

Evaluierung des IHEK und

Integriertes Handlungskonzept

Erstellung des ISEK mit VU

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
mit Vorbereitenden Untersuchungen

Stadt Gerolzhofen

Stadtratssitzung am 23.03.2026

Joachim Perleth | Architekt, Stadtplaner

Leonie Kuhn | M.Sc. Stadt- und Raumplanung



Heutige Inhalte

Evaluierung des Integrierten Handlungskonzeptes

- Wesentliche Ergebnisse der Evaluierung des IHEK aus dem Jahr 2009

Bestandsanalyse und Bewertung des Untersuchungsgebietes

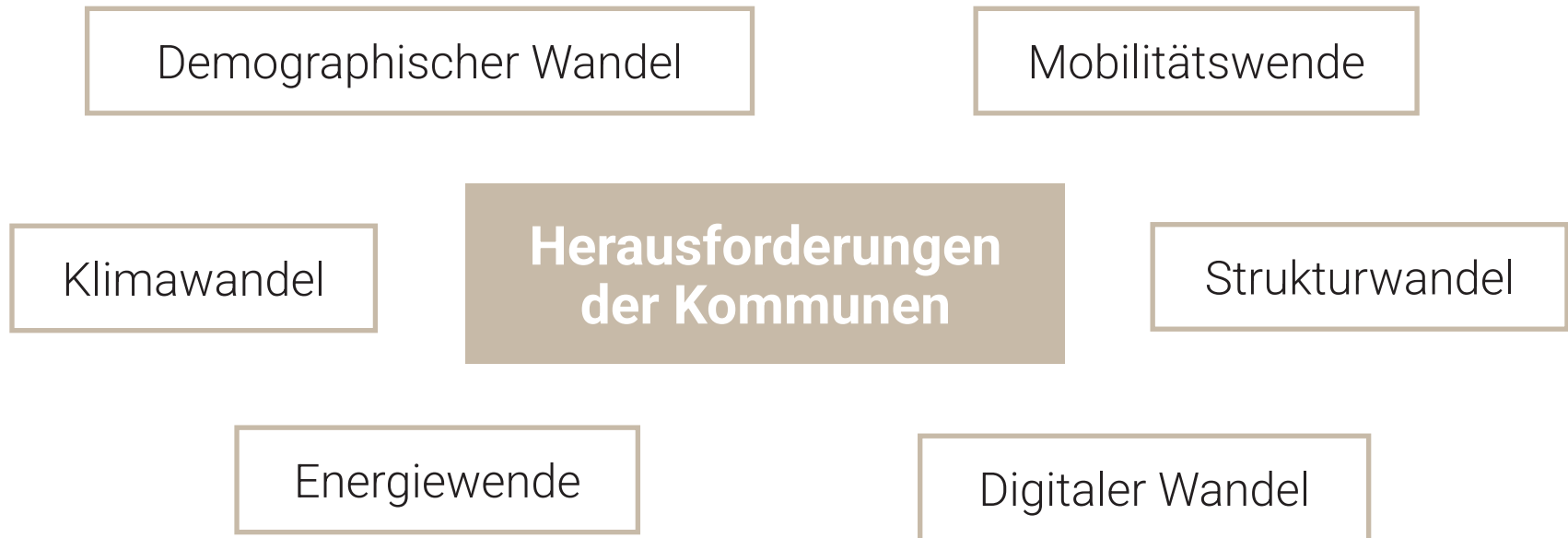
- Einblick in die Bestandsanalyse
- Erkenntnisse für ein neues Sanierungsgebiet

Bürgerbeteiligung

- Rückblick zum Stadtrundgang (am 09.10.2025)
- Ausblick auf die anstehenden Beteiligungsformate

Ausblick auf die weiteren Projektschritte

Die Städtebauförderung unterstützt Kommunen!



Der Umbauprozess in den Städten und Gemeinden ist nur durch den **Einsatz umfangreicher staatlicher Fördermittel** möglich.

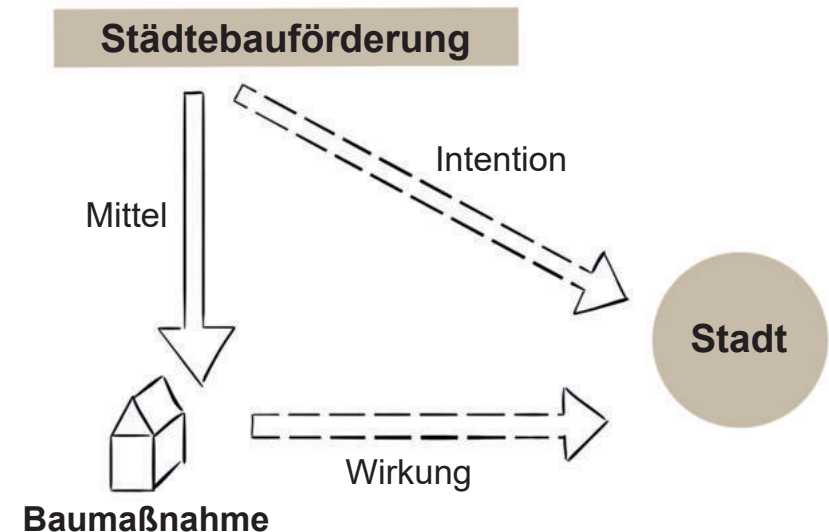
→ **STÄDTEBAUFÖRDERUNG DES BUNDES UND DER LÄNDER
IST EIN WICHTIGER PARTNER**

Was ist die Städtebauförderung?

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



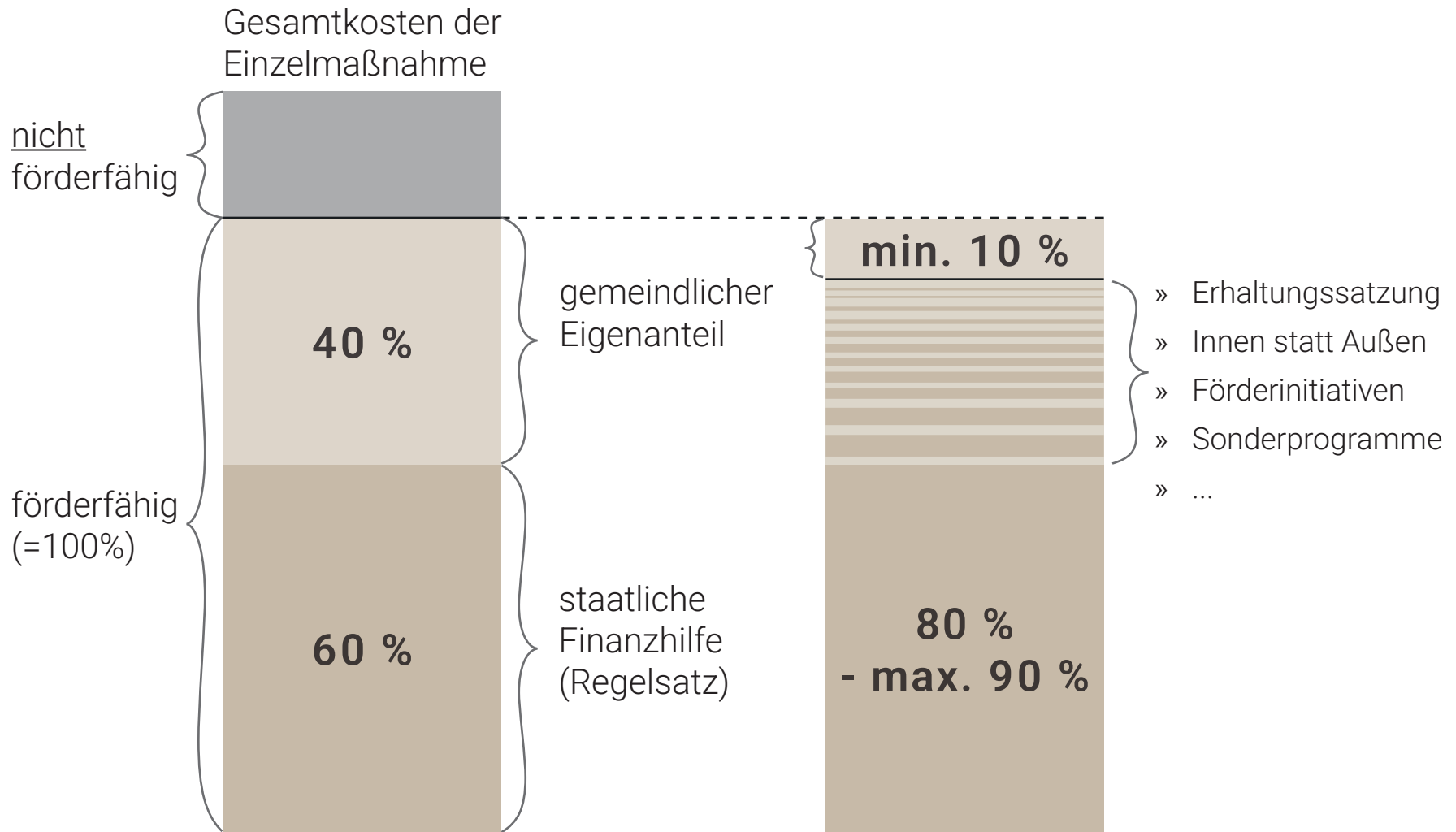
- Förderung von Maßnahmen, die **städtebauliche Missstände beseitigen** und die **Ziele der Stadtsanierung** zu erreichen.
- rund 205 Mio.€ Finanzhilfen von EU, Bund & Freistaat (2025) für Bayern
- seit 1971 insgesamt über 7,9 Mrd. € Finanzhilfen in Bayern
- freiwillige Leistung des Staates
- fachliche Beratung und Begleitung durch die jeweiligen Bezirksregierungen
- ohne Einschränkung der kommunalen Planungshoheit



Ziele und Förderschwerpunkte



Städtebauförderung - Fördersatz



Integriertes Handlungskonzept (2009)

Umgesetzte Maßnahmen

IHEK

2008-2010



Alte Vogtei

-2009



IHEK 2009
(vorher Maßnahmen
nach VU 1978 und 1993)

2008 - 2010



Marktstraße

2010-2012



Pfarrer Hersam
Haus

2010-2013



Evang.
Gemeindezentrum

Altstadtmanagement - Verfügungsfonds - Kommunales Förderprogramm

Perleth +
Partner

Integriertes Handlungskonzept (2009)

Umgesetzte Maßnahmen

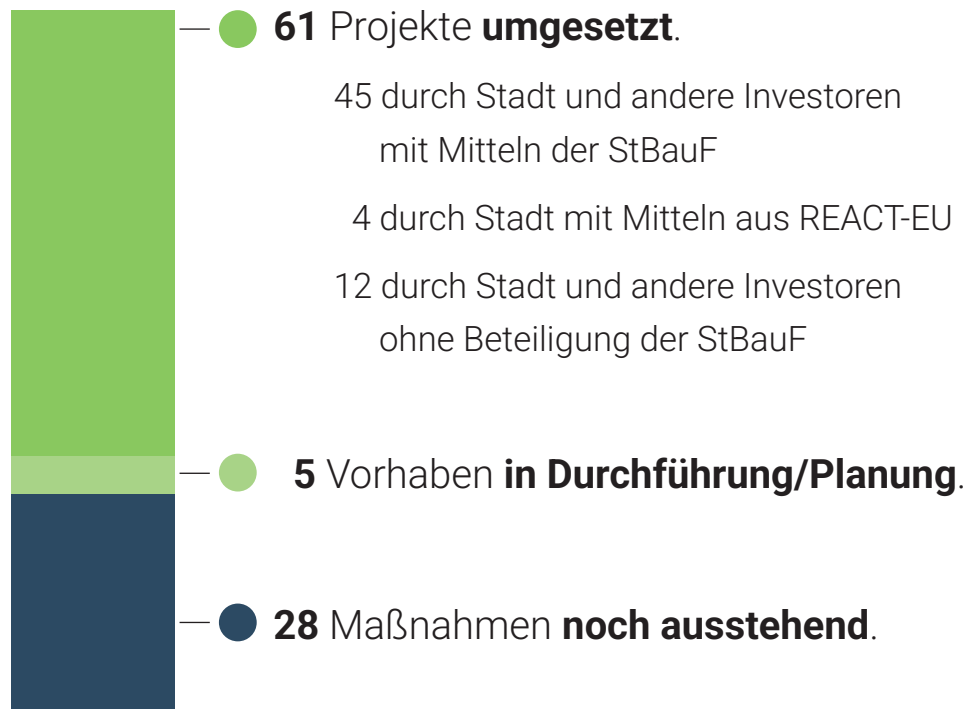
IHEK



Altstadtmanagement - Verfügungsfonds - Kommunales Förderprogramm

Integriertes Handlungskonzept (2009)

Wesentliche Ergebnisse der Evaluierung



Projekte der Städtebauförderung

- Kosten: 20,27 Mio. €
- Förderfähige Ausgaben: 4,88 Mio. €
- Soziale Stadt: 2,06 Mio. €
- Sozialer Zusammenhalt: 676.000 € (bewilligt)
- REACT-EU: 294.000 €

Insgesamt

Projekte im Rahmen des IHEK

- Kosten: 22,02 Mio. €
- StBauF: 2,73 Mio. €
- REACT-EU: 294.000 €
- Weitere Fördergelder: 2,07 Mio. € (u.a. Entschädigungsfonds, KIP, Bay. Landesstiftung)

Integriertes Handlungskonzept (2009)

Evaluierung Kommunales Förderprogramm

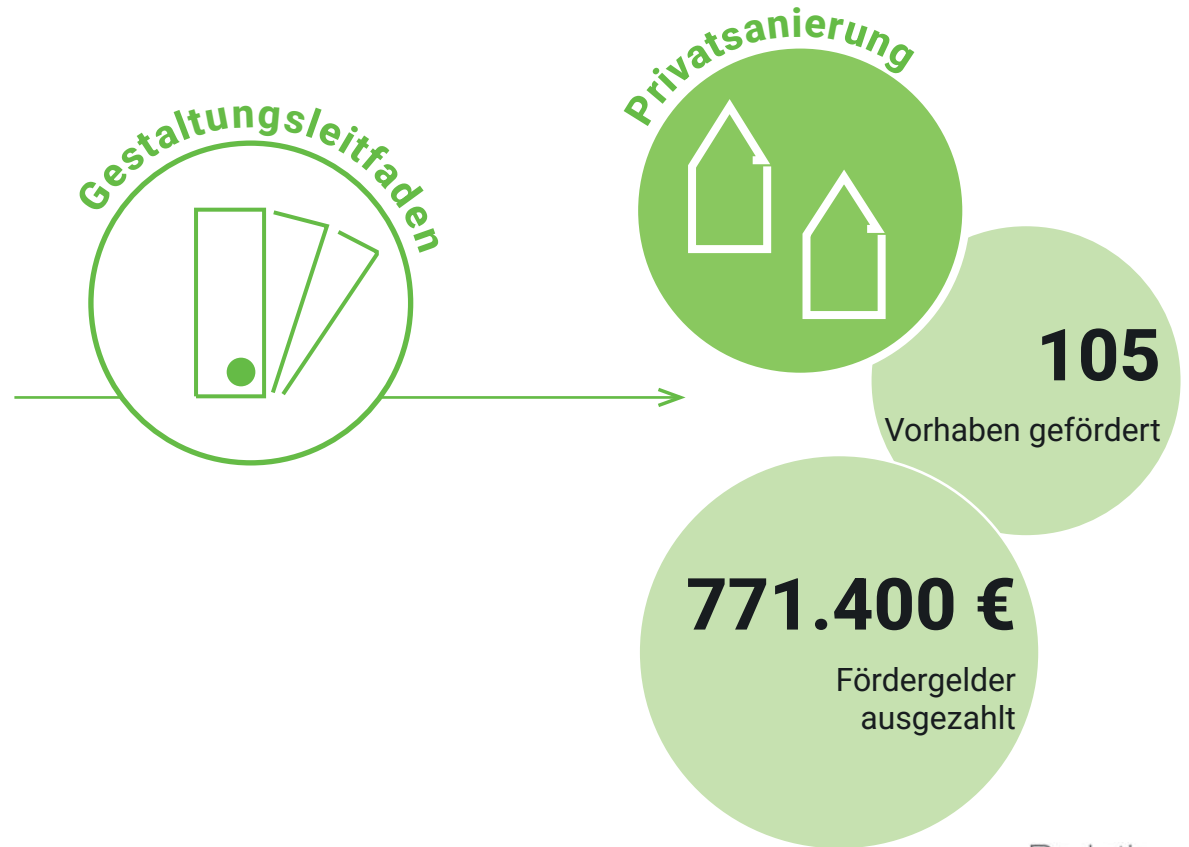
IHEK

2011-2025

Kommunales Förderprogramm

verwaltet durch die **Stadt**

pauschal **30 % Förderung** der förderfähigen Kosten,
max. 15.000 €



Integriertes Handlungskonzept (2009)

Evaluierung Verfügungsfonds

IHEK

2009-2025

Verfügungsfonds

verwaltet durch
Altstadtmanagement

max. 2.500 €



Kleinprojekte



115

Projekte gefördert

125.000 €

Fondsgelder
ausgezahlt

Integriertes Handlungskonzept (2009)

Ziele und Handlungsfelder

IHEK



Integriertes Handlungskonzept (2009)

IHEK

Ausstehende Maßnahmen

G2 Grünräume vernetzen

G3 Umgestaltung des Umfeldes des Gebäudes der Verwaltungsgemeinschaft

G6 Sichern privater Grün- und Freiflächen

G7 Begrünung Grabenstraße

ÖKOL2 Regenerative Energien (Altbausanierung)

W1 Zentrumsnahes Wohnen für Familien

W2 Wohnumfeldverbesserung im Bestand

W3 Nachverdichtung Rügshöfer Straße

W4 Wohnumfeldverbesserung westliche Schuhstr.

W5 Städtebauliches Ordnungskonzept Bleichstraße

W6 Nachverdichtung Auf der Weth

I1 Markthalle

ÖKON3 Öffnungszeiten

S9 Ausbau Gymnasium bis zum Abitur

V2 Spitalstraße

V4 Parkraum schaffen - Parkscheune

V5 Sicherheit für Fußgänger (Querungshilfen)

V6 Verbesserungen für den Radverkehr

V7 Aufwertung des Straßenraums

V8 Straßenraum westliche Rügshöfer Straße

V9 Platzgestaltung Rügshöfer Straße

V10 Fußwegeergänzung als Rundweg

V11 Fußwegeverbindung Rügshöfer Str. /
Stadtzentrum

V12 Fußwegeverbindung Steingrabenstraße

V13 Gestalterische Aufwertung des Parkplatzes

V14 Fußwegeergänzung von der Friedenstraße

V15 Stadtbus

V16 Regionaler ÖPNV

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Wesentliche Erkenntnisse der Bestandsanalyse

ISEK



Bestandsanalyse

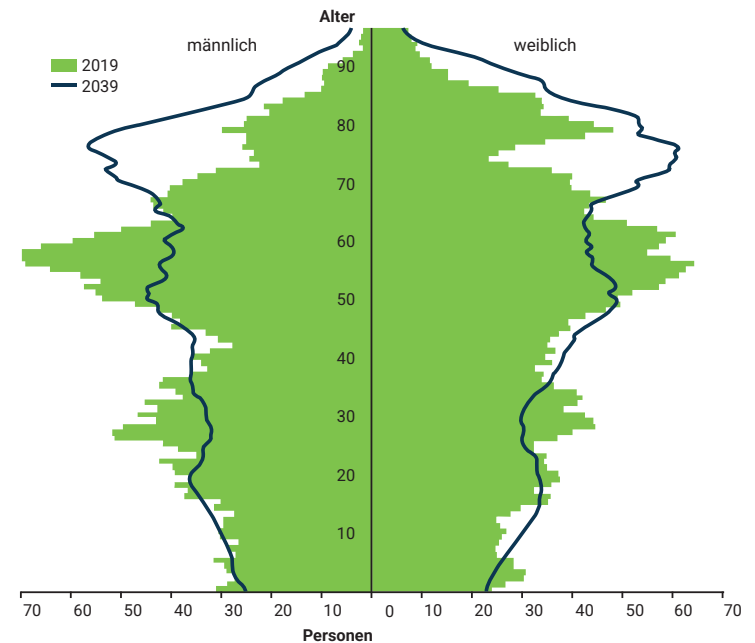
Bevölkerungsstruktur

ISEK

Bevölkerungsentwicklung 2014 - 2024



Bevölkerungsskizze im Jahr 2019 bzw. 2039



Bestandsanalyse

Innenentwicklung - Wohnen

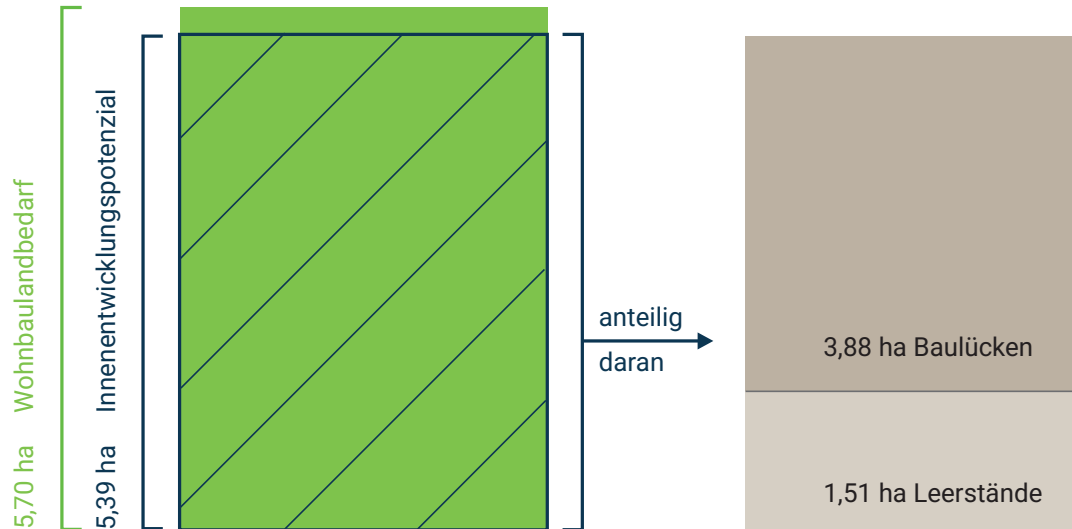
ISEK

In der Altstadt

- 30 leerstehende Wohngebäude

Außerhalb der Altstadt

- 10 leerstehende Wohngebäude
- 54 Baulücken

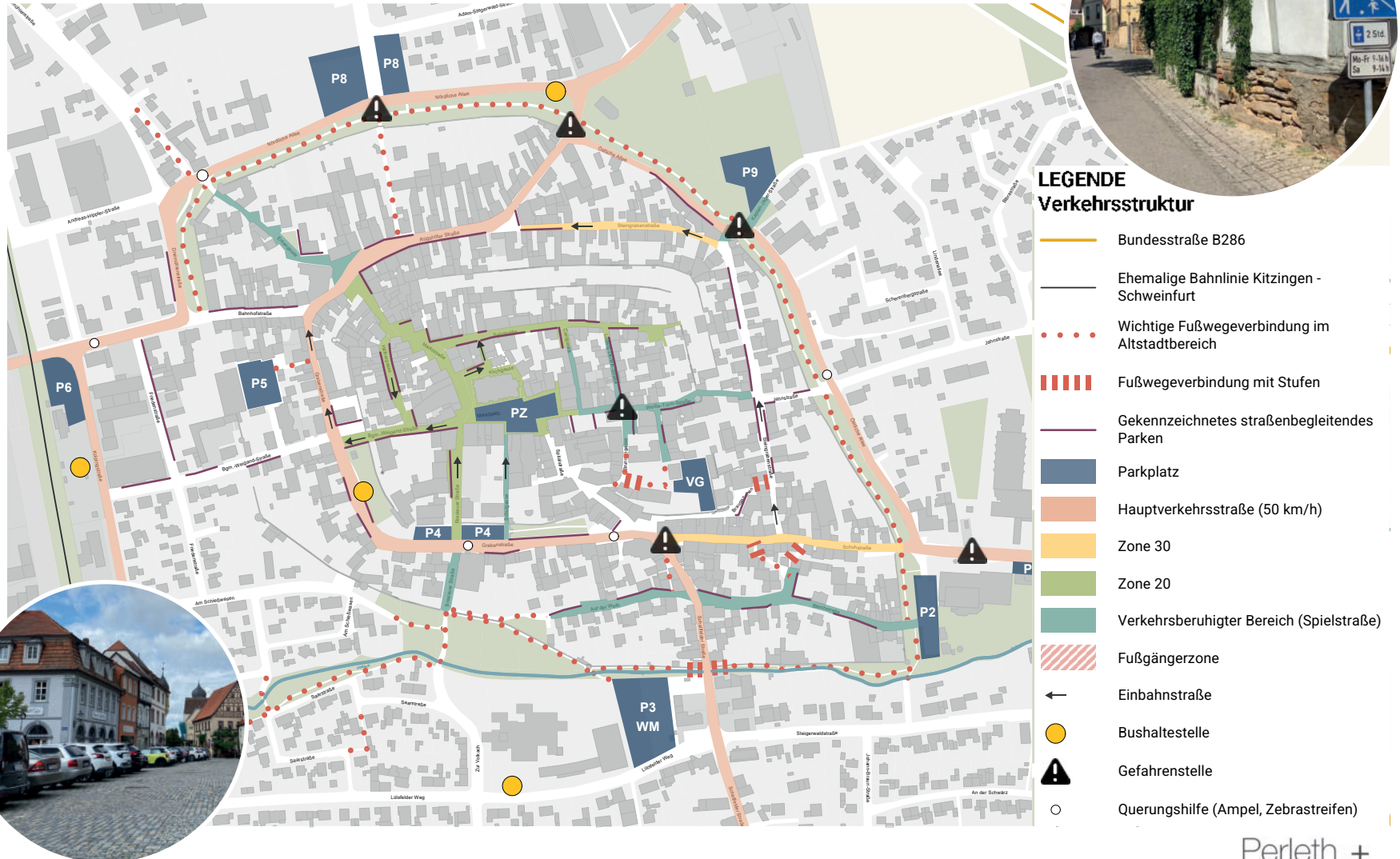


Förderprogramme

- Kommunales Förderprogramm der Stadt Gerolzhofen zur Durchführung privater Baumaßnahmen im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen
- Förderung des Wohnungsbaus im Bereich des Gebietes „Soziale Stadt“
- Förderung Hausbegrünung

Bestandsanalyse

Verkehr und Mobilität



Bestandsanalyse

Einzelhandel und Versorgung

ISEK



29
leerstehende
Erdgeschoss-
zonen in der
Altstadt

Förderinitiative
„Starkes Stadtmar-
keting für lebendige
Innenstädte“



Bestandsanalyse

Soziales, Kultur und Tourismus

ISEK

Freizeit



Pflege



Sport



Bildung +
Betreuung



Kultur



Tourismus

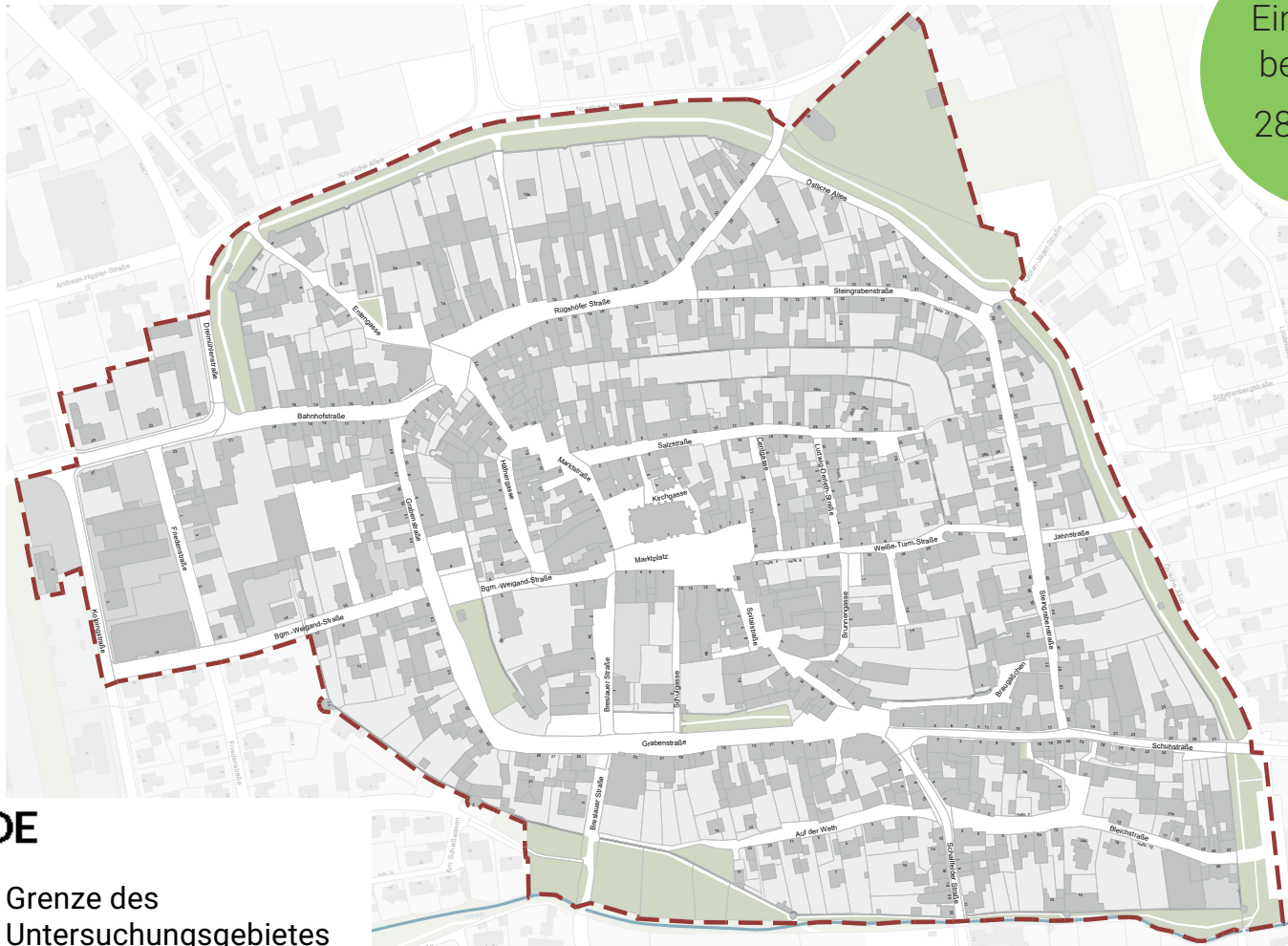


Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB


Erkenntnisse für ein neues Sanierungsgebiet

VU

Einleitungs-
beschluss:
28.07.2025



LEGENDE

 Grenze des Untersuchungsgebietes

Bewertung des Untersuchungsgebietes

Erkenntnisse für ein neues Sanierungsgebiet: Historische Stadtstruktur



LEGENDE

Historische Stadtstruktur und Raumbildung

- Grenzlinie des Untersuchungsgebietes
- /// Historische Platzsituation
- Historischer Straßenraum
- ⊠ Ungeordnete städtebauliche Struktur
- Denkmalensemble Altstadt Gerolzhofen
- Baudenkmal
- Denkmalgeschützte Mauer
- Stadtbildfremde Gebäude
- Intakte, geschlossene Raumkante



Bewertung des Untersuchungsgebietes

Erkenntnisse für ein neues Sanierungsgebiet: Zustand der Straßen



Bewertung:
Oberfläche +
technische
Infrastruktur

LEGENDE Straßenzustand

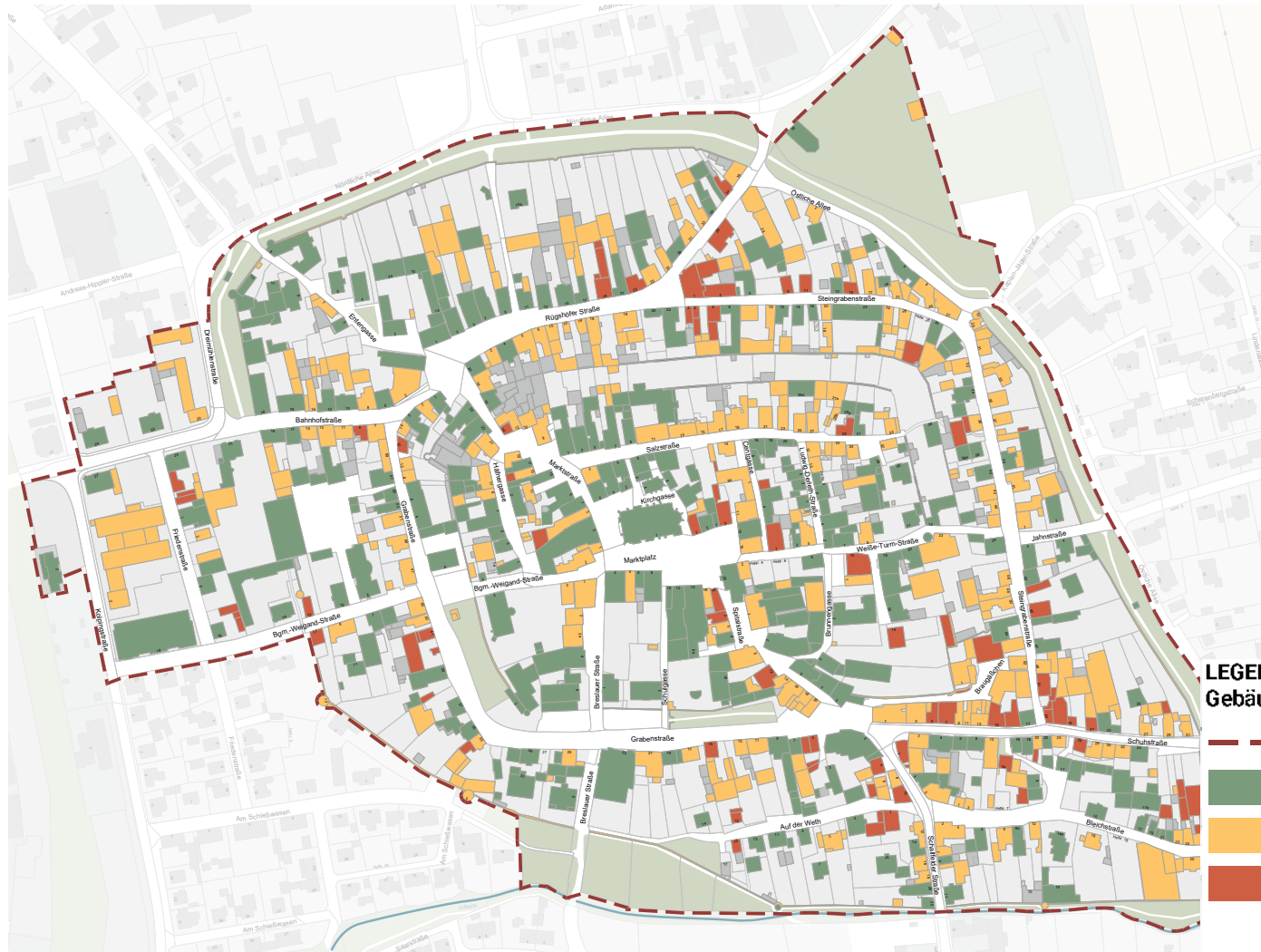
- Grenze des Untersuchungsgebietes
- Straßenzustand gut
- Straßenzustand mittel
- Straßenzustand schlecht



Bewertung des Untersuchungsgebietes

Erkenntnisse für ein neues Sanierungsgebiet: Gebäudezustand

VU








33 %
kein / kaum
Sanierungsbedarf

35 %
mittlerer
Sanierungsbedarf

9 %
erheblicher
Sanierungsbedarf

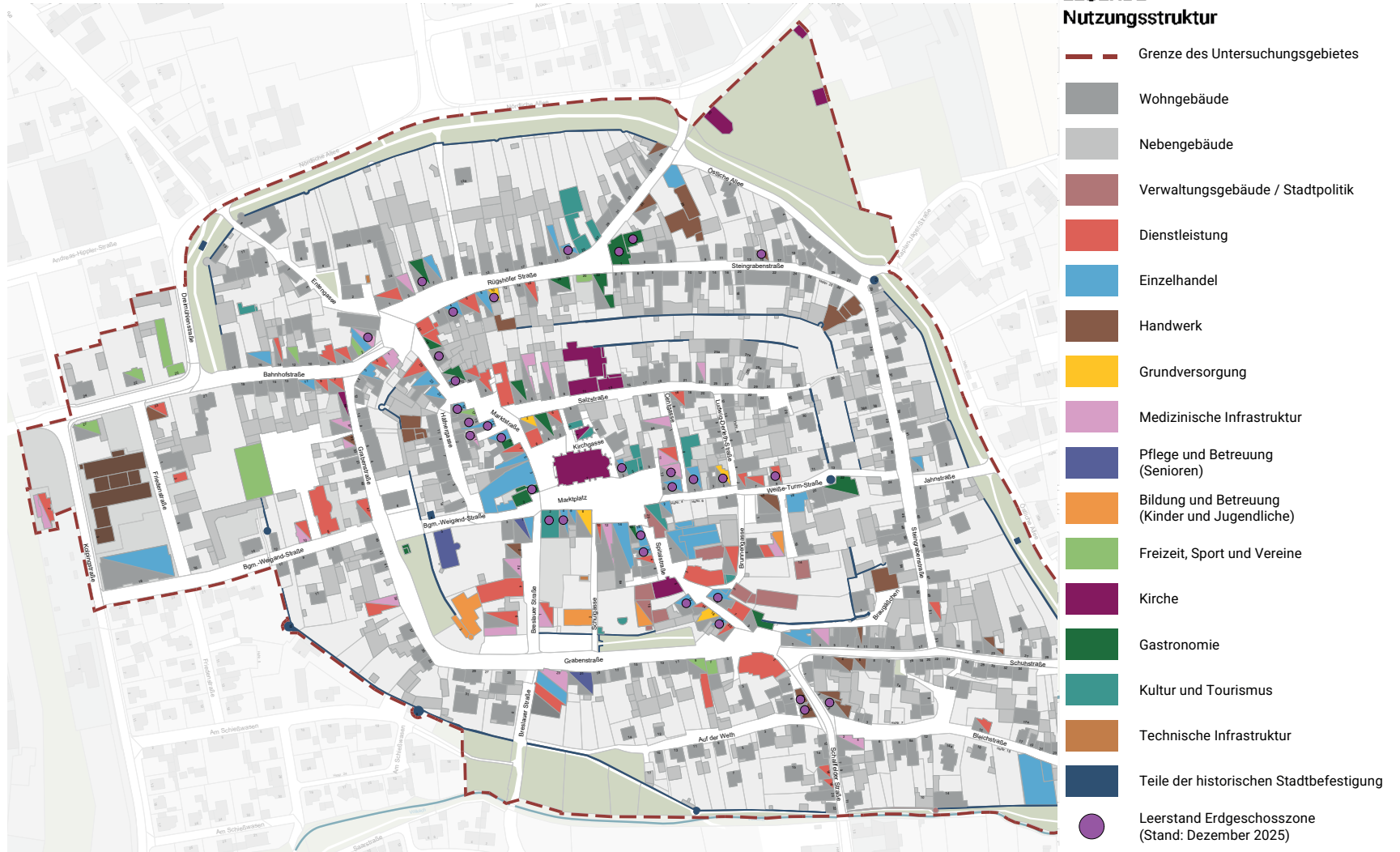
23 %
nicht einsehbar

LEGENDE Gebäudezustand

-  Grenze des Untersuchungsgebietes
-  Kein bzw. ein geringer Sanierungsbedarf
-  Mittlerer Sanierungsbedarf
-  Erheblicher Sanierungsbedarf
-  Gebäude nicht einsehbar

Bewertung des Untersuchungsgebietes

Erkenntnisse für ein neues Sanierungsgebiet: Nutzungsstruktur



Bewertung des Untersuchungsgebietes

Erkenntnisse für ein neues Sanierungsgebiet: Freiraum- und Grünstruktur

VU



SWOT-Analyse



Stärken

- Wahrnehmbare Erfolge im Soziale-Stadt-Gebiet
- Positive Bevölkerungsentwicklung
- Ausgebaute soziale Infrastruktur
- Starke Nahversorgung und Wirtschaft
- Attraktives kulturelles Angebot
- Hoher Freizeit- und Erholungswert

Chancen

- Belebung und Attraktivitätssteigerung der Altstadt
- Potenziale der Innenentwicklung ausschöpfen
- Beitrag zu Klimaanpassung und nachhaltiger Bewusstseinsbildung ausweiten

Schwächen

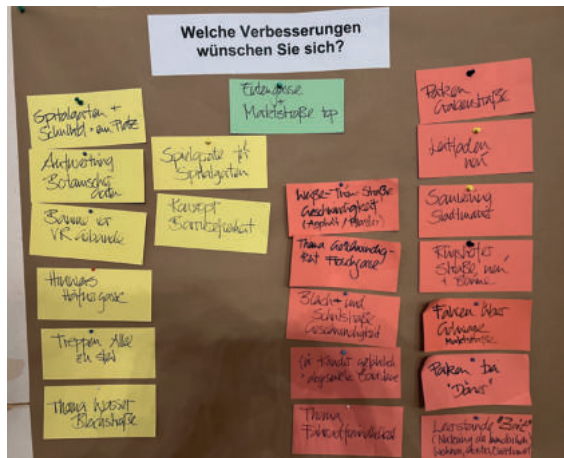
- Leerstandsquote in der Altstadt
- Städtebauliche Handlungsbedarfe
- Beeinträchtigungen durch Verkehr

Risiken

- Leerstandsrisiko bei Wohngebäuden bei weiterer Siedlungsentwicklung
- Ausbau von Parkplätzen in der Altstadt
- Funktionsverlust der Altstadt als Einkaufsort
- Mangelnde Klimaanpassungsmaßnahmen

Bürgerbeteiligung

Stadtrundgang am 9.10.2025



Bürgerbeteiligung

Ausblick auf die kommenden Beteiligungsformate



MitMach-Pavillon



Frühlingsfest 29. März 2026

Jugendforum



23. April 2026

Online-Beteiligung



29. März bis 03. Mai 2026

MitMach-Pavillon



Frühlingsfest 29.03.2026



GEFÖRDERTE MASSNAHME

SPITALGARTEN + BÜRGERSPITAL

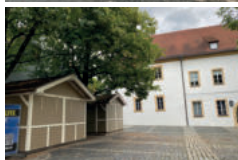
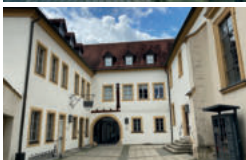
Mit der Umgestaltung des **Spitalgartens** sollte eine gestalterische und funktionale Verbesserung des Platzes erfolgen.

→ Eine erneute Aufwertung als **Ort der Kultur** in der Altstadt erfuhr der Spitalgarten im Rahmen des Programmes React-EU durch zwei feste **Verkaufsbuden** und eine **Podiumsüberdachung** sowie eine **Möblierung** für Feste.

Das **Bürgerspital** wurde durch den Einbau neuer Fenster und Außentüren und die Optimierung der Heizung **energetisch** verbessert. Außerdem folgten **brandschutztechnischen** Maßnahmen, wie eine neue Fluchttreppe, eine zentral vernetzten Brandmeldeanlage und Brandschutztüren.



Vorher



Projektdatei	2010-2012	2022-2023
Realisierung:	173.000 €	50.000 €
Kosten:	95.000 €	45.000 €
Fördermittel:	Stadtebauförderung - Soziale Stadt	45.000 € REACT-EU

Perleth + Partner

GEROLZHOFEN ALS...

Ergänzen Sie Ihre Ideen, Wünsche und Anregungen für die zukünftige Entwicklung von Gerolzhofen. Schreiben Sie direkt auf das Plakat oder nutzen Sie die bereitgelegten Kärtchen!



Welche der folgenden Projekte sehen Sie als besonders wichtig an?

Kleben Sie hier Punkte für die Projekte, die Sie für wichtig erachten!

Umgestaltung des Umfeldes am Gebäude der Verwaltungsgemeinschaft	<input type="text"/>
Zukunftsfähige Nutzung für die Spitalkirche	<input type="text"/>
Lösungen für den Parkraum in der Altstadt	<input type="text"/>
Sicherheit für Fußgänger (Überquerungen) und Barrierefreiheit	<input type="text"/>
Mehr Radwege und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder	<input type="text"/>
Straßensanierungen inkl. Begrünung (Rüghöfer Straße, Spitalstraße, Grabenstraße, Schuhstraße etc.)	<input type="text"/>
Nutzungskonzepte für Leerstände, Einkaufen in der Altstadt	<input type="text"/>
Aufwertung von öffentlichen Grünräumen wie Botanischer Garten, Stadtmauer	<input type="text"/>
Unterstützung bei privaten Bauvorhaben mit Förderung, Beratung und Gestaltungsleitfäden	<input type="text"/>
Erweiterung des Wohnungsangebotes in der Altstadt	<input type="text"/>

Online-Beteiligung



29. März - 03. Mai




- Welche Bereiche in Gerolzhofen gefallen Ihnen besonders gut und warum?
- Welche Bereiche in Gerolzhofen gefallen Ihnen nicht gut und warum?
- Wo sollten welche neuen Projekte in der Stadt Gerolzhofen umgesetzt werden?

+ weitere Fragen ohne konkrete Verortung zu verschiedenen Themenfeldern

Jugendforum



23. April

- Organisation und Durchführung gemeinsam mit Stadtjugendpflegerin Johanna Kassner
- Persönliches Einladungsschreiben an alle Jugendlichen (12-18 Jahre)
- Gruppenarbeiten zu Fragen wie:

Was wünschst du dir für ein attraktives und jugendfreundliches Gerolzhofen?



Ausblick



Konzeptphase - Erarbeitung von Zielen und Maßnahmen

berücksichtigt werden:

- Ausstehende Maßnahmen aus dem IHEK
- Bestehende Konzepte, u.a. Stadtmarketing, Verkehr, Einzelhandel
- Beiträge aus der Bürgerbeteiligung
- Aktuelle Entwicklungen vor Ort

Nächste Termine

- Juni / Juli: **Lenkungsgruppensitzung**
Begehung der zukünftigen Grenze des Sanierungsgebietes
- September: **Klausurtagung** mit dem Stadtrat
Diskussion des Maßnahmenkatalogs



“
Haben Sie noch
Fragen?
”

“
Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit.
”

Perleth +
Partner
Architekten
Ingenieure
Stadtplaner