

STADT GEROLZHOFEN TOR ZUM STEIGERWALD - MARKTPLATZ DER REGION



WEGNER
STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. Bertram Wegner
Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. (FH) Franziska Klose, Architektin
Dipl.-Geogr. Eva Liebich, Verkehrsentwicklungsplanerin, Stadtplanerin
Dipl.-Ing. Cornelia Kreiß
Rüdiger Bethmann

Zentrum für Regionalforschung
der Julius-Maximilians-Universität Würzburg
Am Hubland
97078 Würzburg

Bearbeitung:

Dr. Ralf Klein, Geographisches Institut

April 2009

Auftraggeber: STADT GEROLZHOFEN

INHALT

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG

1.1	Förderung im Rahmen des Bund-Länder-Programms II	4
1.2	Anlass und Ziel der Untersuchung	5
1.3	Abgrenzung des Untersuchungsbereiches	7

2. BETEILIGUNGSKONZEPT

2.1	Organisationsstruktur	8
2.2	Beteiligung der Aufgabenträger	10
2.3	Beteiligung der Bürger	12
2.4	Zusammenfassung	17

3. DER STADTTEIL ALTSTADT

3.1	Lage, Funktion und Bedeutung im gesamtstädtischen Zusammenhang	18
3.2	Historische Entwicklung	20
3.3	Frühere Sanierungsplanungen	22

4. SOZIALRAUMANALYSE

4.1	Konzeptioneller Ansatz: Daseinsgrundfunktionen	28
4.2	Methodik	29
4.3	Bevölkerung	30
4.4	Zentralität: Arbeiten und sich Versorgen	39
4.5	Bewertung aus der Sicht von Bürgern, Vereinen, Unternehmern und Touristen	44

5. BESTANDSAUFNAHME - STÄDTEBAULICHE ANALYSE

5.1	Bauleitplanung	50
-----	----------------	----

5.2	Nutzungsstruktur	52
5.3	Infrastruktur	54
5.4	Gebäudealter, Denkmalschutz, Ortsbild	56
5.5	Straßennetz, Parken, ÖPNV	58
5.6	Freiflächen und Grünstrukturen	60

6. BEWERTUNG

6.1	Bewertung der Nutzung	62
6.2	Bewertung Städtebau	64
6.3	Bewertung öffentlicher Raum	66
6.4	Städtebauliche Defizite und Potenziale	68
6.5	Soziale Defizite (nach § 171 BauGB)	70
6.6	Erfordernis der Maßnahmenbündelung im Rahmen der Sozialen Stadt	72

7. INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT

7.1	Leitbild	74
7.2	Ziele für die Entwicklung des Quartiers	75
7.3	Rahmenplan	78
7.4	Maßnahmen	80
7.5	Einzelmaßnahmen	82

8. REALISIERUNG

8.1	Kosten- und Finanzierungsübersicht	104
8.2	Abgrenzung Soziale-Stadt-Gebiet	106
8.3	Evaluierung	108

1. VORBEMERKUNG

1.1 FÖRDERUNG IM RAHMEN DES BUND-LÄNDER-PROGRAMMS II

1996 initiierte die Ministerkonferenz der ARGEBAU die Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“, „um der drohenden sozialen Polarisierung“ in den Städten Einhalt zu gebieten“ (Quelle: Bundestransferstelle Soziale Stadt). 1999 nahm die Bundesregierung die Gemeinschaftsinitiative als eigenständiges Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt“ in die Städtebauförderung des Bundes und der Länder auf. Rechtlich ist das Programm im § 171 des Baugesetzbuches verankert.

Die Initiative ist ein nationales Aktionsprogramm zur Entwicklung von Quartieren mit städtebaulichen, baulichen, sozialen, ökonomischen, ökologischen und kulturellen Handlungsfeldern.

Das Programm gilt Stadt- und Ortsteilen, deren Wohn- und Lebensqualität als Folge einer sozialräumlichen Segregation negativ beeinflusst wird. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um zwei Gebietstypen:

- „innerstädtische und innenstadtnahe, häufig gründerzeitliche Quartiere in benachteiligten Regionen“

und

- „große Wohnsiedlungen aus der Nachkriegszeit und Wohnsiedlungen (...) von Streitkräften mit wenig individueller Architektur, fehlender Nutzungsmischung und unzureichender Infrastruktur“ (Quelle: Bundestransferstelle Soziale Stadt).

Gemeinsames Kennzeichen dieser Gebiete hinsichtlich ihrer Bewohnerschaft ist ihr häufig hoher Anteil an Sozialhilfeempfängern, Senioren, Jugendlichen und Ausländern. Optisch weisen diese Quartiere häufig Mängel im baulichen Bestand sowie Defizite im Stadtbild und Wohnumfeld auf.

Das Programm „Soziale Stadt“ ist in die Grundstruktur der Städtebauförderung integriert. Über ihr eigentliches Aufgabenfeld hinaus kommt der Städtebauförderung bei der „Sozialen Stadt“ zudem eine Klammerfunktion für die Einbindung anderer Programme zu. Für den Mitteleinsatz gelten die Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) vom 23.03.1994 Nr. II C6-4607-003/93.

Die klassische Projektförderung erfordert den Weg über einen detaillierten Einzelantrag mit Maßnahmenbeschreibung und Kostenschätzung, die Bewilligung erfolgt bei der Regierung von Unterfranken. Am Ende des Vorhabens steht der Verwendungsnachweis mit Prüfung.

Voraussetzung für die Förderung sind die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“, die Aufstellung eines gebietsbezogenen integrierten Handlungskonzeptes, die Aufstellung eines Kosten- und Finanzierungsplans sowie die förmliche Festlegung eines Soziale-Stadt- oder Sanierungsgebietes. Zuwendungsempfänger ist die Stadt, sie erhält höchstens 60% der als förderfähig anerkannten Kosten, der kommunale Eigenanteil beträgt somit 40%. Bezogen auf die Gesamtkosten der jeweiligen Gesamtmaßnahme darf die Höchstförderung der Städtebauförderungsmittel nicht mehr als 50% be-

tragen.

Unter dem Leitprogramm der Städtebauförderung sollen im Sinne der Bündelung zudem Förderprogramme anderer Ressorts zusammengefasst und zielgerichtet zu einem koordinierten Einsatz geführt werden.

1.2 ANLASS UND ZIEL DER UNTERSUCHUNG

Ziel der Sozialen Stadt

Ziel des Förderprogrammes Soziale Stadt ist es, vor allem auch durch städtebauliche Maßnahmen eine soziale Aufwärtsentwicklung einzuleiten oder präventiv einer Abwärtsentwicklung vorzugreifen.

Die Stadtsanierung hat zwar bisher schon wichtige Beiträge zur sozialen Aufwertung problematischer Stadtteile geleistet, aber sie ist heute vor Aufgaben gestellt, die umfassendere Strategien verlangen. Die „Soziale Stadt“ ist, wie die traditionelle städtebauliche Erneuerung, eine Querschnittsaufgabe mit deutlich erweiterten Handlungsfeldern. So stehen Beschäftigung, Soziales und auch Ökologie gleichberechtigt neben baulichen und städtebaulichen Aufgaben.

Im Sinne der Gemeinschaftsinitiative soll durch eine besondere Organisation der Maßnahmen vor Ort und eine weit reichende Bündelung mit anderen Förderbereichen - mit der Städtebauförderung als Leitsprogramm - eine ganzheitliche Erneuerung und Stabilisierung der Quartiere erreicht werden. Es soll ein Entwicklungsprozess in Gang gesetzt werden, der der sozialräumlichen Segregation entgegenwirkt und den Quartieren eine positive Zukunftsperspektive in Aussicht stellt.

Ziele für die Entwicklung eines Quartieres können z.B. sein, die Qualität der Wohnverhältnisse, das Wohnumfeld und die ökologische Situation zu erhöhen, die kulturelle und soziale Infrastruktur, insbesondere für junge Menschen und bestimmte Problemgruppen aufzuwerten, Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrs und der Aufenthaltsqualität im Öffentlichen Raum durchzuführen, die Bürger aktiv zu beteiligen

und mehr Leben ins Quartier zu bringen.

Die konkreten Ziele für das ausgewählte Gebiet ergeben sich aus der städtebaulichen wie sozialräumlichen Analyse und der individuellen Problemlage des Quartiers. Als Bestandteil des Integrierten Handlungskonzeptes bilden sie die Grundlage für die entsprechenden Maßnahmenvorschläge.

Durch eine begleitende Evaluation und Wirkungskontrolle der Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes sollen schließlich vor allem die Aspekte Qualität und Effektivität gesichert werden.

Das Integrierte Handlungskonzept ist ein Maßnahmenbündel, bestehend aus dem städtebaulichen Rahmenplan sowie den sozialen Maßnahmen und soll die Entwicklung des Quartiers den Weg weisen.

Vorangegangene Planungen

Für die Altstadt wurden bereits in der Vergangenheit zahlreiche Planungen und Gutachten mit dem Ziel einer Aufwertung des Quartiers erstellt.

Es sind dies:

1978: Vorbereitende Untersuchungen zur Sanierungsplanung, Institut für Städtebau, Raum- und Umweltplanung, Bingen

1986: Verkehrsgutachten mit städtebaulicher Zielsetzung, Ingenieurbüro Seib, Architekt Diller

1992: Städtebaulicher Rahmenplan zur Altstadtsanierung, Architekturbüro Trojan, Darmstadt

1992: Gestaltungskonzept für die befestigten öffentlichen Freiflächen im Altstadtbereich, Architek-

turbüro Dag Schröder, Schweinfurt.

Eine Zusammenfassung dieser vorangegangenen Planungen befindet sich im Kap. 3.3: Frühere Sanierungsplanungen.

Im Jahr 2008 wurde durch das Büro GEO-PLAN Bayreuth ein Entwicklungskonzept Einzelhandel für die Stadt Gerolzhofen erstellt, in dem die Situation des Einzelhandels analysiert und Empfehlungen für die weitere Entwicklung gegeben werden.

Für das Quartier „Friedenstraße“ wird derzeit vom Büro transform, Bamberg ein Rahmenplan für die städtebauliche Neuordnung sowie die Schaffung von zentrumsnahen Wohnraum erarbeitet.



Ladenleerstand in der Steingrabenstraße



Mangelnder Pflegezustand im öffentlichen Raum



Mangelhaftes Wohnumfeld - Kfz-Verkehr dominiert die Wohnstraße in der Häfnergasse



Schlechter Erhaltungszustand alter Bausubstanz in der Weiße-Turm-Straße

Anlass

Die Altstadt in Gerolzhofen weist, anders als z.B. die umliegenden Wohngebiete, Merkmale auf, die für eine Aufnahme in das Programm „Sozial Stadt“ sprechen.

Dies sind:

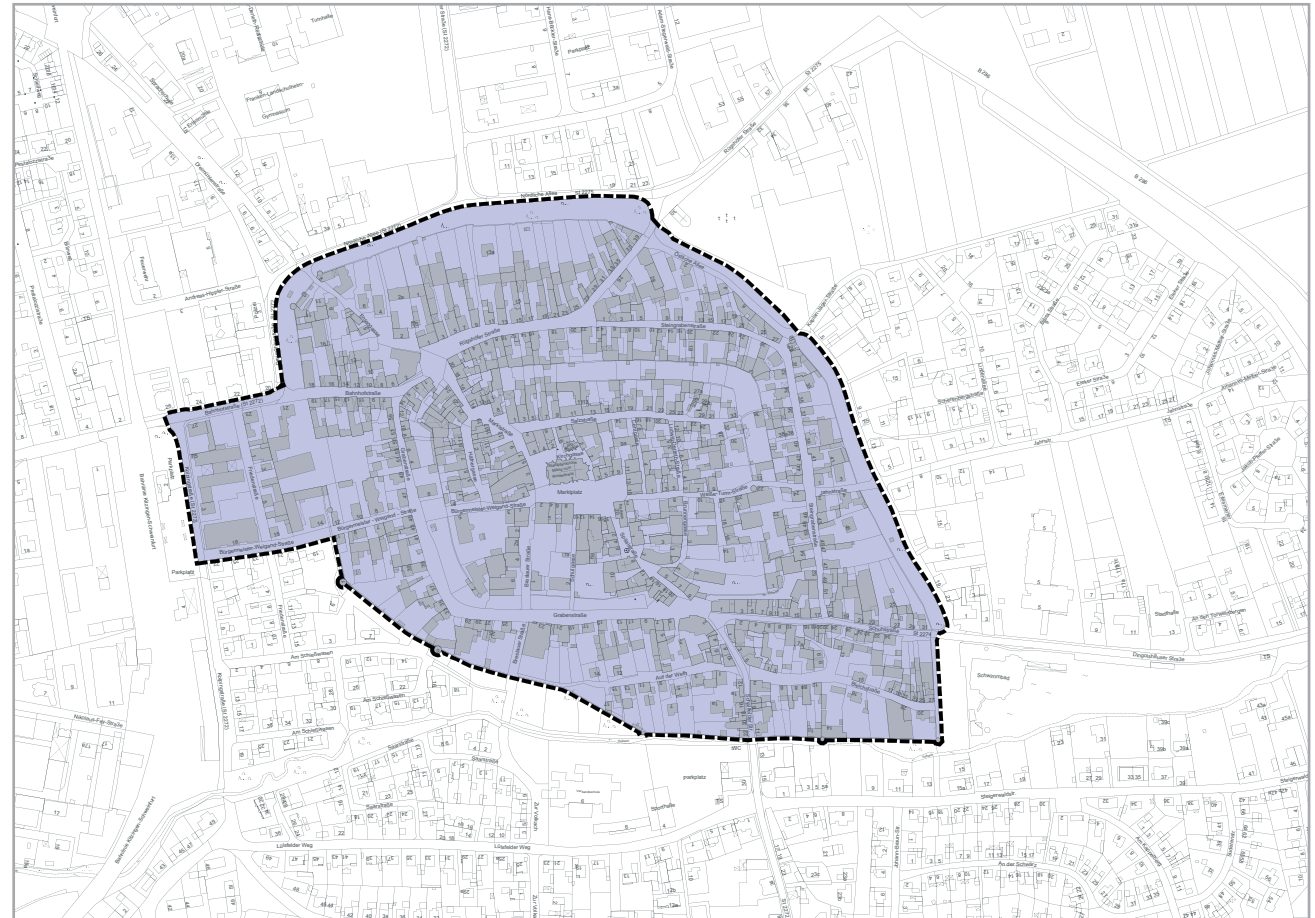
- Städtebauliche und bauliche Schwächen
- Mängel im Wohnumfeld und im öffentlichen Raum
- vorhandene Leerstände (vor allem im gewerblichen Bereich)
- Tendenz zu einer einseitigen Bevölkerungsstruktur (drohende Überalterung)
- Gefährdung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, Kaufkraftverlust durch großflächigen Einzelhandel außerhalb des Stadtkerns

Außerdem sollen im Integrierten Handlungskonzept die vorhandenen aktuellen Planungen mit einbezogen werden.

1.3 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSBEREICHES

Abgrenzung Untersuchungsbereich

Das Untersuchungsgebiet liegt im Zentrum des Stadtgebietes von Gerolzhofen. Es wird im Norden und Osten durch die Stadtmauer bzw. die Straßen Nördliche Allee und Östliche Allee begrenzt. Im Süden verläuft die Grenze des Untersuchungsgebietes ebenfalls entlang der äußeren Stadtmauer bis hin zur Bürgermeister - Weigand - Straße im Westen. Hier ist das Quartier außerhalb der Stadtmauer zwischen Bürgermeister - Weigand - Straße, Kolpingstraße (St 2272) und Bahnhofstraße in den Untersuchungsbe-
reich mit aufgenommen.



2. BETEILIGUNGSKONZEPT

2.1 ORGANISATIONSSTRUKTUR

Entscheidungsträger

Die erste Bürgermeisterin, Stadtverwaltung und Stadtrat entscheiden über die Umsetzung von Maßnahmen im Programm Soziale Stadt „Altstadt“. Diese Entscheidungen werden über einen umfassenden Beteiligungsprozess im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit vorbereitet.

Steuerungsgruppe

Zur Projektsteuerung wurde unter Federführung der ersten Bürgermeisterin eine fachübergreifende Arbeitsgruppe (Steuerungsgruppe) mit einem ständigen Teilnehmerkreis eingerichtet. Diese Steuerungsgruppe setzt sich aus Vertretern des Stadtrats und der Stadtverwaltung der Stadt Gerolzhofen, der Regierung von Unterfranken, des Landratsamtes, der evangelischen und katholischen Pfarrei, der Jugendarbeit sowie dem Planungsbüro zusammen.

Die Steuerungsgruppe ist die lenkende Stelle für das Quartier, ihre Aufgabe ist die Beratung und Konzeptentwicklung, die Koordination des Quartiersprozesses, die interdisziplinäre Kommunikation sowie der Informationstransport.

Die Steuerungsgruppe unter der Leitung der 1. Bürgermeisterin hatte ihre konstituierende Sitzung am 10.12.2008. Thema dieser ersten Sitzung war der allgemeine Projektablauf sowie die Ziele des Programms „Soziale Stadt“ für das Quartier Altstadt. Außerdem wurden Ablauf, Themen und Termine für die Fachgespräche und die Planungswerkstatt festgelegt.

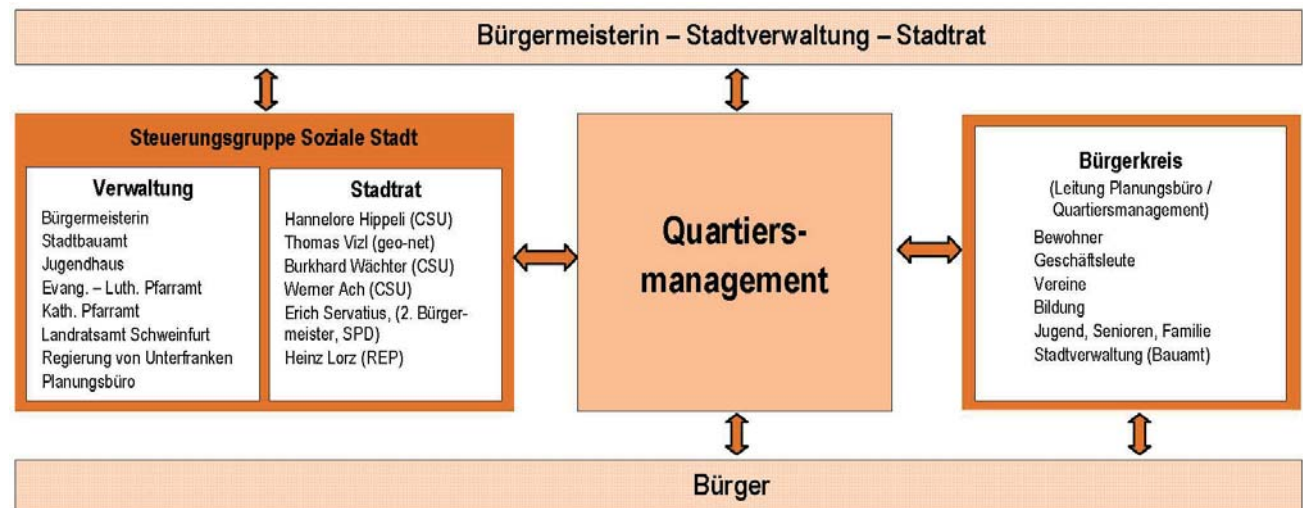
Die zweite Sitzung der Steuerungsgruppe fand am 29.01.2009 statt. Die Zwischenergebnisse der Be-

standsanalyse sowie die Auswertung der vorangegangenen Fachgespräche wurden vom Planungsbüro vorgestellt. Zudem wurde das Anforderungsprofil an das künftige Quartiersmanagement diskutiert und die am 06.02.2009 stattfindende Planungswerkstatt vorbereitet.

Die Tagesordnungspunkte der dritten Sitzung am 12.03.2009 waren die Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Planungswerkstatt (Bürgerbeteiligung), die Vorstellung eines Vorentwurfs des Rahmenplans mit Schlüsselprojekten, die Installation des Bürgerarbeitskreises sowie die Diskussion zum zukünftigen Image der Stadt Gerolzhofen (Alleinstellungsmerkmal in der Region). Abschließend wurden mögliche Räumlichkeiten für das Quartiersmanagement begutachtet und diskutiert.

Die vierte Sitzung der Steuerungsgruppe fand am 21.04.2009 statt. Thema waren die Abstimmung der möglichen Maßnahmen im Rahmen des Programmes Soziale Stadt, der zeitliche Horizont für die geplante Umsetzung der Maßnahmen sowie die notwendigen Gebietsabgrenzungen für die möglichen Förderkulturen. Außerdem wurde die Bürgerversammlung am 14.05.2009 vorbereitet, auf der das Integrierte Handlungskonzept der Öffentlichkeit vorgestellt wird.

Die letzte Sitzung der Steuerungsgruppe fand am 23.06.2009 statt, in dieser Sitzung wurde die Beschlussfassung des Integrierten Handlungskonzeptes im Stadtrat vorbereitet, sie Kosten- und Finanzierungsübersicht mit den Maßnahmen für das Jahr 2010 vorgestellt und das weitere Vorgehen (Bürgerarbeitskreis, Quartiersmanagement) festgelegt.



Bürgerkreis

Der Bürgerkreis soll sich aus interessierten Bürgern sowie Vertretern der sozialen Aufgabenträger und Vertretern des Einzelhandels und der Gastronomie in der Altstadt zusammensetzen

Seine Aufgaben sind das Sammeln und Erarbeiten von Maßnahmenvorschlägen, die Begleitung der Planung und Umsetzung von Einzelmaßnahmen, Initiierung von Projekten wie z.B. Nachbarschaftshilfen sowie das Aufzeigen der Eigenverantwortlichkeit für die Lebens- und Arbeitsbedingungen im Stadtteil.

Der Bürgerkreis wird im Sommer 2009 seine Arbeit unter der Leitung des Quartiersmanagements aufnehmen.

Quartiersmanagement

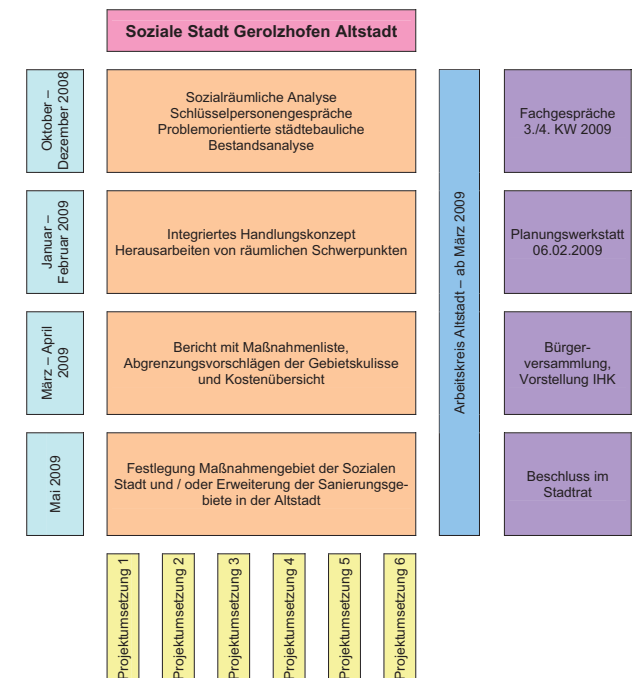
Quartiersmanagement bedeutet das umfassende Wahrnehmen der Quartiersinteressen. Das Quartiersmanagement stellt die lenkende Stelle auf Quartiersebene dar und vertritt die Quartiersinteressen „nach oben“. Das Quartiersmanagement soll Motor, Initiator und Moderator für die Bürgerbeteiligung sein.

Die Aufgabenbereiche des Quartiersmanagements umfassen:

- die Stadtteilkoordination (u.a. Bündelung von Aktivitäten, Kontaktpflege, Konfliktmanagement)
- die Aktivierung der Bewohner und Gewerbetreibenden im Quartier (Einbeziehung und Beteiligung, Öffentlichkeitsarbeit)
- die Vernetzung sozialer Projekte (u.a. Vernetzung und Abstimmung mit den sozialen Trägern)
- die Mitwirkung an der Erfolgskontrolle (jährlicher Tätigkeits- und Sachstandsbericht)

Das Quartiersmanagement soll die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Arbeit im Sinne der Aufwertung und Stabilisierung des Quartiers schaffen.

Fernziel ist die Verstetigung des Quartiersmanagements über das Programm „Soziale Stadt“ hinaus, dazu können z.B. die Motivation lokaler Akteure, das Anknüpfen an Eigeninteressen von „starken Partnern“ (z.B. Einzelhandel, Tourismus) sowie der Auf- und Ausbau leistungsfähiger integrativer Verwaltungsstrukturen dienen.



2.2 BETEILIGUNG DER AUFGABENTRÄGER

An der städtebaulichen und sozialräumlichen Analyse wurden im Rahmen von **themenbezogenen Fachgesprächen** eine Vielzahl an Vertretern unterschiedlicher Dienststellen, Einrichtungen und Interessensgruppen beteiligt.

Mit den Fachgesprächen wurden die Aufgabenträger (Träger öffentlicher Belange) und andere wichtige Akteure im Untersuchungsgebiet aus sozialen Einrichtungen, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie Handel und Wirtschaft frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden und über das Programm Soziale Stadt informiert.

Gleichzeitig wurden anhand eines Fragenkatalogs gezielt Informationen von den Gesprächsteilnehmern abgefragt und allen Teilnehmern die Gelegenheit gegeben, aus ihrer Sicht auf Probleme und Missstände hinzuweisen sowie Ideen und Vorschläge für die „Soziale Stadt“ einzubringen.

Es fanden Fachgespräche zu folgenden Themen statt:

- Einzelhandel, Wirtschaft, Tourismus, Kultur am 20.01.2009
- Bauen und Wohnen, Verkehr, Umwelt am 21.01.2009
- Wohnumfeld, Soziales, Sicherheit am 22.01.2009

Ständige Teilnehmer an den Fachgesprächen waren die 1. Bürgermeisterin der Stadt Gerolzhofen, der 2. Bürgermeister, Mitglieder der Steuerungsgruppe sowie Vertreter des Planungsbüros.

Zu Beginn der jeweiligen Fachgespräche wurden die Teilnehmer durch die Planungsbüros kurz über das Programm „Soziale Stadt“ sowie die Bestandsanalyse im Rahmen des integrierten Handlungskonzeptes informiert.

Am **Fachgespräch Einzelhandel, Wirtschaft, Tourismus und Kultur** nahmen neben den ständigen Teilnehmern Vertreter der Touristinformation Gerolzhofen und der Region, Vertreter des Einzelhandels und der Gastronomie, der IHK und der Handwerkskammer, des Vereins GEO-Aktiv, Vertreter der Museen und des historischen Vereins, ein Vertreter des katholischen Pfarramtes sowie der evangelische Pfarrer teil.

Folgende Themen wurden angesprochen:

- Die Versorgungssituation in der Altstadt / Die Bedeutung der Altstadt als Versorgungsschwerpunkt für Gerolzhofen und das Umland
- Die Bedeutung der Altstadt als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort für Gerolzhofen und das Umland
- Die Bedeutung der Altstadt als Standort für Handwerk und Gewerbe, die allgemeine Situation der Handwerks- und Gewerbebetriebe in der Altstadt sowie deren Zukunftsperspektiven in der Altstadt
- Die qualitative und quantitative Einschätzung des gastronomischen Angebots in der Altstadt (hinsichtlich der Bewohner und Touristen)
- Die Stellplatzsituation in der Altstadt für Kurzzeit-

und Dauerparker

- Die qualitative und quantitative Einschätzung des touristischen Angebots in Gerolzhofen / speziell der Altstadt, Zielgruppen und Auslastung der touristischen Angebote
- sonstige kulturelle Angebote (z.B. Museen, Veranstaltungen) und deren Auslastung

Fazit des ersten Fachgesprächs ist die Notwendigkeit der Motivation der Geschäftsleute zur Teilnahme an gemeinsamen Aktivitäten sowie die Stärkung der positiven Eigenwahrnehmung der Gerolzhofener Bürger und die Verbesserung der Identifikation mit ihrer Stadt.

Am **Fachgespräch Bauen und Wohnen, Verkehr, Umwelt** nahmen neben den ständigen Teilnehmern Vertreter des städtischen Bauhofs, der Verkehrsbehörde der Verwaltungsgemeinschaft, des Staatlichen Bauamtes, der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Immobilienwirtschaft in Gerolzhofen, des katholischen Pfarramtes, der Motorsportvereinigung Gerolzhofen, der unterfränkischen Überlandzentrale Lülsfeld, des Büros transform sowie der Regierung von Unterfranken teil.

Folgende Themen wurden angesprochen:

- Die Marktlage im Immobilien- und Wohnungsmarkt, bezogen auf die Altstadt, Vermietungs- und Vermarktungsprobleme von Immobilien in der Altstadt, Zielgruppe der Kaufinteressenten einer Immobilie in der Altstadt
- Wohnangebote bzw. Nachfrage für besondere

- Zielgruppen (Senioren, barrierefreie Wohnungen, junge Familien...) in der Altstadt
- Die Nutzungs bzw. Leerstandsproblematik bei denkmalgeschützter Bausubstanz,
- Die allgemeine Situation des Straßenverkehrs und der Straßenraumgestaltung, Unfallschwerpunkte,
- Situation des Rad- und Fußverkehrs, Engstellen und fehlende Verbindungen
- Die Anbindung Gerolzhofens an den ÖPNV, Angebot des Stadtbusses (derzeit im Probebetrieb)
- Allgemeine Umweltprobleme, regenerative Energien, Energiekonzepte

Das zweite Fachgespräch zeigte die Wichtigkeit der Wohnumfeldverbesserung in der Altstadt sowie die Notwendigkeit, vorhandenen Angebote und Einrichtungen des ÖPNVs auszubauen und zu optimieren. Regenerative Energien sollen verstärkt genutzt werden.

Am **Fachgespräch Wohnenumfeld, Soziales und Sicherheit** nahmen neben den ständigen Teilnehmern Vertreter der ARGE und des Jugendamtes des Landratsamtes, der Erziehungsberatungsstelle, der Polizei, der Schulen und Kindergärten, der Arbeiterwohlfahrt und des Caritasverbandes, der Leiter des Jugendhauses sowie der evangelische und der katholische Pfarrer von Gerolzhofen teil.

Folgende Themen wurden angesprochen:

- Die Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der vor-

handenen Grün- und Freiflächen in der Altstadt

- Die qualitative und quantitative Bewertung der vorhandenen Spielplätze / Spielmöglichkeiten für Kinder
- Die Sicherheit und Ordnung im öffentlichen Raum, Vandalismus und Sachbeschädigung
- Soziale Infrastruktur: Angebote für Kinder und Senioren, generationenübergreifende Angebote, Vereinsleben
- Die allgemeine Akzeptanz und Nutzung der vorhandenen Angebote

Mit einigen ausgewählten Institutionen wurden zu einem späteren Zeitpunkt noch weiterführende Gespräche im Rahmen der Sozialraumanalyse geführt.

Ergebnis des dritten Fachgesprächs war der Wunsch nach differenzierteren Angeboten für verschiedene Zielgruppen, aber auch ein zielgruppen- bzw. generationenübergreifender Treffpunkt zur Vernetzung der verschiedenen Angebote im sozialen Bereich. Auch ist es notwendig, die vorhandenen Angebote und Einrichtungen besser zu „bewerben“ um eine höhere Akzeptanz zu erreichen.

Zudem wurden im Rahmen des dritten Fachgesprächs von den Teilnehmern sog. „mental maps“ erstellt, d.h. die Teilnehmer wurden gebeten, in einen Plan der Altstadt zunächst die aus ihrer Sicht „wichtigen“ Orte einzuzeichnen und in einen zweiten Plan (ggf. kommentiert durch Stichpunkte) die Barrieren und Mängel in der Altstadt. Diese Karten geben aus Sicht der Aufgabenträger (vornehmlich aus dem

Bereich „Soziales“) wichtige Hinweise zu künftigen Handlungsschwerpunkten (räumlich und thematisch) und möglichen Maßnahmen im Rahmen des Programmes „Soziale Stadt“. Außerdem dienen sie zur Überprüfung des bisher gewonnenen Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse. Die Ergebnisse der „mental maps“ sind im Kap. 4: Sozialräumliche Analyse dargestellt.

Die in den drei Fachgesprächen gewonnenen Erkenntnisse und Informationen fließen in die räumliche und sozialräumliche Bestandsanalyse im Rahmen des integrierten Handlungskonzeptes ein und geben wichtige Hinweise im Hinblick auf die möglichen Maßnahmen und eventuelle Schlüsselprojekte.



Fachgespräch 3 - 22.01.2009 Rathaus Gerolzhofen

2.3 BETEILIGUNG DER BÜRGER

Allgemeine Ziele

Das Programm „Soziale Stadt“ sieht vor, die städtebauliche und gleichzeitig soziale Weiterentwicklung eines Stadtteils bzw. Quartiers rechtzeitig und intensiv mit den Bürgern zu diskutieren.

In den „Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf“ identifizieren sich viele Bürger nicht mehr mit dem Quartier und engagieren sich nicht für die Gemeinschaft. Deshalb heißt Bürgerbeteiligung im Sinne des Programms, dass Bürger frühzeitig ihre Wünsche, Vorstellungen und Vorschläge in die Planung einbringen und zur künftigen Entwicklung des Stadtteils beitragen können. Realisiert werden sollen die Projekte, die für alle Beteiligten tragbar sind und eine Verbesserung darstellen.

Die Bürger sollen die spezifischen Probleme ihres Wohn- oder Arbeitsumfeldes, der Situation des öffentlichen Raums und des Zusammenlebens als ihre eigene Sache begreifen und dazu ermuntert werden, das Gemeinwesen im Quartier zu einem Teil selbst zu organisieren. Die Bürger können nicht in der Gesamtheit beteiligt werden, es sollen allerdings idealerweise Vertreter aller Interessensgruppen an der Entscheidungsfindung beteiligt werden.

Städtebauliche und architektonische Aspekte stehen im Programm „Soziale Stadt“ gleichberechtigt neben Wirtschaft, Beschäftigung, Ökologie, Verkehr und Sozialem mit dem Ziel, die Lebensqualität im Quartier zu verbessern.

Ziele der Bürgerbeteiligung in diesem Rahmen sind:

- Verbesserung des Zusammenlebens
- die Eigenverantwortlichkeit der Bevölkerung für ihr eigenes Quartier wecken
- die Potenziale des Stadtteils erkennen und formulieren
- die Wünsche der Bevölkerung in Erfahrung bringen
- Verständigung zwischen Bürgern und Verwaltung und Verbesserung der Transparenz der Entscheidungsfindung
- Bündelung und Verknüpfung der Aktivitäten im Stadtteil

Die Beteiligung der Bürger ist ein wesentlicher Bestandteil des Planungs- und Umsetzungsprozesses. Während der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes dient die Beteiligung vor allem dazu, gemeinsam mit den Bürgern Stärken und Schwächen zu definieren sowie Ziele und Maßnahmen herauszuarbeiten.

Nach Beschluss des Integrierten Handlungskonzeptes stehen die Schwerpunktbildung bei der Umsetzung sowie die Begleitung der konkreten Projekte im Vordergrund.

Das Quartiersmanagement führt nach der Fertigstellung des Integrierten Handlungskonzeptes die Bürgerbeteiligung, insbesondere den Bürgerarbeitskreis weiter.

Bürgerarbeitskreis

Der Bürgerarbeitskreis soll gemeinsam mit dem Quartiersmanagement seine Arbeit aufnehmen. Er setzt sich aus Bewohnern, ansässigen Geschäftsleuten, Vertretern der Pfarrgemeinden und Bildungseinrichtungen zusammen und soll fachlich durch Vertreter der Stadt Gerolzhofen sowie dem Planungsbüro unterstützt werden.

Zunächst sollen die Ergebnisse der Planungswerkstatt zusammengefasst und ein Resümee der dort erarbeiteten Vorschläge und Maßnahmen gezogen werden.

Grundlage der weiteren Arbeit des Bürgerkreises sind die Ergebnisse der Planungswerkstatt. Bei konkreten Maßnahmen werden auch die betreffenden Akteure / Anlieger in die Planungen mit einbezogen.

Planungswerkstatt

Im Rahmen einer offenen Planungswerkstatt wurden gemeinsam mit den Bürgern Ziele und Maßnahmen herausgearbeitet und damit wichtige Grundlagen für den Rahmen- und Maßnahmenplan.

Die Planungswerkstatt fand am 06.02.2009 in der Aula der Volksschule Gerolzhofen statt und bot allen Bürgern die Möglichkeit, ihre Vorstellungen in die Diskussion einzubringen. Die Veranstaltung wurde mit ca. 50 Teilnehmern mit großem Interesse wahrgenommen.

Nach einer Präsentation der Ergebnisse der räumlich - städtebaulichen und der sozialräumlichen Analyse durch das Planungsbüro wurden im Plenum die Stärken und Schwächen der Altstadt aus Sicht der Bürger gesammelt und dokumentiert.

Anhand dieser Stärken- und Schwächensammlung wurden vier thematische Arbeitsgruppen gebildet, in denen Ideen und Projektvorschläge zu den jeweiligen Themen erarbeitet wurden. Es wurden Arbeitsgruppen zu folgenden Themen gebildet: Soziales / Infrastruktur / Tourismus, Verkehr, Wohnen, Grün- / Freiflächen.

In den jeweiligen Arbeitsgruppen wurden folgende Ideen und mögliche Maßnahmen entwickelt:

Soziales / Infrastruktur / Tourismus:

- Thema Tourismus: Frankenradweg durch Gerolzhofen
längere und kundenfreundlichere Öffnungszeiten

sowie verbesserte Erreichbarkeit der Touristeninformation

- Thema Besucherlenkung: Stadtrundgang als „Roter Faden“ mit einheitlicher Kennzeichnung
Litfasssäule als zentraler Informationspunkt
- Thema Gastronomie: verbesserte kundenfreundlichere Öffnungszeiten
Mehr Möglichkeiten für Außengastronomie schaffen (z.B. Spitalstraße terrassieren)
- Thema Stadtbild / Warenangebot: kleine Geschäfte mit exklusivem, qualitativ hochwertigem Angebot (regionale Produkte, Vinothek)
Warenangebote / Schaufenster besser präsentieren, auf Aktualität achten
Zwischennutzungen für leerstehende Läden (z.B. als Ausstellungsfläche)
Bauernmarkt (regionale Produkte besser vermarkten, Marktplatz beleben)



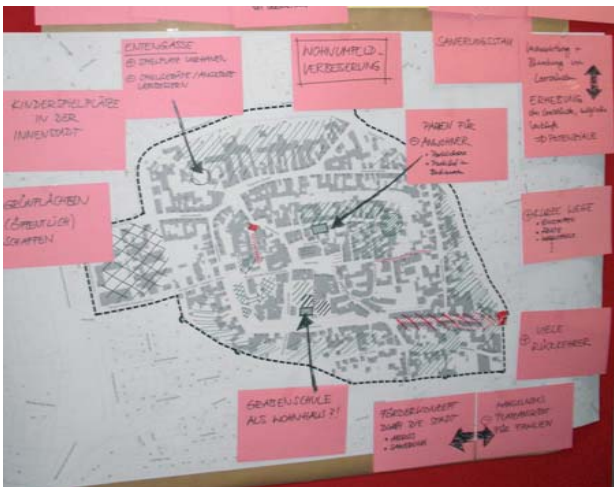
Einladung zur Planungswerkstatt



Planungswerkstatt am 06.02.2009, Aula der Volksschule Gerolzhofen



Arbeitsgruppe „Verkehr“



Ergebnisplan Arbeitsgruppe „Wohnen“

Verkehr:

- Nördliche / Östliche Allee: Querungshilfen für Fußgänger, Fahrbahnverengung, Fahrradbeziehung Richtung Norden verbessern
- Marktstraße: Engstellen entschärfen, Planung mit Erfahrung aus der Weißen-Turm-Straße überprüfen
- Kirchgasse: grundsätzlich positives Beispiel, jedoch bei Mobilitätsstreifen griffigere Oberfläche, Rollstuhlbreite einhalten
- Salzstraße: Parkdruckverringern, mehr Raum für Fußgänger
- Weiße-Turm-Straße: Verbesserung der Situation für Fußgänger: Belagswechsel oder farbliche Umgestaltung, Fußgängerzone oder Sackgasse
- Schuhstraße: fehlende Barrierefreiheit beheben, Engstellen entschärfen, Übergang Östliche Allee entschärfen (Querungshilfe)
- Schallfelder Straße: Gehweg verbreitern, Querungen für Fußgänger und Radfahrer verbessern
- Scherenbergturm: Fußgängerbeziehungen verdeutlichen
- Bürgermeister-Weigand-Straße: Radverkehr in Richtung Marktplatz zulassen, Fahrradstreifen Kolpingstraße
- Marktplatz: Bord absenken (Barrierefreiheit!)

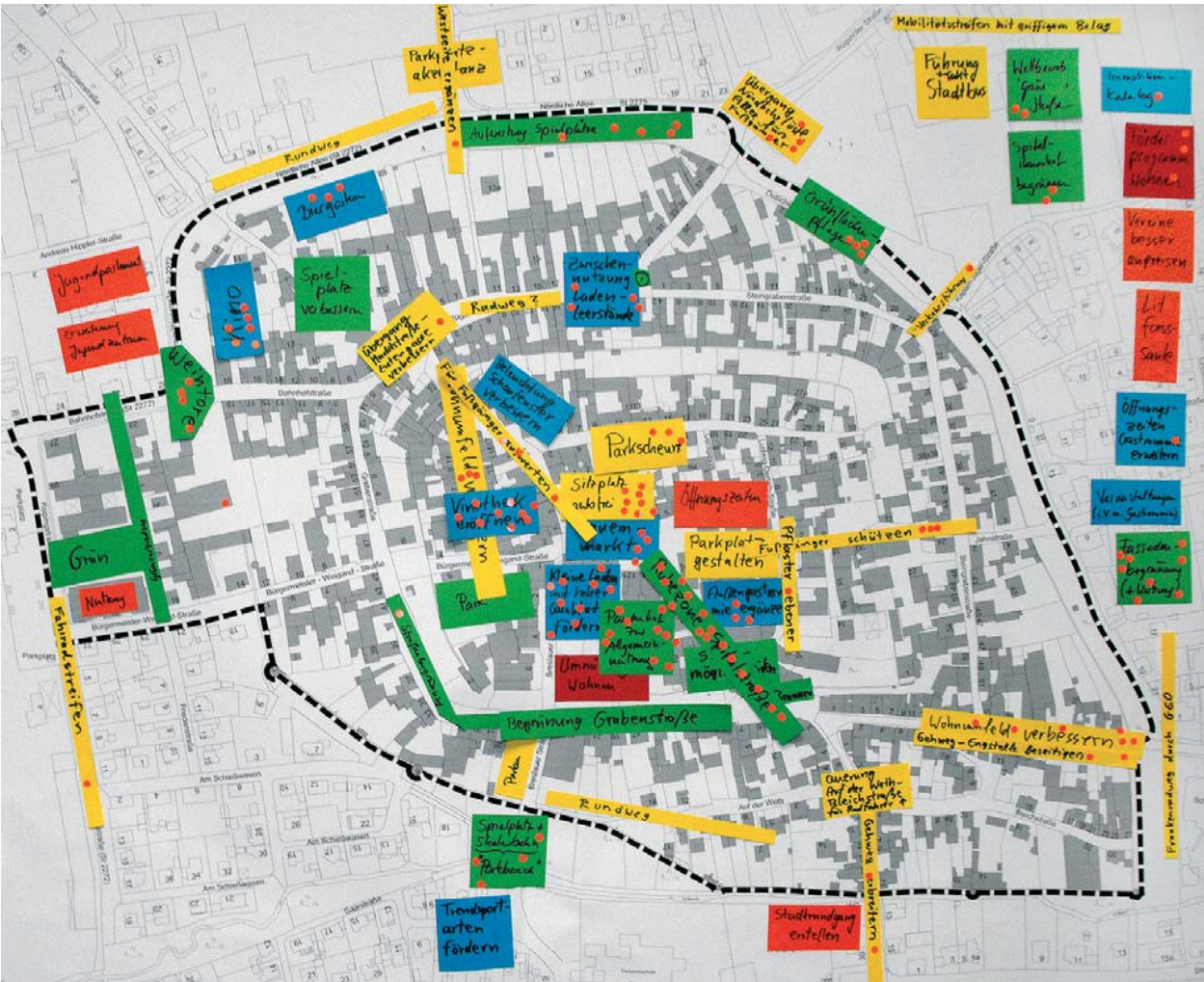
- Rügshöfer Straße: Querungshilfe Kreuzungsbereich Entengasse - Marktstraße
- Bahnhofstraße: Querungshilfe über Dreimühlenstraße
- Brunnengasse: Belag im Einmündungsbereich Spitalstraße verbessern

Wohnen:

- Förderprogramme (für Familien) für Wohnraum in der Altstadt (z.B. Förderung für Abriss von Nebengebäuden, Sanierung von alter Bausubstanz)
- Wohnumfeldverbesserungen:
Häfnergasse (Straßenraum durch Dauerparker unattraktiv),
Schuhstraße (Lärmbelästigung durch Durchgangsverkehr)
- wohnungsnah Spielplätze z.B. in der Entengasse schaffen und verbessern (auch Angebote für mehrere Kinder, Kleinkinder)
- Dachgärten / Dachterrassen zur Verbesserung der Durchgrünung bzw. als Gartenersatz
- Immobilienkatalog / Erfassen der Leerstände und dem Markt zur Verfügung stehender Immobilien

Grün- und Freiflächen:

- Zustand der Grünflächen insgesamt zu schlecht, zu wenig Grün in der Stadt
- Grün- /Baumkonzept für die Innenstadt schaffen: Bäume für die Altstadt (v.a. Steingrabenstraße, Rügshöfer Straße)
- Begrünungswettbewerb
- Fassadenbegrünung
- Begrünungskonzepte bewerben
- Spielplätze aufwerten
- Spitalgarten / Schulhof gemeinsam nutzen, partielle Schließung der Schulgasse, Schulhofgestaltung mit Grün (Grabenschule), Spitalhof begrünen, Sitzmöglichkeiten schaffen
- „Weintore“ zur Markierung der Stadteingänge
- Allee: Durchgängigkeit, Gastronomie, Sitzgruppen, Spielplätze aufwerten, Pflegezustand verbessern
- Areal Friedenstraße aufwerten
- Skaterplatz: zusätzliche Nutzungen (Tischtennis, Beachvolleyball)



Zusammenfassender Maßnahmenplan mit Bewertung

Projektvorschlag	Punkte
Ruhezone Spitalstraße	15
Pausenhof Grabenschule zur Allgemeinnutzung	10
Wohnumfeld verbessern	9
Kleine Läden mit hoher Qualität fördern	9
Vinothek eröffnen	9
Marktplatz autofrei & Sitzplätze schaffen	8
Fassadenbegrünung (& Bewerben)	8
Kino	6
Jugendparlament	6
Litfasssäule	5
Aufwertung Spielplätze (Grüngürtel Stadtmauer)	5
Übergang nördliche / östliche Allee für Fußgänger	4
Spielplatz & Skaterbahn → „Parkbereich“ Breslauer Straße	4
Bauernmarkt	4
Grünflächen pflegen	4
Zwischennutzung Ladenleerstände	4
Weintore als Stadteingänge	4
Parkscheune	3
Stadtrundgang erstellen	3
Öffnungszeiten	3
Biergarten	3
Außengastronomie ergänzen	3
Förderprogramm Wohnen	3
Marktstraße für Fußgänger aufwerten	3
Fußgänger schützen (Weiße-Turm-Straße)	3
Erweiterung Jugendzentrum	2
Gehweg-Engstelle beseitigen (Schuhstraße)	2
Gehweg verbreitern (Schallfelder Straße)	2
SpitalInnenhof begrünen	2
Wettbewerb „Grüne Straße“	2
Radweg Westseite ergänzen (Alzheimer Straße)	1
Begrünung Grabenstraße	1
Verkehrsführung (Scherenbergturn)	1
Immobilien-Katalog	1
Übergang Marktstraße – Entengasse verbessern	1
Fahrradstreifen (Kolpingstraße)	1
Vereine besser anpreisen	
Nutzung (ehemaliger REWE-Markt)	
Parkplatzakzeptanz	
Rundweg	
Mobilitätsstreifen mit griffigem Belag	
Führung & Takt Stadtbus	
Frankenradweg durch Gerolzhofen	
Querung Auf der Weth – Bleichstraße für Radfahrer	
Parken (Breslauer Straße)	
Radweg? (Rügshöfer Straße)	
Veranstaltungen (in Verbindung mit Gastronomie)	
Trendsportarten fördern	
Beleuchtung Schaufenster verbessern	
Umnutzung zu Wohnen (Grabenschule)	
Spielplätze verbessern (Innenstadt)	
Grünverbindung (Friedenstraße & ehemaliger REWE-Parkplatz)	
Park (Alte Vogtei)	
Sitzmöglichkeiten (Spitalstraße)	
Brunnen (Spitalstraße / Schallfelder Straße)	

Themenfelder:

- Wohnen
- Verkehr
- Grün- und Freiflächen
- Infrastruktur, Tourismus und Soziales
- Wirtschaft

Die Ergebnisse der Arbeitsgruppen wurden in einem gemeinsamen Maßnahmenplan zusammengefasst, in dem die vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekte soweit als möglich verortet wurden.

Dieser gemeinsame Maßnahmenplan lässt bereits Rückschlüsse auf räumliche Schwerpunkte mit erhöhtem Handlungsbedarf zu, ebenso kann man die Bedeutung der einzelnen Themenfelder (farblich geordnet) ablesen. Auf den ersten Blick überwiegen so verkehrlichen und grünordnerischen Maßnahmen

Abschließend hatten alle Bürger die Gelegenheit, die gesammelten Ideen der einzelnen Arbeitsgruppen auf dem gemeinsamen Maßnahmenplan zu bewerten. Diese Bewertung gibt Aufschluss über die subjektive „Wichtigkeit“ und Akzeptanz der einzelnen Maßnahmen und zeigt ebenfalls deutlich räumliche Schwerpunkte für das Untersuchungsgebiet auf.

Die Wertung der einzelnen vorgeschlagenen Maßnahmen werden der Wichtigkeit nach aufgelistet

Die Projektvorschläge mit den meisten Wertungen sind die Schaffung von Ruhezeiten und Sitzmöglichkeiten in der Spitalstraße sowie die Aufwertung und Öffnung des Schulhofes der Grabenschule für die Allgemeinheit.

2.4 ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Fachgespräche wurden wichtige Erkenntnisse aus Sicht der Aufgabenträger öffentlicher Belange sowie sonstiger Einrichtungen (z.B. soziales Leben) gewonnen, die die Bestandsanalyse ergänzen konnten.

Die Aussagen der „mental maps“ (Einschätzung der fachlichen Akteure hinsichtlich der Probleme in der Altstadt) stützen in weiten Teilen die angesprochenen Problemfelder in der Planungswerkstatt und machen so deutlich, dass sich die beiden Instrumente der Beteiligung hervorragend zum Herausarbeiten der Themenschwerpunkte und Handlungsfelder im Untersuchungsgebiet in Wichtigkeit und Vollständigkeit unterstützen.

Die Übereinstimmung der Einschätzung der Aufgabenträger sowie der Bürgerschaft bestätigen, dass das integrierte Handlungskonzept ein tragfähiges Konzept ist und die Umsetzung der Maßnahmen eine breite Unterstützung erfährt. Dies ist bei der Stadterneuerung von hoher Bedeutung, da die öffentlichen Maßnahmen der Stadt Gerolzhofen durch private Maßnahmen der Eigentümer ergänzt werden müssen und Engagement und Initiative der Bürgerschaft Voraussetzung für ein erfolgreiches Umsetzen der Maßnahmen ist.

3. DER STADTTEIL ALTSTADT

3.1 LAGE, FUNKTION UND BEDEUTUNG IM GESAMTSTÄDTISCHEN ZUSAMMENHANG



Luftbild Gerolzhofen



Luftbild Altstadt

Gerolzhofen

Die Stadt Gerolzhofen liegt auf einer Hochebene zwischen Steigerwald und Maintal. Die fast ebene Landschaft um Gerolzhofen herum wird landwirtschaftlich genutzt (vorwiegend Ackerbau).

Die ca. 6800 Einwohner zählende ehemalige Kreisstadt gehört zum Landkreis Schweinfurt und ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen. Der Verlust des Kreissitzes im Zuge der Landkreisreform 1972 (die Landkreise Schweinfurt und Gerolzhofen wurden zum Landkreis Schweinfurt zusammengefasst) hatte für die Stadt zunächst erhebliche strukturelle Konsequenzen: durch den Abzug verschiedener Verwaltungseinrichtungen, Schulen und des Amtsgerichtes gingen in Gerolzhofen Arbeitsplätze verloren, zudem musste ein spürbarer Rückgang der zentralörtlichen Bedeutung hingenommen werden.

Gerolzhofen besteht aus den beiden Stadtteilen Gerolzhofen und Rügshofen. Als ausgewiesenes Mittelzentrum hat Gerolzhofen alle Versorgungsfunktionen inne und ist sowohl Arbeits-, Wohn-, und Freizeitstandort als auch Bildungsstandort für die nähere Umgebung. Die Oberzentren Würzburg und Schweinfurt sind ca. 40 km bzw. 20 km entfernt.

Die überregionale Anbindung der Stadt erfolgt im wesentlichen über die die Stadt östlich tangierende Bundesstraße 286. Der Verkehr Schweinfurt - Neustadt/Aisch umfährt hier die Stadt, dieser Durchgangsverkehr konnte durch die Ortsumgehung aus der Altstadt gelenkt werden.

Die in Nord-Süd-Richtung im Westen an der Innenstadt vorbeiführende Bahnlinie Kitzingen - Schwein-

furt ist nicht mehr in Betrieb.

Gerolzhofen unterhält Städtepartnerschaften zu Marmers (Frankreich), Se (Benin), Elek (Ungarn), Rodevitsch (Deutschland) und Scarlino (Italien).

Die Altstadt

Im Untersuchungsbereich leben ca. 1450 Einwohner, das entspricht etwa 20 % der gesamten Bevölkerung von Gerolzhofen. Das Quartier nimmt eine Fläche von etwa 30,35 ha ein.

Der fast vollständig erhaltene mittelalterliche Stadtgrundriss mit den beiden Befestigungsringen aus dem 14. und 16. Jahrhundert ist auch heute noch in der Straßenführung und Bebauungsstruktur deutlich von den neueren, umliegenden Baugebieten zu unterscheiden. Die Altstadt liegt auf einer Terrasse mit einem Höhensprung im Süden von ca. 10 - 20 m zur darunter verlaufenden Volkach und bestimmt mit der Kirche und den Türmen der Stadtbefestigung die Fernwirkung der Stadt.

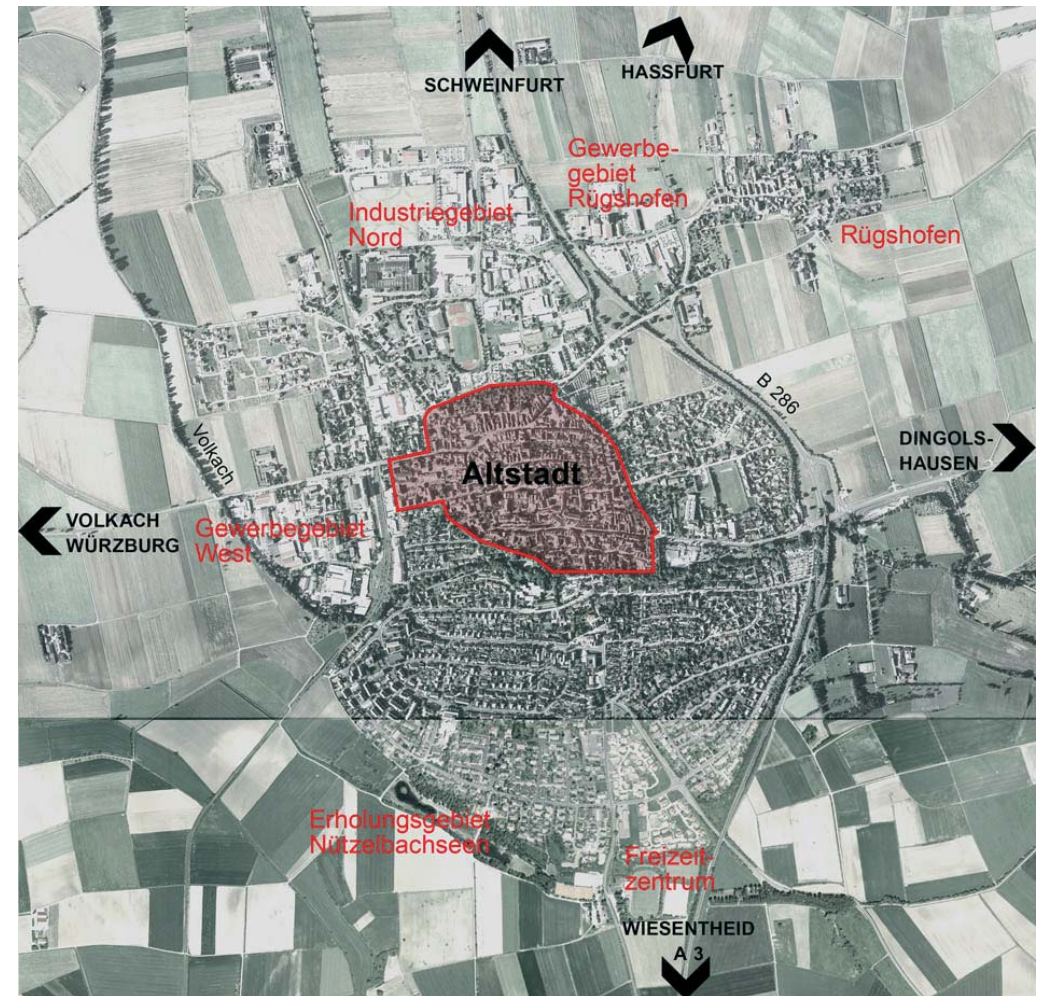
Der historische Stadtkern im inneren Mauerring hat im Zentrum deutlich städtischen Charakter, in den Randbereichen (äußerer Mauerring) findet man den ersten Wachstumsumring mit eher ackerbürgerlicher Prägung (Stadterweiterung entlang der ehemaligen Landstraßen) im Norden und kleineren Handwerkerhäusern entlang der Schuhstraße sowie dem Mühlen- und Gerberviertel um den alten Mühlbach (Heute Bleichstraße). Der Mühlbach wurde von der Volkach abgeleitet und ist nun weitgehend verrohrt. Lediglich am Anfang der Bleichstraße ist der Bach für einen kurzen Abschnitt wieder geöffnet worden. An die Mühlen in Gerolzhofen erinnern nun noch alte

Mühlsteine und eine Übersichtstafel in der Grünfläche an der Nördlichen Allee.

Die Altstadt ist die räumliche und funktionelle Mitte Gerolzhofens, hier sind die prägenden Bauten und wichtigsten Institutionen und Versorgungseinrichtungen gebündelt (Kirche, Rathaus, Marktplatz, Läden, Gasthäuser, Ärzte...). Der Marktplatz wird von den Bewohnern und Besuchern Gerolzhofens als eindeutiges Zentrum der Stadt empfunden.

Im Norden und Westen grenzen die Gewerbegebiete Gewerbegebiet West, Industriegebiet Nord und Gewerbegebiet Rügshofen an die Altstadt. Im Süden und Osten sind zwischen der Altstadt und dem Erholungsgebiet Nützelbachseen in neuere Zeit Wohngebiete entstanden.

Direkt südlich der Altstadt, am Rand der Stadtbefestigung, verläuft die Volkach. Sie fließt, vom Steigerwald kommend, nach Westen und mündet schließlich in den Main.



Untersuchungsgebiet Altstadt - Lage im Raum

3.2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG



Urkataster 1833

Gerolzhofen

Gerolzhofen wurde zwischen 750 und 779 erstmals urkundlich in Zusammenhang mit einer Schenkung an das Kloster Fulda erwähnt („Gerolteshove“). Der Name bedeutet „zum Hof des Gerold“.

Die Ursprünge der heutigen Stadt gehen bis ca. ins Jahr 920 zurück, hier lag ein Siedlungskern im Bereich des späteren Oberamts Hauses. Eine Adelsfamilie errichtet hier ein Burggut, das sog. „Schloß Fuchshof“.

Im Jahr 1056 wird Gerolzhofen erstmals als Markt erwähnt, 1350 als Stadt und Sitz eines Archidiakons.

Die ersten Befestigungsanlagen Gerolzhofens stammen aus dem 14. Jahrhundert, es sind die ersten Stadtmauern mit den zwei Stadttoren: Im Südosten das Spitaltor und im Nordwesten das Zenttor. Ebenso entstanden in dieser Zeit der Eulenturm und der Weiße Turm als Teil der Mauerbefestigung.

Im fränkischen Städtekrieg gegen den Würzburger Bischof Gerhard von Schwarzenburg wird Gerolzhofen zwischen 1397 und 1400 schwer zerstört.

Im Jahr 1402 wird das Spital in der heutigen Spitalstraße, im Jahr 1436 die Pfarrkirche am Marktplatz erbaut. Ab 1466 wird unter Fürstbischof Rudolph von Scherenberg mit dem weiteren Ausbau der Stadtbefestigung begonnen.

Für das Jahr 1476 sind in Gerolzhofen 1.054 Einwohner dokumentiert.

Im Jahr 1497 erfolgte der Bau der Johanniskapelle (jetzt: Gotikmuseum) als Friedhofskapelle.

Bei einem Brand im Jahr 1552 wurden u.a. das Rat-

haus, Pfarrkirche und Spital beschädigt, es gehen viele historische Dokumente verloren.

Unter Julius Echter wird im 16. Jahrhundert die Stadtbefestigung vollendet.

Bis zum Jahr 1593 steigt die Einwohnerzahl Gerolzhofens auf 1.314 Einwohner an. Das Bevölkerungswachstum hält bis zum Dreißigjährigen Krieg an.

Zur Zeit der Hexenverfolgung (1616-1619) werden in Gerolzhofen auf der Schießwasen oder Henkerswasen 261 „Hexenleute“ hingerichtet.

Im Dreißigjährigen Krieg wird die Stadt ab 1631 wiederholt geplündert und gebrandschatzt, Pest und Hungersnot dezimieren die Bevölkerung um ein Viertel.

Im 18. Jahrhundert wird die Stadtbefestigung unter Fürstbischof Franz von Hutten erneuert und weiter ausgebaut.

Mit dem Hochstift Würzburg gehört Gerolzhofen 1814 engültig zu Bayern.

Die ersten Durchbrüche durch die Stadtmauer in neuerer Zeit erfolgten im Jahr 1855 (Neuer „Stadt- ausgang“ Entengasse).

Im Jahr 1862 wird Gerolzhofen Bezirksstadt, 1939 Kreisstadt.

Mitte / Ende des 19. Jahrhunderts begann der Abbruch der alten Stadttore, um großzügigere Stadteinfahrten zu schaffen. In den Jahren 1867 und 1869 wurden die Stadttore an der Rügshöfer Straße und der Frankenwinheimer Straße abgebrochen, 1871 die Tore an der Schallfelder Straße und das Spitaltor, 1877 das Stadttor an der Marktstraße und schließ-

lich im Jahr 1882 das Stadttor an der Dingolshäuser Straße.

Die Eisenbahnlinien Gerolzhofen - Kitzingen sowie die Linie Gerolzhofen - Schweinfurt wurden Anfang des 20. Jahrhunderts in Betrieb genommen. Damit einher ging eine verstärkte wirtschaftliche und somit auch bauliche Entwicklung der Stadt.

1929 schließlich erfolgte der letzte Stadtmauerdurchbruch in der Bleichstraße.

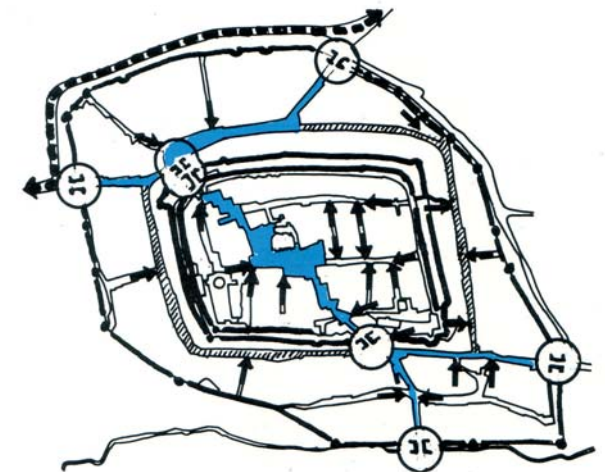
Erst zu Beginn des 20. Jahrhunderts begannen sich auch außerhalb der Stadtbefestigungen Wohnsiedlungen auszubreiten. Der historische Stadtgrundriss hat sich jedoch auch durch die Bautätigkeiten in neuerer Zeit nicht wesentlich verändert.

Nach dem Zweiten Weltkrieg kommen etwa 1.000 Vertriebene in das von Bombenschäden bewahrte Gerolzhofen, in Folge dieses Bevölkerungszuwachses entstehen weitere Siedlungen außerhalb des historischen Mauerrings.

1972 verlor Gerolzhofen durch die Landkreisreform den Kreissitz. 1978 wurde die Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen gegründet, sie ist mit ca. 16.000 Einwohnern in 8 Gemeinden (Dingolshausen, Donnersdorf, Frankenwinheim, Gerolzhofen, Lültsfeld, Michelau i. Steigerwald, Oberschwarzach und Sulzheim) die größte Verwaltungsgemeinschaft in Bayern.



historische Aufnahme der jetzigen Bürgermeister-Weigand-Straße



Stadteingänge 1801, Zeichnung: Institut für Städtebau, Raum und Umweltplanung Imlau, Bingen

3.3 FRÜHERE SANIERUNGSPLANUNGEN



NUTZUNGSKONZEPT

EINGRENZUNG CITY

- MEHR WOHNEN
- MEHR EINKAUFEN
- MEHR ERHOLEN
- MEHR PARKEN

- VORWIEGEND WOHNEN
- VORWIEGEND HANDEL, DIENSTLEISTUNGEN
- VERWALTUNG, SCHULE, KIRCHE
- GEWERBE DURCHMISCHT MIT WOHNEN
- PARKEN
- ERHOLUNGSGRÜN, LEITGRÜN

Stadtsanierung Gerolzhofen 1978, Zeichnung: Institut für Städtebau, Raum und Umweltplanung Imlau, Bingen

Vorbereitende Untersuchungen zur Sanierungsplanung 1978

Im Jahr 1976 wurde das Institut für Städtebau Raum- und Umweltplanung Imlau aus Bingen mit der Erstellung einer Vorbereitenden Untersuchung der Altstadt im Hinblick auf eine Stadtsanierung beauftragt.

Die vorbereitende Untersuchung wurde 1978 fertiggestellt und in Form eines Berichtes dokumentiert. In der Bestandsaufnahme wurden die städtebaulichen und funktionalen Strukturen wie Dachlandschaft, Höhenentwicklung, Parzellenmuster, Stadtstruktur, Nutzungsstruktur und Verkehrssystem untersucht. Zudem wurden Daten zur Bevölkerung und Wirtschaft sowie eine eigene Befragung der Bewohner zur Erstellung einer sozialräumlichen Analyse ausgewertet.

Abschließend wurden die Zielvorstellungen für die Stadtsanierung in einem baulich-räumlichen Konzept, einem Nutzungskonzept sowie einem Verkehrskonzept dargestellt und Empfehlungen für die weitere Arbeit nach dem Städtebauförderungsgesetz gegeben.

Als Oberziele der Stadtsanierung werden begrenztes Wachstum, erhaltende Erneuerung der historischen Stadtstruktur, Sicherung der Lebensgrundlage im ländlichen Raum und die Steigerung der Attraktivität der Innenstadt für das Wohnen/Arbeiten und Erholen genannt.

Das wichtigste Ziel des baulich - räumlichen Konzepts (Zielplan Altstadt) soll die Erhaltung des hohen städtebaulichen Erlebniswerts der Altstadt, insbesondere der Raumfolge Marktstraße - Marktplatz

- Spitalstraße sein. Es wird zur Aufstellung eines Farbleitplans und einer Gestaltungssatzung geraten.

Im Nutzungskonzept werden differenzierte Angaben zur vorgeschlagene Art der künftigen baulichen Nutzung gemacht. Die unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Einkaufen Erholen, Parken) sollen mit der historischen Stadtstruktur abgestimmt werden. Die Tendenz zur Verdrängung der Wohnfunktion soll aufgefangen werden, u.a. durch Wohnumfeldverbesserungen wie Spielstraßen, Kindergärten, Altentreff und verkehrsberuhigte Straßenräume.

Ein Plan mit Modernisierungszonen und Empfehlungen zur Umgrenzung der förmlich festzulegenden Sanierungsgebiete, eingeteilt in Prioritätsstufen, schließt den Bericht ab.

Verkehrsgutachten mit städtebaulicher Zielsetzung von 1986

Im Bericht zur Sanierungsplanung vom Institut Imlau wurde bereits auf die zentrale Bedeutung der Verkehrsproblematik hingewiesen. Trotz einiger bereits umgesetzten Projekte ist die verkehrliche Situation in Gerolzhofen in den 80er Jahren noch immer unbefriedigend und somit wird das Ingenieurbüro Seib mit der Erstellung eines Verkehrsgutachtens beauftragt. Dieses Verkehrsgutachten wird durch den Architekten K. Diller um die städtebauliche Zielsetzung als Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchung aus dem Jahr 1978 erweitert.

Das Verkehrskonzept hat sich folgende Verbesserungen zum Ziel gesetzt:

- Neuordnung der überörtlichen Verkehrslenkung
 - Einrichtung einer Fußgängerzone
 - Verkehrsberuhigung im Stadtinnenbereich
 - Neuordnung der Parkierung im Stadtinnenbereich
 - Neuordnung der innerörtlichen Verkehrslenkung
- Kernpunkte der städtebaulichen Zielsetzung sind:
- Erhaltung des Stadtbildes als Gesamtensemble und der Einzelbaudenkmäler
 - Verbesserung und damit Aufwertung innerstädtischer Freiräume in Straßen oder Plätzen
 - Geichzeitige Steigerung der Anziehungskraft von Einkaufszonen, eine erhöhte Inverstitionsbereitschaft der Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe
 - Lösung des Verkehrsproblems im fließenden und ruhenden Bereich

Als besonders wichtig wird die verkehrliche Entlastung des Marktplatzes gesehen, ohne jedochs eine Erreichbarkeit als zentralen Punkt der Innenstadt zu beeinträchtigen. Auch hier wird eine Tiefgarage als mögliche Lösung zur Verringerung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum gesehen. Durch die Herausnahme des (ruhenden) Verkehrs soll den Geschäftsleuten besonders am Marktplatz die Möglichkeit der Ausdehnung ihres Angebotes auf die Außenflächen gegeben werden.

Für den Marktplatz sowie weitere Straßenräume wurden Umgestaltungsvorschläge als Zielvorstellung in Form von Isometrien und Perspektiven erarbeitet.

Städtebaulicher Rahmenplan zur Altstadtsanierung

Im Jahr 1992 wurde das Architektur- und Planungsbüro Trojan aus Darmstadt mit der Aufstellung eines Rahmenplans zur Fortschreibung der Sanierungsplanung unter Einbeziehung des Verkehrsgutachtens und der in den Jahren 1987-88 erstellten „Marktuntersuchung zur Förderung des Einzelhandels“ beauftragt.

Die wesentlichen Leitgedanken des Rahmenplans sind:

- historischer Stadtgrundriss als Grundgerüst der weiteren städtebaulichen Entwicklung
- Städtebauliche Besonderheiten / Stadtbildprägend sind die diagonale Hauptstraßen, die annähernd geschlossenen Befestigungsringe, die Solitärbauten und Türme sowie die überlieferte Baustruktur
- Die Sanierung und Weiterentwicklung ist entsprechend den Nutzungseignungen und Entwicklungsreserven der einzelnen Standorte möglich

Für den Versorgungsschwerpunkt Stadtmitte sind folgende Sanierungsmaßnahmen aufgezeigt:

- Sanierung historischer Gebäude am Marktplatz mit Ladengeschäften und Wohnungen
- Neubauten für Wohn- und Geschäftshäuser in der Breslauer Straße un am der Weißen-Turm-Straße
- Erweiterung von Geschäftsflächen durch Neu-

ordnung von Blockinnenbereichen z.B. zwischen Marktplatz und Häfnergasse

- Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Grundstücke zu Wohnzwecken in der Grabenstraße, auch Dienstleistung und nicht störende gewerbliche Nutzung möglich
- Weitere Öffentliche Einrichtungen im jetzigen Schulhaus, den Nebengebäuden des Oberamthofes und der Vogtei

Zum Thema Verkehr wird folgendes vorgeschlagen:

- Ausbau weiterer Entalstungsprkplätze für Besucher und Beschäftigte
- Verbesserte Fußwegeverbindungen von den Parkplätzen zur Stadtmitte
- Verbessertes Parkplatzangebot für Beschäftigte und Anlieger durch den Bau von Sammelstellplätzen in einzelnen Blockinnenbereichen
- Kurzzeitparkplätze für Besucher in der Grabenstraße
- Aufwertung der Stadtmitte als Einkaufsbereich durch Verkehrsentlastung des Marktplatzes / Umgestaltung als fußgängerfreundliche Aufenthaltszone




Der Aufwertung und Stabilisierung der Wohnfunktion kommt besondere Bedeutung zu, wohnumfeldverbessernde Maßnahmen sind:

- Verkehrsentlastung des Altstadt-kerns durch Ausbau des Alleerings



MASSNAHMENKONZEPT






STÄDTISCHE ENTWICKLUNGSAUFGABEN AUSSERHALB DER ALTSTADT

-  Flächenneuordnungen
-  Neuanlage von Entlastungsparkplätzen für die Altstadt
-  Ausbau öffentlicher Grünflächen


STÄDTISCHE SANIERUNGSAUFGABEN INNERHALB DER ALTSTADT

-  Reprivatisierung der Neuordnungsgrundstücke im Sanierungsgebiet I, Entengasse/Grabenstraße
-  Grunderwerb der Stadt für öffentlichen Bedarf
-  Sanierung der Stadtmauer und der Stadttürme
-  Verkehrsberuhigung und Neugestaltung von Straßen, Wegen und Platzflächen
-  Einrichtung von öffentlichen Gehrechten
-  Neugestaltung öffentlicher Grünflächen
-  Ausbau von Parkplätzen bzw. Neubau eines unterirdischen Parkdecks
-  Sanierung öffentlicher Gebäude

SANIERUNGSAUFGABEN PRIVATER EIGENTUMER

-  notwendige Gebäudesanierungen
-  notwendige Gebäudesanierungen denkmalgeschützter Bauten, bei denen die Mitwirkung des LfD und der Stadt erforderlich ist
-  wünschenswerte Neugestaltung privater Höfe und Nebengebäude
-  wünschenswerte Neuanlage privater Gärten
-  Neubauten, aus städtebaulichen Gründen wünschenswert

SANIERUNGSAUFGABEN PRIVATER EIGENTUMER MIT HILFE DER STADT

-  Entkernung von Blockinnenhöfen, Neuordnung für gewerbliche Nebengebäude und Hofflächen bzw. für Sammelgaragen

SANIERUNGSVERFAHREN

-  bestehendes förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet I Grabenstrasse-Entengasse
-  geplantes förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet II Stadtmitte

SONSTIGE PRIVATE MASSNAHMEN

Das Maßnahmenkonzept zeigt nur die im Rahmen der Sanierung wünschenswerten privaten Maßnahmen. Nicht eingetragen sind weitere bauliche Entwicklungen und Vorhaben, die je nach Bedarf der Eigentümer entsprechend den in den Rahmenplan-Konzepten aufgezeigten städtebaulichen Vorgaben möglich sind.

- Beschränkung gewerblicher Nutzungen auf nicht störende Betriebe
- Umnutzung oder Neubau von Rückgebäuden
- Erhalt vorhandener Gärten und Begrünungsgebot für Hofflächen von Wohnquartieren, Beschränkung der Bebauungsdichte
- Errichtung eines Kinderspielplatzes und der Bau eines Jugendclubs
- Ausbau der Stadtmauerterrasse oberhalb der Grabenstraße als Promenade für die Altstadtabwohner
- Umnutzung der Schule für soziale und kulturelle Einrichtungen

Maßnahmen zur Aufwertung des Stadtbildes:

- Angemessene Instandsetzung und Renovierung der Bebauung
- Wiederherstellung / Sichtbarmachen des Stadtmauertringes, Vervollständigung des äußeren Rings im Westen
- Stadtmauerpromenade oberhalb der Grabenstraße, Spitalgarten
- Schrittweise Umgestaltung des Straßenraums nach erfolgter Verkehrsentlastung

Ein räumlicher Schwerpunkt wird trotz der vielfältigen Maßnahmen im gesamten Altstadtgebiet im Bereich um den Marktplatz gesetzt, daraus resultiert auch die Forderung eines weiteren Sanierungsgebiets „Stadtmitte“ im Sinne des Städtebauförderungsprogramms.

Förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten

Basierend auf den vorbereitenden Untersuchungen wurden in den Jahren 1983 und 1993 Teilbereiche der Altstadt als förmlich festgelegte Sanierungsgebiete ausgewiesen. Der gesamte historische Siedlungskern ist als Denkmalensemble eingetragen.

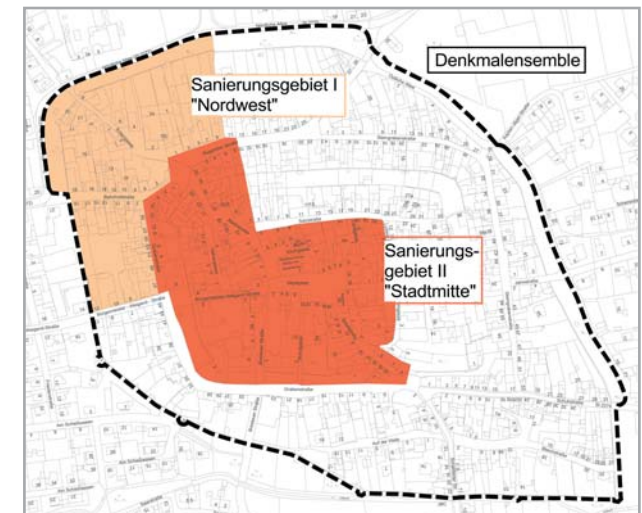
Folgende Bereiche sind zudem wegen ihrer besonderen städtebaulichen Bedeutung hervorgehoben:

- Marktplatz/Marktstraße/Spitalstraße: Diagonalstraße mit gestaffelter Fluchtlinie und abwechslungsreichen, kleinen Dreiecksplätzen
- Rügshöfer Straße: nördliche Centrovorstadt mit Ackerbürgerhäusern und zahlreichen Gasthäusern
- Salzstraße: einziger Straßenzug mit giebelständiger Bebauung (v.a. Ackerbürgerhäuser)
- Schuhstraße: Bereich der ehemaligen Spitalvorstadt mit geschlossen traufseitiger Bebauung (v.a. Handwerkerhäuser)

Als Grundlage für zukünftige Sanierungsmaßnahmen wurde ein Gestaltungskonzept mit Planungsempfehlungen und Hinweisen für den Umgang mit Straßen, Gassen und Plätzen im Sinne der Stadtsanierung erarbeitet.

In den Sanierungsgebieten gab es die Möglichkeit, Fördermittel für Vorhaben im Sinne der Stadtsanierung zu erhalten. Dies sind umfassende Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden sowie Gestaltungsverbesserungen an der Fassade, die zur Aufwertung des Stadtbildes beitragen und den beschlossenen

Sanierungszielen entsprechen. Die Fördermittel können in Form eines Darlehens oder Steuervergünstigungen erhalten werden. Voraussetzung für eine Förderung ist eine Sanierungsanforderung mit dem Ziel einer strukturellen und gestalterischen Aufwertung der Altstadt.



Abgrenzung der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete



Skizzen zum Gestaltungskonzept für die befestigten öffentlichen Freiflächen im Altstadtbereich, Architekturbüro Dag Schröder

Gestaltungskonzept für die befestigten öffentlichen Freiflächen im Altstadtbereich

Im Jahr 1992 wurde vom Architekturbüro Dag Schröder aus Schweinfurt ein Konzept zur Gestaltung von Straßen und Gassen in der Altstadt erstellt. Dieses Konzept baut auf den zuvor beschriebene Untersuchungen des Büros Imlau, dem Verkehrsgutachten von Diller / Seib und der Rahmenplanung des Büros Trojan auf. Es dient als Ergänzung der bisher vorliegenden Gutachten und Planungen.

Teil des Gutachtens ist eine umfassende Analyse und Bewertung des bestehenden öffentlichen Raums sowie eine Untersuchung der Bedeutung der Freiflächen in der Geschichte Gerolzhofens und eine ausführliche Dokumentation der historischen und heutigen Gestaltungselemente im öffentlichen Straßenraum.

Ziel des Konzeptes ist es, die neu zu gestaltenden öffentlichen Flächen so zu planen, dass sie dem stadtebaulich bedeutsamen Altstadtensemble gerecht werden.

Als herausragende Freiräume aus städtebaulicher Sicht wird die Achse Spitalstraße / Marktplatz / Marktstraße, der Marktplatz selbst, die Salzstraße, der Bereich Floriansbrunnen / Rügshöfer Straße sowie der Platzbereich um den Neptunbrunnen genannt.

Historisch überliefert ist ein Belag mit ortstypischem Kalksteinpflaster für die wichtigsten Straße und Plätze, Nebenstraße und Gassen blieben oft unbefestigt. Erst um die Jahrhundertwende wurden die Fahrbahnen der wichtigsten Verkehrswege mit dauerhaftem Balsaltpflaster belegt. Die meisten Straßen

waren jedoch als einheitliche, niveaugleiche Fläche ohne ausgewiesene Gehwege ausgebildet.

Zur Zeit der Erstellung des Gestaltungskonzeptes sind ein Großteil der Straßen in der Altstadt asphaltiert und von der Nutzung durch den Kfz-Verkehr geprägt. Breite ungegliederte Fahrbahnen nehmen oft die gesamte Freifläche in Anspruch. Kleinere innerstädtische Freiflächen (auch Baulücken) werden als Flächen für den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen.

Die Umwidmung der Spitalstraße in eine Fußgängerzone war bereits vollzogen. Der Marktplatz war in den 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts neu gepflastert worden und weist eine für die Zeit typische Gestaltung mit geometrischem Muster aus Granitkleinsteinpflaster auf.

In Teilbereichen hat jedoch schon ein Umdenken und somit der Versuch, Straßenraum an den Fußgänger zurückzugeben, stattgefunden. Diese Straßenbereiche wurden oft höhengleich (ohne Bordsteine, Gehweg oft nur durch Materialwechsel markiert) ausgeführt, was jedoch meist von einer Vielzahl von verschiedensten Ausstattungselementen im Straßenraum begleitet wurde (hölzerne Pflanztröge, begrünte Betonschalen, steinerne und gußeiserne Poller, verschiedene Einzelbäume...) um die Verkehrsberuhigung zu unterstützen.

Vielfach ist ein recht uneinheitlich gestaltetes Stadtbild zu beobachten. Zudem wird bemängelt, dass durch die Umaußerungen historische Bezüge nicht mehr nachvollziehbar sind und alte Brunnen und Statuen an einen beliebigen Platz „Aus dem Weg

geräumt“ wurden.

Mangelhaft ist in manchen Bereichen der Umgang mit der historischen Funktion und Bedeutung eines Ortes. Der Gefahr des damit einhergehenden Identitätsverlustes soll mit dem Gestaltungskonzept begegnet werden. Kritisch bewertet wird auch die Anhäufung und Mischung verschiedenster Befestigungsarten und Materialien, die dem Bild einer in sich stimmigen Altstadt entgegensteht.

Die wichtigsten Elemente des neuen Gestaltungskonzeptes sind:

- Nutzung der öffentlichen Flächen als Teil des unmittelbaren Wohnumfeldes
- Nutzung des Verkehrsraumes durch alle Verkehrsteilnehmer, Entlastung des Verkehrsraumes vom ruhenden und fließenden Verkehr
- Der Pkw - Verkehr trägt zwar auch zur Belebung der Altstadt bei, soll den Raum allerdings nicht dominieren.
- Rad- und Fußgängerverkehr sind besonders zu fördern, schaffen ruhiger Bereiche in der Innenstadt zum Verweilen

Gestaltungsprinzipien:

- Ablesbarkeit des Zusammenhangs zwischen Bebauung, Topographie, Gestaltung und Nutzungsansprüchen
- Ruhige, flächenhafte Gestaltung des öffentlichen Raums (Rückbesinnung auf das historische Vorbild), sparsame Ausstattung des öffentlichen

raums mit Möblierung und Begrünung

- Erhalt der noch vorhandenen historischen Beläge, Aufnahmen von Blickpunkten und Sichtachsen
- Andeutung der Flächenzuweisung in verkehrsberuhigten Bereichen durch dezente Gliederungselemente und Materialwechsel
- Beschränkung auf wenige Materialien bei der Wahl der Beläge
- Begrünung: Einzelne Laubbäume zur Markierung wichtiger Standorte oder als Ersatz für einen fehlenden Raumabschluss, Fassadenbegrünung der Häuser

Zu einigen Bereichen wurden teilweise beispielhafte, teilweise konkrete Gestaltungsvorschläge bzw. Planungsempfehlungen gemacht. Es sind dies der Marktplatz, die Marktstraße, der Kirchplatz mit Kirchgasse, die Häfnergasse, die Salzstraße, die Weiße-Turm-Straße, das Braugässchen, der Platz am Neptunbrunnen, der Zugang zur Spitalstraße, der Platz am Floriansbrunnen (Rügshöfer Straße, Schuhstraße, Steingrabenstraße und die Bürgermeiser - Weigand - Straße.

Fazit

Wesentliche Zielsetzungen der vorangegangenen Planungen und Gutachten sind bereits umgesetzt worden und haben zu einer Aufwertung der Altstadt beigetragen (z.B. Verkehrsberuhigung durch Herausnahme des Durchgangsverkehrs aus dem Stadtkern im Zuge des Ausbaus der Östliche Allee, Büro Imlau, 1978).

Die angestrebte Verkehrsentslastung des Marktplatzes und Umgestaltung in eine fußgängerfreundliche Aufenthaltszone (Trojan, 1992) ist bisher nur zum Teil gelungen, obwohl alle bisherigen Gutachten eine Belastung durch die übermäßige Auto - Orientierung besonders in diesem Bereich feststellten.

Die Vorschläge und Empfehlungen des Gestaltungskonzeptes von 1992 (Büro Dag Schröder) wurden in Teilbereichen umgesetzt, z.B. die Umgestaltung des östlichen Marktplatzbereiches mit Bäumen, Sitzbänken und einem Brunnen. Die Spitalstraße wurde bereits früher zur Fußgängerzone umgewidmet. Allerdings sollten die vorhandenen Ansätze zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Stadtkern konsequent weiterverfolgt werden.

Viele der im Zuge des Gestaltungskonzeptes vom Büro Dag Schröder aufgedeckten Missstände sind jedoch noch immer aktuell (z.B. die uneinheitliche Stadtmöblierung und der vorhandene Materialmix im öffentlichen Raum).

Hier könnte im Rahmen des Projektes Soziale Stadt an die bereits formulierten Gestaltungsprinzipien angeknüpft werden.

4. SOZIALRAUMANALYSE

4.1 KONZEPTIONELLER ANSATZ: DASEINSGRUNDFUNKTIONEN

Am Ende der 1960er Jahre etablierte sich in Fachkreisen die Münchener Schule der Sozialgeographie. D. Partzsch, ein Raumplaner dieser Denkschule, griff H. Bobecks Idee von den sogenannten „Sozialfunktionen“ auf und übersetzte dessen Terminologie in die moderne Sprache. In den folgenden Jahren fanden die daraus resultierenden „Daseinsgrundfunktionen“ große Beachtung. Im Einzelnen benennt D. Partzsch sieben Daseinsgrundfunktionen¹:

- Wohnen
- Arbeiten
- Sich-Versorgen
- Sich-Erholen
- Sich-Bilden
- in Gemeinschaft Leben
- Verkehrsteilnahme

Jeder Mensch richtet sein Handeln, das biologisch, sozio-kulturell oder individuell motiviert sein kann, auf die Erfüllung dieser Bedürfnisse aus². Um diese verwirklichen zu können bedarf es zweckmäßiger Einrichtungen, die sich an konkreten Standorten befinden. So kann die Funktion Wohnen allein durch die Existenz von Wohngebäuden und das Bedürfnis nach Bildung nur durch Präsenz entsprechender Bildungsstätten wie Universitäten oder Volkshochschulen realisiert werden. Des Weiteren ist die Versorgung mit Nahrung und Kleidung an das Vorhandensein von Lebensmittelmärkten und Kaufhäusern gebunden etc.

In diesem Sinne steht heute vor allem die praktische Umsetzung der Theorie der Daseinsgrundfunktionen im Vordergrund. Die Stätten, die für die Ausführung der Funktionen erforderlich sind, werden durch die moderne Stadtplanung und das aktuelle Städtebauwesen berücksichtigt und gezielt gefördert. Die Attraktivität eines Stadt- oder Ortsteils lässt sich, unter anderem, am Grad seiner Ausstattung mit Einrichtungen, die der Bedürfnisbefriedigung der Menschen dienen, messen. Ein Stadtteil, der seiner Bevölkerung genügend Wohnraum, ausreichend Arbeitsplätze, Kaufhäuser, Parks und Grünanlagen, Bildungseinrichtungen und vielfältige soziale Aktivitäten bieten kann, wäre ein beliebter Wohnort und Magnet für nahezu alle Menschen.

In der Realität ist eine unmittelbare Umsetzung der Theorie der Daseinsgrundfunktionen kaum möglich. Durch den Einfluss vieler Faktoren, wie Wirtschaft, Politik oder Demographie, existieren innerhalb zahlreicher Städte und Gemeinden Entwicklungsunterschiede. Wohnungsleerstände, hohe Arbeitslosigkeit und mangelnde Schul- und Ausbildungsmöglichkeiten sind nur einige der Hauptprobleme, derer sich das Städtebauwesen und die zuständige Stadtplanung annehmen muss. Daneben konzentriert man sich heute insbesondere auf die Sanierung von sozialen Aspekten wie den Aufbau eines Gemeinwesens³.

Beispielhaft ist das Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt“, dessen übergeordnetes Ziel die Verbesserung der sozialen Situation der betroffenen Bevölkerung ist. Vor allem aber wird ein Augenmerk

auf die Aufwertung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die „Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ (BauGB, Kap.2, §171e (4)) gelegt. Für die genaue praktische Umsetzung dieser Aspekte sind im Einzelnen die Beauftragten der Stadt oder Gemeinde und die anderen Beteiligten verantwortlich.

Das Konzept der Sozialfunktionen bzw. die der Daseinsgrundfunktionen ist auch heute noch präsent und hat für die Raumplanung sowie für die Stadt- und Regionalentwicklung eine hohe praktische Bedeutung. Dementsprechend bildet es auch eine wesentliche Grundlage für das Programm Sozialen Stadt.

¹ vgl. WEICHHART, P. (2008): Entwicklungslinien der Sozialgeographie. Von Hans Bobek bis Benno Werlen. Stuttgart: Franz Steiner Verlag, 439 pp.

² vgl. PARSONS, T. (1973): Soziologische Theorie. 3. Auflage, Darmstadt: Luchterhand Verlag, 314 pp.

³ vgl. STEGEN, R. (2006): Die Soziale Stadt. Quartiersentwicklung zwischen Städtebauförderung, integrierter Stadtpolitik und Bewohnerinteressen. Berlin: LIT Verlag, 312 pp.

4.2 METHODIK

Methodischer Ansatz

Methodisch werden in der sozialräumlichen Analyse zwei sich ergänzende Ansätze verfolgt:

1. Gesamträumlicher Ansatz

Räumlich abgegrenzte Gebiete werden quantitativ auf der Grundlage statistischen Materials miteinander verglichen. (= Allgemeine Strukturanalyse). Das Untersuchungsgebiet, d.h. die Altstadt Gerolzhofens, wird - soweit möglich - mit der gesamten Stadt verglichen.

2. Räumlich differenzierender Ansatz

Hier wird die innere Struktur eines ausgewählten Gebietes sowohl mit quantitativen als auch qualitativen Angaben analysiert (= Spezielle Strukturanalyse).

Dieser Ansatz umfasst zwei Bereiche

- a) Sektoral- bzw. gruppenspezifische Analyse mittels Fach- und Expertengesprächen
- b) Räumlich spezifische Analyse mittels Kartierung, Zonierung und Charakterisierung durch Experten sowie durch Ortsbegehungen.

Vorgehensweise

Als Analyseinstrumente werden mehrere komplementäre Methoden eingesetzt, deren Ergebnisse sich hinsichtlich ihrer Raum- und Subjektbezüge unterscheiden:

1. Datenanalysen

Gegenstand der Analysen sind i.d.R. statistische Daten, die entweder sekundärstatistisch vorhanden sind oder auf objektive Weise erhoben werden können.

Die Ergebnisse der mit standardisierten Techniken durchgeführten Auswertungen können zusätzlich zur textlichen Darstellung auch tabellarisch, graphisch oder kartographisch dokumentiert werden. Die Raum- und Subjektbezüge sind Aggregate, z.B. die Stadt oder Stadtbezirke, die Einwohner eines Stadtteils oder die Ausländer in einem Stadtteil. Aussagen beziehen sich daher auf bestimmte Räume oder bestimmte Gruppen.

2. Fachgespräche

Fachgespräche werden als Gruppendiskussion durchgeführt. Die Teilnehmer der Fachgespräche wurden aufgrund ihrer fachlichen Kompetenz bzw. Zuständigkeit für ein bestimmtes Thema ausgewählt. Sie fungieren somit als institutionelle Akteure, d.h. sie vertreten eine Organisation oder Institution, die für eine bestimmte Personengruppe zuständig ist, z.B. Jugendliche oder Senioren. Die sachlich orientierten Aussagen ergeben sich aus der jeweiligen institutionellen Perspektive und sind vor allem auf eine bestimmte Gruppe bezogen. Die Gesamtheit der Aussagen wiederum erlaubt die vollständige Abbildung des Geschehens in einem bestimmten Raum.

3. Expertengespräche

Expertengespräche werden als Einzelbefragung durchgeführt. Auch hier ist für die Auswahl die jeweilige fachliche Kompetenz ausschlaggebend. Neben sachlichen Informationen werden auch Einschätzungen und Beurteilungen abgefragt, die aufgrund der Qualifikation und des Erfahrungswissens möglich sind. Die Aussagen ergeben sich aus einer sowohl institutionellen als auch persönlichen Perspektive und

sind ebenfalls auf bestimmte Gruppen bezogen, für die eine fachliche Zuständigkeit besteht, oder auch auf einen Raum bzw. eine Situation insgesamt.

Hier ist auch die Methode einzuordnen, dass mehrere Experten jeweils für sich mittels „mentaler Landkarten“ eine sozialräumliche Differenzierung vorgenommen haben.

4. Mitwirkung im Beteiligungsprozess

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses der Bürger wurde eine Planungswerkstatt durchgeführt. Den Bürgern wurde damit die Möglichkeit eröffnet, sich persönlich an dem Gestaltungsprozess ihres Stadtteils zu beteiligen und sich mit Ideen, Vorschlägen und anderen Beiträgen einzubringen. Die Ergebnisse sind während der Planungswerkstatt zusammengeführt, vorgestellt und diskutiert worden. Den sozialen Bereich betreffende Anregungen der Bürger sind in sozialräumliche Analyse und die Konzeption sozialräumlicher Maßnahmen aufgenommen worden.

5. Bürgerbefragung

Ergänzend wurden im Rahmen einer Stichprobenerhebung an verschiedenen Tagen fragebogengestützte persönliche Interviews mit Bürgerinnen und Bürgern durchgeführt. Aufgrund des begrenzten Erhebungsumfangs können die Ergebnisse nicht als im statistischen Sinne repräsentativ angesehen werden, sie geben aber die Perspektive der Bürgerinnen und Bürgern im Überblick wieder und können andere strukturelle Aussagen verdeutlichen und stützen.

4.3 BEVÖLKERUNG

Struktur und Entwicklung der Einwohner

In Gerolzhofen haben 6811 Personen ihren Hauptwohnsitz. 48,7 % aller Gemeldeten sind männlich, 51,3 % weiblich. Im Untersuchungsgebiet Gerolzhofen-Altstadt leben aktuell 21,2 % der Einwohner Gerolzhofens (1447). Davon sind 712 bzw. 49,2 % männlich und 735 bzw. 50,8 % weiblich. Seit Anfang der 1970er Jahre ist die Entwicklung der Einwohnerzahl relativ konstant bei zunächst leicht steigender Tendenz bis in die 1990er Jahre hinein. Der Zuwachs nach 1990 dürfte wie in vielen westdeutschen Städten zumindest zu einem erheblichen Teil durch die Wiedervereinigung beider deutscher Staaten verursacht sein. Eine ähnliche Entwicklung ist für den Landkreis Schweinfurt zu verzeichnen. Auch hier ist

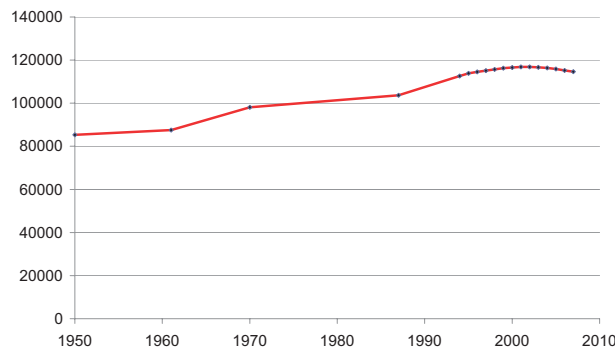
das jahrzehntelange stetige Wachstum durch eine leichte Abnahme abgelöst worden.

Mit Bezug auf die Jahre 1998, 2003 und 2008 sind für das Untersuchungsgebiet verfügbare Daten aus der Einwohnermeldestatistik abgefragt worden. Damit kann für den aktuellen Stand ein Vergleich mit dem gesamten Stadtgebiet durchgeführt werden sowie ein Rückblick auf die Zeiträume der letzten 5 bzw. 10 Jahre.

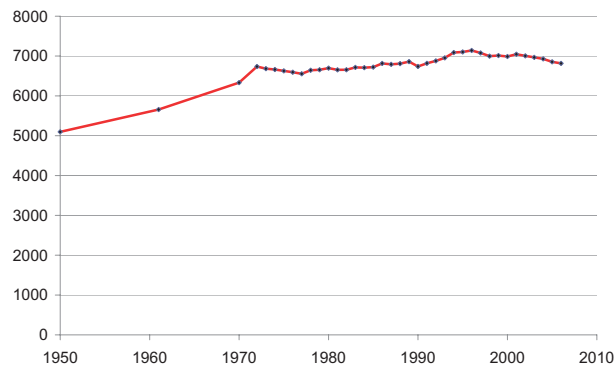
Betrachtet man die Einwohnerentwicklung ausgehend von 1998, ist sowohl für die Gesamtstadt als auch für das Teilgebiet der Altstadt ein Rückgang zu verzeichnen. Allerdings ist der Rückgang in der Altstadt wesentlich stärker. In dem relativ kurzen Zeitraum der letzten 10 Jahre hat die Altstadt 11 %

ihrer Bewohner verloren. Dabei handelt es sich um die Bevölkerungsbilanz. Der Anzahl der Bewohner, die die Altstadt verlassen haben, konnte durch die Zuzüge nicht ausgeglichen werden. Dieses Ergebnis weist darauf hin, dass die Altstadt als Wohnstandort eine nur eingeschränkte und zudem deutlich rückläufige Anziehungskraft hat.

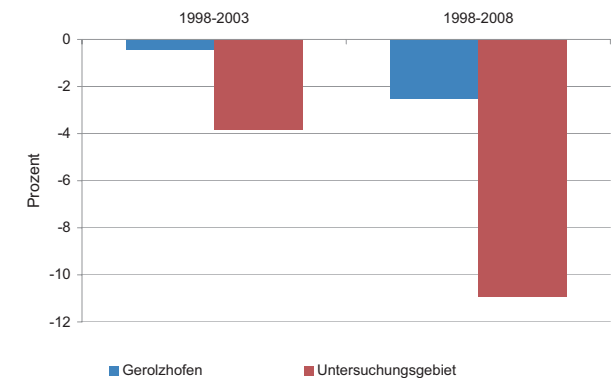
Auch die natürliche Bevölkerungsbewegung, d.h. der Saldo aus Geburten und Sterbefällen, lag in den vergangenen Jahren leicht im negativen Bereich. Das negative Vorzeichen ist Ausdruck der Alterung der Gesamtbevölkerung, wie sie durch den demographischen Wandel beschrieben wird. Die Konstanz des Saldos ist jedoch eher positiv zu bewerten, da die Erhöhung des Durchschnittsalters der Bevölke-



Einwohnerentwicklung des Landkreises Schweinfurt von 1950 bis heute



Einwohnerentwicklung der Stadt Gerolzhofen von 1950 bis heute



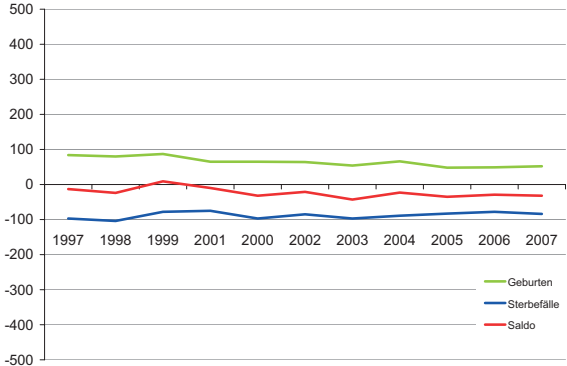
Einwohnerentwicklung der Stadt Gerolzhofen und des Untersuchungsgebiets

Die Tendenz der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Gerolzhofen ist zwar kontinuierlich zunehmend, in Gerolzhofen aber beim Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung nicht nachvollzogen wird. Auch beim Wanderungssaldo macht sich in jüngster Vergangenheit wieder ein positiver Trend bemerkbar. Beides dürfte eher auf die neu entstandenen Wohngebiete zurückzuführen sein, als auf die Entwicklung in der Altstadt, da das Untersuchungsgebiet einen deutlichen Bevölkerungsschwund verzeichnet.

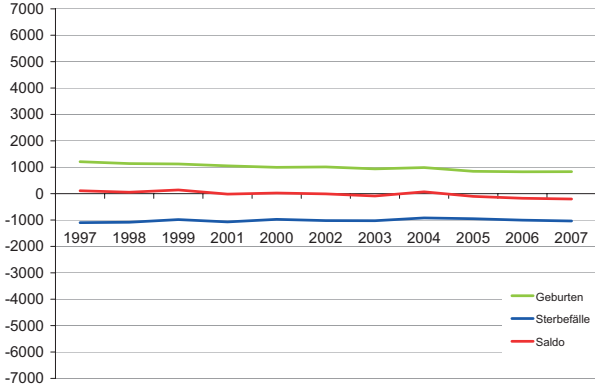
Auch für den Landkreis Schweinfurt ist ein leicht negativer Saldo bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung festzustellen, d.h. die Geburten können die Sterbefälle nicht ausgleichen. Der Saldo der Wanderungen ist im Landkreis Schweinfurt seit 2003 ebenfalls leicht negativ.

Die Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung von Gerolzhofen und dem Landkreis sind ähnlich. Berücksichtigt man, dass der Landkreis auch ländliche Gebiete umfasst, die verstärkt von Abwanderung und geringen Geburtenraten betroffen sind, muss diese Ähnlichkeit relativiert werden. Zielgebiete von Wanderungen sind wegen besserer Erwerbsmöglichkeiten und besserer Infrastruktur i.d.R. die Städte bzw. stadtnahe Gebiete. Daher wäre für die Stadt Gerolzhofen eher eine Zuwanderung zu erwarten. Sie wird aber durch die Abwanderung möglicherweise in die Umlandgemeinden überkompensiert. Dies kann als Hinweis gesehen werden, dass Gerolzhofen keine ausgeprägte Bindungswirkung als Wohnort zu haben scheint.

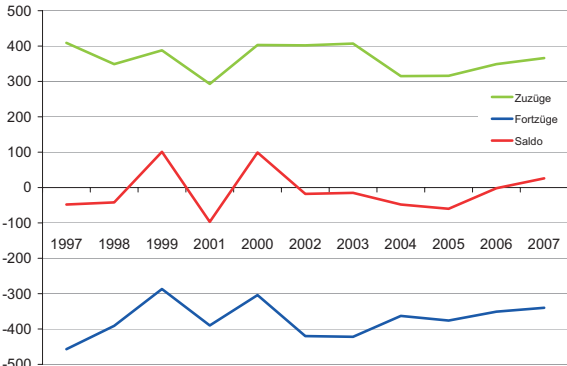
Die Altersstruktur des Untersuchungsgebiets weist so wie diejenige der Stadt Gerolzhofens und des



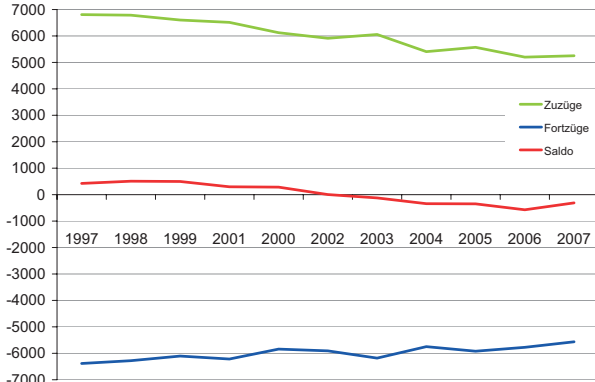
Natürliche Bevölkerungsentwicklung Gerolzhofens



Natürliche Bevölkerungsentwicklung Landkreis Schweinfurt



Wanderungen über die Gemeindegrenzen Gerolzhofens

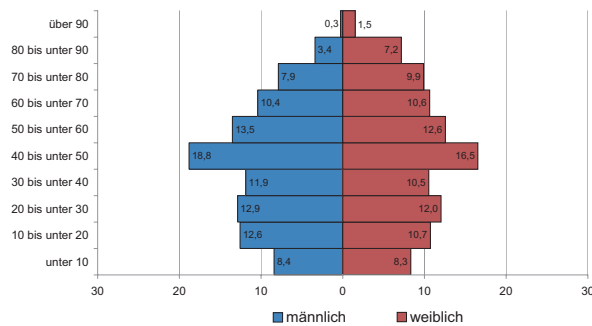


Wanderungen über die Gemeindegrenzen im Landkreis Schweinfurt

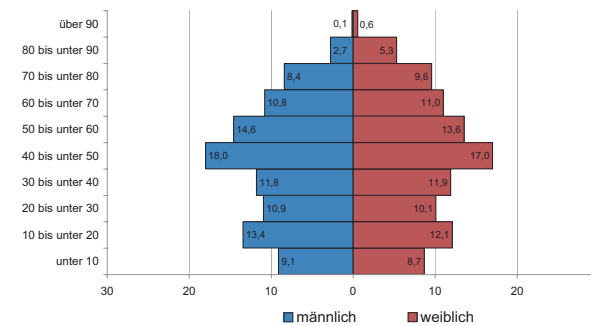
Landkreises Schweinfurt die grundlegenden Merkmale der Bevölkerungspyramide Deutschlands auf. Der Rückgang in den späten 60er Jahren und in den 70er Jahren („Pillenknick“) ist ebenso erkennbar wie der Übergang der Pyramide von der Dreiecks- zur Urnenform. Die Basis der Pyramide wird stetig schmaler. Bei der älteren Bevölkerung überwiegt wegen der höheren Lebenserwartung die weibliche Bevölkerung.

Die Bevölkerungspyramide des Landkreises kommt dieser Form am nächsten. Im Vergleich dazu weist

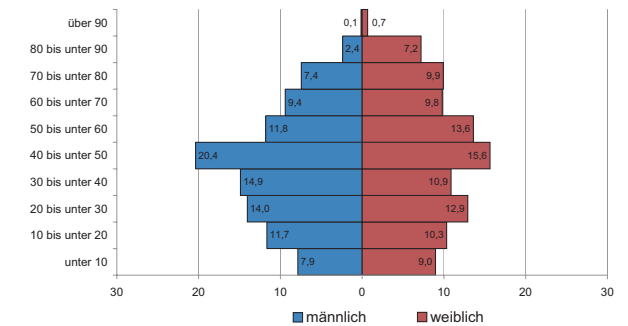
die Pyramide der Stadt Gerolzhofen nur geringe Unterschiede auf. Die Anteile der unter 10-Jährigen sind etwas geringer, die Anteile der über 80-Jährigen etwas höher. Bei der Pyramide des Untersuchungsgebietes hingegen sind Abweichungen festzustellen. Während die Altersgruppen ab 50 Jahren ähnliche Anteilswerte haben, sind die Anteilswerte bei den 30- bis 50-jährigen Männern deutlich höher und die Anteilswerte der unter 20-Jährigen tendenziell etwas geringer als in der Stadt Gerolzhofen bzw. im Landkreis Schweinfurt.



Altersstruktur des Landkreises Schweinfurt 2008



Altersstruktur von Gerolzhofen 2008



Altersstruktur des Untersuchungsgebietes 2008

Räumliche Differenzierung

Die räumlich differenzierende Analyse des Untersuchungsgebiets zeigt Straßen mit tendenziell positiver Einwohnerentwicklung für die letzte Dekade mit den Querschnittsjahren 1998, 2003 und 2008:

- Auf der Weth, Bleichstraße, Östliche Allee
- Straßen mit tendenziell negativer Einwohnerentwicklung sind:
- Bgm.-Weigand-Straße, Friedenstraße, Kolpingstraße, Marktstraße, Rügshofer Straße, Schuhstraße, Steingrabenstraße, Weiße-Turm-Straße

Ein Zusammenhang dieser Entwicklung mit dem Ausländeranteil ist nicht eindeutig vorhanden. Werte über 10 % weisen die Bleichstraße und die Spitalstraße auf. Die Bleichstraße weist eine positive, die Spitalstraße eine durchschnittliche Einwohnerentwicklung auf. Kolpingstraße und Marktplatz haben zwar Werte über 9 %, allerdings ist hier die absolute Zahl 2 bzw. 3. Die höchste absolute Zahl ist mit jeweils 10 für die Rügshöfer Straße und die Steingrabenstraße festzustellen. Die Anteilswerte sind mit 7,4 % und 5,5 % überdurchschnittlich.

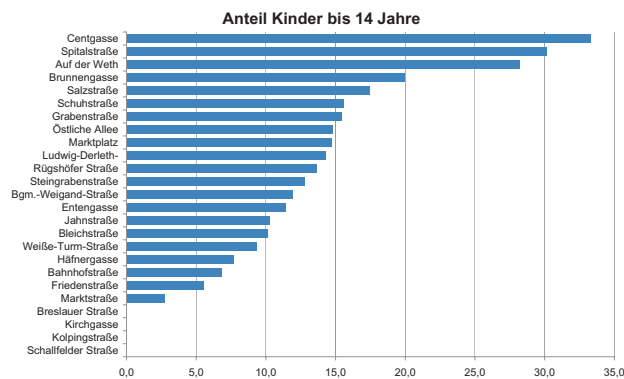
Die Meldestatistik weist auch das Merkmal Lohnsteuerpflichtige aus. Ist dieser Anteil gering, haben andere Einkommensquellen eine größere Bedeutung. Dies können z.B. Einkünfte aus selbständiger Arbeit, Renten aber auch Unterstützungsleistungen sein. Eine Differenzierung dieser Art liegt nicht vor, so dass diese Werte für die Analyse nur ergänzend herangezogen werden können. Die niedrigsten Werte mit etwas über 40 % bzw. 43 % weisen die

Zählung nach Straßen

Straße	2008 absolut			relativ		
	gesamt	Deutsche	Ausländer	Lst.pfl.	Ausländer	Lst.pfl.
Auf der Weth Gerolzhofen	39	37	2	24	5,1%	61,5%
Bahnhofstraße Gerolzhofen	113	110	3	75	2,7%	66,4%
Bgm.-Weigand-Straße Gerolzhofen	62	61	1	36	1,6%	58,1%
Bleichstraße Gerolzhofen	69	60	9	35	13,0%	50,7%
Breslauer Straße Gerolzhofen	16	16	0	13	0,0%	81,3%
Brunnengasse Gerolzhofen	14	14	0	7	0,0%	50,0%
Centgasse Gerolzhofen	15	15	0	8	0,0%	53,3%
Entengasse Gerolzhofen	71	68	3	52	4,2%	73,2%
Friedenstraße Gerolzhofen	35	35	0	14	0,0%	40,0%
Grabenstraße Gerolzhofen	136	127	9	75	6,6%	55,1%
Häfnergasse Gerolzhofen	13	12	1	8	7,7%	61,5%
Jahnstraße Gerolzhofen	96	95	1	68	1,0%	70,8%
Kirchgasse Gerolzhofen	10	10	0	7	0,0%	70,0%
Kolpingstraße Gerolzhofen	21	19	2	14	9,5%	66,7%
Ludwig-Derleth-Straße Gerolzhofen	28	27	1	20	3,6%	71,4%
Marktplatz Gerolzhofen	33	30	3	23	9,1%	69,7%
Marktstraße Gerolzhofen	36	35	1	19	2,8%	52,8%
Östliche Allee Gerolzhofen	41	40	1	28	2,4%	68,3%
Rügshöfer Straße Gerolzhofen	135	125	10	58	7,4%	43,0%
Salzstraße Gerolzhofen	121	116	5	66	4,1%	54,5%
Schuhstraße Gerolzhofen	96	94	2	64	2,1%	66,7%
Spitalstraße Gerolzhofen	53	46	7	29	13,2%	54,7%
Steingrabenstraße Gerolzhofen	183	173	10	112	5,5%	61,2%
Weiße-Turm-Straße Gerolzhofen	64	62	2	40	3,1%	62,5%
SUMME	1500	1427	73	895	4,9%	59,7%

Straße	Einwohner	Deutsche	Ausländer	Lst.pfl.	gesamt
Auf der Weth	++	++		++	+
Bahnhofstraße	-	-		+	-
Bgm.-Weigand-Straße	--	--		-	-
Bleichstraße	++	+	++	+	+
Entengasse	--	+		+	-
Grabenstraße	+	+	--	+	-
Jahnstraße	+	+		++	-
Östliche Allee	++	++		++	+
Rügshöfer Straße	--	--	--	--	-
Salzstraße	--	-		--	-
Schuhstraße	--	--		-	-
Spitalstraße	--	-	--	-	-
Steingrabenstraße	--	--	++	--	-
Weißer-Turm-Straße	--	--		--	-

Entwicklungstendenzen einzelner Straßen



Anteil Kinder nach Straßen im Untersuchungsgebiet

Friedenstraße und die Rügshöfer Straße auf, deren Einwohnerentwicklung zudem negativ ist. Aufgrund der statistischen Daten erscheinen beide Straßen als unterdurchschnittlich. Dies betrifft vor allem die Rügshöfer Straße, deren Einwohnerzahl in den letzten 10 Jahren um fast 20 % zurückgegangen ist.

Unterdurchschnittliche Werte weisen aber auch mit 50,7 % und 53,3 % die Bleichstraße und die Centgasse auf, für die eine positive Einwohnerentwicklung festgestellt wurde. Hierfür könnte ein höherer Anteil Selbständiger ursächlich sein.

Die positive Beurteilung von Centgasse und Auf der Weth wird auch dadurch gestützt, dass deren Einwohner zu einem sehr großen Anteil Kinder sind. Die Dynamik schließt offenbar auch Familien mit Kindern ein. Spitalstraße, Brunnengasse und Salzstraße haben bezüglich Kinder ebenfalls hohe Anteilswerte. Ihre Einwohnerentwicklung ist durchschnittlich, d.h. stabil. Umgekehrt weisen Marktstraße, Friedenstraße und Häfnergasse eine negative Einwohnerentwicklung und einen niedrigen Kinderanteil auf.

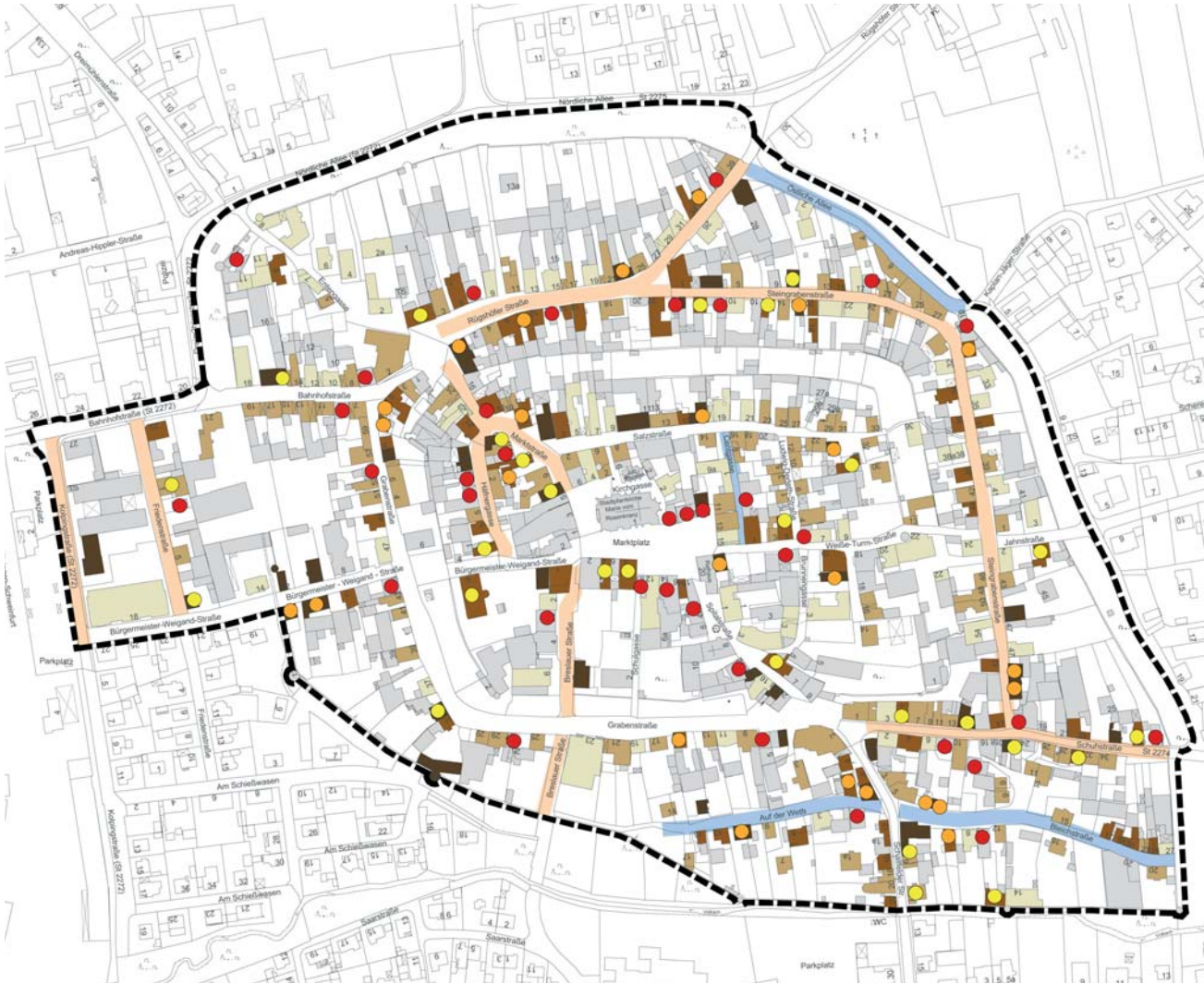
Der Plan, der die Bewohner je Wohngebäude wiedergibt, zeigt auch die Verteilung der älteren Bevölkerung. Eine vergleichsweise höhere Dichte ist für den südöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes festzustellen, für die Marktstraße sowie für den nördlichen Teil der Steingrabenstraße in Verbindung mit der Rügshöfer Straße. In diesen Gebieten, vor allem aber auch im Zentrum befinden sich bereits Leerstände. Für diese Straßen ist zudem bereits jetzt größtenteils eine negative Einwohnerentwicklung festzustellen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass in der Zusammenschau der verschiedenen Indikatoren diejenigen Bereiche als eher negativ hinsichtlich ihrer Struktur und Entwicklung zu beurteilen sind, deren Einwohnerzahlen rückläufig sind. In dem Bereich Auf der Weth / Bleichstraße ist eine gewisse Dynamik erkennbar.

ZEICHENERKLÄRUNG

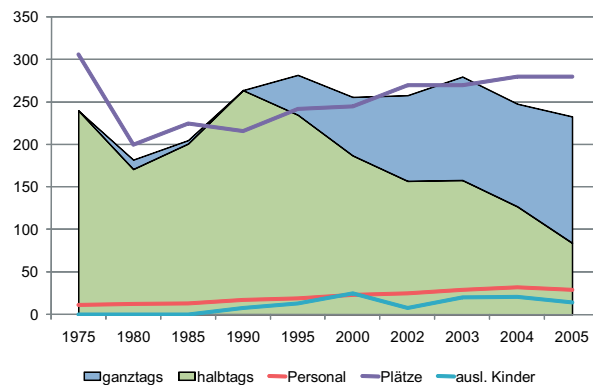
Bewohner je Grundstück / Wohngebäude

-  1 Person
-  2 Personen
-  3-5 Personen
-  mehr als 5 Personen
-  Leerstand - Wohnnutzung
-  alle Bewohner älter als 75 Jahre
-  alle Bewohner älter als 65 Jahre
-  Straßen mit tendenziell positiver Einwohnerentwicklung
-  Straßen mit tendenziell negativer Einwohnerentwicklung
-  Untersuchungsgebiet



*Erziehung zu
Toleranz,
Umweltbewusstsein
und
Eigenverantwortlichkeit*

Quelle: Schulflyer des Gymnasiums Gerolzhofen



Bilanzierung der Kinderbetreuung in Kindertagesstätten

Kinder und Jugendliche

Die amtliche Statistik weist für die Stadt Gerolzhofen 2 Volksschulen und 1 Realschule aber kein Gymnasium und keine berufliche Schule aus. In den Schulen betreuen 85 Lehrkräfte 1500 Schülerinnen und Schüler. Davon sind 38 Ausländer, was einem Anteil von 2,5 % entspricht. Auf 1000 Einwohner kommen 220 Schülerinnen und Schüler. Für Unterfranken beträgt dieser Wert 83 und für den Landkreis Schweinfurt 77, der Anteil von ausländischen Schülerinnen und Schülern liegt bei 6,4 % bzw. 2,9 %. Dennoch hat Gerolzhofen ein Gymnasium. Es ist eine Außenstelle des Franken-Landschulheims Schloss Gaibach und somit Teil eines Internats im Zweckverband bayerischer Landschulheime. An dem Standort Gerolzhofen ist allerdings nur ein Teilausbau vorhanden, der die 5.-10. Jahrgangsstufe umfasst. Da die soziale Infrastruktur ein sehr wichtiger Standortfaktor ist, würde es die Standortattraktivität Gerolzhofens erheblich steigern, das Gymnasium voll auszubauen. Zudem würde der Ausbau die funktionale Bedeutung des Mittelzentrums stärken. Durch die Umstellung auf das achtjährige Gymnasium (G8) wird diese Maßnahme erheblich erleichtert.

Die Zahl der Kindergartenkinder in Gerolzhofen schwankt in Jahren von 1975 bis 2005 zwischen 180 und 280, wobei der niedrigste Stand im Jahr 1980 erreicht wurde. Seitdem stieg die Anzahl bis zum Jahr 1995 relativ stark an, was dazu führte, dass trotz eines leichten Personalausbaus für 16 Jahre nicht genügend viele Kindergartenplätze vorhanden waren. In der Höchstphase zwischen 1990 und 1995

verzeichnete man pro Jahr rund 60 Kinder mehr als vorhandene Kindergartenplätze. Sowohl die Anzahl der Plätze als auch die Zahl des Kindergartenpersonals wurde seit dem Jahr 1990 kontinuierlich erhöht, dennoch stellte man Ende 2003 abermals eine Unterversorgung an Plätzen fest. Kurz darauf drehte sich das Verhältnis um und seither wird das Potenzial nicht voll ausgelastet.

Seit ca. 1990 zeichnet sich die deutliche Tendenz zur Ganztagsbetreuung ab. Bis dahin machten die ganztags betreuten Kinder noch einen sehr geringen Teil aus. Seit Anfang der 90er Jahre schwankt die Zahl der Kindergartenkinder um 250, seit ungefähr fünf Jahren machen die halbtags betreuten Kinder nicht einmal mehr die Hälfte der Kindergartenkinder aus. Dies hängt vermutlich damit zusammen, dass immer mehr Frauen schon früher als in den vorherigen Jahrzehnten nach der Babypause wieder ins Berufsleben einsteigen.

Die Anzahl der ausländischen Kindergartenkinder begann im Jahr 1985 zuzunehmen und stieg bis 2000 bis zu ihrem Maximum an, blieb aber absolut gesehen stets unter 50 Kindern. Seitdem bewegt sich die Zahl der ausländischen Kinder um die 20, wobei auch hier die Anzahl seit 2004 abnimmt, ähnlich der Kurve der Kindergartenkinder in Gerolzhofen insgesamt.

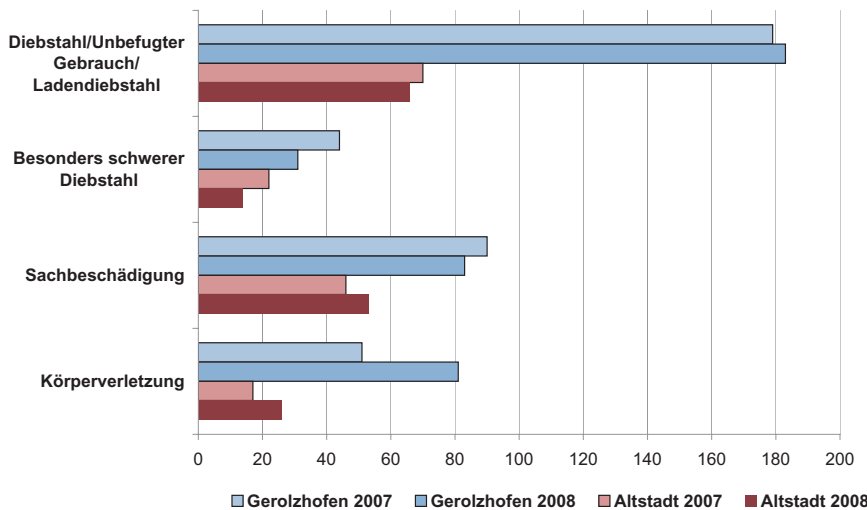
Sicherheit im öffentlichen Raum

Ein wichtiger Aspekt bei der Beurteilung des Wohnumfeldes aus sozialer Perspektive ist die Sicherheit im öffentlichen Raum. Sie wird vor allem durch Eigentumsdelikte, Rohheitsdelikte und Sachbeschädigungen beeinträchtigt. In Gerolzhofen umfassen diese Delikte etwa drei Viertel des gesamten Kriminalgeschehens. Der verbleibende Anteil betrifft Betrugsfälle, Kapitaldelikte und Drogenkriminalität, die aber im öffentlichen Raum nicht unmittelbar wahrnehmbar sind.

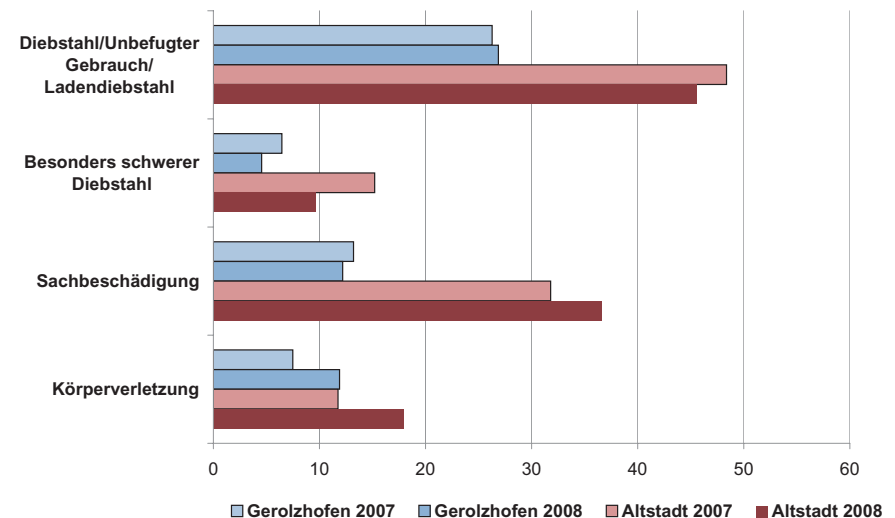
Generell gilt, dass die in der Kriminalstatistik nachgewiesenen Delikte sich auf den Tatort beziehen und keine Rückschlüsse auf den Wohnort eines Täters bzw. auf die Bevölkerung in dem jeweiligen Gebiet zulassen. Dennoch weisen bestimmte Delikte, wie z.B. Rohheitsdelikte oder Sachbeschädigungen auf ein Gefährdungspotential und ein eingeschränktes Sicherheitsempfinden im öffentlichen Raum hin.

Auf Grundlage kriminalstatistischer Daten der Polizeiinspektion Gerolzhofen aus den Jahren 2007 und 2008 lässt sich erkennen, dass die häufigsten Delik-

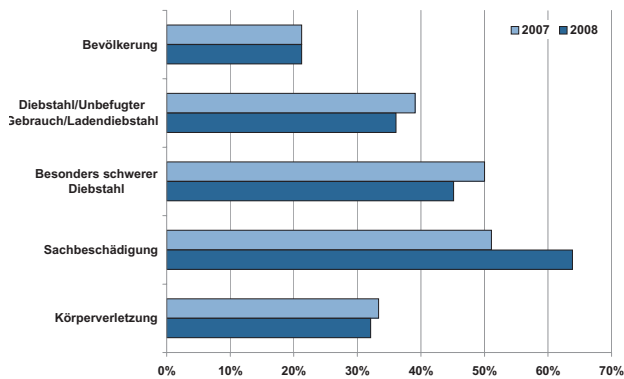
te unter Diebstahl, bzw. unbefugten Gebrauch und Ladendiebstahl zu fassen sind. In beiden Jahren dominieren sie mit über 170 Fällen deutlich vor den Bereichen Sachbeschädigung, Körperverletzung und besonders schwerem Diebstahl. Im Jahresvergleich kann ein leichter Rückgang bei schwerem Diebstahl und Sachbeschädigung verzeichnet werden, jedoch auch ein leichter Anstieg der Fälle von leichterem Diebstahl. Bedenklich erscheint allerdings vor allem der starke Anstieg an Körperverletzungen von ca. 50 im Jahr 2007 auf ca. 80 im Jahr 2008. Bisher ge-



Anzahl der Delikte 2007 und 2008
Quelle: Polizeiinspektion Gerolzhofen



Kriminalitätsziffer 2007 und 2008 (Delikte/1000 Ew.)
Quelle: Polizeiinspektion Gerolzhofen



Kriminalitätsziffer 2007 und 2008 (Delikte/1000 Ew.)
Quelle: Polizeiinspektion Gerolzhofen



Sachbeschädigungen in Gerolzhofen 2008
Quelle: Polizeiinspektion Gerolzhofen

nannte Daten beziehen sich auf das gesamte Gebiet von Gerolzhofen, bei einer kleinräumlicheren Betrachtung fällt auf, dass die Zahl der Delikte in der Altstadt relativ gesehen höher ist. Die Hälfte der Fälle von schwerem Diebstahl und mehr als die Hälfte der Sachbeschädigungen hat hier stattgefunden.

Ähnliches wird auch durch die Kriminalitätsziffer deutlich, welche die Delikte pro 1000 Einwohner beschreibt. Diese ist in beiden Jahren für die Altstadt für alle Deliktarten wesentlich höher als für das gesamte Gebiet Gerolzhofen, was wie bereits erwähnt nicht auf eine höhere Kriminalität der Altstadtbewohner hindeutet, sondern lediglich die Altstadt als einen Ort der erhöhten Kriminalität ins Betrachtungsfeld rückt. Ein geringeres Sicherheitsempfinden kann daher als durchaus berechtigt gelten, weiß man, dass die Kriminalitätsziffer in der Altstadt meist doppelt, bei Sachbeschädigungen fast dreimal so groß ist wie in Gerolzhofen.

Mit der Bevölkerung in Relation gesetzt ergibt sich, dass der Anteil der Delikte in der Altstadt höher als der Anteil der Bevölkerung in diesem Stadtteil ist. Das lässt selbstverständlich unterschiedliche Interpretationsvarianten zu. Dabei erscheint es als wahrscheinlicher, dass viele Delikte, die in der Altstadt stattfinden, von Nicht-Altstadtbewohnern begangen werden, als dass die Altstadtbewohner überdurchschnittlich kriminell sind. Die Altstadt als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum besitzt in den meisten Zeiten auch eine höhere De-facto-Bevölkerungsdichte als Einwohnerdichte und wo sich viele Menschen aufhalten, steigt die Kriminalitätsrate.

Bei der Verortung der Delikte fällt dabei noch ein weiteres Gebiet nördlich der Altstadt ins Auge, wo ebenfalls viele Fälle von Kriminalität stattfinden. Dies dürfte auf die dort liegende Diskothek zurückzuführen.

4.4 ZENTRALITÄT: ARBEITEN UND SICH VERSORGEN

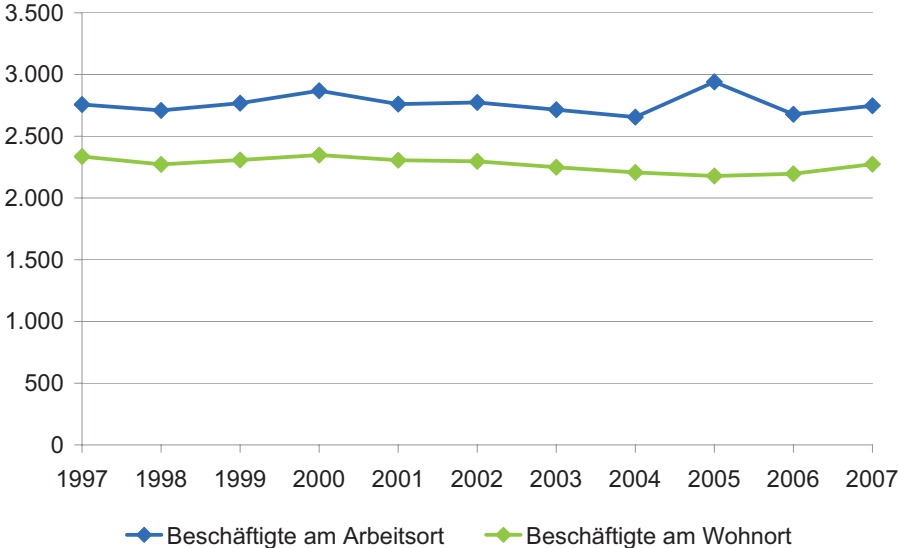
Beschäftigung

Im Jahr 2007 hatten 2747 Personen in Gerolzhofen ihren Arbeitsort, von den 6811 Einwohnern zählen 2274 zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Daraus ergibt sich eine Arbeitsplatzzentralität von 120 %. Gerolzhofen hat damit für das Umland eine erhebliche Bedeutung als Arbeitsort. 2007 standen 1459 Auspendlern 1932 Einpendler gegenüber, d.h. der Saldo betrug 473. Der zeitliche Verlauf der

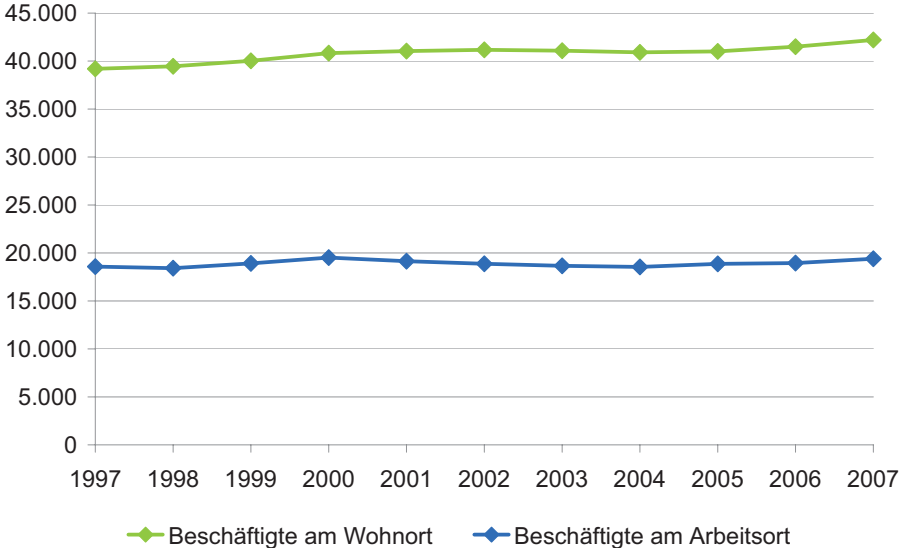
Beschäftigtenzahlen ist konstant.

Der Landkreis Schweinfurt zählt 19398 Beschäftigte am Arbeitsort und 42207 Beschäftigte am Wohnort. Hier ist die Relation umgekehrt. Die Arbeitsplatzzentralität beträgt nur 46 %, d.h. zahlreiche Personen, die im Landkreis wohnhaft sind, gehen ihrer Arbeit außerhalb des Landkreises nach. Hier wirkt sich die Anziehungskraft der kreisfreien Städte und Oberzentren Würzburg und Schweinfurt aus.

Die Beschäftigtenstruktur nach Wirtschaftsbereichen ist in Gerolzhofen und dem Landkreis Schweinfurt ähnlich. Aufgrund der städtischen Prägung ist in Gerolzhofen der Anteil der Land- und Forstwirtschaft geringer, der Anteil des Produzierenden Gewerbes etwas größer. Der tertiäre Sektor hat etwa einen gleich großen Anteil, allerdings ist der Bereich Handel, Gastgewerbe, Verkehr kleiner und der Bereich der sonstigen Dienstleistungen größer. Der hohe

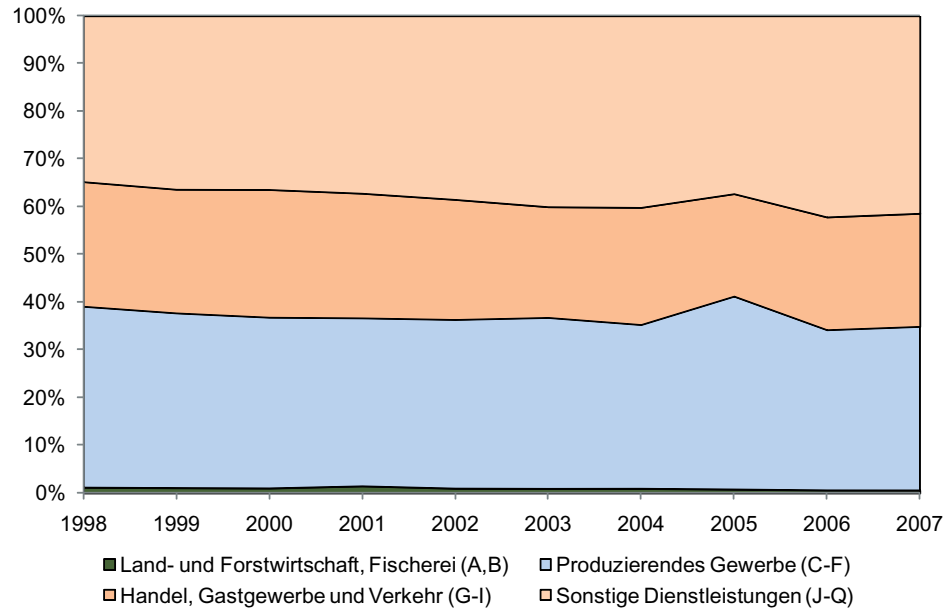


Entwicklung der Beschäftigtenzahl in Gerolzhofen

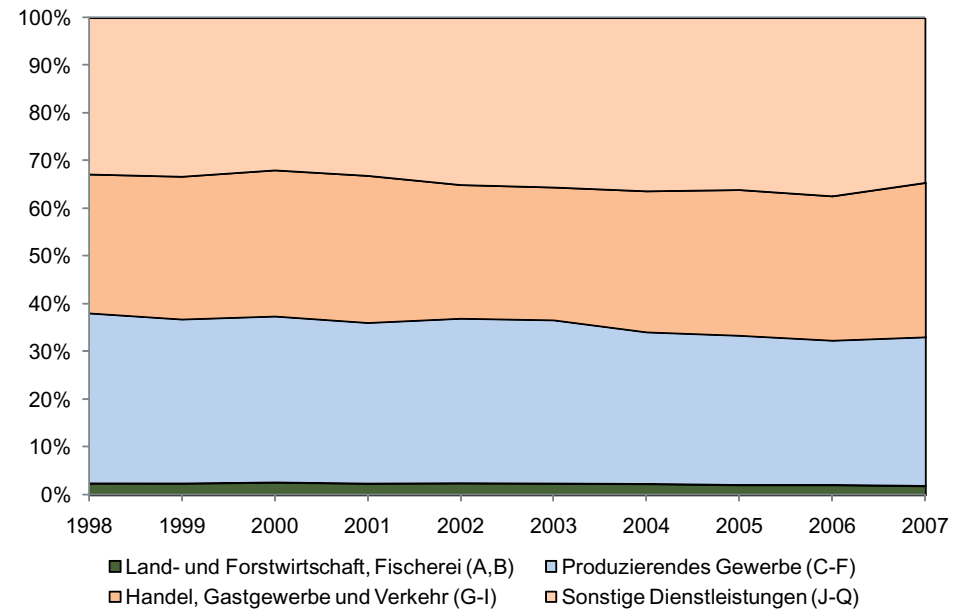


Entwicklung der Beschäftigtenzahl des Landkreises Schweinfurt

Anteil sonstiger Dienstleistungen unterstreicht die zentralörtliche Bedeutung Gerolzhofens. Da Gerolzhofen auch eine hohe Einzelhandelszentralität hat, ist der relativ niedrige Wert im dritten Bereich darauf zurückzuführen, dass im Vergleich zu den Gemeinden im Landkreis das Gastgewerbe weniger stark ausgeprägt ist.



Entwicklung der Beschäftigtenanzahl nach Wirtschaftsbereichen in Gerolzhofen



Entwicklung der Beschäftigtenanzahl nach Wirtschaftsbereichen im Landkreis Schweinfurt

Bedeutung zentralörtlicher Funktionen

Für den Sozialraum sind von den zentralörtlichen Funktionen die Versorgung und die Infrastruktur von besonderer Bedeutung. Die Studie von GEO-PLAN 2008 zeigt, welche Tätigkeiten von Besuchern der Stadt Gerolzhofen ausgeübt wurden. Dabei wurde zwischen Gerolzhöfern und Besucher aus dem regionalen Umland unterschieden. Die häufigsten Tätigkeiten der Gerolzhöfer sind Einkaufen und privaten Erledigungen mit 92,1 bzw. 76 %, gefolgt vom Stadtbummel mit 30,1 %. Bei den Besuchern aus dem Umland ist die gleiche Reihenfolge festzustellen, allerdings sind die Prozentzahlen für private Erledigungen

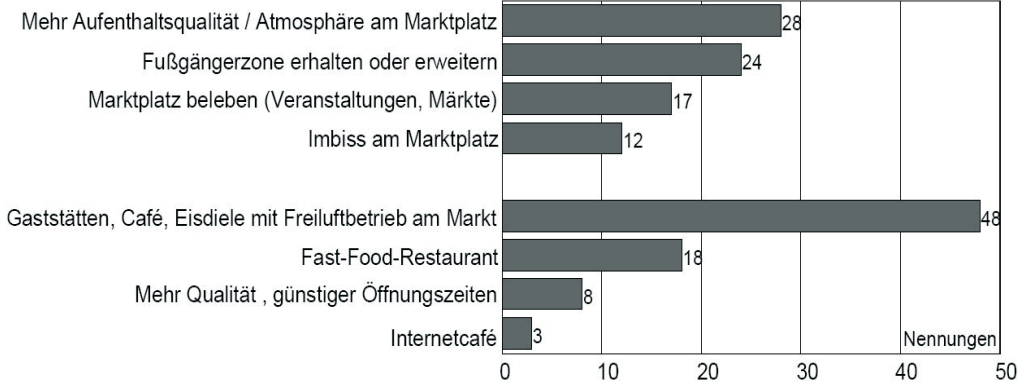
gen und für den Stadtbummel deutlich niedriger. Der Anteil der Café- und Restaurantbesucher aus Gerolzhofen liegt sogar über dem Anteil der Besucher aus dem Umland, die einen Stadtbummel machten. Gleiches gilt für die privaten Verabredungen.

Diese Ergebnisse lassen deutlich erkennen, dass die Stadt zum einen zweckorientiert zur Versorgung, zum anderen aber auch erlebnisorientiert aus privaten Gründen aufgesucht wird. Dieser Nachfrage ist daher mit entsprechenden Angeboten zu begegnen. Befragungen ergaben, dass sich die Besucher der Altstadt mehr Cafés, Eisdielen und andere Gaststätten in der Nähe des Marktes wünschen würden. Die

Bedeutung von Gerolzhofen für die Versorgung der Besucher aus dem Umland ist zwar hoch, der Freizeitgestaltungswert der Innenstadt sollte jedoch ausgebaut werden. Ähnlich wie in professionellen Einkaufszentren sollte man es sich zum Ziel machen, die Koppelungsquote von Versorgungseinkäufen und freizeithlichen Aufenthalten zu steigern. Nur 3 % der Befragten aus dem Umland gehen in der Innenstadt in ein Cafe oder eine Gaststätte, Gerolzhöfer sind es ebenfalls nur 17 %. Die Besuchshäufigkeit ist hoch, ein attraktiveres Innenstadtangebot könnte die zentralörtliche Funktion jedoch noch steigern.



Beim letzten Stadtbesuch ausgeübte Tätigkeiten



Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2008

Möglichkeiten, Gerolzhofen attraktiver zu gestalten



Modehaus Iff



Drogeriemarkt in der Spitalstraße (Innenhof)

In der gesamten Stadt gibt es 92 Betriebsstätten (Innenstadt 69) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 27.300 m². Das entspricht einem Wert von 4,1 m² Verkaufsfläche pro Einwohner. Dieser Wert ist, auch im Vergleich mit Kleinstädten, hoch. Darin enthalten sind 14 leerstehende Ladengeschäfte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.500 m². Somit betrug im Januar 2008 die aktive Verkaufsfläche ca. 25.850 m², das entspricht 3,9 m² pro Einwohner. Dies ist ein für Kleinstädte hoher Wert. Die Leerstandsquote beträgt hinsichtlich der Ladengeschäfte 15%, hinsichtlich der Verkaufsfläche 5,5%. Negativ ist dies vor allem in prominenten Lagen zu bewerten, da dadurch ein negativer Eindruck der Einzelhandelsituation in der Innenstadt entsteht. Der hohen Verkaufsflächenzahl ist allerdings auch die mittlere Flächenproduktivität von nur 1.870 € geschuldet, was deutlich unter dem bundesweitem Mittel von 3.279 € liegt.

Mit insgesamt mindestens 129 Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsbetrieben und Gastwirtschaften ist die Innenstadt ein Zentrum mit hoher und multifunktionaler Nutzungsdichte. Ihr Filialisierungsgrad ist mit rd. 13% der Verkaufsfläche gering, es überwiegen inhabergeführte Betriebe. Der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt ist mit 38 % relativ hoch und das Angebot von Lebensmitteln und anderen Leitsortimenten sehr gut. Die Besucher wünschen sich zusätzlich mehr Bekleidungsgeschäfte im mittleren und unteren Preissegment, Angebotsalternativen für Lebensmittel und Drogeriewaren außerdem spezialisierte und hochwertige Lebensmittelgeschäfte, die z.B. biologisch angebaute und regionale Produkte verkaufen.

Die disperse Standortstruktur des Einzelhandels erfordert jedoch lange Wege und erschwert das Herausbilden zusammenhängender und frequenter Lauflagen. In unmittelbarer Nähe zur Altstadt befinden sich 139 bewirtschaftete, aber günstige Stellplätze; von 825 Stellplätzen aus ist die Altstadt in fünf Minuten zu Fuß zu erreichen. Trotz einer hohen Erfolgsquote bei der Parkplatzzuche und einem ausreichenden Stellplatzangebot in der Altstadt empfinden 51 % der Besucher das Parkangebot nur als befriedigend. Aufwertungsmöglichkeiten liegen daher nur in flankierenden Maßnahmen, wie z.B. einer Parkgebührenerstattung in Kooperation mit dem Einzelhandel oder einem Parkleitsystem.

Die Kompaktheit der Stadt wirkt sich auch dahingehend positiv auf die Aufenthaltsqualität auf, dass der Anteil des nichtmotorisierten Einkaufsverkehrs dadurch reduziert wird. 96 % der Besucher aus dem Umland reisen zwar mit dem Auto an (ein bundesdurchschnittlicher Wert für eine Kleinstadt), von den Gerolzhöfern benutzt nur rund die Hälfte das Auto zum Einkaufen.

Eine entscheidende Stärke von Gerolzhofen liegt in seiner hohen Bindungskraft über die Stadtgrenzen hinaus. Über alle Sortimente erreicht der Gerolzhofener Einzelhandel mit ca. 52 % eine sehr hohe Bindungsquote des in der Stadt und im Marktgebiet vorhandenen einzelhandelsrelevanten Umsatzpotenzials. Die höchsten Bindungsraten findet man dabei im Bereich von Nahrungs- und Genussmitteln, Artikeln der Körperpflege und weiteren Innenstadt typischen Produkten. Mit Hilfe des Kaufkraftindex

lässt sich dies in Zahlen darstellen: Die Kaufkraft ist das in privaten Haushalten für Konsumzwecke verfügbare Einkommen, das Bundesmittel des Kaufkraftindex liegt bei 100. Gerolzhofen kann einen Kaufkraftindex von 103 verzeichnen, was einen Zufluss externer Kaufkraft ausdrückt.

Die Einzelhandelszentralität wird als Quotient aus dem Point-of-Sale-Umsatz im Einzelhandel je Einwohner, multipliziert mit dem Faktor 100, und der Kaufkraft für den Einzelhandel je Einwohner berechnet. Mit einer Einzelhandelszentralität von 126,9 wird die überörtliche Versorgungsfunktion von Gerolzhofen deutlich. Daraus ergibt sich eine Bindung externer Kaufkraft in Höhe von 14,3 Mio €. Aus dem Mittelbereich Gerolzhofens fließen jedoch etwa 28,2 Mio € Kaufkraft ab.

Eine Möglichkeit der Steigerung der Kundenzufriedenheit und der Kundenbindung besteht auch in der Vereinheitlichung der Öffnungszeiten der einzelnen Betriebe und deren Anpassung an die Kundenerwartungen. Die Öffnungszeiten des Innenstadt Einzelhandels werden durch ein relativ kleines Zeitfenster geprägt, in dem alle Betriebe geöffnet haben. Unter der Woche beträgt dies drei Stunden, samstags lediglich zwei. 44 % der Betriebe haben mittags nicht offen, was den Eindruck einer insgesamt geschlossenen Innenstadt erweckt. Samstags stehen ab 13 Uhr nur noch 17 % der Betriebe den zu dieser Zeit eigentlich noch stark kauflustigen Kunden zur Verfügung. Die zerklüfteten Einkaufszeiten und die Mittagspause werden von vielen Besuchern und Gerolzhöfern als negativ bewertet.

Hohes Potenzial kann allerdings in der starken Verbundenheit und Identifikation sowohl der Stadt- als auch der Umlandbevölkerung gesehen werden. Ziel der Stadt Gerolzhofen sollte daher sein, die Einkaufsattractivität der Innenstadt zu erhalten und gezielt zu stärken. Die Innenstadt sollte als Standortraum für zentrenrelevante Sortimente (siehe Ulmer Liste) gestärkt, Ansiedlungen außerhalb der Innenstadt vermieden werden.

Insgesamt ergab die vorliegende Untersuchung keinen Ausbaubedarf an zentrenrelevanten Sortimenten, ausgenommen Lebensmittel und Drogeriewaren, der eine Ansiedlung außerhalb der Innenstadt begründen würde.

Das Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe befindet sich in Gerolzhofen in ungünstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, so beträgt die durchschnittliche Auslastung der Gästebetten unter 20% und liegt damit weit unterhalb der Rentabilitätsschwelle.

Wichtige Empfehlungen des Gutachtens für die Stadtkernerneuerung:

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Zwischennutzung von Ladenleerständen
- Verbesserung der Besucherlenkung und -information
- Ansiedlung ergänzender Angebote im Einzelhandel für Feinkost, Fisch und regionale Produkte
- Erweiterung des gastronomischen Angebotes



Treffpunkt Einzelhandel (Weiße-Turm-Straße)



Straßencafe in der Spitalstraße

4.5 BEWERTUNG AUS DER SICHT VON BÜRGERN, VEREINEN, UNTERNEHMERN UND TOURISTEN

Bürgerbefragung

Im Rahmen der sozialräumlichen Analyse wurde eine Befragung von Gerolzhöfer Bürgerinnen und Bürger durchgeführt. Bei einer Einwohnerzahl von 6632 entsprechen die 93 Befragten einer Stichprobe von 1,4%, womit kein Anspruch auf Repräsentativität der Ergebnisse erhoben werden kann. Sie dienen ergänzend dazu, die reale Situation möglichst zutreffend zu erfassen. Die Befragung umfasst drei Bereiche: Versorgung und Einkauf, Wohnqualität und Bildungs- und Kulturangebot.

Innerhalb des ersten Themenbereichs wurde unter anderem der zeitliche Aufwand erfragt, der zum Erreichen der nächsten größeren Einkaufsmöglichkeit aufgebracht werden muss. Die Hälfte der Befragten gaben an, etwa 5 bis 15 Minuten für die genannte Entfernung zu benötigen, während weitere 37,6% weniger als 5 Minuten brauchen. Nur 11,8% gaben an, dass sie mehr als 15 Minuten für das Zurücklegen der Strecke zur nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeit aufwenden zu müssen. Daraus lässt sich

schließen, dass die Geschäfte in Gerolzhofen gut erreichbar sind. Die Mehrheit der Passanten (57%) ist mit der Erreichbarkeit zufrieden. 19,4% sind sogar sehr zufrieden und gut ein Fünftel der Befragten beurteilt die Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten als mittelmäßig. Gut die Hälfte der interviewten Personen gab an, mit den Öffnungszeiten der Geschäfte sehr zufrieden zu sein, während sich ein Viertel sogar sehr positiv über die Öffnungszeiten äußerte. 18,3% sind von diesen nur mäßig überzeugt und 4,3% meinten, sie seien nicht zufrieden. Weiterhin wurde die Art des genutzten Verkehrsmittels für den Einkauf erfragt, wobei Mehrfachnennungen möglich waren. 68,9% antworteten, dass der PKW üblicherweise genutzt wird, 61,3% der Umfrageteilnehmer gelangen zu Fuß oder mit dem Fahrrad zur Einkaufsstätte. Dagegen nimmt nur ein geringer Anteil (10,8%) der Personen das Angebot des öffentlichen Verkehrs in Anspruch. Das Preisniveau beurteilt die große Mehrheit der Umfrageteilnehmer (84,9%) als durchschnittlich. Daneben schätzen 6,5% das

Niveau der Preise niedrig und 4,3% der Personen hoch ein.

Im Bereich Wohnen ergab sich in Bezug auf die Wohnqualität ein deutlich positives Bild. Fast die Hälfte aller Befragten (48,4%) stuft diese als sehr gut und über ein Drittel (35,5%) als gut ein. Diese Tendenz ist typisch für ländlich geprägte Räume, da vor allem durch die Nähe zur Natur ein angenehmes Wohnumfeld gegeben ist. Eine andere Frage bezog sich auf das Mietpreisniveau in der Region. Der Großteil (59,1%) der 93 Umfrageteilnehmer befindet das Mietpreisniveau für durchschnittlich, lediglich ein geringer Anteil empfindet es als niedrig (6,5%) oder hoch (9,7%). Fast ein Viertel der befragten Personen hat bei dieser Frage nichts angegeben, was daran liegen dürfte, dass sie nicht zur Miete wohnen.

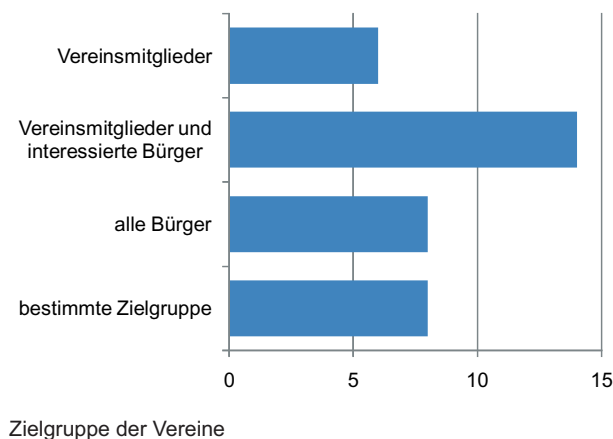
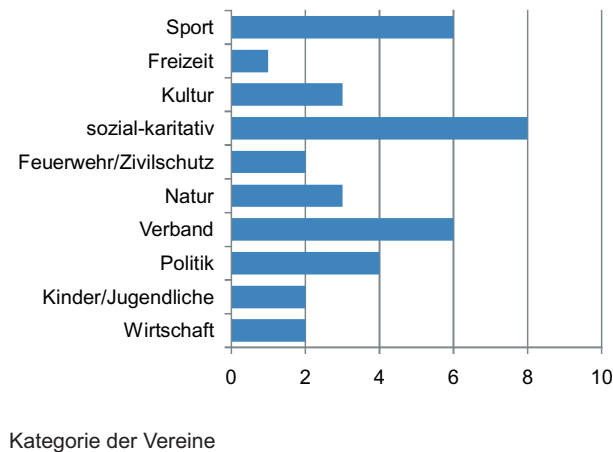
Diesen Bereich abschließend wurde nach Verbesserungsvorschlägen bezüglich des Wohnumfelds gefragt (Nennung nach absteigenden Häufigkeiten):

	Nennungen	Anteil
Renovierung u. Sanierung v. Gebäuden, Straßenpflaster ausbessern	8	20,0%
besserer ÖPNV	6	15,0%
Kino	6	15,0%
mehr Einzelhandel in der Innenstadt	5	12,5%
größeres Freizeitangebot	5	12,5%
mehr Parkplätze in der Innenstadt	4	10,0%
längere Öffnungszeiten d. Geschäfte u. d. Gastronomie	3	7,5%

In Bezug auf Bildung und Kultur wurde zunächst nach der Zufriedenheit mit den Bildungseinrichtungen in der Region gefragt. Bezüglich der Grundbildungseinrichtungen wie Kindergarten, Grund-, Haupt- und Realschule herrscht mehrheitlich Zufriedenheit. Dagegen sind nur gut 50% mit dem Gymnasium zufrieden oder sehr zufrieden. Im Gegensatz dazu ist die Meinung über das Vorhandensein von weiterführenden Bildungseinrichtungen wie Berufs- und Hochschule tendenziell weniger positiv, allerdings machten dazu jeweils etwa die Hälfte der Befragten (44,1% und 48,4%) keine Angabe.

Auch das kulturelle Angebot in der Region wird sehr unterschiedlich wahrgenommen. So sind 39,8% der interviewten Personen sehr zufrieden (17,2%) oder zufrieden (22,6%). Die einfache Mehrheit (33,3%) bezeichnet das Kulturangebot in Gerolzhofen als mittelmäßig, wohingegen 15,1% nicht und 7,5% überhaupt nicht zufrieden sind.

	Sehr zufrieden	Zufrieden	Mittel	Nicht zufrieden	Überhaupt nicht zufrieden	Keine Angabe
Kindergarten	31,2 %	44,1 %	12,9 %	1,1 %	0 %	10,8 %
Grund- & Hauptschule	25,8 %	45,2 %	16,1 %	0 %	0 %	12,9 %
Realschule	23,7 %	44,1 %	15,1 %	2,2 %	0 %	15,1 %
Gymnasium	16,1 %	36,6 %	23,7 %	9,7 %	0 %	14 %
Berufsschule	2,2 %	5,4 %	30,1 %	16,1 %	2,2 %	44,1 %
Hochschule	2,2 %	5,4 %	22,6 %	17,2 %	4,3 %	48,4 %



Befragung der Vereine

Angebote der Vereine

Die Vereine haben für die Daseinsgrundfunktion „in Gemeinschaft leben“ eine große Bedeutung. Mit einer schriftlichen Befragung wurden u.a. deren Angebote und Vereinsaktivitäten erhoben. Der Erhebungsbogen ging an 84 Gerolzhöfer Vereine von denen 37 bis zu dem gesetzten Termin antworteten. Die Vereine gehören vornehmlich zu dem sozial-karitativen Bereich sowie zu den Bereichen Sport und Politik (18 Nennungen).

Die Angebote der Vereine richten sich in 14 Fällen an die Vereinsmitglieder oder an eine bestimmte Zielgruppe (Jäger bzw. Revierinhaber, Tennisspieler, heimatvertriebene Deutsche, Vogelliebhaber und -züchter, Kinder von 3 bis 14 Jahren, Rentner/ Frührenter / Arbeitslose). In der Regel richten sich die Angebote aber an alle Bürgerinnen und Bürger. Die Frage, ob mit dem Angebot bestimmte Personengruppen angesprochen werden sollen, bejahten 10 Vereine (Familien und Senioren je 3 mal; Jugendliche 2 mal und Frauen je 1 mal; Migranten und Behinderte keine Nennung).

Aktivitäten mit Öffentlichkeitswirksamkeit

Über zwei Drittel der Vereine gaben an, dass es von ihnen Aktivitäten gibt, die sich an die Öffentlichkeit richten.

Explizit genannt wurden:

- Infoabende, Infostände, Veranstaltungen in Schulen und Unternehmen

- Tanzvorführungen, Konzerte, Serenaden, Musicals
 - Durchführung von und Mitwirkung an Festen, Wanderungen
 - Kursangebote, z.B. Deutschkurse für Migranten
- 27 der 37 Vereine haben eine Internet-Präsenz, durch die sie über ihre Aktivitäten informieren.

Spezielle Angebote für Senioren

Spezielle Angebote haben 10 Vereine. Dazu gehören:

- Besuchsdienst, Nachbarschaftshilfe, Einkaufen, Arztbesuche, Behördengänge
- Aktiv-Tennis, Fußball
- Seniorennachmittage, Gesprächs- und Bewegungsangebote

Mitgliedsbeiträge

Mitgliedsbeiträge erheben 24 der befragten Vereine, 9 erheben keine Mitgliedsbeiträge (4 o.A.).

Lediglich ein Verein gewährt für Erwachsene mit geringem Einkommen einen Beitragsnachlass. 13 Vereine gaben an, dass prinzipiell die Bereitschaft besteht, Kinder und Jugendliche aus sozial schwachen Familien beitragsfrei aufzunehmen. Zwei von ihnen merkten an, dass dies der Einzelfallentscheidung bedarf. Ein Verein ermöglicht in diesen Fällen die Halbierung des Beitrags.

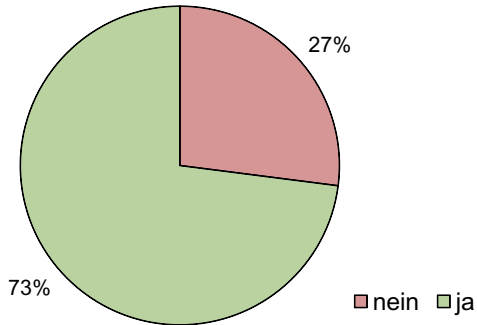
Probleme

Als Probleme bei der Ausübung der Vereinstätigkeit wurde angegeben:

- Mangelnde Bereitschaft im Verein mitzuarbeiten
- Nachwuchsmangel, Überalterung
- Finanzierung

Ein Drittel der 37 antwortenden Vereine, beantworteten diese Frage im Klartext explizit mit Nein, ein weiteres Drittel machten dazu keine Angabe. Damit formulierte ein Drittel der Vereine in Gerolzhofen Probleme bei der Ausübung ihrer Tätigkeit.

Die Nennungen „Nachwuchsmangel“ und „Überalterung“ resultieren aus der Altersstruktur der Mitglieder. Nahezu zwei Drittel der Mitglieder sind über 40 Jahre alt. Es besteht demnach ein dringende Bedarf an attraktiven Angeboten für Jugendliche und junge Erwachsene.



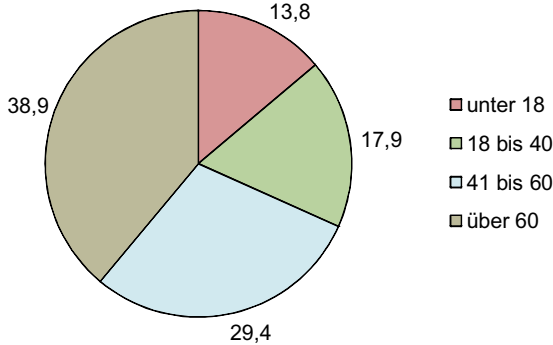
Internetpräsenz

Problemlösungen

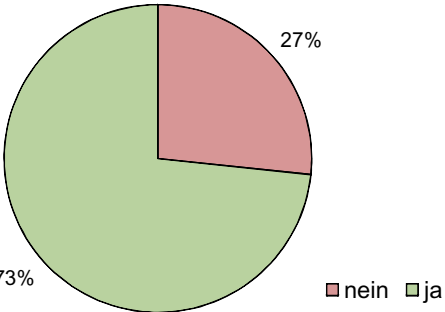
Die schwierige Frage nach Lösung der Probleme wurde nur vereinzelt beantwortet:

- Zusammenarbeit mit anderen Vereinen
- Intensive Öffentlichkeitsarbeit
- Finanzielle Förderung, Sponsoren, Spenden
- Zurverfügungstellen von Räumlichkeiten
- Gezielte Ansprache von Jugendlichen und jungen Familien

Die Vorschläge richten sich zum Teil auf Hilfe von außen, es wird aber auch die Zusammenarbeit mit anderen Vereinen als Lösungsansatz formuliert.



Altersstruktur der Vereinsmitglieder



Öffentlichkeitswirksame Angebote der Vereine

Unternehmerbefragung

In Gerolzhofen sind etwa 135 Gewerbebetriebe ansässig, wobei die Holzverarbeitende Industrie den wirtschaftlichen Schwerpunkt bildet. Die größten Arbeitgeber sind die Firmen Hiestand-Backwaren und Saint Gobain. Diese Unternehmen und alle Filialen größerer Unternehmen wurden nicht befragt. Insgesamt wurden 20 Betriebe in der Innenstadt befragt. Die Unternehmen stammen aus den Branchen Einzelhandel, Großhandel, Informationstechnologie, Floristik, Touristik, Optik, Bäckerei und Handwerk. Fast alle Firmen sind Einzelunternehmungen und bestehen im Durchschnitt seit 30 Jahren. Im letzten Jahr stellten diese 9 Personen ein und entließen einen Mitarbeiter. Außerdem ist etwa die Hälfte der Unternehmen Mitglied einer kommunalen Wirtschaftsgemeinschaft.

Im Zuge der Befragung wurde deutlich, dass ein Großteil (55%) der Unternehmen seinen Absatzmarkt in der Region findet. Allerdings setzen die befragten Firmen auch 35% ihrer Produkte direkt vor Ort ab. Beim Absatz vor Ort ist unter anderem die Kundenzusammensetzung relevant. Hierbei lässt sich feststellen, dass die meisten Unternehmen einen festen Kundenstamm (50%) oder eine gemischte Kundenzusammensetzung (40%) haben. Dagegen sind die wenigsten nur von der Laufkundschaft (10%) abhängig. Diese Tatsache lässt die Folgerung zu, dass die Innenstadt derzeit nur wenige Menschen anzieht.

Des Weiteren wurde der Wirtschaftsstandort Gerolzhofen bewertet. Die Unternehmen sind überwiegend mit ihrer wirtschaftlichen Situation zufrieden (50%).

Ähnliche Angaben finden sich bei der Beantwortung der Fragen zur Zufriedenheit mit der Infrastruktur und der Verkehrssituation in der Innenstadt. Jedoch fielen die Antworten hinsichtlich der Parkplatzsituation weitaus negativer aus, denn nur ein Fünftel der Befragten bezeichnet die Parkplatzsituation als gut.

Ferner äußerten sich die Unternehmer zu qualitativen Fragen mit allgemeinen Anliegen und Anregungen. Nach Aussage der Unternehmer ist sowohl die Qualifikation der Arbeitnehmer als auch die Arbeit der Stadt Gerolzhofen zufriedenstellend. Darüber hinaus sind es wichtige Anliegen seitens der Unternehmen die Attraktivität der Stadt zu steigern sowie die Zusammenarbeit der Unternehmen untereinander zu intensivieren. Außerdem werden eine Verbesserung der Parkplatzsituation und die Förderung der Belebung der Innenstadt und des Tourismus gefordert.

Was die wirtschaftliche Situation betrifft, sehen sich einige Unternehmer nicht in der Lage ihre derzeitige Lage mittels Eigeninitiative oder durch Eingreifen der Stadt Gerolzhofen zu verbessern. So werden hauptsächlich äußere Einflussfaktoren für die wirtschaftliche Situation verantwortlich gemacht. Vor allem die Stadt Schweinfurt wird als großer Konkurrent im Kampf um potentielle Kunden angesehen. Aber auch die Tatsache, dass nicht alle befragten Unternehmen Mitglied einer kommunalen Wirtschaftsgemeinschaft sind, verursacht Probleme. Firmen, die nicht Mitglied sind, würden benachteiligt, was sich in Verweigerung von Leistungen oder höherem finanziellem Aufwand ausdrückt.

Aus den Befragungsergebnissen lässt sich ableiten,

dass für die Unternehmen eine Beratung sehr hilfreich wäre, um neue Geschäftsideen entwickeln zu können. Den Firmen sollte stärker in das Bewusstsein gerückt werden, dass sie selbst für ihre wirtschaftliche Situation verantwortlich sind und dass äußere Einflüsse – sowohl negative als auch positive – immer eine Rolle spielen, aber nicht wesentlich über die unternehmerische Zukunft entscheiden. So könnten z.B. Einzelhändler durch eine größere Angebotsbreite mehr Kunden gewinnen und ihre Einnahmen steigern.



Touristenbefragung

Zur Untersuchung der touristischen Nachfrage wurden 35 Personen interviewt. Die Befragung wurde im Rahmen der Sozialraumanalyse durchgeführt und fand deshalb im Dezember statt. Daher ist sie weder zeitlich noch statistisch repräsentativ. Die Ergebnisse liefern aber ergänzende Informationen zur Wahrnehmung der Stadt. Es wurden Fragen zum Aufenthaltsgrund und zur Dauer des Besuchs in Gerolzhofen gestellt.

Bezüglich der Aufenthaltsdauer wurden ein eintägiger Ausflug und ein zwei- bis drei-tägiger Aufenthalt unterschieden, während hinsichtlich des Grundes die Antworten Erholung, Kultur, Sport, Freunde oder Verwandte und Sonstiges möglich waren. Im Rahmen der erteilten Antworten lässt sich zusammenfassen, dass Kultur-, Sportausflüge und Aufenthalte, die der Erholung dienen, ausschließlich eintägige Besuche der Stadt sind. Dagegen spielt ein längerer Aufenthalt von zwei bis drei Tagen erst eine Rolle wenn Freunde oder Verwandte besucht werden. Allerdings sind die zwei- bis drei-tägigen Aufenthalte der befragten Touristen zu 67% durch andere Vorhaben begründet. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass in Gerolzhofen dem Tagestourismus eine deutlich größere Bedeutung zukommt als einem mehrtägigen Aufenthalt. Vor allem Erholung, Sport und Kultur in der Stadt ziehen Touristen aus der näheren Umgebung an.

Ein anderer Bereich der Untersuchung konzentrierte sich auf die Bewertung der Stadt hinsichtlich vieler verschiedener Merkmale durch die Touristen.

So wurden die Faktoren Sauberkeit, Parkplatzangebot, Taktung des ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Touristeninformation, Fuß- und Wanderwege, Kinderfreundlichkeit, Bade- und Kulturangebot sowie Sportmöglichkeiten bewertet. Insgesamt betrachtet herrscht unter den Touristen Zufriedenheit bezüglich der genannten Faktoren. Einzig zum Thema Touristeninformation machten 77% der Befragten keine Angabe, was darauf schließen lässt, dass sie zumindest zu der Zeit der Befragung nur wenig genutzt wird. Sowohl die Einkaufsmöglichkeiten als auch das Vorhandensein von Fuß- und Wanderwegen werden von fast einem Drittel als gut und von 40% als befriedigend eingestuft. Daneben weisen die Sportmöglichkeiten, die Kinderfreundlichkeit und die Taktung des ÖPNV ähnlich gute Ergebnisse auf. Die Sauberkeit des Ortes schneidet in der Umfrage überdurchschnittlich gut ab, sowie auch das außergewöhnliche Badeangebot durch das Erlebnisbad „Geomaris“.

Abschließend wurde erfragt, wodurch die Touristen auf die Stadt Gerolzhofen aufmerksam wurden. Dabei gaben mehr als die Hälfte (51,4%) aller Umfrageteilnehmer an, aufgrund von Freundschaften oder Verwandtschaftsbeziehungen nach Gerolzhofen gekommen zu sein. Nur 5,7% nannten Werbung als Anreiz für ihren Besuch, während fast ein Drittel andere Gründe angab.



5. BESTANDSAUFNAHME - STÄDTEBAULICHE ANALYSE

5.1 BAULEITPLANUNG



Flächennutzungsplan Stadt Gerolzhofen 1977

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet der Stadt Gerolzhofen stammt aus dem Jahr 1977. In den Jahren 1985 und 1999 erfolgten die 1. und 2. Änderung.

Im Flächennutzungsplan ist deutlich die funktionale Trennung der Bauflächen in gewerbliche Bauflächen im Norden, gemischte Baufläche und Gemeinbedarf (Zentrum) und Wohnbauflächen im Süden und zu erkennen.

Der Untersuchungsbereich für die Soziale Stadt ist im Flächennutzungsplan weitgehend als gemischte Baufläche dargestellt. Im Süden, zwischen Grabenstraße und innerer Stadtmauer, befindet sich eine öffentliche Grünfläche („Botanischer Garten“, Parkplätze an der Einmündung Breslauer Straße). Des Weiteren sind die öffentlichen Einrichtungen wie Post, Verwaltung, Schulen etc. in der Altstadt in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Altstadt innerhalb der historischen Stadtbefestigung ist als Sanierungsgebiet und Ensemble im Sinne des Denkmalschutzes gekennzeichnet.

Bebauungspläne

Im Untersuchungsgebiet gibt es derzeit mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne, der größere Teil des Gebietes ist jedoch nicht überplant. Die Bebauungspläne sind z.t. im Zuge der ersten Sanierungsplanung des Institutes Imlau entstanden und sollen zur Umsetzung der dort definierten Ziele dienen.

Rechtskräftige Bebauungspläne sind:

Breslauer Straße / „Von der Grabenstraße bis zur

Volkach“, 1966: Festsetzung allgemeines Wohngebiet, Erweiterungsfläche Volksschule. 1. Änderung 1979: Neukonzeption Wohnbebauung und Straßenraumgestaltung

„Westlich der Breslauer Straße“, 1968-92: Areal um das damalige Finanzamt, Neubebauung der westlichen Breslauer Straße mit Wohn- und Geschäftshäusern, in der 3. Änderung (1992) Schaffen der baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Tiefgarage unter dem Spitalgarten

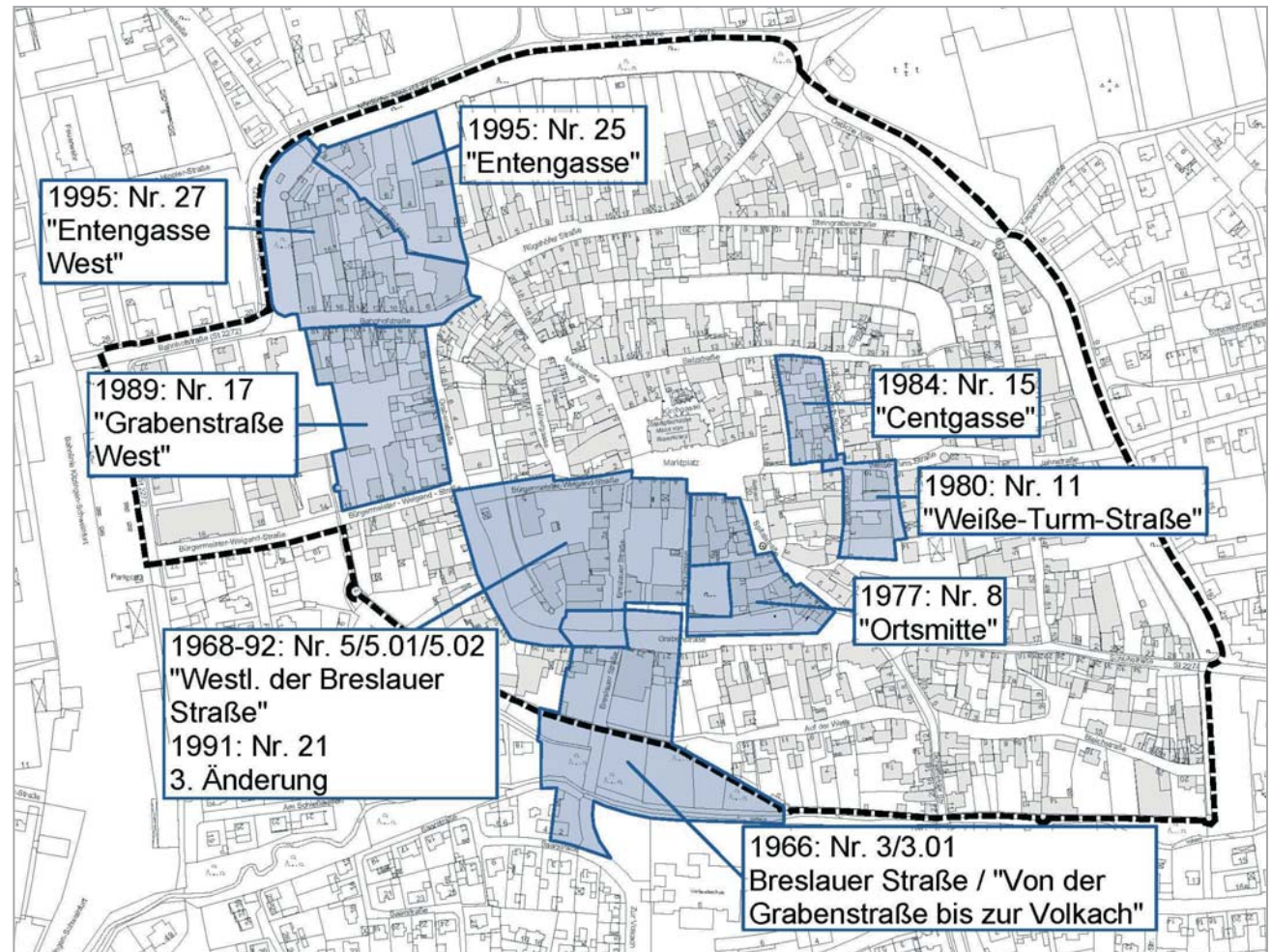
„Ortsmitte“, 1977: Festlegungen für das Quartier zwischen Marktplatz, Schulgasse, Spitalgasse und Grabenstraße, u.a. Grünfläche Spitalgarten

„Weiße-Turm-Straße“, 1980: Festlegungen für das Quartier Weiße-Turm-Straße / Brunnengasse

„Centgasse“, 1984: Mischgebiet zwischen Centgasse und Ludwig - Derleth - Straße mit detasillierten Festlegungen zu Art und Maß der baul. Nutzung, Grundstücksgrößen, Dachausbildung etc.

„Grabenstraße West“, 1989: Konzeption für den Parkplatz / Garagenhof im Blockinneren

Entengasse und Entengasse West, 1995: Umgestaltung des Straßenraums und Festsetzungen für die Wohnbebauung in der Entengasse



5.2 NUTZUNGSSTRUKTUR



ZEICHENERKLÄRUNG

- Wohnen
- Gemischte Baufläche - vorwiegend Wohnen. Gewerbliche Nutzung im EG
- Gemischte Baufläche - gewerbliche Nutzung. Wohnen im OG möglich
- Gewerbe
- Landwirtschaft
- Gemeinbedarf, soziale Infrastruktur
- öffentliche Grünflächen
- privates Grün, Gärten
- Brachflächen
- ▲ Schule
- ◻ Kindergarten
- ◻ öffentliche Verwaltung
- ✚ Kirche
- P Parken
- ⊕ Untersuchungsgebiet

Für den Untersuchungsbereich wurden nun - angelehnt an die Farben der Flächennutzungsplanung - die tatsächlichen Nutzungen differenziert dargestellt.

Reine Wohnbereiche befinden sich hauptsächlich in den rückwärtigen Bereichen der Entengasse und Rügshöfer Straße, entlang der Steingrabenstraße, der östlichen Salzstraße sowie der Ludwig - Derleth - Straße, im südwestlichen Bereich der Grabenstraße sowie im Süden entlang der Straßen Auf der Weth und der Bleichstraße.

Gemischte Bauflächen mit einer möglichen gewerblichen Nutzung im EG (z.B. kleinere Läden oder Büros), aber überwiegender Wohnfunktion sind oft im Übergangsbereich zu den Geschäftstraßen mit vorwiegend gewerblicher Nutzung zu finden, z.B. der Bahnhofstraße, der nördlichen Grabenstraße oder der westlichen Salzstraße. Besonders hervorzuheben ist hier die Rügshöfer Straße mit ihren typischen Ackerbürgerhäusern, in denen sich im Erdgeschoss des Wohnhauses häufig ein kleiner Laden befindet, oder die rückwärtigen Nebengebäude für einen kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieb genutzt werden. Hier befinden sich auch einige Gasthäuser.

Die diagonal im Stadtgrundriss verlaufenden Straßen (Marktstraße, Marktplatz, Spitalstraße) weisen überwiegend gewerbliche Nutzungen auf (ebenerdig zugängliche Läden, Dienstleistungsbetriebe etc.). Hier ist allenfalls in den Obergeschossen eine Wohnnutzung zu finden. Südlich der Spitalstraße, im Einmündungsbereich Schuhstraße - Grabenstraße setzt sich diese Entwicklung fort.

Reine Gewerbeflächen spielen innerhalb der historischen Stadtbefestigung nur eine untergeordnete Rolle (z.B. Autohaus in der Rügshöfer Straße), im Quartier zwischen Bahnhofstraße, Kolpingstraße und westlicher Bürgermeister - Weigand - Straße liegen die einzigen größeren zusammenhängenden Flächen mit rein gewerblicher Nutzungsstruktur im Untersuchungsbereich.

In der südlichen Grabenstraße ist noch ein landwirtschaftlicher Betrieb inmitten von überwiegend durch Wohnnutzung geprägter Bebauung verblieben.

Die gemeinbedarftlichen Einrichtungen und die sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Verwaltung, Schulen, Kindergärten, Post, Bibliothek und Kirchen konzentrieren sich hauptsächlich im südwestlichen Sektor der historischen Altstadt.

Hier ist auch die einzige größere Brachfläche im Untersuchungsgebiet zu finden, die Baulücke an der Breslauer Straße. Sie wird derzeit teilweise als Parkplatz oder für Außengastronomie im Sommer genutzt.

Weitere größere Parkflächen sind im Einmündungsbereich der Breslauer Straße sowie im Blockinneren zwischen Bahnhofstraße und Bürgermeister - Weigand - Straße zu finden.

Innerhalb der historischen Stadtbefestigung sind die meisten Grünflächen in privatem Besitz, z.B. die rückwärtigen Bereiche der langgestreckten Grundstücke in der Rügshöfer Straße oder die Gartenflächen des alten Stadtgrabens zwischen Rügshöfer Straße / Steingrabenstraße und Salzstraße. Auch am östlichen und südlichen Rand des historischen

Stadtgefüges werden die Flächen zwischen Straße und Stadtmauer für private Gartenflächen genutzt.

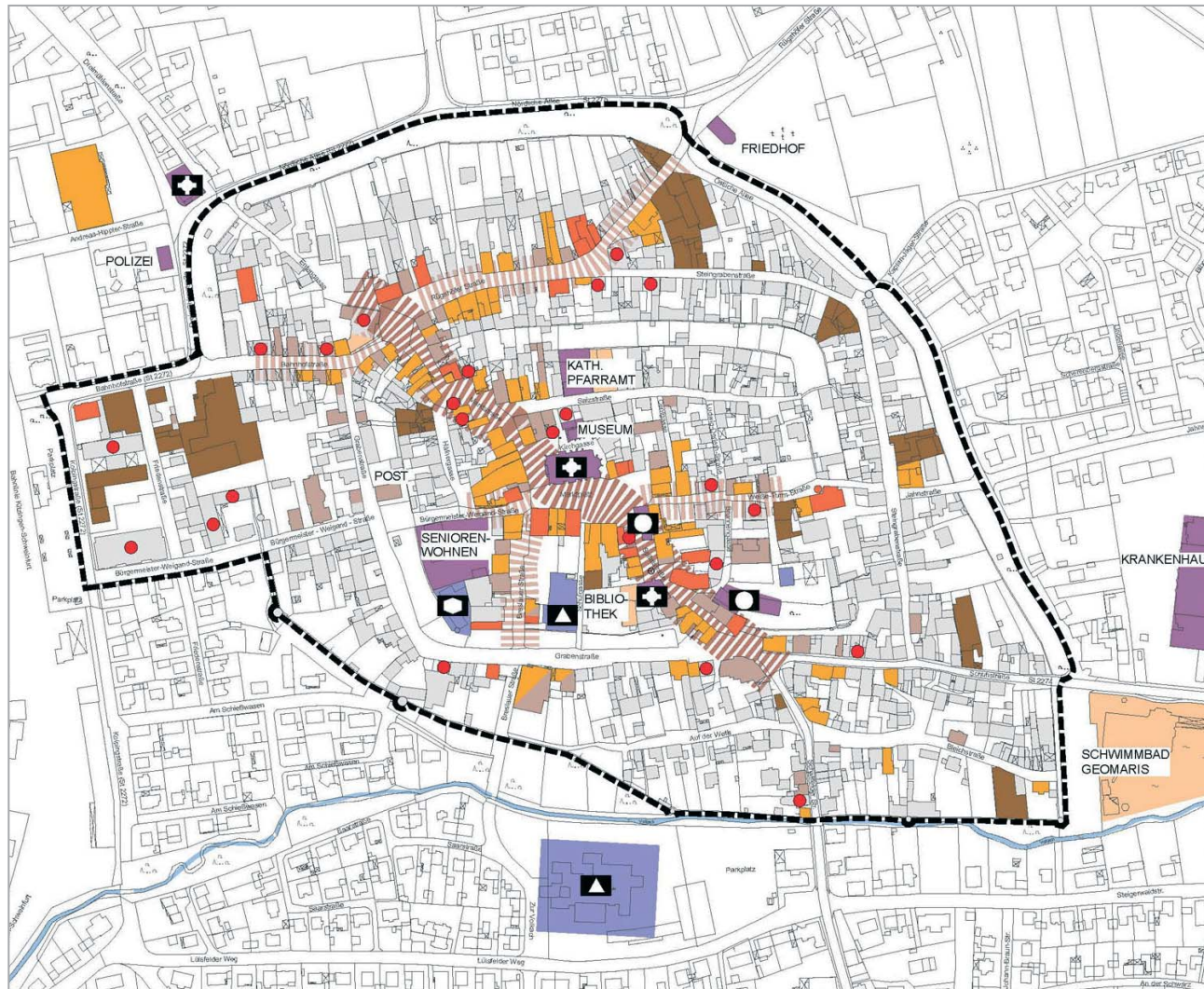
Zusammenfassend lässt sich eine deutliche Konzentration der gewerblichen Nutzungen entlang der Diagonalen Marktstraße - Marktplatz - Spitalstraße erkennen, nordöstlich dieser Diagonalen überwiegt die Wohnfunktion, südwestlich davon ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen, sozialen und gemeinbedarftlichen Einrichtungen, Grün- und Parkflächen sowie gewerblichen Nutzungen zu finden.

Einzig im außerhalb des historischen Mauerrings liegenden Quartier dominieren gewerbliche Bauflächen.



Gelungene Umnutzung eines landwirtschaftlichen Anwesens zu Wohnzwecken

5.3 INFRASTRUKTUR



ZEICHENERKLÄRUNG

- Bildungseinrichtungen
- ▲ Schule
- ◼ Kindergarten
- ◻ öffentliche Verwaltung
- sonstige soziale Einrichtungen
- ✚ Kirche
- Freizeit und Kultur
- Einzelhandel
- Gastronomie
- Dienstleistung
- Handwerk, Gewerbe
- Leerstand Handel, Handwerk, Gewerbe
- ▨ Versorgungsschwerpunkt: Hauptachse
- ▨ Versorgungsschwerpunkt: Nebenachse
- Untersuchungsgebiet

Im historischen Stadtkern befinden sich nahezu alle zentralörtlichen Funktionen des Mittelzentrums Gerolzhofen. Nicht nur für die Bürger Gerolzhofens selbst sondern auch für die Bewohner der Umlandgemeinden ist die Innenstadt ein wichtiger Ort für Einkäufe und sonstige Erledigungen wie Behörden- oder Arztbesuche.

Die Bildungseinrichtungen und sonstige sozialen Einrichtungen konzentrieren sich auf den südwestlichen Bereich des inneren Stadtmauerings zwischen Bürgermeister - Weigand - Straße und Spitalstraße. Hier befinden sich die Post, der Kindergarten St. Martin, die Grabenschule (Klassen der Grundschule), die Stadtbibliothek, das Rathaus mit der Touristeninformation und dem Stadtmuseum (Nähmaschinen-Museum, Schulmuseum, Galerie mit historischen Ölgemälden), die Pfarrkirche, das Gotikmuseum in der Johanniskapelle, die Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen sowie eine Frühförderstelle der Caritas. Zwischen Post und Kindergarten wird das alte Vogteigebäude derzeit zu einer Wohnanlage für Senioren mit öffentlich zugänglichen Grünflächen umgebaut. Etwas nördlich davon, in der Salzstraße, liegt das katholische Pfarramt.

Einzelhandel und Dienstleistungsangebote sind schwerpunktmäßig in der diagonalen Achse Marktstraße - Marktplatz - Spitalstraße angesiedelt. Auch am Beginn der Rügshöfer Straße liegen einige Geschäfte. Gastronomische Angebote findet man in der Rügshofer Straße, am Marktplatz und in der Spitalstraße.

Außerhalb des ersten Stadtmauerings sind einige

Handwerks- und Gewerbebetriebe angesiedelt, z.B. ein Autohaus, mehrere Schreiner, eine Gärtnerei.

Das Quartier zwischen Bahnhofstraße, Kolpingstraße und westlicher Bürgermeister - Weigand - Straße ist geprägt von großflächigeren Gewerbebauten, die jedoch zu einem erheblichen Teil leer stehen oder nicht mehr in ihrem vollem räumlichen Umfang genutzt werden. In einem ehemaligen Gewerbebetrieb befindet sich jetzt z.B. die Ausgabestelle der Schweinfurter Tafel e.V. und ein Architekturbüro.

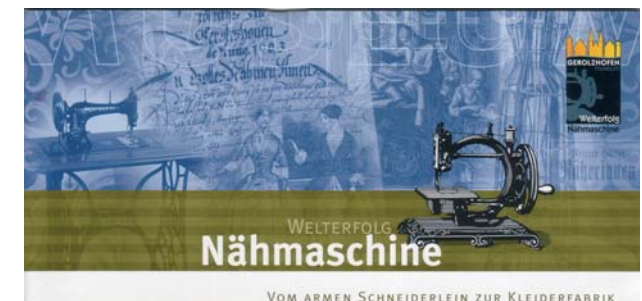
Im weiteren Umfeld des Untersuchungsbereiches liegen noch die evangelische Kirche, ein Einkaufsmarkt, die Polizei, der Friedhof, ein Krankenhaus (GEOMED - Klinik), ein Schwimmbad (Erlebnisbad Geomaris) und die Verbandsschule (Grund- und Hauptschule).

Deutlich erkennbar ist die wichtigste Versorgungsachse von der Marktstraße über den Marktplatz zur Spitalstraße, die als Fußgängerzone ausgewiesen ist. Diese Achse zieht sich diagonal durch den innersten Befestigungsring der historischen Stadt. Entlang dieser Achse liegen nicht nur Läden und Dienstleister, sondern auch die meisten öffentlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen. Allerdings sind auch hier die meisten Ladenleerstände, teilweise in sehr prominenter Lage (z.B. am Marktplatz) zu verzeichnen.

Eine weitere wichtige infrastrukturelle Achse ist die Bahnhofstraße (vorwiegend Dienstleistungsangebote) / Rügshöfer Straße (einige Gastronomiebetriebe), ebenso wie die zweite Ost - West - Verbindung Bürgermeister - Weigand - Straße / Marktplatz / Wei-

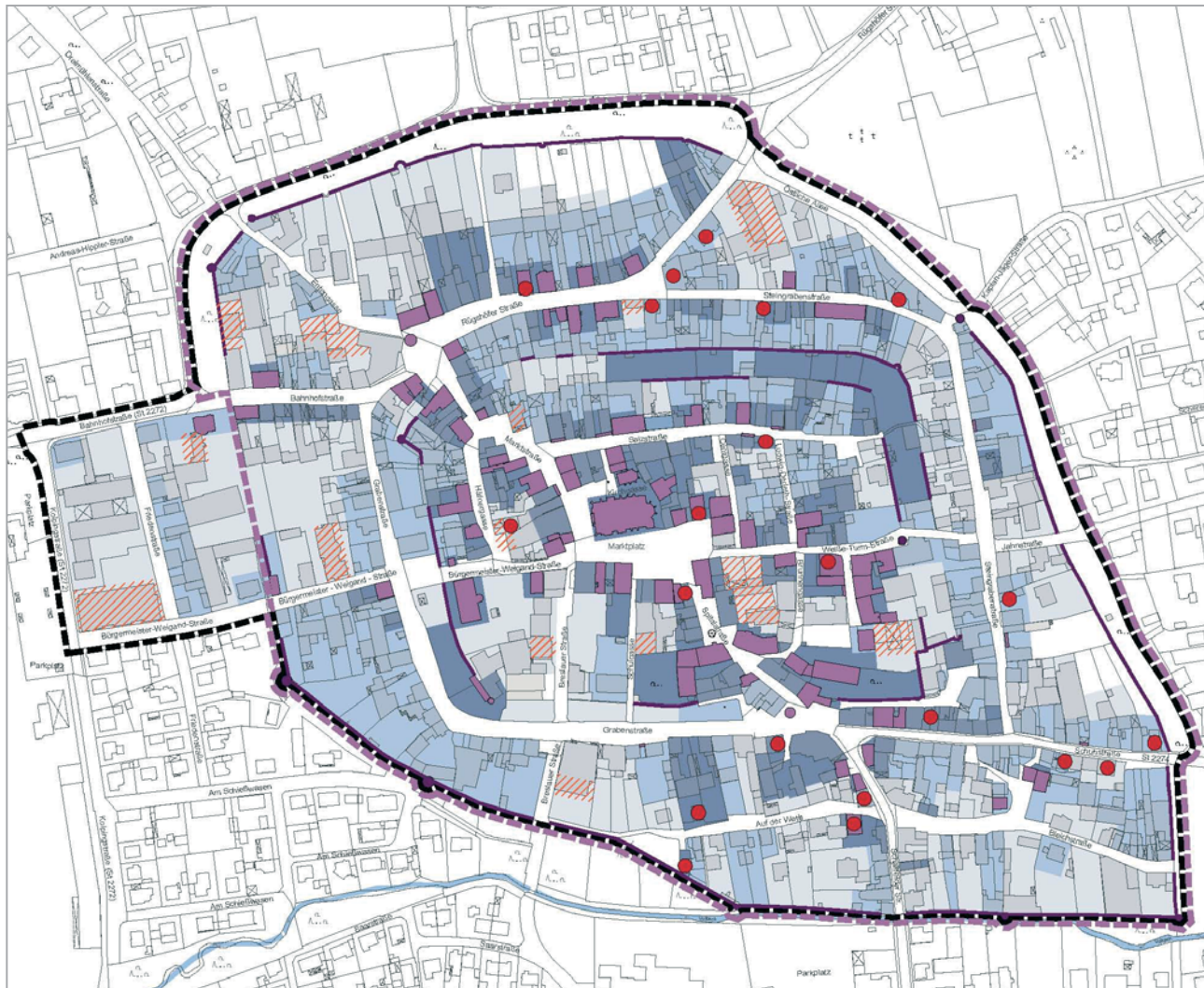
ße - Turm - Straße. Hier sind Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote vorherrschend, allerdings befinden sich gerade in der Marktplatz-nahen westlichen Weißen-Turm-Straße einige Leerstände und „Rückseiten“ (z.B. NKD) mit wenig attraktivem Erscheinungsbild.

In Nord - Süd - Richtung stellt die Breslauer Straße vom Marktplatz bis zur Grabenstraße eine weitere Straße mit Versorgungsfunktion dar. Hier befinden sich größere Wohn- und Geschäftshäuser mit Gastronomie, Einzelhandelsangeboten, einer Bank und weiteren Dienstleistern.



Flyer „Welterfolg Nähmaschine“, Ausstellung im Stadtmuseum Gerolzhofen

5.4 GEBÄUDEALTER, DENKMALSCHUTZ, ORTSBILD



ZEICHENERKLÄRUNG

- Bestand vor ca. 1830 (Urkataster)
- Baubeginn ca. zwischen 1830 und 1945
- Baubeginn nach ca. 1945
- Denkmalgeschützte Bausubstanz / Einzeldenkmäler
- Denkmalgeschützte Bausubstanz
- Stadtmauern/ historische Stadtbefestigung
- Ortsfremde Gestaltung
- Erhaltungszustand mangelhaft
- Untersuchungsgebiet

Der historische Stadtkern innerhalb der Stadtmauern stammt aus dem 14. bis 15. Jahrhundert, die Bebauungsstruktur mit den wesentlichen Straßenzügen ist bis heute erhalten geblieben. So sind auch im Stadtzentrum die meisten Gebäude mit einem Entstehungsdatum vor ca. 1830 zu finden. Weite Teile der Bausubstanz entstammen ursprünglich aus der Zeit zwischen 1830 und 1945, wurden jedoch nach 1945 überformt / umgebaut. Neubauten aus der jüngeren Zeit sind nur vereinzelt im Untersuchungsgebiet zu finden, z.B. die Neubauten im Einmündungsbereich Breslauer Straße / Grabenstraße oder Einfamilienhäuser im Süden (Auf der Weth, Bleichstraße).

Im Untersuchungsgebiet ist ein hoher Anteil an denkmalgeschützter Bausubstanz erhalten. Diese konzentriert sich entlang der Diagonalachse Marktstraße - Marktplatz - Spitalstraße und besteht aus Stadthäusern aus dem 15./16. Jahrhundert (z.B. Marktplatz 4), Bürgerhäusern aus dem 18. Jahrhundert (z.B. Marktstraße 1) sowie viele denkmalgeschützte Einzelbauteile wie Wappensteine, Türrahmungen etc.

Auch die Stadtbefestigungsanlagen mit den Mauerringen und Türmen ist bis heute prägend für das Stadtbild der Altstadt. Der äußere Stadtmauerring ist bis auf einen Teilbereich im Westen zwischen Bahnhofstraße und Bürgermeister - Weigand - Straße komplett erhalten und spielt eine wichtige Rolle im Stadtbild: er stellt die sichtbare Abgrenzung der Altstadt zu den neueren Siedlungsgebieten dar und hat, durch seinen zwischen Mauer und Straßen entstandenen Grüngürtel mit Sitz- und Spielmöglichkeiten,

eine wichtige Erholungsfunktion für die Bewohner der Altstadt.

Im Untersuchungsbereich weisen einige wenige Gebäude eine ortsfremde Gestaltung auf, es sind dies z.B. der großvolumige Bau des ehemaligen Rewe-Marktes in der Bürgermeister - Weigand - Straße oder funktionelle Flachdachbauten inmitten historischer Bausubstanz (z.B. Schlecker / NKD - Markt von der Weißen - Turm - Straße). Diese haben jedoch eine eher untergeordnete Bedeutung für das Stadtbild (z.B. Lage im Blockinneren)

Gebäude mit mangelhaftem Erhaltungszustand finden sich eher abseits der Haupt(einkaufs)straßen, gehäuft in der Rügshöfer Straße sowie in der Schuhstraße und Auf der Weth.

Auch bei der Betrachtung der Gebäudealter und des Denkmalschutzes ist die Dominanz der Diagonalverbindung Marktstraße - Marktplatz - Spitalstraße für das Stadtbild augenfällig.

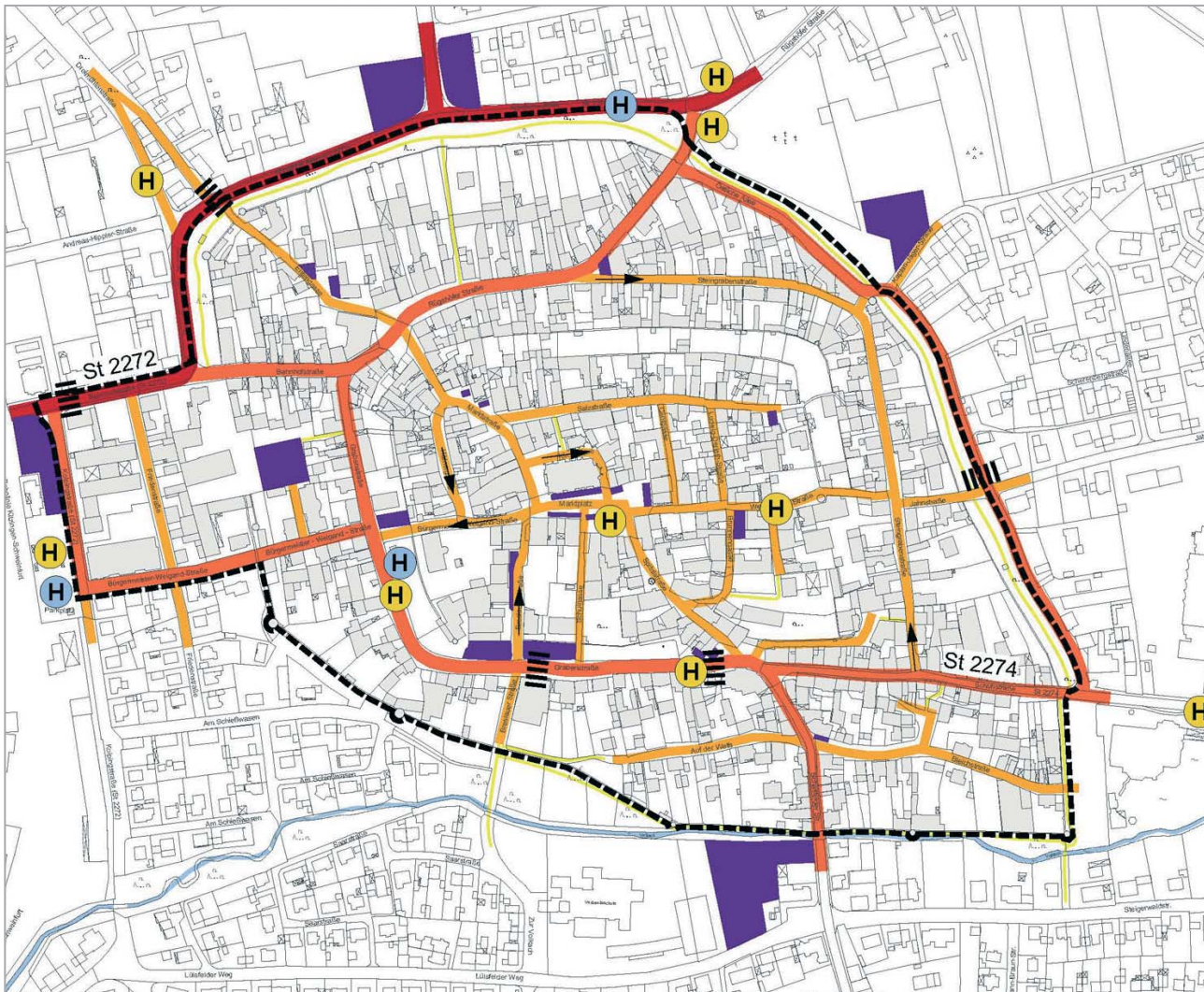


Denkmalgeschütztes Anwesen in guten Erhaltungszustand in der Brunnengasse



Ehemaliger Rewe-Markt, Neubau mit ortsfremder Gestaltung

5.5 STRASSENNETZ, PARKEN, ÖPNV



ZEICHENERKLÄRUNG

- übergeordnete Straße
- Sammelstraße
- Erschließungsstraße
- Fußweg
- öffentliche Parkplatzfläche
- Einbahnstraße
- H Haltestelle Stadtbus
- H Haltestelle Regionalbus
- ||| Querungshilfen (Ampel, Zebrastreifen)
- Untersuchungsgebiet

Straßennetz und -anbindung

Das Untersuchungsgebiet ist über die St 2274 sowie St 2272 an die östlich von Gerolzhofen verlaufende B 286 und somit an das Bundesstraßennetz angebunden. Über die B 286 sind im Norden bei Schweinfurt die A 70 sowie im Süden bei Wiesentheid die A 3 erreichbar.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes fungieren im wesentlichen Grabenstraße, Rügshöfer Straße, Östliche Allee und Schuhstraße als Ring zur Erschließung des historischen Altstadt-kerns. Ein relativ engmaschiges Straßennetz sorgt für die Feinerschließung der Ziele. Die das Untersuchungsgebiet tangierende Achse Bahnhofstraße - Nördliche Allee nimmt als Zubringer der westlich von Gerolzhofen gelegenen Orte zur B 286 auch überörtlichen Durchgangsverkehr auf.

Fuß- und Radverkehr

Die Spitalstraße ist in gesamter Länge als Fußgängerzone gewidmet, der Marktplatz ist für den allgemeinen Kfz-Verkehr zugänglich. Selbständig geführte Fußwege bestehen im Verlauf der „Allee“ sowie punktuell zur Anbindung von Stichstraßen an das benachbarte Straßennetz. Im gesamten Untersuchungsgebiet bestehen 5 Querungshilfen für den Fußverkehr.

Das Untersuchungsgebiet weist keine gesonderten Radverkehrsanlagen auf, einige Einbahnstraßen sind jedoch für den Radverkehr geöffnet. An einigen Standorten werden hochwertige Fahrradbügel angeboten.

Parken

Größere Parkflächen bestehen hauptsächlich außerhalb des Untersuchungsgebietes. Die Altstadt ist von diesen Parkplätzen innerhalb von 5 bis 10 Gehminuten erreichbar, die Anbindung für den Fußverkehr ist jedoch von unterschiedlicher Qualität. Im Blockinnern zwischen Bahnhofstraße und Bürgermeister-Weigand-Straße wird ein altstadtnaher Parkplatz angeboten, der direkt an die Grabenstraße angebunden ist. Weitere öffentliche Stellplätze befinden sich auf dem Marktplatz, an der Grabenstraße sowie dezentral im Straßenraum.

ÖPNV

Überregional wird Gerolzhofen hauptsächlich durch 2 Linien der OVF sowie 4 Linien privater Busunternehmen bedient. Die Übersichtlichkeit des Angebotes ist aufgrund der deutlichen Schülerverkehrsorientierung mit einer teils stark variierenden Linienführung sehr begrenzt. Die Fahrpläne sind kaum vertaktet, teils werden nur wenige Fahrten am Tag angeboten, die zudem nur in der Schulzeit stattfinden oder in den Schulferien abweichend geführt werden. Insbesondere die mangelhafte Erreichbarkeit der Oberzentren Würzburg, Bamberg und Nürnberg schwächt den Standort Gerolzhofen.

Innerhalb des Stadtgebietes verbindet der GEO-Stadtbuss seit November 2008 die Stadtteile miteinander. Der Probetrieb wurde zunächst mit zwei großen Schleifen aufgenommen, die im Halbstundentakt bedient wurden. Da das Schleifenkonzept für viele Fahrbeziehungen mit großen Umwegen verbunden ist, wurde das Liniennetz im Februar

2009 in einen vierarmigen Stern umgewandelt, dessen Linien jeweils am Marktplatz starten und enden und der nun im Stundentakt bedient wird. Die Linien verkehren Montag bis Freitag von 9:00 bis 12:00 Uhr und von 14:00 bis 17:00 Uhr mit dem Hintergrund, freie Buskapazitäten außerhalb der Hauptverkehrszeiten für den Einkaufsverkehr zu nutzen.

Der Probetrieb des GEO-Stadtbusses endet am 31. Mai 2009. Eine abschließende Auswertung der Inanspruchnahme liegt noch nicht vor, es zeichnet sich jedoch eine verhaltene Nachfrage ab. Auf die Nachfrage ungünstig wirken sich das mit dem Stundentakt seltene Fahrplanangebot, die fehlende Bedienung in den Hauptverkehrszeiten, der nicht in die Verkehrsgemeinschaft Schweinfurt integrierte Inseltarif sowie nach wie vor umwegige Fahrbeziehungen aus (so etwa werden aus der Südstadt West für den Einkauf bei Rewe etwa 2 Stunden benötigt). Das Stadtbuskonzept sollte daher noch einmal nachgebessert werden.



Stadtbuss Gerolzhofen (im Probetrieb)

5.6 FREIFLÄCHEN UND GRÜNSTRUKTUREN



ZEICHENERKLÄRUNG

-  öffentliches Grün
-  halbüffentliches Grün
-  privates Grün - nicht öffentlich zugänglich
-  Versiegelte Flächen - Straßen, Plätze
-  Versiegelte Flächen - Private Hofflächen
-  Fußwege
-  Einzelbäume, Straßenbäume
-  Spielplatz
-  Parkanlage
-  Schule
-  Kindergarten
-  Öffentliche Verwaltung
-  Untersuchungsgebiet

Innerhalb der historischen Stadtbefestigung sind kaum nennenswerte Grünflächen zu finden, lediglich in der Grabenstraße ist eine kleine Grünfläche (der sog. „Botanische Garten“) gestaltet. Der Spielplatz des Kindergartens ist zwar für die Öffentlichkeit nicht nutzbar, aber von der Grabenstraße aus als Grünzug erlebbar und trägt so zur Begrünung des Stadtraums bei.

Eine weitere Grünfläche mit halböffentlichem Charakter in der Innenstadt ist die baumbestandene Rasenfläche auf dem Grundstück der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen, die jedoch derzeit für die Öffentlichkeit keine Bedeutung als Erholungsraum spielt (Keine Sitzmöglichkeiten oder sonstige Einrichtungen für die Öffentlichkeit).

Der große Anteil der Grünflächen ist in privatem Besitz, es handelt sich hier meist um die rückwärtigen Grundstücksflächen langgestreckter Parzellen wie z.B. in der Rügshöfer Straße. Auch die Fläche in dem heute noch durch Stadtmauern begrenzten ehemaligen Stadtgraben zwischen Rügshöfer Straße / Steingrabenstraße und Salzstraße wird als private Gartenfläche genutzt und ist für die Öffentlichkeit nicht nutzbar und durch die Lage im Blockinneren auch nicht einsehbar. Der westliche Teil dieser Gartenfläche gehört zum katholischen Pfarrhaus und soll im Zuge des Ausbaus des Pfarrer-Hersam-Hauses (Salzstraße 13) für Veranstaltungen genutzt werden und so zeitweise für die Öffentlichkeit nutzbar sein.

Der öffentliche Straßenraum ist weitgehend versiegelt, auch die verschiedenen Platzflächen in der

Altstadt weisen mit ihrem hohen Versiegelungsgrad eine sehr städtische Gestaltung auf (z.B. Platzfläche neben der Bibliothek mit Pflaster und Baumbestand).

Deutlich erkennbar ist auch in diesem Plan die diagonale Abfolge von Straßen- und Platzflächen von der Entengasse über Marktstraße und Marktplatz zur Spitalgasse. Viele dieser kleinen Plätze stellen sich jedoch eher als wenig gestaltete dreieckige „Restflächen“ dar, die aus dem diagonalen Straßenverlauf im orthogonalen Raster der Bebauung entstanden sind.

Wichtigster Grünraum mit Aufenthaltsqualität und Erholungsfunktion für die Bewohner der Altstadt ist die sog. „Allee“, die sich außerhalb der Stadtmauer im Norden und Osten entlang der historischen Stadtbefestigung erstreckt. In diesem Grünraum sind verschiedene Spielflächen (Kinderspielgeräte, Bouleplatz) und Sitzmöglichkeiten untergebracht.

Ein Fußweg verbindet die Allee im Südosten mit dem südlich des Untersuchungsgebietes liegenden Grünzug um die Volkach. Hier kann man zwischen Volkach und Stadtmauer bis zum Durchbruch durch die Stadtmauer an der Bleichstraße spazieren.

Innerhalb der Altstadt gibt es keine eigens abgegrenzten Spielflächen, in der Entengasse sowie an verschiedenen anderen Stellen in der Stadt (z.B. vor NKD, Platzfläche hinter der Bibliothek...) sind einzelne Spielgeräte, meist Wipptierchen, angeordnet. Hier kann jedoch jeweils immer nur ein Kind spielen und eine direkte Beaufsichtigung wegen des ungeschützten Standorts im Straßenraum ist erforderlich.

Auch der Schulhof der Grabenschule wird als multifunktionale Fläche genutzt (Veranstaltungen), so dass bislang von einer durchgängigen kindgerechten Platzmöblierung abgesehen wurde.

Zur Zeit wird das Gebäude der Alten Vogtei umgebaut, im Zuge der Umbaumaßnahmen soll im Umfeld des Gebäudes eine Grün- und Freifläche entstehen, die auch der Öffentlichkeit zugänglich ist und somit eine neue innenstadtnahe Ruhezone darstellen könnte.



Grünzug außerhalb der Stadtmauer mit Fuß- und Radweg

6. BEWERTUNG
6.1 BEWERTUNG DER NUTZUNG



Bei der Betrachtung der Nutzungsstrukturen im Untersuchungsgebiet ist die Konzentration der Versorgungsinfrastruktur entlang der diagonal verlaufenden Marktstraße - Marktplatz - Spitalstraße deutlich erkennbar. Weitere wichtige Straßen mit Versorgungseinrichtungen sind die Rügshöfer Straße (Einzelhandel, Gastronomie) sowie die Weiße - Turm - Straße.

Angegliedert an die Hauptversorgungssachsen liegen auch die Einrichtungen für die soziale Infrastruktur. Im Quartier zwischen der Bürgermeister - Weigand - Straße, der Grabenstraße und der Spitalstraße befinden sich die Bibliothek, die Grabenschule, der Kindergarten und die Alte Vogtei, die derzeit zu einer Seniorenwohnanlage umgebaut wird.

Diese Konzentration der Versorgungseinrichtungen entlang einer Achse ist positiv zu bewerten, kurze Wege machen die Kombination verschiedene Erledigungen einfach und somit auch attraktiv für Auswärtige aus dem Einzugsgebiet. Die Einkaufsstraßen werden zu einer bekannten Adresse und tragen so zur Stärkung des Einkaufsstandortes Gerolzhofens bei. Problematisch für die Bündelung verschiedener Erledigungen sind die uneinheitlichen Öffnungszeiten der Läden, insbesondere samstags und in der Mittagszeit.

Außerdem sind Ladenleerstände auch in besten Lagen (z.B. in der Marktstraße und direkt am Marktplatz) zu finden - diese Leerstände gehen vielfach einher mit schlechter Bausubstanz (Renovierungsstau), so dass eine Investition in diese Gebäude trotz Lagegunst zunächst nicht attraktiv erscheint.

Eine weitere Hemmschwelle für Kaufinteressenten

ist oftmals die Tatsache, dass das Gebäude oder ein Gebäudeteil unter Denkmalschutz steht; es werden Auflagen vom Denkmalschutz befürchtet, die einer wirtschaftlichen Nutzung der Immobilien entgegenstehen könnten.

Das gastronomische Angebot ist außerhalb der (Abend)Essenszeiten verbesserungsfähig, die meisten Gaststätten haben erst am Abend geöffnet. Besonders von Tagesgästen wie z.B. Radfahrern wird das Fehlen eines Cafés / Bistros/ Imbisses in attraktiver Lage als negativ für Gerolzhofen bewertet.

In den Wohn- und Geschäftshäusern der Einkaufsstraßen wird die Wohnfunktion nicht ausgefüllt, viele Wohnungen in den Obergeschossen von Geschäftshäusern stehen in zentraler Lage leer. Das Wohnen in Stadtzentrum in den Obergeschossen über Läden wird offenbar als nicht attraktiv empfunden.

Problematische Lagen für Wohnnutzungen sind die Schuhstraße und die Schallfelder Straße. Diese Ausfallstraßen mit relativ hohem Durchgangsverkehr und wenig anwohnerfreundlichem Straßenraum weisen vermehrt Wohnleerstände auf, die geschlossene Bebauung auf beiden Straßenseiten und der schmale Straßenquerschnitt verstärkt noch die Wirkung der vorhandenen Verkehrsbelastung. Durch die schmalen Gehwege und die fehlenden Parkmöglichkeiten ist die Straße auch als Einkaufsstraße nicht attraktiv, es sind Ladenleerstände zu verzeichnen.

Die Wohngebiete um Entengasse, Salzstraße, Ludwig - Derleth - Straße und Steingrabenstraße sind ohne nennenswerte Leerstände, sie sind somit eine attraktive Wohnlage. Vorteile dieser Lagen sind oft

private Gärten oder Freiflächen im Blockinneren, ein Stellplatz auf dem Grundstück sowie eine geringe Verkehrsbelastung (kein oder wenig Durchgangsverkehr).

Häuser und Wohnungen ohne Stellplatz, Garten oder wenigstens einem Balkon sind generell schwer zu vermarkten, daher gibt es besonders bei Familienabwanderungstendenzen in die Neubaugebiete und umliegende Ortschaften, damit einher geht eine Entleerung und drohende Überalterung des Stadtkerns.

Das Quartier außerhalb des Stadtmauerings weist eine gemischte Nutzungsstruktur auf: Im ehemaligen Wohnquartier sind jetzt noch immer Wohngebäude zwischen Gewerbebauten unterschiedlicher Größe und Höhe zu finden. Die Gewerbebauten schränken die Wohnfunktion im Quartier erheblich ein, für die Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen fehlt allerdings der Platz und die vorhandene Gemengelage führt zu Immissionskonflikten. Aus diesem Grunde sind hier Leerstände sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich vorhanden, da das Quartier in seinem jetzigen Zustand weder die Bedürfnisse zum Wohnen noch für Gewerbebebauung erfüllt. Derzeit gibt es Planungen für zentrumsnahes Wohnen für Junge Familien im Zuge einer Umgestaltung dieses Quartiers.

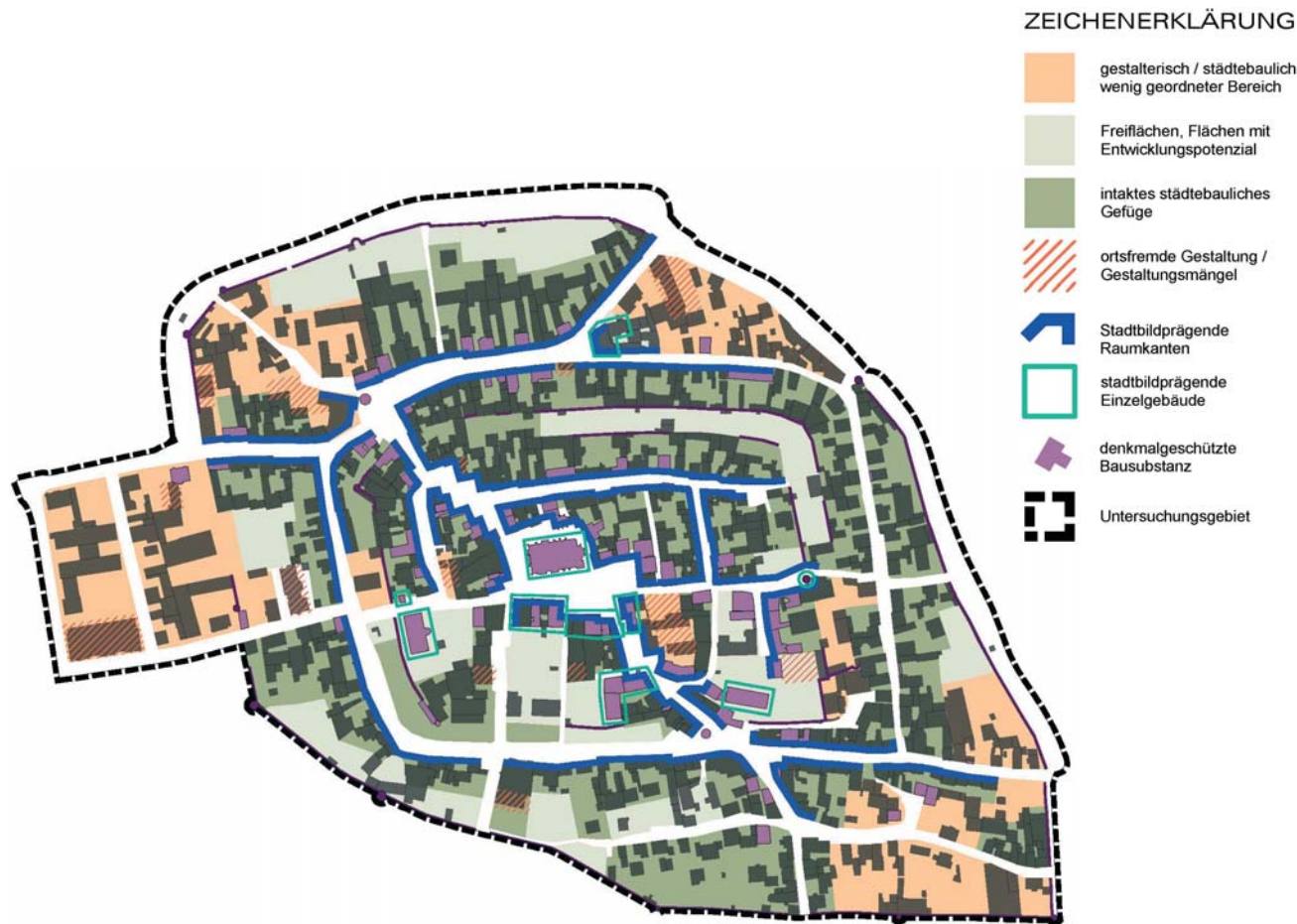


Rügshöfer Straße - Laden- und Wohnnutzung



Geschäftshaus in der Breslauer Straße

6.2 BEWERTUNG STÄDTEBAU



Weite Teile des Untersuchungsgebietes weisen ein intaktes städtebauliches Gefüge auf. Diese Flächen befinden sich außerhalb der inneren Stadtbefestigung entlang der Rügshöfer Straße, der Steingrabenstraße und der Grabenstraße. Im Bereich der inneren Stadtbefestigung ist das Quartier zwischen Marktstraße, Rügshöfer Straße / Steingrabenstraße und Weiße-Turm-Straße in seinem geschlossenen historischen Straßen- und Parzellegefüge erhalten. Die geschlossene Bebauung entlang der Straßen und Gassen schafft die stadtbildprägenden Raumkanten, die Gerolzhofen das charakteristische mittelalterliche Stadtbild geben.

Die diagonale Abfolge von Straßen und Plätzen von der Entengasse im Nordwesten bis hin zur Spitalstraße hat seit jeher eine dominierende räumliche Wirkung für das Stadtbild von Gerolzhofen. Angelernt an diese Diagonale befindet sich der Großteil der denkmalgeschützte Bausubstanz Gerolzhofens, die Kirche bildet als Solitär in den geschlossenen Baulinien den nördlichen Abschluss des Marktplatzes und nimmt eine zentrale Stellung im Stadtbild ein.

Um den Marktplatz herum befinden sich weitere wichtige stadtbildprägende Einzelgebäude z.B. das Ensemble am südlicher Marktplatz oder das Rathaus.

Weiter südlich stehen dominante Einzelgebäude wie die Alte Vogtei, das Spital, die Grabenschule und das Gebäude der Verwaltungsgemeinschaft in weniger dicht bebauter Umgebung. Diese Freiflächen wurden jedoch meist erst im Zuge von Umgestaltungsmaßnahmen in jüngerer Zeit geschaffen (z.B.

Breslauer Straße). Ein weniger homogenes Bild als in der übrigen Altstadt bietet sich also südwestlich der städtebaulich dominanten Diagonalachse, die Gebäudefunktion ist hier uneinheitlich, die wenigen großvolumigeren Bauten sind umgeben von Freiflächen, die nicht immer eine eindeutige Funktionszuordnung haben. Zusammenhängende Brach- oder Freiflächen mit Entwicklungspotenzial gibt es zwischen der Alter Vogtei, der Breslauer Straße, dem Schulhof der Grabenschule und dem Spitalgarten hinter der Bibliothek.

Die Bürgermeister - Weigand - Straße hat als zentrale, vom Bahnhof zum Marktplatz leitende Wegeachse keine deutliche Ausprägung des Straßenraums. Besonders durch die Freifläche vor der Post und dem Einmündungsbereich der Häfnergasse mit diffuser Bebauung fehlen die wegweisenden Raumkanten.

Eine weitere innerstädtische, zentral liegende Potenzialfläche ist die als Rasenfläche mit Baumbestand angelegte Freifläche um das VG - Gebäude, die durch den Höhenversprung des Geländes einen schönen Ausblick nach Süden bietet („Stadtbalkon“). Leider ist diese Fläche nur über den Parkplatz zwischen den Autos hindurch zugänglich und es gibt keine Sitzgelegenheiten. Im Umfeld dieser Fläche stört auch der überdimensionierte freitragende Carport auf der versiegelten Parkplatzfläche in direkter Nachbarschaft zu den denkmalgeschützten Gebäuden der VG und der Caritas.

In guter Lage, gleich hinter dem Marktplatz findet man neben dem Rathaus einen kleinen Parkplatz und die „Rückseite“ des NKD - Marktes, der als

niedriges Flachdachgebäude als Fremdkörper in der Altstadtbebauung wirkt. Der Parkplatz stellt sich als Lücke in einer ansonsten typischer Altstadtgasse mit geschlossener Bebauung dar.

Die weiteren städtebaulich wenig geordnete Bereiche befinden sich eher außerhalb des inneren Stadtbefestigungsringes.

In der Entengasse sind die Raumkanten durch unterschiedlichste Gebäudestellungen entlang der Diagonalachse nicht definiert, wenig attraktive Hinterhofsituationen mit hohem Versiegelungsgrad der Flächen prägen das Bild der südlichen Entengasse / Einmündungsbereich Rügshöfer Straße

Das Quartier zwischen Rügshöfer Straße, Steingrabenstraße und Östlicher Allee hat zwar mit dem Gasthaus ein stadtbildprägendes Einzelgebäude an gut sichtbarer Stelle (Straßengabelung), dahinter befinden sich jedoch uneinheitliche Gebäude- und Nutzungsstrukturen, z.B. ein Autohaus mit für die Altstadt untypischer Gestaltung.

In der nördlichen Bleichstraße prägen die höherliegenden Rückseiten und Nebengebäude der Schuhstraße das Straßenbild, das alte Mühl- und Gerberviertel weist eine wenig dichte, aber in der Zwischenzeit auch uneinheitlichere Bebauungsstruktur auf.

Im westlichen Quartier außerhalb der historischen Stadtbefestigung ist keine klare Baulinie entlang der Straßenzüge erkennbar, Gebäude unterschiedlicher Fläche und Volumen entsprechend der im Kap. „Bewertung der Nutzung“ beschriebenen Nutzungsmischung ergeben ein wenig einheitliches Bild.

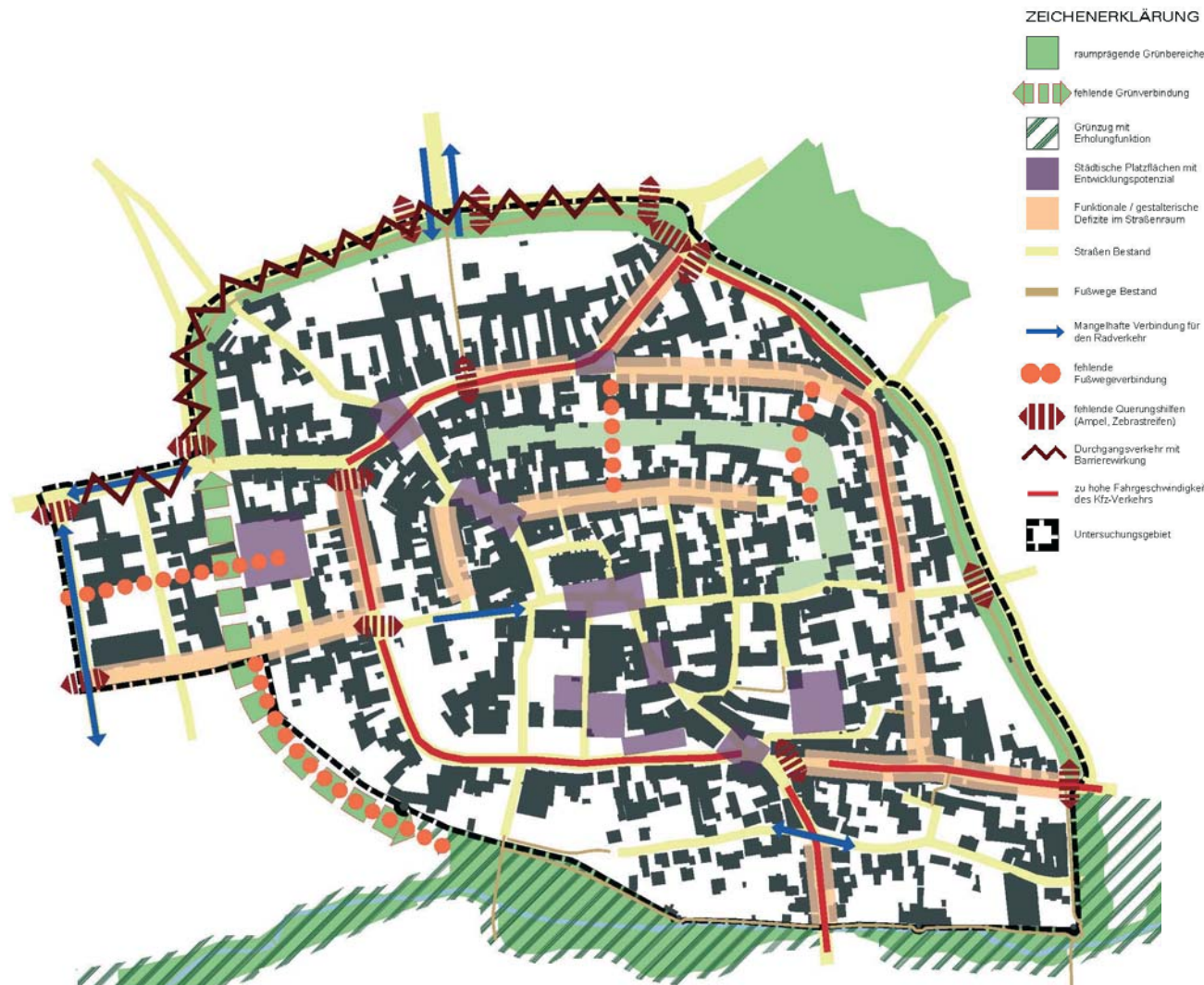


Hinterhofsituation in der westlichen Rügshöfer Straße



Rückseite NKD / Parkplatz in der Weißen - Turm - Straße

6.3 BEWERTUNG ÖFFENTLICHER RAUM



Raumprägende Grünbereiche grenzen den Umgriff der Altstadt zu den umliegenden Baugebieten ab. Im Norden und Osten ist die sog. „Allee“ der wichtigste Grün- und Erholungsraum für die Altstadt, im Süden ist dies der Auenbereich der Volkach. Im Südwesten fehlt ein Teil der historischen Stadtbefestigung, so dass die beiden Grüngürtel um die Stadt nicht verbunden sind. Auch fußläufig ist hier keine Durchquerung möglich.

Um den Stadtkern für Fußgänger aus den umliegenden Wohngebieten besser erreichbar zu machen, fehlen besonders im Norden und Osten direkte Fußwegeverbindungen in die Altstadt. Als Barriere wirkt hier der ehemalige Stadtgraben mit seinen privaten Gartenflächen zwischen den beiden Mauerringen.

Im vorhandenen Straßenraum sind vor allem die Straßen zwischen äußerem und innerem Mauerring für den Fußgängerverkehr wenig attraktiv oder werden gar als unsicher empfunden: fehlende Barrierefreiheit durch zu hohe Bordsteine, zu schmale Gehwege für Kinderwagen/Rollstühle/Rollatoren, Behinderung des Fußgängerverkehrs durch parkende Autos entlang der Straße oder sogar auf den Gehwegen. In der Weiße-Turm-Straße fehlt ein Fußgängerweg und der Autoverkehr dominiert trotz Geschwindigkeitsbeschränkung den gemeinsamen Straßenraum.

Ebenso erschweren in weiten Teilen des Untersuchungsgebietes fehlende Querungshilfen wie Zebrastreifen oder Ampeln den sicheren Fußgänger- und Radverkehr, besonders entlang der Durchgangstraße im Norden (Nördliche Allee) wird die Barrierewirkung der Straße als gravierend empfunden. Vom

Parkplatz an der Nördlichen Allee mit ihrem hohen Durchgangsverkehr führt kein Fußgängerüberweg über die Straße zur Altstadt.

Straßenzüge mit funktionalen und gestalterischen Mängeln sind vor allem die ehemaligen Landstraßen Schallfelder Straße, Schuhstraße und Rügshöfer Straße, aber auch die nördliche Grabenstraße. Hier sind im relativ engen Straßenraum beidseitig schmale Gehwege und die Fahrbahn untergebracht. Die Bebauung reicht meist geschlossen bis zum Gehweg und wird teilweise auch von dort erschlossen, in der Schuhstraße führen z.B. die Haustüren direkt auf den Gehweg. Besonders für Familien werden diese Wohnlagen als wenig attraktiv empfunden.

In der Steingrabenstraße, der Häfnergasse und der westlichen Salzstraße dominieren parkende Autos das Straßenbild und erschweren den Fußgängerverkehr und die Nutzbarkeit der Straße als Wohnstraße, obwohl hier kaum Durchgangsverkehr herrscht. Durch eine Verringerung des Parkdrucks in diesem Bereich könnten die Straßen als Lebensraumerweiterung (Spielstraße, Sitz-, Ruhe- und Aufenthaltsmöglichkeiten) deutlich zur Wohnumfeldverbesserung in diesen Wohnquartieren beitragen. Positives Beispiel ist hier der kleine Wendeplatz am östlichen Ende der Salzstraße, der von den Anwohnern gerne als Treffpunkt genutzt wird.

Die Platzflächen entlang der diagonal verlaufenden Straßenzüge Entengasse/Marktstraße/Marktplatz/Spitalstraße weisen momentan eine sehr unterschiedliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auf. Hier besteht noch Potenzial zur Schaffung von

innerstädtischen Ruhezonon mit Sitzmöglichkeiten, Spielbereichen für Kinder unterschiedlicher Altersstufen und Stadtplätzen mit Aufenthaltsqualität.

Für die Neugestaltung der Marktstraße existiert eine Planung, die bereits umgesetzt wird.

In der Rügshöfer Straße könnte eine Neuordnung des Kreuzungsbereiches Entengasse / Marktstraße / Bahnhofstraße den Eingang zu den Hauptgeschäftsstraßen besser markieren und einen sicheren Übergang ermöglichen. Auch im weiteren Verlauf der Rügshöfer Straße ist im Einmündungsbereich der Steingrabenstraße eine weitläufige, versiegelte Verkehrsfläche zu finden, die bei einer Reduzierung auf die tatsächlichen Fahrspuren Raum für einen kleinen Platz mit der Möglichkeit zur Nutzung für die Gastronomie bietet.

Der Radverkehr lässt sich innerhalb der Altstadt im wesentlichen ohne gesonderte Radverkehrsanlagen führen. Einige Straßen werden allerdings aufgrund unangepasster hoher Fahrgeschwindigkeiten des Kfz-Verkehrs als unsicher empfunden (Gabenstraße, Schuhstraße, Schallfelder Straße), hier sollten geeignete geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen ergriffen werden. Weitere punktuelle Barrieren sorgen für Lücken im Radverkehrsnetz, z.B. die Einbahnstraße in der östlichen Bürgermeister-Weigand-Straße sowie die fehlende Erreichbarkeit der „Allee“ von der Alitzheimer Straße aus. Im Süden wird insbesondere die mangelhafte Querbarkeit der Schallfelder Str. im Zuge der Achse Auf der Weth - Bleichstraße bemängelt.



Dichte straßenbegleitende Bebauung in der Schuhstraße



Kleiner Platz mit Aufenthaltsqualität in der Salzstraße

6.4 STÄDTEBAULICHE DEFIZITE UND POTENZIALE

Qualitäten und Defizite aus Sicht der Bürger

Die hier aufgeführten Stärken und Schwächen stellen eine Zusammenfassung der Ergebnisse der räumlichen und sozialräumlichen Bestandsanalyse sowie der Äußerungen aus dem Beteiligungskonzept (Fachgespräche und Planungswerkstatt) dar.

Qualitäten:

- intaktes historisches Stadtbild, stadtbildprägende Gebäude
- Kurze Wege im zentralen Stadtkern
- breites Angebot für Senioren und Kinder
- reges Vereinsleben
- ausreichendes Parkplatzangebot für Kurzzeitparker im Stadtkern
- Angebote für Neubürger (Broschüre)
- Angebote für Touristen (Stadtführer)

Defizite :

- Altstadt als Wohnstandort verbesserungswürdig
- Private Gärten, Balkone, Frei- und Stellflächen fehlen
- Sanierungsstau / alte Bausubstanz unattraktiv/unwirtschaftlich in der Nutzung
- Verbesserungswürdiges Umfeld für Fußgänger
- Fehlende Ruheazonen
- Pflasterbeläge unpraktisch (zu glatt - zu uneben)

- Radwege / Flächen für Radverkehr fehlen
- unbefriedigende Parksituation für Anwohner
- ÖPNV - Angebot nicht ausreichend
- fehlende / unattraktive Spielplätze in Stadtkern
- Pausenhof unattraktiv
- Grünflächen z.T. wenig attraktiv / nutzbar (Hundekot!)
- Fehlende Identifikation - schlechtes Image der Stadt bei den Einwohnern
- Fehlende Motivation der Gewerbetreibenden bei gemeinsamen Aktionen
- Fehlendes gastronomisches Angebot (Mittags-tisch, Bistro, Außengastronomie)
- Gymnasium nur bis zur 10. Klasse
- Fachärzte fehlen
- hohe Mietpreisvorstellungen trotz Ladenleerständen
- Einwohnerentwicklung rückläufig, Tendenz zur Überalterung

Städtebauliche Potenziale

Das Untersuchungsgebiet bietet aufgrund folgender städtebaulicher Potenziale Ansatzpunkte für eine städtebauliche Aufwertung:

- Die Nähe zu den Tourismusregionen Fränkisches Weinland und Naturpark Steigerwald bietet die Chance der Etablierung der Stadt als Gelenk zwischen diesen beiden Gebieten
- Die Arbeitsplatz- und Einzelhandelszentralität der Stadt Gerolzhofen
- Das vielfältige und breite Einzelhandelsangebot in der Innenstadt
- Die Funktionsmischung in der Altstadt, die alle wesentliche Daseinsfunktionen umfasst
- Intakte Wohnquartiere in der Altstadt
- Der historische Stadtkern mit zahlreichen Baudenkmalern und seinem markanten Stadtgrundriss der aufgrund der weitgehend vorhandenen Stadtmauer gut ablesbar ist
- Die vorhanden öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen, die lediglich einer gestalterischen Aufwertung bedürfen

Für die Entwicklung der Altstadt Gerolzhofens ist es wichtig, dass auf der Basis dieser Potenziale die Stärken des Quartiers weiter ausgebaut werden.

Städtebauliche Defizite nach § 136 BauGB

Im Baugesetzbuch (BauGB) regelt der § 136 städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind vorzubereiten und durchzuführen, wenn im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände festgestellt werden.

Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 vor

- wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Ungesunde Wohnverhältnisse aufgrund von einer hohen baulichen Dichte oder Immissionskonflikten treten vor allem in Randbereichen der Altstadt auf (vergleiche Kapitel 6.2 Bewertung Städtebau). Hierbei sind Störungen aufgrund von Gemengelagen von untergeordneter Bedeutung, dagegen stellt die Belastung der Wohnqualität durch ein hohes Verkehrsaufkommen sowie die damit verbundene Beeinträchtigung des Wohnumfelds in Teilen des Stadtkerns (z.B. Schuhstraße) ein großes Defizit dar. Die Einwohnerverluste und gehäuften Leerstände gerade in diesen Straßenzügen verdeutlichen die Problematik.

Erhaltungsmängel von Gebäuden, kleine Grundstücke, eine hohe bauliche Dichte sowie fehlende private Grün- und Freifläche beeinträchtigen in weiten Teilen der Altstadt die Wohnfunktion, dies betrifft vor allem die bereits förmlich festgelegten Sanierungsgebiete im Nordwesten und im Zentrum der Altstadt. Aufgrund des großen Anteils älterer Bausubstanz besteht außerdem Modernisierungsbedarf.

Städtebaulich-funktionale Mängel

Die städtebaulich-funktionalen Mängel betreffenden gesamten Stadtkern. Die gewerblichen Leerstände – vor allem im Einzelhandel – sind genauso wie die Wohnungsleerstände Indikatoren für einen schlechenden Funktionsverlust durch die Abwanderung von Einzelhandelsgeschäften und Einwohnern. Wichtige Angebote sowohl zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung, als auch zur Steigerung der Attraktivität für Besucher fehlen im Stadtkern.

Im Zusammenhang mit dem fließenden und ruhenden Verkehr treten vor allem Konflikte mit anderen Nutzungsansprüchen an den öffentlichen Raum auf, d.h. die Dominanz des Kfz-Verkehrs in den Straßen schränkt die Aufenthalts- und insbesondere die Wohnumfeldfunktion der Straßen und Plätze in der Altstadt stark ein, dies betrifft vor allem den Marktplatz. Daneben fehlen Fußwegverbindungen zur Durchquerung der teilweise großen Baublöcke und zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit des Stadtzentrums.

Der Anteil an öffentlichen Grün- und Freiflächen ist gering und die wenigen Flächen weisen gestalterische und funktionale Defizite auf und sind teilweise

schwer zugänglich. Die Ausstattung von Spielflächen ist unzureichend.

Die baulichen und funktionalen städtebaulichen Missstände verstärken sich gegenseitig und bewirken die Gefahr einer Abwärtsentwicklung des gesamten Quartiers. Vor allem Leerstände und Erhaltungsmängel der Bausubstanz haben eine negative Wirkung auf das gesamte Umfeld und sind deutliche Hinweise auf vorhandene Probleme.

6.5 SOZIALE DEFIZITE (NACH § 171 BAUGB)

Bevölkerung

Die Bevölkerungszahl der Altstadt Gerolzhofens ist insgesamt stark rückläufig, der jährliche Einwohnerverlust beträgt 1%. Die Bevölkerungsverluste durch Abwanderung und Sterbefälle können durch Zuwanderung und Geburten nicht ausgeglichen werden. Die Einwohnerverluste sind in den einzelnen Straßen des Untersuchungsgebietes jedoch sehr unterschiedlich und teilweise unabhängig von baulichen Mängeln oder städtebaulichen Missständen. Starke Diskrepanzen bestehen hinsichtlich der Akzeptanz als Wohnstandort für Familien, in einzelnen Straßen wohnen überhaupt keine Kinder, während in anderen Straßen der Kinderanteil sehr hoch ist. Da sich die Altersstruktur der Altstadt von der Altersstruktur der Gesamtstadt oder des Landkreises nur wenig unterscheidet, spielt für die Attraktivität als Wohnstandort wohl das direkte Wohnumfeld eine große Rolle.

Auffällig ist auch, dass der Anteil der Senioren im Untersuchungsgebiet dem der Gesamtstadt und des Landkreises entspricht, während in anderen Städten das Zentrum aufgrund der kurzen Wege von Senioren eher bevorzugt wird. Die Ursache hierfür liegt zum einen darin, dass es in der Altstadt bislang keine speziellen Wohnungsangebote für Senioren gibt, ein erster Ansatz bildet der Umbau der alten Amtvogtei zu Seniorenwohnungen, zum andern fehlt es der Altstadt insgesamt an Attraktivität für Senioren.

Kinder und damit Familien sowie Senioren sind die Bevölkerungsgruppen, welche sich auch tagsüber in ihrem Wohnquartier aufhalten und somit einerseits das Quartier beleben, andererseits aber auch höhe-

re Anforderungen an das direkte Wohnumfeld stellen. Somit bestehen Defizite in der Attraktivität des Wohnumfeldes.

Eine vergleichende Bewertung der wirtschaftlichen Situation der Bewohner des Untersuchungsgebietes konnte mangels kleinräumiger Daten nicht vorgenommen werden, es haben sich aber auch aus den übrigen Erhebungen keine Hinweise darauf ergeben, dass Bewohner oder Bewohnergruppen der Altstadt signifikant wirtschaftlich benachteiligt wären.

Soziale Infrastruktur und soziales Leben

Vor allem die soziale Infrastruktur bietet Möglichkeiten zur Abdeckung der Grunddaseinsfunktion „in Gemeinschaft leben“. In Gerolzhofen sind Angebote für bestimmte soziale Gruppen vorhanden, z.B. Kindergärten, Seniorenwohnheime. Defizite bestehen aber in der sozialen und räumlichen Vernetzung. Dies wird anhand der Vereine deutlich, die in ihrer Mitgliederstruktur tendenziell überaltert sind und sich mit ihren Aktivitäten hauptsächlich auf ihre eigenen Mitglieder oder eine spezielle Zielgruppe konzentrieren. Insgesamt gibt es zwar viele Angebote, doch gibt es keinen Gesamtüberblick, wer was für wen anbietet. Defizite bestehen in offenen Angeboten für Jugendliche, aber auch für Senioren, die sich nicht unbedingt an eine Institution fest binden wollen.

Im kulturellen Bereich gibt es spezifische Angebotslücken, z.B. fehlt ein Ersatz für das geschlossene Kino. Für die Bündelung der sozialen Aktivitäten fehlt eine zentrale Anlaufstelle.

Erreichbarkeit und öffentlicher Raum

Das Wohnumfeld ist zwar eher den städtebaulichen, als den sozialen Merkmalen eines Quartiers zuzuordnen, doch spielt es eine wichtige Rolle im sozialen Leben. Die starke Dominanz des ruhenden und fließenden Verkehrs innerhalb und am Rand der Altstadt schränkt die Nutzbarkeit des öffentlichen Raums als Aufenthaltsort stark ein. Neben der Gestaltung des Wohnumfeldes als Ort des Aufenthaltes und der Begegnung ist auch die Erreichbarkeit von Zielorten von hoher Bedeutung.

Gerade für Senioren sind Sitzgelegenheiten zum Ausruhen Voraussetzung für selbst bestimmte Aktivitäten. Stark befahrene Straßen ohne gesicherte Übergänge begrenzen die Bewegungsmöglichkeit von Senioren, aber auch von Kindern deutlich.

Kriminalität

Die Raten bei Rohheitsdelikten und Sachbeschädigung liegen in der Altstadt - bezogen auf die Einwohnerzahl - höher als in der Gesamtstadt. Derartige Delikte belegen ein Gefährdungspotential und ein eingeschränktes Sicherheitsempfinden im öffentlichen Raum. Es sind Probleme mit Vandalismus in öffentlichen Bereichen vorhanden. In Innenstädten ist aufgrund des gastronomischen Angebots und der Treffmöglichkeiten die Zahl dieser Delikte zwar generell höher, was aber dennoch absolut gesehen als deutlich negativ zu beurteilen ist.

Einzelhandel und Dienstleistungen

Neben der Wohnbevölkerung sind auch die Gewerbebetriebe des Quartiers für dessen Entwicklung als

lebendige Mitte von Bedeutung. Neben der Bedeutung der Betriebe als Existenzgrundlage und Arbeitgeber tragen sie mit ihren Angeboten auch zur Attraktivität des Quartiers bei und dienen der Versorgung der Bewohner. Hier gibt es im Untersuchungsgebiet, wie auch in der Gesamtstadt starke Defizite, die sich in einer stark unterdurchschnittlichen Flächenleistung (Umsatz im Verhältnis zur Verkaufsfläche) des Einzelhandels sowie in einer unterhalb der Rentabilitätsgrenze liegenden Auslastung der Gästebetten des Beherbergungsgewerbes niederschlagen.

Image und Identität

Ein Ergebnis der sozialräumlichen Analyse ist, dass die Gerolzhöfer ihre eigene Stadt offenbar schlechter beurteilen als die Besucher Gerolzhofens. Eine negative Einstellung erschwert generell die Aktivierung endogener Potenziale. Da eine positive Eigenwahrnehmung Voraussetzung für einen selbstbewussten Auftritt nach außen ist, besteht in der Stärkung von Image und Identität Handlungsbedarf.

6.6 ERFORDERNIS DER MASSNAHMENBÜNDELUNG IM RAHMEN DER SOZIALEN STADT

Die besondere Situation in Gerolzhofen

Da die Altstadt von Gerolzhofen nicht nur Wohnquartier ist, sondern als lebendiger Stadtkern auch von gesamtörtlicher sowie regionaler Bedeutung ist, umfasst auch das Spektrum der notwendigen Lösungsansätzen alle Funktionen im Untersuchungsgebiet. Somit geht die Erfordernis einer Maßnahmenbündelung weit über die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und Angebote für die Wohnbevölkerung hinaus. Gerade die Dualität der Funktion als Wohnquartier und als Zentrum verbreitet die Basis der Lösungsansätze.

Grundsätzlich besteht die Gefahr, dass sich städtebauliche und soziale Defizite gegenseitig verstärken und zu einer Abwärtsspirale in Quartieren führen. Allein mit städtebaulichen oder sozialen Maßnahmen lassen sich diese Probleme nicht nachhaltig beheben. Daher ist es erforderlich, soziale und städtebauliche Maßnahmen entsprechend aufeinander abzustimmen. Dies ist Grundgedanke der Sozialen Stadt. Für die Altstadt von Gerolzhofen bietet es sich nun an, diesen übergreifenden Ansatz dahingehend zu erweitern, dass die Stärkung der Zentrumsfunktion des Quartiers mit einbezogen wird. Damit entstehen Wechselwirkungen zur Gesamtstadt aber auch zur Region. Dies ist vor allem unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten von Bedeutung, da sich bei vielen Angeboten im sozialen Bereich, aber auch im gewerblichen Bereich, die Effizienz und damit die Tragfähigkeit mit der Vergrößerung des Einzugsbereichs erhöht.

Somit stehen weniger die Belange stark benachteiligter Bevölkerungsgruppen (die es in diesem Fall auch kaum gibt) im Fokus der Quartiersentwicklung sondern eher das komplexe soziale Gefüge einer historisch gewachsenen Altstadt.

Anhand von Beispielen soll aufgezeigt werden, wie eine solche Maßnahmenbündelung in einem Innenstadtquartier funktionieren kann:

Anhand von Beispielen soll aufgezeigt werden, wie eine solche Maßnahmenbündelung in einem Innenstadtquartier funktionieren kann:

- der Quartiersmanager unterstützt auch den Einzelhandel, ein attraktiver Einzelhandel zieht mehr Kunden von außerhalb an, für die Bewohner des Quartiers wird die Nahversorgung dauerhaft gesichert,
- neu gestaltete Straßen und Plätze ziehen mehr Gäste an, das gastronomische Angebot wird erweitert, es entstehen Arbeitsplätze im Quartier,
- es entstehen neue Angebote der Kinderbetreuung, die Attraktivität für Familien steigt, die Einwohnerzahl der Altstadt nimmt wieder zu,

Die Anforderungen an die Entwicklung des Quartiers Altstadt umfassen somit vielfältige Funktionen, insbesondere:

- Die Stärkung der Altstadt als Wohnquartier und als Stadtzentrum
- Die Weiterentwicklung der Infrastruktur einschließlich Einzelhandel und Gastronomie für Bewohner und Besucher
- Die Ergänzung und Vernetzung der sozialen Angebote für alle Altersgruppen
- Die Schaffung von kulturellen Angeboten für Bürger und Gäste

ger und Gäste

- Die Erhöhung von Wohnqualität und Aufenthaltsqualität
- Die Einbeziehung der Bürger in den Planung und Umsetzung von Maßnahmen
- Die Stärkung von Image und Identität

Vernetzung im Quartier

Eine Schlüsselfunktion bei der Maßnahmenbündelung kommt dem Quartiersmanager zu als Schnittstelle:

- zwischen städtebaulichen und sozialen Projekten,
- zwischen Bürgern und Institutionen,
- zwischen den unterschiedlichen Trägern sozialer Angebote,
- bei der Bündelung des ehrenamtlichen Engagements, insbesondere der Vereine,
- bei der Einbeziehung der Bürger in die Umsetzung von Maßnahmen des integrierten Handlungskonzeptes.

Vernetzung und Ergänzung der sozialen Akteure

Im Rahmen der Umsetzung des integrierten Handlungskonzeptes sollen damit die vorhandenen sozialen Einrichtungen, Träger, Vereine und Initiativen, Schulen, Kindergärten, Kirchen und Verbände verknüpft werden. Der Austausch von Erfahrungen und Ideen soll zu einer Verbesserung der Wirksamkeit der sozialen Arbeit beitragen.

Das Quartiersmanagement soll die Aufgabe der Vernetzung dieser Akteure übernehmen.

In Verbindung mit dem Quartiersmanagement sollen die vorhandenen sozialen Angebote erweitert und vervollständigt werden. Bei einer Bündelung der Angebote sind Defizite besser und schneller zu erkennen, die gegenseitige Unterstützung und das Ineinandergreifen der Angebote der verschiedenen Institutionen wird erleichtert.

Quartiersbüro und Räumlichkeiten zur Begegnung

Basis dieser vornehmlich sozialen Aktivitäten sind feste räumliche Anlaufstellen:

- ein Quartiersbüro, von dem aus der Quartiersmanager seine Aufgaben wahrnimmt
- ein soziales Bürgerhaus, als Haus der Begegnung, also Treffpunkt und Veranstaltungsort

Beides sind klassische Schlüsselprojekte der Sozialen Stadt.

Das Quartiersbüro ist die erste Anlaufstelle der Bewohner aber auch anderer Akteure in der Altstadt wie z.B. der Gewerbetreibenden. Das Büro soll an einem zentralen, leicht auffindbaren Ort im Quartier liegen, damit es wahrgenommen wird.

Mit der Einrichtung eines Gemeinschaftshauses und der Schaffung von generationsübergreifenden Angeboten für Bürger aus dem Quartier und aus der gesamten Stadt kann ein wichtiger Beitrag zur Stärkung der Altstadt als Wohnstandort aber auch zur Stärkung der zentralen Funktion geleistet werden.

Aktivierung der Bewohner und der Geschäftsleute

Mit der Etablierung des Quartiersbüros im Zentrum der Altstadt und dem Einsatz eines Quartiersmanagements wird ein erster Schritt in Richtung Bürgeraktivierung getan. Es besteht damit ein Anlaufpunkt für die Bewohner und Geschäftsleute, um Wünsche und Ideen in den laufenden Planungs- und Umsetzungsprozess einzubringen. Über einen Bürgerkreis besteht die Möglichkeit, an konkreten Projekten mitzuwirken. Das Quartiersmanagement hat zudem die Aufgabe, informelle Projekte ins Leben zu rufen, die zur Zusammenarbeit der Bürger untereinander beitragen sollen.

Die Einbeziehung der Bürger in die konkrete Umsetzung von Maßnahmen leistet einen hohen Beitrag zur Identitätsstiftung. Gerade Kinder und Jugendliche können aktiv an der Gestaltung ihres eigenen Umfeldes mitwirken.

7. INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT
7.1 LEITBILD

Gerolzhofen: Tor zum Steigerwald - Marktplatz der Region

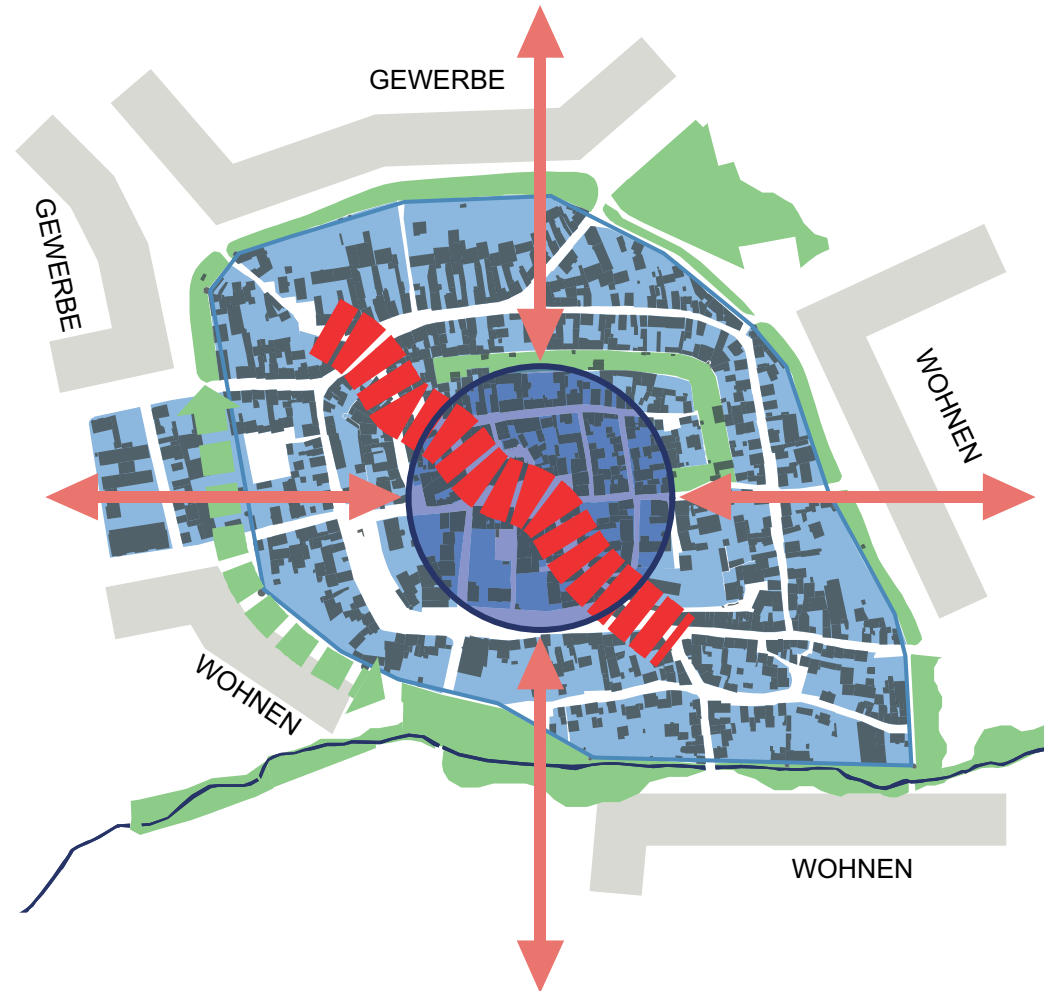
Um sich in der Region zu positionieren und sein Image zu transportieren soll dem Slogan „Gerolzhofen – Tor zum Steigerwald“ der Zusatz „Marktplatz der Region“ angefügt werden.

Der erste Teil des Slogans spricht Besucher und Touristen an, er verweist auf die geographische Lage der Stadt, der Steigerwald ist auch über die Region hinaus ein bekannter Begriff, mit dem Freizeit, Wandern und Natur verbundene werden.

Der Begriff Marktplatz impliziert eine lebendige Stätte zum Einkaufen und Verweilen für Bewohner und Besucher. Der Marktplatz wird zum räumlichen und funktionalen Zentrum für die Stadt und das Quartier.

Er weist auf die zentralörtliche Bedeutung der Stadt auch für das Umland hin, Gerolzhofen repräsentiert so die gesamte Region.

Der Stärkung des Stadtzentrums - insbesondere des Marktplatzes - kommt eine große Bedeutung zu, ebenso der Erreichbarkeit und Verknüpfung der Altstadt mit der Peripherie und dem Umland.



7.2 ZIELE FÜR DIE ENTWICKLUNG DES QUARTIERS

Ziele und Maßnahmen

Die Ziele und Maßnahmenvorschläge sind zu einem großen Teil im Rahmen der Beteiligung der Bürger entstanden, insbesondere der Planungswerkstatt.

Sie gliedern sich in folgende Themenfelder:

- Allgemeine Ziele
- Grün- und Freiflächen
- Wohnen
- Ökologie
- Infrastruktur
- Ökonomie
- Soziales
- Verkehr

Neben den Zielen sind im Beteiligungsprozess auch zahlreiche Projektvorschläge entstanden, die in den Rahmenplan und den Maßnahmenplan eingeflossen sind.

Allgemeine Ziele:

- Stärkung von Image und Identität (Außenwirkung und Eigenwahrnehmung verbessern)
- Verbesserung der Kommunikation (z.B. Schaffung einer institutionenübergreifenden Informationsplattform (Litfasssäule, Website, Informationstafeln...))

Themenfeld Grün- und Freiflächen:

- Aufwertung bestehender öffentlicher Grün- und Freiflächen (Parkanlagen „Allee“, Botanischer Garten) durch ein verbessertes Angebot an Spiel- und Freizeitmöglichkeiten sowie erhöhte Grünflächenpflege. Ziel ist insbesondere die Erhöhung des Nutzwertes als Erholungsraum für die Bewohner der Altstadt
- Ergänzen des Grünraums um die Stadtmauer im Westen, so dass ein vollständiger Rundweg um die Altstadt ermöglicht wird
- Öffnung der Freiflächen mit bisher halböffentlichem Charakter (VG - Gelände, Umfeld des alten Vogteigebäudes, kath. Pfarrgarten) für einen größeren Nutzerkreis durch eine Neugestaltung und den Abbau von Barrieren
- Ergänzung des Angebotes an kindgerechten Spielmöglichkeiten in der Innenstadt (Spielmöglichkeiten für mehrere Kinder, sichere Abgrenzung zum Straßenbereich)
- Schaffen von Ruhezeiten in der Innenstadt (besonders in den verkehrsberuhigten Bereichen und der Fußgängerzone fehlen Sitzmöglichkeiten)
- Aufwertung des öffentlichen (Straßen)raums durch Straßenbäume, Straßenbegrünung
- Erhöhung der Attraktivität der Altstadt als Wohnstandort für alle Generationen durch die Schaffung von Aufenthaltsbereichen im öffentlichen Raum

Themenfeld Wohnen:














- Verbesserung des Wohnumfeldes in Bereichen mit ungünstigen Grundstückszuschnitten, dichter, kleinteiliger Bebauung und/oder wenig attraktivem Straßenraum
- Neue Wohnungsangebote, insbesondere zentrumsnahes Wohnen für junge Familien und Senioren (z.B. Potenzialfläche Umfeld Friedenstraße)
- Verdichten der Wohnbebauung in attraktiven Wohnlagen zur Belebung der Innenstadt (z.B. Nutzung der Freiflächen in der Bleichstraße, Auf der Weth)
- Verbesserungen im (historischen) Gebäudebestand durch Sanierung, Umbaumaßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des innerstädtischen Wohnraums unterstützen
- Förderung der Nachbarschaftshilfe oder von institutionalisierten Hilfsangeboten durch entsprechende Raumangebote

Themenfeld Infrastruktur:

- Erhalt und Stärkung der wichtigen Diagonalachse Marktstraße / Marktplatz / Spitalstraße als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort
- Erhalt und Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in der Bahnhofstraße, Rügshöfer Straße, Breslauer Straße und Weißen-Turm-Straße



ZEICHENERKLÄRUNG

-  öffentliche Grünflächen aufwerten
-  Grünräume vernetzen
-  Gestaltung von öffentlich nutzbaren Freiflächen
-  vorhandene Grünflächen
-  Straßenbegrünung
-  Wohnumfeldverbesserung
-  Potenzialfläche für neue Wohnungsangebote
-  Aufenthaltsqualität verbessern
Ruhezonen schaffen
-  öffentlichen Freiraum schaffen
-  Schwerpunktachse
Einzelhandel/Dienstleistung
-  Schwerpunktachse/bereich
Gastronomie
-  Rundweg ausbauen /
ergänzen
-  Untersuchungsgebiet

- Erweitertes Angebot z.B. Vinothek, Vermarktung regionaler Produkte
- Erhalt und Aufwertung der Gastronomienutzungen, besonders Außengastronomie in der Rügshöfer Straße und der Spitalstraße
- Stärkung der Marktplatzfunktion durch Angebote wie Wochen-/Bauernmarkt, Verbesserung der Aufenthaltsqualität: Verkehrsberuhigung und Sitzmöglichkeiten schaffen

Themenfeld Soziales:

- Einsatz eines Quartiersmanagers und Einrichtung eines zentral gelegenen Quartiersbüros
- Stärkung des Images und der Eigenwahrnehmung des Quartiers durch Öffentlichkeitsarbeit und überörtlich interessanten Angeboten und Veranstaltungen
- Förderung von Bürgerverantwortung und Bürgerengagement durch den aktivierenden Planungsprozess
- Förderung des Zusammenlebens z.B. von Alt und Jung, Maßnahmen zur gegenseitigen Unterstützung

Themenfeld Verkehr:

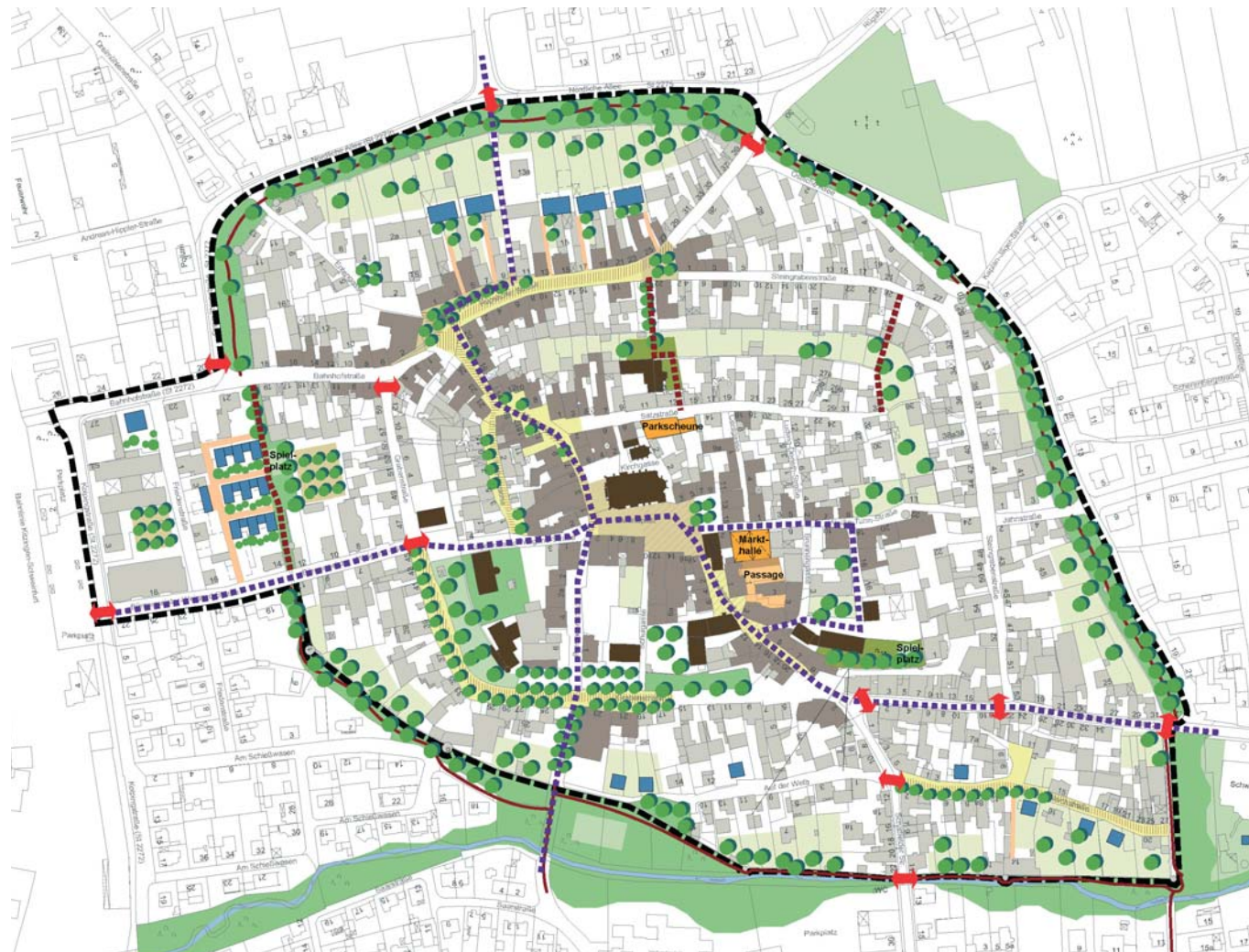
- Verbessern der Straßenübergänge für den Fuß- und Radverkehr

- Aufwertung des Straßenraums für den Fußgängerverkehr (Breitere Gehwege, Barrierefreiheit, Schutz des Fußgängerverkehrs)
- Ergänzung des Fußwegenetzes: Schaffung einer direkteren Anbindung der Innenstadt aus nördlicher Richtung durch Öffnung des Pfarrgartens
- Ausbau und Ergänzung des Rundweges um die Stadtmauer
- Erweiterung der Fußgängerzone durch Einbeziehung von Teilen des Marktplatzes
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Marktplatz
- Schaffung von Parkraum für Dauerparker in der Salzstraße
- Verbesserung der Oberflächen (Pflasterbelag) zur besseren Begehrbarkeit für Senioren, Kinderwagen, Radfahrern...: Griffigerer Belag des Mobilitätsstreifens in der Kirchgasse, ebeneres Pflaster in der Brunnengasse.
- Schließen von Lücken im Radverkehrsnetz:
Öffnung der Bürgermeister - Weigand - Straße für den Radverkehr entgegen der Einbahnstraße,
Fahrradstreifen in der Kolpingstraße und der Bahnhofstraße,
Anbindung der Alitzheimer Straße an den Fuß-/Radweg in der „Allee“,
sichere Querungsmöglichkeit für Radfahrer in

der Schallfelder Straße (Auf der Weth - Bleichstraße)

- Neuorientierung der Eingänge der Wohnhäuser in der westlichen Schuhstraße hin zum Braugässchen, in Verbindung mit einer fußläufigen Anbindung an die Grünfläche auf dem VG - Gelände
- Allgemeine Überprüfung der Gehwegbreiten in der Altstadt: Wo der Straßenquerschnitt für ausreichend breite Gehwege auf beiden Seiten zu schmal ist, sollte einseitig ein breiter Gehweg bevorzugt werden.
- Absenken der Bordsteinhöhen in Bereich wichtiger Wegeverbindungen, um den Rad- und Fußgängerverkehr (Kinderwagen, Rollstühle) zu erleichtern (keine erzwungenen Umwege)
- Temporeduzierung im gesamten Altstadtbereich auf 30km/h

7.3 RAHMENPLAN



ZEICHENERKLÄRUNG

Öffentliche Grünflächen

- Parkanlage, Landeskilbgarten
- Funktionsgrün
- privater Grün- und Alltags-/Spielplatz
- linearer Grünkorridor (Führungsfunktion)
- linearer Plan (altbaulicher Charakter)
- Fußgängerzone

Wegverbindungen

- Straßenanbindung
- Radanbindung
- Wegpunkt-Anschluss
- Wegpunkt-Erweiterung
- Teufelskreis-Weg



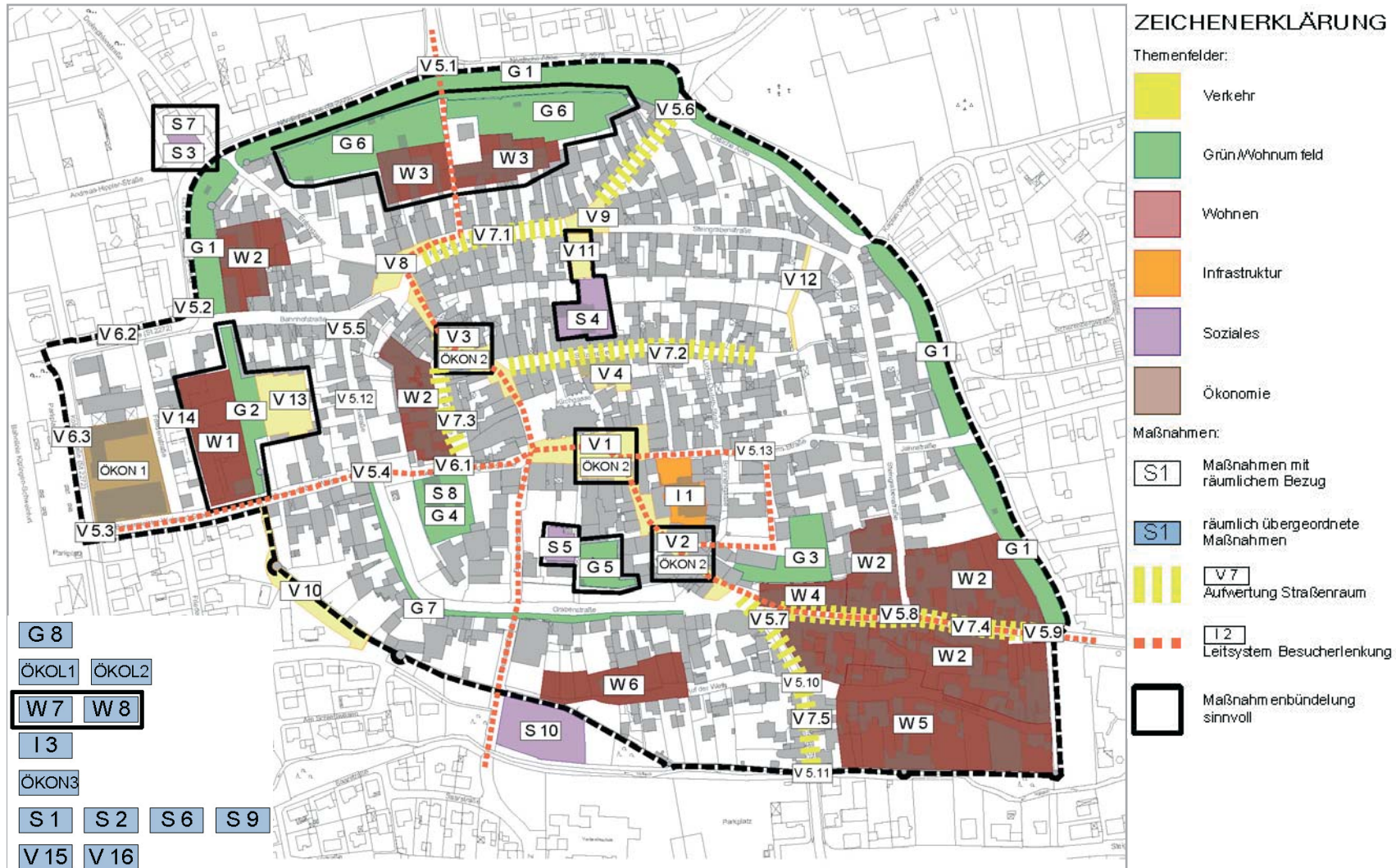
Der Rahmenplan stellt Maßnahmen und Konzepte im Gesamtzusammenhang bildhaft dar, während der Maßnahmenplan die einzelnen Maßnahmen räumlich abgrenzt und Themenfeldern zuordnet. Diese sind wesentliche Bausteine für die Quartiersentwicklung und Gegenstand der Kosten- und Finanzierungsübersicht sind.

Im Rahmenplan findet sich eine erste Umsetzung und Verortung der formulierten Ziele. Es werden Maßnahmen dargestellt, die

- Ergebnis des Beteiligungsprozesses, insbesondere der Planungswerkstatt sind,
- der Umsetzung mehrerer Ziele, insbesondere sozialen Zielen dienen,
- zur Stärkung von Image und Identität beitragen,
- Schlüsselmaßnahmen darstellen oder
- kurzfristig realisierbar sind.

Hierbei handelt es sich sowohl um vertiefende Planungen als auch um konkrete Baumaßnahmen. Die Maßnahmen weisen eine breite thematische und räumliche Streuung auf, dennoch findet eine räumliche Fokussierung statt. Zwar soll das gesamte Quartier gestärkt werden, doch die Ergebnisse der Bestandsanalyse, der Fachgespräche und der Planungswerkstatt belegen eindeutig, dass eine räumliche und inhaltliche Konzentration von Maßnahmen im zentralen Bereich der Altstadt stattfinden muss.

7.4 MASSNAHMEN



Maßnahmenübersicht

Im Folgenden werden die Maßnahmen dargelegt, die zur Verwirklichung des Rahmenplans vorgesehen sind. Es sollen zudem „Schlüsselprojekte“ initiiert werden, von denen aufgrund ihrer kurzfristigen Realisierung ein Impuls für die weitere Arbeit (Bürgeraktivierung und Umsetzung der Projekte) ausgehen soll.

Themenfeld Grün / Wohnumfeld:

- G1 Aufwertung Alleepark
- G2 Grünräume vernetzen
- G3 Umgestaltung des Umfeldes des Gebäudes der Verwaltungsgemeinschaft
- G4 Grün- und Ruhezone um die Alte Vogtei
- G5 Spitalgarten
- G6 Sichern privater Grün- und Freiflächen
- G7 Begrünung Grabenstraße
- G8 Programme und Wettbewerbe für mehr Grün in der Stadt: Hof- und Fassadenbegrünung

Themenfeld Ökologie:

- ÖKOL1 Nahwärmenetze schaffen / ausbauen
- ÖKOL2 Regenerative Energien

Themenfeld Wohnen:

- W1 Zentrumsnahes Wohnen für Familien **S**
- W2 Wohnumfeldverbesserung im Bestand

- W3 Nachverdichtung Rügshöfer Straße
- W4 Wohnumfeldverbesserung westl. Schuhstraße
- W5 städtebauliches Ordnungskonzept Bleichstraße
- W6 Nachverdichtung Auf der Weth
- W7 Förderprogramme Wohnraum schaffen
- W8 Gestaltungsleitfaden und Bauberatung

Themenfeld Infrastruktur:

- I 1 Markthalle
- I 2 Leitsystem zur Besucherlenkung
- I 3 Zwischennutzungen für leer stehende Läden

Themenfeld Ökonomie:

- ÖKON 1 Gründerzentrum
- ÖKON 2 Initiierung neuer Angebote und Nutzungen
- ÖKON 3 Öffnungszeiten

Themenfeld Soziales:

- S1 Quartiersmanagement **S**
- S2 Aktuelle Informationen **S**
- S3 Kino- und Kulturzentrum
- S4 Haus der Begegnungen **S**
- S5 Schulhof der Grabenschule **S**
- S6 Jugendparlament
- S7 Ausbau evang. Gemeindezentrum **S**
- S8 Umbau Alte Vogtei

- S9 Ausbau Gymnasium bis zum Abitur

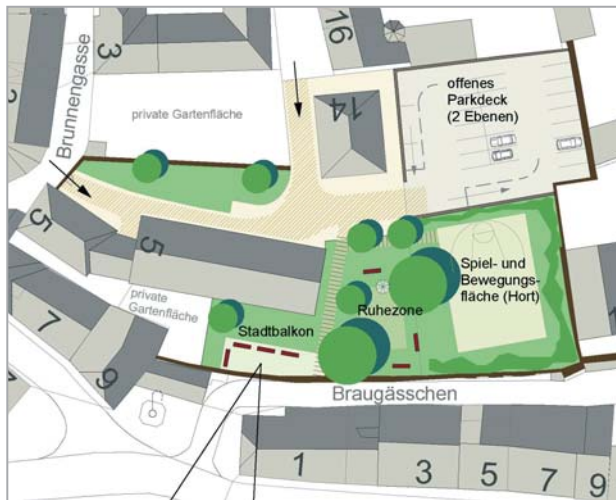
- S10 Treffpunkt für Jugendliche

Themenfeld Verkehr / öffentlicher Raum:

- V1 Marktplatz **S**
- V2 Spitalstraße
- V3 Neugestaltung der Marktstraße
- V4 Parkraum schaffen - Parkscheune
- V5 Sicherheit für Fußgänger
- V6 Verbesserungen für den Radverkehr
- V7 Aufwertung des Straßenraums
- V8 Straßenraum westliche Rügshöfer Straße
- V9 Platzgestaltung Rügshöfer Straße
- V10 Fußwegeergänzung Rundweg
- V11 Fußwegeverbindung von der Rügshöfer Straße
- V12 Fußwegeverbindung von der Steingrabenstraße
- V13 Gestalterische Aufwertung des Parkplatzes
- V14 Fußwegeergänzung von der Friedenstraße
- V15 Stadtbuss
- V16 Regionaler ÖPNV

S Schlüsselprojekt

7.5 EINZELMASSNAHMEN



Gestaltungsvarianten G 3

Schlüsselprojekte

Von den sog. „Schlüsselprojekten“ soll aufgrund ihrer kurzfristigen Realisierung und Bedeutung für das Quartier ein Impuls für die weitere Arbeit (Bürgeraktivierung und Umsetzung der Projekte) ausgehen. Es sind Projekte mit zentraler Bedeutung für die Weiterentwicklung des Quartiers im Sinne der Sozialen Stadt, z.B. die Schaffung zentrumsnahen Wohnraums für Familien.

Die wichtigsten Schlüsselprojekte im sozialen Bereich sind - neben dem Quartiersmanagement - der Umbau des Pfarrer - Hersam - Hauses (Haus der Begegnung) und der Ausbau des evangelischen Pfarrzentrums. Diese beiden Institutionen bieten die Möglichkeit, die im Rahmen der Bestandsanalyse herausgearbeiteten fehlende Angebote und Verknüpfungen im sozialen und kulturellen Bereich zu integrieren und so mehrere soziale Maßnahmen unter ihrem Dach zu bündeln und mögliche Synergieeffekte zu nutzen.

Ein weiteres wichtiges Projekt, das besonders durch die Bürgerbeteiligung in den Mittelpunkt gerückt ist, ist die Aufwertung und Neugestaltung des Schulhofs der Grabenschule.

Mit seiner zentralen räumlichen und funktionellen Bedeutung für die Altstadt ist die Neugestaltung des Marktplatzes ebenfalls ein Schlüsselprojekt für die künftige Entwicklung Gerolzhofens als Marktplatz der Region.

Themenfeld Grün / Wohnumfeld:

G1 Aufwertung Alleepark

Der bestehende Park außerhalb der Stadtmauer (sog. „Allee“) wird als wichtigster Grün- und Erholungsraum für die Bürger der Altstadt angesehen. Er ist von überall in der Altstadt innerhalb kurzer Gehzeit zu erreichen.

Es bestehen hier bereits einige Spielplätze sowie einzelne Spielgeräte, ein Boule-Platz sowie mehrere Sitzgelegenheiten. Außerdem sind in den Park einige Denkmäler, Kunstwerke sowie thematische Ausstellungen (z.B. Mühlsteine mit Informationstafeln) integriert.

Diese vorhandenen Angebote sollen gestalterisch und funktionell aufgewertet, ergänzt und verbessert werden. Vor allem soll der Pflegezustand der gesamten Grünanlage dauerhaft verbessert werden.

G2 Grünräume vernetzen (in Zusammenhang mit W1)

Die beiden vorhandenen Grünräume (Allee im Norden und Osten und Volkachau im Süden) sollen entlang des historischen Verlaufes der Stadtmauer (Reste sind z.B. noch auf dem Grundstück von der Bürgermeister – Weigand – Straße 12 vorhanden) langfristig verbunden werden, um so einen kompletten „Stadtrundgang“ zu ermöglichen. Diese Ergänzung der Grünfläche könnte als Zäsur zwischen der neu geplanten Wohnbebauung (W1) und dem bestehenden Parkplatz dienen und diese beiden Bereiche fußläufig erschließen.

G3 Umgestaltung des Umfeldes des Gebäudes der Verwaltungsgemeinschaft

Das Gelände um das VG – Gebäude (ehemaliges Oberamtshaus) dient derzeit vorwiegend als Parkplatz. Lediglich im Süden gibt es eine baumbestandene Rasenfläche mit Taubenhaus, die jedoch nicht weiter genutzt wird. Der ruhende Verkehr jedoch bestimmt das Erscheinungsbild.

Das Gelände ist im Norden über die Weiße-Turm-Straße und im Westen über einen Durchgang von der Brunnengasse zu erreichen, es liegt zentrumsnah aber trotzdem in ruhiger, verkehrsgeschützter Lage und ist so prädestiniert für eine innenstadtnahe Grünanlage. Der südliche Bereich bietet durch seine erhöhte Lage einen attraktiven Blick nach Süden in die Umgebung und empfiehlt sich als Ruhezone mit Ausblick („Stadtbalkon“). Dieser Aussichtspunkt kann auch in das touristische Wegenetz der Stadt Gerolzhofen mit einbezogen werden.

Im hinteren (östlichen) Bereich kann, abseits von befahrenen Straßen, ein Spielplatz für kleinere Kinder angeordnet werden. Möglich wäre auch eine geschützte Spiel- und Bewegungsfläche für die Kinder des im Haus Nr. 14 untergebrachten Hortes.

Um den bisher vorherrschenden Eindruck eines rein funktionalen Parkplatzes zu vermeiden, sollten die Stellplätze in die Gestaltung eingebunden werden (Begrünung, Teilentsiegelung...).

Eine weitere Variante wäre die Konzentration der Stellplätze im Nordosten des Grundstückes, möglicherweise in Gestalt eines offenen Parkdecks mit zwei Ebenen und begrünter Fassade, so wird Raum

geschaffen für eine bessere, höherwertigere Ausnutzung der Fläche.

G4 Öffentlich zugängliche Grün- und Ruhezone um die Alte Vogtei

Im Zuge des Umbaus des Vogteigebäudes in ein Seniorenwohnheim soll die Grünanlage um das Gebäude herum für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, auch ist eine Verknüpfung mit dem benachbarten Kindergarten angedacht. Hier könnte ein zentrumsnaher, generationenübergreifender Treffpunkt entstehen.

G5 Spitalgarten

Der Platz hinter der Bibliothek liegt innenstadtnah und ist von der Fußgängerzone (Spitalstraße) aus schnell zu erreichen. Es stellt sich als gepflasterte Fläche mit großen, erhaltenswerten Einzelbäumen und einer leichten Höhenstaffelung nach Süden hin dar. In diese Höhenversprünge sind Sitzgruppen sowie ein halbrundes Podium für Veranstaltungen integriert, außerdem sind einzelne Spielgeräte sowie ein Kunstwerk auf diesem Platz zu finden.

Bereits angedacht wurde seitens der Stadt Gerolzhofen eine Überdachung des Podiumsbereiches als Sonnen- und Wetterschutz bei Veranstaltungen.

Ein einheitliches Möblierungs- und Beleuchtungskonzept für diesen Platz mit einer Zuordnung und Gliederung der verschiedenen Funktionsbereiche (Veranstaltung, Ruhezone, Spielen, Kunst) kann den Platz deutlich aufwerten und beleben.



Spitalgarten mit Pflasterbelag und wenig Ruhezonon (G 5)



Grabenstraße - unegliederter Straßenraum (G 7)



Grabenstraße - ungegliederter Straßenraum (G 7)



Beispiel für den altstadtverträglichen Einsatz von Photovoltaikmodulen (ÖKOL 2)

Von einem übergreifenden Gestaltungskonzept für den Spitalgarten und den Schulhof der Grabenschule (siehe S5) könnten beide Flächen profitieren.

G6 Sichern privater Grün- und Freiflächen – in Verbindung mit W 2

In der Rügshöfer Straße besitzen die Grundstücke einen schmalen, lang gestreckten Zuschnitt, die ehemaligen Ackerbürgerhäuser orientieren sich mit ihrem Haupthaus zur Straße hin, dahinter liegen die Scheunen und Nebengebäude. Im Norden der Grundstücke, zwischen Nebengebäuden und der Stadtmauer befinden sich die privaten Gartenflächen. Diese Gärten tragen heute wesentlich zur Wohnqualität der innerstädtischen Grundstücke bei und sollen, zur Wahrung des Wohnwertes, als private Gartenflächen erhalten bleiben (siehe auch W2 Rügshöfer Straße).

G7 Begrünung Grabenstraße

Der besonders nordwestlich der Breslauer Straße sehr breite Straßenraum für den Kfz - Verkehr kann durch eine einseitige Begrünung reduziert werden, diese auch optisch stark wirkende Einschränkung des Verkehrsraumes kann auch als Maßnahme zur Geschwindigkeitsreduktion des (Durchgangs-) Kfz – Verkehrs in diesem Bereich dienen. Von der ruhigeren Vorzone durch Abrücken der Fahrbahn von der Wohnbebauung auf der südlichen / westlichen Straßenseite profitieren auch die hier anliegenden Wohngebäude (Baumreihe als Pufferzone zwischen Haus und Straße).

G8 Programme und Wettbewerbe für mehr Grün in der Stadt: Hof- und Fassadenbegrünung

Die Stadt Gerolzhofen bietet bereits seit einigen Jahren ein Programm zur Verschönerung des Stadtbildes an. Den Hauseigentümern wird angeboten, die Hausfassaden mit Wein- oder Rosenstöcken oder Kletterpflanzen wie Klematis oder Kletterhortensien zu bepflanzen. Die Stadt übernimmt das Anlegen von Pflanzlöchern entsprechend dem vorhandenen Bodenbelag und stellt die gewünschte Pflanze zur Verfügung. Lediglich für geeignete Klettermöglichkeiten an der Fassade hat der Hauseigentümer zu sorgen. Diese Maßnahme kann wesentlich zu einem verbesserten Stadtbild beitragen und sollte im Rahmen des Programmes Soziale Stadt den Bürgern wieder ins Gedächtnis gerufen werden und vermehrt beworben werden.

Ähnlich der bereits bestehenden Fassadenbegrünungsaktion könnten weitere Programme für private Grundstücke ins Leben gerufen werden, z.B. Innenhofbegrünungen („Hausbaum“) oder Stadt- und Dachgärten, als Anreiz eventuell verbunden mit einem Begrünungswettbewerb.

Themenfeld Ökologie:

ÖKOL1 Nahwärmenetze schaffen / ausbauen

Das bereits vorhandene Nahwärmenetz in der Spitalstraße, an das zur Zeit das Alte Rathaus und die Grabenschule angeschlossen sind, kann ergänzt und erweitert werden. So könnten z.B. weitere öffentliche Gebäude an das vorhandene Netz angeschlossen werden, aufgrund der räumlichen Nähe

bieten sich hier weitere Gebäude in der südlichen Spitalstraße, das VG - Gebäude, die Kirche und das Gotik - Museum an.

Ein entsprechender Antrag auf Prüfung in Zusammenhang mit der Aufwertung der Fußgängerzone liegt dem Stadtrat bereits vor.

Zudem sollten bei künftigen Tiefbauarbeiten im Straßenraum Leitungen für ein mögliches Nahwärmenetz vorgesehen werden. Die Option der Nutzung eines Nahwärmenetzes kann für die Innenstadt ein wichtiger Standortvorteil sein.

ÖKOL2 Regenerative Energien (bei Altbausanierung)

Da bei Altbausanierungen, besonders bei denkmalgeschützten Gebäuden, die Möglichkeit einer Wärmedämmung oft nicht gegeben ist, weisen diese Gebäude meist einen höheren Energieverbrauch auf als Neubauten. Für eine insgesamt günstigere CO₂ Bilanz soll hier verstärkt der Einsatz regenerativer Energien (z.B. Solarenergie) gefördert werden.

Themenfeld Wohnen:

W1 Zentrumsnahes Wohnen für Familien (SCHLÜSSELPROJEKT)

Für das Umfeld der Friedenstraße wurde von der Stadt Gerolzhofen bereits Vorbereitende Untersuchungen beauftragt. Anlass dieser Untersuchung ist die Auslagerung zweier großer Betriebe in das Industrie- und Gewerbegebiet, so dass zentrumsnah größere zusammenhängende Flächen zur Ver-

fügung stehen. Im Rahmen dieser Untersuchung werden verschiedene Konzepte für die Aufwertung des Quartiers und den Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz aufgezeigt. Wesentliche Ziele sind die Stärkung der Wohnfunktion durch Auslagerung störender Gewerbebetriebe, die Vernetzung bestehender Grünverbindungen sowie eine bessere Anbindung (Schaffen neuer Wegeverbindungen ins Gebiet).

Das favorisierte Konzept sieht im Bereich östlich der Friedenstraße eine Wohnbebauung mit Gartenhöfen im Blockinnenbereich vor, eine Wegeverbindung durch das Quartier ermöglichte einen attraktiven Fußweg vom Bahnhof in die Innenstadt.

Mittelfristig soll für den Bereich östlich der Friedenstraße ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden.

W2 Wohnumfeldverbesserung im Bestand

Die Quartiere westlich der Häfnergasse sowie nördlich und südlich der Schallfelder Straße weisen hinsichtlich der Wohnfunktion deutliche Defizite auf: teilweise sehr kleine Grundstücke ohne ausreichend nutzbaren Freiraum, dichte Bebauung mit oft nicht genutzten Nebengebäuden, teilweise verbesserungswürdiger Zustand der Bausubstanz. In Folge dieser Defizite stehen bereits einige Gebäude leer. Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung sind die Aufwertung des Straßenraums (siehe V 6), eine Neuordnung oder Zusammenlegung von Grundstücken, das Schaffen von Freiflächen durch den Abbruch nicht genutzter Nebengebäude oder die



Bebauungskonzept Friedenstraße (W1),
Büro transform, Bamberg



Blockinnenbereich Friedenstraße (W1)



Wohnbebauung westliche Schuhstraße von Braugässchen aus gesehen



Beispiel für einen innerstädtischen Dachgarten

Nutzung der Dachflächen (Dachgärten, Balkone) zur Verbesserung der Wohnqualität. Maßnahmen in diesem Bereich können meist nur auf Einzelhaus- oder Grundstücksebene durchgeführt werden, es ist für den jeweiligen Einzelfall je nach Nutzungsabsicht und Grundstücks- bzw. Gebäudezuschnitt ein individuelles Konzept zur Wohnumfeldverbesserung zu erstellen.

W3 Nachverdichtung Rügshöfer Straße

In der Rügshöfer Straße ist eine behutsame Nachverdichtung der Wohnbebauung, eventuell ein Umbau von Nebengebäuden „in zweiter Reihe“ zu Wohnzwecken möglich.

Die vorhandenen Wohngebäude in erster Reihe sind straßenraumprägend für die Rügshöfer Straße und sollen in ihrer Bedeutung erhalten werden. In zweiter Reihe können nicht genutzte Nebengebäude mit entsprechend geeigneter Bausubstanz zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Eine Nachverdichtung in Form von Neubauten ist ebenso möglich, so lange sie nicht zu Lasten der Häuser in erster Reihe oder der rückwärtigen Gartenflächen geht, die wesentlich zur Wohnqualität in diesem Quartier beitragen.

W4 Wohnumfeldverbesserung westliche Schuhstraße

Die Wohnhäuser in der westlichen Schuhstraße stehen auf kleinen Grundstücken dicht an der vielbefahrenen Schuhstraße im Süden und verfügen über so gut wie keine Freiflächen. Derzeit sind in diesem

Bereich kaum Wohnleerstände zu verzeichnen, aber bei einem Generationenwechsel oder Auszug der Bewohner sind diese Immobilien künftig nur schwer zu Wohnzwecken weiterzuvermitteln. Um mittelfristig Wohnungsleerstände in dieser Häuserzeile zu vermeiden, sind alle möglichen Voraussetzungen für eine Wohnumfeldverbesserung zu schaffen.

Eine Orientierung der Gebäude mit ihrer Eingangsseite (Haustüre!) weg von der Schuhstraße hin zum ruhigen Braugässchen würde einen weniger öffentlichen, sichereren Wohnvorbereich ermöglichen. Auch die Orientierung der Wohnbereiche sollte zur Nordseite hin erfolgen, wo die oberen Geschosse von der Grünfläche um das VG - Gebäude profitieren und diese als erweitertes, attraktives Wohnumfeld wahrnehmen. Eine deutliche Verbesserung der Wohnqualität kann durch das Schaffen von Wohnfreiflächen als Balkone, Dachterrassen und Dachgärten erreicht werden.

W5 Städtebauliches Ordnungskonzept Bleichstraße

Die Bleichstraße ist eine attraktive Wohnlage in der Altstadt und eine der wenigen Straßen, die in den letzten Jahren Einwohnerzuwächse zu verzeichnen hatte. Um diese Entwicklung zu unterstützen, soll die Bleichstraße als Wohnstandort erhalten und gestärkt werden. Ein städtebauliches Ordnungskonzept für die Bleichstraße kann dazu beitragen, langfristig ungewünschte Entwicklungen zu verhindern und die Nutzung der noch zur Verfügung stehenden Flächen zu steuern.

Das Ordnungskonzept sollte die Möglichkeit der Nachverdichtung der bestehenden Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, den Rückbau von Nebengebäuden zugunsten von Wohn- und Freiflächen sowie eine Aufwertung des Straßenraums beinhalten.

Beispielhaft ist die Gestaltung der Straße um den wieder geöffneten Mühlbach, diese charakteristische Ausbildung der ruhigen Wohn- und Spielstraße mit dörflichem Gepräge sollte gestärkt und ausgebaut werden. Die Unterstützung und Weiterführung der bisherigen Entwicklung könnte die Bleichstraße langfristig zu einem bevorzugten Wohnstandort für junge Familien machen.

W6 Nachverdichtung Auf der Weth

Auch die Straße Auf der Weth zählt zu den wenigen Straßen in der Altstadt, deren Einwohnerzahl zugenommen hat. Der Straßenraum weist bereits einige umgebungstypische Gestaltungselemente auf (z.B. Brunnen aus Mühlstein), die zur Aufwertung des Wohnumfeldes beigetragen haben.

Die ruhige aber doch innenstadtnahe Wohnlage bietet im westlichen Verlauf noch Flächen für die Nachverdichtung der vorhandenen Einfamilienhausbebauung. Auch sollen längerfristig die mit Nebengebäuden bebauten Flächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Grabenstraße für eine höherwertige Wohnnutzung mit Erschließung von der Straße Auf der Weth aus in Betracht gezogen werden.

W7 Förderprogramme für die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum in der Innenstadt

Um Anreize für das Wohnen in der Altstadt zu schaffen und besonders junge Familien ins Quartier zu holen kann ein städtisches Förderprogramm für die Schaffung und Erhaltung von innerstädtischem Wohnraum dienen.

So sollten private Maßnahmen wie Modernisierung und Instandhaltung von Wohnraum, Wohnraumerweiterungen und -verbesserungen (Anbauten, Balkone, Dachgärten) sowie wohnraumerhaltende Maßnahmen an denkmalgeschützter Bausubstanz gefördert werden.

W8 Gestaltungsleitfaden und Bauberatung

Der Gestaltungsleitfaden soll dazu beitragen, dass das charakteristische Stadtbild und die regionale Baukultur erhalten bleiben und zeitgemäße Neu-, Um- und Anbauten nicht als Fremdkörper im Stadtbild wirken. Er gibt Anhaltspunkte für die Gestaltung privater Bauvorhaben und Freiflächen, z.B. zur Detailausbildung und Materialwahl.

Die Bauberatung ist die Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln für Altbausanierungen im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“.

Themenfeld Infrastruktur:

I 1 Markthalle

Als Ergänzung zu den Angeboten in den Einkaufsstraßen und dem Marktplatz soll eine Markthalle Raum für den Verkauf und die Vermarktung regionaler Produkte bieten (siehe auch ÖKON 2: Feinkost, Wein, Käse...). Unter dem Dach einer Markthalle könnte auch ein Wochen- oder Bauernmarkt als Anziehungspunkt für Besucher und Bewohner stattfinden.

Mögliche Standorte in zentraler Lage sind:

1. Weiße - Turm - Straße / Parkplatz NKD:

Die Fläche stellt sich als städtebaulicher Mischstand an zentrale Stelle neben dem Rathaus dar und wird geprägt durch Stellplätze, Laderampen und Gebäuderückseiten. Hier könnte mit dem Bau einer Markthalle eine Baulücke in bester Lage direkt neben dem Marktplatz geschlossen werden. Eine Markthalle an diesem Standort trägt außerdem wesentlich zu einer städtebaulichen Aufwertung der westlichen Weiße-Turm-Straße bei. Außerdem besteht die Möglichkeit der Integration der beiden vorhandenen Ladenbetriebe NKD und Schlecker (Aufwertung von Innenhöfen und des Blockinnenbereichs durch Schaffen einer überdeckten Passage mit Zugängen von der neuen Markthalle, der Spitalstraße und über die Brunnengasse) So können durch eine Vernetzung der vorhandenen Geschäftsstraßen viele Läden profitieren.

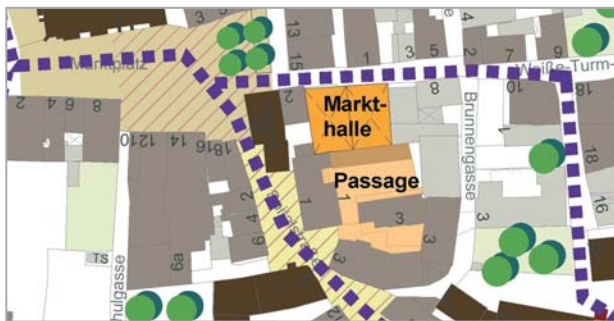
2. Breslauer Straße:



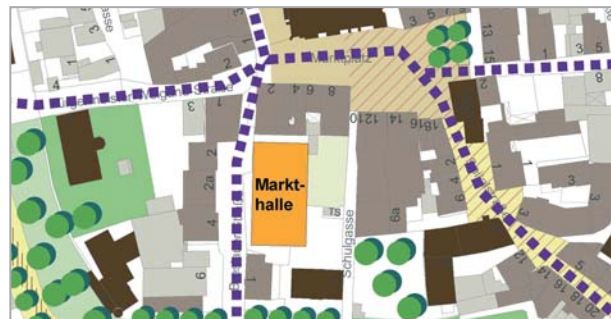
Beispiel Markthalle Höchberg



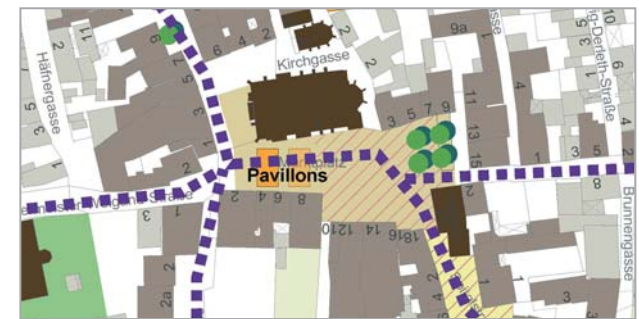
Beispiel Infopavillon in der Innenstadt



Standort 1. Weiße - Turm - Straße / Parkplatz NKD



2. Breslauer Straße



3. Pavillon / temporäre Bauten auf dem Marktplatz

In der Breslauer Straße befindet sich zwischen dem Geschäftshaus Breslauer Str. 1 und dem Gasthaus „Wilder Mann“ eine größere zusammenhängende unbebaute Fläche. Sie wird als Parkplatz und im Sommer in Teilbereichen als Biergarten genutzt. Der Bau einer Markthalle würde die Fläche wieder einer intensiveren Nutzung zuführen und die erst in jüngerer Zeit entstandene Baulücke entlang der Breslauer Straße wieder schließen und so die Straße räumlich fassen. Der Standort liegt zwar in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz, wird aber durch die Häuserzeile Marktplatz 2-8 etwas abgeschottet.

3. Kombination Pavillon / temporäre Bauten auf dem Marktplatz:

Eine weitere Lösung wäre der Einsatz von kleineren, teilweise temporären Bauten (Pavillons, Marktständen) direkt auf dem Marktplatz. Hierzu ist jedoch eine zumindest temporäre Neuorganisation des (Durchgangs-)Fahrverkehrs auf dem Marktplatz unumgänglich, allerdings könnte flexibel auf die jeweilige Nutzung (Wochenmarkt, Veranstaltung...) reagiert werden. In einem stationären Pavillon könnten dauerhafte Läden und zentrale Nutzungen wie ein Infoterminal oder Touristeninformationen untergebracht werden.

Als erster Schritt wird eine Standortuntersuchung unter Einbeziehung geeigneter Anwesen im Umfeld des Marktplatzes vorgeschlagen.

1 2 Leitsystem zur Besucherlenkung

Bereits im 2008 erstellten Entwicklungskonzept Einzelhandel durch das Büro GEO-PLAN Bayreuth wurde eine fehlende Fußgängerlenkung bemängelt und die Erstellung eines Besucherleitsystems, auch als Maßnahme zur Stärkung des Einzelhandels, angeregt.

Die um die Altstadt herum liegenden Parkplätze sind für den von außerhalb kommenden Besucher gut erreichbar und ausreichend beschildert. Es fehlt allerdings eine Weiterleitung der nicht ortskundigen Besucher von den Parkplätzen in die Innenstadt. Zudem gibt es in Gerolzhofen unterschiedlichste Beschilderungssysteme, die ein Wiedererkennen erschweren. Es fehlt ein „Roter Faden“, der den Besucher in und durch die Stadt lenkt.

Es sollte ein einheitliches, logisches Beschilderungskonzept zur Besucherlenkung mit Wiederekennungswert (z.B. eigene Farbcodes oder Symbole für Kultur, Gastronomie, Parken..) sowie eine Kombination mit Stadtplänen, die den jeweiligen Standort anzeigen, entwickelt werden. Dieses soll die kulturellen Sehenswürdigkeiten Gerolzhofens, das gastronomische Angebot, die Einkaufs- und Ruhemöglichkeiten sowie sonstige Freizeitmöglichkeiten in der Innenstadt miteinander verknüpfen.

Einzelne, wichtige Ziele können durch Richtungswegweiser schnell erreicht werden. Im Alten Rathaus ist bereits ein mehrsprachiger Stadtführer mit einem historischen Altstadttrundgang erhältlich, dieser sollte in ein Gesamtkonzept eingebunden werden.



Beispiele für Fußgänger- bzw. Besucherlenkung

links: Ansbach, GEO-PLAN 2007
oben: Regensburg



Ladenleerstand - Nutzung als Ausstellungsfläche



Gewerbe mit Teilleerstand in der Friedenstraße - Flächenpotenzial



Beispiel für attraktiven Feinkostladen in historischer Bausubstanz

I 3 Zwischennutzungen für leer stehende Läden finden

Besonders in den Hauptgeschäftstraßen sind vermehrt Ladenleerstände zu finden, was - hauptsächlich durch die nicht genutzten Schaufenster - eine negative Wirkung auf das gesamte Umfeld hat.

Eine schnelle Reaktivierung von Leerständen ist enorm wichtig, da mit anhaltender Dauer des Leerstandes oft auch die Wahrscheinlichkeit sinkt, eine hochwertige Nachfolgenutzung zu finden.

Zur Verbesserung des Stadtbildes kann auch die Nutzung der Schaufenster von Ladenleerständen als Ausstellungs- oder Werbefläche beitragen. Es könnten z.B. Schülerwettbewerbe organisiert werden. Denkbar wäre auch eine Nutzung als „Stadt-Galerie“, hierzu könnten Künstler aus der Region eingeladen werden, ihre Werke in den Schaufenstern der Einkaufsstraßen zu präsentieren.

Themenfeld Ökonomie:

ÖKON 1 Gründerzentrum

Das Areal westlich der Friedensstraße wird zum Teil noch zu gewerblichen Zwecken genutzt. Der ehemalige REWE - Markt steht leer. Hier bietet sich die Schaffung eines Existenz - Gründerzentrums mit einzeln und gemeinsam zu nutzenden Büroeinheiten und Veranstaltungsräumen, die auch für externe Nutzer anmietbar sind, an. Im ehemaligen REWE - Markt wäre aufgrund der Raumkapazität und der Lage ein Fitnesszentrum denkbar.

Der momentan vollständig versiegelte Parkplatz des

ehemaligen Supermarktes könnte neu gestaltet, teilentsiegelt und begrünt zu einem Mittelpunkt für das Gründerzentrum mit Aufenthaltsqualität werden und zur Aufwertung des gesamten Quartiers beitragen.

ÖKON 2 Initiierung neuer Angebote und Nutzungen

In der Befragung im Rahmen des Entwicklungskonzepts Einzelhandel aus dem Jahr 2008 werden als gewünschte Zusatzangebote zu den vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten u.a. Alternativen zu den vorhandenen Lebensmittel- und Drogeriesortimenten sowie spezialisierte und hochwertige Lebensmittel (Feinkost, Bio- und Reformhauswaren, regionale Produkte) genannt. Auch in den Fachgesprächen und der Planungswerkstatt werden kleinere Läden mit hochwertigem Angebot (Feinkost, Vinothek) gewünscht. Diese ergänzenden Angebote sollten verstärkt in den Haupteinkaufsstraßen und um den Marktplatz herum angesiedelt werden. Besonders unter dem Aspekt der Tourismusförderung sollten verstärkt attraktive Vermarktungsmöglichkeiten für regionale Produkte geschaffen werden, z.B. in der neuen Markthalle (siehe I 1) oder im Zusammenhang mit der Aufwertung des Marktplatzes und der Fußgängerzone. Ein Feinkostladen mit Vinothek und Bistro sowie einem exklusives Angebot ortstypischer Produkte könnte sich für Bewohner und vor allem für Touristen zu einem attraktiven Treffpunkt entwickeln.

Ebenfalls im Zuge der Aufwertung der Einkaufsstraßen und der Fußgängerzone sollten vermehrt Flä-

chen für die Außengastronomie geschaffen werden und die ortsansässigen Gastronomen dazu ermuntert werden, Besucher und Bewohner auch draußen zu bewirten. Besonders von Tagesgästen wird ein solches Angebot vermisst.

Bemängelt von allen Altersgruppen wird zudem das Fehlen von Haus- und Fachärzten in Gerolzhofen. Hier sollten die Möglichkeiten zur Ansiedlung weiterer Ärzte geprüft werden.

ÖKON 3 Öffnungszeiten

Das Entwicklungskonzept Einzelhandel hat detaillierte Betrachtungen zu den Öffnungszeiten der Läden in Gerolzhofen angestellt. Demzufolge schließen fast die Hälfte der Betriebe in der Innenstadt über Mittag, zudem sind die Öffnungszeiten der einzelnen Geschäfte extrem uneinheitlich. So bleibt z.B. an einem Samstag nur ein Zeitfenster von 2 Stunden (10-12 h), in dem alle Geschäfte geöffnet sind.

Auch für den Tagestourismus sind die zerklüfteten Öffnungszeiten mit der langen Mittagspause negativ zu bewerten, da den Tagesgästen oft nur ein begrenzter Zeitraum zur Verfügung steht und gerade über Mittag schnell der Eindruck einer „geschlossen“ Stadt entstehen kann.

Durch eine Vereinheitlichung der Öffnungszeiten sowie einer kundenfreundlicheren Gestaltung (z.B. Einkaufen während der Mittagspause ermöglichen) kann also nicht nur die Kundenzufriedenheit verbessert sondern auch die Aufenthaltsdauer in der Innenstadt verlängert und somit eventuell auch langfristig der Umsatz gesteigert werden.

Themenfeld Soziales:

S1 Quartiersmanagement (SCHLÜSSELPROJEKT)

Ein zentrales Instrument der Sozialen Stadt ist das Quartiersmanagement, dessen vorrangige Aufgabe die Weiterentwicklung, Begleitung und Umsetzung der Maßnahmen aus dem Integrierten Handlungskonzept sowie die Vernetzung der dazu notwendigen Akteure ist. Das Quartiersmanagement ist also die zentrale Anlauf-, Informations- und Koordinationsstelle für die Anregungen und Beiträge der Bewohner und Gewerbetreibenden zur weiteren Entwicklung ihres Quartiers. Hierzu ist es notwendig, das das Büro in zentraler Lage und vorallem direkt erreichbar ist.

Das Aufgabenprofil des Quartiersmanages ist in Kapitel 2 ausführlich beschrieben.

S2 Aktuelle Informationen an zentraler Stelle (SCHLÜSSELPROJEKT)

Ein wichtiger Aspekt des Programmes Soziale Stadt ist in Gerolzhofen die Vernetzung von Aktivitäten und Veranstaltungen der verschiedenen Träger, durch die Koordination der verschiedenen Angebote können von den einzelnen Akteuren Synergieeffekte genutzt werden. Hierzu kann eine Bündelung und Bereitstellung der aktuellen Informationen aller Institutionen wesentlich beitragen, der Bürger kann sich so an einer zentralen Stelle über alle Angebote informieren.

Um möglichst viele Bürger zu erreichen, sollten un-



4/06 stadtherne Bickern
Stadtteilzeitung
Unser Fritz

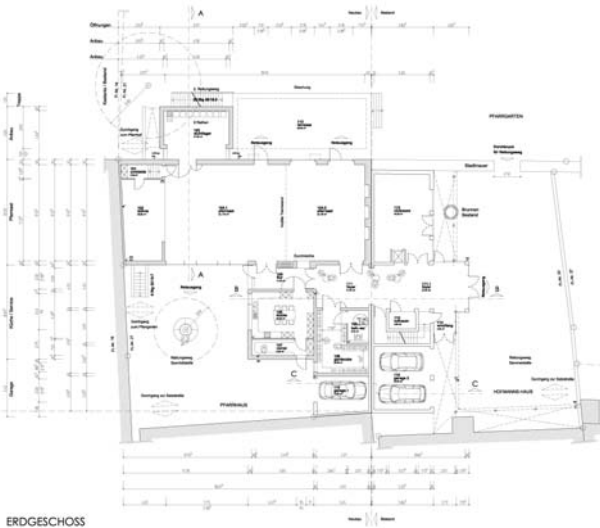


Ausgabe 11 Dezember 2006



**Den Dingen auf den Grund gehen
Historisches und Anekdoten im Stadtteil**

Beispiele Informationsträger:
Litfasssäule, Infoterminal, Stadtteilzeitung



Genehmigungsplanung für den Um- und Ausbau des Pfarrer - Hersam - Hauses vom Planungsbüro Arc Design, Gerolzhofen

terschiedlichste Medien eingesetzt werden:

- Ein Infoterminal oder eine Litfasssäule an zentrale Stelle in der Innenstadt (Markthalle, Altes Rathaus, Marktplatz)
- Internet: Website mit gemeinsamem Terminkalender
- Quartierszeitung: viertel- oder halbjährliche Information über kommende und vergangene Aktivitäten in der Altstadt, eventuell als Beilage zum Amtsblatt.

S3 Kino- und Kulturzentrum

Im kulturellen Sektor sind wenig Angebote für Jugendliche und junge Erwachsene zu finden, besonders in der Altersgruppe zwischen ca. 16 und 26 Jahren sind vermehrt Abwanderungen zu Veranstaltungen nach Schweinfurt und Dettelbach zu beobachten. Außerdem wurde mehrfach das Fehlen eines Kinos beklagt. Da ein kommerziell ausgerichtetes Kino mit den modernen Großraumkinos (z.B. Cineworld im Mainfrankenpark) nicht konkurrieren kann, sollte der Focus auf ein sparten- und generationenübergreifendes kommunales Programm kino mit Angeboten für alle Altersgruppen (Kinderkino, Filmklassiker, Themenwochen, alternative Filmprojekte..) gelegt werden. Es könnte auch der früher bestehende Filmclub wieder reaktiviert werden können.

In Kombination mit einem kleinen Kulturzentrum mit Bewirtung könnten hier auch andere Jugendprojekte und Veranstaltung wie z.B. kleinere Konzerte statt-

finden, für die in den bestehenden Jugendeinrichtungen (Jugendhaus, Pfadfinderturm...) kein ausreichendes Raumangebot vorhanden ist.

Da der Standort des früheren Kinos im Hof hinter der Bahnhofstraße bereits früher als problematisch angesehen wurde (Lärmbelästigung für die angrenzende Wohnbebauung) und die Bausubstanz des alten Kinos auch keine schnelle Reaktivierung ohne vorherige umfangreiche Sanierungsmaßnahmen zulässt, muss für das Kino- und Kulturzentrum ein neuer Standort gefunden werden. Im Zuge der geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen des ev. Gemeindezentrums bietet sich eine Integration kultureller Nutzungsbausteine an, also auch das Kino- und Kulturzentrum.

S4 Haus der Begegnungen (SCHLÜSSELPROJEKT)

Das Pfarrer-Hersam-Haus in der Salzstraße zeichnet sich durch seine zentrale Lage im Quartier und eine gute Erreichbarkeit aus. Es wird derzeit für Veranstaltungen der katholischen Kirchengemeinde genutzt, steht aber auch anderen Organisationen zur Verfügung. Das Gebäude ist somit vielen Bürgern von verschiedensten Veranstaltungen her bekannt. Themenbereiche wie Jugendarbeit, Seniorenbetreuung, Elternhilfe und Integrationsarbeit werden bereits jetzt von der katholischen Pfarrgemeinde durchgeführt. Die vorhandenen Räumlichkeiten lassen nur mehr eingeschränkt Veranstaltungen zu und eine Sanierung der Bausubstanz ist dringend notwendig. Um sowohl Sozialarbeit als auch Seniorenbegeg-

nungen ermöglichen zu können, müssen zahlreiche Umbaumaßnahmen (z.B. Barrierefreiheit) und neue Raumeinteilungen erfolgen.

Der Schwerpunkt des Pfarrer-Hersam - Hauses liegt derzeit im sozialen Bereich und soll auch mit dem Ausbau zum Haus der Begegnungen ein generationenübergreifendes Angebot leisten und Verknüpfungspunkt für verschiedenste Institutionen werden.

Das Pfarrer-Hersam-Haus könnte zum Haus der Begegnung für alle Bürger der Stadt ausgebaut werden und gleichzeitig den sozialen Mittelpunkt des Quartiers bilden. Hierfür sollte ein ausgeprägtes inhaltliches Konzept erstellt, sowie ein eigenständiges Image geschaffen werden.

Beispielhaft sind folgende außerkirchliche Angebote dort geplant bzw. können integriert werden:

- Jugendarbeit, z.B. Beratungsangebote für die Bereiche Schule, Arbeit, Drogen, Gesundheit, ... / Prävention
- Elternhilfe, z.B. (selbst organisierte) Kinderbetreuung, getrennte Elternhilfe, Eltern helfen Eltern, Erfahrungsaustausch
- Seniorenkreise
- Vernetzung der sozialen Akteure / „Point of Sale“ (PoS), z.B. Sprechstunden/Aktionen der Vereine (Nachwuchsarbeit)
- Integrationsarbeit, z.B. Förderung der strukturellen, kulturellen, sozialen und identifikativen Integration, Sprachkurse

- Niederschwellige Angebote für alle Alters- und Sozialgruppen

Für die Durchführung der Sozialarbeit sind bauliche und ergänzende Maßnahmen erforderlich:

- Schaffung von Barrierefreiheit und neuer Raumeinteilungen
- Eigenständiges, identitätsstiftendes Image „Das HERSAM“, Aufwertung des Stadtkerns
- Entwicklung eines inhaltlichen Konzepts und Profils mit dem Träger, den Akteuren und dem Quartiersmanagement
- Etablierung als „Kommunikationszentrum“ für Bürgerinnen und Bürger untereinander aber auch für den Dialog zwischen ihnen und Institutionen

Die Erhöhung der Funktionalität des Pfarrer-Hersam-Hauses steigert die Attraktivität innerstädtischer Wohnquartiere in erheblichem Maße. Eine „lebendige Mitte“ dient Bürgerinnen und Bürgern, aber auch den Gewerbetreibenden.

Die integrierende Wirkung einer Aufwertung des Hauses kommt auch darin zum Ausdruck, dass es die räumliche Voraussetzung für die Durchführung anderer sozialer Schlüsselprojekte ist:

- Jugendparlament (S 6)
- Indoor-Treffpunkt für Jugendliche (S 10)

Weitere mögliche Maßnahmen können sein (Beispiele):

- Räumlichkeiten für Jugendliche, Kicker
- Internetnutzung für Jugendliche, Senioren, u.a.

WebDesign, Multimedia

- Seminare, Schulungen, Veranstaltungen der VHS
- Kurse, z.B. Psychomotorik
- Arbeitskreis-Sitzungen, Konferenzen, Besprechungen, Hausmessen für kleine und mittlere Betriebe
- Begegnungen der Partnerstädte
- Anlage eines Gartens der Generationen

Im Zuge des Umbaus soll der bislang privat genutzte Pfarrgarten im alten Stadtgraben zum Teil für einen größeren Nutzerkreis (z.B. im Rahmen von Veranstaltungen, sog. Garten der Generationen) geöffnet werden. Über diesen Pfarrgarten und das dahinterliegende Grundstück kann ein Durchgang bis zur Rügshöfer Straße und so eine Anbindung der nördlichen Altstadt ins Zentrum geschaffen werden (siehe V 11).

S5 Schulhof der Grabenschule (SCHLÜSSEL-PROJEKT)

In der Grabenschule sind momentan einige Grundschulklassen der Verbandsschule Gerolzhofen untergebracht. Sie befindet sich in der südlichen Altstadt westlich der Schulstraße. Der nördlich an das Schulgebäude angrenzende Schulhof wird über die Schulstraße erschlossen und stellt sich derzeit als fast vollständig asphaltierte, ungegliederte und wenig gestaltete Fläche dar. Der Schulhof wird im Osten und Westen durch eine halbhohe Mauer und einen



Beispiel für abwechslungsreiche Schulhofgestaltung ohne vollflächige pflegeintensive Grünflächen



Beispiel für begrünte Grundstückseinfassung



oben:
Schulhof Bestand

links:
Gestaltungsbeispiel (schematisch) für den Schulhof

Zaun mit bemalter Aluminiumverkleidung begrenzt, in der Nordostecke steht eine Trafostation. Auf Höhe der Trafostation gibt es eine kleine Rasenfläche mit Spielmöglichkeiten. Insgesamt macht der Schulhof jedoch einen wenig einladenden Eindruck.

Durch seine zentrale, marktplatznahe Lage ist der Schulhof als wichtiges innerstädtisches Flächenpotenzial zu betrachten, welches auch einem weiteren Nutzerkreis als den Schülern der Grabenschule zur Verfügung stehen sollte. Der Wunsch einer Aufwertung und Nutzung des Schulhofes für die Öffentlichkeit ist auch eines der am höchsten bewerteten Projekte aus der Planungswerkstatt, so dass hier ein dringender Handlungsbedarf festgestellt werden kann.

Derzeit ist der Platz grob in zwei Funktionsbereiche geteilt: eine versiegelte, asphaltierte Fläche, über die auch der Zugang zum Schulgebäude erfolgt (Erschließung und Spielen) und ein kleiner Spielbereich mit Rasenfläche neben der Trafostation. Ziel ist eine klare Zuordnung der Flächen in die verschiedenen Funktionsbereiche, die ein kindgerechter Schulhof abdecken muss (Erschließung, Spielen, Bewegen, Rückzugsmöglichkeiten..) und eine passende kindgerechtere Gestaltung, die die Funktionsbereiche nachvollziehbar macht.

Die wichtigste Maßnahme zur Aufwertung der Fläche ist ein Rückbau des vollflächigen Asphaltbelages zugunsten einer gegliederten Pflasterung, die der Aufteilung in verschiedene Funktionsbereiche folgt. Hierzu bieten sich verschiedene Pflasterbeläge, wassergebundene Decken und Pflanzfelder an.

Ein weiteres Gestaltungselement ist die Begrünung des Platzes, wobei der sonnenarmen Lage nördlich des Schulgebäudes Rechnung zu tragen ist. Eine vollflächige Begrünung ist auch im Hinblick auf eine multifunktionale Nutzung nicht sinnvoll, jedoch könnten einzelne Baumpflanzungen den Platz gliedern, eine Begrünung der Mauer nach Westen hin kann den Platz fassen und eine attraktive Kulisse bilden.

Die zentrale Platzfläche ist prinzipiell als Bewegungs- und Multifunktionsfläche von fest installierten Spielgeräten freizuhalten, so dass sie auch für anderen Nutzungen (z.B. Verkaufsstände oder Möblierung und Bewirtung im Rahmen eines Stadtfestes) genutzt werden kann. Es könnten jedoch Vorrichtungen für temporäre Bauten in die Platzgestaltung eingebunden werden, z.B. Hülsen für Sonnensegel oder einen Pavillon als Rückzugsbereich für Schulkinder, der alternativ als Verkaufsstand o.ä. bei Festlichkeiten zu nutzen ist.

Das Schulgebäude selbst wird im Rahmen des Konjunkturprogrammes 2 saniert.

S6 Jugendparlament

Um die Interessen der Jugendlichen in Gerolzhofen besser wahrzunehmen, wurde in der Planungswerkstatt die Einrichtung eines Jugendparlamentes angeregt.

So können die Interessen der Jugend besser artikuliert werden, die Effektivität und Umsetzung von Vorschlägen aus den Reihen der Jugendlichen erhöht und die bisherigen Aktivitäten und Veranstaltungen durch verbesserte Organisationsstrukturen gebün-

delt werden.

S7 Ausbau evang. Gemeindezentrum (SCHLÜSSELPROJEKT)

Das bestehende evangelische Gemeindezentrum soll durch einen Umbau ein neues Gemeindehaus bekommen, im Zuge dieser Baumaßnahme soll außerdem die bestehende Kirche saniert werden. Gemäß dem aktuellen Entwurf ermöglicht der Neubau, in Verbindung mit der Kirche, die Nutzung des Gebäudes für größere Veranstaltungen auch außerhalb der Gottesdienste. Kirchenraum und Gemeindesaal können räumlich verbunden und gemeinsam für kirchliche und andere (z.B. kulturelle) Veranstaltungen genutzt werden.

Der Fokus der nichtkirchlichen Veranstaltungen des Gemeindezentrums der evangelischen Kirche liegt bereits jetzt im kulturellen Bereich (Konzerte, Tanz, Theater). Diese außerkirchlichen Nutzungen sollen mit dem Umbau des Gemeindezentrums weiter ausgebaut werden und bieten somit einen völlig anderen Nutzungsansatz als das Pfarrer - Hersam - Haus mit seinen sozialen Angeboten.

Eine Integration des Kino- und Kulturzentrums (S 3) in die Räumlichkeiten ist möglich und wird von der evangelischen Kirche nachdrücklich unterstützt.

Das Grundstück der evangelischen Kirche befindet sich zwar außerhalb des Untersuchungsgebietes der Vorbereitenden Untersuchungen (unmittelbar nördlich angrenzend), leistet jedoch gerade im Sinne einer notwendigen Vernetzung der sozialen Akteure einen wichtigen Beitrag zum Sozialen Leben in Ge-



Beispiel: Website des Jugendparlamentes Pfaffenhofen



Ansicht neues Gemeindehaus - Entwurfsvorstellung.
Zeichnung: Architekturbüro Jäcklein, Volkach

rolzhofen. Derzeit werden die vorhandenen Räumlichkeiten z.B. bereits für eine musikalische Früherziehung für Kleinstkinder zur Verfügung gestellt.

Die Lage am Rande des Untersuchungsgebietes ist ideal für ein ergänzendes kulturelles Angebot für Gäste auch von außerhalb, es sind ausreichend Parkmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden und die Innenstadt (gastronomische Angebote) ist fußläufig über die Entengasse in kürzester Zeit zu erreichen.

S8 Umbau Alte Vogtei

Durch die Caritas wird das ehemalige Vogteigebäude in ein Seniorenwohnheim mit 9 barrierefreien Wohnungen umgebaut. Zusätzlich zur Öffnung des Parkes (siehe G4) sollen auch im Erdgeschoss des Vogteigebäudes offene Veranstaltungen angeboten werden, so dass hier ein weiterer Treffpunkt, gerade für generationenübergreifende Angebote durch die Kooperation von Seniorenwohnheim und angrenzendem Kindergarten, in Gerolzhofen entsteht.

Der Umbau wird bereits durch Gelder aus der Städtebauförderung unterstützt.

S9 Ausbau Gymnasium bis zum Abitur

Das Gymnasium Gerolzhofen ist eine Außenstelle des Franken - Landschulheims Schloss Gaibach und somit Teil der Internatsschulen im Zweckverband bayerischer Landschulheime.

Die Schule wird derzeit von ca. 350 Schülern besucht, bietet aber nur Unterricht bis zur 10. Gymnasialklasse an. Für die zum Abitur weiterführende

Kollegstufe (11. und 12. Klasse) müssen die Schüler zum Gymnasium Gaibach oder an andere Gymnasien in der Umgebung wechseln (Fahrverkehr notwendig). Dies stellt einen nicht unwesentlichen Standortnachteil für Gerolzhofen dar, gerade für Familien mit Schulkindern könnte das Fehlen eines durchgehenden Gymnasiums ein ausschlaggebendes Argument gegen die Wohnortwahl in Gerolzhofen sein.

Die Stadt Gerolzhofen sollte mit Nachdruck einen Ausbau des Gymnasiums bis zum Abitur anstreben.

S10 Treffpunkt für Jugendliche

Außerhalb der Stadtmauer, in der Verlängerung der Braslauer Straße, befindet sich in räumlicher Nähe zur Verbandsschule eine Grünanlage mit Bewegungsmöglichkeiten für Jugendliche (Skaterbahn). Um den Treffpunkt für Jugendliche attraktiver zu gestalten, sollte das Angebot erweitert werden. Möglich wäre z.B. die Installation von Allwetter - Tischtennisplatten oder ein Sandfeld für Beachvolleyball.

Räumlich ist die Fläche zwar außerhalb des Untersuchungsbereichs gelegen, jedoch ist sie über die Breslauer Straße gut an die Altstadt angebunden und bietet sich durch die Lage in der Nähe der Schulen und das bisher vorhandene Angebot als sozialer Treffpunkt für Jugendliche an.

Themenfeld Verkehr / öffentlicher Raum:

V1 Marktplatz (SCHLÜSSELPROJEKT)

Derzeit wird der Marktplatz im zentralen Bereich als Parkplatzfläche genutzt, der Kfz-Verkehr dominiert den Platz zu fast jeder Tageszeit. Im östlichen Be-

reich gibt es eine kleine „Ruheinsel“ um den Brunnen herum. Weitere Sitzmöglichkeiten befinden sich entlang der Kirche und um die Infostation vor Haus Nr. 12. Hier befindet sich auch die Stadtbushaltestelle, ein Telefon sowie Informationstafeln und ein Automat für Infobroschüren. Diese Infopunkt macht allerdings inzwischen einen etwas vernachlässigten Eindruck. Vor den Geschäften der Häuser 10 - 18 wird die Platzfläche zur Warenpräsentation genutzt (z.B. Blumenladen).

Dringender Wunsch seitens der Bürger ist eine deutliche Verkehrsberuhigung und mehr Aufenthaltsqualität auf dem Marktplatz.

Neben dem Parksuchverkehr trägt der Durchgangsverkehr von der Weiße-Turm-Straße Richtung Westen wesentlich zum Verkehrsaufkommen auf dem Marktplatz bei, von einem Umlenken dieses Verkehrsstroms würden also sowohl der Marktplatz als auch die Weiße-Turm-Straße wesentlich profitieren.

Eine Möglichkeit zur Verkehrsberuhigung wäre eine Sackgassenregelung für die Weiße-Turm-Straße (Anfahrt nur bis zuden Parkplätzen östlich des Brunnen, Erschließung für Haus Nr. 9a bleibt gesichert). Von Westen wird der Marktplatz nur durch die Marktstraße, die Bürgermeister - Weigand - Straße und die Breslauer Straße gestreift, die Stellplätze vor der Kirche bleiben noch erhalten.

So wird im zentralen Platzbereich eine autofreie Zone mit Aufenthaltsqualität geschaffen, in der ruhige Sitzmöglichkeiten, Außengastronomie (Cafe, Weinhaus) und Markt- / Verkaufsstände Platz finden.

Der Stadtbus sowie (evtl. zu eingeschränkten Zei-

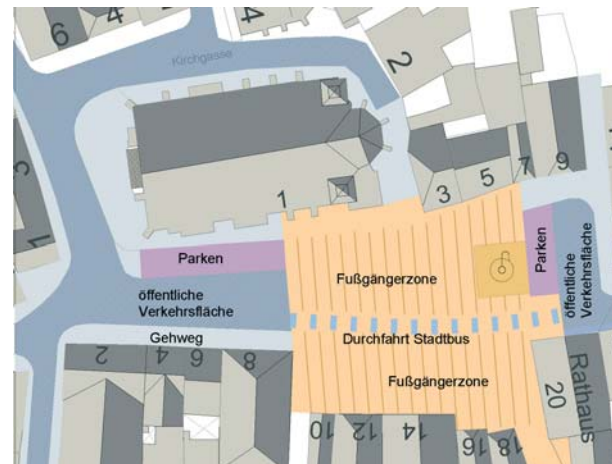
ten) der Lieferverkehr soll eine Durchfahrtsmöglichkeit von der Weiße-Turm-Straße bis zur Marktstraße erhalten.

Am westlichen Ende des Platzes soll die zentrale Mobilitäts- und Infostation in Verbindung mit der zentralen Stadtbushaltestelle angeordnet werden. Diese beinhaltet im Idealfall einen überdachten Wartebereich mit Sitzmöglichkeiten, den Fahrplan des Stadtbuses sowie Fahrplanhinweise für Regionalbusse, Fahrradabstellanlagen, Hinweis auf Fahrradservice, Schließfächern und Telefon. Hier könnte auch die zentrale Informationsstelle (siehe S2) mit Stadtplan, Gewerbeverzeichnis, Gastronomie- und Übernachtungsangeboten sowie aktuellen Veranstaltungshinweisen untergebracht werden.

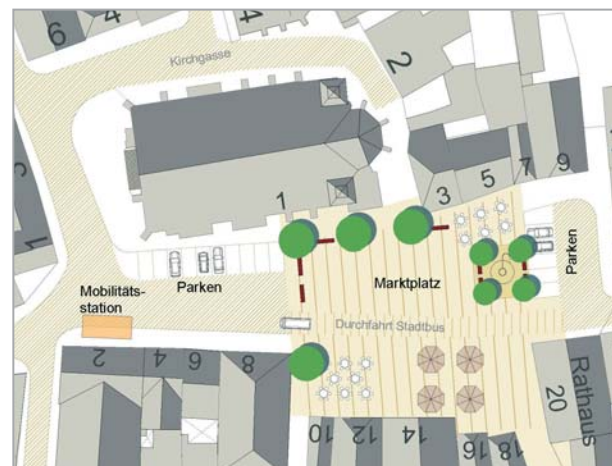
Zur Vorbereitung einer Umgestaltung des Marktplatzes werden ein Verkehrskonzept für die innere Altstadt sowie eine probeweise Umsetzung empfohlen.

V2 Spitalstraße

Die bestehende Fußgängerzone in der Spitalstraße soll durch die Schaffung von Ruhezeiten und Sitzmöglichkeiten aufgewertet und belebt werden. Bislang gibt es keine Sitzbänke im öffentlichen Straßenraum, die anliegenden Gastronomiebetriebe versuchen, durch verschiedenste Pflanzkübel und Trenngitter einen geschützten Raum für Außengastronomie zu schaffen. Erschwert wird die Nutzung des Außenraums durch die teilweise stark abschüssige, verwundene Straßenneigung besonders in den Einmündungsbereichen.



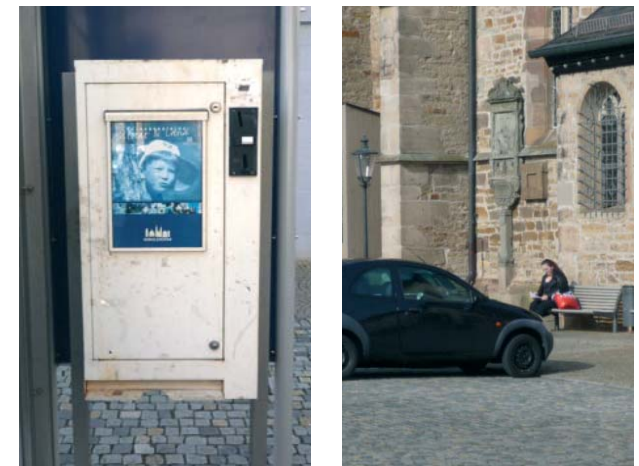
Neuordnungskonzept Verkehr Marktplatz



Gestaltungsvorschlag Marktplatz



Vom ruhenden Verkehr und Parksuchverkehr dominierter Marktplatz, Schutz der Ruhezone durch Pflanzkübel notwendig



Automat für Stadtinformationsbroschüre am Infopoint

Sitzbänke zwischen Kirche und Stellplätzen



Planung für die Neugestaltung der Marktstraße
Zeichnung: Architekten Franke und Messmer

Um die Nutzung der Brunnengasse durch Radfahrer zur Entlastung der Spitalstraße zu fördern, sollten Unebenheiten des Straßenbelags in der Einnmündung der unteren Brunnengasse in die Spitalstraße geglättet werden.

V3 Neugestaltung der Marktstraße

Für die Marktstraße gibt es bereits eine Planung der Architekten Franke und Messmer für die Umgestaltung, diese befindet sich zur Zeit in der Umsetzung.

Ziel der Umgestaltung ist eine Steigerung der Attraktivität der Einkaufssituation und eine Verkehrsberuhigung. Trotzdem soll die Erreichbarkeit aller Geschäfte weiter gegeben sein.

Für den gesamten öffentlichen Raum wird eine Höchstgeschwindigkeit von 10 km/h festgesetzt. Die Fahrbahnbreite wird auf das Mindestmaß von 4,50 m reduziert, auf Höhe des Möbelhauses entsteht eine Engstelle von 3,0 m als nur einspurig befahrbarer Bereich, der noch weiter zu einer Geschwindigkeitsreduzierung und Verkehrsberuhigung beiträgt. Die Gehwegbereiche werden verbreitert, so dass sich die Fußgänger ohne Einschränkung durch den Fahrverkehr entlang der Geschäfte bewegen können. Außerdem haben so die Geschäfte die Möglichkeit, ihre Waren im Fußgängerbereich zu präsentieren.

Für die Straßen und Gehwege wird das bestehende Pflastermaterial wiederverwendet, die kleinen Plätze werden durch einen Materialwechsel (Muschelkalkbelag) betont.

Parken ist nur noch in den gekennzeichneten Flä-

chen erlaubt; soweit es die Gehwegsituation zulässt, werden Parkplätze in unmittelbarer Nähe der Geschäfte erhalten.

Zur Auflockerung und Belebung des Straßenraums tragen 5 Baumneupflanzungen bei. Der Floriansbrunnen in der Rügshöfer Straße wird durch eine Baumgruppe gefasst, um den Abschluss der Marktstraße zu markieren.

V4 Parkraum schaffen - Parkscheune

In der Salzstraße schränken die vielen straßenbegleitend parkenden Autos die Nutzung der Straße als erweitertes Wohnumfeld stark ein. Der ruhende Verkehr prägt das Straßenbild wesentlich.

Abhilfe könnte der Bau einer gemeinsamen Quartiersgarage für Dauerparker (Anwohner, Geschäftsleute, Beschäftigte) schaffen. Hierzu bietet sich der Umbau von vorhandenen, straßenbildprägenden Nebengebäuden (z.B. der großvolumigen Scheune gegenüber Salzstraße Nr. 11 + 13) an ebenso wie die Nutzung von Freiflächen im Blockinnenbereich als Parkraum. Der Umbau zu einer Parkscheune hat weiter den Vorteil, dass keine Baulücke für Stellplätze in der ansonsten relativ geschlossenen Baulinie der Salzstraße entstehen würden, die das charakteristische Straßenbild beeinträchtigen würden.

Damit es für die Bewohner zu keiner Verschlechterung der Parkplatzsituation kommt, sollten in der Straße Haltezonen zum Be- und Entladen (Kinder, Einkäufe...) ausgewiesen werden.

V5 Sicherheit für Fußgänger

Die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer soll durch punktuelle Maßnahmen wie Querungshilfen, Markierungen und bauliche Anpassungen verbessert werden. Innerhalb des Untersuchungsgebiets sollen, mit Ausnahme der Kolpingstraße sowie der Bahnhofstraße außerhalb der Stadtmauer, eine generelle Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h festgesetzt und, falls erforderlich, durch bauliche Maßnahmen unterstützt werden. Die vorgeschlagenen Querungshilfen sollen generell in direkter Laufrichtung der Fußgänger angeordnet, d.h. möglichst wenig von der jeweiligen Einmündung abgesetzt werden.

V5.1 Querungshilfe Nördliche Allee

Querungshilfe für die Quellen und Ziele entlang des Umfeldes Alitzheimer Straße, insbesondere auch des Parkplatzes beidseitig der Alitzheimer Straße, zur Altstadt (Fußweg zur Rügshöfer Straße). Aufgrund der Geschwindigkeiten und Verkehrsbelastung der Nördlichen Allee sollte eine signalisierte Querungshilfe bevorzugt geprüft werden. Da in der Alitzheimer Straße aufgrund der Ziele im Einzugsbereich (Schule, Norma) ein beidseitiger Fuß- und Radweg sinnvoll ist, der an den Fuß-/Radweg in der „Allee“ angebunden werden sollte, und die Querung der Alitzheimer Straße auf dem nördlichen Gehweg der Nördlichen Allee ebenfalls problematisch ist, sollte eine Vollsignalisierung dieser Einmündung erwogen werden.

V5.2 Querungshilfe Dreimühlenstraße: Fußgänger



Beispiele für Parkscheunen



Nebengebäude in der Salzstraße - möglicher Umbau zur Parkscheune

aus dem Block Bahnhofstraße / Grabenstraße / Bürgermeister-Weigand-Straße / Friedenstraße mit dem Ziel Rewe müssen derzeit die stark befahrene Dreimühlenstraße ungesichert überqueren oder Umwege in Kauf nehmen. Daher sollte eine Querungshilfe, bevorzugt signalisiert, über die Dreimühlenstraße in Verlängerung des nördlichen Gehweges der Bahnhofstraße geprüft werden.

- V5.3** Querungshilfe Kolpingstraße: Anlage einer Querungshilfe, bevorzugt als Fußgängerüberweg (Zebrastreifen), in Verlängerung des nördlichen Gehweges der Bürgermeister-Weigand-Straße.
- V5.4** Querungshilfe Grabenstraße 1: Anlage eines Fußgängerüberweges (Zebrastreifen) entlang des nördlichen Gehweges der Bürgermeister-Weigand-Straße.
- V5.5** Querungshilfe Grabenstraße 2: Anlage eines Fußgängerüberweges (Zebrastreifen) in Verlängerung des südlichen Gehweges der Bahnhofstraße in die Rügshöfer Straße.
- V5.6** Querungshilfe Rügshöfer Straße: Direkte Verknüpfung der Fußwege in der „Allee“ links und rechts der Rügshöfer Straße.
- V5.7** Querungshilfe Schuhstraße 1: Querungshilfe an der Einmündung zur Schallfelder Straße mit Vorziehen der Seitenbereiche. Die Schuhstraße sollte rechtwinklig auf die Schallfelder Straße auftreffen.
- V5.8** Querungshilfe Schuhstraße 2: Realisierung der

Fußwegeverbindung Bleichstraße – Steingrabenstraße über die „Alte Mühle“. Die Querungshilfe über die Schuhstraße sollte westlich der Steingrabenstraße im Bereich der Hausnummern 16 bis 20 liegen.

- V5.9** Querungshilfe Schuhstraße 3: Querungshilfe über die Schuhstraße in Laufrichtung des Fußweges entlang der „Allee“.
- V5.10** Querungshilfe Schallfelder Straße 1: Querungshilfe über die Schallfelder Straße nördlich oder südlich der Einmündungen Auf der Weth / Bleichstraße. Die Querungshilfe sollte möglichst nahe an der Einmündung liegen.
- V5.11** Querungshilfe Schallfelder Straße 2: Querungshilfe über die Schallfelder Straße in Laufrichtung des Fußweges entlang der Volkach.
- V5.12** Sicherung Gehweg Nördliche Grabenstraße: Erhöhung des Bordsteins des westlichen Gehweges im Bereich der Fußwegeverbindung zum öffentlichen Parkplatz im Blockinnenbereich (zwischen den Hausnummern 55 und 57) mit dem Ziel, das Überfahren des Gehweges durch Kraftfahrzeuge zu erschweren. In direkter Verlängerung des Fußweges sollte der Bordstein dabei auf etwa 2-3 Metern Länge abgesenkt bleiben, um eine barrierefreie Erreichbarkeit der auf der östlichen Straßenseite gelegenen Grundstücke vom Parkplatz aus zu gewährleisten.
- V5.13** Verbesserung der Sicherheit in der Weiße-Turm-Straße(westlich Brunnengasse): Um die derzeit auch nach dem Umbau der Straße beste-

henden Sicherheitsdefizite zu entschärfen, bietet sich folgende Maßnahme der Nachbesserung an: Nutzbarmachung der Fläche vor den Hausnummern 18-22 für Fußgänger: Unterbinden des Parkens, evtl. Verbesserung des Belags.

V6 Verbesserungen für den Radverkehr

- V6.1** Öffnung der Bürgermeister-Weigand-Straße für Radfahrer zur Gewährleistung der Erreichbarkeit für Radfahrer aus allen / in alle Richtungen:
- V6.2** Fahrradweg in der Bahnhofstraße: Beidseitiger Fahrradweg in der Bahnhofstraße östlich der Kolpingstraße, auf der nördlichen Seite evtl. in Verbindung mit dem Fußweg.
- V6.3** Fahrradweg/-streifen in der Kolpingstraße: Beidseitiger Fahrradweg oder –streifen mit Weiterführung nach Süden außerhalb des Untersuchungsgebietes.

V7 Aufwertung des Straßenraums

In Straßenabschnitten mit gestalterischen sowie funktionellen Defiziten sind integrierte Maßnahmenbündel erforderlich, um eine Aufwertung der Gesamtsituation zu erreichen. Die gestalterischen Maßnahmen erfüllen dabei gleichzeitig funktionelle Anforderungen.

In Bezug auf den Fußverkehr in der Altstadt sollten folgende generelle Grundsätze beachtet werden:

- Bei Möblierung, Beschilderung und der Geneh-

migung von Sondernutzungen der Gehwege muss die Freihaltung eines ausreichenden Bewegungsraums für Fußgänger gewährleistet sein (Breite je nach Bedeutung der Achse für den Fußverkehr).

- An Einmündungen müssen die Bordsteine in Gehrichtung abgesenkt werden, die Fußweggassen müssen von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden.
- Sind Gehwege erforderlich und reicht der Straßenquerschnitt für die Anlage von beidseitigen ausreichend breiten Gehwegen nicht aus, sollte bevorzugt ein einseitiger Gehweg mit komfortablen Bedingungen für den Fußverkehr gewählt werden. Die Wahl der Straßenseite hängt dabei von den jeweiligen Quellen und Zielen sowie der Art der Grundstückerschließung ab. Auf der dem Gehweg gegenüberliegenden Seite ist eventuell ein Sicherheitsstreifen erforderlich.
- Fahrgassen sollten derart gestaltet sein, dass sie einen verhaltenen, aufmerksamen Fahrstil unterstützen. Bei der Wahl der Straßenbeläge sollte eine Diskrepanz zwischen ebenen Fahrbereichen und unebenen Seitenbereichen vermieden werden, da hierdurch Fußgänger benachteiligt und unerwünscht hohe Fahrgeschwindigkeiten gefördert werden. Im untergeordneten Straßennetz der Altstadt sollte daher eine über den Querschnitt durchgehende Pflasterwahl, die nur durch Entwässerung und evtl. Möblierung gegliedert ist, bevorzugt werden. Parkplätze sollten generell aktiv definiert werden, um das Parken im „Grau-

bereich“, das in der Regel die Bewegungsfreiheit anderer Straßenraumnutzungen einschränkt, zu unterbinden.

- Bei der Wahl des Pflasters sollten geräuscharme Steine mit ebener (z.B. gesägter), jedoch nicht zu glatter Oberfläche bevorzugt werden. Wird aus Gründen des Denkmalschutzes oder Stadtbildes historisches Pflaster eingesetzt, bietet sich die Einordnung eines „Mobilitätsstreifens“ an, der in Gerolzhofen bereits in der Kirchgasse erprobt wurde. Aufgrund der Erfahrungen wurde dieser Streifen jedoch als zu schmal und bei Nässe als zu glatt bewertet. Hinsichtlich der Breite sollte gewährleistet sein, dass der Streifen auch von Rollstuhlfahrern benutzt werden kann.

V7.1 Rügshöfer Straße: Fahrbahnquerschnitt auf notwendiges Maß reduzieren, Gehweg an der nördlichen Innenkurve im Bereich der Hausnummern 23-27 verbreitern, Gehweg an der Engstelle Hausnr. 1 (gegenüber Hausnr. 27) durch Gehwegnase verbreitern, Platzbereich an der Einmündung Steingrabenstraße

V7.2 Salzstraße: Shared Space, hochwertige Wohnstraße „mitten im Zentrum“, Einheitliche Pflasterung des gesamten Querschnittes, Verkehrsberuhigter Bereich, Haltezonen zum Be- und Entladen (siehe V4)

V7.3 Häfnergasse: Shared Space, hochwertige Wohnstraße „mitten im Zentrum“, Einheitliche Pflasterung des gesamten Querschnittes, Aufenthaltbereich vor Nr. 21, Zweirichtungsverkehr,



Zugeparkte Sitzmöglichkeit in der Weiße-Turm-Straße



Rügshöfer Straße: Platzgestaltung mit Betonkübeln und ortsuntypischer Bepflanzung



Rügshöfer Straße: überdimensionierte, versiegelte Verkehrsfläche

Verkehrsberuhigter Bereich, Parken maximal einseitig (Anwohner)

V7.4 Schuhstraße: Orientierung der Hausnummern 3 bis 15 (Eingänge) perspektivisch nach Norden zur Brauhausgasse hin, evtl. Förderung gewerblicher, weniger schallempfindlicher Nutzungen. Bei Nordorientierung der Gebäude an der nördlichen Straßenseite: Verbreiterung des südlichen Gehweges, nördlicher Gehweg kann entfallen. In diesem Zusammenhang ist ein Fußgängerüberweg in Verlängerung der Steingrabenstraße erforderlich .

V7.5 Schallfelder Straße: Geschwindigkeitsreduktion: Optisch deutliche Markierung des Einmündungsbereiches Auf der Weth / Bleichstraße in Verbindung mit einer hochwertigen Querungshilfe für Fußgänge und Radfahrer

V8 Straßenraum westliche Rügshöfer Straße

Aufwertung des Kreuzungsbereiches Entengasse / Rügshöfer Straße / Markstraße / Bahnhofstrasse, Neuordnung der Parkplätze im Straßenraum, Aufwertung der Läden und Gastronomiebetriebe durch Schaffung von Flächen für Außengastronomie mit Aufenthaltsqualität.

Fußgängerüberweg im Verlauf Entengasse - Marktstrasse

Konifere in Betonkübeln beseitigen

V9 Platzgestaltung Rügshöfer Straße

Reduktion der Verkehrsfläche zugunsten eines baumbestandenen Platzes mit Möglichkeit für Außengastronomie, Sanierung und Reaktivierung Gasthaus

Gewährleisten einer geradlinigen Fußgängerbeziehung über den Platz entlang des südlichen Gehweges

V10 Fußwegeergänzung als Rundweg

Die Altstadt ist durch die Allee und den Weg entlang der Volkach fast komplett zu umlaufen und bietet einen abwechslungsreichen Rundgang für Spaziergänger. Ziel ist es, den Grüngürtel um die äußere Stadtmauer wieder zu schließen (G 2) und so einen kompletten Rundweg entlang der Stadtmauer zu schaffen. Im Bereich westlich der Breslauer Straße (außerhalb der Stadtmauer) über die Bürgermeister-Weigand-Straße bis zur Bahnhofstraße ist dieser Rundweg unterbrochen, private Grundstücke mit Wohnbebauung reichen bis direkt an die Stadtmauer heran. Langfristig soll eine Vervollständigung des Rundwegs auch in diesem Bereich angestrebt werden. Zwischen Bürgermeister-Weigand-Straße und Bahnhofstraße soll dies im Rahmen der Neuordnung des Quartiers (Siehe W 1, G 2) geschehen.

V11 Fußwegeverbindung von der Rügshöfer Straße in das Stadtzentrum

In Verbindung mit S 4 (die teilweise Öffnung des Stadtgrabens im Zuge der Umgestaltung des Pfarrers

– Hersam – Hauses bietet die Möglichkeit, die Innenstadt aus den nördlich gelegenen Wohngebieten schneller zu Fuß zu erreichen)

V12 Fußwegeverbindung von der Steingrabenstraße

Um die Erreichbarkeit der Innenstadt auch von den östlich gelegenen Wohngebieten zu verbessern, wird der ehemalige Stadtgraben am Ende der Salzstraße entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 44 für einen Fußgängerweg geöffnet.

Eine ähnliche Fußwegeverbindung zwischen Salzstraße und Steingrabenstraße war bereits früher geplant (Verlängerung der Salzstraße nach Osten), wurde jedoch nie verwirklicht.

V13 Gestalterische Aufwertung des Parkplatzes

Der bestehende Parkplatz soll in Zusammenhang mit der Neuordnung des Quartiers Friedenstraße (W1) in das gesamte Gestaltungskonzept eingebunden und aufgewertet werden.

V 14 Fußwegeergänzung von der Friedenstraße

In Zusammenhang mit der geplanten Neuordnung des Quartiers (W 1 Schaffen von zentrumsnahem Wohnraum für Familien) soll langfristig vom (Bus)Bahnhof bis in die Innenstadt ein attraktives Fußwegenetz aufgebaut werden. Hier soll von der Kolpingstraße über die Friedenstraße an den bestehenden Fußweg vom Parkplatz in die Grabenstraße angeschlossen werden.

V15 Stadtbus

Evaluierung des Linienkonzepts nach Abschluss der Probephase

V16 Regionaler ÖPNV

Verbesserung der Beziehung Gerolzhofen - Würzburg: Aufwertung der OVF - Linie 8150 mit regelmäßiger Verknüpfung in Kitzingen Bahnhof an die KBS 805 nach Würzburg (Studentakt, Bedienung durchgehend auch in den Schulferien, für Berufspendler geeignete reguläre Fahrzeiten, Ergänzung durch Rufbusbedienung in den Tagesrandzeiten). Außerdem sollte die Altstadterschließung durch eine verstärkte Andienung der Haltestelle „Post“ verbessert werden.

8. REALISIERUNG

8.1 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Maßnahme	Förderprogramm	gesch. Gesamtkosten	Förderfähige Kosten	Förderfähige Kosten	Anteil Stadt (%)	Komplementäranteil Stadt	Anteil Förderung (%)	Zuwendungen aus B/L-Programm Teil II	Anteil Dritter (evtl. auch Stadt)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Folgejahre	
		(TEur)	(%)	(TEur)	(TEur)	(TEur)	(TEur)	(TEur)	(TEur)	(TEur)	(TEur)	(TEur)	(TEur)	(TEur)	(TEur)	(TEur)	(TEur)
1. Vorbereitungsmaßnahmen																	
	Vorbereitende Untersuchungen / Integriertes Handlungskonzept	Soziale Stadt	57	100%	57	40%	23	60%	34,2		57						
	städtebauliche Sanierungsberatung	Soziale Stadt	30	100%	30	40%	12	60%	18		10	10	10				
	Investitionsfonds	Soziale Stadt	40	100%	40	40%	16	60%	24		5	5	5	5	5	15	
	Verfügungsfonds	Soziale Stadt	40	100%	40	40%	16	60%	24		5	5	5	5	5	15	
W 2 - W 6	Planungen, städtebauliche Feinuntersuchungen	Soziale Stadt	30	100%	30	40%	12	60%	18				10	10	10		
W 8	Gestaltungseilfaden, Förderleitfaden	Soziale Stadt	8	100%	8	40%	3	60%	4,8		8						
I 1	Machbarkeitsstudie Markthalle	Soziale Stadt	15	100%	15	40%	6	60%	9				15				
V 1	Verkehrskonzept Marktplatz und Umfeld	Soziale Stadt	15	100%	15	40%	6	60%	9				15				
	Einzelhandelsentwicklungskonzept		25	100%	25	40%	10	60%	15	25							
	Summe		260		260		104		156	25	77	28	60	20	20	30	
2. Ordnungsmaßnahmen																	
G 1	Aufwertung Alleepark	Soziale Stadt	60	100%	60	40%	24	60%	36					60			
G 2, V 10	Grünräume vernetzen, Wegeverbindung schaffen	Soziale Stadt	20	100%	20	40%	8	60%	12							20	
G 3	Umgestaltung des Umfeldes Verwaltungsgemeinschaft (Grünfläche)	Soziale Stadt	80	100%	80	40%	32	60%	48				80				
G 5, S 5	Aufwertung Spitalgarten und Schulhof der Grabenschule	Soziale Stadt	150	100%	150	40%	60	60%	90			150					
G 6	Sichern privater Grün- und Freiflächen	Soziale Stadt															
G 7	Begrünung Grabenstraße	Soziale Stadt	80	50%	40	40%	32	60%	48	KAG					80		
W 1, V 13, V 14	Wegeverbindung Busbahnhof Innenstadt, Freimachen Gelände	Soziale Stadt	100	50%	50	40%	40	60%	60	§ 127 BauGB			100				
S 10	Treffpunkt für Jugendliche an der Volkach	Soziale Stadt	40	100%	40	40%	16	60%	24				40				
V 1	Neuordnung Marktplatz	Soziale Stadt	300	40%	120	40%	120	60%	180	KAG			150	150			
V 2	Spitalstraße	Soziale Stadt	65	45%	29,25	40%	26	60%	39	KAG					65		
V 3	Neugestaltung Marktstraße	Soziale Stadt	497	40%	198,8	40%	199	60%	298,2	KAG	324	173					
V 5, V 6	Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer	Soziale Stadt	80	45%	36	40%	32	60%	48	KAG			15	15	15	15	20
V 7	Aufwertung des Straßenraums																
	V 7.1 Rügshöfer Straße	Soziale Stadt	370	40%	148	40%	148	60%	222	KAG			70	300			
	V 7.2 Salzstraße	Soziale Stadt	280	30%	84	40%	112	60%	168	KAG					280		
	V 7.3 Häfnergasse	Soziale Stadt	225	30%	67,5	40%	90	60%	135	KAG					225		
	V 7.4 Schuhstraße (Gehweg)	Soziale Stadt	165	40%	66	40%	66	60%	99	KAG					165		
	V 7.5 Schallfelder Straße	Soziale Stadt	250	40%	100	40%	100	60%	150	KAG						250	

Maßnahme	Förderprogramm	gesch. Gesamtkosten (TEur)	Förderfähige Kosten (%)	Förderfähige Kosten (TEur)	Anteil Stadt (%)	Komplementäranteil Stadt (TEur)	Anteil Förderung (%)	Zuwendungen aus B/L-Programm Teil II	Anteil Dritter (evtl. auch Stadt)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Folgejahre
V 8	Platzgestaltung Rügshöfer Straße	200	40%	80	40%	80	60%	120	KAG					200		
V 9	Platzgestaltung Rügshöfer Straße / Steingrabenstr.	100	40%	40	40%	40	60%	60	KAG				100			
V 12	Fußwegeverbindung Steingrabenstraße	34	100%	34	40%	14	60%	20,4					34			
Summe		3096		1443,55		1.238		1857,6		324	173	165	589	725	830	290
3. Baumaßnahmen																
G 4 - S 8	Umbau Alte Vogtei	600	100%	600	40%	240	60%	360		400			200			
ÖKON 1	Umnutzung / Aufwertung Gelände für Gründerzentrum Friedenstraße West	150	100%	150	40%	60	60%	90							150	
ÖKON 2	Ergänzendes Einzelhandelsangebot, Sanierung Marktplatz 9	400	100%	400	40%	160	60%	240				200	200			
S 4, V 11, S 6	Pfarrer Hersam Haus und verbesserte Anbindung Innenstadt, Jugendparlament	400	100%	400	40%	160	60%	240			200	200				
S 7, S 3	Ausbau evangelisches Gemeindezentrum mit Kino- und Kulturzentrum	270	100%	270	40%	108	60%	162			135	135				
V 4	Parkraum schaffen - Parkscheune	600	100%	600	40%	240	60%	360						300	300	
Summe		2420		2420		968		1452		400	0	335	735	500	450	0
4. Sonstige Maßnahmen																
W 2- W 7, G 8	kommunales Förderprogramm zur Unterstützung privater Baumaßnahmen	350	100%	350	40%	140	60%	210				50	50	50	50	150
I 2	Leitsystem zur Besucherlenkung (Konzept)	8	100%	8	40%	3	60%	4,8				8				
Quartiersmanagement (S 1, S 2, I 3, ÖKON 3):																
	Quartiersmanager incl. Räumlichkeiten	120	100%	120	40%	48	60%	72				40	40	20	20	
	Zwischennutzung für leer stehende Läden															
	Öffnungszeiten verbessern															
S 9	Ausbau Gymnasium Kollegstufe															
Summe		478		478		191		286,8		0	0	98	90	70	70	150
Gesamtsumme		6.254		4.602		2.502		3.752		749	250	626	1.474	1.315	1.370	470

8.2 ABGRENZUNG SOZIALE-STADT-GEBIET



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Umgrenzung Untersuchungsgebiet
-  bestehende Sanierungsgebiete
-  weitere mögliche Sanierungsgebiete
-  Abgrenzung Soziale-Stadt-Gebiet



Evangelische Kirche am Rande des Untersuchungsgebietes



Kolpingstraße und Bahnhofsgebäude

Das Untersuchungsgebiet umfasst die gesamte Altstadt bis zum äußeren Befestigungsring (Stadtmauer) sowie dem Alleepark. Außerdem wurde noch das Quartier um die Friedenstraße mit hinzu genommen.

Bislang gibt es in Gerolzhofen zwei ausgewiesene Sanierungsgebiete aus den Jahren 1983 und 1993 (Sanierungsgebiet I „Nordwest“, Sanierungsgebiet II „Stadtmitte“). Die gesamte Altstadt entlang der äußeren Stadtmauer ist ein Denkmalschutzensemble.

Aus den Maßnahmen ergibt sich die Abgrenzung des Sozialen Stadtgebietes. Es umfasst den Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen sowie das Grundstück der Evangelischen Kirche im Nordwesten, das Bahnhofsgebäude im Westen und die Grünfläche südlich der Breslauer Straße bis hin zur Volkach.

Die Abgrenzung eines Sozialen Stadtgebietes nach § 171e Abs. 3 BauGB dient der Abgrenzung des Maßnahmensgebietes und ist gleichzeitig räumliche Förderkulisse für den Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung für die Umsetzung von Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes. Hierbei können sowohl öffentliche, als auch private Maßnahmen gefördert werden.

Ein förmlich festgesetztes Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 3 BauGB eröffnet die gleichen Möglichkeiten für den Einsatz von Mitteln aus der Städtebauförderung wie ein Soziale Stadt Gebiet. Zusätzlich sind hier jedoch auch erhöhte Steuerabschreibungen gemäß § 7h Einkommensteuergesetz für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, welche den Sa-

nierungszielen entsprechen, möglich. Damit können auch ohne den Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung und ohne kommunale Kofinanzierung private Maßnahmen unterstützt werden. Im Gegensatz zu den begrenzten Mitteln der Städtebauförderung gibt es hinsichtlich der Steuerabschreibung keine Begrenzung, der Steuervorteil hängt vom persönlichen Steuersatz des Bauherrn ab. Voraussetzung für die Steuerabschreibung ist die Einhaltung der Sanierungsziele, d.h. die durchzuführenden Maßnahmen müssen im Vorfeld abgestimmt und entsprechend umgesetzt werden.

Das Integrierte Handlungskonzept einschließlich der hierfür durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen ist hinsichtlich der Bearbeitungstiefe auf die Erarbeitung des integrierten Handlungskonzeptes im Rahmen des Programms Soziale Stadt angelegt und umfasst somit nicht den vollen Umfang der für die Begründung einer Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 3 erforderlichen Erhebungen. Wie in Kapitel 6.4 ausgeführt, bestehen jedoch im gesamten Stadtkern städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB, auch in den rechtskräftigen Sanierungsgebieten sind die städtebaulichen Mängel noch nicht vollständig beseitigt. Für das Quartier Friedenstraße werden zur Zeit vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB erarbeitet.

Da private Sanierungsmaßnahmen eine wichtige Ergänzung der geförderten öffentlichen Maßnahmen darstellen sollte die Möglichkeit der erhöhten Steuerabschreibung dort gegeben sein, wo Gebäudezustand, Gebäudealter, bauliche Dichte und private

Freiflächen Defizite aufweisen. Als Beurteilungsgrundlage hierfür können im Rahmen vertiefender vorbereitender Untersuchungen die Kriterien parzellenbezogen erhoben und Abgrenzungsvorschläge für weitere Sanierungsgebiete erarbeitet werden.

8.3 EVALUIERUNG

Neben den städtebaulichen und sozialen Defiziten sind in der Altstadt ebenfalls Mängel im Bereich Einzelhandel / Dienstleistung festzustellen.

Kurzfristige soziale Maßnahmen, mit deren Umsetzung den sozialen Defiziten entgegen gewirkt werden kann, sind zeitnah umsetzbare Schlüsselprojekte wie z.B. die Umgestaltung und Aufwertung des Schulhofes der Grabenschule, der Ausbau des Pfarrer - Hersam - Hauses zum Haus der Begegnungen oder der Ausbau des evangelischen Gemeindezentrums.

Nach Abschluss dieser Maßnahmen soll geprüft werden, ob sich der Schwerpunkt der weiteren Ziele des integrierten Handlungskonzeptes dann auf die Funktion der Altstadt als Stadtzentrum verschiebt.

Eventuell bietet dann ein anderes Förderprogramm (z.B. Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) eine bessere Unterstützung für die Umsetzung der weiteren Maßnahmen.

Darum soll im Rahmen der Evaluierung und Fortschreibung des integrierten Handlungskonzeptes auch ein Wechsel in ein anderes Förderprogramm überprüft werden.