

MARKT  
ALTDORF



INTEGRIERTES  
STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT  
**Markt Altdorf**  
LANDKREIS LANDSHUT



## Impressum

Herausgeber:

Markt Altdorf

Dekan-Wagner-Str. 13

84032 Altdorf

1. Bürgermeister Sebastian Stanglmaier

Konzeption und Layout:

Arc Architekten Partnerschaft mbB

Manfred Brennecke - Volker Kilian 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

Linke+Kerling Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA

Papiererstraße 16

84034 Landshut

kerling-linke@t-online.de

Copyright (c)

arge arc+iq+lk

Stand 04-2023

Bildnachweis:

Alle Fotos, soweit nicht anders angegeben, stammen von den jeweiligen Verfassern oder sind gemeinfrei.

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird teilweise auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet.

Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.



INTEGRIERTES  
STÄDTEBAULICHES  
ENTWICKLUNGSKONZEPT

# Markt Altdorf

LANDKREIS LANDSHUT

Erstellt im Auftrag  
des Marktes Altdorf  
2021 - 2022

STÄDTEBAU  
Arc Architekten Partnerschaft, Bad Birnbach

WIRTSCHAFTSGEOGRAFIE  
iq Projektgesellschaft, München

FREIRAUM+LANDSCHAFT  
Linke+Kerling, Landshut

# Inhaltsverzeichnis

## **Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Altdorf**

Das ISEK als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung .....9

## **Einordnung und Übersicht der Inhalte**

Bausteine des ISEK Altdorf ..... 10

## **Bestandsanalyse - Makrostandort**

Aufgabe der Bestandsanalyse ..... 12

Überörtliche Betrachtung (Makrostandort) ..... 12

Raumstruktur ..... 13

Demografie ..... 14

Wirtschaft..... 16

Einzelhandel..... 17

## **Bestandsanalyse - Hauptort Altdorf**

Örtliche Betrachtung - Hauptort und Ortsteile..... 19

Nutzungsverteilung - Hauptort ..... 19

Wohngebiete ..... 20

Einzelhandel..... 22

Einzelhandel..... 23

## **Städtebauliche Analyse Ortsgebiet**

Umgriff der städtebaulichen Untersuchungen..... 24

## **Naturraum & Landschaft**

(Natur)räumliche Einordnung ..... 25

Topografie Gesamtort ..... 25

Topografische Karte-Wegebeziehungen ..... 25

Boden ..... 26

Wasser ..... 26

Klima ..... 26

Schutzgebiete und kartierte Biotope ..... 27

Grünstrukturen & Wald ..... 27

Qualitätvoller öffentlicher Raum ..... 28

Landschaftsbezüge, Ausblicke und Pfettrach ..... 28

Freizeit, Naherholung & Hochwasserfreilegung ..... 28

Treffpunkte und Grünflächenversorgung ..... 29

Landschaftsbezüge, Ausblicke, Sichtachsen ..... 29

## **Freiraumanalyse - Eugenbach**

Landschaftsbezüge, Ausblicke, Störfaktoren ..... 30

Prägende Grünstrukturen, Landschaftsbild ..... 30

Qualitätvoller öffentlicher Raum ..... 30

## **Freiraumanalyse - Pfettrach**

Landschaftsbezüge, Ausblicke, Störfaktoren ..... 31

Prägende Grünstrukturen, Landschaftsbild ..... 31

Freizeit und Naherholung, Grünflächen ..... 31

## **Siedlungsentwicklung und -bestand**

Siedlungsentwicklung etwa 1860 ..... 32

Urkataster 1808-1864 ..... 32

Formelle Bauleitplanung ..... 33

Funktionsverteilung im Ort ..... 33

Potenzialflächen / Baurechtsreserven ..... 33

Liegenschaften der Kommune ..... 34

Siedlungsstruktur ..... 34

Grundprinzip der räumlichen Ordnung ..... 34

## **Entwicklungskonzept Altdorf 1994**

Interdisziplinäre Ortsentwicklungsplanung.....	35
Inhalt und Umsetzung städtebauliches Konzept.....	36
<b>Städtebauliche Analyse - Hauptort Altdorf</b>	
Mängel- und Werteübersicht.....	37
Qualitätvoller öffentlicher Raum.....	38
Öffentlicher Raum mit Sanierungsbedarf.....	38
Ortsbildprägende Gebäude - Einzeldenkmale.....	38
Gebäude mit Sanierungsbedarf.....	39
Leerstände / Gebäude mit Mindernutzungen.....	39
Historisches Ensemble / Bodendenkmale.....	39
Wichtige Wegeverbindungen.....	40
Fehlende Wegeverbindungen.....	40
Prägende Grünstrukturen.....	40
<b>Bestandsanalyse - Befragung der Bürgerinnen und Bürger</b>	
Wohnstandort Markt Altdorf.....	41
Rücklauf der Bürgerbefragung.....	41
Einzelhandel.....	42
Lebensqualität.....	43
Identität und Entwicklung.....	43
Image und Perspektiven.....	44
<b>Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept</b>	
Klimakonzept.....	45
Einordnung in das ISEK.....	45
<b>Entwicklungen und Trends</b>	
Bevölkerungsentwicklung und Demografischer Wandel.....	46
Individualisierung.....	46
Globalisierung und Regionalität.....	47
Digitalisierung.....	47
Verstädterung und Urbanisierung.....	47
Klimawandel.....	47
<b>Fazit der Bestandsanalyse</b>	
Wirtschaftsstruktureller Wandel.....	48
Kooperative Raumentwicklung.....	48
Arbeitsumfeld.....	48
Gesundheit.....	48
Stärken - Schwächen - Chancen - Risiken (SWOT Analyse).....	49
<b>Leitbild - Markt Altdorf</b>	
<b>Handlungsfelder - Übersicht</b>	
Städtebauliche und fachliche Handlungsfelder.....	64
<b>Funktionales Leitbild - Hauptort</b>	
Polyzentrische Grundordnung mit themenbezogenen Zentren.....	67
<b>Thematisches Leitbild - Grüne Mitte</b>	
Leitbild für die funktionale Entwicklung der „Grünen Mitte“.....	68
<b>Thematisches Leitbild - Ziegeleiareal</b>	
Leitbild für die funktionale Entwicklung des Ziegeleiareals.....	69
<b>Thematisches Leitbild - Pfettrachwiesen</b>	
Leitbild für die funktionale Entwicklung der „Pfettrachwiesen“.....	70
<b>Handlungsprogramm - Übergeordnete fachliche Projekte</b>	
Leitprojekt: Altdorf kooperativ.....	71
A Strukturen.....	71
B Information und Aktivierung.....	71
C Aktivierung und Umsetzung.....	72

D Themenspeicher.....	72
-----------------------	----

## **Handlungsprogramm - Weitere fachliche Projekte**

Weitere fachliche Projekte .....	73
01 Sozialbüro.....	73
02 Dialog Arbeitgeber - Kommune.....	73
03 Entscheidungs- und Handlungskonzept Energie.....	74
04 (Um)bauen und neues Wohnen in Altdorf.....	74

## **Handlungsprogramm - Gesamtörtliche, bauliche Projekte**

01 PfettrachPerlen .....	75
02 PfettrachQuerung .....	75
03 LichtInseln .....	76
05 KulturLandschaft .....	76
04 Quartierszentren und -treffs .....	76
06 „Grüne Ader Pfettrach“ .....	76
07 Bausteine Barrierefreiheit.....	77
08 KlimaGrün .....	77
09 StadtFauna.....	77
10 Aufwertung Radwegeverbindungen.....	78
11 Infrastrukturinitiative eMobilität.....	78
12 Grün qualifizieren .....	78

## **Handlungsprogramm - Z1 Grüne Mitte**

01 Rahmenplan Freiraumgestaltung Hochwasserschutz Pfettrach .....	80
02 Bürgertreff am Gries.....	80
03 Neugestaltung Straßenzug Am Gries .....	80
04 Freizeitangebote Am Gries .....	81
05 Wegeverbindung Pfarrgarten-Bahnhofstraße .....	81
06 Neugestaltung Pfarrgarten .....	81
07 Kunst im Pfarrgarten .....	82
08 Freizeitbrücke Pfettrach .....	82
09 Neugestaltung Dekan-Wagner-Straße .....	82
10 Neugestaltung Bahnhofstraße .....	83
11 Lesegarten /-café am Schulhof.....	83
12 Ausstattung Schulhof.....	83
13 Beispielbarer Brunnen am Gries.....	84
15 Baumhaus Am Gries.....	84
14 Trinkbrunnen.....	84
16 Eisplatz.....	84

## **Handlungsprogramm - Z2 Ziegelei**

01 Rahmenplan Ziegeleiareal .....	86
02 Sanierung VillaMusica.....	86
03 Jugendzentrum & Bürgerwerkstatt.....	86
04 Werk- und Projektraum .....	87
05 Werkhof Ziegeleiareal.....	87
06 Sanierung & Erweiterung Ziegeleisaal .....	87
07 Integration Geothermie .....	88
08 Tagesbetreuung Ziegelei .....	88
09 Solar Parkplatz.....	88
10 Wohnmobil-Stellplätze.....	89
11 Aktiv-Werkstätten.....	89
12 Fest- und Experimentierwiesen .....	89
13 Neuordnung Zufahrt Fest- und Experimentierwiesen .....	90
14 Verlagerung Wertstoffhof & Lagergebäude.....	90
15 Rundenweg Ziegelei .....	90
16 Bewegungsparkours .....	91
17 WindKraftAnzeiger .....	91
18 ExperimentierFelder.....	91
19 Großspielgeräte .....	92
20 Skatepark / Pumptrack.....	92
21 Essbare Wildnis.....	92

## **Handlungsprogramm - Z3 Pfettrachwiesen**

01 Begegnungspark Pfettrachwiesen.....	94
02 Nachbarschaftstreff.....	94
03 Heimat- und Kulturengärten.....	94
04 Begegnungspavillons.....	95
05 Wiesenspielplatz.....	95
06 Grillwiese.....	95
07 Bürgerprojektgärten.....	96
08 Parken an den Pfettrachwiesen.....	96
09 Initiative Wohnraum Altdorf Süd.....	96

### **Handlungsprogramm - Ortsteil Pfettrach**

01 Mitte finden.....	98
03 SeniorenCafé.....	98
02 Erweiterung medizinische Versorgung.....	98
04 Schlossanger.....	98

### **Umgriff des Sanierungsgebietes**

Sanierungsgebiet Altdorfer Themenzentren.....	99
-----------------------------------------------	----

### **Maßnahmen- und Projektliste**

#### **Implementierung**

#### **Beteiligung & Danksagung**

Mitwirkende.....	105
------------------	-----



# Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Altdorf



(c) Markt Altdorf

## Das ISEK als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung

Städtebauliche Entwicklungen sind stets langfristige Entwicklungen. Viele Ziele lassen sich nur erreichen, wenn über einen längeren Zeitraum zielgerichtete Entscheidungen auf die konkret formulierte Zielsetzung hin getroffen werden können. Um diese Kontinuität zu erreichen, müssen diese Ziele gemeinsam entwickelt und dokumentiert werden, sodass sie allgemein bekannt und präsent sind. Voraussetzung für die Festlegung sinnvoller Ziele ist die Kenntnis der Ausgangssituation eines Ortes mit seinen spezifischen Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken. In einem nächsten Schritt können dann Zielsetzungen definiert, und die zu deren Erreichen notwendigen Maßnahmen und Projekte festgelegt werden. Das Ortsentwicklungskon-

zept formuliert als Ergebnis aus der Betrachtung der Ausgangssituation sowie der spezifischen Stärken und Chancen der Markt Altdorf eine Gesamtkonzeption für die Ortsentwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre. Berücksichtigt werden neben der städtebaulichen Situation auch soziale, demografische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Wie alle Kommunen unterliegt auch der Markt Altdorf einem ständigen Wandel. Dieser zeigt sich sowohl überörtlich, in der Stellung und Funktion im Markt innerhalb der Region, als auch innerörtlich, da auch innerhalb des Ortes die Flächennachfrage für bestimmte Nutzungen variiert. Am stärksten wirkt sich der Wandel auf solche Räume aus, in denen mehrere Nutzungen vereint sind (z. B. Wohnen, Arbeiten, Versorgen) - die

klassische Form des ‚Mischgebietes‘, die in Altdorf nur in geringem Umfang im Bereich des Siedlungsurprunges und beidseits der Pftetrach zu finden ist. Anders als in Gemeinden mit einer ausgeprägten Ortsmitte geht es in Altdorf nicht so sehr um den Erhalt einer Ortsmitte mit zentralen Versorgungsfunktionen, sondern mehr um die neue Ausprägung einer wahrnehmbaren Mitte und zentraler Orte mit den künftig für das Funktionieren des Ortes erforderlichen Funktionen für Wirtschaft und Kultur, als Wohn-, Arbeits- und Lebensstandort. Diese planerische Herangehensweise rückt die qualitative Aufwertung und die Koordination von Investitionen im Bereich dieser zentralen Orte 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 werden erkennbar. Der Entwurf des Rahmenplanes zeigt eine lohnende Perspektive für den Markt auf und dient als Handlungsgrundlage für kommunale Entscheidungsträger und Akteure, um gemeinsam an der Umsetzung des Zukunftsentwurfes zu arbeiten und die kommunale Planungshoheit zielgerichtet auch zur Steuerung privater Maßnahmen und Investitionen anzuwenden. Nicht alle Maßnahmen können durch die Kommune umgesetzt werden. Die offene Darstellung der Ziele für den Ort soll auch bei privaten Investoren für Planungssicherheit sorgen und private Investitionen in die Richtung der gemeinsamen Ziele lenken.

# Einordnung und Übersicht der Inhalte

## Bausteine des ISEK Altdorf

Die zentrale Chance eines ISEK liegt in seinem integrierten Ansatz. Ein übergeordnetes Entwicklungskonzept erlaubt die Bewertung von Vorhaben und Initiativen auf Ihre Übereinstimmung mit langfristigen Entwicklungszielen und definiert Bereiche, in denen die Kommune möglichst zielführend aktiv werden kann.

Am Anfang des ISEK-Prozesses steht die Bestandsaufnahme und Analyse der Ist-Situation. Regionale und örtliche Rahmenbedingun-

gen und Entwicklungstendenzen werden untersucht und zusammengetragen. Dazu gehören auch zuvor oder parallel zur ISEK-Erstellung erstellte Entwicklungskonzepte und Gutachten wie Klimakonzept, Einzelhandelsgutachten oder erste Ideen zum Verkehrskonzept.

Im nächsten Schritt wird ein strategisches Fazit gezogen, das die Ergebnisse der Bestandsanalyse zusammenfasst, Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken dargestellt und die städte-

baulich relevanten Werte und Mängel identifiziert. Das strategische Fazit dient als Grundlage für die Entwicklung eines Leitbildes, sowohl für die strategische als auch für die städtebaulich-räumliche Entwicklung und definiert die wesentlichen Handlungsfelder der Kommune.

Auf der Grundlage der Leitbilder schließlich werden Maßnahmen und Projekte definiert, die den festgelegten Zielen dienen. Während die übergeordneten Ziele in der Regel langfristig gültig

bleiben, sind die Projekte als Portfolio zu verstehen, mit dem auch situativ auf neue Gegebenheiten reagiert werden kann. Vor diesem Hintergrund ist kein starrer Zeitplan hinterlegt, sondern eine vorläufige Priorisierung erfolgt. Die strategischen Inhalte des ISEK bringen neue Aufgaben mit sich, die organisatorisch und personell integriert werden müssen. Diese Inhalte greift der letzte Baustein (Implementierung) auf, der die Wirksamkeit der strategischen Zielsetzungen sicherstellt.

### Bestandsaufnahme und Analyse

1

Die Bestandsaufnahme erfasst die überörtliche und örtliche Ist-Situation in ihren unterschiedlichen Maßstabsebenen als Grundlage. Neben der Analyse von eigenen Kartierungen sind hier auch überregionale Planungen und die Ergebnisse der Haushaltsbefragung in Altdorf zusammengetragen. Aufgrund der Vielzahl der Untersuchungsbereiche sind die Darstellungen zu den jeweiligen Themen bewusst knapp gehalten und auf Ihre Kernaussagen zusammengefasst, um den Umfang dieser Broschüre überschaubar zu halten.

### Entwicklungskonzept 1994

Im Jahr 1994 wurde für den Markt Altdorf ein umfassendes Ortsentwicklungskonzept für die Bereiche

- a) Städtebau
- b) Grünordnung, Freiraum, Ökologie
- c) Energieplanung
- d) Immissionsschutz
- e) Verkehrsplanung
- f) Wirtschaft und Soziales

erstellt, das zahlreiche Aufgaben, die teils bis heute bestehen, adressiert. Die Hindernisse bei der Umsetzung des Konzeptes richtig einzuordnen ist die Voraussetzung für das Gelingen eines neuen Anlaufes zur strategischen Ortsentwicklung.

### Energie- und Klimaschutzkonzept 2013

Von Oktober 2012 bis September 2013 wurde für den Markt Altdorf vom Institut für Systemische Energieberatung an der Hochschule Landshut ein integriertes Klimaschutz- und Energiekonzept erstellt. Bis zum Jahr 2021 war eine Reduktion des Strom- und Wärmebedarfes um je 15%, der Treibhausgas-Emissionen und des Primärenergiebedarfes um je 17% und die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien an der Stromerzeugung auf 30% vorgesehen.

### Beteiligung & Befragung 2022

Neben der Erfassung der objektiven Rahmenbedingungen der Ist-Situation spielt auch die Eigenwahrnehmung der Bürger und Bürgerinnen in Altdorf eine wichtige Rolle bei der Erfassung der Ausgangssituation. Neben der repräsentativen Haushaltsbefragung spielen daher die Ergebnisse der Expertengespräche mit lokalen Akteuren und der Bürgerbeteiligung über Lenkungsgruppe und Bürgerworkshop eine wichtige Rolle.



# Bestandsanalyse - Makrostandort



## Aufgabe der Bestandsanalyse

Der Rückblick auf die bisherige Entwicklung des Marktes Altdorf und die Bewertung der aktuellen Situation erfüllen zwei Funktionen bei der Vorbereitung einer strategischen Ortsentwicklung. Zum einen wird die **Notwendigkeit für Veränderung** sichtbar: Betrachtet man den aktuellen **Handlungsbedarf** auch als das **Ergebnis der vergangenen Handlungsmuster**, so wird deutlich, dass eine Veränderung der Handlungsmuster und ggf. der Strukturen in Betracht

gezogen werden muss, um abweichende Ergebnisse zu erzielen. Zum anderen wird so die **Basis für die Festlegung der künftigen Handlungsrichtung geschaffen**: Die Bewertung der Ausgangslage erfordert sowohl eine Beschäftigung mit der Vergangenheit als auch mit der gewünschten Zukunft. Dabei werden Schwächen und zukünftige Risiken identifiziert aber auch Stärken und zukünftige Chancen. Dies markiert den Ausgangspunkt für die Definition einer Strategie.

## Überörtliche Betrachtung (Makrostandort)

Die räumliche Lage des Marktes Altdorf legt bereits die Ausprägung einiger **grundlegender Parameter** fest, die als übergeordnete Einflussgrößen die Handlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der Kommune bestimmen. So prägt die **räumliche Lage innerhalb der Metropolregion München sowie der Region Landshut** den **funktionalen** Charakter des Marktes Altdorf und bestimmt seine **Wettbewerbsposition** gegenüber anderen Kommunen. Beide Faktoren, die

raumstrukturelle Einbindung in die Metropolregion sowie die direkte Nachbarschaft und siedlungsstrukturelle Verflechtung mit der Stadt Landshut beeinflussen die räumlich-funktionale Prägung sowie die Gegebenheiten, unter denen der Markt Altdorf agiert.

Die **Makrostandortanalyse** widmet sich dieser übergeordneten räumlichen Analyseebene und stellt die Entwicklung des Marktes Altdorf im Vergleich zu den umliegenden Kommunen dar.

## Raumstruktur

Der Markt Altdorf befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Stadt Landshut und bildet mit dieser einen gemeinsamen Siedlungskörper aus. Als **eigenständige administrative Einheit mit der zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum** verfügt der Markt Altdorf - anders als Stadtviertel der Stadt Landshut - über eine höhere Zentralität sowie über eigenständige kommunale Strukturen und Entscheidungsgremien, wodurch sich eine besondere Identität erhalten und verfestigt hat, die prägend ist.

Eingebunden in die Metropolregion München kann der Markt Altdorf nicht losgelöst von der **Entwicklungsdynamik** der Metropolregion München sowie den damit verbundenen ökonomischen Wirkungszusammenhängen agieren. So ist der Raum Landshut in der Vergangenheit stärker in den Fokus von Bevölkerungsgruppen, gerückt, die sich das Immobilien- und Mietpreinsniveau im Kern der Metropolregion München nicht leisten können. Dieser **zunehmende Bevölkerungs- und Siedlungsdruck** auf den gesamten Raum Landshut hat - gerade auch in Altdorf zu deutlich ansteigenden Preisen für Wohnen geführt. Dies mündet in Verdrängungsprozesse, nachdem das Kaufkraftniveau der zuziehenden Bevölkerung regelmäßig über demjenigen der Bevölkerung in der Region Landshut liegt.

Dem nachfrage- und wettbewerbsbedingten **Preisanstieg für Wohnraum** auf dem freien Wohnungsmarkt kann sich der Markt Altdorf nicht entziehen. Gleichzeitig üben das Lohnniveau und das Arbeitsplatzangebot im Kern der Metropolregion eine starke **Sogwirkung** auf das Arbeitskräfteangebot der Region Landshut aus. Dies mindert vor Ort die Ver-

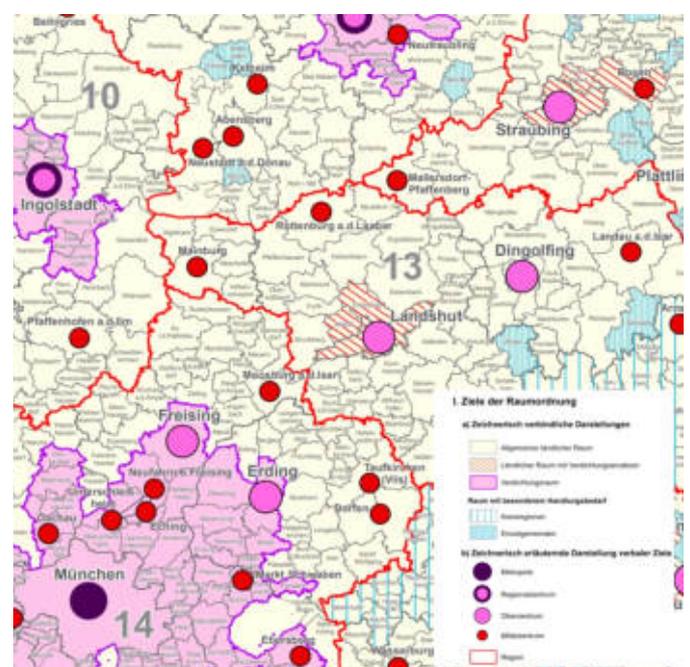
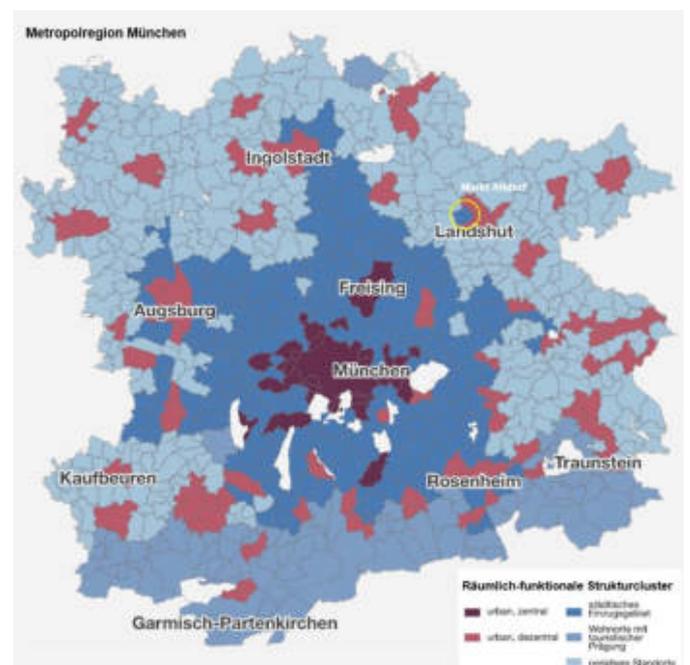
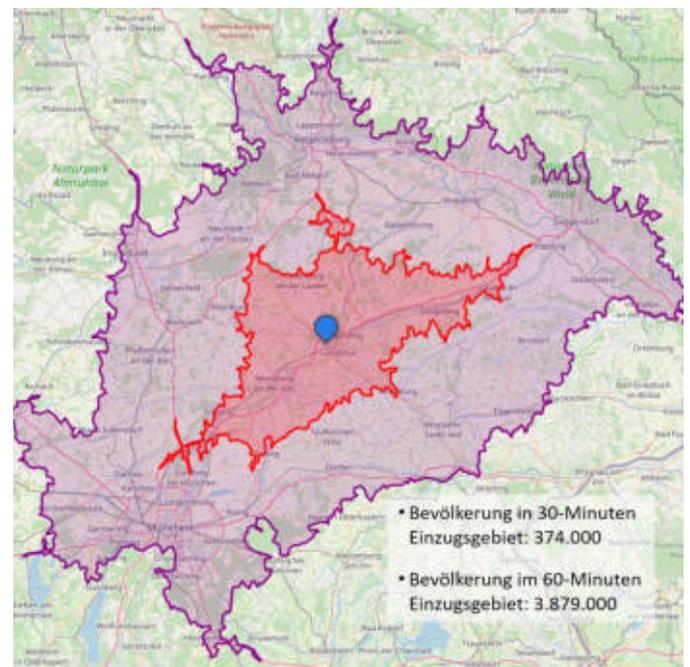
fügbare von Fachkräften.

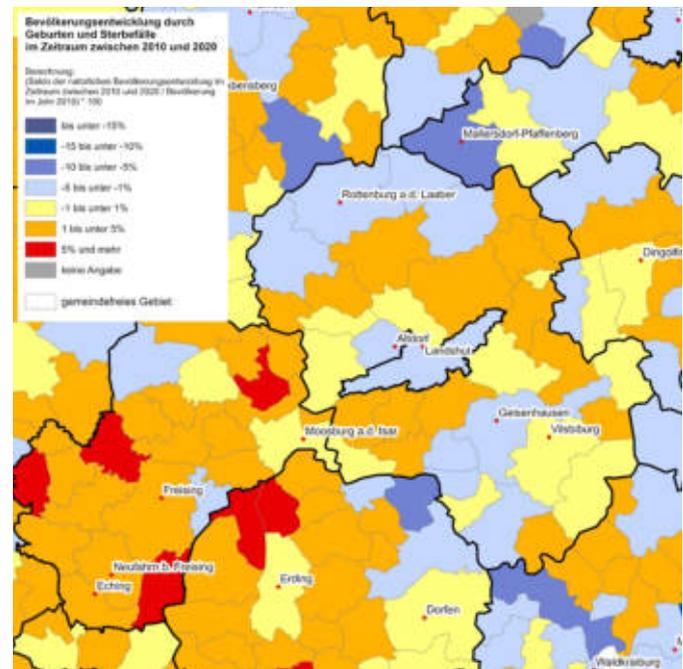
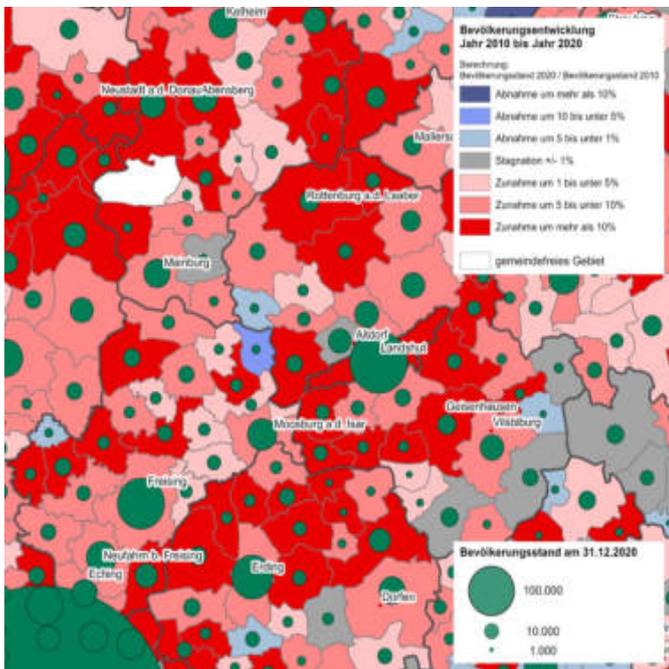
Der Markt Altdorf ist allerdings nicht nur in die Entwicklungsdynamik der Metropolregion München eingebunden. Auch die direkte Nachbarschaft zum Oberzentrum (Stadt) Landshut schafft besondere Entwicklungsbedingungen. Die **Zentralität der Stadt Landshut** übt in vielen Funktionsbereichen eine Sogwirkung auf ihr Umland aus und bindet Nachfrage auch aus Altdorf. Dies gilt insbesondere für **Angebote höherer Zentralität**.

Anders stellt sich die Situation in der Grundversorgung dar. Nachdem der Markt Altdorf mit 11.168 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand 31.12.2021) ein Bevölkerungsschwerpunkt im Raum Landshut ist, verfügt er über ein örtliches Kaufkraftvolumen, das ein vollständig ausgestattetes Grundversorgungsangebot tragen kann.

Wenngleich der **einzelhandelspezifische Verflechtungsbereich** des Marktes Altdorf mit 11.787 Einwohnerinnen und Einwohnern angegeben wird, was im Wesentlichen der eigenen Bevölkerungszahl entspricht, reicht das tatsächliche Einzugsgebiet aber über den Nahbereich hinaus und schließt in der Grundversorgung auch die Kommunen Furth und Weihmichl ein.

Insgesamt lässt sich der Markt Altdorf als besondere **Stadtumlandkommune** charakterisieren, deren Bevölkerung zwar die zentralörtlichen Einrichtungen und die Ausstattung des direkt benachbarten Oberzentrums Landshut intensiv nutzt, die aber aufgrund der administrativen Eigenständigkeit und einer ausreichenden eigenen Tragfähigkeit eine **starke Identität** auch in Abgrenzung zur Stadt Landshut ausbildet.

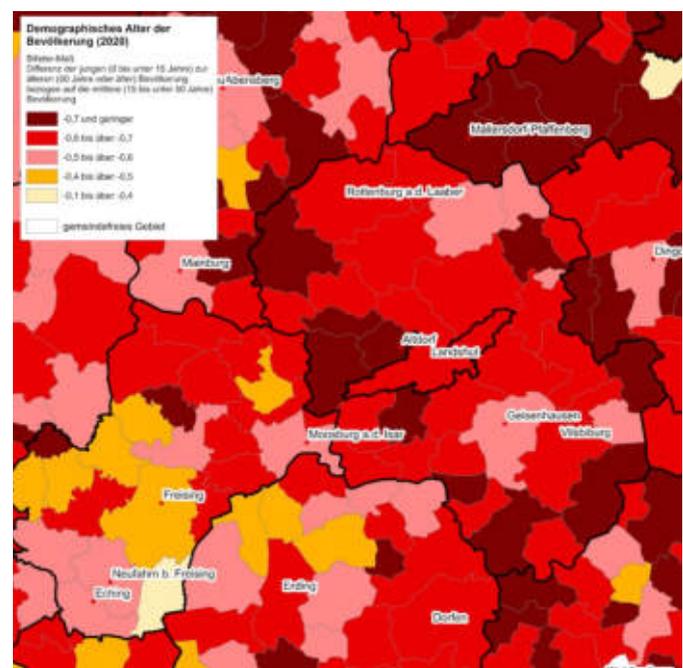
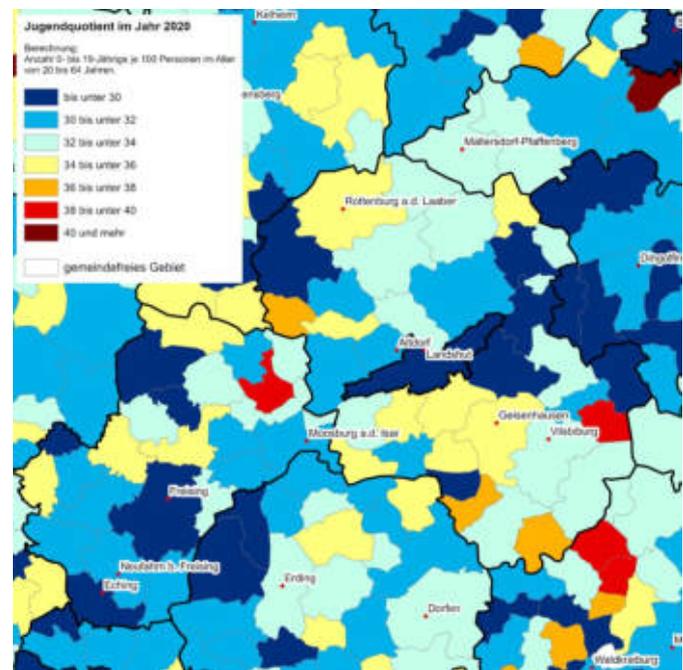


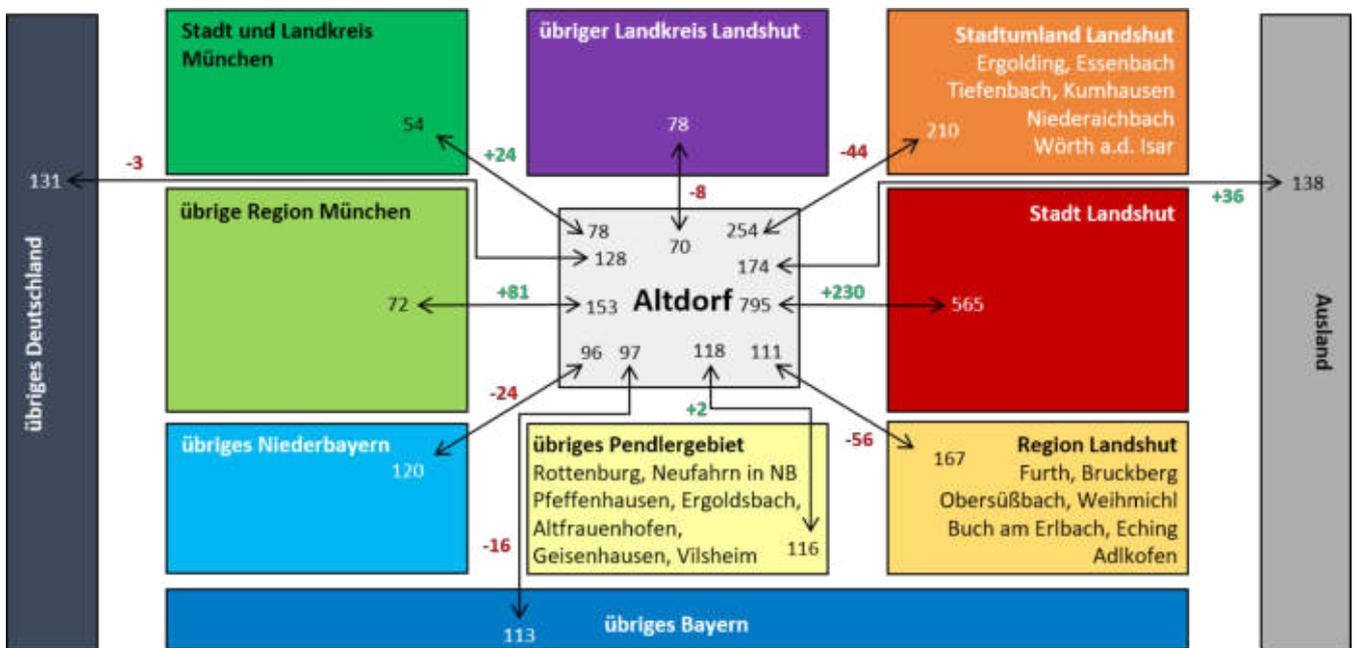


## Demografie

Der aktuelle Bevölkerungsstand des Marktes Altdorf sowie die Altersstruktur der Bevölkerung sind das Ergebnis der bisherigen **natürlichen Bevölkerungsentwicklung** durch Geburten und Sterbefälle sowie der **Wanderungsbewegung** durch Zuzug und Fortzug. Für die natürliche Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre eine stagnierende bis leicht negative durchschnittliche jährliche Wachstumsrate (-0,16 %) feststellen. Dementsprechend würde sich der Bevölkerungsstand des Marktes Altdorf **ohne die Wirkung von Wanderungen leicht rückläufig entwickeln**. Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo fällt dagegen im Zeitraum zwischen 2009 und 2019 leicht positiv aus. Mit einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum der Bevölkerungszahl durch Wanderungsgewinne um ca. 0,35 % wird der Rückgang der natürlichen Bevölkerungsentwicklung etwas mehr als ausgeglichen. Insgesamt führen die beiden Komponenten der Bevölkerungsentwicklung dazu, dass der **Gesamtbevölkerungs-**

**stand des Marktes Altdorf seit dem Jahr 2008 mehr oder weniger stagniert**. Im zeitlichen Verlauf verzeichnet der Markt Altdorf damit eine Entwicklung, die von den übrigen Kommunen des Landkreises Landshut abgekoppelt ist. Während der gesamte Landkreis Landshut seit dem Jahr 2012 um über 8 % an Bevölkerung hinzugewonnen hat, liegt das Wachstum für den Markt Altdorf für diesen Zeitraum bei insgesamt lediglich 1 %. Ursächlich hierfür ist das **fehlende Angebot an Wohnbauflächen**, sodass keine zusätzlichen Bevölkerungszugewinne realisiert werden können. Dagegen verzeichnen die Umlandkommunen der Stadt Landshut - insbesondere die Kommunen im südlichen Umlandbereich - ein deutlich höheres Wohnbauflächenwachstum und damit auch eine stärkere Zunahme der Bevölkerungszahl. Das Fehlen von Wanderungsgewinnen hat deutliche **Konsequenzen für den Altersaufbau der Bevölkerung** in Altdorf. Bereits heute liegt das Durchschnittsalter der Altdorfer Bevölkerung höher als im Landkreis Landshut.



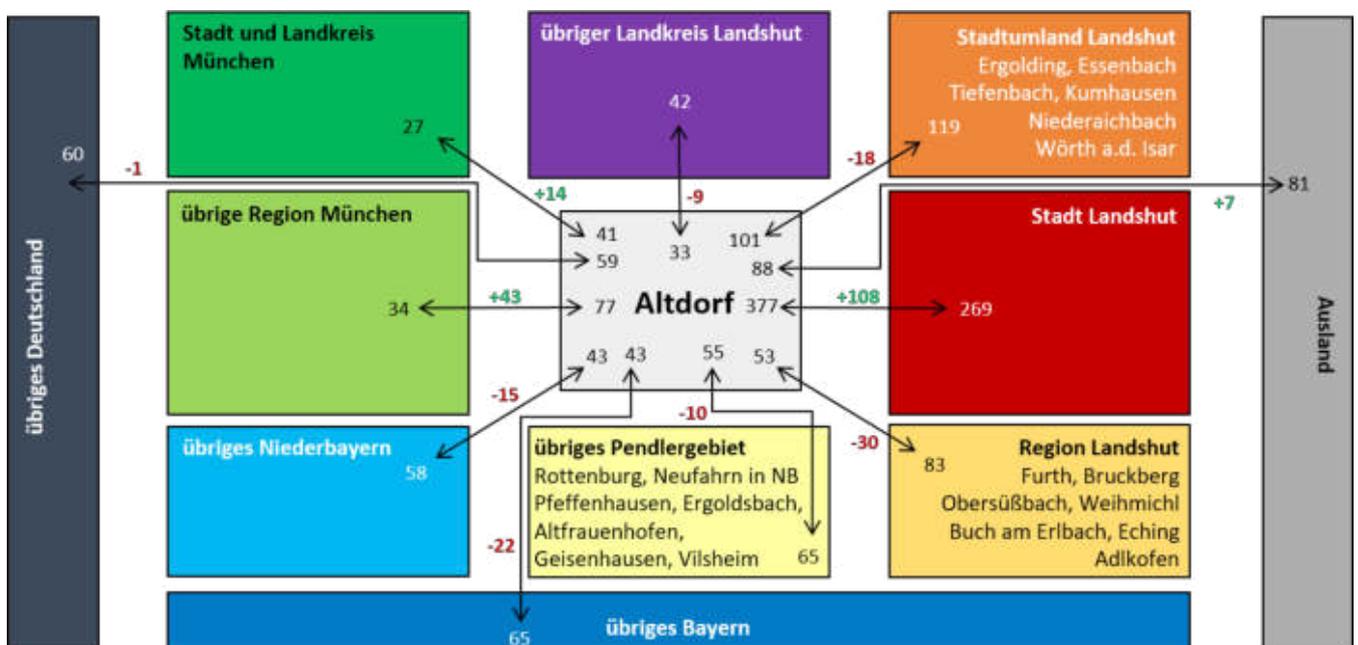


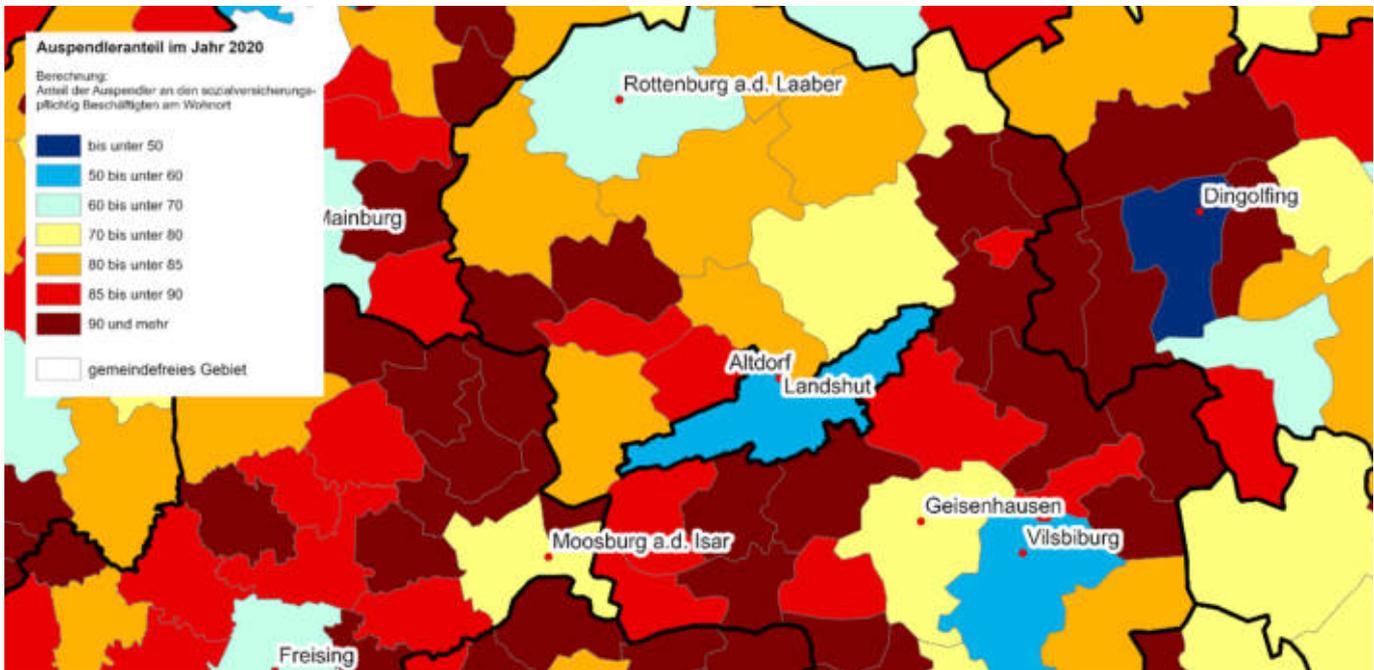
Der **Altenquotient** zeigt das Verhältnis zwischen der Anzahl von Personen, die nicht mehr im Erwerbstätigenalter sind, zur Anzahl von Personen im Erwerbstätigenalter. Hintergrund dieser Kennzahl ist die Überlegung, dass nur die Erwerbstätigen im engeren Sinne wirtschaftlich produktiv sind und das Leben der schon im Ruhestand weilenden Bevölkerung finanzieren müssen. Gleichzeitig zeigt es auch das generationenübergreifende Verhältnis von potenziell unterstützungsbedürftigen Personen zu potenziell unterstützungsleistenden

Personen auf. Für den Markt Altdorf ist ein im regionalen Vergleich **überdurchschnittlich hoher Wert des Altenquotienten** auszumachen. Gleichzeitig zeigt sich für den Jugendquotienten mit einem Wert von 31,9 ein unterdurchschnittlicher Wert. Ein Jugendquotient unter 44 besagt, dass die nachwachsende Generation dünner besetzt ist als die derzeitige Bevölkerung im Erwerbsalter. **Sofern der fehlende Nachwuchs nicht durch Zuwanderung ausgeglichen wird, führt dies zu einem in der Zukunft abnehmenden Arbeitskräftepotenzial.** Der Wert

des Billeter Maßes gibt das demografische Alter der Bevölkerung wieder und zeigt auf, welche künftigen Strukturverschiebungen eintreten werden. Nachdem das Billeter-Maß einen vergleichsweise stärker negativen Wert aufweist, **wird die Bevölkerung - Stand heute - weiter überdurchschnittlich stark altern.** Das Wanderungsgeschehen zum Markt Altdorf der Jahre 2019 bis 2021 wurde detailliert nach Herkunfts- und Zielgebieten analysiert. Im Ergebnis wird sichtbar, dass der Wanderungssaldo des Marktes Altdorf bezogen auf das Stadtumland Landshut

sowie die Region Landshut negativ ausfällt. Dies gilt vor allem für erwerbstätige Bevölkerung. Dagegen verzeichnet der Markt Altdorf deutliche **Wanderungsgewinne** aus der Stadt Landshut sowie in etwas geringerem Maße aus der Stadt und dem Landkreis München sowie aus der übrigen Region München. Dieses räumliche Muster deutet u.a. auf Verdrängungsprozesse hin, wobei zuziehende Bevölkerung aus den kaufkraftkräftigen Regionen das örtliche Wohnangebot besetzt und örtliche Bevölkerung auf Wohnraumangebot im weiteren Umland zurückgreift.





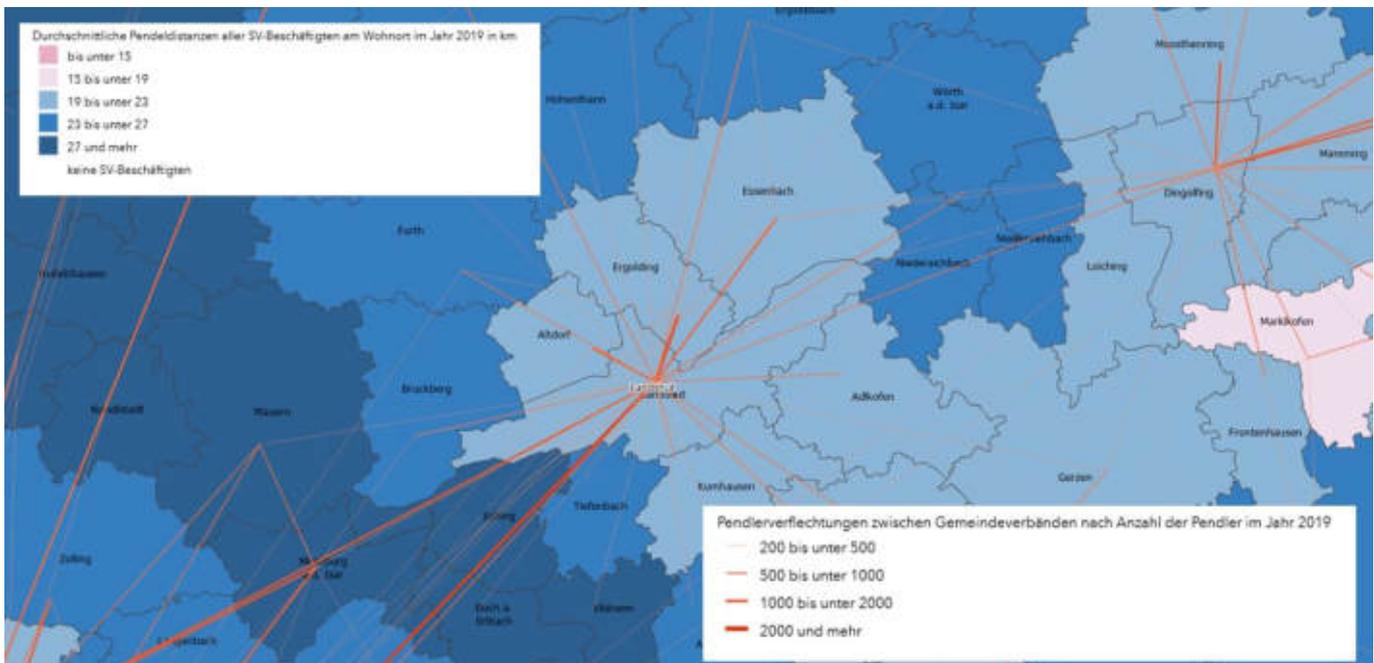
## Wirtschaft

Die **Arbeitsplatzentwicklung** an einem Standort ist Resultat mehrerer Komponenten. Arbeitsplätze gehen verloren, wenn Unternehmen schließen oder sich verkleinern müssen. Dagegen entstehen Arbeitsplätze neu, wenn Unternehmen wachsen oder neu gegründet werden. Im Analysezeitraum der Jahre 2010 bis 2020 war die **Arbeitsplatzentwicklung** am Standort Altdorf mit einem **Wachstum** von ca. 64 % ausgesprochen positiv. Im selben Zeitraum hat sich die Zahl

der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze im Landkreis Landshut um nur 35 % sowie in der Stadt Landshut um nur 18 % erhöht. Für die Entwicklung der Zahl der **Beschäftigten am Wohnort Altdorf** gilt die überdurchschnittliche Entwicklung nicht in diesem Maße. Hier bleibt das Wachstum mit 12 % im Zeitraum 2010 bis 2020 deutlich hinter dem Wachstum im Landkreis Landshut (24,4 %) zurück. Kennzeichnend für Altdorf ist, dass die Anzahl der Beschäftigten, die in

Altdorf wohnen, deutlich weniger stark zunimmt, als die Anzahl der Arbeitsplätze in Altdorf. Konsequenz dieser Entwicklung ist, dass der **Einpendleranteil** steigt. Im Vergleich zu den übrigen Umlandkommunen der Stadt Landshut fällt der Einpendleranteil mit 85 % auch überdurchschnittlich hoch aus. Dies gilt noch stärker für den **Auspendleranteil**, der für die Alltagspräsenz am Wohnort eine wesentliche Größe darstellt und einen Wert von 89 % erreicht. Pendlerverflechtun-

gen existieren in erster Linie zur Stadt Landshut sowie ergänzend in die Stadt München. Unter der gegebenen Konstellation eines hohen Einpendler- und Auspendleranteils ergibt sich eine vergleichsweise geringe **Arbeitsplatzzentralität** und auch eine unterdurchschnittliche **Beschäftigungsintensität**. Sektoral liegt der Schwerpunkt der Beschäftigung im produzierenden Gewerbe und für die Beschäftigtenzahl in diesen Sektor ist eine ansteigende Tendenz auszumachen.



## Einzelhandel

Der Umfang an **Verkaufsfläche**, der in Altdorf im stationären Einzelhandel langfristig tragfähig ist, hängt zum einen von der **Einwohnerzahl** im Marktgebiet ab, zum anderen von der Höhe der **Kaufkraftbindung**, die der stationäre Einzelhandel in Altdorf im **Wettbewerb** mit anderen Kommunen sowie im Wettbewerb zum **Online-Handel** erreichen kann.

Als **Marktgebiet** des Marktes Altdorf wird der Raum bezeichnet, dessen Bevölkerung in einem wahrnehmbaren Umfang zum Einkauf in Altdorf neigt. Die Größe dieses Marktgebietes für den Einzelhandel wird von einer Reihe unterschiedlicher Faktoren beeinflusst. Im Wesentlichen zählen hierzu:

- Umfang, Struktur und räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes innerhalb des Marktes Altdorf,
- Branchen-Mix und Sogkraft ansässiger (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe,
- Lage zu anderen zentralen Orten sowie Nähe zu Konkurrenzorten,
- Sogkraft des Angebotes in den Konkurrenzorten,
- Verteilung der Bevölke-

rung im Raum und Mobilität der Bevölkerung im Raum,

- Pendlerverflechtungen (arbeits- und ausbildungsbedingt),
- topografische Bedingungen, historische Zuordnung, Verkehrsinfrastruktur und Erreichbarkeit.

Final bestimmen letztlich zwei Faktoren die Wahl des Einkaufsstandortes:

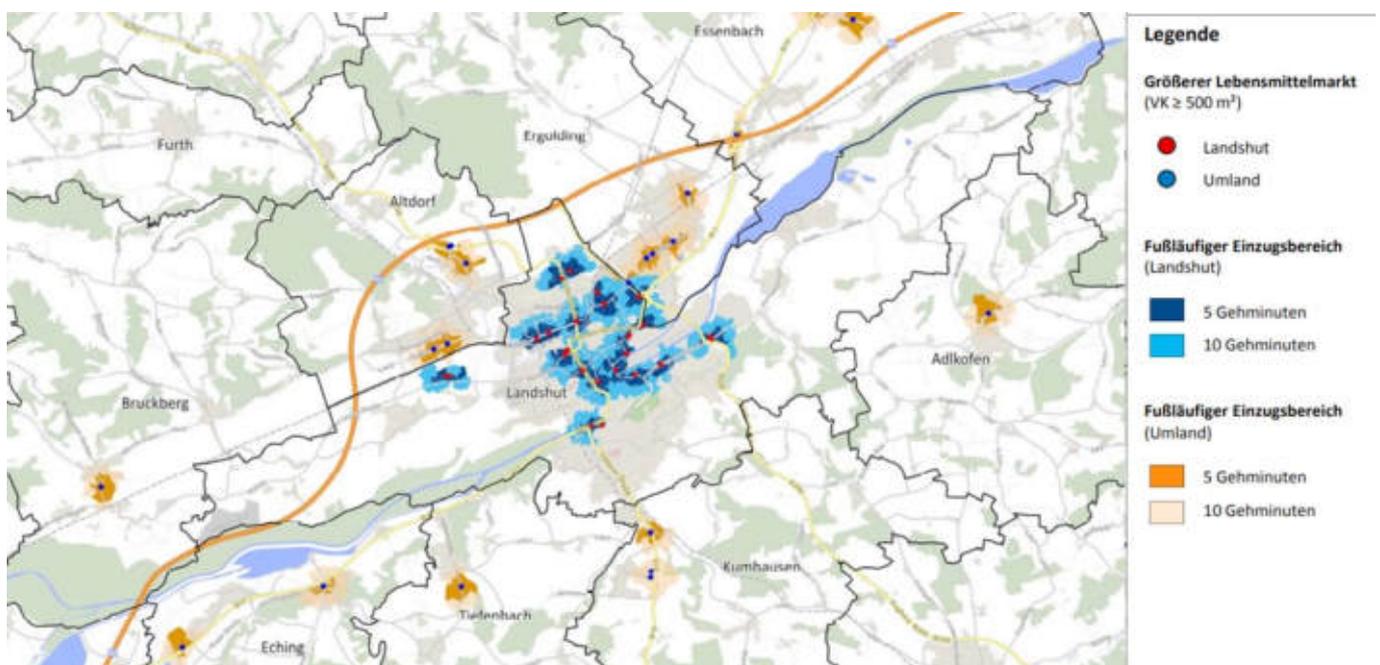
- Die **Attraktivität** des Standortes für den Einkauf der benötigten Produkte bzw. für die Einkaufstätigkeit an sich sowie
- der **Aufwand, diesen Standort zu erreichen**.

Die **Attraktivität eines Standortes für die Einkaufsaktivität** wird dadurch bestimmt, welcher Angebotsumfang vorhanden ist. Dieser ist über die Zeit variabel und auch Ergebnis des marktwirtschaftlichen Selektionsprozesses. So entwickeln alle Kommunen ihr Einzelhandelsangebot in der Hoffnung weiter, ein möglichst großes Marktgebiet auszubilden bzw. in ihrem Einzugsgebiet einen möglichst hohen Marktanteil zu erreichen. Gleichzeitig verzeichnet aber auch der Online-Handel hohe Zuwachsraten. Dies führt

zwangsweise zu temporärer **Überentwicklung** und zu einzelwirtschaftlichen **Verdrängungsprozessen**, die üblicher Bestandteil eines marktwirtschaftlichen Systems sind und nur dann einer Einflussnahme unterliegen, wenn Gefahren für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Funktionsfähigkeit des **zentralen Versorgungsbereichs** bestehen.

Eine Kommune kann im Vergleich mit anderen Kommunen grundsätzlich umso mehr Verkaufsfläche dauerhaft ausbilden, je mehr Kaufkraftvolumen ihre eigenen Einwohner stellen. Die **Einwohnerzahl bestimmt somit zunächst die Tragfähigkeit von Verkaufsflächen** am Ort. Zusätzlich ist dann aber auch die Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten außerhalb der eigenen Kommune von Bedeutung. Dies gilt gerade dann, wenn bevölkerungsreichere Nachbarkommunen mit einem attraktiven Einzelhandelsangebot sehr gut bzw. mit sehr wenig zusätzlichem Aufwand erreichbar sind. Diese Situation ist im Großraum der Stadt Landshut gegeben. Von der Ortsmitte des Marktes

Altdorf aus ist die Innenstadt der Stadt Landshut in nur 10 Minuten mit dem Pkw zu erreichen und mit dem Fahrrad liegt der Zeitaufwand für die Distanz von ca. 5 km bei etwa 17 Minuten. Für den Kauf von Gütern und Dienstleistungen, die nicht mindestens wöchentlich benötigt werden, bedeutet dies, dass der zusätzliche Aufwand, Versorgungsstandorte in der Stadt Landshut aufzusuchen für die Altdorfer Bevölkerung so gering ausfällt, dass dies durch den höheren Angebotsumfang mehr als ausgeglichen wird. **Damit konkurrieren etwaige Handelsangebote in Altdorf im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs mit dem Angebot, das an den Handelsstandorten der Stadt Landshut vorhanden ist.** Nachdem die Stadt Landshut gegenüber dem Markt Altdorf aber ein Vielfaches an Bevölkerung bzw. Nachfragevolumen besitzt, sind dort ausstattungsstärkere Handelsstandorte tragfähig. Speziell Angebotsstandorte des mittel- und langfristigen Bedarfs der Stadt Landshut generieren dort eine so hohe Anziehungskraft, dass sie



	Bevölkerung	Bevölkerung	Haushalte	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022			Einzelhandelsumsatz 2022			Zentralitätskennziffer D=100	Kaufkraftbindungsquote 2022
	Stand 1.1.2021	Prognose 2022 Ø Jahr	Prognose 2022 Ø Jahr	in Mio. Euro	Euro pro Kopf	EH-Kaufkraft-Index D=100	in Mio. Euro	Euro pro Kopf	Umsatzziffer D=100		
	Anzahl	Anzahl	Anzahl								
<b>Gemeinden und Städte über 10.000 Einwohner</b>											
Altdorf	11.174	11.287	5.185	84,29	7.468	102,6	70,75	6.268	105,0	102,3	84 %
Bogen	10.085	10.122	4.621	71,23	7.038	96,6	69,74	6.890	115,4	119,4	98 %
Deggendorf	33.750	33.606	18.316	252,07	7.501	103,0	367,31	10.930	183,0	177,7	146 %
Dingolfing	20.003	20.118	9.319	151,13	7.512	103,2	165,38	8.220	137,6	133,4	109 %
Eggenfelden	13.817	13.915	6.683	98,49	7.078	97,2	158,38	11.382	190,6	196,1	161 %
Ergolding	12.871	13.090	5.995	102,08	7.798	107,1	124,24	9.491	158,9	148,4	122 %
Essenbach	12.054	12.264	5.334	92,33	7.529	103,4	47,89	3.905	65,4	63,2	52 %
Hauzenberg	11.747	11.743	5.424	82,97	7.065	97,0	72,22	6.150	103,0	106,1	87 %
Landau a.d.Isar	13.698	13.833	6.474	103,62	7.491	102,9	116,86	8.448	141,5	137,5	113 %
Landshut	73.065	74.143	38.456	608,83	8.212	112,8	763,25	10.294	172,4	152,8	125 %
Osterhofen	11.816	11.846	5.513	86,39	7.292	100,1	81,04	6.841	114,6	114,4	94 %
Passau	52.415	52.261	29.967	372,08	7.120	97,8	678,02	12.974	217,2	222,2	182 %
Pfarrkirchen	13.005	13.047	6.166	90,22	6.915	95,0	250,72	19.217	321,8	338,8	278 %
Plattling	12.948	13.124	6.379	90,11	6.866	94,3	165,96	12.646	211,7	224,5	184 %
Pocking	16.186	16.289	7.584	109,91	6.747	92,7	160,26	9.838	164,7	177,8	146 %
Regen	10.888	10.853	5.486	76,85	7.081	97,2	104,46	9.625	161,2	165,7	136 %
Simbach a. Inn	10.055	10.019	5.125	70,71	7.057	96,9	95,59	9.541	159,7	164,8	135 %
Straubing	47.612	47.924	24.855	348,41	7.270	99,8	515,52	10.757	180,1	180,4	148 %
Vißbiburg	12.231	12.245	5.688	90,88	7.422	101,9	99,66	8.138	136,3	133,7	110 %
Vißhofen an der Donau	16.950	16.941	8.306	118,56	6.998	96,1	128,78	7.602	127,3	132,4	109 %
Waldkirchen	10.732	10.809	5.151	74,58	6.900	94,8	145,57	13.467	225,5	238,0	195 %
<b>Landkreise</b>											
LK Deggendorf	119.479	119.706	57.938	868,68	7.257	99,7	775,18	6.476	108,4	108,8	89 %
LK Freyung-Grafenau	78.355	78.291	37.077	522,52	6.674	91,7	435,23	5.559	93,1	101,6	83 %
LK Landshut	161.191	163.214	71.449	1.236,81	7.578	104,1	760,44	4.659	78,0	75,0	61 %
LK Passau	193.454	193.893	91.654	1.348,83	6.957	95,5	1.034,71	5.336	89,4	93,5	77 %
LK Regen	77.313	76.982	37.472	523,23	6.797	93,3	416,71	5.413	90,6	97,1	80 %
LK Rottal-Inn	121.800	122.260	55.628	872,33	7.135	98,0	772,04	6.315	105,7	107,9	89 %
LK Straubing-Bogen	101.745	102.447	45.332	750,52	7.326	100,6	346,40	3.381	56,6	56,3	46 %

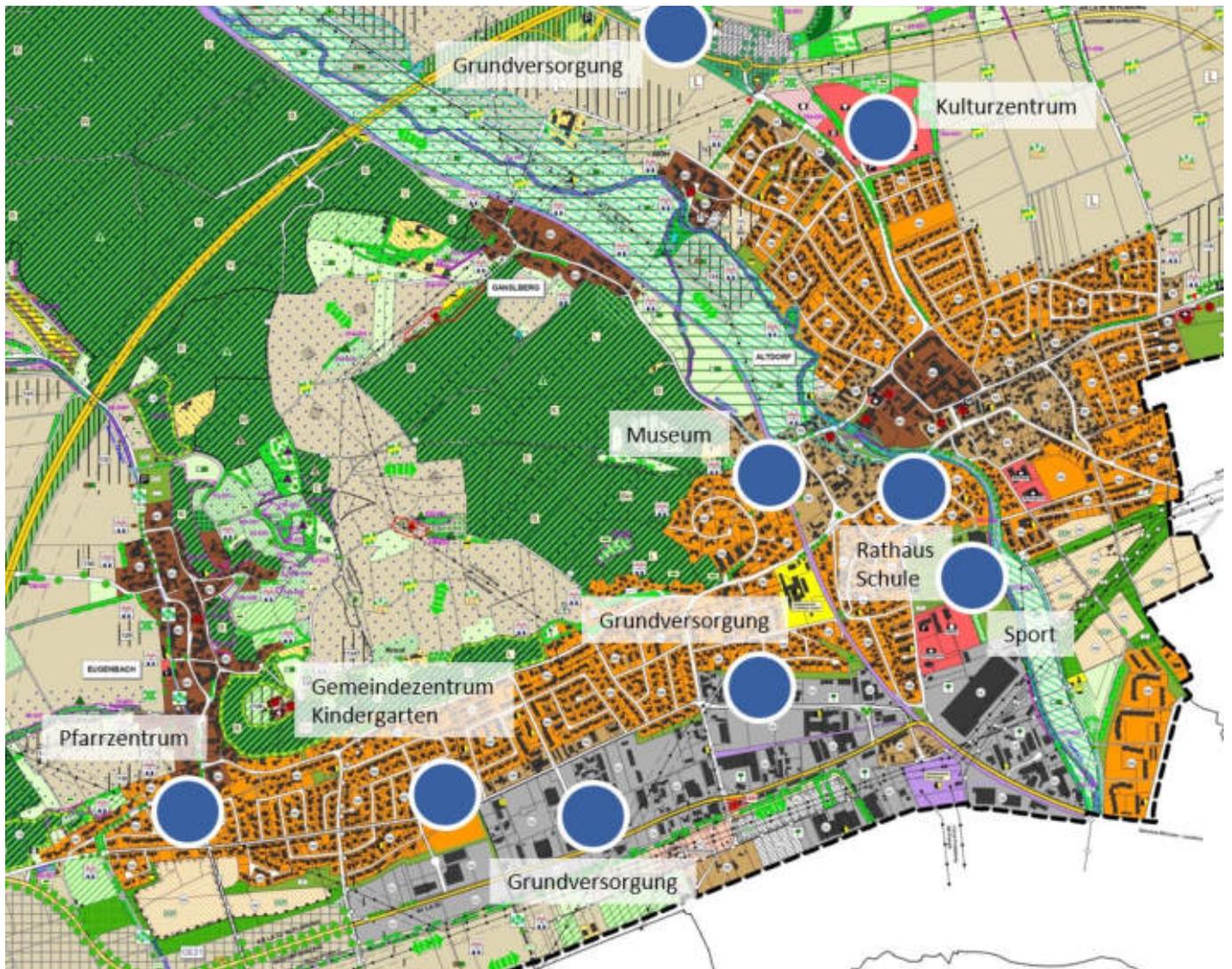
gegenüber kleineren Standorten in Altdorf wettbewerbsfähig überlegen sind. Die **Sogwirkung der größeren Handelsstandorte der Stadt Landshut und des Marktes Ergolding auf die Nachfrage in Altdorf** ist ursächlich dafür, dass in Altdorf nur sehr wenig Angebot im mittel- und langfristigen Bedarf vorhanden ist. Dementsprechend erreicht auch die **Kaufkraftbindung** des Marktes Altdorf eher geringere Werte im Vergleich zu Kommunen mit einer ähnlichen Bevölkerungszahl, die aber einen anderen raumstrukturellen Kontext aufweisen und nicht in direkter Nachbarschaft eines Oberzentrums liegen, sondern selbst ein weites Umland mitversorgen. Beispielhaft in Niederbayern sind hier die Kommunen Regen, Simbach am Inn oder Waldmünchen zu nennen. Im Raum Landshut erreichen die Stadt Landshut und der Markt Ergolding die stärkste

Einzelhandelszentralität und binden mehr Kaufkraft, als die eigene Bevölkerung besitzt. Der Markt Altdorf verfügt aber dennoch über ein umfangreiches und **vollständiges Angebot im Bereich der Grundversorgung mit zwei Nahversorgungszentren**, die im Bereich des Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandels die gängigen Betriebsformen Lebensmittelsupermarkt, Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt aufweisen. An diesen beiden Grundversorgungszentren (Opalstraße und Am Aicher Feld) **generieren die Lebensmittel- und Drogeriemärkte eine Grundfrequenz**, die auch weitere Fachmärkte bzw. Discounter aus den Bereichen Bekleidung, Schuhe, Einrichtungsbedarf und Multisortiment nutzen. Darüber hinaus sind diese Standorte mit weiteren Anbietern direkt am Standort oder im engeren Standortumfeld angereichert, die

auf die Grundfrequenz der Lebensmittel- und Drogeriemärkte zurückgreifen und gleichzeitig auch selbst zusätzliche Anziehungskraft und Frequenz generieren. Beispiele sind ein Ärztehaus mit Apotheke und eine Reinigung am Standort Opalstraße sowie eine Apotheke am Standort „Am Aicher Feld“. Das Standortumfeld selbst ist jeweils auf eine **optimale Pkw-Erreichbarkeit** hin gestaltet und bleibt ohne Aufenthaltsqualität. Die **Funktion eines Treffpunktes ist an diesen Standorten nicht ausgebildet**. Gastronomisches Angebot ist nur in sehr geringem Umfang vorhanden (Heinz Bakery, Döner und Pizzas bzw. Bäckerei Hahn) und es dominiert an beiden Standorten die reine Versorgungsfunktion. Die Lage der beiden Grundversorgungszentren in Altdorf am nördlichen und südlichen Ortsrand ist darauf ausgerichtet, auch aus dem regionalen und überregio-

nen Quell- und Zielverkehr Nachfrage abzuschöpfen. Gleichzeitig ergeben sich so auch für den Großteil der Altdorfer Bevölkerung eindeutige **Erreichbarkeitsvorteile zugunsten des nördlichen oder des südlichen Standortes**. Der Standort „Am Aicher Feld“ ist für alle Personen, die berufsbezogen pendeln und dabei die Autobahnanschlussstelle Altdorf nutzen optimal erreichbar. Dies betrifft sowohl Bevölkerung aus der Stadt Landshut als auch Bevölkerung der nördlich gelegenen Kommunen Furth und Weihmichl, die kein vollständiges Grundversorgungsangebot am Hauptort aufweisen. Ein **klassisches Ortszentrum**, in dem der Handel eine Leitfunktion übernimmt, ist in Altdorf nicht ausgeprägt. Die Standortbereiche um das Rathaus oder um die Kirchen sind ohne stärkeren Einzelhandelsbesatz und ohne öffentliche Flächen, die zum Treffpunkt entwickelt sind.

# Bestandsanalyse - Hauptort Altdorf



## Örtliche Betrachtung - Hauptort und Ortsteile

Bei der Analyse der örtlichen Gegebenheiten ist die **räumliche Verteilung** der unterschiedlichen Angebote und Nutzungen Gegenstand der Betrachtung. Der jeweilige Besitz bestimmt die **funktionale Charakteristik einzelner Areale**, die **Frequenzierung** der einzelnen Standorte sowie den **Austausch** und die **Mobilität** zwischen den verschiedenen Standorten. Je nach der räumlichen Organisation (Nutzungsmischung oder Nutzungstrennung) ergeben sich unterschiedliche

Mobilitätsanforderungen vor Ort, um die **Grundbedarfsfunktionen** Wohnen, Arbeiten, sich Bilden, in Gemeinschaft leben, sich Erholen, sich Versorgen und Mobilität zu erfüllen. Die Nutzungsverteilung und die Angebotscharakteristik einzelner Standortbereiche legen auch die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten des **Standortsystems** fest. Sie bestimmen die wettbewerbliche Ausgangssituation für alle weiteren Nutzungen oder Qualitäten, die neu platziert werden sollen.

## Nutzungsverteilung - Hauptort

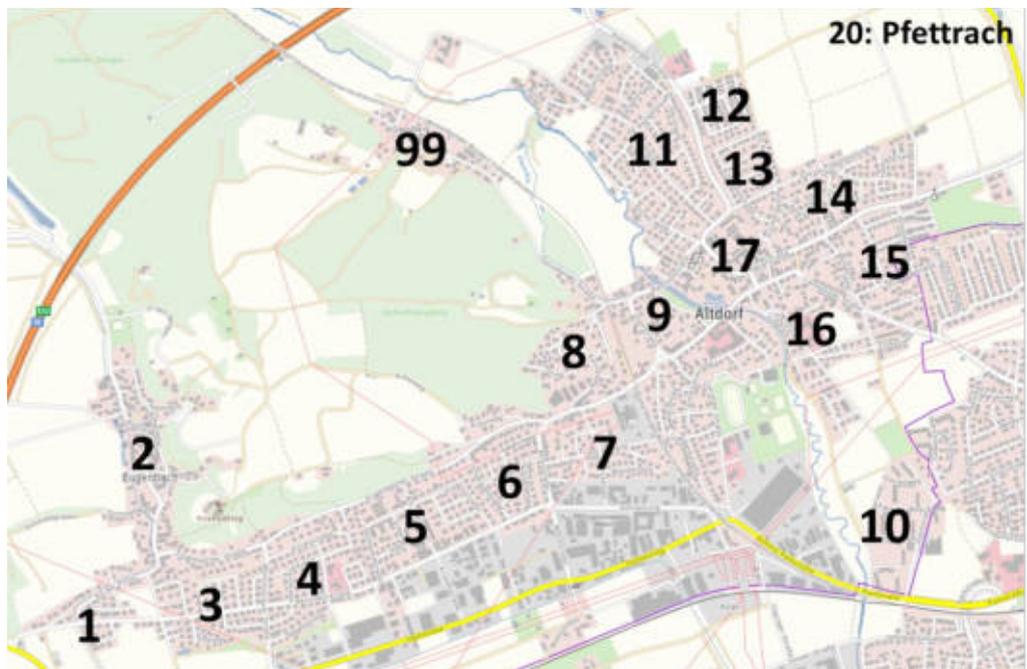
Die räumliche Verteilung der unterschiedlichen Nutzungsarten innerhalb des Marktes Altdorf weist eine **klare räumliche Gliederung** auf. Gewerbliche Flächennutzung ist bandartig im Süden situiert sowie im Norden an der Autobahnanschlussstelle. Der historische Dorfkern liegt östlich der Pfettrach, die den Wohnsiedlungskörper zusammen mit der Bahnlinie in drei Bereiche gliedert. Eine bandartige Struktur nördlich des Gewerbegebietes, einen Baustein um

das Rathaus und die Schule sowie ein eher konzentrisch um den Dorfkern gewachsenes Segment im östlichen Bereich. Darüber hinaus bildet die Großwohnsiedlung Altdorf Süd einen weiteren abgesetzten Baustein des Wohnsiedlungskörpers. Ein multifunktionales **Ortszentrum** ist in Altdorf nicht ausgebildet. Vielmehr liegt eine **polyzentrische Struktur** mit einer Vielzahl monofunktionaler „Zentren“ vor, die aber nicht über funktionale Achsen verbunden sind.

## Wohngebiete

Die Wohngebiete am Hauptort Altdorf unterscheiden sich zum Teil sehr deutlich hinsichtlich ihrer Bevölkerungsanzahl sowie hinsichtlich der **Wohndauer und Altersstruktur** der Bewohnerinnen und Bewohner. Wohngebiete mit vergleichsweise „alter“ Bevölkerung - gemessen am Durchschnittsalter - sind die Wohngebiete 3 (Umfeld Geranienstraße), 6 (Umfeld Rubinstraße) und 13 (Umfeld Kastellstraße). Dagegen ist die Bevölkerung in den Wohngebieten 12 (Umfeld Pfarrer-Simon-Huber Straße), 10 (Altdorf Süd) und 5 (Umfeld Waldanger) im Durchschnitt deutlich jünger. Ein höheres **Durchschnittsalter** der Bevölkerung eines Wohngebietes korrespondiert nicht immer mit einer durchschnittlich kürzeren Wohndauer. Betrachtet man die durchschnittliche **Wohndauer** der Bevölkerung im Alter von über 19 Jahren (Wohndauer 19+) dann zeigt sich in erster Linie für die Wohngebiete 6 (Umfeld Rubinstraße) und 13 (Umfeld Kastellstraße), dass hier die ursprüngliche Bestandsbevölkerung gealtert ist. Allerdings geht ein jüngerer Durchschnittsalter der Bevölkerung stets mit einer kürzeren Wohndauer der Bevölkerung über 19 Jahre einher.

Betrachtet man den Jugendquotienten, der die junge Bevölkerung bis 19 Jahren zur mittleren Bevölkerung im Alter von 20 bis 64 Jahren zueinander ins Verhältnis setzt, dann lassen sich die Wohngebiete 2 (Eugenbach), 8 (Umfeld Rebenring), 9 (Umfeld Querstraße) und 6 (Umfeld Rubinstraße) identifizieren, in denen **im Verhältnis zur Elterngeneration wenige Kinder und Jugendliche bzw. junge Erwachsene wohnen**. In den Wohngebieten 13 (Umfeld Kastellstraße), 3 (Umfeld



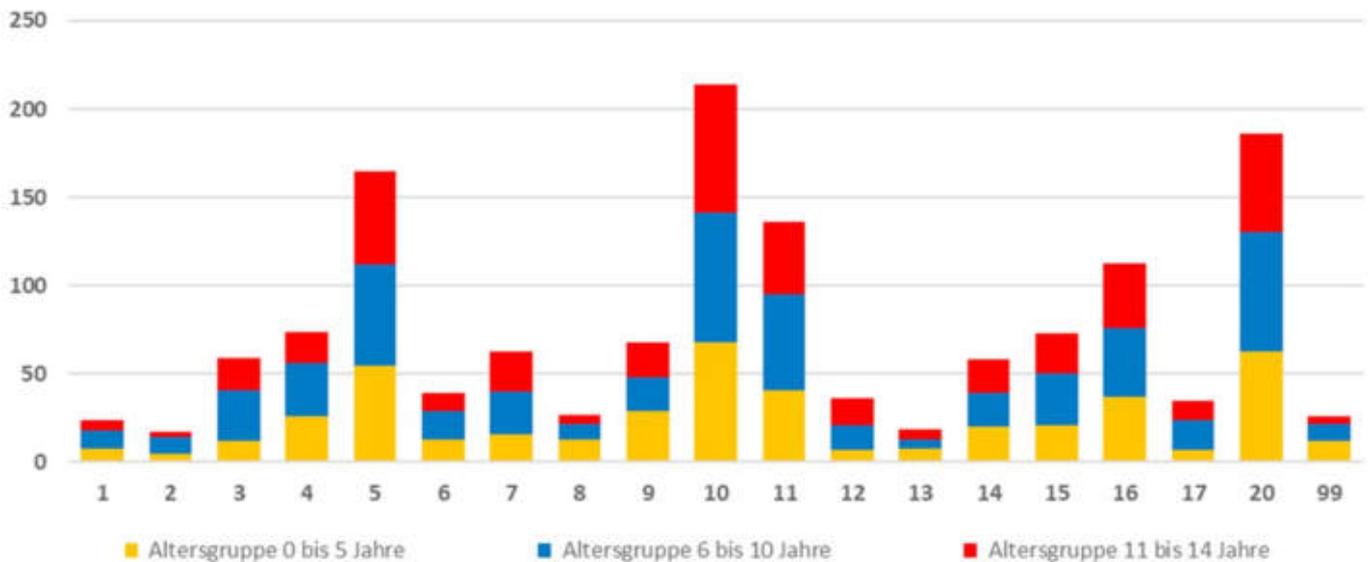
Gebiet	Bevölkerungsanzahl	Durchschnittsalter	Wohndauer	Wohndauer 19+	Jugendquotient	Altenquotient	Billeter-Maß
1	197	44,0	17,3	19,3	24,8	27,9	-1,2
2	244	47,2	24,0	25,6	16,6	38,9	-1,3
3	559	49,2	19,0	20,6	23,3	52,5	-1,6
4	616	47,5	17,6	19,4	24,6	45,6	-1,3
5	1251	43,4	13,2	14,8	30,0	33,9	-0,9
6	443	49,9	22,0	23,6	18,9	48,9	-1,4
7	573	45,5	16,3	17,8	22,3	33,4	-1,0
8	364	48,7	15,7	16,8	15,6	38,0	-1,3
9	796	47,5	19,7	21,3	17,6	36,6	-1,3
10	1.204	42,0	13,2	15,2	38,1	36,4	-0,7
11	1.124	44,2	17,6	19,3	23,8	25,0	-1,2
12	248	41,4	13,1	13,9	29,5	13,9	-1,1
13	199	51,8	23,1	25,3	23,6	64,2	-1,9
14	621	48,0	18,1	19,5	21,0	46,4	-1,3
15	501	45,8	20,7	23,6	31,8	45,2	-1,0
16	826	47,1	13,5	14,9	29,8	49,8	-1,0
17	332	45,7	17,6	19,0	22,5	33,3	-1,1
20	1.509	45,6	16,7	18,5	26,8	34,8	-1,2
99	184	43,9	16,7	18,7	28,8	36,9	-0,8
gesamt	11.791	45,8	16,8	18,6	25,9	37,7	-1,1

Geranienstraße), 16 (südlich Landshuter Straße) und 6 (Umfeld Rubinstraße) ist dagegen ein **deutlich überdurchschnittlicher Altenquotient** auszumachen. Die Wohngebiete 13 (Umfeld Kastellstraße), 3 (Umfeld Geranienstraße) und 6 (Umfeld Rubinstraße)

sind auch diejenigen, die ein **stärker negatives Billeter Maß aufweisen, was auf eine „demografisch alte“ Bevölkerung hinweist**, in der deutlich mehr ältere Bewohnerinnen und Bewohner (50 Jahre und älter) als junge Bewohnerinnen und Bewohnern (bis unter

15 Jahren) leben und in der dieser Überschuss an älterer Bevölkerung im Vergleich zur mittleren Bevölkerung vergleichsweise hoch ausfällt. **Demografisch „junge“ Wohngebiete sind der Waldanger und Altdorf Süd.**

Anzahl der Kinder in den Wohngebieten nach Alter



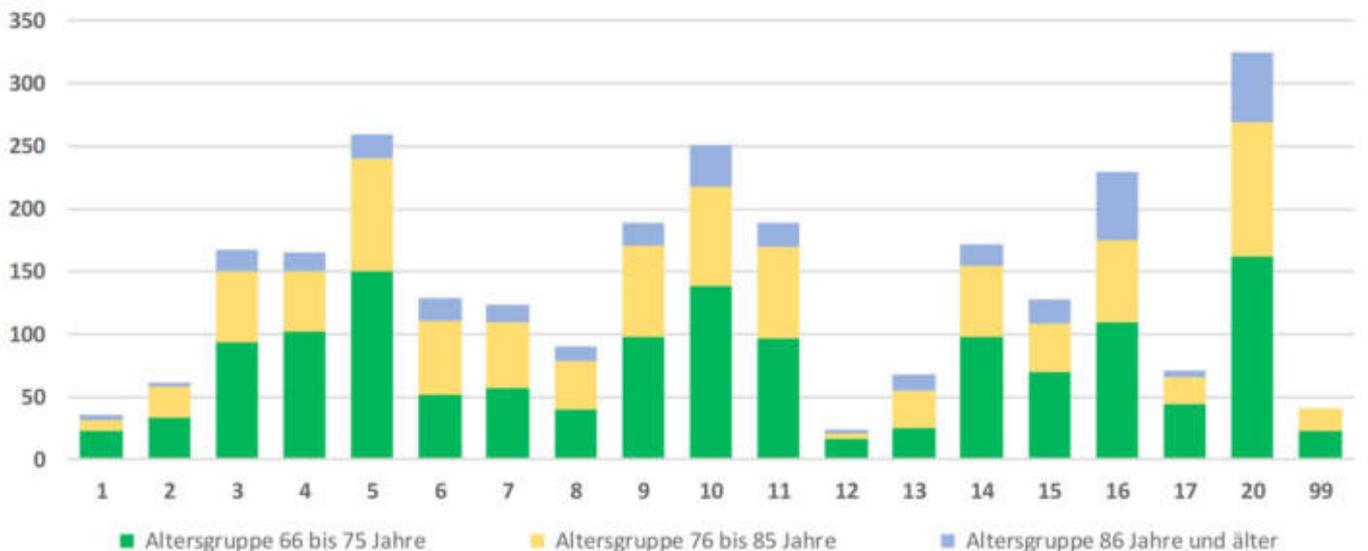
Fast drei Viertel aller Wohngebäude in Altdorf sind **Einfamilienhäuser und Siedlungsgebiete mit Einfamilienhausbebauung** prägen auch weite Teile des Siedlungskörpers des Marktes Altdorf. Allerdings verursacht dieser Gebäudetypus einen sehr hohen Flächenverbrauch je Einwohner und gilt als wenig anpassungsfähig hinsichtlich biografischer Veränderungen der der Bewohnerinnen und Bewohner. Von den 92 Wohngebäuden, die in den Jahren zwischen 2012 und 2019 fertiggestellt wurden, waren allein 91 Einfamilienhäuser. Entgegen

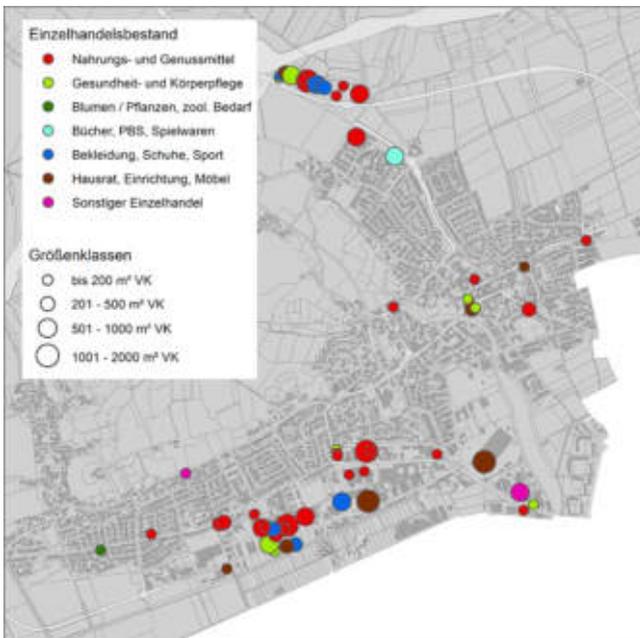
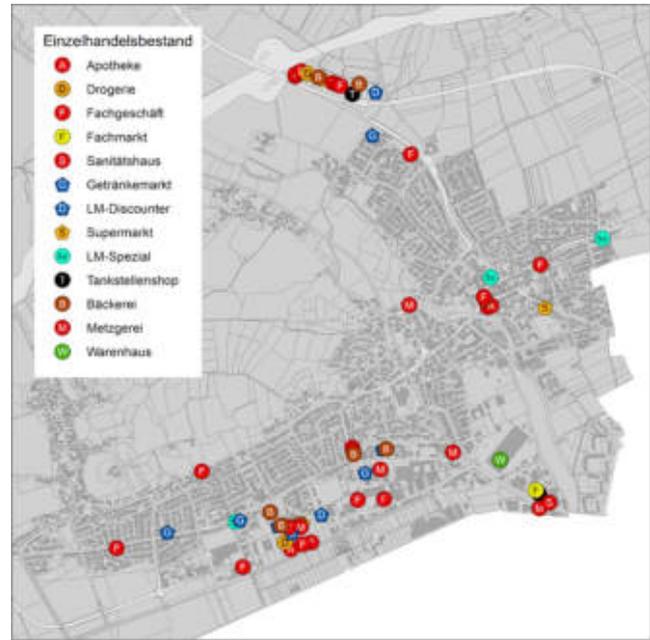
dieses vorherrschenden Wohngebäudetyps sind im Wohngebiet Waldanger und Altdorf Süd Großwohnsiedlungen mit hoher Bevölkerungsdichte vorhanden. Diese erreichen auf wenig Gesamtfläche eine Bevölkerungszahl, die über derjenigen des Ortsteils Pfettrach liegt. **Diese flächenmäßig kleinen Gebiete repräsentieren ein quantitativ umfangreiches Nachfragepotenzial.** Hieraus ergeben sich besondere Ausstattungsbedarfe nach (sozialen) Einrichtungen und Infrastruktur im Wohnumfeld. Der Blick auf die absoluten

Bevölkerungszahlen in den einzelnen Altersgruppen zeigt ebenfalls auf, dass sehr viele Kinder in den Wohngebieten 5 (Umfeld Waldanger) und 10 (Altdorf Süd) sowie in Pfettrach leben. Gleichzeitig sind dies auch die Wohngebiete, in denen absolut betrachtet ebenso auch sehr viele Seniorinnen und Senioren im Alter von über 65-Jahren leben. Wenngleich in allen Wohngebieten für die unterschiedlichen Alters- bzw. Bedarfsgruppen ein entsprechendes Angebot vorhanden sein sollte (Spielplätze, Freizeiträume, Treffpunkte, ...), so

gibt der absolute Besitz der Wohngebiete mit Bevölkerung der unterschiedlichen Altersgruppen dennoch Aufschluss darüber, welcher **quantitative Bedarf** an altersgruppenspezifischer Infrastruktur in den einzelnen Wohngebieten gegeben ist. Es lässt sich feststellen, dass sehr viel mehr Wohngebiete einen höheren quantitativen Besitz mit Senioren aufweisen, als dies für Kinder unter 14 Jahren gilt. Während nur in drei Wohngebieten mehr als 150 Kinder unter 15 Jahren leben, leben in neun Wohngebiete mehr als 150 Seniorinnen oder Senioren im Alter über 65 Jahre.

Anzahl der Seniorinnen und Senioren in den Wohngebieten nach Alter





## Einzelhandel

Die Einzelhandelsausstattung im Markt Altdorf im innerörtlichen Kontext wird im Wesentlichen von den beiden - nach Betriebstypen - vollständigen Grundversorgungsstandorten bestimmt. Neben diesen beiden Handelsagglomerationen „Am Aicher Feld“ und „Opalstraße“ besteht nur mehr eine kleinere Agglomeration von Einzelhandelsunternehmen im Umfeld des Netto-Marktes am Sonnenring. Weitere Handelsgeschäfte befinden sich als Solitäre in Streulage und sind über das Siedlungsgebiet verteilt. Bewertet man

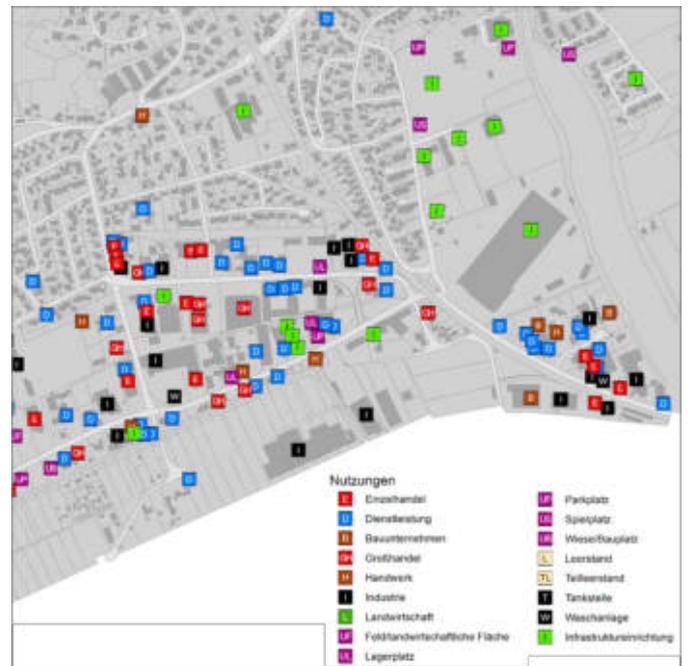
die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten anhand eines **500-m-Radius** um den Lebensmittelmarkt, so lässt sich hiermit die **erreichbarkeitsbezogene Versorgungsqualität** darstellen.

Das so bestimmte fußläufige Einzugsgebiet der Standortagglomeration an der Opalstraße sowie das Einzugsgebiet des Netto-Marktes am Sonnenring deckt wesentliche Bereiche der örtlichen Wohnbaugebiete ab. Dies gilt für den Standort „Am Aicher Feld“ weitgehend nicht, da dieser nur sehr wenige

Wohnbauflächen in seinem fußläufigen Einzugsgebiet (500 m Luftlinie) aufweist. Trotz zweier Grundversorgungszentren bleiben weite Teile der Wohnbauflächen am Hauptort Altdorf ohne adäquate Grundversorgungsausstattung in fußläufig erreichbarer Entfernung. Zumindest etwas wird diese defizitäre Situation durch den kleinen Lebensmittelmarkt „nah+gut Pistotnik“ entschärft, der sich in integrierter Lage im Ortskern befindet und ganz wesentliche Anteile an Wohnbauflächen in seinem fußläufigen Ein-

zugsbereich besitzt, aber mit nur 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche **keine vollständige Grundversorgungsfunktion** erfüllen kann.

Neben diesem kleinen Lebensmittelmarkt sind im Siedlungskern weitere sieben der insgesamt 57 Einzelhandelsgeschäfte situiert. Hierzu zählen die St.-Josef-Apotheke, die Bäckerei Brotmacher sowie die Metzgerei Detterbeck, die als Anbieter im Bereich des kurzfristigen Bedarfs vergleichsweise häufig aufgesucht werden und Frequenz generieren.



## Einzelhandel

Neben den grundversorgungsrelevanten Anbietern sind in Altdorf noch einzelne (flächenbezogen) größere Anbieter mit Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs platziert (Rofu Kinderland, Möbel Outlet Zentrum, Radmarkt Gürtner, Gebrauchtwarenhaus Hab und Gut sowie Prosol Lacke). Diese Anbieter bilden ein **überörtliches Kundeneinzugsgebiet aus und generieren Nachfrage aus dem gesamten Raum Landshut**. Allerdings sind diese Anbieter nicht in eine Standortagglomeration mit Anbietern

derselben Hauptwarengruppe oder kopplungsaffinen Anbietern eingebunden, wie dies in Ergolding entlang der Siemensstraße oder in der Stadt Landshut im Industriegebiet Landshut Nord vorliegt. Somit bleibt die Anziehungskraft der jeweiligen Anbieter in Altdorf nur auf die Attraktivität des Einzelgeschäfts beschränkt, während die Anbieter in Ergolding und Landshut auch von der Anziehungskraft weiterer Anbieter am Standort und damit von der Anziehungskraft des Gesamtstandortes profitieren.

# Städtebauliche Analyse Ortsgebiet

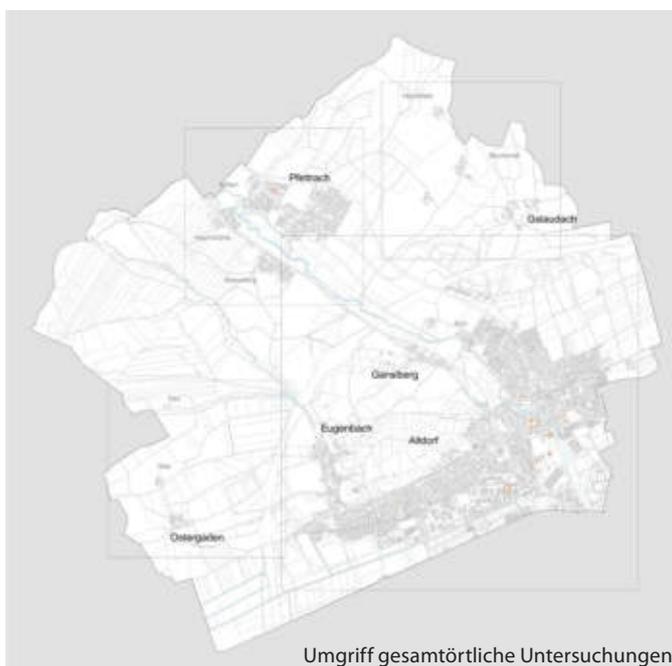
## Umgriff der städtebaulichen Untersuchungen

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse werden Rahmenbedingungen und Ausgangssituation für die städtebauliche Entwicklung der Stadt in einer knappen Übersicht zusammengefasst. Die im Rahmen der Untersuchungen zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) erreichbare und in der Broschüre darstellbare Tiefe ersetzt dabei nicht die fachliche Auseinandersetzung mit dem individuellen Umfeld einer städtebaulichen Aufgabenstellung

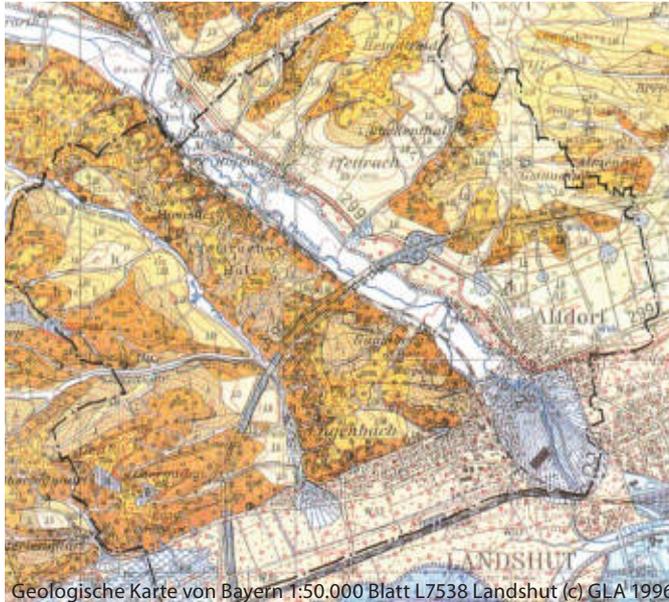
bei einem konkreten Bauvorhaben, sondern dient einer zusammenfassenden Gesamtschau für eine erste Auseinandersetzung mit städtebaulichen Fragen in Altdorf und der Einordnung der einzelnen Fragestellungen aus der Bestandsaufnahme und Analyse in den Gesamtkontext der Stadt. Das Gemeindegebiet des Marktes Altdorf umfasst eine Fläche von ca. 23 km<sup>2</sup> mit insgesamt 14 Ortsteilen. Der Umgriff des Untersuchungsgebietes wird dabei auf die Detailschärfe der

jeweiligen Betrachtung abgestimmt. Während entwicklungsgeschichtliche, topografische, klimatische oder verkehrsbezogene Betrachtungen ebenso wie die statistischen Erhebungen als Grundlagen für genauere Betrachtungen auf das gesamte Ortsgebiet bezogen werden, sind die stadträumlichen und funktionalen Betrachtungen auf enger gefasste Bereiche des Hauptortes und die beiden größeren Ortsteile Eugentlach und Pftetrach

bezogen. Ein städtebauliches Sanierungsgebiet wurde in Altdorf bisher nicht ausgewiesen, ein typisches historisches oder städtebauliches Ortszentrum ist kaum abgrenzbar.



# Naturraum & Landschaft



Geologische Karte von Bayern 1:50.000 Blatt L7538 Landshut (c) GLA 1996

## (Natur)räumliche Einordnung

Aldorf liegt im zentral-westlichen Bereich des Landkreises Landshut und ist raumordnerisch der Region Landshut (13) zugeordnet.

Die naturräumliche Lage Aldorfs ist bestimmt durch seine Lage im Grenzbereich des Donau-Isar-Hügellandes (nördlicher Gemeindebereich, Tertiär) zum Unteren Isartal (Quartär, südliches Fünftel des Marktgebietes). Charakteristisch für das Tertiär-Hügelland sind sanft

geschwungene Hügel mit asymmetrischen Tälern. Die Grenze zum Unteren Isartal ist durch eine überwiegend bewaldete Hangkante geprägt.

Bei der potenziellen natürlichen Vegetation wechseln Hainsimsen-Buchenwälder an Steillagen mit reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwäldern sowie Traubekirschen-Eschenwäldern in den Tälern. Im Isartal findet sich Erlen-Eschen-Auwald und Fichten-Erlen-Auwald.



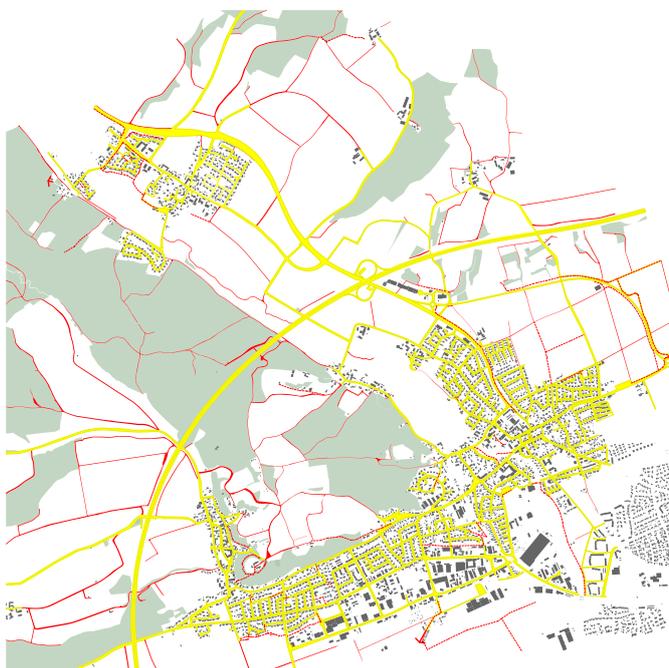
## Topografie Gesamtort

Die topografische Situation Aldorfs ist geprägt durch die Züge des tertiären Hügellandes, besonders präsent mit der nördlich an den Siedlungsraum angrenzenden Hangleite im Hauptort.

Die Ebene des Isartales liegt im Bereich Aldorf etwa auf 400m ü.NN, die umgebenden Hügel erreichen Höhen von bis zu 500m.

Die Höhenunterschiede im Gemeindegebiet mit ca. 100m sorgen aus den Höhenzügen heraus für weite und eindrucksvolle Sichtbe-

ziehungen in die Ebene. Im Ortszusammenhang sind die Höhenunterschiede weitgehend moderat, mit Ausnahme der Bereiche, in denen sich der Siedlungskörper in die Hangsituation hinein entwickelt hat.



## Topografische Karte-Wegebeziehungen

Die topografische Karte zeigt neben der Bewaldung vorwiegend der Hügelkuppen im nördlichen Bereich der Gemeinde den Talraum der Isar, den sich Aldorf unter anderem mit Landshut teilt.

Die nördlich von Aldorf das Pfettrachtal querende A92 trennt das Gemeindegebiet funktional in den südlichen, stark mit Landshut verflochtenen Siedlungsbereich Aldorf / Eugenbach und die jenseits der A92 liegenden Ortsteile. Hier ist insbesondere Pfettrach ein

Siedlungsschwerpunkt, begünstigt durch die Anbindung über die B299 und bis 1974 einen eigenen Bahnhof an der Linie Landshut-Rotenburg.

Als zweites trennendes Element durchzieht die Pfettrach den Hauptort als Band von Norden nach Süden. Insbesondere in den bereits durch Hochwasserschutzmaßnahmen überformten Abschnitten ist sie heute eine funktionale Barriere.

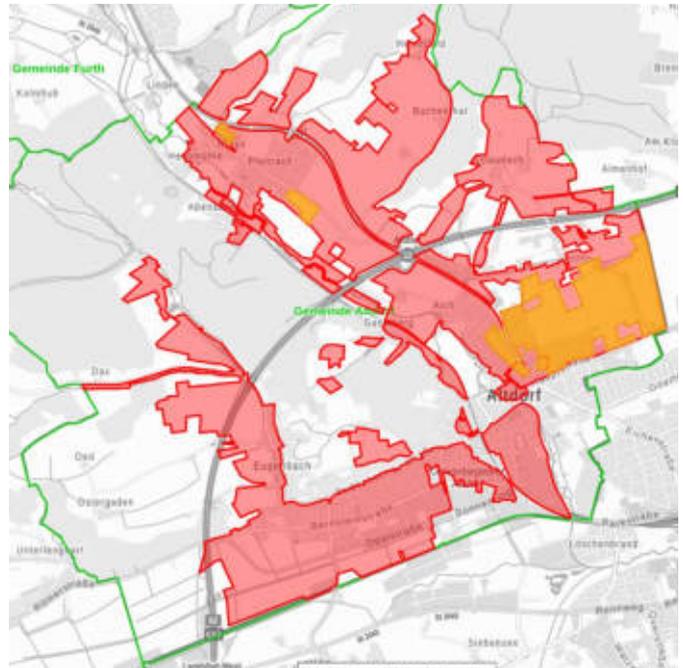
## Boden

In den Talräumen entlang der Bachläufe, wie im Pfettrachtal, liegen zumeist typische Grünlandnutzungen vor.

Der ertragreiche Boden im Umfeld der Siedlungsbereiche mit überdurchschnittlich hohen Ackerzahlen (über dem Landkreisdurchschnitt von 56) befördert ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzungen (in der Abbildung rot). In Teilbereichen liegen auch Böden mit einer herausragenden Ertragsfähigkeit (Ackerzahl bis über 75,

orange) vor, die beinahe mit den besten Böden Bayerns im Gäuboden vergleichbar sind.

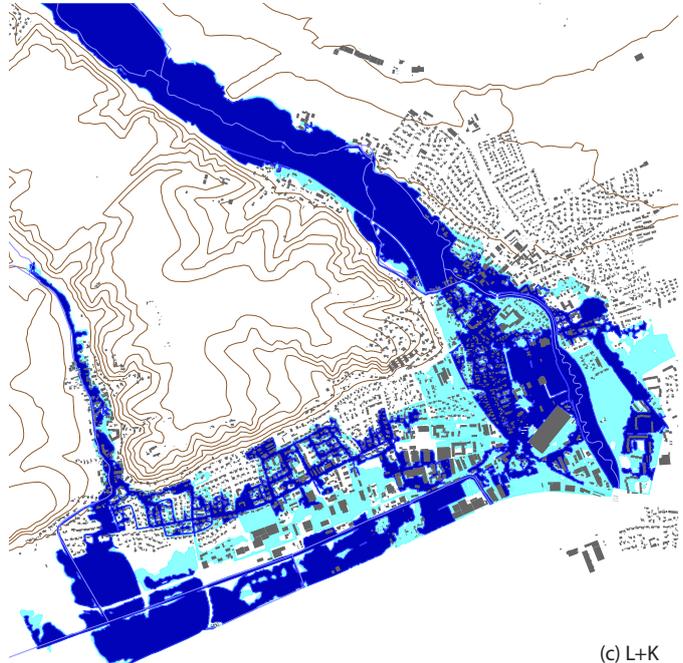
Die Ausdehnung des Siedlungskörpers hat im Bereich der Opalstraße, aber auch im Umfeld der Kirche Maria Heimsuchung am östlichen Ortseingang sowie in Pfettrach und Eugenbach zu einer Überbauung von etwa 25% der Fläche dieser überdurchschnittlichen oder herausragenden Böden geführt.



## Wasser

Das Gemeindegebiet Altendorf wird von den zwei Bachläufen Pfettrach und Bucher Graben geprägt. Die Pfettrach nimmt im nördlichen Gemeindegebiet mit Mühlkanal und dem Zufluss vom Further Bach und Regenfälle aus einem großen Einzugsgebiet auf und fließt von Norden kommend durch Altendorf nach Süden und über die breite Landshuter Flutmulde nach Osten in die Isar. Der Bucher Graben verläuft westlich von Eugenbach begleitend zur Siedlung und

mündet in den künstlich geschaffenen Franzosengraben, der zusammen mit dem Weiherbach über weite Teile den südlichen Rand der Gewerbe- und Industriegebiete bildet. Beide Gewässersysteme bedingen Überschwemmungsgebiete für das 100-jährliche Hochwasser (HQ<sub>100</sub>, dunkelblau). Daneben sind weitere Teile der Siedlung auch durch das HQextrem betroffen (hellblau). Weitere Hochwasserschutzmaßnahmen an der Pfettrach sind in Planung.



(c) L+K

## Klima

Größere, klimawirksame Grünzüge fehlen im bebauten Zusammenhang Altdorfs weitgehend. Straßenbegleitenden Baumpflanzungen im öffentlichen Raum und die in den Wohn- und Siedlungsgebieten gesetzten, meist noch jüngeren Bäume mit begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten stehen den großflächig versiegelten, kaum durchgrünt Flächen im Bereich der Gewerbe- und Industrienutzungen (gelb) gegenüber. Auch die ungegliederten überwiegend großflächig

landwirtschaftlich genutzten Flächen leisten hinsichtlich der Vorbereitung auf extreme Klima- und Wettersituationen nur einen geringen Beitrag. Die Ausdehnung des Siedlungsgebietes bis einschließlich der nördlichen Talausgänge hat insbesondere im Bereich der Pfettrach dazu geführt, dass der Kaltluftabfluss im Talraum und die Frischluftzuströme aus den bewaldeten Hängen der Umgebung nur langsam erfolgen können.



(c) L+K



## Schutzgebiete und kartierte Biotope

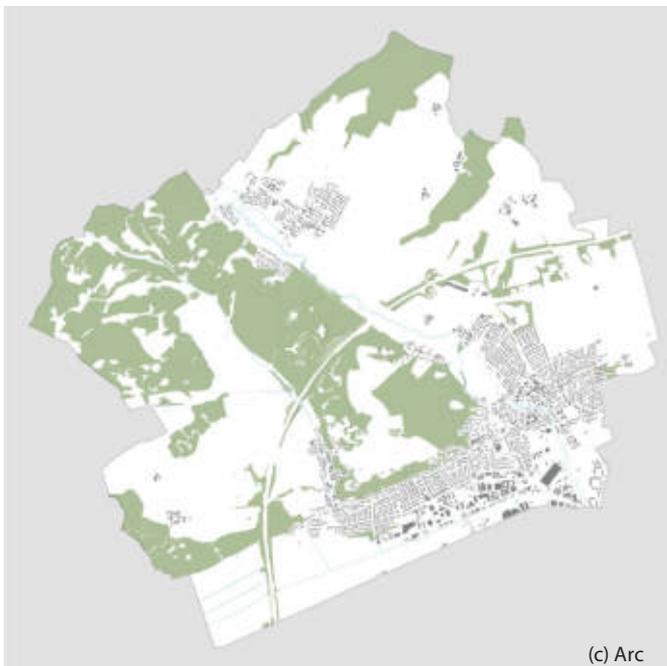
Im Gemeindegebiet befinden sich zahlreiche Schutzgebiete. Das Flora-Fauna-Habitat „Bucher Graben“ begleitet den gleichnamigen Bachlauf nordwärts von Eugenbach beginnend nordwestlich der Autobahn A92.

Eine Vielzahl von Flachlandbiotopen findet sich entlang der Bachläufe, etwa von Pfettrach und Bucher Graben aber auch in Form von für die Pflanzen- und Tierwelt wertvollen Hecken und Feldgehölzen. Im westlichen Gemeindege-

biet liegen beidseits der A92 die Naturwaldflächen der „Steinleite“.

Flächen des Ökflächenkatasters finden sich vorwiegend im nördlichen Gemeindegebiet als wegbegleitende Flächen, aber auch im südlichen Bereich an der Pfettrach auf Höhe von Altdorf Süd.

Wertvolle Lebensräume bestehen auch an den Siedlungsrändern und in den ländlichen Dorfgebieten, hier v. a. in Form von Obstwiesen und raumwirksamen Bäumen, häufig Walnuss.



## Grünstrukturen & Wald

Etwa ein Drittel des Untersuchungsgebietes besteht aus Wald- und Forstflächen, überwiegend im Bereich der Steilhänge und Hochlagen. Die großflächigen Waldgebiete bereichern das Gemeindegebiet um eine wertvolle Naherholungsmöglichkeit. Im Siedlungszusammenhang des Hauptortes besteht wenig raumwirksame Vegetation, außerhalb der durchgrünten Privatgärten (siehe grüne Schrägschraffur in der Abbildung Bereich Klima).

Nördlich der Siedlungsflächen erstrecken sich nahezu durchgehende und raumwirksame Ufergehölze entlang der Pfettrach, vor allem mit Schwarz-Erlen.

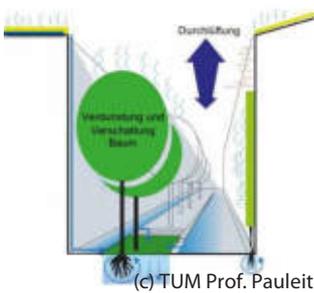
Im Hauptort bildet der Bereich Am Gries aktuell einen Schwerpunkt mit raumbildendem Baumbestand. Dagegen haben die umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen im unteren Bereich der Pfettrach zwischen Dekan-Wagner-Straße und Altdorf Süd zu einem Verlust an Grünstrukturen geführt, der aufgrund der Anforderungen des Hochwasserschutzes im Flutbereich nicht mehr ersetzt werden kann. Der Erhalt von Bäumen im Siedlungsgebiet

wird vor dem Hintergrund des Klimawandels zunehmend wichtig. Die Verdunstungsleistung dieser Bäume bewirkt eine deutliche Kühlung und steigert die Luftqualität.

Das Prinzip der Schwammstadt stellt eine sinnvolle, zukunftsorientierte Alternative zur Niederschlagswassernutzung dar und kann so wiederum für eine Kühlung durch Verdunstung, aber auch für die Wasserversorgung der Grünstrukturen sorgen.

Bei Baumpflanzungen in den Altdorfer Baugebieten sind oft nur „kleinkronige Bäume“ im Straßenraum vorhanden. Für einen für Fußgänger attraktiven Straßenraum werden zukünftig raumwirksame Baumstrukturen umso wichtiger. In den Randbereichen der Wohngebiete, die an das Gewerbegebiet Altdorf angrenzen, bestehen z.T. „Grünpuffer“. Diese schaffen Abstand und verhelfen zu einer besseren Wohnraumqualität. Häufig werden allerdings auch in bestehenden Grünflächen Rodungen aufgrund technischer Zwänge, wie beispielsweise Regenrückhaltmaßnahmen, erforderlich.

### Schwammstadtprinzip



(c) TUM Prof. Pauleit



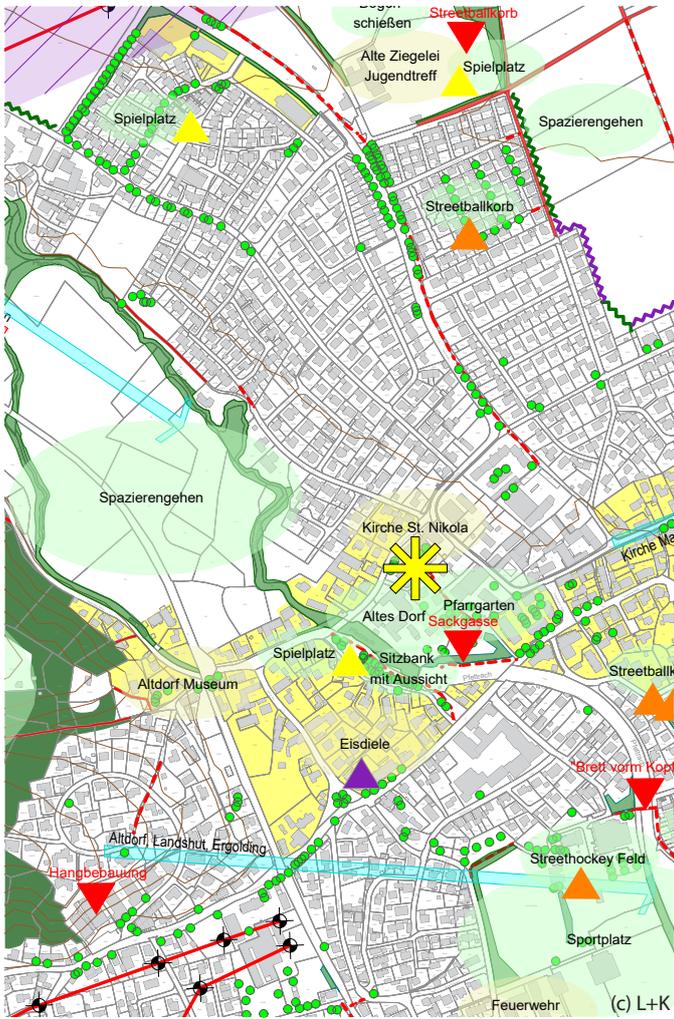
Hauptstraße



Grünzug Sternstraße 2016



Grünzug Sternstraße 2022



## Qualitätvoller öffentlicher Raum

Im Hauptort Altdorfs findet man kaum öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität. Nur wenige Grundstücke befinden sich nicht in Privatbesitz. Somit müssen die verbliebenen Flächen sinnvoll und mit Bedacht genutzt werden, um für die Öffentlichkeit in Zukunft qualitätvolle Räume bieten zu können. Der Bereich Am Gries stellt einen zentralen öffentlichen Grünraum dar. Das Ziegeleiareal am nördlichen Siedlungsrand bietet eine große multifunktionale Fläche. Hier können neben

den ansässigen Bogenschützen und dem alljährlichen Volksfest auch verschiedenste andere Veranstaltungen, wie der Gartenzauber und das Kinder- und Jugendfest, stattfinden. Diese Funktion ist sehr wertvoll und erhaltenswert. Jugendliche treffen sich zum einen am Jugendzentrum am Ziegeleiareal oder im Bereich des Altdorfer Sportgeländes, hier vor allem am Streethockeyfeld, an Spielplätzen oder auch an privaten Streetballkörben im Straßenraum.

## Landschaftsbezüge, Ausblicke und Pfettrach

Der Hauptort Altdorf verfügt über keine öffentliche, zentrale Ortsmitte, in der sich die Bewohner und Besucher treffen und austauschen können. Lediglich der Bereich Am Gries stellt eine Möglichkeit zur Naherholung im Ortskern dar. Hier besteht darüber hinaus großes Potenzial für eine belebte Ortsmitte als Treffpunkt für Jung und Alt. Im Umfeld der Kirche St. Nikola sind noch ländliche Strukturen mit landwirtschaftlichen Gebäuden vorhanden.

Das Pfettrachtal nördlich der Bahnhofstraße stellt sich mit den ausgedehnten Wiesenflächen und dem Gehölzsaum der Pfettrach als landwirtschaftlich genutztes Gebiet mit hoher Naherholungsfunktion dar. Darüber hinaus bietet sich hier den Bewohnern und Besuchern Altdorfs ein attraktiver Weitblick. Weitere Landschaftsbezüge bestehen von den Feldwegen im Nahbereich des Ziegeleigeländes, hier mit Blicken auf die Kirche Maria Heimsuchung und die Stadt Landshut.



## Freizeit, Naherholung & Hochwasserfreilegung

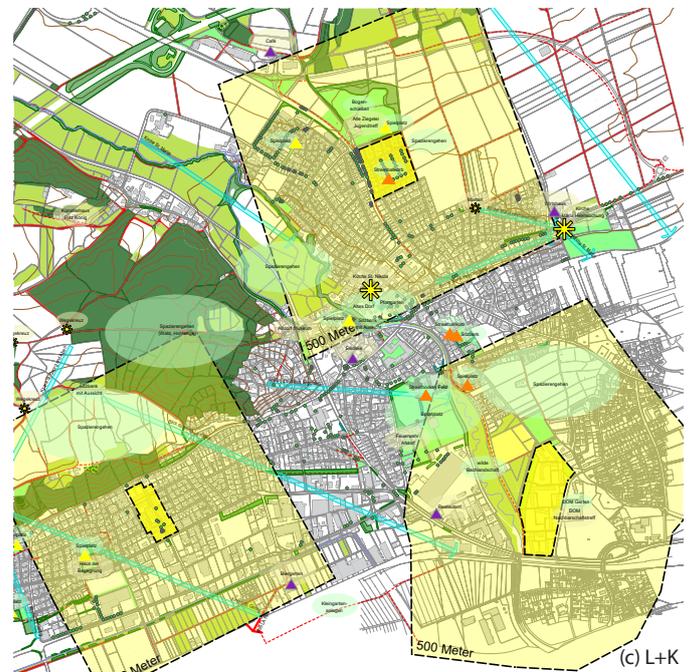
Freizeiteinrichtungen konzentrieren sich in Altdorf auf die Sportvereine und Sportplätze sowie den großflächigen und multifunktionalen Bereich der „Alten Ziegelei“ im Norden. Daneben stellen gastronomische Angebote, wie Eisdielen und Biergärten, ob in Gstaadach oder im Gewerbegebiet, stark frequentierte Treffpunkte dar. Die Pfettrach als grüne bzw. blaue Infrastruktur und Rückgrat des Ortes ist jedoch nur in Teilen erlebbar. Insbesondere südlich

der Dekan-Wagner-Straße wird ein Zugang zum Wasser durch Ufermauern verhindert. Die Hochwasserfreilegung stellt für die Ortslage Altdorf eine wesentliche Reglementierung für die Siedlungsentwicklung dar. Erst, wenn der dritte Bauabschnitt zwischen Dekan-Wagner-Straße und Bahnhofstraße fertiggestellt sein wird, kann im Ortsbereich wieder eine Nachverdichtung erfolgen. Dies gilt auch für die Erschließung vorhandener Potenziale in Altdorf Süd.

## Treffpunkte und Grünflächenversorgung

Aldorf weist Freiräume mit großem Potenzial auf. Das Gelände Am Gries ist schon jetzt eine zentrumsnahe Erholungsmöglichkeit und lädt alle Anwohner und Besucher Aldorfs zu einer kleinen Pause ein. Hier kann man die Pfettrach erleben und diese samt ihrer Vegetation und Tierwelt beobachten. Jedoch könnte sich aus diesem Bereich durch eine Umgestaltung wesentlich mehr entwickeln und so eine abwechslungsreiche, grüne Ortsmitte mit Aufenthaltsqualität und Naherholungsfaktor entstehen. Einen weiteren Treffpunkt stellt das Ziegeleiareal dar. Hier werden für verschiedene Aktivitätsmöglichkeiten angeboten. Beispielsweise kann man sich hier im Bogenschießen üben, zum Jugendtreff gehen oder Zeit mit den Kindern am Spielplatz verbringen. Von Zeit zu Zeit finden unterschiedlichste Veranstaltungen, wie das Aldorfer Volksfest statt. Auch dieses Areal hat sein Potenzial (Marktschwärmerie, Gartenzauber, Märchenfest, Spielplatz, Streetballkorb u. v. m.) bei Weitem nicht ausgeschöpft und könnte ein noch beliebteres Ziel für die Freizeitgestaltung darstellen.

Auch im Bereich Spiel- und Sportplätze kann das Marktgebiet Aldorf ebenfalls einiges vorweisen. Die Sportplätze Aldorfs befinden sich zudem sehr zentrumsnah. Siedlungsnahe Flächen zum Toben und Chillen sind unter anderem in den Wäldern (z. B. Biketrails) und im Ort gleichmäßig verteilt vorhanden. Sie stellen gerade für die jüngeren Generationen einen wichtigen Anlaufpunkt des täglichen Lebens dar. Eine große Anzahl an unterschiedlichsten Vereinen bietet eine weitere Alternative zur individuellen Gestaltung des Alltags. Spazier- und Radwege im Grünen, wie beispielsweise in Kreuth oder an der Pfettrach im Norden, bieten generationenübergreifend eine sehr gute Möglichkeit zur Naherholung sowie für sportliche Aktivitäten. Die Vernetzung für Fußgänger sowie für Radfahrer im Hauptort ist ausbaufähig. Fehlende sichere Wegebeziehungen v. a. für Kinder und Fahrradfahrer sind in der Ortsmitte nicht durchgängig vorhanden. Für Senioren bestehen bisher keine Angebote im Freiraum.



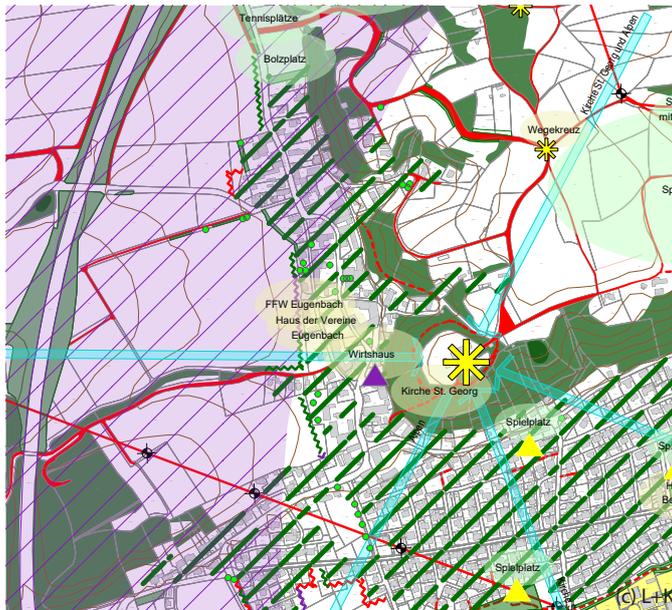
## Landschaftsbezüge, Ausblicke, Sichtachsen

Durch die Anhöhen des Hügellands und vor allem die zum Isartal steil abfallende Hangleite, aber auch die Hochterrassenkante an der Kirche Maria Heimsuchung ergeben sich vielfältige Aussichtspunkte. Kirchtürme, allen voran St. Georg über Eugench, aber auch Landshut mit der Burg Trausnitz oder die Martinskirche in der Altstadt sind von vielen Standorten im Marktgebiet Aldorf aus gut zu sehen. Negative Blickbeziehungen entstehen zumeist durch

technische Großstrukturen (Brücken, Masten, etc.) und großflächige zum Teil auch in der Höhe maßstabs-sprengende Gebäude. Der Rebenring stellt hierbei eine besonders fernwirksame Wohnbebauung dar. Auch in den Freiflächen finden sich vielfältige technische Bauwerke, ob zum Hochwasserschutz oder als Rückhaltebecken. Im südlichen Marktgebiet verläuft eine Vielzahl an Hochspannungs-Freileitungen, die sich im Umfeld des Umspannwerkes bündeln.



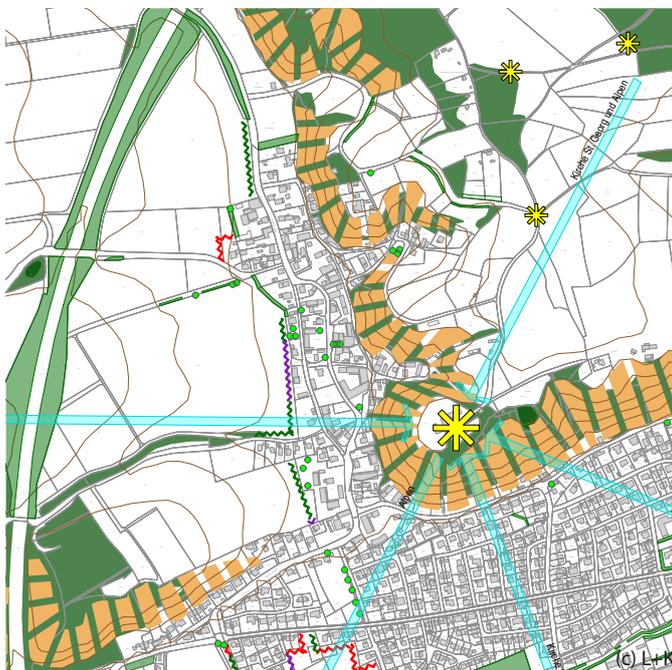
# Freiraumanalyse - Eugенbach



## Landschaftsbezüge, Ausblicke, Störfaktoren

Der Ort Eugенbach hat einen sehr engen Bezug zur steilen, dicht bewaldeten Hangleite, welche sich im Osten an den Ort anschmiegt. Südwestlich, auf der Hochlage der Hangleite thront die Kirche des Ortes, welche im gesamten Isartal ein Wahrzeichen darstellt. Aus den nahegelegenen Einöden aber auch von Ferne ergeben Kirche und dicht bewachsene Hangleite ein Gesamtbild. Des Weiteren kann man vom Kirchberg aus einen Fernblick Rich-

tung Alpen sowie zur Stadt Landshut mit Martinskirche und Burg Trausnitz erleben. Die kleingliedrige, bewegte Landschaft rund um die Kirche St. Georg bzw. in der Feldflur „Kreuth“ ist zu jeder Jahreszeit ein lohnendes Ausflugsziel, auch im Winter zum Schlittensfahren. Dagegen stellt die Autobahn A92 eine äußere Begrenzung für den Ort dar, welche nicht nur optisch, sondern auch aufgrund der Lärmemissionen stark in den Ort hinein wirkt (violette Flächen).



## Prägende Grünstrukturen, Landschaftsbild

Die Bewaldung der Hangleite im Osten gibt neben dem Bucher Graben die Grundstruktur der Ortslage vor. Richtung Westen folgen auf eine zum Teil vorhandene Randeingrünung landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Autobahn A92. Südwestlich von Eugенbach beginnt nach landwirtschaftlich genutzten Flächen die Bewaldung der Steinleite. Die Gebäude lassen nur wenig Platz, wodurch der Bucher Graben innerorts kaum über eine raumwirksame Begrünung

verfügt. Nördlich der Tennisplätze von Eugенbach erstrecken sich dagegen raumwirksame Gehölzbestände entlang des Bucher Grabens. Die Wege zur Kirche St. Georg, nach Kreuth und entlang des Bucher Grabens stellen mit den Ausblicken sehr beliebte und stark frequentierte Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer dar. Von Eugенbach aus kann man über abwechslungsreiche Spazierwege das Zentrum von Altdorf erreichen.



## Qualitätvoller öffentlicher Raum

Ein richtiger Dorfplatz besteht in Eugенbach nicht, was unter anderem der langen, schmalen Form des Straßendorfes geschuldet ist. Trotz der Lage zwischen Gewerbegebiet und Autobahn vermittelt Eugенbach weiterhin einen typisch dörflichen Charakter. Hier ist sogar das Spazierengehen auf den Straßen noch möglich und durchaus üblich. Gehwege bestehen hier nicht. Der Ortsrand südlich von Eugенbach weist eine hohe Qualität auf. Hier besteht

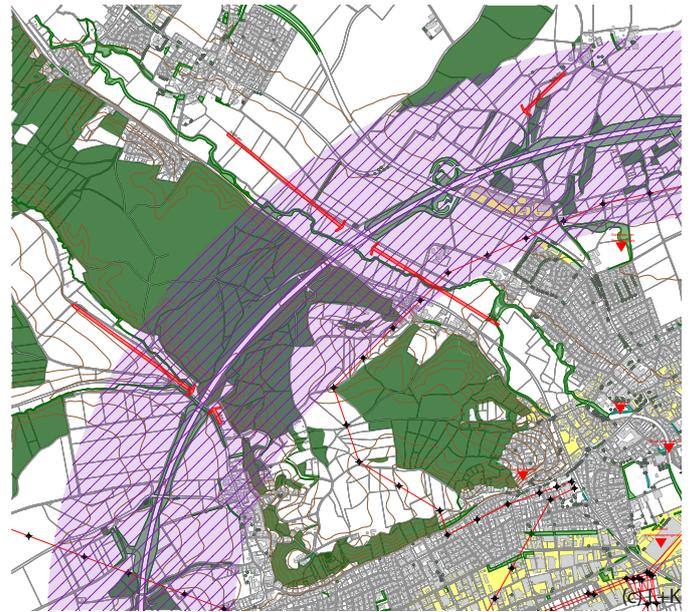
ein großzügig angelegter Spielplatz. Ein attraktiver Treffpunkt im Ort wurde durch das „Haus der Vereine“ neben dem Feuerwehrhaus neu geschaffen. Der umgebende Freiraum hat Potenziale, die in Hinblick auf Begrünung und Aufenthaltsqualität zu entwickeln sind. Wie im gesamten Marktgebiet weisen auch hier die öffentlichen Straßen nur wenige Großbaumstrukturen auf. Einzelne Birken entlang des Bucher Grabens sind hier positiv hervorzuheben.

# Freiraumanalyse - Pfettrach

## Landschaftsbezüge, Ausblicke, Störfaktoren

Der Ort Pfettrach befindet sich im Norden des Gemeindegebietes. Die Autobahn A92 stellt hier nicht nur optisch eine trennende Barriere dar. Auch Lärm und nachts unbeleuchtete Wege sind Störfaktoren bzw. unschöne Orte. Diese sind in der Abbildung rechts violett und rot dargestellt. Für den Ort bildet die Pfettrach samt raumwirksamen Begleitgehölzen ein zentrales Landschaftselement und Heimatbezug. Der geschwungene Bachlauf liegt inmitten von

Grünland und ist auch von innerorts zu sehen. Im Westen begrenzen die bewaldeten Hänge die Sichtkulisse. Im Osten überwiegen Ackerflächen. Hier bietet der Pfettracher Friedhof östlich der B299 einen Zielpunkt. Die trennende Wirkung der beiden Straßentrassen B299 im Osten und A92 im Süden grenzen den Ort von der umgebenden Landschaft ab. Die Autobahn A92 verläuft zudem in erhöhter Lage und bewirkt eine negative Aussicht.



## Prägende Grünstrukturen, Landschaftsbild

Die Pfettrach mit dem raumwirksamen Gehölzbestand stellt eine zentrale Grünstruktur dar, welche sich sehr positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt. Sie trennt die Ortsteile Abensberg und Haunmühle räumlich vom Hauptort Pfettrach mit Höfen ab. Die Ortsteile Abensberg und Haunmühle sind anders als Pfettrach, das der offenen Landschaft sowie der Bundesstraße zugewandt ist, stark dem Wald zugewandt. Die nordöstlich angrenzende Bundesstra-

ße B299 wird durch eine Hecke vom Wohngebiet abgegrenzt. Optisch bildet dieser Puffer den Ortsrand. Insgesamt wird der Ort stark durch Lärmemission sowie durch negative Sichtbezüge zu den im nahen Umfeld verlaufenden Straßen (B299 und A92) beeinflusst. Der Ort ist gut an die nahen Wälder samt Spazierwegen und kulturhistorischen Hohlwegen angebunden. Es bestehen zudem Wege entlang der Pfettrach, jedoch nicht bis ins Altdorfer Zentrum.



A 92 über Pfettrach



Kastanienhof

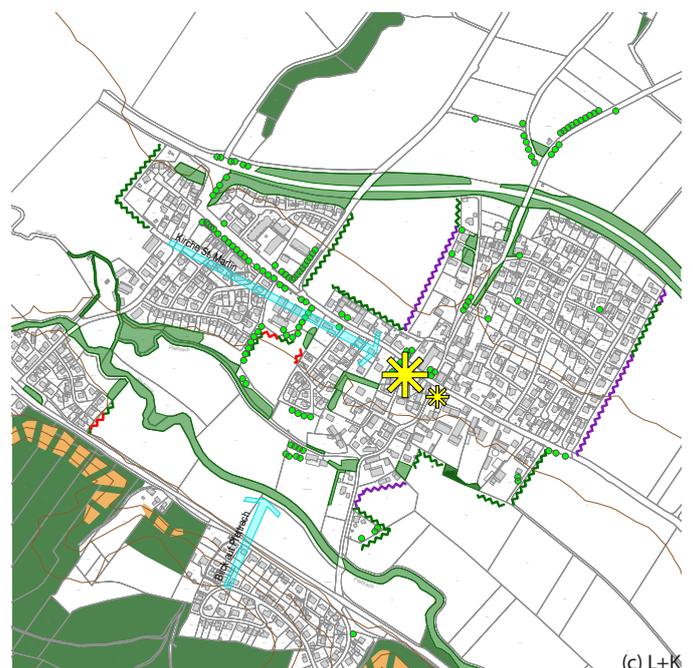


Hohlweg

## Freizeit und Naherholung, Grünflächen

Der Turm von St. Othmar ist ein unverwechselbares Symbol für den Ort Pfettrach. Die Kirche befindet sich zentral im alten Ortskern. Dieser war ursprünglich auch vom Wasser-Schloss geprägt, das heute im Freiraum bis auf den Wassergraben nicht mehr erlebbar ist. In nächster Nähe zur Kirche besteht seit kurzem im Kastanienhof ein Gasthaus mit Dorfladen und Eisdielen. Dies bringt eine bisher nicht mehr vorhandene Nahversorgung wieder. Darüber hinaus findet man

in Pfettrach viele Vereine. Generationenübergreifend besteht ein interessantes Angebot. Zuletzt wurde nahe der Stockschützenbahn eine Kneipp-Anlage an der Pfettrach neu errichtet. Der Großteil der Möglichkeiten zur Naherholung sowie zur Freizeitgestaltung weisen großes Potenzial auf und können sich durch eine Neu- bzw. Umgestaltung zu einem beliebten Freizeit- und Erholungstreff entwickeln. Im Ortsgebiet Pfettrach befinden sich lediglich zwei Spielplätze.



(c) L+K

# Siedlungsentwicklung und -bestand



## Siedlungsentwicklung etwa 1860

Das Urpositionsblatt zeigt noch die drei unabhängigen Siedlungsursprünge von Pfettrach, Eugenbach und Altdorf. Die Bahnlinie von München nach Landshut, auf der oberen Terrassen-

ebene im Isartal liegt noch weit entfernt, so wie auch der Landshuter Bahnhof auf der Nordseite der Isar. Die Karte vermittelt einen guten Eindruck vom Ursprung der modernen

Siedlungsentwicklung am Zufluss von Bucher Graben und Pfettrach in das Isartal: noch außerhalb der Überschwemmungsgefahr am nördlichen Talrand, von wo aus die ertragreichen Böden

erreicht und bewirtschaftet werden konnten. Die Karte zeigt auch noch das 1840 abgebrochene Schloss in Pfettrach.



## Urkataster 1808-1864

Der Altdorfer Urkataster zeigt um die Kirche St. Nikola und Stephanus gruppierte Hofstellen, die meist als Vierseithöfe mit an der Dorfstraße gelegenen Hauptgebäude und daran angegliederten Wirtschaftsgebäuden angelegt. Während am nördlichen Eingang die Bebauung schon damals nahe an die Pfettrach gerückt war, wird im weiteren Verlauf noch ein großzügiger Abstand vom „Pfettracher Bach“ eingehalten. Der Straßenverlauf lässt auch hier schon die beiden

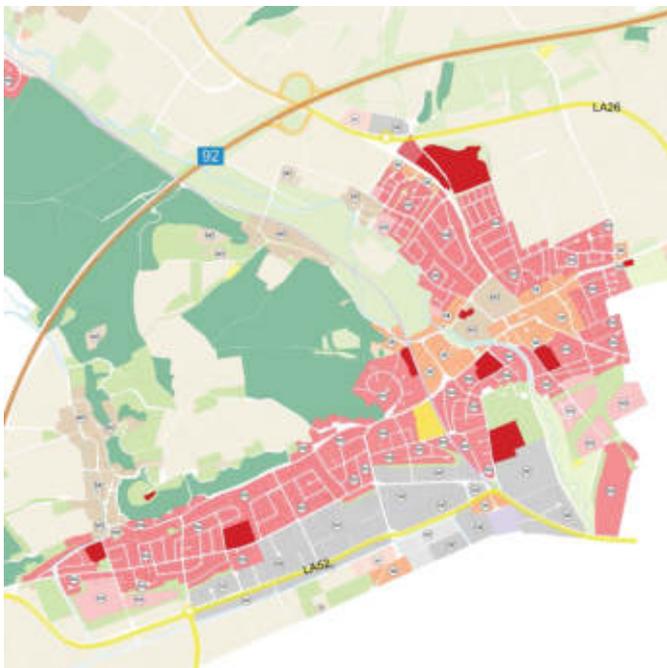
Querungsmöglichkeiten im Bereich der heutigen Bahnhofstraße und Dekan-Wagner-Straße erkennen. Der Ausgangspunkt der Siedlungsentwicklung liegt damit im Bereich der „Hauptstraße“, die ausgeprägtere Entwicklungsachse war jedoch zu diesem Zeitpunkt die Ost-West-Richtung, d. h. parallel zum Talraum der Isar.



## Formelle Bauleitplanung

Die Siedlungsentwicklung in Aldorf erfolgte außerhalb des Siedlungsursprungs im wesentlichen ab den 1960er Jahren und damit im Rahmen formeller Bauleitplannungen. Während der Bereich der „Ortmitte“ noch weitgehend mit dem Ziel einer Nutzungsmischung entwickelt wurde, zeigen die ab 1960 entwickelten Gebiete eine weitgehende Funktionstrennung zwischen Wohnen, Versorgung und Arbeiten. Die weitgehend homogene Entwicklung des Siedlungskörpers

von innen nach außen bis an die jeweilige Entwicklungsgrenze stellt für die nachträgliche Schwerpunktbildung und Eingriffe in die bestehende Siedlungsstruktur eine Herausforderung dar, weil sich nur sehr wenige der überplanten Flächen im Eigentum der Kommune befinden oder bestehende Baurechte bereits ausgeschöpft sind.



## Funktionsverteilung im Ort

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Funktionsverteilung zeigt in Aldorf einen noch als Mischgebiet dargestellten, ausgedehnten Bereich am Siedlungsursprung, der aber teilweise stark von Wohnfunktionen dominiert ist. Auffällig sind zudem die nach Westen hin parallel entwickelten Flächen von Wohn- und Gewerbe/Industriegebieten, die über ihre ausgedehnten Kontaktflächen ein hohes Konfliktpotenzial durch Störungen (Immissionen, Verkehrsaufkommen) auf-

weisen. Die Ansiedlung von Versorgungsfunktionen an der Anbindung der A92 entspricht den Wünschen der Betreiber, sorgt aber auch für eine Schwerpunktbildung an einer vorwiegend per Kfz erreichbaren Stelle.



## Potenzialflächen / Baurechtsreserven

Potenzialflächen sind Flächen, auf denen entweder durch einen gültigen Bebauungsplan oder durch die Lage im bebauten Zusammenhang des Siedlungskörpers bereits Baurecht besteht, die aber noch nicht bebaut wurden und auch keine sonstige (z.B. öffentliche) Funktion erfüllen. Häufig handelt es sich um „Enkelgrundstücke“ die für eine mögliche zukünftige Bebauung vorgehalten werden oder beim Verkauf an die Stadt vom Eigentümer zurückgehalten und durch

einen Bebauungsplan mit Baurecht versehen wurden. Diese Flächen stellen eine wesentliche Reserve an Siedlungsfläche dar, da sie bereits erschlossen sind und laufende Infrastrukturkosten (Beleuchtung, Erschließungserhalt, Winterdienst usw.) verursachen. Der Markt ist hier immer auf die Mitwirkung der Eigentümer angewiesen, um diese Flächen einer Nutzung zuführen zu können. Ihre Erfassung ist eine wichtige Grundlage für künftige Entwicklungsvorhaben.



## Liegenschaften der Kommune

Grundstücken im Besitz der Kommune kommt bei der Ortsentwicklung stets eine besondere Bedeutung zu. Zum einen sind dies Flächen, auf denen die Kommune eigene Projekte unmittelbar realisieren kann, zum anderen handelt es sich um Flächen, die für den Grundstückstausch oder als Ausgleichsflächen für bauliche Entwicklungen an anderer Stelle zur Verfügung stehen. In Altdorf sind die Flächen im kommunalen Besitz häufig bereits einer öffentlichen Nutzung gewidmet

(etwa Schule, Verwaltung, Bauhof, Sportanlagen oder Kindergarten) oder als Ausgleichsflächen aktiviert. Nur wenige Grundstücke sind für eine ergänzende Bebauung geeignet: im Wesentlichen handelt es sich um den Bereich der ehem. Ziegelei. Eine proaktive Grundstücks-politik ist notwendig, um sich künftige Handlungsspielräume zu erarbeiten. Im Bereich der weitläufigen, homogenen Wohngebiete fehlen oft Flächen, die für ergänzende Infrastruktur genutzt werden können.



## Siedlungsstruktur

Der Schwarzplan zeigt die noch differenzierten Baustrukturen im Bereich des Siedlungsursprunges und die daran anschließenden, wenig differenzierten Wohngebietsstrukturen. Im südlichen Siedlungsbe-reich zeichnen sich die groß-maßstäblicheren Strukturen des Gewerbe- und Industrie-betriebes ab, die über weite Strecken mit nur geringem Abstand der nördlich anschließenden Wohngebiete entwickelt sind. Erkennbar ist hier auch, wie nahe die Bebauung im nördlichen

Verlauf der Pfettrach an den Bachlauf gewachsen ist, während im unteren Lauf die Abstände deutlich größer blieben. Die aktuell bestehende Zäsur zwischen Altdorf und Altdorf Süd lässt Altdorf Süd eher als Teil Landshuts wirken als Altdorf zugehörig. Das ganz im Norden des Hauptortes an der Abfahrt der A92 entwickelte Gewerbe-/Sondergebiet weist ebenfalls eine satelliten-artige Lage zum restlichen Siedlungskörper auf.

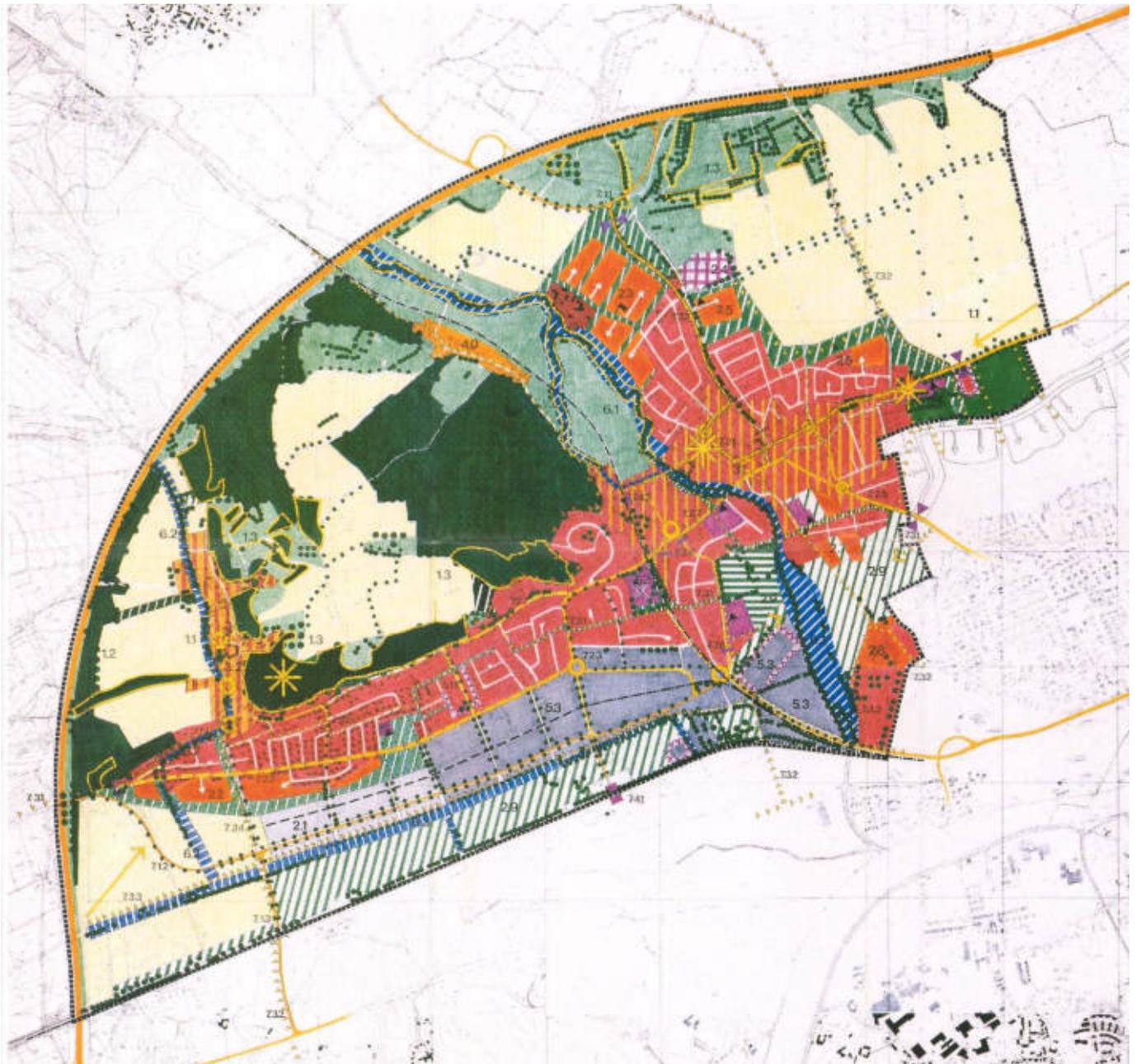


## Grundprinzip der räumlichen Ordnung

Die schematische Darstellung der prinzipiellen Grundordnung Altdorfs zeigt den an den Flussauen der Pfettrach gelegenen Siedlungsursprung östlich der Grünzone „Am Gries“ Ausgangspunkt der Ortsentwicklung. Eine klar abgegrenzte Ortsmitte in Form einer typischen Mischgebietszone gibt es in Altdorf kaum. Gewerbliche Nutzungen finden sich am westlichen Ortseingang entlang der Opalstraße in einem langgestreckten Quartier zwischen der

Wohnbebauung im Norden und der Bahnlinie im Süden. Ein zweiter Schwerpunkt liegt im Gewerbegebiet am Autobahnanschluss im Norden des Ortes. Eine Differenzierung der bauleitplanerisch als Mischgebietszone definierten Flächen und den reinen Wohngebietszonen ist im Bereich der Ortsmitte wenig spürbar, in der konkreten Ausprägung liegt über weite Strecken ein Schwerpunkt in Wohngebietsnutzungen mit eingestreuten Nicht-Wohn-Nutzungen.

# Entwicklungskonzept Altdorf 1994



## Interdisziplinäre Ortsentwicklungsplanung

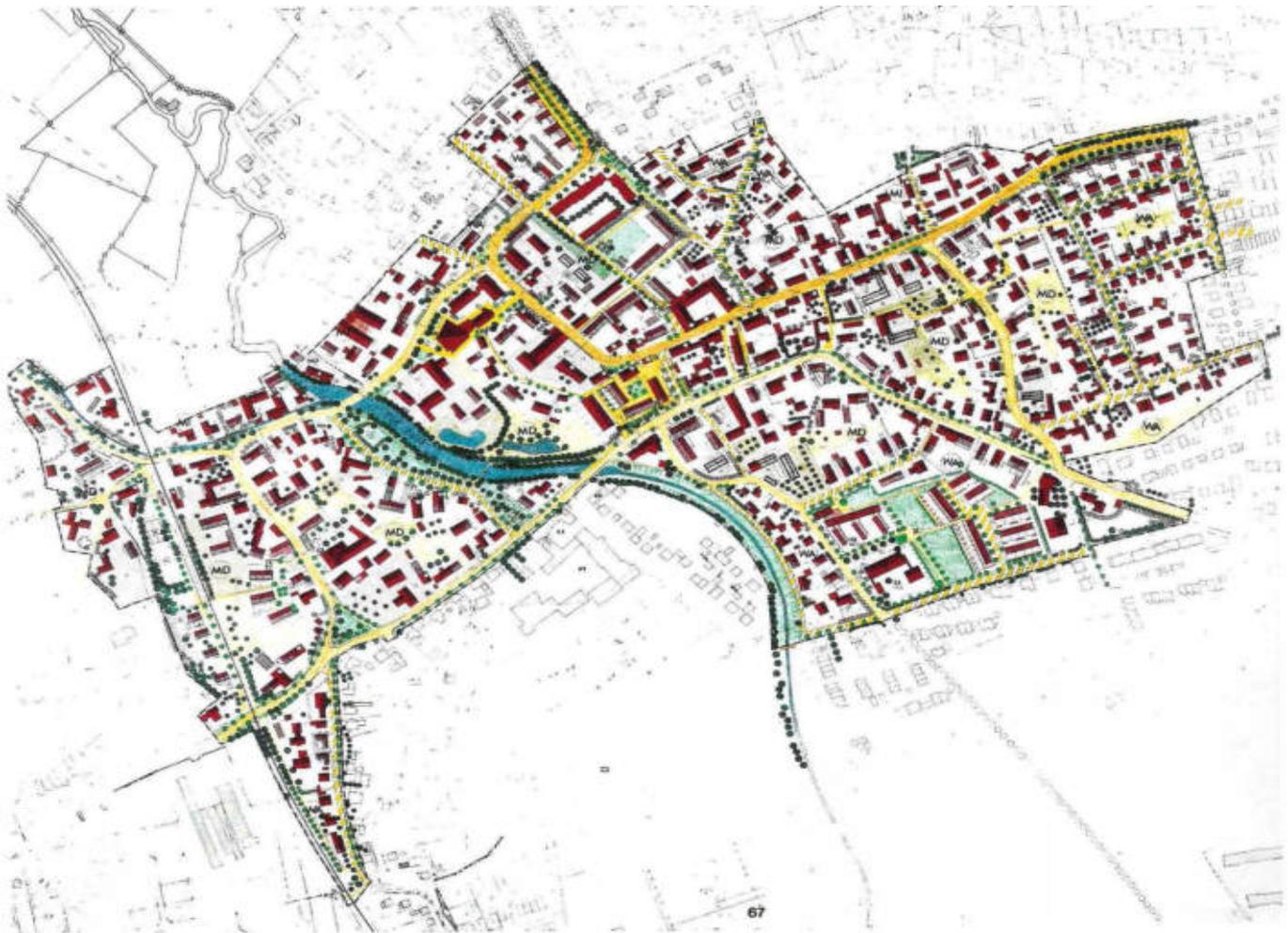
In der Reaktion auf die erwarteten „wirtschaftlichen und verkehrlichen Auswirkungen des neuen Flughafens München auf sein Umland“ beschloss der Markt Altdorf ein interdisziplinäres Entwicklungskonzept mit den Fachbereichen Bevölkerung, Wirtschaft, Verkehr, Immissionsschutz, Energieplanung, Freiraum, Ökologie, Architektur und Städtebau erarbeiten zu lassen.

Das entsprechende Gutachten wurde im April 1991 begonnen und im Jahr 1994

abgeschlossen. Inhaltlich setzt sich das noch unter Beteiligung der Ortsplanungsstelle für Niederbayern erarbeitete, interdisziplinäre Gutachten mit allen wesentlichen Fragestellungen der Ortsentwicklung zum damaligen Zeitpunkt auseinander. Das Ortsentwicklungskonzept wurde im April 1991 beauftragt. Bürgerbeteiligung fand in Form einer brieflichen Befragung durch einen „Bürgerbrief“ mit der Möglichkeit zur schriftlichen Äußerung

im Oktober 1991 und eine Bürgerversammlung im Frühjahr 1993 statt. Die erarbeiteten Ziele sind weitestgehend auch heute noch als sinnvoll zu bewerten -der erreichte Grad der Umsetzung ist in den verschiedenen Fachbereichen sehr unterschiedlich. Während die Verlagerung der überörtlichen Verkehrswege aus dem Bereich der Ortsmitte durch die Nordumfahrung für die Kreisstraße LA26 klar erreicht wurde, konnten die städtebaulichen Entwicklungsziele

nur eingeschränkt realisiert werden. Dazu gehören Aufgabenstellungen, die von den Altdorfer Bürgern und Bürgerinnen teilweise bis heute als spürbare Defizite wahrgenommen werden, wie etwa das Fehlen einer räumlichen und funktionalen Ortsmitte, die Ausstattung mit Läden und Dienstleistungseinrichtungen im Ortsmittenbereich und die Aufwertung des Uferbereiches der Pfettrach.



## Inhalt und Umsetzung städtebauliches Konzept

Für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Bereich der Ortsmitte wurde ein Bebauungs- und Grünordnungsplan auf den Weg gebracht, der in durchaus sensibler Weise

eine Weiterentwicklung und Verdichtung der vorhandenen baulichen Strukturen voranbringen sollte. Kern des Bebauungsplanes war die Errichtung eines „Neuen Zentrums“ im Be-

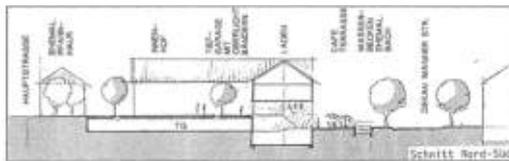
reich zwischen Hauptstraße und Dekan-Wagner-Straße und damit noch im Bereich des historischen Siedlungsursprunges.

Geplant war die Integration des denkmalgeschützten alten Pfarrhofes in eine neu zu errichtende Hofanlage mit Laden- und Geschäftsnutzungen in den Erdgeschossbereichen, die sich an der ortsüblichen Typologie eines geschlossenen Vierseithofes orientiert.

Durch die Nutzung der vorhandenen Topografie sollte eine Tiefgarage für einen autofreien Innenhof sorgen und die Ansiedlung von publikumsträchtigen Nutzungen wie etwa einem Café mit Freiterrasse möglich machen. Unterstützt durch Maßnahmen im Freiraum, wie etwa die teilweise Wiederherstellung des ehemaligen Mühlbaches als erlebbaren Bachlauf und

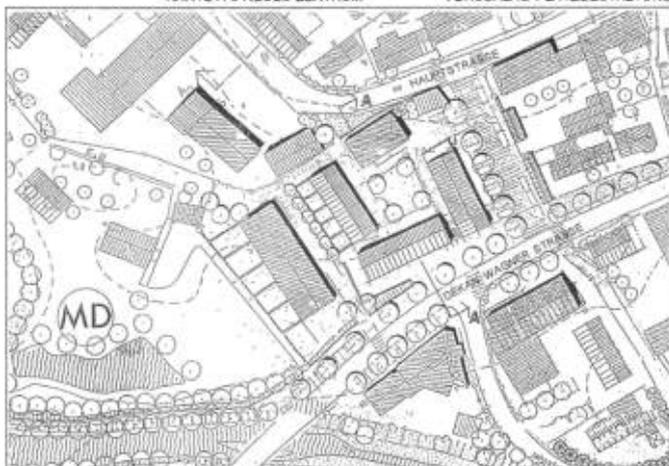
die Aufwertung der öffentlichen Flächen im Bereich der Dekan-Wagner-Straße, sollte so zusammen mit der Stichstraße zwischen Hauptstraße und Dekan-Wagner-Straße ein öffentlicher Raum als funktionale und soziale Mitte hergestellt werden. Während die baulichen Strukturen an dieser Stelle weitgehend entsprechend der vorgeschlagenen Baukörper errichtet wurden, haben vor allem die Nutzung des Innenhofes als Parkplatz und die an der Dekan-Wagner-Straße fehlenden Nutzungen (Café, Terrasse, Wasser) mit einer belebenden Wirkung des öffentlichen Raumes dazu geführt, dass das Ziel ein „neues Zentrum“ für die Mitte Altdorfs zu errichten leider nicht erreicht werden konnte.

Schnitt (Nord - Süd) A - A.



KARTE A 9 NEUES ZENTRUM

VORSCHLAG PLATZGESTALTUNG



# Städtebauliche Analyse - Hauptort Altdorf



## Mängel- und Werteübersicht

Das weitgehende Fehlen einer erkennbaren Ortsmitte macht die Abgrenzung eines sinnvollen Betrachtungsraumes für eine klassische Mängel- und Werteübersicht in Altdorf schwierig. Für den Bereich des Siedlungsursprunges soll auf den folgenden Seiten trotzdem ein kurzer Abriss der städtebaulichen Besonderheiten und Aufgaben dargestellt werden. Darüber hinaus gibt es im gesamten Siedlungsbereich Altdorfes städtebauliche

Besonderheiten, die hier in einer Übersicht des Status-Quo zusammengetragen werden sollen. Da schon zu einem frühen Zeitpunkt in der Ortsentwicklung Schule und Rathaus auf der rechten Seite der Pfetztrach neu entwickelt, jedoch keine Flächen für zusätzliche öffentliche Funktionen oder Infrastruktureinrichtungen gesichert wurden, sind die zentralen Funktionen in Altdorf relativ weit verteilt und häufig von Quartieren mit dem Charakter reiner

Wohngebiet umgeben. Die Pfetztrach als definierende Qualität auch des Siedlungsursprunges ist im Bereich des unteren Laufes durch die Hochwasserschutzmaßnahmen der Nutzung und Wahrnehmung weitgehend entzogen, nur im Bereich des „Grieses“, zwischen Kirche und Rathaus besteht noch eine räumliche Nähe und Verbindung zwischen öffentlichen Flächen und dem Wasserspiegel. Die weit verteilten Funktionen sorgen aktuell auch für weite Wege, die eine fuß-

läufige Wahrnehmung der Angebote im Bereich der „Ortsmitte“ erschweren. Gleichwohl sorgen die hier situierten Schulen, Rathaus, Bibliothek und Bürgersaal für eine gewisse (auch fußläufige) Grundfrequenz.



## Qualitätvoller öffentlicher Raum

Im Bereich der Ortsmitte finden sich aktuell wenige attraktive öffentliche Frei- oder Platzflächen. Die Grünfläche „Am Gries“ zwischen Bahnhof- und Dekan-Wagner-Straße bietet aufgrund der geringeren Verkehrsbelastung, des prägenden Baumbestandes und der Beziehung zur Pfettrach eine solche Freifläche. Ansätze für eine Aufwertung des öffentlichen Raumes finden sich auch in der Dekan-Wagner-Straße auf Höhe der beiden Bankgebäude sowie im Bereich

des Kirchenvorfeldes der Kirche St.Nikola und Stephanus an der Bahnhofstraße, wo über die Kirchgasse auch eine wichtige Fußwegeverbindung zwischen Bahnhofstraße und Dekan-Wagner-Straße durch das Gebäudeensemble des Pfarrhofes beginnt.



## Öffentlicher Raum mit Sanierungsbedarf

Die öffentlichen Flächen im Bereich der Ortsmitte zeigen über weite Strecken keine differenzierte Raumbildung. Während Straßenzüge wie Hauptstraße oder Querstraße aufgrund ihres knapperen Querschnittes wenig Spielraum für eine funktionale oder gestalterische Aufwertung bieten, sind Bahnhofstraße und Dekan-Wagner-Straße über weite Strecken mit einem großzügigen Querschnitt von über 10m für eine Differenzierung der Oberflächen, räumlich gliedernde

Elemente und eine Verbesserung der Situation für Fußgänger und Radfahrer prädestiniert. Die wenigen autofreien Freiflächen (Rathausinnenhof und Schulhof) sind für den öffentlichen Raum von besonderem Wert; zum Zeitpunkt der Kartierung waren sie weitgehend von der bestehenden Baustelle Schulerweiterung/Bauamt belegt.



## Ortsbildprägende Gebäude - Einzeldenkmale

In Altdorf befinden sich die wesentlichen qualitätvollen, gestaltprägenden Gebäude im Bereich des Siedlungsurprunges wie in vielen anderen Kommunen auch auf der Liste der Einzeldenkmale. Darüber hinaus gibt es im Siedlungsgebiet einzelne Gebäude, die einen Teil des baulichen und kulturellen Erbes repräsentieren - wie etwa auf dem Ziegeleiareal, im Bereich des Bahnhofgeländes oder im östlichen Siedlungsbereich mit der Kirche Mariä Heimsuchung. Die noch im Urkataster

erkennbare urtypisch weitverbreitete Drei- und Vierseithofform ist nur noch bei einzelnen Grundstücken erkennbar, zumeist inzwischen aber durch Ergänzungen oder Stellungsänderungen der Gebäude verloren.



## Gebäude mit Sanierungsbedarf

Im Bereich der „Ortsmitte“ Altdorfs weisen nur wenige Liegenschaften einen deutlichen Sanierungsbedarf auf. Problematisch für den öffentlichen Raum sind neben einer Häufung sanierungsbedürftiger Gebäude auch Erdgeschossfassaden, die in zentralen Bereichen für Fußgänger unattraktiv oder abweisend wirken. Mit der Notwendigkeit in einem wiederkehrenden Rhythmus Unterhaltsmaßnahmen durchzuführen ergibt sich bei einer Momentaufnahme fast zwangs-

läufig ein gewisser Anteil an Gebäuden, bei denen Sanierungsmaßnahmen anstehen. Häufig handelt es sich dabei um reine Unterhaltsmaßnahmen - etwa Putzschäden im Sockelbereich - im Einzelfall sind aber auch Gebäude leer gefallen oder nur in einem kleinen Teil der Fläche genutzt und deshalb seit Längerem nicht saniert worden.



## Leerstände / Gebäude mit Mindernutzungen

Leerstände korrespondieren häufig mit sanierungsbedürftigen Gebäuden - fehlt eine wirtschaftliche oder wertgeschätzte Nutzung, unterbleibt häufig der nötige Bauunterhalt. Ungeklärte Eigentumsverhältnisse oder unrealistische Wertvorstellungen verkomplizieren die Situation im Einzelfall. Mehreren sich Leerstände in einem Bereich des Ortes oder bestehen sie über einen längeren Zeitraum hinweg, können auch benachbarte Nutzungen durch die sinkende Nutzerfrequenz

im Umfeld oder einen Vertrauensverlust in die Tragfähigkeit z. B. gewerblicher Nutzungen an dieser Stelle in Mitleidenschaft gezogen werden. Leerstände möglichst proaktiv zu vermeiden und dort, wo sie trotzdem entstehen, schnellstmöglich zu beseitigen, ist daher eine wesentliche Aufgabe für das Ortsentwicklungskonzept. Aufgrund des hohen Siedlungsdruckes sind leer stehende Gebäude in Altdorf eine Ausnahme.



## Historisches Ensemble / Bodendenkmale

Über einen historischen Ortskern verfügt Altdorf nicht - ablesbar sind in Teilbereichen noch die historischen Fluren und Wege wie sie der Urkataster zeigt. Außerhalb des Siedlungsgebietes finden sich aufgrund der langen Siedlungsgeschichte zahlreiche früh- und vorzeitliche Siedlungsreste, die als potenzielle oder konkrete Bodendenkmalflächen erfasst sind.



## Wichtige Wegeverbindungen

Kleine, informelle Wegeverbindungen erlauben Bürgern und Gästen, aber auch noch nicht oder nicht mehr motorisierten Verkehrsteilnehmern sich auf kurzem Weg abseits des Fahrverkehrs im Ort zu bewegen, Neues zu entdecken und Wege abzukürzen. Diese Durchlässigkeit der dichten Bebauung im Ortskern ist eine wichtige Qualität, die an einigen Stellen angelegt ist. Die Aufwertung und Ergänzung dieser Wegeverbindungen trägt erheblich zum positiven Erleben des

Ortes und der Vernetzung der zentralen und öffentlichen Funktionen bei. Aus Fußgängerperspektive ist ein dichtes Netz attraktiver Fußwege ein entscheidendes Qualitätskriterium im öffentlichen Raum.



## Fehlende Wegeverbindungen

Neben der erstrebenswerten Verdichtung des Wegenetzes insgesamt fällt insbesondere die durch die Hochwasserschutzmaßnahmen entstandene Barrierewirkung der Pfetrach im unteren Bereich in der Ortsmitte auf. Auch der links der Pfetrach von der Dekan-Wagner-Straße führende Weg endet blind, eine Querung über die Pfetrach oder Verbindung zur Durchwegung des Pfarrgartens fehlt. Während im Bereich öffentlicher Flächen eine solche

Ergänzung relativ unkompliziert möglich ist, sind insbesondere in Bereichen, in denen private Grundstücke betroffen sind, eine langfristige Zielsetzung und wiederholte Ansprache der Eigentümer Voraussetzung dafür, eine solche Lücke einmal schließen zu können. Die Dokumentation dieser Zielvorstellungen ist daher eine wichtige Hilfe bei der zielgerichteten Weiterentwicklung des Wegenetzes im Markt Altdorf.

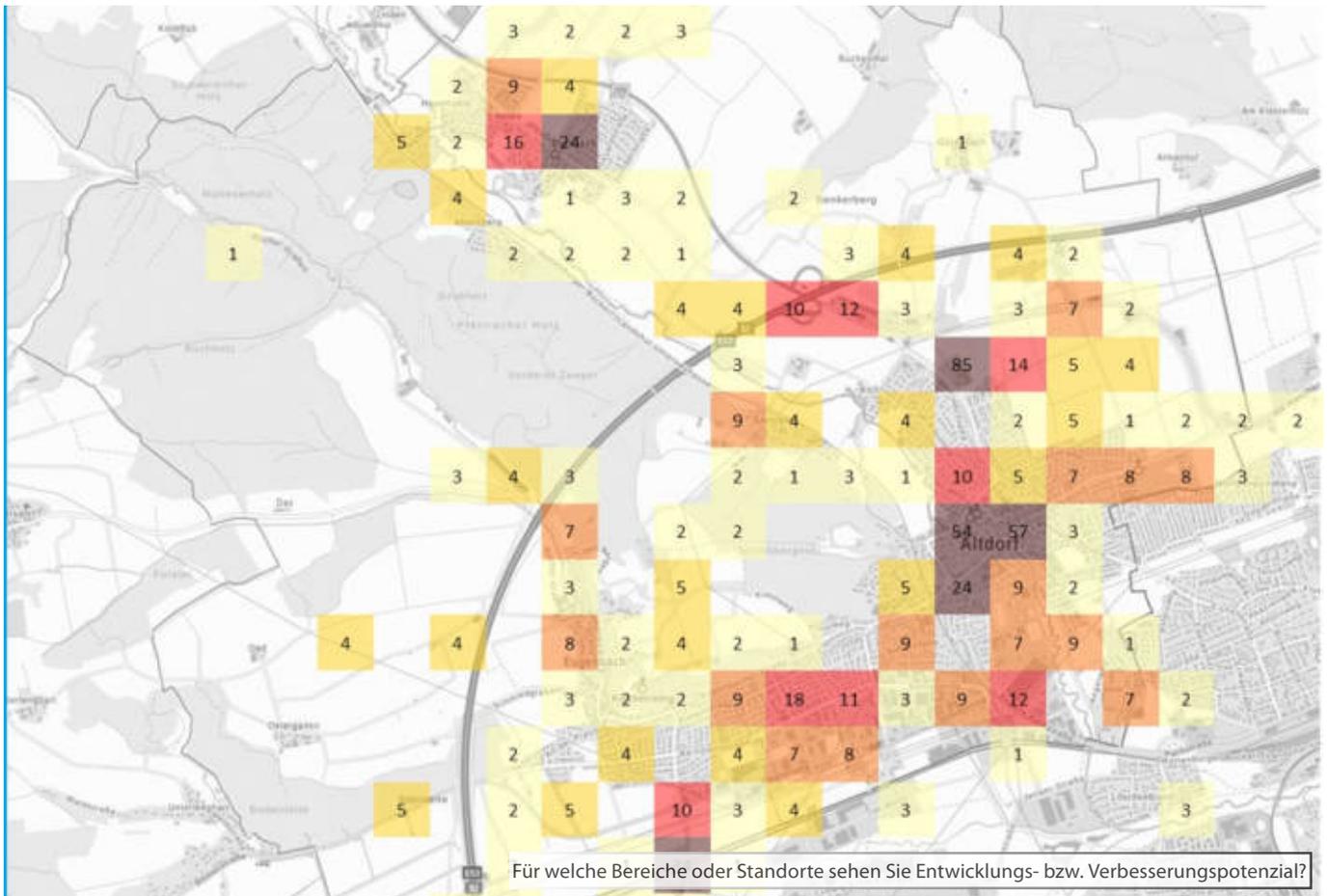


## Prägende Grünstrukturen

Während durch die bewaldeten Hügel im Umland ein nennenswerter Teil des Gemeindegebietes aus Wald und Forst besteht, sind im Siedlungszusammenhang des Hautortes größere, raumbildende Grünstrukturen eher die Ausnahme. Im Bereich „Am Gries“ und dem gegenüberliegenden Pfarrgarten findet sich an der Pfetrach noch ein älterer Baumbestand, der von den Altdorfern als wertvoller kleiner Freizeit- und Naherholungsbereich wahrgenommen und genutzt

wird. Im Straßenraum wurden in den letzten Jahren ergänzende Bepflanzungen insbesondere an den Hauptverkehrswegen vorgenommen, im Bereich der Ortsmitte fehlen entlang der weitgehend vollflächig asphaltierten Verkehrswege begleitende Baumpflanzungen beinahe vollständig, Baumbestand findet sich in Privatgärten und im Bereich der Sportanlagen.

# Bestandsanalyse - Befragung der Bürgerinnen und Bürger



## Wohnstandort Markt Aldorf

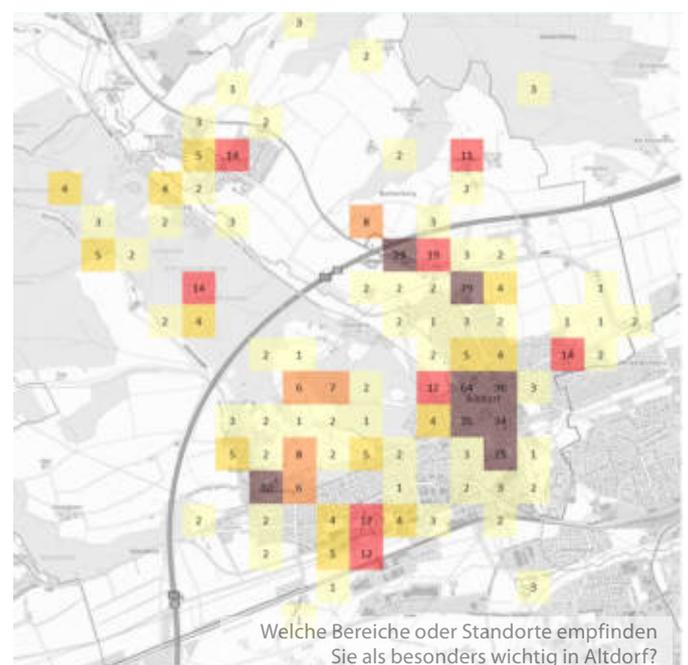
Die Zufriedenheit mit dem **Gesamteindruck des Wohngebietes** bewerten die Befragten insgesamt als „gut“. Nimmt man diese Einschätzung als Referenzgröße, dann wird insgesamt eine höhere Zufriedenheit für die Erreichbarkeit von **Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf sowie für die Erreichbarkeit einer **Bushaltestelle** angegeben sowie für die Erreichbarkeit von **Natur und Landschaft**. Dies gilt allerdings nicht für alle Wohngebiete gleichermaßen. **Weniger Zufriedenheit herrscht bei der Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten im Wohngebiet Aldorf Süd sowie in Pfettrach** und in den noch kleineren Ortsteilen. Eine weitere Auffälligkeit ist die **deutlich unterdurchschnittliche Zufriedenheit in Pfettrach mit der Erreichbarkeit einer Bushaltestelle**.

Merkmale, für die im Vergleich zum Gesamteindruck mit dem Wohngebiet eine insgesamt geringere durchschnittliche Zufriedenheit angegeben wird, sind die **„Ausstattung mit Spielmöglichkeiten für Kinder“, das „Aussehen des Straßenraumes bzw. Bürgersteigs“ sowie die „Verfügbarkeit von Stellplätzen“**. Am wenigsten Zufriedenheit herrscht zum Merkmal **„Treffpunkte oder Aufenthaltsbereiche im Freien“**. Differenziert man auch diese Merkmale nach Wohngebieten, so fällt auf, dass die Stellplatzverfügbarkeit speziell in **Aldorf Süd** als weniger zufriedenstellend eingestuft wird und im **Gebiet Waldanger** eine deutlich geringere Zufriedenheit mit den Merkmalen „Ausstattung mit Spielmöglichkeiten für Kinder“ sowie „Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche im Freien“ vorliegt.

## Rücklauf der Bürgerbefragung

Grundgesamtheit der Befragung in Aلدorf waren alle 10.255 Bürgerinnen und Bürger im Alter ab 15 Jahren. An 1.200 per Zufallszahlen ausgewählte Personen wurde ein **Fragebogen** versendet. Hieraus konnte

ein Rücklauf von 39 % erzielt werden. Die Ergebnisse wurden so gewichtet, dass sie **repräsentativ** hinsichtlich der altersstrukturellen Zusammensetzung der Gesamtbevölkerung des Marktes Aلدorf sind.

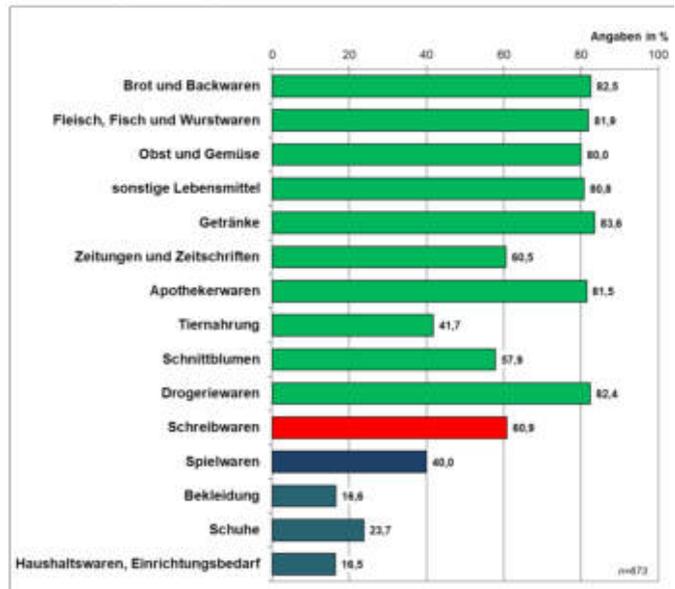


## Einzelhandel

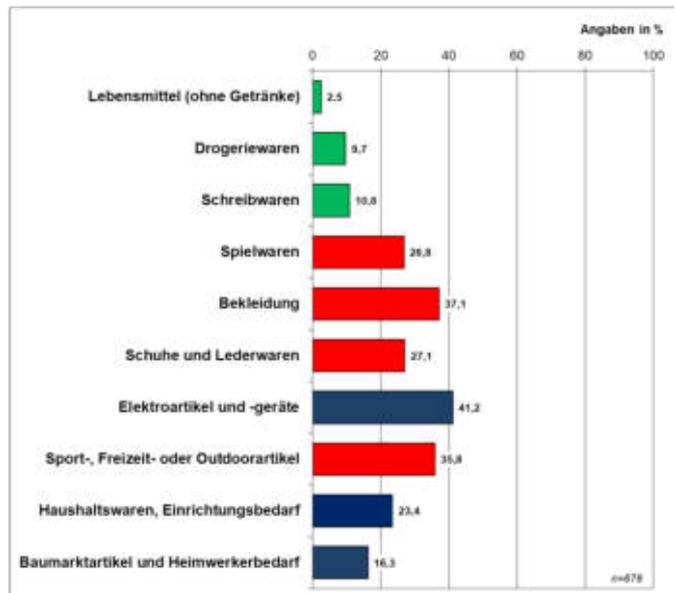
Die Kaufkraftbindung der Altdorfer Bevölkerung fällt für die Warengruppen des **kurzfristigen** Bedarfs erwartungsgemäß hoch aus. In diesen Warengruppen verfügt die Kommune über ein vollständiges Angebot und es liegen - abgesehen von Aspekten der **Aufwandsminimierung** beim Einkauf am Arbeitsort oder auf dem Weg dorthin - keine nennenswerten Anlässe vor, Produkte wie Lebensmittel, Getränke oder Drogeriewaren außerhalb von Altdorf einzukaufen. Dagegen zeigt sich bei den Warengruppen des **mittel- und langfristigen** Bedarfs wie Schuhe, Bekleidung, Spielwaren und Einrichtungsbedarf, dass das örtliche Angebot nur wenig örtliches Kaufkraftpotenzials binden kann. Die geringe Kaufkraftbindung in diesen Warengruppen veranschaulicht die örtlichen Angebots- und Ausstattungsdefizite im Vergleich zu den gut erreichbaren und sehr gut ausgestatteten Alternativstandorten Markt Ergolding und Stadt Landshut. Die Analyse der **Veränderung der Einkaufsorientierung** im Zeitraum der letzten fünf Jahre macht deutlich, dass die Kaufkraftbindung bei allen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs angestiegen ist, dagegen aber für die Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs weiter rückläufig ist. Diese **Veränderungen im Einkaufsverhalten** markieren eine hohe Wettbewerbsfähigkeit und Stabilität der beiden Grundversorgungszentren in Altdorf und einen starken Wettbewerbsdruck auf die Einzelanbieter in Streulage. Dieser Wettbewerbsdruck wird durch den weiter zunehmenden Online-Einkauf verstärkt. In einzelnen Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs bindet der Onlinehandel mittlerweile um die

40 % der örtlichen Kaufkraft. Dies schränkt die örtliche Kaufkraftbindung und damit auch die **Tragfähigkeit** eines örtlichen Angebotes ein. Über drei Viertel der Altdorferinnen oder Altdorfer bestellen mindestens ein Mal im Vierteljahr Waren im Internet. Dieses veränderte Einkaufsverhalten bedroht in Altdorf in erster Linie Anbieter am Standort Aicher Feld. Nachdem zudem 80 % Befragten mindestens einmal im Monat in der Stadt Landshut oder in Ergolding einkaufen, liegt eine intensive Wettbewerbssituation der Altdorfer Handelsstandorte nicht nur zum Onlinehandel, sondern auch zum stationären Einzelhandel in Ergolding und Landshut vor. Wenn die Altdorfer Bürgerinnen und Bürger in Altdorf einkaufen, dann in erster Linie an den Standorten „Aicher Feld“ und/oder „Opalstraße“ **Beide Standorte werden von jeweils knapp 70 % der Altdorfer Bürgerinnen oder Bürger innerhalb eines Zeitraums von zwei Wochen aufgesucht.** Dies macht deutlich, dass eine umfangreiche Mehrfachorientierung auf Einkaufsstandorte vorliegen muss. Dementsprechend existieren intensive **Kopplungsbeziehungen** zwischen den einzelnen Standorten. Knapp die Hälfte der Bevölkerung hat beim letzten Einkauf nur am Standort Aicher Feld (23 %) oder nur am Standort Opalstraße/Kristallstraße (25,7 %) eingekauft. 15 % der Befragten koppelte diese beiden Standorte beim letzten Einkauf und weitere 13 % haben beim letzten Einkauf zusätzlich noch an einem dritten Standort eingekauft. Auffallend ist, dass Altdorf über **keine Ortsmitte** verfügt, in der Einzelhandel stärker konzentriert wäre und dort damit eine **Leitfunktion** übernehmen könnte.

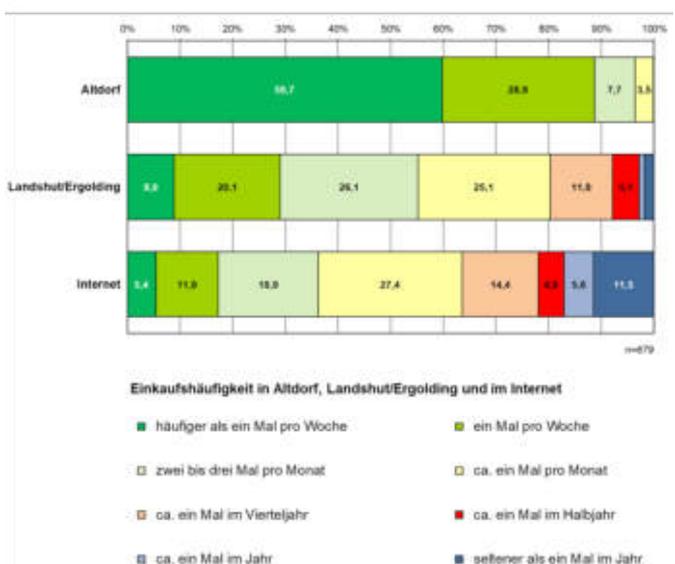
### Welchen Anteil Ihres Gesamtbedarfs der jeweiligen Warengruppe kaufen Sie in Altdorf ein?



### Welchen Anteil Ihres Gesamtbedarfs der jeweiligen Warengruppe kaufen Sie online ein?



### Wie oft kaufen Sie selbst für gewöhnlich in Altdorf, in der Stadt Landshut bzw. in Ergolding und im Internet ein?



## Lebensqualität

Die grundlegende Zielsetzung der Ortsentwicklung besteht darin, ein möglichst hohes Maß an örtlicher Wohn- und Lebensqualität für alle Bevölkerungsgruppen herzustellen. **Ansatzpunkte hierfür** können sich sowohl aus der Bewertung der Ausgangssituation ergeben, als auch beim Blick auf künftige Anforderungen entstehen. In der Bewertung der **Ausgangssituation** zeigen sich die Bürgerinnen und Bürger mit der aktuellen Wohnstandortqualität in Altdorf insgesamt sehr zufrieden. 77 % aller Befragten bewerten die Wohnstandortqualität positiv und 80 % der Befragten nehmen in den letzten fünf Jahren deren Verbesserung wahr. Während eine bessere Versorgung (Aicher Feld, Ärztehaus, Marktschwärmerei) häufig als positive Veränderungen der letzten Jahre angegeben wird, führen

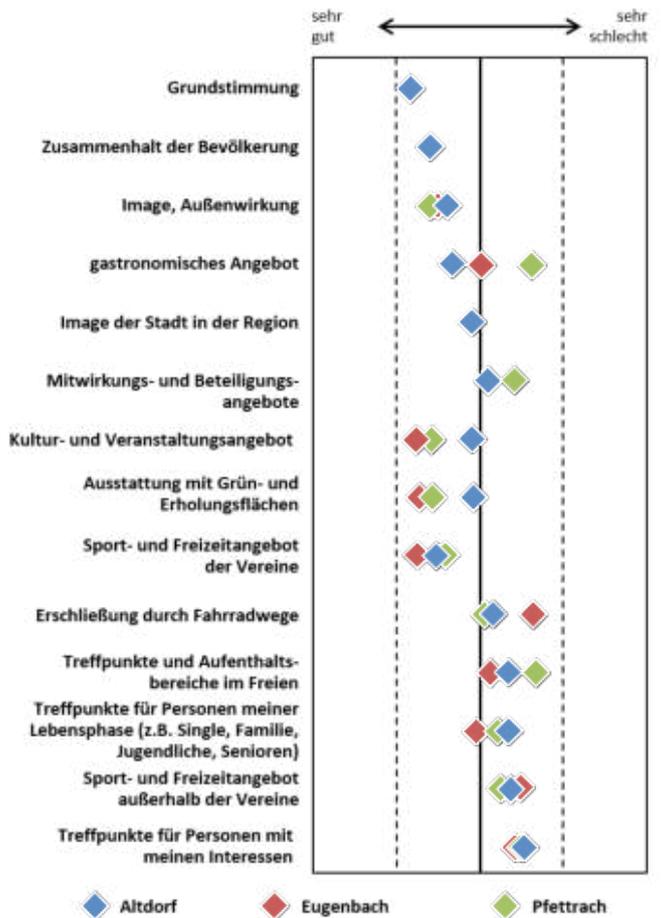
verkehrsbezogene Nennungen die Liste der als negativ empfundenen Gegebenheiten an. **Ansatzpunkte für Verbesserungen** zeigen sich in der Bewertung der Themen „**Mitwirkungs- und Beteiligungsangebote**“ sowie „Erschließung durch Fahrradwege“. Darüber hinaus bieten auch die Themen „Treffpunkte“ sowie „Sport und Freizeitmöglichkeiten außerhalb der Vereine“ Potenzial für Verbesserungen. Themen, auf die besonderer Wert gelegt werden sollte, um den Markt Altdorf positiv weiterzuentwickeln, sind **Verkehr (Verkehrsberuhigung, Qualität der Rad- und Fußwegeverbindungen), regenerative Energien, Fahrradfreundlichkeit, Infrastruktur (Glasfaser, Container, Kanal), Spielplatz und Ortsmitte**.

## Identität und Entwicklung

Das Zusammengehörigkeitsgefühl als eine Markt-gemeinde erreicht in Altdorf mit einem Wert von 5,4 und in Eugenhach mit 5,6 (gemessen auf einer Skala von 1 = sehr stark bis 10 = sehr gering) nur eine **durchschnittliche Stärke**. Für die Befragten aus Pfettrach ergibt sich ein Wert von 6,4 und damit ein deutlich geringeres gesamtkommunales Zusammengehörigkeitsgefühl. Beim Blick in die Zukunft schätzen 80 % der Befragten die Entwicklung der Wohn- und Lebensqualität in den nächsten fünf bis zehn Jahren in Altdorf positiv ein. Gefragt nach der Zustimmung zu einzelnen Entwicklungsthemen zeigt sich ein hohes Maß an Zustimmung für die **Entwicklung der Ortsmitte als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich**, für die Verbesserung des Grün- und Freiflächenangebotes sowie für die Verbesse-

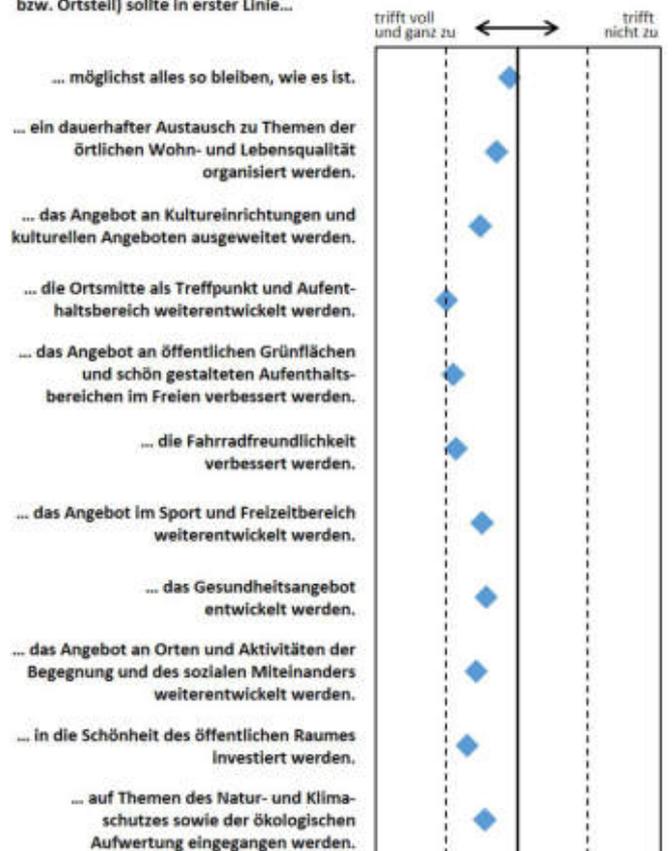
rung der Fahrradfreundlichkeit. Als räumliche Bereiche mit **Handlungsbedarf bzw. Entwicklungspotenzial** werden die Ortsmitte Pfettrach, das Ziegeleigelände, die Ortsmitte Altdorf mit dem Schul- und Sportgelände und dem Gries, das Fachmarktzentrum Aicher Feld sowie der Kirchenberg (St. Georg) genannt. Zudem wird für die Anbindung über die Münchner Straße nach Münchnerau Entwicklungsbedarf angegeben. Unter den **Informationsmedien** über die man sich zu örtlichen Aktivitäten Kenntnis verschafft, dominiert das Mitteilungsblatt der Kommune (88 %). Darüber hinaus erreichen die Tageszeitung (52 %) und Aushänge/Plakate (35%) noch höhere Werte. Obwohl 95 % aller Befragten zuhause das Internet nutzen, informieren sich nur knapp 30 % über die Homepage der Kommune.

### Wie beurteilen Sie Ihren Wohnstandort (Hauptort Altdorf oder Ortsteil, in dem Sie wohnen) in den nachfolgenden Themen?



### Wie stark stimmen Sie den folgenden Aussagen zur künftigen Entwicklung Ihres Wohnortes (Hauptort Altdorf bzw. Ortsteil) zu?

An meinem Wohnort (Hauptort Altdorf bzw. Ortsteil) sollte in erster Linie...



# Image und Perspektiven

## Image

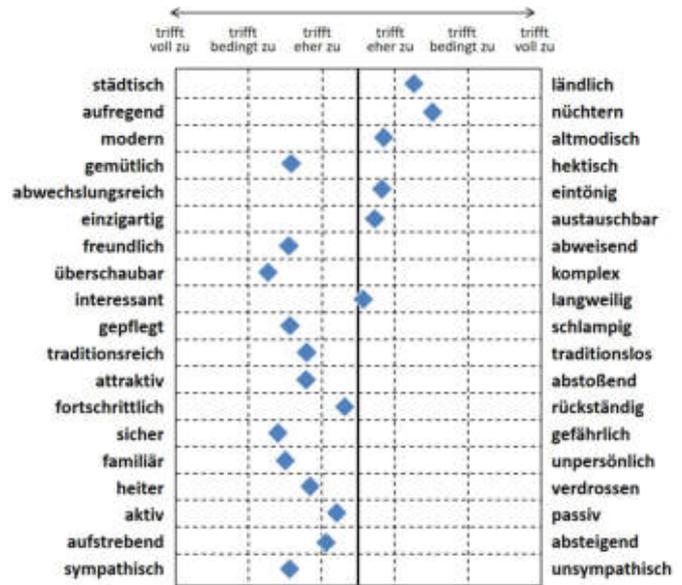
Bei allen Arten von **Standortentscheidungen** (Wohnstandort, Arbeitsort oder Geschäftsstandort) ist das grundlegende Image eines Standortes eine wichtige Einflussgröße. Es prägt das subjektive Bild zur Standortqualität und determiniert die grundlegende Haltung im Sinne eines eher „hin zu“ oder eines eher „weg von“. Betrachtet man vor diesem Hintergrund die von den Befragten besonders **positiv** bewerteten Eigenschaften des Marktes Altdorf, so zeigen sich die Eigenschaften „**überschaubar**“, „**sicher**“, „**familiär**“ und „**freundlich**“ zusammen mit „**gepflegt**“ und „**gemütlich**“ als diejenigen, die der Kommune stark zugesprochen werden und deren Image prägen. Demgegenüber wird dem Markt Altdorf mit „**nüchtern**“ nur eine eher negativ konnotierte Eigenschaft zugesprochen. Damit fällt das Image des Marktes Altdorf bei der Bevölkerung ausgesprochen positiv aus und zeigt eine für Kommunen im ländlichen Raum typische Charakteristik mit einer persönlichen, verbindlichen und kooperativen Grundhaltung. Bei Eigenschaftsparen, die zur **Messung**

**von Entwicklungsdynamik und Modernisierung** herangezogen werden, tendiert die Bewertung in den meisten Fällen leicht zum negativ besetzten Eigenschaftspaar oder bleibt indifferent. Dies verdeutlicht das Fehlen eines definierten Ortsentwicklungsprozesses mit einer entsprechenden Außendarstellung sowie die fehlende Präsenz von Zukunftsthemen.

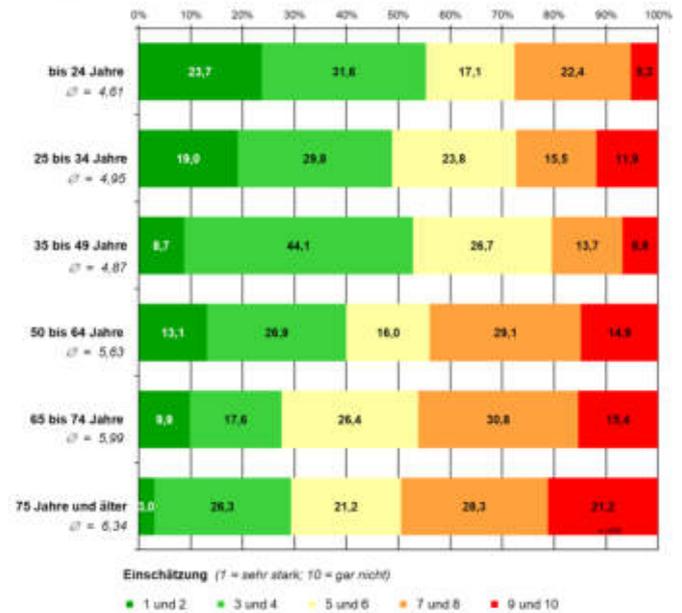
## Perspektiven

Als Besonderheiten, die für eine Weiterentwicklung des Marktes Altdorf genutzt werden sollten, nennen die Befragten neben dem Thema „Nutzung regenerativer Energie“ auch die Themen Bauen und Wohnen sowie Identität und Gemeinschaft. Zum letztgenannten Thema zählen beispielsweise die Zusammenarbeit und Zusammengehörigkeit von Hauptort und Ortsteilen sowie die **Entwicklung eines gemeinschaftlichen WIR-Gefühls**. In diesem Zusammenhang fällt auch die **vergleichsweise geringe Verbundenheit** der Personen über 50 Jahren - und noch deutlicher der Personen über 65 Jahren - mit dem Markt Altdorf auf.

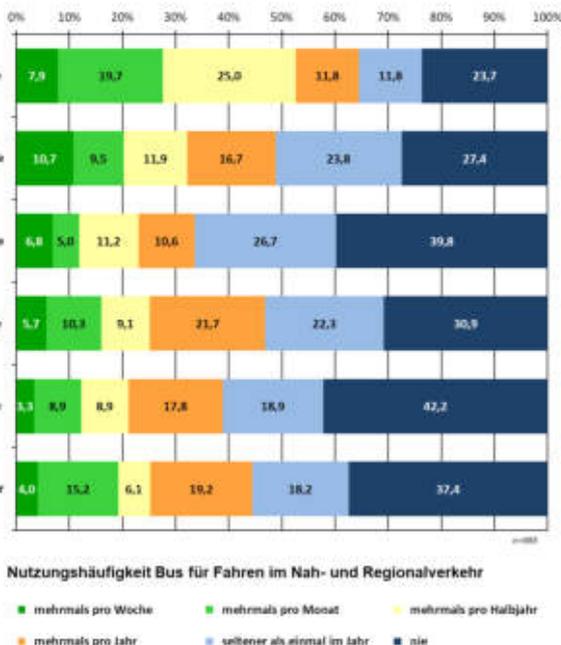
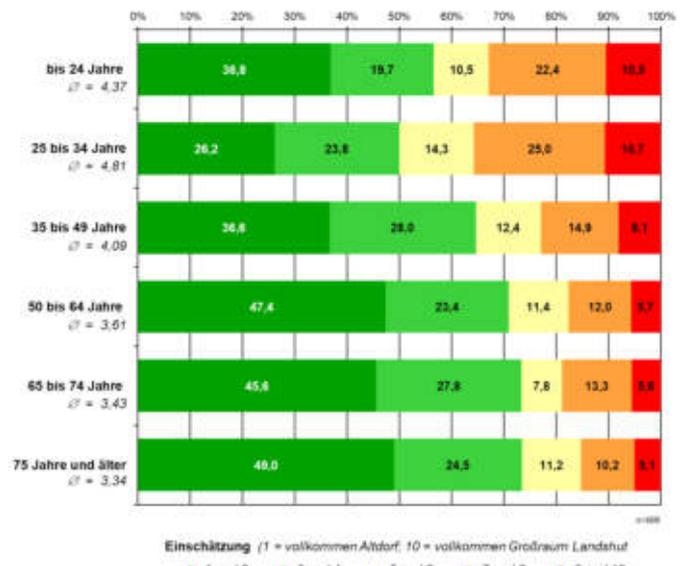
Welche der folgenden Eigenschaften treffen auf Ihren Wohnort (Hauptort Altdorf bzw. Ortsteil) jeweils eher zu?



Wie stark fühlen Sie sich mit der Marktgemeinde Altdorf verbunden?



Empfinden Sie sich eher als Bewohner des Marktes Altdorf oder als Bewohner des Großraums der Stadt Landshut?



# Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept

## Klimakonzept

Der Markt Altdorf hat im Jahr 2013 die Erstellung einer integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes beauftragt.

Das Konzept beinhaltet Aussagen zum gesamtörtlichen Endenergie- und Primärenergiebedarf sowie zu möglichen Energieeinsparungen und Effizienzsteigerungen.

Die Analyse identifiziert einen Verbrauchsschwerpunkt im Bereich der privaten Haushalte (60%) sowie des Verkehrs (28%). Industrie (11%) und kommunale Liegenschaften (1%) nehmen eine eher untergeordnete Rolle ein.

Insgesamt lag Altdorf mit dem Endenergiebedarf pro Einwohner um etwa

30% über dem bayerischen Durchschnitt.

Im Rahmen des Energie- und Klimaschutzkonzeptes wurden Ziele zur Reduzierung des Energieverbrauches und zur Steigerung des Anteils an erneuerbaren Energien definiert.

Wesentliche Einsparpotenziale wurden im Bereich von Verhaltensänderungen und der Erneuerung veralteter Elektrogeräte und Wärmeversorgungsanlagen identifiziert.

Im Rahmen des Energie- und Klimaschutzkonzeptes wurden auch Potenziale für den Ausbau erneuerbarer Energien in Altdorf untersucht.

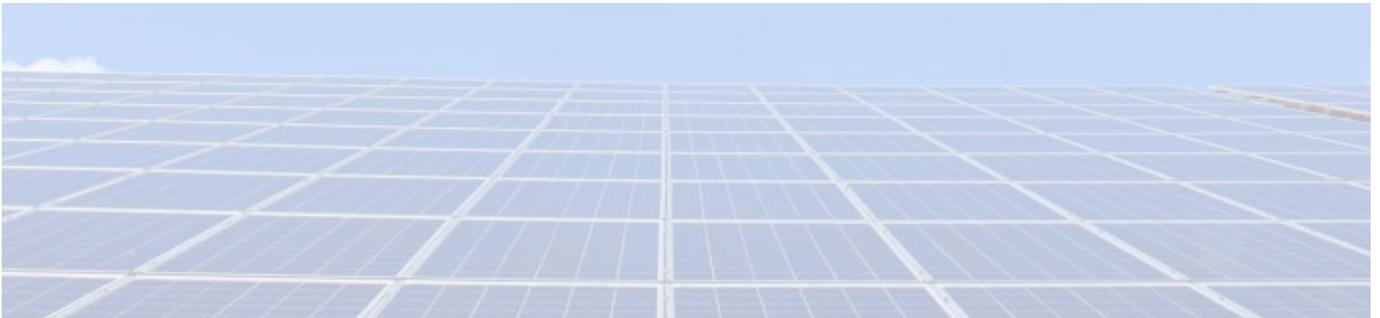
Neben bereits erstellten und ergänzend mögli-

chen Photovoltaikanlagen wurden auch potenziell geeignete Standorte für Windkraftanlagen in einer Größenordnung von ca. 7GWh identifiziert.

Der Versuch durch einen externen Betreiber, eine solche Anlage zu errichten, scheiterte jedoch im Nachgang am Widerstand der Bevölkerung.

Eine besondere Rolle nimmt in Altdorf die Diskussion um die Nutzungspotenziale von Geothermiebohrungen ein. Einerseits liegt Altdorf im Bereich einer schon in den 1980er Jahren entdeckten geothermischen Anomalie, die einen hohen geothermischen Gradienten zur Folge hat, andererseits ergab eine Tiefenbohrung in 2012

ausreichende Förder- und Temperaturleistung für einen grundsätzlich wirtschaftlichen Betrieb. Die ermittelte erforderliche Anschlussleistung von 9 Megawatt im räumlichen Umfeld konnte nicht aktiviert werden. Die angelegten Bohrungen auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei im Norden Altdorfes wären für eine Reaktivierung geeignet, wenn durch eine ausreichende Wärmeabnahme ein wirtschaftlicher Betrieb darstellbar wird.



## Einordnung in das ISEK

Das ISEK Altdorf kann über die vorgesehene Schaffung von Beteiligungsstrukturen und die Integration bürger-schaftlicher Initiativen in die künftige Entwicklung helfen, bisherige Hürden bei der Umsetzung des Klimakonzeptes abzubauen und eine breitere, informierte Basis für die im Klimaschutzkonzept definierten Zielsetzungen aufzubauen.

Unter den Oberzielen von Nachhaltigkeit und Resilienz können im definierten Ablauf für Projektentscheidungen auch kontrovers

diskutierte Projekte aufgenommen und behandelt werden.

Entscheidend ist auch hier der verbindliche Prozess mit: einem ganzheitlichen Planungsansatz, einem vorab definierten, verbindlichen Ablauf mit örtlichen und überörtlichen Akteuren, einer Qualifizierungsphase, innerhalb der Beispiele gesammelt und Wissen aufgebaut und dann konkrete Lösungsansätze entwickelt werden, bevor im letzten Schritt eine Bewertung und Wirkungsbetrachtung im

Kontext der Ziele aller Handlungsfelder erfolgt.

Ein ergebnisoffener und moderierter Prozess soll Möglichkeiten zur fachlichen und ggf. auch finanziellen Beteiligung der Altdorfer Bürger und Bürgerinnen an energie-wirtschaftlichen Projekten ausloten und eine Kerngruppe Interessierter vor Ort identifizieren.

Ein möglichst hoher Kenntnisstand aller Beteiligten und Betroffenen hilft frühzeitig Hürden zu erkennen, Sorgen abzubauen und

die Altdorfer Bürger und Bürgerinnen als bewusst handelnde Akteure beim künftigen Umgang mit der Gewinnung und Nutzung von Energie einzubinden. Ein konkreter Raum zur Information und zum Austausch über die Themen von Klimaschutz und Energie-wirtschaft auf dem Areal der ehemaligen Ziegelei und ein sichtbares Zeichen für diese Themensetzung (Projekt: „Windkraftanzeiger“) schaffen einen baulichen Rahmen und sorgen für eine gewisse Aufmerksamkeit.

# Entwicklungen und Trends



## Bevölkerungsentwicklung und Demografischer Wandel

Der demografische Wandel beschreibt die Situation, dass die örtliche Bevölkerung insgesamt älter wird aber auch länger fit bleibt und für sich Lebensqualität als Ziel definiert. Die „Alten“ als ehemals homogene Anspruchsgruppe werden abgelöst von unterschiedlichen Lebensstiltypen.

Das Statistische Landesamt prognostiziert für den Markt Altdorf für den Zeitraum von 2019 bis 2039 einen **Bevölkerungszuwachs** von lediglich 4,0 %. Für den gesamten Landkreis Landshut wird dagegen im selben Zeitraum ein Bevölkerungszuwachs von 9,7 % vorhergesagt. Insgesamt wird für den Großraum Landshut (Stadt und Landkreis) eine Zunahme der Einwohnerzahl um ca. 23.000 Bewohnerinnen und Bewohner bis zum Jahr 2039 erwartet. Dies gilt, sofern die Kommunen eine entsprechende Wohn-

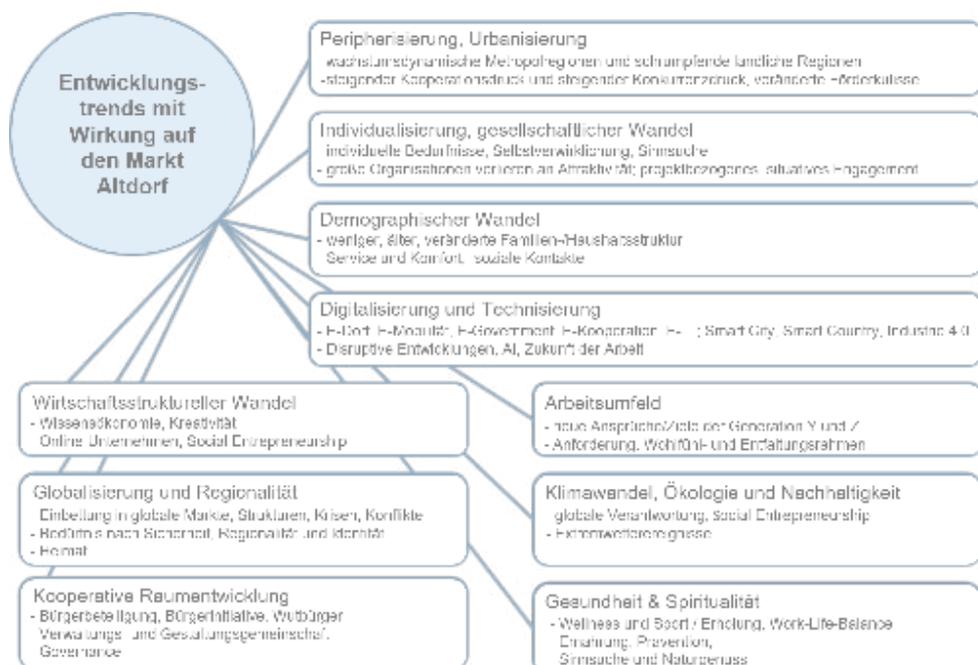
bauflächenentwicklung realisieren können, die so umfangreich ausfällt, dass das prognostizierte Wachstum aufgenommen werden kann. Dies wird vor allem in den Kommunen im Landshuter Westen (Obersüßbach, Weihmichl, Furth, Bruckberg, Pfeffenhausen) und Südwesten (Tiefenbach, Buch am Erlbach, Eching) sowie im Südosten (Kumhausen, Adlkofen) und Süden (Vilsheim, Altfraunhofen und Geisenhausen) stattfinden, während der Landshuter Norden (Altdorf, Ergolding, Essenbach) nur mehr wenig unbebaute Flächen und damit zusätzliche **Wohnbauflächenpotenziale** verfügbar hat. Kann eine Kommune nur wenig neu zuziehende Bevölkerung aufnehmen, prägt die altersstrukturelle Zusammensetzung der aktuellen Bevölkerung im Wesentlichen auch die künftige Entwicklung. Es ist in Altdorf

mit seiner demografisch „alten“ Bevölkerung somit absehbar, dass in den nächsten 20 Jahren eine deutliche **strukturelle Verschiebung** im Altersaufbau der Bevölkerung stattfinden wird. Die Vorausschau zur altersstrukturellen Bevölkerungsentwicklung des Marktes Altdorf bis zum Jahr 2039 zeigt entsprechende Verschiebungen im quantitativen Besatz der einzelnen Altersgruppen. Während die Anzahl der Bevölkerung in der Altersgruppe unter 18 Jahren **um 6,9 % ansteigen wird**, werden für die Altersgruppe der 18- bis 40-Jährigen (-2,2 %) sowie für die Altersgruppe der 40- bis 65-Jährigen (-5,2 %) **leichte Rückgänge** erwartet. Das stärkste zahlenmäßige Bevölkerungswachstum erreicht die **Altersgruppe der über 65-Jährigen**. Für diese Altersgruppe wird ein quantitativer Zuwachs um 23 % prognostiziert, wobei

aber bis zum Jahr 2039 vor allem die Anzahl der über 75-Jährigen stark ansteigen wird (+34,3 %). Eine der wesentlichsten Wirkungen dieses altersstrukturellen Wandels der Bevölkerung liegt in einer **erhöhten örtlichen Präsenz** im Zuge des Ruhestandes sowie in einem höheren Unterstützungs- und Betreuungsbedarf. So sinkt mit dem wachsenden Bevölkerungsanteil im Rentenalter die berufsbezogene Mobilität und es erhöht sich der Anteil der Wohnbevölkerung, die nicht mehr auspendelt, sondern auch tagsüber und ohne berufliche Verpflichtung am Ort verweilt. Gleichzeitig sinkt aber mit dem Eintritt in die Rente vielfach das zur Verfügung stehende Einkommen und damit die Kaufkraft. Dagegen erhöht sich die Nachfrage nach Unterstützungsleistungen.

## Individualisierung

Die Individualisierung bezeichnet den Prozess der Loslösung des Menschen aus alten sozialen Bindungen. Dadurch entstehen neue Freiräume der persönlichen **Wahlfreiheit und Selbstbestimmung**, die nach den eigenen Fähigkeiten, Bedürfnissen und Interessen gefüllt werden können. Persönliche Identitätsbildung einerseits und gemeinschaftsorientierte Bewegungen andererseits prägen das Bild. Dabei steht künftig aber nicht das autonome Ich im Vordergrund, sondern neue Gemeinschaften und eine **WIR Kultur**.





## Verstädterung und Urbanisierung

Der Anteil der Bevölkerung, die in Metropolregionen lebt, steigt auch in Deutschland weiter an. Dies gilt auch für die bayerischen Metropolregionen Nürnberg und München. Grundsätzlich wird sich das **Wachstum dieser Metropolregionen** fortsetzen und in den Kommunen stattfinden, die entsprechende Wohnbauflächen verfügbar haben. Hier zeigen sich allerdings gerade im Großraum München Engpässe, die zu deutlich steigenden Preisen und einer Lenkung von Nachfrage in die Kommunen führt, die

eine größere Entfernung zum Kern der Metropolregion aufweisen. Kommunen, die keine größeren Wohnbauflächenareale mehr aktivieren können, sind einem Wandel ihrer Standortqualität hinsichtlich Verfügbarkeit, Leistbarkeit und Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort ausgesetzt. Dies geht einher mit einem **selektiven Wanderungsgeschehen**, bei dem ökonomisch besser gestellte Nachfragegruppen verstärkt zuwandern und einheimische junge Bevölkerung verstärkt ins Umland abwandert.

## Globalisierung und Regionalität

Nach einer langen Phase der immer stärkeren Globalisierung der Wirtschaft hat nicht erst seit der Corona-Krise das Thema der Regionalisierung an Bedeutung gewonnen. Unter den Schlagwörtern **„lokale und regionale Ökonomien“** wird eine Wirtschaftsform beschrieben, die auf die Fähigkeiten, Kenntnisse und Ressourcen der Menschen vor Ort setzt und versucht, die Prinzipien von Individualität, Eigeninitiative, Unabhängigkeit und Selbstverwaltung mit dem Solidaritätsprinzip zu verbinden. Lokale und

regionale wirtschaftliche Entwicklung gilt deshalb auch als ein wichtiger Ansatz für die Entwicklung von Nachhaltigkeitsstrategien in der Wirtschaft. Ergänzend zum nationalen und internationalen Markt stellen gerade lokale Ökonomien eine wichtige Alternative vor allem für diejenigen dar, die in der Normalwirtschaft keine Chance auf Arbeit und Selbstbestätigung besitzen. Hierin liegt ein Potenzial für eine inklusive und nachhaltige Entwicklung, die den sozialen Wandel in Richtung Nachhaltigkeit unterstützt.

## Klimawandel

Mit dem Begriff „Klimawandel“ wird allgemein die anthropogen verursachte Veränderung des Klimas bezeichnet. Diese Veränderung ist mit **weitreichenden Folgen** verbunden, die von der Zunahme der Wetterextreme (Hitze, Niederschlag) über den Meeresspiegelanstieg und die abnehmende Verfügbarkeit der Ressource Wasser bis zu Änderungen in Bereichen wie Gesundheit und Wohnen reichen. Gerade der urbane Raum ist von den negativen Begleiterscheinungen des Klimawandels besonders betroffen.

Allerdings sind Siedlungsräume nicht nur Betroffene, sondern gleichermaßen auch Verursacher und Lösungsträger im Klimawandel bzw. Klimaschutz. Ortsentwicklung muss somit zwei unterschiedlichen Dimensionen gerecht werden. Zum einen müssen Maßnahmen zum **Schutz** des globalen Klimas in die Ortsentwicklung implementiert werden. Zum anderen müssen Strategien zur **Anpassung** an die nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels im örtlichen Kontext entwickelt und umgesetzt werden.



## Digitalisierung

Die Digitalisierung ist im Bereich der Orts- und Ortsentwicklung mit zwei Themenfeldern verbunden. Zum einen geht es um das **Vorhandensein leistungsfähiger digitaler Infrastruktur** und Vernetzung und damit um die Voraussetzungen für einen digitalen Wandel. Zum anderen ist der Prozess der digitalen Transformation selbst ein Thema. Dieser lässt sich beschreiben als die Zuhilfenahme der Digitalisierung, um eine nachhaltige Orts- und Ortsentwicklung zu erreichen. Digitale Transformation ist hierbei als

**langfristiger Wandlungsprozess** zu verstehen, der tief greifende Veränderungen nach sich zieht und alle relevanten Themen der Ortsentwicklung (Wohnen, Arbeiten, Bildung, Freizeit, Mobilität etc.) betrifft. Für kleinere Kommunen bis 10.000 Einwohner wird der größte Handlungsbedarf in den Themen Wirtschaft, Bildung und Zivilgesellschaft gesehen. Entscheidende Voraussetzung dafür, die Möglichkeiten der Digitalen Transformation nutzen zu können, ist zunächst eine

ausreichende Breitbandverfügbarkeit. Allerdings ist dies allein nicht ausreichend. Ortsentwicklung ist auch im Handlungsfeld der digitalen Transformation ein **kooperativer Prozess**, der alle Akteure - Politik, Verwaltung, Wirtschaft und örtliche Gesellschaft - einschließen muss. Dementsprechend gilt es eine Kultur der Zusammenarbeit zu etablieren und die unterschiedlichen Akteure vorab zur Nutzung und Anpassung der digitalen Möglichkeiten zu befähigen.

# Fazit der Bestandsanalyse



## Arbeitsumfeld

Die Trennung zwischen „Arbeiten“ und „Leben“ löst sich weiterhin auf. **Neue Arbeitsmodelle** wie Coworking, Homeoffice oder Remote Work belegen diese Entwicklung. Die ursprünglich strikte Trennung beider Bereiche hat dazu geführt, dass jeder der beiden Bereiche für sich funktionsgerecht optimiert wurde. Überlagern sich nun aber Funktionen an einem Standort, erfordert dies eine Anpassung des jeweiligen Umfeldes für **neue Bedürf-**

**nisse**. Die Wohnung und das Wohnungsumfeld werden im Homeoffice zum Arbeitsort, gleichzeitig soll der Arbeitsort und sein Umfeld eine Wohlfühlumgebung bieten, um die Leistungsfähigkeit der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer zu unterstützen und deren Kreativität zu fördern. In Verbindung mit Homeoffice wird der Arbeitsort stärker die Funktion als Treffpunkt und als Ort des Austausches sowie als Umgebung für kooperatives Arbeiten übernehmen müssen.

## Wirtschaftsstruktureller Wandel

Die Wirtschaftsstruktur einer Region ist einem stetigen Wandel unterworfen. Treiber dieser Entwicklung sind gesellschaftliche und wirtschaftliche Dynamiken. Entwickelt sich die Volkswirtschaft schon seit Jahren hin zu einer Dienstleistungswirtschaft, in der vor allem die wissensintensiven Dienstleistungen immer bedeutender für den Arbeitsmarkt werden, so sind der Umfang und die Geschwindigkeit, mit der weltwirtschaftliche, demografische und technologische Veränderungen derzeit den Strukturwandel antrei-

ben doch einzigartig. Dieser weist neben einer branchenbezogenen Dimension auch eine räumliche Komponente auf, da nicht alle deutschen Regionen wirtschaftsstrukturell gleich sind und die einzelnen Branchen auch unterschiedlich stark vom **Strukturwandel** betroffen sind. Für den Großraum München inklusive der Stadt und dem Landkreis Landshut wird auf Basis der vorhandenen Wirtschaftsstruktur eine **positive Entwicklungsprognose** für die Zukunft abgegeben (vgl. Wirtschaftsdienst 2022, 392-396).

Ausgewählte Megatrends und daraus abgeleitete Markt- und Technologietrends in Europa

Megatrend	Markt- und Technologietrends
Demografischer Wandel	Betreutes Wohnen; abnehmende Bevölkerungszahlen
Nachhaltigkeit	Bioökonomie, günstige erneuerbare Energie, CO <sub>2</sub> -arme Wirtschaft, materielle Ressourceneffizienz
Digitalisierung	Allgegenwärtige Expertensysteme; virtuelle emotionale Intelligenz; Sensortechnologie; Quantertechnologie; internationale Konfrontation; Raumfahrt; digitale Arbeitsanwendungen
Sicherheit	Anhaltender Cyberkrieg; IKT-basierte Sicherheit und Verteidigung
Gesundheit	Bekämpfung übertragbarer Krankheiten; Austausch menschlicher Organe; Präzisionsmedizin; Lehren aus COVID-19; virtuelle Patienten; Ganzgenomsequenzierung
Arbeit und Produktion	Nano- bis Makro-integralfertigung; Neuausrichtung des Arbeitsbegriffs; Basisinfrastruktur; Verlagerung von Produktionskapazitäten; Hyperkonnektivität; Dienstleistungswirtschaft
Ernährung	System diverseren Nahrungsangebots, 29. Neue und nachhaltige Ernährung, 30. Verlässliche Nahrungsmittelversorgung
Wissensgesellschaft	Neues Wissenssystem

Quelle: Wirtschaftsdienst, 2022, 102(5), 393.

## Kooperative Raumentwicklung

Kooperation und Konsensbildung haben einen hohen Stellenwert in der räumlichen Planung erhalten. Dies geht damit einher, dass Kommunen ihre bisherige Rolle als Steuerungsobjekt verlassen und zu **Mitspielern** in einem Netz von Handelnden werden. Damit verbunden ist, dass sich die primär restriktive, ordnungsorientierte Steuerung im Bereich der Ortsentwicklung hin zu einer **kooperativen Steuerung** wandelt, die vermittelnd ausgerichtet ist und die Bedürfnisse aller Akteure und Gruppen berücksich-

tigt. Kooperative Planung und Raumentwicklung gilt als Modus, mit dem Probleme wirksamer bearbeitet werden können. Denn viele Themenfelder der Raumentwicklung erfordern einen integrierten, themen- und akteursübergreifenden Planungsansatz. Anforderung an die Kommune ist es dann, endogene Potenziale zu mobilisieren und netzwerkartige Kooperation zu ermöglichen. Aber auch die Selbstorganisation der Akteure gilt es im Zuge eines kooperativen Prozessmanagements zu gestalten.

## Gesundheit

Wurde Gesundheit lange Zeit als „Abwesenheit von Krankheit“ definiert, so hat sich heute ein viel breiteres Verständnis etabliert, das **präventiv** angelegt ist und physische, mentale und seelische Gesundheit mit einschließt. Gesundheit wird als **ganzheitliches Konzept** verstanden und durchdringt alle Lebensbereiche. Es richtet sich nicht nur auf das Ergebnis im Sinne der Gesundheit von Körper und Geist, sondern schließt auch die menschliche Umwelt als Handlungsfeld mit ein. Die individuelle Gesundheit wird

als verbunden mit der Gesundheit und Gestaltung der Umwelt wahrgenommen, was Anforderungen an die unterschiedlichen Funktions- und Aktionsräume des Menschen stellt. Gesundheit definiert sich heute als Lifestyle und schließt u.a. Fragen nach gesunden Umgebungen im Freiraum wie im gebauten Raum mit ein und auch gesunde Ernährung und soziale Eingebundenheit sind von Bedeutung. Gesundheit ist Ziel und Ergebnis der **Selbstoptimierung** und definiert die individuelle Lebensqualität.

## Stärken -Schwächen - Chancen - Risiken (SWOT Analyse)

### Markt Altdorf Stärken

Stärken des Marktes Altdorf sind lage- oder ausstattungsbezogene Standort-eigenschaften, die einen **Standortvorteil** im Vergleich zu anderen Kommunen der Region oder für bestimmte Zielgruppen bzw. Entwicklungen bedeuten.

#### Stärken

- hervorragende Verkehrs-anbindung B15(n), A92, B299
- Nähe zum Oberzentrum Landshut mit seinen Infrastrukturangeboten
- hohe Freizeitqualität in attraktiver Landschaft der Umgebung
- wenige Restriktionen durch Denkmalschutzbelange
- keine übergeordneten Verkehrswege im Siedlungskörper
- Pfettrach als Ausgangspunkt für Freizeit am Wasser
- Arbeitsplatzangebot am Ort
- hohes bürgerschaftliches Engagement
- hohe Bindung der Bevölkerung an den Ort
- positive Entwicklungsperspektive im Wachstumsraum
- kaum leer stehende Erdgeschossbereiche

### Markt Altdorf Schwächen

Schwächen des Marktes Altdorf sind lage- oder ausstattungsbezogene Defizite, die einen **Standortnachteil** im Vergleich zu anderen Kommunen der Region oder für bestimmte Zielgruppen bzw. Entwicklungen bedeuten.

#### Schwächen

- fehlende Identifikationspunkte in der „Ortsmitte“
- fehlende Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum
- Gestaltmängel im öffentlichen Raum
- Erreichbarkeitsmängel im Kfz-unabhängigen Wegenetz
- hoher Altersquotient (mehr unterstützungsbedürftige Personen)
- Abnehmende Anzahl erwerbstätiger Personen
- Identitätsmangel auf Ebene der Gesamtkommune
- fehlende räumlich-städtebauliche Struktur / Ordnung
- fehlende Verknüpfung von Aktivitätsangeboten
- fehlende Durchmischung in Wohnquartieren
- fehlende Nahversorgung einzelnen Quartieren / Ortsteilen
- fehlende ÖPNV-Verbindung Pfettrach
- fehlende Präsenz einer Entwicklungsstrategie
- fehlende Wohnstandortperspektive für junge Ortsansässige
- städtische Überformung (sozialräumlich, städtebaulich)

### Markt Altdorf Chancen

Chancen thematisieren **Optionen und Potenziale** der künftige Entwicklung, die sich aus neuen Entwicklungen ergeben, von denen Altdorf profitieren kann oder sie betreffen noch ungenutzte Ressourcen, die erschlossen bzw. entwickelt werden können.

#### Chancen

- Sichtbarmachen von bürgerschaftlichem Engagement
- Aktivierung der vielfältigen gesellschaftlichen Potenziale
- Neue Leitfunktionen für die Entwicklung einer Ortsmitte
- Ausbau von Homeoffice- und Remote-Arbeitsplätzen
- zunehmend Personen mit Zeit am Ort („Silver Ager“)
- Aktivierung der landschaftlichen Umgebung
- Nachverdichtung nach Hochwasserfreilegung im Hauptort
- Stärkung regionaler Bezüge (Versorgung, Freizeit, ...)
- wachsende Gewichtung der lokalen Handlungsebene
- Offenheit für neue Themen (Klimaanpassung, Biodiversität...)
- Neubewertung alternativer Energien
- Vernetzung der lokalen Akteure (Gewerbe, Bürger, Kommune...)
- Anknüpfungspunkte für kulturelle & soziale Schwerpunkte (F. König, Ziegeleiareal)

### Markt Altdorf Risiken

Risiken sind **Hemmnisse und Gefahren** für die künftige Ortsentwicklung im Sinne von Entwicklungen, die negativ auf Altdorf einwirken und deshalb vermieden werden sollen bzw. auf die durch gezielte Veränderung oder Anpassung reagiert werden muss.

#### Risiken

- Funktionsverluste und Entwicklung zum Schlafort
- Potenzialverlust durch Abwanderung von jungen Menschen
- Mitarbeitermangel durch fehlenden bezahlbaren Wohnraum
- lokale Überforderung durch einen ansteigenden Betreuungsbedarf der älteren Bevölkerung
- sinkende Innovationskraft durch Überalterung der Bevölkerung
- Verlust von systemrelevantem ehrenamtlichem Engagement
- Konflikte durch segregierte Bewohnerstrukturen
- Vernachlässigung von Quartieren mit besonderem Handlungsbedarf
- Auflösung von Sozialstrukturen durch fehlende Treffpunkte und Aktivitätsmöglichkeiten

## Das Wesen einer Entwicklungsstrategie

Eine Zukunft zu wünschen und diesen Wunsch in einem gemeinsamen Zukunftsbild bzw. einer Zielbeschreibung darzustellen, stellt eine grundlegende Voraussetzung für jede **strategische Ortsentwicklungsplanung** dar. Erst wenn die zu erreichende Zielsetzung definiert ist und hierzu sowohl eine Steuerungs- als auch eine Handlungsstrategie formuliert sind, nach der die eingebundenen Akteure gemeinsam vorgehen wollen, kann eine zielgerichtete Ortsentwicklung stattfinden.

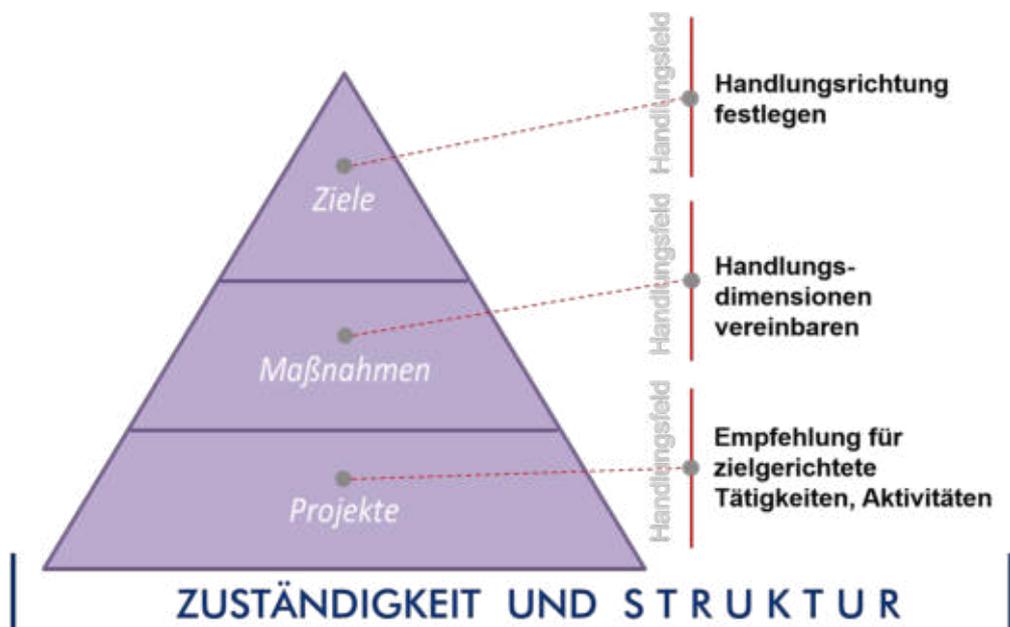
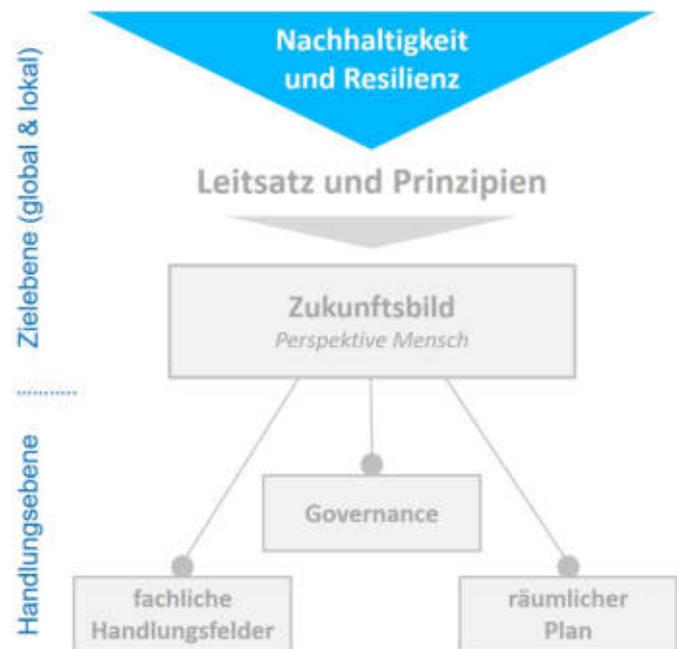
Das integrierte Ortsentwicklungskonzept für den Markt Altdorf greift diese Anforderung auf und ist das Planungsinstrument, in dem die **Zielvorstellung und die Handlungsstrategie** beschrieben sind. Es dient als informelles, ziel- und umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument und schafft einen gemeinsamen Handlungsrahmen, der es ermöglicht auf die immer schneller eintretenden Veränderungen der globalen und regionalen Rahmenbedingungen antizipativ, aktiv und im Rahmen kooperativer Verfahren zu reagieren.

Integrierte Ortsentwicklungsplanung darf sich nicht auf das „Pläne machen“ alleine beschränken. Die **Umsetzung** einer Ortsentwicklungsstrategie und deren kontinuierliche **Weiterentwicklung** sind als permanente Prozesse neu zu implementieren und müssen mit einer entsprechenden **personellen Ressource und Zuständigkeit** hinterlegt sein. Sofern eine Kommune bisher noch nicht aktiv mit einem ISEK als strategischem Steuerungsinstrument gearbeitet hat, wie dies beim Markt Altdorf der Fall ist, müssen zunächst die Zielsetzungen kommu-

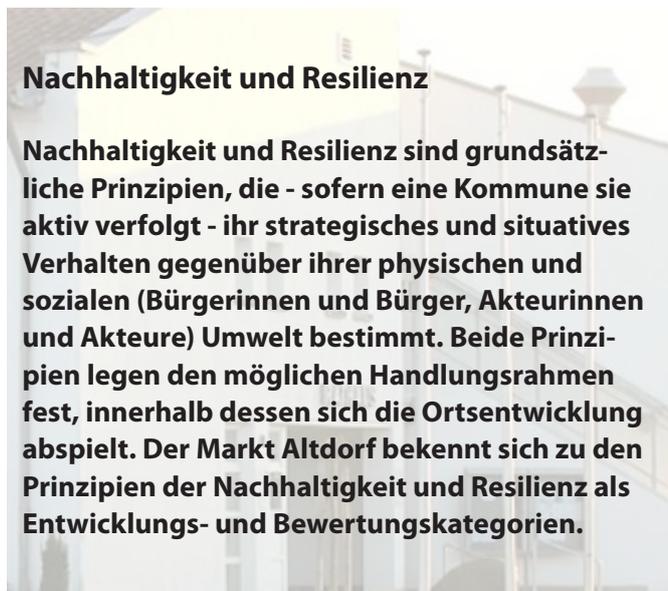
niziert und ein verändertes Vorgehen aktiv implementiert werden. Hierfür muss jeweils eine Zuständigkeit für die **Impulsfunktion** und für die **Managementaufgaben** festgelegt werden, die im Zuge einer **antizipativ und kooperativ** angelegten Ortsentwicklungsplanung in den einzelnen Themenfeldern sowie für deren Umsetzung erforderlich werden. Die **Leitsätze und Prinzipien** zur künftigen Entwicklung des Marktes Altdorf definieren die grundsätzlich beabsichtigte Entwicklungsrichtung und münden in die Beschreibung eines

Zukunftsbildes, das sich aus **qualitativen Leitsätzen** zu den unterschiedlichen **Grunddaseinsfunktionen** der Bürgerinnen und Bürger zusammensetzt. Darauf aufbauend sind **Zielsetzungen auf der Handlungsebene** definiert, die über den Leitsatz und die grundsätzliche Entwicklungsrichtung hinaus angeben, welche Funktionen und Qualitäten im jeweiligen Themen- bzw. Handlungsfeld entwickelt werden sollen. Ziele kennzeichnen sich dabei dadurch, dass ihr Erreichen durch die handelnden Akteure beeinflussbar sein muss. Sie beschreiben des-

halb die dauerhaft vorgesehene Entwicklungsrichtung und können stets als Kriterien herangezogen werden, anhand derer einzelne Maßnahmen und Projekte der Ortsentwicklung bewertet werden. Nur unter dieser Handhabung der Ziele lässt sich eine leitbildkonforme Ortsentwicklung gewährleisten. **Maßnahmen** definieren nachfolgend die unterschiedlichen Handlungsdimensionen, die zum Erreichen der Ziele beitragen. **Projekte** beinhalten schließlich die konkrete Aktivität, die eine Entwicklung in Richtung der Ziele auslöst.



# Leitbild - Markt Altdorf



## Nachhaltigkeit und Resilienz

**Nachhaltigkeit und Resilienz sind grundsätzliche Prinzipien, die - sofern eine Kommune sie aktiv verfolgt - ihr strategisches und situatives Verhalten gegenüber ihrer physischen und sozialen (Bürgerinnen und Bürger, Akteurinnen und Akteure) Umwelt bestimmt. Beide Prinzipien legen den möglichen Handlungsrahmen fest, innerhalb dessen sich die Ortsentwicklung abspielt. Der Markt Altdorf bekennt sich zu den Prinzipien der Nachhaltigkeit und Resilienz als Entwicklungs- und Bewertungskategorien.**

## Nachhaltigkeit

Eine nachhaltige und somit auf Dauer angelegte Entwicklung muss den Bestand an natürlichen Ressourcen soweit erhalten, dass die Lebensqualität auch zukünftiger Generationen gewährleistet bleibt. Dazu darf eine Gesellschaft nicht über ihre Verhältnisse leben und muss einer Wirtschaftsweise nachgehen, die dauerhaft und bedürfnisorientiert betrieben werden kann. Soziale Spannungen müssen in Grenzen gehalten werden, weshalb Lebenschancen gerecht zu verteilen sind. Hierfür sind stets ganzheitliche

Lösungen anzustreben, die ökologisches Gleichgewicht, ökonomische Sicherheit und soziale Gerechtigkeit zusammenführen. In dieser Bedeutung ist Nachhaltigkeit mittlerweile auch als **Entwicklungsprinzip der Raumentwicklung** etabliert und wird im Bundesraumordnungsgesetz (§1) als Leitvorstellung genannt. Zielsetzung einer nachhaltigen Raumentwicklung ist es, die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit dessen ökologischer Funktion in Einklang zu bringen. Es

handelt sich somit um einen ganzheitlichen Ansatz, der soziale, kulturelle, ökologische und wirtschaftliche Verträglichkeitskriterien ansetzt. Hierfür gilt es eine Perspektive einzunehmen, die alle drei Dimensionen gleichzeitig, gleichwertig und gleichberechtigt berücksichtigt. Um dies in der Ortsentwicklung zu erreichen, müssen sowohl die kommunalen Entwicklungsziele als auch die darauf aufbauenden Maßnahmen und Projekte stets aus der gleichzeitigen Perspektive aller drei Dimensionen der

Nachhaltigkeit bewertet werden. Bewertungsmaßstab ist eine intergenerativ verträgliche Entwicklung, die den nachkommenden Generationen dieselben Rechte einräumt, wie den aktuellen Generationen. Mit der Festlegung der **Nachhaltigkeit als Entwicklungsprinzip** des Marktes Altdorf wird die Voraussetzung dafür geschaffen, dass alle entwicklungsrelevanten Akteure sowie die Bürgerschaft insgesamt in ihren Zukunftsbildern dieser gemeinsamen Leitvorstellung folgen können.

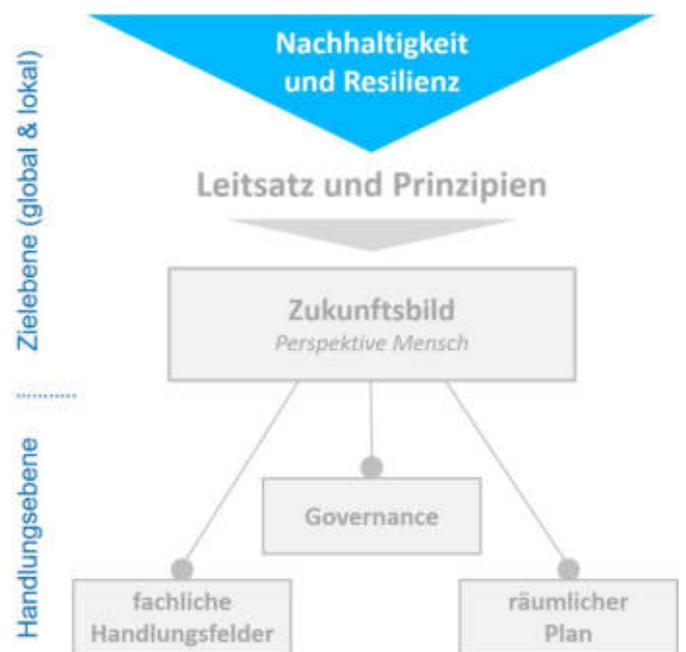
## Resilienz

Resilienz gilt als ein Qualitätsmerkmal zu den Gegebenheiten in einer Kommune, das bewusst ausgebaut werden soll. Ziel ist die Fähigkeit auszubauen, auf Veränderungen reagieren zu können und negative Ereignisse und Stresse durch innovative Problemlösungen zu bewältigen. Gerade kleinere Kommunen bzw. Kommunen mit dörflich und kleinstädtisch geprägten **Sozialstrukturen** haben hierfür gute Voraussetzungen. Die Bevölkerung verfügt über ein hohes Maß an Sozialkapital und ist bereit,

sich auf unterschiedlichen Ebenen zu engagieren. Herausforderungen werden wahrgenommen, akzeptiert und reflektiert, um dann geeignete Lösungen zu suchen. Deshalb geht es darum, Veränderungen, die zu Problemstellungen führen könnten, **möglichst frühzeitig** wahrzunehmen, um Wandel aktiv zu steuern und zu gestalten. Hierfür müssen physischer Raum und Zeit existieren und es müssen die Ideenträger und weitere Schlüsselpersonen sowie Unterstützerinnen und Unterstützer

zusammenkommen und gemeinsam Lösungen entwickeln und Impulse setzen. Kooperation ist hierfür eine Voraussetzung, um einen möglichst großen kognitiven **Möglichkeitsraum** zu schaffen, aus dem innovative Lösungen für anstehende Themen entstehen können. Die Resilienz eines Systems wird nämlich von zwei Faktoren bestimmt: dem **strukturellen Potenzial** und der **Konnektivität**, d.h. der inneren Verbundenheit seiner Elemente. Übertragen auf den Markt Altdorf betrifft das strukturelle

Potenzial beispielsweise die städtebauliche Qualität und die Wirtschaftskraft oder allgemein die Wohn- und Lebensqualität. Die Konnektivität umfasst das **Sozialkapital** sowie die Zusammenarbeit. Resilienz in der Ortsentwicklung setzt Wachsamkeit bezüglich kritischer Entwicklungen, örtlicher Potenziale und Gelegenheitsfenster voraus. Ortsentwicklung muss hierfür dauerhaft thematisiert werden und grundsätzlich vorausschauend, proaktiv und strategisch angelegt sein.



## Leitsatz und Prinzipien

Der Markt Altdorf pflegt das Selbstverständnis einer engagierten und innovativen Kommune, in der die unterschiedlichen Akteure breit vernetzt sind, kooperativ und gleichberechtigt zusammenarbeiten und die Kommune gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern strategisch, resilient und nachhaltig weiterentwickeln.

Ortsentwicklung in Altdorf basiert auf folgenden Prinzipien:

- Organisationsprinzip
- Gestaltungs- und Bewertungsprinzip
- Kooperationsprinzip
- Ordnungsprinzip



### Organisationsprinzip

Eine nachhaltige und resiliente Ortsentwicklungsplanung, die Ressourcen schonend sowie gesellschaftlichen Zusammenhalt und zivilgesellschaftliches Engagement fördert, erfordert einen ganzheitlichen Planungsansatz. Entscheidungen zu raumbezogenen Maßnahmen oder Projekten folgen deshalb einem **verbindlich festgelegten Ablauf**, der örtlichen Akteure und der Bürgerschaft sowie fachliche Stellen und externe Wissensträger einbezieht. Nachdem alle betroffenen

Themen und Akteure identifiziert wurden, beginnt eine Qualifizierungsphase, die dazu dient, Best-Practice Beispiele zu sammeln und Handlungsalternativen kennenzulernen. Die Bewertung der unterschiedlichen **Handlungsalternativen** erfolgt dann nicht objektbezogen und situativ, sondern strategisch anhand einer langfristig angelegten Wirkungsbewertung, die übergeordnete Prinzipien und fachliche Ziele der Kommune sowie absehbare Entwicklungen und Trends einschließt.

### Kooperationsprinzip

Ein kooperatives Planungsverständnis setzt auf die **Mitwirkung** der Zivilgesellschaft (zusammen mit der öffentlichen Hand und der Wirtschaft sowie weiterer Akteure und Gruppen) an der Entwicklung und Gestaltung der Kommune. Es ist in erster Linie auf die Entwicklung oder Sicherung der örtlichen Wohn- und Lebensqualität aus der Perspektive der Bürgerinnen und Bürger hin ausgerichtet. Der Mensch mit allen seinen Bedürfnissen rückt hier als Zielobjekt der Ortsentwicklung in den Mittelpunkt und

bestimmt die Perspektive der Planung. Top-down Planung wird von partizipativer Planung abgelöst und ein moderierter Planungsprozess weitet das Themenspektrum auf **alle Grunddaseinsfunktionen** des Menschen. Voraussetzung für diese Art der Planung ist, dass Kooperation als konstruktive Zusammenarbeit der unterschiedlichen Akteure organisiert wird. Hierfür werden eine **dauerhafte Kooperationsstruktur und ein verbindlicher Kooperationsprozess** implementiert.

### Gestaltungs- und Bewertungsprinzip

Das Entwicklungsprinzip der Nachhaltigkeit ist für den Markt Altdorf damit verbunden, Kriterien aus allen **drei Dimensionen** der Nachhaltigkeit anzulegen, um Vorhaben zu bewerten oder Entscheidungen zu treffen. Folgende Bewertungskriterien bilden das Grundgerüst:

#### Ökologie

- Klimaresilienz, Klimaschutz und Klimafolgenanpassung
- Biodiversität, naturnahe Lebensräume
- Grün als Aktivitätsangebot, Attraktion und Erlebnisraum

- Flächensparen, Versiegelung
- Beeinträchtigung durch Emissionen

#### Soziales

- soziale Teilhabe: Erreichbarkeit, Sicherheit
- generationengerecht, kooperativ, integrativ
- Kontakt-/Begegnungsmöglichkeiten
- Identität, Authentizität

#### Ökonomie

- regionale Produktion, Arbeitsplätze und Wertschöpfung
- Standortqualität, Wohn- und Lebensqualität
- Ressourcen sparen

### Ordnungsprinzip

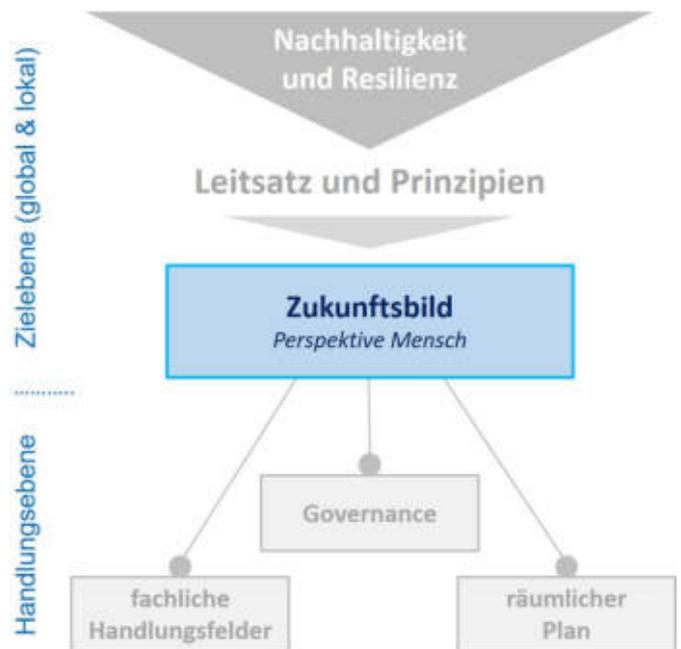
Eine nachhaltige Ortsentwicklung ist mit einigen Grundprinzipien der **räumlich-funktionalen Ordnung** verbunden, die als qualitative Vorgaben berücksichtigt werden müssen. Entsprechende Anforderungen liegen beispielsweise in einer ressourcensparenden (flächensparend, energiesparend, aufwandsminimierend) Siedlungsentwicklung, einer verkehrsminimierenden Standortentwicklung sowie einer möglichst barrierefreien Vernetzung aller relevanten Zielpunkte. Mit Blick auf

diese Anforderungen und die Ausgangsbedingungen in Altdorf wird als räumlich-funktionales Ordnungsprinzip die **polyzentrische Struktur** gewählt, die mehrere nutzungs- und zielgruppengemischte Zentren vorsieht und diese vernetzt. Die multifunktionale Entwicklung und Nutzung der einzelnen Zentren geht jeweils mit einer höheren funktionalen Dichte einher und erzeugt unterschiedliche Besuchsansätze, die zur Frequentierung der Zentren beitragen und deren Funktionsfähigkeit sichern.

## Zukunftsbild - Perspektive Mensch

Das Zukunftsbild, das der Markt Altdorf anvisiert, zeigt die örtliche Lebensqualität, die die Kommune gemeinsam mit ihren Bürgerinnen und Bürgern entwickeln will. Die Perspektive, die hierfür eingenommen wird, ist die des Menschen, der im Zuge der Gestaltung seines Lebens unterschiedliche Anforderungen an seine räumliche Umwelt stellt, die als sogenannte Grunddaseinsfunktionen erfüllt sein müssen.

Das Zukunftsbild benennt nun in allen Grunddaseinsfunktionen denjenigen Zustand, der unter den Prinzipien von Nachhaltigkeit und Resilienz künftig die Lebensqualität am Standort Altdorf für die Bürgerinnen und Bürger ausmachen soll.



## Wohnen

Die Verfügbarkeit von adäquatem Wohnraum ist eine Grundvoraussetzung für örtliche Lebensqualität. Nachhaltigkeit setzt hierbei nicht nur am Wohnobjekt selbst an, sondern schließt auch das Wohnumfeld mit ein. Solidarität, Kooperation und Partizipation in einem generationenübergreifenden und inklusiven Miteinander sind beispielsweise Kernkomponenten sozialer Nachhaltigkeit.

**Ziele einer nachhaltigen Ortsentwicklung in Altdorf im Bereich des Wohnens sind:**

- ausdifferenzierter, leistbarer und anforderungsangepasst verfügbarer Wohnraum für jede Lebensphase (Mietwohnungen und selbst genutztes Wohneigentum).
- attraktive Wohnquartiere (Freiflächen und Ästhetik) mit stabilen Sozialstrukturen und bedürfnisgerechtem Wohnumfeld auch für Familien, Ältere, Menschen mit geringem Einkommen sowie Menschen mit Migrationshintergrund.
- wohnstandortnahe Grundversorgung.

## Versorgung und Entsorgung

Regional erzeugte Lebensmittel und andere Produkte zu nutzen und die Energieversorgung aus regionalen und erneuerbaren Ressourcen zu betreiben, kennzeichnet ein klimafreundliches Versorgungsverhalten, das allen drei Dimensionen nachhaltiger Entwicklung gerecht wird. Gleichzeitig ist eine nachhaltige Entwicklung damit verbunden, Abfälle zu vermeiden und Ressourcen zu sparen.

**Ziele des Marktes Altdorf im Bereich der Ver- und Entsorgung sind:**

- Zugang zu einem vollständigen und ausdifferenzierten Grundversorgungsangebot (Handel und Dienstleistung).
- wohnstandortnahes/örtliches bzw. fußläufig erreichbares Grundversorgungsangebot.
- Information und Angebotsentwicklung zum Thema nachhaltiger Konsum (Recycling, Sharing, Reuse).
- Impulse und Bewusstsein zu den Optionen lokaler Ökonomie.

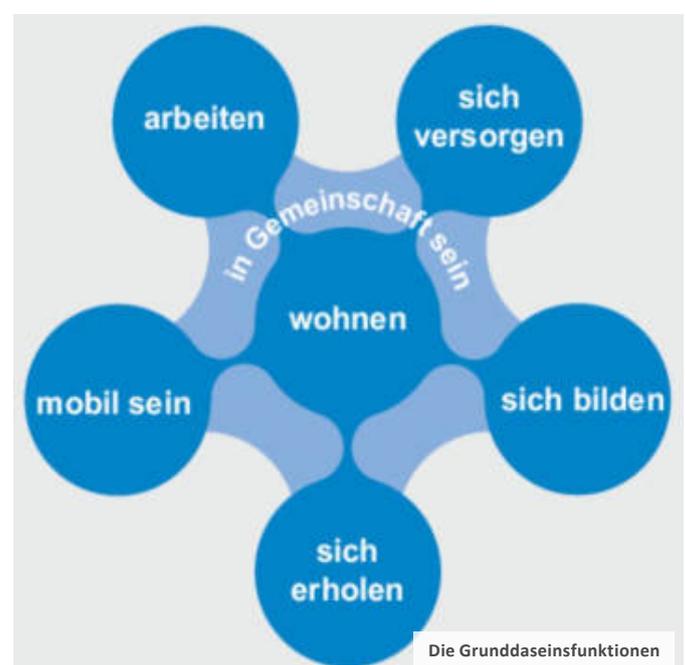
## Arbeiten

Lebensqualität am Arbeitsort definiert sich ebenfalls aus den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit und schließt den physischen Arbeitsplatz und das räumliche Arbeitsumfeld ebenso mit ein wie die soziale Eingebundenheit und die Wertschätzung der Tätigkeit. Gleichzeitig stellt der Arbeitsort auch einen Alltagsort für die Beschäftigten dar, an dem sich ihre Vorstellung von einer sinnvollen beruflichen Tätigkeit erfüllen kann.

**Ziele des Marktes Altdorf im Bereich Arbeiten**

**und Lebensqualität am Arbeitsort sind:**

- Wohlbefinden (physische und psychische Gesundheit) in/mit der beruflichen Tätigkeit.
- attraktives Arbeitsumfeld mit positiver Wirkung auf Kreativität und Leistungsfähigkeit sowie auf die physische und psychische Gesundheit.
- Vereinbarkeit von Beruf und Selbstentwicklung sowie von Beruf und Familie.
- sichtbare Wertschätzung sozialer Tätigkeiten.



## Mobilität

Existenz findet immer im Raum statt und die Erfüllung der unterschiedlichen Grunddaseinsfunktionen erfolgt oft an unterschiedlichen Standorten und bedingt damit Mobilität. Unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit sind die verschiedenen Mobilitätsarten allerdings mit unterschiedlichen Wirkungen hinsichtlich ihrer Belastungen (Luft, Lärm, Umwelt) und Kosten (Klima) sowie hinsichtlich ihres Nutzens bei der Erfüllung von Grundbedürfnissen verbunden.

### Ziele einer nachhaltigen

### Freizeit (sich erholen)

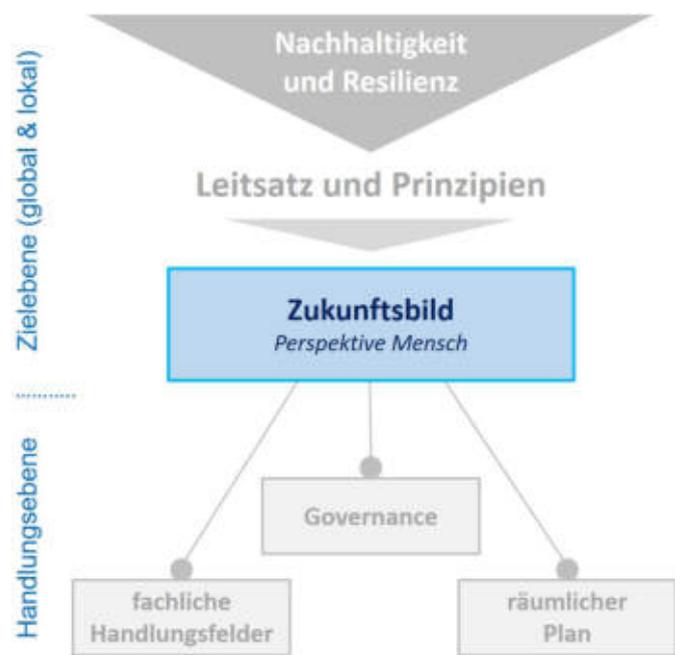
Das Freizeitverhalten der Bevölkerung dient der Unterhaltung und Erholung. Es fördert die körperliche und mentale Gesundheit sowie soziale Kompetenzen und es findet an ganz unterschiedlichen Orten statt. Gerade der Gesundheitsaspekt hat weiter an Bedeutung gewonnen und sportliche Betätigung ist wesentlicher Bestandteil der individuellen Lebensqualität. Ziel ist es, ein **integratives, gemeinschafts- und gesundheitsförderndes** Freizeit- und Erholungsangebot in attraktiven Freizeit- und

### Mobilität zur Verbesserung der Lebensqualität in Altdorf sind:

- Gleichwertigkeit und gleichberechtigtes Miteinander aller Verkehrsträger.
- Reduzierung des Pkw-basierten Quell-Ziel-Verkehrs im Raum Landshut.
- Sichere, barrierefreie und attraktive Erreichbarkeit der Zielpunkte im Rad- und Fußwegeverkehr für alle Mobilitätsgruppen.
- Positives Bewusstsein zu den Wirkungen der Nahmobilität auf Gesundheit und Lebensqualität.

Erholungsräumen bereitzustellen. Hierzu zählen:

- Breites Angebot an entwicklungs- und gesundheitsfördernden Angeboten.
- Offene/niederschwellige Angebote.
- Funktion der Sport- und Freizeitstandorte als bedarfs-/anspruchgruppenübergreifende sowie bedarfs-/anspruchspengerechte Treffpunkte.
- Quartiersbezogenes und damit wohnstandortnahes Freizeit- und Erholungsangebot.



### Bildung (sich bilden)

Eng verknüpft mit der Grunddaseinsfunktion „sich erholen“ ist für eine nachhaltige Entwicklung die Funktion „sich bilden“. Gerade die informelle Bildung ist hierbei wesentlich, da 70 % dessen, was wir im Leben lernen, außerhalb genuiner Bildungsinstitutionen und damit überwiegend in der Freizeit stattfindet. Außer-schulische Lernorte bieten damit vielfältige Potenziale und Interaktionsräume für informelles Lernen können gerade auch beim Thema der Nachhaltigkeit in allen drei Dimensionen Impulse

setzen. Dementsprechend sind **Ziele des Marktes Altdorf im Bereich Bildung:**

- Offene Angebote zur Horizonterweiterung und zur Erhöhung der Chancen der gesellschaftlichen Teilhabe.
- Angebote zur Mitwirkung und Beteiligung an nachhaltiger Entwicklung
- Angebot zur Förderung des Wissens und Bewusstseins zum eigenen Wohnstandort sowie von Eigeninitiative, Engagement und Kooperation.

Nachhaltigkeit



### Zusammenleben

Solidarität, Kooperation und Partizipation in einem generationenübergreifenden und inklusiven Miteinander sind Kernkomponenten der Nachhaltigkeit. Im Kontext des örtlichen Zusammenlebens sind damit das aktive Gestalten des Miteinanders sowie der Weiterentwicklung der Kommune verbunden. Voraussetzung hierfür ist zum einen, dass Orte vorhanden sind, an denen das Miteinander und das Gestalten gelebt werden kann. Zum anderen gilt es das Miteinander zu organisieren und punktuelle Anlässe so-

wie dauerhafte Netzwerke zu schaffen, die das Miteinander tragen. **Dementsprechend definiert der Markt Altdorf folgende Ziele:**

- Vorhandensein wohnstandortnaher Alltagsorte/Treffpunkte mit Aufenthaltsqualität.
- Organisiertes Begegnungs- und Kontaktangebot.
- Außerfamiliäre Unterstützungsstrukturen und Kontaktmöglichkeiten.
- Projektbezogene Initiativen und Aktivitäten.

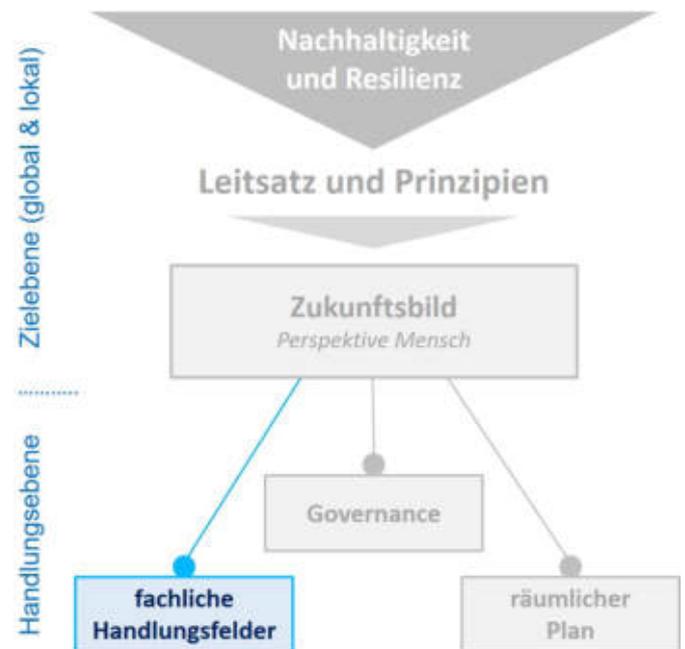
## Handlungsebene

Das Zukunftsbild zum Markt Altdorf ist auf der Handlungsebene in folgende drei Bereiche überführt:

- fachliche Handlungsfelder,
- räumlicher Plan und
- Governance.

Dies spiegelt die unterschiedlichen Ebenen wieder, die zur Realisierung des Zukunftsbildes insgesamt besetzt werden müssen. Der **räumliche Plan** zeigt die Standorte, die im Sinne der Leitvorstellung entwickelt werden sollen und es ist die Entwicklungsrichtung bis hin zum konkreten Projekt

beschrieben. Die im räumlichen Plan eingetragenen Maßnahmen und Projekte tragen die Realisierung des Zukunftsbildes somit ebenso, wie die Maßnahmen und Projekte, die ohne direkten räumlichen Bezug sind und deshalb unter der Kategorie **„fachliche Handlungsfelder“** aufgeführt sind. Der Bereich **Governance** umfasst die Steuerungsebene beinhaltet damit auch alle diejenigen Anforderungen, die zur Koordination und Umsetzung einer kooperativen Ortsentwicklung erforderlich sind.



## Fachliche Handlungsfelder

Im Laufe des Erarbeitungsprozesses wurden aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und -analyse zusammen mit dem identifizierten Entwicklungsbedarf sowie mit den Vorstellungen zum Zukunftsbild des Marktes Altdorf insgesamt sieben fachliche Handlungsfelder identifiziert, zu denen der Markt Altdorf Ziele festlegt, die aktiv erreicht werden sollen. Diese Ziele beschreiben somit das langfristige Entwicklungsergebnis, das der Markt Altdorf im jeweiligen Handlungsfeld erreichen möchte. Aufbauend

auf diesen sehr konkreten Entwicklungszielen in den einzelnen Handlungsfeldern sind Maßnahmen formuliert, die den Handlungsrahmen für zielkonforme Aktivitäten aufspannen. Solange die Zielsetzung unverändert bleibt, bündeln die Maßnahmen unterschiedliche Aktivitäten zu einer Handlungsdimension. Schließlich sind Projekte als konkrete Aktivität angegeben, die der Umsetzung einer oder mehrerer Maßnahmen dienen können.



## Demografie und Soziales

Wie Bürgerinnen und Bürger zusammenleben und welche Bedürfnisse oder Erwartungen sie haben, ist einem ständigen Wandel unterworfen. Ursächlich hierfür sind viele Aspekte, die von externen Einflüssen über technische Entwicklungen bis hin zu neuen generationenspezifischen Erwartungen reichen. Um soziale Stabilität zu sichern, sollen veränderte Bedarfe berücksichtigt sowie Zusammenhalt, Kooperation, Teilhabe und Solidarität gefördert werden. Als Zielvorstellung ist formuliert:

**Der Markt Altdorf ist ein Standort mit Wohn- und Lebensqualität für alle Altersgruppen, Lebensphasen und Nationalitäten mit bedürfnis- und generationengerechter sowie generationenübergreifender und integrationsfördernder Ausstattung. Die soziale Infrastruktur und soziale Angebote sind an den gesellschaftlichen und demografischen Wandel angepasst.**



### Zentrale Treffpunkte

Gesamtkommunal wirkende **Orte der Begegnung** und Gemeinsamkeit zu schaffen ist eine grundlegende Maßnahme, um Aktivitäten zur Stärkung der sozialen Stabilität durchführen zu können. In Altdorf wird an den Standorten „Am Gries“, „Ziegeleigelände“ und „Altdorf Süd“ jeweils ein Treffpunkt entwickelt, der mit einer **spezifischen Thematik** aufgeladen ist. Dadurch werden die Standorte für unterschiedliche Besuchsanlässe und teilweise auch von unterschiedlichen Zielgruppen aufgesucht.

### Quartierstreffs

Begegnungs- und Kooperationsräume im Wohnumfeld sind ein Ausstattungsmerkmal, das Zusammenhalt und Zugehörigkeit fördert und damit die soziale Stabilität stärkt. Sofern derartige Quartierstreffs betreut/organisiert werden, können sie zudem die Funktion einer ersten Anlaufstelle für die Quartiersbevölkerung erfüllen. Da die Nachbarschaften in Altdorf nach Gebäudetypologie, Eigentumsituation und sozialem Status unterschiedlich sind, sind am Hauptort mehrere Quartierstreffs definiert.

### Demografische Anpassung der Infrastruktur

Die Zielsetzung des Marktes Altdorf, den Bewohnerinnen und Bewohnern über alle unterschiedlichen Alters- und Anspruchsgruppen hinweg bedürfnisgerechte Wohn- und Lebensqualität bieten zu können, stellt zunächst Anforderungen an die Quantität der Angebote, die für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen vorhanden sind und beispielsweise die Funktion als Treffpunkt und Ort gemeinsamer Aktivitäten erfüllen. Zu diesem Ausstattungsbereich hat die Bestandsanalyse bereits

heute die stärksten Defizite bzw. Ausstattungswünsche offengelegt. Mit Blick auf den demografischen Wandel und die quantitative **Zunahme der Anspruchsgruppe** der älteren Bevölkerung gilt es auf diese veränderte Nachfrage zu reagieren. Einrichtungen wie eine Tagespflege für Betreuungsbedürftige Seniorinnen und Senioren sind ebenso vorzusehen wie qualitativ verbesserte und zu Erfahrungs- und Lernorten weiterentwickelte Treffpunkte und für Kinder und Jugendliche.

### Standorte multifunktional qualifizieren

In Altdorf wie auch in Pfettrach und Eugenbach sind unterschiedliche Sporteinrichtungen vorhanden, an denen sich Kinder und Jugendliche regelmäßig treffen. Diese Standorte generieren Frequenz und schaffen einen Besuchsanlass, der in der Regel mit einem längeren Aufenthalt verbunden ist oder das Bedürfnis des längeren Verweilens vor und/oder nach der Sport- oder Freizeittätigkeit aufkommen lässt. Bisher mangelt es diesen Sport- und Freizeiteinrichtungen an attraktiver Ausstattung,

die diese Standorte ergänzend zur sportlichen Aktivität auch für die **Funktion als Treffpunkt, Aufenthaltsort und Aktivitätsraum** qualifizieren würde. Eine qualitative Aufwertung dieser Standorte zum Aufenthaltsort ermöglicht deren multifunktionale Nutzung. Dies fördert soziale Interaktion auf der Basis eines gemeinsamen Interesses. Damit lassen sich auch altersgruppen- und wohngebietsübergreifende Treffpunkte etablieren.

### Weiterentwicklung der Wohn- und Lebensqualität

Eine aktive Weiterentwicklung des Themas der Wohn- und Lebensqualität in Altdorf setzt eine Zuständigkeit voraus, die sich wandelnden Bedürfnisse der unterschiedlichen Anspruchs- und Nutzergruppe aufzunehmen und auch gemeinsam mit diesen Gruppen einen Prozess zu durchlaufen, der sie bei der Entwicklung von Lösungen zu den Wünschen und Anforderungen einbezieht. Mitwirkung und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger aller Anspruchs-

gruppen muss hierfür sowohl dauerhaft als auch projektbezogen organisiert werden. Begleitend ist eine Außendarstellung notwendig, die motiviert, Angebote und Chancen aufzugreifen und Teil einer Gestaltungsgemeinschaft zu sein. Als engagierte Kommune besetzt der Markt Altdorf die Schnittstelle zwischen Kommune, örtlichen Akteuren und der Bevölkerung bzw. der Anspruchsgruppen und koordiniert die Weiterentwicklung der örtlichen Wohn- und Lebensqualität.

## Freizeit und Sport

In Altdorf ist bereits ein vielseitiges, von Vereinen getragenes Sport- und Freizeitangebot vorhanden. Die Vereine sollen auch weiterhin aufgrund ihrer sozialen Bedeutung eine besondere Wertschätzung und Förderung erfahren. Allerdings soll auch dem gesellschaftlichen Wandel Rechnung getragen und neue Angebote sowie ein verändertes Selbstverständnis entwickelt werden. Vor diesem Hintergrund sind folgende Ziele formuliert:

**Erholungsräume sind mit offenen und frei zugänglichen Sport-, Freizeit- oder Erholungsangeboten oder -einrichtungen ausgestattet und multifunktional (sowohl als Aktivitätsangebot als auch als Treffpunkt) entwickelt.**

**Die Vereine sind in einen gemeinsamen Entwicklungsprozess zur Zukunftsgestaltung eingebunden.**



## Freizeitfunktion der bestehenden Erholungsräume sichern und weitere Eignungsräume zu nachhaltigen Aktivitäts-/Erfahrungsräumen entwickeln

Der gesamte Freizeitbereich hat in der Vergangenheit eine immer **stärkere Ausdifferenzierung** erfahren. Speziell die sportliche Aktivität wird stärker als Mittel zum Zweck gesehen, Gesundheit, Wohlbefinden und Zufriedenheit zu erreichen. Aber auch andere Freizeitaktivitäten werden über den primären Zweck hinaus mit aktiver Regeneration, Selbstverwirklichung und Selbstentwicklung verbunden. Dieser gesellschaftliche Wandel stellt **neue Anforderungen an Sport-,**

**Freizeit- und Erholungsangebote.** Es gilt auf die Anforderungen der Individualisierung zu reagieren und über das traditionelle Vereinsangebot hinaus Freizeiträume innerhalb der Kommune so zu qualifizieren, dass sie Sport- und Freizeitaktivität ermöglichen, ohne der Exklusivität eines Mitglieder-Zugangs oder festen Trainingszeiten ausgesetzt zu sein. Deshalb ist es erforderlich, dass die örtlichen Freizeit- und Erholungsräume mit entsprechender **Freizeitinfrastruktur**

ausgestattet werden. Hierfür geeignete Freizeit- und Erholungsräume in Altdorf, die mit bewegungs- und gesundheitsfördernden Angeboten aber auch mit natur- und kulturräumlich bildenden Stationen aufgeladen werden können, sind:

- Kirchenberg und Kreut
- Pfettrach Nord
- Pfettrach Mitte - Am Gries
- Pfettrach Süd - Renaturierungsflächen

Die **bestehenden Vereine und Gruppen** aus dem Sport-, Umwelt-, Bildungs- und Kulturbereich sollen bei

der Qualifizierung der Freizeiträume und Erholungsräume hin zu **Bewegungs- und Erfahrungsräumen** eine ganz wesentliche Rolle spielen. Sie können sich hier stärker in der Öffentlichkeit zeigen und (ggf. außerhalb der eigenen vereinsinternen Standorte) Angebote platzieren und Infrastruktur bereitstellen oder mitbetreiben. Damit werden Vereine und Gruppen zu Akteuren, die den öffentlichen Raum mitgestalten und sich aktiv in die Entwicklung der Zivilgesellschaft einbringen.

## Anpassung initiieren und Akteure vernetzen

Anderes als kommerzielle Anbieter verzeichnen viele Vereine im Sport- und Freizeitbereich rückläufige Mitgliederzahlen. Dies ist teilweise auch in Altdorf sichtbar und zeigt die Anforderung an die Vereine, sich auf die **veränderten Bedürfnisse und Verhaltensweisen der Bevölkerung** einzustellen. Damit eine gezielte Auseinandersetzung mit den Fragen stattfindet, wie die Bevölkerung die jeweilige Aktivität zukünftig leben wird und welche Anpassungshandlungen die Vereine deshalb vor-

nehmen sollten, bedarf es oft eines externen Impulses. Der Markt Altdorf ist hierfür ein geeigneter Impulsgeber, der diese Fragen auf breiter Basis aufwerfen und den Bearbeitungsprozess koordinieren kann. Initiiert als gemeinsamer **Prozess zur Anpassung an die Zukunft** können die Vereine wechselseitig voneinander profitieren, gemeinsame Lösungswege besprochen werden und eine Vernetzung mit weiteren örtlichen Akteuren (Kindergarten, Schule, Arbeitgeber, Senioreneinrichtung) stattfinden.



## Siedlungsentwicklung

Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für alle sicherzustellen, die soziale Stabilität aufrechtzuerhalten sowie den Zugang zu sicheren, inklusiven Grün- und Freiflächen für alle zu gewährleisten, sind wesentliche Ziele nachhaltiger Ortsentwicklung. Um diesen Zielen gerecht zu werden, definiert der Markt Altdorf zum Thema Siedlungsentwicklung:

**Der Markt Altdorf strebt sozial gemischte Wohngebiete an und fördert die Mobilisierung und Verfügbarkeit von anforderungsgerechtem Wohnraum. Angepasst an den demografischen Wandel und den örtlichen Bedarf werden sowohl generationenspezifische als auch generationengemischte Wohnformen entwickelt.**

**Die Gewerbegebiete werden schrittweise in Richtung Nachhaltigkeit qualifiziert.**

## Höhere Nutzungsdichten ermöglichen

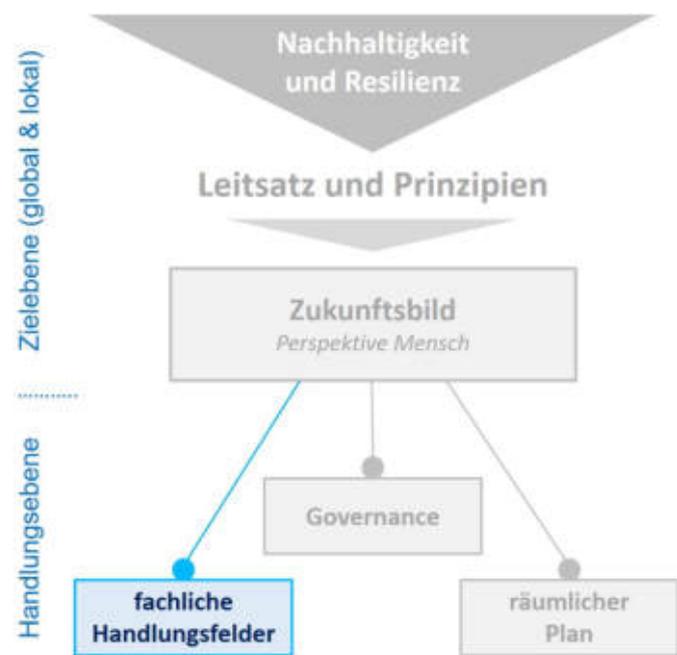
Das freistehende Einfamilienhaus war lange Zeit das Sinnbild für den Wohnwunsch der Bevölkerung. Auch im Markt Altdorf prägt dieser Wohngebäudetyp weite Teile des Siedlungskörpers. Allerdings gilt dieser Gebäudetypus nicht nur als eine der am wenigsten anpassungsfähigen Wohnbauformen, sondern auch als derjenige mit dem **höchsten Flächenverbrauch** und mit den höchsten Bau-, Betriebs- und Erschließungskosten. Derzeit vollzieht sich den älteren, von Einfamilienhäusern

geprägten Wohnsiedlungen ein **Generationenwechsel** und Investitionsentscheidungen werden getroffen. In diesem Zusammenhang kommt Möglichkeiten der **Nachverdichtung** Bedeutung zu, um zusätzlichen Wohnraum ohne weitere Freiflächeninanspruchnahme zu schaffen. Gerade eine Wohnraumerweiterung durch Dachaufstockung und Dachausbau bietet die Möglichkeit zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen, ohne eine weitere Versiegelung von Freiräumen zu verursachen.

## Information und Sensibilisierung

Das Bild zum bevorzugten Wohnkonzept auf Seiten der Bevölkerung ist abhängig von der Kenntnis der Vor- und Nachteile unterschiedlicher Modelle, der Einschätzung zur Realisierungsfähigkeit sowie den aktuellen Bedürfnissen und der Einschätzung zur Zukunft. Als übergeordneter Akteur, der einen Vertrauensvorsprung genießt, kommt der Kommune eine besondere Bedeutung dabei zu, über **innovative Wohnkonzepte** zu informieren und deren Umsetzung in Altdorf anzuregen.

Der Markt Altdorf nimmt diese aktive Rolle an und informiert und sensibilisiert die Bevölkerung zu generationenübergreifenden und/oder **gemeinschaftlichen Wohnformen**. Interessen werden identifiziert, gemeinsame Entwicklungsprozesse werden angestoßen und der Prozess eines anforderungsgerechten Wohnungswechsels wird koordiniert. Darüber hinaus wird aber auch zu weiteren Themen der **nachhaltigen Siedlungsentwicklung** und des **nachhaltigen Bauens** gebündelt informiert.



## Innovative Gemeinschaftswohnprojekte

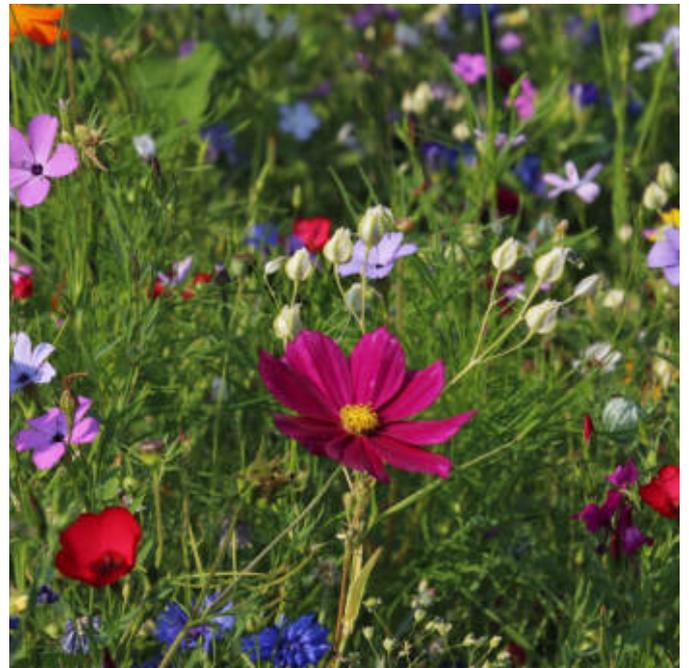
Attraktive Siedlungen und Wohnquartiere sollten geeignete Wohnformen für alle Generationen bieten. Während zum Zeitpunkt der Ersterrichtung von Wohnsiedlungen vor allem Familien mit Kindern im Wohngebiet leben, führt die biografische Entwicklung anschließend dazu, dass irgendwann nur mehr die **Elterngeneration** in den Einfamilienhäusern wohnt. Gleichzeitig suchen Singles und junge Familien nach Wohnraum und auch die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen oder

Gemeinschaftsprojekten ist hoch. **Innovative Wohnangebote in Bestandsgebieten eröffnen** die Chance, neue Zielgruppen, wie junge Erst-Haushaltsgründer anzusprechen und älteren Personen im Einfamilienhausgebiet attraktives Wohnen im Alter jenseits von Pflegeheim und Etagenwohnung zu ermöglichen. Umzugswillige ältere Menschen können so altersangepasst wohnen und gleichzeitig ihre Immobilie für junge Familien freimachen. Derartige Projekte unterstützt der Markt Altdorf.

## Aufwertung der Gewerbegebiete

Der Markt Altdorf verfügt über eine langgestreckte Zone zwischen der Bernsteinstraße und der Opalstraße, an der Wohnbauflächen und Flächen gewerblicher Nutzung direkt aneinandergrenzen. Unter dem siedlungsräumlichen Leitbild der Vergangenheit, das eine Funktionstrennung propagierte und zu jeweils monofunktionalen Wohngebieten und Gewerbegebieten **ohne Übergangsbereich** geführt hat, war diese Anordnung folgerichtig. Allerdings erfordern die heutigen Bedürfnisse

der Wohnbevölkerung bzw. der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer an das **Erscheinungsbild und die Ausstattung des Wohnumfeldes bzw. des Gewerbegebietes** Verbesserungen und die Schaffung einer Übergangszone im Bereich zwischen Bernsteinstraße und Opalstraße. Dies betrifft die Attraktivität der Wegeverbindungen im Rad- und Fußverkehr sowie die Entwicklung und Ausstattung eines Grünraums mit Infrastruktur für Begegnung, Aufenthalt und Kommunikation.



## Nachhaltigkeit im Bauen

Sowohl für die kommunalen Liegenschaften als auch im Bereich privater und gewerblicher Baumaßnahmen kann die Kommune Energie-, Klimaschutz- und Ökologiefragen thematisieren. Beispielhafte eigene Projekte der Kommune informieren über die Möglichkeiten nachhaltigen Bauens und liefern den Nachweis der Durchführbarkeit und ökonomischen Machbarkeit, die Entwicklung und Implementierung von Umwelt- und Klimaschutzzielen in der Bauleitplanung verankert die Ziele auch im

Bereich des privaten und gewerblichen Bauwesens. Eine Betrachtung der Stoffkreisläufe über die aktive Lebenszeit eines Gebäudes hinaus ist zwar in den gesetzlichen Vorschriften zur Energieeinsparung aktuell nicht enthalten, kann die Stadt aber in Ihrer Rolle als innovativer Wirtschafts- und Wohnstandort weiter stärken und für künftige diesbezügliche Anforderungen vorbereiten.

## Wertschätzung des Bestandes

Umbau und Weiternutzung bestehender Gebäude haben nicht nur Vorteile in der Energiebilanz hinsichtlich der „grauen Energie“, also der bei der Herstellung erforderlichen und in den Baustoffen gebundenen Energie, sie erlauben auch die Reduzierung des Ressourcenverbrauches bei der Darstellung neuer Nutzungen und sichern den kulturellen und oft auch sozialräumlichen Wert vertrauter, tradierter Strukturen im Ort. Sowohl für die kommunalen Liegenschaften als auch im Bereich privater und ge-

werblicher Baumaßnahmen kann die Kommune das Thema „Umbau statt Abriss“ thematisieren. Beispielhafte eigene Projekte der Kommune informieren über die Möglichkeiten nachhaltigen Bauens und liefern den Nachweis der Durchführbarkeit und ökonomischen Machbarkeit. Eine Betrachtung der Stoffkreisläufe eines Gebäudes hinaus ist zwar in den gesetzlichen Vorschriften aktuell nicht enthalten, schärft aber das Profil der Kommune im Bereich Nachhaltigkeit.

## Biodiversität und Grün fördern

Die Förderung von Grünstrukturen und Lebensräumen für Kleintiere und Insekten auch innerhalb der Kommune ist einerseits ein Beitrag zur Biodiversität, auf der anderen Seite können Grünanlagen, Fassadenbegrünungen und Großbaumstrukturen aber auch einen Beitrag zum Mikroklima im Ort leisten und damit die Aufenthalts- und Lebensqualität erhöhen. Die Kommune kann hier auf den eigenen Flächen aktiv werden, indem sie beispielsweise Nachpflanzungen und Ergänzungen vornimmt

oder Wiesenflächen ausmangert und die Mahdhäufigkeit reduziert. Eine begleitende Information über die an den Flächen verfolgten Ziele erhöht dabei die Akzeptanz und unterstützt auch die zweite Handlungsebene: die Information und Bewusstseinsbildung bei privaten Grundstückseigentümern mit Blick auf die Funktion ihrer Gärten und Grünflächen als Lebensraum, Regenwasserspeicher und -reinigungsanlage und Beitrag zum örtlichen Mikroklima.

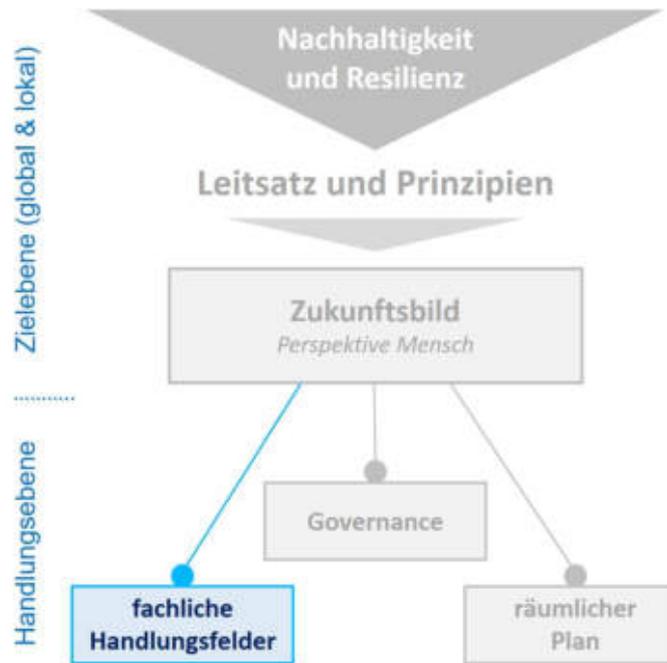


## Wirtschaft

Unter dem Leitbild einer engagierten Kommune kommt der Wirtschaft über die Rolle als Gewerbesteuerzahler und Anbieter von Arbeitsplätzen hinaus die Funktion zu, die örtliche Wohn- und Lebensqualität für die Bevölkerung sowie die Standortqualität für die Unternehmen gemeinsam mit der Kommune und weiteren Akteuren zu gestalten. Ziele zum Handlungsfeld Wirtschaft sind:

**Es ist ein Bewusstsein für eine „kooperative Standortentwicklung“ und eine „erwerbstätigkeitsbezogene Wohn- und Lebensqualität“ vorhanden und die entsprechenden Standortanforderungen und -qualitäten werden regelmäßig akteursübergreifend thematisiert.**

**Regionale Wertschöpfungsketten und regionale Vermarktung sind als Entwicklungsthemen präsent und werden aktiv gefördert.**



## Standortqualität ganzheitlich entwickeln

Ziel des Marktes Altdorf ist es, die örtliche Standortqualität als Arbeitsort ebenso möglichst optimal zu gestalten wie die Wohnstandort- und Lebensqualität. Hierbei spielen die sogenannten **weichen Standortfaktoren** eine entscheidende Rolle, die Themen wie Vereinbarkeit von Familie und Beruf, Qualität und Verfügbarkeit von Wohnraum, Freizeitangebot, gesundheits- und entwicklungsförderndes Arbeitsumfeld umfassen. Nach den Ergebnissen der Bestandsanalyse zählen zu den akteursübergreifend

zu entwickelnden Themen, zu denen der Markt Altdorf Impulse geben kann:

- Weg in die Arbeit und Arbeitsumfeld (nachhaltig, gesund und attraktiv)
- Anreize für soziale/gemeinwohlbezogene Berufe und für die Rekrutierung von Fachkräften
- Gemeinsame Aktivitäten und Außendarstellung zu Nachhaltigkeits- und Zukunftsthemen
- Kriterienkatalog und Außendarstellung als familienfreundlicher Wohn- und Arbeitsort

## Kooperationsformat etablieren

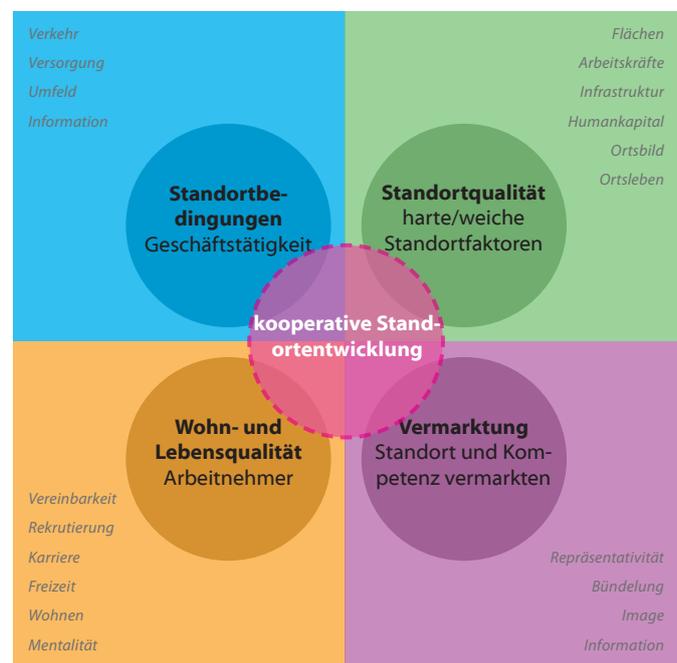
Eine vorausschauende, anforderungsgerechte und nachhaltige Entwicklung der örtlichen Standortqualität bzw. der örtlichen Wohn- und Lebensqualität gelingt am besten, wenn die unterschiedlichen örtlichen Akteure und Gruppen daran mitwirken. Sofern hierfür ein Informationsaustausch zwischen den unterschiedlichen Akteuren organisiert ist, lassen sich die Bedarfe zu übergeordneten Themen der Standortentwicklung frühzeitig identifizieren und ein gemeinsames Vorgehen kann abgestimmt

werden. Das Einbinden der unterschiedlichen Akteure ermöglicht einen stärker **ganzheitlichen Ansatz**. Themen reichen von der Gestaltung des **Arbeitsumfeldes** über Unterstützungsstrukturen am Ort für Erwerbstätige (inkl. Ein- und Auspendler) bis hin zu Unterstützungsleistungen bei der **Rekrutierung** von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Grundlage hierfür ist eine **institutionalisierte Form** des Informationsaustausches und der kooperativen Standortentwicklung.

## Thema Regionalität positionieren

Ein gesellschaftlicher Wertewandel zugunsten von Nachhaltigkeit, Ethik und Regionalität hat die Nachfrage nach **Produkten aus der Region** anwachsen lassen. Speziell frische Lebensmittel aus der Region sind gefragt und hier ist auch in Altdorf ein neues Angebot entstanden (Marktschwärmer). Anders als einem privatwirtschaftlichen Einzelanbieter bietet sich dem Markt Altdorf die Chance, das Thema „Regionalität“ breiter gefasst nach außen darzustellen und die Bevölkerung mit einem

entsprechenden **Informationsangebot** zu sensibilisieren. Dies erzeugt einen Mehrwert für die Akteure in der Region und fördert eine nachhaltige Entwicklung. Ansatzpunkt des Marktes Altdorf ist es, eine physische Örtlichkeit zu schaffen, die unter dem Thema „**Regionalität**“ die verschiedenen Akteure und Kompetenzen der Region präsentiert, zur Nachhaltigkeit eines regionalen Konsums und regionaler Wertschöpfungsketten informiert und weitergehende Aktivitäten und Initiativen unterstützt.



## Energie

Unterschiedliche Optionen der Nutzung regenerativer Energiequellen waren in Altdorf in der Vergangenheit immer wieder Anlass für entsprechende Studien und Analysen, die aber stets zu einer negativen Einschätzung hinsichtlich deren ökonomischer Tragfähigkeit kamen. Nachdem offen ist, wie eine Bewertung unter der veränderten Förderkulisse und dem höheren Marktpreis ausfallen würde, sind Ziele zum Thema Energie:

**Das Potenzial der örtlichen/regionalen regenerativen Energieträger ist bewertet und in eine Gesamtstrategie des Marktes Altdorf zur Energieerzeugung und -nutzung implementiert.**

**Der Markt Altdorf nimmt eine Impuls-, Sensibilisierungs- und Lenkungsfunktion im Bereich der Energie- und Wärmewende wahr.**



## Strategieentwicklung zur Energie- und Wärmewende

Der Markt Altdorf unterstützt die Entwicklung hin zu einer treibhausgasneutralen **Energie- und Wärmeversorgung**. Waren es in der Vergangenheit weitgehend unkoordinierte Investitionsentscheidungen zur Nutzung von Geothermie, Windkraft oder Fernwärme, die einer isolierten Betrachtung unterzogen wurden, so hat sich in der Vergangenheit immer stärker herausgestellt, dass die Anforderung darin liegt, die Vielfalt der energetischen Potenziale **verschiedener Energieträger** intelligent

zu kombinieren und dabei auch die bereits bestehenden Infrastrukturen und siedlungsräumlichen Ausgangsbedingungen zu berücksichtigen. Nachdem der Umstieg auf erneuerbare Energien deutlich **über die rein technische Aufgabe hinaus** reicht und zudem räumliche, zeitliche, wirtschaftliche und soziale Dimensionen umfasst, müssen diese mit berücksichtigt werden. Um eine örtlich angepasste, spezifische Lösung entwickeln zu können, ist ein Strategieprozess erforderlichen innerhalb

dessen der Markt Altdorf die zentrale koordinierende und **steuernde Funktion** übernehmen muss. Dem Markt Altdorf kommt die Aufgabe zu, die komplexen Veränderungsprozesse auf kommunaler Ebene nicht nur geschehen zu lassen, sondern unter Einbeziehung von Schlüsselakteuren wie Energieversorgern, Wohnungsunternehmen, Privateigentümerinnen und -eigentümern den **Transformationsprozess** hin zu einem treibhausgasneutralen und zugleich wirtschaftlichen Strom- und

Wärmeversorgungssystem langfristig und strategisch zu gestalten. Als ein dem Gemeinwohl verpflichteter Akteur kann der Markt Altdorf die Koordinationsfunktion über verschiedene Handlungsfelder hinweg wahrnehmen und dazu beitragen, Bürgerschaft und Unternehmen für das Thema zu gewinnen und die Umsetzung erforderlicher kollektiver Maßnahmen voranzutreiben. Grundlage hierzu ist ein fachlich-strategisches Konzept, das den örtlichen Transformationspfad beschreibt.



## Mobilität

Das Thema Mobilität wirkt auf die örtliche Wohn- und Lebensqualität in drei Dimensionen. Grundlegend ist zunächst die innerörtliche Erreichbarkeit funktionaler Zentren unter den Kriterien Sicherheit und Attraktivität, da dies den Zugang zu Angeboten sichert. Eine zweite Dimension ist die Luft- und Lärmbelastung, die Mobilität verursacht. Je leiser Mobilität ist und je weniger Luftverschmutzung sie verursacht, umso höher ist die örtliche Wohn- und Lebensqualität. Eine dritte Dimension umfasst die Raumwirkung. Verkehrswege und deren Nutzung prägt das Ortsbild sowie die Umweltqualität.

Der Markt Altdorf hat folgende Zielsetzung zur Mobilität:

**Die örtlichen funktionalen Zentren können sicher und attraktiv mit dem Fahrrad erreicht werden und die Straßenräume im Ortszentrum bieten Aufenthaltsqualität und eine bessere Attraktivität für den NMIV.**

## Attraktives Rad- und Fußwegenetz definieren

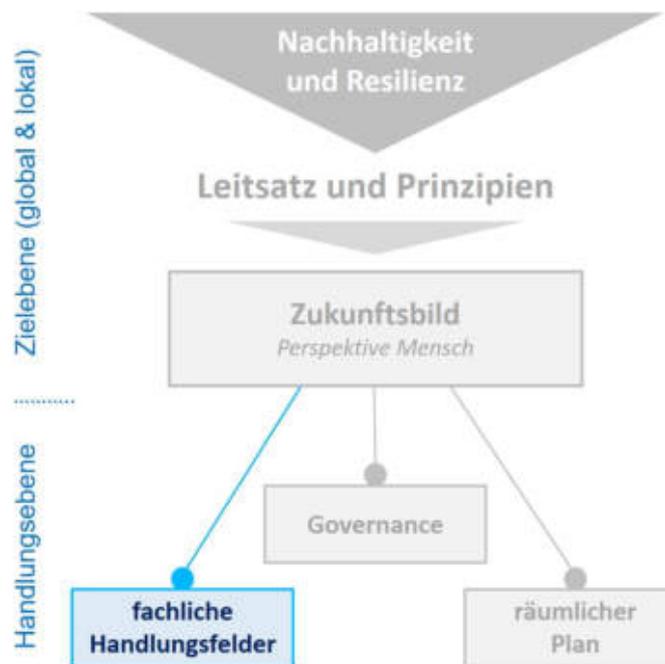
Der Rad- und der Fußgängerverkehr sind zwei klimaschonende Mobilitätsarten, die mit einer nachhaltigen Ortsentwicklung im Einklang stehen und positiv auf die Umweltqualität wirken. Damit diese **nachhaltigen Formen der Mobilität** im Alltag möglichst intensiv genutzt werden, muss deren erreichbarkeitsbezogene Attraktivität möglichst hoch ausfallen. Dies gilt nicht nur für einzelne Alltagsziele, sondern für die Gesamtheit des Wegenetzes. Dementsprechend müssen die Wege den **Komfortan-**

**sprüchen** gerecht werden und die Wegeführung den besonderen Bedingungen der Fortbewegungsarten Rechnung tragen. Speziell im Alltagsverkehr muss das Angebot so gestaltet sein, dass das Ziel schnell, sicher, bequem und auf direktem Weg zu erreichen ist, sodass sich möglichst ein **Vorteil** gegenüber der Nutzung des Pkw ergibt. Die Definition eines **Rad- und Fußwegekonzeptes**, das Mängel identifiziert, Lücken schließt und die Anbindung nach Landshut verbessert, ist hierfür die Grundlage.

## Attraktive Straßenräume entwickeln

Nachhaltige Ortsentwicklung erfordert kompakte Strukturen, um Fläche zu sparen. Dies ist verträglich dann möglich, wenn alle Potenziale genutzt werden, öffentlichen Freiraum zu entwickeln. Hierzu zählt vor allem der Straßenraum, der noch ein hohes ungenutztes **Potenzial für eine bessere Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität** besitzt. Der Markt Altdorf schafft deshalb ein attraktives zentrales Stellplatzangebot in der Ortsmitte, um **ruhenden Verkehr** aus dem Straßenraum zu verla-

gern. Vielfältiges Straßenbegleitgrün wird zur optischen und ökologischen **Aufwertung des Straßenraumes** eingesetzt und kann Ausgangspunkt für ein soziales Projekt sein, bei dem die Verantwortung für das Straßenbegleitgrün durch die Bevölkerung übernommen wird (Pflegepatenschaften). Der Markt Altdorf begrünt Straßenräume und wertet sie zu **Lebensräumen** auf. Insbesondere Straßenbäumen sollen Identität und Biodiversität fördern, Staub binden, kühlen und Schatten spenden.



## NMIV- und ÖPNV-Infrastruktur ausbauen

Über Lückenschlüsse im Rad- und Fußwegenetz hinaus sind weitere qualitative Aspekte relevant, um den **Rad- und Fußgängerverkehr sowie die Nutzung des ÖPNV** zu fördern.

Hierzu zählen die Beseitigung baulicher Mängel, aber es sind auch Aspekte der Verkehrssicherheit oder unerfüllte Komfortbedürfnisse, die hemmend wirken. Für die unterschiedlichen Verkehrsträger werden folgende qualitative Verbesserungen verfolgt:

### Radverkehr

- Oberflächenqualität

- Beschilderung
- Beleuchtung
- Fahrradabstellanlagen und Lademöglichkeit an Zielpunkten

### Fußgängerverkehr

- Bordsteinabsenkungen
- Breite der Wege und Oberflächen
- Überquerungsmöglichkeiten
- Hindernisse und Barrieren

### ÖPNV

- Bushäuschen bzw. Haltestellen qualifizieren (Wetterschutz, Design)



## Governance

Der Markt Altdorf sieht eine **kooperative Standortentwicklung, die Beteiligung, Engagement und Eigeninitiative der Bürgerinnen und Bürger aktiviert sowie unterstützt und für die nachhaltige Weiterentwicklung der örtlichen Wohn- und Lebensqualität nutzt, als grundlegend für eine resiliente und innovative Standortentwicklung nach dem Subsidiaritätsprinzip an.**

**Ziel des Marktes Altdorf ist es deshalb, die erforderlichen Strukturen und Netzwerke aufzubauen und Ressourcen bereitzustellen, um gemeinsames Handeln zu ermöglichen und eine nachhaltig agierende und engagierte Bürgergesellschaft aktiv zu entwickeln.**



## Aktive Ortsentwicklung

Eine aktive und kooperative Ortsentwicklung unter Einbeziehung der Bürgerschaft und örtlicher Akteure und Gruppen ist an einige Voraussetzungen gebunden. Es muss ein **institutionalisierter Rahmen** vorhanden und mit Ressourcen hinterlegt sein, damit die Kooperation der Akteure organisiert werden kann. In der Bevölkerung muss ein **Bewusstsein für Themen der Ortsentwicklung** geschaffen werden und sie muss über die örtlichen Entwicklungen und Leitthemen sowie über das Mitwirkungs- und

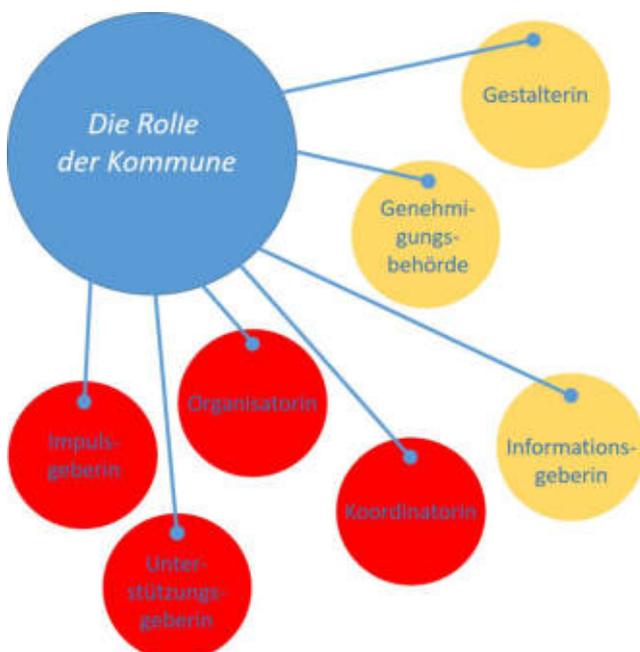
Beteiligungsangebot informiert sein. Zudem muss die Bevölkerung immer wieder **aktiviert** werden, sich zu beteiligen und sich dauerhaft einzubringen. Um Themen der Ortsentwicklung zu adressieren und die Bürgerschaft zu aktivieren lassen sich unterschiedliche Dialoginstrumente nutzen. Hierfür wird ein Verfahren zur Mitwirkung und Beteiligung an Projekten, Vorhaben oder Themen der Ortsentwicklung definiert. Insgesamt pflegt der Markt Altdorf ein Selbstverständnis als aktivierender Akteur,

der die Bevölkerung sowie die örtlichen Akteure und Gruppen zu einer gemeinsamen Ortsentwicklung inspiriert und motiviert. Er nimmt eine Impuls- und Koordinierungsfunktion wahr und bietet Unterstützung und Ressourcen. Aktivitäten, die durch ein Ortsentwicklungsmanagement implementiert werden, sind:

- Außendarstellung über örtliche Entwicklungen und Leitthemen sowie zum Mitwirkungs- und Beteiligungsangebot
- Definition aktivierender Informations- und Dialog-

verfahren zur nachhaltigen Weiterentwicklung der Wohn- und Lebensqualität und zur Zukunftsgestaltung

- Definition projektbezogener Beteiligungsformate
- Themen bündeln und Akteure vernetzen
- Identitäts- und Imageentwicklung nach innen mit der Schaffung von Erfahrungsorten zur Aneignung von Ortsgeschichte, Kultur, Landschaft und Raum
- Platzierung örtlicher Leitthemen im Spiegel allgemeiner Trends



## Probleme antizipieren - Potenziale realisieren

Eine übergeordnete Zielsetzung, die alle Bürgerinnen und Bürger des Marktes Altdorf vereint ist die Sicherung der **örtlichen Wohn- und Lebensqualität** durch den Erhalt gesunder natürlicher und sozialer Umweltbedingungen und der Erhalt der Schöpfung für künftige Generationen. Hierfür gilt es im Zusammenleben der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen in Altdorf Konflikte zu vermeiden und die Harmonie zu stärken. Eine nachhaltige Ortsentwicklung baut auf sozialer Stabilität auf.

Nachdem die verschiedenen Bevölkerungsgruppen unterschiedliche Alltagsrealitäten und Bedürfnisse haben, sind **Teilhabe sowie Bedürfnis- und Chancengerechtigkeit** entscheidende Bausteine einer engagierten Bürgergesellschaft. Eine dauerhaft kooperativ angelegte Ortsentwicklung schafft die Vernetzung und Kooperation von Akteuren, um **Probleme und Risiken bereits durch Antizipation zu vermeiden** sowie Chancen und Potenziale durch Kooperation zu realisieren.

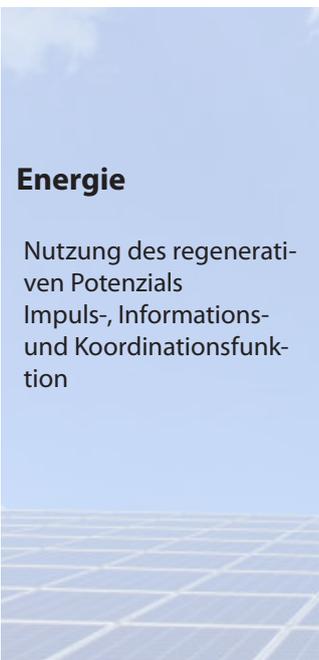
# Handlungsfelder - Übersicht

## Städtebauliche und fachliche Handlungsfelder

Die Übersicht der Handlungsfelder und Ihrer jeweiligen Kernthemen zeigt die Sonderrolle des Handlungsfeldes Öffentlicher Raum & Orte: Alle ändern Handlungsfelder beeinflus-

sen den öffentlichen Raum, fordern Funktionen und Flächen ein, werden aber auch ihrerseits durch den öffentlichen Raum oder einen geeigneten Ort beeinflusst oder erst ermöglicht.

<p><b>Zentrale Treffpunkte</b></p> <p>Themenzentren als gesamt-kommunal wirkende Orte der Begegnung</p>	<p><b>Quartiers-treffs</b></p> <p>Treffpunkt- und Aufenthaltsfunktionen in fußläufiger Entfernung in allen Quartieren</p>	<p><b>Infrastruktur Demografie</b></p> <p>Anpassung des Angebotes an den demografischen Wandel</p>	 <p><b>Demographie &amp; Soziales</b></p> <p>bedürfnis- und generationengerechtes Angebot</p>
<p><b>Multifunktionale Standorte</b></p> <p>Aufwertung bestehender Ausstattung mit Mehrfach-nutzungsmöglichkeiten</p>	<p><b>Wohn- und Lebens-qualität</b></p> <p>Weiterentwickeln der Wohn- und Lebensqualität für alle Altersgruppen</p>		 <p><b>Freizeit und Sport</b></p> <p>multifunktionales, offenes Angebot Integration der Vereine</p>
<p><b>Freizeitfunktion sichern &amp; ausbauen</b></p> <p>Vorhandene Angebote stärken und weiterentwickeln</p>	<p><b>Anpassung und Vernetzung</b></p> <p>Kooperative Entwicklung von offenen Angeboten mit den Vereinen</p>		 <p><b>Attraktives Rad- und Fußwegenetz</b></p> <p>Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum für Fußgänger</p>
<p><b>Attraktives Rad- und Fußwegenetz</b></p> <p>Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum für Fußgänger</p>	<p><b>Förderung des NMIV</b></p> <p>Förderung des nicht motorisierten Individualverkehrs in Richtung gleichwertiger Verhältnisse</p>	<p><b>Attraktive Straßenräume</b></p> <p>Aufwertung der Straßenräume als Lebens- und Aufenthaltsraum</p>	 <p><b>Mobilität</b></p> <p>Attraktivität nichtmotorisierter Individualverkehr Aufenthaltsqualität im Straßenraum</p>
<p><b>Rahmen und Regeln definieren</b></p> <p>Schaffung von Beteiligungs- und Kooperationsstrukturen</p>	<p><b>Bewusstsein schaffen</b></p> <p>Information und Aktivierung der Bevölkerung zu Ortsentwicklungsthemen</p>	<p><b>Probleme und Potenziale beachten</b></p> <p>Teilhabe ermöglichen und Gerechtigkeit fördern</p>	<p><b>Governance</b></p> <p>Aktive Entwicklung einer nachhaltig agierenden, engagierten Bürgergesellschaft</p>

 <p><b>Siedlungs-entwicklung</b></p> <p>sozial gemischte Wohngebiete, neue Konzepte nachhaltige Gewerbegebiete</p>	<p><b>Höhere Nutzungs- dichte ermöglichen</b></p> <p>Erhöhung der Nutzungs- dichte in der Bauleitpl- nung, Nachverdichtung</p>	<p><b>Innovative Wohn- projekte</b></p> <p>Diversifizierung des Wohn- raumangebotes und Mobi- lisierung im Wohnverhalten</p>	<p><b>Information &amp; Sensibilisierung</b></p> <p>Nachhaltige Wohnformen und -konzepte thematisie- ren</p>
	<p><b>Gewerbegebiete aufwerten</b></p> <p>Gestalterische Aufwertung der wohnstandortnahen Gewerbegebiete</p>	<p><b>Nachhaltigkeit im Bauen</b></p> <p>Thematisieren und exemp- larisches Umsetzen vorbild- hafter Projekte</p>	<p><b>Bestand wertschätzen</b></p> <p>Um- und Weiternutzen von Gebäuden priorisieren</p>
	<p><b>Biodiversität und Grün fördern</b></p> <p>vielfältige Lebensräume im Siedlungsbereich fördern und erhalten</p>		
 <p><b>Wirtschaft</b></p> <p>kooperative Standort- entwicklung regionale Wertschöp- fung</p>	<p><b>Standort ganzheitlich entwickeln</b></p> <p>Ganzheitliche Entwicklung unter Berücksichtigung weicher Standortfaktoren</p>	<p><b>Kooperationsformat etablieren</b></p> <p>Schaffung eines Rahmens für Austausch und Koope- ration</p>	<p><b>Thema Regionalität positionieren</b></p> <p>Information über und Präsenz von regionalen Produkten stärken</p>
	<p><b>Energie</b></p> <p>Nutzung des regenerati- ven Potenzials Impuls-, Informations- und Koordinationsfunk- tion</p>	<p><b>Strategie zur Energiewende</b></p> <p>Gesamtstrategie zur Ener- gieerzeugung und -nut- zung für Strom und Wärme</p>	<p><b>Örtliche/regionale Potenziale nutzen</b></p> <p>Bewertung und Nutzung ortsbezogener regenerati- ver Energieträger</p>
	<p><b>Beteiligungsmöglich- keiten schaffen</b></p> <p>Bürgerenergieprojekte als Beteiligungsmöglichkeit für Bürger und Bürgerinnen im Ort</p>	<p><b>Vorbild- und Beispielfunktion</b></p> <p>Beispielhafte Umsetzung und Auswertung von Pro- jekten zur Energiegewin- nung und -einsparung</p>	



## Handlungsfeld Öffentlicher Raum & Orte

Das Handlungsfeld Raum & Orte nimmt eine Sonderstellung unter den Handlungsfeldern im Markt Altdorf ein.

Es wird von allen anderen Handlungsfeldern definiert und wirkt durch seine Maßnahmen und Projekte in die übrigen Handlungsfelder hinein.

Ein übergeordnetes räumliches Konzept verknüpft die themenbezogenen Handlungsfelder mit geeigneten, oft multifunktional entwickelten Standorten und vernetzt diese miteinander.

Eine polyzentrische Grundordnung berücksichtigt dabei die realistischen Entwicklungsmöglichkeiten an den jeweiligen Standorten im Hauptort Altdorf und seinen Ortsteilen Pfettrach und Eugenchach.

Die im Handlungsfeld Raum & Orte definierten Ziele und Maßnahmen dienen dabei häufig mehreren thematischen Handlungsfeldern.

Eine für die Umsetzung konkreter Maßnahmen definierte Struktur sorgt

dafür, dass die übergreifenden, strategischen Zielsetzungen für die Ortsentwicklung bei jeder künftigen Maßnahme thematisiert und sowohl positive als auch negative Auswirkungen des jeweiligen Projektes vorausschauend betrachtet und bewertet werden.

## Biodiversität und Grün fördern

Die Förderung von Grünstrukturen und Lebensräumen für Kleintiere und Insekten auch innerhalb der Stadt ist einerseits ein Beitrag zur Biodiversität, auf der anderen Seite können Grünanlagen, Fassadenbegrünungen und Großbaumstrukturen aber auch einen Beitrag zum Mikroklima im Ort leisten und damit die Aufenthalts- und Lebensqualität erhöhen. Die Kommune kann hier auf den eigenen Flächen aktiv werden, indem sie beispielsweise Nachpflanzungen und Ergänzungen vornimmt

oder Wiesenflächen ausmangert und die Mahdhäufigkeit reduziert. Eine begleitende Information über die an den Flächen verfolgten Ziele erhöht dabei die Akzeptanz und unterstützt auch die zweite Handlungsebene: die Information und Bewusstseinsbildung bei privaten Grundstückseigentümern mit Blick auf die Funktion ihrer Gärten und Grünflächen als Lebensraum, Regenwasserspeicher und -reinigungsanlage und Beitrag zum städtischen Mikroklima.

## Nutzer- und generationengerechter öffentlicher Raum

Die Erreichbarkeit und die Nutzbarkeit aller Angebote im öffentlichen Raum Altdorfes wird mit Blick auf die unterschiedlichen Alters- und Nutzergruppen im Sinne eines gerechten, selbstbestimmten Zuganges weiterentwickelt. Im Fokus stehen dabei nicht nur die Bedürfnisse von Personen mit Mobilitätseinschränkungen wie etwa Rollstuhl- oder Rollatornutzenden, sondern auch Personen mit Einschränkungen der Sinneswahrnehmung oder besonderen Schutz-

bedürfnissen. Bei allen Entwicklungen werden die Bedürfnisse verschiedener Altersgruppen thematisiert und standortintegriert oder an unterschiedlichen Standorten realisiert. Dabei werden auch Entwicklungsreserven für künftige oder temporäre Nutzungen berücksichtigt.

## Klimawirksame und resilienzfördernde öffentliche Flächen

Mit den spürbar werden den Auswirkungen des Klimawandels wird die Anpassung der öffentlichen Räume an die künftigen Anforderungen und auch krisenhafte Situationen unabdingbar. Der Umgang mit andauernden Hitzewellen kann durch klimawirksame Grünstrukturen und eine geeignete Infrastrukturausstattung wie öffentliche Trinkbrunnen oder Möglichkeiten zur Abkühlung und zum Aufenthalt im Schatten erleichtert werden.

Starkregenereignisse sind nicht nur für mögliche Hochwassersituationen relevant, sondern auch lokal mit Blick auf die Leistungsfähigkeit von Regenentwässerungssystemen oder Kläranlagen. Sickerfähige Oberflächen, definiert über schwemmable Retentionsanlagen und im Sinne einer künftigen Schwammstadt wieder entsiegelte Flächen im Ortsgebiet können hier für eine Verbesserung sorgen.

## Aufenthalts- und Erlebnisqualität, Interaktions- und Begegnungsraum

Ansätze für die Entwicklung eines identitätsbildenden öffentlichen Raumes finden sich in Altdorf im Verhältnis des Ortes zur Pfettrach, seiner Verflechtung mit dem umgebenden Landschaftsraum und der langen, aus der Jungsteinzeit bis in die heutige Zeit reichenden Siedlungsgeschichte. Überörtliche Trends und Entwicklungen haben ihre Spuren in Altdorf hinterlassen: Bahnlinie, Stromversorgung und Verkehrsbedarfe haben ihre Spuren im Ort hinterlassen.

Mit der Entscheidung des Ortes, seine Organisations- und Verwaltungsstrukturen schrittweise in Richtung einer modernen kooperativbürgerchaftlichen Ausprägung weiterzuentwickeln, werden die Bedarfe zur Förderung und Unterhaltung dieser Strukturen auch die bauliche Weiterentwicklung des Ortes prägen.

# Funktionales Leitbild - Hauptort



## Polyzentrische Grundordnung mit themenbezogenen Zentren

### Thematische Zentren

Die Übersicht zeigt die bestehenden funktionalen Schwerpunkte im Bereich des Hauptortes von Altdorf. Während eine gewisse räumliche Nähe zum Siedlungsursprung erkennbar ist, ist die Dichte und Nähe von zentralörtlichen und versorgungsrelevanten Funktionen nicht ausreichend, um eine wahrnehmbare Ortsmitte sichtbar werden zu lassen. Mit Rathaus, Schulzentrum, Kirche und einigen Handels- und Dienstleistungsfunktionen gibt es trotzdem im Bereich zwischen Bahnhof- und Dekan-Wagner-Straße mehrere Nutzungen, die für eine Grundfrequenz sorgen und mit dem Grünzug

„Am Gries“ eine der letzten kräftigen Grünzonen an der Pfettrach.

Flächenreserven bestehen im nördlichen Bereich auf dem ehemaligen Ziegeleiareal und im künftigen Siedlungsgebiet an den „Pfettrachwiesen“.

Alle Zentren sind dabei als nutzer- und generationenübergreifende Angebote vorgesehen, die durch ein schrittweise ausgebautes Fuß- und Radwegenetz an der „Grünen Ader“ Pfettrach vernetzt werden.

Z1: „Grüne Mitte Am Gries“  
Am Gries werden die Funktionen eines offenen, informellen Treffpunktes, Begegnungsmöglichkeiten und die Nähe zum Wasser-

spiegel der Pfettrach thematisiert. Grünstrukturen am Wasser, die räumliche Mitte im Siedlungsgebiet und ruhige Aktivitätsangebote mit Freizeit- und Erholungsfunktionen prägen die Angebote dieses Zentrums.

### Z2: „Ziegelei“

Das Ziegeleiareal bietet Entwicklungsmöglichkeiten für Nutzungen mit einem Flächenbedarf, der im Bereich der Ortsmitte nicht realisierbar ist. Es wird zum aktiven Zentrum mit den Themen Nachhaltigkeit, Bildung & Kultur und Aktivität entwickelt. Auch Werkstattfunktionen, Raum für Experimente und eigene Erfahrungen soll auf dem Ziegeleiareal realisiert wer-

den und Raum für temporäre Freizeitnutzungen wie Feste, Märkte und Ausstellungen erhalten bleiben.

### Z3: „Pfettrachwiesen“

Das dritte Themenzentrum befindet sich im künftigen Entwicklungsgebiet zwischen dem Siedlungskörper von Altdorf und dem aktuell räumlich eher Landshut zugeordneten Strukturen von Altdorf Süd. Hier werden die Themen Nachbarschaft und Integration, Austausch und Begegnung mit niedrigschwelligem Angeboten platziert. Auch der Landschaftsbezug und die Beziehung zwischen Siedlung und Kulturlandschaft sind inhaltlich am Zentrum „Pfettrachwiesen“ verortet.



### Leitbild für die funktionale Entwicklung der „Grünen Mitte“

Das funktionale Leitbild zeigt die wesentlichen inhaltlichen Zielsetzungen für die Funktionen im Bereich der Ortsmitte. Die bereits vorhandenen Funktionen werden im Wesentlichen ohne zusätzlichen Flächenbedarf realisiert: dazu gehört die Weiterentwicklung der Treffpunktfunktionen Am Gries durch die Platzierung zusätzlicher Nutzungsangebote oder die Aufwertung bestehender Freiflächen auf den Grundstücken des Schul- und Rathausquartiers.

Die mittel- und langfristige Verdichtung des Fuß- und Radwegenetzes unter Einbeziehung einer großzügigen Fußgänger- und Radwegeverbindung über die Pfettrach und die Aufwertung der aktuell kaum zugänglichen und nutzbaren Bereiche des teilweise kanalartig gefassten Bachbettes der Pfettrach mit ergänzenden Querungsmöglichkeiten und Aktivitätsangeboten gehört ebenso zu den funktionalen Zielsetzungen des Ortsmittensbereiches wie die Überlegungen zu

einer zeichenhaften Intervention im Straßenraum, die den künftig als Ortsmitte definierten Bereich räumlich erlebbar macht. Dazu gehören Maßnahmen zur Verbesserung der Funktionalität für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer und Nutzer, aber auch der Aufenthaltsqualität des Straßenraumes im Ortsmittensbereich und die Verdichtung von Erlebnis- und Aktivitätsangeboten wie Trink- oder Spielbrunnen, Sitzgelegenheiten und klimawirksamen Großbäumen. Die Einbe-

ziehung des Pfarrgartens in den Bereich der „Grünen Ader“ Pfettrach gibt dem Grün in der Ortsmitte einen neuen Stellenwert und öffnet zusätzliche Möglichkeiten für temporäre und dauerhafte Kunstinstallationen oder andere Projekte im Sinne der Themensetzung des Zentrums am Gries.



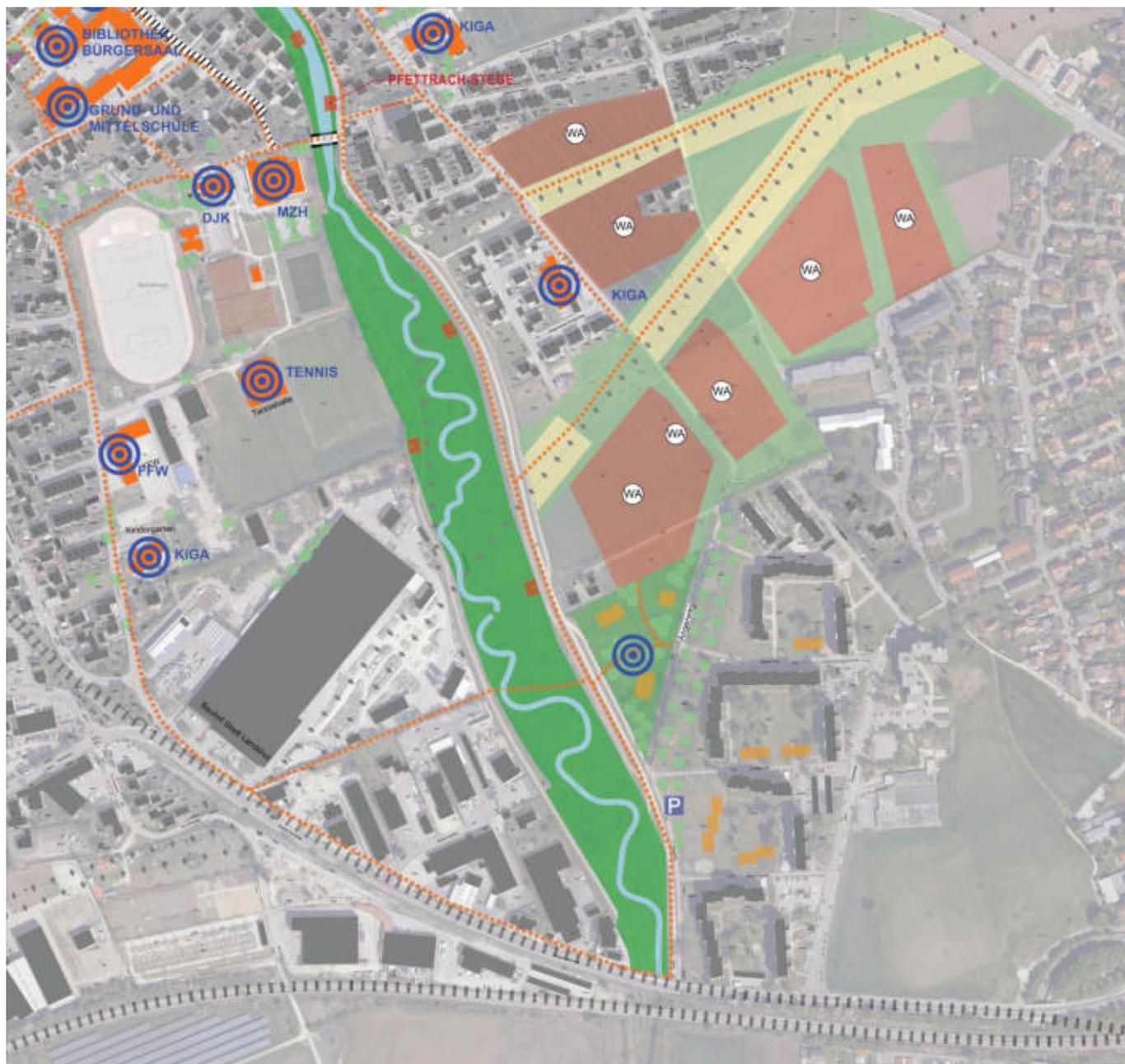
### Leitbild für die funktionale Entwicklung des Ziegeleiareals

Die bestehenden Funktionen der Musikschule in der VillaMusica, des Jugendtreffs, des Veranstaltungsraumes und der Bedürftigenwohnungen werden ebenso wie die Bauhof-funktion und das Angebot für Wohnmobilstellplätze aufgenommen, teilweise neu geordnet und weiterentwickelt. Der Wertstoffhof wird verkehrsgünstig direkt an der Hauptstraße platziert, zusammen mit den für die künftigen Nutzungen erforderlichen Stellplätzen für

Pkw und die Wohnmobile. Ein Photovoltaikdach über den Stellplätzen schützt vor Aufheizung und bietet einen ersten Baustein für ein in der Bürgerschaft verankertes und zusammen entwickeltes Energieprojekt. Eine neue Zufahrt zur Fest- und Experimentierwiese entlastet die im südlichen Bereich platzierten Nutzungen und deren Umfeld. Die VillaMusica wird als Teil des Veranstaltungsbereiches barrierefrei und für ergänzende multifunktionale Nutzungen ertüchtigt. Die

Funktionen im Jugendzentrum werden gemeinsam mit der Zielgruppe weiterentwickelt und über einen gemeinsamen Innenhof mit dem erweiterten Veranstaltungsraum nördlich des Hofes verknüpft. Ein Ergänzungsgebäude anstelle der aktuellen Wohn- und Lagergebäude schließt den Hof und nimmt ergänzende, thematisch passende Funktionen auf. Im östlichen Bereich werden Sonderwohnfunktionen (Bedürftigenwohnen, Boardinghouseangebote,

Gründerwohnen) in einem eigenen Hof angeordnet, der die südlich angrenzende Wohnbebauung gegenüber der Fest- und Experimentierwiese abschirmt. Die bestehenden Geothermiebohrungen können bei der baulichen Umsetzung integriert werden. Aktivitäts- und Aufenthaltsangebote im Grünzug an den Quartiersrändern ergänzen das Angebot, ein zeichenhaftes Projekt zur kleinmaßstäblichen Windenergienutzung dient als Landmarke.



### Leitbild für die funktionale Entwicklung der „Pfettrachwiesen“

Die aktuell aus Hochwasserschutzgründen nicht zur Verfügung stehende Fläche am südlichen Siedlungsrand wurde bereits mit einer vorbereitenden Rahmenplanung für eine künftige Wohnnutzung versehen. An dem neu entstehenden Berührungspunkt zwischen Altdorf Süd und dem übrigen Siedlungsbereich Altdorfes werden Nachbarschaft und Integration als räumliche und soziale Aufgabenstellungen thematisiert. Hier finden Angebote Platz, die das Einander-Kennenler-

nen und Zusammenwachsen von Altdorfer Bürgern und Bürgerinnen mit und ohne Migrationshintergrund fördern und einen lebendigen Austausch unterstützen. Dazu gehört Raum für gemeinsame Aktivitäten unterschiedlichster Art: gemeinsames Spielen, Kochen oder Gärtnern ebenso wie ein Ort, an dem Hindernisse auf dem Weg zum gegenseitigen Verstehen und Akzeptieren aktiv ausgeräumt werden können. Zusammen mit der Aufwertung des Pfettrachkanals

mit ergänzenden Querungsmöglichkeiten und Zugängen zum Wasserspiegel sowie den im Schutzraum der Freileitungen möglichen Grünraumangebote entsteht hier ein Verflechtungsbereich, der Altdorf Süd näher an den Gesamtort bringt und Kontakte von Personen mit unterschiedlichen ethnischen und sozialen Hintergründen auf niedrigschwellige Weise unterstützt.

# Handlungsprogramm - Übergeordnete fachliche Projekte

## Leitprojekt: Altdorf kooperativ

Das Leitprojekt „Altdorf kooperativ“ bündelt eine Reihe von Teilprojekten, die dazu dienen, eine engagierte Kommune im Sinne des Leitbildes zu entwickeln. Hierfür müssen u.a. Strukturen geschaffen, Informationen bereitgestellt, Dialogformate integriert, ein Kooperationsprozess initiiert und Bürgerinnen und Bürger sowie örtliche Akteure aktiviert werden. Das Leitprojekt fasst diese

einzelnen Bausteine, die für sich alleine genommen nicht zielführend wären, zu einem sinnvollen Ganzen zusammen. Im Ergebnis dienen die einzelnen, aufeinander aufbauenden Teilprojekte dazu, in Altdorf eine aktive Bürgergesellschaft zu etablieren und dauerhaft eine kooperative und engagierte Ortsentwicklung durchzuführen.



## A Strukturen



Mit der Implementierung des ISEK und dessen Umsetzung werden zwei dauerhafte strukturelle Bausteine geschaffen, die den Prozess der Ortsentwicklungsplanung weiterführen sollen.

- Die Strategieguppe „Ortsentwicklung und Bürgerschaft“ ist analog zur bisher involvierten Lenkungsgruppe das Gremium, das Themen der Ortsentwicklung diskutiert sowie Empfehlungen ausspricht und hierfür die unterschiedlichen Anspruchsgruppen und örtlichen Akteure vernetzt
- Das Management „Orts-

entwicklung und Bürgergesellschaft“, organisiert eine kooperative Planung und moderiert partizipative Entscheidungsprozesse. Zudem gibt es Impulse zur Aktivierung der Bürgerinnen und Bürger sowie für die Initiierung von Projekte.

Ergänzend zu diesen dauerhaft geschaffenen Strukturen können bei Bedarf oder auf Initiative aus der Bürgerschaft weitere strukturelle Bausteine wie thematische Arbeitskreise oder ein themenoffener Bürgerstammtisch eingerichtet werden, um das Thema der Ortsentwicklung

zu platzieren. Schließlich können durch das Management „Ortsentwicklung und Bürgergesellschaft“ bedarfsbezogen auch weitere punktuelle Mitwirkungs- und Beteiligungsbausteine wie Bürgerinformation, Bürgerbefragung oder Bürgerwerkstatt durchgeführt werden, um Themen zu bearbeiten, Informationen aufzunehmen oder um Inspiration und Information zu geben. Das Management fungiert auch als Ansprechpartner für alle Bürgerinnen und Bürger sowie örtliche Akteure, die sich selbst engagieren oder ihre Ideen einbringen möchten.

## B Information und Aktivierung



Eine Grundvoraussetzung für Mitwirkung und Beteiligung sowie für die Aktivierung der Bevölkerung ist die Verfügbarkeit von Information zu den Themen, Optionen und Aktivitäten der Ortsentwicklung. Die Bereitstellung dieser Information kann fallbezogen im Infoblatt „Altdorfer Information“ erfolgen, es sollte aber auch ein dauerhaftes Informationsangebot sowohl als online Informationsplattform („Altdorfer Bürgergesellschaft“) als auch als physischer Informationsort und Treffpunkt (Raum am Ziegeleigelände) zur Verfügung stehen, an denen die

Themen, Herausforderungen und Initiativen präsentiert werden. Neben den laufenden Themen und Projekten geht es auch darum, Zukunftsthemen zu identifizieren bzw. Handlungsbedarfe zu antizipieren. Hierfür können unterschiedliche Pfade beschrritten werden. Eine Möglichkeit ist die Reaktion auf externe Impulse, die beispielsweise durch Ausschreibungen der Ministerien oder durch Veröffentlichungen von Verbänden an die Kommunen herangetragen werden. Ein zweiter Pfad ergibt sich aus dem Umsetzungswillen zu eigenen Leitvorstellun-

gen einer nachhaltigen Kommune, wobei hier eine aktive Qualifizierung der Beteiligten durch Vorträge oder Informationsfahrten hilfreich ist, um Optionen aufzeigen zu können. Zu den Themen Nachhaltigkeit und Bürgergesellschaft können beispielsweise die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm, die Gemeinde Kirchanschöring oder die Gemeinde Weyarn als Anschauungsbeispiele besucht werden. Ein dritter Pfad ergibt sich aus der Bedarfsermittlung vor Ort durch Bürgerbefragung oder durch eine Klausur der Strategieguppe.

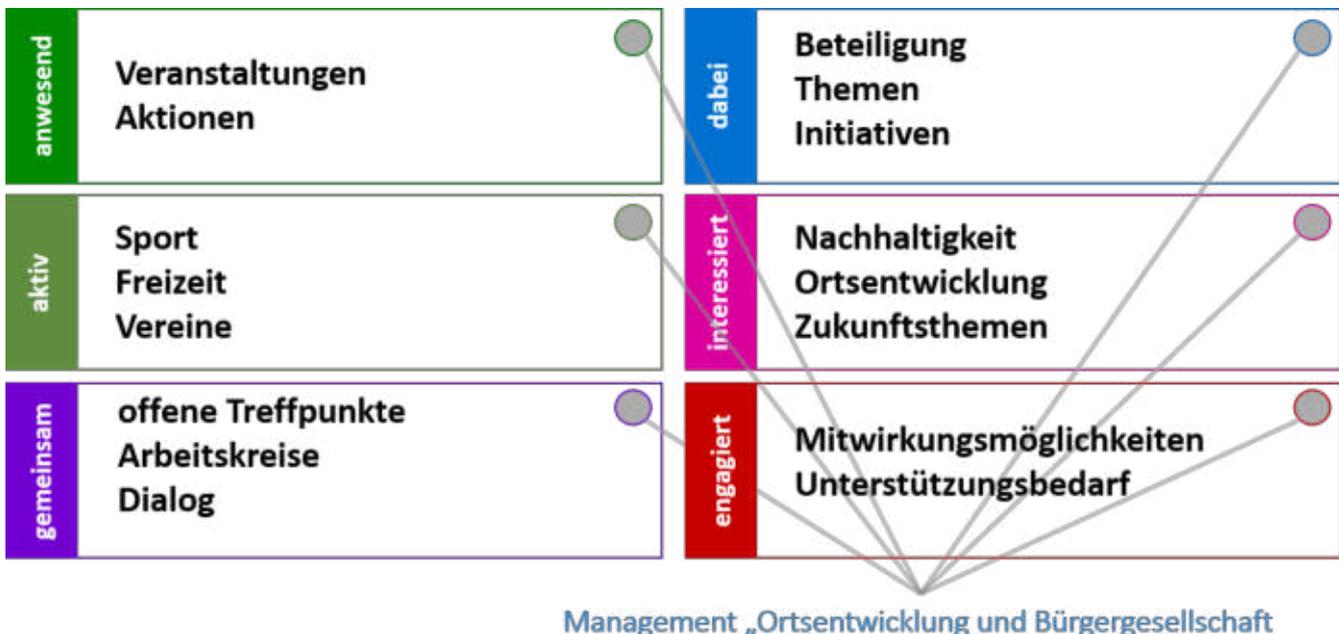
## C Aktivierung und Umsetzung



Der Prozess der Aktivierung der Bürgerschaft oder örtlicher Akteure für ein neues Thema erfolgt idealtypisch nach einem festgelegten Muster. Zunächst muss ein Akteur die Initiative zu einem neuen Thema starten. Initiatoren für neue Themen sind neben der Bürgerschaft üblicherweise die Mitglieder der Strategieguppe sowie das Management. Im nächsten Schritt müssen dann zunächst weitere Informationen zum Thema gesammelt, relevante Akteure identifiziert und eine eigene Projektidee bzw. Aktivität entwickelt werden. Abschluss dieser ersten Phase ist eine

Informationsveranstaltung zum Thema bzw. dem Vorhaben. Anschließend folgt eine Phase der Aktivierung, in der es darum geht, die Mitwirkungsbereitschaft am Thema bzw. Projekt zu wecken, engagierte Bürgerinnen und Bürger sowie Akteure zu identifizieren und in einer Arbeitsgruppe zusammenzubringen sowie gemeinsam die Aufgabenstellung bzw. die Aktivität abzustimmen und zu dokumentieren. Hat sich ein Kern engagierter Personen gefunden, gilt es eine Anlauf- und Informationsstelle einzurichten, die als Präsentations- und Kontaktpunkt

wirkt und die Außendarstellung zum Thema sowie die Rekrutierung von weiteren Mitwirkenden trägt. Sobald eine ausreichend große Zahl an Engagierten vorhanden ist, kann die Umsetzung erfolgen und eine Arbeitsgruppe implementiert werden. Diese konkretisiert Ideen oder modifiziert ggf. die Aufgabenstellungen der Projektumsetzung und aktualisiert kontinuierlich die Außendarstellung. Sofern das Thema/Projekt dafür geeignet ist, kann eine Verstetigung der Aktivität erfolgen oder das Projekt endet mit dem Abschluss der Umsetzung.



## D Themenspeicher



Themen, die schon während des Erarbeitungsprozesses des ISEK als solche identifiziert wurden, denen Relevanz unter dem Leitbild einer nachhaltigen und resilienten Ortsentwicklung zukommt, sind:

- Postwachstum, Re-Use
- Klimawandel und Klimaanpassung
- regenerative Energieversorgung
- Gemeinwohl und Gemeinwohloökonomie
- nachhaltige Mobilität
- Gesundheit
- Ernährung
- Regionalität und lokale

### Ökonomie

In allen diesen Themenfeldern könnte grundsätzlich eine Initiative zur Aktivierung der Bevölkerung für eine Projektentwicklung stattfinden, die von der Information und Sensibilisierung für das Thema bis hin zu einer gemeinsamen Aktivität reichen kann.

Ein hohes Potenzial wird einer Kombination der Themen Gesundheit und Ernährung zugesprochen. Unter den Arbeitstitel „Erzeugerland: Ernährung - Gesundheit - Prävention“ könnten die Themen nachhaltige Nahrungsmittelpro-

duktion und Ernährung mit den Aspekten ökologische, saisonale und regionale Produkte aufgegriffen und in eine gemeinsame Projektentwicklung sowie Informations- und Außendarstellung integriert werden. Ziel wäre, das örtliche Angebot in diesem Themenfeld für eine gemeinsame Außendarstellung zu bündeln und anschließend gezielt weiterzuentwickeln.

# Handlungsprogramm - Weitere fachliche Projekte

## Weitere fachliche Projekte

Der Wunsch nach einer aktiven Gestaltung der Ortsentwicklung auf Grundlage des ISEK geht mit einem aktiven Rollenverständnis des Marktes Altdorf sowie der örtlichen Akteure einher. Ziel ist es, das im ISEK beschriebene Zukunftsbild zu realisieren und die hierzu definierten Maßnahmen und Projekte umzusetzen. Hierfür sind nicht nur Veränderungen in den bestehenden

Strukturen und Prozessen erforderlich, sondern es ist auch die Bereitstellung weiterer, unterstützender Ressourcen erforderlich. Die nachfolgenden, nicht-baulichen Projekte dienen der Umsetzung des beschriebenen Zukunftsbildes. Sie stellen ein erstes Portfolio dar, das im Laufe der Umsetzung des ISEK auf Basis der Ziele und Maßnahmen erweitert und ggf. modifiziert wird.



## 01 Sozialbüro

Ziel des Projektes ist der Aufbau eines Sozialbüros, das eine erste Anlaufstelle für alle sozialen Belange am Ort bzw. im Wohnquartier sein soll. Das Sozialbüro erfüllt dabei eine wesentliche Lotsenfunktion und vermittelt anfragende bzw. Hilfe suchende Personen weiter zu den örtlichen Unterstützungsangeboten, Einrichtungen und bürgerschaftlichen Initiativen (DOM, ANNA, AK Soziales, ...). Ziel des Projekts ist nicht alleine der Aufbau eines Sozialbüros, sondern es soll auch die Funktion als Knotenpunkt des sozialen Engagements im Markt

Altdorf übernehmen und ein Netzwerk aus allen Akteuren aus dem sozialen Bereich ausbilden, um deren Angebote an die sich stetig verändernden Bedürfnisse der (älteren) Bürgerinnen und Bürger anzupassen. Träger des Projektes „Sozialbüro“ könnte der Verein ANNA sein, der damit eine Schnittstelle und Lotsenfunktion zwischen ehrenamtlichem Engagement und sozialen Dienstleistern besetzen könnte. So könnte einerseits der bisherige bürgerschaftliche Ansatz gewahrt bleiben aber gleichzeitig eine stärkere Unterstützung durch die Kommune imple-

mentiert werden. Über die ehrenamtlichen Hilfen der ANNA hinaus ist das Sozialbüro dann auch Anlaufstelle für Ratsuchende oder die „Notfallhilfe“. Zudem leistet das Sozialbüro die Kooperation und Vernetzung der sozialen Einrichtungen. Hierfür werden regelmäßige Treffen und ein Erfahrungsaustausch mit den weiteren Akteuren und Einrichtungen (alle 4 bis 6 Wochen) durchgeführt. Schließlich bietet das Sozialbüro auch eigene Präventionsangebote und koordiniert Veranstaltungen zur Förderung der Kommunikation der Bevölkerung in Altdorf..



## 02 Dialog Arbeitgeber - Kommune

Die Weiterentwicklung der Standortqualität des Marktes Altdorf als Wohn- und Wirtschaftsstandort umfasst Themen, mögliche Projekte und ergänzende Angebote, die idealerweise im Dialog und in Kooperation zwischen Kommune und örtlicher Wirtschaft initiiert, entwickelt und umgesetzt werden.

Eine gemeinsame Standortentwicklung, die arbeitnehmerbezogene Themen anspricht aber auch die gemeinsame Bearbeitung von Nachhaltigkeits- und Zukunftsthemen als örtliche Gestaltungsgemeinschaft erfordert zwingend eine

personelle Zuständigkeit und einen organisatorischen Rahmen, der den regelmäßigen Austausch und die gemeinsame Bearbeitung von Themen ermöglicht. Es gilt auf Seiten des Marktes Altdorf eine Zuständigkeit (Management) für die Vernetzung der Akteure zu definieren und eine institutionalisierte Form der Kooperation und des Austausches zwischen dem Markt Altdorf und den Akteuren der örtlichen Wirtschaft zu Themen der nachhaltigen Standortentwicklung sowie der Standortvermarktung als Wohn- und Arbeitsort zu schaffen.

Neben einem regelmäßigen Informationsaustausch kann auch ein gemeinsames Handlungsprogramm abgestimmt werden, das beispielsweise Themen aufgreift wie:

- Attraktivität des Arbeitsweges und Arbeitsumfeld (Ressourcen, Klima, ...)
- Wertschätzung/Anreize für soziale/gemeinwohlbezogene Berufe / Fachkräfte
- Familienfreundlichkeit (Gütezeichen) mit Unterstützungsangeboten und -strukturen für partnerschaftliche Zeit (Tagespflege, Kinderbetreuung)



### 03 Entscheidungs- und Handlungskonzept Energie



Auf Seiten des Marktes Altdorf liegt kein ganzheitliches Konzept vor, das als Entscheidungs- und Handlungsgrundlage für den Transformationsprozess der örtlichen Energie- und Wärmeversorgung hin zur Treibhausgasneutralität dienen könnte und das darstellt, wie eine örtliche Energieerzeugung so erfolgen kann, dass die Bevölkerung davon ökonomisch profitiert. Entsprechende Lösungen wie genossenschaftliche Bürgerenergieanlagen für Strom und Wärmeversorgung erfordern in der Regel einen übergeordneten Ansatz und sind an

Infrastrukturinvestitionen gebunden (Nahwärmenetz), deren Sinnhaftigkeit und Tragfähigkeit im Rahmen einer Gesamtlösung betrachtet werden muss. Ein „Entscheidungs- und Handlungskonzept Energie“ soll den Markt Altdorf in die Lage versetzen, hierbei eine impulsgebende und koordinierende Rolle einzunehmen. Eine Bewertung der unterschiedlichen örtlichen Potenziale regenerativer Energien wie Geothermie, Wind, Solar, Biomasse sowie Kraft-Wärme-Kopplung und Fernwärme (aktualisierte Machbarkeitsanalyse) bilden den Ausgangspunkt.

Anschließend gilt es ein Szenario zu entwickeln, das die Deckung des zukünftigen Energie- und Wärmebedarfs mit erneuerbaren Energien zeigt (u.a. Machbarkeit Nahwärmeinseln und Nahwärmenetz). Zudem muss eine Beschreibung der dafür benötigten zukünftigen Versorgungsstruktur erfolgen. Schließlich gilt es den Umsetzungspfad des anstehenden Transformationsprozesses zu beschreiben und die Rolle der Kommune aufzuzeigen. Fördermittel für so ein Konzept bietet das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) an.

### 04 (Um)bauen und neues Wohnen in Altdorf



Das Projekt hat das langfristige Ziel, ein Angebote für gemeinschaftliches Wohnen in zentraler Lage in Altdorf zu schaffen und dabei gemeinschaftsorientierte Wohnformen gezielt zu unterstützen (Baugemeinschaften, Genossenschaften, Mehrgenerationenwohnen). Ausgangspunkt hierfür ist ein konzertierter Informationsprozess mit einer dauerhaften Außendarstellung sowohl zum Thema „Nachhaltiges Bauen und Umbauen“ als auch zum Thema „Alternative Wohn- und Finanzierungsformen“. Im Zuge dieses Informationsprozesses werden Im-

pulse gesetzt, um konkretes Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen zu fördern und Personen mit Interesse an einem derartigen Projekt zu identifizieren. Sofern dies möglich ist, vergibt die Kommune anschließend ein Grundstück oder Grundstücke gezielt an eine Baugenossenschaft oder ein vergleichbares Konstrukt und fördert so das Schaffen von bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum sowie eine starke Bürgergesellschaft nachdem das Angebot besonders gemeinschaftsbildend ist. Das Ziel liegt darin, engagierte Bürgerinnen und Bürger zu

aktivieren, ein derartiges gemeinschaftliches Wohnprojekt zu starten.

# Handlungsprogramm - Gesamörtliche, bauliche Projekte

Während typische städtebauliche Sanierungsprojekte im wesentlichen Bereich der Ortsmitte vorgeschlagen werden, gibt es im Handlungsfeld Siedlung & Wohnen Aufgaben, die über das Sanierungsgebiet hinaus gehen, für die Ortsentwicklung jedoch von entscheidender Bedeutung sind.

Dazu gehören alle Projekte, die der Bereitstellung und Aktivierung von Baulandreserven dienen ebenso, wie Überlegungen zu den sinnvollen Grenzen einer weiteren Siedlungsentwicklung noch vor der Ebene eines Flächennutzungsplanes. Sparsam und nachhaltig Siedlungsentwicklung zu

betreiben setzt die Kenntnis der vorhandenen Reserven und der realisierbaren Dichten in den jeweiligen Quartieren voraus und erfordert ein aktives Zugehen der Kommune auf die zu meist privaten Grundstückseigentümer. Besondere Wohnformen oder Projektorganisationen wie etwa

Baugruppen oder eigenverantwortlich organisierte Mehrgenerationenprojekte können meist nur durch den Zwischenerwerb der Kommune und die Weitervergabe im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens entstehen.

## 01 PfettrachPerlen

Ziel der „PfettrachPerlen“ ist die Reaktivierung der Erholungs- und Aufenthaltsfunktion der Pfettrach insbesondere im Bereich der bereits umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen. Unterschiedliche Aufenthalts- und Nutzungsangebote am Lauf der Pfettrach sollen dazu beitragen, die Präsenz des Bachlaufes im Ort zu stärken und als Treff- und Anlaufpunkt innerhalb des Ortes dienen. Stege, Treppen, Aussichtsplattformen, Sitzgelegenheiten, Naturerlebnisräume,

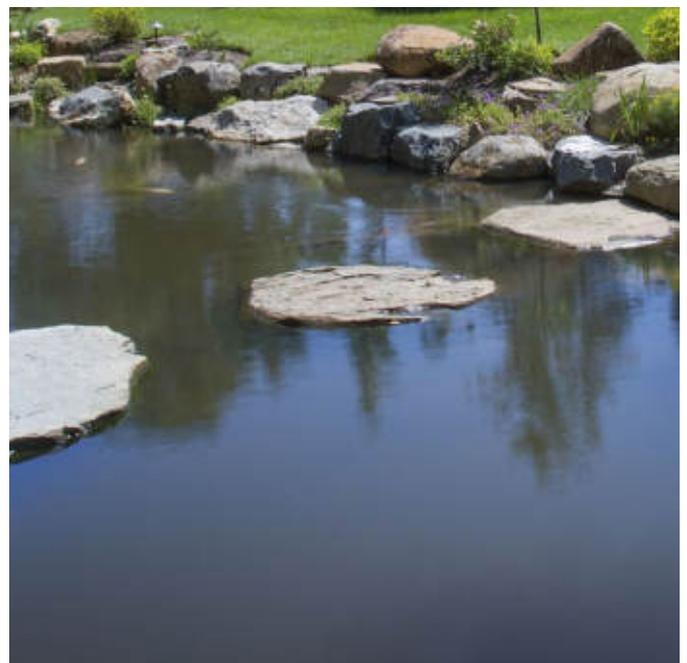
Kunstprojekte können als differenzierte, über den gesamten Lauf der Pfettrach im Ort verteilte „Perlen“ das Element Wasser wieder erlebbar machen. Die „Perlen“ orientieren sich am jeweiligen Umfeld und der lokalen Zielgruppe in der Nachbarschaft, bleiben aber grundsätzlich offen für alle Alters- und Nutzergruppen. Nicht alle „Perlen“ müssen dabei dauerhaft sein, denkbar sind auch feste Standorte, die immer wieder unterschiedlich bespielt werden.



## 02 PfettrachQuerung

Kleine, informelle Querungsmöglichkeiten zwischen den Pfettrachbrücken helfen die bestehende Barrierewirkung der hochwassersanierten Pfettrach abzubauen und die beiden Uferseiten wieder besser miteinander zu vernetzen. Die Querungen sind nur bei niedrigem Wasserstand nutzbar und werden bei höheren Pegeln überflutet. Die PfettrachQuerungen nehmen Bezug auf die noch bei den Altdorfer Bürgern und Bürgerinnen präsente Erinnerung an eine frei

zugängliche und als Teil des Erlebnisraumes im Ort wahrgenommene Pfettrach und stellen sie im Rahmen der vom Hochwasserschutz vorgegebenen Rahmenbedingungen wieder her.



### 03 Lichtinseln

Das Projekt „Lichtinseln“ unterstützt die Wahrnehmung der Pfettrach als Teil des Ortsgrundrisses. Die bewusste Inszenierung ausgewählter neuer und bestehender Bauwerke am Wasserspiegel, der Wasseroberfläche der Pfettrach durch objektbezogene Lichtinstallationen lenkt die Aufmerksamkeit auf diese Objekte und schafft eine ideelle Verbindung der Objekte entlang der „Grünen Ader Pfettrach“. Mit einbezogen werden auch die beidseits der

Pfettrach verfügbaren Frei- und Grünanlagen, wie etwa die kleine Parkanlage „Am Gries“ oder der geplante Park im Pfarrgarten. Gezielt eingesetztes Licht kann zudem helfen, Angsträume zu vermeiden und auch in den Abendstunden die Fuß- und Radwege attraktiv zu machen. Der Einsatz von LED-Leuchtmitteln begrenzter Lichtleistung vermeidet schädliche Auswirkungen auf lokale Insektenarten.



### 05 KulturLandschaft

Das Projekt KulturLandschaft setzt sich mit der bestehenden Verflechtung Altdorfs mit dem umgebenden Landschaftsraum auseinander und inszeniert die teils beeindruckenden Blickbeziehungen aus dem Hügelland in den Talraum als eigenständige Besuchspunkte. Die gute Vernetzung der KulturLandschaftsobjekte über Fuß- und Radwege macht sie zu Treffpunkten, an denen man sich verabredet und Orten, zu denen man mit Besuchern einen

Spaziergang macht. Sitzgelegenheiten vor Ort und die Möglichkeit, etwas über eng mit der Topografie verflochtene Geschichte Altdorfs zu erfahren, runden das Angebot ab.



### 04 Quartierszentren und -treffs

Während für Familien mit Kindern in den Wohnquartieren meist Spielplätze existieren, fehlen oft informelle Treffpunkte für andere Altersgruppen. Nicht von allen Wohnstandorten in Altdorf aus ist eine öffentliche Grünfläche als Erholungsort und Treffpunkt in fußläufiger Entfernung erreichbar. Mit Blick auf eine älter werdende Bevölkerung und das Ziel soziale Interaktionen gerade im Bereich der Nachbarschaften zu fördern, werden solche öffentliche Grün- oder Frei-

flächen als kleine „Taschenparks“ oder Quartierstreifs zunehmend relevant. Kleine, definierte Plätze mit Sitzgelegenheiten, ein wenig Licht, eine Kiesfläche und ein Baum, der später einmal Schatten spendet, reichen oft schon für den Anfang. Die Einbeziehung der Quartiersbewohner von Anfang an hilft, die Akzeptanz zu erhöhen und die Bedarfe genau zu treffen.



### 06 „Grüne Ader Pfettrach“

Ein neues Wegekonzept mit zahlreichen ansprechend gestalteten Verbindungen verfolgt das Ziel der kurzen Wege. Kern des Wegekonzepts ist die Uferpromenade entlang der Pfettrach, welche sich durch das gesamte Areal erstreckt und die Stärkung der bestehenden Grünstrukturen durch klimawirksame und ökologisch wertvolle Großbäume. Durch die Wegeverbindung entlang der Pfettrach werden die entstehenden Zentren verbunden. Darüber hinaus wird der Ort

Pfettrach für Fußgänger und Radfahrer durch eine aufgewertete Wegeverbindung an den Hauptort Altdorf angebunden. Die abwechslungsreiche Promenade lädt durch Gestaltungselemente wie Kunstwerke und Lichtkonstruktionen zum Spazieren oder Flanieren ein. Ein eigenes Freiraumkonzept begleitet die Verkehrsplanung in diesem Bereich mit besonderem Blick auf die Stärkung der Grünstrukturen.

## 07 Bausteine Barrierefreiheit

Bei neuen Baumaßnahmen und der Sanierung kommunaler Objekte oder Freiflächen ist Barrierefreiheit eine Selbstverständlichkeit. Für eine nutzer- und generationengerechte Gestaltung der Angebote der Kommune wird über solche Baumaßnahmen hinaus der Status quo der Gemeinde hinsichtlich bestehender Barrieren für Personen mit Mobilitätseinschränkungen, aber auch eingeschränkter Sinneswahrnehmung erfasst und schrittweise Verbesserungen implementiert. Eine

formalisierte Informations- und Beteiligungsstruktur sorgt für eine zielgenaue Implementierung der zum jeweiligen Zeitpunkt dringendsten Maßnahmen.



## 08 KlimaGrün

Das Projekt „KlimaGrün“ zielt auf die systematische Stärkung der Durchgrünung des Ortes mit Blick auf die zu erwartenden Klimaveränderungen ab. Ein hoher Anteil versiegelter Flächen führt zu Überhitzung während der Sommermonate. Durch Pflanzung von neuen Großbäumen und den Erhalt der bestehenden Großbäume wird dem entgegengewirkt. Großbäume verbessern nicht nur das Mikroklima, sondern spenden auch Schatten, filtern die Luft,

sind Lebensraum für zahlreiche Tierarten und haben zudem positive Auswirkungen auf das Wohlbefinden der Bevölkerung. Eine sorgfältige Auswahl der Arten stellt sicher, dass die Neupflanzungen trotz anspruchsvoller Standortbedingungen aus Verdichtung, Schadstoffeinträgen oder Trockenstress langfristig überlebensfähig bleiben.



## 09 StadtFauna

Die Wichtigkeit vielfältiger Lebensräume für das Überleben einheimischer Arten ist in Zeiten des raschen Artensterbens augenfällig. Auch im Kontext von Siedlungsräumen gibt es Möglichkeiten, durch bewusst gesetzte oder zugelassene Lebensräume an Gebäuden und in Freianlagen Lebensräume zu schaffen. Begrünungen an Fassaden und Dächern können hier ebenso einen wertvollen Beitrag leisten wie den Verzicht auf ein zu häufiges Mähen bei öffentlichen

Grünflächen. Dies schafft Lebensräume für die Tierwelt und fördert die Artenvielfalt. Eine begleitende Kommunikation erhöht die Akzeptanz ungemähter, scheinbar vernachlässigter Wiesen bzw. Brachen und schafft einen Ausgangspunkt für eine Befassung mit dem Thema Biodiversität, die möglicherweise auch die einen oder andere SteinvorgartenbesitzerIn zum Umdenken bewegt.





## 10 Aufwertung Radwegeverbindungen

Ein eigenständiges Radwegekonzept hilft, die zentralen Funktionen im Ort miteinander zu vernetzen. Für jede Verbindung zwischen zwei „Points of Interest“ sollen dabei jeweils mindestens zwei mögliche Wege sicher mit dem Fahrrad nutzbar gemacht werden. Im Zuge des Radwegekonzeptes werden Gefahrstellen erfasst und Entschärfungsmöglichkeiten entwickelt, vorhandene und erforderliche Infrastrukturangebote ermittelt (Fahrradständer, Aufenthaltsangebote etc.)

und langfristig wünschenswerte Netzergänzungen zusammengetragen, um bei sich ändernder Verfügbarkeit von Grundstücken das Netz schrittweise verdichten zu können.

Die Ergänzung fehlender Beleuchtung an kritischen Streckenabschnitten gehört ebenso dazu wie eine durchgängige Beschilderung der ausgewiesenen Radwegeverbindungen.



## 11 Infrastrukturinitiative eMobilität

Die Infrastrukturinitiative eMobilität befasst sich mit notwendigen Ergänzungen der Ladeinfrastruktur für die innerörtliche Weiterentwicklung ressourcenschonender und energiesparender Fortbewegungsmöglichkeiten. Ein Informations- und Experimentierangebot hilft bei eigenen Überlegungen zum Ersatz von Kfz-Kurzstreckenfahrten durch eBikes, eRoller oder Lastenfahrräder. Vor dem Hintergrund des relativ hohen Anteils des kommunalen Energieverbrauchs für die Fortbewegung (lt.

Energie- und Klimaschutzkonzept 28%) findet sich hier ein wichtiger Ansatzpunkt für die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Fußabdruckes von Altdorf.



## 12 Grün qualifizieren

Im Anschluss an vorhandene, zu erhaltende Grünzüge soll eine durchgängige Ost-West-Fußwegeverbindung zusätzlich für eine systematische Stärkung der Durchgrünung und Grün gliederung sorgen. Die un bebauten Grundstücke zwischen Bernstein- und Opalstraße müssen hierfür bei einer künftigen Bebauung einen Grünzug mit Durchwegung frei halten. Der Grünzug nördlich des Sonnenrings soll nach den Rodungen für das Regenrückhaltebecken durch

Gehölzpflanzungen und artenreiche Ansaaten aufgewertet werden. Für die abgemarkten Grundstücke zwischen Bernstein- und Moosstraße soll eine Zugänglichkeit sowie eine Durchwegung geschaffen werden. In allen Abschnitten sorgen Sitzbänke, Spielelemente oder Seniorensportgeräte für eine willkommene Abwechslung sorgen und die Wegeverbindung aufwerten.

# Handlungsprogramm - Z1 Grüne Mitte



## Projektübersicht und Leitbild „Grüne Mitte“

Für die Stärkung einer wahrnehmbaren Ortsmitte stehen in Altdorf nur wenige mögliche Flächen zur Verfügung: die vorhandene Grünfläche Am Gries, die Freiflächen im Schul- und Rathausquartier und natürlich der öffentliche Straßenraum. Mit den Funktionen von Rathaus, Schule, Bürgersaal und Bücherei befinden sich schon einige Nutzungen in diesem Areal, die für eine Grundfrequenz an Besuchern sorgen. Kern der „Grünen Mitte“ ist die Weiterentwicklung der

bestehenden Grünflächen über die Pfettrach hinweg unter Einbeziehung des Pfarrgartens als öffentlicher Raum, der mit verschiedenen Angeboten für unterschiedliche Alters- und Nutzergruppen angereichert wird. Eine zeichnerisch sichtbare Aufwertung des Straßenzuges Bahnhofstraße / Hauptstraße / Dekan-Wagner-Straße / Querstraße mit raum- und klimawirksamen Großbäumen und einer Neuordnung des Verkehrs macht die bewusste

Setzung einer Mitte für den Ort Altdorf im Bereich des Siedlungsursprunges räumlich erlebbar. Langfristig können in diesem Quartier Funktionen ergänzt werden, die diesen Charakter einer „Mitte“ stärken, kurzfristig schaffen kleine Interventionen und Nutzungsangebote ergänzende Anlässe für einen Besuch in der Mitte oder zum Verweilen. Die schrittweise Aufwertung der öffentlichen Freiräume, die Verdichtung des Wegenetzes und die Inwertset-

zung der Pfettrach in ihrer möglichen Funktion als Freizeit- und Erholungsangebot bilden den Kern der Entwicklungsrichtung für die „Grüne Mitte“. Die noch erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen in diesem Bereich sollen durch eine begleitende Freianlagenplanung so aufgewertet werden, dass über die funktionale Lösung des Hochwasserschutzes auch eine qualitätvolle Neugestaltung der Uferbereiche möglich wird.



## 01 Rahmenplan Freiraumgestaltung Hochwasserschutz Pfettrach

Ein eigenständiger Rahmenplan setzt sich mit städtebaulich-räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten rund um den dritten Bauabschnitt der Hochwasserschutzmaßnahmen auf Höhe Am Gries und Pfarrgarten auseinander und entwickelt eine Perspektive für die eine künftige Freiraumqualität, um die durch den Hochwasserschutz bedingten Verluste an Durchlässigkeit und bestehenden Großbäumen neue, positive Elemente gegenüberzu-

stellen. Die Vernetzung der Fußwege rund um den Bereich Am Gries, die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Wasserspiegels der Pfettrach und der gestalterische Umgang mit den kritischen Elementen wie Schutzmauern und vegetationsarme Böschungen sind Thema des Rahmenplanes, aber auch die Aufwertung der bereits umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen mit Blick auf Wege, Zugänglichkeit und Nutzbarkeit.



## 02 Bürgertreff Am Gries

Der „Bürgertreff“ schafft einen Treffpunkt im Innenraum, der als offener Treff zwanglose Begegnungsmöglichkeiten und in der kalten Jahreszeit einen Aufenthaltsraum im Innenbereich bietet. Den Auftakt kann ein kleiner Raum mit einer Teeküche und öffentlichen WCs im Umfeld schaffen, der nach Bedarf erweitert werden kann. Die unmittelbare Nähe zum Gries und die Möglichkeit einer Freiterrasse mit direktem räumlichen Bezug sind bestimmend

für die Standortsuche des Bürgertreffs. Als offener Raum kann der Bürgertreff auch einen Fixpunkt für den Aufbau künftiger Informations- und Beteiligungsstrukturen bilden, wo Ideen entwickelt und ausgetauscht, Interessierte und Beteiligte gefunden und Ergebnisse gezeigt werden.



## 03 Neugestaltung Straßenzug Am Gries

Der Straßenzug „Am Gries“ verbindet Dekan-Wagner-Straße und Bahnhofstraße und ist gleichzeitig räumliche Erweiterung der Freianlagen Am Gries. Einige Kfz-Stellplätze, vor allem aber Fahrradstellplätze und Ladeinfrastruktur werden ergänzend vorgesehen und durch eine geeignete Oberflächen- und Fahrweggestaltung der Straßencharakter zugunsten einer höheren Aufenthaltsqualität für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer reduziert. Die Straße bleibt

befahrbar und die Stellplätze, gerade für Personen mit Mobilitätseinschränkungen uneingeschränkt erreichbar, die Fahrgeschwindigkeit soll auf dem kleinen Streckenabschnitt durch geeignete gestalterische Maßnahmen reduziert werden.

## 04 Freizeitangebote Am Gries

Die bestehenden Spiel- und Freizeitangebote innerhalb der Grünanlagen Am Gries werden mit Blick auf alle Nutzergruppen und Altersgruppen weiterentwickelt und verdichtet.

Schon existierende Ideen aus der Bürgerschaft werden hier aufgenommen - denkbar sind ein überdachter Spielplatz, Klettermöglichkeiten in Bäumen oder an Kletterfelsen, ergänzende Sitzgelegenheiten, Liegeflächen, eine Aussichtsplattform für Naturbeobachter zur Pfet-

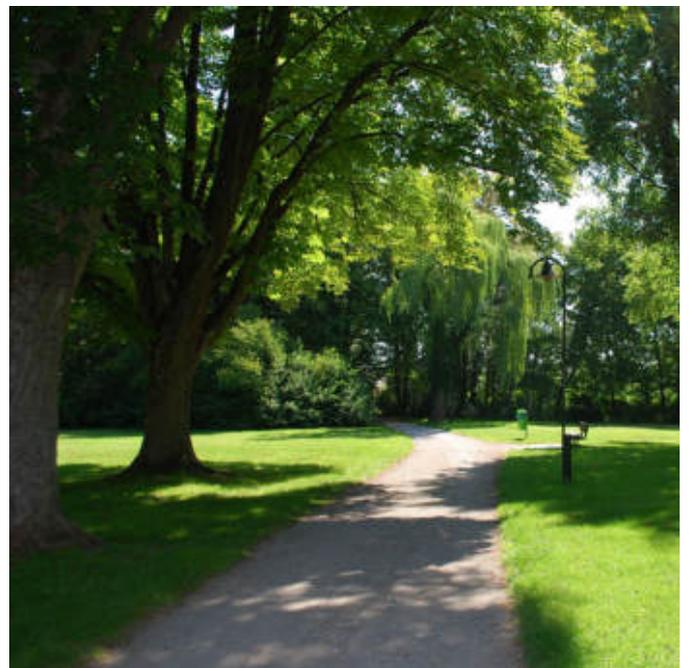
trach hin und vieles mehr. Nicht alle Angebote müssen dauerhaft etabliert werden, auch wechselnde Angebote, die mit unterschiedlichen Nutzergruppen entwickelt und von ihnen begleitet werden, sind denkbar, Spiel- und Aktionsflächen für Schule, Kindergarten und Hort ebenso wie spezifische Angebote für ältere Nutzer. Der Fokus Am Gries liegt auf ruhigeren, der Erholung dienenden Angeboten - des begrenzten Platzes wegen.



## 05 Wegeverbindung Pfarrgarten-Bahnhofstraße

Schon heute besteht eine Wegeverbindung zwischen Bahnhofstraße und Dekan-Wagner-Straße. Sie führt durch einen schmalen, privat wirkenden Weg auf das Pfarrhaus zu, letztlich sogar hindurch und durch den Innenhof weiter nach Süden. Der von der Dekan-Wagner-Straße entlang der Pfettrach nach Norden führende Weg endet etwa auf Höhe des Schlauchwehres blind, die Verbindung der beiden Wege und Ihre Aufwertung in Ausstattung und Beleuchtung sind Teil der

Projekte zur Neuordnung der Fuß- und Radwegeverbindungen im Ortsbereich und der Verbesserung der Zugänglichkeit öffentlicher Nutzungen im Bereich der „Grünen Mitte“.



## 06 Neugestaltung Pfarrgarten

Der Pfarrgarten hat als zentral und an der Pfettrach gelegene Grünanlage ein erhebliches Entwicklungspotenzial.

Er wird aufgewertet und soll als eine öffentliche Grünspange mit Freizeit- und Naherholungsfunktion eine zentrale Bedeutung für die Ortsmitte Altdorfs erhalten. Der Gandorfer Weiher und der Pfarrweiher können in die Planung mit einbezogen werden. Ziel ist eine naturnahe, abwechslungsreiche und lebendige Parklandschaft.

Zusammen mit den Grünanlagen Am Gries kann so eine, die Pfettrach einbeziehende „Grüne Mitte“ entstehen, die mit der Integration des Pfarrhofes die Kirche als Teil des Lebens in der Ortsmitte mit umfasst.





## 07 Kunst im Pfarrgarten

Die Integration dauerhafter und auch temporärer Kunstinstallationen im Pfarrgarten schafft zusätzliche Bedeutung auf einer weiteren Ebene im Bereich der Ortsmitte. Altdorf kann die Gelegenheit nutzen, sich auch als Heimatort des Bildhauers Fritz König in Szene zu setzen und Kunst als Teil des öffentlichen Raumes erlebbar zu machen. Neben der dauerhaften Aufstellung von Kunstobjekten und Skulpturen sind auch temporäre Installationen oder Performanceprojekte oder

niederschwellige Projekte die sich mit dem Thema Garten und Natur auseinandersetzen denkbar, die immer wieder einen Anlass zum Besuch in der „Grünen Mitte“ bieten.



## 08 Freizeitbrücke Pfettrach

Eine großzügige Fußgängerplattform als Brücke über die Pfettrach verbindet die beiden Ufer und schafft einen Erlebnisraum mit Bezug zum Wasser der Pfettrach.

Die Brücke ist teil des verdichteten Wegenetzes, das Bahnhofstraße, Gieß, Pfarrgarten und Schulareal miteinander verbindet. Geprüft werden soll auch die Möglichkeit, mit begleitenden Maßnahmen das bestehende Schlauchwehr in seiner problematischen Gestaltwirkung zu ent-

schärfen. Die Funktion des Schlauchwehres und die Möglichkeit zu Wartung und Unterhalt muss für die Dauer seiner Lebenserwartung dabei gewährleistet sein. Die Notwendigkeit einer barrierefreien Nutzbarkeit und eines für den Hochwasserschutz ausreichenden Freibordes wird genutzt, um aus dem Funktionselement Fußgängerbrücke ein Element zu entwickeln, das eine eigene Aufenthalts- und Erlebnisqualität aufweist.



## 09 Neugestaltung Dekan-Wagner-Straße

Die Neugestaltung und Neuordnung der Dekan-Wagner-Straße ist ein starkes Signal für die bewusste Setzung eines künftig als „Mitte“ weiterzuentwickelnden Bereiches im Ort. Klimawirksame Großbäume, die für Schatten und Verdunstungskühlung sorgen, sollen ebenso einen Platz finden wie Stellplätze im öffentlichen Raum und ein sicher benutzbarer Radweg. Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger ist dabei ebenso ein Ziel wie das exemplarische ge-

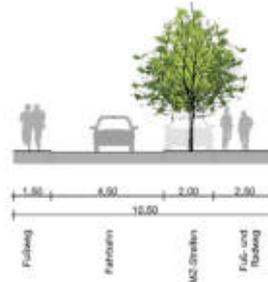
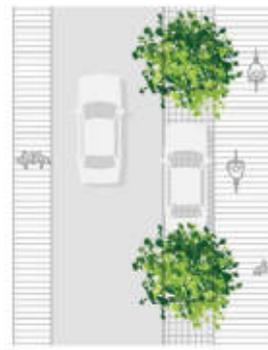
meinsame Verhandeln und Umsetzen von Zielen bei konfliktbehafteten Maßnahmen im öffentlichen Raum. Nachdem der Verkehr in Altdorf schon seit längerer Zeit ein intensiv diskutiertes Problem darstellt, gleichzeitig aber durch die Abwesenheit von übergeordneten Verkehrswegen weitgehend in der Hand der Kommune liegt, wird hier exemplarisch ein intensives Beteiligungsverfahren durchgeführt, um eine Lösung zu finden, die von einer möglichst breiten Mehrheit getragen wird.

## 10 Neugestaltung Bahnhofstraße

Analog zur Neugestaltung der Dekan-Wagner-Straße wird auch in der Bahnhofstraße eine Aufwertung des Straßenraumes unter Einbeziehung der Bedarfe aller Verkehrsteilnehmer und mit einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität vorgeschlagen.

Die konkrete Verteilung des jeweils zur Verfügung stehenden Querschnitts wird abschnittsweise so vorgesehen, dass ein ausreichender Verkehrsraum für Fußgänger und Radfahrer erreicht wird, gleichzeitig

aber der ein aneinander vorbei Fahren für Kraftfahrzeuge z.B. beim Halten oder bei Liefervorgängen durchgängig ermöglicht wird.



## 11 Lesegarten /-café am Schulhof

Aufwertung der Sitztreppen vor der Bücherei im Bürgerhaus zu einer gut erreichbaren und einsehbaren Erweiterung der Platzfläche des Schulhofes mit Sitztreppen und einem Sonnensegel als Sonnenschutz und Zeichen für den öffentlichen Ort an der Dekan-Wagner-Straße. Ein kleinerer Baum schafft zusätzlich Schatten und hilft den Raum aufzuwerten. Die Freitreppen können aus der Bücherei als Lesegarten genutzt werden, aber auch außerhalb der Öffnungszeiten der Bücherei von

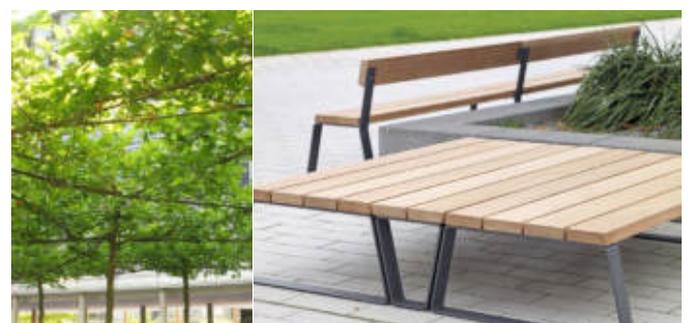
Schülern oder Nutzern des Bürgerhauses. Das nahe gelegene Büchertauschregal sorgt auch außerhalb der Öffnungszeiten für Lese-stoff.



## 12 Ausstattung Schulhof

Je weniger öffentliche Fläche zur Verfügung steht, desto wichtiger ist es, sie möglichst multifunktional und intensiv zu nutzen. Die Intensivierung der Nutzung des Schulhofes als Teil des Quartiers mit Rathaus, Bücherei und Bürger-saal über differenzierte räumliche Angebote soll Rückzugsräume schaffen, Schutz vor unangenehmen Wettersituationen bieten, und den verschiedenen Interessengruppen über den Lauf des Tages hinweg gerecht werden. Während

der Schulzeiten spielen Schutz und Übersichtlichkeit eine wichtige Rolle, außerhalb des Schulbetriebes sind Durchlässigkeit und Offenheit Kernthemen des öffentlichen Raumes und seiner Nutzungsangebote.



### 13 Beispielbarer Brunnen am Gries

Die Faszination des Elementes Wasser schafft gerade für Kinder und Familien verlässlich einen Anlaufpunkt im öffentlichen Raum und sorgt für Besucherfrequenz. Ein kleiner beispielbarer Brunnen trägt daher mit dazu bei, die Nutzungsdichte im Bereich der künftigen Ortsmitte so anzureichern, dass mehr Personen einen Anlass haben, sich hier im

öffentlichen Raum aufzuhalten und so dem Ziel, eine spürbare Mitte des Ortes aufzubauen, näher zu kommen.



### 14 Trinkbrunnen

Die häufiger zu erwartenden Hitzewellen erfordern vorausschauendes Handeln der Kommunen. Neben Entsiegelung von Flächen und der Intensivierung klimawirksamer Grünzüge ist auch die Ausstattung mit Infrastruktur im öffentlichen Raum ein wichtiges Thema. Neben Angeboten zur Abkühlung helfen gerade Trinkbrunnen, kritische Situ-

ationen zu vermeiden.



### 15 Baumhaus Am Gries

Ein Baumhaus ist normalerweise kein Teil des öffentlichen Raumes. Am Gries könnte ein Baumhaus als kooperatives Projekt zusammen mit den Nutzern entwickelt, nicht nur einen weiteren Besuchsanlass bieten, sondern auch Möglichkeit, die Prozesse zur Zielfindung, zur Planung und zum Betrieb eines kleinen Nutzungsangebotes

im öffentlichen Raum exemplarisch durchzuspielen. Hindernisse aus Baurecht, Versicherungsfragen, unterschiedlichen Interessen gilt es zu verhandeln und miteinander zu versöhnen, am Ende steht im Idealfall ein gemeinsames Ergebnis, auf das die Beteiligten mit Stolz blicken und das Mut für das nächste, größere Gemeinschaftsprojekt macht.

### 16 Eisplatz

Die Pfettrach friert nur noch selten zu - eine kleine Eisfläche mit geringer Anstauhöhe könnte als Ersatz die Nutzungen am Gries in der Winterzeit bereichern und so in der kalten Jahreszeit für etwas zusätzliche Frequenz sorgen. Ein geeigneter Standort ist zu finden, der Aufwand zur Umsetzung ist zwar gering, ein wenig Infrastruktur (öf-

fentliches WC, vielleicht ein Café) in der Nähe wäre eine weitere Bereicherung.





## 01 Rahmenplan Ziegeleiareal

Ein Rahmenplan für die Neuordnung des Ziegeleiareals und einen ergänzenden Wohn- und Werkhof soll Möglichkeiten aufzeigen, Raum für Sonderwohnfunktionen, innovative Modelle aus Wohnen und Arbeiten und zusätzliche Infrastruktur zu schaffen und die bestehenden Gebäude besser zu nutzen und miteinander zu verflechten. Der Wohn- und Werkhof dienen als Pufferzone zwischen Fest- und Experimentierwiese und den südlich anschließenden Wohnge-

bietsnutzungen. Der Rahmenplan wird durch eine intensive Bürgerbeteiligung begleitet und kann Funktionen wie Ersatzwohnungen für die bestehenden Bedürftigenwohnungen auf dem Areal, ein Boarding-House mit dem Blick auf den Kinderbetreuungsbereich, ein Gründerzentrum mit angegliederten Wohnungen, eine Tagesbetreuung mit angegliedertem Café, die Integration der Geothermiebohrungen, aber auch die Freiraumnutzungen klären.



## 02 Sanierung Villa Musica

Ziel der Sanierung der Villa Musica ist die barrierefreie Erreichbarkeit der Nutzungsangebote und die Erweiterung und Flexibilisierung der Nutzungsmöglichkeiten auch außerhalb der Nutzungszeiten der Musikschule. Als eines der wenigen verbliebenen Bestandsgebäude auf dem Ziegeleiareal trägt das Haus einerseits zum Erhalt der historischen Identität der Ziegelei bei und schafft gleichzeitig mit der Nutzung als Musikschulgebäude schon einen

Ankerpunkt für die Themensetzung Bildung & Kultur im Quartier. In enger Verflechtung mit den zusätzlichen Räumen der Ziegelei schafft die Villa Musica einen Besuchsanlass schon jetzt für etwa 300 Musikschüler und -schülerinnen.



## 03 Jugendzentrum & Bürgerwerkstatt

Auch das Jugendzentrum hat bereits einen Ort auf dem Areal der ehemaligen Ziegelei. Die Sanierung und Erweiterung der Räume über den bisher genutzten Bereich hinaus soll einerseits zusätzlichen Nutzungen Raum bieten, mit Bausteinen wie Bürger- und Jugendwerkstätten oder einem regelmäßig stattfindenden Reparaturcafé können darüber hinaus an konkreten gemeinsamen Projekten generationenübergreifende Kontakte entstehen und die Themen

Nachhaltigkeit und Resilienz am konkreten Objekt bearbeitet werden. Die Einbeziehung der Freiflächen beidseits des Gebäudes erweitert die Nutzungsmöglichkeiten und erlaubt einerseits gemeinsame Aktivitäten mit einer Öffnung nach außen, andererseits auch den Rückzug auf „eigenes“ Territorium.

## 04 Werk- und Projektraum

Der „Werk- und Projekt-  
raum“ schließt als bauliche  
Ersatzstruktur den Innenhof  
nach Osten und schafft ein  
ergänzendes Raumangebot  
für die Entwicklung von  
Ideen und die Information  
und den Austausch über  
künftige bürgerschaftlich  
initiierte oder begleitete  
Projekte.

Er ergänzt die Werkstatt-  
und Versammlungsräume  
auf dem Areal um Räume,  
die einem Thema über  
einen längeren Zeitraum  
gewidmet werden können -  
in Form von Ausstellungen

oder Projekträumen, Im-  
pulsen zu aktuellen Themen  
der Ortsentwicklung, für  
die Förderung regionaler  
Initiativen und Produkte,  
im Zusammenhang mit  
dem benachbarten Jugend-  
zentrum und vieles mehr  
- die konkreten Nutzungen  
werden mit dem Aufbau  
der Beteiligungsstrukturen  
auf kommunaler Ebene  
konkretisiert und bei Bedarf  
angepasst und weiterent-  
wickelt.



## 05 Werkhof Ziegeleiareal

Der Werkhof verbindet  
VillaMusica, Ziegeleisaal,  
Jugend- und Bürgertreff  
und den Werk- und Projekt-  
raum als Erweiterung der  
Nutzungsmöglichkeiten im  
Freien.

Er dient als eigener, räumlich  
gefasster Veranstaltungsbe-  
reich, projektbezogen auch  
als zusätzliche Werkraumflä-  
che oder einfach als Aufent-  
haltsbereich in Freien für  
die Nutzer und Nutzerinnen  
der anliegenden Gebäude.  
Dabei hat jedes Haus einen  
dem Hof abgewandten,  
eher nutzerspezifischen,

und einen im Hof integrier-  
ten, gemeinschaftsorientier-  
ten Bereich.

Themen aus Umwelt- und  
Klimaschutz wie die Re-  
duzierung versiegelter  
Flächen, Lebensraum an  
Gebäuden, Maßnahmen zur  
Regenrückhaltung und zur  
Verbesserung des Mikro-  
klimas werden exemplarisch  
umgesetzt und kommunika-  
tiv begleitet und ausgewer-  
tet. Ziel ist nicht sofort alles  
richtig zu machen, sondern  
anzufangen und bei der  
Umsetzung zu lernen.



## 06 Sanierung & Erweiterung Ziegeleisaal

Der Saal auf dem Ziegelei-  
areal ist zentrales Element  
des Veranstaltungsbetrie-  
bes. Er wird zeitgemäß sa-  
niert und mit den erforder-  
lichen Nebenräumen und  
Infrastruktureinrichtungen  
und Nebenräumen ver-  
sehen, um ganzjährig Veran-  
staltungen auf dem Gelände  
durchführen zu können.

Der Schwerpunkt liegt  
dabei auf der Möglich-  
keit der flexiblen, multifunk-  
tionalen Nutzung für unter-  
schiedlichste Zwecke - also  
eher ein Kulturhaus mit  
„Werkstattcharakter“ als ein

Konzertsaal, in dem trotz-  
dem Veranstaltungen der  
Musikschule ebenso einen  
Platz haben wie Semina-  
re, Workshops, Tagungen  
oder Veranstaltungen von  
Jugendbühne und Kinder-  
theater.





## 07 Integration Geothermie

Die Integration der Geothermiebohrungen im neu zu überbauenden Bereich des Ziegeleiareals stellt sicher, dass die bestehenden Bohrungen aktiviert und nutzbar gemacht werden können, wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Geothermienutzung gegeben sind.



## 08 Tagesbetreuung Ziegelei

Mit der Integration einer Tagesbetreuung auf dem Ziegeleigelände entsteht an einer für Kfz-Nutzer günstig gelegenen Stelle eine Funktion, die einerseits für eine gewisse Frequenz sorgt, andererseits mit der Kombination mit einem Tagescafé das Angebot für die Besucher und Nutzer auf dem Ziegeleiareal erweitert.

Großzügige Freianlagen mit Spiel- und Bewegungsangeboten ergänzen die Nutzungsmöglichkeiten, die Einrichtung kann außerdem von günstigen Personalwohnungen und den Bildungs- und Kulturangeboten z.B. im Zusammenhang mit der Musikschule und dem Werk- und Projektraum profitieren.



## 09 Solar Parkplatz

Die für die bestehenden und neuen Nutzungen auf dem Ziegeleigelände erforderlichen Stellplätze entstehen direkt an der Hauptstraße mit kurzen und weitestgehend kreuzungsfreien Wegen. Ein Dach aus transluzenten Photovoltaikmodulen bietet Schatten für die Fahrzeuge und ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme die Möglichkeit für die Errichtung einer Bürgersolar-

anlage, anhand derer die Strukturen für Beteiligung und Entscheidung bei offenen Projekten zur regenerativen Energiegewinnung entwickelt und installiert werden können. Bürgerschaftliche Energieprojekte bieten auch Einwohnern ohne Wohneigentum die Möglichkeit sich ideell und finanziell an Projekten zu beteiligen, sich dazu zu informieren und auszutauschen.

## 10 Wohnmobil-Stellplätze

Die bisher auf der Fest- und Experimentierwiese untergebrachten Wohnmobilstellplätze können als Nutzungsangebot erhalten werden. Eine Verlegung an die Zufahrt zum Grundstück in den Bereich des Solar-Parkplatzes entlastet die Freianlagen des Ziegelei-

areals. Eine Grundinfrastruktur mit Wasser-, Abwasser- und (Solar-)Stromanschluss wird vorgesehen, ein Teil der Sanitäreinrichtungen im Veranstaltungsbereich wird so ausgeführt, dass er den Wohnmobilstellplätzen mit zur Verfügung stehen kann.



## 11 Aktiv-Werkstätten

Die „Aktiv-Werkstätten“ bieten als physische Orte Raum für die Umsetzung von Arbeits-, Werk- und Lernprojekten, die sich mit Nachhaltigkeitsthemen auseinandersetzen und entweder eine Werkstatt oder einen Raum zum Austausch brauchen. Als offene Werkstätten für alle Alters- und Nutzergruppen fördern sie die Weitergabe oder Entwicklung von Wissen rund um Möglichkeiten, im eigenen Umfeld Energie und

Ressourcen zu sparen: das kann das Wissen zum Reparieren und Instandsetzen von Dingen oder Kleidungsstücken, das Haltbarmachen von Lebensmitteln, die Neu- oder Wiederverwertung von Materialien oder der ressourcenschonende Umgang mit regionalen Ressourcen sein. Angebote in den Aktiv-Werkstätten entstehen aus der Bürgerschaft für die Bürger und sind offen für alle interessierten Bürger und Bürgerinnen.



## 12 Fest- und Experimentierwiesen

Eine Fläche für größere Fest- und Marktveranstaltungen ist nachträglich kaum im Siedlungszusammenhang herzustellen. Aus diesem Grund stellt die bestehende Freifläche auf dem Ziegeleigelände gerade als nicht bebaute Fläche eine wichtige Ressource für solche Veranstaltungen dar, die sonst in Altdorf nicht mehr möglich wären. Temporäre Nutzungen können hier mit wenig

Berührungspunkten zu den umliegenden Wohngebieten und einer grundlegenden Infrastruktur zur Versorgung einen Ort finden. Die ergänzende Bebauung im südlichen Bereich der Ziegelei und die Neuordnung der Parkplatzsituation helfen Störungen zu reduzieren, eine Grundausstattung mit Infrastruktur (Licht, Strom, Wasser) erweitert die Nutzungsmöglichkeiten.





### 13 Neuordnung Zufahrt Fest- und Experimentierwiesen

Eine neue, direkte Erschließung der Fest- und Experimentierwiesen von der Hauptstraße entlastet den Hauptzugangsbereich zugunsten von Fußgängern, Radfahrern und den Nutzern der angrenzenden Gebäude. Eine begrenzte Anzahl Stellplätze bleibt dabei insbesondere für die Ta-

gesbetreuung am südlichen Quartiersrand erhalten. Die Zufahrt für Veranstaltungen, Messe- oder Festbetrieb auf dem Ziegeleiareal erfolgt aber unabhängig von den Freianlagen im Umfeld der Wohn- und Kulturfunktionen der beiden Hofbebauungen.



### 14 Verlagerung Wertstoffhof & Lagergebäude

Wertstoffhof und Betriebsgebäude werden verkehrsgünstig direkt an die Hauptstraße verlagert und direkt von dort erschlossen. Abfallvermeidungs-, Recycling- und Wiederverwendungsthemen können hier kommuniziert werden.



### 15 Rundenweg Ziegelei

Innerhalb der begrünten Randbereiche des Ziegeleiareals wird ein Rundweg errichtet und mit verschiedenen Aufenthalts- und Aktivitätsangeboten ausgestattet. Die Ausstattung mit Sitzgelegenheiten und die Inszenierung von Ausblicken und Landschaftsbeziehungen Richtung Kirche, Friedhof und das Stadtgebiet von Landshut an exponierten Stellen sorgt für einen erlebnisreichen Rundweg mit vielen Gelegenheiten zum Verweilen.

## 16 Bewegungsparkours

Die Aufstellung von Bewegungs- und Sportgeräten auf dem Ziegeleiareal ergänzt das Angebot im Freiraum.

Die Möglichkeit für den Weiterbetrieb der Bogenschießanlage wird erhalten, zusätzlich können Basketballkörbe, ein Boulderfelsen und Großspielgeräte als

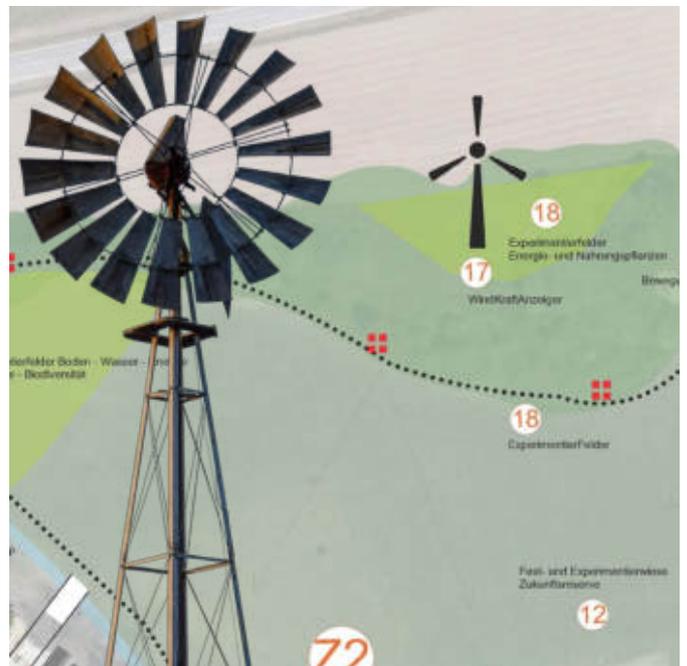
differenzierte und räumlich verteilte Angebote weitere Aktivitätsmöglichkeiten schaffen. Nutzungsneutrale Geräte und Angebote werden von unterschiedlichen Nutzern und Nutzerinnen zu unterschiedlichen Zeiten angenommen und helfen das Ziegeleiareal zu beleben.



## 17 WindKraftAnzeiger

Um als der Ort für die Auseinandersetzung mit regenerativen Energien, Nachhaltigkeit und Resilienz nach außen sichtbar zu werden, bekommt das Ziegeleiareal an exponierter Stelle eine Kleinwindkraftanlage, die als Landmarke weithin sichtbar ist und als Windanzeiger fungiert. Der Ertrag einer Kleinwindkraftanlage ist zwar beinahe vernachlässigbar, sie erlaubt aber das Thema Windenergie in Altdorf neu aufzugreifen und durch eine breite öffentliche Diskussion Möglichkeiten

für eine bürgerschaftlich getragene Windenergieanlage auszuloten, die dafür sorgen könnte, dass die Erträge einer solchen Anlage als Wert in der Region verbleiben, statt an einen überregionalen Betreiber zu gehen. Auch Pilotprojekte aus dem Bereich piezoelektrischer Windenergiegewinnung ohne rotierende Elemente sind denkbar, Altdorf informiert sich, diskutiert und entscheidet zum Thema Wind.



## 18 Experimentierfelder

Die Experimentierfelder liegen als Versuchsflächen zu den Themenbereichen Boden, Wasser und Energie an den Randbereichen der ehemaligen Ziegelei. Hier werden Energie- und Nahrungspflanzen, Wildkräuter und Bodenqualitäten thematisiert und erlebbar gemacht.

Interessierte Akteure erhalten die Möglichkeit durch die Betreuung der Experimentierfelder Erfahrungen zu sammeln eigenes Wissen zu vertiefen, sich aber auch über die Ergebnisse auszu-

tauschen und andere Interessierte zu informieren. Die hochwertigen Böden Altdorfs erfahren hier Wertschätzung als Standortfaktor für die ursprüngliche Siedlungsentwicklung und dienen gleichzeitig der experimentellen Auseinandersetzung mit aktuellen Nutzungsmöglichkeiten: Auch der bestehende Siedlungskörper Altdorfs liegt auf diesen wertvollen Böden.





## 19 Großspielgeräte

Im Umfeld der baulichen Anlagen auf dem Ziegelei- gelände bilden weitgehend nutzungsneutrale Groß- spielgeräte im Bereich der Freianlagen Anlass zu spiele- rischer Bewegung und Be- gegnung. Im Lauf des Tages können sie von unterschied- lichen Nutzergruppen be-

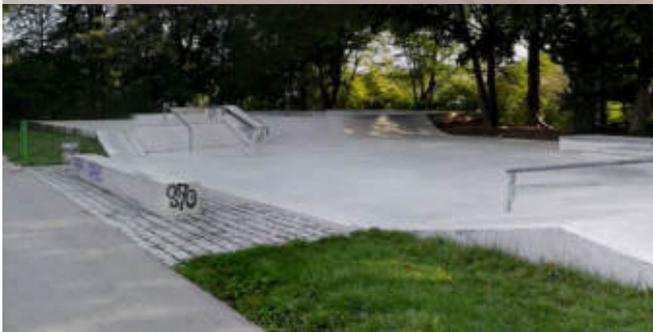
spielt werden. Sie können in einen schattigen Baumhain integriert oder als kleine Auflockerung im Bereich der Innenhöfe platziert werden. Als robuste Einzelobjekte oder kleine Objektgruppen laden sie dazu ein, mit dem eigenen Gewicht zu spielen, zu schaukeln, zu wippen...



## 20 Skatepark / Pumptrack

Ein Skatepark oder Pump- track ist als Wunsch der Altdorfer Jugendlichen bei einer eigenen Befragung ganz vorne gelandet: die konkrete Umsetzung sollte zusammen mit den Jugend- lichen entwickelt werden. Auch die Frage, ob die An- lage nur für Skateboarder oder auch für Mountain-

biker, Roller oder Inliner geeignet sein soll wird mit der Zielgruppe geklärt. Kleine Rückzugsbereiche, Sitzgelegenheiten am Rand und etwas Schatten zum Ausruhen ergänzen das Angebot, mit etwas Licht lässt sich die Nutzungszeit im Herbst und Winter ver- längern.



## 21 Essbare Wildnis

Die „Essbare Wildnis“ the- matisiert Wildkräuter und Früchte als Teil der Grün- zone am Rand des Ziege- leiareals in Zusammenhang mit dem Rundenweg. Sie öffnet mit Informations- und Erlebnisangeboten den Blick für Pflanzen, die sonst oft als „Unkraut“ keine Be- achtung finden. Ein abwechslungsreich gestaltetes Angebot, das alle Sinne anspricht, schafft Wissen über und Wertschätzung für die heimische Vegetation. Mit allen Sinnen kann man auf

diesem Rundweg die Natur erleben und erfahren. Durch die abwechslungsreiche Gestaltung des Pfades werden anhand von Lern- tafeln, Beobachten, Hören und Fühlen (Pflücken und Schmecken) neue Kennt- nisse über unsere vielseitige heimische Vegetation er- lernt und deren Wertschät- zung gesteigert.



# Handlungsprogramm - Z3 Pfettrachwiesen



## Projektübersicht und Leitbild Pfettrachwiesen

Als Drittes der Themenzentren widmet sich das Zentrum an den „Pfettrachwiesen“ allem, was mit Nachbarschaft im weitesten Sinne - also Integration, Begegnung und Austausch - zu tun hat. Mit dem Lückenschluss der Bebauung, der Altdorf Süd mit dem nördlichen Siedlungsbereich verbinden wird, entsteht hier ein neuer Berührungspunkt. Gleichzeitig ist der Nachbar Landshut nicht weit. Voraussetzung für die bauliche Entwicklung in diesem

Bereich ist der Abschluss der Hochwasserschutzmaßnahmen für die Pfettrach. Altdorf greift hier die Aufgaben aus dem Anteil an Bürgern und Bürgerinnen mit Migrationshintergrund auf und schafft einen Ort zur informellen und aktiv planvollen Begegnung. Frei zugängliche Park- und Grünanlagen mit ergänzenden baulichen Strukturen schaffen hier den Rahmen und halten die Zugangsschwelle niedrig, zeichnerhafte Architektur und Freiraumgestaltung

sollen neugierig machen und zusammen mit Aktivitäten- und Erlebnisangeboten Besucher und Akteure mit unterschiedlichem sozialen und kulturellen Hintergrund anlocken. Der Austausch über kulturelle Hintergründe, Gemeinsamkeiten und Unterschiede hilft Missverständnisse zu vermeiden und Spannungen abzubauen. Das Zentrum an den Pfettrachwiesen knüpft an die Freianlagen von Altdorf Süd und den Lauf der Pfettrach an und verbindet beide.

Eine nachträglich hergestellte Querungsmöglichkeit verbindet auch das rechte Pfettrachufer mit den Pfettrachwiesen. Die von Bebauung und höherer Vegetation freizuhaltenen Hochspannungstrassen werden über bewusst gestaltete Landschaftselemente mit Geländemodellierung und einem Wegenetz zur Erweiterung der öffentlichen Räume aufgewertet.



(c) Arc

## 01 Begegnungspark Pfettrachwiesen

Der „Begegnungspark“ an den Pfettrachwiesen ist Rahmen und Kernstück des neuen Themenzentrums: als niedrigschwelliger, thematisch unterlegter (Frei)Raum für interkulturelle und überörtliche Nachbarschaftspflege. Als Ort in der Kommune, der sich der Begegnung und dem Austausch unterschiedlicher Alters- und Interessengruppen, unterschiedlicher kultureller und sozialer Hintergründe widmet, soll er mit differenzierten, zusammen mit den Nutzern entwickelten Angeboten

ein vielfältiges Spektrum an Angeboten bündeln, die das Entstehen von „nachbarschaftlichen“ Beziehungen zwischen all diesen Gruppen fördern. Kleine Rückzugsmöglichkeiten und eine grundlegende Infrastruktur vervollständigen das Angebot und erweitern den Nutzungszeitraum in Schlechtwetterphasen und der kalten Jahreszeit.



## 02 Nachbarschaftstreff

Der Nachbarschaftstreff ergänzt den auf Landshuter Stadtgebiet situierten Nachbarschaftstreff des deutsch-russischen Hauses um ein offenes Raumangebot für alle Interessierten Akteure, das mit seiner Lage im Begegnungspark ein grundlegendes Versorgungsangebot schafft und einen witterungsunabhängigen Raum zur Verfügung stellt, in dem Ausstellungen, Treffen, Workshops, Feiern und vieles mehr stattfinden können. Als kommunikativer und integrativer Treffpunkt

wird er vor allem Veranstaltungen rund um die Themen Zusammenleben, Migration und Nachbarschaft Raum bieten, auch Sprachkurse und Angebote für Kinder und junge Eltern helfen, einen ersten Kontakt herzustellen. Im Vordergrund stehen Begegnen, Mitmachen, Gestalten, Lernen, Spielen, Musik, Feiern - jeweils im Sinne der Gemeinschaft über den eigenen Bekannten- und Nachbarschaftskreis hinaus.



(c) pix



(c) pix

## 03 Heimat- und Kulturgärten

Die Heimat- und Kulturgärten bieten Flächen für den Anbau von Obst- und Gemüsesorten aus verschiedensten Heimat- und Sehnsuchtsländern. Das gemeinsame Planen und Bestellen der Pflanzflächen schafft niedrigschwellige Angebote zu Begegnung und Austausch, der über die Pflanzen zu den jeweiligen Klima- und Kulturräumen führt. Sprachkenntnisse werden eher nebenbei erweitert, beim Austausch über Anbau und Verwendung der

jeweiligen Pflanzen wächst das Wissen und Verständnis füreinander. Im Aushandeln von Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten können unvermeidliche Meinungsunterschiede auf einem unkritischen Feld verhandelt und gelöst, aber auch und Abstimmungsprozesse erprobt und etabliert werden.

## 04 Begegnungspavillons

Kleine Pavillons ergänzen den Begegnungspark um offene Rückzugsräume, die gerade bei schlechter Witterung als stets verfügbarer Schutz die Nutzbarkeit des Begegnungsparks erweitern.

Als kleiner Ort für spontane Begegnungen oder ergänzende Infrastrukturangebote: eine Möglichkeit zum Verarbeiten der Früchte aus den Heimat- und Kulturengärten, Trinkwasser für die Parkbesucher oder einfach kommunikativ orientierte Sitzmöglichkeiten in ver-

schiedenen kleinen Häuschen, die nach außen offen zeigen, was gerade drinnen passiert.

Auch ein öffentliches WC gehört zu den Angeboten, die, vielleicht bevor der Nachbarschaftstreff etabliert ist, in einem kleinen Pavillon Platz finden können.



## 05 Wiesenspielplatz

Der Wiesenspielplatz mit Spielgeräten, Aktivitäts-, Sitz- und Liegemöglichkeiten für alle Nutzer- und Altersgruppen als von Bäumen gesäumter, großzügiger Wiesenspielplatz schafft einen Anlaufpunkt für Kinder und Familien, die gerade über Ihre Kinder oft leicht erste Kontakte knüpfen.

Die Ausstattung mit Geräten, die gemeinsam genutzt werden können oder Kooperation fördern, nutzt diesen Umstand aktiv, um Kontakte zu fördern, so wie

etwa eine Wasserpumpe, die an einem Ende zu bedienen ist, um am anderen Ende mit dem Wasserlauf etwas bewegen zu können, oder koordiniert zu bedienende Spielgeräte, die gleichzeitig an mehreren Stationen einen Einsatz verlangen.

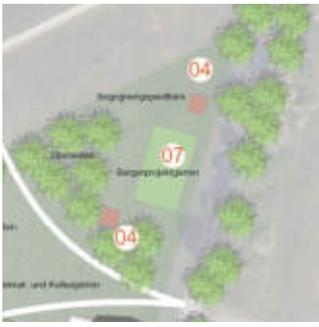


## 06 Grillwiese

Die Grillwiese als eigener Bereich mit Feuerstellen lädt zum Treff im Freien und zum gemeinsamen Zubereiten und Verwenden der Pflanzen aus den Heimat- und Kulturengärten ein.

Sicher gefasste Feuerstellen und robustes Grillgerät schaffen zusammen mit ausreichend fest installierten Sitzgelegenheiten einen Ort, wo man gemeinsam am Feuer ins Gespräch findet oder eine Feier im Freien begehen kann.





## 07 Bürgerprojektgärten

Die Bürgerprojektgärten stellen einen ausgewiesenen Raum für Projekte aus der Altdorfer Bürgerschaft bereit, innerhalb dessen Projekte aus dem aus dem Themenfeld Gartenbau und Landschaftsgestaltung umgesetzt werden können. Dauerhafte und temporäre Projekte, die im Umfeld des Nachbarschaftstreffs von und mit Altdorfer Bürgern und Bürgerinnen, Alteingesessenen und Neuzugezogenen, Gästen und Besuchern erarbeitet, ausprobiert, versetzt und

zurückgebaut werden sollen die Fantasie anregen verschiedenste Themen um Garten, Grün und Freiraum zu bespielen. Die jeweiligen InitiatorInnen übernehmen die Verantwortung von der Idee über die Umsetzung bis zum Abbau, auf dem Weg dahin wird gemeinsam diskutiert, gelernt, gerungen. Die wechselnden Projekte schaffen in Abständen immer wieder neue Besuchsanlässe und Eindrücke.



(c) pix

## 08 Parken an den Pfettrachwiesen

Ein stark begrünter, baumbestandener Entlastungsparkplatz für Altdorf Süd und die neu entstehenden Nachbarschafts- und Begegnungsfunktionen entschärft die Parkplatzsituation und leistet als beispielhaft grüner, minimal versiegelter Parkplatz mit Rasenfugenpflaster und wassergebundenen Decken, Rigolen und Oberflächenversickerungen trotz der technischen Funktion einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas im Quartier und stellen einen natürlichen Sicht-

schutz für die Privatflächen bei Altdorf Süd her.



(c) arc

## 09 Initiative Wohnraum Altdorf Süd

In Altdorf Süd wurde bisher nur ein Teil der ursprünglich vorgesehenen Bebauung realisiert. Aktuelle Wohnungsbaukonzepte würden eine Anpassung der Bauleitplanung erforderlich machen. Ein Rahmenplan für die weitere Entwicklung von Altdorf Süd, dessen Ziele mit den Eigentümern und Bewohnern abgestimmt werden, zeigt Entwicklungsmöglichkeiten für ergänzende bauliche Strukturen, die ergänzenden Wohnraum und kleine Infrastrukturfunktionen auf verträgliche

Weise in die bestehende Bebauung integrieren. Die Lösung des Parkproblems und eine bedarfsgerechte Differenzierung der Wohnraumangebote stehen aus städtebaulicher Sicht als wichtige Aufgabenstellungen an, weitere Perspektiven und Aufgaben ergibt die Beteiligung von Betroffenen und Eigentümern.



# Handlungsprogramm - Ortsteil Pfettrach



## Projektübersicht und Leitbild Pfettrach

Der Ortsteil Pfettrach funktioniert aufgrund seiner Entfernung vom Hauptort, der Barrierewirkung der A92 und der Topografie als weitgehend eigenständiger Ortsteil.

Mit der Verlagerung der B299 an den östlichen Siedlungsrand ist der Durchgangsverkehr weitgehend aus dem Ort verschwunden, die Möglichkeit, eine räumliche Mitte als Treffpunkt auszubilden deutlich verbessert. Langfristig ist die Wegebeziehung entlang der Pfettrach die attraktive Fuß-

und Radwegachse zwischen Pfettrach und Altdorf, kurz- und mittelfristig sind Problemstellen der vorhandenen Wegebeziehungen zu lösen.

Ähnlich der quartiersbezogenen Betrachtungen im Siedlungszusammenhang des Hauptortes sind auch in Pfettrach die fußläufige Erreichbarkeit von öffentlichen Räumen mit Treffpunkt- und Begegnungsfunktionen sowie generell die Ausstattung mit und Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen ein

wichtiges Thema.

Auf Grundlage der Flächen im kommunalen Besitz kann hier ein räumlicher Kristallisationspunkt für eine nach und nach unter aktiver Beteiligung der Pfettracher Bürger und Bürgerinnen stärker werdenden Mitte für den Ort entstehen.

## 01 Mitte finden

Ein über die funktionale Betrachtung aus dem ISEK hinausgehender Rahmenplan dient als Grundlage für Gespräche mit Anliegern und Grundstückseigentümern zu deren Entwicklungsvorstellungen und zur weitergehenden Beteiligung der Pfettracher Bürger und Bürgerinnen. Wünsche und Bedarfe wie eine eigene Tagesbetreuung

für Pfettrach, eine Betreuungseinrichtung mit Tagescafé oder Ähnliches, die ein privatwirtschaftliches Engagement erfordern, können anhand einer konkreteren Rahmenplanung ausgelotet und mögliche Bedarfe und Betreiber identifiziert werden, die Privatinitiative Gasthaus und Dorfladen am Kastanienhof soll gestärkt werden.

## 02 Erweiterung medizinische Versorgung

Der Erhalt des Arztsitzes in Pfettrach ist für eine älter werdende Bevölkerung ein wichtiges Ziel. Die Veränderungen in der Struktur der Gesundheitsversorgung führen häufig zu ergänzendem Flächenbedarf, der am Standort realisierbar sein muss, um z. B. eine Stelle teilen zu können, die barrierefreie Erreichbarkeit zu sichern und

Kooperationen mit anderen Gesundheitsberufen zu ermöglichen. Die proaktive Klärung zusätzlicher räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten hilft den Standort im Umfeld der künftigen Ortsmitte zu sichern.



(c) pb

## 03 SeniorenCafé

Das SeniorenCafé lotet die Möglichkeiten für eine kleine Tagesbetreuungseinrichtung mit angegliederter Tagescafé im Ortsteil Pfettrach aus. Denkbar sind Strukturen aus Senioren-WGs mit externer Begleitung, eigenständig organisierte Wohnformen oder eine Privatinitiative aus dem Ort, die mit kleineren Strukturen operieren kann

als etablierte Unternehmen aus dem Pflege- und Dienstleistungsbereich, bis hin zu einer WG für rüstige Senioren, die einen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss nach außen für Besucher öffnet.

## 04 Schlossanger

Die Neuordnung der Freiflächen „Am Schlossanger“ schafft eine öffentliche Freifläche für Veranstaltungen, Feste und als Begegnungsort im Dorf. Hier steht der Maibaum, Bäume sorgen für Schatten und Kühle, ein Trinkbrunnen für Wasser, ein mögliches Dorfcafé für das leibliche Wohl. Mit dem von den Pfettrachtaler Schützen genutzten alten

Schulhaus, der Kirche, Arzt und dem wieder aktivierten Kastanienhof mit Dorfladen und Gasthaus finden sich im unmittelbaren Umfeld wesentliche frequenzbringende Nutzungen, die der Schlossanger unterstützt und seinerseits von ihren Nutzern lebt.

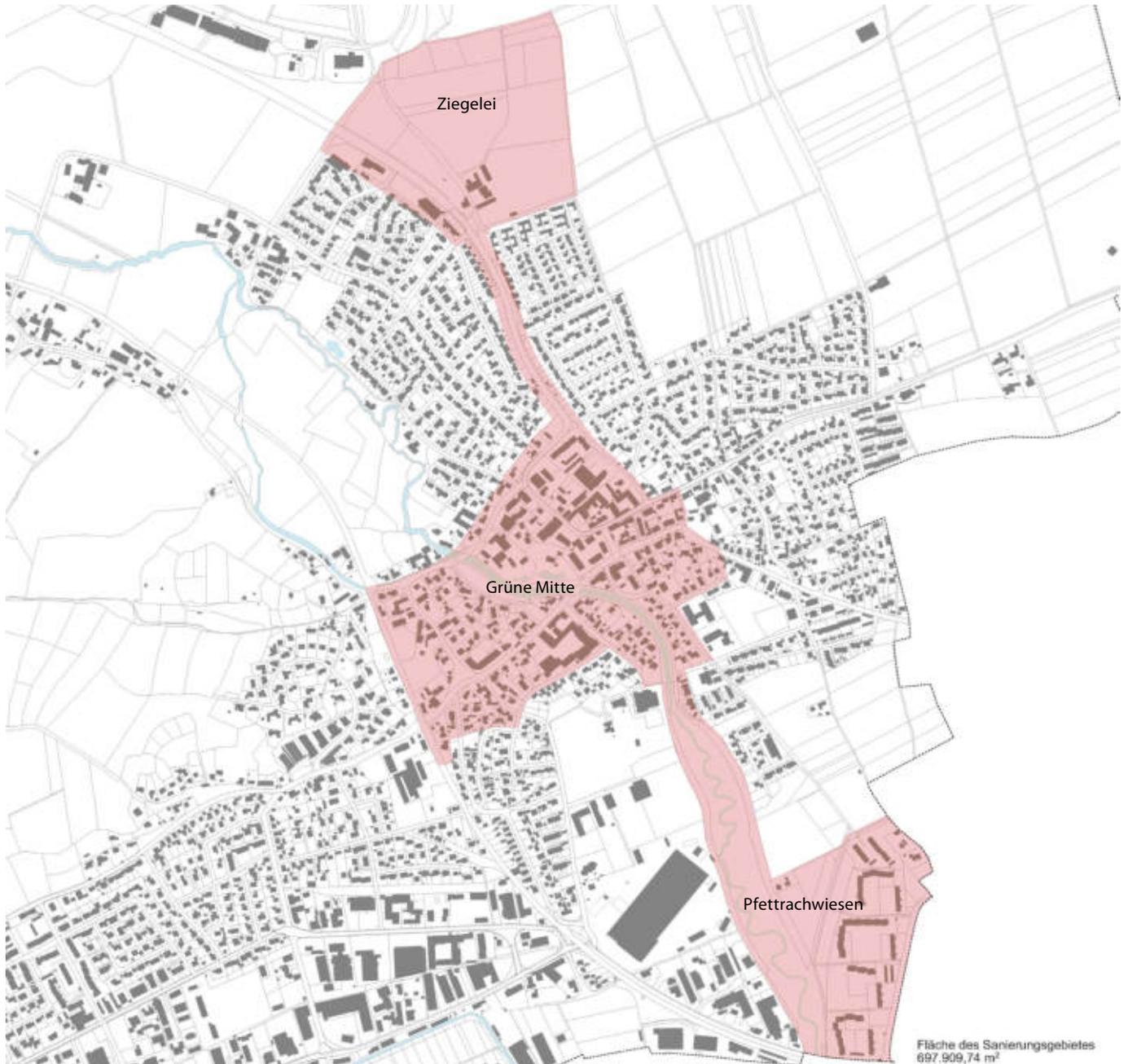


(c) pb



(c) david riek

# Umgriff des Sanierungsgebietes



## Sanierungsgebiet Altdorfer Themenzentren

Für die Umsetzung der Maßnahmen im Bereich der drei Themenzentren wird ein gemeinsames Sanierungsgebiet vorgeschlagen. Der Umgriff des Sanierungsgebietes wird im Rahmen einer Sanierungssatzung nach §142 BauGB als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. Der Umgriff des Sanierungsgebietes drückt letztlich aus, in welchem Bereich des Ortes die wesentlichen identitätstiftenden Charakteristika der Stadt in besonderem

Maße zur Umsetzung der Ziele für das Handlungsfeld öffentlicher Raum gestärkt und weiterentwickelt werden. Hier befindet sich auch die überwiegende Mehrzahl der Projekte, für die im Rahmen der Städtebauförderung Zuschüsse beantragt werden sollen. Der Umgriff des Sanierungsgebietes ist auch deshalb von Bedeutung, weil Maßnahmen wie ein Geschäftsflächen- und Fassadenprogramm tatsächlich parzellenscharf in ihrem Umgriff abgegrenzt werden müssen.

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet umfasst das Areal der ehemaligen Ziegelei im Norden des Ortsgebietes, seine Verbindung mit dem zukünftigen Bereich der „Grünen Mitte“ zwischen Bahnhofstraße und Dekan-Wagner-Straße, den Lauf der Pfettrach im Bereich der umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen und Altdorf Süd mit dem dritten Themenzentrum an den „Pfettrachwiesen“. Das Sanierungsgebiet bietet Grundstücksbesitzern steuerliche Vorteile bei

Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden, die Möglichkeit zur Unterstützung solcher Maßnahmen im Rahmen von Fassaden- und Geschäftsflächenprogrammen und auch die weitergehende Steuerung der städtebaulichen Entwicklung durch eine intensivere Abstimmung mit den Trägern privater Baumaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes.

# Maßnahmen- und Projektliste

In der Maßnahmen- und Projektübersicht sind die diskutierten und vorgeschlagenen Maßnahmen zusammenfassend aufgeführt. Im Fall der baulichen Maßnahmen wurden die aufgeführten Projekte mit einer Einschätzung der aktuellen Prioritäten versehen. Die Liste ist als Portfolio infrage kommender Maßnahmen im Sinne der Zielsetzungen des ISEK zu verstehen. Während viele städtebau-

liche Maßnahmen erheblichen Vorlauf erfordern, zum Teil von Grundstückverfügbarkeiten und aufgrund ihrer Größenordnung auch von der jeweiligen Haushaltslage abhängig sind, stellen die ergänzenden Rahmenpläne wie auch die strategischen Projekte in der Regel geringere Anforderungen an das Budget. Erste, schnell umsetzbare kleinere Maßnahmen sind auch dazu gedacht, das Themenfeld Ortsentwick-

lung im Bewusstsein der Öffentlichkeit zu halten, und immer wieder mit kleinen Eingriffen eine fühlbare Verbesserung der Lebensqualität und des Nutzungsangebotes zu erreichen. Die Förderfähigkeit der jeweiligen Maßnahmen muss im Einzelfall mit den Förderstellen abgestimmt werden und ist nicht zuletzt abhängig von der Auswahl des Förderprogrammes. Dabei ist auch die Förderung von nicht baulichen

Projekten, etwa im Rahmen eines Innenstadtmanagements oder Verfügungsfonds denkbar. Die Maßnahmen- und Projektliste ist aufgrund des Betrachtungszeitraumes von 10-15 Jahren für das ISEK nicht als abschließend zu sehen, sondern als im Sinne der gesetzten Ziele aktuell denkbare Bausteine. Sie sollte in regelmäßigen Abständen überprüft und gegebenenfalls fortgeschrieben werden.

Nr.	Maßnahme - Projekt	Erläuterung	Mögliche Förderung	Kosten (brutto)
<b>BAULICHE &amp; STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN THEMATISCHE ZENTREN - Z1 ORTSMITTE</b>				
01	Rahmenplan Freiraumgestaltung Hochwasserschutz Pfettrach	Rahmenplan für die funktionale und gestalterische Einbindung der Hochwasserschutzmaßnahmen im letzten Bauabschnitt im Bereich der Ortsmitte und den bereits umgesetzten Bereichen im weiteren Lauf der Pfettrach	StbF	60.000 Eur
02	Bürgertreff am Gries	Neu-/Umbau eines Gebäudes zum Treffpunkt in der Ortsmitte mit Freiterrasse, Cafébereich, offenem Treff & öffentlichen WCs	StbF	520.000 Eur
03	Neugestaltung der Straße "Am Gries"	Neuordnung Kfz- & Fahrradstellplätze & Aufwertung der öffentlichen Verkehrsflächen als Erweiterung der öffentlichen Grünanlagen "Am Gries"	StbF	430.000 Eur
04	Freizeitangebote "Am Gries"	Aufwertung und Verdichtung der Spiel- und Freizeitangebote "Am Gries" für alle Alters- u. Nutzergruppen z.B. mit überdachtem Spielplatz, Boulderfelsen, Sitzgelegenheiten etc.	StbF	145.000 Eur
05	Wegeverbindungen Pfarrgarten - Bahnhofstraße	Herstellung einer Fuß- und Radwegverbindung nördlich der Pfettrach zwischen Pfarrgarten und Bahnhofstraße, über den Pfarrgarten und/oder im Bereich der Hochwasserschutzmaßnahme	StbF	90.000 Eur
06	Neugestaltung Pfarrgarten	Aufwerten und zugänglich machen des Pfarrgartens als öffentliche Grünanlage mit Freizeit- und Naherholungsfunktion unter Einbeziehung von Gandorfer Weiher und Pfarrweiher	StbF	550.000 Eur
07	Kunst im Pfarrgarten	Temporäre und dauerhafte Kunstobjekte und -installationen im Pfarrgarten als Teil des öffentlichen Raumes	StbF	60.000 Eur
08	Freizeitbrücke Pfettrach	Großzügige Fußgängerverbindung über die Pfettrach als identitätstiftender öffentlicher Ort am Wasser	StbF	980.000 Eur
09	Neugestaltung Dekan-Wagner-Straße	Aufwertung der Dekan-Wagner-Straße mit klimawirksamen Großbäumen, Parkplätzen und Fahrradspur	StbF	1.650.000 Eur
10	Neugestaltung Bahnhofstraße	Aufwertung der Bahnhofstraße mit klimawirksamen Großbäumen, Parkplätzen und Fahrradspur	StbF	1.575.000 Eur
11	Lesegarten/Lesecafé am Schulhof	Aufwertung der Freianlagen der Bücherei zum Lesegarten/Lesecafé mit Sonnenschutz und Sitztreppen	StbF	290.000 Eur
12	Ausstattung Schulhof	Aufwertung des Schulhofes mit schattenspendenden Bäumen und Aktivitätsangeboten auch außerhalb der Schulzeit	StbF	190.000 Eur
13	Bespielbarer Brunnen am Gries	Bespielbare und begehbare Brunnenfläche als Anziehungspunkt im öffentlichen Raum inkl. Wasserversorgung	StbF	180.000 Eur
14	Trinkbrunnen	Trinkbrunnen im öffentlichen Raum als Ausstattungselement im Rahmen der Vorbereitung auf künftige Hitzewellen	StbF	30.000 Eur
15	Baumhaus	Stelzenhaus am Gries als Rückzugs- und Aussichtspunkt nicht nur für Kinder mit zugehörigem Beteiligungsverfahren	StbF	25.000 Eur
16	Eisplatz	bespielbare (temporäre) Eisfläche als Alternative zu den zugefrorenen Weihern im Pfarrgarten	StbF	45.000 Eur

BAULICHE & STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN THEMATICHE ZENTREN - Z2 ZIEGELEIAREAL					
01	Rahmenplan Ziegeleiareal mit Wohn- und Werkhof	Rahmenplan für die Neuordnung des Ziegeleiareales mit dem Bereich der bestehenden Gebäude und künftigen Sonderwohnnutzungen, Bedürftigenwohnungen, Gründerzentrum, Boarding-House etc.	StbF	40.000	Eur
02	Sanierung VillaMusica	Barrierefreie Sanierung des Bestandsgebäudes für die multifunktionale Nutzung Musikschule und Seminarbetrieb	StbF	1.500.000	Eur
03	Jugendzentrum & Bürgerwerkstatt	Sanierung und Erweiterung des Jugendzentrums zum Aktivtreff mit Bürgerwerkstätten, Reparaturcafé etc.	StbF	1.200.000	Eur
04	Werk- und Projektraum	Ergänzungsgebäude Veranstaltungszentrum Ziegeleiareal als Werk- und Projektraum von Altdorfern für Altdorfer und zur Integration von Nachhaltigkeitsprojekten aus der Bürgerschaft	StbF	2.000.000	Eur
05	Werkhof Ziegeleiareal	Neuordnung der Freianlagen des neuen Ziegeleiareals als Veranstaltungs-, Werk- und Aufenthaltsbereich	StbF	550.000	Eur
06	Sanierung & Erweiterung Ziegeleisaal	Sanierung und Erweiterung des Veranstaltungsraumes auf dem Ziegeleiareal als Multifunktionsaal	StbF	o.A.	Eur
07	Integration Geothermie	Integration einer möglichen Geothermienutzung im neu zu überbauenden Bereich des Ziegeleiareals	StbF	o.A.	Eur
08	Tagesbetreuung auf der Ziegelei	Neubau einer Tagesbetreuungs- oder pflegeeinrichtung mit Senioren- und Bürgercafé in Verbindung mit dem neu errichteten Wohn- und Werkhof	StbF	o.A.	Eur
09	Solar-Parkplatz	Errichtung einer Bürgersolaranlage als Überbauung der öffentlichen Stellplätze auf dem Ziegelei-Areal	o.A. (rentierliches Projekt)	o.A.	Eur
10	Wohnmobil-Stellplätze	Neuordnung der Wohnmobilstellplätze auf dem Ziegeleiareal in Verbindung mit dem Solar-Parkplatz	StbF	75.000	Eur
11	Aktiv-Werkstätten	Einrichtung von AktivWerkstätten im Bereich des Ziegeleiareals als gemeinsamer Arbeits-, Werk- und Lernraum über alle Alters- und Nutzergruppen, z.B. Fahrrad-, Mint-, Holz-, Textil-, Handarbeits-, Koch- und Gartenwerkstatt	StbF	100.000	Eur
12	Fest- und Experimentierwiesen	Erhalt und Basisausstattung der Freiflächen für Fest- und Messeveranstaltungen, Festivals, Gartentage sowie Zukunftsreserve	StbF	33.000	Eur
13	Neuordnung Zufahrt Fest- und Experimentierwiese	Errichtung einer neuen direkten Zufahrtsmöglichkeit zum Freibereich auf dem Ziegeleiareal	StbF	400.000	Eur
14	Verlagerung Wertstoffhof & Lagergebäude	Zusammenfassen der Wertstoff- und Bauhofnutzungen in einem neu zu errichtenden Gebäude an der Hauptstraße	StbF	850.000	Eur
15	Rundenweg Ziegelei	Einrichtung eines Rundweges mit Aktivitäts- und Aufenthaltsangeboten an der Peripherie des Ziegeleiareals	StbF	210.000	Eur
16	Bewegungsparkours	Einrichtung von Bewegungs- und Sportgeräten auf dem Ziegeleiareal für alle Nutzer- bzw. Altersgruppen	StbF	60.000	Eur
17	WindKraftAnzeiger	Kleinwindkraftanlage: Windanzeiger und Landmarke für das Ziegeleiareal als sichtbares Zeichen für das Bürgerenergieprojekt Altdorf	StbF	125.000	Eur
18	Experimentierfelder	Anlegen von Experimentier- und Versuchsflächen zu den Themenbereichen Boden, Wasser und Energie z.B. mit Energie- und Nutzpflanzen, Wildkräutern, Bodenqualitäten etc.	StbF	70.000	Eur
19	Großspielgeräte	Dauerhafte Ausstattung des Ziegeleiareals mit Großspiel- und Sportgeräten (z.B. Basketballkorb, Boulder) als Aktivitäts- und Begegnungsmöglichkeit	StbF	166.000	Eur
20	Skatepark	Skatepark / bzw Pumptrack (Roller/Scooter, Mountainbike, Inliner, Skateboard und Laufräder) einschließlich Treffpunkt (Hangout)	StbF	280.000	Eur
21	Essbare Wildnis	Sichtbarmachen essbarer Wildkräuter und Früchte als Teil der Landschaft entlang des Rundenwegs, kind- und jugendgerechte Umweltbildung (Abenteuer Wildnis)	StbF	20.000	Eur
BAULICHE & STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN THEMATICHE ZENTREN - Z3 PFETTRACHWIENEN					
01	Begegnungspark Pfettrachwiesen	Begegnungspark als niedrigschwelliger, thematisch unterlegter (Frei)Raum für Interkulturelle und überörtliche Nachbarschaft	StbF	320.000	Eur
02	Nachbarschaftstreff	Treffpunkt und Raum für Veranstaltungen rund um das Thema Zusammenleben, Migration, Nachbarschaft. Offener Treff für Einwohner in Altdorf Süd und den Rest Altdorfs auf Altdorfer Grund	StbF	450.000	Eur
03	Heimat- und Kulturengärten	Essbare Gärten für Pflanzen aus den Heimat- und Sehnsuchtsländern der Altdorfer Bürger, Neubürger und Gäste	StbF	152.000	Eur
04	Begegnungspavillons	Pavillons im Begegnungspark als Schutzraum bei Regen und Kälte und mit ergänzenden Funktionen für den Park: Kochstelle, öffentliches WC, Wasserquelle etc.	StbF	125.000	Eur
05	Wiesenspielplatz	großzügiger Wiesenspielplatz mit Spielgeräten, Aktivitäts-, Sitz- und Liegemöglichkeiten für alle Nutzer- und Altersgruppen	StbF	180.000	Eur
06	Grillwiese	Ein eigener Bereich mit Feuerstellen zum gemeinsamen Grillen und Verwenden der Pflanzen aus den Heimat- und Kulturengärten	StbF	25.000	Eur
07	Bürgerprojektgärten	ausgewiesener Raum für Projekte aus der Altdorfer Bürgerschaft aus dem Themenfeld Gartenbau und Landschaftsgestaltung	StbF	25.000	Eur
08	Parken an den Pfettrachwiesen	Entlastungsparkplätze für Altdorf Süd als Parken unter Bäumen	StbF	180.000	Eur
09	Initiative Wohnraum Altdorf Süd	Rahmenplan und Kontaktinitiative zur Ergänzung von Wohnraum und Sozialfunktionen f. differenzierte Anspruchsgruppen in Altdorf Süd	StbF	35.000	Eur

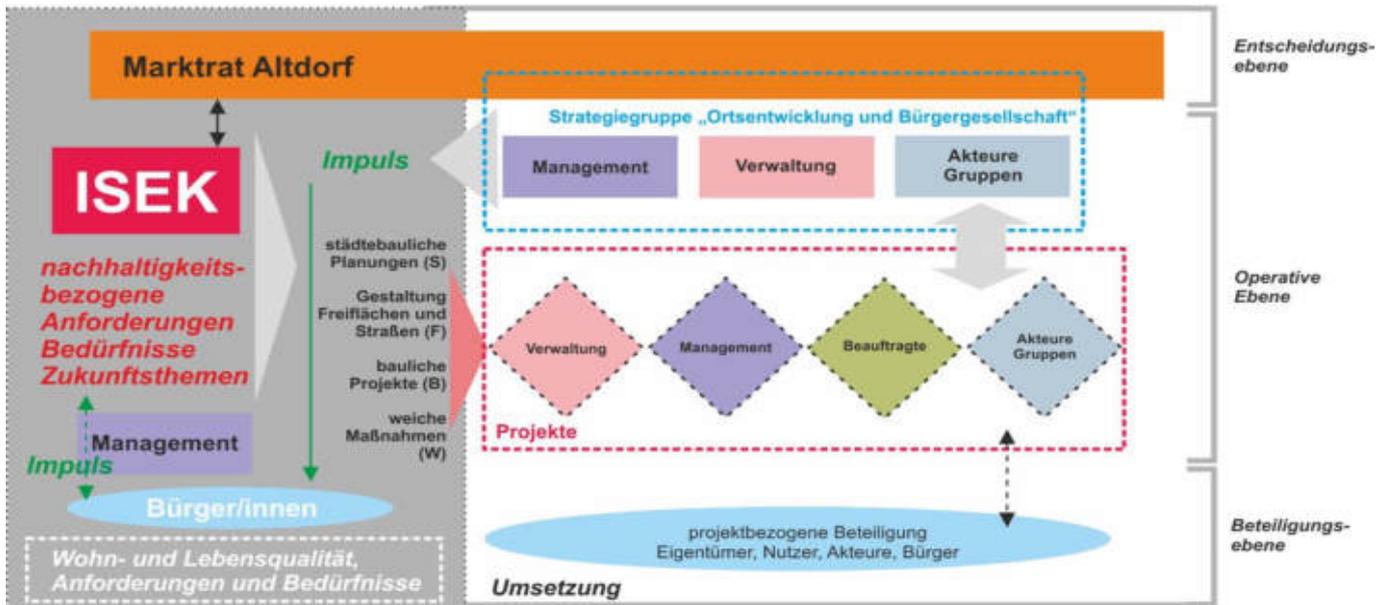
GESAMTÖRTLICHE MASSNAHMEN					
01	Pfettrachperlen	Ausbildung von differenzierten wasserbezogenen Aufenthalts- und Nutzungsangeboten am Lauf der Pfettrach im Ortsgebiet: Stege, Treppen, Aussichtsplattformen, Sitzgelegenheiten, Naturerlebnisräume Kunstprojekte usw.	StbF	280.000	Eur
02	Pfettrachquerung	kleine, informelle Querungsmöglichkeiten zwischen den Pfettrachbrücken als innerörtliche Abkürzungen für Fuß- und Spaziergänger	StbF	442.000	Eur
03	Lichtinseln an der Pfettrach	Bewusste Inszenierung ausgewählter neuer und bestehender Bauwerke am Wasserspiegel der Pfettrach	StbF	75.000	Eur
04	Quartierszentren und -treffs	Systematisch im Gesamtort platzierte öffentliche Treffpunkte mit hoher Aufenthaltsqualität als Taschenparks oder Grünflächen in fußläufiger Entfernung von allen Wohnstandorten	StbF	je 75.000	Eur
05	KulturLandschaft	Inszenierung und Inwertsetzung von Ausblicken und Landschaftsbezügen im Gemeindegebiet als Besuchspunkte	StbF	90.000	Eur
06	Güne Ader Pfettrach	Fuß- und Radwegekonzept für einen begleitenden Radweg entlang der Pfettrach im gesamten Gemeindegebiet	StbF	35.000	Eur
07	Bausteine Barrierefreiheit	Punktuale Maßnahmen zu Verbesserung der barrierefreien Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes und der öffentlichen Gebäude im Ort	StbF	200.000	Eur
08	KlimaGrün	Systematische Stärkung der Durchgrünung und Großbaumpflanzungen im Ortsgebiet zur Verbesserung des Mikroklimas, Erhalt von Großbäumen	StbF	210.000	Eur
09	StadtFauna	Initiative zur Stärkung der Biodiversität im Ortsgebiet durch bewusst gesetzte oder zugelassene Lebensräume an Gebäuden und in Freianlagen mit begleitender Kommunikation / Umweltbildung	StbF	95.000	Eur
10	Aufwertung Radwegverbindungen	Radwegekonzept zur sicheren Verbindung aller öffentlichen Funktionsbausteine auf jeweils mindestens zwei Wegen.	StbF	o.A.	Eur
11	Infrastrukturinitiative eMobilität	Informations- und Experimentierangebot zum Thema Zweirad- & Elektromobilität mit Lastenrädern und eRollern	BAFA Umweltbonus, StbF	120.000	Eur
12	Grün qualifizieren - Ränder zwischen Gewerbe- und Wohngebieten einschließlich Siedlung Waldanger	Entwicklung einer durchgängigen Ost-West-Fußwegeverbindung und systematische Stärkung der Durchgrünung und Grüngliederung mit Aktivitätsangeboten, Qualifizierung des Bestandes und Lückenschlüsse (Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität)	StbF	60.000	Eur
ORTSTEILSPEZIFISCHE MASSNAHMEN - PFETTRACH					
01	Mitte finden	Rahmenplan Ortsmitte zur Identifikation einbeziehbarer privater Flächen für zukünftige öffentliche Räume	StbF	25.000	Eur
02	Erweiterung medizinische Versorgung	Sicherung des Arztsitzes durch mögliche Erweiterung zu einem örtlichen MVZ, geteilter Arztsitz etc.	StbF	o.A.	Eur

NICHT-BAULICHE MASSNAHMEN					
01	Strategiegruppe "Ortsentwicklung und Bürger:innenbeteiligung" siehe S.71: A) Strukturen	Regelmäßig tagende Arbeitsgruppe zur Begleitung und Mitwirkung bei Ortsentwicklung und Bürger:innenbeteiligung mit Beratungsfunktion für den Marktgemeinderat sowie als Schnittstelle zwischen Bürgerschaft und unterschiedlichen Akteuren.		15.000	Eur
02	Management "Ortsentwicklung und Bürger:innenbeteiligung" siehe: S.71 A) Strukturen	Schaffen einer personellen Zuständigkeit für eine aktive, kooperative und akteursübergreifende Standortentwicklung sowie für die Entwicklung hin zu einer aktiven Bürger:innengesellschaft.		400.000	Eur
03	Digitaler Informationsort "DorfGemeinschaft" siehe: S.71 B) Information & Aktivierung	Online-Angebot mit Information zu den Kernthemen der Ortsentwicklung sowie zu den Maßnahmen, Projekten und Aktivitäten sowie zu den Mitwirkungs- und Beteiligungsmöglichkeiten.		30.000	Eur
04	Erzeugerland und Ernährung - Gesundheit und Prävention, ... weitere Projekte nach Anforderung/Interesse siehe: S.72 D) Themenspeicher	Aufbau einer physischen Informationsstelle zum Thema Ernährung, regionale Nahrungsmittelherzeugung, Ökologie und Nachhaltigkeit mit Weiterführung zum Thema Gesundheit und Prävention.		100.000	Eur
05	Sozialbüro	Kontakt- und Koordinierungsstelle für Kinder, Jugend, Familien, Senioren, Integration und für Bevölkerung mit Unterstützungsbedarf		200.000	Eur
06	Format „Dialog Arbeitgeber – Kommune“ einrichten	Format zum Austausch zwischen Unternehmen, Einrichtungen und Kommune, zur gemeinsamen Standortentwicklung bei kommunalen Kooperations- und Entwicklungsthemen und arbeitnehmer:innenbezogenen Standortanforderungen		15.000	Eur
07	Entscheidungs- und Handlungskonzept Energie	Klärung der Machbarkeit der unterschiedlicher regenerativer Energieversorgung sowie der Nachfrage, Identifizierung dafür erforderlicher Akteure und Finanzierungsmöglichkeiten als Entscheidungsgrundlage für den Marktgemeinderat.		50.000	Eur
08	(Um)bauen und neues Wohnen in Altdorf	Organisation eines Informations- und Aktivierungsprozesses zu nachhaltigem Bauen und Umbauen sowie zu alternativen Wohn- und Finanzierungsformen		25.000	Eur
ERGÄNZENDE UNTERSUCHUNGEN					
01	Verkehrsgutachten	Verkehrstechnische Untersuchung der Neuordnungsmöglichkeiten des Verkehrs im Bereich der Ortsmitte als Grundlage für die städtebauliche Neugestaltung		40.000	Eur

Gesamtsumme Investitionen

16.728.000 Eur

# Implementierung



## Implementierung

Gemeinsames Handeln zur Umsetzung der Maßnahmen und Projekte aus dem ISEK sowie zur strategischen und konzeptionellen Weiterentwicklung des ISEK wird dann möglich, wenn eine **Organisationsstruktur** vorhanden ist, die Akteure vernetzt, Themen bündelt, Zuständigkeit benennt und einen Gestaltungsprozess definiert und koordiniert.

Ortsentwicklung unter Anwendung eines ISEK hat eine Reihe neuer Anforderungen und Möglichkeiten, die sich in einer veränderten Struktur und veränderten Abläufen niederschlagen.

Das ISEK selbst definiert zum aktuellen Zeitpunkt schon eine Reihe von Projekten, die der Umsetzung des Zukunftsbildes aus dem ISEK dienen. Diese Projekte umfassen ganz unterschiedliche Kategorien und reichen von städtebaulichen Planungen über die Gestaltung von Freiflächen und Straßen bis zu baulichen Projekten und schließen auch weiche Maßnahmen mit ein. Entscheidet der **Marktgemeinderat** die Umsetzung eines Projektes aus dem ISEK, dann wird dieses Projekt auf der **operativen Ebene** von

einem **Zuständigen** durchgeführt. Je nach Projekt kann dies die Verwaltung, die Management-Stelle „Ortsentwicklung und Bürgergesellschaft“, ein beauftragtes Unternehmen oder ein örtlicher Akteur bzw. eine örtliche Gruppe sein. Diese Stelle ist fallweise **Träger der Projektumsetzung**. Nachdem die Projektumsetzung häufig nur temporär stattfindet, bedarf es einer dauerhaft verfügbaren Zuständigkeit für den Umsetzungsprozess als solchen aber auch für die Weiterentwicklung des ISEKS sowie für das Thema der „Ortsentwicklung und Bürgergesellschaft“ insgesamt. Diese Funktion erfüllt die **Strategiegruppe** „Ortsentwicklung und Bürgergesellschaft“. Sie setzt sich aus Mitgliedern der Verwaltung, der Management-Stelle „Ortsentwicklung und Bürgergesellschaft“ sowie Vertreterinnen und Vertretern örtlicher Akteure und Gruppen zusammen. Dieser Kreis trifft sich regelmäßig und tauscht sich zu Themen der Ortsentwicklung und Bürgerbeteiligung aus. Die Strategiegruppe dient der Institutionalisierung und Bündelung der Themen der

Ortsentwicklung und der Themen der Außendarstellung sowie der Koordination und der Vernetzung der involvierten Akteure und ihrer Aktivitäten. Sie **begleitet** einerseits die Umsetzung von Projekten aus dem ISEK erfüllt aber andererseits auch eine **Impulsfunktion** gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern zur Weiterentwicklung der örtlichen Wohn- und Lebensqualität. Hierbei setzt die Strategiegruppe **Leitthemen** der Ortsentwicklung und platziert diese in der Außendarstellung,

## Management Ortsentwicklung und Bürgergesellschaft

Die Verfügbarkeit einer Stelle für die Koordination der Strategiegruppe und das **Management** von Projekten ist eine grundlegende Voraussetzung, um als Markt Altdorf eine aktive Rolle bei der Initiierung, Vorbereitung und Begleitung der Ortsentwicklung sowie beim Setzen örtlicher **Leitthemen** einnehmen zu können. Erst mit einer entsprechenden Stelle, die Themen oder Projekte verantwortlich entwickelt, die hierfür erforderlichen Inhalte und Akteure bündelt

um sie im Bewusstsein der Bevölkerung sowie der örtlichen Akteure zu halten. Sie schafft Beteiligungsanlässe und ermöglicht die Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen an der Ortsentwicklungsplanung. Gleichzeitig schreibt sie anforderungsbezogen die strategischen Ziele des ISEK fort und erweitert bei Bedarf das Projektportfolio. Weitere Aufgaben sind die Außendarstellung zum ISEK sowie das Monitoring und die Bewertung aktueller Vorhaben aus Sicht der ISEK-Ziele und Inhalte sowie die Fortschreibung des ISEK.

und die Aktivitäten koordiniert, lässt sich eine aktive Rolle bei der Entwicklung zur engagierten Kommune einnehmen. Erst mit einem personell hinterlegten Ortsentwicklungsmanagement lässt sich **Kontinuität** in der strategischen und ganzheitlichen Ortsentwicklung gewährleisten, zu der neben der Angebotsentwicklung auch die Außendarstellung sowie die Aktivierung, Beteiligung und Unterstützung der Bürgerinnen und Bürger bzw. der unterschiedlichen involvierten Akteure zählt.

## Berücksichtigung der Zielsetzungen bei kommunalen Entscheidungen

Wesentlicher Erfolgsfaktor einer strategischen Ortsentwicklung ist die nachhaltige Implementierung der strategischen Ziele in alle baulichen und nicht-baulichen Projekte. Nur auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die Zielsetzungen bei jedem Projekt thematisiert und die voraussichtlichen Auswirkungen eines Projektes hinsichtlich der Ziele in den jeweiligen Handlungsfeldern rechtzeitig erfasst und im Abwägungsprozess berücksichtigt werden.

Dabei können die jeweils beteiligten Personen je nach Auswirkungen eines Projektes und Betroffenheit der jeweiligen Handlungsfelder deutlich variieren, entscheidend ist ein verbindlicher, transparenter Ablauf zur Entscheidungsfindung und Umsetzung.



Ganzheitlicher Planungsansatz

Ein ganzheitlicher Planungsansatz bedeutet, dass alle betroffenen Bereiche in den Prozess einbezogen werden. Im ersten Schritt gilt es also abzuschätzen, welche Handlungsfelder der Ortsentwicklung von einem zu bewertenden Projekt betroffen sind.

Bei Unklarheiten sollte im Zweifelsfall davon ausgegangen werden, dass ein Handlungsfeld betroffen ist, und die zuständigen Akteure oder Vertreter der Handlungsfelder am Prozess beteiligt werden.

Verbindlicher Ablauf

Beteiligte auf örtlicher Ebene definieren

Der verbindlich vereinbarte Ablauf stellt sicher, dass keine Inhalte vernachlässigt oder Betroffene übersehen werden. Für die örtliche Beteiligung ist eine klare Zieldefinition, Aufgabenstellung und Entscheidungsstruktur zu definieren.

Die Einbeziehung übergeordneter fachlicher Stellen dient der Klärung der Ausgangslage, des rechtlichen Rahmens und ggf. vorhandener Handlungsspielräume für das jeweilige Projekt.

Fachlich betroffene Stellen einbeziehen

Qualifizierung

best practice Beispiele

Im nächsten Schritt werden best-practice Beispiele gesammelt, um den Kenntnisstand der Beteiligten zu erweitern - probate Mittel sind Beispielsammlungen, Exkursionen, aber auch Vorträge oder Fachveranstaltungen. Nach der freien Samm-

lung von Beispielen gilt es, konkrete Lösungsansätze in Alternativen zu entwickeln und deren Auswirkungen zu untersuchen. Hier sind Modelle, Simulationen, Vergleichsberechnungen und gemeinsam gedanklich durchgespielte Szenarien übliche Mittel.

Handlungsalternativen

Bewertung und Wirkungsbetrachtung

Spiegelung an Trends

Erst am Ende des Qualifizierungsprozesses werden die gefundenen Alternativen bewertet. Der Abgleich mit gesellschaftlichen, technischen oder zeitlichen Entwicklungen kann bei einer prinzipiellen Einordnung helfen, für die Bewertung im Rahmen einer strategischen

Ortsentwicklung werden die Lösungsansätze mit ihren Auswirkungen auf die Zieldefinition der berührten Handlungsfelder konkret in Altdorf betrachtet und bewertet. In der Abwägung der Auswirkungen insgesamt kann dann entschieden werden.

strategische statt situative Entscheidung

# Beteiligung & Danksagung

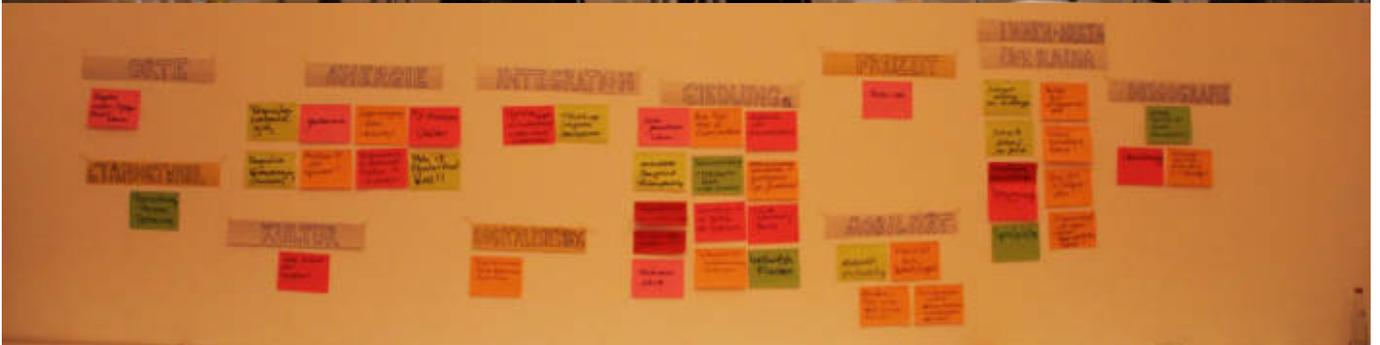
## Mitwirkende

Ein ISEK kann nur dann zur langfristigen Handlungsgrundlage für die künftige Ortsentwicklung werden, wenn es breite Zustimmung bei der Bürgerschaft findet. Viele Dinge lassen sich aus Dokumenten und Statistiken ableiten oder vor Ort erfassen und kartieren. Wesentliche andere Dinge aber können nur von den Altdorfer Bürgern in den Prozess kommen: die eigene Bewertung der erfassten

Tatsachen und Zahlen, Aussagen zur Wahrnehmung der Kommune von innen und zu wahrgenommenen Qualitäten und Defiziten, aber auch Zielen und Entwicklungsvorstellungen: Was passt zu uns? Wo wollen wir hin? Was können wir uns vorstellen und wo sind unsere individuellen Grenzen? Für ein erfolgreiches ISEK müssen diese Aussagen intensiv mit der Bürgerschaft abgestimmt

und geprüft werden. Gerade örtliche Besonderheiten im Miteinander sind nicht in Dokumenten zu finden. Aus diesem Grund ist die Beteiligung der Bürgerschaft und der örtlichen Akteure auf unterschiedlichen Ebenen während des gesamten ISEK-Prozesses von entscheidender Bedeutung. Besonderer Dank für die Mitarbeit gilt den Beteiligten der Lenkungsgruppe, den

Mitgliedern des Marktrates, den Altdorfer Experten, die uns in Gruppen- und Einzelterminen Rede und Antwort gestanden haben, den Mitgliedern der Stadtverwaltung, den Teilnehmern der Haushaltsbefragung und allen Altdorfer Bürgern, die uns in Gesprächen vor Ort und im Rahmen der Bürgerversammlung ihre Position erläutert und mit uns diskutiert oder Feedback hinterlassen haben.



STÄDTEBAU

Arc Architekten Partnerschaft, Bad Birnbach

WIRTSCHAFTSGEOGRAFIE

iq Projektgesellschaft, München

FREIRAUM+LANDSCHAFT

Linke+Kerling, Landshut