

Vorlage-Nr.: 2019-24/0367

VORLAGE

Gremium	am	Status
Gemeinderat	08.02.2021	öffentlich

Innenstadtentwicklung Wertheim

- Evaluierung des Innenstadtkonzeptes der Stadt Wertheim

Sachverhalt

I. Vorbemerkung

Zur Weiterentwicklung der Innenstadt hat die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg, im Jahr 2004 das Innenstadtkonzept/Einzelhandelsgutachten für die Stadt Wertheim erstellt. Im Juli 2013 wurden im Rahmen eines Bürgerworkshops „Stadtentwicklung Wertheim“ zahlreiche Maßnahmenvorschläge zu verschiedenen Themen- bzw. Lebensbereichen der Stadtentwicklung durch die Bürgerschaft erarbeitet. Eine der Sofortmaßnahmen aus diesem Maßnahmenkatalog war der Auftrag an die GMA, das Innenstadtkonzept/Einzelhandelsgutachten für die Stadt Wertheim in 2014/2015 fortzuschreiben. Die Fortschreibung des Innenstadtkonzeptes/ Einzelhandelsgutachtens mittels eines umfassenden, strukturierten Prozesses unter Beteiligung wesentlicher Innenstadtakteure dient als wichtige handlungsorientierte Grundlage für die zukünftige Einzelhandels- und Standortpolitik der Stadt Wertheim.

Über die wesentlichen Ergebnisse der Fortschreibung wurde der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 15. Juni 2015 (Vorlage-Nr.: 2014-19/0206) informiert. Der umfassende Abschlussbericht der GMA vom Oktober 2015 umfasst insgesamt 171 Seiten und wurde dem Gremium in seiner öffentlichen Sitzung am 16. November 2015 mit einer umfangreichen Vorlage (Vorlage-Nr.: 2014-19/0304) und einem Vortrag von Herrn Dr. Stefan Holl, Geschäftsführer der GMA, vorgestellt. Der Gemeinderat hat die Fortschreibung in dieser Sitzung beraten und u.a. als Grundlage für die zukünftige Standortsteuerung des Einzelhandels beschlossen. Die o.g. Sitzungsvorlage sowie der Abschlussbericht stehen nach wie vor auf der Internetseite der Stadt Wertheim unter „Unsere Stadt/Wertheim Erleben/Einkaufen/Einzelhandelsentwicklung und -förderung“ zum Download zur Verfügung.

Zur weiteren Vorgehensweise hat die GMA der Stadt Wertheim u.a. empfohlen, das Innenstadtkonzept/Einzelhandelsgutachten alle 7 bis 10 Jahre zu aktualisieren. Sollten sich in der Zwischenzeit aber gravierende Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft abzeichnen, ist eine Überprüfung und ggf. Modifikation aus Sicht der GMA zu empfehlen.

II. Ausgangssituation und Aufgabenstellung

In den vergangenen rd. 5 Jahren seit Vorlage des Abschlussberichtes haben sich nicht unwesentliche Veränderungen im Einzelhandel insgesamt ergeben. So waren u.a. ein deutlicher Zuwachs des Onlinehandels sowie Veränderungen bei den Einzelhandelsbetriebstypen zu verzeichnen. Darüber hinaus müssen ein sich änderndes Freizeit- und Ausgabeverhalten der Bevölkerung, aber auch die individuelle Situation unserer Innenstadt in die Überlegungen zur Innenstadtentwicklung einbezogen werden.

Die Verwaltung hat deshalb im Frühjahr 2020 in Abstimmung mit der GMA die Möglichkeiten einer ressourcenschonenden (insbesondere unter Zeit- und Kostenaspekten) und zugleich schnellen Überprüfung der Kernpunkte des Innenstadtkonzeptes/Einzelhandelsgutachtens erörtert und schließlich ein Monitoring der Innenstadtentwicklung der letzten fünf Jahre im April 2020 in Auftrag gegeben. Zum Zeitpunkt der Gespräche und der Beauftragung zu dieser Evaluierung hat die Corona-Pandemie und deren Auswirkungen auf die Innenstädte (noch) keine Rolle gespielt.

Das von der GMA gewählte Untersuchungsdesign sieht eine erneute Analyse der aktuellen Innenstadtsituation 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 für die weitere Entwicklung gezogen werden.

Wie auch 2004 und 2014 soll die Innenstadt hierbei, gegliedert nach ihren **Teilbereichen**

- Altstadt rechts der Tauber
- Altstadt links der Tauber
- Innenstadterweiterung bzw. -ergänzung (Bahngelände)

und in Bezug auf die verschiedenen wesentlichen **Nutzungsstrukturen**

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- öffentliche und Bildungseinrichtungen, Freizeit und Kultur sowie
- Wohnen

in den Blick genommen werden. Die **Entwicklung und die aktuelle Situation der Leerstände** wird darüber hinaus besonders betrachtet. Eine kurze **Einordnung der Innenstadtsituation im Vergleich** zu unseren Nachbarstädten sowie ein **Check des zusammengefassten Maßnahmenkataloges** zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt der Fortschreibung des Innenstadtkonzeptes/Einzelhandelsgutachtens 2014 runden die Evaluierung ab.

Die Evaluierung des Innenstadtkonzeptes soll somit einen schnellen Blick zurück als auch nach vorne für Verwaltung und politische Entscheidungsträger ermöglichen.

III. Wesentliche Ergebnisse und weiteres Vorgehen

Bereits in der Fortschreibung des Innenstadtkonzeptes/Einzelhandelsgutachtens 2014 wurde der **Strukturwandel des Einzelhandels** und die damit verbundene **sinkende Bedeutung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort** ausführlich dargestellt.

Der Onlinehandel konnte in den vergangenen Jahren deutliche Zuwächse verbuchen und wächst weiter. Der stationäre Einzelhandel und insbesondere traditionelle, inhabergeführte Fachgeschäfte spüren diesen verstärkten Wettbewerb des Internetshoppings deutlich. Traditionelle Fachgeschäfte verschwinden zunehmend vom Markt, expandierende Betriebstypen (z.B. Fachmärkte) benötigen größere Verkaufsflächen, die in kleinstrukturierten Innenstädten meist nicht verfügbar sind. Neue expandierende Einzelhandelsformen haben gestiegene Standortanforderungen nicht nur an Flächengröße und -zuschnitt. Der Einzelhandel in den Innenstädten konzentriert sich zunehmend auf die Haupteinkaufslagen, was zu Leerständen und alternativen Nutzungen in den Nebenlagen führt.

Von dieser Entwicklung sind insbesondere Klein- und Mittelstädte besonders betroffen, zu denen auch Wertheim zählt. Gerade in der kleinstrukturierten, in weiten Teilen denkmalgeschützten und latent hochwassergefährdeten historischen Altstadt rechts und links der Tauber ist diese Entwicklung in den letzten Jahren wahrnehmbar. Diese Veränderungsprozesse wurden bzw. werden somit auch nicht durch die aktuelle Corona-Pandemie ausgelöst; diese führt jedoch zu einer Beschleunigung des Prozesses.

Bereits im Jahr 2014 hat die GMA dargelegt, dass es für die Zukunft/Attraktivität der Innenstadt Wertheim **entscheidend ist**, den prognostizierten Bedeutungsverlust der Innenstadt als Einzelhandelsstandort durch eine **Neupositionierung als multifunktionales Zentrum** zu begegnen. Ziel muss es sein, durch einen attraktiven Nutzungsmix den Einzelhandel mit Dienstleistungen (u.a. Ärzte, Friseure, Kosmetik), Gastronomie, Tourismus, Feste und Veranstaltungen, Kunst und Kultur, Wohnen, Aufenthaltsqualität aber auch neuartige Nutzungen wie z.B. Pop-Up-Stores, kundennahe Produktionseinheiten wie Ateliers, zu stärken und zu ergänzen.

Auch die Entwicklung des Innenstadterweiterungs- bzw. -ergänzungsbereichs **Bahngelände** als Standort für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, die in der kleinteiligen Altstadt nicht untergebracht werden können, **dient dazu, die Bedeutung der Innenstadt als Stadtzentrum zu stärken.**

Gegenstand der Fortschreibung des Innenstadtkonzeptes/Einzelhandelsgutachtens 2014 war deshalb auch ein umfassender **Maßnahmenkatalog** zur Optimierung des innerstädtischen Angebotes, zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität, zur Verbesserung der Erreichbarkeit/Erlebbarkeit der Innenstadt und zur Weiterentwicklung des Stadtmarketings.

Das Ergebnis des im Sommer 2020 durchgeführten Monitorings der Innenstadtentwicklung wird Herr Gerhard Beck, Niederlassungsleiter der GMA Ludwigsburg, in der Sitzung des Gemeinderates mit einer Powerpoint-Präsentation vorstellen. Die wesentlichen Ergebnisse hinsichtlich der einzelnen Teilbereiche der Innenstadt und der Innenstadt insgesamt mit ihren Nutzungen sind in Kurzform aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich:

Nutzung	Teilbereiche Innenstadt			Innenstadt insgesamt
	Altstadt r.d.T.	Altstadt l.d.T.	Bahngelände	
Einzelhandel	↘	↘	↗	stabil, Rückgang von kleineren Ladeneinheiten in der Altstadt, Zuwachs größerer Einheiten im Bahngelände
Dienstleistung (DL)	↗	↗	↗	sehr positiv, insbesondere im Bereich r.d.T., ausdifferenzierter Besatz, med. DL vor allem im Bahngelände
Gastronomie	→	→	→	stabil, Schwerpunkt im Bereich Mainpromenade und Marktplatz, in allen Segmenten vorhanden
öffentl. und Bildungseinrichtungen, Freizeit und Kultur	→	→	→	stabil, Vielzahl an Einrichtungen vorhanden, wichtige Frequenzfunktion, Synergieeffekte, Attraktivitätsfaktor
Wohnen	↗	↗	↗	Innenstadt entwickelt sich zu einem attraktiven Wohnstandort
Leerstandssituation				positive Entwicklung, weniger Leerstände als in 2014, keine gravierende Leerstandsproblematik

Die Evaluierung der Innenstadtentwicklung 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 zeigt sich** jedoch unter Berücksichtigung dieser Entwicklungen nach wie vor **insgesamt stabil**, wenn auch die Bedeutungsverschiebung der einzelnen Nutzungen deutlich ablesbar ist. Auch ist im Sommer 2020 **keine gravierende Leerstandsproblematik** feststellbar. Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Situation in der Innenstadt bleiben abzuwarten.

Die aktuelle Ermittlung und Bewertung der Innenstadtsituation ist aus Sicht der GMA vor allem auf die konsequente Bearbeitung und Umsetzung des empfohlenen Maßnahmenkataloges zur Stärkung der Innenstadt zurückzuführen. An einer Vielzahl der in der Fortschreibung des Innenstadtkonzeptes/Einzelhandelsgutachtens enthaltenen Maßnahmenvorschläge arbeiten Verwaltung und Gemeinderat seit Jahren konsequent und betrachten deren Umsetzung als wichtige Daueraufgabe zur Stabilisierung und Stärkung des Stadtkerns.

Die Bedeutung dieser Themen des Maßnahmenkataloges für die gesamte Innenstadt (alle 3 Teilbereiche) wird aus der grafischen Zusammenfassung des Innenstadtkonzeptes/Einzelhandelsgutachtens 2014 (siehe Seite 170 des Abschlussberichtes) eindrucksvoll deutlich:

Auf der Grundlage der vorgestellten Ergebnisse der Evaluierung und der empfohlenen weiteren Vorgehensweise zur Innenstadtentwicklung empfiehlt die Verwaltung, zum jetzigen Zeitpunkt keine Fortschreibung/Aktualisierung des Innenstadtkonzeptes/Einzelhandelsgutachtens der Stadt Wertheim durch die GMA in Auftrag zu geben. Vielmehr erscheint es sachgerecht, die gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie die Ergebnisse der gegenwärtig im Verfahren befindlichen Fortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 zum Kapitel „Einzelhandel“ bei einer künftigen Fortschreibung zu berücksichtigen. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, eine Fortschreibung des Innenstadtkonzeptes/Einzelhandelsgutachtens für das Jahr 2022/2023 vorzunehmen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt,

von den in der Sitzungsvorlage und in der Präsentation der GMA vorgestellten Ergebnissen der Evaluierung des Innenstadtkonzeptes der Stadt Wertheim vom Sommer 2020 sowie dem empfohlenen weiteren Vorgehen zur Innenstadtentwicklung Kenntnis zu nehmen.

Anlagen:

Gesehen: