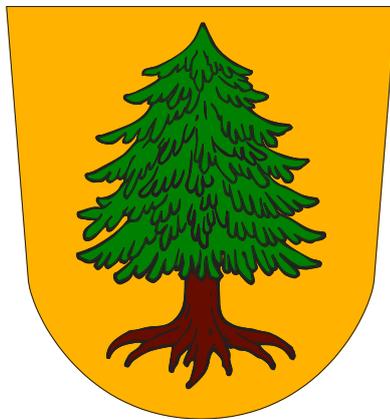


INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

VIECHTACH



Gemäß Stadtratsbeschluss Nummer
760 vom 06.05.2019.

Die Erstellung des ISEK wurde im
Bayerischen Städtebauförderungs-
programm mit Mitteln des
Freistaats Bayern gefördert.

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Impressum

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Viechtach

Bearbeitung

Dipl.Ing. FH Ursula von Massow
Gehsbergweg 59
93444 Bad Kötzing

Architekt Dipl.Ing. FH Johannes Haslsteiner
Gehsbergweg 59
93444 Bad Kötzing

Peter Haimerl . Architektur
Lothringer Straße 13
81667 München

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Viechtach

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|---|
| 1. Grundlagen: | Seite 3-4 |
| Städtebauförderung, integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK); Förderprogramm „ISEK“ | |
| 2. Bestandsaufnahme und Analysen: | Seite 5-37 |
| 2.1. Kurzportrait der Stadt Viechtach | Seite 5 |
| 2.2. Lage und Erreichbarkeit | Seite 6 |
| 2.3. Geschichte | Seite 6 |
| 2.4. Planungsgeschichte der Stadt Viechtach | Seite 7-8 |
| 2.5. Bauliche Bestandsaufnahme | Seite 9-15 |
| 2.5.1. Untersuchtes Gebiet | Seite 9 |
| 2.5.2. Gebäudebestände: Leerstandsaufnahme Analyse Gebäudebestände | Seite 10-15 Seite 15 |
| 2.6. Wirtschaft, Einzelhandel und Gewerbe | Seite 16-22 |
| 2.6.1. Einzelhandel: Gutachten GFK von 2003 Einzelhandel und Gastronomie Wirtschaft und Bildung Karte räumliche Verteilung der Betriebe | Seite 16-17 Seite 17-18 Seite 18 Seite 18-19 |
| 2.6.2. Gewerbe: Lohn- und Einkommensstatistik | Seite 20-21 Seite 21 |
| 2.6.3. Nahversorgungssituation Analyse Einzelhandel und Gewerbe | Seite 22 Seite 22 |
| 2.7. Vorhandene Gutachten und Untersuchungen | Seite 22-25 |
| 2.7.1. Flächennutzungsplan | Seite 22 |
| 2.7.2. Bebauungspläne Analyse Bebauungspläne | Seite 22-24 Seite 24 |
| 2.7.3. Entwicklungskonzepte | Seite 24 |
| 2.7.4. Satzungen, Verordnungen Analyse vorh. Gutachten und Untersuchungen | Seite 25 Seite 25 |
| 2.8. Demographie | Seite 25-26 |
| 2.8.1. Bevölkerungsentwicklung | Seite 25 |
| 2.8.2. Altersstruktur | Seite 25-26 |
| 2.8.3. Nicht deutsche Bevölkerung Analyse Demographie | Seite 26 Seite 26 |
| 2.9. Gemeinbedarf und Kultur | Seite 27-28 |
| 2.9.1. Soziale Infrastruktur | Seite 27 |
| 2.9.2. Kulturelle Angebote Analyse Gemeinbedarf und Kultur | Seite 27 Seite 28 |
| 2.10. Städtebau und Verkehr | Seite 28-32 |
| 2.10.1. Siedlungsstruktur | Seite 28-29 |
| 2.10.2. Grün- und Freiräume | Seite 29-30 |
| 2.10.3. Bestehende Verkehrskonzepte und ÖPNV Analyse Städtebau und Verkehr | Seite 30-31 Seite 32 |
| 2.11. Wohnen | Seite 32-35 |
| 2.11.1. Neubaugebiete Analyse Bebauungspläne hins. Wohnen | Seite 32-33 Seite 33 |

| | |
|--|--------------------|
| 2.11.2. Innerstädtisches Wohnen | Seite 34 |
| Analyse Wohnen | Seite 35 |
| 2.12. Tourismus | Seite 36-37 |
| Analyse Tourismus | Seite 37 |
| 3. Leitlinien u. Ziele zur Stadtentwicklung von Viechtach | Seite 38 |
| 4. Handlungs- und Umsetzungsstrategie | Seite 39-44 |
| 4.1. Handlungsfelder 1-7 | Seite 39 |
| 4.2. Handlungswerkzeuge | Seite 40-44 |
| 4.2.1. Handlungswerkzeug: Kommunales Denkmalkonzept / KDK | Seite 40 |
| 4.2.2. Handlungswerkzeug: Aktionsprogramm HEIMATLOFT | Seite 40-41 |
| 4.2.3. Handlungswerkzeug: Beteiligung | Seite 42-44 |
| 4.2.4. Handlungswerkzeug: Mediale Präsenz und Begleitung | Seite 44 |
| 5. Maßnahmen und Rahmenpläne: | Seite 45-57 |
| Maßnahmenübersichtsplan | Seite 45 |
| Städtebaul. Ziele u. Maßn. Stadtplatz | Seite 46 |
| 5.1. Städtebau: Stadtgebiet / Stadtkern / Stadtplatz | Seite 47-52 |
| 5.1.1. Baul. Lückenschluss am Stadtplatz | Seite 47-48 |
| 5.1.2. Ersatzbau Semmler-Haus | Seite 49 |
| 5.1.3. Sanierung u. Reaktiv. Von Leerständen | Seite 50 |
| 5.1.4. Altes Spital | Seite 50 |
| 5.1.5. Jugendzentrum | Seite 51 |
| 5.1.6. Klingl-Areal | Seite 52 |
| 5.1.7. Brauereigelände | Seite 52 |
| 5.2. Verkehr und Infrastruktur | Seite 53-56 |
| 5.2.1. Busbahnhof | Seite 53-55 |
| Mobilitätskonzept | Seite 55-56 |
| Parkkonzept | Seite 56 |
| 5.3. Freiflächen und Grünstrukturen | Seite 57 |
| 6. Durchführungskonzept | Seite 58-62 |
| 6.1. Kosten- und Finanzierungsübersicht | Seite 59-61 |
| 6.1.1. Städtebau | Seite 59-60 |
| 6.1.2. Verkehr und Infrastruktur | Seite 60-61 |
| 6.1.3. Freiflächen und Grünstrukturen | Seite 61 |
| 6.2. Zeitliche Umsetzung | Seite 61-62 |
| 6.2.1. Städtebau | Seite 61-62 |
| 6.2.2. Verkehr und Infrastruktur | Seite 62 |
| 6.2.3. Freiflächen und Grünstrukturen | Seite 62 |

1. Grundlagen

Städtebauförderung, integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Förderprogramm „ISEK“

Programmerklärung: Was ist ISEK?

Bund und Länder unterstützen Städte und Kommunen bei Herstellung bzw. Erhaltung städtebaulicher Strukturen sowie bei der Bewältigung neuer Herausforderungen mit Hilfe des Städtebauförderungsprogrammes. Dazu gewährt der Bund den Ländern gemäß Art. 104 b des Grundgesetzes Finanzhilfen, die durch Mittel aus dem jeweiligen Bundesland bzw. der Kommune ergänzt werden.

Die Bundesfinanzhilfen werden den Ländern auf Basis der Verwaltungsvereinbarung (VV) Städtebauförderung zur Verfügung gestellt. Nach der VV Städtebauförderung ist die Erstellung eines ISEK Fördergrundlage für die Programme der Städtebauförderung.

Was ist ein ISEK?

Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschreibt Ziele, Handlungsfelder und Projekte für die Entwicklung einer Stadt für mehrere Jahre. Es ist ein informelles Papier, das kooperativ mit allen städtischen Institutionen, Fachplanungen und der Bürgerschaft erarbeitet wird. Fachexperten unterstützen diesen Prozess und liefern wichtige Hinweise.

Die Abkürzung ISEK steht für:

| | |
|--------------|---|
| Integriertes | Themenübergreifend (Bildung, Bauen, Wirtschaft, Verkehr, Grün, etc.) |
| Stadt | Geltungsraum sind die Stadtgrenzen – Räumlicher Bezug |
| Entwicklungs | Stadt entwickelt sich. Dieser Prozess wird in einem ISEK beschrieben. |
| Konzept | Finales Konzeptpapier mit Analyse, Zielen und Projekten |

In einem ISEK soll aufgezeigt werden:

- die Entwicklung der Stadt,
- die städtebaulichen Defizite und größten Probleme,
- Tendenzen und Prognosen im Bereich der Stadtentwicklung

Daraus sind sinnvolle Lösungs- und Projektansätze zu entwickeln. Nach Erfordernis sind gebietsweise detaillierte Untersuchungen durchzuführen. Wesentlicher Bestandteil des ISEK - gegenüber früher

durchgeführten Untersuchungen- ist die Einbindung von Fachgutachten (z. B. zu den Themen Verkehr, Einzelhandel, Energie etc.) sowie die intensive und frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit in den Planungsprozess.

Die Stadt Viechtach wurde im Jahr 1999 in das Städtebauförderprogramm aufgenommen.

Jedoch erfordern die zusätzlichen Problemstellungen heute, bedingt durch die demographische Entwicklung, durch hohen Flächenverbrauch durch Ausweisung von Neubau- und Gewerbegebieten, durch großen Gebäudeleerstand in der Altstadt, durch Zunahme des motorisierten Individualverkehrs und durch die Konkurrenz großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine Fortschreibung der Untersuchungen bzw. Rahmenplanungen.

Bereits vorliegende Fachgutachten wie das Verkehrskonzept von November 1988 und das Einzelhandelskonzept von Dezember 2003 finden in dem vorliegenden Bericht Beachtung.

Aufgaben und Ziele des ISEK

Ziel der Untersuchungen war und ist es, eine ganzheitliche Rahmenplanung für die städtebauliche Entwicklung des Kernortes insgesamt und gleichzeitig eine Grundlage für die weitere Sanierungs- planung der Altstadt zu entwickeln. Mit konkreten Projektvorschlägen sollen dabei Impulse für die Stadt- und Sanierungsplanung erstellt werden.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Fassung vom 01.03.2018 sind Städte und Gemeinden angehalten, Flächen zu sparen und die Innenentwicklung vorrangig zu behandeln. Die Ausweisung neuer Flächen soll unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden und nur erfolgen, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Somit stellt die Ressourcenschonung das oberste Ziel bei der zukünftigen Stadtplanung dar. Der Erhaltung und Stärkung der historischen Altstadt kommt dabei besondere Bedeutung zu.

Darüber hinaus soll das ISEK langfristig sinnvolle Erweiterungsflächen aufzeigen, um eine städtebaulich vertretbare Weiterentwicklung der Stadt zu ermöglichen.



Karte: Umfang ISEK-Gebiet

2. Bestandsaufnahme und Analysen

2.1. Kurzportrait der Stadt Viechtach

Viechtach (bayerisch: Faida) ist eine Stadt im niederbayerischen Landkreis Regen und staatlich anerkannter Luftkurort.

Geographisch liegt Viechtach in der Region Donau-Wald im Naturpark des Bayerischen Waldes an einer Talschleife des Schwarzen Regen in einem weitläufigen Talbecken am Fuß des Pfahl-Höhenzuges, einer geologischen Besonderheit.

Viechtach zeichnet sich durch ein vergleichsweise mildes Klima im Waldland aus.

Viechtach hat 94 Ortsteile, es gibt die Gemarkungen Blossersberg, Neunußberg, Schlatzendorf, Schönau, Pirka, Viechtach und Wiesing.

Politik: Seit den Kommunalwahlen 2014 setzt sich der Viechtacher Stadtrat wie folgt zusammen (Stimmenanteil in Klammern): CSU: 6 Sitze (31,78 %), Unabhängige Viechtach-Schlatzendorf: 4 Sitze (21,96 %), SPD: 4 Sitze (18,22 %), FW: 3 Sitze (14,57 %), Zukunft Viechtach: 3 Sitze (13,47 %). Erster Bürgermeister ist Franz Wittmann (CSU).

Sehenswürdigkeiten: Sehenswert sind der Große und der Kleine Pfahl (eine Quarzstein-Formation), die Antoniuskapelle am Kleinen Pfahl und die „Gläserne Scheune“ in Rauhühl. Eine Reise in die Erdgeschichte erwartet die Besucher im Kristallmuseum. Ebenfalls interessant ist das „Nostalgie-Haus“ direkt am Marktplatz, in dem mehrere tausend Ausstellungsstücke aus mehreren Jahrhunderten ausgestellt werden. Zugehörig ist eine große Gartenanlage. Für Wanderer empfehlenswert ist die Aussicht auf Viechtach vom Kronberg aus, dem Hausberg der Stadt. Von dort aus hat man einen schönen Ausblick auf das Regental.



2.2. Lage und Erreichbarkeit

Die Stadt liegt im Landkreis Regen, Niederbayern, in der Urlaubsregion „Bayerischer Wald“. Verkehrstechnisch liegt Viechtach an der B 85, etwa 28 km südöstlich von Cham, 24 km nordwestlich der Kreisstadt Regen, 32 km nördlich von Deggendorf mit Anschluss an die A 92, 30 km von Bogen mit Anschluss an die A 3, sowie ca. 50 km von Straubing entfernt.

Viechtach liegt auch an der privaten Bahnstrecke Gotteszell–Blaibach der Regentalbahn. Die Strecke wurde seit 1991 nicht mehr im Personenverkehr bedient und dient nun zwischen Viechtach und Blaibach als Radweg.

Seit September 2016 fahren auf der Bahnstrecke Viechtach- Gotteszell im Rahmen eines Probebetriebes wieder im Stundentakt die Waldbahn-Züge. Ein weiterer Bahnhof liegt im Ortsteil Schnitzmühle. Die Strecke nach Gotteszell wird von der Regentalbahn auch als Zufahrtsstrecke zu ihrem Bahnbetriebswerk benutzt. Die Muttergesellschaft Netinera Deutschland GmbH der Regentalbahn hat ihren Sitz in Viechtach

2.3. Geschichte

Geschichte: „Vidaha“ wird 1104 erstmals erwähnt, als der Graf von Bogen dem Kloster Oberalteich hier Ackerland übertrug. 1242 kam der Besitz an die Wittelsbacher, die ein herzogliches Pfliegericht für das „Vichtreich“ einrichteten. Circa Ende des 13. Jahrhunderts erhielt Viechtach das Marktrecht verliehen.

Als Pfleger regierten meist die Degenberger und die Nußberger über Viechtach. Konrad Nußberger von Nußberg stiftete 1350 ein Seelhaus und Spital in Viechtach. Im Bestätigungsbrief von Herzog Albrecht 1360 wird Viechtach bereits „Markt“ genannt.

Viechtach war bis 1800 Pfliegeramt und gehörte zum Rentamt Straubing des Kurfürstentums Bayern. Es besaß ein Marktgericht mit weitgehenden magistratischen Eigenrechten. Darüber hinaus befand sich hier eine offene Hofmark in bürgerlicher Hand.

Viechtach wurde vom Böcklerkrieg, vom Löwlerkrieg, wo es auf der Seite des Herzogs stand, vom Dreißigjährigen Krieg, vom Spanischen Erbfolgekrieg und vom Österreichischen Erbfolgekrieg heimgesucht. 1474, 1658, 1698 und 1729 wüteten Brände, der letzte zerstörte die Pfarrkirche. 1757 bis 1765 entstand die heute noch vorhandene Rokokokirche.

Trotz derartiger Rückschläge etablierte sich in Viechtach die Weberei, und ab dem 18. Jahrhundert entstanden erfolgreiche Familienunternehmen.

Im 19. Jahrhundert blühte der Leinwandhandel der Firma Schmaus & Co., deren Leinen von allen bayerischen Garnisonen bezogen wurde. 1856 wurde die Lederfabrik Gebrüder Kilger in Viechtach gegründet. Außerdem bildeten Garn-, Schmalz- und Viehhandel die wirtschaftliche Grundlage des Marktes.

Im Jahr 1891 wurde die Bahnlinie Gotteszell–Viechtach eröffnet, die 1928 bis Blaibach verlängert wurde.

Einer Zerstörung durch die US-amerikanische Armee am Ende des Zweiten Weltkriegs entging der Markt durch kampflose Übergabe.

1953 wurde der Markt zur Stadt erhoben. 1958 wiederholte man das Doktor-Eisenbarth-Festspiel, doch im selben Jahr wurde anhand von Urkunden im bischöflichen Archiv zu Regensburg nachgewiesen, dass Doktor Eisenbarth aus Oberviechtach und nicht aus Viechtach stammte.

Im Rahmen der 900-Jahr-Feier Viechtachs wurde im Jahr 2004 ein erneuertes Doktor-Eisenbarth-Spiel aufgeführt. Im Sommer 2014 fanden weitere Aufführungen dieses Theaterstücks statt.

Quelle: zum Teil Wikipedia

2.4. Planungsgeschichte der Stadt Viechtach

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 ablesen.

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.

1891 wurde die Bahnlinie zwischen Gottesezell 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. 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 Wiederaufbau mehrerer Häuser nach Brand nutzte man dabei zu kleineren Regulierungen, wie die Begradigung oder Verbreiterung gekrümmter Straßenkorridore (vgl. Regulierung Bärengässchen/Friedhofsstraße, 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 der 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 Distriktstraße (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 repräsentative Erscheinungsbild zu erreichen.

Ähnliche stadtbaukünstlerische Leitbilder beeinflussten die im selben Plan bereits vorskizzierte 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 strukturell 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.

Seit den Achtzigerjahren wird die Stadtplanung Viechtachs durch das Büro Plankreis aus München unterstützt. Im Ansatz wurden dabei zahlreiche Ideen für eine positive Entwicklung eingebracht.

Zum Beispiel die Stärkung und Vervollständigung des teilweise bestehenden Grüngürtels um den Stadtkern war einer dieser Vorschläge, der auch in diesem ISEK Beachtung finden sollte, zumal durch den Bau eines Supermarktes mit entsprechendem Parkplatz am nördlichen Ortseingang eine Nachbegrünung wünschenswert wäre.

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 soll das Thema „Erhalt der Stadtgestalt bzw. homogene Fortführung städtebaulicher Anlagen und Strukturen“ oberste Priorität haben, wie auch das Bewusstsein für historische Gebäude oder Stadtstrukturen nicht nur bei den verantwortlichen Stadträten, sondern auch bei der Bevölkerung gestärkt werden soll.

Bestehende Bebauungspläne sollten daraufhin überprüft und gegebenenfalls überarbeitet werden, inwieweit sie ortstypische oder generell städtische Merkmale aufzeigen.

Die erfolgte Ansiedelung von Einzelhandel rund um den historischen Kern ist richtig. Viechtach konnte durch das relativ frühzeitige Handeln die notwendigen größeren Einzelhandelsflächen vergleichsweise zentrumsnah unterbringen, wobei die städtebaulichen Lösungen verbesserungswürdig sind.

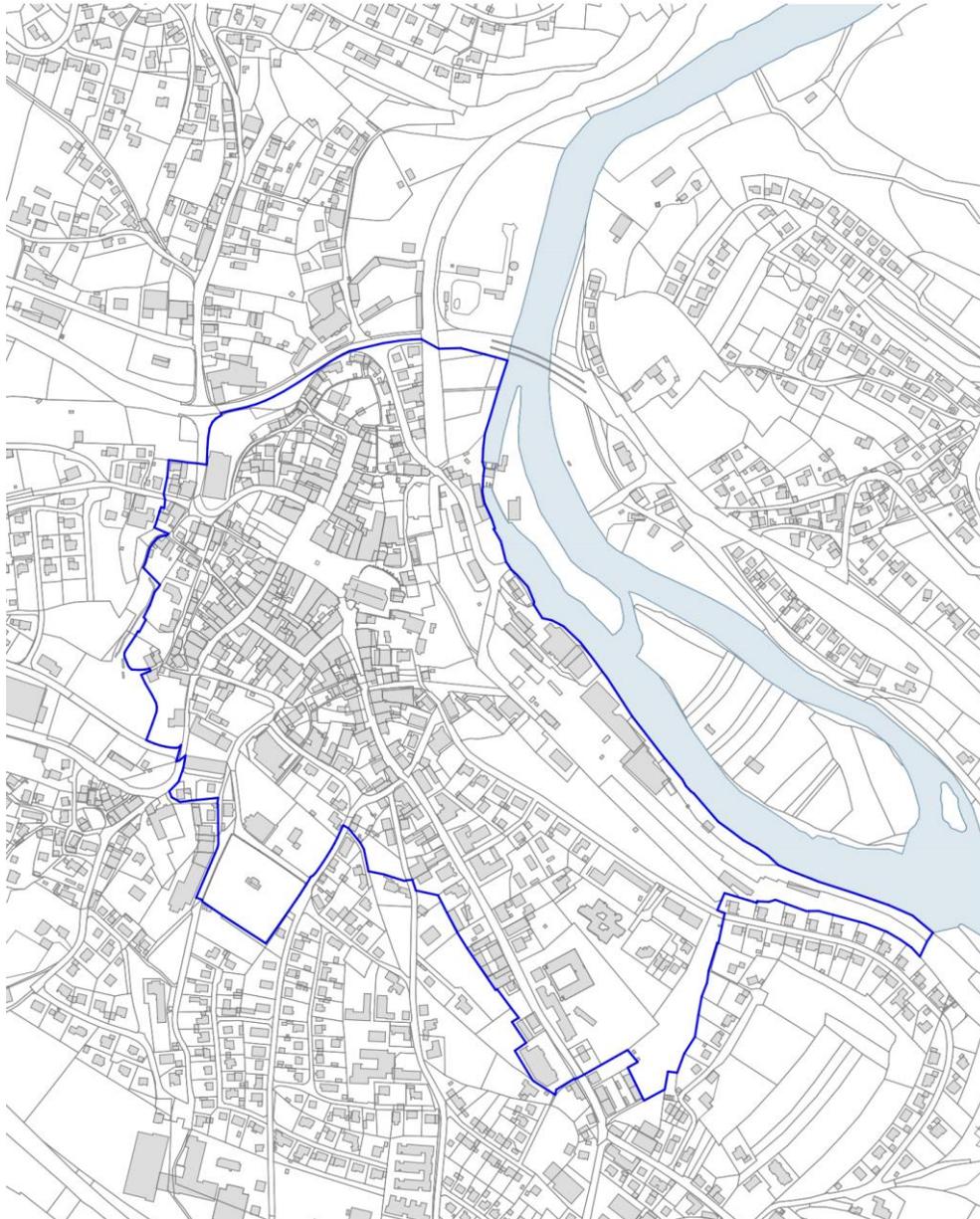
In der Innenstadt sollte noch mehr Wiederbelebung bzw. Nachverdichtung erfolgen, analog den immer noch funktionierenden Wohn- und Gewerbenutzungen in der Stadt, wo sich vor allem am Stadtplatz, in der Ringstraße und in der Mönchshofstraße funktionierende Strukturen erhalten haben.

Quelle: Peter Haimerl, KDK

2.5. Bauliche Bestandsaufnahme

2.5.1. Untersuchtes Gebiet

Karte: Untersuchtes Stadtkerngebiet



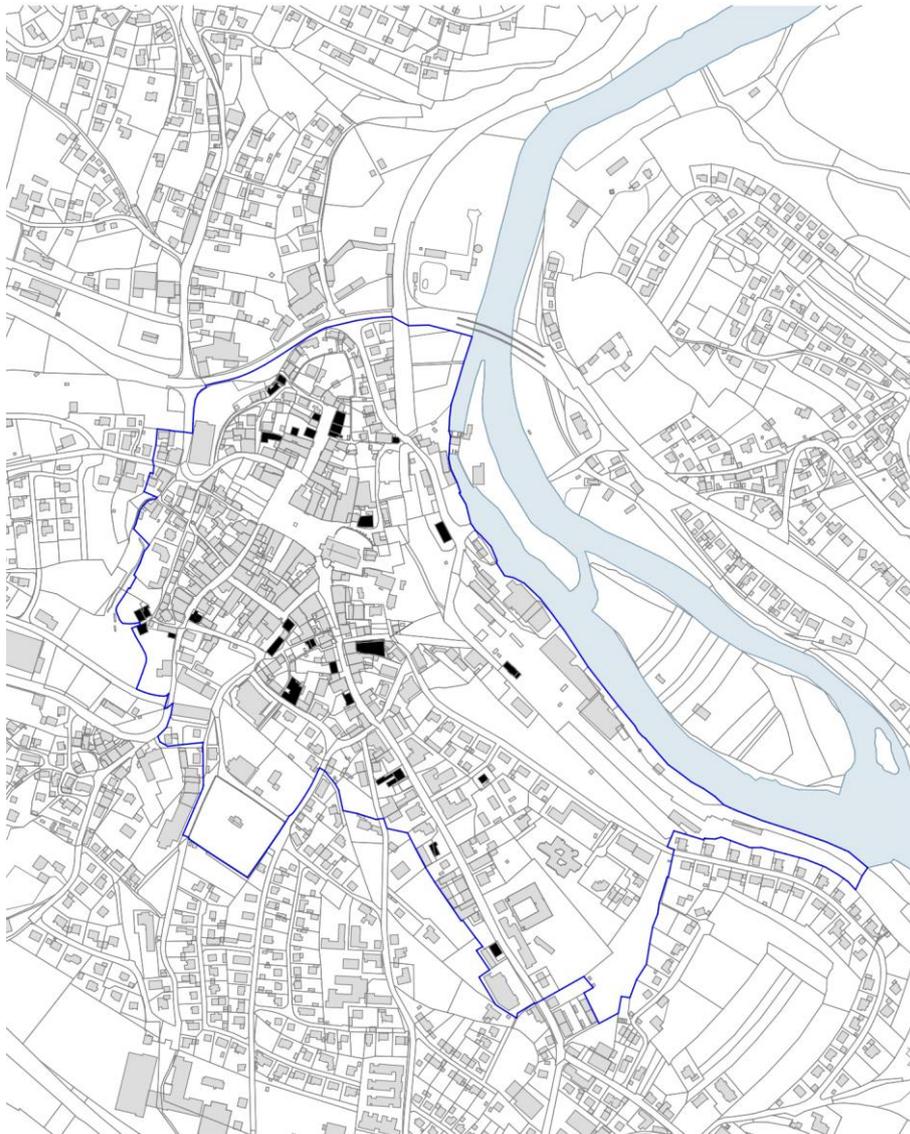
2.5.2. Gebäudebestände: Leerstandsaufnahme

Komplett-Leerstände und Teil-Leerstände

Anhand der Karte ist erkennbar, wie viele, -zum Teil sehr große Gebäude und Gebäudekomplexe leer stehen. Zusammen mit den Teil-Leerständen ergibt sich ein Stadtbild, das von weiteren drohenden Leerständen und einer abwandernden Bevölkerung zeugt. Oberstes Ziel sollte es sein, Leerstände wiederzubeleben, sei es durch Abbruch und einen neu aufbauenden Lückenschluss oder durch Sanierung und Revitalisierung der Leerstände. Es betrifft folgende Gebäude:

Dr.-Eisenbarth-Str. 5 und 6 (baufällig), Dr.-Eisenbarth-Str. rechts neben Nr. 2 (hat keine eigene Hausnummer), Bäcker-gasse 9, Bäcker-gasse 5, Bäcker-gasse 12 mit Nebengebäude, Spitalstiege 5 (ehemaliges Spital), Spitalgasse 3, Kolpingstraße 2, Mönchshofstraße 14, Mönchshofstraße 18 a, Mönchshofstraße 28, Mönchshofstraße 38, Schulstraße 8, Bäregäßchen 2 mit Neben-gebäude, Bäregässchen 3, Bäregässchen Ecke Friedhofstraße, Waldschmidtstraße 5, Linprunstraße 15, Linprunstraße 19.

Karte Komplett-Leerstände

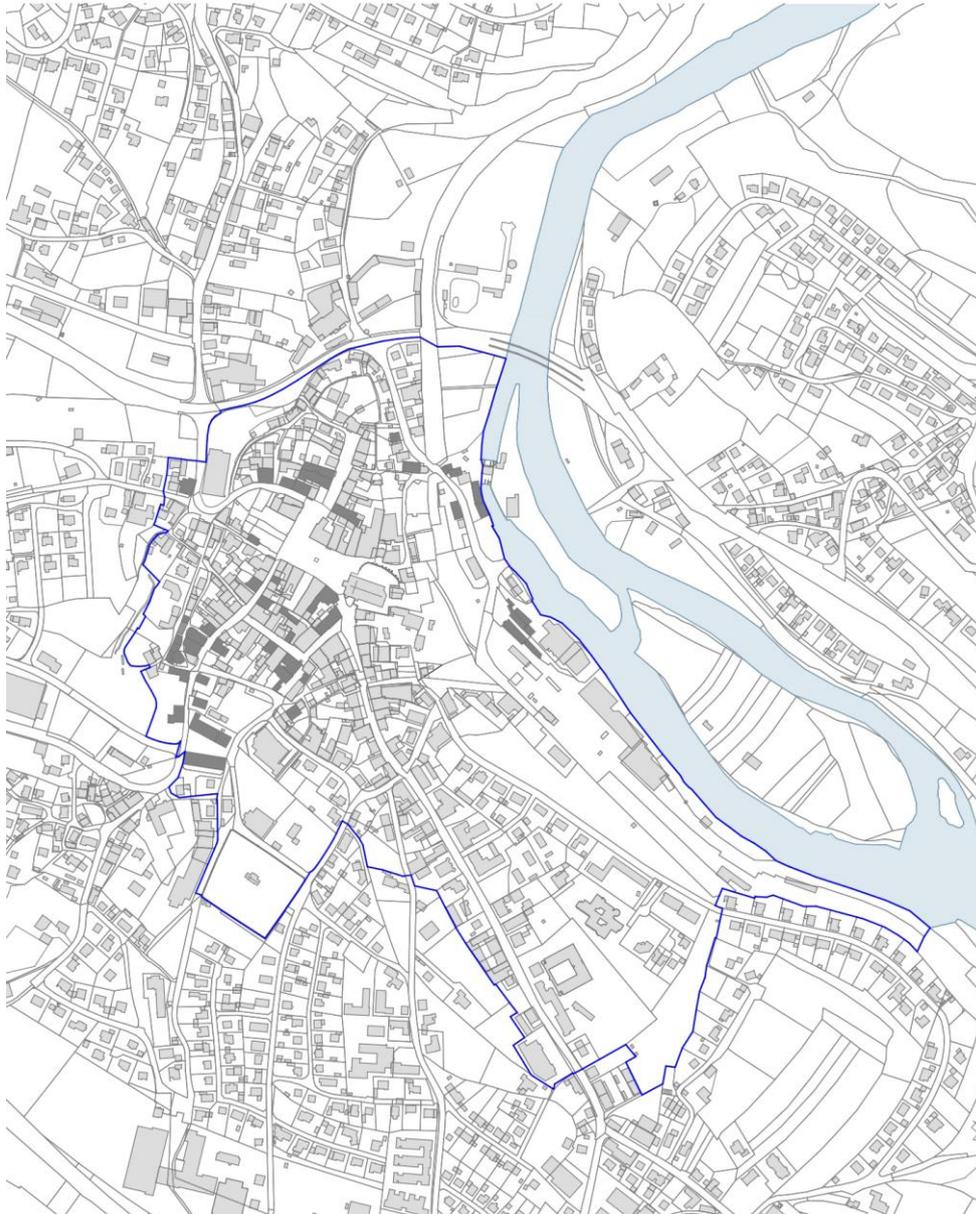


Teil-Leerstände

Hier steht nur ein Teil des Gebäudes leer, z.B. ein Laden im EG oder ein ganzes Ober- oder Dachgeschoss

Paul-Maurer-Str. 1, Bäcker-gasse 1 und 3, Mussinanstraße 5 und 2, Schießstraße 1, Linprunstraße 2, 3, 5, 9, 13, 15, 17, 18, 30; Stadtplatz 8 und 17, Billergasse 26 und 28, Ringstraße 2, 5, 6 b, 8, 9;

Karte Teil-Leerstände



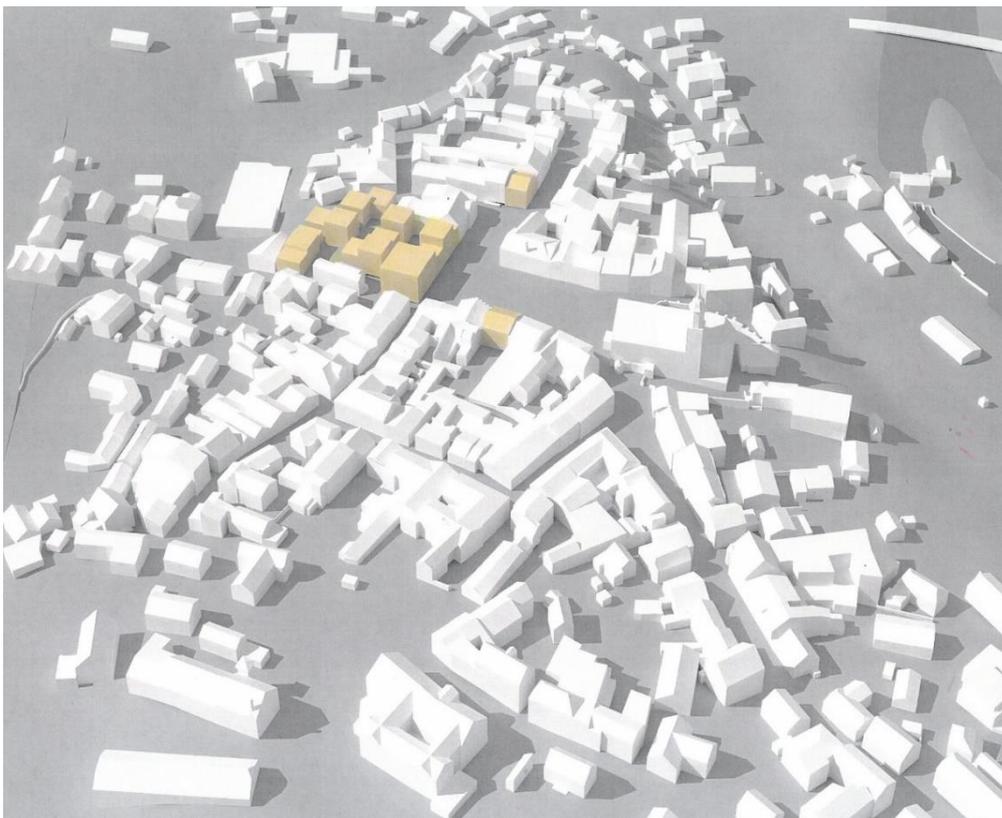
Bauliche Lücken und fehlende Raumkanten

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

Quelle: KdK Peter Haimerl

Im Ensemble um den Stadt­platz fehlen wesentliche Gebäude: Stadt­platz 10, Stadt­platz 14, Stadt­platz 15, Stadt­platz 16 und das Eckhaus Stadt­platz/ Mussinanstraße / Ecke Bäcker­gasse. In der Mussinanstraße fehlen die Anwesen Nr. 3 und Nr. 5

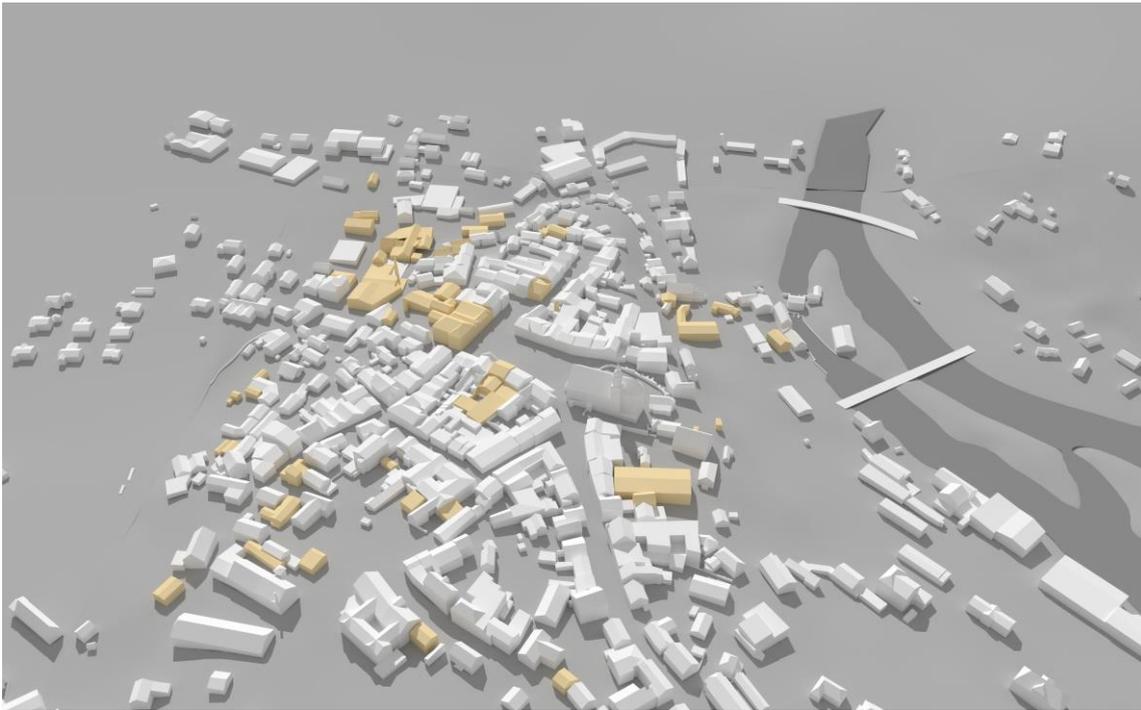
Modell bauliche Lücken



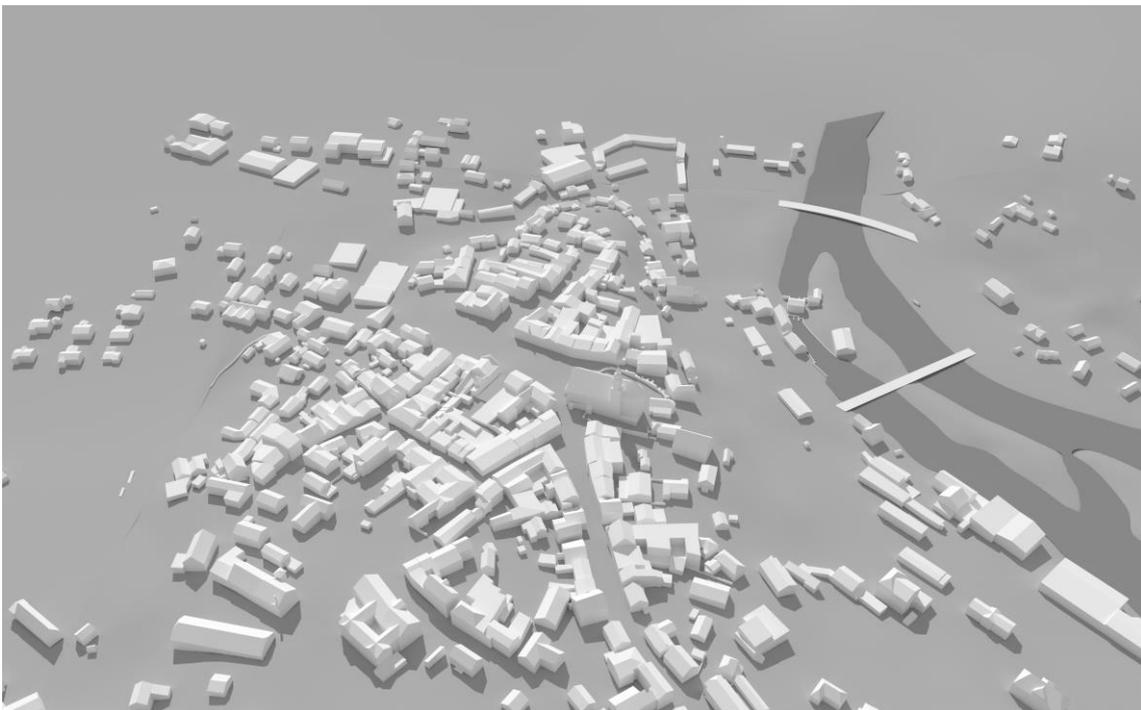
Im Vergleich: Historische Karte



Hier ist die geschlossene Bebauung des Stadtplatzes gut erkennbar, der Platz hatte die Form eines „L“. Man sieht, wie wichtig der Kopfbau am Übergang Mussinanstraße- Bäckergasse als untere Begrenzung des Stadtplatzes ist.



Die gelb markierten Gebäude sind im Laufe der letzten Jahre abgerissen worden.



So präsentiert sich Viechtachs Stadtbild im Jahre 2017.



Zukunftsvision Viechtachs mit ergänzten Gebäuden / Lückenschluss

Analyse Gebäudebestände: Im innerstädtischen Bereich gibt es sehr viele Leerstände, am zentralen Stadtplatz sind sogar eklatante Baulücken vorhanden, die kurzfristig wieder gefüllt werden sollten. Für die Leerstände muss ein Konzept zur Revitalisierung oder für Abbruch und Neubau geschaffen werden.

Der nördliche Stadteingang wird dominiert von einem Supermarkt mit Parkplatz, einem Bekleidungsgeschäft und einem Drogeriemarkt. Es fehlt die Eingrünung.

Die Paul-Maurer-Straße und die Mussinanstraße führen bergaufwärts Richtung Stadtplatz. Im Bereich des Kandlbaches ist der Straßenraum lediglich als Kurve erlebbar, hier bestünde die Chance, durch eine Ausweitung des Straßenraums einen „Kandlbachplatz“ zu schaffen, der eine neue Ortseingangssituation akzentuieren könnte.

2.6. Wirtschaft, Einzelhandel und Gewerbe

2.6.1. Einzelhandel: Gutachten GFK von 2003

Die Stadt Viechtach (ca. 8.600 Einwohner) strebt eine wirksame Stärkung ihrer Innenstadt, insbesondere in ihrer Mittelpunkt- und Versorgungsfunktion an. Hierzu läuft seit Jahren ein intensiver Stadterneuerungsprozess gemäß Städtebaurecht des BauGB. Demnach wurde der Kernbereich der Innenstadt als Sanierungsgebiet "Viechtach-Stadtkern" gem. §142 BauGB mit Wirkung vom 02.12.1991 förmlich festgelegt.

Der ortsansässige Einzelhandel im Mittelzentrum Viechtach (zusammen mit Regen und Zwiesel) erwirtschaftet auf einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 22.400 m² einen Einzelhandelsumsatz von ca. 61,4 Mio. EURO.

Damit liegt die Verkaufsflächenausstattung bei ca. 2,6 m²/Einw. und dokumentiert somit die flächenmäßig gute Ausstattung des Einzelhandelsangebotes (Bundesdurchschnitt: 1,3 m²/Einw.).

Mit einer Zentralität von 159,5 erwirtschaftet der Viechtacher Einzelhandel Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtgebietes in einer Größenordnung von ca. 22,9 Mio. EURO. Das Gros dieses Kaufkraftzuflusses (ca. 14,2 Mio. EURO) wird in der Warengruppe des periodischen Bedarfs erwirtschaftet und belegt somit eine hohe Versorgungsausstattung der Wohnbevölkerung im Bereich der haushaltsnahen Grundversorgung.

Das Marktgebiet der Stadt Viechtach verfügt über ein Bevölkerungspotenzial von ca. 29.400 Einwohnern sowie einem Nachfragevolumen von ca. 131,6 Mio. EURO. Dabei bewegt sich die Marktabschöpfung im Stadtgebiet selbst bereits auf einem hohen Niveau von ca. 83 %. Die Marktabschöpfung im gesamten Marktgebiet der Stadt Viechtach liegt bei ca. 47 % und ist demnach für ein Mittelzentrum dieser Größenordnung als gut zu bewerten.

Betrachtet man das Verhältnis zwischen dem Innenstadthandel und dem Einzelhandel im übrigen Stadtgebiet, so kann zum jetzigen Zeitpunkt noch von einer 'gesunden' Arbeitsteilung gesprochen werden. So liegen die Umsatzanteile des Innenstadthandels - gemessen am Einzelhandelsumsatz des gesamten Stadtgebietes - bei ca. 47%.

Um diese positive Situation auch zukünftig beizubehalten bzw. weiter auszubauen, möchte die Stadt weitere einzelhändlerische Entwicklungsimpulse in der Innenstadt setzen. Aus städtebaulicher Sicht hat die Stadt bereits frühzeitig reagiert und den Kernbereich der Innenstadt als Sanierungsgebiet "Viechtach-Stadtkern" ausgewiesen.

Um das Ziel zu verfolgen, den Einzelhandel in der Innenstadt von Viechtach zukünftig zu stärken, ist die Realisierung eines 'City-Centers' aus gutachterlicher Sicht der richtige Impuls.

Dabei ist jedoch darauf zu achten, möglichst attraktive Mieterstrukturen zu schaffen, die innenstadtrelevante Sortimente führen, um den gewünschten Effekt einer Attraktivitätssteigerung zu bewirken.

Gelingt es, für das 'City-Center' einen attraktiven Mietermix zu realisieren und das Konzept baulich-funktional ansprechend umzusetzen, so ist davon auszugehen, dass eine Intensivierung der Marktabschöpfung durch das Projektvorhaben erreicht wird. Dabei profitiert aus gutachterlicher Sicht nicht nur das Einzelobjekt 'City-Center', sondern der gesamte Innenstadthandel.

Unter der Berücksichtigung der skizzierten Einzelhandelssituation sollte das Mittelzentrum Viechtach (zusammen mit Regen und Zwiesel) auch zukünftig seine Entwicklungsschwerpunkte in der Innenstadt setzen. Auch vor dem Hintergrund des touristischen Entwicklungspotenzials der Stadt ist die Attraktivierung sowie der weitere Ausbau der Innenstadt als Versorgungsschwerpunkt anzustreben. In diesem Zusammenhang ist die Realisierung eines 'City-Centers' ein wichtiger Schritt.

Dabei sollte eine möglichst restriktive Ansiedlungspolitik für potenzielle Entwicklungsflächen im übrigen Stadtgebiet von Viechtach verfolgt werden, um die naturgemäß begrenzten Entwicklungsspielräume für die Realisierung eines derartigen Vorhabens nicht zusätzlich einzuschränken.

Es werden konkrete Hinweise zu bauleitplanerischen Festsetzungen für eine innenstadtverträgliche etwaige Einzelhandelsentwicklung in den peripheren Innenstadtlagen nach Lage, Fläche und Sortimenten erwartet.

Hier werden insbesondere für die Bereiche

- St 2139 Kreuzstraße/Schmidstraße (Bereich Ford-Händler)
- St 2139/Schmidstraße/B 85 (Rehau-Parkplatz)
- Hafnerhöhe/Ludwig-Thoma-Straße (PLUS)
- Flurstraße/B 85/Hafnerhöhe (BMW-Händler)
- Bräuhausweg/Bahndamm/Klärwerk (Treimer)
- Bahnhofstraße/Schwarzer Regen/Blossersberger Brücke (Sägewerk Klingl)

Hinweise zur bauleitplanerischen Steuerung (Festsetzungen zu Flächen und Sortimenten) einer den Sanierungszielen entsprechenden Innenstadtentwicklung erwartet. Diese Festsetzungshinweise müssen aus Bedarf und Prognose rechtssicher begründet sein.

Quelle: GfK-Gutachten 2003

Tabelle: Makrostandort Viechtach

| KURZSKIZZE ZUM MAKRO-STANDORT VIECHTACH | | | |
|---|--|--|---|
| A. Stadtgröße, Funktion | B. Verkehrsinfrastruktur | C. Strukturdaten | |
| Stadt / Gemeinde Viechtach Einwohner 8.627 Administrative Stellung Kreisangehörige Stadt im Landkreis Regen Zentralörtliche Bedeutung Mittelzentrum Besondere Charakteristika Als staatlich anerkannter Luftkurort gehört Viechtach zu den beliebtesten Ferienorten des Bayerischen Waldes. Die überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität weist auf die wichtige Versorgungsfunktion für die Nachbargemeinden hin. | Pkw (Mehrfachnennungen möglich) mehrere Bundesstraßen Erreichbarkeit Nahverkehr (Mehrfachnennungen möglich) Busse Besonderheiten der verkehrlichen Erreichbarkeit Viechtach ist über die Bundesstraße B85 sowie B11 und die Staatsstraße ST2139 in das regionale Verkehrsnetz zufriedenstellend eingebunden. | Städtische Bevölkerungsentwicklung 1998-2003 Stabile Bevölkerungszahl zwischen -1 und +1 % Altersstrukturelle Zusammensetzung der Wohnbevölkerung Überalterungstendenz Arbeitsmarktsituation I Arbeitslosenquote entspricht dem Landesdurchschnitt | Arbeitsmarktsituation II Entwicklung der Arbeitslosenquote zwischen 1998 und 2003 entspricht der des Landes Beschäftigtenzentralität 159,7 Einzelhandelsrelevanter Kaufkraft-Index (Bezogen auf das Bundesgebiet) 95,7 Wirtschaftsstrukturelle Besonderheiten Trotz isolierter Standortlage weist die überdurchschnittliche Beschäftigtenzentralität auf positive wirtschaftliche Bedingungen hin. |

Einzelhandel & Gastronomie:

Viechtach zeichnet sich durch eine vielseitige Struktur im Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksgewerbe aus. Die Innenstadt Viechtach mit dem attraktiv gestalteten Stadtplatz ist beliebter Shopping-Treffpunkt. Das breite Angebot an Gastronomiebetrieben und Lokalen sorgt für „Leben“ in der Stadt. Kleinkunsthöfen sowie zahlreiche Veranstaltungen und Feste locken Besucher aus Nah und Fern in die Bayerwaldstadt.

Viechtach ist nach den Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern als einzige Gemeinde des Landkreises Regen als „Mittelzentrum“ eingestuft.

Dabei zeigt sich Viechtach als ein sehr vielseitiges Industriezentrum mit einer hervorragenden Mischstruktur bei den Firmen und Betrieben. Viechtach ist somit nicht nur auf ein Unternehmen angewiesen.

Quelle: GFK-Untersuchung von 2003

Wirtschaft und Bildung

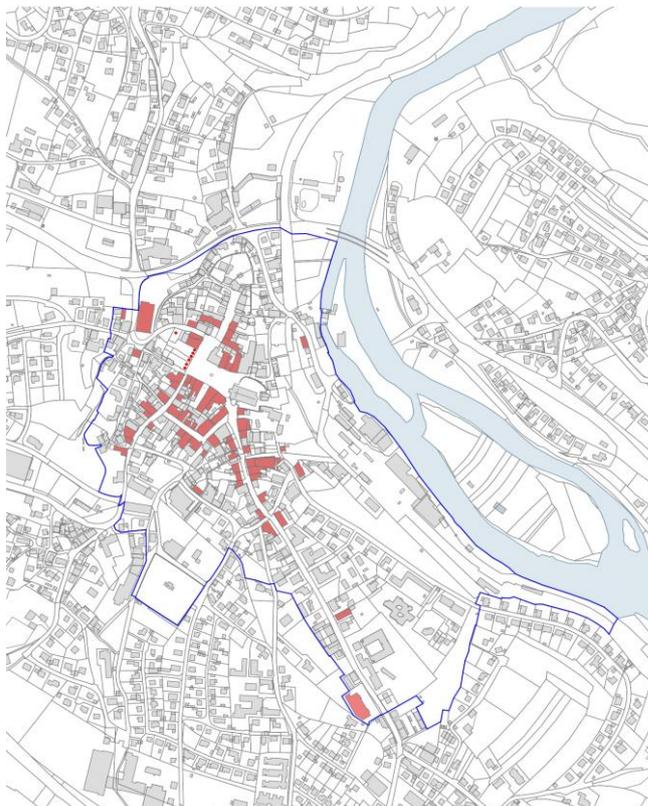
Es gab 2011 nach der amtlichen Statistik im Bereich der Land- und Forstwirtschaft 26, im produzierenden Gewerbe 2513 und im Bereich Handel und Verkehr 666 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. In sonstigen Wirtschaftsbereichen waren am Arbeitsort Viechtach 1655 Personen, am Wohnort insgesamt 2926 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Im verarbeitenden Gewerbe gab es sieben Betriebe, im Bauhauptgewerbe 13 Betriebe. Im Jahr 2010 bestanden zudem 110 landwirtschaftliche Betriebe mit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche von insgesamt 1785 ha, davon waren 1327 ha Dauergrünfläche. Die größten Arbeitgeber in Viechtach sind die Firmen Linhardt und Rehau. Steuereinnahmen: Im Jahr 2011 betrugen die Gemeindesteuereinnahmen 6527 T€, davon waren 2799 T€ Gewerbesteuererinnahmen (netto).

Bildungseinrichtungen: Es gibt folgende Einrichtungen (Stand: 2012 bzw. Schuljahr 2011/12): Zwei Kindergärten mit insgesamt 174 Kindergartenplätzen; dort werden 189 Kinder betreut. Zwei Volksschulen mit 41 Lehrern und 530 Schülern, eine Realschule mit 47 Lehrern und 377 Schülern, ein Gymnasium (Dominicus-von-Linprun Gymnasium) mit 39 Lehrern und 614 Schülern und ein Sonderpädagogisches Förderzentrum mit 17 Lehrern und 115 Schülern

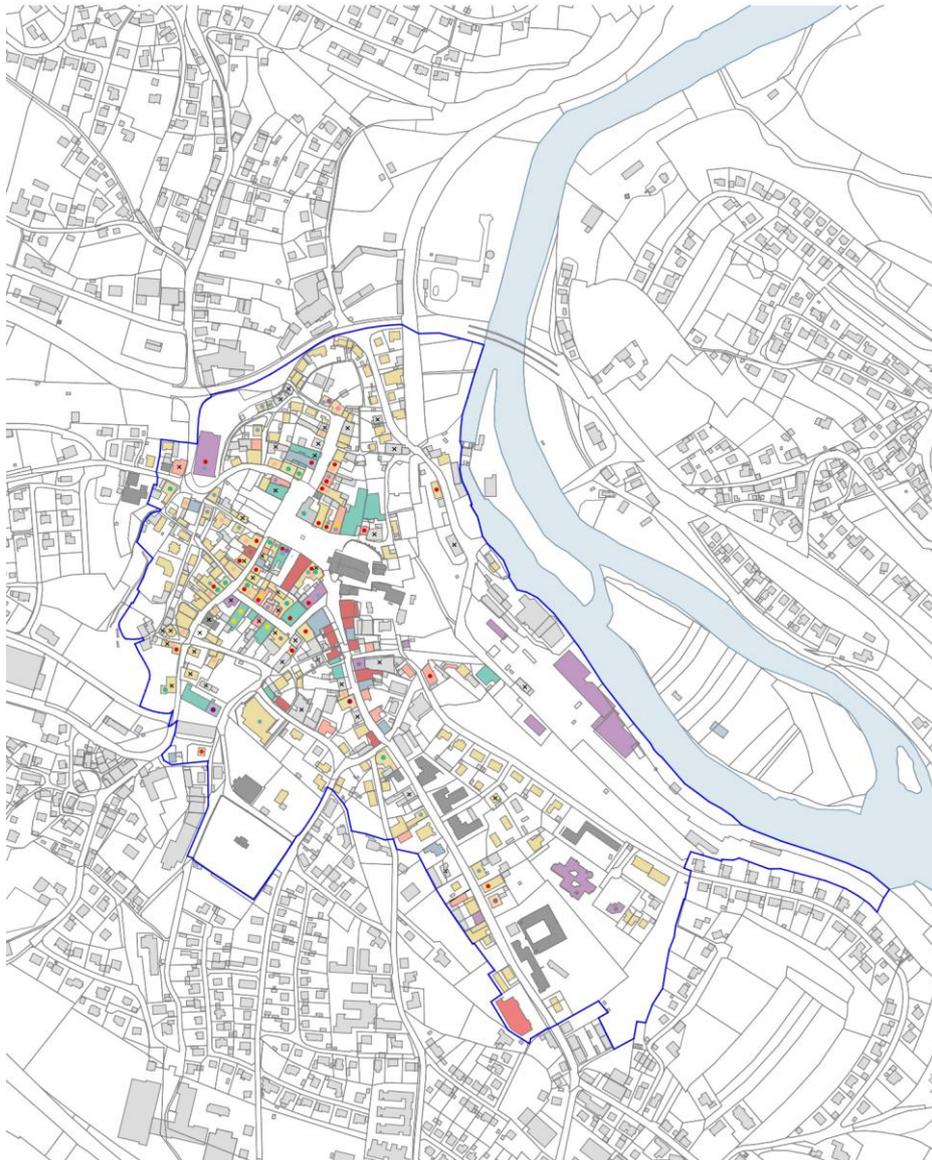
Behörden: Viechtach ist der Sitz der Zentralen Bußgeldstelle im Bayerischen Polizeiverwaltungsamt.

Quelle: eigene Erhebungen, Kommunalstatistik und Wikipedia

2.6. 1. Karte Einzelhandel Anzahl und räumliche Verteilung der Betriebe Stand 2003



2.6.1. 2017 Aktualisierte Karte Einzelhandel Anzahl und räumliche Verteilung der Betriebe



LEGENDE

- Öffentliche Einrichtungen
- Dienstleistung / Social-Media
- Dienstleistung / Sonstige
- Einzelhandel
- Gewerbe
- Gastronomie
- Wohnen
- × Leerstand / Bedarf

2.6.2. Gewerbe:

Der Industriestandort Viechtach ist verlockend für neue Betriebsansiedlungen und bietet günstige Hebesätze.

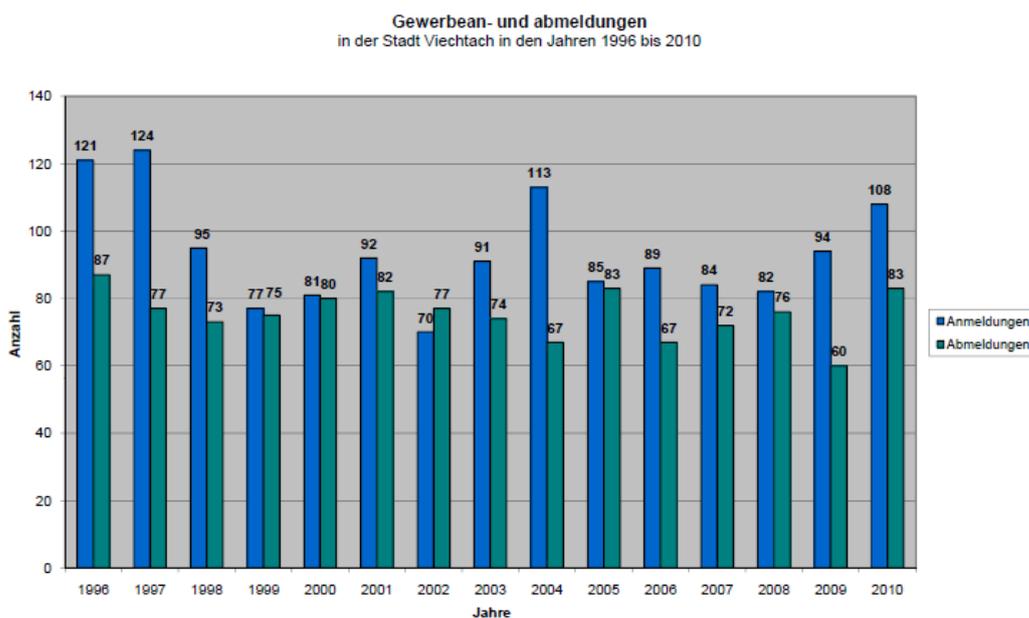
Viechtach ist nach den Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern zusammen mit Regen und Zwiesel im Landkreis Regen als „Mittelzentrum“ eingestuft.

Dabei zeigt sich Viechtach als ein sehr vielseitiges Industriezentrum mit einer hervorragenden Mischstruktur bei den Firmen und Betrieben. Viechtach ist somit nicht nur auf ein Unternehmen angewiesen. Die Stadt Viechtach verfügt in den Bereichen Oberschlitzendorf, Riedbach West und Ost sowie Reichsdorf-Nord über attraktive Industrie- und Gewerbegebiete, in denen auch ausreichende Erweiterungsflächen für die örtlichen Betriebe und Neuansiedlungen vorbereitet sind.

Die Stadt Viechtach hat das Jahr 2015 folgende Hebesätze festgesetzt: Grundsteuer A und B 340 v.H., Gewerbesteuer 340 v.H. Günstige Arbeitsmarktlage. Die Arbeitslosenquote liegt in der Stadt Viechtach bei 3,4 %. Dieser Wert spiegelt die sehr gute Beschäftigungslage in der Stadt wider. Im Vergleich dazu liegt die Arbeitslosenquote der Nachbargemeinden zwischen 4,5 % und 5,3 %. Die Stadt hat derzeit rund 8.000 Einwohner.

Verkehrsanbindung: Die Stadt Viechtach verfügt über eine hervorragende Anbindung an das Fernstraßenverkehrsnetz. Die beiden Bundesautobahnen A 3 (Anschlussstelle Bogen) und A 92 (Autobahnkreuz Deggendorf) können über die gut aus- gebauten Bundesstraßen B 11 und B 85 sowie über die Staatsstraße 2139 in weniger als 30 Minuten erreicht werden. Seit September 2016 verfügt Viechtach wieder über einen Bahnanschluss durch die Wiederaufnahmen des Personenverkehrs auf der Regentalbahnstrecke Viechtach-Gotteszell. Von hier aus befindet sich der nächste Bahnhof mit ICE Anschluss in Plattling. Mit dem PKW ist dafür eine Fahrzeit von nur ca. 30 Minuten notwendig. Ebenso befinden sich zwei internationale Flughäfen in der näheren Umgebung. Der Flughafen München kann über die Autobahn A 92 in einer Stunde erreicht werden; dies entspricht in etwa der Fahrzeit mit PKW vom Stadtzentrum München aus. Der Flughafen Nürnberg ist über die Autobahn A 3 in etwa 1,5 Stunden zu erreichen.

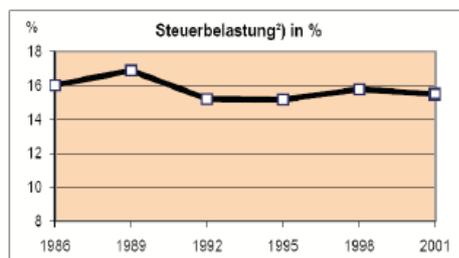
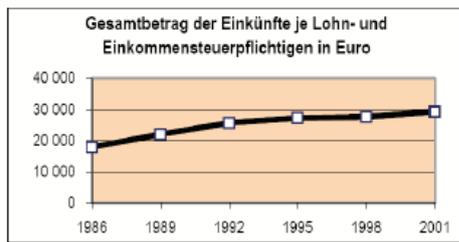
2.6.2. Gewerbe An- und Abmeldungen bis 2010 (Grafik)



Lohn- und Einkommensstatistik:

Lohn- und Einkommensteuerstatistik seit 1986

| Jahr Einkommens- größenklassen in 1 000 € | Lohn- und Einkommen- steuerpflichtige | Gesamtbetrag der Einkünfte | Lohn- und Einkommensteuer |
|--|---|-------------------------------|------------------------------|
| | Anzahl | 1 000 € | |
| 1986 | 2 638 | 47 336 | 7 584 |
| 1989 | 2 641 | 58 355 | 9 860 |
| 1992 | 2 774 | 71 459 | 10 873 |
| 1995 | 2 924 | 79 987 | 12 149 |
| 1998 ¹⁾ | 2 954 | 81 726 | 12 901 |
| 2001 ¹⁾ | 3 048 | 89 766 | 13 921 |
| Einkommensgrößenklassen 2001 | | | |
| unter 2,5 | 176 | 126 | 0 |
| 2,5 bis unter 5 | 131 | 505 | 1 |
| 5 bis unter 7,5 | 138 | 863 | 2 |
| 7,5 bis unter 10 | 132 | 1 155 | 6 |
| 10 bis unter 13 | 160 | 1 797 | 33 |
| 13 bis unter 15 | 163 | 2 238 | 93 |
| 15 bis unter 20 | 359 | 6 263 | 469 |
| 20 bis unter 25 | 427 | 9 608 | 851 |
| 25 bis unter 30 | 335 | 9 131 | 910 |
| 30 bis unter 38 | 315 | 10 488 | 1 184 |
| 38 bis unter 50 | 351 | 15 133 | 2 138 |
| 50 oder mehr | 381 | 32 458 | 8 236 |



¹⁾ Ab 1998 ist die Vergleichbarkeit mit den vorangegangenen Jahren aufgrund der Neudefinition der hier ausgeschlossenen Verlustfälle eingeschränkt.
²⁾ Anteil der Lohn- und Einkommensteuer am Gesamtbetrag der Einkünfte.

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte/ Arbeitslosenzahlen:

| 6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2009 | | | | | | |
|---|--|------|------|------|------|--------------------|
| Gegenstand der Nachweisung | Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ³⁾ | | | | | |
| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 ⁴⁾ |
| Beschäftigte am Arbeitsort | ... | ... | ... | ... | ... | 5 106 |
| davon männlich | ... | ... | ... | ... | ... | 2 802 |
| weiblich | ... | ... | ... | ... | ... | 2 304 |
| darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei | ... | ... | ... | ... | ... | * |
| Produzierendes Gewerbe | ... | ... | ... | ... | ... | 2 650 |
| Handel, Verkehr, Gastgewerbe | ... | ... | ... | ... | ... | * |
| Unternehmensdienstleister | ... | ... | ... | ... | ... | 824 |
| Öffentliche und private Dienstleister | ... | ... | ... | ... | ... | 895 |
| Beschäftigte am Wohnort | ... | ... | ... | ... | ... | 3 111 |
| Pendlersaldo ²⁾ | ... | ... | ... | ... | ... | 1 992 |

¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008). ²⁾ Einpendler abzüglich Auspendler. Ab 2014 sind regional nicht zuordenbare Fälle in den Pendlerangaben nicht enthalten. ³⁾ Die Angaben 2009 – 2013 fallen später an; die Aufbereitung der revidierten Daten ist noch nicht abgeschlossen. ⁴⁾ Bei den Zahlen im Jahr 2014 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit.

| 7. Arbeitslosenzahlen seit 2009 | | | | | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------|------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| Jahr | Arbeitslose (Jahresdurchschnitt) | und zwar | | | | |
| | | Langzeitarbeitslose | Schwerbehinderte | Ausländer | 15- bis unter 25-Jährige | 55- bis unter 65-Jährige |
| 2009 | 218 | 48 | 14 | 9 | 25 | 30 |
| 2010 | 196 | 39 | 10 | 8 | 22 | 32 |
| 2011 | 166 | 44 | 16 | 6 | 17 | 37 |
| 2012 | 164 | 38 | 15 | 7 | 18 | 37 |
| 2013 | 165 | 42 | 15 | 7 | 17 | 40 |
| 2014 | 168 | 38 | 13 | 8 | 17 | 45 |
| 2015 | 170 | 40 | 12 | 19 | 23 | 44 |

Entwicklung der Arbeitslosenzahlen insgesamt Arbeitslosenzahlen von ausgewählten Personengruppen

2.6.3. Nahversorgungssituation

Im Stadtzentrum von Viechtach befinden sich 2 Supermärkte mit Bäckerei (Mönchshofstraße und Schmidstraße) und drei Lebensmittel-Discounter, teils an der Peripherie. Weitere Bäckereien und Metzgereien in Innenstadtlage sichern die Nahversorgung. An den Mittwochen von 7 bis 12:30 Uhr findet am Stadtplatz in Viechtach ein Viktualien-, Obst- und Gemüsemarkt statt. Jeden Samstag von 8 bis 12 Uhr gibt es beim Gasthof Kreuzberg einen Bauernmarkt

Analyse Einzelhandel und Gewerbe

(Aus Kaufkraftstromanalyse und Einzelhandelsuntersuchung 2016/17 der IHK Passau):

Insgesamt generiert der Einzelhandel des Landkreises Regensburg einen Umsatz von 389,6 Mio. Euro, der sich zu 70,3 % aus Käufen der eigenen Bevölkerung im eigenen Landkreis und zu 29,7 % aus Zuflüssen von außen zusammensetzt. Die wichtigste Zuflussquelle stellt neben den Streuumsätzen der Landkreis Straubing- Bogen mit 7,6 Mio. Euro (zuzüglich 0,4 Mio. Euro aus der Stadt Straubing) dar. Aus dem Landkreis Regensburg fließen insgesamt 73,4 Mio. Euro in den stationären Einzelhandel anderer Einkaufsdestinationen ab, davon ins restliche Bayern (insbesondere Cham und Regensburg) 30,5 Mio. Euro und in den Landkreis Deggendorf 23,3 Mio. Euro. Zusätzlich kommt es zu Abflüssen in den E-Commerce in Höhe von 11,2 Mio. Euro. Zwiesel, Viechtach und Regensburg weisen mit 73 Prozent bzw. 74 Prozent sehr ähnliche Eigenbindungsquoten auf. Diese Zahl ist demnach für ein Mittelzentrum dieser Größenordnung als gut zu bewerten.

Den höchsten Einzelhandelsumsatz im Landkreis Regensburg verzeichnet die Stadt Regensburg mit 103,33 Mio. Euro. Dort ist auch der Anteil der mittel- und langfristigen Güter am Umsatz mit 23 Prozent und 33 Prozent relativ hoch. Im Landkreis Regensburg werden 389 Mio. Euro umgesetzt. Nach Bilanzierung aller Handelszu- und -abflüsse verzeichnet der Landkreis Regensburg einen negativen Saldo von 14,0 Mio. Euro.

Bodenmais verzeichnet erwartungsgemäß mit 48 Prozent den höchsten Streuumsatzanteil (Anteil der Ausgaben von Touristen, Geschäftsreisenden sowie unregelmäßige Einkaufsfahrten an den Handelsumsätzen). Zwiesel (19 Prozent), Regensburg (9 Prozent) und Viechtach (7 Prozent) liegen mit Abstand dahinter.

In Zwiesel liegt der Anteil der innerstädtischen Verkaufsflächen bei 21 Prozent, in Viechtach bei 29 Prozent. Beim Gesamtumsatz kommt Viechtach mit 55,48 Millionen Euro hinter Regensburg (103,33 Mio Euro) und Zwiesel (87,26 Mio Euro)

2.7. Vorhandene Gutachten und Untersuchungen

Anknüpfung an vorherige Untersuchungen, Einfließen dieser Untersuchungen in das Gesamtkonzept

2.7.1. Flächennutzungsplan

FNP laut **Satzungsbeschluss** und Auslegung vom 07.03.2016 als 10. Auflage (Deckblatt Nr. 10 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB), genehmigt mit Bescheid vom 27.07.2016.

Karte: Flächennutzungsplan

2.7.2. Bebauungspläne

Westlich der Kernstadt existieren 6 Bebauungspläne:

Bebauungsplan Sondergebiet Kindergarten, im Bebauungsplan Bierfelder

Das Planungsgebiet dieses Plans liegt größtenteils außerhalb des Kernstadt-Bereiches, mit einem großen, parkähnlichen 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 Bebauungsplan hinsichtlich des Themas „Stadtränder“ überprüft werden.

Mit dem Bebauungsplan „Sondergebiet Lederfabrik“

wurde einer der größten Fehler der jüngeren Stadtgeschichte umgesetzt: Der in einer eindrucksvollen Dichte und Präzision ins Stadtgefüge integrierte Komplex wurde komplett abgebrochen und durch einen Supermarkt mit Parkplatz ersetzt.

Dieser bildet nun den nördlichen Stadteingang. Durch seine unsensible Platzierung und Ausformung bereitet der Baukörper Probleme in der Integrierung in sein Umfeld, insbesondere an seiner Süd- und Ostseite. Eine Überplanung dieses Gebiets mit heilenden Maßnahmen sollte zum nächstmöglichen Zeitpunkt vorgenommen werden.

Weitere BB-Pläne: Auf der Wacht Ost, Krumwiesenweg, Seignwiesen, Am Lindenweg.

Der Bebauungsplan „Am Ruck „ bezeichnet das Gebiet jenseits des Regens Richtung Blossersberg. Die Ausweitung der vorstädtischen Gebiete ist so weit fortgeschritten, dass deren bebauungsplanmäßige Umsetzung keine Verschlechterung für den Kernbereich bedeutet, jedoch ist eine Anpassung der Bebauungspläne hinsichtlich dem Ziel der Wiederbelebung der Innenstadt für eine nachhaltig positive Stadtentwicklung notwendig.

Der Bebauungsplan „Bereich alte Turnhalle“

liegt im Kernstadtgebiet und wurde eingestellt. Dieses Gebiet umfasst den südwestlich der Innenstadt gelegenen Bereich, der durch eine sehr grobkörnige Bebauung mit größeren Freiräumen geprägt ist. Erwähnenswert sind hier der sog. 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 Kreuzberger. 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.

Trotz Einstellung des Bebauungsplanverfahrens ist es 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 hier in den großen Einzelbauten und den zum Teil parkähnlichen Zwischenräumen des ehemaligen Stadtrands.

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 konnte 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.

Quelle: KdK Peter Haimerl

Weitere BB-Pläne nach Datum der Aufstellung mit Angabe freier Parzellen:

| | |
|-------------------------------------|------------|
| 01. Alterberg | 06.05.1964 |
| 02. Sporerweg | 25.03.1966 |
| 03. Bierfelder | 05.04.1967 |
| 04. Schädlerberg (OT Schlitzendorf) | 17.01.1969 |
| 05. Krumwiesenweg | 12.08.1969 |

| | | | |
|----------------------------|--------------------|------------|---------------------------------------|
| 06. Lindenweg | | 16.06.1970 | |
| 07. Seigenwiesen | | 23.04.1971 | |
| 08. Auf der Wacht Nord I | | 24.01.1977 | |
| 09. Auf der Wacht Ost | | 09.09.1980 | |
| 10. Steinäcker Ost | (OT Blossersberg) | 23.07.1981 | |
| 11. Steinäcker | (OT Blossersberg) | 09.11.1981 | |
| 12. Altensteiner Feld | (OT Blossersberg) | 14.12.1981 | |
| 13. Auf der Wacht Nord II | | 20.02.1984 | |
| 14. Trumäcker | (OT Blossersberg) | 14.12.1984 | |
| 15. Auf der Wacht - Nord I | (Änderung 6) | 16.01.1989 | |
| 16. An der Flurstraße | | 02.08.1989 | |
| 17. Knaus Camping 2 | | 01.07.1992 | |
| 18. Stadeläcker | (OT Blossersberg) | 12.08.1992 | |
| 19. Schwarzhof | (OT Schlatzendorf) | 11.03.1995 | |
| 20. Hafnerhöhe | | 10.04.1995 | |
| Bebauungspläne 01 – 20 | | | Keine freien Parzellen |
| 21. Am Ruck | (OT Blossersberg) | 08.08.1996 | Erschl.Vertrag 5 Parzellen |
| 22. Riedbach West | | 21.10.1998 | |
| 23. Auf der Wacht West | | 03.09.1999 | |
| 24. WA Mitterweg I | (OT Schlatzendorf) | 25.05.2000 | |
| 25. Bereich Turnhalle | | 12.11.2007 | |
| 26. eG Riedbach | | 01.06.2012 | |
| 27. SO Lederfabrik | | 22.05.2012 | |
| 28. Bierfelder West | | 02.08.2012 | |
| 29. Hafnerhöhe West | | 22.09.2016 | |
| Bebauungspläne 22 – 29 | | | Keine freien Parzellen |
| 30. Schädlerberg Ost | (OT Schlatzendorf) | 14.07.2017 | 21 Parzellen à ca. 600 m ² |
| 31. Mitterweg II | (OT Schlatzendorf) | 08.03.2018 | 12 Parzellen à ca. 600 m ² |

Analyse Bebauungspläne: An allen Bebauungsplänen ist abzulesen, dass das „Stadtbild“ vom freistehenden Vorort-Einfamilienhaus mit Dekor-Elementen auf einem kleinen Grundstück dominiert wird. Die vorhandenen Bebauungspläne lassen wenig an ortstypischen oder generell städtischen Merkmalen erkennen. 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. Vorhandene Bebauungspläne sollen städtebaulich einen sinnvollen Kontext mit der Innenstadt bilden. Wegebeziehungen zur Innenstadt sollen geschaffen werden zur Aufwertung der Neubaugebiete. Die Baugebiete untereinander sollen durch Grünstrukturen und Wegebeziehungen verbunden sein

Quelle: KdK Peter Haimerl

2.7.3. Entwicklungskonzepte

1. Entwicklungskonzept Plankreis 2003
2. Entwicklungskonzept Einzelhandel GfK **Siehe Pkt. 2.6.1.**

2.7.4. Satzungen, Verordnungen

1. Kommunales Förderprogramm seit 1999, Neuauflage im April 2016
(Siehe Anlage 1)
2. Sanierungssatzung
(Siehe Anlage 2)

Analyse vorhandene Gutachten und Untersuchungen: Die vorhandenen Gutachten und Untersuchungen sind so ausgelegt, dass sie ins ISEK-Planungskonzept einfließen können.

2.8. Demographie

2.8.1. Bevölkerungsentwicklung, Grundlage Erhebung vom 31.12.2012:

Von unter 4000 Einwohnern im Jahre 1840 haben sich die Bevölkerungszahlen in den 50-iger Jahren Richtung 8000 Einwohner bewegt. Diese Zahl sank in den 60-igern auf die 7000 EW-Marke, um danach wieder anzusteigen Richtung 8000 Einwohner. Von 1987 bis 2004 ist ein Anstieg auf über 8700 EW zu verzeichnen, der seither wieder rückläufige Tendenz zeigt.

8704 Einwohner zählt die Erhebung vom 31.12.2012, wovon 8.085 ihre Hauptwohnung in Viechtach hatten. Im Stadtgebiet Viechtach waren mit 4019 Einwohnern knapp die Hälfte der Einwohner ansässig, der Rest verteilt sich auf die Gemeinden Blossersberg und die ehemaligen Gemeinden Schlatzendorf, Wiesing und Schönau.

2.8.1. Altersstruktur

Die meisten Einwohner waren im Alter von 19 bis 65 Jahren, das sind 64,7 %. 15 % sind Kinder und Jugendliche bis 18 Jahre, 20 % beträgt der Anteil der über 66-jährigen.

| | |
|--------------|-------|
| Gesamt | 8.704 |
| Hauptwohnung | 8.085 |
| Nebenwohnung | 619 |

Von diesen sind:

| | Gesamt | Männlich | Weiblich |
|------------------------------|--------|----------|----------|
| Deutsche | 8.483 | 4.262 | 4.442 |
| Ausländer | 221 | 110 | 111 |
| Religion | | | |
| Katholisch | 6.984 | 3.372 | 3.612 |
| Evangelisch | 739 | 342 | 397 |
| Verschiedene, Konfessionslos | 981 | 548 | 433 |
| Familienstand | | | |
| Ledig | 3.311 | 1.829 | 1.482 |
| Verheiratet | 4.080 | 2.051 | 2.029 |
| Geschieden | 545 | 258 | 287 |
| Verwitwet | 766 | 124 | 642 |
| Altersstruktur | | | |
| 0 bis 3 Jahre | 215 | 120 | 95 |
| 4 bis 6 Jahre | 158 | 79 | 79 |
| 7 bis 15 Jahre | 670 | 328 | 342 |
| 16 bis 18 Jahre | 246 | 140 | 106 |
| 19 bis 65 Jahre | 5.634 | 2.854 | 2.780 |
| 66 Jahre und älter | 1.767 | 753 | 1.014 |

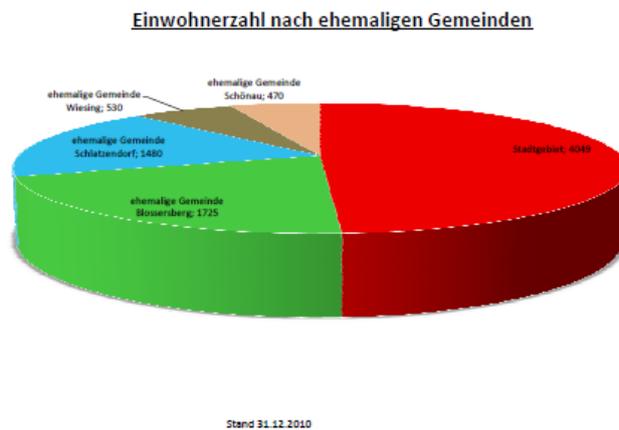
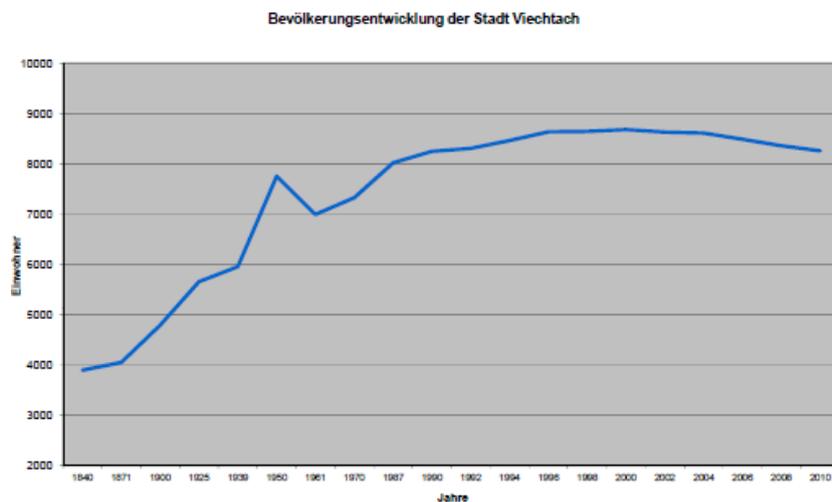
Die Stadt tut einiges, um dem Demographiewandel entgegenzuwirken: Viechtach ist Bayerns erste still- und babyfreundliche Stadt. Mehr als 40 Partner unterstützen das Projekt und heißen junge Familien willkommen. Es soll immer noch vorkommen, dass sich junge Mütter mit ihren Babys verschämt in Umkleidekabinen oder sogar Toiletten zurückziehen müssen, um ihre Kinder zu stillen, oder beim Einkauf in der Stadt mühsam nach Gelegenheiten zum Wickeln suchen müssen. Anders in Viechtach:



Mehr als 40 Partner (Tourist-Info Viechtach, Restaurants, Einzelhandels- geschäfte oder Amtsstuben) signalisieren mit dem blau-weißen Stillsymbol, dass dort Mamas und ihre Babys willkommen sind, auch wenn sie nicht gerade einkaufen oder konsumieren.

2.8.3. Nicht-deutsche-Bevölkerung

Der Anteil der Ausländer ist mit 2,5 % als niedrig einzustufen.



Analyse Demographie: Die Einwohnerzahlen sind rückläufig, der Anteil der älteren Menschen über 66 Jahren ist höher als der der Kinder und Jugendlichen. Die meisten Einwohner (ca. 65 %) Viechtachs sind zwischen 19 und 65 Jahre alt. Viechtach ist bestrebt, Anreize für junge Familien zu schaffen, sich in Viechtach anzusiedeln

2.9. Gemeinbedarf und Kultur

2.9.1. Soziale Infrastruktur

Für den Bürger zentral und gut zu erreichen befindet sich entlang der Mönchshofstraße eine Vielzahl von Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie die Stadtverwaltung, das Notariat, das Amtsgericht, etc. Auch die neu errichtete zentrale Bußgeldstelle ist hier angesiedelt, sie bietet über 200 Arbeitsplätze. Die Grund-, Haupt- und Realschulen sowie das Gymnasium und die Hotelberufsschule sind südlich des Ortskerns im Bereich der Jahnstraße und der Flurstraße ansässig, die förder-schulischen Einrichtungen befinden sich in der Dr.-Schellerer-Straße. Die Caritas bietet mit diversen Einrichtungen wie der Erziehungs-, -Jugend- und Familienberatungsstelle, der sozialen und Schuldnerberatung und der psychosozialen Beratungsstelle für Suchtprobleme bürgernahe Hilfe an. In Viechtach sind die Kirchen beider Konfessionen vertreten, mit der Katholischen Stadtpfarrkirche / Stadtpfarrei Augustinus, zusammen mit der Stadt- und Pfarrbücherei, zentral am Kopf des Stadtplatzes in der Mönchshofstr. 1 gelegen. Die evangelische Kirchengemeinde in der Schmidstraße bietet neben den kirchlichen Aktivitäten diverse soziale Kontaktmöglichkeiten an, wie den Frauengesprächskreis oder Hilfe bei Suchtproblemen im Gesprächskreis der Anonymen Alkoholiker.

Vereinsleben wird in Viechtach großgeschrieben, eine Vielzahl von Vereinen bietet für jeden Geschmack etwas an, das geht vom Bereich Heimat und Brauchtum über diverse Sport- und Hobbyvereine hin zu kirchlich organisierten Vereinen wie der Marianischen Männerkongregation und der KLJB. Schützenvereine, Krieger- und Soldatenvereine, Pfadfinder und Bergwacht runden das Vereinsangebot ab. Etliche Selbsthilfegruppen wie Diabetiker Selbsthilfe, Koronarsportgruppe, Selbsthilfegruppe Hyperaktivität und Parkinson, der Weiße Ring für Opfer von Gewalttaten und die Viechtacher Tafel zeugen vom freiwilligen und ehrenamtlichen Engagement der Viechtacher. Für die Belange von Kindern und Jugendlichen stehen Kindergärten und ein Jugendzentrum zur Verfügung, zusätzlich treten private Fördervereine für Kinder- und Jugendeinrichtungen ein.

Der Bedarf zur Betreuung älterer und behinderter Mitbürger ist durch mehrere Altenheime und Betreuungseinrichtungen abgedeckt. Die medizinische Versorgung Viechtachs ist durch den Standort des Krankenhauses in der Karl-Gareis-Straße gesichert. Auch die ärztliche Versorgung der Bevölkerung Viechtachs ist ausreichend:

Fünf Ärzte für Allgemeinmedizin, 6 Zahnarztpraxen sowie Fachärzte für Augenheilkunde, Gynäkologie, HNO, Orthopädie, Jugend- und Kinderheilkunde, Psychologie und Psychiatrie, Chirurgie und Kieferorthopädie stehen dem Viechtacher Bürger zur Verfügung.

Drei Apotheken, Physio-, Logopädie- und Ergotherapiepraxen runden das medizinische Angebot ab.

2.9.2. Kulturelle Angebote

Die Stadthalle bietet diverse kulturelle Veranstaltungen, eine Bücherei, diverse kleinere Museen und Galerien und ein Kino sind weitere kulturelle Einrichtungen der Stadt Viechtach.

Das breite Angebot an Gastronomiebetrieben und Lokalen sorgt für „Leben“ in der Stadt.

Es fehlt allerdings eine „gehobene“ Gastronomie. Das Stadthotel wird leider nicht mehr als Hotel genutzt, eine Interimslösung mit Vermietung von Einzelappartements hat sich als Dauerlösung etabliert.

Kleinkunstabühnen sowie zahlreiche Veranstaltungen und Feste locken Besucher aus Nah und Fern in die Bayerwaldstadt. Bei der Organisation dieser Festivitäten (z. B. Viechtacher Bürgerfest, Musikfestival „Saitensprung“, Weihnachtsmarkt etc.) arbeiten Gewerbetreibende, Vereine und Stadt Viechtach erfolgreich Hand in Hand.

Analyse Gemeinbedarf und Kultur: Die Stadt Viechtach bietet eine intakte Infrastruktur, die zu erhalten, zu fördern und gemäß der fortschreitenden Entwicklung zu verbessern und weiterzuentwickeln ist. Die meisten dieser Einrichtungen sind entlang der Mönchshofstraße, die als wichtige Verkehrsader im Entwicklungskonzept besondere Beachtung finden sollte.

Der Jugend sollte ein geeignetes Forum für diverse Aktivitäten geschaffen werden. Für den anspruchsvolleren Gast / Bürger fehlt ein gehobenes Gastronomie-Angebot. Ein Stadthotel ist zwar vorhanden, wird aber nicht als solches genutzt. Besucher der Stadt Viechtach müssen auf das Hotelangebot der Peripherie zurückgreifen. Das kulturelle Angebot entspricht der Ortsgröße.

2.10. Städtebau und Verkehr



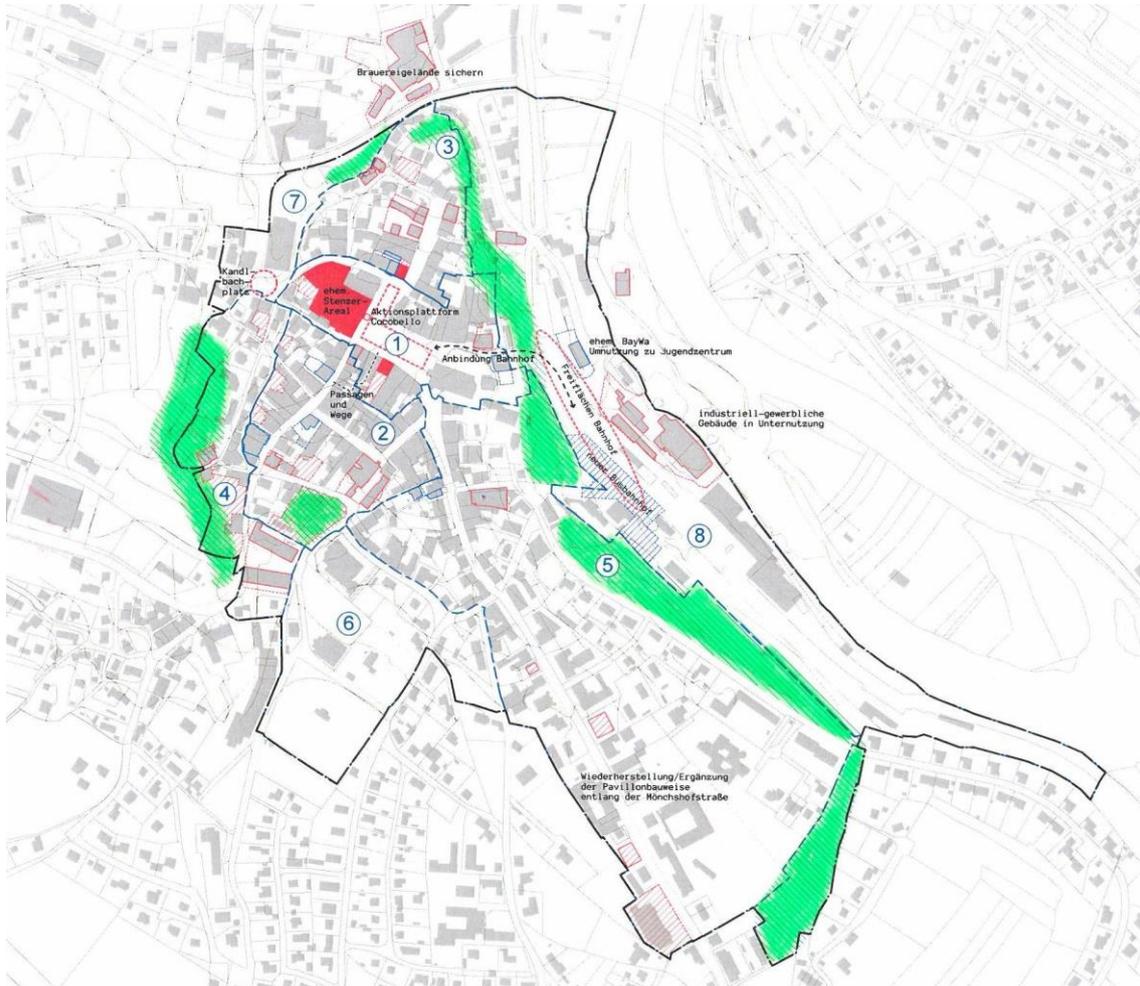
2.10.1. Siedlungsstruktur

Die historische Flurkarte des Urkatasters von 1831 zeigt städtebaulich-räumliche Zusammenhänge, die auch heute noch ablesbar sind. Das innerörtliche Straßen- und Gassensystem ist weitestgehend erhalten geblieben. So zogen sich schon, wie der Uraufnahme zu entnehmen ist, die HAUPTSCHLIEßUNGSSTRASSEN wie die heutige Mönchshof-, Linprun-, Schießlstraße, oder die Bäcker-, Spitalgasse oder Mussinanstraße durch die Stadt.

Die sich daraus entwickelten Stadtviertel sind noch heute im Stadtgrundriss zu erkennen und lagen so bis heute der Stadtentwicklung zugrunde. Ob die Stadtstruktur nach den zahlreichen Stadtbränden identisch wieder aufgebaut wurde, ist aufgrund nicht überlieferter historischer Grundrisse nicht möglich. Betrachtet man jedoch das aktuelle Kataster und vergleicht es mit jenem des 19. Jahrhunderts, so zeigt sich, dass sich die Stadtstruktur der Viertelentwicklung durch die Kombination aus historischer Bausubstanz und Bauten des 20. Jh. an den gewachsenen Siedlungskörper und den Fassadenlinien orientiert. Ebenso zeigt sich besonders gut das erhaltene Straßen und Gassensystem der Stadt, welche dem Siedlungskörper die Struktur vorgibt. Dabei geht es nicht zuletzt um die Identifikation mit dem Ort

Quelle: KDK

2.10.2. Grün- und Freiräume



Karte Grün- und Freiräume

Städtebaulich-denkmalpflegerische bedeutsame Grün- und Freiflächen (aus KDK)

Die Steilhänge der stadtumliegenden Geländenasen stellen im Osten einen Grünzug entlang der Stadt dar. Dieser zieht sich bis an die Stadtgrenze und an den Schwarzen Regen. Innerhalb dieses Grünzuges liegt der Pfarrgarten zu Füßen der Stadtpfarrkirche St. Augustinus. Hier finden sich noch zahlreiche Obstbäume und weitere Pflanzenarten. Dieser wichtige Grünzug Viechtachs sorgte, neben einer gewissen historischen Verteidigungswirkung für die Stadt, damals wie heut

für die klimatische Regulierung der Stadt. Entlang der Dr.-Scheller-Straße wurde im 20. Jahrhundert eine Siedlungsstruktur geplant, welche größere Wohnhäuser, mit umliegenden Gartenstrukturen und vom Straßenniveau erhaben, vorsah. Diese größeren Grundstücke mit geplanten, großen Gartenflächen und einer Erschließung über Treppenstufen verleihen dem Häuserzug eine besondere, villenartige Siedlungsstruktur und ist so zu erhalten.

Entlang des weitläufigen Dr.-Scheller-Parks, zieht sich an der Südseite eine Grünzone die Geländenase bergauf. Sie beherbergt eine Kneippanlage und einen Trimm-Dich-Pfad. Dieser Bereich stellt eine wichtige Erholungs- und Freizeitfläche für die Bevölkerung dar. Sie ist in ihrer Struktur und Funktion als solche zu erhalten.

Um die Stadtpfarrkirche St. Augustinus zieht sich der ehemalige Friedhof der Stadt herum welcher heute auch als kleine Erholungsfläche dient. Der Viechtacher Pfarrhof – Gebäude, Umfeld mit Kirche, St. Annakirche, ehemaligem Friedhof und Pfarrhof mit Brunnen – bildet noch heute eine harmonische bauliche Einheit inmitten des Stadtgebietes. Auch das neue Pfarrhaus (um 1960), als Abschluss nach Osten, fügt sich gut in das bestehende Ensemble.

Zwei weitere historisch wertvolle Freiflächen stellen die Bereiche im Bogen der Friedhofsstraße und die Parkplatzfläche nördlich der Stadthalle dar. Hier zeigten sich bereits in der Uraufnahme aus dem 19. Jh. großflächige Freiflächen mit angrenzender Wasserfläche.

2.10.3. Verkehr: Bestehende Verkehrskonzepte

Nahverkehrliche Begutachtung Dipl. Ing. Christian Fahnberg Oktober 2006 zum zentralen Busbahnhof mit dem Fazit: Gute Erreichbarkeit der Stadt. Der Parkplatz wird gut genutzt wegen der attraktiven, direkten Lage zur Altstadt. Verkehrsbelastung der Bahnhofstraße mit unter 800 KFZ pro Tag ist verhältnismäßig gering.

Benutzung der P & R Anlage durch Fahrgäste des allgemeinen Buslinienverkehrs und Fahrgäste der BMW- Werkslinien nach Dingolfing und Regensburg. Empfohlen wird, weitere 35 Stellplätze anzulegen. Ebenso sollten Abstellmöglichkeiten für 10 – 15 Fahrräder und Mopeds bzw. andere Krafträder geschaffen werden.

Anlegen des ZOB als kompakte Anlage mit Warteraum und Toilettenanlage, Ergänzung durch Verkaufskiosk

Das Verkehrs- und Parkierungsgutachten von 1988 (Plankreis / Ingevost) hat nach wie vor Gültigkeit. Die wesentlichen Aussagen werden übernommen:

- Im gesamten Altstadtbereich besteht ein hoher Bedarf an Kurzzeitparkplätzen
- Der Stadtplatz ist auch unter Einschluss seiner Randparkplätze in Spitzenzeiten überlastet
- Bereits am Rande des Stadtplatzes, mehr noch aber in dessen unmittelbarer Umgebung, wird eine durchaus nennenswerte Anzahl von Langzeit- und Dauerparkern festgestellt, die potentiellen Kurzparkern diese Möglichkeit nehmen
- Zum Zentrum der Altstadt nahe gelegene Stellplätze werden auch von Kurzzeitparkern akzeptiert.
- Das Suchverhalten der Autofahrer nach Stellplätzen ist weniger abhängig von der Entfernung zum Zentrum als vielmehr vom Höhenunterschied, der ggf. zu überwinden ist.

Beim Schwerverkehr handelt es sich um reinen Ziel- bzw. Quellverkehr. Durchgangsverkehr sollte die Altstadt nicht belasten, hier ist ein Maßnahmenbündel zu entwickeln, in dem, aufbauend auf verkehrsordnenden Maßnahmen, bauliche und (stadt-) gestaltende Maßnahmen die Ziele der Planung umsetzen und durch Hinweise, die der Verkehrslenkung dienen, ergänzt werden.

Eine Parkraumbewirtschaftung erhöht die Belegungsfähigkeit des einzelnen Stellplatzes und dient als Instrumentarium, den Langzeit- und Dauerparkeranteil zu reduzieren.

Eine weitere Ausweisung von Parkplätzen in fußläufiger Entfernung zu den wichtigsten zentralen Einrichtungen ist erforderlich, um die Altstadt von fließendem Verkehr zu entlasten.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Die RBO (Regionalbus Ostbayern GmbH) bietet seit dem 1. April 2017 eine Stadtbuslinie, die im Stundentakt vom Bahnhof startend die Innenstadt und die Peripherie bis zur Bundesstraße anfährt.

Täglich erreicht man im Stundentakt mit der Waldbahn den Bahnhof Viechtach über den Knotenpunkt Plattling bzw. Bahnhof Gotteszell.

Seit 15. Mai 2016 können Fahrgäste im Landkreis Regen Ihren Fahrtwunsch online oder telefonisch anmelden durch den „Rufbus“. Der Rufbus funktioniert folgendermaßen: Die voraussichtliche Abfahrtszeit an den einzelnen Haltestellen wird bei der Buchung der Fahrt mitgeteilt. Die Abfahrtszeit kann sich je nach Fahrtanmeldungen um wenige Minuten verschieben. Der Rufbus kann auf Abfahrt- oder Ankunftszeit gebucht werden. Eine Fahrt ist nur in der angegebenen Reihenfolge möglich und richtet sich nach den angegebenen Zeiten im Fahrplan. Der Bus fährt nur die Haltestelle an, für die eine Anmeldung vorliegt. Die Anmeldung ist bis spätestens 60 Minuten vor der Abfahrt an der ersten Haltestelle möglich und kann telefonisch oder online erfolgen.

Mit dem Eintrag des Fahrtwunsches wird dem Benutzer die voraussichtliche Abfahrtszeit an der gebuchten Haltestelle mitgeteilt. Sollte sich diese durch weitere Fahrtbuchungen noch einmal verändern, wird einem rechtzeitig (spätestens 60 Minuten vor Fahrtbeginn) die neue Abfahrtszeit per SMS, E-Mail oder Telefon übermittelt.

Beim Rufbus sind aufgrund der Genehmigung nur 9-Sitzer, also Kleinbusse im Einsatz. Es können also max. 8 Personen gleichzeitig mitfahren.

Für Ausflüge quer durch den Bayerischen Wald können diese Rufbus-Linien genutzt werden: Ins Burgdorf Kollnburg, zum Höllensteinsee, nach Neunußberg, zum Naturschutzgebiet Großer Pfahl, ins Glasdorf Weinfurter oder nach Bodenmais, von dort mit Anschluss zum Großen Arber. Mit der Linie 6188 erreicht man die benachbarte Stadt Bad Kötzting. Mit der Waldbahn hat man beste Verbindung nach Teisnach, Regen, Zwiesel, Bayer. Eisenstein, Grafenau oder Deggenorf. Die Linie 15 verbindet Viechtach mit dem Bergdorf St. Englmar oder der Gäubodenstadt Straubing.

Seit Dezember 2016 gibt es GUTi, das Gäste Umwelt Ticket. Das ist ein kostenloser Service für Gäste mit Gästekarte, mit der man den o.g. ÖPNV nutzen kann.



Symbol Rufbus

Analyse Städtebau und Verkehr: Die historische Siedlungsstruktur hat sich nicht wesentlich verändert, der Lückenschluss am Stadtplatz ist jedoch dringend erforderlich. Viechtach verfügt über ausreichende, zum Teil historische Grünstrukturen im Innenstadtbereich, die erhalten und aufgewertet werden sollen.

Der Durchgangsverkehr in der Innenstadt beschränkt sich auf reinen Ziel- und Quellverkehr. Es besteht Bedarf an weiteren Stellplätzen in der Innenstadt oder in fußläufig gut erreichbarer

Nähe zur Innenstadt. Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird derzeit durch Wiederbelebung der Bahnlinie Viechtach-Gotteszell, durch Errichtung der Stadtbuslinie und durch die Einführung des Rufbusses wesentlich verbessert. Ein zentraler Omnibusbahnhof würde die Verkehrs- und Haltesituation in der Innenstadt verbessern.

2.11. Wohnen

2.11.1. Neubaugebiete Bauleitplanung-

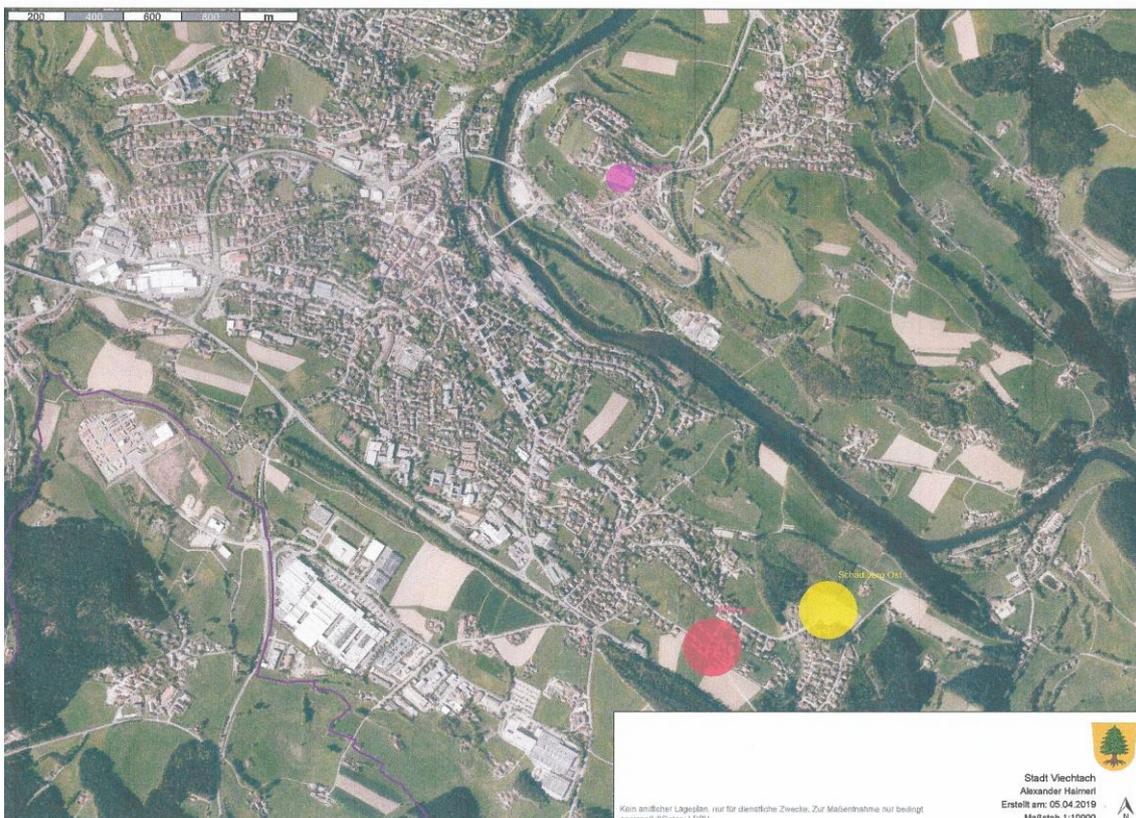
siehe auch 02.7.2 bestehende Planungen/ Bebauungspläne

In den unter Pkt. 02.7.2. aufgeführten Bebauungsplänen 01 bis 20 und 22 bis 29 gibt es keine freien Parzellen für Wohnbebauung. In den nachfolgend genannten Baugebieten sind noch Parzellen frei:

BB-Pläne nach Datum der Aufstellung mit Angabe freier Parzellen:

| | | | |
|----------------|--------------------|------------|---------------------------------------|
| Am Ruck | (OT Blossersberg) | 08.08.1996 | Erschl.Vertrag, 5 Parzellen |
| Schädlberg Ost | (OT Schlatzendorf) | 14.07.2017 | 21 Parzellen à ca. 600 m ² |
| Mitterweg II | (OT Schlatzendorf) | 08.03.2018 | 12 Parzellen à ca. 600 m ² |

Karte: Neubaugebiete der Stadt Viechtach mit freien Parzellen
(Gelb: Schädlberg Ost, Rot: Mitterweg II und Rosa: Am Ruck)



Analyse Bebauungspläne in Bezug auf Wohnen:

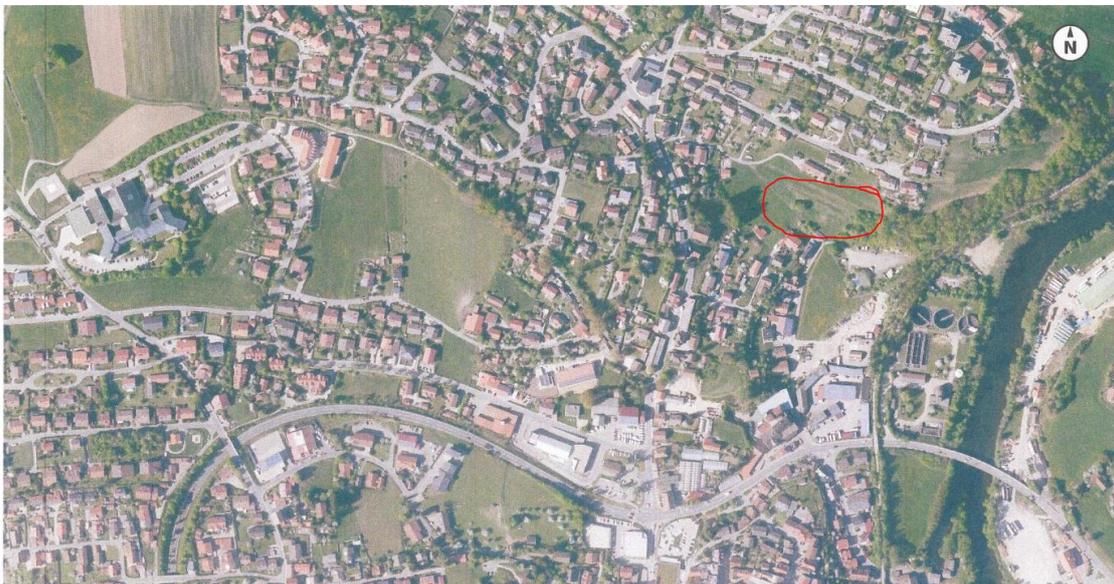
Die zuvor dargestellten Neubaugebiete mit freien Parzellen sind die vorerst letzten Flächenreserven der Stadt Viechtach für Neubaugebiete. Es bestehen jedoch in kleinerem Rahmen Möglichkeiten zur Arrondierung und zur Abrundung.

Eine weitere Ausweitung von Bauland in die Fläche ist nicht möglich und auch nicht im Sinne der Stadt Viechtach. Aktuell laufen Untersuchungen, im Bereich des Bräuhausweges (Bereich Lagerfläche der Brauerei) noch einige Parzellen im Sinne eines Lückenschlusses zu generieren. Diese würden einen schönen Abschluss der schon bestehenden Bebauung bilden und wären sehr zentrumsnah, auch die Erschließung wäre unproblematisch.

Im Bereich der Flurstraße ist die Stadt noch in Besitz eines ca. 5.000 m² großen Areals, welches optional für eine Bebauung mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern dienen könnte. Hier ist aber politisch noch nichts entschieden.

Quelle: Stadt Viechtach, Bauamt Alexander Haimerl - Stadtbaumeister

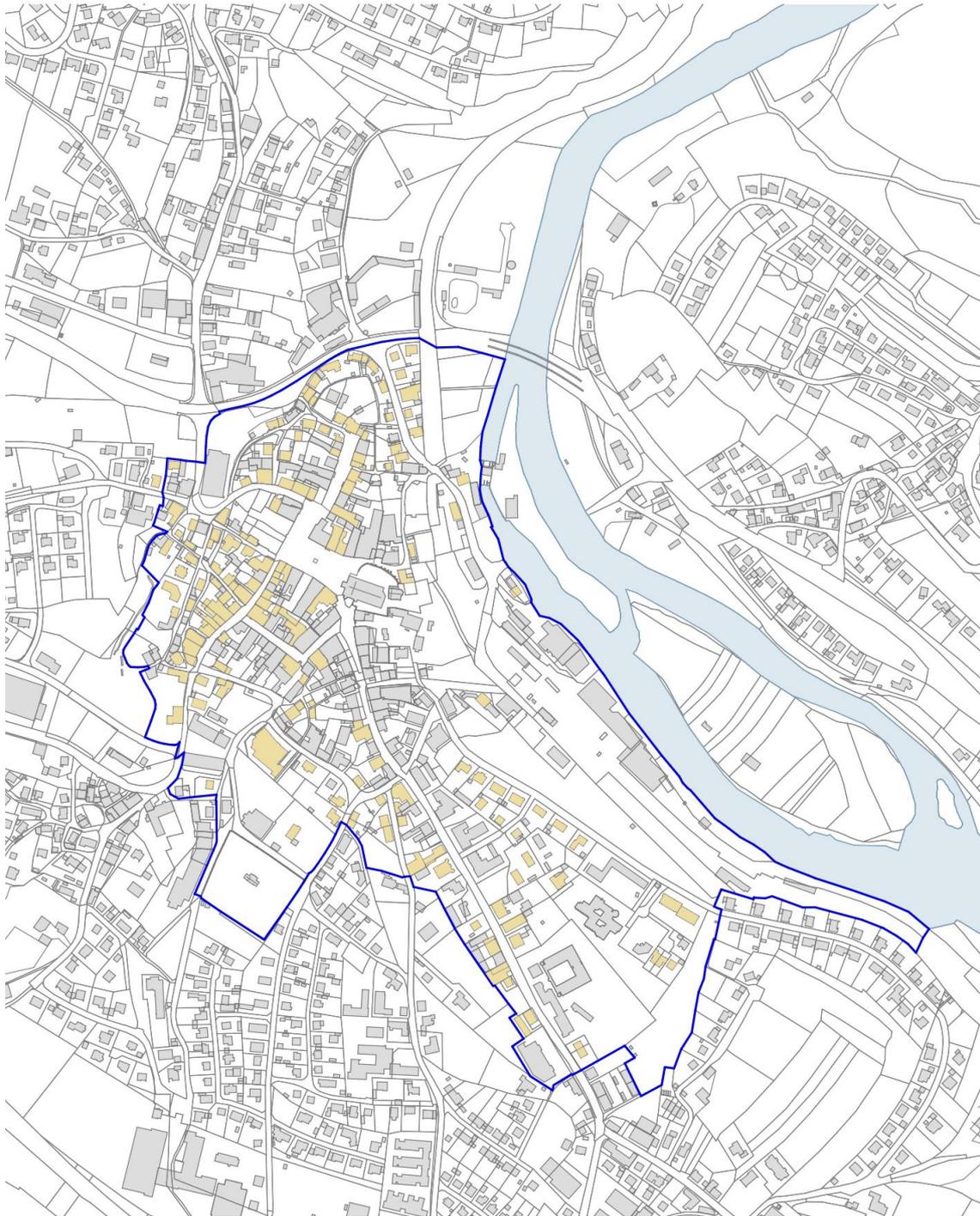
Karte: Areal Bräuhausweg



Karte: Areal Flurstraße



Karte: Bestehende Wohnnutzung im innerstädtischen Bereich (gelb markierte Gebäude)



Gut die Hälfte aller Gebäude im Kerngebiet dient der Wohnnutzung. Zudem haben viele Gebäude im innerstädtischen Bereich im Erdgeschoss gewerbliche Nutzung, dienen dem Handel oder beherbergen eine Dienstleistung. Die darüber liegenden Geschosse haben oftmals Wohnnutzung.

Die Stadt versucht, den Geschößwohnungsbau zu befördern, bzw. zumindest Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. Was in den letzten Jahren mit diversen privaten Bauvorhaben wie

Hafnerhöhe, Ziegeleistraße, Linprunstraße, Schmidtstraße bereits einen Anfang gefunden hat. Das Projekt in der Pfarrer-Lipf-Straße findet hier eine Fortsetzung. Es soll also ein Kompromiss gefunden werden zwischen der klassischen Wohnhaus-Siedlung und dem Mehrfamilienwohnhaus.

Die Ausweisung von Siedlungen im Orbit der Stadt bringt natürlich die klassischen Probleme dieser Bebauungsform mit sich. Durch den anhaltenden Boom im Bereich des Wohnungsbaus, seien es Mehrfamilien- oder Einfamilienhäuser, sieht die Stadt Viechtach mittelfristig weniger Probleme. Vor allem innerstädtisch gibt es noch Gebäude bzw. Freiflächen, die einer Wohnnutzung zugeführt werden können, vor allem durch das Ausreizen der Handlungswerkzeuge KDK und HEIMATLOFT.

Zu konkreten Maßnahmen und der Strategie im Umgang mit dem Wohnen wird auf die in Punkt 4.2.1. und 4.2.2. des ISEK „empfohlenen Handlungswerkzeuge“ verwiesen.

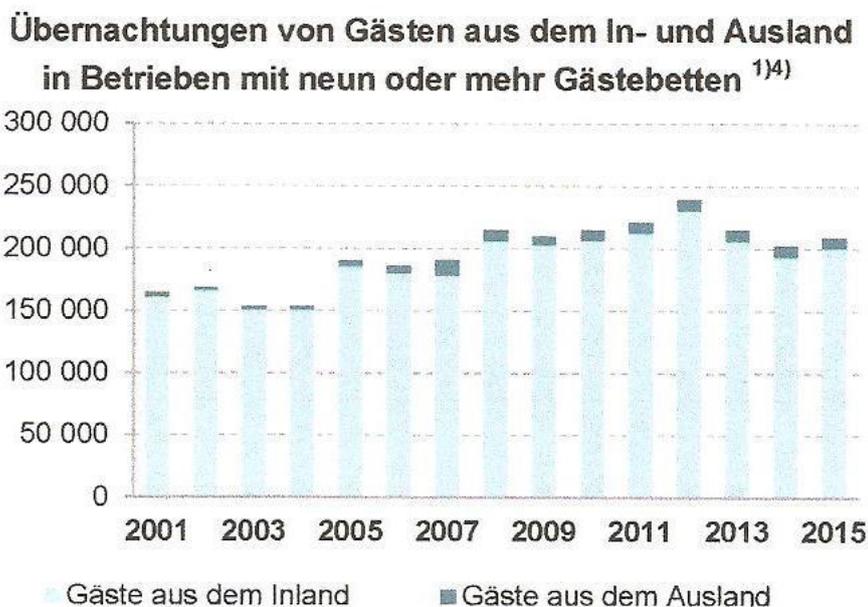
Genossenschaftliche Wohnanlagen der Wohnungsbaugenossenschaft in Viechtach befinden sich in der Mönchshofstraße 55 bis 57, in der Jahnstraße 20 bis 26 und in der Schulstraße 2 bis 6. Derzeit sind keine freien Wohnungen zu mieten.

In jüngerer Zeit sind Neubauten in Innenstadtlage entstanden oder im Bau, die dem Wohnen dienen, so z.B. in der Bäckergasse. In der Linprunstraße 20/22 in Viechtach wird ein Gebäude nach KfW 55 EnEV 2016 generalsaniert, das frühere alte Fritzenschusterhaus und mit der Hausnummer 22 das frühere Thorschmiedhaus. Das Gebäude besteht aus vier Etagen. Hier entstehen 17 Eigentumswohnungen von 2 bis 5 Zimmer mit einer Wohnfläche von ca. 63 m² bis 164 m². Der Erstbezug nach der Sanierung kann voraussichtlich ab 30. September 2017 erfolgen.

Analyse Wohnen: Es besteht nach wie vor Bedarf an freien Bauparzellen. Im OT Schlatzendorf und Blossersberg gibt es noch einige freie Parzellen. Im Innenstadtbereich eventuell Optionen auf Bauland im Bräuhausweg und an der Flurstraße. Mietwohnungen in der Innenstadt sind rar, jedoch entstehen derzeit neue Mehrfamilienwohnhäuser, auch in Innenstadtlage. Des Weiteren fehlen kleinere Appartements für Praktikanten des Krankenhauses oder der ansässigen Firmen Linhardt und Rehau. Eine Revitalisierung der Leerstände in der Innenstadt zur Wohnnutzung mit Hilfe des Aktionskonzeptes „HEIMATLOFT“ könnte das Problem entschärfen.

2.12. Tourismus

Die Übernachtungsmöglichkeiten im unmittelbaren Stadtgebiet sind begrenzt. An der Peripherie stehen mehreren Beherbergungsbetriebe (Hotel am Pfahl, Schnitzmühle) zur Verfügung. Der Verlust des innerörtlichen „Stadthotels“ zeigt eine negative Wirkung. Eine Reaktivierung wäre dringend erforderlich.



27. Tourismus seit 2010

| Gegenstand der Nachweisung | Tourismus | | | | | |
|---|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| Beherbergungsbetriebe mit neun oder mehr Gästebetten ¹⁾⁴⁾ | | | | | | |
| Geöffnete Beherbergungsbetriebe im Juni | 25 | 23 | 23 | 21 | 19 | 18 |
| Angebotene Gästebetten im Juni | 1 482 | 1 406 | 1 379 | 1 159 | 1 029 | 1 028 |
| Gästeankünfte | 52 686 | 52 310 | 56 991 | 54 378 | 51 973 | 53 915 |
| davon von Gästen aus dem Inland | 50 615 | 49 898 | 54 385 | 51 849 | 49 608 | 51 549 |
| von Gästen aus dem Ausland | 2 071 | 2 412 | 2 606 | 2 529 | 2 365 | 2 366 |
| Gästeübernachtungen | 215 321 | 221 448 | 239 898 | 215 338 | 203 241 | 209 317 |
| davon von Gästen aus dem Inland | 206 698 | 212 622 | 230 114 | 205 914 | 193 452 | 200 987 |
| von Gästen aus dem Ausland | 8 623 | 8 826 | 9 784 | 9 424 | 9 789 | 8 330 |
| Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen | 4,1 | 4,2 | 4,2 | 4,0 | 3,9 | 3,9 |
| hiervon von Gästen aus dem Inland | 4,1 | 4,3 | 4,2 | 4,0 | 3,9 | 3,9 |
| von Gästen aus dem Ausland | 4,2 | 3,7 | 3,8 | 3,7 | 4,1 | 3,5 |
| Beherbergungsbetriebe mit weniger als neun Gästebetten in Prädikatsgemeinden ²⁾³⁾⁴⁾ | | | | | | |
| Gästeankünfte | 2 221 | 3 040 | 2 779 | 3 383 | 3 003 | 2 853 |
| Gästeübernachtungen | 15 048 | 15 975 | 14 679 | 18 521 | 16 769 | 14 346 |
| Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen | 6,8 | 5,3 | 5,3 | 5,5 | 5,6 | 5,0 |

Die Übernachtungszahlen waren im Jahre 2012 mit fast 240 000 Übernachtungen am höchsten. Bis 2014 fielen sie auf 203 000, ab da ist wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen: 209 000 Übernachtungen im Jahre 2015.

Alle Urlaubsgäste im Viechtacher Land kommen in den Genuss eines attraktiven Vorteilspakets: Mit der „BayerwaldCard Viechtacher Land“ werden den Gästen Vergünstigungen in mehr als 500 Freizeiteinrichtungen, Restaurants und Geschäften im gesamten Bayerischen Wald geboten. Die Vorteilskarte wird bei Urlaubsantritt kostenlos von allen kooperierenden Gastgebern ausgegeben.

Mit Wandern, Sport und Abenteuer, Naturdenkmal Großer Pfahl, Nationalpark, Bergwelt, Naturcamp, Seen, Fluss, Gesundheitsangebote und Wintersport wird dem Touristen, der ins Viechtacher Land kommt, einiges geboten.

Analyse Tourismus: Die Übernachtungszahlen sind gut, könnten aber bei entsprechenden Übernachtungsangeboten, auch im Stadtgebiet, noch besser sein. Durch die Wiederbelebung der Innenstadt und Schließen der baulichen Lücken wird auch das historische Stadtbild wieder hergestellt und für den Urlauber attraktiver gemacht.

Ein Zugang zum Schwarzen Regen ist derzeit innerhalb der Stadt nicht möglich. Im Bereich des Bahnhofes und der Regenbrücke wäre ein solcher Zugang möglich, wäre eine weitere touristische Attraktion und würde z.B. auch Kanufahrer in die Innenstadt führen.

3. Leitlinien und Ziele zur Stadtentwicklung von Viechtach

Stärkung der Innenstadt durch Verbesserung der städtebaulich-räumlichen Zusammenhänge

- Städtisches Leben in Viechtach soll als Marke, als Label entwickelt und im lokalen Bewusstsein verankert werden. Moderne und qualitativ hochwertige Architektur in alter Struktur sind die Basis des Konzeptes.
- Wohnen im Stadtkern soll als die bessere Alternative zum Wohnhaus im Neubaugebiet empfunden werden.
- Stärkung der lokalen Wirtschaftskraft aus Einzelhandel, Gastronomie und Fremdenverkehrsbetrieben. Neue Konzepte und Präsentationsstrategien sind erforderlich. Der Stadtplatz war, historisch gesehen, schon immer ein zentraler Wirtschaftsraum. Dieses Zentrum hat nach wie vor Potential und eine wichtige Bedeutung. Der Stadtraum im Ganzen gesehen, braucht hierarchisch gestaffelte Erlebnis- und Funktionsbereiche, sonst verliert er sich im diffusen Gemenge.
- Die historische Stadtstruktur wirkt noch sehr präsent, zeigt aber Defizite, die es zu beheben gilt. Das Thema dazu kann mit dem Begriff „Stadtreparatur“ umschrieben werden. Vorrangiges Problem dazu ist die Korrektur von elementaren Fehlentwicklungen am Stadtplatz. Parallel zum ISEK wird ein Kommunales Denkmalkonzept entwickelt, das Stadtentwicklung und Handlungsstrategien aus der historischen Stadtstruktur heraus entwickelt.
- Die Aktionsmarke HEIMATLOFT versucht den Stadtentwicklungsspagat zwischen Historie und Moderne, zwischen Altstadtverfall und baulicher Reanimation.
- Die allgemeinen Leitlinien beruhen wesentlich auf der Thematik Kultur. Den äußeren, qualitativen Rahmen dafür definiert die architektonische und städtebauliche Ebene. Viechtach hat eine sehr junge, engagierte Bewohnerszene mit Zukunftspotential, die sich darin finden soll. Der hochwertige öffentliche Raum im Zentrum muss dazu ein gutes Forum bieten. Zudem bedarf es einer zielgruppenbezogenen Infrastruktur im Zentrumsbereich.
- Eine Konsequenz daraus ist die Schaffung eines spezifischen, identitätsstiftenden Ortes für Jugendliche und junge Erwachsene. Junge Menschen brauchen diese Freiräume, um ihr unmittelbares Lebensumfeld und seine Bedingungen, um Selbst- und Mitbestimmung zu erfahren. Diese Räume sind auch als Gegenstrategie gedacht, um junge Menschen mit der Region zu verwurzeln. Innerhalb der Stadtentwicklungskonzepte hat das Thema „Stadtjugendarbeit“ somit eine enorme gesellschaftliche und kommunalpolitische Relevanz.

Die Zielsetzungen entwickeln sich in einer konkreten und hierarchischen Aufgabenstruktur. Ausgehend vom übergeordneten Ziel der Reaktivierung der Innenstadt werden Zielkomponenten wie z.B. Reparatur und Ergänzungen des Stadtplatzes oder Wiederbelebung von Altbeständen abgeleitet.

Priorität :

- **Rekonstruktion der Stadtplatzstruktur mit architektonischer Aufwertung und Besetzung der Fehlstellen;**
- **Wiederbelebung der historischen Leerstände;**

4. Handlungs- und Umsetzungsstrategie

4.1. Handlungsfelder

Handlungsfeld 1: Bauliche Lückenschlüsse am Stadtplatz

unter Einbeziehung des Kandlbachplatzes. Wiederherstellen des Stadtplatzes in historischer Kontur. Als veränderte Gesamtsituation mit verändertem Ansatz vorstellbar.

Die Gestaltung des Kandlbachplatzes ist eine seit längerem geplante Maßnahme, sie wurde auch im Plankreis- Gutachten behandelt

Der Abbruch des sogenannten „Stenzer-Areals“ mit anschließenden Gebäuden stellt momentan die schmerzlichste und eklatanteste Wunde im Stadtgefüge dar. Eine ganze Flanke des Stadtplatzes fehlt und die sehr präzise Raumwirkung des Ortes ist nicht mehr gegeben.

Weitere Baulücken am Platz haben nicht diese extreme Wirkung, sind dennoch städtebauliche Defizite.

Handlungsfeld 2: Leerstandproblematik

Die Leerstände im Ortskern sind ein Problem, das auf Dauer nicht akzeptiert werden kann. Gegenstrategien sind für Viechtach ein existentielles Problem. Die Komplexität von Nutzungen im Ortszentrum aus Wohnen und Wirtschaften waren von jeher ein wesentliches Kennzeichen für seine Lebendigkeit. Die historische Mitte des Ortes war und bleibt die sinnstiftende Identifikation für die Einwohner und Bürger. Ein permanenter Verlust dieser Substanz hätte längerfristig verheerende Folgen.

Handlungsfeld 3: Ortseingang / Kandlbachplatz

Neugestaltung des westlichen Ortseingangs „Kandlbachplatz“ als Eingangstor zur Altstadt

Handlungsfeld 4: Jugendzentrum und Bahnhofsareal

Jugendliche und junge Bewohner des Ortes und der Region sollen einen speziellen Ort für ihre Aktivitäten erhalten. Die Unterbringung in einem Gebäudebestand ist erklärtes Ziel.

Im Zuge der Maßnahme „Umbau des BayWa- Gebäudes“ zum Jugendzentrum und Schaffung eines zentralen Omnibusbahnhofs, sollte auch ein Zugang zum Regenufer / zur Regeninsel geschaffen werden, als zukünftiges Freizeitareal und als Anlegestelle für Kanufahrer.

Das brach liegenden Betriebsareal „Klingl-Mühle“ würde sich für die Entwicklung eines Kreativ- und Innovationszentrums für junge Unternehmer und Kreative eignen.

Handlungsfeld 5: Kulturelle Wiederbelebung und Sanierung des HI. Geist Spitals

Soll als ältestes Gebäude der Stadt eine öffentliche Nutzung erhalten, daher Umnutzung und Reanimierung des Gebäudebestandes.

Handlungsfeld 6: Mönchshofstraße

Reaktivierung und Ergänzung des Häuserbestandes

Handlungsfeld 7: Innerörtliche Bauleitplanung

Reaktivierung des Stadthotels mit Platzgestaltung unter Einbeziehung des Parkplatzes an der Friedhofstraße

4.2. Handlungswerkzeuge

4.2.1. Handlungswerkzeug: Kommunales Denkmalkonzept / KDK

Das Kommunale Denkmalkonzept / KDK definiert den Handlungsrahmen, der ein qualitatives Agieren in der gewachsenen, historischen Altstadt von Viechtach ermöglicht und legitimiert und betrachtet nicht nur das Einzeldenkmal, sondern versucht, historische Bestände auf allen strukturellen Ebenen zu erfassen:

Leitplanung auf Grundlage der historischen und denkmalpflegerischen Bestandsaufnahme und Analyse im Stadtbereich

1. Historische Stadtstruktur – Erhaltung und Ergänzung
2. Städtebauliche Ausformung der Gebäude
3. Historische Einzelgebäude
Bestandssicherung / Leerstand beseitigen
4. Rechtliche Bindung eventuell über eine Satzung
Denkmalbelange und Fördermöglichkeiten verknüpfen

Einen Rahmenplan für die Städteplanung liefert das Kommunale Denkmalkonzept in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz. Das KDK ist ein flexibles Programm, was den Gebietsumfang und die Thematik angeht. Als Gebiet wurde gemeinsam mit der Stadtverwaltung das auch von der Städtebauförderung abgedeckte Gebiet „Altstadt I“ gewählt, das die Stadtgrenzen um ca. 1950 miteinschließt.

Erstes Modul: Es beinhaltet als erstes Modul eine denkmalfachliche Bestandsaufnahme, bei der nicht nur die ausgewiesenen Denkmäler und Ensembles, sondern auch andere erhaltenswerte Bausubstanz erfasst wird. Weiter werden auch strukturelle Zusammenhänge erfasst, die für die Identität eines Ortes entscheidend sind: Straßen- und Platzräume, historische Wasserflächen, Fußwege und historische Ortsränder werden in Hinblick auf ihren identitätsstiftenden Beitrag bewertet.

Zweites Modul: Das zweite Modul des KDK definiert den Handlungsbedarf in Bezug auf die dargestellten Denkmalwerte. Es werden Mängel, Defizite, Gefährdungen und Konflikte im Zusammenhang mit den Belangen der Denkmalpflege ermittelt. Daraus wird ein Ziel- und Maßnahmenkonzept erstellt, wozu Leitlinien, aber auch konkrete Handlungsempfehlungen zum Umgang mit denkmalwerter Bausubstanz und zum Erhalt und der Weiterentwicklung städtebaulich-denkmalpflegerischer struktureller Werte zählen.

Drittes Modul: Das dritte Modul soll beispielhafte Lösungsvorschläge aufzeigen, also Beispielentwürfe, wie bestimmte häufig auftretende Probleme, etwa der Leerstand in der Stadtmitte, unter Beachtung denkmalpflegerischer Belange gelöst werden können.

4.2.2. Handlungswerkzeug: Aktionsprogramm HEIMATLOFT

„Das Aktionskonzept HEIMATLOFT ist kein klassisches, planerisches Strategiekonzept, sondern eine neue Form von Image-Kampagne, die Bewegung für die Entwicklung der Innenstadt von Viechtach erzeugen soll.

HEIMATLOFT zeigt die Vorzüge der Altstadt auf und wirbt für die Vorteile (kurze Wege, kompakte Infrastruktur, vitaler, sozialer Stadtraum). Die Kampagne in Verbindung mit Leerstand-Management spricht gezielt alle Schichten und Formen von Investoren an und fordert auf, sich für die Innenstadt zu engagieren. „HEIMATLOFT“ vermittelt, organisiert, wirbt und vernetzt. Entscheidend ist die Wirksamkeit im öffentlichen Bewusstsein.

HEIMATLOFT als konkretes Aktionsprogramm zur Erhaltung von historischen Gebäuden und der Beseitigung von Leerständen. Einzelmaßnahmen werden hier gebündelt und über eine gemeinsame

- Organisationsstruktur umgesetzt.
- Unterstützung bei der Objektsuche
- Projektbegleitung / Konzeptberatung und Entwicklung
- Vermittlung von Architekten
- Beratung und Diskussion zu den Planungsvorschlägen

Eng mit dem KDK verknüpft – besonders mit dem dritten Modul – ist die Initiative HEIMATLOFT. Mit HEIMATLOFT arbeitet die Stadt erstmals an einer, durch das KDK begonnenen Gesamtstrategie, die sichtbare Ergebnisse liefern soll.

Der Leerstand im innerstädtischen Bereich soll eine sinnvolle Wiederbelebung und Umnutzung erfahren. Als Impulse sollen immer wieder mutige Bauprojekte realisiert werden, die der Entwicklung der Stadt langfristig von Nutzen sind. Die Architektur der neu errichteten und wieder sanierten Objekte hat von solider Qualität und von beispielhaftem Charakter zu sein. Zentrales Anliegen ist, dass das Wohnen in den Ortskernen als hochwertige Alternative zum Neubau auf der grünen Wiese aufgezeigt wird. Nur durch die aktive Wiederbelebung des Zentrums hat die Stadt Viechtach eine Chance, gegen die Zersiedelung und die damit verbundenen, immer höher werdenden Investitionen in die Infrastruktur. (siehe Anlage 2)

Das Programm HEIMATLOFT bietet in verschiedenen Bereichen finanzielle Anreize für bauliche Maßnahmen innerhalb des Stadtgebiets durch beratende Begleitung, Vermittlung von potentiellen Objekten und Architekten. Das Programm ist vor allem als Impulsgeber, Beratungs- und Bewusstseinsbildungsprogramm zu sehen. Eine starke Baukultur kann auch in kleinstädtischem Umfeld, selbst unter wirtschaftlich erschwerten Bedingungen, gedeihen, wenn politischer Wille, solide Planung und Qualität in der Umsetzung zusammen kommen.

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.

Verschiedene Beispiele des Erfolges können hier bereits genannt werden:

| | |
|----------------------|---|
| Bäckergasse | Sanierung Bäckergasse 5, sogenanntes Tuchmacher-Haus Sanierung Bäckergasse 6, sogenanntes Lebzelter-Haus Sanierung Bäckergasse 12, sogenanntes Gürtler-Haus |
| Stadtplatz | Realisierung des Areals „Hirschenwirt“, Stadtplatz 10 Erste Planungskonzepte für das „Stenzer-Areal“, Stadtplatz 14-16 |
| Linprunstraße | Sanierung des alten „Penzkofer-Hauses“, Linprunstraße 9 Sanierung des „Niedermayer-Hauses“, Linprunstraße 20 |
| Bäregässchen | Sanierung eines Wohnhauses im Bäregässchen 2 |

Das ergänzende Zusammenspiel beider Handlungswerkzeuge schafft eine sinnige und auch strategische Atmosphäre, die innerstädtische Leerstand- und Strukturprobleme gleichermaßen angeht, engagierte Umsetzung vorausgesetzt.

4.2.3. Handlungswerkzeug: Beteiligung

Die Beteiligung am ISEK-Prozess wird parallel zum „Kommunalen Denkmalkonzept“ und zur Aktion HEIMATLOFT durchgeführt. Damit greifen die Handlungswerkzeuge zielgerichtet und analog ineinander.

Der Partizipationsprozess und seine Beteiligten sind in folgende Segmente gegliedert:

- Stadtrat und städtische Vertreter
- Lenkungsgruppe aus Stadträte / Organisationsvertreter / Fachvertreter
- Bürgerbeteiligung: Mitbestimmung / Konsultation / Information
- Bürgerwerkstatt: Mitbestimmung / Konsultation
- Allgemeine Beteiligung über INFO-Veranstaltungen, Tagungen und Ausstellungen
- Einbeziehen von spezifischer Zielgruppe Jugendliche;
Konkreter Ansprechpartner dazu ist der Jugendrat der Stadt und das Aktions- und Arbeitslabel „MOVE VIT“
In den Jahren 2016 und 2017 sind bereits etliche Aktionen, Treffen und Veranstaltungen im Rahmen des Handlungswerkzeuges Beteiligung erfolgt.

Die nachfolgende Übersicht stellt den bisherigen und geplanten Prozess in chronologischer Reihenfolge dar:

Bürgerbeteiligung Viechtach 2016 - KDK / HEIMATLOFT / ISEK

Stadtrat/Stadt

| | |
|----------------------|--|
| 16. Februar 2016 | Stadtratssitzung und Abstimmungsgespräche mit Generalkonservator Pfeil |
| 16. März 2016 | Besprechung mit allen Beteiligten: PH, PK, Bgm., Stadt, BLfD |
| 16. April 2016 | Stadtratsbeschluss zur Erstellung des KDKs (Modul 1 und 2) |
| 16. August 2016 | Termin mit Stadt |
| 16. September 2016 | Termin mit Stadt, Besuch des Generalkonservators Pfeil mit Begehung der Stadt |
| 16. Okt. / Nov. 2016 | Termin mit Stadt |
| 16. Dezember 2016 | Stadtratsbeschluss zum Projekt Heimatloft (= KDK Modul 3) und ISEK; Termin mit BLfD |

Bürgerbeteiligung

| | |
|-------------------|---|
| 16 September 2016 | Fragebogenaktion (Uni Bamberg) |
| 16 November 2016 | Stadtspaziergänge mit Viechtachern (UB) |
| 16 Dezember 2016 | Stadtspaziergänge mit Viechtachern (UB) |

Tagung / Ausstellung

| | |
|--------------------|---|
| 16. September 2016 | Ausstellung der Studentenentwürfe zum „Karl-Areal“ (PH); Ausstellung zum KDK im Cocobello (PH) |
| 16. Oktober 2016 | Ausstellung Bauvorhaben Weber, Bäckergerasse im Cocobello (mit PH) |
| 16. November 2016 | Ancient Evening and the Power of Gods im Cocobello (PH) |

INFO-Veranstaltung

| | |
|----------------|---|
| 16. April 2016 | Besuch und Führung von Studenten der Uni Braunschweig (Prof. Staab) |
| 16. Juni 2016 | Ortstermin zur Information aller Akteure auf kommunaler, planerischer und behördlicher Ebene (Stadt ,PH,BLfD,UB) |
| 16. Juli 2016 | Rundgang mit LfD (Hr. Ongyerth) zur Aufnahme der Schwächen |

16. August 2016 Begehung II, Abstimmungstermin mit PK
16. September 2016 Auftaktveranstaltung KDK: Stadtspaziergang zum Tag des offenen Denkmals (PH/BLfD),
Information/ Vortrag zu den Zielen den KDKs (PH + PK)

Bürgerbeteiligung Viechtach 2017 - KDK / HEIMATLOFT / ISEK

Stadtrat/Stadt

17. April 2017 Büro PK Präsentation Ergebnisse Phase I
17. Juni 2017 Büro PH Präsentation Ergebnisse Phase II

Lenkungskreis

17. Februar 2017 16.2. Konzeption
17. März 2017 21.3. Gründung
17. Mai 2017 Workshop mit Lenkungskreis (Büro PH + PK)
17. Juni 2017 1. Arbeitstreffen
17. September 2017 2. Arbeitstreffen / nach Terminplan
17. November 2017 3. Arbeitstreffen / nach Terminplan

Bürgerbeteiligung

28. Juli 2017 Stadtwanderung im Rahmen der Ausstellung "ach, ich!"
17. September 2017 2. Bürgerforum / „Was kommt?“; (Büro Haimerl/Uni Bamberg/ BLfD)

Tagung / Ausstellung

17. April 2017 09.04., 1. Aktion Bau-Schau-Haus, Bürgerinformation, Sanierung von Altbestand
17.04. Ausstellung Semmler-Haus
17. Mai 2017 5.5. Modul 1 (PK/PH), Vorstellung der Ergebnisse KDK, Ausstellung
17. Juni 2017 24. 06. Modul 2 (PH), Vorstellung der Ergebnisse KDK, Ausstellung
28. Juli 2017 Tagung Landesdenkmalrat (BLfD)
28. Juli 2017 Eröffnung der Ausstellung "ach, ich!", Bilder aus Viechtach im Stadtraum

INFO-Veranstaltung

17. März 2017 Ortseinsicht Semmlerhaus, Öffentlichkeitsinfo und Besprechung mit Stadtbeteiligung (Stadt, PH, PK, BLfD)
Ortseinsicht Muhr Schreiner-Haus (PH, PK, BLfD)
01. Juli 2017 Vermittlung KDK, Cocobello im Rahmen des Bürgerfests

Legende:

- BLAU** Bereits erfolgte Termine
GRÜN ausstehende Termine 2017
BRAUN Geplante Termine 2017
PH Studio für Architektur Peter Haimerl
PK Büro PLANKREIS
BLfD Bay. Landesamt für Denkmalpflege

4.2.4. Handlungswerkzeug: Mediale Präsenz und Begleitung

1. Homepage

Die öffentliche Begleitung und Präsenz des Entwicklungsprozesses soll über die digitalen Möglichkeiten erfolgen. Zentrales Instrument wird ein Auftritt im Internet sein. Die Homepage soll regelmäßig gepflegt werden und den aktuellen Entwicklungsstand zeigen.

2. Regelmäßige Bürgerinfo mit Flyer, ISEK-Zeitung, etc.

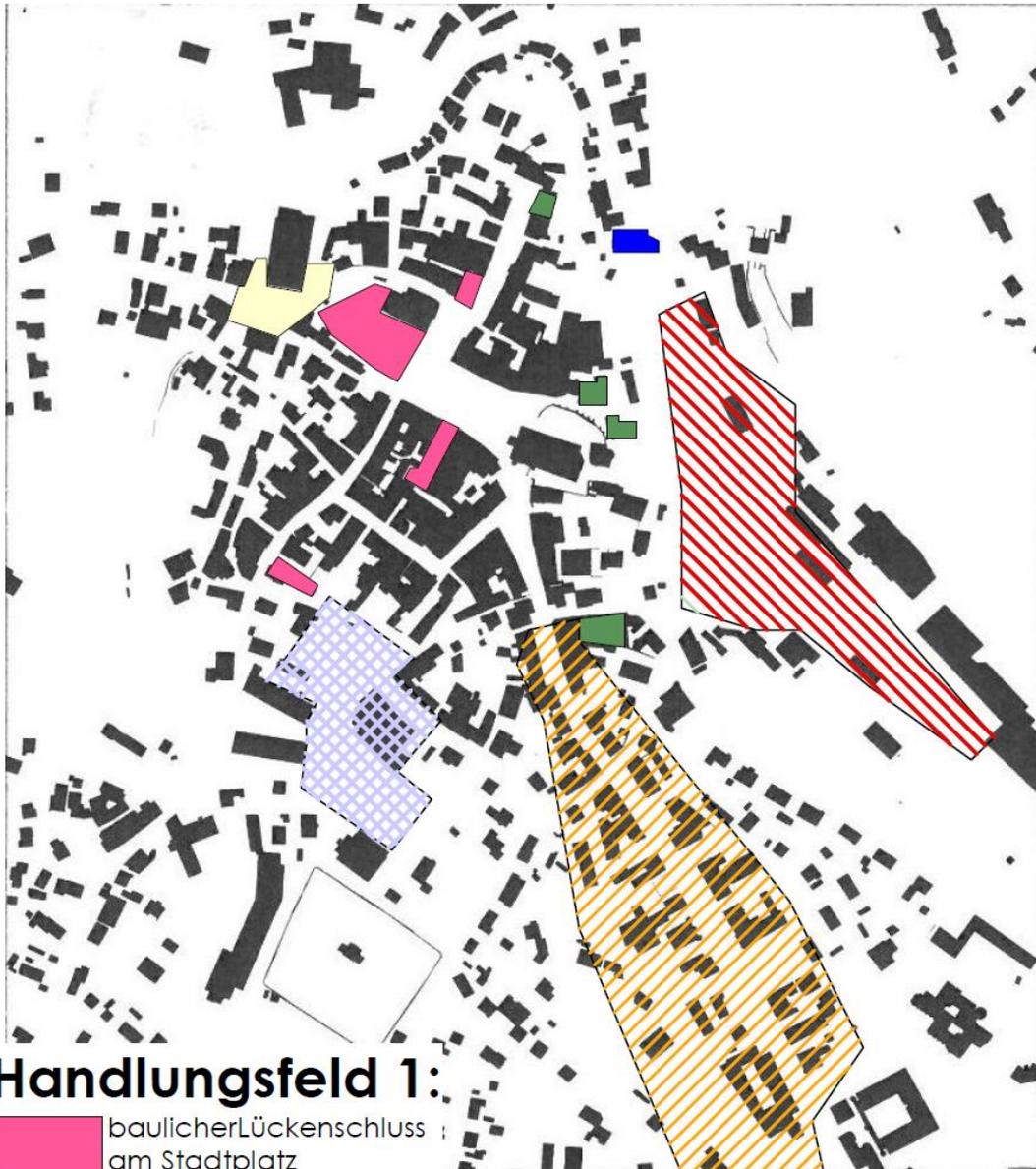
Werkzeuge zur lokalen Bürgerinformation sollen entwickelt werden. Vom aktuellen und regelmäßigen Flyer mit Kurzinformationen zu den aktuellen Tendenzen bis hin zur Option ISEK-Stadtentwicklungszeitung wäre eine zielgerichtete Bürgerinformation wichtig. Die Lenkungsgruppe, sowie die Mitglieder der Bürgerwerkstatt könnten Ansprechpartner und Mitarbeiter sein. Umso mehr Verankerung in der Bürgerschaft erfolgt, umso mehr Akzeptanz und Sensibilität zum Thema.

3. Einbinden der lokalen Presse

Die beiden Lokalzeitungen sollten Informationsträger und Verteiler sein. Hier stehen professionelle Exponenten zur Verfügung, die für das Thema gewonnen werden sollten. Regelmäßige Presseinformationen und Pressekonferenzen schaffen eine wirksame Vertrauensbasis.

5. Maßnahmen und Rahmenpläne:

Maßnahmenübersichtsplan



Handlungsfeld 2:

Leerstandsproblematik

Handlungsfeld 5:

Kulturelle Wiederbelebung u. Sanierung des Hl. Geist Spital

Handlungsfeld 3:

Ortseingang/Kandelbachplatz

Handlungsfeld 6:

Möchshofstraße

Handlungsfeld 4:

Jugendzentrum u. Bahnhofsareal

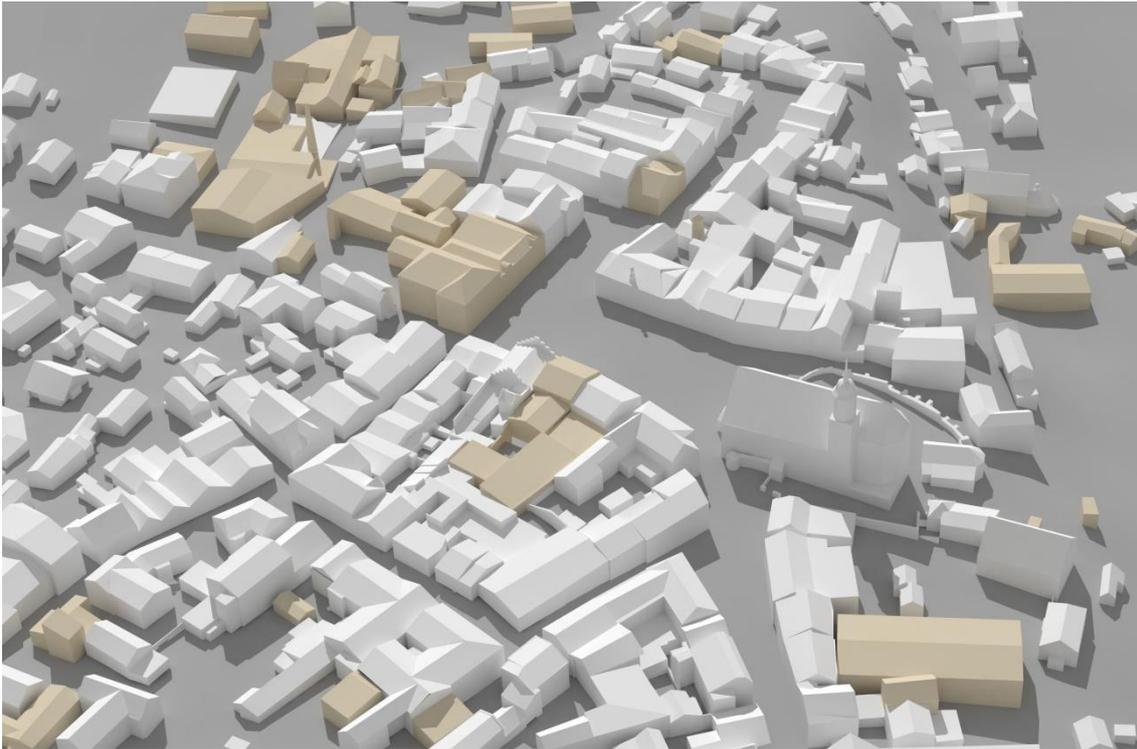
Handlungsfeld 7:

Innerörtliche Bauleitplanung

Städtebauliche Ziele und Maßnahmen

Die wesentliche städtebauliche Zielsetzung für Viechtach besteht in der Stärkung der historisch gewachsenen Stadtqualitäten. Durch unterschiedliche Veränderungen haben diese in den letzten Jahrzehnten gelitten. Wohl dosierte Eingriffe in den städtischen Kontext, im Sinne von Stadtreparatur, sollen Abhilfe schaffen. Vor allem das neue, innovative Handlungswerkzeug „Kommunales Denkmalkonzept“ schafft Bewusstsein für die historischen Stadtstrukturen und gewachsenen Räume im Zusammenhang. Dessen Ergebnisse soll Handlungsanleitung für eine hochwertige Stadtentwicklung sein.

Anhand des Aufwandes und Zeitbedarfs werden die Maßnahmen priorisiert, auch im Hinblick auf schnelle und realistische Umsetzung.



Stadtplatz

Das Massenmodell zeigt die historische Situation am Stadtplatz. Die gelb angelegten Gebäude aus Stenzer-Areal, Hirschenwirt und der Bebauung Ecke Mussinanstr./ Bäckergasse wurden abgebrochen und brauchen einen hochwertigen Ersatz.

5.1. Städtebau: Stadtgebiet / Stadtkern / Stadtplatz

5.1.1. Maßnahme: Baulicher Lückenschlüsse am Stadtplatz: Westlicher Stadtplatz / ehemaliges Areal des Stenzer-Anwesens:

Erwerb des Grundstücks:

Die Stadt erwirbt das gesamte Areal und schafft somit wieder die Voraussetzung, die Stadtentwicklung in diesem Bereich zu steuern. Das bestimmende Handlungswerkzeug „Kommunales Denkmalkonzept“ und die daraus abzuleitenden Erkenntnisse sind Grundlage der Entscheidungen. Der Stadtplatz in seinen historischen Dimensionen und Konturen rückt damit wieder in den Fokus der Betrachtung und des Handelns.

Die klassischen Nutzungen aus Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen bestimmen auch wieder das neue Funktionskonzept.

Öffentliche Maßnahme / analog zu Pkt. Parkkonzept:

Die Stadt Viechtach baut auf dem Areal ein mehrgeschossiges Parkdeck und schließt damit die Fläche des Aushubloches bis auf das Niveau Stadtplatz. Erschlossen wird das Gebäude über die Mussinanstraße oder direkt über den Stadtplatz. Auf der Ebene Stadtplatz entsteht zudem eine neue Basis zum Schließen der Platzflanke.

Privatmaßnahme:

Die Fläche auf dem Parkdeck wird mehrfach parzelliert und von verschiedenen Investoren erworben. Die Parzellen können dann wieder bebaut werden. In Struktur, Maßstab und Dimension erfolgt damit der notwendige Lückenschluss. Die Auseinandersetzung mit dem bestehenden Kontext des Stadtplatzes stellt eine anspruchsvolle Aufgabe dar. Die Aktion „HEIMATLOFT“ soll als unterstützendes Handlungsinstrument zum Einsatz kommen.



Baulicher Lückenschluss am Stadtplatz:

Stenzer-Areal / ehem. Hirschen-Wirt / Ecke Mussinanstraße - Bäcker-gasse

Ehemals Hirschen-Wirt am Stadtplatz:

An dieser Stelle ist der Ersatzbau eines Stadthauses in einer ansonsten geschlossenen Häuserzeile durch den Abbruch des Vorgängerbaus notwendig. Eventuell soll eine Passage integriert werden. An dieser prominenten Stelle im Stadtgefüge wäre sinnvollerweise eine gewerbliche Nutzung vorstellbar. Im Obergeschoss wurde bereits eine kulturelle Nutzung angedacht. Ein Mini-Kunstmuseum mit einem besonderen Exponat eines weltbekannten Künstlers erhält den dialektgefärbten Arbeitstitel „Oa- Museum“ (Ein-Museum).

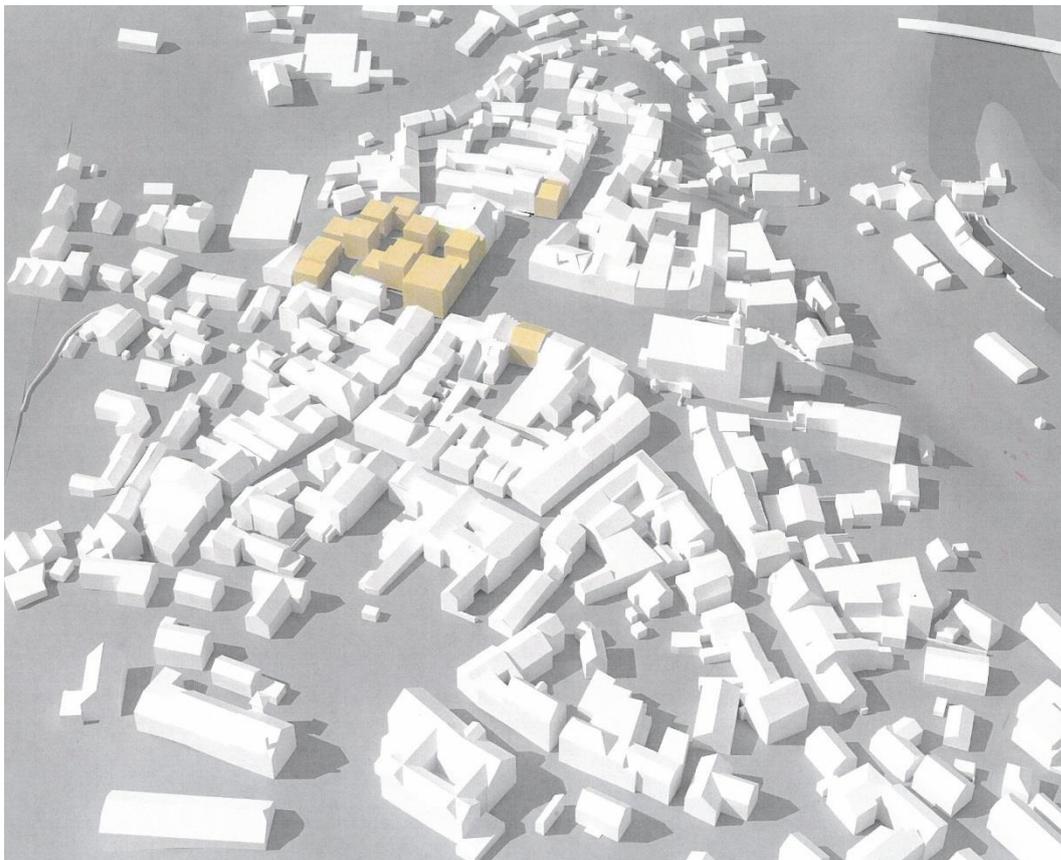
Handlungswerkzeug: KDK und HEIMATLOFT

Lückenschluss zwischen Ecke Mussinanstr.:

Am Übergang vom Stadtplatz zur Bäcker-gasse / Mussinanstraße wurde an städte-baulich exponierter Stelle ein Eckhaus abgebrochen. Darunter leidet die vorher präzise definierte Stadtkontur. Die Bäcker-gasse war traditionell das Handwerkerquartier von Viechtach. Die Zuordnung und der breite Straßenraum wurden bewusst so angelegt. Die unmittelbare Nähe zum zentralen Wirtschaftsbereich des Stadtplatzes erzeugte notwendige Synergien. Die Ergänzung der Eckbebauung und damit die exakte Ausprägung der unterschiedlichen Stadträume sind zwingend.

Handlungswerkzeug: KDK und HEIMATLOFT / Beteiligung / Mediale Präsenz

Maßnahmenziel: Wiederherstellung des zentralen öffentlichen Raumes der Stadt Viechtach als Wirtschaft- und Kommunikationsort;



Baumassenstudie zur Ergänzung der Baulücken am Stadtplatz

5.1.2. Maßnahme: Ersatzbau an die Stelle des abgebrochenen Semmler-Hauses / Privatmaßnahmen

Das mittlerweile abgebrochene Semmler-Haus in der Linprunstraße hatte eine gewichtige städtebauliche Funktion. Es markierte als städtebauliches Fragment die historische Stelle des südlichen Stadtttores, das nach Ende des zweiten Weltkrieges von der amerikanischen Siegermacht abgebrochen wurde. Durch den Abbruch verliert die Altstadt eine städtebaulich hochwertige Eingangssituation. Ein Ersatzbau an dieser Stelle mit adäquater, stadträumlicher Funktion wäre sehr wünschenswert und sollte als mittelfristiges Ziel entschieden verfolgt werden.



Das Semmler-Haus vor dem Abbruch

5.1.3. **Maßnahme: Sanierung und Reaktivierung von Leerständen / Privatmaßnahmen**

Das Handlungswerkzeug HEIMATLOFT wurde speziell für den Themenbereich Reaktivierung von Leerständen entwickelt. Gezielt sollen darin Strukturen und Netzwerke gebildet werden, die ganz konkret und individuell objektbezogen greifen.

Die Stadt Viechtach hat im Rahmen der Städtebauförderung bereits ein Kommunales Förderprogramm aufgelegt, das hier unterstützen soll und kann.

Areal Bäcker-gasse: Bestandssichernde Maßnahmen

Das historische Handwerkerviertel in der Bäcker-gasse weist relativ hohe Leerstände von historischen Gebäuden auf. Trotz erfolgreicher Sanierungsmaßnahmen und Gebäudereaktivierungen an einigen Stellen besteht Handlungsbedarf. Die historische Bausubstanz sollte durch die öffentliche, städtische Sanierungssatzung rechtlich gesichert werden.

Handlungswerkzeug: Aktion HEIMATLOFT / KDK / Beteiligung / Mediale Präsenz

Maßnahmenziel: Sichern u. wiederbeleben von historischen Gebäudebeständen



5.1.4. **Maßnahme: Altes Spital als Galerie und Kunstschule / öffentliche Maßnahme**

Das historische Gebäude beherbergte in den letzten Jahrzehnten immer kulturelle Einrichtungen. Es beherbergte viele Jahre die Ausstellung der „Ägyptischen Gewölbe“ mit Repliken aus der ägyptischen Pharaonengeschichte.

Die Nachnutzung versucht an diese kulturellen Nutzungen anzuknüpfen. Konzeptionell angedacht ist eine entsprechende Bildungseinrichtung. Vorstellbar ist eine spezielle Kunstschule für Kinder und Jugendliche als Kreativwerkstatt. Unter professioneller Anleitung kann darin effektiv experimentiert und gearbeitet werden. Eine vorläufige Nutzung als Kulturgastronomie mit diversen Veranstaltungen wie Poetry Slam, Musik der verschiedensten Richtungen etc. ist derzeit in der Umsetzungsphase.

Maßnahmenziel: Reaktivierung eines historischen Gebäudebestandes über Kultur;



5.1.5. Maßnahme: Jugendzentrum im alten BayWa-Gebäude /

Öffentliche Maßnahme

Eine favorisierte Maßnahme ist der Umbau des ehemaligen BayWa-Gebäudes in ein Jugendzentrum. Das Gebäude liegt unmittelbar im Bahnhofsareal. Durch die Reaktivierung der Bahnstrecke Viechtach / Deggendorf, mit Probebetrieb seit September 2016, ist es optimal über öffentliche Verkehrsmittel erreichbar. Neben dem Gebäude gibt es ausreichend Stellplätze für Fahrzeuge. Das Haus kann barrierefrei erreicht werden.

Der Jugendrat der Stadt Viechtach und die Aktion „MOVE VIT“ werden am Betrieb der Einrichtung beteiligt. Durch entsprechende Öffentlichkeitsarbeit soll das Projekt über die Stadtgrenze hinaus in die Region greifen.

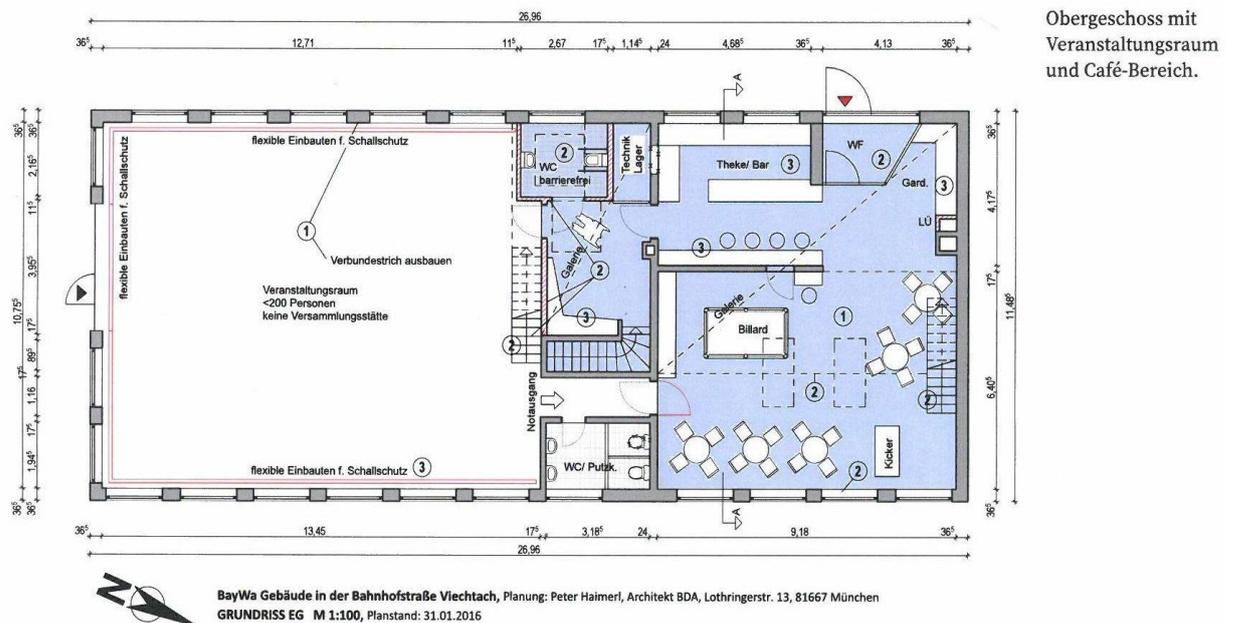
Die Einrichtung schafft unterschiedliche, zielorientierte und kommunikative Bereiche, vom Jugendcafé, einem Veranstaltungsraum bis zur Trendsporthalle. Die Lage des alten BayWa-Lagergebäudes ist zentrumsnah, aber dennoch lärmtechnisch separiert, so dass diesbezüglich wenig Konfliktpotential zu erwarten ist. Im direkten Umfeld befinden sich zudem der Bahnhofspark und eine Skateranlage. Das Jugendzentrum wird durch seine Lage in den Freizeitbereich „Am Schwarzen Regen“ mit Sportplätzen und als Ausgangspunkt für Kanu- und Kajaktouren eingebunden.

Handlungswerkzeug:

Beteiligung / Mediale Präsenz

Maßnahmenziel:

Schaffen eines spezifischen Ortes für Jugendliche;



5.1.6. Maßnahme: Gebäudeleerstand im Bahnhofsareal und Bereich des Schwarzen Regens / Privatmaßnahme

Jungunternehmer im Bestand des Klingl-Areals:

Die Betriebsbrache kann als Kreativquartier entwickelt werden. Junge Firmenstarter finden hier räumliche und wirtschaftlich günstige Bedingungen um ihre Start-Up-Unternehmen aufzubauen. Mit einfachsten Mitteln und Sanierungsmaßnahmen sollen die alten Gebäude in einen nutzbaren Zustand gebracht werden. Low-Budget-Mieten schaffen Anreize. Junge Kreative der Kunstszene würden ebenso in den Quartiersbereich passen. Die Lage unmittelbar am Schwarzen Regen mit seinen Freizeitmöglichkeiten und die unmittelbare Nähe zu den Anlaufstellen des öffentlichen Nahverkehrs stützen den Standort zusätzlich.



Maßnahmenziel: Sanieren und verknüpfen eines Gebäudebestandes mit einem zukünftigen Freizeitareal;

5.1.7. Maßnahme: Brauereigelände / Privatmaßnahme

Die Gesellschaftsbrauerei Viechtach betreibt nach wie vor ein reges, erfolgreiches Brauunternehmen. Das Sudhaus von 1961 ist für die Region ein besonderes Beispiel der Nachkriegsmoderne. Die Brauerei in unmittelbarer Nachbarschaft zur Altstadt zeigt sich in seiner Außenwirkung unter Wert. Die optische Gebäudesanierung und ergänzende Maßnahmen zum Betriebskonzept mit Brauereibesichtigung könnten das Unternehmen touristisch wirksam positionieren.

Maßnahmenziel: Steigerung der betrieblichen Außenwirkung



Ein städtischer Architekturklassiker – das Sudhaus der Gesellschaftsbrauerei mit transparenter Fassade von 1961

5.2. Verkehr und Infrastruktur

5.2.1. Maßnahme: Neugestaltung des Bahnhofs-Areals mit Busbahnhof /

Öffentliche Maßnahme

Ein neuer Konzentrationspunkt in der Nähe des alten Bahnhofs, hauptsächlich für junge Leute und Schüler, wird der geplante Busbahnhof werden. Er dient als zentrale Kontaktstelle zum öffentlichen Nahverkehr und ergänzt die komplexe Funktionseinheit aus altem Spital, Jugendzentrum und dem Freizeitbereich „Am Schwarzen Regen“.

Der neue Anlaufpunkt wird wichtige lokale Drehscheibe für das landkreisweite Pilotprojekt „Mobilitätskonzept Landkreis Regen“. Hier endet bzw. beginnt der Schienenverkehr für den Probetrieb Viechtach – Gotteszell. Hier verteilt sich der öffentliche Nahverkehr auf den Busbetrieb aus Linienverkehr, Stadtbusbetrieb und Rufbusbetrieb.

Erfordernis eines Busbahnhofs mit drei Stellplätzen:

Der Busbahnhof wird ein sehr komplexer, eng verzahnter Verkehrsknotenpunkt werden. Die Mischung des öffentlichen Nahverkehrs aus Bahnbetrieb im Stundentakt, fahrplanmäßigem Linienbusverkehr, landkreisweitem Rufbuskonzept und dem Betrieb der Viechtacher Stadtbusse bedingt eine Flächenstruktur des Busbahnhofs, die es erlaubt, mindestens drei Fahrzeugeinheiten gleichzeitig zu bedienen. Es wird tageszeitlich unterschiedliche Nutzungsfrequenzen und Rhythmen geben, z.B. durch den Schulbusbetrieb. Der Fahrbetrieb insgesamt muss baulich so gestaltet sein, dass er flüssig und zügig, ohne gegenseitige Behinderung funktioniert. Insofern muss das Planungskonzept eine entsprechende Anzahl von Haltestellen ausweisen.

Viechtach Fahrplan-Ankünfte Abfahrten der Busse

Haltestelle Bahnhof und / oder Innenstadt

Montag bis Freitag

| Zeitraumen | Abf. Bus | Buslinie | Ank. Bus | Buslinie |
|------------|----------|----------|----------|----------|
| 5.00 | | | | |
| | 5:55 | 6096 | | |
| 6.00 | | | | |
| | 6:05 | 7025 | 6:22 | 6096 |
| | 6:15 | 7021 | | |
| | 6:25 | 6195 | | |
| | 6:35 | 7025 | | |
| | 6:40 | 4142 | | |
| | 6:58 | 6188 | | |
| 7.00 | | | | |
| | 7:39 | 7021 | 7:28 | 7021 |
| | 7:43 | 6194 | 7:40 | 7020 |
| | 7:50 | 6188 | 7:44 | 6188 |
| | | | 7:44 | 7025 |
| | | | 7:45 | 6093 |
| | | | 7:55 | 1049 |
| | | | 7:55 | 6195 |
| 8.00 | | | | |

06:05 bis 06:22 3 Busse!!

07:40 bis 07:50 6 Busse!!

| | | | | |
|-------|------|------|------|------|
| | 8:20 | 6093 | 8:30 | 7133 |
| | 8:35 | 7030 | 8:32 | 7020 |
| | 8:50 | 6096 | 8:37 | 4142 |
| | 8:50 | 6195 | 8:40 | 7134 |
| | | | 8:45 | 7133 |
| | | | 8:50 | 6093 |
| | 9:20 | 6093 | 9:19 | 7030 |
| | 9:35 | 7030 | 9:20 | 6188 |
| 10:00 | | | | |

08:20 bis 08:50 9 Busse!!
09:19 bis 09:20 3 Busse!!

Wie dem Fahrplan mit Ankunft- und Abfahrtszeiten zu entnehmen ist, ist zwischen 7:40 Uhr und 7:50 Hochbetrieb, 6 Busse gleichzeitig fahren die Haltestelle Bahnhof an oder von dieser weg. Von 8:20 bis 8:40 Uhr sind es 7 Busse, die gleichzeitig ankommen oder abfahren.

Eine ähnliche Situation hat man am Mittag ab 12:50 Uhr, ab 13:00 Uhr, um 15:30 Uhr und ab 17:00 Uhr.

Bei der Erfassung der Ankunfts- und Abfahrtszeiten wurden die aktuellen Fahrpläne der RBO wochentags von Montag bis Freitag berücksichtigt, einschließlich der neu eingerichteten Rufbus-Linien.

Die Schulbusse sind nicht erfasst, hier muss berücksichtigt werden, dass diese noch hinzukommen.

| | | | | |
|-------|-------|------|-------|------|
| 12:00 | | | | |
| | 12:00 | 4142 | 12:19 | 7030 |
| | 12:00 | 7134 | | |
| | 12:50 | 6195 | 12:50 | 6093 |
| | 12:55 | 6194 | 12:55 | 1049 |
| 13:00 | | | | |
| | 13:00 | 1049 | 13:07 | 7025 |
| | 13:00 | 7020 | 13:55 | 6194 |
| | 13:10 | 6093 | 13:55 | 7020 |
| | 13:12 | 7025 | | |
| | 13:12 | 7021 | | |
| | 13:15 | 6093 | | |
| | 13:25 | 6188 | | |

12:50 bis 12:55 4 Busse!!

13:10 bis 13:15 4 Busse!!

| | | | | |
|-------|-------|------|-------|------|
| 15:00 | | | | |
| | 15:30 | 1049 | 15:19 | 7030 |
| | 15:30 | 6188 | 15:30 | 1049 |
| | 15:30 | 6194 | | |
| | 15:30 | 7020 | | |
| | 15:32 | 7021 | | |
| | 15:32 | 7025 | | |
| | 15:34 | 6093 | | |
| | 15:35 | 4142 | | |
| | 15:35 | 7030 | | |
| | 15:47 | 6195 | | |

15:30 bis 15:35 10 Busse!!

| 17:00 | | | | |
|-------|-------|----------------|-------|----------------|
| | 17:20 | 6093 | 17:10 | 7025 |
| | 17:20 | 6096 | 17:11 | 6093 |
| | 17:20 | 6195 | 17:12 | 6096 |
| | 17:25 | 8216 Rufbus | 17:14 | 6096 |
| | 17:35 | 7030 | 17:19 | 7030 |
| | | | 17:20 | 6195 |
| | | | 17:25 | 8216 Rufbus |

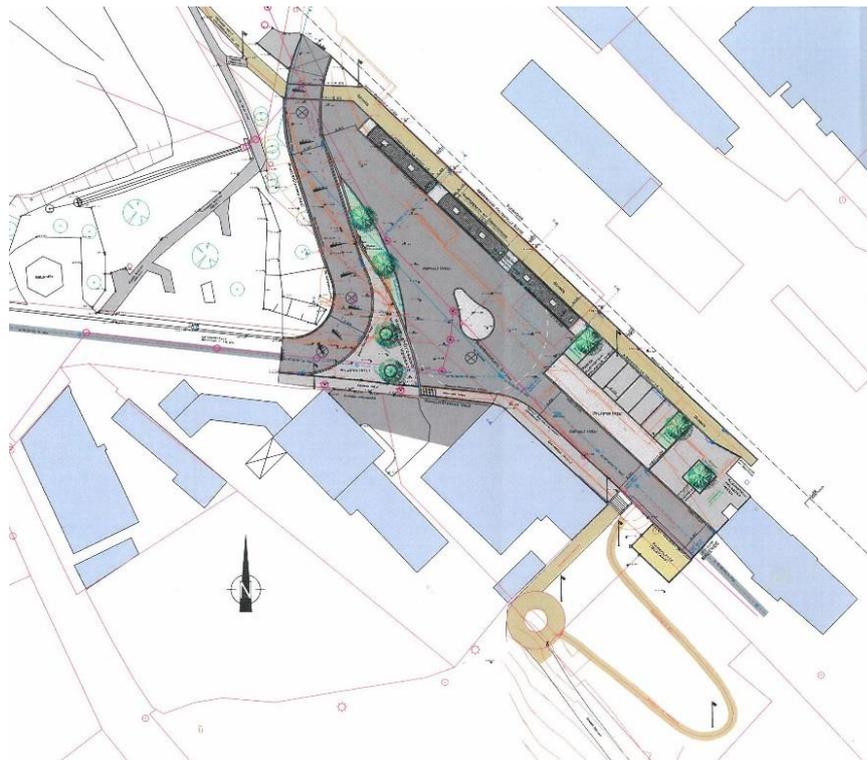
17:10 bis 17:25 11 Busse!!

Analyse: Im Bereich von 5 Minuten kommen teilweise 4 Busse zeitgleich an oder fahren ab, ab 17:00 Uhr innerhalb einer Viertelstunde sogar 11 Busse. Daher sind 3 Busbuchten für An- und Abfahrten zwingend erforderlich, um diese Spitzenzeiten bewältigen zu können.

Mobilitätskonzept / Wander- u. Radwegeverbindung zur Schnitzmühle

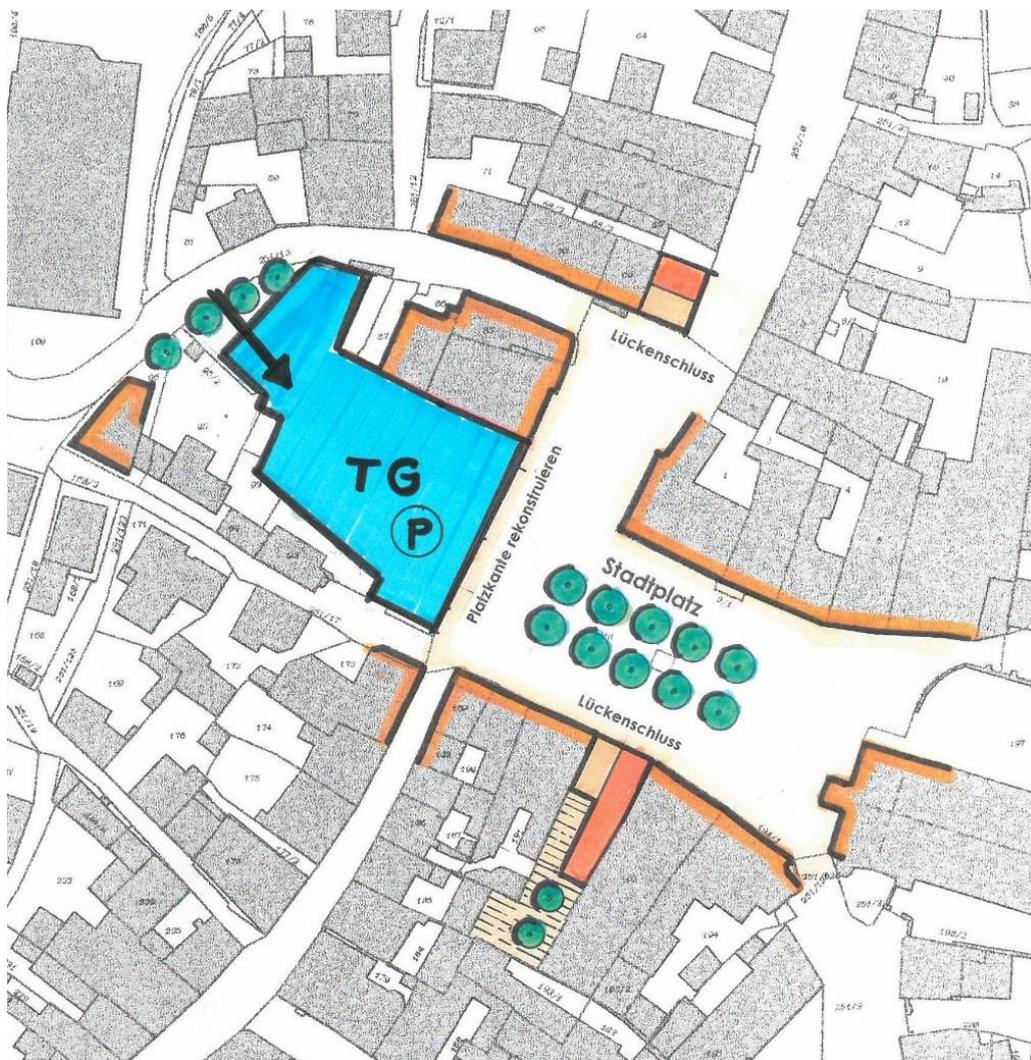
Maßnahmenziel: Lokale Optimierung des öffentlichen Nahverkehrs

Maßnahmenziel: Anbindung und Verknüpfung des öffentlichen Nahverkehrs mit der Innenstadt;



- Maßnahme: Zuwegung über den Stadtpark in die Innenstadt / öffentl. Maßnahme**
Die direkte Verbindung Bahnhof, Busbahnhof und Innenstadt weist eine problematische Topografie aus. Die Steigungen sind enorm und nicht sehr fußgängerfreundlich. Eine barrierefreie Anbindung mit entsprechender Steigung ist jedoch über den süd-östlich gelegenen Stadtpark möglich. Sie wird zusammen mit dem Busbahnhof geplant.

- Maßnahmenziel:** Fußläufige Anbindung und Verknüpfung des öffentlichen Nahverkehrs mit der Innenstadt über den Stadtpark;
2. **Maßnahme: Zusätzliche Anbindung / öffentliche Maßnahme**
Anbindung des Bahnhofareals mit dem Stadtplatz über die Treppe der Hl. Geist Gasse als kürzeste, fußläufige Verbindung
Maßnahmenziel: Fußläufige Anbindung und Verknüpfung des öffentlichen Nahverkehrs mit dem Stadtplatz über die Spitalgasse/-Stieg
3. **Maßnahme: Parkkonzept / siehe Maßnahme Lückenschluss Stadtplatz / öffentliche Maßnahme**
Parkhaus in der Innenstadt in Verbindung mit der Neuorganisation des Stenzerareals. Das Parkhaus wird die tragende Basis für die neue, wieder platzschließende Bebauung im Stadtzentrum.
Handlungswerkzeug: KDK und HEIMATLOFT / Beteiligung / Mediale Präsenz
Maßnahmenziel: Zentrumsnahe Parkplätze in Verbindung mit der Stadtplatzreparatur;



5.3. Freiflächen und Grünstrukturen

- 1. Maßnahme: Grüngürtel / öffentliche Maßnahme**
Historischer Grüngürtel um den historischen Stadtkern schützen, aufwerten und in Teilbereichen ergänzen; hier besonders im Bereich Sondergebiet Lederfabrik
Maßnahmenziel: **Bessere Differenzierung zwischen dem Ortskern und der Peripherie;**
- 2. Maßnahme: Neuorganisation und Gestaltung des Kandelbachplatzes / öffentl. Maßn.**
Dieser Platz hat für die Eingangssituation in die Altstadt, den Stadtkern durchaus eine Bedeutung. Entsprechend seiner Funktion sollte er als „Eingangstor“ in die Innenstadt aufgewertet werden.
Durch die städtebaulich unbefriedigende Entwicklung des Areals der alten Lederfabrik, mit Ansiedlungen von eher banalen Supermärkten und den dazugehörigen Park-plätzen, bekommt der Kandelbachplatz für das Stadtgefüge eine neue, zusätzliche Bedeutung. Wesentliches Prinzip des Sanierungskonzeptes sollte die städtebauliche Stärkung von Platz- und Raumkanten sein. Dazu gehören nicht nur Gebäude, sondern auch Grünstrukturen.
Handlungswerkzeug: Beteiligung / Mediale Präsenz
Maßnahmenziel: **Verbesserung des Stadtzugangs aus westlicher Richtung;**



6. Durchführungskonzept

Im Durchführungskonzept werden das gemeinsame, sachliche, organisatorische und zeitliche Vorgehen in der Umsetzungsphase zusammengefasst und abgestimmt.

Festsetzung der chronologischen Maßnahmenprioritäten

Entscheidend hierzu ist die zeitliche, wirtschaftliche und umsetzungstechnische Ordnung des Maßnahmenpools aus Sicht der Beteiligten.

1. Festlegung der Planungsqualität im Prozess
2. Finanzielle Machbarkeit
3. Aussagekraft von Rahmenplänen

Umsetzung öffentlicher Maßnahmen (Vorschlag nach Priorität)

1. Neugestaltung des Bahnhofs-Areals mit Busbahnhof
2. Behindertenfreundliche bzw. barrierefreie Zuwegung vom Bahnhofsareal über den Stadtpark in die Innenstadt
3. Aktion Heimatloft – Schulbeck-Haus u. weitere Maßnahmen
4. Maßnahme: Jugendzentrum im alten BayWa – Gebäude
5. Massnahme Grüngürtel: Bessere Differenzierung zwischen dem Ortskern und der Peripherie; Nachbegrünung Gelände der ehem. Lederfabrik
6. Campus Ecke Mussianstraße/Bäckergasse
7. Baulicher Lückenschluss am Stadtplatz: Parkdeck im Stenzer-Areal
8. Baulicher Lückenschluss am Stadtplatz: Bebauung des Stenzer-Areals
9. Baulicher Lückenschluss am Stadtplatz: Bebauung des Geländes ehem. Hirschenwirts
10. Baulicher Lückenschluss: Errichtung eines Ersatzbaus für das Semmler-Haus
11. Neuorganisation und Gestaltung des Kandelbachplatzes
12. Klingl-Areal: Bauleitplanerische Aufbereitung zur Nutzung für Start-Up-Unternehmen und Künstler
13. Erwerb und Umbau des alten Spitals zur Galerie und Kunstschule

Umsetzung bzw. Unterstützung privater Maßnahmen

1. Auflegen eines Förderprogrammes HEIMATLOFT
2. Planerische Unterstützung privater Vorhaben durch die Kommune
3. Verstärkte Werbung für Programme HEIMATLOFT und Kommunales Förderprogramm (Fassadenprogramm)
4. Auflistung von Leerständen, Anfrage beim Besitzer nach Zielen und ggf. Vermarktung zur Verfügung stehender Objekte in einem Pool.

6.1. Kosten- und Finanzierungsübersicht

6.1.1. Städtebau

- **Umsetzung der Aktion HEIMATLOFT / Priorität 3:**

Sanierung und Reaktivierung von Leerständen; Einbeziehen des Kommunalen Förderprogramms der Stadt Viechtach;

Investitionsvolumen:

6 Gebäude mit Sanierungskosten von ca. 250.000,00 € = **1.500.000,00 €**

Maßnahmenziel: Sichern u. wiederbeleben von historischen Gebäudebeständen

- **Jugendzentrum / Priorität 4:**

Investitionsvolumen:

Kostenberechnung nach DIN 276 in Kostengruppen:

| | |
|----------------------|---------------------|
| Kostengruppe 2 | 21.300,00 € |
| Kostengruppe 3 | 245.050,00 € |
| Kostengruppe 4 | 107.447,00 € |
| Kostengruppe 7 | 100.650,00 € |
| <u>Zur Abrundung</u> | <u>553,00 €</u> |
| Gesamt | 475.000,00 € |

Maßnahmenziel: Schaffen eines spezifischen Ortes für Jugendliche;

- **Campus Ecke Mussianstraße/Bäckergasse / Priorität 6**

Umbau eines Bestandes zum Campus- und Laborgebäudes.

Investitionsvolumen:

Grunderwerb: $1.800,00 \text{ m}^2 \times 140,00 \text{ €/m}^2 = 252.000,00 \text{ €}$

Umbau- u. Investitionskosten: $1.800,00 \text{ m}^2 \times 2.500,00 \text{ €/m}^2 = 4.500.000,00 \text{ €}$

Gesamt: **4.752.000,00 €**

Maßnahmenziel: Wiederherstellung des zentralen öffentlichen Raumes der Stadt Viechtach mit neuer Nutzung

- **Baulicher Lückenschlüsse am Stadtplatz – Stenzer-Areal / Priorität 8:**

Wichtigster Lückenschluss im Stadtgefüge. Die Bebauung erfolgt durch einen privaten Investor.

Investitionsvolumen:

Grunderwerb: **1.500.000,00 €**

Bebauung: $7.200,00 \text{ m}^2 \times 2.500,00 \text{ €} = 18.000.000,00 \text{ €}$

Gesamt: **19.500.000,00 €**

Maßnahmenziel: Wiederherstellung des zentralen öffentlichen Raumes der Stadt Viechtach als Wirtschaft- und Kommunikationsort;

- **Baulicher Lückenschluss am Stadtplatz – Bebauung des Geländes ehem. Hirschenwirt / Priorität 9**

Investitionsvolumen:

Grunderwerb: 180.000,00 €

Investitionskosten für Neubebauung 1.200.000,00 €

Gesamt: **1.380.000,00 €**

Maßnahmenziel: Wiederherstellung des zentralen öffentlichen Raumes der Stadt Viechtach

- **Baulicher Lückenschluss: Errichtung eines Ersatzbaus für das Semmler-Haus / Priorität 10**

Investitionsvolumen für Neubebauung: **700.000,00 €**

Maßnahmenziel: Wiederherstellung einer städtebaulich wichtigen Situation;

- **Gebäudeleerstand im Klingl-Areal / Priorität 12:**

Aufbereitung zur Nutzung für Start-Up-Unternehmen und Künstler. Das Projekt soll schrittweise und dynamisch als Low-budget-Projekt entwickelt werden.

Investitionsvolumen: **1.500.000,00 €**

Maßnahmenziel: Sanieren eines Gebäudebestandes mit Verknüpfung zu einem zukünftigen Freizeitareal;

- **Kulturelle Wiederbelebung und Sanierung des Hl. Geist Spitals Altes Spital als Galerie und Kunstschule / Priorität 13:**

Voraussichtliche Sanierungskosten: **680.000,00 €**

Maßnahmenziel: Reaktivierung eines historischen Gebäudebestandes über Kultur;

6.1.2. Verkehr und Infrastruktur

- **Neugestaltung des Bahnhofs-Areals mit Busbahnhof / Priorität 1:**

Investitionsvolumen: **1.133.150,00 €**

Maßnahmenziel: Lokale Optimierung des öffentlichen Nahverkehrs

Maßnahmenziel: Anbindung und Verknüpfung des öffentlichen Nahverkehrs mit der Innenstadt;

- **Zuwegung über den Stadtpark in die Innenstadt / Priorität 2:**

Investitionsvolumen in Priorität 1

Maßnahmenziel: Fußläufige Anbindung und Verknüpfung des öffentlichen Nahverkehrs mit der Innenstadt über den Stadtpark;

- **Baulicher Lückenschluss am Stadtplatz: Parkdeck im Stenzer-Areal / Priorität 7**
Investitionsvolumen: 4.000,00 m² x 1.000,00 € = **4.000.000,00 €**
Maßnahmenziel: Wiederherstellung des zentralen öffentlichen Raumes der Stadt Viechtach als Wirtschaft- und Kommunikationsort;

6.1.3. Freiflächen und Grünstrukturen

- **Maßnahme Grüngürtel: Bessere Differenzierung zwischen dem Ortskern und der Peripherie; Nachbegrünung Gelände der ehem. Lederfabrik / Priorität 5**
Historischen Grüngürtel um den historischen Stadtkern schützen, aufwerten und in Teilbereichen ergänzen; hier besonders im Bereich Sondergebiet Lederfabrik
Investitionsvolumen: **40.000,00 €**
Maßnahmenziel: Bessere Differenzierung zwischen dem Ortskern und der Peripherie;
- **Neuorganisation und Gestaltung des Kandelbachplatzes / Priorität 11**
Dieser Platz hat für die Eingangssituation in die Altstadt, den Stadtkern durchaus eine Bedeutung. Entsprechend seiner Funktion sollte er als „Eingangstor“ gewertet werden. Durch die städtebaulich unbefriedigende Entwicklung des Areals der alten Lederfabrik, mit Ansiedlungen von eher banalen Supermärkten und den dazugehörigen Park-plätzen, bekommt der Kandelbachplatz für das Stadtgefüge eine zusätzliche Bedeutung
Investitionsvolumen: 1.380 m² x 300,00 €/m² **414.000,00 €**
Maßnahmenziel: Verbesserung des Stadtzugangs aus westlicher Richtung;

6.2. Zeitliche Umsetzung

6.2.1. Städtebau

- **Umsetzung der Aktion HEIMATLOFT / Priorität 3:**
Zeitraum 2017 ff
- **Jugendzentrum / Priorität 4:**
Zeitraum 2017 – 2018
- **Campus Ecke Mussinanstraße/Bäckergasse / Priorität 6**
Zeitraum 2018
- **Baulicher Lückenschlüsse am Stadtplatz – Stenzer-Areal / Priorität 8**
Zeitraum 2018 – 2020
- **Baulicher Lückenschluss am Stadtplatz – Bebauung des Geländes ehem. Hirschenwirt**
Zeitraum 2018 -2019

- **Baulicher Lückenschluss: Errichtung eines Ersatzbaus für das Semmler-Haus / Priorität 10**
Zeitraum 2018
- **Gebäudeleerstand im Klingl-Areal / Priorität 12:**
Zeitraum 2019 ff
- **Kulturelle Wiederbelebung und Sanierung des Hl. Geist Spitals
Altes Spital als Galerie und Kunstschule / Priorität 13**
Zeitraum 2020 – 2021

6.2.2. Verkehr und Infrastruktur

- **Neugestaltung des Bahnhofs-Areals mit Busbahnhof / Priorität 1:**
Zeitraum 2017 – 2018
- **Zuwegung über den Stadtpark in die Innenstadt / Priorität 2**
Zeitraum 2018
- **Baulicher Lückenschluss am Stadtplatz: Parkdeck im Stenzer-Areal / Priorität 7**
Zeitraum 2018 – 2019

6.2.3. Freiflächen und Grünstrukturen

- **Maßnahme Grüngürtel: Bessere Differenzierung zwischen dem Ortskern und der Peripherie; Nachbegrünung Gelände der ehem. Lederfabrik / Priorität 5**
Historischen Grüngürtel um den historischen Stadtkern schützen, aufwerten und in Teilbereichen ergänzen; hier besonders im Bereich Sondergebiet Lederfabrik
Zeitraum 2017 ff
- **Neuorganisation und Gestaltung des Kandelbachplatzes / Priorität 11**
Dieser Platz hat für die Eingangssituation in die Altstadt, den Stadtkern durchaus eine Bedeutung. Entsprechend seiner Funktion sollte er als „Eingangstor“ gewertet werden. Durch die städtebaulich unbefriedigende Entwicklung des Areals der alten Lederfabrik, mit Ansiedlungen von eher banalen Supermärkten und den dazugehörigen Park-plätzen, bekommt der Kandelbachplatz für das Stadtgefüge eine zusätzliche Bedeutung
Zeitraum 2019 - 2020

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 Maßnahmeträger 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, Türen und Tore

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

Die alten Türen und Tore sind zu erhalten und im Einzelfall handwerksge-
recht 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 ge-
samte 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 wie-
derhergestellt werden (Lochfassade).

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

Markisen sind als bewegliche Einzelmarkisen auszuführen und auf die je-
weilige Schaufensterbreite zu beschränken.

3.2.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen haben in ihrer Gestaltung einer etwaigen Werbeanlagensat-
zung zu entsprechen.

4. Zuwendungsempfänger

Die Förderungsmittel können natürlichen und juristischen Personen sowie Personenge-
meinschaften 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 denk-
malschutzrechtlichen 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

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.

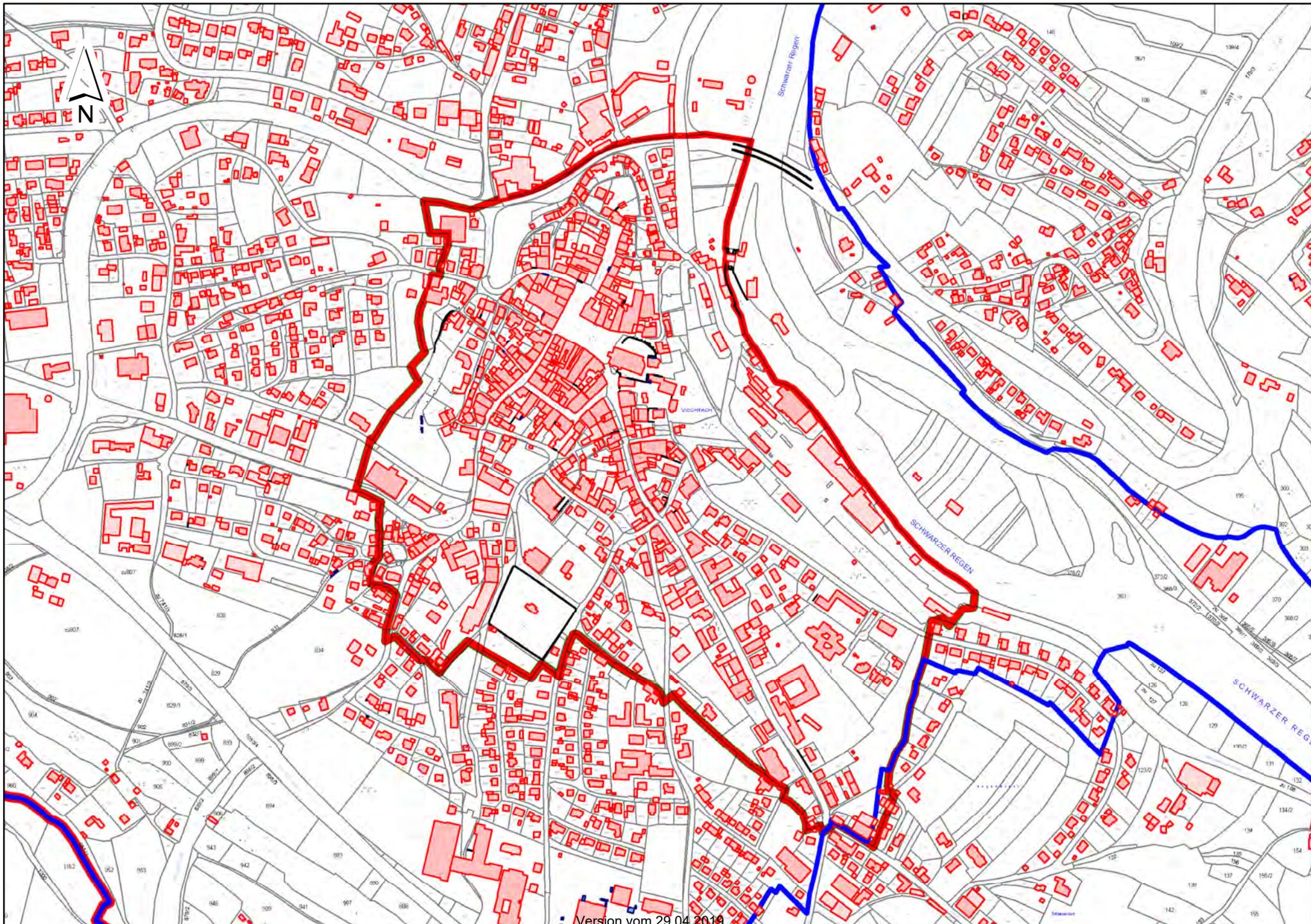
§ 4 - Inkrafttreten

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



Version vom 29.04.2019