

Stadt Pocking
Besuchspunkt Mitte P12 Stadt Pocking



lab landschaftsarchitektur brenner
iq Projektgesellschaft

22.05.2024

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

Funktionen der Stadtmitte	gestalterisch/ wahrnehmungsbezogen	Strukturierungs- funktion Kompaktheit, Dichte, Wahrnehmbarkeit, räumliche Definition	Identifikations- funktion Besatz mit symbol- trächtigen Einrichtun- gen, Ensemble	Orientierungs- funktion Wahrnehmbarkeit der Stadtmitte, räumlicher Bezugspunkt	Repräsentations- funktion Gestaltung, Zustand, Pflege
	nutzungsbezogen	Aufenthalts- und Be- gegnungsfunktion Möblierung, Auf- enthaltsbereiche, Aufenthaltsqualität, Veranstaltungen	Kommunikations- und Informations- funktion Besatz mit Gastro- nomie, Außengastro- nomie, Informations- punkt	Wohnfunktion Wohnraum, Wohn- formen, Ausstattung und Attraktivität als Wohnstandort	
	ausstattungsbezogen	Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Servicefunktion ortsgrößentypische Dienstleistungsein- richtungen, (halb-) öffentliche Einrich- tungen	Versorgungsfunktion, Konsumfunktion Einzelhandelseinrich- tungen, Gastronomie	Freizeit-, Erholungs- und Erlebnisfunk- tion Freizeitinfrastruktur	Informations- und Bildungsfunktion informations- oder bildungsbezogene Ausstattung



Hintergrund

Die Stadtmitte ist in der Regel das historische, wirtschaftliche, soziale und kultu-
relle Herz einer Stadt. Hier befinden sich oft wichtige öffentliche Gebäude wie die
Kirche und das Rathaus, Infrastruktureinrichtungen wie die Bibliothek oder das Mu-
seum 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 Stadt-
mitte. 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 Bür-
gerinnen 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 leerstehen-
de 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 Lebensquali-
tät, 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 Woh-
nung zu Aufenthaltsbereichen. Für die Stadtmitte ergibt sich hieraus die Chance, zu
dem bedeutendsten Ort des Miteinanders der Stadtgesellschaft zu werden und hie-
raus zusätzliche Besuchsfrequenz zu generieren, was auch die Attraktivität als Stand-
ort 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 Bildungsmöglich-
keiten ist ein wichtiger Standortfaktor, der die Attraktivität und Identität der gesamten
Stadt bestimmt. Zudem stärkt eine funktionierende Stadtmitte das soziale Miteinan-
der 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 funkti-
onsfähiges und identitätsstiftendes Zentrum der Stadt zu revitalisieren.

Das Zukunftsbild zur Pockinger Stadtmitte zeigt diese als einen Ort der Gemeinsam-
keit und des Miteinanders, als Wohlfühlort mit Qualität und Ästhetik sowie als mul-
tifunktionalen 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 müs-
sen 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 Bürge-
rinnen und Bürger sich engagieren und Einrichtungen und Angebote, die sie sich in
der Stadt wünschen, selbst auf den Weg bringen. Denn bürgerschaftliches Engage-
ment ist nicht nur ein Grundpfeiler der Demokratie und stärkt den Gemeinsinn, son-
dern schafft auch Lebensqualität. Gemeinsam mit den Bausteinen Bildung, Kultur und
Freizeit kann ein Ort für bürgerschaftliches Engagement zu einem innovativen Ange-
bot 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
Aufenthaltort zu bereichern.

Dies wird auch der Weiterentwicklung der Stadtmitte als Handels- und Dienstlei-
stungsstandort dienen und mit einem zukunftsweisenden Angebot die örtliche Le-
bensqualität der Bürgerinnen und Bürger in Pocking steigern.

Methodik



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.

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.

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.

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.

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.

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.

Städtebauliches Konzept



Das städtebauliche Konzept beschäftigt sich mit der Nutzung und Gestaltung der Stadtmitte von Pocking.

Im Rahmen des Masterplans (P12) wurden bestimmte funktionale Schwerpunkte für die Stadtmittte festgelegt:

- Schaffung eines lebendigen und multifunktionalen Lebensraums als zentraler Treffpunkt für die Gemeinschaft.
- Modernisierung und Förderung des Handels, um die Attraktivität des Stadtzentrums zu steigern.
- Förderung von Freizeitaktivitäten, Erholungsmöglichkeiten, interaktiven Angeboten, Erlebnissen und Spielbereichen.
- Stärkung des Tourismus sowie Förderung von kulturellen, handelsbezogenen, Bildungs- und gastronomischen Angeboten.

Diese Schwerpunkte wurden nun an die spezifischen Bedürfnisse und Gegebenheiten der Stadt Pocking angepasst und konkretisiert.

Sie sollen dazu beitragen, die Stadtmitte zu beleben und ein breites Spektrum an Angeboten für die Bewohner zu schaffen.

Leerstehende Gebäude werden neu genutzt und neue zentrale Strukturen ergänzt, um eine intensive Nutzung zu ermöglichen und das Stadtbild zu vervollständigen.

Die Verlagerung des Parkverkehrs in zentrale Tiefgaragen schafft zusätzlichen Raum und verbessert die Übersichtlichkeit sowie die Qualität der Fuß- und Radwege.

Die gesteigerte Nutzungsfrequenz der Gebäude erfordert eine sorgfältige Gestaltung der zentralen Freiflächen, um einen lebendigen und gesunden Lebensraum für alle Bewohner zu schaffen. Ein gut gestalteter öffentlicher Stadtraum schafft eine attraktive Umgebung, die zum Verweilen, Spazieren, Sport treiben und Entspannen einlädt. Er fördert die soziale Integration und das Gemeinschaftsgefühl, indem er Menschen verschiedener Hintergründe und Lebensstile zusammenbringt.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf ökologischen Aspekten, da das Projekt als Ökoquartier konzipiert ist. Durch eine ausreichende Durchgrünung, Regenwassermanagement, Aufenthaltsbereiche unter Bäumen und entlang von Wasserflächen im Zentrum sowie nachhaltige Bauweisen wird die Umweltverträglichkeit und Lebensqualität gefördert. Dies umfasst auch Maßnahmen zur Energieeffizienz, soziale Aspekte und eine Förderung des öffentlichen Verkehrs und der Mobilität.

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)

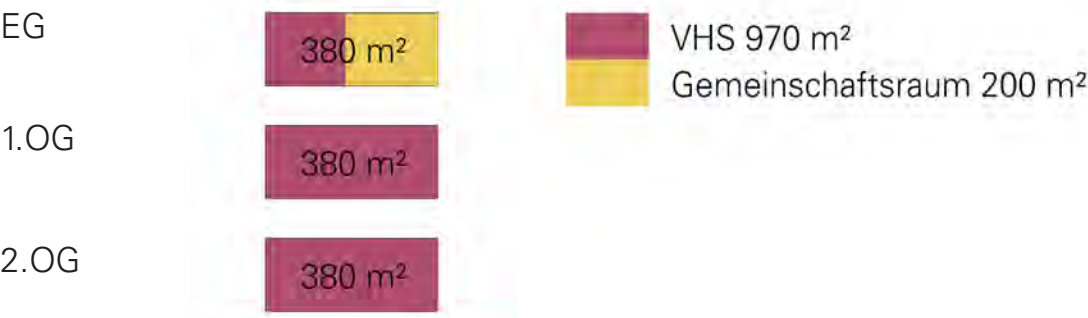


Bandraum:
Schallschutz, Technik

Kultur/Veranstaltung:
für 50-75 Personen

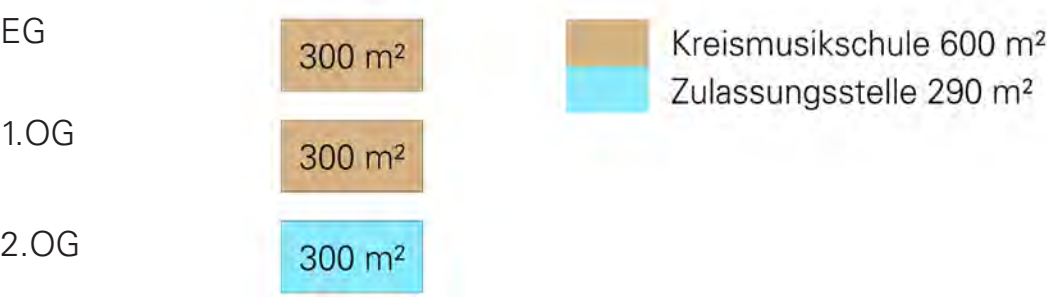
Freiflächen für ILE (Integrierte Ländliche Entwicklung -
Streuobstwiese, Gartennutzung,.....)

C Neubau
Am Stadtplatz



VHS:
5 Räume, Ballettsaal, Gymnastikraum, Musikräume,
Elterncafe / Personalküche / erweiterter Sozialraum,
Veranstaltungen mit 100 Personen: 100 m²
Parkplatz 20 Stellplätze
Außenraumnutzung

D Neubau
Klosterstraße



Kreismusikschule:
5 Räume,
Raum für Konzerte / Veranstaltungen mit 100-150 Personen: 100-150 m²
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 Stadtkerns 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 m²

Bandraum 75 m²

1.OG

125 m²

Kultur/ Veranstaltungen 75 m²

Jugendraum 100 m²

C

Neubau
Am Stadtplatz

EG

380 m²

VHS 970 m²

Gemeinschaftsraum 200 m²

1.OG

380 m²

2.OG

380 m²

D

Neubau
Klosterstraße

EG

300 m²

Kreismusikschule 600 m²

Zulassungsstelle 290 m²

1.OG

300 m²

2.OG

300 m²

E

Neubau
Ausbeckplatzl

EG

250m²

360 m²

Sozialkaufhaus 400 m²

Seniorentreff 100 m²

Multifunktionsraum 100 m²

1.OG

250m²

360 m²

Fitness Club 695 m²

Ökoquartier / Markthalle 100 m²

"Das Pockinger" 100 m²

Gemeinschaftsraum 200 m²

2.OG

250m²

360 m²

Bandraum:
Schallschutz, Technik

Kultur/Veranstaltung:
für 50-75 Personen

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

VHS:
5 Räume, Ballettsaal, Gymnastikraum, Musikräume,
Elterncafe / Personalküche / erweiterter Sozialraum,
Veranstaltungen mit 100 Personen: 100 m²

Parkplatz 20 Stellplätze

Außenraumnutzung

Kreismusikschule:
5 Räume,
Raum für Konzerte / Veranstaltungen mit 100-150 Personen: 100-150 m²

Parkplatz für den Bring- und Holverkehr von 150 Kinder

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

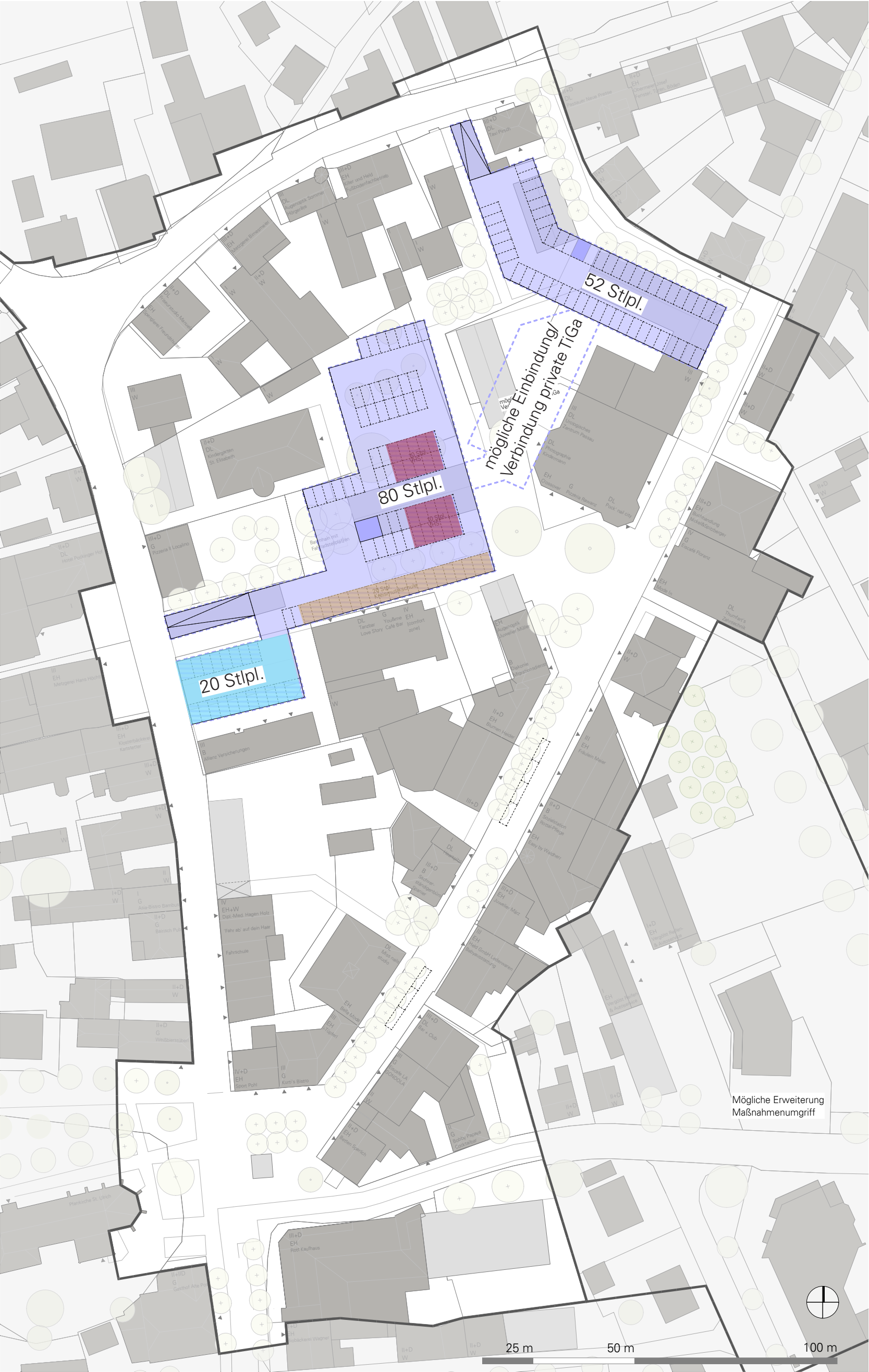
Sozialkaufhaus:
Schaufensterflächen

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 m² auf 250 m² 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

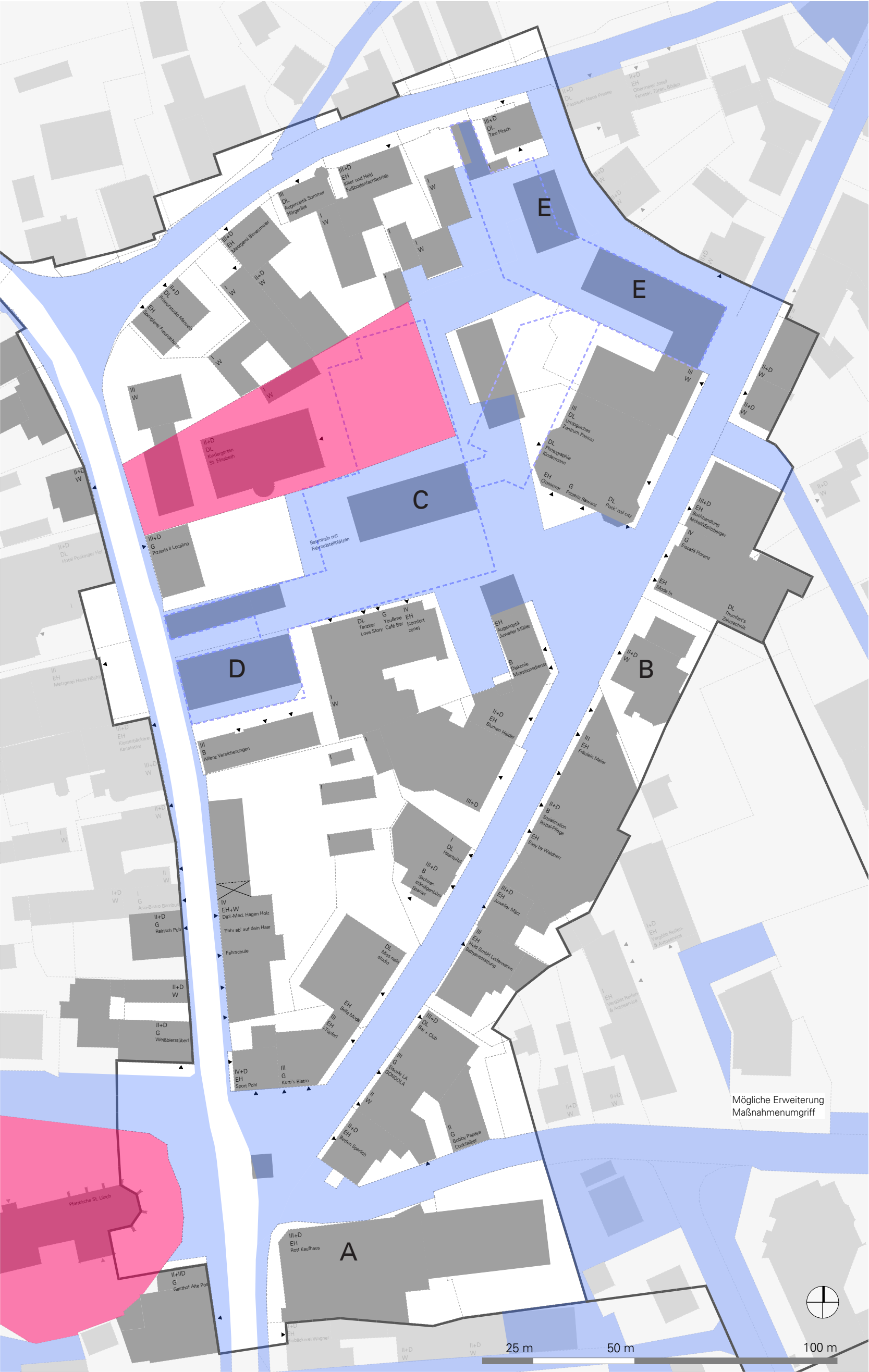


Unter dem Stadtplatz wird eine zentral gelegene Tiefgarage geplant. Hier werden bisher oberirdisch im Stadtkern vorhandene Parkplätze untergebracht. Durch die Nutzungstrennung wird der Freiraum im Zentrum übersichtlicher. Gleichzeitig kann in der Tiefgarage die vorgegebene Anzahl an Stellplätzen für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