Evaluierung

INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT

Neuerstellung

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT MIT

VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN NACH § 141 BAUGB GEROLZHOFEN

Dokumentation des Stadtrundganges am 09.10.2025





IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Stadt Gerolzhofen

Brunnengasse 5 97447 Gerolzhofen



vertreten durch Herrn Thorsten Wozniak,

1. Bürgermeister Stadt Gerolzhofen

09382 / 6070

stadt@gerolzhofen.de

BEARBEITER

architektur + ingenieurbüro perleth

- Kornmarkt 1797421 Schweinfurt
- www.architekt-perleth.de
- Christiane Wichmann, Dipl.-Ing. (FH), Architektin und Stadtplanerin Leonie Kuhn, M.Sc. Stadt- und Raumplanung
- **O9721 / 675191 00**
- info@architekt-perleth.de

FÖRDERUNG



Das Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm "Sozialer Zusammenhalt" mit Mitteln des Bundes und des Freistaates Bayern gefördert.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr



STAND

14.10.2025

Abbildungen, Darstellungen, Fotos und Pläne: Soweit nicht anders angegeben, liegt die Urheberschaft und das Urheberrecht beim architektur + ingenieurbüro perleth.

INHALT

Einladung	4
Einführung	5
Stationen des Rundganges	6
Ergebnisse der Teilnehmenden	8
Abschlussrunde	12
Berichterstattung	14
Impressionen	15
Teilnehmerliste	16

TEILNEHMERINNEN UND TEILNEHMER

Herr Thorsten Wozniak

1. Bürgermeister der Stadt Gerolzhofen

Frau Maria Hoffmann Stadtbaumeisterin
Frau Daniel Hausmann Altstadtmanagement

und 29 interessierte Bürgerinnen und Bürger der Stadt Gerolzhofen, darunter auch Mitglieder des Stadtrates

MODERATION

Der Stadtrundgang fand am Donnerstag, den 09. Oktober 2025 in Gerolzhofen (Start am Alten Rathaus) statt.

Herr Perleth, Frau Wichmann und Frau Kuhn vom architektur + ingenieurbüro perleth aus Schweinfurt moderierten die Veranstaltung.

Beginn: 18.00 Uhr Ende: 20.15 Uhr

EINLADUNG



Einladungsplakat

im Schweinfurter Tagblatt am 26.09.2025

Artikel zum Projektstart (Ausschnitt)

Die Altstadt weiter aufwerten

Nach 16 Jahren wird die städtebauliche Entwicklung im Sanierungsgebiet Altstadt Gerolzhofen bewertet. Sicher ist: Der Prozess im historischen

Stadtzentrum geht weiter, und die Bevölkerung soll dabei mitwirken.

EINFÜHRUNG

Begrüßung

Zu Beginn begrüßte Herr Wozniak, 1. Bürgermeister der Stadt Gerolzhofen, die Bürgerinnen und Bürger zum Stadtrundgang und bedankte sich für ihr Kommen.

Dieser Rundgang bildet die Auftaktveranstaltung zur Evaluierung des Integrierten Handlungskonzeptes (IHEK) und Neuerstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU).

Einführung

Anschließend stellte Herr Perleth das Architekturbüro Perleth kurz vor und übergab das Wort an Frau Wichmann. Sie erläuterte die Inhalte und Ziele des Konzeptes und gab einen Ausblick auf weitere Schritte im Projekt.

Das IHEK Gerolzhofen wurde im Jahr 2009 vom Büro Wegner Stadtplanung erstellt, um in das Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt" aufgenommen zu werden. Mit diesem Konzept entstand unter reger Bürgerbeteiligung ein Maßnahmenkatalog mit 50 Maßnahmen. Am Ende des Prozesses erfolgte die Ausweisung eines "Soziale-Stadt-Gebietes".

Seither wurden weitere Konzepte, wie das Entwicklungskonzept Einzelhandel 2008/2017, das Verkehrskonzept 2017 und das Stadtmarketingkonzept 2017 erarbeitet.

Nun steht die Stadt vor der Aufgabe das IHEK zu evaluieren und basierend auf den Ergebnissen ein neues Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept zu erstellen. Dieses soll für die weiteren Jahre eine Förderkulisse der Städtebauförderung ermöglichen.

Im Verlauf des Projektes wird es weitere Möglichkeiten zur Bürgerbeteiligung geben, so beispielsweise auf dem Frühlingsmarkt am 29.03.2026 und in Form einer Onlinebeteiligung. Besonders für die Jugendlichen soll es ein eigenes Beteiligungsangebot geben.

Das ISEK soll voraussichtlich Ende 2026 fertiggestellt werden.



STATIONEN DES RUNDGANGES

- 1. Altes Rathaus
- 2. Büro Altstadtmanagement (Infos zu Verfügungsfonds)
- 3. Spitalgarten + Bürgerspital (Weg über Grabenstraße/Breslauer Straße)
- 4. Alte Vogtei + Umfeld
- 5. Private Anwesen Häfnergasse (Infos zu Kommunalen Förderprogramm, Gestaltungsleitfaden)
- 6. Marktstraße
- 7. Entengasse
- 8. Evangelisches Gemeindezentrum (Weg über Nördliche Allee)
- 9. Rügshöfer Straße
- 10. Pfarrer-Hersam-Haus "Haus der Begegnugen"
- 11. Umfeld des VG-Gebäudes
- 12. Schuhstraße, Bleichstraße, Spitalstraße
- 13. Marktplatz



Aufgabenstellung auf dem Stadtrundgang

Die Bürgerinnen und Bürger erhielten (in Kleingruppen) eine Karte von Gerolzhofen (Luftbild), um während des Rundgangs zu markieren:

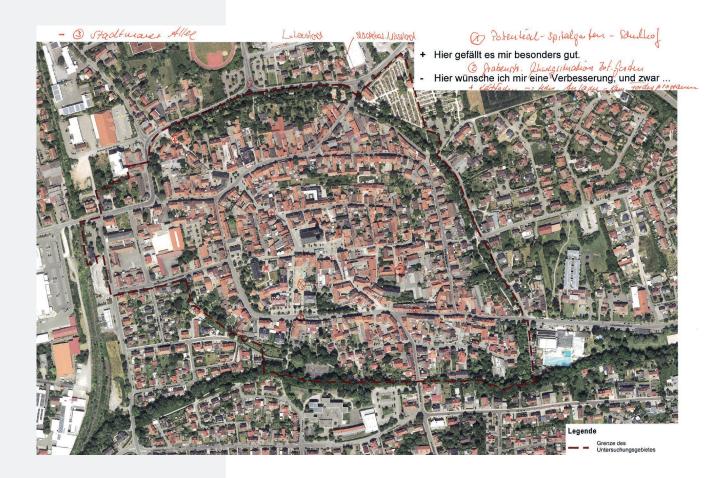
- + Hier gefällt es mir besonders gut.
- Hier wünsche ich mir eine Verbesserung, und zwar ...

Die Anmerkungen der Teilnehmenden sind auf den folgenden Seiten abgedruckt und ausgewertet.





ERGEBNISSE DER TEILNEHMENDEN

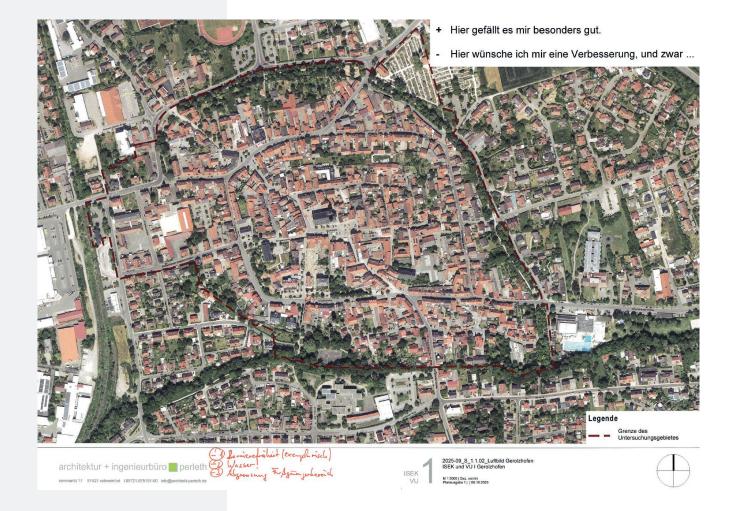


- + Gestaltungsleitfaden (Erneuerung der Regelungen für technische Anlagen) und Kommunales Förderprogramm
- + Entengasse
- + Marktstraße
- + Alte Vogtei und Umfeld
- Grabenstraße: Gehwegsituation im Bereich Botanischer Garten
- Potenzial: Spitalgarten und Schulhof
- Ehem. Brauerei in der Rügshöfer Straße ist städtebaulicher Missstand
- Rügshöfer Straße
- Stadtmauer entlang der Allee
- Kreuzungsbereich Nördliche Allee/Alitzheimer Straße
- Baugrube in der Breslauer Straße
- Schuhstraße
- Leerstände um den Marktplatz



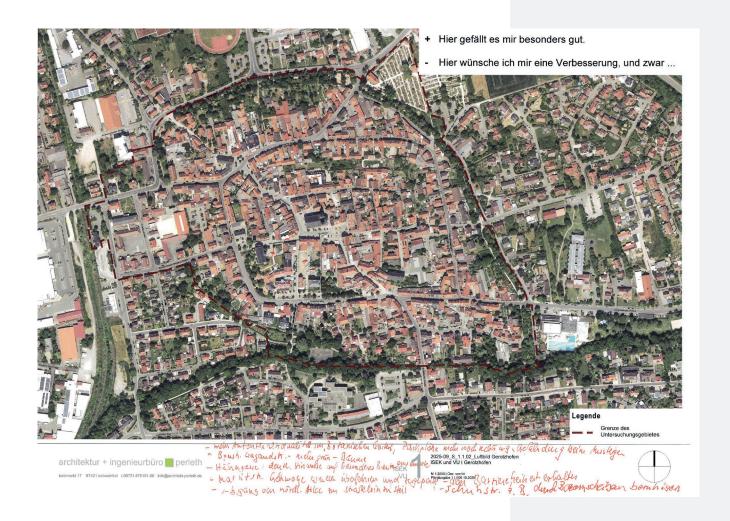
- + Marktstraße: Schöner beschatteter Platz zum Sitzen
- Spitalgarten: fehlende Spielmöglichkeiten für Kinder
- Marktstraße: Wenig Schutz für Fußgänger wegen abgesenktem Bordstein
- Entengasse: Spiegel an der Engstelle zur Rügshöfer Straße
- Wenig Rücksicht auf Kinder
- Marktplatz: Fahrradabstellplätze fehlen
- Weiße-Turm-Straße: Wenig Platz für Fußgänger
- Rügshöfer Straße: Mehr Bäume

9



- + Marktstraße
- + Weiße-Turm-Straße
- Barrierefreiheit in einigen Straßen, insbesondere Fußgängerüberwege
- Trockener Wasserlauf in der Bleichstraße
- Marktstraße: Abgrenzung des Fußgängerbereiches fehlt

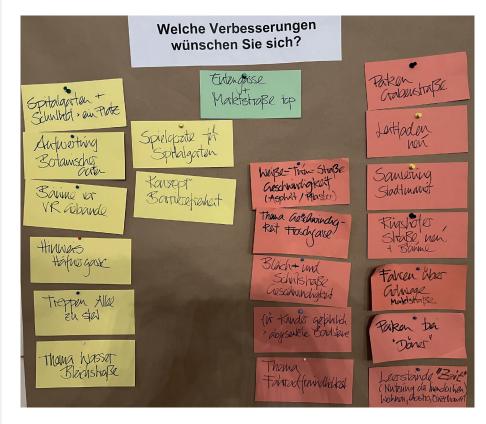




- + Spitalgarten
- + Pfarrer-Hersam-Haus
- + Alte Vogtei und Umfeld
- + Entengasse
- + Florianbrunnen in der Rügshöfer Straße
- mehr Aufenthaltsqualität im Botanischen Garten
- Grabenstraße: Parkplätze Gefährdung beim Aussteigen
- Bgm.-Weigand-Straße: Mehr Grün und Bäume
- Häfnergasse: deutliche Hinweise auf besondere Bauten in der Straße
- Marktstraße: Gehwege werden überfahren und zugeparkt; aber Barrierefreiheit soll erhalten bleiben
- Abgang von nördlicher Allee zur Alitzheimer Straße: Treppen sind sehr steil
- Schuhstraße z.B. durch Baumscheiben beruhigen
- Nördliche Allee
- Baugrube in der Breslauer Straße

11

ABSCHLUSSRUNDE

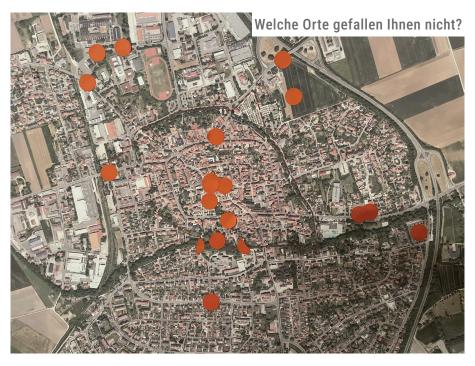


In der Abschlussrunde wurden die Eindrücke, die die Bürgerinnen und Bürger während des Rundganges gesammelt haben, zusammengetragen.

- + Entengasse und Marktstraße top
- +/- Spitalgarten und Schulhof gestalten zu einem Platz
- +/- Spielgeräte für Spitalgarten
- +/- Konzept Barrierefreiheit
- +/- Aufwertung Botanischer Garten
- +/- Mehr Bäume im Bereich VR-Gebäude / Alte Vogtei
- +/- Hinweis auf Gebäude in der Häfnergasse
- +/- Gestaltungsleitfaden erneuern
- +/- Sanierung der Stadtmauer
- +/- Rügshöfer Straße neu und mit mehr Bäumen
- Geschwindigkeit in der Weiße-Turm-Straße (Zonierung durch Asphalt/ Pflaster schwierig)
- Geschwindigkeit in der Entengasse, Bleichstraße und Schuhstraße
- für Kinder gefährlich -> abgesenkter Bordstein
- Fahrradfreundlichkeit (in der Altstadt nicht gegeben)
- Parken in der Grabenstraße
- Treppe zwischen Allee und Alitzheimer Straße zu steil
- Thema Wasser in der Bleichstraße
- Fahren über Gehwege in der Marktstraße
- Parken beim Döner (Marktstraße)
- Leerstände (Nutzung der Immobilien); Wohnen, Gastro und Einzelhandel
 > ZEIT

Im Hinausgehen hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit Punkte auf einem Luftbild zu kleben, um besonders schöne Orte und Orte, die weniger gefallen, im gesamten Stadt zu markieren.





BERICHTERSTATTUNG

Schweinfurter Tagblatt, 14.10.2025

Das Konzept setzt auf Beteiligung

Bei einem Stadtrundgang erhielten die Gerolzhöferinnen und Gerolzhöfer Einblicke in die Sanierungsmaßnahmen. Auch Fragen und Anregungen waren willkommen.

Von Mia Schrader

Gerolzhofen Ob Altes Rathaus oder evangelisches Gemeindezentrum – in Gerolzhofens Altstadt hat sich in den vergangenen Jahren einiges verändert. Und auch in Zukunft soll das Gebiet rund um den historischen Stadtkern weiter saniert werden. Die Auftaktveranstaltung für das neue Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) war ein Rundgang durch die Altstadt.

ISEK folgt auf das Integrierte Handlungskonzept (IHEK) aus dem Jahr 2009. Aufgrund veränderter örtlicher Rahmenbedingungen gilt das damalige Konzept mittlerweile als überholt. Deshalb soll mit ISEK nun ein neues Konzept erarbeitet werden, das auf dem Alten aufbaut und dieses ergänzt.

Wo wären Verbesserungen wichtig?

Dass das Thema der Sanierung auch heute noch aktuell ist, zeigt die rege Beteiligung am Stadtrundgang. Rund 40 Bürgerinnen und Bürger aus Kommunalpolitik und Gesellschaft nahmen teil. Bürgermeister Thorsten Wozniak begrüßte die "große Runde" und übergab dann an Joachim Perleth, Christiane Wichmann und Leonie Kuhn vom Architektur- und Ingenieurbüro Perleth aus Schweinfurt

Das Büro ist seit 2025 mit der Evaluierung des IHEK und der Erarbeitung des ISEK beauftragt. Um die Menschen vor Ort einzubeziehen, haben die Stadtplanerinnen Wichmann und Kuhn vier Luftbilder der Gerolzhöfer Altstadt mitgebracht. Darin konnten die Anwesenden in Gruppen Verbesserungen notieren und Orte mit Sanierungsbedarf markieren.

Was die Arbeitsgruppen anregen

Anregungen gab es in jedem Fall einige. So kritisierte etwa die Gruppe um Herbert Kimmel in Bezug auf die Marktstraße, die bereits von 2008 bis 2010 saniert wurde, dass vorbeifahrende und parkende Autos immer wieder die flachen Bordsteine überfahren. Leonie Kuhn vom Planungsbüro räumte dieses Problem ein, auch wenn diese Bürgersteige aufgrund der Barrierefreiheit unumgänglich seien. Außerdem regte die Gruppe



Der Rundgang durch die Altstadt begann und endete am Alten Rathaus. Dieses wurde bereits unter dem IHEK vor einigen Jahren saniert. Fotos: Mia Schrader

an, im "botanischen Garten" mehr Aufenthaltsqualität zu schaffen. Die vor vielen Jahren sanierte Entengasse sowie den Spitalgarten hob sie als gelungen hervor.

Die Gruppe um Johannes Roth ging auf die seitlichen Parkplätze in der Grabenstraße ein. Diese seien gefährlich und sollten, wenn möglich, verändert werden, da man beim Aussteigen direkt auf der Straße stehe. Die bisherige Entwicklung in der Altstadt lobte die Gruppe: "Wo was gemacht worden ist, wird es positiv gesehen".

Außerdem gab es Kritik an der derzeitigen Situation im Spitalgarten. Dort fehle es an Spielmöglichkeiten für die Schülerinnen und Schüler der benachbarten Grabenschule, nachdem deren Pausenhof dem sogenannten Gerolzhöfer Loch weichen musste. Diese Spielangebote würden "von den Kindern sehr vermisst" werden, sagte Angela Leopold.

Doch neben künftigen Veränderungen wurde auch auf bisherige Erfolge geschaut. So wurde etwa das sanierte Pfarrer-Hersam-Haus, das als katholisches Gemeindezentrum dient, betrachtet. Und auch Häuser mit historischer Bausubstanz, die aus privater Hand hergerichtet wurden – wie in der Häfnergasse – wurden beim



Auf Luftbildern der Altstadt markierten die Teilnehmenden Orte, die ihrer Meinung nach künftig saniert und verbessert werden sollten. Darunter etwa der Spitalgarten oder die Grabenstraße.

Rundgang hervorgehoben. Wie die städtischen Gebäude sind auch diese mit Städtebau- oder EU-Geldern gefördert worden.

Schlussendlich wurden alle Anregungen im Sitzungssaal des Alten Rathauses zusammengetragen. Außerdem wurden zwei Karten des gesamten Stadtgebiets aufgehängt, auf denen die Anwesenden gelungene Orte sowie ausbaufähige Stellen markieren konnten.

Und wie geht es mit dem Entwicklungskonzept weiter? Zunächst wird das Planungsbüro auf dem Frühlingsfest in Gerolzhofen im kommenden Jahr mit einem Mitmachpavillon dabei sein. Außerdem sollen eine Beteiligungsaktion speziell für Jugendliche, gemeinsam mit Stadtjugendpflegerin Johanna Kassner, sowie Online-Formate zur Einbringung von Ideen folgen.

IMPRESSIONEN







TEILNEHMERLISTE



Stadtrundgang und Projektauftakt

Evaluierung IHEK und Erstellung Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept mit VU Gerolzhofen

Stadtrundgang zur Evaluierung des IHEK und Erstellung ISEK+VU Gerolzhofen am 09.10.2025

NAME	UNTERSCHRIFT	Ich bin damit einverstanden, dass mein Name im Protokoll erwähnt wird.
Kersty trammer fresh	tourver fun	s W
Stefanie Dopher	1 Dept	V
Julian Fehlbaum	Telle	
Jochen Fehlbuum	401.	
Anja Fell Comm	A. Service of the ser	V
Hanna Schuster	4.5	✓
Kristina Winkelman	tivo	
Elke Schlernen	segui	> V
Thomas Vizl	4	V
Miz Schrader	liean	V
Alfred Weinis	na -	V,
UH Ledmer	1/2 cel	
Ruth Licher	Rhy hm	
fünter IST	1921	
Abst 2my	100	
Roth Johannes	J. K. 4	

NAME	UNTERSCHRIFT	Ich bin damit einverstanden, dass mein Name im Protokoll erwähnt wird.
Thorsten Wozniak	That Call	V Da
HOFFMANN, hARIA	Ja Joff	
Jausmann, Daniel	D Helle	
Dirgit Arcus	Black	
Bertun Scholz	2	
12MGAD LEAMMER	Award Light mer	
Haub Ofman	0. 76	
Stefan Hompfner	L.	
Peter Feil		
Ingrid Feil	Feil	V
Christian Blumenau	C. Bluneran	
Florriska Clare	7405	V
Sabine Maier	S. Hair	· ·
Saline Dillerich	Sinibide	└
Angela World	Manh	
Herbat Kimmel	of low reel	L

Im Rahmen der Veranstaltung werden Bildaufnahmen gemacht. Mit der Teilnahme an der Veranstaltung erklären Sie sich damit einverstanden, dass Sie gegebenenfalls auf Aufnahmen zu sehen sind, die im Rahmen der Dokumentation und der Öffentlichkeitsarbeit des Auftragnehmers verwendet werden.

17

