

**INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT
VELDEN A.D. VILS**

INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT VELDEN A.D. VILS

„Gerne in Velden leben, gerne in Velden bleiben“

- Belebung und Reurbanisierung der Ortsmitte mit Fokus „Barrierearmes Velden“
- Verknüpfungen zum Flußraum der Vils
- Aufwertung und Revitalisierung des Wohnstandortes
- Stärkung der Ortsmitte als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort
- Verbesserung des wohnungsnahen Versorgungsangebots

CHANCEN SUCHEN - AKTIVIERUNG DURCH DIE BÜRGER

Der Markt Velden liegt im südlichen Landkreis Landshut und grenzt im Süden direkt an die oberbayerischen Landkreise Erding und Mühldorf an. Im Einzugsbereich der Metropolregion München hatte die 6.500-Einwohner-Gemeinde über sehr lange Zeit ein konstantes Wachstum zu verzeichnen. In den letzten Jahren hat sich jedoch ein gegenläufiger Trend eingestellt, der zusammenfällt mit einer Verlagerung der Entwicklungen an den Ortsrand und Funktionsverlusten in der historisch, räumlich und topografisch bemerkenswerten Ortsmitte.

Schon 2012 hat die Veldener Bürgerschaft die neuen Herausforderungen erkannt und begonnen, sich diesen aktiv zu stellen:

November 2012 - Gründung Projektgruppe und Fördergemeinschaft „Ortsentwicklung“ mit Ziel: Wiederbelebung des Ortskerns

Mai 2013 - Informationsfahrt der Projektgruppe nach Langquaid

Juli 2013 - Referat BD Rolf Klar vor Projektgruppe „Ortsentwicklung“ mit Darstellung der Möglichkeiten der Städtebauförderung

Januar 2014 Angebotseinholung „Ortsentwicklungskonzept“

Juni/Juli 2014 Bewilligung von Zuschüssen des Landes für modellhafte städtebauliche Planungen und Forschungen - Markt Velden - Integrierte Planungsstrategie „Chance zum Aufbruch“ und Auftragsvergabe

August/September 2014 Festlegung des Projektablaufs und Durchführung von Expertengesprächen mit Akteuren und Zielgruppenvertretern

September 2014 Auftaktveranstaltung zum Thema „Ortsentwicklung“ im Gasthaus Maxlwirt mit 140 Besuchern und Einrichtung eines Internet-Forums auf der Webseite der Gemeinde

Oktober 2014 zielgruppenorientierte Workshops zu den Themenfeldern „Einzelhandel / Gewerbe / Tourismus“ und „Städtebau / Architektur / Wohnen“ mit jeweils über 30 Teilnehmern

November 2014 zusätzliche Bürgerbeteiligungsveranstaltung zur Vorstellung, Abstimmung und gemeinsame Priorisierung der Zwischenergebnisse (Ziele, Handlungsfelder, Impulsprojekte und Ideenpool)

Dezember 2014 einstimmiger Beschluss Impulsprojekt „Zentraler Versorgungsbereich mit Standort- und Sortimentskonzept“

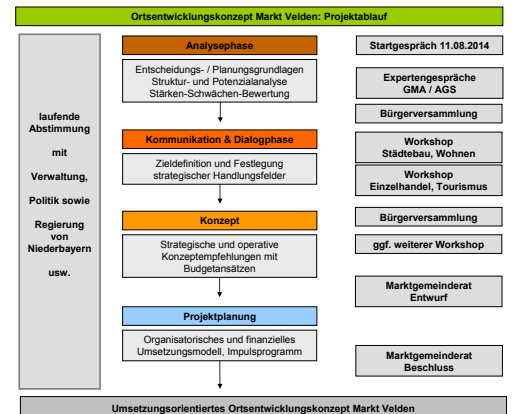
Mai 2015 Vorstellung und Beschluss des integrierten Ortsentwicklungskonzepts für den Markt Velden.



frei verfügbares Logo des Marktes Velden



Luftbild des Untersuchungsraumes



Ablaufschema Ortsentwicklungskonzept



Auftakt und Abstimmung mit 140 Veldenern

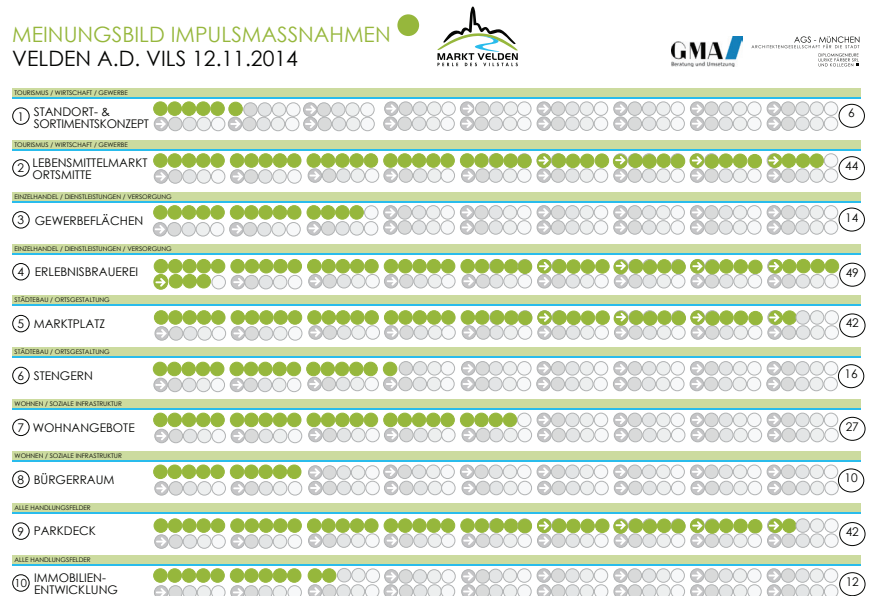


Impulsprojekt Parkhaus / Parkscheune
(für Gäste, Bewohner, Arbeitnehmer etc.)

CHANCEN ENTWICKELN AKTIVIERUNG DURCH IMPULSE

Zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern wurden in Expertengesprächen und mehreren Beteiligungsveranstaltungen Konzepte und Impulse zur Aktivierung von Orten, Flächen und Themenfeldern entwickelt und ausgearbeitet. Impulsprojekte zur Schaffung oder Aufwertung beliebter Orte, neuen Wohnens, guter Gestaltung von Gebäuden und Läden mit einem besonderen Fokus auf der Belebung der Ortsmitte wurden kreiert. Gleichzeitig wurde ein umfangreicher Ideenspeicher angelegt und, wo möglich, im Maßnahmenplan verortet, der der iterativen Ortsentwicklung dienen soll.

Für die zehn Impulsprojekte wie auch für den Ideenspeicher wurde von den Bürgerinnen und Bürgern mittels einer (gleich als Balkendiagramm vorbereiteten) Punkteabfrage ein Meinungsbild eingeholt und so verschiedenen Projekten eine besondere Rückendeckung verschafft:



Meinungsbild zu den Impulsprojekten: Welche Impulsprojekte erscheinen Ihnen für die Zukunft Veldens und die Belebung der Ortsmitte besonders wichtig?

Vor allem die vornehmlich investiven Impulsprojekte „Aufwertung des Marktplatzes“, „Parkhaus / Parkscheune an der Jahnstraße“, „Ansiedlung Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte“ wie auch die „Stengern, Wege und Stege“ und die „Erlebnisbrauerei mit Radlerhotel“ (Privatvorhaben) haben bei den Bürgerinnen und Bürgern besonders „gut abgeschnitten“.

Sie alle haben ganz besonders die Attraktivierung und Wiederbelebung der Ortsmitte als zentralem Versorgungs-, Kommunikations-, Identifikations- sowie Aufenthalts- und generationenfreundlichem Begegnungsort zum Ziel. Denn: Der Lebensmittel- und Einzelhandelsstandort Velden ist heute davon geprägt, dass sich der Großteil seiner Verkaufsflächen mit Filialbetrieben in Gewerbegebietslagen befindet, während die Ortsmitte (noch) durch kleinteilige, inhabergeführte Fachgeschäfte lebt, aber gefährdet ist.

BELEBUNG DER ORTSMITTE

Die Stärkung und Modernisierung der Angebote in der Ortsmitte soll kombiniert werden mit der Ergänzung durch ein attraktives Wohnraumangebot sowie mit einer qualitätsvollen und möglichst barrierefreien Ertüchtigung und Aktivierung des Ortskerns zu „Voinas“ besonders beliebten und möglichst barrierefreien Orten, wie

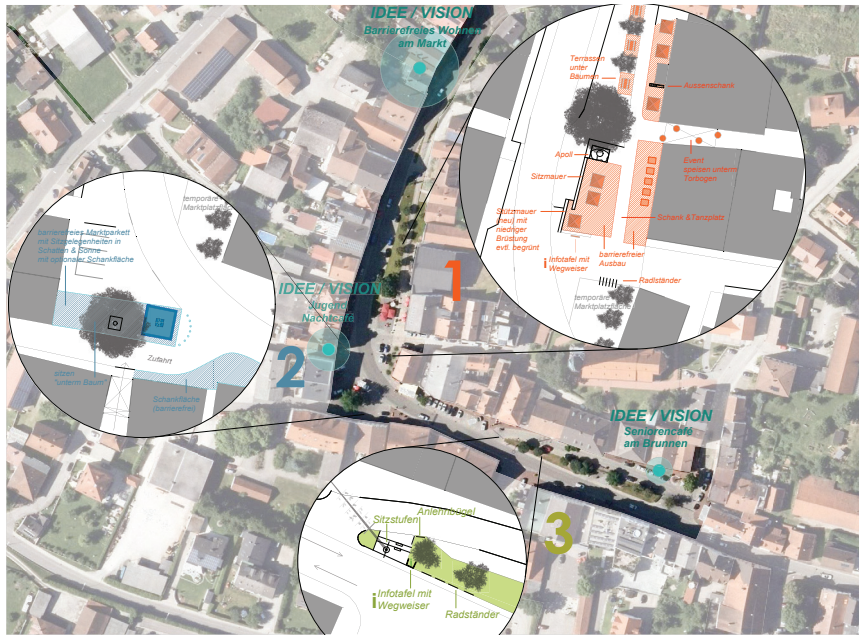
- 1 Gastterrassen unter Bäumen am Marktberg und am „Apoll“;
- 2 barrierefreies Marktparkett am Petersbrunnen,
- 3 Radtreffpunkt ohne Konsumzwang mit Information am Maibaum.



Aufwertungsoption am Marktberg - Gastronomieterrassen unter Bäumen



Aufwertungsoption am Petersbrunnen (Brenninger-Skulptur) - kleines Marktparkett



links: Ziele und Ideen für die historische Ortsmitte - draußen und drinnen (u.a. Seniorencafé)
unten: Impulskonzept „Barrierefreies Velden“





Impulsprojekt Erlebnisbrauerei mit Hotellerie an tradiertem Standort

AKTIVIERUNG DURCH PROJEKTE

Generell sind zur Reurbanisierung und Belebung der Ortsmitte auch weitere (örtliche) Investoren zu gewinnen - sei es für die Entwicklung einer Erlebnisbrauerei mit Hotellerie oder ergänzender Gastronomieeinrichtungen, sei es für die Schaffung weiterer Wohnraumangebote für unterschiedliche Lebensformen und -stile.

ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT MAßNAHMENLEGENDE

Städtebau Ortsbild

- IP 1.1 Marktplatz-Ertüchtigung*
- IP 1.2 Stengern, Wege & Stege
- IP 1.3 Parkhaus / Parkscheune
- IP 1.4 Immobilienentwicklung
Modernisierungsgutachten
Kommunales Fassadenprogramm +
Geschäftsflächenprogramm
Gestaltungs- und Förderberatung*
- M 1.5 Aufwertung Ortschaften
- M 1.6 Denkmalpflegeoffensive (o.V.)
- M 1.7 Barrierefreies Velden (o.V.)
- M 1.8 Vitalisierung Bahnhof
- M 1.9 Künstlerrinitiativen (o.V.)
- M 1.10 Brenninger Skulpturen
- M 1.11 Sommernachtsorte (o.V.)
- M 1.12 Radwegführung (o.V.)
- M 1.13 Radlertreffpunkte
- M 1.14 Sommernachtskino
- M 1.15 Wegenetz (o.V.)
- M 1.16 neuer Vilssteig
- M 1.17 Entwickl. „Alter Sportplatz“

* Schwerpunkt Barrierenreduktion

Wohnen Soziale Infrastruktur

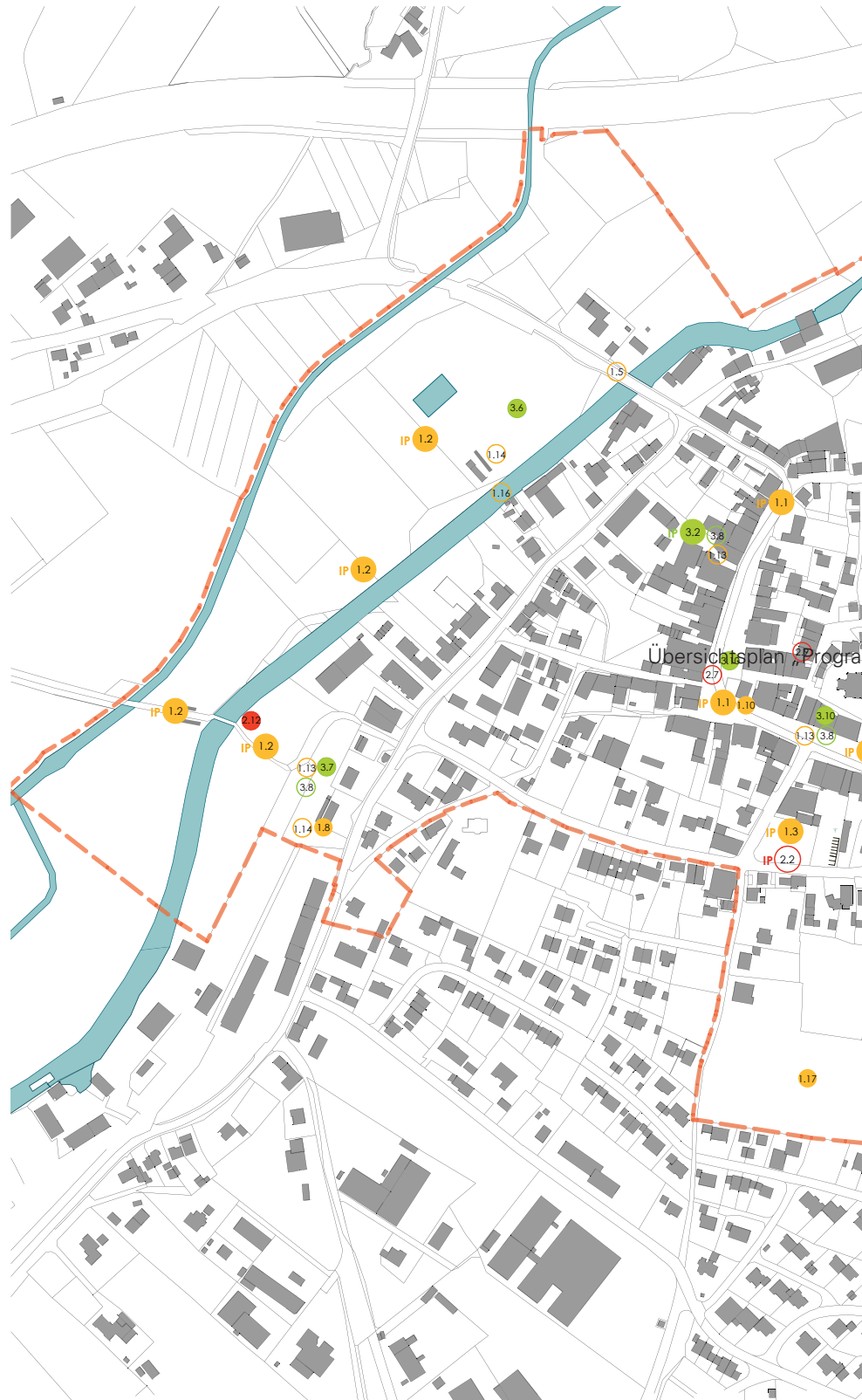
- IP 2.1 Wohnraumentwicklung (o.V.)
- IP 2.2 Bürgerraum
- IP 2.3 Flächen- und Leerstands-
Management, Wohnen plus (o.V.)
- M 2.4 Wohnungs-/Hausbörse (o.V.)
- M 2.5 Allgerechtes Wohnen (o.V.)
- M 2.6 Mehrgenerationenhaus (o.V.)
- M 2.7 Jugendnachtscafé
- M 2.8 Seniorentagescafé
- M 2.9 „Höhenberger Dependence“ (o.V.)
- M 2.10 Nahmobilitätsprojekt (o.V.)
- M 2.11 Generationenfitnessprojekt (o.V.)
- M 2.12 Badestelle/Flußbad
- M 2.13 Runder Tisch Vereine (o.V.)
- M 2.14 Wohnumfeld-Fitness (o.V.)
- M 2.15 Höfe und Gärten (o.V.)

Wirtschaft Tourismus

- IP 3.1 Gewerbeflächenausweisg. (o.V.)
- IP 3.2 Erlebnisbrauerei mit Hotellerie
- M 3.3 Wirtschafts- und Standortbroschüre (o.V.)
- M 3.4 Gewerbeflächenvermarktungskonzept (o.V.)
- M 3.5 Unternehmerforum Velden (o.V.)
- M 3.6 Wohnmobilstellplatz Volksfestplatz
- M 3.7 Informationstelen am Vilstal- und Rottalradweg
- M 3.8 E-Bike-Tankstelle
- M 3.9 (digitale) Fahrrad- und Wanderwegkarte (o.V.)
- M 3.10 Fahrradständer Ortsmitte
- M 3.11 Vermarktung als Filmstandort (Veranstaltungen) (o.V.)
- M 3.12 Integration in regionalen Tourismusverbund (o.V.)

Einzelhandel Versorgung

- IP 4.1 Standort- und Sortimentskonzept (o.V.)
- IP 4.2 Ansiedlung Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte
- M 4.3 Regionales Erreichbarkeitsmarketing (o.V.)
- M 4.4 Regionale Vermarktung (o.V.)
- M 4.6 regelmäßige Pressearbeit (o.V.)
- M 4.7 Wochenmarkt
- M 4.8 Geschäftsfächensanierung (o.V.)
- M 4.9 Existenzgründerförderung (o.V.)
- M 4.10 Schaufenstergestaltung (o.V.)
- M 4.11 Abstimmung Kernöffnungszeiten (o.V.)
- M 4.12 Ansiedlung von Filialarztpraxen (o.V.)
- M 4.13 Ansiedlung attraktiver Gastronomie am Marktplatz (o.V.)
- M 4.14 Ärztehaus Ortsmitte (o.V.)
- M 4.15 Ausbau des Branchenmix in der Ortsmitte (o.V.)



BERATUNG UND FÖRDERPROGRAMME

Die Stärkung und Modernisierung der Angebote in der Ortsmitte kann und muss durch ein Bündel an Unterstützung befördert werden: Immobilienberatung, Förderprogramme zur Modernisierung der Läden und Geschäftsflächen, Fassadenförderprogramm, Modernisierungsgutachten, Besuch von Best-Practice-Beispielen sowie eine gute Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege.



Übersichtsplan „Programmgebiete“
Fördergebiet Fassadenprogramm und Geschäftsflächenförderprogramm
Untersuchungsbereich ~ Sanierungsgebiet
sowie Ensembles Markt und Kirchstraße



Übersichtsplan „Leerstände im Ortskern“

AKTIVIERUNG DURCH MANAGEMENT

Immobilienberatungen der Eigentümer bzw. interessierter Investoren sollen als Aktivierungsinstrument eingesetzt werden, so dass Investitionen im Sinne der integrierten Ortsentwicklung angelegt und gesteuert werden, d.h.:

Für bestehende, bedeutsame Leerstände, wie z.B. die Einzeldenkmale an Marktplatz, Kirchberg und Hauptstraße oder verschiedene brachliegende bzw. untergenutzte Grundstücke, sind neue Nutzungen anzudenken und - präventiv - Fehlnutzungen möglichst auszuschließen.

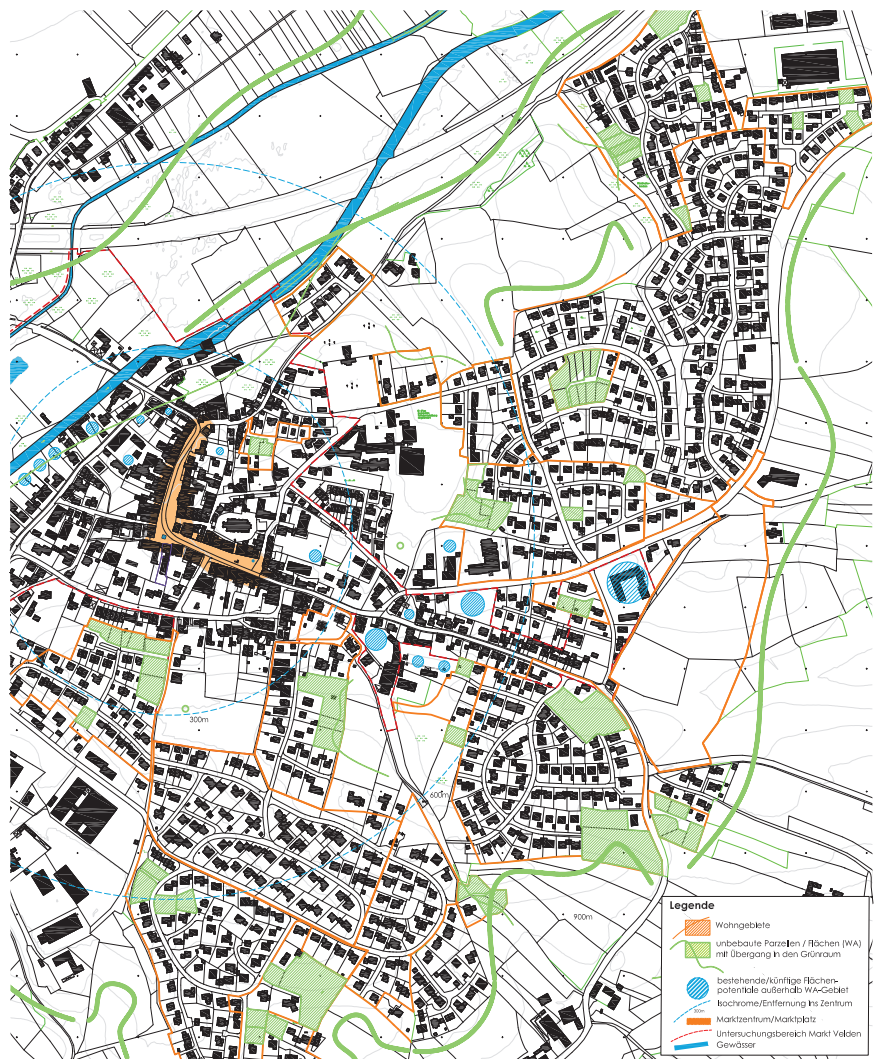
Auch in den Wohngebieten sind ca. 10 % der ausgewiesenen Flächen - das sind ca. 8 ha an Baulücken und Baufeldern - sowie die oftmals „unterbelegten“ Gebäude selbst teils neu zu aktivieren.

Um dies zu erreichen, ist der Aufbau eines Flächen- und Leerstandsmanagements, das für die Marktgemeinde handhabbar und mit für die Veldener Entwicklung besonders wichtigen Daten „befüllt“ werden kann, im integrierten Ortsentwicklungskonzept verankert worden. Vorbereitend wurden im Rahmen der modellhaften Planung ein Veldener Mustererhebungsbogen für unterschiedliche Flächen und Lagen entwickelt.

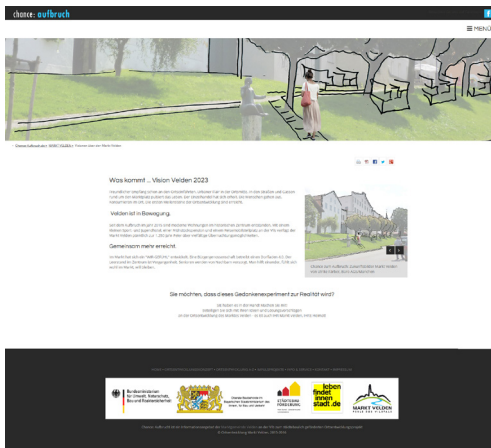
Markt Velden – Ortsentwicklung Materialband Städtebau

Erhebungsbogen Flächenmanagement Velden		Ortszentrum	
ANSCHRIFT	Marktplatz	HAUS-NR.	44
EINZELDENKMAL	<input checked="" type="checkbox"/> ENSEMBLE	FLURSTÜCKSNR.	39
GRUNDSTÜCKSDATEN	GEBÄUDEDATEN		
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	676_qm	GRUNDFLÄCHE	613_qm
		GESCHOSSE	
		- GRZ_0,9	GFZ
LAGE/LICHT	Wohnen nach	WOHNFLÄCHE	geschätzt: qm bekannt: qm
LAGE	in der Ortsmitte; an der Südseite des oberen Markts und an der Einmündung der Jahnstraße		
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	MI - Mischgebiet		
BEBAUUNGSPLAN	liegt nicht vor		
BEBAUUNG	bebaut (90 % des Grundes)		
NUTZUNG derzeit	leerstehend		
	Grundfläche:	Grundfläche:	Grundfläche:
	NR.1 Haupth.	NR.2 Nebgeb	NR.3 Nebgeb
ursprüngliche Nutzung:	Wohnhaus		
zwischenzeitl. Laden*			
	EG x	EG	EG
	1.OG x	1.OG	1.OG
	2.OG x	2.OG	2.OG
	DG x	DG	DG
BAUZUSTAND	gut/saniert	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	sanierungsbedürftig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ENERGETISCHER ZUSTAND	gut/saniert	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ENERGIEAUSWEIS		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
FREIFLÄCHEN:	BAÜME(KART.)	BARRIEREFREI ZUGÄNGLICH	nein
	ZAHL STP.	DAVON ÜBERDACHT	
	WOHNUMFELDDQUALITÄT BZW. -POTENTIAL (1-5) 4		
BAUGESTALT (1-5)	VELDENER TYP:	NR.1	NR.2
	Wohnhaus im Ensemble	Fassadenplastik Eisenbalkon	Anbau* mit...
		Anbau* mit	
ERSCHLIESSUNG	---		
PREISVORSTELLUNG	---		
VERFÜGBARKEIT	nein		
ZUSATZINFORMATIONEN	Nachnutzungs- und Sanierungskonzept noch nicht erstellt bzw. noch nicht bekannt		

Veldener Mustererhebungsbogen



Übersichtsplan „Potentialflächen / Baulücken“



Startseiten-Screenshot der neuen Homepage

FAZIT AKTIVES VELDEN

Die Aktivierung der Bürgerinnen und Bürger für ihren Heimatort, die Übersetzung von Traditionen in neue, zeitgemäße Projekte, die Ertüchtigung und Belebung von öffentlichen Räumen sowie von privaten Anwesen und die verbesserte Nutzung des Wohnflächenpotentials wurde von den Bürgerinnen und Bürgern selbst, der Politik und der Verwaltung und den Fachplanern auf den Weg gebracht:

März/April 2015 Aufnahme Veldens in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Aktive Zentren“

Juni 2015 Information der Öffentlichkeit über die Presse zum Thema „Förderung für Fassaden und Geschäftsflächen“

August 2015 Start Projektmanagement für die Ortsentwicklung

Oktober 2015 „Runder Tisch“ mit Eigentümern – Informationsveranstaltung zum Thema Fassaden- und Geschäftsflächenprogramm

November 2015 1/2 Dutzend Voranfragen für Maßnahmen im Fassaden- und Geschäftsflächenprogramm im Marktgemeinderat

November 2015 notarielle Beurkundung Grunderwerb Jahnstraße zur Realisierung des Impulsprojekts „Parkdeck“ (Baubeginn 2016)

Dezember 2015 neue Ortsentwicklungshomepage (www.aufbruch-velden.de) in modernem, medienunabhängigen Design als Hauptkommunikationsplattform

So geht in Velden die Ortsentwicklung (fast) alle an, wie auch dem Statement für die neue Webseite zu entnehmen:

„Was bleibt. Heimat. Sie bleibt, auch wenn sich die Dinge wandeln. Entscheidend für die Genesung des Marktes Velden und seine gesunde Zukunft ist die Heimatverbundenheit und das daraus resultierende Handeln der Bürger. Mit dem Willen, das Gute zu bewahren (Stärken zu stärken) und dem Neuen eine reale Chance zu geben, lassen sich die Ursachen der depressiven Verstimmung im Markt Velden nachhaltig beseitigen. In einem positiven Klima des Wandels gedeihen innovative und kreative Ideen, finden sich Konzepte und Lösungen, werden aus großen Problemen willkommene Herausforderungen. Die geplanten Maßnahmen der Ortsentwicklung sollen Antworten auf das sein, was die Mehrheit der Veldener Bürgerschaft sich wünscht.

Nicht von oben herab, sondern von unten nach oben soll sich der Wandel vollziehen.“

IMPRESSUM

Auftraggeber
Markt Velden a.d. Vils

Zeitraum
2014 bis 2015

Planung
GMA . Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München
AGS-München . Architektengesellschaft für die Stadt, München

Betreuung
Regierung von Niederbayern
Sachgebiet 34 Städtebau

Förderung
Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Kurzdokumentation 2016

