

DENK MAL AN MORGEN

HISTORISCHE BAUSUBSTANZ
FACHGERECHT TRANSFORMIEREN

WIE AUS STRATEGIE KONKRETE UMSETZUNG WIRD.

HAUSBESUCH IN WÄCHTERSACH 28. Juli 2026



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden



DENK MAL AN MORGEN



LUFTBILD: AUSGANGSSITUATION Brauerei- & Schlossareal

DENKMAL ALS CHANCE

VOM EINZELGEBÄUDE ZUM ENTWICKLUNGSRAUM



BILD LINKS: Schloss vor Erwerb – sanierungsbedürftiges Einzeldenkmal



BILD RECHTS: Brauerei- und Schlossareal beim Erwerb – zusammenhängender Transformationsraum

DENKMAL ALS CHANCE

HAUSBESUCH



BILD: Hausbesuch Bürgermeister Andreas Weiher mit TeilnehmerInnen auf dem Schlossbalkon, 2026

DAS SCHLOSS WAR AUSGANGSPUNKT – NICHT DAS ZIEL

DREI TRANSFORMATIONSAUFGABEN PRÄGEN DEN PROZESS

1. GEBÄUDE TRANSFORMIEREN:
Historische Bausubstanz benötigt eine neue, dauerhaft tragfähige Aufgabe.
2. ORTE VERBINDEN
Einzelne Gebäude entfalten ihre Wirkung erst dann vollständig, wenn Wege, Plätze, Freiräume und benachbarte Nutzungen mitgedacht werden.
3. UMSETZUNG ORGANISIEREN
Nutzung, Entscheidungen, Finanzierung und Betrieb müssen zu einem belastbaren Prozess zusammengeführt werden.

Botschaft aus dem Wächtersbacher Transformationsprozess:

„Nutzung sichert Erhalt, Zusammenhang erzeugt Wirkung, Kontinuität ermöglicht Umsetzung“

SECHS ORTE – EINE ENTWICKLUNGSAUFGABE

UNTERSCHIEDLICHE AUSGANGSLAGEN – GEMEINSAMER ZUSAMMENHANG



- 1 Schloss
- 2 Marstall
- 3 Rentkammer
- 4 Schloss-/
Brauerei-Areal
- 5 Schlossparkterrasse
Schlosspark
Schlossweiher
- 6 Altes Amtsgericht

VOM ENTWICKLUNGSRAUM ZUR HANDLUNGSFÄHIGKEIT

FÜNF ENTSCHEIDUNGEN ALS PROZESSGERÜST

2016: HANDLUNGSSPIELRAUM SICHERN

Aufnahmeprozess Städtebauförderung und Erwerb der Brauereiflächen

→ langfristige Förder- und Entwicklungsperspektive

2018: GEMEINSAMES ZIELBILD VERANKERN

Beschluss des ISEK als integrierte Entwicklungsgrundlage

→ Die Einzelaufgaben wurden zu einer gemeinsamen Entwicklungsstrategie zusammengeführt

2019/2020: RÄUMLICHE STRUKTUR KONKRETISIEREN

Beschluss der Rahmenplanung Schlossquartier

→ klärt wesentliche räumliche Qualitäten und Zusammenhänge im Schlossquartier

2022/23: Ausarbeitung und Beschluss Parkpflegewerk

→ klärt wesentliche räumliche Qualitäten und Zusammenhänge im Schlossgarten

seit 2019– bis heute: PROJEKTE QUALIFIZIEREN UND UMSETZEN

Untersuchungen, Finanzierungen, Planungen

→ Umsetzungsleistung, von der Zielebene in die Projektumsetzung

SCHLOSS WÄCHTERSACH

EINE ÖFFENTLICHE AUFGABE FÜR EIN BEDEUTENDES DENKMAL / VORHER



BILD LINKS: Schloss und Damm vor der Sanierung, Foto Ihle Wirth



BILD RECHTS: Ansicht des Hauptzugangs zum Schloss, Foto Ihle Wirth

SCHLOSS WÄCHTERSACH

EINE ÖFFENTLICHE AUFGABE FÜR EIN BEDEUTENDES DENKMAL / NACHHER



BILD: Schloss und Damm nach der Sanierung, 2024

ANFORDERUNGEN AUSBALANCIEREN

WAS FACHGERECHTE TRANSFORMATION MEINT

HISTORISCHE SUBSTANZ

Raumfolge, Fassaden, Materialien, restauratorische Details

ÖFFENTLICHE NUTZUNG

Beispiel Rathaus, Verwaltung, politische und öffentliche Veranstaltungen

SICHERHEIT UND ZUGÄNGLICHKEIT

Brandschutz, Barrierefreiheit Erschließung

ENERGIE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Fernwärmeanschluss, Leitungswege, Trassen, notwendige Durchbrüche und Räum für Technik

FINANZIERUNG UND LANGFRISTIGER BETRIEB

Niedrigzinsphase, Bündelung mehrerer Förderprogramm, kommunaler Eigenanteil, laufende Unterhaltung Barrierefreiheit und Brandschutz

ALTES AMTSGERICHT

GEMEINWOHL ALS NUTZUNGSSTRATEGIE / VORHER



BILD LINKS: Während der Umbauphase 2021



BILD RECHTS: Hauptansicht zur Bahnhofstraße vor der Sanierung

BESTAND UND ERGÄNZUNG

ERHALTEN · ERGÄNZEN · VERBINDEN



BILD LINKS: Rückseite vor Anbau 2020



BILD RECHTS: Rückseite mit Rohbau, 2022

ALTES AMTSGERICHT

GEMEINWOHL ALS NUTZUNGSSTRATEGIE / NACHHER AUSSENANSICHTEN



BILD LINKS: Haupteingang zur Kindertagesstätte, 2024



BILD RECHTS: Dachterrasse Senioren-Tagespflege, 2026

ALTES AMTSGERICHT

GEMEINWOHL ALS NUTZUNGSSTRATEGIE / NACHHER INNENRAUM



BILD: Barrierefreie Gemeinschaftsküche in der Senioren-Tagespflege; 2024



BILD: Bewegungsraum der Kindertagesstätte, 2024



BILD: Stadtarchiv im Keller eingebaut; 2024

HISTORISCHER MARSTALL

PRIVATE NUTZUNG AUF ÖFFENTLICH VORBEREITETER GRUNDLAGE / VORHER



BILD: Marstall mit Anbau ehemaliger Querriegelbau am Obertor



BILD: Marstall vor der Sanierung



BILD: Marstall mit Fachwerkanbau an der Schlossstraße



BILD: Luftbild Sudhaus und Marstall

HISTORISCHER MARSTALL

PRIVATE NUTZUNG AUF ÖFFENTLICH VORBEREITETER GRUNDLAGE / NACHHER



BILD: Marstall nach der Sanierung; 2026

HISTORISCHE RENTKAMMER

PRIVATE NUTZUNG AUF ÖFFENTLICH VORBEREITETER GRUNDLAGE / VORHER



BILD: Rentkammer vor dem Auszug der Schwenninger Krankenkasse im Jahr 2018

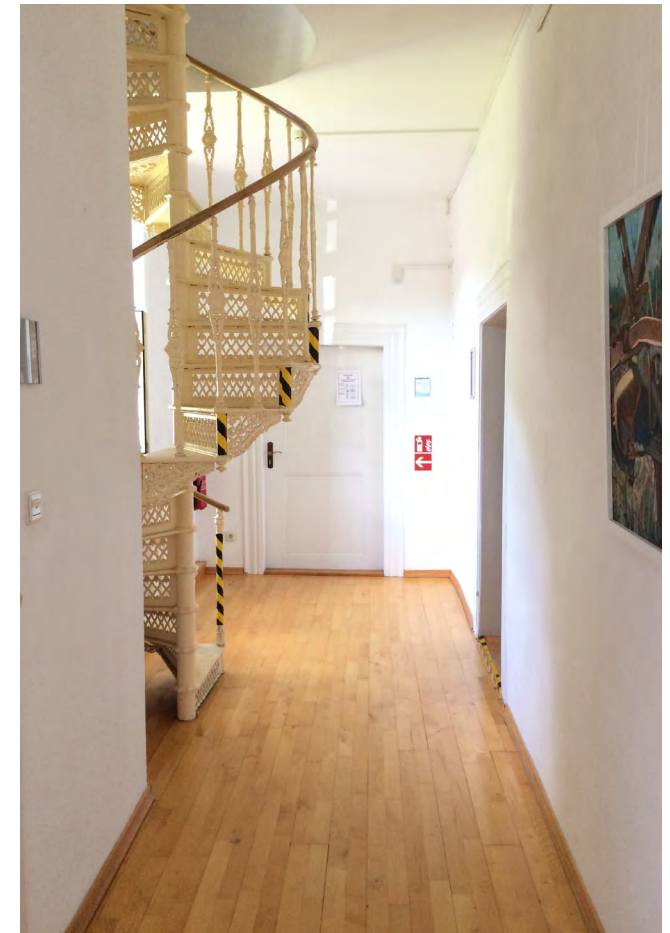


BILD: Flurbereich Rentkammer

HISTORISCHE RENTKAMMER

PRIVATE NUTZUNG AUF ÖFFENTLICH VORBEREITETER GRUNDLAGE / NACHHER



BILD: Rentkammer nach der Sanierung, 2026

KOMMUNALE VORLEISTUNGEN IM RICHTIGEN MASS

PRIVATE NUTZUNGEN IM SCHLOSSAREAL ENTSCHEIDUNGSFÄHIG VORBEREITEN

1 · SUBSTANZ UND SPIELRÄUME **KLÄREN**

Historische Qualitäten freilegen · nutzbare Flächen erkennen · vertretbare Eingriffe bestimmen

2 · ROBUSTEN ENTWICKLUNGSRAHMEN **SICHERN**

Erschließung und Einbindung in den Schlosshof klären · Nutzungsrichtungen sowie Kosten- und Förderrahmen vorbereiten

3 · NUTZERUNABHÄNGIG **VORBEREITEN**

Notwendige Vorleistungen schaffen · Raumaufteilung, Ausbau und Nutzungsmischung anpassungsfähig halten

„Private Investitionen ersetzen keine kommunale Projektvorbereitung. Gerade bei schwieriger historischer Substanz werden sie durch eine belastbare öffentliche Projektentwicklung häufig erst möglich.“

SECHS ORTE – EIN RÄUMLICHER ZUSAMMENHANG

ZUSAMMENHANG ERZEUGT WIRKUNG



- 1 Schloss
- 2 Marstall
- 3 Rentkammer
- 4.1 Schlosshof
- 4.2 nördl. Brauerei-Areal
- 5 Schlossparkterrasse
Schlosspark
Schlossweiher
- 6 Altes Amtsgericht

RÜCKBAU ALS VORAUSSETZUNG

FREILEGEN · ORDNEN · VORBEREITEN



BILD: Sudhaus vor dem Abriss, 2018



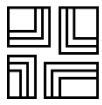
BILD: Abbruch ehemalige Fassbinderei, nördliches Brauerei-Areal, 2020



BILD: Öffentliche Abrissparty mit Übungseinsatz Feuerwehr und THW



BILD: Abbruch Sudhaus 2018

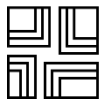


RÜCKBAU ALS VORAUSSETZUNG

FREILEGEN · ORDNEN · VORBEREITEN



BILD: Abbruch, nördliches Brauerei-Areal, 2020



ROBUSTES RÄUMLICHES GERÜST

RÄUMLICHE GRUNDSTRUKTUREN SICHERN – SCHRITTWEISE ENTWICKLUNG ERMÖGLICHEN



Politisch beschlossene Rahmenplanung als räumlicher Handlungs- und Prüfraum für die schrittweise Entwicklung

DER SCHLOSSPARK EIN GARTENDENKMAL

PARKPFLEGEWERK ENTWICKLUNGSRAHMEN UND BAUABSCHNITTE



SCHLOSSPARK

GARTENDENKMAL UND KLIMAINFRASTRUKTUR / VORHER



BILD: Sanierung der Weiher, 2022



BILD: Abgrenzung Schlosspark und nördliches Brauerei-Areal, 2021



BILD: Schlossparkspielplatz vor der Neugestaltung



BILD: Blick auf die Schlossparkterrasse, 2018

SCHLOSSPARK

GARTENDENKMAL UND KLIMAINFRASTRUKTUR / NACHHER



BILD: Schlossweiher und Damm mit Blick auf das Schloss



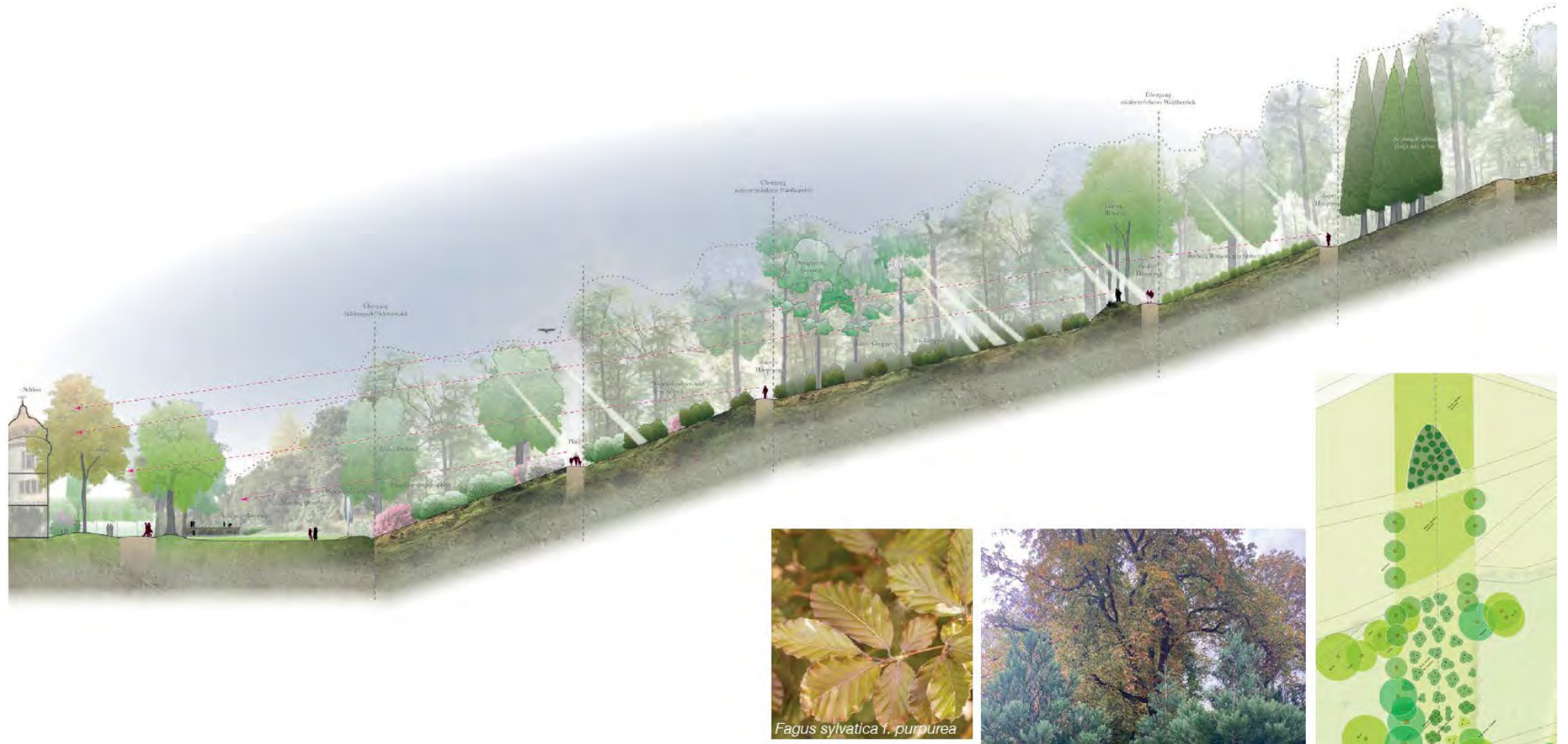
BILD: Kletterpfad im Schlossparkspielplatz nach der Neugestaltung



BILD: Rasenschüssel nach der Sanierung



BILD: Hangrutsche im Schlossparkspielplatz nach der Neugestaltung



HISTORISCHES BAUWERK IM PARK

SICHERN EINBINDEN NUTZBAR MACHEN / VORHER



BILD: Schlossparkterrasse, 2021



BILD: Gewölbekeller Schlossparkterrasse, 2021



BILD: Treppenaufgang Schlossparkterrasse, 2021



BILD: Schlossparkterrasse, 2018

HISTORISCHES BAUWERK IM PARK

SICHERN EINBINDEN NUTZBAR MACHEN / NACHHER



BILD LINKS: Schlossparkterrasse nach der Sanierung Blick Schloss- und Brauerei-Areal



BILD RECHTS: Ansicht des beidseitig begehbaren Treppenaufgangs zur Schlossparkterrasse

SCHLOSSWEIHER UND DAMM

WASSERSYSTEM SICHERN HISTORISCHE ACHSEN ERHALTEN / VORHER

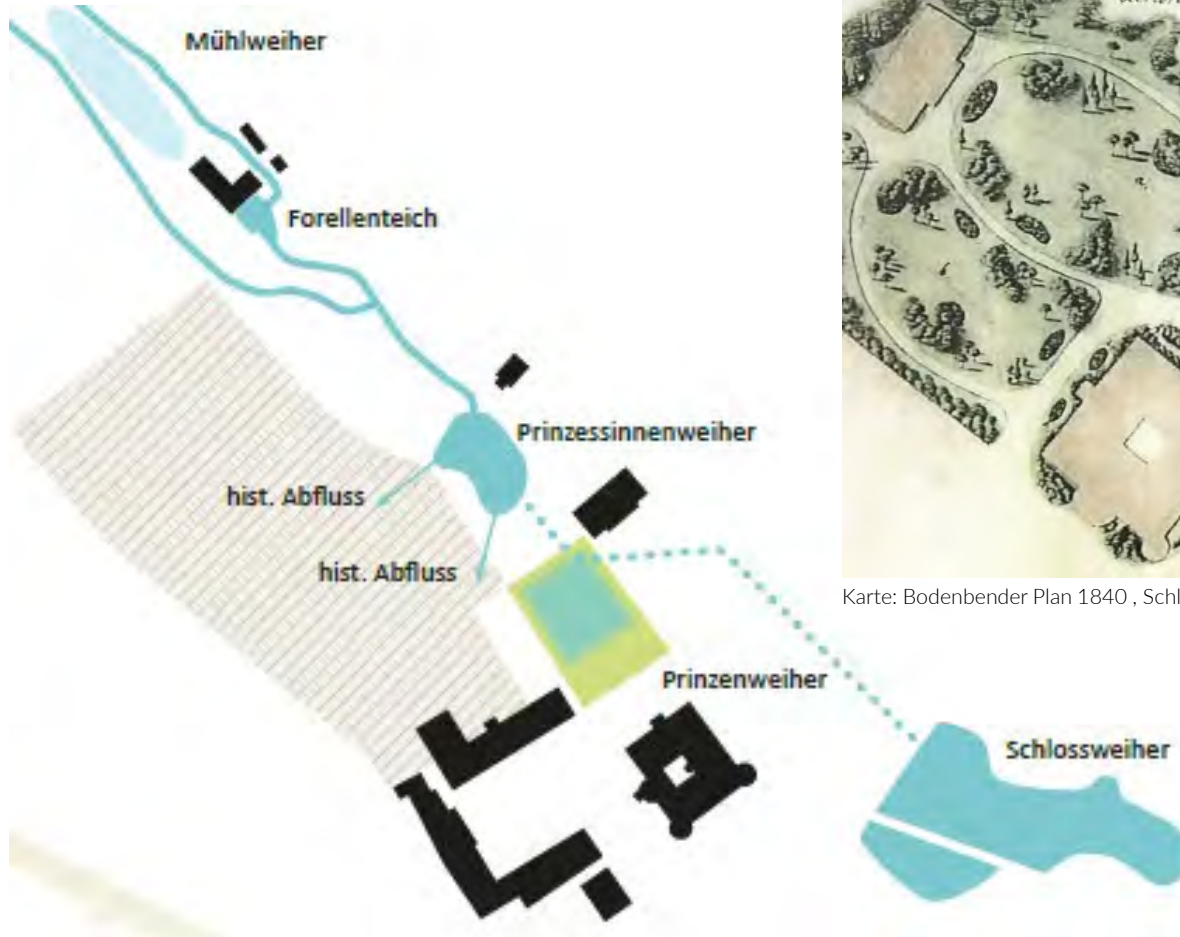


BILD: Auszug Hydrologie, „Tal des Wassers“, 2022



Karte: Bodenbender Plan 1840 , Schlossparkterrasse und Schlossweiher mit Damm als zentrale Achse zum Schloss



Foto: Herstellung der Stützmauer für den Damm, 2023

SCHLOSSWEIHER UND DAMM

WASSERSYSTEM SICHERN HISTORISCHE ACHSEN ERHALTEN / NACHHER



BILD: Schlossweiher und Damm nach der Sanierung

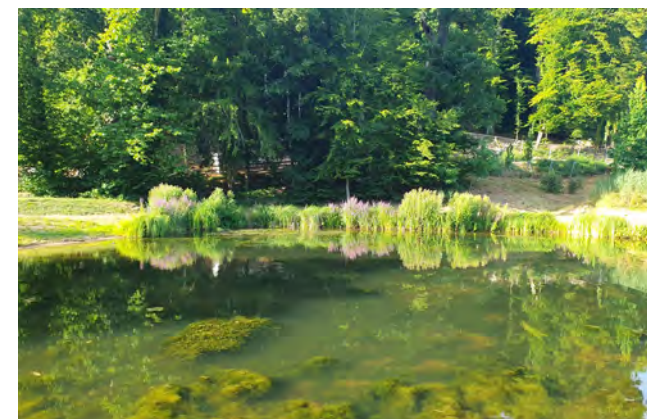


BILD: Schlossweiher mit Blick auf Schlosswald



BILD: Springbrunnen am Schlossweiher

DENK MAL AN MORGEN



LUFTBILD: AUSGANGSSITUATION Brauerei- & Schlossareal

VOM HANDLUNGSBEDARF ZUM PROJEKT

VORBEREITENDE PROJEKTENTWICKLUNG

1. AUFGABE SCHÄRFEN

Ausgangslage, Handlungsbedarf und Zielsetzung

2. GRUNDLAGEN UNTERSUCHEN

Bestand, Eigentum Risiken und Potenziale

3. OPTIONEN ENTWICKELN

Nutzungen, Ergänzungen, Trägerschaft und Betrieb

4. MACHBARKEIT BEWERTEN

technisch, rechtlich, wirtschaftlich

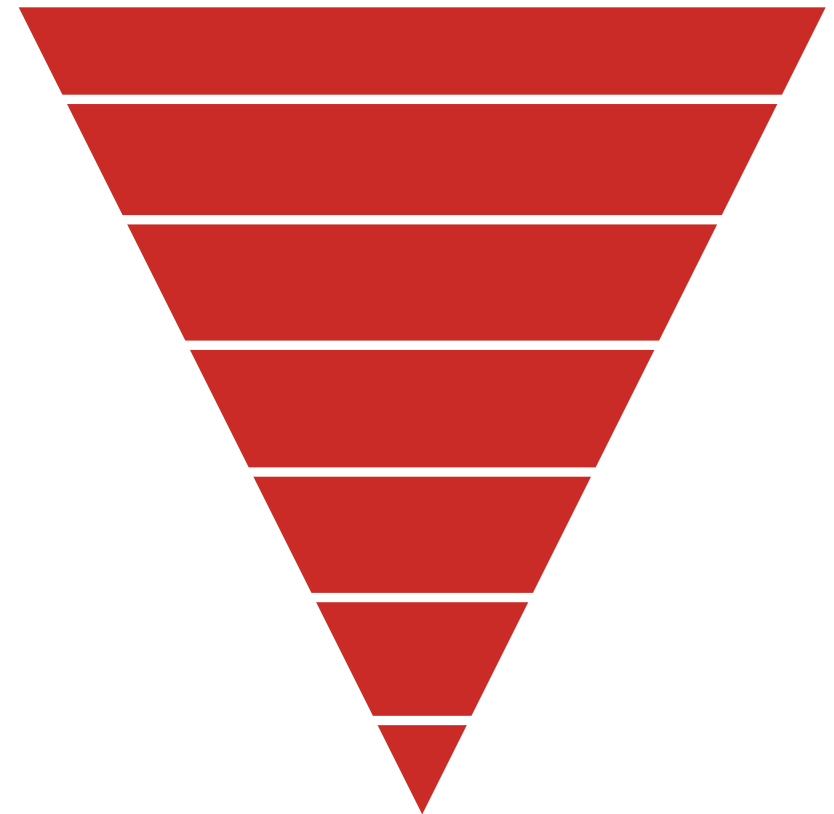
5. VORZUGSWEG KONKRETISIEREN

Kosten, Finanzierung und Verantwortung

6. UMSETZUNG VORBEREITEN

Beschlüsse, Fachplanung und Inbetriebnahme

zunehmender Konkretisierungsgrad



„Unsicherheiten sichtbar machen und Entscheidungen belastbar vorbereiten.“

UMSETZUNG AKTIV STEUERN

GESAMTSTRATEGIE , PROJEKTE , FINANZIERUNG VERZAHNEN

VERÄNDERUNGEN FRÜH ERKENNEN

Nutzungen · Akteure · Kosten · Termine · Förderbedingungen



ÜBER MASSSTÄBE HINWEG BEWERTEN

Gebäude · Quartier · historischer Stadtkern



FACHLICHE PERSPEKTIVEN VERBINDEN

Architektur · Stadtentwicklung · Projektentwicklung · Fördermittelmanagement



ENTSCHEIDUNGEN UND MASSNAHMENFOLGE STEuern

Prioritäten · Vorleistungen · Bauabschnitte · Finanzierungswege



„Kontinuität hält die Richtung und eine aktive integrierte Steuerung schafft Handlungsfähigkeit“

ÜBERTRAGBARKEIT

FÜNF PRÜFFRAGEN · EINE NÄCHSTE ENTSCHEIDUNG

AUFGABE

Welche dauerhafte Funktion soll der Ort künftig erfüllen?



SUBSTANZ

Welche historischen Qualitäten sind unverhandelbar?



VERÄNDERUNG

Welche Eingriffe sind für Nutzung, Sicherheit, Zugänglichkeit und Betrieb notwendig?



VERANTWORTUNG

Wer nutzt, betreibt, investiert und trägt langfristig die Risiken?



UMFELD

Welche Wirkung soll außerhalb der Grundstücksgrenze entstehen?



„Nicht die fertigen Lösungen sind übertragbar, sondern die Fragen und die Reihenfolge der Entscheidungen.“



SECHS ORTE · DREI AUFGABEN · DREI BOTSCHAFTEN

FACHGERECHTE TRANSFORMATION BRAUCHT NUTZUNG, ZUSAMMENHANG UND KONTINUITÄT

1. GEBÄUDE TRANSFORMIEREN

NUTZUNG SICHERT ERHALT.

Rathaus, Daseinsvorsorge, private Nutzung



2. ORTE VERBINDEN

ZUSAMMENHANG ERZEUGT WIRKUNG.

Schlosshof, Erschließung, Freiraum · Zwischenräume



3. UMSETZUNG ORGANISIEREN

KONTINUITÄT ERMÖGLICHT UMSETZUNG.

Projektentwicklung · Steuerung · Finanzierung



ABSCHLUSSTHESE:

„Historische Substanz wird zukunftsfähig, wenn ihre Qualitäten verstanden, notwendige Veränderungen verantwortungsvoll gestaltet und tragfähige Nutzungen und Funktionen dauerhaft gesichert werden.“



RITTMANNSPERGER
ARCHITEKTUR
STADTENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG

GESTALTEN, WAS UNS PRÄGT

IM AUSTAUSCH BLEIBEN.
GEMEINSAM
WEITERDENKEN.



BILD: Netzwerktreffens Nachhaltige Stadtentwicklung in Wächtersbach 19.08.2026, Foto Herr B. Sauer