

# EVALUIERUNG DES INNENSTADTKONZEPTS DER STADT WERTHEIM

Entwicklungsperspektiven der Wertheimer  
Innenstadt



## VORBEMERKUNG

Im April 2020 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt – und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag der Stadt Wertheim zur Evaluierung des Wertheimer Innenstadtkonzepts. Aufbauend auf den aktuellen Daten zur Einzelhandels- und Versorgungssituation in der Wertheimer Innenstadt sowie den bundesweiten Entwicklungstrends im Einzelhandel, wird im Folgenden ein Monitoring der Innenstadtentwicklung der letzten fünf Jahre erstellt.

Für die Bearbeitung der Studie standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg und des Auftraggebers zur Verfügung. Sämtliche dem vorliegenden Gutachten zugrunde liegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neusten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische Entscheidungen in der Stadt Wertheim.

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Hohenzollernstr. 14 / 71638 Ludwigsburg  
Tel 07141 9360-0 / info@gma.biz

**Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl**

# INHALT

---

I.	AUFGABENSTELLUNG UND UNTERSUCHUNGSDESIGN	4
II.	ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMS	7
III.	ANGEBOTSSITUATION IN DER WERTHEIMER INNENSTADT	14
IV.	ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSSITUATION	31
V.	ZWISCHENFAZIT: WO STEHT DIE WERTHEIMER INNENSTADT HEUTE?	35
VI.	AUSBlick FÜR DIE WERTHEIMER INNENSTADT	38

---



# I. AUFGABENSTELLUNG UND UNTERSUCHUNGSDESIGN



## AUFGABENSTELLUNG UND AUSGANGSLAGE

Im Jahr 2014 / 2015 hat die GMA das Innenstadtkonzept sowie das Einzelhandelsgutachten für die Stadt Wertheim aus dem Jahr 2004 fortgeschrieben. Ein Arbeitsschwerpunkt lag dabei insbesondere in der Wertheimer Innenstadt mit dem Altstadtbereich sowie dem Innenstadtergänzungsbereich entlang des Bahnareals. 2014 / 2015 wurde – ausgehend von einer intensiven Situationsanalyse und auf Basis von Befragungen und Workshops – ein Maßnahmenkatalog für die weitere Innenstadtentwicklung gemeinsam mit den Akteuren vor Ort erarbeitet. In den vergangenen Jahren arbeitete die Stadtverwaltung auf Basis des vorliegenden Innenstadtkonzeptes an einer zukunftsfähigen Ausrichtung der Wertheimer Innenstadt.

Nach nun annähernd fünf Jahren ist es Zeit, ein Zwischenfazit zu ziehen. Dabei soll insbesondere ein Monitoring der Innenstadtentwicklung der letzten fünf Jahre erstellt werden.

Das Untersuchungsdesign sieht eine erneute Analyse der aktuellen Situation und darauf aufbauend einen Vergleich mit den GMA-Analysen aus den Jahren 2004 und 2014 vor. Mit dieser Vorgehensweise können die Trends und Tendenzen der Innenstadtentwicklung der letzten Jahre herausgearbeitet und Rückschlüsse auf die weitere Entwicklung gezogen werden. Dies ist insbesondere deshalb von besonderer Bedeutung, da sich in den vergangenen Jahren sowohl im Einzelhandel als auch in anderen Bereichen starke Umwälzungen vollzogen haben, die am besten mit dem Stichwort Onlinehandel, aber auch mit einem veränderten Freizeit- und Ausgabeverhalten der Bevölkerung sowie einem steigenden Druck auf dem Wohnungsmarkt zu beschreiben sind.

Auch unsere Innenstädte müssen sich fortlaufend an diese neuen gesellschaftlichen Veränderungen anpassen, so dass schon in Bezug auf die bereits heute zu beobachtenden Trends, aber auch in der Perspektive (Stichwort: Verkehrs- und Mobilitätswende, Klimaschutz) die Innenstadt immer wieder neu zu definieren ist.

**Die Evaluierung des Innenstadtkonzeptes dient damit auf der einen Seite einem Blick zurück...**

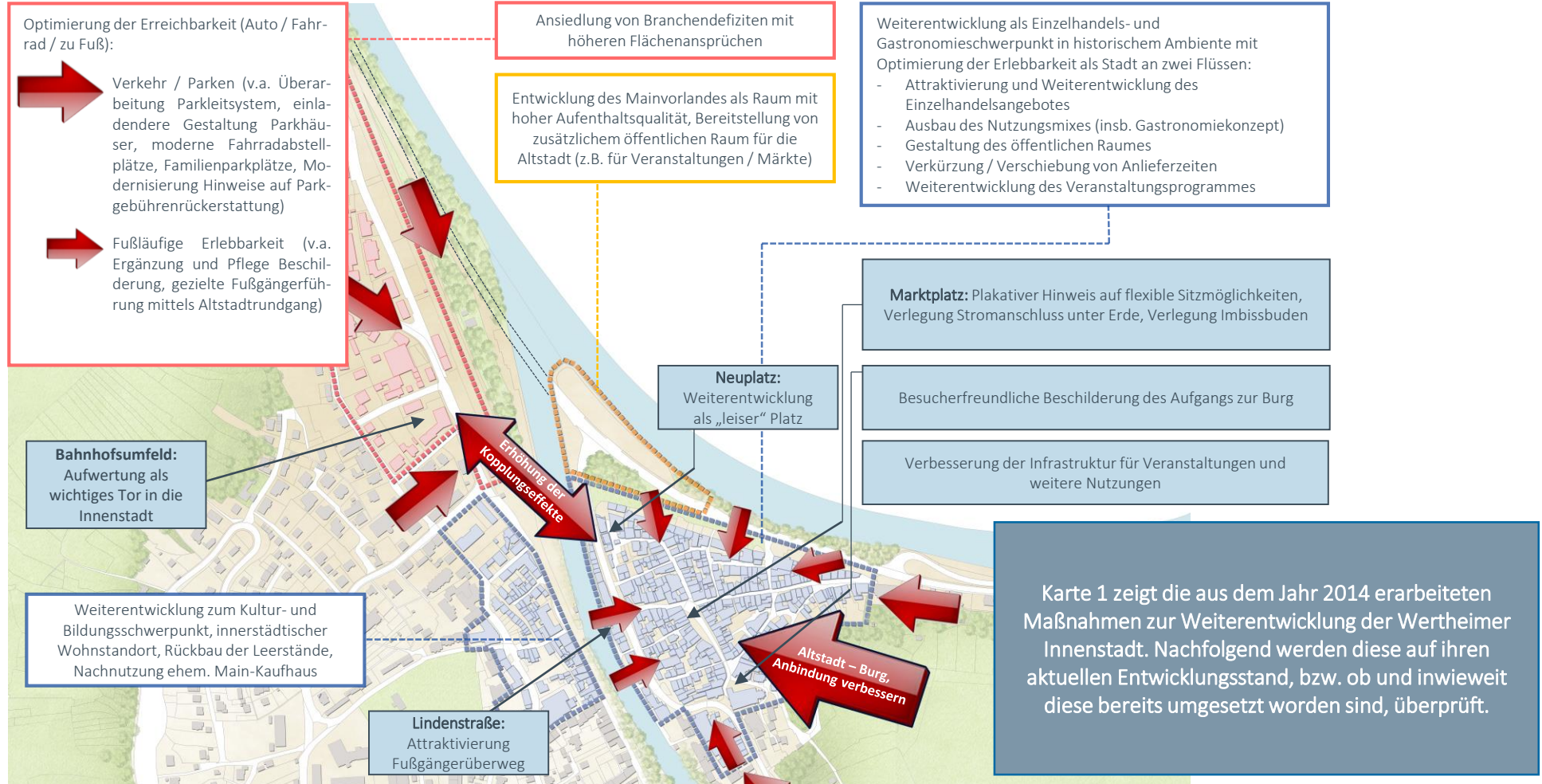
- // Welche Entwicklungen waren in der Wertheimer Innenstadt zu beobachten?
- // Wie steht die Innenstadt von Wertheim im regionalen Vergleich da?

**....und auf der anderen Seite einem Blick nach vorn:**

- // Welche Schwerpunkte der Innenstadtentwicklung werden in Zukunft gesehen?
- // In welchen Bereichen sind Verbesserungsmöglichkeiten weiterhin notwendig?
- // Welche weiteren Schritte müssen organisatorisch/ konzeptionell unternommen werden, um die weitere Innenstadtentwicklung zukunftsfähig zu begleiten?

# AUFGABENSTELLUNG UND AUSGANGSLAGE

Karte 1: Maßnahmenkatalog der Wertheimer Innenstadt (Innenstadtkonzept Wertheim 2014)



Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

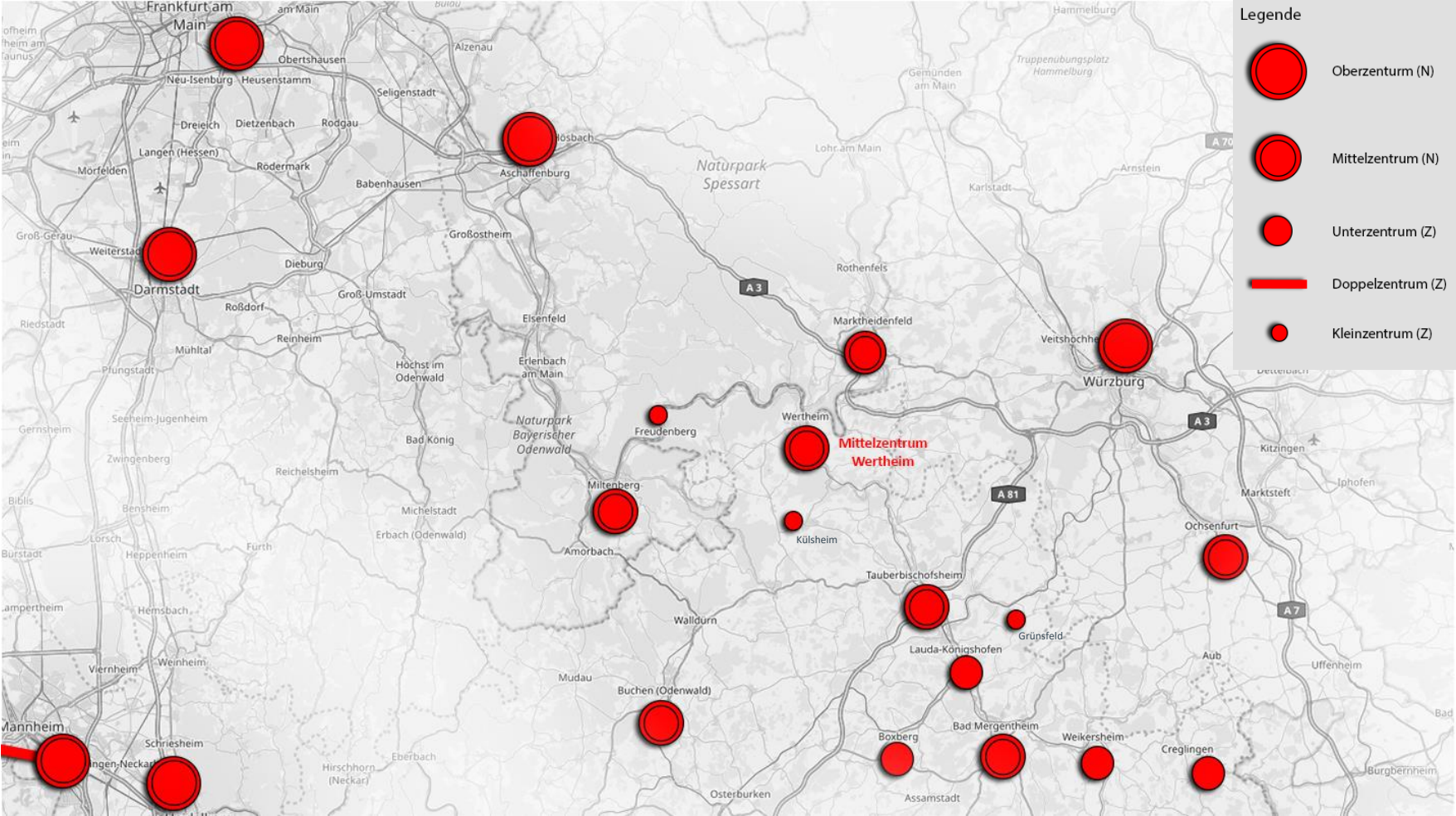


## II. ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMS



# ZENTRALÖRTLICHE FUNKTION DER STADT WERTHEIM

Karte 2: Lage der Stadt Wertheim im Raum

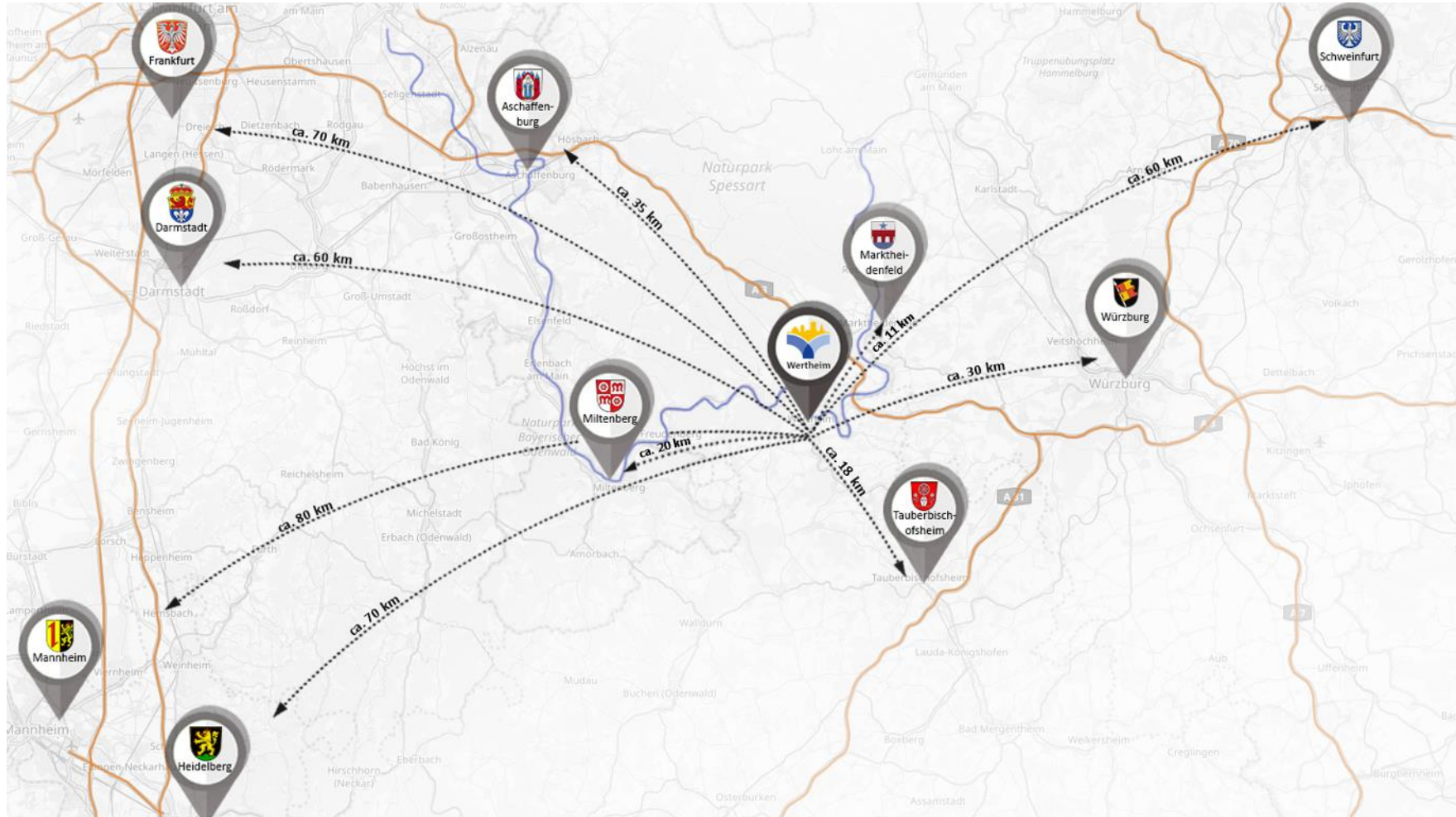


Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung



# MAKROSTANDORT WERTHEIM

Karte 3: Lage der Stadt Wertheim im Raum – Entfernungangaben per km - Luftlinie



Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

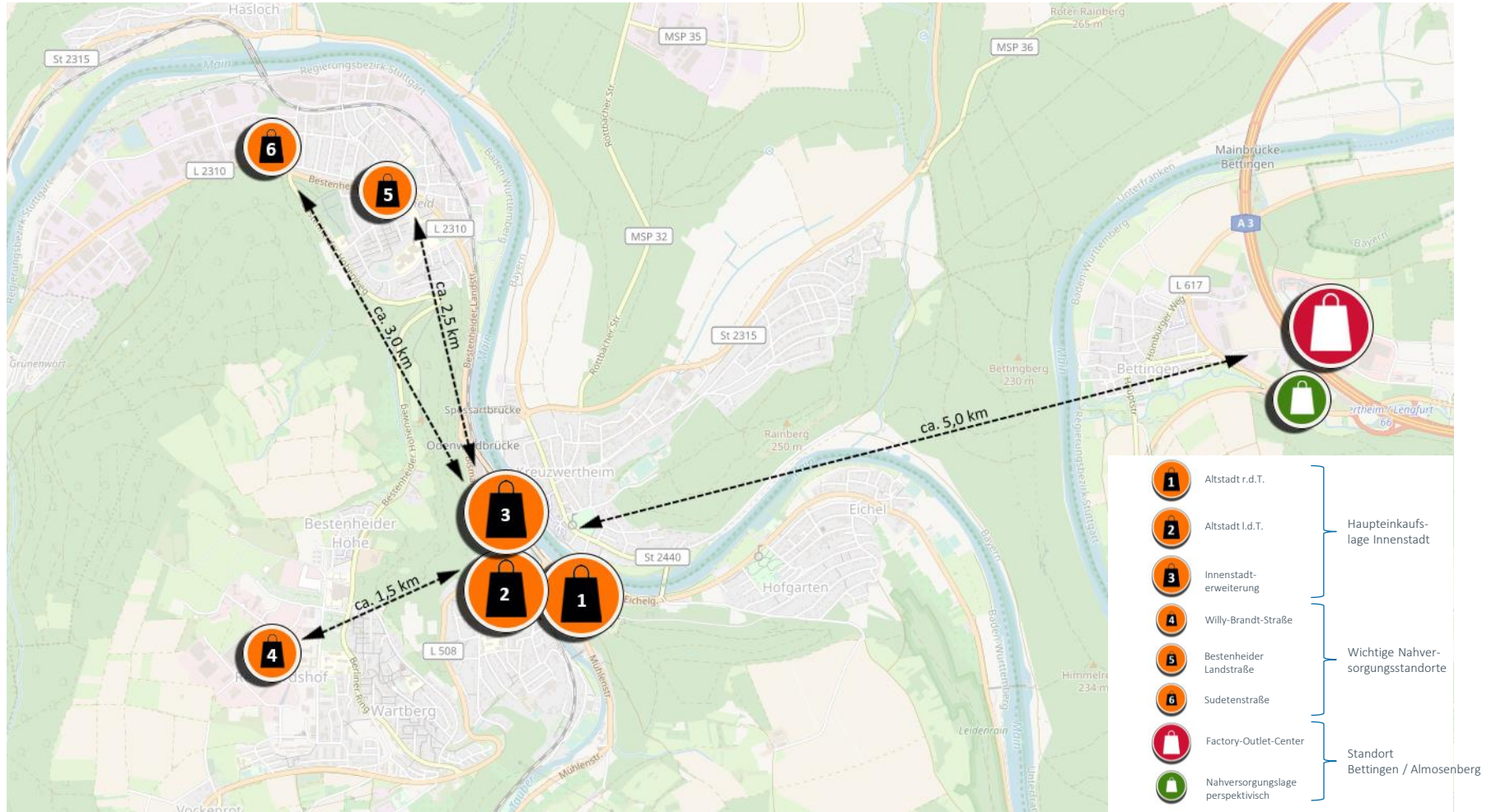
## RAHMENDATEN DER STADT WERTHEIM



Standortfaktoren	Daten
Räumliche Lage	Main-Tauber-Kreis
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Einwohner (31.12.2019)	22.832
Bevölkerungsentwicklung (2009 -2019)	2009: 23.750 2019: 22.832 = (918) - <b>3,9%</b>
Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2009 - 2019)	2009: 10.118 2019: 12.855 = (2.737) <b>+ 27,0%</b>
Arbeitslosenquote Stadt Wertheim (Juni 2020)	(879) 4,6 %
Entwicklung touristischer Ankünfte (2009 -2019)	2009: 65.048 2019: 97.993 = (32.945) <b>+ 54,0%</b>
Siedlungsstruktur km <sup>2</sup>	Kernstadt – 5 Stadtteile – 15 Ortschaften
Verkehrliche Erschließung	Kreis- und Landstraßen - Autobahnanschluss
Ein-/ Auspendlersaldo (2019)	Auspendler: 4.353 Einpendler: 7.117 = + 2.764
Einzelhandelszentralität (2019)	175,3
Bodenfläche der Stadt Wertheim insgesamt	13.859 ha

# EINZELHANDELSSTRUKTUR DER STADT WERTHEIM

Karte 4: Einzelhandelslagen der Stadt Wertheim



Quelle: Kartgrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung



# ABGRENZUNG UNTERSUCHUNGSSTANDORT INNENSTADT

Karte 5: Abgrenzung der Wertheimer Innenstadt

Die Abgrenzung der Wertheimer Innenstadt gliedert sich in drei Teilbereiche:

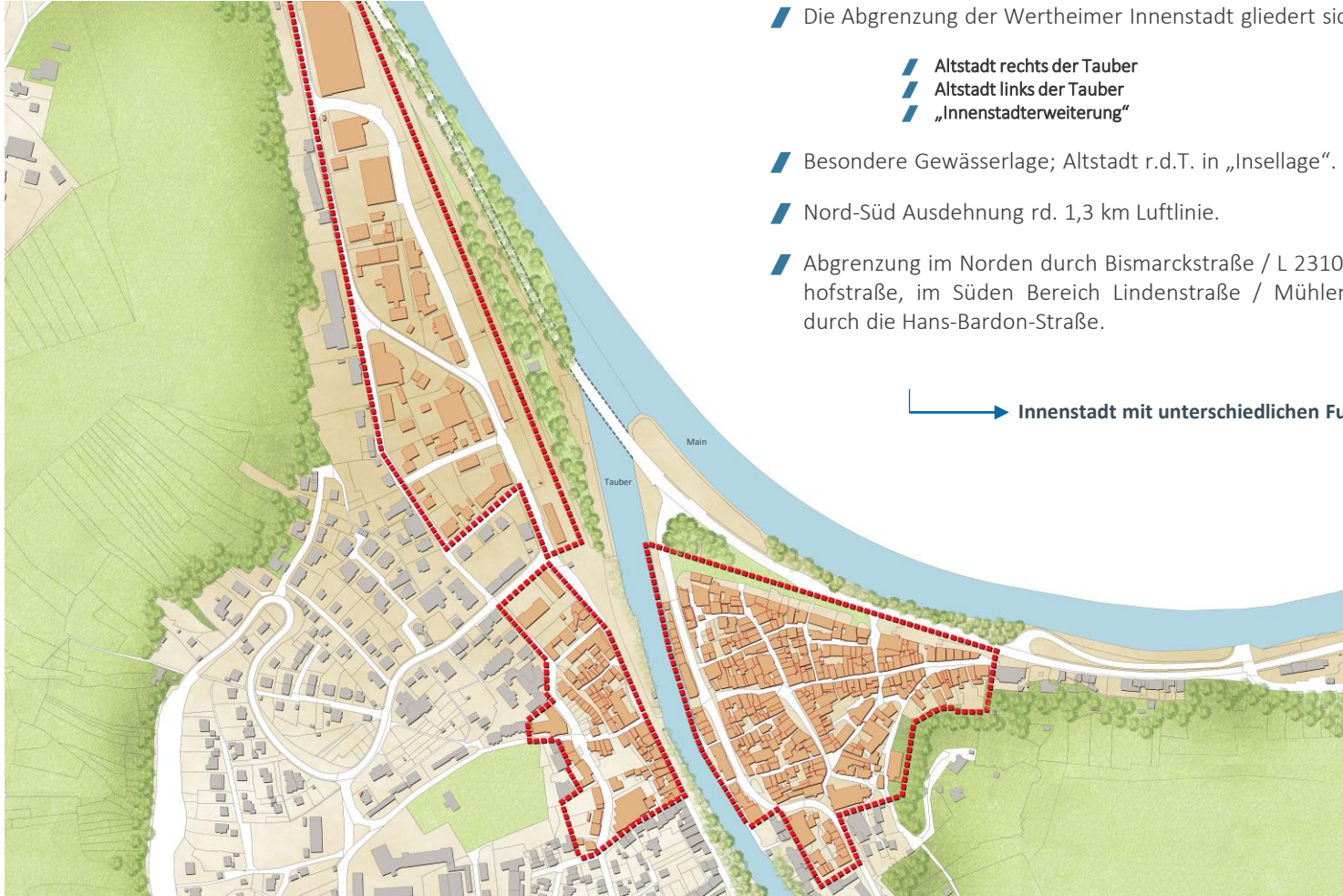
- Altstadt rechts der Tauber
- Altstadt links der Tauber
- „Innenstadterweiterung“

Besondere Gewässerlage; Altstadt r.d.T. in „Insellage“.

Nord-Süd Ausdehnung rd. 1,3 km Luftlinie.

Abgrenzung im Norden durch Bismarckstraße / L 2310, im Osten durch die Packhofstraße, im Süden Bereich Lindenstraße / Mühlenstraße sowie im Westen durch die Hans-Bardon-Straße.

→ Innenstadt mit unterschiedlichen Funktionen

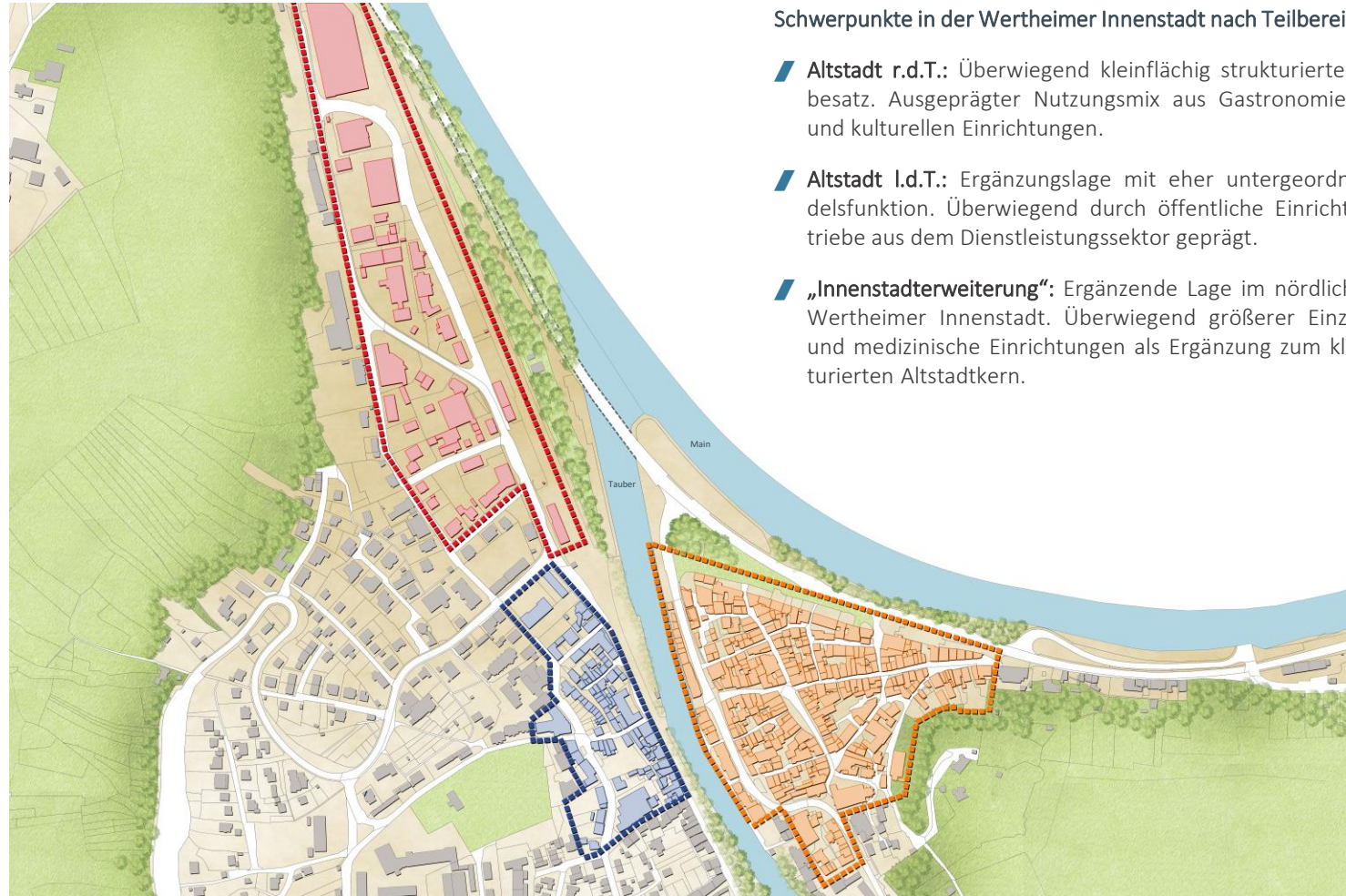


- Innenstadtabgrenzung
- Innenstadtgebäude
- Grünflächen
- Gewässer

Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

# DIE WERTHEIMER INNENSTADT – DIFFERENZIERT NACH TEILBEREICHEN

Karte 6: Teilbereiche der Wertheimer Innenstadt



Schwerpunkte in der Wertheimer Innenstadt nach Teilbereichen:

- // **Altstadt r.d.T.:** Überwiegend kleinflächig strukturierter Einzelhandelsbesatz. Ausgeprägter Nutzungsmix aus Gastronomie, Dienstleistung und kulturellen Einrichtungen.
 →
- // **Altstadt l.d.T.:** Ergänzungslage mit eher untergeordneter Einzelhandelsfunktion. Überwiegend durch öffentliche Einrichtungen und Betriebe aus dem Dienstleistungssektor geprägt.
 →
- // **„Innenstadterweiterung“:** Ergänzende Lage im nördlichen Bereich der Wertheimer Innenstadt. Überwiegend größerer Einzelhandelsbesatz und medizinische Einrichtungen als Ergänzung zum kleinflächig strukturierten Altstadtkern.
 →

**Einzelhandel +  
Gastronomie /  
Veranstaltungen**

**Wohnschwerpunkt /  
Ergänzende Funktion**

**Größere Einzelhandels-  
betriebe / ÖPNV / medi-  
zinischer Schwerpunkt**

- Abgrenzung Altstadt rechts der Tauber
- Abgrenzung Altstadt links der Tauber
- Abgrenzung „Innenstadterweiterung“
- Grünflächen
- Gewässer

Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung



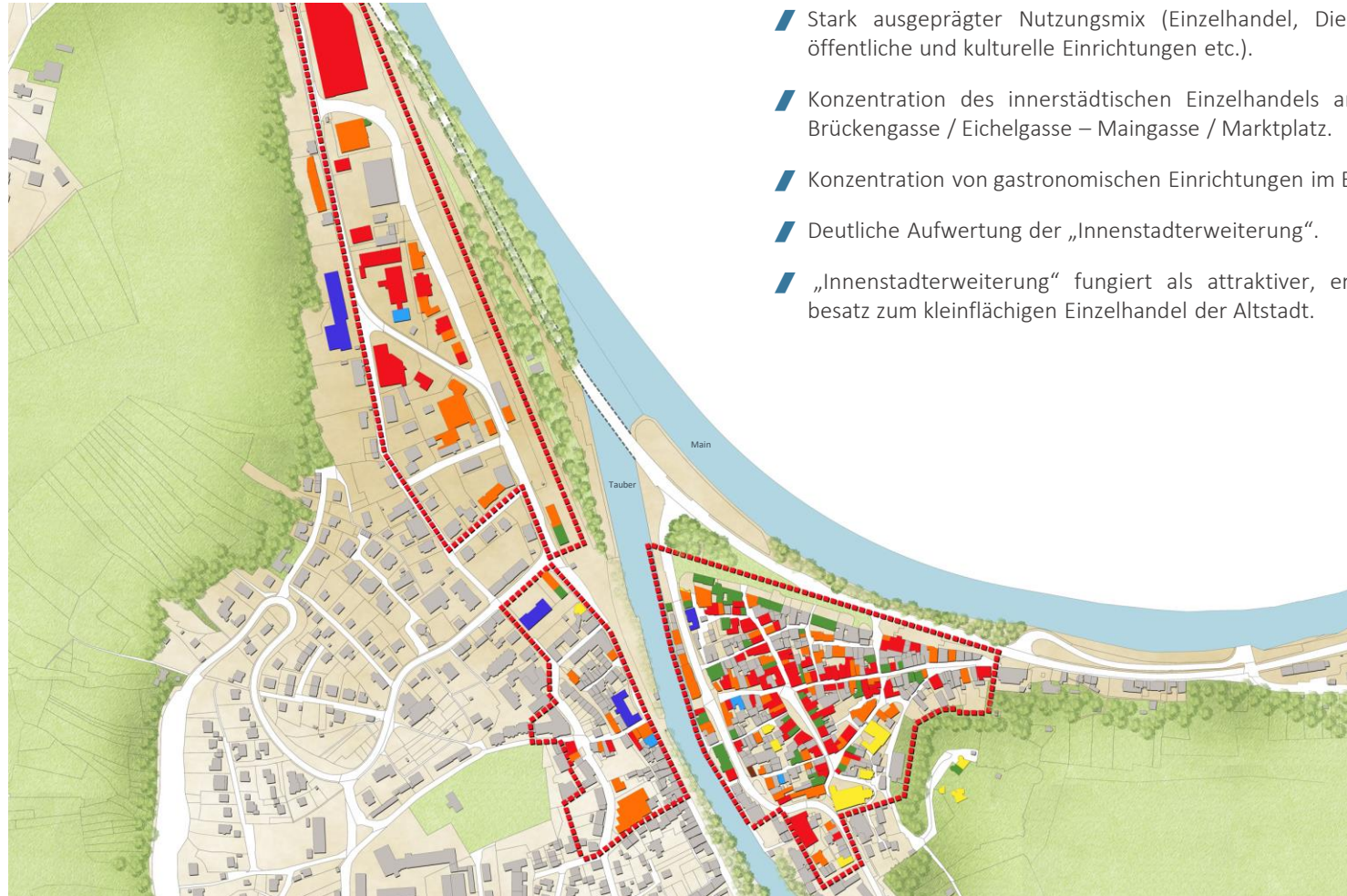


### III. ANGEBOTSSITUATION IN DER WERTHEIMER INNENSTADT



# NUTZUNGSSTRUKTUREN DER WERTHEIMER INNENSTADT (STICHTAG: 27. MAI 2020)

Karte 7: Nutzungsstrukturen der Wertheimer Innenstadt



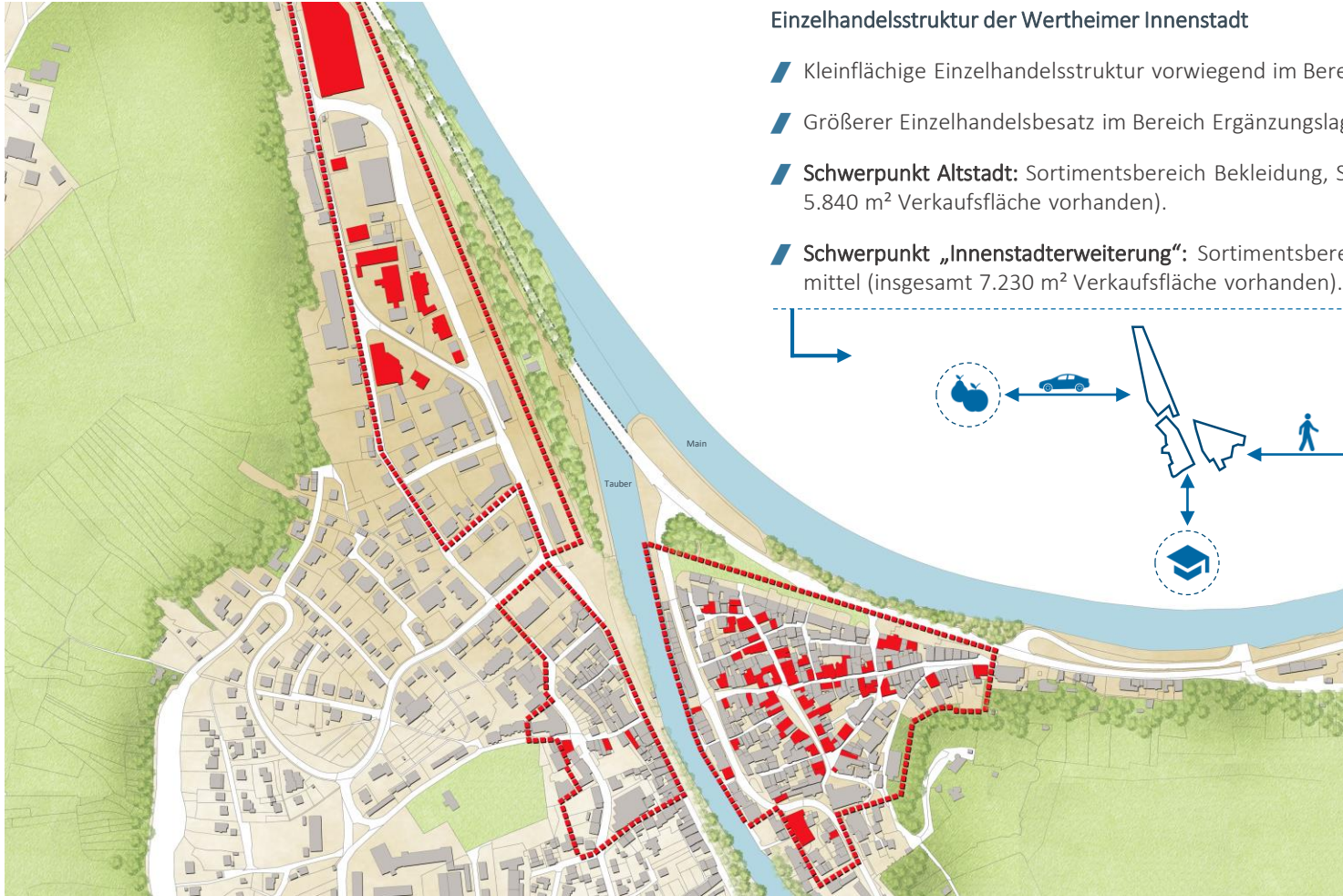
- /// Stark ausgeprägter Nutzungsmix (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, öffentliche und kulturelle Einrichtungen etc.).
- /// Konzentration des innerstädtischen Einzelhandels an den zwei Hauptachsen Brückengasse / Eichelgasse – Maingasse / Marktplatz.
- /// Konzentration von gastronomischen Einrichtungen im Bereich Mainpromenade.
- /// Deutliche Aufwertung der „Innenstadterweiterung“.
- /// „Innenstadterweiterung“ fungiert als attraktiver, ergänzender Einzelhandelsbesatz zum kleinflächigen Einzelhandel der Altstadt.



Quelle: Kartengrundlage Stadt Wertheim, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

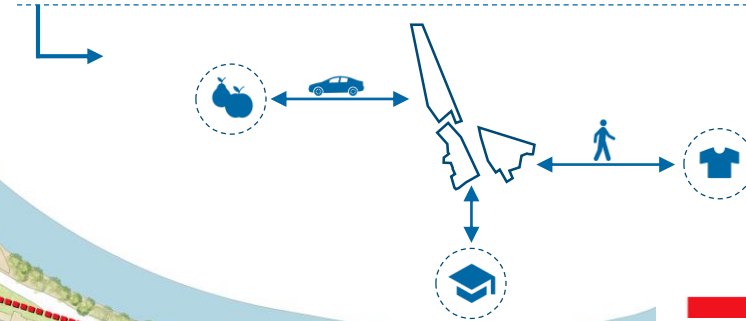
# LUPENBETRACHTUNG EINZELHANDEL

Karte 8: Einzelhandelsstruktur der Wertheimer Innenstadt



## Einzelhandelsstruktur der Wertheimer Innenstadt

- /// Kleinflächige Einzelhandelsstruktur vorwiegend im Bereich Altstadt r.d.T.
- /// Größerer Einzelhandelsbesatz im Bereich Ergänzungszone „Innenstadterweiterung“.
- /// **Schwerpunkt Altstadt:** Sortimentsbereich Bekleidung, Schuhe und Sport (insgesamt 5.840 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorhanden).
- /// **Schwerpunkt „Innenstadterweiterung“:** Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (insgesamt 7.230 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorhanden).



- Einzelhandel
- Innenstadtabgrenzung
- Grünflächen
- Gewässer

Quelle: Kartengrundlage Stadt Wertheim, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

# EINZELHANDESENTWICKLUNG INNENSTADT 2014 – 2020 – UMSÄTZE UND VERKAUFSFLÄCHEN

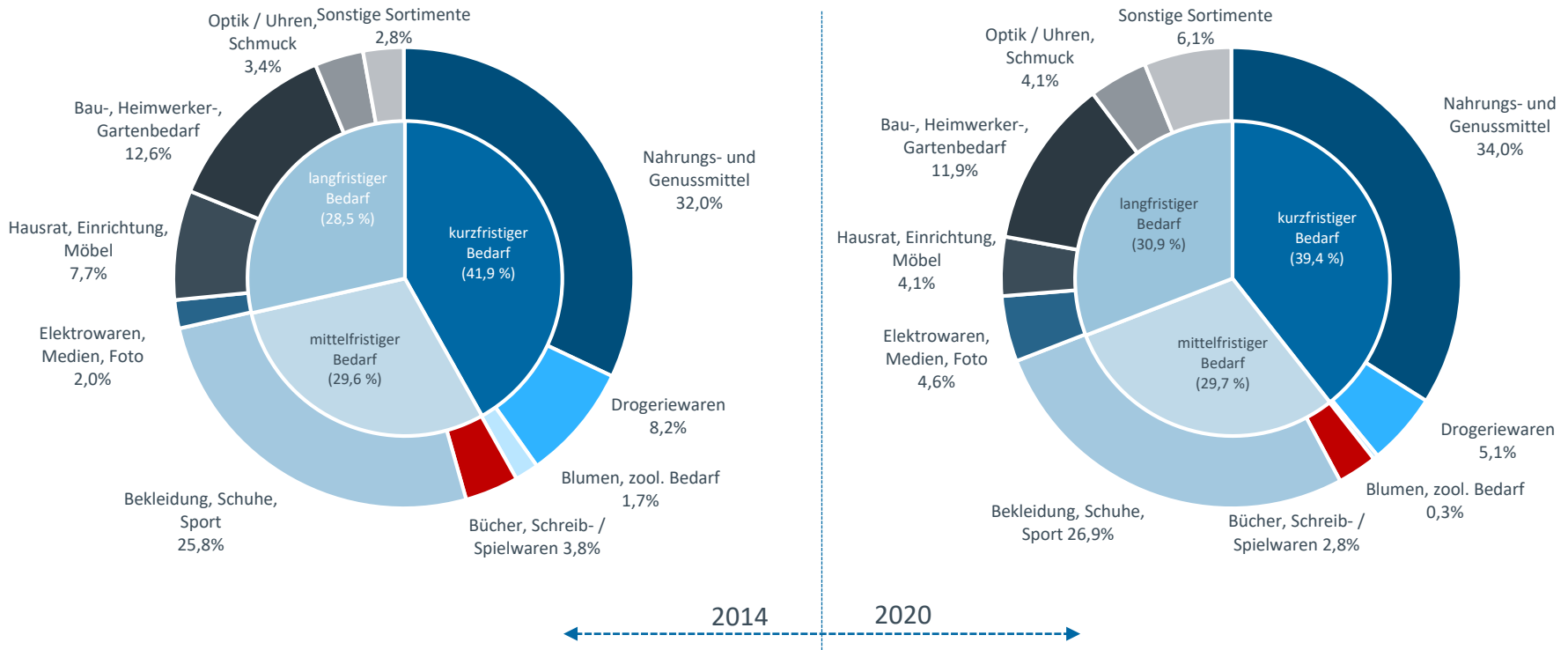
Warengruppe	2014			2020		
	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	23	4.505	21,2	24	5.010	25,1
Gesundheit / Körperpflege	11	1.150	5,6	8	750	10,4
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	2	235	0,7	1	50	0,2
<b>Summe kurzfristiger Bedarf</b>	<b>36</b>	<b>5.890</b>	<b>27,5</b>	<b>33</b>	<b>5.810</b>	<b>35,8</b>
Bücher, PBS, Spielwaren	6	530	3,1	3	410	1,3
Bekleidung, Schuhe, Sport	31	3.635	11,8	24	3.975	10,9
<b>Summe mittelfristiger Bedarf</b>	<b>37</b>	<b>4.165</b>	<b>14,9</b>	<b>27</b>	<b>4.385</b>	<b>12,2</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	5	280	1,5	5	680	3,6
Hausrat, Einrichtung, Möbel	17	1.080	3,5	11	610	1,4
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	2	1.775	3,7	2	1.750	3,9
Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck	11	480	3,3	10	610	4,1
Sonstige Sortimente	6	400	1,7	6	905	2,8
<b>Summe langfristiger Bedarf</b>	<b>41</b>	<b>4.015</b>	<b>13,7</b>	<b>34</b>	<b>4.555</b>	<b>15,9</b>
<b>Summe Nichtlebensmittel</b>	<b>91</b>	<b>9.565</b>	<b>34,9</b>	<b>61</b>	<b>9.740</b>	<b>38,7</b>
<b>Summe Einzelhandel</b>	<b>114</b>	<b>14.070</b>	<b>56,1</b>	<b>94</b>	<b>14.750</b>	<b>63,8</b>

Die Situation des Einzelhandels in der Wertheimer Innenstadt kann noch als vergleichsweise stabil bezeichnet werden. Allerdings ist ein Rückgang von kleineren Ladeneinheiten in der Altstadt festzustellen. Dies deutet auf einen Strukturwandel hin.

Sehr positiv hat sich die Innenstadterweiterungsfläche im Umfeld des Bahnhofs entwickelt. Hier konnten auch neue Einzelhandelsbetriebe / medizinische Dienstleistungsbetriebe gewonnen werden, für die in der Altstadt keine Flächen zur Verfügung standen.

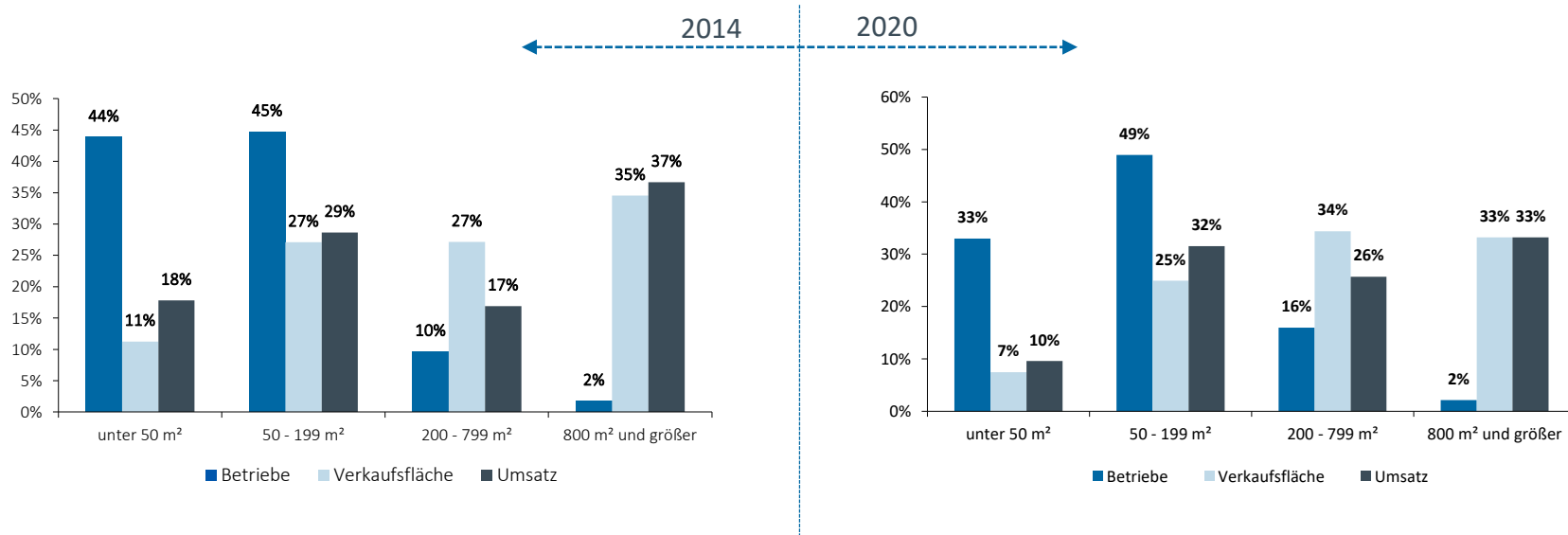


# EINZELHANDELSENTWICKLUNG INNENSTADT 2014 – 2020 – SORTIMENTE



Den größten Verkaufsflächenanteil nehmen nach wie vor die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung, Schuhe und Sport ein (2014 und 2020).

## EINZELHANDESENTWICKLUNG INNENSTADT 2014 – 2020 – VERKAUFSFLÄCHENGRÖSSEN



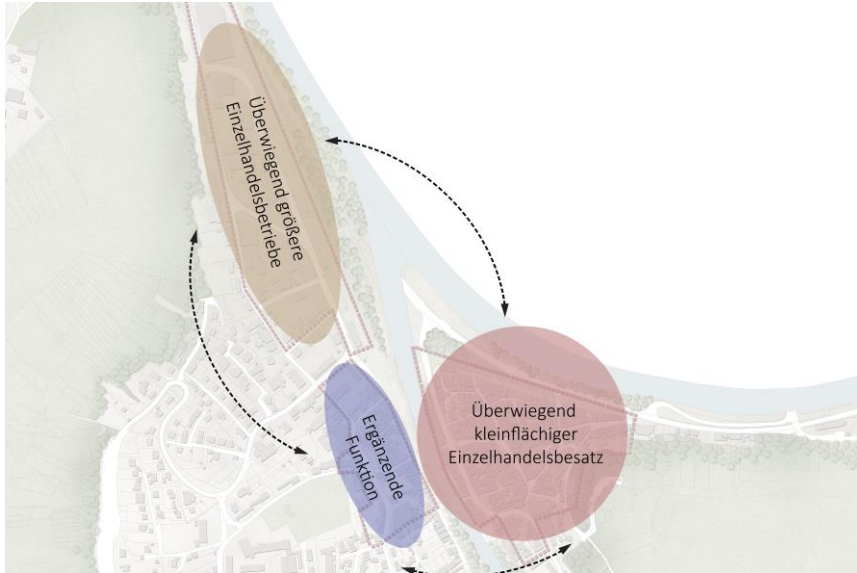
/// Betriebe mit einer Verkaufsflächengröße bis zu 50 m<sup>2</sup> verzeichnen eine rückläufige Entwicklung.

/// Die Betriebe zwischen 50 – und 799 m<sup>2</sup> haben sich positiv entwickelt.

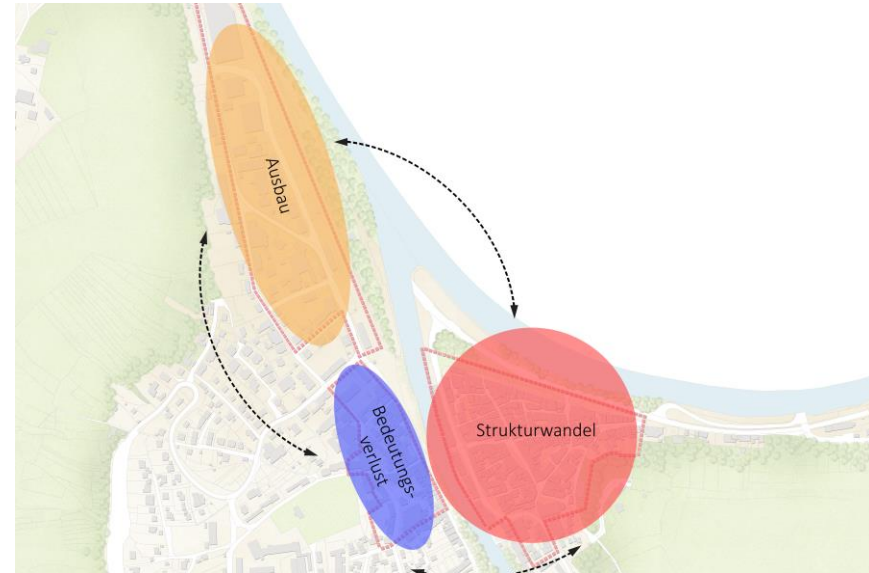
→ Bedeutungsverlust der inhabergeführten, kleinflächigen Betriebe, v.a. in der Altstadt

# EINZELHANDELSENTWICKLUNG INNENSTADT 2014 – 2020 – RÄUMLICHE VERTEILUNG DER SCHWERPUNKTE

Karte 9: Schwerpunkte aus dem Jahr 2014



Karte 10: Schwerpunkte aus dem Jahr 2020



Quelle: Kartengrundlagen Stadt Wertheim, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

2014

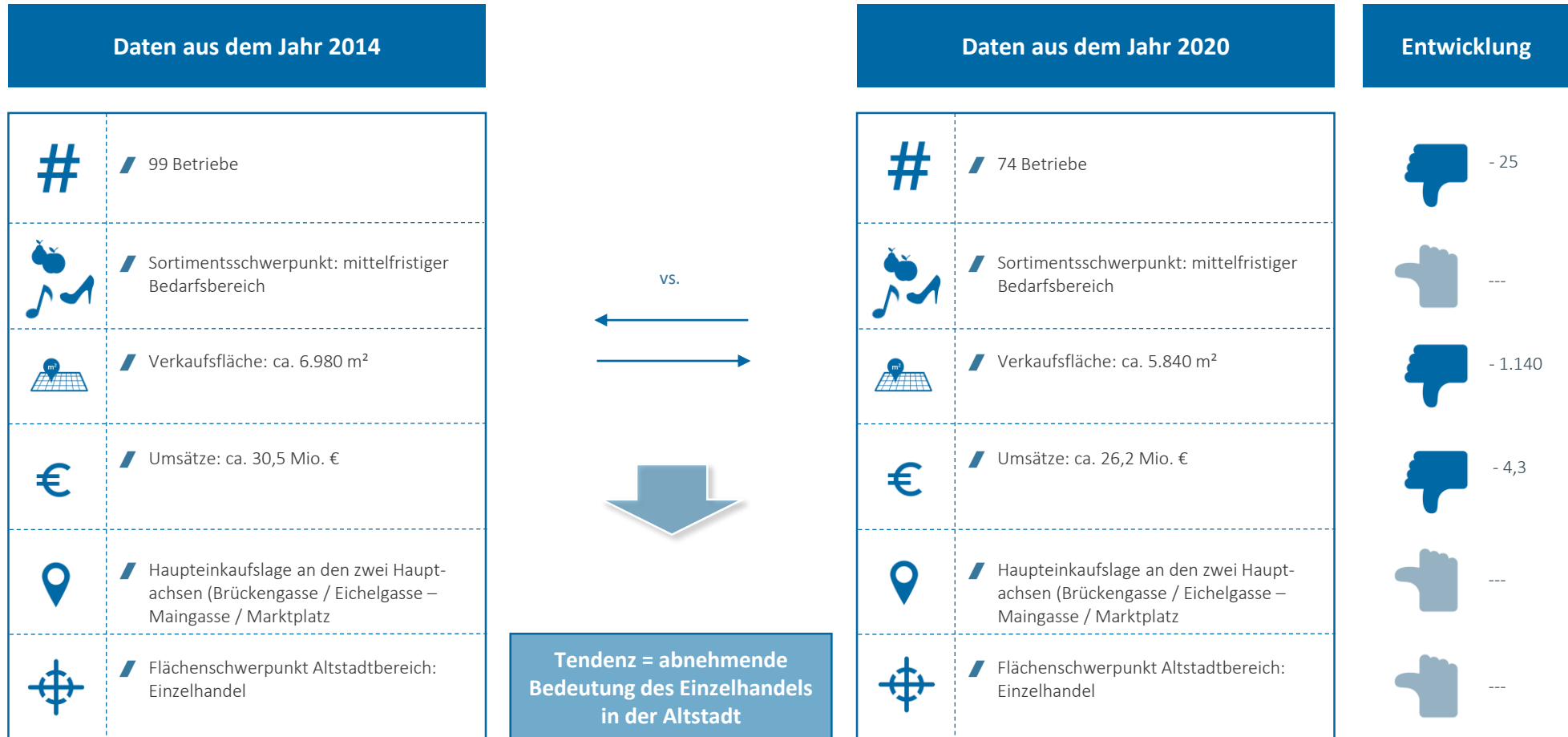


2020

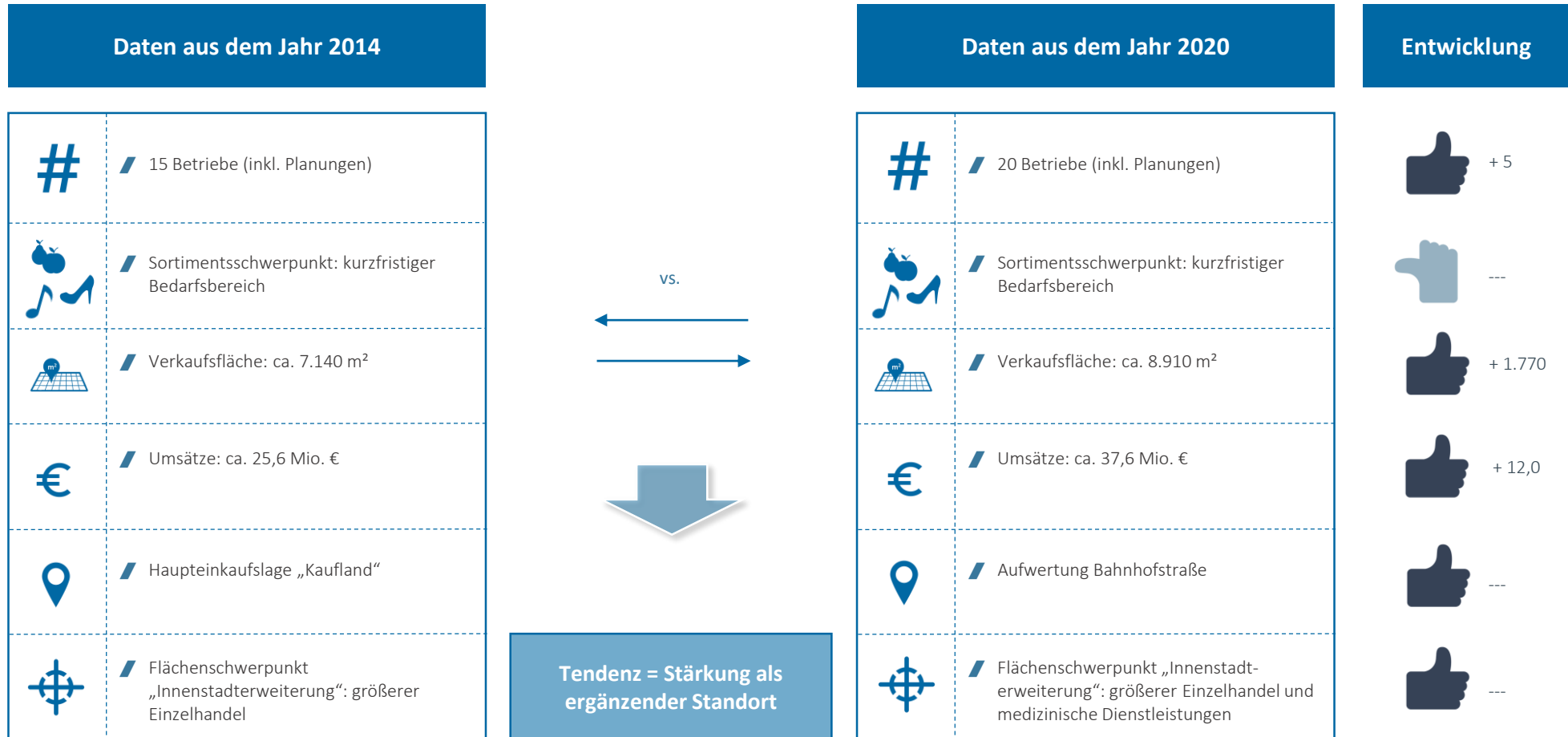
Die aktuellen Entwicklungen (Strukturwandel der Innenstadt mit Rückzug kleinerer Geschäfte) waren bereits 2014 bekannt. Entsprechend wurden bereits damals Maßnahmen eingeleitet, die v.a. auf eine Stärkung von Wohnen in der Altstadt, bessere Vernetzung, Erhöhung der Aufenthaltsqualität usw. abzielten.



# ENTWICKLUNG EINZELHANDEL 2014 – 2020 (ALTSTADT R.D.T. UND L.D.T.)

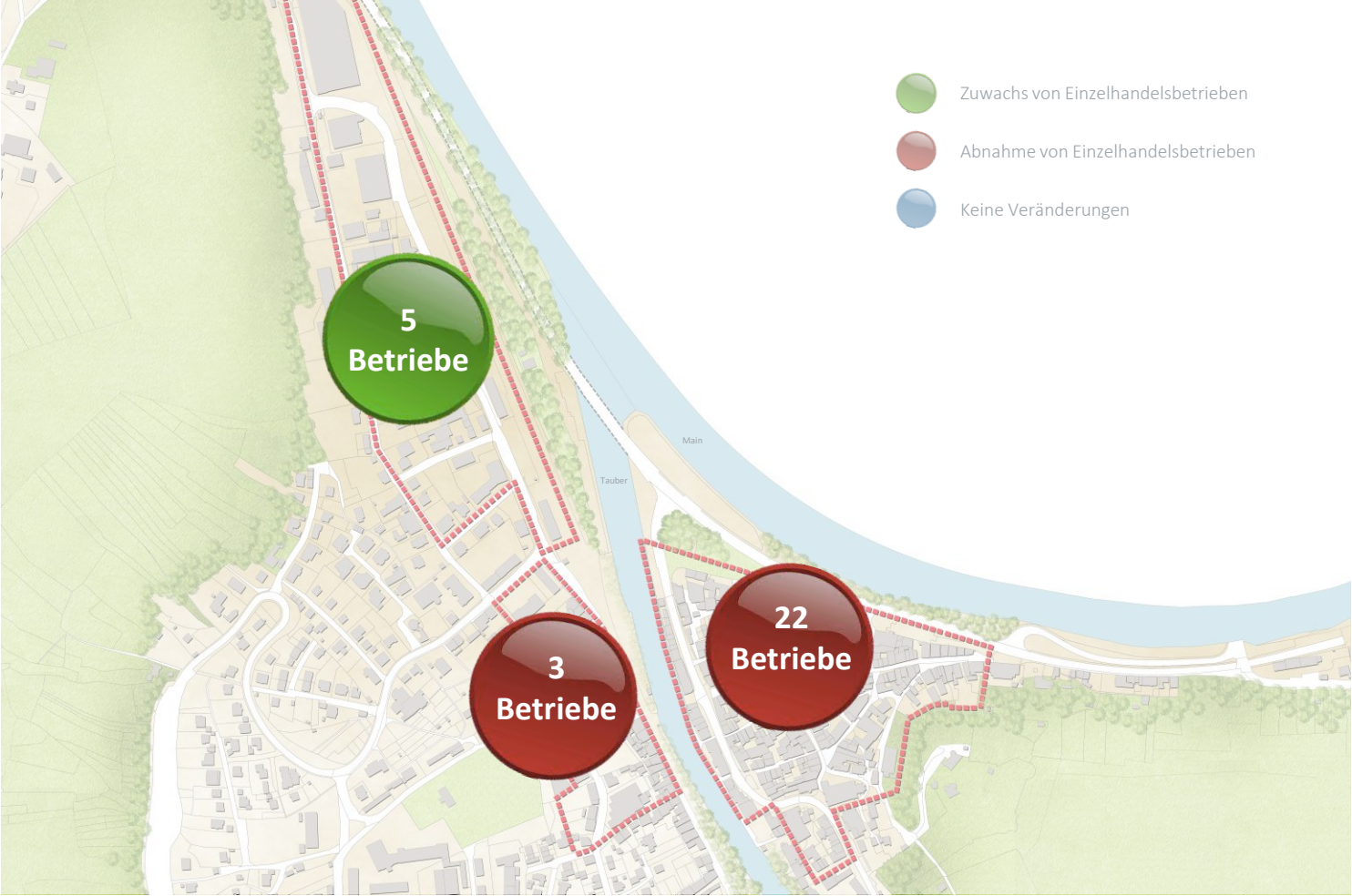


# ENTWICKLUNG EINZELHANDEL 2014 – 2020 („INNENSTADTERWEITERUNG“)



# ENTWICKLUNG EINZELHANDEL 2014 – 2020 (GESAMTE INNENSTADT)

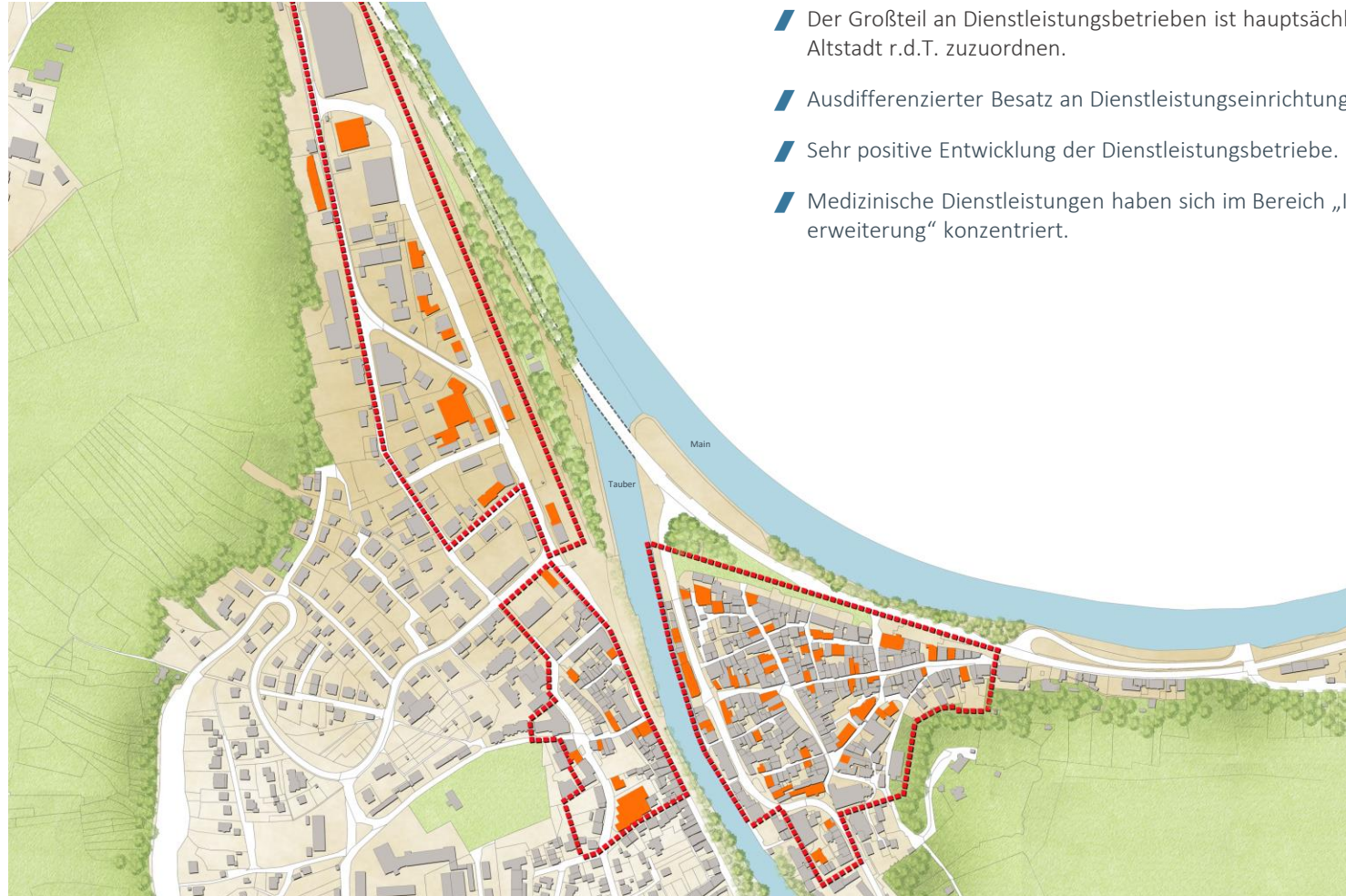
Karte 11: Zuwachs bzw. Abnahme von Einzelhandelsbetrieben in der Wertheimer Innenstadt



Quelle: Kartengrundlage Stadt Wertheim, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

## LUPENBETRACHTUNG DIENSTLEISTUNG (OHNE EINZELHANDEL)

Karte 12: Dienstleistungsstrukturen der Wertheimer Innenstadt



- /// Der Großteil an Dienstleistungsbetrieben ist hauptsächlich dem Bereich Altstadt r.d.T. zuzuordnen.
- /// Ausdifferenzierter Besatz an Dienstleistungseinrichtungen vorhanden.
- /// Sehr positive Entwicklung der Dienstleistungsbetriebe.
- /// Medizinische Dienstleistungen haben sich im Bereich „Innenstadt-erweiterung“ konzentriert.



Quelle: Kartengrundlage Stadt Wertheim, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung



# ENTWICKLUNG DIENSTLEISTUNG 2014 – 2020 (GESAMTE INNENSTADT)

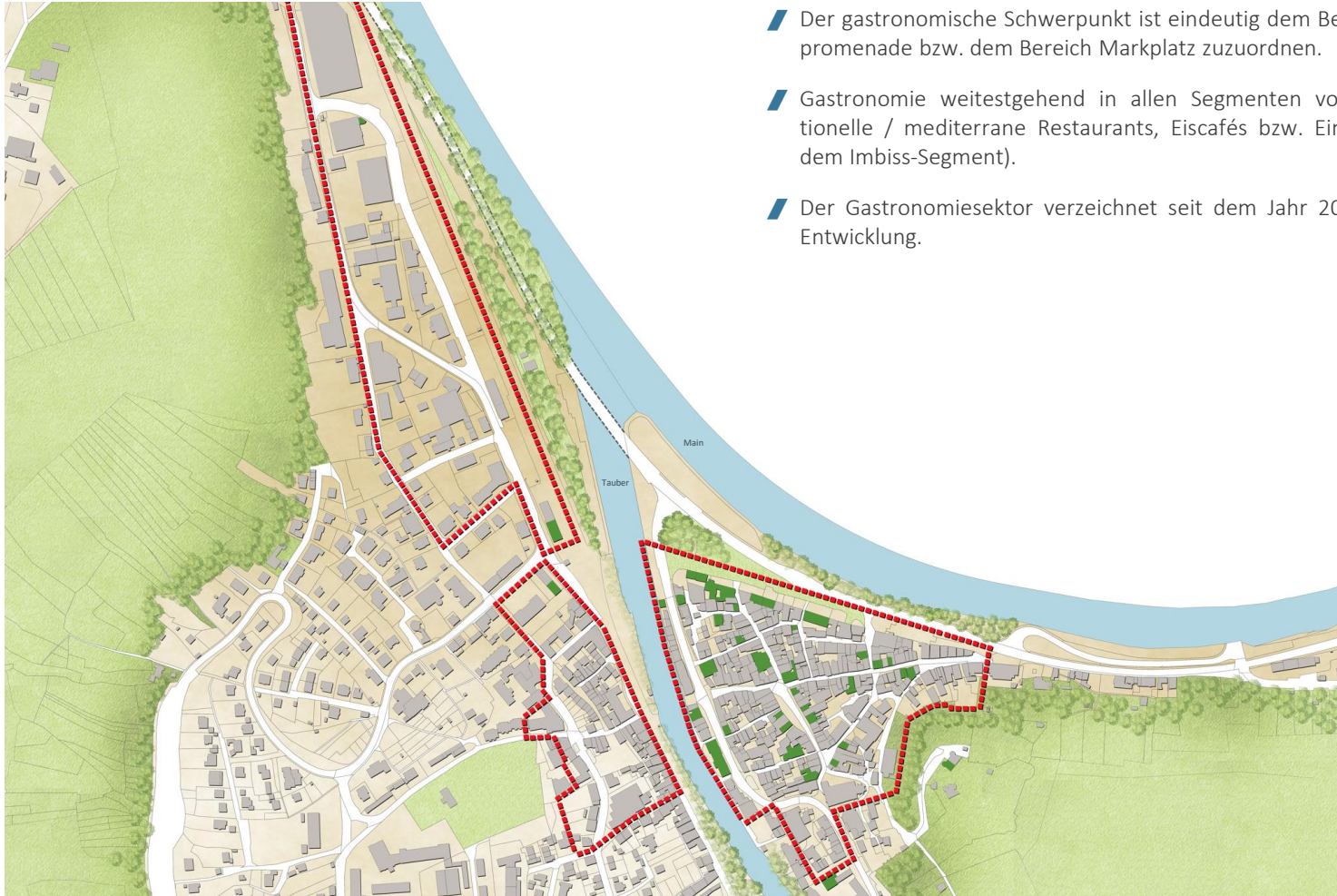
Karte 13: Zuwachs bzw. Abnahme von Dienstleistungsbetrieben in der Wertheimer Innenstadt



Quelle: Kartengrundlage Stadt Wertheim, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

# LUPENBETRACHTUNG GASTRONOMIE

Karte 14: Gastronomiestruktur der Wertheimer Innenstadt



- Der gastronomische Schwerpunkt ist eindeutig dem Bereich der Mainpromenade bzw. dem Bereich Markplatz zuzuordnen.
- Gastronomie weitestgehend in allen Segmenten vorhanden (traditionelle / mediterrane Restaurants, Eiscafés bzw. Einrichtungen aus dem Imbiss-Segment).
- Der Gastronomiesektor verzeichnet seit dem Jahr 2014 eine stabile Entwicklung.

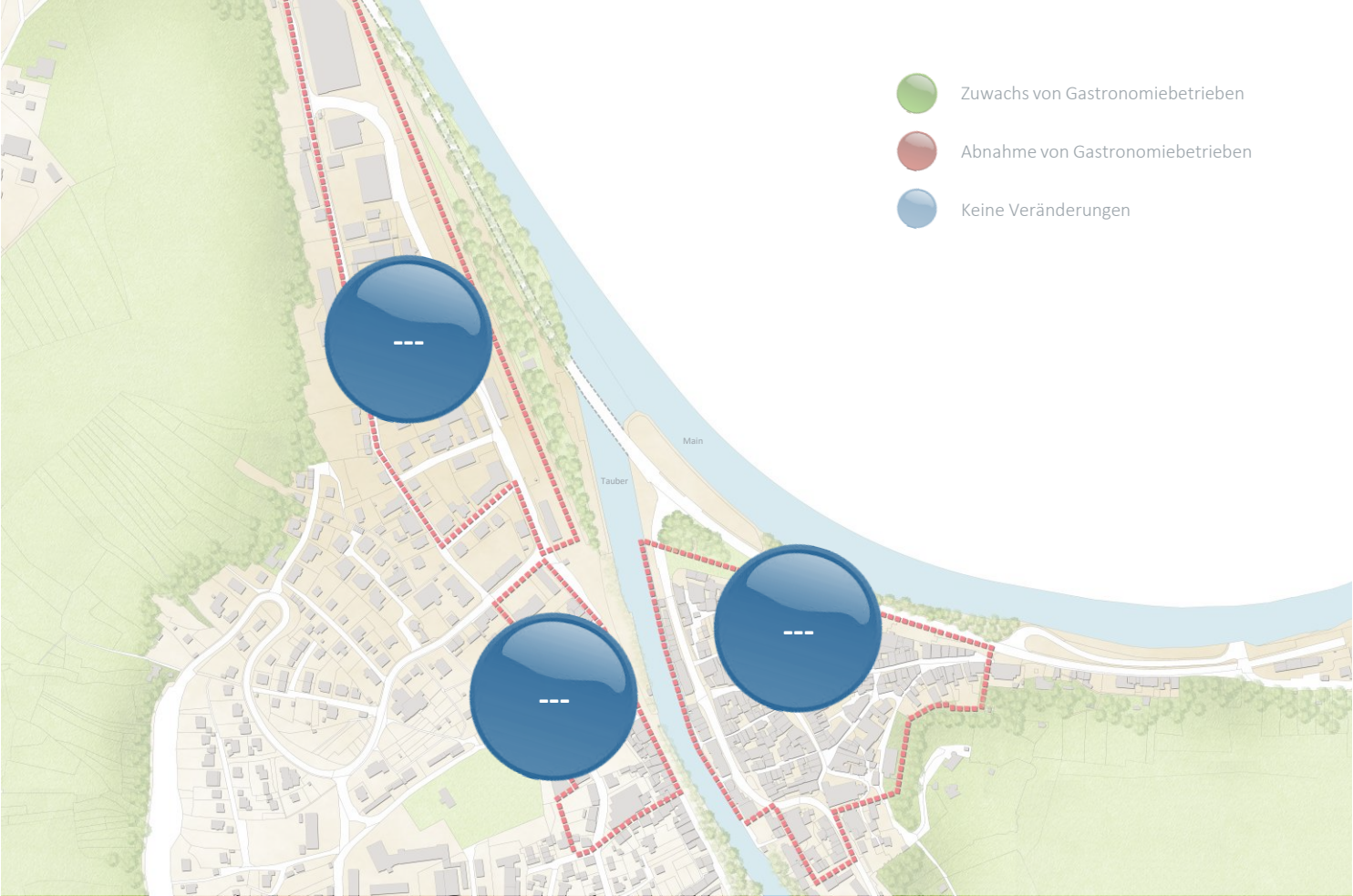


Quelle: Kartengrundlage Stadt Wertheim, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung



# ENTWICKLUNG GASTRONOMIE 2014 – 2020 (GESAMTE INNENSTADT)

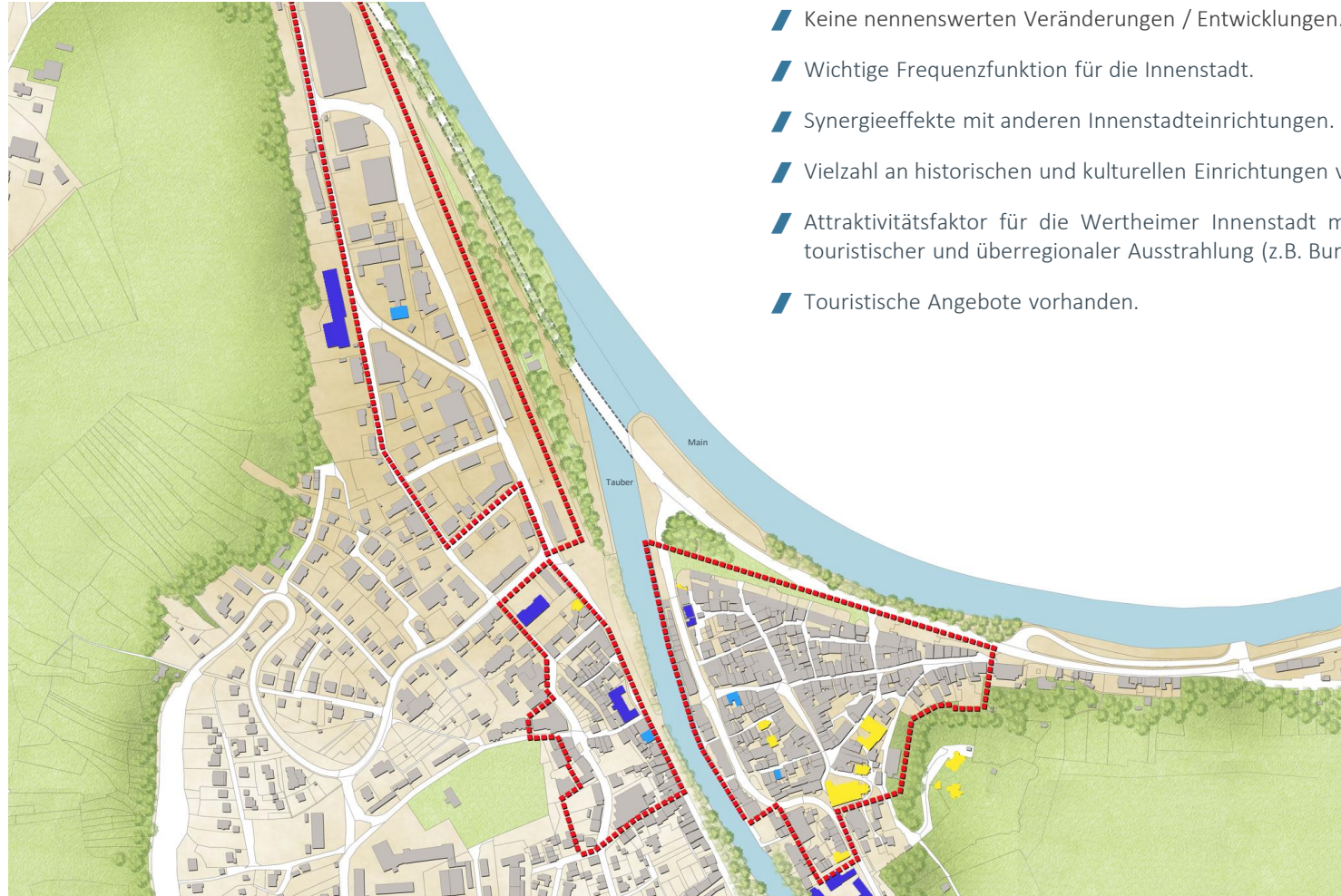
Karte 15: Zuwachs bzw. Abnahme von Gastronomiebetrieben in der Wertheimer Innenstadt



Quelle: Kartengrundlage Stadt Wertheim, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

# LUPENBETRACHTUNG ÖFFENTLICHE UND BILDUNGSEINRICHTUNGEN, FREIZEIT UND KULTUR

Karte 16: Öffentliche und Bildungseinrichtungen, Freizeit und Kultur in der Wertheimer Innenstadt



- /// Keine nennenswerten Veränderungen / Entwicklungen.
- /// Wichtige Frequenzfunktion für die Innenstadt.
- /// Synergieeffekte mit anderen Inneneinrichtungen.
- /// Vielzahl an historischen und kulturellen Einrichtungen vorhanden.
- /// Attraktivitätsfaktor für die Wertheimer Innenstadt mit bedeutender touristischer und überregionaler Ausstrahlung (z.B. Burg Wertheim).
- /// Touristische Angebote vorhanden.

- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Kultur- und Freizeit
- Innenstadtabgrenzung
- Grünflächen
- Gewässer

Quelle: Kartengrundlage Stadt Wertheim, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

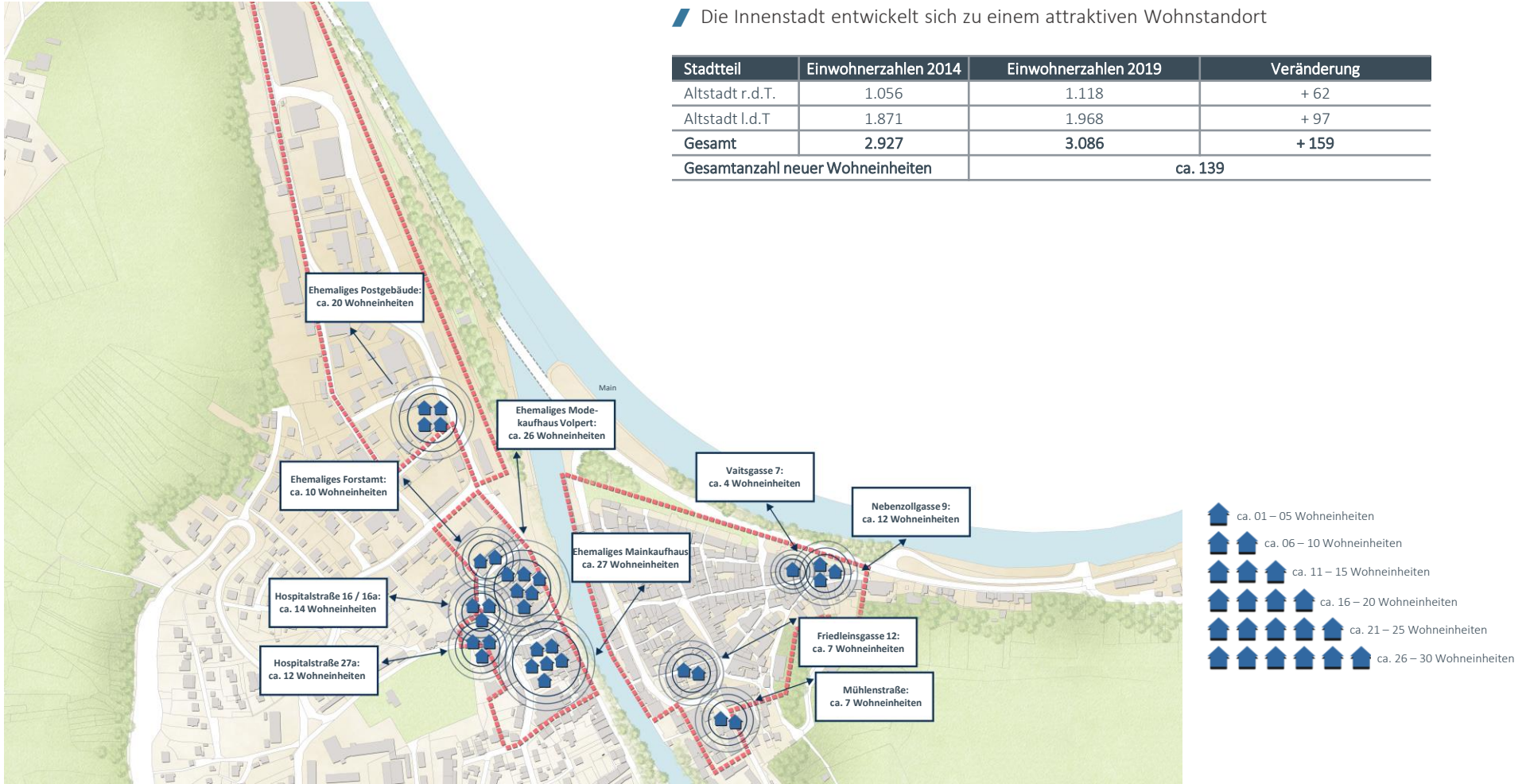


# LUPENBETRACHTUNG WOHNEN IN DER WERTHEIMER INNENSTADT (PROJEKTE AB 2015 / INKL. PLANUNGEN)

Karte 17: Wohnbauprojekte in der Wertheimer Innenstadt

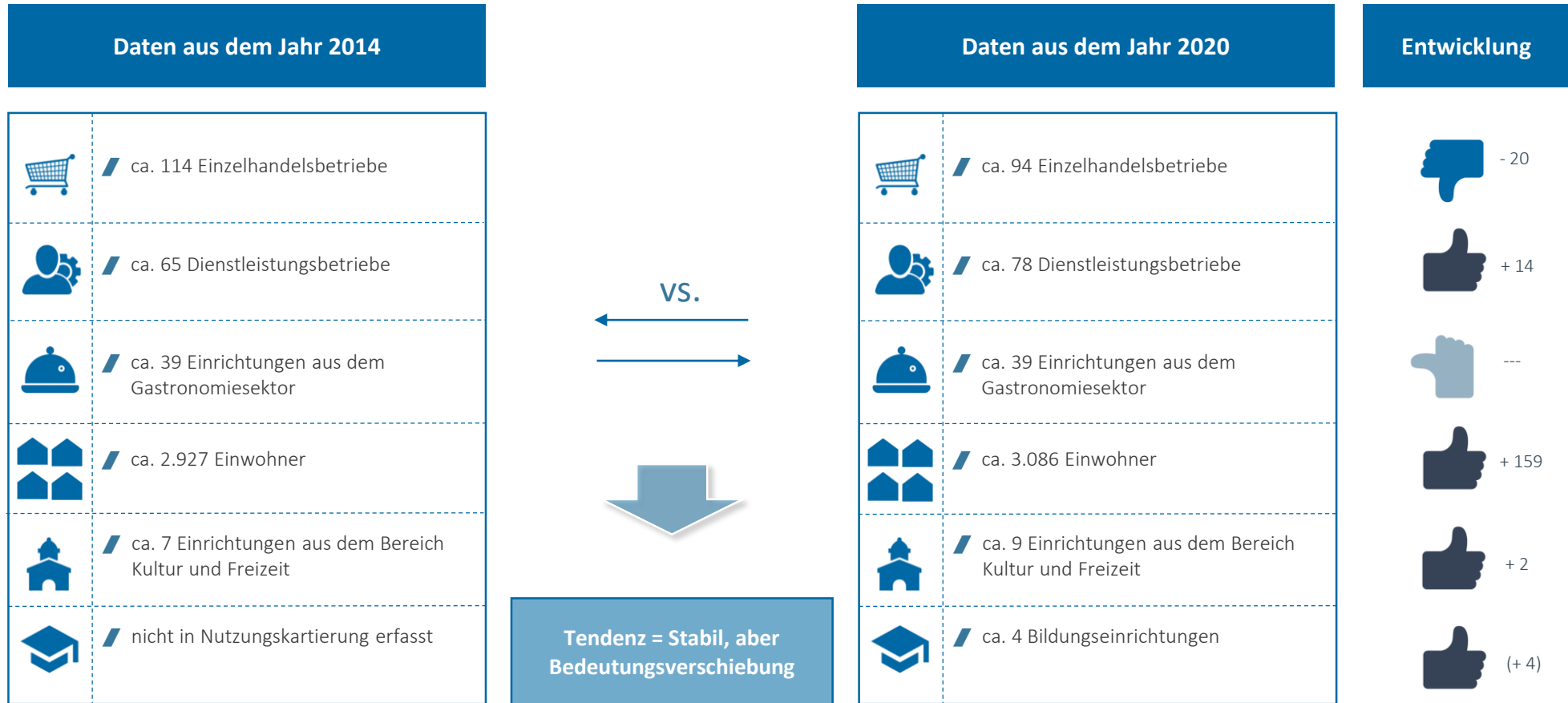
Die Innenstadt entwickelt sich zu einem attraktiven Wohnstandort

Stadtteil	Einwohnerzahlen 2014	Einwohnerzahlen 2019	Veränderung
Altstadt r.d.T.	1.056	1.118	+ 62
Altstadt l.d.T.	1.871	1.968	+ 97
<b>Gesamt</b>	<b>2.927</b>	<b>3.086</b>	<b>+ 159</b>
Gesamtanzahl neuer Wohneinheiten		ca. 139	



Quelle: Kartengrundlage Stadt Wertheim, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

# ENTWICKLUNGSVERGLEICH NUTZUNGSSTRUKTUREN INNENSTADT 2014 – 2020 - ZUSAMMENFASSUNG



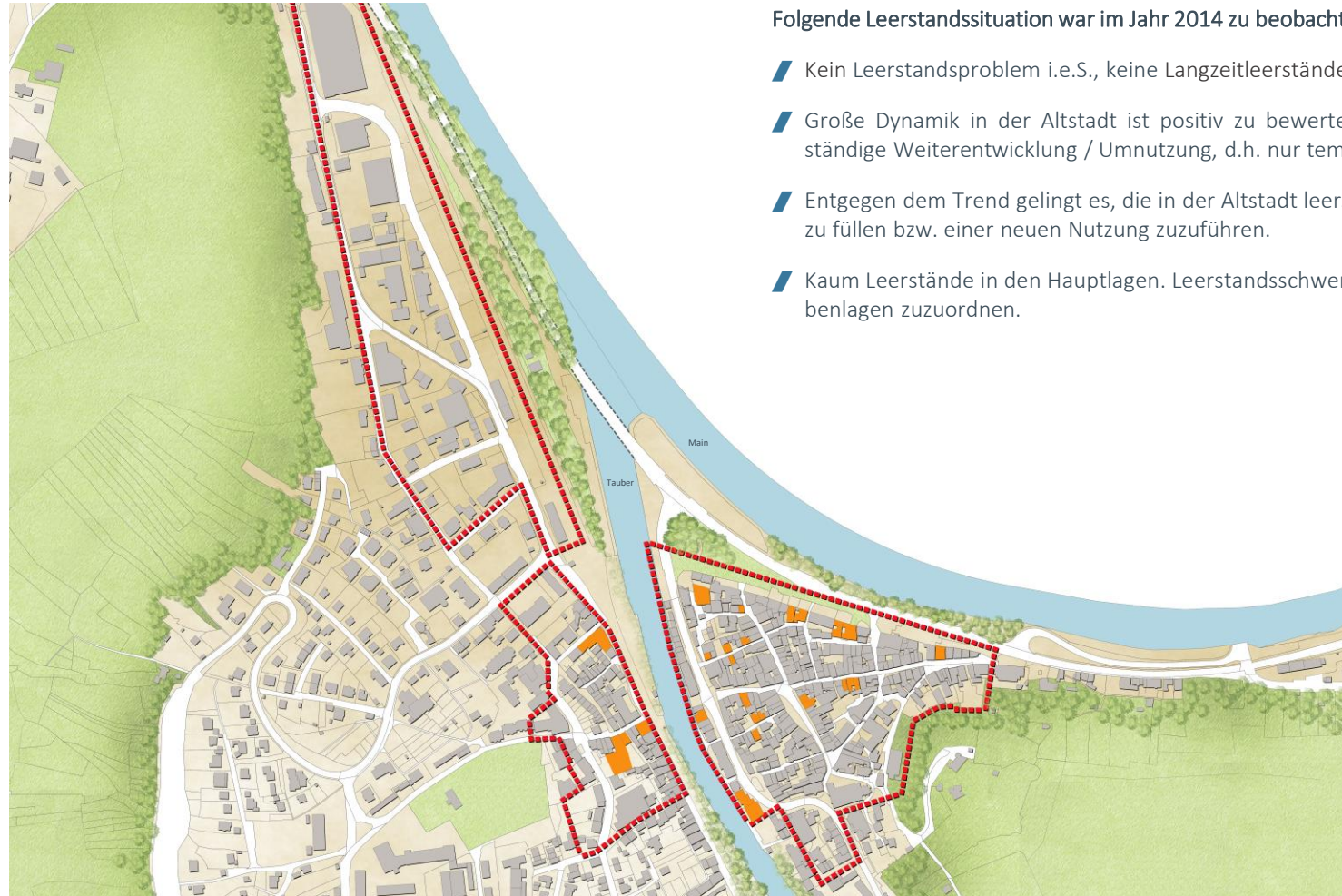
A photograph of a town street with multi-story buildings and a bridge over a river. The buildings are mostly white and light-colored with brown roofs. A bridge with a metal railing is in the foreground, crossing a river. The sky is blue with some clouds.

## IV. ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSSITUATION



# LEERSTANDSSITUATION AUS DEM JAHR 2014

Karte 18: Leerstandsquote 2014 Wertheimer Innenstadt



Folgende Leerstandssituation war im Jahr 2014 zu beobachten:

- /// Kein Leerstandsproblem i.e.S., keine Langzeitleerstände.
- /// Große Dynamik in der Altstadt ist positiv zu bewerten (kein Stillstand, sondern ständige Weiterentwicklung / Umnutzung, d.h. nur temporärer Leerstand).
- /// Entgegen dem Trend gelingt es, die in der Altstadt leerstehenden Gebäude wieder zu füllen bzw. einer neuen Nutzung zuzuführen.
- /// Kaum Leerstände in den Hauptlagen. Leerstandsschwerpunkt ist eindeutig den Nebenlagen zuzuordnen.



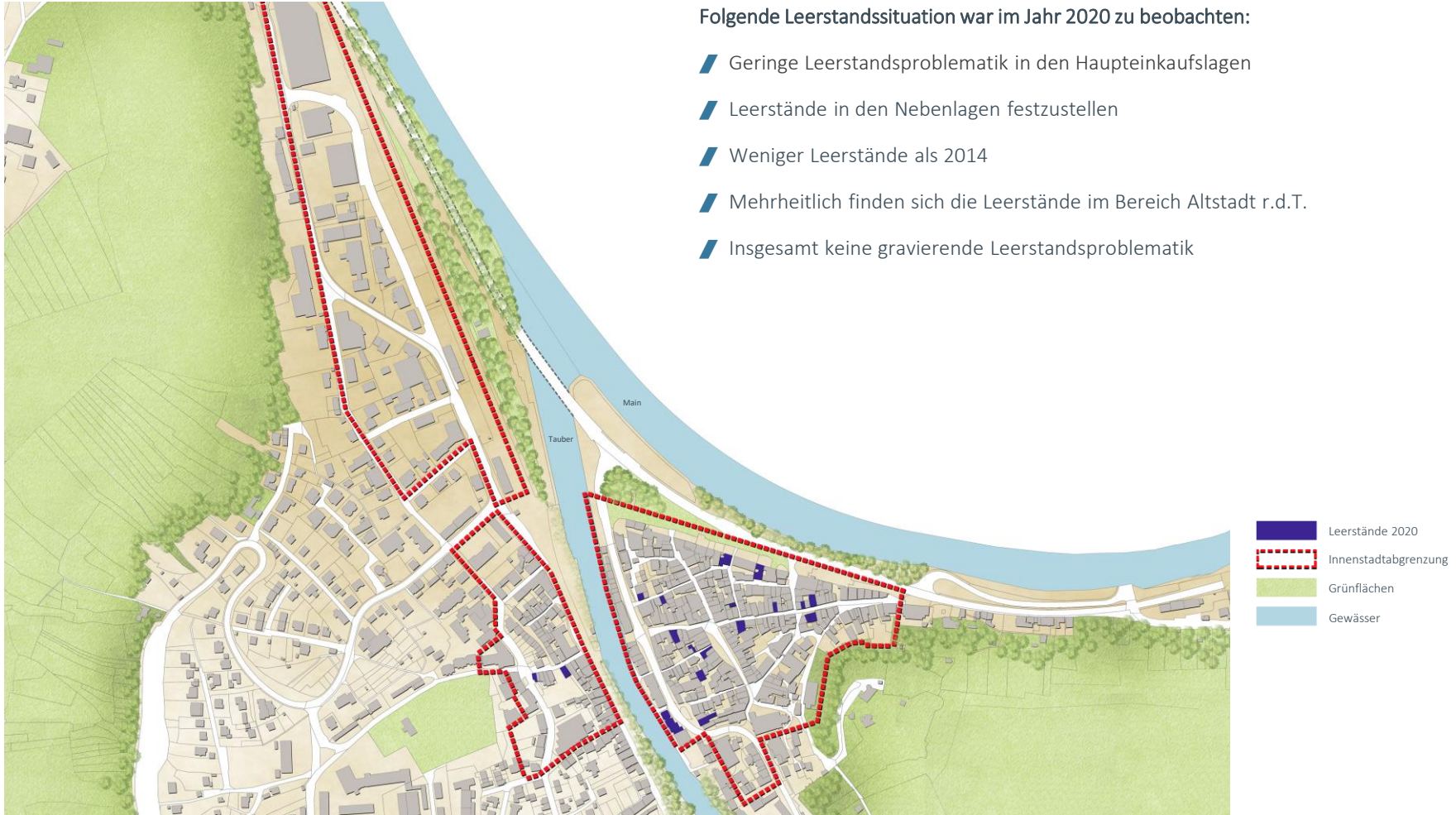
Quelle: Kartengrundlage Stadt Wertheim, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

# LEERSTANDSSITUATION AUS DEM JAHR 2020 (STICHTAG: 27. MAI 2020)

Karte 19: Leerstandsquote 2020 Wertheimer Innenstadt

Folgende Leerstandssituation war im Jahr 2020 zu beobachten:

- /// Geringe Leerstandsproblematik in den Haupteinkaufslagen
- /// Leerstände in den Nebenlagen festzustellen
- /// Weniger Leerstände als 2014
- /// Mehrheitlich finden sich die Leerstände im Bereich Altstadt r.d.T.
- /// Insgesamt keine gravierende Leerstandsproblematik



Quelle: Kartengrundlage Stadt Wertheim, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

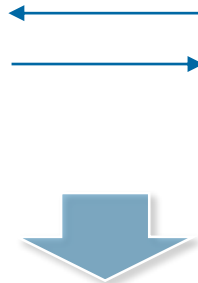
## ENTWICKLUNG 2014 – 2020 - LEERSTÄNDE

### Daten aus dem Jahr 2014

#	/ ca. 27 Leerstände
“	/ ca. 18 – 19 % Leerstandsquote <sup>(1)</sup>
⊕	/ Hauptsächlich im Bereich r.d.T.; Nebenlagen
Keine Leerstandsproblematik in den Hauptlagen	

<sup>(1)</sup> In Bezug auf die Anzahl der Betriebe

VS.



### Daten aus dem Jahr 2020

#	/ ca. 19 Leerstände
“	/ ca. 9 – 10 % Leerstandsquote <sup>(1)</sup>
⊕	/ Hauptsächlich im Bereich r.d.T.; Nebenlagen
Keine Leerstandsproblematik	

- / Positive Entwicklung der Leerstände in der Wertheimer Innenstadt
- / Insgesamt ist keine gravierende Leerstandsproblematik festzustellen
- / Hauptsächlich finden sich die Leerstände im Bereich Altstadt r.d.T. bzw. in den dortigen Nebenlagen

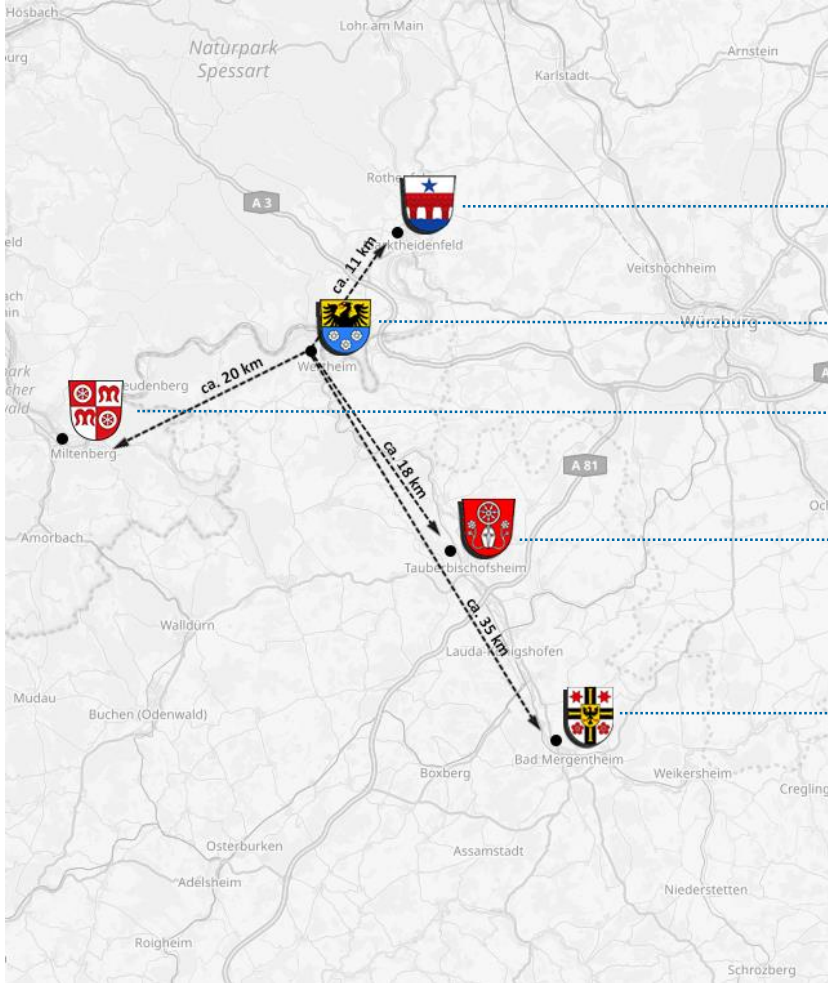




## V. ZWISCHENFAZIT: WO STEHT DIE WERTHEIMER INNENSTADT HEUTE?

# VERGLEICHSTÄDTE IM UMLAND

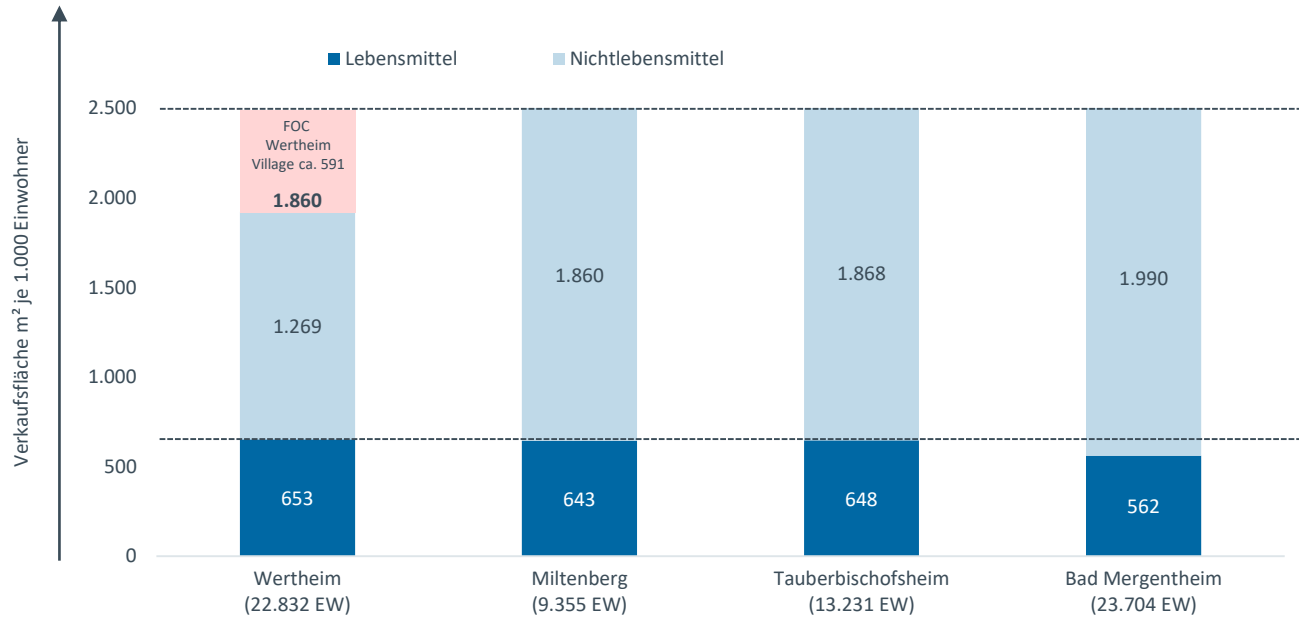
Karte 20: Vergleichsstädte im Umland



Quelle: Kartengrundlage Stadt Wertheim, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

Stadt	Aktuelle Entwicklungen	Entwicklungsperspektiven Einzelhandel
<b>Marktheidenfeld</b> // Mittelzentrum // ca. 11.194 Einwohner	Mainufergestaltung geplant, Schließung Kaufhaus-Lermann	↓
<b>Wertheim</b> // Mittelzentrum // ca. 22.832 Einwohner	- Positive Entwicklung Innenstadterweiterung - Aufwertung öfftl. Raum Altstadt - Stärkung innerstädtisches Wohnen - Rückgang von Leerständen	↑
<b>Miltenberg</b> // Mittelzentrum // ca. 9.355 Einwohner	Ausgestaltung der Uferpromenade; geplante Innenstadterweiterung mit Fachmärkten	→
<b>Taubertbischofsheim</b> // Mittelzentrum // ca. 13.231 Einwohner	Insgesamt Bedeutungsverlust der Innenstadt als Einzelhandelslage	↓
<b>Bad Mergentheim</b> // Mittelzentrum // ca. 23.704 Einwohner	Städtebauliche Aufwertung (z.B. Gänsmarkt) und Stärkung Wohnen in der Innenstadt	↑

## EINORDNUNG DER STADT WERTHEIM ALS EINZELHANDELSSTANDORT IM REGIONALEN KONTEXT



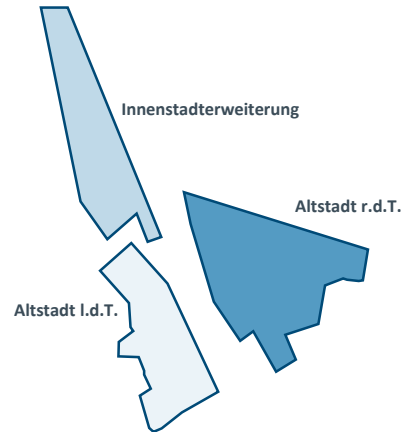
Ein regionaler Vergleich zeigt auf, dass Wertheim insgesamt hinsichtlich seines **Einzelhandelsangebotes** – sowie unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – gut aufgestellt ist und sich durchaus im regionalen Einzelhandelsgefüge behaupten kann.



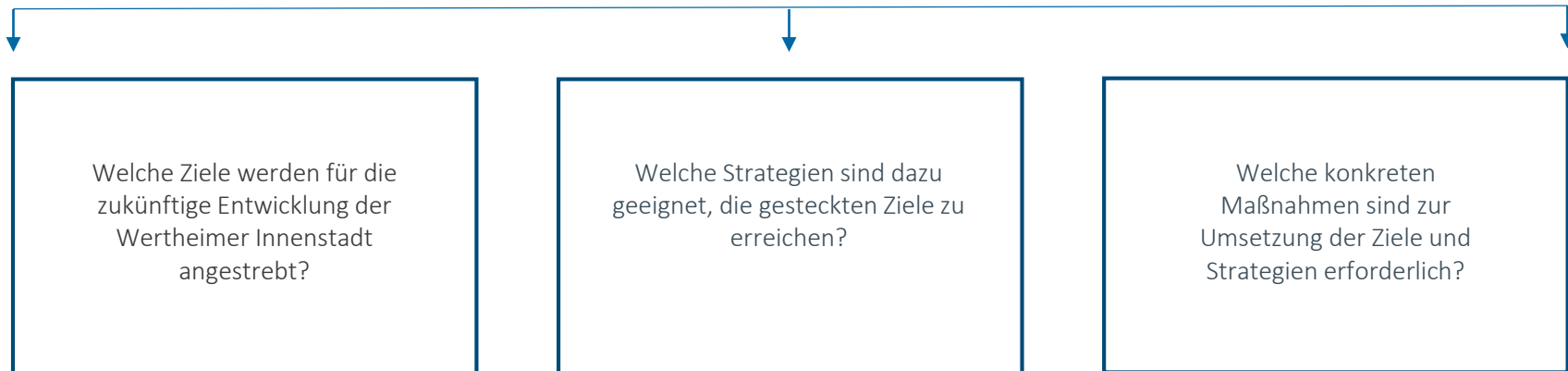


## VI. AUSBLICK FÜR DIE WERTHEIMER INNENSTADT

## ZUKÜNFTIGE GLOBALE TRENDS UND ENTWICKLUNGEN MIT EINFLUSS AUF DIE INNENSTADT

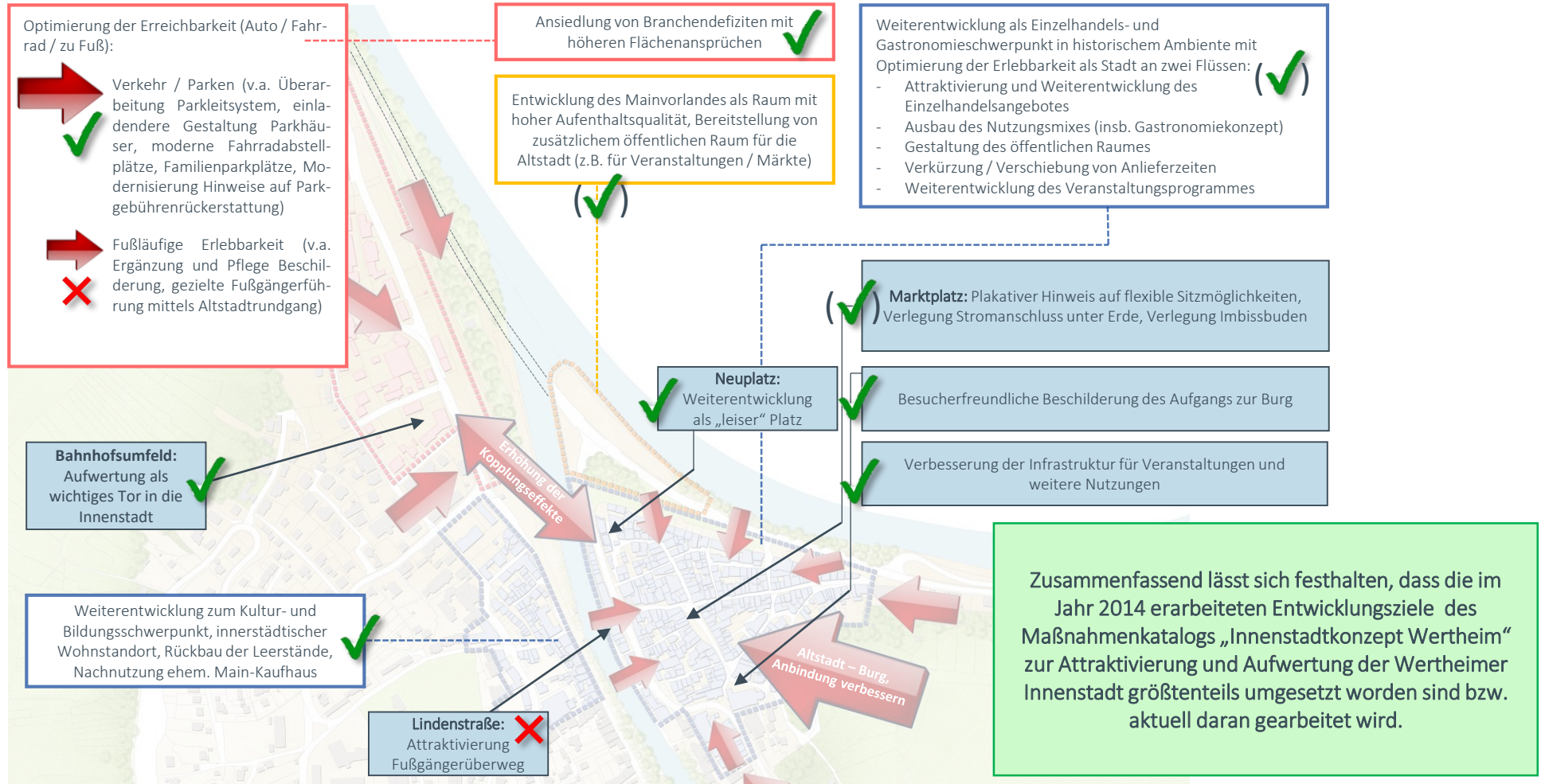


Mögliche Fragestellungen zur Weiterentwicklung der Wertheimer Innenstadt



# CHECKLISTE MAßNAHMENKATALOG AUS DEM JAHR 2014

Karte 21: Maßnahmenkatalog der Wertheimer Innenstadt (Innenstadt-konzept Wertheim 2014)



Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung



# IMPULS 2025: VERKNÜPFUNG DER INNENSTADTSTANDORTE

Karte 22: Angedachte Vernetzung zwischen Altstadt und Innenstadterweiterung



Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

## ANLAGE - RAHMENDATEN DER STADT WERTHEIM

### Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte und Berufspendler der Stadt Wertheim

Jahr	Beschäftigte am Arbeitsort	Beschäftigte am Wohnort	Berufs-auspender	Berufs-einpender
2005	9.533	8.142	3.011	4.395
2010	10.142	8.563	3.415	4.991
2011	10.507	8.789	3.510	5.221
2012	10.887	8.852	3.511	5.539
2013	11.064	8.878	3.504	5.678
2014	11.205	8.979	3.717	5.906
2015	11.463	9.277	3.906	6.087
2016	11.955	9.525	4.128	6.556
2017	12.395	9.801	4.293	6.881
2018	12.551	10.064	4.422	6.901
2019	12.885	10.085	4.353	7.117

### Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wertheim

Jahr	Bevölkerung (jeweils 31.12.)				Deutsche	Ausländer
	insgesamt	Veränderung in %	männlich	weiblich	gesamt	gesamt
1995	24.432	--	11.944	12.488	22.420	2.012
2000	24.332	- 0,41	11.855	12.477	22.695	1.637
2005	24.474	+ 0,58	11.951	12.523	22.840	1.634
2010	23.552	- 3,77	11.538	12.014	21.922	1.630
2015	23.405	- 0,62	11.692	11.713	20.642	2.763
2016	23.052	- 1,51	11.488	11.564	20.400	2.652
2017	22.777	- 1,19	11.239	11.538	20.214	2.563
2018	22.780	+ 0,01	11.258	11.522	20.025	2.755
2019	22.832	+ 0,22	11.294	11.538	19.957	2.875

Quelle: Stadt Wertheim

### Tourismus, Beherbergung im Reiseverkehr (einschl. Campingplätze) in Wertheim

Jahr	Ankünfte insgesamt	Übernachtungen insgesamt	Aufenthaltsdauer in Tage
2009	65.048	126.914	2,0
2010	62.420	121.376	1,9
2011	61.464	123.983	2,0
2012	62.558	126.133	2,0
2013	59.017	107.891	1,8
2014	61.591	121.358	2,0
2015	58.425	109.949	1,9
2016	57.497	104.945	1,8
2017	77.252	139.444	1,8
2018	100.388	212.072	2,1
2019	97.993	243.047	2,5

### Arbeitslose und Arbeitslosenquote in der Stadt Wertheim

Jahr	Arbeitslose insgesamt	Arbeitslosenquote in % bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen
2010	865	4,8
2011	775	4,4
2012	757	4,3
2013	849	4,7
2014	822	4,6
2015	719	4,0
2016	679	3,7
2017	611	3,1
2018	541	2,9
2019	569	3,0