



Abbruch. Umbruch! Aufbruch?

Integriertes Städtebauliches
Entwicklungskonzept
Markt Bad Abbach

Impressum

Markt Bad Abbach
Raiffeisenstraße 72
93 077 Bad Abbach

Tel: 09405 - 9590-0
Fax: 09405 - 9590-50
E-Mail: markt@bad-abbach.de

Verfasser

Schober Architekten
Architektur + Stadtplanung
Augustenstraße 73
80 333 München

Telefon 089 52314307
info@schober-stadtplanung.de
www.schober-stadtplanung.de

Petra Schober, Dipl. Ing.
Architektin BDA, Stadtplanerin SRL
Stefan Kraus, Dipl. Ing. Architektur

Heinritz, Salm & Stegen
Partnerschaft für angewandte
Stadt- und Sozialforschung
Steinheilstraße 15a
80 333 München

dwif-Consulting GmbH
Sonnenstraße 27
80 331 München
Telefon 089 23 70 28 9-0

München Juni 2011



Einleitung

- 6 Vorwort Bürgermeister
- 7 Anlass und Ziel

Bestandserhebung & Analyse

- Vorhandene Planungen und Untersuchungen
- 10 Aufzählung
- 12 Landesentwicklungsprogramm
- 13 Teilraumgutachten
- 16 Flächennutzungsplan
- Lage im Raum
- 18 Geographische Lage
- 18 Erreichbarkeit
- Siedlungsstruktur
- 21 Orts- und Siedlungsstruktur
- Geschichte
- 24 Baudenkmale
- 26 Bodendenkmale
- 27 Flächenressourcen
- Demografie & Soziales
- 28 Demographische Entwicklung
- 29 Soziale Infrastruktur
- 30 Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche
- 32 Einrichtungen der Altenhilfe
- 33 Kulturelle Einrichtungen
- Einzelhandel und Dienstleistungen
- 35 Verkaufsflächenausstattung und räumliche Verteilung
- 37 Nahversorgungssituation
- 37 Betriebsqualitäten
- 38 Unternehmensmonitor
- 39 Bewertung der Einzelhandelsstrukturen und Entwicklungsmöglichkeiten
- Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt
- 42 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt
- Tourismus
- 44 Freizeit und Tourismus
- 44 Kulturelles Angebot
- 46 Tourismus
- 47 Heilbäderstandorte in Bayern
- Untersuchungsgebiet
- 50 Städtebauförderung
- 52 Eigentumsverhältnisse
- Nutzungen
- 54 Altort - Nutzungen im EG
- Ortsbild & Gestaltung öffentlicher Raum
- 56 Identitätsstiftende Elemente
- 56 Bauwerke, Gebäude
- 56 Stadtmöblierung
- 58 Beschilderung
- Gestaltungsmängel
- 60 Beispiele für Gestaltungsmängel
- Sanierungsbedarf
- Grünstruktur
- 68 Qualität der Freiräume
- Verkehr & ÖPNV
- 72 Motorisierter Individualverkehr
- 72 ÖPNV
- 72 Ruhender Verkehr
- 76 Fuß- und Radverkehr
- 76 Wegenetz
- Projektbegleitung
- 78 Veranstaltungen

Stärken & Schwächen

	Stärken & Potenziale
	Schwächen & Probleme
82	Ortsbild & Gestaltung
82	Tourismus
82	Verkehr
83	Energie & Umwelt
83	Siedlungsstruktur
84	Demographie & Soziales
84	Grünstruktur
84	Demographische Entwicklung
85	Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt
85	Einzelhandel und Dienstleistungen

Handlungsfelder

	Handlungsfelder & Ziele
90	Abbruch, Umbruch, Aufbruch
90	Bad Abbach wird schön
90	Unterwegs in Bad Abbach
90	Gewerbe in Bad Abbach
90	Generationen in Bad Abbach
90	Zu Gast in Bad Abbach

Maßnahmen

	Abbruch! Umbruch! Aufbruch!
92	Einführung eines Stadtumbaumanagements
92	Einführung eines Kommunalen Flächen- management
94	Zentraler Versorgungsbereich Raiffeisenstraße
96	Abbruch der BRK-Gebäude
97	Neukonzeption BRK-Gelände
98	Wettbewerb BRK-Gelände
100	Zwischennutzung BRK - Gelände
	Zu Gast in Bad Abbach
101	Durchgängiges Erscheinungsbild
101	Touristisches Leitsystem

	Bad Abbach wird schön
102	„Rama dama“ in der Fußgängerzone
103	Gestaltungsvorschläge Mühlbachweg und Lugerweg
103	Faltblatt Gestaltungsvorschläge
104	Stärkung des Radtourismus
104	Servicequalitäts-Initiative
104	Gemeinsame Aktionen der Gastronomie
105	Themenbezogene Spazierwege
105	Prädikat „Heilbad“
105	Attraktiver Schlossberg
106	Fassadeninstallationen als temporäre Ortsgestaltung
106	Kunstaktion
107	Umgestaltung Kaiser-Karl-V-Allee

Unterwegs in und nach Bad Abbach

108	Bahnhof
109	Fuß- und Radwegekonzept

	Gewerbe in Bad Abbach
110	Unterstützung der Selbstorganisation der Gewerbetreibenden
111	Qualifizierung Wochenmarkt

Generationen in Bad Abbach

112	Barrieren abbauen, Mobilität erhöhen
112	Aufbau eines Seniorenratgebers
113	Jugendzentrum

Maßnahmenübersicht

	Zeitschiene Maßnahmen
	Maßnahmenliste
118	Abbruch. Umbruch! Aufbruch?
118	Bad Abbach wird schön!
119	Unterwegs in/nach Bad Abbach
119	Generationen in Bad Abbach
120	Gewerbe in Bad Abbach
121	Zu Gast in Bad Abbach
121	Legende zu den Maßnahmenlisten

Einleitung



Besonders hervorzuheben ist hierbei die Regierung von Niederbayern, die immer wieder mit Rat und Tat zur Seite stand und auch immer zeitnah die entsprechenden Fördermittel genehmigte.

Zuletzt mein Dank an die begleitenden und verantwortlichen Planer des nun vorliegenden Ortsentwicklungskonzepts, die Büros „SCHÖBER ARCHITEKTEN“ - Architektur und Stadtplanung und „Heinritz, Salm & Stegen“ - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung aus München, die nach verschiedenen Beobachtungen und Erhebungen klare Aussagen über unseren Ort getroffen und mit uns entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten erarbeitet haben.

Möge dieses Werk dazu beitragen Wege aufzuzeigen, die Altstadt von Bad Abbach für die Zukunft liebens- und lebenswert zu gestalten.



Wachs

Erster Bürgermeister

Vorwort Bürgermeister

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
verehrte Gäste,

Abbruch, Umbruch, Aufbruch!
Dieses Thema, dieser Slogan, steht in Bad
Abbach derzeit im Vordergrund.

Mit dem Kauf der ehemaligen BRK-Immobilien im September 2009 fiel der Startschuss für eine gedeihliche Entwicklung des historischen Ortskerns und damit die Chance, wieder eine attraktive Innenstadt zu erhalten. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept soll als tragfähige Grundlage für die zukünftige Ortsentwicklung und das Handeln der Marktgemeinde dienen.

Mein Dank gilt allen Akteuren, vor allem auch den Bürgerinnen und Bürgern, die sich mit Engagement in das Konzept eingebracht und zum Gelingen einer nachhaltigen Stadt- und Ortsentwicklung beigetragen haben.

Anlass und Ziel

Bedingt durch den dramatischen Umbruch im Gesundheitswesen, aber auch durch den Wandel in der Wirtschaft ist es im historischen Ortszentrum Bad Abbachs in den letzten 20 Jahren zu zahlreichen Betriebsaufgaben im Bereich des Kurwesens und des Einzelhandels gekommen. Besonders schwer fallen dabei die großen, ehemals durch das Bayerische Rote Kreuz genutzten Gebäude und die ebenfalls leerstehenden Gebäude der ehemaligen Brauerei Zirngibl ins Gewicht.

Ein attraktives historisches Ortszentrums wäre nicht nur für ortsansässige Bürger von Interesse, sondern vor allem für den ausbaufähigen Tourismus, die Klinikgäste und deren Besucher.

Integrierte Planung

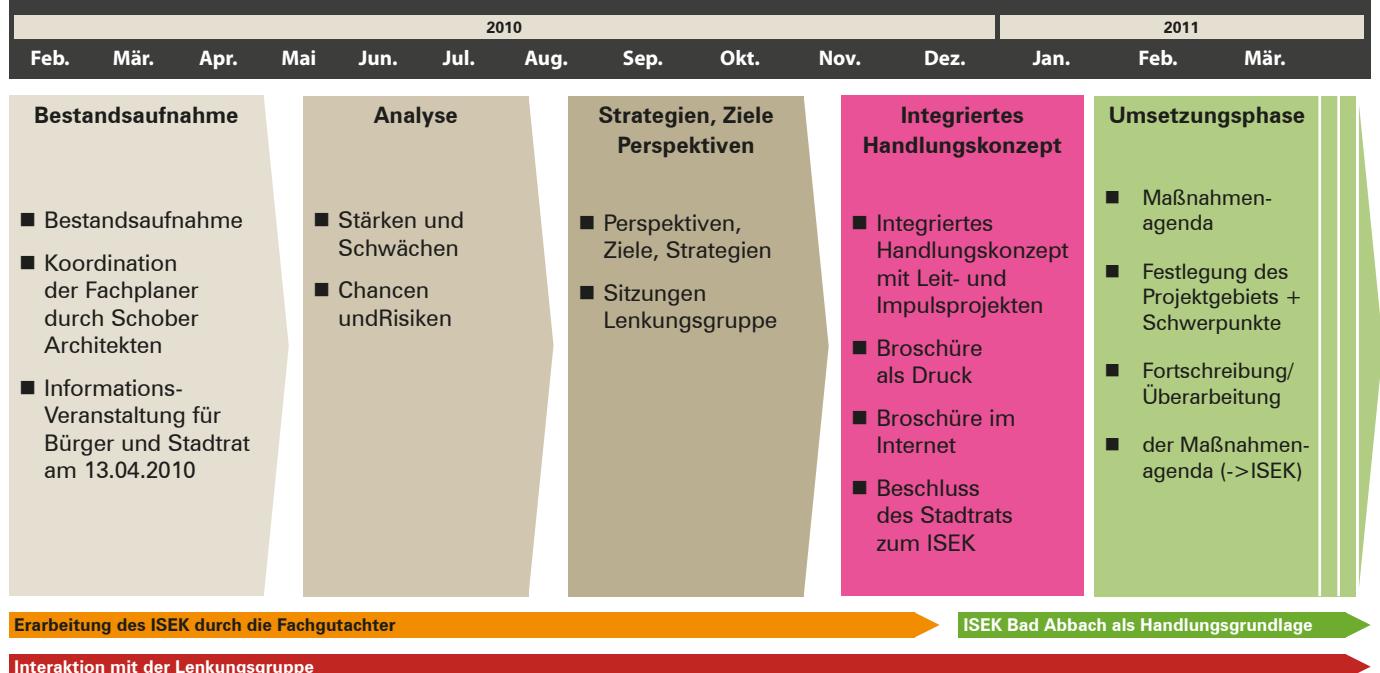
Im Dezember 2009 wurden die Büros Schober Architekten und Stadtplaner und Heinritz, Salm & Stegen, angewandte Stadt- und Sozialforschung aus München mit der Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beauftragt. Ein integriertes Ortsentwicklungskonzept zu erarbeiten war eine Aufnah-

mebedingung für die Marktgemeinde um in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ durch die Regierung von Niederbayern aufgenommen zu werden. Im Unterschied zu dem sonst üblichen Nach- und Nebeneinander der Gutachten arbeiten bei einem integrierten Entwicklungskonzept die verschiedenen Fachdisziplinen Hand in Hand. Es vereint die unterschiedlichen Fachbereiche, wie Städtebau, Sozial- und Wirtschaftsgeografie, Tourismus und Verkehr. Bürgermeinungen und Eigentumsverhältnisse werden ebenso berücksichtigt, wie aktuelle Themen und Brennpunkte.

Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (kurz: ISEK) sollen die langfristigen Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte für die Marktgemeinde Bad Abbach formuliert werden. Dabei werden Defizite und Probleme, aber auch Potenziale und Vorzüge des Ortes zunächst ganzheitlich betrachtet. Sowohl räumliche wie sachliche Schwerpunktbereiche werden untersucht und bewertet.

Räumliche Schwerpunktbereiche beziehen sich auf einzelne Teilgebiete innerhalb des gesamt-

Das ISEK - Inhaltlicher Ablauf 2009 - 2011



Bestandserhebung & Analyse

Vorhandene Planungen und Untersuchungen

Aufzählung

Die nachfolgen aufgelisteten Gutachten wurden ausgewertet:

- 1 LEP
- 2 Teilraumgutachten
„Stadt und Umland Regensburg“
- 3 Flächennutzungsplan
- 4 Bebauungspläne
- 5 Verkehrsgutachten
„Künftiges Hauptstraßennetz“
- 6 Verkehrsuntersuchung
„Zusätzliche Anbindung an die B16“
- 7 Tourismuskonzept für den
Landkreis Kelheim
- 8 Tourismusanalyse
„Der Tourismus im Unteren Altmühltal“
- 9 Image- und Marktpotenzialanalyse für den
Tourismus in Ostbayern
- 10 Marketingstudie für die
Kurverwaltung Bad Abbach
- 11 Machbarkeitsstudie Brauerei Zirngibl
- 12 Auswertung des städtebaulichen
Ideenwettbewerbs Altstadt ´81 und
städtebaulicher Rahmenplan



6

Verkehrsuntersuchung Bad Abbach

- zusätzliche Anbindung an die B 16 -

1998/99

Auftraggeber:
Markt Bad Abbach
Straßenbauamt Landshut

7

Tourismuskonzept für den Landkreis Kelheim 1999

Maßnahmen

Analysen

8

Manfred Sargl

Der Tourismus im Unteren Altmühltal

Tourismusanalyse im Auftrag des Landratsamtes Kelheim

Diese Untersuchung wurde im April 1997 abgeschlossen.

9

Image- und Marktpotenzialanalyse für den Tourismus in Ostbayern (5. Welle, Herbst/Winter 2006)

- ausgewählte Ergebnisse -

VERTRAULICH

13. Sitzung der
Forschungsgemeinschaft
Tourismusbarometer Ostbayern
Bad Griesbach, 22. März 2007

10

Marketing-Studie für die Kurverwaltung Bad Abbach



12

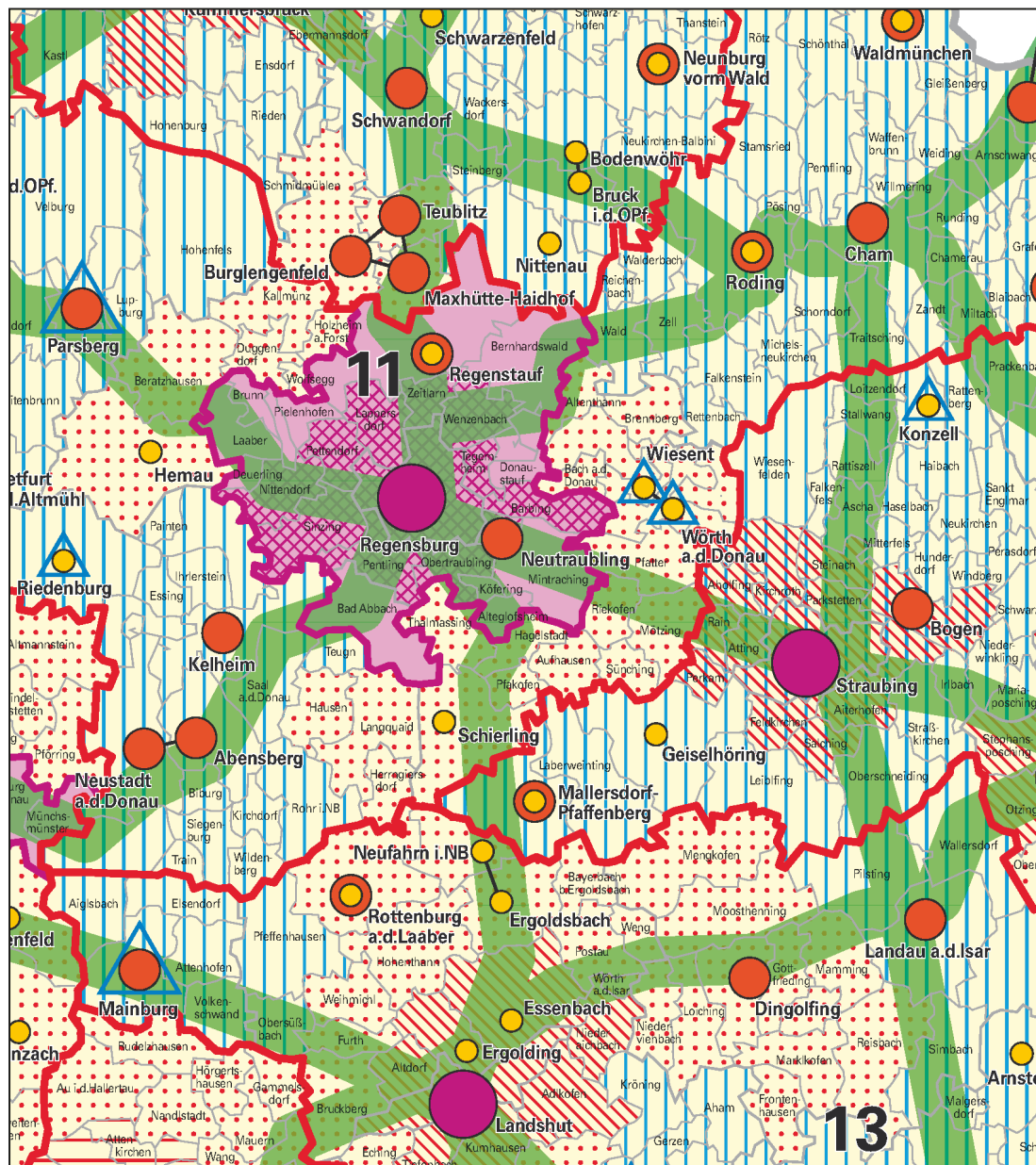
MARKT BAD ABBACH

Auswertung des städtebaulichen
Kleinwettbewerbs Altstadt '81
und städtebaulicher Rahmenplan

Landesentwicklungsprogramm

Bad Abbach liegt noch im Verdichtungsraum des Oberzentrum Regensburg und an einer Entwicklungsachse, einer Bündelung von Verkehrs- und Versorgungssträngen und einer unterschiedlich dichten Folge von Siedlungskonzentrationen, nach Süden.

Landesentwicklungsprogramm Bayern - Ausschnitt aus der Strukturkarte



Teilraumgutachten

„Der Verdichtungsraum Regensburg kann allein schon aufgrund der räumlichen Gegebenheiten als wesentlicher Impulsgeber für die Gesamtentwicklung Ostbayerns gelten. Diese Funktion resultiert aus seiner räumlichen Lage und monozentrischen Struktur mit einem auch historisch gewachsenen und vor diesem Hintergrund dominanten Oberzentrum, das einen weiten Einzugsbereich ausbildet, nachdem sich keine größeren Städte in unmittelbarer Entfernung befinden. Gerade östlich des Verdichtungsraumes Regensburg schließt sich ausschließlich ländlicher Raum an, im Westen bzw. Süd- und Nordwesten sind die Verdichtungsräume Ingolstadt, München und Nürnberg/Fürth/Erlangen in ausreichender Entfernung gelegen, um dem Verdichtungsraum Regensburg eine eigene Entwicklungsoption und Identität zu ermöglichen, die auch von außen zumindest in nationalem Kontext als eigenständig wahrgenommen werden kann.

Der Untersuchungsraum selbst liegt siedlungsstrukturell betrachtet im Gebietstyp des „Verstädterten Raumes“ und setzt sich aus der „Kernstadt“ sowie den diese umgebenden „Ländlichen Kreisen“ zusammen. Die Stadtregion Regensburg unterscheidet sich dadurch deutlich von den Großstadtreionen der Agglomerationsräume, deren Kernstadt von hochverdichteten bzw. verdichteten Kreisen umgeben ist. Die Stadtregion Regensburg verfügt dagegen über einen hohen zentral-peripheren Gradienten, da die exponierte Kernstadt direkt von ländlich geprägten Landkreisen umgeben ist.“

Im Gebiet der Frankenalb zählt die Donauaue im Raum Bad Abbach zu den Gebieten mit hoher Lebensraumqualität.

Äußere Verdichtungszone

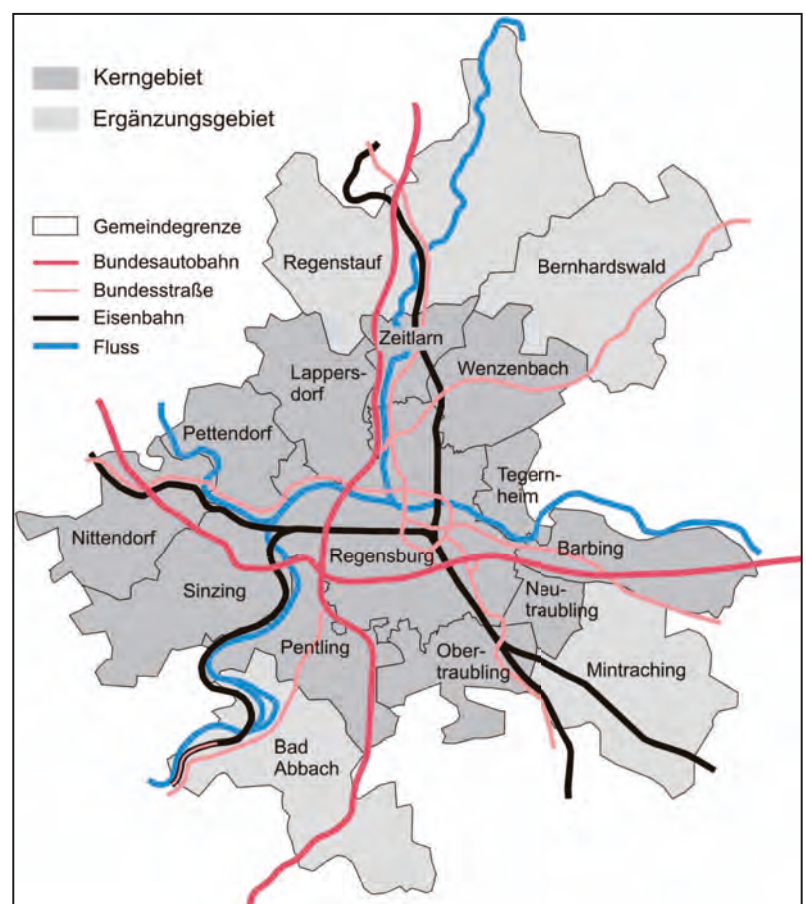
Die Gemeinden Bad Abbach, Bernhardswald, Mintraching und Regenstauf liegen hinsichtlich Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum noch unter den Durchschnittswerten für Verdichtungsräume und gehören somit zur Äußeren Verdichtungszone.

In der Äußeren Verdichtungszone soll die Eigenständigkeit der Gemeinden gegenüber der Kernstadt durch den Ausbau der Versorgungs- und Arbeitsplatzfunktionen in den Zentralen Orten gestärkt werden. (...) Dabei soll im Nahbereich Bad Abbach auf die Belange des Heilbadewesens, (...) besonders Rücksicht genommen werden (vgl. RP A II 3).

Der Bevölkerungsgewinn der Äußeren Verdichtungszone wird in erster Linie vom Markt Bad Abbach getragen. Der Gewinn von ca. 2.900 Einwohnern entspricht einem Wachstum von 38 %.

In der Äußeren Verdichtungszone weist Bad Abbach mit 34 Einwohnern je ha Siedlungsfläche die höchste Verdichtung auf.

Dabei geht es zunächst einmal um die Erhaltung und Integration vorhandener landschaft-



licher Qualitäten und Erholungseinrichtungen: vorhandene Erholungseinrichtungen (z.B. Rad- und Wanderwege im Raum Pentling – Bad Abbach, zwischen Regensburg-Leoprechting und Niedertraubling, Waldspielplatz im Hohengebrachinger Forst).

Grüngürtel Regensburg Süd-Ost
Verbindung der Erholungseinrichtungen durch Ergänzung des vorhandenen Radwegenetzes (Schwerpunkte: Bad Abbach – Oberhinkofen, Regensburg-Oberisling – Barbing, Obertraubling – Mintraching/Sengkofen)

Maßnahme 3:

Kompetenznetzwerk Gesundheit und Erholung

Ziele

- Förderung der regionalen Wertschöpfung durch Vernetzung der medizinischen Kompetenzen (Regensburg, Bad Abbach, Hemau, Regenstauf)
- Verknüpfen von Planungen und Entwicklungen des Landkreises Regensburg mit Kompetenzträgern des Untersuchungsraumes
- Begründung

Der Raum Regensburg, vor allem aber Bad Abbach, Hemau, Regensburg und Regenstauf, verfügt über hoch entwickelte Kompetenzen im medizinischen Bereich, über ein breites Spektrum an Anbietern von Dienstleistungen aus der Gesundheitswirtschaft und über ein Know-how in der Medizin-/Biotechnik, das weltweit konkurrenzfähig ist. Leiteinrichtungen sind insbesondere

- das Asklepios-Klinikum und die Kaiser-Therme in Bad Abbach,
- die Universitätsklinik in Regensburg,
- die Reha-Klinik Dr. Robert Eckert (Rehabilitation und berufliche Wiedereingliederung durch Ausbildungsangebote) in Regenstauf mit den daran angeschlossenen Bildungseinrichtungen sowie
- das Kreisklinikum und das Gesundheitszentrum (Klinik für innere Medizin und Naturheilkunde) in Hemau.

Ergänzt wird das infrastrukturelle Angebot durch eine attraktive Erholungslandschaft, die

geprägt ist von Stadt- und Kulturtourismus, Wasser bzw. Flüssen (Naab, Laber, Altmühl, Donau, Regen; im Strategie- und Handlungskonzept des Landkreises wurde die Profilierung als „Flüsseparadies“ angeregt), dem Oberpfälzer Jura sowie dem Vorwald und dem daran anschließenden Bayerischen Wald.

Projekt 4

Aktionsprogramm Kompetenznetzwerk

Ziel sollte es sein, den Bereich Gesundheit durch die Vernetzung der regionalen Angebote in der touristischen Profilierung zu schärfen und als regionale Kompetenz bzw. als regionales Alleinstellungsmerkmal (USP) auszubauen. Durch die koordinierte Darstellung kann eine große Bandbreite an Angeboten und damit eine hohe Attraktivität vermittelt werden. Dies erfordert eine verstärkte Zusammenarbeit zwischen den Kliniken und Einrichtungen im Bereich der Gesundheitswirtschaft selbst sowie mit Einrichtungen und Betrieben aus den Bereichen Tourismus, Kultur, Bildung und Landwirtschaft. Angebote sollten aufeinander aufbauen, sich gegenseitig ergänzen, um die regionale Wertschöpfung insgesamt zu erhöhen.

Akteure

- Vertreter der Kommunen Bad Abbach, Regensburg, Regenstauf und Hemau
- Vertreter des Landratsamtes Regensburg
- Vertreter der Kliniken und führenden Einrichtungen und Betriebe aus dem regionalen Gesundheitswesen
- Vertreter aus den Bereichen Tourismus, Kultur, Landwirtschaft und Bildung

Aufgaben

- Einsetzen einer Projektgruppe „Kompetenzregion Gesundheit und Erholung“
- Herausarbeiten der Alleinstellungsmerkmale
- Erarbeiten einer gemeinsamen Vermarktungsstrategie
- Erstellen eines Aktionsprogramms

Meilensteine

- Ansprache regionaler Leistungsträger
- Bestandsaufnahme relevanter Einrichtungen und Betriebe, deren Ausrichtung bzw. Ausstattung und bereits bestehender Kooperati-

onen

- Herausarbeiten möglicher Vernetzungspotenziale
- Markt- und Wettbewerbsanalyse – Herausarbeiten der Alleinstellungsmerkmale

Kurzcharakteristik Bad Abbach

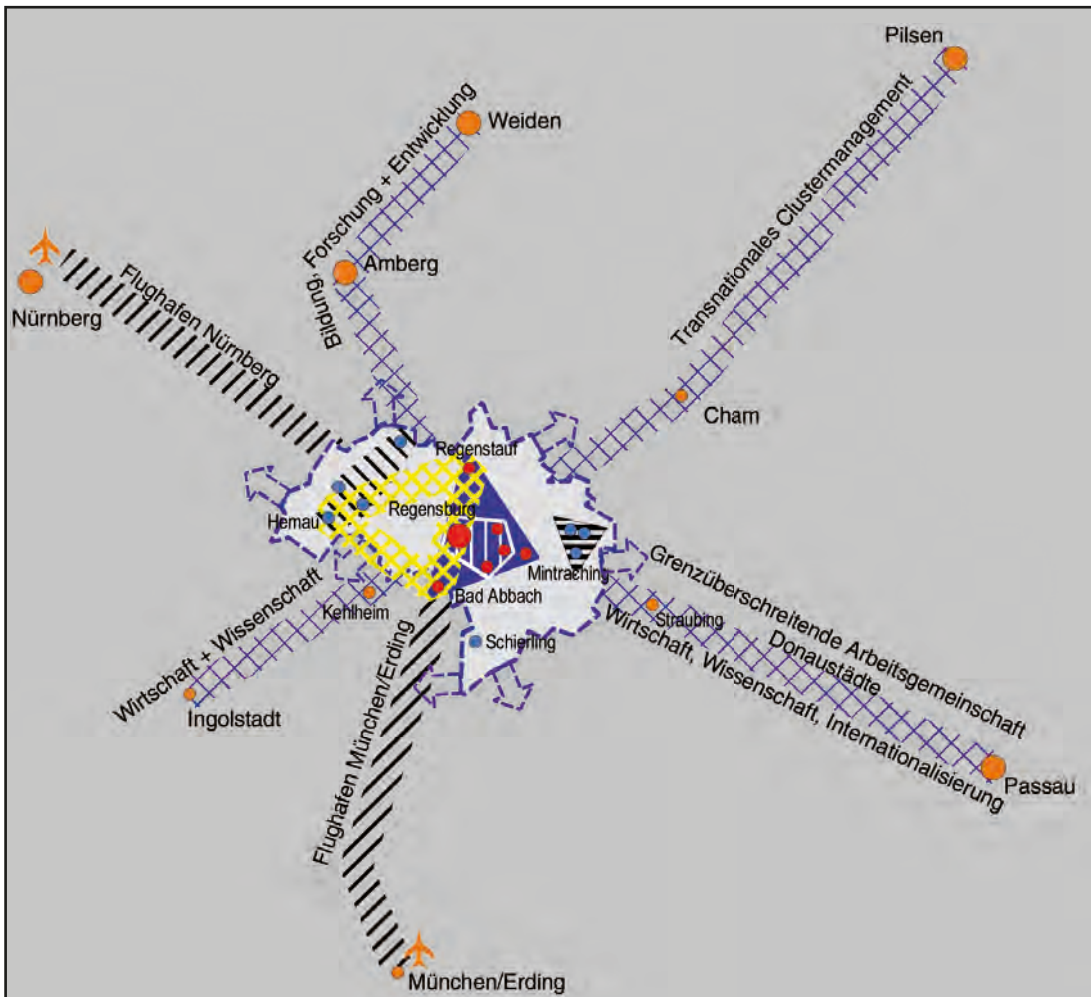
Die Kurort Bad Abbach verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 1997. Das Thermal-Schwefel-Moorheilbad besitzt eine lange Tradition als Kur- und Badeort. Aufgrund der Änderungen im Gesundheitswesen unterliegt die Gemeinde nun einem gravierenden Umstrukturierungsprozess. Ihre Schwerpunktfunktionen sieht die Gemeinde in den Bereichen

Wohnen und Freizeit/Erholung.

Bad Abbach stellt einen begehrten Wohnstandort dar. Die Bevölkerung ist im letzten Jahrzehnt um ca. 37 % gewachsen. Umfangreiche Wohngebiete sind im Nordosten des alten Ortskerns entstanden. Auch haben sich die Ortsteile Lengfeld und Peising nahezu verdoppelt. Derzeit verfügt die Kurstadt über weitere 23 ha unbebaute Wohnflächen und plant eine Neuausweisung von 8 ha (lt. Flächennutzungsplan).

Die Gemeinde bietet im Kurgelbiete SO II auf einer Gesamtfläche von 7 ha Grundstücke für die Errichtung „kurdienerlicher Einrichtungen“ an. Im Innenbereich der Gemeinde werden 3 ha und im Außenbereich 9 ha gewerbliche Leerbauflächen angeboten.

Teilraumgutachten – Stadt und Umland Regensburg



Lage im Raum

Geographische Lage

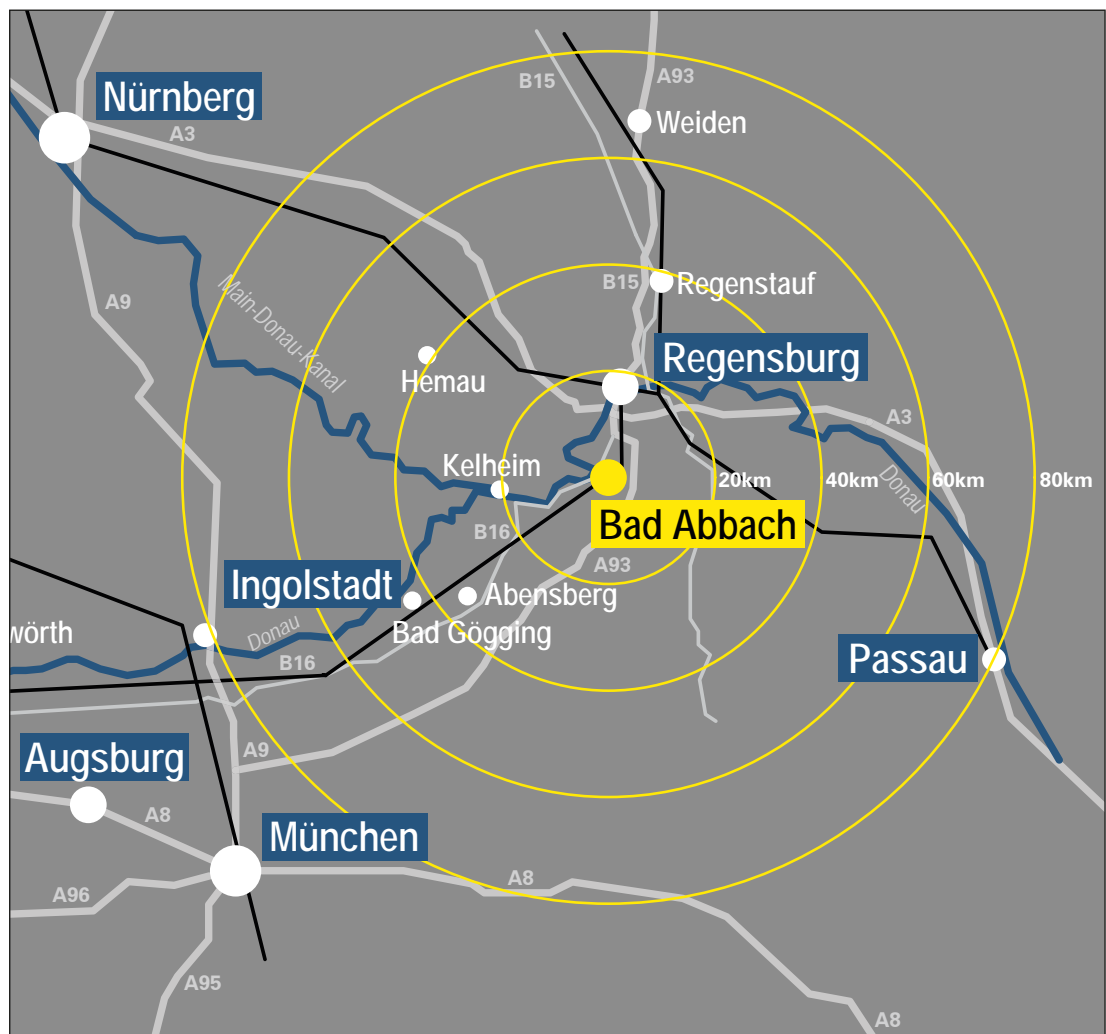
Bad Abbach gehört zum Landkreis Kelheim dem westlichsten Teil des Regierungsbezirks Niederbayern und ist umgeben von den Regierungsbezirken Oberpfalz und Oberbayern. Daher befindet sich Bad Abbach auch im Verdichtungsraum des Oberzentrums Regensburg mit ca. 134.000 Einwohnern.

Erreichbarkeit

Bahn

Der Bahnhof Bad Abbachs liegt außerhalb des Hauptortes und ist dem Ortsteil Lengfeld zugeordnet. Bad Abbach selbst kann daher nur mit dem Taxi erreicht werden. Taxis stehen allerdings nicht am Bahnhof bereit und müssen per Telefon geordert werden. Das Bahnhofsgebäude ist heruntergekommen und ungenutzt. Das Bahnhofsumfeld ist ungestaltet und ungepflegt. Alternativ kann Bad Abbach über den Hauptbahnhof in Regensburg erreicht werden und von dort mit den Stadtbuslinien 16 oder 19.

Verkehrliche Erreichbarkeit und Vernetzung



Bus

Mit den bereits oben genannten Buslinien 16 (Regensburg - Großberg / Niedergebraching - Bad Abbach - Oberndorf) und 19 (Regensburg Hbf. - Uni - Klinikum - Pentling - Großberg - Bad Abbach - Lengfeld). Die Fahrzeit beträgt ca. 30-40 Minuten im Takt von ca. 30 Minuten

Autobahn

Über die Autobahn A3 von Nürnberg über Regensburg und A9 und A93 von München.

Bundesstraßen

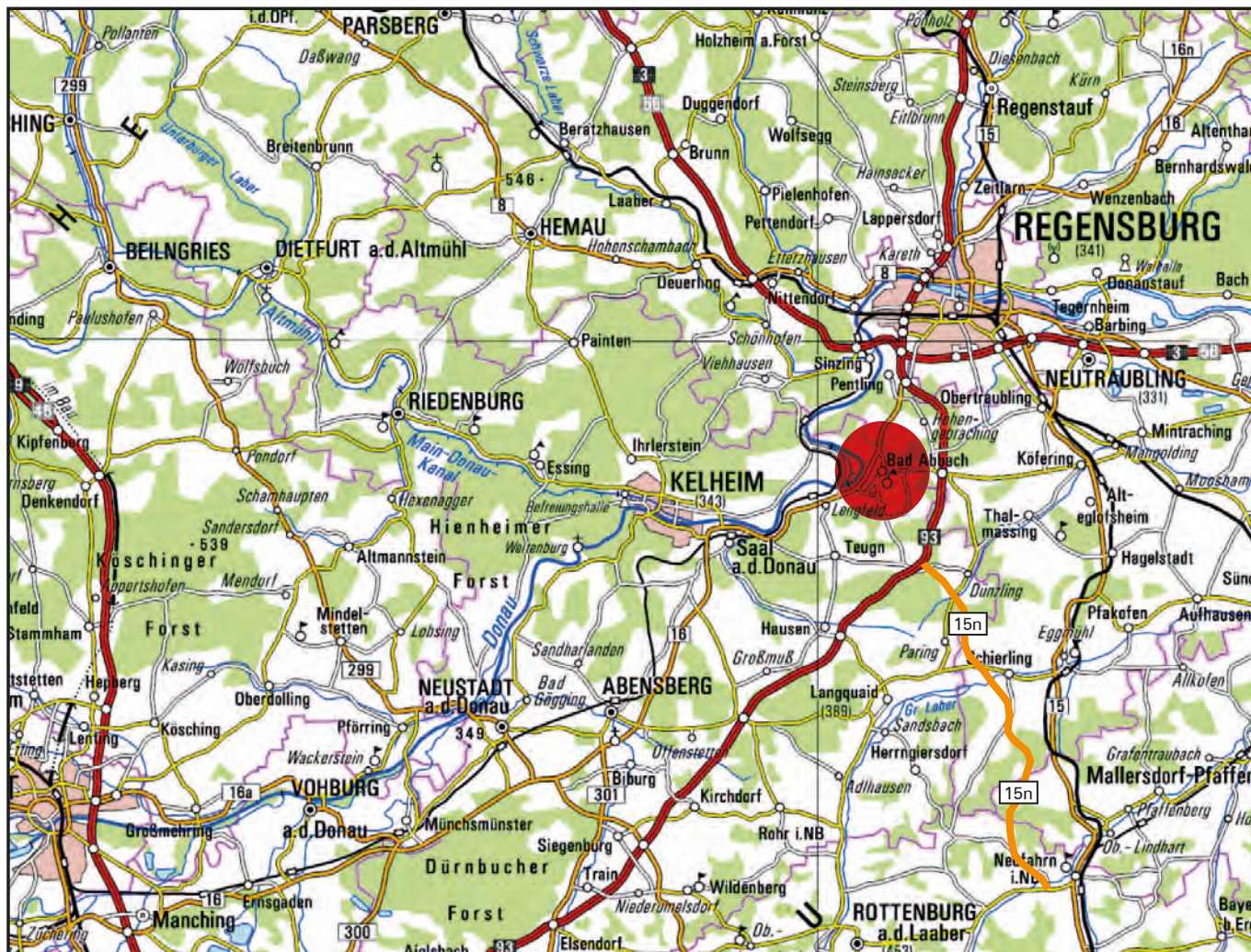
Die Bundesstraße B16, vom Bayerischen Wald kommend, führt unmittelbar an Bad Abbach

vorbei nach Ingolstadt an der Donau entlang bis Günzburg. Etwas östlich verläuft die B15 in Nord-Süd-Richtung zwischen Hof und Rosenheim.

Mit dem PKW erreicht man Regensburg (Distanz ca. 10km) nach ungefähr 15 Minuten Fahrt.

Das ca. 67km entfernte Landshut erreicht man nach nur 54 Minuten.

Lage im Raum Landkreis Kelheim, und unmittelbare Nähe zum Oberzentrum Regensburg





Siedlungsstruktur

Orts- und Siedlungsstruktur

Historische Ortsstruktur

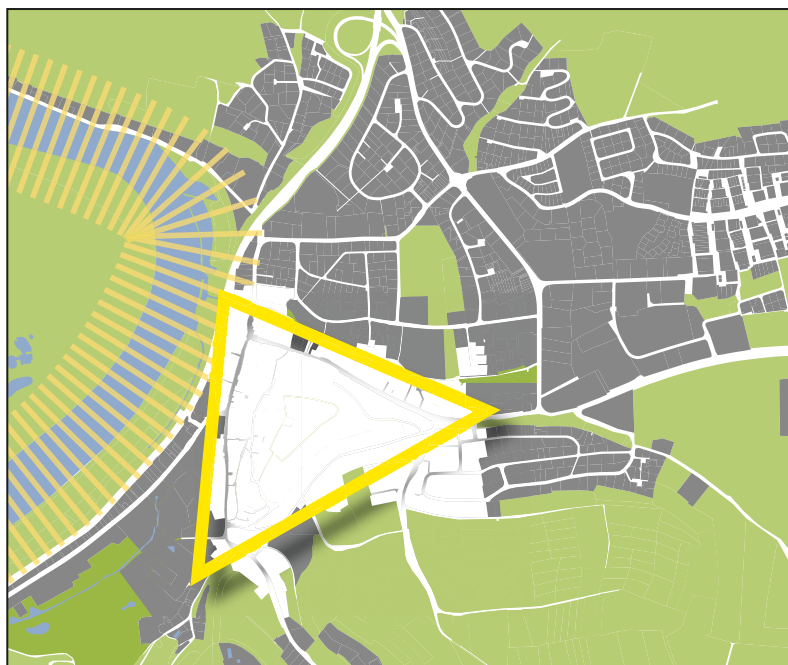
Der historische Ortskern hat sich rund um den Schlossberg und die drei Straßen Am Markt, Hinter der Vest und Römerstraße entwickelt, sämtliche denkmalgeschützten Gebäude befinden sich hier. Der Schlossberg mit der Pfarrkirche St. Nikolaus und dem Heinrichsturm prägt die Fernwirkung Bad Abbachs. Die natürliche Begrenzung durch das Donauknie, und heute auch durch die B16, im Westen und die Topographie des Schlossbergs im Osten haben zunächst die Entwicklung des Zentrums in Nord-Süd-Richtung begünstigt. Die heutige Fußgängerzone ist die Straße „Am Markt“ und sie bildet auch heute noch das historische Ortszentrum mit einer kleinen Platzaufweitung ungefähr in der Mitte des Straßenzuges umgeben von einer ehemalige Schmiede und der Christophorus Kirche. Hier befindet sich auch die Mehrzahl der gastronomischen Betriebe und ein paar wenige kleine Geschäfte und Dienstleister.

Neue Siedlungsstruktur

Nördlich der Römerstraße und entlang der Raiffeisenstraße wurden in den letzten Jahrzehnten zahlreiche, zum Teil räumlich nicht zusammenhängende, Baugebiete ausgewiesen. Trotz des erheblichen Zuzugs in den 80er und 90er Jahren birgt dieser Ortsteil ein beträchtliches Potenzial für weitere Bauwillige. Die neuen Baugebiete haben die Einwohnerzahl Bad Abbachs vervielfacht und die Ausweisung neuer Einkaufs- und Gewerbegebiete bedingt, die jedoch kein neues funktionales Zentrum bilden. Die Auslagerung von Funktionen aus dem Altort und durch den Neubau von Schulen, Feuerwehr und dem Rathaus außerhalb des gewachsenen Ortskerns haben in Folge die Bedeutung des historischen Ortszentrums geschwächt und eine weitere Verschlechterung der Situation bedingt.

Klinik und Therme

Die Bereiche der Klinik, der ehemaligen BRK-Gebäude und der Therme sind von großen, mehrgeschossigen Gebäuden geprägt, die zum Teil deutlich mit der historischen Ortsstruktur



Historischer Ortskern um den Schlossberg

brechen und maßstäblich nicht mit dem kleinteiligen Bestand korrespondieren.

Verkehr

Der Altort wird durch die Nord-Süd verlaufende Verkehrsachse, Kaiser-Karl-V-Allee – Hintere Marktstraße – Kaiser-Heinrich-II-Straße und durch die Ost-West verlaufende Römerstraße geprägt.

Die neuen Wohn- und Gewerbegebiete haben als Hauptachse die Raiffeisenstraße und die Regensburger Straße.



Geschichte

Abbach, das vermutlich keltischen Ursprungs ist, wird erstmalig urkundlich als Geburtsort Kaiser Heinrichs II. (6. Mai 973) erwähnt. 1210 erhielt der Ort durch Herzog Ludwig I., den Kelheimer die Marktrechte. Ludwig machte Abbach auch zum Sitz eines Pfliegergerichts. Dank der herzoglichen Zollstation vor der Reichsstadt Regensburg nahm der Ort einen wirtschaftlichen Aufschwung.

Die Schwefelquellen werden urkundlich bereits 1262 erstmals genannt. Sie und das Moor in Bad Abbach werden seit dem 15. Jahrhundert gegen rheumatische Erkrankungen genutzt. Ab 1465 ist ein geregelter Badebetrieb nachweisbar. 1532 unterzog sich Kaiser Karl V. hier einer Badekur.

Am 22. Mai 1754 traf Kurfürstin Maria Anna in Begleitung ihres Gemahls, Kurfürst Max Joseph und einem großen Gefolge zu einem Kuraufenthalt in Bad Abbach ein. Die Kur bestand damals in einer kombinierten Trink- und Badekur mit strenger Diät. Dazwischen gab es Konzerte, Theateraufführungen, Bälle und ausgedehnte Reisen. Am 24. Juni beendete Maria Anna ihren Kuraufenthalt, der allerdings nicht die erhoffte Geburt eines Thronfolgers bewirkte.

Der Markt Bad Abbach im heutigen Bezirk Niederbayern war bis 1800 Pflegamt und gehörte zum Rentamt Straubing des Kurfürstentums Bayern. Abbach besaß ein Marktgericht mit magistratischen Eigenrechten. Seit März 1934 lautet der Name Abbachs „Bad Abbach“.

Der Kurbetrieb in Bad Abbach

Durch Artilleriebeschuss wurde 1945 mehr als die Hälfte des Ortes zerstört. Das Bayerische Rote Kreuz übernahm 1949 das alte Badehaus und 1954 die gesamten Kuranlagen. 1956 wurde das erste neue Rheuma-Krankenhaus eröffnet, dem zwei weitere im neuen Kurviertel folgten. 1992 eröffnet die Kaiser Therme ihren Betrieb und bietet Therapie und Wellnessangebote.

Hochwasserdamm

Nachdem in den 1920er Jahren Bad Abbach mehrfach durch Hochwasser stark beschädigt

wurde errichtete man im Jahr 1929 den bis heute bestehenden Donaudamm.

Schlossberg

Im 6. Jahrhundert n. Chr., nach dem Abzug der Römer, wird auf den Trümmern eines römischen Kastells auf dem Schlossberg eine Burg erbaut. In der eben am 6. Mai 973 der spätere Kaiser Heinrich II. geboren wurde. Die Burganlage war groß, in der Längsachse bis zu 180m lang, der Eingang erfolgte über die Südseite. Im Jahr 1297 wurden der Markt und die Burg zerstört, nur der Bergfried (heute Heinrichsturm) blieb erhalten.



Baudenkmale

Es befinden sich 11 Baudenkmale in Bad Abbach, davon sind alle im Untersuchungsgebiet. Das größte Baudenkmal sind die Überreste der ehemaligen Burganlage mit dem Heinrichsturm auf dem Schlossberg.

Die meisten der sich im Ort befindenden denkmalgeschützten Wohn- bzw. Bürgerhäuser aus verschiedenen Jahrhunderten befinden sich dem Augenschein nach alle in sehr gutem oder gutem baulichen Zustand.



Plannummer 1

Aktennummer D-2-73-116-16

Schlossberg, Traditionelle Bez. Heinrichsturm, Hungerturm; Bergfried

Beschreibung

Bergfried d. Abbacher Burg, 1220/1230; Areal u. Ringmauer d. Burg, der Geburtsstätte Kaiser Heinerichs II. (6. Mai 973).



Plannummer 1a

Aktennummer D-2-73-116-16

Ringmauer

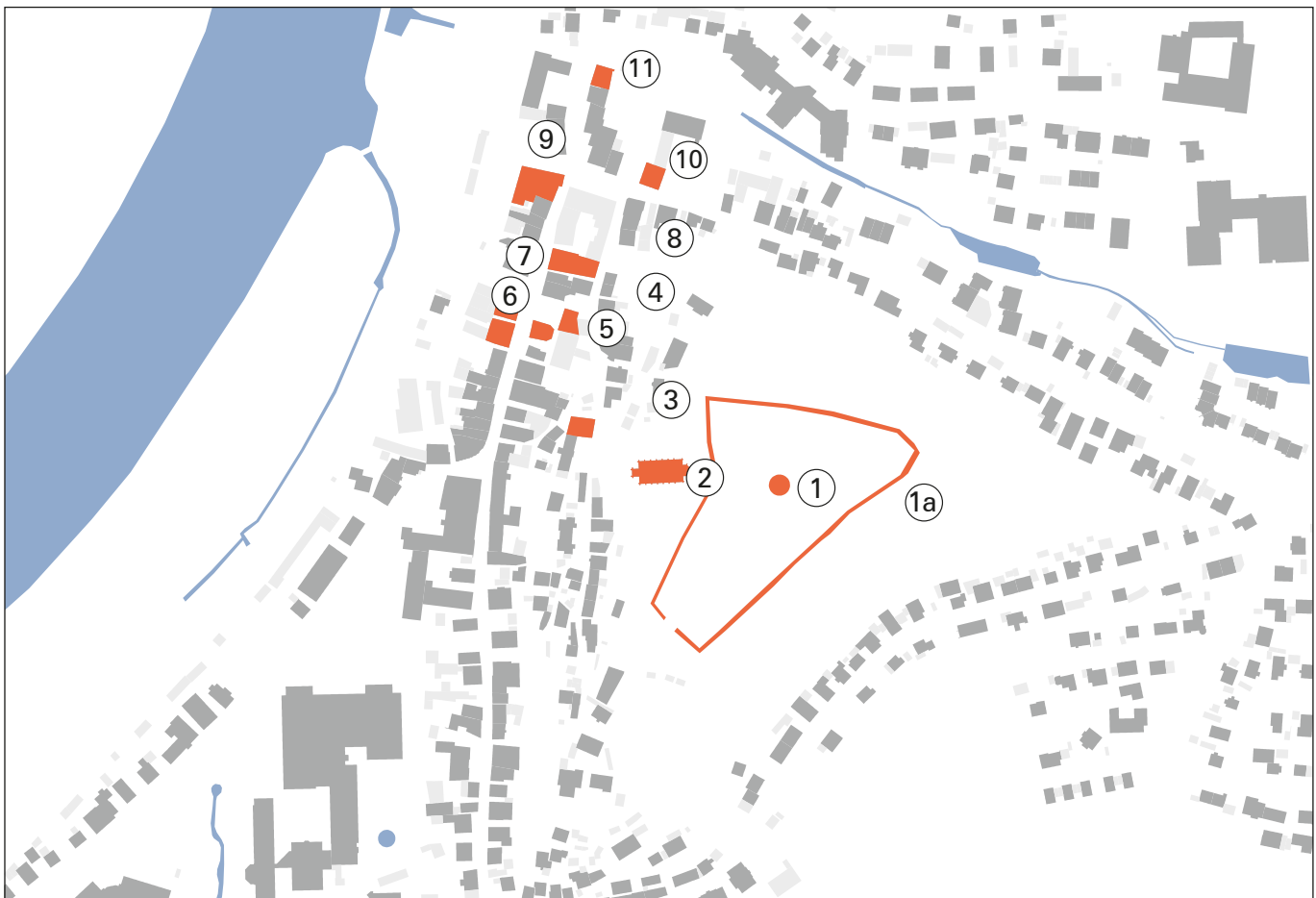
Schlossberg; Schlossbergweg

Beschreibung

Bergfried d. Abbacher Burg, 1220/1230; Areal u. Ringmauer d. Burg, der Geburtsstätte Kaiser Heinerichs II. (6. Mai 973).

Baudenkmale

■ Baudenkmale





Plannummer 2

Baudenkmal, Aktennummer D-2-73-116-15

Beschreibung

Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, neugotische Anlage, 1849/50; mit Ausstattung; Ummauerung des Bergfriedhofs mit Grabdenkmälern des 16. bis 19.Jh.



Plannummer 3

Baudenkmal

Beschreibung

Ehem. Benefiziatenhaus, zweigeschossiger Giebelbau, bez. 1831, im Kern 17./18. Jh.



Plannummer 4

Am Markt 18

Beschreibung

Ehem. Schmiede, Giebelbau mit barockem Schweifgiebel, 17.Jh., erneuert 1929.



Plannummer 5

Am Markt 16

Beschreibung

Kath. Kapelle St. Christophorus, 1470, barocker Ausbau 1784-86; mit Ausstattung.



Plannummer 6

Am Markt 15

Beschreibung

Wohn- und Geschäftshaus, ehem. Bürgerhaus, zweigeschossiger Giebelbau, 1696 (dendro. dat.), Fassade Ende 19. Jh.



Plannummer 7

Am Markt 17

Beschreibung

Bürgerhaus, mit Treppengiebel, im Kern 17./18.Jh., Äußeres 2. Hälfte 19.Jh.



Plannummer 8

Beschreibung

Wohnhaus, Traufseitbau, Neurenaissance, bez. 1894.



Plannummer 9

Am Markt 29

Beschreibung

Gasthof, mit Schweifgiebel und traufseitigem Flügel, 17./18.Jh., Fassade Anfang 20 Jh. überarbeitet.



Plannummer 10

Römerstraße 9

Beschreibung

Pfarrhof, mit Krüppelwalmdach, 1831.



Plannummer 11

Kaiser-Heinrich-II-Straße 6

Beschreibung

Zistererhaus

Bodendenkmale

In der näheren Umgebung von Bad Abbach, zum Teil im Bereich der Neubaugebiete aber auch im Bereich der Donauinsel, befinden sich zahlreiche Bodendenkmale mit interessanten Funden. Viele dieser Bodendenkmale wurden bisher noch nicht untersucht und nur über die Luftbildkartierung erfasst. Außer der Villa Rustica bei Gemling ist keines der Bodendenkmale zugänglich bzw. für den Tourismus aufbereitet.

Liste (Auswahl):

D-2-7038-0001

Höhle „Löwenhöhle“ mit Funden des Neolithikums u.a. der Münchshöfener Gruppe, der frühen Bronze-, (späten) Urnenfelder-, (frühen) Hallstatt-, (frühen) Latène- und römischen Kaiserzeit.

D-2-7038-0005

Vorgeschichtliches Grabhügelfeld mit 13 Hügeln.

D-2-7038-0009

Siedlungsfunde des Neolithikums u. a. des Jungneolithikums.

D-2-7038-0010

Siedlungsreste im Luftbild. Siedlungsfunde des Mittelpaläolithikums, des Neolithikums u.a. der Linearbandkeramik und der Stichbandkeramik/ Gruppe Oberlauterbach, der (mittleren) Bronze-, der Urnenfelder-, späten Hallstatt-, Latène- und römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters. Metallzeitliches Grabenwerk.



D-2-7038-0011

Villa rustica mit Badegebäude und Ziegelbrennofen der mittleren römischen Kaiserzeit, Siedlung der Linearbandkeramik.

D-2-7038-0013

Siedlungs- oder Depotfunde der römischen Kaiserzeit.

D-2-7038-0014

Grundrisse von Steingebäuden unbekannter Zeitstellung (der römischen Kaiserzeit ?) im Luftbild.

D-2-7038-0062

Siedlungsreste im Luftbild. Lesefunde des Neolithikums.

D-2-7038-0063

Verebnetes viereckiges Grabenwerk der Hallstattzeit (?) und Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung im Luftbild.

D-2-7038-0068, D-2-7038-0071 u. a.

Siedlungsspuren (?) unbekannter Zeitstellung im Luftbild.



Flächenressourcen

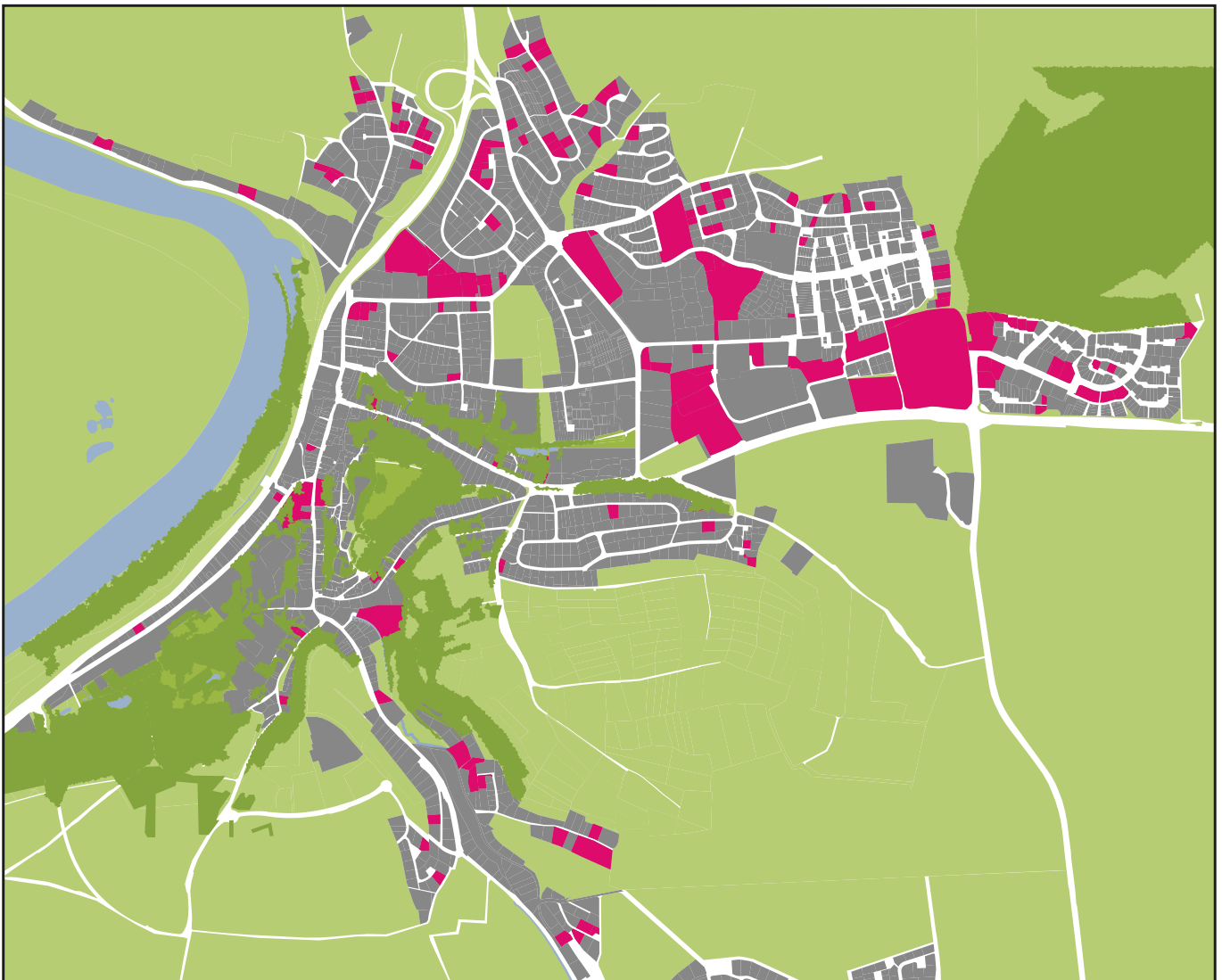
Allein im Bereich des Hauptortes Bad Abbach sind innerhalb des geschlossenen Siedlungsgebietes erhebliche Ressourcen an Bauland vorhanden.

Eine überschlägige Ermittlung vorhandener Baulücken und unbebauter Flächen innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereiches hat eine Fläche von ca. 32 ha ergeben. Geringfügig bebaute Grundstücke, Brachflächen und leerstehende Gebäude wurden dabei nicht berücksichtigt.

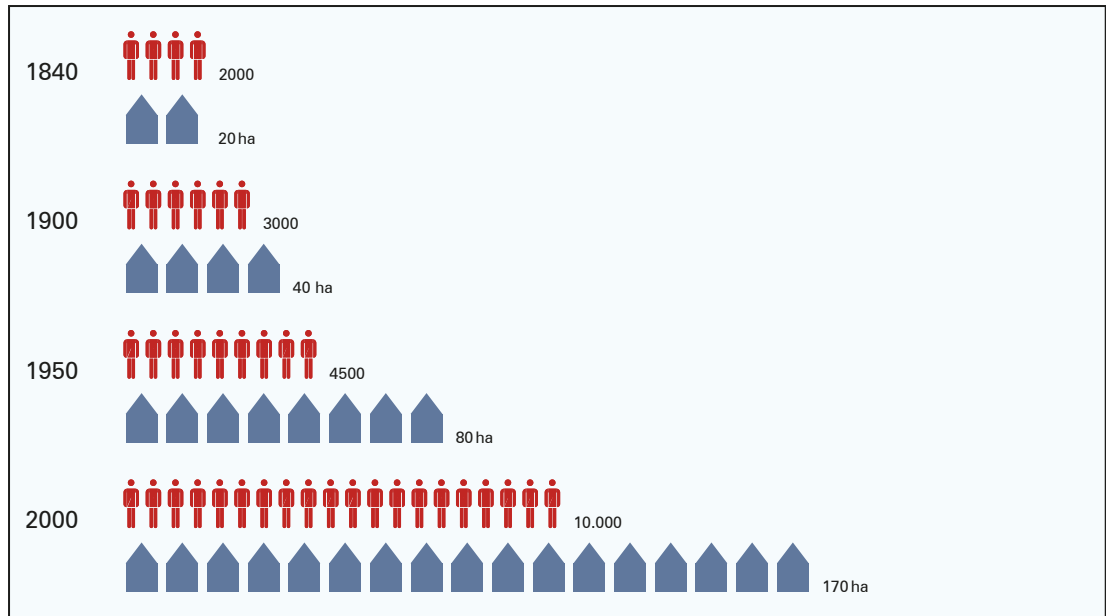
Die kurz- bis mittelfristige Verfügbarkeit dieser Flächen ist gering. Viele der Grundstückseigentümer sind entweder finanziell saturiert oder erwarten sich aufgrund der ungebrochen hohen Nachfrage nach Bauland für die Zukunft höhere Gewinne, andere halten die Grundstücke wiederum für ihre Kinder und Enkel vor.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Verringerung des Flächenverbrauchs in der Aussenentwicklung sind aber wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Entwicklung.

Schematische Übersicht Flächenressourcen innerhalb der besiedelten Flächen ohne Anspruch auf Vollständigkeit



Demografie & Soziales



Bevölkerungsentwicklung und Fortschreiten der Flächeninanspruchnahme in Bad Abbach.
Eine Figur entspricht 500 Personen und ein Haus entspricht 10 ha

Demographische Entwicklung

Mit ihrer Nähe zum Oberzentrum Regensburg ist die Marktgemeinde Bad Abbach in den letzten 20 Jahren zu einem qualitativ hochwertigen Wohnstandort für junge Familien geworden. Dies lässt sich u.a. an einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum erkennen, das zwischen 1989 und 2009 gut 60 Prozent betrug. Insgesamt hat sich der Wachstumsprozess jedoch in den letzten Jahren verlangsamt. Wuchs die Marktgemeinde zwischen 1992 und 2001 jährlich noch um mehr als 2 Prozent, so ist die jährliche Wachstumsrate seit 2005 wieder unter 1 Prozent abgesunken.

Von der Bertelsmann Stiftung wird Bad Abbach in den Demographietyp 2 „Suburbane Wohnstandorte mit hohen Wachstumserwartungen“ eingestuft. Kennzeichnend für die Gemeinden dieses Typs ist insbesondere, dass sie von ihrer räumlichen Nähe zu den sich positiv entwickelnden Wirtschaftszentren der Großstädte profitieren und als Wohnstandort für Familien sehr attraktiv sind. Im „Umkehrschluss“ bedeutet dieses jedoch auch, dass die Gruppe der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 24 Jahren größtenteils zur Ausbildung oder zum Berufseinstieg in die größeren Zentren

abwandern (Bertelsmann Stiftung 2005). Für Bad Abbach ist das Oberzentrum Regensburg der entsprechende Bezugsort. Die Donaustadt und ihr dazugehöriger Landkreis werden vom Bayerischen Landesamt für Statistik als einzige Gebiete der Oberpfalz benannt, in denen auch bis 2029 ein Bevölkerungswachstum stattfinden wird (Bayerisches Landesamt für Statistik 2010). Der überdurchschnittliche Zuzug von Familien der letzten Jahre und die damit einhergehende vergleichsweise junge Altersstruktur der Bevölkerung darf nicht darüber hinwegtäuschen dass der Alterungsprozess im Rahmen der demographischen Veränderungen auch in Bad Abbach weiter voran schreiten wird. Damit wird es eminent wichtig, sich bereits heute mit den daraus ableitbaren Folgen für Infrastruktur und Stadtentwicklung auseinander zu setzen. Es wird nicht mehr ausreichend sein, ein guter Wohnstandort für Familien zu sein. Es ist auch erforderlich, ein guter Standort „zum Altwerden“ zu werden.

In Bad Abbach besteht die besondere Herausforderung in der räumlichen Verteilung der Bevölkerung. Der Bevölkerungszuwachs ist vor allem auf die Ausweisung neuer Baugebiete im Bad Abbacher Osten zurückzuführen. Zwischen 1997 und 2009 sind östlich der Raiffeisenstraße

über 1600 Bewohner neu hinzugekommen. In diesem Gebiet ist sowohl das Wanderungssaldo als auch das natürliche Bevölkerungssaldo positiv, während im donaanahen Altort deutlich mehr Menschen sterben als geboren werden. Folglich ist in den östlichen Neubaugebieten der Altersdurchschnitt niedriger und der Anteil von Kindern an der Gesamtbevölkerung deutlich höher als im übrigen Gemeindegebiet.

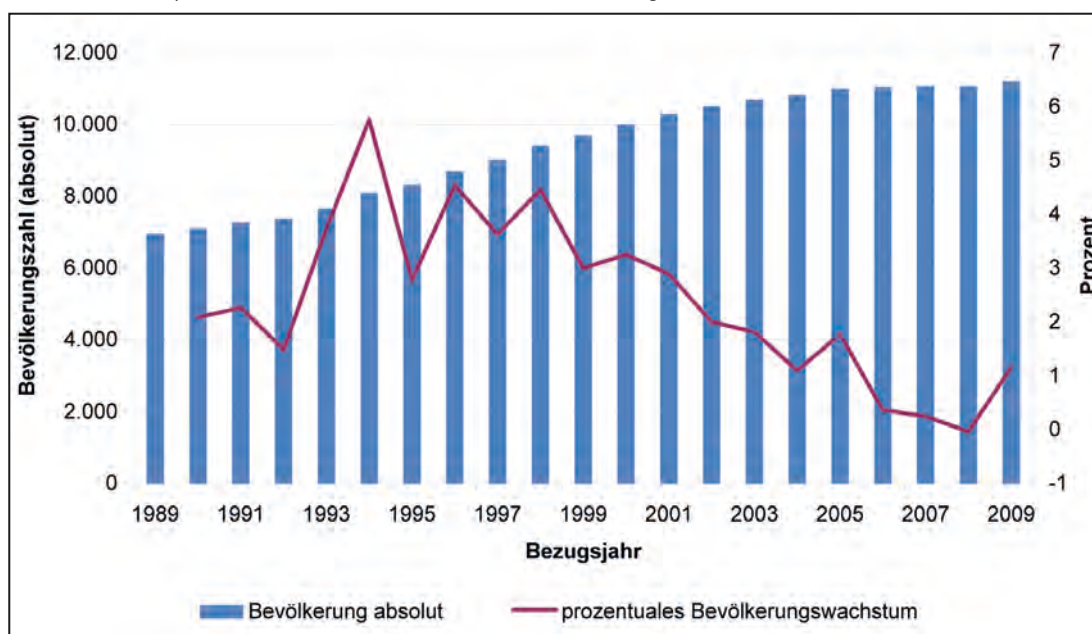
Am 31. Dezember 2009 hatte der Markt Bad Abbach insgesamt einen Bevölkerungsstand von 11.189 Einwohnern (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2010). Am 22. März 2010 wohnten 386 bei der Gemeinde gemeldete Ausländer aus 59 Nationen in Bad Abbach. Die größte Zahl der Ausländer kommt dabei aus Österreich. 35 Ausländer sind 16 Jahre oder jünger (EMA 2010). Für das Jahr 2028 prognostiziert das Bayerische Landesamt für Statistik eine Einwohnerzahl von 12.530 Personen bei ansteigendem Durchschnittsalter. Insgesamt nimmt der Anteil der Altersgruppe 65 Jahre und älter am meisten zu. Für diese Kohorte geht das Landesamt von einem Zuwachs von rund 50 Prozent aus, für die unter 18-Jährigen von lediglich 1,3 Prozent! (Bayerisches

Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2010). Dennoch ist insgesamt festzustellen, dass weiterhin von einem Bevölkerungswachstum über alle Altersklassen ausgegangen wird, was im Vergleich zu vielen anderen bayerischen und deutschen Kommunen positiv zu bewerten ist. Das derzeit noch vergleichsweise junge Durchschnittsalter der Bad Abbacher Bevölkerung wird jedoch in den kommenden Jahren auch hier weiter ansteigen.

Soziale Infrastruktur

Zur Sozialen Infrastruktur zählen wir neben kulturellen Einrichtungen insbesondere die Bildungs- und Versorgungseinrichtungen für (Klein-) Kinder und Jugendliche sowie Senioren ab 65 Jahren und hochbetagte Menschen, die 80 Jahre und älter sind.

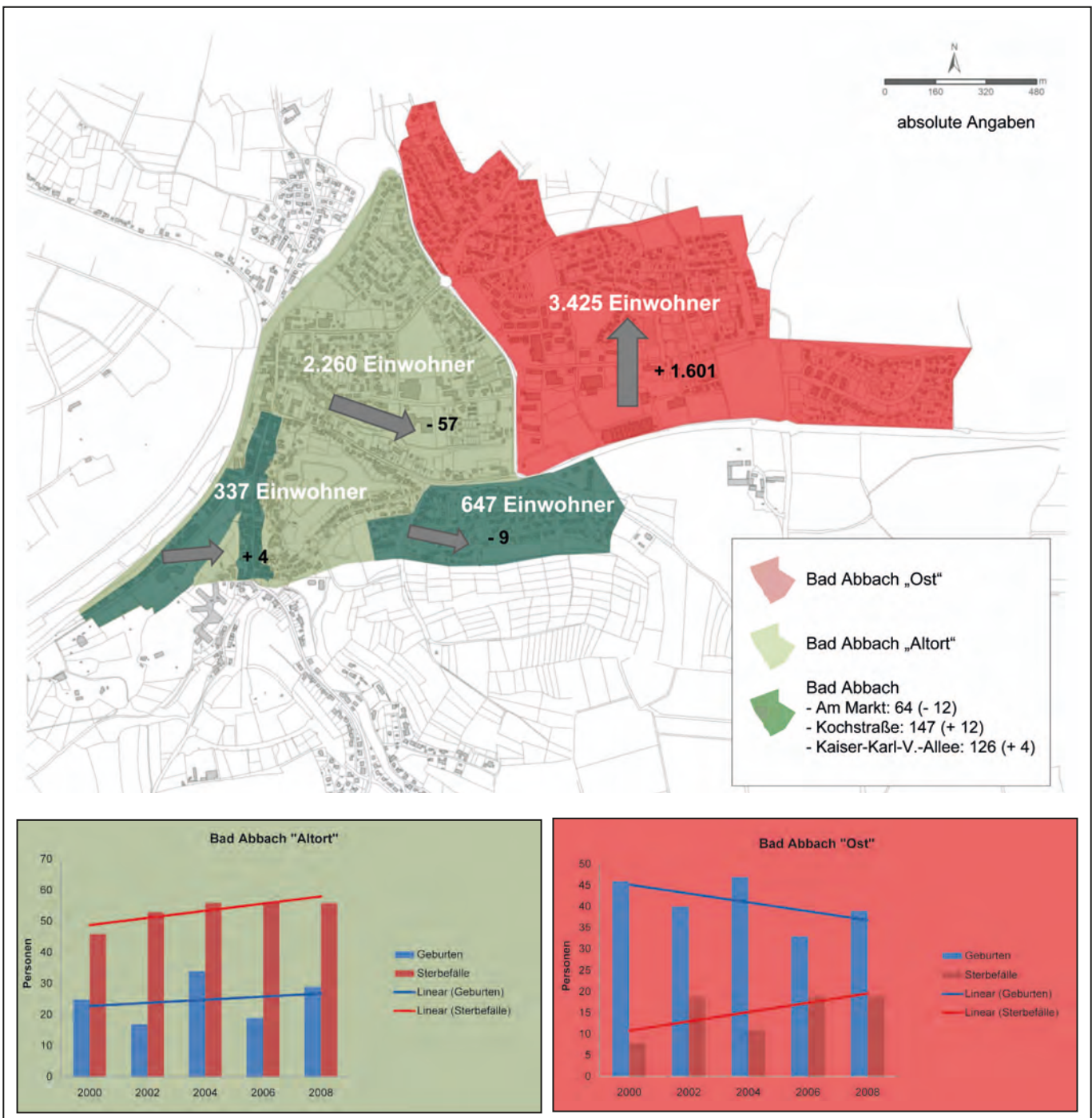
Abb.: Bevölkerungsentwicklung (absolut) in den vergangenen 20 Jahren und jährliche prozentuale Bevölkerungsveränderung (HSS 2010 nach Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2010)



Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche

Mit dem Erwerb der eigenen Immobilie ist es für viele junge Familien häufig erforderlich,

dass beide Elternteile weiter einer Beschäftigung nachgehen, so dass die Nachfrage nach Kinderbetreuungseinrichtungen insbesondere für die Altersklasse der unter Dreijährigen zunimmt. In Zusammenhang mit dem starken Bevölkerungswachstum im Bad Abbacher



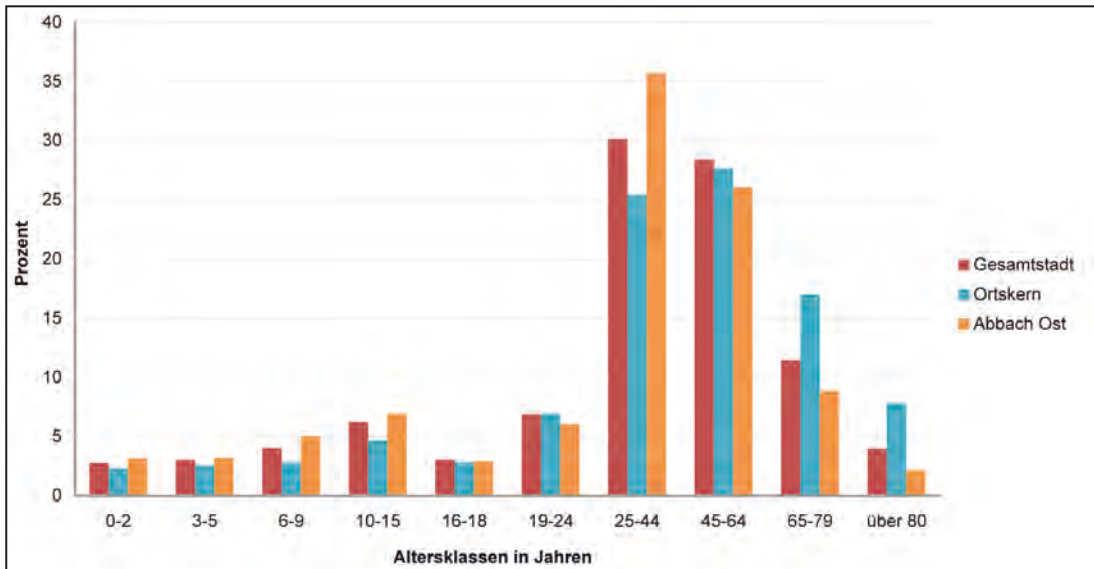


Abb.: Altersklassen räumlich differenziert; HSS 2010 nach EMA 2010

Osten ist die Nachfrage hierfür in den vergangenen Jahren stark angestiegen. Derzeit besteht beim AWO Kreisverband Kelheim, der Träger der derzeit einzigen Kinderkrippe in Bad Abbach ist, bereits eine Warteliste von 40 Interessenten (Stand 11/2010) für eine U-3-Jährigen Betreuung. Mit der Errichtung einer neuen 3-gruppigen Kinderkrippe im Jahr 2011 wird bedarfsgerecht reagiert und zunächst eine Lücke geschlossen. Eine Warteliste dürfte in den nächsten Jahren jedoch weiter bestehen. Die außerhäusliche Betreuung der Kinder zwischen 3 und 6 Jahren (Regelkinder) wird in Bad Abbach durch drei katholische und einen evangelischen Kindergarten übernommen. Die Arbeiterwohlfahrt betreibt mit dem Waldkindergarten ein weiteres Betreuungsangebot. Auch diese Einrichtungen haben bereits eine Überauslastung und können durch unterschiedliche Vormittags- und Nachmittagsgruppen mehr Kinder betreuen, als genehmigte Plätze zur Verfügung stehen. Auch diese Einrichtungen

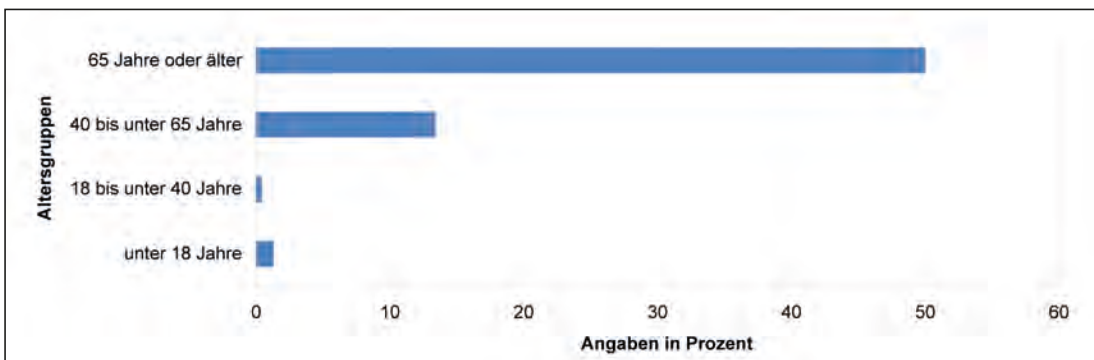
haben Kinder unter 3 Jahren aufgenommen sowie Kinder aus anderen Gemeinden. Im Bereich der Grund- und Hauptschule betreibt die Arbeiterwohlfahrt einen Kinder-/Schülerhort mit 59 Plätzen.

Um mittelfristig eine angemessene Bedarfsplanung durchführen und möglicherweise Betreuungsplätze entsprechend anpassen zu können, sollte eine nach dem Bayerischen Staatsministerium für Arbeit, Sozialordnung, Familie und Frauen vorgeschlagene schriftliche Elternbefragung zur Bedarfsermittlung von Seiten der Gemeinde durchgeführt werden.¹

In untenstehender Tabelle genannte Kinderbetreuungseinrichtungen stehen derzeit in Bad Abbach zur Verfügung.

Die 7 Kinderbetreuungseinrichtungen verfügen insgesamt über 436 genehmigte Plätze. Das entspricht einem Betreuungsplatzanteil für Kinder und Jugendliche unter 15 Jahren von 24 Prozent. Der Anteil der U-3 Jährigen Betreuung

Abb.: Veränderung der Bevölkerung 2028 gegenüber 2008 nach Altersgruppen in Prozent
Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2010



Name der Einrichtung	Träger	Öffnungszeiten	Plätze Regelkinder (3-6 Jahre)	Plätze Schulkinder (ab 6 Jahre)	U-3 Jährige	Summe gesamt	Belegung ¹	Sonstiges
Kinderkrippe Krabbel Stuben	AWO Kreisverband Kelheim	7.30 – 16.30 h	-	-	12	12	12	-
Kindergarten St. Christophorus (katholisch)	Katholische Kirchenstiftung St. Nikolaus	7.00 - 17.30 h	72	-	14	86	91	Vorkindergarten ab 2 Jahren
Kindergarten St. Nikolaus (katholisch)	Katholische Kirchenstiftung St. Nikolaus	7.00 – 17.30 h	89	-	12	101	101	Vorkindergarten ab 2 Jahren
Kindergarten Arche Noah (evangelisch)	Evangelische Kirchengemeinde	7.00 – 17.00 h	70	-	5	75	91	Integrativ mit 9 Plätzen für behinderte Kinder
Kindergarten St. Maria	Kath. Kirchenstiftung Lengfeld	7.00 – 16.00 h	71	-	4	75	76	4 Kinder unter 3 Jahren
Waldkindergarten Bad Abbacher Moosmutzel	AWO Kreisverband Kelheim	7.45 – 13.00 h	35	-	1	36	36	-
Kinder/Schülerhort Bad Abbach	AWO Kreisverband Kelheim	11.00 – 18.00 h	-	56	-	56	56	-

HSS 2010 nach Angaben der jeweiligen Einrichtungsleitungen

liegt mit derzeit 12 Plätzen bei knapp 4 Prozent, der Anteil der Kindergartenbetreuungsplätze (3-6 Jährige) bei 100 Prozent.

Im schulischen Bereich stellen die Grundschule Bad Abbach und die Angrüner Schule die Ausbildung der Kinder und Jugendlichen von der 1. bis zur 9. Jahrgangsstufe sicher. Die zwei Schulen liegen räumlich eng beieinander und sind in der Mittags- und Nachmittagsbetreuung mit einander abgestimmt. Die Grundschule bietet bis 17.00 Uhr eine Mittagsbetreuung für die Erst- bis Viertklässler an. Von 11.30 bis 18.00 Uhr stehen in der Hauptschule für die 5. bis 9. Jahrgangsstufe 59 Hortplätze mit einer offenen Ganztagsbetreuung zur Verfügung. Gemeinsam im Schulverbund mit fünf weiteren Gemeinden wurde die Schulen seit dem Schuljahr 2010/2011 zur Bayerischen Mittelschule ernannt. Diese neu eingeführte Schulform stellt eine Erweiterung der Hauptschule dar. Nur Schulen mit einem breiten Bildungsangebot, berufsorientierenden Zweigen, einem Ganztagesangebot und der Möglichkeit, einen mittleren Abschluss zu erlangen, dürfen diese Bezeichnung tragen.

Neben der schulischen Nachmittagsbetreuung besteht am Gutenbergring auch noch der Jugendtreff Bad Abbach. Sowohl seine Lage als auch seine Ausstattung müssen jedoch als nicht mehr zeitgemäß bewertet werden. Die Unterbringung und Betreuung Jugendlicher in mehreren Containern kann grundsätzlich eine Übergangslösung darstellen, sollte jedoch kein Dauerzustand sein. Die beengte Einraum-Situa-

tion und das Fehlen eines nutzbaren Außenumfeldes entsprechen nicht mehr den heute für Jugendeinrichtungen geforderten Standards. Aufgrund der ohnehin bereits im Bereich der beiden Schulen bestehenden Betreuungsangebote sollten alle Möglichkeiten geprüft werden, das Jugendzentrum dort sowohl baulich, organisatorisch als auch inhaltlich anzugliedern. Erste Überlegungen diesbezüglich wie auch zu einer entsprechenden Konzeption bestehen bereits bei der derzeitigen Jugendtreffleitung sowie beim Jugendbeauftragten des Marktge-meinderates.

Einrichtungen der Altenhilfe

In Bad Abbach besteht mit dem Seniorenwohnen am Lugerweg eine stationäre Betreuungseinrichtung, die auch Tages- und Kurzzeitpflege anbietet. Weiterhin haben ältere Menschen im Haus Monika z.T. die Möglichkeit des Betreuten Wohnens. Dort werden ebenfalls teilstationäre Pflegeleistungen angeboten. Die ambulante Pflege wird durch das Bayerische Rote Kreuz und die Caritas sowie zwei private Anbieter übernommen.

Defizitär ist die Möglichkeit, sich generationenübergreifend zu treffen. Die derzeit bestehenden Einrichtungen, bspw. das Kurhauses und der Kurpark, die Marktbücherei oder das Museum, sind über das Marktgebiet verteilt und leider nur unzureichend miteinander ver-

bunden. Auch bestehen Defizite im Hinblick auf eine Barrierefreiheit im öffentlichen Raum. Ein stufenloser Zugang zu wichtigen öffentlichen und privaten Einrichtungen ist nicht immer gegeben.

Wünschenswert wäre eine stärkere räumliche Bündelung von kulturellen Angeboten und Treffmöglichkeiten. Im Rahmen des Fachforums „Demographie und Soziale Infrastruktur“ wurde daher die Idee eines Bürgerhauses thematisiert, in dem sowohl Museum, Archiv, Bibliothek als auch Räume für kleine Veranstaltungen untergebracht werden könnten. Dieses sollte räumlich in der Nähe des Rathauses und im Bereich der Versorgungseinrichtungen liegen, um so ein „neues“ Zentrum auch im geographischen Sinne für Bad Abbach bestärken zu können. Die Idee eines Bürgerbusses oder so genannten „Flexibusses“ wurde ebenfalls geäußert, um so der dezentralen Verteilung der Einrichtungen sowie der zum Teil starken Topographie zu begegnen.

Kulturelle Einrichtungen

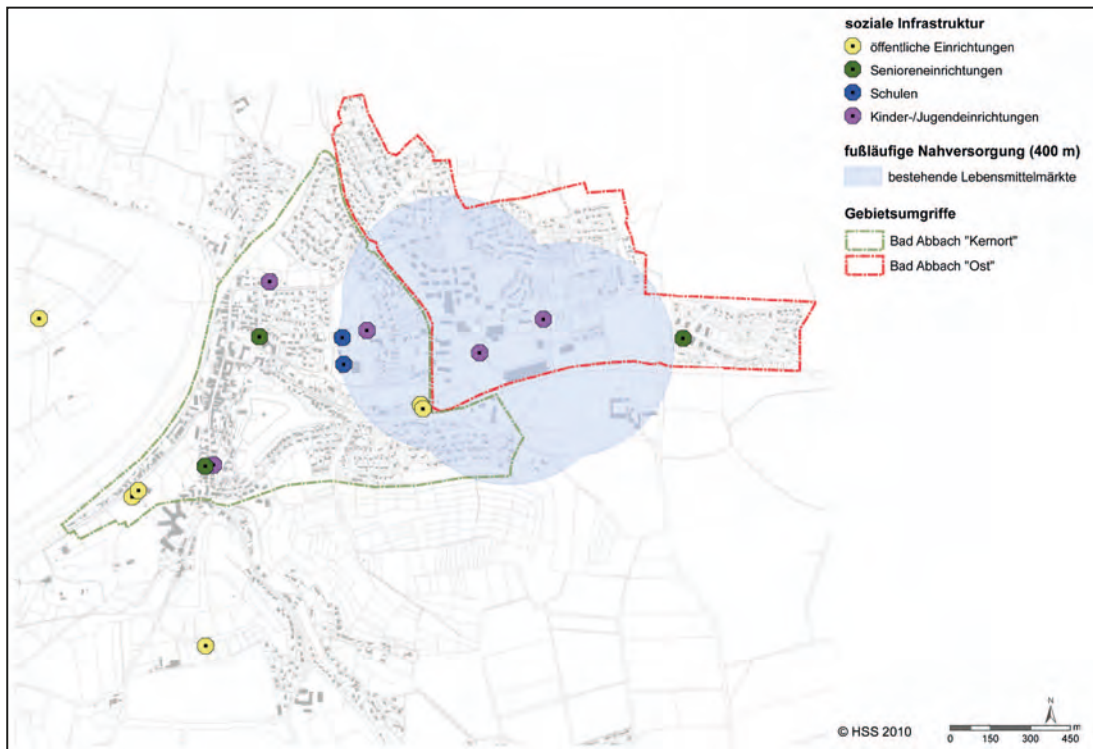
Mit dem Archiv, der Marktbücherei, dem Museum sowie den verschiedenen Veranstaltungen in Zusammenhang mit dem Kurwesen

besteht im Bereich der kulturellen Infrastruktur eine Basisausstattung. Die Qualität und Größe der Einrichtungen sind zum Teil noch als ausbaufähig zu bezeichnen. So klagen die z.T. ehrenamtlichen Betreuungskräfte des Bad Abbacher Archivs über Platz- und Zeitmangel, die vorhandenen Dokumentationen und Relikte angemessen aufbereiten und exponieren zu können. Auch die Kooperation mit dem Museum erscheint diesbezüglich als ausbaufähig. Zahlreiche Leistungen werden derzeit bereits durch ehrenamtliches Engagement ausgeführt. Es besteht jedoch ebenfalls noch Koordinationsbedarf. Mit der Eröffnung des Koordinationszentrums für Bürgerschaftliches Engagement beim Landratsamt Kelheim besteht ein erster Anknüpfungspunkt hierzu. Für eine weitere ausschließlich auf Bad Abbach bezogene Koordinationsstelle fehlen derzeit noch aussagekräftige Daten. Eine fundierte Bedarfsabschätzung ist diesbezüglich erforderlich.

¹ vgl. hierzu u.a. den „Praxisleitfaden für die kommunale Bedarfsplanung“, „Elternfragebogen für Elternbefragung in Gemeinden“, „Programm zur Bedarfsplanung“ sowie „Muster eines Antrags eines Trägers auf Bedarfsanerkennung“ unter: <http://www.stmas.bayern.de/kinderbetreuung/download/planung.htm>

² Eine höhere Zahl bei der Belegung als bei den genehmigten Plätzen kommt durch Vor- und Nachmittagsgruppen zustande.

Abb.: Soziale Infrastruktur



Einzelhandel und Dienstleistungen

Im März 2010 wurden durch Ortsbegehungen im Gemeindegebiet 145 Einzelhandelsbetriebe und einzelhandelsnahe Dienstleistungsunternehmen erfasst (siehe Kartierungsbogen im Anhang). Setzt man die Zahl der erfassten Betriebseinheiten in Relation zur Einwohnerzahl, lässt sich eine im Städtevergleich geringe Dienstleistungsdichte erkennen. In diesem Zusammenhang spielt natürlich die sehr dynamische Bevölkerungsentwicklung der letzten 10-15 Jahre in Bad Abbach eine Rolle. Dem Bevölkerungswachstum – vor allem im östlichen Teil der Marktgemeinde (bspw. in Heidfeld) – steht kein vergleichbares Wachstum der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen gegenüber. Die unmittelbare Nähe zum Oberzentrum Regensburg wirkt zusätzlich als begrenzender Faktor, vor allem im Bereich der Einzelhandelsentwicklung.

Mit nur 43 am Ort erfassten Unternehmen ist insbesondere der Einzelhandelsbesatz in Bad Abbach unterdurchschnittlich ausgeprägt. Relativ hoch ist hingegen die Zahl der gastronomischen Betriebe (im Tagesbetrieb) und der Dienstleistungen im Gesundheitswesen. Darin spiegelt sich die wirtschaftliche Prägung Bad Abbachs als Klinikstandort und Destination im Kurtourismus wider. Mit 7 Allgemein-, 14 Fach- und 6 Zahnärzten wird dem im LEP für ein Unterzentrum geforderten Ausstattungskatalog im Bereich der Ärzteversorgung mehr als entsprochen. Es fehlt jedoch ein Kinderarzt, der im Hinblick auf den Zuwachs an jungen Familien mit Kindern das medizinische Versorgungsangebot sinnvoll abrunden würde. Die nächst gelegenen Kinderarztpraxen befinden sich in Pentling und Regensburg.



Räumliche Schwerpunkte des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots haben sich im alten Ortskern (Am Markt, Kochstraße, Kaiser-Heinrich-II.-Straße), im Standortverbund mit dem Edeka-Markt in der Raiffeisenstraße sowie in Form eines Fachmarktzentrums am Gutenbergring gebildet.

Nutzungen

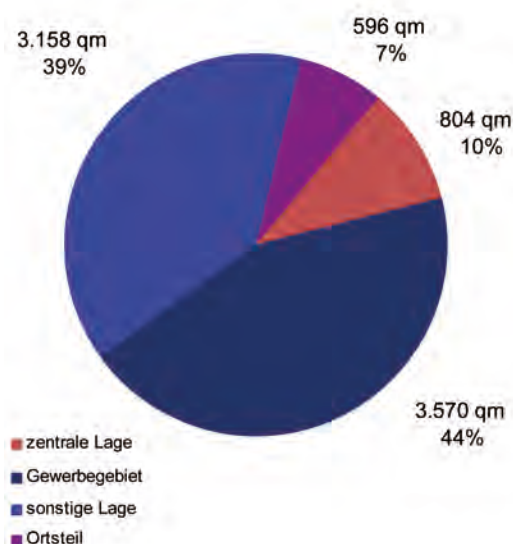
Branche	Anzahl
Einzelhandel	43
Gastronomie	35
Gesundheitswesen	37
Banken, Post	5
Körperpflege, Wellness	11
Serviceleistungen	13
Freizeit/Unterhaltung	1
Fremdgenutzte Ladenlokale	12
Leerstände	17
Gesamt	174

Verkaufsflächenausstattung und räumliche Verteilung

Analog zu der relativ niedrigen Anzahl an Einzelhandelsbetrieben ist auch die Verkaufsflächenausstattung in Bad Abbach als unterdurchschnittlich zu bewerten. Aus einer Verkaufsflächenausstattung von 8.128 Quadratmetern und einer Einwohnerzahl von 11.061 lässt sich ein Kennwert von 0,73 qm pro Einwohner errechnen. Dieser Wert liegt nicht nur unter dem Bundesdurchschnitt von 1,4 bis 1,5 qm sondern auch unter den Werten vergleichbarer Unterzentren.

Auf den alten Ortskern entfallen mit 804 Quadratmetern nur 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche Bad Abbachs. Rund 44 Prozent (3.570 qm) umfasst die Standortagglomeration „Einkaufszentrum Bad Abbach“ am Gutenbergring und weitere 39 Prozent (3.158 qm) entfallen auf die sonstigen Lagen im Hauptort – vor allem im Bereich Goldtal-/Raiffeisenstraße. In den Ortsteilen der Marktgemeinde ist der Einzelhandel nur sporadisch vertreten, rund 600 qm Verkaufsfläche konnten dort erfasst werden.

Räumliche Verteilung der VKF



Der Branchenmix in Bad Abbach weist einen eindeutigen Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (v.a. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel) auf. Mehr als zwei Drittel (68 Prozent) der Verkaufsflächen entfallen auf diese beiden Sortimente. Insgesamt gesehen ist aber auch die Verkaufsflächenausstattung mit Nahrungs- und Genussmitteln mit 0,42 qm pro Einwohner als unterdurchschnittlich einzustufen.

Der mittelfristige und langfristige Bedarfsbereich spielen im Branchenmix der Marktgemeinde nur eine untergeordnete Rolle. Das Angebot im Bereich Mode und Bekleidung ist mit rund 1.000 qm als überschaubar zu bezeichnen. Die flächenmäßig größten Anbieter sind der NKD-Markt am Gutenbergring, „Palm Beach“ im Ortsteil Oberndorf und das Schuhhaus Wittal in der Kaiser-Heinrich-II.-Straße.

Mit diesem Branchenmix erfüllt die Marktgemeinde weitgehend ihren Auftrag als Unterzentrum, nämlich die Versorgung der eigenen Bevölkerung im Gemeindegebiet mit Gütern des täglichen Bedarfs. Eine darüber hinaus reichende Versorgung übernimmt im Wesentlichen das Oberzentrum Regensburg. Der Regionalplan formuliert deshalb als Ziel, eine Verbreiterung des Warenangebotes zur Verbesserung der

Einzelhandelsfunktion anzustreben. Im alten Ortskern lässt sich kein Branchenschwerpunkt im eigentlichen Sinne definieren. Neben einem kleineren Angebot an Bekleidung, Antiquitäten und Möbeln erfüllt allenfalls ein Schlecker-Drogeriemarkt die Funktion eines Leitbetriebes. Das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln beschränkt sich auf wenige kleine Anbieter und den genannten Schlecker-Markt. Eine umfassende Nahversorgungsfunktion erfüllt der alte Ortskern deshalb nicht. In der Standortlage Am Markt, Kochstraße und Kaiser-Heinrich-II.-Straße sind auch zahlreiche (10) Leerstände verortet.

Die kaum vorhandene Versorgungsfunktion des Ortskerns lässt sich jedoch nicht alleine auf die Leerstandsproblematik zurückführen. Selbst bei einer vollständigen Reaktivierung aller Leerstände oder der inzwischen fremd genutzten Ladenlokale ließe sich die Verkaufsfächenausstattung nicht auf ein Maß anheben, das für eine nennenswerte Einzelhandelszentralität und Versorgungsfunktion notwendig wäre. Vielmehr ist die Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur des Ortskerns im Wesentlichen auf das so genannte „suscipient

business“ ausgelegt. Das suscipient business beschreibt dabei jenen Teil des Umsatzes, der einem Betrieb aus einer vorhandenen Frequenz an Passanten und damit potenzieller Kunden zufließt. Die für die Betriebe überlebensnotwendige Passantenfrequenz ergab sich dabei in der Vergangenheit überwiegend aus der großen Zahl der Klinikgäste und –besucher. Mit den Reformen im Gesundheitswesen und dem massiven Einbruch der Gästezahlen sank auch die Nachfrage nach Einzelhandel und Dienstleistungsangeboten im Ortskern. Der Wegfall bzw. die Aussiedlung weiterer Frequenzbringer (Lebensmittelmarkt, Rathaus) haben dazu sicherlich einen Beitrag geleistet, sind in ihrer Wirkung aber u. E. insgesamt als nachrangig zu bezeichnen.

Die Rahmenbedingungen für eine Intensivierung der Einzelhandelsnutzung im alten Ortskern sind jedoch als ungünstig zu bezeichnen. Leitbetriebe, die eine auch für benachbarte Betriebe wichtige Kundenfrequenz erzeugen, existieren mit Ausnahme des Schlecker-Marktes oder einiger weniger ergänzender Dienstleistungen nicht. Die Ansiedlung neuer Leitbetriebe ist aufgrund des Fehlens geeigneter Laden-

Verkaufsflächen im Einzelhandel in m²

	zentrale Lage	Gewerbegebiet	sonstige Lage	Ortsteile	Gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	130	2.372	2.007	149	4.658
Bekleidung	206	151	0	274	631
Schuhe und Leder	21	10	300	73	404
Sport und Freizeit	8	5	0	99	112
Uhren und Schmuck	0	0	18	0	18
Drogerie, Gesundheit und Körperpflege	176	423	323	0	922
Grünpflanzen	30	59	84	0	173
Antiquitäten	100	0	0	0	100
Elektronik	0	0	50	0	50
Medien, Papier, Geschenke	20	212	94	1	327
Heimwerkerbedarf	0	0	0	0	--
Möbel und Einrichtungsbedarf	58	20	46	0	124
Sonstige Sortimente	55	318	236	0	609
Summe	804	3.570	3.158	569	8.128

lokale nur schwer zu realisieren. Überwiegend sind im alten Ortskern nur Kleinstflächen unter 100 qm vorhanden, nur wenige Ladenlokale erreichen immerhin eine Größe von rund 200 Quadratmetern Verkaufsfläche.

Als Leitbetriebe im „Einkaufszentrum Bad Abbach“ am Gutenbergring sind ein Netto-Lebensmitteldiscounter, ein Schlecker-Drogeriemarkt, ein NKD-Bekleidungsdiscounter sowie im näheren Standortumfeld ein Aldi-Lebensmitteldiscounter vorhanden. Damit erfüllen ausschließlich discountorientierte Anbieter eine Leitfunktion, der Schwerpunkt liegt auch hier im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Im Bereich Goldtal-/Raiffeisenstraße erfüllt der preisgekrönte Edeka-Markt Dillinger die wichtige Funktion eines Leitbetriebes. Ein benachbarter Norma-Discounter und ein Geschäftshaus mit Dienstleistungen ergänzen das Angebot.

Nahversorgungssituation

Die Nahversorgung in Bad Abbach wird ausschließlich durch größere und filialisierte, in der Mehrzahl auch discountorientierte Anbieter übernommen. Eine fußläufige Nahversorgung ist demnach nur im Kontext der beschriebenen Einzelhandelsagglomerationen Raiffeisenstraße und Gutenbergring gegeben. Teile der neueren Siedlungserweiterung sowie Teile des alten Ortskerns liegen abseits einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung.

Aus der Karte der Nahversorgungssituation wird zudem ersichtlich, dass die Realisierung einer umfassenden fußläufigen Nahversorgung auf das Engste mit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung verbunden ist und periphere Baugebietsausweisungen immer auch im Kontext der Nahversorgung zu bewerten sind. In den Ortsteilen Bad Abbachs existieren neben einer Bäckerei im Ortsteil Lengfeld und zwei Getränkemärkten in den Ortsteilen Lengfeld und Dünzling keine Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln.

Im alten Ortskern findet einmal wöchentlich ein

Wochenmarkt statt, der dem Vernehmen nach in der Regel von den Kunden gut angenommen wird. Hier werden vor allem Frischeprodukte von regionalen Erzeugern und Händlern angeboten. Momentan ist das Angebot allerdings noch überschaubar (in der Regel ein bis drei Fieranten). Eine Vergrößerung und Qualifizierung des Wochenmarktes halten wir für sinnvoll und möglich.

Betriebsqualitäten

In Verbindung mit der Verkaufsflächenerfassung wurde bei den Betriebsbegehungen in den Einzelhandelsgeschäften eine Bewertung der Betriebsqualitäten vorgenommen. Die Ansprüche der Kunden an die Art der Warenpräsentation und das inszenierte Umfeld wachsen beständig, insbesondere im Hinblick auf die Nähe zu größeren Städten. Dort werden Eindrücke gewonnen, an denen sich heimische Betriebe zu messen haben.

Zum Beispiel die Schaufenstergestaltung: das Schaufenster ist die Visitenkarte eines Einzelhandelsbetriebes. Es dient der Präsentation der Waren, die über die eigentliche Zurschaustellung der Produkte im Idealfall auch den so genannten Zeichenwert der Produkte vermittelt – etwa durch thematisch geprägte Inszenierungen. Leere, lieblos gestaltete und ungepflegte Schaufenster führen in dieser Kategorie genauso zur Abwertung wie mit Waren „vollgestopfte“ Schaufenster oder veraltete Materialien (abblätternde Folien, vergilbte Unterlagen etc.). Der Anteil der potentiellen Kunden, der über ein gut gestaltetes Schaufenster zum Kaufen animiert wird, sollte nicht unterschätzt werden. Bei allen Erhebungen über die Informationsquellen der Kunden bzgl. des Einzelhandelsangebotes nimmt das Schaufenster einen der oberen Ränge ein. Insbesondere im Hinblick auf die Zielsetzung der Marktgemeinde, sich im Tourismus zu positionieren, sind besondere Anforderungen an die Gestaltungs- und Betriebsqualitäten der Einzelhandelsgeschäfte zu stellen.

Folgende Merkmale wurden anhand einer ersten Kategorisierung aufgenommen und bewertet:

- Schaufenstergestaltung
- Ladengestaltung
- Sortimentsqualität
- Fassade/Eingangssituation

Insbesondere im Ortskern erweisen sich die Betriebsqualitäten als dringend verbesserungswürdig. Im Schnitt weisen jeweils rund zwei Drittel der Geschäfte deutliche Mängel in den Kategorien Schaufenstergestaltung, Ladengestaltung und Gestaltung der Eingangssituation auf bzw. müssen als verbesserungswürdig eingestuft werden. Damit können sich die Geschäfte im Ortskern nicht ausreichend von den Geschäften in den sonstigen Lagen bzw. von den Geschäften des Bad Abbacher Einkaufszentrums am Gutenbergring abgrenzen – obwohl im alten Kern überwiegend Fachgeschäfte zu finden sind. Auch hinsichtlich der angebotenen Sortimentsqualität kann sich der alte Ortskern nicht gegenüber den anderen Standortlagen in Bad Abbach positionieren. Vielmehr ist der Anteil der Geschäfte, die mindestens einen „guten Standard“ anbieten, in den anderen Standortlagen sogar etwas höher als im alten Ortskern.

Insgesamt macht sich in der Beurteilung der Sortimentsqualität die große Anzahl der discountorientierten Anbieter in Bad Abbach bemerkbar. Ein positiver Ausreißer hinsichtlich der Betriebsqualitäten und damit auch der Außenwirkung ist der Edeka-Markt Dillinger in der Goldtal-/Raiffeisenstraße. Dieser Betrieb wurde in den letzten Jahren mehrfach von der Konzernzentrale qualitätsprämiiert.

Unternehmensmonitor

Parallel zu den Bestandserhebungen im März 2010 fand eine schriftliche Unternehmensbefragung aller erfassten Einzelhandels- und einzelhandelsnahen Dienstleistungsbetriebe statt. Von den 145 versandten bzw. ausgeteilten Fragebögen konnten 66 ausgefüllte Fragebögen ausgewertet werden. Damit wurde ein Rücklauf

von 45,5 Prozent (im Einzelhandel 56 Prozent) erreicht, der damit etwas geringer ausfiel als in vergleichbaren Untersuchungen.

Wettbewerbslage und Unternehmensdispositionen

Die Wettbewerbslage der Unternehmen präsentiert sich in der Selbsteinschätzung der Betriebsleiter gut bis leicht angespannt. Vor allem im Gesundheitswesen und zum großen Teil auch in der Gastronomie zeigt man sich mit der aktuellen Wettbewerbslage zufrieden. Mit einem Anteil von rund 20 Prozent (5 Betriebe) der Einzelhandelsbetriebe, der von einer existenzgefährdenden Wettbewerbslage spricht, ist die Situation hier deutlich angespannter und sehr ernst zu nehmen. Dass diese Betriebe ihren Standort ausnahmslos im alten Ortskern haben, verschärft die Problematik zusätzlich. In etwa vergleichbaren Prozentanteilen existieren Unternehmen, die über eine Aufgabe ihres Betriebes bzw. zumindest über eine Reduzierung der Personalstärke nachdenken. Hinzu kommt eine größere Zahl von Unternehmen (11), in denen der Inhaber älter als 55 Jahre ist, eine Betriebsnachfolge aber noch nicht absehbar ist. Es wird in Bad Abbach also auch künftig zu Umstrukturierungsprozessen und Betriebsaufgaben kommen, die vor allem den alten Ortskern betreffen werden. Insbesondere ein weiterer Rückzug des Einzelhandels und der Dienstleistungen aus den Randlagen (u.a. Kochstraße) ist zu erwarten.

Bewertung ausgewählter Standortfaktoren durch die Unternehmer

In der Einschätzung der Unternehmer ist Bad Abbach in erster Linie ein attraktiver Wohnort. Die Attraktivität Bad Abbachs als Kur- oder Urlaubsort wird sehr gering eingeschätzt. Nicht einmal 20 Prozent der Gewerbetreibenden vergeben für diese Attribute ein positives Urteil. Auch die Attraktivität als Einkaufsort wird eher verhalten eingeschätzt. Knapp 40 Prozent der Gewerbetreibenden schätzen Bad Abbach als sehr guten oder guten Ort zum Einkaufen ein. In der Bewertung ausgewählter Standortfaktoren werden die Erreichbarkeit der Einrichtungen mit dem PKW und die Erreichbarkeit für Fußgänger noch verhalten positiv bewertet. Die

Attraktivität des Umfeldes sowie die Nähe zu anderen ergänzenden Einrichtungen werden am schlechtesten eingeschätzt.

Erwartungen und Befürchtungen der Gewerbetreibenden – Ansätze zur Standortaufwertung

Das Gros der Gewerbetreibenden befürchtet, dass der mit dem Strukturwandel im Gesundheitswesen einsetzende Trading-Down-Prozess im alten Ortskern weiter anhalten wird und die Gewerbetreibenden im alten Ortskern zunehmend ihrer Geschäftsgrundlage beraubt werden. Entsprechend hoch sind auch die Erwartungen an die Konversion des ehemaligen BRK-Geländes und an den mit dem ISEK angestoßenen Entwicklungsprozess. Neben einer Intensivierung der Tourismusaktivitäten, einer Sanierung und Modernisierung des Ortskerns und des Kurparks werden vereinzelt weitere Maßnahmen der öffentlichen Hand eingefordert, die zur Verbesserung der Situation beitragen sollen. Insbesondere eine (Rück-)Verlagerung des Rathauses in den alten Ortskern oder eine Öffnung der Fußgängerzone werden thematisiert.

In den in der schriftlichen Befragung vorgebrachten Anregungen und den persönlich geführten Gesprächen mit Gewerbetreibenden wird eine ausgesprochen hohe Erwartungshaltung an die öffentliche Hand bzw. andere externe Akteure erkennbar. Ein Wandel zum Besseren wird überwiegend an eine „Initialzündung“ in Form einer Bebauung des BRK-Geländes, einem Hotelneubau (bspw. Thermen-Hotel) oder einem „Konzept“ zur Belebung des Tourismus gesehen. Diese über einen langen Zeitraum erprobte Erwartungshaltung an externe Rahmenbedingungen war in Bad Abbach über Jahre und Jahrzehnte ein durchaus erfolgreiches Geschäftsmodell, da die Klinik und der damit verbundene Kurtourismus Besucher und potenzielle Kunden in den alten Ortskern „gespült“ haben. Von dieser Frequenz konnten auch die Gewerbetreibenden partizipieren. Künftig wird der Erfolg der gewerblichen Nutzungen aber in hohem Maße davon abhängen, ob es gelingt, über eine Eigenattraktivität der Betriebe Kunden zu akquirieren. Dies betrifft nicht nur die Einzelhandels- oder

Dienstleistungsbetriebe sondern auch und vor allem die Hotellerie. Die Übernachtungszahlen in Bad Abbach werden künftig sehr viel stärker von den Individualentscheidungen der Gäste abhängen. Damit diese positiv für Bad Abbach ausfallen, sind bestimmte Standards in den Betriebs- und Servicequalitäten unverzichtbar. Deshalb ist es enttäuschend, dass bei den Ansätzen zur Standortaufwertung von den Gewerbetreibenden so gut wie keine Handlungsansätze formuliert werden, die in ihrem eigenen Verantwortungsbereich liegen. So entfallen bspw. nur drei Nennungen auf eine Verbesserung des gemeinsamen Marktauftrittes und der gemeinsamen Außendarstellung der Gewerbetreibenden.

Bewertung der Einzelhandelsstrukturen und Entwicklungsmöglichkeiten

Die Einzelhandelsstruktur in Bad Abbach ist überwiegend auf die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs ausgerichtet. Für die Nahversorgung haben sich zwei wesentliche Standortlagen herausgebildet: zum einen der Bereich Goldtal-/Raiffeisenstraße und zum anderen das Bad Abbacher Einkaufszentrum am Gutenbergring. Der alte Ortskern und mit ihm die dort vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sind von dem Strukturwandel im Gesundheitswesen und dem damit verbundenen Einbruch der Gästezahlen stark betroffen. Eine umfassende Versorgungsfunktion für die Bewohner Bad Abbachs erfüllt der alte Ortskern momentan nicht. Es fehlen größere Leitbetriebe, die eine entsprechende Anziehungskraft ausüben könnten. Nur noch 10 Prozent der Verkaufsflächen Bad Abbachs befinden sich im alten Ortskern.

Der verkehrsberuhigte Bereich Am Markt weist zwar aufgrund seiner kompakten Struktur, dem zentral angeordneten Stellplatzangebot sowie aufgrund des städtebaulichen Ambientes gewisse Standortqualitäten auf, der beschriebene Einbruch der Passantenfrequenzen konnte jedoch bislang nicht kompensiert werden.

Zudem ist im alten Ortskern ein Sanierungsstau im Bereich der privaten Wohn- und Geschäftshäuser erkennbar. Auch im öffentlichen Raum weisen eine Vielzahl von Gestaltungselementen (Möblierung, Kunstobjekte, Baumeinzäunungen etc.) Defizite auf. Zusammen mit den vorhandenen Leerständen mindert dies die Aufenthaltsqualität im alten Ortskern erheblich.

Im Hinblick auf die Inwertsetzung des ehemaligen BRK-Geländes im alten Ortskern ist eine realistische Einschätzung der Entwicklungsmöglichkeiten notwendig. So könnte beispielsweise eine Zielsetzung in der Entwicklung des BRK-Geländes darin bestehen, eine Initialzündung für die Entwicklung des alten Ortskerns zu einem zentralen Versorgungsbereich für Bad Abbach zu sein. Zielsetzung der Bemühungen wäre es dann, einen oder mehrere Frequenzbringer auf diesem Areal anzusiedeln, von dem die anrainenden Gewerbebetriebe profitieren könnten. In diesem Zusammenhang wird beispielsweise auch über die (Rück-)Verlagerung des Rathauses in den alten Ortskern nachgedacht. Wir halten diese Option jedoch für keine nachhaltige Entwicklungsstrategie für Bad Abbach. Unseres Erachtens verfügt der Ortskern aufgrund des geringen vorhandenen Verkaufsflächenangebotes, begrenzter Flächenpotenziale und seiner Randlage (im Hinblick auf die Siedlungsstruktur) nicht über die Voraussetzungen, sich zu einem zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln. Zum einen stellt sich die Frage, ob das BRK-Gelände aus Investorensicht überhaupt für eine Einzelhandelsnutzung geeignet ist – dies wäre aber eine notwendige Voraussetzung. Zum anderen ist zu bedenken, ob der alte Ortskern im Hinblick auf die aktuelle Siedlungsentwicklung Bad Abbachs der richtige Standort für den Aufbau eines zentralen Versorgungsbereiches wäre oder ob es nicht andere Standortlagen im Gemeindegebiet gibt, die dafür besser geeignet sind. Wir denken hier vor allem an den Bereich der Raiffeisenstraße. Dieser Bereich liegt nicht nur in der geographischen Mitte Bad Abbachs und ist damit die Standortlage mit der besten Erreichbarkeit für alle Bewohner, er verfügt mit dem Rathaus und den größeren Lebensmittelmärkten zudem bereits jetzt über eine wichtige Versorgungsfunk-

tion für das gesamte Gemeindegebiet. Um diesen Bereich nachhaltig als wirtschaftliche Mitte bzw. als einen zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln, sollte parallel zu den Bemühungen im alten Ortskern eine Rahmenplanung für eine „Neue Mitte“ erarbeitet werden.

Welche Entwicklungsmöglichkeiten hat der alte Ortskern im gewerblichen Bereich?

Da der alte Ortskern unseres Erachtens kein zentraler Versorgungsbereich ist bzw. dies auch nicht werden kann, stellt sich die Frage nach den (realistischen) Entwicklungsmöglichkeiten der historischen Mitte Bad Abbachs. Natürlich soll und kann auch weiterhin eine gewerbliche Nutzung im alten Ortskern stattfinden. Jedoch wird man sich von dem bislang vorherrschenden Geschäftsmodell des suscipient business (also dem Partizipieren an vorhandenen Passantenfrequenzen und einem hohen Anteil Laufkundschaft) weitgehend verabschieden müssen. Künftig wird ein Strukturwandel (und vor allem ein unternehmerisches Umdenken) in Richtung „generated“ und „shared“ business stattfinden müssen: das generated business beschreibt jenen Teil des Umsatzes, der auf der Eigenanziehung des Betriebes beruht. Shared business bezeichnet jenen Teil des Umsatzes, der mit Besuchern getätigt wird, die eigentlich von benachbarten Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetrieben angezogen wurden (man spricht hier auch von Kopplungseffekten). Das bedeutet, dass die Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen sich vor allem durch die Qualität der angebotenen Waren und Serviceleistungen und mittels eines gemeinsamen Marktauftrittes positionieren müssen. Die Werbe- und Interessengemeinschaft WIG stellt eine geeignete Plattform dar, diese Aktivitäten zu forcieren. Insbesondere die jüngsten Aktivitäten, auch die Bewohner und Neubürger der neueren Siedlungsgebiete Bad Abbachs gezielt anzusprechen, sind zu begrüßen.

Der alte Ortskern besitzt für viele Bad Abbacher nach wie vor ein großes Identifikationspotenzial und ist auch für Touristen ein wichtiger Anlaufpunkt. Aus diesem Grund sind die Qualitäten des alten Ortskerns als Aufenthaltsraum mit einer ansprechenden städtebaulichen Kulisse

weiter auszubauen. Vor allem private Investitionen in die Immobilien sind dafür notwendig. Dass die Eigenattraktivität eines Betriebes durchaus ausreichend sein kann, um sowohl für Einheimische als auch für Besucher attraktiv zu sein, belegt die jüngst erfolgte Neueröffnung der Brauereigaststätte Zirngibl. Zusätzlich sollten weitere Attraktionen und Anlaufpunkte für bestimmte touristische Zielgruppen geschaffen werden, beispielsweise auf die Bedürfnisse von Fahrradtouristen abgestimmte Übernachtungsmöglichkeiten.

Nur im Zusammenspiel attraktiver Einzelnutzungen und den daraus resultierenden Kopplungseffekten kann in der alten Ortsmitte wieder ein funktionierender und lebendiger Standortbereich entstehen. Eine alleinige Entwicklung des BRK-Geländes – gleich in welcher Form – wird nicht ausreichen, die vorhandenen gewerblichen Strukturen im alten Ortskern nachhaltig zu stärken und zu sichern. Zu erwarten sind außerdem weitere Konzentrationstendenzen im alten Ortskern, so ist unseres Erachtens die Kochstraße als Einzelhandelsstandort beispielsweise künftig nicht mehr zu halten bzw. zu reaktivieren.

Im Programm Stadtumbau West geht es auch um wirtschaftliche Stagnation und ihre Folgen. Eine Kompensation der wegbrechenden Strukturen und eine Revitalisierung brachliegender Infrastruktur sind nicht immer in vollem Umfang möglich. Oftmals kann ein Rückzug von Nutzungen nur begleitet werden (bspw. durch Rückbau). Stadtumbau bedeutet deshalb auch, Orte neu zu definieren und sich von alten Vorstellungen und Rahmenbedingungen zu lösen.

Der wirtschaftlichen Stagnation im alten Ortskern steht in Bad Abbach ein starkes Bevölkerungswachstum im östlichen Gemeindegebiet gegenüber. Teilweise hat sich der Ort diesen veränderten Rahmenbedingungen bereits angepasst (Einkaufszentrum, Rathaus). Es gibt aus unserer Sicht keine Ansätze, die es realistisch erscheinen lassen, diese Entwicklungen mit Aussicht auf nachhaltigen Erfolg rückgängig zu machen bzw. zu korrigieren. Das Eingeständnis, dass der alte Ortskern keine umfassende Versorgungsfunktion für Bad Abbach erfüllen

kann und sich nicht mehr zum wirtschaftlichen Zentrum entwickeln lässt, mag sicherlich auch schmerzhaft sein. Das Festhalten an einer „sozialromantischen“ Vorstellung wird aber zwangsläufig zu falschen Entscheidungen und verpassten Chancen an anderer Stelle führen müssen. Deshalb dürfen unseres Erachtens die Entwicklung des BRK-Geländes und weitere infrastrukturelle Maßnahmen der öffentlichen Hand nicht darauf ausgerichtet sein, im alten Ortskern zentrenbildende Wirkung zu entfalten. Dies schließt nicht aus, dass im Rahmen der Entwicklung des BRK-Geländes alle Möglichkeiten geprüft werden, auch gewerbliche und frequenzstarke Nutzungen zu realisieren (bspw. in Form eines Lebensmittelmarktes).

Für die Entwicklung der Marktgemeinde Bad Abbachs ist es wichtig, die Entwicklung eines Zentralen Versorgungsbereiches Raiffeisenstraße parallel zur Entwicklung der alten Ortsmitte voranzutreiben. Eine funktionierende wirtschaftliche Mitte ist eine Voraussetzung dafür, dass die Bewohner und vor allem die Neubürger stärker mit ihrem Wohnort interagieren und sich auch dort versorgen. Von einer solchen Erhöhung der Standortbindung der Bewohner Bad Abbachs kann eine Entwicklung im alten Ortskern als „gute Stube“ nur profitieren. Gelingt es nicht, eine attraktive wirtschaftliche Mitte in Bad Abbach zu entwickeln, wird sich der Trend einer Orientierung der Bewohner auf das Oberzentrum Regensburg weiter fortsetzen. In diesem Fall wird es auch der alte Ortskern schwer haben, sich über Aufenthalts- und Freizeitqualitäten, ein städtebauliches Ambiente, gastronomische Angebote oder spezialisierte Dienstleistungen zu positionieren, denn über diese Qualitäten verfügt das Oberzentrum durchaus auch.

Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt

Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt

Die Entwicklung des Marktes Bad Abbach zu einem Kurort hat auch die Wirtschaftsstruktur des Ortes nachhaltig geprägt. Das produzierende Gewerbe spielt seit jeher eine untergeordnete Rolle in der Gemeinde, mehr als 80 Prozent der Arbeitsplätze sind dem Dienstleistungssektor zuzuordnen. Dabei kommt dem Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleistungen eine große Bedeutung zu, der Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr nimmt indes eine vergleichsweise schwache Position ein. Lediglich 16 Prozent aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind in diesen Wirtschaftszweigen tätig. Die starke Ausrichtung auf den tertiären Sektor hat außerdem zufolge, dass zwei Drittel aller Beschäftigungsverhältnisse auf weibliche Personen entfallen. Die Unternehmenslandschaft ist in Bad Abbach sehr stark vom Mittelstand geprägt, wobei insbesondere die Kleinstunternehmen mit bis zu 10 Mitarbeitern von äußerst großer Bedeutung für den Ort sind. Insgesamt zählt die Amtliche Statistik zum 30.06.2009 1.906 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen. Unberücksichtigt ist in dieser Zahl aber die Schließung des Faurecia-Werkes Ende des Jahres 2009 und ein weiterer Verlust von mehr als 150 Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe. Dies ist natürlich eine deutliche Schwächung des Marktes als Arbeitsort, für den der Regionalplan eine Erhöhung des Arbeitsplatzangebotes vorsieht. Im Dienstleistungssektor ist das Asklepios Klinikum mit derzeit 475 Mitarbeitern der größte Arbeitgeber. Das Vorhandensein der Klinik sowie der Kurbadeinrichtungen in Verbindung mit den weiteren ergänzenden Gesundheitsdienstleistern veranlasst den Regionalplan dem

Markt Funktionen im Bereich Gesundheits- und Sozialwesen zuzuweisen. Außerdem soll bei künftigen Planungsprozessen das weiter auszubauende Heilbadewesen berücksichtigt werden. Allerdings werden dem Kurort keine touristischen Funktionen zugewiesen. Diese werden im Landkreis Kelheim den Orten Essing, Kelheim und Riedenburg übertragen. ¹

Nachdem der Markt Bad Abbach in den Jahren zwischen 1995 und 2000 erhebliche Arbeitsplatzverluste hinnehmen musste, hat sich die Anzahl der Arbeitsplätze in den vergangenen 10 Jahren leicht positiv entwickelt, wobei die Schließung des Faurecia-Werkes selbstverständlich ein großer Einschnitt für die Marktgemeinde ist. Der Landkreis Kelheim weist für den Monat Oktober 2010 eine Arbeitslosenquote von 2,7 Prozent auf. Damit ist die Arbeitslosenquote deutlich niedriger als der bayern- und bundesweite Durchschnittswert (3,8 und 7 Prozent). In Bad Abbach sind zu diesem Zeitpunkt 160 Personen arbeitslos gemeldet. Es handelt sich vornehmlich um ältere Erwerbsfähige (50 bis 65 Jahre) weiblichen und männlichen Geschlechts.

Die Bertelsmann Stiftung ordnet die Marktgemeinde als einen suburbanen Wohnstandort ein und die Betrachtung einiger Kennzahlen bestätigt genau diese Einschätzung. Nach der Systematik der Bertelsmann Stiftung weist die Gemeinde in der Bedeutung als Arbeitsort einen Kennwert von 0,4 auf. Bei dieser Kennzahl weisen alle Werte kleiner eins auf eine Dominanz der Wohnfunktion hin. Die Betrachtung des Indikators ‚sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je Einwohner‘ lässt die gleichen Schlüsse zu. Mit einem Kennwert von 0,17 hat die Gemeinde eine sehr geringe

	insgesamt	Land- und Forstwirtschaft	produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Unternehmensdienstleistungen	Öffentliche und private Dienstleistungen
	absolut	in Prozent				
Bad Abbach	1.906	< 1	18	16	25	41
Lkr Kelheim	31.690	1	46	21	10	22
Niederbayern	381.696	< 1	44	21	11	23

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2010, Stand: 30.06.2009

Arbeitsplatzdichte vorzuweisen. Daher ist in diesem Zusammenhang auch das negative Pendlersaldo von 2.300 Personen nicht weiter verwunderlich. Es ist davon auszugehen, dass die Erwerbstätigen vor allem in das Oberzentrum Regensburg und in andere Arbeitszentren innerhalb des Verdichtungsraumes pendeln.

¹ Regionalplan Region 11 Regensburg, 2003 und Teilfortschreibung vom 01.07.2008

	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je Einwohner
Bad Abbach	0,17
Obertraubling	0,26
Schierling	0,27
Kelheim	0,4
Neutraubling	0,85
Neustadt a.d. Donau	0,58

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2010, Stand: 30.06.2009

Tourismus

Freizeit und Tourismus

Angebote im Bereich Freizeit und Tourismus

im erweiterten Umfeld

- zahlreiche überregional bekannte Ausflugsziele und Sehenswürdigkeiten wie z. B. der Donaudurchbruch beim Kloster Weltenburg oder die Walhalla (siehe auch nebenstehende Karte)
- Regensburg (Regensburger Altstadt mit Stadthof ist UNESCO-Welterbe.)
- Radwanderwege entlang der Donau
- Altmühltal mit seinen Sehenswürdigkeiten

im Ort

- Schlossberg mit Heinrichsturm
- Kaiser-Therme
- Neues Naturerlebnisbad auf der Freizeitinsel
- Wallfahrtskirche Frauenbründl
- Kurpark
- Golfplatz

Kulturelles Angebot

Veranstaltungen

- Kleinkunst im „Vogelhaus“ Bad Abbach
- Großes Kurkonzert im Kursaal jede 2. Woche und weitere Veranstaltungen wie Kabarett etc.

Bücher

- Marktbücherei Bad Abbach im Kurhaus

Städtepartnerschaft

- Partnerschaft mit Charbonnières-les-Baines in der Nähe von Lyons

Brauchtum

- Feste und Märkte, wie Frühjahrsmarkt, Herbstmarkt, Weihnachtsmarkt
- Historische Feste in unregelmäßigen Abständen

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Oberzentrum Regensburg und der Nähe zu zahlreichen überregional bekannten Sehenswürdigkeiten kann das touristische und kulturelle Angebot Bad Abbachs keine nennenswerte Konkurrenz sein.



Freizeitangebote

- Freizeit-Bäder und Thermen
- Sehenswürdigkeiten
- Golfanlagen
- „Rund um die Hallertau“-Radweg
- Laber-Abens-Radweg
- Donau-Radweg
- „Fünf-Flüsse“-Radweg
- „Tour de Baroque“-Radweg
- Jurasteig-Wanderweg



REGENSBURG

Golfclub Regensburg
Walhalla

Baierwein Museum

Steinerne Brücke

Dom St. Peter

Schloss Thurn & Taxis

Golfplatz Sinzing

Inselbad

Heinrichsturm

Kaisertherme

Golfanlage Bad Abbach

Wallfahrtskirche Frauenbründl

Tropfsteinhöhle Schulerloch

Befreiungshalle

Kloster Weltenburg

Römerkastell Abusina

Limes-Therme

Golfanlage Bad Gögging

Hundertwasser Turm

Vogelpark Abensberg

Asamkirche Rohr

Kloster Mallersdorf

Radiomuseum

Attenhofen

Hohenthann

Mettenbach

Tourismus

Situation des Tourismus und Konsequenzen

Die in Bad Abbach ehemals durch die BRK-Kliniken dominierte Tourismussituation als typischem Kurort hat sich mit den Veränderungen im Gesundheitssektor sowie der Schließung der alten BRK-Kliniken vor Ort grundsätzlich geändert.

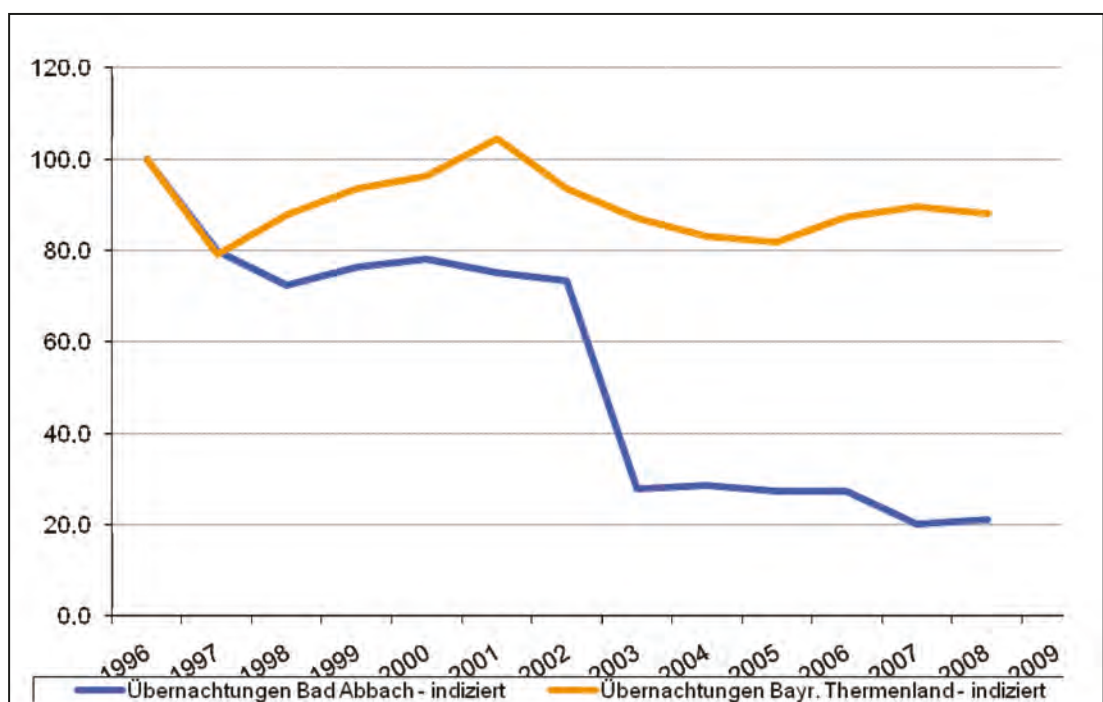
Die Zahl der durch die gesetzlichen Kostenträger regelmäßig, in großer Zahl, verschickten Kurgäste ging mit den unterschiedlichen Gesundheitsreformen und den damit einhergehenden Beschränkungen bei Kuren sowie aufgrund der sogenannten Klinifizierung stetig zurück. Der drastische Rückgang der statistisch registrierten Übernachtungen von 190.000 noch 2002 auf 72.000 im Jahr 2003 erklärt sich sowohl aus der BRK-Klinikschließung sowie den nicht mehr tourismusstatistisch erfassten Übernachtungen in der neuen Asklepiosklinik.

Ein Investor für ein frequenzbringendes touristisches Großprojekt in Bad Abbach zeichnet sich

derzeit nicht ab. Dies gilt sowohl für den Standort des Thermenhotels (Kurgebiet) als auch die Folgenutzung des Abriss-BRK-Geländes in der historischen Ortsmitte. Damit wird es einen vergleichbaren Ersatz für die frühere Situation der Kurklinik als Hauptfrequenzbringer für das örtliche Gastgewerbe und den Handel auch künftig voraussichtlich so nicht mehr geben. Die zwar durchaus zahlreichen Patienten der Asklepios-Klinik werden zudem immer weniger mobil und eher kürzer vor Ort sein und dadurch für Gastgewerbe und Einzelhandel kaum wirksam werden.

Künftige Gäste für Bad Abbach werden also nicht geschickt oder zugewiesen oder durch einen herausragenden Betrieb angezogen werden. Sie entscheiden selbstständig auf Basis des örtlich vorhandenen Angebotes und dem Konkurrenzvergleich, ob sie nach Bad Abbach fahren oder nicht. Umdenken in Richtung auf den individuell entscheidenden Gast ist also unverzichtbar, wenn der Markt Bad Abbach künftig neue Zielgruppen erfolgreich ansprechen möchte. Service- und Angebotsstandard

Übernachtungen in gewerblichen Betrieben zwischen 1996 und 2009 in Bad Abbach sowie dem Bayerischen Thermenland im Vergleich (Index 1996 = 100) Quelle: Statistisches Landesamt Bayern, verschiedene Jahrgänge



in Bad Abbach zeigen jedoch, dass die Entwicklung vom zugewiesenen Kassenkurgast hin zum selbstbestimmten Individualgast von vielen örtlichen Leistungsträgern noch nicht nachvollzogen wurde. Altersbedingt wird es darüber hinaus zu einer beträchtlichen Marktberreinigung gerade im Privatvermietersektor (Zimmer/Ferienwohnungen) kommen. Eine Service- und Qualitätsoffensive scheint dringend geboten, die verbleibenden touristischen Akteure zu sensibilisieren!

Nicht fremdinitiierte Lösungen durch externe Investoren, sondern nur die Eigeninitiative

verschiedener örtlicher Akteure kann also in kleinen Schritten zu den notwendigen Qualitätsverbesserungen und innovativen Angeboten führen. Dabei wird auch das Thema Wellness in Verbindung mit der Therme in Bad Abbach die ehemalige Kurnachfrage quantitativ nicht mehr ersetzen können, denn leistungs- und wettbewerbsfähige Wellnesshotelbetriebe wie beispielsweise in Bad Gögging fehlen. Bestehende Anbieter müssen daher künftig jeweils ihre individuelle Nische suchen, die vom Radwanderer über den Thermentagesgast oder Geschäftsreisenden mit Termin in Regensburg bis zum Verwandtenbesuch für Klinikpatienten

Heilbäderstandorte in Bayern



reichen kann. Darüber hinaus muss eine verstärkte, für den Gast transparente, Vernetzung der Angebote stattfinden, welche z.B.

- Den Thermentagesgast auf die örtliche Gastronomie aufmerksam macht,
- Verwandtenbesucher von Klinikgästen für einen Wiederholungsaufenthalt gewinnt
- Donauradler durch geschickte Besucherlenkung in die historische Ortsmitte zieht

Unbedingt notwendig ist dafür aber eine verbesserte Kooperation der aktiven Anbieter vor Ort. Die Gefahr des Prädikatsverlust durch unzureichende Erfüllung der allgemeinen Anerkennungsvoraussetzungen für Kurorte (Infrastruktur!) sollte bei der künftigen Planung berücksichtigt werden

Handlungsempfehlungen

Servicequalitäts-Initiative

- Sensibilisierung der Gastgeber für Servicequalität und Dienstleistungsbereitschaft, unterschiedliche Zielgruppenbedürfnisse
- Verbesserung der Service-Qualität sowohl im Gastgewerbe als auch allen komplementären Bereichen (Einzelhandel, Verwaltung etc.)
- Innenmarketing-Kampagne zum gastgewerblichen, Freizeit-, Gesundheits- und Dienstleistungsangebot (Schwerpunkt historische Ortsmitte) durch sogenannte „Neubürger-Pakete“ (Gutscheine, Informationsmaterial, Aktionen)
- Stärkung der touristischen Kooperation und Vernetzung der Leistungsträger, auch mit dem Ziel der gemeinsamen Angebotserstellung (z.B. Kombi-Tickets von Therme und Beherbergungsbetrieben, für Begleitpersonen oder Verwandtenbesuch von Patienten)
- Durchführung von Schulungen der Initiative „ServiceQualität Deutschland“ mit dem Ziel der Zertifizierung (www.q-deutschland.de); Vorbildfunktion der Gemeinde- und Kurverwaltung nutzen
- Ggf. in Kombination mit einzelbetrieblicher Beratung

Zielgruppenorientierung

- Angebotsausrichtung und Vermarktung für unterschiedliche Zielgruppen notwendig
- Mögliche Zielgruppen auf:
 - Tagesbesucher (Therme)
 - Tagesbesucher Veranstaltungen / Kurpark
 - Radwanderer (Donau)
 - Patientenbesucher
 - Regensburg-Besucher (Ausweichquartiere Kurzzeit geschäftlich/ Tagung Geschäftlich längerfristig (Boardinghouse, Appartements) Kurzzeiturlauber (Kultur)
 - Städtetourismus Welterbe Regensburg
 - Kurzzeiturlauber Wellness / Prävention (spezialisierte kleinere Betriebe, z. B. Toskana)

Tagesbesucher

- Verbesserung der Informationsmöglichkeiten insbesondere am Wochenende (personelle Besetzung der Kurverwaltung in Kooperation mit Leistungsträgern); Schaffung zentraler Informationspunkte (Donauauen vor Unterführung zur Ortsmitte, Übergangsbereich FGZ – Kurverwaltung etc.)
- Vernetzung der Angebote durch wechselseitige Information über Gastronomie, Therme, Freizeitinsel und sonstige Angebote (z.B. Gastronomiewerbung in der Therme)
- Intelligente Besucherlenkung durch attraktive Gestaltung von Eingangs- und Übergangssituationen (Kurpark – historische Ortsmitte; Übergang zur FGZ; Durchgangssituation Donauauen und Ortsmitte) sowie Beschilderung und Wegeführung

Radwanderer

- Lenkung von Radweg in den Ort hinein, Anreizschaffung für den Besuch Bad Abbachs, z.B. Informationen von Gastronomen (besonders am Ortseingang), Radfahrerstation (Toilette, Pannenhilfe o. ä.)
- Umgestaltung der Schallschutzwand entweder transparent, so dass Blick aus Donauauen in den Ort möglich ist oder mit Informationen zu Bad Abbach (Ortssilhouette o. ä.), die zu einem Halt anregen
- Anpassung des gastronomischen Angebotes an Zielgruppenbedürfnisse (Wochenendöff-

nungszeiten, Erweiterung der Angebotspalette mit Take-Away-Artikeln, attraktive Sitzmöglichkeiten im Freien in der Gastronomie und öffentlichen Aufenthaltsbereichen, Kurpark)

- Radlerfreundliche Gestaltung von Beherbergungsbetrieben (z.B. „Radfahrerhotel“ bei Brauerei Zirngibl als Zusatzangebot zur bereits bestehenden Gastronomie)
- Sensibilisierung der Gastgeber für Radtouristen (Serviequalitätsschulung und Betriebsberatung)

Patientenbesucher

- Entwicklung von Paketen, um Attraktivität des Aufenthalts der Besucher zu erhöhen, z.B. besondere Thermenpauschalen
- Kooperation von Beherbergungsbetrieben mit Klinik (Unterkunftsempfehlung)
- Gesundheitsorientiertes „Programmangebot“ für Begleitbesucher, z. B. während Patienten Anwendungen haben → Angebote in möglichem Bewegungs-/Yogahaus im Kurpark

Ausweichquartiere für Regensburg-Besucher (Geschäftsreisen, Tagung, Kultur)

- Attraktive, aber kostengünstigere Unterkünfte vor den Toren der Stadt
- Entwicklung von Pauschalen mit Regensburg-Attraktionen, Berücksichtigung ÖPNV-Anbindung Regensburg (RVO Buslinie 16 zum Hbf. Regensburg, Bring- und Holdienste durch Beherbergungsbetrieb)
- Herausarbeiten des ländlichen Flairs, Nähe zur Natur
- Angebot von Seminar- und Tagungsmöglichkeiten als Alternative

Kurzzeiturlauber Wellness / Prävention

(spezialisierte kleinere Betriebe, z. B. Toskana):

- Glaubwürdige Spezialisierung von Einzelbetrieben, welche Gesundheitskompetenz in Bad Abbach für die eigene Profilierung nutzen (keine kompletten Wellnesshotels, sondern Entwicklung individueller Angebote wie Yoga, Kosmetik, etc.)

Revitalisierung bestehender Bausubstanz

- Umbau der von Objekten der ehemaligen Brauerei Zirngibel oder im sonstigen Bereich der FGZ zum Beherbergungsbetrieb (in Ver-

bindung mit existierendem Gastronomiebetrieb)

- z. B. als Radfahrerhotel bzw. Radfahrfreundlich, mit entsprechender Ausstattung (siehe www.bettundbike.de)
- z. B. mit Apartments (auch als Ferienwohnung nutzbar, Boardinghouse)
- z. B. mit kleinen Tagungsräumen als Ergänzung
- Umbau zu einem Bewegungs-, Begegnungs- und Seminarhauses im Kurpark
 - Yoga-Zentrum; Angebote zur „Entschleunigung“ in ruhiger Umgebung des Kurparks, evtl. mit Einbeziehung des Parks, z.B. Yoga, TaiChi unter freiem Himmel
 - In Kombination mit entsprechenden Beherbergungsbetrieben auch mehrtätige Yoga-Aufenthalte möglich (ähnlich Yoga-Haus Samvit/Schliersee: www.yogasamvit.com)
 - Zusatznutzung für Feiern, Tagungen, Events mit Catering von örtlichen Gastronomen

Ansiedlung innovativer und Frequenz erhöhender Dienstleistungsangebote

(Historische Ortsmitte, FGZ)

- Kinder- und Jugendpädagogisches Angebot (z. B. Coccinelli-Zentrum) mit Musik, Bewegungs- und Kreativangeboten zur Frühförderung

Attraktivitätserhöhung Kurpark

- Abbruch der begrenzenden Mauer des Kurparks, Sichtöffnung zum Ort hin wünschenswert
- Schaffung straßennaher Verweilbereiche für Radfahrer und Wanderer in der Kurparkzone
- Modernisierung der Möblierung und baulichen Gestaltung, gerade im Grenzbereich zur Straße
- Gesundheits- und Bewegungsorientierte Gestaltung des Kurparks (Thema Hildegard von Bingen); Yoga-Zentrum
- Neue Sportanlage im Kurpark, Kneipp Anlage mit Schwefelwasser

Untersuchungsgebiet

Städtebauförderung

Die Marktgemeinde Bad Abbach hat im Jahr 1982, also vor knapp 30 Jahren mit den Vorbereitenden Untersuchungen und dem daraus folgenden städtebaulicher Rahmenplan mit der Stadtsanierung begonnen. Es wurden im Laufe der Bearbeitungszeit drei Sanierungsgebiete festgesetzt, die deckungsgleich mit den Geltungsbereichen dreier Bebauungspläne (Altstadt A, B und C) sind.

Als beispielhafte Ergebnisse der Stadtsanierung können unter anderem die Sanierung der öffentlichen Straßen- und Platzräume, die Aufwertung des Donautores, die Einrichtung einer kleinen Fußgängerzone und die Anlage des Mühlbach Parkplatzes genannt werden.

Umgriff Untersuchungsgebiet

Ausgehend vom BRK-Grundstück wird zunächst die daran anschließende Fußgängerzone „Am Markt“ als ehemaliger Hauptgeschäftsbereich untersucht und in weiterem Umgriff die Hauptstraßenzüge Kochstraße, Kaiser-Karl-V-Straße, Hinter der Vest sowie Teile der Römerstraße.

Der Kurpark wird mit den Klinikgebäuden ebenso wie der Schlossberg aufgrund seiner Verflechtung mit dem Altort aufgenommen. Unmittelbar angrenzende Wohnstraßen werden zur Abrundung des Eindrucks nur grob untersucht.

Umgriff des Untersuchungsgebietes und bestehende förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete

■ Untersuchungsgebiet 2009/10

Bestehende Sanierungsgebiete

■ Sanierungsgebiet A

■ Sanierungsgebiet B

■ Sanierungsgebiet C

■ BRK-Gebäude





Eigentumsverhältnisse





Die größten zusammenhängenden Grundstücksparzellen im Untersuchungsgebiet sind im Eigentum der Marktgemeinde und der Asklepios Kliniken GmbH.

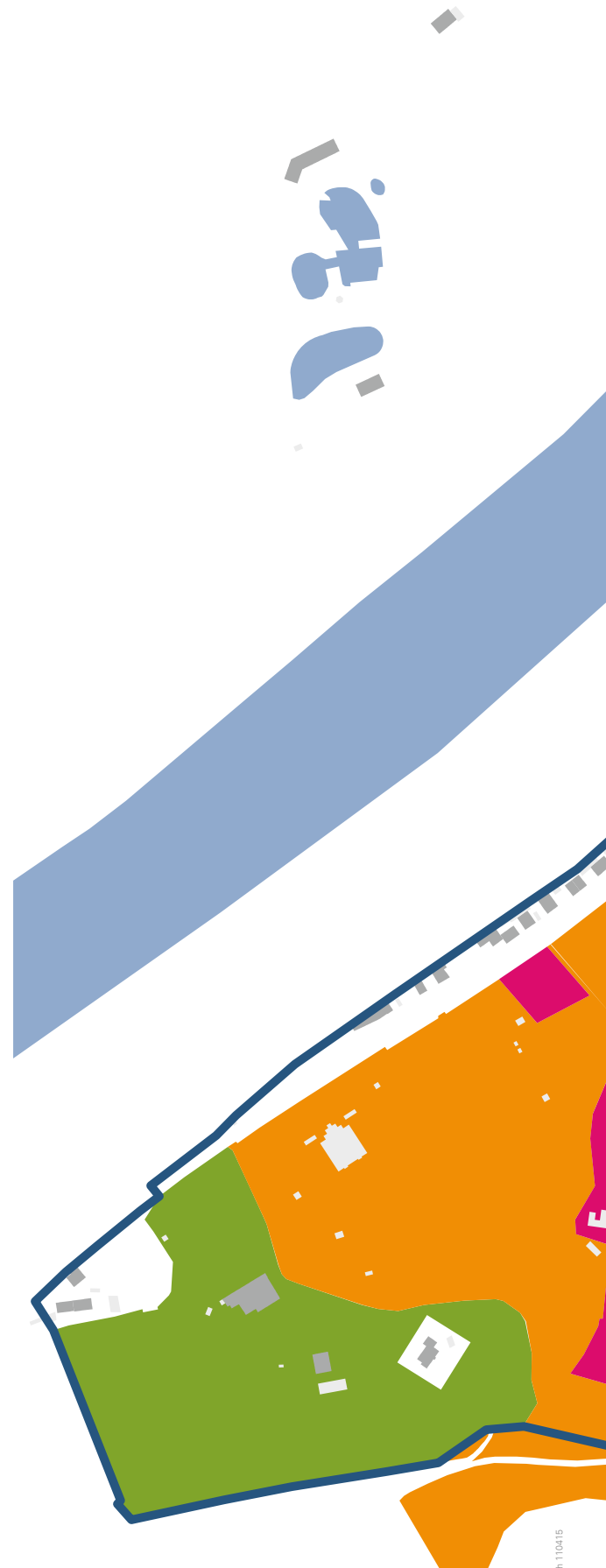
Der Kurpark zusammen mit den Flächen für die Klinikgebäude stellt dabei den Hauptanteil dieser Grundstücksflächen. Aufgrund der früheren Zusammengehörigkeit der Gebäude und halböffentlichen Flächen sind die Übergänge und heutigen Grenzen zwischen den Flächen der Marktgemeinde und denen der Asklepios Kliniken GmbH nicht wahrnehmbar.

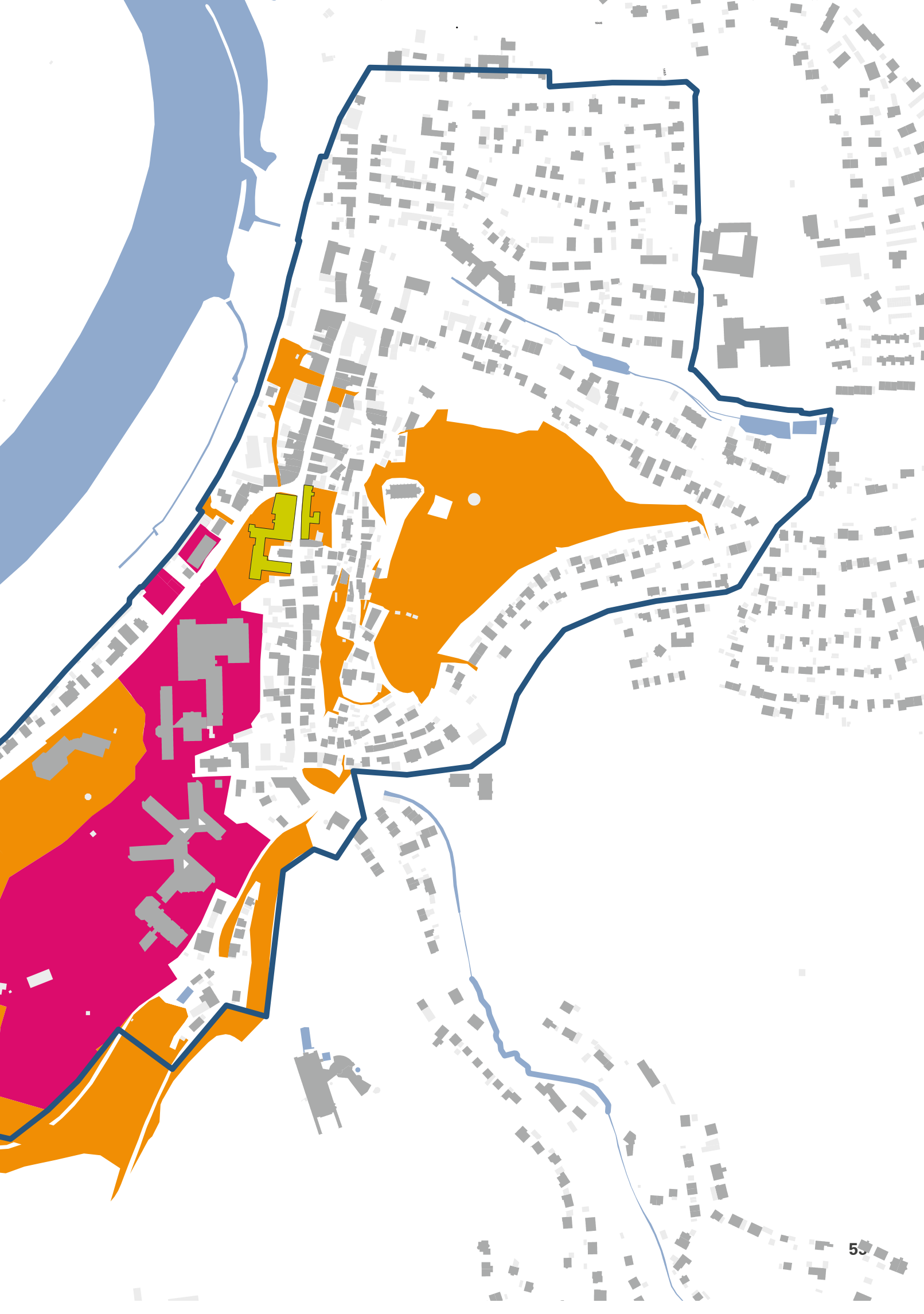
Das Gebiet südwestlich des Kurparks gehört derzeit noch dem Bayerischen Roten Kreuz (BRK); diese Flächen stehen zum Verkauf. Laut Flächennutzungsplan sind diese Flächen als Wald definiert, eine Bebauung dieses Bereiches ist also nicht vorgesehen. Die bereits bestehenden Gebäude haben aber Bestandsschutz und können weiter genutzt werden, sofern sich Interessenten finden.

Ergänzung:

Im Laufe des Jahres 2010 konnten die Flächen erfreulicherweise größtenteils verkauft werden.

Eigentumsverhältnisse	
	Markt Bad Abbach
	Asklepios
	Bayerisches Rotes Kreuz
	BRK-Gebäude





Nutzungen

Altort - Nutzungen im EG

Leerstände

Allein im Bereich der Fußgängerzone und den nördlich und südlich angrenzenden Bereichen mit diffusem Geschäftsbesatz befinden sich 18 leerstehende Gebäude. Die größten leerstehenden Gebäude befinden sich südlich der Fußgängerzone und wurden früher durch das Bayerische Rote Kreuz genutzt. Sie können in zwei Liegenschaften unterteilt werden: das ehemalige Personalwohnheim mit 2.252 m² und die ehemalige Rheumaklinik mit 6.336 m² Grundstücksfläche. Das nördliche Ende der Fußgängerzone wird durch die leerstehende ehemalige Brauerei Zirngibl geprägt. Der historische Gasthof Zirngibl fand im Sommer 2010 erfreulicherweise einen neuen Pächter.

Besonders unangenehm fällt auf, dass die größten Leerstände, die ehemaligen Gebäude des Bayerische Roten Kreuzes und die Brauerei Zirngibl, jeweils das Entree der Fußgängerzone bilden.

Die Gebäude des BRK zwischen Kaiser-Karl-V-Allee und Kochstraße stellen im Verhältnis zur umgebenden kleinteiligen und historischen Bausubstanz einen Maßstabsbruch dar. Die Gebäude werden ab Januar 2011 aber abgebrochen. Eine sinnvolle und zweckmäßige Zwischennutzung muss noch dargestellt werden.

Einzelhandel und Gewerbe

Dienstleistung und Einzelhandel befindet sich vor allem in der Fußgängerzone und im südlichen Teil der Kaiser-Heinrich-II-Straße

Gastronomie

Gastronomie befindet sich hauptsächlich im Umfeld zu den Kliniken und in der Fußgängerzone, im Sommer zum Teil mit Aussenbewirtschaftung.

Gesundheit

Die Klinikgebäude mit dem Kurhaus und die Therme liegen außerhalb der historischen Siedlungsstruktur

Wohnen

Im Bereich der Fußgängerzone wohnen ca. 70 Anwohner. Die Wohnbereiche in der Fußgängerzone befinden sich fast ausschließlich in den Obergeschossen.

Die Sozialservice-Gesellschaft des Bayerischen Roten Kreuzes GmbH betreibt das „Seniorenwohnen Lugerweg“ in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone.

Öffentliche Einrichtungen

An öffentlichen Einrichtungen befinden sich im Altortbereich die Kirchen St. Nikolaus, die Kreuzkirche und St. Christophorus, das Kurhaus mit der Bücherei und das Gemeindearchiv.

Kultur

Kleinkunst und Veranstaltungen finden im ehemaligen Vogelhaus im Kurpark statt.

Sonstige

Ein aktiver Landwirt befindet sich derzeit in der Kaiser-Karl-V-Allee 2. Eine Aufgabe des Betriebes ist derzeit nicht absehbar und eine Aussiedlung vom Betreiber nicht gewünscht.





Ortsbild & Gestaltung öffentlicher Raum

Identitätsstiftende Elemente

Identitätsstiftende Elemente innerhalb der Stadtstruktur sind Gebäude deren sakrale, kulturelle und soziale Bedeutung sich ganz wesentlich in ihrer städtebaulichen Sonderstellung darstellt oder auch Wahrzeichen die die Silhouette des Ortes prägen; es sind Elemente gemeint, die das Zugehörigkeitsgefühl der Bürger zum Ort stärken.

Im Umfeld des Altortes sind in Bad Abbach solche Elemente zahlreich zu finden:

Die historische Ortsmitte - Am Markt

Mit der Platzaufweitung fast mittig der Fußgängerzone mit Maibaum und mit dem Ensemble aus ehemaliger Schmiede und der St. Christophorus Kirche.

Der Schlossberg

Zusammen mit dem Heinrichsturm, der St. Nikolauskirche und dem Friedhof bietet der Schlossberg eine charakteristische Silhouette und ist zugleich der Ort dem Bad Abbach seine geschichtliche Bedeutung schuldet.

Brauereigebäude Zirngibl

Die markanten und verhältnismäßig großen Gebäude der ehemaligen Brauerei Zirngibl.

Donau

Die markante und eher beengte Lage zwischen Fluss und Schlossberg haben die Entwicklung des historischen Altortes von Beginn an geprägt.

Therme & Klinik

Die Schwefelquellen werden seit der Römerzeit genutzt, der Kur- und Klinikbetrieb verleiht dem Ort bis heute das Prädikat „Heilbad“.

Innerörtliche Freiflächen

Die zahlreichen gut gestalteten öffentlichen Freiflächen im Umfeld der Klinikgebäude und des Altortes, allen voran der Kurpark, bieten den Patienten der Klinik, deren Besuchern und Touristen ein angenehmes Umfeld.

Der Fußweg Weißgerbersteig entlang des Lugerbaches stellt eine sehr attraktive Ost–West–Verbindung zwischen der historischen Ortsmitte und dem neuen wirtschaftlichen Zentrum der Marktgemeinde dar.

Bauwerke, Gebäude

An öffentlich zugänglichen und touristisch interessanten Gebäuden hat Bad Abbach außer den Kirchen leider nichts zu bieten.

- **Kirchen**
(St. Nikolaus, St. Christophorus)
- **Heinrichsturm**
als Denkmal unzugänglich und daher touristisch unattraktiv

Stadtmöblierung

Beleuchtung

Die bestehende, neue Straßenbeleuchtung ist optisch ansprechend gestaltet.

Skulpturen, Brunnen

Material und Proportion des Brunnens und der Skulptur wirken fremd. Die ursprüngliche geplante Begehbarkeit des Brunnens konnte nicht umgesetzt werden.

Geländer

Die Geländer auf dem Schlossberg sind teilweise stark beschädigt.

Bäume im Straßenraum

Die weißen Baumschutzgitter wirken im Verhältnis zur sonstigen Straßenraumgestaltung unbefriedigend und scheinen in den meisten Fällen auf Grund des Stammumfanges und dem Standort in einer Fußgängerzone nicht mehr nötig.

Die Baumkronen in der Fußgängerzone sind sehr stark zugeschnitten und wirken daher nicht sehr positiv im Straßenraum.



Beschilderung

Gewerbliche Hinweisschilder

Bei den gewerblichen Hinweisschildern fällt zunächst die Unabgestimmtheit bei der Gestaltung auf. Die unstrukturierte Anbringung lässt mancherorts ungestaltete, kunterbunte Schilderwälder entstehen, die zum Teil auch noch im Verbund mit nicht gewerblichen Schildern, eher zur Verwirrung, als zur Orientierung beitragen. Unschöne Dreiecksaufsteller mit Tageskarten von Cafés etc. und unterschiedlich gestaltete Fahrradständer die mit Werbetafeln noch weiter verunstaltet werden bringen eine unglaubliche Unruhe und ein Unwohlsein in den Straßenraum.

Hotels und Pensionen

Die sich am ehemaligen Personalwohnheim des BRK befindenden Wegweiser sind geordnet angebracht und einheitlich gestaltet, wurden aber nicht gepflegt und sind aufgrund der Vielzahl sehr schwierig zu lesen.

Rad- und Wanderwege

Eine fast unüberschaubare Vielzahl von Wegweisern für Wanderer und Radfahrer ermöglicht eine gute Orientierung. Leider ist auch hier kein Konzept bei der Befestigung der Beschilderung vorhanden. Sie sind in verschiedenen Höhen auf unterschiedlichen Masten angebracht scheinbar zusammenhangslos angebracht. Besonders unangenehm fällt die Befestigung der Beschilderung an den gut gestalteten Masten der Straßenbeleuchtung auf, da sie deren positives Erscheinungsbild mindern.

Willkommens- und Orientierungstafeln

Bei den Willkommenstafeln an den Ortseingängen fällt mangelnde Pflege und eine schlechte Gestaltung auf, vor allem aber ein uneinheitliches Erscheinungsbild was die Orientierungstafeln im Ort angeht, die gestalterisch im Einklang mit dem Werbematerial des Ortes sind.

Fehlende Beschilderung

Es fehlen Orientierungskarten an den Ein- und Ausgängen der Fußgängerzone und des Kurparks, die den Besucher auf die innerörtlichen

Sehenswürdigkeiten (Schlossberg mit Heinrichsturm, Nikolauskirche, Kurpark) aufmerksam machen. Außerdem fehlen ausführlichere Informationen am Schlossberg, die dessen geschichtliche Bedeutung auf interessante Weise veranschaulichen.





Gestaltungsmängel

Beispiele für Gestaltungsmängel

Der öffentliche Raum wird, außer durch Straßenoberflächen und Stadtmöblierung, vor allem durch die Fassaden der sich meist in privatem Besitz befindenden Gebäude definiert. Gebäudestellung, Fassaden und Straßenräume schaffen die ortstypische Atmosphäre und ermöglichen im Idealfall eine Identifikation mit dem Ort.

Bad Abbach zeichnet sich im Ortszentrum durch einen historischen Stadtgrundriss mit größtenteils historischer Gebäudesubstanz aus. Dieser zunächst positive Eindruck wird allerdings durch gestalterische Mängel, insbesondere im Zusammenhang mit der allgegenwärtigen Sanierungsbedürftigkeit der Fassaden, erheblich gemindert.

Beispiele für häufig auftretende Gestaltungsmängel bei Neubauten:

- Neu- bzw. Ergänzungsbauten die für den Maßstab und den Charakter des historischen Altorts unpassend sind

- Nicht mehr zeitgemäße und speziell für einen Kurort unangemessene Formensprache und Materialwahl
- Monotone und lieblose Fassadengestaltung

bei Altbauten:

- Bauschäden die bereits nach Aussen hin sichtbar werden werten das Erscheinungsbild eines Gebäudes ab
- Eingriffe in, zum Teil historische Bausubstanz, unter rein funktionellen Aspekten, ohne Rücksicht auf vorhandene Proportionen und die traditionelle Materialwahl.

Allgemein:

- Geflieste, bis zu 1 m hohe, Sockelbereiche
- Unattraktive Ladenschilder und Ladenvorbereiche, zum Teil völlig ungestaltete Schauwfenster, die eher als „Warenablage“ genutzt werden und nicht um Waren zu präsentieren





Friseur






PARK CAFE

Red sign

P

P

Gestaltung

-  Grenze Untersuchungsgebiet
-  Gebäudenummer
-  Gestaltungsmangel
-  denkmalgeschützte Gebäude
-  denkmalgeschützte Gebäude mit Gestaltungsmangel





Sanierungsbedarf

Beispiele für Sanierungsbedarf

Die Sanierung des öffentlichen Raumes mit den Fördermitteln aus der Städtebauförderung hat in den letzten 30 Jahren nur wenige Anwohner zur Sanierung ihrer Immobilien in der historischen Ortsmitte motiviert.

Zahlreiche Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebiets sind in schlechtem Zustand, viele davon befinden sich in der Fußgängerzone.

Auch wenn die meisten der von Aussen erkennbaren Mängel zunächst nicht gravierend erscheinen sieht man es diesen Häusern an, dass über einen langen Zeitraum nicht investiert wurde.

Der Sanierungsstau in den Gebäuden, insbesondere bei den Sanitäranlagen und Heizsystemen, verursacht einen verminderten Wohnwert bei hohen Heizkosten und geringen Komfort. Die Gebäude in der historischen Ortsmitte stehen zudem in Konkurrenz zu den Neubauten der Siedlungsgebiete. Diese sind in Bezug auf den Wohnkomfort wesentlich attraktiver. Der Ertrag aus Mieteinnahmen fällt in der historischen Ortsmitte entsprechend niedriger aus, sofern sich überhaupt Mieter finden lassen. Leerstehende Wohnungen und Häuser sind die Folge. Der wirtschaftliche Betrieb solcher Immobilien ist dann nicht mehr möglich, eine Sanierung wird daher noch unwahrscheinlicher. Ein Durchbrechen dieses Teufelskreises (niedriger Ertrag – keine Sanierung) ist meist erst mit einem Generationswechsel bei den Eigentümern zu erwarten oder mit dem Verkauf der Immobilie. Der Verkauf solcher Immobilien

wird mit weiter fortschreitender Verschlechterung des Wohnumfeldes zunehmend schwieriger.

Treten bauliche und gestalterische Mängel an einem Gebäude zusammen auf verschlechtert sich der Gesamteindruck umso mehr. Gerade in der Fußgängerzone des Altortes wäre es jedoch besonders wichtig eine hohe Aufenthaltsqualität zu haben, um Touristen, Besuchern und Patienten der Kliniken, Besuchern der Therme und selbstverständlich auch Ortsansässigen ein attraktives Zentrum zu bieten.

Erfreulicherweise sind die meisten denkmalgeschützten Gebäude in gutem oder zumindest akzeptablen Zustand.





Sanierung

- Grenze Untersuchungsgebiet
- Sanierungsbedarf
- denkmalgeschützte Gebäude
- denkmalgeschützte Gebäude mit Sanierungsbedarf





Grünstruktur

Qualität der Freiräume

Donauauen








Die Vernetzung der in den Donauauen geführten Wander- und Radwege mit der Hauptgeschäftstraße (Fußgängerzone) ist nicht ausreichend. Nur drei Möglichkeiten stehen den Fußgängern und Radfahrern als Verbindung zwischen Ort und Donauauen zur Verfügung:

- Im Norden die große Fußgängerbrücke (Charbonnières–Les–Bains–Brücke)
- In der Mitte das „Donautor“
- Im Süden ein Durchgang gegenüber dem Minigolfplatz

Das Donautor war bisher von der Donau her schlecht bzw. gar nicht zu erkennen. Da keine Rampen sondern nur der Treppen zur Verfügung standen war der Zugang zu den Donauauen nicht barrierefrei. Im Zusammenhang mit der Sanierung des Hochwasserdamms wurde eine geradlinige, barrierefreie Zuführung umgesetzt. Der Radweg führt jetzt auch direkt am Donautor vorbei, was zu einer besseren Wahrnehmung des Zugangs führen wird.

Trennwirkung B16

Durch die stark befahrene B16, mehr als 15.000 Fahrzeuge am Tag, den Hochwasserdamm und die Schallschutzwand wird der Ortskern Bad Abbachs unnatürlich stark vom prägenden Fluss und den Donauauen abgeschnitten.

Freiräume	
	Raumprägender Baumbestand
	öffentliche Grünflächen
	Freiräume
	Biotope
	Wanderwege
	Donau-Radwanderweg
	regionale Radwegeverbindungen



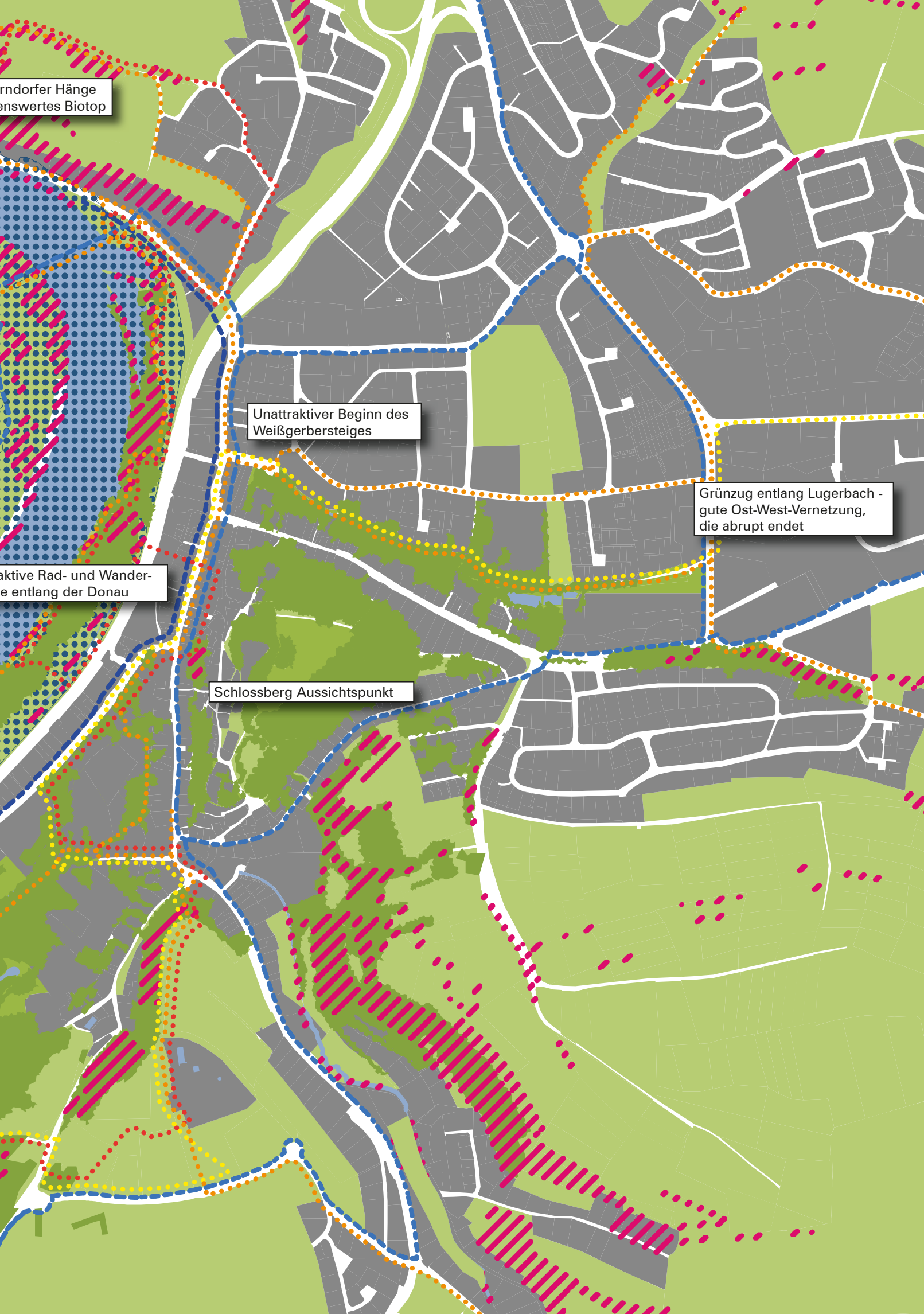
Gründorfer Hänge
senswertes Biotop

Unattraktiver Beginn des
Weißgerbersteiges

Grünzug entlang Lugerbach -
gute Ost-West-Vernetzung,
die abrupt endet

Aktive Rad- und Wander-
wege entlang der Donau

Schlossberg Aussichtspunkt



Kurpark

Der Arkadengang auf der Westseite des Parks trennt von Süden bis zum Kurhaus im Norden die Kaiser-Karl-V-Allee mit den Parkplätzen und den Park voneinander ab. Dadurch wird zur Parkseite hin ein ruhiger, introvertierter Raum geschaffen, der mit seinen Angeboten, wie Kneippbecken, Sport- und Bewegungspark, Kräutergarten (Hildegard-von-Bingen-Garten), eine hohe Qualität besitzt.

Der Straßenraum in der Kaiser-Karl-V-Allee hingegen fällt im Gegensatz dazu in der Qualität stark ab. Mit seinen zahlreichen Parkplätzen, den verfallenden BRK-Gebäuden im Süden des Kurparks und der einzeiligen Bebauung im Westen bildet er ein denkbar schlechtes Entree für Bad Abbach im Süden.

Schlossberg

Reizvolle Wege, alter Baumbestand, die Verzahnung mit dem Altort und neueren Siedlungsteilen bieten eine hohe Qualität. Geschmälert wird

das Erlebnis dadurch, dass der Ortsunkundige nicht ausreichend geführt wird und die Geländer und Wege nicht ausreichend gewartet sind.

Biotop

Rund um Bad Abbach existiert eine Vielzahl an Biotopen die sich vor Allem entlang der Donau gebildet haben. Besonders Hervorzuheben ist das Biotop „Oberndorfer Hänge“ mit einer Vielzahl seltener Flora und Fauna das auch durch Wanderwege erschlossen ist.

Die vielen Biotopie heben die hohe Freiraumqualität außerordentlich.

Hervorzuheben ist das einzige Biotop im Altort, das sich hinter dem ehemaligen BRK-Personalwohnheim am Schlossberg über den Kellergewölben befindet.





Verkehr & ÖPNV

Motorisierter Individualverkehr

Durch das, in der unmittelbaren Nähe von Regensburg, gut ausgebaute Netz von Autobahnen und Bundesstraßen ist Bad Abbach sehr gut erreichbar. Im Ortskern ist Bad Abbach geprägt von einem Netzwerk von zumeist kleinen Straßen, die schon aufgrund ihrer Breite und ihres Verlaufs für geringe Geschwindigkeiten sorgen und ohnehin hauptsächlich von Anwohnern genutzt werden. Zusammen mit der Fußgängerzone ergibt sich ein angenehm großer „verkehrsberuhigter“ Bereich. Trotzdem ist der Ortskern mit Fußgängerzone von Norden und Süden noch gut mit dem PKW erreichbar.

ÖPNV

Buslinien

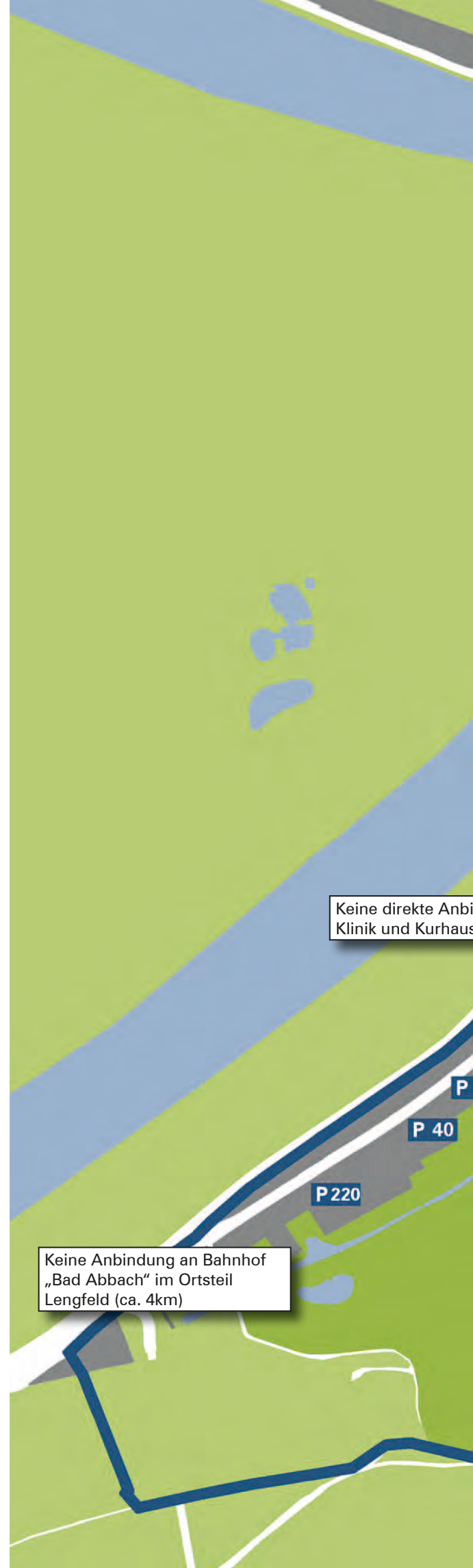
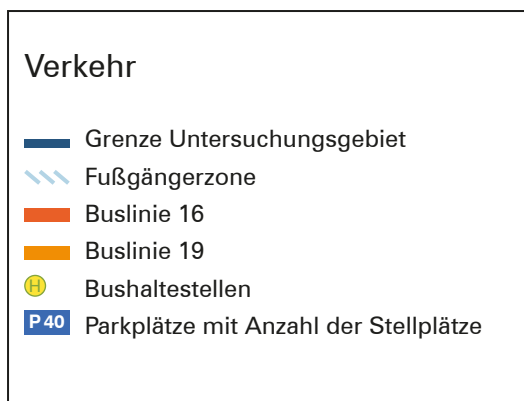
Die beiden Buslinien 16 und 19 des „Regensburger Verkehrsverbundes“ (RVV) verkehren zwischen Bad Abbach und Regensburg. Indirekt ist dadurch auch eine Anbindung an den Bahnhof in Regensburg gegeben.

Bahnhof Bad Abbach im OT Lengfeld

Die direkte Anbindung an den Bahnhof Bad Abbach ist unzureichend. (siehe auch „Lage im Raum“)

Ruhender Verkehr

Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze im Umfeld der Kurkliniken und dem historischen Ortszentrum ist sehr hoch. Die verfügbare





Kapazität liegt ungefähr bei 560 Stellplätzen, hinzu kommen die ausgewiesenen Stellplätze im Straßenraum sowie gewerbliche und private Stellplätze. Positiv fällt bei den meisten öffentlichen Parkplätzen die geringere Bodenversiegelung durch eine wassergebundene Decke auf.

Schulbruck/Schlossbergweg

- Baulicher Zustand, Sicherheit und Gestaltung der Parkplätze am Schulbruck ist problematisch, es besteht dringender Sanierungsbedarf.

Kaiser-Karl-V-Allee

- Gewerbliche Parkplätze vor Gastronomie: Die Flächen sind vollständig versiegelt, meist völlig ungestaltet, es existiert keinerlei Begrünung.
- Öffentlicher Parkplatz der Asklepios-Kliniken: ungestaltet und ohne jegliche Begrünung, selbst gegenüber dem Straßenraum befindet sich keine Hecke, der Parkplatz ist daher vom Kurpark und den Klinikgebäuden aus vollständig einsehbar. Der Parkplatz wird zur Zeit bereits umgestaltet und begrünt.

Frauenbrünnlstraße

- Parkplatz gegenüber der Kreuzkirche ohne Eingrünung und Begrünung, wird auch baulich nicht gefasst

Römerstraße

- öffentlicher Parkplatz
- Parkplatz Kirche zur Heiligen Familie
- gewerblicher Parkplatz Raiffeisenbank

Parkplätze am Lugerweg

- Der bestehende Parkplatz am Lugerweg ist mit seiner großen asphaltierten Fläche keine Zierde für Bad Abbach, vor allem weil er auch noch das Ende des Ost-West verlaufenden Grünzuges entlang des Lugerbaches darstellt. Die ungegliederte Asphaltfläche ist auch ein unschönes Vorfeld für das Seniorenwohnheim und die direkt anschließende Wohnbebauung. Zugleich werden hier private und unbegrünte Mitarbeiter-Parkplätze u. a. der Raiffeisenbank erschlossen, so dass der negative Rückseiten-Eindruck am Ende des sonst sehr attraktiven Grünzuges noch verstärkt wird.

Schlossberg

- Auf dem Schlossberg ist das Parken auf nicht markierten Flächen möglich.

Parkplatz am Mühlbachweg

- Parken mitten in der Fußgängerzone, 2009 neu fertiggestellt, ermöglicht die schnelle und bequeme Erreichbarkeit der Läden und der Gastronomie in der Fußgängerzone.

Therme

- Direkt an der Therme sind 160 Stellplätze in einer Tiefgarage vorhanden. Im Straßenraum befinden sich oberirdische Senkrechtparker. Außerdem existiert ein Stellplatz für Wohnmobile mit Ver- und Entsorgungsanschlüssen.





Fuß- und Radverkehr

Das Fuß- und Radwegenetz verknüpft die wichtigen Quellen und Ziele innerhalb des historischen Ortskerns von Bad Abbach auf zum Teil recht attraktiven und direkten Verbindungen. Der Altort ist von den umliegenden Wohngebieten nur teilweise auf attraktiven Wegen zu erreichen, maßgeblich für die geringe Beliebtheit sind aber auch die große Distanz und der zu überwindende Höhenunterschied.

Wegenetz

Aufgrund der erhaltenen historischen Ortsstruktur besteht auch heute noch ein dichtes internes Wegenetz das auch eine gute Anbindung an das überregionale Radwander- und Wanderwegenetz hat.

Nur die fußläufige Durchgängigkeit zwischen der Kaiser-Karl-V-Allee und der Kochstraße ist derzeit noch durch die Gebäude des BRK und die Klinikgebäude eingeschränkt. Hier wäre eine stärkere Durchlässigkeit und Vernetzung mit dem Kurpark wünschenswert.

Das Wegenetz das auf den Schlossberg zum Teil über steile und verwinkelte Treppen führt, erschließt den Heinrichsturm und die St. Nikolaus Kirche sehr gut, auch wenn hier keine Barrierefreiheit möglich ist. Innerhalb des Kurpark ist das Wegenetz erwartungsgemäß sehr gut. Nur die Anbindung an die Kochstraße und damit an die Fußgängerzone könnte besser sein.

Innerörtliches Wegenetz

- Untersuchungsgebiet
- Fuß-, Rad- und Wanderwege





Projektbegleitung

Veranstaltungen

Auftaktveranstaltung

Die Auftaktveranstaltung vom 13. April 2010 war mit ca. 120 Besuchern gut besucht. Es wurden zahlreiche Ideen und Anregungen von Seiten der Bürger mit den Planern und der Gemeinde diskutiert und aufgenommen. Die Anregungen wurden ausgewertet und sind in die Bestandsaufnahme und Analyse zum ISEK eingegangen. Das Spektrum der Anregungen war weit gefächert, von Wünschen nach mehr Blumenschmuck bis hin zu einem Für und Wider eines Abbruchs der BRK-Gebäude war alles geboten.

Fachforum Tourismus

Die Erkenntnisse aus dem Fachforum haben gezeigt, dass es zwar viele Möglichkeiten gibt touristische Ansätze im Ort zu stärken, dass


die Möglichkeiten dem Umfang nach aber, aufgrund der Nähe zu Regensburg, Kelheim und anderen nahegelegenen und überregional bekannten Sehenswürdigkeiten, sehr begrenzt sind.

Als Auswahl aus den vielfältigen Ideen die im Fachforum generiert wurden seien hier das Tagungshotel, die Vermarktung des Schwefelwassers, ein Natur-Wasser-Informationszentrum und die Verlagerung des Museums in das historische Ortszentrum beispielhaft genannt.

Fachforum

„Demographie und Soziale Infrastruktur“

Das Fachforum fand am 9. Juli 2010 statt. Es wurden Handlungsschwerpunkte und Jahresziele für die Themenbereiche Mobilität - Barrierefreiheit, Aktive Senioren, Jugendzentrum, Betreuungsangebote für Kinder unter 3 Jahren und Bürgerhaus festgelegt.



**Abbruch.
Umbruch.
Aufbruch?**

Was wird aus Bad Abbach?

Bürger + Planer im Gespräch
Dienstag, 13. April 2010
ab 19:00 Uhr im Kursaal



Abbruch. Umbruch. Aufbruch?

**Herzlich
Willkommen**
heute ab 19:00 Uhr

Auftaktveranstaltung
zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept
für Markt Bad Abbach

Sie sind zu jeder Zeit willkommen!

Lenkungsgruppe

Im Februar 2010 wurde eine Lenkungsgruppe aus Vertretern der Fraktionen des Marktgemeinderats, der Verwaltung und weiterer berührter Institutionen (Werbe- und Interessengemeinschaft, Fremdenverkehrsverein Bad Abbach, Einzelhandelsverband, Asklepios Klinikum, Hotel- und Gaststättenverband) gegründet.

Im Verlauf der Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes fanden folgende Sitzungen statt:

1. Lenkungsgruppensitzung 25.02.2010
2. Lenkungsgruppensitzung 18.05.2010
3. Lenkungsgruppensitzung 15.09.2010
4. Lenkungsgruppensitzung 17.11.2010

In den Sitzungen der Lenkungsgruppe wurden mit den Planern die Erkenntnisse aus der Bestandaufnahme und Analyse intensiv diskutiert und Beschlussvorschläge zur Vorlage im Marktgemeinderat erarbeitet.

Im Rahmen der 3. LG wurde ein Ortsspaziergang durchgeführt bei dem die Teilnehmer vor Ort auf störende Elemente im Ortsbild und auf Mißstände aufmerksam wurden.



Stärken & Schwächen

Stärken & Potenziale

Schwächen & Probleme

Ortsbild & Gestaltung

- Der Altort ist geprägt durch seinen historischen Ortsgrundriss und durch viele geschichtsträchtige Fassaden, die ihm, in saniertem Zustand, ein interessantes Erscheinungsbild mit hoher Aufenthaltsqualität geben könnten
- Schlossberg (Aussichtspunkt) mit geschichtlich bedeutsamen Heinrichsturm und ehemaliger Burganlage.
- Intakte, barrierefreie und neu gestaltete Straßenoberflächen in der Fußgängerzone und in Teilen des Altortes
- Bei Besuchern bereits heute beliebter Kurpark, der durch eine neue, bereits in Umsetzung befindliche, Gestaltung noch aufgewertet wird.
- Zahlreiche Gestaltungsmängel an privater Bausubstanz und langjähriger Sanierungstau prägen das eher unattraktive Erscheinungsbild des Altortes
- Zahlreiche leerstehende Gebäude und Ladengeschäfte im Altort
- Teilweise überflüssige und unschöne Gestaltungselemente im öffentlichen Raum
- Unstrukturierte, uneinheitliche und ungestaltete Beschilderung bzw. fehlendes touristisches Leitsystem
- Schlossberg nicht in das Ortsgefüge eingebunden; Bodendenkmal ungenügend präsentiert

Tourismus

- Vielfältiges touristisches Angebot in der Region (Kelheim, Regensburg)
- Rad- und Wander-Tourismus entlang der Donau und im Jurasteig-Wanderweg
- Der Markt erfüllt die Anforderungen an das Prädikat „Heilbad“ und kann sich Bad Abbach nennen
- Die Kaiser-Therme ist Anziehungspunkt für viele Besucher aus der Region
- Das neue Naturerlebnisbad auf der Freizeitinsel
- Golfplatz Gut Deutenhof
- Defizite bei der Qualität in der Gastronomie und bei den Pensionen und Hotels (kein 4-Sterne-Haus)
- Geringe Attraktivität des Ortsbildes
- Wenige überregional wirksamen touristischen Attraktionen
- Fehlendes touristisches Leitsystem
- Attraktivität des Altortes kann nicht mit der Regensburgs konkurrieren
- Kein Hotel bei der Therme mit direktem Zugang

Verkehr

- Gute überregionale Erreichbarkeit mit dem privaten PKW
- Großes, gut verteiltes Parkplatzangebot im Ort, häufig mit geringer Versiegelung der Oberflächen durch den Einsatz von wasser gebundenen Decken
- Verkehrsberuhigung durch Fußgängerzone und historisches Straßennetz
- Keine nennenswerten Verkehrsprobleme innerorts
- Keine direkte Erreichbarkeit per Bahn, Umweg über den Hauptbahnhof Regensburg und Umsteigen in den Bus ist für die Klinikgäste und Besucher umständlich
- Bahnhof Bad Abbach ist unattraktiv gestaltet; keine Transfer in den Ort Bad Abbach
- ÖPNV-Linienführung erreicht den südlichen Altort und Kurpark unbefriedigend
- Große und zum Teil unattraktiv gestaltete Parkierungsflächen ohne Begrünung oder Eingrünung, keine Einbindung in das Umfeld

Stärken & Potenziale

Schwächen & Probleme

Energie & Umwelt

- ✘ Das Gutachten des deutschen Wetterdienstes zur - Überprüfung von Bioklima und Luftqualität zur Bestätigung des Prädikates „Heilbad“ - stellt fest, dass „die lufthygienischen Voraussetzungen in Bad Abbach wegen der teilweise kritischen Messungen nur knapp erfüllt sind“. Die lufthygienische Situation in Bad Abbach hat sich teilweise sogar eher verschlechtert, da der Anteil an konventionellen Feststoffheizungen angestiegen ist.
- ✘ Trotzdem existieren zur Zeit keine kommunalen Energiekonzepte (z. B. Klimaschutzkonzept) die als Vorbild dienen könnten und der Einsatz regenerativer Energieträger ist auf privates Engagement beschränkt.

Siedlungsstruktur

- ✔ Attraktive Wohnlage nahe Regensburg
- ✔ Attraktive städtebauliche Struktur im historischen Ortskern
- ✘ Die in relativ kurzer Zeit entstandenen Wohngebietserweiterungen sind sowohl miteinander, als auch mit dem Altort fußläufig schlecht vernetzt, das erschwert die Identifikation mit Bad Abbach. Es fehlt ein attraktives Fuß- und Radwegenetz „im Grünen“, dass die Gebiete angenehm miteinander verbindet und als echte Alternative zum PKW empfunden wird.
- ✘ Monofunktionale Wohngebietserweiterungen ohne fußläufig erreichbare Nahversorgung.
- ✘ Die nicht zusammenhängenden und nicht vollständig besiedelten Wohngebiete verursachen eine hohe Flächeninanspruchnahme.
- ✘ Die Ortseingangssituationen sind unbefriedigend. Von Osten kommend wird man in Richtung Regensburg vom Altort eher weggeleitet. Die Ortseingänge von der B 16 sind ebenfalls unattraktiv (Schallschutzwand)

Stärken & Potenziale

Schwächen & Probleme

Demographie & Soziales

- Arbeitsmarkt
- Soziale Infrastruktur

- Alternde Bevölkerung
- Aufgrund der nicht vorhandenen bzw. unattraktiven Einkaufsmöglichkeiten und der teilweise unzulänglichen Gastronomie im Altort haben Bürger aus den umliegenden Wohngebieten kaum Kontakt mit dem Altort und es entsteht daher auch keine Verbundenheit.

Grünstruktur

- Relativ großes Angebot an interessanten innerörtlichen Grünflächen (Kurpark, Schlossberg, entlang des Weißgerbersteig)
- Sehenswerter und abwechslungsreicher Naturraum in den Donauauen und auf der Donauinsel
- Ansprechende Lage zwischen Donauauen und Schlossberg

- Die Donauauen sind schlecht erreichbar. Die Vernetzung mit dem Ort wird durch die höhengleiche Durchführung des Donautores jedoch qualitativ etwas verbessert.
- Schlechte Erreichbarkeit der Freizeitsinsel (Fuß/ Radwege) vom Altort aus
- Die Donauauen sind vom Ort aus nicht wahrnehmbar (Hochwasserschutz)

Demographische Entwicklung

- Anhaltendes Bevölkerungswachstum
- Räumliche Konzentration der Schulen mit weitläufigen Aussenbereichen
- Hohe Bereitschaft zu bürgerschaftlichem Engagement
- Junge Bevölkerungsstruktur

- Abwanderung der 18 bis 24 Jährigen
- Räumliche Verteilung der sozialen und kulturellen Infrastruktur
- Nicht mehr zeitgemäßes Jugendzentrum
- Fehlen einer örtlichen Koordinationsstelle/ Ansprechpartners für bürgerschaftliches Engagement
- Fehlen eines eindeutigen Identifikationsortes
- Fehlende Bindung der neuen Bad Abbacher Bewohner im Osten mit Altort im Westen
- Zeit- und Platzmangel bei der Aufbereitung historischer Ausstellungsstücke
- Fehlende Barrierefreiheit im öffentl. Raum und bei privaten Einrichtungen
- Unzureichende Anbindung/Vernetzung der sozialen Einrichtungen mit ÖPNV
- Untergeordnete Bedeutung des Themas „Alt werden“ (Informationspolitik, Infrastrukturausstattung, Nahversorgung, (Frei-)Zeitgestaltung etc.)

Stärken & Potenziale












Schwächen & Probleme

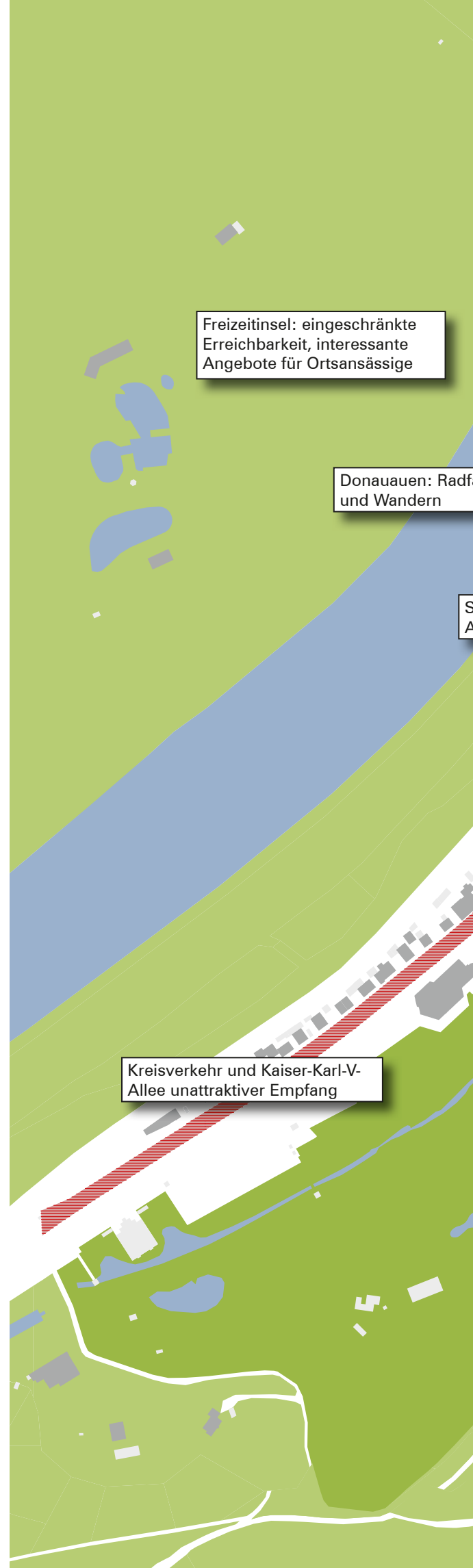
Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt

- Geringe Arbeitslosenquote
- Attraktiver Wohnstandort
- Renommierte Klinik als wichtiger Arbeitgeber vor Ort
- Niedrige Arbeitsplatzzentralität
- Kaum Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe

Einzelhandel und Dienstleistungen

- Hohe Zahl der gastronomischen Betriebe (im Tagesbetrieb)
- Attraktiver Vollsortimenter in der Goldtal-/Raiffeisenstraße
- Kompakte Struktur der Fußgängerzone mit zentralem Stellplatzangebot
- Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches im Bereich Raiffeisenstraße als Chance
- Identifikationspotenzial des alten Ortskerns
- WIG als Plattform für Aktivitäten der Unternehmer
- Stabile Wettbewerbslage im Gesundheitswesen und der Gastronomie
- Ausbau und Qualifizierung des Wochenmarkts im alten Ortskern
- ISEK-Prozess als Motor des Strukturwandels und Umdenkens
- Vergleichsweise geringe Einzelhandels- und Dienstleistungsdichte
- Unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung
- Nähe zum Oberzentrum Regensburg
- Geringer Anteil des alten Ortskerns an der Gesamtverkaufsfläche
- Keine größeren Leitbetriebe im alten Ortskern
- Keine Nahversorgungsfunktion des alten Ortskerns
- Leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel
- Unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im mittelfristigen Bedarfsbereich
- Leerstände im alten Ortskern
- Geringe Passantenfrequenzen
- „Strukturwandel in den Köpfen“ ist vielfach noch nicht vollzogen / persistente Ausrichtung auf „suscipiant business“ / Abwarten einer „Initialzündung“ für die Ortskernentwicklung
- Ladenlokale in alten Ortskern verfügen überwiegend über weniger als 100qm Verkaufsfläche
- Teile des Siedlungsbereichs ohne fußläufige Nahversorgung
- Keine Nahversorgung mehr in den Ortsteilen
- Betriebsqualitäten im alten Ortskern verbesserungswürdig
- Angespannte Wettbewerbslage der Einzelhandelsbetriebe und einzelhandelsnahen Dienstleistungen im alten Ortskern
- Weitere Betriebsaufgaben im alten Ortskern sind zu erwarten
- Hohe Erwartungshaltung an externe Akteure und Entwicklungen
- Städtebauliche Gemengelage und „Patchwork-Entwicklung“ im Bereich Goldtal-/Raiffeisenstraße

Stärken	
	Gewässer
	Grün- und Freiflächen
	Biotop
	Denkmalgeschützte Gebäude
	Historische Ortsstruktur
Schwächen	
	Stark sanierungsbedürftige Gebäude
	Aktiver Landwirt
	Diffuser Geschäftsbesatz
	Straßenraum ohne Aufenthaltsqualität
	Unattraktive Parkplätze
	Fußweg Altort - Therme ≥ 600 m
	Fehlende Raumkanten





unschönes Ende des Grünzuges
PKWs und Asphalt dominieren

Weißgerbersteig - innerörtlicher Grünzug
Gute Ost-West-Vernetzung für
Fußgänger und Radfahrer

Gefühlte historische Orts-
mitte in schlechtem Zustand

Schlossberg mit Heinrichsturm
Landmark und Identifikationsobjekt
Potenzial wird nicht genutzt

Maßstabssprengende,
leerstehende Gebäude

Ungefasster Raum, teilweise
als Parkplatz ausgewiesen

Therme wird im Ort nicht wahr-
genommen oder beworben

Erreichbarkeit der Therme aufgrund der
Distanz für Fußgänger eher unattraktiv

Lage der Therme isoliert vom Altort

Schallschutzwand riegelt
Bad Abbach von Umgebung ab

Schlechte Vernetzung:
Altort - Donauauen

ahren

P

P

P

P

P

P

Handlungsfelder

Handlungsfelder & Ziele

Abbruch, Umbruch, Aufbruch

- qualitativvolles und hochwertiges „Wohnen für alle Lebensphasen“ soll auf dem ehemaligen BRK-Gelände geschaffen werden
- Das Stadtumbaumanagement SUM unterstützt Verwaltung und Gewerbetreibende bei der Umsetzung der Ziele des ISEKs
- Entwicklung eines Zentralen Versorgungsgebietes Raiffeisenstraße
- Die Einführung eines kommunalen Flächenmanagements unterstützt die Gemeinde bei Ihrem Ziel die Innenentwicklung zu stärken und Bauwilligen zu einem Baugrundstück zu verhelfen.

Bad Abbach wird schön

- Die gestalterische Aufwertung des Altortes führt zu einer Steigerung der Attraktivität und zu einer Wiederbelebung durch Bürger und Gäste
- Gestaltungsrichtlinien sorgen für Qualitätsbewusstsein bei Modernisierung und Neubau und geben Bürgern und Verwaltung klare Spielregeln vor
- Der historisch und stadträumlich bedeutsame Schlossberg wird zu einem attraktiven Ziel für Bürger und Touristen

Unterwegs in Bad Abbach

- Die in den letzten Jahrzehnten neu ausgewiesenen Siedlungsgebiete wachsen mit dem Altort zusammen.
- Das vorhandene Fuß- und Radwegenetz wird verbessert und zu einem dichten und gern genutztem Geflecht ausgebaut.
- Vielfältige Themenwege bereichern Bad Abbacher Bürger und Touristen

Gewerbe in Bad Abbach

- Entwicklung des BRK-Geländes – Prüfen der Einzelhandelseignung
- Unterstützung der Selbstorganisation der Gewerbetreibenden
- Verbesserung des Marketings der Gewerbetreibenden
- Sensibilisierung für den Strukturwandel weiter vorantreiben
- Qualifizierung Wochenmarkt
- Entrümpelung des öffentlichen Raums
- Sicherung der Nahversorgung
- Leerstandsmanagement

Generationen in Bad Abbach

- „Alt werden in Bad Abbach“ wird zum öffentlich und politisch diskutierten Thema, wodurch jährlich mindestens ein Modellprojekt umgesetzt wird.
- Das Betreuungsangebot für Kinder- und Jugendliche soll qualitativ und quantitativ für alle Altersgruppen zwischen 0 und 16 Jahren zeitgemäß und angemessen werden.
- Bündelung öffentlicher Einrichtungen in der wirtschaftlichen Ortsmitte Bad Abbach

Zu Gast in Bad Abbach

- Die Verbesserung der Servicequalität im Gastronomie- und Hotelbereich trägt nachhaltig und maßgeblich zu einer Belebung des historischen Ortskerns bei
- Konzentration auf den bereits vorhandenen Radtourismus: Ein touristisches Leitsystem und spezifische Angebote machen auf Bad Abbach aufmerksam und steigern die Attraktivität.

Maßnahmen

Abbruch! Umbruch! Aufbruch!

Einführung eines Stadtumbaumanagements

Um eine zielstrebige und zielgerichtete Umsetzung der Maßnahmen des ISEK zu unterstützen wird ein Stadtumbaumanagement (SUM) eingesetzt. Das Stadtumbaumanagement fungiert als Schnittstelle zwischen Stadtverwaltung und der in den Umbau-Prozess eingebundenen Akteure, Bewohner und Eigentümer.

Das Stadtumbaumanagement

- aktiviert Bürger und Geschäftsleute,
- baut bürokratische Hürden ab,
- verwaltet einen Verfügungsfonds zur schnellen Umsetzung kleinerer Projekte,
- forciert und leistet die proaktive Bauberatung,
- leitet Arbeitsgruppen (z.B. Themenwege),
- kümmert sich um den Aufbau und Erhalt von Kontakten,
- hilft Konsens zu schaffen (gemeinsame Werbeaktionen und Veranstaltungen),
- betreibt ein proaktives Laden-Leerstandsmanagement,
- unterstützt Maßnahmen zum Erhalt des Prädikates „Heilbad“
- Unterstützt das Flächenmanagement

Einführung eines Kommunalen Flächenmanagement

Um die künftige Gemeindeentwicklung und den Bedarf an Nutzflächen so weit als möglich auf den Bestand an innerörtlichen Flächenpotenzialen zu lenken führt die Gemeinde ein aktives Flächenressourcenmanagement ein. So kann eine Ausweisung von neuen Baugebieten und die damit verbundene Zersiedelung der Landschaft und der Verbrauch der Ressource Boden vermindert werden. Ziel ist es dabei immer, die Nachverdichtung gezielt dort voranzubringen, wo sich dadurch die Qualität der Quartiere und der Gemeinde als ganzes verbessern lässt.

Bestandsaufnahme

Grundlage eines Flächenressourcenkatasters ist die Bestandsaufnahme zur Beschaffung und Sichtung bestehender Daten und Planunterlagen.

Standortanalyse

Darauf folgt eine Standortanalyse bei der die aufgenommen Flächenpotenziale hinsichtlich ihrer Eignung für eine Nutzung beurteilt werden.

Kommunales Informationssystem

Damit die gesammelten Daten visualisiert und mit den bereits in der Gemeinde vorhandenen Informationen verknüpft werden können werden diese in ein Geographisches Informationssystem (GIS) eingespeist. Hier können bei veränderter Sachlage die Daten aktuell gehalten und leicht zugänglich gemacht werden

Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale und Baulücken

Um vorhandene Flächenpotenziale und Baulücken zu aktivieren ist die gezielte Ansprache, Information und Motivation der Eigentümer nötig. Die Abfragen von Grundstückseigentümern nach deren Bereitschaft und Bedingungen zur Bebauung bzw. Veräußerung ihrer Flächen und Baugrundstücke können in das Geographische Informationssystem mit aufgenommen werden und stellen wertvolle Hilfe für die Planung der weiteren Entwicklung der Gemeinde dar.

Die Aktivierung der Flächenpotenziale bringt viele Vorteile für Kommune und Bürger

Für die Kommune

- Bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur
- Einsparung von Investitionen in neue Baugebiete
- Zuzug junger Familien in bestehende Wohngebiete (Durchmischung)
- Belebung und Aufwertung der Kernorte
- Bewahrung historischer Ortsbilder

Für die Anwohner

- Vermeidung und Beseitigung ungeordneter Flächen im Ortsbild
- Erhaltung der Erholungs- und Landschaftsqualitäten am Siedlungsrand

Für Neubürger und Investoren

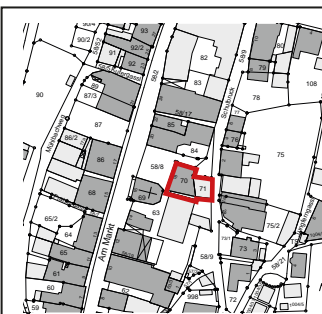
- Zuzug in gewachsenes Viertel mit kalkulierbaren Standortqualitäten
- Infrastruktur wie Kindergärten, Geschäfte usw. sind bereits vorhanden
- Einsparen von Erschließungskosten

Markt Bad Abbach

Zum Verkauf stehendes Gebäude

Kommune: Markt Bad Abbach
 Gemarkung: Bad Abbach
 Flurstück-Nr: 70
 Straße: Am Markt 18
 Baugebiet:
 Lage: Altort
 Fläche:
 Preis: VB
 Bemerkung: Denkmalschutz

BEISPIEL
 Zwischenzeitlich verkauft!



Am Markt Hausnummer 16

Straßenansicht

Gebäude: Wohngebäude (ehem. Schmiede)
 Baujahr: 17.Jh., erneuert 1929
 Sanierungsbedarf: Komplettsanierung erforderlich

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit
 Bayerisches Landesamt für Umwelt

Flächenmanagement-Datenbank
 Das umfassende Werkzeug für die kommunale Innenentwicklung

www.flaechensparen.bayern.de

Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit
Allianz Oberes Wertal - Gesamtdatenbank

Eingabe und Anzeige der Datensätze: (451, 1 bis 1220 - 1000 (links) - 1000 (rechts))

ID-Nr.: 354 Grundstücksgröße in m²: 61
 ID-Interkom: 339
 Name: Fernriedle
 Gemarkung: Langriedle
 Straße: Am Markt
 Hausnummer: 1
 Flurstücknummer:
 1: 1757/J
 2:
 3:
 4:
 5:
 6:

Bautyp: historische Bausubstanz Aufwandslos
 Aktuelle Nutzung:
 Erschließung: Gehrader Denkmalschutz
 Ortsbildprägendes Gebäude
 Besondere ökologische Situation: keine

Flächenmanagementplan: NVA
 Bauplanungsplan: Fe-1a/1b
 Baurecht: D-Plan
 Satzung:
 Bekannte Entwicklungsmaßnahmen:
 Erbauungsrecht gravierende Gebäudemängel
 keine Verknüpfung Tarnablenkung
 Altlastverdacht Geruchsbelastung
 Bemerkungen:
 Mietvertrag: Eigenes Bestreben zuletzt im Jahr:
 Aktivierung im Jahr: Geschätzte Wohnfläche:

Berichte, Auswertungen:
[Suche / Filter](#) [Alle](#)
[Berichte erstellen / drucken](#)
[Auswertung der Gesamtdaten](#)

Datensatzausgültig:

 14 Datensätze 1 / 1
 Anzahl aller Datensätze: 9576
 Datenbank schließen

Zentraler Versorgungsbereich Raiffeisenstraße

Der heutige zentrale Versorgungsbereich Bad Abbachs hat sich nördlich der Staatstraße 2143 und der Raiffeisenstraße entwickelt. Hier befinden sich die aktiven Geschäfte und Discounter, die den täglichen Bedarf der Bad Abbacher Bürger decken. Dem heute üblichen Einkauf mit dem PKW kommen diese Geschäfte meist mit einem großzügigen Parkplatzangebot entgegen.

Im Bereich der Raiffeisenstraße treffen Wohnen, Friedhof, Verwaltung (Rathaus), Gewerbe und Einzelhandel unmittelbar aufeinander.

Zur Zeit sind auch noch große Flächen ohne Bebauung, bzw. werden durch den möglichen Um- oder Wegzug gewerblicher Betriebe, beispielsweise des Busunternehmens Watzinger, frei.

Es besteht die Gefahr, dass diese Flächenpotenziale durch weitere einzelne Bauvorhaben aufgefüllt werden.

Ohne ein klares Konzept für diesen zentralen Bereich Bad Abbachs wird dort keine städtebauliche Qualität entstehen. Die Attraktivität der wirtschaftlichen Ortsmitte wird weiter sinken.

Auch hinsichtlich der angestrebten Vernetzung der neueren Wohngebiete mit dem Altort kann ein Rahmenplan, solange noch Spielraum dafür besteht, die Weichen stellen.

Die Aufstellung eines Rahmenplanes Raiffeisenstraße zur Entwicklung einer attraktiven, wirtschaftlichen Mitte in Bad Abbach wird nachdrücklich empfohlen.

Mögliche Abgrenzung eines Rahmenplanes für den zentralen Versorgungsbereich Raiffeisenstraße





Brach liegendes Grundstück im Ortszentrum

Bestehende Wohnbebauung ohne Schallschutz

Bestehende gewerbliche Nutzungen unterschiedlichster Art

Freiwerdende Gewerbefläche

Neues Wohngebiet hinter Schallschutzwand

Friedhof

Untergenutztes BayWa-Gelände

Abbruch der BRK-Gebäude

Die Regierung von Niederbayern fördert den Abbruch der Gebäude.

Im Herbst wurde vom Marktgemeinderat der Abbruch der BRK-Gebäude beschlossen. Der sofortige Abbruch der Gebäude wurde im Rahmen des ISEK empfohlen.

Ein Ingenieurbüro aus Regensburg erhält den Auftrag zur Koordination, Ausschreibung und Bauleitung des Abbruchs. In der Marktgemeinderatssitzung am 14. Dezember wird die Auftragsvergabe beschlossen.

Im Januar 2011 soll, je nach Witterung, mit dem Abbruch begonnen werden.

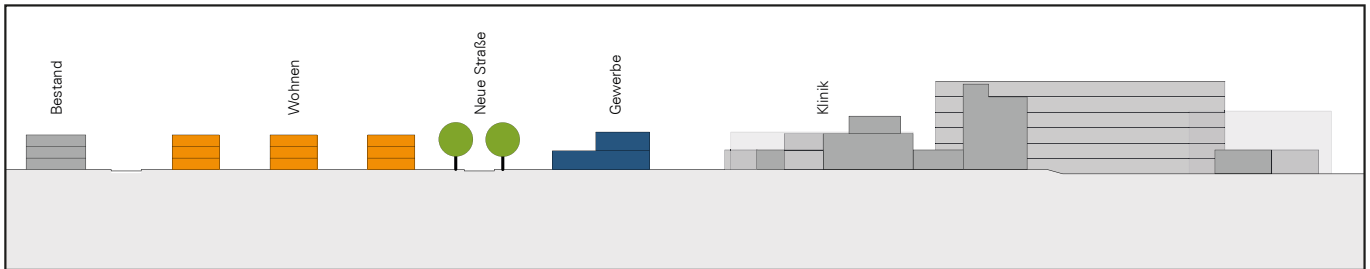
Mit dem Abbruch, setzt der Marktgemeinderat ein Zeichen für einen Umbruch, und einen Aufbruch! in Bad Abbach



**Abbruch.
Umbruch.
Aufbruch?**

Was wird aus Bad Abbach?

**Bürger + Planer im Gespräch
Dienstag, 13. April 2010
ab 19:00 Uhr im Kursaal**



Neukonzeption BRK-Gelände

Mögliche Höhenentwicklung einer Neubebauung auf dem ehemaligen BRK -Gelände

Der Marktgemeinderat hat 2009 die Gebäude und Flächen des BRK-Geländes mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln erworben und Ende 2010 im Rahmen des ISEK-Prozesses den Abbruch der Gebäude beschlossen. Ende Januar 2011 wurde bereits mit dem Abbruch begonnen.

Mit der leeren Fläche vor Augen, war allen Beteiligten schnell klar, dass eine Wiederbebauung zeitnah erfolgen muss.

Um eine qualitativ hochwertige und ansprechende Bebauung für das BRK-Gelände zu entwickeln hat sich die Auslobung eines Architektenwettbewerbes für das BRK-Gelände mit Umfeld angeboten.

Durch einen Wettbewerb können an dieser zentralen Stelle im Altort zahlreiche städtebauliche Ideen einander gegenübergestellt werden. Die Teilnehmer an einem Architektenwettbewerb stehen in Konkurrenz um das Angebot bestmöglicher Qualität – und diese Qualität kommt der Bau- und Planungsaufgabe zugute.

Luftbild des Wettbewerbsgebietes



Wettbewerb BRK-Gelände

Bereits im Januar 2011 wurde vom Marktmeinderat als eine erste Maßnahme des ISEKs beschlossen den Architektenwettbewerb als Realisierungswettbewerb zu beauftragen. Die Aufgabenstellung des Wettbewerbes fordert Aussagen zu den folgenden Themen:

Verkehr

Im Rahmen des Wettbewerbs soll von den Teilnehmern ein schlüssiges Konzept für die Straßenführung Kaiser-Karl-V-Allee / Kochstraße entwickelt werden. Die Straßenführung muss alle möglichen verkehrsrechtlichen Anordnungen zulassen.

- Die Neuplanung des öffentlichen Straßenraumes soll sowohl dem geringen Verkehrsauf-

kommen als auch die Benutzung durch einen Bus ermöglichen.

- Durch die neue Verkehrsführung könnte eine Erweiterung der Fußgängerzone bzw. eines verkehrsberuhigten Bereiches nach Süden möglich werden.
- Neue fußläufige Verbindungen durch das Gelände schaffen eine bessere Anbindung an das bestehende, innerörtliche Fußwegenetz und an das neue Fußwegenetz hinter dem Donator.

Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe

Die in der Lenkungsgruppe gewonnenen Erkenntnisse und die Untersuchungen zum Einzelhandel zeigen, dass eine vorrangig gewerbliche Nutzung auf dem Wettbewerbsgebiet, z. B. durch Einzelhandel nicht möglich ist.

Wohnen

Da die Nachfrage nach Wohnraum im Umfeld Regensburg groß ist, bietet sich die überwiegende Nutzung des ehemaligen BRK-Geländes durch Wohnen an.

Um den Altort nachhaltig zu beleben soll das Wettbewerbsgebiet vor allem zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt werden. Es werden von den Teilnehmern Angebote zu unterschiedlichen Wohnformen für alle Generationen erwartet. Die unterschiedlichen Nutzungen (Generationenwohnen, Seniorenwohnen, Familienhäuser) sind dabei miteinander in Einklang zu bringen.

Es soll dabei die gesamte Bandbreite an möglichen Baustrukturen untersucht werden, größere Strukturen ebenso wie kleinere. Die neue Bebauung muss den Höhengsprung und die unterschiedliche Nutzungs- und Baustruktur zwischen Klinik und der Bebauung des Altortes bewältigen.

Anpassung der Bauleitplanung

- Um die befristete Zwischennutzung und die angestrebte Nachnutzung zu ermöglichen müssen der rechtskräftige Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan angepasst werden.

Umgriff des Wettbewerbs BRK-Gelände



Zwischennutzung BRK - Gelände

Für das Frühjahr 2011 ist ein städtebaulicher Wettbewerb für das BRK - Gelände geplant um die Rahmenbedingung für eine Neubebauung auszuloten.

Bereits heute gibt es zahlreiche Interessenten die an Teilgrundstücken des Gesamtbereiches interessiert sind. Trotzdem kann heute noch nicht abgeschätzt werden wie schnell und in welchen Bauabschnitten das Gelände neu bebaut wird. Selbst im günstigsten Fall steht das Gelände mindestens ein Jahr leer.

Nicht bewirtschaftete Flächen symbolisieren für viele den wirtschaftlichen und städtebaulichen Niedergang einer Gemeinde oder Stadt und schaffen dadurch ein negatives Investitionsklima und verhindern, im schlimmsten Fall, potenzielle Nachfolgenutzungen. Um diesem negativen Erscheinungsbild entgegen zu wirken und um die Identifikation der Bürger, vor allem aus den Neubaugebieten, mit dem Altort zu verstärken sollte die Gemeinde über Aktionen und eine Zwischennutzung die brach liegenden Flächen beleben.

Die Zwischennutzung soll im besten Fall über die Gemeindegrenzen Bad Abbachs hinaus bekannt werden. Dies wäre auch die einfachste Möglichkeit die Grundstücke positiv zu bewerten.

Zwischennutzungen sind Nutzungen, die temporär und nicht endgültig sind. Das können gewerbliche, kulturelle, sportliche, freizeitleiche und diverse andere Nutzungen sein. Sie siedeln sich auf Brachflächen in einer Stadt oder

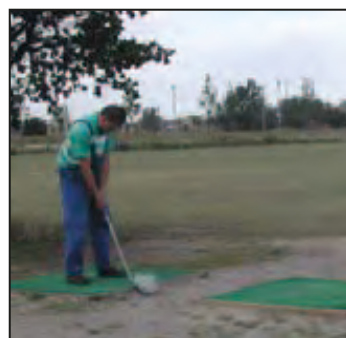
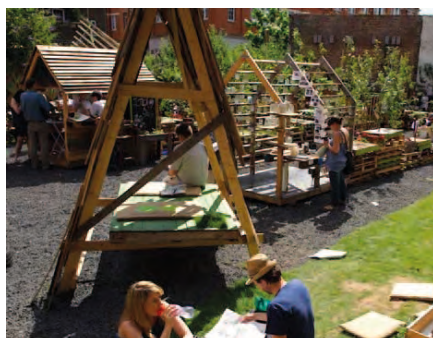
Gemeinde an in denen nach dem Ende einer Nutzung nicht umgehend eine neue definitive Nutzung Einzug hält.

Die Palette möglicher Zwischennutzungen für das Gelände ist vielfältig:

- Einfache Umsetzung der Bebauung als Lattengerüst des 1. Preisträgers aus dem Wettbewerb
- Temporärer Schulgarten
- Kinder und Jugendliche erobern die Fläche für sich
- Sportanlagen (Skateareas, Dirtbikingstrecken)
- Kunst u. Kultur (Kino, Theater, Installationen)
- Tourismus (Radlwerkstatt, Minigolf, Sonnenblumenlabyrinth, usw.)
- Kunstgärten, Kunstcontainer, Kunst vor Ort

Für den Fall, dass die Flächen länger leer stehen können Ideen für ein konkretes Konzept auch über eine kleine Planungswerkstatt mit Landschaftsarchitekten oder zusammen mit Künstlern aus der Umgebung gefunden werden.

Das Zwischennutzungsprojekt kann aber auch im Rahmen einer Bürgerbeteiligung entstehen und mit aktiver Mitarbeit der Bürger. Der temporäre Charakter bietet sowohl einen Anlass zu einem öffentlichen Diskurs über die weitere Ortsentwicklung als auch die Möglichkeit für Experimente.



Zu Gast in Bad Abbach

Durchgängiges Erscheinungsbild

Die Marktgemeinde Bad Abbach braucht ein durchgängiges Erscheinungsbild .

In einem ersten Schritt sollte ein Corporate-Design-Handbuch erstellt werden, das die Gestaltungsgrundsätze ausarbeitet und festschreibt. Dazu zählen Festlegungen u.a. für Schriften, Farben und Layout.

Auf dieser Basis wird in einem zweiten Schritt die Gestaltung des neuen Ortsleitsystems erarbeitet werden.

Schließlich sollte der Markt Bad Abbach nach und nach alle Drucksachen auf die neuen Gestaltungsrichtlinien umstellen.

Weitere Anwendungen, wie etwa im Internet oder an gemeindlichen Fahrzeugen, sollten ebenfalls vorgesehen werden.

Dazu ist die Entwicklung oder verbesserte Anwendung eines vorhandenen Logos das die Qualität des Kurorts symbolisiert und positive Assoziationen weckt notwendig. Das derzeitige offizielle Logo (abstrahiertes Rathausdach) kann das nicht leisten. Weder kommt dem Rathausdach solche Bedeutung zu, noch ist es für Aussenstehende lesbar. Das Logo auf der aktuellen Homepage und einigen Informationstafeln, der Turm mit abstrahierter Welle, wird aber nicht durchgängig verwendet. Der Bezug zum Heinrichsturm und der Therme wäre hier aber leicht nachvollziehbar.

Die Broschüre „Bad Abbach vor den Toren Regensburgs“ sieht eher aus wie eine Werbebroschüre für die Therme und benutzt wiederum ein anderes Erscheinungsbild .

Die Recherche im Internet wird mittlerweile immer häufiger als Vorbereitung für Ausflüge, Urlaub und dergleichen genutzt. Die neue Homepage der Marktgemeinde Bad Abbach ist deshalb grundsätzlich positiv zu bewerten, sie sollte jedoch noch mit mehr Ambiente und Stimmungsbildern versehen werden um den potenziellen Kunden am besten gleich in Urlaubsstimmung zu versetzen (siehe z. B. Bad Brückenau).

Touristisches Leitsystem

- Verwendung eines einheitlichen Corporate Designs (CD) für alle Medien (Briefpapier, Internetauftritt, Prospekt- und Informationsmaterial, Veranstaltungsplakate, Visitenkarten).
- Abstimmung des Touristischen Leitsystems mit dem visuellen Erscheinungsbild (Gestaltungsfibel) des Ortes. Also auch eine Abstimmung mit der gewerblichen Beschilderung, der Stadtmöblierung (Fahrradständer, Aufsteller, Werbeschilder, etc.)
- Aufbau eines Infopunktes, Informationstafel o. ä., am Donautor zur Orientierung für ankommende Touristen und entlang der überregionalen Rad- und Wanderwege
- „Auflösung“ der bestehenden Schallschutzwand entlang der B 16 in Form einer Neugestaltung; beispielsweise durch eine grafische Darstellung der Altstadt, Informationen usw.
- Intelligente Besucherlenkung durch attraktive Gestaltung von Eingangs- und Übergangssituationen; z. B. Neugestaltung südliche Ortseinfahrt.



Bad Abbach wird schön

„Rama dama“ in der Fußgängerzone

Gemeinsamer, öffentlichkeitswirksamer Aktionstag von Bauamt und den Gewerbetreibenden zur Umsetzung der Vorgaben aus dem Gestaltungshandbuch:

- Entfernen der unnötigen Baumschutzgitter
- Entfernen unnötiger Beschilderung
- Diskussion Schaufenstergestaltung
- keine Dreiecksaufsteller (Passantenstopper)
- neue Situierung von Sitzbänken

Rama dama



Gestaltungsvorschläge Mühlbachweg und Lugerweg

Gestaltung Mühlbachweg

- Vorschläge zur Neugestaltung der Oberflächen als attraktive Fußwegeverbindung im Wegenetz Bad Abbachs

Parkplatz Lugerweg

- Entsiegelung der Flächen und Verringerung der Fahrbahn
- Aufwertung der Zugangssituation zum Weißgerbersteig
- Gemeinschaftliche Gestaltung mit privaten Firmenparkplätzen (Bank)

Faltblatt Gestaltungsvorschläge

Erarbeitung eines Faltblatts mit Vorschlägen für eine bessere Gestaltung und Aussagen zu beispielsweise:

Gebäudestellung, Bauflucht, Geschossigkeit, Formen, ortstypischen Materialien und Farben, zu Werbeanlagen, Einfriedungen und zur Freiraumgestaltung.

Die vorhandenen gestalterischen Festsetzungen der Bebauungspläne bleiben dadurch unberührt.

Durch eine zusätzliche Beratung vor Ort, das persönliche Gespräch mit dem Eigentümer und konkrete, individuelle Hilfestellung können die gestalterischen Festsetzungen und Vorschläge auch verstanden und umgesetzt werden.

Ergänzend können Exkursionen mit lokalen Gruppierungen (z. B. WIG oder Tourismusverein) zu vorbildlich gestalteten Orten in Bayern Anregungen liefern und zur Nachahmung animieren.

Möglicher Umgriff Gestaltungsvorschlag Mühlbachweg



Möglicher Umgriff Gestaltungsvorschlag Lugerweg





Radstation Augsburg

Fahrradparkhaus - Werkstatt - Verkauf
Überwachtes Parken - 24 Stunden
im BohusCenter am Hauptbahnhof
www.radstation-augsburg.de

Stärkung des Radtourismus

- Beschilderungskonzept entlang der vorbeiführenden Radwege mit Hinweisen auf Bad Abbach und die dort verfügbaren Angebote
- Zahlreiche, einheitlich gestaltete Fahrradstände (Durchgängiges Erscheinungsbild) an den wichtigen Punkten im Ort. (Bedarfsermittlung und Flächenbedarf)
- Schließfächer für das Fahrradgepäck und Regenbekleidung sorgen für einen entspannten Aufenthalt im Ort bei kurzen Besuchen.
- (Elektro)Fahrrad-, Fahrradanhänger-Verleih
- Radservice-Station in bisher leerstehendem Ladengeschäft oder auf Brachfläche BRK (Flickzeug, Pumpe, etc.)

Die Stadt Linz beispielsweise betreibt zur kostenlosen Benützung zwei fixe Radservice-Stationen und eine mobile Station für Veranstaltungen. Der Inhalt umfasst das nötige Kleinwerkzeug, das bei kleineren Reparaturen gebraucht wird (Zangen, Impus- und Gabelschlüssel udgl.). Besonders wichtig ist der elektrische Kompressor zum Einpumpen der Luft sowie eine Halterung für die Fahrräder. Schließfächer für Regenbekleidung oder Gepäck runden das Angebot ab.

- Hinweise auf öffentlich nutzbare Toiletten (Touristisches Leitsystem) am neuen Parkplatz oder Aufbau „Nette Toilette“ Gastronomie bietet „öffentliche Toiletten“ an. Siehe auch im Internet unter „www.die-nette-toilette.de“.
- „Auflösung“ der bestehenden Schallschutzwand entlang der B 16 in Form durch Neugestaltung beispielsweise durch eine grafische Darstellung der Altstadt, Informationen o. ä.

Servicequalitäts-Initiative

- Sensibilisierung der Gastgeber für Servicequalität und Dienstleistungsbereitschaft für unterschiedliche Zielgruppenbedürfnisse
- Verbesserung der Service-Qualität sowohl im Gastgewerbe als auch allen komplementären Bereichen (Einzelhandel, Verwaltung etc.)
- Durchführung von Schulungen der Initiative „ServiceQualität Deutschland“ mit dem Ziel der Zertifizierung (www.q-deutschland.de); Vorbildfunktion der Gemeinde- und Kurverwaltung nutzen
- Ggf. in Kombination mit einzelbetrieblicher Beratung

Gemeinsame Aktionen der Gastronomie

- Gemeinsam von den Gastronomen organisiertes Straßenfest mit Live-Musik und anderen kleinen Attraktionen (Kleinkunst: Jonglage, Zauberei, Akrobatik) in der Fußgängerzone. Wobei selbstverständlich auch Gastronomen, die nicht in der Fußgängerzone ansässig sind mit Ständen oder Zelten teilnehmen sollten. Themen und Vorbilder dafür gibt es genügend, auch kommerziell vermarktete Veranstaltungskonzepte für Festivals wie z. B. das Honky Tonk Festival.



Themenbezogene Spazierwege

- Bildung einer Arbeitsgruppe mit dem Stadtumbaumanagement
- Historischer Ortsspaziergänge in und um Bad Abbach (Themenpfade) zu den denkmalgeschützten Gebäuden und dem Schlossberg
- Informationen zu den Sehenswürdigkeiten des Themenpfades erarbeiten lassen. Ortsgeschichte: die Kaiser Karl V und Heinrich II
- Naturlehrpfade, Fitnesspfade für Jung+Alt, Sonnenaufgangswanderung „Sonnenerwachen“ mit Frühstück auf dem Schlossberg

Prädikat „Heilbad“

Der Erhalt des Prädikates Heilbad sichert der Marktgemeinde den Titel „Bad“ und dient sowohl als touristisches Aushängeschild als auch zur Identifikation der Bürger mit ihrem Ort. Die nahe am Grenzwert liegenden Werte sollten unbedingt zum Anlass genommen werden umgehend mit der Umsetzung der im amtlichen Gutachten – Überprüfung von Bioklima und Luftqualität zur Bestätigung des Prädikates „Heilbad“ – „dringend empfohlenen“ und nachfolgend noch einmal genannten Punkte zu beginnen.

- Die bestehende Erdgasversorgung flächendeckend auszuweiten
- Die Heizungsanlagen des Gewerbes aber auch der privaten Haushalte auf Emissionen zu überprüfen und ggf. umzurüsten
- Verstärkt alternative Energiequellen zu nutzen und entsprechende Projekte zu fördern

- Alle Möglichkeiten innerörtlichen Verkehrs-entlastung- und beruhigung auszuschöpfen
- Innerorts die Straßen bei längerer Trockenheit im Sommerhalbjahr häufiger reinigen

Diese Maßnahmen können nur im Verbund zu einer nachhaltigen Sicherung der Luftqualität in Bad Abbach führen.

Attraktiver Schlossberg

- Bildung einer Arbeitsgruppe mit dem Stadtumbaumanagement
- Planung und Organisation von kleineren Veranstaltungen auf dem Schlossberg
- Verbesserte Vermittlung der geschichtlichen Bedeutung des Schlossbergs durch einen Plan oder ein Modell der ehemaligen Burganlage
- Führungen zum Schlossberg und Umfeld mit Informationen zum historischen Hintergrund
- Steigerung der Attraktivität des Schlossbergs durch die vollständige Zugänglichkeit des Heinrichsturms. Durch die Weiterführung der vorhandenen Aussentreppe bis zum Dach des Turmes würde die Nutzung als Aussichtspunkt ermöglichen, ohne dem Denkmal zu schaden. Maßnahme in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege
- Ausrichtung eines Open-Air-Kinos und regelmäßig wiederkehrender Feste auf dem Schlossberg
- Instandsetzung der Wege und Geländer



Fassadeninstallationen als temporäre Ortsgestaltung

Die nördliche Eingangssituation zur Fußgängerzone ist durch das dem langsamen Verfall preisgegebene ehemalige Brauereigebäude geprägt. Da eine zeitnahe neue Nutzung der Gebäude oder des Geländes ungewiss ist könnte eine attraktiv gestaltete, temporäre Fassadeninstallation oder eine vergleichbare Aktion mit künstlerischen Elementen den Schandfleck verdecken.

Um rechtliche Probleme mit den Eigentümern zu vermeiden sollte die Installation nach Möglichkeit mit dem Einverständnis der Eigentümer ausgeführt werden und sich auf öffentlichem Grund befinden.

Bei der Installation sollte zumindest der untere Bereich der Fassade (ca. 3 m) verdeckt sein. Vor Beginn sollte die Finanzierung der Fassadeninstallation geklärt werden. Eventuell finden sich Sponsoren, Werbung sollte wenn überhaupt nur in sehr kleinem Umfang zur Finanzierung genutzt werden. Im Vordergrund muss bei der Motivauswahl und der ästhetischen Beurteilung das Image des Ortes stehen.

Kunstaktion

Ein Großteil der leer stehenden Ladenlokale im alten Ortskern wird kurzfristig nicht mehr für neue gewerbliche Nutzungen vermittelt werden können. Ein Rückbau und Umnutzungen sind allenfalls mittel- bis langfristige Handlungsansätze.

Besucher des Ortskerns nehmen die von leer

stehenden Ladenlokalen ausgehende Tristesse jedoch wahr und behalten diese womöglich negativ in Erinnerung. Als eine Sofortmaßnahme zur Kaschierung der Leerstände sind deshalb Möglichkeiten für künstlerische oder gestalterische Zwischennutzungen leer stehender Schaufenster zu prüfen. Neben der Ansprache örtlicher Künstler oder Fotografen sind Gespräche mit den Eigentümern der Ladenlokale zu führen, ob und unter welchen Konditionen die Schaufenster nutzbar sind. Auch die Präsentation der Waren benachbarter Geschäfte oder eine qualitätsvolle Präsentation touristischer Attraktionen in Bad Abbach (bspw. der Therme) sind denkbare Zwischennutzungen. Die Umsetzung künstlerischer Zwischennutzungen ist ein mögliches Handlungsfeld für das Stadtumbaumanagement.

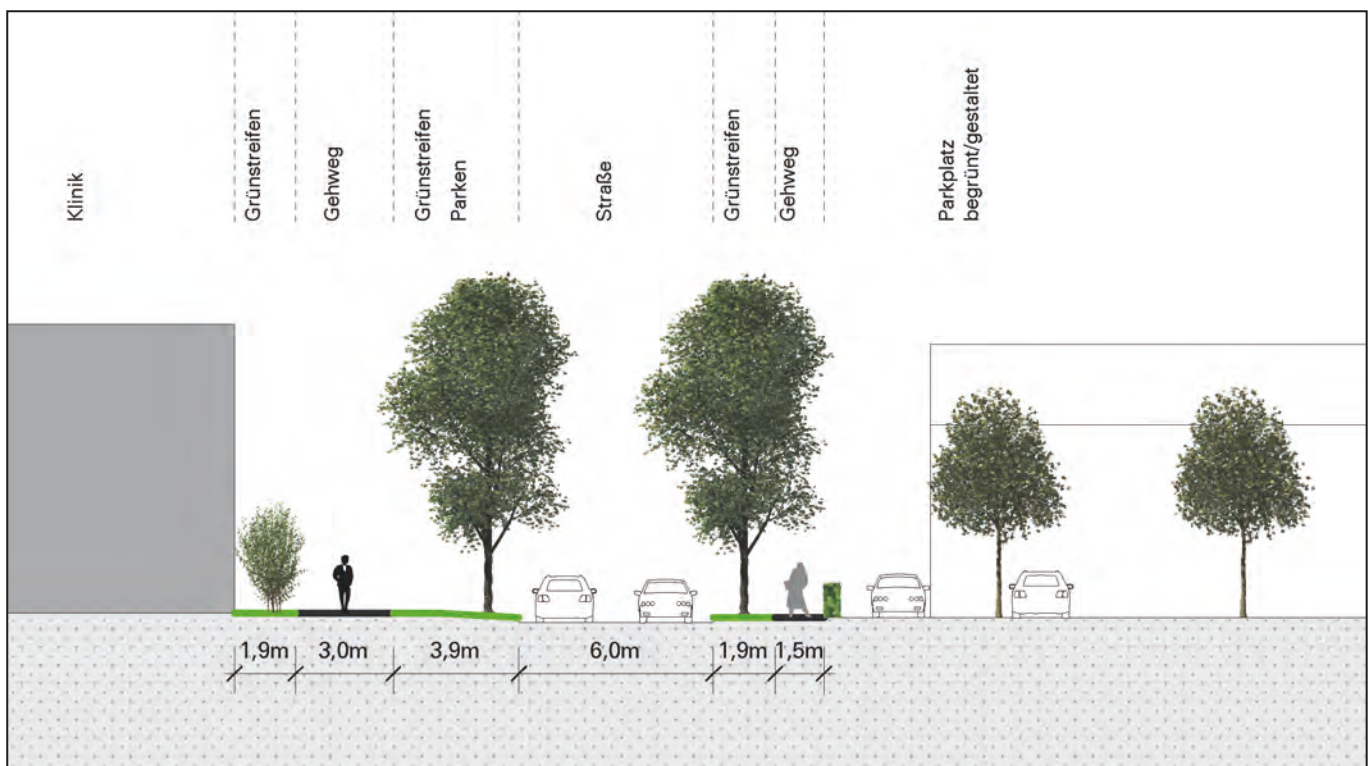


Umgestaltung Kaiser-Karl-V-Allee

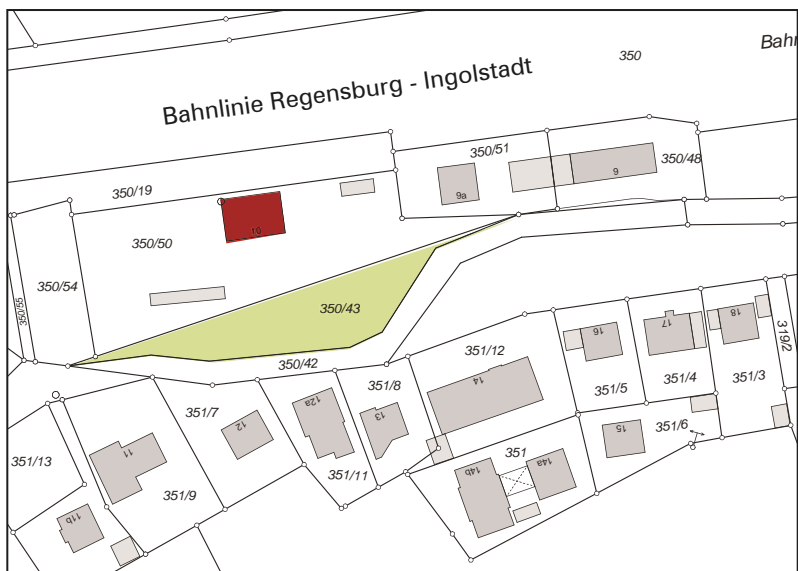
- Rückbau der Straße (Verringerung der Fahrbahn im nördlichen Bereich) vor allem wenn auf dem BRK-Gelände durch eine neue Erschließungsstraße der Verkehr anders gelenkt wird.
- Vereinheitlichung der Parkplatzregelungen ab Ortseingang zur Vermeidung unnötiger Beschilderung. Ein großes Schild regelt Tempo-30-Zone, Parkdauer und Ort (Parken nur in ausgewiesenen Flächen), wie bereits in der Kochstraße umgesetzt.
- Im Bereich der Kaiser-Karl-V-Allee neue Bepflanzung bzw. im südlichen Bereich Ersatzpflanzung mit Allee-Bäumen entlang der westlichen Straßenseite zur gestalterischen Aufwertung der Ortseingangssituation.
- Verbesserung der Parkplatzsituation vor den Gewerbebetrieben und Gasthäusern hinsichtlich Gestaltung und Versiegelung.



Mögliche Neugestaltung der Kaiser-Karl-V-Allee auf Höhe des Asklepios Parkplatzes



Unterwegs in und nach Bad Abbach



Bahnhof

Die Ankunftssituation am Bahnhof Bad Abbachs im Ortsteil Lengfeld ist mehr als unbefriedigend. Da die Flächen unmittelbar um den Bahnhof und das Bahnhofsgebäude selbst im Eigentum einer Bahngesellschaft sind, ist eine Sanierung des Gebäudes oder der umgebenden Flächen im Moment eher unwahrscheinlich. Eine Aufwertung des Umfeldes, wie auch immer, ist aber in jedem Fall angebracht; eventuell unter Einbeziehung der gemeindeeigenen Fläche im Süden des Bahnhofs.

Das Angebot mit dem Taxi oder einem Flexi-bus“ (auch mit Rädern) abgeholt zu werden muss verbessert werden.

Lageplan:

Bahnhof Bad Abbach (rot) und gemeindeeigene Fläche (grün)



Fuß- und Radwegekonzept

Öffentliche Fuß- und Radwegeverbindungen erschließen Wohn-, Arbeits-, Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitstandorte im Ort. Sie verknüpfen die Quartiere untereinander und stellen Verbindungen zur Naherholung in die Umgebung sicher. Ein gutes Wegenetz zeichnet sich durch hohe technische Qualität und soziale Sicherheit aus. Eine gute und übersichtliche Gestaltung sollte zur Nutzung einladen.

Ein gut angenommenes Wegenetz trägt zudem maßgeblich zur Entlastung des Straßennetzes bei.

- Überprüfen des Fuß- und Radwegenetzes für den Gesamtort hinsichtlich Barrierefreiheit, Beleuchtung, Ruhebereiche, Qualität und Sicherheit
- Attraktive Wegeverbindungen (Rad- und Fußwege) aus den Neubaugebieten in den Altort, Kurpark und auf den Schlossberg schaffen
- Kleinere Lücken im Wegenetz schließen
- Vorhandenen Ortsplan um das attraktive Wegenetz ergänzen und zur besseren Orientierung Einheimischen und Besuchern zur Verfügung stellen
- Beschilderung ergänzen und verbessern

Themenweg, Lehrpfad, Sinnespfad, Interaktiver Pfad, Erlebnisweg, Geocaching

Spazier- und Wanderwege, die den hohen Anforderungen des modernen Gastes genügen wollen müssen nicht nur perfekt markiert sein und Erlebnishöhepunkte bieten, sie sollten ebenfalls Geschichten erzählen. Mit interessan-

ten und spannend gestalteten Themenwegen kann auf diese Bedürfnisse reagiert werden. In Bad Abbach bieten sich hierzu einige Möglichkeiten an:

Thema Wasser

Sichtbarmachen der Geschichte der Schwefel- und Thermalquellen vom Mittelalter bis in die heutige Zeit in Bad Abbach mit Verknüpfung zur Ausstellung im Museum (Schwefelquelle, Moorstelle zeigen, etc.) . Aber auch die Bedeutung der Donau: Schifffahrt und Hochwasserproblematik.

Geschichte Bad Abbachs

Von den Römern (Villa Rustica) bis zum Mittelalter: Geschichte erlebbar machen!

Neue Medien können eingesetzt werden, um einen Themenweg attraktiver zu machen. Wenn man heute ein Mobiltelefon kauft, bekommt man einen kleinen Computer. E-Mail, Internetzugang, GPS, etc. sind bereits vorhanden.

Geocaching ist eine moderne Form einer Schatzsuche bzw. Schnitzeljagd. Ausgestattet mit einem Global Positioning System (GPS)-Empfänger und den Koordinaten eines „Schatzes“ aus dem Internet kann man die Schätze finden, die jemand anderes an ungewöhnlichen Plätzen versteckt hat.
www.geocaching.de



Gewerbe in Bad Abbach

Unterstützung der Selbstorganisation der Gewerbetreibenden

Zur Stärkung der gewerblichen Strukturen im alten Ortskern sind gemeinsame Aktivitäten und Anstrengungen der Gewerbetreibenden notwendig. Um diese gemeinsamen Aktivitäten finanziell und organisatorisch zu unterstützen, stehen die von der Städtebauförderung eingeführten Instrumente Projektfonds und Stadtumbaumanagement zur Verfügung.

Der **Projektfonds** ist ein besonderes Instrument der Städtebauförderung. Aus ihm können konkrete Aufwertungsmaßnahmen finanziert werden. Der öffentlich-private Projektfonds wird zu 50 Prozent aus privaten Mitteln und in gleicher Höhe aus Mitteln der öffentlichen Hand (60 Prozent Städtebauförderung, 40 Prozent kommunaler Eigenanteil) gespeist. Der Projektfonds dient der Umsetzung vor allem kleinerer Projekte zur Standortaufwertung und kann auch zur Umsetzung von Marketingmaßnahmen verwendet werden. Er kann von der Kommune in seiner Höhe begrenzt werden. Ohne die Einlage privater Mittel kommt der Projektfonds jedoch nicht zu Stande. Über seine Verwendung bestimmt in der Regel eine öffentlich-private Lenkungsgruppe. Als private Mittel kommen in einem ersten Schritt bspw. ein vorhandenes Budget der WIG und Zuwendungen der Banken und Sparkassen in Frage.

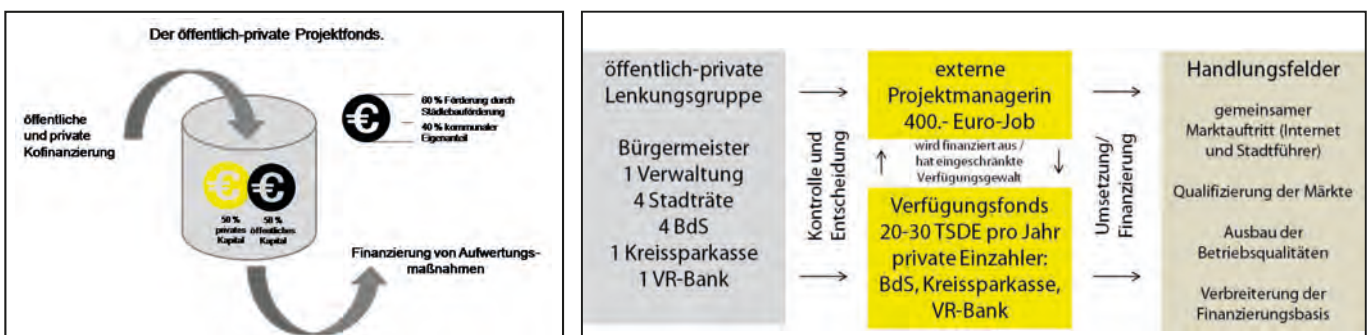
Das Stadtumbaumanagement soll die privaten Akteure in ihrem bislang meist ehrenamtlichen Engagement unterstützen. Für das Projektmanagement existieren unterschiedliche Fördermöglichkeiten, die mit der zuständigen Förderbehörde abzusprechen sind. Zum einen

können die Personal- und Sachkosten für das Projektmanagement aus dem öffentlich-privaten Projektfonds finanziert werden. Zum anderen besteht die Möglichkeit, das Projektmanagement in der klassischen 60:40 Aufteilung zwischen Städtebauförderung und Kommune ausschließlich öffentlich zu finanzieren.

(siehe auch: http://www.innenministerium.bayern.de/imperia/md/content/stmi/bauen/staedtebauforderung/aktuelles/lebenfindetinnenstatt_oeff_priv_projektfonds.pdf)

Die aus dem Projektfonds zu finanzierenden Maßnahmen und die Aufgaben des Stadtumbaumanagements müssen sich aus dem integrierten Entwicklungskonzept ableiten. Das Beispiel Ebersberg zeigt, dass die Instrumente Projektfonds und Projektmanagement durchaus auch in kleineren Kommunen und mit wenig organisatorischem Aufwand zu handhaben sind. Der Projektfonds wird dort als Haushaltstitel bei der Kommune geführt. Das Projektmanagement wird durch eine 400-Euro-Kraft gestellt, die aus dem Projektfonds finanziert wird. Über die Verwendung der Gelder bestimmt eine öffentlich-private Lenkungsgruppe (siehe Abbildung).

Quelle: HSS 2010



Qualifizierung Wochenmarkt

Als eine Sofortmaßnahme zur Frequenzsteigerung im alten Ortskern und zur Verbesserung der Nahversorgungsfunktion soll der bestehende Wochenmarkt weiter entwickelt und besser vermarktet werden.

In einem ersten Schritt ist dabei zu recherchieren, welche regionalen Anbieter von Frischeprodukten im Umkreis von Bad Abbach existieren und für eine Beschickung in Frage kommen. Aus diesem Angebot ist ein Konzept für einen attraktiven Angebotsmix zu entwickeln, die entsprechenden Anbieter sind zu kontaktieren und zur Beschickung des Bad Abbacher Wochenmarktes zu motivieren. Darüber hinaus sind entsprechende Werbemaßnahmen zu initiieren, bspw. die Auflage eines Wochenmarkt-Flyers, der an alle Haushalte zu verteilen ist. Regelmäßige Pressenotizen sind zu schalten. Das Qualitätsniveau des Wochenmarktes ist ständig zu überwachen und anzupassen, dazu gehören regelmäßige Gesprächsrunden mit den Fieranten bzgl. einer „Manöverkritik“. Die Qualifizierung des Wochenmarktes stellt ein mögliches Handlungsfeld für das Projektmanagement dar.

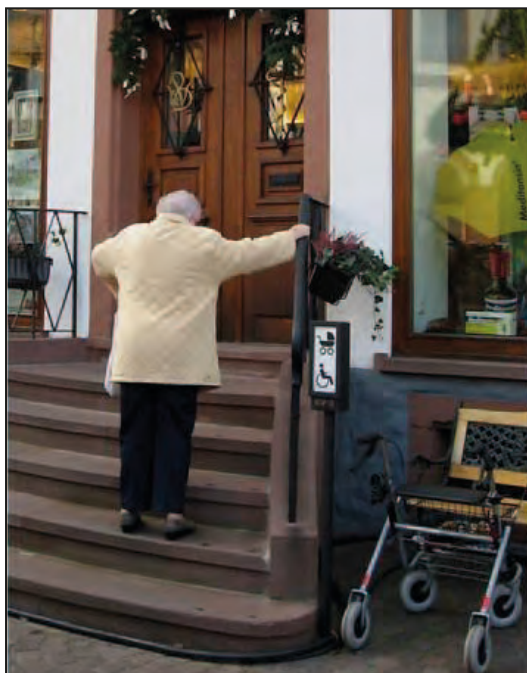
Foto: Wochenmarkt in Schierling



Generationen in Bad Abbach

Barrieren abbauen, Mobilität erhöhen

Insbesondere topographische aber auch bauliche Barrieren schränken die Mobilität in Bad Abbach für Personen mit Mobilitätseinschränkungen ein. Um einem barrierefreien Bad Abbach einen Schritt näher zu kommen, soll als Sofortmaßnahme eine Bestandserhebung der Barrieren im Gemeindegebiet erfolgen. Eine Arbeitsgruppe aus Personen mit Mobilitätseinschränkungen („Gruppe Meny“) erhebt bestehende Hindernisse im öffentlichen Raum sowie in öffentlichen und privaten Einrichtungen (bspw. nicht oder nur unzureichend abgesenkte Bordsteine, ungeeignete Gebäudeeingänge, schlecht befahrbare Straßenbeläge, fehlende Fußgängerüberwege etc.). Die Ergebnisse werden in einer Informationsbroschüre öffentlichkeitswirksam aufbereitet und dargestellt. Sie dienen so auf der einen Seite als Informationsgrundlage für Personen mit Mobilitätseinschränkungen, welche Orte und Einrichtungen im Gemeindegebietes für sie nur schwer zugänglich sind, aber auch für Personen ohne Einschränkungen u.a. im Sinne eines Abbaus von Barrieren in den Köpfen. Auf der anderen Seite dienen die Ergebnisse als Grundlage für

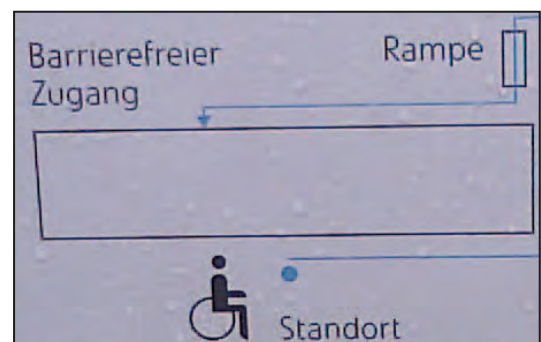


weitere Maßnahmen zum technischen Abbau von Barrieren.

Aufbau eines Seniorenratgebers

In Abstimmung mit dem Landkreis Kelheim (Seniorenstelle), den einschlägigen Trägern ambulanter und stationärer Pflege, der Gemeinde sowie den Kirchen soll ein Ratgeber für Senioren entwickelt und veröffentlicht werden. Er soll Informationen für ältere Menschen zusammenstellen. Dazu gehören neben der Auflistung von Pflege- und Hilfestellen auch Informationen zu den unterschiedlichen Angeboten und Einrichtungen für ältere Menschen. Neben der reinen Information über das bestehende Angebot sollte der Ratgeber die Leser auch zu Themen wie finanzielle Hilfen und Vergünstigungen oder die unterschiedlichen Formen der Pflege und Betreuung beraten. Der Ratgeber soll der erste Schritt sein, ältere Bewohner der Gemeinde aktiv und gezielt anzusprechen.

Quelle: HSS 2009 und 2010, Landkreis Erlangen-Höchstädt



Jugendzentrum

Willensbildung und Konzeptentwicklung für ein neues Jugendzentrum

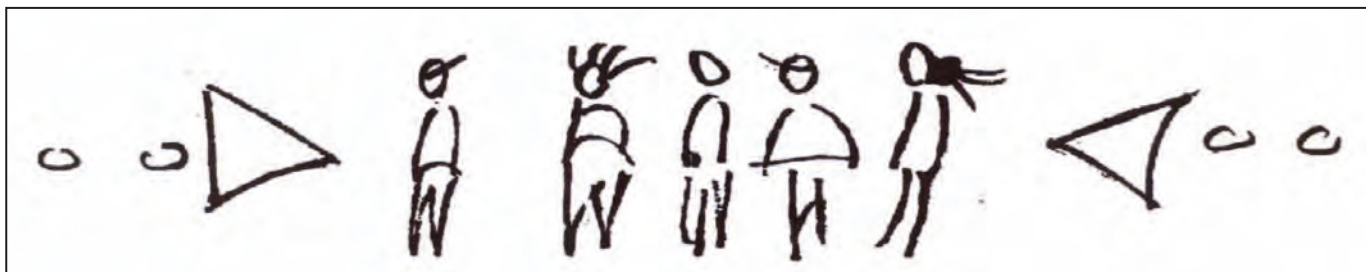
Der Bau eines neuen Jugendzentrums ist eine mittel- bis langfristige Maßnahme, der ein Planungsprozess vorausgehen muss. So ist zunächst eine politische Willensbildung erforderlich, die mit einer klaren Aussage (Marktgemeinderatsbeschluss) den Planungsprozess beauftragt, indem sowohl die potenziellen Standorte als auch die technische und finanzielle Machbarkeit geprüft werden müssen.

Es bestehen bereits Vorüberlegungen auf Seiten des Jugendbeauftragten der Marktgemeinde sowie dem derzeitigen Leiter des Jugendzentrums. An diese Überlegungen sollte angeknüpft werden bzw. sollten diese Überlegungen in die weitere Realisierungsphase eingebunden sein. Die Konzeptentwicklung und Realisierungsphase sollte auch das Prüfen von Fördermöglichkeiten beinhalten. Weiterhin ist bei der Begutachtung möglicher Standorte ein genügend großer Aussenraum zu berücksichtigen. Synergien mit weiteren Kinder- und Jugendeinrichtungen sind zu begrüßen. Um die Notwendigkeit eines neuen Jugendzentrums den politischen Repräsentanten des Marktgemeinderates näher zu bringen, sollte eine Arbeitsgruppe die bereits bestehenden Vorüberlegungen aufbereiten und in einer Marktgemeinderatssitzung vorstellen. Weiterhin sollte eine Ortsbegehung des bestehenden Jugendzentrums sowie die Begutachtung einer neuen Einrichtung mit den Repräsentanten durchgeführt werden, um den Unterschied und den nicht mehr zeitgemäßen Zustand der Bad Abbacher Einrichtung aufzuzeigen. Die

Arbeitsgruppe sollte weiterhin mögliche Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten, Kooperationspartner, Sponsoren sowie die Option auf Eigenleistungen bei einem Neubau prüfen und der Politik vorstellen.

Die Koordination der Willensbildung und Konzeptentwicklung durch eine Arbeitsgruppe ist ein mögliches Handlungsfeld für das Projektmanagement.

Logo des Jugendtreffs Bad Abbach



Maßnahmenübersicht

Maßnahmenliste

Abbruch. Umbruch! Aufbruch?

Nr.	Art	Projekt	Maßnahme	Verantwortlich	Förderung	Umsetzung	Kosten in €
1.11	V	Unterstützung der Verwaltung	Zeit- und Personalbudget für die Verwaltung	Markt Bad Abbach und WIG	Stadtumbau West	S	
1.12	V	Unterstützung der Verwaltung	Einführung eines Stadtumbaumanagements	Markt Bad Abbach	Stadtumbau West	S	
1.13	V	Stärkung der Innenentwicklung	Einführung des Kommunalen Flächenmanagements	Markt Bad Abbach	Stadtumbau West	S	
1.14	V	Entwicklung - Zentraler Versorgungsbereich Raiffeisenstraße	Aufstellung eines Rahmenplanes	Arbeitsgruppe und Stadtumbaumanagement	Stadtumbau West	L	12.000
1.15	O	Entwicklung - Zentraler Versorgungsbereich Raiffeisenstraße	Grundstückserwerb zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	Markt Bad Abbach	ggf. Stadtumbau West	M	
1.16	V	Neuordnung BRK-Gelände	Zwischennutzung BRK-Gelände	Markt Bad Abbach	Stadtumbau West	M	
1.17	V	Neuordnung BRK-Gelände	Wettbewerb BRK-Gelände und Bauleitplanung	Markt Bad Abbach und Privat	Stadtumbau West	S	
1.18	V	Neuordnung BRK-Gelände	Prüfung der Einzelhandelseignung	Markt Bad Abbach		S	nicht relevant
Summe							

Bad Abbach wird schön!

Nr.	Art	Projekt	Maßnahme	Verantwortlich	Förderung	Umsetzung	Kosten in €
2.11	V	Steigerung der Attraktivität des Altortes	Umgestaltung Kaiser-Karl-V-Allee	Markt Bad Abbach	Stadtumbau West	L	
2.12	V	Steigerung der Attraktivität des Altortes	Umgestaltung „Am Markt“ (Aktionstag Gewerbetreibende, Entfernen der Baumschutzgitter)	SUM und WIG	Stadtumbau West	S	
2.13	V	Steigerung der Attraktivität des Altortes	Kommunales Förderprogramm	Markt Bad Abbach	Stadtumbau West	S	
2.14	V	Steigerung der Attraktivität des Altortes	Gestaltungsvorschläge Mühlbachweg und Zugang Weißgerbersteig (Parkplatz Lugerweg und Raiffeisenbank)	Markt Bad Abbach	Stadtumbau West	S	
2.15	V	Steigerung der Attraktivität des Altortes	„Attraktiver Schlossberg“ (Veranstaltungen, Aussichtspunkt, Plan oder Modell d. ehem. Burganlage, uvm.)	Arbeitsgruppe und Stadtumbaumanagement	Stadtumbau West	L	
2.16	V	Steigerung der Attraktivität des Altortes	Erarbeitung eines Faltblatts mit den Inhalten des ISEKs, mit Gestaltungsrichtlinien	Markt Bad Abbach	Stadtumbau West	S	
Summe							

Unterwegs in/nach Bad Abbach

Nr.	Art	Projekt	Maßnahme	Verantwortlich	Förderung	Umsetzung	Kosten in €
3.11	V	Optimierung Fuß-/Radwegenetz für Bürger und Gäste	Einrichtung eines Flexibuses (Probetrieb)	Markt Bad Abbach	Stadtumbau West	M	
3.12	V	Optimierung Fuß-/Radwegenetz für Bürger und Gäste	Konzept zur Beschilderung und Touristisches Leitsystem	Markt Bad Abbach	Stadtumbau West	M	70.000 €
3.13	V	Optimierung Fuß-/Radwegenetz für Bürger und Gäste	Angebote für Radtouristen	Markt Bad Abbach	Stadtumbau West	M	
3.14	V	Optimierung Fuß-/Radwegenetz für Bürger und Gäste	Entwicklung Themenbezogene Spazierwege	Markt Bad Abbach	Stadtumbau West	L	
3.15	V	Optimierung Fuß-/Radwegenetz für Bürger und Gäste	Fuß- und Radwegekonzept (Einbindung Kurpark, Ortsplan, Anbindung Wohngebiete)	Markt Bad Abbach	Stadtumbau West	S	
3.16		Optimierung Fuß-/Radwegenetz für Bürger und Gäste	Lenkung des Radweges in den Ort hinein	Markt Bad Abbach		M	
Summe							

Generationen in Bad Abbach

Nr.	Art	Projekt	Maßnahme	Verantwortlich	Förderung	Umsetzung	Kosten in €
4.11	V	Barrierefreiheit bei öffentlichen und privaten Einrichtungen	Bestandsaufnahme der Barrieren und ggf. Erstellung einer Broschüre	Projektgruppe „Meny“		S	5.000
4.12	B	Barrierefreiheit bei öffentlichen und privaten Einrichtungen	Umbau des Rathauses als Pilotprojekt der Barrierefreiheit in öffentlichen Einrichtungen	Markt Bad Abbach		L	
4.13	NI	Anpassung der Informationspolitik für Senioren	Auflage eines Seniorenratgebers	Markt Bad Abbach; Landkreis Kelheim (Seniorenstelle)		S	2.500
4.14	V	Anpassung der Informationspolitik für Senioren	Überarbeitung der Homepage und Einpflegen gezielter Informationen für Senioren	Markt Bad Abbach		S	
4.15	NI	Verbesserung der sozialen Infrastruktur	Konzeption und Einrichtung eines Flexibusses (Testbetrieb)	Markt Bad Abbach; Taxiunternehmen; Ehrenamtsagentur Landkreis Kelheim		M	
4.16	B	Verbesserung der sozialen Infrastruktur	Ausbau der U-3-Jährigen Betreuung durch Errichtung einer neuen Kinderkrippe	Markt Bad Abbach		läuft	
4.17	V	Verbesserung der sozialen Infrastruktur	Konzeption eines neuen Jugendzentrums (Bewusstseins- und Willensbildung, Vorprüfen von Standorten, etc.)	Markt Bad Abbach; Leitung Jugendtreff		S	
4.18	B	Verbesserung der sozialen Infrastruktur	Bau eines neuen Jugendzentrums	Markt Bad Abbach	ggf. Stadtumbau West	L	
4.19	V	Verbesserung der sozialen Infrastruktur	Erarbeitung eines Konzeptes für ein Multifunktionales Bürgerhaus	Agenda-Gruppe		L	
Summe							

Gewerbe in Bad Abbach

Nr.	Art	Projekt	Maßnahme	Verantwortlich	Förderung	Umsetzung	Kosten in €
5.11	V	Qualitätsoffensive	Sensibilisierung für den Strukturwandel weiter vorantreiben	Markt Bad Abbach	Stadtumbau West	S	
5.12	NI	Gemeinsames Marketing der Gewerbetreibenden	Einzelbetriebliche Qualifizierung	WIG		S	
5.13	NI	Gemeinsames Marketing der Gewerbetreibenden	Gemeinsame Werbung und Aktionen	WIG		S	
5.14	NI	Gemeinsames Marketing der Gewerbetreibenden	Gezielte Ansprache der Neubürger	WIG		S	
5.15	B	Gemeinsames Marketing der Gewerbetreibenden	Neuanschaffung von Werbeanlagen aus dem Projektfonds	WIG	Projektfonds	S	5.000
5.16	NI	Sensibilisierung für den Strukturwandel	Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Organisation einer Vortragsreihe	Projektmanagement		S	5.000
5.17	NI	Qualifizierung des Wochenmarktes	Gezielte Ansprache regionaler Erzeuger	Projektmanagement	Stadtumbau West, Projektfonds	M	in PM enthalten
5.18	NI	Qualifizierung des Wochenmarktes	Marketingkonzept für Wochenmarkt	Projektmanagement	Stadtumbau West, Projektfonds	M	
5.19	NI	Qualifizierung des Wochenmarktes	Flyer mit gezielter Zustellung aus Projektfonds	Projektmanagement		M	1.000
5.20	NI	Sicherung der Nahversorgung	Modellhaftes Kooperationsprojekt von Ehrenamtsagentur und lokalen Einzelhändlern zum Aufbau eines Liefer- und Fahrdienstes	WIG Ehrenamtsagentur		M	
5.21	B	Leerstandsmanagement	Rückbau leer stehender Ladenlokale in Nebenlagen	Markt Bad Abbach und privat		L	
5.22	NI	Leerstandsmanagement	Künstlerische oder gestalterische Zwischennutzungen in leeren Schaufenstern	Projektmanagement		S	2.500
5.23	NI	Leerstandsmanagement	Zwischennutzung für radtouristische Angebote	Projektmanagement		S	
5.24	NI	Leerstandsmanagement	Organisation Leerstandsmanagement	Projektmanagement und WIG		M	
5.25	V	Unterstützung der Selbstorganisation der Gewerbetreibenden	Einrichten eines Projektfonds	Markt Bad Abbach WIG	Stadtumbau West	S	10.000
5.26	V	Unterstützung der Selbstorganisation der Gewerbetreibenden	Einsatz eines Projektmanagers innerhalb des „SUM“	Markt Bad Abbach WIG	Stadtumbau West	S	6.500
5.27	NI	Verbesserung der Aussendarstellung des Marktes Bad Abbach	Überarbeitung der Rubrik Wirtschaft auf der Homepage	Markt Bad Abbach		S	nicht relevant
Summe							

Zu Gast in Bad Abbach

Nr.	Art	Projekt	Maßnahme	Verantwortlich	Förderung	Umsetzung	Kosten in €
6.11	B	Bessere Positionierung im Radtourismus	Umgestaltung der Schallschutzwand	Markt Bad Abbach	Stadtumbau West	M	
6.12	NI	Bessere Positionierung im Radtourismus	Anpassung des gastronomischen Angebotes an Zielgruppenbedürfnisse	Tourismusverein		S	
6.13	NI	Bessere Positionierung im Radtourismus	Radlerfreundliche Gestaltung von Beherbergungsbetrieben	Tourismusverein		S	
6.14	NI	Bessere Positionierung im Radtourismus	Sensibilisierung der Gastgeber für Radtouristen	Tourismusverein		S	

Summe

Legende zu den Maßnahmenlisten

V	Vorbereitungsmaßnahmen Vorbereitung der Erneuerung, wie z. B. städtebauliches Entwicklungskonzept, Vorbereitende Untersuchungen, Rahmenplanung, Bebauungspläne, Gutachten, Wettbewerbe, Integriertes Handlungskonzept Öffentlichkeitsarbeit, Stadtumbau-trägervergütung, Verfahrenskosten, Sonstiges
O	Ordnungsmaßnahmen Erwerb von Grundstücken, Bodenordnung, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, Sonstige Ordnungsmaßnahmen
B	Baumaßnahmen Modernisierungen und Instandsetzungen, Neubebauung und Ersatzbauten (städtebaulich bedingter Mehraufwand), Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben, Sonstige Baumaßnahmen
K	Kommunale Förderprogramme, Verfügungsfonds, Sonstige Vergütungen
€	Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten, Vor- und Zwischenfinanzierung anderer Träger
Z	Aufwand für eine Zwischennutzung
NI	Nicht Investive Maßnahme
Symbole zur Umsetzung	
S	kurzfristig (Sofortmaßnahme)
M	mittelfristig
L	langfristig