

STRATEGIE ÖHRINGEN 2035



Protokoll der Bürgerbeteiligung, „Fünfte Runde“

am 21.02.2018 um 19 Uhr

Stadt Öhringen, Rathaus, Weißer Saal

Ergebnisse

der Arbeitsgruppe 1 „Bauliche Entwicklung und Mittelzentrale Funktion“

Schwerpunkte des Abends bildeten die beiden Themenfelder:

- 1) Öhringen als Mittelzentrum**
- 2) Eine Markthalle für Öhringen**

Die Ergebnisse der Beratungen:

1) Öhringen als Mittelzentrum:

Städte und Gemeinden im Umfeld von Öhringen werden aufgrund des Strukturwandels und des demographischen Wandels auch in den kommenden Jahren Versorgungsfunktionen verlieren und Infrastruktur reduzieren müssen. Die Hohenloher Mittelzentren Bad Mergentheim, Crailsheim, Künzelsau, Öhringen und Schwäbisch Hall müssen dies für die Region Hohenlohe möglichst auffangen → wichtig für die Zukunft der ländlichen Region Hohenlohe → zugleich Chance für die Mittelzentren, diese Funktionen zu übernehmen und ihre Zentralität zu halten und ggf. zu steigern → starke und vitale Mittelzentren kommen wiederum der gesamten Region zu Gute und strahlen positiv aus.

Die mittelzentralen Funktionen einer Stadt sind sehr vielfältig:

Bildung + Arbeitsplätze + Decken des mittelfristigen Bedarfs an Waren und Dienstleistungen + Wohnfunktion + Freizeit- und Kulturangebote + Verkehr + Gesundheit + Einzelhandel.

Die Beratungen bezogen sich im Schwerpunkt auf die mittelzentrale Funktion Öhringen als Einzelhandelsstandort.

Die Aussagen und Ergebnisse in Stichworten:

- Das Einkaufsverhalten und „der Einkauf“ an sich ändern sich derzeit dramatisch – nicht nur der Online-Handel, sondern auch weitere Angebotsformen schaffen Konkurrenz zum klassischen, stationären Handel
- die Einzelhandelslagen in der Innenstadt werden bis 2035 wohl kleiner werden und sich auf einzelne hochfrequentierte 1a- und 1b-Lagen konzentrieren
- diese Lagen zu stützen und zu sichern ist ein wichtiges Ziel → die Arbeit hierfür läuft bereits und wird weiter fortgesetzt
- Die Innenstadtrelevanz in den per Satzung definierten Innenstadtgrenzen sollte erhalten bleiben – die baulichen Nachteile der Innenstadt gegenüber der grünen Wiese können damit ein wenig abgeschwächt werden – Innenstadtrelevanz auch für den Werterhalt der historischen Lagen und Bausubstanz Öhringens sehr wichtig.
- Ziel sollte sein, auch künftig in der Innenstadt ein Einkaufserlebnis zu bieten, das in historischem und authentischem Ambiente besondere Magnetwirkung erzeugt und das in Zukunft ein sehr wichtiger Standortvorteil sein dürfte – auch gegenüber dem Online-Shopping
- Öhringen sollte das Profil der „Wohn- und Wohlfühlstadt“ schärfen – dies könnte ein moderner Kontrast sein zum aktuell immer hektischer, unübersichtlicher und aggressiver werdenden globalen Geschehen.

Pop-Up-Stores könnten den Öhringer Einzelhandel ergänzen und beleben: *„Pop-up-Stores (auch Guerilla-Stores genannt) sind temporäre Ladeneinheiten, sogenannte Kurzzeitläden, die oft unangekündigt an ungewöhnlichen Orten „aufpoppen“ und nach kurzer Zeit wieder verschwinden. Die Stores machen sich insbesondere das Prinzip der künstlichen Verknappung zunutze, um für ihre Kunden attraktiv zu sein. Sie bieten demjenigen, der sie zufällig entdeckt, ebenso wie demjenigen, der sie gezielt aufsucht, spektakulär inszenierte Produkte und ein unvergessliches Einkaufserlebnis. Die Stores appellieren gezielt an die Neugier ihrer Zielgruppe, wecken ihren „Jagdinstinkt“ und sorgen dafür, dass die Kunden ihre Erlebnisse weitererzählen. Im Vergleich zu dauerhaften Ladenbaukonzepten resultiert die zeitlich begrenzte Öffnung des Stores außerdem in überschaubaren Kosten, da langfristige Mietverträge wegfallen und häufig auf eine aufwendige Store-Ausstattung verzichtet wird.“* (www.absatzwirtschaft.de)

- Das Projekt eines neuen Ärztehauses wäre ein Zukunftsmodell für die Gesundheitsversorgung in Öhringen und Umgebung. Standort sollte auf jeden Fall die Innenstadt sein. Eine Apotheke im EG eines solchen Ärztehauses wäre auch nur innerhalb der Innenstadtgrenzen zulässig. Derzeit versorgen auch nur vier Apotheken die Öhringer Bürgerinnen und Bürger – bis vor der Schließung der Apotheke am Probsthof waren es fünf Apotheken. Diese Zahl sollte im Innenstadtbereich wieder angestrebt werden.
- Die Stadt sollte auch weiterhin ältere Gebäude, Teileigentum, Überfahrtsrechte, Stockwerkseigentum, etc. und zentrale Flächen im Innenstadtbereich erwerben, um aus diesen teilweise komplizierten Eigentumsverhältnissen klare und vermarktbarere Strukturen zu schaffen. Ebenso können dann wie in der oberen Poststraße durch Zusammenlegung aus mehreren kleinen Grundstücken marktfähige Flächen für Investoren geschaffen werden. Die dann in modernen Wohn- und Geschäftshäusern einziehenden Nutzungen beleben das jeweilige Stadtquartier und werten zudem die benachbarten Flächen und Gebäude in der Regel auf (Wertsteigerungen, besserer Vermarktbarkeit, etc.) → Fortsetzung der Flächenpolitik der Stadt Öhringen.

2) Eine Markthalle in Öhringen

Der Wochenmarkt Öhringen nimmt an Attraktivität leider ab – die Kunden werden älter und nur unzureichend durch neue, jüngere Kundengruppen ersetzt. Trotz vielfältiger Bemühungen kann das Angebot durch neue Marktstände in den letzten Jahren in Öhringen immer wieder nur bedingt ergänzt werden.

Grund hierfür ist u.a. das veränderte Einkaufsverhalten der Konsumenten, ebenso durch das sehr gute Angebot im Bereich der Obst- und Gemüseläden, der Ausbau von Obst- und Gemüseabteilungen der Supermärkte und LM-Discounter sowie die immer professioneller werdenden Hofläden der Direktvermarkter.

Mehr und mehr werden Wochenmärkte auch gesucht, um Einkaufserlebnisse, Flair und Atmosphäre zu genießen – der Besuch dient dann immer weniger dem reinen Wareneinkauf, sondern erfüllt auch Genuß- und Unterhaltungsfunktion bzw. der Wochenmarkt dient als gesellschaftlicher Treffpunkt. Der erforderliche finanzielle Umsatz bleibt „pro Kopf“ dann jedoch an den Marktständen eher aus.

Der Öhringer Marktplatz ist zudem räumlich begrenzt und könnte schon allein aus Platzgründen nicht die Zahl und Vielfalt an Marktbesuchern beherbergen wie beispielsweise SHA und anderen erfolgreichen und attraktiven Märkten der Region.

Um die „Marktfunktion“ am Standort dennoch in Zukunft zu erhalten, wäre der Aufbau einer Markthalle Öhringen zu überlegen. Sie sollte zentral und gut erreichbar liegen, Parkmöglichkeiten im Umfeld aufweisen und ausreichend attraktive Hallenfläche bieten.

Ein Hallenmanagement sollte wie in anderen Markthallen auch für ein dauerhaft stabiles und attraktives Angebot sorgen und ein wechselndes Rahmenprogramm organisieren.

Die Markthalle muss sich selbst tragen und wirtschaftlich betrieben werden.

Ihr Vorteil wäre u.a. eine feste und moderne Infrastruktur an Ständen, die Möglichkeit, an sechs Tagen in der Woche zu öffnen, Wetterschutz, Event-Möglichkeiten, etc.

Standorte könnten am Alten Rathaus oder auch am Hauptbahnhof sein. So könnte z.B. das Postgebäude mittel- und langfristig umgenutzt werden. Die Verkehrsanbindung mit Bus, Bahn, Stadtbahn, Taxi und Parkmöglichkeiten ist in diesem Quartier sehr gut.

Das Ambiente und Erlebnis einer Markthalle ist sehr wichtig – auch abends sollte sie geöffnet sein und ggf. Veranstaltungen bieten wie Musik, Lesungen, Vorführungen, Kleinkunst, etc.

Auch das Gebäude der Alten Turnhalle Öhringen könnte zur Markthalle umfunktioniert werden. Die historische Halle ist ein ganz besonderes, stadtbildprägendes Gebäude, steht unter Denkmalschutz und es wäre ohnehin wünschenswert, wenn sie im Alltag stets einem breiten interessierten Publikum zugänglich gemacht werden könnte. Der bauliche Rahmen im Inneren der Alten Turnhalle mit offener Holzkonstruktion und Empore wäre sehr attraktiv. Ihre Lage am Rand des Hofgartens im Innenstadtbereich samt Parkmöglichkeiten vor dem Gebäude und im Bereich des benachbarten Parkhauses nahezu ideal.

Die Kunden könnten mit ihren E-Fahrzeugen im Umfeld an Stromtankstellen parken, die durch externe Betreiber mittlerweile installiert wurden.

Die Alte Turnhalle ist derzeit jedoch durch den Sportbetrieb von Schulen und Vereinen vollständig ausgelastet. Vor einer Umnutzung müssten demnach erst noch Hallenkapazitäten im Sportbereich für die bisherigen Nutzer neu geschaffen werden – daher ist das Projekt der Markthalle Öhringen langfristig uns als Vision zu sehen.