTSANIERUNG

35 Jahre

PROJEKTE

45



STRASSEN UND WEGE

Mittelpunkte des öffentlichen Lebens



Die Verkehrserschließung der ursprünglichen Conradty Siedlung stellt ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Besonderheit des Gebietes dar. Das Verkehrsgerippe ist auch wesentlicher Bestandteil des als Ensemble „Arbeitersiedlung II“ festgelegten Baudenkmals. Zu Beginn der Sanierung bot sich vor allem im Straßenbereich ein trostloses Bild, unbefestigte Schotterwege oder aufgebrochene Asphaltflächen bestimmten das Bild im öffentlichen Raum. Neben den baulichen Maßnahmen stand die Reduzierung des Verkehrsaufkommens im gesamten Gebiet im Vordergrund. Durch die Schaffung verkehrsberuhigter Bereiche, sowie die Erneuerung der technischen Infrastruktur wie Strom, Gas, Kanal oder Wasser wurden moderne Standards realisiert. In den Jahren 1992 bis 1996 wurde der Ausbau der Straßen im Bereich der städtischen Wohnungsbaugesellschaft zwischen Rückersdorfer Straße und Konrad-Zimmermann-Straße vorgenommen. Neben dem östlichen Teil der Kronenstraße wurden auch die Bereiche Frühlingstraße, Spitalgasse und Konrad-Zimmermann-Straße ausgebaut und mit Bäumen und Begleitgrün bepflanzt. Die restlichen Straßen der oberen Siedlung wurden im Jahr 2000 fertiggestellt. Den Abschluss der Siedlung nach Süden hin bildet der Fahrradweg am Bahndamm, sowie die Treppenanlage Grünthalstraße, die ebenfalls im Zuge der Städtebauförderung saniert wurde.

PLANUNG UND DURCHFÜHRUNG

Bauamt Röthenbach a.d.Pegnitz

HERGESTELLTE STRASSEN

16.700 m²

BAUZEIT

1992–2000

GESAMTINVESTITION STRASSEN/KANAL

2,8 Mio. €



Straßen, Wege, Plätze

FUSSGÄNGERSTEG BAHNLINIE

Neue Wege gehen



PLANUNG UND
DURCHFÜHRUNG
**Bauamt Röthenbach
a.d.Pegnitz**

BAUZEIT
2006–2010

GESAMTINVESTITION
0,8 Mio. €



Luftbild Fußgängersteg
Grabenstraße/Blech-
haidstraße, 2016

Bereits 2004 wurden erste Überlegungen zur Anbindung des Quartiers der ehemaligen Arbeitersiedlung an die Gebiete südlich des Bahndamms angestellt. Umfangreiche Planungen mündeten im Jahr 2006 in die Umsetzung eines Fußgängerstegs am Bahndamm, der über die Bahnlinie hinweg eine Verbindung zur Blechhaidstraße herstellt. Die als Barriere empfundene Bahnlinie hat somit zwischen Grünthalstraße und Schönberger Straße eine weitere Querungsmöglichkeit.



LUITPOLDPLATZ NORD LUITPOLDPLATZ SÜD

Orte der Begegnung – im Alltag und bei Festlichkeiten

LANDSCHAFTSARCHITEKT

**Bernhard Lorenz,
Nürnberg**

BAUZEIT LUITPOLDPLATZ NORD

2000–2001

BAUZEIT LUITPOLDPLATZ SÜD

2004–2005

GESAMTINVESTITION

0,45 Mio. €

Inmitten der historischen Siedlung liegen der Nördliche und Südliche Luitpoldplatz. Zusammen mit dem in Planung befindlichen Marktplatz an der Rückersdorfer Straße bilden die drei Freiflächen Zonen unterschiedlicher Nutzung. Der Erhalt bzw. die Neugestaltung war aus historischer, städtebaulicher, ökologischer und sozialer Sicht von größter Bedeutung. In der Mitte des ca. 1.200 m² großen Nördlichen Luitpoldplatzes steht nun eine sogenannte Tanzlinde, die von einer Sitzplattform umrahmt wird. Der im Niveau abgesenkte Bereich wirkt halböffentlich und dient sowohl der Erweiterung des privaten Freibereichs für Aufenthalt und Spiel als auch als landschaftlich-architektonische Kulisse für Veranstaltungen und Märkte. Nach Süden hin schließt der als Grünfläche gestaltete Teil der Anlage an.

Gleichsam als Achse bilden die Plätze eine Durchwegung von Nord nach Süd und vereinen Aktionsräume, Bewegungsflächen, Aufenthaltszonen und Wegeflächen harmonisch in sich.



Gesamtentwurf
Luitpoldplatz, 1999



Verfasser: Bernhard Lorenz, Nürnberg



STADTMUSEUM CONRADTYHAUS

Mehr als eine Erinnerung



BEBAUUNG

**ehemaliges
Wohnhaus**

NUTZFLÄCHE

132 m²

BAUZEIT SANIERUNG

2007–2008

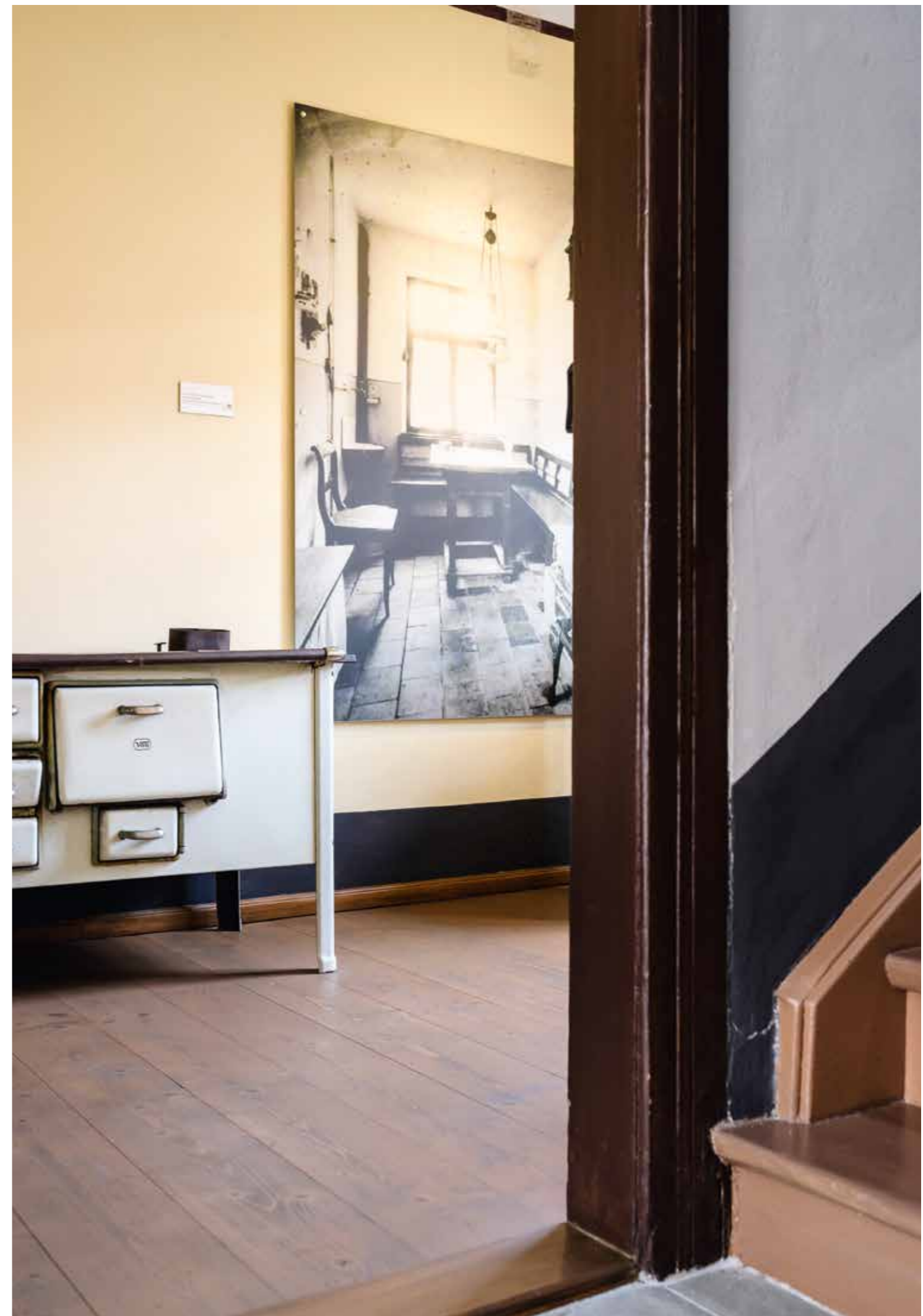
GESAMTINVESTITION

0,56 Mio. €

Am 12. September 2010, dem Tag des offenen Denkmals, öffnete das „Stadtmuseum Conradtyhaus“ seine Tür. Das Museumsgebäude zeigt exemplarisch die Situation der Siedlungsgebäude zur Erbauungszeit in den 90er Jahren des 19. Jahrhunderts. Auf zwei Etagen werden der Lebensalltag von Arbeiterfamilien in Röthenbach a.d. Pegnitz und die enge Verknüpfung der sozialen sowie städtebaulichen Entwicklung des Ortes mit dem Familienunternehmen Conradty veranschaulicht.

Die Sanierung des Museumsgebäudes Mühlgasse 1 wurde von 2007 bis 2008 durchgeführt. Im Mittelpunkt der Restaurierung stand die Wiederherstellung der für die Siedlung prägenden äußeren Erscheinung mit Ziegelsichtmauerwerk, ockergelber Dachdeckung und der Bewahrung des dörflich angelegten Umfeldes durch die strukturelle Rekonstruktion der Außenanlage. Jeweils vier Familien fanden auf zwei Geschossen verteilt Wohnraum. Jeder Wohneinheit war im Außenbereich des Gebäudes eine Garteneinheit zugeordnet. Nebenbauten beherbergten Waschküche und Sanitäreinrichtungen.

Das Museum zeigt heute auf eindrucksvolle Weise die Siedlungs- und Baugeschichte der Industrialisierung.



OBERE CONRADTY SIEDLUNG

Wohnen im Denkmal



BEBAUUNG

46 Wohnhäuser

NUTZFLÄCHE

9.520 m²

BAUZEIT SANIERUNG

1994–2008

1994 kaufte die Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz insgesamt 50 Häuser der oberen Siedlung. Die restlichen Häuser wurden in den Vorjahren bereits von der mehrheitlich stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft erworben und saniert. Vier Wohnhäuser am Bahndamm konnten aufgrund eines Hausschwammbefalls nicht mehr erhalten werden und wurden daher abgerissen. Dort entstand eine Quartiersgarage mit insgesamt 79 überdachten und acht offenen Stellplätzen. Von den verbliebenen 46 Wohnhäusern wurden in den Folgejahren alle verkauft, die letzten Häuser Grünthalstraße 1, 3 und 5 wurden im Jahr 2011 saniert. Eine sozialverträgliche Entmietung der Häuser erwies sich zunächst als schwierig. Nach und nach konnte

jedoch auch für schwierige Sozialfälle Wohnraum entweder über die Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz, die Tochtergesellschaft WoBauGe oder andere gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften gefunden werden. Bauträger oder auch Privatpersonen erwarben die sanierungsbedürftigen Häuser und setzten sie behutsam instand. Im Jahr 2005 wurde das Altenheim in der Spitalgasse an einen privaten Betreiber veräußert. 1897 als Betriebskrankenhaus erbaut, wurde das Gebäude 1973 zum Senioren- und Pflegeheim umgebaut und einer neuen Nutzung zugeführt. Heute stellt die Siedlung ein in seiner Gesamtheit eindrucksvolles Beispiel einer Arbeitersiedlung des frühen 20. Jahrhunderts dar.





UNTERE CONRADTY SIEDLUNG

Ein verstecktes Kleinod

Zwölf Häuser zählt die Untere Conradty Siedlung, elf davon wurden an Privatpersonen verkauft und von diesen unter den Vorgaben des Modernisierungsfadens der Stadt Röthenbach vorbildlich saniert. Das letzte Haus, Mühlgasse 1, wurde im Jahr 2009 fertiggestellt und 2010 als Museum der Werksiedlung feierlich eröffnet. Neben dem Ausbau aller in der Siedlung befindlichen Straßen bildet heute der in der Sterngasse aufgestellte gusseiserne Brunnenstock mit Becken die Mitte der kleinen Siedlung. Die maroden Nebengebäude und Schuppen wurden abgerissen und durch Neubauten ersetzt, die ehemaligen Waschhäuser wurden saniert und dienen heute als Kellerersatzräume.

BEBAUUNG

12 Wohnhäuser

NUTZFLÄCHE

1.600 m²

BAUZEIT SANIERUNG

1994–2008



Rahmenplanung
Untere Conradty
Siedlung, 1997



STÄDTISCHE WOHNUNGS- BAUGESELLSCHAFT

Sozialverträglicher Wohnraum

Nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Conradty Siedlung“ im Jahr 1986 erwarb die Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz 1988 ein erstes Quartier. Insgesamt 26 Doppelwohnhäuser mit einer Gesamtfläche von rund 11.000 m² konnten so vor dem drohenden Verfall gerettet werden.

Nach dem Ankauf des Areals, zu einem Kaufpreis von 1,3 Millionen Euro, überließ die Stadt die Grundstücksflächen der Wohnungsbau-gesellschaft der Stadt im Erbbaurecht auf die Dauer von 99 Jahren. Die Wohnungsbaugesellschaft begann dann mit der sukzessiven Sanierung der Siedlung. In fünf Bauabschnitten wurden zwischen 1986 und 1994 insgesamt 55 Wohneinheiten mit neuzeitlichen Standards geschaffen. Das Investitionsvolumen für die Sanierung der Häuser belief sich auf über 5 Millionen Euro.

Die Conradty Siedlung im Herzen der Stadt zählt heute zu den begehrtesten Wohnquartieren.



Sanierungs-/
Bebauungsplan
Obere Conradty
Siedlung, Entwurfs-
stand 1997

— Sozialer Wohnungsbau



BEBAUUNG

26 Wohnhäuser

NUTZFLÄCHE

11.000 m²

PLANUNG/BAUZEIT SANIERUNG

1986–1994

GESAMTINVESTITION

6,3 Mio. €

ohne Erschließung



SANIERUNGSGEBIET RÜCKERSDORFER STRASSE

Neue Wege gehen

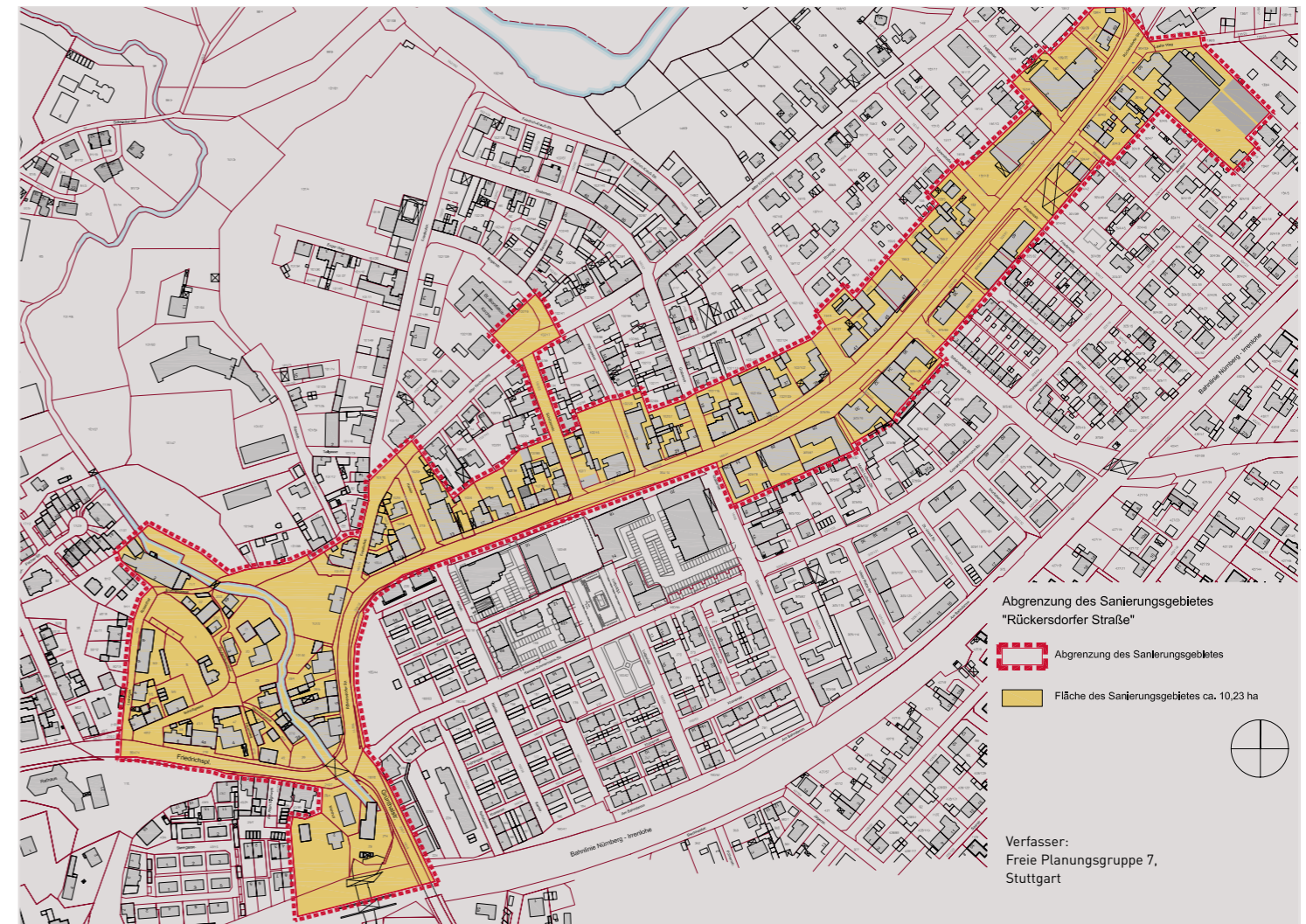


Die Belebung, Revitalisierung und gestalterische Verbesserung des Ortszentrums mit der Rückersdorfer Straße ist eine wesentliche städtebauliche Aufgabe für die Zukunftssicherung der Stadt Röthenbach a.d. Pegnitz. Aus diesem Grund hat der Stadtrat im Jahr 2008 die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet um die Rückersdorfer Straße und nach erfolgter Gebietsbetrachtung die Festlegung des Sanierungsgebietes im Jahr 2010 beschlossen.



Im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung wurden umfangreiche Sanierungsziele und Maßnahmen formuliert, um nur einige zu nennen:

- Stärkere Bindung von Eigentümern durch Verbesserung der Wohnumfeldqualität (Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen, Verkehrsberuhigung, Parkierung etc.)
- Sicherung und Stärkung einer ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur mit einer ausgewogenen Mischung der Altersgruppen
- Instandsetzung, Modernisierung und Nutzbarmachung erhaltenswerter Bausubstanz, energetische Optimierung der Gebäude
- Sicherung und Stärkung des Geschäftszentrums im Bereich der Rückersdorfer Straße
- Grundstücksneuordnungen
- Verbesserung und Schaffung von Wegebeziehungen zu den bestehenden bzw. zu entwickelnden Naherholungsgebieten
- Gestalterische Aufwertung der Rückersdorfer Straße durch kommunales Förderprogramm und Gestaltungsrichtlinien
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität in öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen



DAS KOMMUNALE FÖRDERPROGRAMM

Zweck des kommunalen Förderprogramms in Röthenbach a.d. Pegnitz ist die gestalterische und nachhaltige Verbesserung von Gebäuden und deren Umfeld. Die städtebauliche Entwicklung soll durch geeignete Instandsetzungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden. Eigentümer von Gebäuden im Sanierungsgebiet erhalten so unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit eines Zuschusses zur Gebäudesanierung.



PROGRAMM AKTIVE STADT- UND ORTSTEILZENTREN

GRÖSSE SANIERUNGSGEBIET **10,23 ha**

- 2008** Beschluss über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen
- 2010** Abschluss Vorbereitende Untersuchungen
- 2010** Beschluss über die Festlegung des „Sanierungsgebietes Rückersdorfer Straße“
- 2012** Inkrafttreten kommunales Förderprogramm
- 2012** Abschluss Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS LUITPOLDPLATZ 1

Wohnen und Arbeiten im Zentrum der Stadt



Verfasser: Schultheiß Projektentwicklung AG

Visualisierung Wohn- und Geschäftshaus, 2016

Mit der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses am künftigen Luitpoldplatz 1 wird ein städtebaulicher Akzent an wichtiger Stelle geschaffen. Das fünfgeschossige Gebäude verfügt über 24 Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten von 34 m² bis 200 m² Fläche.

Im Erdgeschoss, zur Rückersdorfer Straße hin, wird eine gastronomische Einrichtung mit etwa 100 Sitzplätzen im Innenbereich und ca. 70 Außenplätzen maßgeblich zur Belebung des künftigen Marktplatzes beitragen. Hier wird man künftig beisammensitzen, entspannen und am Leben im öffentlichen Raum teilhaben können. Ergänzt wird die Gastronomie nach Süden hin durch einen ca. 150 m² großen Veranstaltungsraum, der bis zu 200 Besuchern Platz bieten wird. Ob Bürgerversammlungen, Musikveranstaltungen, Vereinssitzungen oder auch private Veranstaltungen: Mit der Öffnung zum Marktplatz und Luitpoldplatz hin eröffnet sich den Röthenbachern künftig ein neuer Ort der Begegnung.

BEBAUUNG

Wohn- und Geschäftshaus

NUTZFLÄCHE

3.068 m²

BAUZEIT

2017–2018

GESAMTINVESTITION

10 Mio. €

MARKTPLATZ

Die neue Mitte Röthenbachs

Im Jahr 2002 erwarb die Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz das Wohn- und Geschäftshaus Rückersdorfer Straße 14-16. Das Gebäude, in dem sich erdgeschossig ein Verbrauchermarkt und eine Cafeteria und in den Obergeschossen insgesamt 12 Wohnungen befanden, wurde in den Folgejahren entmietet und im Jahr 2009 abgerissen. Der Erwerb und geplante Abriss des Gebäudes bildete den letzten Abschnitt zur Sanierung der Conrady Siedlung und gleichzeitig die Schaffung einer neuen Mitte. Die Planungen sahen von Beginn an die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes an der Rückersdorfer Straße vor, wie auch die Schaffung eines Marktplatzes.

Nachdem im Jahr 2015 ein Teilgrundstück an einen Investor für die Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus veräußert wurde, soll ab 2017 mit den Planungen für die Marktplatzgestaltung begonnen werden.

BEBAUUNG

Marktplatz

NUTZFLÄCHE GESAMTGRÖSSE

2.573 m²

FLÄCHE ZUKÜNFTIGER
MARKTPLATZ

1.466 m²

BAUZEIT MARKTPLATZ

ab 2018

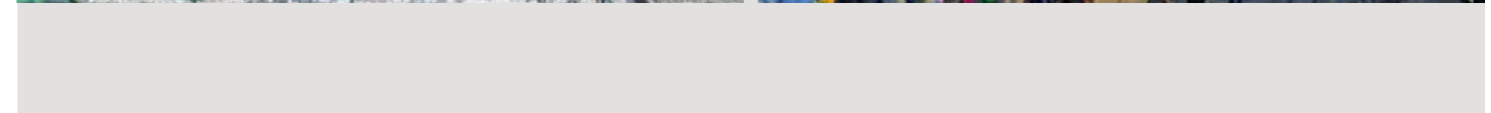
GESAMTINVESTITION

2,48 Mio. €

Ankauf Grundstück/
Rückersdorfer Straße 14–16 (2002)

0,18 Mio. €

Abbruch Marktplatz (2009)



IMPRESSUM

Herausgeber

Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz
Friedrichsplatz 21
90552 Röthenbach a.d.Pegnitz
Tel.: +49 (0) 911 9575 0
Fax: +49 (0) 911 9575 147
E-Mail: poststelle@roethenbach.de

Redaktion

Rita von Frantzký, Bayerngrund
Bastian Streithberger, Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz
Gerhard Schopper, Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz
Josef Hailand, Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz

Fotografie

Uwe Niklas
S. 7, S. 15 unten (2), rechts (2), Mitte (Erker),
S. 17, S. 19, S. 21 (außer Foto Platz im Herbst)
S. 22/23 (außer Foto Fenster), S. 25, S. 26/27,
S. 29, S. 30/31, S. 33, S. 34/35, S. 37 (außer Foto
Abriss und Markt)

Bildnachweise

Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz
Rita von Frantzký

Gestaltung

zur.gestaltung, Katja Raithel

Druck

NOVA Druck Goppert GmbH
Andernacher Straße 20
90411 Nürnberg

Röthenbach a.d.Pegnitz
April 2017

Dieses Projekt wird mit Mitteln des Bundes und des Freistaates Bayern gefördert.



