

nonconform

# Zukunft Innenstadt

Inputorientierte Zukunftswerkstatt zur Entwicklung der  
Unteren Altstadt von Neuburg an der Donau  
am 2. und 9. Mai 2023



Werkstatt-  
protokoll

Gefördert durch:



EUROPÄISCHE UNION  
EUROPÄISCHER SOZIALFONDS

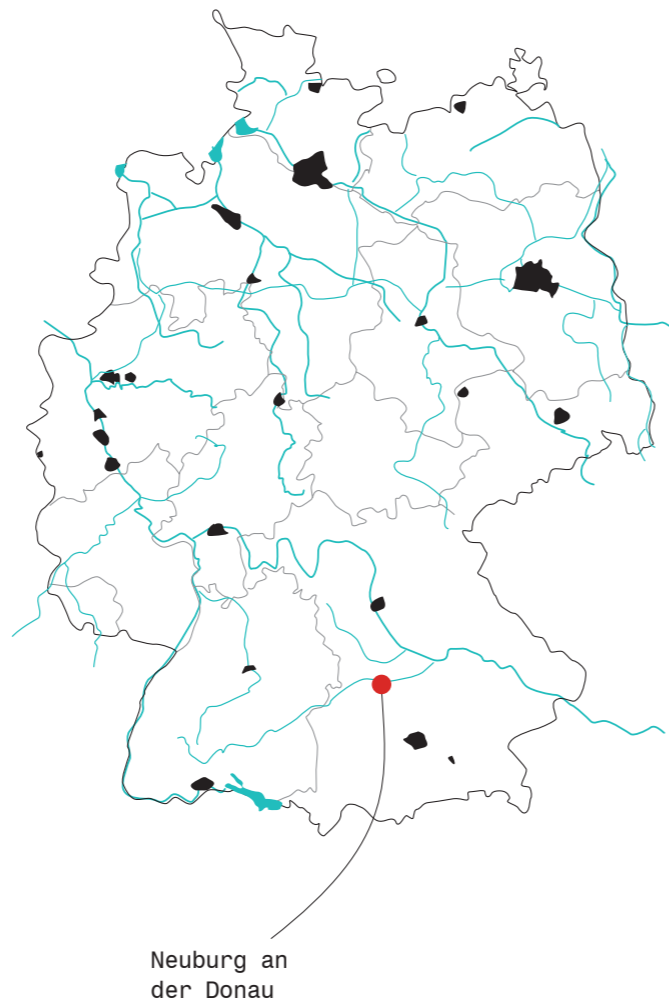
ALS TEIL DER REAKTION DER UNION AUF  
DIE COVID-19-PANDEMIE FINANZIERT

Bayerische Staatsregierung



# Inhalt

- 3 Einleitung
- 5 Ablauf
- 8 Umfrage Mentimeter
- 10 Ergebnisse und Handlungsempfehlungen
- 11 3 Schritte für die Untere Altstadt
  - 13 1. Bekenntnis zur Unteren Altstadt.
  - 15 2. Entwicklungsstrategie Untere Altstadt
  - 17 3. Beteiligung und Kooperation weiterverfolgen
- 19 3 Schwerpunkte für die Untere Altstadt
  - 21 1. Leerstände
  - 26 2. Schrankenplatz
  - 30 3. Donauufer
- 35 Impressum



**Neuburg an der Donau**  
Bundesland Bayern  
ca. 30.000 Einwohnerinnen/Einwohner  
Fläche: 81,29 km²

Neuburg an der Donau ist eine Große Kreisstadt und liegt nordöstlich von Augsburg und westlich von Ingolstadt an der Donau, die sich hier teilt und eine bewohnte Donauinsel bildet, die Leopoldineninsel. Neuburg ist der Sitz der Kreisverwaltung des oberbayerischen Landkreises Neuburg-Schrobenhausen.

# Neuburg macht sich fit für die Zukunft

Die Innenstädte befinden sich im Wandel und das nicht erst seit der Covid-19-Pandemie. Sie standen bereits vorher unter Druck, vor allem ausgelöst durch die fortschreitende Digitalisierung, die unweigerlich das Kaufverhalten verändert hat und auch fortschreitend verändern wird. Spätesten seit Ausbruch der Covid-19-Pandemie aber besteht die Sorge vor einem kompletten Funktionsverlust oder gar dem Niedergang der Innenstädte und das Thema bekommt medial und politisch wieder mehr Aufmerksamkeit. Allorts herrscht eine breit geteilte Einigkeit: die Innenstadt bedarf einer Neuausrichtung. Dies mag für einige eine schmerzhaft Einsicht sein, doch die anstehenden Veränderungen eröffnen auch neue Perspektiven und Möglichkeitsräume, Innenstadt zukünftig anders zu denken, statt weiterhin dem Versuch hinterher zu rennen, Eingeschlafenes wieder aufzuwecken.

Auch die Stadt Neuburg an der Donau möchte sich den damit einhergehenden Herausforderungen stellen und eine Strategie entwickeln, um die anstehenden Transformationsprozesse frühzeitig einzuleiten und bestmöglich zu begleiten.

Im Rahmen des REACT-EU Förderprojektes lud die Stadt Neuburg an der Donau wichtige Akteur:innen der Unteren Altstadt zu einer gemeinschaftlichen inputorientierten Zukunftswerkstatt ein. Der Fokus sollte dabei auf die Zukunft der Unteren Altstadt als Standort für Handel, Einkaufen, Gewerbe und Wohnen gerichtet werden.

An zwei Abendveranstaltungen wurden Vertreter:innen der Gewerbetreibenden und Gewerbeverbände, der Eigentümer:innen von Immobilien, von Politik, vom Verein Stadtmarketing Neuburg e.V. und vom Haus- und Grundbesitzerverein eingeladen, um gemeinsam eine Vision für die Untere Altstadt zu entwickeln.

Zusätzlich entschied sich die Stadt dazu, Menschen aus der der Bürger:innenschaft zu dem Prozess hinzuzuholen. Im Vorhinein konnten Bewohner:innen von Neuburg ihr Interesse an den Veranstaltungen bekunden, in einem zweiten Schritt wurden per Zufallsverfahren 16 Personen aus diesen Interessierten ausgewählt, die an beiden Abenden die Interessen und Bedarfe der Bürger:innenschaft vertreten durften.



Quelle Orthofoto: Bayerische Vermessungsverwaltung  
Lizenz: CC BY 4.0

# Ablauf

Die Zukunftswerkstatt fand an zwei Abenden statt, die im Abstand von einer Woche im Veranstaltungssaal des Kolpinghauses stattfanden. Das Team von non-conform war mit drei Personen vor Ort und führte die Anwesenden durch den Abend. Vorgesehen waren außerdem zwei Impulsvorträge von Expert:innen, die den Gästen einen Überblick zur aktuellen Situation der Innenstädte, sowie Möglichkeiten und Handlungsperspektiven aufzuzeigen und anhand von Best-Practice-Beispielen die Lust am Transformationsprozess anzuregen. Bei Essen und Trinken ging es im Anschluss dann jeweils in vertiefte Diskussionen in kleinere Arbeitsgruppen, um die Thematik auf die Untere Altstadt von Neuburg zu beziehen.

## 1. Abend (2. Mai 2023)

Den Anfang machte am ersten Abend Frau Pätzold vom deutschen Institut für Urbanistik (Difu). Frau Pätzold ist tätig im Forschungsbereich Stadtentwicklung, Recht und Soziales und ist Expertin für das Thema „Zukunft der Innenstädte“. Ihre Forschungen und Publikationen behandeln die Thematik sehr vielschichtig und schon seit vielen Jahren und sie freute sich sehr, die Stadt Neuburg kennenzulernen und beratend zur Seite zu stehen. In ihrem Vortrag ging es unter anderem um Mischnutzungen und um den Erhalt der Innenstädte als zentralen Knotenpunkt für gesellschaftliches Leben. Sie zeigte erfolgreiche Beispiele für die Umgestaltung des öffentlichen Raums aus anderen Gemeinden und Städten.

Nach einer kurzen Fragerunde ging es weiter mit den Ideenstammtischen. Die Anwesenden hatten nun die Möglichkeit, ein Thema, welches sie in Bezug auf die Neuburger Innenstadt beschäftigt oder eine Fragestellung, die ihnen auf dem Herzen liegt, an einem von sechs Arbeitstisch zu besprechen. Es ergaben sich folgende Thementische:

- ▶ Logistik und Mikrohub
- ▶ Leerstände
- ▶ Klimaoasen
- ▶ Musik und Kultur
- ▶ Infrastruktur und Mobilität
- ▶ Identität und Diversität

Pro Tisch gab es eine Moderation, welche die gesamte Zeit über (45 min) an ihrem Tisch blieb und dort diskutierte und Ideen und Ergebnisse auf einem Plakat festhielt. Alle anderen konnten sich frei im Raum bewegen, von Tisch zu Tisch gehen, sich an allen Gesprächen beteiligen und so die eigene Perspektive

auf die Themen einbringen. Nach ungefähr 45 min versammelten sich alle wieder in großer Runde und die jeweiligen Tisch-Moderationen präsentierten die Ergebnisse ihrer Themenfelder.

## 2. Abend (9. Mai 2023)

Eine Woche später traf sich die gesamte Gruppe wieder zur selben Zeit am selben Ort. Diesmal gab es einen Input von Jan Vorholt, von der CIMA Beratung + Management GmbH, die Städte und Regionen in Hinblick auf ihre Zukunft berät, Analysen durchführt, Konzepte und Gutachten erstellt und bei Planung und Strategien unterstützt.

Den ersten Teil seiner Präsentation widmete Herr Vorholt der „Deutschlandstudie Innenstadt“, die 2022 von der CIMA zusammen mit dem Deutschen Industrie- und Handelskammertag e. V., dem Handelsverband Deutschland e. V., der HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Haus & Grund Deutschland e. V., Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbH sowie der RKW Architektur + GmbH veröffentlicht wurde.

Er legte aktuelle Trends und Kennziffern in der Entwicklung der Innenstädte und Statistiken zu Angebot und Nachfrage im Einzelhandel dar. Aus seinem Vortrag ging klar hervor, dass die Bedeutung von Innenstädten als 3rd Place an Bedeutung gewinnt. Aufenthaltsqualität, zum Beispiel durch Begrünung und Sitzgelegenheiten, sowie Orte zum Verweilen, ohne „Konsumzwang“ sind laut CIMA unter den Top 10 der Kriterien, welche die Innenstädte attraktiv machen, während sie als bloße Standorte für Einkaufen zunehmend an Bedeutung verlieren.

Inspiziert von diesem Input begaben sich die Teilnehmer:innen der Veranstaltung danach wieder in kleine Arbeitsgruppen. Diesmal hatte das Team von nonconform die Themen der Tische im Vorhinein festgelegt, abgeleitet von den Ergebnissen des ersten Abends. Es gab vier Tische:

- ▶ Die Innenstadt als 3rd Place
- ▶ Leerstände als Potenzialräume
- ▶ Potenzialort Schrammplatz
- ▶ Potenzialort Donauufer.

Ziel war es, am Ende des Abends sowohl Strategien für diese vier Bereiche zu entwickeln, als auch konkrete Ideen – sowohl kurzfristig als auch langfristig – zu erarbeiten.



Begrüßungsworte von Bürgermeister Dr. Habermeier



In den Kleingruppen wird diskutiert: Wie geht es weiter mit der Unteren Altstadt?



Am Luftbildteppich diskutieren die Gäste des Abends über die Untere Altstadt von Neuburg



Bei der Mentimeter Umfrage stellt sich raus, wo sich die Menschen in Neuburgs Unterer Altstadt gerne aufhalten



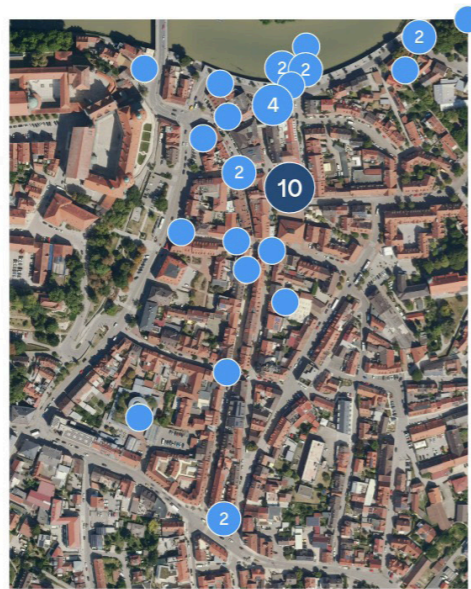
Beim Vortrag von Frau Pätzold lauschen alle den Vorschlägen zur Umsetzung einer funktionierenden Innenstadt der Zukunft



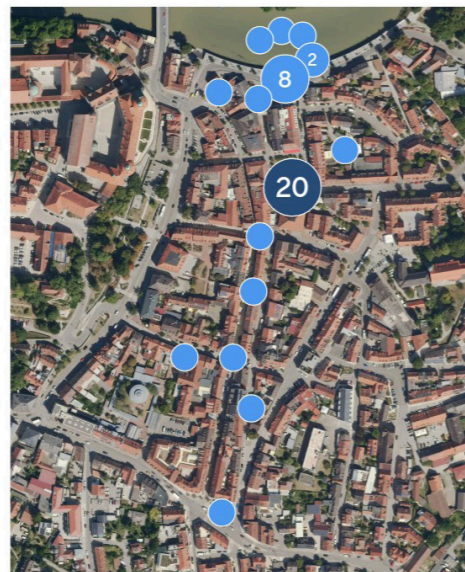
Jan Vorholt erklärt die Wichtigkeit von digitalen Informationen über Angebote in der Innenstadt

# Umfrage Mentimeter

## Wo bist du gern in der Unteren Altstadt?



## Dein Potenzial-Ort in der Unteren Altstadt



## Was möchtest du uns noch mitgeben? 30 Answers

Ich find euch super :)	Gut gemacht Respekt	War toll
Lob!	Zum diskutieren noch mehr Zeit	Gut gemacht 😊
Macht weiter so!)	Sehr gut. Tolle Moderator:innen	Den mut nicht verlieren
Den Bürgerrat in regelmäßigen Abständen befragen und so miteinbinden	Konkretere Vorschläge aus Städten, bei denen Konzepte funktioniert haben	Was passiert mit den Ergebnissen? Bitte an den Auswertungen dran bleiben und nicht im Sand verlaufen lassen.
Mehr Tiefe wäre toll, 2. Termin diesbzgl besser als erster. Toll, dass es überhaupt passiert ist!	Auch etwas umsetzen!	So ein Format sollte öfter durchgeführt werden.
Es wäre cool wenn man selbst die Ideen und Probleme aufschreiben könnte und man danach clustert. So wie heute hat man nur kurze Redeanteile und kann sich nicht so gut einbringen	Auswertung der Veranstaltung schnellstens der Stadt geben mit der Bitte um schnelle Umsetzung 🙏	Wie geht's weiter? Innovations-Beirat zum Umsetzen, Probieren, Messen und neu Probieren
Man bräuchte manchmal noch deutlich mehr Zeit	Machbarkeit Treffen 3 fehlt maßgeblich um praktisch in den Gremien zu begleiten	Es war eine sehr interessante und vielseitige Möglichkeit sich auszutauschen und neues Wissen zu erhalten
Den Mut nicht verlieren	Weiter so 👍	Vielen Dank für die tolle Workshopleitung!! Ich bin gespannt was mit den Ergebnissen passiert
Vermieter mit überhöhten ansprüchen andprechen	Bitte Bezüge zu anderen Städten / Ideenwerkstätten auf Basis der heutigen Ergebnisse herstellen. Interessant wäre, was schon versucht wurde und geklappt hat - oder eben nicht.	Es muss zu Umsetzungen kommen. Kontakt herstellen zwischen Betreibern und Ideengebern
Einzelhandel und Vermieter im kleinen Kreis intensiv weiter verbinden	Nur den mut nicht verlieren	Schön, wenn mit den Beiträgen weiter gearbeitet wird und auch Ergebnisse veröffentlicht werden. Für neues offen sein und auch was wagen - Beispiel Traunstein



**Ergebnisse und  
Handlungsempfehlungen**



## **3 Schritte für die Untere Altstadt**

- 1. Die Stadt Neuburg bekennt sich zur Unteren Altstadt**
- 2. Verankerung und Vertiefung der Ziele in einer Entwicklungsstrategie zur Unteren Altstadt**
- 3. Beteiligung und Kooperation weiterverfolgen**

# 1. Bekenntnis zur Unteren Altstadt

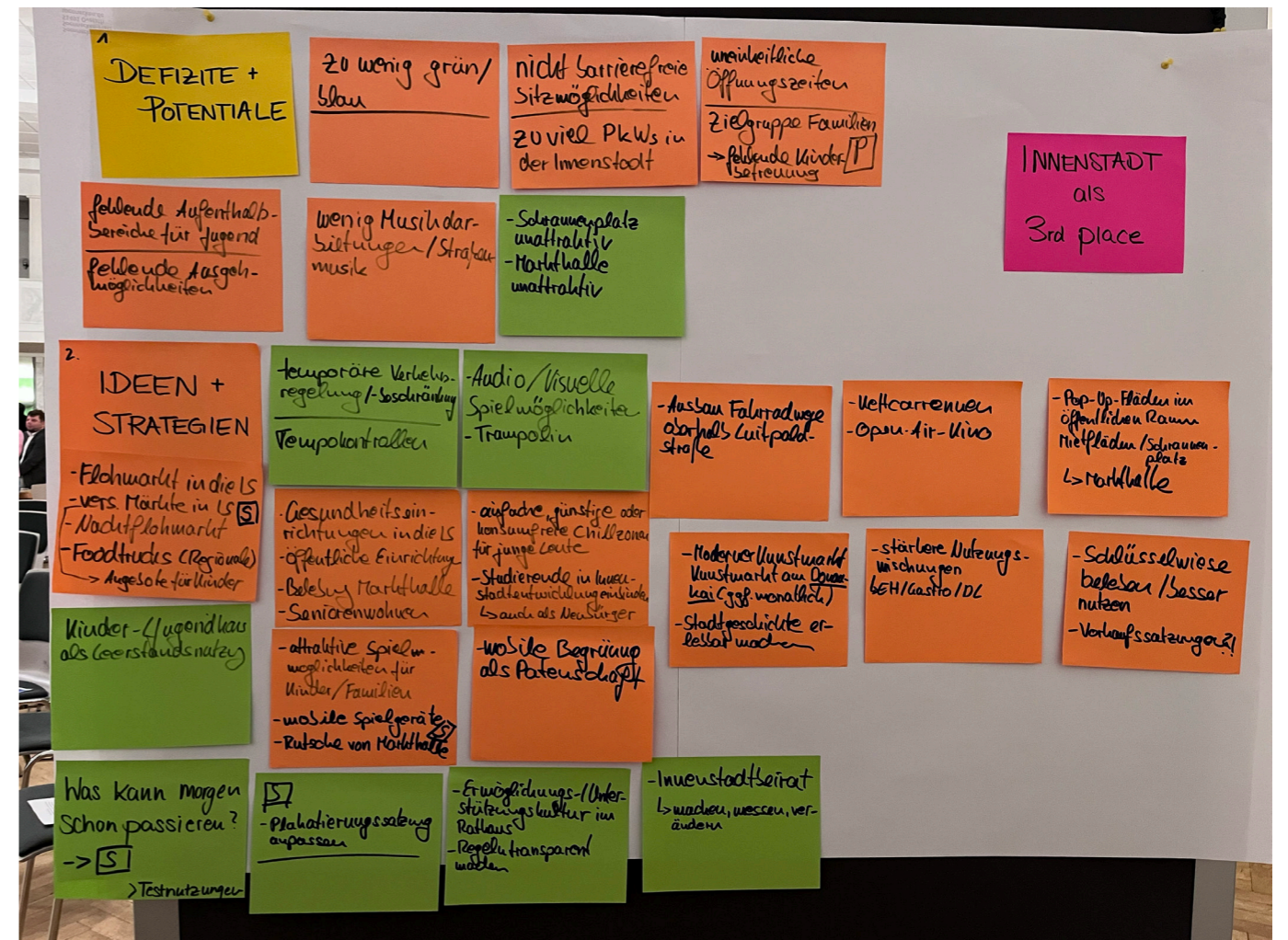
## Warum ist ein Bekenntnis zur Unteren Altstadt wichtig?

Das große Interesse und Engagement an der Zukunftswerkstatt hat gezeigt, dass es sowohl der Stadtpolitik und -verwaltung, als auch Gewerbetreibenden und Bürger:innen wichtig ist, dass die Untere Altstadt von Neuburg in Zukunft ein lebendiger Ort bleibt. Doch damit dies gelingen kann, müssen sich genannte Akteur:innen zum Standort Innenstadt bekennen.

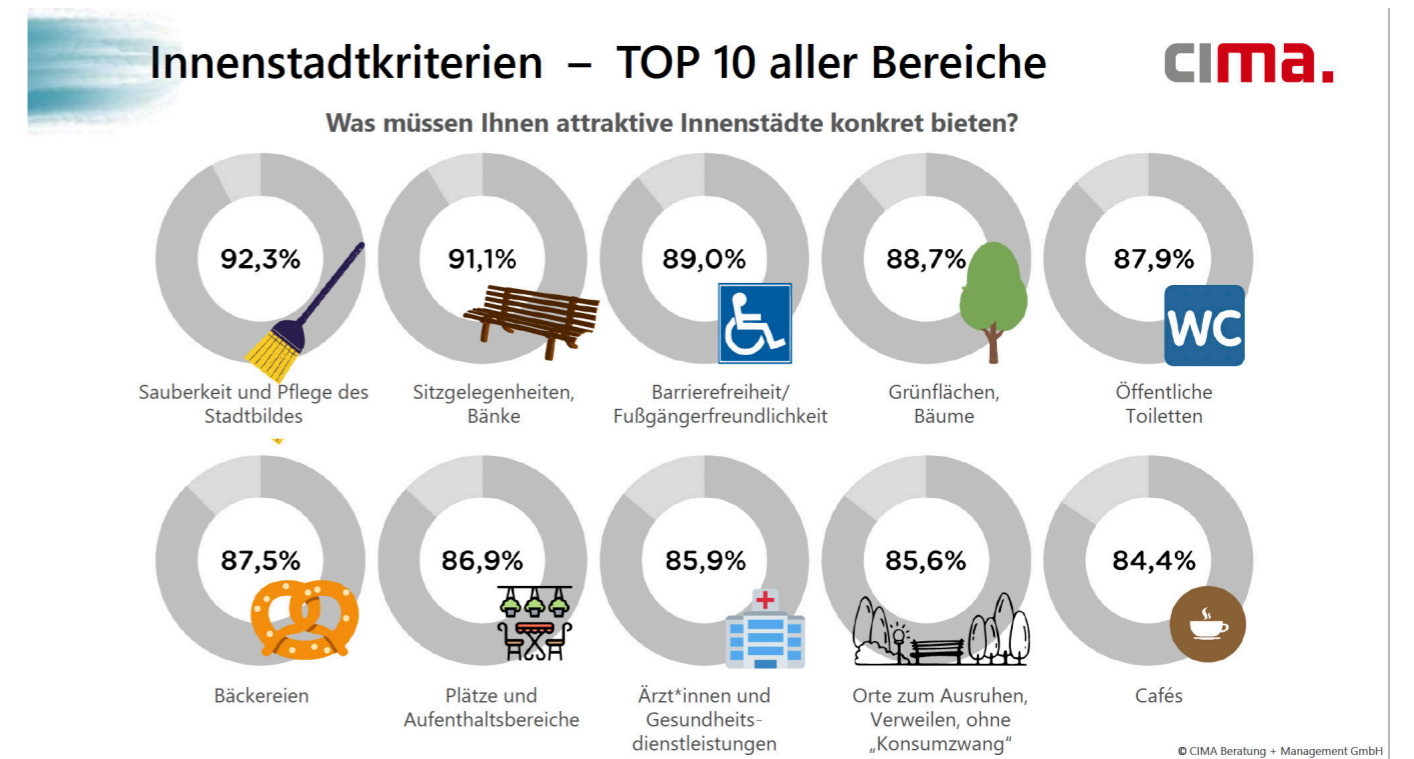
Indem sich Neuburg zur Unteren Altstadt bekennt, zeigt sie ihr Engagement für die Stärkung und Entwicklung dieses zentralen Stadtteils und priorisiert Maßnahmen und Strategien, um diese Ziele zu erreichen. Dies kann in Form von Planungen, Investitionen, Förderprogrammen, Kooperationen mit Unternehmen und der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger geschehen.

Bei planerischen Entscheidungen in den anderen (Rand-)bezirken der Stadt und auf der grünen Wiese werden zuerst die Wechselwirkungen mit der Funktionsfähigkeit und Entwicklung der Unteren Altstadt geprüft.

Die Untere Altstadt ist der bevorzugte Standort für den Handel und dies wird seitens der Stadt unterstützt und planerisch gesteuert. Eine funktionale Verdichtung in der Unteren Altstadt wird forciert, um bestehende Funktionen erhalten zu können und neue und innovative Nutzungen anzulocken.



## 2. Entwicklungsstrategie Untere Altstadt



### Innenstädte verändern sich

Die Innenstädte stehen bereits seit geraumer Zeit im Wandel, maßgeblich ausgelöst durch die fortschreitende Digitalisierung und die damit einhergehenden Veränderungen im Kaufverhalten. Durch die Corona-Pandemie wurden diese Effekte noch verstärkt. Dadurch bedarf es einer Neuausrichtung der Innenstädte, um auch zukünftig, Besucher:innen, Tourist:innen und Bürger:innen in das Zentrum der Stadt zu locken. Dabei reicht die Fokussierung auf Einkaufsmöglichkeiten nicht mehr aus. Auch in Zukunft wird der Handel eine wichtige Rolle in der Innenstadt spielen. Damit dieser jedoch florieren kann, braucht er zur Unterstützung neue Frequenzpartner. Vor allem eine ausgewogene Mischung an Funktionen und eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum werden in Zukunft eine wichtige Rolle spielen, wenn es darum geht, ob eine Innenstadt funktionsfähig und gut besucht ist.

### Entwicklungsstrategie Untere Altstadt

Damit eine strategische und zielgerichtete Entwicklung der Unteren Altstadt ermöglicht wird, sollte als logische Folge zum Bekenntnis zur Unteren Altstadt in einem gemeinschaftlichen und kooperativen Prozess eine Entwicklungsstrategie zur Unteren Altstadt in Neuburg erstellt werden, welche darauf abzielt, die

Untere Altstadt zu revitalisieren, zu verbessern und zukunftsfähig zu gestalten.

Um zielgerichtet und zukunftsorientiert handeln zu können, bedarf es einer klaren Vision für die zukünftige Entwicklung der Unteren Altstadt. Es geht darum zu definieren, was die Untere Altstadt von Neuburg in Zukunft ausmacht und wofür sie bekannt ist. Diese Vision stellt die Basis für die Festlegung konkreter Ziele und Leitprinzipien dar, die als Leitfaden für die Strategie dienen.

**Wird diese Entwicklungsstrategie kooperativ erarbeitet, wird zudem den verschiedenen Interessengruppen, einschließlich der Bewohner:innen, Unternehmen, Stadtverwaltung und anderen Stakeholdern ermöglicht, sich einzubringen und an der Gestaltung der Innenstadt mitzuwirken. Dies fördert die Bürgerbeteiligung, den Dialog und die Zusammenarbeit, um gemeinsame Ziele zu erreichen.**

In der Zukunftswerkstatt haben sich bereits erste potentielle Themenfelder, die relevant für solch eine Gesamtstrategie sein können, herauskristallisiert:

- ▶ Klimaschutz und Klimaanpassung
- ▶ Aufenthaltsqualität und Verweildauer
- ▶ Barrierefreiheit und Fußgängerfreundlichkeit



### 3. Beteiligung und Kooperation weiterverfolgen

#### Dynamik der Beteiligung erhalten

Die Kooperation zwischen Stadt, Wirtschaft und Bürger:innen sollte im Anschluss an die Zukunftswerkstatt zur Unteren Altstadt weiterverfolgt und verstetigt werden. Nur so können die Potentiale, das Wissen und die Ideen der verschiedenen Akteur:innen auch in Zukunft genutzt werden.

Neben der Einbindung der entsprechenden Akteur:innen in bestimmten Projekten, wäre es wichtig, neben punktuellen Beteiligungsformaten auch langfristige Strukturen zu schaffen, um das Engagement der Akteur:innen zu verstetigen und längerfristige Projekte verfolgen zu können.

#### Beirat für die Untere Altstadt

Eine Möglichkeit um das Engagement und die Beteiligung zur Unteren Altstadt aufrecht zu erhalten ist die Bildung eines Beirates. Ein solcher Beirat ist ein Gremium, bestehend aus verschiedenen Interessensvertreter:innen aus Verwaltung, Wirtschaft und Bürger:innenschaft, um die Entwicklung und Gestaltung der Unteren Altstadt zu unterstützen und setzt sich für die Förderung der Unteren Altstadt als wirtschaftliches, soziales und kulturelles Zentrum

ein. Er stellt das Bindeglied zwischen Stadtmarketing und der breiten Akteurslandschaft der Unteren Altstadt (Geschäftstreibende, Bewohner:innen, Eigentümer:innen, etc.) dar.

Das Aufgabengebiet des Beirates für die Untere Altstadt ist vielfältig und könnte beispielsweise folgende Tätigkeiten umfassen:

**1. Interessenvertretung:** Der Beirat dient als Sprachrohr für die Interessen der Bewohner:innen, Gewerbetreibende und anderer Beteiligter in der Innenstadt. Er kann ihre Anliegen gegenüber der Stadtverwaltung und anderen Entscheidungsträger:innen vertreten und sich für ihre Belange einsetzen. Der Beirat kann auch als Plattform für den Austausch und die Kommunikation zwischen verschiedenen Interessengruppen dienen.

**2. Beratung zur Entwicklung der Unteren Altstadt:** Der Beirat berät in Fragen, welche die Untere Altstadt betreffen. Dazu können Themen wie Stadtplanung, Verkehr, Infrastruktur, Einzelhandel, Gastronomie, Kultur und Tourismus gehören. Der Beirat kann Empfehlungen zu Maßnahmen, Projekten und Entscheidungen abgeben

**3. Überwachung und Evaluierung:** Zudem kann der Beirat die Umsetzung von genannten Konzepten, Plänen und Projekten überwachen, Evaluierungen und Berichte erstellen, um den Erfolg von Maßnahmen zu bewerten und gegebenenfalls Anpassungen vorzuschlagen.

**4. Initiierung einer breiten Bürger:innenbeteiligung:** Der Beirat kann Beteiligungsprozesse organisieren und fördern, um die Ideen der breiten Bürger:innenschaft zur Entwicklung der Unteren Altstadt einzuholen und in die Entscheidungsfindung einzubeziehen.

## **3 Schwerpunkte für die Untere Altstadt**

**1. Leerstände**

**2. Schrankenplatz**

**3. Donauufer**

# 1. Leerstände

Leerstände sind in vielen Städten und Gemeinden ein stetig wachsendes Problem. Der Rückgang des stationären Einzelhandels ist überall sichtbar und gerät als prägende Innenstadtnutzung zusehends unter Druck. Der Onlinehandel nimmt immer weiter zu, keine Branche ist inzwischen mehr „sicher“. Hinzu kommt, dass Ladenbetreiber:innen – vor allem die des Fachhandels – oftmals keine Nachfolge für ihr Geschäft finden und somit gezwungen sind, den Betrieb ganz aufzugeben. Auch Neuburg ist sich dieser Entwicklung bewusst, auch wenn der Leidensdruck in der Unteren Altstadt noch nicht allzu hoch scheint, wissen alle Beteiligten, dass das Problem früher oder später auch in Neuburg Einzug erhalten wird.

An dem Tisch, an dem zum Thema Leerstände diskutiert wurde, war allen Anwesenden bewusst: Es muss etwas passieren und zwar schon heute. Bereits jetzt gibt es Leerstände in der Unteren Altstadt, für die bisher keine neue Nutzung gefunden werden konnte. Einige am Tisch merkten dazu an, dass die ungenutzten Immobilien das Stadtbild beeinträchtigen, sie vermitteln den Eindruck von Verfall und Abwesenheit. Das ist sowohl für die Geschäft drum herum ein Problem, genauso könnte es eine Neuansiedlung verhindern, denn Leerstand untermauert die Sorge vor der schwindenden „florierenden Einkaufsstraße“.

Um dem entgegenzuwirken, heißt es vor allem, Leerstand als Chance zu sehen. Wenn der stationäre Einzelhandel an Bedeutung verliert für die Innenstadt, dann bieten leerstehende Ladenflächen eine Möglichkeit, neue und innovative Konzepte auszuprobieren und zu etablieren und so auf die veränderten Konsumgewohnheiten einzugehen und wieder mehr Menschen in die Innenstadt zu locken. Es braucht neue Perspektiven und einen kreativen Umgang mit den Möglichkeiten, die diese Räume bieten. Leerstand sollte als Chance für eine robuste Neuaufstellung der Innenstadt begriffen und eine neue Fluidität des Immobilienmarktes samt kürzerer Nutzungszyklen mitgedacht werden.

## Zwischennutzungen zulassen

Das Thema der Zwischennutzung wurde in diesem Zusammenhang immer wieder erwähnt. Darunter versteht man eine für eine begrenzte Dauer angelegte Raumnutzungen von Grundstücken oder Gebäuden, deren ursprüngliche Verwendung aufgegeben wurde und deren gewünschte oder geplante Nutzung sich nicht kurzfristig umsetzen lässt. Es kann gut sein, dass eine langfristige Nutzung eines Leerstands Zeit braucht und sich ein:e neue:r Mieter:in erst finden muss. Räume bis dahin leer stehen zu lassen wäre verschwendetes Potenzial. Stattdessen könnte man die Flächen für temporäre Nutzungen zugänglich machen

und so neue Konzepte ausprobieren und herausfinden, was Neuburgs untere Altstadt wirklich braucht. Außerdem können Zwischennutzungen zukünftige Nutzungsmöglichkeiten und Potenziale für den Standort zeigen.

Ein gutes Beispiel für solche Zwischennutzungen sind Pop Up Stores: Kleine Läden mit meist handgefertigten Produkten können ihre Geschäftsidee hier verwirklichen. So können Kleinunternehmer:innen ihre Ideen am stationären Markt ausprobieren, Existenzgründer:innen können Zwischennutzungen als Startrampe für ihr Unternehmen sehen. Oft teilen sich auch mehrere Start-ups solche Räume, unterhalten sie gemeinsam und schaffen so ein ganz eigenes und vielseitiges Einkaufserlebnis.

## Kunst & Kultur

Eine andere Idee zur Nutzung der Leerstände in Neuburg waren kulturelle Angebote. Am Tisch wurde das Thema von Kunst und Kultur in der Unteren Altstadt immer wieder aufgebracht, viele wünschen sich hier ein regeres kulturelles Angebot. Beispielsweise könnten die leeren Schaufenster als Ausstellungsfläche genutzt werden und die Räumlichkeiten dahinter von Kunst- und Musikvereinen genutzt werden, welche die Flächen für ihre Aktivitäten brauchen. Damit wäre ein weiterer Grund geschaffen, Menschen in die Untere Altstadt zu locken: ein kleines Straßenkonzert des Musikvereines oder eine temporäre Ausstellung eines Ortsansässigen Künstlers oder Künstlerin.

## Zielgruppe Junge Menschen

Während der Diskussion wurde auch die Frage nach der Zielgruppe gestellt. In Neuburg wohnen viele junge Menschen, auch Studierende und junge Erwachsene, für die es kaum Angebot in der unteren Altstadt gibt. Oft wird Kindern und Jugendlichen viel Ausgewogenes geboten, Orte für junge Erwachsene zwischen 20 und 30 Jahren werden nicht selten vergessen. Das betrifft sowohl das Gastronomische Angebot als auch den Einzelhandel. Wie wäre es zum Beispiel, mit einem studentisch geführten Café oder einer Kneipe? Oder auch einen konsumfreien/konsumarmen Raum, der frei gestaltet und genutzt werden kann?

Für solche Konzepte sollte gemeinsam mit aktiven jungen Menschen gearbeitet werden. Hierfür kann mit dem ortsansässigen Fachbereich der Technischen Hochschule Ingolstadt oder auch mit dem Jugendparlament von Neuburg kooperiert werden. Sie sollten ein Mitspracherecht haben, wenn es gezielt um Orte für diese Zielgruppe geht, besser noch: Sie sollten sich diese Orte selbst schaffen können.

## Organisation und Finanzierung

Eine weitere Herausforderung liegt darin, gute Nutzungskonzepte zu organisieren und den Koordinationsaufwand gering zu halten. Aufgabe des Leerstadtmanagement ist es Leerstand zu registrieren und gleichzeitig nach neuen Nutzungskonzepten zu suchen, sowie mit Eigentümer:innen im Austausch zu sein und sie mitunter von den Ideen zu überzeugen. Das bedeutet viel Arbeit und zum Teil auch Investitionen, die nicht im selben Maße aber vor allem nicht in kürzester Zeit zurückkommen werden, die positiven Effekte machen sich erst auf lange Sicht bemerkbar. Niedrigschwelligkeit und Themenoffenheit, eventuell auch Infrastruktur und eine beratende Begleitung, sind nötig, um Menschen zu aktivieren, eigene Projekte umzusetzen und Neues zu lernen. Und natürlich können solche Konzepte in der Regel nicht zu marktüblichen Konditionen zur Verfügung gestellt werden. Bei all dem stellt sich die Frage: Wer macht's? Um den Prozess in Gang zu bringen, müssen Zuständigkeiten geprüft und verteilt werden. Die Stadt Esslingen hat hierfür beispielsweise die „Innovationsmeile Küferstraße“ ins Leben gerufen, um die Esslinger Kreativ- und Gründerszene zu unterstützen. Die Stadt stellt Räume und Infrastruktur zur Verfügung und vernetzt die Gründer:innenszene innerhalb eines Vereins, der in engem Dialog mit der Stadt steht, bei der Auswahl der Start-Up Konzepte und Mieter:innen sowie bei Nutzungsbedingungen mitarbeitet, vielfältige Kontakte hat und als Sprecher für die Interessen der Gründer:innenszene fungiert. Nähere Informationen unter: <https://makersleague.de/>

Ein weiteres Problem, welches sich in diesem Zusammenhang am Tisch auftut, ist natürlich die Finanzierung, denn die leerstehenden Immobilien befinden sich in der Regel in Privatbesitz. Einige Personen am Tisch brachten die Idee auf, dass die Wirtschaftsförderung finanzielle Unterstützung für Gründer:innen bietet. Als Vorschlag kam zum Beispiel, dass im ersten Jahr der Gründung die Miete zu einem Teil übernommen werden könnte. Auch andere Finanzierungsmodelle sind denkbar, dafür müsste es allerdings einen fairen Wettbewerb geben, damit es zu keiner Ungleichbehandlung kommt.

Die Stadt Lohne hat hierfür das Gründer:innenprogramm „Neue Läden. Neues Leben.“ ins Leben gerufen. Sie fördert Geschäftsideen junger Gründer:innen und bestehender Gewerbetreibender, die sich in der Lohner Innenstadt ansiedeln über ein Wettbewerbsprogramm mit Fachjury. Neben der finanziellen Zuwendung bekommen die „Sieger:innen“ auch Vergünstigungen von Programmpartnern, z.B. eine kostenlose Mitgliedschaft im Handels- und Gewerbeverein, ein kostenloses Geschäftskonto oder vergünstigte Anzeigen in der örtlichen Presse. Außerdem wer-

den ihnen von einigen Immobilieneigentümer:innen günstige Mietkonditionen gewährt. In den ersten sechs Monaten verzichten diese auf die Miete (ausgenommen Nebenkosten) und vereinbaren anschließend für weitere sechs Monate eine Staffelmiete. Weitere Informationen unter:

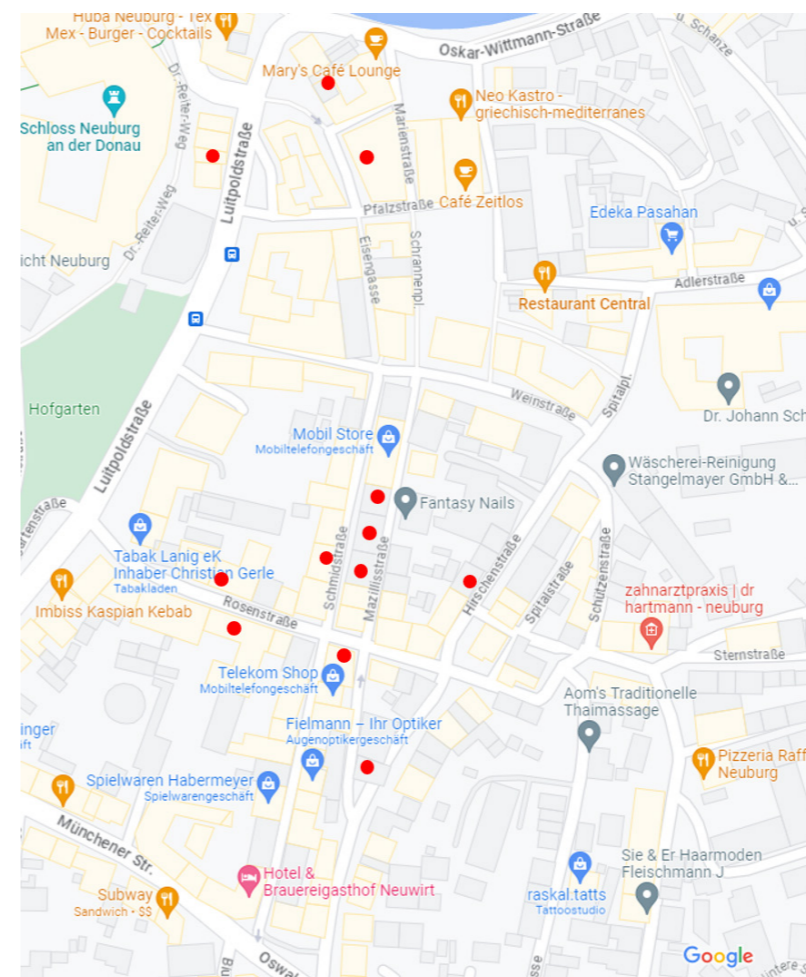
<https://www.gruenderprogramm-lohne.de/>

## Eigentümer:innen

Leerstehende Geschäfte bedeuten aber auch fehlende Einnahmen für die Eigentümer:innen und Verluste für die umliegenden Unternehmen. Doch warum stehen so viele Erdgeschosse trotzdem leer? Oftmals sind es hohe Mieten bzw. ungünstige Mietbedingungen, die potenzielle Mieter abschrecken. Auch wenn es gute Gründe für Eigentümer:innen gibt, ihre Immobilien nicht leer stehen zu lassen, werden nicht alle offen sein für neue und ergebnisoffene Konzepte. Um die Besitzer:innen von leerstehenden Immobilien davon zu überzeugen, dass die aktuellen Mietbedingungen nicht haltbar sind, braucht es einen langen Atem und viel Austausch. Dafür eignet sich ein Eigentümer:innen-Stammtisch. Dieser Stammtisch ist eine informelle Zusammenkunft von Immobilieneigentümern:innen oder Vermieter:innen, um sich auszutauschen, Erfahrungen zu teilen und gemeinsame Anliegen zu diskutieren. Wahlweise können auch gemeinsame Stammtische zwischen Eigentümer:innen, Pächter:innen und Mieter:innen initiiert werden. Auch die Stadt selbst kann zu vereinzelten Treffen dazu kommen, um Frage und Antwort zu stehen, Ideen und Konzepte für Nachnutzungen zu erläutern und eine Übersicht über Konflikte und Entscheidungen zu bekommen.

## Nächste Schritte im Umgang mit Leerständen

- **Mut zum Experiment:** Mehr temporäre Nutzungen zulassen. Der Immobilienmarkt darf fluide sein um zu neue und nachhaltige Nutzungen zu entdecken.
- **Junge Menschen mitdenken:** Den Fachbereich der TH Ingolstadt und das Jugendparlament mit einbeziehen und ihnen Räume zur Verfügung stellen.
- **Klein anfangen:** Für den Start reicht es vielleicht erstmal nur einen oder zwei Leerstände zu aktivieren und hier etwas Neues und Innovatives auszuprobieren. Wenn das funktioniert, motiviert das potenzielle Gründer:innen bzw. aktive Menschen und skeptische Eigentümer:innen können so überzeugt werden.



Leerstandserhebung der Stadt Neuburg vom 5. Mai 2023  
Quelle: Stadt Neuburg



Quelle: [https://coe.gatech.edu/sites/default/files/styles/gtcoe\\_max/public/2023-02/19C6001c-P1-010.webp?itok=kMPFW-9v](https://coe.gatech.edu/sites/default/files/styles/gtcoe_max/public/2023-02/19C6001c-P1-010.webp?itok=kMPFW-9v)

Makerspace für Kinder und Jugendliche oder Arbeitsräume für Studierende



Quelle: [https://unsere-stadtimpulse.de/wp-content/uploads/2022/07/Amberg\\_Pop-Up\\_der-Technischen\\_Hochschule\\_VerenaFitzgerald.jpg](https://unsere-stadtimpulse.de/wp-content/uploads/2022/07/Amberg_Pop-Up_der-Technischen_Hochschule_VerenaFitzgerald.jpg)

Temporäre Ausstellung in einem Leerstand



Quelle: <https://www.anjawitt.de/kunst-im-schaufenster/>



Zwischennutzung in Osnabrück: Zehn Osnabrücker Zeitgenoss:innen, die zusammen einen Leerstand nutzen und mit handgemachten Produkten begeistern.

Quelle: [https://typisch-osnabrueck.de/dt\\_team/zwischenzeit-4-0/](https://typisch-osnabrueck.de/dt_team/zwischenzeit-4-0/)



Kulturelle Zwischennutzung FLO\*\*  
Quelle: <https://flo2stern.de/#home>

## 2. Schrankenplatz

Der Schrankenplatz stellt das eigentliche Zentrum der Unteren Altstadt in Neuburg dar, wird jedoch von vielen Bürger:innen nicht als solches wahrgenommen, bzw. erfüllt der Schrankenplatz nicht die Anforderungen, die von den Bürger:innen an solch einen Mittelpunkt gestellt werden. Eine der Hauptaussagen während der Zukunftswerkstatt zum Thema Marktplatz war, dass der Platz zu wenig genutzt wird.

*Eigentlich ist schon viel los!* - Betrachtet man die Nutzungsfrequenz des Marktplatzes genauer, so stellt man fest, dass dieser durchaus stark frequentiert ist. Diese Aktivitäten beschränken sich jedoch temporär auf bestimmte Zeiträume, wie zum Beispiel den Wochenmarkt, der immer Mittwochs und Samstags Vormittags stattfindet und mit seinen Marktständen den Platz komplett ausfüllt. Während des Jahres finden dort auch verschiedene, einzelne Tagesveranstaltungen, wie das Weinfest und der Weihnachtsmarkt, statt. Zudem dient der Schrankenplatz als verkehrliche Verbindung für die Anlieferung der umliegenden Geschäfte und Gastronomie. Derzeit diktiert diese temporären Nutzungen die Gestaltung des Schran-

nenplatzes sehr stark, wodurch eben diese Aufenthaltsqualität leidet und er außerhalb der Marktzeiten und speziellen Veranstaltungen kaum genutzt wird.

Möchte man den Schrankenplatz in Zukunft umgestalten und attraktiver als Aufenthaltsort für verschiedene Zielgruppen und abseits von bestimmten Ereignissen machen, müssen die aktuellen und zukünftigen Nutzungen besser miteinander verknüpft werden, bzw. gut organisiert und priorisiert sein, damit neben den verschiedenen temporären Nutzungen im wahrsten Sinne des Wortes noch Platz für Aufenthaltsqualität und Gestaltung bleibt.

Nun stellt sich die Frage: Wie bringt man all diese Nutzungen, welche verschiedene Ansprüche an die Gestaltung des Schrankenplatzes stellen, unter einen Hut? Denn nur so kann der Schrankenplatz langfristig zu einem Ort des Verweilens werden, an dem man sich gerne aufhält.

**POTENTIALORT**  
**SCHRANNEN-PLATZ**

Der Platz ist grüdig, außer Mittwoch und Samstag, da ist was los. → Es darf auch mal nie los sein.

↳ Grundverteilung hinterfragen

**Gestaltung vs. Markt**

- ↳ Pflaster updaten
- ↳ aktiver Grün / Biergarten / grün
- ↳ Brunnen
- ↳ Beschattung / Vertikale Begrünung / grüner Platz

↳ Marktbedeckung sind aufwändig

↳ grün!

↳ grün!

Toll für Kinder oder hilfreich? → geht vielleicht auch besser → mehr Wasser, wird viel genutzt

**1. Potenziale**

- Spielplatz → Mobile Spielgeräte
- Kinder alleine beschäftigen

**Markthalle (ehel. schwebelinge)**

- 2x Jahr Ausstellung → Harney? / Abriss?
- Sitzbank
- Sitzbank → größerer Stadtbau
- Tennisinfo
- Bänke von der Altstadt runter bringen
- Balkone aufbauen
- Kulturelle Nutzung / Bühne für innen und außen

**Verkehr:**

- Schrankenstraße auch unter der Woche vor dem Café zeitlich schließen

**Parken: Welche Lösungen gibt es?** → Parkleitsystem? → App?

**Sitzen**

- Auf dem Platz
- Unter den Bäumen
- Liegestühle / Liegestühle
- Duschplatz
- Duschplatz

**Temporäre Veranstaltungen**

- Musik
- Open Air Kino
- Popic viewing
- Vermarktung?

**offentliche Toilette Barrierefrei!**

- Dult 2x Jahr
- Weinfest (Seite)
- Intensivierung Prinzipien

↳ bis zu wenig genutzt als Zentrum der Stadt. Seit 1980er Jahre Luftschmutzbelastung

↳ Marktbedeckung sind aufwändig

↳ grün!

↳ grün!



### Nächste Schritte Schrankenplatz

#### Es braucht einen Kümmerer

Es braucht eine verantwortliche Person aus der Stadtgesellschaft, die Verantwortung für die verschiedenen Aktivitäten auf dem Schrankenplatz übernimmt. Dabei handelt es sich sowohl um kurzfristige Aktionen, wie die Ausstattung mit freistehenden und bewegbaren Möbeln, sowie die langfristige Umgestaltung. Bei dieser Person laufen die verschiedenen Fäden zusammen, wenn es um Themen auf dem Schrankenplatz geht.

#### Umbau des Schrankenplatz

Langfristig benötigt der Schrankenplatz eine bauliche Umgestaltung. Dadurch sollen sowohl mehr Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden, sowie ökologische Aspekte und Klimaanpassungsmaßnahmen eine wichtige Rolle spielen (mehr Grün, Flächen entsiegeln), ohne eine Einschränkung für die wichtigen Nutzungen, wie den Wochenmarkt und andere Veranstaltungen, darzustellen. Ein weiterer wichtiger Aspekt während der Zukunftswerkstatt war es, mehr Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten auf dem Schrankenplatz zu schaffen. Auch das sollte bei einer Umgestaltung mitgedacht werden.

Diese Umgestaltung sollte anhand eines landschaftsarchitektonischen Wettbewerbes erfolgen. In solch einen Wettbewerb könnte auch ein Ideenteil zur Nachnutzung der Markthalle integriert werden. Zudem gab es Anregungen dazu, die Verkehrsführung zu überdenken, zum Beispiel die Schrankenstraße auch außerhalb der Marktzeiten für den Verkehr zu schließen. Dazu sollte ein übergeordnetes Verkehrskonzept erstellt werden, um die Auswirkungen solcher Maßnahmen auf das Verkehrssystem zu überprüfen.

#### Kurzfristige Maßnahmen

Damit die Aufenthaltsqualität am Schrankenplatz zeitnah gesteigert wird und man nicht erst eine langwierige Planungs- und Umbauphase abwarten muss, sollte mit temporären Maßnahmen und mobilen Elementen gearbeitet werden. Es könnten beispielsweise mobile Spielgeräte und Sitzmöglichkeiten eingesetzt werden, welche auf dem Schrankenplatz auch abseits von Veranstaltungen eine Nutzung als Aufenthalts- und Verweilort möglich machen. Um Nutzungskonflikte mit den Marktbetreiber:innen zu vermeiden braucht es auch hier die verantwortliche Person, die organisiert, dass die verschiedenen Abläufe trotzdem reibungslos funktionieren.



**Schrankenplatz**

Temporäre Aktionen und mobile Sitzgelegenheiten beleben die Stadt (hier in Hochstädt und Würzburg)

Quelle: <https://www.fraenkischertag.de/lokales/hoechstadt-herzogenaurach/kultur-freizeit/ein-strand-auf-dem-marktplatz-in-hoechstadt-schnell-auf-den-liegestuhl-und-den-tag-geniessen-art-153255>



Quelle: <https://www.stuttgarter-nachrichten.de/inhalt.kastanienbeutelfest-in-ludwigsburg-auch-verdi-hat-nichts-mehr-gegen-den-sonntagsverkauf-eb421856-9c0c-491a-a927-03e2a088a656.html>



Grüner Markt, Passau mit viel Grün und Wasserelementen  
Quelle: <https://www.regiothek.de/markt/wochenmarkt-passau-klostergarten>



**Markthalle**



Quelle: <https://www.nextroom.at/building.php?id=33883>



Quelle: <https://www.nextroom.at/building.php?id=33883>



Der Gemeindesaal in Ottensheim in Oberösterreich ist multifunktional für verschiedenste Veranstaltungen nutzbar und kann dafür auf verschiedenen Seiten zum Freiraum hin geöffnet werden.

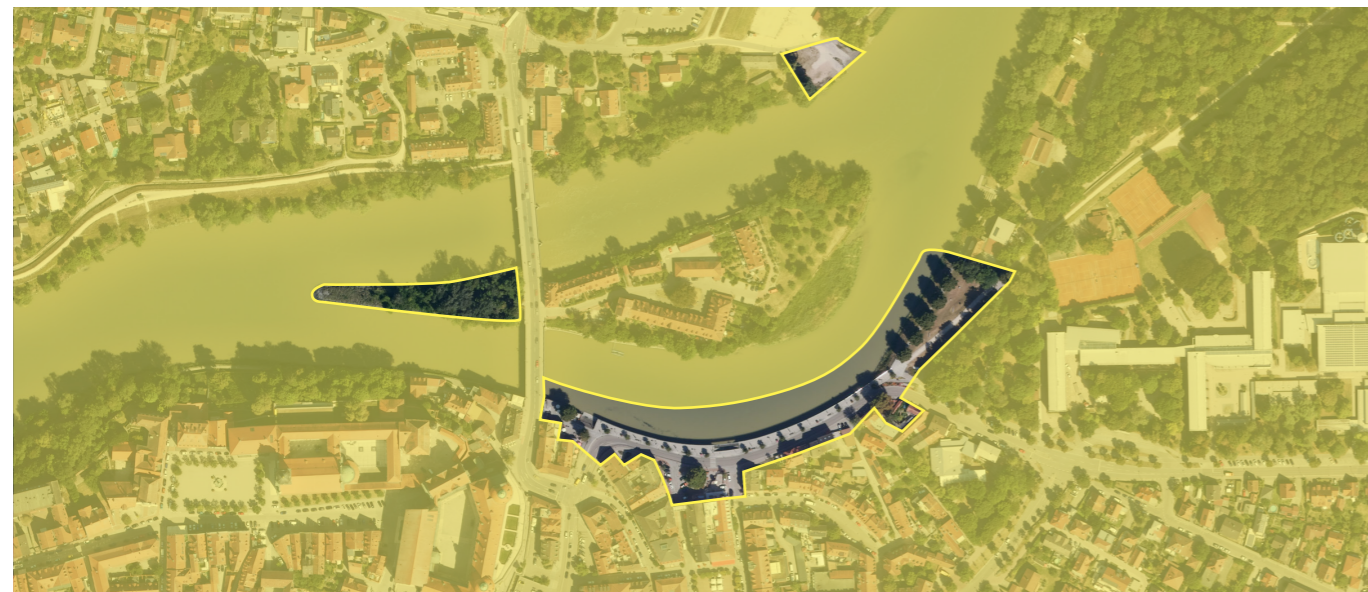
Quelle: Neue Arbeit Ottensheim

### 3. Donauufer

Wie kann die Donau besser angebunden und nutzbar gemacht werden, um so einen größeren Mehrwert für die Untere Altstadt zu erzeugen? Mit dieser Frage beschäftigte man sich intensiv am Arbeitstisch „Potentialort Donauufer“.

Bereits jetzt bietet die Donau sehr viele Qualitäten, welche Neuburg ausmachen und als Anziehungspunkt für Stadtbevölkerung und Tourist:innen gleichermaßen dienen. Gleichzeitig kann die Verbindung zwischen Donau und Unterer Altstadt als Aufenthalts- und Verweilort weiter gestärkt werden.

Neben den vielen Qualitäten, die das Donauufer bereits aufweist, wurde als ein prägendes Defizit die fehlenden (Aufenthalts-)möglichkeiten entlang des Donaukais genannt. Der Kai wird als Flaniermeile bereits sehr gut angenommen. Aufgrund des durchlaufenden Donauradweges kommt es trotz der großzügigen Gestaltung des Kais häufig zu Nutzungskonflikten zwischen Fußgänger:innen und Radfahrer:innen. Platz zum Verweilen bleibt dazwischen nur noch wenig und die existierenden Sitzbänke sind vor allem an sonnigen Tagen immer gut ausgelastet. Zudem wurde bemängelt, dass der Donaukai zu wenige Möglichkeiten zum Aufenthalt direkt am Wasser bietet. Lediglich der Abgang zur Rossschwemme ist bereits jetzt ein beliebter Aufenthaltsort und wird stark frequentiert. Im Gegensatz dazu ist der zweite Zugang zum Wasser, die Posttreppe in der Mitte des Kais bisher nicht zugänglich. Es wurde daher vorgeschlagen, den Donaukai durch einzelne Balkone zu erweitern, um so Aufenthaltsbereiche abseits des Durchgangsverkehrs von Fußgänger:innen und Radfahrer:innen zu schaffen.



Zudem sollen Aufenthaltsmöglichkeiten direkt am Wasser geschaffen werden. Aufgrund der stark schwankenden Wasserstände der Donau wurden hier schwimmende Floße vorgeschlagen, welche vielseitig nutzbar und je nach Größe und Konstruktion relativ einfach und kostengünstig umsetzbar sind. Es muss jedoch beachtet werden, dass die Donau im Bereich der Unteren Altstadt im Sommer häufig nur sehr wenig Wasser führt, wodurch die Aufenthaltsqualität aufgrund von Gerüchen und Algenwachstum beeinträchtigt wird. Es sollte wasserrechtlich überprüft werden, ob man diese Situation unkompliziert verbessern kann. Kurzfristig soll eine Testnutzung in Form von einem kleinen Floß gestartet werden. Dieses Floß kann an die Rossschwemme angegliedert werden und so für vielfältige Nutzungen zur Verfügung stehen. Die angrenzenden gastronomischen Einrichtungen könnten die Flächen als erweiterten Außenbereich nutzen, eine temporäre Bühne während Veranstaltungen ist vorstellbar oder einfach ein konsumfreier Ort direkt am Wasser zum Verweilen für erholungssuchende Bürger:innen und Tourist:innen.

Veranstaltungen und Aktivitäten die bereits am Donauufer stattfinden, wie zum Beispiel Spiele der Kanu-Polo-Mannschaft sollen weiter ausgebaut und vor allem besser beworben und damit sichtbarer in der Stadtbevölkerung gemacht werden.

Weitere Ideen und Anregungen, die sich nicht direkt auf das Donauufer entlang der Unteren Altstadt beziehen können dem Plakat entnommen werden.

#### Nächste Schritte Donauufer

Das Donauufer mit seinen Potentialen soll in Zukunft als erweiterter Bereich der Unteren Altstadt gestärkt werden. Dafür ist es nötig, die Aufenthaltsqualität und -dauer am Donauufer zu verbessern. Aktivitäten die bereits jetzt am Donauufer stattfinden werden stärker sichtbar gemacht und aktiv beworben.

#### Kurzfristig

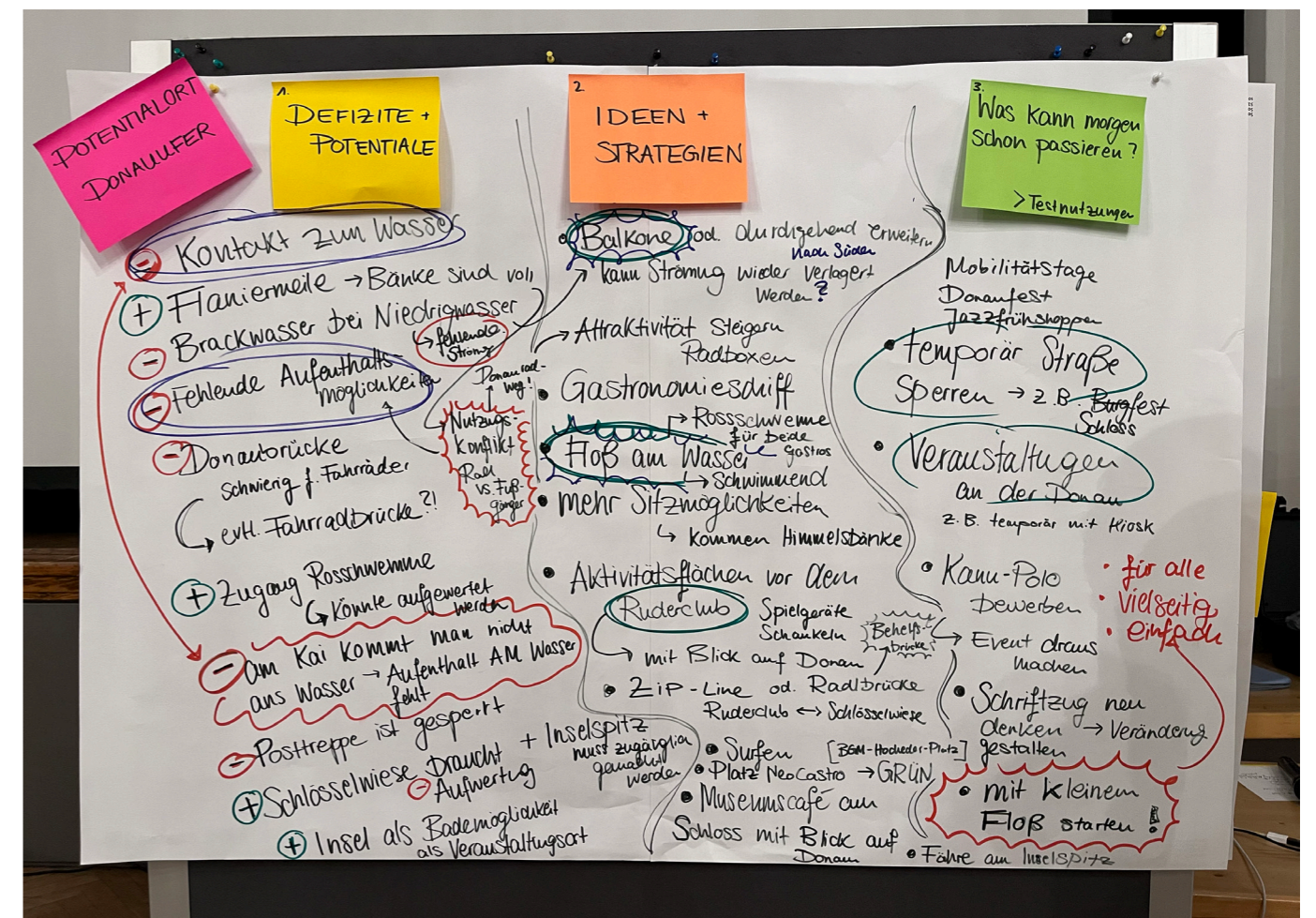
- ▶ Test-Installation eines kleinen Floßes für verschiedene Aktivitäten an der Rossschwemme für einen Sommer
- ▶ Angebot verschiedener Aktivitäten und Nutzung durch verschiedene Akteur:innen
  - ▶ Nutzung für Außengastronomie
  - ▶ Nutzung für konsumfreien Aufenthalt
  - ▶ Nutzung für verschiedene Veranstaltungen (Yogakurse, Konzerte, etc.)
- ▶ Öffnung der Posttreppe als Zugang zur Donau

#### Mittelfristig

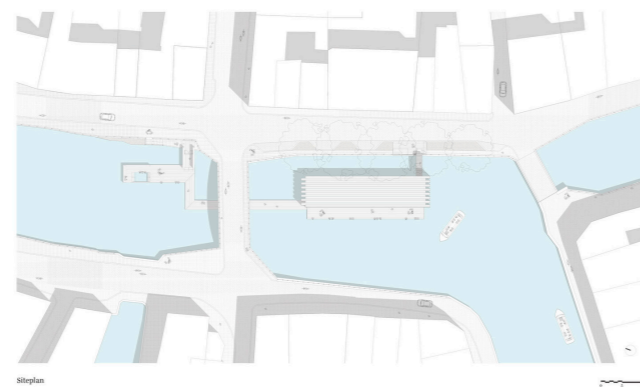
- ▶ Etablierung und Ausbau des schwimmenden Donauufers als Steg
- ▶ Verbindung zwischen Rossschwemme und Posttreppe auf Wasserniveau herstellen
- ▶ Bestehende Elemente aufwerten und in Stand setzen (Inselspitz und Schlüsselwiese)

#### Langfristig

- ▶ Umbau des Donau-Kais
- ▶ Schaffung von neuen Aufenthaltsmöglichkeiten zum Verweilen sowohl auf Höhe des Kais als auch auf Wasserniveau
- ▶ Zusätzliche, großzügige Sitzstufen am Wasser - ergänzend zu Rossschwemme und Posttreppe
- ▶ Erweiterung des bestehenden Donaukais mit Balkonen zum Verweilen abseits des Rad- und Fußverkehrs

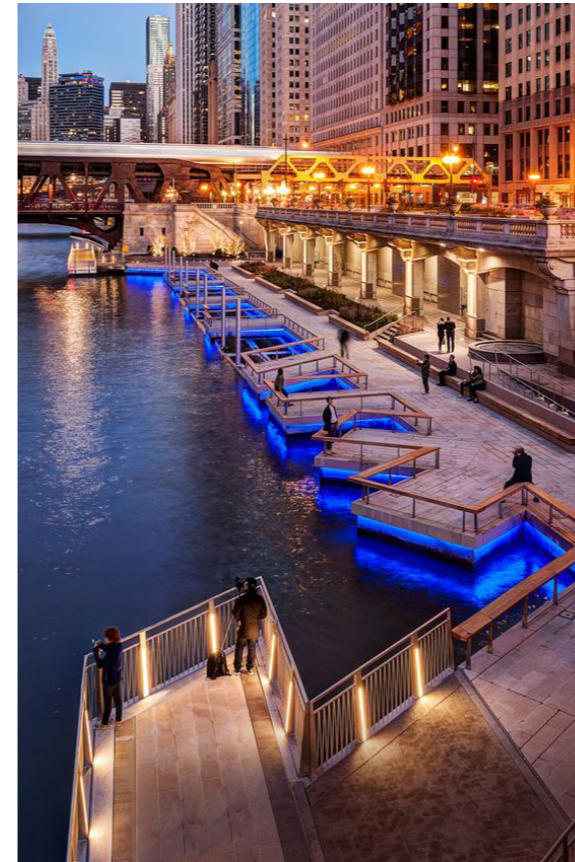






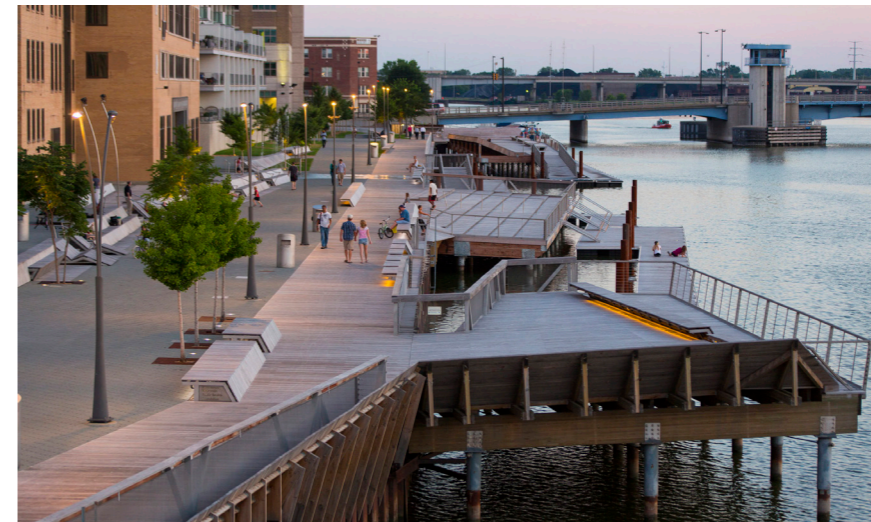
In Brügge wurde ein bis dahin unzugänglicher Kanal auf verschiedene Art und Weisen für Erholungssuchende geöffnet  
 Canal Swimmers Club, Brügge, Belgien  
 Atelier Bow-Wow & Architectuuratelier Dertien12

<https://www.dezeen.com/2015/10/13/atelier-bow-wow-dertien-12-canal-swimmers-club-belgian-triennial/>



Quelle: <https://www.ledlinearusa.com/projects/chicago-riverwalk/>

City Decks, Green Bay, USA



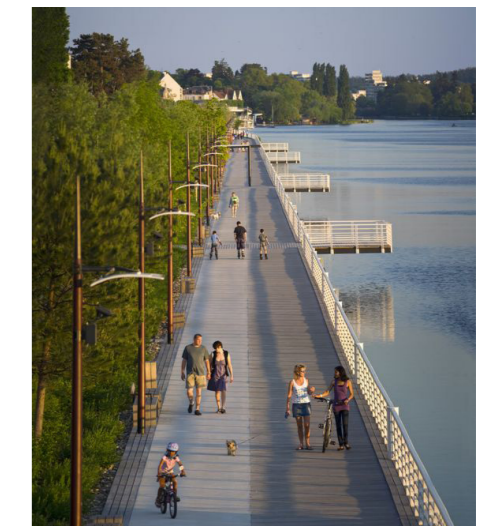
Quelle: <https://www.stoss.net/projects/resiliency-waterfronts/citydeck>



Quelle: <https://worldlandscapearchitect.com/sasaki-and-ross-barney-architects-complete-chicago-riverwalk/?v=3a52f3c22ed6>

Chicago River Walk, Chicago, USA

Seine-Ufer, Vichy, Frankreich



<https://www.detoursenfrance.fr/patrimoine/destinations/regions/auvergne/vichy-le-bel-veille-de-la-dame-du-lac-4842>



**nonconform**

## Impressum

nonconform ideenwerkstatt GmbH

Verfasserstandort  
Berlin, Rosenheim

Büro Berlin  
Reichenberger Straße 124 A  
10999 Berlin

[www.nonconform.at](http://www.nonconform.at)  
[office@nonconform.at](mailto:office@nonconform.at)

Verfasser:in Protokoll  
Zora Hünermann, Melina Hölzl,  
Korbinian Kroiß



Wien  
Berlin  
Kärnten  
Bayern  
Nordrhein-Westfalen  
Oberösterreich  
Steiermark

Gefördert durch:



Bayerische Staatsregierung

