



STÄDTEBAU

Arc Architekten Partnerschaft mbB, Bad Birnbach

DEMOGRAPHIE + EINZELHANDEL + MARKETING

iq-Projektgesellschaft, München

MODERATION + KOORDINATION

iq-Projektgesellschaft, München

Arc Architekten Partnerschaft, Bad Birnbach

Impressum

Herausgeber:

Stadt Geiselhöring

Stadtplatz 4

94333 Geiselhöring

Erster Bürgermeister Herbert Lichtinger

Konzeption und Layout:

Arc Architekten Partnerschaft mbB

Manfred Brennecke - Stefan Kohlmeier - Michael Leidl - Florian Riesinger

84364 Bad Birnbach

info@arcarchitekten.de

www.arcarchitekten.de

iq-Projektgesellschaft

Luisenstraße 37

80333 München

info@iq-projektgesellschaft.de

www.iq-projektgesellschaft.de

Copyright 2016:

Arc Architekten Partnerschaft & iq-Projektgesellschaft

Druck:

(....)

Bildnachweis:

Alle Fotos, soweit nicht anders angegeben, stammen von den jeweiligen Verfassern. Trotz intensiver und gewissenhafter Recherche ist es bei Fotos mit *-Angabe nicht gelungen, den Urheber für die Bildrechte zu ermitteln. Wir bitten um Verständnis.

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für beide Geschlechter.



INTEGRIERTES
STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
Stadt Geiselhöring

LANDKREIS STRAUBING

Erstellt im Auftrag
der Stadt Geiselhöring
November 2016

STÄDTEBAU
Arc Architekten Partnerschaft mbB, Bad Birnbach

DEMOGRAPHIE EINZELHANDEL MARKETING
iq-Projektgesellschaft, München

MODERATION + KOORDINATION
iq-Projektgesellschaft, München
Arc Architekten Partnerschaft, Bad Birnbach

Inhaltsverzeichnis

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK

ISEK - Grundlage für die Stadtentwicklung	7
Stadtentwicklung - Anforderung und Chance	7
Strategische Stadtentwicklung	7
Bausteine des ISEK Geiselhöring 2016	8
Anwendung des ISEK als Informationsgrundlage	9
Anwendung des ISEK als Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage	9

Bestandsanalyse - Makrostandort

Aufgabe der Bestandsanalyse	10
Überörtliche Betrachtung (Makrostandort)	10
Raumstruktur	11
Demographie	12
Prognose zum Bevölkerungsstand	13
Wirtschaft	14
Stadtmitte	15
Funktionsfähigkeit der Stadtmitte	15
Einzelhandel	15
Wohnen	16
Wohn- und Lebensqualität	17
Image und Perspektiven	18

Fazit der Bestandsanalyse

Überörtliche Perspektive: Stärken - Schwächen - Chancen - Risiken (SWOT Analyse)	19
Örtliche Perspektive: Stärken - Schwächen - Chancen - Risiken (SWOT Analyse)	20
Perspektive der Stadtmitte: Stärken - Schwächen - Chancen - Risiken (SWOT Analyse)	21

Bestandsanalyse - Städtebau

Umfgriff der städtebaulichen Untersuchungen	23
---	----

Bestandsanalyse - Gesamtort

Siedlungsstruktur	24
Topografie	24
Grünstrukturen	24

Bestandsanalyse - Hauptort

Liegenschaften	25
Verkehrsorganisation	
Überörtliche Verkehrswege im Ort	25
Überschwemmungsgebiet	25

Geschichte & Siedlungsentwicklung

Siedlungsentwicklung bis 1815	26
-------------------------------------	----

Bestandsuntersuchungen - Ortskern

Mängel- und Werteübersicht	27
Ortsbildprägende Gebäude	28
Einzeldenkmale	28
Wertvoller städtebaulicher Raum	29
Wichtige Wegebeziehungen	29
Wichtige Blickbeziehungen	30
Grünstrukturen im öffentlichen Raum	30
Gebäude mit Sanierungsbedarf	31
Leerstände	31
Städtebaulich problematische Bereiche	32

Beteiligung & Bürgerstimmen

Bürgerbeteiligung	33
-------------------------	----

Siedlungsstruktur & -entwicklung:

Rückblick & Status quo

Siedlungsentwicklung Stand 1812	34
Siedlungsentwicklung Stand 2016	34
Ordnungsprinzip Gesamtort	34

Siedlungsstruktur & -entwicklung: Handlungsoptionen

Flächensparende Bebauung	35
Geordnete Nachverdichtung	35
Differenziertes Wohnangebot	35

Handlungsfelder und Leitbilder

Positionierung	36
Hauptort Geiselhöring	38
Stadtmitte Geiselhöring	40
Leitbild für die funktionale Entwicklung des Hauptortes	44
Leitbild für die funktionale Entwicklung des Ortskernes	45

Handlungsprogramm - Bauliche Projekte

S01 Umbau und Sanierung Haindlinger Weg	48
S02 Neugestaltung Umfeld Rathaus	48
S03 Stadtpark an der Bahn	48
S04 Neugestaltung Stadtplatz	49
S05 Neugestaltung Am Lins	49
S06 Neugestaltung Regensburger Straße	49
S07 Neugestaltung Viehmarktplatz	50
S08 Neugestaltung Pfarrplatz	50
S09 Neugestaltung Dingolfinger Straße	50
S10 Neugestaltung Vorfeld Bahnhof	51
S11 Nutzungskonzept alte Malzfabrik	51
S12 Bau eines Kunst-, Kultur- und Bürgertreffs	51
S13 Rahmenplan Feuerwehrhaus	52
S14 Rahmenplan Rathausumfeld	52
S15 Konzepte für Leerstände	52
S16 Wege in die Landschaft	53

Handlungsprogramm - Fachliche Projekte

Grundlegende Projekte	54
F01 Standortmanagement	54
F02 Standortverbund	
Stadtmitte	54
F03 Verfügungsfonds	55
F04 Flächen- und Leerstandsmanagement	55
F05 Kommunales Förderprogramm	55
Weiterführende Projekte	56
F06 Marktplatz Geiselhöring	56
F07 Parkraumkonzept	56
F08 Veranstaltungszentrum Stadtplatz	57
F09 Außenauftritt	57
F10 Angebotsentwicklung	57
F11 Positionierung Stadtmitte	58
F12 Gemeinschaftswerbung	58
F13 Erreichbarkeitsmarketing	58
F14 Stellplätze und Wege	59
F15 Ärztehaus	59
F16 Wohnstandortmarketing Stadtmitte	59
Ergänzende Projekte	60
F17 Arbeitsgruppe Standort-	
marketing	60
F18 Info-Plattform-Bürger	61
F19 Geiselhöringer werden	61
F20 Wohnstandortmarketing	61

Implementierung

Programm-Management	62
---------------------------	----

Anwendung ISEK	62
Außendarstellung	62
Aktualisierung ISEK.....	62
Organisationsstruktur.....	63
Monitoring.....	63
Umsetzung	63

Massnahmen und Prioritätenliste



ISEK - Grundlage für die Stadtentwicklung

Stadtentwicklungsplanung mit der Festlegung von Leitlinien und Zielen ist ebenso wie die gezielte Umsetzung der Maßnahmen und Projekte ein **dauerhaft angelegter Prozess**. Beide Bausteine, die Planung und die Umsetzung, beanspruchen jeweils ein eigenes Zeitkontingent, das hierfür eigens reserviert werden muss. Gleichzeitig ist die Stadtentwicklungsplanung und ihre Umsetzung ein komplexes und thematisch stark vernetztes Aufgabenfeld. So müssen einerseits mehrere ganz unterschiedliche Akteure und Gruppen eingebunden werden und verschiedene, sich wechselseitig beeinflussende Themen in einem abgestimmten Gesamtkonzept zusammengeführt werden. Dies kann nur über eine **fachübergreifende Bearbeitung und eine**

integrierte Betrachtung hergestellt werden. Diese Anforderungen entsprechen explizit dem Grundgedanken eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK). Darin werden die einzelnen Themen und Bereiche der Kommune nicht isoliert analysiert, sondern gemeinsam betrachtet und anschließend auch konzeptionell zusammengeführt. Übergeordnetes inhaltliches Ziel der Stadt Geiselhöring ist es dabei, die **Funktionsfähigkeit der Stadtmitte** im gesamtstädtischen Kontext zu stärken und die Standortqualität der Stadtmitte so weiterzuentwickeln, dass sie ihre zentralen Funktionen möglichst optimal erfüllen kann. Das ISEK ist somit die planerische Grundlage für eine **strategisch auf die Revitalisierung der Stadtmitte** ausgerichtete

Stadtentwicklung. Die Aufwertung und Stärkung der Geiselhöringer Stadtmitte gelingt allerdings nur dann, wenn die relevanten Akteure dauerhaft in die Stadtentwicklungsplanung und deren Umsetzung einbezogen werden und die Kommune eine **aktivierende, koordinierende und gestaltende Rolle** in der Stadtentwicklung einnimmt. Das ISEK trägt diesem Rollenbild der Kommune bereits im Erarbeitungsprozess Rechnung. Es schafft einen **Rahmen für die Einbindung der Akteure und Bürger/innen in die Stadtentwicklungsplanung**. Konzeptionell wird im ISEK ein weitreichender Zukunftsentwurf für die Stadt gesucht und hierfür auch die Frage beantwortet, wie bzw. wohin sich die Stadt insgesamt entwickeln soll. Es wird somit ein Zukunftsbild für die Stadt und ihre

Stadtmitte formuliert, aus dem der angestrebte **Gewinn an örtlicher Attraktivität und Lebensqualität** deutlich wird. Neben den Zielen der Stadtentwicklung in den wesentlichen Themen bzw. Handlungsfeldern umfasst das ISEK auch eine dazugehörige Umsetzungsstrategie aus zielgerichteten Maßnahmen und Projekten, die den Umsetzungsprozess einleiten. Gleichzeitig werden - großräumig betrachtet - auch Aussagen zur strategischen Positionierung der Stadt im interkommunalen und regionalen Wettbewerb getroffen. Das ISEK dokumentiert somit im Ergebnis die **Positionierung** der Stadt Geiselhöring sowie den **inhaltlichen Rahmen ihrer künftigen Entwicklung** und ist planerische Grundlage für eine **strategisch** ausgerichtete Stadtentwicklung.

Stadtentwicklung - Anforderung und Chance

Wie alle Kommunen ist auch die Stadt Geiselhöring ein Produkt der Zeit und unterliegt einem ständigen Wandel. Dieser zeigt sich sowohl überörtlich, in der Stellung und Funktion der Stadt innerhalb der Region, als auch örtlich, da auch innerhalb der Kommune die **Flächennachfrage** für bestimmte Nutzungen variiert. Am auffälligsten ist dieser Wandel in solchen Räumen, in denen sich mehrere Funktionen und Nutzungen (z.B. Versorgung, Treffpunkt, ...) mit gesamtörtlicher Bedeu-

tung konzentrieren. In der Stadt Geiselhöring ist die Stadtmitte genau solch ein **multifunktionales Zentrum**. Dort treten die räumlichen Wirkungen des permanenten Nutzungswandels primär in Erscheinung. Diese gilt es aufzunehmen, um die **Stadtmitte als attraktiven Baustein der Stadt Geiselhöring sowie als ihr funktionales Zentrum weiterzuentwickeln** und sie als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben zu stärken.

Strategische Stadtentwicklung

Eine strategisch angelegte Stadtentwicklung bedarf zweier Dinge: eines **ganzheitlichen Zukunftsentwurfs** sowie eines **organisatorischen Rahmens** für dessen Umsetzung. Im Zuge des ISEK-Prozesses wird der ganzheitliche Zukunftsentwurf für die Stadt Geiselhöring erstellt. Er zeigt eine lohnende **Perspektive** für die Stadt Geiselhöring und schafft nach außen **Planungssicherheit**, da er alle Akteure über die Entwicklungsziele und -vorstellungen der Kommune infor-

miert. Gleichzeitig versetzt er die Kommune in die Lage, **aktiv** an der Umsetzung dieses Zukunftsentwurfes zu arbeiten und die kommunale Planungshoheit zielgerichtet anzuwenden. Da sich mit der Anwendung eines ISEK die Informations- und Entscheidungsprozesse sowie die beteiligten Akteure gegenüber der aktuellen Situation **verändern** und zusätzliche Anforderungen entstehen, wird auch der in der Umsetzungsphase erforderliche organisatorische Rahmen im ISEK definiert.

Stadtplanung und Stadtentwicklung unter Anwendung eines ISEK unterscheiden sich deutlich von der bisherigen Planung und Entwicklung der Stadt ohne das Steuerungsinstrument ISEK. Es ist nicht nur eine Änderung der bisherigen **Strukturen** erforderlich, sondern auch eine Änderung der bisherigen **Abläufe**. Alle involvierten Akteure müssen die veränderten Abläufe und das veränderte Selbstverständnis der Kommune - als Trägerin der kommunalen Planungshoheit - aufnehmen und verinnerlichen. Die Stadtentwicklung folgt künftig einem **ganzheitlichen Ansatz** und ist **kooperativ** (unter Federführung der Kommune) angelegt. Dieser Wechsel im Rollenverständnis, in der fachlichen Haltung und in der Vorgehensweise setzt eine entsprechende Kenntnis der Funktion und der Anwendung des ISEK sowie der **Rollenverteilung** der einzelnen involvierten Akteure voraus. Hierfür werden zu Beginn dieser Broschüre die Grundlagen gelegt. Der **zweite Baustein** des ISEK Geiselhöring 2016 zeigt die **Ergebnisse der Bestandsanalyse**. Sie sind gegliedert

nach den unterschiedlichen räumlichen Analyseebenen (überörtlich, örtlich und innerörtlich) sowie den unterschiedlichen fachlichen Themen. Die Darstellung zu jedem Thema ist bewusst knapp gehalten und auf Kernaussagen beschränkt, um diese Broschüre handhabbar zu halten. Die für die Stadtentwicklung wesentlichen Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse sind abschließend in einem **strategischen Fazit** zusammengefasst. Dieses umreißt auf (über-) örtlicher Ebene die entwicklungsbezogenen **Stärken und Schwächen** sowie - mit Blick in die aktuellen Entwicklungen und Trends - die **Chancen und Risiken** der Stadt Geiselhöring. Innerörtlich werden die städtebaulich relevanten Werte und Mängel identifiziert. Dieses gemeinsam erarbeitete Bild zur Ausgangssituation und den künftigen Anforderungen ist Ausgangspunkt für die Leitbildentwicklung. Das **Leitbild** beinhaltet die langfristigen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Geiselhöring. Es ist als übergeordnetes und übergreifendes **Zielkonzept** angelegt, das der **Steuerung der Stadtent-**

wicklung dient und Referenz für die aktive Durchführung **zielgerichteter Maßnahmen und Projekte** ist. Die übergeordneten Ziele unterliegen in der Regel keinen situativen Änderungen und bleiben mittel- bis langfristig gültig. Sie bilden deshalb auch das inhaltliche Gerüst für die Stadtentwicklung und sind entscheidend für die Anwendung des ISEK als **Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage** sowie für die Kommunikation der Ziele zur Stadtentwicklung nach außen. Das Leitbild schafft somit die Grundlage für ein **strategisches Handeln** und ermöglicht erst die Umsetzung zielkonformer Maßnahmen und Projekte. Die Dokumentation der übergeordneten Zielvorstellung im Leitbild ermöglicht auch erst die Bewertung einzelner Maßnahmen, wodurch künftig nicht-zielkonforme Maßnahmen identifiziert und ggf. verhindert werden können, da sie im schlimmsten Fall den Entwicklungszielen entgegenstehen. Fünfter Baustein des ISEK ist ein **Handlungsprogramm** aus konkreten Projekten, die aus den Zielsetzungen und Maßnahmen des Leitbildes

abgeleitet sind. Die Projekte sind als **Portfolio** zu interpretieren, aus dem die Kommune in der Umsetzungsphase schöpft. Die Priorität mit der die einzelnen Projekte angegangen werden, kann sich situativ verändern, wenn neue Gelegenheiten oder Gegebenheiten vorliegen, die eine beschleunigte Umsetzung ermöglichen oder aber eine Umsetzung blockieren. Vor diesem Hintergrund ist im ISEK auch kein starrer Zeitplan für die Umsetzung aller Projekte hinterlegt, sondern die Zeitschiene für die Projektumsetzung wird jährlich neu - im Zuge der Fortschreibung des ISEK und der Mittelanmeldung bei der Städtebauförderung - fixiert. Mit der Anwendung des ISEK entstehen **neue Aufgaben und Anforderungen**, die einen organisatorischen Wandel und neue koordinative Tätigkeiten erfordern. Diese Inhalte greift der Baustein **Implementierung** auf. Erst mit der Etablierung der darin beschriebenen **Strukturen und Abläufe** kann das ISEK als neues Instrument in der Stadtentwicklungsplanung in Geiselhöring seine Wirkung entfalten.

1

Das Instrument ISEK

4

Leitbild

2

Bestandsanalyse

5

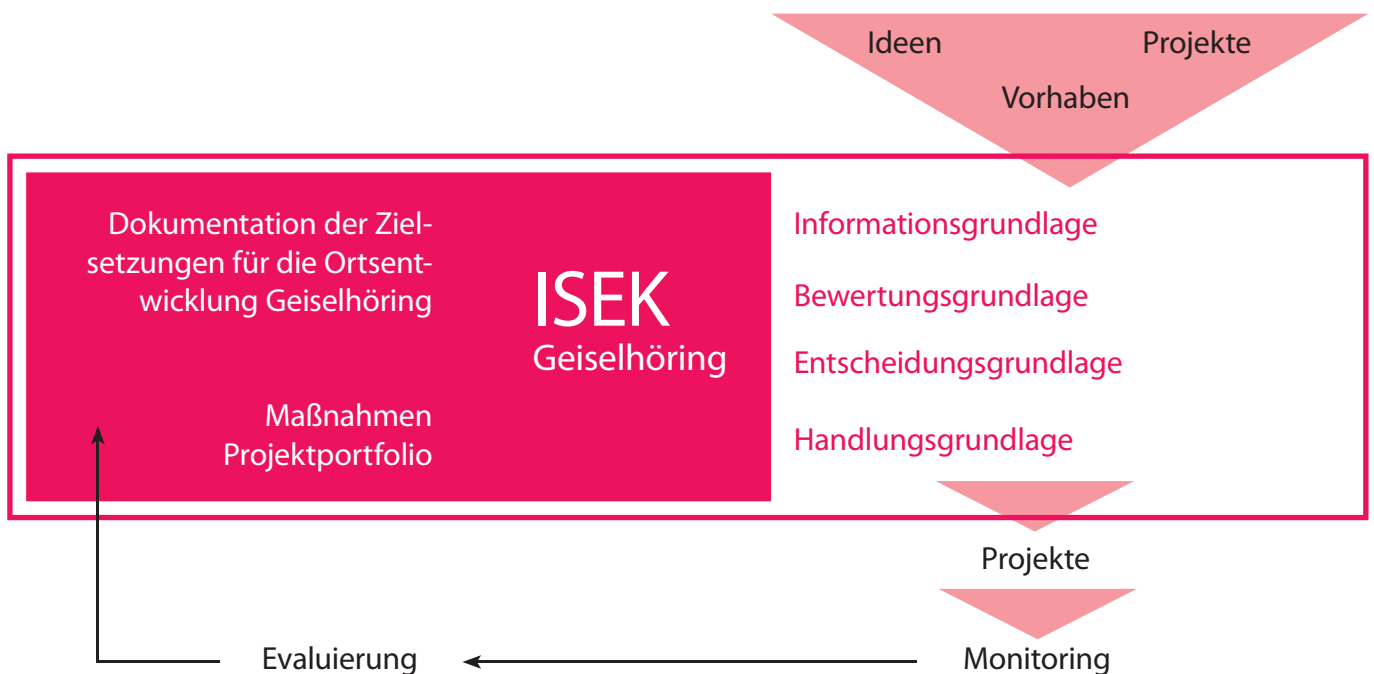
Handlungsprogramm

3

strategisches Fazit

6

Implementierung



Anwendung des ISEK als Informationsgrundlage

Mit dem Vorliegen eines dokumentierten Zukunftsentwurfs für Geiselhöring ist die Stadt nun erstmals in der Lage, ihre **Zielsetzungen für die Stadtentwicklung** nach außen zu kommunizieren. Das **aktive Informieren** über die Entwicklungsvorstellungen der Kommune sowie zu den damit verbundenen Investitionen der Kommune in die Verbesserung der örtlichen Standortqualität sind ganz entscheidende Bausteine, um auf Seiten der privaten Eigentümer und

der potenziellen Investoren zum einen Kenntnis zu den Vorhaben der Stadtentwicklung und dem Einsatz finanzieller Ressourcen der Stadt Geiselhöring herzustellen und um zum anderen **Vertrauen** in die tatsächliche Verbesserung der Standortqualität der Stadt Geiselhöring sowie einzelner Areale innerhalb der Stadt zu erzeugen. Zusammen mit den **finanziellen Anreizen für Investitionen** in einem ausgewiesenen Sanierungsgebiet werden so die Rahmenbedingungen

verbessert, um die städtebaulich wertvollen Gebiete durch den gemeinsamen Einsatz öffentlicher und privater Mittel zu revitalisieren. Zudem versetzt erst die Kenntnis der kommunalen **Entwicklungsvorstellungen** die Bürgerschaft in die Lage, sich mit Themen der Stadtentwicklung zu beschäftigen. Für eine stärkere Aktivierung der Bürger/innen für das Thema der Stadtentwicklung und für eine aktive Gestaltung des städtischen Lebens gilt es einen dauerhaften Informa-

tions- und Kommunikationsprozess sowie einen **konkreten Anlass für einen Austausch** zwischen den unterschiedlichen Akteuren im Thema der Stadtentwicklung zu etablieren. Hierfür sind die Themen **ISEK und Stadtentwicklung** in die Öffentlichkeit zu bringen, alle Anlässe zur Berichterstattung aufzugreifen und Informationen gebündelt darzustellen. Zudem gilt es, konkrete **Anlässe und Aktionen** zu schaffen, bei denen die Stadtentwicklung das Thema ist.

Anwendung des ISEK als Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage

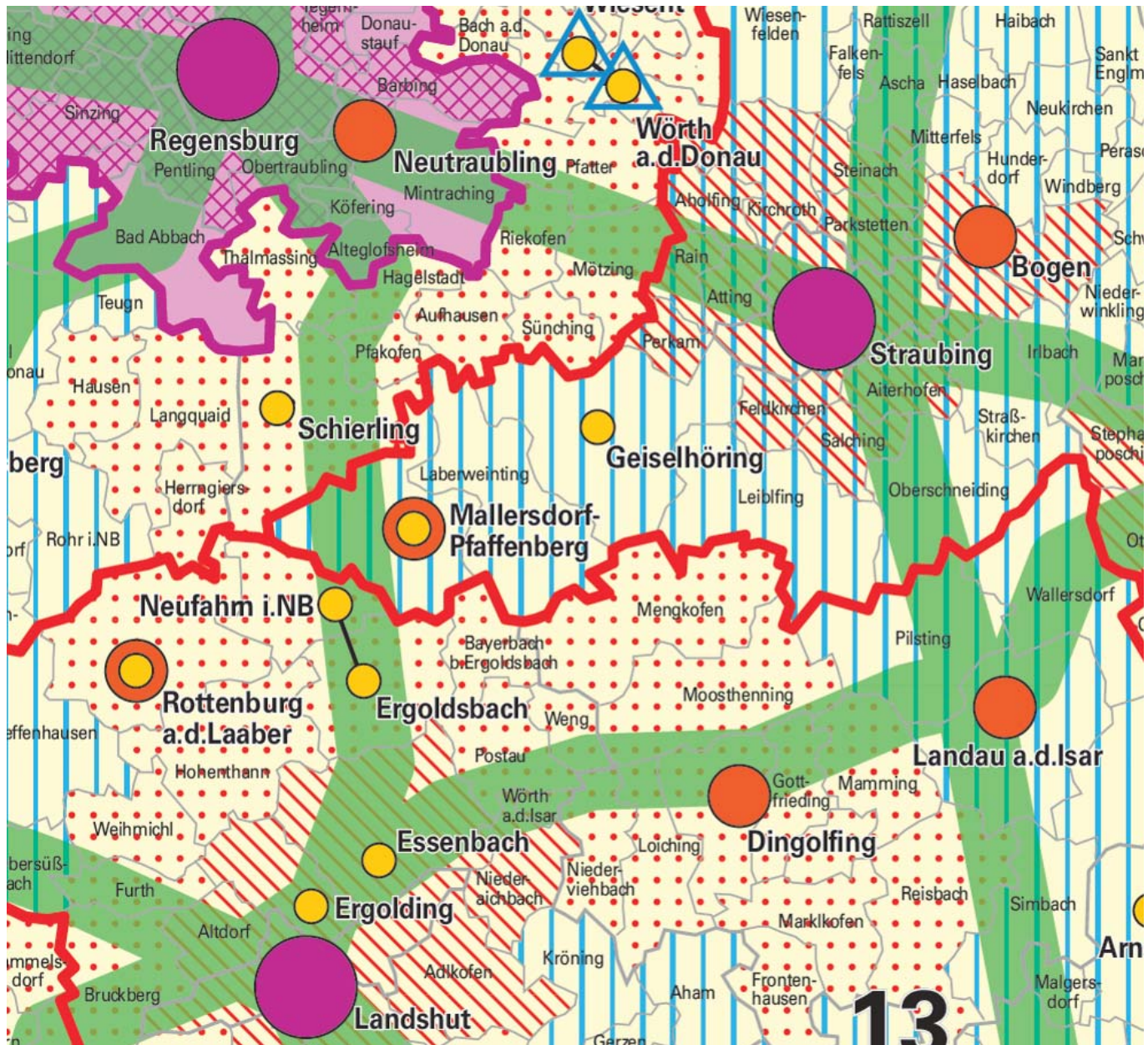
Mit der Dokumentation und der Veröffentlichung der Zielsetzungen, Maßnahmen und Projekte zur strategischen Ausrichtung der künftigen Stadtentwicklung und zur städtebaulichen Aufwertung ist beabsichtigt, **Investitionssicherheit** auf Seiten der öffentlichen aber insbesondere auch auf Seiten der privaten Eigentümer und Investoren herzustellen, um verstärkt zu **privaten Investitionen** zu motivieren. Hierfür müssen dann aber auch alle Vorhaben, die das kommunale Einver-

ständnis oder planungsrechtliche Entscheidungen der Kommune erfordern, vor dem Hintergrund der kommunalen Zielsetzungen und damit vor dem Hintergrund der im ISEK dokumentierten Zielsetzungen **bewertet** werden. Dies erfordert eine entsprechende Präsenz der Inhalte des ISEK und ihre Anwendung als **Bewertungsmaßstab sowie als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage im kommunalen Gremium**. Bereits während des Erarbeitungsprozesses wurde dem

ISEK eine hohe **Präsenz bei der Bewertung unterschiedlicher Maßnahmen** eingeräumt. Insbesondere die Möglichkeiten der Nachnutzung des Altobjektes des Netto-Marktes wurden der Zielvorstellung einer funktionsfähigen Stadtmitte angepasst und es wurde steuernd Einfluss genommen. Das ISEK erfüllt damit bereits die **Funktion als Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage**, allerdings noch ohne Verbindlichkeit bzw. ohne ein festgelegtes Vorgehen.

Eine entsprechende **formale Verankerung des ISEK als Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage** ist erst dann gegeben, wenn zu allen stadtentwicklungsrelevanten Vorhaben und Entscheidungen stets eine Bewertung des Sachverhaltes aus Sicht der Zielsetzungen des ISEK vorgenommen und dem Stadtrat als **Informations- bzw. Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage** vorgelegt wird.

Bestandsanalyse - Makrostandort



Aufgabe der Bestandsanalyse

Die Bestandsanalyse erfüllt zwei entscheidende Funktionen auf dem Weg zu einer strategischen Stadtentwicklungsplanung unter der Nutzung eines ISEK. Zum einen fördert sie die Einsicht in die Notwendigkeit von Veränderung: Erkennt man die aktuelle Situation und den aktuellen Handlungsbedarf als **Ergebnis der bisherigen Handlungsmuster** an, so wird deutlich, dass sich ohne eine Veränderung dieser Handlungsmuster auch keine Änderungen der künftigen Situation erwarten lassen.

Zum anderen schafft die Bestandsanalyse die **Basis für die zukünftige Entwicklungsrichtung**. Die Bewertung der Ausgangslage erfordert eine Beschäftigung mit den bisherigen Veränderungen sowie mit der gewünschten Zukunft. Dabei werden nicht nur aktuelle Schwächen und zukünftige Risiken identifiziert, sondern auch aktuelle Stärken und zukünftige Chancen. Hieraus ergeben sich die Ansatzpunkte für die Formulierung von Entwicklungszielen.

Überörtliche Betrachtung (Makrostandort)

Die großräumige Lage der Stadt Geiselhöring und die Raumstruktur, in die sie eingebunden ist, prägen ihre **Standortqualität und ihre Wettbewerbsposition**. Beide Faktoren, die eigene Standortqualität sowie die Wettbewerbsposition gegenüber den weiteren Kommunen der Region, beeinflussen die Entwicklungsmöglichkeiten, die sich der Stadt zukünftig bieten. So bestimmen sich beispielsweise aus der Verteilung der Bevölkerungsschwerpunkte in der Region sowie der Aus-

stattung und Erreichbarkeit der unterschiedlichen Zentren bereits im Wesentlichen das **Einzugsgebiet** der Stadt und die **Tragfähigkeit** des örtlichen Angebotes, das sich an die Endverbraucher richtet. Im Zuge der überörtlichen Betrachtung werden deshalb die Fragen beantwortet: Welche besondere Standortqualität hat die Stadt Geiselhöring innerhalb der Region und mit welchen Themen ist sie im interkommunalen Wettbewerb zu den übrigen zentralen Orten positioniert.

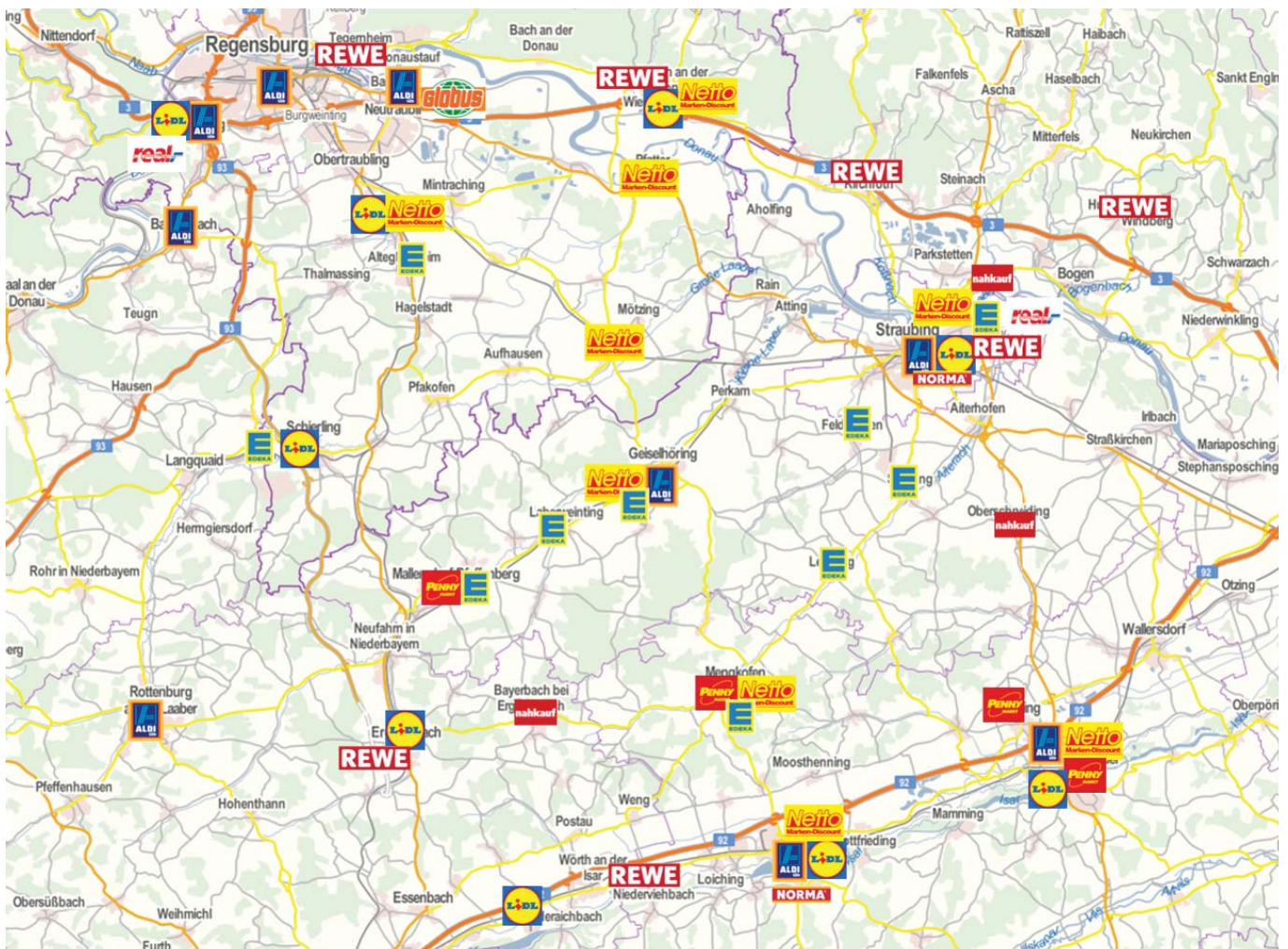
Raumstruktur

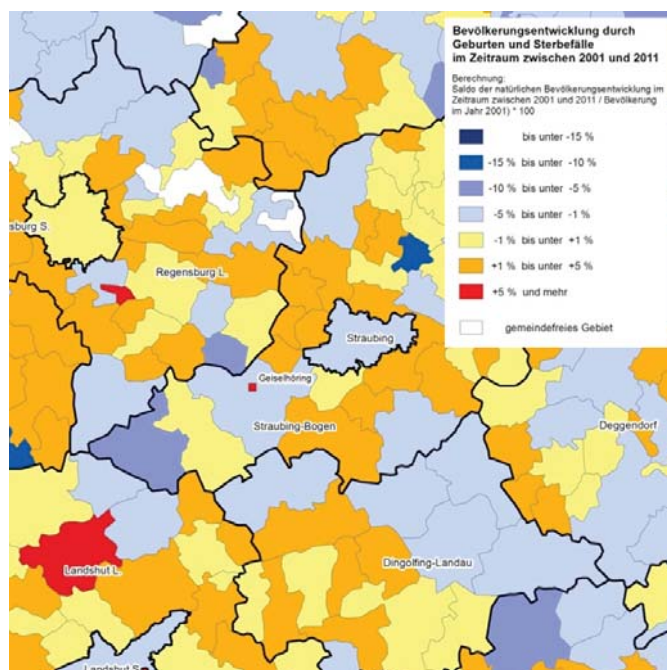
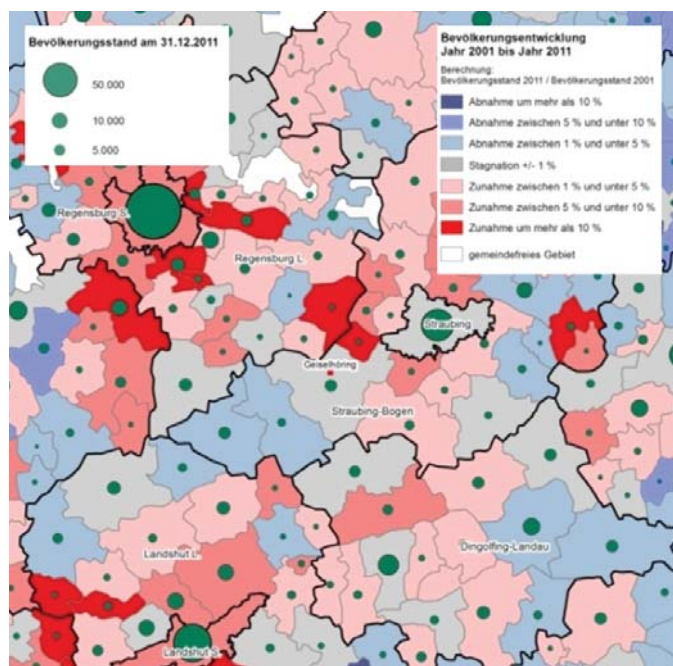
Die Stadt Geiselhöring lässt sich als Flächenkommune mit zahlreichen Ortsteilen charakterisieren. Sie liegt im strukturschwachen ländlichen Raum, der sich zwischen den drei Oberzentren Regensburg, Straubing und Landshut aufspannt. Für den sie umgebenden ländlichen Raum hat die Stadt als **Unterzentrum** eine besondere Versorgungsfunktion. Allerdings fällt das Einzugsgebiet der Stadt Geiselhöring für ein Unterzentrum vergleichsweise klein aus, da der Einflussbereich der umliegenden zentralen Orte höherer Stufe, zu denen das Oberzentrum Straubing sowie die Mittelzentren Mallersdorf-Pfaffenberg, Dingolfing, Landau und die Stadt Neutraubling zählen, das Einzugsgebiet der Stadt Geiselhöring deutlich eingrenzen. Dennoch besitzt die Stadt eine besondere **Versorgungsfunktion** für ihr ländlich

geprägtes Umland das auch ihre zahlreichen Ortsteile bzw. Dörfer umfasst. Fast 40% der Einwohner der Stadt Geiselhöring leben nicht am Hauptort selbst, sondern in einem ihrer Ortsteile. Ihrer **Versorgungsfunktion** wird die Stadt mit entsprechenden **zentralörtlichen Einrichtungen** im Bereich der Grundversorgung und Daseinsvorsorge (z.B. Lebensmittelmärkte, Schule, Seniorenzentrum, Labertalhalle, Freizeitinfrastruktur) gerecht. Administrativ ist die Stadt Geiselhöring dem Landkreis und auch der Arbeitsmarktreion Straubing zugeordnet. Im Gegensatz zu den Nachbarkommunen Perkam und Feldkirchen zählt die Stadt Geiselhöring siedlungsstrukturell allerdings nicht mehr zum Stadt-/Umlandbereich des Oberzentrums Straubing, wenn gleich gerade die Bewohner der in Richtung Straubing

gelegenen Dörfer Oberharthausen und Pönnig Nahversorgungsstandorte in der Stadt Straubing schneller erreichen als den Hauptort Geiselhöring. **Funktional** ist die Stadt Geiselhöring ebenfalls nicht eindeutig auf das Oberzentrum Straubing orientiert. Dies zeigen die Pendlerverflechtungen. So liegen **umfangreichere Auspendlerströme** sowohl in Richtung des Oberzentrums Straubing als auch in Richtung des Oberzentrums Regensburg vor. Allerdings ist die Erreichbarkeit des Oberzentrums Regensburg deutlich schlechter als die des Oberzentrums Straubing. Regensburg liegt wie Landshut außerhalb der 30-Minuten Isochrone und die Anbindung in Richtung dieser beiden Städte beruht im Wesentlichen auf dem Staatsstraßennetz. Die Bahnanbindung nach Regensburg ist mit einer

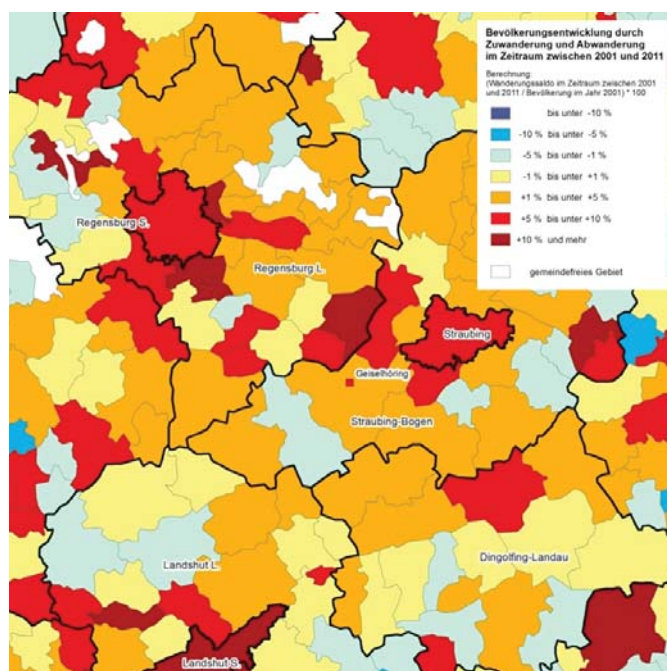
Fahrtzeit von ca. 90 Minuten unzureichend und auch nach Landshut beträgt die Fahrtzeit im Schienenverkehr ca. 40 Minuten. Die Stadt Straubing wird dagegen in lediglich ca. 20 Minuten sowohl im Straßenverkehr als auch im Schienenverkehr erreicht. Insgesamt befindet sich die Stadt Geiselhöring **abseits der bedeutenden Verkehrs- und Entwicklungsachsen** der Region. Aus ihrer räumlichen Lage und ihrer Anbindung an die umliegenden Zentren ergeben sich **zwei wesentliche Konsequenzen** für die Stadt Geiselhöring: Zum einen ist die lagebezogene Standortattraktivität der Stadt im Schwerpunkt von drei Oberzentren aufgrund von Erreichbarkeitsdefiziten wenig nutzbar. Zum anderen konkurriert die Stadt in ihrer überörtlichen Versorgungsfunktion mit dem Mittelzentrum Mallersdorf-Pfaffenberg.





Wanderungsgeschehen im Zeitraum 2003 bis 2013

Distanz/ Einzelpersonen	unter 15 Minuten	15 bis unter 30 Minuten	30 bis unter 45 Minuten	45 bis unter 60 Minuten	60 Minuten und mehr	gesamt
Einzelpersonen Zuzug	1.157	351	177	86	580	2.351
Einzelpersonen Fortzug	1.193	380	222	95	550	2.440
Einzelpersonen Bilanz	-36	-29	-45	-9	30	-89
Distanz/ Einzelpersonen nach Alter	unter 15 Minuten	15 bis unter 30 Minuten	30 bis unter 45 Minuten	45 bis unter 60 Minuten	60 Minuten und mehr	gesamt
Bilanz unter 25 Jahre	-91	-45	-21	-10	-20	-187
Bilanz 25 bis unter 45 Jahre	33	1	-12	-4	14	32
Bilanz 45 bis unter 65 Jahre	-38	11	-18	0	34	-11
Bilanz 65 Jahre und mehr	60	4	6	5	3	78



Demographie

Der aktuelle Bevölkerungsstand und die Altersstruktur der Bevölkerung sind Ergebnis der bisherigen **natürlichen Bevölkerungsentwicklung** durch Geburten und Sterbefälle sowie der **Wanderungsbewegung** durch Zuzüge und Fortzüge. Für die natürliche Bevölkerungsentwicklung lässt sich im Zeitraum der letzten zehn Jahre eine leicht negative durchschnittliche jährliche Wachstumsrate der Bevölkerungsentwicklung feststellen. Dementsprechend wäre die Entwicklung

des Bevölkerungsstandes der Stadt Geiselhöring **ohne die Berücksichtigung von Wanderungen dauerhaft rückläufig**. Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo fällt dagegen im Zeitraum zwischen 2001 und 2011 leicht positiv aus. Allerdings gilt dies nicht dauerhaft. Betrachtet man den Zeitraum zwischen 2003 und 2013, für den das Wanderungsgeschehen differenziert nach Altersgruppen untersucht wurde, ist auch insgesamt ein Wanderungsverlust ausmachen.

So verzeichnet die Stadt Geiselhöring im Zeitraum 2003 bis 2013 deutliche Wanderungsverluste in den Altersklassen der unter 25-Jährigen (Familien und Ausbildung) und auch in den Altersklassen der 45- bis unter 65-Jährigen. Einen starken Zuzug verzeichnet die Stadt in der Altersgruppe der über 65-Jährigen (Anziehungspunkt Alten- und Pflegeheim) und auch die Bevölkerung im Alter zwischen 25 und 44 Jahren nimmt durch Wanderung zu. **Räumliche Unterschiede**

de zeigen sich mit Wanderungsverlusten in die nähere und weitere Umgebung und Wanderungsgewinnen aus weiter entfernten Regionen. Insgesamt bleibt die Bevölkerungszahl der Stadt Geiselhöring im Zeitraum zwischen 2001 bis 2011 lediglich **stabil**, während die Bevölkerungszahl im Landkreis Straubing um 2,7 % zugenommen hat. Gleichzeitig weist die **Überalterung** der Stadt Geiselhöring im Landkreisvergleich einen überdurchschnittlichen Wert aus.

Prognose zum Bevölkerungsstand

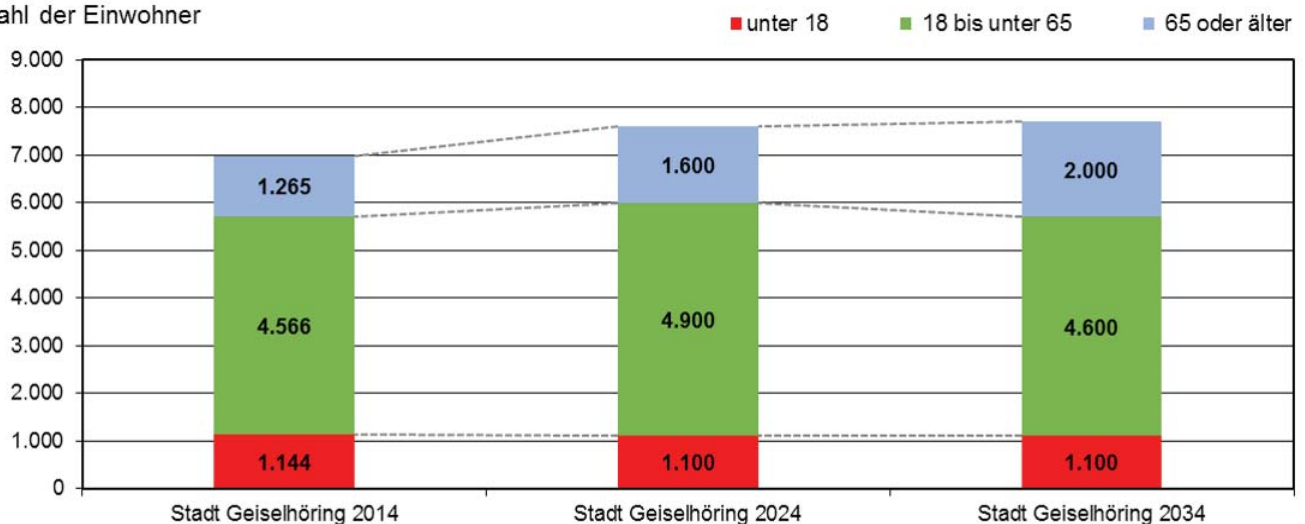
Die Entwicklung des Bevölkerungsstandes ist sowohl von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung als auch von den Wanderungen abhängig. Im Zuge einer **Bevölkerungsprognose** müssen zu beiden Faktoren Annahmen getroffen werden. Neben Erkenntnissen aus der bisherigen Entwicklung werden hierbei auch **demographische und raumstrukturelle Trends** berücksichtigt. Von Seiten der amtlichen Statistik liegt eine aktuelle Bevölkerungsprognose zum Basisjahr 2014 vor. Unter den dort getroffenen Annahmen wird bis zum Jahr 2034 ein weiteres **Bevölkerungswachstum** auf insgesamt 7.700 Einwohner prognostiziert (+ 10,0 %). Eine Zunahme verzeichnen nach dieser Prognose aber nicht alle Altersgruppen: So steht dem Bevölkerungsrückgang in den Altersklassen der unter 40-Jährigen eine Bevölkerungszunahme der über 39-Jährigen gegenüber. Im Einzelnen wird für die Altersgruppen der unter 18-Jährigen eine weitgehend stagnierende Tendenz (-1,8 %) erwartet sowie für die Altersgruppe der 18- bis unter 40-Jährigen eine

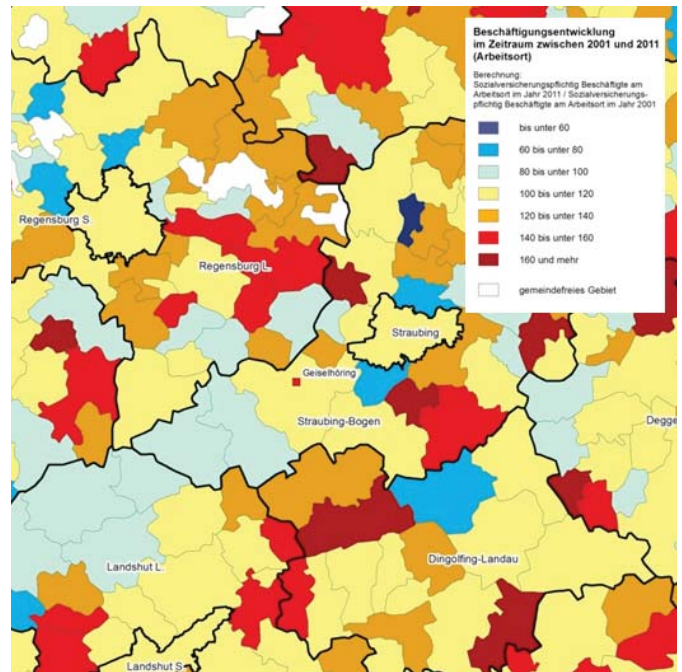
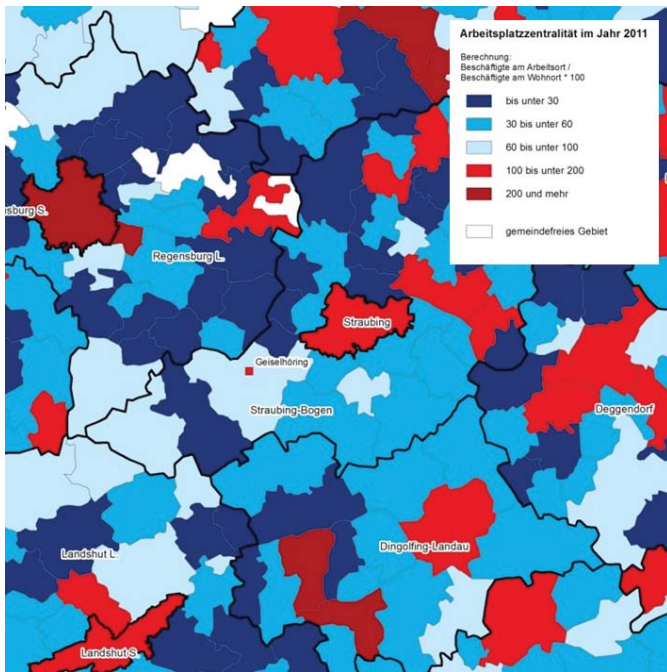
leicht sinkende Tendenz (-5,1 %). Dagegen wird für die Altersgruppe der 40- bis unter 65-Jährigen eine leichte und für die Altersgruppe der über 64-Jährigen eine sehr starke Zunahme um 56,2 % prognostiziert. In absoluten Zahlen entspricht dies einer **Zunahme der über 64-Jährigen um fast 800 Personen in den nächsten zwanzig Jahren**. Diese Entwicklungen sind Folge des demographischen Wandels und ergeben sich damit aus dem heutigen Altersaufbau der Bevölkerung der Stadt Geiselhöring. Sie sind aber auch Ergebnis von **veränderten Rahmenbedingungen**, die sich auf das Wanderungsgeschehen auswirken (z.B. Ausweisung von Baugebieten, Zuwanderung von Flüchtlingen). Deshalb sind Prognoseergebnisse immer als eine Entwicklung zu interpretieren, die in den Grundzügen so zu erwarten ist, aber durchaus situativen Änderungen unterliegen kann. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Anzahl und Struktur der Bevölkerung bringt **Herausforderungen und Chancen** für die Stadt Geiselhöring mit sich. Geiselhöring wird weiterhin an Bevölkerung

wachsen und bis zum Jahr 2034 insgesamt ca. 700 zusätzliche Bürger/innen hinzugewinnen. Diese benötigen sowohl adäquaten **Wohnraum**, als auch eine auf ihre Bedürfnisse ausgerichtete **Infrastruktur**. Gerade die Bürger/innen, die aus weiter entfernten Regionen zuziehen, haben keine Familie am Ort, weshalb auch die gesellschaftliche **Integration** ein wichtiges Aufgabenfeld der Stadt sein wird. In der Stadt Geiselhöring wird sich aber nicht nur die Bevölkerungszahl insgesamt verändern, sondern bedeutende neue Anforderungen werden vor allem aus den Verschiebungen in der **Bevölkerungsstruktur** entstehen. Die prognostizierte Zunahme der Bevölkerung in der Altersklasse der über 64-Jährigen bringt Anforderungen mit sich, die bei der Stadtentwicklungsplanung berücksichtigt werden müssen. So wächst mit dem **steigenden Seniorenanteil** auch die Anzahl an Personen, die nicht mehr erwerbstätig und in der Folge häufig ganztagig am Standort anwesend sind. Damit steigt der **Bedarf an Treffpunkten** und an besonderen Unterstützungs-

Koordinations- und Serviceleistungen, aber auch das Potenzial für die Mitwirkung und die Gestaltung des gesellschaftlichen Lebens. Darüber hinaus haben Senioren/innen - ebenso wie junge Erwachsene - ganz **spezifische Wohnraumanprüche**, die in der Stadtentwicklungsplanung berücksichtigt werden müssen. Neben der Altersgruppe der Senioren wird auch der Anteil der Personen zunehmen, die zwar noch im erwerbsfähigen Alter sind, deren Kinder aber nicht mehr im Elternhaus leben („**Empty Nesters**“). Diese Anspruchsgruppe bietet zum einen ein Potential für den lokalen Arbeitsmarkt, da die Bürger/innen, die sich bisher klassischerweise der Kindererziehung gewidmet haben, nach dem Auszug der Kinder wieder voll erwerbstätig sein könnten. Zum anderen haben die „**Empty Nesters**“ veränderte Bedürfnisse hinsichtlich der Freizeitgestaltung, da der tägliche Einbezug in Familienstrukturen fehlt. Auch hieraus speist sich das **Potenzial an Personen, die an der Gestaltung des gesellschaftlichen Lebens mitwirken können**.

Bevölkerungsstand
Anzahl der Einwohner





Wirtschaft

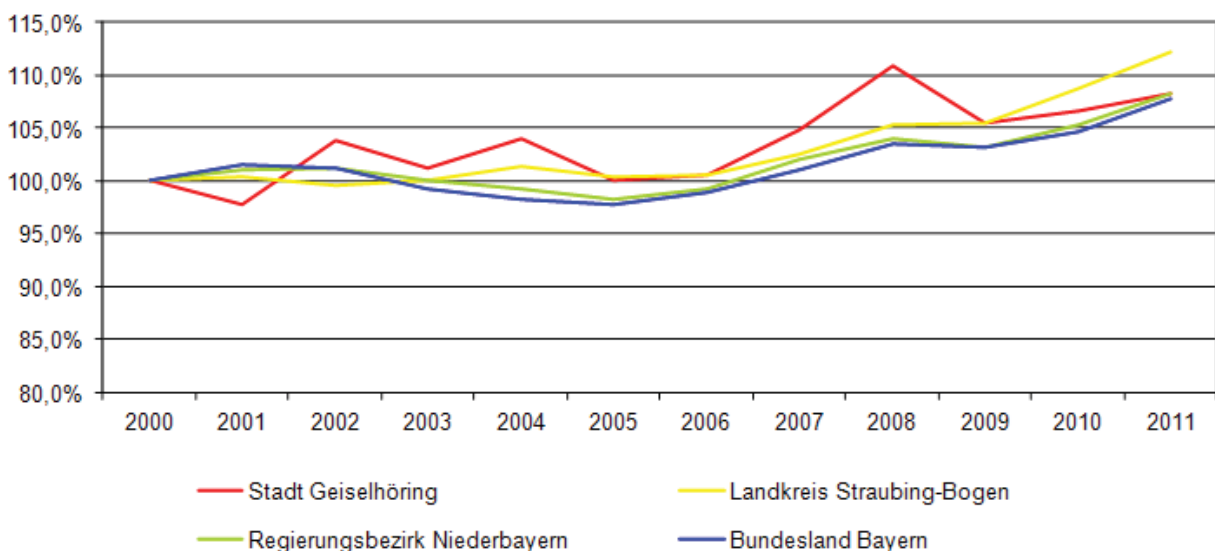
Die **Arbeitsplatzentwicklung** an einem Standort ist Resultat unterschiedlicher Komponenten. Arbeitsplätze gehen verloren, wenn Unternehmen schließen oder sich verkleinern müssen. Dagegen entstehen Arbeitsplätze neu, wenn Unternehmen wachsen oder neu gegründet werden. Im Analysezeitraum der Jahre 2000 bis 2011 war die **Arbeitsplatzentwicklung** am Standort Geiselhöring mit einem **Wachstum** von ca. 8 % eher verhalten und bleibt insgesamt auch hinter der

Entwicklung des gesamten Landkreises Straubing-Bogen zurück. Dies gilt auch für die **Beschäftigungsentwicklung** am Wohnort Geiselhöring, die zwar ebenfalls mit einer Zunahme von ca. 7 % im Zeitraum 2000 bis 2011 positiv ausfällt, aber im gesamten Betrachtungszeitraum stets hinter der Beschäftigtenentwicklung des Landkreises Straubing-Bogen zurückbleibt. Damit wächst die Arbeitsplatzzahl in Geiselhöring etwas stärker als die Anzahl der Beschäftigten, die in Gei-

selhöring wohnen. Konsequenz dieser Entwicklung ist, dass der **Einpendleranteil** zunimmt, woraus sich eine positive Perspektive für eine verstärkte Entwicklung der Wohnbevölkerung durch Zuzug ergibt. Insgesamt fallen sowohl der Auspendleranteil als auch der Einpendleranteil eher unterdurchschnittlich aus. Dabei hat der negative **Pen-sersaldo** seit dem Jahr 2008 weiter zugenommen, und die positive Arbeitsplatzentwicklung in Geiselhöring geht mit einem steigenden

Einpendleranteil einher, was zu einer steigenden **Arbeitsplatzzentralität** führt. Die Stadt Geiselhöring zählt innerhalb des Landkreises Straubing-Bogen bereits zu den Kommunen mit einer überdurchschnittlichen Arbeitsplatzzentralität, was auch die Funktion der Stadt als Versorgungsstandort und Zentrum im ländlichen Raum stärkt. **Gewerbe-flächen** als Grundlage für eine weiter positive Wirtschaftsentwicklung sind in der Bauleitplanung bereits gesichert.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort
Indexdarstellung 2000 = 100



Stadtmitte

Mischnutzung

Der Gebäudetyp Wohn- und Geschäftsgebäude ist charakteristisch für eine Stadtmitte und eines der Kriterien, anhand derer die Stadtmitte **räumlich-funktional** abgegrenzt werden kann. In der Stadtmitte tragen diese Gebäude traditionell neben der Wohnfunktion die Nutzungen Einzelhandel, Gastronomie und sonstige Dienstleistungen. Auch in der Stadt Geiselhöring ist die Mehrzahl dieser Nutzungen in Wohn- und Geschäftsgebäuden

vorzufinden. Der räumliche Schwerpunkt dieser Nutzungen und der Wohn- und Geschäftsgebäude befindet sich vom Stadtplatz ausgehend entlang der übergeordneten Straßen, die Geiselhöring mit den zentralen Orten Dingolfing, Straubing, Landshut und Regensburg verbinden. Der Bereich von der Brauerei Erl bis zur Kirche St. Jakob sowie von der Laabertalhalle bis zur Kreuzung Landshuter Straße und Regensburger Straße ist der **funktionale Kern** der Stadt Geiselhöring.



Funktionsfähigkeit der Stadtmitte

Die Funktionsfähigkeit einer Stadtmitte lässt sich anhand von drei Funktionen bestimmen, in denen sie sich vom übrigen Siedlungskörper unterscheidet. Zunächst sollte die Stadtmitte eine besondere **gestalterisch-/wahrnehmungsbezogene Funktion** innehaben, was Bausteine wie Orientierung, Identität und Repräsentativität betrifft. In diesen Themen zeigt sich zwar eine gute Ausgangssituation da symbolträchtige und repräsentative Einrichtungen wie Kirche, Gasthaus und

Rathaus die Stadtmitte prägen und die Gebäude und Plätze der Stadtmitte auch eine besondere architektonische und städtebauliche Wahrnehmbarkeit erzeugen, allerdings trüben zahlreiche Leerstände das optische und vitalitätsbezogene Erscheinungsbild. In der zweiten, der **ausstattungsbezogenen Funktion** ist der Besatz der Stadtmitte entscheidend. Hier lässt sich zunächst feststellen, dass die Stadtmitte eine ausgesprochen hohe Multifunktionalität besitzt, da

sich Einrichtungen aus ganz unterschiedlichen Bereichen in der Stadtmitte befinden oder unmittelbar an die Stadtmitte angelagert sind. (Informations- und Bildungsfunktion: Grund- und Mittelschule; Freizeit-, Erholungs- und Erlebnisfunktion: Labertalhalle, Hallenbad; Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Servicefunktion: Rathaus, Alten- und Pflegeheim, Kindergarten; Versorgungs- und Konsumfunktion: Einzelhandel, Tankstelle) Allerdings ist gerade die Grundversorgungsfunktion,

die durch Lebensmittel- und Drogeriemärkte erfüllt wird, außerhalb der Stadtmitte am Ortsrand platziert. Gerade diese Einrichtungen schaffen aber Besuchsanlässe und generieren Frequenz, wovon der gesamte Standort Stadtmitte profitieren könnte. Deutliche Defizite zeigt die Stadtmitte zudem in der dritten, der **nutzungsbezogenen Funktion**. So ist die Qualität für Nutzungen wie Treffpunkt und Aufenthalt unzureichend und ergänzende Besuchsanlässe fehlen.

Einzelhandel

Im Bereich Einzelhandel sind für Städte der Größe von Geiselhöring zwei Anforderungen relevant. So gilt es zum einen, über einen Besatz mit modernen Lebensmittel- und Drogeriemärkten die **Kaufkraft** der eigenen Bevölkerung aber auch die der Bevölkerung der Ortsteile und der kleineren Nachbarkommunen zu **binden**. Aus dem so generierten **Marktvolumen** bestimmt sich die Tragfähigkeit von ergänzenden Angeboten in Geiselhöring. Zum anderen gilt es un-

ter der Zielsetzung einer funktionsfähigen Stadtmitte **örtliche Standortkonkurrenz** zwischen Stadtmitte und Ortsrand zu **vermeiden** und Besuchsfrequenz und Kopplungsmöglichkeiten in der Stadtmitte zu erhalten. Da aber der Flächenbedarf der Lebensmittelmärkte oft nur außerhalb der Stadtmitte zu erfüllen ist, entstehen Grundversorgungszentren oft am Ortsrand. Als frequenzstarke Standorte reichen diese anschließend Besatz an, während die Stadtmitte Frequenz verliert.

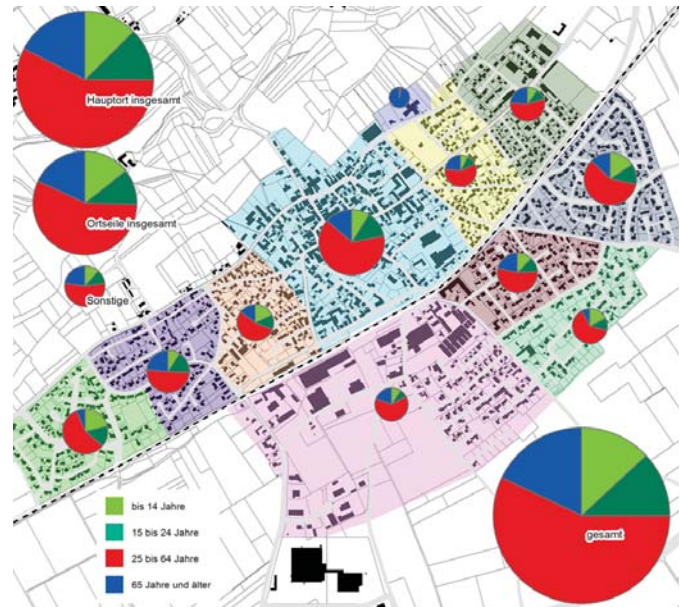


Wohnen

Wohnstruktur

Der langgestreckte Siedlungskörper des Hauptortes Geiselhöring wird westlich und östlich der Stadtmitte einheitlich von Wohngebieten bestimmt. Allerdings zeigen diese Wohngebiete eine unterschiedliche Altersstruktur ihrer Bewohnerschaft. Die Wohngebiete, in denen die über 65-Jährigen Bewohner einen Anteil von etwa 25% aufweisen, liegen östlich der Stadtmitte und nördlich der Bahnlinie. Aber auch die Wohngebiete im Umfeld

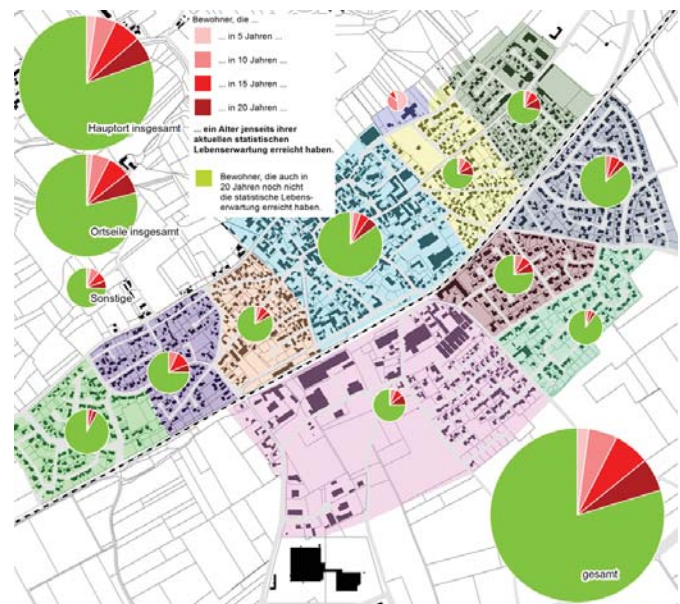
von Mozartstraße und Herderstraße verzeichnen höhere Anteile älterer Bevölkerung. Diese Wohngebiete besitzen auch den höchsten **Wiederbesetzungsbedarf** bezogen auf die Anzahl der Gebäude, die aufgrund der demographischen Entwicklung innerhalb der nächsten 20 Jahre leer fallen werden. Die **Revitalisierung** dieser Wohngebiete gelingt dann am besten, wenn sie sowohl im örtlichen, als auch im überörtlichen Wettbewerb über eine **hohe Wohnqualität** verfügen.



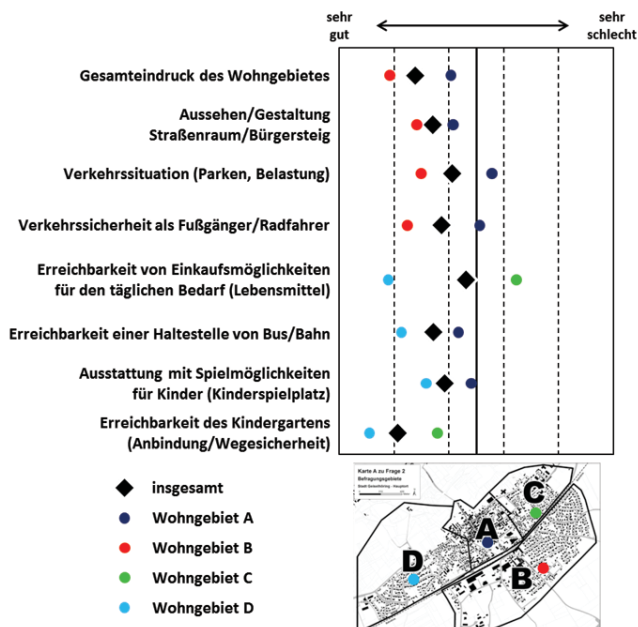
Wohnqualität

Aktuell bewerten die Bürgerinnen und Bürger den **Gesamteindruck** der Wohngebiete insgesamt als gut, lediglich die Bewohner der Stadtmitte geben eine deutlich schlechtere Bewertung ab. Verantwortlich dafür sind u.a. die Verkehrssituation und Verkehrsanbindung der Stadtmitte sowie die Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten und die Infrastruktur für Kinder. Positiv hebt sich lediglich die Erreichbarkeit der Schule ab. Auch insgesamt werden verkehrsbezogene Themen sowie die Erreichbarkeit

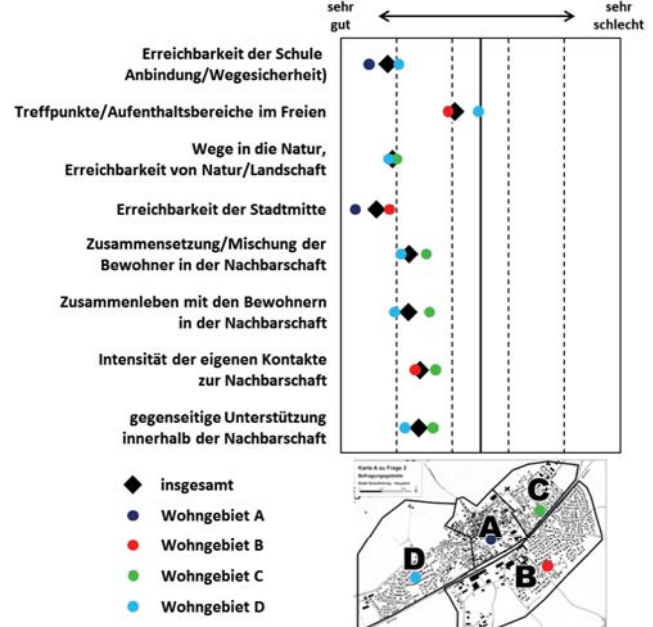
der Lebensmittelmärkte je nach Wohngebiet sehr unterschiedlich bewertet. Über alle Wohngebiete hinweg sind Defizite bei den Aspekten „Ausstattung mit **Spielmöglichkeiten** für Kinder“ sowie „**Treffpunkte** im Freien“ auszumachen. Dagegen wird die „Erreichbarkeit der Schule“ sehr gut bewertet und auch der Zugang in die Landschaft wird über alle Wohngebiete positiv bewertet. Alle sozialen Aspekte des Zusammenlebens werden über alle Wohngebiete ebenfalls positiv bewertet.



Zufriedenheit mit dem Wohngebiet/Wohnumfeld



Zufriedenheit mit dem Wohngebiet/Wohnumfeld



Wohn- und Lebensqualität

Die Bewertung der Wohn- und Lebensqualität durch die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Geiselhöring zeigt die subjektiv wahrgenommenen Stärken und Defizite der Stadt als Wohnstandort.

Versorgungssituation

Die Ausstattung der Stadt mit Anbietern zur Abdeckung des **Grundbedarfs** hat sich in den letzten Jahren deutlich verbessert. Dies wird von den Bürgern/innen positiv bewertet und führt zu einer stärkeren Kaufkraftbindung in der Stadt. Rückläufig hat sich allerdings die Kaufkraftbindung in den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs wie Bekleidung, Schuhe, Hausrat, Sportartikel und Elektroartikel entwickelt. Hierunter sowie unter dem fehlenden Grundversorgungsangebot leidet die **Stadtmitte** nicht nur in der Funktion als Handelsstandort, sondern auch in der Funktion als Wohnstandort.

Stadtplatz

Der Stadtplatz ist zwar ein wichtiger Identifikationspunkt für die Bürger/innen, er weist aber deutliche Defizite auf, die seine Funktionsfähigkeit und

Attraktivität stören. Neben der **Verkehrsbelastung**, die die Atmosphäre insgesamt stört, sind es auch die **fehlende Verweil- und Aufenthaltsqualität** sowie der zu geringe Besatz mit attraktiven Geschäften, mit Gastronomie und attraktiven Freisitzbereichen, die sich negativ auswirken.

Infrastruktur

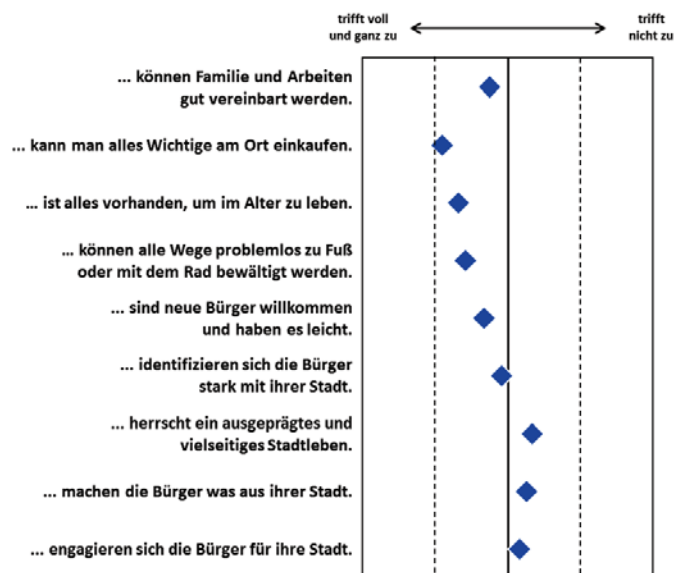
Positiv fallen den Bürgern/innen Verbesserungen in der Ausstattung und Qualität der sozialen Infrastruktur (Kindergarten und Seniorenheim) sowie in Teilen der Freizeitinfrastruktur (Bade- stelle) auf. Handlungsbedarf wird bei der Weiterentwicklung der **Gesundheitsinfrastruktur** (Fachärzte) sowie der **Freizeitinfrastruktur** in den Bereichen Gastronomie und Außengastronomie sowie Kultureinrichtungen gesehen.

Lebensqualität

Der Stadt wird eine hohe Lebensqualität für **Familien und Senioren** zugesprochen, wobei aber Treffpunkte fehlen. Entwicklungsbedarf besteht bei der Attraktivität der Stadt für junge Menschen.

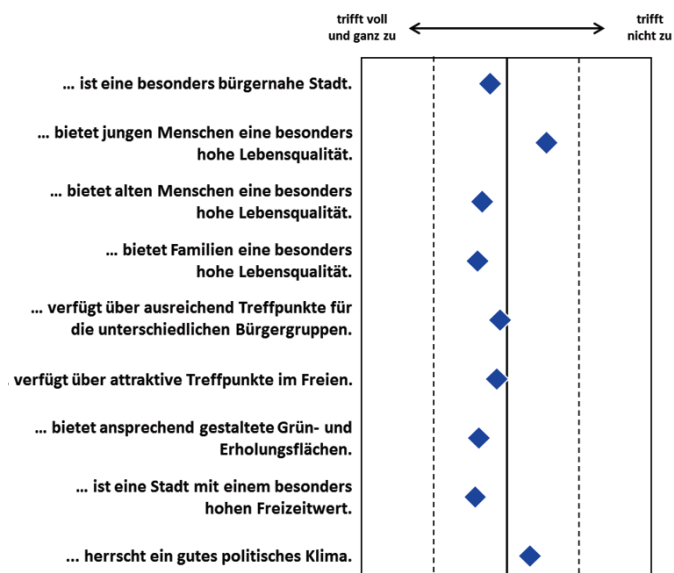
Lebensqualität in der Stadt Geiselhöring

In der Stadt Geiselhöring...

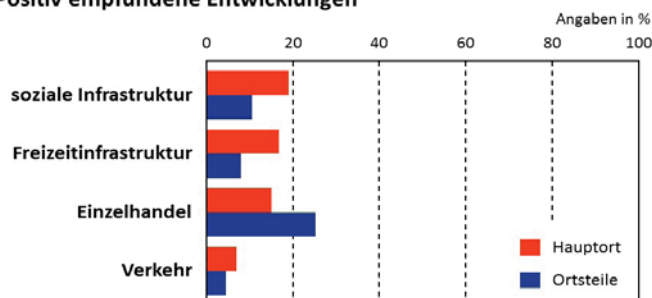


Lebensqualität in der Stadt Geiselhöring

In der Stadt Geiselhöring...



Positiv empfundene Entwicklungen



Negativ empfundene Entwicklungen

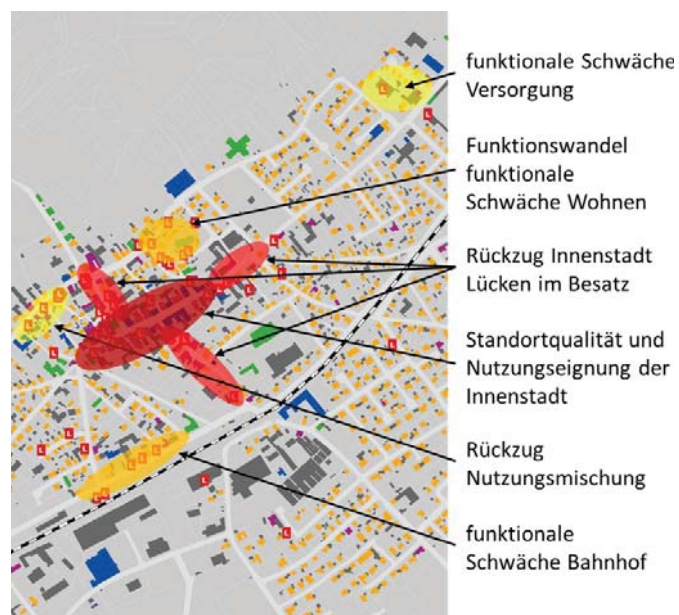
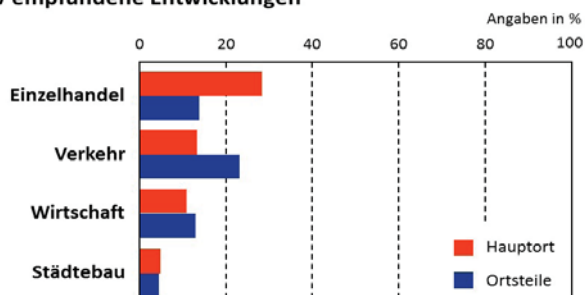


Image und Perspektiven

Image

Das Image der Stadt Geiselhöring bei den eigenen Bürger/innen zeigt nur bei wenigen Imagekomponenten eine deutliche Ausprägung hin zu einer der positiven bzw. negativen Eigenschaften der abgefragten Eigenschaftspaare. In Richtung der negativ besetzten Eigenschaften fällt die Zuordnung lediglich auf die Aspekte „nüchtern“ und „altmodisch“ sowie „eintönig“ und „austauschbar“. Trotz der geringen Anzahl der negativ besetzten Aspekte kann durch deren Existenz aber dennoch eine positive **Standortentscheidung** für den Standort Geiselhöring - insbesondere bei jungen Menschen - gehemmt werden. Positiv besetzte Imagekomponenten, die der Stadt zugesprochen werden, sind die Eigenschaften „überschaubar“, „gepflegt“ und „traditionsreich“ sowie „familiär“ und „sicher“. Diese Imagekomponenten deuten auf die besondere Eignung der Stadt als **Wohnstandort für Familien** hin. Dies wird durch die der Stadt ebenfalls zugesprochenen Imagekomponenten in Bezug auf das Zusammenleben im Ort („freundlich“, „heiter“, „sym-

pathisch“) noch verstärkt.

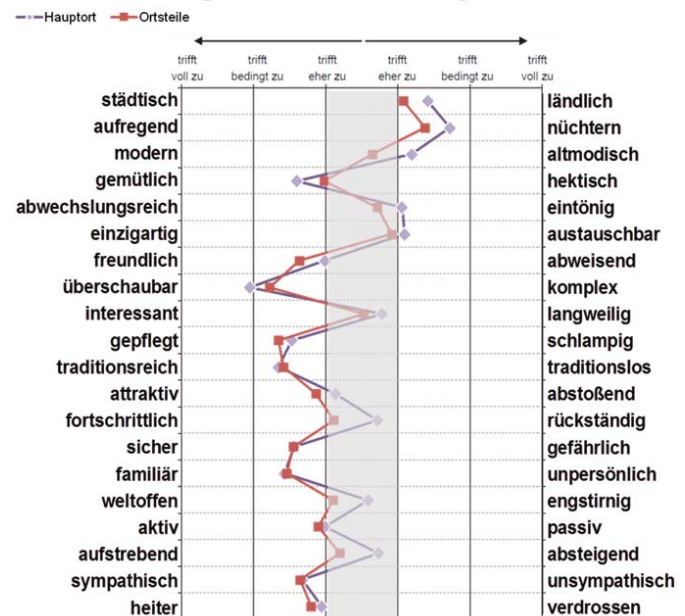
Perspektiven

Vor dem Hintergrund ihrer persönlichen Bedürfnisse stuften über 67 % der Bürger/innen die **aktuelle und erwartete zukünftige Wohn- und Lebensqualität** in Geiselhöring als gut ein (Typ I). Im interkommunalen Vergleich ist dies ein leicht unterdurchschnittlicher Wert. Die junge Bevölkerung (bis 21 Jahre) bewertet die zukünftige Entwicklung der Wohn- und Lebensqualität am Standort aber deutlich negativer als die älteren Altersgruppen. Hier spiegelt sich wieder, dass Imagekomponenten wie „modern“ oder „attraktiv“ der Stadt bisher nicht zugesprochen werden.

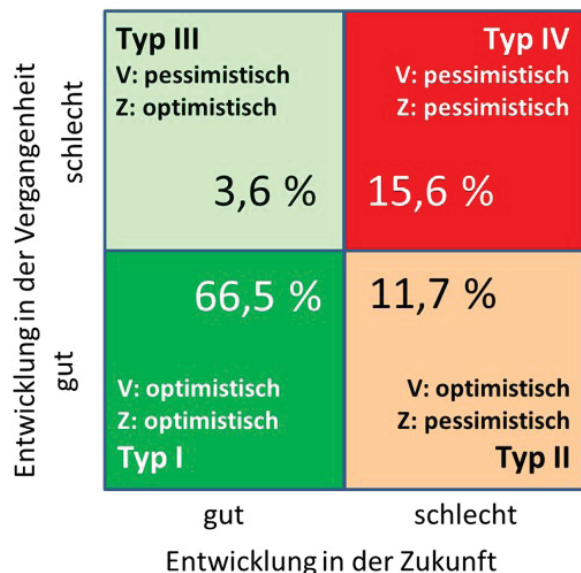
Handlungsbedarf

Die wichtigsten Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung der Stadt bilden aus Sicht der Bürger/innen **stadtmittenbezogene Aspekte** wie die Verbesserung der Verkehrssituation und die Belebung des Stadtplatzes. Darüber hinaus werden auch Aspekte zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation und der Beschäftigungsperspektiven genannt.

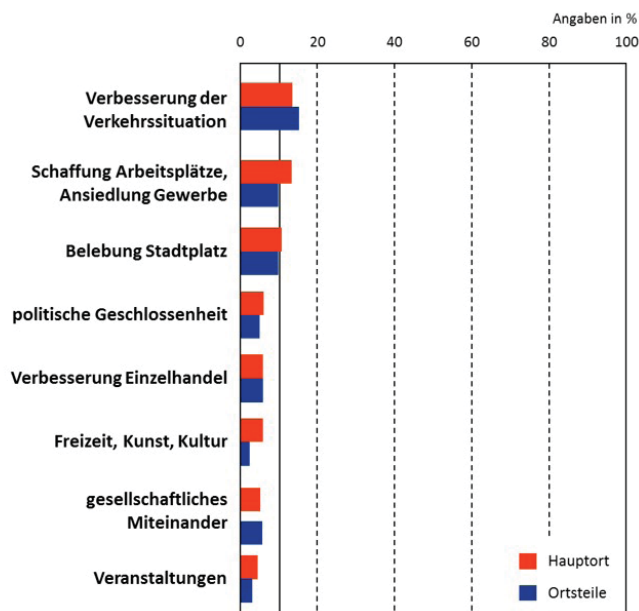
Charakterisierung der Stadt Geiselhöring



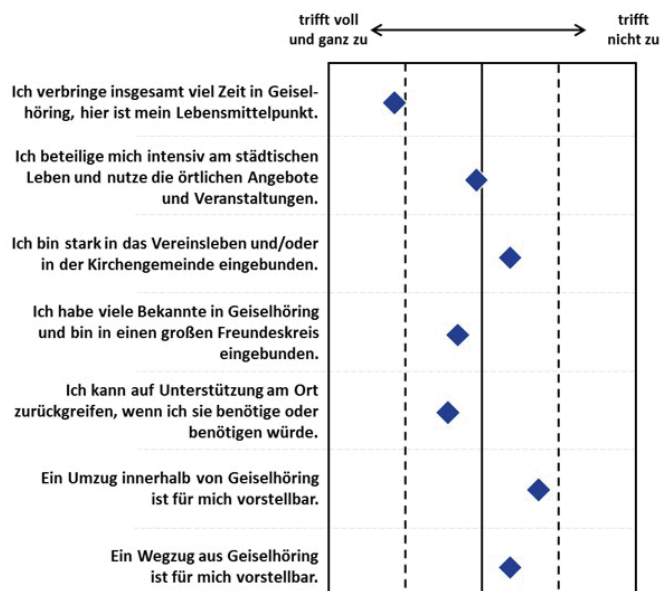
Einschätzung zur Wohn- und Lebensqualität



Ansatzpunkte für die Imageentwicklung



Einbindung



Fazit der Bestandsanalyse

Überörtliche Perspektive: Stärken -Schwächen - Chancen - Risiken (SWOT Analyse)

Stadt Stärken

Stärken des Makrostandortes Geiselhöring sind lage- oder ausstattungsbezogene Standorteigenschaften, die einen Standortvorteil im interkommunalen Wettbewerb oder für bestimmte Zielgruppen bzw. Entwicklungen bieten.

Stärken

- zentralörtliche Funktion als Unterzentrum und Versorgungsstandort für die eigenen Ortsteile und die ländlichen Umlandkommunen
- Knotenpunkt im räumlichen Filialnetz der frequenzgenerierenden Lebensmittel- und Drogeriemärkte
- stabile Entwicklung der Bevölkerungszahl und Wanderungsgewinne
- ausreichende Distanz zum Oberzentrum Straubing als Voraussetzung für eine eigenständige Zentralität und Entwicklung

Stadt Schwächen

Schwächen des Makrostandortes Geiselhöring sind lage- oder ausstattungsbezogene Standortdefizite, die einen Standortnachteil im interkommunalen Wettbewerb oder für bestimmte Zielgruppen bzw. für die künftige Entwicklung bedeuten.

Schwächen

- Sogwirkung des Oberzentrums Straubing und Konkurrenzsituation in der zentralörtlichen Bedeutung zu Mallersdorf-Pfaffenberg
- kleines Einzugsgebiet mit wenig Mantelbevölkerung und Strukturschwäche des Umlandes
- rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung
- keine Teilhabe am Suburbanisierungsprozess des Oberzentrums Straubing
- Überalterung und stagnierende Bevölkerungszahl
- Defizite als Unternehmensstandort im harten Standortfaktor der Verkehrserschließung und der Erreichbarkeit der Oberzentren Straubing, Regensburg und Landshut
- Defizite als Wohnstandort für Pendler der Arbeitsmarkregion Straubing beim harten Standortfaktor der Verkehrserschließung

Stadt Chancen

Chancen beziehen sich nicht auf lage- oder ausstattungsbezogene Gegebenheiten, sondern thematisieren Optionen und Potenziale für die künftige Entwicklung im Sinne von positiven Rahmenbedingungen, die erschlossen bzw. genutzt werden können.

Chancen

- Etablierung einer eigenständigen Standortqualität in Abgrenzung zum Oberzentrum und den Ortsteilen sowie Umlandkommunen
- Entwicklung eines besonderen Images als Wohnstandort
- Forcieren der Zuwanderung und der Wahrnehmbarkeit in der Region als Wohnstandort mit Zentralität
- Ansprache der Nachfrage aus Suburbanisierungsprozessen in Straubing, Landshut und Regensburg
- Wahrnehmbarkeit/Präsenz als Gewerbestandort im Standortsuchraum Straubing, Regensburg, Landshut
- Direktansprache von Branchen bzw. Unternehmen, für die eine besondere Standorteignung besteht
- zeitliche Verkürzung der Pendeldistanz durch verbesserte Anbindung
- Ausweitung der zentralörtlichen Funktion auf weitere Bereiche

Stadt Risiken

Risiken sind lage- oder ausstattungsbezogene Hemmnisse und Gefahren für die künftige Stadtentwicklung im Sinne von negativen Rahmenbedingungen oder Trends, die vermieden werden sollen oder auf die durch gezielte Anpassung reagiert werden muss.

Risiken

- Ausbleiben der prognostizierten Wanderungsgewinne und durchschnittliche statt überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung
- reiner Preis-Distanz Wettbewerb bei der Zuwanderung
- Verlust/Rückgang der Zentralität und der Funktion als Versorgungszentrum für die Ortsteile und das enge Umland (Einzelhandelszentralität)
- Rückgang der Arbeitsplatzzentralität
- verstärkte Sogwirkung des Oberzentrums Straubing

Örtliche Perspektive: Stärken -Schwächen - Chancen - Risiken (SWOT Analyse)

Hauptort Stärken

Stärken des Hauptortes Geiselhöring sind struktur- oder ausstattungsbezogene Standorteigenschaften, die einen Standortvorteil bzw. eine besondere Eignungsqualität für bestimmte Nutzungen, Zielgruppen bzw. Entwicklungen bieten.

Hauptort Schwächen

Schwächen des Hauptortes Geiselhöring sind struktur- oder ausstattungsbezogene Standortdefizite, die einen Standort- bzw. Eignungsnachteil für bestimmte Nutzungen, Zielgruppen oder für die künftige Entwicklung bedeuten.

Hauptort Chancen

Chancen beziehen sich nicht auf struktur- oder ausstattungsbezogene Gegebenheiten, sondern thematisieren Optionen und Potenziale für die künftige Entwicklung im Sinne von positiven Rahmenbedingungen, die erschlossen bzw. genutzt werden können.

Hauptort Risiken

Risiken sind Hemmnisse und Gefahren für die künftige Stadtentwicklung im Sinne von negativen Rahmenbedingungen oder Trends bzw. ungewollte Entwicklungen, die vermieden werden sollen oder auf die durch gezielte Anpassung reagiert werden muss.

Stärken

- räumlich-funktionale Grundstruktur des Hauptortes mit deutlicher Konzentration der zentralen Einrichtungen auf das Areal der erweiterten Stadtmitte
- Wohnbauflächen- und Gewerbeflächenpotenzial bei eigener Flächenverfügbarkeit der Stadt Geiselhöring (Gewerbeflächen)
- Ausstattung und Bindungsquoten im Einzelhandel im Bereich des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)
- Zufriedenheit der Bevölkerung mit der Wohnqualität in den Wohngebieten und der Wohnstandortqualität insgesamt
- positive Wahrnehmung der Veranstaltungen und Infrastrukturausstattung durch die Bevölkerung
- Wahrnehmung der besonderen Wohnqualität der Stadt Geiselhöring für Familien und für Senioren
- Zuschreibung der Imagekomponenten „heiter“ und „sympatisch“ durch die Bevölkerung

Schwächen

- hoher Anteil der Gesamtbevölkerung lebt in den Ortsteilen
- Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche im Freien in den Wohngebieten fehlen
- Wahrnehmung der Standortqualität in den Bereichen Gastronomie (bayerisch, jung, draußen), Gesundheit (Fachärzte), Einzelhandel (Zentrum) und Freizeit (Sportangebot außerhalb der Vereine) ist verbesserungsbedürftig
- Infrastruktur und Aktivität im Bereich des gesellschaftlichen/kulturellen Lebens ist unzureichend
- Bereiche Stadtleben, Aktivität und Engagement der Bürgerinnen und Bürger sowie das politische Klima werden negativ wahrgenommen
- umfangreiche pessimistische Einstellung zur künftigen Wohn- und Lebensqualität in Geiselhöring
- Zuschreibung der Imagekomponenten „eintönig“, „austauschbar“ und „nüchtern“

Chancen

- stärkere Bindung der Bevölkerung der Ortsteile an den Hauptort
- Entwicklung der Stadt zum gesamtstädtischen Treffpunkt
- zielgruppenorientierte Produkt- und Imageentwicklung als Wohnstandort mit Entwicklung und Darstellung der besonderen Wohnqualität der Stadt Geiselhöring gegenüber den dörflichen Umlandorten
- Produktentwicklung zur Stadt Geiselhöring und Vermarktung der Stadt Geiselhöring
- aktive Angebotsentwicklung und Organisation des gesellschaftlichen und kulturellen Lebens in der Stadt Geiselhöring
- Aktivierung der Bürger/innen für die Stadtentwicklung und Beteiligung der Bürger/innen an der Stadtentwicklung

Risiken

- Verlust zentralörtlicher Funktionen (Schule) und damit Verlust von Besuchsanlässen
- Verlust der Versorgungsfunktion (Einzelhandel, Medizin) für das Umland und damit Rückgang der Zentralität
- dauerhaft negative Imagewirkung des Erscheinungsbildes des Stadtplatzes und der Durchfahrtsstraßen
- Ausbleiben von Veränderungen im Rollenverständnis der Stadt und in der Organisationsstruktur der Stadtentwicklungsplanung
- Minderung der Standortqualität von Entwicklungsflächen.
- fehlendes Gestaltungsinteresse auf Seiten der Bürger/innen

Perspektive der Stadtmitte: Stärken -Schwächen - Chancen - Risiken (SWOT Analyse)

Stadtmitte Stärken

Stärken der Stadtmitte
Geiselhöring sind räumliche oder ausstattungsbezogene Standorteigenschaften, die zur Funktionsfähigkeit der Stadtmitte positiv beitragen und eine besondere Qualität oder Eignung für bestimmte Nutzungen oder Zielgruppen bieten.

Stärken

- Stellung als eindeutiges örtliches Zentrum
- städtebauliche Substanz und städtebauliches Potenzial
- Nachverdichtungspotential
- hohe räumliche Qualität am Stadtplatz
- Baukultur und architektonische Identität
- wertvolle innerstädtische Grünstrukturen.
- multifunktionaler Besatz

Stadtmitte Schwächen

Schwächen der Stadtmitte
Geiselhöring sind räumliche oder ausstattungsbezogene Standortdefizite, die die Funktionsfähigkeit der Stadtmitte stören und ein Hemmnis für bestimmte Nutzungen oder die künftige Entwicklung bedeuten.

Schwächen

- Leerstand als Kennzeichen von Funktionschwäche sowie Sanierungsstau südlich und nördlich des Stadtplatzes
- fehlende Barrierefreiheit innerhalb der Stadtmitte
- Gestaltqualität der Platzflächen in der Stadtmitte
- Vernetzung/Fußwege in Ost-West-Richtung
- Außengestaltung einiger Fassaden und einiger Schaufenster in der Stadtmitte
- Belastung der Aufenthaltsqualität durch den fließenden und ruhenden Verkehr
- fehlende Außengastronomie und Außenveranstaltungen, unzureichende Marktfunktion
- Stellplatzangebot am Standort
- Frequenzbringer ist der Durchgangsverkehr
- keine Magnetbetriebe aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich

Stadtmitte Chancen

Chancen beziehen sich nicht auf räumliche oder ausstattungsbezogene Standorteigenschaften der Stadtmitte, sondern thematisieren Optionen und Potenziale der künftigen Entwicklung, um die Funktionsfähigkeit der Stadtmitte zu verbessern.

Chancen

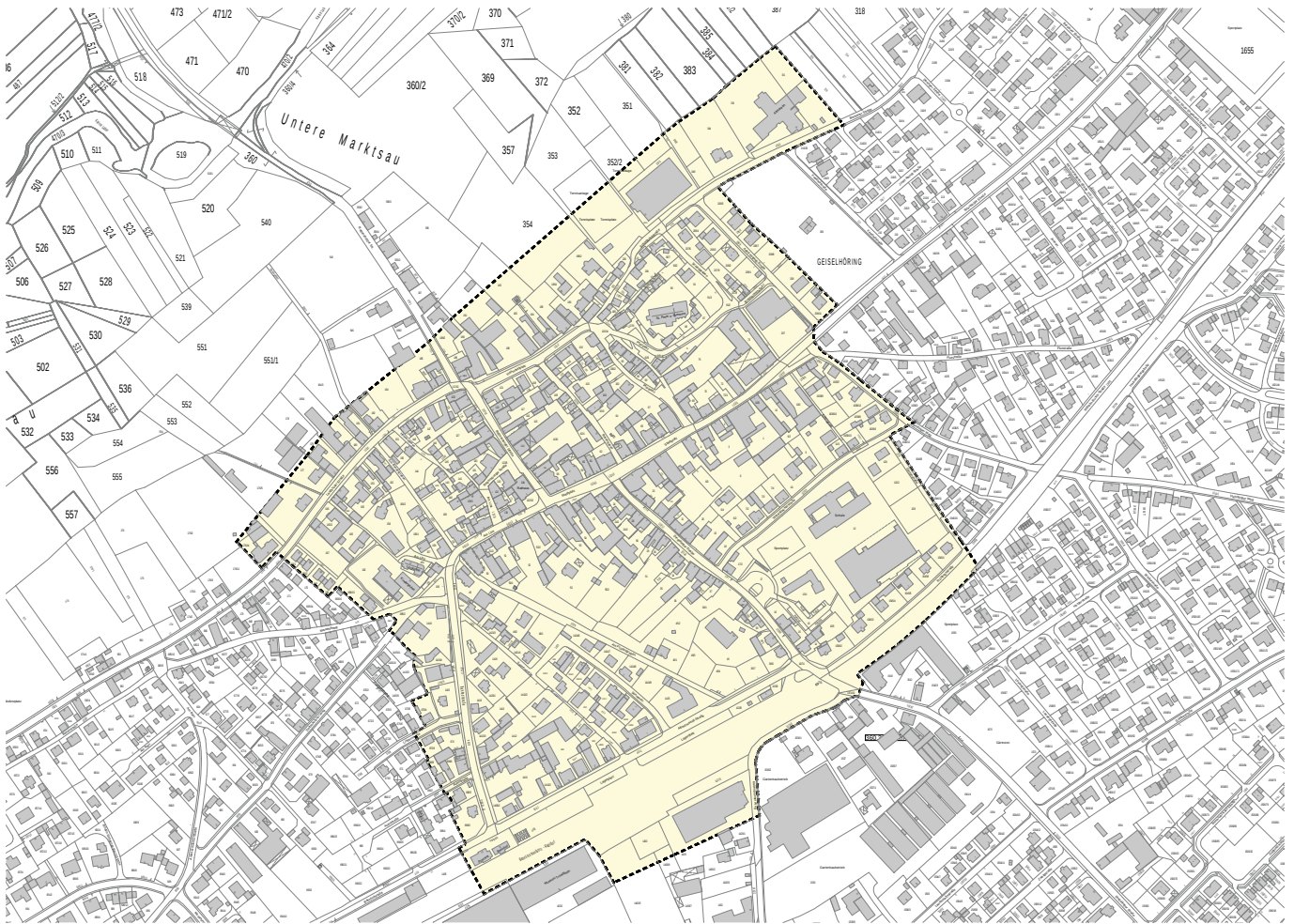
- Etablierung neuer Funktionen im Freizeitbereich und neuer Einkaufs-/Versorgungsangebote
- Erhöhung der Kopplungsquote der Stadtmitte mit den Versorgungsstandorten am Ortsrand
- Etablierung der Stadtmitte als Informations- und Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität
- Schaffung von Besuchsanlässen durch die Weiterentwicklung als Veranstaltungsort
- Stärkung und Verdichtung der Wohnfunktion
- Lenkung von Neuansiedlungen und Platzierung zentraler Einrichtungen zur Funktionsanreicherung und zur Erhöhung des internen Kopplungspotenzials und der Kopplungsquote
- Entwicklung zum positiv besetzten Identifikationspunkt der Stadt

Stadtmitte Risiken

Risiken sind Hemmnisse und Gefahren für den Erhalt der Funktionsfähigkeit der Stadtmitte im Sinne von negativen Rahmenbedingungen, Trends oder Begleiterscheinungen, die vermieden werden sollen bzw. auf die durch gezielte Anpassung reagiert werden muss.

Risiken

- Verkehrsbelastung und unzureichende Aufenthaltsqualität
- keine Produktentwicklung und keine Positionierung der Stadtmitte als Angebotsbaustein
- fehlende Organisationsstruktur und unklare Zuständigkeit für eine kooperative Entwicklung der Stadtmitte
- Fortbestand der ungesteuerten Entwicklung
- Kooperations- und Kommunikationsdefizite der Akteure
- fehlende gemeinsame Außendarstellung zur Stadtmitte
- Revitalisierungsversuche ohne die Entwicklung neuer Qualitäten und Funktionen



Bestandsanalyse - Städtebau

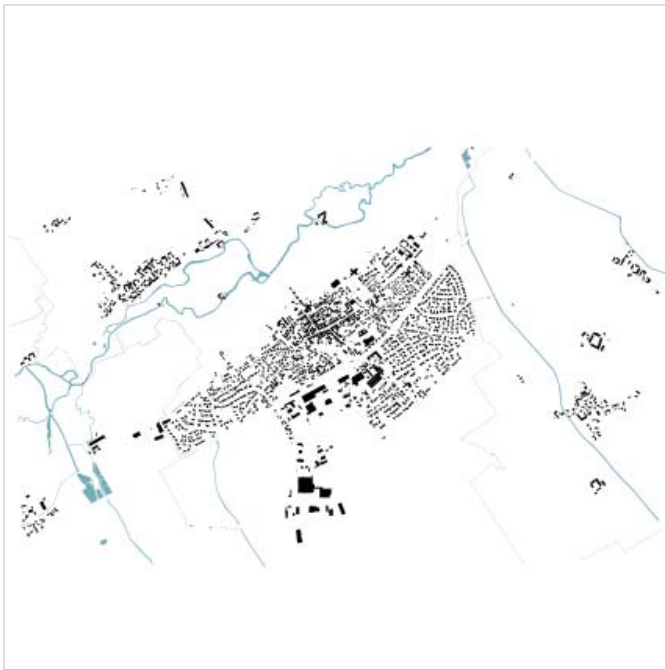
Umfgriff der städtebaulichen Untersuchungen

Das Gemeindegebiet der Stadt Geiselhöring umfasst eine Fläche von ca. 99,85 km² mit insgesamt 49 Ortsteilen.

Der Umgriff des Untersuchungsgebietes wurde auf die Detailschärfe der jeweiligen Betrachtung abgestimmt.

Während historische, topografische, klimatische oder verkehrsbezogene Betrachtungen ebenso wie die statistischen Erhebungen als Grundlagendaten

für genauere Betrachtungen größtenteils auf das gesamte Ortsgebiet bezogen wurden, sind die stadt-räumlichen und funktio-nalen Betrachtungen auf enger gefasste Bereiche des Hauptortes beziehungsweise des eigentlichen Ortskernes (siehe Abbildung oben) begrenzt.

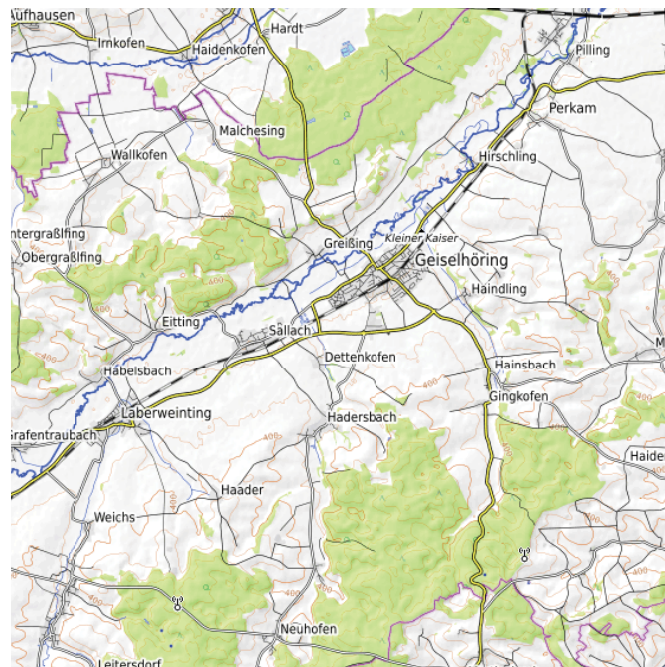


Bestandsanalyse - Gesamort

Siedlungsstruktur

Der Schwarzplan zeigt sehr gut, dass die städtebauliche Entwicklung des Ortes im Norden an der Überschwemmungsgebietsgrenze der Kleinen Laaber entlang passiert ist. Die Wohnbauentwicklung nach dem zweiten Weltkrieg geschah im wesentlichen südwestlich und östlich vom Stadtkern. Große Gewerbebetriebe siedelten sich südlich des Stadtkernes an. Während historisch die Ressourcen Wasser und

Ackerland entscheidend für die Siedlungsentwicklung waren, sind heute die vorhandene Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Versorgungsfunktionen entscheidend für die Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet, die schwerpunktmäßig im Hauptort stattfindet.



Topografie

Die im Gemeindegebiet befindlichen tertiären Hügellandstrukturen zeigen mäßige Höhenunterschiede von maximal etwa 90 m zwischen dem Talraum der Kleinen Laaber (~350m ü.N.N) und den Hügeln im Norden bei Malchesing (~410 m ü.N.N) und im Süden bei Frey (~440 m ü.N.N.).



Grünstrukturen

Große zusammenhängende Waldstrukturen finden sich im Gemeindegebiet erst in relativ weiter Entfernung zum Ortszentrum auf den Höhenrücken südlich und nördlich der kleinen Laaber. Der Großteil des Ortsgebietes ist intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es überwiegt hier die Feldwirtschaft. Der Gemüseanbau ist weit verbreitet (Kartoffeln, Spargel, usw.). Innerhalb des Kernortes gibt es keine nennenswerten bzw. öffentlich zugänglichen Grünstrukturen. Lediglich

eine ungenutzte Restfläche im Quartier zwischen der Alfred-Heindl-Straße der Dingolfinger Straße und der Straße am Florianigraben und die Freianlagen an der Schule fallen im Luftbild auf. Östlich des Kernortes liegt das Freizeitzentrum mit unterschiedlichsten Sportmöglichkeiten. Hier liegen auch die einzigen wesentlichen öffentlichen Grünflächen der Stadt.

Bestandsanalyse - Hauptort

Liegenschaften

Die Stadt Geiselhöring verfügt im Ortskern über eine Reihe von Grundstücken. Die wesentlichen sind hierbei die Grundstücke von Grund- und Mittelschule, Hallenbad und Mehrzweckhalle, Friedhof, Kindergarten, Parkplatz an der Dingolfinger- und an der Landshuter Straße, Rathaus, Feuerwehr und Jugendtunghaus. Potential und Entwicklungsflächen besitzt die Stadt im Ortskern keine.



Verkehrsorganisation

Überörtliche Verkehrswege im Ort

Die Verkehrssituation im Ortskern ist dadurch geprägt, dass die Staatsstraßen ST2111 und ST2142 direkt durch den Ortskern geführt sind. Dieses führt gerade auch am Stadtplatz zu einer sehr hohen Verkehrsbelastung. Deshalb wird seit vielen Jahren an einer Umfahrung Geiselhörings geplant. Derzeit befindet sich die Planung in der Planfeststellung. Mit dem Bau kann erst mittelfristig gerechnet werden.

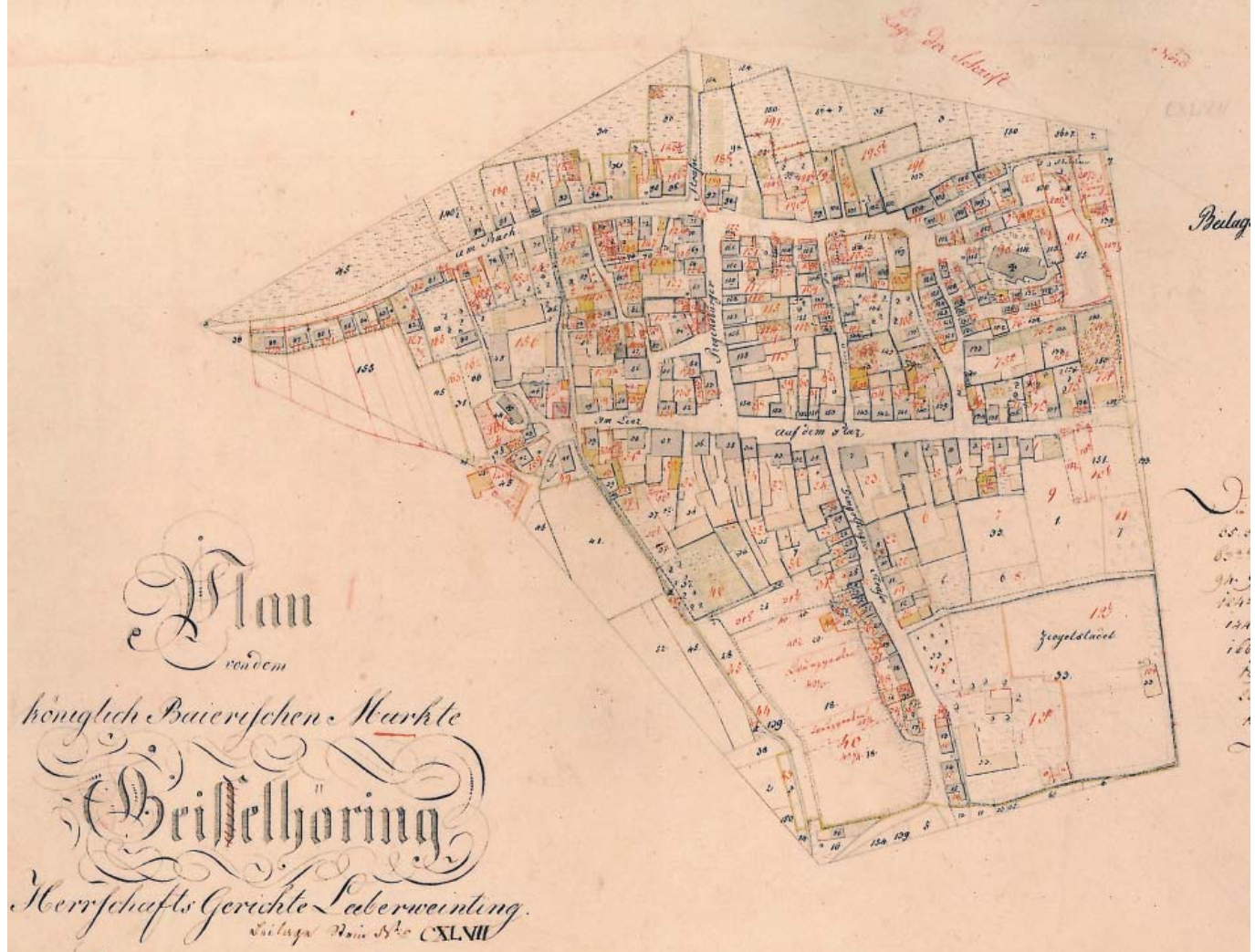
Die Bahnlinie mit dem zugehörigen Bahndamm stellt eine klar erkennbare Zäsur in der Siedlungsentwicklung dar.



Überschwemmungsgebiet

Der Talraum der Kleinen Laaber ist größtenteils als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Dieses reicht jedoch nicht an die Bebauung des Stadtkernes heran, und bildet eine natürliche Grenze der Besiedelung nach Norden.





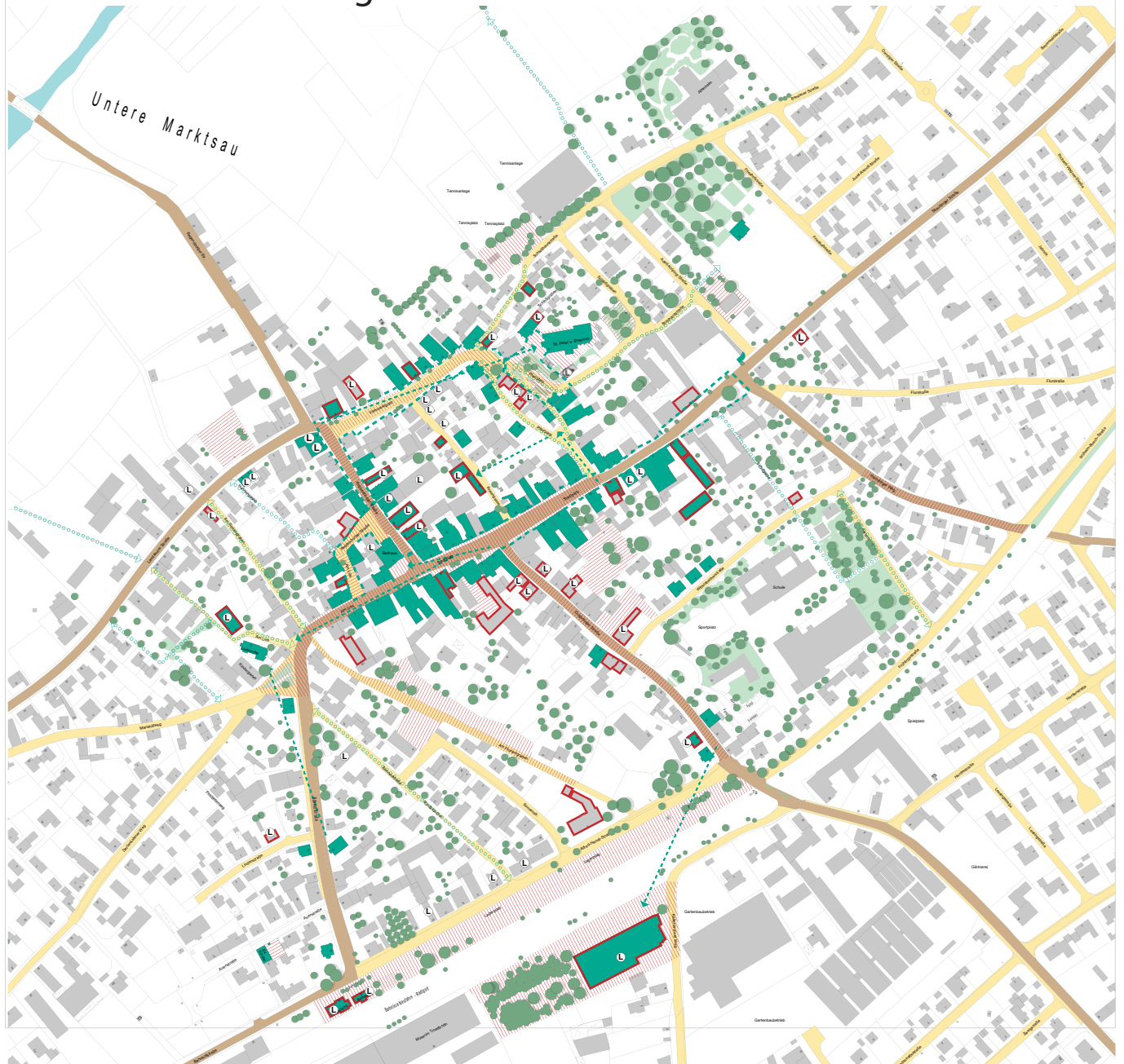
Siedlungsentwicklung bis 1815

Der Urkataster zeigt deutlich, dass sich die Struktur des Ortskernes in den letzten 200 Jahren wenig verändert hat. Der Stadtkern wird im wesentlichen durch die Straßenzüge „Am Linz“ (jetzt „Am Lins“), „Auf dem Platz“ (jetzt „Stadt-platz“), Dingolfinger Straße, Regensburger Straße, „Am Bach“ (jetzt Landshuter Straße), Viehmarktplatz und Pfarrplatz gegliedert. Die Ansiedlung besteht zu dieser Zeit aus 170 Anwesen. Die am Platz oder an der Straße stehenden Haupt-

gebäude werden durch in zweiter Reihe stehende Nebengebäudezonen ergänzt. Zu bemerken ist noch, daß die Anwesen südlich des Stadtplatzes die größten waren und wohl auch den einflussreichsten Bürgern gehörten. Im Bereich der jetzigen Grund- und Mittelschule ist die Fläche als „Ziegelstadel“ ausgewiesen. Dieses lässt vermuten, dass der Boden hier lehmhaltig ist und auf diesen Flächen Ziegel produziert wurden. Städtebaulich am meisten

verändert hat sich die Fläche südwestlich der katholischen Pfarrkirche. Hier verschwand über die letzten Jahrhunderte eine Häuserzeile mit sechs sehr kleinen Anwesen. Die freiwerdende Fläche wurde dem Pfarrplatz zugeschlagen.

Bestandsuntersuchungen - Ortskern



Mängel- und Werteübersicht

Die Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse zeigt neben der qualitativsten städtebaulichen Grundstruktur im Stadtkern eine Fülle von Aufgaben und Potentialbereichen. Während einige öffentliche Flächen bereits im Rahmen einer ersten Sanierungsanstrengung neu gestaltet wurden, blieben der Stadtplatz, der Pfarrplatz, der Viehmarktplatz, die Dingolfinger Straße, die Regensburger Straße und die Straße Am Lins außen vor. Neben der tradierten

historischen Parzellen- und Gebäudestruktur des Stadtplatzes stellt seine Maßstäblichkeit insgesamt einen wesentlichen Wert dar, den auch die Bürger so empfinden und in den Befragungen zum Ausdruck gebracht haben.

Der hohen Durchlässigkeit für Fußgänger in Nord Süd-Richtung steht eine schlechte Ost-West-Durchlässigkeit, gerade nördlich des Stadtplatzes entgegen. Sanierungsrückstände im Bereich privater Anwesen,

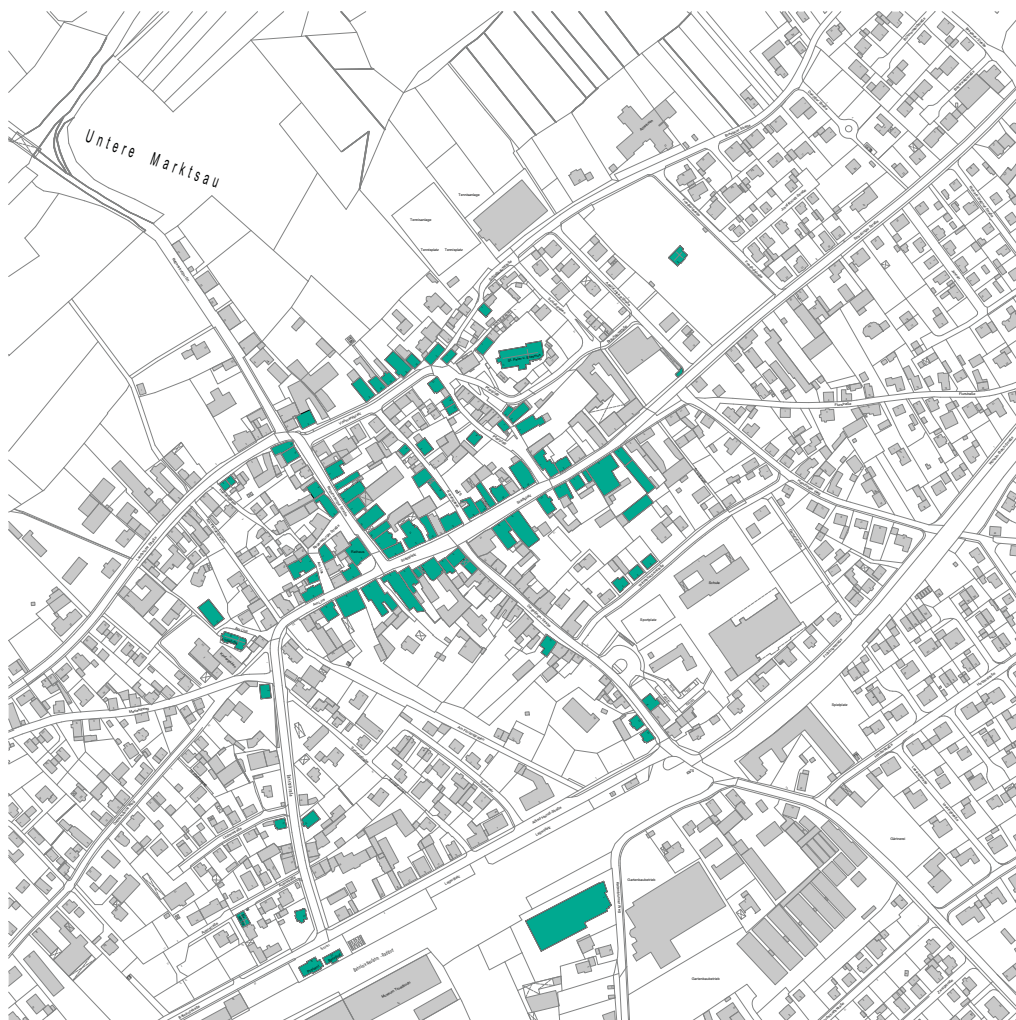
aber auch ungestaltete, teils desolate Freiflächen werten den Ort in der Eigen- und Außenwahrnehmung ab.

Öffentliche Grünflächen fehlen fast völlig, lediglich Am östlichen Ende des Stadtplatzes und beim Kriegendenkmal Am Lins sind Ansätze zu erkennen.

Die Kleine Lauer ist nur an wenigen Stellen zugänglich und als Wert für Freizeitaktivitäten wenig erschlossen. Trotzdem stellt allein die Nähe zur unverbauten

Landschaft für den Ortskern einen hohen Wert dar.

Innerhalb des Ortskernes soll im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen im Bereich öffentlicher und privater Objekte eine Aufwertung erreicht werden. Die Kartierung bestehender Mängel und Werte im Stadtgrundriss bildet hierfür die Grundlage.

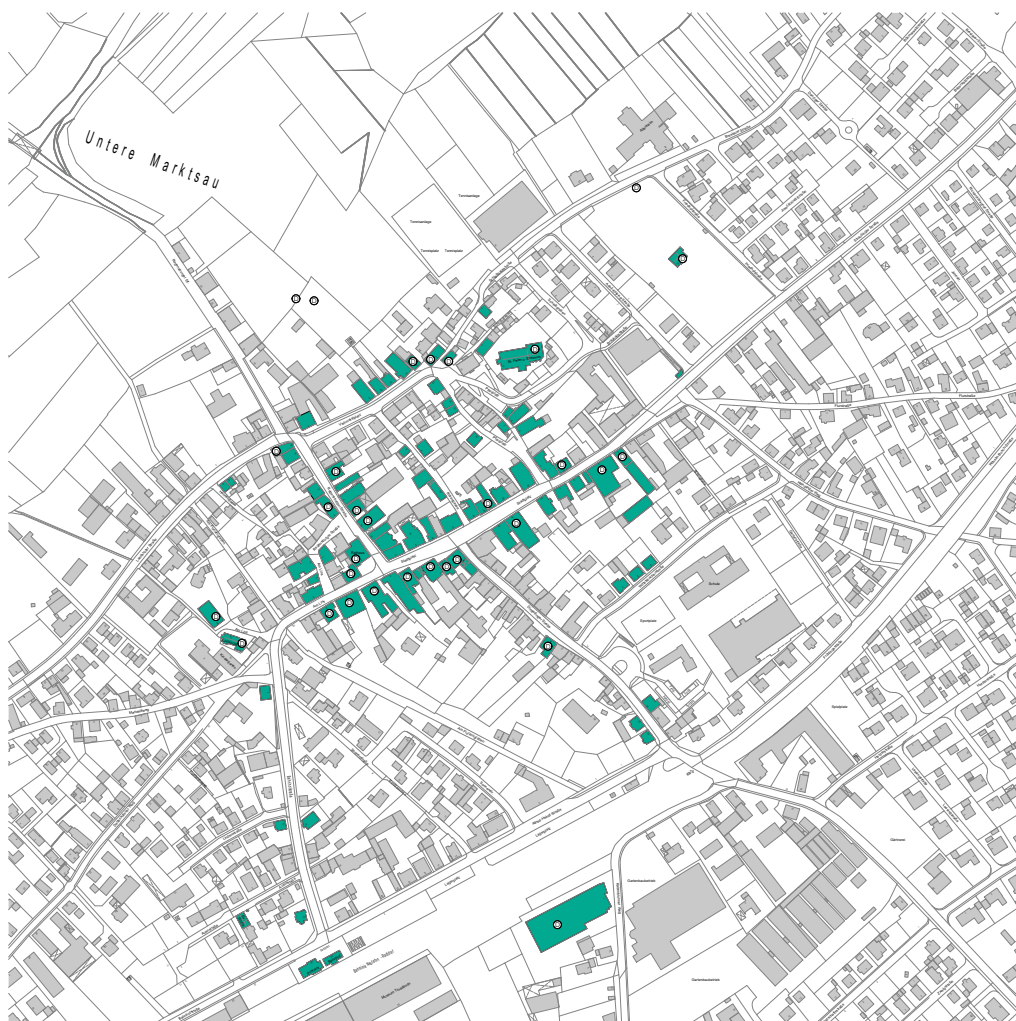


Ortsbildprägende Gebäude

Die wesentlichen Identität stiftenden baulichen Strukturen im Ort sind historische Gebäude, an denen sich Struktur und Entwicklung des Ortes ablesen lassen. Im Wesentlichen gehören dazu viele Gebäude am Stadtplatz und in der Regensburger Straße. Aber auch am Viehmarktplatz und Pfarrplatz gibt es noch viele ortsbildprägende Gebäude

Ein wichtiges identitätsstiftendes Gebäude ausserhalb des Ortskernes ist die Alte Malzfabrik an der Bahnlinie.

Besonders wertvolle bauliche Strukturen jüngeren Ursprungs fehlen weitgehend.



Einzeldenkmale

In vielen, jedoch nicht allen Fällen deckt sich die Einordnung als ortsbildprägendes Gebäude mit der Eintragung in die Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege. Eine deutliche Häufung der denkmalpflegerisch relevanten Einzelgebäude ist im Bereich des Siedlungsurprunges, d.h. des heutigen Stadtplatzes und der Regensburger Straße zu erkennen, dazu kommen die zwei Kirchengebäude.



Wertvoller städtebaulicher Raum

Der wertvollste Städtebauliche Raum ist sicherlich der Stadtplatz. Aber auch der parallel dazu verlaufende Viehmarktplatz mit dem am östlichen Kopf befindlichen Pfarrplatz stellen einen hohen Wert dar.

Das Quartier um das Rathaus mit der angrenzenden Regensburger Straße und der Straße Am Lins stellt auch eine reizvolle Situation dar.



Wichtige Wegebeziehungen

Kleine, informelle Wegeverbindungen erlauben Bürgern und Gästen sich auf kurzem Weg abseits des Fahrverkehrs im Ort zu bewegen. Die Durchlässigkeit der dichten Bebauung im Ortskern ist eine wichtige Qualität, die bereits an vielen Stellen grundsätzlich angelegt ist. Die Aufwertung und Ergänzung dieser Wegeverbindungen trägt erheblich zum Erleben des Ortes bei.

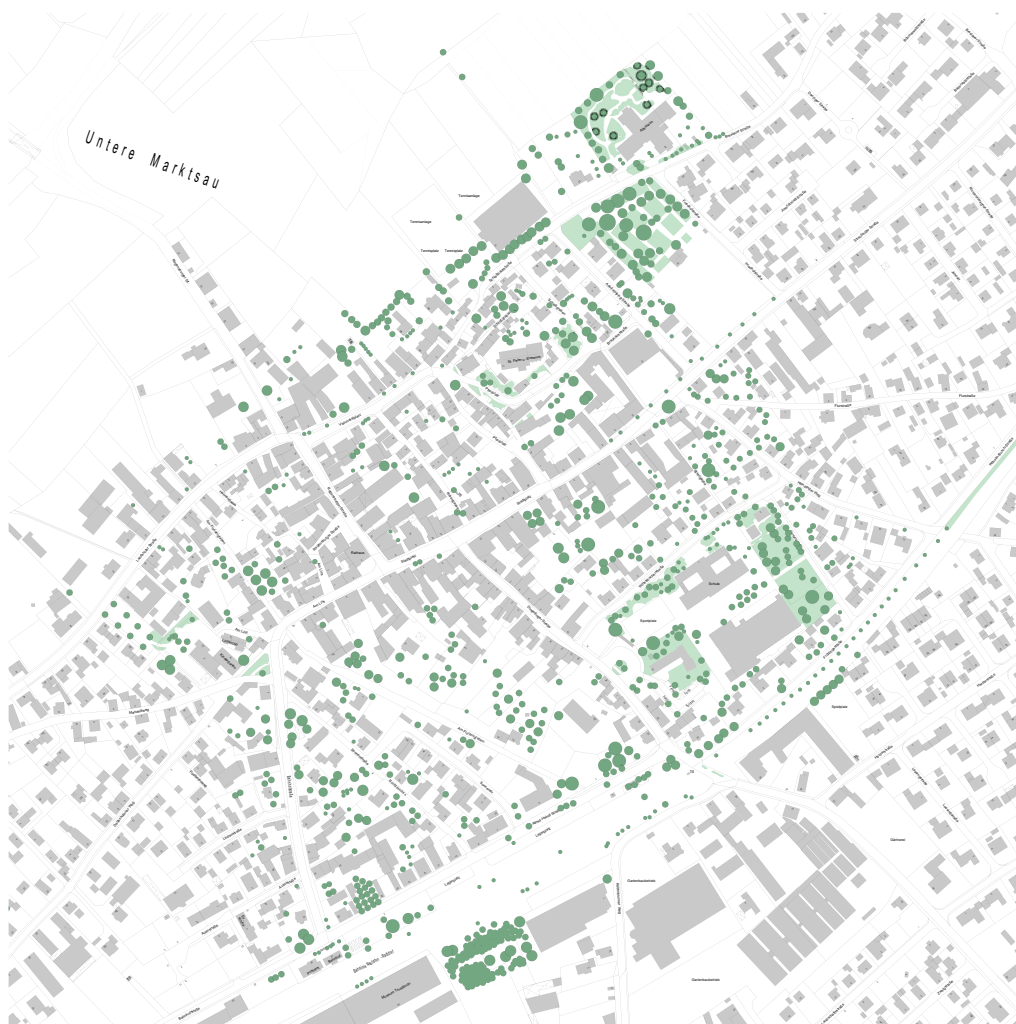


Wichtige Blickbeziehungen

Die Gotteshäuser St. Peter und Erasmus und die Linskirche stellen schon von weitem wichtige Landmarken dar, die die Orientierung unterstützen und durch ihre Sichtbarkeit entlang unterschiedlichster Sichtachsen auch im Ort Identität stiftend wirken.

Besonders identitätsstiftend wirken auch die beiden Kirchtürme des Ortsteiles Haindling. Schon von weitem begrüßen sie unverwechselbar seit Jahrhunderten die Wallfahrer die sich dem Ort nähern.

Sehr negativ und dominant wirken sich auf die Blickbeziehungen das Betriebsgelände der Brauerei Erl am östlichen Ortseingang und das Raiffeisenlagerhaus am Bahnhof aus.



Grünstrukturen im öffentlichen Raum

Größere zusammenhängende Grünstrukturen finden sich in Geiselhöring innerhalb des Ortskernbereiches kaum. Die Grünflächen liegen im Wesentlichen auf privaten Grundstücken.

Lediglich im Bereich des nördlichen Friedhofes, die Freifläche des Altenheimes und die Außenanlagen der Schule sind als größere Flächen abzulesen.

Die Wiesen- und Feldgrundstücke an der kleinen Laber sind alle intensiv landwirtschaftlich genutzt.



Gebäude mit Sanierungsbedarf

Im Bereich des Ortskernes weisen etliche im Privatbesitz befindliche Liegenschaften teils einen erheblichen Sanierungsrückstand auf. Häufig treten Sanierungsrückstände in Verbindung mit leer stehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen auf. Am Stadtplatz selbst ist der Sanierungsstau noch wenig zu beobachten. In der Dingolfinger und Regensburger Straße jedoch tritt er schon gehäuft auf. Der von der Kubatur her bedeutendste Sanierungsbedarf ist die alte Malzfabrik.



Leerstände

Die Anzahl der leer stehenden Gebäude im Ortskern Geisenhausens ist nicht zu vernachlässigen. Häufig liegt ein fortbestehender Leerstand in der fehlenden wirtschaftlichen Nutzungsperspektive für das einzelne Gebäude begründet. Ungeklärte Eigentumsverhältnisse oder unrealistische Wertvorstellungen verkomplizieren die Situation im Einzelfall.

Die Straßenzüge mit dem größten Leerstandsproblem sind schon wie beim vor genannten Sanierungsthema die Regensburger und die Dingolfinger Straße.



Städtebaulich problematische Bereiche

Der zum Stillstand gekommene Sanierungsprozess im öffentlichen Raum hat die entscheidenden Flächen am Stadtplatz und vielen weiteren städtebaulich wichtigen Flächen unbearbeitet zurückgelassen. Hier liegen die wesentlichen Defizite im städtebaulichen Raum Geiselhörings.

Beteiligung & Bürgerstimmen

Vorhaben	Wem dient es? Was verbessert sich?	4 Schwierigkeiten	Bewertung (jeder darf insgesamt 2 Punkte ohne Häufeln vergeben)
Aufenthaltsqualität Stadtplatz - Verkehrsberuhigung - fuhradfreundlicher Innenbereich - Straßenkafe	+ dem Bürger + die Lebensqualität + dem Gewerbe	o beim Gewerbe schwer durchsetzbar o Parkplatzsituation o Kosten	
Busverbindung Sündling	+ allen Pendlern -> Regensburg + +	o Kosten o o	
Baugebiet schaffen INHALT	+ der Zukunft + der Stadt +	o Kosten / bezahlbare Flächen o o	
Wohnraum schaffen - für Singles - jung und alt INHALT	+ der Zukunft + der Stadt + Leerstände in Wohnraum umwandeln	o Investoren finden o Finanzierung o	
Kneippanlage - an der Laaber INHALT	+ Erhöhung von Freizeitwert + Belebung der Stadt bei Radwegnetzen +	o Pflege der Anlage o Vorschriften o	
Kulturzentrum - Treffpunkt f. Jung und Alt - Begegnungs- u. Veranstaltungsort	+ der Allgemeinheit + Vereinen, jungen Leuten + dem "Wir"-gefühl	o Finanzierung o Träger oder Förderverein o Erhaltung	

Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger geschah im Planungsprozess auf viele unterschiedliche Arten. Grundsätzlich wurde der Planungsprozess von der Lenkungsgruppe begleitet in der die Bürger breit vertreten waren. In 8 Sitzungen wurde jeder Planungsschritt gemeinsam bearbeitet und rückgekoppelt.

Am 16.07.2013 wurde in den sogenannten „Expertengesprächen“ Interviews mit Schlüsselpersonen geführt.

In einer offenen und nur zum Thema ISEK veranstalteten Bürgerversammlung am 05.11.2013 wurden die Bestandsaufnahme und -analyse vorgestellt und intensiv diskutiert.

Durch die Kommunalwahl und die anschließend notwendige Neuwahl wurde

es notwendig, daß im Jahr 2014 der Planungsprozess ausgesetzt wurde. Im Jahr 2015 wurden die Planungen wieder aufgenommen. Um der Öffentlichkeit deutlich zu machen, dass der Faden wieder aufgenommen wurde hat die Stadt am 21.05.2015 eine Zukunftswerkstatt durchgeführt, bei der ca. 100 Bürger tatkräftig mitwirkten. Die Veranstaltung wurde durch die iq-Projektgesellschaft und Arc Architekten vorbereitet und moderiert.

Als zentraler Interessenschwerpunkt der Bürger hat sich die Qualität und Funktionsfähigkeit der Ortsmitte herauskristallisiert. Themen wie Verkehrsverringern am Stadtplatz, Steigerung der Aufenthaltsqualität, Beseitigung von Leerständen, Besatz mit Frequenzbringern (v.a. Gastronomie), Schaffung von Treffpunkten,

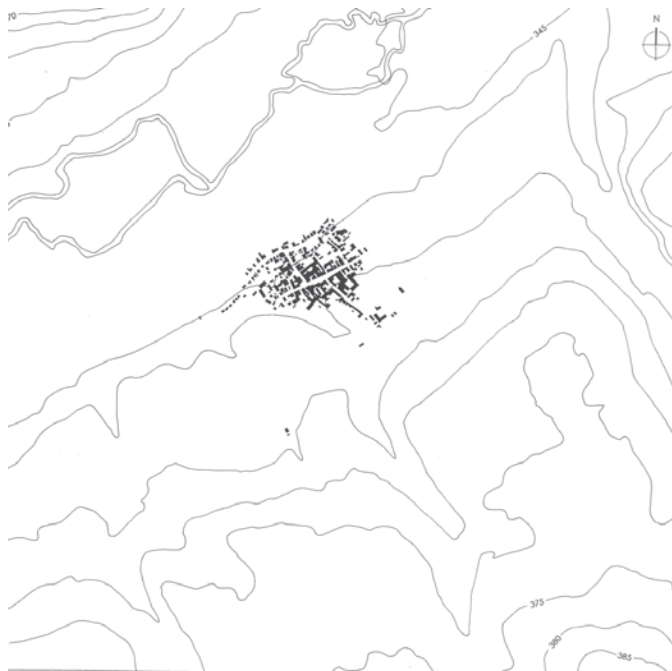
Barrierefreiheit wurden von den Bürgern als wichtige Wünsche geäußert. Mehrfach genannt wurde auch der Wunsch, Wohnraum für unterschiedlichste Mieter (Singles, Senioren, Familien) in der Ortsmitte zu schaffen.

Die ärztliche Versorgung brannte auch vielen Teilnehmern auf den Nägeln und so wurde z.B. die Schaffung eines Ärztehauses als wichtiger Wunsch in vielen Arbeitsgruppen herausgearbeitet.

Soziale Aufgabenstellungen wie eine Ehrenamtsbörse und Räume für Jugendarbeit und Vereinsleben wurden ebenso genannt wie der Wunsch nach einer besseren Nutzbarmachung der Laberaue, z.B. durch eine Kneippanlage.

Die Grafik oben zeigt bei-

spielhaft ein Ergebnisplakat das eine der insgesamt 11 Arbeitsgruppen erarbeitet hat. Die Ergebnisse wurden anschliessend im großen Auditorium gemeinsam diskutiert und abschließend priorisiert.



Siedlungsstruktur & -entwicklung: Rückblick & Status quo

Siedlungsentwicklung Stand 1812

Im Bereich des Ortskernes finden sich alle wesentlichen Funktionen von Handel, Kultur, Religion - aber auch Wohnen und Landwirtschaft. Die Siedlung folgt den

örtlichen Gegebenheiten: Lauf der Kleinen Laber (Überschwemmungsgebiet), Topografie und überörtliche Wegeverbindungen.



Siedlungsentwicklung Stand 2016

Zweihundert Jahre später weist der Ortskern mit wenigen Ausnahmen noch die gleiche Parzellen- und Gebäudestruktur auf. In Ortskernnähe sind fast reine Wohngebietsstrukturen mit homogener Dichte und wenig struktureller Gliederung entstanden. Deutlich erkennbar sind auch die großmaßstäbliche Strukturen im Gewerbe- und Industriegebiet, die moderne Produktionsanlagen mit sich bringen. Der Talraum der Kleinen Laber ist von Bebauung frei

gehalten.



Ordnungsprinzip Gesamort

Aktuell zeigen sich die Funktionen Versorgung, Wohnen & Gewerbe in Geiselhöring sinnfällig geordnet. Der zentrale Kern des Ortes mit den wesentlichen zentralen Funktionen liegt im Bereich der historischen Ortsmitte. Darum herum sind Wohngebiete entstanden, die weitgehend monostrukturell mit einem Schwerpunkt auf Einfamilienhausparzellen entwickelt sind. Im südlichen Bereich des Siedlungskörpers schließlich sind Gewerbe- und Indust-

rienutzungen angesiedelt, mit einer günstigen Verkehrsanbindung und geringen Berührungsflächen mit den Wohnnutzungen. Auffällig ist, dass der Überschwemmungsbereich der Kleinen Laber schon seit jeher die Besiedlung im Norden natürlich begrenzt hat.

Siedlungsstruktur & -entwicklung: Handlungsoptionen

Flächensparende Bebauung

Mit Blick auf die begrenzten Flächen, die Geiselhöring für eine sinnvolle Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen und im Bewusstsein der Endlichkeit der Ressource Boden ist das Nachdenken über die geeignete Dichte künftiger Wohnbauentwicklungen ein wichtiger Baustein der Ortsentwicklung.



Beispiel Hüttenthaler Feld - Verdichtete Einfamilienhausbebauung
Architekt Bernhard Landbrecht

Geordnete Nachverdichtung

Neben der Neuausweisung von Flächen für den Wohnbau stellt sich aufgrund der in den bestehenden, älteren Wohngebieten vorherrschenden großen Grundstücksgrößen die Frage nach der Möglichkeit einer sinnvollen, geordneten Nachverdichtung. Aufgrund steigender Grundstückspreise wird mittelfristig die Frage nach zusätzlichem Wohnraum auf dem eigenen Grundstück z.B. für Kinder, Pflegekräfte oder die Elterngeneration entstehen. Diese Entwick-

lung aktiv vorwegzunehmen, und von der Seite der Stadt über Rahmen- und Bauleitplanung Baurecht in gleicher Weise für ähnliche Grundstücke zu schaffen, bietet die Chance ohne Erschließungsaufwand und Flächenverbrauch zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen. Gleichzeitig können Defizite der Quartiere, wie fehlende Grünflächen und Treffpunkte, aufgegriffen und die Infrastruktur z.B. durch die Schaffung von Nahverkehrshaltestellen verbessert werden.



Beispiel mögliche Nachverdichtung in einem gewöhnlichen EFH-Gebiet

Differenziertes Wohnangebot

Während mit dem Typus des Einfamilienhauses in erster Linie Wohnraum für die klassische Familiensituation geschaffen werden kann, verändert sich der Bedarf an Wohnraum deutlich in Richtung kleinerer Wohneinheiten für Senioren, Singles oder Alleinerziehende. Sonderwohnformen wie Wohngemeinschaften werden durch die gegenseitige Unterstützung, die den fehlenden Familienverbund teilweise ersetzt, auch für Senioren und Alleinerziehende attraktiver. Nicht

zuletzt führen Veränderungen in der Struktur der Berufswelt zum Wunsch nach einem möglichen Arbeitsplatz in den eigenen Räumen. Durch die Bereitstellung von Flächen für ein differenziertes Wohnungsangebot kann der Markt über die im Bestand verfügbaren Flächen hinaus das Angebot in diesen Bereichen verbessern und aktuellen Entwicklungen, wie z.B. der zunehmenden Nachfrage nach gemeinschaftlichen Bauprojekten Rechnung tragen.

Alleinstehend oder als Paar

Allerziehende

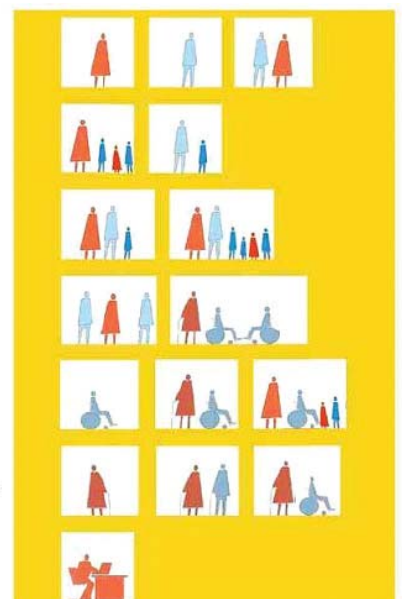
Klein- bis Großfamilie

Wohngemeinschaften

Menschen mit Einschränkungen

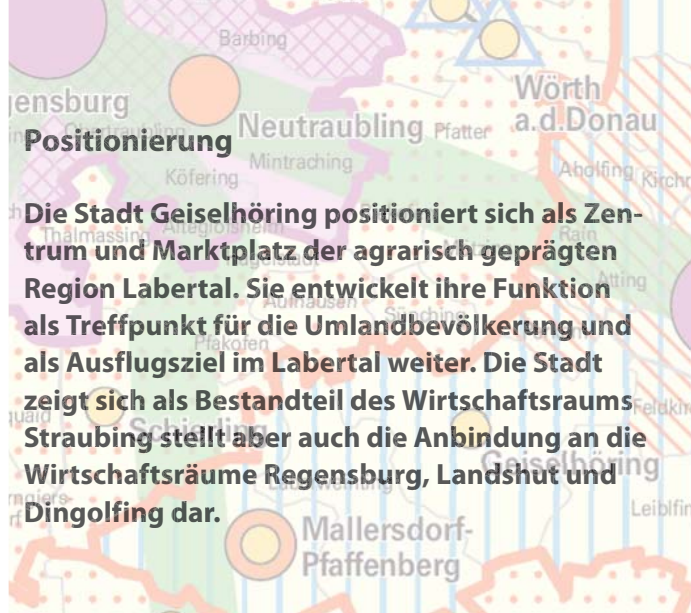
Ältere Menschen mit oder ohne Einschränkungen

Home Office



Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen - Herbsttagung - Wolfsburg - Oktober 2010

Handlungsfelder und Leitbilder



Positionierung

Die Stadt Geiselhöring positioniert sich als Zentrum und Marktplatz der agrarisch geprägten Region Labertal. Sie entwickelt ihre Funktion als Treffpunkt für die Umlandbevölkerung und als Ausflugsziel im Labertal weiter. Die Stadt zeigt sich als Bestandteil des Wirtschaftsraums Straubing stellt aber auch die Anbindung an die Wirtschaftsräume Regensburg, Landshut und Dingolfing dar.

Funktion zeigen, Wahrnehmbarkeit erhöhen

Jede marktwirtschaftlich motivierte Investition in der Stadt Geiselhöring beruht auf einer positiven Standortentscheidung der investierenden Individuen oder Organisationen. Diese Akteure treffen ihre Standortentscheidung auf Basis der ihnen zur Verfügung stehenden Informationen zum Investitionsstandort sowie den ggf. bisherigen Erfahrungen am oder mit dem Standort bzw. der Stadt. Nicht zuletzt spielt

auch die langfristig geprägte Einstellung zur Stadt und damit das Standortimage eine entscheidende Rolle. Deshalb kommt dem Bild, das die Stadt Geiselhöring zu ihrer Standortqualität und den Entwicklungsperspektiven vermittelt, besondere Bedeutung zu. Dieses Bild gilt es anhand der örtlichen Kompetenzen zu zeichnen und so nach außen darzustellen, dass es in der Region wahrnehmbar ist.

Geiselhöring ist als regionales Zentrum im Labertal entwickelt und wahrnehmbar.

Die Stadt Geiselhöring positioniert sich in ihrem Außenauftritt und im Rahmen der ILE Laaber als „**Die Stadt im Labertal**“ sowie als historisch gewachsenes Zentrum dieser Region. Ziel ist es, hierdurch die Strahlkraft auf das Umland aufrecht zu erhalten und konkurrierenden Anziehungskräften, die von den zentralen Orten Straubing und Mallerdorf-Pfaffenberg ausgehen, zu begegnen. Die Stadt Geiselhöring thematisiert deshalb in ihrem Außenauftritt ihre **Zugehörigkeit zur Region**

Labertal und ihre Funktion in der Region Labertal und stellt beide Aspekte deutlich nach außen dar. Darüber hinaus übernimmt die Stadt Geiselhöring auch eine zentrale und aktive Position innerhalb der ILE Laaber bzw. bei der Angebotsentwicklung dieses Verbundes. Hierbei forciert die Stadt Geiselhöring eine **gemeinsame Außendarstellung** aller Labertal-Kommunen in den Bereichen Heimatregion, Wirtschaft, Tourismus und Kultur sowie Freizeit und Naherholung.

Geiselhöring ist als Marktplatz für das ländliche Umland entwickelt und positioniert.

Die Stadt Geiselhöring ist Bestandteil einer landwirtschaftlichen Erzeugerregion mit Kompetenz im Bereich „**gesunde Lebensmittel aus einer gesunden Region**“. Mit dieser Standortkompetenz und -qualität positioniert sich die Stadt und entwickelt darauf aufbauend die Funktion als Marktplatz in der Region sowie als Marktplatz für regionale Produkte aus der Region. Hierfür wird zum einen die Marktfunktion als überörtlicher Besuchsanlass entwickelt und dabei

insbesondere das Segment „**regionale Lebensmittel**“ platziert. Dieser Baustein kann bis hin zu einem stationären Laden für regionale Produkte oder einem Online-Angebot für regionale Produkte weiterentwickelt werden. Zum anderen besetzt die Stadt Geiselhöring das Thema auch inhaltlich und erweitert ihre Außendarstellung um das Thema „**Erzeugerregion Labertal - Anbieter und Produkte**“. Darin können auch Information zum regionalen Handwerk gebündelt werden.





Geiselhöring ist nach innen und außen als Zuzugsort positioniert.

Die Steigerung der Bevölkerungszahl am **Hauptort** Geiselhöring ist eine Zielsetzung der Stadt. Deshalb vermarktet sich Geiselhöring nicht nur als moderner Wohnstandort, sondern greift neben der Vermarktung der Neubaugebiete auch die bestehenden Wohngebiete am Hauptort und insbesondere den Wohnstandort Stadtmitte in der Außendarstellung auf. Hierbei thematisiert die Stadt explizit die **Wohnstandortentscheidung** und zeigt die Vorzüge des Wohnens am Hauptort

gegenüber Wohnstandorten ohne Zentralität auf. Zudem bündelt die Stadt alle Informationen zu den Themen „Zuzug“ und „Wohnen“ für potenzielle Neubürger. Ergänzend übernimmt die Stadt die Aufgabe, die **Entwicklung eines differenzierten Wohnungsangebotes und neuer Wohnformen zu koordinieren**. Dazu zählen Angebote für die Bedarfsgruppe „junge Singles“ ebenso wie für das Wohnen im Alter aber auch gemeinschaftliche Bauvorhaben (Baugruppe).



Geiselhöring ist für die Bevölkerung der Ortsteile und der Nachbarkommunen als Ausflugsziel im Labertal entwickelt und positioniert.

Die Stadt Geiselhöring verfügt unter den Kommunen des Labertals mit über die besten **stadträumlichen Voraussetzungen**, um sich als Treffpunkt für die Umlandbevölkerung und als Ausflugsziel im Labertal zu positionieren. Weder die umliegenden Dörfer noch die ländlich geprägten Nachbarkommunen verfügen über die hierfür erforderliche städtebauliche Grundstruktur. Die Stadt Geiselhöring greift diesen Standortvorteil auf, entwickelt ihn zu einem Besuchsanlass weiter und positioniert sich als **Treffpunkt der Region**. Hierfür qualifiziert und vernetzt die Stadt ihre bestehenden Besuchspunkte und Aufenthaltsbereiche und erweitert das Gesamtangebot mit neuen Bausteinen.,

um die Gesamtattraktivität der Stadt als **Ausflugsziel** zu erhöhen und die Aufenthaltssdauer zu steigern. In der **Außendarstellung** positioniert die Stadt ihren Stadtplatz als Aktionsraum. Hierfür schafft sie regelmäßige **gesamstädtische Besuchsanlässe**, wie sie mit der „Geiselhöringer Lichternacht“ bereits erfolgreich etabliert wurden. Auch als Besuchspunkt für Touristen und als Ausflugsziel entwickelt sich die Stadt weiter. Neben der **Aufbereitung und Darstellung ortstypischer Themen** (Baukultur, Stadtgeschichte) stellt die Stadt Infrastruktur für Besucher zur Verfügung (Information, Service und Orientierung) und forciert die Einbindung in eine **regionale Angebotsentwicklung** auf Ebene der ILE Laber.

Geiselhöring ist als möglicher Industriestandort im Labertal mit räumlichem Bezug zu drei Oberzentren positioniert.

Mit dem Industriegebiet Geiselhöring-Oberfeld verfügt die Stadt Geiselhöring über ein entwickelbares Gewerbeflächenpotenzial von knapp 3 ha. Allein aus der örtlichen Nachfrage lassen sich diese Flächen nicht füllen. Dementsprechend ist die **überörtliche Sichtbarkeit** der Stadt ein wesentlicher Baustein, um bei Standortentscheidungen externer Unternehmen als Standortalternative wahrgenommen zu werden. Im Zuge der **Verbesserung der örtlichen Verkehrssituation** wird sich nicht nur die Standortqualität der Stadtmitte, sondern auch die Anbindung und Erreichbarkeit des Industriegebietes verbessern. Dadurch verbessert sich die Attraktivität des Standortes Geiselhöring gerade für

Unternehmen, die speziell den **Standorttyp eines Industriegebietes ohne Nutzungseinschränkung** und mit ausreichendem Abstand zu Wohnbauflächen benötigen. Vor diesem Hintergrund **erhöht die Stadt Geiselhöring ihre Sichtbarkeit als Industriestandort in den drei oberzentralen Wirtschaftsräumen (Straubing, Regensburg und Landshut)**, von denen aus der Standort gut erreichbar ist. Hierfür kann der Verbund der Labertal-Kommunen genutzt werden, da die einzelnen Kommunen jeweils einem unterschiedlichen der drei Oberzentren zuzuordnen sind. Ein gemeinsamer Außenauftritt der ILE Laber kann die Positionierung in den angrenzenden Wirtschaftsräumen leisten.

Hauptort Geiselhöring

Der Hauptort Geiselhöring ist zentraler Anlaufpunkt für alle Ortsteile und bündelt Angebote und Themen für die gesamte Stadt. Seine Ausstattung und Gestaltung steht für ein modernes Leben im ländlichen Raum.

Bei der Gestaltung des städtischen Lebens nimmt die Stadt Geiselhöring eine aktivierende und koordinierende Rolle ein und agiert in der Stadtentwicklung zusammen mit ihren Bürgerinnen und Bürgern sowie den Gewerbetreibenden als Gestaltungsgemeinschaft.

Stadtentwicklung thematisieren, Gemeinschaftsgefühl stärken

Die Stadt Geiselhöring weist eine Vielzahl von Ortsteilen mit intakten Dorfgemeinschaften auf. Dagegen ist das **Gemeinschaftsgefühl** der Bevölkerung des Hauptortes und der Ortsteile zusammen, als „Stadt“ Geiselhöring, noch verbesserungsfähig. Ansatzpunkt hierfür sind gesamtstädtische Initiativen und Themen, die Identität stiften und Zusammengehörigkeit fördern sowie zentrale Aktionen

und Angebote, die Besuchsanlässe am Hauptort schaffen. Derartige Aktivitäten müssen übergeordnet organisiert werden, was der Stadt Geiselhöring als den zentralen, übergeordneten Akteur ein **neues Rollenbild** abverlangt. Um die gesamtstädtische Stellung des Hauptortes zu steigern, wird dort ein **kleinstädtisches Angebot** entwickelt, das sich von den dörflichen Angeboten der Ortsteile abhebt.

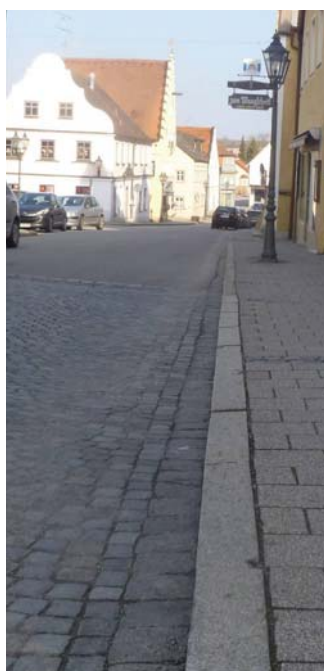
Zentralität und Urbanität werden am Hauptort weiterentwickelt.

Der Hauptort Geiselhöring spielt für die Bevölkerung der Ortsteile eine um so größere Rolle, je mehr **Zentralität** er besitzt d.h. je mehr Versorgungsfunktion er für das Umland wahrnimmt. Gleichzeitig ist eine starke **Bindung der Umlandbevölkerung** erforderlich, damit zentrale Angebote am Hauptort überhaupt tragfähig sind und vorgehalten werden können. Neben den Betreuungs- und Bildungseinrichtungen ist es gerade das erweiterte Grundversorgungsangebot, das dem Hauptort Besuchsanlässe

der Umlandbevölkerung verschafft. Die **Sicherung dieser erweiterten Grundversorgung**, zu der neben der Einzelhandelsausstattung auch der Dienstleistungsbesatz und insbesondere die ärztliche Versorgung zählen, ist eine Aufgabe, die die Stadt aktiv verfolgt, um die Funktion des Hauptortes innerhalb des gesamten Stadtgebietes zu stärken und die Umlandbevölkerung an den Hauptort zu binden. Eine zweite Maßnahme, um die Stellung und das Gewicht des Hauptortes im Vergleich zu den Orts-

teilen zu stärken, zielt auf die **künftige Wohnbauflächenentwicklung**. So sollen Siedlungsflächen für den überörtlichen Bedarf künftig nur mehr am Hauptort realisiert werden, um dort ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum zu erreichen. Ziel ist es, den **Anteil der Bevölkerung der Stadt Geiselhöring die am Hauptort wohnt, zu erhöhen**. Auch im Zuge der weiteren städtebaulichen Entwicklung gilt es am Hauptort aktiv Qualitäten im Bereich der Plätze und Freiflächen zu entwickeln,

die eine **kleinstädtische Aufenthaltsqualität** bieten und sich vom Angebot der Dörfer abheben. Schließlich gilt es auch neue Bedürfnisse, die im Zuge des **demographischen Wandels** entstehen, für die Weiterentwicklung des Hauptortes aufzugreifen. Deshalb werden neue Angebote wie Einrichtungen für betreutes Wohnen, offene Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche sowie Veranstaltungsräume **mit gesamtstädtischer Funktion** aktiv am Hauptort entwickelt.



Festigung der Bindung der Bevölkerung an die Stadt Geiselhöring.

Sich als **Bürger der Stadt Geiselhöring** wahrzunehmen erfordert eine entsprechende Präsenz des Hauptortes im Alltagsleben der Bürger sowie eine entsprechende Präsenz der Ortsteile sowie ihrer Bürger am Hauptort. Ziel der Stadt Geiselhöring ist es deshalb, eine **sichtbare Präsenz der Ortsteile am Hauptort Geiselhöring** zu schaffen und eine dauerhafte physische Bindung der Bevölkerung am Hauptort zu etablieren. Ergänzend wird auch das **Thema Stadtgeschichte** sowohl für die eigene Bevöl-

kerung als auch für Besucher der Stadt als gemeinsame Geschichte von Hauptort und Ortsteilen aufbereitet und vermittelt. Dies kann sowohl vor Ort als auch in den städtischen Kommunikationsmedien erfolgen. Im Kontakt mit der eigenen Bevölkerung positioniert sich die Stadt stärker als **Begleitung** ihrer Bürger/innen. Dazu werden biographische Meilensteine der Bevölkerung (erster Schultag, Abschluss, Volljährigkeit, Zuzug, ...) thematisiert bzw. für einen direkten Kontakt genutzt. Ergänzend werden

Bürger-Veranstaltungen durchgeführt, die bewusst einzelnen **Anspruchsgruppen** (Kinderfest, ...) gewidmet sind. Schließlich übernimmt die Stadt auch die Aufgabe, der **Information und Außendarstellung** für den Hauptort und die Ortsteile. Damit soll den Bürgern/innen ein gebündeltes Informationsangebot bereitgestellt werden, wodurch sie nur mehr auf der städtischen Homepage nach Informationen suchen, da die städtischen Kommunikationsmedien alle relevanten Informationen bieten.

Die Bürgerinnen und Bürger sowie die Gewerbetreibenden entwickeln gemeinsam mit der Stadt die örtliche Lebensqualität aktiv weiter.

Die Stadt Geiselhöring platziert das **Thema der Stadtentwicklung** und der gesamtstädtischen Funktion des Hauptortes als gemeinsames Thema der Bevölkerung des Hauptortes und der Ortsteile. Sie informiert die Bevölkerung zu den Entwicklungszielen und **aktiviert sie zur Mitwirkung und Beteiligung**. Hierzu nutzt die Stadt ihre Kommunikationsmedien und ergänzt diese um die Kategorie „**Kooperative Stadtentwicklung**“. Ein weiterer Baustein zur Aktivie-

rung der Bevölkerung ist die **regelmäßige Abfrage** einer Einschätzung zur örtlichen Standortqualität und der Entwicklungsvorstellungen für die Zukunft bei den Bürgern/innen der Stadt. Hierfür organisiert die Stadt einen **dauerhaften Informationsaustausch und koordiniert Beteiligungsveranstaltungen**, die sowohl der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes dienen als auch spezielle Themen der Stadtentwicklung aufgreifen. Zur zielgerichteten **Weiter-**

entwicklung der Standort- oder Lebensqualität für eine Anspruchsgruppe oder zu einer speziellen Anforderung werden gesamtstädtische Initiativen oder Wettbewerbe im Sinne von Themenjahren ins Leben gerufen oder die Stadt beteiligt sich an entsprechenden Wettbewerben. Dadurch wird ein **Rahmen geschaffen**, innerhalb dessen sich unterschiedliche Akteure zusammenfinden können, um einen Themenbereich gemeinsam aktiv weiterzuentwickeln.



Die örtlichen Themen und Informationen sind in der Stadt präsent.

Für eine Steigerung des **Gemeinschaftsgefühls** und die Verbreitung eines gemeinsam getragenen **Selbstbildes** sowie von Information zu **gemeinsamen Themen** gilt es alle Optionen der Kommunikation und Außendarstellung zu nutzen. Dementsprechend werden die Kommunikationsmedien der Stadt **aktualisiert**, um sie für die **Imagebildung** und das gemeinsame Thema „Stadtentwicklung und Gestaltungsgemeinschaft“ nutzen zu können. Zudem wird

auch der **öffentliche Raum stärker genutzt**, um Information und Orientierung für externe Besucher der Stadt zu geben und die gesamtstädtischen Leitthemen auch bei den Bürgern/innen publik zu machen. Schließlich dient die Präsenz der Themen und Eigenschaften auch dazu, das **Image der Stadt Geiselhöring** positiv zu bearbeiten und die Stadt als attraktiven und traditionsbewussten aber zugleich auch aktiven und modernen Wohnort darzustellen.

Stadtmitte Geiselhöring

Die Stadtmitte ist repräsentatives, identitätsstiftendes und multi-funktionales Zentrum der Stadt Geiselhöring.

Sie ist allgemeiner Treffpunkt von Jung und Alt sowie Kristallisationspunkt des städtischen Lebens.



Nutzungen konzentrieren, Multifunktionalität entwickeln

Die Stadtmitte besitzt aufgrund ihrer historischen Bedeutung, ihrer hohen Bebauungs- und Funktionsdichte, ihren repräsentativen Gebäuden, ihren Aufenthaltsbereichen, ihrer Vielfalt und Nutzungsmischung sowie ihrer Frequentierung durch die Bürger/innen und Besucher/innen eine besondere gesamtörtliche Bedeutung. Sie ist **Besuchs- und Treffpunkt, Aufenthalts- und Begegnungsbereich, Versorgungsstandort, Wohnstandort und Veranstaltungsort** und damit nicht nur repräsentativer Mittelpunkt der Stadt Geiselhöring, sondern auch gesamtstädtischer Lebensraum. Ihre Funktionsfähigkeit und ihr Erscheinungsbild prägen die Wahrnehmung und das

Image der Stadt Geiselhöring. Sie wirkt als weicher Standortfaktor auf die Standortattraktivität sowie auf die örtliche Wohn- und Lebensqualität. Vor dem Hintergrund dieser zentralen Bedeutung hat die **Entwicklung und Sicherung einer attraktiven Stadtmitte Priorität** als Ziel der künftigen Stadtentwicklung. Dabei stellt die Funktionsvielfalt ganz unterschiedliche Anforderungen an die Standortentwicklung, um möglichst optimale Standortbedingungen als Geschäftsstandort, Wohnort und Treffpunkt bieten zu können. Erst mit dem Zusammenwirken aller dieser Funktionen wird die Stadtmitte zum Identifikationspunkt und generiert ausreichend Frequenz.

Funktionen der Stadtmitte

gestalterisch/ wahrnehmungsbezogen	Strukturierungsfunktion Kompaktheit, Dichte, Wahrnehmbarkeit, räumliche Definition	Identifikationsfunktion Besatz mit symbolträchtigen Einrichtungen, Ensemble	Orientierungsfunktion Wahrnehmbarkeit der Stadtmitte, räumlicher Bezugspunkt	Repräsentationsfunktion Gestaltung, Zustand, Pflege
nutzungsbezogen	Aufenthalts- und Begegnungsfunktion Möblierung, Aufenthaltsbereiche, Aufenthaltsqualität, Veranstaltungen	Kommunikations- und Informationsfunktion Besatz mit Gastronomie, Außengastronomie, Informationspunkt	Wohnfunktion Wohnraum, Wohnformen, Ausstattung und Attraktivität als Wohnstandort	
ausstattungsbezogen	Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Servicefunktion ortsgrößentypische Dienstleistungseinrichtungen, (halb-) öffentliche Einrichtungen	Versorgungsfunktion, Konsumfunktion Einzelhandelseinrichtungen, Gastronomie	Freizeit-, Erholungs- und Erlebnisfunktion Freizeitinfrastruktur	Informations- und Bildungsfunktion informations- oder bildungsbezogene Ausstattung



Weiterentwicklung der Stadtmitte als Versorgungsstandort.

Als Versorgungs- bzw. Geschäftsstandort stellt die Stadtmitte besondere Anforderungen an die Erreichbarkeit sowie an die Frequenz. Aus der Frequenz, die der Besatz der Stadtmitte insgesamt erzeugt, bestimmt sich die Attraktivität der gesamten Stadtmitte als Geschäftsstandort und ihre **Wettbewerbsfähigkeit gegenüber Alternativstandorten**.

Nur wenn die Stadtmitte auch für Neuansiedlungen attraktiv bleibt, kann eine dauerhafte wettbewerbliche Weiterentwicklung und

somit die Revitalisierung des Standortes gelingen. Für die Stadt Geiselhöring gilt es deshalb alle Optionen zu nutzen, um die **Frequenz in der Stadtmitte** zu sichern und um zusätzliche Frequenz in der Stadtmitte zu erzeugen. Hierfür sind unterschiedliche Angebotsbausteine sowohl aus dem Einzelhandel (insbesondere aus den Segment des kurzfristigen Bedarfs) als auch aus dem Bereich der Dienstleistungen geeignet. Letztlich gilt alle Einrichtungen oder Angebote, die Frequenz generieren,

(von der Abholstation bis zum Ärztezentrum) **in die Stadtmitte zu lenken**. Eine weitere Aufgabenstellung liegt in der **Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen** in der Stadtmitte. Dabei entsteht allerdings nicht nur durch die Kunden des Stadtplatzes die derzeitige Stellplatznachfrage. Diese speist sich ebenso aus der Wohnbevölkerung der Stadtmitte sowie aus den in der Stadtmitte Beschäftigten. Ziel ist es die Nachfrage aller dieser unterschiedlichen Gruppen mit weiteren Stellplätzen zu bedienen.

Entwicklung der Stadtmitte zum Treffpunkt und Veranstaltungsort.

Die Entwicklung der Stadtmitte in ihrer Funktion als Treffpunkt und Veranstaltungsort stellt spezifische Anforderungen an die Lage und die räumliche Gestaltung der hierfür vorgesehenen Areale. Eine Grundvoraussetzung dafür, dass die Stadtmitte überhaupt als Treffpunkt funktionsfähig ist, liegt in der Schaffung von **Aufenthaltsräumen mit Verweilqualität und Frequenz**. Diese Anforderungen sind am Stadtplatz bisher nicht erfüllt. So liegt eine erste Anforderung darin, die Verkehrsbelastung

am Stadtplatz zu reduzieren. Eine zweite Anforderung betrifft die Gestaltung und Möblierung des öffentlichen Raumes. Dabei gilt es die unterschiedliche Eignung und Frequenzierung der Areale in der Stadtmitte aufzugreifen, die sich nach einer Reduzierung des Durchgangsverkehrs ergeben. Ziel ist es, einen zentralen und ausreichend frequentierten Bereich als Informations- und Treffpunkt mit Verweilmöglichkeit und Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Ergänzend zu einem allgemeinen Treff-

punkt können weitere Areale auch stärker zielgruppenbezogen entwickelt werden. Neben entsprechenden Treffpunkten und Aufenthaltsbereichen gilt es auch eine **Veranstaltungsfläche** vorzusehen, um mit einem ergänzenden Veranstaltungsangebot die Stadtmitte zu beleben. Mit den zusätzlichen Anforderungen des demographischen Wandels ist zudem der Bedarf für einen **offenen Treffpunkt** zu berücksichtigen und hierfür frühzeitig ein Standort bzw. ein Gebäude in der Stadtmitte vorzusehen.



Die Stadtmitte ist identitätsstiftendes und repräsentatives Zentrum der Stadt Geiselhöring.

Die Einschätzung zur Standortqualität und den Standortperspektiven wird vom **äußeren Zustand** der Stadtmitte mitgeprägt. Deshalb sollte sich das Erscheinungsbild der Stadtmitte positiv gegenüber dem übrigen Stadtgebiet abheben. Dies verlangt auch die Funktion der Stadtmitte als Identität stiftendes und repräsentatives Zentrum. Ziel der Stadt Geiselhöring ist es, den öffentlichen Raum qualitativ aufzuwerten und seine **räumliche Erlebbarkeit zu verbessern**. Neben

den öffentlichen Flächen und Gebäuden tragen auch die zahlenmäßig in der Stadtmitte weit häufigeren privaten Geschäfts- und Wohnhäuser mit ihren Fassaden, ihren Werbe- und Außenanlagen, ihren Eingangsbereichen sowie ihrer Schaufenstergestaltung zur Attraktivität des Erscheinungsbildes der Stadtmitte bei. Ziel der Stadt ist es, **private Gestaltungsaktivitäten zu mobilisieren** und hierbei eine Verbesserung der gestalterischen Qualität zu erreichen.



Stärkung der Multifunktionalität, des Kopplungspotenzials und der Nutzungsdichte der Stadtmitte.

Auch über den Handels- und Dienstleistungsbereich hinaus gilt es, auch alle weiteren zentralen Einrichtungen, die Besuchsanlässe und damit Frequent in der Stadtmitte erzeugen, möglichst **in der Stadtmitte zu platzieren**. Hierdurch wird die Nutzungsdichte und das Kopplungspotenzial gesteigert, das sich den Besuchern der Stadtmitte bietet. Deshalb unterstützt und fördert die Stadt Geiselhöring Investitionen sowie die Ansiedlung zentraler Einrichtungen in der Stadtmitte. Gleich-

zeitig wird der **Innenentwicklung auch insgesamt Priorität eingeräumt** und eine funktionale Anreicherung der Handelsstandorte am Ortsrand mit weiteren Dienstleistungen unterbunden. Darüber hinaus wird auch die Wohn- und Freizeitfunktion der Stadtmitte durch **Aufwertung des Wohnumfeldes** und die Schaffung städtischer Grünstrukturen in der Stadtmitte qualitativ weiterentwickelt. Neben den Verbesserungen der Standortqualität liegt eine weitere Zielsetzung

darin, die **Stadtmitte als Wohnstandort zu positionieren** und das Thema „Wohngebiet Stadtmitte“ mit all seinen positiven Aspekten nach außen darzustellen, um Einfluss auf die Wohnstandortwahl und die Investitionsentscheidung der Eigentümer zu nehmen. Es gilt positive Sanierungsbeispiele darzustellen, die besondere Wohnqualität der Stadtmitte sichtbar zu machen und zu den Fördermöglichkeiten sowie zu den städtischen Vorhaben zu informieren.

Die Stadtmitte ist als separater Angebotsbaustein positioniert.

Die Akteure der Geiselhöringer Stadtmitte agieren bisher weder in der Standortentwicklung noch im Außenauftritt als **Standortverbund**. Dies hemmt die Positionierung der Stadtmitte als eigenständigen Angebotsbaustein und damit die Präsenz der Stadtmitte als Besuchspunkt auf der Nachfrageseite der Bürgerinnen und Bürger. Ziel der Stadt Geiselhöring ist es, die Akteure der Stadtmitte in eine **gemeinsame Angebotsentwicklung** (Ausstattung, Service, Veranstaltungen/ Aktionen und

Information) zur Belebung der Stadtmitte einzubinden und ein **gemeinsames Standortmarketing** für die Stadtmitte Geiselhöring zu etablieren (Dachmarke Stadtmitte Geiselhöring mit thematischer Bündelung der Angebotsfelder). Inhaltlich gilt es, die Bürger/innen zum Angebot der Stadtmitte zu informieren und für die Bedeutung der Stadtmitte als Identifikationspunkt der Stadt zu sensibilisieren. Hierfür wird die **Wahrnehmbarkeit der Stadtmitte** sowohl im öffentlichen Raum als auch im Außenauftritt der

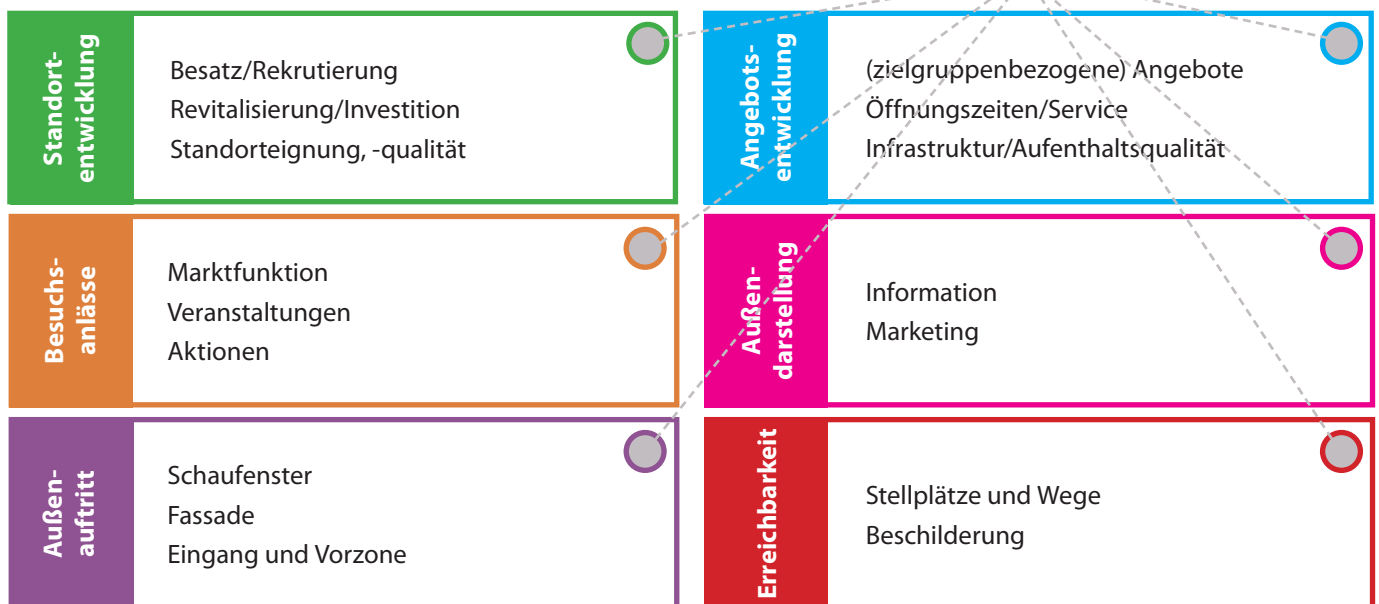
Stadt erhöht. Dies schließt auch ein **Erreichbarkeitsmarketing** für den Standort Stadtmitte nach außen und innen mit ein. Entsprechende Hinweise auf die Geiselhöringer Stadtmitte sind insbesondere nach einer veränderten Verkehrsführung wesentlich, aber auch heute können schon wichtige Frequenzpunkte wie die Kreisverkehre im Süden des Hauptortes und das Grundversorgungszentrum an der Landshuter Straße für ein **Marketing für den Standort der Stadtmitte** genutzt werden.





Handlungsfelder Stadtmitte

Standortverbund, Standortmanagement, Budget



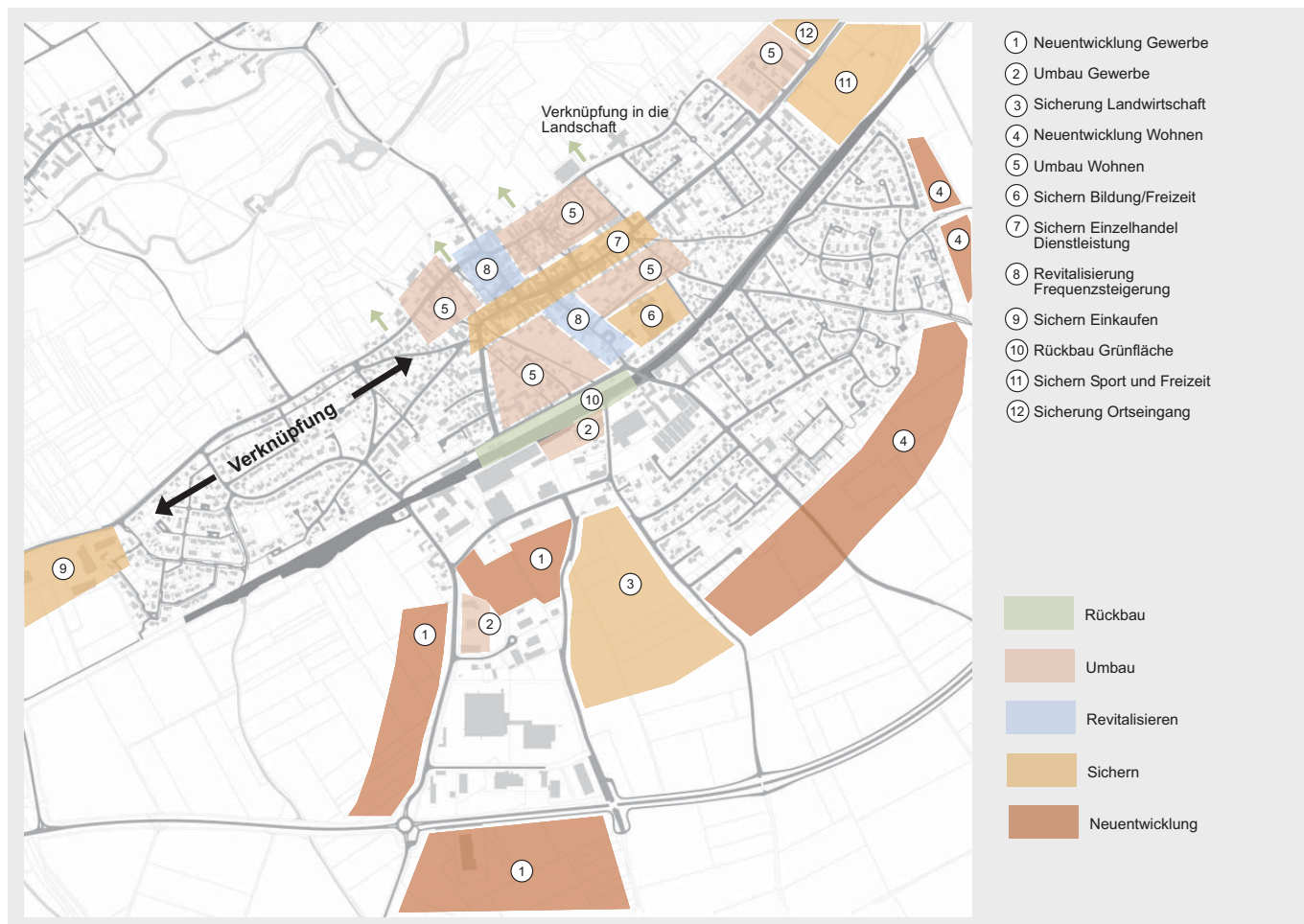
Die Sicherung der multifunktionalen Charakteristik der Stadtmitte und ihrer Funktionsfähigkeit erfordert eine Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen und eine **aktive Weiterentwicklung der Funktionen der Stadtmitte** zur Sicherung ihrer Position im Standortwettbewerb. Im Zuge des ISEK Erarbeitungsprozesses wurden die unterschiedlichen Handlungsfelder und die darin möglichen Maßnahmen und Projekte zur Weiterentwicklung der Stadtmitte mit den Akteuren der Stadtmitte diskutiert. Dabei ging es nicht nur um die Frage,

welche Handlungsfelder vordringlich angegangen werden sollten, sondern es stand speziell die Frage im Vordergrund, bei welchen Handlungsfeldern die **Akteure der Stadtmitte aktiv mitwirken und zusammen mit der Stadt Geiselhöring bzw. einem Standortmanagement die Weiterentwicklung der Stadtmitte betreiben wollen**. Hierbei wurde die **Schaffung von Besuchsanlässen als das Handlungsfeld identifiziert, in dem der größte Handlungsdruck und der stärkste Handlungswille bei den Akteuren besteht**. Allerdings betrifft dies weni-

ger die Themen Märkte und Aktionen, sondern lediglich die **Ausweitung des Veranstaltungsangebotes in der Stadtmitte**. Ein ähnlich **starker Handlungsbedarf wird für das Handlungsfeld der Standortentwicklung** gesehen. In diesem Handlungsfeld wird das **Leerstandsmanagement** als vordringliches Projekt angesehen. Auf der dritten Position folgt das **Handlungsfeld der Außendarstellung**. Dabei geht es um Maßnahmen zur **Standortinformation** zur Stadtmitte sowie um ein **Standortmarketing** für die Stadtmitte. Insgesamt ergab sich

folgende Reihung für die Maßnahmen und Projekte:

- Besuchsanlässe-Veranstaltungen
- Standortentwicklung-Leerstandsmanagement
- Außendarstellung-Standortinformation und Standortmarketing
- Angebotsentwicklung-Möblierung
- Außenauftritt-Schaufenster
- Angebotsentwicklung-Gutschein
- Angebotsentwicklung-Standort-Check
- Außenauftritt-Fassade und Vorzone



Leitbild für die funktionale Entwicklung des Hauptortes

Stadtmitte

Im Bereich des Stadtplatzes geht es im Wesentlichen darum die Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion zu sichern. Im Bereich der Regensburger und DIngolfinger Straße ist die Revitalisierung und Frequenzsteigerung das wichtigste Ziel. Die Funktion des Schulquartieres ist langfristig zu sichern. In den restlichen Altstadtquartieren, die in früheren Zeiten als klassische Mischgebiete funktioniert haben wird es im wesentlichen darum gehen, die Wohnfunktion zu stärken und Wohnsonderformen zu etablieren.

Neue Wohngebiete

Die Möglichkeiten einer Neuausweisung sind begrenzt. Im Norden verhindert das Überschwemmungsgebiet eine Ausdehnung und da im Südwesten

die wesentlichen Gewerbe- und Industriegebiete liegen kann eine Ausdehnung nur noch im Süd-Osten erfolgen. Diese wird räumlich durch die Trasse der künftigen Staatsstraßenumgebung begrenzt.

Künftige Siedlungsentwicklungen müssen also maßvoll verdichtet, flächen- und kostensparend erfolgen. Sowohl auf der Seite der Bauleitplanung als auch bei der Umsetzung der Maßnahmen wird auf sparsamen Ressourcen- und Energieverbrauch geachtet.

Ein differenziertes Wohnraumangebot für alle Nutzergruppen und die Möglichkeit zur geordneten Nachverdichtung in den bestehenden Wohnquartieren sollen helfen, den Flächenverbrauch zu begrenzen.

Gewerbe

Weitere gewerbliche Ent-

wicklungen erfolgen bevorzugt im Zusammenhang mit den bereits existierenden Gewerbe- und Industriegebieten, die eine gute Verkehrsanbindung aufweisen und geringe Kontaktflächen mit den Wohnbaugebieten besitzen. Aufgrund der exponierten Lage der Flächen an der Ortszufahrt ist eine verträgliche Gestaltung hier wichtiges Ziel der Bauleitplanung.

Lebensmittelversorgung

Die aktuelle Situation im Bereich Lebensmittelversorgung gilt es zu sichern. Als extrem nachteilig wird jedoch deren Lage und Konzentration am westlichen Ortskern betrachtet. Es ist deshalb besonders auf die Anbindung an den Ortskern zu achten. Gerade für die ältere Generation ist dies wichtig. Eine gute fussläufige Erreichbarkeit

ist genauso wichtig wie Mobilitätsangebote wie z.B. ein Sammeltaxi, dass von älteren Bürgern ohne Auto genutzt werden kann.

Freizeit

Die landwirtschaftlichen Flächen an der Kleinen Laber besitzen durch Ihre Altstadtnähe einen großen Wert für die Stadt. Die Anbindung und Vernetzung ist deshalb besonders wichtig. Das hochwertige Freizeitgelände am östlichen Ortsausgang ist zu sichern und Qualitätvoll weiterzuentwickeln.

Innerstädtisches Grün

Wie erläutert befinden sich im Innenstadtbereich keine wesentlichen Grün- und Aufenthaltsflächen. Dieses wird, gerade wenn man daran denkt, dass man die Wohnfunktion hier stärken will sehr wichtig sein.

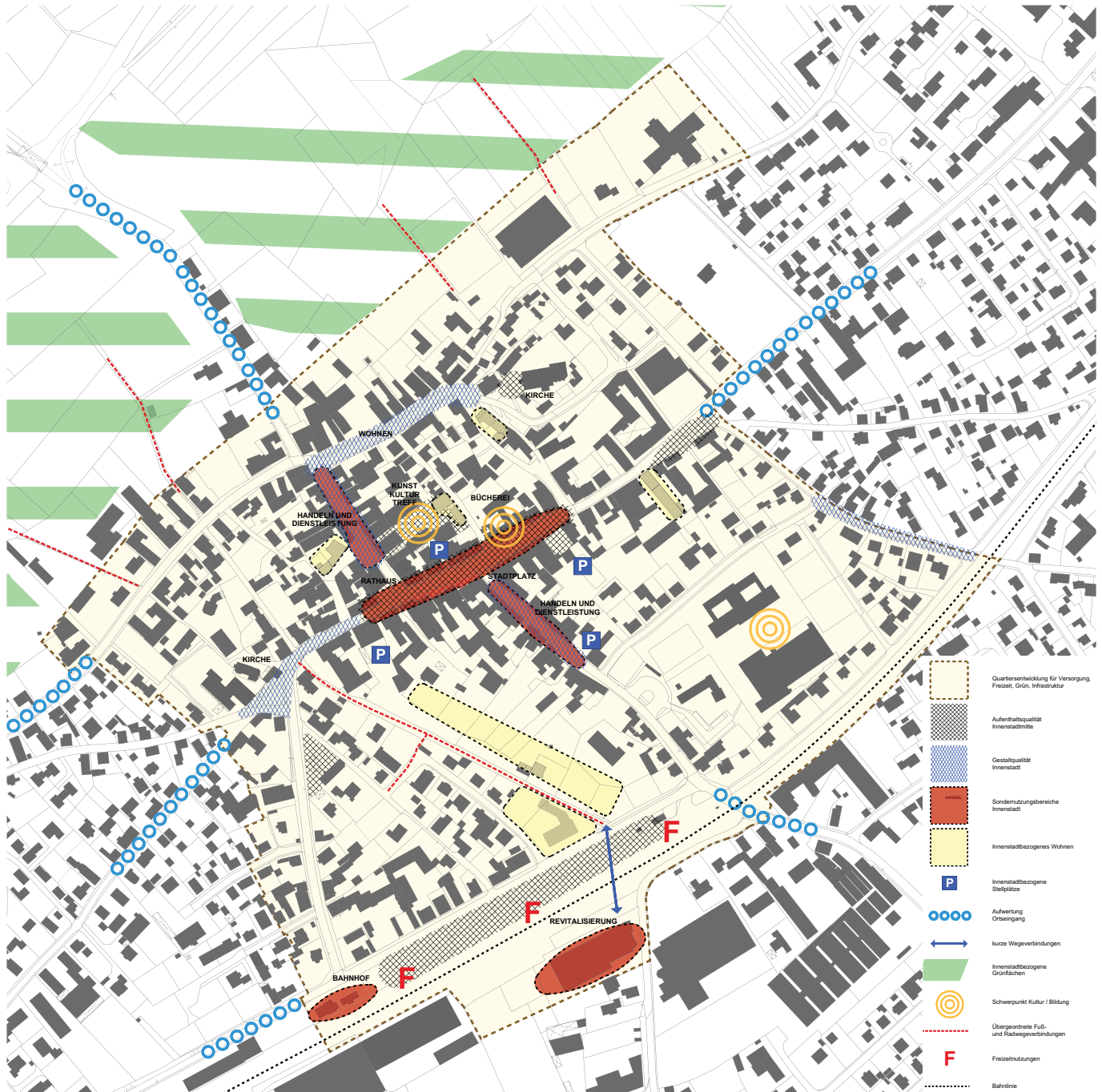
Eine Gelegenheit bieten hier die Lagerflächen nördlich der Bahngleise. Diese werden von der Bahn nicht mehr benötigt und könnten zu einer innerstädtischen Grün- und Parkfläche weiterentwickelt werden.

Ortsrandeingrünung
Die für die künftige Siedlungsentwicklung definierten Ortsränder werden bewusst als Übergang in den Landschaftsraum gestaltet und festgelegt. Hier können Ausgleichsflächen für Baulandausweisungen

hergestellt, und die Visitenkarte des Ortes für Besucher gestaltet werden.

Fuß- und Radwege
Bei künftigen Entwicklungen von Wohn- und Gewerbeflächen sowie bei der Neugestaltung von Ge-

meindlichen Verkehrswegen wird verstärktes Augenmerk auf die Vorhaltung von ausreichenden Flächen für Fuß- und Radwege gelegt.



Leitbild für die funktionale Entwicklung des Ortskernes

Sondernutzungsbereiche Innenstadt

Der wesentliche Sondernutzungsbereich ist der Stadtplatz. Die Funktionen Kultur, Treffpunkt, Freizeit sollen ergänzt, Handel, Dienstleistung, Gastronomie und

Aufenthalt sollen gestärkt und gesichert werden.

In der Regensburger und Dingolfinger Straße muss auch künftig Handel und Dienstleistung erhalten und wieder etabliert werden.

Der Bahnhof ist immer das Aushängeschild einer Stadt. Die Aufwertung des Umfeldes und künftige Gestaltung und Nutzung des Bahnhofsgeländes wird eine wichtige Aufgabe sein.

Die alte Malzfabrik ist eine der Identifikationspunkte in Geiselhöring und deshalb ist der Erhalt und die Revitalisierung dieser Immobilie von besonderer Bedeutung.

Aufenthaltsqualität

Die Aufenthaltsqualität ist in der Innenstadt derzeit nicht bzw. nur ansatzweise ausgeprägt. Deshalb ist die Schaffung dieser Aufenthaltsqualität für eine funktionierende Ortsmitte von entscheidender Bedeutung und für die Weiterentwicklung von Geiselhöring so wichtig.

Gestaltqualität

Die architektonischen und räumlichen Gegebenheiten bieten ein großes Potential. Trotzdem leidet an vielen Stellen die Qualität in der

baulichen und freiraumplanerischen Gestaltung. Für die Innenstadt gehobene Gestaltungsansprüche anzusetzen ist deshalb sehr zu empfehlen.

Stellplätze

Sowohl die kulturellen Nutzungen als auch Handel und Treff bringen Stellplatzanforderungen mit sich, die durch ergänzende Stellplatzangebote gelöst werden müssen. Auch eine Umgestaltung des Stadtplatzes wird zusätzlichen Stellplatzbedarf hervorru-
fen. Sinnvoll ist es diesen

Stellplatzbedarf an geeigneter Stelle in zweiter Reihe auszubauen, bzw. öffentlich zu sichern.

Innerstädtisches Wohnen

Brachflächen, nicht adäquat ausgenutzte Flächen und Leerstände können im Ortskern genutzt werden, um wieder zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Gerade Wohnungen mit kleineren Zuschnitten sind in Geiselhöring gesucht und könnten hier angesiedelt werden.

Zufahrten Ortsmitte

Die wichtigen Zufahrten

zum Ortskern sind jetzt nur wenig gestaltet. Ziel wäre eine adäquate Gestaltung des Altstadtauftraktes.

Fuß- und Radwegenetz

Der Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes stellt eine wichtige Aufgabe dar. Hier ist sowohl die innerstädtische Vernetzung als auch die Vernetzung mit dem Umland und der Natur von Belang.

[illegible]

Im Folgenden werden die vorgesehenen baulichen Maßnahmen im Bereich des Ortskernes dargestellt und verortet.

Während die Maßnahmen auf bereits im Besitz des Marktes befindlichen Grundstücken unmittelbar

planerisch behandelt und umgesetzt werden können, ist an anderen Stellen eine aktive vorausschauende Grundstückspolitik erforderlich, um Zugriff auf die für die Umsetzung erforderlichen Grundstücke zu erhalten.

S01 Umbau und Sanierung Haindinger Weg

Beim Haindinger Weg handelt es sich um eine wichtige Straße aus und in den Stadtkern. Der westliche Abschnitt wurde bereits vor Jahren saniert und umgebaut. Es ist deshalb sinnvoll den verbliebenen, unsanierten Abschnitt diese Straße umzubauen und gestalterisch aufzuwerten.

Die gestalterischen Möglichkeiten sind zwar begrenzt, aber trotzdem kann mit einer ansprechenden Gestaltung der Gewegbereiche und dem Einfügen von Grüninseln etwas erreicht werden.

werden.



S02 Neugestaltung Umfeld Rathaus

Die Neugestaltung des Rathausumfeldes dient der Sicherstellung der Stellplätze für den täglichen Betrieb, aber auch einer qualitativ gestalteten Aufenthaltsfläche im Freien.

Den Geltungsbereich sehen wir im Bereich der südlichen Regensburger Straße, dem östlichen Bereich der Straße am Lins und des südlichen Rathausvorfeldes.

In diesem Quartier gibt es momentan etliche Leerstände, die jedoch wieder mit Leben gefüllt werden sollen. Der Barrierefreiheit wird in

diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung zukommen, da momentan ein barrierefreier Zugang in das Rathaus nicht vorhanden ist.

Die Freifläche, die südlich des Rathauses liegt ist derzeit lediglich als Parkplatz genutzt. Auch hier ist es sinnvoll in Zusammenhang mit dem westlich liegenden Eiscafé über eine Aufwertung der Fläche nachzudenken.



S03 Stadtpark an der Bahn

Die Fläche zwischen Bahntrasse und Altstadtbebauung wird derzeit nur noch für Lagerzwecke und als informeller Parkplatz genutzt. Die Bahn will diese Fläche veräußern. Für eine Wohnbaunutzung liegt das Grundstück zu nah an den Gleisen und ist schlecht orientiert (Gleis im Süden). Für eine gewerbliche Nutzung ist die Grundstückstiefe sehr gering.

Da im Ortskern keinerlei öffentliche Grünflächen vorhanden sind soll an dieser Stelle ein Stadtpark

angelegt und für alle Generationen attraktiv gestaltet werden. Er soll auch helfen durch seine gute Erreichbarkeit Wohnen im Zentrum wieder attraktiv zu machen.



S04 Neugestaltung Stadtplatz

Der Stadtplatz weist derzeit viele Mängel auf: Keine Aufenthaltsqualität, keine Barrierfreiheit, vom ruhenden Verkehr dominiert, Straßenprofil überdimensioniert, lauter Fahrbahnbelag, Defizite in der Gestaltung. In der Bürgerbeteiligung wurde klar, dass die Behebung oberner genannter Mängel oberste Priorität besitzt, jedoch sinnvoller Weise erst dann erfolgen kann, wenn die Umfahrung der Staatsstraße die Ortsmitte verkehrstechnisch entlastet. Sobald hier

feststeht (derzeit befindet sich das Projekt in der Planfeststellung) wann mit dem Bau der Umfahrung zu rechnen ist kann und muss hier in die Planungen eingestiegen werden. Auf Grund der Größe und Bedeutung des Projektes empfiehlt es sich für die Planung einen Architektenwettbewerb auszuloben.



S05 Neugestaltung Am Lins

Die Straße am Lins stellt den westlichen Eingang in den Stadtplatz dar. Entsprechend wichtig ist die Funktionsfähigkeit und Gestaltungen der Fläche. Derzeit weist die Straße viele gestalterische (Betongehwegplatten auf den Gehwegen) und funktionale Mängel (z.B. Barrierfreiheit) auf die im Rahmen einer Neugestaltung behoben werden sollen.



S06 Neugestaltung Regensburger Straße

Die Regensburger Straße weist als Randbebauung besonders viele ortsbildprägende Gebäude auf, jedoch ist hier auch der Sanierungsbedarf und der Leerstand sehr präsent. Umso wichtiger ist es die öffentlichen Verkehrsflächen qualitativ hochwertig auszuführen, um die Grundstückseigentümer zu motivieren in Ihre Immobilien zu investieren.



S07 Neugestaltung Viehmarktplatz

Der Viehmarktplatz ist ein städtebaulich sehr reizvoller Bereich der Altstadt. Trotz seiner Nähe zur Altstadt ist sein Charakter eher beschaulich. Die Bebauung ist eher locker und teilweise ehemals landwirtschaftlich geprägt. Mit dem Pfarrheim weist der Platz eine wichtige gesellschaftliche Einrichtung, die vielfältig genutzt wird auf. Die Gestaltung der Fläche ist derzeit nicht qualitativ und nur am fließenden und ruhenden Verkehr orientiert. Die Aufwertung der Flächen wird dazu füh-

ren den Platz noch attraktiver für Wohnnutzung zu machen. Auch eine teilweise öffentliche Nutzung der Fläche z.B. als Wochenmarkt wäre denkbar.



S08 Neugestaltung Pfarrplatz

Der Pfarrplatz ist eine wichtige Platzfläche im Ortskern, gerade auch, weil er das Vorfeld der Pfarrkirche bildet. Momentan ist seine Gestaltung sowohl in den befestigten als auch in den begrünten Flächen mangelhaft und bedarf einer grundlegenden Neuordnung, um auch für die umliegende Bebauung eine Aufwertung der Grundstückssituation zu bewirken.



S09 Neugestaltung Dingolfinger Straße

Die Dingolfinger Straße ist wegen des geringen räumlichen Querschnittes und der hohen Frequenz einer sehr hohen Lärmbelastung durch den Verkehr ausgesetzt. Dies führt auch dazu, dass Sanierungsstau und Leerstand hier ein großes Problem darstellen. Die Tatsache, dass die Staatsstraßenumfahrung Entlastung bringen wird und eine ansprechende Gestaltung der Verkehrsfläche werden hier hoffentlich helfen, die Entwicklung umzukehren und die Dingolfinger Straße

wieder zu einem wichtigen Ort für Handel und Dienstleistung machen.



S10 Neugestaltung Vorfeld Bahnhof

Der Bahnhof sollte immer das Aushängeschild eines Ortes darstellen. Nicht nur der Ankommende oder Abreisende nutzt diesen Ort, nein auch der Durchreisende nimmt ihn wahr und erzeugt unbewusst ein Bild eines Ortes damit. Um so wichtiger ist es das Bahnhofsgebäude und sein Umfeld ansprechend zu gestalten. Das Gebäude und das Vorfeld ist derzeit noch im Besitz der DB und somit hat die Stadt hier keinen direkten Einfluss auf die Gestaltung. Es sollte trotzdem

versucht werden hier ein Verbesserung des Ist-Zustandes zu erreichen, bzw. sollte sich die Möglichkeit ergeben auch das Grundstück oder Teile davon zu erwerben, sollte die Stadt hier tätig werden.



S11 Nutzungskonzept alte Malzfabrik

Die alte Malzfabrik an der Bahn ist als Einzeldenkmal in die Denkmalliste eingetragen und stellt mit Ihrer exponierten Lage und großen Kubatur einen besonderen Identifikationspunkt in Geiselhöring. Die Immobilie befindet sich in Privatbesitz. Ziel ist es, mit dem Grundstückseigentümer zusammen ein Nutzungskonzept für das Gebäude zu erarbeiten um es langfristig erhalten zu können. Da die Bausubstanz die letzten Jahre sehr gelitten hat ist hier dringender Handlungs-

bedarf. Denkbar für eine Nachnutzung ist sowohl eine Nutzung für Wohnen als auch für Handel oder Gewerbe.



Positivbeispiel Alte Spinnerei Kolbermoor



S12 Bau eines Kunst-, Kultur- und Bürgertreffs

Die Erhöhung der Frequenz in der Innenstadt, die Füllung von Leerständen und der Erhalt von Baudenkmalen ist ein zentrales Anliegen der städtebaulichen Sanierung. In den Bürgerbeteiligungsterminen wurde oft der Wunsch nach einem generationsübergreifendem Treffpunkt für Kunst, Kultur und gesellschaftliches Leben genannt und so wurde die Idee geboren eine Leerstandsimmobilie zu erwerben und für diese Zwecke umzubauen. Sinnvollerweise liegt diese Immo-

lie im Bereich der Straßen Stadtplatz, Am Lins, Regensburger Straße und Dingolfinger Straße. Eine Option ist die ehemalige Gastwirtschaft „Waagscheitl“ in der Regensburger Straße. Eine Festlegung muss jedoch hier noch nicht erfolgen.



S13 Rahmenplan Feuerwehrhaus

Das Feuerwehrhaus soll aus mehreren Gründen an den Ortsrand verlagert werden. D.h. für die Immobilie muss eine neue Nutzung gesucht werden. Dies soll zum Anlass genommen werden um das ganze Quartier in einem Rahmenplan neu zu überdenken. Für die nordwestliche Fläche besteht derzeit ein Bebauungsplan, der eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vorsieht, was an dieser Stelle sicher nicht angemessen ist. Außerdem besitzt die Straße am Florianigraben derzeit

keine Durchlässigkeit nach Süden, was sehr nachteilig ist. Im Rahmenplan soll eine Lösung für die Problempunkte gefunden werden.



S14 Rahmenplan Rathausumfeld

Das Rathausumfeld weist wie schon mehrfach erwähnt viele Mängel auf. In einem Rahmenplan soll untersucht werden wie sich das Quartier baulich weiterentwickeln kann, welche Nutzungen hier sinnvoll angesiedelt werden können, wie die Frei- und Verkehrsanlagen gestaltet werden sollen.



S15 Konzepte für Leerstände

Mit diesem Projekt soll die Kommune für private Grundstückseigentümer Perspektiven einer Nutzung von Leerstandsimmobilien, Baulücken und Möglichkeiten von altstadtverträglichen Ersatzbauten aufzeigen. Die Planungen können auch bei der Vermarktung entsprechender Flächen weiterhelfen.



Freiraum in der Altstadt



Positivbeispiel für einen altstadtverträglichen Neubau

S16 Wege in die Landschaft

Die Steigerung der Wohnqualität in der Innenstadt ist ein zentrales Anliegen der Innenstadtentwicklung. Dazu gehört natürlich die Ausstattung mit Freizeit und Erholungsmöglichkeiten. Ein großer Wert des Stadtgrundrisses ist es, dass die unverbaute Natur der Kleinen Laberaue nur einen Steinwurf vom Ortskern entfernt liegt. Die Vernetzung mit diesem Naturraum ist wichtig und somit soll das Wegenetz zu diesem Bereich erhalten, ausgebaut und verbessert werden.



Handlungsprogramm - Fachliche Projekte

Grundlegende Projekte

Eine aktive Gestaltung der Stadtentwicklung auf Grundlage des ISEK geht mit einem neuen Rollenverständnis der Stadt Geiselhöring sowie der örtlichen Akteure einher. Die Stadt tritt nicht mehr situativ reagierend auf, sondern agiert aktiv, um das ISEK im Sinne des Leitbildes umzusetzen. Hierfür sind Veränderungen in den bestehenden Strukturen und Prozessen sowie die

Bereitstellung unterstützender Ressourcen nötig. Die grundlegenden Projekte dienen der Bildung dieser neuen Ressourcen und Strukturen. Sie sind Grundlage für die Bearbeitung der weiterführenden und der ergänzenden Projekte.



F01 Standort- management

Stadt Geiselhöring



Ein Standortmanagement ist bei der Komplexität der Aufgabenstellung, eine funktionsfähige Stadtmitte zu entwickeln, grundlegende Voraussetzung und sorgt für die **Initiierung, Vorbereitung und Begleitung** der im Stadtentwicklungskonzept definierten Projekte. Mit der Einrichtung eines Standortmanagements nimmt die Stadt Geiselhöring die Rolle des Koordinators für eine kooperative Stadtmittenentwicklung wahr. Sie unterstützt damit die Akteure der Stadtmitte bei der gemeinsamen Angebotsentwicklung und schafft eine Schnittstelle

zu den anderen Themen und Akteuren der Stadtentwicklung. Erst mit dieser **definierten Zuständigkeit bzw. Stelle**, die die einzelnen Themen und Projekte verantwortlich entwickelt, die dafür erforderlichen Akteure bündelt und die Aktivitäten koordiniert, können die unterschiedlichen Projekte zur Belebung der Stadtmitte, zur Verbesserung ihres Erscheinungsbildes, zur Entwicklung eines gemeinsamen Außenauftritts, zur Durchführung gemeinsamer Veranstaltungen sowie zur Entwicklung und Platzierung neuer Angebote tatsächlich realisiert

werden. Je nach Art und Anforderung des jeweiligen Projektes konzipiert, initiiert, modifiziert, organisiert, begleitet, unterstützt oder entwickelt das Standortmanagement die Aktivitäten. Dabei identifiziert das Standortmanagement auch die jeweils relevanten Akteure, koordiniert deren Einbindung und fungiert somit als Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Akteuren und Gruppen. Ein institutionalisiertes Standortmanagement gewährleistet nicht zuletzt auch **Kontinuität** bei den Aktivitäten zur Entwicklung und Positionierung der Stadtmitt.

**F02 Standortver-
bund
Stadtmitte**

Standortmanagement



Die Stellung und Funktion der Stadtmittte wird durch viele unterschiedliche Angebotsbausteine bestimmt. Hinter diesen einzelnen Bausteinen stehen häufig **unterschiedliche Akteure**. Ziel der Stadt Geiselhöring ist es, eine Stadtmittte zu entwickeln, die trotz der vielen Akteure und Angebotskomponenten als **Gesamtheit** wirkt und auch als ein gesamtstädtisches Zentrum wahrgenommen wird. Hierfür gilt es eine **gemeinsame Angebotsentwicklung und Außendarstellung** abzustimmen. Dies gelingt nur, wenn ein entsprechender institutioneller Rahmen

vorhanden ist, in dem die Kooperation der unterschiedlichen Akteure (Handel, Gastronomie, Eigentümer, Dienstleister, Gewerbe, Kommune und Standortmanagement) stattfinden kann. Das **Standortmanagement** initiiert deshalb einen Standortverbund Stadtmitte, dessen Mitglieder sich regelmäßig treffen und ein gemeinsames Handlungsprogramm abstimmen. Ergänzend dazu können projektbezogene Arbeitsgruppen eingerichtet werden, die sich anforderungsbezogen treffen. Mit der Implementierung eines Standortverbundes

schafft die Stadt Geiselhörn die organisatorischen Voraussetzungen, um einen Austausch und die Kooperation der Akteure der Stadtmitte zu ermöglichen, was grundlegend für eine gemeinsame Standort- und Angebotsentwicklung ist. Erst damit wird gemeinsame Werbung, ein gemeinsamer Außenauftritt sowie die Durchführung von gemeinsamen Aktionen, Veranstaltungen und Märkten möglich, was die Attraktivität und Wahrnehmbarkeit der Stadtmitte als gesamtstädtischen Treffpunkt sowie als Einkaufs- und Erlebniszentrum stärkt.

F03 Verfügungsfonds

Stadt Geiselhöring
Standortmanagement
Standortverbund
Stadtmitte



Mit der Einrichtung eines Verfügungsfonds werden die **finanziellen Ressourcen** geschaffen, um investive wie auch nicht-investive Maßnahmen zur Verbesserung der Attraktivität und Atmosphäre der Stadtmitte durchzuführen. Nicht-investive Maßnahmen geben als Anschubfinanzierung zudem Impulse für Innovation und einen gemeinsamen Außenauftritt. Der Verfügungsfonds wird durch die Stadt und die Akteure der Stadtmitte gemeinsam aufgebracht sowie aus Mitteln der Städtebauförderung ergänzt. Über die **Vergabe der Mittel** befindet die

Arbeitsgruppe Stadtentwicklung. Die aus dem Verfügungsfonds geförderten Maßnahmen dürfen nicht überwiegend Einzelinteressen dienen, sondern müssen vorwiegend der **Standortqualifizierung, der Attraktivitätssteigerung und Wahrnehmbarkeit** der Stadtmitte insgesamt dienen. Förderfähig sind alle Maßnahmen, die die Stadtmitte **attraktiver machen und beleben** indem sie den Einzelhandel beleben, das Stadtbild aufwerten, zur Imagebildung beitragen, der Öffentlichkeitsarbeit dienen oder durch Aktionen/Festivitäten die

Stadtmitte mit Leben füllen. Beispielhafte Maßnahmen sind die Gestaltung von kleinen Plätzen mit zusätzlichen Bänken und Spielstationen, die Illuminationen zur Inszenierung des öffentlich erlebbaren Raums, das Aufstellen von Beschilderungs- und Leitsystemen oder die Zwischennutzungen leerstehender Ladenlokale zum Beispiel zur Präsentation von Kunstobjekten.

F04 Flächen- und Leerstandsmanagement

Standortmanagement



Mit einem Flächen- und Leerstandsmanagement für die Stadtmitte wird eine Steuerung der räumlichen Entwicklung der Stadtmitte möglich. Stehen Informationen aus einem Flächen- und Leerstandsmanagement zur Verfügung, können Probleme am Standort Stadtmitte frühzeitig identifiziert und **räumliche Entwicklungsoptionen** für den Standort erkannt werden. Eine erste Aufgabe des Flächen- und Leerstandsmanagements ist deshalb die **Aufnahme, Dokumentation und regelmäßige Aktualisierung der Gebäudenutzung** in der Stadtmitte. In einem

zweiten Schritt gilt es neben der Gebäudenutzung zusätzlich die **Besitzverhältnisse und die Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer** aufzunehmen. Über das Flächen- und Leerstandsmanagement stehen dann jederzeit aktuelle Daten zu den Gebäuden in der Stadtmitte und zu deren Nutzung zur Verfügung. Diese dienen als Grundlage für die Weiterentwicklung des Standortes Stadtmitte und für die Arbeit des Standortmanagements. Damit kann das Standortmanagement anschließend im Sinne eines Projektentwicklers agieren und

Ansiedlungsanfragen bedienen sowie Vorhaben aktiv unterstützen und Lösungen suchen. Eine zweite Aufgabe des Flächen- und Leerstandsmanagements liegt in der **Aufwertung von tatsächlich auftretendem Leerstand** in der Stadtmitte in Kooperation mit den Eigentümern der betroffenen Objekte. Zielsetzung ist es, den Außenauftritt des Leerstandes so zu gestalten, dass das Standortumfeld möglichst wenig negativ beeinflusst wird (z.B. über eine ansprechende Schaufenstergestaltung oder Formen der Zwischennutzung).

F05 Kommunales Förderprogramm

Stadt Geiselhöring



Um private Investitionen in die Stadtmitte anzustoßen und zu unterstützen, legt die Stadt Geiselhöring ein kommunales Förderprogramm in Form eines **Geschäftsflächen- und Fassadenprogramms** in der Stadtmitte auf. Die Stadt zielt mit diesem Programm darauf ab, die Attraktivität des öffentlichen Raumes bzw. des Stadtbildes zu steigern und eine Reaktivierung verfügbarer Geschäftsräume zu unterstützen. Zudem soll der Besatz der Stadtmitte in den Bereichen Einzelhandel, Handwerk, Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen gestärkt werden. Auf der

Grundlage eines abgestimmten **gestalterischen Gesamtkonzeptes** werden kleine private Modernisierungsmaßnahmen gefördert, die der gestalterischen Verbesserung von Fassaden, Eingangsbereichen und Schaufenstern dienen und über reine Unterhaltsmaßnahmen hinausreichen. Zudem werden Baumaßnahmen gefördert, die der **Beseitigung baulicher Missstände und Mängel bei Verkaufsflächen, Geschäftsräumen und sonstigen Ladenlokalen** dienen. Die Stadt legt hierfür im Vorfeld die Eckpunkte zum Förderprogramm durch eine

Satzung fest. Hierzu zählen neben der organisatorischen Abwicklung weitere Inhalte wie die Zielsetzung und der Gegenstand der Förderung, der Ablauf der Antragstellung und die Bewilligung. Ein separater Baustein dieses Projekts ist die Zusammenfassung aller wesentlichen Informationen zum Geschäftsflächenprogramm in einer **Informationsbroschüre**, die der Bevölkerung zur Verfügung gestellt und im Internetauftritt der Stadt Geiselhöring platziert wird.

Weiterführende Projekte

Die weiterführenden Projekte können erst dann bearbeitet werden, wenn die organisatorischen Strukturen für die Umsetzung des ISEK geschaffen sind. Die erforderlichen Strukturen umfassen zum einen die relevanten Akteure für die gemeinsame Projektarbeit, zum anderen Daten und Informationen sowie Plattformen für den Informationsaustausch zwischen den Akteuren. Die weiterführenden Projekte greifen auf diese Struktu-

ren zurück und dienen der **Weiterentwicklung der Funktionsfähigkeit der Stadtmitte**. Dies betrifft alle Funktionsbereiche und schließt Verbesserungen der wahrnehmungsbezogenen Funktion der Stadtmitte ebenso ein wie Verbesserungen ihrer ausstattungs- und nutzungsbezogenen Funktion.



F06 Marktplatz Geiselhöring

Standortmanagement



Die Schaffung von Besuchsanlässen dient dazu, die Besucherfrequenz in der Stadtmitte zu steigern und Kopplungsaktivitäten hervorzurufen. Davon profitieren alle Akteure der Stadtmitte Geiselhöring. Im Projekt „Marktplatz Geiselhöring“ wird solch ein frequenzgenerierender Besuchsanlass in Form eines **regelmäßig am Marktplatz stattfindenden Wochenmarktes** geschaffen. Dieser Markt kann zudem als Möglichkeit für die Vermarktung regionaler Produkte genutzt werden und auch als gemeinsames Angebot innerhalb der ILE Laber

konzipiert werden. Von der mit einem Wochenmarkt verbundenen Ausweitung des Angebotsspektrums im Bereich Lebensmittel bzw. Nahversorgung profitiert auch der Hauptort insgesamt. Im Zuge der Umsetzung des Projekts gilt es zunächst örtliche und regionale Erzeuger, Dienstleister und Händler zu rekrutieren, um eine tragfähige Beschickung sicherzustellen. Zudem gilt es, die erforderliche Infrastruktur für die Durchführung des Wochenmarktes bereitzustellen und das Angebot frühzeitig und umfassend zu bewerben.



F07 Parkraumkonzept

Stadt Geiselhöring



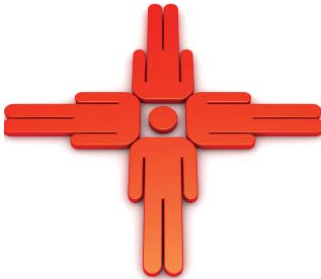
Die Verfügbarkeit von Stellplätzen in der Stadtmitte ist bei Städten im ländlichen Raum und der Größe von Geiselhöring eine wesentliche Standortvoraussetzung für die Funktionsfähigkeit der Handels- und Dienstleistungsfunktion der Stadtmitte. Um die in der Stadtmitte vorhandenen, öffentlichen Stellplätze konkurrieren aber mehrere Nachfragegruppen, zu denen die Bewohner und die Beschäftigten der Stadtmitte ebenso zählen wie die Besucher und Gewerbetreibenden. Ein Parkraumkonzept ermöglicht es der Stadt Geiselhöring, die

Steuerungsinstrumente Parkzeitbeschränkung, Parkraumbewirtschaftung und Parkraumüberwachung so aufeinander abgestimmt einzusetzen, dass die vorhandenen Stellplätze für die sogenannte „**qualifizierte Parkraumnachfrage**“, also diejenigen Nutzergruppen, die für die Funktionsfähigkeit der Stadtmitte unverzichtbar sind, zur Verfügung stehen. Allen anderen Nutzern können weitere Fußwege zugemutet werden. Nachdem sich die Nutzung des Angebotes an Parkplätzen in der Stadtmitte nie auf die Einzeladresse, sondern meist auf die **Stadtmitte**

als Ganzes bezieht, muss auch das Parkraumangebot der Stadtmitte im Zusammenhang dimensioniert, bewirtschaftet und auch vermarktet werden. Dabei sorgen Parkdauerbeschränkungen und Parkgebühren dafür, dass Langzeitparker aus dem Straßenraum in andere Bereiche verlagert werden und Kunden, Besucher und Lieferfahrzeuge als ausgesprochene Kurzzeitparker leichter einen freien Stellplatz finden. Ein Parkraumkonzept leistet die erforderliche Gesamtsicht und optimiert Parkraumangebot und Parkraumnachfrage.

F08 Veranstaltungszentrum Stadt- platz

Standortmanagement &
Standortverbund
Stadtmitte



Neben den stationären Geschäften und Einrichtungen sowie der Marktfunktion sind es **Veranstaltungen und Aktionen** von Handel und Gastronomie, sowie Veranstaltungen anderer Akteure, die - wenn sie im öffentlichen Raum der Stadtmitte stattfinden - zusätzliche Frequenz am Standort Stadtmitte generieren. Das Projekt „Veranstaltungszentrum Stadtplatz“ dient dazu, ein Veranstaltungsprogramm am Stadtplatz auszubauen und den **Stadtplatz als zentralen Veranstaltungsort** mit Aktionen zu unterschiedlichen Themen

sowie Aktivitäten aus unterschiedlichen Bereichen (Freizeit, Gastronomie etc.) zu etablieren. Das Veranstaltungsspektrum kann dabei von der Inszenierung der Stadtmitte durch Licht (wie sie bisher bereits durchgeführt wird) oder eine besondere Möblierung über spezielle Veranstaltungen wie einem Bürger-Picknick, einen Bürger-Flohmarkt, eine Film- oder Musikveranstaltung, Beachvolleyballturnier, Public Viewing bei Sportgroßveranstaltungen, einer Einkaufsnacht, einem Weihnachtsmarkt, einem Nachtflohmarkt, einem Gebäude-Adventskalender

oder einer Durchführung von Schmankerl-Wochen bis hin zu Informationsveranstaltungen zu besonderen Themen und Initiativen reichen. Bei der Veranstaltungsplanung und -umsetzung werden die örtlichen Akteure (Standortverbund Stadtmitte) sowie die Bürger/innen aktiv mit einbezogen und in der Außendarstellung wird der Stadtplatz als Veranstaltungsort positioniert.

F09 Außenauftritt

Standortmanagement &
Standortverbund
Stadtmitte



Der Standort Stadtmitte wird räumlich insbesondere dann als einheitlicher Standort von den Kunden/innen wahrgenommen, wenn die gesamte Außendarstellung, sowohl der einzelnen Geschäfte am Standort als auch die Hinweise im öffentlichen Raum **qualitativ und gestalterisch aufeinanderabgestimmt sind**. Das Projekt „Außenauftritt“ verfolgt genau dieses Ziel, den gesamten Außenauftritt des Standortes Stadtmitte qualitativ zu verbessern und bezogen auf die Gebäude und den öffentlichen Raum aufzuwerten, um im Endeffekt die **Sichtbarkeit**

und Ablesbarkeit des Standortes Stadtmitte zu steigern. Das gelingt über die Verbindung einzelner gestalterischer Elemente zu einem Gesamtkonzept. In solch einem Konzept können beispielsweise Richtlinien und Standards für die Schaufenstergestaltung, eine abgestimmte Gestaltung des Geschäftseingangs oder ein einheitliches Beschilderungskonzept festgelegt werden. Gerade ein einheitliches Informations- und Beschilderungskonzept für die Stadtmitte verstärken die Wahrnehmbarkeit des Standortverbundes als eine Einheit. Werden

solche gestalterischen Elemente von den Akteuren der Stadtmitte zeitlich begrenzt eingesetzt (z.B. im Rahmen der bestehenden Lichternacht, während der die Gebäude mit verschiedenen Leuchtmitteln in Szene gesetzt werden) entstehen gleichzeitig auch neue Besuchsansätze für die Stadtmitte. Für solch eine einheitliche Gestaltung ist die Kooperation der Akteure der Stadtmitte im Standortverbund grundlegende Voraussetzung, um das jeweilige Gestaltungskonzept abzustimmen.

F10 Angebotsentwicklung

Standortmanagement &
Standortverbund
Stadtmitte



Bestandteil einer übergeordneten und koordinierten Standortentwicklung der Stadtmitte Geiselhöring sind gemeinsame Qualitätsstandards und gemeinsame Angebote, zu denen Kundenbindungsinstrumente ebenso zählen, wie Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität in der Stadtmitte. Grundlage der Entwicklung standortübergreifender Angebote sind die Wünsche und Bedürfnisse der Bürger/innen der Besucher und Kunden der Stadtmitte. Deshalb ermittelt die Stadt Geiselhöring bzw. der Standortverbund Stadt-

mitte die **Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen** (Jugend, Familien, Senioren, Alleinerziehende, Besucher etc.) in den Themenbereichen Handel und Gastronomie über einen **Standort-Check, der als Bürger- oder Kundenbefragung** angelegt ist. Die identifizierten Wünsche und Bedürfnisse (z. B. die Verfügbarkeit von Kinder-Spiel-Ecken, Veränderungen der Öffnungszeiten) werden mit den Akteuren der Stadtmitte ausgetauscht und auf dieser Basis wird der Standort gemeinsam weiterentwickelt. Hierbei sind Themen wie Barriere-

freiheit und Möblierung des Standortes als Faktoren der Aufenthaltsqualität ebenso Gegenstand wie ein gemeinsamer Gutschein als Instrument der Angebotsbündelung und Kaufkraftbindung.



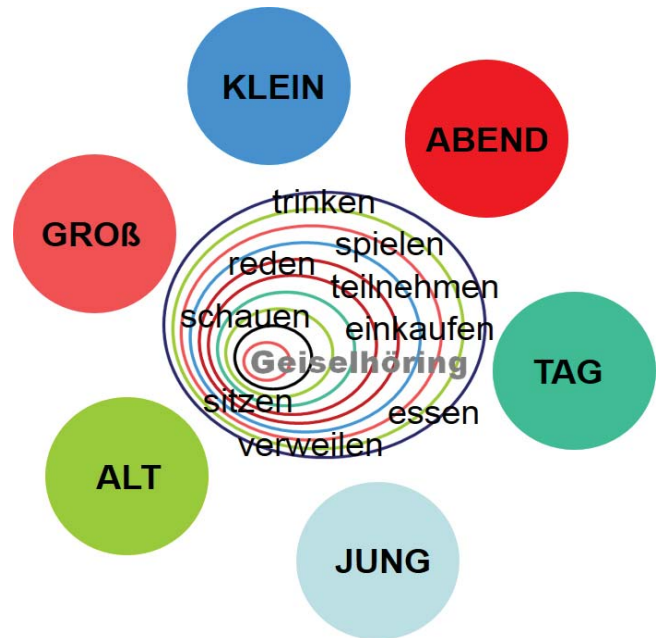
F11 Positionierung Stadtmitte

Standortmanagement &
Standortverbund
Stadtmitte



Das Thema Stadtmitte wird als **separater Baustein bzw. separate Rubrik** in die Außendarstellung (Internet, Print, Veröffentlichungen) der Stadt aufgenommen. Unter dieser neuen Rubrik werden die relevanten Themen der Stadtmitte gebündelt dargestellt. Inhalte sind Informationen

- zum Standort selbst,
- zu Besuchsanlässen,
- zu Veranstaltungen und Aktionen,
- zu Geschäften,
- zu Produkten,
- für die Kunden und
- zur Erreichbarkeit der Stadtmitte.



F12 Gemeinschaftswerbung

Standortmanagement &
Standortverbund
Stadtmitte



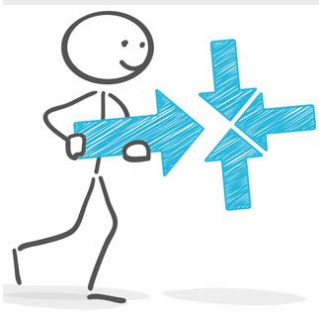
Mit dem Zusammenschluss als Standortverbund Stadtmitte wird der Grundstein für eine übergeordnete und gemeinsame Standortentwicklung der Stadtmitte gelegt. Zielsetzung des Projekts „Gemeinschaftswerbung“ ist es nun, dass die Stadtmitte auch als ein Standort wahrnehmbar ist. Dafür gestalten die Akteure der Stadtmitte **gemeinsame Werbemedien** (z.B. Flyer, Broschüre, Plakate), in denen ihre Angebote situationsbezogen (z.B. Weihnachtsangebote, Frühjahrsangebote, Sommerchlussverkauf) dargestellt werden, aber auch Werbe-

tafeln, Einkaufsstützen oder ein Kundenmagazin, was der situationsunabhängigen Werbung dient. Basis für die Durchführung des Projekts „Gemeinschaftswerbung“ ist die übergeordnete Kooperation der Akteure am Standort Stadtmitte. Das Standortmanagement leistet hierbei die Initiierung des Projektes sowie dessen Weiterführung und die Koordination der beteiligten Akteure.



F13 Erreichbarkeitsmarketing

Standortmanagement &
Stadt Geiselhöring



Ein auf die Stadtmitte bezogenes Erreichbarkeitsmarketing **verweist an Frequenzpunkten auf die Stadtmitte**. Auch dadurch wird die Stadtmitte mit ihren Themen als Gesamtheit wahrnehmbar. Entsprechende Hinweise (Werbetafeln und Wegweiser) können z. B. an der St2142 und St2111, an den Ortseingängen am ALDI/EDEKA-Standort sowie am Bahnhof platziert werden. Zudem wird innerhalb der Stadtmitte ein einheitliches Beschilderungskonzept verwendet, um die unterschiedlichen Bausteine der Stadtmitte im öffentlichen Raum sichtbar zu machen.



F14 Stellplätze und Wege

Standortmanagement &
Stadt Geiselhöring



Im zentralen Bereich der Stadtmitte sind zusätzliche Stellplätze am schwierigsten zu realisieren. Dagegen ist es am Rand der Stadtmitte deutlich wahrscheinlicher, eine geeignete Fläche für eine zusätzliche Parkierungsanlage zu finden. Diesem Vorteil der besseren Flächenverfügbarkeit steht allerdings die Schwierigkeit gegenüber, dass auch den Besuchern der Stadtmitte bereits beim Aussteigen aus dem Auto und damit bereits am Parkplatz der **Ein- und Ausfahrt** vermittelt werden muss, dass sie sich nun innerhalb des Standortbereichs der Stadtmitte befinden.

Dieser Anforderung gilt es städtebaulich und gestalterisch gerecht zu werden. So sind die **Parkierungsanlagen selbst sowie auch die Wege zwischen der Parkierungsanlage und dem Stadtplatz** so einzubinden, zu gestalten und so zu beschildern, dass sie thematisch und gestalterisch als Bestandteil der Stadtmitte wahrgenommen werden.



F15 Ärztehaus

Stadt Geiselhöring
Standortmanagement



Die allgemein- und fachärztliche Versorgung ist ein wesentliches Element der Daseinsvorsorge und ein entsprechender Besatz sichert der Stadt Geiselhöring **Zentralität** am Hauptort. Dadurch werden **Besuchsanlässe** für den Hauptort und idealerweise für die Stadtmitte geschaffen und die Umlandbevölkerung wird stärker an den Hauptort Geiselhöring gebunden. Die **Verbesserung der fachärztlichen Versorgung, die in Geiselhöring angeboten wird**, ist deshalb ein Anliegen, das die Stadt aktiv unterstützen und durch die Suche nach einer

innovativen Lösung angehen möchte. Favorisiert wird dabei bisher ein **Zweigpraxenmodell**, bei dem mehrere Fachärzte nach einem festgelegten Tages-/Stundenplan in Geiselhöring praktizieren. Die Stadt Geiselhöring würde für diese innovative Form der Verbesserung der fachärztlichen Versorgung ein **Ärztehaus zur Verfügung** stellen. Für die Umsetzung dieses Vorhabens gilt es zunächst eine **Machbarkeitsanalyse** vorzunehmen, die die wesentlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen sowie die Förderfähigkeit im Rahmen der Städtebauför-

derung klärt. Anschließend kann ein **Nutzungskonzept** erstellt und ein entsprechend geeignetes Objekt in der Stadtmitte erworben und anforderungsgerecht saniert werden.

F16 Wohnstandortmarketing Stadtmitte

Standortmanagement &
Stadt Geiselhöring



Auch Investitionen in die Wohnnutzung bzw. Wohngebäude der Stadtmitte verbessern das Erscheinungsbild des Standortes und werten diesen insgesamt auf. Zudem trägt eine verstärkte Wohnnutzung dazu bei, die Stadtmitte zu beleben. Vor diesem Hintergrund **vermarktet die Stadt Geiselhöring den Wohnstandort Stadtmitte aktiv**, um ihn im Entscheidungsprozess privater Akteure zu positionieren und die Investitionstätigkeit am Standort zu erhöhen. Hierfür stellt die Stadt die Wohnfunktion in ihrer Stadtmitte im Außenauftritt

dar. Dabei weist die auf die Vorteile hin, die das Wohnen in der Stadtmitte für Nutzergruppen wie Senioren oder Singles mit sich bringt. Darüber hinaus zeigt die Stadt ihre **Unterstützungsleistungen für Investitionen in die Stadtmitte** sowie zur Aufwertung der Stadtmitte auf.



Ergänzende Projekte

Die ergänzenden Projekte beinhalten Aktivitäten, die nicht direkt der Weiterentwicklung der Funktionsfähigkeit der Stadtmitte dienen, sondern die gesamte Stadt Geiselhöring und ihre Außendarstellung sowie das Zusammenleben der Bürger/innen betreffen. Nachdem die Maßnahmen und Projekte über die Stadtmitte hinausreichen, sind auch der Standortverbund Stadtmitte oder das Standortmanagement nicht mehr die geeigneten

Akteure, die dieses Handlungsfeld alleine koordinieren könnten. Vielmehr gilt es zu diesen weiteren, nun gesamtstädtischen Themen der Außendarstellung einen separaten organisatorischen Rahmen zu schaffen. Dies ist grundlegend für die inhaltliche Bearbeitung der Maßnahmen und Projekte.



F17 Arbeitsgruppe Standortmarketing

*Stadt Geiselhöring
Standortmanagement &
Standortverbund
Stadtmitte*



Eine thematisch geordnete und auf die Kernthemen und Zielgruppen fokussierte Außendarstellung der Stadt Geiselhöring ist Voraussetzung für eine verbesserte Wahrnehmbarkeit der Kommune und ihres Profils. Bausteine, die einheitlich nach außen dargestellt werden müssen, betreffen die einzelnen Funktionen, Angebote und die Koordinierungsthemen der Stadt Geiselhöring. Im Einzelnen sind dies die Funktionen:

- Zentrum in der Region Labertal,
- Wirtschaftsstandort,
- Wohnstandort,

- Ausflugsziel und Veranstaltungsort,
- sowie der Angebotsbaustein „Standort Stadtmitte“ und die
- Koordinationsaufgabe zum Thema Aktivierung und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.

Die Außendarstellung zu diesen Bausteinen erfordert vorab eine Vernetzung und Ordnung aller Akteure der Stadt Geiselhöring, die für die Inhalte und für die Außendarstellung in den einzelnen Themen relevant sind sowie die Zuordnung von Themen und Aufgabenfeldern zu den einzelnen Akteuren. Hierfür muss ein

organisatorischer Rahmen geschaffen werden, in dem das Thema Außendarstellung bzw. Standortmarketing gemeinsam bearbeitet werden kann. Mit der Arbeitsgruppe Standortmarketing, der die relevanten Akteure vernetzt, wird dieser Rahmen geschaffen. Inhaltlich koordinierende Stelle und Bindeglied sowohl zu den bereits organisierten Akteuren als auch zu den Akteuren, die für einzelne Themen und Aktionen wesentlich, aber noch nicht als Gruppe organisiert sind, ist das Standortmanagement (siehe Abbildung unten).

ISEK

Arbeitsgruppe
Standortmarketing

Zentrum

Wirtschaft

Wohnen

Ausflugsziel & Veranstaltungsort

Stadtmitte

Bürger/Gemeinschaftsleben

Standortverbund Stadtmitte

Stadt Geiselhöring

Standortmanagement

Abb.: Struktur Standortmarketing

F18 Info-Plattform-Bürger

Arbeitsgruppe
Standortmarketing



Um die Wohn- und **Lebensqualität und die Mitwirkungs- und Beteiligungsoptionen** am Standort Geiselhöring nach außen darzustellen, bündelt die Stadt Geiselhöring Informationen zu folgenden Themen in der Außendarstellung:

- Stadtentwicklung
- örtliche Themen & Initiativen
- Veranstaltungen & Aktionen
- Treffpunkte & gemeinschaftliche Einrichtungen
- Mitwirkung & Beteiligung

F20 Wohnstandortmarketing

Arbeitsgruppe
Standortmarketing



Um als attraktiver Wohnstandort wahrgenommen zu werden und Investitionen aktiv zu lenken, stellt die Stadt spezielle **Informationen zur Wohn- und Lebensqualität für einzelne Zielgruppen** (z.B. Familien, Senioren) zur Verfügung. Zudem stellt sie das unterschiedliche Angebot an Wohngebieten und -formen in Geiselhöring dar. Für eine zielgruppenspezifische Vermarktung zeigt die Stadt **Positivbeispiele** zu Sanierungen sowie zu unterschiedlichen Angeboten (z.B. Seniorenwohnen in der Stadtmitte) auf.

F19 Geiselhöringer werden

Arbeitsgruppe
Standortmarketing



Für eine positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt Geiselhöring ist Zuzug erforderlich. Dies bringt unter anderem die Herausforderung mit sich, die **Neubürgerinnen und Neubürger in das örtliche Gemeinschaftsleben zu integrieren**. Um den Neubürger/innen den Einstieg in das Leben am Standort Geiselhöring zu erleichtern, führt die Stadt das Projekt „Begrüßungskonzept“ durch. Dabei setzt sie sich zum Ziel, den Eingewöhnungsprozess der neu zugezogenen Einwohnerinnen und Einwohner über einen längeren Zeitraum zu begleiten und spezielle In-

formationen für die Neubürger/innen bereitzustellen. Bestandteile des Projekts „Begrüßungskonzept“ könnten sein:

- Infopaket (Image-/ Neubürgerbroschüre mit Personenportraits, Vereinsbroschüre, Stadtplan für Einheimische, Gestaltungs- und Beteiligungsmöglichkeiten, Betreuungseinrichtungen, Freizeitgestaltung, Gutscheineheft)
- Neubürgerfeier/-begrüßung mit Präsentation der Stadt und der Vereine
- separate Information und direkte Ansprache von

Neubürgern (persönliche Einladung zu Veranstaltungen, Anschreiben am Geburtstag, Organisation von (Neu-)Bürgerspaziergängen etc.)

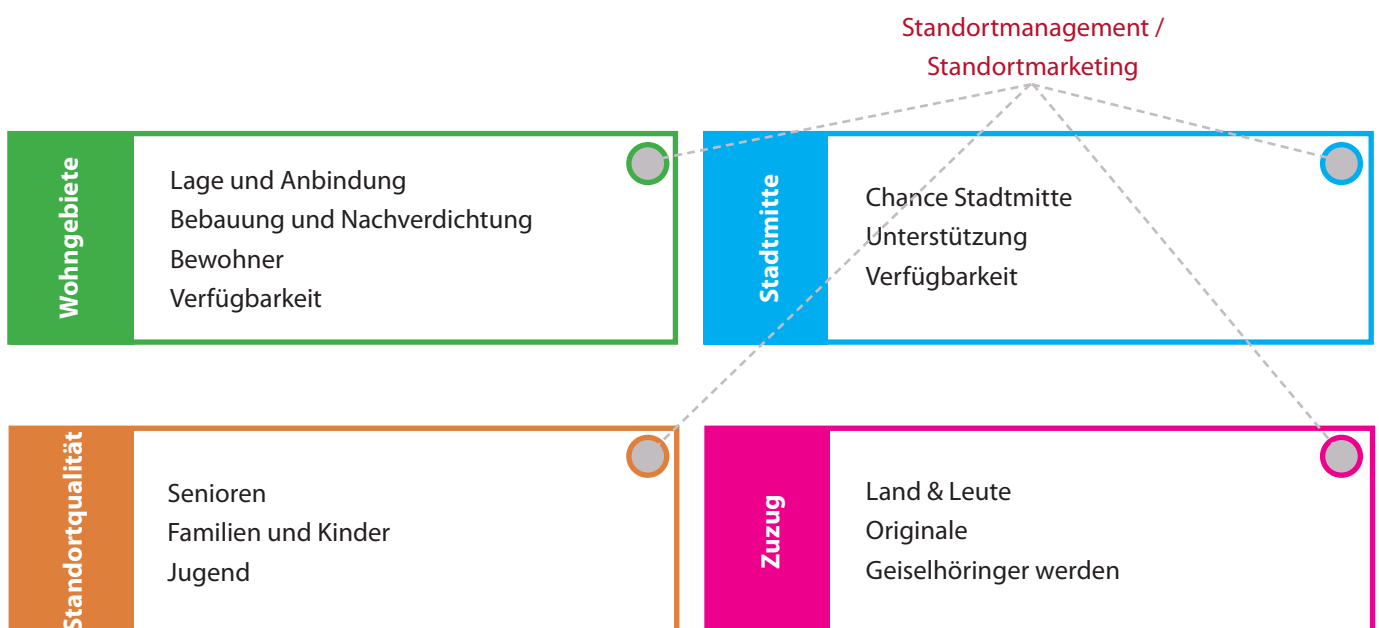


Abb.: Mögliche Inhalte des Wohnstandortmarketings

Implementierung

Das „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept“ (ISEK) schafft die Voraussetzung für eine strategisch hinterlegte Stadtentwicklung und ist dann auch Grundlage für eine **zielgerichtete Steuerung der räumlichen und fachlichen Entwicklung** der Stadt Geiselhöring. Anhand der im ISEK dokumentierten Ziele, Maßnahmen und Projekte wird es nun auch möglich, **Ressourcen und Aktivitäten der unterschiedlichen Akteure thematisch zu bündeln**. Damit das ISEK

diese Funktionen anforderungsgerecht erfüllen kann, muss es allerdings als allgemeine Informationsgrundlage, als zu berücksichtigende Bewertungsgrundlage und Entscheidungsgrundlage sowie als stets aktuelle Handlungsgrundlage der Stadtentwicklung dauerhaft verankert werden. Hierfür sind die bisherigen **planerischen Abläufe und Entscheidungsprozesse anzupassen und das Zusammenwirken der Akteure zu organisieren**.

Programm-Management

Für die tatsächliche Nutzung des ISEK als Entscheidungs- und Handlungsgrundlage durch die unterschiedlichen Akteure ist die Kenntnis und die Präsenz der ISEK-Inhalte bei allen stadtentwicklungsrelevanten Entscheidungen und Handlungen erforderlich. Um das Thema ISEK im Bewusstsein der Bürger/innen, der örtlichen Akteure und der Entscheidungsträger zu verankern, **wird das und das Thema ISEK zusammen mit dem Thema Stadtentwicklung separat nach außen dargestellt**. Diese **Außendarstellung**

zählt zusammen mit einer **jährlichen Aktualisierung und ggf. Fortschreibung des ISEK zu den Aufgaben des Programm-Managements**. Weitere Aufgaben im Rahmen des Programm-Managements sind ein **Monitoring zu den örtlichen Entwicklungsparametern** sowie ein **Standort-Check zur Beurteilung der örtlichen Wohn- und Lebensqualität** durch die Bürger/innen, um Veränderungen hinsichtlich der ISEK-Zielsetzungen zu erkennen, die ggf. eine Strategieanpassung erfordern.

Anwendung ISEK

Grundvoraussetzung für die Anwendung des ISEK als Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage ist die tatsächliche **Berücksichtigung der Inhalte des ISEK bei Entscheidungsprozessen der kommunalen Gremien**. Nachdem unter dieser Maßgabe bei allen Maßnahmen und Projekten die entsprechende Bewertung oder Einordnung des jeweiligen Vorhabens aus Sicht der ISEK-Zielsetzungen spätestens bei der Entscheidung im Stadtrat erforderlich ist, wird diese bereits frühzeitig angefordert. Hier-

für wird eine **Einordnung und Bewertung eines jeden Projektes oder Vorhabens vor dem Hintergrund der fachlichen Ziele und des räumlichen Leitbildes des ISEKs** als verbindliche formale Anforderung bereits zu Beginn der Beratungen festgelegt (Geschäftsordnung). Die entsprechende Einordnung kann fallweise durch den Vorhabensträger, die Verwaltung, das Standortmanagement oder ein Planungsbüro ausgeführt werden, sofern dabei der **Zielkatalog aus dem ISEK** Anwendung findet.



Außendarstellung

Stadtentwicklung und die Stärkung einer funktionsfähigen Stadtmittelpunkt sind in der Stadt Geiselhöring dann als Aufgaben wahrnehmbar, wenn alle baulichen und nicht-baulichen Maßnahmen und Projekte stets als Bestandteil dieser Aufgaben kommuniziert werden. Deshalb werden alle unterschiedlichen Aktivitäten in diesem Handlungsfeld gebündelt und in einer separaten Rubrik (Stadtentwicklung) nach außen kommuniziert. Neben dem **permanenten Informationsangebot** (Homepage,

Mitteilungsblatt), das im Wesentlichen die ISEK-Inhalte darstellt, wird **auch projekt- bzw. anlassbezogen** informiert. Entsprechende Berichtsanlässe ergeben sich sowohl aus dem Monitoring als auch aus der Umsetzung räumlicher oder thematischer Projekte. So werden die bereits durchgeführten Maßnahmen und Projekte mit einem vorher-nachher-Vergleich gezeigt und auch im öffentlichen Raum wird auf die Aktivität hingewiesen, um die Sichtbarkeit des Themas Stadtentwicklung zu erhöhen.

Aktualisierung ISEK

Im Vorfeld der jährlichen Mittelanmeldung bei der Städtebauförderung wird das ISEK aktualisiert. Hierfür werden in einem Workshop mit der Arbeitsgruppe Stadtentwicklung die bisherigen Projekte rekapituliert und neue bzw. veränderte Anforderungen identifiziert. Anschließend wird eine **Bürgerbeteiligungsmaßnahme** durchgeführt, auf der zur bisherigen Stadtentwicklung informiert wird und künftige Handlungsbedarfe aus Bürgersicht aufgenommen werden. Anschließend hat die Arbeitsgruppe

Stadtentwicklung folgende Aufgaben:

- **Bewertung** der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung
- **Bewertung** der Projekte, Abläufe, Kooperationen des vergangenen Jahres
- **Bewertung** der Monitoring-Daten und Identifizierung neuer Themen
- **Überprüfung** und ggf. **Aktualisierung** der formulierten Leitlinien und der Organisationsstruktur
- **Fortschreibung** des Projektportfolios
- **Festlegung** des Handlungsprogramms zum Folgejahr

Massnahmen und Prioritätenliste

Massnahmen- u. Kostenplan			Kosten	Projektstart		
				kurzfristig	mittelfristig	langfristig
	Bauliche Projekte					
S01	Haendlinger Weg	Planung und Bau	430.000 €	x		
S02	Neugestaltung Umfeld Rathaus	Planung und Bau, Abbruch	500.000 €	x		
S03	Stadtpark an der Bahn	Planung und Bau, Grunderwerb	750.000 €		x	
S04	Neugestaltung Stadtplatz	Planung und Bau	1.250.000 €		x	
S05	Neugestaltung "Am Lins"	Planung und Bau	420.000 €		x	
S06	Neugestaltung Regensburger Straße	Planung und Bau	450.000 €			x
S07	Neugestaltung Viehmarktplatz	Planung und Bau	570.000 €		x	
S08	Neugestaltung Pfarrplatz	Planung und Bau	270.000 €		x	
S09	Neugestaltung Dingolfinger Straße	Planung und Bau	350.000 €		x	
S10	Neugestaltung Vorfeld Bahnhof	Planung und Bau	300.000 €			x
S11	Nutzungskonzept Alte Malzfabrik	Konzeption	50.000 €	x		
S12	Bau eines Kunst-, Kultur- und Bürgertreffs	Grundstückserwerb, Planung und Sanierung	1.500.000 €		x	
S13	Rahmenplan Feuerwehrrhaus	Machbarkeitsanalyse und Nutzungskonzept	20.000 €		x	
S14	Rahmenplan Umfeld Rathaus	Machbarkeitsanalyse und Nutzungskonzept	27.000 €	x		
S15	Konzepte für Leerstände	5 Konzepte für Leerstandsimmobilien à 5.000 €	25.000 €	x		
S16	Wege in die Landschaft	Planung und Bau	75.000 €			x

	Fachliche Projekte					
F01	Standortmanagement	Personalkosten, Außenauftritt; jährlich 20.000 € über fünf Jahre	100.000 €	x		
F02	Standortverbund Stadtmitte	Koordination durch Standortmanagement	5.000 €	x		
F03	Verfügungsfonds	jährlich 10.000 € über fünf Jahre	50.000 €	x		
F04	Flächen- und Leerstandsmanagement	Beteiligung Standortmanagement; Status quo, Konzept und Gestaltung für Zwischennutzung, jährlich 5.000 € über fünf Jahre	25.000 €	x		
F05	Geschäftsflächen- und Fassadenprogramm	Geschäftsflächen und Fassaden (jährlich 50.000 über fünf Jahre), Vermarktung	250.000 €	x		
F06	Marktplatz Geiselhöring	Konzept und Gestaltung; Vermarktung Beteiligung Standortmanagement	20.000 €		x	
F07	Parkraumkonzept	Konzept und Außendarstellung; Beteiligung Standortmanagement	20.000 €		x	
F08	Veranstaltungszentrum Marktplatz	Konzept und Gestaltung; jährlich 5.000 € über fünf Jahre, Beteiligung Standortmanagement	25.000 €	x		
F09	Außenauftritt	Konzept und Gestaltung (ohne bauliche Maßnahmen)	30.000 €	x		
F10	Angebotsentwicklung	jährlich 10.000 € über fünf Jahre Beteiligung Standortmanagement	50.000 €		x	
F11	Positionierung Stadtmitte	Konzept und Gestaltung; Beteiligung Standortmanagement	30.000	x		
F12	Gemeinschaftswerbung	Konzept und Außendarstellung Beteiligung Standortmanagement (ohne bauliche Maßnahmen)	20.000		x	
F13	Erreichbarkeitsmarketing	Konzept und Gestaltung; Beschilderung Beteiligung Standortmanagement	50.000		x	
F14	Stellplätze und Wege	Konzept und Gestaltung Beteiligung Standortmanagement (ohne bauliche Maßnahmen)	20.000		x	
F15	Ärztehaus	Machbarkeitsanalyse und Nutzungskonzept	10.000 €	x		
F16	Wohnstandortmarketing Stadtmitte	Konzept und Außendarstellung Beteiligung Standortmanagement	20.000			x
F17	Arbeitsgruppe Standortmarketing	Koordination Standortmanagement; Handlungsprogramm, Außenauftritt	5.000	x		
F18	Info-Plattform-Bürger	Konzept und Außendarstellung; Beteiligung Standortmanagement	10.000			x
F19	Geiselhöringer werden	Konzept und Außendarstellung; Beteiligung Standortmanagement	20.000			x
F20	Wohnstandortmarketing	Konzept und Außendarstellung Beteiligung Standortmanagement	20.000			x