



ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR VELDEN A.D. VILS

Materialband zum Fachbeitrag
Städtebau/Ortsbild – Wohnen/Infrastruktur

München – Juni/Juli/August 2015

AGS-München – Dipl.Ing. Färber

INHALTSVERZEICHNIS

I • Vorbemerkungen

- I • 1-1 Ausgangssituation ‚Chance zum Aufbruch‘
- I • 1-2 Planungsumgriffe
- I • 1-3 Kontext und historische Wegmarken

II • Analyse Städtebau und Wohnen

- II • 1-1 Lage im Raum und regionaler Kontext
- II • 1-2 Topografie und Landmarken
- II • 1-3 Ortsbild - Historisches Erbe – von Städtebau bis Denkmalpflege
- II • 1-4 Ortsbild - Historisches Erbe – Öffentlicher Raum – Fokus ‚Marktplatz‘
- II • 1-5 Ortsstruktur – Wohngebiete
 - II • 1-5-1 Ortsstruktur – Wohngebiete – Planungsrecht
 - II • 1-5-2 Ortsstruktur – Wohngebiete – Baulücken/Nachverdichtungspotentiale
- II • 1-6 Ortsstruktur/Ortsbild – Nutzungen / Bausubstanz
- II • 1-7 Ortsstruktur/Ortsbild – Leerstände/Entwicklungsflächen
 - II • 1-7-1 Ortsstruktur/Ortsbild – Leerstände im Ortszentrum
 - II • 1-7-2 Ortsstruktur/Ortsbild – Leerstände <> Denkmalschutz
 - II • 1-7-3 Ortsstruktur/Ortsbild – Entwicklungsflächen
- II • 1-8 Ortsstruktur/Ortsbild – Grün- und Freiflächen
- II • 1-9 Fazit – Werte/Potenziale und Mängel/Herausforderungen

III • Handlungsfelder und Zielsetzungen

- III • 1-1 Handlungsfeld Städtebau / Ortsgestaltung
 - III • 1-1-1 Handlungsfeld Städtebau / Ortsgestaltung – Ziele & Handlungsansätze
 - III • 1-1-2 Handlungsansatz A Sicherung und Weiterentwicklung des historischen Erbes
 - III • 1-1-3 Handlungsansatz B Attraktivitätssteigerung Marktplatz und öffentliche Räume
 - III • 1-1-4 Handlungsansatz C Weiterführung Sanierungs- & Modernisierungstätigkeit
- III • 1-2 Handlungsfeld Wohnen / soziale Infrastruktur
 - III • 1-2-1 Handlungsfeld Wohnen / Infrastruktur – Ziele & Handlungsansätze
 - III • 1-2-2 Handlungsansatz A Schaffung eines vielfältigen Wohnraumangebots
 - III • 1-2-3 Handlungsansatz B Belegungsintensivierung der Einfamilienhaussiedlungen
 - III • 1-2-4 Handlungsansatz C Schaffung eines barriere reduzierten Lebensumfelds

IV • Konzept, Maßnahmen, Impulsprojekte und Ideenspeicher

- IV • 1 Konzepte & Maßnahmen
- IV • 2 Impulsprojekte
- IV • 3 Ideenpool
 - IV • 3.1 Ideenpool - Städtebau/Ortsgestaltung
 - IV • 3.2 Ideenpool - Wohnen/Infrastruktur
- IV • 4 Maßnahmenübersicht mit Zeithorizonten

V • Rahmen- und Maßnahmenplan

- V • 1 Maßnahmenplan
- V • 2 Städtebaulicher Rahmenplan
- V • 3 Sanierungsfokus Aktive Zentren

Anhang

I Vorbemerkungen

I • 1 Ausgangssituation ‚Chance zum Aufbruch‘

In vorbereitenden Untersuchungen Anfang der 1990er Jahre sowie in weiteren (z.T. auch vorlaufenden) Fachgutachten wurden die Sanierungs- und Entwicklungsziele für den Markt Velden a.d. Vils formuliert. Auf Grundlage dieser Untersuchungen wurde folgerichtig ein Sanierungsgebiet ausgewiesen, das den historischen Ortskern, sein näheres Umfeld und den ehemaligen Bahnhofsbereich umfasste.

Die Vilsauen und die aus dem Ortskern heraus entwickelten Wohnstandorte in Richtung Norden (Spirkavils) und Osten (Buchbacher Straße) wurden nicht näher berücksichtigt. Nach der Umsetzung einiger Sanierungsprojekte durch die öffentliche Hand, wie der Sanierung des alten Rathauses am Marktplatz (heute Bibliothek), dem Umbau der sog. Güterhalle zum Ausstellungsraum, der Schaffung eines Parkplatzes an der Jahnstraße und schließlich die Neugestaltung des Marktplatzes in den 1990er Jahren, schienen die ‚kommunalen Hausaufgaben‘ gemacht und das Sanierungsgebiet wurde vor wenigen Jahren wieder aufgelassen.

Seither haben jedoch neben gesellschaftlichen und wirtschaftlichen auch wichtige verkehrliche und ansiedlungspolitische Veränderungen¹ zu neuen Erosionsentwicklungen im Ortszentrum geführt. U.a. deshalb hat sich im Markt ein Arbeitskreis ‚Ortsentwicklung‘ gegründet.

Die vorliegenden erneuten städtebaulichen Voruntersuchungen haben zum Ziel, diese Herausforderungen, aber auch die Chancen von Velden modellhaft herauszuarbeiten. In einem Rahmen- und Maßnahmenplan sollen Leitlinien, programmatische Ansätze und konkrete Maßnahmen – für den Aufbruch - verortet werden. Zusammenfassend sind die Zielsetzungen für die Ortssanierung sowie ein Abgrenzungsvorschlag für ein künftiges Sanierungsgebiet herauszuarbeiten.

Der vorliegende Materialband zu den städtebaulichen Voruntersuchungen dient der ausführlicheren Erläuterung und Darstellung der

- städtebaulichen Analysen
- Handlungsfelder und Handlungsansätze
- Zusammenhänge und möglichen Synergie-Effekte der ganzheitlichen Betrachtung der verschiedenen Handlungsfelder und Handlungsansätze
- Maßnahmenentwicklung (aus der Analyse, aus den Expertengesprächen und den gut besuchten Bürgerbeteiligungen)
- Impulsprojekte mit bildhaften Inspirationen (Pläne, Photos von Best-Practice-Beispielen, Literatur- und Webhinweisen)
- empfohlenen Vorgehensweisen zur Umsetzung (z.T. initiatorisch am Beispiel, vgl. Flächen- und Leerstandsmanagement).

¹ wie z.B. der Einzelhandels- und Nahversorgungssituation – u.a. durch die Verlagerung und Errichtung von Einkaufsmärkten an der nunmehr ausgebauten Bundesstraße B 388

I • 2 Planungsumgriffe

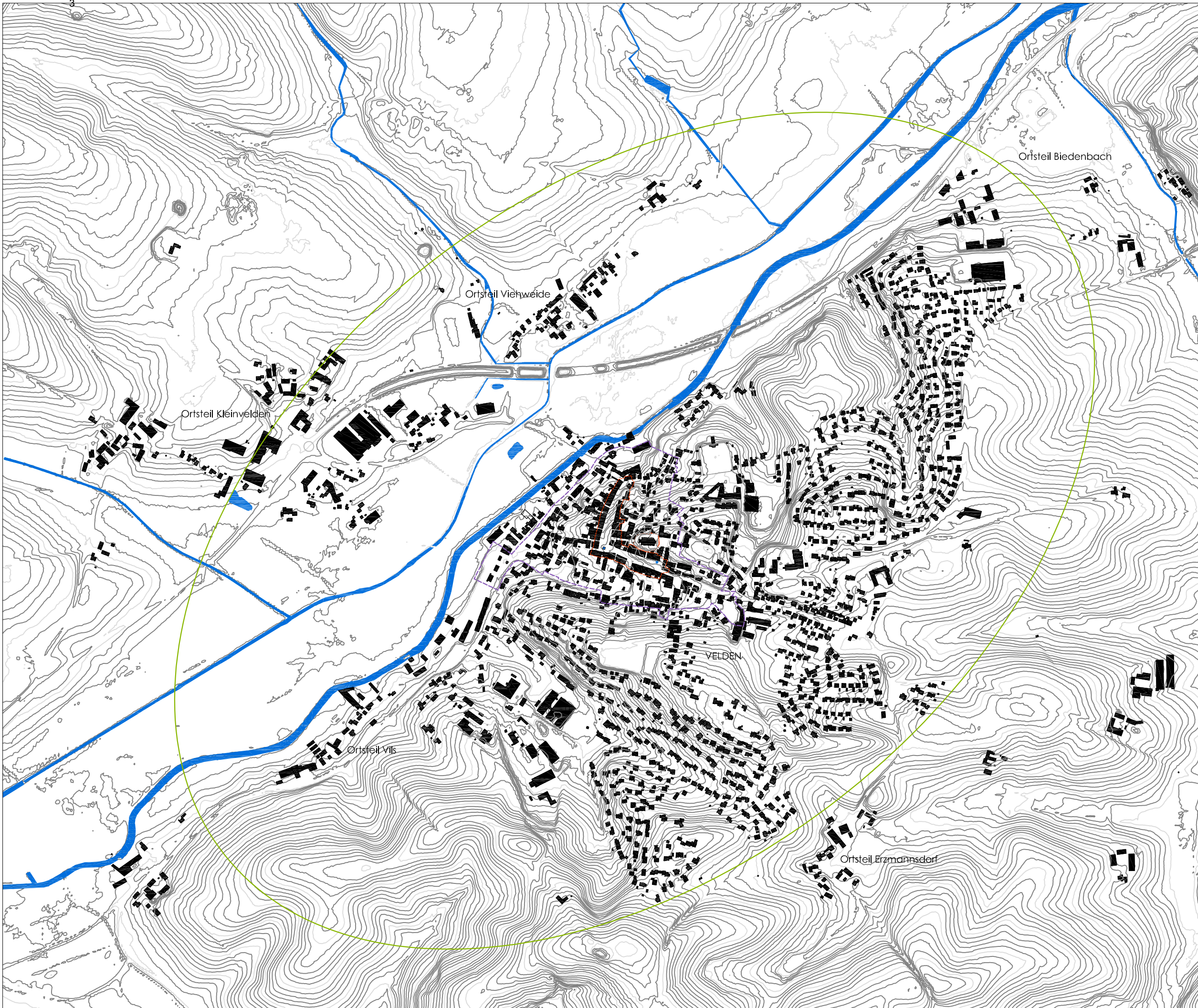
Der Umgriff für die Untersuchung Veldens ‚Chance zum Aufbruch‘ ist der gesamte Kernort des Markts Velden a.d. Vils sowie die nahen Ortsteile (als sog. Verflechtungsbereiche).



Der Untersuchungsbereich umfasst demnach den historischen Ortskern mit den Vilsauen - und damit auch die Anbindung der Versorgungseinrichtungen in Kleinvelden - und seine Ausweitung nach Südosten (Buchbacher Straße) sowie die umliegenden Wohnquartiere im Osten und Süden des Ortskerns.




Die sozialen Infrastrukturen am Rande des Ortskerns sowie die an den Ortsrändern liegenden Gewerbegebiete wurden mit in die städtebaulichen Betrachtungen einbezogen.







LEGENDE

Gebietsabgrenzungen Bestand Markt Velden

-  Untersuchungsbereich Markt Velden
-  ehem. Sanierungsgebiet
-  Ensembles Markt und Kirche

Sonstiges

-  Gewässer
-  Topographie Höhenlinien (5-m)

Ortsentwicklung Velden
Städtebauliche Voruntersuchungen

ANALYSE
Untersuchungsumgriffe/Lage im Raum

M 1 : 10.000

gez. 04.2015 uf.
00_Umgriffe (L:Gebiete)

I • 3 Kontext und historische Wegmarken

Die besondere städtebauliche Anlage und auch das besondere Selbstverständnis der Veldener hat seine Wurzeln in der Veldener Entstehungsgeschichte sowie in den landschaftlichen, verkehrlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Ein kurzer historischer Rückblick in Stichworten dient der Einordnung der Ortsentwicklung – als Anknüpfungspunkte für die Zukunft:

Velden wurde erstmals 773 als Herzogshof „Feldin“ erwähnt. Vermutlich existierte Velden bereits vor 773, doch dies ist durch keine archäologischen Funde belegt.

- 788 wird das bis dahin selbstständige Herzogtum Bayern eine Provinz des Frankenreiches unter Kaiser Karl dem Großen
- 818 Bau einer Kapelle an der Vils
- um 890 schenkt Aspert (Kanzler des Frankenkönigs Arnulf) die Kapelle von Velden an das Kloster Sankt Emmeram in Regensburg und der Bischof hat ab jetzt von Regensburg ein Mitspracherecht in der Region
- am 12. August 903 wird beurkundet, dass Ludwig das Kind (Sohn des Kaisers Arnulf) den Königshof Velden mitsamt Leibeigenen, Gebäuden, Brücken, Wäldern und Wassern dem Bischof von Regensburg geschenkt hat.
- 1224 erwerben die Wittelsbacher die Vogtei¹ in Eberspoint.
- 1295 wird Velden erstmals als Hofmark² erwähnt.
- Seit 1300 sitzt in Velden auch ein herzoglicher Amtmann, der im Auftrag des Landrichters zu Vilsbiburg die Verwaltung und das Hofmarksgericht im Orte leitet.

In einer Gerichtsurkunde von 1394 werden die ersten Bürger von Velden genannt. Hierin wird ein Indiz dafür gesehen, dass Velden um diese Zeit bereits das Marktrecht besaß - eine Marktgründungsurkunde existiert bis heute nicht. Von einer bürgerlichen Selbstverwaltung kann man erst seit 1484 sprechen.

- 1498 Bau des ersten Rathauses in Velden.
- um 1450 Bau der Pfarrkirche (Wahrzeichen des Ortes)
- 1516 Verleihung des Marktwappens durch Herzog Ludwig X. (Bayern)

Vom 14. und 15. Jahrhundert bis zum 2. Weltkrieg sind in den Chroniken vor allem Katastrophen und Unglücke verzeichnet: Pestepidemien, der Landshuter Erbfolgekrieg (1503-1505) sowie der Dreißigjährige Krieg.

„Zwischenstand“ 1830: In Velden stehen 167 Häuser sowie die Pfarrkirche, das Rathaus, ein Benifiziatenhaus, das Schulhaus, das Armenhaus, sechs Brauereien, sechs Branntweinbrennereien, ein Weinhaus, zwei Bierwirthshäuser, eine Ziegelhütte und eine Getreidemühle.

1865 wurde Velden von einer verheerenden Brandkatastrophe heimgesucht. Die meisten Holzhäuser wurden zu Schutt und Asche.

Gründerzeit bis Jahrhundertwende (Jugendstil)

¹ Der frühere Machtbereich eines herrschaftlichen, meist adeligen Beamten des Mittelalters und der frühen Neuzeit (Vogt) und sein Amtssitz, z.B. eine landesherrliche Burg) heißen **Vogtei**.

² Hofmark: bayrischer Begriff aus dem mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Recht für den abgegrenzten Bezirk einer Grundherrschaft, der das Recht zur niederen Gerichtsbarkeit beinhaltete.



Michael Wening: Schloss Eberspoint und Markt Velden, Anfang 18. Jh.

ab 788 > Bayern wird Provinz des Frankenreich von Karl d. Großen

ab 890 > Einfluss des Bischofs von Regensburg auf Velden (903 Schenkung)

ab 1224 > Einfluss der Wittelsbacher durch Erwerb der Vogtei in Eberspoint

ab 1295 > Velden = Hofmark

in 1394 > Gerichtsurkunde benennt erstmals Bürger von Velden

um 1450 Bau der Pfarrkirche

ab 1484 > bürgerliche Selbstverwaltung

um 1498 Bau der ersten Rathauses

in 1516 > Verleihung des Marktwappens durch Herzog Ludwig X. von Bayern



Wappenbrief
vom 10. März 1516

um 1830:

In Velden stehen 167 Häuser sowie die Pfarrkirche, das Rathaus, ein Benifiziatenhaus, das Schulhaus, das Armenhaus, sechs Brauereien, sechs Branntweinbrennereien, ein Weinhaus, zwei Bierwirthshäuser, eine Ziegelhütte und eine Getreidemühle.

in 1865 > Brandkatastrophe

Wiederaufbau – Neogotik, Neubarock
mit italienischen Maurern im Ort (hier Rieger-Haus)

Bildquellen: www.unser-vilstal.de



Rieger-Haus um 1900

Weitere bedeutsame Ereignisse in Velden um die Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert:

Nach zweijähriger Bauzeit wurde Heiligabend 1898 die Bahnlinie mit Zustimmung des Prinzregenten Luitpold von Bayern ihrer Bestimmung übergeben – sie war jedoch nur bis 1968 in Betrieb. 1995: Abbau der Gleisanlagen der Bahnstrecke Velden–Dorfen. Auf der Trasse wird danach der Vilstalradweg angelegt (s. auch nächstes Kapitel)

Anfang des 20. Jahrhunderts ist Velden sowohl vom ersten wie vom zweiten Weltkrieg stark betroffen. In der Nachkriegszeit kommen viele Flüchtlinge und Vertriebene nach Velden, doch dann folgte so allmählich der Aufschwung - bezeichnender Weise wird 1957 das erste Volksfest abgehalten.

Bauliche Maßnahmen und Feste geben Zeugnis vom Wiederaufbau und –aufschwung:

- von 1967 bis 1973 Bau eines neuen Schulgebäudes mit Turnhalle und Sportplatz
- 1973: 1200-Jahr-Feier von Velden
- 1976: Inbetriebnahme der biologischen Kläranlage
- 1978 wurde die Verwaltungsgemeinschaft Velden (Vils) mit den Mitgliedsgemeinden Velden, Wurmsham und Neufraunhofen gebildet
- 1985ff. Dreharbeiten zu ‚Irgendwie und Sowieso‘
- 1991: Umbau des ehemaligen Kreiskrankenhauses zum BRK-Senioren- und Pflegeheim
- 1993: Einweihung des neuen Sportzentrums des TSV Velden mit Freizeit- und Erholungsgelände der Gemeinde
- 1997ff. Landmaschinenflohmarkt
- seit 2012 digitaler Auftritt der Fördergemeinschaft Velden a.d. Vils



II • 1-5 Ortsstruktur – Wohngebiete**II • 1-5-1 Ortsstruktur – Wohngebiete – Planungsrecht**

Die planungsrechtlich gezielt und kontinuierlich vorangetriebene wohnbauliche Entwicklung Veldens hat maßgeblichen Einfluss auf die heutigen Chancen und Handlungsoptionen der Ortsentwicklung. Vorbereitende Bauleitpläne liegen für einige Ortsteile der Verwaltungsgemeinschaft Velden vor.

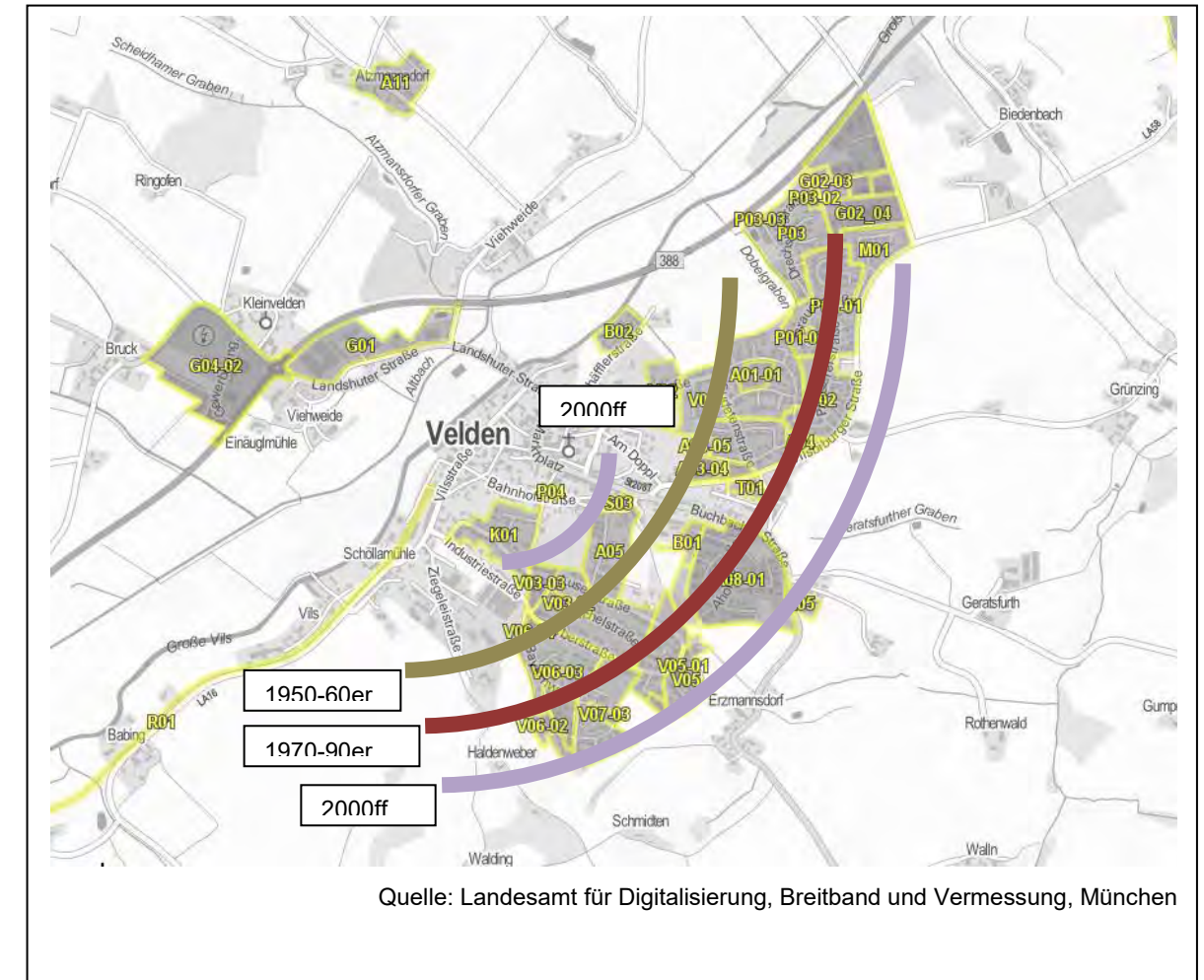


Im Markt Velden wird weiterhin mit dem Flächennutzungsplan in der Fassung vom 21.05.1987 mit Deckblättern zu neueren Baugebieten gearbeitet. Die Bebauungspläne – v.a. für die einzelnen, inzwischen 24 Wohngebiete - wurden aus dem Flächennutzungsplan des Marktes sukzessiv seit den 1950er Jahren entwickelt.

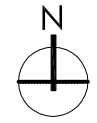
Trasse ehem. geplante Staatsstraße

Tabellarische Übersicht – Gemeinsamkeit aller Wohngebiete: Prinzip der offenen Bauweise

Nr. Bayernatlas	Gebiet	Inkraft seit	Parz. qm	GRZ	GFZ	Lage	Besonderheiten
V01	Velden-Ost („Am Doppl“*)	1956	k.A. bek. ~	k.A. bek.	k.A. bek.	nah am nord-östlichen Ortskernrand	1950er Jahre – Typologie, EFH + MFH
V02	Velden-Ost-Erweiterung	1956	k.A. bek.	k.A. bek.	k.A. bek.		
A05	Am Kupferberg*	1964	>800	k.A. bek.	k.A. bek.	südlicher Ortskernrand	östlicher Teil (4 Parz.) m. Erschl. nicht umges.!
A03	Am Kreiskrankenhaus	1965	>600	0,3-0,4	0,4-0,9		4 Parzellen nicht bebaut, dafür +3 an St2083
A08	An der Buchbacher Straße*	1968	>700	0,4	0,7	süd-östlicher ‚Ortsrand‘	noch 16 (von79) Parzellen nicht bebaut
T01	Teilbebauung an der B388	1971		k.A. bek.	k.A. bek.	Arrondierung geg. Krankenh.	
V03	Velden-Süd-Teil A	1974	>550 >230 >280	k.A. bek.	k.A. bek.	südlicher Hügel	fast komplett bebaut Brenninger-Entwurf - nördl. Lusenstr. nicht nach Vorgaben umges.
V06	Velden-Süd-Teil B	1975	>600	0,4	0,4-0,8	südlicher Hügel/Ortsrand	mit 3 Deckblättern = 10 neue Parzellen, davon 5 noch nicht bebaut
A04	Am Kreiskrankenhaus-Erw.	1976	~1000	0,4	0,4-0,5	Arrondierung östl. Krankenh.	Bungalow
V07	Velden-Süd-Teil B-Erweiterg.I	1980	>600 >400	0,4	0,6	südlicher Hügel/Ortsrand	noch 4 Parzellen nicht bebaut
V04	Velden-Süd-Teil A-Erweiterg.I	1981	>500 >300	0,4	0,6	südlicher Hügel	komplett bebaut
G02	Gewerbegebiet Biedenbach	1983					
B02	Burgermülleracker	1984	k.A. bek.	0,25	0,35	nördlicher Ortsrand/Vils	komplett bebaut
A01	Am Esterberg*	1985	k.A. bek.	0,25-0,4**	0,4-0,7**	in Wohngebiete eingebettet	komplett bebaut, exkl. 1988 überarb. Teil = 8 P.
K01	Kirchbergfeld*	1988	k.A. bek.	0,2-0,3	0,3-0,5	süd-westlicher Hügel	noch 8 Parzellen nicht bebaut
P01	Pflastererberg	1992	>500/... >260/...	0,4-0,6	0,6-1,0	nord-östlicher Hügel/Ortsrand	komplett bebaut
P02	Pflastererberg-Erweiterung I	1993	>500/... >400/...	0,4	0,6	nord-östlicher Hügel/Ortsrand	noch 2 EFH Parzellen nicht bebaut
P02	Pflastererberg-Erweiterung II	1995	>500 >400	0,4-0,6	0,6-1,0	nord-östlicher Hügel/Ortsrand	noch 4 EFH + 2 (4) MFH Parzellen nicht bebaut
G01	Gewerbegebiet Th.-Triebenb.	1996					
B01	BuchbacherSiedlungErweiterg	1996	>700/... >350/...	0,4	0,5-0,7	Abschluss der best. Siedlung	noch 2 (von 5) Parzellen nicht bebaut
V05	Velden-Süd-TeilA-Erweiterg.II	1997	~570 ~375	0,3	0,5	südlicher Hügel	2 (von 20) Parzellen noch nicht bebaut
R01	Radweg Dorfen-Taufkirchen	1997					
E05	Erlenweg	1998		0,4	0,8	am Ortsrand (Arrondierung)	erst 1 Parzelle (von 6) bebaut
P04	Parkplatz Jahnstraße	1998				zentrumstern	Städtebauförderprojekt
G04	Gewerbegebiet Kleinvelden	2004					Wandel der Nahversorgungssituation
M01	Mälzerstraße	2006	>420/... -754	0,35	0,6	am Ortsrand (Arrondierung)	noch 4 Parzellen nicht bebaut
K03	Kläfflgarten-Überarbeitung	2008	>370/...	0,30	0,6	im Ortskern	innerörtliche Ergänzung des Angebots; in Bau
S03	Senioren-Wohnen Hauptstr.	2014	k.A.	k.klare Festl.	k.klare Festl.	zentrumstern	innerörtliche Ergänzung des Angebots
	Am Kornfeld	2014	~500 - ~800	0,35	0,7	am Ortsrand (Arrondierung)	noch nicht gebaut (auch nicht die Erschließg.)



Umfassende Wohngebiete entstanden – zumeist auf Basis der gemeindlichen Bauleitplanung – ab 1956 („Am Doppl“) mit unterschiedlichen Qualitäten und auf unterschiedliche Weise in die bewirtschaftete Hügellandschaft eingebettet. Der klassische freistehende eingeschossige Einfamilienhaustypus herrscht bis heute vor. Teilbereiche, für die Baurecht für Mehrfamilienhäuser geschaffen wurde, sind bis heute nicht bebaut.



Basis:
eigene Erhebungen unter Verwendung
Bauteilpläne Bayern

Datel: 02.1 WohnbauWohngebiete
Layout: B-Pläne A3
Datum: 05/2015

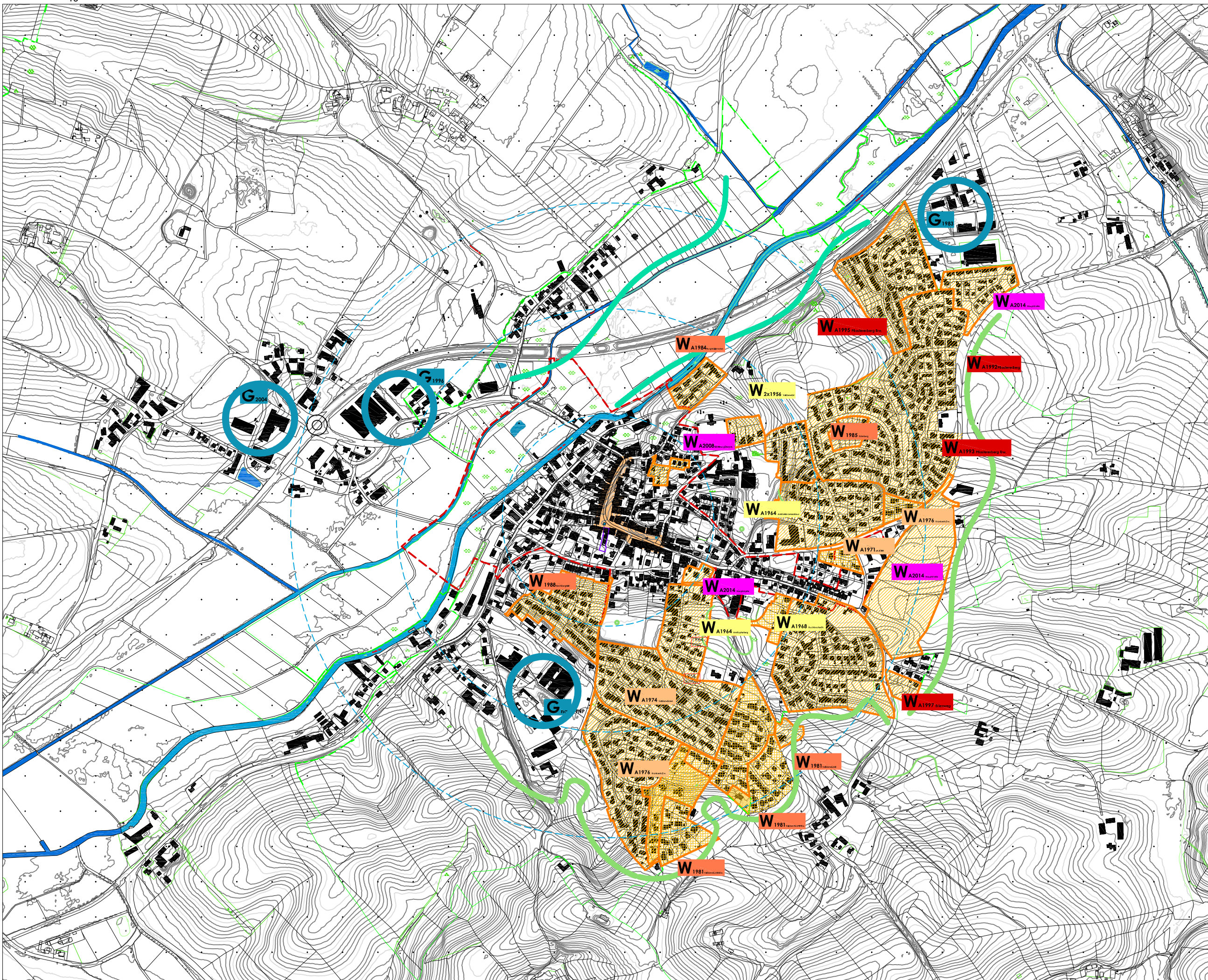
Legende

- 1956 Velden-Ost
- 1956 Velden-Ost Erweiterung
- 1964 Kupferberg
- 1964 Am Kreiskrankenhaus
- 1968 An der Buchbacher Straße
- 1971 Teilbebauung an der B388 (alt)
- 1974 Velden-Süd Teil A
- 1975 Velden-Süd Teil B
- 1976 Am Kreiskrankenhaus Erweiterung
- 1981 Velden-Süd-Teil A-Erweiterung
- 1981 Velden-Süd-Teil B-Erweiterung
- 1983 Gewerbegebiet Biedenbach
- 1984 Burgermülleracker
- 1985 Am Esterberg
- 1988 Kirchbergfeld
- 1992 Pflastererberg
- 1993 Pflastererberg-Erweiterung
- 1995 Pflastererberg-Erweiterung 2
- 1996 (Gewerbegebiet)
- 1996 Buchbacher Siedlg. Erweiterung
- 1997 Velden-Süd-Teil A-Erweiterung
- 1998 Erlenweg
- 1998 (Parkplatz Jahnstraße)
- 2004 (Gewerbegebiet ng
- 2006 Mälzstraße
- 2008 Kläfflgarten-Überarbeitung
- 2014 Seniorengerechtes Wohnen HS
- 2014 Am Kornfeld
- Gewerbegebiete / nach FNP
- Ensemble Marktzentrum/Marktplatz
- Untersuchungsbereich Markt Velden

Ortsentwicklung Velden
Städtebauliche Voruntersuchungen

ANALYSE
Planungsrecht - Fokus Wohngebiete

M 1 : 10.000
gez. 08.2015 uf.
02.1_WohnbauWohngebiete



Generell ist vielen der ausgewiesenen B-Pläne die jeweils vorherrschende Planungs- und Baukultur heute noch anzusehen:

Vorbereitende Bauleitplanung 1950er Jahre

1956 wurden östlich des Friedhofs zwei kleine zeittypische Baugebiete als allgemeine Wohngebiete (WA) mittels qualifizierter Bebauungspläne ausgewiesen. Die überschaubaren Gebiete (WA Velden-Ost und WA Velden-Ost-Erweiterung) kamen damals auf der ‚grünen Wiese‘ zu liegen. In einer Senke, die die städtebauliche Konfiguration bestimmte, wurden entlang des Hanges mehrgeschossige Wohnbauten zugelassen. Heute zeigen sich diese Bauten als Mehrfamilienhäuser.

V01	Velden-Ost („Am Doppl“*)	1956	~0,78 ha*
V02	Velden-Ost-Erweiterung	1956	~1,85 ha

Insgesamt wurden per B-Plan in den 1950ern nur ca. 2,46 ha als Wohngebiete ausgewiesen. Zudem wurde ca. die Hälfte des Gebiets ‚Am Doppl‘ später für die Schulerweiterungsbauten verwendet und nicht mit Wohnhäusern bebaut.

Die Wohnbauentwicklungen an der Buchbacher Straße, Am Doppl und in der Bahnhofstraße sowie das Gewerbegebiet im Süden Veldens erfolgten ohne Bauleitplanung, wohl entlang der historischen Entwicklungslinien bzw. als Ausweitung der bestehenden Ansiedlungsaktivitäten bzw. nach den Vorgaben im Flächennutzungsplan.

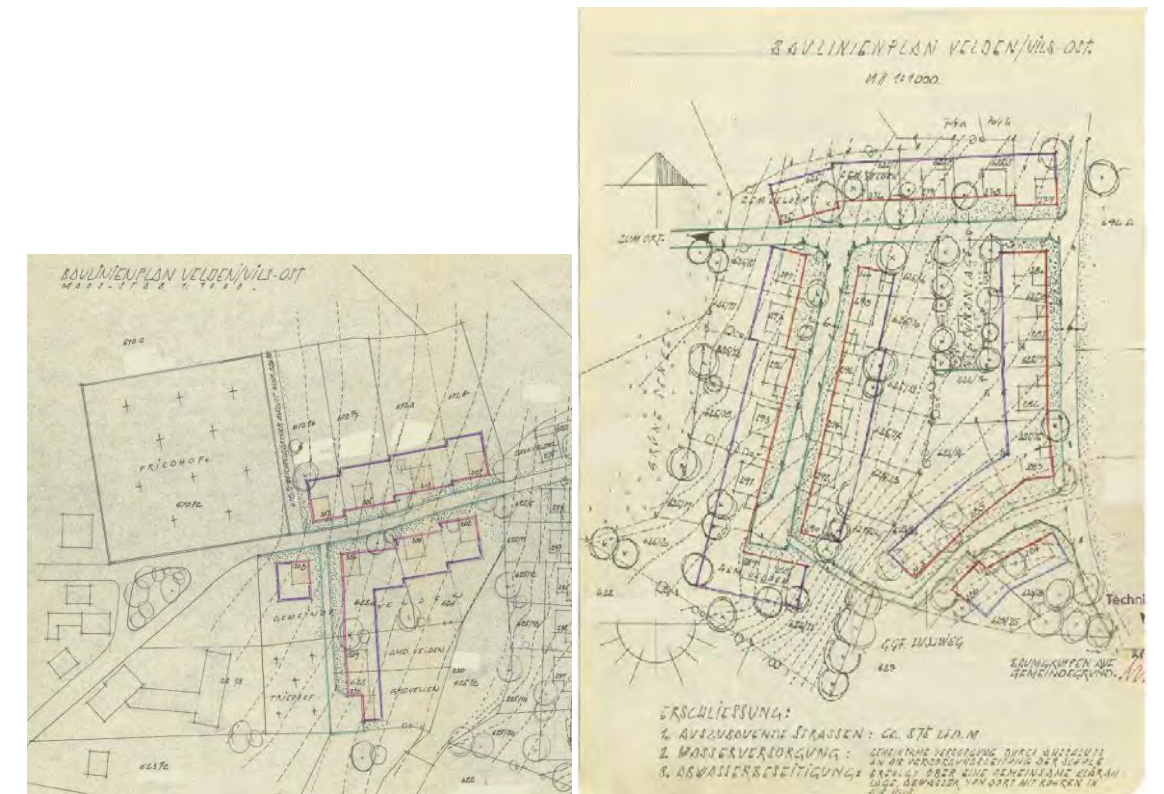
Vorbereitende Bauleitplanung 1960er Jahre

Südlich des Ortskerns – südlich der Hauptstraße bzw. ihrer Verlängerung, der Buchbacher Straße - wurden in den 1960er Jahren zunehmend größere Wohnbaugebiete für den wachsenden Wohnstandort Velden erschlossen: ‚Am Kupferberg‘ und ‚An der Buchbacher Straße‘. ‚Am Kupferberg‘ ist jedoch bislang nicht zu Ende gebaut worden wie auch die Aufteilung in Parzellen nicht in der vorgesehenen Form erfolgt ist. So ist hier in der Tiefe der Grundstücke ein Grünbereich entstanden, der ggf. behutsam und/oder mit neuen Wohnmodellen, z.B. autoarm mit einseitiger Erschließung, ‚nachverdichtet‘ werden könnte.

A05	Am Kupferberg*	1964	~3,28 ha	
A03	Am Kreiskrankenhaus	1965	~6,44 ha	GFZ 0,3-0,4
A08	An der Buchbacher Straße*	1968	~8,68 ha	GFZ 0,4

Außerdem wurde die östlich des Ortskerns begonnene Wohnbauentwicklung mit Ausweisung und Vermarktung des allgemeinen Wohngebiets ‚Am Kreiskrankenhaus‘ fortgeführt. Zur Vilsbiburger Straße – damals noch die B 388 - wurden dort schließlich lärmabschirmende, das Gebiet räumlich fassende Mehrfamiliengebäude realisiert.

Insgesamt wurden in diesem Jahrzehnt erstmals Wohnbauflächen in der Größenordnung von 18,4 ha in einer Art ersten Ring an Wohnbaugebieten ausgewiesen.



Vorbereitende Bauleitplanung 1970er Jahre

Einen nicht nur flächenmäßigen Schwerpunkt der Bauleitplanung in den 1970er Jahren bildete die Entwicklung des zwei Teile umfassenden Baugebiets Velden-Süd, das in Teil A bis heute von den von Prof. Georg Brenninger entwickelten Vorgaben architektonisch geprägt ist. An dem Südhang der Anhöhe gegenüber des Ortskerns gelegen, sind die Belichtungsmöglichkeiten optimal. Der Blick auf das Gewerbegebiet am Gegenhang ist dagegen nicht perfekt. Neben der gut erreichbaren Landschaft im Süden, gibt es wohnhausnah eine grüne Lunge – den ehemaligen Sportplatz auf dem Plateau.

T01	Teilbebauung an der B388	1971	~0,58 ha	
V03	Velden-Süd-Teil A	1974	~7,55 ha	
V06	Velden-Süd-Teil B	1975	~8,59 ha	GFZ 0,4-0,8
A04	Am Kreiskrankenhaus-Erw.	1976	~0,55 ha	GFZ 0,4-0,5

Eine Besonderheit bildet dabei der Bebauungsplan Velden-Süd Teil A, welcher 1974 von Professor Georg Brenninger mit sehr prägnanten strukturellen Vorgaben zur Gebäudegestaltung versehen wurde. Die starke Grundform wirkt bis heute – trotz unterschiedlicher Detailausformung beim Neubau und bei späteren Umbauten. Die Grundstrukturen ermöglichen – nach Augenschein – zudem durchaus auch flexible Nutzungen und Umnutzungen.

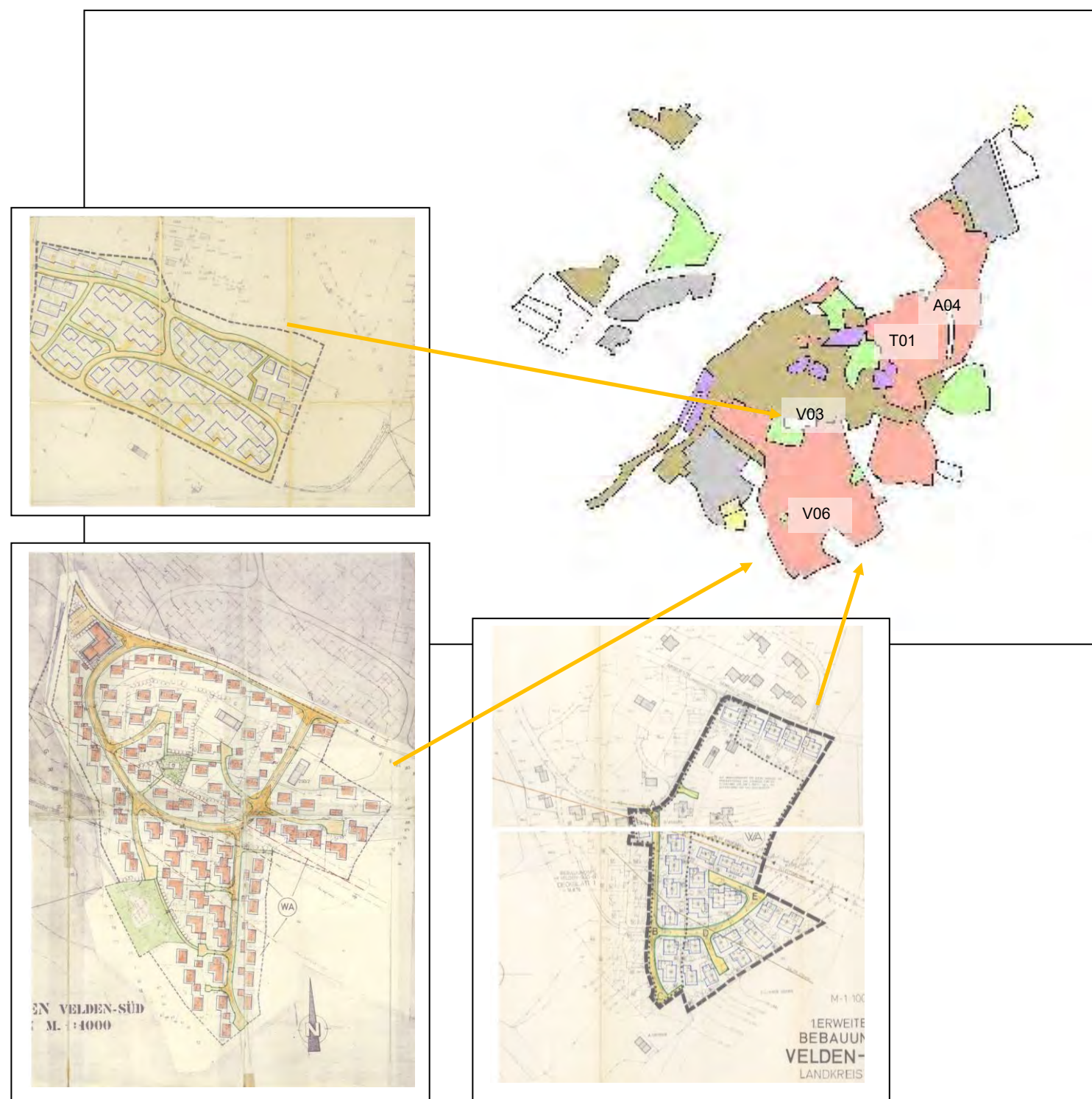


Gebäude im Baugebiet Velden-Süd Teil A

Photos: AGS-München 2015

Die Bebauungspläne ‚Teilbebauung an der B388‘ und ‚Am Kreiskrankenhaus-Erweiterung‘ sind als Abrundungen der bestehenden Gebiete zu sehen.

Insgesamt wurde in diesem Jahrzehnt wieder mit der Ausweisung von zwei größeren Wohngebieten im Süden eine neue Fläche von ca. 17 ha entwickelt.



Vorbereitende Bauleitplanung 1980er Jahre

In den 1980er Jahren wurden neben großflächigen Erweiterungen in Velden Süd auch einige neue Baugebiete unterschiedlicher Ausdehnung und Konzeption ausgewiesen: Das beschauliche Baugebiet Bürgermülleracker nördlich des Friedhofs, am dort relativ steil abfallenden Vilsufer, sowie die größeren Gebiete ‚Am Esterberg‘ und ‚Kirchbergfeld‘. Die drei letzteren weisen mit relativ geringen GFZ von 0,2 bzw. 0,25 bis 0,3 bzw. 0,4 - zumindest in Teilbereichen - Nachverdichtungspotentiale auf.

V07	Velden-Süd-Teil B-Erweiterg.I	1981	~4,43 ha	
V04	Velden-Süd-Teil A-Erweiterg.I	1981	~3,39 ha	GFZ 0,3-0,4
G02	Gewerbegebiet Biedenbach	1983		
B02	Bürgermülleracker	1984	~1,18 ha	GFZ 0,25
A01	Am Esterberg*	1985	~6,73 ha	GFZ 0,25-0,4
K01	Kirchbergfeld*	1988	~3,72 ha	GFZ 0,2-0,3

In diesem Jahrzehnt wurden v.a. mit größeren Gebietserweiterungen und drei neuen Baugebieten in allen Himmelsrichtungen weitere 19,5 ha für Wohngebiete bereitgestellt.

Vorbereitende Bauleitplanung 1990er Jahre

Der weiter steigenden Nachfrage bzw. dem Ausbau Veldens zum Wohnstandort wurde mit dem mehrmals erweiterten Wohngebiet am Pflastererberg begegnet: zwischen 1992 und 1995 entstanden so über 200 Parzellen auf 15,6 ha (ohne das Gebiet ‚Mälzerstraße‘). Diese wurden mit einer GFZ 0,4-0,6 recht dicht bebaut, gut eingegrünt und augenscheinlich gut ausgelastet. In der zweiten Hälfte der 1990er Jahre wurden vor allem Erweiterungen bestehender Siedlungen vorgenommen und infrastrukturelle Maßnahmen in der Bauleitplanung verankert (Parkplatz Jahnstraße, Radwegetrasse nach Dorfen).

P01	Pflastererberg	1992
P02	Pflastererberg-Erweiterung I	1993
P02	Pflastererberg-Erweiterung II	1995
G01	Gewerbegebiet Th.-Triebenb.	1996
B01	BuchbacherSiedlungErweiterg	1996
V05	Velden-Süd-TeilA-Erweiterg.II	1997
E05	Erlenweg	1998



Vorbereitende Bauleitplanung nach 2000 bis heute

Seit der Jahrtausendwende wurde auf die vielfältigen Wachstumsbedürfnisse mit unterschiedlichen bauleitplanerischen Vorgehensweisen eingegangen.

G04	Gewerbegebiet Kleinvelden	2004
M01	Mälzerstraße	2006
K03	Kläfflgarten-Überarbeitung	2008
S03	Senioren-Wohnen Hauptstr.	2014
	Am Kornfeld	2014

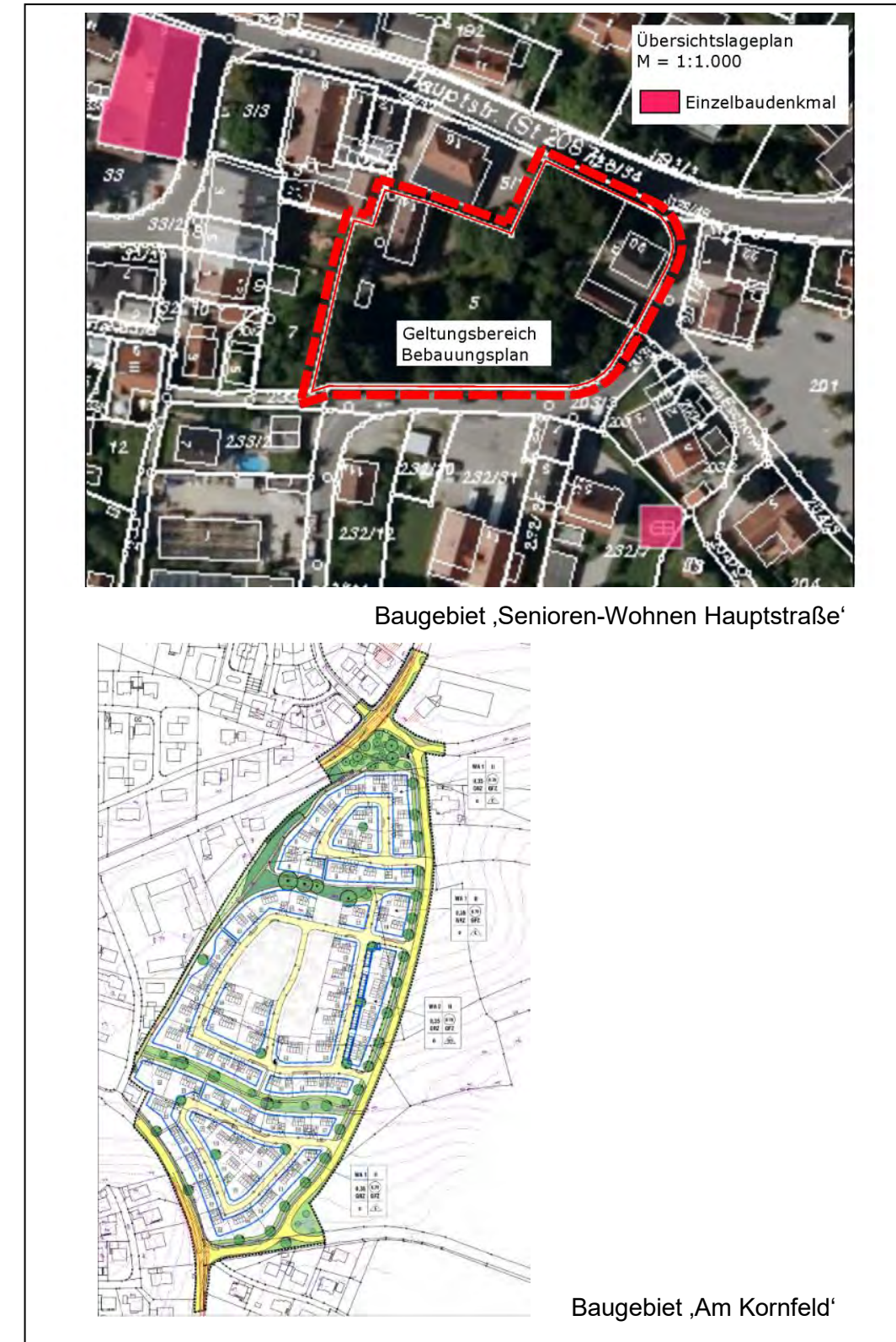
Die Bandbreite reicht von wenig stark definierten Vorgaben beim sog. ‚Senioren-Wohnen‘ an der Hauptstraße bis zu dezidierten stadt- und naturräumlichen Vorgaben bei dem gerade in Vermarktung befindlichen Wohngebiet ‚Am Kornfeld‘.

In den letzten 15 Jahren wurden flächenmäßig nicht mehr die Größen für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen wie in den vorhergehenden Jahrzehnten erreicht – die jüngeren Gebiete wurden wohl zunächst ‚aufgefüllt‘. Das erste (und letzte) neue Gebiet ‚Am Kornfeld‘ seit 2000 belegt ‚nun‘ die letzte größere freie Fläche im östlichen Marktgebiet.

Wie der Tabelle auf der folgenden Seite und dem darauffolgenden Plan zu entnehmen, sind folgende Entwicklungspotentiale in Velden innerhalb der Wohngebiete denkbar:

- Baulücken, einzelnen freien Parzellen entsprechend
- größere unbebaute Baulandflächen innerhalb bzw. am Rand der Wohngebiete, die u.U. auch Chancen für neue Bauherrenmodelle bieten, z.B. für Investoren für barrierearmes Wohnen oder/und betreutes Wohnen oder auch für Baugemeinschaften etc.
- niedrige GFZ in drei Gebieten – mit der (eher theoretischen) Chance zur Nachverdichtung

Ziel ist es, die Ressourcen in den bestehenden Wohngebiete noch besser auszunutzen, die Innenentwicklung auch im Bereich Wohnen voranzutreiben und u.U. dafür neue Managementmodelle, wie z.B. ein Kommunales Flächenressourcenmanagement aufzubauen.



Zusammenfassung in tabellarischer Übersicht – Gemeinsamkeit aller Wohngebiete: Prinzip der offenen Bauweise

Nr. Bayernatlas	Gebiet	Inkraft seit	Parz. qm	GRZ	GFZ	Lage	Fläche Gebiet ha	Fläche B-Plan qm	Besonderheiten	'Baulücken'	Sonstiges/Flächen
V01	Velden-Ost („Am Doppl“*)	1956	k.A. bek. ~	k.A. bek.	k.A. bek.	nah am nord-östlichen Ortskernrand	2,63	7.778	1950er Jahre – Typologie heute EFH ‚modern‘	Nachverdichtg. denkbar	nicht komplett umgesetzt, da Teilflächen für Schul- und Sportbauten erforderlich wurden
V02	Velden-Ost-Erweiterung	1956	k.A. bek.	k.A. bek.	k.A. bek.			18.512	1950er Jahre – Typologie heute EFH + MFH Baustil der 1950er vielfach erhalten	Nachverdichtg. denkbar	
A05	Am Kupferberg*	1964	>800	k.A. bek.	k.A. bek.	südlicher Ortskernrand	3,28	32.750	östlicher Teil (4 Parz.) m. Erschl. nicht umges.! > keine Parzellen, sondern großzügige Grundst.	ca. 6.220 qm	VELDEN SÜD INNEN rund 5,91 ha
A03	Am Kreiskrankenhaus	1965	>600	0,3-0,4	0,4-0,9	‚1. Erweiterungsphase‘	6,44	53.031	4 Parzellen nicht bebaut (dafür +3 an St2083)	ca. 5.325 qm	VELDEN NORDOST INNEN rund 6,44 ha
zuA08	An der Buchbacher Straße*	1968	>700	0,4	0,7	süd-östlicher ‚Ortsrand‘	8,68	86.223	noch 16 (von79) Parzellen nicht bebaut	ca. 18.365 qm	VELDEN OST INNEN rund 8,68 ha
T01	Teilbebauung an der B388	1971		k.A. bek.	k.A. bek.	Arrondierung geg. Krankenh.	s.o.	5.816	3 Parzellen nicht bebaut	ca. 2.005 qm	
V03	Velden-Süd-Teil A	1974	>550 >230 >280	k.A. bek.	k.A. bek.	südlicher Hügel	26,24 o. Kirchbergf. 29,96 m. Kirchbergf.	75.476	fast komplett bebaut Brenninger-Entwurf - nördl. Lusenstr. nicht nach Vorgaben umges.		VELDEN SÜD AUSSEN rund 30 ha
V06	Velden-Süd-Teil B	1975	>600	0,4	0,4-0,8	südlicher Hügel/Ortsrand		85.916	mit 3 Deckblättern = 10 neue Parzellen, davon 5 noch nicht bebaut	ca. 4.240 qm	
A04	Am Kreiskrankenhaus-Erw.	1976	~1000	0,4	0,4-0,5	Arrondierung östl. Krankenh.	s.o.	5.535	(Bungalow)		
V07	Velden-Süd-Teil B-Erweiterg.I	1980	>600 >400	0,4	0,6	südlicher Hügel/Ortsrand		44.274	noch 4 Parzellen/ Flächen nicht bebaut	ca. 10.015 qm	
V04	Velden-Süd-Teil A-Erweiterg.I	1981	>500 >300	0,4	0,6	südlicher Hügel		33.877	komplett bebaut		
G02	Gewerbegebiet Biedenbach	1983									
B02	Burgermülleracker	1984	k.A. bek.	0,25*	0,35	nördlicher Ortsrand/Vils	1,18	11.846	komplett bebaut	Nachverdichtg. theoret.denkbar	VELDEN NORD AUSSEN rund 1,2 ha
A01	Am Esterberg*	1985	k.A. bek.	0,25*-0,4**	0,4-0,7**	in Wohngebiete eingebettet	6,73	67.257	komplett bebaut, exkl. 1988 überarb. Teil = 8 P.	ca. 6.475 qm	VELDEN NORDOST AUSSEN rund 24,5 ha
K01	Kirchbergfeld*	1988	k.A. bek.	0,2*-0,3*	0,3-0,5	süd-westlicher Hügel	3,72	37.228	noch 8 Parzellen nicht bebaut	ca. 7.040 qm (als Nachverd.)	
P01	Pflastererberg	1992	>500/... >260/...	0,4-0,6	0,6-1,0	nord-östlicher Hügel/Ortsrand	15,6	59.537	komplett bebaut		
P02	Pflastererberg-Erweiterung I	1993	>500/... >400/...	0,4	0,6	nord-östlicher Hügel/Ortsrand		39.892	noch 2 EFH Parzellen nicht bebaut	ca. 1.325 qm	
P02	Pflastererberg-Erweiterung II	1995	>500 >400	0,4-0,6	0,6-1,0	nord-östlicher Hügel/Ortsrand		56.556	noch 6 EFH + 2 (4) MFH Parzellen nicht bebaut	ca. 7.560 qm	
G01	Gewerbegebiet Th.-Triebenb.	1996									
B01	BuchbacherSiedlungErweiterg	1996	>700/... >350/...	0,4	0,5-0,7	Abschluss der best. Siedlung	s.o.	7.892	noch 2 (von 5) Parzellen nicht bebaut	ca. 1.475 qm	
V05	Velden-Süd-TeilA-Erweiterg.II	1997	~570 ~375	0,3	0,5	südlicher Hügel		22.843	2 Parzellen noch nicht bebaut	ca. 2.620 qm	
R01	Radweg Dorfen-Taufkirchen	1997							Gemeinbedarfsprojekt		
E05	Erlenweg	1998		0,4	0,8	am Ortsrand (Arrondierung)	0,057	5.703	erst 1 Parzelle (von 6) bebaut	ca. 4.980 qm	
P04	Parkplatz Jahnstraße	1998				zentrumstern			Städtebauförderprojekt		
G04	Gewerbegebiet Kleinvelden	2004							Wandel der Nahversorgungssituation		
M01	Mälzerstraße	2006	>420/... -754	0,35	0,6	am Ortsrand (Arrondierung)	2,12	21.244	noch 4 Parzellen nicht bebaut	ca. 2.470 qm	
K03	Kläfflgarten-Überarbeitung	2008	>370/...	0,30	0,6	im Ortskern	0,042	4.228	innerörtliche Ergänzung des Angebots; in Bau jedoch 2 Parzellen – derzeit gärtnerisch gestaltet	ca. 910 qm	
S03	Senioren-Wohnen Hauptstr.	2014	k.A.	k.klare Festl.	k.klare Festl.	zentrumstern	0,035	3.497	innerörtliche Ergänzung des Angebots		
n.n.	Am Kornfeld	2014	~500 - ~800	0,35	0,7	am Ortsrand (Arrondierung)	7,05	70.486	noch nicht gebaut (auch nicht die Erschließg.)	ohne Wertung	VELDEN OST AUSSEN + ENDE rund 7 ha

*** GFZ mit Nachverdichtungspotential

 Wohngebiete
 mit B-Plan
 zusammen
 ~ 86,6 ha

 Baulücken
 WAs
 zusammen
 rd. 8 ha

 Wohngebiete
 1.Phase
 zusammen
 rund 21 ha

 Wohngebiete
 1960er Jahre
 zusammen
 ~ 18,4 ha

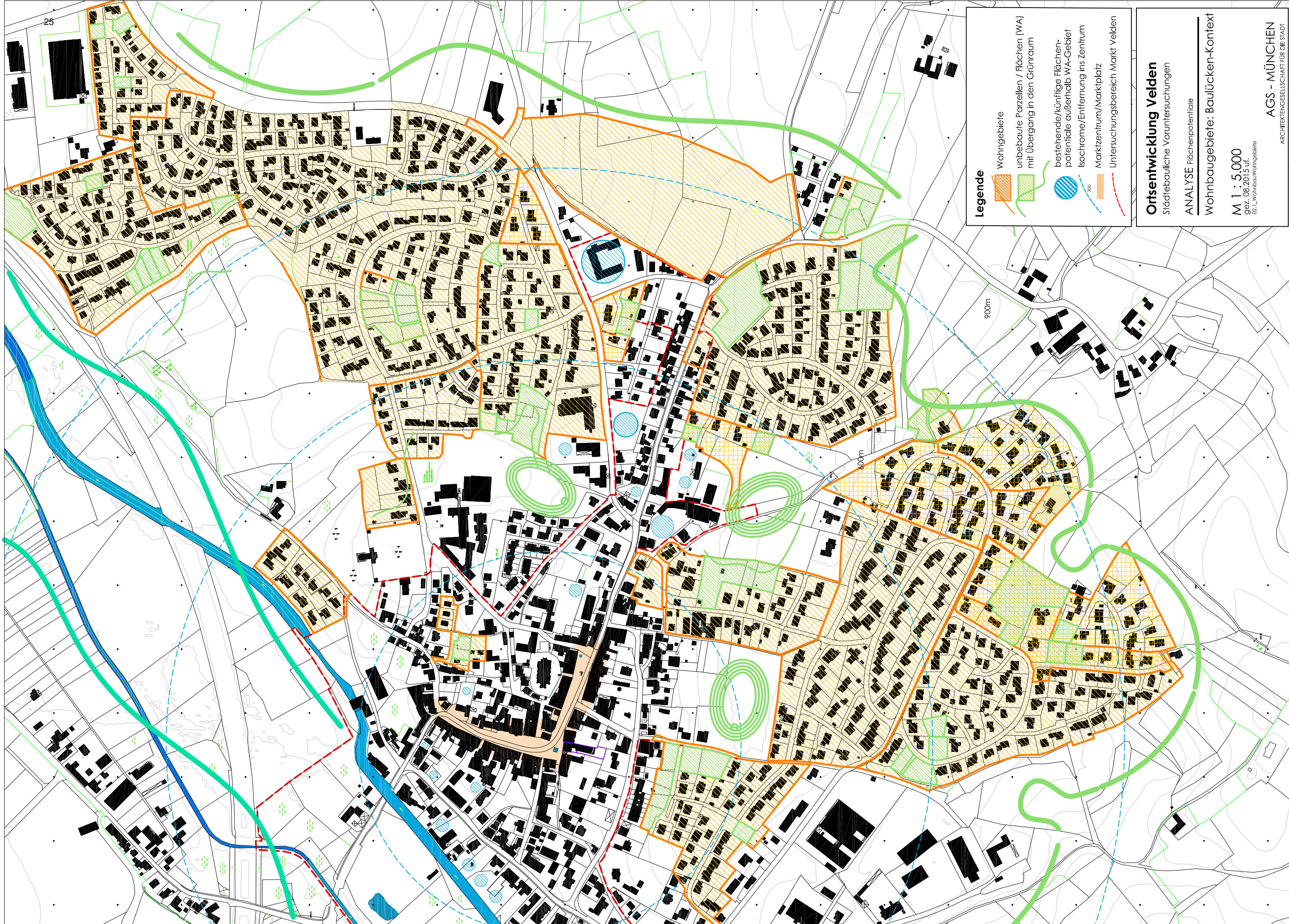
 Wohngebiete
 1970er Jahre
 zusammen
 < 172.743 qm
 ~ 17 ha

 Wohngebiete
 1980er Jahre
 zusammen
 < 194.482 qm
 ~ 19,5 ha

 Wohngebiete
 2.Phase bzw.
 aussen
 zusammen
 rund 62,7 ha

 Wohngebiete
 1990er Jahre
 zusammen
 < 192.423 qm
 ~ 19,2 ha

 Wohngebiete
 Seit 2000
 zusammen
 < 99.455 qm
 ~ 9,9 ha



Legende

- Wohngebiete
- unbebaute Parzellen / Flächen (WA) mit Übergang in den Grünraum
- bestehende/künftige Flächenpotentiale außerhalb WA-Gebiet
- Isochrone/Entfernung ins Zentrum 300
- Marktzentrum/Marktplatz
- Untersuchungsbereich Markt Velden

Ortsentwicklung Velden
 Städtebauliche Voruntersuchungen

ANALYSE Flächenpotentiale
 Wohnbaugebiete: Baulücken-Kontext

M 1 : 5.000
 dez. 08.2015 uf
 02.1. Wohnbau-Wohngebiete

AGS - MÜNCHEN
 ARCHITEKTENGESellschaft FÜR DIE STADT

II • 1-5-2 Ortsstruktur – Wohngebiete – Baulücken/Nachverdichtungspotentiale

Bei der Analyse der derzeitigen planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen wurde ‚nebenbei‘ durch Befahrung der Gebiete und Abgleich mit der aktuellen digitalen Flurkarte festgestellt, in welchen Bereichen die kommunale Angebotsplanung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen bislang nicht angenommen wurde. Davon auszunehmen ist selbstredend das neue, ca. 7 ha umfassende Baugebiet „Am Kornfeld“.

Interessant ist, dass in den bestehenden Baugebieten in der Summe noch Baulücken¹ von rd. 8 ha Größe zur Verfügung stehen. Diese liegen zum Teil schon parzelliert, zum Teil jedoch noch als größere unbebaute, teils nicht einmal komplett erschlossene Baufelder brach bzw. sind Teil der Grünzüge und Grünränder Veldens geworden.

Mit diesen sukzessive entstandenen, qualitativollen Naturbezügen an den Gebiets- bzw. Ortsrändern sollte sensibel umgegangen werden, d.h. an bedeutsamen Stellen sollte nicht auf eine Nachverdichtung gedrungen werden.

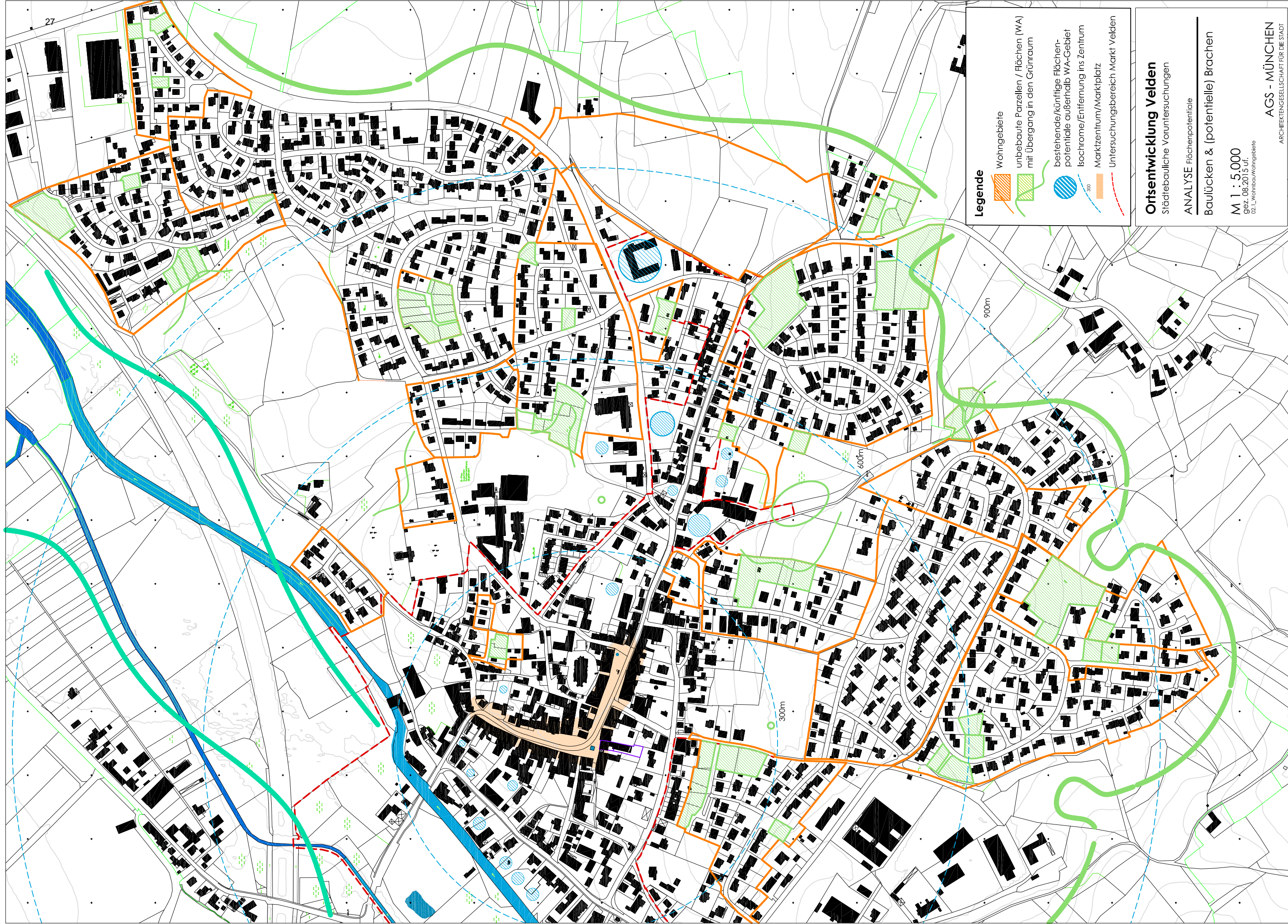
Bei ‚innenliegenden‘ Flächenpotentialen in den Wohngebieten wird eine Chance darin zu suchen sein, vielleicht auch mit einem neu zu denkenden Planungs- und Bauansatz, z.B. für Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen etc., Bauen in Baugemeinschaften, neue, u.U. auch dichtere Wohnformen auszuprobieren und zu etablieren.

Was nicht oder kaum von außen festzustellen ist, ist die aktuelle Belegung der vielen Einfamilienhäuser. Leerstände sind in diesem Kontext selten offensichtlich und schwer zu konstatieren bzw. zu verifizieren.

Dazu wäre eine detaillierte, zumindest stichprobenartige Aufnahme durch Begehungen zusammen mit den Eigentümern sinnvoll oder ein Eigentümeraustauschabend. Mit etwas Glück könnte man sich auch als Aktivierungsmaßnahme, für Überzeugungsarbeit für neue Projekte – z.B. für neue „Wohngemeinschaften“ im Zentrum – oder als Startschuss einer Bauberatunginitiative – z.B. à la Haus Crusoe zur Ertüchtigung der Einfamilienhäuser Veldens für die nächsten Generationen.

Jenseits der Wohnbaugebiete – im Ortszentrum sind ebenfalls noch Baulücken, Nachverdichtungs- und Brachflächen zu verzeichnen, die es Zug um Zug zu entwickelt gilt.

¹ „Als ‚klassische‘ Baulücken werden unbebaute oder sehr geringfügig bebaute Grundstücke kartiert und beschrieben. Die Einheit Baulücke kann auch mehrere gund- bzw. Flurstücke oder auch nur Teile davon betreffen. ‚Sehr geringfügig bebaut‘ meint hier deutlich mindergenutzte Grundstücke mit dem Potential eines vollwertigen Baugrundstücks.“



27

Legende

- Wohngebiete
- unbebaute Parzellen / Flächen (WA) mit Übergang in den Grünraum
- bestehende/künftige Flächenpotentiale außerhalb WA-Gebiet
- Isochreme/Entfernung ins Zentrum
- Marktzentrum/Marktplatz
- Untersuchungsbereich Markt Velden

Ortsentwicklung Velden
Städtebauliche Voruntersuchungen

ANALYSE Flächenpotentiale
Baulücken & (potenzielle) Brachen

M 1 : 5.000
dez. 08.2015 uf
02.1. Wohnbau/Wohngebiete

II • 1-6 Ortsstruktur/Ortsbild – Nutzungen im engeren Untersuchungsbereich

Auch im engeren bzw. engsten Untersuchungsbereich – dem Marktzentrum – spielt die Wohnnutzung schon heute eine wichtige Rolle.

Die Nutzungskartierung zeigt hier heute schon in den zentralen Lagen

- Wohnen am Marktberg > West und Ost
- Wohnen am Marktplatz > Nord und Süd
- Wohnen zwischen Marktberg und Vils
- Wohnen im Bereich Spirkavils
- Wohnen am Kirchberg (inkl. B-Plangebiet Kläffgarten)
- Wohnen nördlich/südlich der Bahnhofsstraße
- Wohnen an der Buchberger Straße

Die Gebäude am Markt waren vornehmlich für unterschiedliche Nutzungen gebaut, heute gibt es jedoch vor allem am unteren Marktberg mit seinen Ausläufern Landshuter Straße und Spirkavils viele Gebäude, die auch im Erdgeschoss für Wohnzwecke genutzt werden. Nachdem die dort zu findenden Bautypologien nicht die günstigsten Rahmenbedingungen (z.B. kein Hochparterre, niedrige Raum- und Fensterbrüstungshöhen) für heutige Wohnansprüche bieten, ist die als weiteres Indiz für die große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Ortskern zu werten.

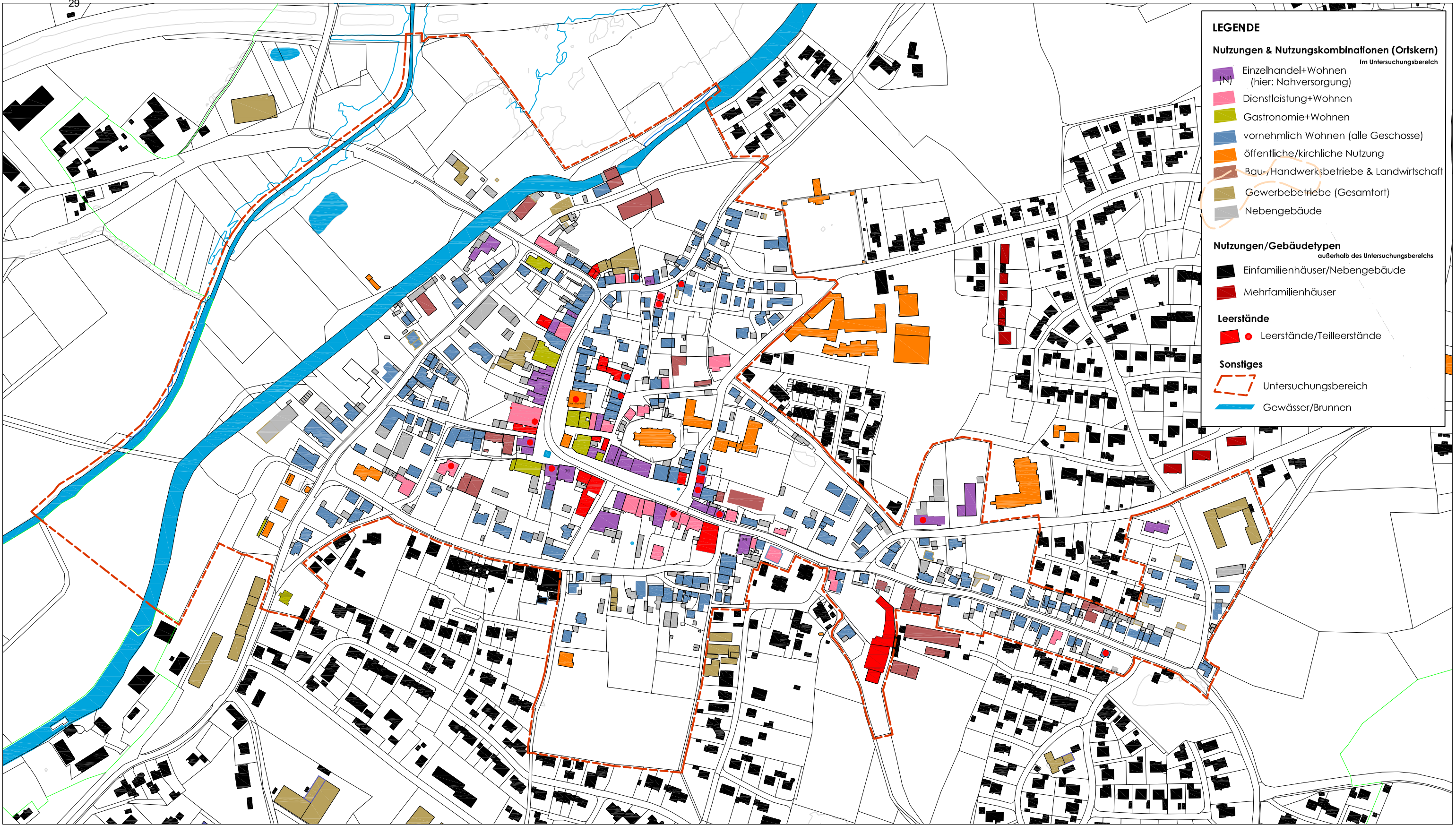
Eine stärkere – der Tradition folgende – Nutzungsmischung ist am oberen Marktberg und am oberen Marktplatz zu finden: Einzelhandelsgeschäfte, Bäcker, Metzger, Wirte sowie verschiedene Dienstleistungsbetriebe. Auch im oberen Marktbereich gibt es einige Gebäude deren angestammte gewerbliche Erdgeschossnutzung nicht mehr zu finden ist. Allerdings wurden die ehemaligen Ladengeschäfte bislang nicht zum Wohnen umgebaut. Lediglich dort wo das Erdgeschoss angehoben ist, wird das Anwesen heute wohl komplett zum Wohnen genutzt.

Besondere Bedeutung unter den aktiven Gewerbetreibenden kommt zum einen der Apotheke mit Buchhandlung wie auch dem inhabergeführten Bekleidungshaus mit Übergang zur Raiffeisenbank zu. Eine Rarität – die in ihrem Bestand nicht zu halten sein wird – stellt das Haushaltwarengeschäft von und mit Frau Obereisenbuchner dar.

Die Bäcker haben von einem Filialisten Konkurrenz bekommen, der mit ‚einfachen Mitteln‘ so gut funktioniert, dass sichtbar wird: die Chance zum Aufbruch ist da.

Ein Gastronomiebetrieb, auch Hotellerie – ein in die Jahre gekommener Familienbetrieb. Dazu befindet sich die Brauerei Stämmeler in einer Art Dornröschenschlaf: Die vorhandenen Gebäude sind unterschiedlich belegt.

Trading down-Entwicklungen sind im Ortszentrum nur im begrenzten Maße zu beobachten, entscheidender für das Erscheinungsbild und das Leben am Markt sind die Leerstände.



LEGENDE

Nutzungen & Nutzungskombinationen (Ortskern)
Im Untersuchungsbereich

- Einzelhandel+Wohnen (N) (hier: Nahversorgung)
- Dienstleistung+Wohnen
- Gastronomie+Wohnen
- vornehmlich Wohnen (alle Geschosse)
- öffentliche/kirchliche Nutzung
- Bau-/Handwerksbetriebe & Landwirtschaft
- Gewerbebetriebe (Gesamtort)
- Nebengebäude

Nutzungen/Gebäudetypen
außerhalb des Untersuchungsbereichs

- Einfamilienhäuser/Nebengebäude
- Mehrfamilienhäuser

Leerstände

- Leerstände/Teilleerstände

Sonstiges

- Untersuchungsbereich
- Gewässer/Brunnen

Ortsentwicklung Velden
 Städtebauliche Voruntersuchungen

ANALYSE
 Nutzungen im Ortszentrum
 M 1 : 4.000

II • 1-7 Ortsstruktur/Ortsbild – Leerstände/Entwicklungsflächen

Die Leerstände im Ortszentrum wurden per Augenschein im Mai 2015 nochmals aufgenommen. Es wurden Leerstände ganzer Gebäude sowie Teilleerstände mit Fokus auf der Erdgeschosszone festgestellt. Kartiert wurden zudem Ladengeschäfte mit nurmehr temporären Geschäftszeiten.

5 Gesamtgebäude stehen am Markt leer - davon 2 Einzeldenkmale
 7 Teilleerstände - davon 4 Einzeldenkmale

12 Gebäudeleerstände = davon sind 6 Einzeldenkmale (50%) betroffen.

Im Untersuchungsbereich sind nocheinmal sovile Leerstände und Teilleerstände zu konstatieren, die teils erst seit kurzer Zeit, teils aber auch schon länger leer stehen. Daten zur Leerstandsdauer, z.B. sehr kurz, länger, mehr als 18 Monate, wurden nicht erhoben.

Außerdem: mindestens 3 nurmehr temporäre Nutzungen (z.B. Bäckerfiliale mit Wochenendöffnung) sowie einige Läden, die in ihrem Bestand bedroht sind.

Zur Wiederbelegung der (Teil-)Leerstände in der Ortsmitte sind zunächst z.B. folgende Punkte zu klären

- x Einheiten sind (wohl) sofort verfügbar, d.h. in vermietbarem Zustand (zu verifizieren)
- bei x Einheiten sind Reparaturen/Ausbesserungen und/oder Modernisierung notwendig (Stichwort: z.B. im Sinne eines Geschäftsflächenprogramms)
- x Einheiten sind stark sanierungsbedürftig bzw. eventuell sogar abzureissen
- x Einheiten stehen dem Markt nicht zur Verfügung, da der Eigentümer weder verkauft noch vermietet

sowie Qualitätsfragen wie

- ob die Zugänge und/oder die Zuschnitte der Einheiten ‚zeitgemäß‘ sind (manche Leerstände haben Stufen oder zu hohe Schwellen, sind zu kleinteilig oder verwinkelt (Stichworte: Barrierefreiheit – Zugang – Erschließung)
- ob ihre Ausstattung zeitgemäß ist
- ob ein Aufzug fehlt und/oder besonders sinnvoll oder machbar wäre

Dazu wäre eine detaillierte Aufnahme durch Begehungen zusammen mit den Eigentümern notwendig/sinnvoll.

Dabei könnten auch etwaige Gründe für Leerstände von Mietobjekten eruiert werden, denn diese können auch in den Mietvorstellungen bzw. in einem Investitionsstau, um den sich der Eigentümer nicht (mehr) kümmern kann oder will, liegen.

Nicht aufgenommen wurden Belegungs- bzw. Mieterfluktuationen, genauso wenig wie (vermeintliche) Nutzungen ‚unter Wert‘, da in Velden hierfür eine klare Definition Sinn zu machen scheint. Das besondere Veldener Flair entsteht u.a. auch dadurch, dass unterschiedlich intensiv genutzte und gestaltete Räume wie selbstverständlich nebeneinander zu liegen kommen. Als bestes Beispiel dafür sind das Anwesen Obereisenbuchner und die benachbarte Stadtapotheke zu nennen.

Allerdings tut bei vielen Gebäuden an Markt und Hauptstraße – darunter die meisten der sieben ehemaligen Brauereien – eine Optimierung der Gestaltung und/oder der Nutzung not. Wichtig erscheint zudem die Projektion in die Zukunft: Unter Wert und/oder von Eigentümer- bzw. Pächterwechsel (kurz- bis mittelfristig) oder Standortverlagerung (langfristig) bedroht bzw. im Positiven, welcher Leerstand könnte mit welcher Nachfrage und welcher Investitionsbereitschaft – u.a. für den Gemeinbedarf eines Bürgersaals oder/und eines Quartiersbüros – in Übereinstimmung gebracht werden.

Von den 14 im Markt-Ensemble angesiedelten Einzeldenkmälern sind einige bereits sehr gut saniert bzw. in einem ‚ordentlichen‘ Zustand, was nicht heißt, dass dort zukunftsfähige Gewerbe- und/oder Wohnräume angeboten werden. Viele harren jedoch ihrer Instandhaltung und –setzung, Sanierung und Modernisierung und stellen so eine große Herausforderung für die Eigentümer, die Marktgemeinde und die Marktgesellschaft dar (z.B. Marktplatz 44 und Hauptstraße 6).

Der Erhalt der historischen Bausubstanz – das ‚bauliche Erbe‘ – ist für Velden ein wichtiges Ziel, aber nicht das einzige. Denn es gilt künftig, auch gutes Wohnen und gute gewerbliche Einheiten für Läden und Gastronomie zu ermöglichen, d.h. neue Wege für das Bauen im Bestand und im Ensemble mit der Denkmalpflege sind zu suchen. Denkmalschutzauflagen werden derzeit in Velden als Verkaufs- oder Entwicklungshemmnis wahrgenommen. Es ist zu fragen welcher Schaden mehr wiegt – ein zeitgemäßer Umbau mit dem ein oder anderen Eingriff in die Bausubstanz oder der vollständige Verfall eines Gebäudes, weil sich kein neuer Nutzer findet, der alle Details erhalten und alle Auflagen erfüllen möchte. Häufig sind es Änderungen im Inneren des Gebäudes, die im Hinblick auf zeitgemäßes Wohnen und Wirtschaften sinnvoll sind und auch nach einem Umbau von außen gar nicht wahrgenommen werden. Dies gilt in etwas anderer Weise natürlich auch für die Einfamilienhäuser und sogar auf neu zu nutzende Nebengebäude angewandt werden.

Über die faktischen Leerstände und die Gebäude, die im Zuge des Generationenwechsels bzw. aufgrund eines Investitionsstaus leerzufallen drohen, hinaus befinden sich einige gewerbliche Ansiedlungen an der Peripherie des Ortszentrums im Umbruch bzw. stehen kurz- bis mittelfristig zur Umgestaltung oder auch Umnutzung an. Dies sind z.B. das Betriebsgelände des ehemaligen Toyota-Autohaus, die Anwesen von (ehemaligen) Schreinereien, Sägewerken und Höfen oder auch das Areal der heutigen BayWa.

Entlang der Vils befinden sich ebenfalls Entwicklungsflächen – die teils bereits für eine zukunftsfähige Wohnnutzung erkannt wurden.

LEGENDE

Leerstände

- Leerstände (gesamte Gebäude)
- Teilleerstände
- nur temporär geöffnete Läden oder Filialen
- bzw. im Bestand gefährdete Läden oder Gewerbeflächen
- in Bau befindliche Wohnbauten
- Leerstand Nahversorgung
- EG-Wohnnutzung (statt Läden)
- Problematik: Wohnen an der Straße im EG (bodengleich)

Untersuchungsbereich

Ortsentwicklung Velden
Städtebauliche Voruntersuchung

ANALYSE
Leerstände

M 1 : 4.000



II • 1-8 Ortsstruktur/Ortsbild – Grün- und Freiflächen

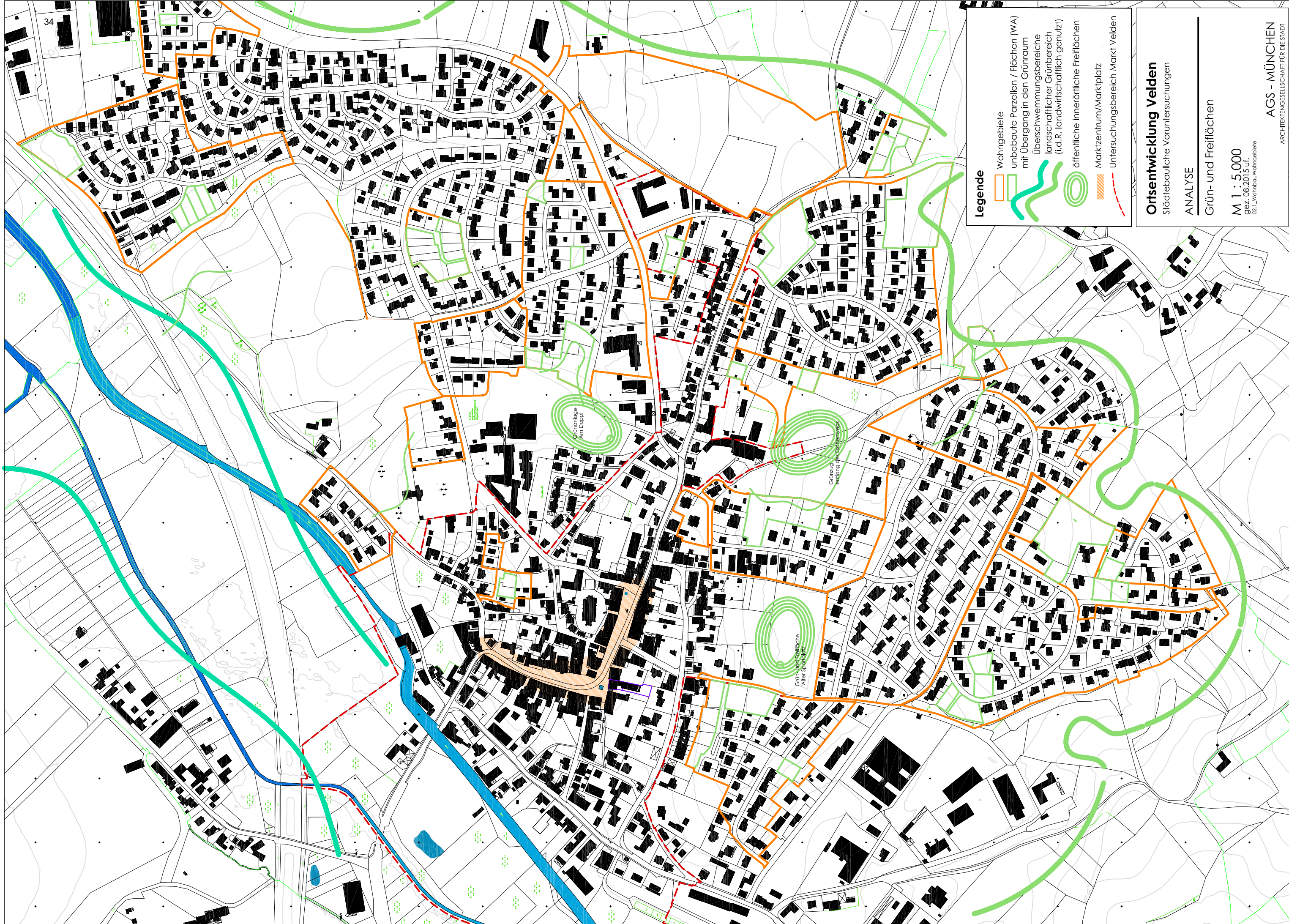
Zum historischen Erbe der Ortsentwicklung gehört in Velden in jedem Fall auch die Landschaft und auch die Landwirtschaft, die zusammen heute die Naherholungsräume darstellen.

Mit dem Ausbau Veldens als – weiterhin ländlichem und dabei malerischem – Wohnstandort gewinnen jedoch alle Grün- und Freiflächen neue Bedeutungen:

- am Ortsrand und an der Vils als landwirtschaftlich genutzte Spazier- und Sportlandschaft
- der Überschwemmungsraum der Vils mit den noch existenten Stengern als eine Art Transitraum zum Gewerbegebiet Kleinvelden mit den dortigen Nahversorgern
- innerörtlich als Freiflächen, die mit Spiel- und Freizeitnutzungen auch zu attraktiven Wegen ins Ortszentrum beitragen.

Darüber hinaus gibt es in den nahen Ortsteilen speziell ausgebaute Freiflächen zur Freizeit- und Sportnutzung (Ortsteil Viehweide) bzw. kleinere Flächenpotentiale, die sich dafür eignen, weitere Fitnessangebote zu schaffen (z.B. am östlichen Ortsrand in fußläufiger Entfernung vom Seniorenheim).





34

Legende

- Wohngebiete unbebaute Parzellen / Flächen (WA) mit Übergang in den Grünraum
- Überschwemmungsbereiche landschaftlicher Grünbereich (i.d.R. landwirtschaftlich genutzt)
- öffentliche innerörtliche Freiflächen
- Marktzentrum/Marktplatz
- Untersuchungsbereich Markt Velden

Ortsentwicklung Velden
 Städtebauliche Voruntersuchungen

ANALYSE

Grün- und Freiflächen

M 1 : 5.000
 dez. 08./2015 uf
 02.1. Wohnbau/Wohngebiete

AGS - MÜNCHEN
 ARCHITEKTENGESellschaft FÜR DIE STADT

II • 1-9 Fazit – Werte/Potenziale und Mängel/Herausforderungen

Neben der Kartierung der Werte und Potenziale im Untersuchungsbereich sowie in weiteren Randlagen des Ortskerns werden die Analyseergebnisse auch in folgender kurzer SWOT-Analyse tabellarisch zusammengefasst:


Stärken-Schwächen-Profil	
Stärken	Schwächen
<p>Historisches Ortszentrum mit Vilsaue</p> <ul style="list-style-type: none"> hohe Qualität der stadträumlichen und topographischen Anlage des Markt Velden hoher Gestaltwert der historischen Bausubstanz (u.a. Ensemble Velden) eigentümergeführte Läden mit besonderem Veldener Flair funktionierende Wohnstrukturen am Markt öffentliche Räume mit integrierten Grünbereichen und hohem Potential an Aufenthalts- und Nutzungsqualität Kunst im öffentlichen Raum - Brenninger Skulpturen und Brunnen historische Stengern über Vils, Altbach und Vilsaue, weitergeführt in Pappelallee umgenutztes, sensibel saniertes Bahnhofsemble (stillgelegter Kopfbahnhof) <p>Buchbacher Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> stadträumliche Qualität des von Wohnen und Arbeiten geprägten Straßenzugs topographisch besonders angelegte nördliche Hausreihe (Option: barrierefreies Wohnen/Arbeiten auf zwei Geschossen) qualitätsvolle Höfe und Gärten <p>Randlagen des Ortskerns</p> <ul style="list-style-type: none"> historischer Gebäudebestand mit unterschiedlichem Charakter (bäuerlich, villenartig, etc.) unausgeschöpftes Wohnraumpotential (ruhige Wohnlagen, fußläufig mit dem Zentrum verbunden) markante BayWa-Gebäude (Entwicklungsfläche mit Lagegunst) 	<p>Historisches Ortszentrum mit Vilsaue</p> <ul style="list-style-type: none"> hohe Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe (inkl. energetischer Erneuerung) relativ hohe Leerstandsquote sehr dichte Baustrukturen, teils mit massiven Gebäudekubaturen (schlechte Belichtung und Belüftung) EG-Wohnen und Barrieren unter Wert genutzte Bereiche im öffentlichen Raum (v.a. Marktplatz) Verkehrsbelastung durch Verlauf der Staatsstraße über den Marktplatz (keine Geschwindigkeitsbegrenzung) Lücken im Wegenetz zu den Vilsauen und nach Kleinvelden fehlende Radwegtauglichkeit der Stengern fehlendes Parkraumkonzept und zu begrenztes Stellplatzangebot für Einkaufen, Arbeiten und Wohnen <p>Buchbacher Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> teils hohe Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe (inkl. energetische Erneuerung) heterogenes Erscheinungsbild im Detail (fehlende Gestaltungsvorgaben) Leerstände bzw. Mindernutzungen <p>Randlagen des Ortskerns</p> <ul style="list-style-type: none"> teils hohe Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe (inkl. energetische Erneuerung) Mängel in der barrierefreien bzw. -armen Erschließung Leerstände und Mindernutzung absehbarer Umnutzungsbedarf

LEGENDE
Werte & Potentiale








Bau- und Raumgestalt

-  prägnante Raumkanten
-  qualitativvolle Gebäude / mit Fernwirkung
-  qualitativvolle sanierungsbedürftige Gebäude
-  unter Denkmalschutz
-  Ensemble bzw. ensemblesartige Gebäude & Räume (Detailqualitäten Marktplatz s. Zoom)
-  entwicklungsfähige Raumstrukturen Wohnen im innersten Velden
-  hohes Potential für ruhiges Wohnen n. Süden, 2 barrierefreie Geschosse
-  Potentialflächen "Wohnen an der Vils"

Grün- & Freiflächen

-  Grünzug Talauen Vils
-  ausbaufähige Grün- & Freiflächen (Freiflächen, Spielplätze, Gärten)
-  wertvolle Baum- & Gehölzstrukturen
-  Naturdenkmale
-  Teich in gemeindlichem Eigentum
-  Brenninger-Brunnen

Wege und Verbindungen

-  Baustein Wegenetz nur Fußgänger & Radfahrer
-  Baustein Wegenetz genutzt von allen Verkehrsarten
-  optionaler Wegelückenschluss (Über Privatgelände)
-  Radwanderweg
-  bestehende Vilsbrücken/stege
-  Stengern
-  Untersuchungsbereich

Ortsentwicklung Velden
Städtebauliche Voruntersuchung

ANALYSE
Werte & Potentiale

M 1 : 4.000


www.Analyse-Rapla
08/2015

AGS - MÜNCHEN
ARCHITEKTENGESSELLSCHAFT FÜR DIE STADT




LEGENDE
Mängel & Herausforderungen

Bau- und Raumgestalt




-  hoher Sanierungsbedarf
-  störende Gebäude (kontext-fremde Bautypologien)
-  Leerstände (Gebäude/-komplex)
-  Teilleerstand
-  nur temporär geöffnet
-  Leerstand Nahversorgung
-  Nahversorgung ausserhalb
-  Aufwertungsbedarf öffentlicher Raum
-  Aufwertungsbedarf Wohnen im Ortskern
-  Wohnen an der Straße im EG (bodengleich)
-  Wohnen an der Straße im EG (Hochparterre)
-  Aufwertungsbedarf bei bestehenden Infrastrukturen und Gastronomieeinrichtungen


 Barriere zwischen Ortskern & Vils

Grün - & Freiflächen

-  Aufwertungsbedarf Grün- und Freiflächen

Wegesystem

-  fehlende Wegeverknüpfungen
-  sanierungsbedürftige Stengern
-  Lärmimmissionen

 Untersuchungsbereich

Ortsentwicklung Velden
Städtebauliche Voruntersuchung

ANALYSE
Mängel & Herausforderungen

M 1 : 4.000

www.Analyse-Raport
08/2015

AGS - MÜNCHEN
ARCHITEKTENGESellschaft FÜR DIE STADT



III • Handlungsfelder und Zielsetzungen

III • 1 Handlungsfelder

Auf Basis der in Analysen und im Bürgerbeteiligungsprozess herausgearbeiteten Herausforderungen und Potentialen Veldens wurden als wesentliche Handlungsfelder definiert:

- Städtebau / Ortsgestaltung
- Wohnen / soziale Infrastruktur
- Wirtschaft / Tourismus
- Einzelhandel.

Alle vier Handlungsfelder sind von entscheidender Bedeutung für die künftige Ortsentwicklung. Die einzelnen Handlungsfelder unterliegen Wechselwirkungen, bedingen sich gegenseitig und sollten daher alle im Fokus der künftigen Ortsentwicklung stehen. Dies wird auch bei den Impulsprojekten deutlich, die als prioritäre Maßnahmen der Ortsentwicklung zunächst im Vordergrund stehen. Im Folgenden werden die Leitsätze und Ziele sowie einzelne besondere Handlungsansätze der verschiedenen Handlungsfelder formuliert und wie folgt zusammengefasst:

Städtebau / Ortsgestaltung	Wohnen / soziale Infrastruktur	Tourismus / Wirtschaft / Gewerbe	Einzelhandel / Dienstleistungen / Versorgung
Sicherung und Weiterentwicklung des historischen Erbes der Ortsmitte und des Vilstals	Sicherung, Aktivierung und Ergänzung eines möglichst vielfältigen Wohnraumangebots	Ausbau der Arbeits- und Ausbildungsplätze (auch als Faktor der Wohnstandortentwicklung)	Stabilisierung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Grund- bzw. Unterzentrum
Attraktivitätssteigerung für Bewohner, Geschäftstreibende und Besucher	Verbesserung der Belegungsintensität in den Wohnquartieren	Erhöhung der Attraktivität für Gäste, Touristen, Besucher	konsequente Stärkung der Ortsmitte als lebendiger Handels- und Dienstleistungsstandort
Initiierung und Weiterführung der erfolgreichen Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit	Stärkung des sozialen Lebens im Ortskern	Steigerung der Gäste- und Übernachtungszahlen	Sicherung / Stärkung der Nahversorgung in der Ortsmitte
qualitätsvolle Gestaltung der Ortsränder	Förderung einer ausgewogenen Altersstruktur der Bürgerschaft		
	Auslastung der Infrastruktureinrichtungen		

Leitsätze/Ziele, die mit konkreten Maßnahmen oder Impulsprojekten verknüpft sind

III • 1-1 Handlungsfeld Städtebau / Ortsgestaltung

III • 1-1-1 Handlungsfeld Städtebau / Ortsgestaltung – Ziele & Handlungsansätze

An die städtebaulichen Sanierungsansätze Veldens aus den 1990er und 2000er Jahren ist mit Blick auf den gesamten Kernort und Kleinvelden anzuknüpfen.

Die künftige Ortssanierung soll neben der Sicherung und Stärkung des historischen und zeitgenössischen baulichen und städtebaulichen Erbes und der Weiterentwicklung des Markts Velden als Wohn- und Wirtschaftsstandort insbesondere auch die Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des Ortszentrum als lebendige Mitte und aktives Zentrum bewirken.

Es wird angestrebt, das **historische Zentrum zu reurbanisieren** und die städtebauliche und nutzungsorientierte Beziehung zur Vils zu stärken sowie die Lebensqualität in den bestehenden Wohnquartieren zu sichern und zu steigern.

Strategische Oberziele und Handlungsansätze

A Sicherung und Weiterentwicklung des historischen Erbes Ortsmitte und Vilstal

→ die Architektur „weiter wachsen“ lassen, respektvoll Sanieren & Auffrischen, Traditionen aufleben lassen, Verbindungen zur Vils schaffen, Skulpturen-Erlebnis
 s. auch Exkurs **Historisches Erbe und Denkmalpflege = Bauen im Bestand**

B Attraktivitätssteigerung des Markts für Bewohner, Geschäftstreibende und Besucher

→ den öffentlichen Raum – allen voran den Marktplatz – nutzungs- und gestaltungsorientiert aufwerten, Parkierungsmöglichkeiten schaffen dazu das Leitthema Barrierefreiheit
 s. auch Exkurs **Barrierefreiheit - Barrierereduktion**

C Initiierung & Weiterführung von erfolgreicher Sanierungs- & Modernisierungstätigkeit

→ Immobilienentwicklung aus dem Bestand, Aus- und Umbau sowie Ergänzungsbauten mit architektonischem Anspruch

Ein weiteres städtebauliches Ziel ist die **qualitätsvolle Gestaltung der Ortsränder** im Bereich der bestehenden bzw. neu ausgewiesenen Gewerbe- und Wohngebiete – nicht zuletzt um den Markt Velden weiterhin in seiner hervorragenden landschaftlichen Lage zur Geltung zu bringen.

III • 1-1-2 Handlungsfeld Städtebau / Ortsgestaltung – Handlungsansatz A

Sicherung und Weiterentwicklung des historischen Erbes Ortsmitte und Vilstal

Im weitesten Sinn ist hier die Revitalisierung bzw. Weiterentwicklung des Bestands an guter, überlieferter Architektur und des prägnanten Städtebaus Veldens gemeint. Im engeren Sinn geht es darum, respektvoll zu sanieren, zu modernisieren, zu ergänzen und damit die atmosphärische Grundlage neu aufzufrischen, so dass

- die gewerblichen Leerstände eine gute Wieder- oder Nachnutzung finden
- neue Wohnqualitäten im Ortskern entstehen – die u.a. auch einen Umzug vom angestammten Einfamilienhaus im Wohngebiet ins Zentrum attraktiv machen (Wohnungszuschnitte, Erreichbarkeit/Barrierefreiheit, Ausstattung (v.a. der Bäder), Freiflächenangebote mit spezifischen Hof-, Garten-, Vorgarten- oder Balkon- bzw. Dachterrassenqualitäten (Stichwort: „schönes Seniorenwohnen“)
- bestehenden Nutzungen ‚zukunftsfähig‘ gemacht werden
- das Erscheinungsbild des Ortszentrum attraktiviert wird (Fassaden, Eingänge etc.)

Besonderes Ziel und Mittel ist es dabei, noch vorhandene oder auch vergessene Traditionen (weiter) aufleben lassen. Dies kann sich auf alle Lebensbereiche – von Gebäuden, altem Handwerk im Ort, der Skulpturenmeile wie auch auf den Umgang mit der Vils beziehen.

Exkurs - Historisches Erbe und Denkmalpflege = Bauen im Bestand

In historisch gewachsenen Orten wie Velden, die an die Grenzen ihrer Ressourcen stoßen, ist das Thema ‚Planen und Bauen‘ im Bestand‘ von besonderer Wichtigkeit. Dabei geht es zunehmend um weit mehr als um den Umgang mit vorhandenen Bauten, sondern auch um ihre Neu-, Wieder- und Andersverwertung. Eine zukunftsfähige Ortsentwicklung mit dem Fokus um eine stärkende Innenentwicklung verlangt unterschiedliche Antworten auf die gestellten Bauaufgaben, mal Abriss und Neubau, aber auch immer öfter Kombinationen aus Neuordnung (u.U. auch durch Teilabriss), Umnutzung und Umstrukturierung verbunden mit Sanierung und Modernisierung.

Deutschlandweit betrachtet gehören historische Bauten mit zu den begrenzten gesellschaftlichen Ressourcen. Darunter machen Baudenkmale nur einen sehr geringen Prozentsatz (etwa 3%) aus. Allerdings tragen gerade sie oft entscheidend dazu bei, eine Verbindung zur Vergangenheit herzustellen und Geschichte sinnlich und unmittelbar erlebbar zu machen. Sie helfen der Gesellschaft eines Ortes die Verbindung mit ihrer Heimat zu halten, sich mit ihr zu identifizieren, denn sie setzen den immer umfangreicher werdenden virtuellen Erfahrungen den Wert des Originals und des authentisch und erkennbar Gealterten entgegen.

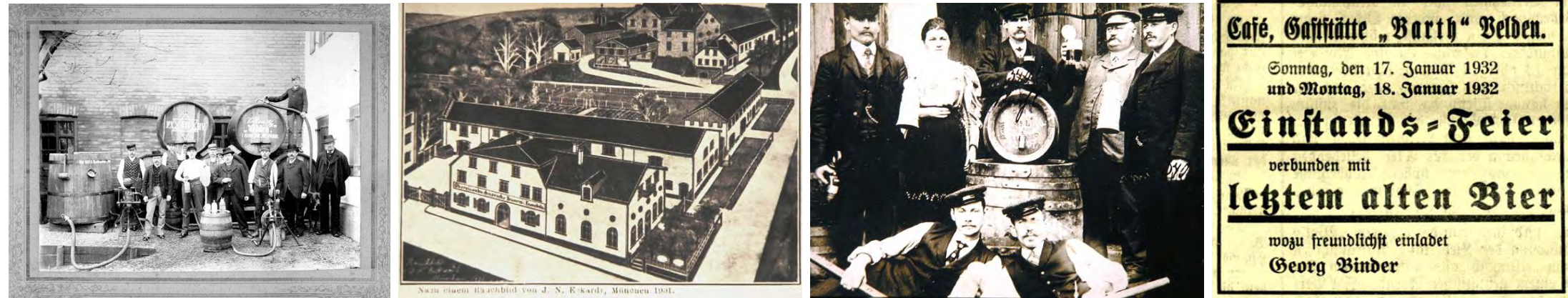
Diese Eigenschaft führt aber auch dazu, dass es keine Lösungen ‚von der Stange‘ gibt und die individuellen baulichen Zeugnisse und Probleme oft eine intensive Auseinandersetzung und bestandsorientierte Planung durch verschiedene Fachsparten erfordern. Gemeinschaftliche Arbeit von Bauherren, eventueller Fördergeber, Denkmalpflegern, Bauforschern, Restauratoren, Naturwissenschaftlern, Ingenieuren und natürlich fachkundigen, vorzugsweise örtlichen Handwerkern, die die Instandsetzung und Neugestaltung umsetzen, ist gefragt (Stichwort – handwerkliche Baukultur-Offensive).



Beispiel – Reaktivierung und Weiterentwicklung des Anwesen 'Stammler'



Exkurs - Historisches Erbe – Handwerk und Handel – Persönlichkeiten hier nochmals die Brauereien



Ist ein Architekt eingeschaltet, bleibt ihm als Aufgabengebiet die gestalterische, organisatorische und wirtschaftliche Abwicklung des Bauvorhabens. Um diese Aufgaben qualitativ durchführen zu können, sind über das Standardwissen hinaus besondere Kenntnisse und Fähigkeiten erforderlich:

- historisches Wissen und baugeschichtliche Kenntnisse,
- Methoden der Bauanalyse und Baudokumentation,
- Bewertungskriterien für historische Konstruktionen und Baumaterialien,
- Methoden der Reparatur und baulichen Ertüchtigung, konstruktives und technisches Wissen

und selbstverständlich Liebe zu den alten Bauten, Ehrfurcht vor dem Gealterten und Kritikfähigkeit dem eigenen Schaffen gegenüber. Viele dieser Qualitäten sind auch beim Bauherren gefragt.

Wenn möglich, sollte Velden dafür Werbung machen, potentielle neue Nutzer und Bauwerber mit einem fachkundigen, geförderten Planungskonzept für ein solches Vorgehen zu gewinnen, und damit unterschiedliche Wege der Ortssanierung im Ensemblebereich zu beschreiten. Unterstützend kann in Zukunft u.U. auch konkret auf das Programm des BLfD **Denkmalpflege 2020** -„**Bewahren, erklären, unterstützen**“ zugegriffen werden.

Auch sind Kombinationen von Förderprogrammen – darunter z.B. die (neuen) kfw-Zuschussprogramme zu Energieeffizienz und Barrierereduktion – in Erwägung zu ziehen.


Exkurs: Einzeldenkmale Veldens mit aktuellem Handlungsbedarf

Velden verfügt über eine Reihe prägender Einzeldenkmale, teils mit aktuellem Handlungsbedarf und aktueller denkmalpflegerischer Auseinandersetzung.

Auffallend in Velden ist die Vielzahl an besonders stattlichen Einzelgebäuden mit Denkmalcharakter, deren tradierte Nutzungen (z.B. Post, Lager, Brauerei etc.) schon seit Jahrzehnten passé sind. Teils wurden sie seitens privater Initiative in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege neuen Wohnnutzungen und Kultureinrichtungen zugeführt. Bisher hat das beispielhafte Anwesen jedoch noch zu wenig Außenwirkung bzw. Impulse für die weitere Sanierung erbracht (abgesehen davon, dass im Eingangsbereich zum Marktberg auch noch nicht alle Details fertiggestellt sind).

Dennoch gilt es zu prüfen, was für die eine neue Nachnutzung und die Sanierung abgesehen werden kann, z.B. für das Anwesen Hauptstraße 6, den ehemaligen Gasthof ‚Alte Post‘. Die Kurzanalyse nach einer Begehung, den Unterlagen des BLfD und des derzeit beauftragten Maklerbüros zeigt für das leerstehende, sanierungsbedürftige Einzeldenkmal folgende Rahmenbedingungen: der derzeit Lagerraum ~ dem sonstigen Nutzraum, viele unter-Wert-genutzte Bereiche (v.a. auch nach Süden) sowie problematische Raumhöhen, wie z.B. im ehemaligen Gastsaal im 1.Obergeschoss und eine komplexe, unübersichtliche, öffentlichen Nutzungen nicht zuträgliche vertikale Erschließung.

Aktennummer	D-2-74-183-6
Bezeichnung	Gasthof
Adresse	Hauptstraße 6
Bilder	 <p>Bilder © BLfD</p>
Beschreibung	Gasthof, zweigeschossiger breitgelagerter Satteldachbau in Ecklage, 16./17. Jh., mit barockem Wirtshausschild und Hausfigur.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.



reales

Im Schnitt wird bereits sichtbar, dass der Rauminhalt der Lagerräume (Dach, Keller) in diesem Gebäude in etwa gleich ist mit dem in den anderweitig zu nutzenden Räumen

2145 cbm Dach plus ca. 200-300 cbm Keller
~ ca. 2450 cbm in EG und OG.

Ebenso ins Auge fallend sind die Raumhöhen:
Lagerebenen Dach: + 2.00 m lichte Höhe
OG (Raumlängen von ca. 9-10m!): 2,70 m LH
EG West: <2.00m LH bzw. EG Ost: 2,70 m LH
Gewölbekeller: 2,1 – 2,6 m (Stich) lichte Höhe

Gebäuelänge rd. 30,2 m

Straßenseite (Hauptstr.) – Nord – Eingang
ca. 17,1 m mit Lastenaufzug/kran

Rückseite – Süd – Nebeneingang (überdacht)
ca. 21.2 m mit Garagen (EG), Balkon (OG)

Nebenstraßenseite (Bahnhofstr.) – Ost
durchgehende Gebäuelänge 30,17m

Westseite – teils mit Kommunwand – teils mit
schmäler Terrasse – versetzte Fassadenlängen:
1x ca. 20,5 m und 1x ca. 10 m

Grundfläche ca. 570 qm
auf Grundstück von

vorderer Gebäudeteil – ehemaliger Gasthof
ca. 350 qm zzgl. Gewölbekeller

hinterer Gebäudeteil – Neben- & Lagerräume
heute v.a. Garagen insg. ca. 220 qm

reales

reales

reales

Ähnliches gilt für das 2015 in Privatbesitz übergegangene Einzeldenkmal Marktplatz 44, das in zentralerer Marktplatzlage an der Ecke zur Jahnstraße liegt. Hier gibt es zwar eine tradierte Wohnnutzung, dennoch wird derzeit über verschiedene Nutzungskombinationen nachgedacht.

Aktennummer	D-2-74-183-23
Adresse	Marktplatz 44
Bilder	 <p>Bilder © BLfD</p>
Beschreibung	Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau in Ecklage, spätklassizistisch, mit Putzgliederungen und eisernem Balkon, nach 1862.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.

An weiteren, über kurz oder lang ebenfalls zur Nachnutzung und Sanierung anstehenden Denkmalen zeigt sich, dass für folgende Gebäude, Teilleerstände etc. lösungsorientierte Einzelfalllösungen zu suchen sein werden, und zwar für

- das sog. Eisenbuchner-Haus mit großem Charme und hohem Sanierungsbedarf
- die ehemalige Brunnen-Apotheke, die derzeit leersteht
- Fitnesshaus – mit Teilleerstand
- eine Reihe von Gebäude an der Ecke zur bzw. in der Georg-Brenninger-Straße



... um nur die wichtigsten zu nennen.

III • 1-1-3 Handlungsfeld Städtebau / Ortsgestaltung – Handlungsansatz B

Attraktivitätssteigerung des Marktplatzes und anderer öffentlicher Räume

Neben der Reurbanisierung des öffentlichen Raums im Sinne eines aktiven Zentrums steht hier eine nutzungs- und gestaltungsorientierte Ertüchtigung und Aufwertung v.a. des bereits in den 1990er Jahren mit Städtebauförderungsmitteln umgebauten Marktplatzes im Fokus.

In diesem Zusammenhang sind u.a. die Angebote und Regelungen für den ruhenden Verkehr im Ortszentrum zu ergänzen (Stichwort: Parkhaus, Parkscheune) bzw. zu prüfen und ggf. neu zu verhandeln (Stichwort: Kurzzeitparken vor Einzelhandelsgeschäften am südlichen Marktplatz uvm.)

Die einzelnen Orte des Markts sind insbesondere für Nutzungen, die die Ortsmitte besonders beleben und u.U. von den Veldener gewünscht werden, zu verbessern, wie z.B.

- Marktstand, Wochenmarkt, besonderer Flohmarkt
- Festivitäten aller Art
- Kinderspielmöglichkeiten
- Eisdiele u.ä.– mit ‚öffentlichen‘ Sitzgelegenheiten
- Radltreff – mit Fahrradabstellmöglichkeiten
- Treffpunkt für Jugendliche
- Bushaltestelle

Als ein weiterer wichtiger Aspekt der Ertüchtigung und Attraktivitätssteigerung und eines der aktuellen Fördertatbestände für den Umbau von (bereits geförderten) Straßen und Plätzen sind die Themen „Barrierefreiheit – Barrierereduktion“.

Exkurs - Barrierefreiheit - Barrierereduktion im öffentlichen Raum

Das Thema ‚Barrierefreiheit-Barrierereduktion‘ wird im Kontext des demographischen Wandels und der schwerpunktmäßigen Weiterentwicklung Veldens zum Wohnstandort zu einer immer wichtigeren Forderung. Die Notwendigkeit der ganzheitlichen und ‚flexiblen‘ Betrachtung dieses Gestaltungsansatzes beruht auf dem Wissen, dass künftige Bewohnergenerationen sich möglichst lange ihre Selbständigkeit und ihre Wohnqualitäten erhalten wollen mit Aktivitäten bis ins hohe Alter. Nachhaltiger Städtebau verlangt auch hier differenzierte Antworten und Handlungsoptionen:

- Barrierereduktion bzw. –freiheit bei Gebäuden mit öffentlichen bzw. an die Öffentlichkeit gerichteten Nutzungen (darunter barrierefreie Mietwohnungen)
- Barrierereduktion bzw. –freiheit im öffentlichen Raum – bei Plätzen, bei Wegen und Gehwegen entlang von Straßen für freie bzw. schlüssige und sichere Bewegung, Zugang zu Attraktionen und Schankflächen, gut gestaltete ‚Transiträume‘ zu Einrichtungen des Einzelhandels, der Freizeit uvm.
- Barrierereduktion bzw. –freiheit im Sinne von Nahmobilität mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln und die Kombination dieser im Sinne einer Verbundnutzung – d.h. auch Abstell- bzw. Wechsel- und Leihmöglichkeiten.

Manche Barrierereduktionswünsche – z.B. bei Wegegefälle über 6% - können aufgrund der Veldener Topographie nicht gelöst werden.

Verbesserung der Zugänglichkeit von Gebäuden und Räumen sowie Schaffung besonders nutzerfreundlicher Teilflächen

Hier sind als erstes Verbesserungen an der Schnittstelle zwischen öffentlichem Raum und Gebäuden, gelegentlich auch zum (privaten) Wohnumfeld zu bewirken: Zur Schaffung von schwellenlosen Eingängen können unterschiedlich aufwendige Maßnahmen notwendig sein: Schaffung eines Podests vor dem Haus- oder Ladeneingang, Rampe vor oder neben dem Eingang etc.

Manche dieser Maßnahmen könnten u.U. auch bei der Förderung im Geschäftsflächenprogramm Berücksichtigung finden oder im Rahmen der Ertüchtigung öffentlicher Gebäude erfolgen, z.B. Altes Rathaus mit öffentlicher Bibliothek.

Des Weiteren sind auch besondere nutzerfreundliche Flächen im öffentlichen Raum, z.B. im Rahmen einer Aufwertung des Marktplatzes, für eine neue Lebendigkeit in der Ortsmitte von entscheidender Bedeutung.

Barrierereduktion als Thema der Förderung der Nahmobilität

Künftig möchten die ganz junge und ältere Bewohnergenerationen möglichst bald bzw. möglichst lange ihre Selbständigkeit auch bei der Nahversorgung und bei Teilhabe am gesellschaftlichen Leben in Velden und Umgebung erringen bzw. erhalten. Dafür braucht es zum Einen wohnungsnah, gut und komfortabel erreichbare Angebote (Nähe, Zugänglichkeit, ggf. auch Rast- und Abstellgelegenheiten, die bequem sind). Zum anderen sind neue Angebote der Mobilität notwendig - für die Zeit, wenn das ‚eigene Auto‘ passé ist oder bei den jungen Menschen (noch) nicht zur Verfügung steht.

Investitionen in diesem Bereich – z.B. für sog. Markt-Pedelecs – könnten gleichzeitig der Stärkung des (örtlichen) Tourismus zugutekommen. Die Reduktion des motorisierten Verkehrs vermag zudem die Wohn- und Lebensqualität im Ortskern zu stärken. Neben der Reduktion der Lärmbelastung können auch Radltreffs (gerne auch mit Schwerpunkt ‚Fitness und Gesundheit‘) die Teilhabe stärken und das Zentrum beleben.

Deshalb wird im Maßnahmenkonzept z.B. auf Folgendes zu achten sein

- die städtebauliche, nutzungsorientierte Aufwertung mit Maßnahmen im öffentlichen Raum (z.B. **Barrierereduktion**, Bank und Denkmal/Baum)
- die Wiederbelegung von leerstehenden Flächen, Nachfolgenutzungen (**Stichwort: Ort der kurzen Wege**)
- die Schaffung bzw. Ertüchtigung von **zukunftsfähigen Wohnungen** mit entsprechendem Wohnumfeld im Ortskern (Stichwort – Wohnen im historischen Ortskern)
- Förderung von Gastronomie und Kultur im Ortskern (**Stichwort: Kultur und Leben im historischen Ortskern**)
- die Optimierung des Wegenetzes und die verbesserte Anbindung der Vils an den Ortskern und damit indirekt der Einkaufsmöglichkeiten in Kleinvelden, auch für Fußgänger und Radler



Randbereiche mit Zugängen und Schankflächen umbauen



Bank und Denkmal

Bank und Baum

Wegenetz - Stengern

Veldener Leihpedelecs / Marktpedelecs

III • 1-1-4 Handlungsfeld Städtebau / Ortsgestaltung – Handlungsansatz C

Initiierung & Weiterführung von Sanierungs- & Modernisierungstätigkeit

Von einigen Hauseigentümern im Markt wurde bereits erfolgreiche eine Immobilienentwicklung aus dem Bestand heraus praktiziert, Aus- und Umbau sowie Ergänzungsbauten durchaus mit architektonischem Anspruch haben neue Wohnungen im Zentrum oder attraktive Ladenflächen hervorgebracht.

Dabei wurden sowohl Handlungsansätze ‚nach innen‘ verfolgt, indem folgende Fragestellungen der Attraktivität ‚beantwortet‘ wurden,

- ob die Zugänge und/oder die Zuschnitte der Einheiten ‚zeitgemäß‘ sind (manche Leerstände haben Stufen oder zu hohe Schwellen, sind zu kleinteilig oder verwinkelt... - Barrierefreiheit – Zugang - Erschließung
- ob ihre Ausstattung zeitgemäß ist
- ob ein Aufzug fehlt und/oder besonders sinnvoll oder machbar wäre...

Für mehr ‚nach außen‘ gerichtete, beispielhafte Handlungsansätze – wie z.B. Fassaden, Tore und Türen, Schaufenster – empfehlen sich Förderprogramm, v.a. da wo sie in den öffentlichen Raum wirken, denn die Aufwertung des öffentlichen Raums kann einen zusätzlichen Anreiz schaffen,

- in die (eigene) Immobilie zu investieren
- neue Raumangebote und Wohnungsangebote zu schaffen
- neue Geschäftsideen zu erproben
- bzw. das bisherige Gewerbe zu vergrößern oder zu verbessern (z.B. das gastronomische Angebot räumlich und qualitativ auszuweiten).

Die Förderung dieser Aktivitäten mit unterschiedlichen Mitteln stellt den kommunalen Handlungsansatz C dar, das können sein:

- ein kommunales Fassadenförderprogramm
- ein Geschäftsflächenförderprogramm
- Bauberatung
- Förderberatung
- Aufbau einen kommunalen Flächenmanagements, z.B. mit Angaben zur Bebaubarkeit der Grundstücke im Ortszentrum
- Planungsstudien z.B. für besondere Anwesen.

III • 1-2 Handlungsfeld Wohnen / soziale Infrastruktur

III • 1-2-1 Handlungsfeld Wohnen / Infrastruktur – Ziele & Handlungsansätze

Die positive Entwicklung des Wohnstandorts Velden - mit seinen seit den 1950er Jahren kontinuierlich ausgewiesenen Wohngebieten sowie den Wohnraumangeboten in seinen Ortsteilen – spielt eine essentielle Rolle bei der Ortsentwicklung. Möglichkeiten der Ausweisung von weiteren Wohngebieten am Kernort sind jedoch kaum noch gegeben.

Diese neue Rahmenbedingung berücksichtigend und aus dem Wunsch heraus, künftig möglichst schonend mit den Flächenressourcen umzugehen und so die vorhandenen Infrastrukturen nachhaltig auszulasten, sollen alle Wege und Möglichkeiten zur Sicherung, Aktivierung und Ergänzung eines möglichst vielfältigen Wohnraumangebots im Kernort Veldens und insbesondere im historischen Zentrum genutzt werden.

Gleichzeitig ist v.a. die soziale Infrastruktur im Wesentlichen zu sichern und zu ergänzen (z.B. Bürgerbegegnungsräume, Gesundheitsversorgung), um die Lebensqualität in Velden weiter auszubauen.

Die Bevölkerungszahl soll sich positiv und dies bei einer ausgewogenen Sozial- und Altersstruktur entwickeln. Es wird angestrebt, die Bewohnermischung und Belegungsintensität in den bestehenden Wohnquartieren zu verbessern, das soziale Leben und das Wohnraumangebot v.a. auch im historischen Ortskern zu stärken. Dazu dienen

- die städtebauliche, nutzungsorientierte Aufwertung des Marktplatzes zum Wohnen
- die Modernisierung, Sanierung bzw. Instandsetzung von Wohnungen
- die Wiederbelegung von leerstehenden Flächen durch Nachfolgenutzungen
- die Schaffung bzw. Ertüchtigung von zukunftsfähigen Wohnungen mit entsprechendem Wohnumfeld im Ortskern (Stichwort – Wohnen im historischen Ortskern)

Zusammengefasst sind also die

strategischen Oberziele zum Wohnen und zur sozialen Infrastruktur

A Schaffung eines vielfältigen allen gerechten Wohnraumangebots

- Modernisierungsoffensive barrierefreies Wohnen/Universal Design
- Initiierung gemeinschaftliches Wohnprojekt (z.B. Mehrgenerationenwohnen)
- Wohnen im Denkmal bzw. in der historischen Bausubstanz

B Effiziente Belegung der Einfamilienhaussiedlungen östlich und südlich der Ortsmitte sowie Auslastung der Infrastruktur

- Wohnprojekte/Wohnungstausch
- Grundrissanpassungen, Ergänzungsbauten, architektonische Aufwertung

C Schaffung eines barrierereduzierten und fitnessfördernden Lebensumfelds

- barrierereduzierende Maßnahmen im öffentlichen & halböffentlichen Raum

III • 1-2-2 Handlungsfeld Wohnen / Infrastruktur – Handlungsansatz A

Schaffung eines vielfältigen allen gerechten Wohnraumangebots Ansatz

→ Modernisierungsoffensive barrierefreies Wohnen/Universal Design

Schlüsselmaßnahmen im Sinne einer „Modernisierungsoffensive“ sind insbesondere auf die Aktivierung der privaten Eigentümer für ihre sanierungs- bzw. revitalisierungsbedürftigen Gebäude angewiesen. Dabei liegt der Fokus in Velden einerseits auf der Gestaltung der Wohnungen im historischen Ortskern, andererseits jedoch auch auf den klassischen Wohngebieten.

Interessant werden die historischen Ortskerne heute gerade auch für Bewohner, für die bei der Wahl des Lebensmittelpunktes, neben der unabdingbaren bautechnischen Qualität von Wohnung und Gebäude, zunehmend auch

- das soziale, kulturelle und medizinische Dienstleistungsangebot des Wohnumfeldes sowie
- dessen Ausstattung mit möglichst barrierefrei erreichbaren Einrichtungen zur Förderung von Nachbarschaft, ehrenamtlichem Engagement und Selbsthilfe
- die Angebote zur wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen
- sowie ein wohnungsnahes Angebot an Grün- und Freiflächen
- und die möglichst komfortable Erschließung und Vernetzung all dieser Angebote

ausschlaggebend sind.

→ Initiierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts (z.B. Mehrgenerationenwohnen)

Um die Vielfalt der Angebote für unterschiedliche Lebensformen und –ansprüche zu erweitern, bietet sich die Initiierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes an. Dafür liegen gute Erfolgschancen in der historischen Bausubstanz der Altbauten im Ortszentrum, wie den Höfen oder den ‚großformatigen‘ Gebäuden (z.B. der ehemaligen Brauereien) sowie in den Anwesen und Grundstücken mit Nachverdichtungspotential.

Neben räumlich und architektonisch interessanten Angeboten können auch neue soziale und organisatorische Modelle für eine moderne Ortsgesellschaft einen neuen Ansatz zum Aufbruch darstellen: z.B. das Bauen und Wohnen in Baugemeinschaften unterschiedlicher Ausprägung: „Es gibt Baugemeinschaften mit hohem Anspruch an das gemeinschaftliche Zusammenleben, andere wiederum sehen die Baugemeinschaft zunächst nur als Mittel, um kostengünstig eine Wohnung mit hoher Individualität zu bekommen. Für einige wird erst durch die Baugemeinschaft die Investition in den Geschosswohnungsbau zur Option. Viele Kommunen haben erkannt, dass Baugemeinschaften ein geeignetes Werkzeug sind, um lebendige Stadtviertel mit nachhaltigen Strukturen zu entwickeln. Daher fördern Sie Baugemeinschaften aktiv und vergeben für parzellierte Grundstücke Kaufoptionen.“

VI• Anhang

VI • 1 Flächenmanagement

Die Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen ist für den Markt Velden – und da insbesondere für den Kernort – essentiell. Gleichzeitig sollen die Leerstände in der Ortsmitte neuen, den Wohnstandort Velden attraktivierenden Nutzungen - Nutzungen für mehr Lebensqualität – zugeführt bzw. für ihre angestammten Nutzungen reaktiviert und u.U. modernisiert werden.

Daraus wurde für Velden das Impulsprojekt IP 2.3 Flächen- und Leerstandsmanagement „Wohnen plus“ abgeleitet. Dieses Flächenmanagement soll als Instrument und Weg zur weiteren vorausschauenden Stadt- und Ortsentwicklung fungieren, die in Velden unter neuen Vorzeichen steht.

Denn in Velden stellt sich nicht die Frage, Innenentwicklung oder Ausweisung¹ von weiteren Wohngebieten, da hierfür keine weiteren Flächen am Kernort zur Verfügung stehen. Deshalb erscheint der von Innen- und Umweltministerium für die Kommunen erarbeitete sog. FolgekostenSchätzer für eine auch die Innenentwicklungspotentiale in den Fokus nehmende Ortsentwicklung für Velden nicht das Mittel der Wahl.

Für die Orts- und Wohnstandortentwicklung geht es im Markt Velden vornehmlich um

- >> Baulückenaktivierung
- >> Sanierung, Umnutzung, Nachverdichtung
- >> Flächenrecycling
- >> sowie flächensparendes Bauen

Als Basis eines gezielten Flächenmanagements durch die Kommune ist jedoch eine Datenbank unabdingbar. Aus der Sicht einer kleinen Gemeinde wie Velden ist dafür eine gut handhabbare, wenig aufwendige digitale Datenerfassung wichtig. Der Aufgabenstellung möglichst auch die Wohnungsangebote und – ausbaupotentiale steht dies entgegen. Deshalb bietet sich ein Aufbau als Stufenkonzept an, mit dem die Innenentwicklungspotentiale Zug um Zug ermittelt und ausgewertet werden.

Dies ist zu kombinieren mit einer sog. Eigentümeransprache.

¹ Der sog. FolgekostenSchätzer erscheint deshalb für Velden nicht das Mittel der Wahl.

Der FolgekostenSchätzer ermöglicht bereits in einem sehr frühen Planungsstadium die Abschätzung der Gestehungs- und Folgekosten für die Infrastruktur einer Wohngebietsplanung. Das Programm bietet einen Kostenvergleich für unterschiedliche Entwicklungsflächen sowie für unterschiedliche Planungen auf einer Fläche. Möglich ist auch ein nachvollziehbarer Vergleich zwischen einer Innenentwicklung und einer Außenentwicklung einer Gemeinde.

Konkrete Folgekostenbetrachtungen stellen für Verwaltung und Politik, aber auch die Öffentlichkeit hilfreiche Informationen zur Ausrichtung der Siedlungsentwicklung dar. Sie erhöhen die Transparenz in der öffentlichen Diskussion und tragen zu einer Verbesserung des Kostenbewusstseins im Hinblick auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung bei.

Im Rahmen eines gemeinsamen Modellprojekts der Obersten Baubehörde und des Bayerischen Landesamts für Umwelt wurde der FolgekostenSchätzer in acht bayerischen Kommunen getestet. Auf Basis der Rückmeldungen wurde das Programm anschließend weiterentwickelt. Die neue Fassung "FolgekostenSchätzer 4.0" steht allen Kommunen Bayerns kostenfrei zur Verfügung.

Die um die entsprechenden Daten ergänzten Potentiale an Bauland und Immobilien sowie an leerstehenden Geschäfts- oder auch Wohnflächen können dann in Form einer Börse veröffentlicht werden.

Die Angaben dort können sehr knapp gehalten sein, z.B. je nach Typ

Bild/Lageplan	Ort	Typ	Fläche	Preis	Kontakt
	Velden	Büroräume	120 qm	VB 5 €/qm	Telefonnr.
	Velden-Am Kornfeld	1 Bauplatz erschlossen	683 qm		
	Velden-Biedenbach	Gewerbegrundstück	1777 qm		
	Velden-Ortsmitte	Geschäftsräume EG	70 qm	VB.	Ansprechpartner
	Velden	Büro-/Praxisräume 1.OG	450 qm, teilbar		
	Velden-Süd	Gewerbefläche	ca. 220 qm		

Für die besondere Veldener Zielstellung der Intensivierung der Belegung der Immobilien in den Wohnbaugebieten sind die Daten ggf. besonders aufzubereiten. So werden bei der Erwägung eines Umzugs ins Ortszentrum verschiedene Standards oder auch besonders attraktive Wohnungsqualitäten (wie z.B. ein Aufzug, eine Dachterrasse, ein Gartenanteil oder u.U. auch Serviceangebote) mitentscheiden.

Dazu wäre es sinnvoll auch Handlungsoptionen sowohl für Eigentümer, wie z.B. zu

- Vermietung von Gebäudeteilen, Nachverdichtung, Haus/Wohnungstausch (v.a. in „unterbelegten“ Einfamilienhäusern in den Wohngebieten)
- Sanierung/Optimierung, Ausbau, Wohnungstausch, Wohnmodelle (v.a. in den Wohnbereichen um den Ortskern, oft mit Teilleerständen)
- Wohnen&Arbeiten, Ausbau (barrierefreie Wohnungen), Nachverdichtung (z.B. an der Buchbacher Straße)
- Ersatzneubau mit neuen Qualitäten (z.B. Lage an der Vils, zeitgemäße Architektur, neue Wohnmodelle)
- zur Nachnutzung (künftiger) innerörtlicher Brachen (z.B. ehemalige Handwerksbetriebe im künftigen Sanierungsgebiet)

wie auch interessante Angebote und Ansätze für Interessenten aufzuzeigen, für

- suchende Neumieter (unterschiedliche Generationen, Haushaltsgrößen etc.)
- mögliche „Haus-gegen-Wohnungstauscher“
- Interessenten für Wohnen mit Service oder für Mehrgenerationenwohnen
- Baugemeinschaften und/oder Wohngemeinschaften
- Geschäftstreibende und Existenzgründer
- Investoren und/oder Bauträger („mit Anspruch“)

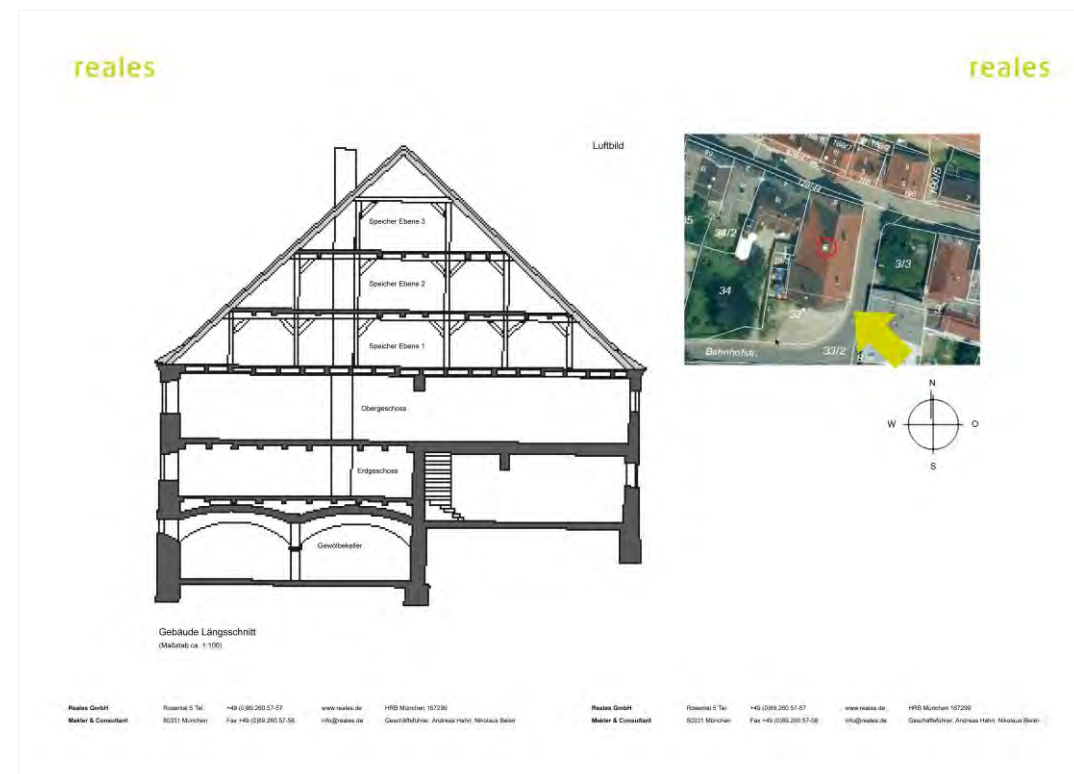
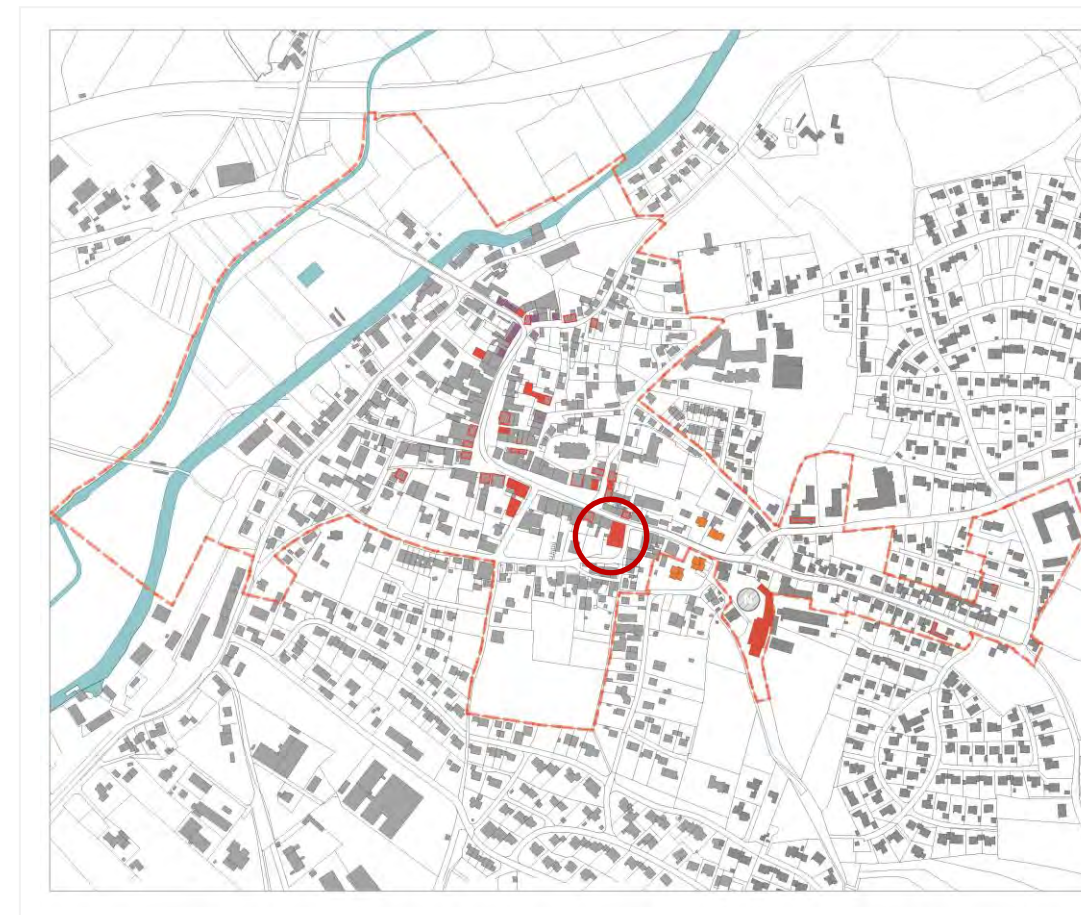
Für die Baulückenaktivierung kann die gleichnamige Kartierung für das Marktgebiet inklusive der Wohnbaugebiete herangezogen werden. Für die Ortserneuerung mittels Sanierung und Umnutzung kann als erste Basis die Leerstandskartierung mit Fokus auf der Erdgeschosszone der Ortsmitte als Einstieg dienen.

Im folgende werden beispielhaft eine Potentialflächen-Typen anhand recht ausführlich gestalteter Erhebungsbögen vorgestellt.

Erhebungsbogen Flächenmanagement Velden

Ortszentrum

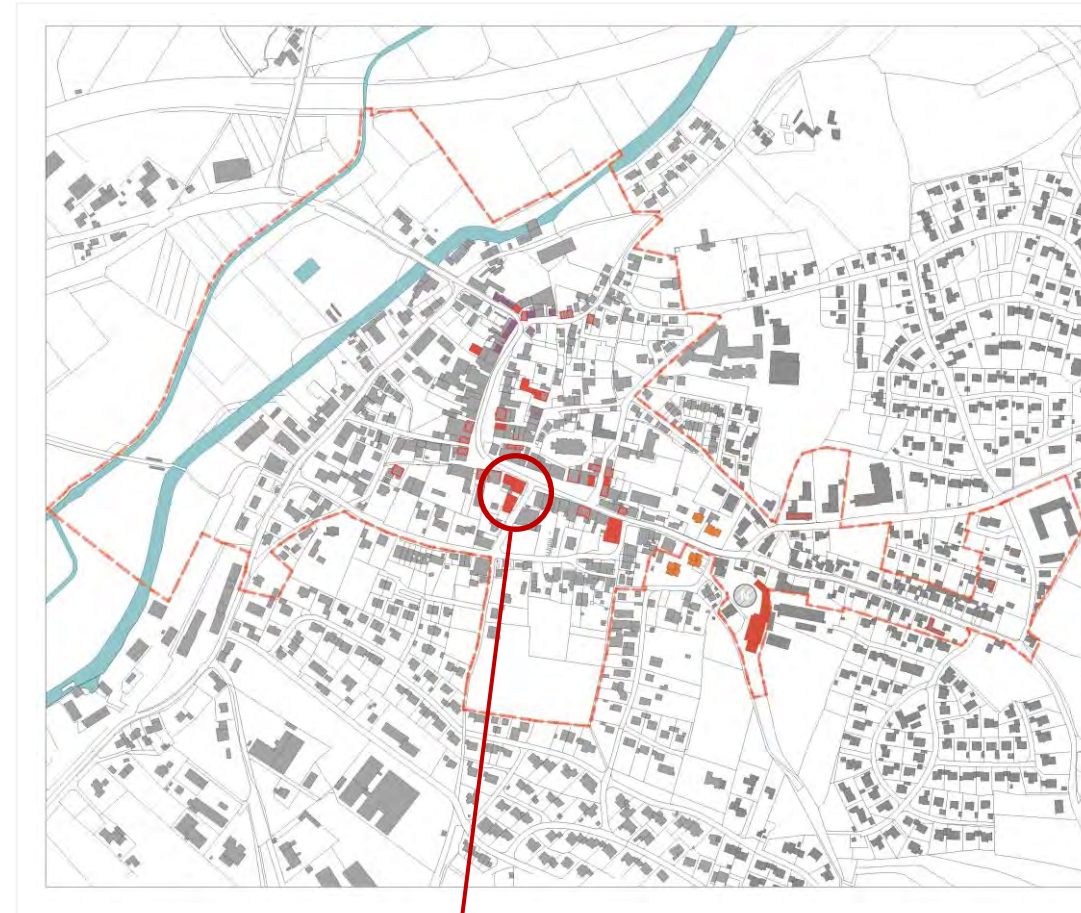
ANSCHRIFT Hauptstr. HAUS-NR. <u>6</u>	
EINZELDENKMAL <input checked="" type="checkbox"/> ENSEMBLE <input type="checkbox"/> FLURSTÜCKSNR. <u>33_333+3</u>	
GRUNDSTÜCKSDATEN	GEBÄUDEDATEN
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE <u>1134_qm</u>	GRUNDFLÄCHE <u>570*</u> _qm GESCHOSSE <u>2*</u>
LAGE/LICHT Wohnen nach _____	~ GRZ <u>0,5</u> GFZ <u>1,5</u>
	WOHNFLÄCHE geschätzt: <u> </u> _qm bekannt: <u>500**</u> _qm
LAGE	in der Ortsmitte: an der Südseite des oberen Markts und an der Einmündung der Bahnhofstraße
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	MI - Mischgebiet
BEBAUUNGSPLAN	liegt nicht vor
BEBAUUNG	bebaut (50 % des Grundes – früher noch mehr!)
NUTZUNG derzeit : leerstehend	Grundfläche: <u> </u> Grundfläche: ---- Grundfläche: ----
	NR.1 Haupths. NR.2 Nebgeb NR.3 Nebgeb
ursprüngliche Nutzung: Gasthof	KG Gaststätte EG EG
„Alte Post“ / usprg. Brauerei mit Lagerflächen im Dach (16./17.Jh.)	EG Gaststätte 1.OG 1.OG
	1.OG Wohnen 2.OG 2.OG
	DG nicht ausgeb. DG DG
BAUZUSTAND gut/saniert <input type="checkbox"/>	sanierungsbedürftig <input checked="" type="checkbox"/>
ENERGETISCHER ZUSTAND gut/saniert <input type="checkbox"/>	ENERGIEAUSWEIS <input type="checkbox"/>
FREIFLÄCHEN: BÄUME(KART.) _____ BARRIEREFREI ZUGÄNGLICH nein _____	
ZAHL STP. _____ DAVON ÜBERDACHT _____	
WOHNUMFELDQUALITÄT BZW. -POTENTIAL (1-5) <u>3</u>	
BAUGESTALT (Note 1-5)	VELDENER TYP: NR.1 <input checked="" type="checkbox"/> NR.2 <input type="checkbox"/> NR.3 <input type="checkbox"/>
BES. BAUDETAILS	historische Brauerei DACH(STUHL) LASTENAUFZUG GEWÖLBE
ERSCHLIESSUNG	---
PREISVORSTELLUNG	180.000 Euro
VERFÜGBARKEIT	SOFORT
ZUSATZINFORMATIONEN	Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7i EStG Planungsstudie/Modellvorhaben



Erhebungsbogen Flächenmanagement Velden

Ortszentrum

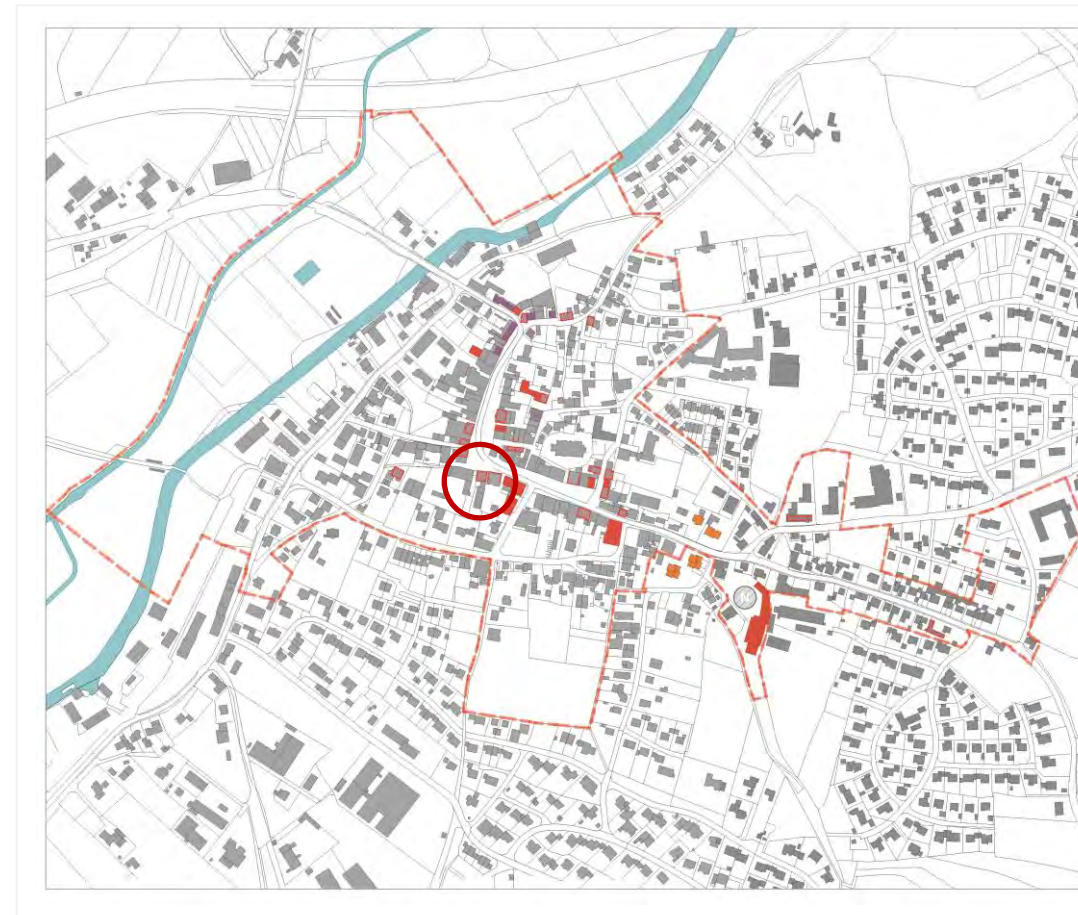
ANSCHRIFT Marktplatz		HAUS-NR. <u>44</u>	
EINZELDENKMAL <input checked="" type="checkbox"/> ENSEMBLE <input checked="" type="checkbox"/>		FLURSTÜCKSNR. <u>39</u>	
GRUNDSTÜCKSDATEN		GEBÄUDEDATEN	
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE <u>676_qm</u>		GRUNDFLÄCHE <u>613_qm</u>	GESCHOSSE <u> </u>
LAGE/LICHT Wohnen nach <u> </u>		~ GRZ <u>0,9</u>	GFZ <u> </u>
		WOHNFLÄCHE geschätzt: <u> </u> qm bekannt: <u> </u> qm	
LAGE		in der Ortsmitte: an der Südseite des oberen Markts und an der Einmündung der Jahnstraße	
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN		MI - Mischgebiet	
BEBAUUNGSPLAN		liegt nicht vor	
BEBAUUNG		bebaut (90 % des Grundes)	
NUTZUNG derzeit : leerstehend		Grundfläche:	Grundfläche:
		NR.1 Haupths.	NR.2 Nebgeb
ursprüngliche Nutzung: Wohnhaus		EG <input checked="" type="checkbox"/>	EG
zwischenzeitl. Laden*		1.OG <input checked="" type="checkbox"/>	1.OG
		2.OG <input checked="" type="checkbox"/>	2.OG
		DG <input checked="" type="checkbox"/>	DG
BAUZUSTAND gut/saniert <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sanierungsbedürftig <input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ENERGETISCHER ZUSTAND gut/saniert <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ENERGIEAUSWEIS <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
FREIFLÄCHEN: BÄUME(KART.) <u>---</u> BARRIEREFREI ZUGÄNGLICH nein <u>---</u>			
ZAHL STP. <u> </u> DAVON ÜBERDACHT <u> </u>			
WOHNUMFELDQUALITÄT BZW. -POTENTIAL (1-5) <u>4</u>			
BAUGESTALT (1-5)	VELDENER TYP:	NR.1 <input type="checkbox"/>	NR.2 <input type="checkbox"/>
BAUDETAILS	Wohnhaus im Ensemble	Fassadenplastik Eisenbalkon	Anbau* mit... Anbau* mit
ERSCHLIESSUNG		---	
PREISVORSTELLUNG		---	
VERFÜGBARKEIT		nein	
ZUSATZINFORMATIONEN		Nachnutzungs- und Sanierungskonzept noch nicht erstellt bzw. noch nicht bekannt	



Erhebungsbogen Flächenmanagement Velden

Ortszentrum

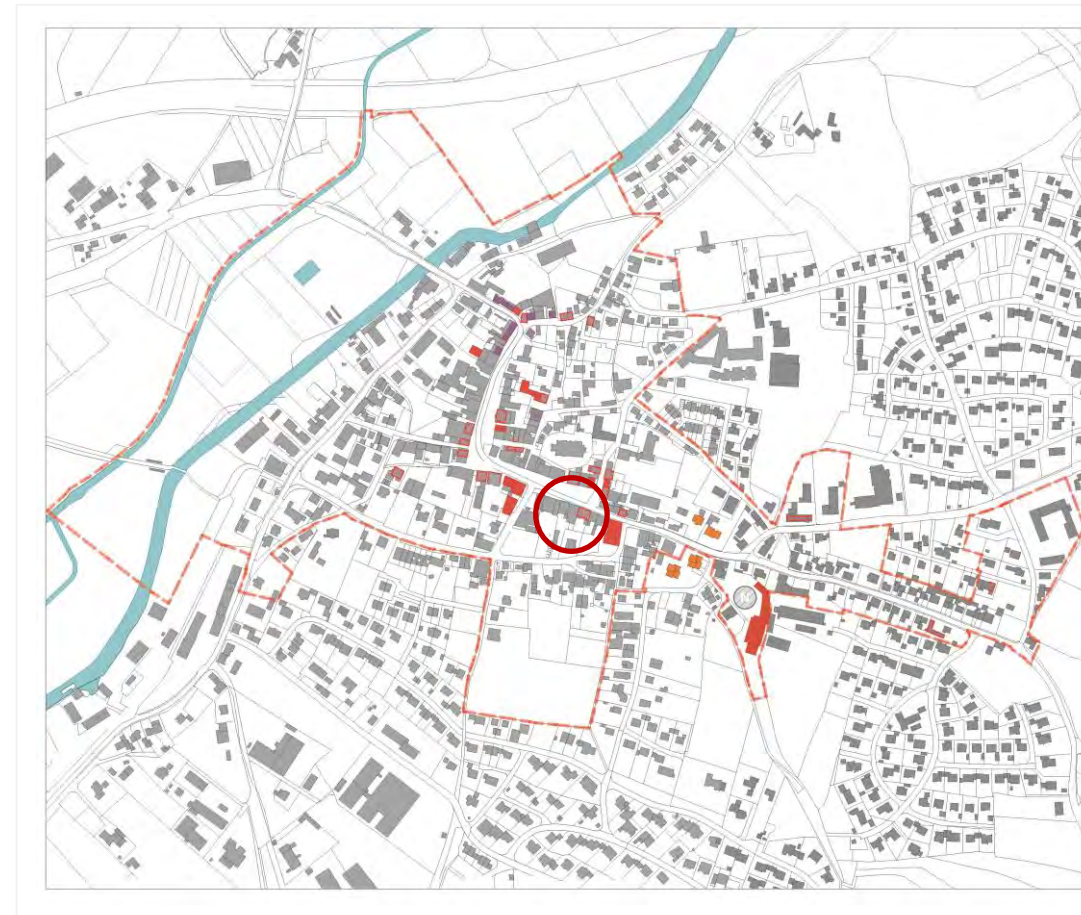
ANSCHRIFT Marktplatz		HAUS-NR. <u>36+38*</u>		
EINZELDENKMAL <input checked="" type="checkbox"/> ENSEMBLE <input checked="" type="checkbox"/>		FLURSTÜCKSNR. <u>44 / 45/2</u>		
GRUNDSTÜCKSDATEN		GEBÄUDEDATEN		
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE <u>940_qm</u> = zus. 390 qm (44)+ 650 qm (45/2)		GRUNDFLÄCHE zus.495 qm		GESCHOSSE <u> </u>
LAGE/LICHT Wohnen nach <u>S + WO</u>		~ GRZ <u>0,58</u>		GFZ <u> </u>
		WOHNFLÄCHE geschätzt: <u> </u> qm bekannt: <u> </u> qm		
LAGE		in der Ortsmitte: an der Südseite des oberen Markts		
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN		MI - Mischgebiet		
BEBAUUNGSPLAN		liegt nicht vor		
BEBAUUNG		bebaut		
NUTZUNG derzeit: EG-Leerstand		Grundfläche:	Grundfläche:	Grundfläche:
ursprüngliche Nutzung:		NR.1 Haupths.	NR.2 Nebgeb	NR.3 Nebgeb
		GESCHOSSZAHL	GESCHOSSZAHL	GESCHOSSZAHL
		EG Leerstand	EG Wohnen*	EG
		OG Wohnen	OG Wohnen*	OGs 1 / 2 / 3
		DG Wohnen	DG Wohnen*	2.OG
				DG
BAUZUSTAND	gut/saniert	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	sanierungsbedürftig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ENERGETISCHER ZUSTAND	gut/saniert	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ENERGIEAUSWEIS		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
FREIFLÄCHEN: BÄUME(KART.) <u>5*</u> BARRIEREFREI ZUGÄNGLICH ja* <u> </u>				
ZAHL STP. <u>30*</u> DAVON ÜBERDACHT <u> </u>				
WOHNUMFELDQUALITÄT BZW. -POTENTIAL (1-5) falls Wohnbau: <u>2</u>				
BAUGESTALT (1-5)	VELDENER TYP:	NR.1 <input type="checkbox"/>	NR.2 <input type="checkbox"/>	NR.3 <input type="checkbox"/>
BAUDETAILS				
ERSCHLIESSUNG		Toreinfahrt, kein barrierefreier Zugang eh. Apotheke		
PREISVORSTELLUNG		Geschäftsflächenmiete ... /qm		
VERFÜGBARKEIT		Geschäftsfläche sofort*		
ZUSATZINFORMATIONEN		Einzeldenkmal – Geschäftsfläche geschätzt ca. 250 qm Zustand / Ausstattung nicht bekannt rückwärtig leichte Hanglage nach Süden		



Erhebungsbogen Flächenmanagement Velden

Ortszentrum

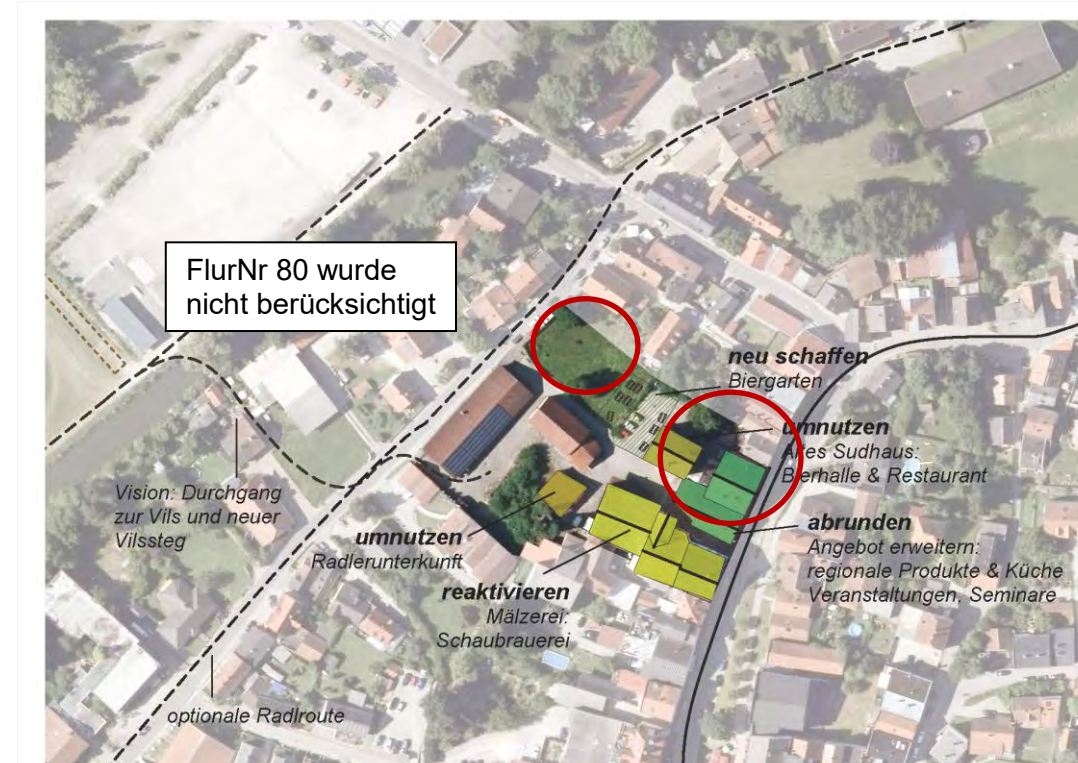
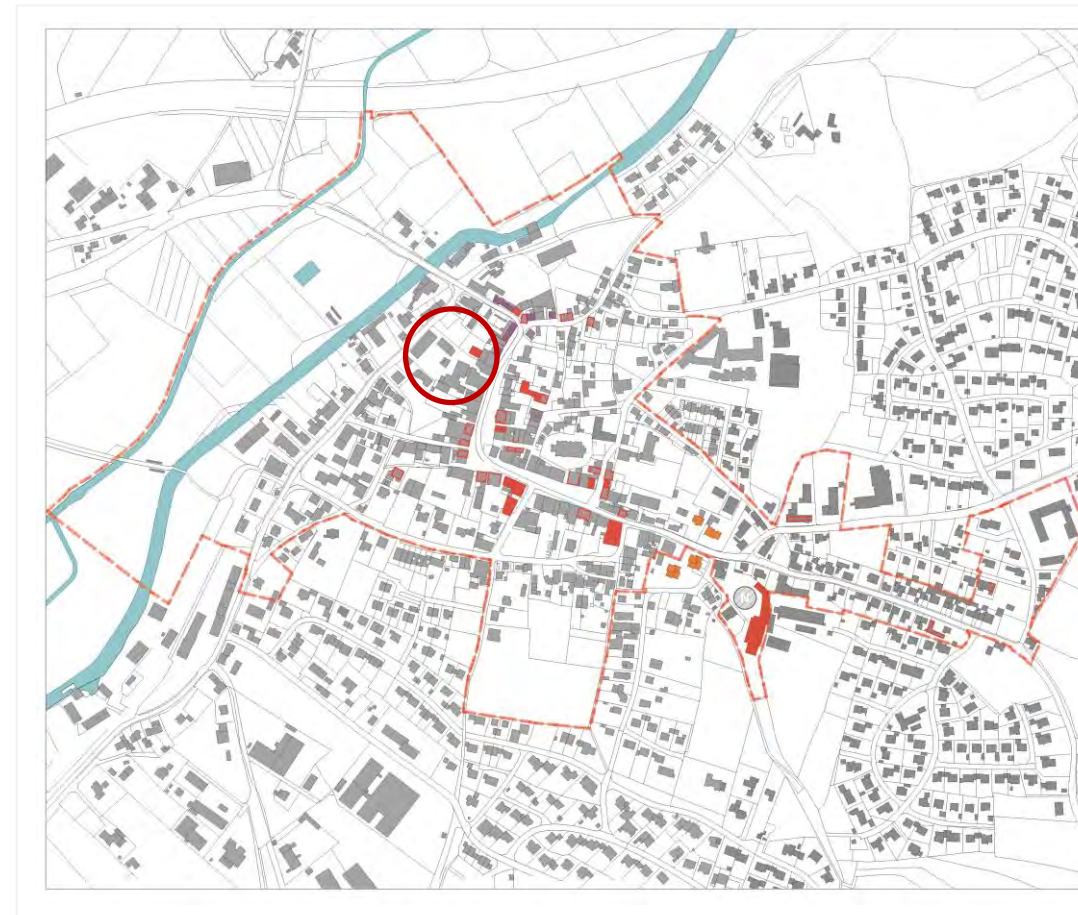
ANSCHRIFT Marktplatz		HAUS-NR. <u>56</u>		
EINZELDENKMAL <input type="checkbox"/> ENSEMBLE <input checked="" type="checkbox"/>		FLURSTÜCKSNR. <u>35</u>		
GRUNDSTÜCKSDATEN		GEBÄUDEDATEN		
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE <u>500_qm</u>		GRUNDFLÄCHE zus.216 qm		GESCHOSSE <u>2-3*</u>
LAGE/LICHT Wohnen nach <u>S + WO</u>		~ GRZ <u>0,438</u>		GFZ <u> </u>
LAGE		in der Ortsmitte: an der Südseite des oberen Markts - gegenüber des Sängerbrunnens		
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN		MI - Mischgebiet		
BEBAUUNGSPLAN		liegt nicht vor		
BEBAUUNG		bebaut		
NUTZUNG derzeit: EG-Leerstand		Grundfläche:		
ursprüngliche Nutzung: Bank-Filiale		NR.1 Haupths.	NR.2 Nebgeb	NR.3 Nebgeb
		GESCHOSSZAHL	GESCHOSSZAHL	GESCHOSSZAHL
		EG Leerstand	EG	EG
		OG Wohnen		
		DG Wohnen		
BAUZUSTAND gut/saniert		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sanierungsbedürftig		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ENERGETISCHER ZUSTAND gut/saniert		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ENERGIEAUSWEIS		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
FREIFLÄCHEN: BÄUME(KART.) <u> </u> BARRIEREFREI ZUGÄNGLICH nein* <u> </u>				
ZAHL STP. <u>1*</u> DAVON ÜBERDACHT <u>1*</u>				
WOHNUMFELDQUALITÄT BZW. -POTENTIAL (1-5 : <u>2</u>				
BAUGESTALT (1-5)	VELDENER TYP:	NR.1 <input type="checkbox"/>	NR.2 <input type="checkbox"/>	NR.3 <input type="checkbox"/>
BAUDETAILS				
ERSCHLIESSUNG		Toreinfahrt? = heute Garage, kein barrierefreier Zugang eh. Bank-Filiale		
PREISVORSTELLUNG		Geschäftsflächenmiete ... /qm		
VERFÜGBARKEIT		Geschäftsfläche sofort*		
ZUSATZINFORMATIONEN		Geschäftsfläche geschätzt ca. 200 qm – Zustand / Ausstattung nicht bekannt, rückwärtiger Höhengsprung nach Süden		



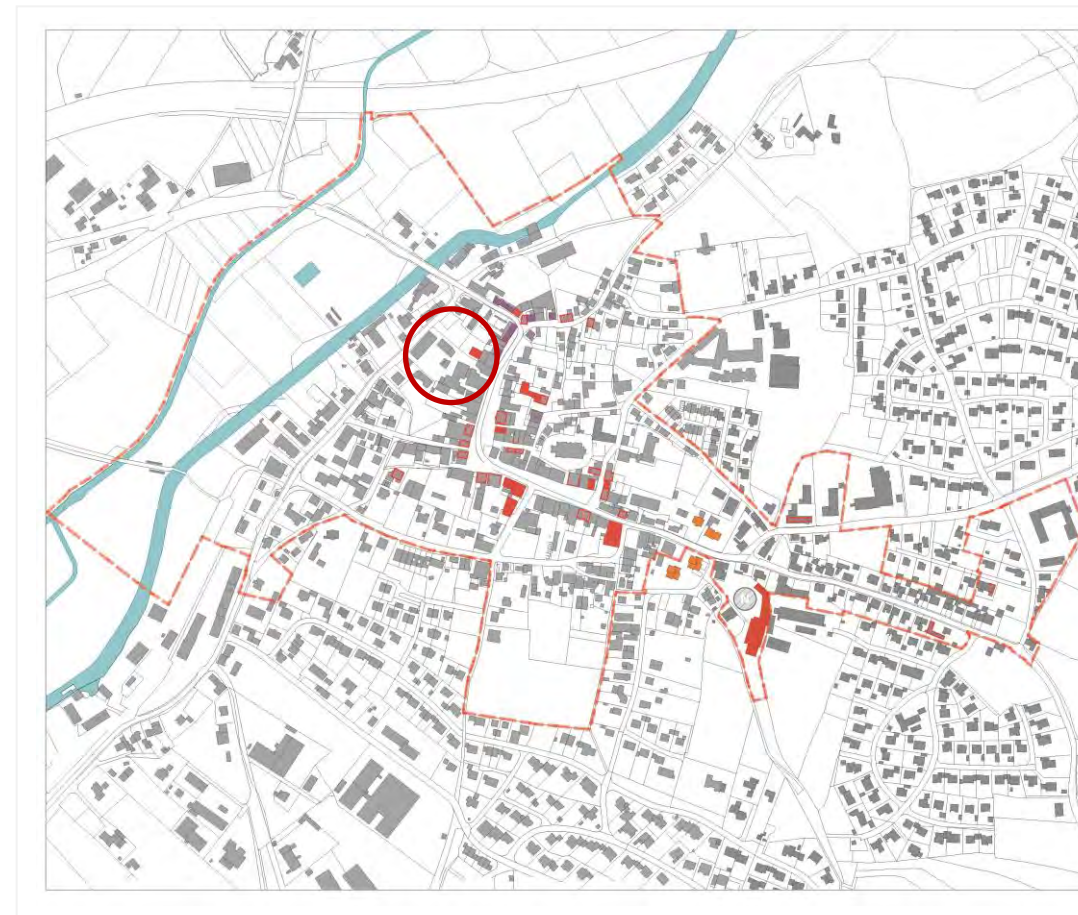
Erhebungsbogen Flächenmanagement Velden

Stammler I Ortszentrum

ANSCHRIFT Marktplatz		HAUS-NR. <u>12 > 14, 16</u> s.n.S.		
EINZELDENKMAL <input type="checkbox"/> ENSEMBLE <input checked="" type="checkbox"/>		FLURSTÜCKSNR <u>63 / 61</u> s.n.S.		
GRUNDSTÜCKSDATEN	GEBÄUDEDATEN			
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE <u>6468</u> qm = zus. 5396 qm (61) + 1152 qm (63)	GRUNDFLÄCHEN zus. <u>572</u> qm		GESCHOSSE <u>2-3</u>	
LAGE/LICHT Wohnen nach _____	~ GRZ <u>0,5</u>		GFZ _____	
	WOHNFLÄCHE geschätzt: _____ qm		bekannt: _____ qm	
LAGE	in der Ortsmitte: zwischen dem unteren Marktplatz und der Vilsstraße gelegen - Westhang			
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	MI - Mischgebiet			
BEBAUUNGSPLAN	liegt nicht vor			
BEBAUUNG	bebaut			
NUTZUNG derzeit: Eisdielen, Getränkemarkt, Fitnessclub, Kneipe, Wohnen, Leerstand (v.a. Sudhaus), Lager	Grundfläche: 269qm	Grundfläche: 139 qm	Grundfläche: 165 qm	
	NR.1 Haupths.	NR.2 Nebgeb	NR.3 Nebgeb	
	GESCHOSSZAHL	GESCHOSSZAHL	GESCHOSSZAHL	
	EG	EG	EG	
ursprüngliche Nutzung: Brauerei und Landwirtschaft*	OGs 1 / 2 / 3	OGs 1 / 2 / 3	OGs 1 / 2 / 3!	
			Sudhaus	
	DG	DG	DG	
BAUZUSTAND gut/saniert <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sanierungsbedürftig <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
ENERGETISCHER ZUSTAND gut/saniert <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ENERGIEAUSWEIS <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
FREIFLÄCHEN: BÄUME(KART.) <u>5</u> * BARRIEREFREI ZUGÄNGLICH ja* _____ ZAHL STP. <u>30</u> * DAVON ÜBERDACHT --- WOHNUMFELDQUALITÄT BZW. -POTENTIAL (1-5) falls Wohnbau: 2				
BAUGESTALT (1-5)	VELDENER TYP:	NR.1 <input type="checkbox"/>	NR.2 <input type="checkbox"/>	NR.3 <input type="checkbox"/>
BAUDETAILS	ehemalige Brauerei			
ERSCHLIESSUNG	sowohl vom Marktplatz wie auch von der Vilsstraße			
PREISVORSTELLUNG	---			
VERFÜGBARKEIT	liegt nicht vor			
ZUSATZINFORMATIONEN	Sudhaus mit Kupferkessel – gestaltbare und gestaltbedürftige Landmarke im Rahmen des Impulsprojekts - Reaktivierung der Brauerei			



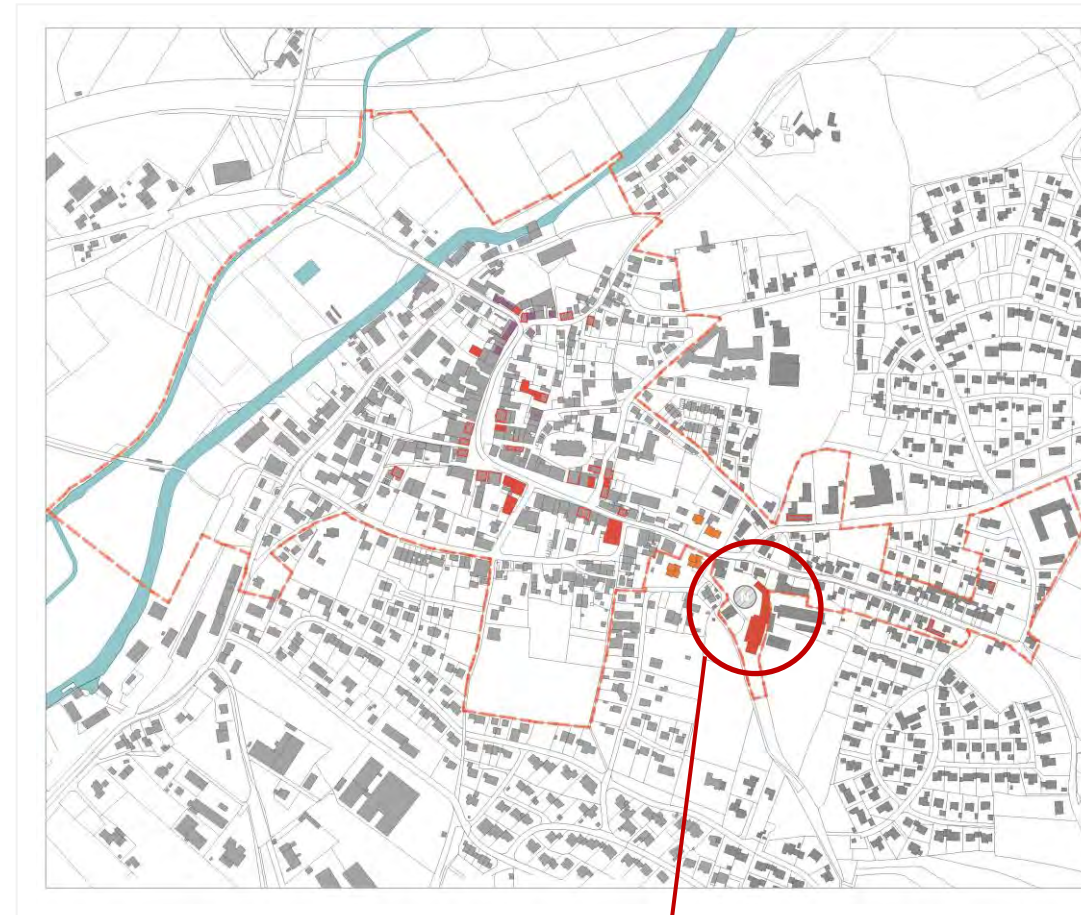
Erhebungsbogen Flächenmanagement Velden		Stammler II		Ortszentrum
ANSCHRIFT Marktplatz		HAUS-NR. <u>14, 16</u> < 12 s.vorn		
EINZELDENKMAL <input type="checkbox"/> ENSEMBLE <input checked="" type="checkbox"/>		FLURSTÜCKSNR <u>61</u> 63 s.vorn		
GRUNDSTÜCKSDATEN		GEBÄUDEDATEN		
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE <u>6468_qm</u>		GRUNDFLÄCHEN zus. <u>2131_qm</u> GESCHOSSE <u> </u>		
= zus. 5396 qm (61) + 1152 qm (63)		~ GRZ <u>0,39</u> GFZ <u> </u>		
LAGE/LICHT Wohnen nach <u> </u>		WOHNFLÄCHE geschätzt: <u> </u> qm bekannt: <u> </u> qm		
LAGE		in der Ortsmitte: zwischen dem unteren Marktplatz und der Vilsstraße gelegen - Westhang		
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN		MI - Mischgebiet		
BEBAUUNGSPLAN		liegt nicht vor		
BEBAUUNG		bebaut		
NUTZUNG derzeit		Grundfläche: 516 qm	Grundfläche: 690 qm	Grundflächen: 925 qm
ursprüngliche Nutzung:		NR.1 Haupths.	NR.2 Nebgeb	NR.3 Nebgebb
		GESCHOSSZAHL	GESCHOSSZAHL	GESCHOSSZAHL
		EG	EG	EG
		OGs 1 / 2 / 3	OGs 1 / 2 / 3	OGs 1 / 2 / 3
		2.OG	2.OG	2.OG
		DG	DG	DG
BAUZUSTAND gut/saniert <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sanierungsbedürftig <input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ENERGETISCHER ZUSTAND gut/saniert <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ENERGIEAUSWEIS <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
FREIFLÄCHEN: BÄUME(KART.) <u>5*</u> BARRIEREFREI ZUGÄNGLICH ja* <input type="checkbox"/>				
ZAHL STP. <u>30*</u> DAVON ÜBERDACHT <u>---</u>				
WOHNUMFELDQUALITÄT BZW. -POTENTIAL (1-5) falls Wohnbau: 2				
BAUGESTALT (1-5)	VELDENER TYP:	NR.1 <input type="checkbox"/>	NR.2 <input type="checkbox"/>	NR.3 <input type="checkbox"/>
BAUDETAILS	ehemalige Brauerei	Brauereitechnik Außentreppe	Holzarchitektur	
ERSCHLIESSUNG		liegt nicht vor		
PREISVORSTELLUNG		bebaut		
VERFÜGBARKEIT		liegt nicht vor		
ZUSATZINFORMATIONEN		vielfältige Um- und Ergänzungsbauoptionen vorhanden Reaktivierung der Brauerei mit Gastronomie etc. = Impulsprojekt der Ortsentwicklung / Sanierungsgebiet!		



Erhebungsbogen Flächenmanagement Velden

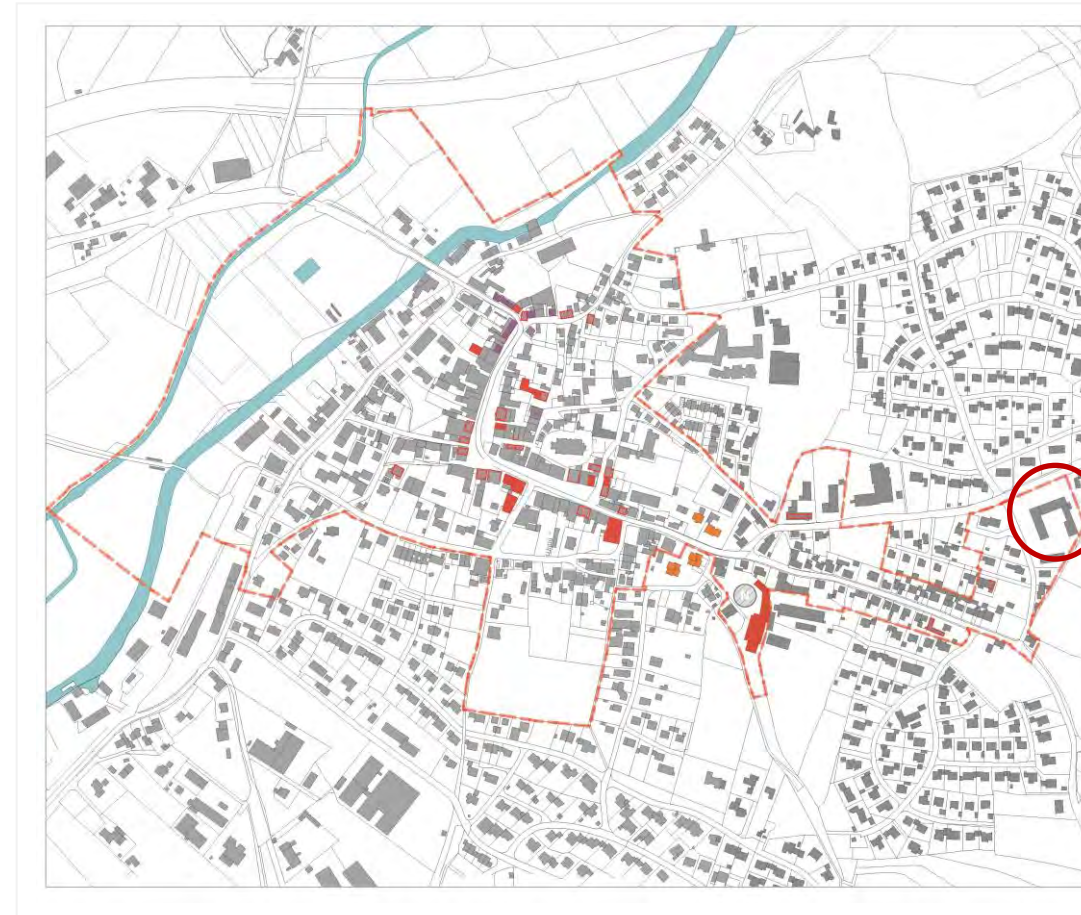
Ortszentrum

ANSCHRIFT Eschenweg		HAUS-NR. __3__		
EINZELDENKMAL <input type="checkbox"/> ENSEMBLE <input type="checkbox"/>		FLURSTÜCKSNR. __201 (+225/1)		
GRUNDSTÜCKSDATEN		GEBÄUDEDATEN		
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 6002_qm = zus. 3325qm (201)+ 2677qm (225/1)		GRUNDFLÄCHE __1524__ qm	GESCHOSSE_1_	
LAGE/LICHT Wohnen nach __--__		~ GRZ_0,25_	GFZ_0,25__	
		WOHNFLÄCHE geschätzt: __--__ qm bekannt: __--__ qm		
LAGE		nahe der Ortsmitte: an der Südseite der Achse Hauptstraße und Buchbacher Straße		
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN		MI - Mischgebiet		
BEBAUUNGSPLAN		liegt nicht vor		
BEBAUUNG		bebaut dazu relativ großflächiger Parkplatz		
NUTZUNG derzeit : leerstehend		Grundfläche:	Grundfläche:	Grundfläche:
		NR.1 Haupths.	NR.2 Nebgeb	NR.3 Nebgeb
ursprüngliche Nutzung:				
Lebensmittelmarkt		EG	EG	EG
		OGs 1 / 2 / 3	OGs 1 / 2 / 3	OGs 1 / 2 / 3
		2.OG	2.OG	2.OG
		DG	DG	DG
BAUZUSTAND gut/saniert <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sanierungsbedürftig <input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ENERGETISCHER ZUSTAND gut/saniert <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ENERGIEAUSWEIS <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
FREIFLÄCHEN: BÄUME(KART.) __5*__ BARRIEREFREI ZUGÄNGLICH ja*__				
ZAHL STP. __30*__ DAVON ÜBERDACHT __---__				
WOHNUMFELDQUALITÄT BZW. -POTENTIAL (1-5) falls Wohnbau: 2				
BAUGESTALT (1-5)	VELDENER TYP:	NR.1 <input type="checkbox"/>	NR.2 <input type="checkbox"/>	NR.3 <input type="checkbox"/>
BAUDETAILS nicht von Belang	Gewerbebau	---	---	---
ERSCHLIESSUNG		--- Anlieferung & Stellplätze von Hauptstraße		
PREISVORSTELLUNG		keine Angabe (?)		
VERFÜGBARKEIT		sofort (?)		
ZUSATZINFORMATIONEN		vermietet bis Sommer 2015		



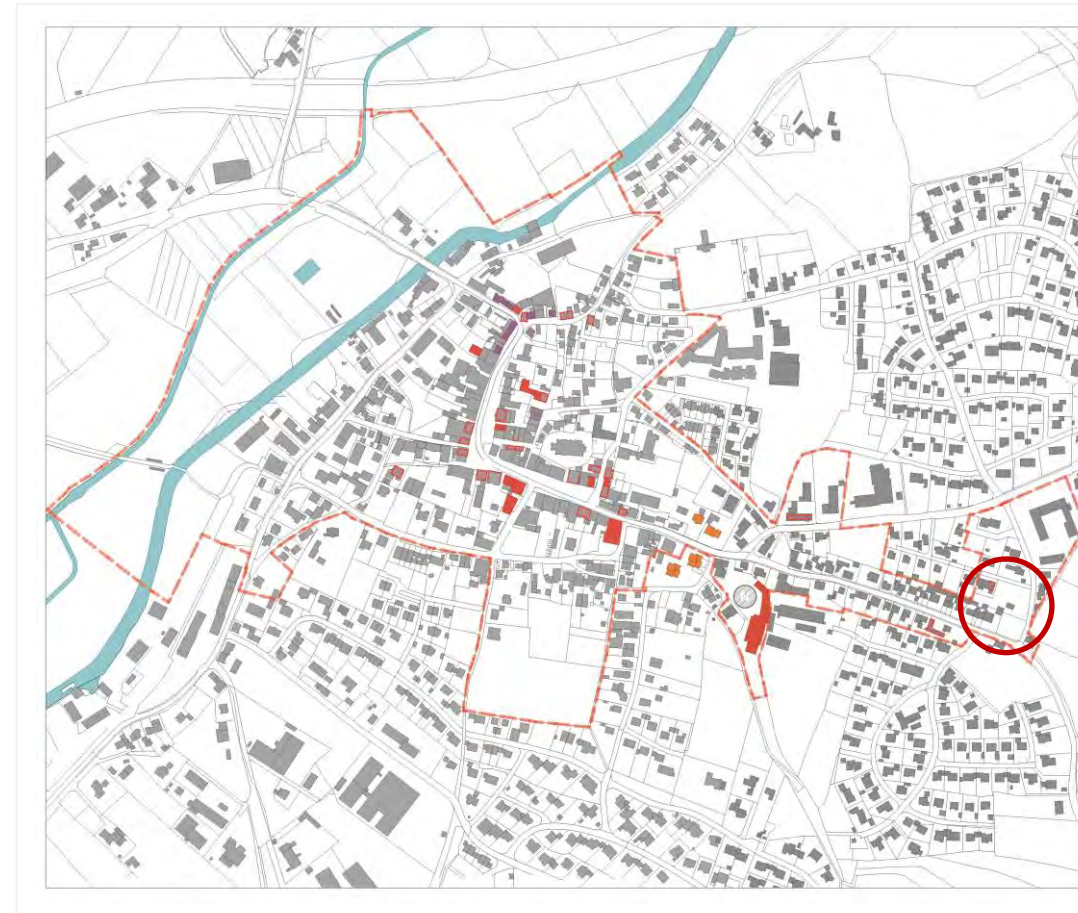
Erhebungsbogen Flächenmanagement Velden Potentialfläche nahe Ortszentrum

ANSCHRIFT Kornstraße		HAUS-NR. __ 1		
EINZELDENKMAL <input type="checkbox"/> ENSEMBLE <input checked="" type="checkbox"/>		FLURSTÜCKSNR. _ 652		
GRUNDSTÜCKSDATEN		GEBÄUDEDATEN		
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 7912_qm = zus. 5396 qm (61) + 1152 qm (63)		GRUNDFLÄCHEN zus. __1667_qm GESCHOSSE__		
LAGE/LICHT Wohnen nach ____		~ GRZ _0,21__ GFZ __		
		WOHNFLÄCHE geschätzt: ____ qm bekannt: ____ qm		
LAGE		östlich der Ortsmitte, an der Vilsbiburger und Kornstraße gelegen		
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN		MI - Mischgebiet		
BEBAUUNGSPLAN		liegt nicht vor		
BEBAUUNG		bebaut		
NUTZUNG derzeit BayWa Lagerhaus		Grundfläche: 516 qm	Grundfläche: 690 qm	Grundflächen: 925 qm
Agrar Vertrieb		NR.1 Haupths.	NR.2 Nebgeb	NR.3 Nebgebb
ursprüngliche Nutzung:		GESCHOSSZAHL	GESCHOSSZAHL	GESCHOSSZAHL
		EG	EG	EG
		OGs 1 / 2 / 3	OGs 1 / 2 / 3	OGs 1 / 2 / 3
		2.OG	2.OG	2.OG
		DG	DG	DG
BAUZUSTAND gut/saniert <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sanierungsbedürftig <input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ENERGETISCHER ZUSTAND gut/saniert <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ENERGIEAUSWEIS <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
FREIFLÄCHEN: BÄUME(KART.) __5*__ BARRIEREFREI ZUGÄNGLICH ja* ____				
ZAHL STP. __30*__ DAVON ÜBERDACHT ___---_____				
WOHNUMFELDQUALITÄT BZW. -POTENTIAL (1-5) falls Wohnbau: 2				
BAUGESTALT (1-5)	VELDENER TYP:	NR.1 <input type="checkbox"/>	NR.2 <input type="checkbox"/>	NR.3 <input type="checkbox"/>
BAUDETAILS				
ERSCHLIESSUNG		liegt nicht vor		
PREISVORSTELLUNG		keine, da Potentialfläche		
VERFÜGBARKEIT		keine, da Potentialfläche		
ZUSATZINFORMATIONEN		bebaut mit einer Art Landmarke		



Erhebungsbogen Flächenmanagement Velden Potentialfläche nahe Ortszentrum

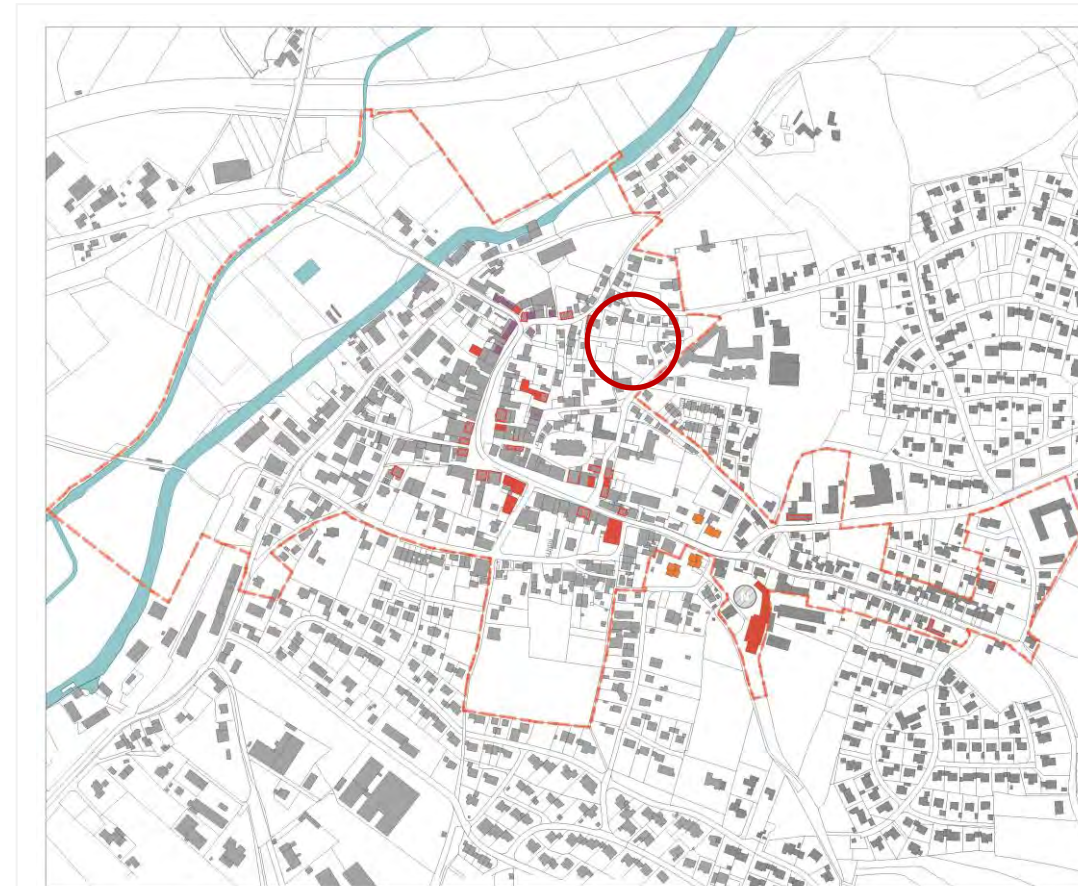
ANSCHRIFT Gartenstraße/Kornstraße		HAUS-NR. __ 1		
EINZELDENKMAL <input type="checkbox"/> ENSEMBLE <input type="checkbox"/>		FLURSTÜCKSNR. _ 633		
GRUNDSTÜCKSDATEN		GEBÄUDEDATEN		
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 2339_qm = zus. 5396 qm (61) + 1152 qm (63)		GRUNDFLÄCHEN zus. __~110_qm GESCHOSSE __		
LAGE/LICHT Wohnen nach ____		~ GRZ _0,04__ GFZ __		
		WOHNFLÄCHE geschätzt: _---_ qm bekannt: _----_ qm		
LAGE		östlich der Ortsmitte, an der Vilsbiburger und Kornstraße gelegen		
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN		MI - Mischgebiet		
BEBAUUNGSPLAN		liegt nicht vor		
BEBAUUNG		bebaut		
NUTZUNG derzeit: <i>brachfallend</i>		Grundfläche: ---	Grundfläche: 67 qm	Grundflächen: ~42 qm
in Auflösung*		NR.1 Haupths.	NR.2 Nebgeb	NR.3 Nebgebb
ursprüngliche Nutzung: Schreinerei und Sägerei		EG	EG	EG
BAUZUSTAND gut/saniert <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sanierungsbedürftig <input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ENERGETISCHER ZUSTAND gut/saniert <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ENERGIEAUSWEIS <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
FREIFLÄCHEN: BÄUME(KART.) __5*__ BARRIEREFREI ZUGÄNGLICH ja*__				
ZAHL STP. __30*__ DAVON ÜBERDACHT __---__				
WOHNUMFELDQUALITÄT BZW. -POTENTIAL (1-5) falls Wohnbau: 2				
BAUGESTALT (1-5)	VELDENER TYP:	NR.1 <input type="checkbox"/>	NR.2 <input type="checkbox"/>	NR.3 <input type="checkbox"/>
BAUDETAILS				
ERSCHLIESSUNG		liegt nicht vor		
PREISVORSTELLUNG				
VERFÜGBARKEIT		nein		
ZUSATZINFORMATIONEN				



Erhebungsbogen Flächenmanagement Velden

Ortszentrum

ANSCHRIFT Am Klaffgarten*		HAUS-NR. __x__		
EINZELDENKMAL <input type="checkbox"/> ENSEMBLE <input type="checkbox"/>		FLURSTÜCKSNR. __614__		
GRUNDSTÜCKSDATEN		GEBÄUDEDATEN		
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 386 _qm		GRUNDFLÄCHE __ca. __ qm	GESCHOSSE_2__	
LAGE/LICHT Wohnen nach ____		~ GRZ ____	GFZ ____	
		WOHNFLÄCHE geschätzt: --_ qm bekannt: _140_qm		
LAGE		Ortszentrum / Bergkuppe / Nord		
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN		WA		
BEBAUUNGSPLAN		liegt vor: B-Plan „Klaffgarten“		
BEBAUUNG		bebaut / Neubau		
NUTZUNG derzeit Leerstand Erstbezug		Grundfläche: ca. 80	Grundfläche: ca. 15	Grundfläche:
		NR.1 Haupths.	NR.2 Nebgeb	NR.3
		GESCHOSSZAHL	GESCHOSSZAHL	
ursprüngliche Nutzung: --		EG	EG Garage	
		OGs 1 / 2 / 3	OGs 1 / 2 / 3	
		2.OG	2.OG	
		DG	DG	
BAUZUSTAND gut/saniert – neu! sanierungsbedürftig		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
ENERGETISCHER ZUSTAND gut/saniert		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ENERGIEAUSWEIS		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
FREIFLÄCHEN: BÄUME(KART.) __5*__ BARRIEREFREI ZUGÄNGLICH ja* ____ ZAHL STP. __30*__ DAVON ÜBERDACHT ___---___ WOHNUMFELDQUALITÄT BZW. -POTENTIAL (1-5) __3				
BAUGESTALT (1-5)	VELDENER TYP:	NR.1 <input type="checkbox"/>	NR.2 <input type="checkbox"/>	NR.3 <input type="checkbox"/>
BAUDETAILS	modernes Wohnhaus	klare Struktur flach geneigtes Satteldach		
ERSCHLIESSUNG		Sackgasse		
PREISVORSTELLUNG		305.000 Euro		
VERFÜGBARKEIT		sofort		
ZUSATZINFORMATIONEN		Markus Schaumeier Bauträger Spirkavilsweg 6 84149 Velden/Vils Telefon 0151/62913186 3 Schlafzimmer, Ankleide, großes Bad mit Wanne und Dusche, offenes Wohnen/Essen,- Speis,Gäste-WC, Fußbodenheizung, massive Ziegelbauweise.		

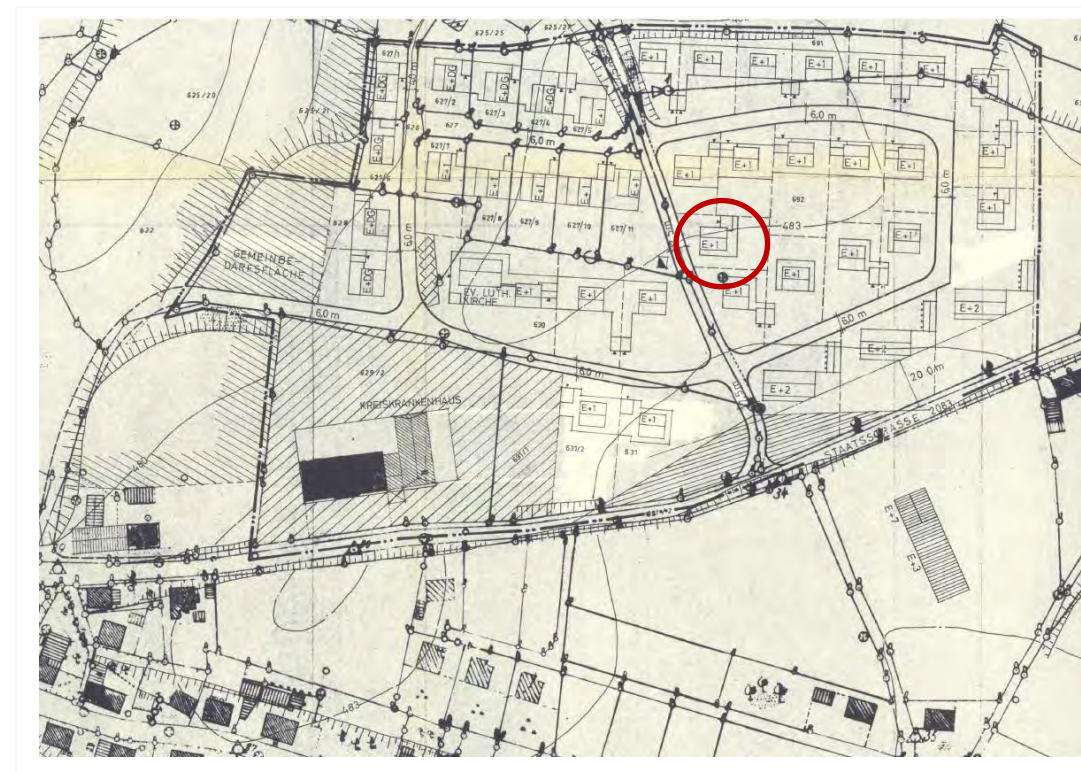
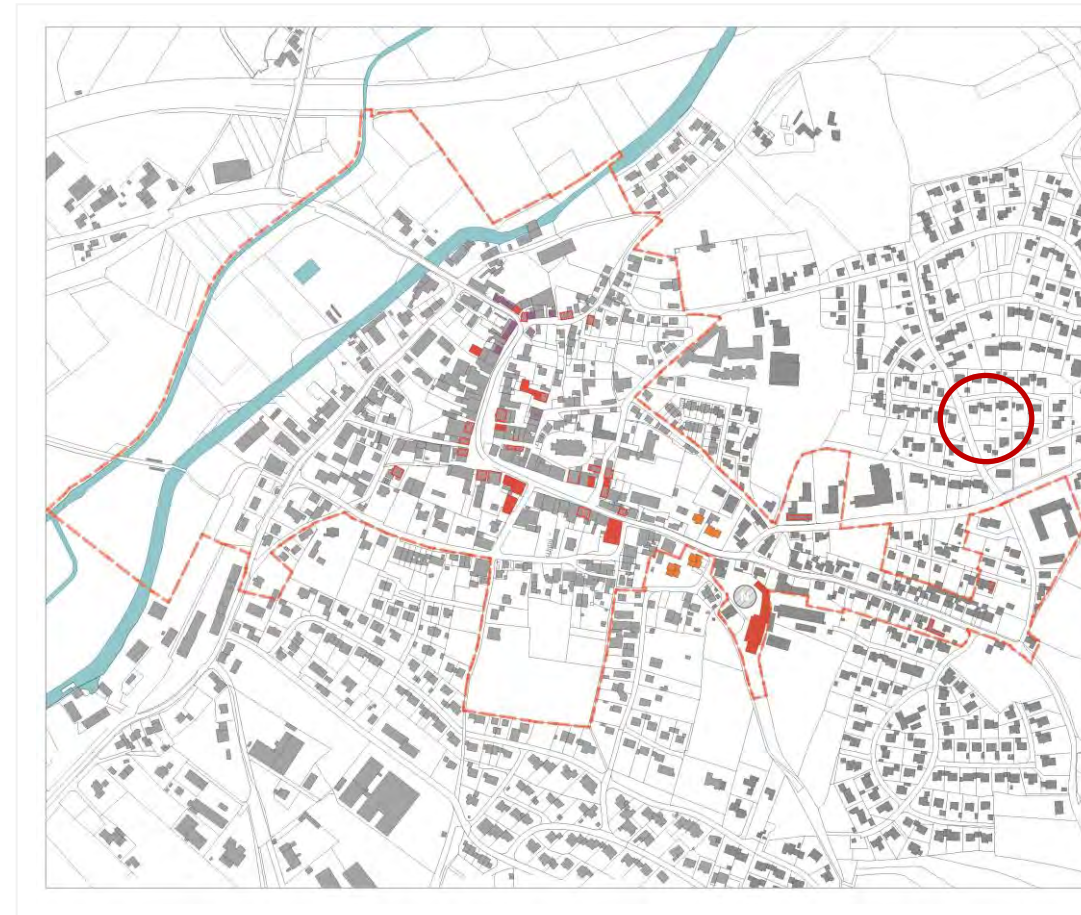


mittleres Haus // B-Plan

Erhebungsbogen Flächenmanagement Velden

Wohnbaugebiete

ANSCHRIFT Sudetenstr.		HAUS-NR. <i>„nicht vorh.“</i>	
EINZELDENKMAL <input type="checkbox"/> ENSEMBLE <input type="checkbox"/>		FLURSTÜCKSNR. 692/14	
GRUNDSTÜCKSDATEN		GEBÄUDEDATEN	
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 642,5_qm		GRUNDFLÄCHE ___-____qm GESCHOSSE ___	
LAGE/LICHT Wohnen nach ___		~ GRZ ___ jew. nach B-Plan GFZ ___	
		WOHNFLÄCHE geschätzt: ___qm bekannt: ___qm	
LAGE		Lage inmitten eines weitestgehend aufgefüllten Baugebiets aus den 1960er Jahren	
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN		WA	
BEBAUUNGSPLAN		B-Plan „Am Kreiskrankenhaus“	
BEBAUUNG		unbebaute Parzelle / klassische einzelne Baulücke	
optionale WOHNUNGSZAHL & WOHNUNGSGRÖSSEN		Grundfläche:	
		NR.1	
		GESCHOSSZAHL	
FREIFLÄCHEN: BÄUME(KART.) ___ BARRIEREFREI ZUGÄNGLICH J / N			
ZAHL STP. ___ DAVON ÜBERDACHT ___ <input type="checkbox"/>			
WOHNUMFELDQUALITÄT BZW. -POTENTIAL (1-5) <input type="checkbox"/>			
ERSCHLIESSUNG		komplett vorhanden*	
PREISVORSTELLUNG		liegt nicht vor*	
VERFÜGBARKEIT		keine Angabe	
ZUSATZINFORMATIONEN		relativ kleine Einzelparzelle an der Erschließungsstraße des Wohngebiets (nicht so große Lagegunst)	
		Lage außerhalb des (künftigen) Sanierungsgebiets	



Erhebungsbogen Flächenmanagement Velden

Wohnbaugebiete

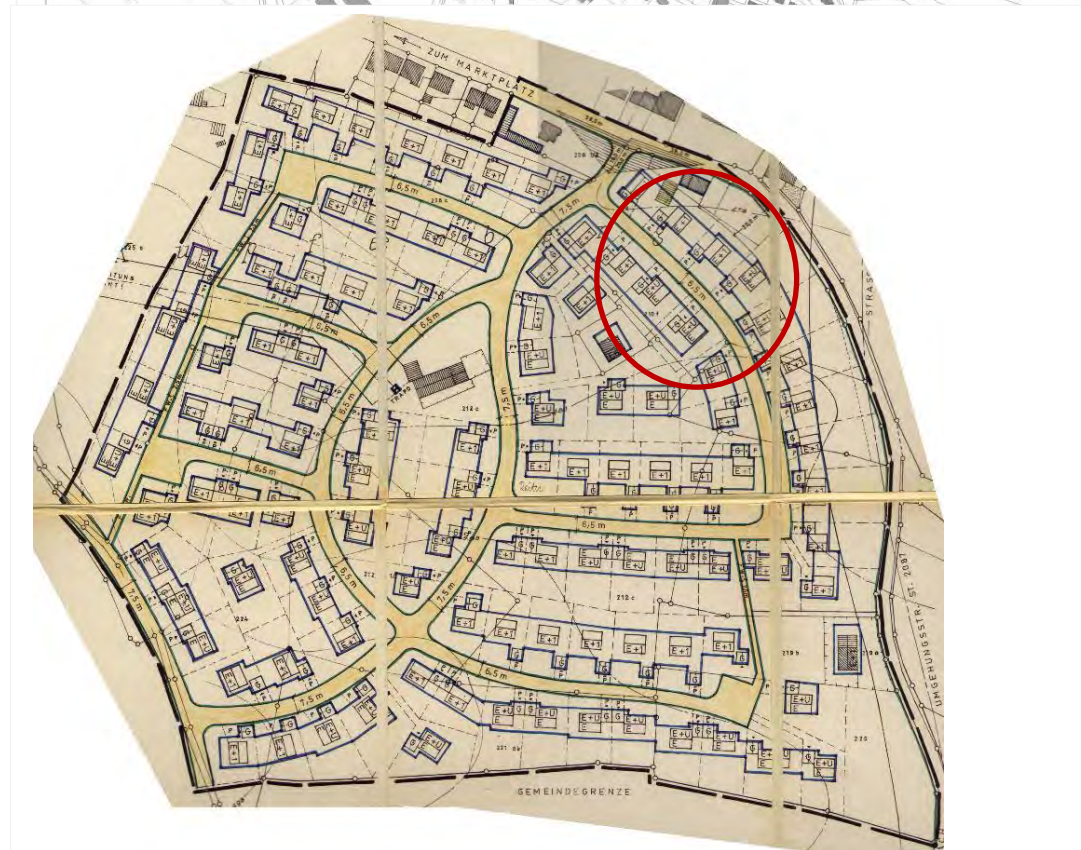
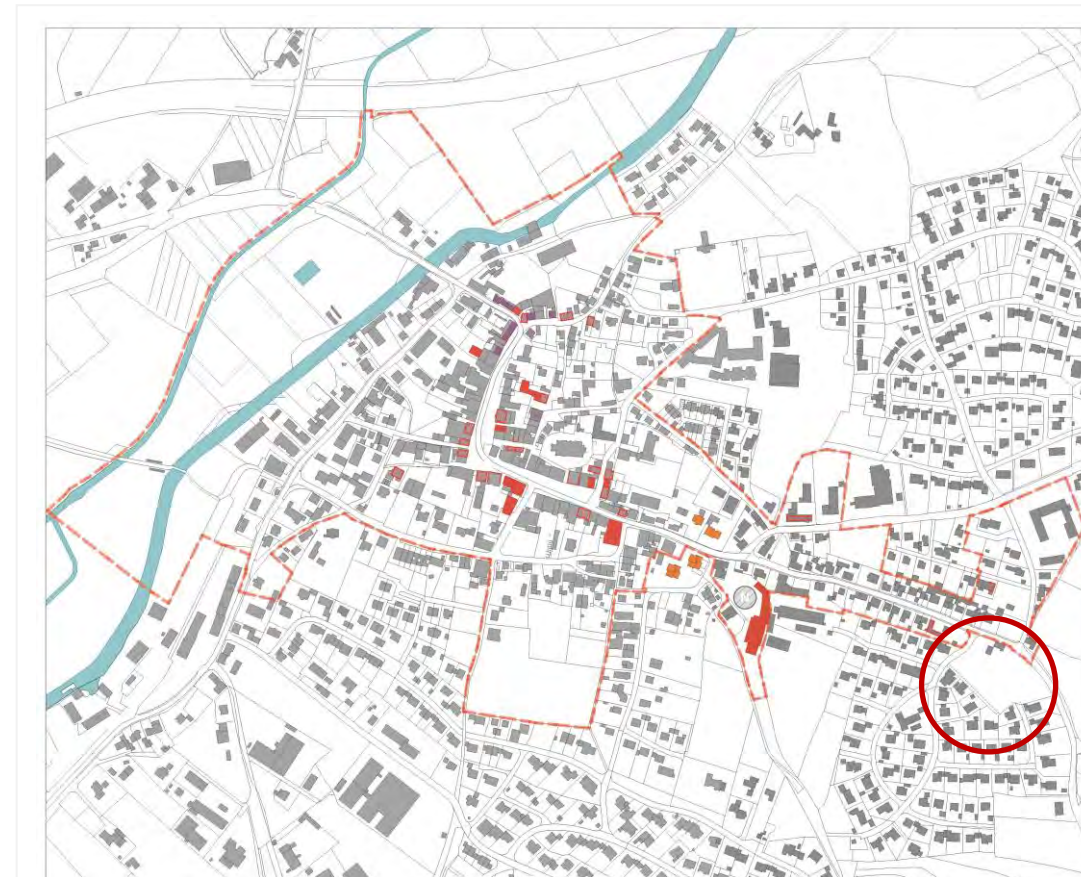
ANSCHRIFT Esterberg		HAUS-NRR .x_	
EINZELDENKMAL <input type="checkbox"/> ENSEMBLE <input type="checkbox"/>		FLURSTÜCKSNR. 692/14_	
GRUNDSTÜCKSDATEN		GEBÄUDEDATEN	
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 642,5_qm		GRUNDFLÄCHE ___-____qm GESCHOSSE ___	
LAGE/LICHT Wohnen nach ___		~ GRZ 0,25-0,4 jew. nach B-Plan GFZ 0,4-0,7	
		WOHNFLÄCHE geschätzt: ___qm bekannt: ___qm	
LAGE		Lage inmitten eines weitestgehend aufgefüllten Baugebiets aus den 1980er Jahren	
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN		WA	
BEBAUUNGSPLAN		B-Plan „Am Esterberg“	
BEBAUUNG		unbebaute Parzellen /Baufeld	
optionale WOHNUNGSZAHL & WOHNUNGSGRÖSSEN	Grundfläche:	Grundfläche:	Grundfläche:
	NR.1 Haupths.	NR.2	NR.3
	GESCHOSSZAHL	GESCHOSSZAHL	GESCHOSSZAHL
FREIFLÄCHEN: BÄUME(KART.) ___5*___ BARRIEREFREI ZUGÄNGLICH ja*___			
ZAHL STP. _____ DAVON ÜBERDACHT ___-___			
WOHNUMFELDQUALITÄT BZW. -POTENTIAL (1-5) ___4			
ERSCHLIESSUNG		komplett vorhanden*	
PREISVORSTELLUNG		liegt nicht vor*	
VERFÜGBARKEIT		keine Angabe	
ZUSATZINFORMATIONEN		der B-Plan sieht keine klassischen Einfamilienhäuser, sondern Ketten- bzw. Mehrfamilienhäuser vor – denkbar als Wohngruppe	
		Lage außerhalb des (künftigen) Sanierungsgebiets	



Erhebungsbogen Flächenmanagement Velden

Wohnbaugebiete

ANSCHRIFT Lindenstr.		HAUS-NR. <u> x </u>	
EINZELDENKMAL <input type="checkbox"/> ENSEMBLE <input type="checkbox"/>		FLURSTÜCKSNRR. <u> 692/14 </u>	
GRUNDSTÜCKSDATEN		GEBÄUDEDATEN	
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE <u> 642,5 </u> qm		GRUNDFLÄCHE <u> --- </u> qm GESCHOSSE <u> </u>	
LAGE/LICHT Wohnen nach <u> </u>		~ GRZ <u> 0,4 </u> jew. nach B-Plan GFZ <u> 0,7 </u>	
		WOHNFLÄCHE geschätzt: <u> </u> qm bekannt: <u> </u> qm	
LAGE		Ortszentrum / Bergkuppe / Nord	
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN		WA	
BEBAUUNGSPLAN		B-Plan „An der Buchbacher Straße“	
BEBAUUNG		unbebaute Parzelle / klassische einzelne Baulücke	
NUTZUNG derzeit		Grundfläche:	Grundfläche:
ursprüngliche Nutzung:		NR.1 Haupths.	NR.2 Nebgeb
		GESCHOSSZAHL	GESCHOSSZAHL
		NR.3 Nebgeb	GESCHOSSZAHL
		EG	EG
		OGs 1 / 2 / 3	OGs 1 / 2 / 3
		2.OG	2.OG
		DG	DG
BAUZUSTAND Punkte 1-5 (HÜLLSYSTEM)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ENERGETISCHER ZUSTAND		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
FREIFLÄCHEN: BÄUME(KART.) <u> </u> BARRIEREFREI ZUGÄNGLICH J / N			
ZAHL STP. <u> </u> DAVON ÜBERDACHT <u> </u>			
WOHNUMFELDQUALITÄT BZW. -POTENTIAL (1-5) <input type="checkbox"/>			
BAUGESTALT (1-5)	VELDENER TYP:	NR.1 <input type="checkbox"/>	NR.2 <input type="checkbox"/>
BAUDETAILS			NR.3 <input type="checkbox"/>
ERSCHLIESSUNG		verkehrstechnisch nicht erschlossen	
PREISVORSTELLUNG		liegt nicht vor*	
VERFÜGBARKEIT		keine Angabe	
ZUSATZINFORMATIONEN		Lage in einem weitestgehend aufgefüllten Baugebiet aus den 1960er Jahren am östlichen Ortsrand/Ortseinfahrt	
		Lage außerhalb des (künftigen) Sanierungsgebiets	



VI • 2 Links und Quellen

Die definierten Handlungsfelder umfassen zahlreiche verschiedene Impulsprojekte sowie weitere ergänzende Maßnahmen, die zum Erreichen der formulierten Ziele, neu und vorbildhaft zu entwickeln sind. Sowohl der Blick in die Geschichte, in Arbeitshilfen der einschlägigen Ministerien sowie auf ähnliche, auf Veldener Verhältnisse zu übertragende oder zu neuen Denkansätzen inspirierenden Projekte können dafür einen guten Ausgangspunkt geben. Folgende Literatur- und Link-Liste soll dazu dienen

Handlungsfeld Ortsbild

Historische Ansichten und Luftbilder

Kerscher, Josef/Stock, Wilfried (zusammengestellt)

Velden. Bilder aus vergangener Zeit, Horb am Neckar 1990

Kerscher, Josef/Stock, Wilfried/ Schuster, Joseph (zusammengestellt)

Velden aus der Luft gegriffen 1938-1993 , Haar bei München 1993

Heimatgeschichte

Schütze, Stefan (Hrsg.)

Veldener Heimatbuch.

Geschichte und Geschichten aus einer niederbayerischen Vilstalgemeinde Velden 2003

link: www.unser-vilstal.de

Historische Karten

www.unser-vilstal.de & Unterlagen des Bayerischen Landesvermessungsamts München:

Historisches Erbe / Denkmalpflege

Deutsche Bundesstiftung Umwelt

Plädoyer für ein umweltverträgliches Bauen im ländlichen Raum

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Denkmalpflege Themen No. 6 /2015

Denkmalschutz und Denkmalpflege in Bayern 2020.

Bewahren durch Erklären und Unterstützen s. Pressemitteilung übernächste Seite

Wohnen



Übersicht über die Wohnraumförderung in Bayern

<http://www.stmi.bayern.de/buw/wohnen/index.php>

Wohnen / Nachverdichtung / Optimierung – Literaturempfehlungen (Architektur)

Martin, Johannes

Barrierefrei Wohnen.

Schöne Lösungen für zukunftsorientierte Bauherren, Senioren und behinderte Menschen

Detail – Konzept 3/2014 – Verdichtet wohnen

Detail – Konzept 9/2012 – Wohnen im Alter

Detail – Konzept 3/2010 – Kleine Wohnbauten

Best-Practice-Beispiel – Generationenübergang: Haus Crusoe

<http://www.muenchenarchitektur.com/architekturhighlights/16-einfamilienhaeuser/22123-haus-crusoe>

http://www.vonmeiermohr.de/fileadmin/media/Projekte/00_pdf_projekte/haus-crusoe.pdf

Wohngebiete / Nachverdichtung

Link/Präsentation

Nachverdichtung in bestehendem Wohngebiet

Arbeitsgruppe „Landnutzungsplanung (AGL)“ – Vortrag von Dr. Ulrike Pröbstl

<http://www.stmuv.bayern.de/umwelt/naturschutz/doc/nachver.pdf>

sowie verschiedene Arbeitshilfen für flächensparende Wohngebiete der OBB des StMI

Flächenmanagement

Arbeitshilfen

Kommunales Flächenressourcen-Management

Arbeitsgruppe „Kommunales Flächenressourcen-Management“

beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

Oberste Baubehörde im Staatsministerium des Inneren

Kommunales Flächenmanagement

http://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/leitfaden_kommunales_faechenmanagement.pdf

www.flaechensparen.bayern.de und einschlägige link-Listen in o.g. Arbeitshilfen

Barrierereduktion/Barrierefreiheit

Arbeitshilfe

http://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/sug/die_barrierefreie_gemeinde_barrierefrei.pdf.

Pressemitteilung - Wissenschaftsminister Spaenle und Generalkonservator Pfeil stellen neue Publikation "Denkmalschutz und Denkmalpflege in Bayern 2020" vor

MÜNCHEN. Das jüngste Heft der „Denkmalpflege Themen“ mit dem Titel „Denkmalschutz und Denkmalpflege in Bayern 2020. Bewahren durch Erklären und Unterstützen“ stellten heute in München Bayerns Wissenschaftsminister Dr. Ludwig Spaenle und Generalkonservator Mathias Pfeil in München vor. Das Landesamt veröffentlicht mit dem reichhaltig bebilderten Heft 6 der Reihe die Grundsätze für „Denkmalschutz und Denkmalpflege in Bayern 2020“, die das Landesamt für Denkmalpflege und das Bayerische Bildungs- und Wissenschaftsministerium gemeinsam erarbeitet haben.

Wissenschaftsminister Dr. Ludwig Spaenle sagte: „Es ist ein ganz besonderes Heft, auch wegen der wundervollen Bilder. Es ist aber mehr als eine Sammlung von sprechenden und ansprechenden Bildern. Das Heft übernimmt die Aufgabe, Interessierten und Fachleuten das neue bayerische Denkmalschutz- und Denkmalpflegekonzept in ansprechender Weise vorzustellen. Die Publikation stellt für mich Service in best verstandenem Sinne dar.“ Für den Minister belegt die Publikation einmal mehr, dass das Landesamt für Denkmalpflege noch mehr Überzeugungsarbeit bei den Bürgern leisten will als früher, um im Konsens und im Dialog das materielle Kulturerbe zu erhalten. Minister Spaenle führte dazu aus: „Die baulichen Zeugnisse der Vergangenheit vermitteln durch ihre Vielfalt ein sehr eindrucksvolles Bild des reichen kulturellen Erbes Bayerns und prägen die kulturelle Identität des Freistaats mit. Es ist unser kulturpolitischer Auftrag, die rund 111.000 Bau- und etwa 49.000 Bodendenkmäler bestmöglich für kommende Generationen zu erhalten“.

„Denkmalpflege und -schutz sind auf dem Weg, noch stärker als bisher den Dienstleistungscharakter zu entfalten“, unterstrich der Minister. Konkret geht es für ihn darum, Bürgerinnen und Bürgern einen raschen und unkomplizierten Zugang zu Informationen über Denkmäler zu geben, die kultur- und funktionshistorischen Zusammenhänge von Denkmälern und ihre Bedeutung für die Menschen heute zu erklären und die Denkmäler zu bewahren. „Die staatliche Denkmalpflege setzt dabei auf eine Partnerschaft zwischen Denkmaleigentümern, Planern, Unternehmern sowie Denkmalfach- und Denkmalschutzbehörden“, ergänzte der Minister. Das Heft aus der Reihe „Denkmalpflege Themen“ leiste hier eine wichtige Informationsaufgabe.

Generalkonservator Mathias Pfeil sagte: „Das Konzept „Denkmalpflege 2020“ ist ein erster, wichtiger Schritt auf dem Weg zu einer bürgernahen und serviceorientierten Denkmalpflege: Es ist unsere zentrale Aufgabe als Landesamt für Denkmalpflege, unser Anliegen gut zu kommunizieren, das heißt: unser Handeln den Denkmaleigentümern, den Partnern in der Denkmalpflege sowie interessierten Bürgerinnen und Bürgern zu erläutern. Wir möchten den Menschen Möglichkeiten im Umgang mit Denkmälern aufzeigen und Lösungen für die Erhaltung der Bau- und Bodendenkmäler in Bayern finden. Denkmalpflege kann nur erfolgreich sein, wenn alle Beteiligten gut zusammenwirken. Das Landesamt will für die Bürgerinnen und Bürger in Bayern ein verlässlicher Partner sein.“ Dr. Ludwig Unger, Tel. 089-21862105

06.03.2015 Lebendige Ortskerne statt begehbarer Museen - Kulturausschuss: Die Staatsregierung stellt das neue Denkmalschutzkonzept vor – und erntet Kritik aus der CSU-Fraktion

„Bewahren, erklären, unterstützen“ – so lautet der Dreiklang von Kunstminister Ludwig Spaenle (CSU) für sein neues Konzept „Denkmalschutz und Denkmalpflege in Bayern 2020“. Doch ein solches Programm kostet Geld. Die CSU-Fraktion im Kulturausschuss fordert daher, endlich den Entschädigungsfonds besser auszustatten.

Für Archäologen ist es ein Grund zum Jubeln, für Landwirte eine Hiobsbotschaft: In bisher 48 000 Äckern im Freistaat haben sich Bodendenkmäler versteckt. Dies sind beispielsweise Überreste früherer Siedlungen, Verkehrswege oder Grenzbefestigungen. In 48 Prozent der Verdachtsfelder wurden Denkmalschützer fündig. Für den Bauern bedeutet das, dass sein Grundstück ist nicht mehr für den ursprünglichen Zweck verwertbar ist. Im besten Fall erhärtet sich der Verdacht nicht – doch selbst dann hat ihn die Untersuchung Geld gekostet. Um den vorprogrammierten Ärger zukünftig zu verhindern, stellte Kunstminister Ludwig Spaenle (CSU) im Kunstausschuss das neue Konzept der Staatsregierung „Denkmalschutz und Denkmalpflege in Bayern 2020“ vor.

Das Programm sieht vor, Historisches zu bewahren und die Gründe dafür den Bürgern besser zu erklären. „Wir haben heute einen erweiterten Begründungszwang, um die gesellschaftliche Akzeptanz weiterhin auf hohem Niveau zu halten“, erklärt Spaenle. Nahezu jeder Privatmensch erwerbe einmal im Leben Wohneigentum. Wenn darunter ein Bodendenkmal gefunden werde, sei man auf die Unterstützung der Denkmalpflege angewiesen. „Unser Dreiklang lautet daher: bewahren, erklären, unterstützen“, verdeutlichte der Minister den neuen Dienstleistungscharakter. Ein weiterer Punkt des Konzepts ist die Digitalisierung. „Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege steht dabei an der Spitze in Deutschland“, lobte Spaenle seine Mitarbeiter. Dadurch könnten Einzelplaner, Unternehmen und Behörden wesentlich besser bei Entwicklungsplänen unterstützt werden. Zukünftig soll der Generalkonservator Mathias Pfeil auch auf Kommunen zugehen und zum Beispiel mit Hilfe von Luftbildtechnologie aktiv vor Ort mitwirken.

Darüber hinaus will Spaenle finanzielle Möglichkeiten schaffen, Bürger nach dem Fund eines Bodendenkmals finanziell besser zu unterstützen. „Jetzt rückt vor allem der Nachkriegsbestand aus den 60er-Jahren in den Fokus“, erläuterte der Minister. Auch der demographische Wandel müsse verstärkt berücksichtigt werden. „Dazu gehört zum Beispiel die Frage, wie denkmalgeschützte Gebäude in Ortskernen seniorengerecht umgestaltet werden können.“

Um den Denkmalschutz den gesellschaftlichen Veränderungen anzupassen, plant Generalkonservator Pfeil, mehr auf die Menschen zuzugehen. Dafür gebe es im schwäbischen Thierhaupten ein Qualifizierungszentrum für Schüler, Architekten und Ingenieure. Des Weiteren sollen von den Facharchiven eine regionale Bildbandreihe herausgegeben, regional schwache Regionen finanziell besser unterstützt und zusammen mit der Technischen Universität München Modellprojekte entwickelt werden. „Nicht zuletzt versuchen zwei unserer Angestellten ehrenamtliche Archäologen mit Fachvorträgen zu begeistern“, betonte Pfeil.

Ausschusschef Michael Piazzolo (Freie Wähler) lobte zwar die Sensibilisierung beim Thema Denkmalschutz. „Mir fehlt aber das Konkrete“, klagte er. Der Abgeordnete sieht Defizite bei den Finanzen, vor allem, um den Erhalt der vielen Schlösser zu sichern. Außerdem solle Denkmalpflege auch in Schulen stärker thematisiert werden. Peter Bauer von den FW sieht insbesondere das Spannungsfeld Denkmalschutz, Brandschutz und behindertengerechtes Wohnen zu wenig beleuchtet. „Ortskerne sollen schließlich kein begehbares Museum werden“, so Bauer.

Georg Rosenthal (SPD) begrüßte ebenfalls das „verdienstvolle Konzept“ des Kunstministeriums. Vieles scheitere aber an der finanziellen Unterstützung. „Im nächsten Staatshaushalt brauchen wir daher mindestens einen Inflationsausgleich und einen Schluck mehr“, unterstrich er. Die Grünen mahnten, die Angebote für Kommunen mehr ins Land hinauszutragen. „Die Ortskerne bluten immer mehr aus“, warnte Rosi Steinberger. Darüber hinaus sei eine Qualifizierungsschule für Gesamtbayern zu wenig. Selbst die CSU-Fraktion ist mit dem Konzept der Staatsregierung nicht hundertprozentig zufrieden. Vor allem Landwirte mit historischen Anwesen stünden mit ihren Maschinen, Biogasanlagen und Solardächern vor großen Problemen. „Auch die Sanierung alter Holztore ist heute kaum noch bezahlbar“, gibt Robert Brannekämper zu denken. „Warum bekommt es die Staatsregierung nicht hin, den Entschädigungsfonds besser auszustatten?“, schimpfte Spaenles Vor-Vorgänger Thomas Goppel. Es brauche neue Methoden, sonst komme man nicht weiter. Er riet: „Redet das doch mal miteinander aus im kommunalen Finanzausgleich.“ (David Lohmann)

KfW gibt jetzt auch für barriere-reduzierende Umbauten Zuschüsse / Zukunft Altbau: In Verbindung mit einer energetischen Sanierung sparen Hauseigentümer Kosten.

Für den umfassenderen Förderstandard „Altersgerechtes Haus“ gibt es Zuschüsse in Höhe von zehn Prozent der förderfähigen Investitionskosten, maximal 5.000 Euro pro Wohneinheit.

Bei einer Sanierung können Hausbesitzer nicht nur die Energieeffizienz erhöhen, auch der generationengerechte Umbau lohnt sich. Die KfW fördert solche Maßnahmen mit einem zins-günstigen Kredit. Seit Oktober 2014 gibt es jetzt auch eine Zuschussvariante in Höhe von bis zu 5.000 Euro pro Wohneinheit von der Förderbank. Bis 2018 stehen 54 Millionen Euro für diesen Zweck zur Verfügung. Der Austausch alter Heizungen oder die Dämmung der Gebäudehülle lohnt sich in Verbindung mit dem Abbau von Schwellen und der Verbreiterung von Türdurchgängen besonders, rät das Landesprogramm Zukunft Altbau des Umweltministeriums Baden-Württemberg. „Ein gleichzeitiger Umbau senkt die Kosten, der neue Zuschuss kann zudem mit dem Förderprogramm zur energetischen Gebäudesanierung kombiniert werden“, sagt Petra Hegen von Zukunft Altbau.

Energetisch und altersgerecht sanieren kombinieren

Die KfW erhofft sich von der neuen Zuschussvariante eine noch bessere Nutzung der Fördergelder. In den letzten fünf Jahren konnten über 130.000 Wohneinheiten mit Krediten der Bank altersgerecht saniert werden. „Kommt wie jetzt noch ein Zuschuss hinzu, steigen die Zahlen sicher weiter an“, ist sich Petra Hegen sicher. „Besonders ältere Menschen wollen oft keinen Kredit mehr aufnehmen, da passt ein Zuschuss einfach besser.“ Auch für jüngere Menschen bietet sich das an: Wollen sie etwa energetisch sanieren, müssen sie meist einen Kredit beantragen, ein weiterer ist da eventuell eine zu hohe Hürde. Und von der hindernis-freien Gestaltung und dem besseren Wohnkomfort profitieren auch sie.

Den Zuschuss nutzen können Eigentümer und Mieter von Ein- und Zweifamilienhäusern so-wie Eigentumswohnungen. Das Programm fördert beispielsweise nach außen zu öffnende Badtüren, bodengleiche Duschen und großzügiger geschnittene Räume. Um die Kosten möglichst niedrig zu halten, empfiehlt es sich, die Maßnahmen mit einer energetischen Sanierung zu verbinden. Ein separater Umbau ist deutlich teurer. Wenn eine neue Heizung, eine Dämmung der Fassade und auch Arbeiten in den Innenräumen vorgesehen sind, braucht es bei einer guten Planung nur wenige Maßnahmen, um den Wohnraum anzupassen. Ein weiterer Vorteil der Kombination: Die Handwerker, der Schmutz und der Baulärm sind nur einmal im Haus.

Die KfW finanziert bis zu acht Prozent der förderfähigen Investitionskosten für die Durchführung einzelner, frei kombinierbarer Maßnahmen zur Barriere-reduzierung; das sind maximal 4.000 Euro pro Wohneinheit. Für den umfassenderen Förderstandard „Altersgerechtes Haus“ gibt es Zuschüsse in Höhe von zehn Prozent der förderfähigen Investitionskosten, maximal 5.000 Euro pro Wohneinheit. Mehr Informationen und eine Beratung erhalten interessierte Hausbesitzer bei Architekten, die auf energetische Sanierungen spezialisiert sind, sowie bei Bauingenieuren und Energieberatern aus ihrer Region.

Internet: www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Barriere-reduzierung

http://www.badkissingen.de/de/stadt/stadtentwicklung/bauenwohnen/stadtplanung/bayern-barrierefrei-2023/m_75925

Bayern Barrierefrei 2023 - Endbericht der Modellphase für Bad Kissingen

Der Stadt Bad Kissingen liegt nun der Endbericht der Modellphase zum Projekt Bayern Barrierefrei 2023 vor. Bad Kissingen wurde im Vorfeld vom Freistaat Bayern als Modellkommune für Bayern Barrierefrei 2023 ernannt. Das Büro für Städtebau und Architektur Holl aus Würzburg hat aufgrund eigener und durch die Stadtverwaltung ermittelter, in diversen Gesprächen und Begehungen mit Betroffenen und in der Bürgerbeteiligung im Oktober 2014 gewonnener Erkenntnisse den Endbericht erstellt. Noch vor Ablauf der Modellphase verkündete die Staatsregierung, dass das Projekt Bayern Barrierefrei 2023 kein eigenes Förderprogramm wird. Die Maßnahmen sind jedoch über das Programm Soziale Stadt förderfähig. Der Abschlussbericht enthält sogenannte Handlungsschwerpunkte zur Realisierung der Barrierefreiheit bis 2023. Folgende Bereiche wurden als Handlungsschwerpunkte festgelegt: Öffentliche Gebäude, öffentlicher Freiraum, öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und private Einrichtungen.

Öffentliche Gebäude:

Im Allgemeinen enthält der Endbericht die Erkenntnisse, dass die meisten öffentlichen Gebäude Bad Kissingens für körperlich eingeschränkte Menschen gut erreichbar sind. Negativ fällt einzig der Bahnhof auf, der in nahezu keinem Punkt barrierefrei ist. Die meisten öffentlichen Gebäude haben starke Defizite bei der Führung von sehingeschränkten Menschen.

Öffentlicher Freiraum:

Die Wegeanlagen der großzügigen Bad Kissinger Grünanlagen sind für körperlich eingeschränkte Menschen ebenfalls weitestgehend barrierefrei. Handlungsbedarf besteht in der Wegeführung für sehingeschränkte Personen. Eine Lösung könnte es sein einen Rundweg durch die Grünanlagen in allen Belangen barrierefrei auszubauen. Mehrere Kreuzungen wurden bereits nach einem barrierefreien Standard nachgerüstet. Defizite bestehen jedoch noch bei den mangelnden Querungsmöglichkeiten an den Hauptverbindungsstraßen von der Altstadt in die Ortsteile. In vielen Bereichen stellen schadhafte Oberflächen eine Gefahr für geh- & sehingeschränkte Menschen dar. Im Zusammenhang mit dem Projekt Neue Altstadt wird in der Fußgängerzone ein neuer Bodenbelag die Barrierefreiheit unterstützen. Zudem soll mit der Baumaßnahme ein Blindenleitsystem in den Hauptgassen installiert werden. Ein weiteres Ziel ist es soweit baulich realisierbar den Abbau von Stufen und Schwellen in den Geschäftseingängen umzusetzen. Vertreter von Interessenverbänden sowie der Behindertenbeauftragte der Stadt Bad Kissingen sind in die Planungen mit einbezogen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Laut dem Endbericht sollte ein Hauptaugenmerk auf dem barrierefreien Ausbau der ÖPNV-Einrichtungen gelegt werden. Dazu zählen der Bahnhof, der Busbahnhof und zentrale Haltestellen in der Stadt. Die angesprochenen zentralen Haltestellen sind optimaler Weise mit schwellenlosen Einstiegen zu versehen. Ebenso sollen in den Ortsteilen zumindest je eine Haltestelle barrierefrei ausgebaut werden. Verbesserungen konnten durch die Zusammenarbeit mit der Firma Weltz bereits erzielt werden.

Private Einrichtungen:

Zu den untersuchten Einrichtungen im privaten Segment zählen vor allem die Privatkliniken und Wohnstifte. Die meisten der untersuchten Einrichtungen sind bereits ausreichend barrierefrei ausgestattet. Die Belange der sehingeschränkten Personen sind jedoch bisher kaum berücksichtigt.