

Stadt Pocking

Besuchspunkt Mitte P12 Stadt Pocking



lab landschaftsarchitektur brenner  
iq Projektgesellschaft

22.05.2024

## Besuchspunkt Mitte P12

### Bearbeitungsprozess



Auftakt für das Projekt Besuchspunkt Mitte (Oktober 2022)

- Information des Stadtrates zur Vorgehensweise

Status-quo Termin (Inhalt und Struktur) (November 2022)

- Abstimmung der perspektivischen Verfügbarkeit oder Verlagerungsmöglichkeit bestehender Einrichtungen

- Abstimmung der zu involvierenden Akteurinnen und Akteure

Bereitstellung einer Grundlage zur Information und Aktivierung örtlicher Akteurinnen und Akteure sowie von Gruppen mit potenziellen Nutzungswünschen.

Informationsveranstaltung (23. Oktober 2023)

- Information der Bürgerschaft
- Inspiration zu Bedürfnissen / Angebots- bzw. Nutzungswünschen
- Rekrutierung von Mitgliedern für eine Projektgruppe

Bereitstellung einer Grundlage zur Information und Aktivierung örtlicher Akteurinnen und Akteure sowie von Gruppen mit potenziellen Nutzungswünschen

Sammlungsphase

- Aufnahme von Nutzungsvorstellungen sowie von Akteurinnen und Akteuren

Expertengespräche mit den Mitgliedern der Projektgruppe (Dezember 2023)

- Aufnahme / Abstimmung von nutzungsspezifischen Anforderungen und Entwicklungsmöglichkeiten.

Workshops (2) mit der Projektgruppe

- Workshop 1: Mi., 17.01.24, 18:30 – 21:30 Uhr  
Entwicklung von innovativen Nutzungsbausteinen und Konkretisierung des räumlich-funktionalen Konzeptes
- Workshop 2: Mi., 07.02.24, 18:30 – 21:30 Uhr  
Simulation von Abläufen.

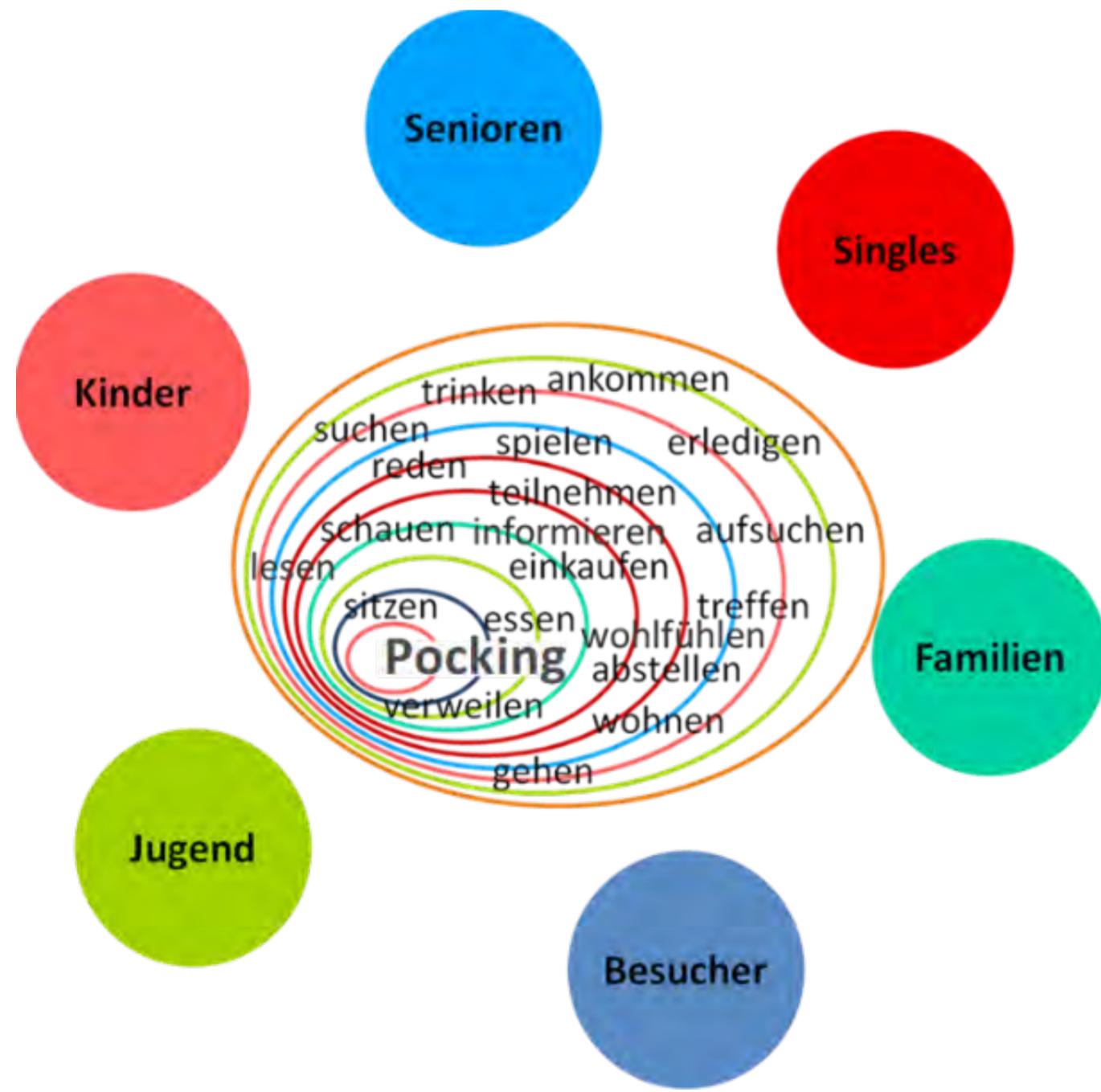
Information Stadtrat (März 2024)

- Vorstellung der Ergebnisse im Stadtrat

## Besuchspunkt Mitte P12

### Grundlagen

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



### Hintergrund

Die Stadtmitte ist in der Regel das historische, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Herz einer Stadt. Hier befinden sich oft wichtige öffentliche Gebäude wie die Kirche und das Rathaus, Infrastruktureinrichtungen wie die Bibliothek oder das Museum sowie Freizeit- und Versorgungseinrichtungen wie Geschäfte, Praxen, Büros, Restaurants und Cafés. Ein dichter Besatz mit anziehungsstarken Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie zentralen öffentlichen Einrichtungen schafft viele unterschiedliche Besuchsanlässe und sorgt für eine permanente Belebung der Stadtmitte. Stadtmitten waren und sind auch heute noch immer ein Ort zum Einkaufen, Konsumieren und zum Erledigen von Besorgungen. Allerdings funktioniert gerade das gängige Geschäftsmodell des Handels in den Stadtmitten kleinerer und mittelgroßer Städte nicht mehr so wie früher, da sich das Einkaufs- und Freizeitverhalten der Bürgerinnen und Bürger wesentlich verändert hat.

Auch die Pockinger Stadtmitte hat in den letzten Jahren einen Wandel durchgemacht. Wo einst Handel und Konsum dominierten, haben wir heute zunehmend leerstehende Geschäfte und die Stadtmitte kann die Funktion als Treffpunkt der Stadtgesellschaft immer weniger erfüllen.

Doch eine funktionsfähige Stadtmitte ist wichtig für eine Stadt, weil sie das Zentrum des städtischen Lebens darstellt und das kulturelle Erbe und die Identität einer Stadt widerspiegelt. Sie ist ein wichtiger Bestandteil der örtlichen Wohn- und Lebensqualität, gerade in einer älter werdenden Gesellschaft, in der viele Menschen nicht mehr erwerbstätig sind. Für Menschen, die nicht mehr zum Arbeitsort pendeln oder Zeit mit Erwerbstätigkeit verbringen, entwickeln sich neue Orte außerhalb der eigenen Wohnung zu Aufenthaltsbereichen. Für die Stadtmitte ergibt sich hieraus die Chance, zu dem bedeutendsten Ort des Miteinanders der Stadtgesellschaft zu werden und hieraus zusätzliche Besuchsfrequenz zu generieren, was auch die Attraktivität als Standort für Handel und Dienstleistung steigert.

In einer funktionierenden Stadtmitte treffen sich die Menschen, tauschen sich aus und prägen gemeinsam das Stadtbild. Eine lebendige Stadtmitte mit einem vielfältigen Angebot an Einzelhandel, Gastronomie, Kultur sowie Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten ist ein wichtiger Standortfaktor, der die Attraktivität und Identität der gesamten Stadt bestimmt. Zudem stärkt eine funktionierende Stadtmitte das soziale Miteinander und fördert den Gemeinsinn.

Eine Stadtmitte, die als lebendiger Treffpunkt und Ort des Austauschs dient, ist somit ein wesentlicher Bestandteil einer lebenswerten und zukunftsfähigen Stadt. Umso wichtiger ist es daher, den Wandel der Stadtmitte hin zum multifunktionalen Zentrum aktiv zu unterstützen, hierfür Impulse in der Stadtmitte zu setzen und sie als funktionsfähiges und identitätsstiftendes Zentrum der Stadt zu revitalisieren.

Das Zukunftsbild zur Pockinger Stadtmitte zeigt diese als einen Ort der Gemeinsamkeit und des Miteinanders, als Wohlfühlort mit Qualität und Ästhetik sowie als multifunktionalen Lebensraum. Um diesem Bild gerecht zu werden, soll die Stadtmitte weiterentwickelt und stärker erlebbar gemacht werden. Dann kann sie ein besonderer Lebensmittelpunkt der Bürgerinnen und Bürger innerhalb der Stadt werden. Es müssen Voraussetzungen geschaffen werden, damit die Stadtmitte zu einem Treffpunkt und Freizeitort werden kann, an dem man gemeinsam Zeit verbringt, gemeinsamen Aktivitäten und Projekten nachgeht und an dem das soziale Miteinander sowie eine gemeinsame Gestaltung des Angebotes gestärkt werden.

Der Wunsch der Bürgerinnen und Bürger nach Erlebnis- und Verweilqualität in der Stadtmitte ist von großer Bedeutung, da er die Motivation dafür schafft, die Stadtmitte auch als einen Ort des gemeinsamen Gestaltens zu entwickeln, an dem die Bürgerinnen und Bürger sich engagieren und Einrichtungen und Angebote, die sie sich in der Stadt wünschen, selbst auf den Weg bringen. Denn bürgerschaftliches Engagement ist nicht nur ein Grundpfeiler der Demokratie und stärkt den Gemeinsinn, sondern schafft auch Lebensqualität. Gemeinsam mit den Bausteinen Bildung, Kultur und Freizeit kann ein Ort für bürgerschaftliches Engagement zu einem innovativen Angebot in der Stadtmitte kombiniert werden, um diese als einen Standort zu entwickeln, der sich zu einem Anziehungspunkt und offenen Treffpunkt entwickelt.

Hierfür gilt es gemeinsam ein Angebot zu entwickeln, das nicht nur Treffpunkte und Veranstaltungsorte sowie Orte des sozialen Miteinanders für Bürgerinnen und Bürger sowie für Besucherinnen und Besucher schafft, sondern auch zusätzliche Frequenz in die Stadtmitte bringt und eine angenehme Atmosphäre bietet, um die Stadtmitte als Aufenthaltsort zu bereichern.

Dies wird auch der Weiterentwicklung der Stadtmitte als Handels- und Dienstleistungsstandort dienen und mit einem zukunftsweisenden Angebot die örtliche Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in Pocking steigern.

# Besuchspunkt Mitte P12

## Methodik



### Informationsveranstaltung

In einer öffentlichen Informationsveranstaltung wurde das Vorhaben vorgestellt, einen neuen Besuchspunkt in der Pockinger Stadtmitte zu entwickeln. Das Ziel ist es, diesen Besuchspunkt gemeinsam so zu gestalten, dass sich die Bürgerinnen und Bürger damit identifizieren und dort gerne Zeit verbringen. Mit der Vorstellung des Planungsprozesses war das Ziel verbunden, die Pockinger Bürgerinnen und Bürger in die Planung und Entwicklung neuer Aktivitäten und Nutzungen im Stadtzentrum aktiv einzubeziehen, um dieses belebter und attraktiver zu gestalten.

Es wurde hervorgehoben, dass das Ziel darin besteht, gemeinsam ein Angebot zu entwickeln, das Treffpunkt, Veranstaltungsort und sozialer Raum gleichermaßen ist und sich zu einem Anziehungspunkt für Bürgerinnen und Bürger aller Altersgruppen sowie für Besucherinnen und Besucher entwickelt. Ein derartiger Ort generiert zusätzliche Laufkundschaft für die Stadtmitte und schafft einen angenehmen Aufenthaltsort.

Wie in vielen Städten steht auch die Stadtmitte von Pocking durch den Transformationsprozess im Handel und den Rückgang des stationären Einzelhandels unter Druck. Daher ist es wichtig, neue Anziehungspunkte zu schaffen und die Stadtmitte vielfältiger und multifunktionaler zu gestalten.

Anhand von zahlreichen Beispielen aus anderen Stadtzentren wurde aufgezeigt, wie die diese verschiedenen Einrichtungen und auch Funktionen neu in die Stadtmitte bringen, darunter Wohnen, Dienstleistungen, Kultur, öffentliche Einrichtungen und Tourismus. Diese Beispiele zeigten unter anderem kompakte Räume, gemischte Nutzungen, öffentliche Begegnungsflächen, ehrenamtlich getragene Nutzungen, bürger-schaftliches Engagement und aktives Straßenleben.

Die Beispiele verdeutlichten nochmals die Notwendigkeit, zu Beginn des Planungsprozesses für einen „Besuchspunkt Mitte“ Vordenkerinnen und Vordenker aus der Bürgerschaft sowie den örtlichen Gruppen zu identifizieren, die möglicherweise gemeinsam Räume und Nutzungen in einem Besuchspunkt selbst gestalten oder andere Ideen unterstützen wollen, anstatt Nutzungen extern vorzugeben. Es wurden viele Beispiele von bürgergetriebenen Projekten in anderen Städten gezeigt, mit Räumen für Handwerk, Werkstätten, Digitalisierung, Soziales, Kultur, Bildung, Coworking, Freizeit usw.

Betont wurde, wie wichtig es ist, sowohl die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken oder Gebäuden in der Stadtmitte als auch Bürgerinnen und Bürger sowie örtliche Interessensgruppen und Vereine in die Planung einzubeziehen und nicht „top down“ zu planen.

Am Ende wurde der Zeitplan für die Planung zusammengefasst, und die Bürgerinnen und Bürger, die eigene Ideen und Aktivitäten einbringen möchten, wurden aufgefordert, eine entsprechend vorbereitete Interessensbekundung auszufüllen und bei der Stadt abzugeben.

### Expertengespräche

Die Expertengespräche haben zwei Dinge gezeigt: Zum einen wurde deutlich, dass diese organisierte Form des Austausches über Flächenbedarfe und Vorhaben ein wesentlicher Baustein ist, um die Stadtentwicklung und die Innenstadtentwicklung aktiv zu gestalten. Erst aus der Kenntnis der Bedürfnisse und Vorhaben kann lenkend unterstützt werden. Zum anderen wertschätzen die Akteurinnen und Akteure das Interesse und die Unterstützungsleistung vonseiten der Kommune. Somit sind derartige Gespräche, die durch eine Infoveranstaltung eingeleitet werden, ein ganz wesentliches Instrument, um bürgerschaftliches Engagement zu aktivieren, zu unterstützen und zu fördern.

Bezogen auf potenzielle Nutzungen für einen Besuchspunkt Mitte, die über den gesamten Tag hinweg für eine Belebung des Besuchspunktes sowie für die Belebung des Umfeldes sorgen könnten, hat sich herauskristallisiert, dass aktuell mit den Einrichtungen bzw. Akteuren Fitness Club, Sozialkaufhaus, Kreismusikschule und VHS insgesamt vier Bausteine vorhanden sind, die einen Standort mit einer Grundfrequenz ausstatten könnten, die diesem eine Funktion als Treffpunkt ermöglicht.

### Workshops

#### Workshop I

Die Aufgabenstellung im ersten Workshop lag darin, einen Nutzungsmix aus dem Portfolio möglicher Nutzungen für drei Standorte zu definieren, die als Treffpunkt funktionsfähig sind. Hierfür müssen diese Standorte eine ausreichende Magnetwirkung entfalten, um die erforderliche Grundfrequenz an Besucherinnen und Besuchern herzustellen. Zudem muss genügend Frequenz über den gesamten Tag verteilt vorliegen und der Standort muss eine besondere Aufenthalts- und Verweilqualität bieten.

Auf der Grundlage einer Übersicht, die die verschiedenen Anforderungen an einen Besuchspunkt wie Magnetwirkung und Frequenz, Kontinuität, Multifunktionalität, Zugänglichkeit, Versorgungsangebot, Verweilqualität und die Vermeidung von Nutzungs-konflikten thematisiert, wurde durch die einzelnen Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Workshops für drei Standorte jeweils ein Raumprogramm definiert. Diese individuellen Lösungen wurden anschließend in Kleingruppen abgestimmt und zu einer Gruppenlösung verarbeitet.

#### Workshop II

Der zweite Workshop wurde dazu genutzt, die unterschiedlichen Gruppenlösungen aus dem ersten Workshop zu konsolidieren und die unterschiedlichen Lösungen zu simulieren und zu bewerten. Hierfür wurde ein Bewertungsschema entwickelt, das die wesentlichen Anforderungen, die an einen Besuchspunkt Mitte zu stellen sind, nach einem Punktesystem bewertet, um eine Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Lösungen herzustellen. Schließlich wurde ein gemeinsam getragenes Ergebnis gefunden, das sowohl in der Zusammensetzung der Nutzungsbausteine als auch in der Verteilung auf die unterschiedlichen Standorte eine optimale Lösung bietet und zudem auch Akteure gleicher Trägerschaft räumlich bündelt.

## Besuchspunkt Mitte P12

### Städtebauliches Konzept

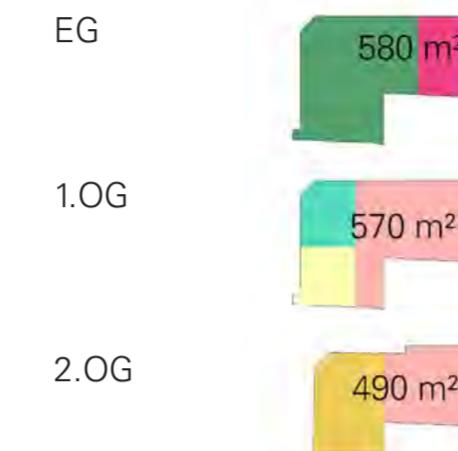


## Besuchspunkt Mitte P12

Städtebauliches Konzept - Variante A



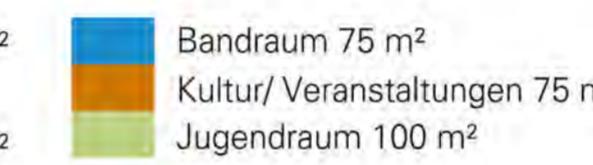
**A** Bestandsgebäude  
Simbacher Straße 1 (ehemaliges Rott-Kaufhaus)



Sozialkaufhaus:  
Schaufensterflächen

Fitness Club:  
3 Kursräume, WC, Duschen, Büro, Küche,  
Nutzbare Freiflächen

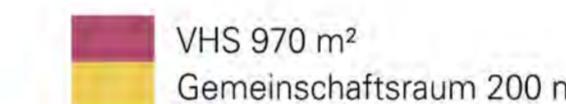
**B** Bestandsgebäude  
Passauer Straße 14 (sog. Dr.-Dietrich-Haus)



Bandraum:  
Schallschutz, Technik  
Kultur/Veranstaltung:  
für 50-75 Personen

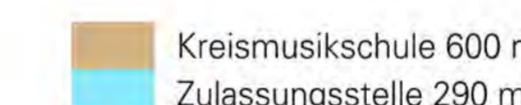
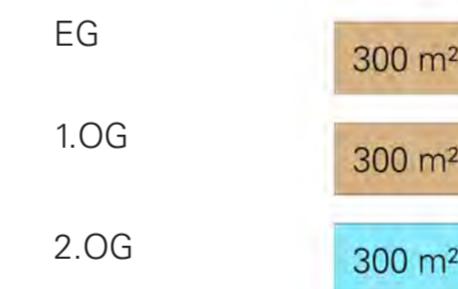
Freiflächen für ILE (Integrierte Ländliche Entwicklung -  
Streuobstwiese, Gartennutzung,...)

**C** Neubau  
Am Stadtplatz



VHS:  
5 Räume, Ballettsaal, Gymnastikraum, Musikräume,  
Elterncafe / Personalküche / erweiterter Sozialraum,  
Veranstaltungen mit 100 Personen: 100 m<sup>2</sup>  
Parkplatz 20 Stellplätze  
Außenraumnutzung

**D** Neubau  
Klosterstraße



Kreismusikschule:  
5 Räume,  
Raum für Konzerte / Veranstaltungen mit 100-150 Personen: 100-150 m<sup>2</sup>  
Parkplatz für den Bring- und Holverkehr von 150 Kinder

Zulassungsstelle:  
fest zugewiesene Stellplätze in Tiefgarage mit direktem Zugang über  
TIGA + Lift in die Zulassungsstelle

Als Ergebnis der Workshops zur städtebaulichen und räumlichen Verteilung von Nutzungen liegt ein abschließendes Konzept vor, das darauf abzielt, das Stadtzentrum zu beleben und attraktiver zu gestalten. Durch die Zusammenarbeit von Fachleuten und Interessengruppen wurden verschiedene Nutzungsideen priorisiert.

Das Ergebnis umfasst konkrete Vorschläge zur Platzierung von Einrichtungen, Geschäften, kulturellen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten, die darauf abzielen, ein lebendiges und pulsierendes Zentrum zu schaffen.

Dieses Konzept bildet eine solide Grundlage für zukünftige Entwicklungen und Maßnahmen zur Stärkung des Stadtzentrums als lebendigen Treffpunkt für die Gemeinschaft.

Bei Variante A wird von einem Erwerb des Rott-Kaufhauses durch die Stadt ausgegangen.

## Besuchspunkt Mitte P12

Städtebauliches Konzept - Variante B



**B** Bestandsgebäude  
Passauer Straße 14 (sog. Dr.-Dietrich-Haus)

EG	125 m <sup>2</sup>	Bandraum 75 m <sup>2</sup>
1.OG	125 m <sup>2</sup>	Kultur/ Veranstaltungen 75 m <sup>2</sup> Jugendraum 100 m <sup>2</sup>

Bandraum:  
Schallschutz, Technik  
Kultur/Veranstaltung:  
für 50-75 Personen

Freiflächen für ILE (Integrierte Ländliche Entwicklung -  
Streuobstwiese, Gartennutzung,...)

**C** Neubau  
Am Stadtplatz

EG	380 m <sup>2</sup>	VHS 970 m <sup>2</sup>
1.OG	380 m <sup>2</sup>	Gemeinschaftsraum 200 m <sup>2</sup>
2.OG	380 m <sup>2</sup>	

VHS:  
5 Räume, Ballettsaal, Gymnastikraum, Musikräume,  
Elterncafe / Personalküche / erweiterter Sozialraum,  
Veranstaltungen mit 100 Personen: 100 m<sup>2</sup>  
Parkplatz 20 Stellplätze  
Außenraumnutzung

**D** Neubau  
Klosterstraße

EG	300 m <sup>2</sup>	Kreismusikschule 600 m <sup>2</sup>
1.OG	300 m <sup>2</sup>	Zulassungsstelle 290 m <sup>2</sup>
2.OG	300 m <sup>2</sup>	

Kreismusikschule:  
5 Räume,  
Raum für Konzerte / Veranstaltungen mit 100-150 Personen: 100-150 m<sup>2</sup>  
Parkplatz für den Bring- und Holverkehr von 150 Kinder

**E** Neubau  
Ausbeckplatzl

EG	250 m <sup>2</sup>	Sozialkaufhaus 400 m <sup>2</sup>
1.OG	250 m <sup>2</sup>	Seniorentreff 100 m <sup>2</sup> Multifunktionsraum 100 m <sup>2</sup>
2.OG	250 m <sup>2</sup>	Fitness Club 695 m <sup>2</sup> Ökoquartier / Markthalle 100 m <sup>2</sup> "Das Pöckinger" 100 m <sup>2</sup> Gemeinschaftsraum 200 m <sup>2</sup>

Sozialkaufhaus:  
Schaufensterflächen

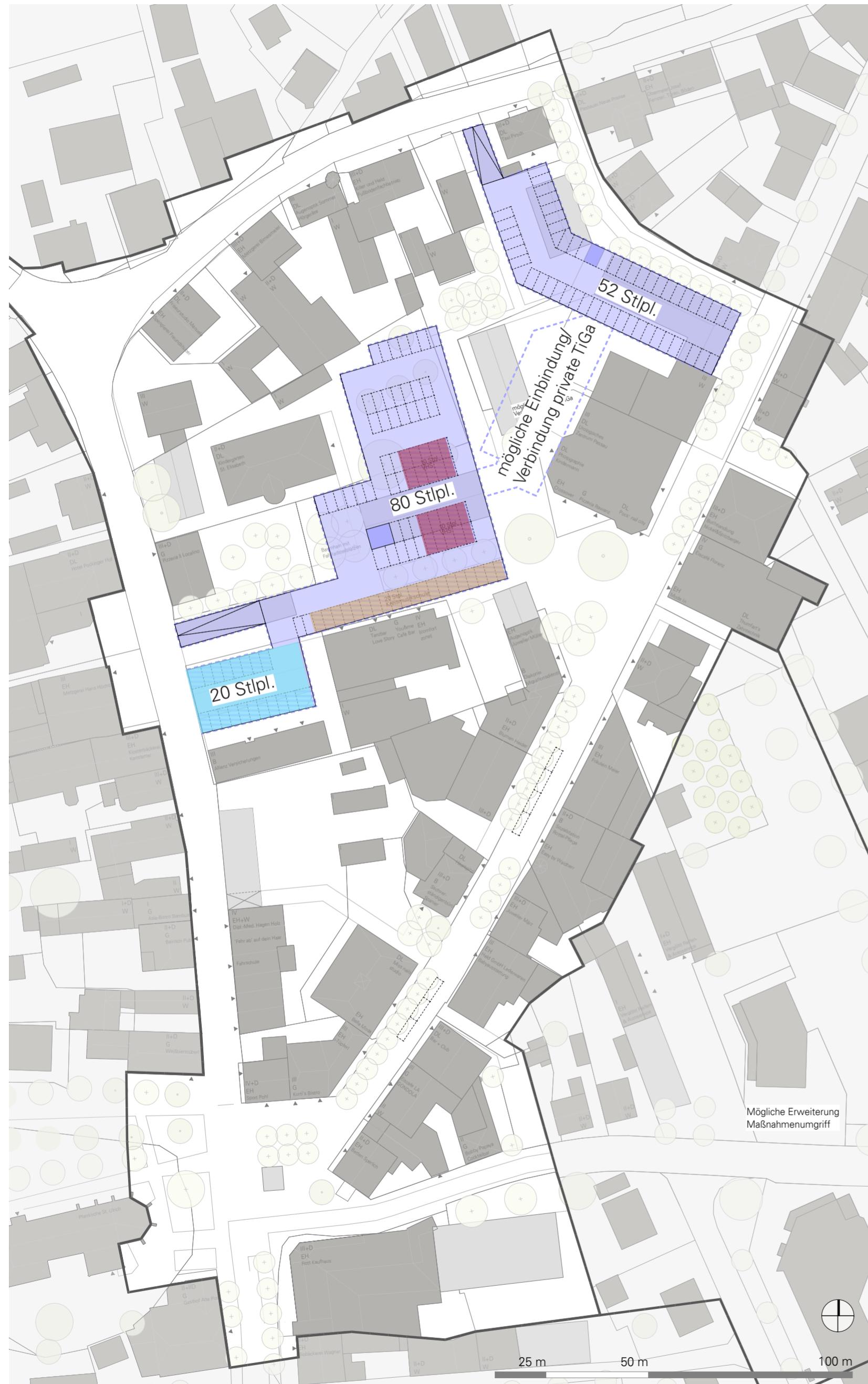
Fitness Club:  
3 Kursräume, WC, Duschen, Büro, Küche,  
Nutzbare Freiflächen

Ohne Erwerb Rott-Kaufhaus ist die Grundfläche Gebäude West zur  
Unterbringung Ökoquartier / Markthalle von 165 m<sup>2</sup> auf 250 m<sup>2</sup> zu vergrößern.

Variante B legt zugrunde, dass dieses Gebäude nicht zur Verfügung steht.  
Es wird stattdessen das geplante Gebäude E mit Nutzungen belegt.

## Besuchspunkt Mitte P12

### Tiefgarage



Unter dem Stadtplatz wird eine zentral gelegene Tiefgarage geplant. Hier werden bisher oberirdisch im Stadtzentrum vorhandene Parkplätze untergebracht. Durch die Nutzungstrennung wird der Freiraum im Zentrum übersichtlicher. Gleichzeitig kann in der Tiefgarage die vorgegebene Anzahl an Stellplätzen für die neuen Nutzungen nachgewiesen werden.

Unterschiedliche Nutzungszeiten lassen eine Doppelnutzung von Stellplätzen zu. Die benötigte Gesamtanzahl kann daher verringert werden. Das Gebäude E soll ebenfalls mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Eine mögliche Verbindung der beiden städtischen Garagen über eine bestehende private Tiefgarage soll im weiteren Planungsverlauf geprüft werden.

Öffentliche Stellplätze in Tiefgaragen gesamt:

152 Stpl.

20 Stpl. VHS

ohne feste Zuweisung

Doppelnutzung mit Stellplätzen Kreismusikschule möglich

20 Stpl. Kreismusikschule

ohne feste Zuweisung

Doppelnutzung mit Stellplätzen VHS möglich

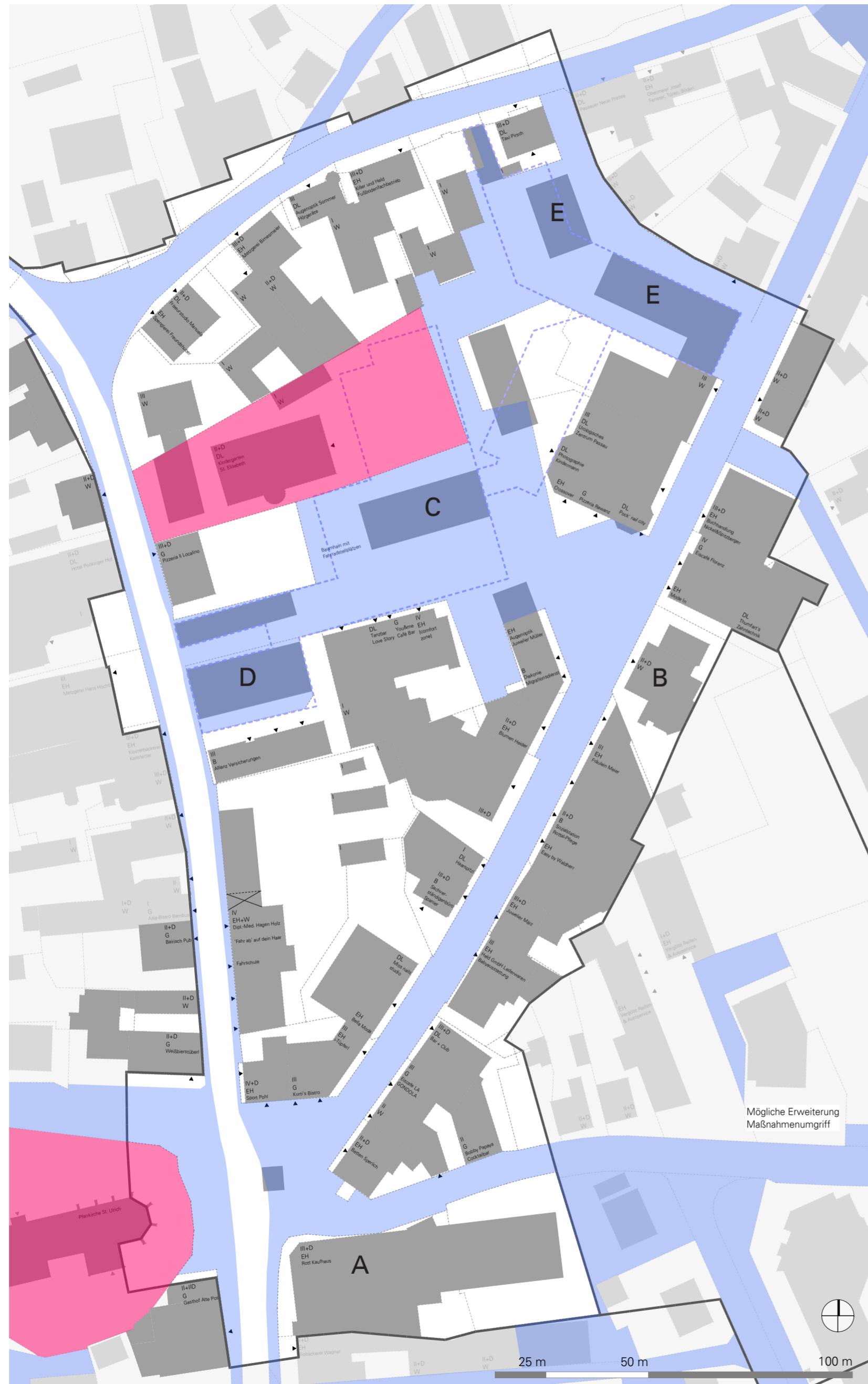
20 Stpl. Zulassungsstelle

feste Zuweisung

keine Doppelnutzung möglich

## Besuchspunkt Mitte P12

### Eigentumsverhältnisse



Die im Rahmen des städtebaulichen Konzepts beplanten Flächen befinden sich großteils in städtischem Eigentum.  
Der Bereich der geplanten großen Tiefgarage befindet sich zum Teil auf Kirchengrund. Die Pfarrkirchenstiftung Pocking ist hier verpflichtet der Stadt Pocking das Recht einzuräumen, unentgeltlich auf Dauer die nicht bebaute Fläche des Grundstücks an der östlichen Seite (nicht unter dem Gebäude und unter dem Vorgarten zur Klosterstraße) zur Errichtung von Tiefgaragenplätzen und etwa erforderlichen Zufahrten zu benutzen.

(siehe hierzu Grundabtretung vom 26. April 1990)

- █ Stadt
- █ Kirche
- privat