



INTEGRIERTES
STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
Markt Geisenhausen
LANDKREIS LANDSHUT

STÄDTEBAU

Arc Architekten Partnerschaft, Bad Birnbach

WIRTSCHAFT + WOHNRAUMANALYSE

iq-Projektgesellschaft, München

MODERATION + KOORDINATION

iq-Projektgesellschaft, München

Arc Architekten Partnerschaft, Bad Birnbach

Impressum

Herausgeber:

Markt Geisenhausen
Marktplatz 6
84144 Geisenhausen
Erster Bürgermeister Josef Reff

Konzeption und Layout:

Arc Architekten Partnerschaft
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:

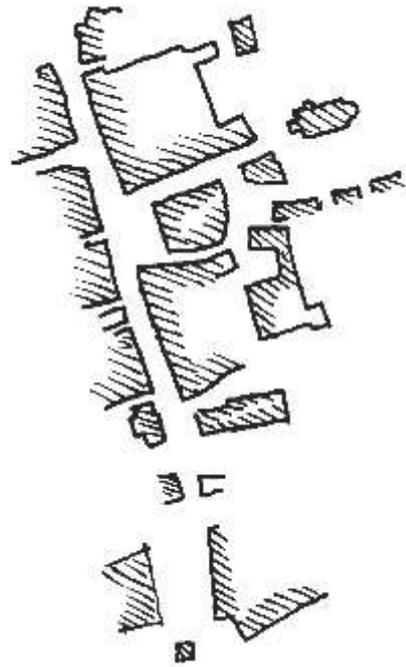
(...)

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
Markt Geisenhausen

LANDKREIS LANDSHUT

Erstellt im Auftrag
des Marktes Geisenhausen
2014 - 2016

STÄDTEBAU

Arc Architekten Partnerschaft, Bad Birnbach

WIRTSCHAFT + WOHNRAUMANALYSE

iq-Projektgesellschaft, München

MODERATION + KOORDINATION

iq-Projektgesellschaft, München

Arc Architekten Partnerschaft, Bad Birnbach

Inhaltsverzeichnis

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK

ISEK - Grundlage für die Ortsentwicklung	9
Ortsentwicklung - Herausforderung und Chance.....	9
Strategische Ortsentwicklung.....	9
Bausteine des ISEK Geisenhausen 2015	10
Die Anwendung des ISEK als Informationsgrundlage	11
Die Anwendung des ISEK als Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage	11

Bestandsanalyse - Makrostandort

Aufgabe der Bestandsanalyse	12
Überörtliche Betrachtung (Makrostandort)	12
Raumstruktur	13
Demographie.....	14
Prognose zum Bevölkerungsstand	15
Wirtschaft.....	16
Ortsmitte.....	17
Wohnen	18
Wohn- und Lebensqualität	19
Image und Perspektiven.....	20

Fazit der Standortanalyse

Stärken -Schwächen - Chancen - Risiken (SWOT Analyse).....	21
--	----

Bestandsanalyse - Städtebau

Umgriff der städtebaulichen Untersuchungen.....	23
---	----

Bestandsanalyse - Gesamort

Siedlungsstruktur	24
Topografie	24
Grünstrukturen	24

Bestandsanalyse - Hauptort

Liegenschaften und Potentialflächen.....	25
Verkehrsorganisation	
Überörtliche Verkehrswege im Ort.....	25
Überschwemmungsgebiet	25

Geschichte & Siedlungsentwicklung

Siedlungsentwicklung bis 1812.....	27
Siedlungsentwicklung auf dem Hügelkamm	28

Bestandsuntersuchungen - Ortskern

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

Beteiligung & Bürgerstimmen

Bürgerversammlung	33
-------------------------	----

Siedlungsstruktur & -entwicklung: Rückblick & Status quo

Siedlungsentwicklung Stand 1812.....	34
Siedlungsentwicklung Stand 2015.....	34
Ordnungsprinzip Gesamort.....	34

Bevölkerungsentwicklung 1925 ff.....	35
Entwicklungsreserven und -grenzen.....	35
Siedlungsstruktur & -entwicklung: Handlungsoptionen	
Flächensparende Bebauung	36
Geordnete Nachverdichtung	36
Differenziertes Wohnangebot.....	37
Verkehr	
Überörtliche Verkehrssituation	38
Zählung 2010	38
Ruhender & rollender Verkehr im Ortskern	39
Verbindungen außerhalb des Ortskernes	39
Handlungsfelder der Ortsentwicklung in Geisenhausen	
Handlungsfelder: städtebauliche Aufgaben.....	40
Handlungsfelder: nicht-bauliche Aufgaben	41
Leitbild - Positionierung	
Bausteine des Profils des Marktes Geisenhausen.....	42
Positionierung: Lebensqualität	43
Positionierung: Wirtschaftskraft.....	44
Positionierung: Ausflugsziel	45
Positionierung: Merkmale.....	46
Leitbild - Wirtschaft	
Standortqualität gemeinsam entwickeln.....	47
Wirtschaft: kooperative Standortentwicklung.....	48
Wirtschaft: Gewerbeflächen	49
Leitbild - Ortsmitte	
Funktionsfähiges Zentrum	50
Ortsmitte: Ausstattung	51
Ortsmitte: Wohnstandort.....	53
Ortsmitte: Wahrnehmbarkeit.....	54
Leitbild - Bürger	
Veränderte Rahmenbedingungen für das Leben im Markt Geisenhausen	55
Bürger: Ortsgemeinschaft.....	56
Bürger: Generationengerechtigkeit & Lebensqualität	57
Bürger: Gestaltungsgemeinschaft	58
Leitbild - Funktionen Hauptort	
Leitbild für die funktionale Entwicklung des Hauptortes	59
Leitbild für die funktionale Entwicklung des Ortskernes	60
Rahmenplan - Ortskern	
Rahmenplan für die städtebauliche Entwicklung des Ortskernes	61
Standortzusammenhang Kultur-Treff-Freizeit-Sport; Standorte Einzelhandel.....	62
Schwerpunkt Ortsmitte - Umsetzung	62
Anpassung des Sanierungsgebietes	63
Handlungsprogramm - Bauliche Projekte	
Ortskernbereich.....	64
01 Sanierung Alte Schule.....	65
02 Kirchplatz, Umfeld Alte Schule	65
03 Fußweg Alte Schule - Schulzentrum	65
04 Mehrzweckhalle Metzgergasse	66
05 Außenanlagen Mehrzweckhalle.....	66
06 Wegeverbindung Metzgergasse - Brauereigenossenschaftssaal.....	66
07 Neugestaltung Parkplatz Festwiese	67
08 Parkdeck Kleine Vils.....	67
09 Festplatz	67
10 Freizeitareal Vilswiesen	68

11	Marktplatz	68
12	Neugestaltung Kirchstraße	68
13	Garten am Wasser.....	69
14	Neugestaltung Bahnhofstraße	69
15	Aufwertung Uferzone Kleine Vils.....	69
16	Fuß- und Radwegbrücke Alte Postgasse.....	70
17	Mobile Freizeitangebote.....	70
18	Erweiterung Sportanlagen.....	70
19	Fuß- und Radwegeverbindungen Vilsauen	71
20	Aufwertung Alte Postgasse	71
21	Fußwegverbindung Fimbach.....	71
22	Rahmenplan südlicher Ortskernbereich	72
23	Rahmenplan Jungbräu-Areal.....	72
24	Rahmenplan Netto	72
25	Parkleit- und Beschilderungskonzept	73
26	Rahmenplan Nachverdichtung	73
27	Gestaltungssatzung.....	73

Handlungsprogramm - Fachliche Projekte

28	Standortmanagement.....	74
29	Standortverbund.....	74
30	Kommunales Förderprogramm	75
31	Standortmarketing.....	75
32	Logo.Markt Geisenhausen	76
33	Jour fixe.....	76
34	Info-Plattform-Ortsmitte.....	76
35	Info-Plattform-Bürger	76
36	Info-Plattform-Wirtschaft.....	77
37	Wirtschaftstag Geisenhausen	77
38	Wirtschaftsbeauftragter	77
39	Geisenhausen aktiv	78
40	Nahverkehrskonzept	78
41	Info-System	79
42	Standortbroschüre.....	79
43	Marketing im öffentlichen Raum.....	80
44	Verfügungsfonds.....	80
45	Flächen- und Leerstandsmanagement	80
46	Geisenhausen - der Markt	81
47	Gemeinschaftswerbung	81
48	Angebotsentwicklung & Qualitätsoffensive	81
49	Akzente setzen	82
50	Standort-Check Geisenhausen	82
51	Begrüßungskonzept.....	82
52	Wohnstandortmarketing.....	83
53	Wohnstandortmarketing Ortsmitte	83
54	Treffpunkt.Marktplatz	84
55	Alles drin	84
57	Bürgernetz.....	84
56	Heimatkunde	84
58	Attraktion an der Vils	85
60	Geisenhausen.connect.....	85
59	Erst mal schau, was Geisenhausen hat.....	85

Implementierung

Programm-Management	86
Anwendung ISEK.....	86
Außendarstellung	86
Aktualisierung ISEK.....	86
Organisationsstruktur.....	87
Monitoring.....	87
Ablauf der Umsetzung	87
Maßnahmen- und Prioritätenliste.....	88



ISEK - Grundlage für die Ortsentwicklung

Ortsentwicklung ist ein dauerhafter Prozess, der Zeit erfordert. In die Ortsentwicklung sind unterschiedliche Akteure eingebunden und verschiedene Themen werden in der Ortsentwicklung vereint. Dieses komplexe und thematisch stark vernetzte Aufgabenfeld kann nur über eine fachübergreifende und somit integrierte Betrachtung sinnvoll bearbeitet werden. Diese Sichtweise entspricht explizit dem Grundgedanken eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK). Darin werden die einzelnen Themenbereiche der Kommune nicht mehr isoliert analysiert, sondern gemeinsam betrachtet und konzeptionell bearbeitet. Damit bildet das ISEK Geisenhausen 2015 den Rahmen für die zukünftige Ortsentwicklung des Marktes. Ziel der Kon-

zepterstellung ist es, den Aufwertungsprozess der Marktgemeinde zu reaktivieren. Diese Aufwertung gelingt nur dann, wenn die relevanten Akteure dauerhaft in die Ortsentwicklung miteinbezogen werden und die Kommune eine neue, stärker gestaltende Rolle in der Ortsentwicklung einnimmt. Das ISEK unterstützt die Entwicklung dieses neuen Selbstverständnisses des Marktes Geisenhausen und schafft den Rahmen für die Einbindung der Akteure und Bürger/innen in die Ortsentwicklung. Im ISEK wird ein weitreichender Zukunftsentwurf gesucht und hierfür die Frage beantwortet, wie bzw. wohin sich die Marktgemeinde langfristig entwickeln soll. Das ISEK wird somit zur planerischen Grundlage für eine strategische Neuausrichtung der Ortsentwicklung. Es formu-

liert als Ergebnis aus der Betrachtung der Ausgangssituation sowie der spezifischen Stärken und Chancen des Marktes Geisenhausen eine Gesamtkonzeption für die Ortsentwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre. Dafür definiert es sowohl die Ziele für die Ortsentwicklung als auch eine Strategie aus zielgerichteten Maßnahmen und Impulsprojekten, die den Entwicklungs- und Aufwertungsprozess einleiten. Diese planerische Herangehensweise rückt die qualitative Aufwertung und die Initiierung von Investitionen in das ortsbildprägende und funktionale Zentrum des Marktes sowie die Aktivierung bestehender Potenziale in den Vordergrund. Der Gewinn an örtlicher Attraktivität und Lebensqualität wird aus dem Zukunftsbild deutlich und die Chancen der Ortsentwicklung wer-

den erkennbar. Gleichzeitig werden auch im größeren Maßstab Aussagen zur strategischen Positionierung des Marktes im interkommunalen und regionalen Wettbewerb getroffen.

Ortsentwicklung - Herausforderung und Chance

Wie alle Kommunen ist auch Geisenhausen ein Produkt der Zeit und unterliegt einem ständigen Wandel. Dieser zeigt sich sowohl überörtlich, in der Stellung und Funktion des Marktes innerhalb der Region, als auch örtlich, da auch innerhalb der Kommune die Flächennachfrage für bestimmte Nutzungen variiert. Am stärksten wirkt sich dieser Wandel auf solche Räume aus, in denen mehrere Nutzungen vereint sind (z.B. Wohnen, Arbeiten, Versorgen). Im Markt Geisenhaus-

sen ist die Ortsmitte solch ein funktionales Zentrum. Die räumlichen Wirkungen des Nutzungswandels (z.B. Gebäudeleerstand), treten in Geisenhausen verstärkt in der Ortsmitte auf. Damit die Ortsmitte als funktionales Zentrum erhalten und als Standort für Wirtschaft, Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben weiterentwickelt werden kann, steht sie im Fokus der künftigen Ortsentwicklung.

Strategische Ortsentwicklung

Für eine strategische Ortsentwicklung bedarf es sowohl eines ganzheitlichen Zukunftsentwurfs, als auch der für die Konzeptumsetzung nötigen Strukturen. Im Rahmen des ISEK-Prozesses wird dieser erforderliche ganzheitliche Zukunftsentwurf für den Markt Geisenhausen erstellt. Der Entwurf zeigt eine lohnende Perspektive für den Markt auf und sorgt auf Seiten aller Akteure für Information und Planungssicherheit. Mit dem ISEK als Handlungsgrundlage sind

die kommunalen Entscheidungsträger und Akteure in der Lage, gemeinsam an der Umsetzung des Zukunftsentwurfes zu arbeiten und die kommunale Planungshoheit zielgerichtet anzuwenden. Da mit dem ISEK die bisherigen planerischen Abläufe und Entscheidungsprozesse verändert werden müssen und Aufgaben bearbeitet werden, die bisher in der Ortsentwicklung nicht aufgetreten sind, müssen für die Umsetzung des ISEK neue Organisationsstrukturen aufgebaut werden.

Bausteine des ISEK Geisenhausen 2015

Ortsplanung und Ortsentwicklung unter Anwendung eines ISEK unterscheiden sich deutlich von der bisherigen Planung und Ortsentwicklung ohne ISEK. Es ist nicht nur eine Änderung der bisherigen **Strukturen**, sondern auch eine Änderung der bisherigen **Abläufe** erforderlich. Alle involvierten Akteure müssen die veränderten Abläufe und das veränderte Selbstverständnis der Kommune - als Trägerin der kommunalen Planungshoheit - aufnehmen und verinnerlichen. Die Ortsentwicklung 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 Geisenhausen 2015 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 Ortsentwicklung wesentlichen Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse sind abschließend in einem **strategischen Fazit** zusammengefasst. Dieses umreißt auf (über-) örtlicher Ebene die Stärken und Schwächen sowie - mit Blick in die aktuellen Entwicklungen und Trends - die Chancen und Risiken des Marktes Geisenhausen. 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 Marktgemeinde Geisenhausen. Es ist als übergeordnetes und übergreifendes **Zielkonzept** angelegt, das der **Steuerung der Ortsentwicklung** dient und Referenz für die aktive Durch-

führung **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 Ortsentwicklung und sind entscheidend für die Anwendung des ISEK als **Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage** sowie für die Kommunikation der Ziele zur Ortsentwicklung 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 die Bewertung einzelner Maßnahmen, wodurch nicht-zielkonforme Maßnahmen identifiziert und ggf. verhindert werden können, da sie im schlimmsten Fall den Entwicklungszielen gegenüberstehen. 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, mit dem auch

situativ auf neue Gelegenheiten oder Gegebenheiten reagiert werden kann. Vor diesem Hintergrund ist kein starrer Zeitplan hinterlegt, sondern die Zeitschiene 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 letzte Baustein (**Implementierung**) auf. Erst mit der Etablierung der darin beschriebenen Strukturen und Abläufe kann das ISEK als neues Instrument in der Ortsentwicklungsplanung Geisenhausen seine Wirkung entfalten.

1

Das Instrument ISEK

4

Leitbild

2

Ausgangssituation

5

Handlungsprogramm

3

strategisches Fazit

6

Implementierung



Die Anwendung des ISEK als Informationsgrundlage

Mit dem Vorliegen der Dokumentation zum ISEK kann der Markt Geisenhausen seine **Ziele zur Ortsentwicklung** nach außen darstellen. Das aktive **Informieren** zu den Entwicklungsvorstellungen der Kommune sowie zu den damit verbundenen Investitionen der Kommune und der Städtebauförderung sind ganz entscheidende Bausteine, um auf Seiten der privaten Eigentümer und der potenziellen Investoren Kenntnis zur Ortsentwicklung und **Vertrauen** in den Einsatz finanzieller

Ressourcen der Kommune zur Verbesserung der Standortqualität einzelner Areale innerhalb des Marktes und auch im Markt insgesamt zu erzeugen. Zusammen mit den **finanziellen Anreizen für Investitionen** in einem ausgewiesenen Sanierungsgebiet werden die erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen, um die städtebaulich wertvollen Gebiete durch den Einsatz öffentlicher und privater Mittel zu revitalisieren. Zudem soll die Kenntnis der **Entwicklungsvorstellungen**

der Kommune auch die Bürgerschaft in die Lage versetzen, sich mit der künftigen Ortsentwicklung zu beschäftigen. Neben der Veröffentlichung des ISEK ist es hierfür auch ein Ziel der Umsetzungsphase, einen dauerhaften Kommunikationsprozess und einen **festen Austausch** zwischen den unterschiedlichen Akteuren zum Thema Ortsentwicklung zu etablieren. Dies setzt die Aktivierung der Bürger/innen für den Prozess der Ortsentwicklung und für die Gestaltung des

örtlichen Lebens voraus. Es gilt, die Themen **ISEK und Ortsentwicklung** 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 Themen der Ortsentwicklung Gegenstand sind.

Die Anwendung des ISEK als Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage

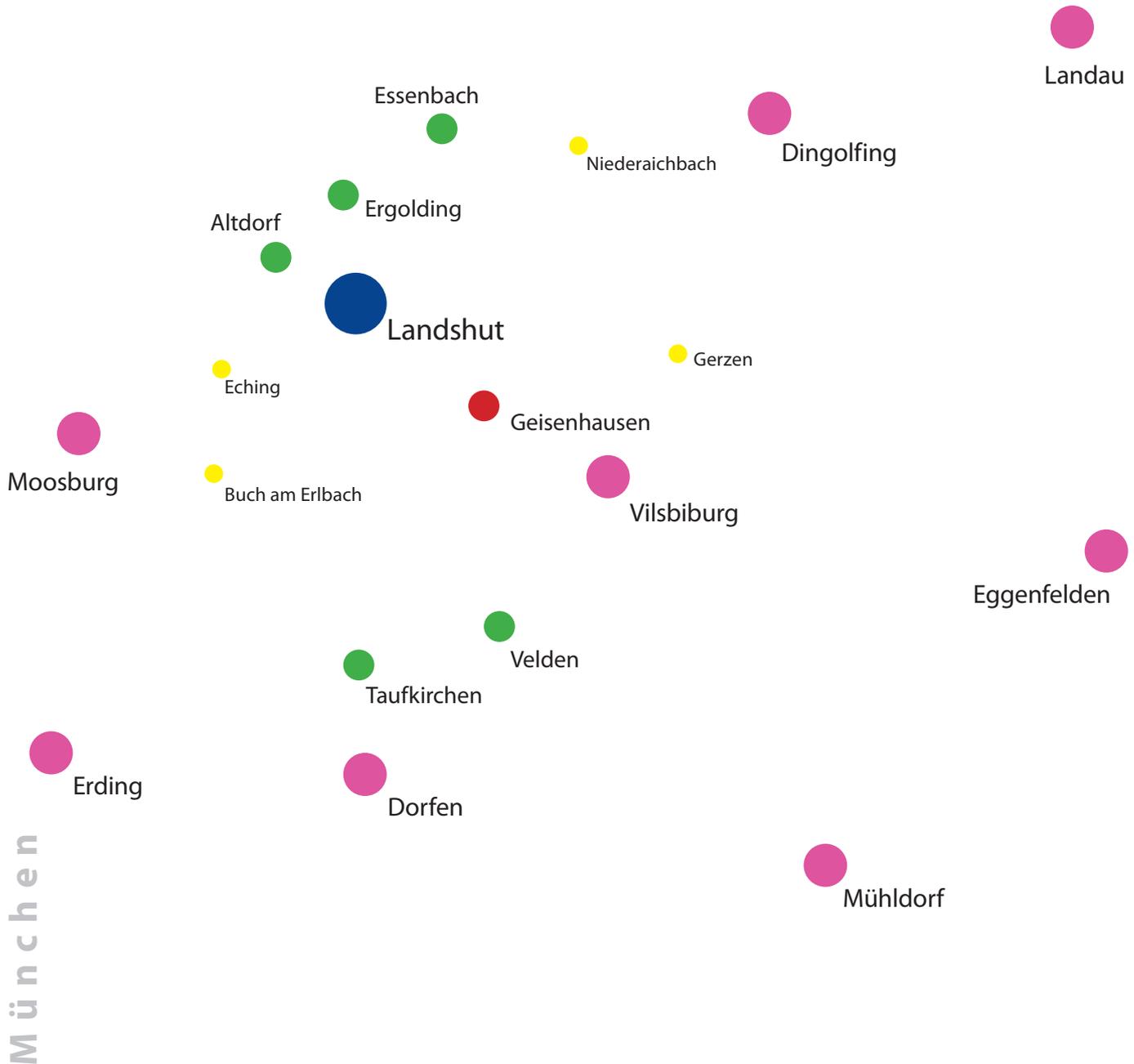
Mit der Dokumentation und der Veröffentlichung der Zielsetzungen, Maßnahmen und Projekte zur strategischen Ausrichtung der künftigen Ortsentwicklung und zur städtebaulichen Aufwertung ist beabsichtigt, Investitionssicherheit auf Seiten der öffentlichen aber auch auf Seiten der privaten Eigentümer und 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 des Besatzes der kommunalen Gewerbeflächen wurden der Zielvorstellung einer funktionsfähigen Ortsmitte angepasst und es wurde steuernd Einfluss genommen. Das ISEK erfüllt damit bereits die **Funktion als Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage**, allerdings noch ohne Verbindlichkeit bzw. festgelegtem Vorgehen. Eine **formale**

Verankerung liegt erst vor, wenn zu allen ortsentwicklungsrelevanten Vorhaben und Entscheidungen stets eine Bewertung des Sachverhaltes aus Sicht der Zielsetzungen des ISEK vorgenommen und dem Marktrat als **Informationsgrundlage** vorgelegt wird.

Bestandsanalyse - Makrostandort



Aufgabe der Bestandsanalyse

Die Bestandsanalyse erfüllt zwei entscheidende Funktionen auf dem Weg zu einer strategischen Ortsentwicklungsplanung unter der Nutzung eines ISEK. Zum einen fördert sie die Einsicht der 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 erwar-

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

Überörtliche Betrachtung (Makrostandort)

Die großräumige Lage des Marktes Geisenhausen und die Raumstruktur, in der dieser eingebunden ist, prägen seine Standortqualität und seine Wettbewerbssituation gegenüber anderen Standorten. Beide Faktoren beeinflussen die Entwicklungsmöglichkeiten, die sich dem Markt zukünftig bieten. Beispielsweise bestimmen sich aus der Verteilung der Bevölkerungsschwerpunkte in der Region sowie der Ausstattung und Erreichbarkeit der unterschiedlichen Zentren bereits im Wesent-

lichen das Einzugsgebiet der Kommune und die Tragfähigkeit des örtlichen Angebotes, das sich an die Endverbraucher richtet. Im Zuge der überörtlichen Betrachtung muss deshalb die Frage beantwortet werden, welche besondere Standortqualität der Markt Geisenhausen innerhalb der Region zukünftig entwickeln soll und mit welchen Themen er sich im Wettbewerb mit den übrigen zentralen Orten positioniert.

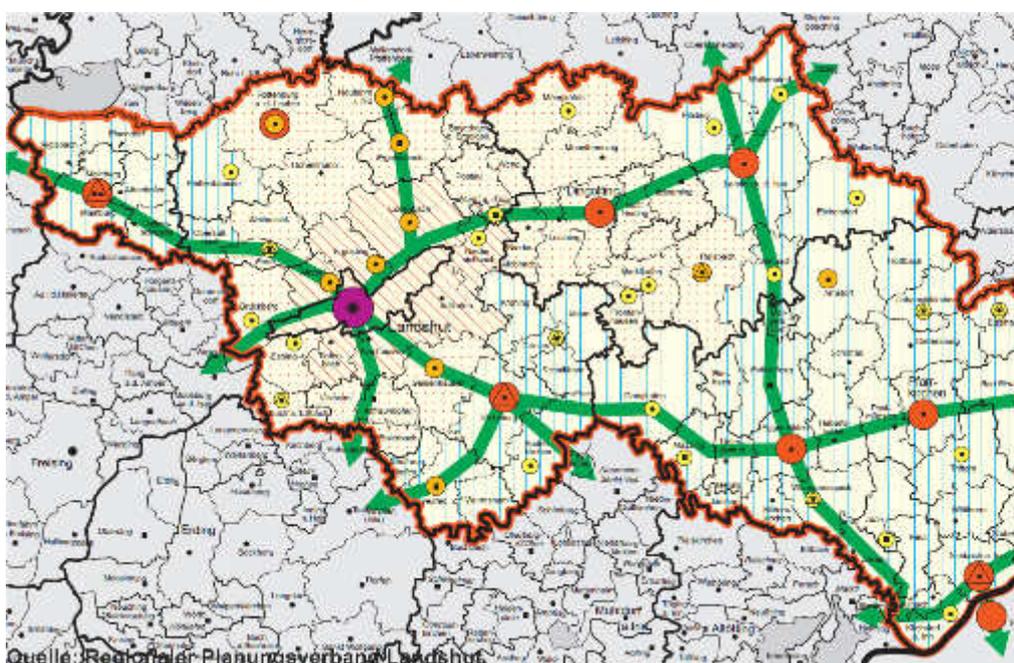
Raumstruktur

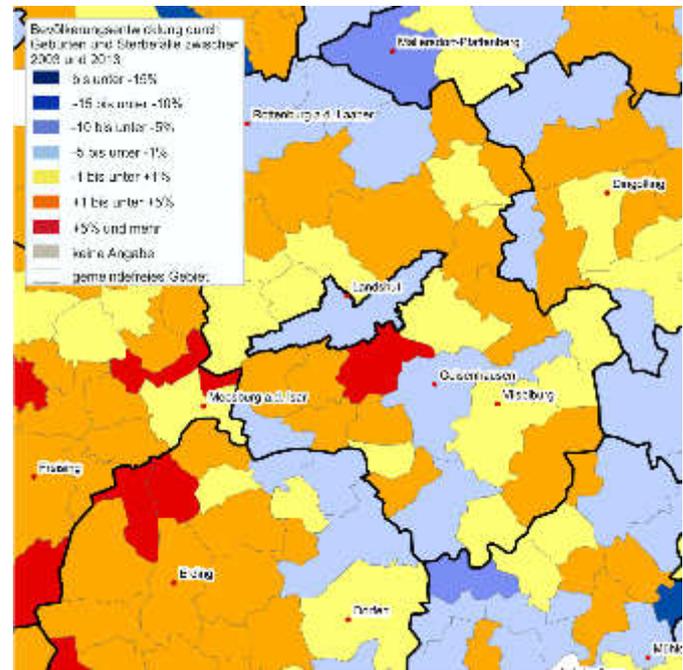
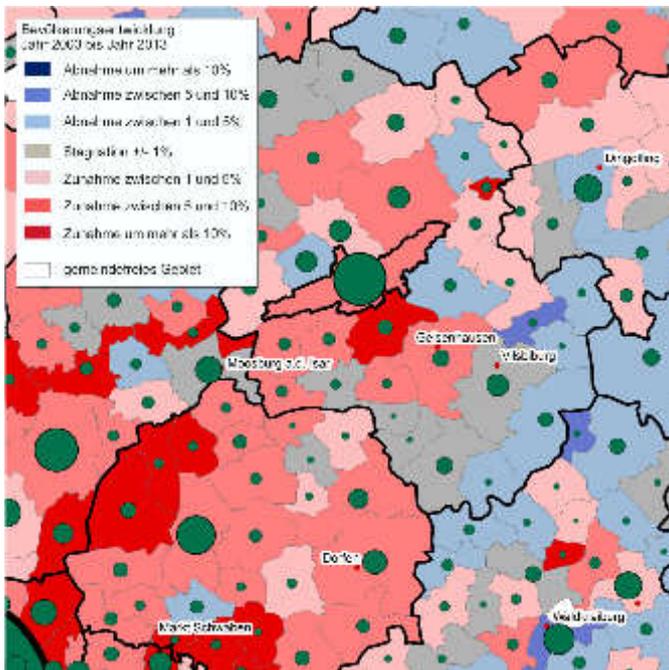
Der Markt Geisenhausen ist eines von sechs Unterzentren im Umland des Oberzentrums Landshut. Als Unterzentrum übernimmt der Markt eine **Versorgungsfunktion** für sein ländlich geprägtes Umland. So verfügt er über eine überörtlich relevante Ausstattung im Bereich der Grundversorgung und Daseinsvorsorge (z.B. Montessori-Schule, Lebensmittelmärkte). Räumlich liegt Geisenhausen zwischen der Stadt Landshut und dem Mittelzentrum Vilsbiburg im allgemeinen

ländlichen Raum. Im Gegensatz zu den Unterzentren Altdorf, Essenbach und Erdgolding im Norden der Stadt Landshut zählt der Markt Geisenhausen nicht mehr zum Stadt-/Umlandbereich des Oberzentrums und hat damit räumlich - aber auch in Bezug auf die Wahrnehmung der Bevölkerung - eine weniger starke Bindung an das Oberzentrum als die nördlich gelegenen Standorte. Der Markt ist aber trotzdem funktional mit dem Oberzentrum verbunden. Die **funktionale Bindung** an

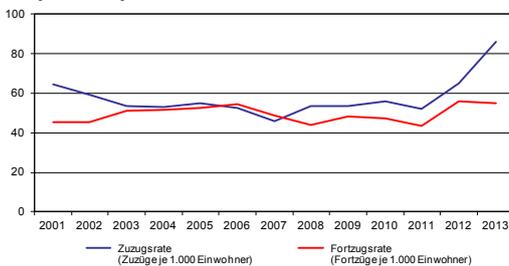
die höher gestuften Zentren lässt sich über die Betrachtung der Pendlerverflechtungen und Kundenströme bestimmen. Geisenhausen ist dabei gleichermaßen mit dem Oberzentrum Landshut, als auch mit dem Mittelzentrum Vilsbiburg verbunden. Der Markt weist über Pendlerströme ebenfalls eine funktionale Verbindung zur Metropole München auf. Aus seiner räumlichen Lage und seiner Verbindung zu den umliegenden Zentren ergeben sich zwei wesentliche Konsequenzen für

den Markt Geisenhausen: Er profitiert einerseits von der geographischen Nähe zu den übergeordneten Zentren (LA, MUC) aufgrund von **Ausstrahlungseffekten** (z.B. positive Bevölkerungsentwicklung), andererseits können durch **Sogwirkungen der Zentren** (z. B. hinsichtlich Auszubildenden, Arbeitnehmern, Kunden) auch negative Effekte für den Markt Geisenhausen entstehen, wie beispielsweise eine selektive Abwanderung der Bevölkerung.

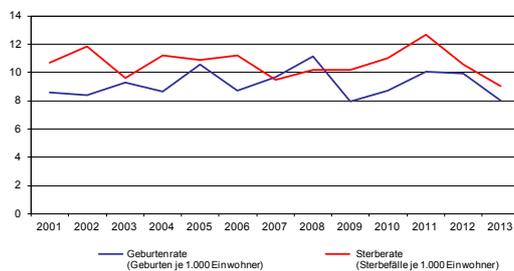




Parameter der räumlichen Bevölkerungsentwicklung
Zuzugs- und Fortzugsrate des Markt Geisenhausen



Parameter der natürlichen Bevölkerungsentwicklung
Geburten- und Sterberate des Markt Geisenhausen



Bevölkerungsentwicklung durch Wanderungen

Zu- und Fortzüge des Marktes Geisenhausen in den Jahren 2004 bis 2014; Bilanz nach Alter der Personen und Entfernung des Herkunfts-ortes bzw. neuen Wohnortes

Distanz/ Einzel- personen nach Alter	unter 15 Min.	15 bis unter 30 Min.	30 Min. und mehr	gesamt
Bilanz unter 18 Jahre	33	44	57	134
Bilanz 18 bis unter 25 Jahre	-42	8	17	-17
Bilanz 25 bis unter 30 Jahre	8	14	29	51
Bilanz 30 bis unter 50 Jahre	20	10	57	87
Bilanz 50 bis unter 65 Jahre	-24	5	10	-9
Bilanz 65 Jahre und mehr	127	1	39	167

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 ist die Entwicklung

des Bevölkerungsstandes des Marktes Geisenhausen ohne die Berücksichtigung von Wanderungen dauerhaft rückläufig. Der jährliche Wanderungssaldo fällt dagegen mit Ausnahme der Jahre 2006 und 2007 positiv aus. Allerdings gilt dies nicht für alle Altersgruppen. Der Markt Geisenhausen verzeichnet in den letzten zehn Jahren einen Wanderungsverlust in den Altersklassen der 18- bis unter 25-Jährigen sowie der 50- bis unter 65-Jährigen und gewinnt besonders stark

in der Altersklasse der über 64-Jährigen an Bevölkerung hinzu. Auch räumlich zeigen sich Unterschiede mit Wanderungsverlusten in die nähere Umgebung (bis zu 15 Fahrtminuten) und Wanderungsgewinnen aus den weiter entfernten Regionen. Insgesamt hat die Bevölkerung im Zeitraum von 2003 bis 2013 um 6,4 % zugenommen. Im Vergleich zum Landkreis Landshut weist die Bevölkerung im Markt Geisenhausen höhere Anteile in den Altersgruppen der unter 15-Jährigen, der

30- bis unter 40-Jährigen sowie der über 65-Jährigen auf. Diese demographischen Gegebenheiten sind für die künftige Bevölkerungsentwicklung ausschlaggebend, da sie die Geburtenzahl und damit die natürliche Bevölkerungsentwicklung bestimmen.

Prognose zum Bevölkerungsstand

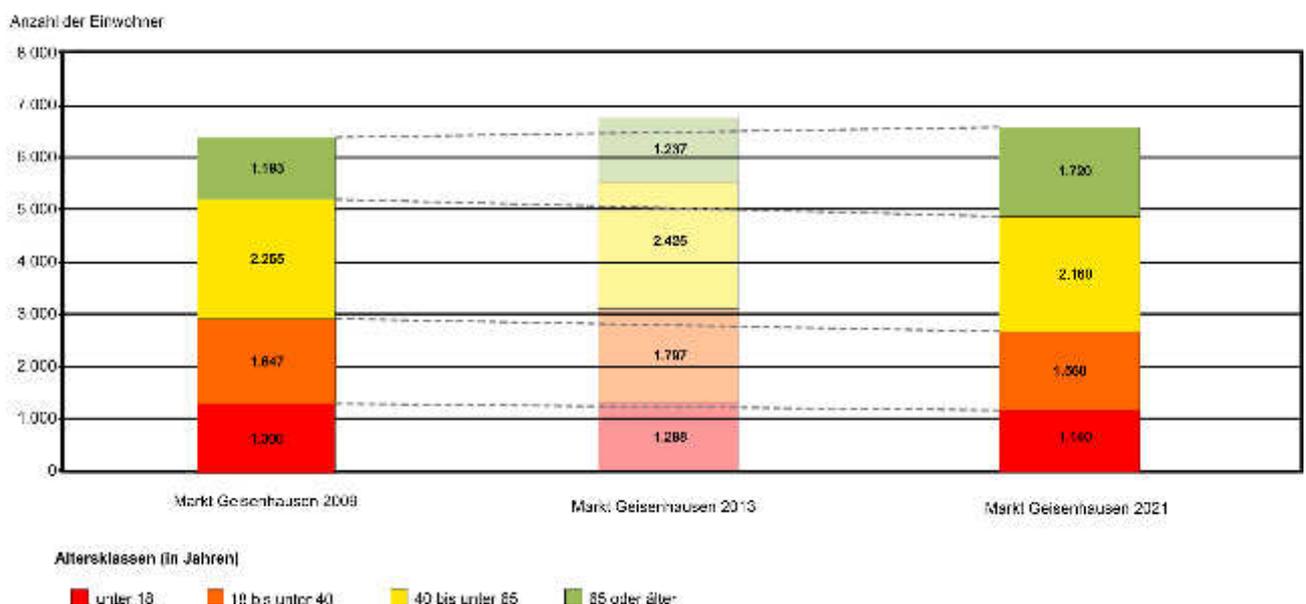
Die Entwicklung des Bevölkerungsstandes ist sowohl von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung als auch von den Wanderungen abhängig. Im Zuge einer **Bevölkerungsprognose** müssen zu beiden Faktoren Annahmen getroffen werden. Neben Erkenntnissen aus der bisherigen Entwicklung werden hierbei auch **demographische und raumstrukturelle Trends** berücksichtigt. Von Seiten der amtlichen Statistik liegt eine Bevölkerungsprognose zum Basisjahr 2009 vor. Unter den damaligen Annahmen wurde bis zum Jahr 2021 ein weiteres **Bevölkerungswachstum** auf eine Einwohnerzahl von 6.580 prognostiziert (+ 2,9 %). Eine Zunahme erfahren nach der Prognose aber nicht alle Altersgruppen: So steht dem Bevölkerungsrückgang in den Altersklassen der unter 65-Jährigen eine Zunahme der über 64-Jährigen gegenüber. Diese Prognose der amtlichen Statistik unterschätzt aber die Bevölkerungsentwicklung im Markt Geisenhausen, was aus der Betrachtung der aktuellen Bevölkerungsanzahl und -struktur im Jahr 2013 deutlich wird: Im Zeitraum von

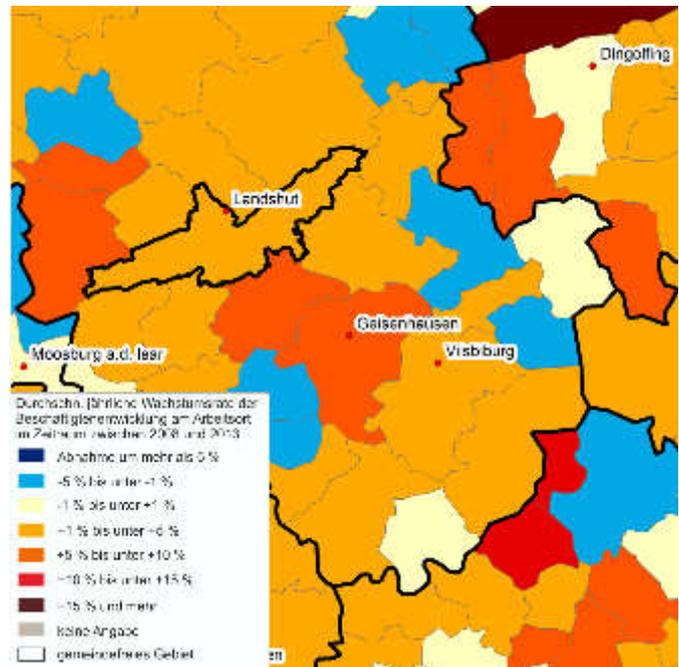
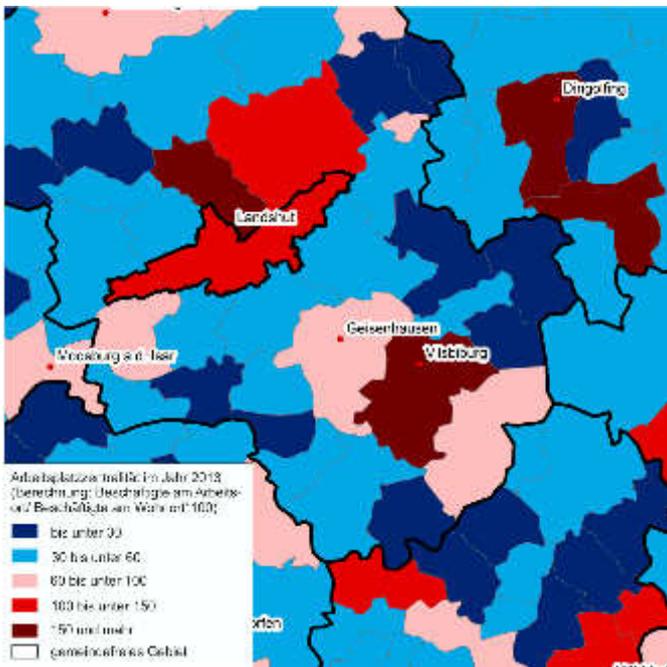
2009 bis 2013 hat die Bevölkerung insgesamt schon um 5,6 Prozentpunkte zugenommen. Im Gegensatz zur Prognose gewinnt der Markt Geisenhausen in den Jahren 2009 bis 2013 an Bevölkerung in den Altersgruppen der 18- bis unter 65-Jährigen hinzu und wächst im betrachteten Zeitraum somit auch insgesamt stärker als erwartet. Die Prognose für 2021 war im Jahr 2015 mit 6.834 Einwohnern bereits überschritten. Diese Entwicklungen sind die Folge von **veränderten Rahmenbedingungen**, die sich auf das Wanderungsgeschehen auswirken (z.B. Ausweisung von Baugebieten, Zuwanderung von Flüchtlingen). Deshalb sind die Prognoseergebnisse als eine Entwicklung zu interpretieren, die in den Grundzügen so erwartet werden kann, aber durchaus situativen Änderungen unterliegen kann. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Anzahl und Struktur der Bevölkerung bringt **Herausforderungen und Chancen** für den Markt Geisenhausen mit sich. Geisenhausen wird weiterhin an Bevölkerung wachsen. Ausgehend von einem gemäßigten weite-

ren Wachstum von 1 % je Kalenderjahr wird der Markt bis zum Jahr 2030 ca. 1.200 neue 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 des Marktes wird. Es wird sich im Markt Geisenhausen nicht nur die Anzahl der Bevölkerung insgesamt verändern, sondern es werden auch Verschiebungen in der **Bevölkerungsstruktur** eintreten. Die prognostizierte Zunahme der Bevölkerung in der Altersklasse über 64 Jahre bringt Folgen mit sich, die bei der Ortsentwicklungsplanung berücksichtigt werden müssen. Mit dem **steigenden Seniorenanteil** wächst auch die Anzahl an Personen, die nicht mehr erwerbstätig, und in der Folge häufig ganztätig am Standort anwesend ist. 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. Senioren/innen haben darüber hinaus veränderte Wohnraumsprüche, die der Markt Geisenhausen zukünftig in der Ortsentwicklungsplanung berücksichtigen und befriedigen muss. 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 Bürgerinnen, 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 für die Mitwirkung am und die Gestaltung des gesellschaftlichen Lebens** in Geisenhausen.

Bevölkerungsstand





Wirtschaft

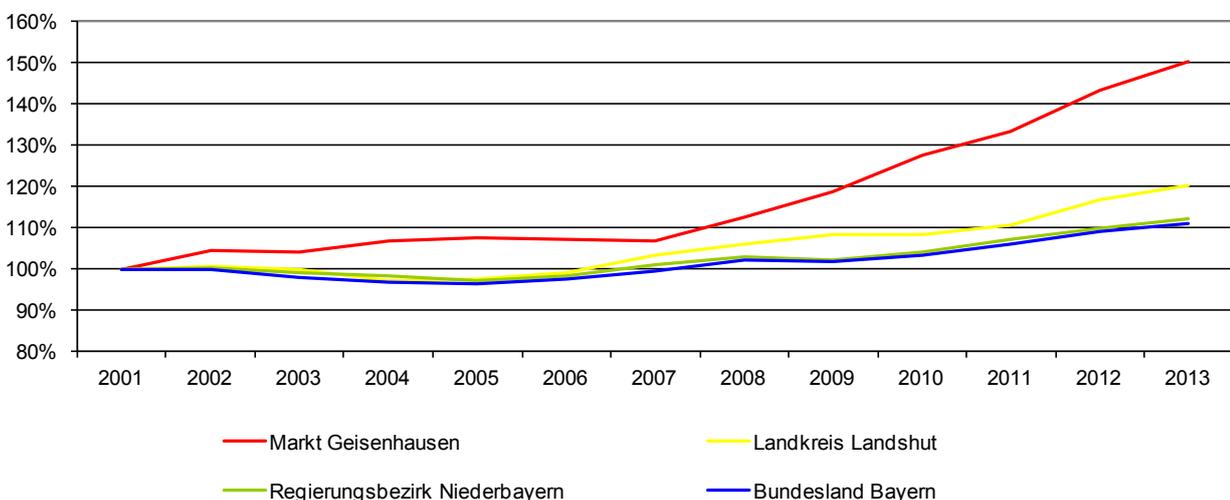
Die **Arbeitsplatzentwicklung** an einem Standort ist Resultat unterschiedlicher Komponenten. Arbeitsplätze gehen verloren, wenn Unternehmen schließen oder sich verkleinern müssen. Dagegen entstehen Arbeitsplätze neu, wenn Unternehmen wachsen oder neu gegründet werden. In den letzten zehn Jahren (2003 bis 2013) war die Arbeitsplatzentwicklung am Standort Geisenhausen mit einem **Wachstum** von 44,4 % besonders positiv. Auch die durchschnittliche

jährliche Wachstumsrate der Beschäftigtenentwicklung bezogen auf die letzten fünf Jahre (2008 bis 2013) liegt am Arbeitsort Geisenhausen mit 6% über dem Landkreisdurchschnitt. Der Einpendleranteil des Marktes Geisenhausen beträgt im Jahr 2013 68,6%, der Auspendleranteil liegt bei 77,8%. Der Markt verzeichnet damit ein negatives Pendlersaldo. Allerdings führt die in den letzten Jahren steigende Anzahl der Arbeitsplätze im Markt Geisenhausen zu einer steigenden Anzahl

der Einpendler und damit zu einer steigenden **Arbeitsplatzzentralität**. Die positive Wirtschaftsentwicklung des Marktes hat zur Folge, dass sich **neue Aufgabenstellungen** für die Kommune ergeben. Handlungsfeld des Marktes ist es, die örtliche **Standortqualität** bedürfnisgerecht für die etablierten Betriebe zu verbessern und die Standortbedingungen so zu gestalten, dass der Markt auch weiterhin ein attraktiver Standort für Unternehmen bleibt. Zudem gilt es,

die **besondere Stellung der Wirtschaft** im Markt Geisenhausen zu thematisieren und nach innen und außen darzustellen.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort
Indexdarstellung 2001 = 100 %



Ortsmitte

Mischnutzung

Der Gebäudetyp Wohn- und Geschäftsgebäude ist charakteristisch für die Ortsmitte und eines der Kriterien, anhand derer die Ortsmitte räumlich-funktional abgegrenzt wird, wenngleich sich dieser Gebäudetyp auch vereinzelt außerhalb der Ortsmitte in Wohn- oder Gewerbegebieten ausbildet. In der Ortsmitte tragen diese Gebäude traditionell neben der Wohnfunktion die Nutzungen Einzelhandel, Gastronomie und sonstige Dienstleistungen. Auch im

Markt Geisenhausen ist die Mehrzahl dieser Nutzungen in Wohn- und Geschäftsgebäuden vorzufinden. Den räumlichen Schwerpunkt dieser Nutzungen bildet in Geisenhausen die Zone entlang der Landshuter Straße über den Marktplatz bis zur Kreuzung Hauptstraße/Feldkirchener Straße/Vilsbiburger Straße. Dieser Bereich ist der **funktionale Kern** des Marktes Geisenhausen.

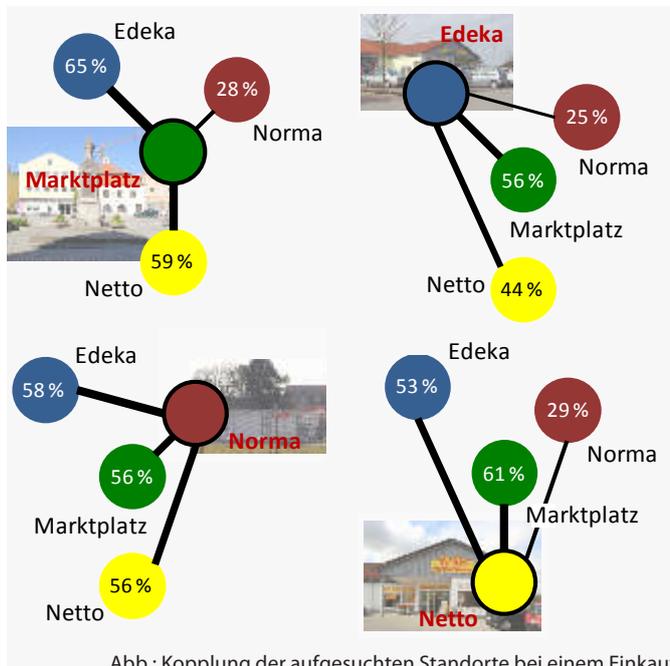
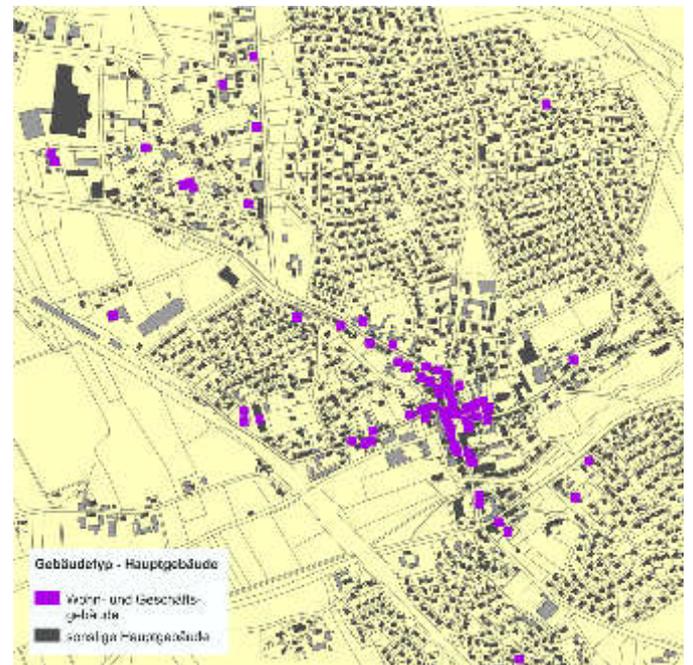
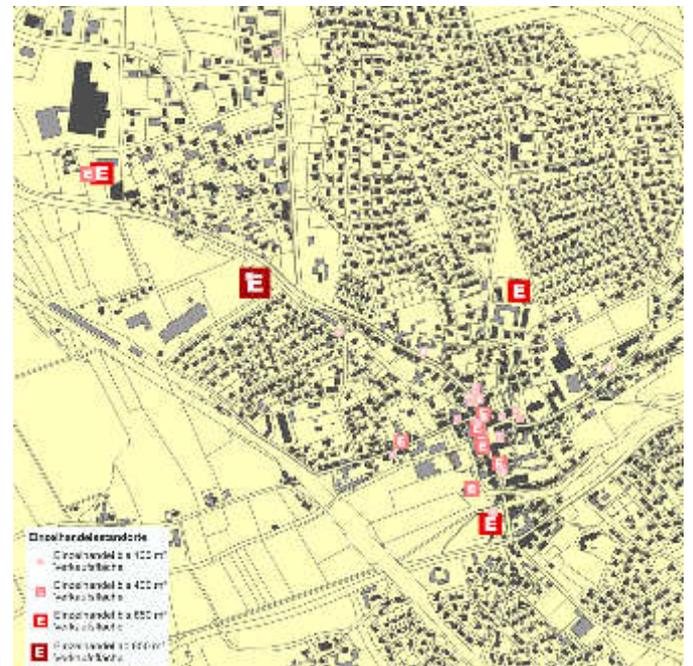


Abb.: Kopplung der aufgesuchten Standorte bei einem Einkauf



Einzelhandel

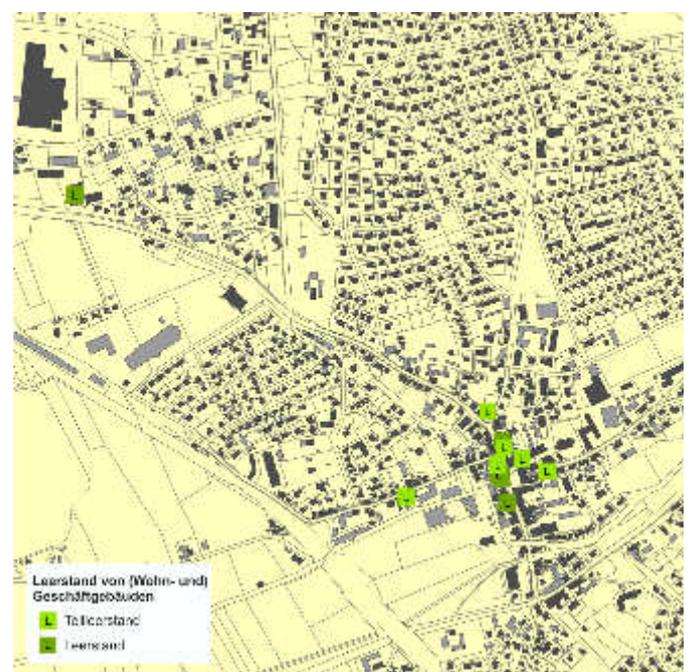
Am Standort Geisenhausen überwiegen kleinteilige Einzelhandelsnutzungen. Diese kleineren Geschäfte mit bis zu 400 m² Verkaufsfläche konzentrieren sich am Standort Ortsmitte. Lebensmittelmärkte, die zu den größeren Einzelhandelsnutzungen zählen, sind in Geisenhausen sinnvoll über den Hauptort verteilt. Diese Standortverteilung der Lebensmittelmärkte bietet zum einen den Vorteil einer **wohnstandortnahen Versorgung** für die Bürgerinnen und Bürger des Marktes. Zum anderen führt diese Verteilung zur

Frequentierung der Ortsmitte

die durch Kopplungsaktivitäten beim Einkauf wie das Aufsuchen mehrerer Märkte bei einer Einkaufstätigkeit entsteht.

Leerstand

Trotz der hohen Frequentierung der Ortsmitte tritt dort vermehrt Leerstand auf. Das Ausmaß des Geschäftsgebäudeleerstandes im Markt Geisenhausen ist aber noch überschaubar. Dennoch beeinflusst der vorhandene Leerstand die Wahrnehmung der **Standortqualität** der Ortsmitte negativ und hemmt Investitionsentscheidungen privater Akteure.

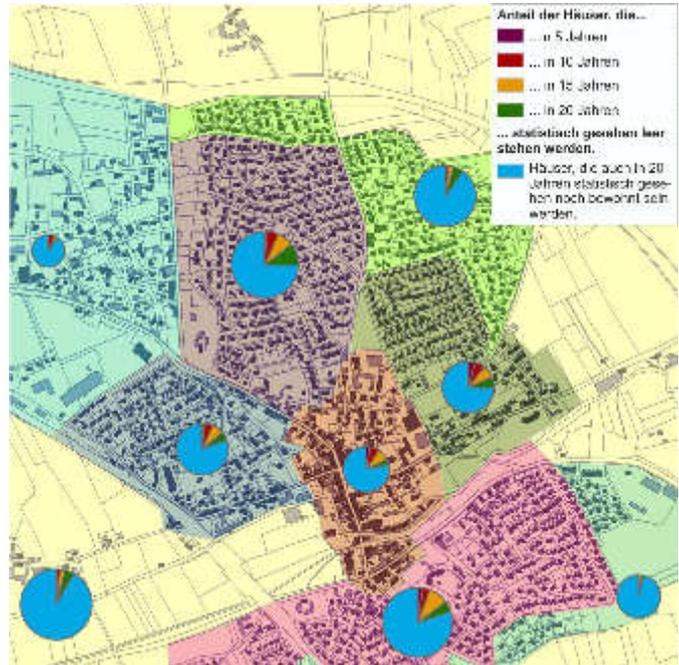
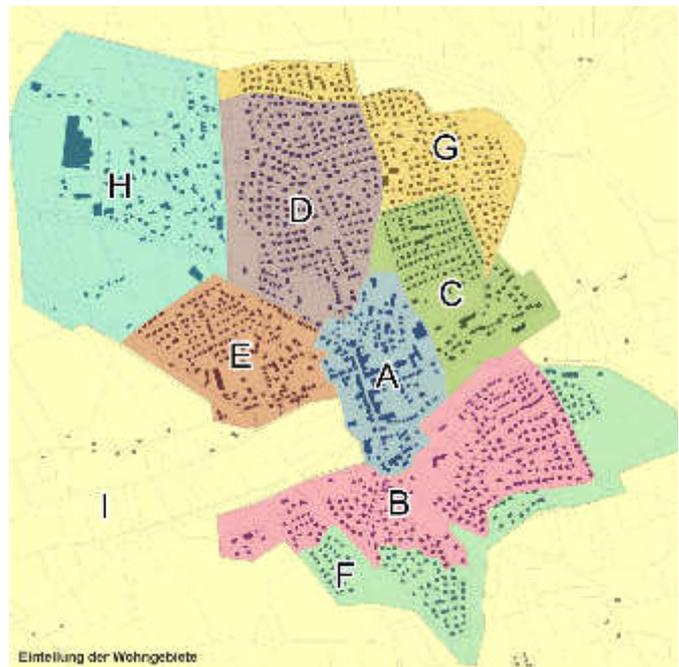


Wohnen

Wohnstruktur

Der Siedlungskörper des Hauptortes Geisenhausen wird in weiten Teilen von Wohngebäuden bestimmt. Für die Analyse der Wohnstruktur wurden unterschiedliche **Wohngebiete** eingeteilt. Die Wohngebiete, die im Norden (D), Nordwesten (E) und Süden (B) der Ortsmitte liegen, verzeichnen die höchsten Anteile älterer Bevölkerung. Der meiste **Wiederbesetzungsbedarf** bezogen auf die Anzahl der Gebäude,

die aufgrund der demographischen Entwicklung innerhalb der nächsten 20 Jahre statistisch gesehen leer fallen werden, ist aber in den Wohngebieten nördlich (D) und nordöstlich (C) der Ortsmitte gegeben. Die **Revitalisierung** dieser Wohngebiete gelingt dann am besten, wenn sie sowohl im örtlichen, als auch im überörtlichen Wettbewerb über eine **hohe Wohnqualität** verfügen.

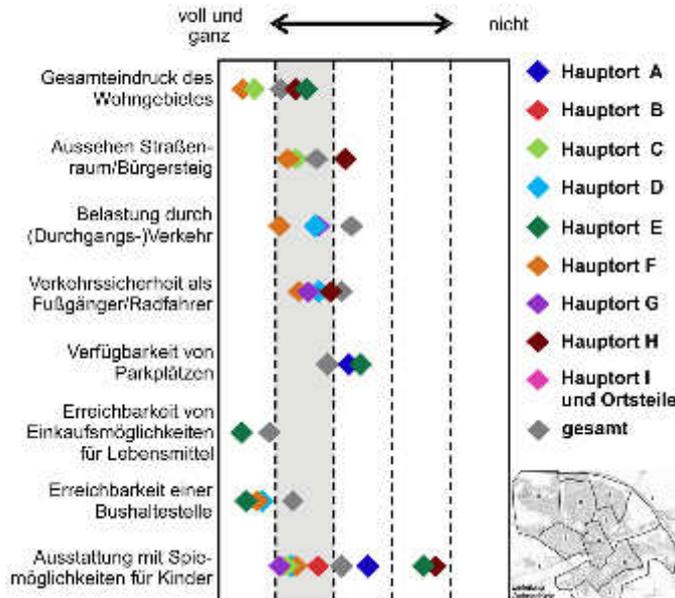


Wohnqualität

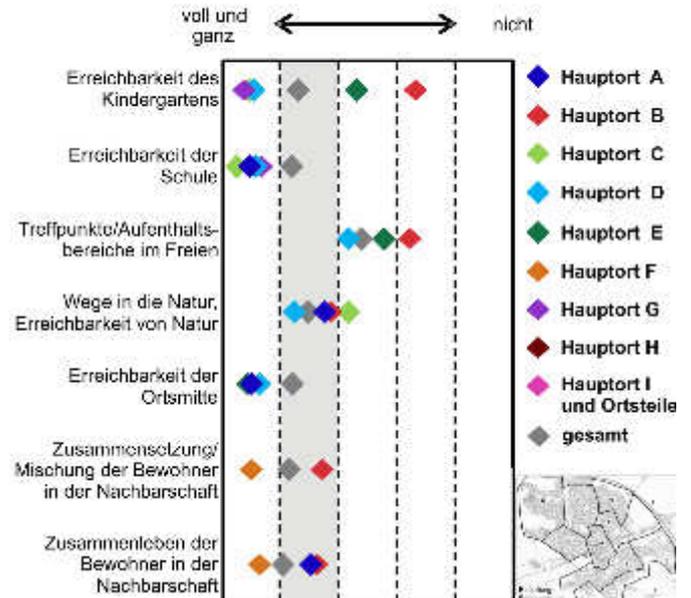
Aktuell bewerten die Bürgerinnen und Bürger den **Gesamteindruck** der Wohngebiete insgesamt gut. Sehr gut wird insgesamt die „Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel“ von den Bürger/innen bewertet. Weniger zufrieden sind die Bürger/innen insgesamt mit dem (Durchgangs-) Verkehr, mit der Ausstattung mit Spielmöglichkeiten für Kinder und mit dem Vorhandensein von Treffpunkten im Freien. Je nach Wohngebiet unterscheidet

sich die **Zufriedenheit** der Bewohner/innen mit den abgefragten Aspekten der Wohn- und Lebensqualität. Stark unterschiedliche Bewertungen werden bei der „Erreichbarkeit des Kindergartens“ sowie der „Ausstattung mit Spielmöglichkeiten für Kinder“ abgegeben. Während beispielsweise die Bewohner der Wohngebiete C, D, G und F eher mit der Ausstattung mit Spielmöglichkeiten für Kinder zufrieden sind, sehen die Bewohner der Wohngebiete E und H Verbesserungsbedarf.

Wie zufrieden sind Sie mit folgenden Aspekten in Ihrem Wohngebiet/Wohnumfeld?



Wie zufrieden sind Sie mit folgenden Aspekten in Ihrem Wohngebiet/Wohnumfeld?



Wohn- und Lebensqualität

Die Bewertung der Wohn- und Lebensqualität durch die Bürgerinnen und Bürger des Marktes Geisenhausen zeigt die subjektiv wahrgenommenen Stärken und Defizite des Marktes als Wohnstandort auf.

Versorgungssituation

Die Ausstattung des Marktes mit Anbietern zur Abdeckung des **Grundbedarfs** wird von den Bürger/innen grundsätzlich positiv bewertet. In bestimmten Sortimenten (z.B. Drogeriewaren) könnte das Einzelhandelsangebot aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger noch erweitert werden.

Ortsbild

Sowohl das Ortsbild insgesamt als auch der Straßenzustand im Allgemeinen wird von den Bürgerinnen und Bürger als verbesserungswürdig empfunden.

Einzelne städtebauliche **Aufwertungsmaßnahmen** werden von ihnen aber bereits als positive Veränderung wahrgenommen.

Infrastruktur

Positiv fallen den Bürgerinnen und Bürgern Verbesserungen in der Ausstattung und Qualität der **Betreu-**

ungs- und Bildungsinfrastruktur auf. Handlungsbedarf sehen sie aber noch in der Weiterentwicklung der **Freizeitinfrastruktur** und in der Verbesserung der örtlichen Ausstattung mit **Gesundheitsdienstleistern** (insbesondere Fachärzte).

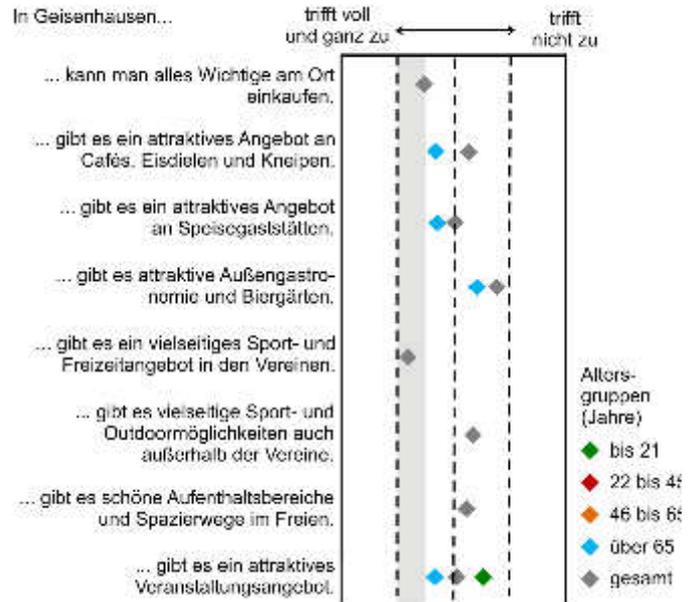
Freizeitgestaltung

Besonders positiv wird das bestehende Sport- und Freizeitangebot in den **Vereinen** wahrgenommen. Außerhalb von Vereinen werden die örtlichen Sport- und Outdoormöglichkeiten jedoch deutlich schlechter bewertet. Neben dem Wunsch nach unabhängigen Outdoormöglichkeiten äußern die Bürger/innen das Bedürfnis nach **offenen Treffpunkten** im Markt, bspw. in Form eines Bürgerhauses oder gastronomischen Einrichtungen.

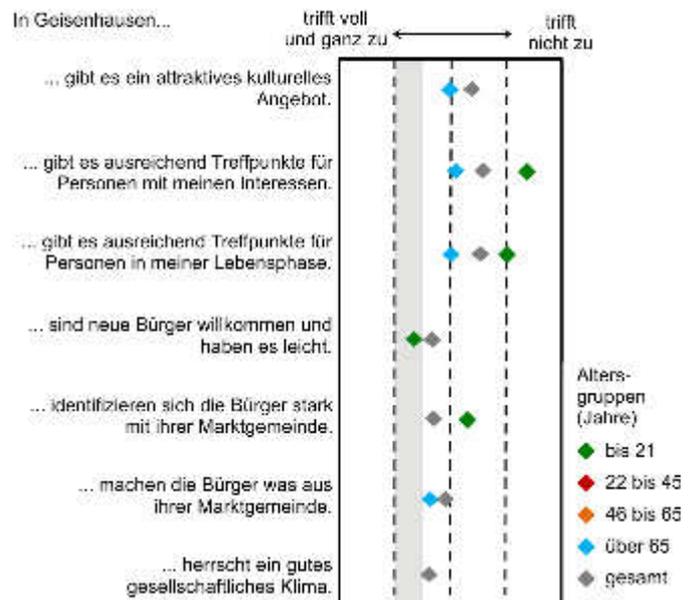
Einbindung

Die Bürger/innen fühlen sich insgesamt wenig in das örtliche Leben und in Vereinsstrukturen bzw. in die Kirchengemeinde integriert. Auch ihre **Integration** in große private Freundes- und Bekanntenkreise am Ort wird von den Bürger/innen eher moderat eingeschätzt.

Wie stark können Sie – bezogen auf Ihre eigenen Bedürfnisse – folgenden Aussagen zu Geisenhausen zustimmen?



Wie stark können Sie – bezogen auf Ihre eigenen Bedürfnisse – folgenden Aussagen zu Geisenhausen zustimmen?



Gibt es Einrichtungen, Unterstützungsleistungen oder Angebote, die aus Ihrer Sicht in Geisenhausen fehlen?



Wie zutreffend sind folgende Aussagen zu Ihrem Leben in Geisenhausen?

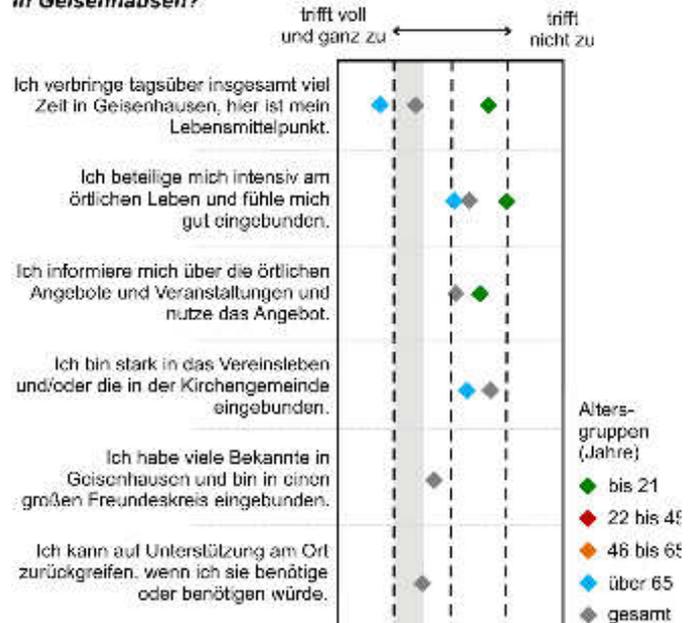


Image und Perspektiven

Image

Das Image des Marktes Geisenhausen 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“, „altmodisch“ und „eintönig“. Trotz der geringen Anzahl der negativ besetzten Aspekte kann durch deren Existenz aber dennoch eine positive **Standortentscheidung** für den Standort Geisenhausen gehemmt werden. Positiv besetzte Imagekomponenten, die dem Markt zugesprochen werden, sind die Eigenschaften „überschaubar“, „traditionsreich“, und „gepflegt“ sowie die für den Wohnstandort relevanten Eigenschaften „sicher“ und „familiär“. Diese Imagekomponenten deuten auf die Eignung des Marktes als **Wohnstandort für Familien** hin. Dies wird durch die dem Markt zugesprochenen Imagekomponenten in Bezug auf das Zusammenleben im Ort („freundlich“, „heiter“, „sympathisch“) noch verstärkt.

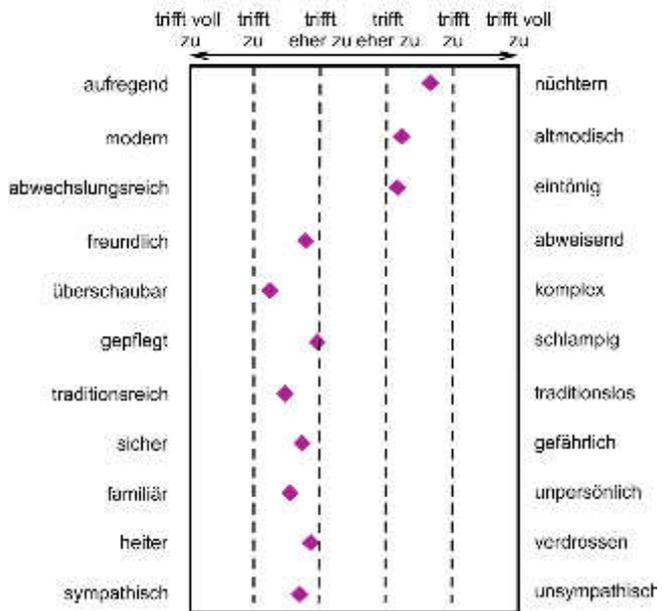
Perspektiven

Vor dem Hintergrund ihrer persönlichen Bedürfnisse stufen über 76 % der Bürger/innen die **aktuelle und erwartete zukünftige Wohn- und Lebensqualität** in Geisenhausen als gut ein (Typ I). Im interkommunalen Vergleich ist dies ein überdurchschnittlicher 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“ dem Markt bisher nicht zugesprochen werden.

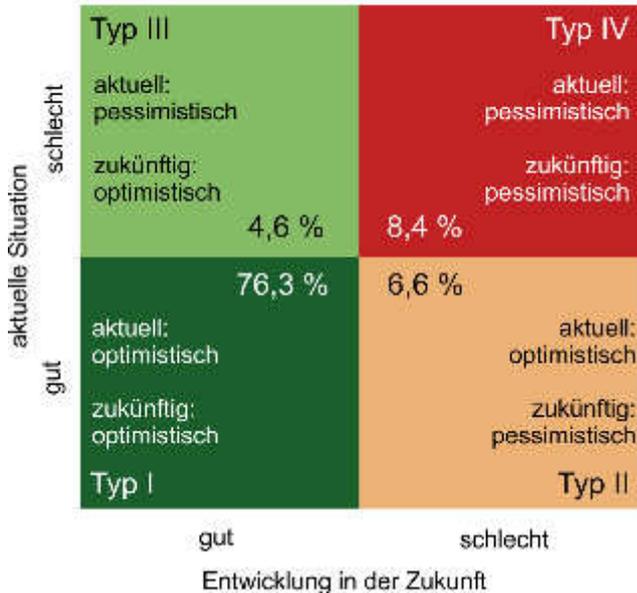
Handlungsbedarf

Die wichtigsten Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung des Marktes bilden aus Sicht der Bürger/innen **städtebauliche Aspekte** wie die Verbesserung der Freizeitinfrastruktur, die Steigerung der Aufenthaltsqualität in sowie die Verkehrsberuhigung der Ortsmitte. Die **Einzelhandelsituation** ist ein nicht baulicher Aspekt, der aus Sicht der Bürger/innen Ansatzpunkt für eine positive Ortsentwicklung sein sollte.

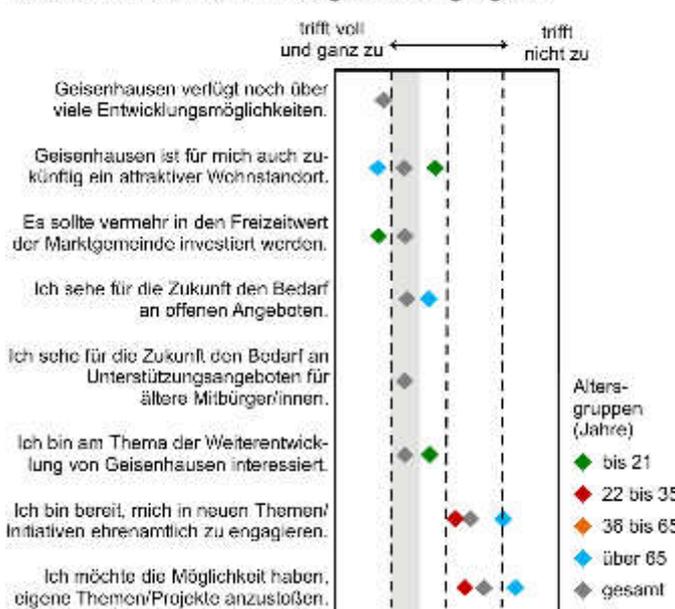
Welche der folgenden Eigenschaften treffen auf den Markt Geisenhausen jeweils eher zu?



Wie beurteilen Sie insgesamt - bezogen auf Ihre persönlichen Bedürfnisse - die Wohn- und Lebensqualität in Geisenhausen?



Wie stark stimmen Sie folgenden Aussagen über die Zukunft in Geisenhausen und über Ihre eigene Beteiligung zu?



An welchen Punkten und Themen sollte man zuerst ansetzen, um Geisenhausen positiv weiterzuentwickeln?



Fazit der Standortanalyse

Stärken - Schwächen - Chancen - Risiken (SWOT Analyse)

Stärken

Stärken sind Standorteigenschaften des Marktes Geisenhausen, die als besondere Standortqualität aufgefasst werden können, da sie einen Standortvorteil im interkommunalen Wettbewerb oder für bestimmte Zielgruppen bzw. Entwicklungen bieten.

Stärken

- Wachstum von Beschäftigung und Bevölkerung als positive Rahmenbedingung für die zukünftige Entwicklung des Marktes
- kompakte Funktionsverteilung am Hauptort Geisenhausen
- positive Grundeinstellung der Bevölkerung zu den Entwicklungschancen des Marktes Geisenhausen
- Ausstattung im Bereich der Grundversorgung/ Daseinsvorsorge
- Zentralität in der Daseinsvorsorge (Montessori, Lebensmittelmärkte), womit eine Versorgungsfunktion für das ländliche Umland einhergeht
- Finanzsituation der Kommune

Schwächen

Schwächen sind Standorteigenschaften der Marktgemeinde Geisenhausen, die im Sinne von Standortdefiziten einen Standortnachteil im interkommunalen Wettbewerb oder für bestimmte Zielgruppen bzw. die künftige Entwicklung bedeuten.

Schwächen

- keine Profilierung gegenüber den Umlandorten
- Image und Außendarstellung (nach innen und außen)
- mangelnde Funktionsfähigkeit der Ortsmitte und fehlende Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte
- Verkehrssituation und Verkehrsaufkommen im Hauptort
- mangelnde Qualität der weichen Standortfaktoren (insbesondere Freizeit und Gastronomie)
- fehlende Verantwortungs-/Gestaltungsgemeinschaft der Bürgerinnen und Bürger
- fehlendes Miteinander, kaum Mitwirkung und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger bei der Ortsentwicklung
- fehlende Kontinuität von Themen

Chancen

Chancen beziehen sich nicht auf Eigenschaften des Marktes, sondern thematisieren Optionen und Potenziale für die künftige Ortsentwicklung im Sinne von positiven Rahmenbedingungen, die erschlossen bzw. genutzt werden können.

Chancen

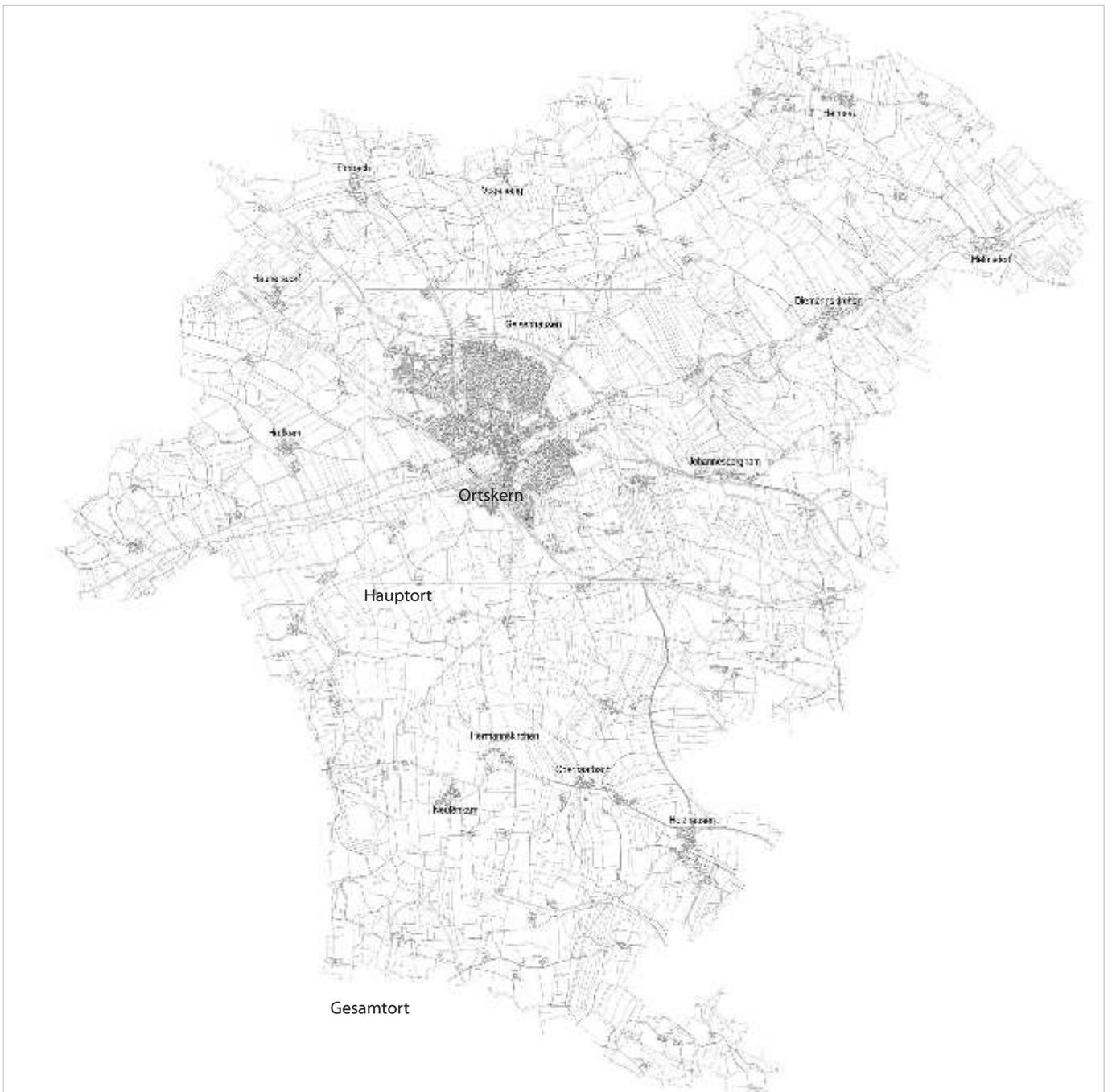
- thematische Profilierung: Nutzen des positiven Images von Heimat und Heimatverbundenheit
- Gesamtkonzept für die Aufwertung des Ortes
- Entwicklung der Ortsmitte zum Identifikationspunkt
- Besetzung des Handlungsfeldes „Aktivierung und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger“
- Koordinations- und Bündelfunktion der Kommune für Anspruchsgruppen (Bürger, Wirtschaft,...) und für Themen (Freizeit, Wohnen,...) in der Außendarstellung
- Thematisierung und Verbindlichkeit der Ortsentwicklung (Verantwortlichkeit, Information und Prozess)
- Nachfragewandel im Zuge des demographischen Wandels mit neuen Bedarfen und veränderten Interessen
- steigendes Umwelt-/Gesundheitsbewusstsein als Chance für die Entwicklung neuer örtlicher Themen (z.B. Energieeffizienz, Klimaschutz)
- Nutzung neuer Informations- und Kommunikationstechnologien

Risiken

Risiken sind Hemmnisse und Gefahren für die künftige Ortsentwicklung um Sinne von negativen Rahmenbedingungen oder Trends, die möglichst vermieden werden sollen bzw. auf die durch entsprechende Anpassung reagiert werden muss.

Risiken

- Zentralitätsverlust und die Entwicklung zu einer „Schlafstadt“ bzw. einem Wohngebiet von Landshut
- Flächenengpass und unzureichende Kapazität der Infrastruktur bei einer weiteren positiven Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung
- Funktionsverlust der Ortsmitte und damit eine sinkende Standortattraktivität für Handel und Gastronomie
- fehlende Diversifizierung der Wirtschaft und damit eine hohe Abhängigkeit von wenigen Unternehmen
- Verlust der Wohnqualität für einzelne Zielgruppen, deren Anzahl im Rahmen des demographischen Wandels steigen wird (Senioren, Empty Nester)
- fehlende Strukturen zur Umsetzung übergeordneter Konzepte



Bestandsanalyse - Städtebau

Umgriff der städtebaulichen Untersuchungen

Das Gemeindegebiet des Marktes Geisenhausen umfasst eine Fläche von ca. 63km² mit insgesamt 101 (!) 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 auf das gesamte Ortsgebiet bezogen wurden, sind die stadträumlichen und funktionalen Betrachtungen auf enger gefasste Bereiche des Hauptortes beziehungsweise des eigentlichen Ortskernes begrenzt.

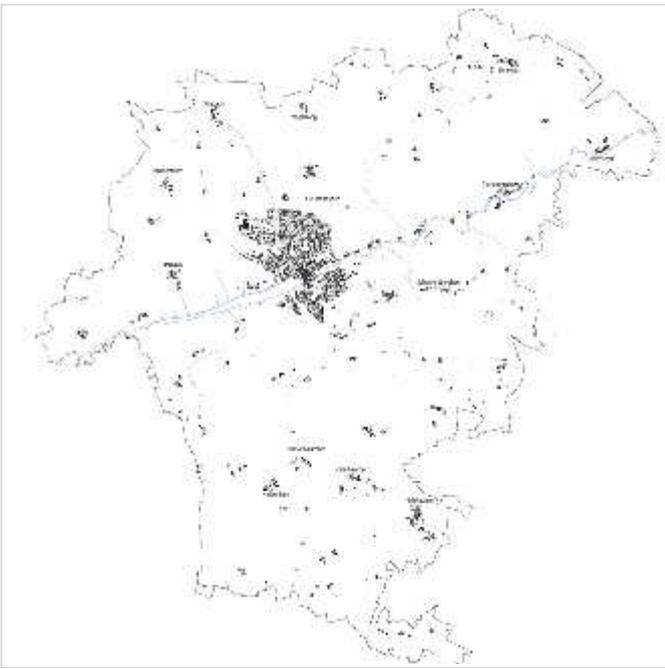
Bestandsanalyse - Gesamort

Siedlungsstruktur

Neben dem an einer charakteristischen Biegung der Kleinen Vils gewachsenen Hauptort zeigt die Siedlungsstruktur des Gesamtgemeindegebietes eine leichte Verdichtung kleiner Streusiedlungen und Weiler entlang des weiteren Verlaufes der Kleinen Vils. Weitere Streusiedlungen wie Holzhausen, Diemannskirchen oder Salksdorf, die im Zuge der Gemeindegebietsreformen zu Geisenhausen kamen, funktionieren

räumlich als selbstständige Siedlungen.

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 60m zwischen dem Talraum der Kleinen Vils (~450m ü.N.N) und den Richtung Frauenholz oder Schneitberg liegenden Hügelkuppen (~510m ü.N.N.).



Grünstrukturen

Große zusammenhängende Grünstrukturen finden sich im Gemeindegebiet erst in über einem Kilometer Entfernung zum Ortszentrum in Form forstwirtschaftlich genutzter Flächen. Innerhalb des Hauptortes sind größere Grünstrukturen einmalig im Bereich des Theobaldparks südlich der Vilsbiburger Straße öffentlich zugänglich, ansonsten nur entlang des Bahndammes oder der Schallschutzdämme an der Bundesstraße erkennbar. Erste Maßnahmen für eine Renaturierung der Bach-

läufe zeigen im Bereich des Fimbaches neu entstehende Gehölzstrukturen.

Darüber hinaus finden sich größere, raumbildende Grünstrukturen meist eher auf privaten Grundstücken, die nicht öffentlich zugänglich sind.



Bestandsanalyse - Hauptort

Liegenschaften und Potentialflächen

Der Markt Geisenhausen verfügt über eine Anzahl von Liegenschaften im Stadtgebiet (orange), die als Potentialflächen für die Ortsentwicklung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus befinden sich im Stadtgebiet Reserveflächen geringerer Bebauungsdichte oder Brachflächen, die in die Entwicklungsüberlegungen einbezogen werden sollten (Magenta). Von besonderer Bedeutung sind die in unmittelbarer Nachbarschaft

zum Ortskern befindlichen Liegenschaften, weil hier die für die Stadtmitte drängenden Fragestellungen von Parkraumkonzept, Naherholungsfunktionen und Treffpunktfunktion behandelt werden können.



Verkehrsorganisation

Überörtliche Verkehrswege im Ort

Die Verkehrssituation im Ortskern ist dadurch geprägt, dass sowohl die Staatsstraße ST2054 als auch drei Kreisstraßen (LA8, LA21 und LA 31) direkt durch den Ortskern geführt sind. ST2054, LA8 und LA21 stellen die Verbindung zwischen Ortsbereich und B299 her.

Sowohl die Bundesstraße als auch die Bahnlinie mit dem zugehörigen Bahndamm stellen eine klar erkennbare Zäsur in der bisherigen Siedlungsentwicklung dar.

Der Verlauf der B299 lässt insbesondere im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes die dort angesiedelten Gebäude von der Bundesstraße aus deutlich sichtbar werden, während die Wohngebiete aufgrund der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen von der B299 nicht sichtbar werden.



Überschwemmungsgebiet

Mit dem Talraum der Kleinen Vils und den Flächen entlang des Fimbaches südlich der Landshuter Straße befinden sich wesentliche Teile der historischen Altstadt Geisenhausens im Bereich eines förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Eine besondere Engstelle bilden dabei die beiden Durchbrüche unterhalb des von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Bahndammes und der Bereich des Zusammenflusses von Kleiner Vils und dem

künstlich angelegten Neuen Graben am südlichen Ende des Marktkernes.



Geschichte & Siedlungsentwicklung



Auszug Rahmenblätter Ortsbereich Geisenhausen (1812)

Siedlungsentwicklung bis 1812

Der Urkataster zeigt deutlich die parallel zu einem Nord-Süd verlaufenden Teilbereich der Kleinen Vils nach dem Zufluss des Fimbaches angelegte Marktstraße mit einer Aufweitung nach Osten auf Höhe des ehemaligen Rathauses. Auf der Höhe dieser Aufweitung führt eine vergleichbar dicht bebaute Straße zur Kirche auf einer kleinen Anhöhe. Ebenfalls bereits erkennbar sind die wesentlichen weiteren Straßenzüge: Bahnhofstraße, Frontenhausener Straße, die ‚Chaussee nach

Landshut‘ und die ‚Chaussee nach Vilsbiburg‘ sind bereits angelegt. Am südlichen Ende der Marktstraße befindet sich direkt am Lauf der kleinen Vils eine echte Torsituation, den nördlichen Abschluss des Marktes bildet der bis heute erhaltene Zehentstadel an der Gabelung von ‚Landshuter Chaussee‘ und heutiger Lorenzer Straße. Wo heute der ‚Neue Graben‘ seine Einmündung in die Kleine Vils erst östlich der Marktstraße findet, fließt 1812 ein kleiner Bachlauf

schon vor der Brücke in die Kleine Vils. Direkt am nördlichen Ufer der nach Osten weiterführenden Kleinen Vils liegen kleine Siedlungs- oder Handwerkerhäuser (Gerber/Färber?).

Die besondere Situation der Bebauung zwischen Vils und Marktstraße ist schon im Urkataster erkennbar: während in der Regel zu einem Hauptgebäude am Markt ein dem Markt abgewandtes Nebengebäude gehört, zeigen sich hier vermehrt Hauptgebäude über die

gesamte Parzellentiefe. Öffentliche Wege zwischen den Parzellen und der Hof des Rathauses machten die Kleine Vils auch vom Marktplatz aus zugänglich.

Siedlungsentwicklung auf dem Hügelskamm

Der Auszug aus den Ur-Positionenblättern zeigt deutlich den Nord-Süd verlaufenden Markt in Geisenhausen mit der Aufweitung in Richtung Kirchstraße. Mit dem nachgetragenen Verlauf der Bahnlinie Landshut-Vilsbiburg zeigt das Positionsblatt schon hier die Verschwenkung der Rampoldsdorfer Straße nach Süden, die durch den Bau des Bahndammes nötig wurde.



Auszug Ur-Positionenblätter (1875)



Der mit ca. 45x32m eher kleine Marktplatz mit dem im Westen liegenden Rathaus zeigt sich im Urkastaster bereits mit seinen heutigen Proportionen. Metzgergasse und Kirchstraße sind ebenso angelegt wie die Durchgänge zur Kleinen Vils.



Der Kerngrundriss des Marktes zeigt zwei Achsen: eine zwischen Rathaus und Kirche in Ost-West-Richtung verlaufende Achse und eine zweite in Nord-Süd-Richtung angelegte Achse der Wohn-, Handel- und Handwerksfunktionen.



Die deutlich ausgeprägte Torsituation südlich und nördlich der Brücke über die Kleine Vils ist nicht mehr erhalten. Stattdessen ist durch den Zufluss des Neuen Grabens östlich der Brücke heute eine kleine Halbinsel entstanden.



Der Zehentstadel bildet den räumlichen Abschluss des Marktes im Norden. Hier teilt sich der Weg Richtung Landshut und Salksdorf.



Die spätgotische Pfarrkirche St. Martin bildet den Abschluss der dichten Marktbebauung nach Osten. Ab hier schließen sich im wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

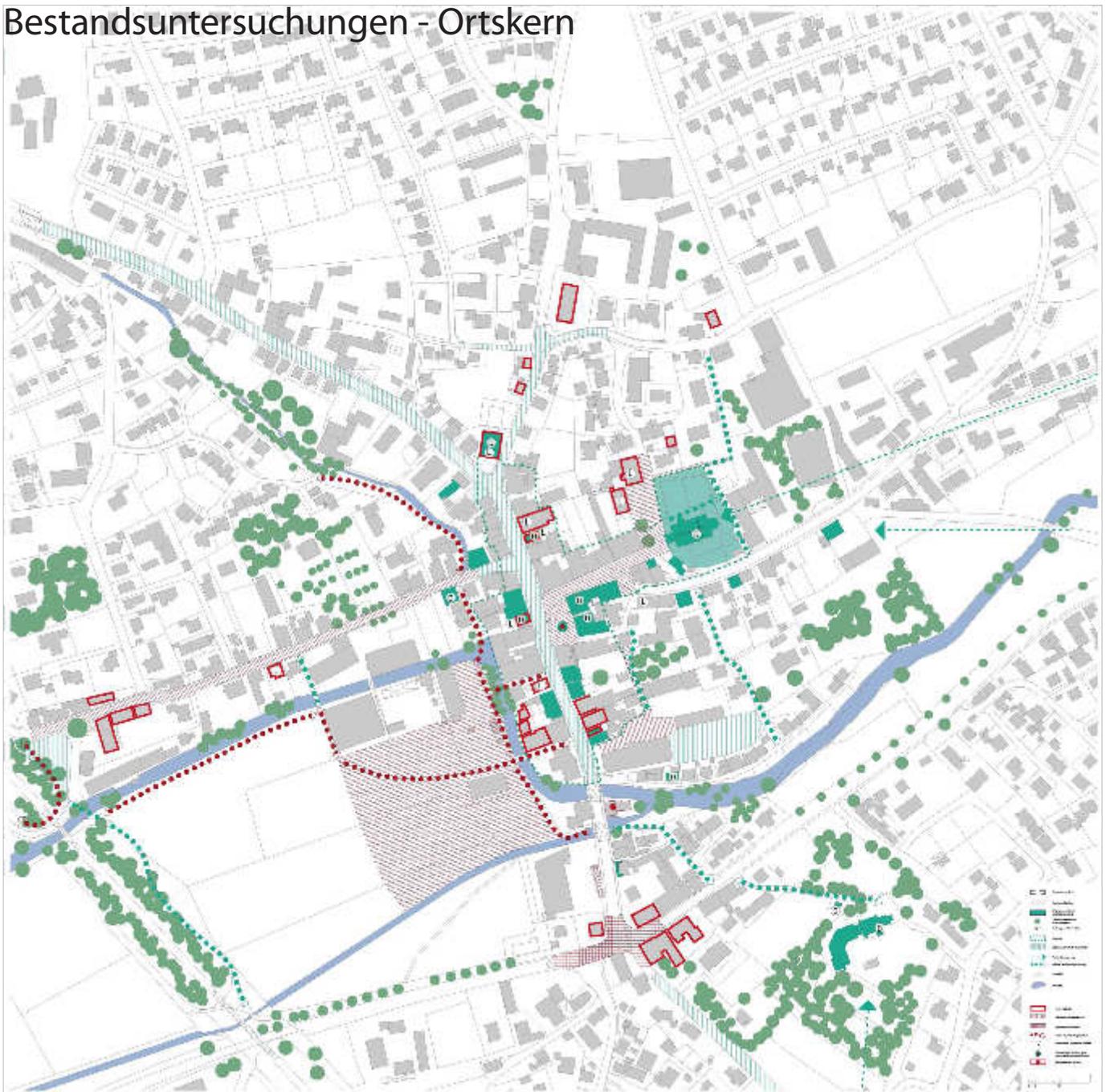


Von den zahlreichen Neben- und Lagergebäuden im Umfeld der ehemaligen Schießstatt ist nur die Parzellenstruktur erhalten, hier befinden sich heute die Montessorischule und gewerblich genutzte größere Gebäude.



Die enge Parzellenstruktur an der Vilsbiburger Straße ist auch heute noch weitgehend erhalten und führt zu dem verkehrstechnischen Nadelöhr am südlichen Marktende.

Bestandsuntersuchungen - Ortskern



Mängel- und Werteübersicht

Die Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse zeigt neben der qualitativ hochwertigen städtebaulichen Grundstruktur im Marktkern eine Fülle von Aufgaben und Potentialbereichen. Während viele öffentliche Flächen bereits im Rahmen einer ersten Sanierungsanstrengung zwischen 1992 und 2010 neu gestaltet wurden, blieben mit dem eigentlichen Marktplatz, dem Kirchplatz und den an den Marktplatz anschließenden Flächen im Tal der Kleinen Vils außen vor.

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

Eine hohe Durchlässigkeit für Fußgänger und zahlreiche informelle Wegeverbindungen unterstützen diesen Eindruck grundsätzlich, die Ergänzung fehlender Wegeverbindungen erlaubt eine weitere Verbesserung.

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 der Theobaldpark bildet nahe der Kirche St. Theobald zusammen mit den Kneipp-Anlagen am Bahndamm eine Ausnahme.

Die Kleine Vils ist nur an wenigen Stellen zugänglich und als Wert für Freizeitaktivitäten nicht erschlossen.

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 dabei die Grundlage für die Anpassung des Sanierungsgebietes.



Ortsbildprägende Gebäude

Die wesentlichen Identitätsstiftenden baulichen Strukturen im Ort sind historische Gebäude, an denen sich Struktur und Entwicklung des Ortes ablesen lassen. Im Einzelnen gehören dazu der Zehentstadel am nördlichen Marktende, die drei Geisenhausener Kirchen und mehrere Gebäude entlang des historischen Marktplatzes ebenso wie einzelne reich geschmückte historische Gebäude abseits des zentralen Ortskernes.

Besonders wertvolle bauliche Strukturen jüngeren Ursprungs fehlen weitgehend. Häufig wurde gerade im 20. und beginnenden 21. Jahrhundert kein besonderer Schwerpunkt in der Außenwirkung neu oder anstelle bestehender Strukturen errichteter Gebäude gesehen.



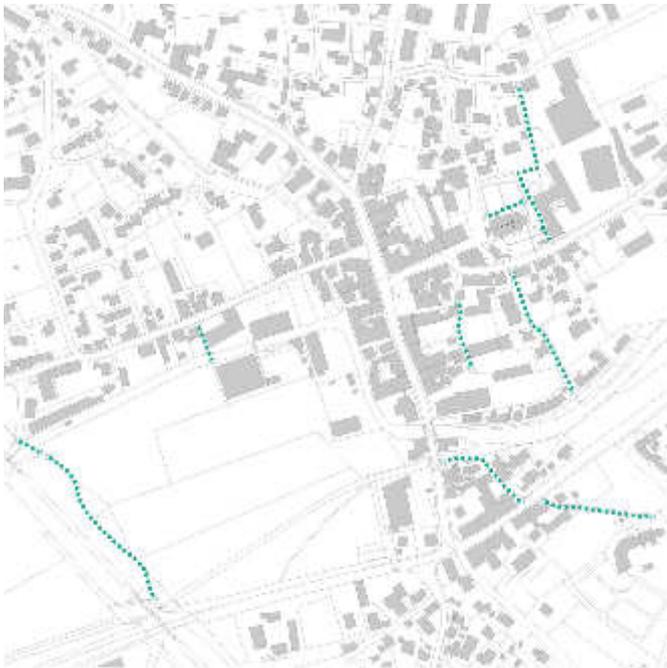
Einzeldenkmale

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 Siedlungsursprunges, d.h. des heutigen Marktplatzes und dessen unmittelbarem Umfeld zu erkennen, dazu kommen die drei Kirchengebäude und ihre Wirtschafts- oder Wohngebäude im Umfeld.



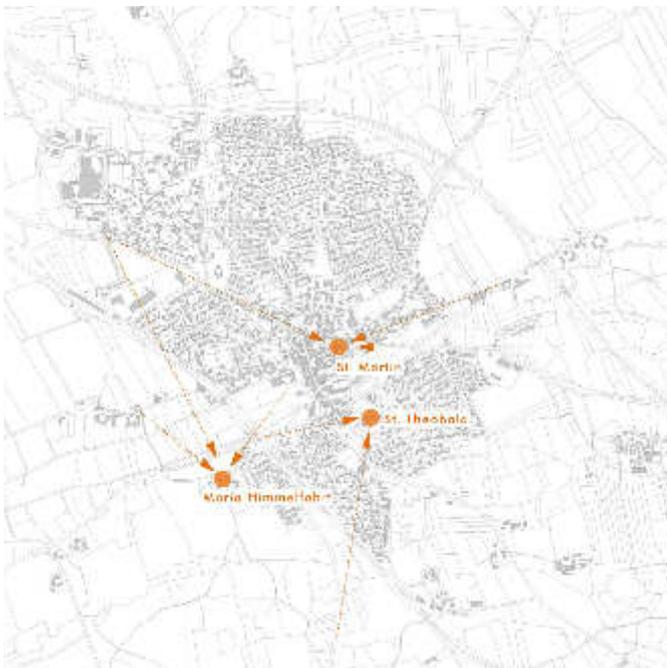
Wertvoller städtebaulicher Raum

Die bereits sanierten Flächen im Bereich des Marktkernes, von Landshuter und Lorenzer Straße sowie die bereits angelegten Parkplatzanlagen am Brauereisaal weisen nur geringe funktionale Defizite auf und bilden aktuell den wertvollen, identitätsstiftenden Kern der Stadt. Der Bereich Marktplatz, Kirchstraße und Kirchplatz sind bisher ungeordnet und funktional deutlich gestört.



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 drei wertvollen Kirchen Geisenhausens stellen schon von weitem wichtige Landmarken dar, die die Orientierung unterstützen und durch ihre Sichtbarkeit entlang unterschiedlichster Sichtachsen auch im Ort Identität stiftend wirken. Durch die besondere topografische Situation ergeben sich um den Ort immer wieder neue Blickbeziehungen zu einem oder mehreren der Kirchtürme, die aufgrund ihrer charakteristischen Gestaltung jeweils eindeutig identifizierbar sind.

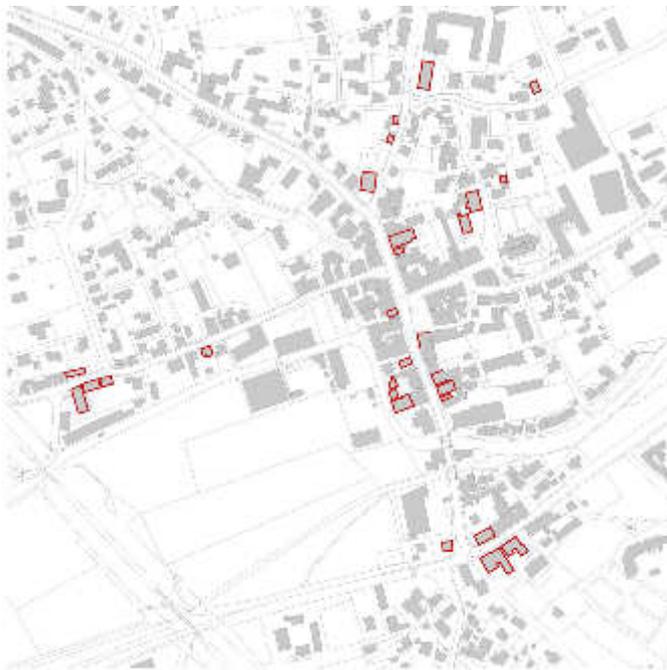
Durchblicke durch die dichte Bebauung des Marktkernes öffnen sich in den Landschaftsraum der Kleinen Vils. Die Einbindung und bewusste Inszenierung dieser Blickbeziehungen stärkt die Wahrnehmung der räumlichen Qualitäten des Ortes.



Grünstrukturen im öffentlichen Raum

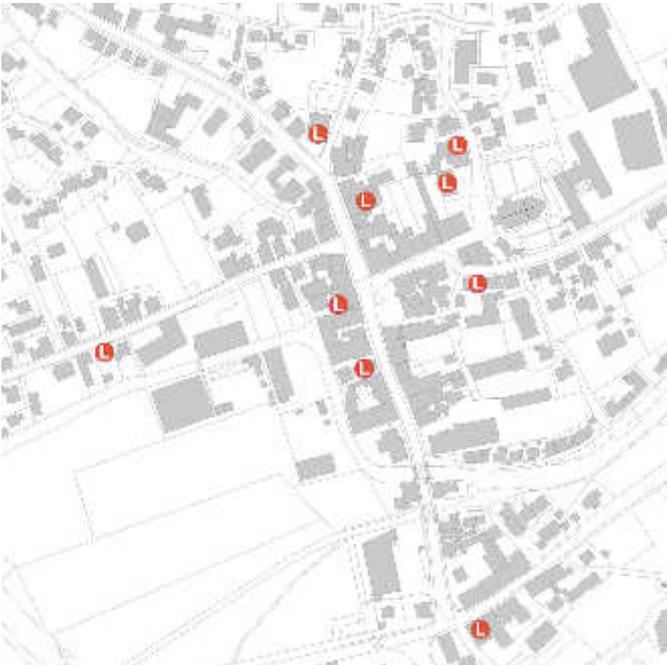
Größere zusammenhängende Grünstrukturen finden sich in Geisenhausen innerhalb des Ortskernbereiches kaum. Lediglich entlang des Bahndammes und im weiteren Verlauf der Kleinen Vils Richtung Diemannskirchen sowie in dem renaturierten Bereich des Fimbaches finden sich kräftigere Baum- und Gehölzstrukturen. Über einzelne, teils auch kräftig ausgebildete Bäume auf Platzbereichen hinausgehende öffentliche Grünstrukturen finden sich sonst nur im Bereich des Theo-

baldparks bei der Kirche St. Theobald sowie an der Ecke Rampoldsdorfer Straße - Bahnhofstraße. Die Wiesen im Talraum der Kleinen Vils werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und dienen westlich des Bahndammes der Unterbringung der Sportanlagen.



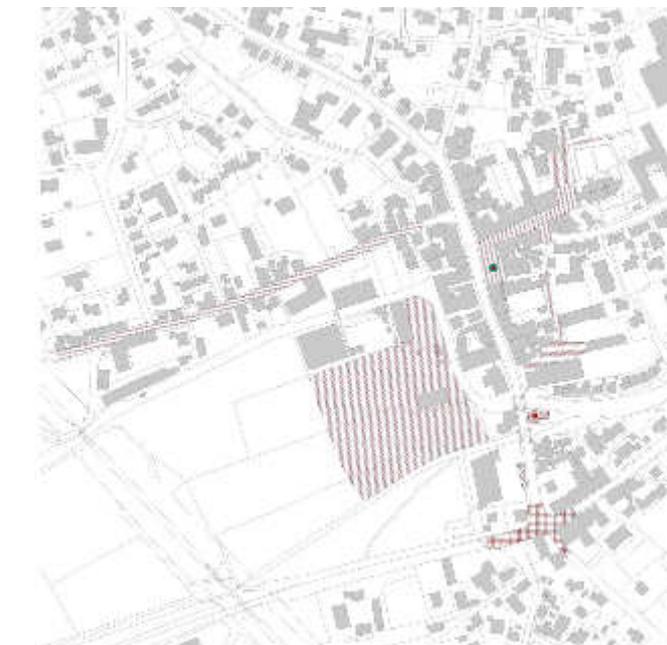
Gebäude mit Sanierungsbedarf

Im Bereich des Ortskernes weisen einige im Privatbesitz befindliche Liegenschaften teils einen erheblichen Sanierungsrückstand auf. Häufig treten Sanierungsrückstände in Verbindung mit leer stehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen auf. Insbesondere weisen ältere landwirtschaftliche Gebäude, der ehemalige Jungbräu an der Vilsbiburger Straße oder ehemalige Nebengebäude im Bereich der Kleinen Vils einen erheblichen Sanierungsbedarf auf.



Leerstände

Die Anzahl der leer stehenden Gebäude im Ortskern Geisenhausens ist überschaubar. 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. Bereits während der Erstellung des ISEK wurden drei der leer gefallenen Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt.



Städtebaulich problematische Bereiche

Der zum Stillstand gekommene Sanierungsprozess im öffentlichen Raum hat die entscheidenden Flächen am Markt- und Kirchplatz sowie im Bereich der Kleinen Vils unbearbeitet zurückgelassen. Hier liegen die wesentlichen Defizite im städtebaulichen Raum Geisenhausens. Nach mehr als zwanzig Jahren sind auch Teile der bereits sanierten Straßenzüge unter aktuellen Gesichtspunkten verbesserungswürdig.

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 ört-

lichen Gegebenheiten: Lauf der Kleinen Vils, Topografie und überörtliche Wegeverbindungen.

Siedlungsentwicklung Stand 2015



Fast 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 Vils ist bis auf eine Einschnürung

im Bereich der Hauptstraße im Ortskern weitgehend von Bebauung frei gehalten.

Ordnungsprinzip Gesamtort



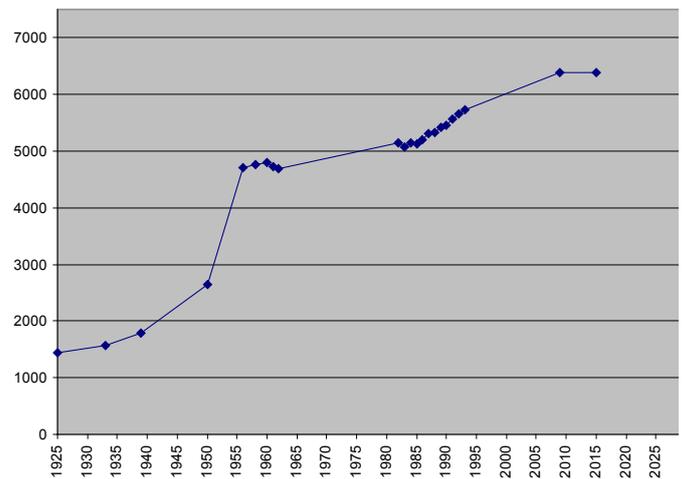
Aktuell zeigen sich die Funktionen Versorgung, Wohnen & Gewerbe in Geisenhausen sinnfällig geordnet. Der zentrale Kern des Ortes mit den wesentlichen zentralen Funktionen liegt im Bereich der historischen Ortsmitte. Darum herum sind Wohngebiete entstanden, die weitgehend monostrukturell mit einem Schwerpunkt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

und Industrienutzungen angesiedelt, mit einer günstigen Verkehrsanbindung und geringen Berührungsfächen mit den Wohnnutzungen. Nach diesem Prinzip wurde der Siedlungskörper in den letzten Jahrzehnten an die begrenzenden Elemente B299 und Bahnlinie ausgedehnt, teils bereits über die Bahnlinie hinweg geführt. Auffällig ist der im Bereich des Kleinen Vilstals frei gehaltene Bereich der Auwiesen.

Bevölkerungsentwicklung 1925 ff

Der Ort Geisenhausen ist seit Vorliegen der ersten Einwohnerzahlen kontinuierlich von etwa 1440 Einwohnern in 1925 bis etwa 6.834 Einwohner in 2015 gewachsen. Als verlässlich sind die Zahlen ab 1955 zu betrachten; ausgehend von diesem Jahr ist ein jährliches mittleres Wachstum von etwa 1% zu verzeichnen. Ein aktuell ausgewiesenes neues Baugebiet bei Feldkirchen im Südwesten des Marktes schafft Wohnraum für etwa 420 neue Bürger, die aktuelle Nachfragesitua-

tion lässt erwarten, dass die zur Verfügung stehenden 90 Parzellen schnell einen Abnehmer finden werden. Der Nachfrage aus dem Ort und den Anfragen aus dem Umland stehen die begrenzten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten Geisenhausens gegenüber.



Entwicklungsreserven und -grenzen

Die Standortbedingungen Geisenhausens lassen auch für die kommenden Jahre ein Wachstumspotential erkennen, mit dem der Markt sich auseinandersetzen muss.

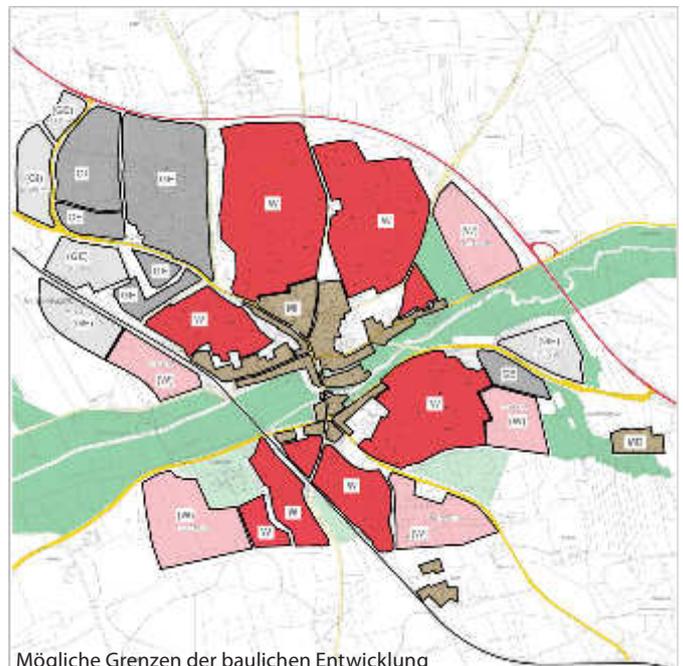
Neben der Verantwortung im Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen ist hier auch eine wesentliche von Bürgern und Gästen geschätzte Qualität des Marktes tangiert: die häufig als ‚überschaubar‘ positiv benannte Maßstäblichkeit des Ortes.

Von einem gemäßigten weiteren Wachstum des Ortes in einer Größenordnung von einem Prozent der Bevölkerung je Kalenderjahr ausgehend, wären bis zum Jahr 2030 etwa 1200 Neu-Geisenhausener mit Wohnraum zu versorgen, was einem Zuwachs von 20% gegenüber der aktuellen Einwohnerzahl entspricht. Weiter in die Zukunft gedacht, müssten bis 2040 insgesamt etwa 3800 Bürger Wohnraum im Ort finden. Bei der aktuell verfolgten Dichte der neu ausgewiesenen Wohngebiete von etwa 55 Einwohner je ha Fläche wären die im Zusammenhang mit existierenden Wohnbaugebieten

erschließbaren Flächen zwischen B299 und bis etwa 1km Entfernung westlich der Bahnlinie liegenden Flächen verbraucht.

Veränderte demografische Strukturen sorgen in den kommenden Jahren für einen Wohnraumbedarf, der im Bereich klassischer Einfamilienhausiedlungen nicht oder nur wenig effizient bedient werden kann. Seniorengerechte, zentrumsnahe Wohnungen werden ebenso wie kleinere Wohneinheiten für Alleinerziehende, Singles oder junge Paare zunehmend nachgefragt.

Während im Bereich üblicher Einfamilienhausstrukturen eine Dichte von etwa 45 Einwohner je Hektar verbrauchter Fläche erreicht wird, erlauben verdichtete Einfamilienhausbebauungen durch Ketten- oder Atriumhäuser, Doppelhäuser und dergleichen eine Dichte von bis zu 130 Einwohner je ha. Im Geschosswohnungsbau werden Dichten bis 250 Einwohner erzielt - diese Wohnform wird in Geisenhausen jedoch nur an wenigen, eher zentral gelegenen Stellen, in Frage kommen (vgl. Seniorenheim). Vor diesem Hintergrund ist



die Dichte neu auszuweisender Baugebiete neben deren Qualitäts-, Kosten- und Unterhaltungswerten eine entscheidende Größe. Auch über eine geordnete Nachverdichtung der mit Parzellengrößen bis 1.700m² für heutige Maßstäbe sehr großen Parzellen im Bereich bestehender Wohngebiete, idealerweise im Zusammenhang mit einer Verbesserung des Wohnumfeldes durch die Schaffung von Quartierstreiffpunkten und öffentlichen Grünflächen in den Wohnquartieren sollte nachgedacht werden. Als Gemeinde rechtzeitig aktiv zu werden, um Schlüs-

selgrundstücke zu sichern und die bauleitplanerischen Voraussetzungen für anstehende Veränderungen zu schaffen ist hier Grundbedingung.

Siedlungsstruktur & -entwicklung: Handlungsoptionen

Flächensparende Bebauung

Mit Blick auf die begrenzten Flächen, die Geisenhausen 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. Bei anhaltendem Wachstum des Marktes in der bisherigen Form sind die sinnvoll entwickelbaren Flächen etwa 2040 aufgebraucht - ab diesem Zeitpunkt müssten Entwicklungen in größerer Entfernung zum Ortskern oder jenseits der Bundesstraße verfolgt werden, um ein weiteres Wachstum zu ermöglichen. Gleichzeitig ist damit zu rechnen, dass unter dem Eindruck der Bevölkerungsentwicklung in Landshut eine kontinuierliche Nachfrage von außen, jedoch

auch eine Nachfrage der kommenden Generationen aus Geisenhausen selbst zu bewältigen ist. Die aktuell verfolgte Flächenentwicklung im Bereich Feldkirchen II liegt mit etwa 55 Einwohner pro Hektar Nettofläche nur leicht über der Dichte eines reinen Einfamilienhausgebietes mit etwa 45 EW/ha. Verdichtete Einfamilienhausbebauungen bieten Wohnraum für bis zu 130EW/ha, im Geschosswohnungsbau, der in Geisenhausen aktuell nur in Sonderwohnformen wie im Bereich des Seniorenzentrums vorliegt, sogar bis zu 250EW/ha. Auf den Flächenverbrauch umgelegt bedeutet dies eine mögliche Einsparung bis zu 80% gegenüber dem üblichen Einfamilienhausgebiet. Welche Flächen für eine dichtere Bebauung geeignet sind, und welche Dichte für den Ort noch als verträglich



Beispiel Hüttenthaler Feld - Verdichtete Einfamilienhausbebauung

lich erachtet werden kann, sollte durch eine geeignete Rahmenplanung geklärt werden. Denkbar ist auch eine rechtzeitige, grundsätzliche Definition der Wachstumsgrenzen, innerhalb derer der Hauptort sich entwickeln soll, und die daran anschlie-

ßende Entwicklung größerer Ortsteile mit der Ansiedlung eigener Infrastrukturfunktionen wie Kindergarten und Nahversorgungseinrichtungen. In jedem Fall aber gilt: Grund & Boden sind endlich und deshalb wertvoll.

Geordnete Nachverdichtung

Neben der Neuausweisung von Flächen für den Wohnbau stellt sich aufgrund der in den bestehenden, älteren Wohngebieten vorherrschenden Grundstücksgrößen von über 600 bis 1.700m² 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 des Marktes 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.

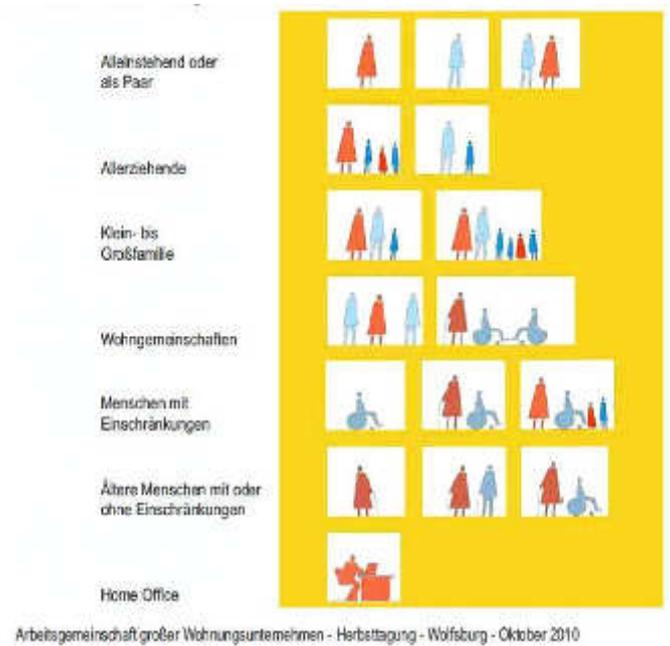


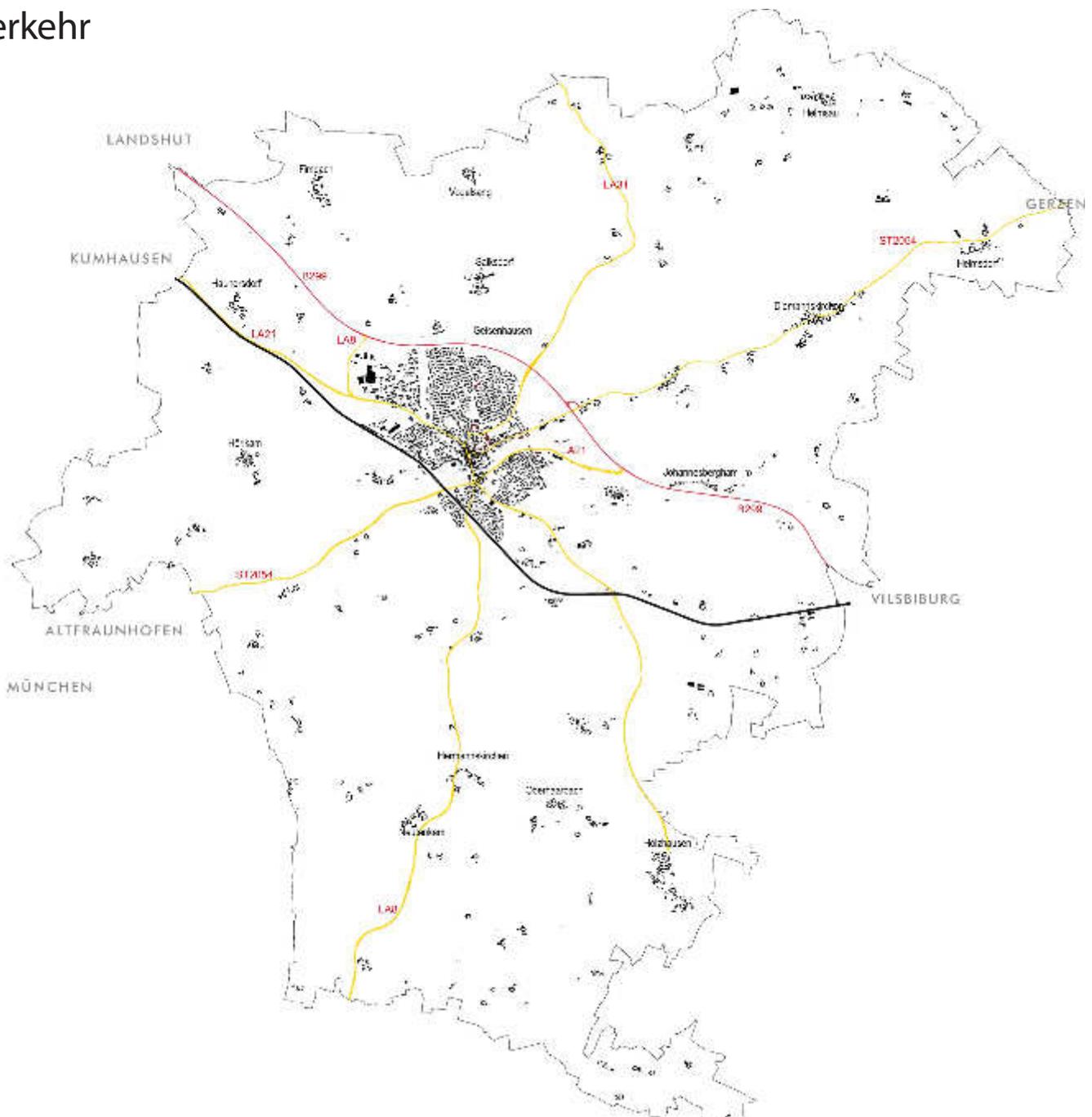
Beispiel mögliche Nachverdichtung Fimbacher Feld Geisenhausen

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.





Überörtliche Verkehrssituation

Geisenhausen liegt unmittelbar mit drei Anschlussstellen an der B299 zwischen Landshut und Vilsbiburg. Landshut ist in etwa 15 Minuten mit dem Pkw zu erreichen, Vilsbiburg in 10 Minuten. Mit der Bahn ist der Hauptbahnhof Landshut in 15 Minuten, Vilsbiburg in 7 Minuten erreichbar. Während die gute Verkehrsanbindung einerseits Ursache für anhaltendes Wachstum des Ortes ist, stellt die Verkehrsbelastung im Ort eine erhebliche Be-

lastung dar. Die Staatsstraße ST2054 zwischen Moosburg und Gerzen durchquert den Marktplatz des Ortes von Süden nach Norden und führt dann als Frontenhäuser Straße weiter nach Osten. Drei weitere überörtliche Verkehrswege, nämlich die Kreisstraßen LA8, LA21 und LA 31 durchqueren ebenfalls den Ortskern und tragen zur erheblichen Belastung der Ortsmitte durch Pkw, Lkw und landwirtschaftliche Fahrzeuge bei.

Zählung 2010

Während die Zählung aus dem Jahr 2010 zwar keine exorbitant hohen Fahrzeugzahlen liefert, sind deren Auswirkungen im Ort aufgrund der Kleinteiligkeit und Enge der historischen Strukturen massiv. Die durch den Ort verlaufenden überörtlichen Verbindungsstraßen führen mehrmals am Tag zu Situationen, in denen die Querung der Marktstraße schwierig und zeitaufwendig wird. Zusätzliche Behinderungen durch Ein- und Ausparkvorgänge, die Anlieferung

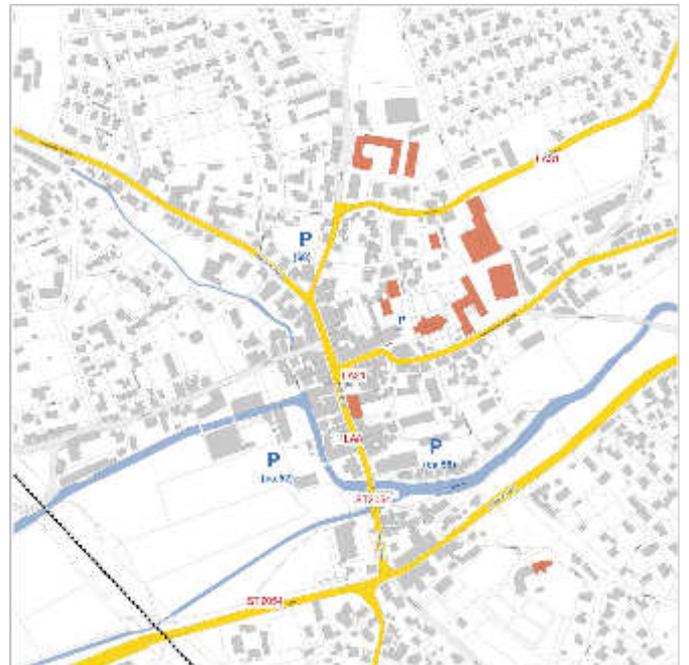
von Läden im Ortskern und enge Grundstücksein- und ausfahrten verschärfen die Situation zusätzlich. Alternative Verkehrsführungen wurden zwar immer wieder diskutiert, bisher aber nicht aktiv verfolgt.



Ruhender & rollender Verkehr im Ortskern

Neben öffentlichen Stellplätzen entlang der Hauptstraße finden sich Stellplätze im Bereich der Festwiese (ca. 52), östlich des Brauereigenossenschaftssaales (ca. 55) und seit der Umgestaltung des Bereiches um den ehemaligen Zehentstadel auch am nördlichen Ende des Marktplatzes (ca. 68 Stellplätze) sowie in geringerem Umfang im Bereich Kirchplatz / Alte Schule und am Marktplatz selbst. Insbesondere im Bereich zwischen Frontenhausener Straße und Vilsbiburger

Straße führt die Überlagerung der überörtlichen Verkehrswege aufgrund der beengten räumlichen Situation regelmäßig zu problematischen Situationen und einer der Aufenthaltsqualität auf den Plätzen im Ort abträglichen Verkehrsbelastung durch den Durchgangsverkehr.

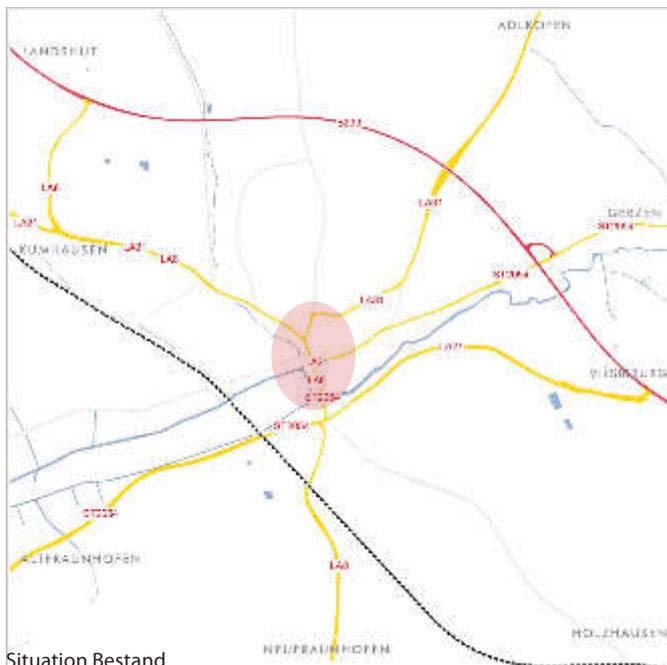


Verbindungen außerhalb des Ortskernes

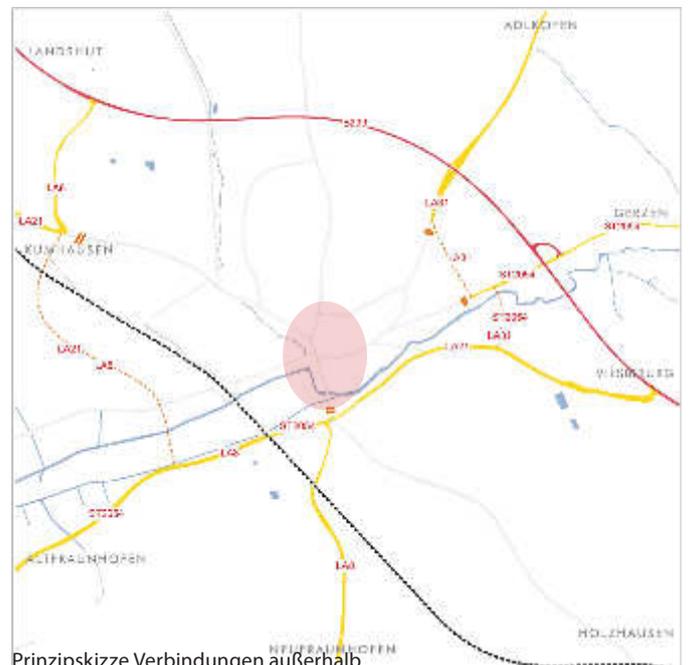
Grundsätzlich könnte durch die Führung der ST2054 südlich der Kleinen Vils auf dem Verlauf der LA21 bis zur Höhe der Kläranlage und der dortigen Querung der Kleinen Vils der Verlauf der Staatsstraße ST2054 aus dem Ortskern heraus genommen werden. Um zusätzlich den Verlauf der Kreisstraßen LA8 und LA21 aus dem Ortskern zu verlegen, wäre eine Umfahrung des Ortes westlich der Bahnlinie erforderlich, mit allen Konsequenzen einer solchen Maßnahme: dem

Bau einer Bahnunterführung und einer zusätzlichen Querung der Kleinen Vils westlich der Bahnlinie, die sowohl landschaftlich verträglich als auch verkehrstechnisch sinnvoll gelöst werden muss. Eine kurze Stichverbindung westlich des Friedhofes könnte schließlich auch die LA31 direkt auf die ST2054 führen. Da die Verkehrsbelastung im Ort und die durch die überörtlichen Verbindungen bedingten Ausbaustandards erhebliche Auswirkungen auf Gestaltungsmöglichkei-

ten und Aufenthaltsqualität im Ort haben, wird zumindest eine vertiefende Überprüfung der Machbarkeit dringend empfohlen.



Situation Bestand



Prinzipskizze Verbindungen außerhalb

Handlungsfelder der Ortsentwicklung in Geisenhausen

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme, der Bürgerbefragung und der Bürgerversammlung wurden Handlungsfelder für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept abgeleitet und Zielsetzungen identifiziert.

Es werden hier sowohl bauliche Aufgaben als auch Aufgaben die auf strukturelle und organisatorische Verbesserungen, oder eine Verbesserung der Außenwirkung und des Außenauf-

trittes der Marktgemeinde gerichtet sind, definiert. Innerhalb der jeweiligen Handlungsfelder werden konkrete Maßnahmen definiert und, soweit es sich um bauliche Maßnahmen handelt, im Untersuchungsgebiet verortet.

Die vorgeschlagenen Projekte werden nach Dringlichkeit und Umsetzbarkeit in unterschiedliche Prioritätsstufen eingeordnet, wobei einige unmittelbar umsetzbare erste Projekte

an den Anfang gestellt werden. Strukturelle Veränderungen erfordern ebenso wie bestimmte bauliche Maßnahmen, für die zunächst Grundstücke verfügbar gemacht oder rechtliche Voraussetzungen geschaffen werden müssen einen gewissen zeitlichen Vorlauf. Durch den unmittelbaren Einstieg in erste bauliche und nicht-bauliche Projekte kann und soll aber die im Zuge der Erstellung des ISEK

entstandene Dynamik und Aufbruchsstimmung positiv genutzt werden.



<p>Siedlungsentwicklung Wohnen & Gewerbe</p> <p>Geordnete Entwicklung von Gewerbe- und Wohnbauflächen mit Vorrang der Innenentwicklung und Nachverdichtung.</p>	<p>Verkehr & Mobilität</p> <p>Entlastung des Ortskernes von Durchgangsverkehr und Ordnung von Quell- und Zielverkehr im Ort.</p>	<p>Öffentlicher Raum und Landschaftsraum</p> <p>Inwertsetzung des Landschaftsraumes im Tal der Kleinen Vils und der öffentlichen Platzräume im Standortverbund.</p>
<p>Bildung und Kultur</p> <p>Entwicklung eines differenzierten Kulturquartiers im Bereich der Ortsmitte mit vielfältigen Kultur- und Bildungsangeboten.</p>	<p>Soziale Aktivitäten und Infrastruktur</p> <p>Ausbau von Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten im Freien und in öffentlich zugänglichen Gebäuden und Treffpunkten.</p>	<p>Sport und Freizeit</p> <p>Einbeziehung der Sport- und Freizeitangebote in die Entwicklung der Ortsmitte zum aktiven Zentrum des Marktes.</p>

Handlungsfelder: nicht-bauliche Aufgaben



Positionierung: Lebensqualität und Wirtschaftskraft

Darstellung als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort im Außenauftritt

Positionierung: Merkmale

Darstellung der identitätsstiftenden Merkmale der Marktgemeinde nach außen.

Positionierung: Ausflugsziel

Thematisierung und Außendarstellung der (zukünftigen) Freizeit- und Aufenthaltsqualität des Ortes.

Wirtschaft: kooperative Standortentwicklung

Gemeinsame Weiterentwicklung der Standortqualität mit den örtlichen Unternehmen.

Wirtschaft: Gewerbeflächen

Aktive Entwicklung verfügbarer Gewerbeflächen und Steuerung der Gewerbeflächenvergabe.

Ortsmitte: Ausstattung

Steuerung der Entwicklung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie sowie sozialer, kultureller und öffentlicher Infrastruktur in der Ortsmitte.

Ortsmitte: Treffpunkt

Entwicklung der Ortsmitte zum Treffpunkt und Ort des gemeinschaftlichen Lebens aller Bürgerinnen und Bürger.

Ortsmitte: Wahrnehmbarkeit

Zentrale Vermarktung des Standortes Ortsmitte durch einen gemeinsamen Außenauftritt.

Ortsmitte: Wohnstandort

Stärkung der Standortqualität der Ortsmitte für das Wohnen und Vermarktung der Ortsmitte als Wohnstandort.

Bürger: Generationengerechtigkeit

Thematisierung der Folgen des demographischen Wandels und Anpassung der Strukturen für alle Anspruchsgruppen der Bevölkerung.

Bürger: Ortsgemeinschaft

Förderung und Entwicklung des Zusammenhalts der Geisenshausener Bürgerinnen und Bürger.

Bürger: Gestaltungsgemeinschaft

Aktivierung und Koordinierung der Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger bei der Ortsentwicklung.

Leitbild - Positionierung

Profil bilden Image entwickeln

Investitionen sind die Folge einer positiven Standortentscheidung von Individuen und Organisationen. Diese Akteure treffen ihre Standortentscheidung auf Basis ihrer Einstellung und ihren Vorstellungen. Das Bild, das Akteure von einem Standort haben, wird zum einen direkt über den Außenauftritt der Kommune und zum anderen indirekt über die Wahrnehmung von kommunalem Handeln, örtlichen Themen und Strukturen (z.B. über Presseberichte, Ortsbesichtigungen) geprägt. Um ein positives Standortimage für den Markt Geisenhau-

sen zu entwickeln und damit Investitionen in den Markt zu fördern, erarbeitet die Kommune einen neuen Außenauftritt, in dem das Profil des Marktes (Wer bin ich? Was unterscheidet mich von anderen?) deutlich wird. Für die Profilbildung setzt Geisenhausen neue Themen, die die Stärken und Chancen des Marktes zeigen. Zusätzlich gestaltet der Markt aktiv sein Standortimage, indem er örtliche Aktionen durchführt und städtebauliche Maßnahmen umsetzt, die von Öffentlichkeitsarbeit und Berichterstattung begleitet werden.

Bausteine des Profils des Marktes Geisenhausen

Allen voran verfügt der Markt Geisenhausen über städtebauliche, historisch entstandene Merkmale, die einen Wiedererkennungswert schaffen und den Markt von den benachbarten Unterzentren im Landkreis abheben. Diese besonderen städtebaulichen Merkmale nutzt der Markt zusammen mit weiteren Stärken und Potenzialen für die Profilbildung.

Merkmale

Der historische Ortskern des Marktes mit den prägenden städtebaulichen Elementen hat einen hohen Wiedererkennungswert und macht Geisenhausen zu einem einzigartigen und unverwechselbaren Standort.

Lebensqualität

Die besondere Qualität des Wohnstandortes Geisenhausen wird durch familiäre und dörfliche Strukturen im Markt bestimmt und durch

das Vorhandensein von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zu den wesentlichen Grunddaseinsfunktionen (z.B. Bienen, Erholen) geprägt.

Wirtschaftskraft

Geisenhausen ist nicht nur ein bevorzugter Wohnstandort, sondern auch ein leistungsfähiger Wirtschaftsstandort. Die örtlichen Unternehmen sind ein wesentlicher Bestandteil des Marktes. Sie prägen das Ortsbild und gestalten den Markt mit.

Ausflugziel

Der Markt Geisenhausen hat mit nahe gelegenen kulturellen Attraktionen und mit seinen städtebaulichen Werten ein hohes Potenzial für die Weiterentwicklung zu einem Ausflugsziel in der Region.



Positionierung: Lebensqualität

Geisenhausen liegt in einem Wachstumsraum, will aber nur organisch (bis maximal 1 % pro Jahr) an Bevölkerung wachsen. Im interkommunalen Wettbewerb entwickelt der Markt hierfür ein Image als aktiver (Hier passiert etwas!), offener (Hier sind alle willkommen!), familiärer (Hier wohnt man zusammen!) und attraktiver (Hier lässt es sich gut leben!) Wohnstandort.

Um gleichzeitig die Zentralität als Arbeitsort zu sichern, soll das bestehende Verhältnis von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen bzw. das Verhältnis von Arbeitsplätzen am Ort und Wohnbevölkerung im erwerbsfähigen Alter beibehalten werden.



Aktivitäten durchführen

Um ein Image als aktiver Wohnstandort zu entwickeln, führt der Markt Geisenhausen regelmäßig Aktionen durch, über die in der Presse berichtet wird. Die Aktivitäten können von Veranstaltungen über gesamtstädtische Aktionen bis hin zu baulichen Maßnahmen reichen, werden aber unter einem **gemeinsamen Motto** wie z.B. „Geisenhausen aktiv“ gebündelt und dargestellt. So entsteht eine **Wahrnehmbarkeit** zu den Aktivitäten des Marktes Geisenhausen.

Zusammenhalt fördern

In einem familiären Wohnstandort ist das Zusammenleben von **gegenseitiger Hilfe und Zusammenhalt** geprägt. Der Markt Geisenhausen initiiert deshalb **gemeinschaftliche Aktivitäten** mit den Bürger/innen (z.B. gesamtstädtische Initiativen, Veranstaltungen, Möglichkeiten für ehrenamtliches Engagement) und übernimmt deren Koordination. Der Markt motiviert die Bürger/innen zur Mitarbeit an diesen Aktivitäten und beteiligt sie projektbezogen.

Zuzugsort thematisieren

Geisenhausen gewinnt jährlich neue Bürger/innen aus der Region und aus weiter entfernten Orten hinzu. Diese haben selten Verwandtschaft am Ort und sind auf neue Kontakte angewiesen, besonders wenn sie Unterstützung benötigen (z.B. Kinderbetreuung, Pflege). Als offener und familiärer Wohnstandort berücksichtigt Geisenhausen explizit die Bedürfnisse der Neubürger/innen, stellt Informationen bereit und entwickelt Angebote, die die **Integration** erleichtern.



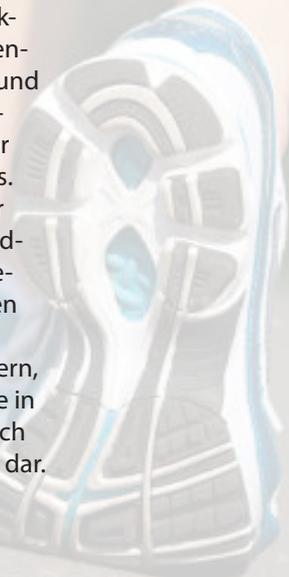
Lebens- und Wohnqualität darstellen

Die Attraktivität des Wohnstandortes Geisenhausen ist nur dann wahrnehmbar, wenn die entsprechenden **Informationen** kommuniziert werden. Dafür bündelt der Markt alle relevanten Informationen unter einem Thema „Lebensqualität in Geisenhausen“, und macht dieses Thema in den verschiedenen Kommunikationsmedien (Internet, Print) sichtbar.



Positionierung: Wirtschaftskraft

Die Arbeitsplatzentwicklung am Standort Geisenhausen ist sehr positiv und die örtlichen Unternehmen sind ein prägender Bestandteil des Marktes. Um dieser Relevanz der Wirtschaft für den Standort Geisenhausen insgesamt gerecht zu werden und diese auch in der Bevölkerung zu verankern, stellt sich die Kommune in ihrem Außenauftritt auch als Wirtschaftsstandort dar.



Bedeutung darstellen

Bisher wird die Bedeutung der Wirtschaft und die positive Wirtschaftsentwicklung im Markt Geisenhausen von den Bürgerinnen und Bürgern kaum wahrgenommen. Um die **Wahrnehmbarkeit** zu erhöhen und die Bedeutung der Wirtschaft bei den Bürgerinnen und Bürgern deutlich zu machen, stellt die Kommune zum einen die Vorteile dar, die sich durch die ansässigen Unternehmen im Hinblick auf die finanziellen Ressourcen und den Bekanntheitsgrad des Marktes ergeben. Zum anderen verdeutlicht der

Markt Geisenhausen die Vorteile der ansässigen Unternehmen für die eigenen Bürgerinnen und Bürger, die bspw. im Vorhandensein örtlicher Ausbildungs- und Arbeitsplätze liegen. Für die Darstellung der Vorteile und die **Sensibilisierung der Bevölkerung** für das Thema Wirtschaft führt der Markt Geisenhausen Veranstaltungen durch und platziert das Themenfeld Wirtschaft explizit in seinem Außenauftritt.

Kompetenzen zeigen

Am Wirtschaftsstandort Geisenhausen sind unterschiedliche **Branchen** über den Besatz mit namenhaften Unternehmen wie Pöschl oder Delta ansässig. Der Markt Geisenhausen stellt in seinem Außenauftritt diese örtlichen Kompetenzen dar und weist damit auf die besondere Standortqualität des Wirtschaftsstandortes hin, die über die **Standortpräsenz** dieser Unternehmen sichtbar wird.

Themen kommunizieren

Der Markt Geisenhausen unterstützt seine Wahrnehmbarkeit als Wirtschaftsstandort durch die Beschäftigung mit wirtschaftsrelevanten Themen und Fragestellungen und deren Darstellung nach außen. Dabei geht er zum einen auf die Entwicklung der **Standortqualität** ein (z.B. Kommunikation der Gewerbeflächenentwicklung) und greift aktuelle **wirtschaftsrelevante Themen** auf, wie bspw. die Rekrutierung von Arbeitskräften und Auszubildenden auf.



Positionierung: Ausflugsziel

Geisenhausen verfügt über ein hohes Potenzial als Ausflugsziel, das im Rahmen der künftigen städtebaulichen Entwicklung genutzt werden soll. Die Freizeit- und Aufenthaltsqualität wird bereits während des Entwicklungsprozesses thematisiert und nach außen dargestellt.



Thema besetzen

Der Markt Geisenhausen präsentiert sich bisher noch nicht als Ausflugsziel in der Region. Um ein attraktives Ausflugsziel zu werden und Tagesgäste aus der Region zu gewinnen, entwickelt der Markt ein entsprechendes **Angebot** und stellt alle relevanten **Informationen** zum Ausflugsziel Geisenhausen gebündelt nach außen dar.



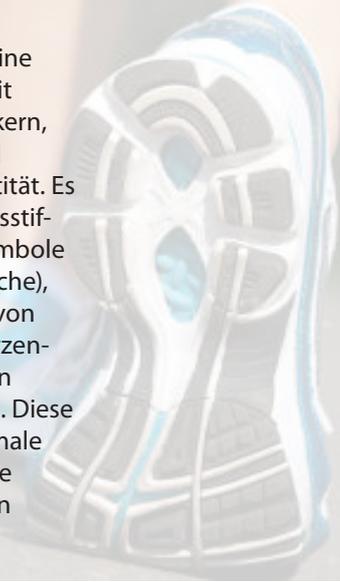
Potenzial zeigen

Schon während der Angebotsentwicklung für das „Ausflugsziel“ informiert der Markt in seinem Auftritt über den aktuellen Stand der Angebotsentwicklung, die geplanten Schritte und das zukünftige Ergebnis. Mit einer **kontinuierlichen Berichtserstattung** verdeutlicht der Markt die Ernsthaftigkeit seiner Zielsetzungen und kreiert ein Zukunftsbild, welches das Interesse am Markt steigert und die Grundlage für eine positive Wahrnehmung als Ausflugsziel bildet.



Positionierung: Merkmale

Geisenhausen ist eine Marktgemeinde mit historischem Ortskern, Marktfunktion und gewachsener Identität. Es existieren identitätsstiftende Orte und Symbole (Vils, Ortsmitte, Kirche), die Geisenhausen von den anderen Untereinheiten im Umland von Landshut abheben. Diese besonderen Merkmale der Marktgemeinde werden nach außen dargestellt.



Merkmale sichtbar machen, präsent sein & Wiedererkennung ermöglichen

Geisenhausens historische Objekte und städtebauliche Merkmale, insbesondere die Ortsmitte mit Marktplatz und Kirche sowie die Vils, sind identitätsträchtige Symbole des Marktes Geisenhausen, die ihn im interkommunalen Vergleich unverwechselbar machen. Um seinen **Wiedererkennungswert** zu steigern, setzt der Markt Geisenhausen genau diese Merkmale im **Außenauftritt** ein (z.B. in der Gestaltung eines Logos).



Leitbild - Wirtschaft

Aktive Standortentwicklung

Die Anzahl der Arbeitsplätze am Wirtschaftsstandort Geisenhausen ist in den letzten zehn Jahren um ca. 50 % gewachsen. Die steigende Bedeutung als Arbeitsort und Wirtschaftsstandort bringt für den Markt neue Aufgaben mit sich. Themen wie die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, die Fachkräftesicherung und die Qualität der Standortfaktoren sind Anforderungen, die die Kommune aktiv entwickeln muss, um als Wirtschaftsstandort in der Region konkurrenzfähig zu bleiben und die Standortqualität zu verbessern. Eine vorausschauende, anforderungsgerechte

und durchgreifende Entwicklung der örtlichen Standortqualität gelingt am besten, wenn alle relevanten Akteure daran mitwirken. Voraussetzung für einen gebündelten Einsatz von Ressourcen ist ein verbesserter Informationsstand aller Beteiligten. Erst mit einem Informationsaustausch zwischen den unterschiedlichen Akteuren lassen sich Bedarfe identifizieren und ein gemeinsames Vorgehen abstimmen. Das Wissen über die unterschiedlichen Bedürfnisse ist Grundlage für die Definition neuer Themen für die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes.

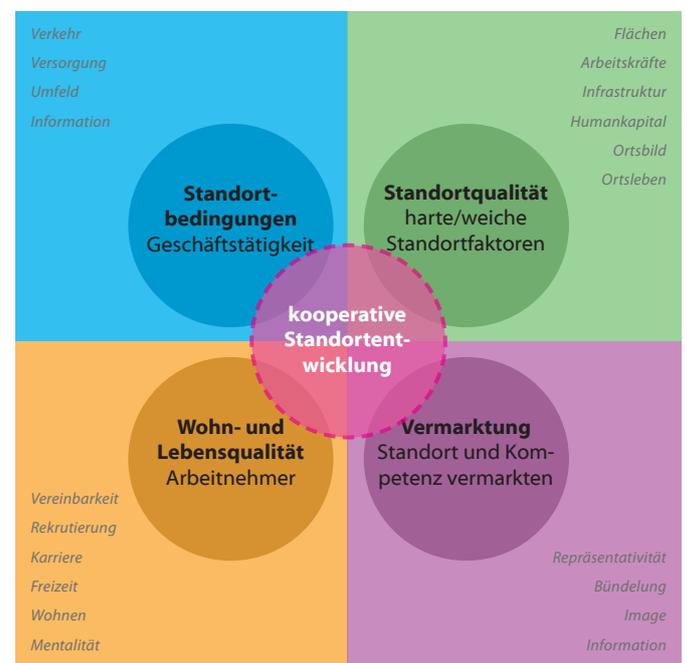
Standortqualität gemeinsam entwickeln

Ziel des Marktes Geisenhausen ist es, die Standortbedingungen möglichst optimal zu gestalten, damit die bestehenden Unternehmen wachsen, sich weitere Unternehmen ansiedeln oder neue Unternehmen gegründet werden. Im Wirkungsbereich des Marktes liegen hierfür fünf strategische Handlungsfelder, in denen Aktivitäten durchgeführt werden können. Direkten Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Unternehmen haben die **Standortbedingungen**. Hierzu zählt die Verkehrssituation, die Versorgungssituation, das Standortumfeld sowie der Informationsfluss zwischen Wirtschaft und Kommune zu den Standortgegebenheiten sowie zu geplanten Entwicklungen am Standort. Für die Standortwahl von Unternehmen ist die **Standortqualität** und damit insbesondere die harten

Standortfaktoren entscheidend. Harte Standortfaktoren umfassen Ressourcen unterschiedlicher Art wie Arbeitskräfte oder Flächen, ebenso aber Themen wie Erreichbarkeit des Standortes oder die Verfügbarkeit von Breitband. Die Attraktivität eines Standortes definiert sich desweiteren über die weichen Standortfaktoren, zu denen etwa die Qualität des öffentlichen Raumes, das Image und Ortsbild oder das gesamte Freizeitangebot zählen. Diese weichen Themen spielen bei Standortentscheidungen eine immer größere Rolle und beeinflussen auch die Attraktivität des Standortes aus Sicht der Mitarbeiter. Weiche Standortfaktoren besitzen einen engen Bezug zum Handlungsfeld der **Wohn- und Lebensqualität**, das sich aber nicht an die Unternehmen, sondern an die Arbeitnehmer/innen

richtet. Themen sind hier z.B. die Vereinbarkeit von Familie und Beruf oder die Karrierechancen vor Ort. Die **Vermarktung** des Wirtschaftsstandortes ist ein weiteres Handlungsfeld des Marktes. Mit das wirkungs-

relevanteste Handlungsfeld, das der Kommune zur Verfügung steht, ist die Vernetzung und Bündelung der relevanten Akteure im Rahmen einer gemeinsamen, **kooperativen Standortentwicklung**.



Wirtschaft: kooperative Standortentwicklung

Die Kommune entwickelt den Wirtschaftsstandort Geisenhausen zusammen mit den ansässigen Unternehmen weiter. Hierfür sind regelmäßige Treffen, bei denen die Standortbedingungen und die Standortentwicklung thematisiert werden sowie ein kontinuierlicher Informationsaustausch grundlegend.



Strukturen schaffen

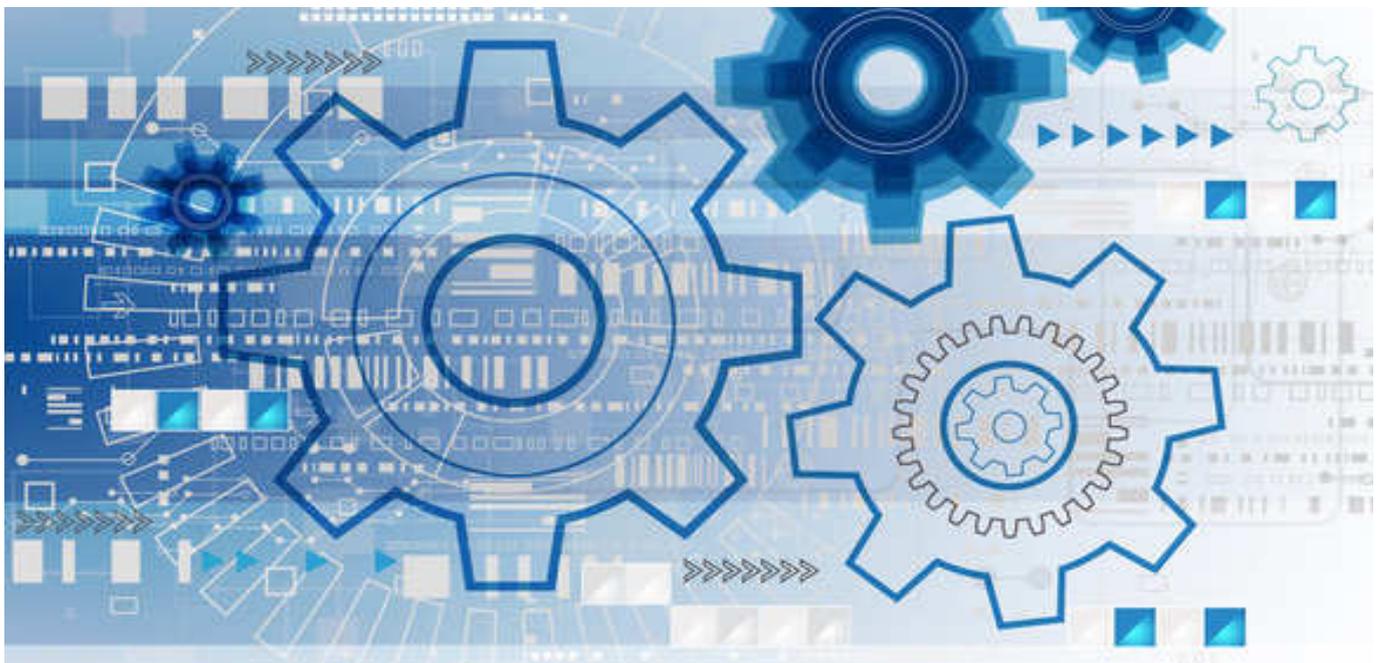
Damit eine kooperative Standortentwicklung langfristig erfolgen kann, schafft der Markt Geisenhausen in einem ersten Schritt die Strukturen für einen regelmäßigen **Informationsaustausch** mit den örtlichen Unternehmen, bei dem die Ortsentwicklung und die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Geisenhausen thematisiert werden. Dafür übernimmt der Markt die Initiative und lädt die relevanten Akteure zu gemeinsamen Treffen ein. Die Kommune übernimmt die Vorbereitung

und Durchführung dieser Treffen zwischen Markt und Wirtschaft. Im Vorgriff ermittelt der Markt regelmäßig die **Standortbedürfnisse** auf Seiten der örtlichen Unternehmen bezogen auf die harten und weichen Standortfaktoren. Außerdem schafft die Kommune die notwendigen Strukturen, damit die Interessen der Wirtschaft frühzeitig bei Entscheidungen der Ortsentwicklung berücksichtigt werden können.

Inhalte dokumentieren & Verbindlichkeit herstellen

Die Inhalte, die auf den gemeinsamen Treffen des Marktes mit den örtlichen Unternehmen diskutiert und erarbeitet werden, hält der Markt Geisenhausen in einem **Handlungsprogramm** für den Wirtschaftsstandort fest. In diesem Handlungsprogramm definiert der Markt gemeinsam mit den beteiligten Akteuren verbindliche Ziele und die für deren Erreichung erforderlichen Maßnahmen. Außerdem werden im Handlungsprogramm jeweils die für die Umsetzung

verantwortlichen Akteure festgelegt und realistische zeitliche Vorgaben für die Umsetzung der Maßnahmen und das Erreichen der definierten Zielsetzungen gesetzt.



Wirtschaft: Gewerbeflächen

Ein harter Standortfaktor, der die Qualität des Wirtschaftsstandortes Geisenhausen wesentlich beeinflusst, ist die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen. Derzeit befinden sich nur noch wenige veräußerbare Gewerbeflächen in kommunalem Besitz. Auch Potenzialflächen für gewerbliche Nutzung sind derzeit nicht im Besitz des Marktes. Für eine Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes ist die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen jedoch

eine Voraussetzung. Aus diesem Grund betreibt der Markt eine vorausschauende Flächenvorratspolitik mit zwei zentralen Aufgabenfeldern: dem Erwerb und der Entwicklung von neuen Gewerbeflächen sowie der Steuerung der Gewerbeflächenvergabe.



Gewerbeflächenvergabe steuern

Der Wirtschaftssektor ist sowohl Einnahmequelle, Arbeitsplatzgenerator als auch Imagerträger für eine Kommune. Je nach Unternehmensbesatz ergeben sich jeweils unterschiedliche Wirkungen. Um den **Nutzen für die Kommune zu maximieren**, vergibt der Markt seine verfügbaren Gewerbeflächen deshalb anhand von Kriterien, die von der Kommune festgelegt werden. Dabei werden **Positiv- und Negativkriterien** unterschieden. Positivkriterien befürworten die Vergabe von Gewerbeflächen bei

einem Ansiedlungswunsch. Solche Betriebe, die keine zentrenrelevante Funktion erfüllen (z.B. produzierendes Gewerbe) oder die einen in der Ortsmitte nicht realisierbaren Flächenbedarf aufweisen, können bei der Vergabe der Gewerbeflächen positiv beurteilt werden. Dagegen dienen Negativkriterien dazu, die Ortsmitte als funktionales Zentrum des Marktes zu stärken. Sie schließen damit bestimmte Formen von Betrieben auf Gewerbeflächen außerhalb der Ortsmitte aus (z.B. zentren-

relevante Handelsfunktion als Nutzungsschwerpunkt, siehe Abbildung). Erfüllt ein Ansiedlungswunsch weder Positiv- noch Negativkriterien, wägt die Kommune jeweils ab, ob

- die Schwächung der örtlichen Mischgebiete durch das fehlende Flächenpotenzial im Mischgebiet relativiert wird,
- die Gewerbesteuerentnahme den Flächenverbrauch (v.a. bei Lagerfunktionen) rechtfertigt,
- die Gewerbefunktion bei Ansiedlungen mit

dem Wunsch nach Betriebsleiterwohnung/-haus der reinen Wohnfunktion überwiegt.

Gewerbeflächen erwerben und entwickeln

Am westlichen Siedlungsrand des Hauptortes Geisenhausen liegen Potenzialflächen für gewerbliche Nutzung. Diese Flächen sind derzeit noch nicht in kommunalem Besitz. Im Rahmen einer **vorausschauenden Bauleitplanung** erwirbt die Kommune bei Verfügbarkeit diese Flächen und entwickelt sie bei Bedarf als Gewerbeflächen.

Positivkriterien zur Gewerbeflächenvergabe

- betriebliche Standorterweiterung bzw. wertschöpfungsbezogener Standortverbund
- produzierende oder verarbeitende Betriebe
- Handwerk, Baugewerbe, Kfz (mit Handwerkerprivileg), Großhandel, Kfz-Handel
- Flächenbedarf über 3.000 m²

Negativkriterien der Gewerbeflächenvergabe

- zentrenrelevante Handelsfunktion als Nutzungsschwerpunkt
- Gastronomie als Nutzungsschwerpunkt
- personenbezogene/sonstige Dienstleistungen und personenbezogenes Handwerk mit weniger als 1.200 m² Flächenbedarf und Eignung für ein Mischgebiet

Funktionsfähiges Zentrum

Die Ortsmitte 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 des Marktes, sondern auch Lebensraum. Ihre Funktionsfähigkeit

und ihr Erscheinungsbild prägen die Wahrnehmung und das Image der Kommune. 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 Ortsmitte Priorität als Ziel der künftigen Ortsentwicklung. Dabei stellt die Funktionsvielfalt ganz unterschiedliche Anforderungen an die Standortentwicklung, um möglichst optimale Standortbedingungen als Geschäftsstandort, Wohnort und Treffpunkt bieten zu können.

Funktionen der Ortsmitte

gestalterisch/ wahrnehmungsbezogen

Strukturierungsfunktion

Kompaktheit, Dichte, Wahrnehmbarkeit, räumliche Definition

Identifikationsfunktion

Besatz mit symbolträchtigen Einrichtungen, Ensemble

Orientierungsfunktion

Wahrnehmbarkeit der Ortsmitte, 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

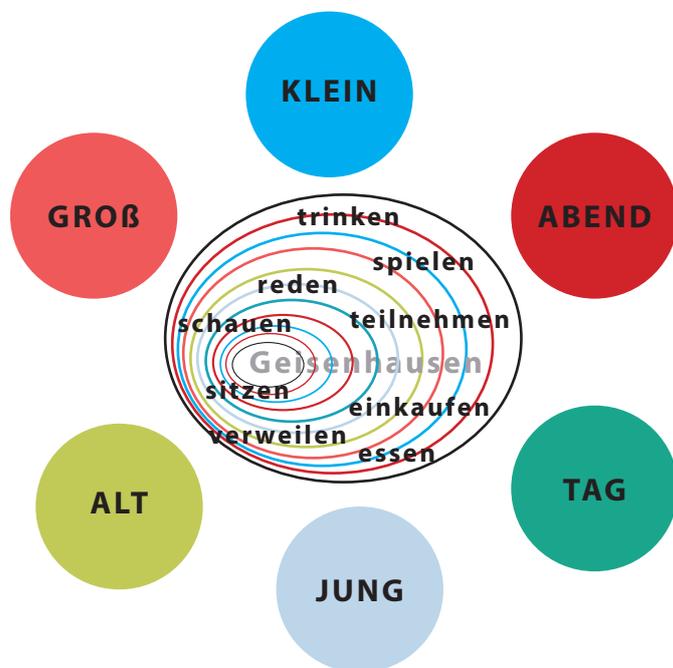
Informations- und Bildungsfunktion

informations- oder bildungsbezogene Ausstattung



Ortsmitte: Ausstattung

Der Markt Geisenhausen sichert die Kompaktheit, Dichte und Multifunktionalität der Ortsmitte, indem er die Ausstattung mit Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie sowie sozialer, kultureller und öffentlicher Infrastruktur steuert.



Investitionsanreize schaffen & Investitionen lenken

Eine erfolgreiche Aufwertung des Standortes Ortsmitte setzt zunächst voraus, dass Leerstände, die sich im Privatbesitz befinden, für **Investitionen** aktiviert werden. Gleichzeitig muss der Standort Ortsmitte auch funktional eine Aufwertung erfahren, damit er von Seiten privater Investoren als nutzungsbezogen geeignet und schließlich im örtlichen Wettbewerb als wirtschaftlich tragfähig eingestuft wird. Diese Revitalisierungsvoraussetzungen werden durch den Markt Geisenhaus-

sen aktiv hergestellt. Dafür unterstützt die Kommune die **Aktivierung leerstehender Geschäftsräume** und fördert den **Erhalt bzw. die Nachnutzung bestehender Geschäftsräume**, vermarktet die Ortsmitte als Investitionsstandort und steuert aktiv den Aufwertungsprozess in der Ortsmitte.

Ausstattung verbessern

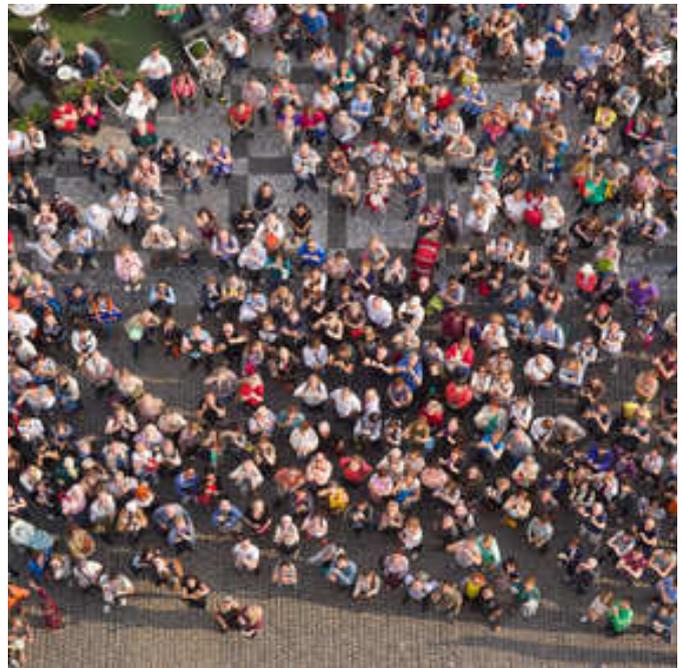
Die Ausstattung der Ortsmitte umfasst nicht nur die reine Versorgungsfunktion mit Einzelhandel und Gastronomie, sondern ebenso die Verwaltungs-, Freizeit- und Informationsfunktion. Der Markt Geisenhausen hat das Ziel, die **Ausstattung** der Ortsmitte in diesen Bereichen für alle Zielgruppen zu verbessern. Dafür platziert der Markt zentrale Infrastruktureinrichtungen und neue Einrichtungen für das örtliche Gemeinschaftsleben in der Ortsmitte, entwickelt die **Freizeitfunktion** über die Gestaltung von

Aufenthaltsbereichen und Naherholungsbereichen in und nahe der Ortsmitte und verbessert die Informationsfunktion der Ortsmitte, indem Informationen zum örtlichen Leben und zum örtlichen Angebot an zentraler Stelle bereitgestellt werden (z.B. Schwarzes Brett). Darüber hinaus ermittelt der Markt regelmäßig die **Bedürfnisse** der Bürger/innen und entwickelt auf Basis dessen gemeinsam mit den örtlichen Akteuren neue Angebote und Verbesserungen des bestehenden Angebots.



Ortsmitte: Treffpunkt

Die Bürgerinnen und Bürger suchen die Ortsmitte bisher häufig für Einkaufsaktivitäten auf, verweilen dort aber nicht länger. Um die Frequenzierung der Ortsmitte zu steigern und die Aufenthaltsdauer zu erhöhen, entwickelt der Markt Geisenhausen seine Ortsmitte zum Treffpunkt und Ort des gesamtörtlichen Lebens für die Bürgerinnen und Bürger.



Besuchsanlässe schaffen

Die Standortqualität der Ortsmitte für Handel, Gastronomie und sonstige Dienstleistungen bemisst sich primär an der **Besucherfrequenz** in der Ortsmitte. Deshalb platziert der Markt zukünftig frequenzgenerierende Einrichtungen und Angebote gezielt in der Ortsmitte und führt Aktionen und Veranstaltungen in der Ortsmitte durch. Dies steigert den Angebotsumfang, die Angebotsdichte und die Kopplungsmöglichkeiten für die Besucher der Ortsmitte und erhöht damit deren **Aufenthaltsdauer**.

Der Markt Geisenhausen koordiniert hierfür ein Veranstaltungsprogramm für die Ortsmitte, initiiert und koordiniert gemeinsame Aktionen der Akteure der Ortsmitte, entwickelt die Marktfunktion in der Ortsmitte und reichert die Ortsmitte mit touristischen Besuchspunkten an.



Aufenthaltsqualität verbessern

Die Steigerung der Frequenz in der Ortsmitte lässt sich auch durch eine Verlängerung der Aufenthaltsdauer erreichen. Ein Handlungsfeld des Marktes liegt deshalb darin, zusammen mit den Akteuren der Ortsmitte Aufenthaltsqualität zu schaffen und damit eine Atmosphäre zu kreieren, die zum **längeren Verweilen** einlädt. Deshalb beseitigt die Kommune einerseits störende Faktoren und schafft andererseits Aufenthaltsqualität für die unterschiedlichen Zielgruppen. Dafür schafft und gestaltet

der Markt Geisenhausen Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum, beseitigt Leerstände und Schandflecke in der Ortsmitte und optimiert den Außenauftritt und die Eingangssituation der Geschäfte und der Gastronomie in der Ortsmitte. Darüber hinaus ermittelt der Markt die Bedürfnisse der Akteure der Ortsmitte sowie die der Bürger/innen, um Serviceleistungen und Infrastruktur bedürfnisorientiert und zielgruppenspezifisch ausbauen zu können.



Ortsmitte: Wohnstandort

Die Ortsmitte besitzt eine hohe Eignung als Wohnstandort für die Zielgruppen der Senioren und Singles. Sie wird aber nur dann als Wohnstandort nachgefragt und entwickelt werden, wenn sie überhaupt ins Entscheidungskalkül bei der Standortwahl (Investition, Wohnen) einbezogen wird und die erforderliche Standortqualität aufweist. Deshalb entwickelt der Markt Geisenhausen gezielt die Wohnqualität in der Ortsmitte und ver-

marktet die Ortsmitte auch als Wohnstandort.



Wohnumfeld gestalten

Das Wohnen ist eine Nutzung innerhalb der Ortsmitte, die für eine zusätzliche **Belebung** sorgt. Der Markt Geisenhausen setzt sich deshalb zum Ziel, die Wohnfunktion der Ortsmitte weiterzuentwickeln. Als Wohnstandort hat die Ortsmitte zwar die besondere Standortqualität der hohen Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen zu bieten. Die **Qualität eines Wohnquartiers** bemisst sich für viele Zielgruppen aber danach, ob die Grunddaseinsfunktionen fußläufig abgedeckt werden können, wie at-

traktiv das Wohnumfeld ist und welche Engpässe und Mangelbereiche existieren. Für eine Verbesserung des Wohnquartiers Ortsmitte entwickelt der Markt Geisenhausen deshalb die Qualität des Ortsbildes weiter, schafft Grünstrukturen in und nahe der Ortsmitte, überplant die Zugänge in den Freiraum und verbessert die Stellplatzsituation in der Ortsmitte.

Investitionsanreize schaffen

Der Markt Geisenhausen baut Hemmnisse ab, von denen Investitionen in der Ortsmitte betroffen sind. Dafür sammelt der Markt **Informationen zur Angebotssituation** und stellt diese Informationen bereit, beispielsweise durch die Bezeichnung und Veröffentlichung von Wertgutachten für Immobilien. Zudem bietet die Kommune Anreize für Investitionen in die Ortsmitte, indem sie objekt- und arealbezogene **Entwicklungsmöglichkeiten** sowie deren Machbarkeit aufzeigt. Darüber hinaus zeigt

der Markt Geisenhausen modellhaft Beispiele für die Machbarkeit der Revitalisierung von Bestandsobjekten. Er agiert damit mit dem Rollenverständnis eines Projektentwicklers und widmet sich der Aufgabe, die Machbarkeit von Nutzungen darzustellen und Investitionen vorzubereiten.

Wohnstandort Ortsmitte thematisieren

Für eine verstärkte Lenkung von **Investitionen** in den Wohnstandort Ortsmitte sowie für die Darstellung der besonderen **Standortqualität** führt der Markt Geisenhausen selbst ein aktives Standortmarketing zum Thema Wohnen in der Ortsmitte durch. Nachfrageorientiert thematisiert der Markt die Umzugsentscheidung und stellt dafür die Vorteile des Wohnens in der Ortsmitte gegenüber anderen Wohnstandorten in Geisenhausen, aber auch gegenüber anderen Wohnstandorten in der Region dar.

Zudem informiert der Markt zu besonderen Wohnformen im Zentrum und stößt gemeinschaftliche Projekte an.



Ortsmitte: Wahrnehmbarkeit

Der Markt Geisenhausen koordiniert einen gemeinsamen Außenauftritt der Ortsmitte und vermarktet sie zentral. Damit wird die Wahrnehmbarkeit des Standortes auf Seiten der Bürgerinnen und Bürger sowie auf Seiten der potenziellen Nutzer und Kunden verbessert.

Akteure vernetzen

Treten die Geschäfte und die Gastronomie der Ortsmitte nicht nur einzeln auf, sondern tritt der Standort Ortsmitte als Gesamtes mit einem gemeinsamen Angebot und gemeinsamen Themen und Aktivitäten sowie einer gemeinsamen Außendarstellung auf, wird eine deutlich höhere **Wahrnehmbarkeit und Präsenz** erreicht und damit eine deutlich stärkere **Wiedererkennbarkeit und Anziehungskraft**. Hiervon profitieren alle Akteure und der Standort Ortsmitte gewinnt an Standortattrak-

tivität. Ein gemeinsamer Außenauftritt muss mit einer **Organisationsstruktur zur Kooperation der Akteure** der Ortsmitte hinterlegt sein. Zur Organisation und Begleitung der Kooperation der Akteure führt der Markt Geisenhausen ein Standortmanagement ein, das eine gemeinsame Angebotsentwicklung und einen gemeinsamen Auftritt der Akteure unterstützt.

Informationen bündeln

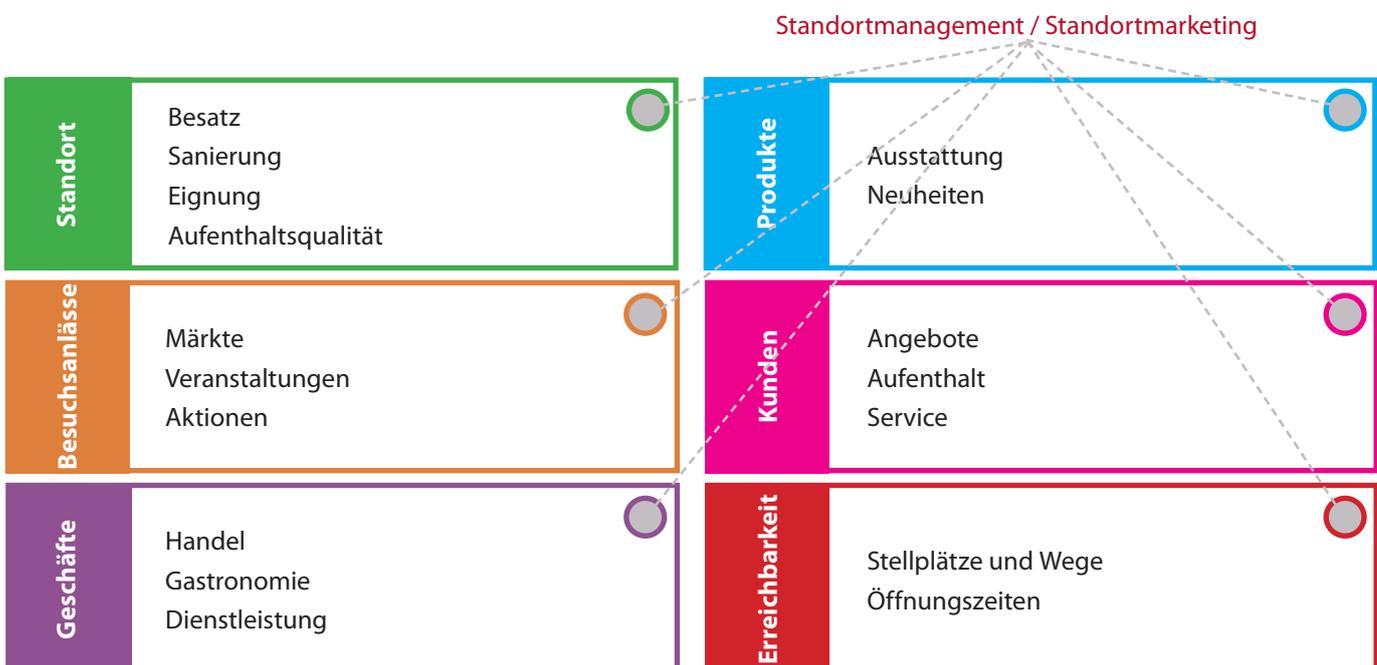
Grundlage eines gemeinsamen Außenauftritts als Standort Ortsmitte sind die **Sammlung, Zusammenfassung und Ordnung der Informationen** zum Standort Ortsmitte, zu den ansässigen Geschäften, den verfügbaren Produkten, zu Besuchsanslässen, zur Kundenorientierung und zur Erreichbarkeit des Standortes. Die relevanten Informationen werden anschließend gebündelt nach außen dargestellt. Die benötigten Informationen ermittelt und ordnet der Markt Geisenhausen gemeinsam mit den

ansässigen Händlern und Gastronomen. Damit legt die Komme den Grundstein für einen **gemeinsamen Außenauftritt** des Standortverbundes Ortsmitte.

Ortsmitte im Außenauftritt positionieren

Ein Bestandteil des gemeinsamen Außenauftritts des Standortes Ortsmitte sind die Themen Information und Beschilderung. Ziel des Marktes Geisenhausen ist es, die Wahrnehmbarkeit und Präsenz des Standortes Ortsmitte zu erhöhen. Dafür realisiert der Markt Geisenhausen ein **einheitliches und qualitativ hochwertiges Informations- und Beschilderungssystem** für die Ortsmitte. Bestandteile des Informations- und Beschilderungssystems sind zum einen Hinweisschilder auf den Standort Ortsmitte und

seine Ausstattung an Frequenz- und Besuchspunkten (z.B. Bundesstraße, touristische Routen). Zum anderen platziert der Markt Geisenhausen gemeinsam mit den Akteuren der Ortsmitte den Standort in verschiedenen Kommunikationsmedien (z.B. Flyer, Internet), um die Bürgerinnen und Bürger auf das vielfältige Angebot und die Funktionen des Standortes Ortsmitte aufmerksam zu machen.



Leitbild - Bürger



Zusammen leben

Eine Reihe von Entwicklungen wie die Globalisierung, die neue Medienkultur, der demographische Wandel und der Wertewandel der Bevölkerung haben Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur, auf die Verhaltensweisen der Menschen und damit auf das Zusammenleben am Ort. Die Bürgerinnen und Bürger haben heute vermehrt das Bedürfnis, ihre eigenen Wünsche und Ideen in die Orts- und Angebotsentwicklung einfließen zu lassen. Dieses Potenzial nutzt der Markt Geisenhausen, indem er gemeinsam mit seinen

Bürgerinnen und Bürgern Angebote entwickelt und die Bürgerinnen und Bürger an der Ortsentwicklung beteiligt. Durch diese Bürgerbeteiligung wird die Qualität und die Akzeptanz kommunaler Planungen und Angebote erhöht. Gleichzeitig erhöht sich aber auch die Komplexität der Planungs- und Entscheidungsprozesse. Um diese Komplexität so gering wie möglich zu halten, übernimmt die Kommune zukünftig die Rolle eines Managers, der Planungsprozesse vorbereitet und begleitet.

Veränderte Rahmenbedingungen für das Leben im Markt Geisenhausen

Bevölkerungswachstum

In Geisenhausen wird auch zukünftig die Bevölkerungszahl steigen. Die Herausforderung für den Markt besteht darin, die Neubürgerinnen und Neubürger in das örtliche Leben einzubinden und ein ausreichendes Angebot für die Befriedigung der Bedürfnisse der Daseinsvorsorge bereitzustellen.

Demographischer Wandel

Die Alterung der Bevölkerung wird im Markt Geisenhausen weiter voranschreiten. Die An-

spruchsgruppe der Seniorinnen und Senioren wird nach dem Ausscheiden aus dem Erwerbsleben am Ort stark präsent sein. Darin liegt ein Potenzial für die zukünftige Ortsentwicklung des Marktes Geisenhausen. Zudem wird sich die Anzahl der Personen in den einzelnen Anspruchsgruppen verändern. Dies erfordert eine Anpassung der kommunalen zielgruppenspezifischen Angebote.

Wertewandel

Die Auflösung von klassi-

schen Familienstrukturen und damit einhergehend das Vorhandensein neuer Familienstrukturen (z.B. Alleinerziehendenhaushalte, Patchwork-Familien), die weitere Individualisierung und der verstärkte Wunsch nach Selbstverwirklichung führen auch im Markt Geisenhausen zu einem veränderten Nachfrageverhalten nach kommunalen Angeboten. Dies betrifft insbesondere die Themenfelder Wohnen, Freizeit, Bildung, Verkehr und Gemeinschaftsleben.

Digitalisierung

Die zunehmende Technisierung und die Entwicklung einer neuen Medienkultur ist eine Chance für den Markt Geisenhausen, da sich neue Möglichkeiten für die Kommunikation zwischen den Bürgerinnen und Bürgern sowie für die Kommunikation von der Kommune mit ihren Bürgerinnen und Bürgern ergeben.



Bürger: Ortsgemeinschaft



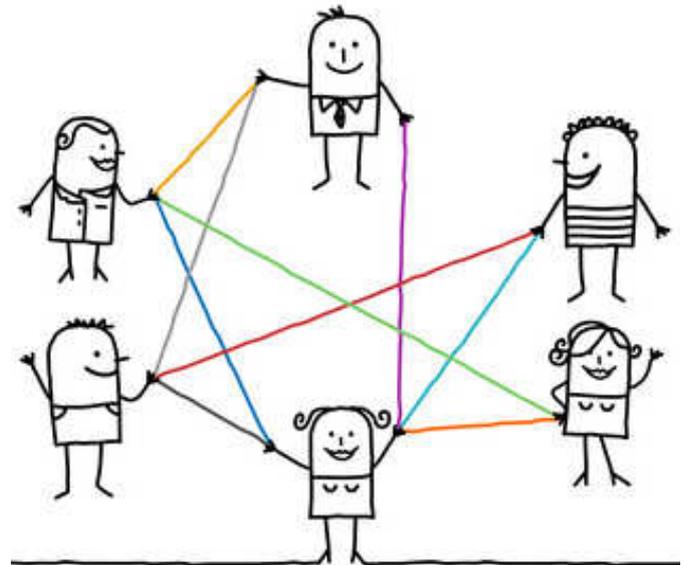
Geisenhausen ist ein moderner Wohnstandort mit dörflichen Sozialstrukturen. Es wird ein starker Zusammenhalt gelebt und durch die Kommune gefördert.



Kommunikation ermöglichen & Treffpunkte bereitstellen

Eine Veränderung, die mit dem demographischen Wandel und dem Wertewandel der Bevölkerung einhergeht, ist die geringere Einbindung von Personen in Familienstrukturen und Vereinsstrukturen. Deshalb schafft der Markt Geisenhausen neue Angebote für seine Bürgerinnen und Bürger, die **Kontaktmöglichkeiten** darstellen und die Kommunikation zwischen den Bürgerinnen und Bürgern fördern. Der Markt entwickelt gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern

offene Angebote und stellt offene Treffpunkte bereit. Die Kommune initiiert den Aufbau offener Interessensgruppen und unterstützt die weitere Angebotsentwicklung dieser Gruppen. So agiert der Markt Geisenhausen als übergeordneter Akteur für die **Initiierung von Gemeinschaftsprojekten, für die Aktivierung der Bevölkerung und für die Koordination des örtlichen Gemeinschaftslebens.**



Integration von Neubürgern erleichtern

Als Teil einer Wachstumsregion wird der Markt Geisenhausen zukünftig weiterhin Bürgerinnen und Bürger hinzugewinnen, die sowohl aus den Umland-Kommunen, als auch aus weiter entfernten Regionen zuziehen. Gerade letztere haben selten Verwandte oder Bekannte am Ort und sind auf neue Kontakte angewiesen. Um das **Kontaktpotenzial** zu erhöhen, entwickelt der Markt Geisenhausen spezielle Angebote für die Zielgruppe der Neubürger/innen. Ziel ist es, die **Integration**

in die Ortsgemeinschaft zu erleichtern (siehe Projekt Begrüßungskonzept). Voraussetzung für die Ansprache von Neubürgerinnen und Neubürgern ist eine Präsenz des Themas in der Außen-darstellung. Dafür stellt der Markt Geisenhausen die Informationen zielgruppen-spezifisch gebündelt dar.

 **Willkommen!**

Bürger: Generationengerechtigkeit & Lebensqualität

Im Zuge des demographischen Wandels wird sich die Bevölkerungsstruktur und damit die Anzahl der Personen in den einzelnen Anspruchsgruppen verändern. Dies führt insgesamt und in den jeweiligen Anspruchsgruppen zu einer nach Art und Menge veränderten Nachfrage. Geisenhausen thematisiert die Folgen dieses demographischen Wandels frühzeitig und passt sein Angebot generationenge-

recht an. Hierfür entwickelt der Markt sein Angebot gemeinsam mit den Anspruchsgruppen weiter.



Bedürfnisse ermitteln & Angebote entwickeln

Die Verhaltensweisen und Bedürfnisse der Bevölkerung unterliegen einem ständigen Wandel. Um die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger anforderungsgerecht befriedigen zu können, ist es Voraussetzung, dass der Markt Geisenhausen die Bedürfnisse und Wünsche seiner Bürgerinnen und Bürger überhaupt kennt. Deshalb führt der Markt Geisenhausen regelmäßig ein **Monitoring zur Wohn- und Lebensqualität** in Geisenhausen durch. Hier ermittelt der Markt die Bedürfnisse seiner

Bevölkerung in den Grunddaseinsfunktionen (wohnen, arbeiten, fortbewegen, versorgen, in Gemeinschaft leben, sich bilden, sich erholen). Dies erfolgt differenziert nach unterschiedlichen Zielgruppen (Familien, Senioren, Jugend). Auf Basis der Ergebnisse des regelmäßigen Monitorings entwickelt der Markt gezielt neue (zielgruppenspezifische) Angebote und verbessert die bestehenden Angebote.

Angebote bündeln und darstellen

Damit die Angebote am Ort von den Bürgerinnen und Bürgern angenommen werden, müssen diese den Zielgruppen zunächst bekannt sein. Dafür müssen die Informationen zu den Angeboten so bereitgestellt werden, dass sich die Interessierten schnell zurechtfinden. Deshalb stellt der Markt Geisenhausen die **Informationen für die Bürgerinnen und Bürger** gebündelt nach Ziel-/Anspruchsgruppen zur Verfügung und platziert die Informationen zu den Aktivitäten auf einer separaten Plattform oder als eigene

Rubrik auf der kommunalen Homepage.

Standortmanagement / Standortmarketing



Bürger: Gestaltungsgemeinschaft

Der Markt Geisenhausen hat das Ziel, seine Bürgerinnen und Bürger dauerhaft in den Gestaltungsprozess der Ortsentwicklung einzubeziehen, um die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit dem Markt zu stärken und die Akzeptanz kommunaler Planungen und Angebote zu erhöhen. In der Vergangenheit hat ein Einbezug der Bürgerinnen und Bürger in die Ortsentwicklung des Marktes nur punktuell stattgefunden.

Künftig geht der Markt das Thema Bürgerbeteiligung mit einer aktiven Rolle der Kommune neu an. Er aktiviert seine Bürgerschaft zur Mitarbeit bei der Ortsentwicklung, koordiniert die Mitwirkung und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und stellt das Thema Ortsentwicklung im Außenauftritt dar.



Bürgerinnen und Bürger aktiv einbeziehen & Bürgerbeteiligung koordinieren

Um die Bürgerinnen und Bürger dauerhaft in die Orts- und Angebotsentwicklung einzubeziehen, bedarf es eines **übergeordneten Impulsgebers und Koordinators**. Dieser hat die Aufgaben, die Bürgerinnen und Bürger auf das Thema Ortsentwicklung aufmerksam zu machen und gemeinschaftliche Projekte anzustoßen und zu begleiten. Der Markt Geisenhausen greift diese noch unbesetzte Rolle auf. Als Impulsgeber und Koordinator schafft der Markt Geisenhausen zum einen

Mitwirkungsmöglichkeiten für seine Bürgerinnen und Bürger und initiiert gemeinschaftliche Projekte (z.B. Nachbarschaftshilfe). Zum anderen widmet sich der Markt Geisenhausen der **Außendarstellung zum Thema „Mitwirkung und Beteiligung“**. Er sammelt und bündelt die relevanten Informationen zum Thema und verbreitet diese über verschiedene Kommunikationskanäle (Homepage, Mitteilungsblatt, Einladungen/Flyer).

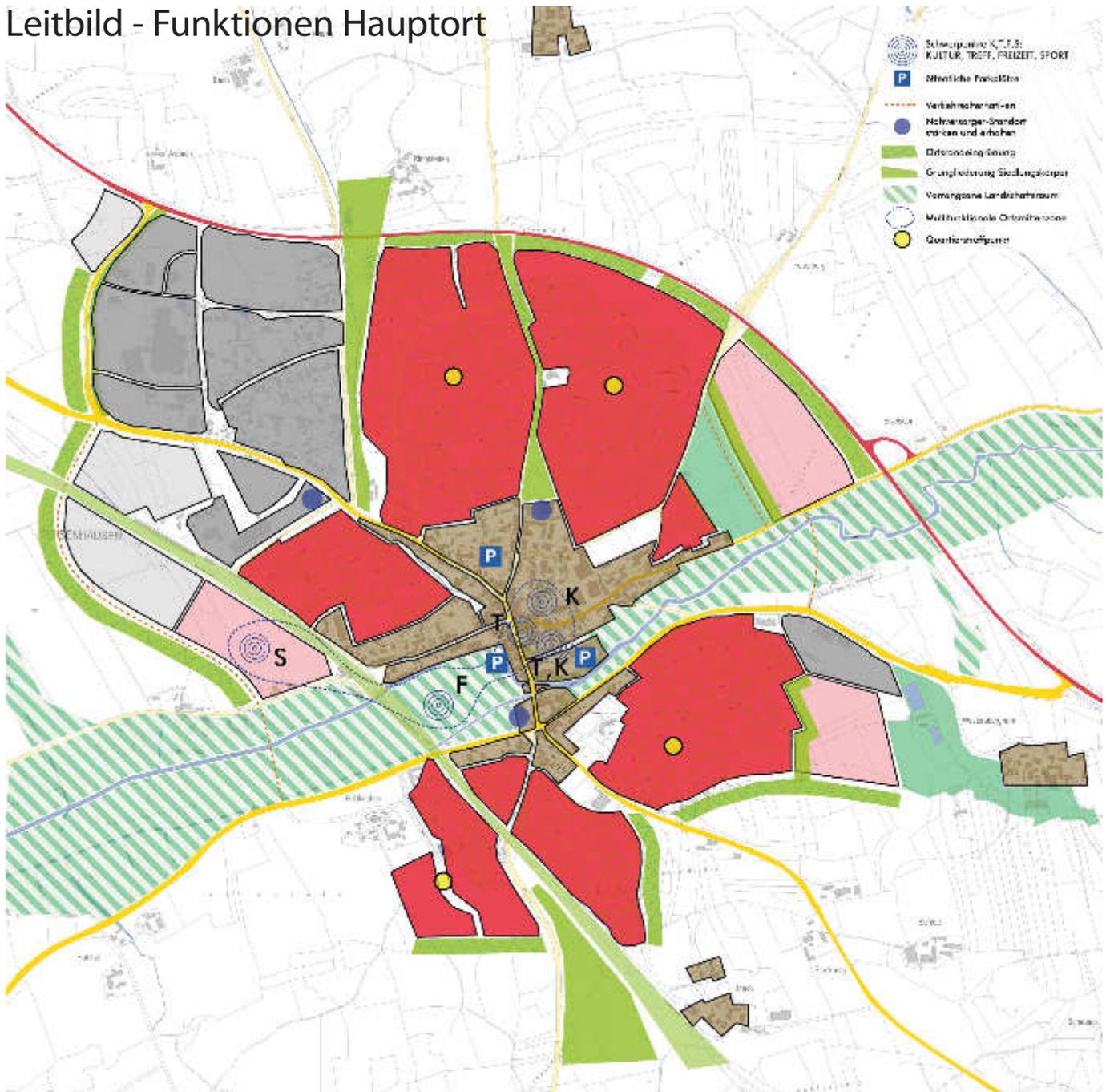
Mit den Bürger/innen kommunizieren

Basis für eine erfolgreiche Bürgerbeteiligung sind Transparenz und Kommunikation. Transparenz im Sinne der Verfügbarkeit vollständiger Informationen zu Planungsvorhaben, Entwicklungen und Angeboten steigert das Vertrauen der Bürgerinnen und Bürger in das kommunale Handeln. Diese **Transparenz** stellt der Markt Geisenhausen durch **regelmäßige Information** seiner Bürgerinnen und Bürger zu Planungen, konkreten Vorhaben und laufenden Projekten der Ortsentwicklung her.

Kommunikation im Sinne eines organisierten Dialogs ermöglicht den beteiligten Akteuren einen offenen Meinungs-austausch und steigert damit die Akzeptanz kommunaler Planungen auf Seiten der Bürgerinnen und Bürger. Der Markt Geisenhausen organisiert solch einen **offenen und regelmäßigen Dialog** mit seinen Bürgerinnen und Bürgern.



Leitbild - Funktionen Hauptort



Leitbild für die funktionale Entwicklung des Hauptortes

Stadtmitte

Alle wesentlichen zentralen Funktionen finden ihren Platz im Bereich der multifunktionalen Ortsmittezone. Die Funktionen Kultur, Treffpunkt, Freizeit und Sport sollen ergänzt, Handel, Gastronomie und Aufenthalt gestärkt und gesichert werden.

Wohnen

Künftige Siedlungsentwicklungen erfolgen in räumlicher Nähe zum Ortskern, maßvoll verdichtet, flächen- und kostensparend.

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.

Quartierstreffe

Eine funktionale Aufwertung durch Treffpunkte und

öffentliche Grünflächen auch in bestehenden Quartieren kann durch Aktivitäten der Gemeinde bei verfügbaren Grundstücken erreicht werden.

Gewerbe

Weitere gewerbliche Entwicklungen 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 ex-

ponierten Lage der Flächen an der Ortszufahrt ist eine verträgliche Gestaltung hier wichtiges Ziel der Bauleitplanung.

Einzelhandel

Die aktuelle Situation im Bereich Lebensmittelversorgung gilt es zu sichern. Ausreichend Stellplätze im Ortskern helfen, den Einzelhandel auch im Ortskern zu erhalten und zu stärken.

Freizeit

Die Wiesenflächen im Bereich der Kleinen Vils

sollen eine Aufenthalts- und Naherholungsfunktion für den Markt erhalten. Die qualitätvolle landschaftliche Entwicklung der Vilsauen unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes schafft Besuchsanlässe für Bürger und Gäste und verbindet die Sportanlagen im Westen mit den Angeboten im Ortskern.

Gliederung

Die noch im Flächennutzungsplan zu Papier gebrachte Gliederung neuer Siedlungsentwicklungen in überschaubare Nachbarschaften soll in zukünftige Planungen einbezogen

werden. Gliedernde Grünstrukturen verbessern die Wohn- und Lebensqualität und tragen mit der Verdunstungs- und Reinigungsleistung der Pflanzen zur Verbesserung des Mikroklimas im Umfeld bei.

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

Sportflächen

Um die Nutzer der Sportanlagen für die Aktivierung der Ortsmitte mit einzubeziehen, wird der Ausbau der Sportanlagen westlich der Bahnlinie im Anschluss an die Freizeitflächen der Vilsauen vorgeschlagen. Eine schrittweise Verlage-

rung einzelner Nutzungen nördlich der Rampoldsdorfer Straße kann ebenso wie die Trennung unterschiedlicher Sportangebote helfen, den Flächenbedarf zu entzerren, gleichzeitig können die Naherholungsflächen in den Vilswiesen für Sportangebote (Walking, Trimm-Dich, Bewegungsparcours ...) mit genutzt werden.

Leitbild für die funktionale Entwicklung des Ortskernes

Multifunktionale Ortsmitte

Alle wesentlichen zentralen Funktionen finden ihren Platz im Bereich der multifunktionalen Ortsmitte. Die Funktionen Kultur, Treffpunkt, Freizeit und Sport sollen ergänzt, Handel, Gastronomie und Aufenthalt gestärkt und gesichert werden.

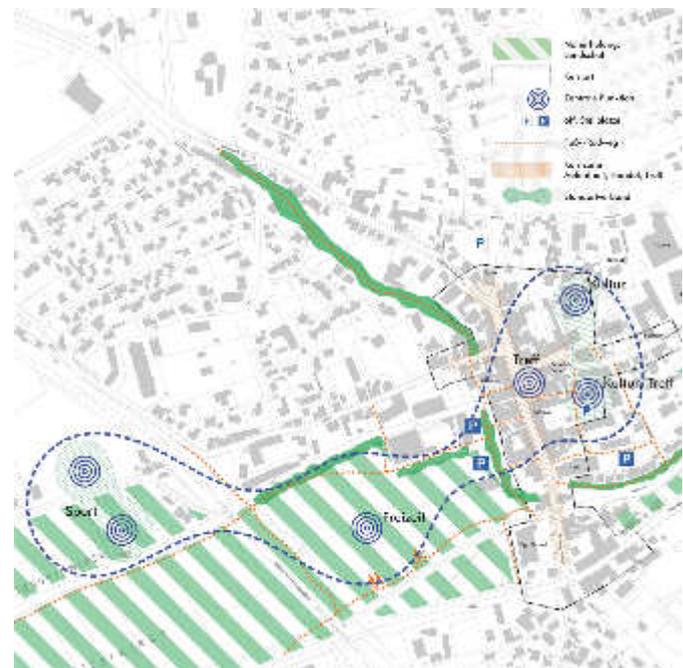
Treff, Kultur, Freizeit, Sport

Während der hoch frequentierte, aber auch verkehrsbelastete Bereich um Marktplatz und Hauptstraße den Schwerpunkt der Handels- und Treffpunktfunktionen aufnimmt, gibt es in dem östlich davon vorgesehenen Kulturquartier als Standortverbund aus Alter Schule, Mehrzweckhalle, Kirche und Schmidt's Laden die Möglichkeit ruhigere Angebote vorzuhalten. Hier gibt es auch die Chance für ruhigere Veranstaltungen im Außenbereich, die im Augen-

blick am Marktplatz nicht möglich wären: Freiluftkino, ein Kammerkonzert unter freiem Himmel, Theater. Westlich des Bahndammes werden die Sportanlagen als Teil der Ortsmittezone weiterentwickelt.

Stellplätze

Sowohl die kulturellen Nutzungen als auch Handel und Treff bringen Stellplatzanforderungen mit sich, die durch ergänzende Stellplätze westlich der Kleinen Vils und deren neu geordnete Anbindung an Bahnhofstraße und Hauptstraße gelöst werden können. Mit den projektierten zusätzlichen Stellplätzen werden damit etwa 240 Stellplätze (Seisenberger, Brauereigenossenschaftssaal, Alte Schule, Vilswiesen) im direkten Umfeld des Ortskernes erreicht. Zusätzlich können evtl. Stellplätze auf dem Grundstück der Mehrzweckhalle in einer offenen TG entstehen. Straßenbegleitende Stell-



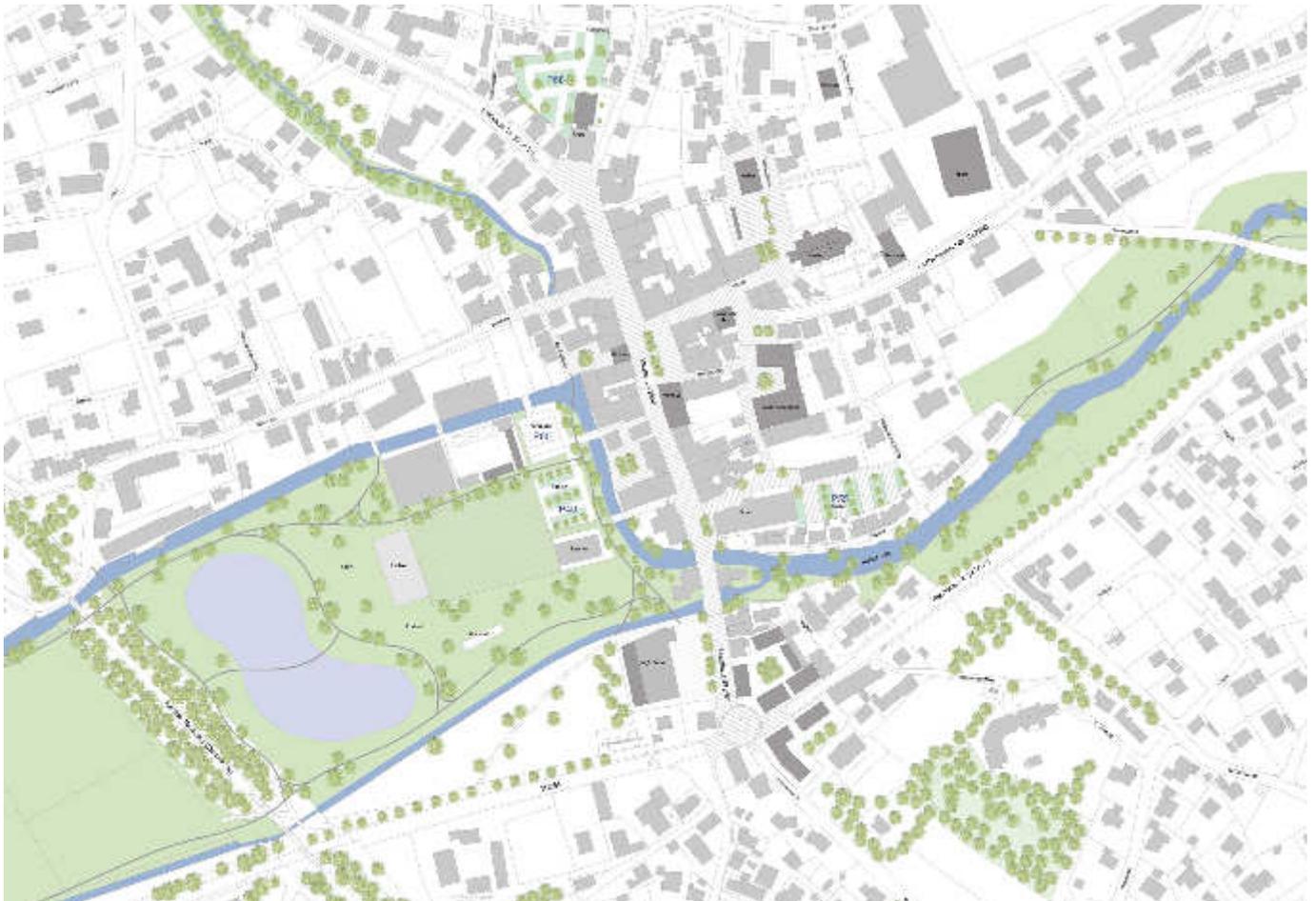
plätze sollen während der Geschäftszeiten vorwiegend als Kurzzeitparkplätze für den Einzelhandel zur Verfügung stehen.

Verbindungsglied

Die zur Freizeit- und Naherholungsfläche aufgewerteten Vilswiesen schaffen

Besuchsanlässe und verbinden die Sportanlagen westlich des Bahndammes auf attraktive Weise mit dem Ortskern, sodass auch hier Kopplungseffekte beim Besuch der Sportanlagen oder der Freizeitangebote in den Vilswiesen erreicht werden können.

Rahmenplan - Ortskern



Rahmenplan für die städtebauliche Entwicklung des Ortskernes

Multifunktionale Mitte

Der Ortskern und die angrenzenden Vilsauen werden als multifunktionale Ortsmitte mit differenzierten zentralen Funktionen entwickelt.

Bildung & Kultur

Zwischen Alter Schule und dem im Bereich der Metzgergasse vorgesehenen Multifunktionsgebäude soll ein Standortverbund entwickelt werden, der zusammen mit den Angeboten von Bücherei, Pfarrsaal und auch privaten Angeboten wie Schmidt's Laden im ruhigeren östlichen Bereich des Ortskernes liegt.

Treffpunktfunktion

Der eigentliche Marktplatz übernimmt mit dem zugehörigen Straßenzug und den dort angesiedelten Angeboten aus Handel, Gastronomie und Dienst-

leistung die Funktion einer aktiven Mitte.

Entlastende Stellplätze im direkten Umfeld unterstützen diese Funktion ebenso wie ein barrierefreier Ausbau der Platzflächen.

Wohnen

Angebote zentrumsnahen Wohnens neben dem klassischen Einfamilienhauswohnen können von der guten Versorgungsfunktion im Zentrum ebenso profitieren wie von der attraktiven Lage nahe des Freizeit und Naherholungsquartiers in den Vilsauen. Die vorausschauende Ordnung von Grundstücken mit brach fallenden Funktionen erlaubt dabei parzellenübergreifend die Qualität des jeweiligen Standortes zu stärken.

Freizeit

Das Freizeit- und Naherho-

lungsangebot im Bereich der Kleinen Vils dient als Treffpunkt für Bürger und Gäste im Freien und profitiert von der Attraktivität der renaturierten Kleinen Vils. Zugang zum Wasser, Spielangebote, Spazierwege und Aufenthaltsbereich für unterschiedliche Nutzergruppen schaffen eine großzügige Verbindung zwischen dem Ortskern und den weiter im Westen liegenden Sportanlagen. Anbindung und Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes Richtung Kumhausen, Altfraunhofen und Diemannskirchen bringen Gäste auch ins Ortszentrum und schaffen Aufmerksamkeit für die neu geschaffene Attraktion.

Nahversorgung

Flächen- und Verkehrsbedürfnisse moderner Lebensmittelmärkte sind mit der kleinteiligen Struktur der

mittelalterlichen Innenstadt schwer vereinbar. Der aktuell am südlichen Ortskern gelegene Markt übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion und soll gestärkt werden.

Eine Flächenerweiterung ist nur in enger Abstimmung mit dem Hochwasserschutz möglich, wäre jedoch in Hinblick auf den Erhalt der Marktnutzung an dieser Stelle wünschenswert.

Sport

Die Weiterentwicklung der Sportanlagen soll im Zusammenhang mit der Aufwertung der Ortsmitte und des Freizeitangebotes zur Belebung des Ortszentrums beitragen.



Standortzusammenhang Kultur-Treff-Freizeit-Sport; Standorte Einzelhandel

Grundidee des räumlichen Entwicklungskonzeptes ist die Herstellung eines Zusammenhanges zwischen den Angeboten in den Bereichen Kultur, Treffpunkte, Freizeitaktivitäten und Sport im Bereich der Ortsmitte. Fußläufig gut vernetzt profitieren die verschiedenen Nutzungen voneinander und stellen jeweils für sich einen eigenen Besuchsanlass der Ortsmitte dar. Ein flankierendes Stellplatzangebot im Bereich Festwiese und Kleine Vils sowie an den

Kulturstandorten ergänzt die im Bereich Brauereigenossenschaftssaal und Seisenbergerhaus bereits bestehenden ortskernnahen Parkplätze. Die aktuell positive Zuordnung der Nahversorger zu den Wohngebietschwerpunkten in relativer Ortskernnähe soll erhalten und durch die Aufwertung der Wegeverbindungen zum Ortskern gestärkt werden.



Schwerpunkt Ortsmitte - Umsetzung

Die wesentlichen Identität stiftenden Werte Geisenhausens liegen im Bereich der historischen Mitte des Ortes.

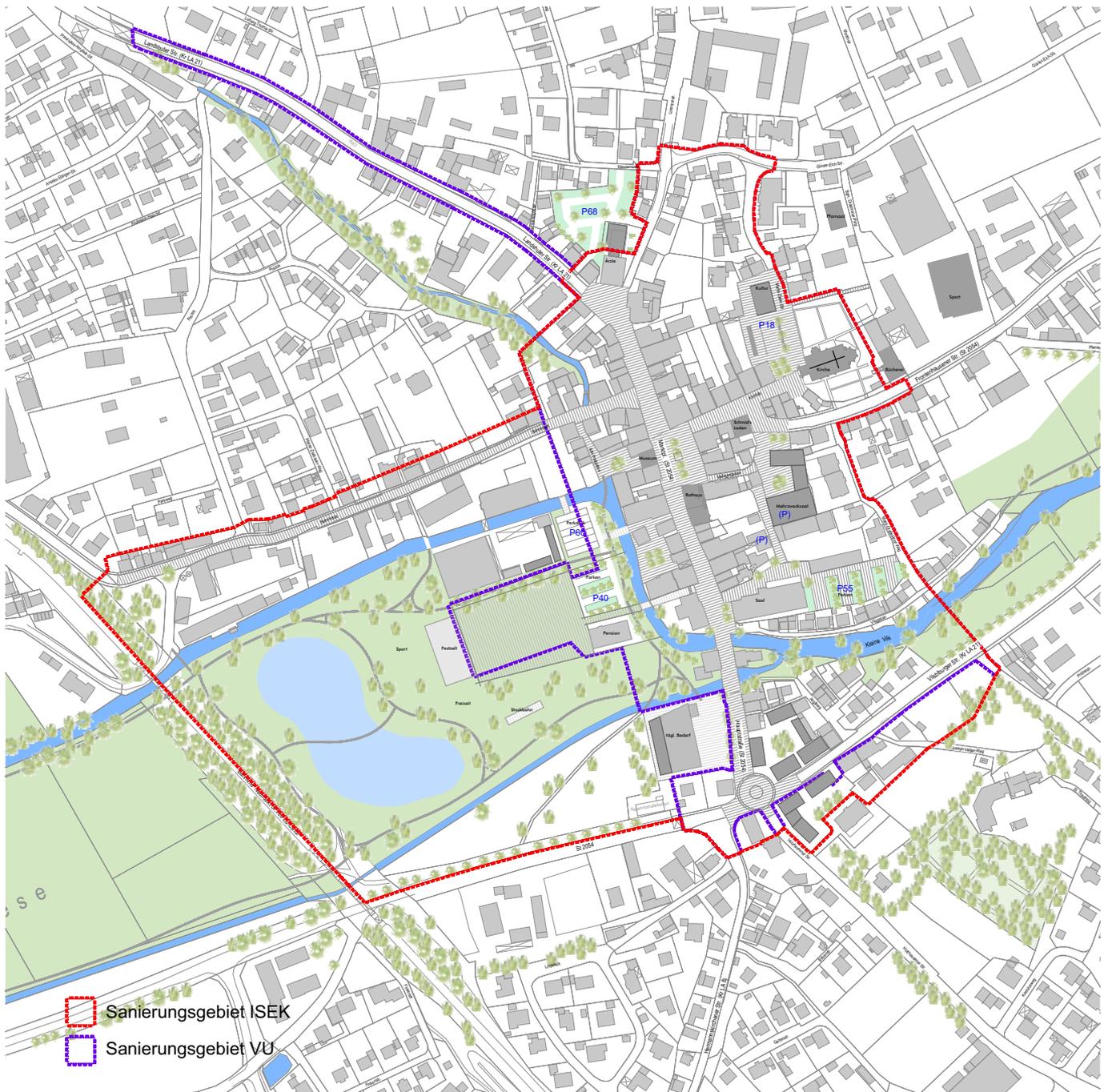
Zusammen mit dem naturräumlichen Potential der unmittelbaren Nähe der Kleinen Vils ergibt sich die Chance, eine qualitätvolle Verbindung der zentralen Funktionen des täglichen Lebens um die räumliche Mitte zu entwickeln.

Die langfristig zu klärenden Möglichkeiten zur Entlastung der Hauptstraße vom Durchgangsverkehr der überörtlichen Verbindungsstraßen sind dabei für die Entwicklung der Bereiche Naherholung, Sport und Kultur kein Hindernis, in diesen Bereichen kann abhängig vom Zugriff auf die erforderlichen Grundstücke unmittelbar mit der

Umsetzung des Konzeptes begonnen werden.

Dabei sind teilweise Baumaßnahmen durch die Gemeinde, teils die Einbindung von Bürgern und Geschäftstätigen als Maßnahmen vorgesehen, wo der Markt nur die Rahmenbedingungen schafft und Möglichkeiten zur Entwicklung aufzeigen kann.

Die unvermeidliche Verknüpfung landschaftsplanerischer Maßnahmen mit dem Hochwasserschutz erfordert hier die enge Abstimmung mit Wasserwirtschaftsamt und Naturschutz. Die Begleitung durch ein qualifiziertes Landschaftsplanungsbüro ist unbedingte Voraussetzung für das Gelingen.



Anpassung des Sanierungsgebietes

Der Umgriff des in Folge der vorbereitenden Untersuchung gültig festgesetzten Sanierungsgebietes deckt sich im wesentlichen mit dem Bereich, in dem die städtebaulichen Projekte aus dem ISEK angesiedelt sind.

Eine wichtige Erweiterung stellt die Einbeziehung des Talraums der Kleinen Vils zwischen Kleiner Vils im Norden und Neuem Graben im Süden dar, um die Entwicklung zum Freizeit- und Erholungsbereich in diesem Areal voranbringen zu

können.

Die im nördlichen Verlauf der Landshuter Straße vorgesehenen Maßnahmen sind bereits abgeschlossen, sodass dieser Bereich aus dem Sanierungsgebiet genommen werden könnte. Im Bereich der südlichen Zufahrt zum Ortskern wird vorgeschlagen, die südlich der Vilsbiburger Straße liegenden Grundstücke in den Umgriff des Sanierungsgebietes mit einzubeziehen, um auch hier steuernd einwirken und eine positive Entwicklung der Minder-

nutzungen unterstützen zu können, analog dazu sollen die nördlich der Bahnhofstraße liegenden Grundstücke in der Tiefe einer Gebäudenutzung mit einbezogen werden.

Handlungsprogramm - Bauliche Projekte



Ortskernbereich

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

Aufgrund der im Zuge der von 1992 bis 2010 umgesetzten Maßnahmen im Bereich des Straßenraumes sind hier Schwerpunkte der Maßnahmen in den noch unbearbeiteten Bereichen Marktplatz und Kirchstraße mit Umfeld Alte Schule zu sehen. In einigen der vor mittlerweile über zwanzig Jahren sanierten Bereichen sind Überarbeitungen oder Ergänzungen oder ein funktionaler Lückenschluss der Wegeverbindungen erforderlich.

An einigen Stellen im Umgriff des Sanierungsgebietes ist keine direkte Umsetzung von Maßnahmen durch die Marktgemeinde möglich oder erforderlich, sondern vielmehr ein vorausschauendes Ordnen der zukünftigen baulichen Entwicklung.

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.

01 Sanierung Alte Schule

Die Sanierung des Alten Schulgebäudes zum ersten Standort des Bildungs- und Kulturquartiers stellt einen unmittelbar umsetzbaren ersten Schritt auf dem Weg zum aktiven Ortszentrum dar.

Die Entlastung des Gebäudes von der in früheren Planungen vorgesehenen Funktion eines Veranstaltungssaales erlaubt die wirtschaftliche Nutzung der bestehenden Gebäudestruktur für Seminare, Mutter-Kind-Raum, Bücherei und gegebenenfalls auch

geteilt genutzte Vereinsräume.

Der Verzicht auf den Ausbau des Dachgeschosses vereinfacht die Erschließung ebenso wie Brandschutz- und Fluchtwegsfragen. Mit dem Erhalt des Gebäudes, in dem zahlreiche Geisenhausener noch die Schule besucht haben, sichert der Markt zudem einen wertvollen Teil der Geschichte und Geschichten des Ortes.

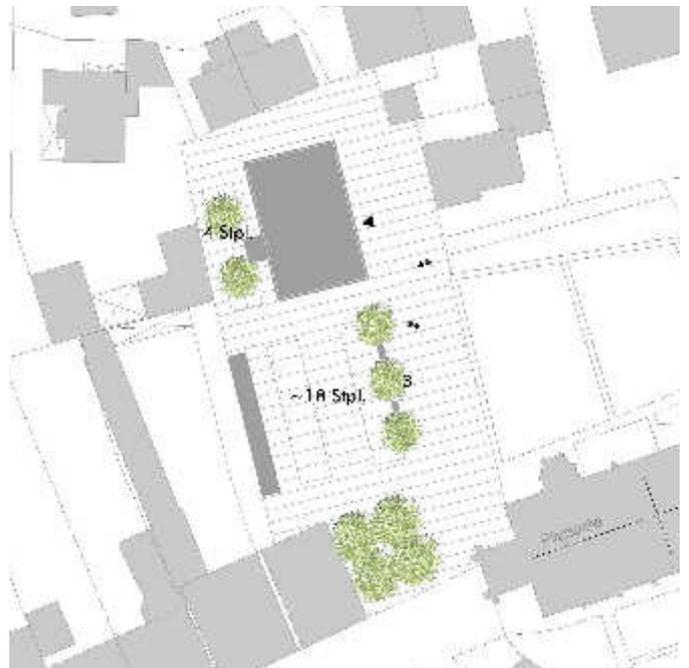


02 Kirchplatz, Umfeld Alte Schule

Die Neugestaltung des Umfeldes der Alten Schule dient der Sicherstellung der Stellplätze für den täglichen Betrieb, aber auch der Gestaltung einer im Zusammenhang mit den Kultur- & Bildungsfunktionen im Gebäude der Alten Schule nutzbaren, qualitativ gestalteten Aufenthaltsfläche im Freien.

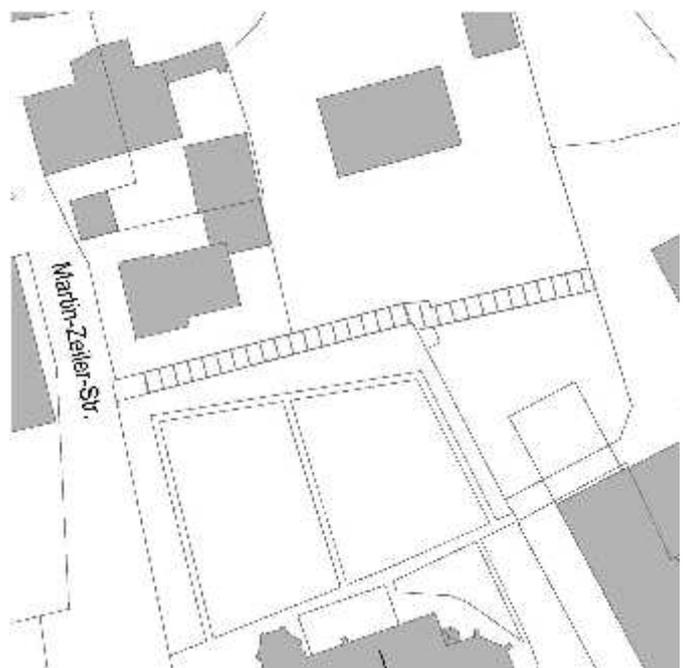
Etwas abseits des Aktivzentrums am Marktplatz bieten sich hier zusätzliche Möglichkeiten für den Kulturbetrieb: ein Kammerkonzert im Freien, Lesungen oder

Freiluftkino sind ebenso denkbar wie die Nutzung im Verbund mit Kirche und Friedhof.



03 Fußweg Alte Schule - Schulzentrum

Neugestaltung der Wegeverbindung zwischen Schulzentrum und der sanierten Alten Schule als fußläufige Wegeverbindung für Schüler und Nutzer des künftigen ‚Kulturquartiers‘. Die Stellplätze von Schulzentrum und Alter Schule können wechselseitig genutzt werden, eine gut gestaltete Wegeverbindung verbessert die Akzeptanz des Weges am Friedhof. Auch die barrierefreie Nutzbarkeit stellt ein wichtiges Ziel dar.

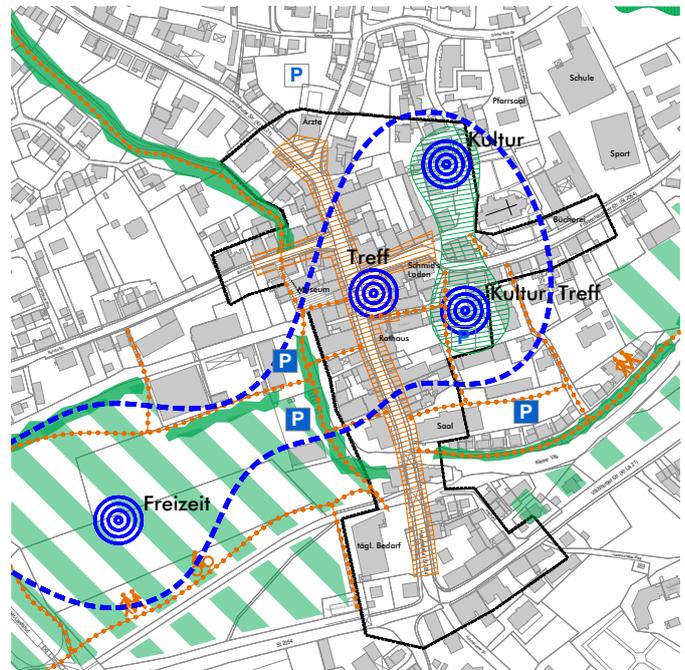


04 Mehrzweckhalle Metzgergasse

Abbruch der bestehenden Gebäude auf dem hinter dem Rathaus gelegenen Areal für die Errichtung einer Mehrzweckhalle für Kultur- und Sportveranstaltungen mit größerem Raumbedarf.

Ein ausreichend dimensioniertes Foyer, die erforderlichen Nebenräume und ein Beihaus mit Flächen für Offenen Treff und Jugendzentrum sind als Nutzungen vorgesehen. Durch die besondere topografische Situation mit einem Gefälle von etwa einem Geschoss

zwischen Frontenhausener Straße und dem südlichen Grundstücksbereich ist auch die Herstellung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze für die Hallennutzung, Marktplatz und das künftige Kulturquartier denkbar.



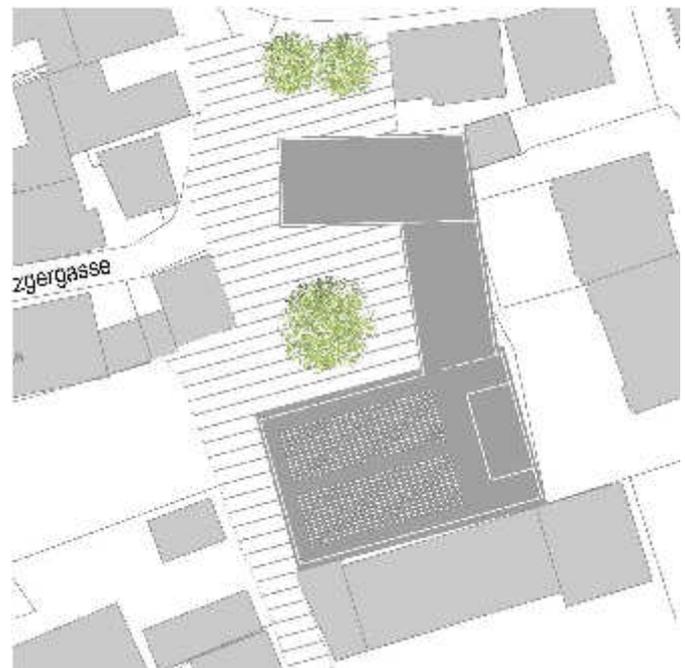
05 Außenanlagen Mehrzweckhalle

Gestaltung des Außenbereiches von Mehrzweckhalle und Beihaus als öffentlicher Raum und zur Nutzung im Zusammenhang mit Veranstaltungen im Gebäude.

Aufwertung der Wegeverbindung zwischen Metzgergasse, dem Fußweg vom Brauereigeschossenschaftssaal und der Frontenhausener Straße.

Wegen der besonderen Höhenverhältnisse stellt die Herstellung einer barrierefreien Wegeverbindung und eines rollstuhlgerechten Zuganges zu den beiden

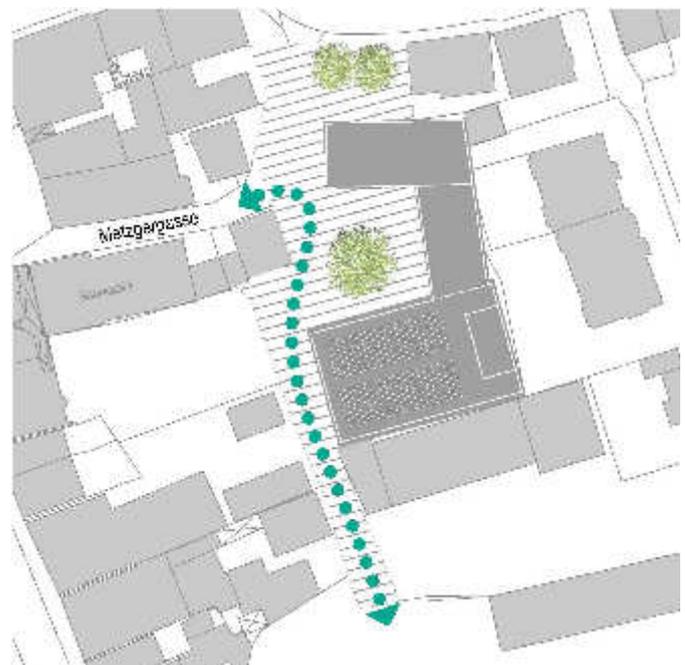
Gebäudeteilen eine zusätzliche Herausforderung dar.



06 Wegeverbindung Metzgergasse - Brauereigenossenschaftssaal

Neugestaltung der Wegeverbindung zwischen Mehrzweckhalle und Brauereigenossenschaftssaal mit den dort angelegten Stellplätzen.

Aufwertung des öffentlichen Raumes für Fußgänger und Radfahrer sowie Herstellung einer überfahrbaren Wegeverbindung zur Frontenhausener Straße für Veranstaltungen, für die gelegentlich die Durchfahrt durch den Marktplatz gesperrt werden soll.



07 Neugestaltung Parkplatz Festwiese

Aufwertung der zwischen Marktplatz und Festwiese gelegenen Fläche unter Beibehaltung der Stellplatzfunktion. Neuordnung der Parkflächen, Abbruch der Fertigaragengebäude und Umplatzierung der Wertstoffsammelstelle, Installation einer Wegebeleuchtung und Freilegung eines ersten Bereiches der Uferzone Kleine Vils mit Fuß- und Radweg.

Als ‚Parken unter Bäumen‘ bietet der Platz Schatten an heißen Tagen und stellt gleichzeitig einen räumli-

chen Übergang zwischen dem dicht bebauten historischen Marktplatz und dem künftigen Freizeitareal in den Vilswiesen her.

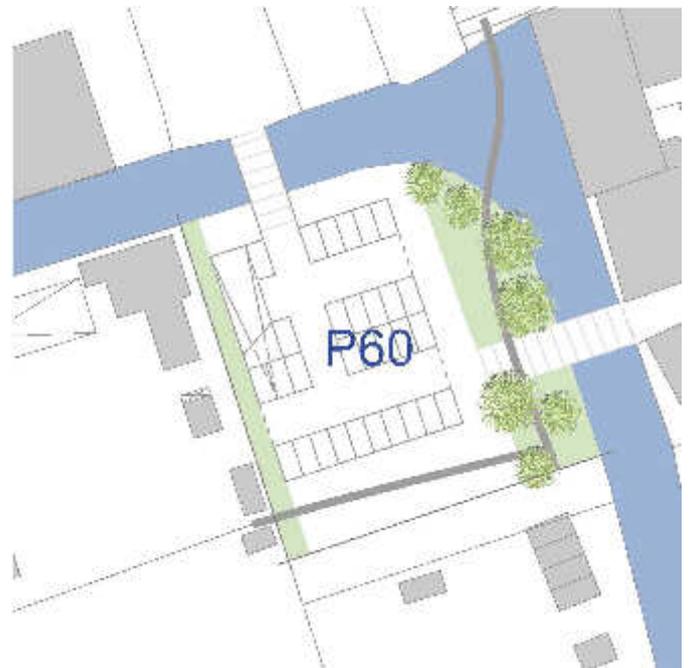


08 Parkdeck Kleine Vils

Abbruch der bestehenden Lagerhalle und Neubau eines zweigeschossigen Parkdecks auf dem an die großmaßstäblichen gewerblichen Nutzungen angrenzenden Areal im Bogen der Kleinen Vils. Nächster Abschnitt der Uferfreilegung und Aufwertung der Kleinen Vils mit Fuß- und Radwegverbindung.

Prüfung einer Zufahrtsmöglichkeit über die nördlich gelegenen gewerblichen Stellplätze unter Neuordnung der Zufahrtssituation für die Parkflächen in die-

sem Bereich um die Zu- und Ausfahrt auf die Hauptstraße zu entschärfen. Ziel ist die Schaffung von Entlastungsstellplätzen für längere Aufenthaltsdauer, sodass im Ortskern der Schwerpunkt auf Kurzparkangebote für schnelle Besorgungen gelegt werden kann.



09 Festplatz

Aufwertung der als Festplatz genutzten Fläche für Zeiten außerhalb von Festveranstaltungen. Herstellung einer Grünzone zwischen den großmaßstäblichen Gewerbegebäuden auf dem nördlich anschließenden Areal und dem öffentlichen Bereich Festwiese und Anlegen einer beleuchteten Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer. Teilbefestigung der Fläche für temporäre Nutzungen wie Skaterpark, Eislauffläche etc.



10 Freizeitareal Vilswiesen

Überplanung und Neugestaltung der Wiesenfläche zwischen Bahndamm und Marktplatz als Freizeit- und Naherholungsareal mit differenzierten Freizeitangeboten unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes. Zugang zum Wasser, ökologische Aufwertung der Vilswiesen und Sitz-, Spiel- und Aufenthaltsangebote für unterschiedliche Nutzer- und Altersgruppen. Aufwertung der Wegeverbindungen zwischen Sportareal im Westen und Marktplatz im Osten

mit dem Ziel einer aktiven Ortsmitte. Gesamtbetrachtung und lokale Verbesserung der Hochwassersituation durch die Schaffung von Retentionsraum.



11 Marktplatz

Neugestaltung des historischen Marktplatzes als Zentrum der Aktivitätszone der Hauptstraße vom Seisenberger Haus im Norden bis zum ehem. Jungbräu-Areal im Süden.

Neugestaltung des historischen Marktplatzes als Zentrum der Aktivitätszone der Hauptstraße vom Seisenberger Haus im Norden bis zum ehem. Jungbräu-Areal im Süden.

Aufwertung der Platzfläche als Treffpunkt für multifunktionale Nutzungen und Veranstaltungen.

Märkte und Feste sollen ebenso möglich gemacht werden wie des spontane und informelle Treffen auf einem Platz mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Möglichkeiten zur Reduzie-

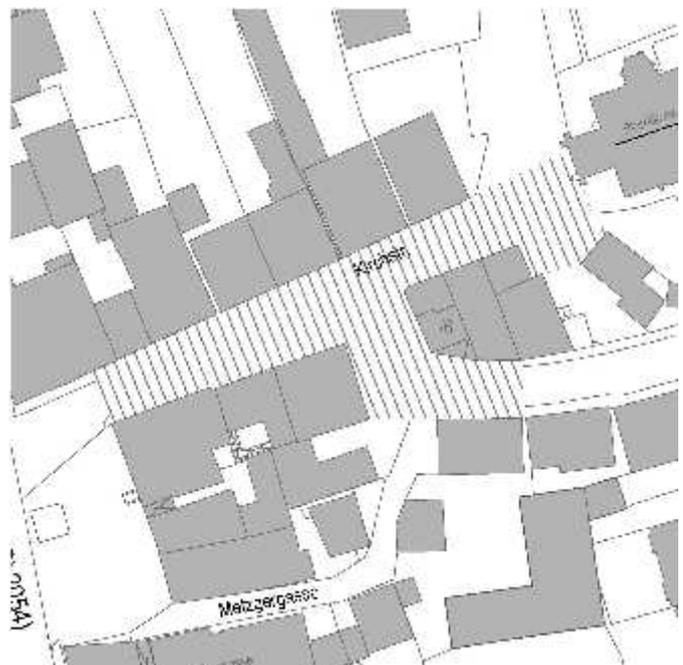


12 Neugestaltung Kirchstraße

Aufwertung der Kirchstraße als Verbindung zwischen Marktplatz und Kirchplatz. Die Kirchstraße spielt als fußläufige Verbindung zwischen dem geplanten Kulturquartier und der Aktiv- und Handelszone um Marktplatz und Hauptstraße eine wichtige Rolle.

eigener Aufenthaltsqualität zu begreifen setzt eine signifikante Reduzierung der Verkehrsbelastung voraus. Wird das erreicht, bietet sich hier die Chance, eine auch für Fußgänger und Radfahrer attraktive Zone zwischen Kirchplatz und Marktplatz zu entwickeln.

Auch hier spielt die Perspektive einer alternativen Verkehrslösung eine entscheidende Rolle für die Zieldefinition der Sanierungsmaßnahme. Die Kirchstraße als Verlängerung der Platzbereiche mit



13 Garten am Wasser

Rahmenplan zur beispielhaften Entwicklung einer gastronomisch genutzten Freifläche im Bereich zwischen Marktplatz und Vilswiesen.

Ziel ist das Aufzeigen der Entwicklungsmöglichkeiten des Areals unter Einbeziehung der aktuell defizitär genutzten oder baufälligen Nebengebäude.

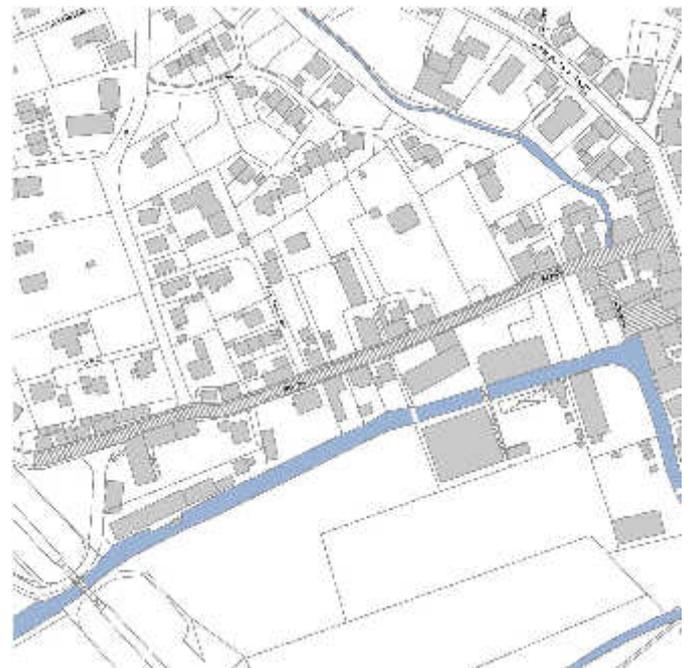
Der Markt kann mit einer derartigen informellen Planung Anregungen für die Grundstückseigner entwickeln und die Inwertsetzung der städtebaulich wichtigen

Flächen befördern und anschließend nach Abstimmung mit den Eigentümern gegebenenfalls die erforderlichen baurechtlichen Voraussetzungen über eine formale Bauleitplanung schaffen.



14 Neugestaltung Bahnhofstraße

Neugestaltung der Bahnhofstraße zwischen Bahndamm und Marktplatz. Barrierefreier Ausbau der Fußwege. Ordnung des ruhenden Verkehrs, Querungsmöglichkeiten und Pflanzung von Bäumen im Straßenraum zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich der wichtigen Wegeverbindung von Bahnhof und Seniorenzentrum zum Ortskern.



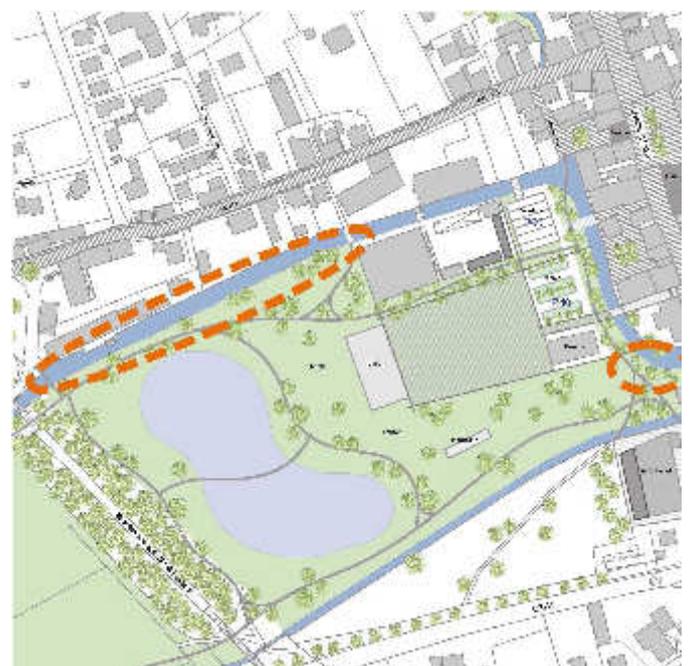
15 Aufwertung Uferzone Kleine Vils

Sanierung des Uferverbau bzw. Neugestaltung der Uferzone als zugänglicher Wasserlauf in den Bereichen auch außerhalb der definierten Einzelprojekte von Parkdeck und Parkplatz Festwiese.

Aufwertung des Laufes der Kleinen Vils zum Erlebnisraum Wasser für Kinder und Familien. Aufklärung und Information über die Bedeutung des Lebensraumes am Wasser für Flora und Fauna, aber auch für die Siedlungsgeschichte des Ortes.

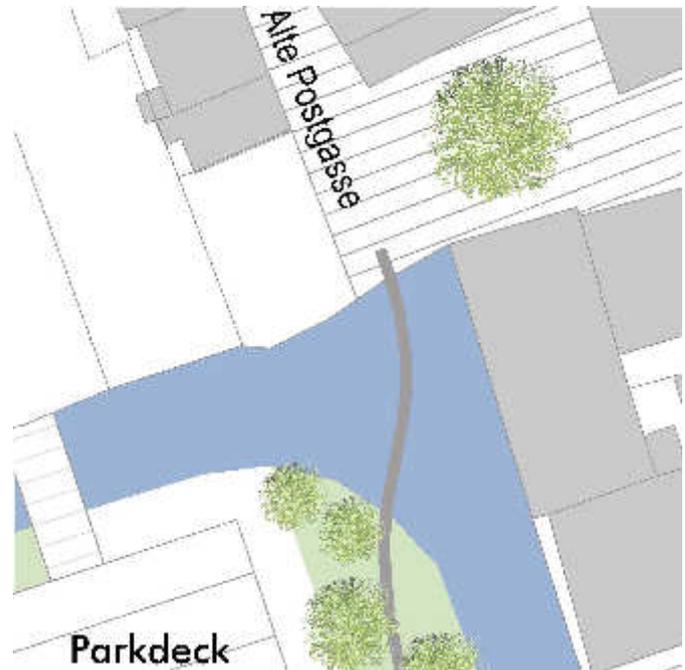
Wasserspielmöglichkeiten,

Wasserräder, Wassertreppen etc. als Aktivelemente im Wasserlauf integriert.



16 Fuß- und Radwegbrücke Alte Postgasse

Lückenschluss der projektierten Wegeverbindung parallel der Landshuter Straße entlang des Fimbaches über die Kleine Vils hinweg zum Areal Parkdeck und Parkplatz Festwiese durch eine leichte Brückenkonstruktion für Fußgänger und Radfahrer.



17 Mobile Freizeitangebote

Differenzierte mobile Freizeitangebote für den Bereich der Vilswiesen. Im Überschwemmungsgebiet sind ergänzende bauliche Anlagen nur sehr eingeschränkt möglich. Es können jedoch mobile Freizeitangebote wie ein mobiler Skaterpark, Spiel- und Sportgeräte oder Aufenthalts- und Ruheflächen platziert werden, die im Fall eines Hochwassers rechtzeitig entfernt werden können. Die erforderliche Infrastruktur, Lagerflächen und Transportgeräte sind zu

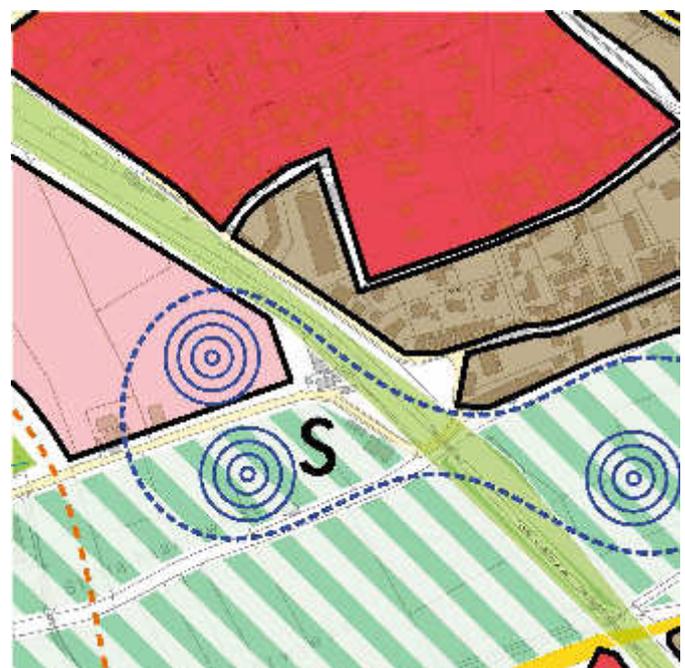
überlegen. Auch Spiel- und Bewegungsgeräte, die auf eine Hochwassersituation keinen Einfluss nehmen, können in Abstimmung mit Landschaftsplanung und Hochwasserschutzkonzept vorgesehen werden.



18 Erweiterung Sportanlagen

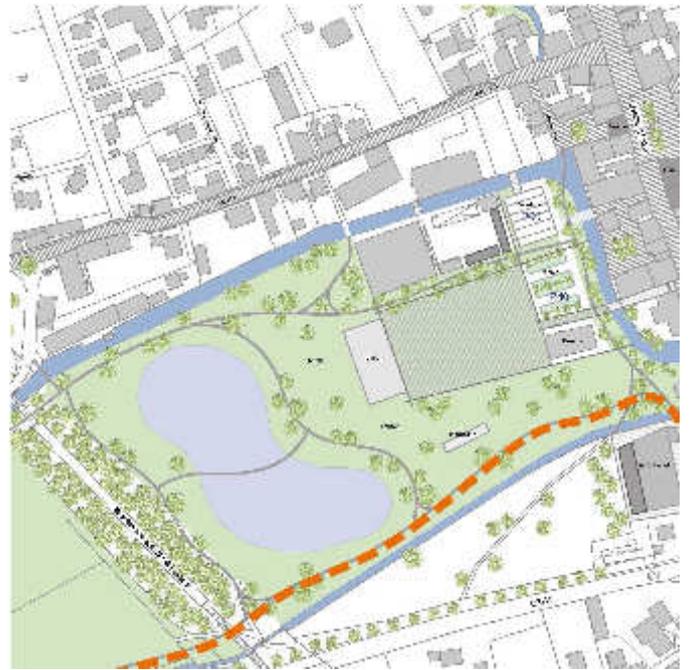
Ergänzung und Neuordnung der Sportanlagen westlich des Bahndammes zur Schaffung eines Standortverbundes aus Sport-, Freizeit-, Handels- und Kulturfunktionen im Bereich der Ortsmitte. Die Platzierung der Sportanlagen in der Ortskernnähe und angrenzend an das Freizeitareal in den Vilswiesen erlaubt einerseits die Ausdehnung von Sportaktivitäten in das Freizeitareal (Walking, Trimm-Dich etc.) und schafft andererseits wiederum Besuchsansätze

für den Ortskern auf dem Weg zu oder von den Sportanlagen. Eine gute Anbindung an Fuß- und Radwegverbindung ist dabei ebenso wichtig wie ausreichende Stellplätze für auswärtige Besucher der Sportanlagen. Der Bahndamm stellt für die östlich liegenden Nutzungen einen bestehenden Lärmschutz dar, Organisation und Platzierung der Sportanlagen können ebenfalls einen Beitrag leisten.



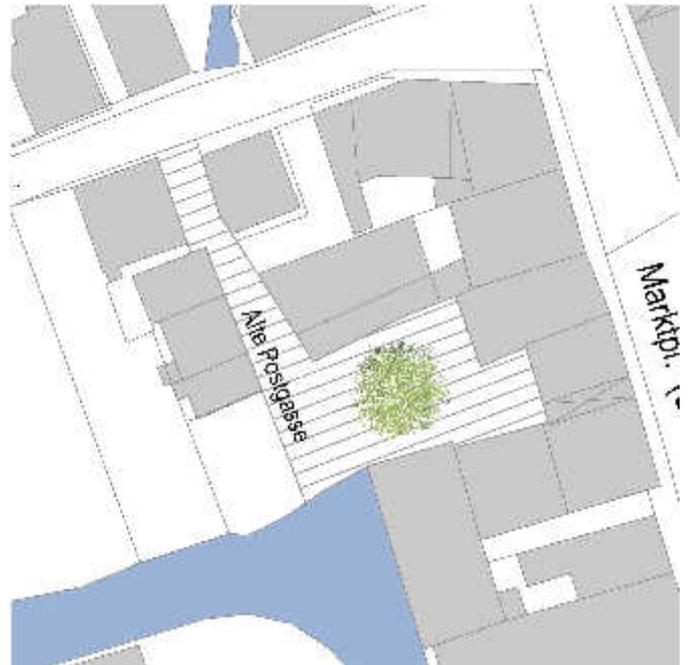
19 Fuß- und Radwegeverbindungen Vilsau

Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen Richtung Altfraunhofen und Gerzen entlang der Kleinen Vils und Einbindung des Isar-Vils-Radweges von Landshut nach Vilsbiburg. Hinweise auf Übernachtungs- und Gastronomieangebote und Informationen über den Radweg ergänzen das Angebot und stellen einen Bezug zum Ortskern her.



20 Aufwertung Alte Postgasse

Neugestaltung der Alten Postgasse als Teil des Fuß- und Radweges entlang des Fimbaches. Aufwertung der durch den Abbruch eines Nebengebäudes entstandenen Platzfläche zum öffentlichen Innenhof mit der Möglichkeit der Nutzung durch die anliegenden Gastronomieangebote.



21 Fußwegverbindung Fimbach

Sicherung und zugänglich machen des Uferbereiches des Fimbaches als fußläufige Erschließung parallel der Landshuter Straße abseits des Fahrzeugverkehrs. Herstellung eines attraktiven Spazierweges entlang des Bachlaufes unter Einbeziehung der Uferzone.

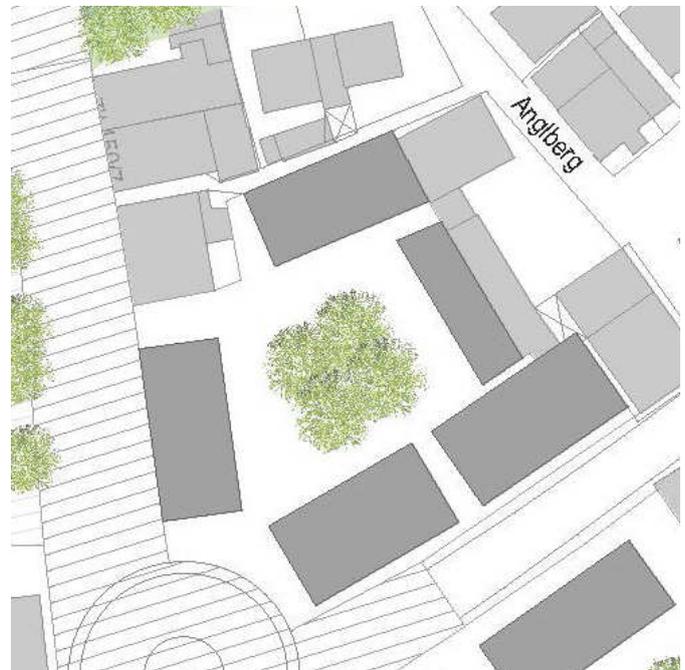


22 Rahmenplan südlicher Ortskernbereich

Erstellung einer städtebaulichen Rahmenplanung zur Untersuchung der Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücksbereiches am südlichen Ortskern.

Die Lage an der hoch frequentierten Vilsbiburger Straße und der Hauptstraße stellt eine besondere Rahmenbedingung für die städtebauliche Entwicklung auf dem Grundstück dar. Aufgrund der exponierten Situation und der daraus erwachsenden Bedeutung des Grundstückes für die Ortsentwicklung wäre eine

geordnete kooperative Entwicklung des Grundstückes in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern angezeigt.

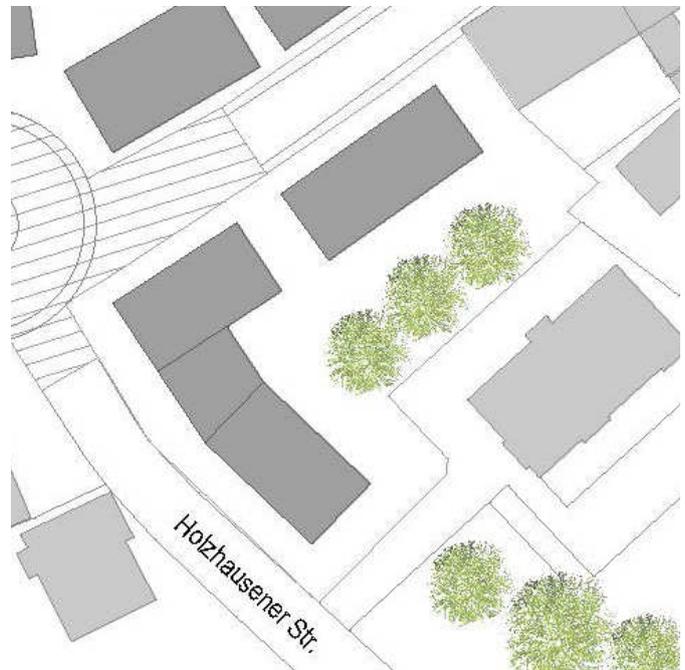


23 Rahmenplan Jungbräu-Areal

Erstellung einer städtebaulichen Rahmenplanung zur Untersuchung der Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücksbereiches am südlichen Ortskern.

Der Bedarf an besonderen Wohnformen kann in der kleinteiligen Struktur gewachsener Ortskerngebiete häufig nur gedeckt werden, wenn über Grundstücksgrenzen hinweg geplant werden kann. Eine solche Planung würde im Bereich des Jungbräu-Areals die Situierung einer ortskernnahen Sonderwohnnut-

zung oder die Ausführung eines Wohnprojektes für den Bedarf von Senioren, Alleinerziehenden, Wohngemeinschaften etc. erlauben, deren Bedarf in der Regel durch die Festsetzungen in einem üblichen Neubaugebiet nicht gedeckt werden kann.

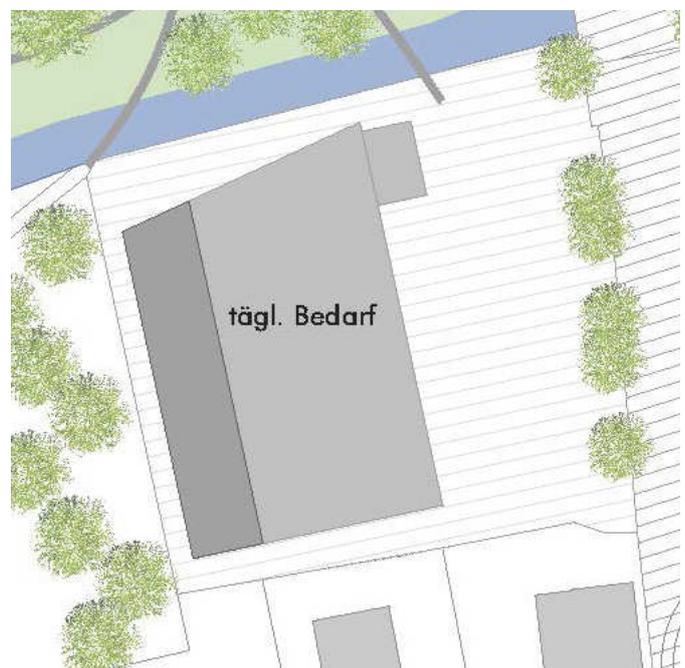


24 Rahmenplan Netto

Die aktuelle Hochwassersituation mit einem das Grundstück insgesamt umfassenden förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet erlaubt grundsätzlich keine Erweiterung des Marktgebäudes.

Nur bei gleichzeitiger Verbesserung der tatsächlichen Hochwasserlage kann in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt hier nach einer Lösung gesucht werden. Diese Aufgabe erfordert eine enge Abstimmung zwischen Hochwasserschutz, Landschaftspla-

nung und städtebaulicher Planung im übergeordneten Ortsgebiet und an der konkreten Rahmenplanung für das Grundstück, die in Alternativen Entwicklungsmöglichkeiten zur gleichzeitigen Optimierung des Hochwasserschutzes aufzeigen soll.



25 Parkleit- und Beschilderungskonzept

Entwicklung eines Beschilderungssystems für Hinweisschilder und Werbeanlagen im Ort. Integration eines Parkleitsystems für Besucher zur Reduzierung des Parksuchverkehrs und Sicherung der Ziele des Beschilderungskonzeptes durch eine geeignete Werbeanlagensatzung im Ortskern.



26 Rahmenplan Nachverdichtung

Erstellung eines Rahmenplanes zur Klärung der Nachverdichtungs- und Verbesserungsmöglichkeiten im Bereich der bestehenden älteren Wohnquartiere mit teils sehr hohen Grundstücksgrößen von über 600 bis 1.700m².

Aufgrund steigender Grundstückspreise wird mittelfristig die Frage nach zusätzlichem Wohnraum auf dem eigenen Grundstück z.B. für Kinder, Pflegekräfte oder die Elterngeneration gestellt werden. Diese Entwicklung aktiv vorwegzunehmen und

von der Seite des Marktes 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.



27 Gestaltungssatzung

Erstellung einer Gestaltungssatzung für den Ortskern zur Sicherung der gestaltprägenden Merkmale der historischen Bebauung bei künftigen Veränderungen im Ort.

Aussagen zu Werbeanlagen, Fotovoltaik- und Solar-energienutzung sowie der Gestaltung der aus dem öffentlichen Bereich sichtbaren Fassadenflächen sollen abgestimmt und vereinbart werden.

Ziel ist dabei ein qualitativ-les Erscheinungsbild im öffentlichen Raum zu sichern

und gleichzeitig Innovationen und Investitionen z.B. in regenerative Energiequellen möglich zu machen. Eine Sammlung qualitativ-er Beispiele soll dabei Anregungen geben und Verständnis für die öffentlichen Belange fördern.



Handlungsprogramm - Fachliche Projekte

Projekte mit Priorität 1

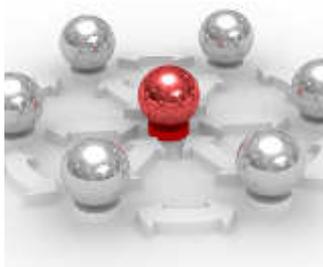
Eine aktive Gestaltung der Ortsentwicklung auf Grundlage des ISEK geht mit einem neuen Rollenverständnis des Marktes einher. Er tritt nicht mehr situativ reagierend auf, sondern agiert aktiv, um das ISEK im Sinne des Leitbildes umzusetzen. Hierfür sind Veränderungen in den bestehenden Strukturen und Prozessen sowie die Bereitstellung unterstützender Ressourcen nötig.

Die Projekte der Priorität 1 dienen der Bildung dieser neuen Ressourcen und Strukturen. Sie sind Grundlage für die Bearbeitung der Projekte in den Prioritäten 2 bis 4. Außerdem sind Projekte der Priorität 1 zugeordnet, die das neue Rollenverständnis der Kommune nach außen zeigen.



28 Standortmanagement

Markt Geisenhausen



Mit der Einrichtung eines Standortmanagements sorgt der Markt Geisenhausen für eine zügige und erfolgreiche Umsetzung des ISEK. Die Einrichtung eines Standortmanagements ist grundlegende Voraussetzung für die Initiierung, Vorbereitung und Begleitung der im ISEK definierten Projekte zur Entwicklung einer funktionsfähigen Ortsmitte. Erst mit einer Zuständigkeit bzw. Stelle, die Themen und Projekte verantwortlich entwickelt, die dafür erforderlichen Akteure bündelt und die Aktivitäten koordiniert, lassen sich die unterschiedlichen Projekte

zur Belebung der Ortsmitte, zur Verbesserung ihres Erscheinungsbildes, zur Entwicklung eines gemeinsamen Außenauftritts der Ortsmitte, zur Durchführung gemeinsamer Veranstaltungen in der Ortsmitte und zur Ansiedlung neuer Angebote realisieren. Je nach Art und Anforderung des fachlichen Projekts konzipiert, initiiert, moderiert, organisiert, begleitet, unterstützt oder entwickelt das Standortmanagement die unterschiedlichen Maßnahmen und Projekte. Hierbei identifiziert das Standortmanagement auch jeweils die Akteure, die für das einzelne Projekt

relevant sind und koordiniert deren Einbindung. Es ist somit das Bindeglied zwischen den in die Ortsentwicklung involvierten Akteuren und Gruppen. Erst mit einem personell hinterlegtem Standortmanagement wird Kontinuität in der Ortsentwicklung, Angebotsentwicklung, Außendarstellung sowie Aktivierung und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gewährleistet.

29 Standortverbund

Standortmanagement



Die Ortsmitte besteht in ihrer Eigenschaft als multifunktionales, gesamtörtliches Zentrum aus vielen unterschiedlichen Angebotsbausteinen und weist unterschiedliche Wirkungsdimensionen auf. Hinter den verschiedenen Bausteinen stehen auch ganz unterschiedliche Akteure. Ziel des Marktes Geisenhausen ist es, dass die Ortsmitte aber trotz der unterschiedlichen Akteure und Dimensionen als Gesamtheit wirkt und als Gesamtstandort wahrgenommen wird. Hierfür muss eine abgestimmte Angebotsentwicklung und Außendarstellung erfolgen.

Dies gelingt nur mit einer koordinierten Kooperation der unterschiedlichen Akteure, die den Standort bzw. sein Angebot ausmachen (Handel, Gastronomie, Eigentümer, Dienstleister, Gewerbe, Kommune und Standortmanagement). Der Markt Geisenhausen initiiert den Aufbau dieser Kooperation zu einem Standortverbund (eventuell mit Einbindung des bestehenden Gewerbe- und Bürgervereins). Er koordiniert die Akteure und Aufgaben in diesem Standortverbund und unterstützt die gemeinsame Angebotsentwicklung und Außendarstellung. Mit

der Implementierung eines Standortverbundes schafft die Kommune die organisatorischen Voraussetzungen, um die Ortsmitte zu stärken und ihre Attraktivität als Einkaufszentrum, Wirtschaftsstandort und Lebensraum zu entwickeln.

30 Kommunales Förderprogramm

Markt Geisenhausen



Um private Investitionen in die Ortsmitte anzustoßen und zu unterstützen, legt der Markt Geisenhausen ein kommunales Förderprogramm in Form eines Geschäftsflächen- und Fassadenprogramms in der Ortsmitte auf. Der Markt zielt mit diesem Programm darauf ab, die Attraktivität des öffentlichen Raumes bzw. des Ortsbildes zu steigern und eine Reaktivierung verfügbarer Geschäftsräume zu unterstützen. Zudem soll der Besatz der Ortsmitte 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. Der Markt 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 Kommune platziert wird.

31 Standortmarketing

Standortmanagement



Eine thematisch geordnete und auf die Kernthemen und Zielgruppen fokussierte Außendarstellung des Marktes ist Voraussetzung für eine verbesserte Wahrnehmbarkeit der Kommune und ihres Profils. Zentrale thematische Bausteine, die im Zuge der Entwicklung eines Standortmarketings Geisenhausen aufgegriffen und einheitlich nach außen dargestellt werden, sind die einzelnen Bausteine aus dem Profil des Marktes. Diese sind:

- Lebensqualität,
- Wirtschaftskraft,
- Ausflugsziel,

- Merkmale, sowie der
- Standort Ortsmitte und
- das Zusammenleben und die Mitwirkungsmöglichkeiten im Markt.

Die Außendarstellung dieser Bausteine erfordert vorab eine Vernetzung und Ordnung aller Akteure im Markt Geisenhausen, 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 einem Arbeitskreis Standortmarketing, der die relevanten Akteure zusammenfasst, 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).

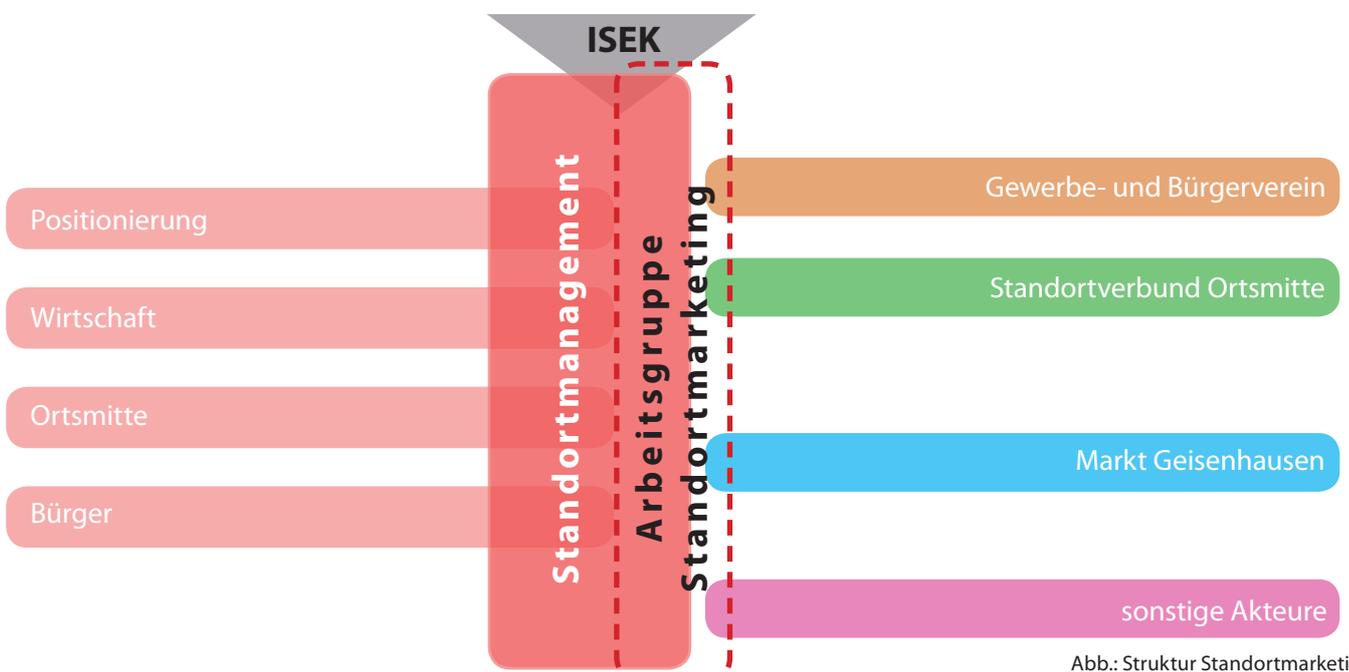


Abb.: Struktur Standortmarketing

32 Logo.Markt Geisenhausen

Markt Geisenhausen & Standortmanagement



Als Zeichen des Marktes Geisenhausen setzt die Kommune im Außenauftritt derzeit das historische Wappen ein. Aufgrund der zunehmenden Digitalisierung und der damit einhergehenden Modernisierung der Kommunikationsmedien ist das Wappen zur Repräsentation des Marktes nicht mehr anforderungsgerecht. Um den Wiedererkennungswert des Marktes Geisenhausen im Außenauftritt zu steigern, entwickelt die Kommune ein modernes Logo sowie eine einheitliche Geschäftsausstattung (Corporate Design), die sie in allen Kommunikationsmedien und bei allen

Kommunikationsanlässen einsetzt. Das Logo und das Design sollen das Image des Marktes Geisenhausen nach außen transportieren. Die Gestaltung des Logos und des Corporate Designs sollte sich deshalb an den Inhalten aus dem im ISEK formulierten Leitbild zum Themenfeld Positionierung orientieren.



33 Jour fixe

Standortmanagement



Die Weiterentwicklung als Wirtschaftsstandort beinhaltet eine Reihe von Themen und Projekten, die sinnvollerweise im Dialog und in Kooperation von Kommune und örtlicher Wirtschaft initiiert, entwickelt und umgesetzt werden. Eine derartige kooperative Standortentwicklung erfordert zwingend einen organisatorischen Rahmen, der einen regelmäßigen Austausch und eine gemeinsame Bearbeitung der Themen und Projekte ermöglicht. Mit dem Jour fixe wird dieser organisatorische Rahmen geschaffen. Der Jour fixe ist ein fester

Termin, an dem sich die Kommune mit den örtlichen Unternehmen trifft. Die Organisation dieser regelmäßigen Treffen obliegt der Kommune. Der Markt Geisenhausen informiert die örtlichen Unternehmen über die Termine und bereitet die gemeinsamen Treffen vor. In den regelmäßigen (mind. halbjährlichen) Zusammenkünften können dann neue Anforderungen und Anliegen der örtlichen Unternehmen an den Wirtschaftsstandort Geisenhausen diskutiert, gemeinsame Projekte zur Verbesserung der Standortqualität sowie zur Verbes-

serung der Sichtbarkeit des Wirtschaftsstandortes geplant und organisiert werden. Zur Dokumentation des vereinbarten Vorgehens und zur Festlegung von Verantwortlichkeiten stimmt der Markt mit den örtlichen Unternehmen im Jour fixe ein Handlungsprogramm ab, das veröffentlicht und regelmäßig überprüft wird.

34 Info-Plattform-Ortsmitte

Arbeitskreis Standortmarketing



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

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

35 Info-Plattform-Bürger

Arbeitskreis Standortmarketing



Um die Wohn- und Lebensqualität und die Mitwirkungs- und Beteiligungsoptionen am Standort Geisenhausen nach außen darzustellen, bündelt der Markt Geisenhausen Informationen zu folgenden Themengruppen:

- Veranstaltungen & Aktionen
- Sport & Freizeit
- offene Treffpunkte & gemeinschaftliche Einrichtungen
- Ortsentwicklung
- örtliche Themen & Initiativen
- Bildung & Kultur
- Mitwirkung & Beteiligung

36 Info-Plattform- Wirtschaft

*Arbeitskreis
Standortmarketing*



Das Thema Wirtschaft wird in der Außendarstellung breit angelegt und in seine unterschiedlichen Facetten bzw. nach unterschiedlichen Akteuren differenziert. Dabei werden u.a. folgende Themenfelder besetzt:

- Standortvorteile des Wirtschaftsstandortes
- Vorstellung ansässiger Branchen und Unternehmen und deren Kompetenzen
- Informationen zu Unterstützungsleistungen des Marktes für Arbeitnehmer und Arbeitgeber
- Wohn- und Lebensqualität im Markt Geisenhausen



37 Wirtschaftstag Geisenhausen

Standortmanagement



Die Arbeitsplatzentwicklung am Wirtschaftsstandort Geisenhausen war in den vergangenen Jahren besonders positiv. Der hochwertige Besatz mit Unternehmen am Standort ist den Bürgerinnen und Bürgern aber noch wenig bewusst. Damit die Unternehmen und deren positive Wirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität im Markt Geisenhausen stärker ins Bewusstsein der Bürgerschaft treten, muss eine stärkere Kommunikation zwischen den örtlichen Unternehmen und der Bürgerschaft stattfinden. Im Projekt „Wirtschaftstag Geisenhausen“ wird der

Rahmen für diese Kommunikation geschaffen. Der Markt Geisenhausen aktiviert hierbei die erforderlichen Akteure zur Durchführung einer gemeinsamen Veranstaltung (-sreihe) zum Thema Wirtschaft in Geisenhausen. Die Kommune koordiniert die Akteure und organisiert die Veranstaltung(en). Diese können beispielsweise in Form eines „Tag der offenen Tür“ in Kombination mit wirtschafts- und karrierebezogenen Vorträgen in der Ortsmitte stattfinden.



38 Wirtschafts- beauftragter

Markt Geisenhausen



Für eine erfolgreiche kooperative Standortentwicklung bedarf es neben regelmäßigen Treffen zwischen Markt und örtlichen Unternehmen (siehe Projekt „Jour fixe“) auch einer frühzeitigen Berücksichtigung der Interessen der örtlichen Wirtschaft in Entscheidungsprozessen zur Ortsentwicklung. Der Markt Geisenhausen benennt hierfür einen Wirtschaftsbeauftragten als Vertretung der örtlichen Unternehmen im Marktrat. Der Wirtschaftsbeauftragte vertritt die Interessen und Belange der örtlichen Betriebe in kommunalen Entscheidungsprozessen.

Gleichzeitig wird durch den Einsatz eines Wirtschaftsbeauftragten ein Informationsfluss zwischen Politik und Wirtschaft hergestellt.



39 Geisenhausen aktiv

Standortmanagement &
Markt Geisenhausen



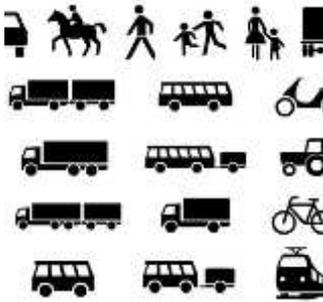
Die Mitwirkung und Beteiligung der Bürgerschaft an der Ortsentwicklung und an der Gestaltung des örtlichen Lebens ist ein entscheidender Baustein zur Sicherung der Wohn- und Lebensqualität im Ort sowie zur Festigung der Identifikation und Bindung der Bürger/innen an den Markt. Mit dem Projekt „Geisenhausen aktiv“ wird ein eigenes Format zur Mitwirkung und Beteiligung an der Ortsentwicklung geschaffen. In diesem Format führt die Kommune verschiedene Maßnahmen durch. Erste Maßnahme im Projekt „Geisenhausen aktiv“ ist die regelmäßige

Durchführung einer Bürgerbefragung, bei der neben allgemeinen Themen der Wohn- und Lebensqualität auch spezielle Themen wie regionale Wertschöpfung, Elektromobilität, Klimawandel, Gesundheit, Wohnen im Alter, Unterstützungsbedarf etc. abgefragt werden können. Die Ergebnisse werden auf einer Bürgerversammlung vorgestellt und diskutiert. Ein Ergebnis aus der Bürgerbefragung sollte die Identifikation eines Leitthemas für eine gesamtstädtische Initiative sein, der man sich über zwei Jahre widmet. Die Aktivitäten zum Leitthema/Themenjahr

können dann mehrere Informations- und Beteiligungsveranstaltungen umfassen. Gleichzeitig dienen sie der Vernetzung von Akteuren und sind Ausgangspunkt von gemeinschaftlichen Projekten oder auch eines Zertifizierungsprozesses. Darüber hinaus kann auch regelmäßig ein Bürgerwettbewerb ausgelobt werden, wobei der Marktrat ein Budget zur Umsetzung prämierter Projekte bereitstellt. Ziel ist es, dass sich die Bürgerinnen und Bürger des Marktes Geisenhausen mit ihrem Ort beschäftigen und an der Gestaltung des Marktes mitwirken.

40 Nahverkehrskonzept

Markt Geisenhausen



Der Markt Geisenhausen liegt zwischen dem Oberzentrum Landshut und dem Mittelzentrum Vilsbiburg. Als Unterzentrum verfügt der Markt nur über eine Grundausstattung der Daseinsvorsorge. Zur Versorgung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs, zum Besuch von weiterführenden Bildungseinrichtungen oder der Inanspruchnahme übergeordneter bzw. spezialisierter Infrastruktur nehmen die Bürgerinnen und Bürger des Marktes Geisenhausen aber das Angebot der umliegenden Mittel- und Oberzentren in Anspruch.

Eine möglichst gute Erreichbarkeit der Zentren ist hierfür grundlegend. Da sich die Mobilitätsbedürfnisse infolge des demographischen Wandels und der zunehmenden Digitalisierung verändern, gilt es, die Eignung des bestehenden Nahverkehrsangebotes zu überprüfen. Dies kann ein Nahverkehrs-/bzw. Mobilitätskonzept leisten. Im Konzept sollen die Mobilitätsbedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger identifiziert werden sowie Ansatzpunkte für die Verbesserung der Erreichbarkeit der umliegenden Zentren aufgezeigt werden.

41 Verfügungsfonds

Markt Geisenhausen &
Standortverbund
Ortsmitte



Mit der Einrichtung eines Verfügungsfonds werden finanzielle Mittel bereitgestellt, die zur Stärkung, Belebung und Erhöhung der Attraktivität der Ortsmitte eingesetzt werden können. Der Fonds befähigt die betroffenen Akteure der Ortsmitte, stärker bei der Ortsentwicklung mitzuwirken. Der Verfügungsfonds finanziert sich in der Regel zu 50 % aus Mitteln der Städtebauförderung und zu 50 % aus Mitteln von Wirtschaft, Standortgemeinschaften, Privaten oder aus zusätzlichen Mitteln der Kommune. Aufgabe des Marktes Geisenhausen ist

es, den Verfügungsfonds einzurichten und Kriterien zu definieren, nach denen die Höhe der Zuwendung aus dem Verfügungsfonds für einzelne Projekte beurteilt wird. Eine Steuerungsgruppe entscheidet anhand dieser Kriterien über die Verwendung der Mittel aus dem Verfügungsfonds.

Projekte mit Priorität 2

Die Projekte der Priorität 2 können erst dann von der Kommune bearbeitet werden, wenn die organisatorischen Strukturen für die Umsetzung des ISEK geschaffen sind. Diese Strukturen werden z.T. in den Projekten der Priorität 1 entwickelt. Die Strukturen bestehen zum einen aus relevanten Akteuren für die weitere Projektarbeit, zum anderen aus Plattformen für den Informationsaustausch zwischen den Akteuren. In Priorität 2 sind nun solche Projekte defi-

niert, die der Unterstützung dieser neu geschaffenen Strukturen dienen. Außerdem sind solche Projekte in Priorität 2 definiert, in denen konkrete Maßnahmen zur Erweiterung des kommunalen Angebotes, zur Steigerung der Wahrnehmbarkeit des Marktes Geisenhausen und zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in der Marktgemeinde vorgeschlagen werden.



42 Info-System

Standortmanagement & Arbeitskreis Standortmarketing



Die Wahrnehmung der Kommune durch die Nachfrageseite wird durch die Inhalte und die Gestaltung der Außendarstellung des Marktes Geisenhausen gesteuert. Mit einem aussagekräftig und wiedererkennbar gestalteten Außenauftritt hat der Markt die Möglichkeit, das Bild positiv zu beeinflussen, das die Nachfrager von ihm haben. Für die Gestaltung dieses positiven Bildes nutzt der Markt Geisenhausen seine Stärken und Chancen, die in der städtebaulichen Schönheit des Marktes, in der örtlichen Wohn- und Lebensqualität, der Standortqualität als

Wirtschaftsstandort, der Attraktivität als Ausflugsziel sowie in der Aktivität und Aufgeschlossenheit der Bevölkerung liegen. Der Markt zeichnet damit das Bild eines aktiven, familiären, offenen und attraktiven Standortes mit Perspektive. Für einen einheitlichen und wiedererkennbaren Außenauftritt überarbeitet der Markt Geisenhausen die dargestellten Inhalte (Stichwort: Bündelung von Informationen), verbessert die Gestaltung des Außenauftritts (Stichwort: Einheitlichkeit in der Darstellung) und nutzt neue Medien (Stichwort: Informations- und Kom-

munikationstechnik). Die inhaltliche Struktur und die relevanten themenspezifischen Informationen für den Außenauftritt entwickelt der Markt gemeinsam mit den im jeweiligen Themenfeld relevanten Akteuren (Wirtschaft, Bürger, Ortsmitte).

43 Standortbroschüre

Standortmanagement & Arbeitskreis Standortmarketing



Das Selbstverständnis des Marktes Geisenhausen als Wirtschaftsstandort erfordert eine entsprechende Außendarstellung und entsprechendes Informationsmaterial für die Rekrutierung von Unternehmen, Unternehmensgründern/innen sowie Arbeitnehmern/innen. Es existiert derzeit kein Informationsmaterial zum Wirtschaftsstandort Geisenhausen, mit dem aktiv rekrutiert werden könnte oder das bei Standortanfragen ausgegeben werden könnte. Um dem Selbstverständnis als Wirtschaftsstandort gerecht zu werden, entwickelt der Markt Geisenhausen

eine Standortbroschüre (Print und Online). Als Standortbroschüre zum Wirtschaftsstandort soll die Veröffentlichung ein breites Themenspektrum abbilden, das die unterschiedlichen Facetten und Akteure des Wirtschaftsstandortes Geisenhausen vor dem Hintergrund der Standortwahl im Umland von Landshut beleuchtet und darstellt. Inhalte könnten beispielsweise sein:

- Lagegunst (Vorteile der räumlichen Lage im Umland von Landshut, an der Bundesstraße B299)
- Kompetenzen der ört-

lichen Unternehmen/ Branchen

- Tradition und Innovation in den örtlichen Betrieben
- verfügbare Gewerbe- und Industrieflächen
- Kooperation und Vernetzung der Akteure am Wirtschaftsstandort
- Wohn- und Lebensqualität im Markt Geisenhausen.

Die Entwicklung der Broschüre erfolgt gemeinsam mit den relevanten Akteuren, z. B. in einem Arbeitskreis Standortmarketing.

44 Marketing im öffentlichen Raum

Standortmanagement



Erst wenn die Vorteile des Marktes Geisenhausen als Wohn-/Wirtschaftsstandort wahrnehmbar sind, wird er bei Standortentscheidungen unterschiedlicher Akteure (z.B. Unternehmen, Bürger, Kunden) überhaupt positiv ins Kalkül gezogen. Um die Wahrnehmbarkeit des Marktes als Wohn- bzw. Wirtschaftsstandort in der Region zu steigern, gestaltet der Markt Plakate in einem einheitlichen Design. Diese platziert er an Frequenzpunkten im öffentlichen Raum, z.B. an der Bundesstraße B299, an Bahnhöfen oder an Einkaufsstandorten in der Region. Inhalte der

Plakate können von der Vorstellung der Wohnmöglichkeiten (z.B. Ortsmitte, Neubaugebiet) über die Darstellung des örtlichen Zusammenlebens (z.B. gesamtörtliche Initiativen) bis hin zum Aufzeigen der Standortqualität des Wirtschaftsstandortes (z.B. Gewerbeflächen) reichen.

45 Flächen- und Leerstandsmanagement

Standortmanagement



Mit einem Flächen- und Leerstandsmanagement für die Ortsmitte wird die Steuerung der Ortsentwicklung ermöglicht. Stehen Informationen aus einem Flächen- und Leerstandsmanagement zur Verfügung, können Probleme am Standort Ortsmitte frühzeitig identifiziert und 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 Ortsmitte. Bei Bedarf (z. B. Planungsvorhaben, An-

siedlungsanfragen) können neben der Gebäudenutzung zusätzlich die Besitzverhältnisse oder die Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer erfasst werden. Über das Flächen- und Leerstandsmanagement stehen so jederzeit aktuelle Daten zu den Gebäuden in der Ortsmitte und zu deren Nutzung zur Verfügung. Diese dienen als Grundlage für die Weiterentwicklung des Standortes Ortsmitte und für die Arbeit des Standortmanagements. Eine zweite Aufgabe des Flächen- und Leerstandsmanagements ist die Aufwertung von tatsächlich auftretendem

Leerstand in der Ortsmitte 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).

46 Geisenhausen - der Markt

Standortmanagement



Die Schaffung von Besuchsanslässen dient der Frequenzsteigerung in der Ortsmitte. Davon profitieren alle Akteure der Ortsmitte Geisenhausen. Im Projekt „Geisenhausen - der Markt“ wird solch ein frequenzgenerierender Besuchsanlass in Form eines regelmäßig stattfindenden (Samstags-) Wochenmarktes geschaffen. Dieser Markt kann darüber hinaus als Möglichkeit der Vermarktung regionaler Produkte genutzt werden. Von der Ausweitung des Angebotsspektrums profitiert die Ortsmitte als Standort insgesamt. Für die Umsetzung des Projekts rekrutiert

die Kommune örtliche und regionale Erzeuger, Dienstleister und Händler und stellt die nötige Infrastruktur für die Durchführung des Wochenmarktes bereit.



47 Gemeinschaftswerbung

Standortmanagement &
Standortverbund
Ortsmitte



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

„Gemeinschaftswerbung“ ist die übergeordnete Kooperation der Akteure am Standort Ortsmitte. Das Standortmanagement könnte hierbei die Initiierung des Projekts, dessen Weiterführung und die Koordination der beteiligten Akteure übernehmen.



48 Angebotsentwicklung & Qualitätsoffensive

Standortmanagement &
Standortverbund
Ortsmitte



Bestandteil einer übergeordneten und koordinierten Standortentwicklung der Ortsmitte Geisenhausen sind gemeinsame Qualitätsstandards und gemeinsame Angebote. Diese Standards und Angebote müssen auf die Wünsche und Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger ausgerichtet sein, damit sie von diesen auch wertgeschätzt und in Anspruch genommen werden. Deshalb ermittelt der Markt Geisenhausen die Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen (Jugend, Familien, Senioren, Alleinerziehende, Besucher etc.) in den Themenbereichen

Handel und Gastronomie zentral, bspw. über eine Bürger- oder Kundenbefragung. Die identifizierten Wünsche und Bedürfnisse (z. B. die Verfügbarkeit von Kinder-Spiel-Ecken, Veränderungen der Öffnungszeiten) tauscht die Kommune mit den Akteuren der Ortsmitte aus. Auf Basis dessen entwickelt der Markt Geisenhausen gemeinsam mit den örtlichen Akteuren neue Angebote bzw. verbessert das bestehende Angebot.



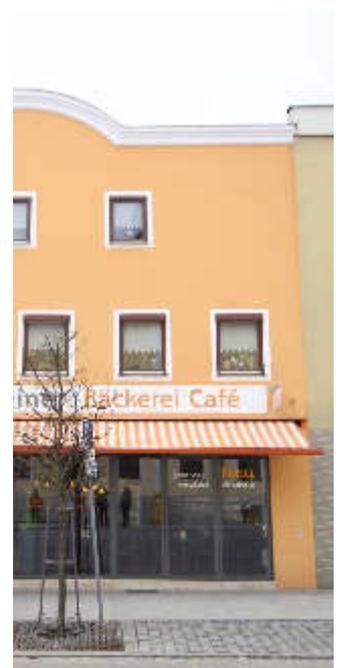
49 Akzente setzen

Standortmanagement &
Standortverbund
Ortsmitte



Der Standort Ortsmitte wird räumlich dann als einheitlicher Standort von den Kunden/innen wahrgenommen, wenn die Außendarstellung der einzelnen Geschäfte am Standort einheitlich ist. Das Projekt „Akzente setzen“ verfolgt genau dieses Ziel, den Außenauftritt und die Sichtbarkeit des Standortes Ortsmitte zu verbessern. Das gelingt über die Verbindung einzelner gestalterischer Elemente zu einem Gesamtkonzept. In solch einem Konzept können beispielsweise Richtlinien und Standards für eine einheitliche Schaufensterdekoration, eine einheitliche Gestaltung

des Geschäftseingangs oder ein einheitliches Beschilderungskonzept festgelegt werden. Werden solche gestalterischen Elemente von den Akteuren der Ortsmitte zeitlich begrenzt eingesetzt (z.B. im Rahmen einer Lichternacht, während der die Gebäude mit verschiedenen Leuchtmitteln in Szene gesetzt werden) entstehen neue Besuchsanlässe für die Ortsmitte. Für solch eine einheitliche Gestaltung ist die Kooperation der Akteure der Ortsmitte im Standortverbund grundlegende Voraussetzung, um das jeweilige Gestaltungskonzept abzustimmen.



50 Standort-Check Geisenhausen

Standortmanagement



Die Weiterentwicklung der harten und weichen Standortfaktoren ist vor dem Hintergrund sich stetig wandelnder Standortanforderungen der Unternehmen eine zentrale Aufgabenstellung für die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes. Eine zielgerichtete Entwicklung setzt hierbei zunächst die Kenntnis der unterschiedlichen Bedürfnisse der einzelnen Akteure voraus, die den Wirtschaftsstandort ausmachen. Hierzu zählen aber nicht nur die Standortanforderungen der Arbeitgeber, sondern auch die Bedürfnisse der Arbeitnehmer, die z.B. im Hand-

lungsfeld „Vereinbarkeit von Beruf und Familie“ auftreten. Erst eine standortübergreifend koordinierte Thematisierung der örtlichen Standortgegebenheiten vor dem Hintergrund der Bedürfnisse der Arbeitnehmer und der Anforderungen der Unternehmer ermöglicht die Identifikation überbetrieblicher Standortbedürfnisse, für die dann aktiv Lösungen entwickelt werden können. Dem Markt Geisenhausen kommt hierbei die erforderliche Koordinierungs- und Bündelungsfunktion zu. Zentraler Baustein des Projekts „Standort-Check“ ist die Erhebung der aktuellen

Standortqualität und der künftigen Standortanforderungen der Unternehmen über eine Unternehmensbefragung. Parallel dazu können im Rahmen einer zentral organisierten Mitarbeiterbefragung auch die Standortgegebenheiten und künftigen Bedürfnisse der Arbeitnehmer/innen abgefragt werden. Die Ergebnisse werden veröffentlicht und den Unternehmen im Jour fixe vorgestellt. Darauf aufbauend können neue Aufgaben abgestimmt und in das Handlungsprogramm aufgenommen werden.

51 Begrüßungskonzept

Standortmanagement & Markt Geisenhausen



Die positive Bevölkerungsentwicklung durch Zuzug im Markt Geisenhausen 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 Geisenhausen zu erleichtern, führt die Kommune das Projekt „Begrüßungskonzept“ durch. Dabei setzt sich der Markt 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, Ortsplan für Einheimische, Gestaltungs- und Beteiligungsmöglichkeiten, Betreuungseinrichtungen, Freizeitgestaltung, Gutscheineft)
- Neubürgerfeier/-begrüßung mit Präsentation des Marktes und der Vereine
- separate Information und

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

Projekte mit Priorität 3

Die fachlichen Projekte der Priorität 3 beinhalten Maßnahmen, die der Markt Geisenhausen mittelfristig in den nächsten fünf bis sieben Jahren umsetzt. Im Handlungsfeld „Positionierung“ dienen diese Maßnahmen der Vermarktung des Marktes als Wohnstandort sowie der Positionierung als Ausflugsziel. Im Themenfeld „Bürger“ gehen die Maßnahmen der Priorität 3 über die projektbezogene Beteiligung von Akteuren hinaus und dienen dem Aufbau eines

langfristigen ehrenamtlichen Engagements. Für das Themenfeld „Ortsmitte“ werden in Priorität 3 Projekte vorgeschlagen, die eine Attraktivitätssteigerung und eine Vermarktung der Ortsmitte in Bezug auf ihre unterschiedlichen Funktionen zum Ziel haben.



52 Wohnstandortmarketing

Standortmanagement & Markt Geisenhausen



Um als attraktiver Wohnstandort wahrgenommen zu werden und Investitionen aktiv zu lenken, stellt der Markt spezielle Informationen zur Wohn- und Lebensqualität für einzelne Zielgruppen (z.B. Familien, Senioren) zur Verfügung. Zudem stellt er das unterschiedliche Angebot an Wohngebieten und -formen in Geisenhausen in verschiedenen Informationsmedien (z. B. Broschüre) dar. Für eine zielgruppenspezifische Vermarktung kann der Markt bspw. Positivbeispiele für unterschiedliche Angebote (z.B. Seniorenwohnen in der Ortsmitte) aufzeigen.

53 Wohnstandortmarketing Ortsmitte

Standortmanagement & Markt Geisenhausen



Investitionen in den Wohnraum der Ortsmitte verbessern die Außendarstellung des Standortes und werten diesen damit insgesamt auf. Außerdem ist das Wohnen eine Funktion der Ortsmitte, die zu deren Belebung beiträgt. Deshalb stellt der Markt seine Ortsmitte als Wohnstandort im Außenauftreten vor. Dabei weist er auf die Vorteile hin, die das Wohnen in der Ortsmitte mit sich bringt. Darüber hinaus zeigt der Markt die Unterstützungsleistungen der Kommune für Investitionen in die Ortsmitte sowie zur Aufwertung der Ortsmitte auf.

Standortmanagement / Standortmarketing

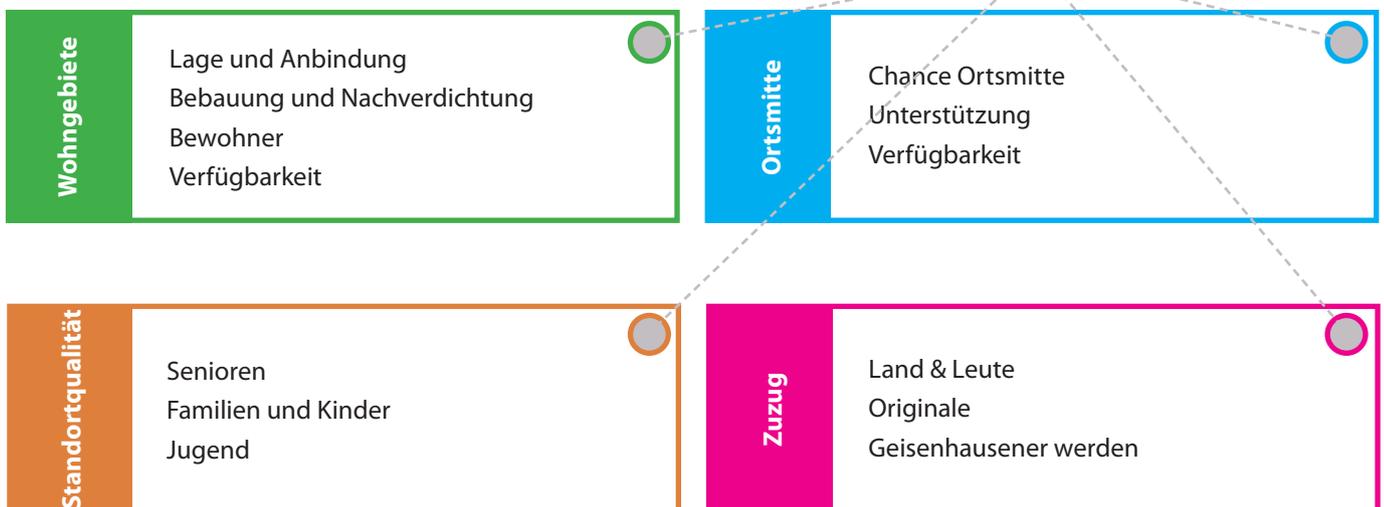


Abb.: Mögliche Inhalte des Wohnstandortmarketings

54 Treffpunkt.Markt- platz

*Standortmanagement &
Standortverbund
Ortsmitte*



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 Ortsmitte stattfinden - zusätzlich Frequenz am Standort Ortsmitte generieren. Das Projekt „Treffpunkt.Markt-
platz“ dient dazu, ein Veranstaltungsprogramm aus unterschiedlichen Bereichen (Freizeit, Gastronomie etc.) zu entwickeln und abzustimmen. Das Veranstaltungsspektrum kann dabei von einem Bürger-Picknick,

über einen Bürger-Flohmarkt, ein Beachvolleyballturnier, Public Viewing bei Sportgroßveranstaltungen, bis hin zu einer Einkaufsnacht, einem Weihnachtsmarkt, einer Lichternacht, einem Adventskalender mit Raumbezug oder einer Durchführung von Schmanke-Wochen reichen. Bei der Projektplanung und -umsetzung werden die örtlichen Akteure (Standortverbund) sowie die Bürgerinnen und Bürger aktiv mit einbezogen.



55 Alles drin

*Standortmanagement &
Standortverbund
Ortsmitte*



Ein auf die Ortsmitte bezogenes Erreichbarkeitsmarketing verweist an Frequenzpunkten auf die Ortsmitte. So wird der Standortverbund Ortsmitte mit seinen Themen und Angeboten als Gesamtheit wahrnehmbar. Entsprechende Hinweise auf die Ortsmitte (Plakate und Wegweiser) platziert der Markt z. B. an der B299, an den Ortseingängen oder am Bahnhof. Zudem nutzt der Markt innerhalb der Ortsmitte ein einheitliches Beschilderungskonzept, um die unterschiedlichen Bausteine der Ortsmitte im öffentlichen Raum sichtbar zu machen.

56 Heimatkunde

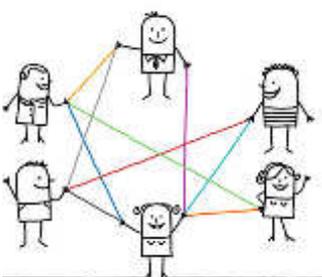
Standortmanagement



Als Ausflugsziel muss Geisenhausen ein attraktives Angebot für Tagesgäste vorhalten. Dafür nutzt der Markt das Potenzial, das in den historisch-kulturell geprägten Themen und in den schon bestehenden örtlichen und regionalen Besuchspunkten (Trachtenkulturzentrum, Heimatmuseum, Kirche, Marktplatz) liegt. Der Markt bündelt die bestehenden Angebote in seinem Außenauftreten. Darüber hinaus wertet der Markt seine Besuchspunkte gestalterisch (z.B. Sitzgelegenheit) und mit Informationen (z.B. Info-Tafeln, Barcode-Scan) auf.

57 Bürgernetz

*Standortmanagement &
Markt Geisenhausen*



Mit dem demographischen Wandel nimmt der Anteil der Personen an der örtlichen Bevölkerung zu, der sich tagsüber im Markt aufhält und keiner Erwerbstätigkeit nachgeht. Zudem steigt auch der Anteil der Personen ohne Betreuungsaufgaben für eigene Kinder. Beide Gruppen bilden ein zunehmendes Potenzial sowohl für die Initiierung und Durchführung gemeinschaftlicher Aktivitäten, als auch für die Teilnahme an und die Unterstützung von ehrenamtlichen Aufgaben und Aktivitäten. Dieses Bevölkerungspotenzial zu erschließen, ist Ziel des

Marktes Geisenhausen im Projekt „Bürgernetz“. Im Projekt entwickelt und etabliert der Markt deshalb eine Kooperationsstruktur für die Aktivierung, Koordination und Unterstützung ehrenamtlichen Engagements außerhalb der Vereine. Dies dient dem Aufbau ehrenamtlich getragener Projekte und/oder Angebote (z.B. kleine Hilfe, Ferienbetreuung, offener Treff etc). Im Zuge der Umsetzung des Projekts führt der Markt Geisenhausen zunächst eine aktivierende Befragung durch, in der er die Motivation und die Interessen der Bürger/innen thematisiert. Der Markt über-

nimmt auch die Koordination der Institutionalisierung und bearbeitet im Zuge dessen folgende Bausteine des Projektes:

- Qualifizierung der Bürger/innen
- Klärung von Haftungsfragen
- Einrichtung einer Börse
- Platzierung eines Ansprechpartners/in
- Bereitstellung eines Budgets
- professionelle Begleitung der Ehrenamtlichen
- Abgrenzung des Aufgabenfeldes und Übertragung von Verantwortung

Projekte mit Priorität 4

Die Umsetzung der Maßnahmen, die in den fachlichen Projekten mit Priorität 4 definiert sind, beginnt der Markt Geisenhausen langfristig. Um diese Projekte durchführen zu können, müssen entweder städtebauliche Maßnahmen der Prioritäten 1-3 umgesetzt worden sein, oder die Projekte setzen Strukturen und Erfahrungen voraus, die in Projekten der Priorität 1-3 aufgebaut werden.



58 Attraktion an der Vils

Standortmanagement & Markt Geisenhausen



Um die Stellung als Ausflugsziel in der Region zu stärken, entwickelt der Markt Geisenhausen einen Besuchspunkt für Tagesgäste. Hierfür soll eine Attraktion im Bereich der Vils entstehen (z. B. ein thematischer Spazierweg mit Spielgeräten). Voraussetzung für die Umsetzung des Projekts „Attraktion an der Vils“ ist die städtebauliche Aufwertung des Areals an der Vils. Erst dann verfügt der Bereich über eine Aufenthaltsqualität, die mit einer zusätzlichen Attraktion weiter zum Besuchspunkt aufgewertet werden kann.

59 Erst mal schau, was Geisenhausen hat

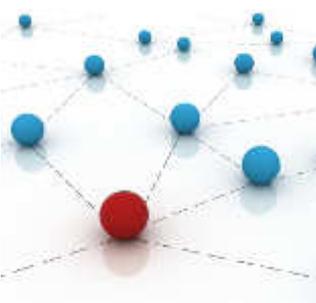
Standortmanagement & Standortverbund Ortsmitte



Ziel des Marktes Geisenhausen ist es, seine Bürger/innen zum Einkauf in der Ortsmitte zu motivieren und sie für den Standort Ortsmitte zu sensibilisieren. Da Einkaufsaktivitäten der Bevölkerung durch das Wissen über verfügbare Angebote gesteuert werden, unterstützt der Markt die Akteure der Ortsmitte (Standortverbund) dabei, aktuelle Angebote der einzelnen Geschäfte bzw. Einrichtungen regelmäßig und einheitlich nach außen darzustellen (z. B. in einer eigenen Rubrik auf der Homepage oder im Mitteilungsblatt, in Pressemeldungen oder in Flyern).

60 Geisenhausen. connect

Standortmanagement & Markt Geisenhausen



Als offener und familiärer Wohnstandort steht der Markt Geisenhausen in Kontakt mit seinen Bürgerinnen und Bürgern. Um einen regelmäßigen Informationsaustausch zwischen den Bürger/innen und der Kommune herzustellen und die Kontaktaufnahme sowohl für die Bürger/innen als auch für die Kommune zu erleichtern, richtet der Markt Geisenhausen im Projekt „Geisenhausen. connect“ eine Kommunikationsplattform ein. Diese dient dem Austausch zwischen dem Markt und seiner Bevölkerung zu Belangen der örtlichen Wohn- und

Lebensqualität sowie der Standortentwicklung. Die Bürgerinnen und Bürger haben damit die Möglichkeit, Verbesserungsvorschläge abzugeben, Mängel aufzuzeigen und Ideen einzubringen. Bei der Gestaltung der Plattform kann die Kommune neue Kommunikationsmedien nutzen (z. B. Chat, Forum, App).



Implementierung

Für eine möglichst optimale Nutzung der Vorteile, die das „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept“ (ISEK) für die Ortsentwicklung bietet, müssen die bisherigen planerischen Abläufe und Entscheidungsprozesse etwas verändert, das Zusammenwirken der unterschiedlichen Akteure organisiert und koordiniert sowie ergänzende Aufgaben und Anforderungen aufgegriffen werden. Dann aber liegen die Voraussetzungen vor, dass das Instrument ISEK seine positiven Wirkun-

gen für die Ortsentwicklung, nämlich die **zielgerichtete Steuerung der räumlichen und fachlichen Entwicklung** des Marktes sowie die **thematische Bündelung von Ressourcen und Akteuren zur Verbesserung der Standortqualität und zur Aufwertung der Kommune** voll entfalten kann. Das ISEK ist dann dauerhaft als Informationsgrundlage, Bewertungsgrundlage, Entscheidungsgrundlage und Handlungsgrundlage der Ortsentwicklung in Geisenhausen verankert.

Programm-Management

Für eine Nutzung und Anwendung des ISEK durch die unterschiedlichen Akteure ist die Kenntnis bzw. Präsenz der ISEK-Inhalte bei allen ortsentwicklungsbezogenen Entscheidungen und Handlungen entscheidend. Um stets im Bewusstsein der Bürger/innen, der örtlichen Akteure und der Entscheidungsträger zu bleiben, wird das Thema Ortsentwicklung und das Thema ISEK separat nach außen dargestellt. Diese **Außendarstellung** zählt zusammen mit einer **jährlichen Aktualisierung und**

ggf. Fortschreibung des ISEK zu den Aufgaben des Programm-Managements. Beide Anforderungen sind erforderlich, damit das ISEK stets aktuelle Handlungsgrundlage der Ortsentwicklungsplanung bleiben kann. Weitere Aufgaben im Rahmen des Programm-Managements sind ein **Monitoring zu den örtlichen Entwicklungsparametern**, 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 im Entscheidungsprozess**. Nachdem bei allen Maßnahmen und Projekten spätestens bei der Entscheidung im Marktrat die entsprechende Bewertung oder Einordnung des jeweiligen Vorhabens aus Sicht des ISEK erforderlich wäre, wird diese bereits frühzeitig eingefordert. Hierfür wird die entsprechende Einordnung und Bewertung eines jeden

Projektes oder Vorhabens vor dem Hintergrund der fachlichen Ziele und des räumlichen Leitbildes aus dem ISEK als formale Anforderung bereits zu Beginn der Beratungen verbindlich (Geschäftsordnung) festgelegt. Diese Einordnung kann fallweise durch den Vorhabensträger, die Verwaltung, das Standortmanagement oder ein Planungsbüro ausgeführt werden, sofern dabei der Zielkatalog aus dem ISEK angewandt wird.



Außendarstellung

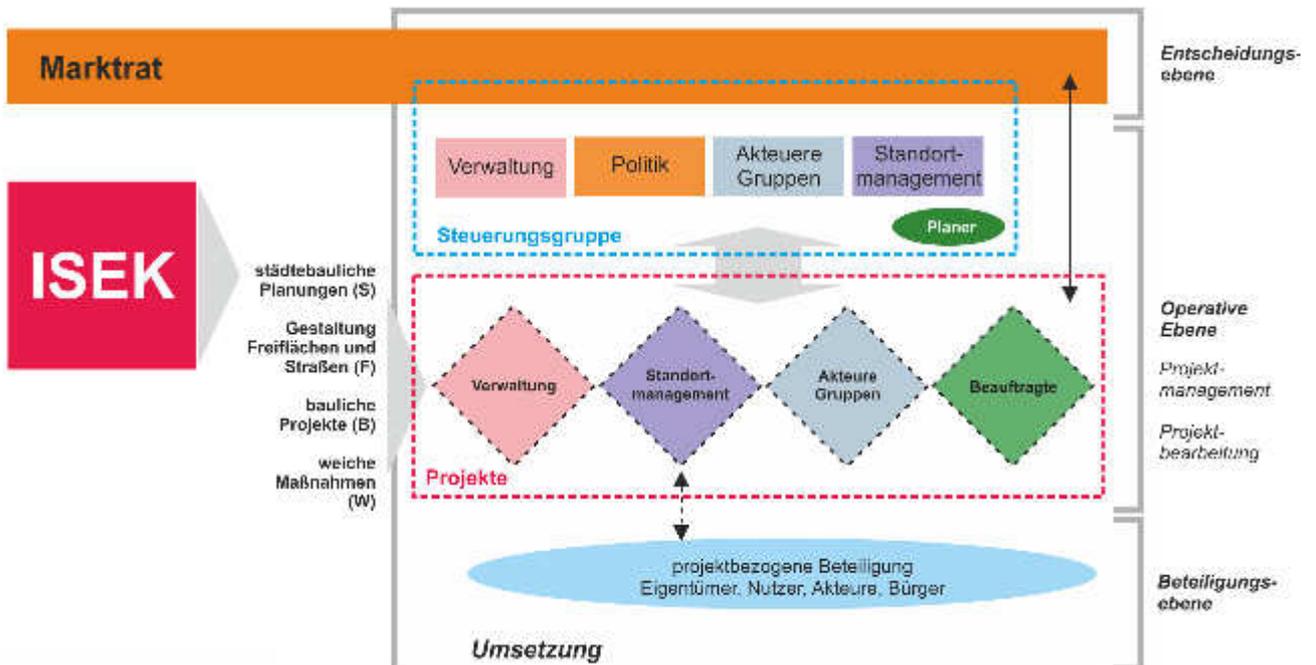
Die Ortsentwicklung mit Fokus auf der Stärkung einer funktionsfähigen Ortsmitte ist als Aufgabenstellung im Markt Geisenhausen dann wahrnehmbar, wenn alle baulichen und nicht-baulichen Maßnahmen und Projekte immer als ein Bestandteil dieser übergeordneten Aufgabe kommuniziert und verstanden werden. Hierfür wird das Thema Ortsentwicklung in der Außendarstellung des Marktes gebündelt und kommuniziert. Neben einem **permanenten Informationsangebot** (Homepage,

Mitteilungsblatt) werden **Informationen auch projekt- bzw. anlassbezogen** dargestellt. Berichtsanlässe ergeben sich aus dem Monitoring und den Treffen der Akteure sowie aus der Umsetzung räumlicher oder thematischer Projekte. So werden die bereits durchgeführten Maßnahmen und Projekte mit einem vorher/nachher-Vergleich gezeigt und auch an Ort und Stelle im öffentlichen Raum wird auf die Ortsentwicklung hingewiesen, um die Sichtbarkeit des Themas zu erhöhen.

Aktualisierung ISEK

Im Zuge der jährlichen Aktualisierung des ISEK werden vorab die bisher durchgeführten Projekte rekapituliert, neue bzw. veränderte Anforderungen an die Ortsentwicklung identifiziert und die Bürgerschaft mit einbezogen. Vor der Aktualisierung wird deshalb eine **Beteiligungsmaßnahme** durchgeführt, auf der zum Thema ISEK und Ortsentwicklung informiert und Handlungsbedarfe aus Sicht der Bürger/innen aufgenommen werden. Anschließend stehen folgende Aufgaben an:

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



Organisationsstruktur

Als neue Strukturkomponente wird die Lenkungsgruppe, die bereits im Erarbeitungsprozess zum ISEK bestand, als **Steuerungsgruppe** dauerhaft eingerichtet. Sie dient der Institutionalisierung und Bündelung des Themas Ortsentwicklung, der Kooperation der involvierten Akteure und der Koordination der Aktivitäten. Mitglieder sind wie bisher der erste Bürgermeister, Vertreter der Fraktionen, die Marktverwaltung, Vertreter der örtlichen Akteure, Gruppen und Themen (Gewerbe- und

Bürgerverein, Wirtschaft, Senioren, Familien) sowie das **Standortmanagement**, das die Geschäftsführung der Steuerungsgruppe übernimmt und die Kooperation der Akteure koordiniert. Aufgaben der Steuerungsgruppe sind:

- Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes,
- Mittelvergabe aus dem Verfügungsfonds sowie
- Begleitung der Ortsentwicklung und der Projektumsetzung.

Monitoring

Ein Monitoring hat die Funktion, kontinuierlich Daten zu erfassen, anhand derer beurteilt werden kann, ob die Ortsentwicklung in die beabsichtigte Richtung geht. Die Einrichtung eines Flächen- und Leerstandsmanagements ist eine Möglichkeit, die nötigen Daten zu generieren, um Veränderungen auf den Flächen nachzuvollziehen. Weitere Möglichkeiten der Datengenerierung für das Monitoring sind die regelmäßige Durchführung eines Standort-Checks mit den örtlichen Unternehmen so-

wie einer Bürgerbefragung bzw. Bürgerinformation. Mit diesen Datenerhebungsmethoden können **Imageveränderungen des Marktes bzw. Veränderungen der Zufriedenheit mit den örtlichen Angeboten** aufgezeigt werden. Zudem werden im Rahmen des Monitorings gesellschaftliche, wirtschaftliche und technische Trends und Zukunftsthemen der Ortsentwicklung diskutiert.

Ablauf der Umsetzung

Der Marktrat beschließt jeweils im Herbst eines Jahres im Zuge der Aktualisierung des ISEK diejenigen Projekte, die im Folgejahr durchgeführt werden sollen sowie die Projekte, die perspektivisch in den nächsten drei Jahren anstehen. Für dieses **Projektportfolio** erfolgt die Mittelbeantragung bei der Regierung von Niederbayern. Je nachdem, um welche Art von Projekt es sich handelt, ist ein anderer Akteur mit der **Initiierung des Projektes und dem Projektmanagement** betraut, die **Projektbearbeitung** wird separat dazu beauftragt oder festgelegt. Auch das Budget wird separat eingeteilt (Projektvorbereitung, Begleitung und Bearbeitung). Das Projektmanagement umfasst auch die Öffentlichkeitsarbeit. Städtebauliche Planungen sowie gestalterische und bauliche Projekte koor-

diniert üblicherweise die Marktverwaltung. Weiche Maßnahmen werden entweder durch das Standortmanagement, durch örtliche Akteure alleine oder beide gemeinsam, oder durch externe Beauftragte initiiert und koordiniert. Die Bürgerbeteiligung erfolgt projektbezogen und wird durch das Standortmanagement koordiniert.



Nr.	Maßnahme - Projekt	Erläuterung	Kostenrahmen	Priorität
BAULICHE MASSNAHMEN				
01	Sanierung Alte Schule als Vereins- und Bürgertreff	Sanierung des historischen Schulgebäudes ohne Nutzung des Dachraumes. Barrierefreie Erschließung zweier Geschossebenen.	1.110.000	Eur I
02	Neugestaltung Kirchplatz Umfeld Alte Schule	Neuordnung und Aufwertung der Platzfläche zwischen Friedhof, Alter Schule und Kirche als Multifunktionsfläche für Auftritte, Konzerte, Veranstaltungen. Neuordnung Parkangebot	460.000	Eur II
02a	Abriss altes Feuerwehrhaus	Abriss des ehem. Feuerwehrhauses an der Alten Schule	35.000	Eur I
03	Fußwegverbindung Alte Schule - Schulzentrum	Aufwertung der bestehenden Fußwegverbindung. Evtl. Verbindung zwischen Alter Schule und Hackschnitzelheizung Schulzentrum.	32.000	Eur I
04	Mehrzweckhalle Metzgergasse	Entlastung der überbelegten Doppelturnhalle am Schulgelände durch einen Mehrzwecksaal, der für Sport- und Kulturveranstaltungen genutzt werden kann	2.250.000	Eur II
04a	Abbruch Angstl-Areal	Abbruch der bestehenden Gebäude auf dem Grundstück der künftigen Mehrzweckhalle	95.000	Eur I
05	Aussenanlagen Mehrzweckhalle	Gestaltung der Außenanlagen und Zuwegung zum Mehrzwecksaal als Aufenthaltsort und Erweiterung der Mehrzweckangebote. Evtl. Parken in eigener Geschossebene unter den Gebäuden?	160.000	Eur II
06	Wegeverbindung Metzgergasse-Brauereigenossenschaftssaal	Neugestaltung Fußweg zwischen Mehrzweckhalle und Brauereigenossenschaftssaal. In diesem Zuge Aufwertung Vorfeld Brauereigenossenschaftssaal (Ausstattung, Begrünung)	80.000	Eur III
07	Neugestaltung Parkplatz Festwiese	Aufwertung der bestehenden Stellplätze an der Festwiese; "Parken unter Bäumen" als räumlich gefasster Übergang zwischen Marktplatz und Freizeitareal Vilsweiden. Beleuchtung	340.000	Eur II
08	Parkdeck Kleine Vils	zweigeschossiges Parkdeck zur Ergänzung des Parkangebotes für den Ortskern. Etwa 60Stellplätze. Klärung der Erschließungsmöglichkeiten über gewerbliche Grundstücke zur Entzerrung des Verkehrsaufkommens. Beleuchtung	1.050.000	Eur III
09	Festplatz	Aufwertung Festplatz mit Fußwegverbindung im Norden und Grünzone zu den großmaßstäblichen Gewerbegebäuden im Norden. Beleuchtung	340.000	Eur II
10	Freizeitareal Vilsweiden	Aufwertung der Vilsweiden zum ortskernnahen Freizeit- und Naherholungsareal. Flächenerwerb, Hochwasserschutzmaßnahmen. Fuß- und Radwegverbindungen zu Sportanlagen und Ortskern. Spiel- und Freizeitangebote. Erlebbar, zugängliche Wasserflächen als Anziehungspunkt.	2.500.000	Eur III
11	Neugestaltung Marktplatz	Neugestaltung Marktplatz als aktiver Treffpunkt und Aufenthaltsbereich.	360.000	Eur II
12	Neugestaltung Kirchstraße	Aufwertung Kirchstraße als Verbindung zwischen Marktplatz und Kulturquartier.	260.000	Eur II
13	Garten am Wasser	Rahmenplan zur beispielhaften Entwicklung einer gastronomisch genutzten Freifläche an der Kleinen Vils, evtl. Neuordnung Baurecht	15.000	Eur III
14	Neugestaltung Bahnhofstraße	Neugestaltung der Bahnhofstraße zwischen Bahndamm und Marktplatz. Barrierefreier Ausbau der Fußwege.	455.000	Eur III
15	Aufwertung Uferzone Kleine Vils	Sanierung Uferverbau und Randbereiche außerhalb der Projektbereiche von Parken Festwiese und Parkdeck.	300.000	Eur II
16	Fuß- und Radwegbrücke Alte Postgasse	Brücke über die Kleine Vils für Fußgänger und Radfahrer. Anbindung des Fußwegernetzes Vilsweiden an Alte Postgasse	200.000	Eur II
17	Mobile Freizeitangebote Vilsweiden	Mobiler Skaterpark im Bereich der Vilsweiden.	120.000	Eur II
18	Erweiterung Sportanlagen	Erweiterung und Teilverlagerung der Sportanlagen westlich der Bahnlinie	1.600.000	Eur II
19	Fuß- und Radwegverbindung Vilsauern	Fuß- und Radwegverbindung Altfrauenhofen-Geisenhausen-Diemannskirchen entlang der Kleinen Vils. Anbindung Radweg von Kumhausen.	300.000	Eur II
20	Aufwertung Alte Postgasse	Aufwertung der Wegeverbindung zwischen Bahnhofstraße und Marktplatz mit Passage im Alten Rathaus	100.000	Eur III
21	Fußwegverbindung Fimbach	Sicherung und Zugänglichmachen des Uferbereiches des Fimbaches als fußläufige Parallelerschließung abseits der Landshuter Straße	150.000	Eur III
22	Rahmenplan südlicher Ortskernbereich	städtebauliche Rahmenplanung für die Neuordnung des Knotenpunktes Vilsbiburger Straße - Hauptstraße unter Einbeziehung der östlichen Grundstücke	12.000	Eur II
23	Rahmenplan Jungbräu-Areal	städtebauliche Rahmenplanung zur Untersuchung der Entwicklungsmöglichkeiten der leer stehenden oder mindergenutzten Gebäude für Wohnen / Dienstleistungen	12.000	Eur II
24	Rahmenplan Netto	Städtebauliche Rahmenplanung Erweiterung Netto im Zusammenhang mit dem Einstieg in eine Hochwasserschutzmaßnahme an der Kleinen Vils	15.000	Eur II
25	Parkleit- und Beschilderungskonzept	Entwicklung eines Beschilderungssystems für Hinweisschilder und Werbeanlagen im Ort. Integration Parkleitsystem für Besucher. Werbeanlagensatzung im Ortskern	20.000	Eur I
26	Rahmenplanung Nachverdichtung Fimbacher Feld, Viktoriastraße, Brunnfeld etc.	Untersuchung der Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand und bauleitplanerische Schaffung der Voraussetzungen für eine sinnvolle Nachverdichtung und Quartiertreffs	25.000	Eur II
27	Gestaltungssatzung	Entwicklung einer Gestaltungssatzung für den Ortskern zur Sicherung der gestaltprägenden Merkmale mit Aussagen zu Werbeanlagen, Photovoltaik und Solaranlagen	15.000	Eur II

Massnahmenliste Bauliche und nicht-bauliche Maßnahmen

Nov2015

Nr.	Maßnahme - Projekt	Erläuterung	Kostenrahmen	Priorität
-----	--------------------	-------------	--------------	-----------

NICHT-BAULICHE MASSNAHMEN

(über 10 Jahre)

28	Standortmanagement	Personalkosten, Außenauftritt, jährlich 20.000 € über zehn Jahre	200.000	Eur	I
29	Standortverbund	Kooperation der Akteure der Ortsmitte; Koordination durch Standortmanagement	Kosten: Standortmanagement	Eur	I
30	Kommunales Förderprogramm (Fassaden-, Geschäftsflächenprogramm)	Programmsumme 50.000 € über zehn Jahre, Vermarktung: 5.000 €	505.000	Eur	I
31	Standortmarketing	Vernetzung der Akteure für einen gemeinsamen Außenauftritt, Koordination durch Standortmanagement	Kosten: Standortmanagement	Eur	I
32	Logo.Markt Geisenhausen	Entwicklung eines modernen Logos und einer einheitlichen Geschäftsausstattung; Konzept/Gestaltung	10.000	Eur	I
33	Jour fixe	regelmäßige, fest vereinbarte Arbeitssitzung von Wirtschaft und Kommune; Koordination durch Standortmanagement	Kosten: Standortmanagement	Eur	I
34	Info-Plattform Ortsmitte	Sammlung und Neuordnung der Inhalte für einen neuen Außenauftritt; Koordination durch Standortmanagement	Kosten: Standortmanagement	Eur	I
35	Info-Plattform Bürger	Sammlung und Neuordnung der Inhalte für einen neuen Außenauftritt; Koordination durch Standortmanagement	Kosten: Standortmanagement	Eur	I
36	Info-Plattform Wirtschaft	Sammlung und Neuordnung der Inhalte für einen neuen Außenauftritt; Koordination durch Standortmanagement	Kosten: Standortmanagement	Eur	I
37	Wirtschaftstag Geisenhausen	Veranstaltung für und mit der örtlichen Wirtschaft: Konzept, Umsetzung und Außendarstellung (alle zwei Jahre)	25.000	Eur	I
38	Wirtschaftsbeauftragter	Vertretung der örtlichen Wirtschaft im Marktrat	ohne Kosten	Eur	I
39	Geisenhausen aktiv	Standort-Check und Themenjahr; Beteiligung des Standortmanagements	75.000	Eur	I
40	Nahverkehrskonzept	Überprüfung der Eignung des bestehenden Nahverkehrsangebotes; Konzept und Umsetzung	30.000	Eur	I
41	Verfügungsfonds	Bereitstellung finanzieller Mittel für Maßnahmen in der Ortsmitte; jährlich 10.000 € über zehn Jahre	100.000	Eur	I
42	Info-System	Überarbeitung des Außenauftritts der Kommune in Inhalt, Gestaltung und Medien	30.000	Eur	II
43	Standort-Broschüre	Info-Broschüre zum Wirtschaftsstandort; Konzept und Gestaltung	20.000	Eur	II
44	Marketing im öffentlichen Raum	Marketing für den Standort Geisenhausen; Konzept und Gestaltung (ohne bauliche Maßnahmen)	20.000	Eur	II
45	Flächen- und Leerstandsmanagement	Status quo, Konzept und Gestaltung für Zwischennutzung, Beteiligung Standortmanagement; jährlich 5.000 € über zehn Jahre	50.000	Eur	II
46	Geisenhausen - der Markt	Ausbau der Marktfunktion; Konzept, Umsetzung und Außendarstellung, Beteiligung Standortmanagement	10.000	Eur	II
47	Gemeinschaftswerbung	Konzept und Außendarstellung; Budget für laufende Maßnahmen: siehe Verfügungsfonds	10.000	Eur	II
48	Angebotsentwicklung & Qualitätsoffensive	bedarfsgerechte Entwicklung der Angebote in der Ortsmitte; Konzept und Umsetzung	10.000	Eur	II
49	Akzente setzen	einheitlicher Außenauftritt der Geschäfte der Ortsmitte; Gestaltungskonzept und Außendarstellung; Budget für laufende Maßnahmen: Verfügungsfonds; Koordination d. Standortmanagement	Kosten: Standortmanagement	Eur	II
50	Standort-Check Geisenhausen	Unternehmensbefragung und Außendarstellung; über zehn Jahre, Beteiligung Standortmanagement	50.000	Eur	II
51	Begrüßungskonzept	Informationsmaterial und Veranstaltungen für Neubürger/innen; Konzept, Umsetzung und Außendarstellung	15.000	Eur	II
52	Wohnstandortmarketing	Marketing zum Wohnstandort Geisenhausen; Konzept und Außendarstellung	5.000	Eur	III
53	Wohnstandortmarketing Ortsmitte	Marketing zum Wohnstandort Ortsmitte Geisenhausen; Konzept und Außendarstellung	10.000	Eur	III
54	Treffpunkt-Marktplatz	Veranstaltungen in der Ortsmitte; Konzept und Gestaltung, jährlich 10.000 € über zehn Jahre, Beteiligung Standortmanagement	100.000	Eur	III
55	Alles drin	Erreichbarkeitsmarketing Ortsmitte; Konzept, Gestaltung und Beschilderung	60.000	Eur	III
56	Heimatkunde	Außendarstellung als Ausflugsziel; Konzept und Außendarstellung	20.000	Eur	III
57	Bürgernetz	Kooperationsstruktur für ehrenamtliches Engagement; Konzept, Gestaltung und Außendarstellung; Beteiligung Standortmanagement; einmalig 10.000 € und jährlich 1.000 € über zehn Jahre	20.000	Eur	III
58	Attraktion an der Vils	(bauliche) Attraktion an der Vils; Konzept und Gestaltung (ohne Freizeitinfrastruktur und bauliche Maßnahmen)	10.000	Eur	IV
59	Erst mal schau'n, was Geisenhausen hat	Außendarstellung der Angebote in der Ortsmitte; Konzept und Außendarstellung; Budget für laufende Maßnahmen: siehe Verfügungsfonds; Koordination durch Standortmanagement	5.000	Eur	IV
60	Geisenhausen.connect	Informationsaustausch von Bürgern und Kommune; Konzept, Umsetzung und Außendarstellung; einmalig 15.000 € und dann 1.000 € pro Jahr über zehn Jahre	25.000	Eur	IV

SONSTIGE MASSNAHMEN

61	Monitoring und Evaluierung	jährlich im Zuge der Fortschreibung des ISEK und der Mittelanmeldung für das Folgejahr (jährlich 5.000 €)	50000	Eur	
62	Verkehrsgutachten	Verkehrstechnische Untersuchung von Umfahrungsmöglichkeiten des Ortskernes für ST2054, LA8, LA21 und LA31 zur Vorbereitung der Verhandlungen mit STBA und Kreisbehörde	35.000	Eur	
63	Hochwasserschutz / Landschaftsplanung	Hochwasser- und Landschaftsarchitekturkonzept für die Aufwertung der Vilsweiden zum Freizeit- und Naherholungsgebiet unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes.	40.000	Eur	

Gesamtsumme Investitionen

13.951.000 Eur brutto

