

KDK
Viechtach
Phase 2

Stand 28.03.2017

Peter Haimerl . Architektur

Impressum

Kommunales Denkmalkonzept der Stadt Viechtach

Bearbeitung

Peter Haimerl . Architektur
Lothringer Straße 13
81667 München

Peter Haimerl, Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner
Maximilian Hartinger, Dipl.-Ing. Architekt

Redaktion

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Hofgraben 4
80539 München

Dr. Gerhard Ongyerth
Judith Sandmeier, M.A.

Auftraggeber

Stadt Viechtach
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

2017

Gliederung

1. Planungsgeschichte

2. Handlungsbedarf in Bezug auf die dargestellten Denkmalwerte

2.1 Defizite und Herausforderungen in Bezug auf Belange der
Denkmalpflege

2.2 Potentiale in Bezug auf Belange der Denkmalpflege

3. Ziel- und Maßnahmenkonzept

3.1 allgemeine Leitlinien zum Umgang mit den Denkmalwerten

3.2 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit den
Denkmalwerten

3.3 Handlungsempfehlungen zur Erhaltung und
Weiterentwicklung städtebaulich-denkmalpflegerischer
struktureller Werte

4. Anhang

4.1 Fotodokumentation

4.2 Gegenüberstellung historischer und heutiger Zustand

4.3 historische Pläne, Bebauungspläne

4.4 Kartenmaterial KDK

4.5 Visualisierung im Modell

4.6 Gestaltungssatzung Fassadenprogramm

4.7 Sanierungssatzung

4.8 Abbildungsverzeichnis

1. Planungsgeschichte

Die Grundstrukturen Viechtachs reichen bis in 12. Jahrhundert zurück und sind robust genug, um bis heute relativ unverändert erkennbar zu sein. Die Anlage des Stadtplatzes mit den vier in den Ecken abgehenden und von Toren abgeschlossenen Hauptstraßen ist typisch für das 13. Jahrhundert. Nutzungen lassen sich bis heute an den Strukturen abzulesen.

Den ersten entscheidenden Impuls für das Stadtzentrum brachte wohl die Verleihung des Marktrechtes Ende des 13. Jahrhunderts. Ein weiterer wichtiger Einfluss war später die blühende Industrie (Weberei, Gerberei) im Ort, die sich auch baulich manifestierte.

Bis in das Jahr 1717, in dem das Feuerstättenkataster Viechtachs erstellt wurde, sind keine Dokumente über eine Stadtplanung bekannt. Die Informationen des Feuerstättenkatasters lassen Schlüsse über die damaligen Gebäude des Marktes zu.

Eine genaue Planunterlage liegt erstmals mit der Uraufnahme von 1831 vor und zeigt, dass diese mit den Informationen aus dem Feuerstättenkataster übereinstimmen. Neben dem gewachsenen Ortskern wurden ab dem 17. Jahrhundert Häuser außerhalb des Markttors entlang der Mönchshofstraße errichtet.

1891 wurde die Bahnlinie zwischen Gotteszell und Viechtach eröffnet und veränderte Viechtach vor Allem im Bereich des Bahnhofs am Regenufer.

Neben den verkehrstechnischen Neuerungen brachten auch die Industrialisierung und die Erhebung Viechtachs zum Bezirksamt Impulse hinsichtlich der Ansiedlung von Gewerbe, Behörden und Einwohnern.

siehe Anhang 4.3

Dieses Wachstum erforderte planerische Leitlinien für die Stadtentwicklung. Den Entwicklungsdruck versuchte man deshalb ab dem letzten Drittel des 19. Jahrhunderts durch Baulinienpläne zu steuern. Städtebaulich relevante Neubauvorhaben oder den Wiederaufbaus mehrerer Häuser nach Brand nutzte man dabei zu kleinere Regulierung, wie die Begradigung oder Verbreiterung gekrümmter



Entwicklung der Bebauung Viechtachs über zwei Jahrhunderte
Maßstab: 1/50.000

Straßenkorridore (vgl. Regulierung Bäregässchen/Friedhofstraße, Situationsplan über die abgebrannten Gebäude im Markte Viechtach nebst Angabe der Einzuhaltenden Baulinien, 1881) oder die Neuanlage von Vorgärten.

Diese Planungen behandelten meist nur kleine Ausschnitte des vorhandenen Stadtgefüges und veränderten dessen grundlegende strukturelle Anlage, auch aufgrund eines Mangels an besseren Optionen, nur geringfügig.

1907 entschied man sich dann für die Erstellung eines Baulinienplanes (vgl. Baulinienplan des Marktes Viechtach, 1907) für das gesamte Stadtgebiet Viechtachs, der sowohl den Umgang mit bestehenden Strukturen wie auch die Ausweisung neuer, planerisch geordneter Baugebiete behandelte.

Für den Kernbereich zeichnet dieser Baulinienplan die bestehenden Straßenzüge, Baublöcke und Plätze nach und setzte sich damit indirekt den weitgehenden strukturellen Erhalt Viechtachs als städtebauliche Leitlinie fest. Teilweise wurden dabei auch die im 19. Jahrhundert zur Regulierung gedachten Baulinien zurückgenommen (z.B. am Kandelbach).

Auch in der Rücksichtnahme auf die damals noch bestehenden Stadttore im Süden ist ein Bewusstsein für die historischen Zeugnisse in Stadt ablesbar.

Die im gleichen Baulinienplan getroffenen Festsetzungen in den Stadterweiterungsbereichen entsprechen den städtebaulichen Leitbildern des frühen 20. Jahrhunderts. Für die bereits im 19. Jahrhundert teilbebaute Distriktsstraße (Verbindungsstraße nach Schlatzendorf, heute: Mönchshofstraße) wurde neben der lockeren Pavillonbauweise auf einer parallel zur Straße geführten Baulinie, wo möglich eine Vorgartenlinie festgesetzt um das dort erwünschte repräsentativen Erscheinungsbild zu erreichen.

Ähnliche stadtbaukünstlerischer Leitbilder beeinflussten die im selben Plan bereits vorskizziert städtebauliche Anlage des Neubaugebietes zwischen Mönchshofstraße und Regen. Den 1907 entworfenen Leitlinien folgten im Grundsatz auch die stadtplanerischen Überlegungen in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts.

Die ebenfalls im Baulinienplan von 1907 projektierte Anbindung des Bahnhofes an das Stadtzentrum, die heutige Mönchshofstraße und die heutige Dr.-Schellerer-Straße wurde genau nach Plan umgesetzt.

Größere stadtplanerische Festsetzungen wurden in der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts lediglich durch den Ringstraßenbrand an Pfingsten 1915 notwendig. Auch hier folgte der planmäßige Wiederaufbau strukturelle der historischen Situation.

Eine weitere städtebaulich wirksame Maßnahme wurde mit der Neuanlage des Kanalisationssystem und der Neupflasterung in der Ringstraße in den 1930er Jahren durchgeführt.

In den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg kam es außerhalb der ehemaligen Markttore zu einer explosionsartigen Entwicklung und flächigen Ausdehnung Viechtachs. Es siedelten sich zunehmend Gewerbe und Industrien an und die Infrastruktur, in Form neuer Bundes- und Staatsstraßen und einer neuen Brücke, wurde weiterentwickelt.

Seit den Achtzigerjahren wird die Stadtplanung Viechtachs durch das Büro Plankreis aus München unterstützt.

In den Vorbereitenden Untersuchungen (1989) wurden als Basis des Sanierungsprogrammes und des Neuordnungskonzeptes u.a. die Grobziele „Verbesserung im Öffentlichen Raum - Aufenthaltsqualität, Erscheinungsbild“ und „Bepflanzung von Straßen und Grünbereichen“ formuliert. Diese Ziele wurden vollinhaltlich in die Ziele und Zwecke der Sanierung des 1991 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Stadtkern I“ aufgenommen.

In den neunziger Jahren wurden in Viechtach der Stadtplatz, sowie wichtige innerstädtischen Straßen (Linprunstraße, Ringstraße) umgebaut und neu gestaltet. Dies geschah vor allem mit dem Hintergrund der Verkehrsberuhigung und der Entlastung der Stadtmitte. In der Folge konnte dadurch die Stärkung der historischen Innenstadt als Zentrum des wirtschaftlichen und gemeinschaftlichen Lebens eingeleitet werden.



Planung Stadtplatz durch Plankreis (1988)
Maßstab: 1/5.000



Planung Grüngürtel durch Plankreis (2000)
Maßstab: 1/20.000

Der historische Stadtplatzes wurde in den 1990er Jahren revitalisiert und auf der reinen Verkehrsfläche eine Aufenthaltsfläche um die Mariensäule gestaltet.

Dies strahlte in die Linprunstraße aus, sodass historische Gebäude wie das Semmlerhaus erhalten werden konnten.

Mit den Maßnahmen des Viechtacher Grüngürtelkonzeptes sollen die um die Stadt vorhandenen Grün-, Frei-, und Funktionsflächen ergänzt, aufgewertet und miteinander vernetzt werden. Der Grüngürtel setzt sich aus mehreren Einzelbereichen zusammen, die unter Wahrung ihres jeweils spezifischen Charakters gestaltet und mit adäquaten Nutzungen entwickelt wurden und weiter entwickelt werden sollen.

So sollte die historische Stadtrückansicht am Kandlbach wieder freigelegt und erlebbar gemacht werden.

Ein Spielplatz mit angrenzenden Parkplatzflächen, Erhalt und Weiterentwicklung des Dr.-Schellerer-Parks, die Umnutzung der ehemaligen Turnhalle und die Neuordnung des Bahnhofsbereiches sollten den Grüngürtel stärken und sichern.

Der Bau eines Supermarktes bzw. Parkplatzes an markanter Stelle am nördlichen Stadteingang schwächten den Plan aber schon nach kurzer Zeit gravierend.

Vor allem durch Platz- und Straßengestaltung (z.B. Absenken der Bürgersteige und die Neugestaltung der Straßenbeläge) konnte durch den Plankreis die Attraktivität der Innenstadt erhöht werden. Grundsätzlich wurde dem Thema Erhalt der Stadtgestalt bzw. homogene Fortführung städtebaulicher Anlagen und Strukturen zu wenig Beachtung geschenkt. Dies ist aber weniger der Arbeit des Plankreises anzulasten, sondern vielmehr der Tatsache, dass die Stadt Viechtach bisher diese Aufgaben nicht im Verantwortungsbereich der Stadtplanung angesiedelt hat.

In den Siebziger- und Achtzigerjahren existierte bis auf ganz wenige Ausnahmen (Stadtrat Grotz) keinerlei Bewusstsein für historische Gebäude oder Stadtstrukturen. Es gab noch nicht einmal ein Bewusstsein für Oberflächlicheres wie städtische historische Fassaden, da zu dieser Zeit die vor allem ländlich geprägten Bilder

von (verfremdeten) Bauernhoffassaden auf das Stadtbild projiziert wurden. Das „Stadtbild“ wird seitdem vom auf einem kleinen Grundstück freistehenden Vorort-Einfamilienhaus mit Dekor-Elementen dominiert.

Dies ist auch an sämtlichen Bebauungsplänen abzulesen, die sehr wenig an ortstypischen oder generell städtischen Merkmalen erkennen lassen. Sowohl für Gewerbe- als auch für Wohnbauten werden großflächig relativ unsystematisch zusammengefügte Erschließungen/Infrastrukturen und lose verteilt freistehende Gebäude mit gleichmäßigen Abständen untereinander und zu den angrenzenden Straßen- und Freiräumen hin vorgesehen. Die städtische Perspektive wurde vollständig den diversen Einzelbedürfnissen und planungsrechtlichen Vorgaben geopfert.

Die in diesem Zuge erfolgte Ansiedelung von Einzelhandel rund um den historischen Kern war im Ansatz richtig. Viechtach konnte durch das relativ frühzeitige Handeln die notwendigen größeren Einzelhandelsflächen vergleichsweise zentrumsnah unterbringen, wobei die städtebaulichen Lösungen bis heute unbefriedigend sind.

Gravierender ist allerdings die Entwicklung, dass gleichzeitig sehr wenig Wiederbelebung bzw. Nachverdichtung der Innenstadt erfolgt ist. Der beschriebene Ring von Einfamilienhäusern um die Kernstadt blieb in dieser Wachstumsphase leider die einzige städtebauliche Entwicklung. Die Stadt entwickelte sich großflächig zur Vorstadt, die Kernstadt wird seit Jahrzehnten abgewertet und zerstört. Nichtsdestotrotz gibt es immer noch funktionierende Wohn- und Gewerbenutzungen in der Stadt. Vor allem an Stadtplatz, Ringstraße und Mönchshofstraße haben sich funktionierende Strukturen erhalten.

Urkataster

Festsetzung der Baulinie für die Märkte Viechtach und Ruhmannsfelden

Baulinienänderung im Markt Viechtach

Baulinienabänderungsplan

Kataster

Baulinienänderung

Vorgekommene Brände Lkr. Viechtach

Pflasterung des Marktplatzes in Viechtach

Bebauungsplan 1: Sondergebiet Kindergarten, im Bauungsplan Bierfelder

Das Planungsgebiet dieses Plans liegt größtenteils außerhalb des KDK-Gebiets. Es beinhaltet aber den großen Park-ähnlichen Freibereich entlang dem historischen westlichen Stadtrand. Gerade weil im Plan an diesem zentralen Punkt noch mehr als die derzeit bestehende Bebauung vorgesehen ist, sollte der Bauungsplan hinsichtlich dem wichtigen KDK-Thema „Stadtränder“ überprüft werden.

Die Bebauungspläne

Bebauungsplan 2: Krumwiesenweg

Bebauungsplan 3: Am Lindenweg

Bebauungsplan 4: Seignwiesen

Bebauungsplan 5: Auf der Wacht Ost

Bebauungsplan 7: Am Ruck

sind der Vollständigkeit halber aufgeführt.

Sie besitzen keine unmittelbare Bedeutung für das KDK, sind aber indirekt trotzdem von hoher Relevanz. Die Ausweitung der vorstädtischen Gebiete ist so weit fortgeschritten, dass eine Umsetzung der Planungen keine weitere nennenswerte Verschlechterung für den Stadtkörper selbst bedeutet. Gleichzeitig unterläuft die Weiterverfolgung dieser veralteten städtebaulichen Muster aber das zentrale KDK-Ziel „Wiederbelebung der Innenstadt“. Die Stadt Viechtach sollte soweit noch möglich über eine Anpassung der Bebauungspläne ihren Teil zur nachhaltig positiven Stadtentwicklung beitragen.

Bebauungsplan 6 An der Flurstraße

Dieser Bebauungsplan bezieht sich auf ein vergleichsweise zentral gelegenes Gebiet in zweiter Reihe entlang der Mönchshofstraße. Er sieht ein durch eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossenes Einfamilienhausgebiet vor.

Es wäre wünschenswert, an dieser Stelle eine der städtischen Lage entsprechende Bebauung zu planen, die sich ihrem Standort bewusst ist. Es könnte gezeigt werden, dass dies nicht nur architektonisch wertvoller sein kann, sondern, dass auch die Lebensformen

darin zeitgemäßer sind. Typologisch könnte die Pavillonbauweise der Mönchshofstraße aufgegriffen und statt der Einfamilienhäuser größere Stadtvillen mit mehreren Wohnungen vorgesehen werden.

Sanierungsgebiet

Das Sanierungsgebiet wurde von der Stadt Viechtach erlassen und ist die Grundlage für eine sog. „Städtebauliche Sanierungsmaßnahme“. In dem insgesamt 49,8 ha umfassenden Sanierungsgebiet sollen „städtebauliche Missstände“ behoben werden. Das bedeutet: die Bewahrung des städtebaulichen Erbes, soweit es erhaltenswert ist, die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen in der gebauten Umwelt und die Begleitung des Strukturwandels der gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft durch städtebauliche Maßnahmen.

Im Baugesetzbuch (BauGB) heißt es unter § 137 (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen):

„Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.“

siehe Anhang 4.5

Im Sanierungsgebiet können Hausbesitzer darüber hinaus mit dem kommunalen Fassadenprogramm bei Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden. Ziel „ist die Erhaltung des eigenständigen Charakters des Ortskerns.“ Das kommunale Förderungsprogramm wird im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderungsprogrammes durchgeführt.

Grundsätzlich sind im Sanierungsgebiet bereits viele Punkte des KDKs angelegt und bilden bei konsequenterer Anwendung eine solide Basis für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Bebauungsplan 8: Bereich alte Turnhalle (eingestellt)

Dieses Gebiet umfasst den südlichen der Innenstadt gelegenen Bereich, der durch eine sehr grobkörnige Bebauung mit größeren (historischen) Freiräumen geprägt ist.

Nennenswert sind der sogenannte ehemalige Poststall, die ehemalige „Preustadt am Ring“, später „Neue Post“, die ehemalige Turnvater-Jahn-Halle (heute Stadthalle), die sog. „Fendl-Villa“ und die Brauerei/Gaststätte Kreuzberg. Außerdem befinden sich hier kleinere Stadtvillen aus den 1920er-Jahren und das Ende des 20. Jahrhunderts gebaute Stadthotel. Der Friedhof grenzt südlich an das Areal.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans wurde eingestellt. Es ist jedoch notwendig, eine Perspektive für dieses zentral gelegene Gebiet zu entwickeln, um es vor einer banalen Überbauung wie am östlichen Rand zu schützen. Die Qualität liegt in den großen Einzelbauten und den zum Teil parkähnlichen Zwischenräumen des ehemaligen Stadtrands.

Die Zukunft mancher der größeren Baukörper (Kreuzberger, Stadthotel und gegenüberliegende Wohn- und Gewerbebebauung) ist außerdem nicht abzusehen.

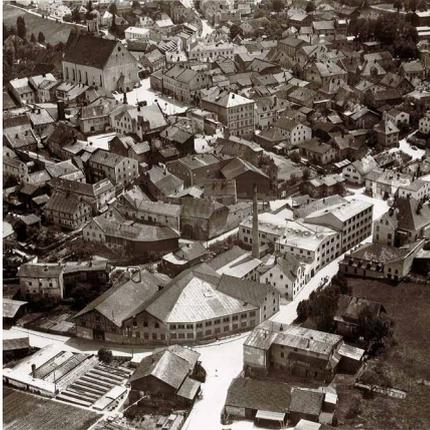
9 Sondergebiet Lederfabrik

An dieser Stelle wurde einer der größten Fehler der jüngeren Stadtgeschichte begangen. Der in einer eindrucksvollen Dichte und Präzision ins Stadtgefüge integrierte Komplex der Lederfabrik Kilger wurde komplett abgebrochen, und durch einen Supermarkt mit Parkplatz ersetzt.

Dieser bildet nun den nördlichen Stadteingang. Durch seine unsensible Setzung und Gestaltung schafft der Baukörper deutlich spürbar Probleme in seinem Umfeld.

7-01 bis 7-04

Der Kandlbachplatz ist wenn dann nur durch seinen Namen als Platz erkennbar, der Stadteingang von der Umgehungsstraße her



die ehemalige Lederfabrik

wird durch abgeschlossene Supermarkt-Baukörper und großflächige Parkplätze gebildet. Die kurz zuvor beschlossene Stärkung des Grüngürtels wurde an dieser wichtigen Stelle sogleich wieder hinfällig gemacht.

Eine Neuplanung dieses Gebiets sollte zum nächstmöglichen Zeitpunkt vorgenommen werden, so dass zumindest noch eine gewisse Verbesserung des derzeitigen Zustandes möglich ist. Ein Fokus sollte dabei auf der Fassung der ehemaligen Stadtgrenze und der Stärkung des hier noch/wieder möglichen Grüngürtels liegen.

Sämtliche Planungen befinden sich in verkleinerter Form im Anhang. Ebenso eine Übersichtskarte über ihre Lage im Stadtgebiet und die Beziehung zum KDK-Gebiet.

Übersicht über relevante Rahmenplanungen

Ort/Ersteller Nummer	Bezeichnung Planinhalt	Rechtsgültigkeit von-bis / ab
Steuer-Kataster-Kommission	Urkataster	1831
BezA/LRA Viechtach (Rep. 164/18) 3709	Festsetzung der Baulinie für die Märkte Viechtach und Ruhmannsfelden	Laufzeit: 1852 - 1889
BezA/LRA Viechtach	Baulinienplan	1867
BezA/LRA Viechtach	Baulinienabänderungsplan für die Häuser Nr. 22 bis Nr. 29	15.09.1886
BezA/LRA Viechtach	Kataster	1899
BezA/LRA Viechtach (Rep. 164/18) 3713	Baulinienänderung im Markt Viechtach	Laufzeit: 1904 - 1909
Regierung von Niederbayern (Rep. 168/1) 20457	Vorgekommene Brände Lkr. Viechtach	Laufzeit: 1906 - 1938
BezA/LRA Viechtach (Rep. 164/18) 3786	Pflasterung des Marktplatzes in Viechtach	Laufzeit: 1942 - 1944
Stadt Viechtach	Sondergebiet Kindergarten, im Bebauungsplan Bierfelder	in Kraft ab 05.05.1967
Stadt Viechtach & Plankreis	Bebauungsplan Krumwiesenweg	in Kraft ab 12.08.1969
Stadt Viechtach	Bebauungsplan Am Lindenweg	in Kraft ab 16.06.1970

Stadt Viechtach	Bebauungsplan Seignwiesen	in Kraft ab 23.04.1971
Stadt Viechtach & Plankreis	Bebauungsplan Auf der Wacht Ost	in Kraft ab 09.09.1980
Stadt Viechtach & Plankreis	Altstadtsanierung	ab 1988
Stadt Viechtach & Plankreis	Bebauungsplan an der Flurstraße	in Kraft ab 02.08.1989
Stadt Viechtach & Plankreis	Sanierungsgebiet	in Kraft ab 04.06.1992
Stadt Viechtach	Bebauungsplan Am Ruck	in Kraft ab 08.08.1996
Stadt Viechtach & Plankreis	Bebauungsplan Bereich alte Turnhalle	Aufstellungsbeschluss; Einstellung Verfahren am 02.04.2007
Stadt Viechtach	Sondergebiet Lederfabrik	in Kraft ab 22.05.2012

Sämtliche Planungen befinden sich in verkleinerter Form im Anhang. Ebenso eine Übersichtskarte über ihre Lage im Stadtgebiet und die Beziehung zum KDK-Gebiet.

2. Handlungsbedarf in Bezug auf die dargestellten Denkmalwerte

2.1 Defizite und Herausforderungen in Bezug auf Belange der Denkmalpflege

Die im Folgenden beschriebenen Defizite und Herausforderungen sind in Karte 07.11 verzeichnet. Einzelne Situationen sind im Anhang mit Fotografien dokumentiert, zum Teil in der historischen Gegenüberstellung.

Historische Strukturen (Bäckergasse, Ringstraße, Mönchshofstraße)

Viechtach weist auf vergleichsweise kleiner Grundfläche verschiedene Morphologien auf. Diese sind aus unterschiedlichen zeitlichen, wirtschaftlichen und topographischen Voraussetzungen entstanden. Beispiele sind die unter 3.3 genauer beschriebenen Areale Bäckergasse, Ringstraße und Mönchshofstraße.

Die von bis heute identifizierbaren Einflüssen geformten Strukturen werden vielerorts durch fremdartige Um- und Neubauten in ihrer Homogenität gestört.

Für die Weiterentwicklung der Stadt ist es notwendig, dass diese Stadtquartiere ihren Stellenwert als Zeitzeugen und Ausgangspunkt für ihre Weiterentwicklung nicht durch totale Konservierung, aber sehr wohl durch angemessene Weiterentwicklung bewahren können.

Lücken/Fehlstellen

siehe Anhang 4.2

Eine Gegenüberstellung von Schrägluftbildern offenbart, wie sich der Stadtkörper Viechtachs im Laufe der letzten 60 Jahre verändert hat. Neben üblichen Anpassungen an den Stand der Bautechnik, Verkehrsbedürfnisse und ästhetische Vorstellungen, die das Stadt-

2-03, 2-04, 4-05, 5-04



Ausgehöhlter Block zwischen Stadtplatz und Ringstraße

oben: Zustand 1957

bild nicht immer vorteilhaft verändern, ist vor Allem eine in Teilbereichen beträchtlich aufgelockerte Baumasse auffällig. Statt dem positiv konnotierten Wort „aufgelockert“, könnte man den Zustand des städtischen Gewebes auch „durchlöchert“, „fragmentiert“ oder „beschädigt“ nennen.

Sicherlich bringen diese Rückbauten und dadurch entstandenen Fehlstellen manchmal eine stellenweise verbesserte Belichtung oder ein paar zusätzliche Parkplätze mit sich. Vor Allem aber führen sie zu einem abgeschwächten Kontrast zwischen Masse und Zwischenraum, einem wichtigen Charakteristikum von Urbanität. Sie führen zur Zerstörung von spannungsreichen und bislang gut proportionierten Straßen-, Platz- und Zwischenräumen, sowohl zwischen, als auch innerhalb von Blöcken.

Mit dem Verschwinden historischer Hofbebauungen verschwinden auch die dadurch erzeugten intimen Höfe, Durchgänge und Passagen, die zusammen einst eine Art zweite Ebene im Netz aus Straßen und Wegen und damit ein wichtiges Charakteristikum Viechtachs bildeten.

Störung von Raumkanten

1-01, 1-02, 3-13 bis 3-15, 5-04,

Abbrüche von einzelnen Stadtbausteinen wie an der Ecke Mussinanstraße/Bäckergasse oder dem sogenannten ehemaligen „Hirschenwirt“ am Stadtplatz stören historische Raumkanten und die dadurch begrenzten städtischen Räume. Wo diese einzelnen Lücken durch Orientierung am Ensemble und historischen Zuständen bei ausreichender architektonischer Qualität wieder gleichwertig oder auch verbessert geschlossen werden können, ist der Verlust eines gesamten innerstädtischen Quartiers wie dem ehemals sogenannten Stenzer-Areal umso gravierender.

Der Komplettabbruch (einschließlich Bodendenkmälern) ist in seinem Ausmaß allenfalls mit historischen Stadtbränden vergleichbar. Die fehlende Fassung der umgebenden Straßenräume, viel mehr aber des historischen Stadtplatzes ist eine gravierende Abwertung der städtischen Qualität Viechtachs.

Durch den teilweisen Verlust der jahrhundertlang gewachsenen Begrenzung und den darin untergebrachten Nutzungen ist der zent-



frühere Fassung des Platzraumes ,
Ansicht im Schrägluftbild.

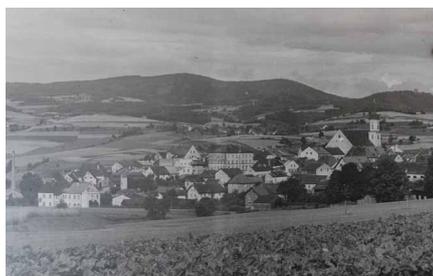


Darstellung der für den Stadtplatz bedeutsamen
Raumkanten in einer Denkmal-Karte des Büros
Plankreis von 1989.
Maßstab: 1/5.000

rale und funktional wichtigste Raum der Stadt sowohl in der Aufenthaltsqualität wie auch in seinem Identifikationspotential (und damit dem Identifikationspotential der Stadt) beschädigt.

Es lassen sich darüberhinaus zahlreiche kleinere Störungen von Raumkanten und Begrenzungen im Stadtgebiet feststellen. Diese Störungen werden aber nur durch die (noch) im Stadtkern vorhandene Grundqualität spürbar. In den zersiedelten Vorstadtbereichen entbehren Sie ohnehin jeder räumlichen Grundlage.

Überformung der Ortsränder sowie Grün- und Freiflächen



2-13, 2-14, 3-11, 4-04, 4-18, 6-03, 6-04, 8-03

4-14, 4-15, 5-13, 7-01

Die größte bzw. längste Raumkante ist naturgemäß diejenige, die den kompakten Stadtkörper vom Umland abgrenzt. Auch wenn Viechtach ob seiner topographischen Lage nie eine Stadtmauer besaß, entwickelte sich ein kompakter, an den Rändern scharf von der umgebenden Landschaft abgegrenzter Stadtkörper. Verstärkt wurden dies durch die Anpassung der Bebauung an das markante Gelände.

Auf historischen Karten und Aufnahmen wird das unmittelbare Nebeneinander von dichter Urbanität und landwirtschaftlichen Flächen deutlich. Beide waren deutlich abzulesen und zuzuordnen. In der heutigen Stadt sind diese ehemaligen Definitionen trotz aller Überformung (und z.B. dem Rückbau aller Stadttore) aber auch heute noch erkennbar. Obwohl die mehr oder weniger planlosen Randbereiche längst die nähere Umgebung überwuchert haben, so ist doch zumindest der historische Stadtrand durch Wahrung der Dichte innerhalb möglichst lückenlos zu erhalten oder wieder herzustellen.

Auch eine zweite Begrenzung weiter draußen ist ein gängiger Mechanismus historischer Stadtplanung und könnte zu einer Qualitätssteigerung der Vorstädte durch Nachverdichtung und mehr räumlicher Differenziertheit beitragen.



Blick auf den westlichen Stadtrand,
Grüngürtel und Vorstadt

ursprünglicher, definierter Zustand (oben)
heutiger, überwucherter Zustand (unten)



Glaserei Hetzenecker, um 1909



3-01

1-02, 2-10, 2-11, 7-01

Qualität Fassaden, Materialisierung, Plastizität

Die städtischen Räume werden nicht durch die bloße Masse der sie begrenzenden Baukörper geprägt. Das Wechselspiel von Masse und Hohlraum findet abseits dieser Makroebene auch an der Stelle statt, an der beide aufeinandertreffen: der Fassade.

Die Fassade, vor Allem die zum öffentlichen Raum ausgerichtete Hauptfassade, hat die Aufgabe der Vermittlung. Nahezu an jedem historischen Gebäude (auch der Stadt Viechtach) kann festgestellt werden, dass die städtische Fassade, in jedem Fall die Hauptfassade ein Mindestmaß an Plastizität und räumlicher Tiefe aufweist. Dies hat zunächst die Auswirkung, dass sich der Stadtbewohner auf der „Vorderseite“ des Hauses und damit an der „richtigen“ Seite, dem öffentlichen Stadtraum lokalisieren kann.

Das Fassadenrelief vermittelt ihm darüberhinaus durch seine Einkerbungen, Ausstülpungen und Öffnungen die Möglichkeit der Interaktion mit dem Gebäude, der darin befindlichen Nutzung oder ganz einfach seinen Mitbürgern. Ebenso kann es durch seine Gestaltung gewisse Aussagen treffen, über die Bauweise, seine Bewohner, seine Funktion oder auch „nur“ über den Zeitgeist und seine Ästhetik.

Darüber hinaus hat die Mikroebene der Fassade große Bedeutung für den öffentlichen Raum hinsichtlich seiner Maßstäblichkeit. Sie schafft Untergliederungen, die Gebäude und dadurch städtischen Raum für den Bewohner proportionieren, auf seine Größe bringen. Durch konstruktive bzw. energetische Vorgaben und den oft erforderlichen finanziellen Mehraufwand verschwinden Fassaden, die all die beschriebenen Aufgaben übernehmen können, nach und nach aus dem Stadtbild.

Viechtach braucht an seinen Plätzen und Straßen Fassaden, die seinen Bewohnern (unbewusst) das Gefühl geben, am richtigen Ort zu leben.

Bauliche Qualität

Die Qualität der städtischen Fassaden ist der Bestandteil der Architektur, dessen Bedeutung eigentlich offensichtlich ist. Andere



Das sanierte Penzkoferhaus als Beispiel für Nachhaltigkeit in Konstruktion und Nutzbarkeit.

2-06, 5-09, 5-10, 5-11, 5-18, 7-01 bis 7-04

4-09, 5-10, 5-14

sind vielleicht etwas verborgener aber nicht weniger wichtig. Eine funktionierende Stadt braucht funktionierende Gebäude hinsichtlich ihrer Struktur und Nutzbarkeit. Räumliche Unterteilungen in Grundriss und Schnitt müssen flexibel und damit über lange Zeiträume hinweg nutz- und anpassbar sein. Diese Dauerhaftigkeit bedingt auch eine Konstruktionsweise, die Instandhaltung oder bauliche Veränderung mit einfachen Mitteln zulässt.

Nicht zuletzt müssen Räume über ihren einfachen Zweck hinaus dem städtischen Leben auch im Inneren eine würdige, anregende Bühne schaffen.

Viechtachs Einwohner haben über Jahrhunderte Bauten errichtet, die bis heute ihre Funktionalität und Schönheit behalten haben. Auch bei zukünftigen Baumaßnahmen ist diese hohe bauliche Qualität anzustreben. Globalisierung, industrielle Bauproduktion und Gesetzgebung führen aber zu einer Art des Bauens, die sich in die gewachsene Stadt immer schwieriger integrieren kann. Städtebaulich bedingte Typologien, lokale Baustoffe und Eigenarten sind Grundzutaten für die Identität einer Ortschaft.

Angesichts des schwindenden gestalterischen Bewusstseins ist die fachlich und intellektuell qualifizierte Planung und Beratung unverzichtbarer denn je, um mit einem hohen Maß an Detailarbeit und handwerklichen Lösungen dem Stadtbild gerecht zu werden.

Verkehr

Die Verkehrsführung konnte in den letzten Jahrzehnten insbesondere durch die Einbahnstraßenführung Linprun-/Ringstraße sowie das Anlegen zentrumsnaher Parkflächen (Nähe Kreuzberger, am Bahnhof, etc.) für eine passable Verkehrsstruktur im Zentrum sorgen.

Da durch die Wieder-Inbetriebnahme des Bahnhofs und die Aufwertung des Stadtzentrums zumindest in den kommenden Jahrzehnten mit einem verstärkten Verkehrsaufkommen und einer Parkplatz-Knappheit zu rechnen ist, sollte das Verkehrskonzept weiter verbessert werden.

Ansätze hierfür könnten sein:

- 1-04 Vor allem bei der Bebauung des extrem zentralen brachliegenden Stenzer-Areals sollten die Untergeschosse mit öffentlichen Parkdecks belegt werden. Die hohe Anzahl der hier möglichen Parkplätze sowie die attraktive Lage ermöglichen eine Reduzierung der Kurzparkplätze vor den Geschäften und eine Ausweitung der autofreien Freiflächen, vor Allem am Stadtplatz.
- 1-02 Außerdem sollten die zahlreichen in das historische Gefüge gerissenen Parkflächen zur Stärkung der städtischen Räume wieder bebaut werden.
- 2-03, 2-04, 3-13, 3-14, 4-05, 5-04, 5-05 Im Zuge der Entwicklung im Bereich der Bäckergasse sollte über einen teilweisen Rückbau der beidseitigen Parkplätze bzw. eine Einbahnstraßenführung nachgedacht werden.
- 3-01 bis 3-08 Der NKD-Parkplatz an der Kreuzung Bäckergasse/Mussinanstraße sollte zugunsten der Schließung des Platzraumes beseitigt werden. Die Parkplätze könnten stattdessen in rückwärtigen Hofbereichen und bestehenden Gebäuden untergebracht werden.
- 3-13, 3-14 Ausgehend von der Entwicklung hin zur Elektromobilität sollte im Innenstadtbereich eine vermehrte Möglichkeit von Elektrotankstellen integriert werden.
- Zur besseren Anbindung der innerstädtischen Wohnungen, die in absehbarer Zeit wieder belebt werden sollen, sollte auch über Kurzwege-Verbindungen mittels Fahrrad zwischen den zentralen und den dezentralen Parkplätzen nachgedacht werden.

2.2. Potentiale in Bezug auf Belange der Denkmalpflege

Intakte Stadtstrukturen



Die Gegenüberstellung von historischem (Massen-) Plan und heutigem Schwarzplan zeigt die Robustheit von historischen Stadtstrukturen.

3-02, 3-08

2-06

5-02, 5-12

Im Gegensatz zu anderen vergleichbaren Ortschaften verfügt Viechtach im Zentrum über eine beträchtliche Masse gewachsener Stadtstrukturen. Dies ist zum Einen eine wichtige Grundlage für die Identifikation der über Generationen mit der Stadt verbundenen Bürger.

Zum Anderen ermöglicht es bei der kontinuierlichen Weiterentwicklung der Stadt ein unersetzbares Grundgerüst. Es ist in seiner Robustheit mehr als jeder Plan dazu in der Lage, Qualitäten zu erhalten und die Kontinuität von wiedererkennbaren Stadträumen zu garantieren. Es gibt wertvolle Hilfestellung und Orientierung, manchmal auch eine gewisse Reibungsfläche bei der baulichen Weiterentwicklung.

Die Stadt muss nicht bei jeder Baumaßnahme neu erfunden, ebenso wenig aber in ihrer momentanen Form konserviert werden. Im Zusammenspiel von bestehendem Material und Hinzugefügtem entsteht mindestens eine Gesamtheit, im besten Fall eine gegenseitig befruchtende Weiterentwicklung.

Obwohl die angesprochenen Stadtquartiere städtebaulich relativ homogen sind, erlauben sie doch im Einzelnen ausdifferenzierte Bausteine. Dadurch werden die Anforderungen an die Flexibilität der Nutzung ebenso befriedigt wie ein gewisses Maß an Varianz und individuellem Ausdruck.

Beispiele hierfür sind die Anwesen entlang der oberen Bäckerstraße und der Ringstraße, die öffentlichen Bauten an der Mönchshofstraße oder die Villen an der Dr.-Schellerer-Straße.

Die einzelnen Stadtbausteine ordnen der Struktur des Stadtkörpers unter und sind in einzelnen Merkmalen verwandt. Trotzdem ist auch jedem für sich eine eigenständige Gestaltung möglich.

Topografie



Blick aus der Regensenke auf Viechtach

3-11, 3-12, 4-18, 5-19, 8-03

3-01 bis 3-12, 4-02, 4-04, 5-16

Die formale Stärke einer Stadt bemisst sich auch in der Definition ihres Stadtgebiets. Dieses war klassischerweise möglichst kompakt und klar abgegrenzt vom Umland. In Viechtach war die Abgrenzung weniger baulicher als vielmehr topographischer Natur. Die Stadtanlage auf dem Plateau über dem Regen ist noch heute stellenweise gut ablesbar, nicht nur durch das Gelände.

Straßen und Bebauungen haben sich dem situativ angepasst und am Rand der historischen Stadt sind heute noch abschnittsweise die ursprünglichen Garten- und Grabenzonen vorhanden. An der ehemaligen westlichen Stadtgrenze entlang der Billergasse und der östlichen oberhalb des Regens säumen private und öffentliche Grünanlagen den Stadtkörper entlang der Höhenlinien.

Auch wenn die Nutzung nicht mehr den Stellenwert früherer Jahrhunderte besitzt, so sind diese Gebiete als ablesbare Stadtgrenze doch in hohem Maße identitätsstiftend.

Ebenso ist das Gelände vielerorts prägend für Stadtraum, Bebauung und Erschließung und kann nach wie vor spezielle Typologien hervorbringen.

Heterogenität

siehe 3.3



Das sog. Semmler- bzw. Niedermayer-Haus als Extremfall heterogener Baukörper, die von der Stadtstruktur trotzdem zusammengehalten werden.

Die Quartiere Viechtachs weisen jeweils eigenen Charakteristiken auf. Diese sind wie beschrieben Resultat der verschiedenen funktionalen, konstruktiven oder topographischen Voraussetzungen, aber auch die Zeitgeschichte bildet sich im Gebauten ab. Die kleinteilige, geschlossene Bauweise des Mittelalters unterscheidet sich zum Beispiel deutlich von der offenen Pavillonbauweise des 19. Jahrhunderts an den Ausfallstraßen.

Die städtebauliche Ebene wird noch einmal überlagert von der architektonischen, so dass auch manchmal in den Quartieren noch einmal Zeitschichten erkennbar sind. Ein Beispiel hierfür ist die Mönchshofstraße, aber auch das innere Stadtzentrum, wo Einzelbauten des 20. Jahrhunderts mehr oder weniger geglückt die Stadt fortschreiben.

Ansätze von Citybuilding (Lederfabrik, Bahnhofsareal, einzelne Wohn-/Gewerbeeinheiten im Stadtkern, z.B. Anwesen Schmaus) sind oder waren ebenso punktuell ins Stadtgewebe eingefügt. Die strukturelle Vielfalt ermöglicht die notwendige Flexibilität, darin Nutzungen im Sinne der historischen Stadt unterzubringen, oder die Strukturen bei Bedarf weiterzudenken.

2-02, 5-15, 5-16, 5-17, 6-02

Bestand, Leerstände



Zunächst mag es paradox erscheinen, Leerstände als Qualität zu beschreiben. Sie stellen aber, obwohl ihre Erscheinung keine Aufwertung für die Stadt ist, auch ein Potential dar.

Zum Einen bietet ein Leerstand die Möglichkeit, das betreffende Gebäude in seinem Zustand und seiner Gebrauchstauglichkeit zu überprüfen. Gegebenenfalls können ohne Beeinträchtigung Verbesserungen durchgeführt werden. In jedem Fall treten aber Funktionalität und baulich-räumliche Qualität des Baus im Leerstand offen zu Tage und können neu bewertet und auf architektonische Potentiale hin überprüft werden.

2-09, 2-12, 2-13, 3-06, 4-11,

Bestandsgebäude weisen oft außergewöhnliche Räume, Konstruktionen oder Details auf, die bei Neubauten nicht oder nicht mehr entstehen würden.

Hier liegt viel Potential brach und kann zum Wohle aller genutzt werden, wenn die fachliche Unterstützung zur Verfügung gestellt wird.

Lücken



städtebauliche Katastrophe (Totalabriss) als
Chance: das Stenzer-Areal

Auch wenn man die großflächigen Zerstörungen der letzten Jahre im Stadtzentrum gerne ungeschehen machen möchte, so können sie wie in vergleichbaren historischen Situationen (etwa nach Stadtbränden) auch als Chance gesehen werden, neue Bauweisen oder Funktionen in der Stadt unterzubringen.

Dies ist im Maßstab des Stenzer-Areals kein unproblematisches Unterfangen und bedarf großer Anstrengungen, um eine positive Veränderung des Stadtbildes zu erreichen.



ehemaliger Hirschenwirt (rechts), heute Lücke

siehe auch Kapitel 3.1 „Charta von Athen“

Andernorts wie an Stelle des ehemaligen Hirschenwirts am Stadt-
platz oder der Eckparzelle Mussinanstraße/Bäckergasse ist die
städtebauliche Herausforderung leichter zu bewältigen, die promi-
nenten Lagen stellen aber hohe architektonische Anforderungen.
Zahlreiche kleinere Lücken an Nebenstraßen oder in zweiter Reihe
bergen großes Entwicklungspotential und können schon mit einfa-
chen Mitteln wiederbebaut werden.

Dies bedeutet aber nicht, dass zukünftig leichtfertige Abrisse als
„pragmatisches“ Mittel im Rahmen einer nachhaltigen Stadtent-
wicklung anerkannt werden sollten.

Heimatloft



Führung mit Interessenten

Die besprochenen Qualitäten ermöglichen in ihrem Zusammenspiel
ein Programm, das über die Einzelprojekte den gesamten Stadt-
körper revitalisiert.

Diese „Heimatloft“ getaufte Strategie ist eine große Chance, da sie
in kurzen Zeitspannen konkret erlebbare Ergebnisse bringt. Rein
städtebaulich angelegte Förderprogramme bleiben oft entweder
eher kosmetisch oder sind sehr langwierig. Beides fördert die Ak-
zeptanz wenig und verändert auch das Bewusstsein für Baukultur
nur ansatzweise. Architektur anhand von (auch noch so kleinen)
Einzelprojekten kann das oft besser leisten.

In Viechtach ist dieser Ansatzpunkt schon sehr vielversprechend
angelaufen. Mehrere Immobilien konnten vermittelt werden und
sind zum Teil auch schon im (Um-)Bau oder fertiggestellt.

Die im Rahmen des Kommunalen Denkmalkonzepts erfolgte Ana-
lyse von Defiziten und Potentialen wird weitere Projekte anstoßen
und so nach und nach die Wertschätzung der gemeinsamen Stadt
fördern.

HEIMATLOFT

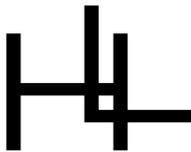
Die Aktion „Heimatloft“ bietet:

Unterstützung bei der Objektsuche

Potentielle Investoren werden gezielt im lokalen und überregionalen Umfeld gesucht und akquiriert. Investoren werden bei der Suche und Auswahl von geeigneten Bestandsimmobilien unterstützt. Die genaue Kenntnis der Leerstandsituation ist hierzu die Voraussetzung.

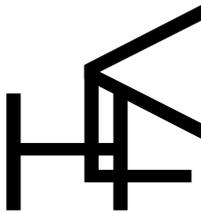
Projektbegleitung / Konzeptberatung und Entwicklung

Die Koordinatoren der Aktion „Heimatloft“ stehen während des gesamten Planungs- und Umsetzungsprozesses beratend zur Verfügung. Dazu gehören auch Informationen zu optimierten Fördermöglichkeiten im Zusammenhang mit Städtebauförderung und Denkmalpflege.



Vermittlung von Architekten und Planern

Neben den regionalen Planern soll auch ein Pool von hervorragenden, externen Architekten aufgebaut werden, die im Sanierungsgebiet neue und zeitgemäße Impulse anstoßen. Zielsetzung wäre damit auch ein planerischer bzw. architektonischer Qualitätswettbewerb. Vor allem die Bewahrung und Verbesserung von städtebaulichen Zusammenhängen sind von hoher Relevanz.



Graphischer Auftritt:
Das Logo ist anpassbar für die jeweilige Kommune
im Heimatloft-Netzwerk

Beratung und Besprechung von Planungsvorschlägen

Im Sinne von architektonischer und städtebaulicher Qualitätssicherung betreut und begleitet die Aktion Planungsprozesse von Beginn an. Dadurch bleiben diese auch nach außen transparent und das Thema im öffentlichen Bewusstsein. Der Wettbewerb zu außergewöhnlichen Ideen beflügelt die planerische Motivation.

Weiterentwicklung bereits begonnener Sanierungs- und Bauprojekte

siehe auch Kapitel 3.1 „Beratungssatzung“

Nur durch hohe Akzeptanz vor Ort können Entwicklungsprozesse gelingen. Permanente, flexible Planungsdynamik ist eine grundsätzliche Voraussetzung für Problemlösungen. Als Impulse sollen immer wieder mutige Bauprojekte realisiert werden, die für die Entwicklung der Stadt langfristig von Nutzen sind.

Begleitende Öffentlichkeitsarbeit: Mediale Präsenz

Um auch überregional auf die Initiative aufmerksam zu machen sollen optional eine CI sowie eine Webpräsenz mit Informationen, Kontakten und Beispielprojekten entstehen. Die Inhalte werden regelmäßig eingepflegt.

Begleitende Öffentlichkeitsarbeit: Aktionen

Veranstaltungen in Viechtach, wie z.B. Info-Messen, Vortragsreihen, Exkursionsangebote oder Ausstellungen können ein Beitrag zur thematischen Sensibilisierung sein. Was steht noch leer? Was muss saniert werden? Wer sucht urbanen Wohnraum? – Eine Wohnbörse bringt die Akteure zusammen.

Netzwerk

Das Konzept wird auch in anderen Kommunen mit vergleichbaren Fragestellungen übertragen.

So entsteht ein größerer Erfahrungsschatz und gegenseitige Bereicherung.

Neben Viechtach sind bereits die oberpfälzischen Kommunen Waldmünchen und Brand dem Netzwerk beigetreten.

3. Ziel- und Maßnahmenkonzept

3.1 Allgemeine Leitlinien zum Umgang mit den Denkmalwerten

Grundsätzlich ist anzumerken, dass sich das KDK und die dadurch implementierten Werkzeuge auf den Bereich der Stadt fokussieren, der als historisch gewachsener Kernbereich die höchste städtebauliche und architektonischen Gestalt aufweist.

Dies bedeutet nicht, dass es keinen Bedarf an durchdachter langfristiger Planung gibt. Im Gegenteil, gerade der zentrale Stadtkörper ist durch Abriss, Unternutzung und Sanierungsmangel dauerhaft gefährdet.

Darüber hinaus ist es jedoch in hohem Maße wünschenswert, dass die im Folgenden erarbeiteten Leitlinien auch Anwendung über das KDK-Gebiet hinaus finden. Die Stadt hört hier ja nicht auf, der Großteil ihrer Fläche liegt außerhalb und weist im Vergleich zum Zentrum gravierende Mängel auf allen Ebenen (Städtebau, Verkehr, Architektur, Freiraumplanung, etc.) auf. Diesen kann auch mit beispielhaften Lösungen der historischen Stadt begegnet werden. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollten die folgenden Leitlinien also wann immer möglich auch auf das gesamte Stadtgebiet angewendet werden.

Ausweitung der Charta von Venedig als Leitlinie

Prinzipiell sind alle Leitlinien zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Stadtkörpers und seiner Bestandteile in der Charta von Venedig festgehalten. Diese wichtigste denkmalpflegerische Richtlinie ist Grundstein der modernen Denkmalpflege und bis heute aktuell. Unter anderem heißt es in ihrer Präambel: „Die Menschheit [...] sieht in den Denkmälern ein gemeinsames Erbe und fühlt sich kom-

menden Generationen gegenüber für ihre Bewahrung gemeinsam verantwortlich. Sie hat die Verpflichtung, ihnen die Denkmäler im ganzen Reichtum ihrer Authentizität weiterzugeben.“

Artikel 1 bezeichnet „sowohl das einzelne Denkmal als auch das städtische oder ländliche Ensemble [...], das von einer ihm eigentümlichen Kultur, einer bezeichnenden Entwicklung oder einem historischen Ereignis Zeugnis ablegt“ als Denkmal. Der Denkmalbegriff „bezieht sich nicht nur auf große künstlerische Schöpfungen, sondern auch auf bescheidene Werke, die im Lauf der Zeit eine kulturelle Bedeutung bekommen haben.“ In Artikel 3 wird darüber hinaus „die Bewahrung des geschichtlichen Zeugnisses“ dem künstlerischen Wert gleichgestellt.

Da im Falle einer Stadt wie Viechtach in erster Linie der Stadtkörper als Gesamtgefüge aller Baumassen und Negativräume den historischen und kulturellen Wert darstellt, ist der Denkmalbegriff über die Einzeldenkmäler hinaus auszuweiten. Es gilt der Grundsatz, dass zunächst jedes Gebäude schützenswert ist und Veränderung oder Ersatz gründlich zu prüfen sind, bevor dadurch die Gesamtform der Stadt (wenn auch nur an einer kleinen Stelle) verändert wird.

Nutzung der Substanz

Für Einzelgebäude wie auch für die Stadt an sich gilt jedoch darüber hinaus das in Artikel 5 der o.g. Charta von Venedig formulierte Ziel, den Erhalt immer im Zusammenhang mit der Nutzung „durch eine der Gesellschaft nützliche Funktion“ zu sehen.

Wichtigstes Ziel für Erhalt und Entwicklung der Innenstadt muss demnach eine möglichst vollständige Belegung der Bausubstanz sein. Leerstände sind zu sammeln und nach Potentialen für vorhandene Bedürfnisse wie Wohn- oder Gewerbenutzungen zu überprüfen. Durch fachliche Unterstützung können zahlreiche Gebäude mit wertvoller Bausubstanz saniert und für neue Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.

siehe Kapitel 3.1 „Beratungssatzung“

siehe Kapitel 2.2 „Heimatloft“

Das Programm Heimatloft (Bestandteil von Phase 3) wurde zu diesem Zweck ins Leben gerufen.

Attraktion Stadtzentrum



Das Stadtzentrum ist das Aushängeschild Viechtachs. Als Zentrum funktionieren und erhalten bleiben kann der es allerdings nur, wenn auch die Funktionen des Stadtkerns erhalten bleiben. Öffentliche Einrichtungen, kleine und größere Versammlungsorte und eine funktionierende belebte Erdgeschosszone sind wichtige Garantien für die Zentrumswirkung und die Belebung der öffentlichen Straßen und Plätze.

In diesem Zusammenhang ist auch die (Neu-)Definition des Stadtzentrums als lebenswerte Wohnumgebung von entscheidender Bedeutung.



Das Neubaugebiet mit Einfamilienhaus muss als Sehnsuchtsort abgelöst werden und sollte im Vertrauen auf die Innenstadtentwicklung nicht weiter aktiv durch Bebauungspläne und Erschließungen unterstützt werden.



Auch wenn es vielleicht in manchen Zeiträumen Schwankungen gibt, wird die demografische Entwicklung langfristig dazu führen, dass das zur Verfügung stehende Bauvolumen die Nachfrage übersteigt. Deshalb muss schon jetzt ein dauerhaft nachhaltiges, flexibles und breit gefächertes Immobilienangebot angestrebt werden. Diese kann nicht vorwiegend aus homogenen Einfamilienhäusern an den Stadträndern bestehen, da neue Zielgruppen wie junge Erst-Haushaltsgründer, kinderlose Paare, Alleinerziehende und vor Allem ältere Menschen nach einem anderen Angebot verlangen. Dieses kann schon jetzt nicht bereitgestellt werden und wird in der Zukunft einen noch höheren Stellenwert besitzen.



Das Stadtzentrum als gemeinsamer Raum

Sozial-ökonomische Wechselwirkungen

Ein derartig durchmischtes Angebot von Wohnformen bringt automatisch eine ausgewogene, heterogene Alters- und Sozialstruktur mit sich, was erwiesenermaßen auch auf anderen Ebenen wertvoll für eine Stadtgesellschaft ist. Eine möglichst hohe Bevölkerungsdichte im Zentrum ermöglicht Begegnung und Kommunikation und ist Grundlage für die Sicherung von Geschäften und Dienst-

leistungen. Diese tragen ebenfalls zur innerörtlichen Belebung und Aufwertung bei und ermöglichen den Bewohnern aller Altersgruppen eine immer verfügbare Versorgung durch kurze fußläufige Wege.

Das zentrumsnahe Wohnen erfordert geringere Investitionen in die Infrastruktur und Erschließung von Bauland und ist die Kosten- und energieeffizienteste Wohnform für Kommune und Bürger. Gleichzeitig werden die landschaftlichen Qualitäten des Umlandes erhalten.

Mit der Bevölkerungsdichte im Stadtzentrum steigt auch die Attraktivität für weitere Zuzüge. So steigt nicht nur der Wert einzelner Immobilien durch Sanierungsmaßnahmen, sondern auch der der gesamten Bebauung durch eine erhöhte Nachfrage.

Beispielhafte Wohnprojekte und architektonisch hochwertige Objekte treiben diese Entwicklung am wirkungsvollsten voran.

siehe Kapitel 3.1 „Beratungssatzung“

Ein Anbieten und Vermitteln von Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten motiviert Hausbesitzer zusätzlich, in ihre Immobilie zu investieren. Sehr entscheidend ist ebenfalls die gute Vernetzung und Kommunikation zwischen Besitzern, Investoren, Kaufinteressenten, der Stadt und den Planern.

siehe Kapitel 2.2 „Heimatloft“

Die Bürger müssen sich als aktiv Beteiligte an der Gestaltung der künftigen Ortsentwicklung fühlen.

Einfügung in den Bestand

Der größte Denkmalwert Viechtachs besteht wohl in seiner strukturell bis heute größtenteils erhaltenen Gesamtanlage. Die Einfügung in die Topografie, die dichte städtische Bebauung und die dadurch erzeugten geschlossenen Straßen- und Platzräume erzeugen ein schützenswertes Ensemble. Diese übergeordnete Struktur ist in ihrer unverwechselbaren Eigenart maßgeblich für den Erhalt von Gebäuden und Freiräumen und jede Art von genehmigungspflichtiger und nicht genehmigungspflichtiger Bautätigkeit an Gebäuden, Einfriedungen und Flächenbefestigungen, seien es Abbrüche/ Rückbauten, einfache Sanierungen, Umbauten, Ersatzbauten oder Neubauten.



Mangelhafte strukturelle Einfügung eines neueren, industriell geprägten und dadurch nicht ausreichend flexiblen Bausteins

Der Erhalt steht dabei zunächst im Vordergrund und ist für die jeweiligen Eigentümer grundsätzlich verpflichtend. Wenn die bestehenden Strukturen funktionieren, sollte in das städtebauliche System so wenig wie möglich eingegriffen werden. Notwendige Eingriffe sollten im öffentlichen Interesse einen Mehrwert für die Stadtgesellschaft darstellen und der Eingriff sollte sich am Bestehenden messen lassen können.

Neben dem bloßen Erhalt soll aber ein möglichst hoher Nutzungsgrad erreicht werden, um auch hierdurch den Bestand zu stärken. Dies bedeutet, dass Anpassungen hierfür möglich sein müssen, solange sie Einzelbauwerk und Ensemble nicht schädigen. Vorhandene gestalterische Mängel sollten im Rahmen von Umbaumaßnahmen selbstverständlich beseitigt werden. Die angebotene fachliche Beratung (s.u.) wirkt dabei unterstützend mit.

Architektonisch müssen sie Um- und Neubauten an den vorhandenen baukulturellen Qualitätsmaßstäben des Stadtdenkmals messen lassen. Dies gilt für die Dauerhaftigkeit der Konstruktionen, für die räumliche Organisation in Grundriss und Schnitt, für die bauliche und gestalterische Qualität der Details und nicht zuletzt für den Ausdruck der Fassade zur Stadt in ihren Öffnungen und der plastisch-haptischen Qualität ihrer Oberflächen.

Beratungssatzung

Die architektonischen und strukturellen Potenziale des Bestands, sowie deren Einfluss auf die Identität Viechtachs sind komplex. Es kann nicht von jedem einzelnen Bürger verlangt werden, sich damit auseinanderzusetzen. Deshalb sollten Instrumente und Wege gefunden werden, um eine bestmögliche Unterstützung im Einzelfall zur Verfügung zu stellen und so eine insgesamt positive Entwicklung anzuregen.

Die Planungs- und Genehmigungsprozesse der Kleinstadt sind gut überschaubar. Deshalb kann in diesem Maßstab eine zukunftsweisende Ortsentwicklung durch wenige gezielte Werkzeuge gelingen. Basis dafür ist aber ein Interesse an gemeinsamen übergeordneten Fragestellungen in der Ortsentwicklung und ein gemeinschaftlicher Konsens von Verwaltung, Politik und Stadtgesellschaft.

Die Stadt Viechtach könnte Vorreiter einer neuen Art von Planungs- und Genehmigungsverfahren sein. Gerade in der Phase des Entwurfs und vor der Genehmigung muss ein hohes Maß an Dialog angestrebt werden. Der Dialog sollte dabei von möglichst fachkundigen Personen bereichert und aus einem gemeinschaftlichen Interesse an Baukultur bzw. auch aus einer gewissen gesetzlichen Verpflichtung geführt werden.

Mit einer Art „Beratungssatzung“ sollten alle bauwillige Hausbesitzer mindestens innerhalb des KDK-Gebietes, besser noch in einem größeren Umgriff dazu verpflichtet werden, ihr Bauvorhaben mit fachkundiger Unterstützung durchzuführen. Diese „Fachkundigkeit“ muss über die einfache Bauvorlageberechtigung hinausgehen. Das komplexe Gefüge der historischen Stadt verlangt nach Planern, die gewillt sind, sich mit dem Kontext auseinanderzusetzen und sich auf die Herausforderungen gestalterisch und konstruktiv einzulassen. Diese „Berater“ sind schon ab der frühen Entwurfsphase bis hin zur verpflichtenden Detaillierung entscheidender Punkte kontinuierlich einzubinden. Anstatt einer Verpflichtung könnten die Bauwilligen auch mit Anreizen (Förderungen, Vergünstigungen, etc.) zur Kooperation bewogen werden. Ziel ist in jedem Fall das gemeinsame Erarbeiten hochwertiger Bausteine für die Stadt Viechtach.

Die architektonische Qualität eines solchen Bausteins ist somit in großen Teilen bereits diskutiert und erarbeitet, bevor abschließend von einer ehrenamtlichen Gestaltungskommission darüber beraten wird.

Diese Gestaltungskommission lehnt sich an Vorbilder aus größeren Städten an und setzt sich neben Bürgermeister, Stadtbaurat und Bauausschuss aus weiteren engagierten und kompetenten Bürgern ohne politisches Amt, dem Stadtplaner, dem Heimatpfleger, sowie Architektinnen und Architekten zusammen.

Ziel ist es, dem Bauherrn und den politischen Entscheidungsträgern eine möglichst bindende Empfehlung auszusprechen. Lässt sich kein Ergebnis erzielen, kann die Kommission ein anderes Verfahren vorschlagen, etwa ein Gutachten oder einen Wettbewerb. Die Beratungen sind immer öffentlich.

Dieses eigentlich einfache Grundrezept kann auf Stadt-/Gemeindeebene wirkungsvoll erprobt werden und vielleicht in Zukunft auch im größeren Maßstab wieder mehr Einfluss gewinnen.

siehe Kapitel 2.2 „Heimatloft“

Es wäre auch denkbar, über die Internetplattform „Heimatloft“ eine interaktive, mediale Beratung zu entwickeln. In diese Beratung könnten übergreifend verschiedene Experten, aber auch unabhängige Bürger eingebunden werden. Somit wird ein hoher Öffentlichkeitsgrad aber auch eine Anreicherung der Umsetzungsvarianten geschaffen. Aus dieser Plattform heraus können sich auch neue, passende Geschäfts- und Wohnmodelle generieren. Insgesamt würde sich dadurch der Bekanntheits- und vor allem Attraktivitätsgrad der Innenstadt und die Bindung der Bewohner, Geschäftsinhaber und Planer an den Ort wesentlich erhöhen. Dieses Modell zeichnet sich durch flexible anpassbare Strukturen aus, die übliche Gestaltungssatzung erweitern und geschmeidiger erscheinen lassen.

Kooperationen

In diesem Zusammenhang ist auch eine langfristige Kooperation mit verschiedenen Fachinstitutionen angedacht, um Baukultur, Denkmalschutz und ortsbauliche Visionen professionell umzusetzen und zu kommunizieren.

Vertrauen ist dabei ein wichtiges Kriterium, auch bei der Förderung einer gemeinsamen Baukultur. Die Bürger möchten darauf vertrauen, dass die Gemeinde im Sinne einer nachhaltigen Weiterentwicklung handelt. Die Öffentlichkeit kann sich zwar in der Presse informieren, jedoch die Beweggründe für Veränderungen oftmals nicht nachvollziehen.

Zum einen sollte dazu die bestehende Kooperation mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege fortgeführt werden. Die beschriebene Beratung und gemeinschaftliche Planung könnte durch Informations- und Ortstermine oder Sprechtagereitens des BLfD bereichert werden. So wäre auch ein Erfahrungsgewinn in umgekehrter Richtung zu erreichen.

Sehr interessant und lohnenswert wäre eine Zusammenarbeit mit beispielhaft arbeitenden Institutionen aus vergleichbaren Kontexten, z.B. aus dem österreichischen Vorarlberg oder der (ländlichen) Schweiz. Diese Regionen genießen den Ruf, ihre Baukultur erfolgreich durch planerische, soziale und rechtliche Prozesse verbessert zu haben. Ein Austausch beispielsweise mit dem Schweizer Heimatschutz oder den entsprechenden Stellen der Vorarlberger Landesverwaltung könnte diese Prozesse nachvollziehbar machen und prüfen, inwieweit sie im deutschen/bayerischen Kontext angewendet werden könnten. Dies könnte mit Exkursionen, Vorträgen oder Diskussionen erprobt werden.

Das Ziel aller aufgeführten Maßnahmen ist die Wahrung, Schaffung und Verankerung von Baukultur. Dazu braucht es ein gemeinsames Bewusstsein und Engagement genauso wie ein angemessenes Maß an Verpflichtung, das Individualismus und Kollektiv in einen bestmöglichen baulichen Einklang bringt.

Städtisches Gesamtwerk

Der Maßstab der Kleinstadt bietet den großen Vorzug, dass die für die Entwicklung maßgeblichen Ressorts Bauen, Verkehr, Infrastruktur und die nicht minder raumrelevante Wirtschaftspolitik in einem überschaubaren Rahmen zusammen verwaltet werden.

Es ist zu wünschen, dass der physischen Gestaltung der Stadt wieder der angemessene Stellenwert eingeräumt und die Stadt selbst ihr Gestaltungspotential durch eine darauf fokussierte Arbeitsweise ausschöpft.

3.2 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit den Denkmalwerten

Strukturelle Leitlinien

Leitlinie 1

Die historische Stadtstruktur Viechtachs ist ein identitätsstiftendes Alleinstellungsmerkmal.

Ihr Erhalt und bedachter Weiterbau ist Grundlage für jede weitere Entwicklung der Stadt.

Die hohen Qualitätsmaßstäbe der historischen Gebäude und Stadträume müssen bei jeglichen zukünftigen Maßnahmen erfüllt werden.

Leitlinie 2

Neben den Denkmälern und Ensembles bilden die einzelnen erhaltenswerten und strukturprägenden Gebäude die Stadt und ihre Räume. Jedes einzelne Haus hat somit grundsätzlich einen unverzichtbaren Anteil am Gemeinschaftswerk Stadt.

Dies gilt auch für die Bodendenkmäler, d.h. vor allem die Erdställen und Kellern, die sich im Untergrund befinden.

Leitlinie 3

Die historische Parzellierung sollte als Dokument der historischen Nutzung sowie der Stadtplanung erhalten werden. Selbiges gilt für das historische Straßen- und Wegenetz.

Auch abseits der Straßenräume ist es zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Dies gilt insbesondere auch für Verbindungen im Block über Parzellen- und Eigentumsgrenzen hinweg.

Leitlinie 4

Die noch erhaltenen historischen Grün- und Freiflächen sind in ihrer Lage und Ausdehnung meist älter als die ehrwürdigsten Gebäude der Stadt und müssen erhalten und wo möglich wiederhergestellt werden.

Die historischen Ortsränder bilden wichtige Zäsuren zu den Siedlungskörpern der jüngeren Jahre und sollten sowohl erhalten als auch durch gezielte Bebauung gestärkt werden.

Bauliche Leitlinien

2-06, 3-01 bis 3-10

Der Gebäudebestand Viechtachs ist aus architektonischer Sicht abgesehen von wenigen Einzelbauten/-denkmälern grundsätzlich relativ einfach. Die Gestaltung in der Kubatur ist in den jeweiligen Teilbereichen ursprünglich ähnlich. Die Ausrichtung kann meist noch aus der Nachbarschaft abgeleitet werden. Konstruktionen beschränken sich auf massive (gemauerte) einigermaßen regelmäßig gegliederte Lochfassaden, gezimmerte Holzdachstühle mit Blech- und Ziegeldeckungen.

1-02

Die Dächer sind zumeist Satteldächer ortstypischer Neigung von ca. 15-30° mit geringem traufseitigen Dachüberstand und sehr häufig giebelseitigen Schildwänden, die nur bei Bauten mit besonderer Bedeutung Schmuckformen aufweisen. Bei der Ausrichtung zur Straße ist keine eindeutige Präferenz festzustellen. Die historische Grundstruktur ermöglicht sowohl bei Um- als auch bei Neubauten genügend Flexibilität, um zeitgemäß verschiedenste Nutzungen darin unterbringen zu können.

Leitsatz 1

Architektonisch ist mindestens die Qualität des Bestandes anzustreben. Neue Anlagen und Gebäude sollten sich in ihrer Architektur in die historische Struktur einfügen bzw. diese weiterführen oder verbessern. Konstruktion, Grundrissorganisation, Detailqualität sind als Grundlage zu nehmen, für die Stadt selbst ist neben der Maßstäblichkeit der Bauten vor Allem die Qualität, Materialität und Detaillierung der Fassade prägend.

Leitsatz 2

siehe Anhang 4.5

Grundsätzlich ist die Satzung zum Förderprogramm Fassadensanierung erschöpfend, was deren bauliche Gestaltung im Detail angeht.

Fassadengestaltung, Fenster, Hauseingänge, Türen und Tore, Hof-tore und Einfriedungen, Vor- und Hofräume sowie Ladenfassaden und Werbeanlagen werden hierin beschrieben. Die Satzung kann als Grundlage herangezogen werden.

Ähnlich wie bei konkreten Gestaltungssatzungen ist aber nicht die Formulierung im Text ausschlaggebend für den Erfolg, sondern die tatsächliche Anwendung.

Leitsatz 3

siehe Kapitel 3.1 „Beratungssatzung“

Deshalb ist der planungs- und genehmigungsbegleitenden Beratung eindeutig Vorrang vor weiteren spezifischen textlichen Leitlinien einzuräumen.

Ergänzungen und Neugestaltungen können so mit einem gewissen notwendigen Spielraum gestaltet werden und bringen so eigenständige über bloße Replikation hinausgehende Zeitschichten hervor.

Ein leuchtendes und sehr bekanntes Vorbild für eine derartige Vorgehensweise könnte etwa die Tessiner Ortschaft Monte Carasso sein, die sich unter dem Architekten und Professor Luigi Snozzi über Jahrzehnte hinweg von einer gesichtslosen Pendlerstadt zu einem nun städtebaulichen und architektonischen Gesamtkunstwerk entwickelt, das dadurch vielfach publiziert und vermarktet wird.

3.3 Handlungsempfehlungen zur Erhaltung/ Weiterentwicklung struktureller Werte

siehe auch Karte 7.12

Bezüglich der allgemeinen strukturell-städtebaulichen Werte werden im folgenden textliche Analysen und Zielaussagen für die einzelnen Quartiere getroffen, die hinausgehend über die allgemeinen Leitlinien spezieller Aufmerksamkeit bedürfen. Die eingetragenen Einzeldenkmale, stadtbild- und stadtstrukturprägenden Gebäude, historisch bedeutsame Grün- und Freiflächen bilden dabei das Grundgerüst.

1-01 bis 1-05

Stenzer-Areal

Das ehemals sogenannte Stenzer-Areals erstreckt sich zwischen Stadtplatz, Schießlstraße und Mussinanstraße.

Es war seit jeher geprägt durch eine massige, orthogonale Bebauung zum Stadtplatz hin, entlang der Straßen aufgereite Häuser am Rand und eine kleinteiligere und unregelmäßigere Bebauung im Inneren, dem Hangverlauf folgend.

Die Bebauung zum Stadtplatz war naturgemäß vergleichsweise repräsentativ, es handelte sich dabei um das ehemalige (Mädchen-) Schulhaus, das Kaufhaus Stenzer und weitere Wohn- und Geschäftsgebäude. Im Rückbereich war das Areal von kleineren Wohngebäuden und kleinteiligen Handwerksbetrieben bebaut.

Die Problematik des Areals ist offensichtlich. Durch den fast vollständigen Abriss klafft eine große Lücke im Stadtgefüge. Nicht nur wurden teilweise denkmalgeschützte Gebäude abgebrochen, sondern auch ein Teil des sich hier erstreckenden Bodendenkmals. Dem Stadtplatz fehlt seither die westliche Platzwand gegenüber der Kirche.



Gegenüberstellung: Die Fehlstelle ist größer als der Stadtplatz selbst.

Die empfohlene Weiterentwicklung kann hier nur in einer Neubebauung bestehen. Die noch verbliebenen Gebäude sollten als Anknüpfungspunkte integriert werden, die neue Bebauung kann zu einem neuen Impuls und Beispiel für zeitgemäßes, innerstädtisches und verdichtetes Bauen weit über Viechtach hinaus werden.

Zum Stadtplatz hin sind vor allem öffentliche bzw. gewerbliche Nutzungen anzustreben, die der prominenten Lage in Volumen und Öffentlichkeit gewachsen sind.

Neben Gewerbe und Handel wäre auch eine kulturelle Nutzung zum Platz hin wichtig. Diese könnte z.B. ein Museum sein mit einem speziellen dem Ort angemessenen Konzept.

Im Inneren des Areals kann attraktives verdichtetes Wohnen mit vorwiegend privater Durchwegung entstehen. Durch die leichte Hanglage mit West-Ausrichtung ist eine Cluster-artige Bebauung aus Gebäuden mittlerer Größe und Höhe mit kleineren dazwischen liegenden Höfen und Gärten denkbar.

siehe Anhang 4.5

Durch den massiven Abtrag des Bodens kann vergleichsweise einfach eine Tiefgarage errichtet werden. Diese wäre eine große Entlastung für die Verkehrssituation und eine Bereicherung für das zentral gelegene Gewerbe und Handel. Die einzige schwierigere Lage ist das untere Ende der relativ stark befahrenen Mussinstraße. Hier wäre jedoch die ideale Zufahrt für die Tiefgarage und einen größeren zentralen Einkaufsmarkt, der auch Anschluss an den Stadtplatz erhalten könnte.

siehe auch 2.1 „Verkehr“

Die bauliche Gestaltung abgesehen von der beschriebenen Kubatur ist projektabhängig zu erarbeiten. Zum Stadtplatz hin ist auf ein zum Ort passendes Verhältnis von Masse und Öffnung zu achten, welches die angestrebte Nutzung ermöglicht, zugleich aber die Platzwand zusammen mit der noch vorhandenen Bebauung und den anderen drei Seiten zu umschließen vermag.

2-01 bis 2-16

Linprunstraße / Ringstraße

Die Linprunstraße und die davon abgehende Ringstraße sind neben dem Stadtplatz die urbansten Bereiche der mittelalterlichen Stadt was Dichte der Bebauung, Nutzung und öffentliche Räume angeht. Das strukturelle Prinzip ist einfach: Die Straßen sind beidseitig von trauf- wie giebelständigen Häusern kleiner bis mittlerer Größe gesäumt, die wiederum meist Rückgebäude und kleine Hofräume



Großflächige Zerstörung des Blockinneren
zwischen Stadtplatz und Ringstraße.

3-01 bis 3-15

aufweisen. Die z.B. im Vergleich zur Bäcker-gasse weitgehend fehlenden Tordurchfahrten verweisen auf eine städtisch (Handwerk, Dienstleistung) geprägte Bewohnerschaft.

Die Rückbebauung ist von einem sekundären informellen Wegenetz durchzogen. Sie wird aber nach und nach durch Abbrüche aufgelockert und verliert dadurch ihren ursprünglichen Zusammenhang.

Die prominente Ecksituation an der Ringstraße 6 zeigt, wie die robuste Grundstruktur sogar einen mindestens städtebaulich misslungenen Ersatzbau noch relativ problemlos aufnehmen kann. Dieser Fall macht aber auch deutlich, dass die tradierten Prinzipien sehr wohl noch heute ihre Berechtigung haben, um ein funktionierendes Gefüge zu bewahren.

Quartier Bäcker-gasse

Das Quartier erstreckt sich zwischen Bäcker-gasse bzw. der Hangkante zum Regen, der Mussinanstraße und Am Graben.

Die Bäcker-gasse bildet einen historischen Stadteingang und ist mit der Mussinanstraße typisch dafür, wie Viechtach in seiner Anlage mit der Topographie umging.



Blick von der Kirche Richtung Bäcker-gasse

Sowohl die Anlage der Straßen als auch die Typologie der einzelnen Häuser reagiert auf die Hanglage. Hohe Sockelzonen, Podeste und Treppenanlagen schaffen einen Ausgleich.

Die Fassaden der Wohnhäuser staffeln sich links und rechts entlang der Straße in geschlossener Bauweise. Durch ihre Abtreppung am Hang entsteht eine rhythmisch gegliederte Wand. Die Häuser stehen sowohl trauf- als auch giebelständig zur Straße, sind dabei jedoch immer wieder gruppiert.

Aus dem knapp bemessenen Platz innerhalb der Stadt und der guten Lage zum Markt und dem Durchgangsverkehr, waren die Grundstücke insbesondere bei Handwerkern begehr.



Schneiderei Probst, um 1930

Da diese zur Eigenversorgung oder als Nebenerwerb auch Landwirtschaft betrieben, entstand eine spezielle Typologie mit großen in die Hofräume führenden Tordurchfahrten und großzügige Hofräume mit größeren Nebengebäuden.

Die noch vorhandenen Reste dieser einst homogenen Struktur müssen (auch in ihrer Bausubstanz) erhalten werden.

Das schließt neben der straßenseitige Bebauung auch die Hof- und Gartenräume sowie Neben- und Hintergebäude mit ein.

Wo im Lauf der Zeit Lücken entstanden sind, sollte eine der Situation angemessene Nachverdichtung möglich sein, insbesondere wenn dadurch im Ausgleich andere wertvolle Substanz oder Freiräume gesichert und die ursprünglichen Funktionsräume (Haupt-Neben-Hofraum-Garten) vor Überformung bewahrt werden können.

An der Ecke Bäcker-gasse/Mussin-anstraße sollte die Eckbebauung in ihrem Volumen neu errichtet werden, um sowohl den Auftakt zu den Straßenräumen als auch den nördlichen Abschluss des Stadtplatzes wiederherzustellen.

In letzten Jahrzehnten gab es zudem einige Neu-/Ersatzbauten, die das ursprüngliche Muster ignorieren und zurückgesetzt bzw. freistehend bauten.

Eine Veränderung dieser Stellen ist zumindest kurzfristig schwierig herbeizuführen. Bei beabsichtigten Baumaßnahmen ist aber über § 34 BauGB (Eigenart der näheren Umgebung) auf eine dem Ort angemessene Veränderung hinzuarbeiten.

Eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers ergibt sich über die möglichst vollständige Nutzung der Substanz und eine damit verbundene Stärkung bzw. Wiederherstellung des ursprünglich durch die soziale und ökonomische Situation der Erbauer und Bewohner streng geregelt, einheitlichen Erscheinungsbildes.

Dies betrifft vor allem das Straßenbild, das durch vergleichsweise einfache und regelmäßige Putzfassaden und wechselnd giebel- bzw. traufständige Häuser mit geringem Dachüberstand bestimmt ist. Sanierungen und Ergänzungen sollten sich daran orientieren.

4-01 bis 4-18

Bei der Belegung des Bestandes mit neuen Nutzungen sind auch die Rückgebäude miteinzubeziehen und so zu erhalten.

Als weitere Maßnahme sollte eine Erhaltung bzw. Wiederherstellung der rückwärtigen Gärten angestrebt werden.

Billergasse/Boxhorngasse

Das am ehemaligen westlichen Stadtrand gelegene Gebiet verdankt seine ungewöhnliche Struktur der relativ späten Bebauung von ehemaligen Gärten entlang der Hang- und Grabenzone.

Eine Besonderheit ist hier der teilweise noch nicht direkt überschrittene historische Stadtrand.

Die Empfehlungen zum Bäcker-gassen-Areal können weitgehend auch auf Billergasse bzw. Boxhorngasse angewendet werden. Der strukturelle Erhalt ist an dieser Stelle der Stadt aber durch das sehr direkte Aufeinandertreffen von Haus und Straße ohne Nebengebäude oder Hofräume noch zwingender.

In direkter Umgebung gibt es darüber hinaus mehrere historische Bauten außerhalb oder direkt an der historischen Marktgrenze. Diese beherbergten oft Sonderfunktionen, wie der ehemalige Greinerkeller oder die ehemalige Brauerei Kreuzberg. Neben ihren beeindruckenden Dimensionen über der Erde befinden sich unter ihnen zum Teil größere Kelleranlagen, deren Erfassung und Zugänglichkeit auch vom BLfD unterstützt werden könnte.

Generell sollte für den historischen Ortsrand gerade an dieser Stelle das brachliegende Potential durch Neunutzung und Stärkung des Bestandes besser ausgeschöpft werden. Gerade im Zusammenspiel mit gastronomischen Nutzungen lässt sich dabei eine hohe Akzeptanz erreichen.

5-01 bis 5-19

Mönchshofstraße / Dr.-Schellerer-Straße

Die Mönchshofstraße ist eine typische Stadterweiterung vom Ende des 19. Jahrhunderts und Zeuge für eine Blütezeit Viechtachs. Verwaltungsreform, Industrialisierung und Eisenbahn brachten einen Entwicklungssprung, der sich in der Bebauung der Ausfallstraße nach Regen baulich abbildete.



innere (oben) und äußere (unten) Mönchshofstraße

In ihrer Bauweise unterschieden sich die Gebäude der südlichen Mönchshofstraße dabei deutlich von der bisherigen Tradition. Das 1912 neu errichtete Gasthaus Iglhaut (Mönchshofstraße 24) markiert ziemlich genau den Punkt, wo die dichte geschlossene Bauweise des Zentrums von der großzügigen offenen Bauweise der Stadterweiterung abgelöst wurde. Die staatlichen und gemeindlichen Bauten des Amtsgerichts, des Finanzamts, der Schule und des Krankenhauses wurden dabei leicht zueinander versetzt am Straßenverlauf aufgereiht und hielten stets genug Abstand für dazwischenliegende Gärten, wodurch ein repräsentatives Stadtbild entstand.

Zum einen wurden dabei historische Strukturen wie der Verlauf der Straße und tradierte Nutzungen wie beispielsweise Wirtshaus oder Amtshaus in die Entwicklung miteingebunden.

Zum anderen mussten die Einzelbauten dem städtischen Anspruch genügen. Die Dekorelemente Erker, Ziergiebel, Dachformen und Gauben der öffentlichen Gebäude waren individuell gestaltet aber zugleich auch aufeinander abgestimmt. Mit diesem hohen Gestaltungsanspruch setzte man von staatlicher Seite einen gewissen baulichen Standard, der auch Private zu neuartigen architektonischen Lösungen anregte.



Pavillonbauweise, historischer Zustand, vor 1933

Diese Beschreibung ist gleichzeitig das Rezept für die Weiterentwicklung des Areals Mönchshofstraße, vor Allem für die äußere Mönchshofstraße. Die freistehende bzw. Pavillonbauweise muss beibehalten oder ergänzt werden.

Auf das einzelne Gebäude bezogen gibt es eine gewisse Bandbreite der Größe, die sich zwischen (größerem) Wohngebäude und öffentlichem Bau (Finanzamt, Amtsgericht, Rathaus, Polizei oder auch Gasthof) bewegt. Die bauliche Gestaltung ist entstehungsbedingt relativ einheitlich historistisch geprägt. Neubauten, aber auch



Dr.-Schellerer-Park

größere Umbauten haben bzgl. Größe und Kubatur einen gewissen Spielraum, sollten sich in Konstruktionsweise und Volumetrie bzw. Plastizität aber an die genannten Bauten anlehnen.

8-01 bis 8-10

Bahnhofs-Areal

Die einst stark genutzte Bahnlinie und die zugehörigen Lagerflächen bzw. Handwerksbetriebe (v.a. Sägewerk, Bauhof) füllten das Areal entlang des Regenufers einst fast vollständig aus.

Spätestens seit dem 19. Jahrhundert suchte man nach Lösungen, um die Abwicklung des parallelen Güterverkehrs auf drei Wegen (Fahr-/Bahn-/Wasserverkehr) an diesem topographisch verkehrsgünstigen Knotenpunkt zu organisieren. Recht wichtig ist bis ins 20. Jahrhundert die Lage des ehemaligen Holzgartens (= Floßplatz) und die Tatsache, dass die Anordnung von An- und Abtransportplätzen sowie dem angeschlossenen Gewerbe vor allem nach den Faktoren bester Weg /geringster Widerstand entschieden wurde. Das gilt auch für die Standortwahl einer hier höchstwahrscheinlich vorhandenen Mühle.

Nach der teilweisen Rückbildung dieser Einrichtungen und der Stilllegung der Bahnlinie rückte es etwas aus dem Fokus.

Gleichzeitig wird es aber als Parkfläche, für Jugendkultur und Freizeit genutzt und liegt an der Verbindung zu den Sportanlagen und zum Festplatz. Durch die Reaktivierung der Bahnstrecke rückt es nun noch stärker in den Blickpunkt.

Aus heutiger Sicht könnten die noch ablesbaren funktionalen und strukturellen Muster als Anknüpfungspunkte dienen, auch wenn Sie sicherlich nicht für die heutigen Herausforderungen übernommen werden können.

Historisch sind die Strukturen in diesem Areal dynamisch und wenig konstant, was vielleicht schon an sich ein Potenzial ist, das erhalten werden könnte.

Wie in beinahe jedem Quartier gibt es im Bahnhofs-Areal einige ungenutzte Bausubstanz wie das alte Spital, die Klingl-Säge oder das ehemalige BayWa-Gebäude, dessen Umnutzung gerade in Planung ist. Außerdem ist ein neuer Busbahnhof in Planung.

Der Bus- oder Bahnreisende kommt aber an einem Ort an, der gefühlt recht weit von der Stadt entfernt liegt. Es gibt keine direkten Sicht- oder Wegeverbindungen, vor Allem nicht für Fußgänger oder Radfahrer. Dies liegt am steil ansteigenden Gelände, aber auch an der fehlenden Infrastruktur. Ein Personenaufzug, für den es in der Architekturgeschichte einige großartige Vorbilder gibt, könnte an dieser Stelle sowohl Infrastruktur als auch Attraktion sein.

4. Anhang

4.1 Fotodokumentation

Stadtplatz
1-01



Stadtplatz
1-02



Stadtplatz
1-03



Stadtplatz
1-04



Stadtplatz
1-05



Ringstraße / Linprunstraße
2-01



Ringstraße / Linprunstraße
2-02



Ringstraße / Linprunstraße
2-03



Ringstraße / Linprunstraße
2-04



Ringstraße / Linprunstraße
2-05



Ringstraße / Linprunstraße
2-06



Ringstraße / Linprunstraße
2-07



Ringstraße / Linprunstraße
2-08



Ringstraße / Linprunstraße
2-09



Ringstraße / Linprunstraße
2-10



Ringstraße / Linprunstraße
2-11



Ringstraße / Linprunstraße
2-12



Ringstraße / Linprunstraße
2-13



Ringstraße / Linprunstraße
2-14



Ringstraße / Linprunstraße
2-15



Ringstraße / Linprunstraße
2-16



Bäckergasse
3-01



Bäckergasse
3-02



Bäckergasse
3-03





Bäcker-gasse
3-04



Bäcker-gasse
3-05

Bäcker-gasse
3-06



Bäcker-gasse
3-07



Bäcker-gasse
3-08



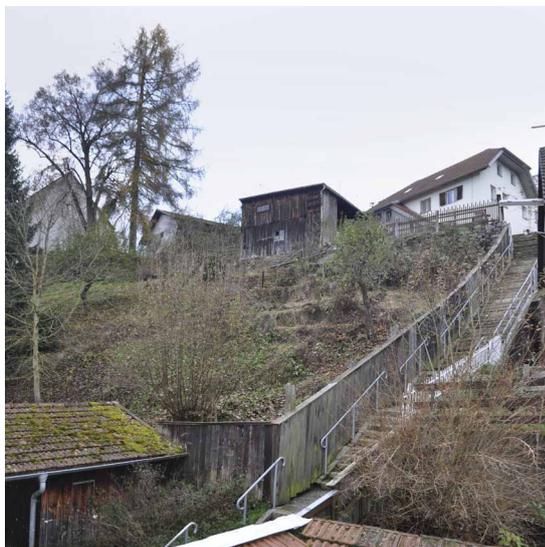


Bäcker-gasse
3-09



Bäcker-gasse
3-10

Bäckergasse
3-11



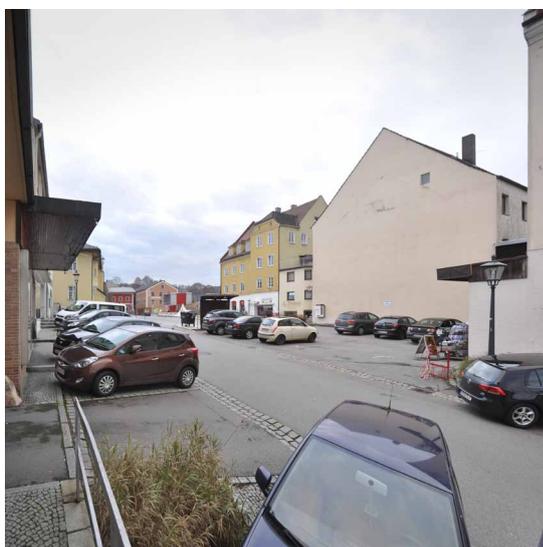
Bäckergasse
3-12



Bäcker-gasse
3-13



Bäcker-gasse
3-14



Bäcker-gasse
3-15



Billergasse / Boxhorngasse
4-01



Billergasse / Boxhorngasse
4-02





Billergasse / Boxhorngasse
4-03



Billergasse / Boxhorngasse
4-04

Billergasse / Boxhorngasse
4-05



Billergasse / Boxhorngasse
4-06



Billergasse / Boxhorngasse
4-07



Billergasse / Boxhorngasse
4-08



Billergasse / Boxhorngasse
4-09





Billergasse / Boxhorngasse
4-10



Billergasse / Boxhorngasse
4-11



Billergasse / Boxhorngasse
4-12



Billergasse / Boxhorngasse
4-13



Billergasse / Boxhorngasse
4-14

Billergasse / Boxhorngasse
4-15



Billergasse / Boxhorngasse
4-16



Billergasse / Boxhorngasse
4-17



Billergasse / Boxhorngasse
4-18



Mönchshofstraße / Dr.-Schellerer-Straße
5-01



Mönchshofstraße / Dr.-Schellerer-Straße
5-02



Mönchshofstraße / Dr.-Schellerer-Straße
5-03



Mönchshofstraße / Dr.-Schellerer-Straße
5-04



Mönchshofstraße / Dr.-Schellerer-Straße
5-05



Mönchshofstraße / Dr.-Schellerer-Straße
5-06



Mönchshofstraße / Dr.-Schellerer-Straße
5-07



Mönchshofstraße / Dr.-Schellerer-Straße
5-08



Mönchshofstraße / Dr.-Schellerer-Straße
5-09



Mönchshofstraße / Dr.-Schellerer-Straße
5-10



Mönchshofstraße / Dr.-Schellerer-Straße
5-11





Mönchshofstraße / Dr.-Schellerer-Straße
5-12



Mönchshofstraße / Dr.-Schellerer-Straße
5-13

Mönchshofstraße / Dr.-Schellerer-Straße
5-14



Mönchshofstraße / Dr.-Schellerer-Straße
5-15



Mönchshofstraße / Dr.-Schellerer-Straße
5-16



Mönchshofstraße / Dr.-Schellerer-Straße
5-17



Mönchshofstraße / Dr.-Schellerer-Straße
5-18



Mönchshofstraße / Dr.-Schellerer-Straße
5-19



Friedhof / Stadthalle
6-01



Friedhof / Stadthalle
6-02



Friedhof / Stadthalle
6-03



Friedhof / Stadthalle
6-04



Friedhof / Stadthalle
6-05



Friedhof / Stadthalle
6-06



ehemalige Lederfabrik
7-01



ehemalige Lederfabrik
7-02



ehemalige Lederfabrik
7-03



ehemalige Lederfabrik
7-04



Bahnhof / Regenufer
8-01



Bahnhof / Regenufer
8-02



Bahnhof / Regenufer
8-03



Bahnhof / Regenufer
8-04



Bahnhof / Regenufer
8-05





Bahnhof / Regenufer
8-06



Bahnhof / Regenufer
8-07

Bahnhof / Regenufer
8-08



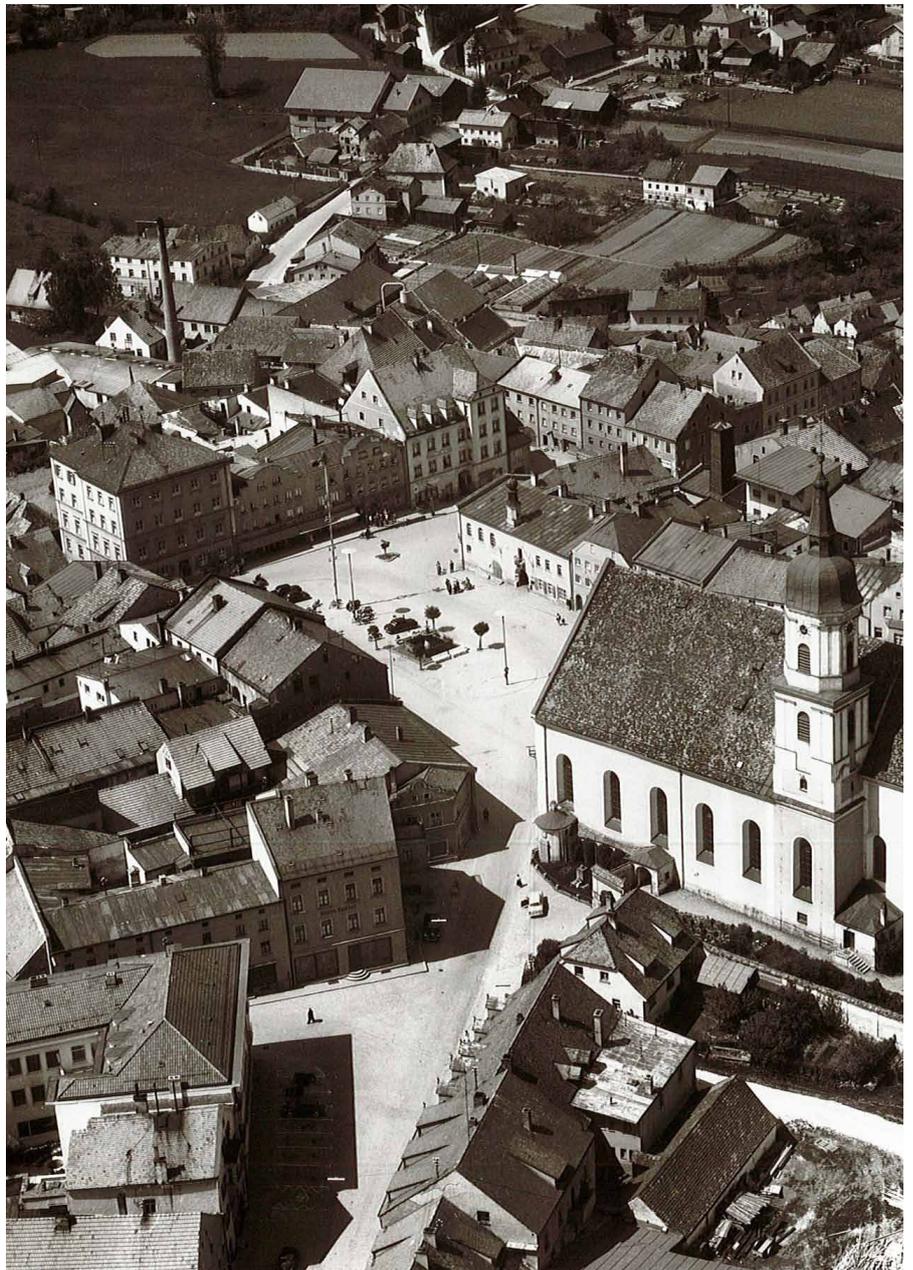
Bahnhof / Regenufer
8-09



Bahnhof / Regenufer
8-10



4.2 Gegenüberstellung historischer und heutiger Zustand



Stadtplatz, 1957



Stadtplatz, 2016



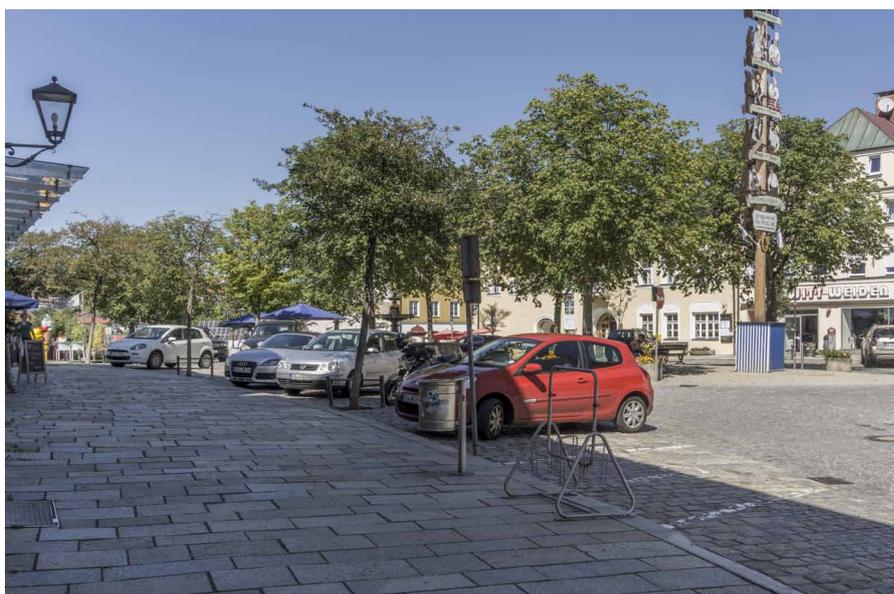
Stadtplatz, Dachlandschaft und Parzellenstruktur
Ringstraße, 1957



Stadtplatz, Dachlandschaft und Parzellenstruktur
Ringstraße, 2016



Nord-/Westseite Stadtplatz, 1950



Nord-/Westseite Stadtplatz, 2016



Westseite Stadtplatz, um 1920



Westseite Stadtplatz, 2016



südliche Platzwand



südliche Platzwand, 2016



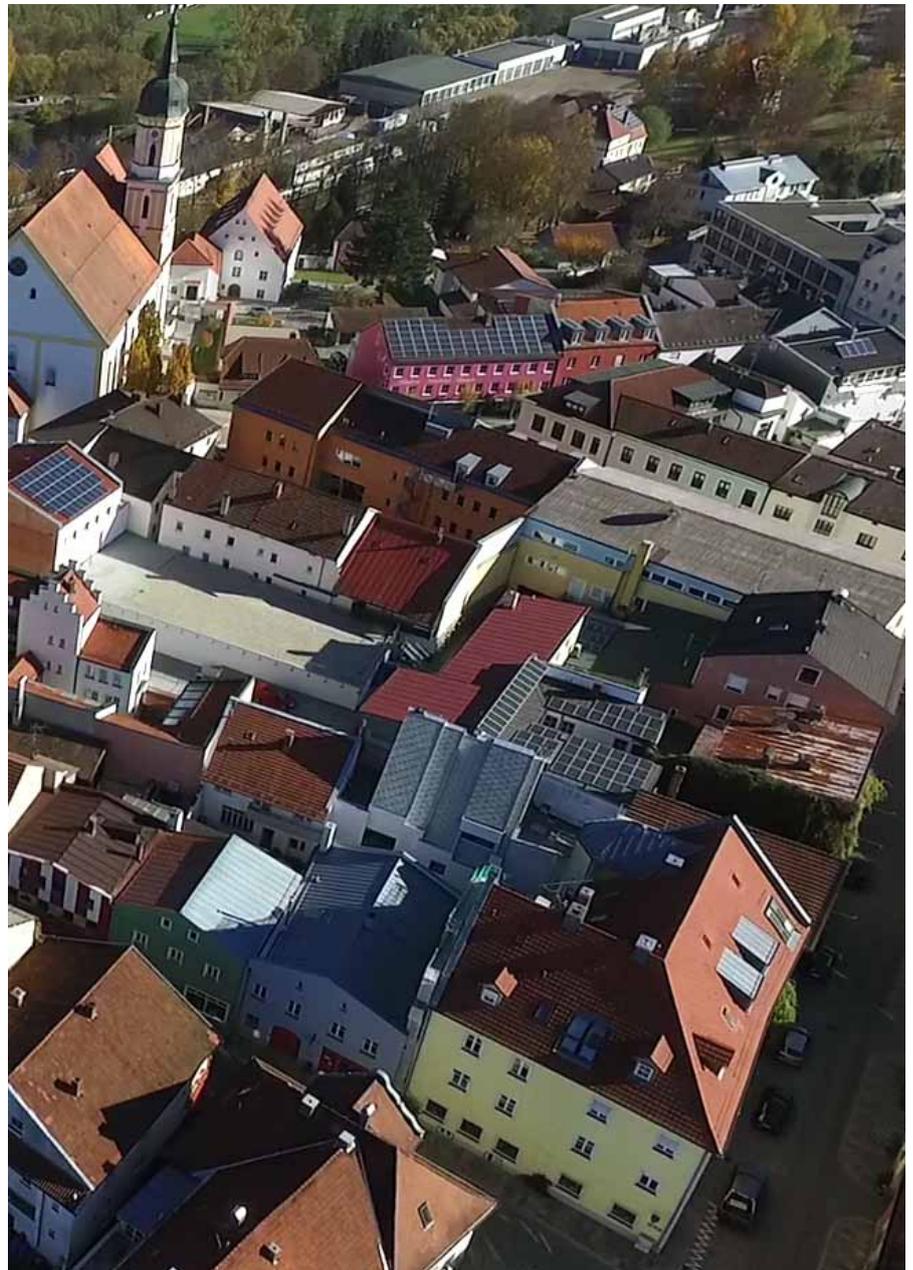
Schulbeckhaus, 1915



Schulbeckhaus, 2016



Ecke Linprunstraße/Ringstraße, 1957



Ecke Linprunstraße/Ringstraße, 2016

Ringstraße, östlicher Teil Richtung Kirche, um 1910



Ringstraße, östlicher Teil Richtung Kirche, 2016

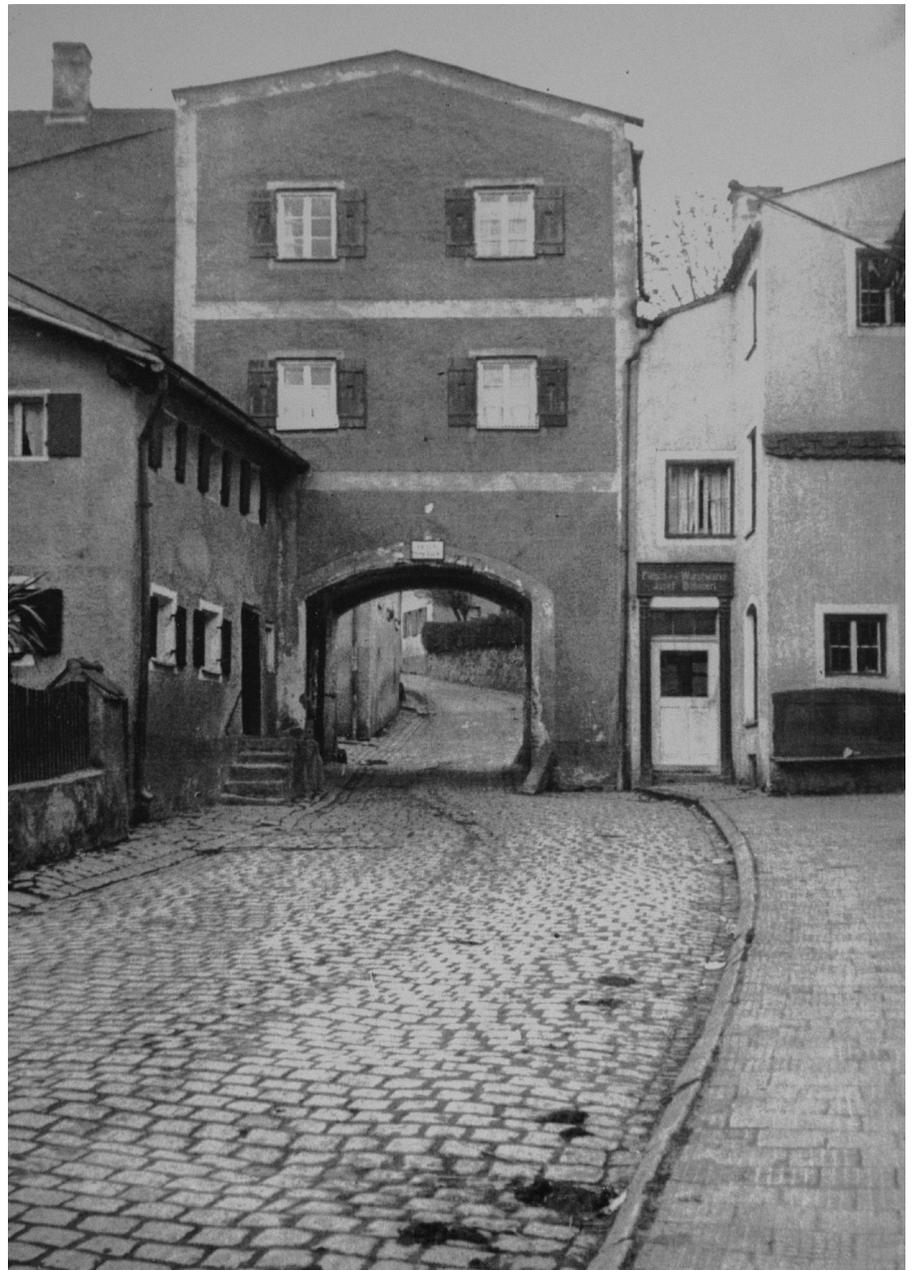




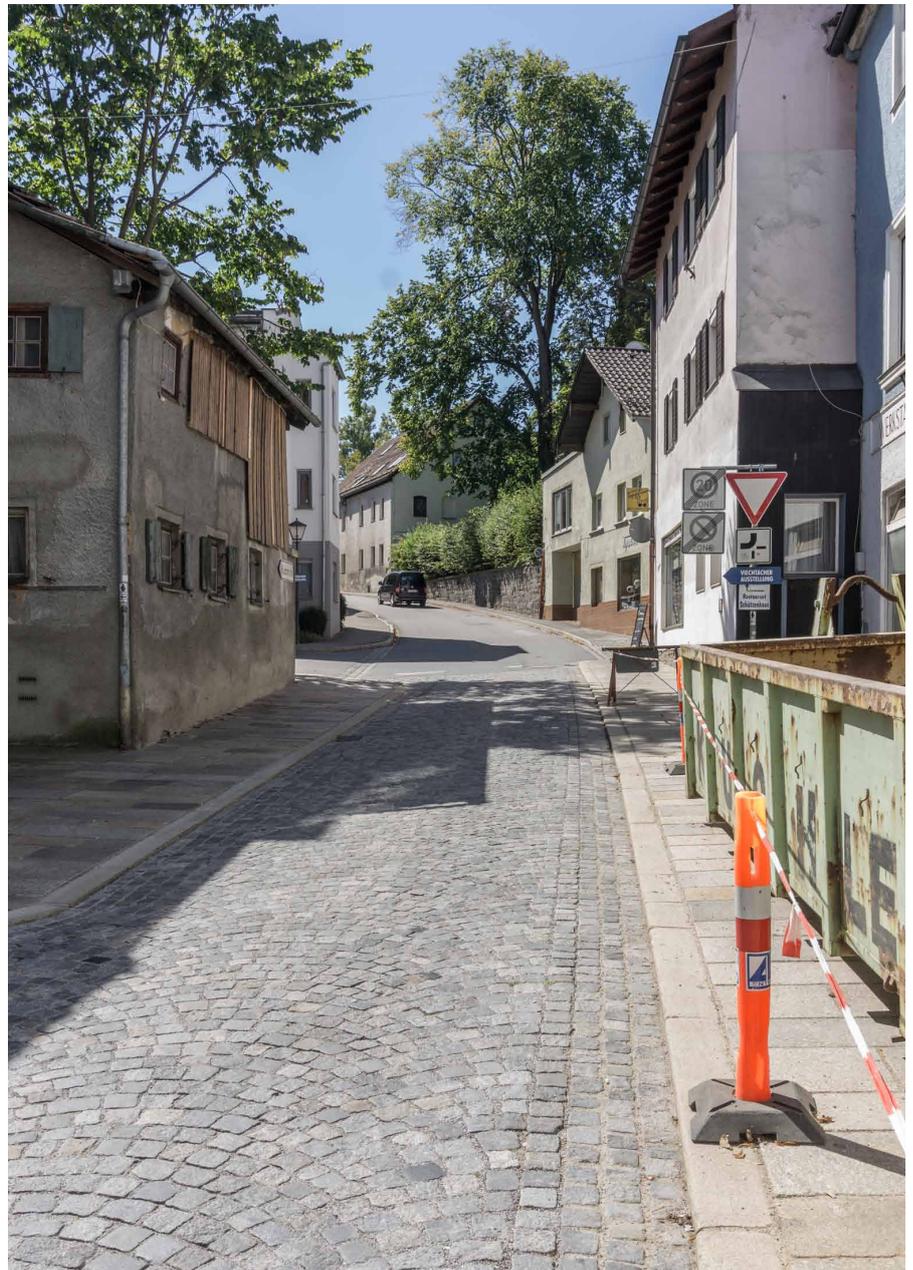
Ringstraße, Richtung Linprunstraße, nach 1915



Ringstraße, Richtung Linprunstraße, 2016



Linprunstrasse mit Oberem Tor/Kreutzbergertor,
vor 1945



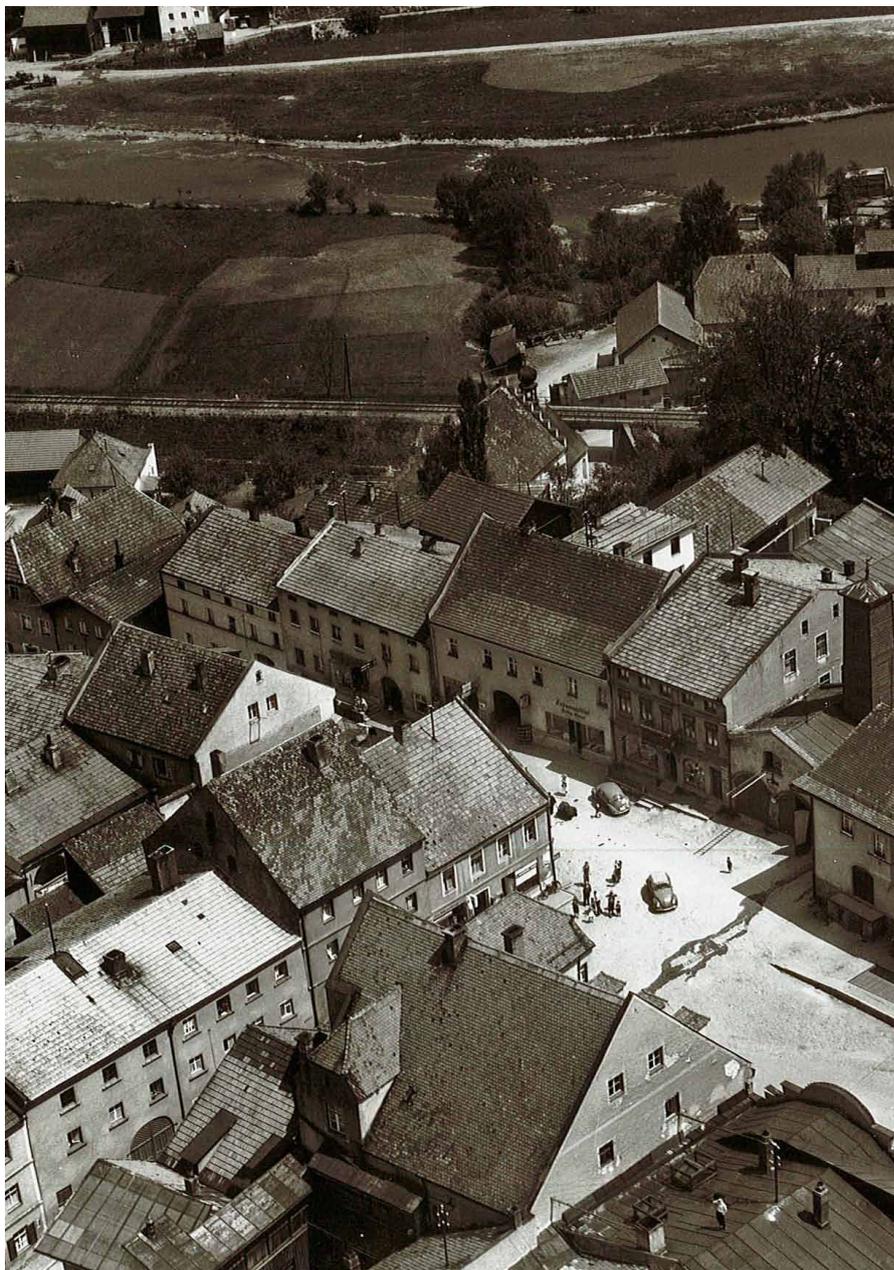
Linprunstrasse stadtauswärts, 2016

Linprunstraße mit Drogerie Popp (heute
Arbeitsamt), um 1929

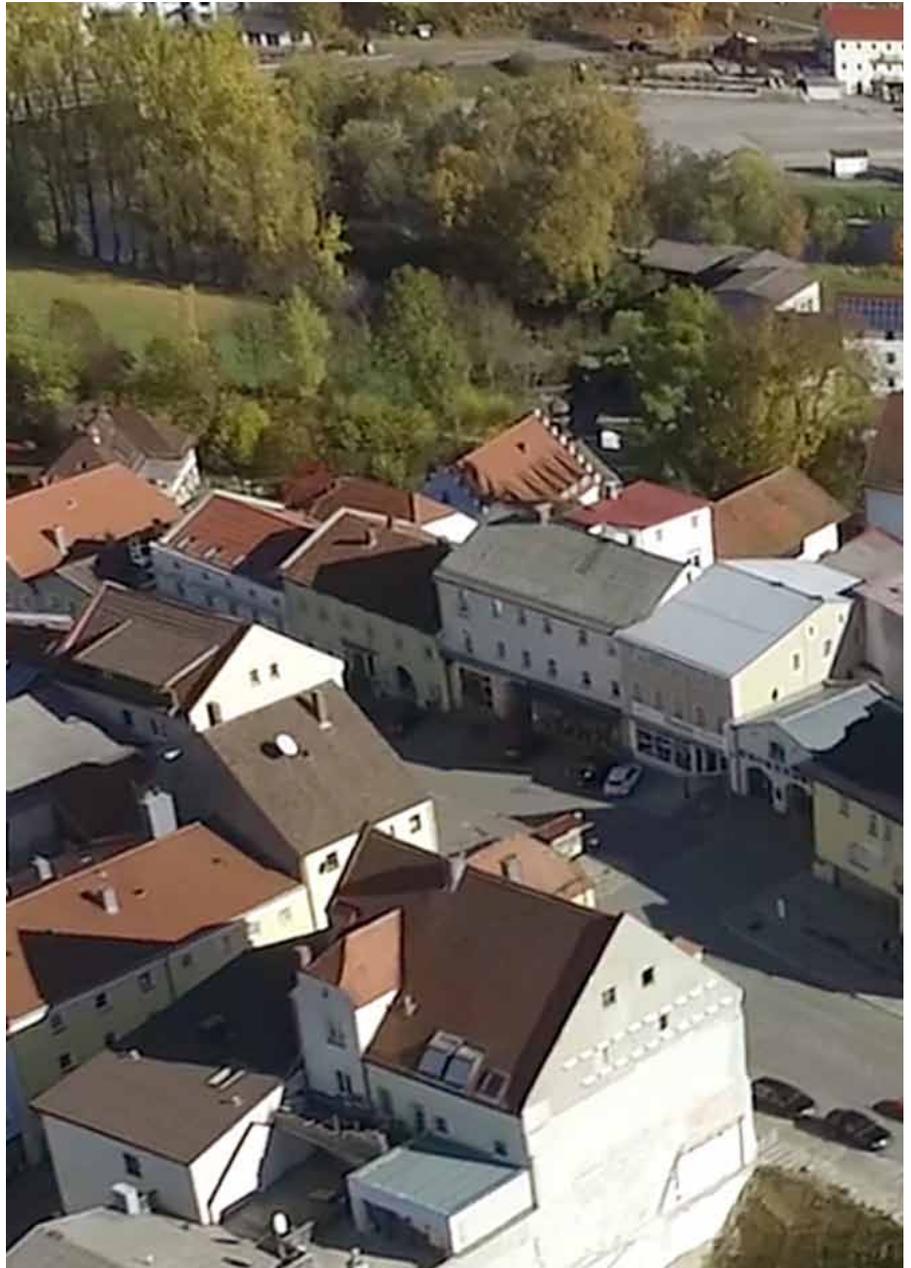


Linprunstraße mit Arbeitsamt, 2016





Bäckergasse und nördlicher Stadtplatz, 1957



Bäckergasse und nördlicher Stadtplatz, 2016



Bäckergasse, um 1910



Bäckergasse, 2016



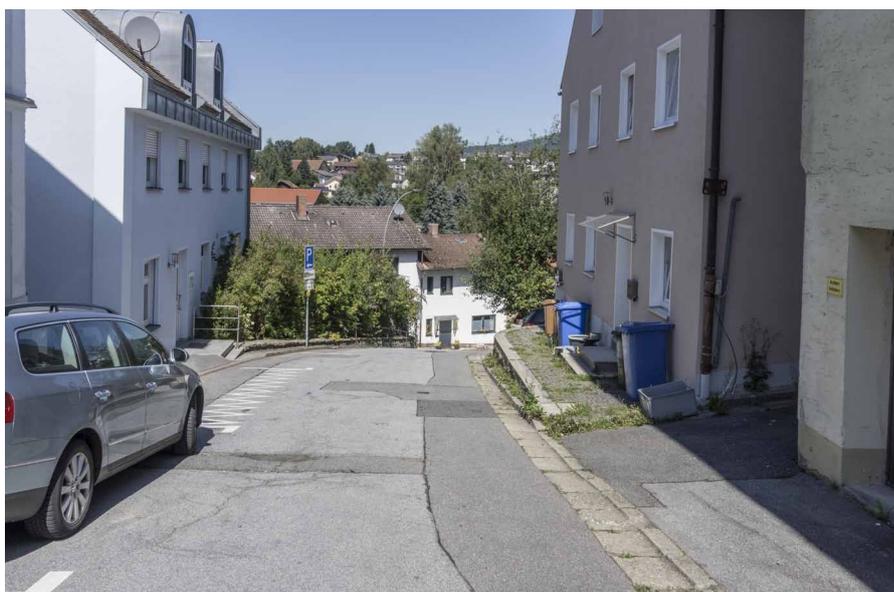
Am Graben



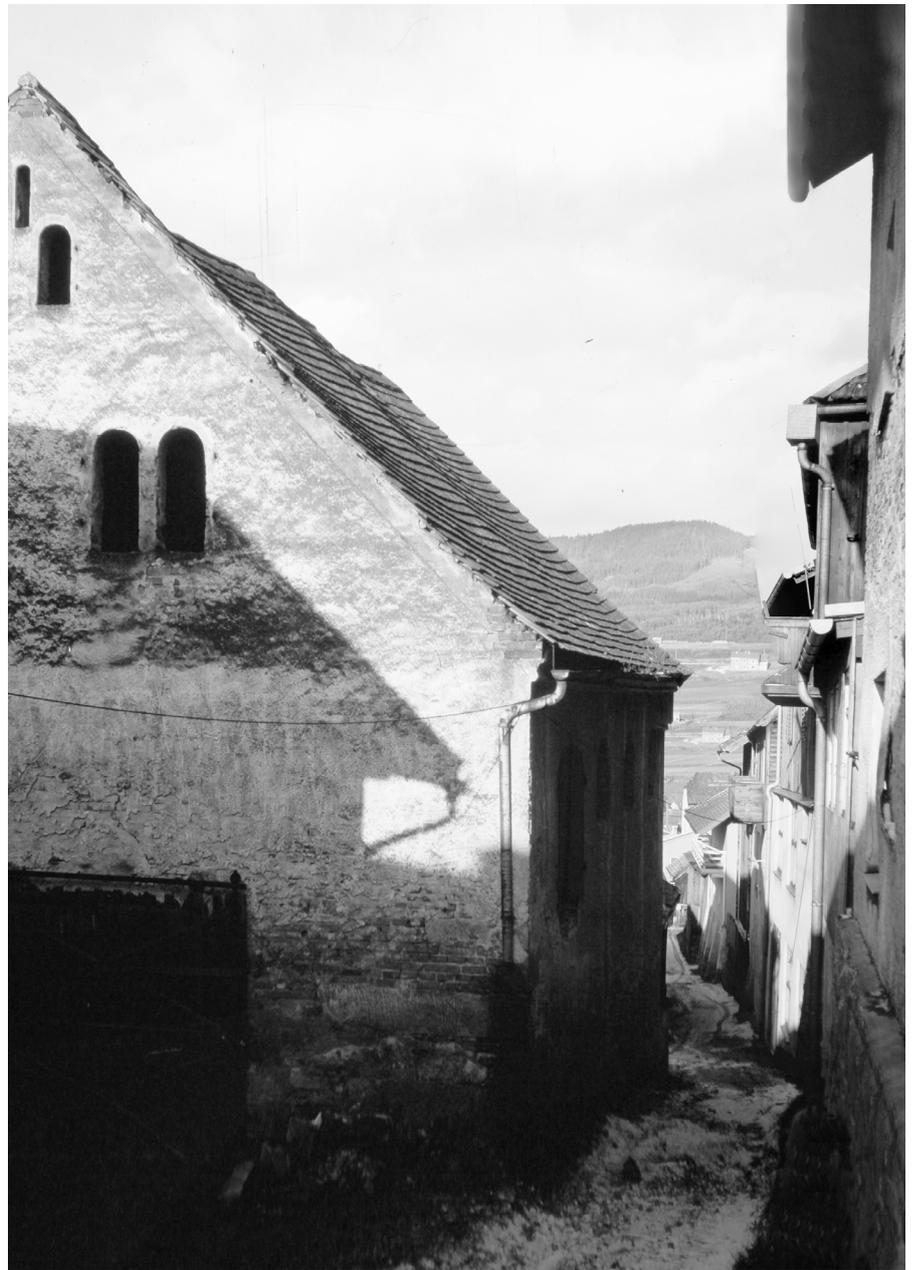
Am Graben, 2016



Eisenbarthstrasse Richtung Am Graben



Eisenbarthstrasse Richtung Am Graben, 2016



Grotzkeller, Billergasse



Billergasse, 2016

Stadtrand und Areal des ehemaligen Pfleggartens,
um 1930



Stadtrand und Areal des ehemaligen Pfleggartens,
2016

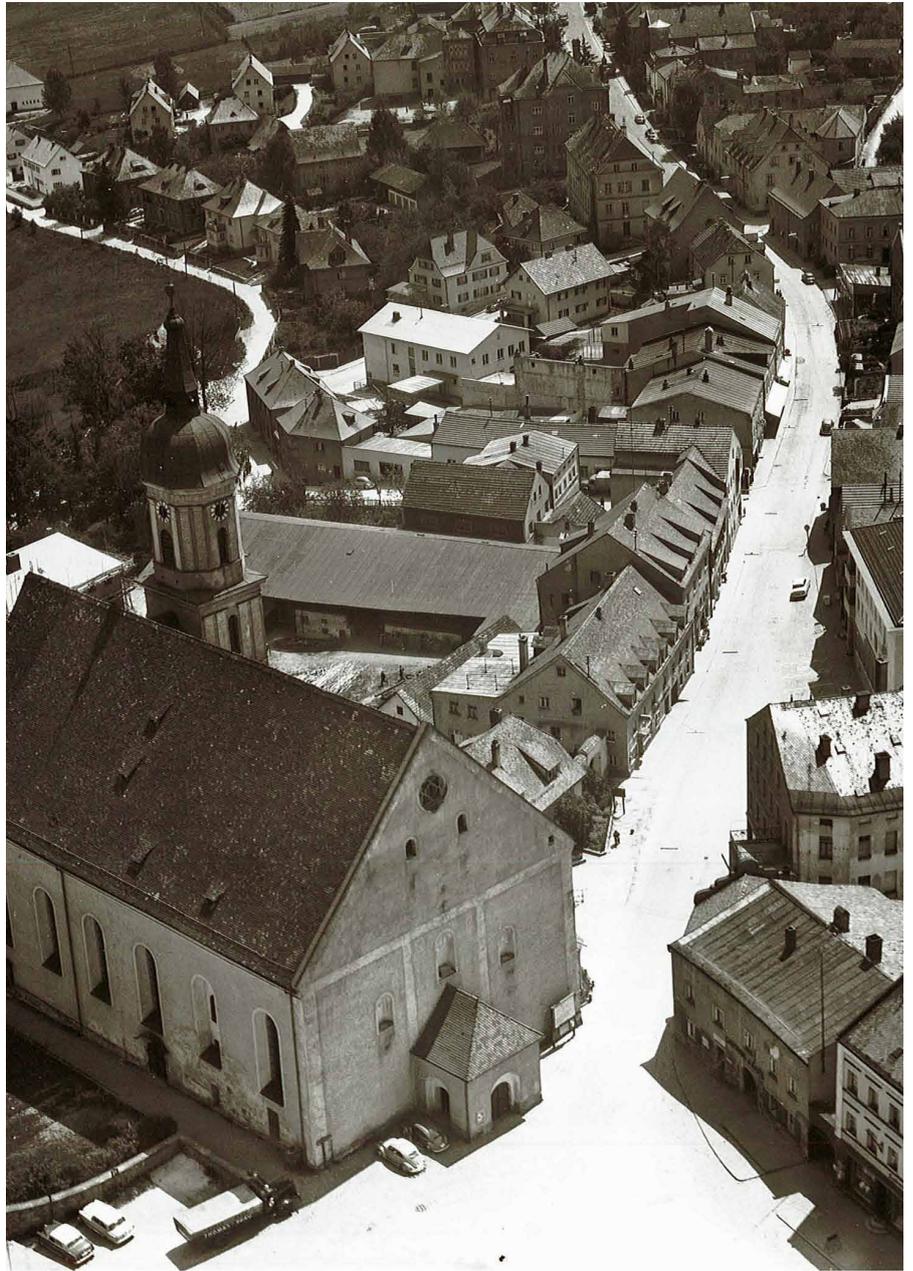


Gasthof und Brauerei Kreuzberg, vor 1925

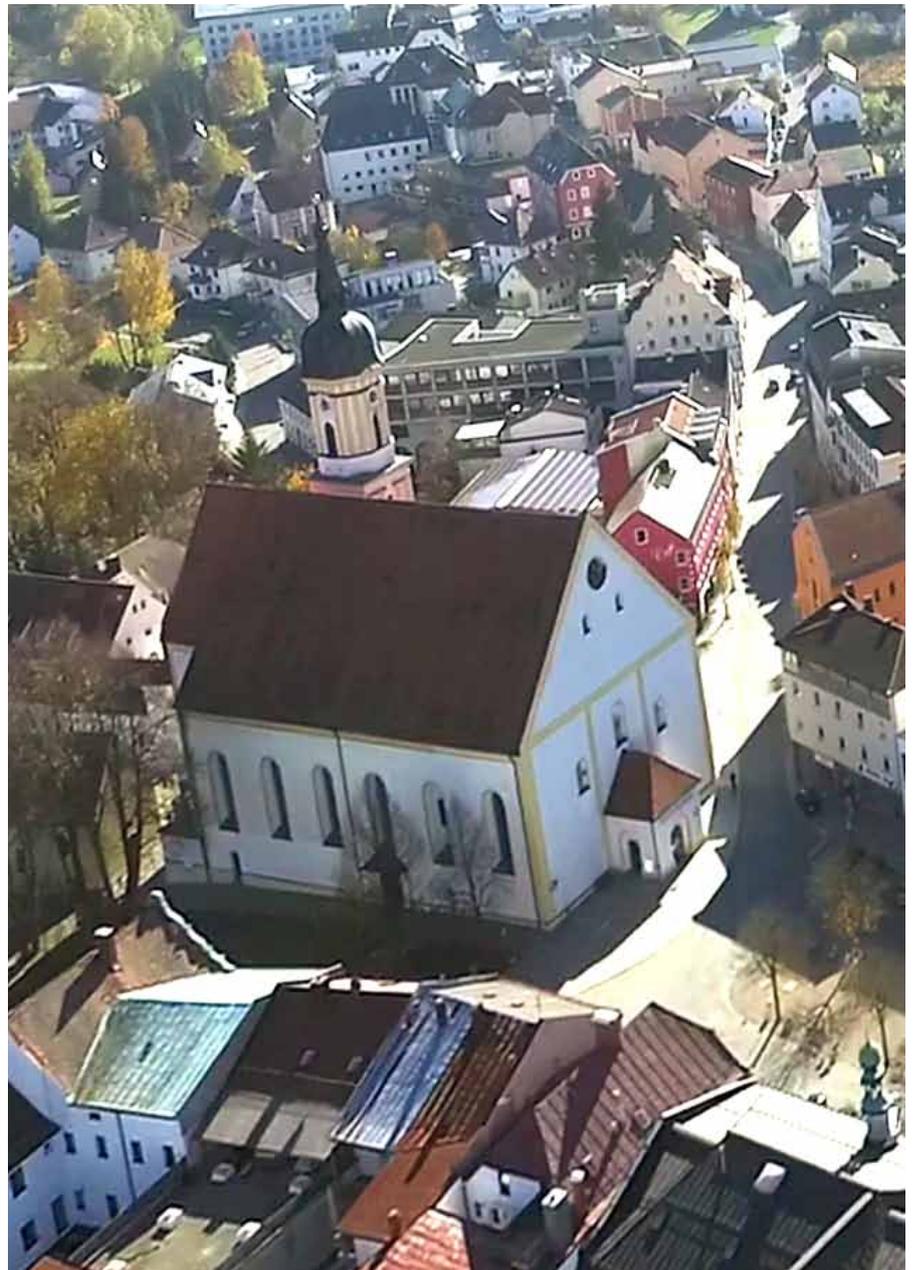


Gasthof und Brauerei Kreuzberg, 2016





Innere Mönchshofstraße, 1957



Innere Mönchshofstraße, 2016

Ansicht Mönchshofstraße aus Richtung Blossersberg



Ansicht Mönchshofstraße aus Richtung Blossersberg





äußere Münchshofstraße, Pavillonbauten, 1907



äußere Münchshofstraße, Pavillonbauten, 2016

Mönchshofstraße stadteinwärts mit Wintertor und
Vorgärten, um 1913



Mönchshofstraße stadteinwärts, 2016





innere Mönchshofstraße mit Wintertor, nach 1930

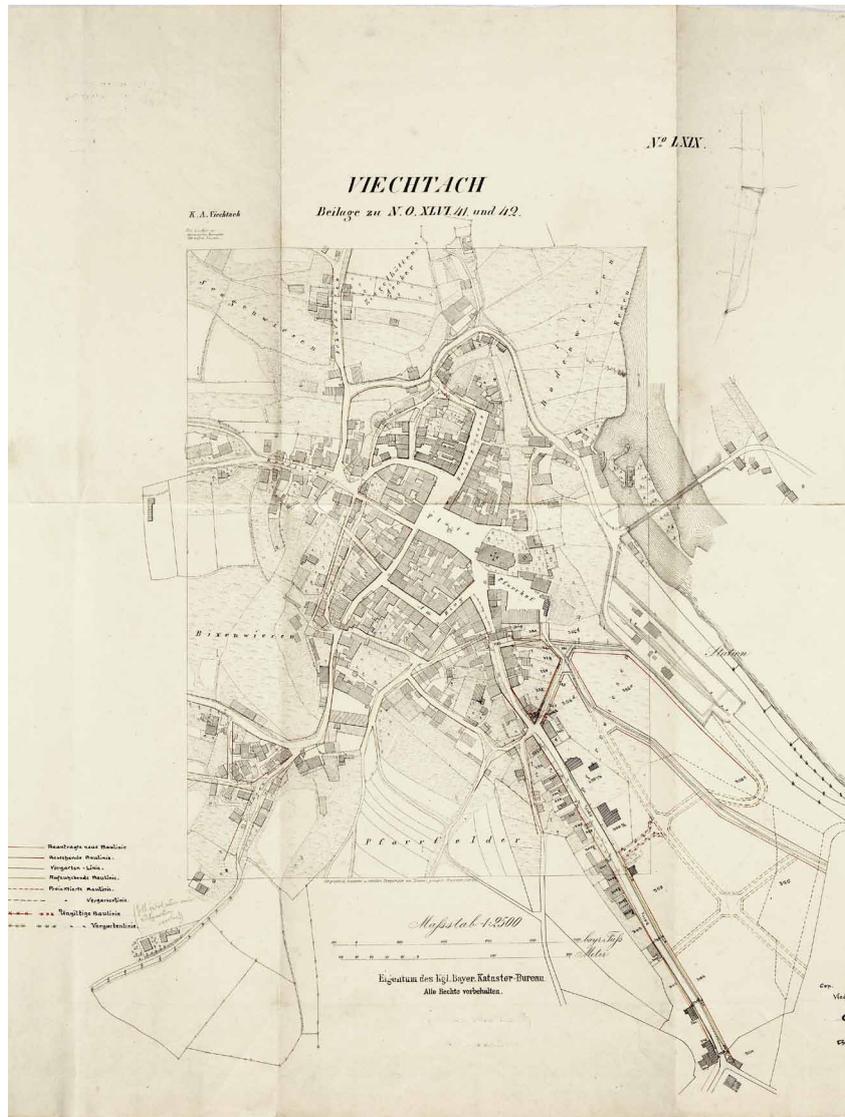


innere Mönchshofstraße, 2016

4.3 Pläne (Planungsgeschichte)



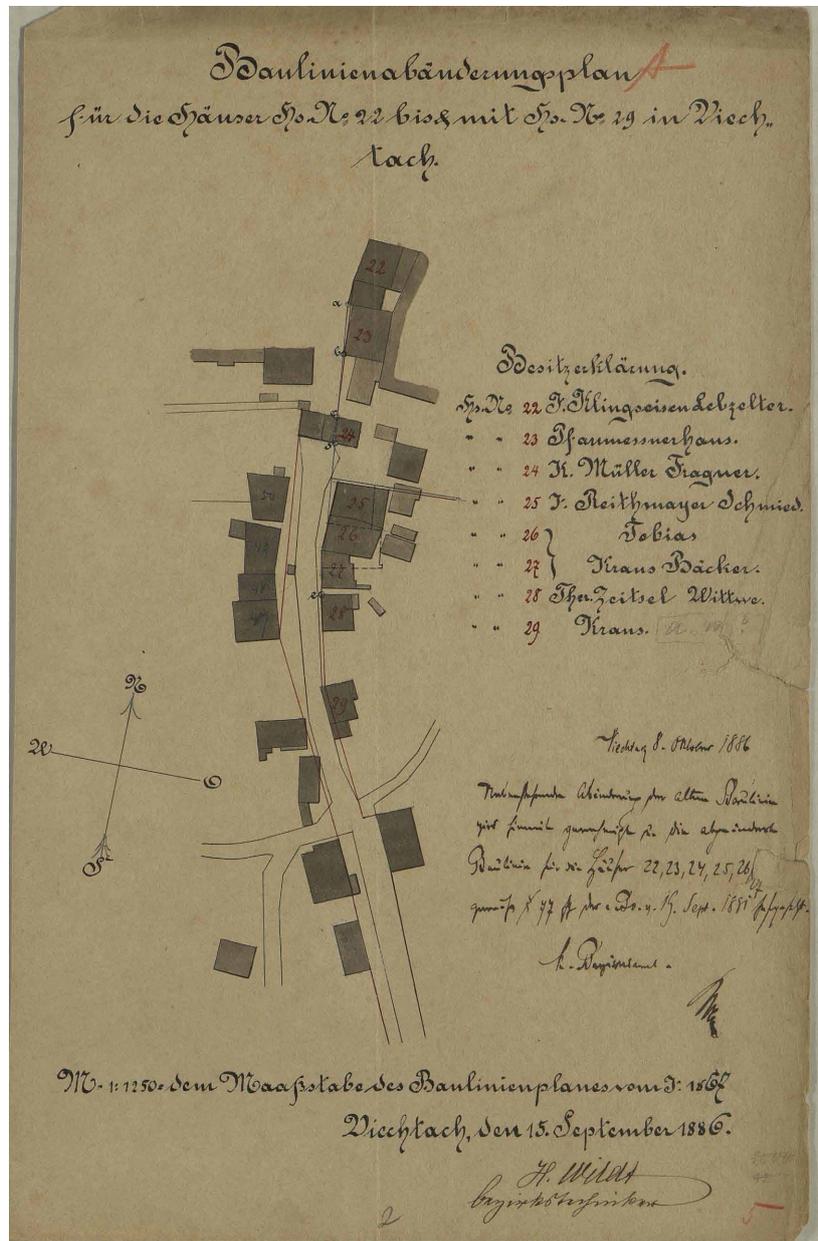
1/5.000



1/10.000



1/x



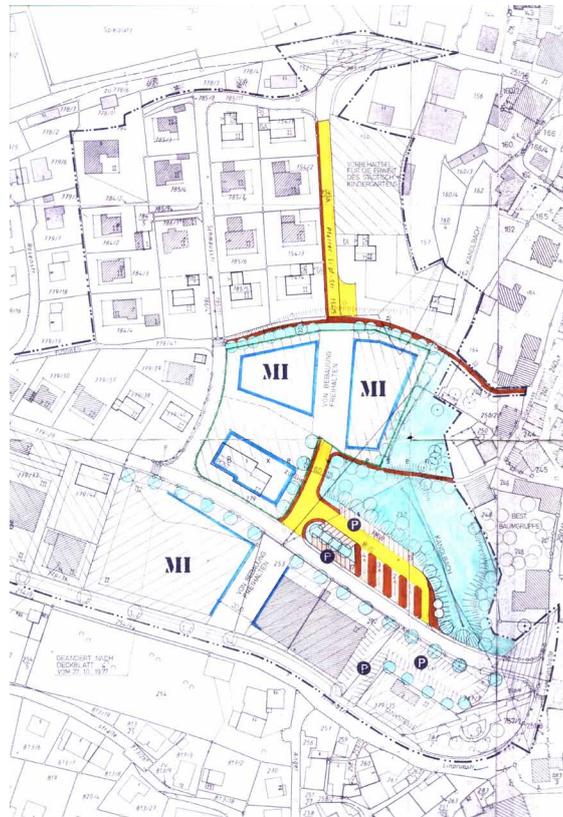
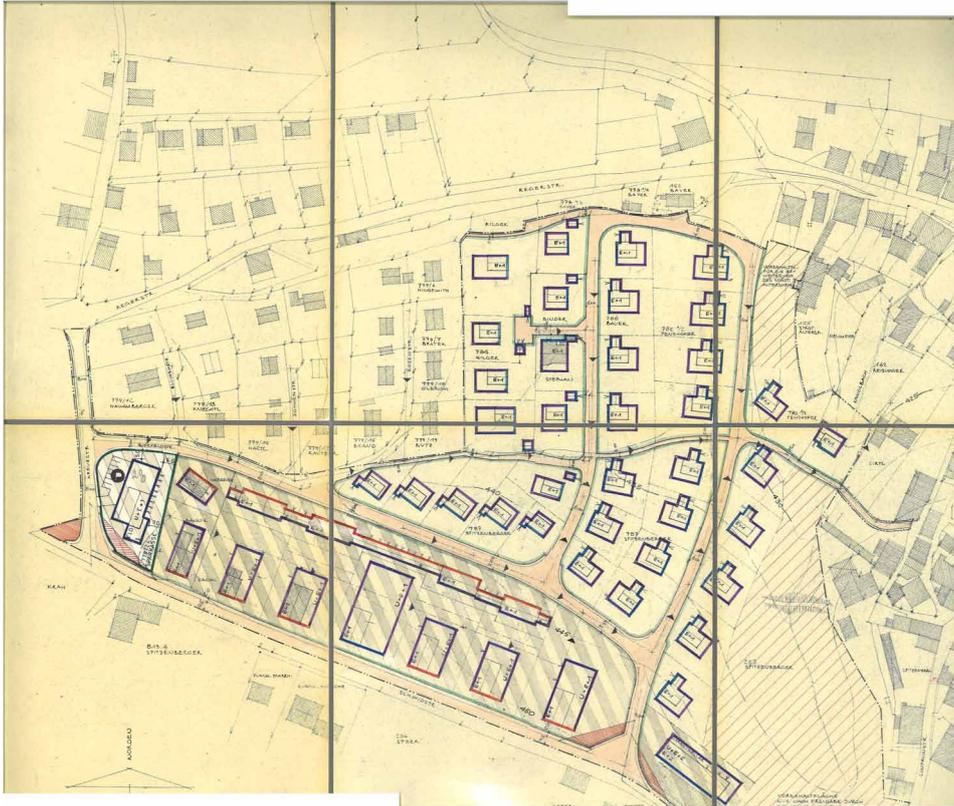
1/1.000



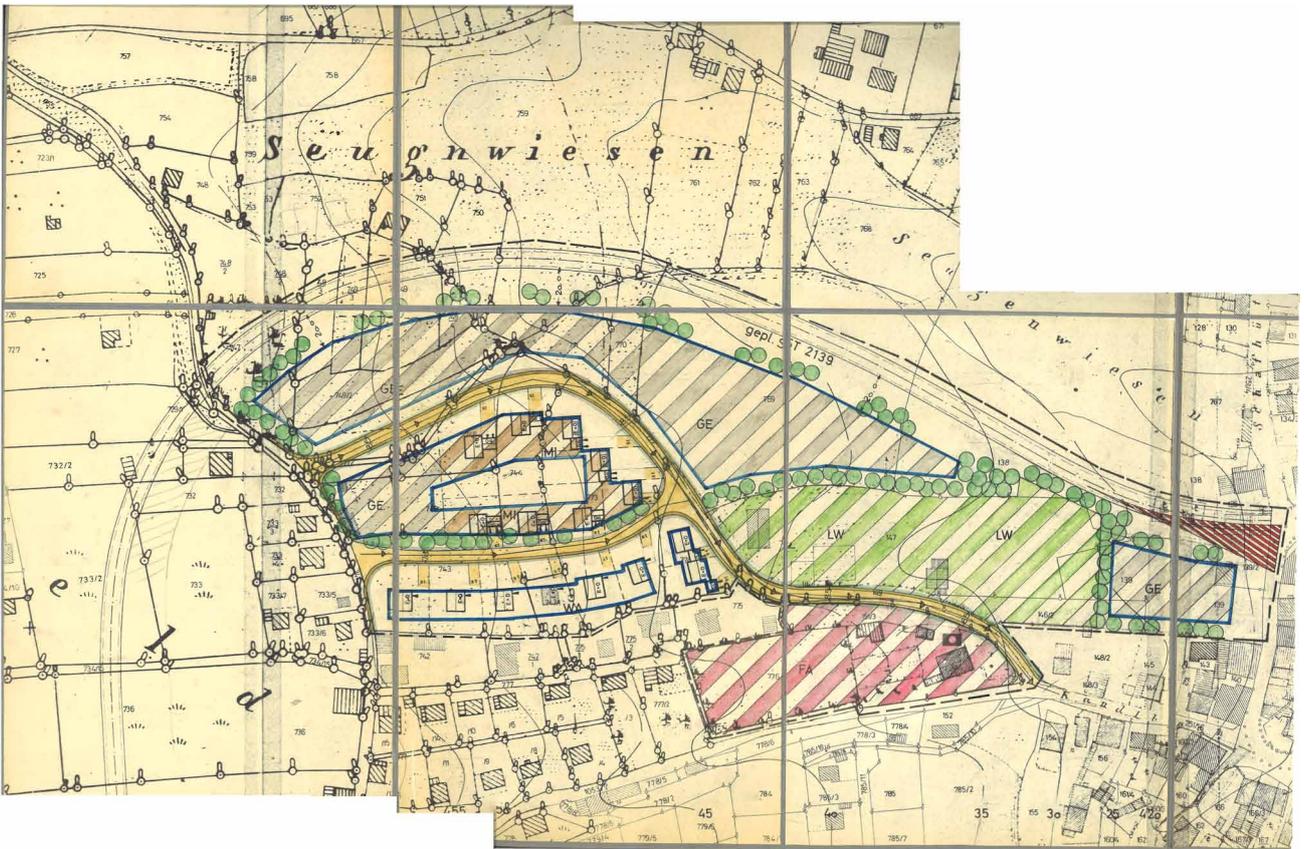
1/x



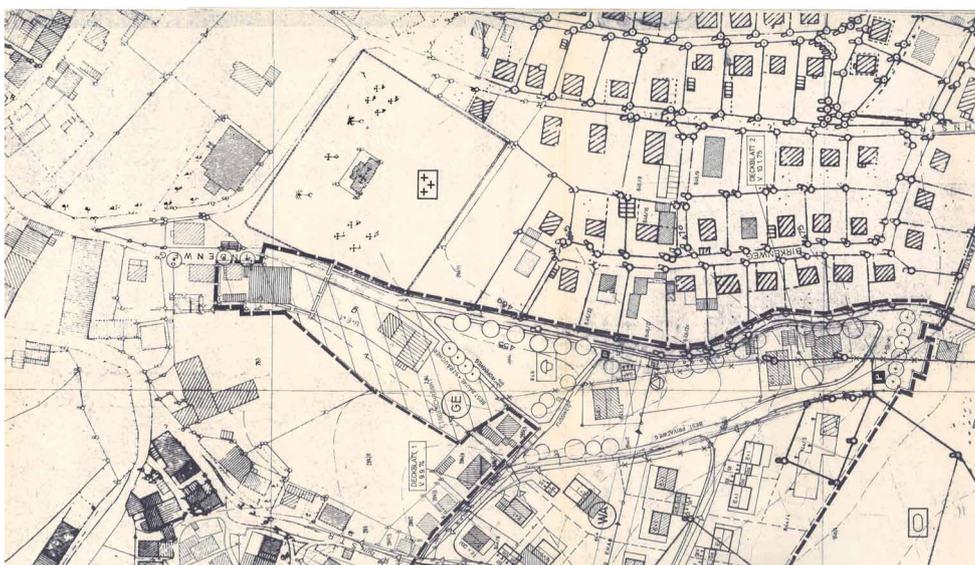
1/x



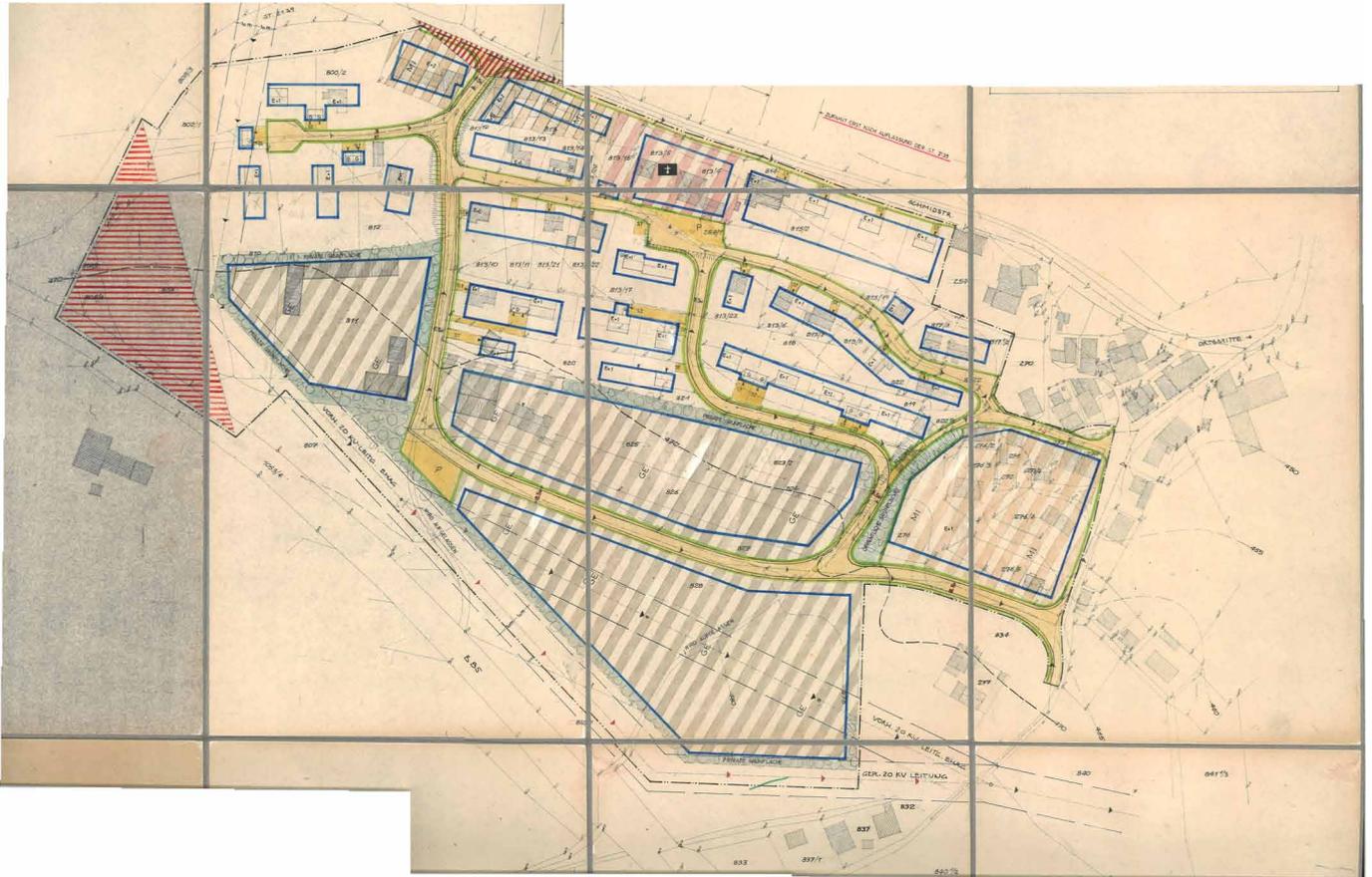
1/2.500



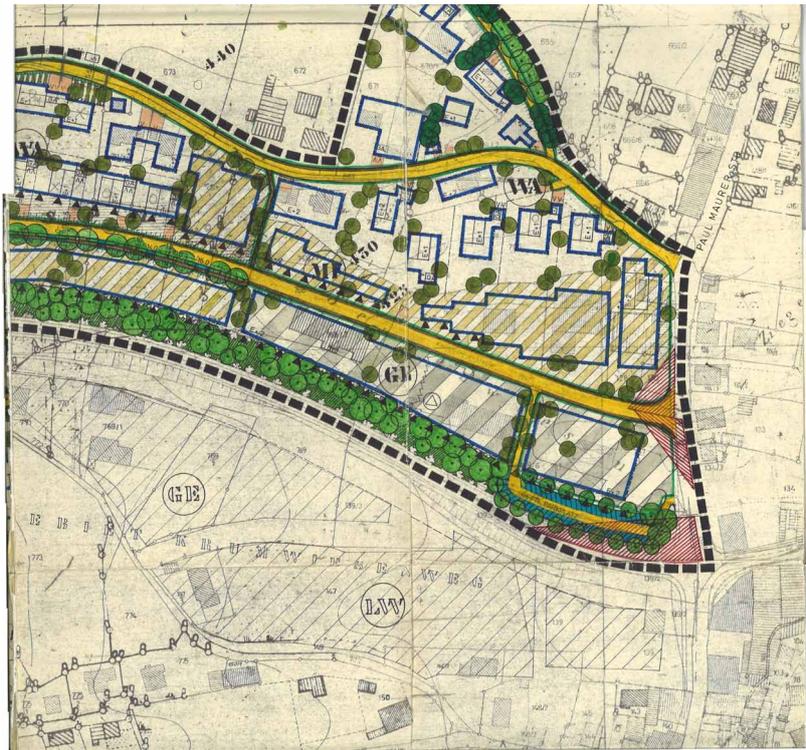
1/2.500



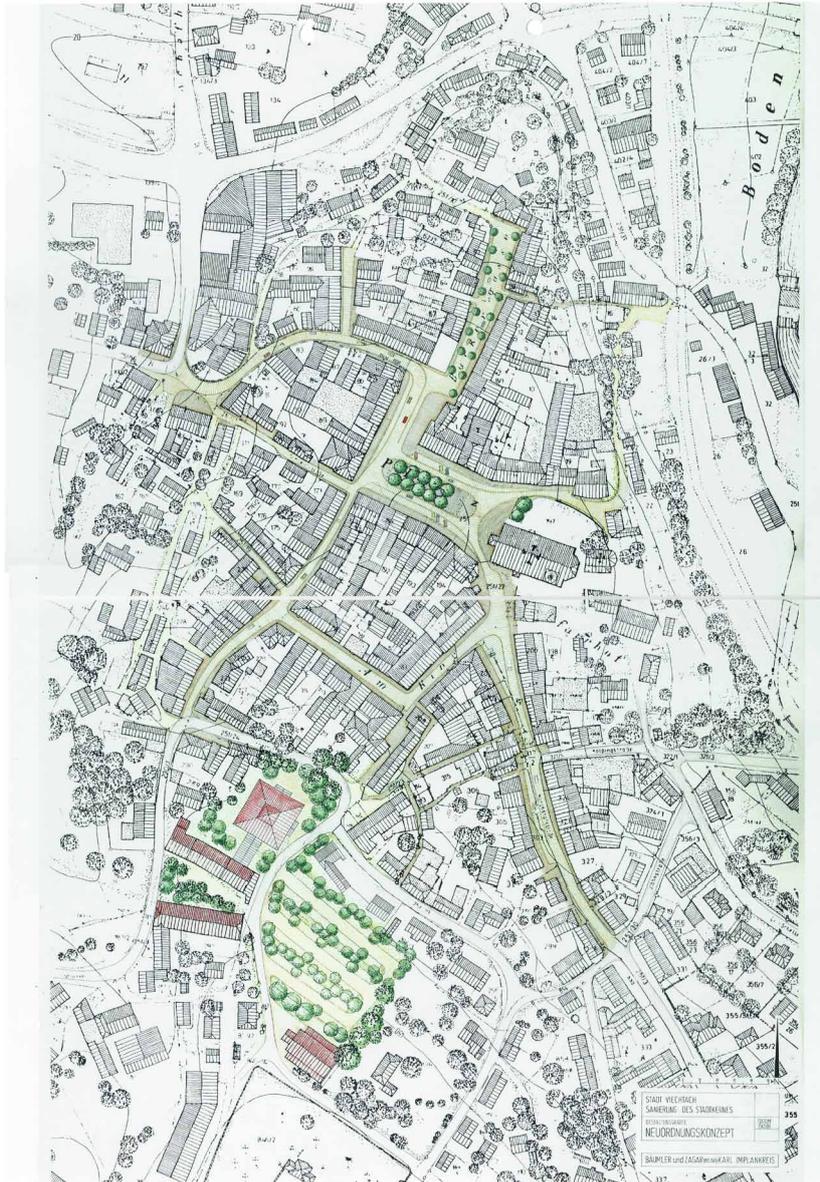
1/2.500



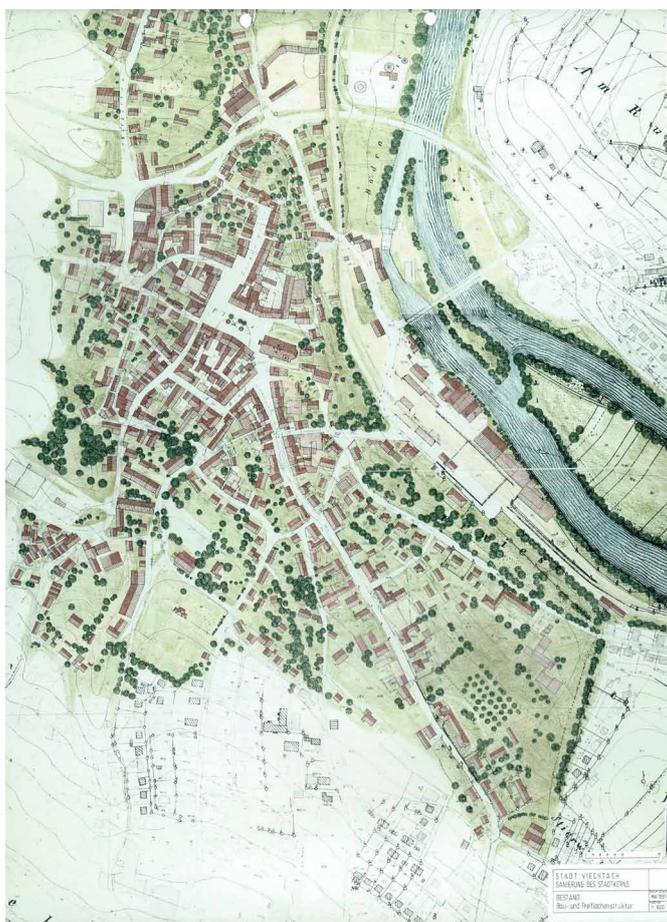
1/2.500



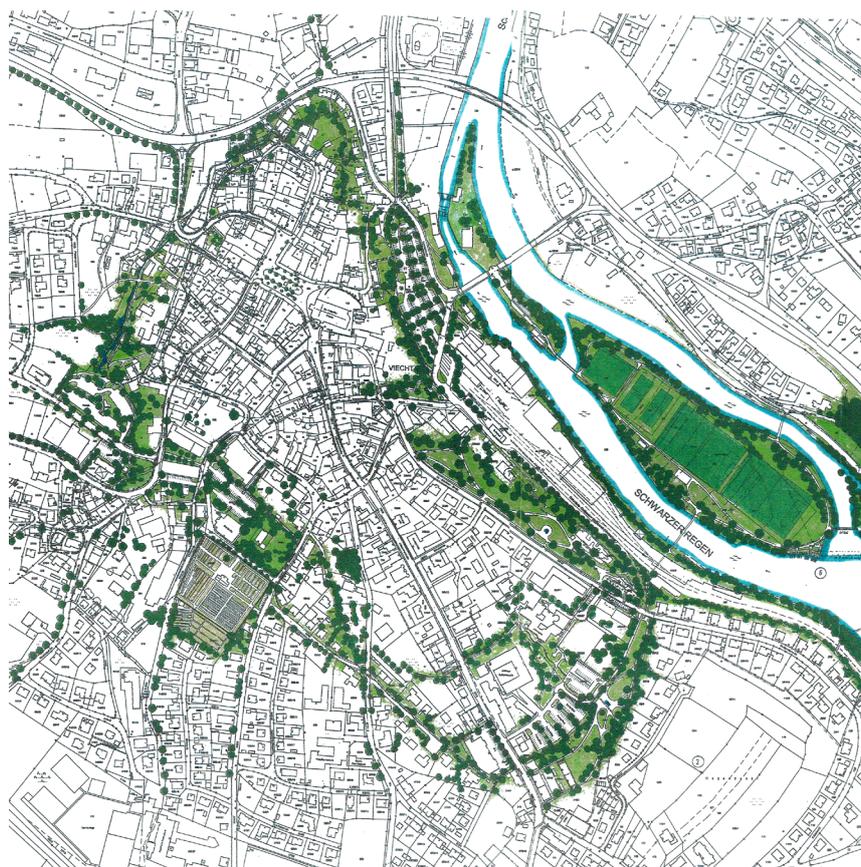
1/2.500



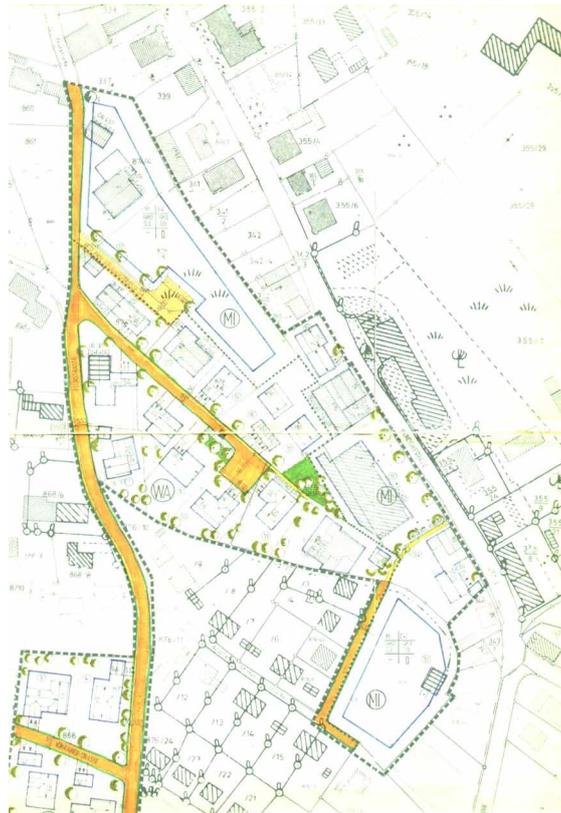
1/5.000



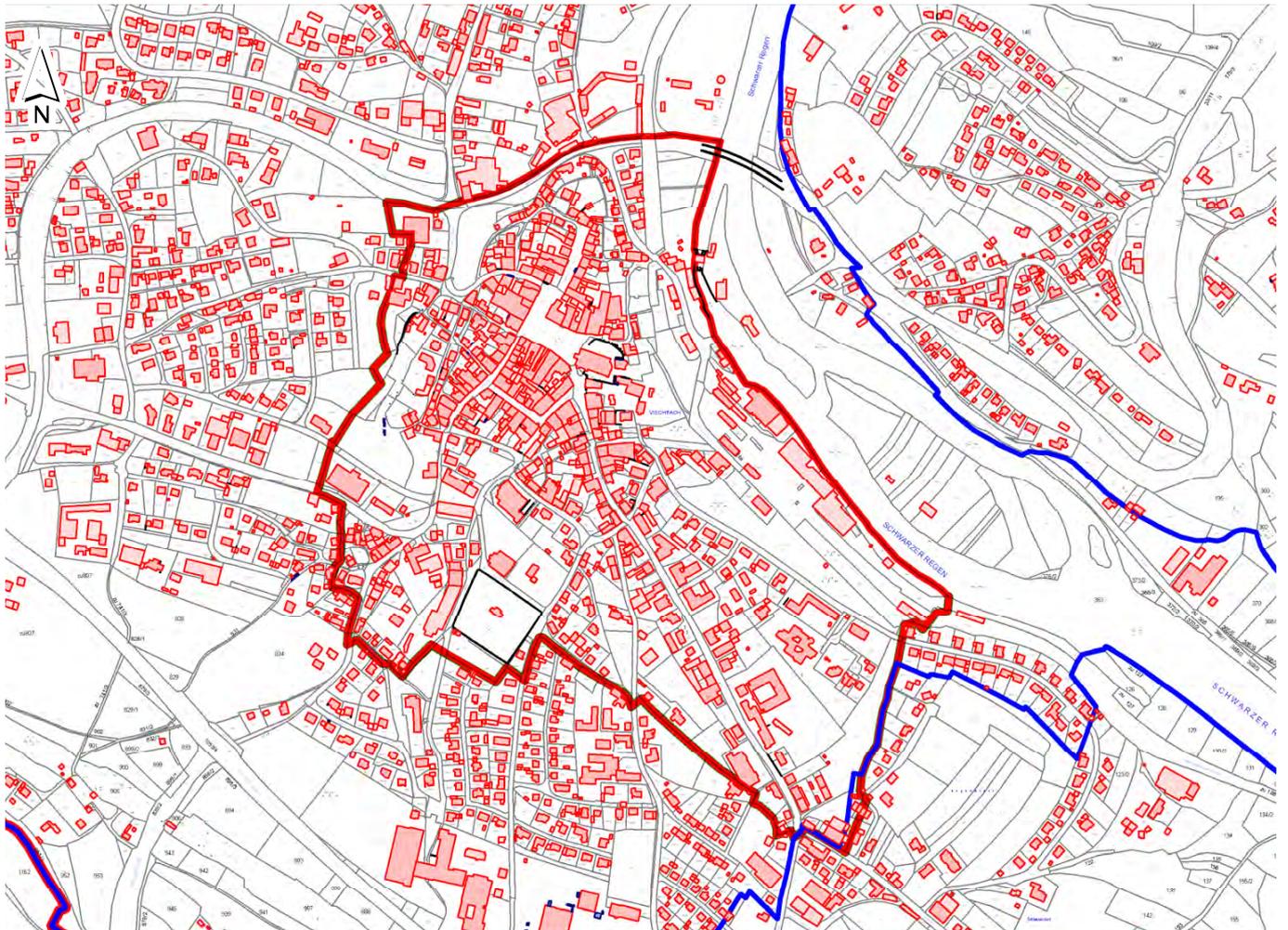
1/10.000



1/10.000



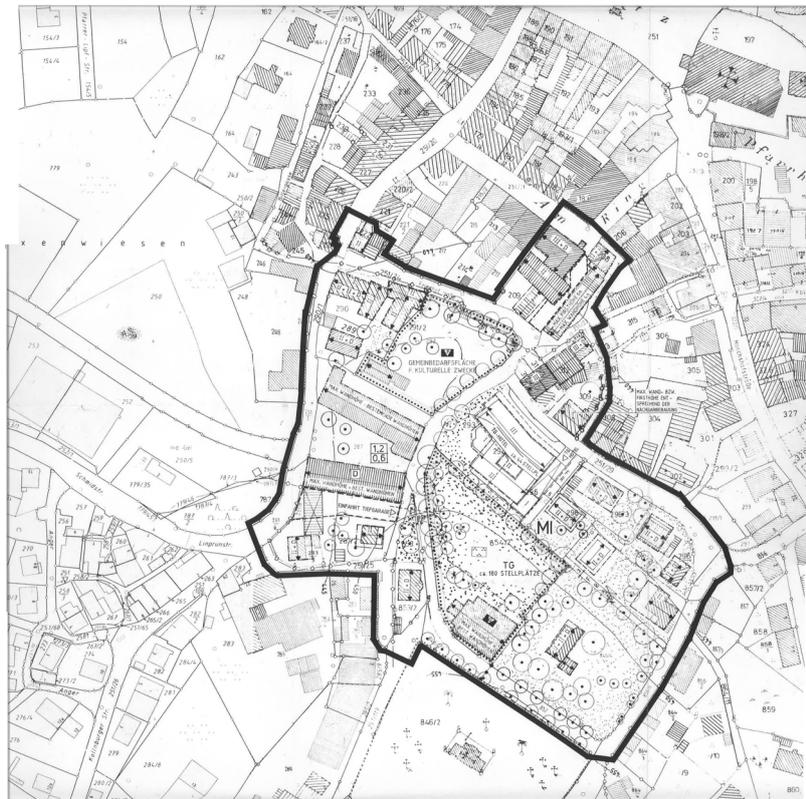
1/2.500



1/10.000



1/2.500



1/2.500



1/2.500

4.4 Kartenmaterial KDK



Stadt Viechtach Kommunales Denkmalkonzept



Karte
Bebauungspläne Stadt Viechtach

1:5000



Flächen Bebauungspläne

①

Sondergebiet Kindergarten,
im Bebauungsplan Bierfelder

②

Krumwiesenweg

③

Am Lindenweg

④

Seignwiesen

⑤

Auf der Wacht Ost

⑥

An der Flurstraße

⑦

Am Ruck

⑧

Bereich alte Turnhalle (eingestellt)

⑨

Sondergebiet Lederfabrik

(Auflistung chronologisch)



Untersuchungsgebiet KDK

PETER HAIMERL . ARCHITEKTUR

PLANKREIS Architekten und Stadtplaner



Stadt Viechtach Kommunales Denkmalkonzept



Karte 07.11
Handlungsbedarf bezüglich der
Denkmalwerte

1:5000

bauliche Schwächen:



mangelnder Bauunterhalt: mittel



mangelnder Bauunterhalt: schlecht



störende Zubauten

funktionale Schwächen:



Unternutzung/Leerstand

städtebaulich/denkmalpflegerische Probleme:



unagemessen überformte
historische Bausubstanz



städtebaulich-denkmalpflegerische
Probleme:

- gestörte Blickbeziehungen
- Störung historischer Straßenräume
- Störung historischer Grün-/Freiräume
- Auflösung historischer Hofstrukturen
- Überformung des hist. Ortsrandes
- Auflösung hist. Parzellenstrukturen

----- Untersuchungsgebiet KDK

PETER HAIMERL . ARCHITEKTUR

PLANKREIS Architekten und Stadtplaner



Stadt Viechtach
Kommunales Denkmalkonzept (KDK)

Anhang
Kartenmaterial KDK

Stadt Viechtach Kommunales Denkmalkonzept



Karte 07.12
Handlungsempfehlungen
städtebaulicher Rahmenplan

1:5000

Planungs-Quartiere mit eigener Identität:

- ① Stadtplatz
- ② Ringstraße / Linprunstraße
- ③ Bäckerstraße
- ④ Billergasse / Boxhornstraße
- ⑤ Mönchshofstraße / Dr.-Schellerer-Straße
- ⑥ Friedhof / Stadthalle
- ⑦ ehemalige Lederfabrik
- ⑧ Bahnhof / Regenerufer

Maßnahmen / Probleme / Potentiale

-  dringend zu schließende Baulücken
-  fehlende Baumassen im historischen Gewebe
-   aktuell zu sanierende, neu zu nutzende Grundst./Gebäude mit baulicher Qualität
-   Gebiete/Gebäude in aktueller Entwicklung Abstimmung/Prozess wird begleitet
-  Gebiete/Gebäude in aktueller Entwicklung Potential, aber keine Informationen!
-  zu schützende/auszubauende Reste des historischen Grüngürtels
-  Untersuchungsgebiet KDK

PETER HAIMERL . ARCHITEKTUR

PLANKREIS Architekten und Stadtplaner

4.5 Visualisierung im Modell



Massenmodell Stadtzentrum:
Zustand 2017



Massenmodell Stadtzentrum:
angestrebter Zustand

4.6 Fassadenprogramm

STADT VIECHTACH



Kommunales Förderprogramm der Stadt Viechtach zur Durchführung privater Baumaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung (Fassadenprogramm)

Aktenzeichen:	614
Vorgang-Nummer:	001037
Dokumenten-Nummer:	040847
Vom:	05.04.2016
Beschluss des Stadtrats vom:	04.04.2016

1. Zweck der Förderung

Der Stadtrat Viechtach hat am 04.10.1999 ein kommunales Förderungsprogramm beschlossen, das im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderungsprogrammes angewendet wird.

Das Fördergebiet ist identisch mit dem in der Satzung vom 01.06.1992 festgelegten Sanierungsgebiet.

Zweck des kommunalen Förderungsprogrammes ist die Erhaltung des eigenständigen Charakters des Ortskerns. Die Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 04.04.2016 das Fassadenprogramm in der folgenden Fassung neu beschlossen.

2. Gegenstand der Förderung

2.1 Im Rahmen des kommunalen Förderungsprogrammes können, soweit Haushaltsmittel zur Verfügung stehen, folgende Maßnahmen gefördert werden:

Art der Maßnahmen

- 2.1.1 Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen, Hoftoren, Einfriedungen und Treppen mit ortsbildprägendem Charakter
- 2.1.2 Anlagen bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z. B. durch Begrünung und Entsiegelung

2.2 Nicht gefördert werden:

- 2.2.1 Maßnahmen im Gebäudeinneren
- 2.2.2 Neubauten
- 2.2.3 Maßnahmen, die zuwendungsfähige Kosten in Höhe von 3.000 € nicht übersteigen (= Bagatellgrenze)
- 2.2.4 Ausschließliche Instandhaltungsmaßnahmen

2.3 Höhe der Förderung

- 2.3.1 Bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Kosten, je Einzelobjekt jedoch höchstens 50.000 € zuwendungsfähige Kosten. Mehrmalige Förderungen für verschiedene förderfähige Maßnahmen an einem Objekt sind möglich, jedoch dürfen 30 % der zuwendungsfähigen Kosten, höchstens jedoch 50.000 € je Objekt nicht überschritten werden. In städtebaulich besonders begründeten Ausnahmefällen kann jedoch eine darüber hinausgehende Zuwendung gewährt werden.
- 2.3.2 Die Ausführung in Bauabschnitten ist möglich.

- 2.3.3 Die Höhe der förderfähigen Kosten und der gewährte Zuschussbetrag werden in der Erhaltungs- bzw. Gestaltungsvereinbarung vorläufig und nach Vorlage des Verwendungsnachweises endgültig festgesetzt. Die Fördermittel werden ausbezahlt, sobald die förderfähigen Maßnahmen durchgeführt wurden, der Verwendungsnachweis mit Rechnungsbelegen vorgelegt, durch die Stadt Viechtach geprüft wurde und die Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.
- 2.3.4 Nicht gefördert werden insbesondere:
 - 2.3.4.1 Kostenanteile, in deren Höhe der Maßnahmeträger steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen kann (u. a. Vorsteuerabzug nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes),
 - 2.3.4.2 Kosten, die ein anderer als der Träger der Maßnahme zu tragen verpflichtet ist.

3. Grundsätze der Förderung

- 3.1 Die geplante Maßnahme soll sich besonders in folgenden Punkten den Zielen der städtebaulichen Erneuerung anpassen:
 - 3.1.1 Fassadengestaltung
 - 3.1.2 Fenster
 - 3.1.3 Hauseingänge, Türen und Tore
 - 3.1.4 Hoftore und Einfriedungen
 - 3.1.5 Begrünung und Entsiegelung der Vor- und Hofräume
 - 3.1.6 Gestaltung von erdgeschossigen Ladenfassaden
 - 3.1.7 Werbeanlagen
- 3.2 Folgende Erfordernisse sind vom Maßnahmenträger zu beachten und gelten als Fördervoraussetzung:

3.2.1 Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung sind die historischen Gegebenheiten der Gebäude zu erhalten. Bei historischen Gebäuden empfiehlt es sich, eine Befunduntersuchung durchzuführen.

Als Anstriche sind die ursprünglich vorhandenen oder ortsüblichen Farbtöne zu verwenden. Auf Wunsch der Stadt ist das Einvernehmen mit dem Sanierungsbetreuer herbeizuführen.

3.2.2 Fenster

Bei der Fassadengestaltung ist das ausgewogene Verhältnis von Öffnungen zur Wandfläche zu erhalten. Maßveränderungen an historischen Fassaden sind zu vermeiden. Alte Fensterteilungen sind zu erhalten und zu ergänzen. Die Notwendigkeit von Schallschutzfenstern ist zu prüfen. Materialien und Profile haben sich am historischen Vorbild zu orientieren.

3.2.3 Hauseingänge, Türe und Tore

Zum Ortsbild von Viechtach tragen ganz wesentlich die charakteristischen Hauseingänge, Türen und Hoftore bei.

Die alten Türen und Tore sind zu erhalten und im Einzelfall handwerksgerecht zu er-neuern. Sofern keine begründeten Ausnahmefälle vorliegen, sind nur Holztüren und -tore zu verwenden.

3.2.4 Begrünung und Entsiegelung der Vor- und Hofräume

Wesentlich für das Ortsbild sind die Begrünung der Fassaden und Höfe. Die Fassaden- und Hofbegrünung in Form von Hausbäumen, Spalieren oder Lauben und die geringe Versiegelung der Hofflächen sind zu erhalten bzw. herzustellen.

3.2.5 Gestaltung von erdgeschossigen Ladenfassaden

Die Gestaltung von erdgeschossigen Ladenfassaden muss sich in die gesamte Fassade einfügen. Insbesondere sind die Wandöffnungen in Größe, Form und Anzahl auf die Achsen und Teilungen sowie auf Konstruktion und Proportion der gesamten Fassade abzustimmen.

Der Charakter eines Mauerbauwerks mit größeren, zusammenhängenden Wandflächen und eingesetzten Öffnungen muss dabei erhalten oder wiederhergestellt werden (Lochfassade).

Alle An- und Einbauten müssen sich in Material und Farbgebung an die gesamte Fassade anpassen. Die Maßverhältnisse besonders bei historischen Fassaden sind zu wahren.

Markisen sind als bewegliche Einzelmarkisen auszuführen und auf die jeweilige Schaufensterbreite zu beschränken.

3.2.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen haben in ihrer Gestaltung einer etwaigen Werbeanlagensatzung zu entsprechen.

4. Zuwendungsempfänger

Die Förderungsmittel können natürlichen und juristischen Personen sowie Personengemeinschaften in Form von Zuschüssen gewährt werden.

5. Verfahren

5.1 Die Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Stadt und die von ihr beauftragten Sanierungsbetreuer vor Maßnahmebeginn schriftlich an die Stadt Viechtach als Bewilligungsstelle der Fördermittel zu stellen. Die Stadt und der von ihr beauftragte Sanierungsbetreuer prüfen, ob die privaten Maßnahmen den Zielen des Fassadenprogramms entsprechen und auch sonst nicht zu beanstanden sind. Die sanierungsrechtlichen, baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse (z.B. Einholung von Baugenehmigungen und denkmalschutzrechtlichen Erlaubnissen) bleiben hiervon unberührt.

- 5.2 Zur Beurteilung der einzelnen Maßnahmen hinsichtlich der Förderfähigkeit wie auch der Zuwendungshöhe sind dem Antrag insbesondere beizufügen:
- 5.2.1 Bestandspläne und Fotos
 - 5.2.2 Planunterlagen, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse usw.
 - 5.2.3 Detailzeichnungen
 - 5.2.4 eine Baubeschreibung der Maßnahme mit Fotos und Angaben über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende
 - 5.2.5 ein Lageplan Maßstab 1 : 1000
 - 5.2.6 ggf. weitere erforderliche Pläne
 - 5.2.7 eine Kostenschätzung
 - 5.2.8 ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden und inwieweit bereits Bewilligungen ausgesprochen wurden
- 5.3 Neben der allgemeinen Beschreibung des Vorhabens und den ggf. erforderlichen Planunterlagen muss der Maßnahmenträger der Stadt bei Kosten bis zu 10.000 € zwei Angebote, über 10.000 € drei Angebote vorlegen, aus denen die geplanten Leistungen eindeutig hervorgehen.
- 5.4 Maßnahmen dürfen grundsätzlich erst nach schriftlicher Zustimmung der Stadt begonnen werden. Als Beginn der Maßnahme ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrages zu werten. Nach Abschluss der Arbeiten ist innerhalb von drei Monaten der Verwendungsnachweis vorzulegen. Diesen hat die Stadt verantwortlich zu prüfen und die Auszahlung der Zuschüsse zu veranlassen.
- 5.5 Von den vorzulegenden Bauunterlagen darf grundsätzlich nicht abgewichen werden. Wenn die Abweichung zu einer erheblichen Änderung des Bauprogramms oder einer erheblichen Überschreitung der Baukosten (ca. 10 %) führt, bedarf sie vor Ihrer Ausführung der Zustimmung der Stadt Viechtach.
- 5.6 Das Bewilligungs-, Auszahlungs- und Verwendungsnachweisverfahren richtet sich im Übrigen nach den für staatliche Zuwendungen maßgeblichen Vorschriften (VV zu Art. 44 BayHO - AN-Best-K und AN-Best-P; siehe BayVV Gliederungsnummer 630-F, abrufbar unter www.gesetze-bayern.de)

6. Förderung

- 6.1 Die Fördermittel werden durch die Stadt Viechtach gewährt. Ein Rechtsanspruch auf Bereitstellung mit Gewährung von Zuwendungen kann aus diesem Förderprogramm nicht abgeleitet werden. Eine Förderung steht insbesondere unter dem Vorbehalt der ausreichenden Bereitstellung entsprechender Mittel durch die Stadt Viechtach und der Regierung von Niederbayern.

6.2 Ergänzend zum Verfahren nach Nr. 5 bleibt dem Stadtrat die Möglichkeit einer Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn für den Fall, dass

6.2.1 die Mittelbereitstellung im Haushaltsplan noch nicht erfolgt ist oder

6.2.2 die bereitgestellten Mittel bereits erschöpft sind.

Viechtach, 05.04.2016

Wittmann
erster Bürgermeister

4.7 Sanierungssatzung

Aufgrund des § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) und Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl S. 585) erläßt die Stadt Viechtach folgende

Satzung

§ 1 - Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Mißstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt 49,8 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Viechtach - Stadtkern I“.
- (2) Das Sanierungsgebiet umfaßt alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan vom Nov. 1991 (PLANKREIS) M 1 : 2 500 abgegrenzten Fläche.
Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.
- (3) Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 - Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 - Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

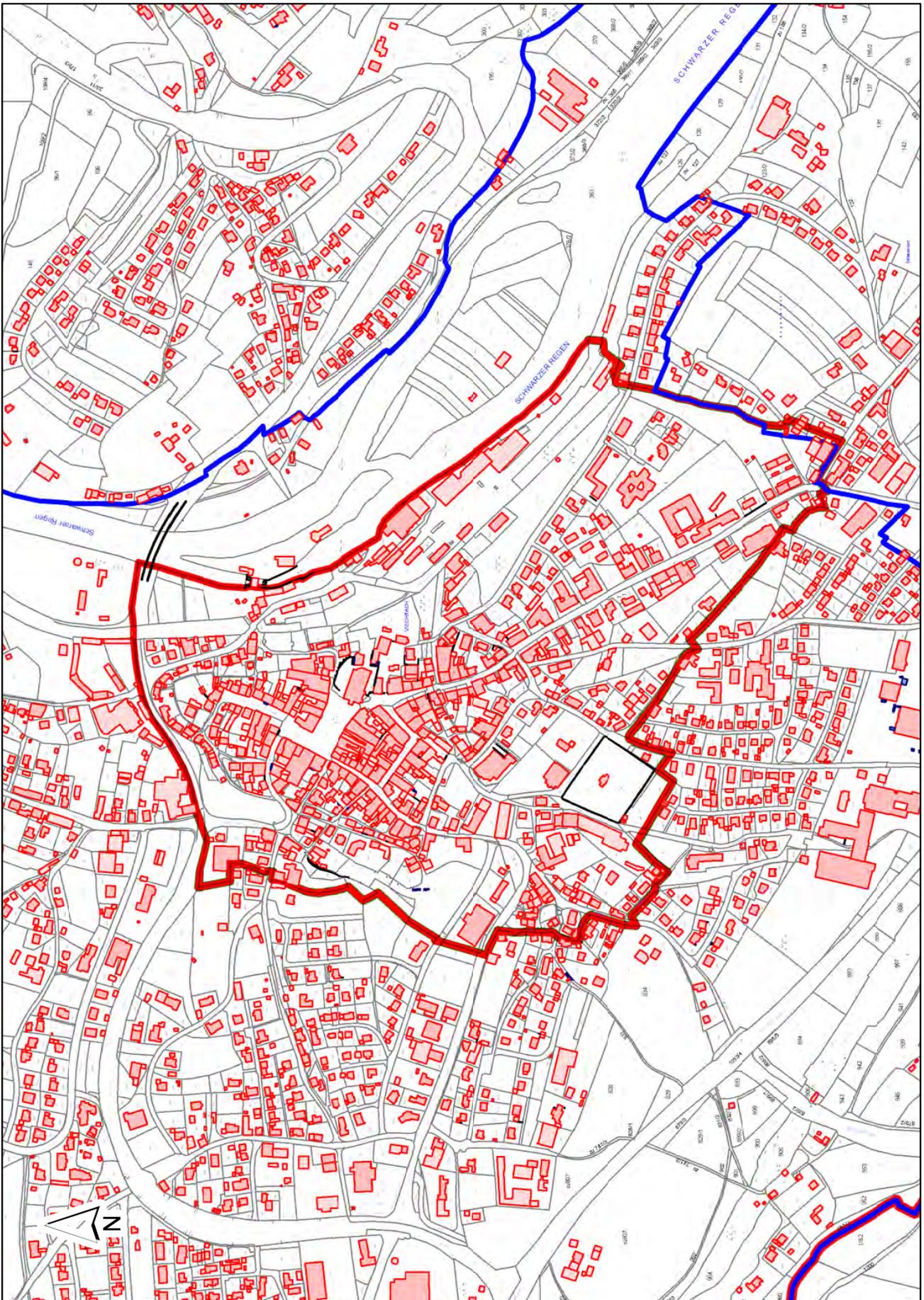
§ 4 - Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Ausgefertigt am 01.06.1992 durch STADT VIECHTACH

gez. Plötz, 1. Bürgermeister

In Kraft ab 04.06.1992



4.8 Abbildungsverzeichnis

7	Plankreis, München
9	Plankreis, München
9	Plankreis, München
14	Luftbildverlag Hans Bertram GmbH, Flughafen Riem
18	Luftbildverlag Hans Bertram GmbH, Flughafen Riem
18	Sandra Wiest & Maximilian Papp, München/Viechtach
18	Plankreis, München
19	Plankreis, München
19	Stadtarchiv Viechtach
19	unbekannt
20	Stadtarchiv Viechtach
21	Peter Haimerl . Architektur, München
21	Peter Haimerl . Architektur, München
22	Edward Beierle, München
22	Edward Beierle, München
23	Bayerisches Staatsarchiv, Landshut
23	Peter Haimerl . Architektur, München
24	Stadtarchiv Viechtach
24	Peter Haimerl . Architektur, München
25	Stadtarchiv Viechtach
25	Peter Haimerl . Architektur, München
26	Stadtarchiv Viechtach
27	Klaus Wildner, München
28	Herburg Weiland, München
28	Herburg Weiland, München
28	Herburg Weiland, München
31	Stadtarchiv Viechtach
33	Peter Haimerl . Architektur, München
41	Stadtarchiv Viechtach
41	Sandra Wiest & Maximilian Papp, München/Viechtach
43	Sandra Wiest & Maximilian Papp, München/Viechtach
43	Sandra Wiest & Maximilian Papp, München/Viechtach
43	Sandra Wiest & Maximilian Papp, München/Viechtach
44	Stadtarchiv Viechtach
46	Stadtarchiv Viechtach

46 Stadtarchiv Viechtach
46 Stadtarchiv Viechtach
46 Stadtarchiv Viechtach
52–90 Peter Haimerl . Architektur, München
94 Luftbildverlag Hans Bertram GmbH, Flughafen Riem
95 Sandra Wiest & Maximilian Papp, München/Viechtach
96 Luftbildverlag Hans Bertram GmbH, Flughafen Riem
97 Sandra Wiest & Maximilian Papp, München/Viechtach
98 Stadtarchiv Viechtach
98 Edward Beierle, München
99 Stadtarchiv Viechtach
99 Sandra Wiest & Maximilian Papp, München/Viechtach
100 Stadtarchiv Viechtach
100 Edward Beierle, München
101 Stadtarchiv Viechtach
101 Edward Beierle, München
102 Luftbildverlag Hans Bertram GmbH, Flughafen Riem
103 Sandra Wiest & Maximilian Papp, München/Viechtach
104 Stadtarchiv Viechtach
104 Edward Beierle, München
105 Stadtarchiv Viechtach
105 Edward Beierle, München
106 Stadtarchiv Viechtach
107 Edward Beierle, München
108 Stadtarchiv Viechtach
108 Edward Beierle, München
110 Luftbildverlag Hans Bertram GmbH, Flughafen Riem
111 Sandra Wiest & Maximilian Papp, München/Viechtach
112 Stadtarchiv Viechtach
112 Edward Beierle, München
113 Stadtarchiv Viechtach
113 Edward Beierle, München
114 Stadtarchiv Viechtach
114 Edward Beierle, München
116 Stadtarchiv Viechtach
117 Edward Beierle, München
118 Stadtarchiv Viechtach
118 Peter Haimerl . Architektur, München

119 Stadtarchiv Viechtach
 119 Edward Beierle, München
 120 Luftbildverlag Hans Bertram GmbH, Flughafen Riem
 121 Sandra Wiest & Maximilian Papp, München/Viechtach
 122 Stadtarchiv Viechtach
 122 Edward Beierle, München
 123 Stadtarchiv Viechtach
 123 Edward Beierle, München
 124 Stadtarchiv Viechtach
 124 Edward Beierle, München
 125 Stadtarchiv Viechtach
 125 Edward Beierle, München
 127 Bayerisches Staatsarchiv, Landshut
 128 Bayerisches Staatsarchiv, Landshut
 129 ?
 130 Bayerisches Staatsarchiv, Landshut
 131 Plankreis, München
 132 ?
 133 ?
 134 Stadt Viechtach
 134 Stadt Viechtach
 135 Stadt Viechtach
 136 Stadt Viechtach
 137 Stadt Viechtach
 138 Stadt Viechtach
 139 Plankreis, München
 140 Plankreis, München
 141 Plankreis, München
 142 Stadt Viechtach
 143 Stadt Viechtach
 144 Stadt Viechtach
 145 Stadt Viechtach
 146 Stadt Viechtach
 148 Peter Haimerl . Architektur, München
 149 Peter Haimerl . Architektur, München
 150 Peter Haimerl . Architektur, München
 152 Peter Haimerl . Architektur, München
 153 Peter Haimerl . Architektur, München

