

Vorlage-Nr.: 2024-29/0141

VORLAGE

Weiterentwicklung Innenstadt Wertheim - Abschlussbericht der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, zur aktuellen Fortschreibung des Innenstadtkonzepts

Gremium	am	Status
Gemeinderat	24.02.2025	öffentlich

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat nimmt von dem der Vorlage beigefügten Abschlussbericht der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, zur aktuellen Fortschreibung des Innenstadtkonzepts Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt im Rahmen der Einzelhandelssteuerung die in der Sitzungsvorlage und im Abschlussbericht dargestellte aktualisierte Sortimentsliste für den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente in Gewerbegebieten einheitlich bei allen Bebauungsplanänderungen/-neuaufstellungen zu verwenden.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die im Abschlussbericht aufgeführten Maßnahmenvorschläge zur Stärkung der Innenstadt verwaltungsintern weiter zu konkretisieren und dem Gremium zu gegebener Zeit zur Beratung und Entscheidung hinsichtlich einer Umsetzung vorzulegen.

Vorlagenhistorie

- 2014-19/0304 Innenstadtentwicklung Wertheim – Abschlussbericht der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, zur Fortschreibung des GMA-Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 2004 vom Oktober 2015
- 2019-24/0367 Innenstadtentwicklung Wertheim – Evaluierung des Innenstadtkonzepts der Stadt Wertheim
- 2019-24/0838 Sanierungsgebiet „Begegnung und Leben am Wasser“
- aktueller Sachstand
- Vergabe der Planungsleistung
- 2019-24/0852 Förderprogramm "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren" des Bundes – Beschlussfassung über den Förderantrag und die Bereitstellung des kommunalen Finanzierungsanteils

- 2019-24/0912 Innenstadtentwicklung Wertheim - Förderprogramm "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ)"
- Information über die Auswertung der durchgeführten Bürgerbeteiligung
 - Information über das geplante weitere Vorgehen zur Fortschreibung des Innenstadtkonzeptes und zum Gastronomiekonzept
 - Information über das digitale Leerstandskataster

Sachverhalt

I. Vorbemerkung/Ausgangssituation

In den vergangenen Jahren hat die Stadt Wertheim viel dafür getan, die Innenstadt attraktiv zu gestalten und weiterzuentwickeln.

Mit dem 2004 durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, erstellten und in 2014/2015 ebenfalls durch die GMA fortgeschriebenen Einzelhandels- und Innenstadtkonzept (siehe Vorlage Nr. 2014-19/0304) konnte schon früh eine handlungsorientierte Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt geschaffen werden. Mithilfe einer breit angelegten Befragung und eines Bürger-Workshops wurde in 2014/2015 ein Maßnahmenkatalog für die Entwicklung der Innenstadt aufgestellt.

Aufgrund nicht unwesentlicher Veränderungen im Einzelhandel (u.a. Zuwachs des Onlinehandels, Veränderung der Einzelhandelsbetriebstypen) und eines sich ändernden Freizeit- und Ausgabeverhaltens der Bevölkerung wurden in 2020 – wiederum durch die GMA – die Kernpunkte des Innenstadtkonzeptes/Einzelhandelsgutachtens überprüft und eine Evaluierung der Innenstadtentwicklung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Evaluierung wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 08.02.2021 (Vorlage Nr. 2019-24/0367) vorgestellt.

Die Evaluierung der Innenstadtentwicklung im Jahr 2020 hat die wesentlichen Feststellungen und Prognosen der Untersuchungen im Jahr 2014 hinsichtlich des nach wie vor anhaltenden Strukturwandels im Einzelhandel und des voranschreitenden Bedeutungsverlusts des Einzelhandels in der Altstadt bestätigt. Die Innenstadt Wertheim zeigte sich jedoch unter Berücksichtigung dieser Entwicklungen nach wie vor insgesamt stabil, wenn auch die Bedeutungsverschiebung der einzelnen Nutzungen deutlich ablesbar war. Auch war im Sommer 2020 keine gravierende Leerstandsproblematik feststellbar.

Dabei wurde auch deutlich, dass wesentliche Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung und Aufwertung der Innenstadt aus dem Innenstadtkonzept 2014/2015 bereits umgesetzt wurden bzw. in 2020 daran gearbeitet wurde. Empfohlen wurde jedoch, den Maßnahmenkatalog einer Überprüfung zu unterziehen und die einzelnen Maßnahmen ggf. nachzujustieren. Auch regte die GMA an, die gewünschten und möglichen Koppelungs- bzw. Synergieeffekte insbesondere zwischen den Innenstadtbereichen Altstadt rechts der Tauber und Bahngelände durch eine Vernetzung/Verbindung der beiden Bereiche (Fußgängerbrücke über die Bahngleise und Fußgängerbrücke über die Tauber) als wichtige Infrastrukturmaßnahme zu verfolgen. Die Verwaltung hatte deshalb empfohlen, eine Fortschreibung des Innenstadtkonzeptes für das Jahr 2022/2023 vorzunehmen.

Um diesen Veränderungsprozess, den die Mehrzahl der deutschen Innenstädte durchläuft, zu begleiten und zielführend zu gestalten, hat das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) im Sommer 2021 das Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ)“ aufgelegt. Das Förderprogramm zielt darauf ab, Städte und Gemeinden bei der Bewältigung akuter und auch struktureller Problemlagen in den Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren zu unterstützen, indem diese als Identifikationsorte der Kommune zu multifunktionalen, resilienten und kooperativen Orten (weiter)entwickelt werden. Mit dem Ziel, die Zukunftsfähigkeit unserer Innenstadt zu erhalten und den Prozess der Innenstadtentwicklung voranzutreiben, hat die Verwaltung in einem aufwendigen, mehrstufigen Verfahren im Februar 2022 eine Förderung im Rahmen des Programms ZIZ beantragt (Vorlage Nr. 2019-24/0852) und am 24. Oktober 2022 den Zuwendungsbescheid erhalten (förderfähige Gesamtsumme 346.000 Euro; bewilligte Förderung 259.500 Euro, Fördersatz 75 %). Zwei der insgesamt 16 Maßnahmen, für die Förderung bewilligt wurden, sind die Fortschreibung des Innenstadtkonzeptes sowie die Erstellung eines Gastronomiekonzeptes für die Innenstadt.

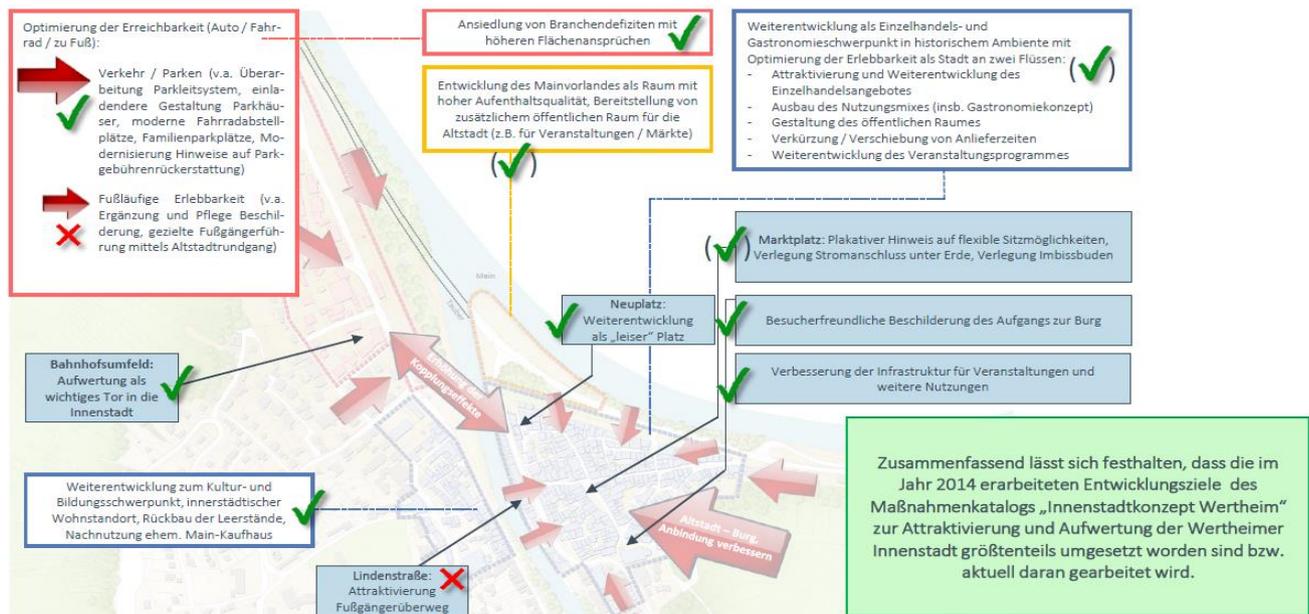
Da die Gastronomie – neben Einzelhandel, Kultur und Wohnen – zweifelsfrei eine wichtige Grundlage für die strategische Weiterentwicklung der Wertheimer Innenstadt bildet und ein unverzichtbarer, integraler Baustein des Innenstadtkonzeptes ist, dürfen die aktuelle Fortschreibung des Innenstadtkonzeptes und das Themenfeld der Gastronomie nicht isoliert betrachtet, sondern müssen zusammen gedacht und bearbeitet werden. Die Verwaltung hat deshalb in Abstimmung mit der Bewilligungsstelle des Förderprogramms ZIZ die Beauftragung der Fortschreibung des Innenstadtkonzeptes mit der integrierten Gastronomiestrategie erneut an die GMA vorgenommen.

Der Auftrag zur Fortschreibung des Innenstadtkonzeptes inkl. der Gastronomiestrategie an die GMA beinhaltete auch die Durchführung und Auswertung einer digitalen Bürgerbeteiligung. Die wesentlichen Ergebnisse der im Frühjahr 2023 durchgeführten Bürgerbeteiligung zur Innenstadtentwicklung hat Herr Dipl.-Geogr. Gerhard Beck, Geschäftsleiter der GMA Ludwigsburg, in der Sitzung des Gemeinderates (siehe Vorlage Nr. 2019-24/0912) mit einer Powerpoint-Präsentation vorgestellt.

II. Aufgabenstellung zur aktuellen Fortschreibung des Innenstadtkonzeptes

Aufbauend auf der Fortschreibung des Innenstadtkonzeptes aus 2014/2015 und dessen Evaluierung in 2020 wurden in der Fortschreibung des Innenstadtkonzeptes im Jahr 2023 neue, den aktuellen Entwicklungen angepasste Handlungsfelder und umsetzungsfähige Maßnahmen entwickelt sowie innovative und beispielgebende Lösungen für eine krisenfeste Innenstadt erarbeitet. Damit wird der Grundstein für das Voranbringen wichtiger Innenstadthemen gelegt, damit die Innenstadt auch den künftigen Anforderungen gerecht werden kann.

Hierzu wird insbesondere auf die Zusammenfassung der GMA im Rahmen des Evaluierungsprozesses verwiesen, die nachfolgend dargestellt wird:



Zusammenfassende Darstellung Evaluierung 2020 der Fortschreibung des Innenstadt-konzepts 2014, Oktober 2020
 ✓ – umgesetzt, (✓) – in Bearbeitung, ✗ – noch nicht bearbeitet

Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Innenstadt-konzepts kam somit u.a. folgenden Themen eine zentrale Bedeutung zu:

- Verknüpfung der Innenstadtquartiere Altstadt links und rechts der Tauber mit dem Bahngelände (Erhöhung der Kopplungseffekte)
- Attraktive Gestaltung der Uferbereiche von Main und Tauber mit dem Ziel, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen
- Zukunftsfähige Weiterentwicklung des Angebotes in den Bereichen Handel, Gastronomie, Dienstleistung und Gewerbe (Schaffung eines attraktiven, gesunden Nutzungsmixes in der Innenstadt, der den Bedürfnissen verschiedenster Zielgruppen gerecht wird)
- Weiterentwicklung und Ausbau der Innenstadtgastronomie

Die Impulse, die im Zuge der aktuellen Fortschreibung des Innenstadt-konzepts - und hier insbesondere im Rahmen der durchgeführten Bürgerbeteiligung – aufgenommen werden konnten, sind auch in das Planungskonzept „Begegnung und Leben am Wasser“ (wesentliche Flächenbereiche links der Tauber und des Bahnhofsumfeldes) eingeflossen.

Auch dieses Planungskonzept wurde anteilig aus Fördermitteln des Programmes „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ)“ finanziert und soll die Basis bilden für einen Antrag auf Ausweisung eines neuen Sanierungsgebietes für die Innenstadt. Hierzu wird auf die Klausurtagung des Gemeinderates vom 31. März bis 02. April 2023 in Esslingen und auf die Vorlage für die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauwesen und Umwelt am 15.05.2023 (Vorlage-Nr. 2019-24/0838) verwiesen.

III. Inhalt und Ablauf der aktuellen Fortschreibung des Innenstadtkonzepts

Die Entwicklung des Innenstadtkonzepts war ein mehrphasiger Prozess, wobei die **erste Phase** der Vorbereitung und **städtebaulichen Bestandsanalyse der Innenstadt** gewidmet war. Hierbei sollte die Grundlage für ein tiefgreifendes Verständnis der besonderen Charakteristika der Innenstadt und der damit verbundenen Anforderungen an eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung gelegt werden.

Die **zweite Phase** war ein umfangreicher und breit angelegter **Beteiligungsprozess** der Bevölkerung im Einzugsgebiet der Stadt Wertheim, der durch den Einsatz innovativer digitaler Beteiligungsformate auf einer eigens für Wertheim entwickelten Projekthomepage durchgeführt wurde. Dieser partizipative Ansatz ermöglichte es den Bürgern, ihre Perspektiven und Anliegen in den Entwicklungsprozess aktiv einzubringen und dadurch eine hohe Akzeptanz und Identifikation mit den geplanten Maßnahmen zu erreichen. Rund 1.200 Beiträge kamen in den drei Bereichen der digitalen Bürgerbeteiligung – dem Fragebogen, der Pinnwand und dem Crowdmapping – zusammen. Laut Aussage der GMA wurde damit – in Relation zur Stadtgröße – eine sehr hohe Rücklaufquote erreicht, was die Umfrageergebnisse aussagekräftig macht. Die wesentlichen Ergebnisse der im Frühjahr 2023 durchgeführten Bürgerbeteiligung zur Innenstadtentwicklung hat Herr Dipl.-Geogr. Beck in der Sitzung des Gemeinderates mit einer Powerpoint-Präsentation vorgestellt (siehe Anlage zur Vorlage Nr. 2019-24/0912).

In der **dritten Phase** des Konzeptes wurden die vorgestellten Ergebnisse aus den drei Beteiligungsformaten der Bürgerbeteiligung durch die GMA zusammengeführt. Anschließend wurden diese mit der Bestandsanalyse resp. der städtebaulichen Analyse, die die GMA im Frühjahr 2023 vorgenommen hat, verknüpft und entsprechende **Handlungsfelder und konkrete Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Innenstadt** von Wertheim formuliert. Gegenstand dieses handlungs- und umsetzungsorientierten Leitbildes sind Aussagen zu den wesentlichen Innenstadtthemen.

Wie unter Ziffer I erwähnt, ist die Gastronomiestrategie ein integraler Bestandteil des Innenstadtkonzepts. Die Gastronomiestrategie enthält neben einer Bestandsaufnahme und -analyse des Gastronomiestandortes Wertheim folgende Themenschwerpunkte:

- Zielgruppendefinition für den Gastronomiestandort Wertheim
- Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Gastronomiestandortes Wertheim
 - * Angebotssegmentierung: Welche Konzepte sind in Wertheim umsetzbar?
 - * Räumliche Verteilung der Gastronomie in Wertheim: Welche Lagen sind zukünftig wichtig für die Gastronomie?
 - * Städtebaulicher Rahmen: Welche Rahmenbedingungen müssen verbessert werden?

Die Ergebnisse der GMA wurden in dem als Anlage zur Sitzungsvorlage beigefügten Abschlussbericht „Innenstadtkonzept 2023 Stadt Wertheim“ vom 01.12.2024 zusammengestellt. Dabei wurde auf eine zielgerichtete und umsetzungsorientierte Präsentation wesentlicher Inhalte und Ergebnisse in anschaulicher Form (Karten, Tabellen, Abbildungen, Fotos, kurze textliche Erläuterungen) Wert gelegt. **Der Abschluss- bzw. Ergebnisbericht ist als umsetzungsorientiertes Arbeitsprogramm und Handlungsleitfaden für die Innenstadtentwicklung der nächsten rund 10 Jahre zu sehen.**

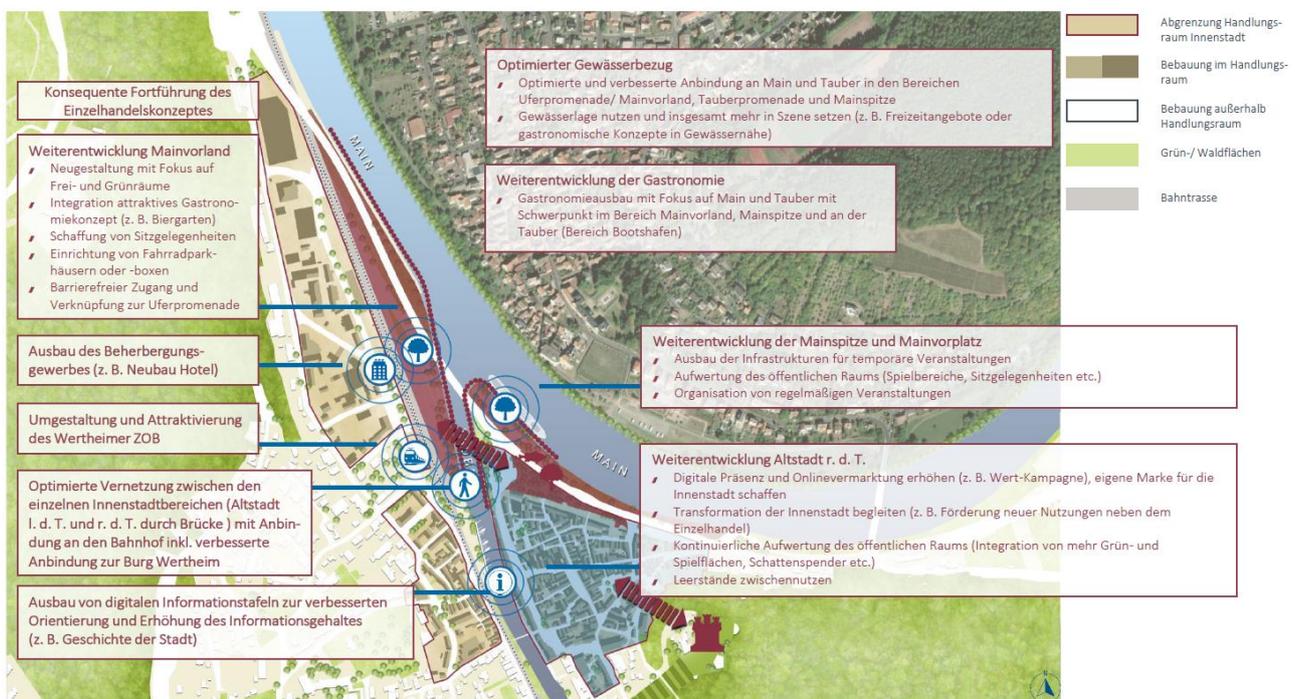
Das Innenstadtkonzept für Wertheim bietet somit die Chance, die historischen Wurzeln der Stadt

mit einer modernen und zukunftsorientierten Entwicklung zu verbinden. Dadurch soll die Innenstadt als zentraler Ort des Austauschs und der Begegnung gestärkt werden und zu einem wichtigen Motor für die regionale Wirtschaft und Kultur werden.

IV. Ergebnisse der aktuellen Fortschreibung des Innenstadtkonzepts

Sieben Handlungsfelder

Die Fortschreibung des Innenstadtkonzepts für die Stadt Wertheim hat zentrale Handlungsfelder und strategische Maßnahmen identifiziert, um die Innenstadt weiterzuentwickeln und für die Zukunft nachhaltig zu gestalten. Die GMA hat sieben zentrale Handlungsfelder definiert. Jedes Handlungsfeld wird durch spezifische Ziele und konkrete Schlüsselmaßnahmen unterlegt, die den strategischen Handlungsrahmen bilden. In der nachfolgenden Abbildung werden die wichtigsten Schlüsselmaßnahmen zusammengefasst dargestellt.



Zusammenfassende Darstellung der wesentlichen Maßnahmen aus der Fortschreibung des Innenstadtkonzepts 2023, aus Abschlussbericht GMA (Seite 116)

Folgende **sieben Handlungsfelder** mit den jeweiligen Zielen und Schlüsselmaßnahmen hat die GMA identifiziert:

1. Grün- und Freiräume

Ziel: Verbesserung des Wohlbefindens der Bewohner und Besucher durch attraktive und gut gestaltete Freiflächen.

Grün- und Freiräume spielen eine zentrale Rolle für die Lebensqualität in der Innenstadt. Sie bieten Orte der Erholung, Begegnung und Aktivität und tragen zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt bei. In diesem Kontext wurde ein Fokus auf die Weiterentwicklung wichtiger Freiräume entlang des Mains gelegt:

Weiterentwicklung der Mainpromenade/Mainvorland: Die Neugestaltung der Uferpromenade in Wertheim setzt auf ökologische Aufwertung, barrierefreie Zugänglichkeit und attraktive Freizeitangebote wie Biergärten, Spielplätze und Bewegungsräume für Jugendliche, ergänzt durch nachhaltige Begrünung und Mobilitätslösungen wie Fahrradparkhäuser. Ziel ist eine vielseitige, umweltfreundliche Erholungszone für alle Generationen.

Weiterentwicklung des Mainplatzes und der Mainspitze: Ziel ist es, eine vielseitige Infrastruktur mit Spielbereichen, Sitzgelegenheiten und Veranstaltungsflächen entstehen zu lassen. Promenaden und erholsame Aussichtspunkte werden ergänzt durch regelmäßige kulturelle Events. Lokale Vereine und Händler werden eingebunden, während der Mainvorplatz durch einheitliche Gestaltung und neue Aufenthaltsstrukturen aufgewertet wird.

2. Tourismus und Freizeit

Ziel: Parallele Stärkung von lokaler Wirtschaft und Freizeiterlebnis.

Der Tourismus ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor für Wertheim und bietet großes Potenzial für die Weiterentwicklung der Innenstadt. Um die Attraktivität für Touristen und Freizeitbesucher zu erhöhen, wurde die Schließung bestehender Angebotslücken priorisiert:

Hotel in Bahnhofsnähe: Die Realisierung eines Hotels in Bahnhofsnähe soll die derzeitige Marktlücke im Beherbergungsgewerbe schließen. Damit wird nicht nur das touristische Angebot erweitert, sondern auch ein wichtiger Beitrag zur Belebung der Innenstadt geleistet.

Durch diese Maßnahme können zusätzliche Übernachtungsgäste gewonnen und Synergieeffekte mit bestehenden Freizeit- und Gastronomieangeboten geschaffen werden.

3. Vernetzung

Ziel: Überwindung innerstädtischer Barrieren und Verbesserung der Anbindung zwischen den verschiedenen Innenstadtbereichen.

Eine gute Vernetzung der Innenstadtbereiche ist essenziell, um die Funktionalität und Attraktivität der Innenstadt zu steigern. In der Fortschreibung des Innenstadtkonzepts wurden zwei zentrale Maßnahmen identifiziert, um die Barrierewirkung von Flächen und Infrastrukturen zu minimieren:

Bau einer Fußgänger- und Radwegebrücke über die Tauber: In Höhe des Mainplatzes/Spitzer Turm soll eine Fußgänger- und Radbrücke über die Tauber entstehen, um die Anbindung zwischen Bahnhof/Bahngelände und Altstadt rechts der Tauber zu verbessern. Die Brücke wird als Teil eines integrierten Verkehrskonzepts realisiert und soll durch ein anspruchsvolles architektonisches Design auch städtebaulich überzeugen.

Bau einer Fußgänger- und Radwegebrücke über die Bahngleise: Die Verbindungsachse „Fußgänger- und Radwegebrücke über die Tauber“ wird weitergeführt, um die Barriere der Bahngleise zu überwinden und eine nahtlose Verknüpfung zwischen dem Bahnhof/Bahngelände und der Altstadt auf der rechten Tauberseite herzustellen. Diese Erweiterung verbessert die Erreichbarkeit und schafft eine attraktive Verbindung für Fußgänger und Radfahrer.

Diese Maßnahmen tragen wesentlich dazu bei, bisher getrennte Bereiche zu verbinden und neue Potenziale für die Innenstadt insgesamt zu erschließen.

4. Mobilität und Verkehr

Ziel: Förderung einer nachhaltigen und multimodalen Verkehrsinfrastruktur mit besonderem Fokus auf den Radverkehr.

Die Verkehrsinfrastruktur der Innenstadt soll auf die Anforderungen nachhaltiger Mobilität ausgerichtet werden. Die Schlüsselmaßnahme in diesem Handlungsfeld ist:

Neuentwicklung des ZOB/Bahnhofs: Der bestehende ZOB und Bahnhof in Wertheim erfordert eine Modernisierung, um den wachsenden Anforderungen an den öffentlichen Nahverkehr gerecht zu werden. Geplant ist der Bau eines architektonisch ansprechenden und funktionalen Verkehrsknotenpunkts, der eine barrierefreie Zugänglichkeit bietet. Durch die Integration von Aufenthaltsbereichen, Grünflächen und kulturellen Elementen entsteht eine angenehme Atmosphäre. Zudem soll die Verbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt verbessert werden, was die Attraktivität der Innenstadt steigert und Synergien mit umliegenden Geschäften, Gastronomie und Kultur fördert.

5. Information

Ziel: Innenstadt durch effektive Informations- und Beschilderungsmöglichkeiten zu einer gut vernetzten und leicht zugänglichen Umgebung zu gestalten.

Ein modernes Informationssystem trägt dazu bei, die Orientierung und Zugänglichkeit innerhalb der Innenstadt zu erleichtern. Folgende Schlüsselmaßnahme wurde in diesem Handlungsfeld identifiziert:

Nutzung von digitalen Infotafeln für temporäre Mitmach- oder Infokampagnen: Entwicklung von digitalen Infotafeln in wichtigen Bereichen, die interaktive Elemente für Bürger und Besucher bieten. Neben Informationen zur Stadtgeschichte und kulturellen Veranstaltungen ermöglichen sie Mitmach-Aktionen, wie Quizze oder Umfragen, und regen zur aktiven Teilnahme an. Regelmäßige Kampagnen und flexible Inhalte fördern das Interesse und stärken die digitale Kommunikation. Diese Plattform unterstreicht die Innovationskraft der Innenstadt und sorgt für eine dynamische, kontinuierlich aktualisierte Informationsquelle.

6. Marketing und Image

Ziel: Attraktivierung der Innenstadt durch eine klare Markenidentität, eine emotionale Bindung mit der Zielgruppe & effektive digitale Marketingstrategien.

Um die Innenstadt als Marke zu etablieren und ihre Attraktivität zu steigern, ist folgende Schlüsselmaßnahme vorgesehen:

Entwicklung von themenspezifischen Kampagnen: Die Markenidentität von Wertheim soll durch die Berücksichtigung des kulturellen Erbes, der landschaftlichen Besonderheiten und historischer Sehenswürdigkeiten gestärkt werden. Die Stadt präsentiert ihre Vielseitigkeit in Bereichen wie Natur, Kultur, Kulinarik und Freizeit. Durch Konzepte wie „Brand Personality“ (Markenpersönlichkeit = verleiht einer Marke menschliche Züge und hilft dabei, eine emotionale Bindung aufzubauen) und „Brand Essence“ (Markenkern = Herzstück der Marke; Essenz, die die Marke im Innersten ausmacht) werden Alleinstellungsmerkmale betont. Visuelle und verbale Elemente, unterstützt durch spezielle Farbschemata, Schriftarten und ein einzigartiges Logo, wecken positive Emotionen und differenzieren Wertheim als attraktive Marke. Eine ansprechende visuelle Gestaltung unterstreicht solche Kampagnen.

7. Impulse für Nutzung und Angebot

Ziel ist die Absicherung der Innenstadtentwicklung durch eine konsequente Weiterführung des Einzelhandelskonzeptes und gleichzeitiger Verbesserung des Nutzungsmixes. Ein ausgewogener Nutzungsmix ist entscheidend, um die Innenstadt als lebendigen und vielseitigen Ort zu positionieren. Besonders der Ausbau der Gastronomie entlang zentraler Freiräume wurde als priorisierter Ansatz hervorgehoben.

Entwicklung Biergartenkonzept auf dem Mainvorland (links der Tauber): Entwicklung eines Biergartens im Mainvorland schafft einen attraktiven Treffpunkt am Wasser und nutzt die bisher ungenutzte Fläche östlich des Bahnhofs. Die idyllische Lage ermöglicht Veranstaltungen wie Live-Musik und Open-Air-Kino. Mit der Nähe zum Bahnhof und geplanten Fahrradabstellanlagen wird eine gute Erreichbarkeit gewährleistet.

Konsequente Fortführung des Einzelhandelskonzeptes: Die Fortführung des Einzelhandelskonzeptes, insbesondere die Aktualisierung der Sortimentsliste im Rahmen der Bauleitplanung, ist zentral für die Steuerung zentrenrelevanter Sortimente. Sie sichert die Attraktivität der Innenstadt, verhindert Fehlentwicklungen in Gewerbegebieten und stärkt damit die Funktion der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich.

Die sieben Handlungsfelder und die vorgeschlagenen Maßnahmen bilden eine strategische Grundlage, um die Wertheimer Innenstadt nachhaltig weiterzuentwickeln. Durch die gezielte Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen kann die Innenstadt als attraktiver, vielseitiger und zukunftsfähiger Lebensraum gestaltet werden.

Aktualisierte Sortimentsliste

Die GMA hat die vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.11.2015 (Vorlage Nr. 2014-19/0304) beschlossene und seitdem verwendete Sortimentsliste einer Überprüfung unterzogen und Aktualisierungen vorgenommen. Aufgrund aktueller Rechtsprechung wurden in den zentrenrelevanten Sortimenten folgende Begriffe gestrichen: Accessoires, Geschenkartikel und Souvenirs. In den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wurde der Begriff Wohnaccessoires gestrichen. Die ersatzlose Streichung erfolgte aufgrund von Abgrenzungsschwierigkeiten, da bei vielen Sortimenten, insbesondere solchen, die Mode, Lifestyle oder persönliche Gegenstände betreffen, die Abgrenzung zu anderen Sortimenten oft fließend verläuft und damit schwierig ist.

Die im Abschlussbericht auf Seite 114 dargestellte aktualisierte Sortimentsliste für den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente in Gewerbegebieten ist zukünftig einheitlich bei allen Bebauungsplanänderungen/-neuaufstellungen zu verwenden.

Gastronomieförderprogramm

Im Rahmen der Fortschreibung des Innenstadtkonzepts wurde eine detaillierte Analyse der gastronomischen Situation in der Wertheimer Innenstadt durchgeführt. Ein Punkt der Analyse war die Frage, ob ein kommunales Gastronomieförderprogramm möglicherweise sinnvoll ist. Die GMA hat hierzu eine Bewertung vorgenommen, deren Ergebnisse im Folgenden zusammengefasst sind:

Förderung von Qualität statt Quantität: Ein pauschales Förderprogramm, das keine Unterscheidung zwischen verschiedenen Gastronomiekonzepten trifft, könnte dazu führen, dass auch weniger innovative oder qualitativ hochwertige Betriebe gefördert werden. Für Wertheim ist es jedoch essenziell, Gastronomiebetriebe zu unterstützen, die das Niveau und die Vielfalt der Innenstadt bereichern.

Erhalt des Stadtbildes: Ein unkontrolliertes Wachstum von weniger anspruchsvollen Gastronomiebetrieben könnte das historische Stadtbild beeinträchtigen und die Attraktivität der Innenstadt mindern. Wertheim legt großen Wert auf die ansprechende Gestaltung der Innenstadt und möchte sicherstellen, dass neue Gastronomiekonzepte das Stadtbild positiv ergänzen und aufwerten.

Fokus auf nachhaltige Entwicklung: Wertheim verfolgt mit der Fortschreibung des Innenstadtkonzepts das Ziel, eine nachhaltige und zukunftsfähige Innenstadt zu gestalten. Ein allgemeines Gastronomieförderprogramm könnte diesem Ziel entgegenwirken, wenn es nicht gezielt innovative und nachhaltige Konzepte unterstützt.

Fazit: Ein Gastronomieförderprogramm ist für eine gezielte Weiterentwicklung der Wertheimer Innenstadt aus Sicht der GMA eher ungeeignet, da keine Differenzierung nach Qualitätsstandards möglich ist.

V. Weiteres Vorgehen

Die aktuelle Fortschreibung des Innenstadtkonzepts, welches in den wesentlichen Punkten durch Herrn Dipl.-Geogr. Beck, GMA, im Rahmen der Sitzung des Gemeinderats vorgestellt wird, stellt einen wichtigen Meilenstein für die zukünftige Entwicklung der Wertheimer Innenstadt dar. Es dient als strategische Handlungsgrundlage für die kommenden 10 Jahre und enthält eine Vielzahl von Schlüsselmaßnahmen und Empfehlungen, um die Wertheimer Innenstadt zukunftsfähig und attraktiv zu gestalten. Die Beschlussfassung über das finale Innenstadtkonzept beinhaltet keine Beschlussfassung zu den einzelnen, im Konzept erläuterten Schlüsselmaßnahmen und deren Umsetzung.

Im nächsten Schritt werden die vorgeschlagenen Schlüsselmaßnahmen zunächst verwaltungsintern in den einzelnen Gremien, Gesellschaften, Eigenbetrieben und dem Stadtmarketing Wertheim e.V. etc. weiterbehandelt. Dies dient dazu, die Maßnahmen auf ihre Umsetzbarkeit, ihre finanziellen Auswirkungen und ihre Priorisierung zu prüfen und zu bewerten.

Die zur Umsetzung vorgesehenen Maßnahmen werden zu gegebener Zeit den zuständigen Gremien zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Anlage

Abschlussbericht „Innenstadtkonzept 2023 Stadt Wertheim“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, vom 01.12.2024