

Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“

## Stadt Vilseck

Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Handlungskonzept

Programmgebiet

## Vilseck Innenstadt





Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“  
Stadt Vilseck

## **Vorbereitende Untersuchungen und integriertes Handlungskonzept**

### **Programmgebiet Vilseck Innenstadt**

Bearbeitung:

Werner Heckelsmüller, Dipl.-Ing. (FH), Stadtplaner  
Alexandra Schwab, Dipl.-Ing. (FH), Architektin, Stadtplanerin  
Tomas Hefter, Geograph B.A.

Auftragnehmer:

Planungsgruppe Meyer-Schwab-Heckelsmüller GbR  
Karolinenstraße 44  
90763 Fürth  
Tel.: 0911-7416977, Fax.: 0911-9769667  
meyer-schwab-heckelsmueller@t-online.de

Fassung nach Stadtratsbeschluss vom 13.04.2011



# Inhaltsverzeichnis

## 1. Grundlagen (VU)

1.1.	Anlass der Untersuchung	007
1.2.	Abgrenzung und Merkmale	007
1.3.	Vorgehensweise bei der Untersuchung	008
1.4.	Historische Entwicklung und Ausgangssituation	010

## 2. Ergebnisse der baulichen Bestandsaufnahme (VU)

2.1.	Stadtbild und Stadtstruktur	015
2.2.	Öffentliche Infrastruktur und funktionale Bedeutung	020
2.3.	Bevölkerung und Soziales	023
2.4.	Gewerbe, Handel und Gastronomie	028
2.5.	Gebäude und Wohnungen	035
2.6.	Wohnumfeld und Freiflächen	049
2.7.	Öffentlicher Raum und Verkehr	057
2.8.	Image Tourismus und Netzwerke	062

## 3. Ergebnisse der sozialräumlichen Bestandsaufnahme (VU)

3.1.	Bevölkerungsstruktur	068
3.2.	Sozioökonomische Situation	073

### Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen

3.3.	Haushaltsbefragung (Bewohner, Eigentümer, Gewerbetreibende)	081
3.4.	Experten- und Multiplikatorenengespräche	092
3.5.	Rundgänge Bürger und Bewohner / Jugendliche	097

## 4. Bestehende Planungen und Vorgaben (VU)

4.1.	Landes- und Regionalplanung	102
4.2.	Bauleitplanung	102
4.3.	Sonstige Planungen	103

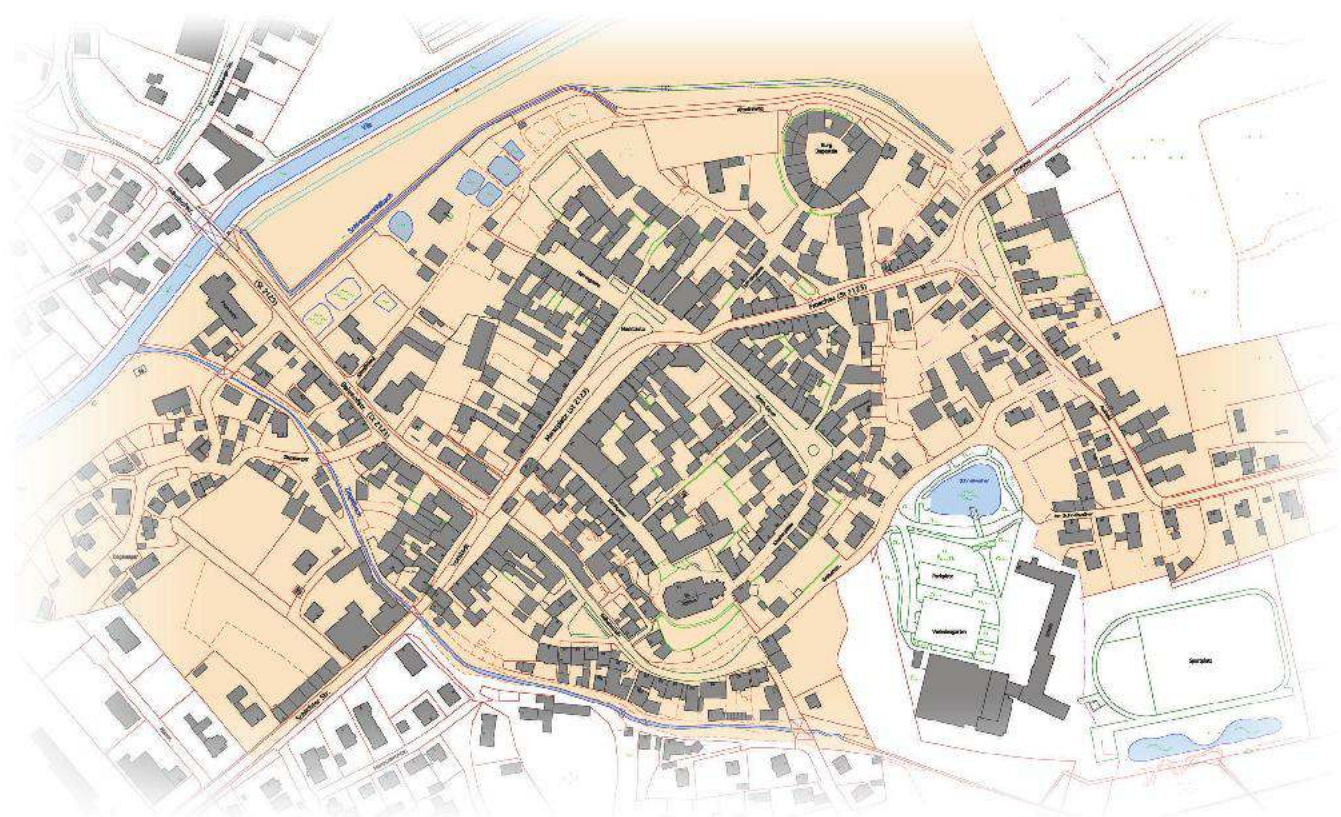
## 5. Rahmenplanung (VU/IHK)

5.1.	Leitbild und Entwicklungsziele	109
5.2.	Sanierungskosten	112
5.3.	Abschließende Empfehlungen	114
5.4.	Empfehlung der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet	115
5.5.	Pläne: Vorbereitende Untersuchungen (Pläne 01-04)	117

## 6. Entwicklung des Integrierten Handlungskonzepts (IHK)

6.1.	„Planungsabend“ mit dem Stadtrat Vilseck Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse der VU, Abgleichung von Zielvorstellungen und Wertung durch die Beteiligten	119
6.2.	Handlungsfelder im Programmgebiet Vilseck Altstadt	121

6.3.	Rahmenplanung Integriertes Handlungskonzept Entwicklungsleitbilder, Zielbereiche und Projektmöglichkeiten	121
6.4.	Zielvorstellungen und Handlungsschwerpunkte	128
6.5.	Umsetzungsmöglichkeiten und Beispiele	129
6.6.	Weitere Beispiele für mögliche Entwicklungsrichtungen	133
6.7.	Abschließende Betrachtung	135
6.8.	Rahmenplan Integriertes Handlungskonzept (Plan 05) Matrix der Entwicklungsziele und Projekte	139
<b>7.</b>	<b>Anhang</b>	
7.1.	Bürgerinfoflyer an alle Haushalte im Untersuchungsgebiet	143
7.2.	Fragebogen der Befragung der Bewohner, Eigentümer und Gewerbetreibenden	145
7.3.	Erhebungsbogen Flurstücke, Beispiel	147
7.4.	Teilnehmerliste Expertengespräche und Protokolle	149
7.5.	Kostenschätzung mit Ermittlungsbögen	167
7.6.	Vergleich VU 1985 / 2009, 2 Pläne A3	189
7.7.	Hinweise zum Monitoring	191
7.8.	Liste der Anwesen mit Faserzementelementen	193
7.9.	Hinweise der Träger öffentlicher Belange	195
<b>8.</b>	<b>Flurstücksbezogene Datenblätter</b> (nur für den internen Gebrauch)	197



Untersuchungsgebiet  
„Vilseck Innenstadt“

# 1. Grundlagen

## 1.1. Anlass der Untersuchung

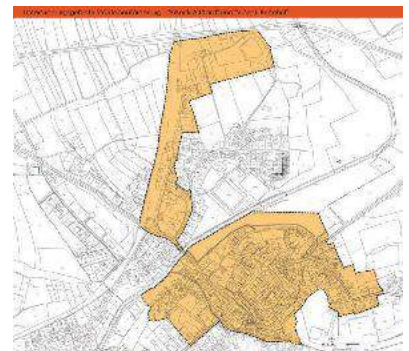
Die Stadt Vilseck wies im Jahr 2007 ein erweitertes Altstadtgebiet auf Grund des Verdachts sich ausweitender baulicher, struktureller und sozialer Defizite zum Untersuchungsgebiet aus. Im Hinblick auf die Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ im Jahr 2008, sollte die Abklärung der Sanierungsbedürftigkeit durch Vorbereitende Untersuchungen erfolgen. Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit einer sozialräumlichen Untersuchung wurde das Büro Planungsgruppe Meyer-Schwab-Heckelsmüller GbR, 90763 Fürth, Karolinenstr. 44, beauftragt. Im Rahmen dieser städtebaulichen Voruntersuchungen wurde das Gebiet „Vilseck Innenstadt“ auf mögliche städtebauliche und soziale Missstände und bestehende Funktionsschwächen, aber auch im Hinblick auf seine Stärken und Potentiale hin untersucht. Die Sanierungsbedürftigkeit und die mögliche Sanierungsfähigkeit wurden beurteilt.

## 1.2 Abgrenzung und Merkmale

Die historisch durch bäuerliche (Nebenerwerbs-) Betriebe geprägte Altstadt weist unter anderem durch eine zu beobachtende Bevölkerungsabnahme und eine sinkende Zahl der Gewerbebetriebe zunehmende Nutzungsdefizite auf. Die Zentrumsfunktion ist gefährdet.

Aus diesen Gründen besteht das Untersuchungsgebiet im Wesentlichen aus dem historischen Stadtkern mit Vorstadt und der teilweise erhaltenen Stadtmauer samt Stadtgraben. Daran schließen sich Teile der Vilsauen und vor allem ost- und westlich gelegene Siedlungsbereiche (Froschau, Axtheid, Ziegelanger) an. Des Weiteren liegen die stadtmauerbegleitende Grabenstraße und große Freiflächen nördlich der Schlichter Straße und die Burg Dagestein im Untersuchungsgebiet. Das auf großen Flächen überwiegend für gewerbliche Nutzungen ausgewiesene Areal um die Bahnhofstraße, jenseits der Vilsaue in nördlicher Richtung, wurde gesondert städtebaulich untersucht und beschrieben, hat aber durch seine Wohnsiedlung und Sportanlagen auch Einfluss auf die Innenstadt.

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend als innerstädtisches Mischgebiet ausgewiesen. Lediglich die Freiflächen an der Schlichter Straße, die an den Ziegelanger angrenzen, wurden als Wohngebiete ausgewiesen, für die ein Bebauungsplan vorliegt,



Übersicht der Untersuchungsgebiete „Vilseck Innenstadt“ und „Vilseck Bahnhof“

der eine offene Bauweise vorsieht. Der südlich gelegene Bereich um den Schnellweiher, der dem Gemeinbedarf gewidmet ist, wurde die letzten Jahre durch gestalterische Maßnahmen und Schulneubauten aufgewertet und ist nicht sanierungsrelevant.

### Rahmendaten

Das Untersuchungsgebiet ist durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

Gesamtfläche:	ca.	31,84 ha
davon		
Bebaute Grundstücke:	ca.	19,7 ha
Unbebaute Grundstücke:	ca.	1,88 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca.	5,5 ha
Grünfläche:	ca.	0,34 ha
Zahl der bewerteten Anwesen:		238
Davon mit Hauptgebäuden bebaut:		237
Anzahl der Bewohner im Gebiet:		674

### 1.3 Vorgehensweise bei der Untersuchung Information, Aktivierung und Befragung der Betroffenen

#### Fragebogen für Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibende

Zur schriftlichen Bürgerbefragung wurde in Zusammenarbeit mit dem Bürgermeisteramt ein Informationsflyer erstellt, der auf der Basis der von der Stadt Vilseck übernommenen Grundbuchadressen den Eigentümern, Bewohnern und Gewerbetreibenden auf 238 bebauten Flurstücken per Briefzustellung bzw. durch Verteilung zusammen mit einem zweiseitigen Fragebogen zugestellt wurde.

Die Betroffenen wurden durch dieses Falblatt über die Beweggründe und Absichten der Untersuchung benachrichtigt und gebeten, den beiliegenden zweiseitigen Fragebogen auszufüllen und im Rathaus zurückzugeben.

Durch diesen Fragebogen wurde allen 211 angeschriebenen Eigentümern sowie allen Bewohnerhaushalten die Möglichkeit gegeben, ihre Anregungen und Wünsche zur Wohn- und Lebenssituation mitzuteilen, aber auch auf konkrete Missstände oder vorhandene Potentiale hinzuweisen. Die Ergebnisse des Fragebogens sind im Kapitel 3.3 aufgeführt und interpretiert worden und fließen in das Sanierungsverfahren bzw. den Prozess „Soziale Stadt“ ein. Sie bildeten den ersten Baustein der dialogisch angelegten Bürgerbeteiligung.

Bürgerinfoflyer und Fragebogen der Bewohnerbefragung



Bis Mitte September 2008 wurde ein absoluter Rücklauf von 52 ausgefüllten Fragebögen erreicht, was einer eher geringen gesamten Rücklaufquote von 8,47% entsprach.

### **Begehung der Flurstücke, Abfrage sanierungsrelevanter Tatbestände**

Bei den im Juli 2008 durchgeführten Begehungen wurden Haupt- und Nebengebäude sowie Freiflächen überwiegend von außen durch eine Checkliste erfasst und bewertet. Die zahlreichen untersuchungsrelevanten Hinweise und Anregungen der Eigentümer oder Bewohner wurden festgehalten und flossen ebenfalls in die Bewertung mit ein.

Die vielen Einzelgespräche mit Eigentümern und Bewohnern, die sich während der Untersuchungstätigkeit ergaben oder die in vielen Fällen gezielt gesucht wurden, ermöglichten einen genaueren Einblick in die entsprechenden Situationen und schufen eine breite Basis für die Bewertung. Die spontanen Reaktionen der Bewohner dem Untersuchungsteam gegenüber waren freundlich und aufgeschlossen.

Bei der Beschreibung der allgemeinen Situation und Zufriedenheit verhielten sich viele zurückhaltend, bei der Beschreibung der Gewerbesituation war ein leicht resignierter Unterton in vielen Aussagen, sowohl bei Geschäftsleuten als auch bei Privatpersonen, herauszuhören. (Siehe Bewohnerbefragung, S. 82 ff.)

### **Fotografische Bestandsaufnahme**

Parallel zur Begehung wurden von allen bebauten Flurstücken Aufnahmen von Frontfassade, wenn möglich auch von Rückfassade und Hof gemacht. Die Bilder wurden benannt, katalogisiert und sind auf Datenträger verfügbar. Diese Bilder können einer schnellen Bewertung und Einsichtnahme vom Schreibtisch aus dienen und bilden in einigen Jahren die Grundlage, um die Veränderungen im Stadtbild ablesen zu können.



Beispielaufnahme Herrengasse aus der Fotodokumentation

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1												
2												
3												
4												

Flurstücksbezogene Datenblätter (Ausschnitt)

### Erstellung flurstücksbezogener Datenblätter

Ein bis zwei dieser Aufnahmen sind jeweils Teil der flurstücksbezogenen Datenblätter im Anhang des Berichts (modifizierte und erweiterte Excel-Tabelle). In ihnen sind neben den vorhandenen Daten des Grundbuches die neuen Ergebnisse der Sanierungsrundgänge vermerkt und Bewertungen für z.B. Fassaden, Haupt- und Nebengebäude und Freiflächen enthalten. Für die spätere Betreuung des Sanierungsgebiets bzw. für die Aktualisierung sind die Datenblätter auch in digitaler Form (Excel-Datei) dem Auftraggeber zugänglich.

### Sichtung von Datenmaterial, Plänen

Ergänzend wurde mit Hilfe der Stadtverwaltung, relevantes Datenmaterial (Struktur- und Planungsdaten, Pläne etc.) zusammengetragen und gesichtet. Für Karten- bzw. Plandarstellungen wurde auf die digitale Stadtgrundkarte zurückgegriffen.

### Auswertung und Berichtfassung, Rahmenpläne

Die beschriebenen Schritte wurden ausgewertet, verglichen und gewichtet. Die Ergebnisse und Zielvorstellungen flossen in die beigefügten Bestandsbewertungs- bzw. Maßnahmenpläne ein. Im Verlauf der Untersuchungen wurden Pläne angefertigt, die die vorhandenen Potentiale, Entwicklungsmöglichkeiten und erste Projektansätze aufzeigen und thematisieren.

Zusätzlich wurde als Grundlage für das Integrierte Handlungskonzept, eine städtebauliche Rahmenplanung mit Darstellung der Ziele sowie der Sanierungs- und Neuordnungsbedarf (Zielplanung) erarbeitet.

Der vorliegende Abschlussbericht gibt die Ergebnisse wieder.

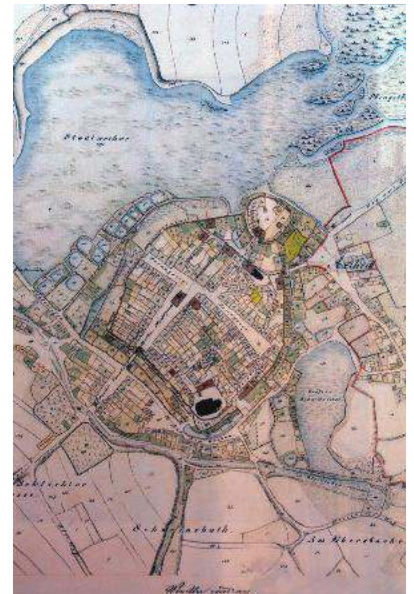


Darstellung der historischen Stadtsituation, Saal Gasthof Angerer, (Ausschnitt)

## 1.4 Historische Entwicklung

- Um 930: Bau der Burg, ab 12. Jahrhundert Steinturm
- 1185: Erstmalige urkundliche Erwähnung von „Vilseck“
- 1190 ff: Ausbau der Burg, Burg und Stadt wachsen zusammen
- 1331: Vilseck bekommt das Stadtrecht verliehen
- 1332-1380: Bau der Stadtmauer
- 1407-1412: Bau der Stadtpfarrkirche Vilseck
- 1430-1439: Bau des Stadtweihers als Schutz gegen Feinde
- 1466: Bau des Vogelturms
- 1512: Zerstörung der Burg mit anschließendem Wiederaufbau
- 1522: Stadt wird durch Brand größtenteils zerstört

- 1620-1645: Zerstörungen und Brandschätzungen während des 30-jährigen Krieges
- 1802: Vilseck gehört zu Bayern
- ab 1804: Trockenlegung der Stadtweiher, Aufgabe und Überlassung der Ringmauer den Anrainern
- 1838: Einrichtung des Landgerichtes im Rathaus
- 1875: Eisenbahnanschluss mit Haltestation durch die Bahnlinie Neukirchen-Weiden
- 1908: Anlegung des Truppenübungsplatzes Grafenwöhr-Nord
- 1909: Jahrhunderthochwasser
- 1937/38: Bau des Südlagers des Truppenübungsplatzes Grafenwöhr
- 1945: Die Amerikaner übernehmen das Südlager
- 1948-1964: Bau von Schulen in Vilseck und umgebenden Orten
- 1954/55 Bau eines Bezirkskrankenhauses
- 1972/73: Abbruch des Forstamts und des Amtsgerichtsgebäudes
- 1981-93: Ausbau und Erweiterung des Südlagers
- 1992: Das ehemalige Bezirkskrankenhaus wird zum Altenpflegeheim umgebaut.
- 2000: Eröffnung des ersten Deutschen Türmermuseums



Stadt Vilseck, historischer Plan 1835 (Ausschnitt)

Als Keimzelle und Motor der Stadtentwicklung darf die Burg Dagestein angesehen werden, deren Ursprünge auf das 10. Jahrhundert zurückzuführen sind. Sie wurde auf einer kleinen Anhöhe in der Talsenke der Vils errichtet und war durch die angrenzenden Wasser- und Sumpfflächen in weitem Radius geschützt, die im 15. Jahrhundert zu Stadtweihern ausgebaut wurden. Von 1269 bis zur Gründung des Königreichs Bayern 1802 gehörte die Stadt zu den Besitztümern des Bischofs von Bamberg. Obwohl sie seit 1380 komplett mit einer Ringmauer versehen war, wurde die Stadt zahlreiche Male überfallen, geplündert und gebrandschatzt, besonders in der Zeit des 30-jährigen Krieges.

Trotzdem wurde durch den Schutz der Burg die Entwicklung zur Stadt begünstigt und über die Jahrhunderte gewährleistet. Grundlage und Rückhalt der Existenz bildeten aber nicht Handel und Handwerk, sondern in erster Linie die bäuerlichen Betriebe, deren Gebäudegefüge die Stadtstruktur bis heute charakterisieren. Durch den Bau der Bahnlinie Neukirchen-Weiden 1875, der Errichtung des Truppenübungsplatzes Grafenwöhr Nord und der damit verbundenen Abtretung des Vilsecker Bürgerwaldes begann für Vilseck die Entwicklung zur Garnisonsstadt. Mit dem Bau des Südlagers, 1937/38 wurden Ortschaften geräumt und

viele Bewohner mussten ihren Wohnort verlassen und wurden umgesiedelt. Dieser nachhaltige Einschnitt ließ aber neue Einkommensmöglichkeiten für die Bevölkerung von Vilseck und die angrenzenden Ortschaften entstehen, von denen die Kommune auch nach Übernahme des Übungsplatzes durch die Amerikaner 1945 bis heute profitiert. Die 50er und 60er Jahre wurden durch Maßnahmen die der Verbesserung der Infrastruktur und Wohnqualität dienen, geprägt. Schulbauten, der Bau eines Kreiskrankenhauses oder die Eröffnung des Schwimmbades in Vilseck sind Beispiele dafür.

Städtebaulich prägend ist bis heute der Abbruch des ehemaligen Amtsgerichtsgebäudes und Forstamtes. Beide Baukörper hatten sich freistehend auf dem Marktplatz zwischen Herrengasse und Breiter Gasse befunden. Die vormals durch die Bebauung vorhandenen Kleiräume und Plätze entfielen. Zum zusätzlich gewonnenen Straßenraum blieb ein gestalteter und begrünter Platzbereich übrig, der aber nur sehr wenig Aufenthaltsqualität bietet, weil er vom Straßenraum dominiert wird.

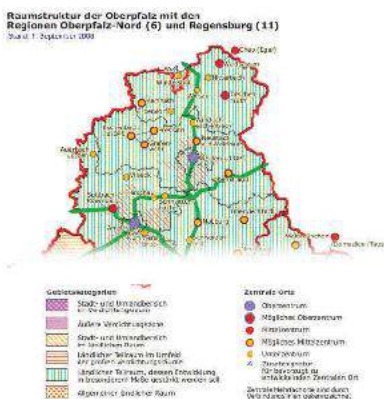
Mit der Restaurierung der Burg Dagestein und des Vogelturms sowie der Einrichtung des ersten Deutschen Türmermuseums (seit 2000) hat die Stadt begonnen, ihre lange Tradition und Geschichte zu betonen und sie aktiv für die Stadtentwicklung einzusetzen.

## Ausgangssituation

Vilseck ist eine Kleinstadt im Landkreis Amberg in der Oberpfalz. Sie kann auf eine lange historische Stadtgeschichte zurückblicken und erlangte historische Bedeutung als wichtige Station am Handelsweg Nürnberg-Prag, der „Goldenen Straße“ im 14. Jahrhundert.

Heute sind die überregionalen Verkehrsknoten weiter entfernt, Vilseck ist Unterzentrum und grenzt im Norden an den Truppenübungsplatz Grafenwöhr, dessen „Südlager“ mit seinen Einrichtungen eines der wichtigsten Arbeitsgeber der Vilsecker Bürger ist. Dadurch ist die Abhängigkeit der Gemeinde von der Entwicklung des Truppenübungsplatzes relativ hoch. Abgesehen davon ist der Gewerbesektor schwach entwickelt, der Bereich Landwirtschaft hat durch den Strukturwandel stark abgenommen, viele Arbeitnehmer sind gezwungen auszuwandern.

Da die Stellung von Handel und Gewerbe in der Altstadt gering ist und viele kleine Geschäfte vor einem Generationswechsel oder der Geschäftsaufgabe stehen, ist die Sogwirkung und der Mittelabfluss in die Mittelzentren Sulzbach-Rosenberg und Amberg sehr groß. Bedingt durch den ländlichen Raum sind von den Außenorten weite Entfernungen zum Hauptort zu überwin-



Raumstruktur Oberpfalz, Region Oberpfalz-Nord (Ausschnitt)

den. Vor allem Bewohner der Randbereiche tendieren zu den oft nicht weiter weg gelegenen größeren Nachbarstädten. Kinder und Jugendliche werden durch die schulischen Gegebenheiten (weiterführende Schulen) überwiegend an den Schulstandorten sozialisiert und haben so weniger Bezug zur Heimatgemeinde. Um dem entgegenzuwirken, wurde die Grund- und Hauptschule ausgebaut und erweitert.

Die stets vorhandene große Abwanderungsbereitschaft wurde durch die Bildungsmobilität und den Generationswechsel in der Landwirtschaft verstärkt, konnte aber nach der deutschen Einheit durch viele Zuwanderungen kompensiert werden und führte sogar zu einem Bevölkerungswachstum der Gesamtstadt.

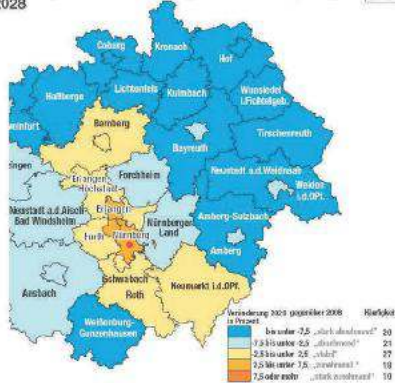
Im Untersuchungsgebiet der Altstadt und deren direktem Umfeld sind jedoch die Auswirkungen des demographischen Wandels mit starkem Bevölkerungsrückgang auf Grund der schwierigeren Baustruktur schon zu spüren. Es ist eine beginnende Überalterung festzustellen, mögliche Neubewohner sind schwer zu gewinnen. Es gibt auf den ersten Blick attraktivere Wohnsiedlungen an den Stadträndern in deren Umfeld sich auch die Einkaufszentren angesiedelt haben. Der Neuanfang in der Altstadt muß erst in Gang gesetzt und kommuniziert werden.

Das liegt auch daran, dass es in den letzten Jahrzehnten kaum nennenswerte bauliche Veränderungen in der Altstadt gab. Lediglich der Neuaufbau des Gebäudes Marktplatz 17, das einem Brand zum Opfer fiel, ist hier zu erwähnen. Neuerungen dieser Art werden von Bewohnern überwiegend kritisch beobachtet und kommentiert. Hausanstriche oder Dachneueindeckungen, wie sie z.B. im Sommer 2008 vielfach getätigt wurden, sind zu meist reine kosmetische Maßnahmen, die mit einer substanziellen energetischen Sanierung nichts gemein haben und oft sogar kontraproduktiv wirken.

Da die bäuerlich geprägte Baustruktur der Anwesen überwiegend erhalten geblieben ist, sind viele Gebäude mindergenutzt. Der technische Zustand ist oft veraltet, es gibt viele traditionelle Holzheizungen mit Einzelfeuerstellen (trotz Gasanschluß). Durch die großen Wohneinheiten und die gestiegenen Wohnstandards sind viele dieser Wohnungen nur schlecht vermietbar. Eine weitere Verschlechterung ist im Laufe der nächsten 10 Jahre zu erwarten.

Die unmittelbare Nähe zu den Vilsauen und ihr Naherholungswert wurde lange Zeit kaum als Standortvorteil beachtet.

Dazu kamen und kommen die allgemein vorhandenen Probleme, von denen alle ländlichen Städte und Gemeinden in mehr oder minder starker Form betroffen sind:



Schätzung der Bevölkerungsentwicklung in Nordbayern (Quelle: Nürnberger Nachrichten, 15.09.2009)

- Strukturschwacher Raum, historisch land- und forstwirtschaftliche Prägung
- Allgemeine demografische Entwicklung, Überalterung
- Schlechte Ausbildungssituation, erhöhte Jugend- und Langzeitarbeitslosigkeit
- Bildungsmobilität
- Einzelhandel versus Marktketten und Großhandel, zunehmende Leerstände bei kleinen und nicht zeitgemäßen Ladenlokalen, Generationswechsel
- Kaufkraftabfluß in die Zentren des Großraums durch höhere Mobilität
- Allgemeiner Strukturwandel, Zentralisierung und Abbau der Arbeitsplätze in Forst- und Landwirtschaft
- Sanierungsbedarf und Leerstände von Gebäuden in der Innenstadt
- Der entstandene Wohlstand führte zur Aussiedlung von vielen Innenstadtbewohnern in die stadtnahen Wohngebiete
- Gebäude und Wohnungen in der Innenstadt werden vermietet. Für viele Eigentümer haben sie aber nur noch untergeordnete Bedeutung.
- Die ursprünglich vorhandene Trennung zwischen gewachsener historischer Stadtstruktur und unverbautem freiem Umfeld ist teilweise noch ablesbar zumeist aber überformt.

Den genannten Defiziten stehen auch Potentiale gegenüber, die es zu stärken und neu zu definieren gilt. Dazu gehören unter anderem:

- Altstadt mit geschlossenem historischem Ensemble
- Städtebauliche Bezugspunkte wie z.B. Burg Dagestein
- Enge Beziehung Stadt / Grünraum
- Vorhandene gewachsene Strukturen und Beziehungen (Vereinsleben, Nachbarschaft)
- Abgeschlossene nicht einsehbare Innenhöfe mit viel Gestaltungspotential
- Gute Verkehrsverbindung zum Großraum durch VGN

Auf Grund dieser vermuteten und evidenten Missstände wurde der innerstädtische Bereich zur Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ vorgeschlagen und die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen veranlasst.

## 2. Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen nach BauGB



Altstadt Vilseck mit angrenzenden Siedlungen, Vilstal und Blick Richtung Südlager des Truppenübungsplatzes Grafenwöhr

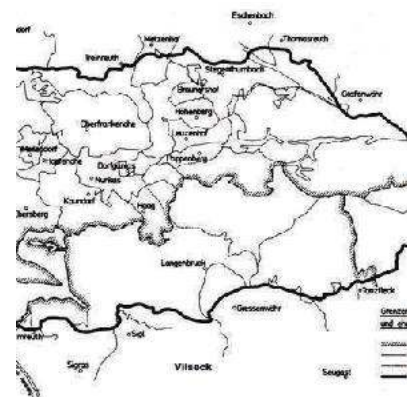
### 2.1. Stadtbild und Stadtstruktur

#### 2.1.1 Lage und Umfeld

Die Stadt Vilseck liegt in der nördlichen Oberpfalz am Oberlauf des Vilstals. Die Vils hat ihren Ursprung in Freihung und fließt nach 87km bei Kallmünz in die Naab, die bei Regensburg in die Donau mündet. Direkt neben dem Fluß im Talgrund befindet sich die Altstadt, die früher stark hochwassergefährdet war (nur wenige Stadthäuser sind unterkellert). Die früher rund um die Stadt angelegten Teiche wurden aufgelassen oder stark verkleinert. Obwohl die gemächlich dahinfließende Vils sehr viele natürliche oder inzwischen renaturierte Abschnitte aufweist und daher einen großen Erholungswert hat, ist der Fluß im Stadtbereich heute noch stark reguliert.

Die Hügellandschaft rund um Vilseck ist durch sich locker abwechselnde Wald- und Feldfluren gekennzeichnet. Vom nahe gelegenen Kreuzberg bei Hohenzant aus kann im weiten Umkreis der Charakter der oberpfälzer Landschaft eingesehen werden.

Stadt- und Landschaftsbild von Vilseck haben durch die Nähe des im Norden liegenden Truppenübungsplatzes Grafenwöhr verschiedene Einschränkungen hinzunehmen. Das Sperrgebiet bildet über viele Kilometer hinweg eine undurchdringliche Grenze, die nicht nur die Erlebbarkeit der Landschaft stark einschränkt, sondern auch viele Wege in die nördlich gelegenen Nachbarstädte abschneidet oder zumindest stark verlängert.



Lage und Umgrenzung des Truppenübungsplatzes Grafenwöhr

Eine gewisse Südorientierung nach Amberg und Sulzbach-Rosenberg ist eine Folge davon. Ähnliches gilt auch für die 35 Außenorte mit den ehemaligen eigenständigen Gemeinden Sigl, Schlicht und Sorghof. Die Zentralität von Vilseck ist daher auch historisch nicht stark ausgebildet.



Burg Dagestein aus der Luft gesehen

Die Altstadt war von einer heute noch in weiten Teilen vorhandenen Stadtmauer umgeben und wurde immer von der gut erhaltenen und teilweise neu sanierten Burg Dagestein dominiert. Auch mit ihrem groß angelegten Marktplatz, der Breiten Gasse und der Vorstadt trägt Vilseck eindeutig städtische Züge und unterscheidet sich damit deutlich von den umliegenden Dörfern und Marktgemeinden. Dass fast alle Rückräume der teilweise in Blöcken angeordneten Stadthäuser landwirtschaftlich genutzt wurden, fällt erst bei genauerer Betrachtung auf. Diese in die Stadtstruktur eingebetteten bäuerlichen Kleinbetriebe stellen eine Besonderheit von Vilseck dar. Die Beseitigung der in vielen Fällen durch den Strukturwandel verursachten Mindernutzung ist eine zentrale Herausforderung der Stadtentwicklung von Vilseck. Die unmittelbare Verbindung von Stadt und freier oder schwach besiedelter Landschaft ist in zahlreichen Bereichen gegeben. Große Gewerbe- oder Industrieareale an den Einfallstraßen sind nicht vorhanden. Lediglich im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße sind optische und funktionale Defizite und größere Gewerbebrachen vorhanden. Die dort entstandenen Wohngebäude und auch die Wohnsiedlungsbereiche die durch die Bahnhofstraße erschlossen werden, sind schlecht an die Altstadt angeschlossen und deren zentrumsnahe Lage ist nicht spürbar. Die Altstadt beherbergt lediglich ein Zehntel der Gemeindebevölkerung. Viele wohnen in den vor allem im südlichen Bereich angrenzenden Siedlungsbereichen rund um die Breslauer Straße / Werkvolksiedlung oder in den größeren Außenorten.



Stadtansicht mit Pfarrkirche und Burg Dagestein von Süden

### 2.1.3 Stadtprägende Bestandteile

Die ehemals von einer Stadtmauer umgebene Stadt wurde durch 2 Haupteingänge im Osten (ehemaliges Untertor) und Westen (Hafnertor in der Vorstadt und Vogelturm) erschlossen. Vilseck war Teil des Handelswegs „Goldene Straße“, der vor allem im 14. Jahrhundert wichtigen Ost-West-Verbindung von Nürnberg nach Prag. Auf diese damals verkehrsgünstige Lage dürfte auch die Stadtgründung 1287 und die rasche Entwicklung und der Bau der Stadtmauer zurückzuführen sein.

Nach Norden hin ist aber auch noch ein Eingang durch das Vils-  
tor in der Herrengasse vorhanden. Das Innere der Burg wurde ursprünglich separat durch einen Eingang durch den Bergfried erreicht.



Sanierter Stadtmauerteil mit Bastionsturm



Die imposantesten Bauwerke in Vilseck sind die Burg Dagestein und die 1714 barockisierte Stadtpfarrkirche St. Ägidius mit ihrem gotischen Chor von 1407. Aus bestimmten Blickwinkeln betrachtet stechen diese beiden Gebäude schon von weitem hervor. Das ändert sich, wenn man sich in der Stadt befindet. Obwohl beide Bauwerke auf kleinen Anhöhen liegen, läßt z.B. die Kirche nur beim Blick in die Kirchgasse durch ihre Fassade die prächtige barocke Ausführung erahnen. Auch die Burg Dagestein ist von Westen kommend eher unscheinbar, die Schloßgasse zu deren Eingang eher eng und etwas versteckt.



Kirchgasse mit barocker Fassade der Pfarrkirche St. Ägidius



Panorama des Marktplatzes

Das Stadtbild dominiert der Marktplatz und die ihn begrenzenden Fassaden. Die bis zu ihrem Abbruch 1972/73 zentral auf dem Marktplatz stehenden Gebäude des Amtsgerichts und des Forstamtes haben eine städtebauliche Lücke hinterlassen und werden bis heute nicht nur von vielen Bewohnern schmerzlich vermisst.

Die darauf angelegte Freifläche mit Bänken und Brunnen wird rundum von Straßen begrenzt und hat nur wenig Aufenthaltsqualität.

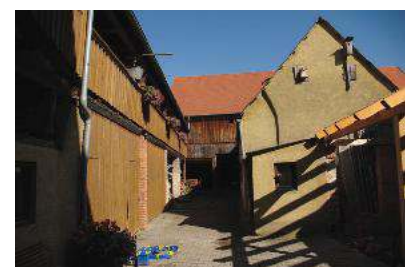


Panorama der Breiten Gasse

Auffällig ist die großzügig angelegte und durch Bäume begrünzte Breite Gasse, die sich nach Süden hin aufweitet und dadurch perspektivisch breiter erscheint. Das gibt der Anlage ein sehr vornehmes, städtisches Gepräge. Doch auch hier verbergen die angrenzenden Fassaden in fast allen Fällen kleine bäuerliche Gehöfte mit allen dazugehörigen Nebengebäuden (z.B. Kuh- und Schweineställe, Lagergebäude, Scheunen). Dies gilt in ähnlicher Form auch für die kleinere Herrengasse.

Die enge Dippelgasse zwischen Marktplatz und Klostergasse hatte die Funktion, die Erschließung und Beschickung der Rückseiten der Gehöfte sicher zu stellen.

Im süd-westlichen Bereich blieb die Stadtmauer durch den deutlichen Höhenversatz am besten erhalten. Die angrenzenden



Hof mit traditionellen Stallungen und Scheunen, Vorstadt 3



Wirtschaftsgebäude in der Herrengasse, Wand mit Stadtmauerresten



Der „Vogelturm“ von 1466, das Wahrzeichen der Stadt

Grundstücke in der Kirchgasse mußten sich an die bauliche und natürliche Grenze halten und hatten keine Erweiterungsmöglichkeiten. Ausserhalb der Stadtmauer wurden in diesem Bereich viele kleinere Gebäude an die Stadtmauer angelehnt. Die bereits vorhandene tragfähige Rückwand half Baukosten sparen. Im süd-östlichen Teil der Stadtmauer bot sich die Gelegenheit, zur Vergrößerung der Wirtschaftsflächen, die Mauer in Teilen zu durchstoßen und die außerhalb gelegenen Areale zu nutzen. Die Mauer ist hier oftmals in die Gebäude „eingewachsen“ und kann nur noch teilweise frei eingesehen werden. An der Staatsstraße im Bereich Froschau wurde der Verlauf der Stadtmauer, die in Richtung Burghügel verläuft, durch Rekonstruktionen wieder sichtbar gemacht. Im nördlichen Bereich in Richtung Vilsaue ist sie kaum mehr erhalten oder Teil von Gebäuden geworden und stark überformt. Die historische Stadtgrenze selbst ist aber über weite Strecken noch erleb- und ablesbar. Lediglich im Bereich Bahnhofstraße/Altmühlweg ist der Verlauf durch verschiedenste Gewerbegebäude nur noch schwer nachvollziehbar. Von Westen kommend sind die nach innen abgeschlossene Vorstadt und der markante Vogelturm auffällig, der nach seiner Sanierung seit dem Jahr 2000 das erste deutsche Türmermuseum beherbergt. Viele der in der Vorstadt gelegenen Grundstücke sind ebenso als landwirtschaftlich genutzte Anwesen angelegt, hier meist schon größer und teilweise mit direktem Zugang zum Ziegelbach.

In der Bahnhofstraße und im Bereich Ziegelanger löst sich die geschlossene Baustruktur schnell auf. Hier sind zwischen alten Wirtschafts- und Wohngebäuden auch (Mehrfamilien-) Häuser und Bungalows aus den 1960er und 70er Jahren zu finden.

Obwohl sie zwar auch noch zur Innenstadt zählen, werden die Bereiche Bahnhofstraße, Ziegelanger und Axtheid nicht mehr als direkt zur Altstadt gehörig wahrgenommen. Die ehemalige Stadtgrenze ist hier immer noch spürbar, obwohl deren Verlauf nur im westlichen und südlichen Bereich heute noch frei einsehbar ist.

Auffällig im Untersuchungsgebiet ist über alle Gebäude und Baulöcher hinweg der hohe Anteil von Dächern, die vor mehr als 3 Jahrzehnten einmal mit Faserzementplatten eingedeckt wurden. Aus dem günstigen Baumaterial von damals ist asbestbelasteter Sondermüll geworden, der im Interesse Aller (Eigentümer, Anwohner, Stadt) dringend entsorgt werden sollte.

Vor allem in der Klostersgasse sind, wahrscheinlich auch im Zusammenhang mit der Straßengestaltungsmaßnahme positive Sanierungstendenzen sichtbar. Diese Straße macht den ansprechendsten Eindruck.

Die Grabenstraße hat 2 Gesichter. Im westlichen Teil (bis auf Höhe der Krankenhausstraße) haben die straßenbegleitenden Gebäude einen städtischen Charakter. Danach löst sich dieses geschlossene Bild auf und es folgen in lockerer Folge zumeist einzeln stehende Wohngebäude mit bis zur Straße Axtheit sich verdichtendem Siedlungscharakter. Hier ist auch das neu gestaltete Schulareal mit dem kleinen Schnellweiher situiert. Die Anlage war zum Zeitpunkt der Untersuchung nicht komplett fertiggestellt und wirkte noch etwas fremd in ihrer Umgebung.

Insgesamt macht das Stadtbild einen gut erhaltenen und überwiegend aufgeräumten Eindruck, wobei einzelne sanierungsbedürftige Fassaden und Häuser schon beim Blick über den Marktplatz auffallen. Das Fehlen einer größeren Anzahl von attraktiven Läden und Cafés wird ebenso wie die unbestimmt ruhige und manchmal leicht resignierende Stimmung auf der Straße und bei den Bewohnern erst auf den zweiten Blick wahrgenommen. Durch die Überschaubarkeit der Stadt und den sich daraus ergebenden Vorteil schneller reagieren zu können, als auch die im Verhältnis geringen sozialen Probleme und die direkte Nähe zum naturnahen Umfeld hat die Stadt gewichtige Argumente, die es für eine positive Stadtenwicklung in die Waagschale zu legen gilt.



Blick in die Grabenstraße mit öffentlicher Freifläche

### Das Untersuchungsgebiet im Überblick

Bevölkerungszahl absolut:	6289
Bevölkerung im Untersuchungsgebiet:	674 (10,7%)
Personen mit US-amerikanischer Staatsbürgerschaft, die im Stadtgebiet wohnen (geschätzt):	5000
Wohneinheiten, gezählt:	391
Wohneinheiten mit Leerstand:	41 (ca.10%)
Bebaute Grundstücke:	238
Davon allgem. als sanierungsrelevant eingestuft:	103 (43%)
Hauptgebäude m. allgem. Sanierungsbedarf:	96 (40,5%)
Nebengebäude m. allgem. Sanierungsbedarf:	94 (57%)
Freiflächen m. allgemeinem Sanierungsbedarf:	79 (42%)
Gewerbereinheiten:	64
Gewerbereinheiten mit Leerstand:	10(ca.16%)
Einzeldenkmäler:	52
plus Stadtmauer (Quelle: Bayernviewer des LFD)	

## 2.2 Öffentliche Infrastruktur und funktionale Bedeutung

Wie viele kleinere ländlich geprägte Städte hat auch Vilseck während der Gebietsreform einige Verwaltungsstellen und Infrastruktureinrichtungen abgeben müssen, die für die Stadt eine höhere Zentralitätsfunktion bedeuteten. Durch die Eingemeindungen und der damit verbundenen Flächenvergrößerung konnte dies nur teilweise kompensiert werden. So sind heute 35 Weiler und Ortschaften der Stadt Vilseck angegliedert.

In der sozialen Infrastruktur bilden die Schulen einen wichtigen Schwerpunkt. Die soeben neu sanierte und erweiterte Grund- und Hauptschule ist direkt an den Altstadtbereich angeschlossen. Um die Stellung der Kommune hier weiter zu verbessern, wird ein Ganztageszug aufgebaut. Auf Grund der geringen Bevölkerungsdichte tragen sich weiterführende Schulen jedoch nicht. Traditionell sind daher viele Vilsecker Kinder sogenannte „Fahrschüler“ und pendeln meist nach Amberg oder Sulzbach-Rosenberg aus. Lange Zeiten der Sozialisierung erfolgen daher außerhalb und führen oft zu einer geringen Verankerung in der Heimatgemeinde. Dagegen wirkt in Vilseck ein reges und vitales Vereinsleben, das vor allem musische und sportliche Angebote bereithält. Mit einer Nebenstelle von Amberg-Sulzbach ist die Volkshochschule vertreten.

Eine eigene Polizeistation ist ebenso wie eine große Feuerwache in Vilseck vorhanden. Daneben gehören ein städtischer Bauhof und Wasserwerk zu den großen Einrichtungen der technischen Infrastruktur.

Die Anbindung an den überörtlichen öffentlichen Verkehr wird durch die Deutsche Bahn (Linie Nürnberg - Weiden) und die Verkehrsverbünde VGN (Großraum Nürnberg) und VAS bzw. Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach gewährleistet. Das Fehlen eines nahegelegenen Autobahnanschlusses dürfte die Entstehung und Notwendigkeit zur Ausweisung von größeren Gewerbearealen verhindert haben.

Im Allgemeinen ist eine zunehmende Fokussierung und Zentralisierung auf den Bereich Amberg-Sulzbach zu beobachten, die nach und nach Bevölkerung aus den kleineren Umlandstädten und -gemeinden abzieht. In einigen Fällen ist es durch eine vorhandene oder geförderte Spezialisierung möglich, dem entgegen zu wirken.

Im Folgenden werden die wichtigsten Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastrukturbereiche aufgezeigt.

## 2.2.1 Soziale Infrastruktur

### **Bildungssystem, Bildungseinrichtungen**

Grund- und Hauptschule Vilseck, Am Schnellweiher 2

Kindergarten „Sankt Josef“, Breslauer Straße 2

Volkshochschule Amberg-Weizsäckchen - Nebenstelle Vilseck, Rathaus, Marktplatz 13

### **Dienstleistungen**

Die Johanniter - Dienststelle Vilseck, Axtheid 7

Bayerisches Rotes Kreuz Ortsgruppe Vilseck

VdK Ortsverband Vilseck

Sprechstunde der Barmer Krankenkasse im Rathaus (einmal pro Monat)

Sprechstunde des Caritas-Verbandes im Rathaus (einmal pro Monat)

Sprechstunde Lebenszentrum Vilseck im Rathaus (wöchentlich)

AOVE Beratungsstelle: „Alt werden zu Hause“, Sprechstunde im Rathaus (einmal pro Monat)

Freibad Vilseck, Werkvolkssiedlung 19

Sporthalle, Am Schnellweiher 2

### **Vereinswesen**

TuS Vilseck

FV Vilseck 1921 e.V.

Musikverein Vilseck

Heimat- und Kulturverein Vilseck

Schützenverein „Tell“ Vilseck

Kolpingfamilie Vilseck

u.a.

### **Gesundheitssystem**

2 Zahnärzte, keine Allgemein- oder Fachärzte im Untersuchungsgebiet!

Nächste Kliniken: St. Anna Krankenhaus Sulzbach-Rosenberg, St. Johannes Klinik Auerbach

### **Kirchen**

Katholisches Pfarramt Vilseck, Klostersgasse 9

Evangelische Kirche (Pfarramt Kaltenbrunn), Axtheid 33

### **Energie und Kommunikation**

Ein Antrag auf Errichtung von Windkraftanlagen auf dem Gemeindegebiet (in der Nähe des Kreuzbergs) läuft und wird geprüft.

### **Kulturelle Einrichtungen**

Stadt- und Pfarrbücherei Vilseck, Klostergasse 11  
Bücherei der Sudetendeutschen Landsmannschaft Vilseck,  
Kirchgasse 9  
Museen: Türmermuseum,  
Burg Dagestein  
Zehentkasten mit Räumlichkeiten für Veranstaltungen

### **Netzwerke**

Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK): AOVE - Regionalentwicklung Obere Vils - Ehenbach mit diversen Unterprojekten,  
Zukunftsagentur Plus GmbH mit Schwerpunkt Wirtschaft, Energie, Tourismus,  
Metropolregion Nürnberg im Landkreis Amberg-Weizsach

### **Öffentliche Sicherheit**

Feuerwehr, Bahnhofstraße 19  
Polizeistation, Gartenstraße 1

### **Rechtssystem**

Notariat, Marktplatz 1  
Rathaus mit Stadtverwaltung

## 2.2.2 Technische Infrastruktur

### **Verkehrsinfrastruktur**

ÖPNV:

Bahnhof Vilseck mit DB bzw. VGN Anschluss nach Nürnberg bzw. Weiden (stündlich)

Anschluss an das Busnetz der Verkehrsgemeinschaft Amberg-Sulzbach (VAS) bzw. des Zweckverbands Nahverkehr Amberg-Sulzbach (u.a. Verbindungen nach Sulzbach-Rosenberg und Amberg)

Straßenverkehr:

Staatsstraße 2166, dadurch Anbindung an die A93 Regensburg-Weiden

Staatsstraße 2120 mit Anbindung an die Bundesstraße 299 und damit Anbindung an die A6 Amberg-Nürnberg-Heilbronn

Staatsstraße 2166, dadurch Anbindung an die Bundesstraße 85 mit Anbindung an die A9 München-Nürnberg-Berlin

## **Versorgung**

Wasserwerk Vilseck, Schöfelhof 2

Bauhof, Rinostraße 1

## **Wirtschaft**

Bund der Selbstständigen - Gewerbeverband Bayern e.V., Ortsverband Vilseck

## **2.3 Bevölkerung und Soziales**

Die Stadt Vilseck nimmt im Verhältnis zu den sie umgebenden Gemeinden und Städten eine Mittelstellung ein, die weder direkt mit den Nachbargemeinden noch mit den Nachbarstädten vergleichbar ist.

Vilseck ist oft deutlich größer als die Nachbargemeinden und Märkte.

- Markt Freihung (ca. 2700 EW, 46,35 qkm)
- Markt Hahnbach (ca. 5300 EW, 67,41 qkm)  
Wohngemeinde mit Nähe zu den Mittelzentren
- Gemeinde Edelsfeld (ca. 2000 EW, gute Infrastruktur)
- Königstein (ca. 1800 EW, 32 qkm)

dazu im Vergleich:

- Stadt Vilseck (ca. 6289 EW, 64,65 qkm)

Gleichzeitig ist die Stadt Vilseck viel kleiner als die direkten Nachbarstädte.

- Sulzbach-Rosenberg (ca. 20.000 EW, 53,19 qkm)
- Amberg (ca. 44.000 EW, 50,04 qkm)

Die Positionierung in dieser Situation ist schwierig und wurde nie konsequent angegangen. Vilseck ist in seiner topographischen Lage als Stadt herausgehoben und hat keine Stadt-Konkurrenten im direkten Umfeld. An Vilseck werden städtische Maßstäbe angelegt und die Stadt steht in direktem Vergleich zu Amberg und Sulzbach-Rosenberg. Die wirtschaftliche Kompetenz ist aber eher schwach entwickelt und kaum größer als die der Nachbargemeinden. Als attraktive Wohnstadtalternative ist Vilseck von Amberg zu weit entfernt und auch durch den Truppenübungsplatz (u.a. Gefechtslärm) mit negativem Image belastet. Hier kann der Markt Hahnbach eher punkten. Eine Entwicklung zum Gewerbestandort wurde nie forciert, die Entfernungen zu den Hauptverkehrsadern sind zu groß.

So gab es lange Zeit wenig Bewegung im Stadtgefüge. Es ist noch viel angestammte Bevölkerung vorhanden. Die Stadt hat auf Grund der fehlenden Industrie immer nur sehr wenige (ausländische) Neubürger dazubekommen.

So ist die Altstadt noch stark von den Lebensgewohnheiten und der Zusammensetzung der Bevölkerung geprägt, die im letzten Jahrhundert die Stadtstruktur wesentlich geformt hat.

Es ist eine Stadtbevölkerung mit stark bäuerlicher Verwurzelung, die, um die Existenz zu sichern, immer hart zu kämpfen hatte und die dem Fortschritt und den Verheißungen „von Außen“ nie ganz zu trauen wagte.

Die vorsichtige Haltung und kritische Distanz jeder Änderung der erprobten Zustände gegenüber ist in vielen Bereichen zu spüren. Die daraus resultierende „Beständigkeit“, die über lange Zeit hinweg den Garanten für das Überstehen von destabilisierenden Ereignissen (Missernten, Hungernöte, Kriegszeiten) darstellte, wird heute vielfach mit „Unbeweglichkeit“ gleichgesetzt und mit ihr verwechselt.

Tatsächlich ist aber ein rasanter Umbruch in der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung zu verzeichnen, der in der Stadtentwicklung von Vilseck bis jetzt leider nur wenige Reaktionen erzeugt hat. Die im Vergleich zur Gesamtstadt ältere Bevölkerung der Altstadt kann aus wirtschaftlichen oder persönlichen Gründen nur noch schwer auf diese Veränderungen reagieren. Obwohl die Bevölkerungszahlen in der Gesamtstadt in den letzten Jahren wieder ansteigen, dürfte die Bewohnerdichte der Altstadt im Vergleich zur (überbevölkerten) Nachkriegszeit deutlich geringer ausfallen. Mit diesem Überhang der älteren Bevölkerung geht auch ein Mangel an Kindern und Jugendlichen einher.

Historisch ist meist eine Mischung aus Anwesen mit bäuerlichen Betrieben zur Grundsicherung der Existenz kombiniert mit einem Kleingewerbe oder Handwerk mit kleiner Werkstätte anzutreffen. Selten erfolgte, auch bei den verkehrstechnisch günstig gelegenen Standorten am Marktplatz, eine Spezialisierung auf ein Handwerk oder einen Gewerbebezweig, was heute wahrscheinlich dazu beiträgt, dass es nur noch wenige Ladengeschäfte gibt.

Der dramatische Rückgang des Sektors Land- und Forstwirtschaft, der über Jahrhunderte die Existenz sicherte und als zweites Standbein unverzichtbar war, ist heute für zahlreiche Folgen verantwortlich, die in der Stadtstruktur, Wirtschafts- und Sozialstruktur ihre Auswirkungen haben.

Mit dem Niedergang der bäuerlichen Strukturen haben sich auch die sozialen Zusammenhänge verändert. Nicht nur aus mangelnden finanziellen Mitteln wurden viele Arbeiten in der



Gruppe oder im nachbarschaftlichen Verband erledigt. Und doch hatten die Innenstadtbewohner ihre abgegrenzten Bereiche und wollten sich nach außen, speziell vor den anderen Nachbarn, keine Blöße geben.

Dieser soziale Zusammenhalt, oder vielleicht auch die Notwendigkeit zum Zusammenhalt, ist weggefallen.

Mit zunehmender Individualisierung verlieren die architektonischen Formen der früheren Nutzung, die oft von purem Pragmatismus und Zwang zum sparsamen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen geprägt waren, ihren Inhalt. Es bleiben nicht mehr nutzungsgerechte und oft mindergenutzte Baustrukturen in den rückwärtigen Bereichen der Anwesen übrig.

Die Entwicklung in der Nachkriegszeit brachte auch in Vilseck mehrere Folgen für die Zusammensetzung der Bevölkerung mit sich, die auch für das Erscheinungsbild und den baulichen Zustand der Innenstadt Auswirkungen hatte:

- Bevölkerungsanstieg nach dem Krieg auch durch Heimatvertriebene und Aussiedler, dadurch relative Enge in der Innenstadt
- Auszug derer, die es sich leisten konnten aus der Altstadt in neu ausgewiesene Wohngebiete
- Teilweise Vermietung der Innenstadtwohnungen und -häuser, dadurch oft geringere Instandhaltungs- und Sanierungsleistungen
- Wegzug der (hoch-)qualifizierten jungen, in Vilseck aufgewachsenen Personen
- Generationswechsel, Schließung vieler Ladengeschäfte nach Geschäftsaufgabe aus Altersgründen, da keine Nachfolger vorhanden sind

Mögliche weitere Folgen:

- Sinkender Immobilienwert, auf Grund geringer Nachfrage
- Weiter steigende Sanierungsbedürftigkeit, vor allem bei Leerständen (v.a. in Nebengebäuden)
- Stark zurückgehende Attraktivität der Altstadt

### **Charakterisierung von Bevölkerungsgruppen**

Es lassen sich schlaglichtartig folgende Bewohnergruppen charakterisieren:

Die „Alten Vilsecker“

Die Gruppe der „alten Vilsecker“ nimmt ab. Während der Rundgänge konnte beobachtet werden, dass viele oft große Gebäude oder sogar Gehöfte von 1 bis 2 Personen bewohnt wurden.

In diesen Anwesen werden finanziell und/oder altersbedingt zumeist nur noch absolut notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Eine Anpassung an heutige Standards erfolgt selten. Auf diesen Arealen sind oft gravierende bauliche Mängel und Mindernutzungen vorhanden. Es ist in Zukunft mit hohen Investitionskosten zu rechnen. Eine zurückgezogene und teilweise resignative Haltung überwiegt.

Die meisten Gebäude der Innenstadt entsprechen nicht den Anforderungen alter Menschen. Die alten Bewohner tun sich entsprechend schwer, ihren Alltag zu bewältigen. Die sozialen Anlaufstellen können hier nur die aller notwendigste Arbeit leisten. Es sind nur wenig niederschwellige Treffpunkte vorhanden. Mit dem Wegfall vieler innerstädtischer Einkaufsmöglichkeiten sind die Gelegenheiten zum zwanglosen Treff und gelegentlichem Plausch sehr rar geworden. Es ist von großem öffentlichem, also städtischem Interesse, diese Voraussetzungen zu verbessern.

Die „überzeugten Altstadtbewohner“

Die Gruppe der Überzeugten Altstadtbewohner lässt sich in zwei Untergruppen einteilen:

Gruppe „Lebensqualität durch Schönheit des historischen Bestands“: Erste bauliche Anpassungen und Sanierungstätigkeiten in den 1980er Jahren, erste denkmalgerechte Sanierungen, eigenfinanziert oft mit viel Eigenleistung und Engagement, Eigennutzung als Ziel. Teilhabe am Stadtgeschehen als Aufgabe.

Gruppe „Lebensqualität durch vertrautes Umfeld“: Altbürger, die das städtische Umfeld nicht verlassen wollten und ihre Immobilien saniert oder laufend den gängigen Standards angepasst haben. Teilhabe am Stadtgeschehen bei Veränderungen des gewohnten Lebensumfelds.

Die „Neubürger“

Noch sehr selten. Meist mit den Zuzugskriterien: „Lebensqualität durch günstigen eigenen Wohnraum und die Möglichkeiten des urbanen, historischen Umfelds“.

Diese Gruppe könnte zur zweiten Generation der Überzeugten Altstadtbewohner heranwachsen mit dem Ziel „Arbeit“ und „Wohnen“ möglichst nah zusammenzulegen. Für sie stehen die Vorteile der Urbanität im Blickfeld. Die Angebote der Stadt, die noch schwach ausgebildet sind, sind für sie ein wichtiger Faktor der Lebensqualität. Sie stellen Ansprüche an gehobene Qualität von Wohnung und Wohnumfeld und äußern vielfach den Willen zur aktiven Teilhabe am Stadtgeschehen.

### Die „Bürger auf Zeit“

Bewohnergruppen (überwiegend US-Amerikaner), die in Vilseck wohnen, weil sie in direkter Umgebung Arbeit gefunden haben oder weil sie am Truppenübungsplatz stationiert sind. Sie haben zumeist keine starke Bindung an den Wohnort oder an das Wohnumfeld. Wenn beides den vielfach gehobenen Ansprüchen der potentiellen Mieter oder Käufer entspricht, treten finanzielle Fragen in den Hintergrund. Die Freizeitgestaltung und das tägliche Leben bilden den Anknüpfungspunkt zur Bindung an die Stadt.

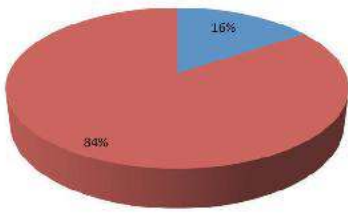
### Die „Jungen Vilsecker“

Viele Kinder und Jugendliche sind durch die Mitgliedschaft in Vereinen in die Stadtgesellschaft eingebunden und wenig auffällig. Wer auf weiterführende Schulen geht verliert, aber tendenziell an Verankerung mit der Heimatstadt.

Vilseck hat in der Innenstadt im Durchschnitt einen geringeren Anteil an Jugendlichen und jungen Erwachsenen. Die Jugendlichen, die im Straßenbild an bestimmten Stellen in Erscheinung treten, wohnen zumeist nicht in der Altstadt oder im Untersuchungsgebiet. Oft dient ihnen der Jugendtreff als Anlaufstelle und als Ausgangspunkt für weitere Unternehmungen. Überwiegend gehören sie zur Altersgruppe der 13-16-Jährigen, die beginnen selbständig zu werden aber noch nicht genügend mobil und rechtsmündig sind, um zu den „Erwachsenen“ zu gehören. Das schränkt bei vielen die Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung stark ein, zumal die Angebote des Jugendtreffs in vielen Feldern noch rudimentär ist und die Öffnungszeiten sich auf ein absolutes Mindestmaß beschränken.

Wie man an der Arbeit der Vereine sieht, sind die „jungen Vilsecker“ für die Stadt ein großes kreatives Potential, das weiterhin nach besten Kräften gefördert werden sollte. Viele dieser Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen werden die zukünftigen Vilsecker sein. Schon aus diesem Grund bedarf es aller Anstrengungen, dass sie sich auch schon früh als „Vilsecker“ fühlen.

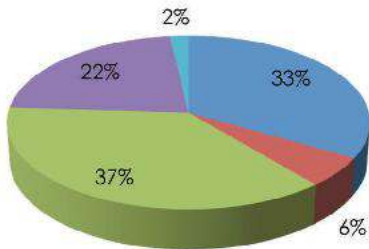
## 2.4 Gewerbe, Handel und Gastronomie



■ Gewerbeeinheiten leerstehend ■ Gewerbeeinheiten genutzt

Leerstand Gewerbeeinheiten	absolut	in Prozent
Gewerbeeinheiten gesamt	64	100,00%
Gewerbeeinheiten leerstehend	10	15,63%
Gewerbeeinheiten genutzt	54	84,38%

Gewerbeeinheiten, Leerstandsquote



■ Einzelhandel  
■ Gesundheit  
■ Dienstleistung  
■ Gastronomie  
■ Handwerk

Gewerbestruktur im Untersuchungsgebiet		
Branche	Anzahl	in Prozent
Einzelhandel	18	33,33%
Gesundheit	3	5,56%
Dienstleistung	20	37,04%
Gastronomie	12	22,22%
Handwerk	1	1,85%
Gesamt	54	100,00%

Quelle: Eigene Erhebungen 2008

Gewerbestruktur im Untersuchungsgebiet, Verteilung der Branchen

Einzelhandel:	32
Gastwirtschaften:	14
Landwirtschaftliche Betriebe:	5
Leerstände:	3

Gewerbestruktur 1985, VU, Erhebung Hoppe und Lanzinger

Beim Gang durch die Stadt erhält man auf den ersten Blick den Eindruck, dass man sich in einer beschaulichen Kleinstadt befindet, in der die Welt noch in Ordnung ist. Zurückhaltende Außenwerbung und zumeist überschaubares Publikumsaufkommen auf dem großen Platzraum Marktplatz verbreiten eine gemütliche Ruhe. Ein Parkplatz ist schnell gefunden, nach einem richtigen Café oder Lebensmittelladen sucht man aber vergeblich. Den Hauptkontaktpunkt und Umschlagplatz für Neuigkeiten und Informationen bildet neben dem Rathaus das Gebäude Marktplatz 17 mit Bäckerei- und Bekleidungsgeschäftfiliale. Dieses nach einem Brand neu aufgebaute Anwesen bietet eine der wenigen größeren ebenerdig erschlossenen und modernen Verkaufsfächen.

Wie in vielen anderen Städten geht auch in Vilseck die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte zurück. Und von 54 gezählten Gewerbeeinheiten im Untersuchungsgebiet standen zum Zeitpunkt der Untersuchung (August 2008) 10 leer, was einer nicht unerheblichen Leerstandsquote von über 15,6% entspricht. Die Leerstände finden sich dabei verstärkt auch in den attraktiven Bereichen und Straßen, wie zum Beispiel am Marktplatz.

Selbst auf dieser Hauptgeschäftachse ist der Einzelhandel auf dem Rückzug. Einige Geschäfte werden wohl in absehbarer Zeit, wenn die jetzigen Betreiber das Ruhestandsalter erreicht haben, nicht mehr weitergeführt werden. Da auch keine direkten Nachfolger vorhanden sind, werden diese Läden vermietet oder fallen in Leerstand.

Der Bereich Dienstleistung liegt heute schon mit 37% vor dem Bereich Einzelhandel mit gut 33%. Gut ein Fünftel der Gewerbebetriebe im Untersuchungsgebiet gehören zur Gastronomie (22%). In weitem Abstand dahinter liegt der Sektor Gesundheit mit ca. 5,5%. Lediglich noch knapp 2% Handwerksbetriebe befinden sich im Untersuchungsgebiet.

Der Bereich Gastronomie ist in der Altstadt von Vilseck mit 22% aller Betriebe gut vertreten. Allerdings sind viele als Speiselokale angelegt und bedienen das Segment der gut-bürgerlichen und gepflegten Gastlichkeit. Es gibt wenig Möglichkeiten für den kleinen (gepflegten) Imbiss zwischendurch bzw. in der Mittagspause, mit der Möglichkeit zum kurzen Verweilen. Hier ist bisher einzig die Bäckerei „Schaller“ am Marktplatz zu nennen. Andere Imbissläden haben auch ihre Existenzberechtigung in der Innenstadt, sollten aber besser gestaltet sein, um größere Kundenkreise anzusprechen und positiv auf die Innenstadt wirken zu können.

Vor dem Hintergrund einer älter werdenden Gesellschaft sollte versucht werden, die Innenstadt als Zentrum der gesundheitlichen Versorgung und Dienstleistung stärker zu etablieren. Hier könnte die Altstadt mit ihrer Zentrumsfunktion und ihrem vertrauten, identitätsstiftendem Ambiente ihr Entwicklungspotential geltend machen. Solche frequenzbringenden Sparten ziehen andere Geschäfte und Dienstleistungen nach. Mehrfach wurde in Gesprächen und Rundgängen von Anwohnern bemängelt, dass die Versorgung mit Ärzten in der Altstadt nur mangelhaft gewährleistet ist.

Trotz des Truppenübungsplatzes mit dem Südlager, das mit seinen Einrichtungen sehr viele Arbeitsplätze anbietet, kann die Stadt Vilseck statistisch nicht allen Arbeitnehmern in der Gemeinde eine Arbeitsstelle bieten und hat einen negativen Pendlersaldo von 300 bis 500 Einheiten aufzuweisen. Viele Arbeitnehmer haben ihre Arbeitsstelle außerhalb des Stadtgebietes. Der Bereich Stadt Amberg dürfte hier zum Vergleich mit einem positiven Pendlersaldo von über 8000 Einheiten einen der wichtigsten Anlaufstellen bilden.

Pendlersaldo*						
Gemeinde	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Stadt Vilseck	-498	-439	-349	-298	-344	-393
Stadt Amberg	k.a.	8.461	8.310	8.001	8.288	8.327
Stadt Neumarkt	3.082	3.297	3.150	3.027	3.064	3.300
Stadt Feuchtwangen	1.098	912	903	895	862	830
Stadt Zirndorf	-3.010	-3.064	-3.071	-3.035	-2.876	k.a.

Hinweis: \* Pendlersaldo: Beschäftigte am Arbeitsort abzüglich Beschäftigte am Wohnort

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistik Kommunal 2007 Stadt Vilseck, Große Kreisstadt Neumarkt i.d. Opf., Stadt Zirndorf (Ausgabe 2006), Stadt Feuchtwangen, kreisfreie Stadt Amberg (Ausgabe 2008)



Pendlersaldi Stadt Vilseck im Vergleich mit anderen Städten in der Metropolregion

Der Rückgang der Innenstadtgeschäfte wird durch mehrere Faktoren hervorgerufen:

- Der Gewerbestandort Vilseck war nie besonders stark ausgebildet und traditionell eher eigenbedarfsorientiert.
- Viele Pendler erledigen ihre Besorgungen in den größeren Städten auf dem Weg vor oder nach der Arbeit.
- Die Mehrheit der Bewohner von Vilseck wohnt nicht in der Altstadt. Der Standort Altstadt spielt bei Kaufentscheidung eine geringe Rolle.
- Die neu entstandenen Ladeneinheiten in den Außenbereichen bieten deutlich mehr Verkaufsfläche und haben in der Regel ein moderneres Ambiente.

- Die gestiegene Mobilität hat einen Kaufkraftabfluss in die größeren Städte des Landkreises und in den Großraum bewirkt.
- Die Ladengrößen sind allgemein angestiegen. Viele Innenstadtläden sind für rentable Nutzungen heute zu klein.
- Die Gebäudestruktur entspricht nicht zeitgemäßen Anforderungen (z.B. kleine einzelne Räume, Lagerräume außerhalb oder im Keller).
- Viele Betreiber haben das Ruhestandsalter erreicht und keine direkten Nachfolger.
- Instandhaltung, Modernisierung oder Vergrößerung wurde nicht rechtzeitig durchgeführt. Die jetzt vorhandene Rentabilität lässt diese Maßnahmen nicht mehr zu. Pattsituation
- Die Gebäude befinden sich in Privatbesitz der Betreiber. Geschäfts- und Privaträume sind ineinander verwoben. Eine Weitervermietung gestaltet sich schwierig oder wird nicht gewünscht.
- Ein Quotenbringer fehlt. Ein Geschäft mit Artikeln des täglichen Bedarfs ist nicht vorhanden. Die Käufer sind gezwungen, aus der Stadt hinaus zugehen oder fahren von außen gar nicht erst in die Stadt hinein.
- Synergieeffekte sind gering. Verhältnis zwischen Spezialgeschäften und Geschäften des täglichen Bedarfs stimmt nicht.

Da auf viele Betriebe eine oder mehrere der oben genannten Kategorien zutreffen, ist die Gesamtstimmung in der Stadt bei den befragten Betrieben eher negativ und schwankt zwischen Skepsis und Resignation. Viele führen die schwindende Käuferfrequenz hauptsächlich auf das fehlende Lebensmittelgeschäft in der Innenstadt zurück.

Im Zuge der Untersuchungen haben wir die vorhandenen Betriebe nach bestimmten Kategorien untersucht und beurteilt, um die Stellung im Wettbewerb einschätzen zu können.

Folgende Kategorien wurden bewertet (+ positiv, - negativ):

- Lage
- Ladengröße
- Branche
- Zustand
- Zukunftsfähigkeit

Die Einschätzung der Betriebe erbrachte folgende Ergebnisse:

Adresse	Gewerbe	Kategorie					Einstufung				
		EH	G	DL	GA	H	1	2	3	4	5
Axtheid 10	Zahnarztpraxis	1					+	+	+	+	+
Bahnhofstraße 1	Sparkasse Amberg-Sulzbach		1				+	+	+	-	+
Bahnhofstraße 15	Blumenladen „Würfl“	1					+	+	+	-	+
Bahnhofstraße 3	Schreibwarenladen und Postfiliale	1	1				+	-	+	-	+
Bahnhofstraße 4	Tattoo Studio „Millenium“		1				+	+	-	-	-
Bahnhofstraße 5	Metzgerei Trummer	1					+	+	-	-	-
Bahnhofstraße 6	Tankstelle Einhäupl	1					+	-	+	+	+
Bahnhofstraße 7	Kneipe / Cafe „KK“			1			+	+	-	-	-
Bahnhofstraße 10	Frisör „Barber Shop“		1				+	+	-	-	-
Bahnhofstraße 8	Pension Schwan			1			+	-	+	-	+
Breite Gasse 1	Zahnarztpraxis	1					+	+	+	+	+
Breite Gasse 1	Fahrschule		1				+	+	+	+	+
Froschau 1	Frisörsalon		1				+	+	+	-	+
Froschau 1	Fotostudio		1				+	+	+	-	+
Froschau 18	Metalbau / Spenglerei				1		-	+	+	+	-
Grabenstraße 21a	Metzgerei „Eschenwecker“	1					-	+	+	+	+
Grabenstraße 3	Getränkemarkt Hammer	1					-	-	+	-	-
Herrengasse 4	Optik Baumann			1			+	+	+	+	+
Herrengasse 8	Hotel Angerer Turmhotel				1		+	+	+	+	+
Herrengasse 8	Kneipe „JP“			1			+	+	-	-	-
Kirchgasse 1, Marktpl. 17	NKD	1					+	+	+	+	+
Kirchgasse 1, Marktpl. 17	Stadtbackerei Schaller	1					+	+	+	+	+
Kirchgasse 8	Antiquitäten „Kunst & Krempel“	1					-	-	-	-	-
Kirchgasse 10	Innenausstatter + Heimtextilien		1				-	-	+	+	+
Kirchgasse 10	Daunenfedernreinigung		1				-	+	-	-	-
Kirchgasse 2	Otto-Shop		1				-	-	-	-	-
Marktplatz 1, 3	VR-Bank		1				+	+	+	+	+
Marktplatz 1, 3	Notar		1				+	+	+	+	+
Marktplatz 4	Hotel Angerer			1			+	+	+	+	+
Marktplatz 10	Loffo Annahmestelle			1			+	-	-	-	-
Marktplatz 10	ambulanter Pflegedienst		1				+	+	+	-	+
Marktplatz 15	Griechisches Restaurant			1			+	+	+	-	+
Marktplatz 15	Eiscafe			1			+	+	+	-	-
Marktplatz 16	Schuh Högl	1					+	-	-	-	-
Marktplatz 2	Schuhgeschäft (Räumungsverkauf)	1					+	-	-	-	-
Marktplatz 22	Reisebüro „Travel Service“		1				+	+	-	-	-
Marktplatz 22	Nagelstudio		1				+	+	-	-	-
Marktplatz 26	Schlecker	1					+	-	+	+	+
Marktplatz 28	Frisörsalon Riedel			1			+	+	+	-	+
Marktplatz 30	Döner-Imbiss „Aladdin“				1		+	+	-	-	-
Marktplatz 32	Bäckerei Heuberger	1					+	+	+	-	-
Marktplatz 5	Kneipe „Rose & Crown“				1		+	+	+	-	-
Marktplatz 19	Raiffeisenbank			1			+	+	+	+	+
Schlichter Straße 2	Metzgerei Specht	1					+	+	+	-	-
Schlichter Straße 2a	Plus	1					+	-	+	-	-
Schloßgasse 1	Frisörsalon Ruppert			1			+	+	+	-	+
Schloßgasse 6	Kneipe „Burgstüberl“				1		-	+	+	-	-
Vorstadt 1	Gasthof Hammer				1		+	+	+	+	+
Vorstadt 2	Fahrschule Ropl				1		+	+	+	-	+
Vorstadt 2	Telekommunikationszubehör	1					+	+	+	-	-
Vorstadt 7	Kneipe „No Name“				1		+	+	+	-	-
Vorstadt 8	Franz Piehler Fachgeschäft - Haushaltswaren	1					+	-	+	-	-
Ziegelanger 6	Kfz-Zubehör	1					-	-	-	-	-

Kategorien:  
 EH: Einzelhandel  
 G: Gesundheit  
 DL: Dienstleistung  
 GA: Gaststätte  
 H: Handwerk  
 Ö: Öffentlich

18	3	20	12	1	0
positiv bewertet	44	39	38	19	28
negativ bewertet	9	14	15	34	25

Gewerbeinschätzung, Bewertungsbilanz

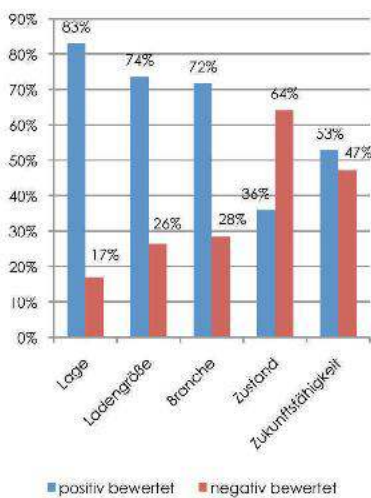
Von den 53 untersuchten Betrieben erhielten 45% eine gute Gesamtbewertung, 24% eine befriedigende und immerhin ca. 30 % eine schlechte Gesamtbewertung. Nach dieser Einschätzung ist davon auszugehen, dass bis zu einem Drittel der Betriebe im Bestand gefährdet ist. Besonders viele sind davon aus dem Sektor Einzelhandel/Versorgung betroffen (8 von insgesamt 17 negativ bewerteten). Den Betrieben aus dem Sektor Dienstleistung wird eine überwiegend positive Bilanz zugerechnet (10 positiv, 4 befriedigend, 6 negativ). Der Sektor Gesundheit ist bei geringer Anzahl der Betriebe(3) sehr gut aufgestellt. Das Ergebnis beim

Sektor Gastronomie ist durchwachsen. Neben 5 Betrieben, die gut eingeschätzt wurden, gibt es 4 mit zufriedenstellender Bilanz und 3 Betriebe mit eher negativ bewerteten Kriterien.

### Bewertung der Kriterien

Einstufung:	positiv	in %	negativ	in %
1: Lage	44	83,0%	9	17,0%
2: Ladengröße	39	73,6%	14	26,4%
3: Branche	38	71,7%	15	28,3%
4: Zustand	19	35,8%	34	64,2%
5: Zukunftsfähigkeit	28	52,8%	25	47,2%

Gewerbeeinschätzung nach Kriterien



Einschätzung der Standortkriterien der bestehenden Gewerbebetriebe

Einstufung 1: Die Lagegunst der Betriebe in der Stadt ist in den allermeisten Fällen gut einzuschätzen (83%). Viele haben ihren Standort am Marktplatz oder an den Haupteinfallstraßen (z.B. Bahnhofstraße) und sind somit nah an den potentiellen Kunden.

Einstufung 2: Die Ladengröße wird bei den bestehenden Betrieben in über einem Viertel der Fälle (26,4%) als hemmender Faktor angesehen. Um eine bessere Konkurrenzfähigkeit zu erreichen, sollten viele Betriebe vergrößert werden, was allerdings meistens nicht oder nur mit großem Aufwand möglich sein dürfte.

Einstufung 3: Das Kriterium Branche bezieht sich auf die Ausstattung und Anmutung des Geschäfts im Vergleich mit anderen oder dem erwarteten Durchschnitt der Branche. 28,3% der Betriebe wiesen hier Mängel auf.

Einstufung 4: Die Kategorie Zustand beschreibt die Einschätzung des baulichen Zustands des Ladengeschäfts. Hier sind mithin die größten Defizite zu verzeichnen. Beinahe zwei Drittel (64,2%) der Gewerbeeinheiten weisen hier deutliche Mängel auf und führen zur Abwertung des Gesamteindrucks des jeweiligen Geschäfts. Hier besteht ein deutlicher Sanierungsstau und bei vielen großer Handlungsbedarf.

Einstufung 5: Im Bereich Zukunftsfähigkeit wurden Eigenschaften vermerkt, die den zukünftigen Bestand am Markt gefährden. Der Generationswechsel, der bei vielen privat geführten Geschäften bevorsteht und meist eine ungelöste Nachfolgefrage aufwirft, ist hier der eingeschätzte Hauptaspekt. In beinahe der Hälfte aller Betriebe (47,2%) sind solch einschränkende Kriterien vorhanden, die den Bestand des Geschäfts am Markt ungewiss machen.

Insgesamt entsteht ein ernüchterndes Gesamtbild der Gewerbesituation in der Altstadt, das gleichzeitig auch einen großen Einfluß auf die Außenwirkung der Gesamtstadt hat. Korrigierende Maßnahmen von außen sind dringend von Nöten um die Gewerbesituation der Innenstadt zu stützen und positive Signale nach Außen senden zu können.



Eine Organisationsstruktur, die die Interessen des Einzelhandels permanent vertritt, ist nicht vorhanden. Im Zuge des Prozesses „Qualitätsoffensive Einzelhandel“ 2006/2007 wurde dies angesprochen und von den Betroffenen bemängelt. Daraus erwuchs die Idee eines gemeinsamen „Herbstmarktes“ in der Altstadt, der auch bis dato zweimal umgesetzt wurde. Darüber hinaus gelang der Aufbau einer vereinsmäßigen Organisationsstruktur nicht. Ein Grund dafür kann die relativ geringe Anzahl der Gewerbetreibenden sein, die solche zusätzlichen Organisationsaktivitäten nur in begrenztem Umfang leisten können oder wollen. Ein Hauptziel bzw. Merkmal einer Stadt ist es, „Marktplatz“ zu sein. Daher ist die Situation von Handel und Gewerbe entscheidend für das Wesen und den Bestand derselben. Der Bereich Handel und Gewerbe ist aber alleine nicht in der Lage, die verflochtenen Problemlagen zu lösen und auf ein Zusammenwirken mehrerer Faktoren angewiesen. Oft gilt es aber in erster Linie für jeden Gewerbetreibenden Selbstkritik zu üben und zu überprüfen, welche der aufgeführten beeinträchtigenden Faktoren für den eigenen Betrieb ausschlaggebend sind und daher bearbeitet werden müssen. Die verschleppte bzw. versäumte Modernisierung oder Sanierung und der Mangel an Erweiterungsmöglichkeiten dürften in vielen Fällen als eine der Hauptgründe angeführt werden.

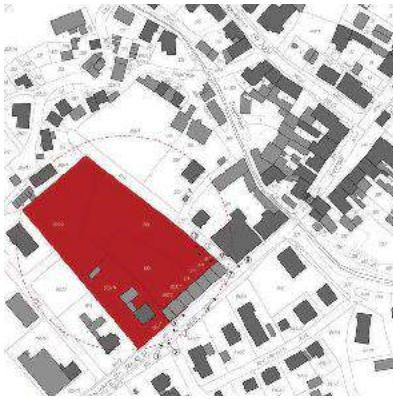
Von städtischer Seite aus kann der Erhalt und die Stärkung der Marktfunktion als ein Hauptziel definiert werden. In diese Richtung sollten sich alle Aktivitäten orientieren, von Erleichterungen bei der Ansiedlung über Zuschüsse bei Sanierung und Umwidmung bis zur Generierung von eigenen Projekten.

Zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes wurden mehrere Anläufe unternommen, die bis dato erfolglos blieben, da die erforderlichen Flächen und/oder die Forderung der angesprochenen Discounter einer direkten straßenseitigen Situierung nicht mit den Belangen des Denkmalschutzes in Einklang gebracht werden konnten. Das vom Büro em.Architekten entwickelte Konzept „Verbrauchermarkt Altstadt West“ berücksichtigte den rekonstruierbaren Verlauf der ehemaligen Stadtmauer, überplante aber nur die Rückräume der Anwesen Marktplatz 22-26. Hier könnten in die Planung die Vorderhäuser mit einbezogen werden, die teilweise stark sanierungsrelevant sind oder sogar besser durch Neubauten ersetzt werden könnten (Nr. 24 ist bereits im Besitz der Stadt Vilseck). Damit könnte eine straßenseitige attraktive Eingangssituation geschaffen werden und gleichzeitig das Straßenbild der Altstadt verbessert werden. (Siehe dazu auch Abschnitt 6.5.4.)

Von der Planungsabsicht, ein Einkaufszentrum an der Schlichter



Studie zu einem Verbrauchermarkt „Altstadt West“, em.Architekten, Amberg



Studie zu einem Verbrauchermarkt an der Schlichter Straße, em.Architekten, Amberg

Straße zu errichten, wurde momentan Abstand genommen. Die Lage ist zu wenig integriert und für die Altstadt nicht primär relevant. Sollten sich jedoch für eine Altstadtlage keinerlei Lösungen und Interessenten finden, sollte diese Lösungsmöglichkeit weiterhin in Betracht gezogen werden. Eine Situierung auf dem noch weiter ausserhalb liegenden „Märkl-Areal“ ist altstadtschädlich und sollte weiterhin ausgeschlossen bleiben.

### Entwicklungsmöglichkeiten

Um die Attraktivität zu erhöhen sollten private und städtische Sanierungen (z.B. Neugestaltung des öffentlichen Raumes) Hand in Hand gehen. Die Stadt Vilseck sollte federführend Maßnahmen dafür einleiten oder zumindest tatkräftig unterstützen.

Die Veröffentlichung eines Umsetzungsplanes für die unterschiedlichen Maßnahmen könnte den Anliegern und Bewohnern Horizonte aufzuzeigen und eine höhere Planunsicherheit geben.

Folgende Punkte sollten weiter verfolgt werden:

- Ansiedlung eines Geschäfts mit Produkten des täglichen Lebens (Lebensmittelgeschäft), eventuell in Kombination mit Café oder Bäckerei, Treffpunktfunktion, Einführung einer Regionaltheke
- Verstärkte Ansiedlung von Dienstleistern und nicht-störendem Gewerbe in der Innenstadt, um die Altstadt als Zentrum oder Stützpunkt für Dienstleistungen zu etablieren (Neunutzung und Umbau ehemaliger Ladengeschäfte, finanzielle Erleichterungen bei der Ansiedlung bestimmter Gewerbe).
- Spezialisierung des Handels und Förderung neuer Geschäftsideen (z.B. Gesundheitssektor, Seniorendienste, Einbeziehung dezentraler Märkte wie Internet-handel etc.)
- Förderung regionaler Aktivitäten und Erzeuger (Direkt vermarkter etc, Deutsch-amerikanischer Spezialladen o.ä., z.B. deutsche Spezialitäten für Amerikaner)
- Verbesserung der Verkehrs- und Aufenthaltssituation für die Nutzer der Altstadt (Parkregelung, Gestaltung und Größe der Parkplätze, Bewirtschaftung derselben)
- Altstadt als attraktiven Wohn- und Lebensstandort positionieren und ausbauen (Gentrification)
- Fern- und Zwischenziele für die Entwicklung des Handels- und Gewerbesektors definieren
- Verständigung auf Leitideen, die von den Geschäftstreibenden langfristig verfolgt werden.

## 2.5 Gebäude und Wohnungen

### 2.5.1 Sanierungskategorien und Rahmenbedingungen

Im Zeitraum Mai-August 2008 wurden Begehungen und Bewertungen der bebauten und unbebauten Flurstücke durchgeführt und in einen Maßnahmenplan übertragen. Hierbei wurden augenscheinliche Mängel festgestellt, die in 3 Stufen der Sanierungsrelevanz eingeteilt wurden.

- **Sanierungsrelevanter Maßnahmenbedarf (Kategorie 3)**  
Mängel, die über Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen hinausgehen (Gebäude im Maßnahmenplan farblich „Rosa“ gekennzeichnet).
- **Umfassender sanierungsrelevanter Maßnahmenbedarf (Kategorie 4)**  
Mängel im Bereich der Statik, Haustechnik oder Gebäudesubstanz bei denen ein hoher Sanierungsaufwand besteht (Gebäude im Maßnahmenplan farblich „Rot“ gekennzeichnet).
- **Äußerst hoher sanierungsrelevanter Maßnahmenbedarf (Kategorie 5)**  
Mängel in allen Teilen, die nur mit sehr hohem Aufwand zu sanieren sind. Abwägung der (z.B. denkmalpflegerischen) Werte, Kosten-Nutzen-Abwägung, evtl. Abriß empfehlenswert (Gebäude im Maßnahmenplan farblich „Dunkelrot“ gekennzeichnet).

Gebäude und Freiflächen, die einen sehr guten oder guten Zustand aufweisen oder lediglich Instandhaltungsmängel erkennen lassen, erhielten die Bewertungskategorien 1 und 2 und sind bei der Vergabe von Städtebaufördermitteln zunächst nicht relevant. Eine Prüfung im Einzelfall sollte mindestens in Zweifelsfällen durchgeführt werden, um Härten zu vermeiden und versteckte, nicht erkannte Mängel aufzudecken.

Bei den Begehungen ergab sich ein relativ hoher Prozentsatz an sanierungsrelevanten Gebäudeteilen und Freiflächen (43%), der über das ganze Untersuchungsgebiet Altstadt ungefähr gleichmäßig verteilt ist. Schwerpunkte liegen im Bereich nördlicher Marktplatz und Froschau. Dazu kommen mehrere zusammenhängende Areale, deren zukünftige Entwicklung nicht absehbar ist, für die aber strategische Entwicklungsperspektiven gefunden werden sollten. Die Grundstücke Marktplatz 10 - 30 und Herrngasse 1 - 9 spielen dabei in der Wohn- wie auch Gewerbeentwicklung eine zentrale Rolle.

Dem Wunsch nach großzügigen modernen Wohnungen wurde in den vergangenen Jahrzehnten durch Ausweisung von neuen Wohngebieten entsprochen. Bei diesem Prozess wurden die Belange der Innenstadt zu wenig beachtet. Die Tendenz der Bauherren, lieber in Außenbereichen zu bauen hat folgende Gründe:

- Altstadt hat schlechteres Image
- Neubaukosten sind leichter zu kalkulieren
- Planungs- und Abstimmungsbedarf ist geringer
- Gestaltungsmöglichkeiten sind (vermeindlich) größer
- Parkplatz oder Garage kann immer mit eingeplant werden
- Grüneres Umfeld ist vorhanden
- geringere bzw. keine Denkmalschutzauflagen
- Unterschied Infrastruktur Altstadt / Siedlung ist gering

Dem stehen die Nachteile entgegen:

- sofort hohe Finanzbelastung
- kein historischer Bezug
- anonymes Umfeld, weniger Nachbarschaft
- Betreuungs- und Bildungseinrichtungen evtl. weiter entfernt (Kindergarten, Grund- und Hauptschule)

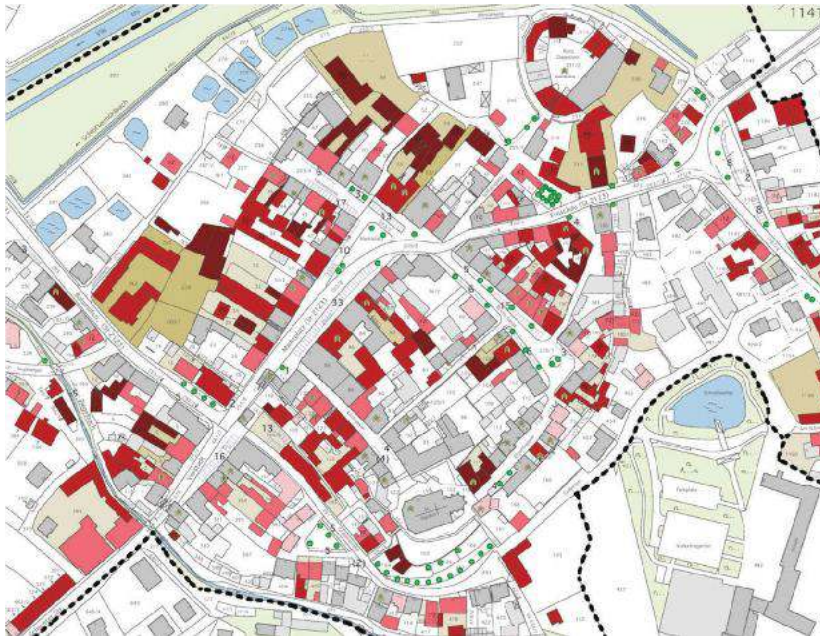
### 2.5.2 Gebäudezustand allgemein

Von 238 bewerteten Anwesen wurde für 103 Anwesen (ca. 43%) ein sanierungsrelevanter Maßnahmenbedarf festgestellt.

Sanierungsbedarf bei Gebäuden	absolut	in Prozent
Anzahl der bewerteten Anwesen	238	100,00%
davon <b>nicht</b> sanierungsbedürftig (Kategorie 1-2)	135	56,72%
davon <b>sanierungsbedürftig</b> (Kategorie 3-5)	103	43,28%
davon Sonderkategorie Sanierung (2-)	23	9,66%

Sanierungsbedarf bei Gebäuden allgemein

Von den 135 Anwesen, die auf Grund ihres Gesamtzustandes überwiegend gut oder sehr gut eingeschätzt wurden, sind 23 Gebäude (knapp 10%) in eine Sonderkategorie eingeteilt worden. Diese Bauten sind oft aus den 1960er oder 1970er Jahren, nicht allgemein sanierungsrelevant, haben aber doch z.B. gravierende Defizite bei Dach (z.B. Faserzementdeckung) oder Fassade (kein Wärmeschutz). Es kann davon ausgegangen werden, dass die daraus resultierenden Maßnahmen deutlich über die reine Instandhaltung hinaus gehen und erhebliche Sanierungskosten verursachen werden.



Maßnahmenplan mit sanierungsrelevanten Gebäuden und Freiflächen (Ausschnitt)

Der Grundtypus des Vilsecker Stadthauses besteht aus einem traufständigen Vorderhaus, teilweise mit kleiner Ladeneinheit und Durchfahrt mit seitlich im Rückraum um einen Innenhof angeordneten Nebengebäuden, die (ehemals) vornehmlich der landwirtschaftlichen Nutzung dienten (Kuhstall, Schweinestall, Scheunen für Futter, Geräte und Kleinvieh).

Der städtische Charakter ergibt sich aus der ähnlichen, einheitlichen Gestaltung, der lückenlosen Aufreihung und der Blockbildung zur Straßenfront. Aus dieser Perspektive wirkt das Stadtbild aufgeräumt und gepflegt. Die meisten Mängel ergeben sich bei den Hauptgebäuden aus dem schieren Alter der betroffenen Gebäude und einem vielfach vorhandenen Sanierungsstau, der sich über die Jahrzehnte in den verschiedensten Bauteilen und Haustechnikbereichen angesammelt hat.

Die größten Grundstücke sind vielfach um den Marktplatz und die Herrengasse zu finden. Sie haben in der Regel deutlich mehr Freifläche als die Grundstücke, die sich innen und außen an die Stadtmauer anfügen. Hier gilt meist: je kleiner das Grundstück und je kleiner die Freifläche, desto größer der Sanierungsbedarf (siehe Beispiel Froschau).

Die meisten Gebäude weisen Putzfassaden auf, unter denen aber in vielen Fällen eine Holzfachwerkstruktur vermutet werden kann. Vom Zustand der Frontfassaden kann man aber nur selten Rückschlüsse auf den Gesamtzustand der Gebäude ziehen. Die Frontfassade ist zusammen mit den Dächern oft in weit gepflegterem oder technisch besserem Zustand als die restlichen Bauteile. Da die Gebäude nur teilweise innen begangen wurden, lässt sich daher durch die in Augenscheinnahme der äußeren Struktur und der Hofanlage bzw. Freifläche der innere Zustand



Gebäudestruktur im Luftbild, Marktplatz, Herrengasse



Traufständige Gebäude am Marktplatz

und dessen Qualität nur abschätzen. Es gibt Fälle, bei denen eine starke Diskrepanz zwischen innerem und äußerem Zustand zu vermuten ist. Vor eventuellen Sanierungsförderungen sollten die betreffenden Gebäude und Anwesen deshalb eingehend begangen werden oder noch besser Kurzgutachten erstellt werden, die dem Fördergeber und dem Bauherren verlässliche Zahlen zu den erwartenden Sanierungskosten liefern.

### **Baudenkmale**

Die gesamte Altstadt mit Stadtmauer und Graben ist als Ensemble denkmalgeschützt. Im Untersuchungsgebiet sind 53 Einzeldenkmale in der Denkmalliste ausgewiesen, dazu kommen viele, an die Stadtmauer angebaute Gebäude, an die bei Baumaßnahmen auch erhöhte Anforderungen gestellt werden. Die Burg Dagestein ist als Bodendenkmal eingetragen.

Unter den Einzeldenkmälern befinden sich neben den öffentlichen Gebäuden wie der Kirche oder Rathaus einige sehr gute Sanierungsbeispiele (z.B. Herrengasse 2, 4, Breite Gasse 1, Kirchgasse 12, 14, 16, Klostersgasse 4, 6). Neben vielen unauffälligen Denkmälern wurden aber auch 25 Einzeldenkmale gezählt, die einen sanierungsrelevanten Maßnahmenbedarf aufweisen. Das heißt, dass fast jedes zweite denkmalgeschützte Anwesen in seiner Bausubstanz gefährdet ist.

### **Situation Gebäudezustand allgemein**

Die Gebäude in den Rückbereichen sind durch die fast lückenlose Aufgabe der bäuerlichen Nutzung ihrer Aufgabe beraubt worden und erfüllen in den allermeisten Fällen nur noch untergeordnete Zwecke als Lager- und Stauraum. Mit Verlust der Nutzung wurde zumeist die Pflege und Instandhaltung der Gebäude eingestellt. Sie weisen vielfach neben den funktionalen auch erhebliche bauliche Mängel auf. Sie könnten aber, je nach Standort und Gestaltqualität, in neugestalteten Wohnraum umgewandelt werden oder zusätzlichem privatem Freiraum weichen (z.B. das Rückgebäude Marktplatz 8). In diesen Fällen wäre ein deutlicher Gewinn an Wohnqualität zu erwarten.

Als problematisch erweisen sich auch zumeist die kleinen bis sehr kleinen Anwesen mit Sanierungsbedarf (Bereich Froschau oder oft Stadtmauernähe). Im Kosten-Nutzen-Verhältnis erweist sich eine mögliche Sanierung als meist unrentabel und ein reiner Abriss ohne Nachnutzung verursacht ebenfalls nur Kosten. So befinden sich einige Gebäude im Untersuchungsgebiet, die nicht mehr oder nur schwer vermietbar sind, Leerstand aufweisen aber aus Kostengründen nicht saniert oder abgerissen werden.

Hier sind dringend Neugestaltungsmaßnahmen notwendig oder Sanierungshilfen zu gewähren.

Die Behebung der Mängel insgesamt liegt also nicht allein darin, die Sanierungskosten aufbringen zu können, sondern vielmehr im Umstand sinnvolle Neunutzungen für die bestehenden Gebäude zu finden. Da dies bei der vorhandenen Qualität und den räumlichen Gegebenheiten nur bei einer Minderheit der Gebäude möglich sein wird, sollte die Möglichkeit des Rückbaus von Anfang an in Betracht bezogen werden. Es ist in allen Fällen, das heißt im Sanierungs- und Umnutzungsfall wie auch bei fortgesetzter Untätigkeit mit einer starken Veränderung des, wenn auch nur rückwärtig gelegenen, Stadtbildes zu rechnen (Siehe auch Graphik im Abschnitt „Nebengebäude“, Seite 46)

Die aktive Umwandlung ist dabei das einzige Mittel der schleichenden Veränderung (durch zunehmende Baufällichkeit) entgegen zu wirken. Hierzu sind verschiedene Entwicklungsziele denkbar und notwendig, ein Patentrezept wird es nicht geben.

### 2.5.3 Hauptgebäude

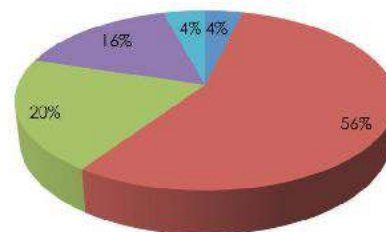
Insgesamt wurden 237 Hauptgebäude bewertet. Davon wurden insgesamt 141 Einheiten als nicht sanierungsrelevant eingestuft (59,5%) Mit einem Anteil von 40,5% wurden 96 Hauptgebäude als sanierungsrelevant bewertet.

Hauptgebäude: Zustände nach Sanierungskategorien	absolut	in Prozent
Kategorie 1 „nicht sanierungsrelevant“	9	3,80%
Kategorie 2 „nicht sanierungsrelevant, Instandhaltung“	132	55,70%
Kategorie 3 „sanierungsrelevante Mängel“	48	20,25%
Kategorie 4 „große sanierungsrelevante Mängel“	38	16,03%
Kategorie 5 „sehr große sanierungsrelevante Mängel, eventuell Abriss“	10	4,22%
insgesamt bewertet	237	100,00%

40,51%

Hauptgebäude, Auswertung des Maßnahmenbedarfs

Die Hauptgebäude weisen in aller Regel den besten baulichen Zustand auf den jeweiligen Grundstücken auf. Ist das Hauptgebäude sanierungsrelevant, so ist sehr oft davon auszugehen, dass Nebengebäude und Freiflächen sich in ähnlichem, zumeist schlechterem Zustand befinden. Da überwiegend nur eine Bewertung von außen erfolgte, mußte der innere Zustand der Gebäude eingeschätzt werden. Hierbei sind durchaus Diskrepanzen zwischen innen und außen möglich. Bei geplanten Sanierungsvorhaben und -förderungen ist daher eine vorherige Gebäudebesichtigung anzuraten. Bei größeren Sanierungen sollten durch das Programm „Soziale Stadt“ geförderte Kurz- oder Modernisierungsgutachten vorgeschaltet werden.



Maßnahmenkategorien Hauptgebäude  
 Kategorie 1 u. 2: nicht sanierungsrelevant  
 Kategorie 3 bis 5: sanierungsrelevant

Die in den meisten Fällen nicht vorhandene, zu schwache oder unsachgemäß angebrachte Wärmedämmung und die somit notwendige, aber mit hohen Kosten verbundene energetische Optimierung, schreckt viele Eigentümer oder mögliche Neueigentümer ab. Um die technisch richtige und für diese Bauwerke vernünftig angepasste Lösung zu finden, sollten unbedingt Fachleute eingeschaltet werden (Förderung von Energieberatern). Diese unabdingbar notwendige Planungsleistungen sollten gefordert aber auch gefördert werden, um zukünftigen Bauherren mehr Planungssicherheit bei der Entscheidung zur Sanierung an die Hand zu geben. Hierin wird ein zentrales Anliegen der Stadteilerneuerung gesehen, um die Gebäude der Innenstadt auch für Neubürger und die kommende Generation attraktiv und im Vergleich mit Neubauten in neu erschlossenen Gebieten konkurrenzfähig zu machen.

Die Größe der Hauptgebäude nimmt tendenziell zur Stadtmauer hin ab. Die großen repräsentativen Bauten befinden sich überwiegend im Bereich um den Marktplatz, die kleinsten eigenständigen Hauptgebäude findet man zumeist an die Stadtmauer angefügt. Hier könnte man durch die beengten Grundrisse verstärkt sanierungswürdige Mängel vermuten, doch haben dort viele Eigentümer aus der Not eine Tugend gemacht und teilweise mit viel Engagement ihre Wohnbedingungen verbessert (z.B. Kirchgasse 12-16). Historisch sind mitunter kuriose Ausformungen, hauptsächlich im Umgang und der Integration der Stadtmauer an die individuellen Bedürfnisse zu beobachten (Reduzierung der ursprünglichen Mauerstärke, Fensterdurchbrüche, Verbindung und Anbau von innerhalb und außerhalb der Stadtmauer liegenden Gebäudeteilen, etc.)



Beispiel einer sanierungsbedürftigen Frontfassade im Bereich Marktplatz

#### 2.5.4 Gebäudehülle, Fassaden

Insgesamt wurden 236 Fassaden bewertet. 143 Frontfassaden wurden davon als nicht sanierungsrelevant eingestuft (60,6%), für 93 Frontfassaden (39,4%) wurde ein sanierungsrelevanter Maßnahmenbedarf festgestellt.

Fassaden: Zustände nach Sanierungskategorien	absolut	in Prozent	
Kategorie 1 „nicht sanierungsrelevant“	9	3,81%	
Kategorie 2 „nicht sanierungsrelevant, Instandhaltung“	134	56,78%	
Kategorie 3 „sanierungsrelevante Mängel“	53	22,46%	39,41%
Kategorie 4 „große sanierungsrelevante Mängel“	32	13,56%	
Kategorie 5 „sehr große sanierungsrelevante Mängel, eventuell Abriss“	8	3,39%	
<b>insgesamt bewertet</b>	<b>236</b>	<b>100,00%</b>	

Frontfassaden, Auswertung des Maßnahmenbedarfs



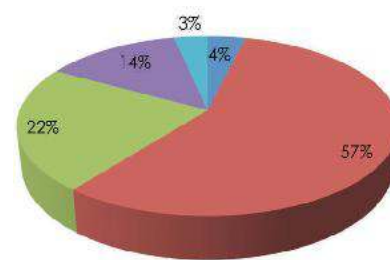
Die Schadensbilder zeigen sich zumeist als Setzungsrisse und als gerissene oder abgesprungene Putzflächen, durch aufsteigende Feuchte im Sockelbereich, der oftmals in den 1960er und 70er Jahren mit Klinker verblendet wurde, durch schlechten Verbund zum Untergrund (Fachwerk) oder Folgen der Feuchte Kondensation im Mauerbereich (falsche und schlechte Dämmung, starke Temperaturunterschiede innen/außen).

Das Stadtbild wird durch die Putzfassaden bestimmt (94% aller Frontfassaden). Die vielfältigen Farben tragen dazu bei, dass das Gesamterscheinungsbild der Stadt recht lebendig und freundlich wirkt. Sandsteinfassaden sind nur an repräsentativen und alten Bauten zu finden. Viele der Putzfassaden stammen aber noch aus den 1950-70er Jahren. Die Farben der damaligen Renovierung sind gealtert und vergraut und bedürften einer Erneuerung. Neben neueren Fensterkonstruktionen mit Isolierglasscheiben sind noch in 21,4% aller Fälle alte Doppelfenster und in 7,5% lediglich nur 1-Scheiben-Verglasungen wenigstens in Teilbereichen der Frontfassaden vorhanden. Hier ist dringend Handlungsbedarf geboten, da die größten Wärmeverluste über die Fenster erfolgen. Die alten Konstruktionen, auch die manchmal 30 Jahre alten Isolierglasfenster sollten durch Holzfenster ausgetauscht werden, die denkmalgerecht sind und der Gestaltungssatzung entsprechen. Die vorhandenen Mischungen der Ausführungen innerhalb einer Fassade sollten aufgehoben werden. Eine entsprechende Förderung der Maßnahmen durch die Stadt Vilsack ist vorzusehen.

Im Sommer 2008 wurden in kurzer Zeit relativ viele Fassaden mit einem neuen Anstrich versehen (vor allem in der Breiten Gasse). Dies erfolgte in vielen Fällen ohne Rückfrage oder Genehmigung der Stadtverwaltung und führte dazu, dass in manchen Fällen eine Verschlechterung des Stadtbildes zu verzeichnen ist oder sogar Folgeschäden in der Bausubstanz zu erwarten sind. Statt lediglich eines Neuanstrichs wäre aber in den allermeisten Fällen, auch aus wärmeschutztechnischen Gründen, eine fachgerechte Sanierung notwendig. Die Berechnung eines sinnvollen und normgerechten Wandaufbaus in Abstimmung mit dem vorhandenen Wandeneigenschaften sollte hier zur Auflage gemacht werden, um spätere Bauschäden durch falsche Dämmung zu vermeiden.

### Dacheindeckungen, Faserzement

Bei den Rundgängen durch das Untersuchungsgebiet wurden auffällig viele alte Dacheindeckungen mit Faserzementplatten (z.B. „Eternit“ u.ä.) auf Nebengebäuden aber auch auf Hauptgebäuden festgestellt.



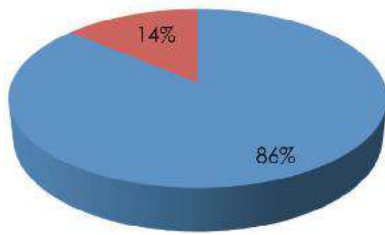
Maßnahmenkategorien Frontfassaden  
 Kategorie 1 u. 2: nicht sanierungsrelevant  
 Kategorie 3 bis 5: sanierungsrelevant

Frontfassade	absolut	in Prozent
Sandstein	8	3,36%
Ziegel	0	0,00%
Putz	225	94,54%
andere	14	5,88%
insgesamt bewertete Anwesen	238	

Frontfassaden, Materialien

Fenster	absolut	in Prozent
1-S	18	7,56%
2-S	51	21,43%
Iso	183	76,89%
Holz	151	
Kunststoff	105	
insgesamt bewertete Anwesen	238	

Frontfassaden, Fensterverglasungen



- Anzahl der bewerteten Anwesen
- davon Faserzementelemente an Dach oder Fassade

Anteil Dacheindeckungen mit gesundheitlich bedenklichen Faserzementplatten



Beispiel: Deckung mit Faserzementplatten, Grabenstraße 11

Siehe auch Liste der Anwesen mit Faserzementelementen Anhang 7.8

Faserzementsanierungsbedarf bei Haupt- und Nebengebäuden	absolut	in Prozent
Anzahl der bewerteten Anwesen	238	100,00%
davon Faserzementelemente an Dach oder Fassade	38	15,97%

Bei den Bewertungen wurde eine Sonderkategorie eingeführt um die Anzahl quantitativ zu erfassen. Der ermittelte Wert, bei dem in 16% aller Anwesen zumindest in Teilen Faserzementplatten vorgefunden wurden, stellt den Minimalwert dar.

Zur Zeit ihrer Montage waren diese Baustoffe leicht und schnell zu verarbeiten, waren billig und galten als langlebig. Seit ca. 20 Jahren ist jedoch die akut gesundheitsschädigende Wirkung der darin enthaltenen Asbestfasern bekannt und dokumentiert. Mit zunehmender Alterung werden die Fasern freigelegt, gelangen als Kleinstteile in die Luft und werden eingeatmet. Die großflächig auf Scheunen vorhandenen Platten sollten zügig entsorgt werden da sie für alle Bewohner ein vermeidbares Gesundheitsrisiko darstellen. Da dabei hohe Kosten entstehen sollte hier von Seiten der Stadt über ein zusätzliches Sanierungsprogramm nachgedacht werden.

#### Vorschläge, Maßnahmen und Projekte:

- Aktive Werbung und Vermittlung des bestehenden stadt-eigenen Sanierungsprogramms und der weiteren sanierungsunterstützenden Programme
- Einführung einer geförderten Sanierungsberatung
- Hilfe bei Ausschreibung technisch richtiger Materialien (durch Sanierungsberatung, Architekt auf Stundenbasis)
- Förderung denkmalgerecht sanierter Fassaden und Fenster, rechnerischer Nachweis für technisch richtigen Aufbau
- materialgerechte Putze für lebendigere Oberflächen (Silikatputze)
- Durchsetzung der Gestaltungssatzung Altstadt
- Rückbau falschfarbiger denkmalgeschützter Fassadengestaltungen
- Holz als ausschließliches Konstruktionsmaterial für Fenster und Türen im Sanierungsgebiet, evtl. Rückbauprämien

## 2.5.5 Innere Gebäudestruktur, Wohnungen

Im Untersuchungsgebiet wurden während der Begehungen 391 Wohnungen gezählt (Zählung von außen über Klingelschilder). Davon wiesen 41 Leerstand auf. Das entspricht einer erhöhten Leerstandsquote von ca. 10,5%.

Leerstand Wohneinheiten	absolut	in Prozent
Wohneinheiten gesamt	391	100,00%
Wohneinheiten leerstehend	41	10,49%
Wohneinheiten bewohnt	350	89,51%

Für diese Quote können zahlreiche Faktoren verantwortlich sein. In vielen Fällen handelt es sich um einzelstehende Wohngebäude mit abgeschlossenen Wohnungen, die ursprünglich oft von mehreren Familienangehörigen genutzt wurden. Nach deren Auszug oder Wegzug verbleibt die Besitzergeneration allein in ihrem Haus, die Wohnungen werden aber nur selten weitervermietet und bleiben ungenutzt. Oft handelt es sich aber auch um sehr stark „abgewohnte“ Wohnungen und Häuser, die hohen Sanierungsbedarf aufweisen und für die sich keine Mieter mehr finden lassen.

Bei 238 bebauten Grundstücken und 391 Wohneinheiten ergibt sich die Zahl von 1,64 Wohnungen pro Gebäude. Bei 674 Bewohnern im Untersuchungsgebiet wohnen durchschnittlich ca. 1,7 Personen in einem Haushalt (Gesamtstadt 3,0/Bundesmittel 2,15). Gleichzeitig wohnen durchschnittlich 2,8 Personen auf einem bebauten Grundstück.

Da die Gebäude im Kern in vielen Fällen historische Grundrissformen aufweisen, passt die innere Struktur nicht immer zu den heute gängigen Wohnvorstellungen. Kleine Zimmer, niedrige Deckenhöhen, gefangene Räume, verwinkelte Situationen, nachträglich eingebrachte und teilweise veraltete Heizungs- und Sanitäreinrichtungen sind für potentielle Käufer Gründe, von einem Kauf und einer Sanierung abzusehen bzw. einen Neubau vorzuziehen.

Dagegen steht aber die Vielfalt und die Ungewöhnlichkeit der vorhandenen Grundrissituationen. Werte, wie sie die historischen Baumaterialien und Bauteile darstellen, lassen sich nicht nachbauen. Hier bietet es sich an, den Dialog bezüglich der historischen Potentiale zu fördern und lesbare, bewohnbare Geschichte zu gestalten. Als positives Beispiel in dieser Hinsicht stellt sich das Gebäude Marktplatz 18 dar, bei dem die starren

Durchschnittliche Wohneinheiten je Anwesen	1,64
Wohneinheiten insgesamt	391
Anwesen insgesamt	238

Wohneinheiten je Anwesen



Sanierungsbeispiel Wohnung, Marktplatz 18, innen

Grundrisse im 2. Obergeschoss zu Gunsten einer großzügigen Wohnsituation unter Einbeziehung des Dachbodens und der vorhandenen Fachwerkstrukturen aufgelöst wurden.

Der höhere Aufwand bei Beratung und Planung sollte durch eine entsprechende Unterstützung kompensiert werden. Gefordert ist beim Nutzer mehr Flexibilität in der Raumgestaltung. Um die Phantasie für die vielen Nutzungsmöglichkeiten anzuregen, ist der Bau und die Einrichtung eines Musterhauses denkbar. Alternativ dazu sollten weiterhin möglichst viele Interessierte durch Führungen oder Tage der offenen Tür für die Vorteile der historischen Innenstadtgebäude gewonnen werden. Die in Vilseck bereits vorhandenen Beispiele können sich sehen lassen und machen Lust auf mehr.

Abgesehen von den baulichen Gegebenheiten ist die mögliche Wohnqualität von zwei weiteren Faktoren wesentlich abhängig. Erstens die Beeinflussung oder Beeinträchtigung durch den Verkehr und zweitens, das Vorhandensein von wohnungszugehörigen Freiflächen.

Ohne eine spürbare Minderung des Durchgangsverkehrs ist eine generelle Verbesserung der Wohnqualität der Gebäude an den Hauptstraßen der Innenstadt jedoch nicht dauerhaft zu erreichen. Die Höhe der empfundenen Wohnqualität ist direkt von der Verkehrsintensität und der damit verbundenen Lärmentwicklung abhängig. Zudem sollte die Zahl der Altstadtwohnungen, die über Balkone, Dachterrassen oder Loggien verfügen, deutlich erhöht werden. Die Möglichkeit, sich in den oberen Stockwerken auch nach draußen bewegen zu können, ist bei Stadtwohnungen immer eines der wichtigsten Kriterien für die erfolgreiche Vermietung oder den Verkauf.

Beide Faktoren tragen zur Attraktivierung und besseren Vermarktung der Innenstadtwohnungen deutlich bei.

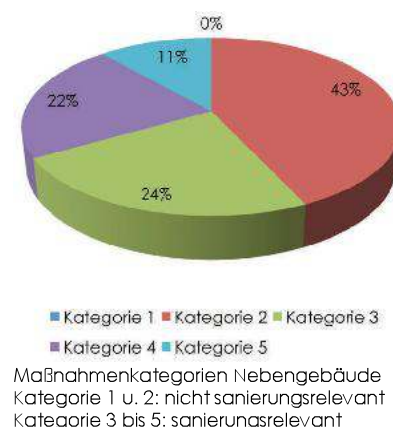
#### Vorschläge, Maßnahmen und Projekte:

- Förderung von Wohnungsumbauten, die eine starke Anpassung der inneren Struktur mit sich bringen, dadurch aber eine Neunutzung der Wohnsubstanz ermöglichen, förderfähig sind z.B. Planungskosten und prozentualer Anteil des Mehraufwandes.
- Förderung von Umnutzungen nicht mehr rentabler Gewerbeeinheiten in Wohnungen und Büros
- Überarbeitung und Öffnung der Gestaltungssatzung für Balkon- und Dachterrassenanbauten an den straßenabgewandten Bereichen, besonders bei Grundstücken ohne oder mit sehr kleinen Freiflächen.

## 2.5.6 Nebengebäude

Insgesamt wurden 165 Nebengebäude bewertet. Von diesen wurden 71 (43,0%) als nicht sanierungsbedürftig eingestuft, 94 Gebäude (57,0%) wurden als sanierungsrelevant bewertet.

Nebengebäude: Zustände nach Sanierungskategorien	absolut	in Prozent
Kategorie 1	0	0,00%
Kategorie 2	71	43,03%
Kategorie 3	39	23,64%
Kategorie 4	36	21,82%
Kategorie 5	19	11,52%
insgesamt bewertet	165	100,00%



Bei den vorhandenen Nebengebäuden handelt es sich im Altstadtbereich meist um nicht mehr genutzte Wirtschaftsgebäude (Stadel, Stallungen, Scheunen) ehemaliger innerstädtischer Bauernhöfe, die viel umbauten Raum haben, deren Bausubstanz jedoch nur geringen Wert aufweisen kann. Sie sind allenthalben für das besondere Erscheinungsbild in Vilseck mitverantwortlich und prägen es durch den dörflich, bäuerlichen Charakter, den man hinter den Bürgerhausfassaden zuerst nicht vermuten würde. Trotzdem muss bei zukünftigen Sanierungsmaßnahmen abgewogen werden, in wie weit diese Gebäude sinnvoll weiter genutzt bzw. einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Gleichzeitig sollte in jedem Fall überprüft werden, ob ein Abriss zu Gunsten einer Freifläche oder die Umnutzung in attraktiven Wohnraum sinnvoller ist.

Auf Abrissmaßnahmen im großen Stil (und vor allem ohne neues Konzept) sollte aber verzichtet werden, um die Stadtstruktur nur langsam anzupassen und keine innerstädtischen Brachflächen entstehen zu lassen. Trotzdem sind Lösungsmodelle auf ausgesuchten Arealen unerlässlich, um eine weitere Entwicklung und Strukturänderung anzustoßen und Vorbilder zu geben. Dazu würden sich mehrere Areale im Rückraum des nördlichen Marktplatzes anbieten, da hier auch schon interessierte und sanierungswillige Eigentümer vorhanden sind.

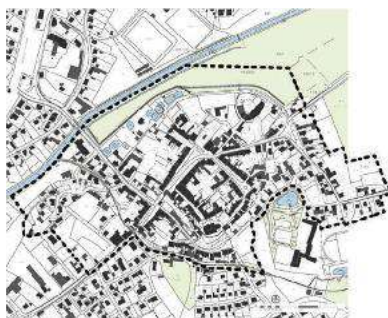
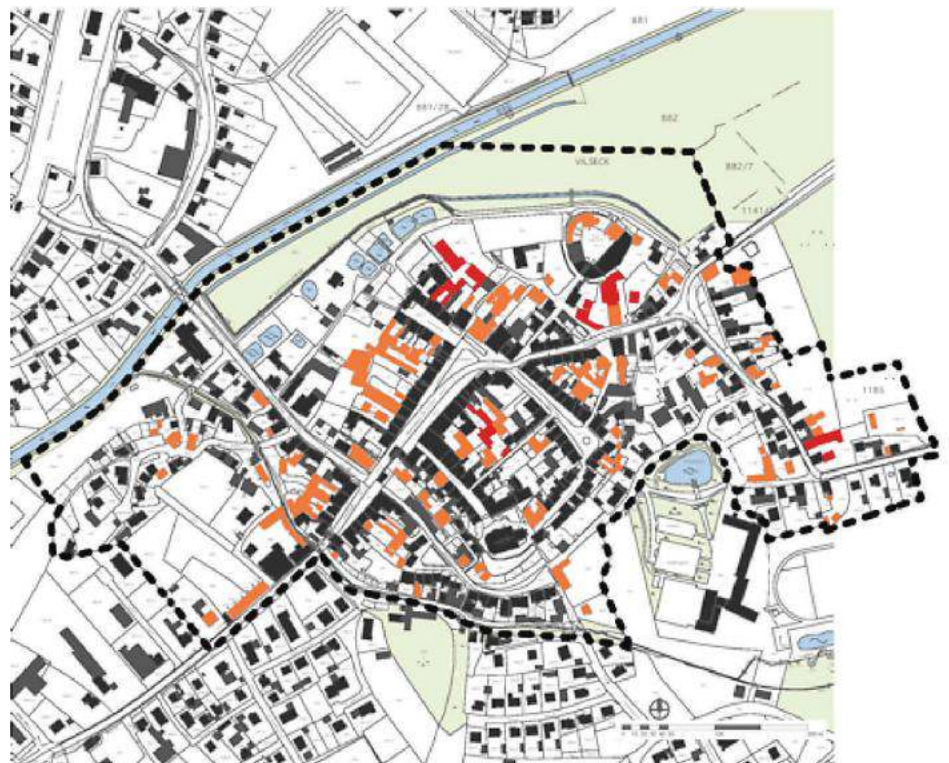
Auch außerhalb des historischen Altstadtbereichs sind zahlreiche, mit Nebengebäuden bebaute Areale stark sanierungsrelevant. Besonders im Bereich Ziegelanger und im östlichen Teil Axtheid ist die Zukunft von vielen ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden ungewiss. Der Charakter und die Attraktivität des Ziegelangers wird dadurch negativ beeinflusst und schwankt zwischen Wohnsiedlung, Gewerbebranche und landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Im Bereich Axtheid wird die Entwicklung des ausgewiesenen Baugebiets von diesen ungestalteten Brachflächen und ungenutzten Nebengebäuden beeinträchtigt.

Weitere Areale mit Maßnahmenbedarf, der maßgeblich durch die Nebengebäude verursacht wird, werden im Folgenden aufgeführt (Vgl. auch Plan: Maßnahmenbedarf bei Gebäuden und Arealen).

- Marktplatz: 6, 7, 8, 11, 15, 18, 26, 28, 30
- Herrengasse: 1, 3, 5, 6, 7, 9
- Breite Gasse: 7, 8, 9, 11, 13, 18, 20
- Kirchgasse: 10
- Froschau: 7, 8, 10, 12
- Axtheid: 1, 14, 15, 17, 20, 21, 23,
- Am Schnellweiher: 5
- Vorstadt: 2, 3, 4, 5, 6, 7
- Schlichter Straße: 2, 2a, 8, Flnrn. 372-374, 662/2,662/3,
- Grabenstraße: 10, 28, 36,

Darstellung der sanierungsrelevanten Nebengebäude im Untersuchungsgebiet



Fiktives Szenario der Stadtsituation bei Wegfall aller stark sanierungsrelevanten Nebengebäude

Im Bereich der innerstädtischen Nebengebäude und rückwärtigen Areale besteht ein akuter Maßnahmenbedarf, die sanierungsrelevanten und mindergenutzten Gebäude sind zahlreich. Bei einer weiter zunehmenden Baufälligkeit werden sie im Laufe der Zeit abbruchreif. Wie die nebenstehende Karte zeigt, würde der ersatzlose Abgang dieser Bauten das historische Stadtbild in erheblicher Weise fragmentieren und verändern.

Die größeren Nebengebäude im Altstadtbereich bergen großes Potential für die Wohnentwicklung in der Innenstadt.

Vorschläge, Maßnahmen und Projekte:

- Machbarkeitsstudie beispielhaft z.B. am Areal „Rückraum Marktplatz/Herrengasse“
- Kontaktaufnahme zu den Eigentümern der Areale mit Maßnahmenbedarf
- Umgestaltung geeigneter Nebengebäude zur Wohnnutzung, städtische Umsetzung eines Beispielprojekts
- Abbruch nicht benötigter Nebengebäude zur Schaffung von innerstädtischen privaten Grünflächen (Abbruchförderung b. Neuordnungsmaßnahme zu 100%)
- Steuerliche Anreize über Grundsteuer (Senkung, evtl. Erlass bei denkmalgeschützten Gebäuden)

### **2.5.7 Bereits getätigte Sanierungsanstrengungen, Beispiele im Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz**

Von Seiten der Stadt Vilseck aber auch durch privates Engagement wurden in den vergangenen Jahren einige Anstrengungen unternommen, baufällige oder sanierungsbedürftige Gebäude zu renovieren und neuen Nutzungen zu zu führen. Dabei sind Bauten und Situationen entstanden, die nicht nur zu einer Wertsteigerung der jeweiligen Immobilie führten, sondern auch das Stadtbild aufwerten und das Altstadtimage positiv beeinflussen. Zu diesen Objekten gehören beispielsweise:

Burg Dagestein

Sanierung, Restaurierung und Neugestaltung von Bergfried, Zehentkasten, denkmalgeschützte Substanz (Bodendenkmal), Nutzung für Tagungsräume und Ausstellungen

Kirchgasse 12/14

Private schrittweise Komplettsanierung der denkmalgeschützten Substanz, Gebäude mit Stadtmauerteil, Hofzusammenlegung und Begrünung,

Kirchgasse 16

Private schrittweise Sanierung der denkmalgeschützten Substanz, Gestaltung des Gartens, wichtiges Gebäude in Kirchenumgebung,

Marktplatz 18

Private Sanierung des Hauptgebäudes, Einrichtung heutiger Wohnstandards, Umbau des Obergeschosses mit großzügigem Wohnraum, Vermietungsobjekt.

## Herrengasse 2

Private Sanierung in denkmalgeschütztem Umfeld, ehemaliges „Bäckermichl“-Haus. Neunutzung als Pension, Aufteilung in Zimmer und Suiten. Scheune noch nicht saniert und intensiv genutzt.

## Breite Gasse 1

Private Sanierung in denkmalgeschütztem Umfeld, Nutzung als Wohn- und Gewerbeimmobilie, Abbruch kleiner nicht genutzter Nebengebäude zu Gunsten eines größeren Hofraumes.

### **2.5.8 Kriterien der Sanierungswürdigkeit**

Das Abprüfen folgender Kriterien kann die Entscheidung zum Abriss oder Erhalt objektivieren und erleichtern.

- historische Relevanz, Denkmalschutz
- Größe und bauliche Präsenz
- städtebauliches Ensemble
- Bauqualität und Material
- Lage und Erreichbarkeit
- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten (Umnutzung, Erweiterung, Terrasse, Balkon)

Die Abwägung und der Planungsprozess kann dann zu unterschiedlichen Vorgehensweisen führen, die alle nebeneinander Bestand haben können und auch innerhalb eines Gebäudeensembles unterschiedlich sein können.

- Entrümpelung
- Erhaltung und Ertüchtigung der Bausubstanz und Weiternutzung
- Umnutzung zu Wohnzwecken
- Abriss zur Vergrößerung des Freiflächenanteils.

### **2.5.9 Gebäude allgemein, übergeordneter Handlungsbedarf**

Folgende Leitziele ergeben sich für die Bausubstanz im Untersuchungsgebiet allgemein.

Leitziele:

- Wohnqualität erhöhen
- Nutzbarkeit der Gebäude verbessern
- ausgewogene Bevölkerungsstruktur fördern

Vorschläge, Maßnahmen und Projekte:

- Verbesserung der Innenstadtpotentiale (z.B. Einkaufen, Nähe)
- Verbesserung der Verkehrssituation (vor allem entlang der Hauptverkehrsachse)



- Kontaktaufnahme zu Eigentümern stark sanierungsbedürftiger Areale
- Definition von Entwicklungsbereichen mit konkreten Zielen
- Erstellung und Fortschreibung eines dynamischen Soll-/Ist-Planes für den Innenstadtbereich
- Über Stadtentwicklung und Stadtbild informieren, eingefahrene Sehgewohnheiten hinterfragen, gelungene Lösungsansätze mit Beispielen aufzeigen (z.B. Rundgänge)
- Betreuung und Begleitung der denkmalpflegerisch relevanten Einzelfälle unter Berücksichtigung der zu erreichenden Oberziele in der Innenstadt (z.B. durch einen neutralen Berater und Sachverständigen)
- Anpassung und Überarbeitung des Gestaltungsleitfadens
- Hohe Förderung von Neuordnungsmaßnahmen (z.B. Abriss und Begrünung als Anreiz)
- Bezuschussung der Umnutzung in Wohnraum (bei entsprechender Größe und Qualität der Bausubstanz) oder der neuen Freiflächengestaltung (Planung und Umsetzung)
- Flächensanierung der Gewerbegebäude im Bereich der östlichen Bahnhofstraße
- Hilfe bei Umwidmung landwirtschaftlich genutzter Gebäude

## 2.6 Wohnumfeld und Freiflächen

### 2.6.1 Wohnumfeld

Trotz der relativ geringen Gesamtgröße, weist die Altstadt in den zentralen Teilen mit Marktplatz, der Breiten Gasse und der Herrengasse einen im Vergleich sehr städtischen Charakter auf. Doch schon in vielen Innenhöfen und vor allem in den Rückräumen wird die landwirtschaftlich geprägte Struktur sehr deutlich. Gerade diese Spannungsdifferenz von Stadthaus vorne und (ehemaligen) Bauernhof mit Hof und Stallungen im dahinter liegenden Bereich macht einen Teil des besonderen Reizes von Vilseck aus. Die Nähe zur naturnahen Freifläche ist vielfach spürbar und liegt oft einfach hinter der nächsten Mauer.

Die Wohnqualität ist in starkem Maße davon abhängig, wie das Wohnumfeld, also der gesamte nähere Bereich außerhalb der eigenen Wohnung oder des eigenen Hauses empfunden wird. Dazu gehören die Freiflächen, die Nachbarbeziehungen, die Blickbeziehungen, die Verkehrsgeräusche usw.

Allein die Anteile der Freiflächen oder der Verkehrsflächen können schon Hinweise auf die Qualität des Wohnumfeldes liefern.

Flächenanteile im Untersuchungsgebiet

Art der Fläche	Fläche in qm	Fläche in ha	Prozent
Gesamtfläche Untersuchungsgebiet	318364,2	31,84	100,00%
Fläche Hauptgebäude	40380,7	4,04	12,68%
Fläche Nebengebäude	33295,1	3,33	10,46%
Freiflächen auf bebauten Grundstücken	123429,5	12,34	38,77%
Flächen unbebaute Grundstücke	18764,9	1,88	5,89%
Verkehrsflächen (Straßen, Parkplätze, Fußwege)	54964,1	5,50	17,26%
Öffentliche Grünflächen	3359,9	0,34	1,06%
Sonstige Flächen (Auen, Wasserflächen, Stadtmauer, o.ä.)	44170	4,42	13,87%

Im gesamten Untersuchungsgebiet nehmen die Freiflächen auf bebauten Grundstücken einen Anteil von knapp 39% ein. Sonstige naturnahe Flächen wie Flächen auf unbebauten Grundstücken oder Auen- und Wasserflächen blieben dabei unberücksichtigt und tragen mit einem Anteil von beinahe 20% weiter positiv zum relativ „grünen“ Erscheinungsbild bei, obwohl der Anteil an öffentlichen Grünflächen mit gerade 1% äußerst gering ausfällt.

Flächenverhältnisse innerstädtischer Wohnbereich im Block um das Rathaus

Vergleichswerte Bereich Marktplatz 1-17, Kirchgasse 1-5, Dippelgasse 1-5, Breite Gasse 2-4			
Art der Fläche	Fläche in qm	Fläche in ha	Prozent
Gesamtfläche Bereich Marktplatz - Dippelgasse	9300,9	0,93	100,00%
Fläche Hauptgebäude	3664,3	0,37	39,40%
Fläche Nebengebäude	2043	0,20	21,97%
Freiflächen auf bebauten Grundstücken	3593,6	0,36	38,64%
Flächen unbebaute Grundstücke	0	0,00	0,00%

Quelle: Werte sind mittels CAD ermittelt

Einen hohen Anteil an Freiflächen kann auch der zentrale innerstädtische Block zwischen Rathaus und Dippelgasse bieten. Auch hier liegt der Freiflächenanteil im Durchschnitt bei über 39%.

Flächenverhältnisse innerstädtischer Wohnbereich im Block zwischen Breiter Gasse und Froschau

Vergleichswerte Bereich Breite Gasse 1-13 und Froschau 2-12			
Art der Fläche	Fläche in qm	Fläche in ha	Prozent
Gesamtfläche Bereich Breite Gasse - Froschau	4298,1	0,43	100,00%
Fläche Hauptgebäude	1996,4	0,20	46,45%
Fläche Nebengebäude	1150,6	0,12	26,77%
Freiflächen auf bebauten Grundstücken	1151,1	0,12	26,78%
Flächen unbebaute Grundstücke	0	0,00	0,00%

Welch wichtige Rolle der vorhandene Freiraum in Bezug auf Attraktivität und Wohnqualität spielt, sieht man im Vergleich mit dem Baublock zwischen Breiter Gasse und Froschau. Hier sinkt der Freiflächenanteil auf lediglich noch knapp 27%. Was in größeren Städten noch als ausreichend empfunden wird, wird in Vilsack nicht mehr angenommen und ist schwer zu vermitteln.

### Die Hofräume

Diese Naturnähe hatte aber gleichzeitig zur Folge, dass der Druck in der Stadt grüne Freiflächen zu planen und zu gestalten nie vorhanden war. Mit den steigenden Anforderungen wurden die Hofräume mit der Zeit immer intensiver genutzt und bebaut, bis sie durch den durchgreifenden Strukturwandel beginnend in

den 1960er Jahren erst langsam und dann zunehmend schneller ihre Funktion verloren. Die ehemaligen Arbeitsräume und -bereiche werden nicht mehr gebraucht, sind mindergenutzt, stehen zum Teil leer oder werden zu Lagerzwecken verwendet. Die Flächen können zur Wohnnutzung nicht einfach verwendet werden. Die Gebäude (Stallungen, Stadel) sind überwiegend von geringer Qualität, ein möglicher Umbau zur Eigennutzung war meist nicht notwendig, da die Größe der Hauptgebäude bei gleichzeitiger schrumpfender Bewohnerzahl in aller Regel ausreichend war.

So sind die Freiflächen der Hofräume oftmals in ihrer von bäuerlicher Nutzung geprägten Ausformung erhalten. Der Ausbau ist meist so, dass er pflegeleicht und großflächig mit Wägen, Gespannen oder Traktoren befahrbar war. Kopfsteinpflasterungen oder sogar betonierte Freiflächen sind häufig anzutreffen. Ein Rückbau der vollständig versiegelten Flächen gestaltet sich zu meist schwierig und teuer und wird daher oft gemieden.

Die Potentiale der großen Hofräume sind dabei offensichtlich. Die Freiflächen sind Rückzugsraum, ruhiger Erholungsraum, geschützter Spielbereich für Kinder und eignen sich ideal zur Anlage von privaten Nutz- und Ziergärten für mehrere Bewohner. Das Leben in der Altstadt kann, bei geschickter Gestaltung, die selben Möglichkeiten bieten, die Freiflächen in den Siedlungsbereichen haben.

Nötig sind: behutsamer Rückbau und Entsiegelung, Erhöhung des Grünflächenanteils und Neunutzung wertvoller Rückgebäude, Gestaltung der Hofräume in Zusammenhang mit anderen Sanierungsmaßnahmen.

### Der Innenstadtraum

Durch die ursprüngliche Schutzfunktion, die eine Stadtanlage zu erfüllen hatte, wurde der Innenstadtraum durch die Schutzmauer genau definiert und begrenzt. Die Räume der historischen Innenstadt wurden nach sehr pragmatischen und raumsparenden Kriterien vergeben und genutzt, für Frei- und Erholungsflächen nach unserer heutigen Auffassung war kein Bedarf vorhanden. Die einzigen großzügigen Freiflächen wie Marktplatz, Breite Gasse und Herrengasse dienten vorwiegend der Handelstätigkeit und hatten lediglich zur Steigerung dessen auch repräsentativen Charakter.

Diese größeren Stadträume werden durch die Fassaden der oftmals traufständigen Häuser begrenzt und geschmückt. Ein historischer Brunnen ist nicht vorhanden. Das Zentrum bildete das ehemalige Amtsgericht mitten auf dem Marktplatz, das die heute große Fläche in Teilplätze aufteilte.



Typischer innerstädtischer Hofraum, ehemalige Nutzung aufgegeben, nicht angepasst oder umgestaltet



Innerstädtischer Hofraum, der zur Freizeitnutzung gestalterisch angepasst wurde



Marktplatz mit gestaltetem Brunnen und Aufenthaltsbereich



Straßensituation Breite Gasse

Eine Platzweitung ergibt sich lediglich um die Kirche, die auf einer kleinen Anhöhe im südwestlichen Bereich errichtet wurde. Dem Platz ist eine breite Treppenanlage in der Kirchgasse vorgeschaltet, von der aus der seitlich gelegende Haupteingang erreicht werden kann. Im Zuge der Renovierung des Pfarrhauses wurde der Vorplatz neu gestaltet und teilweise begrünt.

Die übrigen Straßen und Gassen sind lediglich Erschließungswege und dienen der Infrastruktur teilweise mit der Möglichkeit zur rückwärtigen Erschließung der großen Gehöfte.

Auffallend wirkt die Breite Gasse mit ihren geschnittenen Platanen, die mit ihrem einladenden Charakter die ganze Stadt positiv beeinflussen.

An der Stelle des ehemaligen Amtsgerichtsgebäudes ist ein Grünbereich mit Sitzgelegenheiten und Brunnen entstanden, der von allen Seiten von Straßen umgeben ist. Die Aufenthaltsqualität ist daher gering. Der Platz kann die Ansprüche dieser prominenten Lage nicht erfüllen, ein wirklicher Mittelpunkt ist nicht vorhanden.

Die Fußgängerwege sind im Verhältnis zu den vorgelagerten Parkplätzen und der Fahrbahn viel zu eng. Der Aufenthalt ist oft nur stehend möglich, wenige Sitzgelegenheiten können vereinzelt in kleinen Bereichen aufgestellt werden. Durch die große Gesamtbreite und die Durchführung der Staatsstraße 2123 wird der Platz in zwei Teile aufgeteilt. Das Überqueren ist langwierig, ein ruhiges Flanieren nicht möglich. Durch dies und den dünnen Geschäftsbesatz wird das Einkaufs- aber auch das Stadterlebnis stark beeinträchtigt.

Diese Defizite werden auch von der Bevölkerung und den Gewerbetreibenden immer wieder benannt. Eine durchgängige Neugestaltung von der Vorstadt bis zur Froschau sollte mittelfristig, wenn auch in mehreren Bauabschnitten, umgesetzt werden.

Die Vorstadt wird noch mehr als die Altstadt durch den Kreuzungspunkt Bahnhofstraße/Schlichter Straße/Grabenstraße vom verhältnismäßig hohen Verkehrsaufkommen dominiert. Auch hier stehen lange Parkbuchten im Gegensatz zu schmalen Gehwegen, das Überqueren der Fahrbahn ist im Kreuzungsbereich erschwert und nicht ungefährlich (u.a. für Kinder, Senioren etc.)

Baulich befinden sich die Straßen und Plätze in einem guten Zustand. Die Fahrbahnoberflächen sind in der Regel in Ordnung, die Klostersgasse wurde neu gestaltet. Die Fahrbahnabspernung und der Durchgang für Fußgänger am Vogelturm wirken etwas improvisiert. Die breite Abbiegespur zur Kirchgasse ist vom Verkehrsaufkommen her nicht notwendig.



Situation Marktplatz mit breitem Straßenraum und tiefen Parkplätzen

## Die Siedlungsbereiche

Im Siedlungsbereich Ziegelanger wurden locker und eher zufällig Wohngebäude zwischen die alten Gehöfte und Scheunen gestreut. Das ergibt einen uneinheitlichen und ungeordneten Gesamteindruck. Die beiden Zufahrtswege kreuzen sich und münden in eine Sackgasse. Besonders die Kreuzungssituation wird durch Gebäude mit großen Gestaltungs- und Sanierungsdefiziten beeinträchtigt. Die Sackgasse trägt zum negativen Eindruck einer in gewissen Sinne „ausweglosen“ Situation bei. Auf vielen Grundstücken wird lediglich „gebastelt“ und nicht gebaut. Die Attraktivität der ruhigen Lage in Flussnähe wird dadurch negativ beeinflusst. Auch auf neueren Gebäuden befinden sich Faserzementplatten, die dringend entsorgt werden sollten.

Der Siedlungsbereich Axtheid hat sich an der Straße Richtung Hirschau entwickelt, die Gebäude reihen sich an ihr auf. Bis zur Kurve auf Höhe Hausnummer 23 überwiegt weiterhin die Baukombination Wohnhaus/Gehöft. Dazwischen sind einzeln stehende Wohngebäude aus den 1960er und 70er Jahren zu finden.

Die älteren (und kleinen) ehemaligen bäuerlichen Gehöfte sind oft stark sanierungsbedürftig oder weisen schon Leerstände auf. Wenn zusätzlich die Grundstücksgrößen klein sind und die Gebäude sich sehr nahe an der Straße befinden, ist deren Attraktivität und Wohnqualität als eher gering einzuschätzen. Wie im Bereich Ziegelanger sind auch hier einige eigenwillige Baulösungen entstanden, die den Gesamteindruck des Untersuchungsgebietes beeinträchtigen.

Die südlich auf der Anhöhe gelegenen Anwesen Nr. 22, 24, 28 bilden davon die Ausnahme, da sie baulich von der Straße weg orientiert sind.

Die Gebäudeanlage des historischen „Schlößl“ bildet den sehenswerten Identifikationspunkt von Axtheid. Eine intensivere Nutzung dieses Gebäudes wäre wünschenswert. Zu dem sollte eine Neugestaltung des großen Vorbereichs dazu dienen, das Gebäude noch besser zur Geltung zu bringen und den Verkehr weiter abzubremesen.

## Private Freiflächen

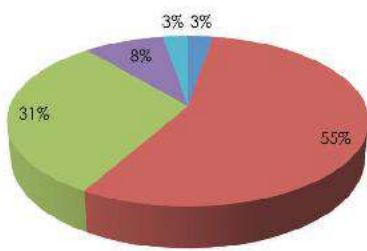
Insgesamt wurden 189 private Freiflächen bewertet. Von diesen wurden 110 (58,2%) als nicht sanierungsbedürftig eingestuft, 79 private Freiflächen wurden als sanierungsbedürftig eingestuft (41,8%).



Baulich ungeordnete Situation am Ziegelanger



Bereich Axtheid m. dem „Schlössl“, Axtheid 5 (oben) und Gebäude Axtheid 13



Maßnahmenkategorien Freiflächen  
 Kategorie 1 u. 2: nicht sanierungsrelevant  
 Kategorie 3 bis 5: sanierungsrelevant

Private Freiflächen: Zustände nach Sanierungskategorien		absolut	in Prozent	
Kategorie 1	„nicht sanierungsrelevant“	5	2,65%	
Kategorie 2	„nicht sanierungsrelevant, Instandhaltung“	105	55,56%	
Kategorie 3	„sanierungsrelevante Mängel“	58	30,69%	41,80%
Kategorie 4	„große sanierungsrelevante Mängel, eventuell Neuordnung“	16	8,47%	
Kategorie 5	„sehr große sanierungsrelevante Mängel, Neuordnung“	5	2,65%	
insgesamt bewertet		189	100,00%	

Dabei steht der Zustand der Freiflächen meist in direkter Beziehung zum Gesamtzustand der Grundstücke. Eine isolierte Betrachtung ist daher nicht zielführend, die Reduktion der Defizite auf den Freiflächen ist meist nur im Rahmen einer Komplettsanierung sinnvoll. Oft sind dabei große Areale betroffen, die einen allgemein hohen Sanierungsaufwand aufweisen (nördlicher Altstadtbereich, Schlichter Straße, östlicher Bereich Axtheid, siehe auch Maßnahmenplan Plan1).

Da die Freiflächen früher überwiegend als Nutz- und Arbeitsfläche dienten, sind auch heute kaum hauseigene Nutzgärten vorhanden oder die Flächen als Erholungsräume ausgestaltet. Bei zunehmendem Anspruch an die Attraktivität einer Wohnnutzung ist hier noch in vielen Fällen Aufwertungsbedarf vorhanden. Eine Vergrößerung und Qualitätssteigerung kann oft schon der Rückbau von Nebengebäuden bringen, die vielfach mindergenutzt und auch baulich in sehr schlechtem Zustand sind. Diese oft nach allen Seiten abgeschirmten und uneinsehbaren Bereiche bilden den spannenden Gegensatz zur städtischen Lage und sind durch zur Nutzung als Wohn- und Spielhöfe wie geschaffen.

#### Vorschläge, Maßnahmen und Projekte:

- Neustrukturierung und Gestaltung der Innenhöfe durch entsprechende Förderprogramme (Ordnungsmaßnahme, Hofgestaltung) attraktivieren.
- Bewußtsein für die Werte der Höfe durch verstärkte Öffentlichkeitsarbeit schärfen

#### Öffentliche Freiflächen - Altstadt

In der Altstadt bildet der Marktplatz die größte öffentliche Freifläche. Die Verkehrsnutzung nimmt dabei aber den größten Teil der Fläche ein. Nur ein inselartiges begrüntes Areal mit Brunnen und Bänken in der Platzmitte und wenige sehr kleine Bereiche mit Aussenbestuhlungen von Gaststätten bieten Aufenthaltsmöglichkeiten.

Die baumbestandene, breit angelegte und sich nach süd-osten hin aufweitende Breite Gasse wird durch die Gebäude eingesäumt und bildet dadurch einen platzartigen Charakter aus, der sehr einladend und gemütlich wirkt. Ein baumbeständenes Rondell mit Sitzgelegenheit ist auch optisch der zentrale Aufenthaltspunkt. Diese Situation gilt es zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen wie z.B. denkmalgerechte Fassadengestaltungen Neupflanzungen und Baumschutz zu verbessern.

Einen weiteren innerstädtischen Aufenthaltsbereich bildet der kleine Platz um die Pietà in der Froschau, der gestalterisch schon aufgewertet wurde.

Der einzige innerstädtische Spielplatz in der Altstadt befindet sich im ehemaligen Graben, vor dem Zwinger unterhalb der Kirche. Einige Spielgeräte sind vorhanden, ein „Spielplatz“ für Ballspiele ist auf Grund der beengten Verhältnisse nicht vorhanden. Nur kleinere Kinder unter Aufsicht finden hier genügend Auslauf. Die neu gepflanzten Bäume sorgen jedoch für ein abgeschlossenes und einheitliches Bild.

Ebenfalls an der Grabenstraße wurde der dreieckige Freibereich zwischen Grabenstraße Nr.2 und Nr.16 neu gefasst und begrünt. Er schafft einen Vorräum vor den anliegenden Bebauungen und eine begrünte Mitte. Eine konkrete Nutzung ist jedoch nicht möglich.

#### Vorschläge, Maßnahmen und Projekte:

- Neugestaltung des gesamten Innenstadtbereichs im Rahmen eines Gesamtkonzepts planen (Wettbewerb)
- Flächen für Fußgänger deutlich erhöhen (Breitere Bürgersteige, kürzere Parkplätze, schmalere Fahrbahnbereiche, bestuhlte Aufenthaltsbereiche), Nutzungsrechte der Fußgänger und des nichtmotorisierten Verkehrs erweitern, Barrierefreiheit.
- Insellage des zentralen Aufenthaltsbereichs auflösen
- Weitere Spielangebote für die zentrale Altstadtlage schaffen

### Öffentliche Freiflächen - Stadtmauerbereich

Der ehemals vorhandene Grüngürtel und die weitläufig vorhandenen Wasserflächen sind nur noch in kleinen Teilen vorhanden oder ablesbar. Mit der Neugestaltung des Schnellweihers wurde die Situation deutlich verbessert und die Lage der historischen Seen sichtbar gemacht.

Lediglich im Bereich des Zwingers ist die Wallanlage noch frei einsehbar und wird im Grabenbereich als Spielplatz genutzt. Die Grünbereiche außerhalb der Stadtmauer werden vielfach als Gärten von den direkten Anrainern genutzt, meist als Erweite-



Axtheid, Bereich um die Pietà, Situation vor und nach der Neugestaltung



Ehemaliger Grabenbereich mit Spielplatz, Grabenstraße



Stadtmauernähe Grünbereiche (Altmühlweg, oben) und stark überformte Bereiche im nord-westlichen Teil (Einhäupl-Areal) liegen eng beieinander

rung der Anwesen innerhalb und außerhalb der Stadtmauer. Durch diese Bebauungen wurde der historische Stadtring überformt und ist oft nur schwer ablesbar. Das gilt vor allem für die nordwestlichen und für die östlichen Bereiche Richtung Axtheid. Hier könnte zumindest durch eine Durchwegung eine Verbesserung der Erlebbarkeit erreicht werden.

In den nordwestlichen Altstadtbereichen, speziell im Umfeld des Areals Einhäupl kann nur durch Abriss- und Neugestaltungsmaßnahmen in Verbindung mit Rekonstruktion bzw. Interpretation die Erkennbarkeit der historischen Altstadt wieder hergestellt werden.

#### Vorschläge, Maßnahmen und Projekte:

- Möglichkeit der fußläufigen Stadtumrundung ausbauen
- Grenze der historischen Altstadt im nord-östlichen Bereich wieder erlebbar machen, Abrisse, Begrünungen

#### Öffentliche Freiflächen - Vilsauen



Vilsaue im nördlichen Bereich mit Schrebergärten (oben) und im westlichen Stadtbereich

Die Nähe der Vils zur Stadt und die damit verbundene Hochwassergefahr hat im nördlichen Bereich der Stadt die weitere Bebauung der Flußaue in weiten Teilen verhindert. So gibt es bis heute einen Grüngürtel vor der Stadt, der sich auf das Stadtbild positiv auswirkt und das fehlende Grün in der Stadt gut kompensiert. Die Nähe und Engführung von Stadt und Fluß sorgt für positive Wechselwirkungen.

Durch die geplante Renaturierung des Flußlaufs, auch im Bereich der direkt angrenzenden Altstadt, kann die Beziehung urbaner Raum/naturnaher Raum qualitativ weiter aufgewertet werden. Mit Hilfe weiterer Übergänge könnte die Vilsaue vom trennenden zum verbindenden Element für die nördlich gelegenen Siedlungsbereiche werden. Die sich nach Osten aufweitende Talaue ist so weiträumig, dass die Ausweisung und der Ausbau verschiedener Bereiche für Naherholung und Aufenthalt denkbar sind. Um ein entspanntes Nebeneinander erreichen zu können und Nutzungskonflikte zu vermeiden, ist die räumliche Trennung der möglichen unterschiedlichen Nutzungen (Spielen, Erholung, Freizeit) in jedem Fall anzustreben.

#### Vorschläge, Maßnahmen und Projekte:

- Renaturierung der Vilsaue
- Rad- und Fußwege entlang des Flusses bei Renaturierung einplanen und neu anlegen
- Durchgängigkeit der Wege entlang des Flußlaufes sicherstellen



- Weitwanderstrecken und Rundgänge anbieten (z.B. durch Kulturamt, AOVE)
- Zugänge zum Wasser schaffen
- Ungefährliches Spielgewässer für Kinder in der Nähe des Seitenarms einrichten
- Einheitliche Beschilderung, Hinweise Richtung Innenstadt und zu den Radwegen installieren
- Überregionale Rad-Routen sichtbar zusammenführen und über Altstadt leiten
- Allgemeine Stadtinformation an Kreuzungspunkten anbringen

## 2.7 Öffentlicher Raum und Verkehr

Durch die Lage am südlichen Ende des Truppenübungsplatzes Grafenwöhr führen von Vilseck aus keine Straßen direkt nach Norden. Die nächsten Bundesstraßen Nord-Süd und Ost-West-Richtung) sind mindestens ca. 10 km entfernt, die nächstliegenden Autobahnanschlüsse ca. 30 km (A6 - Heilbronn/Waidhaus und A93 - Regensburg/Hof).

In der Altstadt von Vilseck besteht der öffentliche Raum im wesentlichen aus Straßen- und Verkehrsräumen. Im Bereich der Durchgangsstraße (Staatsstraße 2123), also im Verlauf der Bahnhofstraße, Vorstadt, Marktplatz, Froschau und Axtheid wird der öffentliche Raum durch die Straßensituation bestimmt und vom Durchgangsverkehr belastet. Die übrigen Gassen und Straßen dienen überwiegend nur dem Zubringerverkehr und sind dementsprechend gering frequentiert.

Fehlende Parkplätze in der Altstadt werden immer wieder angemahnt, doch dürfte dies überwiegend für die engen Anwohnerstraßen gelten. Wenn in diesen Bereichen keine Parkplätze auf privaten Grund vorhanden sind, ist es schwierig in direkter Wohnortnähe einen Parkplatz zu finden. Dasselbe gilt auch für die wenigen noch vorhandenen Geschäfte außerhalb des zentralen Geschäftsbereichs (z.B. Kirchgasse).

In den Bereichen Marktplatz, Herrengasse, Breite Gasse ist es nur in seltenen Fällen nicht möglich, einen Parkplatz zu finden. Wenn hier der Parkdruck weiter ansteigt, dann sollte man zuerst die Bewirtschaftung und Überwachung der Parkplätze intensivieren, ohne gleich weitere innerstädtische Freiflächen zu opfern.

Für Bewohner wie für Besucher weist der Marktplatz zusammen mit der Burg Dagestein den höchsten Wiedererkennungswert auf. Daher ist der Marktplatz sowohl im Themenbereich öffent-



Lage von Vilseck mit Bereich des Truppenübungsplatzes

licher Raum als auch beim Themenfeld Verkehr ein zentraler Punkt des öffentlichen Interesses.

Der Verkehr beeinflusst aber auch direkt die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Gewerbeattraktivität des gesamten Untersuchungsgebiets. Da sich die Ziele der drei Faktoren Wohnen, Verkehr und Gewerbe bis zu einem gewissen Grad gegenseitig ausschließen, werden immer fließende Kompromisse entstehen, die ins Gleichgewicht gebracht werden müssen.

Der öffentliche Raum in der Innenstadt kann grob in 4 Bereiche aufgeteilt werden:

- Marktplatz mit den beiden angegliederten Hauptachsen  
(Herrengasse, Breite Gasse und Vorstadt)
- Erschließungsstraßen mit gewerblicher Infrastruktur  
(Bahnhofstraße, Kirchgasse, Schlichter Straße)
- Erschließungsstraßen ohne gewerbliche Infrastruktur
- Wohnstraßen (Klostergasse, Grabenstraße, Dippelgasse, Ziegelanger)

### **Durchgangsverkehr**









Obwohl die Altstadt vom regionalen und überregionalen Verkehr wenig belastet ist (auch durch die Querverbindung St2166) wird die Altstadt durch den lokalen Durchgangsverkehr relativ stark frequentiert. Die Staatsstraße 2123 führt durch Vorstadt und Altstadt. Von Westen kommend gibt es in Richtung Hirschau keine sinnvollen Alternativen.

Auch die Gaststätten und Kneipen in der Altstadt verursachen zahlreiche, hauptsächlich nachts störende Verkehrsbewegungen. Manch einer nutzt die Stadtdurchfahrt allerdings auch nur um zu sehen und gesehen zu werden. Hier fungiert der Marktplatz immer noch zentraler Ort des Austausches - verbal oder nonverbal.

Obwohl der Verkehrslärm oft beklagt wird, besteht eine Geschwindigkeitsbegrenzung in der Altstadt bis jetzt noch nicht. Hier sollte die Umwidmung in einen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich in Erwägung gezogen werden.

Auch eine geplante Umgehungsstraße im südlichen Bereich der Stadt könnte hier deutliche Verbesserungen bringen, ist aber weder planerisch noch rechtlich umsetzungsreif. Im Zuge dieser Maßnahme wäre dann die Durchführung der Staatsstraße durch die Altstadt nicht mehr notwendig.

Eine Reduzierung der Emissionen und der Verkehrsbewegungen sollte in jedem Fall angestrebt werden, um die Altstadt als Wohnstandort auch im zentralen Bereich attraktiver zu machen.

	VARIANTE 1 Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich	VARIANTE 2 Verkehrsberuhigter Bereich	VARIANTE 3 Fußgängerzone	VARIANTE 4 Fahrradstraße
Bewusstseinsaufbau				
Verkehrsschilder nach StVO				
zulässige Geschwindigkeit	- 20 km/h	- Schrittgeschwindigkeit (2-7 km/h)	- nur zur Anlieferung (Schrittgeschwindigkeit)	- mäßige Geschwindigkeit, auch für Radfahrer
Vonweg	- Radfahrer und Kfz auf der Fahrbahn - Fußgänger auf dem Gehweg	- Fahrzeugfahrer dürfen Fußgänger weder gefährden, noch belästigen, wenn nötig müssen sie warten - Fußgänger dürfen den Fahrbereich nicht unnötig betreten	- Fußgänger - andere Verkehrsteilnehmer müssen durch Zusatzzeichen zugelassen werden (auch Radfahrer)	- Radfahrer und andere Verkehrsteilnehmer müssen durch Zusatzzeichen zugelassen werden
bedienbare Flächen	- abgetrennte Fahrbahn	- gesamte Breite - Flächenverengung für Verkehrszeichen durch Mikrobereiche	- Anlieferung auf gesamte Fläche	- bei Treppprinzip: abgetrennte Fahrbahn - bei Mischverkehr: stache, räumlich Abklärung mit hervorgehobener Fahrbahn
ruhender Verkehr (Parken)	- durch Beschilderung geregelt	- in gekennzeichneten Flächen (Übermarkierung, Belegzeichen)	- NICHT MÖGLICH	- für den ruhenden Verkehr ist außerhalb der Fahrradstraße Verbot zu treffen
Kurzzeitparken	- durch Beschilderung klar geregelt	- unterschiedl. Charakter des öffentlichen Verkehrs	- NICHT MÖGLICH	- NICHT MÖGLICH
Erlebnis	- Erreichbarkeit von Geschäften und Ressourcen mit Kfz möglich - zeitliche Trennung von Fußgängern und Fahrzeugfahrern	- Aufenthaltsort für alle steigt, untergeordnete Bedeutung von Kfz - gesamte Breite kann von allen Verkehrsteilnehmern genutzt werden	- Verkehrsfläche für alle anderen Verkehrsteilnehmer	- Bei Nutzung des Radverkehrs - Anordnung im Zuge wichtiger Radverkehrsverbindungen - Radverkehr ist vorrangigste Verkehrsmittel - Andere Verkehrsmittel sind aus dem Bereich nur zugelassen, wenn durch Zusatzzeichen erlaubt

Verkehrsberuhigung Innenstadt, Liste der verkehrstechnischen Möglichkeiten

3880\_Akustikab25a-generiseml-ig\_20060271vorarbeiten-ig-1-fue-er-0.doc

### Vorschläge, Maßnahmen und Projekte:

- Umwidmung des Altstadtbereichs in einen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich prüfen (Geschwindigkeitsbegrenzung)
- Altstadtbereich auch gestalterisch (z.B. durch geeignete Beläge) kennzeichnen, ins Gestaltungskonzept Vilseck Altstadt (Vorstadt, Marktplatz, Froschau) aufnehmen
- Bei Parkplatzknappheit Bewirtschaftung und Kontrolle der vorhandenen Parkplätze verbessern
- Parkfläche im Bereich Grabenstraße (gegenüber Nr. 2) mehr in die Innenstadt integrieren, Abriss des minder genutzten Gebäudes „Getränkemarkt“ mittelfristig umsetzen
- Geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen an den Stadteingängen (z.B. Inseln, Kreisverkehr) umsetzen
- Umgehungsstraße im südlichen Stadtbereich mittelfristig umsetzen
- Altstadtnaher Parkplatz kann Lärmentwicklung in der Altstadt verringern (speziell von Kneipenbesuchern)

### Sonderbereich Marktplatz

Die Parkplätze am Marktplatz sind tagsüber zumeist mit vielen Fahrzeugen belegt. Die Verkehrsfläche ist vor allem im Kreuzungsbereich zur Kirchgasse zu groß dimensioniert. Das Überqueren der Fahrbahn dauert dadurch lange und wird durch die unübersichtliche Verkehrssituation vor dem Vogelturm erschwert. Der Platzraum ist für alle Fußgänger nur von den Rändern oder vom mit Sitzgelegenheiten ausgestatteten Platzraum aus ungefährlich erlebbar.

Die Bürgersteige sind im Vergleich zum Straßen- und Parkraum viel zu schmal dimensioniert und erlauben nur selten alternative Nutzungen. Auf der Rathausseite sind die Parkplätze selbst für große (amerikanische) PKW's mehr als ausreichend. Hier sollten bei einer Neugestaltung die Verhältnisse deutlich verändert werden.

Das Überdenken der in der Altstadt benötigten vorrangigen Funktionen ist bei der Entwicklung eines Neugestaltungs-Masterplanes wichtig. Die technischen und gestalterischen Voraussetzungen zur Durchführung von (Wochen-) Märkten sollten dabei diskutiert und gegebenenfalls eingeplant werden.

#### Vorschläge, Maßnahmen und Projekte:

- Gesamtkonzept zur Neugestaltung des Marktplatzes und der angegliederten Bereiche (Vorstadt, Herrengasse, Breite Gasse, Froschau), Aufteilung in einzelne Umsetzungsschritte
- Ausweisung einer verkehrsberuhigten Geschäftszone mit Geschwindigkeitsbegrenzung
- Einengung der Fahrbahnbereiche des motorisierten Verkehrs (= Vergrößerung des Aufenthaltsbereichs)
- Verkleinerung der Parkflächen am Marktplatz zu Gunsten der Aufenthaltsflächen und der Zonen mit Bewirtschaftung
- Ausweisung und Gestaltung einer Marktplatzfläche z.B. für (Wochen-) Märkte

#### Parkplätze und Parksuchverkehr

In der Altstadt von Vilseck konnten ca. 316 öffentliche Parkplätze gezählt werden. Davon entfallen in der Altstadt ca. 118 auf die Haupteinfahrstraßen und lediglich ca. 25 auf die überwiegend als Anwohnerstraßen genutzten Bereiche.

Der Parksuchverkehr zu den Gewerbebetrieben ist im Untersuchungsgebiet als gering einzuschätzen. Auch während der Geschäftszeiten sind in den Hauptstraßen zumeist ausreichend Parkplätze vorhanden. Das ist einerseits auf die geringe Stadtgröße und die dazu im Vergleich großen Platzräume, aber auch andererseits auf die relativ geringe Anzahl von Geschäften zurückzuführen.

Um in Zukunft ein leichtes und konkurrenzfähiges Einkaufen in der Altstadt zu ermöglichen, sollten die Parkmöglichkeiten für PKWs in der Altstadt weiterhin bereitgestellt werden. Das Parken ist auf vielen Altstadtparkplätzen mit Parkscheibe möglich und wird gegenwärtig nur sporadisch kontrolliert.



Park- und Festplatz am Ziegelanger

Straße	Anzahl der Parkplätze	Beschränkungen
Marktplatz	56	1 Std. mit Parkscheibe
Breite Gasse	35	
Herrengasse	26	1 Std. mit Parkscheibe
Grabenstraße	25	
Axtheid	18	
Vorstadt	18	
Bahnhofstraße	8	
Kirchgasse	8	
Am Ziegelanger	7	nein
Schlossgasse	6	
Froschau	5	
Klostergasse	4	
Großparkplatz am Ziegelanger	100	
Gesamt	316	

Parkierungsmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet

In den Wohnbereichen, in denen die Fahrzeuge über Nacht oder längerfristig abgestellt werden, ist die Anzahl der frei verfügbaren Parkplätze auf Grund der schmalen Straßenquerschnitte sehr gering. Durch die „versteckten“ Parkmöglichkeiten innerhalb der Wohnbereiche haben Bewohner und Ortskundige „ihre“ Parkplätze, die sie immer wieder anfahren. Sind diese besetzt, dann beginnt die Suche nach weiteren Plätzen in den engen Gassen und Straßen. Das führt zu einer unnötigen Störung der Anwohner, die aber ihrerseits das Gleiche tun, es sei denn sie haben eine Garage oder einen Stellplatz auf dem Grundstück. In diesen Situationen müssen die Anwohner auf weiter entfernte Plätze ausweichen. Das ist besonders für ältere Personen umständlich und beschwerlich, aber in der beengten Innenstadtsituation unvermeidbar.

Der Parkplatz am Ziegelanger wird, außer bei Festen, kaum genutzt und könnte leicht (kostenlos) die Parkplatzsuchenden aus der Innenstadt aufnehmen. Der Weg dorthin wird allerdings als deutlich zu weit empfunden (ca. 450m bis Mitte Marktplatz) und ist nicht ausreichend beleuchtet und für Auswärtige zu schlecht beschildert.

Hier könnten auf der Nordseite der Stadt (Einhäupl-Areal) angegliederte Parkplätze mit Zugang zur Altstadt einen wertvollen Beitrag zur Attraktivierung der Altstadt (in Zusammenhang mit einem Lebensmittelladen) leisten und die Parkplatzsituation der Altstadt weiter verbessern.

Von einer Umnutzung der der Burg Dagestein vorgelagerten Wiese (FINr. 252) in Parkraum sollte dringend abgesehen werden. Von dieser bis dato unverbauten Seite kann die Burganlage als Ganzes wahrgenommen werden.

Die Beziehung Burg/Vilsaue wird an dieser Stelle sehr bewußt er-



Unbebauter Vorbereich vor der Burg, FINr. 252

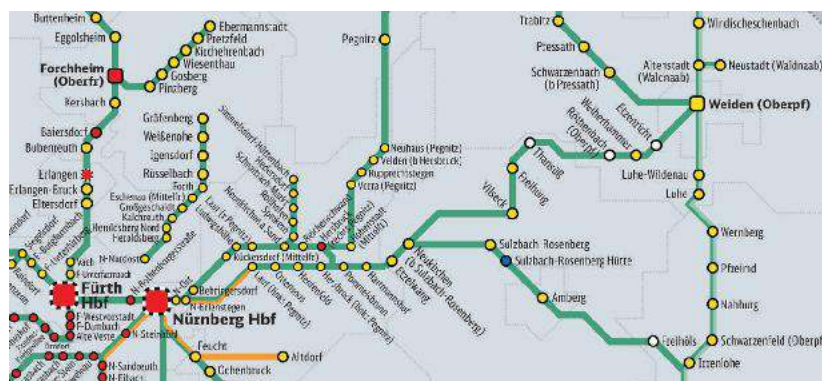
lebbar. Diese Situation sollte höchstens temporär (z.B. bei großen Festen) durch parkierende Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

Vorschläge, Maßnahmen und Projekte:

- Bei zunehmendem Parkplatzmangel in einem ersten Schritt die Bewirtschaftung und Überwachung intensivieren
- Hinweise zum Parkplatz Ziegelanger verbessern (z.B. Zufahrt, Gehzeitangaben)
- Parkplatzangebote am nördlichen Altstadtrand ausweiten (im Zuge eines Rückbaus des Einhäuptl-Areals)

## 2.8 Image, Tourismus und Netzwerke

Die Stadt Vilseck ist auf Grund ihrer verkehrlichen Lage, ihrer geringen Größe und historischen Bedeutung sowie der Nähe zum Truppenübungsplatz Grafenwöhr touristisch wenig beachtet und erschlossen. Doch durch gerade diese Ausgangssituation ist ein erhebliches Ausbaupotential vorhanden, das durch die Tendenz Alternativen zum Massentourismus zu finden, verstärkt nachgefragt werden wird. Erste Schritte in diese Richtung wurden die letzten Jahre schon unternommen.



Streckennetzkarte Bayern der DB  
(Ausschnitt)

Obwohl die Stadt Vilseck von den Anknüpfungspunkten an das Fernstraßennetz eher weit entfernt ist, kann die Stadt mit einer sehr guten Anbindung an das Streckennetz der DB aufwarten. Direkte Zugverbindungen von und nach Nürnberg oder Weiden sind tagsüber stündlich vorhanden. Der Bahnhof ist in den regionalen Verkehrsverbund des Großraumes Nürnberg VGN eingebunden und somit auch für Ausflugstouren mit den günstigen Tagestickets leicht zu erreichen.

Vilseck ist als leicht erreichbares Ausflugsziel im Großraum im Vergleich zu den Kommunen im Pegnitztal oder an den Strecken Richtung Bamberg oder Regensburg wenig bekannt. Diese Be-

reiche sind in den Köpfen viel besser verankert und liegen deshalb auch „näher“.

Die Aussage aus den Expertengesprächen „Werbung für Vilseck beginnt im Bahnhof Nürnberg“ hat daher ihre Richtigkeit. Es müssen dafür nur weitere Instrumente entwickelt werden, die diesen grundlegenden Bereich der Werbung unterstützen (z.B. Wander- und Radtourenführer, Einkehrempfehlungen, Kombinationen aus Kultur- und Naturerlebnis, Pauschalangebote). Die weitverbreitete Innensicht „Vilseck wird wohl nie Touristenort werden...“ gilt nur für den Massentourismus. Angebote für Leute, die eher eine Kurzerholung oder das Unspektakuläre suchen sind davon nicht berührt. Eine Karriere als „Geheimtipp“ ist daher nicht ausgeschlossen.

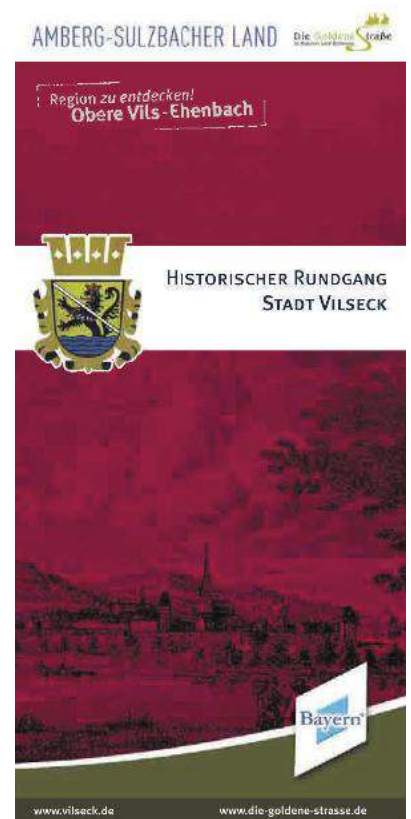
Mit den bestehenden Beeinträchtigungen durch den Truppenübungsplatz (Sperrgebiet, Schießlärm) sollte offensiv umgegangen werden. Offenheit den Gästen gegenüber führt auf Dauer eher zum Verständnis der Situation.

Die Burg Dagestein wurde in den letzten Jahren in weiten Teilen so saniert und umgenutzt, dass sie durchaus mit ihrem Bergfried und den darin stattfindenden Veranstaltungen und Ausstellungen mit weit bekannteren Sehenswürdigkeiten konkurrieren kann.

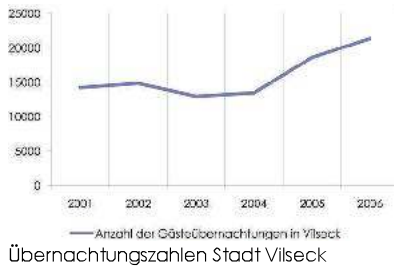
Der Ausbau zur Tagungsstätte ist leider noch nicht vollkommen abgeschlossen, da die benötigten Unterkunftsöglichkeiten nicht vorhanden sind. Hier ist beträchtliches Entwicklungspotential, das auch in die Altstadt hineinwirkt, vorhanden.

Auch bei den Übernachtungen wird Vilseck stark durch Nähe und Präsenz des Truppenübungsplatzes geprägt. Viele Armeeangehörige und Assoziierte kommen aus den USA und ganz Europa in das Südlager, um Schulungen oder Fortbildung zu belegen und benötigen über eine längere Zeit Übernachtungsmöglichkeiten. Je attraktiver diese außerhalb des Lagers ausfallen, desto lieber werden sie angenommen. Hier besteht für die Innenstadt von Vilseck eine große Chance, die vorhandene Bausubstanz neu zu nutzen und wirtschaftlich zu betreiben. Viele potentielle Gäste müssen nach Aussage der örtlichen Experten oft in benachbarte Gemeinden und Städte ausweichen, da der Bedarf nicht gedeckt werden kann. Dieses große Expansionspotential sollte vor Ort besser genutzt werden.

Die Übernachtungszahlen sind im Vergleich mit anderen Städten auf geringem Niveau, aber weisen seit Jahren eine steigende Tendenz auf. Waren es 2001 noch lediglich 2731 Gästeankünfte, so konnte man 2006 schon 4760 Gästeankünfte verzeichnen (bei diesen Zahlen wurden auch nur 5 Betriebe statistisch gelistet, Quelle: Statistik kommunal, 2008).



Werbebrschüre für einen historischen Stadtrundgang, finanziert durch verschiedene Träger



Anzahl der Gästeübernachtungen in Vilseck						
Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Anzahl	14157	14771	12898	13400	18545	21285

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Statistik Kommunal Stadt Vilseck 2007

Trotz der im Vergleich geringen Übernachtungszahlen (z.B. Neumarkt 36.874 Personen/Jahr = 7,5 mal soviel) ist die Auslastungsquote der Betten erstaunlich hoch (bis ca. 28%) und die Aufenthaltszeiten sind mit 4.5 Tagen (2006) enorm lang (Vergleich: Neumarkt, 1,6 Tage / Rothenburg o.d.T., 1,5 Tage). Diese bereits vorhandenen Vorteile sollten intensiver genutzt werden.



Statistik der guten Bettenauslastungszahlen

#### Vorschläge, Maßnahmen und Projekte:

- Lancieren von Projekten (Ausstellungen) und Sanierungen (Burg, Umfeld) in z.B. Bayerischer Staatszeitung oder ähnlichen Medien
- Ausbau der Burganlage zur Tagungsstätte
- Alternative Übernachtungsmöglichkeiten anbieten (z.B. exklusive Gebäudeteile der Burg Dagestein), Open Air Veranstaltungen im Burghof (ansteigender Innenhof mit Theatersituation)
- Kurzzeitwohnen in der Burganlage und in der Innenstadt ausbauen
- Vilstal mit AOVE und Zusammenschluß der Vilstalgemeinden weiter vorantreiben. Wichtiges Instrument zur gemeinsamen Wahrnehmung,
- Weitere Projekte des „sanftern Tourismus“ ausprobieren und entwickeln (Kanufahrten, Goldene Straße, Pauschalangebote)

#### AOVE - Arbeitskreis Obere Vils-Ehenbach

AOVE ist der Zusammenschluß von Vils-Anrainer-Kommunen zwischen Nördlichem Frankenwald, Oberpfälzer Wald und Naabgebirge zur Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung. Der Entwicklungsansatz ist breit angelegt und umfasst Landschaft, Wirtschaft, Energie, Kultur und Tourismus, Bürgerschaftliches Engagement und die Bevölkerung selbst.

Ein Hauptziel dabei ist, die Region auch in Zeiten einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung attraktiv und lebenswert zu gestalten. Dazu sollen Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden, die:

- ein Bewußtsein für das regionale Kulturerbe schaffen
- die Landschaft und Natur im Projektgebiet schützen
- die Vernetzung zwischen vorhandenen Einrichtungen fördern



Logo der Arbeitsgemeinschaft Obere Vils-Ehenbach, AOVE



- das regionale touristische Angebot besser zur Geltung bringen
- zusätzliche Einkommensmöglichkeiten schaffen
- nachhaltige Energieträger fördern und die Energiebilanz verbessern

Dazu wurde das Konzept in 5 Handlungsfelder aufgeteilt. Sie lauten wie folgt:

- Wirtschaft, Landwirtschaft & regenerative Energien
- Natur, Kultur & Tourismus
- Demographische Entwicklung und Soziales
- Ländliche Entwicklung, Siedlung und Städtebau
- Interkommunale Zusammenarbeit

Davon haben folgende Handlungsfelder und Projekte direkten Einfluß auf das Untersuchungsgebiet:

Handlungsfeld Natur, Kultur & Tourismus:

- Renaturierung der Vilsaue im stadtnahen Bereich
- Ausbau der touristischen Infrastruktur, z.B. Rad- und Wanderwegenetz
- Ausbau der Kooperationen der verschiedenen Akteure im touristischen Bereich (z.B. Touristbüro, Gastronomen, Privatvermieter)



Vilstalradweg, Ausschnitt der Streckenkarte

Handlungsfeld Demographische Entwicklung und Soziales

- Entwicklung von Strategien zur Bewältigung des demographischen Wandels
- z.B. Modellprojekt „Alt werden zu Hause“

- Intensivierung der Zusammenarbeit bereits „professioneller“ Einrichtungen, z.B. VHS, Verbände etc.

#### Handlungsfeld Ländliche Entwicklung, Siedlung, Städtebau

- Innen- vor Außenentwicklung, Nach- und Umnutzung von Leerstand, (Lösung von Folgeproblemen des demographischen Wandels)
- Verbesserung der Wohnbautätigkeit auf wieder nutzbaren Flächen
- Gewährleistung einer angepassten Versorgungs- und Dienstleistungsstruktur, sozialer Einrichtungen und Dienste
- Koordination baulicher Flächennutzung (GIS-gestützt)
- Entwicklung einer Gebäudebörse
- Ortsgestaltung und -charakteristik stärken,
- Ortskerne in ihrer gestalterischen Qualität aufwerten
- Dorftypische Funktionen von Wohnen und Arbeit stärken
- Verträgliche Nachverdichtung durch Umnutzung von Gebäudebrachen

Durch den integrierten Ansatz und die vielfältigen und für die einzelnen Mitgliedskommunen unterschiedlichen Ansätze ist ein immenses Arbeitspensum zu bewältigen. Trotz der gut angelegten Organisationsstruktur, der Aufteilung in Verein und GmbH kann die Geschäftsstelle der AOVE auf Dauer nur koordinierend wirken oder Beispielprojekte lancieren. Die Interpretation und Ausführung vieler Ziele hängt weiterhin vom konsequenten Umsetzungswillen der Kommunen ab. Hier wäre es notwendig, dass die Mitgliedskommunen sich untereinander über ihre selbstgesteckten Ziele und Schwerpunkte verständigen. Die Umsetzung von Projekten mit unterschiedlichen Schwerpunkten wird in jedem Fall die Attraktivität der Gesamtregion erhöhen und entstehende Defizite im Falle des Scheiterns eines Einzelprojektes verringern.

Aus der Vielzahl der Notwendigkeiten, die sich aus dem integrierten ländlichen Entwicklungskonzept (ILEK) ergeben, sollte auch die AOVE sich auf eine kleinere Anzahl von umsetzbaren Projekten konzentrieren.

Der Bereich „Erneuerbare Energien“ ist sehr gut durchorganisiert und durchaus erfolgreich. Das liegt wahrscheinlich auch an der kommerziellen Nutzung, an der relativen Eigenständigkeit der Zielvorgabe und deren standardisierten Umsetzungsmöglichkeiten.

Projekte für Ziele wie die „Verbesserung der Wohnbautätigkeit auf wieder nutzbaren Flächen“ sind dagegen viel schwieriger zu konkretisieren und umzusetzen. Hier sind in starkem Maße weiterhin die Kommunen gefragt, passgerechte Lösungen vor Ort zu erarbeiten. Dazu ist auch nachhaltige Aufklärungsarbeit in der Bevölkerung notwendig, für die Vermittlungsstrukturen gefunden und aufgebaut werden müssen.

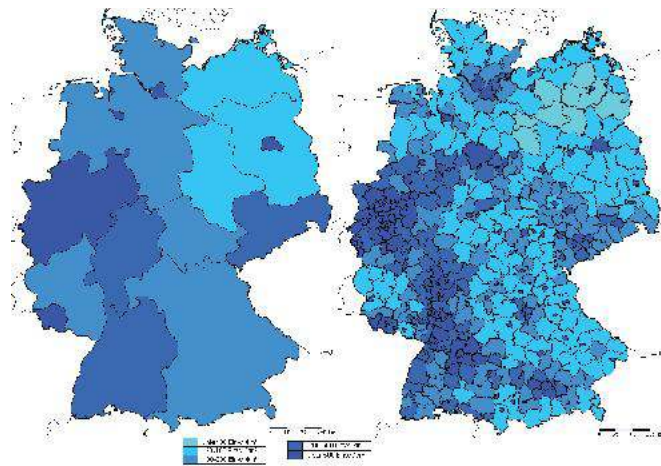
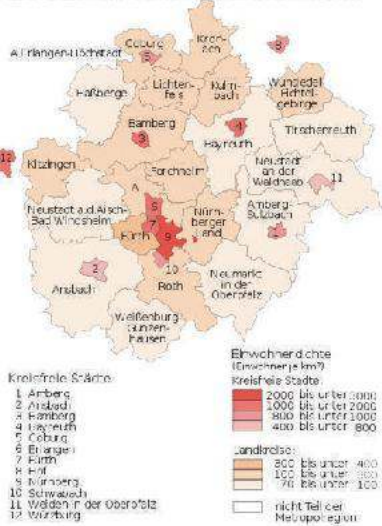
### 3. Ergebnisse der sozialräumlichen Untersuchungen

#### 3.1. Bevölkerungsstruktur

##### 3.1.1 Einwohnerzahlen

In der Altstadt von Vilseck wurden zum Untersuchungszeitpunkt 674 Einwohner ermittelt (Personen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Vilseck, Quelle: Einwohnermeldeamt, Stand 25.09.2008). Das entspricht einer Bevölkerungsdichte in der Altstadt von 21,17 Personen/ha oder 2217 Personen/qkm. In der Gesamtkommune liegt der Wert auf Grund der großen Fläche lediglich bei 97 Pers./qkm (Vgl. BRD: 231 Pers./qkm). Der Landkreis Amberg-Weilheim und Vilseck als Teil davon, gehört zu den ländlichen Regionen der Metropolregion Nürnberg und liegt auch unter dem bayerischen Durchschnitt von 177 Personen/qkm.

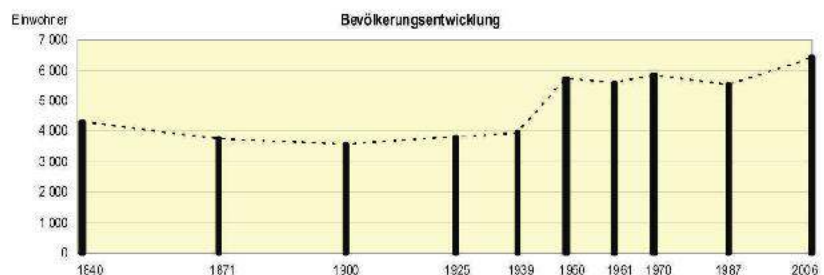
Bevölkerungsdichte der Landkreise und kreisfreien Städte der Metropolregion Nürnberg



Bevölkerungsdichten, Region, Bayern, BRD (Quelle: www.wikipedia.org)

##### 3.1.2 Bevölkerungsentwicklung

Wie in vielen Städten gab es nach dem Krieg durch die Flüchtlingsbewegungen einen großen Bevölkerungszuwachs der in der Gesamtkommune bis in die 1980er Jahre relativ stabil gehalten werden konnte. Während dieser Zeit gab es aber große interne Verlagerungsbewegungen aus der Altstadt heraus in die entstehenden Siedlungen (sozialer Aufstieg). Mit der deutschen Einheit stiegen die Bewohnerzahlen nochmal an und haben sich jetzt bei knapp 6300 Personen eingependelt.



Bevölkerungsdichte, Region, Bayern, BRD (Quelle: Statistik Kommune)

Entwicklung in der Gesamtstadt: (inklusive Nebenwohnsitze)

1988: 6063 Einwohner

1998: 6407 Einwohner

2008: 6289 Einwohner

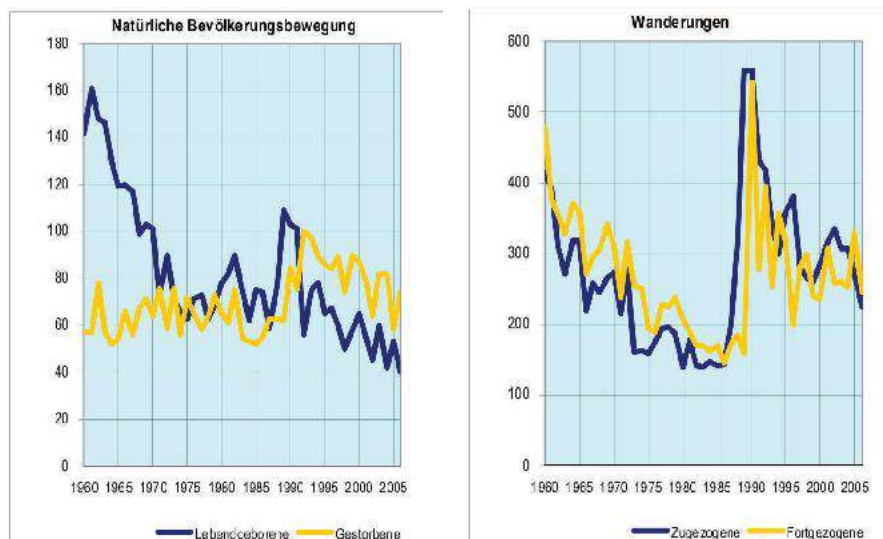
Genauere Aussagen über die Entwicklung der Bevölkerungszahlen im Untersuchungsgebiet sind aufgrund der Datenlage leider nicht möglich. Es kann aber von einem Rückgang der Bewohner der Altstadt ausgegangen werden, der stärker ist als die Tendenz in der Gesamtstadt. Gründe dafür sind:

- Rückläufige demographische Gesamtentwicklung
- Aufgabe der allermeisten bäuerlichen Betriebe, immer weniger Leute in der Altstadt werden zu deren Betrieb gebraucht
- Gestiegene Bildungsmobilität
- Wohnen im freistehenden Einfamilienhaus erscheint Vielen attraktiver, günstiger und bequemer

### Bevölkerungsbewegungen

Bis ca. Mitte der 70er Jahre lag die Geburtenrate deutlich über der Sterberate. Nach einer Phase der Parallelität mit geringfügig höheren Geburtenraten sank Anfang der 90er Jahre die Geburtenrate deutlich unter die Sterberate. Die Tendenz ist in vielen anderen Städten gleich, nur die deutliche und relativ schnelle Umkehrung ist bemerkenswert.

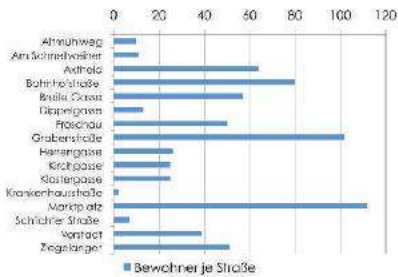
Gleichzeitig hat sich die Wanderungstendenz zum Wegzug aus der Stadt genauso umgedreht. Bis ca. 1985 wurde regelmäßig eine höhere Wegzugrate verzeichnet (trotz großer Geburtenzahl). Danach besonders nach der Wiedervereinigung 1990 stiegen die Fluktuationsraten um mehr als das Doppelte an und die Zuzugsrate überlagerte in geringem Maße die Zahl der Wegziehenden.



Bevölkerungsbewegungen und -wanderungen (Quelle: Statistik Kommunale)

### Bewohner im Untersuchungsgebiet

Von den laut städtischer Statistik ermittelten 674 Bewohnern im Untersuchungsgebiet wohnen lediglich 258 Personen direkt in der historischen Altstadt (innerhalb der Stadtmauern). 125 Personen verteilen sich auf die östlich vor der Stadtmauer gelegenen Straßen (z.B. Axtheid), 187 Personen wohnen in den westlichen Bereichen und der Vorstadt. Die Grabenstraße und der kleine Teil der Krankenhausstraße kommen mit zusammen 104 Einwohnern noch dazu.



Bevölkerungsverteilung nach Straßen  
(Quelle: Angaben des Einwohnermeldeamtes Vilseck)

Bevölkerungsverteilung im Untersuchungsgebiet nach Straßen		
Straße	Anzahl der Einwohner	
Altmühlweg	10	
Am Schnellweiher	11	
Axtheid	64	
Bahnhofstraße	80	
Breite Gasse	57	
Dippelgasse	13	
Froschau	50	
Grabenstraße	102	
Herrengasse	26	
Kirchgasse	25	
Klostergasse	25	
Krankenhausstraße	2	
Marktplatz	112	
Schlichter Straße	7	
Vorstadt	39	
Ziegelanger	51	
<b>Gesamt:</b>	<b>674</b>	

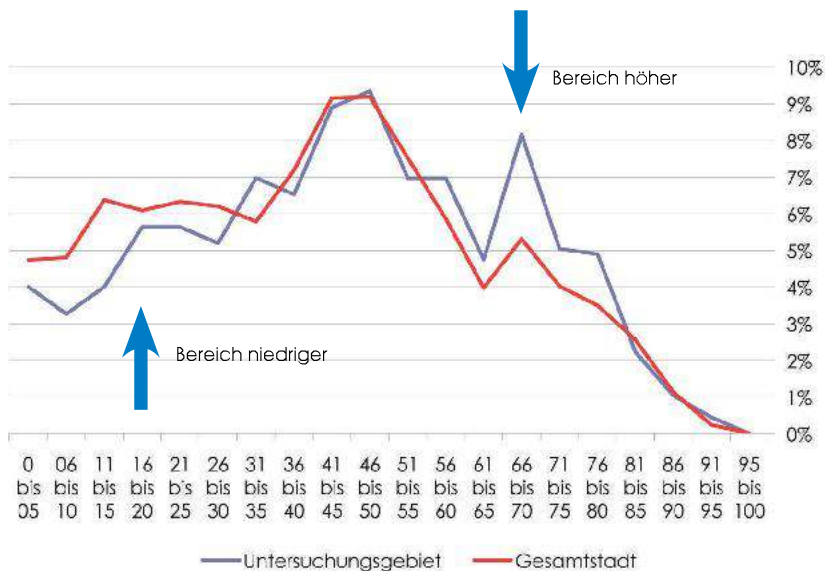
Quelle: Einwohnermeldeamt Vilseck, HWS + NWS, Stichtag: 25.09.2008

### 3.1.3 Altersstruktur

Wie bei den Rundgängen und Bewohnerbefragungen bereits vermutet sind im Untersuchungsgebiet Tendenzen zur Überalterung vorhanden.

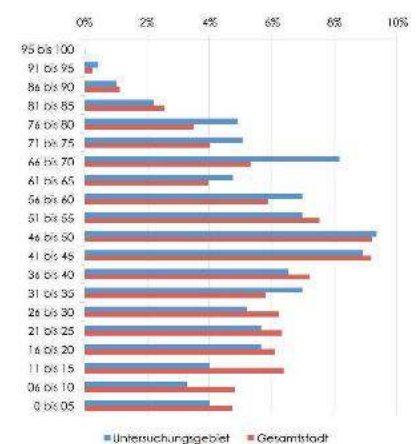
Schon im Vergleich zur Gesamtstadt zeichnet sich das Untersuchungsgebiet besonders bei der jüngeren Bevölkerung (bis 30) durch einen deutlich niedrigeren Anteil aus.

Bei den älteren Altersgruppen (über 55) hingegen weist das Untersuchungsgebiet einen deutlichen Überhang im Gegensatz zur Gesamtstadt auf. Das läßt sich in der folgenden Grafik und der Bevölkerungspyramide sehr gut ablesen.



Altersstruktur Untersuchungsgebiet im Vergleich Gesamtstadt  
(Quelle: Daten vom Einwohnermeldeamt Vilseck, Grafik MSH)

In den nächsten 10 bis 20 Jahren kommen die heute noch erwerbstätigen und geburtenstarken Jahrgänge ins Rentenalter und bilden mit Abstand den Hauptbevölkerungsanteil des Untersuchungsgebietes. Jetzt schon sollten Maßnahmen ergriffen werden, die eine Erhöhung der Attraktivität und der Qualitäten der Altstadt auch für jüngere Bevölkerungsschichten zum Ziel haben. Gleichzeitig sind Überlegungen anzustellen, wie die soziale Versorgung der heute 45-55 jährigen sicher gestellt werden soll. Projekte, die die Voraussetzungen schaffen, damit eine lange eigenständige Versorgung für möglichst viele Personen möglich wird, gilt es jetzt schon in die Wege zu leiten. Dazu gehört auf jeden Fall die Möglichkeit zur fußläufigen täglichen Versorgung, aber auch soziale Dienstleistungen oder Einrichtungen in direkter Nähe zum Stadtzentrum.



Bevölkerungspyramide Untersuchungsgebiet im Vergleich Gesamtstadt  
(Quelle: Daten vom Einwohnermeldeamt Vilseck)

### 3.1.4 Migranten und Bewohner mit US-Staatsbürgerschaft

Das Untersuchungsgebiet von Vilseck mit ihren 674 Einwohnern, weist einen offiziellen Ausländeranteil von lediglich ca. 7% (47 Einwohner) auf.

Ausländerquote - Untersuchungsgebiet und Gesamtstadt			
	Gesamtbevölkerung	Ausländer	in Prozent
Gesamtstadt	6289	430	6,84%
davon US-Bürger		221	3,51%
Untersuchungsgebiet	674	47	6,97%

Quelle: Einwohnermeldeamt Vilseck, HWS + NWS, Stichtag: 25.09.2008

Anteil der Migranten, Gesamtstadt  
(Quelle: Daten vom Einwohnermeldeamt Vilseck)

Dabei ist zu beachten, dass der tatsächliche Wert durch die zahlreichen im Stadtgebiet lebenden Armeeangehörigen oder -bediensteten, also Personen mit amerikanischer Staatsbürgerschaft, deutlich höher liegen dürfte. Das liegt daran, dass sie nicht offiziell meldepflichtig sind und somit nicht in die Statistiken

des Meldeamtes eingehen. Schätzungen gehen davon aus, dass es sich aber um bis zu 4500 Personen handeln dürfte, die im Stadtgebiet zusätzlich wohnen (Quelle: Internet Stadt Vilseck).

Das „Südlager“ bildet mit seinen 10.000 Bewohnern eine Kleinstadt für sich und beschäftigt 1000 deutsche Arbeitnehmer. Dieses Potential an Personen wird von der Stadt zu wenig genutzt. Obwohl in Uniform gekleidete US-Soldaten im Straßenbild alltäglich sind, sind die Angebote für diese „Bewohnergruppe“ bis auf die wenigen Kneipen und die Standorte freikirchlicher Vereinigungen gering.

An die „Fremdheit“ der ständig wechselnden Bewohner und Nutzer des Übungsstandortes, heute der „Amerikaner“, hat die Bevölkerung sich über die Jahrzehnte gewöhnt. Durch die hohe Fluktation ist aber wenig interner sozialer Kontakt über einen längeren Zeitraum möglich und spürbar.

Die andere Hälfte der „Ausländer“ ist traditionell gemischt.

### **3.1.5 Eigentumserwerb von Migranten in der Innenstadt**

Bei Eigentumserwerb von historischer, eventuell denkmalgeschützter Bausubstanz durch nichtdeutsche Käufer kommt es immer wieder zu Problempunkten, über die im Vorfeld informiert werden sollte:

- Der Kaufpreis ist oft überhöht -  
Das Geld fehlt später für die Sanierung
- Die Kaufnebenkosten wurden nicht beachtet -  
Finanzierungsprobleme
- Die Gestaltung des Umfeldes wurde nicht eingerechnet  
Das Wohnumfeld wird beeinträchtigt, Probleme mit den Nachbarn stellen sich ein
- Die Eigenleistung wird überschätzt -  
lange Umbauzeiten, Finanzierungsprobleme
- Die konstruktive und technische Ausführung  
(Haustechnik, Statik) ist nicht fachgerecht ermittelt, Bauschäden, Folgekosten, erhöhte Gefährdung der Bewohner
- Versteckte Baumängel wurden nicht beachtet  
erhöhte Sanierungskosten, Finanzierungsprobleme
- Denkmalpflegerische Auflagen wurden nicht beachtet  
Mehrkosten, Baueinstellung, Finanzierungsprobleme, unstimmgiges Erscheinungsbild
- Falsche Materialwahl  
sofortige oder später zu erwartende Bauschäden, Folgekosten oder schlechtes Erscheinungsbild



Diese Problempunkte sind vor jedem Kauf zu beachten. Sie gewinnen aber eine besondere Brisanz, wenn sie aus Unwissenheit oder Sorglosigkeit nicht oder nur in Teilen beachtet werden. Eine Instanz, wie z.B. das Quartiersmanagement oder der Projektleiter „Soziale Stadt“ sollte durch Öffentlichkeitsarbeit und durch Einzelfallberatung auf diese Probleme hinweisen. In der Vergangenheit wurde diese Beratung und Überwachung nur wenig durchgeführt. Einige Folgen davon beeinträchtigen das Stadtbild.

Auf Grund der geringen Anzahl an Gewerbe- oder Industriebetrieben gab es in Vilseck nie eine große Zahl an Arbeitsmigranten. Die Situation, dass meist stark sanierungsbedürftige Immobilien in der Altstadt an ausländische Mitbürger (ausgenommen US-Bürger) verkauft wurden, ist in Vilseck so gut wie nicht vorhanden. Trotzdem sollte die Stadt sich grundsätzlich das Vorkaufsrecht bei Veräußerungen im Sanierungsgebiet sichern lassen, um regulierend im Sinne der Stadtentwicklungsplanung eingreifen zu können.

### **3.2 Sozioökonomische Situation**

Die sozioökonomische Situation der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet lässt sich mit den vorhandenen Daten nur sehr eingeschränkt beschreiben. Zu Bildung und Qualifikation der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet liegen keine grundlegenden quantitativen sowie qualitativen Daten vor. Im Rahmen der durchgeführten Experteninterviews und über die erfolgten Befragungen konnten einzelne Hinweise zur kleinräumigen Situation in der Innenstadt von Vilseck gewonnen werden.

Demnach beherbergt die Altstadt als Folge der bereits geschilderten baulichen und sozioökonomischen Entwicklungen (zum Teil Gebäude und Anwesen mit Sanierungstau, etc.) teilweise sozial schwache Haushalte bzw. Familien. Folge dieser und anderer Entwicklungen ist wohl u.a. auch der Wegzug vieler Nachkommen der angestammten Familien z.B. in die Siedlungen des altstadtnahen Umfelds. Oft werden die Stadthäuser noch von der Elterngeneration bewohnt. Das hat zur Folge, dass auch große Wohnungen, Häuser oder ganze Gehöfte nur von ein bis zwei Personen bewohnt werden. In vielen dieser Fälle haben die Käufer eine schwache Finanzdecke, mit der der Kauf finanziert wurde, aber die notwendigen Sanierungen und Modernisierungen nicht oder zumindest nicht fachgerecht ausgeführt werden können.



Grund- und Hauptschule Vilseck mit neuer Eingangssituation am Schnellweiher

### 3.2.1 Situation von Kindern, Jugendlichen und Familien

In der Stadt Vilseck ist ein altstadtnaher Kindergarten (Sankt Josef, Breslauer Straße 2) und eine Grund- und Hauptschule vorhanden, die sich in am Schnellweiher 2, am Rande der Altstadt befindet. In der Klostersgasse 11 befindet sich die Stadt- und Pfarrbücherei, die Volkshochschule Amberg-Sulzbach betreibt in Vilseck eine Außenstelle. Zusätzlich ist eine Bibliothek der sudetendeutschen Landsmannschaft in der Kirchgasse 9 vorhanden.

Mit diesen Einrichtungen kann allerdings nur eine Grundversorgung für die Schul- und Erwachsenenbildung gewährleistet werden. Andere weiterführende Schulen befinden sich in Amberg oder Sulzbach-Rosenberg. Die Schüler aus der Stadt Vilseck, die diese Schulen besuchen, sind traditionell Fahrschüler und haben täglich lange Fahrzeiten zu bewältigen.

Diesen Standortnachteil hat die Stadt erkannt und betreibt seit einigen Jahren die Modernisierung und den Ausbau des Hauptschulstandorts, um das Versorgungsangebot weiter attraktiv und durch die erhöhten Schülerzahlen überlebensfähig halten zu können. In diesem Zuge wurde eine Komplettsanierung der Schulgebäude durchgeführt und die Anlage um eine Dreifachhalle erweitert. So sieht sich die Schule den kommenden Neuerungen gewappnet und kann in Zukunft z.B. eine Ganztagesbetreuung anbieten (derzeit mit ca. 28 Plätzen).

Die Anerkennung als Regionalschule ist beantragt, aber wegen sinkender Schülerzahlen gefährdet. Durch diesen Ausbau könnte zumindest teilweise die Lücke zu den weiterführenden Schulen geschlossen werden und ein Realschulabschluss angeboten werden.

Als problematisch wird die Betreuung der Kinder während der Ferienzeiten angesehen. Hier gibt es noch keine Angebote oder Programme.

Auch durch Sonderprojekte oder Kooperationen wurden bereits erfolgreiche Versuche unternommen, schulische Inhalte stärker mit dem Lebensumfeld zu verknüpfen. Ein Projekt der „Denkmal-schule“ wurde auch in Vilseck mit Grundschulklassen in Zusammenarbeit mit Architekten, Kreisheimatpfleger und städtischen Dienststellen umgesetzt.

Da die meisten Kinder aus den umliegenden Orten und Siedlungen und nicht aus der Altstadt kommen, ist diese Vermittlung eines Heimatbegriffes in jungen Jahren außerordentlich wichtig und kann einen Beitrag zur „Verortung“ und Traditionspflege bei der kommenden Generation leisten.

Auf Grund der geringen Zahl von Bürgern mit Migrationshintergrund werden von Seiten der Schule wenig spezifische Probleme

gemeldet. Die US-amerikanischen Kinder und Jugendlichen gehen zum Überwiegenden Teil in die Schulen des Truppenstandortes. Durch diese Überwiegende Trennung und Parallelführung bleiben die Kontakte zwischen diesen Gruppen gering. Kinder und Jugendliche, die in die deutschen Kindergärten oder Schulen gehen, z.B. von US-amerikanischen Zivilangestellten, stellen eine Minderheit dar und haben oft mit Sprachproblemen zu kämpfen, die auch die Integration erschweren.

Ein Kriterium für junge Familien, die wieder in die Altstadt gebracht werden sollen, ist die Versorgung der Kinder. Hier steht die Altstadt mit den fußläufig erreichbaren Einrichtungen Kindergärten und Grund-/Hauptschule nicht schlecht da. Leider gibt es zu diesen Angeboten keine oder wenig Alternativen.

Positiv ist der erfolgte Ausbau des Kindergartens St.Josef zur Kindertagesstätte, bei der 12 Plätze für Kinder unter 3 Jahren und die Möglichkeit zum Mittagstisch angeboten werden (Krippenplätze belegt, KigaPlätze 75 vorhanden, 69 belegt, Stand September 08). Es kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf in dieser Richtung die nächsten Jahre ansteigt.

Kinder und Jugendliche bis zu einem Alter von ca. 20 Jahren stellen im Verhältnis der Altersgruppen den kleinsten Anteil an der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet dar. Wettergeschützte Aufenthaltsbereiche und -zonen für diese Bewohnergruppen sind gar nicht oder nur rudimentär angelegt.

Das Vorhandensein geeigneter Spielflächen für diese Altersgruppen kann für junge Paare und Familien ein wichtiges Zuzugskriterium darstellen.

#### Vorschläge, Maßnahmen und Projekte:

- Anerkennung und Ausbau zur Regionalschule mit allen Mitteln unterstützen
- Internetseite im Rahmen der Stadt-Seite anlegen mit Informationen zu Leistungen und Inhalt (Schule und Kindergärten)
- Kooperationen mit Trägern und Institutionen weiterführen (z.B. Aktion „denkmal-ativ“ der Deutschen Stiftung Denkmalschutz)
- Gemeinsame Besuche/Aktionstag der Schulen Stadt / Truppenübungsplatz
- Planung und Bereitstellung innerstädtischer (in der Altstadt oder in direkter Stadtmauernähe) Spiel- und Aufenthaltsbereiche
- Überdachte Treffpunkte für Heranwachsende einrichten
- Geeignete Spielflächen für Kinder in direkter Altstadtnähe gestalten, Bolzplatz



Jugendliche vor dem Jugendtreff in der Kirchgasse 9

## Jugendtreff

Durch die Stadt Vilseck wurde 2007 ein städtischer Jugendtreff in der Kirchgasse eingerichtet und im Oktober 2007 eröffnet.

Der Treff dient vielen Jugendlichen als Anlaufstelle und als Ausgangsbasis für weitere Unternehmungen.

Der Treff wird von der Sozialpädagogin Verena Stacy geleitet und bietet zahlreiche Räume zum Spiel und Aufenthalt. Leider sind die Öffnungszeiten bis jetzt zu knapp gehalten und für die Gruppe der „älteren“ Jugendlichen zunehmend unattraktiv.

Es ist notwendig, mit den direkten Anwohnern und Nutzern (Kirche) noch einmal in einen moderierten Dialog zu treten, um die bestehenden Interessenskonflikte einvernehmlich zu lösen. Die jetzige Regelung des kleinsten gemeinsamen Nenners ist nicht praxistauglich und trägt nicht zur Förderung des gegenseitigen Respekts bei.

Auch ist der Aufbau und die Umsetzung von kleinen Programmen mit dem eingeschränkten Zeitbudget eher schwierig. Die Ausarbeitung eines Ferienprogramms wäre besonders wichtig, um hier den Kontakt der Jugendlichen und deren Bindung an die Einrichtung nicht abreißen zu lassen und kontinuierlich eine soziale Betreuung gewährleisten zu können.

Die Besucher des Jugendtreffs kommen in der Regel nicht aus der Altstadt, sondern wohnen in den Siedlungen oder umgebenden Ortschaften. Der Jugendtreff dient ihnen als Anlaufstelle. Sie haben aber mit der Stadt selber sonst wenig Anknüpfungspunkte. Der Wunsch der Jugendlichen geht vielmehr in die Richtung eines selbstverwalteten Sammelplatzes, in pragmatischer Manier gedacht, um Konflikten aus dem Weg zu gehen, außerhalb der Altstadt. Bei einem Rundgang wurde von den Jugendlichen schon ein möglicher Standort nördlich der Altstadt in der Vilsaue genannt. Die Nähe zum auf der anderen Flußseite liegenden Bolz- und Sportplatz ist dabei, neben dem Argument dort niemanden zu stören, ein wichtiges Standortkriterium. Dieser Wunsch sollte ernst genommen werden und bei der Planung der Renaturierung der Vilsaue unbedingt mitberücksichtigt werden. Die Erfahrung aus anderen Städten und Gemeinden zeigt, dass überdachte Stand- oder Grillplätze für diesen Zweck ausreichend sind. Von einer örtlichen Zusammenfassung mit dem auch im Gespräch befindlichen Erholungs- und Spielbereich in Burgnähe ist allerdings, wegen der zu erwartenden Nutzungskonflikte, abzuraten.



Oben: Jugendliche im Jugendtreff  
Unten: Beispielfoto der Jugendlichen, wie sie sich einen Treffpunkt in den Vilsauen vorstellen würden

## Jugendarbeit

Ein großer Teil der Jugendarbeit wird in Vilseck durch die Tätigkeit der örtlichen Vereine abgedeckt. Die meisten Jugendlichen

sind gleichzeitig in mehreren Vereinen aktiv. Eine sehr aktive Jugendarbeit leistet, neben den Sportvereinen die örtliche Musikkapelle die beginnend mit einer Frühförderung versucht alle Alters- und Leistungsstufen durch geeignete Angebote abzudecken. Die emotionale Bindung an den Wohnort dürfte daher bei vielen höher einzuschätzen sein als die räumliche Bindung.

Diese Wissen und Können vermittelnden Institutionen sind in der Bevölkerung anerkannt und wertvolles kulturelles Gut. Sie sollten weiterhin nach besten Kräften gefördert werden.

Für Kinder und Jugendliche, die sich über diese Institutionen aber nicht integrieren lassen, gibt es kaum Alternativen. Sie fallen schnell durch das soziale Netz. Hier könnte durch Erweiterung des Tätigkeitsfeldes des Jugendtreffs, durch eine zum Teil aufsuchende und beratende Jugendarbeit ein unterstützender Beitrag geleistet werden.

Die städtischen kulturellen Angebote bieten immer wieder Anknüpfungspunkte an die Kinder- und Jugendarbeit (z.B. Museumsführungen für Kinder oder Schulklassen). Sie sollten beibehalten oder womöglich ausgebaut werden.

#### Vorschläge, Maßnahmen und Projekte:

- Runder Tisch „Jugendarbeit“, Vereine zusammen mit Jugendtreff zur Koordination der Angebote
- Jugendtreff um die Möglichkeit für Angebote zur mobilen oder aufsuchenden Arbeit erweitern
- Selbstorganisierter Treffpunkt (Unterstand) zusammen mit den Jugendlichen planen und umsetzen (z.B. in der Vilsaue)

### 3.2.4 Situation der Senioren

Die in der Vilsecker Altstadt mit 1,7 Bewohnern je Haushalt sehr niedrige durchschnittliche Haushaltsgröße deutet zudem auf einen hohen Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten, mit dem Verdacht auf eine tendenzielle Überalterung dieser Bewohner, hin. Viele Bewohner wohnen schon seit Jahrzehnten hier bzw. sind hier aufgewachsen, mit ihrer Umgebung stark verbunden und dadurch sehr standorttreu und mit ihren Wohnungen alt geworden.

Durch das Fehlen geeigneter innerstädtischer Frei- und Erholungsräume für Jung und Alt ist ein Konfliktpotential gegeben. Die Tendenz geht dahin, dass die Jugendlichen überwiegend den öffentlichen Raum „besetzen“ (befahren, benutzen, gebrauchen) und die älteren Leute sich in ihre Privaträume zurückziehen. Es werden durch die sozialen Träger Angebote für Senioren gemacht, die auch von bestimmten Zielgruppen angenommen

werden. Einen verbindenden öffentlichen Treffpunkt stellt eingeschränkt lediglich das Café der Bäckerei „Schaller“ dar. Die Möglichkeiten für weitere zwanglose, manchmal zufällige und alltägliche Treffen sind gering. Mit der Schließung des „Edeka“-Marktes am Marktplatz ist ein weiterer wichtiger Kommunikationsort verloren gegangen. Möglichkeiten bieten sich jetzt nur noch bei den verbliebenen Einzelhändlern, den Frisören, der Bibliothek oder abends und am Wochenende in den verschiedenen Vereinen. Viele Senioren haben auch Probleme, sich im städtischen Umfeld zu bewegen. Altersbedingt oder durch sonstige körperliche Einschränkungen wird die in der Altstadt gefahrene Geschwindigkeit auf der Staatsstraße zum Problem. Das Überqueren des großen Marktplatzes ist schwierig. Geeignete Überquerungshilfen sind bei einer eventuellen gestalterischen Überarbeitung des Innenstadtbereiches und des Marktplatzes zu berücksichtigen (Barrierefreiheit).

### **3.2.5 Sonstige Problemfaktoren**

Zielgruppenspezifischer Rundgang, Expertengespräche und die Befragungen weisen auf bislang geringe, aber dennoch zunehmende Probleme einzelner Jugendlicher sowie sozial schwacher Personen, insbesondere mit Alkohol, hin. Harte Drogen scheinen im Untersuchungsgebiet noch kein besonderes Problem darzustellen. In Einzelfällen wurde Vandalismus beobachtet. Diese Vorkommnisse sind aber im Vergleich mit sozialen Brennpunkten anderer Städte eher selten. Das Thema Kriminalität bzw. Delinquenz ist in Bezug auf das Untersuchungsgebiet nicht übermäßig auffällig. Aussagen zur kleinräumigen Entwicklungen sind aufgrund fehlender Daten nicht möglich.

### **3.2.2 Beschäftigung / Arbeitslosigkeit**

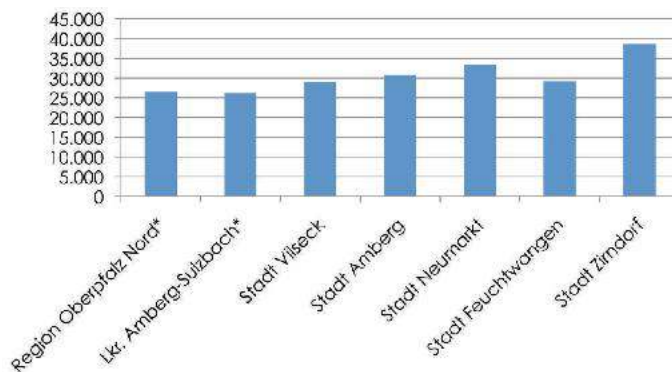
Die Stadt Vilseck ist Teil des allgemein strukturschwachen Raumes der Oberpfalz. Trotzdem sind die Arbeitslosenzahlen in der Regel günstiger als in Ballungsräumen und bewegen sich auch im Landkreis Amberg-Weizsach auf dem im Vergleich zur Bundesrepublik bayernweit niedrigen Niveau (Unter 5 Prozent, Stand Dezember 2008).

Kleinräumige Aussagen zur Beschäftigungs- bzw. Arbeitslosensituation in der Innenstadt von Vilseck waren nicht verfügbar. Um Verhältnisse beschreiben zu können, wurden die Daten der Gesamtstadt mit den Daten für den Landkreis Amberg-Weizsach, mit Amberg, Neumarkt und mit dem gesamt-bayerischen Schnitt verglichen. Es ist davon auszugehen, dass die Arbeitslosenzahlen im Untersuchungsgebiet in der Regel höher liegen als die der Gesamtstadt.

		Rechtskreise SGB III und SGB II					
Schlüssel	Bundesland Regierungsbezirk Kreis Gemeinde	ins- gesamt	ausgewählte Altersgruppen			darunter Ausländer	
			dar. (Spalte 1)				
			15 - unter 20 Jahre	15 bis unter 25 Jahre	50 Jahre und älter		
1	2	3	4	5	6		
<b>09371</b>	<b>Amberg-Weizbach</b>	<b>2.131</b>	<b>54</b>	<b>219</b>	<b>658</b>	<b>362</b>	<b>115</b>
09371111	Ammerthal	32	0	0	11	5	*
09371113	Auerbach i.d.OPf., Stadt	200	9	24	56	31	14
09371116	Bargland	23	0	3	9	6	0
09371118	Ebermannsdorf	45	0	5	9	7	0
09371119	Edelsfeld	24	0	*	8	4	*
09371120	Ensdorf	29	*	7	9	3	0
09371121	Freihung, Markt	46	*	5	12	8	*
09371122	Freudenberg	45	*	3	13	10	0
09371123	Gebenbach	14	0	3	4	*	0
09371126	Hahnbach, Markt	78	4	17	20	13	*
09371127	Hirschau, Stadt	139	6	13	46	29	3
09371128	Hirschbach	27	*	7	7	3	0
09371129	Hohenburg, Markt	27	0	*	9	*	0
09371131	Illschwang	46	3	7	13	7	*
09371132	Kastl, Markt	45	*	4	18	11	*
09371135	Königstein, Markt	17	*	*	8	6	0
09371136	Kümmersbruck	177	4	23	44	23	13
09371140	Etzelwang	24	*	*	3	*	*
09371141	Neukirchen b.Sulzbach-Rosenbg.	47	*	3	19	15	*
09371144	Poppenricht	57	0	0	16	9	*
09371146	Rieden, Markt	55	3	6	13	9	*
09371148	Schmidmühlen, Markt	51	*	7	17	11	*
09371150	Schnaittenbach, Stadt	76	0	7	27	18	*
09371151	Sulzbach-Rosenberg, Stadt	616	9	46	214	107	64
09371154	Ursensollen	59	*	6	16	5	*
<b>09371156</b>	<b>Vilseck, Stadt</b>	<b>97</b>	<b>*</b>	<b>12</b>	<b>23</b>	<b>9</b>	<b>5</b>
09371157	Weigendorf	35	0	4	14	7	0

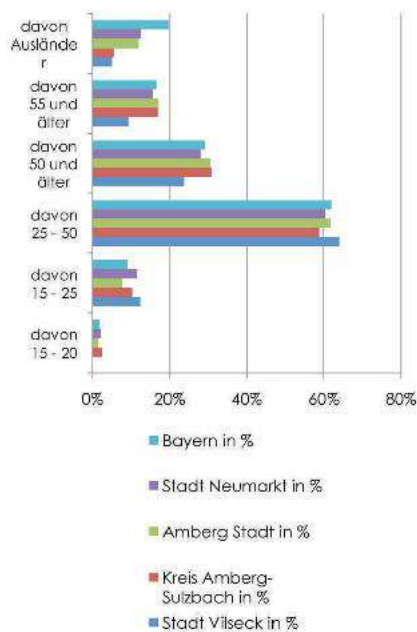
Arbeitslosenzahlen Vilseck und Region, Stand 12/2008, Quelle: Bundesamt für Arbeit, Nürnberg

Vergleicht man die Altersstruktur der Arbeitslosen mit Städten der Region, dem Kreis Amberg-Sulzbach und der gesamt-bayerischen Situation, so läßt sich feststellen, dass es in Vilseck eine deutliche erhöhte Jugendarbeitslosigkeit (15-25-jährige) gibt, die bis in die älteren Arbeitnehmerschichten über dem bayerischen Durchschnitt liegt (25-50-jährige). Bei den älteren Arbeitnehmern (50-jährige und älter) und den ausländischen Arbeitnehmern dreht sich die Situation um und liegt deutlich, teilweise um die Hälfte unter den Vergleichswerten.



Einkommenssituation im Vergleich Stand 12/2008, Quelle: Bundesamt für Arbeit, Nürnberg

In der Einkommenssituation liegt die Stadt Vilseck deutlich über den durchschnittlichen Einkommen in der Region Oberpfalz-Nord und des Landkreises Amberg-Sulzbach, kommt aber nicht



Arbeitslosenzahlen im Vergleich  
Stand 12/2008, Quelle: Bundesamt für Arbeit, Nürnberg

an die Zahlen der wirtschaftlich starken Städte wie Amberg und Neumarkt i.d.OPf. heran.

Vergleicht man die Wirtschaftszweige, in denen die Beschäftigten angestellt sind, so wird auch hier nochmal die Sonderstellung der Stadt Vilseck deutlich. Der Bereich der „sonstigen Dienstleistungen“ ist mit 73,42% nahezu doppelt so hoch wie die höchsten Werte der Vergleichsstädte. Dem entsprechend gering fallen die Werte für die Arbeitsplätze in den anderen Wirtschaftszweigen aus. Der Anteil der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe entspricht vielfach mit 15,32% nur einem Drittel der Vergleichsstädte. Die erwarteten höheren Werte im Sektor Land- und Forstwirtschaft bleiben aus.

Der Truppenübungsplatz ist und bleibt der Motor der Beschäftigung für die Stadt Vilseck und die umgebenden Gemeinden. Die Abhängigkeit ist dementsprechend groß, noch sind aber durch die Attraktivität und Leistungsfähigkeit dieses Arbeitgebers keine Verlagerungen zwingend erforderlich gewesen. Es erfolgt von Arbeitnehmerseite aus eine Abstimmung mit den Füßen, obwohl Zweifel an der Sicherheit des Arbeitsplatzes im Umfeld des Truppenübungsplatzes immer wieder geäußert werden. Eine in gewisser Weise fatalistische Haltung resultiert daraus.

Ein Ausbau der anderen Sektoren (z.B. in Richtung Gewerbe, Erholung/Tourismus) ist in jedem Fall anzustreben, aber nur über einen längeren Zeitraum umsetzbar.

**Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen in % (Jahr 2005, 2007\*)**

Verwaltungseinheit / Gemeinde	Arbeitnehmer am Arbeitsort	davon Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	davon Produzierendes Gewerbe	davon Handel, Gastgewerbe und Verkehr	davon sonstige Dienstleistungen
Region Oberpfalz Nord*	100,00%	0,87%	45,53%	20,63%	32,98%
Lkr. Amberg-Sulzbach*	100,00%	0,88%	48,78%	19,00%	31,34%
Stadt Vilseck	100,00%	0,64%	15,32%	10,62%	73,42%
Stadt Amberg	100,00%	0,33%	44,59%	17,76%	37,32%
Stadt Neumarkt	100,00%	0,11%	39,35%	23,31%	37,22%
Stadt Feuchtwangen	100,00%	0,61%	55,34%	22,18%	21,87%
Stadt Zirndorf	100,00%	0,25%	44,46%	18,95%	36,34%

Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistik Kommunal 2007 Stadt Vilseck, Große Kreisstadt Neumarkt i.d. Opf., Stadt Zirndorf (Ausgabe 2006), Stadt Feuchtwangen, Kreisfreie Stadt Amberg (Ausgabe 2008), Statistisches Jahrbuch für Bayern 2008



### 3.3 Ergebnisse der Haushaltsbefragung

Auswertung des Fragebogens an Eigentümer, Bewohner, Gewerbetreibende

#### 3.3.1 Hinweise zur Durchführung

Bei der Befragung von Bewohner-, Eigentümer- bzw. Geschäftshaushalten wurde ein kurzer zweiseitiger, einfach strukturierter Fragebogen eingesetzt (siehe Anlage). Dieser Fragebogen wurde allen Eigentümern zusammen mit dem Informationsschreiben „Soziale Stadt in Vilseck“ zugesandt. Zusätzlich wurden im Zuge der Begehungsphase an alle Haushalte und Gewerbetreibende die Fragebogen ausgehändigt oder in die Briefkästen gesteckt. Der Fragebogen sollte allen Betroffenen des Untersuchungsgebiets die Möglichkeit bieten, sich durch eigene Meinungsäußerung am Prozess „Soziale Stadt“ zu beteiligen.

Rücklaufdaten Fragebögen			
Eigentümer (Brief) (gelb)	verteilt	211	100,00%
	Rücklauf	36	17,06%
Bewohner / Gewerbetreibende (ausgeteilt)	verteilt	403	100,00%
	Rücklauf	16	3,97%

Rücklaufquote Bewohnerbefragung

Es wurden insgesamt 614 Fragebögen verteilt, von denen 52 ausgefüllt zurück kamen und in die Auswertung einfließen. Der Rücklauf war bei den Eigentümern mit 17,06% am höchsten und im erwarteten Rahmen. Der Rücklauf bei der Gruppe der Bewohner und Gewerbetreibenden, die überwiegend den Fragebogen ohne persönlichen Kontakt bekamen, war mit knapp 3,97% unterdurchschnittlich. Das dürfte aber auf die geringe Einwohnerzahl und die häufig vorkommende Personalunion von Eigentümer/Bewohner zurück zu führen sein.

Die Fragebögen waren in den meisten Fällen gewissenhaft und mit großer Sorgfalt ausgefüllt. Die Teilnehmer hatten sich merklich Gedanken über die Zukunft ihres Wohnumfeldes gemacht. Da das Erreichen eines gemäß statistischer Kennzahlen repräsentativen Rücklaufes im Rahmen einer derartigen Untersuchung in der Regel nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu erreichen ist, gilt die Aussage, dass mindestens jeder Haushalt die Möglichkeit hatte, seine Meinung zu äußern.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der sieben, teils offenen, teils geschlossenen inhaltlichen Fragen und von zwei strukturellen Fragen wiedergegeben.

Die 5 meist genannten Punkte sind rechts außen immer mit dem dem Pfeilzeichen (<) versehen.

### 3.3.2 Auswertung der Fragebögen

Themenbereich: Zufriedenheit der Nutzer  
(Bewohner, Eigentümer, Gewerbetreibende)

#### Frage 1 „Wie gefällt es Ihnen in der Vilsecker Altstadt?“

Frage 1: Wie gefällt es Ihnen in der Vilsecker Altstadt?						
Bewertung	sehr gut	gut	einigermaßen	nicht besonders	gar nicht	Gesamt
Absolut	5	19	16	10	1	51
Prozent	9,8%	37,3%	31,4%	19,6%	2,0%	100,0%

Bewohnerbefragung: Frage 1

Auf diese Frage antworteten 51 Haushalte (Eigentümer, Bewohner, Gewerbetreibende). Demnach gefällt es 47% der Haushalte „gut“ bis „sehr gut“ in der Vilsecker Altstadt. 31% der Befragten gefällt es zumindest noch einigermaßen, 20% gefällt es nicht besonders und 2% gefällt es gar nicht.

#### Frage 2: Was gefällt Ihnen in der Altstadt besonders gut, auf was sind Sie besonders stolz?

Auf die offen gestellte Frage 2 ergab sich folgendes Antwortspektrum zu „positiven Aspekten“ in der Vilsecker Altstadt, das der besseren Übersichtlichkeit wegen bei der Auswertung nach Handlungsfeldern sortiert wurde:

#### Antworten Zahl der Nennungen

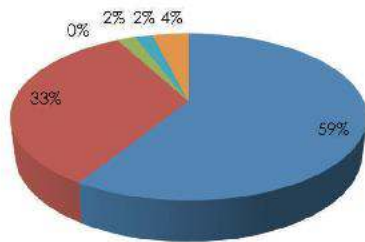
Gebäude, Wohnumfeld und Siedlungsstruktur:

Vogelturm	(16) <
Burg Dagestein, Burghof	(14) <
Alte und historische Gebäude	(12) <
Kirche	(6) <
Restaurierte Häuser	(3)
Hafnertor	(2)
Vorstadt	(2)
Breite Gasse	(2)
+ 8 Einzelnennungen	

Öffentlicher Raum, Verkehr und Parken:

Marktplatz	(7) <
Brunnen, mit Blumen	(6) <
Grünanlagen, Begrünung	(4)
Grabenstraße, Ausbau Grabenstr.	(3)
Pieta	(2)
+ 9 Einzelnennungen	

- Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren:
  - (-)
- Nachbarschaft und Zusammenleben, Interkulturelles:
  - gute Nachbarschaft / soziales Umfeld (2)
- Lokale Ökonomie, Stadtmarketing, Kultur und Freizeit:
  - Gaststätten (1)
  - Biergarten Hotel Angerer (1)



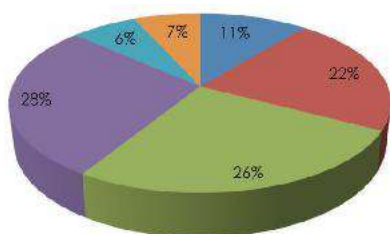
- Gebäude und Bauwerke
- Öffentlicher Raum & Wohnumfeld
- Einzelhandel & Gastronomie
- Verkehr
- Soziales
- Sonstiges

Die überwiegende Zahl der Antworten bezieht sich bei den Dingen, die gefallen, auf das nähere gebaute Umfeld. Hauptidentifikationspunkt bildet der zentrale Stadtkern mit Marktplatz und Burg. Danach folgen die Grünbereiche und Gärten sowie die Gastronomie.

Bewohnerbefragung Frage 2:  
Schwerpunkte der positiven Bewertung

Bei den ideellen Werten wird lediglich ein paar mal die gute Nachbarschaft genannt. Für die Bereiche wie Nachbarschaft und Zusammenleben, Senioren, Kinder, Jugendliche und Familien und Interkulturelles fanden sich keine positiven Nennungen oder Projekte.

**Frage 3: Was stört Sie in der Altstadt und ihren Randbereichen?  
Wo liegen Ihrer Meinung nach die größten Probleme?**



- Gebäude und Bauwerke
- Öffentlicher Raum & Wohnumfeld
- Einzelhandel & Gastronomie
- Verkehr
- Soziales
- Sonstiges

Dem gegenüber äußerten sich die Befragten im Hinblick auf störende bzw. „problematische Aspekte“ in der Altstadt laut Frage 3 hauptsächlich zu den Handlungsfeldern Öffentlicher Raum, Verkehr und Parken sowie Lokale Ökonomie, Stadtmarketing,

Bewohnerbefragung Frage 3:  
Schwerpunkte der negativen Bewertung

Kultur und Freizeit. Das Fehlen eines Lebensmittelgeschäftes und die für viele daraus resultierende Unattraktivität wurde sehr oft erwähnt. Parallel dazu wird die starke Verkehrsbelastung und die schlechte Parkplatzsituation für Anwohner als latentes Problem angesehen. Ebenfalls häufig genannt wurden die vielen leerstehenden bzw. unsanierten Gebäude in der Altstadt. (Die folgende Auflistung gibt eine nachträglich nach Handlungsfeldern sortierte Reihenfolge wieder):

Gebäude, Wohnumfeld und Siedlungsstruktur:

Leerstände, unsanierte Gebäude	(9)	<
+ 8 Einzelnennungen		

Öffentlicher Raum, Verkehr und Parken:

Verkehr (diverse Probleme)	(18)	<
Parkplatzsituation	(8)	<
fehl. Sitzgelegenheiten/Ruhezonen	(6)	
fehlende öffentliche WCs	(6)	
ungepflegte/fehlende Grünflächen	(5)	
Sauberkeit	(4)	
fehlende Fußgängerübergänge	(4)	
Umbau der Pieta	(3)	
+ 8 Einzelnennungen		

Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren:

Überalterung	(2)	
Jugendzentrum in Kirchnähe	(1)	

Nachbarschaft und Zusammenleben, Interkulturelles:

Soziale Probleme	(1)	
------------------	-----	--

Lokale Ökonomie, Stadtmarketing, Kultur und Freizeit:

fehlende Geschäfte/Vielfalt	(22)	<
schlechte Gastronomie/Cafes	(9)	<
Altstadt zu unbelebt	(4)	
geschlossener Vogelturm	(1)	

**Frage 4: Wie schätzen Sie Ihre Versorgung in der Vilsecker Altstadt durch folgende Einrichtungen ein?**

Bei dieser Frage waren 12 Versorgungsbereiche angegeben, die die Wahl zwischen drei Wertungen (gut, ausreichend, schlecht) zuließen. Nicht alle Fragen wurden von allen Teilnehmern beantwortet, so schwankt die Anzahl der Antworten auf die einzelnen Bereiche zwischen 42 (bei Beratungsangeboten) und 52 (bei Angeboten für Jugendliche, Gastronomie und Geschäften).

Nach Meinung der befragten Personen stellt sich die Versorgungslage wie folgt dar:

Frage 4: Wie schätzen Sie die Versorgung in der Vilsecker Altstadt durch folgende Einrichtungen ein?				
Bereich	Bewertung			Antworten gesamt
	gut	ausreichend	schlecht	
Aufenthaltsqualität/ Erholung	12	20	18	50
	24,00%	40,00%	36,00%	100,00%
Angebote für Kinder	5	23	23	51
	9,80%	45,10%	45,10%	100,00%
Angebote für Jugendliche	9	34	9	52
	17,31%	65,38%	17,31%	100,00%
Angebote für Senioren	1	20	27	48
	2,08%	41,67%	56,25%	100,00%
Kulturelle Angebote	9	29	13	51
	17,65%	56,86%	25,49%	100,00%
Beratungsangebote	4	21	17	42
	9,52%	50,00%	40,48%	100,00%
Gastronomie	8	22	22	52
	15,38%	42,31%	42,31%	100,00%
Geschäfte	2	5	45	52
	3,85%	9,62%	86,54%	100,00%
Dienstleistungen	3	25	19	47
	6,38%	53,19%	40,43%	100,00%
Handwerker	9	30	8	47
	19,15%	63,83%	17,02%	100,00%
Vereine	26	20	3	49
	53,06%	40,82%	6,12%	100,00%
Ärzte	20	20	11	51
	39,22%	39,22%	21,57%	100,00%

Bewohnerbefragung Frage 4:  
Einschätzung der Versorgung mit den jeweils meistgewerteten Ergebnissen der drei Antwortkategorien

Dementsprechend wird den einzelnen Einrichtungen attestiert:

Gute Versorgung: Vereine

Ausreichend bis gute Versorgung: Ärzte

Ausreichende Versorgung: Angebote f. Jugendliche  
Handwerker  
Kulturelle Angebote

Ausreichend bis schlechte Versorgung:

- Aufenthaltsqualität / Erholung
- Beratungsangebote
- Gastronomie
- Dienstleistungen

Schlechte Versorgung:

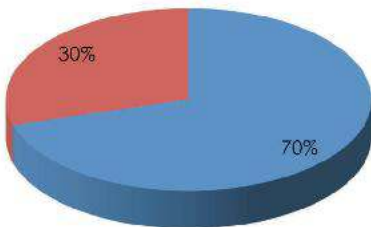
- Geschäfte
- Angebote für Senioren
- Angebote für Kinder

Insgesamt kann die Stimmung lediglich als „durchwachsen“ oder „zurückhaltend negativ“ bezeichnet werden. Dieser Eindruck verstärkt sich noch vor dem Hintergrund, dass die Personen, die das Beteiligungsangebot der Bewohnerbefragung wahrnahmen, die Gruppe der bereits „motivierten Bürger“ darstellen. Die „Motivation“ kann dabei von einer allgemein positiven Einstellung zum gesellschaftlichen Umfeld herrühren oder aber auch durch besonders negative Erfahrungen entstanden sein. Die Meinungen der „stillen Mehrheit“ sind nicht erfassbar.

Themenbereich:

Beteiligung am innerstädtischen Leben

**Frage 5: Wären Sie bereit, sich am innerstädtischen Leben persönlich zu beteiligen? (z.B. über Vereine, Initiativen, Stadtteil-feste?)**



■ Ja ■ Nein

Bewohnerbefragung Frage 5:  
Beteiligungsbereitschaft am innerstädtischen Leben

Bewertung	Ja	Nein	Gesamt
Absolut	31	13	44
Prozent	70,45%	29,55%	100,00%

Die Bereitschaft zur Teilnahme am innerstädtischen Leben ist mit über 70% sehr hoch. Es ist davon auszugehen, dass viele der positiv antwortenden Personen bereits in einem oder mehreren Vereinen engagiert sind.

Themenbereich:

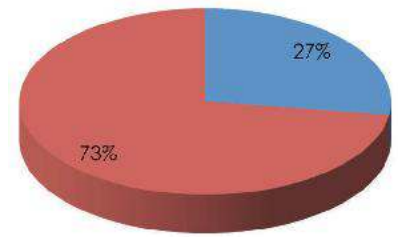
Einbindung in Planungsprozesse

**Frage 6: Fühlen Sie sich bislang in die Planungsprozesse eingebunden?**

Bewertung	Ja	Nein	Gesamt
Absolut	12	32	44
Prozent	27,27%	72,73%	100,00%

Die Überwiegende Mehrheit der Befragten fühlte sich nicht ausreichend in die Planungsprozesse der Stadt eingebunden. Bei der Nachfrage nach konkreten Verbesserungsvorschlägen wurde vor allem der Wunsch laut, früher informiert und stärker einbezogen zu werden.

Trotzdem besteht wahrscheinlich das Problem nicht in der Quantität der Informationen, die theoretisch zur Verfügung stehen (Internet, Tageszeitung, Gemeindeanzeiger), sondern in der Art der Vermittlung und Weitergabe von Informationen. Hier einige Vorschläge der Bürger auf die Frage:



■ Ja ■ Nein

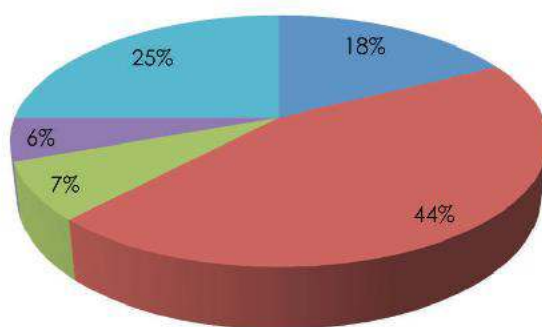
Bewohnerbefragung Frage 6:  
Einbezogenheit in Planungsprozesse

### Was könnte man hier besser machen?

- Vor Baumaßnahmen besser informieren (5)
- Mehr Bürgerbeteiligung, Befragungen (4)
- Bessere Öffentlichkeitsarbeit, Rundschreiben (2)
- Vorschläge zügig umsetzen (1)

### Frage 7: Wenn Sie Vilsecker Bürgermeister/-in wären, welche drei Dinge würden Sie in der Innenstadt/Stadt zuerst verändern?

Die Frage nach dem „Was wäre wenn...“ spornte die Teilnehmer in der verantwortlichen Rolle des fiktiven Bürgermeisters, zu relativ vielen Antworten und konkreten Projektideen an. Der deutliche Schwerpunkt liegt bei Aussagen die das Handlungsfeld „Öffentlicher Raum, Verkehr und Parken“ betreffen.



- 1. Handlungsfeld: Gebäude, Wohnumfeld und Siedlungsstruktur
- 2. Handlungsfeld: Öffentlicher Raum, Verkehr und Parken
- 3. Handlungsfeld: Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren
- 4. Handlungsfeld: Nachbarschaft und Zusammenleben, Interkulturelles
- 5. Handlungsfeld: Lokale Ökonomie, Stadtmarketing, Kultur und Freizeit

Bewohnerbefragung Frage 7:  
Gewichtung der Handlungsfelder

Um eine bessere Übersichtlichkeit über die Gesamtheit der Antworten zu erreichen, wurden die Aussagen der Beteiligten wieder in Handlungsfelder einsortiert.

Gebäude, Wohnumfeld und Siedlungsstruktur:

Sanierungszuschüsse	(5)	<
Gebäude sanieren/Beispiele	(3)	
Vorstadt planen u. aufwerten	(2)	
Leerstände erfassen/bekämpfen	(2)	
Ausgaben f. d. Schlosshof senken	(2)	
+ 5 Einzelnennungen		

Öffentlicher Raum, Verkehr und Parken:

Verkehr beruhigen/ Tempo 30	(13)	<
Parkregelungen ändern/Anwohnerparken	(5)	<
Vogelturm für Pkws öffnen	(4)	
Marktplatz umgestalten	(4)	
Sauberkeit verbessern	(3)	
Öffentliches WC	(3)	
Straßen/Parkplätze rückbauen	(2)	
Mehr Grünflächen/Sitzgelegenh.	(2)	
Verkehrskonzept erarbeiten	(2)	
+ 10 Einzelnennungen		

Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren:

Junge Familien ansiedeln	(3)	
Mehr Angebote f. Kinder/Spielpl.	(2)	
Schulische Ganztagesbetreuung	(1)	
Generationenübergreifende Projekte	(1)	
Jugendzentrum verlegen	(1)	

Nachbarschaft und Zusammenleben, Interkulturelles:

Bewohner in Planungen einbeziehen	(3)	
Neue Ideen zulassen	(2)	
Offenheit gegenüber den Bürgern	(1)	

Lokale Ökonomie, Stadtmarketing, Kultur und Freizeit:

Geschäfte ansiedeln	(11)	<
Altstadt beleben	(5)	<
Vilsauven als Naherholungsgebiet	(3)	
Tourismus stärken/Werbung	(3)	
Gewerbe ansiedeln	(2)	
+ 3 Einzelnennungen		

Sonstiges:

Reform der Stadtverwaltung	(2)	
----------------------------	-----	--

Die Relevanz der konkreten Projektanennungen sollte durch die Stadtverwaltung im einzelnen geprüft werden. Hier sind manchmal durch kleine Änderungen große Verbesserungen

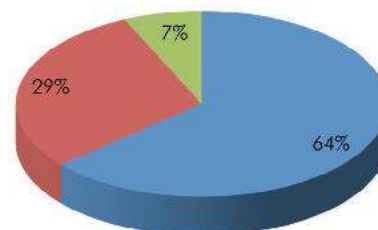


für die Bewohner herbei zu führen. Manche der genannten Äußerungen sind sehr allgemein gehalten oder der Inhalt der Aussage ist nicht praktisch umsetzbar. Der Vollständigkeit halber wurden sie aber mit aufgeführt.

Themenbereich:  
Eigentum und Sanierung

**Frage 8: Nur für Eigentümer: Wie schätzen Sie den Sanierungsbedarf auf Ihrem Grundstück ein?**

Bewertung	Auf unserem Grundstück besteht kein Sanierungs- bzw. Neuordnungsbedarf.	Auf unserem Grundstück besteht Sanierungs- und Neuordnungsbedarf.	Mein/ unser Grundstück weist gravierende bzw. langfristige Leerstände auf.	Gesamt
Absolut	28	13	3	44
Prozent	63,64%	29,55%	6,82%	100,00%



- Auf unserem Grundstück besteht kein Sanierungs- bzw. Neuordnungsbedarf.
- Auf unserem Grundstück besteht Sanierungs- und Neuordnungsbedarf.
- Mein/ unser Grundstück weist gravierende bzw. langfristige Leerstände auf.

Bewohnerbefragung Frage 8: Sanierungsbedarf auf Grundstücken

Auf die an die Eigentümer gerichtete Frage nach dem Sanierungsbedarf auf den Grundstücken antworteten 64% von 44 Befragten (Absolut 28 Befragte, 8 davon hatten die Frage nicht beantwortet), dass kein Sanierungs- oder Neuordnungsbedarf auf den jeweiligen Grundstücken vorliegt. Lediglich 30% meldeten Sanierungsbedarf an und 7% gaben an, dass gravierende Mängel oder Leerstände auf ihren Grundstücken vorhanden sind.

Bei der Erhebung wurden auf 43 % der bebauten Flurstücke allgemeine Sanierungsmängel festgestellt. Die Differenz von ca. 6 % dürfte von der unterschiedlichen Einschätzung des vorhandenen tatsächlichen Maßnahmenbedarfs aber auch von der Vermutung herrühren, dass mehr Eigentümer sanierter Anwesen geantwortet haben. Trotzdem sind sich viele Eigentümer der Mängel an ihren Bauten bewusst und geben sie offen zu. Für diese Personen gilt es Sanierungs- und Modernisierungsanreize zu schaffen. Der Öffentlichkeitsarbeit kommt dabei eine wichtige Rolle zu.



- Bewohner des Untersuchungsgebietes
- Und / oder Gewerbe treibender
- Eigentümer
- Sonstige Nutzer

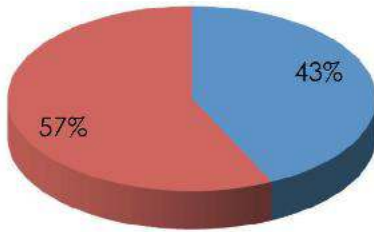
Bewohnerbefragung Frage 9: Zusammensetzung der Beteiligten

Zusammensetzung der Beteiligten

**Frage 9: Fragen zur Person**

Die nachfolgende Tabelle geht auf die Struktur der Befragten ein. Die größte Gruppe der Teilnehmer waren die Eigentümer mit 38 Teilnehmern, die in vielen Fällen auch Bewohner und/oder Gewerbetreibende des Untersuchungsgebiets waren.

Der Anteil der Männer bei der Beantwortung betrug 57 % und war damit deutlich höher als der der Frauen.



■ weiblich ■ männlich

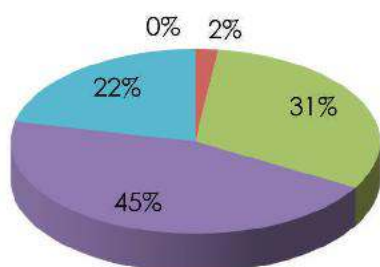
Bewohnerbefragung Frage 9:  
Geschlecht der Befragten

Strukturdaten der Befragten im Untersuchungsgebiet Feuchtwangen Innenstadt		
Merkmal	Absolut	in Prozent
Status des Befragten (Achtung: Mehrfachnennungen möglich)		
Bewohner des Untersuchungsgebietes	31	
Und / oder Gewerbetreibender	10	
Eigentümer	38	
Sonstige Nutzer	3	
Gesamt	82	
Geschlecht der Befragten		
weiblich	21	42,86%
männlich	28	57,14%
gesamt	49	100,00%
Nationalität		
Deutsch	50	100,00%
Andere Nationalität	0	0,00%
gesamt	50	100,00%
Altersstruktur		
Unter 18 Jahre	0	0,00%
19 - 25 Jahre	1	1,96%
26 - 45 Jahre	16	31,37%
46 - 65 Jahre	23	45,10%
Über 65 Jahre	11	21,57%
gesamt	51	100,00%

Bewohnerbefragung Frage 9:  
Geschlecht, Alter und Nationalität der  
Befragten

Durch die Befragung mit Fragebögen konnte die Gruppe der Bewohner anderer Nationalitäten überhaupt nicht (kein Fragebogenrücklauf) erfasst werden. Vorhandene Lese- und Schreibprobleme, aber auch mangelndes Verständnis für die Eingebundenheit in die Stadtgesellschaft und das daraus resultierende Desinteresse dürften hierfür ausschlaggebende Faktoren sein. Das hierfür notwendige Wissen könnte nur durch aufsuchende Befragung oder durch intensive Kontakte mit den Vereinen und Glaubensgemeinschaften erreicht werden. Dasselbe gilt für die Gruppe der Jugendlichen.

Aus der Gruppe der jungen Erwachsenen (19-25 Jahre) gab es nur einen Fragebogen im Rücklauf. Auch hier sind andere Methoden erfolgreicher (siehe Rundgang mit Jugendlichen). Wichtig ist aber bei beiden Gruppen ein langfristiger Kontakt und der Aufbau einer gegenseitigen Vertrauensbasis.



- Unter 18 Jahre ■ 19 - 25 Jahre
- 26 - 45 Jahre ■ 46 - 65 Jahre
- Über 65 Jahre

Bewohnerbefragung Frage 9:  
Alterszusammensetzung der Befragten

Die Auswertung des Fragebogens gibt also nicht die Meinungen des gesamten Altersspektrums der Bewohner wieder, sondern hat ihren deutlichen Schwerpunkt bei den älteren Erwachsenen und Senioren. Diese Färbung der Ergebnisse gilt es, bei der Gewichtung und weiteren Verwendung zu berücksichtigen.

### 3.4 Experten- u. Multiplikatorenengespräche

Auswertung der 5 Gesprächsrunden

#### 3.4.1 Allgemeine Hinweise zur Durchführung

Im November 2008 wurden 5 Experten- und Multiplikatorenengespräche mit 14 beteiligten Personen durchgeführt. Zu jedem der 5 projektierten Handlungsfelder wurden von der Stadt Vilseck Kontaktpersonen genannt, die nach Terminabsprache zu Gesprächen eingeladen wurden.

Teilnehmer und Termine der Expertengespräche:

06.11.2008 **Gebäude, Wohnumfeld u. Siedlungsstruktur (a)**

Teilnehmer:

Josef Götz, Bauunternehmer

Günther Strobel, Immobilienmakler

Oliver Grollmisch, Bauamt Stadt Vilseck

06.11.2008 **Öffentlicher Raum, Verkehr und Parken (b)**

Teilnehmer:

Karl Ruppert, Frisörmeister

Siegfried Müller, Ordnungsamt Stadt Vilseck

Christina Dotzler, Ordnungsamt Stadt Vilseck

13.11.2008 **Lokale Ökonomie und Stadtmarketing,  
Kultur und Freizeit (c)**

Teilnehmer:

Adolfine Nitschke, Kulturbeauftragte der Stadt

Franz-Josef Einhäupl, Gewerbetreibender

13.11.2008 **Nachbarschaft und Zusammenleben,  
Interkulturelles (d)**

Teilnehmer:

Thorsten Grädler, 2. Bürgermeister, Vorsitzender

Musikverein Vilseck

Franz Zeilmann, Öffentlichkeitsarbeit des

US-Stützpunktes Grafenwöhr

Phillip Lindner, selbstständiger Schreinermeister  
und Innenstadtbewohner

27.11.2008 **Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren (e)**

Teilnehmer:

Anna Metz, stellv. Schulleiterin Volksschule

Vilseck, Projekt „Denkmalschulen“

Manuela Zinnbauer, Stadträtin, Jugendbeauf-  
tragte der Stadt Vilseck

Thomas Pröls, Kirchenrat und kirchliche Jugend-  
arbeit

Die Gesprächsrunden waren sehr offen, die geäußerten Meinungen wurden überwiegend einvernehmlich vertreten.

Die Gesprächspartner wurden gebeten, die Lage ihres Vereins oder Verbandes zu schildern und auch deren Ziele und Wünsche zu äußern. Speziell zum jeweiligen Handlungsfeld wurden Entwicklungsziele abgefragt. Darüber hinaus wurde auch nach Verbesserungsmöglichkeiten in den jeweils anderen Handlungsfeldern gefragt. Viele der genannten Projekte und Defizite sind aber handlungsfeldübergreifend und könnten daher mehrfach genannt werden.

Alle Gespräche wurden mitprotokolliert und aufgezeichnet. Anschließend wurden die Aussagen in aufeinanderfolgenden Schritten geordnet und zu Ideensammlungen verdichtet. Zur verbesserten Übersicht wurden sie in einem letzten Schritt nach Handlungsfeldern sortiert und thematisch zusammengefasst. Diese überarbeitete Version wird nachstehend aufgeführt.

(Die Buchstaben in Klammer geben die Quelle an, aus welcher Gesprächsrunde die jeweilige Aussage stammt.)

### 3.4.2 Ideensammlung Expertengespräche

#### **Handlungsfeld Gebäude, Wohnumfeld und Siedlungsstruktur**

- Das „Einhäupl-Areal“ könnte als Fläche für modernen Wohnungsbau für Amerikaner genutzt werden (a)
- Eine Möglichkeit, alte Gebäude sinnvoll zu nutzen, wäre evtl. die Schaffung von seniorenrechtlichen Wohnungen (a)
- Die Wohnsituation in der Altstadt sollte in jedem Fall gestärkt werden, eine Stärkung des Handels ist kaum möglich (a)
- Die Möglichkeiten zur Förderung der Gebäudesanierung sollten besser vermittelt werden (e)
- Man könnte einen Sanierungsfonds schaffen (a)
- Positivbeispiel Sanierung Haus Marktplatz 18, evtl. einen „Tag der offenen Tür“ veranstalten (a)
- Es könnten für einige Anwesen konkrete Sanierungskonzepte erstellt werden. Man könnte diese Entwürfe ausstellen, um Menschen Anregungen zu geben (a)

#### Ideensammlung Expertengespräche

#### **Handlungsfeld Öffentlicher Raum, Verkehr und Parken**

- Die Parkplatzsituation für Anwohner sollte geregelt werden (d)

Fortsetzung

### **Handlungsfeld Öffentlicher Raum, Verkehr und Parken**

- Für Vilseck sollte ein Verkehrskonzept erstellt werden (b)
- Die Linksabbiegerspur in die Kirchgasse ist heute eigentlich nicht mehr nötig. Diese könnte bei einer eventuellen Umgestaltung des Marktplatzes geändert werden (b)
- Der Zufahrtsweg in den Vilsauen sollte ausgebaut werden. Bessere Anbindung des Parkplatzes an der Burg (b)
- Die Lärmbelästigung durch den Durchgangsverkehr ist sehr groß in der Altstadt. Viele Lkws fahren unnötig durch die Altstadt. Eine bessere Beschilderung könnte hier evtl. Abhilfe schaffen (e)
- Sollte der Marktplatz umgestaltet werden, sollte die Gehweg- bzw. Parkbuchtbreite angepasst werden (b)
- Die Anbindung des Bahnhofs an die Altstadt sollte verbessert werden (a)
- In den Vilsauen könnte man einen Skulpturengarten anlegen (c)
- Die Vilsauen könnten noch aufgewertet werden, z.B. das Wegenetz ausbauen und schöner gestalten. In den Vilsauen steckt noch viel ungenutztes Potenzial (d)
- In der Kirchgasse fehlt es an Begrünung. Hier wären beispielsweise Fassadenbegrünungen denkbar (d)

Ideensammlung Expertengespräche

### **Handlungsfeld Kinder Jugendliche, Familien und Senioren**

- Es gibt Bedarf nach Ganztagesbetreuungsmöglichkeiten für Schulkinder während der Ferienzeiten (e)
- Das alte Schulgebäude der Volksschule könnte renoviert werden (e)

Ideensammlung Expertengespräche

### **Handlungsfeld Nachbarschaft und Zusammenleben, Interkulturelles**

- Verjüngung der Altstadt, junge Menschen müssen in die Altstadt gelockt werden (a, d)
- Es muss eine intensive Öffentlichkeitsarbeit zum Programm „Soziale Stadt“ durchgeführt werden. Die Bürger sollten regelmäßig informiert werden (a)
- Die Bevölkerung sollte bei der Etablierung eines Quartiersmanagements in jedem Fall mit einbezogen werden (a)

- Im Rathaus könnte eine Infowand aufgestellt werden, auf der die neuesten Ergebnisse zur „Sozialen Stadt“ veröffentlicht werden könnten (a)

#### Ideensammlung Expertengespräche

#### **Handlungsfeld Lokale Ökonomie, Stadtmarketing, Kultur und Freizeit**

- Seniorengerechtes Wohnen und Nahversorgung könnten kombiniert werden (a, b)
- Es könnten spezielle Einzelhandelsangebote für die Amerikaner geschaffen werden (z.B. typisch bayerische Handwerkskunst verkaufen) (c)
- In der Altstadt fehlt es an einer funktionierenden Nahversorgung. Insbesondere für ältere Menschen ist das Fehlen eines Ladens ein Problem. Ein Dorfladen oder ein ähnliches Konzept könnte funktionieren. Ein Laden in der Altstadt sollte auf jeden Fall genügend Parkplätze haben (b, d, e)
- Die Gastronomie sollte mehr Platz im öffentlichen Raum bekommen (Außenbestuhlung) (d)
- Vilseck sollte seine kulturellen Eigenheiten besser herausstellen und vermarkten (c)
- Es wäre denkbar, in Vilseck ein kleines Kino zu etablieren (evtl. über einen Kinoverein). Denkbar wäre auch ein Open-Air-Kino im Sommer oder etwas ähnliches (d)
- Die Burg wäre als Tagungsort gut geeignet. Leider fehlen in Vilseck Übernachtungsmöglichkeiten um eventuelle Tagungsgäste unterzubringen (Bettenhaus in der Burg?) (c)
- Die gute Zugverbindung nach Nürnberg sollte besser genutzt werden. „Vermarktung beginnt am Nürnberger Hauptbahnhof“ (a, b)
- Ein „Roter Faden vom Vogelturm über den Marktplatz zur Burg“ sollte geschaffen werden (c)
- Große und mindergenutzte Häuser könnten z.T. als Hotels oder Pensionen genutzt werden (d)
- Es könnten kleine „Arcaden“ oder eine Passage mit mehreren Geschäften in der Altstadt angesiedelt werden (b)

### Zusammenfassung

Bei allen Runden der Expertengespräche drehten sich die Fragen und Lösungsansätze immer wieder um die zentrale Frage, mit welchen Mitteln es gelingen kann, die Zentrumsfunktion der Vilsecker Altstadt zu stärken.

- **Versorgungssituation der Altstadt verbessern**
- **Aufenthaltsqualität der Altstadt erhöhen (Gestaltung, Verkehr)**
- **Historische Gebäudestruktur neuen Nutzungen anpassen**
- **Erreichbarkeit und Außenwirkung verbessern**
- **Schulische und kulturelle Rahmenbedingungen sichern und ausbauen**

Die Menge der aufgeführten Ziele ist eher gering. Hinter jedem einzelnen Ziel verbergen sich aber gewaltige Anstrengungen, die es zu bewältigen gilt. Nah- und Oberziel ist die Verbesserung der Nahversorgung in der Altstadt, die ein öffentlich wirksames Signal darstellen könnte. Genauso wichtig ist es aber, verschiedene Neunutzungskonzepte und -varianten für die Innenstadtgehöfte zu finden und sie über die Jahre hinweg, genauso wie die Neugestaltung der öffentlichen Räume, konsequent umzusetzen.

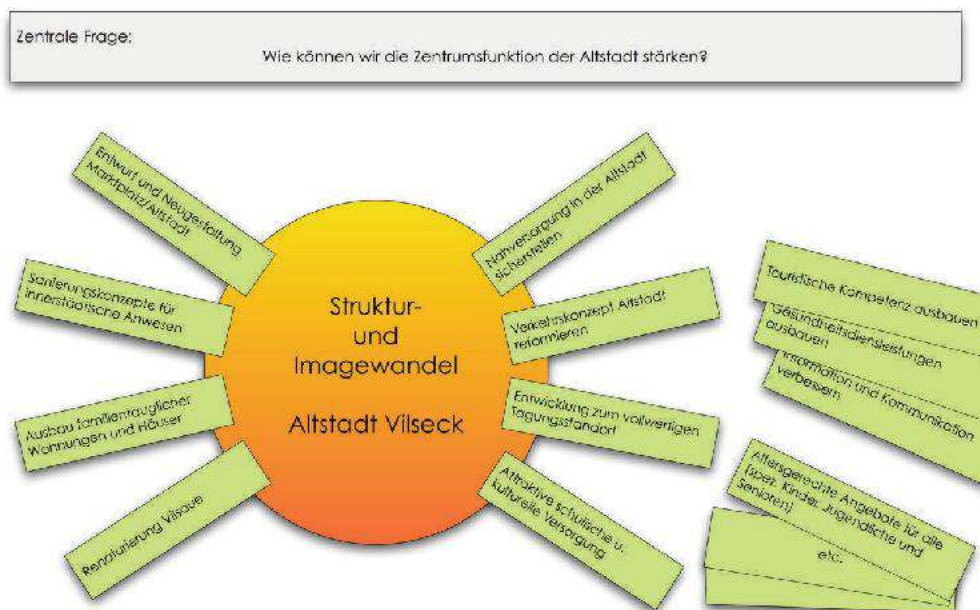


Schaubild Lösungsansätze  
Altstadt Vilseck



### 3.5. Rundgänge für Bürger und Bewohner / Jugendliche

#### 3.5.1. Rundgang für Bürger und Bewohner

Um gelungene Projekte in der Altstadt vorzustellen und dazu Meinungen von Bürgern zu hören, wurde am 16. Mai 2009, einem Samstag Nachmittag, ein Rundgang für Bürger und Bewohner durchgeführt. Auf dem Stadtpaziergang konnten einige interessante Objekte und Projekte in der Altstadt besichtigt werden, mit deren Eigentümern oder Betreiber/innen im Vorfeld Gespräche stattfanden und ein Besichtigungstermin vereinbart worden war. Bei den gezeigten Objekten wurde versucht, jeweils verschiedene, für die Stadtsanierung relevante Themen anzusprechen. Die besuchten Stationen waren:

- |                |   |
|----------------|---|
| Marktplatz 18  | Sanierung und Neunutzung am Marktplatz, Gebäude- und Wohnungsbesichtigung, Erläuterungen durch Herrn Laufer |
| Marktplatz 17  | Neue Gebäude in der Altstadt mit Wohnungsbesichtigung, Erläuterungen durch Frau Kredler                     |
| Klostergasse 8 | Kleines Wohnhaus in der Stadt Neubürger und Senioren, Erläuterungen durch Frau Schulz                       |
| Breite Gasse 1 | Sanierung im denkmalgeschützten Umfeld, mit freundl. Genehmigung von Frau Winkelmeier                       |
| Burg Dagestein | Führung durch Ausstellung und Bergfried mit Frau Nitschke   |
| Herrengasse 4  | Denkmalgeschütztes Anwesen, Besichtigung, Erläuterungen durch Frau Hammer                                   |

Der Rundgang bot Teilnehmern die Möglichkeit, Einblick in das Tun und die Beweggründe der Altstadtbewohner zu gewinnen. Dabei ist der „Blick hinter die Kulissen“ immer wieder das spannendste Element dabei, das viele Leute anspricht und zum Kommen motiviert. Am Marktplatz 18 konnte z.B. das sanierte Vordergebäude mit der neu gestalteten großen Wohnung besichtigt werden.

Andere berichteten von ihren Sanierungsanstrengungen bei Neugestaltung und Umbau von Haus und Hof. Frau Nitschke vom Kulturamt führte durch die Ausstellung in der Burg Dage-



Einladung

**„Wohnideen in der Altstadt“**  
 Stadtpaziergang  
 für Bürger, Gewerbetreibende und Interessierte  
(17.04.2009, 10:00 Uhr)

**Samstag, den 16. Mai, 14.30 Uhr**  
 Treffpunkt am Rathaus Vilseck

Das Wohnen in historischer Umfeld ist stark im Kommen. Welche **Entwicklungsmöglichkeiten** in der Bausubstanz der Vilsecker Altstadt stecken und wie individuell man seine Ideen im **denkmalgeschützten Umfeld** gestalten kann, wollen wir durch einen Stadtpaziergang am frühen Nachmittag zeigen. Im Gespräch mit Eigentümerinnen und Bewohnern erfahren sie mehr zur Umsetzung und erhalten Ideen für ihr eigenes Wohnumfeld. Der Rundgang wird im Rahmen des **Stadtsanierungsprogramms „Zukunfts Stadt“** veranstaltet, durch die Stadt Vilseck durch finanzielle Zuschüsse für innovative und soziale Projekte in ihrem Bereich. Interessiert, über weitere Innenstadtsanierungsmaßnahmen weiter zu entwickeln?

Veranstaltet: Stadt Vilseck, Kontakt: Bürgermediacent, Frau Dippe, Tel: 09242 99-11  
 Durchführung: Nils-Keesen-Gewerbe-Heckelsmüller GbR, Stadtküche

Einladung zum Stadtpaziergang



Rundgang Bürger und Bewohner, Marktplatz 18, Marktplatz 17 und Herrengasse 4

stein, von dessen Bergfried ein Blick über die Stadt geworfen werden konnte. Hier konnten die Teilnehmer bei einem Imbiss noch Projektvorschläge bewerten, die nachfolgend aufgeführt werden. Der Abschluß fand in der Herrengasse 4 statt, in der Frau Hammer über ihre Sanierungserfahrungen berichtete. Die interessierten Bewohner waren teilweise überrascht über die schönen Projekte in der Altstadt, bedankten sich für die gewonnenen Einblicke bei ihren Mitbewohnern und bekundeten ihr Interesse, bei weiteren Rundgängen dieser Art wieder mitzumachen. Vor dem Hintergrund des Gesehenen wurde von den Teilnehmern die „Intensive Förderung von Gebäudesanierungen und Hofgestaltungen“ als vordringlich bewertet.

Auswertung Bügerrundgang am 16.05.2009		
Bewertung der Projektideen für die Innenstadt		
Projektideen und Ansätze	Bewertung	
<b>Intensive Förderung von Gebäudesanierungen und Hofgestaltungen</b> (z.B. Fassadensanierung, Anbau von Balkonen, Rückbau mindergenutzter Nebengebäude)	9 Punkte	
<b>Entwicklung und Neunutzung mindergenutzter Areale</b> (z.B. ehem. landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Areale)	3 Punkte	
<b>Marktplatz und Vorstadt</b> Architekturwettbewerb und Neugestaltung der Flächenanteile für Fußgänger und motorisierten Verkehr	4 Punkte	
<b>Nahversorgung Altstadt</b> Platzierung eines Lebensmittel Ladens, Discounter contra Nachbarschaftsladen, Erstellung eines hochwertigen Ladenlokals durch die Stadt	Discounter	Nachbarschaftsladen 3 Punkte
<b>Vilsaue Neugestaltung</b> (z.B. Renaturierung, Neubepflanzung, Erlebnisbereich hinter der Burg ausbauen)	3 Punkte	
<b>Tagungs-Standort ausbauen</b> (z.B. Kurzzeitwohnen und Übernachtungsmöglichkeiten in der Innenstadt schaffen und ausbauen)	4 Punkte	
<b>Treffpunkte und Räume für Kinder und Jugendliche</b> (Stadtnahe Spielplätze, Übungsräume, Betreuung am Nachmittag, Anlaufstelle bei Problemen)	2 Punkte	
<b>Koordinationsstelle Stadtentwicklung Quartiersmanagement -</b> für Bürger, Stadtentwicklungsplanung, Aqoise von Förder- und Sponsorengeldern) (Anlaufstelle)	2 Punkte	
<b>Angebote für (Tages-) Besucher verbessern</b> Attraktiver Weg Bahnhof-Altstadt, Brückenschlag über die Vils, Cafe in der Burg ...	4 Punkte	
<b>Verkehrsberuhigung Innenstadt</b> Umgehungsstraße Innenstadt	4 Punkte	

### 3.5.2 Rundgang mit Jugendlichen

15.Mai.2009, 17Uhr

Für den Rundgang mit Jugendlichen wurden im Vorfeld u.a. die Jugendlichen des Jugendtreffs Kirchgasse über deren Leiterin, Frau Stacy, und die Schüler über die Lehrer der Hauptschule sowie über die Gruppenleiter des Fußballclubs eingeladen. Am Treffpunkt im Jugendclub hatten sich zu Beginn des Rundgangs ca. 15 Jugendliche eingefunden.

Nach einer kurzen Einführung wurden folgende Orte besichtigt:

- Platz hinter der Kirche
- Vilsauen nördlich der Burg mit Schrebergartenhäuschen
- Wegkreuzung am Steg zwischen Vilseck und Schlicht
- Parkplatz des Edeka
- Jugendhaus

Es wurde nach Treffpunkten der Jugendlichen in der Innenstadt gefragt. Als beliebtester und eigentlich einziger Treffpunkt in der Altstadt wurde der Jugendtreff genannt, von dem aus viele weitere Unternehmungen starten.

Während des Rundgangs wurden folgende Themen angesprochen:

- Die Öffnungszeiten des Jugendtreffs sind zu kurz und unzureichend. Besonders abends und am Wochenende gibt es für jüngere Jugendliche keine alternativen Aufenthaltsorte
- Beziehung zwischen den Jugendlichen des Jugendtreffs und den Anwohnern ist angespannt. Klagen über Lärm und Schmutz im Umfeld
- Ältere Jugendliche über 16 Jahren wünschen sich die Öffnung für Rauchen und Alkohol innerhalb des Treffs. Beispiele aus anderen Einrichtungen wurden angeführt (z.B. spezielle Ausweise)
- Die Möglichkeit eines „Tags der offenen Tür“ im Jugendtreff wurde diskutiert, um Nachbarn und angrenzende Nutzer einzuladen und um gegenseitiges Verständnis zu werben. Die Jugendlichen zeigten sich bereit, sich an der Vorbereitung und Durchführung zu beteiligen.
- Wunsch nach einem Treffpunkt (Unterstand, Hütte) in den Vilsauen. Nähe zum Sport- und Soccerplatz ideal. Wunsch nach Ungestörtheit und Selbstbestimmtheit. Platz mit Mülleimer und regelmäßiger Leerung. Anlage im Zuge der Vilsrenaturierung
- Angliederung eines Basketballkorbs beim Soccerplatz
- Bandproberaum in der Altstadt oder in Altstadtnähe



#### Jung (sein) und Alt(-stadt)

Geht das?

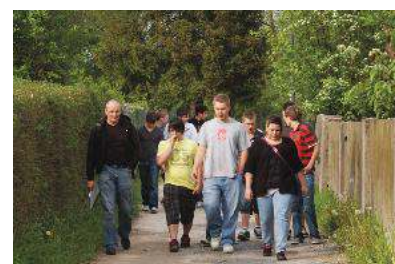
Die Altstadt von Vilseck ist Anlaufstelle und Treff für viele Jugendliche. Bei einer Rundtour durch die Stadt wollen wir Eure Treffpunkte aufsuchen und fotografieren und die Eure Wünsche und Anregungen für eine attraktive Altstadt sammeln. Unser Ziel: entwickeln aus diesen einen Projektantrag, der dem Stadtrat von Vilseck zur Umsetzung vorgeschlagen werden.

Eure Meinung ist gefragt – nur Mithraschicht!

Start: Freitag, 15. Mai, 17:00 Uhr,  
beim Jugendtreff (Kirchgasse 9)

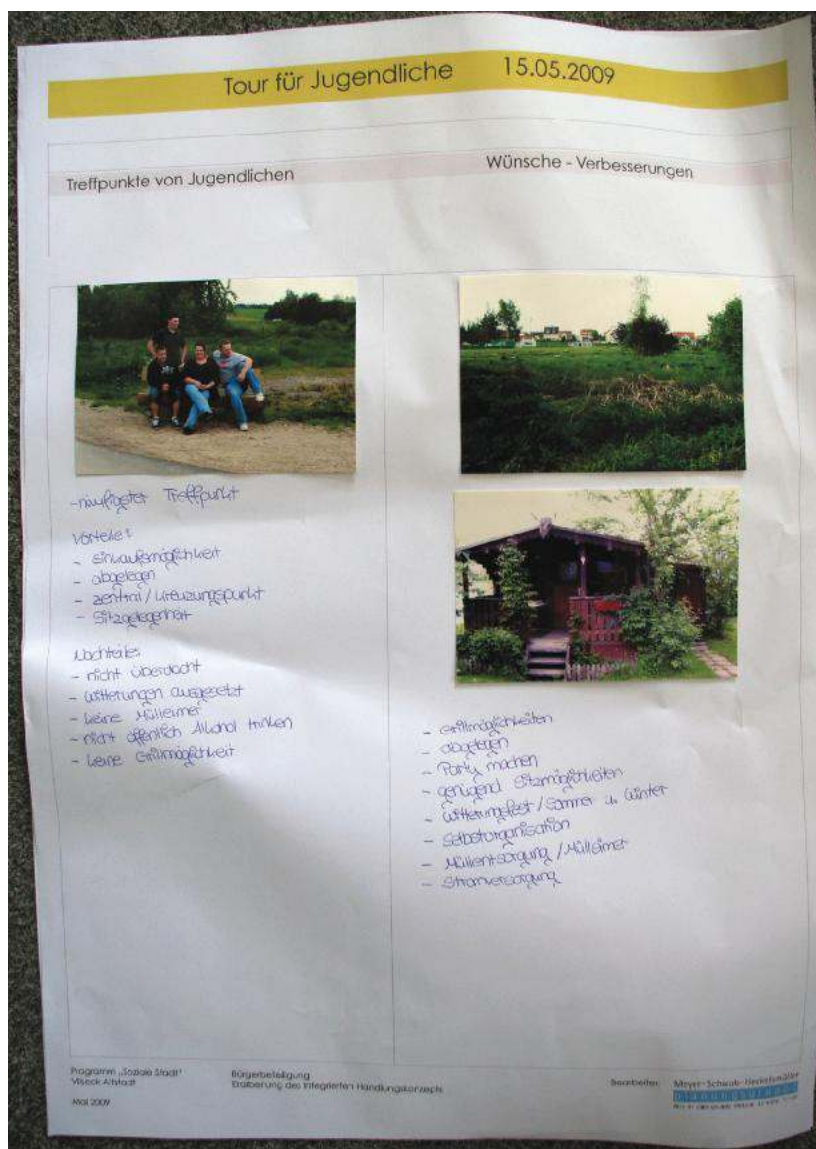
Die Stadtrundtour ist im Rahmen der Vilsrenaturierung des Projektes „Soziale Stadt“ im Stadtgebiet von Vilseck, Landkreis Bamberg, 97124 Vilseck, 0911 248897.  
E-Mail: stadt@vilseck.de, Tel: 0911 248897-33 0  
E-Mail: stadt@vilseck.de, Tel: 0911 248897-33 0

Einladung zur Stadtrundtour für Jugendliche



Rundgang mit Jugendlichen, Vilsauen, Edeka-Parkplatz, Besprechung im Jugendtreff

Das Hauptanliegen nach einem Treffpunkt wurde im Jugendhaus nochmal erörtert und von den Jugendlichen dargestellt.



Rundgang mit Jugendlichen, Arbeitsblatt mit Wünschen und Verbesserungen

#### Hinweise, Lösungsvorschläge und Ideen:

- Bei den Planungen der Vilsavenrenaturierung sollten die Wünsche der Jugendlichen nach einem Treffpunkt einbezogen werden.
- Die Öffnungszeiten des Jugendtreffs sollten unter Berücksichtigung aller Aspekte (z.B. Nachbarn, Wünsche der Jugendlichen, Machbarkeit) unbedingt geprüft und ausgeweitet werden.
- Die Außendarstellung des Jugendtreffs sollte verbessert werden für mehr Verständnis bei der Bevölkerung, Stellenwert der Jugendarbeit darstellen, z.B. „Tag der offenen Tür“ o.ä. einführen und umsetzen -
- Kontakt zwischen den Einrichtungen (z.B. Schule, Vereine, kirchliche Jugendgruppen) aufbauen und verstetigen, z.B. gemeinsame Aktionen

- Thematisierung von Themen der aktiven Gesundheitsprävention, Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung (z.B. Broschüre „Rauchfrei – Let's talk about smoking“, JUPI-Programm der BZgA).
- Die Möglichkeiten eines kontrollierten Ausschanks von Alkohol im Jugendtreff an Jugendliche über 16 Jahren sollten geprüft werden (z.B. Jugendzentrum Amberg).
- Einbindung des Jugendzentrums in andere Jugendprogramme und Organisationen (z.B. Stadtjugendringe, Bezirksjugendring Oberpfalz).

### Zusammenfassung der Ergebnisse des Rundgangs

Es wird nicht möglich sein, alle Jugendlichen an einem Ort zu konzentrieren.

Oftmals geht es um die Umsetzung grundlegender, teils einfacher Bedürfnisse:

- Dach über dem Kopf - Wettergeschützte Unterstände
- Verkehrsgünstige Lage, kurze Wege
- Privatheit und Selbstbestimmtheit

Es handelt sich dabei um Wünsche, die in ihrer Formulierung nahe an den grundlegenden Menschenrechten sind, nur dass sie bei den Jugendlichen und ihrer Lebenswelt andere Ausformungen erfahren als diejenigen, die die Erwachsenen erwarten. Lösungen für die Wünsche nach einem „Dach über dem Kopf“ oder Sitzgelegenheiten (möglichst mobil) sollten daher eingehend mit den Jugendlichen diskutiert, gemeinsam erarbeitet und umgesetzt werden.

### 3.5.3 Bürgerinformationsabend

9. Juni.2009, Gasthof Angerer

Der Einladung zum Informationsabend „Stadtsanierung Vilseck Innenstadt“ waren relativ wenige Bürger (ca. 20), darunter der 1. Bürgermeister Herr Schertl und einige Stadträte in den Saal des Gasthauses Angerer gefolgt. In einem Bildvortrag wurden von Herrn Heckelsmüller (Büro Meyer-Schwab-Heckelsmüller GbR) die Situation in Vilseck, die Rahmenbedingungen des Programms „Soziale Stadt“ und die vorläufigen Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen präsentiert und erläutert.

Bei den Zwischenfragen und der anschließenden Diskussionsrunde wurde u.a. die Problematik der Stadtmauer und der Erschwernisse der Bauens in denkmalgeschütztem Umfeld angesprochen. Hier kam der Vorschlag einer Denkmalschutzberatung oder einer Moderation der Verhandlungen z.B. bei Bauanträgen. Die gemachten Vorschläge wurden wohlwollend aufgenommen, mit dem Hinweis, dass erst durch die Umsetzung derselben Verbesserungen erreicht werden können.



Einladung zum

## Info-Abend

für Bürger, Eigentümer und Gewerbetreibende



## Stadtsanierung „Vilseck Innenstadt“

Themen:

- Fördermöglichkeiten für Eigentümer
- Das Städtische Förderprogramm „Soziale Stadt“
- Ergebnisse der Vorbereitender Untersuchungen
- Projektvorschläge für die Innenstadterneuerung

Dienstag, den 9. Juni. 19.30 Uhr  
im Gasthof Angerer

Vorbereitende Stadtsanierungsstudie: Eigentümer und Bauherren - 1999/2001  
Durchführung Büro Meyer-Schwab-Heckelsmüller GbR, Straßberg

Einladung zum Informationsabend „Stadtsanierung Vilseck Innenstadt“

## 4. Bestehende Planungen und Vorgaben

### 4.1. Landes- und Regionalplanung

Vilseck ist dem Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord zugeordnet (Herausgeber: Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Stand 2002, mit Änderungen bis 2006).

Zur Raumstruktur:

„Das Gebiet außerhalb des Stadt- und Landbereiches der beiden Mittelbereiche Amberg und Sulzbach Rosenberg ist zum überwiegenden Teil ländlich geprägt (...Vilseck...). Es besteht ein Mangel an wohnortnahen nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen ...“

Zentrale Orte:

Vilseck ist als Unterzentrum eingestuft.

„Die Unterzentren ... Vilseck ... sollen in ihren Aufgaben für den jeweiligen Verflechtungsbereich weiter gestärkt werden. Vor allem soll darauf hingewirkt werden, das Angebot an Arbeitsplätzen zu erhöhen“.

„Die Unterzentren der Region sind mit den erforderlichen zentralörtlichen Einrichtungen weitgehend ausgestattet. Gebietsärzte fehlen noch in den Unterzentren ..., Vilseck, ...“.

Wesentliche überörtliche Funktionen der Gemeinden:

„Stadt Vilseck Mittelpunktfunktion (Unterzentrum)“

Vilseck ist eine „Funktion im Bereich Landesverteidigung“ zugeteilt. „Für die Garnisonsstandorte ist die Erhaltung der Garnisonen von großer wirtschaftlicher Bedeutung“

### 4.2. Bauleitplanung /Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die bebauten Teile des Untersuchungsgebietes überwiegend als Mischgebiet ausgewiesen. Lediglich die Geländeflächen im südöstlichen Teil von Axtheid und das Areal hinter den Scheunen in der Schlichter Straße ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In der Vilsaue und rund um die Burg Dagestein sind Grün- und einige kleine Waldflächen ausgewiesen. Die Grünflächen reichen bis südlich über den Altmühlweg hinausgehend an den Altstadtbereich heran. Die Areale der Feuerwehr, rund um die Kirche und südlich des Schnellweihers bleiben Nutzungen des Gemeinbedarfs vorbehalten.

Die im Plan vorgeschriebenen Flächennutzungen sind zweckmäßig, die Erhebungen der VU haben keine anderen Vorschläge ergeben.

## 4.3 Sonstige Planungen

### 4.3.1 Vorbereitende Untersuchungen, 1985, ergänzt 7/89

Büro Hoppe Lanzinger & Partner, Amberg

Werte und Ergebnisse der 1985 erstellten Vorbereitenden Untersuchungen wurden als Vergleich und Referenz benutzt. Die Ziele und Maßnahmenvorschläge sind im wesentlichen noch gültig. Folgende Punkte sind zusammenfassend anzumerken:

Die Gebäudestruktur ist bis auf den Bereich Schnellweiher/Axteid nahezu unverändert geblieben. Die Gewerbestruktur hat sich drastisch verändert (siehe auch S.28). Der Gebäudezustand hat sich bei Betrachtung aller Gebäude insgesamt verschlechtert. Die damaligen Gebäude mit großem oder erheblichen Maßnahmenbedarf sind inzwischen bis auf wenige meist sehr gut saniert. Dafür ist in den letzten 25 Jahren eine Vielzahl von Haupt- und Nebengebäuden neu dazugekommen. Der Strukturwandel und der gesellschaftliche Wandel ist hier deutlich ablesbar.

In einem bearbeiteten Massnahmen-/Rahmenplan wurden die umgesetzten Projekte gekennzeichnet. Rund die Hälfte der damals aufgeführten Projekte wurde inzwischen bearbeitet oder direkt umgesetzt. (siehe verkleinerte Planskizze und Plan im Anhang)

Vergleich Maßnahmenplan VU 1985 - Umgesetzte Projekte



Umgesetzte Projekte seit 1985, basierend auf dem VU Rahmenplan von Büro Hoppe Lanzinger & Partner

### 4.3.2 Gestaltungsatzung, -fibel Altstadtsanierung Vilseck,

#### Kommunales Förderprogramm 1997

Planungsgruppe Meiller, Dittmann und Partner, Sulzbach-Rosenberg

Die Stadt Vilseck hat im September 1997 eine Gestaltungsatzung für die Altstadt verabschiedet, die mit einer Gestaltungsfibel und einem kommunalen Förderprogramm gekoppelt war und die bis dato rechtskräftig ist. In den Grundzügen kann diese

Gestaltungssatzung weiterhin gelten, wobei folgende Verbesserungsmöglichkeiten anzumerken sind:

Die Satzung ist auch verwaltungsintern wenig bekannt und wird kaum aktiv umgesetzt (im Vorfeld und bei Verstößen). Das kommunale Förderprogramm wird nicht beworben, ist kaum bekannt und wird daher nur wenig nachgefragt, obwohl es für eine Vielzahl von Förderfällen angewendet werden könnte. Bei der Farbgebung würden beispielhafte definierte Angaben zu möglichen Farbtönen (z.B. aus der RAL-Skala) und deren Abtönungen hilfreich sein. Eine gezielte Förderung von Holzfenstern könnte die Umsetzung der Gestaltungsziele erleichtern. Die Verwendung von Kunststofffenstern ist nicht klar geregelt, bzw. ausgeschlossen. Die Beschreibungen was zulässig oder unzulässig ist, sind oft nicht eindeutig (z.B. Begriffe wie „unpassend“ oder „zu vermeiden“ sollten ersetzt werden). Die wichtigen Belange der Denkmalschutzbehörden werden zu wenig eindeutig angesprochen. Ein Beauftragter oder Ansprechpartner für das kommunale Förderprogramm und die Belange des Denkmalschutzes sollte innerhalb der Stadtverwaltung benannt werden. Im Förderablauf sollten Vergleichsangebote vor der Bewilligungszusage als eindeutige Berechnungsgrundlage vorgelegt werden.

#### **4.3.3 Entwicklungskonzept Einzelhandel Stadt Vilseck, 2006 GEO-PLAN, Bayreuth**

Die Ergebnisse des Entwicklungskonzepts sind bis auf die neue Situation des Edeka-Marktes noch aktuell. Die vorgeschlagenen Ziele der Einzelhandelsentwicklung können in vollem Umfang unterstützt und übernommen werden und nachfolgend im Wortlaut aufgeführt.

Ziele der Stadt Vilseck sollten (...) sein,

- das vorhandene Einzelhandelsangebot durch die Herstellung geeigneter Rahmenbedingungen zu sichern,
- erkannte Defizite im Einzelhandelsangebot gezielt und standortverträglich zu schließen,
- die Altstadt als funktionierende Stadtmitte zu erhalten und auszubauen,
- altstadtnah ein Versorgungsangebot mit Nahrungs- und Genussmitteln aufrecht zu erhalten und hierfür die geeigneten Möglichkeiten zu schaffen,
- die Aufenthalts- und Erlebnisqualität der Altstadt durch gestalterische Maßnahmen sowie Aktionen dauerhaft zu steigern,



- die Akteure aus Handel, Handwerk, Dienstleistung und Gastronomie zu gemeinsamen Aktivitäten zu motivieren und dabei zu unterstützen.

#### **4.3.4 Qualitätsoffensive Altstadt 2007**

GEO-PLAN, Bayreuth

Zusammenfassung der Ergebnisse der Qualitätsoffensive Altstadt 2007,

3 Arbeitsgruppen:

- AG1: Freiraum- und Aufenthaltsqualität
- AG2: Erlebniswelt und
- AG3: Einzelhandel

6 Leitprojekte:

- Umgestaltung / Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Parkraumkonzept / Parkraummanagement
- Stärkung der Wohnfunktion der Altstadt
- Herbstmarkt / Verkaufsoffener Sonntag
- Jugendtreff
- Werbemaßnahmen 2006 / 2007

Zukunftsentwürfe:

AG 1:

- Parkplätze am Altmühlweg für die Altstadt besser nutzbar machen
- Biergarten und Kinderspielplatz zwischen Herrengasse (Turmhotel) und der Weierkette
- Zwischen Bahnhofstraße und Altmühlweg sollten Flächen für ein altstadtnahes Einkaufszentrum mit ausreichend Parkplätzen geschaffen werden. Dies erfordert eine Flächenneuordnung sowie den Abriss des vorhandenen Gebäudebestandes. Ein Einkaufszentrum sollte durch eine Passage mit dem Marktplatz verbunden werden.

AG 2:

- Begrünung der Vorstadt, des Marktplatzes und der Herrengasse. Stadtmöblierungskonzept für Markt und Herrengasse.
- Öffentliche Toiletten am Marktplatz und bei der Kirche
- Platzgestaltung am Kopfende der Breiten Gasse mit Aufwertung der Flächen für Fußgänger
- Aufwertung als Fußwegeverbindung: Schloßgasse und parallel dazu führende Gasse

- Herstellung einer Passage im Bereich Einhäupl und Anbindung an Weierkette
- Freiluftgastronomie zwischen Turmhotel und Weierkette, am Marktplatz und in der Vorstadt
- Zusätzliche Parkplätze hinter Einhäupl-Gelände, Erschließung über Bahnhofstraße
- Kernbereich der Altstadt für Schwerlastverkehr sperren, nur schmale Durchfahrgasse freihalten

#### AG 3:

- Aufweitung der Seitenräume am Marktplatz und in der Vorstadt, Reduzierung der Fahrbahn, straßenbegleitende Begrünung, Parken in Stellplatzgruppen geordnet.
- Aufwertung der Flächen für Fußgänger: Marktplatz, Herrengasse, Breite Gasse, Bahnhofstraße, Vorstadt
- Öffentliches WC am Marktplatz
- Radabstellmöglichkeiten schaffen
- Stadtweiheranlage mit „Strand“ im Bereich der Weierkette
- Herstellung eines Fußwegenetzes Altmühlweg, Herrengasse, Schloßgasse
- Biergarten beim Turmhotel
- Herstellung eines Parkplatzes zwischen Bahnhofstraße und Altmühlweg. Anbindung dieses Parkplatzes an den Marktplatz durch eine Passage

#### AG 4:

- Verbreiterung der Gehwege am Marktplatz
- Mehr Grün am Marktplatz, die Grünanlage durch Bäume ergänzen
- Vermeidung nächtlicher Ruhestörung, keine weiteren Angebote schaffen
- Keine Durchgangsmöglichkeit für LKW-Verkehr über den Marktplatz
- Öffnung des Vogelturms für den Kfz-Verkehr

#### AG 5:

- Reduzierung der Fahrbahnbreiten am Marktplatz und in der Vorstadt
- Begrünung des Marktplatzes durch Bäume
- Biergarten und Kinderspielplatz im Umfeld des Turmhotels
- Einkaufszentrum hinter Einhäupl-Gebäude

#### AG 6:

- Neugestaltung des Platzes und der Grünanlage am westlichen Ende des Marktplatzes
- Sitzmöglichkeiten im Bereich der Sparkasse
- Öffentliches WC in der Kirchgasse
- Begrünung der Bahnhofstraße durch Bäume
- Umwidmung der Kirchgasse zu einer Spielstraße
- Aufweitung der Seitenräume für Fußgänger im Bereich der Grünanlage am Marktplatz
- Zebrastreifen am Marktplatz und in der Vorstadt auf beiden Seiten des Mündungstrichters der Bahnhofstraße

#### AG 7:

- regelmäßiger Markt mit Regionalprodukten
- Einzelhandel speziell mit Angeboten für ältere Menschen

#### Handlungsfelder mit hoher Akzeptanz:

- Reaktivierung der Leerstände in der Altstadt
- Herstellung eines Biergartens mit Kinderspielplatz im Bereich des Turmhotels
- Altstadtnahes Einkaufszentrum mit ausreichenden Kfz-Stellplätzen hinter Einhäupt-Gebäude
- Passage vom Marktplatz zur Anbindung dieser Fläche
- Einrichtung eines öffentlichen WC
- Herstellung größerer und attraktiverer Flächen für Fußgänger, insbesondere am Marktplatz und in der Vorstadt
- Rückbau der Straßenfläche am Marktplatz
- Begrünung der zentralen Altstadtlagen Marktplatz, Breite Gasse, Herrengasse, Vorstadt
- Vermeidung von LKW-Durchfahrverkehr durch die Altstadt
- Herstellen von Sitzmöglichkeiten (Stadtmöbel) in der Altstadt

#### Weitere Wünsche, Projektideen und Vorschläge:

- Mobilisierung und Vermarktung eines geeigneten Wohnangebotes
- Information der Öffentlichkeit über Fördermöglichkeiten zur Aufwertung und Herstellung von Wohnangeboten in der Altstadt. Das betrifft Förderprogramme der Stadt und der Städtebauförderung
- Leerstandsmanagement
- Masterplan Verkehr

- Werbegemeinschaft fördern
- Verkaufsoffener Sonntag mit umfangreichem Rahmenprogramm
- Dauerparker vom Marktplatz verlagern
- Parkleitsystem
- Erstellung einer „Förderfibel“ mit erfolgreichen Sanierungsbeispielen als Information für Sanierungsinteressierte
- Imagebroschüre „Leben und Wohnen in Vilsack“ herausgeben
- Städtebaulicher Gestaltungswettbewerb

Sonstiges:

- Erfasste Leerstände: 11

#### **4.3.5 Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK), 2008**

Sozialwissenschaftliches Institut für Regionale Entwicklung (SI-REG), Mangolding, im Auftrag und in enger Zusammenarbeit mit der Arbeitsgemeinschaft Obere Vils-Ehenbach (AOVE).

Der Handlungsrahmen des ILEK der AOVE wird im Abschnitt 2.8, Image und Tourismus behandelt.

## 5. Rahmenplanung

### 5.1. Leitbild und Entwicklungsziele

Als Grundaussage sollte gelten: das Untersuchungsgebiet ist auf der Grundlage seiner historischen Bedeutung, seiner verkehrlichen Situation und der landschaftlichen Lagegunst an der Flussauflage der Vils, als attraktiver Wohn- und Gewerbestandort für unterschiedliche Bevölkerungsschichten und als stadtnaher Erholungsraum weiter zu entwickeln. Auf die Eigenheiten der Bereiche mit verschiedenen Gewichtungen von Wohn- oder Gewerbenutzung, Garten- oder Naherholungszone ist gesondert einzugehen.

Im Einzelnen sollten folgende Ziele gelten:

#### 5.1.1 Erhalt, Pflege und Weiterentwicklung des Stadtbildes

Das durch eine überwiegend historische Baustruktur und die oftmals denkmalgeschützte Gebäudesubstanz geprägte Stadtbild muss erhalten und gepflegt werden. Bei der behutsamen Weiterentwicklung des Stadtbildes sollte – orientiert an der Identität der einzelnen Bereiche – einerseits denkmalpflegerische Werte respektiert, andererseits aber die Erfordernisse der Gegenwart an zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten ausdrücklich berücksichtigt werden.

#### 5.1.2 Verbesserung der Gebäudesubstanz und der Wohnstandards auch unter ökologischer Zielsetzung

Die Verbesserung der Gebäude- und Wohnungssubstanz mit einhergehender Erhöhung des Wohnstandards durch konstruktive und energetische Sanierung ist dringend geboten. Dies gilt für Hauptgebäude, aber auch für den Umbau, die Umgestaltung und Umnutzung bzw. die Neuordnung untergeordneter Rück- und Nebengebäude. In einer Reihe von Fällen ist damit der Abriss minderwertiger, ungenutzter Gebäudeteile und gegebenenfalls auch eine behutsame Bodenneuordnung zu verbinden.

#### 5.1.3 Inwertsetzung bzw. Verbesserung des Wohnumfeldes auf Privatflächen

Die privaten und halböffentlichen Freiflächen (Höfe, Gärten) sollten teilweise neu geordnet, entsiegelt und überwiegend aufgewertet werden. Grundsätzlich ist auf die Schaffung von lebenswerten Nachbarschaftsbereichen mit Grünelementen, Spiel- und Aufenthaltsflächen für Kinder und ältere Bewohner und Kommunikationsorte zu achten. Im Sanierungsfall (Einzel-

bzw. Nachbarschaftsvorhaben) sind Teilentkernung, aber auch der Erhalt der individuell erlebbaren, dörflich-kleinteiligen Strukturen gegeneinander abzuwägen und auch nach der Realisierung nebeneinander zu tolerieren.

Wohnungsbezogene Freiräume wie Balkone, Wintergärten oder Dachterrassen sollten als identitätsfördernde und wohnumfeldverbessernde Maßnahmen auf Privatgrundstücken ergänzend geschaffen werden können. Eine Überarbeitung und Anpassung der Gestaltungssatzung ist diesbezüglich erforderlich.

#### **5.1.4 Inwertsetzung bzw. Stärkung des öffentlichen Raumes**

Der attraktive, aber in den Hauptstraßen durch Durchgangsverkehr stark belastete öffentliche Straßenraum sollte eine funktionale und gestalterische Aufwertung erfahren. Die Aufenthaltsqualität des Marktplatzes sollte durch Verminderung des Verkehrsaufkommens und Einschränkung der Verkehrsfläche auf den verkehrstechnisch notwendigen Bereich verbessert werden. Wohnbereichsnahe Straßenteile könnten als Aufenthalts- und Kommunikationsraum wiederbelebt werden. Eine Neuordnung der Vorgaben und die Kontrolle des ruhenden und fließenden Verkehrs ist hierbei teilweise geboten. In der Inwertsetzung des öffentlichen Raumes liegt ein hohes Potential zur Verbesserung des Außenimages.

Der angrenzende Grünraum der Vilsauen sollte durch Renaturierungs- und Gestaltungsmaßnahmen aufgewertet werden. Hierbei ist die Anbindung (Wege, Brücken, Beschilderungen) der Altstadt und des Bereichs Bahnhofstraße zu verbessern. Fuß- und Radwege um die Stadt und entlang der Vils könnten die Erlebbarkeit des historischen Stadtbildes aus verschiedenen Blickwinkeln erhöhen. Die für Vilseck typischen Bachläufe und Teichanlagen sind zu bewahren.

#### **5.1.5 Bewahrung und Stabilisierung des sozialen Gefüges**

Die vorhandene Nutzungsmischung - bestehend aus Wohnen und Arbeiten - sollte grundsätzlich erhalten und im Einzelfall gestärkt werden. Die traditionelle Situation Vilsecks als Garnisonsstadt hat zwischenethnische Barrieren nie zugelassen. Die Präsenz verschiedener Ethnien wird täglich erlebt und freundlich respektiert. Maßnahmen der Integration und der interkulturellen Vernetzung sollten trotzdem aktiv fortgeführt und intensiviert werden.

Gleichzeitig müssen aktiv neue Innenstadtbewohner angeworben und für ihr Wohnumfeld begeistert werden. Wichtige Voraussetzung hierfür sind positive Rahmenbedingungen wie: fertige attraktive Wohnungsangebote oder -beispiele, planerische

Freiräume im Inneren der Baustruktur, attraktive Bildungs- und Betreuungsangebote (Krippe, Kindergarten, Schule, Hort), funktionierende Nahversorgung, Sanierungsförderungen u. steuerliche Anreize. Bestehende soziale Einrichtungen sind diesbezüglich zu überprüfen und auf dem jeweils neuesten Stand zu halten. Vorhandene Einrichtungen sind besser zu vernetzen und vor allem im Kinder- und Jugendbereich zu erweitern.

#### **5.1.6 Bewahrung und Stabilisierung des wirtschaftlichen Gefüges**

Die Vorteile der Stadtstruktur dieses Gebietes lagen früher in der engen Vernetzung von Wohnen, quasi-autarker Versorgung und gleichzeitiger Ausübung von (Klein-) Gewerbe oder Handwerk in der geschützten Stadtanlage.

Diese Potentiale sind bei heutigen Rahmenbedingungen nur noch bedingt vorhanden. Der Wegfall der bäuerlichen Nutzung hat große Nutzungsdefizite verursacht, die erst ansatzweise problematisiert und beantwortet werden.

Gewerbebetriebe sollen gestärkt werden. Dienstleistungs- oder Gesundheitsangebote sind verstärkt zu akquirieren (Innenstadt als Dienstleistungsschwerpunkt).

Das Problem des eingeschränkten Nahversorgungsangebots ist unter allen Umständen zu lösen. Die Ansiedlung neuer Betriebe des Einzelhandels (Existenzgründer, kleinere Dienstleistungsunternehmen) ist zu fördern, ebenso wie die Erhaltung störungsfreier Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Auf die erhöhte Jugendarbeitslosenquote der Stadt Vilseck ist durch Qualifizierungs-, Weiterbildungs- und Vermittlungsmaßnahmen einzugehen.

#### **5.1.7 Beachtung von ökologischen Zielsetzungen im Rahmen der Sanierung und Stadtentwicklung**

Freiflächen sind soweit sinnvoll bzw. möglich zu entsiegeln, zu gestalten und zu begrünen. Regenwasser sollte möglichst genutzt werden. Die Immissionsbelastungen durch Hausbrand sind zu reduzieren. Der Anteil von energiesparenden Heiztechniken (Wärmetauscher-, Brennwert-, Niedertemperatur-Technik, Pellet- und Hackschnitzelheizungen, wenn möglich Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung bzw. Energieerzeugung) ist zu erhöhen. Die Nähe zur CO<sub>2</sub>-neutralen Energiequelle Holz kann hier zur Entwicklung von innovativen Lösungen beitragen.

Bei der Gebäudesanierung ist der Wärmeschutz an Fassaden und Dächern in Abstimmung mit Denkmalschutzbelangen zu berücksichtigen.

### **5.1.8 Ziele für die Sozialplanung im Sanierungsfall**

- Die Stadt Vilseck und die zur Sanierung Beauftragten sollten alle betroffenen und interessierten Bürger umfassend und regelmäßig über alle Sanierungsbelange informieren.
- Jede Person, die bis zum heutigen Zeitpunkt im Sanierungsgebiet Eigentum besitzt, wohnt oder arbeitet, sollte, sofern sie dort weiterhin Eigentum besitzen, wohnen oder arbeiten möchte, dies zu zumutbaren Bedingungen auch nach der Sanierung tun können.
- Sollte im Falle der Sanierung von Gebäuden, Nebengebäuden sowie Freiflächen die vorübergehende Umsiedlung oder Verlagerung von Bewohnern, Arbeitnehmern oder Gewerbetreibenden nötig werden, sind deren Belange zu wahren und unbillige Härten zu vermeiden. Die Stadt Vilseck ist aufgefordert die Betroffenen dabei soweit möglich zu unterstützen.
- Auf die besonderen Bedürfnisse von alten Menschen und Familien mit Kindern ist Rücksicht zu nehmen.
- Für Bewohner mit ausländischer Staatsbürgerschaft gelten alle Grundsätze im gleichen Maße wie für Deutsche.
- Soweit es die Billigkeit erfordert, wird im begründeten Einzelfall gemäß § 181 BauGB ein Härteausgleich angestrebt.

### **5.2. Sanierungskosten**

Die nachfolgende tabellarische Auflistung der Summen, die bei einer kompletten Umsetzung aller festgestellten Sanierungsmaßnahmen entstehen würde, wurde überschlägig auf der Basis der Einschätzung und Bewertung der Gebäude- und Freiflächenzustände im Sanierungsgebiet erstellt. Sie stellt in dieser frühen Phase jedoch nur eine Prognose der auf die Stadt und die Privateigentümer zukommenden Kosten dar. Kosten für etwaige Neubaumaßnahmen wurden nicht in der Aufstellung berücksichtigt.

Bei herausragenden Einzelmaßnahmen im öffentlichen oder privaten Bereich muss in der Sanierung aber auch zum Teil mit deutlich höheren Kosten gerechnet werden. Erhöhte Anforderungen durch eine denkmalgerechte Sanierung oder erforderliche Einpassungen ins Stadtensemble können dazu führen, dass sich die veranschlagten Quadratmeterpreise mehr als verdoppeln können.

Die geschätzten Gesamtsanierungskosten betragen nach diesem Schätzungsverfahren ca. 58 Mio. Euro zuzügl. der gesetzl. MwSt.

Für die drei Kategorien mit sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf wurden jeweils die Flächen ermittelt und diese mit einem



Geschossflächenfaktor von 1,75 multipliziert. Durch das Einsetzen der jeweiligen angenommenen Gestellungskosten pro Quadratmeter ergeben sich die Gesamtsanierungskosten.

Geamtaufstellung Sanierungskostenschätzung		
	Geschätzte Kosten	
Sanierung Hauptgebäude Kategorie 2-	4.244.631€	34.088.785€
Sanierung Hauptgebäude Kategorie 3	12.356.391€	
Sanierung Hauptgebäude Kategorie 4	12.964.566€	
Sanierung Hauptgebäude Kategorie 5	4.523.197€	
Sanierung Nebengebäude Kategorie 2-	598.989€	24.820.031€
Sanierung Nebengebäude Kategorie 3	5.093.329€	
Sanierung Nebengebäude Kategorie 4	13.392.894€	
Sanierung Nebengebäude Kategorie 5	5.734.819€	
Sanierung Freiflächen Kategorie 3	344.089€	1.859.038€
Sanierung Freiflächen Kategorie 4	988.225€	
Sanierung Freiflächen Kategorie 5	526.724€	
Sanierung Marktplatz	887.742€	
Sanierung Vorstadt	330.660€	
Finanzieller Rahmen für vertiefende Planungen (Verkehrs-, Modernisierungsgutachten, Wettbewerbe, etc.)	500.000€	
<b>Gesamtkosten netto (zzgl. gesetzl. Mwst.)</b>	<b>58.241.625€</b>	

Kostenschätzung der Gesamtsanierungskosten im Untersuchungsgebiet „Vilseck Innenstadt“

Die relevanten Kosten für den öffentlichen Raum wurden ohne Geschosflächenfaktor nach dem gleichen Schema ermittelt. Kosten für Um- oder Neugestaltungen von Straßen sind in der Kostenschätzung nicht enthalten und müssen auf Grundlage genauerer Planungen ermittelt werden. Eine detailliertere Auflistung der Kostenschätzung ist im Anhang zu finden.

## 5.3. Abschließende Empfehlungen

### 5.3.1 Sanierungsbedürftigkeit

Aus den vorbereitenden Untersuchungen geht eindeutig hervor, dass im Untersuchungsgebiet „Vilseck Innenstadt“

- eine Sanierungsbedürftigkeit bei einer Vielzahl von Hauptgebäuden einschließlich der Wohnungen und der Mehrzahl der Nebengebäude besteht,
- funktionale, gestalterische und ökologische Mängel bzw. Defizite auf privaten Freiflächen existieren,
- funktionale und gestalterische Mängel bzw. Defizite im öffentlichen Raum gegeben sind,
- soziale Defizite bestehen,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einer Reihe von Fällen nicht ausreichend gegeben sind,

Demnach liegen im Untersuchungsgebiet gravierende städtebauliche Mißstände im Sinne des § 136 BauGB vor.

Die feststellbaren Mängel und Defizite bzw. Misstände beeinträchtigen die Funktion des Gebiets. Trotz der Lagegunst (Altstadt) und der als ausreichend gut zu bezeichnenden Erreichbarkeit durch motorisierten Individualverkehr (MIV) aber auch durch ÖPNV ist eine Selbstheilung des Gebiets in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

### 5.3.2 Sanierungsfähigkeit / Dringlichkeit

Der Maßnahmen- und der Rahmenplan zeigen auf, dass im Untersuchungsgebiet dringender Handlungsbedarf in den Bereichen Stadtstruktur und baulichem Zustand bestehen. Der Vergleich zur Vorbereitenden Untersuchung von 1985/89 zeigt, dass die Folgen der beginnenden Probleme (z.B. Aufgabe der bäuerlichen Betriebe in der Altstadt) in den vergangenen ca. 25 Jahren deutlich spürbar wurden, obwohl sich erste Anzeichen bereits damals abzeichneten.

In der agrarisch geprägten Stadt- und Gebäudestruktur haben diese Umwälzungen bis jetzt nur sehr wenige Änderungen bewirkt, die vorhandenen Baukörper sind vielfach ihrer Funktion beraubt und damit veraltet und überholt. Auf diese Situation müssen unbedingt Antworten gefunden werden, da der größte Teil der mindergenutzten Baumasse sich in den nicht einsehbaren Rückräumen befindet. Die damit verbundenen Defizite wurden bis jetzt gerne verdrängt, die Dringlichkeit zum Handeln ist nicht im öffentlichen Bewußtsein.

Die Grundlage, hier Verbesserungen auf den Weg zu bringen, ist vorhanden. Weit über zwei Drittel der Befragten (73% der befragten Haushalte) bekundeten die Bereitschaft, sich an gemeinschaftlichen Aktionen zu beteiligen.

Aus diesem Grund ist im Förderprogramm „Soziale Stadt“ eine wichtige Chance zu sehen, dringend notwendige Verbesserungen im Bereich der Innenstadt auf den Weg zu bringen. Wenn in den nächsten Jahren nicht Ideen und Projekte einer grundlegenden Neunutzung umgesetzt werden, droht, nach dem Wegfall der Funktion vieler Gebäude (besonders in den Rückräumen), in vielen Fällen der bauliche Zerfall.

#### **5.4. Empfehlung der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet**

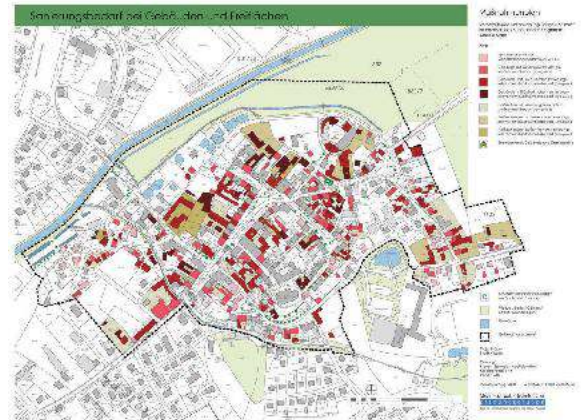
Aufgrund der festgestellten gravierenden städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB wird, um die genannten Defizite und Problemlagen zu beseitigen, bzw. die Funktionsfähigkeit des Gebiets wieder herzustellen, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß BauGB für das gesamte Untersuchungsgebiet nach dem vereinfachten Verfahren, dringend empfohlen.



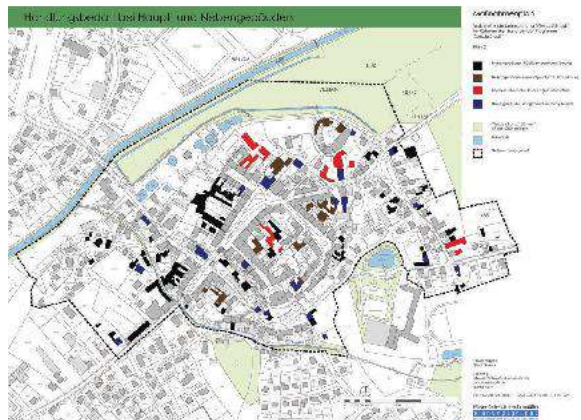
## 5.5. Pläne - Vorbereitende Untersuchungen

Auflistung der Pläne

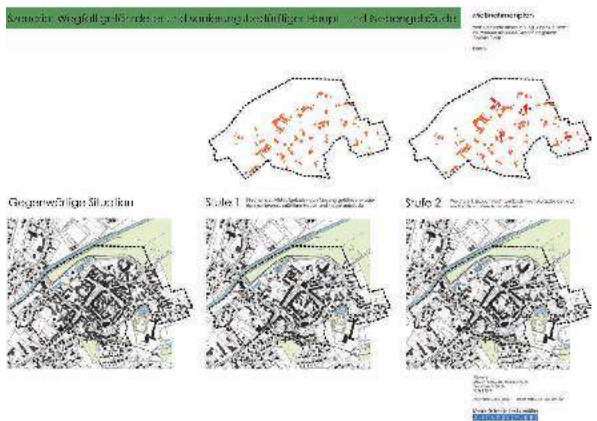
**Plan 01** Sanierungsbedarf bei Gebäuden und Freiflächen



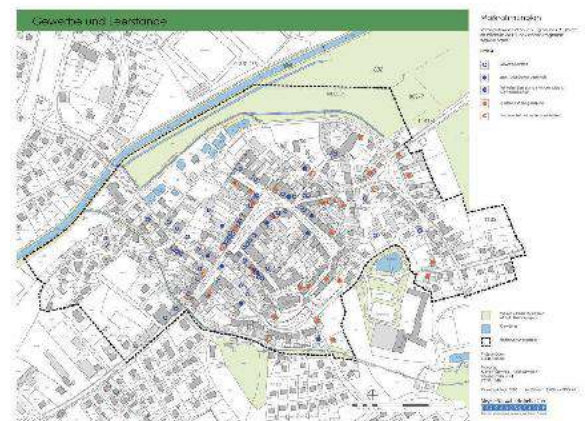
**Plan 02** Handlungsbedarf bei Haupt- und Nebengebäuden



**Plan 03** Szenario - Wegfall gefährdeter Haupt- und Nebengebäude



**Plan 04** Gewerbe und Leerstände

















# Sanierungsbedarf bei Gebäuden und Freiflächen

## Maßnahmenplan

Vorbereitende Untersuchung "Vilseck Altstadt" im Rahmen des Bund-Länder-Programms "Soziale Stadt"

Plan 1

-  Vermuteter erhöhter Modernisierungsbedarf (Kategorie 2)
-  Gebäude mit sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf (Kategorie 3)
-  Gebäude: mit umfassendem sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf (Kategorie 4)
-  Gebäude: mit äußerst hohem sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf (Kategorie 5)
-  Freiflächen mit sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf (Kategorie 3)
-  Freiflächen: mit umfassendem sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf (Kategorie 4)
-  Freiflächen: mit äußerst hohem sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf (Kategorie 5)
-  Einzeldenkmal: Gebäude und Einzelobjekte

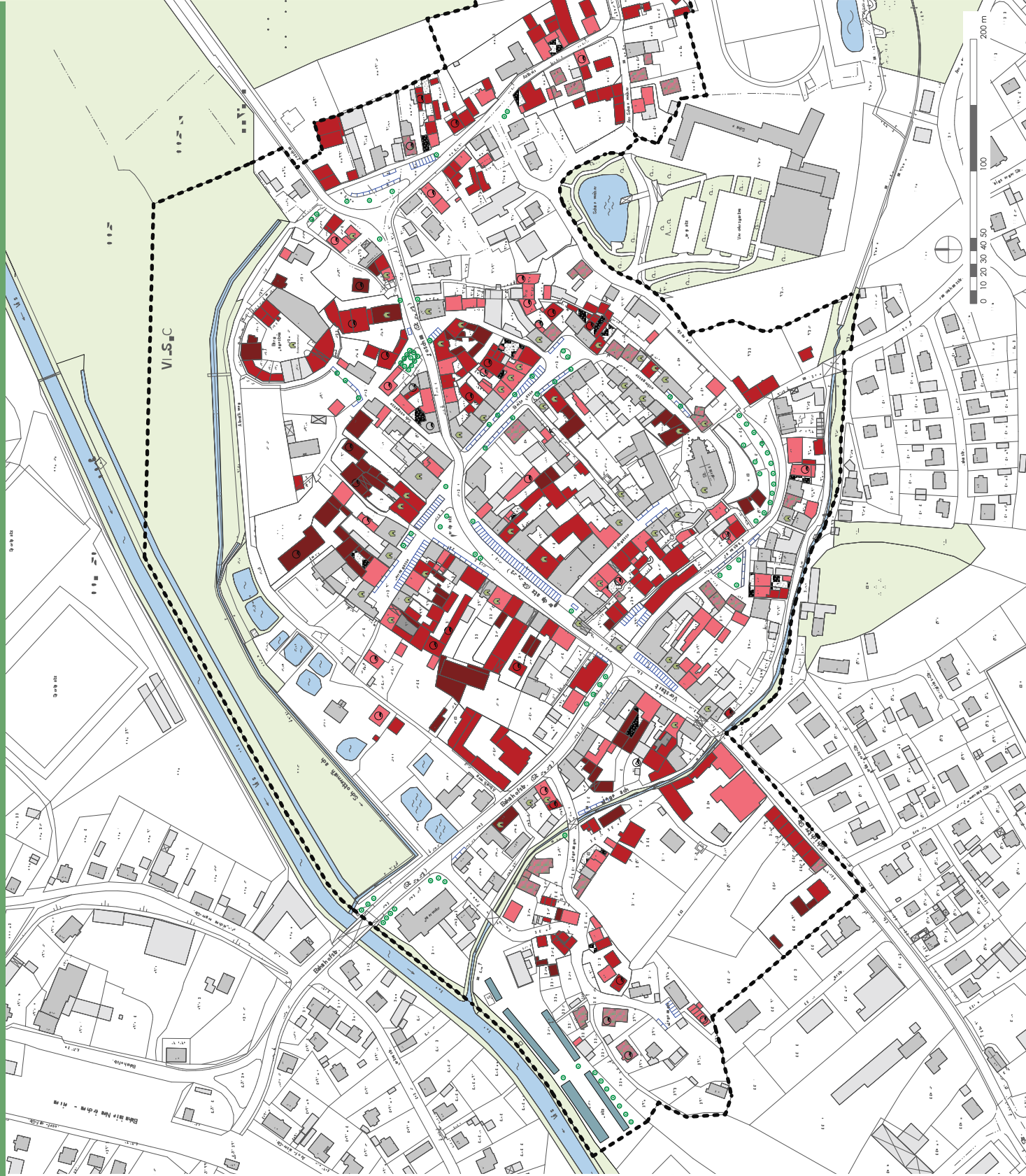
-  Faseremtsanierungsbedarf an Dach oder Fassade
-  Vilsau / Parks / Gärten / öffentl. Grünanlagen
-  Gewässer
-  Untersuchungsgebiet

Projekträger:  
Stadt Vilseck

Planung:  
Meyer-Schwab-Heckelmüller GbR  
Katharinenstraße 44  
90763 Fürth

Planstand Aug. 2008 Maßstab 1:2.000 auf DIN A2

Meyer-Schwab-Heckelmüller  
Planungsgesellschaft mbH  
Bühelstraße 10, 90763 Fürth



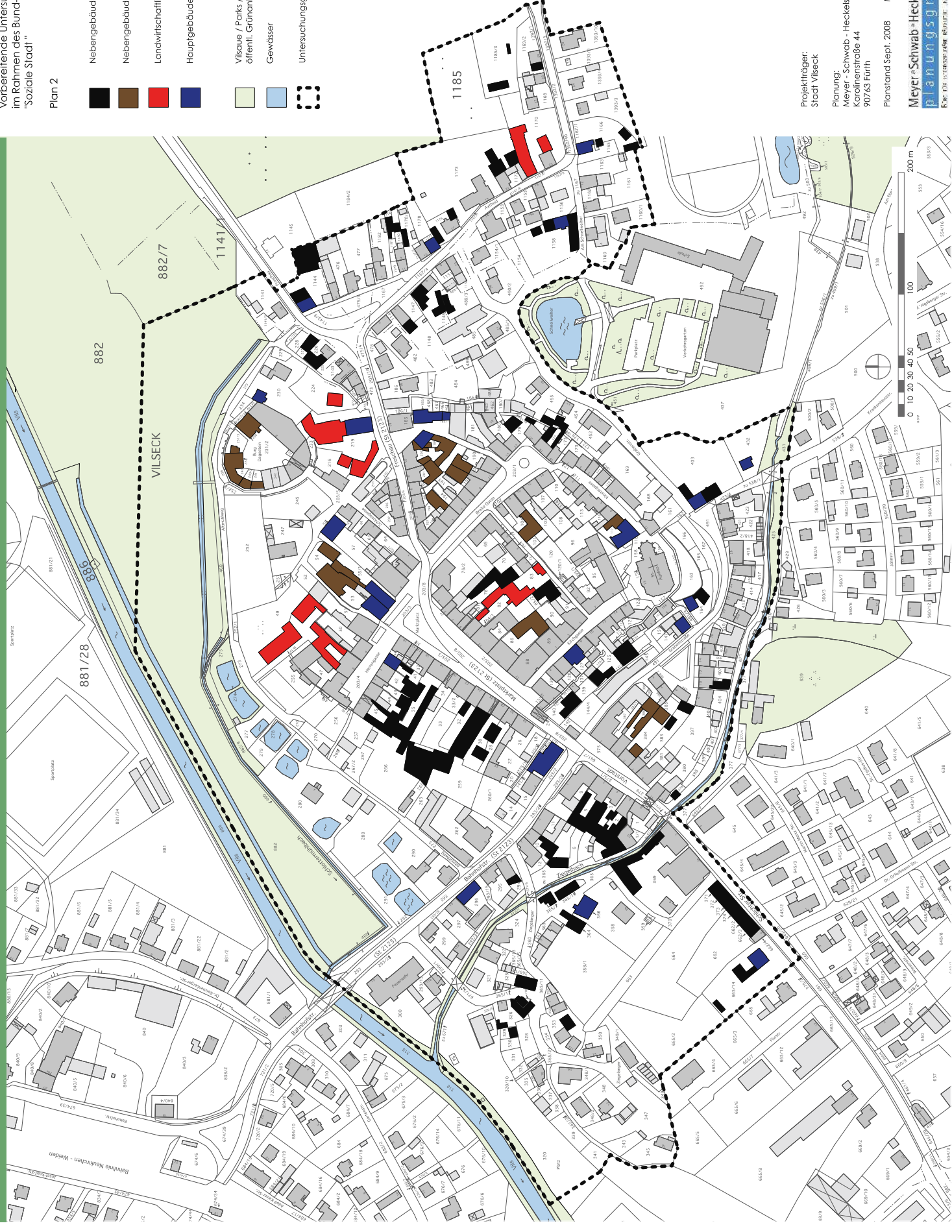
# Handlungsbedarf bei Haupt- und Nebengebäuden

## Maßnahmenplan

Vorbereitende Untersuchung "Vilseck Altstadt"  
im Rahmen des Bund-Länder-Programms  
"Soziale Stadt"

Plan 2

-  Nebengebäude - Rückbau oder Umwidmung
-  Nebengebäude denkmalgeschützt - Umwidmung
-  Landwirtschaftliche Betriebe (bewirtschaftet)
-  Hauptgebäude - dingender Handlungsbedarf
-  Visuale / Parks / Gärten / öffentl. Grünanlagen
-  Gewässer
-  Untersuchungsgebiet



Projekträger:  
Stadt Vilseck

Planung:  
Meyer-Schwab-Heckelmüller GbR  
Karolinenstraße 44  
90763 Fürth

Planstand Sept. 2008 Maßstab 1 : 2.000 auf DIN A2

**Meyer-Schwab-Heckelmüller**  
Planungsgruppe  
Königstraße 10, 90763 Fürth, Tel. 09141 2001-1



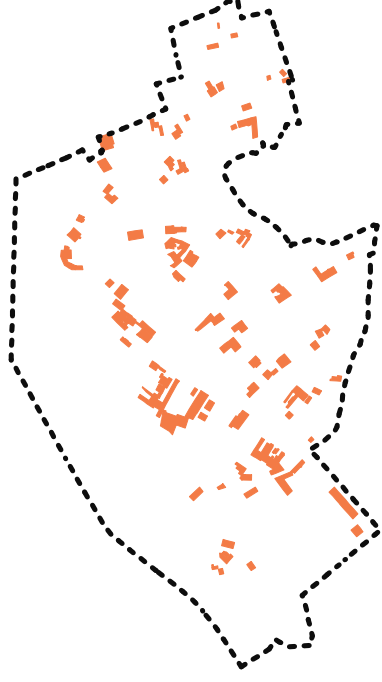


# Szenario: Wegfall gefährdeter und sanierungsbedürftiger Haupt- und Nebengebäude

## Maßnahmenplan

Vorbereitende Untersuchung "Viseck Altstadt"  
im Rahmen des Bund-Länder-Programms  
"Soziale Stadt"

Plan 3

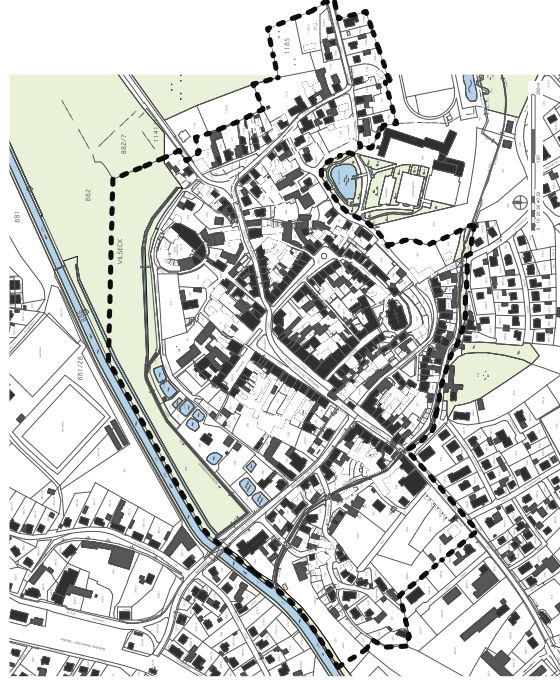


## Gegenwärtige Situation



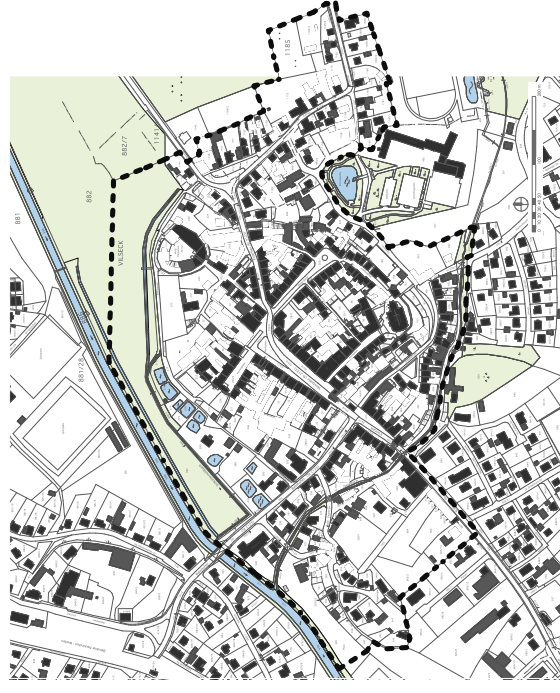
## Stufe 1

Situation des Altstadtbereichs nach Abgang gefährdeter oder stark sanierungsbedürftiger Haupt- und Nebengebäude



## Stufe 2

Wie Stufe 1, jedoch noch zusätzlich nach Aufgabe der jetzt noch aktiven bürgerlichen Betriebe



Planung:  
Meyer + Schwab + Heckelmüller GbR  
Karolinenstraße 44  
90763 Fürth

Planstand Sept. 2008 ohne Maßstab auf DIN A2






Meyer + Schwab + Heckelmüller  
Planungsgesellschaft  
König-Druckerei, Röhrlach, 90709, Fürth

# Gewerbe und Leerstände

## Maßnahmenplan

Vorbereitende Untersuchung "Vilseck Altstadt" im Rahmen des Bund-Länder-Programms "Soziale Stadt"

Plan 4

-  Gewerbeeinheit
-  Leerstand Gewerbeeinheit
-  Teilweiser Leerstand / Mindernutzung Gewerbeeinheit
-  Leerstand Wohngebäude
-  Leerstand einzelner Wohneinheiten



Vilseck / Parks / Gärten / öffentl. Grünanlagen

Gewässer

Untersuchungsgebiet

Projektträger:  
Stadt Vilseck

Planung:  
Meyer - Schwab - Heckelmüller GbR  
Karolinenstraße 44  
90743 Fürth

Planstand Sept. 2008 Maßstab 1 : 2.000 auf DIN A2

Meyer - Schwab - Heckelmüller  
Planungsgruppe  
Birkfeldstr. 18, 90754 Fürth | Telefon: 09171 411210 | Fax: 09171 411211

## 6. Entwicklung des Integrierten Handlungskonzepts (IHK)

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wurden verschiedenen Gremien und der Öffentlichkeit vorgestellt. In einem diskursiven Prozess aller Beteiligten wurde eine wertende und gewichtende Auswahl getroffen und eine zeitliche Abfolge der Maßnahmen und Projekte, nach Abstimmung der finanziellen Erfordernisse, festgelegt.

Die Entwicklung des integrierten Handlungskonzepts wurde in folgenden Schritten geplant:

- „Planungsabend Vilseck 2012“, 6.10.2009  
Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse und des weiteren Vorgehens mit Mitgliedern des Stadtrats
- Konkretisierung der Leitziele und Inhalte,  
Schriftliche Fassung
- Vorstellung des Handlungskonzepts in einer Meinungsträgerrunde (Lenkungsgruppe / Arbeitskreis „Soziale Stadt“)
- Vorstellung und Beschluss im Stadtrat

### 6.1.1 „Planungsabend Vilseck 2012“

6.10.2009, Vilseck Rathaus

Schon durch die Bürgerbefragung und den beigelegten Infolyer, durch die Rundgänge sowie über Internet und Gemeindeblatt wurden die Bürger und Bewohner am Prozess „Soziale Stadt“ beteiligt. Die zusammengefassten Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wurden bei einem „Planungsabend“ dem Stadtrat eingehend vorgestellt und punktuell diskutiert.

Folgende Themen wurden angesprochen:

- Ansiedlung eines Supermarktes bzw. Lebensmittelgeschäfts im Bereich des Marktplatzes
- Passende Beispiele für mögliche Ladenkonzepte sollten für Vilseck gesucht werden (als Alternative für die wahrscheinlich schwierige Ansiedlung eines klassischen Lebensmittelmarktes).
- Sanierung von Gebäuden in Privatbesitz  
Einigkeit besteht im Hinblick auf die Notwendigkeit, diese Hauseigentümer bei der Sanierung zu unterstützen (finanziell als auch beratend)



„Planungsabend“, Sitzung des Stadtrates am 6.10.2009

- Verkehrsberuhigung und Neugestaltung der Altstadt (insbesondere im Bereich des Marktplatzes).  
Die verkehrsechtlichen Möglichkeiten für eine Temporeduzierung im Bereich der Staatsstraße sollten geprüft werden. Staatsstraße contra Verkehrsberuhigung
- Prioritätensetzung bei der Projektauswahl muss geklärt werden. Mögliche Projekte müssen sich an den übergeordneten städtebaulichen Zielen orientieren.
- Förderung von Neuordnungsmaßnahmen  
Im Anwesen Breite Gasse 20 steht zeitnah eine Neuordnungsmaßnahme an. Eine Wiederherstellung der historischen Stadtmauer wird in Betracht gezogen. Fördermöglichkeiten sollten geprüft werden.
- Gästeübernachtungen  
Die in den letzten Jahren ansteigende Zahl an Gästeübernachtungen ist in erster Linie auf die Entwicklungen im US-Stützpunkt zurückzuführen. Potenziale sind aber noch nicht voll ausgeschöpft.

#### **6.1.2 Termin Regierung der Oberpfalz, Regensburg, 8.10.2009**

Bei einem Gespräch mit Herrn Ketterl von der Regierung der Oberpfalz wurden in Regensburg weitere mögliche Projekte und Projektanmeldungen der Stadt Vilseck im Rahmen des Programmes „Soziale Stadt“ besprochen.

Folgende Projektmöglichkeiten wurden dabei erörtert:

- Sanierung und Neugestaltung der Schlossgasse mit angrenzenden Bereichen, eventuell mit Grundstückserwerb und Anlage neuer Parkplätze,
- Sanierung und Ausbau des „Kirwastadl“ in der Burg Dagestein als weiterer Bauabschnitt zur Verbesserung der Durchführbarkeit von öffentlichen Veranstaltungen.
- Sanierung des Anwesens Klostersgasse 10, Kosten des kommunalen Anteils, Finanzierungsmöglichkeiten durch die Eigentümerin sind nicht bekannt und abzuklären
- Durchwegung und Brückenschlag in Zusammenhang mit der geplanten Renaturierungsmaßnahme der Vilsaue

Die Planungen für eine Neugestaltung der Altstadt mit Vorstadt werden zunächst verschoben und könnten ca. ab 2014 umsetzungsreif werden. Weitere Planungen zum Thema Einkaufsmarkt, Umnutzungskonzepte Innenstadt und Quartiersmanagement werden nicht konkretisiert.

## **6.2 Handlungsfelder im Programmgebiet Vilseck Altstadt**

- 1. Gebäude, Wohnumfeld und Siedlungsstruktur**
- 2. Öffentlicher Raum, Verkehr und Parken**
- 3. Soziales / Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren**
- 4. Soziales / Nachbarschaft und Zusammenleben,  
Interkulturelles**
- 5. Lokale Ökonomie, Stadtmarketing, Kultur und Freizeit**

Die 5 Titel der Handlungsfelder wurden aus den Themenbereichen der Expertengespräche übernommen, da sie von den Teilnehmern als zutreffend und verständlich eingeschätzt wurden. Sie dienen in Zukunft dazu, um die Vielfalt der Projekte besser einordnen zu können.

## **6.3 Rahmenplanung integriertes Handlungskonzept**

Um die aufgeführten Ideen aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und den durchgeführten Bürgerbeteiligungen für das Handlungskonzept zu ordnen, wurden in den Handlungsfeldern Zielbereiche, Projektvorschläge und Umsetzungsmöglichkeiten formuliert und in Form einer Matrix aufgelistet. Nach der Verabschiedung durch den Stadtrat sind diese grundlegenden Zielformulierungen für die Maßnahmen der Stadtentwicklungen der nächsten Dekade bindend.

Die für die weitere Arbeit entwickelte Matrix stellt den bis jetzt sichtbaren möglichen Handlungsrahmen dar, ist aber als „offene Liste“ konzipiert und kann an die kommenden Projekte und Bedürfnisse der Stadt Vilseck angepasst werden.

Die Gewichtung und zeitliche Einordnung der Projekte mit vorläufiger Kostenabschätzung ist vom noch zu bildenden Lenkungsgremium (Lenkungsgruppe o.ä) vorzunehmen.

Nachfolgend werden die Handlungsfelder mit ihren Zielbereichen und Projektvorschlägen genannt.

## Handlungsfelder

### Zielbereiche

Projektvorschläge

Umsetzungsmöglichkeiten

1. Handlungsfeld:

## Gebäude, Wohnumfeld und Siedlungsstruktur

### Modernisierung u. Erneuerung von Anwesen, Gebäuden und Wohnungen unterschiedlicher Wohn- und Nutzungsformen

- 1.1.1 Beispiele für erfolgreiche Sanierungen und Umnutzungen schaffen
- Haus in städtischem Besitz sanieren und mit öffentlicher Nutzung versehen. Musterhaus mit beispielgebenden Lösungen für Sanierungen im Altstadtbereich ausstatten
- 1.1.2 Informationen über Sanierungsmöglichkeiten
- „Sanierungsfibel“ überarbeiten, Infobroschüren zum Thema erstellen
- 1.1.3 Zentrale Anlaufstelle für Fragen rund um die Gebäudesanierung einrichten
- Sanierungsberatung durchführen z.B. durchs Quartiersmanagement
- 1.1.4 Neunutzungskonzept für Grundstücke Areale Marktplatz/Herrengasse
- Für ausgesuchtes Areal der Altstadt einen architektonischen Ideenwettbewerb durchführen (z.B. Umnutzungsbeispiele in Rückgebäuden).
- 1.1.5 Spezielle Sanierungs-Ergänzungsprogramme
- Sanierungsförderungsprogramme entwickeln (finanzielle Förderung), z.B. für Modernisierungsgutachten, Fassaden oder Nebengebäude, die die Förderlücke zur Städtebauförderung schließen.
- 1.1.6 Gebäude Froschau 4-8 umfassend sanieren
- Sanierung in Verbindung mit der Schaffung von Sozialwohnungen. Eine Zusammenlegung der Grundstücke im Rückraum und die Schaffung von zusätzlichen Freiflächen sollte geprüft werden.
- 1.1.7 Rückbau von nicht- oder mindergenutzten Gebäuden erwägen
- Beispielhaft: Getränkemarkt Grabenstraße (Flnr. 145), Gebäude für die Art der Nutzung nicht mehr zeitgemäß, Gestaltung unbefriedigend. Zusätzlich bei vielen baulich minderwertigen Rückgebäuden empfehlenswert.
- 1.1.8 Stadtgebietsspezifische Möglichkeiten nutzen und Schwerpunkte setzen
- Stadt sollte Vorkaufsrechte nutzen und bei Bedarf dann Strukturen bereinigen / oder Ziegelanger: Mischgebiet, energetische sowie vielfach Faserzement-Sanierung notwendig, teilweise Strukturberreinigungen nötig (Bsp. Flnr. 326).

## **Aufenthaltsqualität der Grundstücke der Innenstadt erhöhen**

- 1.2.1 Schaffung von Wohnraum in Nebengebäuden  
Umwidmung von landwirtschaftlichen Nebengebäuden zu Wohngebäuden rechtlich erleichtern, in Abstimmung mit dem Denkmalschutz (z.B. Breite Gasse 6), Konzepte entwickeln.
- 1.2.2 Faserzementsanierungen durchführen  
Schaffung eines Förderprogramms zur gezielten Faserzementsanierung. Gegebenenfalls als Ordnungsmaßnahme durchführen
- 1.2.3 Rückbau von un- und mindergenutzten Nebengebäuden  
Konzeptplan für mögliche Rückbaumaßnahmen

## **Verkehrsberuhigtes Wohnumfeld**

- 1.3.1 Linksabbiegerspur Markt-Kirchgasse rückbauen  
Rückbau im Zuge der Marktplatzneugestaltung
- 1.3.2 LKW-Durchgangsverkehr umleiten  
Beschilderung zur rechtzeitigen Umleitung des Lkw-Verkehrs
- 1.3.3 Umgehungsstraße für die Innenstadt  
Die Planungen zu einer Ortsumgehung der Staatsstraße sollten weiter vorangetrieben werden (z.B. durch politische Arbeit).
- 1.3.4 Tempolimit im Altstadtbereich  
Tempolimit in der Altstadt einführen und regelmäßig kontrollieren. Einhaltung forcieren (Möglichkeit der Umwidmung in einen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich prüfen). Siehe Marktplatzumgestaltung!

## **Vorhandene Areale besser nutzen**

- 1.4.1 Neunutzungskonzepte für bestehende Areale erstellen  
Areale sind: das jetzige Plus Areal, das leerstehende Areal am Schnellweiher (Flr. 1158), sowie das Areal Flnr. 432, 433 (Krankenhausstraße). Mögliche Neunutzungen erwägen, Bebauungsplan erstellen, evtl. Rückbau.

## **Innenstadtwohnen bewerben**

- 1.5.1 Gezielte Imagekampagne „Wohnen in der Innenstadt“  
Beratung, Infobroschüren oder Veranstaltungen, Rundgänge
- 1.5.2 Generationenwechsel in der Altstadt vorantreiben  
Junge Familien sollen durch modernen städtischen und dennoch ruhigen Wohnraum angesprochen werden (Positivbeispiel Anwesen Kredler).

## Denkmalschutz

- 1.6.1 Stadtbildprägende, denkmalgeschützte Gebäude vorrangig sanieren
- Schwerpunktbildung bei der Sanierung von stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäuden. z.B. auch bei privaten Anwesen wie Breite Gasse 20, weitere Sanierungsbeispielobjekte: Marktplatz 6, 8 und 22, Bahnhofstraße 13, Klostersgasse 10, Froschau 7 u.a. (Neunutzungskonzepte)
- 1.6.2 / 1.6.3 Burg Dagestein: Kirwastodl / Freilegung und Erhalt der Stadtmauer

## 2. Handlungsfeld:

### Öffentlicher Raum, Verkehr und Parken

#### Mittelpunkt Marktplatz

- 2.1.1 Fußgängerfreundlicher Marktplatz
- Verringerung der Parkbuchttiefe zugunsten von breiteren Fußwegen
- 2.1.2 Öffentliches WC in der Altstadt, Beschilderung WC Burg Dagestein
- Umfangreiche benutzerfreundliche Marktplatzumgestaltung mit Vorstadt
- 2.1.3 Marktplatz komplett umgestalten (Fahrbahn, Gehwege, Parkplätze, Grünanlagen). Möglichkeit der Umwidmung in einen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich sollte geprüft werden.
- 2.1.4 Gestaltung der angrenzenden Straßenräume
- Neugestaltung Schloßgasse

#### Anbindungen an die Altstadt

- 2.2.1 Anbindung des Bahnhofes und der Siedlungen an die Altstadt
- Bessere Beschilderung vom Bahnhof und Vilsauen zur Altstadt, Infotafeln erneuern, bestehende Verbindungen attraktivieren

#### Parken in der Altstadt

- 2.3.1 Konzepte für den ruhenden Verkehr
- Anwohnerparkregelungen prüfen, Regelungen für die Dauerparker am Marktplatz, evtl. Parkplatzbewirtschaftung, Parksituation Kirchgasse verbessern.
- 2.3.2 Parkplatz Schlossgasse
- Parkplatz im Zuge der Sanierung der Schloßgasse realisieren

#### Verkehr

- 2.4.1 Verkehrsinsel Axtheid umgestalten
- Ruhezonen einrichten, Gestaltungsmaßnahmen zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeit
- 2.4.2 Parkplatzbeschilderung verbessern
- Großparkplatz Ziegelanger frühzeitig ausschildern, Hinweise zu alternativen Parkmöglichkeiten



- 2.4.3 Fußgängerübergang Bahnhofstraße  
 Im Zuge einer mögl. Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem Einhäupl-Gelände sollte eine Querung für die Fußgänger über die Bahnhofstraße angelegt werden
- Grünräume schaffen**
- 2.5.1 Grüngürtel um die Stadtmauer anlegen - Stadtgraben  
 Im Zuge einer Umgestaltung des jetzigen Einhäupl-Geländes im westlichen Stadtmauerbereich sollte ein Grüngürtel zur optischen Abgrenzung der historischen Altstadt angelegt werden
- Stadtmauer visualisieren**
- 2.6.1 Sichtbarkeit und Erfahrbarkeit der historischen Stadtmauerlinie verbessern  
 Im Zuge einer möglichen Umgestaltung des Einhäupl-Areals bieten, gestalterische Hervorhebung die Stadtmauerlinie, Verbindung innerstädtischer Areale zur besseren Geschäftsnutzung
- Gestaltung Straßenräume**
- 2.6.2 Sanierung und Gestaltung der Anwohnerstraßen  
 z.B. Umfeld Schlossgasse

### 3. Handlungsfeld:

## **Soziales / Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren**

### **Akteursvernetzung**

- 3.1.1 Gemeinsame Aktionen und Programme durchführen  
 Vernetzung im Bereich der Jugendarbeit stärken

### **Altstadtprojekte**

- „Leben in der Altstadt“ als Schulthema
- 3.1.1 Gezielte Aktionen an Schulen zum Thema Leben in der Altstadt.  
 Ähnlich dem Projekt „Denkmalschulen“, den „Bewohnern von Morgen“ muss das Leben in der Altstadt nahegebracht werden.

### **Räume für Kinder & Jugendliche**

- 3.3.1 Orte „offen“ für die Jugend  
 Wettergeschützte Rückzugsräume für Jugendliche, z.B. Unterstand in den Vilsauen. Einbeziehung in die Planungen der Vilsauenrenaturierung!  
 Nähe zum Streetballfeld nutzen.
- 3.3.2 Ausweitung der Jugendtreff-Öffnungszeiten in Abstimmung mit allen Beteiligten und Betroffenen,

### **Wohnqualität und Naherholung**

- 3.4.1 Vilsauenrenaturierung  
 Naherholungsfunktion der Vilsauen nutzen (Zeltplatz, Spielplatz, Biotop).  
 Siehe hierzu Planungen für die Vilsauenrenaturierung!

## Seniorenwohnen

- 3.5.1 Projekt „Selbstständiges Wohnen im Alter“
- Selbstständiges Wohnen mit gegenseitiger Hilfe, generationen-  
übergreifend. Ruhige zentrale oder innenstadtnahe Lage. Möglicher  
Standort z.B. Grabenstraße 36.
- 3.5.2 Standorte f. caritative Einrichtungen entwickeln, zentral od. innenstadtnah
- Seniorenwohnanlage und/ oder Tagesbetreuung. Kontakt zu caritativen  
Einrichtungen suchen und klären, ob Bedarf nach zusätzlichen Räum-  
lichkeiten besteht, Innenstadtnah, Nähe zur Kirche, möglicher Standort  
Areal Grabenstraße 36 . Konzepte für das Wohnen im Alter in der Altstadt  
entwickeln

## Barrierefreiheit

- 3.6.1 Barrierefreiheit als übergeordnetes Planungsziel
- Auf Barrierefreiheit bei der Neugestaltung des Marktplatzes achten,  
förderfähiger Tatbestand bei privaten Umbauten und Sanierungen,  
Beratung und Infoveranstaltungen zur Wohnraumanpassung, Familien  
und seniorenrechtlicher Umbau erdgeschossiger Wohnungen

## 4. Handlungsfeld:

### Soziales / Nachbarschaft und Zusammenleben, Interkulturelles

#### Partizipation ausbauen

Aktive Beteiligung der Altstadtbewohner am Prozess der „Soziale Stadt“

- 4.1.1 Anlauf- und Vermittlungsstelle schaffen, Quartiersmanagement
- 4.1.2 Regelmäßig über Projekte informieren (Infowand im Rathaus, Presseartikel,  
Infobroschüren, etc.).
- 4.1.3 Beteiligung bei der Projektentwicklung (z.B. durch Bürger- Planungswork-  
shops unter professioneller Anleitung etc.)
- Das Know-how der Arbeitsgruppen der Altstadtoffensive für die „Soziale  
Stadt“ weiter nutzen.

#### Gemeinschaftsgefühl stärken

- 4.2.1 Gemeinsame Identifikation durch Straßenfeste
- Positivbeispiel „Milchbankerlfest“ in der Breiten Gasse. Fest aktiv  
unterstützen
- 4.2.2 Bessere Integration des Jugendtreffs ins Innenstadtleben
- Tag der offenen Tür im Jugendtreff, um den Kontakt zu den Nachbarn  
des Jugendtreffs zu verbessern und das Verständnis für die Belange der  
Kinder und Jugendlichen zu wecken, Runder Tisch mit Anwohnern  
und Nutzern (Kirche)

## 5. Handlungsfeld:

### **Lokale Ökonomie und Stadtmarketing, Kultur und Freizeit**

#### **Stärkung des Einzelhandels**

- 5.1.1 Förderung einer Werbegemeinschaft
- Gründung eines „Rundes Tisches Einzelhandel“, Akteure zum gemeinsamen Vorgehen animieren. Evtl. Erstinitiative über Quartiersmanagement
- 5.1.2 Areal für einen Supermarkt oder Discounter entwickeln
- Nach geeigneten Standorten suchen, alternative Konzepte entwickeln.  
Möglicher innerstädtischer Standort: Marktplatz 24-26 mit Areal Einhäuptl im Rückraum. Die ehemalige Linie der Stadtmauer sollte eingehalten werden und die Gebäude/Fassaden Marktplatz 24 -26 sollten saniert bzw. neugebaut werden.

#### **Verbesserung der Nahversorgung**

- 5.2.1 Alternatives Nahversorgungskonzept
- Falls die Ansiedlung eines konventionellen Lebensmittelanbieters nicht gelingen sollte, sollte eine eigene Lösung umgesetzt werden.  
Möglicher Partner wäre zum Beispiel die Marktkette „Um's Eck“, die schon mehrere Märkte in der Oberpfalz beliefert.

#### **Profilierung der Innenstadt als Dienstleistungszentrum**

- 5.3.1 Innenstadtrelevante Dienstleistungen fördern
- Ausbau geeigneter Immobilien im vorhandenen Bestand, Ärzte oder Apotheke ansiedeln.
- 5.3.2 Wohn- und Geschäftshaus „Plus-Areal“
- 5.3.3 Neunutzung für das Geschäftshaus Bahnhofstraße 2 finden
- Standort würde sich auch für einen Nahversorgungsladen eignen.

#### **Touristisches Potenzial der Burg nutzen**

- 5.4.1 Tagungsstandort Burg stärken
- Übernachtungsmöglichkeiten erweitern, Konzept für eine Tagungs-herberge, Ansiedlung von Gastronomie. Kurzzeitwohnmöglichkeiten einbeziehen
- 5.4.2 Nutzung der guten ÖPNV-Anbindung im VGN
- Intensive Werbung mit der guten Anbindung an den Großraum Nürnberg (z.B. Werbeflyer in den DB-Zügen, Freizeittipps der VGN, o.ä.)

#### **Übernachtungsmöglichkeiten verbessern**

- 5.5.1 Pilotprojekte für Kurzzeitwohnen in der Altstadt
- Kurzzeitwohnmöglichkeiten in der Altstadt erweitern, um das Potenzial an Übernachtungsgästen in Vilseck auszuschöpfen. Mögliche Standorte: Mindergenutzte Gebäude der Burg Dagestein, ehem. Scheune Marktplatz 15, Nebengebäude Herrengasse, private Interessenten motivieren

## 6.4. Zielvorstellungen und Handlungsschwerpunkte

### 6.4.1. Ausgangsbedingungen und Ziele

Die, durch den Strukturwandel vor allem im ländlichen Raum vorhergesagten Entwicklungen werden eine Situation schaffen, in der die Stadt die vorrangige Aufgabe hat, städtische Grundfunktionen zu sichern und ausbauen.

Bauliche Antwort

„Innere Größe“ nutzen, bebaubarer Raum ist vorhanden

Soziale Antwort

Senioren selbständig halten  
Jugendliche an den Ort binden

Stadtentwicklungsziele

<b>Belebte Altstadt</b>	≠	<b>Ruhig, problemfrei</b>
Jugendliche von Heute	=	Vilsecker von morgen
35-50 Jährige	=	Senioren von morgen
<b>Neunutzung</b>	=	<b>Gebäude - Wohnnutzung</b>
		<b>Freifläche - Wohnwert</b>
		<b>Neue Nutzerschichten</b> - Jugend, Kurzzeitwohnen
<b>Intensivierung der Potentiale</b>	=	<b>Verzahnung Stadt - Landschaft</b>
		<b>Historisches Umfeld</b>

### 6.4.2. Handlungsschwerpunkte

<b>A</b>	<b>Gewerbeflächen Altstadt</b> Attraktivierung, Zusammenfassung, Sanierung, Neubau
<b>B</b>	<b>Historische Stadtgrenzen</b> Stadtmauer, Bebauungen, Nutzungen
<b>C</b>	<b>(Neben-) Gebäude</b> Nutzungskonzepte, Pilotprojekte, Förderung
<b>D</b>	<b>Öffentliche Flächen (Marktplatz)</b> Masterplan Altstadt, Gestaltungskonzept, Umsetzung

## 6.5. Umsetzungsmöglichkeiten und Beispiele

### 6.5.1. Kommunikation

- Prioritäten diskutieren und Leitziele setzen  
(Wo wollen wir hin? Was wollen wir sein?)  
Einstieg über eine Planungstagung des Stadtrats erfolgt, Kontinuität durch Lenkungsgruppe gewährleisten
- Koordinierte Stadtentwicklungsplanung einführen
  - Finanzielle Möglichkeiten mit Planungszielen, Fördermöglichkeiten und Zeitrahmen abgleichen
  - Transparente Finanzplanung - Finanzierungsplan erstellen
- Quartiersmanagement
  - Stelle schaffen, QM einrichten, Schwerpunkt Finanzierung, Stadtentwicklungsplanung
  - Förderung über Programm „Soziale Stadt“
  - Moderation und Bürgerinformationen (geplante Schritte, Fördermöglichkeiten)
  - Integriertes Handlungskonzept auf breiter Basis abstimmen und umsetzen



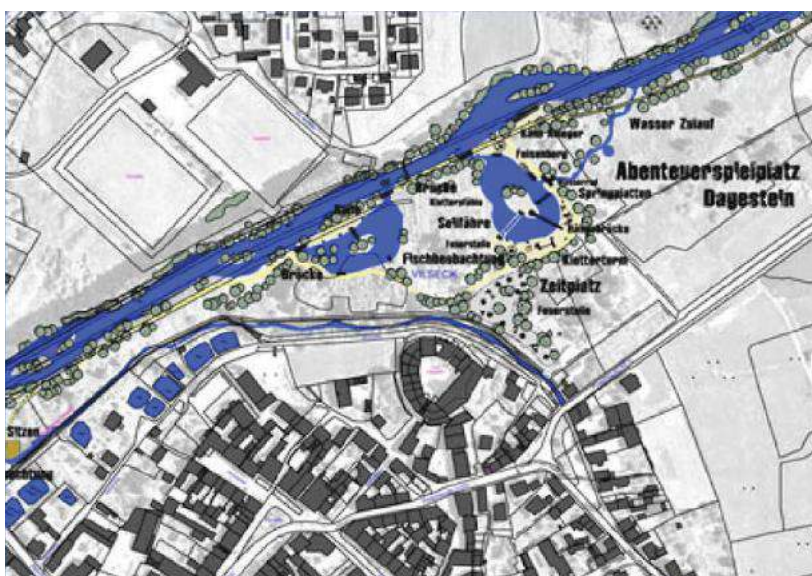
Beispiel Quartiersbüro

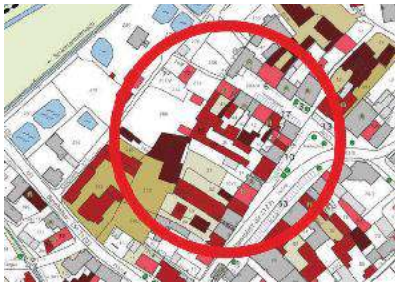


Beispiel Projekt- und Umsetzungsplan

### 6.5.2. Planung und Umsetzung

- Renaturierung der Vilsaue koordinieren  
(über Stadtentwicklungsplanung oder Büro)
- Anbindung Altstadt - Bahnhof / Siedlung gestalterisch verbessern





Sanierungsrelevante Hofflächen

- Machbarkeit Gewerbeflächen Innenstadt prüfen und entwickeln
  - (über Stadtentwicklungsplanung oder Büro)
  - Verhandlung mit Eigentümern, evtl. Grundstückstausch oder Ankäufe, Nutzer einwerben
- Entwicklungsplan Innenhöfe erstellen
  - (über Stadtentwicklungsplanung oder Büro)
  - Kartierung: Erhaltung / Abriss
  - Öffentlichkeitsarbeit und Gespräche mit Eigentümern
  - Wettbewerb ausloben
  - Verhandlungen mit Eigentümern, evtl. Grundstückstausch oder -erwerb
  - Koordination mit Kultur- und Tourismusbereich



Beispiel: Verbesserung der historischen Stadtansicht weiterführen (Istzustand Vilseck, Rothenburg o.d. T.)

- Historische Stadtansicht verbessern
  - (über Stadtentwicklungsplanung oder Büro)
  - Entwicklungsziele und Idealplan erarbeiten
  - Verhandlungen mit Grundstückseigentümern, evtl. Grundstückstausch oder Ankäufe,
  - Koordination mit der Gestaltung des öffentlichen Raumes

- Neugestaltung Öffentlicher Raum (Marktplatz)
  - (über Stadtentwicklungsplanung oder Büro)
  - Vorgaben erarbeiten
  - Wettbewerb ausloben
  - Verhandlungen mit Eigentümern, evtl. Grundstückstausch oder -erwerb
  - Koordination der schrittweisen Umsetzung



Beispiele: Neugestaltung Marktplatz (oben: Altdorf b. Nbg. / rechts: Freystadt)



### 6.5.3. Stadtstruktur und Substanz

- Gestaltungssatzung aktiv anwenden
- Sanierungsförderung deutlich attraktiveren Ordnungsmaßnahmen (Rückbauten) fördern (bis zu 100%)
  - z.B. Fassadenprogramm, Hofprogramm, Freiflächenprogramm
  - evtl. Förderpauschale bei kleinen Baumaßnahmen
  - Sanierung Faserzementplatten
- Modellkonzept „Wohnen und Arbeiten“ für Areal „Marktplatz-Herregasse“ erarbeiten
- Umsetzung von alternativen Wohnformen in städtischen Liegenschaften



Beispiel: Neunutzung historischer Bausubstanz (Rückgebäude Fürth)



Beispiel: Dacheindeckung mit Zementfaserplatten in Vilseck

### 6.5.4. Handel und Gewerbe

- Attraktive Verkaufsflächen in der Innenstadt bereitstellen
  - Überplanung der Gebäude Marktplatz 22-26
  - Einbeziehung der Hauptgebäude, gegebenenfalls Neubau Nr.24 u. Generalsanierung Nr. 22
  - Verhandlungen mit möglichen Betreibern im Vorfeld



Fassaden Marktplatz Nr. 22-26

- Alternative Geschäftsmodelle in Erwägung ziehen z.B.: „Um's Eck“, „Cap-Markt“, Genossenschaftsmodell, Verein o.ä.



Beispiel: Konzept und Verbreitung der „Um's Eck“-Läden ([www.ums-eck.de](http://www.ums-eck.de))



Siehe alternativ auch: [www.cap-markt.de](http://www.cap-markt.de)



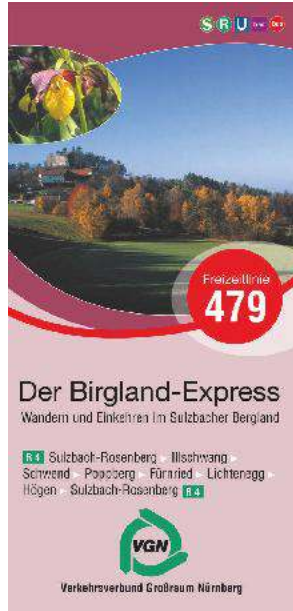
Beispiel: Alternatives Ladenkonzept Neumarkt i. d. OPf.

### 6.5.5. Image und Außenwirkung

- Stärken ausreizen:
  - Anschluss an Metropolregion, Naturraum
  - Tagungsstandort vorbereitet
  - hohes Potential an innerstädtischen Entfaltungsmöglichkeiten vorhanden
  - historische Bausubstanz



Beispiel: Infostelen gestalten (oben: Bestand Vilseck)



Beispiel: VGN-Reisetipp entwickeln



Beispiel: Einheitliches Leitsystem

- Stadterlebnis erweitern
  - Ankunft und Information
  - Wegeführung Bahnhof - Innenstadt
  - Freizeit- und Erholungswert steigern
  - Räume für Kinder und Jugendliche



Beispiele: Räume für Kinder und Jugendliche (Zirndorf: Unterstand für Jugendliche)



Beispiele: Räume für Kinder und Jugendliche (Zirndorf: Bauwagen für Jugendliche)



Beispiele: Räume für Kinder und Jugendliche (Neumarkt: Wasserspielplatz)



## 6.6. Weitere Beispiele für mögliche Entwicklungsrichtungen

Bei erfolgreichen Stabilisierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind die einzelnen Projekte immer in einen größeren gedanklichen Rahmen eingebunden und können sich somit in ihrer Wirkung zusätzlich gegenseitig verstärken.

Imagefördernd können zwei anscheinend gegenläufige Konzepte sein, die sich aber nicht ausschließen.

1. Die Erwartungshaltung der Besucher positiv und qualitativ erfüllen. Vorhandene Eigenheiten und Spezialitäten ausbauen.  
(z.B. Schweiz = Berge, Käse, Präzision)
2. Alleinstellungsmerkmale herausarbeiten, völlig unerwartete Projekte bieten, die niemand an diesem Ort vermutet und somit Aufmerksamkeit wecken.  
(z.B. Rockfestival Wacken - kleiner Ort in Schleswig-Holstein mit 1800 Einwohner und Event mit 75.000 Besuchern)

Vorhandene Sehenswürdigkeiten weiter beleben und bespielen, wie z.B. Burg Dagestein, Vogelturm etc., die Nähe zum Großraum Nürnberg/Fürth/Erlangen im Internet und in den Zimmervermittlungen aktiv bewerben, werbeträchtige Aktionen dazu veranstalten (siehe Artikel „Turm-Eremit“)

Lust auf „Linz09“, die Kulturhauptstadt Europas

### Eine Woche als Turm-Eremit

Linz hat gut Lachen. Die Stadt an der Donau - auf halber Strecke zwischen Salzburg und Wien - ist neben Vilnius Kulturhauptstadt Europas 2009. Das ganze Jahr über ist was los, auch in den Bezirken. Unter dem Motto „Kulturhauptstadt des Monats“ bieten neun Bezirke eigene, vielfach witzige Programme. Bei der großen Kultur spielt das Lenos Kunstzentrum eine wichtige Rolle.

Gegenüber, am anderen Flussufer, setzt sich das auf 6500 Quadratmeter erweiterte Ars Electronica Center (AEC) bestens in Szene. Der Glitzerbau ist ein Mekka der Technik-Freaks. Seine schiffähnliche Form mit Bug und Heck passt zu den Kreuzfahrtschiffen am Kai. Wo sonst landen Passagiere mitten in der Stadt und droht auf der abends farbig erstrahlenden Kulturmeile? Im Heck des Ars Electronica Centers arbeiten Forscher im „JuraLab“. Im Bug, dem Hauptteil, geht es um die Wissenschaften vom Leben, das heißt um Bio- und Gentechnologie, Neurowissenschaften und bildgebende Verfahren. Nach so viel geistiger Nahrung lockt die Dachterrasse mit einem Restaurant und prächtiger Aussicht auf die Stadt. Die lässt sich nicht lumpen.

Linz hat sich herausgeputzt, historische Fassaden leuchten in frischen Farben. Auch das Schloss präsentiert sich mit einem neuen glanzverkleideten Südtügel. Vom 5. bis 3. Juli findet das „Linz Europa Infestest“ mit Österreichs Star-Hubern von Geiern sowie Bands aus Ost und West statt. Die Gruppe Theaterst: sorgt vom 27. Juli bis 2. September bei Outdoor-Aufführungen für „Sonnbrand“. Das Programm reicht von Altindisch

bis zur Moderne. Vom „Tiefenrausch“ in Linz' Unterwelt bis zum „Höhenrausch“ bei Spaziergängen über die Dächer reichen die Angebote. Im August wird sich beim Brucknerfest eine Klangwolke ausbreiten. Sicherlich eine, die den Ohren gut tut. Gilt doch Linz mit „Hörstadt“ für eine lebenswerte akustische Umwelt und gegen Zwangsbeschallung ein.

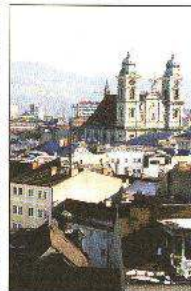
#### Orgelkonzerte am Spätnachmittag

Die innerstädtischen Kirchen engagieren sich ebenfalls für „Linz09“ und veranstalten an Wochentagen spätnachmittags Orgelkonzerte. Viel Interesse findet das Projekt „Turmerem“ des Mariendoms. Frauer oder Mäntzer leben ohne Radio und TV eine Woche in einer Turmauer bis Meter über dem Boden, lesen, besen und meditieren. Das acht Quadratmeter große Stübchen ist als 1:1-Modell im Dom zu sehen. Es hat Wasser, Heizung und Kochplatten. Einmal täglich steigen die jeweiligen Türme 395 Stufen hinauf und wieder hinunter, um Proviant zu holen. Viele haben sich um diese Anzeit beworben.

Der neugotische Mariendom bietet auch einen musikalischen Höhepunkt von „Linz09“, das 16. Deum der Tausend am 26. Oktober. Mehr als 1000 Sängende und Musizierende werden mit Anton Bruckners „Te Deum“ Österreichs größten Kirchbau mit Wühlkugel erfüllen. Was gibt's noch? Jede Menge Mode, von preiswert bis edel, von simpel bis schick, denn Linz geht es gut und domterspre-

chend groß ist das Angebot. Auch für Naschkatzen.

Denen fällt sicherlich angesichts der verführerischen Konditionen-Auslagen das Wasser im Munde zusammen. Die Kalorien lassen sich ja auf dem Donauradweg wieder abstrampeln. Also ran an die berühmte Linzer Torte, die älteste Torte der Welt. Schon seit 1766 ist sie bekannt. Für die Be-wachter zählt sie ohnehin zu den besonderen Kulturgütern. In der Konditorei Jindrák, Herreustraße 22-24, können Interessierte ihr Geheimnis ergothen und mit Konditormeister Christian Rötzer kräftig „weizen“. Nein, nicht was Sie denken. Wazeln bedeuten rollen, in diesem Fall den Teig. Die fertigen Meisterwerke werden später - zum Mitnehmen nach Hause - wohlverpackt plus Backdiplom und Rezept ins Hotel geliefert. > URSULA WIEGAND



Blick auf Linz.

PHOTO: WIKIPEDIA

Quelle: Bayerische Staatszeitung 5.06.2009

„Cittaslow“ ...

.. steht für eine Bewegung, die 1999 in Italien begann. Einige Stadtverantwortliche in Piemont, Toskana und Umbrien entwarfen ein Programm, das den Menschen in ihren Städten soziale Ordnung und lebenswerte Umweltbedingungen sichern sollte. Inzwischen hat sich neben der weltweit erfolgreichen „Slow Food“-Bewegung die „Cittaslow“-Bewegung als „Internationale Vereinigung lebenswerter Städte“ entwickelt. Hierbei geht es im Wesentlichen um eine behutsame und nachhaltige Stadtentwicklung auf der Grundlage der Agenda 21 der Vereinten Nationen.

In Deutschland wurde Hersbruck, Mittelzentrum im Landkreis Nürnberger Land, 2001 als erste deutsche Stadt mit dem Zertifikat „Cittaslow“ ausgezeichnet.

Es folgten die Städte Waldkirch im Breisgau, Überlingen am Bodensee, Schwarzenbruck in Mittelfranken, Lüdinghausen im Münsterland, Wirsberg in Oberfranken und Marihn in Mecklenburg.

2009 wurde Deidesheim an der Deutschen Weinstraße als achte Kommune in Deutschland Mitglied der Vereinigung.

**Nachhaltige Umweltpolitik**  
Innovative Technologien, Schonung der Ressourcen, regionalverträgliche Konzepte

**Typische Kulturlandschaft**  
Vielfalt, Eigenart, Schönheit

**Charakteristische Stadtstruktur**  
Stadterneuerung, zukunftsorientierte Flächerschließung, Stadtgeschichte als Entwicklungspotenzial

**Regionaltypische Produkte**  
Traditionelle Herstellung, natürliche Produktion, kurze Wege

**Gastfreundschaft**  
Qualitätsorientierte Gastronomie, Städtepartnerschaften, Weltoffenheit und Herzlichkeit

**Regionale Märkte**  
Direktvermarkter, Wochenmärkte, regionale Wirtschaftskreisläufe

**Kultur und Traditionen**  
Wahrung von regionalen Besonderheiten, Förderung von Veranstaltungen, kulturelle Einrichtungen

**Bewusstseinsbildung**  
Information, Geschmacks- und Sinnesschulung, regionale Identität



RETE INTERNAZIONALE  
DELLE CITTÀ DEL BUON VIVERE

Logo mit Zielen der Cittaslow, Quelle: www.lwl.org/westfalen-regional

### Themenbereich „Entschleunigung“

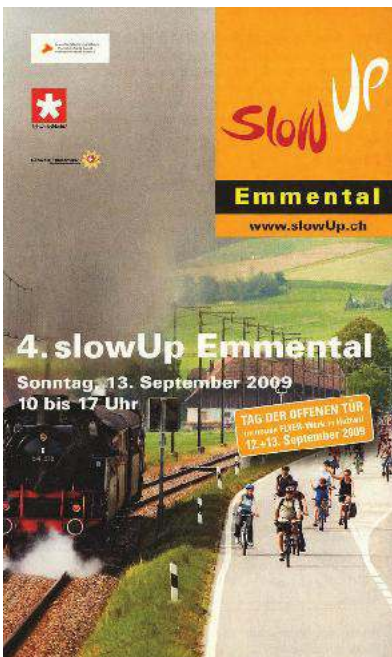
Auf Grund der Lage Vilsecks könnte auch der gesamte Themenkomplex rund um die Begriffe „Wohlbefinden“, „Verlangsamten“, „Raus aus dem Alltag“ Denkanstöße und Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

Alle Lebens- und Geschäftsbereiche können davon erfasst sein, Stadtstruktur, Neubau, Tourismus, Wohnen, Handel, Gastronomie etc.

Die grundlegendste Herangehensweise dazu bietet die 1999 gegründete „Cittaslow“-Bewegung, die sich für lebenswerte Städte in ganzheitlichem Sinn engagiert (siehe Infokasten).

Grundvoraussetzungen der „Cittaslow“- Bewegung sind in Vilseck vorhanden. Die weitere Entwicklung könnte darauf abzielen, diesen Kriterien weiter zu entsprechen und als Ziel mittelfristig den Beitritt zu den „Cittaslow“-Städten anzustreben (nächstgelegene Stadt in diesem Verbund ist Hersbruck). Die Aufnahme in diesen Verbund kann als Qualitätssiegel angesehen werden.

Darüber hinaus gibt es aber auch zahlreiche Beispiele für ähnliche Ansätze, wie z.B. der sogenannte „SlowUp“, der in der Schweiz und der Bodensee-Region immer beliebter wird. Es dreht sich dabei um einen Tag der alternativen Mobilität, an dem in einem begrenzten Gebiet eine Strecke komplett für den Individualverkehr gesperrt wird. Hier könnte die ganze AOVE-Region einbezogen werden und als Projektträger auftreten. Sponsoren wie der VGN oder die DB könnten hier mit angeworben werden.



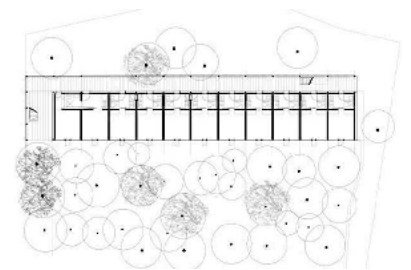
Beispiel: SlowUp, Info Internet  
www.slowup-euregiobodensee.ch

## Themenbereich Sanierung und Neunutzung

Im Themenbereich Sanierung und Neunutzung ist die Neunutzung der oft langgestreckten Nebengebäude ein wichtiges Ziel. Auch hier soll ein Beispiel angesprochen werden, das durch seine Bauform genau den Anforderungen in Vilseck entsprechen würde und dessen modularer Aufbau dem einfachen Bauen mit flexibler Nutzung entsprechen würde.

Das Biohotel in Hohenbercha bei Eching soll hier beispielhaft genannt werden. Hier wird, mitten im kleinsten Dorf erfolgreich ein Bio-Hotel betrieben. Die Zimmer sind auf das wesentliche reduziert, aber hochwertig in der Ausstattung.

Diese Philosophie des Einfachen aber Grundsoliden würde im Charakter auch sehr gut zu Vilseck passen und ließe sich ohne weiteres auch auf Gebäude mit privater Wohnnutzung oder für das „Wohnen im Alter“ übertragen. Auch hier ist die konkrete Ausarbeitung von Ideen (Wettbewerb) und die Umsetzung von Beispielen gefragt, die Anschauungsmaterial und Ansporn für Andere bieten könnten.



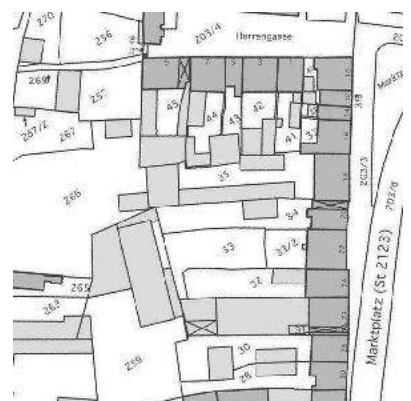
**Baufaß:**  
**Architekten:** Deppisch Architekten, Freising  
**Projektbeteiligte:** D.Lux, Georgensgmünd (Holzbat)  
**Bauten:** Maria und Andreas Hörger  
**Fertigstellung:** 2008  
**Standort:** Höger Biohotel Tafelwirtschaft, Hohenbercha 38, 85402 Kranzberg  
**Bildnachweis:** Sebastian Schels und Deppisch Architekten, Freising

Quelle: [www.deppischarchitekten.de](http://www.deppischarchitekten.de)

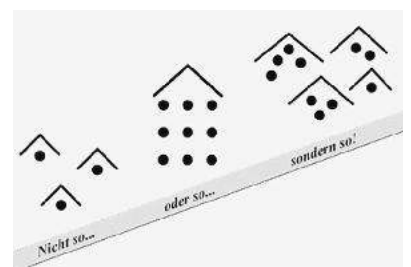
## 6.7. Abschließende Betrachtung

Das vorliegende Entwicklungskonzept / Integrierte Handlungskonzept basiert auf einer gut 1 1/2-jährigen Auseinandersetzung mit der zukünftigen Entwicklung des Vilsecker Altstadtbereichs. Dabei wurden in mehreren Schritten Akteure vor Ort (Bewohner, Eigentümer, Gewerbetreibende, Nutzer – Kinder, Jugendliche und Erwachsene etc.) umfangreich eingebunden. Das vorliegende Integrierte Handlungskonzept basiert auf 5 thematischen Handlungsfeldern mit Zielbereichen und Projektvorschlägen, 4 Handlungsschwerpunkten und zahlreichen Beispielen für die Umsetzung. Es sollte in vertretbaren zeitlichen Abständen überprüft und fortgeschrieben werden und kann den jeweiligen Verhältnissen angepasst werden.

Auf Grund des breiten Entwicklungs- und damit Maßnahmenbedarfs von „Soziale-Stadt-Gebieten“ kommen neben der klassischen Städtebauförderung zwangsläufig auch Finanzhilfen anderer Förderbereiche zum Einsatz. Dabei gilt grundsätzlich auch hier das Subsidiaritätsprinzip - d.h. zuerst ist zu klären, ob und in wieweit andere Förderprogramme bzw. Finanzhilfen eingesetzt werden können. Somit wird immer nur ein Teil der vielfältigen Maßnahmen mit Städtebaufördermitteln gefördert werden können. Durch die Bündelung der einzelnen Programme können Synergie-Effekte mit einer höheren Effizienz beim Mitteleinsatz



Vergleich dazu: Grundrissituation Vilseck, Marktplatz



Zielvorstellung des Vereins Neues Wohnen im Alter e.V., Quelle: [www.nwia.de](http://www.nwia.de)

entstehen. Der gebündelte und zielgenaue Einsatz aller verfügbaren Ressourcen, Mittel und (Förder-) Programme ist eines der Ziele des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde der Gesamtaufwand für Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden, Freiflächen bzw. Arealen im Untersuchungsgebiet „Altstadt Vilseck“ pauschal mit ca. 58,2 Mio. € (netto) ermittelt (siehe Seite 111).

Zum großen Teil sind Kosten für notwendige weitere (Groß-) Projekte des Programms „Soziale Stadt“ zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschätzbar, da erst konkrete Planungen und Kostenschätzungen dafür entworfen werden müssen. Die Kostenplanung für die nächsten 5-10 Jahre sollte daher vom Stadtbauamt zusammen mit der Stadtkämmerei entwickelt und fortgeschrieben und innerhalb von Stadtverwaltung, Lenkungsgruppe und Stadtrat turnusmäßig diskutiert werden.

Von den jeweils zugrunde liegenden Kosten erhält die Stadt jedoch höchstens 60%, der als förderfähig anerkannten Kosten von Bund und Land. Der kommunale Mindestanteil beträgt demnach 40% der förderfähigen Kosten.

In Vilseck sollen die Jahre 2010 und 2011 zur intensiven Vorplanung größerer Projekte benutzt werden, da durch die wirtschaftliche Gesamtsituation nur schwer stichhaltige Prognosen für die zukünftig zu erwartenden Einnahmen im Finanzhaushalt gemacht werden können.

Entscheidende Maßnahmen, wie die Neukonzeption und -gestaltung des öffentlichen Raumes im Bereich Vorstadt und Marktplatz und die Klärung der Fragen der Verkehrsführung bedürfen auch einiger Zeit an Vorplanung und Abstimmung.

Parallel dazu sollte die Situierung eines Lebensmittelmarktes in der Altstadt mit Nachdruck weiter verfolgt werden, der eine Ankerfunktion für die Geschäfte in der Altstadt bilden könnte.

Eine positive Gesamtstimmung in der Innenstadt ist aber auch durch die sichtbare Umsetzung auch von kleinen Projekten und deren Publikation, abhängig. Hier sollte durch die Einrichtung eines Quartiersmanagements wichtige Aufbau- und Vermittlungsarbeit geleistet werden.

Grundsätzlich ist in Vilseck ein Punkt erreicht, an dem dringend gehandelt werden muß, um noch von einer guten Ausgangsbasis aus Verbesserungen herbeizuführen zu können, damit eine Neupositionierung der Innenstadt erreicht werden kann.

Das fast gänzliche Verschwinden der landwirtschaftlichen Betriebe in der Innenstadt hatte lange Zeit keinen oder nur wenig Einfluss auf das Stadtbild und -struktur. Dieser Rückzug und die

damit verbundene Mindernutzung oder gänzliche Nutzlosigkeit ganzer Gebäudegruppen fand auf privatem Grund und meist nicht öffentlich einsehbar statt. Dieser Missstand läßt sich aber zunehmend nicht mehr verbergen und wirkt sich auf die gesamte Stadtstruktur aus. Das Leben oder sogar Überleben von der Substanz wird für die einzelnen Eigentümer, aber auch für die Stadtgesellschaft, in Zukunft nicht mehr möglich sein.

Alle Betroffenen sind daher aufgefordert, Maßnahmen gegen die zunehmende Mindernutzung zu treffen. Auch und vor allem die Stadt ist in der Pflicht durch geeignete Pilotprojekte Maßnahmen anzustoßen und für gute Lösungen Vorbilder zu schaffen. Das gilt besonders für die Bereiche Stadtstruktur und Nahversorgung.

Allenthalben sind in der Bewohnerschaft hinnehmende und beinahe fatalistische Haltungen spürbar, die aber oft mit einem ebenso vorhandenen spontanen Umsetzungswillen kontrastieren und ein indifferentes Bild auf die möglichen Erfolgsaussichten der Altstadtentwicklung werfen.

Hier sollte durch eine kontinuierliche Auseinandersetzung mit dem Thema und der stetigen Umsetzung von Projekten, kleinen wie großen, auf Dauer eine zuversichtlichere Einstellung der Bürger erreicht werden. Die vielen funktionierenden sozialen Strukturen und der vorhandene Pragmatismus könnten das Erreichen dieses Zieles erleichtern.

Eine wichtige Grundlage dazu bildet die konsequente Verfolgung der gesetzten Entwicklungsleitzeile und deren kontinuierliche Abgleichung mit den laufenden Entscheidungen des Stadtrates. Monitoring und Zwischenevaluationen beziehungsweise jährlich stattfindende thematisch konzentrierte Planungstage könnten helfen, die Entwicklungen voranzutreiben und koordinierbar zu halten. Es bedarf jedoch der Anstrengung aller Betroffenen und Beteiligten, diese Vorgaben umzusetzen und mit Leben zu erfüllen.









# Vilseck Altstadt - Handlungsschwerpunkte und Projektansätze

## Rahmenplan

Vorbereitende Untersuchung "Vilseck Altstadt" im Rahmen des Bund-Länder-Programms "Soziale Stadt"

### Plan 05

- Städtebaulicher Maßnahmenbedarf
- Sozialer Maßnahmenbedarf
- Verkehrsprojekte
- Ökonomische Projekte
- Landschaftliche Projekte

Neugestaltung Marktplatz / Umfeld; Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich

Ideenskizzen für bauliche Maßnahmen

Renaturierung der Vilsaue

Erhöhter Sanierungsbedarf auf privaten Grundstücken, Motivierung/Förderung Gebäudeeigentümer

Denkmalpflegerische Schwerpunkte

Städtebauliche Anbindung

Verbesserte Wegeanbindung

Visuale / Parks / Gärten / öffentliche Grünanlagen

Gewässer

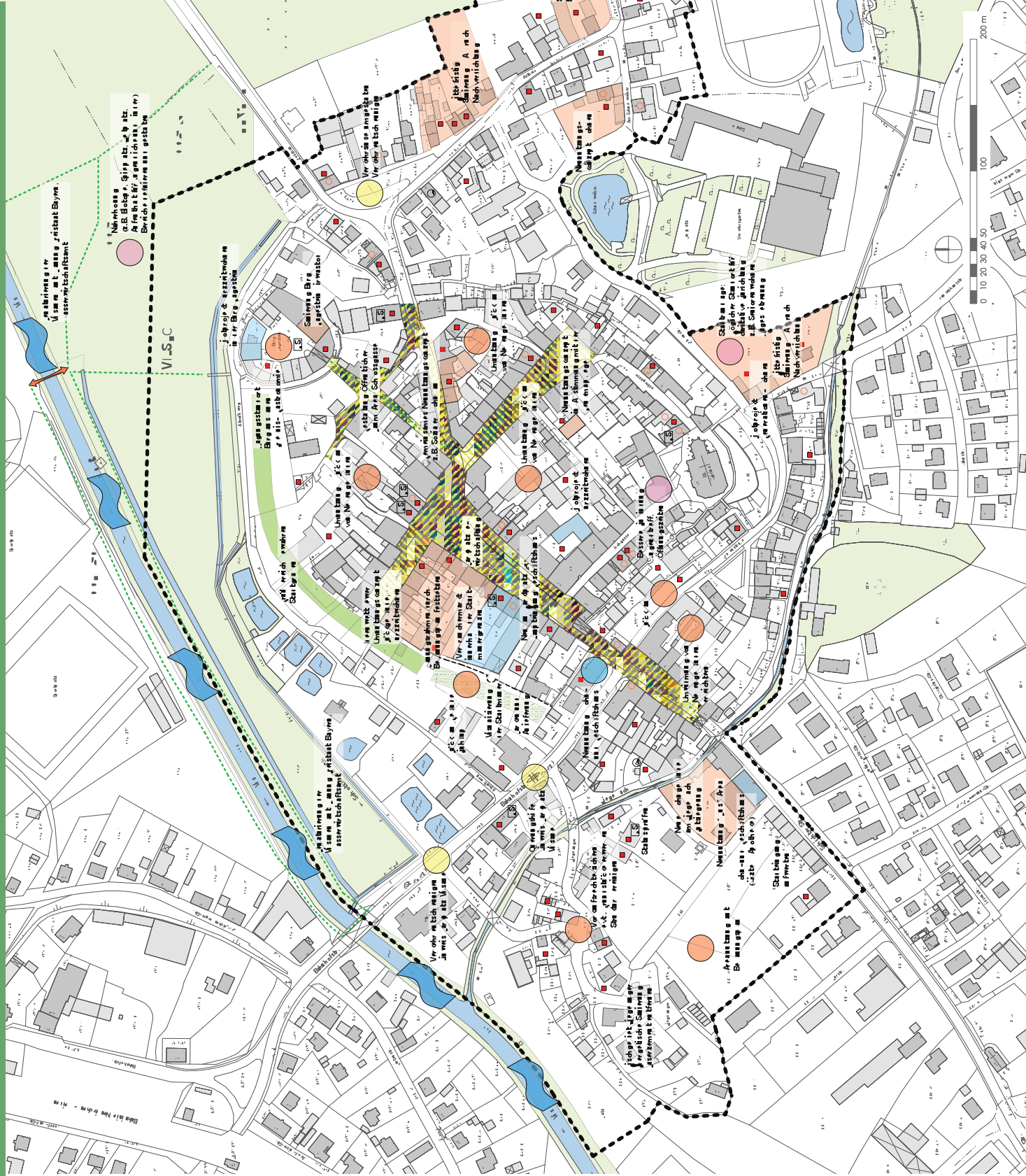
Untersuchungsgebiet

Projektleiter: Stadt Vilseck

Planung: Meyer-Schwab-Heckelsmüller GbR  
Karolinenstraße 44  
90763 Fürth

Planstand September 2010 Maßstab 1 : 2.000 auf DIN A2

Meyer-Schwab-Heckelsmüller  
Planungsgesellschaft mbH  
Bühelstraße 10, 90763 Fürth



Id. Nr.	Zielbereiche	Projektvorschläge	Umsetzungsmöglichkeiten	Handlungsfelder	Investiver Anteil	Nichtinvestiver Anteil	Gewichtung	Umsetzungszeitraum	Finanzvolumen	mögl. Fördergeber	Städtischer Anteil
<b>1. Handlungsfeld: Gebäude, Wohnumfeld und Siedlungsstruktur</b>											
<b>1.1. Modernisierung u. Erneuerung von Anwesen, Gebäuden und Wohnungen unterschiedlicher Wohn- und</b>											
1.1.1	Beispiele für erfolgreiche Sanierungen und Umnutzungen schaffen		Haus im städtischen Besitz sanieren und mit öffentlicher Nutzung versehen. Musterhaus mit beispielgebenden Lösungen für Sanierungen im Altbaubereich ausstatten.					mittelfristig			
1.1.2	Informationen über Sanierungsförderungsmöglichkeiten		„Sanierungsbef“ überarbeiten. Info Broschüren zum Thema erstellen					kurzfristig			
1.1.3	Zentrale Anlaufstelle für alle Fragen rund um die Gebäudesanierung einrichten		Sanierungsberatung durchführen z.B. durchs Quartiersmanagement					kurzfristig			
1.1.4	Neunutzungskonzept für Grundstücke Areal Marktplatz / Heimgasse		Für ausgesuchtes Areal der Altstadt einen architektonischen Ideenwettbewerb durchführen (z.B. für Umnutzungsbeispiele in Rückgebäuden)					mittelfristig			
1.1.5	Spezielle Sanierungs-Ergänzungsprogramme		Sanierungsförderprogramme entwickeln (finanzielle Förderung), z.B. für Fassaden oder Nebengebäude, die die Lücke zur Stadtebauförderung schließen (Kurz-/Modernisierungsgüchtern, Holzgestaltung etc.)					kurzfristig			
1.1.6	Gebäude Frischau 4.8 umlassend sanieren		Sanierung in Verbindung mit der Schaffung von Sozialwohnungen. Eine Zusammenlegung der Grundstücke im Rückraum und die Schaffung von zusätzlichen Freiflächen sollte geprüft werden.					mittelfristig			
1.1.7	Rückbau von nicht- oder mindergenutzten Gebäuden		Rückbau von baulich nicht verwertbaren Rückgebäuden, Ordnungsmaßnahmen, z.B. Gertrudenmarkt, Grabenstraße (Flur 145), Gebäude mindergenutzt, wenig Gestaltqualität, verdeckt Stadtfaschicht, Gerankmarkt zusammen mit Lebensmittelmarkt Innenstadt					mittel- bis langfristig			
1.1.8	Stadtgebietsspezifische Möglichkeiten nutzen und Schwerpunkte setzen		Stadt sollte Verkaufrechte nutzen und bei Bedarf durch Strukturen bereinigen / Mischgebiet / energetische sowie vielfach Faserzement-sanierung notwendig, teilweise Strukturberichtigungen nötig! (Bsp. Flur 326).					mittel- bis langfristig			
1.1.9	Umnutzung und Sanierung erleichtern		Rechtliche Voraussetzungen schaffen, z.B. Bebauungsplan Altstadt					kurzfristig			
<b>1.2. Aufenthaltsqualität der Grundstücke in der Innenstadt erhöhen</b>											
1.2.1	Schaffung von Wohnraum in Nebengebäuden		Umnutzung von landwirtschaftlichen Nebengebäuden zu Wohngebäuden rechtlich erleichtern, in Abstimmung mit dem Bauamt (z.B. Breite Gasse 6), Konzepte entwickeln.					kurzfristig			
1.2.2	Faserzement-sanierungen durchführen		Schaffung eines Förderprogramms zur gestellten Faserzement-sanierung, Gebäudefallfall als Ordnungsmaßnahme durchführen					mittelfristig			
1.2.3	Rückbau von un- und mindergenutzten Nebengebäuden		Konzeptplan für mögliche Rückbaumaßnahmen					mittelfristig			
<b>1.3. Verkehrsberuhigtes Wohnumfeld</b>											
1.3.1	Linksabbiegerspur Markt-Kirchgasse rückbauen		Rückbau im Zuge der Marktplatzneugestaltung					mittel- bis langfristig			
1.3.2	LKW-Durchgangsverkehr umleiten		Beschleierung zur rechtzeitigen Umleitung des Lkw-Verkehrs					langfristig			
1.3.3	Umgehungsstraße für die Innenstadt		Die Planungen zu einer Ortsumgehung der Staatsstraße sollten weiter vorangebracht werden (z.B. durch politische Arbeit)					mittelfristig			
1.3.4	Tempolimit im Altstadtbereich		Tempolimit in der Altstadt einführen und ggf. durch regelmäßige Kontrollen Einhaltung forcieren (Möglichkeit der Umnutzung in einen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich prüfen). Siehe Marktplatzneugestaltung					mittelfristig			
<b>1.4. Vorhandene Areale besser nutzen</b>											
1.4.1	Neunutzungskonzepte für bestehende Areale erstellen		Areale sind: das prägende Areal, das bestehende Areal am Marktplatz (Flur 18), das Areal am Marktplatz 22, 43 (Kornhausstr.), Mögliche Neunutzungen erwägen, Bebauungsplan (Neunutzungskonzept)					mittel- bis langfristig			
<b>1.5. Innenstadtwohnen bewerben</b>											
1.5.1	Gezielte Imagekampagne für das Wohnen in der Innenstadt durchführen		Beratung, Info-Broschüren oder Veranstaltungen					kurz- bis mittelfristig			
1.5.2	Generationenwechsel in der Altstadt vorantreiben		Junge Familien sollen durch modernen städtischen und dennoch ruhigen Wohnraum angesprochen werden (Positivbeispiel Anwesen Kredler)					mittelfristig			
<b>1.6. Denkmalschutz</b>											
1.6.1	Stadtbildprägende und denkmalgeschützte Bauten priorität fördern		Schwerpunktsetzung bei der Sanierung von Stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäuden. Beispielsweise: Marktplatz 6, 8 und 22, Bahnhofstraße 13, Klosterstraße 10, Frischau 7 u.a. (Neunutzungskonzept)					kurz- bis mittelfristig			
1.6.2	Burg Dagestein, bauliche Erhaltung und Neunutzung, z.B. Sanierung Kirchturm		Burg Dagestein, bauliche Erhaltung und Neunutzung, z.B. Sanierung Kirchturm					kurzfristig			
1.6.3	Stadtmauer freilegen und sanieren (z.B. Areal Breite Gasse 20)		Stadtmauer freilegen und sanieren (z.B. Areal Breite Gasse 20)					kurzfristig			

Id. Nr.	Zielbereiche	Projektvorschläge	Umsetzungsmöglichkeiten	Handlungsfelder	Investiver Anteil	Nichtinvestiver Anteil	Gewichtung	Umsetzungszeitraum	Finanzvolumen	mögl. Fördergeber	Städtischer Anteil
<b>2. Handlungsfeld: Öffentlicher Raum, Verkehr und Parken</b>											
2.1.1	Mittepunkt Marktplatz	Benutzerfreundlicher Marktplatz	Verringerung der Parkbuchtiefe zugunsten von breiteren Fußwegen					mittelfristig			
2.1.2			Öffentliches WC in der Altstadt, Beschleunigung für die Toiletten in der Burg Dagestein					kurzfristig			
2.1.3		Umfangreiche Marktplatzgestaltung mit Gestaltungskonzept Innenstadt	Marktplatz komplett umgestalten (Fahrbahn, Gehwege, Parkplätze, Carports), Mischung der Nutzung bis in einen verkehrsaktiven Geschäftsbereich muß im Vorfeld geprüft werden.					langfristig			
2.1.4		Gestaltung der angrenzenden Straßenräume	Neugestaltung der Schloßgasse					kurzfristig			
2.2.1	Anbindungen an die Altstadt	Anbindung des Bahnhofs und der Siedlungen an die Altstadt	Bessere Beschleunigung vom Bahnhof und Viskau zur Altstadt, Infolefen erneuern					mittel- bis langfristig			
2.3.1	Parken in der Altstadt	Konzepte für den ruhenden Verkehr	Anwohnerparkregelungen prüfen, Regelungen für die Dauerparker am Marktplatz, evtl. Parkplatzbewirtschaftung, Parksituation Kirchgasse verbessern.					mittelfristig			
2.3.2		Parkplatz Schlossgasse	Parkplatz im Zuge der Sanierung der Schloßgasse realisieren					kurzfristig			
2.4.1	Verkehrssituation verbessern	Verkehrsinserl Axtheld umgestalten	Ruhezonen einrichten, Gestaltungsmaßnahmen zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeit					langfristig			
2.4.2		Parkplatzbeschleunigung verbessern	Großparkplatz Zielgenauer fuhrzeitig ausschlieden, Hinweise zu alternativen Parkmöglichkeiten					mittelfristig			
2.4.3		Fußgängerübergang Bahnhofstraße	Im Zuge einer mögl. Anstellung eines Lebenshilfemitarbeiter auf dem Einbahn-Geländes sollte eine Querung für die Fußgänger über die Bahnhofstraße angelegt werden					mittelfristig			
2.5.1	Grünräume schaffen	Grüngürtel um die Stadtmauer anlegen - Stadtgraben	Im Zuge einer Umgestaltung des letzten Einbahn-Geländes im westlichen Stadtmauerbereich sollte ein Grüngürtel zur optischen Abgrenzung der historischen Altstadt angelegt werden					mittel- bis langfristig			
2.6.1	Stadtmauer visualisieren	Sichtbarkeit und Erfindbarkeit der historischen Stadtmauerlinie verbessern	Im Zuge einer möglichen Umgestaltung des Einbahn-Areals, Anbindung des historischen Stadtmauerbereichs an die Innenstadt, Umgestaltung innerstädtischer Areale zur besseren Geschäftslage					mittel- bis langfristig			
2.7.1	Straßenräume gestalten	Sanierung und Gestaltung der Anwohnerstraßen	z.B. Umfeld Schloßgasse					kurzfristig			
<b>3. Handlungsfeld: Soziales / Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren</b>											
3.1.1	Akteursnetzwerk	Gemeinsame Aktionen und Programme durchführen	Die Akteure im Bereich der Jugendarbeit sollen vernetzter miteinander arbeiten. Dies könnte z.B. über gemeinsame Aktionen verstärkt werden.					kurz- bis mittelfristig			
3.2.1	Altstadtprojekte	"Leben in der Altstadt" als Schulthema	Gewaltete Aktionen an Schulen zum Thema Leben in der Altstadt. Ähnlich wie bei den "Leben in der Altstadt" Projekten von Morgen muss das Leben in der Altstadt nahegebracht werden					kurz- bis mittelfristig			
3.3.1	Räume für Kinder & Jugendliche	Orte "offen" für die Jugend	Weitergeschützte Rückzugsräume für Jugendliche, z.B. Unterstand in den Viskauen, Einbeziehung in die Planungen der Viskauenaturierung/ Nähe zum Spielballfeld nutzen.					kurzfristig			
3.3.2			Öffnungszeiten in Abstimmung mit allen Beteiligten und Betroffenen ausweiten					kurzfristig			
3.4.1	Wohnqualität und Naherholung	Viskauenaturierung	Naherholungsfunktion der Viskauen nutzen (Zeipplatz, Spielplatz, Biotop). Siehe hierzu Planungen für die Viskauenaturierung!					kurzfristig			
3.5.1	Seniorenwohnen	Projekt "Selbstständiges Wohnen im Alter"	Selbstständiges Wohnen mit gegenseitiger Hilfe, Generationen übergreifend, ruhige zentrale oder innenstadtnahe Lage. Möglicher Standort z.B. Grabenstraße 36.					langfristig			
3.5.2		Standorte für caritative Einrichtungen entwickeln, zentral oder innenstadtnah	Seniorenwohnheime und/ oder Tagesbetreuung, Kontakt zu caritativen Einrichtungen suchen und klären, ob Bedarf nach zusätzlichen Räumlichkeiten besteht. Innenstadtnah, nahe zur Kirche, möglicher Standort: Area Grabenstraße 36 / Kranenmausstraße 1.					langfristig			
3.6.1	Barrierefreiheit	Barrierefreiheit als übergeordnetes Planungziel in allen Bereichen (öffentlicher Raum, öffentliche Einrichtungen, privater Bereich), seniorenspezifische und familienorientierte.	Auf Barrierefreiheit bei der Neugestaltung des Marktplatzes achten, förderfähiger Istbestand bei privaten Umbauten und Sanierungen, Beratung und Innovationsleistungen zur Wohnraumumgestaltung, Familien und seniorengerechter Umbau, angepasster Wohnungen					kurz- bis langfristig			

Id. Nr.	Zielbereiche	Projektvorschläge	Umsetzungsmöglichkeiten	Handlungsfelder	Investiver Anteil	Nichtinvestiver Anteil	Gewichtung	Umsetzungszeitraum	Finanzvolumen	mögl. Fördergeber	Städtischer Anteil
<b>4. Handlungsfeld: Soziales / Nachbarschaft und Zusammenleben, Interkulturelles</b>											
4.1	<b>Partizipation ausbauen</b>	Active Beteiligung der Altstadtbewohner am Prozess der "Soziale Stadt"	Das Know-how der Arbeitsgruppen der Aktivitätsforense für die "Soziale Stadt" weiter nutzen, Aufbau- und Vermittlungsteile schaffen					kurzfristig			
4.1.1			Regelmäßig über Projekte informieren (Infoabend im Rathaus, Presseartikel, Infobroschüren, etc.)					kurzfristig			
4.1.2			Beteiligung bei der Projektentwicklung (z.B. durch Bürger-Planungworkshops unter professioneller Anleitung etc.)					kurzfristig			
4.1.3			Positive Beispiele "Milchbankfest" in der Breiten Gasse, Fest aktiv unterstützen					kurz- bis mittelfristig			
4.2	<b>Gemeinschaftsgefühl stärken</b>	Gemeinsame Identifikation durch Straßenfeste	Tag der offenen Tür im Jugendtreff, um den Kontakt zu den Nachbarn des Jugendtreffs zu verbessern und das Verständnis für die Belange der Kinder und Jugendlichen zu wecken, Runder Tisch mit Anwohnern und Vereinen im Bereich					kurzfristig			
4.2.1											
4.2.2											
<b>5. Handlungsfeld: Lokale Ökonomie und Stadtmaking, Kultur und Freizeit</b>											
5											
5.1.1	<b>Stärkung des Einzelhandels</b>	Förderung einer Werbegemeinschaft	Gründung einer "Runder Tisch Einzelhändler", Aktives zum gemeinsamen Vorgehen anregen, Evtl. Initiativbe über Quartiersmanagement					kurz- bis mittelfristig			
5.1.2		Areal für einen Supermarkt oder Discounter entwickeln	Nach geeigneten Standorten suchen, alternative Konzepte entwickeln, möglicher innerstädtischer Standort: Marktplatz 24-26 mit Areal Einbürger im Rücken. Die ehemalige Linde der Stadtmauer sollte eingehalten werden und die Gebäudes/Fassaden Marktplatz 24-26 sollen saniert/neugebaut werden. Möglicher Alternativstandort: Herold-Areal (Schlichter Straße), vom Areal Markt ist abzusehen.					kurzfristig			
5.1.3		Ausweitung des Einzelhandelsangebots	Herstellung einer ortsgemessenen Versorgungssituation und Schließung von Angebotslücken, Erhalt und zeitgemäßer Ausbau eines funktionierenden Betriebstypennetzes mit Lebensmittelmärkten (Volksverleger und Discounter), Anbindung eines Drogeriemarktes.					kurz- bis mittelfristig			
5.1.4		Räumliche und funktionale Steuerung zukünftiger Vorhaben im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung	Nutzung der rechtlichen Steuerungsmöglichkeiten zur Einflussnahme auf die Entwicklung des Einzelhandels durch das Planungsrecht mit dem Ziel, die überörtlichen Versorgungsbereiche zu schützen, Stärkung und Erhalt gewachsener Siedlungs- und Zentrumstrukturen, ortsnäherliche Gestaltung und Lenkung von Investitionen, Erzielung einer ortsspezifischen Sermentalität.					kurz- bis mittelfristig			
5.1.5		Erhalt und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs	Stärkung der Handelskraft, Zusammenwirken städtebaulicher und funktionaler Aspekte, die über die reine Handelsfunktion hinausgehen.					kurz- bis mittelfristig			
5.1.6		Erhalt und Entwicklung der weiteren (außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gelegenen) Entwicklungsräume des Einzelhandels	Entwicklung des Einzelhandels innerhalb der bereits vorgeprägten Standorträume Mittlere Lohse und Amberger Straße/Schlichter Straße: Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Handelsfunktion, Erhalt bzw. Ausbau einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung, Erhalt einer funktionalen Arbeitsteilung der Standorträume, Sicherung und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung.					kurz- bis mittelfristig			
5.1.7		Räumliche und sozimentspezifische Handelsentwicklung	Anbindung von Betrieben mit zentrenrelevanten Hauptorientimenten voran im zentralen Versorgungsbereich, Ansiedlung von Betrieben mit nachversorgungsrelevanten Hauptorientimenten an städtebaulich integrierten und bereits entwickelten Standorten mit hohem Bezug zur Bevölkerung (Amberger Straße/Schlichter Straße).					kurz- bis mittelfristig			
5.2.1	<b>Verbesserung der Nahversorgung</b>	Alternatives Nahversorgungskonzept	Falls die Anbindung eines konventionellen Lebensmittelanbieters nicht gelingen sollte, sollte eine eigene Lösung umgesetzt werden. Möglicher Partner wäre zum Beispiel die Marktkette "Um's Eck" die schon mehrere Märkte in der Oberpfalz betreibt.					kurz- bis mittelfristig			
5.3.1	<b>Profilierung der Innenstadt als Dienstleistungszentrum</b>	Innenstadtlebendige Dienstleistungen fördern	Ausbau geeigneter Immobilien im vorhandenen Bestand, Ärzte oder Apotheken anbinden.					mittel- bis langfristig			
5.3.2		Wohn- und Geschäftshaus "Plus Areal"	Auf dem jetzigen Plus Areal könnte ein neues Wohn-/Geschäfts-/Dienstleistungshaus errichtet werden.					langfristig			



	Zielbereiche	Projektvorschläge	Umsetzungsmöglichkeiten	2011	2012	2013	2014 - 2016	2017 - 2020	2021 - 2030
<b>1. Handlungsfeld: Gebäude, Wohnumfeld und Siedlungsstruktur</b>									
1	<b>Modernisierung u. Erneuerung von Anwesen, Gebäuden und Wohnungen unterschiedlicher Wohn- und</b>	Beispiele für erfolgreiche Sanierungen und Umnutzungen schaffen  Informationen über Sanierungsförderungsmöglichkeiten  Zentrale Anlaufstelle für alle Fragen rund um die Gebäudesanierung einrichten  Neunutzungskonzept für Grundstücke Areal Marktplatz / Herrengasse  Spezielle Sanierungs-Ergänzungsprogramme  Gebäude Foschauer 4.8 umfassend sanieren  Rückbau von nicht- oder mindergenutzten Gebäuden  Stadtgebietspezifische Möglichkeiten nutzen und Schwerpunkte setzen  Umnutzung und Sanierung erleichtern	Haus im städtischen Besitz sanieren und mit öffentlicher Nutzung versehen. Musterhaus mit beispielgebenden Lösungen für Sanierungen im Altstadtbereich ausarbeiten.  Sanierungsleitfaden überarbeiten, Infobroschüren zum Thema erstellen  Sanierungsberatung durchführen z.B. durchs Quartiersmanagement  Für ausgesuchtes Areal der Altstadt einen architektonischen Ideenwettbewerb durchführen (z.B. für Umnutzungsbeispiele in Rückgebäuden)  Sanierungsförderprogramme entwickeln (finanzielle Förderung), z.B. für Fassaden oder Nebengebäude, die die Lücke zur Städtebauförderung schließen (Kurz-/Modernisierungsgutachten, Holzgestaltung etc.)  Sanierung in Verbindung mit der Schaffung von Sozialwohnungen. Eine Zusammenlegung der Grundstücke im Rückraum und die Schaffung von zusätzlichen Freiflächen sollte geprüft werden.  Rückbau von baulich minderwertigen Rückgebäuden, Ordnungsmaßnahmen, z.B. Gestaltqualität, verdeckt Stadtsicht, Geräummarkt zusammen mit Lebensmittelmärkte Innenstadt  Stadt sollte Vorkaufrechte nutzen und bei Bedarf dann Strukturen bereinigen / oder Ziegeler: Mischgebiet: energetische sowie vielfach Faserzement-sanierung notwendig, teilweise Strukturbereinigungen nötig (Bsp. Fhr. 326)  Rechtliche Voraussetzungen schaffen, z.B. Bebauungsplan Altstadt						
1.1.1									
1.1.2									
1.1.3									
1.1.4									
1.1.5									
1.1.6									
1.1.7									
1.1.8									
1.1.9									
1.2.1	<b>Aufenthaltsqualität der Grundstücke in der Innenstadt erhöhen</b>	Schaffung von Wohnraum in Nebengebäuden  Faserzement-sanierungen durchführen  Rückbau von un- und mindergenutzten Nebengebäuden  Linksabbiegespur Marktkirchgasse rückbauen	Umwärmung von landwirtschaftlichen Nebengebäuden zu Wohngebäuden rechtlich erleichtern, in Abstimmung mit dem Denkmalschutz (z.B. Breite Gasse 6), Konzepte entwickeln.  Schaffung eines Förderprogramms zur gezielten Faserzement-sanierung. Gegebenenfalls als Ordnungsmaßnahme durchführen.  Konzeption für mögliche Rückbaumaßnahmen  Rückbau im Zuge der Marktplatzneugestaltung						
1.2.2									
1.2.3									
1.3.1	<b>Verkehrsberuhigtes Wohnumfeld</b>	Linksabbiegespur Marktkirchgasse rückbauen	Beschildeung zur rechtzeitigen Umleitung des Lkw-Verkehrs						
1.3.2									
1.3.3									
1.3.4									
1.4.1	<b>Vorhandene Areale besser nutzen</b>	Neunutzungskonzepte für bestehende Areale erstellen	Die Planungen zu einer Ortsumgehung der Staatsstraße sollen weiter vorangehoben werden (z.B. durch politische Arbeit)  Tempolimit in der Altstadt einführen und ggf. durch regelmäßige Kontrollen Einhaltung forcieren (Möglichkeit der Umwidmung in einen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich prüfen). Siehe Marktplatzneugestaltung!						
1.5.1	<b>Innenstadtwohnen bewerben</b>	Gesamte Imagiekampagne für das Wohnen in der Innenstadt durchführen  Generationenwechsel in der Altstadt vorantreiben	Areale sind: das jetzige Plus Areal, das leerstehende Areal am Schnellwehler (Fhr. 1138), sowie das Areal Fhr. 432, 433 (Krankenhausstr.). Mögliche Neunutzungen abwägen, Bebauungsplan erstellen, evtl. Rückbau  Beratung, Infobroschüren oder Veranstaltungen						
1.5.2									
1.6.1	<b>Denkmalschutz</b>	Stadtprägende und denkmalgeschützte Bauen prioritär fördern	Junge Familien sollen durch modernen städtebaulichen und democh ruhigen Wohnraum angesprochen werden (Positivbeispiel Anwesen Kreder).  Schwerpunktbildung bei der Sanierung von stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäuden. Beispiele: Marktplatz 6, 8 und 22, Bannhofstraße 13, Kosterngasse 10, Foschauer 7 u.a. (Neunutzungskonzepte)						
1.6.2									
1.6.3									

	Zielbereiche	Projektvorschläge	Umsetzungsmöglichkeiten	2011	2012	2013	2014 - 2016	2017 - 2020	2021 - 2030
2	<b>2. Handlungsfeld: Öffentlicher Raum, Verkehr und Parken</b>								
2.1.1	Mittelpunkt Marktplatz	Benutzerfreundlicher Marktplatz	Verringerung der Parkbuchteile zugunsten von breiteren Fußwegen						
2.1.2			Öffentliches WC in der Altstadt. Beschilderung für die Toiletten in der Burg Dogestein						
2.1.3		Umfangreiche Marktplatzgestaltung mit Gestaltungskonzept Innenstadt	Marktplatz komplett umgestalten (Fußsolln, Gehwege, Parkplätze, Grünanlage), Marktplatz der Umgebung in einen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich maß im Vorfeld geprüft werden.						
2.1.4		Gestaltung der angrenzenden Straßenräume	Neugestaltung der Schloßgasse						
2.2.1	<b>Anbindungen an die Altstadt</b>	Anbindung des Bahnhofes und der Siedlungen an die Altstadt	Bessere Beschilderung vom Bahnhof und Vikauen zur Altstadt, Initalen erneuern						
2.3.1	<b>Parken in der Altstadt</b>	Konzepte für den ruhenden Verkehr	Anwohnerregelungen prüfen, Regelungen für die Dauerparker am Marktplatz evtl. Parkplatzerwichtung, Parksituation Kirchgasse verbessern.						
2.3.2		Parkplatz Schloßgasse	Parkplatz im Zuge der Sanierung der Schloßgasse realisieren						
2.4.1	<b>Verkehrssituation verbessern</b>	Verkehrsmittel Axfeld umgestalten	Ruhezonen einrichten, Gestaltungsmaßnahmen zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeit						
2.4.2		Parkplatzbeschilderung verbessern	Großparkplatz Zielgranger frühzeitig ausschlieden, Hinweise zu alternativen Parkmöglichkeiten						
2.4.3		Fußgängerübergang Bahnhofstraße	Im Zuge einer mögl. Ansetzung eines Lebensmittelmotels auf dem Einbahnpl. Gelände sollte eine Querung für die Fußgänger über die Bahnhofstraße angelegt werden						
2.5.1	<b>Grünräume schaffen</b>	Grüingürtel um die Stadtmauer anlegen - Stadtgraben	Im Zuge einer Umgestaltung des jetzigen Einbahnpl. Geländes im westlichen Stadtmauerbereich sollte ein Grüingürtel zur optischen Abgrenzung der historischen Altstadt angelegt werden						
2.6.1	<b>Stadtmauer visualisieren</b>	Sichtbarkeit und Erreichbarkeit der historischen Stadtmauerlinie verbessern	Im Zuge einer möglichen Umgestaltung des Einbahnpl. Areals, gestalterische Eingriffe in die Stadtmauerlinie, Verbindung innerstädtischer Areale zu besseren Geschäftszufahrt						
2.7.1	<b>Straßenräume gestalten</b>	Sanierung und Gestaltung der Anwohnerstraßen	z.B. Umfeld Schloßgasse						
3	<b>3. Handlungsfeld: Soziales / Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren</b>								
3.1.1	<b>Akteursvernetzung</b>	Gemeinsame Aktionen und Programme durchführen	Die Akteure im Bereich der Jugendarbeit sollen vernetzter miteinander arbeiten. Dies könnte z.B. über gemeinsame Aktionen verstärkt werden.						
3.2.1	<b>Altstadtprojekte</b>	"Leben in der Altstadt" als Schulthema	Gespielte Aktionen an Schulen zum Thema Leben in der Altstadt. Ähnlich dem Projekt "Achtung Alter" können Bewohnern von Vikauen ein Leben in der Altstadt nahegebracht werden						
3.3.1	<b>Räume für Kinder &amp; Jugendliche</b>	Orte "öffnen" für die Jugend	Weiterschützte Rückzugsräume für Jugendliche, z.B. Unterstand in den Vikauen, Einbeziehung in die Planungen der Vikauenaturierung/ Nähe zum Streifballfeld nutzen.						
3.3.2			Öffnungszeiten in Abstimmung mit allen Beteiligten und Betroffenen ausweiten						
3.4.1	<b>Wohnqualität und Naherholung</b>	Vikauenaturierung	Naherholungsfunktion der Vikauen nutzen (Zeitplatz, Spielplatz, Biotope). Siehe hierzu Planungen für die Vikauenaturierung!						
3.5.1	<b>Seniorenwohnen</b>	Projekt "Selbständiges Wohnen im Alter"	Selbstständiges Wohnen mit gegenseitiger Hilfe. Generatoren übergreifend, ruhige zentrale oder innenstadtnahe Lage. Möglicher Standort z.B. Grabenstraße 36.						
3.5.2		Standorte für caritative Einrichtungen entwickeln, zentral oder innenstadtnah	Seniorenwohnanlage und/ oder Tagesbetreuung, Kontakt zu caritativen Einrichtungen suchen und klären, ab Bedarf nach zusätzlichen Räumlichkeiten besorgen, Innenstadtnah, nahe zur Kirche, möglicher Standort: Areal Grabenstraße 36 / Krankeustraße 1.						
3.6.1	<b>Barrierefreiheit</b>	Barrierefreiheit als übergeordnetes Planungsziel in allen Bereichen (öffentlicher Raum, öffentliche Einrichtungen, privater Bereich), senioren- und familiengerecht.	Auf Barrierefreiheit bei der Neugestaltung des Marktplatzes achten, förderfähiger Istbestand bei privaten Umbauten und Sanierungen, Beratung und Inveantierungen zur Wohnraumanpassung, Familien und seniorengeeichtler Umbau erdgeschossiger Wohnungen						

Zielbereiche	Projektvorschläge	Umsetzungsmöglichkeiten	2011	2012	2013	2014 - 2016	2017 - 2020	2021 - 2030
<b>4. Handlungsfeld: Soziales / Nachbarschaft und Zusammenleben, Interkulturelles</b>								
4								
4.1.1	Aktive Beteiligung der Altbauwobwohner am Prozess der "Soziale Stadt"	Das Know-how der Arbeitsskationen der Altbauwobwohner für die "Soziale Stadt" weiter nutzen, Anlauf- und Vermittlungsstelle schaffen						
4.1.2		Regelmäßig über Projekte informieren (Infoabend im Rathaus, Presseartikel, Infobroschüren, etc.)						
4.1.3		Beteiligung bei der Projektkentwicklung (z.B. durch Bürger-Planungsworkshops unter professioneller Anleitung etc.)						
4.2.1		Gemeinsame Identifikation durch Straßenfeste						
4.2.2	Bessere Integration des Jugendtreffs ins Innenstadtleben	Tag der offenen Tür im Jugendtreff um den Kontakt zu den Nachbarn des Jugendtreffs zu verbessern und das Verständnis für die Belange der Kinder und Jugendlichen zu wecken, Runder Tisch mit Anwohnern und Nutzern (Kirche)						
5								
<b>5. Handlungsfeld: Lokale Ökonomie und Stadtmaking, Kultur und Freizeit</b>								
5.1.1	Förderung einer Werbegemeinschaft	Gründung eines "Rundes Tisches Einzelhändler", Akteure zum gemeinsamen Vorgehen animieren, Evtl. Eristinitiative über Quartiermanagement						
5.1.2	Areal für einen Supermarkt oder Discounter entwickeln	Nach geeigneten Standorten suchen, alternative Konzepte entwickeln, Möglicher innerstädtischer Standort: Marktplatz 24-26 mit Areal Einbauplatz im Rückraum. Die ehemalige Linie der Stadtbauwer sollte eingehalten werden und die Gebäude/Fassaden Marktplatz 24-26 sollen saniert/neugebaut werden, Möglicher Alternativstandort: Herold-Areal (Schlichtner Straße), vom Areal Markt ist abzusehen.						
5.1.3	Ausweitung des Einzelhandelsangebots	Herstellung einer ortsangemessenen Versorgungssituation und Schließung von Angebotslücken, Erhalt und zeitgemäßer Ausbau eines funktionierenden Betriebsmixes mit Lebensmittelmärkten (Volksversorger und Discounter), Anschließung eines Drogeriemarkts.						
5.1.4	Räumliche und funktionale Steuerung zukünftiger Vorhaben im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung	Nutzung der rechtlichen Steuerungsmöglichkeiten zur Einflussnahme auf die städtebauliche Entwicklung, z.B. durch die Festlegung von städtebaulichen (fachlichen) Versorgungsfunktionen (z. B. Einzelhandelsstandorte) und den zentralen Versorgungsbereich zu schützen, Stärkung und Erhalt gewachsener Siedlungs- und Zentrumsstrukturen, ortsverträgliche Gestaltung und Lenkung von Investitionen, Entleerung einer ortsspezifischen Sortimentsliste.						
5.1.5	Erhalt und Entschärfung des zentralen Versorgungsbereichs	Steigerung der Handdichte, Zusammenwirken städtebaulicher und funktionaler Aspekte, die über die reine Handelsfunktion hinausgehen.						
5.1.6	Erhalt und Entwicklung der weiteren (außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gelegenen) Entwicklungsräume des Einzelhandels	Entwicklung des Einzelhandels innerhalb der bereits vorgeprägten Standardräume (inliegend und Ambergger Straßenzug) durch Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion, Erhalt einer funktionalen Arbeitsteilung der Standardräume, Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung.						
5.1.7	Räumliche und sortimentspezifische Handdichtenentwicklung	Anschließung von Betrieben mit zentralen relevanten Hauptsortimenten vorrangig im zentralen Versorgungsbereich, Anschließung von Betrieben mit nachversorgungsrelevanten Hauptsortimenten an städtebaulich integrierten und bereits entwickelten Standorten mit hohem Bezug zur Bevölkerung (Ambergger Straße/Schlichtner Straße).						
5.2.1	Alternatives Nahversorgungskonzept	Falls die Anschließung eines konventionellen Lebensmittelanbieters nicht gelingen sollte, sollte eine eigene Lösung umgesetzt werden. Möglicher Partner wäre zum Beispiel die Marktkette "Jim's Eck" die schon mehrere Märkte in der Oberplatz betreibt.						
5.3.1	Innenstadtrelevante Dienstleistungen fördern	Ausbau geeigneter Immobilien im vorhandenen Bestand, Ärzte oder Apotheke angeschlossen.						
5.3.2	Wohn- und Geschäftshaus "Plus Areal"	Auf dem jetzigen Plus Areal könnte ein neues Wohn-/Geschäfts-/Dienstleistungshaus errichtet werden.						





	Projekte höchste Priorität 2011	Projekte höchste Priorität 2012 - 2013	Projekte höchste Priorität 2014 - 2016	Projekte höchste Priorität 2017 - folgende	Kosten
1.1.2		Sanierungsbedarf überarbeiten, Info Broschüren zum Thema erstellen			
1.1.3	Sanierungsberatung durchführen z.B. durchs Quartiermanagement	Sanierungsberatung durchführen z.B. durchs Quartiermanagement			
1.1.4		Für ausgesuchtes Areal der Altstadt einen architektonischen Ideenwettbewerb durchführen (z.B. für Umnutzungsbeispiele in Rückgebäuden)			
1.1.6			Sanierung in Verbindung mit der Schaffung von Sozialwohnungen: Eine Zusammenlegung der Grundstücke im Rückraum und die Schaffung von zusätzlichen Freiflächen sollte geprüft werden.		
1.1.9	Rechtliche Voraussetzungen schaffen, z.B. Bebauungsplan Altstadt	Rechtliche Voraussetzungen schaffen, z.B. Bebauungsplan Altstadt			
1.2.1		Umwidmung von landwirtschaftlichen Nebengebäuden zu Wohngebäuden rechtlich erleichtern, in Abstimmung mit dem Denkmalschutz (z.B. Breite Gasse 6), Konzepte entwickeln.			
1.2.3		Konzeptplan für mögliche Rückbaumaßnahmen			
1.3.3				Die Planungen zu einer Ortsumkehrung der Staatsstraße sollten weiter vorangetrieben werden (z.B. durch politische Arbeit)	
1.4.1					
1.6.1		Schwerpunktbildung bei der Sanierung von stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäuden, Beispiele: Marktplatz 6, 8 und 22, Bahnhofstraße 13, Klostergasse 10, Froschau 7 u.a.			Areale sind das jährige Plus Areal, das leerstehende Areal am Schnellweg (Flur. 1158), sowie das Areal Flur. 432, 433 (Kornhausastr.). Mögliche Neunutzungen erwägen, Bebauungsplan erstellen, evtl. Rückbau
2.1.3			Marktplatz komplett umgestalten (Fahrbahn, Gehwege, Parkplätze, Grünanlagen). Möglichkeit der Umwidmung in einen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich muss im Vorfeld geprüft werden.		
2.1.4		Neugestaltung der Schloßgasse			
2.3.1		Anwohnerparkregelungen prüfen, Regelungen für die Dauerparker am Marktplatz, evtl. Parkplatzbewirtschaftung, Parksituation Kirchgasse verbessern.			
2.4.1				Verkehrsmittel Abzweig umgestalten	
2.4.2		Parkplatzbeschuldung verbessern			
2.6.1			Sichtbarkeit und Erhaltung der historischen Stadtaußenlinie verbessern		
3.1.1	Die Akteure im Bereich der Jugendarbeit sollten vernetzt miteinander arbeiten. Dies könnte z.B. über gemeinsame Aktionen verstärkt werden.				
4.1.3		Beteiligung bei der Projektentwicklung (z.B. durch Bürger-Planungsvorstöße unter professioneller Anleitung etc.)			
3.4.1		Visuallinienplanung	Visuallinienplanung		
3.5.1		Selbständiges Wohnen mit generationeller Hilfe, Generationen übergreifend, ruhige zentrale oder innenstadtnahe Lage, möglicher Standort z.B. Grabenstraße 36.	Selbständiges Wohnen mit generationeller Hilfe, Generationen übergreifend, ruhige zentrale oder innenstadtnahe Lage, möglicher Standort z.B. Grabenstraße 36.		
3.5.2			Sanierungsmaßnahme und / oder Tagesbetreuung, Kontakt zu catralihen Einrichtungen suchen und klären, ob Bedarf nach zusätzlichen Räumlichkeiten besteht, Innenstadtnahe, nahe zur Kirche, möglicher Standort: Areal Grabenstraße 37, Marktplatz 22	Sanierungsmaßnahme und / oder Tagesbetreuung, Kontakt zu catralihen Einrichtungen suchen und klären, ob Bedarf nach zusätzlichen Räumlichkeiten besteht, Innenstadtnahe, nahe zur Kirche, möglicher Standort: Areal Grabenstraße 37, Marktplatz 22	
3.6.1			Barrierefreiheit als übergeordnetes Planungziel in allen Bereichen (öffentlicher Raum, öffentliche Einrichtungen, privater Bereich), senioren- und familiengerecht.		
4.1.3		Aktive Beteiligung der Altstadtbewohner am Prozess der "Soziale Stadt"			
4.2.2	Tag der offenen Tür im Jugendtreff um den Kontakt zu den Nachbarn, das Jugendtreff zu verbessern und das Verständnis für die Belange der Kinder und Jugendlichen zu wecken, Runder Tisch mit Anwohnern und Nutzern (Kirche)				



	<b>Projekte höchster Priorität 2011</b>	Wertung (X)	Kosten (geschätzt)
1.1.3	Sanierungsberatung durchführen z.B. durchs Quartiersmanagement		
1.1.9	Rechtliche Voraussetzungen schaffen, z.B. Bebauungsplan Altstadt		
3.1.1	Die Akteure im Bereich der Jugendarbeit sollten vernetzter miteinander arbeiten. Dies könnte z.B. über gemeinsame Aktionen verstärkt werden.		
4.2.2	Tag der offenen Tür im Jugendtreff um den Kontakt zu den Nachbarn des Jugendtreffs zu verbessern und das Verständnis für die Belange der Kinder und Jugendlichen zu wecken, Runder Tisch mit Anwohnern und Nutzern (Kirche)		
5.1.1	Gründung eines "Rundes Tisches Einzelhandel", Akteure zum gemeinsamen Vorgehen animieren. Evtl. Erstinitiative über Quartiersmanagement		
5.1.2	Areal für einen Supermarkt oder Discounter entwickeln		

	<b>Projekte höchster Priorität 2012 - 2013</b>	Wertung (X)	Kosten (geschätzt)
1.1.2	Sanierungsfiibel überarbeiten, Infobroschüren zum Thema erstellen		
1.1.3	Sanierungsberatung durchführen z.B. durchs Quartiersmanagement		
1.1.4	Für ausgesuchtes Areal der Altstadt einen architektonischen Ideenwettbewerb durchführen (z.B. für Umnutzungsbeispiele in Rückgebäuden)		
1.1.9	Rechtliche Voraussetzungen schaffen, z.B. Bebauungsplan Altstadt		
1.2.1	Umwidmung von landwirtschaftlichen Nebengebäuden zu Wohngebäuden rechtlich erleichtern, in Abstimmung mit dem Denkmalschutz (z.B. Breite Gasse 6), Konzepte entwickeln.		
1.2.3	Konzeptplan für mögliche Rückbaumaßnahmen		
1.6.1	Schwerpunktbildung bei der Sanierung von stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäuden. Beispielobjekte: Marktplatz 6, 8 und 22, Bahnhofstraße 13, Klostergasse 10, Froschau 7 u.a. (Neunutzungskonzepte)		
2.1.4	Neugestaltung der Schloßgasse		
2.3.1	Anwohnerparkregelungen prüfen, Regelungen für die Dauerparker am Marktplatz, evtl. Parkplatzbewirtschaftung, Parksituation Kirchgasse verbessern.		
2.4.2	Parkplatzbeschilderung verbessern		
3.4.1	Vilsauenrenaturierung		
4.1.3	Aktive Beteiligung der Altstadtbewohner am Prozess der "Soziale Stadt"		
5.1.2	Areal für einen Supermarkt oder Discounter entwickeln		
5.2.1	Alternatives Nahversorgungskonzept		
5.3.1	Innenstadtrelevante Dienstleistungen fördern		
5.4.1	Tagungsstandort Burg stärken		
5.5.1	Pilotprojekte für Kurzzeitwohnen in der Altstadt		

## 7.0. Anhang

7.1.	Bürgerinfolyer an alle Haushalte im Untersuchungsgebiet	143
7.2.	Fragebogen der Befragung der Bewohner, Eigentümer und Gewerbetreibenden	145
7.3.	Erhebungsbogen Flurstücke, Beispiel	147
7.4	Teilnehmerliste Expertengespräche und Protokolle	149
7.5	Kostenschätzung mit Ermittlungsbögen	167
7.6	Vergleich VU 1985 / 2009, 2 Pläne A3	189
7.7	Hinweise zum Monitoring	191
7.8	Liste der Anwesen mit Faserzementelementen	193
7.9	Hinweise der Träger öffentlicher Belange	195



## 7.1. Bürgerinfolyer an alle Haushalte im Untersuchungsgebiet

### Mitgestaltung

#### Bürgerbeteiligung

Eine aktive Bürgerbeteiligung ist ein wichtiger Teil des Stabilisierungsprozesses in der Innenstadt. Gleich zu Beginn der „vorbereitenden Untersuchungen“ wird eine Bewohner- und Eigentümerbefragung zur Wohnsituation, möglichen Problemen und Verbesserungsvorschlägen durchgeführt. Bürgerengänge mit Jugendlichen, Erwachsenen und Senioren geben die Möglichkeit vor Ort Probleme zu benennen und zu diskutieren. In den folgenden Planunggesprächen werden Sprecher von Vereinen, freien Trägern, Schulen, Kirchen und Initiativen aufgefordert ihre Ziele und Verbesserungsvorschläge zu äußern. Die Ergebnisse werden bei den nächsten Bürger- oder Bewohnerversammlungen erläutert und zur Diskussion gestellt.

### Zielorientierung

#### Integriertes Handlungskonzept

Damit die Projekte und Maßnahmen geplant und koordiniert ablaufen können, wird ein „integriertes Handlungskonzept“ erstellt. Darin werden Letztziele und Handlungsschwerpunkte der geplanten Intensiventwicklung benannt. Diese werden in Zusammenarbeit mit der Bürgerschaft und allen Interessensgruppen erarbeitet und bilateral, nach Verabschiedung durch den Stadtrat, den Leitstrategen für die Umsetzung der Projekte der „Sozialen Stadt“.

### Standortstärkung

#### Image für die ganze Stadt

Das Erscheinungsbild der historischen Innenstadt beeinflusst die Wahrnehmung der Wertigkeit entscheidend. Durch die Aufwertung des Stadtkerns kann das positive Image der Stadt Vilseck erhalten und weiter verbessert werden.

### Hilfe und Begleitung

#### Rathaus als Anlaufstelle

Die Stadtverwaltung übernimmt die aktive Begleitung des Programms. Sie ist Ansprechpartner für die Bürger, begleitet Arbeitskreise und Initiativen und versucht zusammen mit ihnen Projekte umzusetzen. Sie vertritt die bürgerschaftlichen Belange im Planungs- und Umsetzungsprozess des Programms „Soziale Stadt“ und ist Anlaufstelle in allen Fragen die im Sanierungsgebiet Altstadt auftreten.



## Bürgerinformation

## „Soziale Stadt“

Städtebauförderungsprogramm

## Vilseck Innenstadt

### Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Unser Vilseck ist eine schöne Stadt. Die Menschen leben gern hier. Die historische Altstadt wird dominiert von der wichtigen Burg, den Türmen der mittelalterlichen Befestigungsanlage, der prächtigen Pfarrkirche und im Inneren der in weiten Bereichen noch erhaltenen Stadtbefestigung gruppiert sich sechzig Fassdurchweg in gutem Zustand befindliche Baudenkmäler. Denkmalpfleger schwärmen von einem „außergewöhnlich dichten spätromanisch-gotischen Stadtkern in einer Qualität, wie sie nur ganz selten in der Oberpfalz vorfinden ist.“

Die Altstadt kann sich sehen lassen. In den letzten Jahrzehnten haben Stadt und Bürger für die Erhaltung und Nutzung der historischen Bausubstanz Beachtenswertes geleistet. Gleichzeitig hat sich aber auch das Leben innerhalb der historischen Mauern geändert, und zwar leider nicht zum Vorteil: Einzelhandelsgeschäfte wurden geschlossen, die Einwohnerzahl in der Innenstadt nimmt kontinuierlich ab. Wohnungen stehen leer, gewerbliche Flächen bleiben ungenutzt.

Wir haben uns zum Ziel gesetzt, den Ortskern wieder mit mehr Leben zu erfüllen. Hierbei sind Eigeninitiative, koordiniertes Handeln und Innovationskraft aller Beteiligten gefordert.

Zur Unterstützung bei der Lösung der sozialen, städtebaulichen, ökonomischen und ökologischen Aufgaben in der weiteren Stadtentwicklung gibt es unter dem Titel „Soziale Stadt“ ein Förderprogramm, das von Bund, Ländern und Gemeinden getragen wird. Vilseck ist 2007 in dieses Förderprogramm aufgenommen worden. Nutzen wir die Chance, die Probleme vor Ort, die sich natürlich nicht auf die Altstadt allein beschränken, auch in angrenzenden Bereichen schon vor Handlungsbedarf, als gemeinsame Herausforderung anzugehen.

(Fortsetzung auf der Innenseite)



### Ansprechpartner:

#### Projektleitung

Bürgermeister Hans-Martin Schroll  
Vilseck, Marktplatz 13, 92249 Vilseck  
Tel.: 09662-9910 Fax: 09662-9919  
e-mail: buergermeister@vilseck.de

#### Projektsteuerung

Stadtverwaltung Vilseck  
Vilseck, Marktplatz 13, 92249 Vilseck  
Tel.: 09662-9920 Fax: 09662-9919  
e-mail: postst@vilseck.bayern.de

#### Vorbereitende Untersuchungen

Meyer-Schwab-Heckelsmüller GbR  
Büro für räumliche und soziale Planung  
Karlshofstraße 44, 90763 Fürth  
Tel.: 0911-7416977 Fax: 0911-9769667  
e-mail: meyer-schwab-heckelsmueller@t-online.de



Zunächst sind umfangreiche sogenannte vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, in die der bereits vorliegende Ergebnisse aus dem 2006 erstellten Einzelhandelsentwicklungsbericht und aus der im gleichen Jahr ins Leben gerufenen Qualitätsforschung Altstadt einfließen.

Mit der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen hat der Stadtrat das Büro Meyer-Schwarz-Jackens Müller aus Firth beauftragt. Dessen Mitarbeiter werden vor allem Begabungen und Befähigungen im Innenstadtbereich durchforsten.

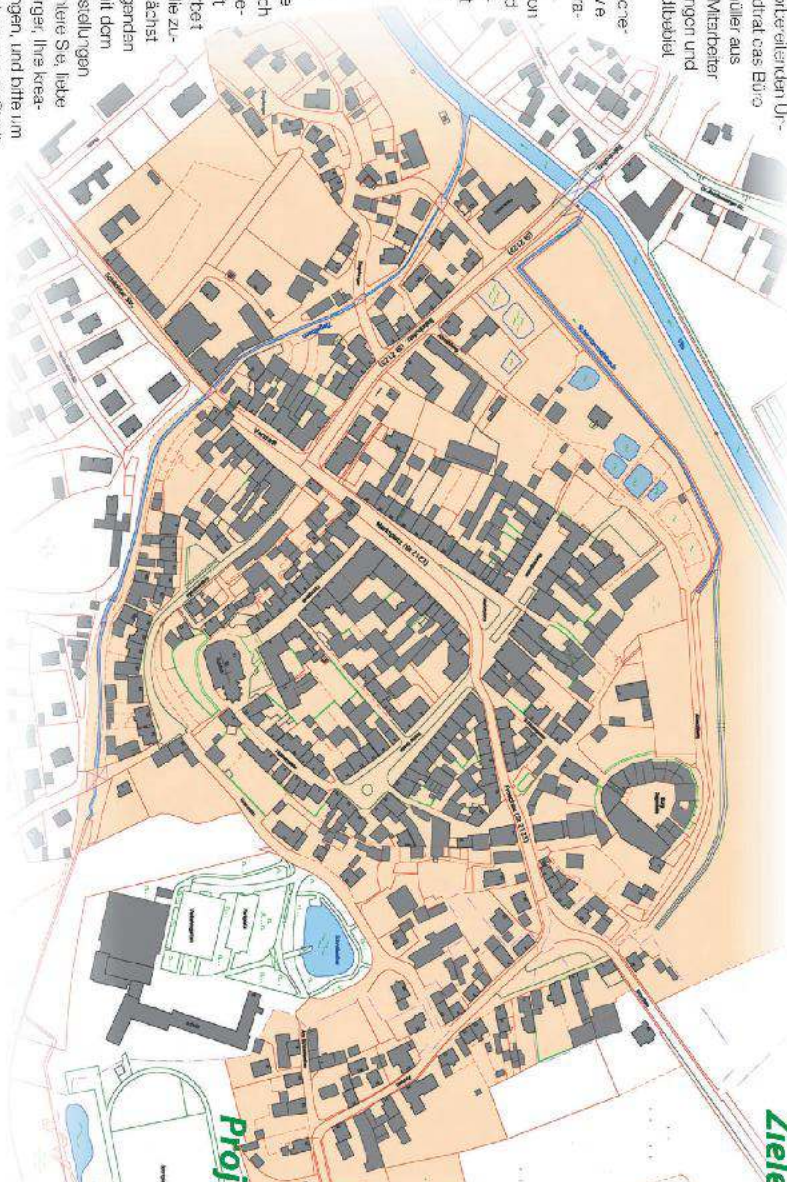
Maßnahmen unterschiedlicher Größe und Komplexität, wie z.B. die Sanierung von Straßen und Plätzen in der Innenstadt, die Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten und die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität in der Innenstadt, können gefördert werden.

Das Programm „Soziale Stadt Vilseck“ wird sich auf mehrere Jahre erstrecken und kann nur bei aktiver Teilnahme der Bevölkerung gelingen. Ihre Vorschläge, Ideen und auch Vorschläge, sowie Ihr Engagement zur Mit- und Zusammenarbeit bilden die Grundlage für die zukünftige Entwicklung. Zunächst darf ich Sie auf den baldigen Fragebogen verweisen, mit dem wir Ihre Wünsche und Vorstellungen erfragen werden. Ich erlaube mir Sie, Ihre Mitbürgerinnen und Mitbürger, Ihre Kollegen in ähnlichen Einrichtungen, und bitte um Ihre Mithilfe bei dem Vorhaben, unsere Stadt Vilseck noch schöner und attraktiver zu machen.

Ihr Bürgermeister

*Hans-Martin Scherff*

Hans-Martin Scherff



Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen



Vilseck Innenstadt Untersuchungsgebiet „Soziale Stadt“

## Programm „Soziale Stadt“

„Soziale Stadt“ ist die Kurzbezeichnung für ein vom Bund und den Ländern finanziertes Programm, durch das Stadt- und Ortsteile mit besonderen Erneuerungsbedarf gefördert werden können.

## Ziele für Vilseck

Durch die Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ bietet sich für Vilseck die einmalige Gelegenheit, anstehende strukturelle und soziale Probleme der Innenstadt und angrenzender Bereiche mit finanzieller Unterstützung des Staates zu bewältigen.

Ziele sind:

- Steigerung der Attraktivität und Lebensqualität in Abstimmung mit Bewohnern, Gewerbetreibenden, Vereinen und Initiativen, Jugendlichen und Senioren
- Unterstützung und Förderung von Hauseigentümern bei Sanierungsmaßnahmen
- Stadträumliche Gestaltungsverbesserung, z.B. durch verkehrsterminale Bereiche, Grünflächen, Begegnungspunkte, Wegweiseranlagen
- Verbesserung der sozialen Infrastruktur
- Berücksichtigung der Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung
- Förderung von Kultur und Tourismus

## Projekte und Ideen

Bereits geförderte Projekte:

- Umgestaltung des Stadtgrabens und der Zwingermauer
- Realisierung der Burg Dagestein, Kasten Nordost
- Feinuntersuchung Verkaufsmarkt Altstadt-West
- Neugestaltung der Gartenstraße
- Neugestaltung des Umfelds der Fiedl

Geplante Projekte:

- Parkplätze bei der Burg Dagestein
- Neugestaltung der Vorstadt und des Vogelturnturms
- Neugestaltung der Homongasse, der Broilon Gasse und des Schlossgassens
- Umrüstung des Marktplatzes
- Neugestaltung des Bahnhofsareals
- Architekturentwicklungsplan

## 7.2. Fragebogen der Befragung der Bewohner, Eigentümer und Gewerbetreibenden

### Fragebogen für Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibende

1

Stadt Vilseck  
„Soziale Stadt“

Marktplatz 13  
92249 Vilseck

Wie Sie dem beiliegenden Anschreiben entnehmen können, wurde die Vilsecker Altstadt und einige angrenzende Gebiete in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Im Rahmen der gegenwärtig laufenden „Vorbereitenden Untersuchungen“ nach §141 ff des Baugesetzbuches (BauGB) interessiert uns Ihre Meinung zu Entwicklungen in der Altstadt besonders.

Wir bitten Sie deshalb, folgende Fragen - in Stichworten - zu beantworten. Der Datenschutz wird im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen gewährleistet. Bitte stecken Sie den ausgefüllten Fragebogen in das beiliegende Kuvert und werfen Sie ihn in den offiziellen Briefkasten der Stadt Vilseck - am Rathaus, oder senden Sie ihn uns zu. Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

1. **Wie gefällt es Ihnen in der Vilsecker Altstadt?**  
 sehr gut     gut     einigermaßen     nicht besonders     gar nicht
  
2. **Was gefällt Ihnen in der Altstadt besonders gut, auf was sind Sie besonders stolz?**  


---


---


---
  
3. **Was stört Sie in der Altstadt und ihren Randbereichen? Wo liegen Ihrer Meinung nach die größten Probleme? Was fehlt?**  


---


---


---
  
4. **Wie schätzen Sie Ihre Versorgung in der Vilsecker Altstadt durch folgende Einrichtungen ein? (bitte kreuzen Sie jeweils einmal an!)**

	gut	ausreichend	schlecht	Stichwort
Aufenthaltsqualität / Erholung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<hr/>
Angebote für Kinder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<hr/>
Angebote für Jugendliche	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<hr/>
Angebote für Senioren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<hr/>
Kulturelle Angebote	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<hr/>
Beratungsangebote	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<hr/>
Gastronomie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<hr/>
Geschäfte	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<hr/>
Dienstleistungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<hr/>
Handwerker	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<hr/>
Vereine	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<hr/>
Ärzte	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<hr/>

**Fortsetzung auf der Rückseite!**

Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ - Vorbereitende Untersuchungen Vilseck Altstadt  
Planungsgruppe Meyer-Schwab-Heckelsmüller - Interdisziplinäre Räumliche und Soziale Planung, 90763 Fürth

**Fragebogen für Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibende 2**

5. Im Rahmen des Programms Soziale Stadt sollen die Betroffenen am „Altstadtleben“ beteiligt werden. **Wären Sie bereit, sich zukünftig am innerstädtischen Leben persönlich zu beteiligen (z.B. über Vereine, Initiativen, Stadtteilfeste)?**
- ja       nein

Wenn ja, in welcher Form? \_\_\_\_\_

6. **Fühlen Sie sich bislang ausreichend in Planungsprozesse eingebunden?**

ja       nein

Was würden sie hier besser machen? \_\_\_\_\_

7. **Wenn Sie Vilsecker Bürgermeister/in wären, welche drei Dinge würden Sie in der Altstadt / Stadt zuerst verändern? (bitte nur 3 Angaben)**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

8. **Nur für Eigentümer eines Grundstücks bzw. Gebäudes in der Altstadt:**

- Auf unserem Grundstück besteht kein Sanierungs- bzw. Neuordnungsbedarf.  
 Auf unserem Grundstück besteht Sanierungs- bzw. Neuordnungsbedarf.  
 Mein/unser Grundstück weist gravierende bzw. langfristige Leerstände auf.

Zur Erläuterung: mit Sanierung ist nicht die laufende Instandhaltung gemeint!

Falls Sie Hilfestellung benötigen, vermerken Sie auf dem Fragebogen Ihre Adresse mit Telefonnummer oder rufen Sie uns unter 0911 / 7416977 an!

***Abschließend nun noch einige Fragen zu Ihrer Person:***

9. **Ich bin**
- Bewohner des Untersuchungsgebiets und/oder  
 Gewerbetreibender und/oder  
 Eigentümer  
 Sonstiges \_\_\_\_\_  
(Mehrfachnennungen sind möglich!)

**Ihr Geschlecht?**       Weiblich       männlich

**Ihre Altersgruppe?**

unter 18 Jahre  
 19 - 25 Jahre  
 26 - 45 Jahre  
 46 - 65 Jahre  
 über 65 Jahre

**Ihre Nationalität?**

Deutsch  
 andere Nationalität

***Wir bedanken uns bei Ihnen für Ihre Mitarbeit.***

Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ - Vorbereitende Untersuchungen Vilseck Altstadt  
Planungsgruppe Meyer-Schwab-Heckelsmüller - Interdisziplinäre Räumliche und Soziale Planung, 90763 Fürth

### 7.3. Erhebungsbogen Flurstücke, Beispiel

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	BK1	BK2		Strasse	Flurstück	Bebau (J/B)	Eigentümer Name	Vorname	Anschrift	PLZ	Ort
1											
2											
33											
34											
35											
36											

	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z
	Baujahr	Denkmal	Größe qm	GRZ	Wohnheiten	davon leerstehend	Gewerbeeinheiten	davon leerstehend	Stellplätze	Zustand Hauptgebäude	Zustand Fassade	Zustand Freiflächen	Zustand Nebengebäude	Sandwuchsrelevanz	Bemerkungen
1															
2															
33			450		1	0	-	-	-	3	2	3	4	Ja	BT 1823 unged.
34			1.009		1	0	-	-	3	3	3	3	4	Ja	Eternit Dach, unged.
35			4.818		9	0	-	-	-	2	2	3	-	N	frisch renoviert, Außenanlage schlecht
36			170		1	0	-	-	-	2	2	2	2	N	Photovoltaikanlage unged.

Erhebungsbogen Flurstücke, Beispiel Seite 2

	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ	AK	AL	AM	AN	AO	AP	AQ
1	Straße		Fassade			Fenster					Gewerbliche Nutzung				Anbauten (Balkon, Dachterrace, Gauben etc.)	Nebengebäude (Beschreibung)
2		Sand- stein	Ziegel	Putz	andere	IS	IS	ISO	Holz	Kunst- stoff	Hand- werk	Dienst- leistung	Vertrag- ung	Gewer- be		
83	Artheid, Artheid 17			X				X		X					Balkon	
84	Artheid, Artheid 18			X				X		X						Schleuse 2 Gänge
85	Artheid, Artheid 19			X				X		X					Balkon	
86	Artheid, Artheid 2			X				X	X	X					Balkon	Schuppe

	AR	AS	AT	AU	AV	AW	AX	AY
1	Fläche 1	Fläche 2	Fläche 3	Nutzungsart 1	Nutzungsart 2	Nutzungsart 3	Beschreibung	Bemerkungen/ Skizzen etc.
2								
83				135 Gebäude- und Freifläche, Wohnen				
84				136 Gebäude- und Freifläche, Wohnen				
85				110 Gebäude- und Freifläche, Öffentlich				
86				130 Gebäude- und Freifläche, Wohnen				

## 7.4. Teilnehmerliste Expertengespräche und Protokolle

Ansprechpartner	Organisation / Funktion	Telefon	Adresse	E-Mail:
<b>Handlungsfeld: Gebäude, Wohnumfeld und Siedlungsstruktur - Termin:</b>				
Christian Gräßmann	Stadt Vilseck	096 62 - 99 40	Marktplatz 13	Vertreten durch Oliver Grollmisch
Josef Götz	Bauunternehmer	096 62 - 408 88	Industriestraße 13	info@baumitjosefgoetz.de
Günther Strobel	Immobilienmakler	096 62 - 80 74	Wiesenstraße 1	
Oliver Grollmisch	Stadt Vilseck	096 62 - 99 43	Marktplatz 13	
<b>Handlungsfeld: Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren - Termin:</b>				
Verena Stacy	Leiterin des Jugendtreffs	096 62 - 41 63 89	Pfarrer-Phillip-Straße 27	War am Gesprächstermin verhindert
Thomas Pröls	Pfarrei Vilseck	096 62 - 65 27	Am Ebersbacher Weg 24	
Anna Metz	Bildungseinrichtung	096 62 - 16 24	Breslauer Straße 25	
Manuela Zinnbauer	Stadträtin	096 62 - 78 86	Heringnohe 7	
<b>Handlungsfeld: Nachbarschaft und Zusammenleben, Interkulturelles - Termin:</b>				
Thorsten Grädler	Musikverein Vilseck	096 62 - 95 85	St.-Ägidius-Straße 7	
Georg Maulbeck	FV Vilseck 1921 e.V.	096 62 - 84 88	Breite Gasse 14	War am Gesprächstermin verhindert
Franz Zeilmann	US-Army	096 41 - 83 88 85	Erlenweg 4	
Phillip Lindner	Innenstadtbewohner	0171 - 46 66 166	Kirchgasse 16	
<b>Handlungsfeld: Öffentlicher Raum, Verkehr und Parken - Termin:</b>				
Sigfried Müller	Stadt Vilseck	096 62 - 99 25	Marktplatz 13	
Karl Ruppert	Frisörsalon	096 62 - 15 29	Schlossgasse 1	
Frau Dotzler	Stadt Vilseck	096 62 - 99 25	Marktplatz 13	
<b>Handlungsfeld: Lokale Ökonomie und Stadtmarketing, Kultur und Freizeit - Termin:</b>				
Franz-Josef Einhäupl	Einzelhandel	0170 - 2330373	Krankenhausstraße 2	
Adolfine Nitschke	Türmermuseum	096 62 - 70 18 11	Marktplatz 13	



**Protokoll Expertengespräch zum Handlungsfeld: Gebäude, Wohnumfeld und Siedlungsstruktur**

Datum: 06.11.2008

Uhrzeit: 09.00 – 10.30 Uhr

**Gesprächsteilnehmer:**

- Herr Josef Götz, Bauunternehmer (Planung & Ausführung)
- Herr Günther Strobel, Immobilienmakler
- Herr Grollmisch, Bauamt Stadt Vilseck

**• Gebäude**

- Idee: Gelände Einhäupl als Fläche für modernen Wohnungsbau für Amerikaner nutzen (a)
- Es gibt allgemein in der Altstadt kaum Bautätigkeiten (Ausnahme Komplettsanierung Haus Marktplatz 18, wird von Herrn Götz durchgeführt, Planung & Durchführung) (a).
- Es ist generell problematisch Gebäude abzureißen, der Denkmalschutz ist hier ein einschränkender Faktor (Beispiel: Bahnhofstraße Nr. 13) (a).
- Eine Möglichkeit alte Gebäude sinnvoll zu nutzen, wäre eventuell die Schaffung von seniorengerechten Wohnungen (a)
- Es gibt von der Stadt Vilseck ein kommunales Förderprogramm zur Gebäudesanierung. Es werden 5 Bereiche mit je bis zu 5.000 Euro gefördert (z.B. Fassade, Dach, Umfeld, ...). Dieses Förderprogramm sollte auf jeden Fall mit in die Soziale Stadt integriert werden (a).
- Häufig ist es problematisch Städtebaufördermittel zu bekommen, weil die Förderhöhe nicht erreicht wird (a).
- Problem der mindergenutzten Nebengebäude: Wohnen im Rückraum stärken, Rückraumnutzung durch den Handel nicht möglich (a)
- Objekt Herrengasse 3: Sanierungskonzept konnte nicht realisiert werden, jetzt gehört das Gebäude einem Amerikaner (a).

**• Wohnen**



- Es gibt kaum noch Menschen, die sich in Vilseck ein historisches Gebäude kaufen würden (a)
- Gebäude/Villa in der Schlichter Straße ist kaum zu sanieren. Vor einiger Zeit war mal eine Nutzung als Demenzwohnheim im Gespräch. Mittlerweile gehört das Gebäude der Stadt Vilseck (a).
- Viele Hinterhöfe werden derzeit in der Altstadt kaum genutzt (Bsp. Restaurant am Marktplatz) (a)
- Generell lassen sich große und schöne Wohnungen in Vilseck gut vermieten (a).
- Die Wohnfunktion in der Altstadt sollte in jedem Fall gestärkt werden, eine Stärkung des Handels ist kaum möglich (a)
- Für das Einhäupl Gelände gab es mal einen Ideenwettbewerb zum Thema modernes Wohnen (Kontakt über Herrn Götz) (a)
- Die meisten Amerikaner bauen nicht neu, sondern ziehen in fertige Häuser ein (a).
- 

• **Einzelhandel**

- Einkaufsmarkt auf dem Gelände Einhäupl ist kaum zu realisieren (a)
- In der Altstadt sind schon viele Geschäfte pleite gegangen (a)
- Eventuell könnte man einen Bioladen in der Altstadt ansiedeln (a)
- Idee: Verbindung seniorengerechtes Wohnen mit Handel kombinieren (a)
- 

• **Kultur und Tourismus**

- Das kulturelle Angebot in Vilseck ist sehr groß, wird aber kaum von den Einheimischen angenommen. Überregionale Angebote werden aber häufig gut frequentiert (a).
- Es fehlt an qualitativ guter Gastronomie, viele Kneipen und Restaurants werden nur von Amerikanern besucht (a).
- Touristisch hat sich mit dem Türmermuseum und dem Zehentkasten einiges zum positiven entwickelt (a).
- Die meisten Hotelzimmer sind immer mit Amerikaner ausgebucht, Tagestouristen finden meist kein Zimmer in Vilseck (a).
- Vor zwei Jahren wurde mal ein Marketingkonzept für die Burg entwickelt (a).
- Die Freizeitangebote in Vilseck sind im Allgemeinen ausreichend (a).
- Die gute Zugverbindung nach Nürnberg sollte besser genutzt werden. „Vermarktung beginnt am Nürnberg Hauptbahnhof“ (a).

- Die Anbindung des Bahnhofs an die Altstadt sollte verbessert werden (a).

- **Soziales**

- Problem der Überalterung der Altstadt ist zunehmend zu erkennen (a)
- Das Zusammenleben mit den Amerikanern ist eher von einer „Parallelität“ geprägt (a)
- Für Senioren gibt es ausreichend Angebote, vor allem seitens der Kirche (a)
- Der Jugendtreff in Vilseck leidet unter der mangelnden Akzeptanz seitens der Bevölkerung. Der Jugendtreff sollte in jedem Fall so beibehalten werden (a).
- Die Kindergärten befinden sich alle außerhalb des Untersuchungsgebietes. Die Anbindung ist aber gut (a).
- Die Vereine sind in Vilseck sehr wichtig für das Zusammenleben. Die Vereine haben aber teilweise Nachwuchssorgen. Das Angebot ist aber auf jeden Fall gut (a).
- 

- **Allgemeines**

- Vilsauen Projekt? (a)

- **Ideen und Wünsche**

- Einkaufszentrum auf dem „Heroldgelände“(a)
- Innenstadt schöner gestalten (a)
- Leerstände bekämpfen und aufwerten um das Ortsbild zu verbessern (a)
- Einen Sanierungsfonds etablieren (a)
- Versuchen mehr junge Leute in die Altstadt zu locken (a)
- „Flächenrecycling“ in einer Gemeinschaftsaktion angehen (a)
- Idee: Positivbeispiel Sanierung Haus Marktplatz 18, evtl. einen Tag der offenen Tür veranstalten (a)
- Idee: Intensive Öffentlichkeitsarbeit zum Programm Soziale Stadt durchführen. Die Bürger sollten regelmäßig informiert werden (spätere Aufgabe des Quartiersmanagements) (a)
- Die Bevölkerung sollte bei der Etablierung eines Quartiersmanagements in jedem Fall mit einbezogen werden. (a)
- Idee: Eine Infowand im Rathaus auf der die neuesten Ergebnisse zur Sozialen Stadt veröffentlicht werden. (a)
- Idee: Es könnten für einige Anwesen konkrete Sanierungskonzepte erstellt werden. Man könnte diese Entwürfe ausstellen, um den Menschen Anregungen zu geben. (a)

**Protokoll Expertengespräch zum Handlungsfeld: Öffentlicher Raum, Verkehr und Parken**

Datum: 06.11.2008

Uhrzeit: 13.00 – 14.30 Uhr

Gesprächsteilnehmer:

- Herr Karl Ruppert, Frisörmeister
- Herr Siegfried Müller, Ordnungsamt Stadt Vilseck
- Frau Dotzler, Ordnungsamt Stadt Vilseck

• **Parksituation**

- Generell gibt es in der Innenstadt kaum Parkplatzprobleme. Nur in der Kirchgasse gibt es zu wenige Parkplätze (b)
- Parkgebühren sollten in der Altstadt auf keinen erhoben werden. (b)
- Im Sommer werden die Parkbuchten am Marktplatz von der Gastronomie mit genutzt. (b)

• **Verkehr**

- Bisher gibt es noch kein Verkehrskonzept für Vilseck. Ein Verkehrskonzept wurde mehrfach diskutiert, aber bislang nicht beschlossen. Probleme gibt es eher in den Neubaugebieten. (b)
- Die Geschwindigkeitsbeschränkungen in den Tempo-30-Zonen werden kaum eingehalten und auch nicht kontrolliert. (b)
- Die Innenstadt müsste nicht zusätzlich Verkehrsberuhigt werden (b)
- Die Linksabbiegerspur in die Kirchgasse ist heute eigentlich nicht mehr nötig, diese könnte bei einer eventuellen Umgestaltung des Marktplatzes geändert werden. (b)
- Der Zufahrtsweg in den Vilsauen sollte ausgebaut werden. Bessere Anbindung des Parkplatzes an der Burg. (b)

• **Einzelhandel**

- In der Innenstadt fehlt ein Lebensmittelhändler. (b)
- Der kleine Einzelhandel in der Innenstadt stirbt immer mehr aus und größere Geschäfte können nicht angesiedelt werden. (b)

- Idee: Wohnen für Senioren und Nahversorgung sollte in der Innenstadt verbunden werden. (b)

- **Kultur und Tourismus**

- Es gibt in Vilseck ein bisschen Tages- und Wandertourismus. In den letzten Jahren ist eine positive Tendenz zu erkennen. (b)
- Die gute Bahnanbindung ist für Vilseck sehr wichtig. (b)
- Die Gastronomie in Vilseck ist sehr stark auf die amerikanische Kundschaft ausgelegt. (b)
- Die kulturellen Angebote in Vilseck sind gut und werden immer vielfältiger (b)
- Zum Vilsecker Herbstmarkt kommen auch viele Leute von außerhalb der Innenstadt (b)

- **Wohnen**

- Teilweise behindert der Denkmalschutz Sanierungsvorhaben (v.a. bei Nebengebäuden) (b)
- Der Immobilienmarkt in Vilseck unterliegt starken Schwankungen, je nach dem wie viele Amerikaner gerade in Vilseck stationiert sind (b)
- Die Amerikaner kaufen lieber Häuser als Wohnraum zu mieten. Meist bevorzugen sie größere Grundstücke. Die Innenstadt ist daher für viele als Wohngebiet unpassend. (b)

- **Allgemeines**

- Sollte der Marktplatz umgestaltet werden, sollte die Gehweg- bzw. Parkbuchtbreite angepasst werden. (b)
- Die sozialen Angebote in Vilseck sind ausreichend (b)
- Die Vereine sind in Vilseck sehr wichtig (b)
- In Vilseck gibt es einen deutsch-amerikanischen Kontaktclub (b)
- Stichwort Altstadtimage: Die Entwicklung ist in den letzten Jahren positiv, v.a. aufgrund von mehr sanierten Häusern und einem besseren Angebot an kulturellen Veranstaltungen (b)
- Vor einigen Jahren entstanden auf Initiative von GeoPlan 3 Arbeitskreise mit dem Ziel die Altstadt zu beleben und den Einzelhandel zu stärken. Derzeit sind noch etwa 10 Personen in diesen Arbeitskreisen organisiert. (b)

• **Wünsche und Ideen**

- Realisierung eines Supermarktes auf dem Einhäupl Gelände (b)
- Bessere Straßengestaltung (b)
- Umgestaltung der Vorstadt (b)
- Kleine „Arcaden“ mit mehreren Geschäften in der Altstadt (b)
- Verkehrskonzept für Vilseck (b)
-

**Protokoll Expertengespräch zum Handlungsfeld: Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren**

Datum: 27.11.2008

Uhrzeit: 19.00 – 20.30 Uhr

Gesprächsteilnehmer:

- Frau Anna Metz, stellv. Schulleiterin Volksschule Vilseck, Projekt „Denkmalschulen“
- Frau Manuela Zinnbauer, Stadträtin, Jugendbeauftragte der Stadt Vilseck
- Herr Thomas Pröls, im Kirchenrat sowie in der kirchlichen Jugendarbeit aktiv
  
- **Jugendarbeit:**
  - Der Jugendtreff in Vilseck wird sehr gut von den Kindern und Jugendlichen angenommen und wird auch seitens der Stadt als wichtig angesehen. (e)
  - Die Öffnungszeiten des Jugendtreffs wurden aufgrund von Anwohnerbeschwerden geändert bzw. verkürzt. Die Öffnungszeiten sollen erstmal so beibehalten werden. Die Jugendlichen würden längere Öffnungszeiten in jedem Fall begrüßen. (e)
  - Probleme mit den Jugendlichen gibt es teilweise im Kirchengrund da sich hier die Jugendlichen verstärkt aufhalten. Teilweise kommt es zu Beschwerden der Anwohner. (e)
  - Generell wird die tatsächliche Anzahl der Jugendlichen in der Altstadt eher gering eingeschätzt. → *Mit den Bevölkerungsdaten abgleichen!* (e)
  - Die verschiedenen Vereine in Vilseck sind in der Jugendarbeit sehr aktiv und integrieren viele Jugendliche. Die meisten Jugendlichen sind in mehreren Vereinen aktiv und nutzen gleichzeitig den Jugendtreff. (e)
  
- **Schule & Bildung:**
  - Schulprojekt zur Denkmalpädagogik („Denkmalschulen“ → siehe [www.denkmalschulen.de](http://www.denkmalschulen.de)) wird in allen dritten Klassen durchgeführt. Zusammenarbeit mit einem Architekten und den Lokalen Kultureinrichtungen (Bsp. Burg Dagestein). Ansprechpartnerin: Frau Anna Metz. (e)
  - In der Volksschule wird mittlerweile für ca. 26-28 Kinder die Möglichkeit einer Ganztagsbetreuung angeboten. Übergangsweise war die Ganztagsbetreuung in einem Haus am Marktplatz untergebracht. Problematisch ist momentan noch die Betreuung während der Ferienzeit, hier fehlt es bisher noch an Angeboten. (e)

- Die Volksschule Vilseck will versuchen, als Regionalschule anerkannt zu werden. Dies könnte eventuell aufgrund zu geringer Schülerzahlen problematisch sein. (e)
- Derzeit müssen alle Schüler die eine weiterführende Schule besuchen, weite Strecken mit dem Schulbus fahren. (e)
- Teilweise gehen auch amerikanische Kinder auf die Schule in Vilseck. Häufig haben die amerikanischen Kinder Defizite in der deutschen Sprache und deshalb Probleme sich gut zu integrieren. (e)

• **Zusammenleben:**

- Manche Amerikaner leben teilweise schon viele Jahre in Vilseck (v.a. zivile Angestellte). (e)
- Problematisch ist teilweise der Umstand, dass den Amerikanern der Familienanschluss vor Ort fehlt. Betreuungsmöglichkeiten durch Familienangehörige fehlen deshalb oftmals. (e)
- Der Austausch mit den Amerikanern könnte besser sein, wenn man wieder etwas freieren Zugang zum Stützpunktgelände haben könnte. Früher haben die Vilsecker die Angebote auf dem Stützpunktgelände gerne genutzt. (e)

• **Wohnsituation in der Vilsecker Altstadt:**

- Teilweise ist der Parkplatzmangel in der Altstadt ein Faktor, der die Wohnqualität schmälert. Generell könnten die vorhandenen Parkplätze besser ausgeschildert werden (z.B. Großparkplatz am Ziegelanger). (e)
- Die Lärmbelästigung durch den Durchgangsverkehr ist sehr groß in der Altstadt. Viele Lkws fahren unnötig durch die Altstadt. Eine bessere Beschilderung könnte hier evtl. Abhilfe schaffen. (e)
- Die Möglichkeiten zur Förderung der Gebäudesanierung sollten besser vermittelt werden. (e)
- Die Auflagen des Denkmalschutzes sind häufig zu groß. (e)
- In der Altstadt fehlt es an einer funktionierenden Nahversorgung. Insbesondere für ältere Menschen ist das Fehlen eines Ladens ein Problem. Ein Dorfladen oder ein ähnliches Konzept könnte funktionieren. Ein Laden in der Altstadt sollte auf jeden Fall genügend Parkplätze haben. (e)
- Das Image der Altstadt an sich hat sich in den letzten Jahren verbessert. Allerdings ist beim Einzelhandel eine Verschlechterung festzustellen. (e)

• **Tourismus & Kultur:**

- Es fehlt in Vilseck an Übernachtungsmöglichkeiten. In der Regel sind in Vilseck alle Hotels ausgebucht. (e)
- Tagestourismus gibt es in Vilseck kaum. (e)
- Im Erdgeschoss des Rathauses soll demnächst eine Touristen-Information eingerichtet werden. (e)
- Die meisten kulturellen Angebote in Vilseck werden nur wenig wahrgenommen obwohl das Angebot gut ist. (e)
- Ein Großteil der Freizeitangebote wird von den verschiedenen Vereinen angeboten. (e)

• **Wünsche und Ideen:**

- Eine Umgehungsstraße oder eine Verkehrsberuhigung in der Altstadt wäre schön. (e)
- Das alte Schulgebäude der Volksschule könnte renoviert werden. (e)
- Die Altstadt von Vilseck sollte belebter sein. (e)
- Es sollte mehr Wohnangebote in der Altstadt mit hoher Wohnqualität zu günstigen Preisen geben. (e)
- Die Parkplatzsituation sollte verbessert werden. (e)
- In der Altstadt fehlt es derzeit noch an Fahrradstellplätzen. (e)
- Das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten sollte besser sein. (e)



**Protokoll Expertengespräch zum Handlungsfeld: Lokale Ökonomie, Stadtmarketing,  
Kultur und Freizeit**

Datum: 13.11.2008

Uhrzeit: 13.00 – 14.30 Uhr

**Gesprächsteilnehmer:**

- Frau Adolfine Nitschke, Leiterin des Türmermuseums Vilseck, Kulturbeauftragte der Stadt Vilseck. Zuständig für die Planung aller kulturellen Veranstaltungen seitens der Stadt.
- Herr Franz-Josef Einhäupl, Gewerbetreibender aus Vilseck (u.a. Baumaschinen)

**• Einzelhandel in Vilseck**

- Es gibt in Vilseck keinen gemeinsamen Gewerbeverein der Einzelhändler (c)
- Der Einzelhandel rechnet sich kaum in der Vilsecker Altstadt (c)
- Die Amerikaner kaufen kaum in der Vilsecker Altstadt ein (c)
- Für die Altstadt wäre ein Lebensmittelladen sehr wichtig. Ein Dorfladen o.ä. wäre aber wohl nur schwer zu realisieren, da es kaum noch eine Dorfgemeinschaft gibt, die einen solchen Laden trägt (c)
- Vor einigen Jahren wurden im Rahmen der „Altstadt Offensive“ drei Arbeitsgruppen für die Altstadt gegründet, der Herbstmarkt ist eine Folge dieser Offensive. (c)
- Viele Menschen fahren zum Einkaufen nach Nürnberg. Die gute Verkehrsanbindung durch die Regionalbahn macht den Einkauf in Nürnberg sehr attraktiv. (c)
- Verbesserungsvorschläge: mehr Angebote etablieren (z.B. Bekleidungsgeschäft), spezielle Angebote für die Amerikaner schaffen (z.B. typisch bayerische Handwerkskunst verkaufen) (c)

**• Gastronomie in Vilseck**

- Die Gastronomie in der Altstadt profitiert massiv von den Amerikanern (c)
- Das gastronomische Angebot und die Qualität ist nicht gut (Preis- Leistungsverhältnis häufig schlecht) (c)

**• Kulturelle Angebote in Vilseck**

- Die Vereine sind in Vilseck kulturell sehr aktiv (zum Beispiel der Musikverein) (c)

- Derzeit angebotene Führungen werden gut angenommen (v.a. thematische Führungen). Teilweise werden auch Führungen auf Englisch angeboten. (c)
- Bei kulturellen Veranstaltungen ist die Resonanz sehr unterschiedlich. Auffällig ist, dass wenn weniger Amerikaner in Vilseck stationiert sind, sind die Besucherzahlen bei vielen Veranstaltungen geringer. (c)
- Vilseck sollte seine kulturellen Eigenheiten besser herausstellen und vermarkten (c)
- AOVE: Arbeitsgemeinschaft Obere Vils-Ehenbach ([www.aove.de](http://www.aove.de)). Ansprechpartner für Vilseck: Herr Michael Koller? (c)

• **Tourismus in Vilseck**

- Die Kirche wird bisher kaum kulturell genutzt (c)
- Für die Altstadt ist ein historischer Rundgang bereits konzipiert (siehe Flyer) (c)
- Die Burg ist für Touristen durchaus ein Anziehungspunkt. (c)
- An der Burg fehlt es an guter Gastronomie (z.B. ein Restaurant oder ein Cafe) (c)
- Die Burg wäre als Tagungsort gut geeignet. Leider fehlen in Vilseck Übernachtungsmöglichkeiten um eventuelle Tagungsgäste unterzubringen. (c)
- Die Hotels in Vilseck sind permanent mit Amerikanern ausgebucht. Für Tagesausflügler oder andere Gäste besteht kaum die Möglichkeit ein Zimmer zu bekommen. (c)

• **Altstadtimage**

- Das kulturelle Image ist gut (c)
- Flair von Vilseck ist eher schlecht, Beispiel: Marktplatz. Marktplatz sollte umgestaltet werden. (c)
- Man müsste die Stärken von Vilseck herausfinden und diese ausbauen und gezielt vermarkten. (c)

• **Soziale Angebote**

- Sind in Vilseck ausreichend vorhanden, z.B. durch die Vereine oder die Pfarrei (c)

• **Thema Schule & Jugendliche**

- Die Schule in Vilseck geht nur bis zur 9. Klasse. Problem: Die Schüler kaufen häufig dort ein, wo sie zur Schule gehen. (c)
- Alle weiterführenden Schulen befinden sich in Amberg bzw. Sulzbach-Rosenberg (c)

- Für Kinder und Jugendliche gibt es in Vilseck kaum Perspektiven, eine Abwanderung junger Leute ist somit vorprogrammiert (c)

- **Allgemein**

- Es gibt in Vilseck kaum Arbeitsplätze vor Ort (c)
- Wohnen ist in Vilseck angenehm (c)

- **Wünsche und Ideen**

- Idee eines Skulpturengartens in den Vilsauen (c)
- „Roter Faden vom Vogelturm über den Marktplatz zur Burg“ sollte geschaffen werden (c)
- Ein „Bettenhaus“ in der Burg Dagestein um Übernachtungsmöglichkeiten für Tagungsgäste oder Hochzeitsgesellschaften zu haben (c)

**Protokoll Expertengespräch zum Handlungsfeld: Nachbarschaft und Zusammenleben,**

**Interkulturelles**

Datum: 13.11.2008

Uhrzeit: 18.00 – 19.30 Uhr

**Gesprächsteilnehmer:**

- Herr Thorsten Grädler, Vorsitzender Musikverein Vilseck
- Herr Franz Zeilmann, Zuständig für die Öffentlichkeitsarbeit des US-Stützpunktes Grafenwöhr
- Herr Phillip Lindner, Innenstadtbewohner, Selbstständiger Schreinermeister

**• Interkulturelles Zusammenleben in Vilseck**

- Die Amerikaner fühlen sich in Vilseck wohl (d)
- Die Vilsecker kommen mit den Amerikanern gut zurecht (d)
- Viele Amerikaner wohnen zur Untermiete bei Deutschen (d)
- Generell kaufen die Amerikaner lieber Immobilien als welche zu mieten. (d)
- Die meisten Amerikaner bleiben zwischen 3 und 5 Jahren in Vilseck. Diese hohe Fluktuation unter den Soldaten, macht eine dauerhafte Integration allerdings schwierig. (d)
- Die meisten Amerikaner die nach Vilseck kommen sind relativ jung, meist zwischen 18 und 25 Jahre alt. (d)
- Es gibt in Vilseck einen Deutsch-Amerikanischen Kontaktclub, bei dem zum Teil sogar Menschen aus Nürnberg Mitglied sind. Es finden im Rahmen dieses Kontaktclubs regelmäßig gemeinsame Freizeitaktivitäten statt (z.B. Bowling). (d)
- Außerdem gibt es ein Deutsch-Amerikanisches Volksfest in Vilseck (d)
- Einige Amerikaner sowie deren Kinder sind auch Mitglied in den verschiedenen Vilsecker Vereinen (z.B. im Sport- oder Musikverein). (d)
- Teilweise gehen amerikanische Kinder auch in den deutschen Kindergarten. Häufig wenn ein Elternteil aus Deutschland kommt. (d)
- Amerikanische Schulkinder gehen normalerweise nicht in Vilseck zur Schule, da es auf dem Gelände des US-Stützpunktes zwei US-Schulen gibt. (d)
- Außer den Amerikanern gibt es in Vilseck keine anderen nennenswerten Gruppen anderer Nationalität. (d)

- **Wohnsituation in Vilseck**

- Es gibt positive Ansätze, z.B. durch schon erfolgte Sanierungen (d)
- Tendenziell verbessert sich die Wohnsituation in der Vilsecker Altstadt (d)
- Dringend verbessert müsste die Einkaufssituation in der Altstadt werden. Hier wäre zum Beispiel ein „Nachbarschaftsladen“ denkbar. (d)
- Die Parkplatzsituation vor allem für Anwohner sollte geregelt werden. (d)

- **Einzelhandel und Gastronomie**

- Die Situation im Einzelhandel ist ungenügend. Hat sich in den letzten Jahren deutlich verschlechtert. (d)
- Eine kleine Passage mit verschiedenen kleineren Geschäften wäre wünschenswert.
- Am Marktplatz fehlt ein schönes Cafe. (d)
- Die Gastronomie sollte mehr Platz im öffentlichen Raum bekommen (Außenbestuhlung). (d)
- Es wäre ein erheblicher Bedarf an Hotelbetten vorhanden, die bestehenden Kapazitäten reichen bei weitem nicht aus. Viele US-Besucher (u.a. Konferenzbesucher) kommen nach Vilseck und müssen häufig in anderen Städten untergebracht werden. (d)
- Idee: Große und mindergenutzte Häuser könnten als Hotels und Pensionen genutzt werden. (d)
- Es kommen auch Tagestouristen (v.a. Wanderer) nach Vilseck. (d)

- **Schule und Bildung in Vilseck**

- Derzeit wird versucht, die Schule in Vilseck zu einer „Regionalschule“ zu erweitern. Dann könnten Haupt- und Realschulabschluss in Vilseck gemacht werden. (d)
- Die Busverbindungen zu den weiterführenden Schulen sind schlecht. (d)
- In Vilseck gibt es auch eine Volkshochschule. Hier werden unter anderem auch Sprachkurse angeboten, die von den Amerikanern auch gerne wahrgenommen werden. (d)

- **Kulturelle Angebote in Vilseck**

- In Vilseck gibt es eine Reihe von Festen: Burg Open Air, Brunnenfest, Weihnachtsmarkt, Ritterfest. Diese Veranstaltungen werden auch gerne von den Amerikanern besucht (d)

- Für Veranstaltungen in Vilseck wird auch im US-Stützpunkt aktiv Werbung gemacht (d)
- Das kulturelle Angebot in Vilseck ist im Allgemeinen sehr gut. (d)
- Idee: Es wäre denkbar in Vilseck ein kleines Kino zu etablieren (evtl. über einen Kinoverein). Denkbar wäre auch ein Open-Air-Kino im Sommer oder etwas Ähnliches. (d)

- **Öffentlicher Raum und Verkehr**

- Die Vilsauen könnten noch aufgewertet werden, z.B. das Wegenetz ausbauen und schöner gestalten. In den Vilsauen steckt noch viel ungenutztes Potenzial. (d)
- Der Verkehr in der Altstadt sollte beruhigt werden. (d)
- Problem: Die Straße am Marktplatz ist eine Staatsstraße und eine Verkehrseinschränkung ist deshalb schwierig. Eventuell wäre eine Ortsumgehung denkbar (d)
- Der Marktplatz könnte mehr begrünt werden. (d)
- In der Kirchgasse fehlt es an Begrünung. Hier wären beispielweise Fassadenbegrünungen denkbar. (d)

- **Allgemein**

- Die sozialen Angebote in Vilseck für Senioren sind gut. Die Pfarrei hat viele Angebote für Senioren. (d)
- Die Innenstadt verkauft sich unter Wert. Bessere Werbung oder ein besseres Marketing wären erforderlich. (d)
- Positiv in der Altstadt: zentrale Lage, ruhige Lage (d)
- Negativ in der Altstadt: Parksituation (speziell Kirchgasse), Sauberkeit vor dem Jugendtreff ist unbefriedigend (d)
- Vor einigen Jahren wurde im Rahmen der Altstadtoffensive eine „Altstadtfibel“ erstellt. (d)

- **Wünsche und Ideen**

- Ein besserer Kontakt zwischen Verwaltung und Bürger wäre schön (d)
- Mehr Fußgängerfreundlichkeit (d)
- Mehr Innenstadtgestaltung (z.B. Begrünung) (d)
- Verkehrsberuhigung der Innenstadt (d)

## VU Vilseck - Expertengespräche

- „Naturnah Leben und Versorgen“(d)
- Verjüngung der Altstadt, junge Menschen müssen in die Altstadt gelockt werden. (d)
- Altstadt muss attraktiv gestaltet werden (d)
- Positivbeispiel: Straßenfest in der Breiten Gasse „Milchbankerlfest“(d)

## 7.5 Kostenschätzung mit Ermittlungsbögen







VU Soziale Stadt Vilseck - Kostenschätzung

Kostenermittlung Sanierung - Hauptgebäude Kategorie 3					
Fläche Nr.	Fläche in qm	Faktor	Fläche 2 in qm	Sanierungspreis je qm	Kosten
	107,47	1,75	188,07	1000	188074,25
	135,20	1,75	236,60	1000	236601,75
	214,91	1,75	376,09	1000	376090,75
	125,51	1,75	219,65	1000	219647,75
	94,48	1,75	165,34	1000	165338,25
	98,26	1,75	171,95	1000	171946,25
	131,21	1,75	229,61	1000	229612,25
	69,49	1,75	121,61	1000	121611,00
	121,59	1,75	212,78	1000	212784,25
	130,48	1,75	228,34	1000	228343,50
	91,24	1,75	159,67	1000	159666,50
	161,06	1,75	281,86	1000	281856,75
	164,60	1,75	288,04	1000	288043,00
	116,77	1,75	204,34	1000	204338,75
	115,15	1,75	201,51	1000	201509,00
	180,80	1,75	316,40	1000	316403,50
	49,47	1,75	86,57	1000	86574,25
	79,23	1,75	138,64	1000	138643,75
	81,68	1,75	142,93	1000	142934,75
	169,13	1,75	295,97	1000	295974,00
	1,18	1,75	2,07	1000	2066,75
	101,05	1,75	176,84	1000	176844,50
	141,23	1,75	247,14	1000	247143,75
	70,86	1,75	124,01	1000	124006,75
	128,78	1,75	225,37	1000	225365,00
	27,80	1,75	48,65	1000	48653,50
	213,17	1,75	373,05	1000	373052,75
	95,95	1,75	167,91	1000	167914,25
	0,54	1,75	0,95	1000	945,00
	112,54	1,75	196,94	1000	196943,25
	70,09	1,75	122,65	1000	122652,25
	107,95	1,75	188,92	1000	188919,50
	146,67	1,75	256,68	1000	256677,75
	251,01	1,75	439,27	1000	439265,75
	61,80	1,75	108,15	1000	108153,50
	100,31	1,75	175,54	1000	175544,25
	194,88	1,75	341,05	1000	341045,25
	185,48	1,75	324,58	1000	324583,00
	78,26	1,75	136,95	1000	136951,50
	322,68	1,75	564,70	1000	564695,25
	116,82	1,75	204,43	1000	204426,25
	236,47	1,75	413,83	1000	413826,00
	108,51	1,75	189,89	1000	189887,25
	67,36	1,75	117,89	1000	117885,25
	100,30	1,75	175,53	1000	175528,50
	78,38	1,75	137,17	1000	137166,75
	1,86	1,75	3,25	1000	3248,00
	72,00	1,75	126,01	1000	126007,00
	46,60	1,75	81,55	1000	81546,50



VU Soziale Stadt Vilseck - Kostenschätzung

Kostenermittlung Sanierung - Hauptgebäude Kategorie 4					
Fläche Nr.	Fläche in qm	Faktor	Fläche 2 in qm	Sanierungspreis je qm	Kosten
	142,86	1,75	250,01	1250	312515,00
	108,63	1,75	190,10	1250	237619,38
	110,12	1,75	192,71	1250	240889,69
	260,24	1,75	455,41	1250	569268,44
	119,89	1,75	209,81	1250	262257,19
	113,48	1,75	198,59	1250	248239,69
	116,95	1,75	204,66	1250	255823,75
	74,18	1,75	129,81	1250	162262,19
	97,79	1,75	171,14	1250	213922,19
	378,99	1,75	663,24	1250	829045,00
	0,15	1,75	0,27	1250	336,88
	263,86	1,75	461,76	1250	577202,50
	418,35	1,75	732,12	1250	915149,38
	151,59	1,75	265,28	1250	331598,75
	96,82	1,75	169,43	1250	211789,38
	173,44	1,75	303,51	1250	379391,25
	204,15	1,75	357,26	1250	446569,38
	87,61	1,75	153,32	1250	191644,69
	130,69	1,75	228,70	1250	285875,63
	97,26	1,75	170,20	1250	212751,88
	126,13	1,75	220,73	1250	275911,56
	102,84	1,75	179,97	1250	224964,69
	110,31	1,75	193,04	1250	241298,75
	96,09	1,75	168,15	1250	210190,31
	77,17	1,75	135,05	1250	168807,19
	130,67	1,75	228,67	1250	285831,88
	58,07	1,75	101,63	1250	127032,50
	337,64	1,75	590,86	1250	738578,75
	145,03	1,75	253,80	1250	317248,75
	117,25	1,75	205,19	1250	256482,19
	221,49	1,75	387,61	1250	484518,13
	161,05	1,75	281,84	1250	352299,06
	130,34	1,75	228,10	1250	285120,94
	199,73	1,75	349,52	1250	436905,00
	13,64	1,75	23,87	1250	29835,31
	13,17	1,75	23,04	1250	28805,00
	13,92	1,75	24,36	1250	30445,63
	13,44	1,75	23,51	1250	29393,44
	87,22	1,75	152,63	1250	190782,81
	57,46	1,75	100,55	1250	125691,56
	76,73	1,75	134,27	1250	167842,50
	204,67	1,75	358,18	1250	447720,00
	60,02	1,75	105,03	1250	131287,19
	225,56	1,75	394,74	1250	493421,25
		1,75	0,00	1250	0,00
		1,75	0,00	1250	0,00
		1,75	0,00	1250	0,00
<b>Summe</b>	<b>5926,66</b>				<b>12.964.566,56</b>





VU Soziale Stadt Vilseck - Kostenschätzung

Kostenermittlung Sanierung - Nebengebäude Kategorie 3					
Fläche Nr.	Fläche in qm	Faktor	Fläche 2 in qm	Sanierungspreis je qm	Kosten
	33,64	1	33,64	1000	33637,00
	30,80	1	30,80	1000	30804,00
	19,43	1	19,43	1000	19434,00
	52,24	1	52,24	1000	52236,00
	77,92	1	77,92	1000	77921,00
	21,24	1	21,24	1000	21240,00
	36,29	1	36,29	1000	36287,00
	11,50	1	11,50	1000	11499,00
	98,15	1	98,15	1000	98154,00
	57,21	1	57,21	1000	57205,00
	129,97	1	129,97	1000	129968,00
	18,61	1	18,61	1000	18606,00
	45,78	1	45,78	1000	45778,00
	27,89	1	27,89	1000	27887,00
	116,80	1	116,80	1000	116798,00
	135,14	1	135,14	1000	135139,00
	41,46	1	41,46	1000	41459,00
	44,39	1	44,39	1000	44387,00
	9,48	1	9,48	1000	9484,00
	19,73	1	19,73	1000	19725,00
	35,96	1	35,96	1000	35956,00
	0,54	1	0,54	1000	540,00
	25,80	1	25,80	1000	25796,00
	19,39	1	19,39	1000	19390,00
	15,09	1	15,09	1000	15093,00
	11,73	1	11,73	1000	11732,00
	20,59	1	20,59	1000	20586,00
	85,96	1	85,96	1000	85955,00
	82,28	1	82,28	1000	82284,00
	237,06	1	237,06	1000	237062,00
	49,96	1	49,96	1000	49958,00
	41,75	1	41,75	1000	41754,00
	1,86	1	1,86	1000	1856,00
	50,52	1	50,52	1000	50521,00
	60,69	1	60,69	1000	60686,00
	58,37	1	58,37	1000	58372,00
	54,66	1	54,66	1000	54662,00
	67,94	1	67,94	1000	67942,00
	3,40	1	3,40	1000	3396,00
	71,34	1	71,34	1000	71338,00
	153,16	1	153,16	1000	153158,00
	32,05	1	32,05	1000	32048,00
	76,79	1	76,79	1000	76790,00
	32,44	1	32,44	1000	32436,00
	48,45	1	48,45	1000	48447,00
	4,67	1	4,67	1000	4666,00
	8,02	1	8,02	1000	8016,00
	100,10	1	100,10	1000	100104,00
	87,12	1	87,12	1000	87120,00





VU Soziale Stadt Vilseck - Kostenschätzung

Kostenermittlung Sanierung - Nebengebäude Kategorie 4					
Fläche Nr.	Fläche in qm	Faktor	Fläche 2 in qm	Sanierungspreis je qm	Kosten
	104,25	1	104,25	1000	104246,00
	438,49	1	438,49	1000	438486,00
	106,87	1	106,87	1000	106870,00
	76,97	1	76,97	1000	76967,00
	49,48	1	49,48	1000	49478,00
	68,63	1	68,63	1000	68634,00
	45,35	1	45,35	1000	45352,00
	99,83	1	99,83	1000	99828,00
	9,54	1	9,54	1000	9541,00
	64,22	1	64,22	1000	64216,00
	107,47	1	107,47	1000	107468,00
	30,75	1	30,75	1000	30749,00
	55,42	1	55,42	1000	55418,00
	60,75	1	60,75	1000	60750,00
	24,31	1	24,31	1000	24311,00
	59,73	1	59,73	1000	59730,00
	24,60	1	24,60	1000	24600,00
	70,95	1	70,95	1000	70951,00
	49,30	1	49,30	1000	49303,00
	116,08	1	116,08	1000	116082,00
	59,11	1	59,11	1000	59114,00
	57,48	1	57,48	1000	57476,00
	44,43	1	44,43	1000	44432,00
	38,32	1	38,32	1000	38318,00
	54,00	1	54,00	1000	53995,00
	0,15	1	0,15	1000	154,00
	252,95	1	252,95	1000	252953,00
	91,45	1	91,45	1000	91450,00
	40,19	1	40,19	1000	40185,00
	42,76	1	42,76	1000	42759,00
	25,26	1	25,26	1000	25259,00
	57,77	1	57,77	1000	57771,00
	51,42	1	51,42	1000	51420,00
	31,70	1	31,70	1000	31699,00
	3,84	1	3,84	1000	3841,00
	9,57	1	9,57	1000	9565,00
	4,55	1	4,55	1000	4549,00
	153,76	1	153,76	1000	153757,00
	35,49	1	35,49	1000	35494,00
	154,60	1	154,60	1000	154598,00
	31,55	1	31,55	1000	31549,00
	14,97	1	14,97	1000	14972,00
	32,15	1	32,15	1000	32153,00
	165,20	1	165,20	1000	165203,00
	86,13	1	86,13	1000	86127,00
	142,61	1	142,61	1000	142609,00
	214,87	1	214,87	1000	214868,00
	44,09	1	44,09	1000	44094,00
	152,98	1	152,98	1000	152978,00

VU Soziale Stadt Vilseck - Kostenschätzung

	2,13	1	2,13	1000	2134,00
	35,40	1	35,40	1000	35399,00
	136,83	1	136,83	1000	136828,00
	32,58	1	32,58	1000	32583,00
	415,42	1	415,42	1000	415416,00
	145,02	1	145,02	1000	145017,00
	76,39	1	76,39	1000	76393,00
	48,73	1	48,73	1000	48734,00
	52,19	1	52,19	1000	52188,00
	14,77	1	14,77	1000	14771,00
	15,26	1	15,26	1000	15257,00
	46,53	1	46,53	1000	46526,00
	139,40	1	139,40	1000	139399,00
	9,65	1	9,65	1000	9645,00
	1,49	1	1,49	1000	1493,00
	19,44	1	19,44	1000	19444,00
	351,13	1	351,13	1000	351125,00
	95,92	1	95,92	1000	95923,00
	144,11	1	144,11	1000	144111,00
	88,07	1	88,07	1000	88069,00
	296,26	1	296,26	1000	296259,00
	22,52	1	22,52	1000	22518,00
	6,83	1	6,83	1000	6826,00
	60,71	1	60,71	1000	60714,00
	89,22	1	89,22	1000	89220,00
	73,11	1	73,11	1000	73105,00
	44,96	1	44,96	1000	44960,00
	14,34	1	14,34	1000	14342,00
	53,72	1	53,72	1000	53715,00
	75,51	1	75,51	1000	75514,00
	3,11	1	3,11	1000	3114,00
	14,75	1	14,75	1000	14750,00
	17,86	1	17,86	1000	17863,00
	11,78	1	11,78	1000	11781,00
	28,73	1	28,73	1000	28731,00
	107,86	1	107,86	1000	107860,00
	81,62	1	81,62	1000	81619,00
	10,38	1	10,38	1000	10376,00
	92,00	1	92,00	1000	91996,00
	69,04	1	69,04	1000	69040,00
	55,05	1	55,05	1000	55050,00
	568,18	1	568,18	1000	568181,00
	28,52	1	28,52	1000	28524,00
	6,97	1	6,97	1000	6973,00
	35,50	1	35,50	1000	35496,00
	103,16	1	103,16	1000	103164,00
	102,90	1	102,90	1000	102896,00
	102,15	1	102,15	1000	102152,00
	85,48	1	85,48	1000	85481,00
	84,63	1	84,63	1000	84625,00
	86,73	1	86,73	1000	86728,00
	565,05	1	565,05	1000	565045,00
	111,24	1	111,24	1000	111240,00

VU Soziale Stadt Vilseck - Kostenschätzung

	19,38	1	19,38	1000	19378,00
	9,96	1	9,96	1000	9958,00
	168,38	1	168,38	1000	168381,00
	151,73	1	151,73	1000	151733,00
	18,11	1	18,11	1000	18110,00
	17,94	1	17,94	1000	17942,00
	28,87	1	28,87	1000	28874,00
	17,25	1	17,25	1000	17248,00
	64,07	1	64,07	1000	64065,00
	52,15	1	52,15	1000	52145,00
	135,59	1	135,59	1000	135588,00
	219,25	1	219,25	1000	219252,00
	55,92	1	55,92	1000	55922,00
	62,33	1	62,33	1000	62326,00
	99,08	1	99,08	1000	99075,00
	100,53	1	100,53	1000	100533,00
	221,30	1	221,30	1000	221302,00
	83,51	1	83,51	1000	83512,00
	156,20	1	156,20	1000	156204,00
	89,75	1	89,75	1000	89748,00
	164,78	1	164,78	1000	164780,00
	106,09	1	106,09	1000	106089,00
	85,84	1	85,84	1000	85835,00
	14,28	1	14,28	1000	14282,00
	48,41	1	48,41	1000	48406,00
	48,42	1	48,42	1000	48421,00
	108,27	1	108,27	1000	108269,00
	49,37	1	49,37	1000	49366,00
	17,29	1	17,29	1000	17294,00
	236,54	1	236,54	1000	236542,00
	26,90	1	26,90	1000	26898,00
	27,45	1	27,45	1000	27450,00
	26,54	1	26,54	1000	26539,00
	21,47	1	21,47	1000	21470,00
	192,76	1	192,76	1000	192761,00
	65,48	1	65,48	1000	65480,00
	60,31	1	60,31	1000	60305,00
	19,23	1	19,23	1000	19230,00
	225,73	1	225,73	1000	225729,00
	109,29	1	109,29	1000	109291,00
	54,94	1	54,94	1000	54937,00
	24,68	1	24,68	1000	24679,00
	116,69	1	116,69	1000	116688,00
	70,79	1	70,79	1000	70789,00
	97,11	1	97,11	1000	97109,00
	112,48	1	112,48	1000	112481,00
	77,46	1	77,46	1000	77463,00
	54,59	1	54,59	1000	54588,00
	403,33	1	403,33	1000	403328,00
	218,46	1	218,46	1000	218464,00
		1	0,00	1000	0,00
		1	0,00	1000	0,00
		1	0,00	1000	0,00

VU Soziale Stadt Vilseck - Kostenschätzung

		1	0,00	1000	0,00
		1	0,00	1000	0,00
		1	0,00	1000	0,00
		1	0,00	1000	0,00
Summe	13392,89				13.392.894,00

VU Soziale Stadt Vilseck - Kostenschätzung

Kostenermittlung Sanierung - Nebengebäude Kategorie 5					
Fläche Nr.	Fläche in qm	Faktor	Fläche 2 in qm	Sanierungspreis je qm	Kosten
	99,67	1	99,67	1000	99670
	17,746	1	17,746	1000	17746
	258,85	1	258,85	1000	258850
	428,779	1	428,779	1000	428779
	52,594	1	52,594	1000	52594
	44,445	1	44,445	1000	44445
	188,022	1	188,022	1000	188022
	68,372	1	68,372	1000	68372
	42,764	1	42,764	1000	42764
	62,227	1	62,227	1000	62227
	126,448	1	126,448	1000	126448
	9,31	1	9,31	1000	9310
	43,573	1	43,573	1000	43573
	50,271	1	50,271	1000	50271
	37,756	1	37,756	1000	37756
	18,333	1	18,333	1000	18333
	7,977	1	7,977	1000	7977
	86,48	1	86,48	1000	86480
	113,312	1	113,312	1000	113312
	12,665	1	12,665	1000	12665
	34,484	1	34,484	1000	34484
	15,644	1	15,644	1000	15644
	148,3	1	148,3	1000	148300
	71,951	1	71,951	1000	71951
	479,833	1	479,833	1000	479833
	194,713	1	194,713	1000	194713
	60,904	1	60,904	1000	60904
	66,747	1	66,747	1000	66747
	61,502	1	61,502	1000	61502
	114,642	1	114,642	1000	114642
	13,02	1	13,02	1000	13020
	23,269	1	23,269	1000	23269
	76,251	1	76,251	1000	76251
	13,434	1	13,434	1000	13434
	13,196	1	13,196	1000	13196
	150,71	1	150,71	1000	150710
	144,251	1	144,251	1000	144251
	36,93	1	36,93	1000	36930
	104,855	1	104,855	1000	104855
	42,93	1	42,93	1000	42930
	176,582	1	176,582	1000	176582
	94,198	1	94,198	1000	94198
	6,739	1	6,739	1000	6739
	32,514	1	32,514	1000	32514
	0,942	1	0,942	1000	942
	2,567	1	2,567	1000	2567
	96,481	1	96,481	1000	96481
	10,274	1	10,274	1000	10274
	7,923	1	7,923	1000	7923



VU Soziale Stadt Vilseck - Kostenschätzung

Kostenermittlung Sanierung - Freiflächen Kategorie 3					
Fläche Nr.	Fläche in qm	Faktor	Fläche 2 in qm	Sanierungspreis je qm	Kosten
	99,67	1		60	5980,2
	17,75	1		60	1064,76
	258,85	1		60	15531
	428,78	1		60	25726,74
	52,59	1		60	3155,64
	44,45	1		60	2666,7
	188,02	1		60	11281,32
	68,37	1		60	4102,32
	42,76	1		60	2565,84
	62,23	1		60	3733,62
	126,45	1		60	7586,88
	9,31	1		60	558,6
	43,57	1		60	2614,38
	50,27	1		60	3016,26
	37,76	1		60	2265,36
	18,33	1		60	1099,98
	7,98	1		60	478,62
	86,48	1		60	5188,8
	113,31	1		60	6798,72
	12,67	1		60	759,9
	34,48	1		60	2069,04
	15,64	1		60	938,64
	148,30	1		60	8898
	71,95	1		60	4317,06
	479,83	1		60	28789,98
	194,71	1		60	11682,78
	60,90	1		60	3654,24
	66,75	1		60	4004,82
	61,50	1		60	3690,12
	114,64	1		60	6878,52
	13,02	1		60	781,2
	23,27	1		60	1396,14
	76,25	1		60	4575,06
	13,43	1		60	806,04
	13,20	1		60	791,76
	150,71	1		60	9042,6
	144,25	1		60	8655,06
	36,93	1		60	2215,8
	104,86	1		60	6291,3
	42,93	1		60	2575,8
	176,58	1		60	10594,92
	94,20	1		60	5651,88
	6,74	1		60	404,34
	32,51	1		60	1950,84
	0,94	1		60	56,52
	2,57	1		60	154,02
	96,48	1		60	5788,86
	10,27	1		60	616,44
	7,92	1		60	475,38



VU Soziale Stadt Vilseck - Kostenschätzung

	4,86	1		60	291,66
	6,30	1		60	378,06
	125,84	1		60	7550,4
	16,87	1		60	1011,96
	61,50	1		60	3689,82
	65,16	1		60	3909,78
	106,06	1		60	6363,66
	51,80	1		60	3107,82
	40,60	1		60	2436,06
	144,44	1		60	8666,64
	192,50	1		60	11549,88
	38,33	1		60	2300,04
	64,19	1		60	3851,22
	57,12	1		60	3426,96
	30,11	1		60	1806,6
	10,63	1		60	637,86
	5,48	1		60	328,56
	51,79	1		60	3107,1
	41,82	1		60	2509,44
	50,34	1		60	3020,34
	46,10	1		60	2765,82
	69,63	1		60	4177,68
	57,21	1		60	3432,3
	34,14	1		60	2048,52
	101,95	1		60	6116,82
	72,34	1		60	4340,1
	122,35	1		60	7341,24
		1		60	0
Summe	5734,82				344.089,14

VU Soziale Stadt Vilseck - Kostenschätzung

Kostenermittlung Sanierung - Freiflächen Kategorie 4					
Fläche Nr.	Fläche in qm	Faktor	Fläche 2 in qm	Sanierungspreis je qm	Kosten
	1390,28	1		90	125125,29
	1528,45	1		90	137560,23
	1249,11	1		90	112419,63
	1926,72	1		90	173404,53
	195,19	1		90	17567,46
	98,08	1		90	8827,47
	1912,72	1		90	172144,44
	605,36	1		90	54482,04
	236,78	1		90	21310,29
	223,29	1		90	20095,83
	240,86	1		90	21677,49
	132,91	1		90	11961,72
	164,68	1		90	14821,56
	33,70	1		90	3032,64
	610,53	1		90	54947,61
	431,63	1		90	38846,97
		1		90	0
		1		90	0
		1		90	0
		1		90	0
		1		90	0
<b>Summe</b>	<b>10980,28</b>				<b>988.225,20</b>

VU Soziale Stadt Vilseck - Kostenschätzung

Kostenermittlung Sanierung - Freiflächen Kategorie 5					
Fläche Nr.	Fläche in qm	Faktor	Fläche 2 in qm	Sanierungspreis je qm	Kosten
	1874,954	1		130	243744,02
	1185,019	1		130	154052,47
	440,83	1		130	57307,9
	302,022	1		130	39262,86
	248,905	1		130	32357,65
		1		130	0
		1		130	0
<b>Summe</b>	<b>4051,73</b>				<b>526.724,90</b>

VU Soziale Stadt Vilseck - Kostenschätzung

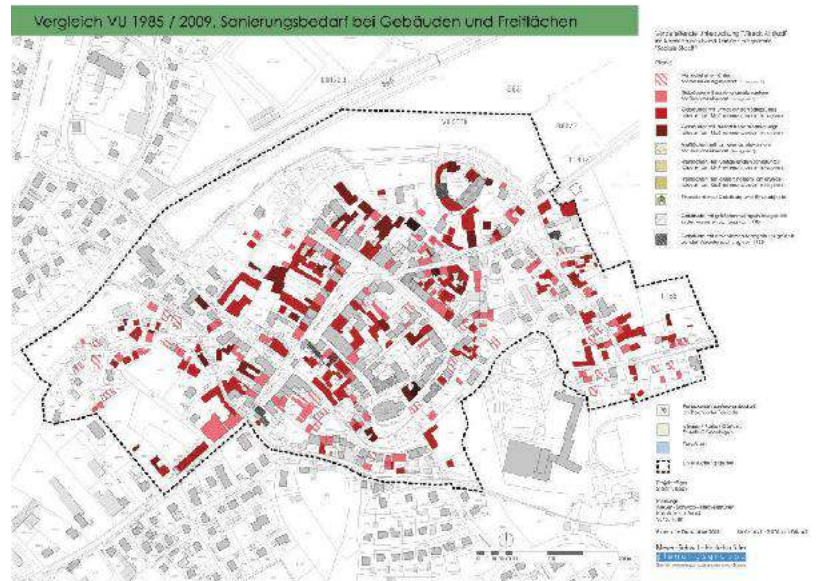
Kostenermittlung Sanierung - Freiflächen Sonderflächen					
Bezeichnung	Fläche in qm	Faktor	Fläche 2 in qm	Sanierungspreis je qm	Kosten
Marktplatz	4931,9	1		180	887.742€
Vorstadt	1837	1		180	330.660€

VU Soziale Stadt Vilseck - Kostenschätzung

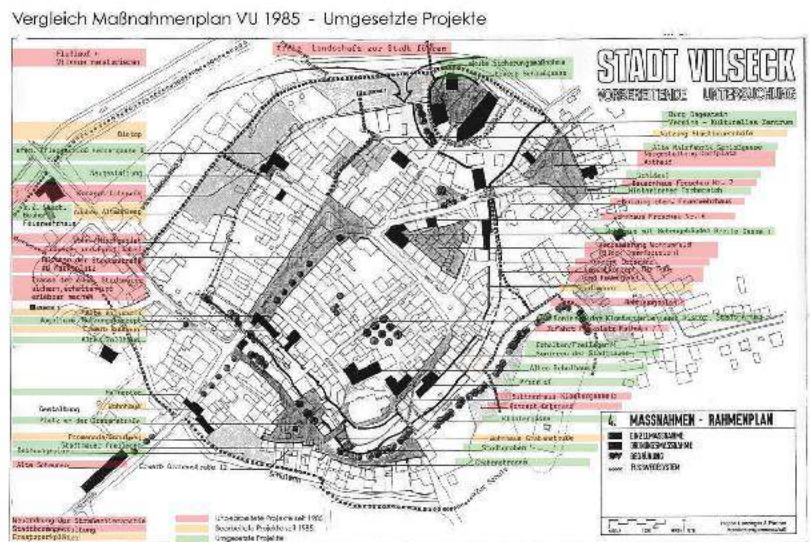
Geamtaufstellung Sanierungskostenschätzung		
	Geschätzte Kosten	
Sanierung Hauptgebäude Kategorie 2-	4.244.631€	34.088.785€
Sanierung Hauptgebäude Kategorie 3	12.356.391€	
Sanierung Hauptgebäude Kategorie 4	12.964.566€	
Sanierung Hauptgebäude Kategorie 5	4.523.197€	
Sanierung Nebengebäude Kategorie 2-	598.989€	24.820.031€
Sanierung Nebengebäude Kategorie 3	5.093.329€	
Sanierung Nebengebäude Kategorie 4	13.392.894€	
Sanierung Nebengebäude Kategorie 5	5.734.819€	
Sanierung Freiflächen Kategorie 3	344.089€	1.859.038€
Sanierung Freiflächen Kategorie 4	988.225€	
Sanierung Freiflächen Kategorie 5	526.724€	
Sanierung Marktplatz	887.742€	
Sanierung Vorstadt	330.660€	
Finanzieller Rahmen für vertiefende Planungen (Verkehrs-, Modernisierungsgutachten, Wettbewerbe, etc.)	500.000€	
<b>Gesamtkosten netto (zzgl. gesetzl. MwSt.)</b>	<b>58.241.625€</b>	

## 7.6 Vergleich VU 1985 / 2009, 2 Pläne A3

Vergleich Sanierungsrelevante Objekte 1985 (sw-gestreift) und bei Erhebung 2008 (farbig gefüllt), Plan 06



Rahmenplan von 1985 mit umgesetzten Projekten bis 2009 (grün und orange markiert)





# Vergleich VU 1985 / 2009, Sanierungsbedarf bei Gebäuden und Freiflächen

Vorbereitende Untersuchung "Vilseck Altstadt" im Rahmen des Bund-Länder-Programms "Soziale Stadt"

Plan 6

- Vermuteter erhöhter Modernisierungsbedarf (Kategorie 2)
- Gebäude mit sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf (Kategorie 3)
- Gebäude: mit umfassendem sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf (Kategorie 4)
- Gebäude: mit äußerst hohem sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf (Kategorie 5)
- Freiflächen mit sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf (Kategorie 3)
- Freiflächen: mit umfassendem sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf (Kategorie 4)
- Freiflächen: mit äußerst hohem sanierungsrelevantem Maßnahmenbedarf (Kategorie 5)
- Einzeldenkmal: Gebäude und Einzelobjekte
- Gebäude mit größeren Mängeln festgestellt in der Voruntersuchung von 1985
- Gebäude mit erheblichen Mängeln festgestellt bei der Voruntersuchung von 1985

- Faserzementsanierungsbedarf an Dach oder Fassade
- Villen / Parks / Gärten / öffentl. Grünanlagen
- Gewässer
- Untersuchungsgebiet

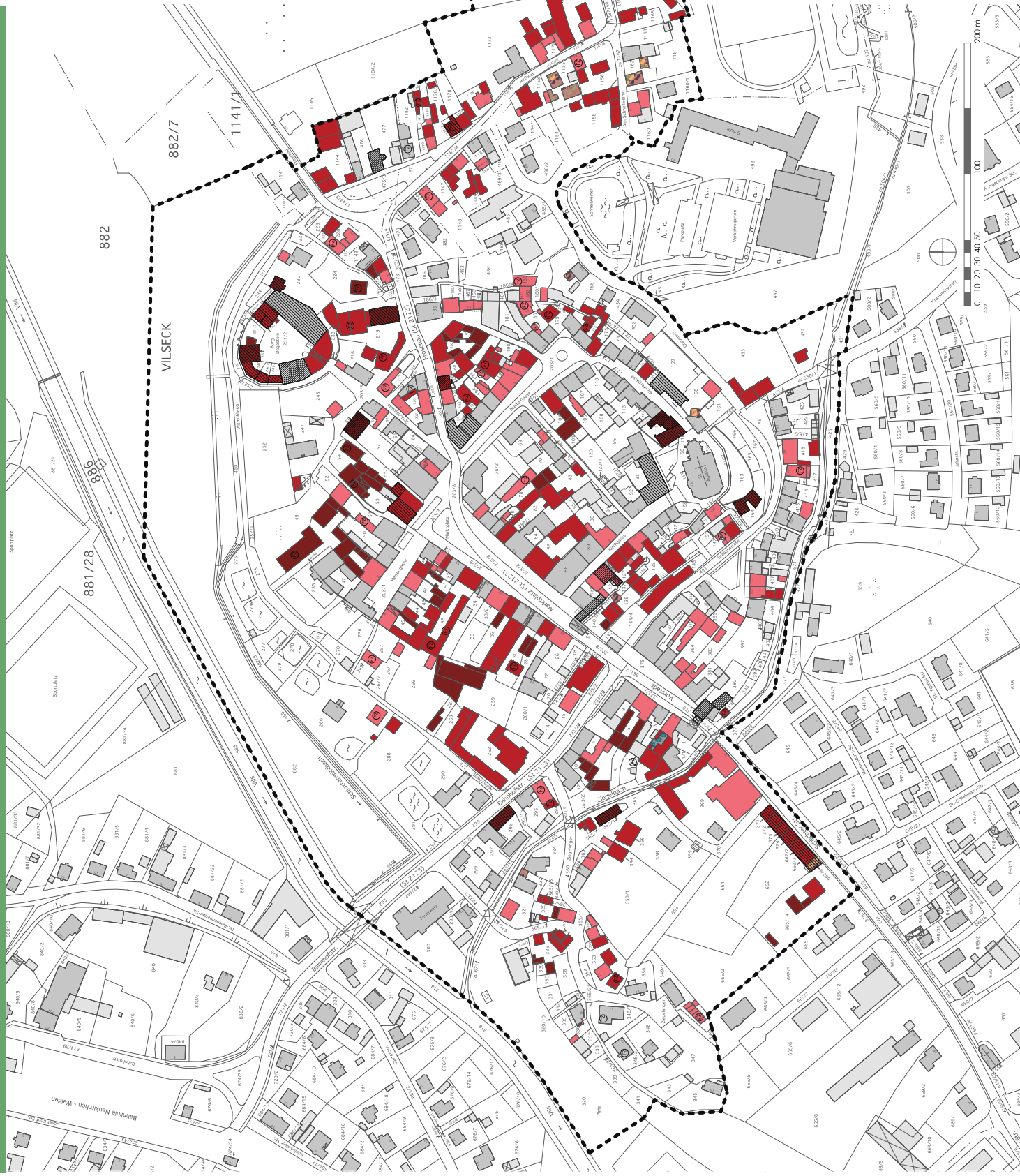
Projektträger:  
Stadt Vilseck

Planung:  
Meyer - Schwab - Heckelmüller GbR  
Karolinenstraße 44  
90743 Fürth

Planstand Dezember 2009

Maßstab 1 : 2.000 auf DIN A2

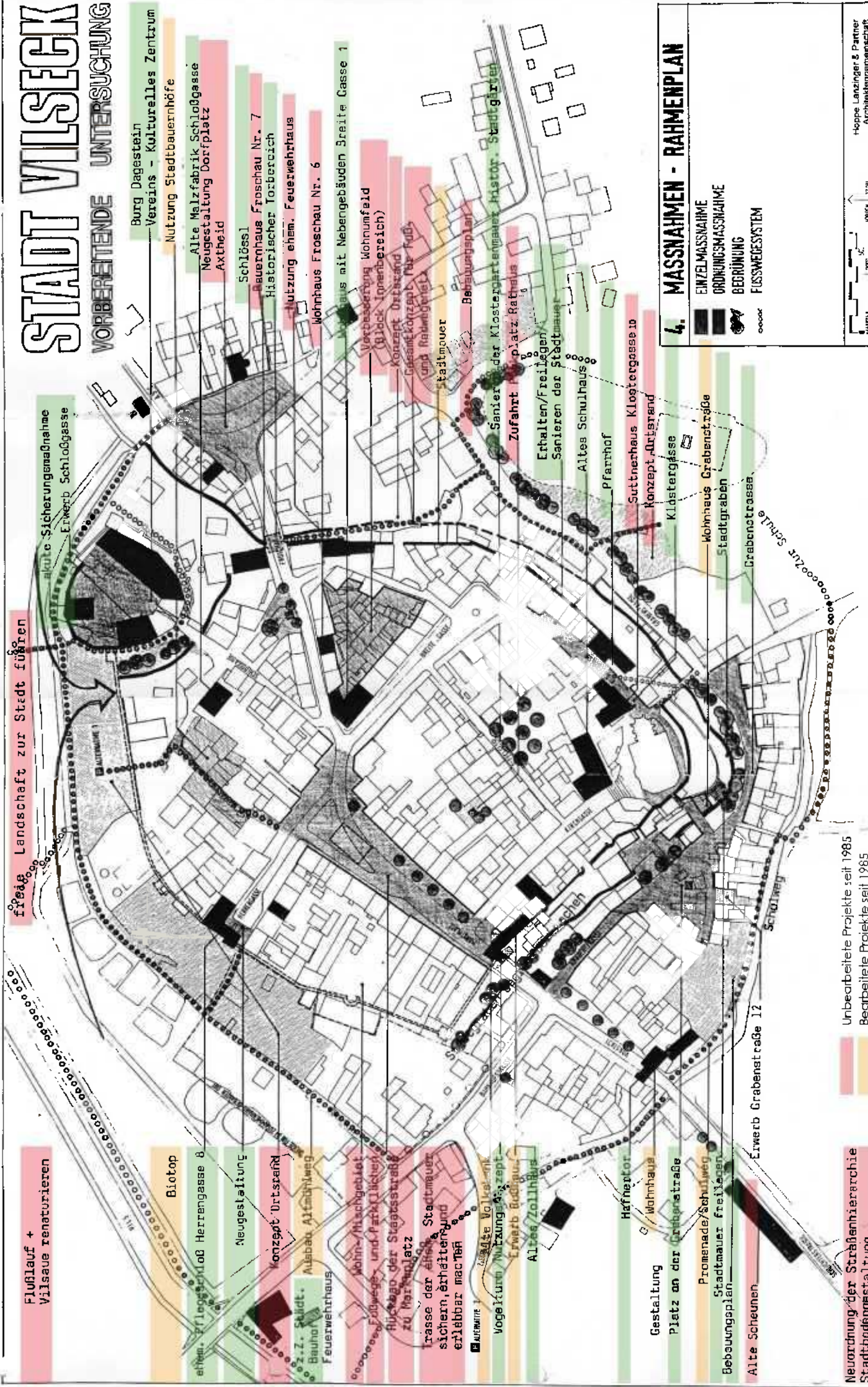
Meyer - Schwab - Heckelmüller  
Planungsgruppe  
BUNDEWEIT FACHVERBAND FÜR SOZIALE PLANUNG





# Vergleich Maßnahmenplan VU 1985 - Umgesetzte Projekte

## STADT VILSECK VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG



Unbearbeitete Projekte seit 1985  
 Bearbeitete Projekte seit 1985  
 Umgesetzte Projekte

Heppes Lanzinger & Partner  
 Architektengemeinschaft

## 7.7 Hinweise zum Monitoring

Um Entwicklungen und Verbesserungen in den Sanierungsgebieten erkennen und quantifizieren zu können, werden im Programm „Soziale Stadt“ Monitorings und Evaluierungen gefordert. Um dies grundsätzlich zu erleichtern, wurde ein Konzept für ein Kurz-Monitoring vorbereitet, das es mit verhältnismäßig geringem Aufwand ermöglicht, Tendenzen aufzuzeigen und zu visualisieren. Dies liegt als Zusammenfassung gesondert vor.

Die Tabellen darin sind bereits mit Formeln versehen und mit Diagrammen verknüpft, so dass man für die grundsätzlichen Rahmendaten schnell vergleichbare Ergebnisse erhält.

Das Monitoring setzt sich aus drei Komponenten zusammen:

- Erfassungs- und Auswertungsbögen für Strukturdaten
- Erfassungs- und Auswertungsbögen für eine neuerliche Bewohnerbefragung
- Projektzeitenplan

Zusätzlich ist noch ein Formular für die Aufzeichnung und Quantifizierung der Veranstaltungen im Gebiet Soziale Stadt enthalten.

Die Datenquellen zu den jeweiligen Feldern sind angegeben.

Wenn nach einigen Jahren eine erneute Bevölkerungsbefragung durchgeführt wird, kann die Auswertung über die beiliegenden Auswertungsformulare erfolgen.

Alle Berechnungstabellen sind auf der Daten CD „Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Handlungskonzept „Altstadt Vilseck“ in Form von Excel-Tabellen vorhanden. Zusätzlich wird ein Ausdruck in einer separaten Mappe beigelegt.

Die übergebenen Datengrundlagen und Auswertungstabellen sind nur für den internen Gebrauch der Stadt Vilseck bestimmt.

Das vorliegende Material stellt eine Auswertungsbasis dar und kann in keiner Weise eine Evaluierung ersetzen. Es soll durch die Vorgabe einer Struktur vergleichbare Rahmendaten bereitstellen und somit die zukünftigen Auswertungen und Beurteilungen erleichtern helfen.



## 7.8 Liste der Anwesen mit Faserzementelementen

VU Vilseck - Anwesen mit Faserzementelementen  
an Haupt- oder Nebengebäuden

Anwesen	Bemerkungen
Altmühlweg 4	
Axtheid 11	
Axtheid 15	
Axtheid 18	
Axtheid 25	
Axtheid 28	
Axtheid 29	
Axtheid 31	
Axtheid 4	
Axtheid 7	
Bahnhofstraße 9	
Breite Gasse 17	
Breite Gasse 18	
Breite Gasse 19	
Breite Gasse 20	
Breite Gasse 3	
Breite Gasse 7	
Breite Gasse 9	
Froschau 1	
Froschau 15	
Froschau 5	
Froschau 7	
Grabenstraße 26	
Grabenstraße 11	
Herrengasse 2	
Herrengasse 6	
Kirchgasse 2	
Marktplatz 18	
Marktplatz 28	
Marktplatz 7	
Marktplatz 8	
Schlichter Straße 1	
Schloßgasse 4	
Vorstadt 4	
Ziegelanger 11a	
Ziegelanger 14	
Ziegelanger 15	
Ziegelanger 17	



## 7.9 Hinweise der Träger öffentlicher Belange



## **8.0. Flurstücksbezogene Datenblätter**

Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“  
Stadt Vilseck

**Vorbereitende Untersuchungen und integriertes Handlungskonzept**

**Vilseck Innenstadt**

# **Datenblätter**

Planungsgruppe Meyer-Schwab-Heckelsmüller GbR  
Büro für interdisziplinäre räumliche und soziale Planung