



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Stadt Ochsenfurt

Dokumentation der Auftaktveranstaltung
20. März 2015

ISEK
OCHSENFURT

H | W | P büro für
städtebau & architektur

Bauliche und städtebauliche Struktur
Grün- und Freiraumstruktur
Bevölkerung/ Wohnen
Wirtschaft/ Beschäftigung
Tourismus/ Kultur/ Freizeit
Infrastruktur/ Verkehr/ Umwelt

HWP Büro für Städtebau und Architektur, Würzburg
Holl/ Wieden Architekten und Stadtplaner

GMA 
Beratung und Umsetzung

Einzelhandel/ Dienstleistungen
Nahversorgung

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Regionalbüro Bayern, München
Jan Vorholt, Büroleiter München



Handlungsfelder

Regionalgutachten
Interkommunale Planung
Städtebauliche Entwicklungsplanung
Bauleitplanung
Freiraumplanung
Hochbau
Moderation
Projektsteuerung

Unserem interdisziplinären Team gehören neben einem **Diplom - Geographen** 5 **Diplom - Ingenieure** der Fachrichtungen Städtebau und Architektur sowie der Fachrichtung **Landschaftsarchitektur und Urban Design** an.

1. Begrüßung und Einführung

Herr Bürgermeister Juks

2. Erläuterungen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept: Rahmendaten, Planungsprozess

Büro HWP, Würzburg

3. Standortrahmenbedingungen und erste Ergebnisse der Einzelhandels- und Dienstleistungsanalyse

GMA, München

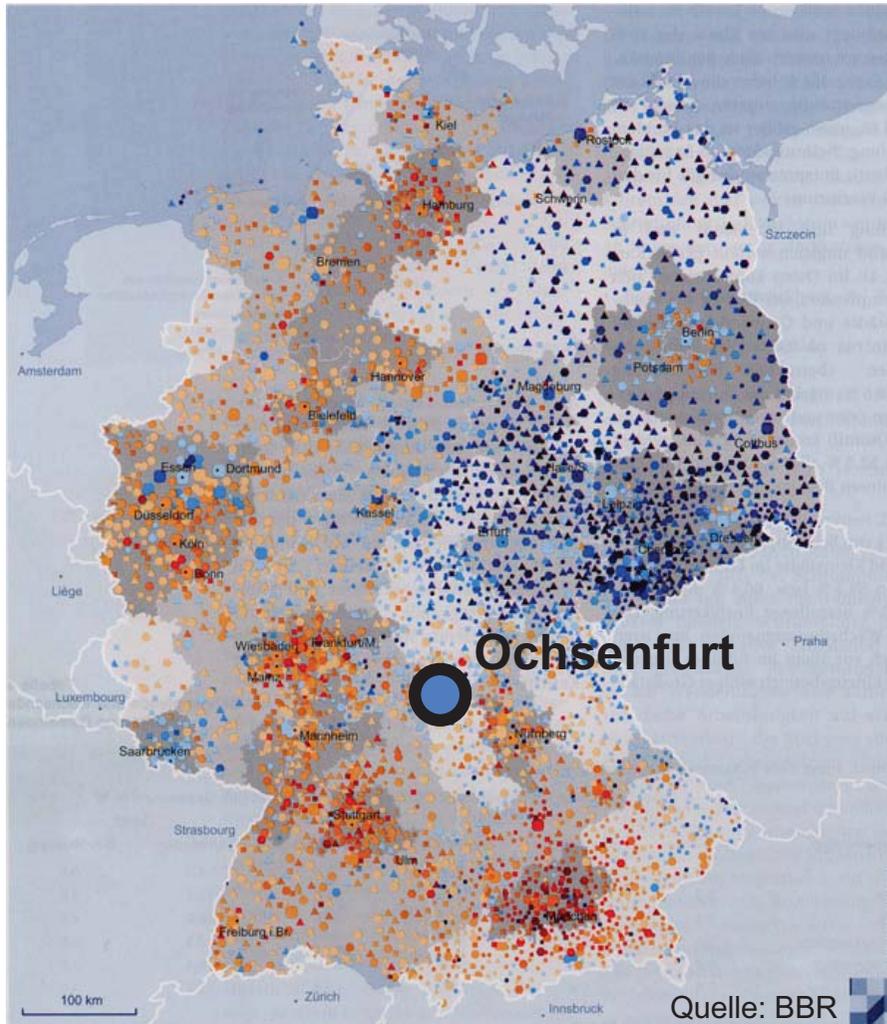
4. Bewertung von Handlungsfeldern durch die anwesenden Bürgerinnen und Bürger

Moderation: Büro HWP, Würzburg

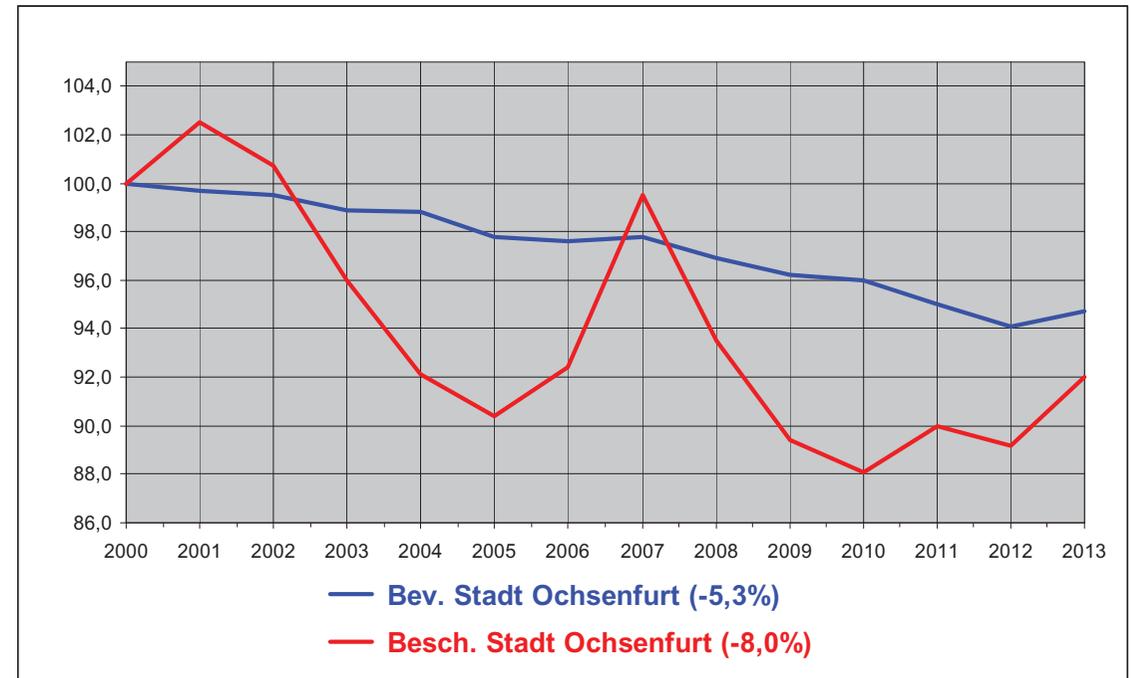
5. Zusammenfassung der Ergebnisse, Ausblick

Büro HWP, Würzburg

Wachstums- und Schrumpfungsräume



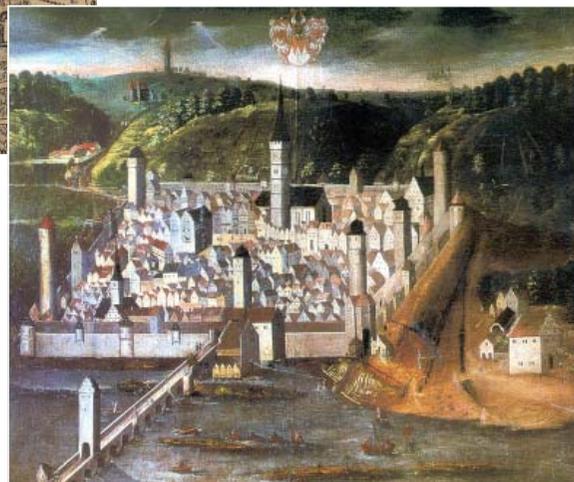
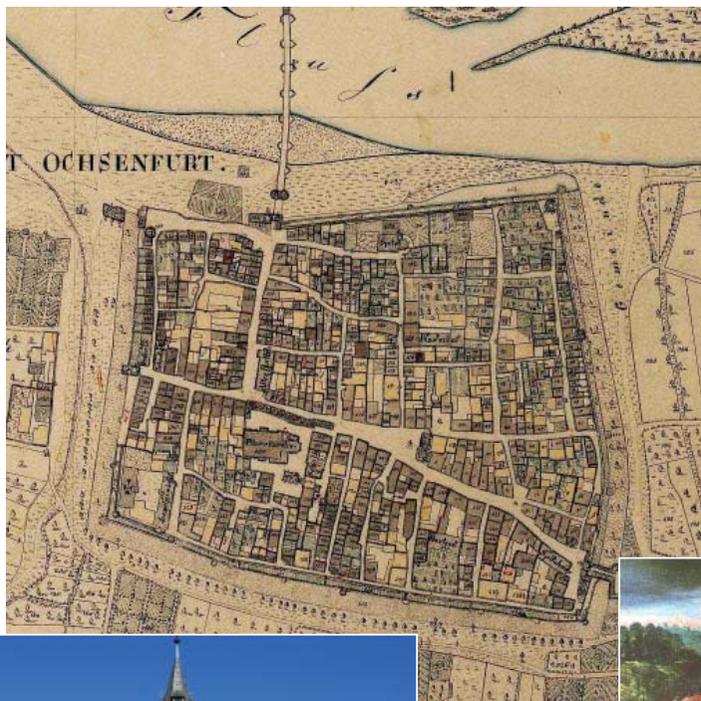
Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung



- Bevölkerungsentwicklung
- Wanderungssaldo
- Arbeitsplatzentwicklung
- Arbeitslosenquote
- Realsteuerkraft
- Kaufkraftzahlen

Datenquelle:
Bayer. Landesamt
für Statistik und
Datenverarbeitung

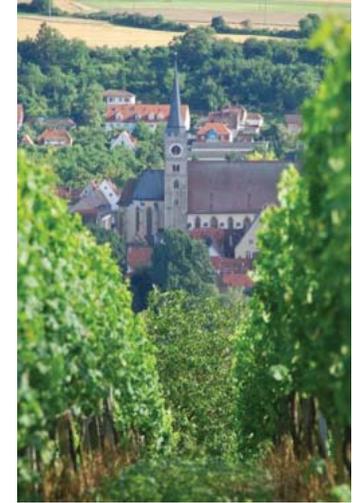
Altstadt Ochsenfurt - einmaliges Kulturdenkmal



Erholungslandschaft



Weinlandschaft



Mainlandschaft



Leerstände



Wodurch zeichnen sich integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) in der Praxis aus?

Querschnittsorientierung:

Integrierte Betrachtungsweise
(ressortübergreifend / interdisziplinär)

Handlungsorientierung:

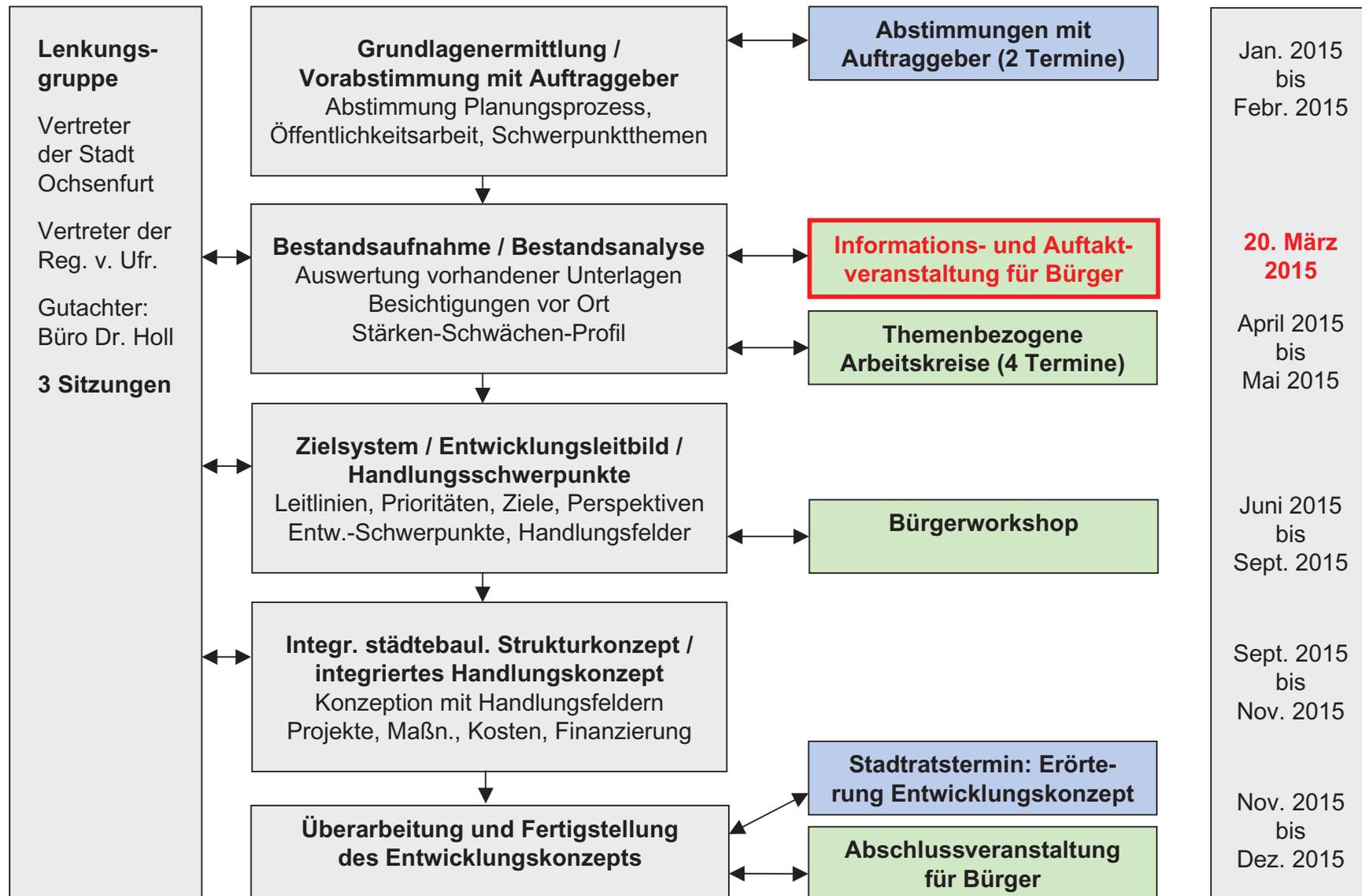
Erarbeitung von Handlungsprogrammen
und Leitprojekten
Zeitliche Befristung und Gebietsbezug

Dialogorientierung:

Einbezug aller relevanten öffentlichen und
privaten Akteure

Ziel: Der Aufwertungsprozess soll in einer
konzertierten und umfassenden Gesamtstrategie
erfolgen, um in einem begrenzten Zeitraum
möglichst „viel zu bewegen“







Wer wir sind...

- **Firmengründung** 1972 in Ludwigsburg
- **Büros** in Dresden, Hamburg, Köln, Ludwigsburg, München
- **Auftraggeber:** Städte und Gemeinden in Deutschland, Österreich und Südtirol
- **Unabhängigkeit** von Verbänden und anderen Organisationen





Was wir tun...



... GMA-Tätigkeitsfelder



Handel im Wandel der Zeit

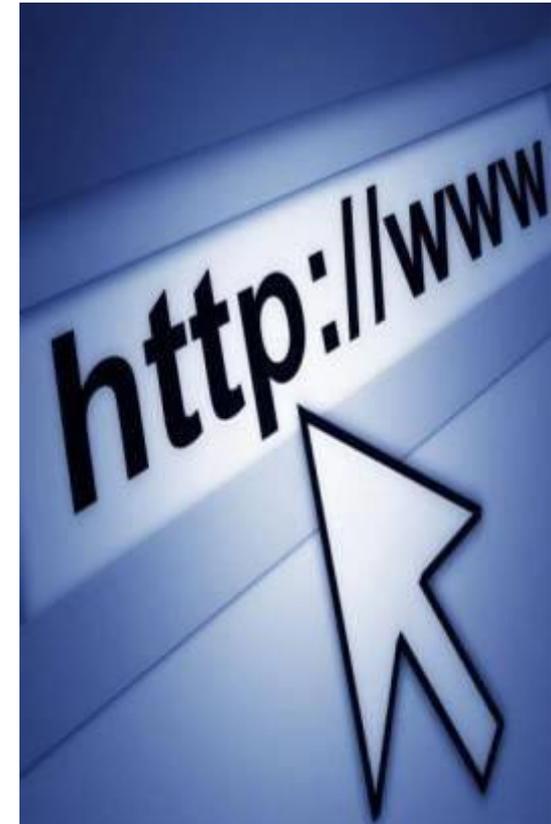
gestern



heute



morgen ?





Angangslage in Klein- und Mittelstädten

- verstärkter **Wettbewerb** durch Onlinehandel und Shopping Center
- expandierende Betriebstypen (z. B. Lebensmittelmärkte, Fachmärkte) benötigen **große Flächen** → in klein strukturierten Innenstädten meist nicht vorhanden
- ungeklärte Nachfolgerfrage bei vielen traditionellen Fachgeschäften → **Geschäftsaufgaben**
- Konzentration auf die Haupteinkaufslagen (v. a. auch Markenstores) → **Leerstände und Mindernutzungen** in den Nebenlagen

Bedeutungsverlust der Innenstadt als Einzelhandelsstandort



Und was heißt das für Ochsenfurt?

- aufgrund des allgemeinen Strukturwandels im Einzelhandel **sinkende Bedeutung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort**
- allerdings in der **Innenstadt** von Ochsenfurt noch **guter Besatz mit vielen Fachgeschäften** vorhanden
- Ausbau der Innenstadt als **multifunktionales Zentrum** mit attraktivem Nutzungsmix und besucherfreundlichen Rahmenbedingungen
- Beteiligung und Engagement der Bürger zur nachhaltigen **Bewusstseinsbildung**

Einzelhandelsentwicklungskonzept im Rahmen des ISEK

Einzelhandelskonzept

Standortkonzept

Wo und wie findet Handel statt?

- Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich
- bauleitplanerische Grundlage

Sortimentskonzept

Welches Sortiment ist wo zulässig?

- zentrenrelevante Sortimente
- nahversorgungsrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante Sortimente



Einzelhandel in Ochsenfurt

Stärken im Stadtgebiet

- gute Nahversorgungssituation
- innenstadtnahes Nahversorgungsangebot
- branchenübergreifend guter Besatz, z. B. auch mit Anbietern wie Expert und Profi



Einzelhandel in Ochsenfurt

Schwächen im Stadtgebiet

- Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt
- z. T. Modernisierungsbedarf bei Lebensmittelmärkten
- Versorgung der Ortsteile (v. a. Gossmannsdorf, Hohestadt, Hopferstadt)
- nur ein Drogeriemarkt



Stärken der Ochsenfurter Innenstadt

- historische Bausubstanz mit prägnanten Elementen
- Facheinzelhandel (Optiker, Schmuck, Fahrrad, Buch, Schuhe, Elektro, Haushalt, Bäcker, Apotheken...)
- gastronomisches Angebot, Kino, Aufenthaltsqualität





Einzelhandel in Ochsenfurt

Schwächen der Ochsenfurter Innenstadt

- Wegzug von Geschäften zugunsten Lagen außerhalb der Innenstadt
- Leerstände
- z. T. nicht mehr mit Einzelhandel besetzbare Leerstände
- Rückgang des Bestands in Nebenlagen
- Anbindung Kleinochsenfurt an die Altstadt



Ausblick / weiteres Vorgehen

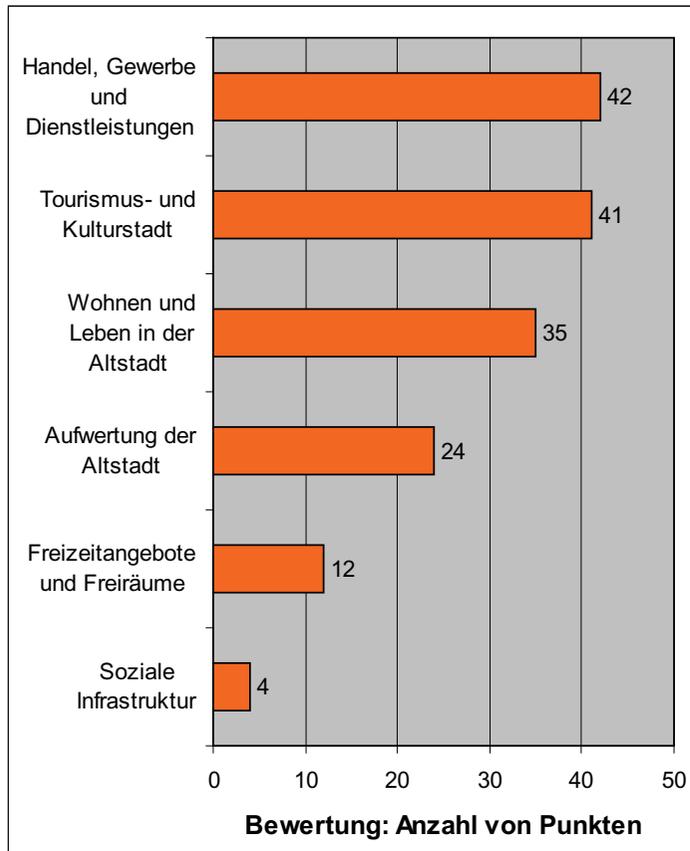
Intensiver Abstimmungs- und Beteiligungsprozess um die vor Ort vorhandenen Kompetenzen einzubinden

- Arbeitskreis Einzelhandel
- 8 – 10 Expertengespräche
- Workshop für Einzelhändler / Dienstleister
- Ableitung von spezifischen Themenschwerpunkten und Maßnahmen



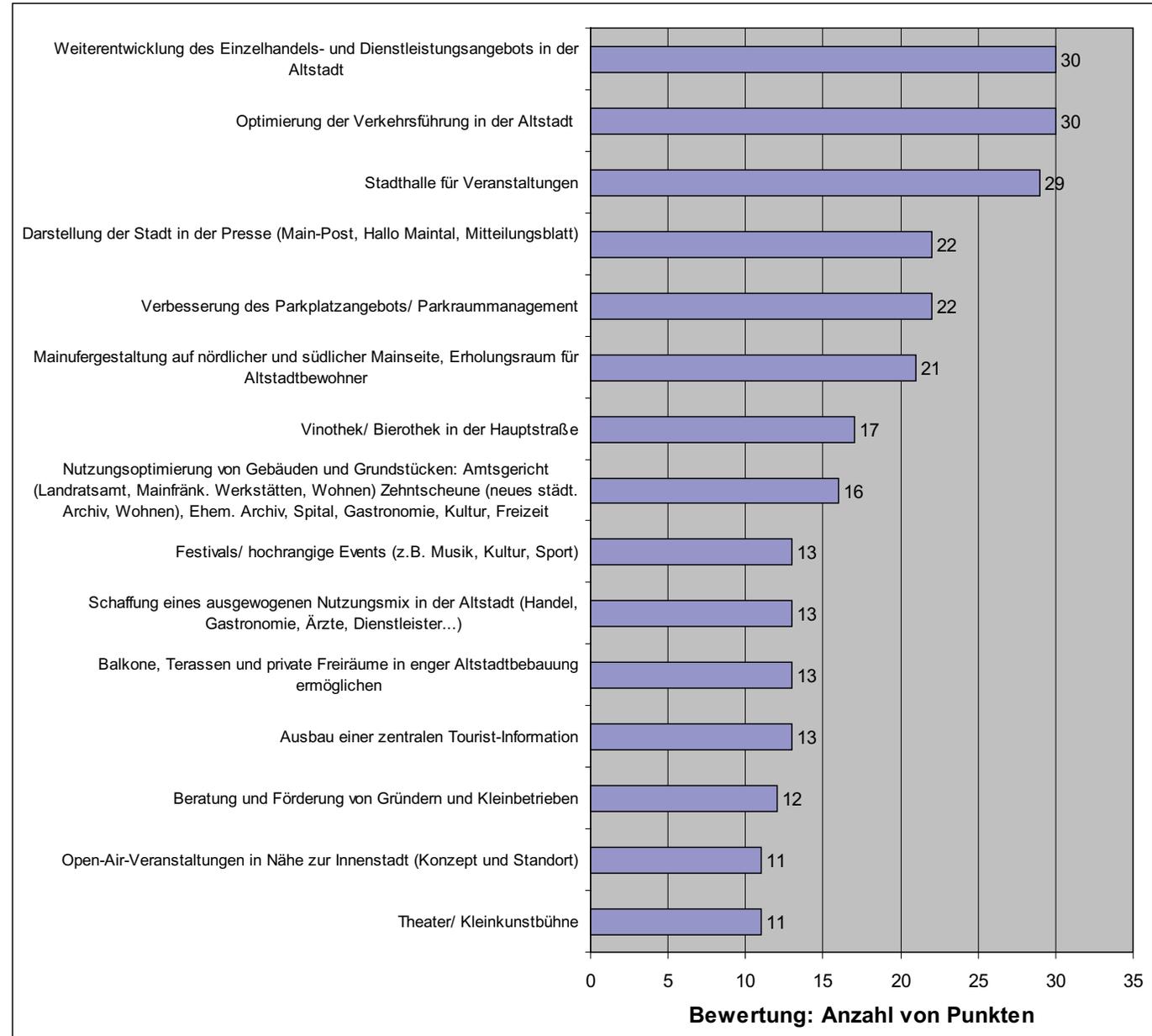


Ergebnisse



Die Bewertung der Handlungsfelder und Einzelthemen durch die Bürgerinnen und Bürger erfolgte durch Punktevergabe an vorbereiteten Themenplakaten.

In nachfolgender Zusammenschau sind die Bewertungsergebnisse ausführlich dargestellt (siehe Punktezah in rechter Spalte). Themen mit höherer Punktezah (mind. 10 Punkte) sind farblich hervorgehoben.



Handel, Gewerbe und Dienstleistungen ⁴²

Soll die Altstadt als Handels- und Gewerbestandort aufgewertet und die Kooperation zwischen Gewerbetreibenden verbessert werden?



Stärkung der lokalen Wirtschaftsstruktur

Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots in der Altstadt	30
Schaffung eines ausgewogenen Nutzungsmix in der Altstadt (Handel, Gastronomie, Ärzte, Dienstleister...)	13
Bestandssicherung des altstädtischen Fachhandels	9
Sicherung des Marktgebietes des Versorgungsstandorts Ochsenfurt	3
Ausbau der Altstadt als Unternehmensstandort (Büros)	1

Handel, Gewerbe und Dienstleistungen ⁴²

Soll die Altstadt als Handels- und Gewerbestandort aufgewertet und die Kooperation zwischen Gewerbetreibenden verbessert werden?

Verbesserung des lokalen Investitionsklimas

Beratung und Förderung von Gründern und Kleinbetrieben	12
Erhöhung der partnerschaftlichen Zusammenarbeit von Gewerbetreibenden (z.B. Werbegemeinschaft)	3
Verfügungsfonds für Maßnahmen im Altstadtbereich	-
Verbesserung des Aus- und Weiterbildungsangebots	-



Handel, Gewerbe und Dienstleistungen ⁴²

Soll die Altstadt als Handels- und Gewebestandort aufgewertet und die Kooperation zwischen Gewerbetreibenden verbessert werden?

Angebot von Gewerbeflächen / Gewerberäumen

Preisgünstige Räume für Gründer	9
Erweiterungs- / Verlagerungsflächen für ansässige Betriebe	4
Umnutzung von Brachen und mindergenutzten Flächen für gewerbliche Zwecke	2
Umsetzung / Weiterentwicklung Gewerbeflächenentwicklungsplan	-



Tourismus- und Kulturstadt

41

Soll die Attraktivität der Stadt Ochsenfurt für Besucher durch ein verbessertes Tourismus- und Kulturangebot erhöht werden?

Qualifizierung der touristischen Infrastruktur

Stadthalle für Veranstaltungen	29
Theater / Kleinkunstabühne	11
Qualifizierung des Beherbergungsangebots (z.B. Hotel auf ehem. Baywa-Gelände)	6
Qualifizierung kultureller Einrichtungen (z.B. Stadtmuseum)	2
Sicherung und Weiterentwicklung des Gastronomieangebots (z.B. Angebote für Radwanderer)	-



Tourismus- und Kulturstadt

41

Soll die Attraktivität der Stadt Ochsenfurt für Besucher durch ein verbessertes Tourismus- und Kulturangebot erhöht werden?

Profilierung und Vermarktung

Darstellung der Stadt in der Presse (Main-Post, Hallo Maintal, Mitteilungsblatt)	22
Ausbau einer zentralen Tourist-Information	13
Gemeinsame touristische Vermarktung von Stadt und Region („Südliches Maindreieck“)	9
Image-Verein / ILEK-Manager	5
Kommunikationskonzept / Leitsystem für Besucher / QR-Codes	5



Tourismus- und Kulturstadt

41

Soll die Attraktivität der Stadt Ochsenfurt für Besucher durch ein verbessertes Tourismus- und Kulturangebot erhöht werden?



Ausschöpfung vorhandener Potenziale

Weinbautradition / Brautradition / Kulinarik	6
Historische Gebäude und Ensembles	3
Kino / Casablanca	2
Landschaftliche Potenziale (Mainlandschaft, Weinberge)	2
Themenwege zur Verknüpfung von Sehenswürdigkeiten	1

Wohnen und Leben in der Altstadt 35

Soll Ochsenfurt als Wohnstandort noch attraktiver werden und die Wohnfunktion in der Altstadt gestärkt werden?

Neue attraktive Wohnraumangebote

Balkone, Terrassen und private Freiräume in enger Altstadtbebauung ermöglichen	13
Senioren- / behindertengerechtes Wohnen	8
Wohnen in der Altstadt / Wohnformen für Familien	5
Mehr-Generationen-Wohnen	4
Marktgerechtes Wohnraumangebot (attraktive Bauplätze, marktfähiges Innenentwicklungspotenzial)	1



Wohnen und Leben in der Altstadt 35

Soll Ochsenfurt als Wohnstandort noch attraktiver werden und die Wohnfunktion in der Altstadt gestärkt werden?

Organisation und Vermarktung

Kommunale Zuschüsse für Modernisierung von Altbauten (Fortführung kommunales Förderprogramm)	8
Bessere Wohnraumvermarktung / Leerstandsmanagement	8
Fortführung Bauberatung für Hauseigentümer in der Altstadt (Planungsgruppe 7)	3



Wohnen und Leben in der Altstadt 35

Soll Ochsenfurt als Wohnstandort noch attraktiver werden und die Wohnfunktion in der Altstadt gestärkt werden?



Energie und Versorgung

Nutzung erneuerbarer Energien / Energieleitplan	9
Bürgerschaftliche / genossenschaftliche Energieanlagen	4
Ausbau der Fernwärmeversorgung	1
Energetische Sanierung im Altbaubestand	1

Aufwertung der Altstadt

24

Sollen die Funktionsvielfalt, die Versorgungssicherheit und die Aufenthaltsqualität in der Altstadt weiter erhöht werden?

Mobilität und Erreichbarkeit

Optimierung der Verkehrsführung in der Altstadt	30
Verbesserung des Parkplatzangebots / Parkraummanagement	22
Bessere Zugänge zur Altstadt (barrierefreie Zugänge vom Main und von anderer Bahnseite, barrierefreier Tunnel am Bahnhof)	9
Verbesserung des ÖPNV-Angebots, alternative Mobilitätsangebote (Citybus, Rufbus, E-Mobilität)	5
Optimierung des Rad- / Fußwegenetzes, Fahrradabstellplätze	3



Aufwertung der Altstadt

24

Sollen die Funktionsvielfalt, die Versorgungssicherheit und die Aufenthaltsqualität in der Altstadt weiter erhöht werden?

Attraktive Angebote und Nutzungsvielfalt

Nutzungsoptimierung von Gebäuden und Grundstücken: Amtsgericht (Landratsamt, Mainfränk. Werkstätten, Wohnen) Zehntscheune (neues städt. Archiv, Wohnen) Ehem. Archiv, Spital, Kreuzkirche, Palatium	16
Nutzungsmix aus Handel, Gastronomie, Kultur, Freizeit	6
Events in der Innenstadt / beispielbare Plätze	4



Aufwertung der Altstadt

24

Sollen die Funktionsvielfalt, die Versorgungssicherheit und die Aufenthaltsqualität in der Altstadt weiter erhöht werden?



Stadtgestalt und Stadtatmosphäre

Fassadengestaltung / Fassadenbegrünung	4
Entkernung / Entwicklung von Innen- und Hinterhöfen	2
Barrierefreie Gestaltung von Straßen- und Platzräumen	2
Inszenierung der Altstadt / Beleuchtungskonzept	2
Verbesserung der Stadtmöblierung / mehr Sitzgelegenheiten	1
Instandsetzung / Modernisierung stadtbildprägender Gebäude	1
Initiativen zum Erhalt des Stadtbilds (Gestaltungssatzung)	-

Freizeitangebote und Freiräume 12

Sollen das Freizeitangebot für Einheimische und Besucher bereichert und die Freiraumqualität weiter erhöht werden?

Gestaltung vitaler städtischer Freiräume

Mainufergestaltung auf nördlicher und südlicher Mainseite, Erholungsraum für Altstadtbewohner	21
Gestalterische Aufwertung des Stadtgrabens	7
„Grünes Ochsenfurt“ / Gestaltung innerstädtischer Freiräume	5
Weitere Aufwertung des Brunnenhofs an der Furt (z.B. Bühne)	3



Freizeitangebote und Freiräume 12

Sollen das Freizeitangebot für Einheimische und Besucher bereichert und die Freiraumqualität weiter erhöht werden?

Neue attraktive Freizeitangebote

Vinothek / Bierothek in der Hauptstraße	17
Festivals / hochrangige Events (z.B. Musik, Kultur, Sport)	13
Open-Air-Veranstaltungen in Nähe zur Innenstadt (Konzept und Standort) (<i>Musiknacht</i>)	11
Jugendherberge in der Altstadt	9
Kneipp – en: Präsenz in der Altstadt	6
Ochs am Spieß – noch mehr Ochsenfest	1



Freizeitangebote und Freiräume 12

Sollen das Freizeitangebot für Einheimische und Besucher bereichert und die Freiraumqualität weiter erhöht werden?

Qualifizierung der Sport- und Freizeitinfrastruktur

Anknüpfung des Rad- / Wanderwegenetzes an Innenstadt und Schiffsanlegestellen	12
Ausbau der Sportplätze und Sporthallen / Kinderspielplätze	6
Optimierung des Angebots für Wohnmobilisten	5
Schiffsanlegestellen auf nördlicher Mainseite (inkl. Hotelschiffe)	4
Minigolf, Wassererlebnisräume am Altwasser	3



Soziale Infrastruktur

4

Soll der soziale Zusammenhalt gestärkt und die soziale Infrastruktur den zukünftigen Bedürfnissen angepasst werden?

Qualifizierung von Bildung und Kinderbetreuung

Sprachunterricht für Migranten	8
Verbesserung der Kleinkindbetreuung / Kinderkrippen	3
Qualifizierung / Spezialisierung von Kindergärten	2
Qualifizierung von Schulen (Grund-, Mittel-, Realschule)	1



Soziale Infrastruktur

4

Soll der soziale Zusammenhalt gestärkt und die soziale Infrastruktur den zukünftigen Bedürfnissen angepasst werden?

Qualifizierung sonstiger öffentlicher Einrichtungen

Sicherung des Angebots der Stadtbibliothek und der VHS	8
Bereitstellung von Räumen für Vereine	2
Interkommunale Kooperation bzgl. Nutzung von Einrichtungen	1
Mainfränkische Werkstätten: Wohnen mit Behinderten	1
Standort für Polizeiinspektion / Unterkünfte für Asylbewerber	-



Soziale Infrastruktur

4

Soll der soziale Zusammenhalt gestärkt und die soziale Infrastruktur den zukünftigen Bedürfnissen angepasst werden?



Gesundheitsleistungen und soziale Angebote

Betreuungs- / Freizeitangebote für Senioren (Altenheime, Tagespflege)	4
Betreuungs- / Freizeitangebote für Jugendliche	4
Bürgernetzwerke / ehrenamtliches Engagement	3
Soziokultur: von der Vielfalt der Kulturen profitieren	1
Sicherung und Ausbau der medizinischen Versorgung (Mainklinik, Main-Ärztehaus)	1

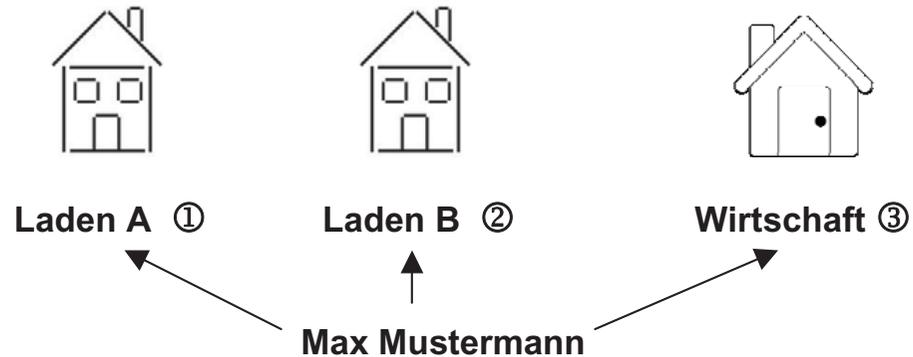
ISEK Ochsenfurt Auftaktveranstaltung

Weitere Themen und Projektvorschläge	
Stimmungsvoller, hochwertiger Veranstaltungsraum (Musik, Feste)	14
Eigene Geschäftswährung → 1 Ochsentaler = 5,- Euro (Gutscheineffekt)	12
Projekt: Kommunikation-Medien-Präsenz	9
Erlebniseinkaufen in der Altstadt: Kleine Läden/ Händler (z.B. Hutmacherin, Dirmdschneiderin), die im Internet verkaufen, aber auch einen Raum nutzen wollen, um sich zu präsentieren!	6
Altstadt braucht ab 2016 ein Lebensmittelgeschäft in überschaubarer Größe (wie der derzeitige Kupsch → kleiner Vollsortimenter!!!)	6
Bessere Onlinedarstellung der Stadt z.B. Facebook & Twitter, social media	6
Auf barrierefreien Bahnhof hinarbeiten (m. DB usw Verkehrswerbung), bei Werbung auf gute ÖPNV Anbindung hinweisen (nicht nur BAB)	5
Parkleitsystem sehr „speziell“! Normales Parkleitsystem/ Schilder	5
Ochsenfurt benötigt Bauplätze	4
Stadthomepage renovierungsbedürftig	4
Geschichte der Stadt i.e. Richard Löwenherz	3
Investoren unterstützen	3
Attraktion spezial Infrastruktur Flugplatz/ Status?	2

ISEK Ochsenfurt Auftaktveranstaltung

Weitere Themen und Projektvorschläge	
Wetterfester Wartebereich am Bahnhof nötig	1
Sauberkeit der Stadt (Flaschen/ Scherben, Dreck von Zuckerrübentransport) → Mülltonnen, gelber Sack etc.	1
Eigenes Theaterstück „Die Sage vom ½ Ochs“	1
Vermarktung Ochsenfurt als „Kleines Rothenburg“	1
Wiederbelebung Flugplatz Ochsenfurt	1
Sehenswürdigkeiten vom Main (St. Wolfgang, 15 Jahrhundert, heute nicht sichtbar + „Ochsenfurter Käppele“ verbaut!	1
Kino Nacht Open Air	-
Attraktiver Biergarten	-
Alten Rollschuhplatz wieder aktivieren	-
„Laß den Klick“ in deiner Stadt-Werben	-
Kostenloses WLAN	-
Dezentralisierung von Behörden – Rückführung von Abteilungen des Landratsamtes	-
Parkplätze am Stadtgraben (Skaterbahn?) Kurzzeitparker bis 19:00	-
Stadt-Info in Richtung Main (Anlegestelle) verlegen	-
kleine Gartenschau in Ochsenfurt? (vgl. KT)	-
Ochsenfurt-App	-

Erklärung: Der Ochsentaler



① Kauft für 35 Euro ein = 3 OT A

② Kauft für 50 Euro ein = 50 OT B

③ Geht Essen. Zahlt 47 Euro – 8 OT = 39 Euro
Bekommt 3 OT C

Tag der Abrechnung: je Quartal oder ab 100 OT

Wirtschaft hat 8 OT eingenommen → holt 8 Euro vom Verein

Verein hat 8 OT erhalten (3 OT A, 5 OT B)
→ holt 5 Euro von A
→ holt 3 Euro von B