



WAIDHAUS 2030 → LEITBILD UND ENTWICKLUNG

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

WEBERWÜRSCHINGER Architekten mit Rainer Johann URBANIST - Juli 2010

ISEK WAIDHAUS 2030

Vor Ihnen liegt die Broschüre **WAIDHAUS 2030 → LEITBILD UND ENTWICKLUNG**. Diese bündelt die beiden letzten Zwischenprodukte des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für Waidhaus. Das erste Kapitel, **WAIDHAUS 2030 → LEITBILD**, erläutert das Ergebnis der Auslegungs-Phase in der alle beteiligten Akteure Waidhaus quasi „weiter“ in die Zukunft gedacht haben. Diese Phase ermöglichte die großräumige und langfristige Auseinandersetzung mit der zukünftigen Raumentwicklung von Waidhaus. Vor der Herausforderung der künftigen sozioökonomischen und räumlichen Trends und Entwicklungen wurden eine Vielzahl von Ideen geboren, verschiedene Szenarien entwickelt, thematische Leitlinien, Handlungsfelder und -räume für die zukünftige nachhaltige Stadtentwicklung vom Waidhaus formuliert. Das zweite Kapitel, **WAIDHAUS 2030 → ENTWICKLUNG**, ist Resultat der Anweisungs-Phase und formuliert die wesentlichen Schritte die es bedarf, um Waidhaus aus der Strukturkrise zu bewegen und einen künftigen Strukturwandel zu erzeugen. Diese Entwicklungsschritte bilden eine Art „Roter Faden“ und bündeln thematisch, zeitlich und räumlich verschiedene investive, vorbereitende und begleitende Maßnahmen und Projekte für die künftige integrierte und nachhaltige Stadtentwicklung in Waidhaus. Das dritte Kapitel, **ISEK – ANLAGEN**, beinhaltet den Maßnahmenkatalog aufgelistet nach Inhalten, Prioritäten und Kosten und die abschließenden sektoralen Handlungsempfehlungen der Beratungsbüros dwif – Tourismus Consulting GmbH / München, der GfK – GeoMarketing GmbH / Nürnberg und der Energieberatung Projekt HLS / Schirmitz. Die Broschüre schließt mit einer kleinen Fotoreihe, die den gegenwärtigen baulichen Zustand von Markt Waidhaus dokumentiert.

WEBERWÜRSCHINGER Architekten und Rainer Johann URBANIST, Berlin im Juli 2010.

ISEK

WAIDHAUS 2030 → LEITBILD

01 ENTSTEHUNGSGESCHICHTE	06 - 07
02 HANDLUNGSRÄUME UND -FELDER	08 - 09
03 LEITBILD WAIDHAUS 2030	10 - 11

WAIDHAUS 2030 → ENTWICKLUNG

01 ENTWICKLUNG	14 - 23
02 UMSETZUNG	24 - 25
03 MONITORING UND EVALUIERUNG	24 - 26

ISEK – ANLAGEN

A) MAßNAHMENKATLAOG	30 - 31
B) HANDLUNGSEMPFEHLUNG: dwif Consulting GmbH	32 - 33
C) HANDLUNGSEMPFEHLUNG: GfK GeoMarketing GmbH	34 - 37
D) HANDLUNGSEMPFEHLUNG: Projekt HLS	38 - 43
E) FOTO DOKUMENTATION	44 - 47

IMPRESSUM



Das Leitbild lenkt den Blick der Leserin und des Lesers in die Zukunft von Waidhaus. Es formuliert räumliche Leitlinien, Handlungsfelder und -räume für die zukünftige Entwicklung von Waidhaus und unternimmt damit den ersten Schritt, die folgenden sozioökonomischen Fragen zu beantworten:

- 1) Welche Rolle strebt Waidhaus zukünftig nach dem Verlust seiner Funktion und Bedeutung als wirtschaftspolitischer Grenzort zwischen Deutschland und Tschechien im Zuge der Europäisierung an?
- 2) Wie reagiert Waidhaus auf den sich vollziehenden Demografischen Wandel in der Oberpfalz, d.h. der Alterung und Abwanderung der Bevölkerung? Welche Bedürfnisse stellen ältere Generationen an ihr Lebensumfeld? Kann Waidhaus die jüngeren BürgerInnen beruflich, kulturell und räumlich auch zukünftig an sich binden?
- 3) Wie positioniert und profiliert sich Waidhaus im Zuge des wirtschaftlichen Wandels durch die Europäisierung, d.h. der weiteren Verflechtung und Vernetzung von Ost und West? Wird es seine Rolle beispielsweise als Verwaltungssitz für Zoll und Bundespolizei auch zukünftig spielen? Oder bedarf es der Förderung neuer Wirtschaftsbranchen?

WAIDHAUS 2030 → LEITBILD

ENTSTEHUNGSGESCHICHTE

Zur Beantwortung dieser Fragen und für den Blick in die Zukunft von Waidhaus, bedarf es zunächst eines historischen Rückblicks. Jeder Ort und jede Stadt verfügen über eine ganz eigene Geschichte und Entwicklung, die Entstehungsgeschichte. Darin liegt vielerorts der Schlüssel und quasi das Erbgut für die Zukunft verborgen. Ob Helsinki und Sankt Petersburg, Ost- und West-Berlin, Wien und Bratislava. Seit 1989, seit dem „Fall des Eisernen Vorhangs“, sind eine Vielzahl von Städten links und rechts der ehemaligen innereuropäischen Grenze herausgefordert sich neu zu orientieren. Die Öffnung der innereuropäischen Grenzen setzte eine wirtschaftliche Verflechtung und infrastrukturelle Vernetzung in Europa in Gang. Dieser Prozess ist auch zwischen den ehemaligen Nachbarorten Waidhaus und Rozvadov zu beobachten: Deutsche und Tschechen kaufen, arbeiten und erholen sich links und rechts der ehemaligen Grenze.

Die Entwicklungsgeschichte von Waidhaus und Rozvadov zeigt, dass zwei Elemente in den Vordergrund rücken, die den Raum im Laufe der Zeit prägten und strukturierten. Zum einen das „Grüne Band“, der Grenzraum, eine Schatzkammer gefüllt mit Natur und Kultur. Über viele Jahrzehnte hinweg konnte sich hier ungestört eine Flora und Fauna entwickeln. Die Sicherung der Grenze erzählt eine Reihe von Geschichten die ihre Spuren hinterlassen haben: Schmugglerwege und Bauwerken sind kulturelle Zeitzeugen. Die Grenzübergänge an der Bundesstraße und Autobahn sind vor dem Hintergrund erhaltenswerte Bauwerke europäischer Nachkriegsgeschichte. Dann der „Rote Ring“, die Landstraße (B14) als Parallelweg zur Autobahn „Via Carolina“ (A6) stellen ein leistungsstarkes Infrastruktursystem dar. Das Verkehrssystem versorgt Waidhaus und Rozvadov mit seinen Verkehrsströmen von Besuchern, Kunden und Gästen. Ein entscheidendes Kriterium für die Ansiedlung von Gewerbe, Handel und Dienstleistungen. Beide Schlüssel und Erbgüter, das „Grüne Band“ und der „Rote Ring“, sind wesentliche Bausteine des Leitbildes. Daneben bestimmen und gliedern sie die Art und Intensität der Nutzung des Raums, wie auf dem Leitbild (vgl. Seite 10) zu sehen ist. Anhand dieser räumlichen Bausteine lässt sich die folgende Agenda herleiten:

AGENDA 2030

Auf Basis dieser übergeordneten und langfristigen Betrachtung der Entstehungs- und Entwicklungsgeschichte von Waidhaus lassen sich anhand der fünf Themen der Atlas-Phase: Mobilität, Wirtschaft, Versorgung, Erholung und Wohnen die folgenden Leitlinien formulieren.

Vom „Ausbau zur Ausnutzung“: Die bestehende Infrastruktur muss besser und kollektiver genutzt werden. Entscheidend dafür wird der Ausbau des ÖPNV's sein. Dieser Ausbau muss Interkommunal erfolgen. Durch die Verknüpfung des ÖPNV-Netzes für Bewohner, Besucher als auch Gäste könnte eine höhere Auslastung erreicht werden. Des Weiteren braucht es eine Entlastung des Ortsbereichs von schweren Transitverkehre. Diese Entlastung bietet die Chance für die Verbesserung und Kultivierung des öffentlichen Raums. (Ideen: Informationsorte, Veranstaltungsbühne, ÖPNV Haltepunkte, Marktplatz und Nachnutzung Brache ehemaliges Rathaus).

Von „Verwaltung zur Unternehmung“: Neben der heutigen Funktion von Waidhaus als Verwaltungs- und Gastgewerbebestandort braucht es die Schaffung und Förderung neuer Wirtschaftsbereiche, wie z.B. Dienstleistungen. In diesen Bereich müssen Anreize für Kleinunternehmer und Selbstständige geschaffen werden. Wichtige Voraussetzung dafür bildet der Anschluss an die bestehende Datenautobahn (LwL-Kabel Lichtwellenleiter). Die Ansiedlung mit IT-Dienstleistern. (Ideen: „Back-Office“, „Tech-Data“ und „Daten-Hotel“)



Waidhaus und Rozvadov - Bayern und Böhmen (Vor den Weltkriegen)



Waidhaus und Rozvadov - West und Ost (Nachkriegszeit)



Waidhaus und Rozvadov - Fall des Eisernen Vorhangs (1989)



Waidhaus und Rozvadov - Sukzessive Strukturkrise (ab 1989)

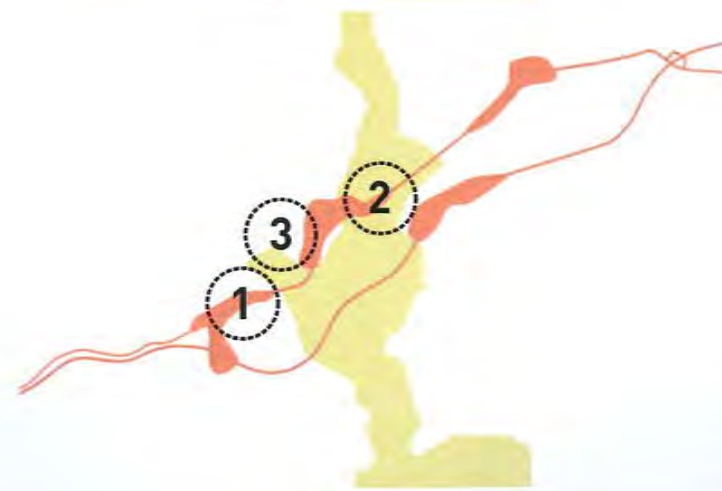
alle Abbildungen © Rainer Johann



„Roter Ring“ und „Grünes Band“



LEITBILD WaidHAUS 2030



Handlungsräume und -felder



LOGO Stadtumbau Waidhaus
alle Abbildungen © Rainer Johann

Von „Ver- zur Selbstversorgung“: Das begrenzte Angebot und Sortiment des Filialisten im Einzelhandel in Waidhaus erzeugt in der Bevölkerung den Wunsch nach mehr Qualität und Unabhängigkeit in der primären Versorgung, wie z.B. mehr ökologische und regionale Produkte. Darum bedarf es der Findung und Förderung von Akteuren für den Betrieb und den Ausbau kleinteiliger Einzelhandelsstruktur. Ebenso ist eine der Einsatz von regenerativen Energien wünschenswert. Die Oberpfalz bietet ausreichende regenerative Energieträger und Ressourcen, wie z.B. Holz und Windkraft. (Ideen: Ausbau Markthaus am Eck und Markthalle).

Vom „Transit- zum Touristgast“: Das Gäste-, Tourismus- und Freizeitangebot in Waidhaus ist geprägt vom Transitverkehr der vergangenen Jahrzehnte. Zur Stärkung des Sektors bedarf es der Verbesserung der Qualität und der Neuausrichtung des Erholungsangebotes. Die Lage und die Landschaft bieten Potenzial Waidhaus als Rad- und Wanderdomizil weiter zu stärken. Eine thematische Ausrichtung auf die Kultur- und Naturschätze im Grenzraum gilt es zu prüfen. Des Weiteren ist eine Entzerrung der Saisonalität, beispielsweise durch wetterunabhängige Nutzungen, wie z.B. Wellness und Fitness wichtig. Zu empfehlen ist der Ausbau der Freizeitanlage und des Campingplatzes.

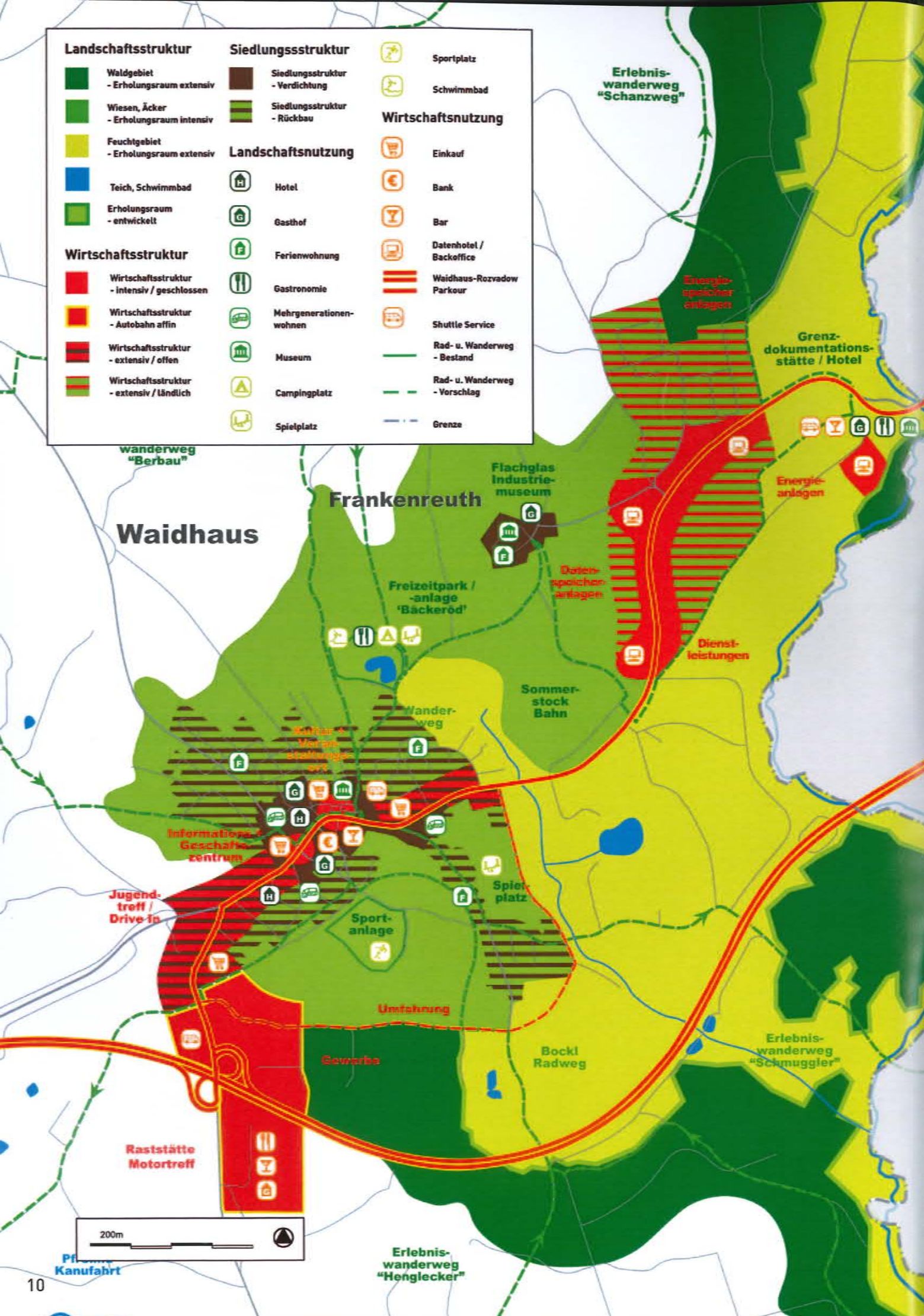
Vom „Wachstum zur Transformation“: Der demografische Wandel fordert eine Verdichtung und Verbesserung der Bausubstanz im Ortsbereich und die Flexibilisierung des Wohnungsangebotes, d.h. Mietwohnungen, Gästeunterkünfte und kurzzeitige Übernachtungsmöglichkeiten. Für die Siedlungserweiterungen gilt der Rückbau, da das bauliche Kleid von Waidhaus über die Jahre zu groß geworden ist. Das Wohnungsangebot im Ortsbereich bedarf der Erweiterung und Schaffung von Wohnungen für junge Menschen, Mehrgenerationen Wohnen, betreutes und altengerechtes Wohnen. (Ideen: Zeitgemäße Wohnformen im Ortskern).

HANDLUNGSRÄUME UND -FELDER

Drei entscheidende Handlungsräume und -felder lassen sich für die nachhaltige und künftige städtebauliche Entwicklung von Waidhaus aus der übergeordneten und langfristigen Leitbildbetrachtung ableiten. Der Ortsbereich umfasst den ersten Handlungsraum. Weitere sind der Bereich der Freizeitanlage mit der Verbindung zwischen den Ortskern und dem Ortsteil Frankenreuth. Schließlich der Bereich die Grenzanlage inklusive einer möglichen Anbindung an die Daten-Autobahn. Das entscheidende Handlungsfeld ist die „Anpassung des Wirtschaftsstandortes“ nach dem Verlust der wirtschaftlichen Funktion und Bedeutung von Waidhaus als wirtschaftspolitischer Grenzzort. Mit der „Anpassung des Wirtschaftsstandortes“ sind eine Reihe von Maßnahmen verknüpft. Zum einen die Revitalisierung des Ortskerns (Brachflächen und Leerstände), Entwicklung des Einzelhandels, Verbesserung des Freizeit- und Kulturangebotes, Aufwertung des öffentlichen Raums und einer Initiierung eines Imagewandels. (vgl. Stadtumbau West, BBR, S. 28, 2008). Für Waidhaus bedeutet das konkret:

1. Die Revitalisierung des Ortsbereichs

Im Ortsbereich bedarf es dringend der Stärkung der Einzelhandelsfunktionen, des Kultur- und Freizeitangebotes. Der Aufwertung des öffentlichen Raums, Verbesserung des ÖPNV's, die Umnutzung der Brachflächen und der Initiierung eines Imagewandels. Damit reagiert Waidhaus auf den demografischen Wandel und gestaltet sowohl für Senioren als auch für die jüngere Bevölkerung einen attraktiven Lebensraum.



2. Die wirtschaftliche und kulturelle Entwicklung des ehemaligen Grenzübergangs

Durch die kulturelle Entwicklung des ehemaligen Grenzraums besteht für Waidhaus die Chance, sich ein Alleinstellungsmerkmal zu verschaffen und diese auch wirtschaftlich für sich zu nutzen. Mit der Umnutzung und Entwicklung der ehemaligen Grenzanlage als Dokumentationsstätte / Museum und der möglichen Anbindung an die Daten-Autobahn im Bereich der Grenze/Gasverdichteranlage schafft Waidhaus die Voraussetzungen, um künftig die Rolle als wirtschaftskultureller Grenzort zu übernehmen und die Ansiedlung neuer Wirtschaftsbranchen, wie beispielsweise von IT-Dienstleistern zu ermöglichen.

3. Die Stärkung und Qualifizierung des Freizeit- und Tourismusangebotes

Die besondere verkehrsgünstige Lage von Waidhaus an der „Via Carolina“ und die reizvolle Oberpfälzer Landschaft bieten die Chance, dass Waidhaus sich weiter als Urlaubsstandort für Wanderer und Radfahrer entwickelt und positioniert.



Dieses Kapitel erläutert die künftige städtebauliche integrierte Entwicklung die es aus gutachterlicher und urbanistischer Perspektive braucht, um Waidhaus mittel- bis langfristig aus der gegenwärtigen Strukturkrise hin zum Strukturwandel zu führen. Die Entwicklung ist auf Basis der Fortführung der wirtschaftsräumlichen Entstehungsgeschichte von Waidhaus, dem Leitbild und den Leitlinien, den Handlungsfeldern und -räumen und schließlich den konkreten Verbesserungs- und Aufwertungsmaßnahmen seitens der BürgerInnen, Verwaltung und Politik von Waidhaus formuliert worden.

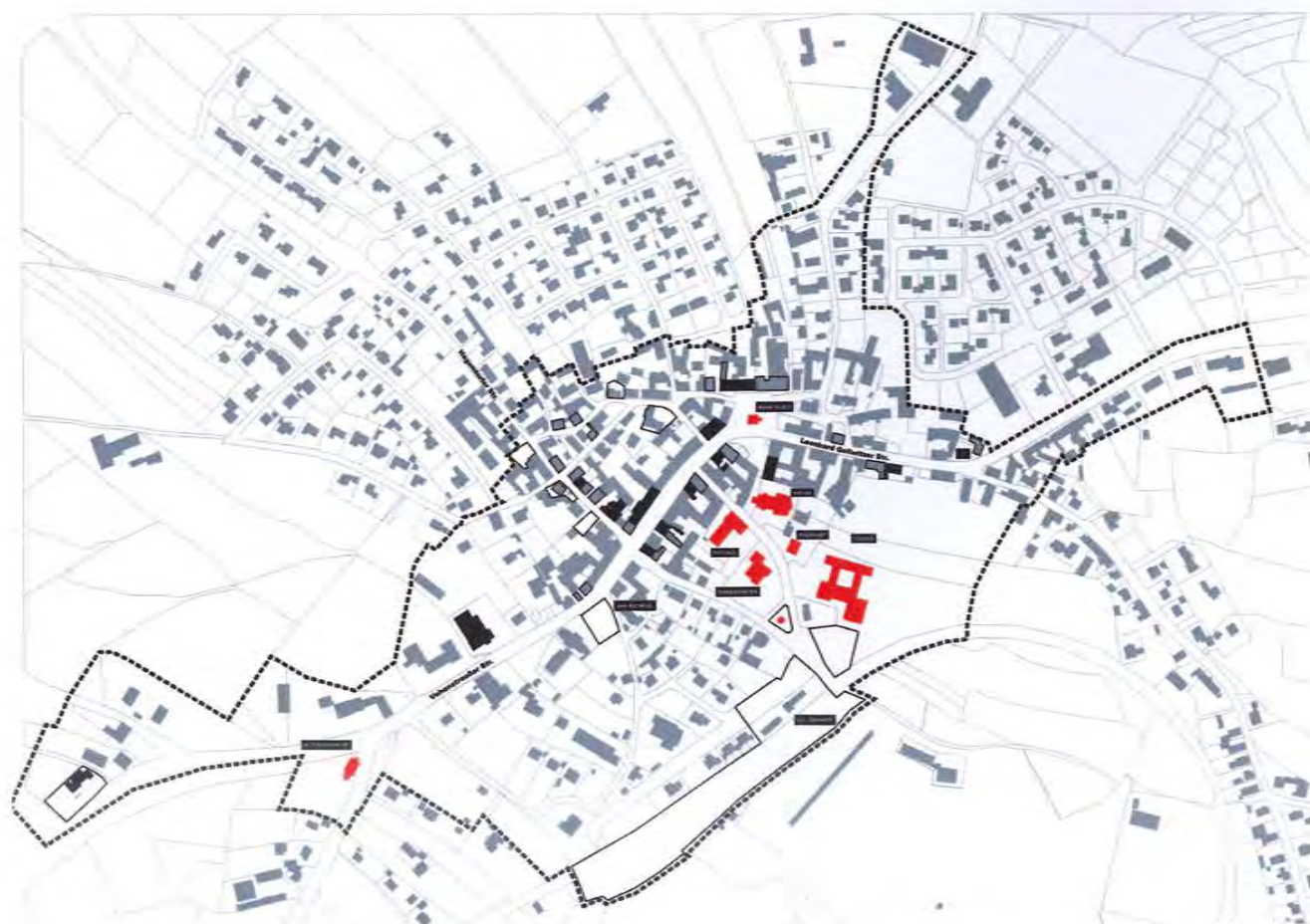
WAIDHAUS 2030 → ENTWICKLUNG



Drei Handlungsräume



Schritt eins: „Revitalisierung des Ortsbereiches“



Festlegung des Sanierungsgebietes

ENTWICKLUNG

Die künftige städtebauliche integrierte Entwicklung von Waidhaus gliedert sich analog zu den Handlungsfeldern und -räumen in drei Schritte. Die drei Entwicklungsschritte bündeln und verorten investitionsvorbereitende und investive Maßnahmen sinnvoll zu Start-, Impuls- und Zielprojekten und terminieren diese zeitlich im Laufe der kommenden zwanzig Jahre. Die hier beschriebene Entwicklung dient quasi als „Roter-Faden“ oder „Gebrauchsanweisung“ für alle beteiligten Akteure, wie der Verwaltung, Politik und BürgerInnen von Waidhaus und externer Beauftragten für die anschließende Umsetzung und Realisierung.

Schritt eins: Die Revitalisierung des Ortsbereiches von Waidhaus

Der Ortsbereich bedarf der dringenden Revitalisierung. Aufgrund der Außenentwicklung in den vergangenen Jahrzehnten in Waidhaus, d.h. der Siedlungserweiterungen (vgl. ISEK Broschüre: WAIDHAUS 2030: Atlas) wurde die Innenentwicklung, der Ortsbereiches, vernachlässigt. Darum braucht es:

- a) Die Aufwertung des öffentlichen Raums und die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung einschließlich der Revitalisierung (innerstädtischer) Brachflächen.
- b) Die Sanierung und Verbesserung des Wohn- und Geschäftsgebäude.
- c) Die Stärkung der Einzelhandel-, Kultur- und Freizeitfunktionen. Zunächst wird mit der Aufwertung des öffentlichen Raums und der Verbesserung der verkehrlichen Erschließung von Waidhaus begonnen.

Die wichtigen Start-, Impuls- oder Zielprojekten und die damit verknüpften Maßnahmen zur Umsetzung dieser Entwicklung sind auf den Kartendarstellungen und Verortungen der Maßnahmen auf den Seiten 20 bis 23 zu sehen. Die folgender Absatz beschreibt die einzelnen Maßnahmen:

Leonhard-Gollwitzer-Straße: Die Ortsdurchfahrt als Teil des „Roten Rings“ von Waidhaus bedarf im Bereich der Leonhard-Gollwitzer-Straße östlich des Marktplatzes der Ortschaft (siehe M09) dringend einer Aufwertung (gestalterisch) und Verbesserung (verkehrstechnisch). Der Erneuerung und Realisierung liegt bereits eine Planung eines gestalterischen Wettbewerbs aus dem Jahr 2002 zu Grunde. Die Realisierung dieser Erneuerungsmaßnahme wird seitens der Öffentlichkeit gestützt. Gleichzeitig erzeugt das Projekt Aufmerksamkeit für den Stadtumbau unter den BürgerInnen von Waidhaus und übt Signalwirkung auf Gäste, Besucher und Transitreisende in Waidhaus aus.

Marktplatz: Die Neugestaltung des Marktplatzes bildet ein weiteres Impulsprojekt (siehe M10). Dieser historische und zentrale Ort und Raum entlang des „Roten Rings“ liegt derzeit brach und weist in seinen umliegenden Gebäuden Leerstände auf. Aus beratender Sicht, d.h. seitens des Einzelhandels (vgl. Handlungsempfehlungen GfK), des Tourismus und der Urbanistik bietet der Marktplatz ein großes integratives städtebauliches Potenzial für den angestrebten Strukturwandel in Waidhaus. Nutzungen wie Gastronomie sind notwendig. Der Platz an sich bietet Raum u.a. für eine „Bühne“ oder „Podium“ zur Durchführung verschiedener lokaler Kultur- und Freizeitveranstaltung in Waidhaus.

Platz am ehemaligen Bauhof: Ein weiteres wichtiges Leuchtturmprojekt im Zuge der Aufwertung und Verbesserung des öffentlichen Raums in Waidhaus bildet der für das Jahr 2011 geplante Abriss des abbruchreifen Bauhofs und die damit verknüpfte Schaffung von öffentlichen Raum. Die Gestaltung dieses öffentlichen Raums soll der Nutzung von Kindern, Jugendlichen und Senioren aus der Nachbarschaft (siehe M15) dienen. Die Gestaltung dieses ehemaligen Areals wird somit zukünftig einladen zum Verweilen und Spielen. Diese Maßnahme funktioniert als Leuchtturmprojekt und erzeugt dadurch die Akzeptanz für den Stadtumbau unter den Anlieger und Bewohner im Ortsbereich.

Ortseingang Hagendorferstraße / Floriansbrunnen: Im Jahre 2012 wird ein weiteres Impulsprojekt gestartet. Die Ortseinfahrt und -durchfahrt aus nördlicher Richtung. Die Hagendorferstraße stellt im Ortskern ein verkehrstechnisches Nadelöhr dar. Darum bedarf es einer funktionalen als auch gestalterischen Entschärfung und Verbesserung der heutigen Ist-Situation (siehe M13; M14; M15). Dieses Projekt sieht zunächst den Abriss eines Objektes in der Brauhausgasse vor und anschließend die räumlich-funktionale Neuorganisation und Gestaltung des Floriansbrunnens. Die verbesserte (gestalterisch und verkehrstechnisch) Ortseinfahrt und Ortskern von Waidhaus wird durch die Reisenden, Besucher und BürgerInnen künftig positiv erfahren werden.

Parkplatz Autobahnkirche: Die Parkplatzgestaltung rund um die Autobahnkirche (siehe M18) inklusive der Aufstellung eines Info-Point zum Thema Tourismus (siehe M35) bildet ein Startprojekt für das Jahr 2012. Die gut sichtbare Lage am Ortseingang und der solitäre Kirchbau bieten das Potenzial, Reisende zum Halten, Informieren und Verweilen einzuladen und sich beispielweise über den Strukturwandel und -umbau, Gastgewerbe und Kulturangebot von Waidhaus zu informieren.

Nachnutzung Brache ehem. Rathaus: Diese Brache und Freifläche im Ortskern von Waidhaus (M37) auf dem einst das Rathaus des Ortes stand bietet das Potenzial zur Verbesserung und Aufwertung des öffentlichen Raumes im Ortskern von Waidhaus. Analog und als Pendant zum Marktplatz, bietet dieser Freiraum stadträumlich betrachtet die Chance, diesen mit den umliegenden Gebäuden hin zu einem kleinen Dorfzentrum zu entwickeln. Dieses Impulsprojekt ist für das Jahr 2013 angesetzt.

Umfahrung Ortskern: Ein Zielprojekte für die Jahre 2016-2017 stellt die südliche Umfahrung von Waidhaus (siehe M22) dar. Ort und Lage dieser Umfahrung ist die Verlängerung der heutigen „Raiffeisenstraße“, über den Weg „An der Trath“ und mündet schließlich in die „Johann-Schmidt-Straße“. Diese verkehrstechnische Umgehung dient der Gewährung des Durchgangsverkehrs parallel zu kulturellen und öffentlichen Veranstaltungen in Waidhaus, wie beispielsweise Aktivitäten von Vereinen auf dem Marktplatz.

Brachflächenmanagement: Ein weiteres wichtiges Startprojekt ist die Initiierung eines Brachflächenmanagements (M37). Aufgrund des fehlenden Nutzungsdrucks und finanzieller Mittel lassen sich die leerstehenden und brachliegenden Orte und Räume im Ortsbereich von Waidhaus nur schwer langfristig neu nutzen. Eine Möglichkeit und Abhilfe dieses Problems bietet die Einrichtung eines Brachflächenmanagements. Dieses geht auf die aktive Suche nach sogenannten Zwischennutzern, (wie beispielsweise die IT-Dienstleister Tech-Data im ehemaligen Kaufcenter) die befristet die Räume anmieten oder zur Verfügung gestellt bekommen (M24 bis M26).

Zeitgleich zur Aufwertung und Verbesserung des Öffentlichen Raums und den damit verknüpften gerade beschriebenen Maßnahmen wird mit der Sanierung und Verbesserung der Wohn- und Geschäftsgebäude im Ortsbereich begonnen. Die Wohn- und Geschäftsgebäude im Ort von Waidhaus sind aufgrund überalterter Gebäudestrukturen und -substanzen in vielen Fällen zur zeitgemäßen Nutzung nur eingeschränkt möglich. Oder aber es fehlen Eigenmittel zur Sanierung. Eine zeitgemäße Sanierung nach technischen, ökologischen und gestalterischen Kriterien und nach den Bedürfnissen der Senioren und jüngeren Bevölkerungsgruppen bietet Anreize um die BürgerInnen langfristig an den Ort zu binden. Darum bedarf es der dringenden Sanierung und Modernisierung des Ortskerns und -bereichs. Die ersten wichtigen Startprojekten zur Umsetzung dieser Sanierung ist die Formulie-

rung einer Gestaltungsfibel, einer Informationsbroschüre, Info-Veranstaltungen und individuelle Beratungen. Diese Maßnahmen (M01, M05, M07) bilden die Startprojekte zur Sanierung und Modernisierung der Wohn- und Geschäftsgebäude im Ortskern von Waidhaus. Sie informieren die BürgerInnen inwiefern diese ihre Immobilien zeitgemäß sanieren und modernisieren, d.h. Zielgruppen gerecht, flexibel, ökologisch, gestalterisch und energetisch verbessern können. Darüber hinaus besteht für die BürgerInnen in den kommenden Jahren die Möglichkeit, sich mit ihren individuellen Fragen zur Sanierung ihres Eigentums direkt an eine städtebauliche Beratung zu wenden (siehe M04).

Städtebauliche Förderung: Dieser erste Schritt der zukünftigen integrierten Städtebaulichen Entwicklung von Waidhaus ist Förderbestand der Bundesfinanzhilfen zur Förderung des Stadtumbaus in den alten Ländern. (Förderbestand des Stadtumbau West Artikel 7(1) vgl.: Broschüre „Stadtumbau West“; Seite 28; BBR 2008 Stadtumbau West; S.91). Dazu bedarf es seitens des Marktes Waidhaus der Aufhebung der bestehende Sanierungssatzung und Erlassung einer neuen Satzung. Der Erlass der Satzung richtet sich nach §§ 140 ff BauGB. Im Zuge dessen wird ein neues Sanierungsgebiet im Ortsbereich von Waidhaus festgelegt, welches einer Fläche von ca. 33,6 Hektar entspricht und wie auf der vorhergehenden Seiten dargestellten Umfangs kennt.

Schritt zwei: Die wirtschaftliche und kulturelle Entwicklung des ehemaligen Grenzüberganges

Der zweite Schritt der Entwicklungsstrategie vollzieht sich im Gebiet des ehemaligen Grenzübergangs von Waidhaus. Die Grenzanlage und Flächen der Anlage sind Schauplatz der Zeit des „Eisernen Vorhangs“ und dokumentiert darum auf einzigartige Weise die Europäische Nachkriegsgeschichte. Gleichzeitig gilt es diesen Raum auch wirtschaftlich zu entwickeln und im Hinblick darauf die Anbindung an die bestehende Daten-Autobahn entlang der transeuropäischen Erdgasleitung zu prüfen.

Ehemalige Grenzanlage: Die Gebäude der ehemaligen Grenzanlage stehen derzeit leer und die Flächen des Areals liegen brach. Die künftige Nutzung als Grenzanlage ist nicht vorgesehen. Dieses Gebrauchsvakuum bietet die einmalige Chance einer neuen und spezifischen Nach- und Umnutzung (Siehe auch § 171 a Abs. 3 Nr. 4 BauGB). Eine kulturelle Nachnutzung der Grenzanlage als Dokumentationsstätte und langfristig als Museum ist das Ziel. Diese Nachnutzung (M43 und M43) erzeugt zugleich große Signalwirkung und funktioniert hervorragend als Impulsprojekt (2012) für den Strukturwandel. Zunächst bedarf es der Verhandlung mit dem Bund als Eigentümer und eines Gutachtens und Entwurfes, diesen Ort und dieses Objekt baulich technisch zu erhalten und zu einer Dokumentationsstätte zu entwickeln. Des Weiteren der Formulierung einer Ausstellungskonzeption, welche die Geschichte und Bedeutung dieses Ortes für Schüler, Senioren, Touristen und Transitreisenden erhält und anschaulich und erfahrbar gestaltet.

Daten-Autobahn-Anbindung: Zur Neupositionierung von Waidhaus als Wirtschaftsstandort in der strukturschwachen Oberpfalz bietet ein Anschluss an ein bestehendes LwL-Netz entlang der Gasleitung großes Potenzial. Hier gilt es kurzfristig durch die Beauftragung eines Gutachtens und die Organisation einer Informationsveranstaltung auszuloten (M27 und M28), ob und in wiefern ein Anschluss an diese „Daten-Autobahn“ finanziell, technisch möglich ist und ob diese ein realistisches Standortkriterium für die künftige Ansiedlung von IT-Dienstleistern darstellt.



Schritt zwei:
Die wirtschaftliche und kulturelle Entwicklung des ehemaligen Grenzübergangs Waidhaus



Schritt drei:
Die Stärkung und Qualifizierung des Freizeit- und Tourismusangebotes

Städtebauliche Förderung: Obwohl die Grenzanlage außerhalb des Sanierungsgebietes liegt, besteht die Möglichkeit seitens des Stadtumbau West Programms diese Maßnahme als Einzelmaßnahme durch Städtebaufördermittel zu finanzieren. Dazu bedarf es eventuell der Erlassung einer Stadtumbausatzung. Die Förderungsmöglichkeit der Maßnahme „Anbindung an die Datenautobahn“ kann durch Mittel der Bayerischen Breitband Initiative gefördert werden.

Schritt drei: Die Stärkung und Qualifizierung des Freizeit- und Tourismusangebotes

Der dritte und letzte Schritt der städtebaulichen Entwicklungsstrategie vollzieht sich im dritten Handlungsraum von Waidhaus: Der Umfang dieses Raumes umfasst zunächst die Flächen um die bestehende Freizeitanlage und die Wegeverbindung zwischen dem Ortsbereich von Waidhaus mit dem Ortsteil Frankenreuth. Darüberhinaus bezieht sich dieser Schritt räumlich auf das gesamte Wander- und Radwegenetz und dessen Aufwertung und schließlich die Stärkung und Qualifizierung des touristischen Angebotes von Waidhaus. (vgl. auch Handlungsempfehlung dwif). Die folgenden Projekte und Maßnahmen zielen auf diese Stärkung und Qualifizierung ab:

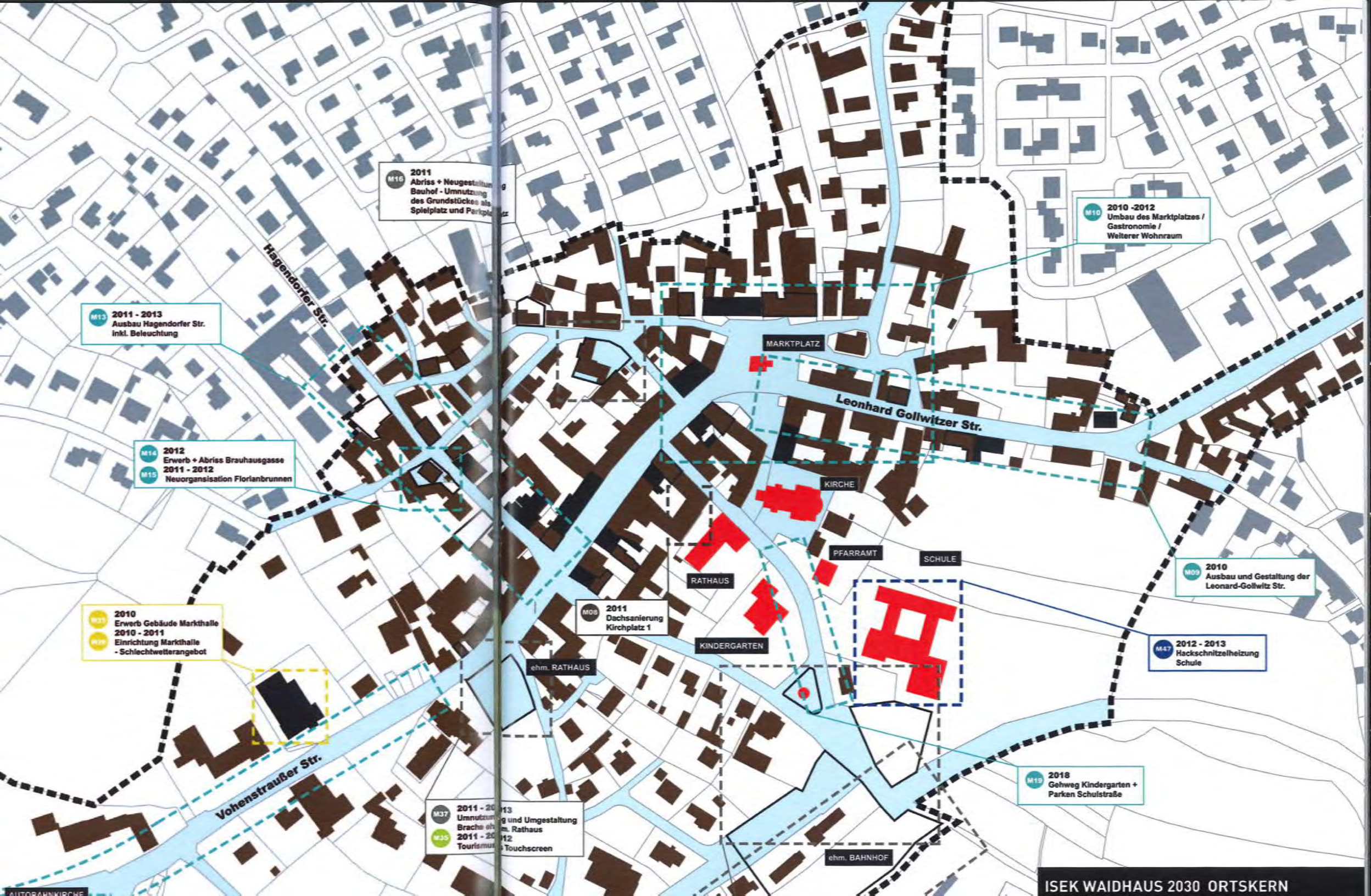
Info-Point-Touch-Screens: Startprojekte dieses Entwicklungsschrittes bilden die sogenannten Info-Point-Touch-Screens. Vorgesehene Orte sind zum einen der Parkplatz an der Autobahnkirche und mittelfristig die Brache und Freifläche am ehemaligen Rathaus (M 35). Mit Hilfe dieser Info-Points können sich Gäste und Touristen eigenständig zu jeder Tag- und Nachtzeit über das Tourismus- und Freizeitangebot in Waidhaus kostenlos informieren.

Aufwertung Freizeitanlage: Ein mittelfristiges Impulsprojekt für die Positionierung von Waidhaus als Freizeitstandort in der Region bildet die Bündelung der folgenden Maßnahmen (M33 und M34). Heute schon ist die Freizeitanlage über die Gebietskörperschaft hinaus bei der Bevölkerung der Oberpfalz bekannt. Des Weiteren bietet sich die verkehrsgünstige Lage von Waidhaus zur Autobahn an, um den bestehenden Campingplatz zu erweitern und mit der Anlage zu kombinieren. Derzeit nutzt eine Vielzahl von Campern, Montagearbeitern die verkehrsgünstige und landschaftlich reizvolle Lage von Waidhaus zum temporären Verbleib. Auf dieses Übernachtungspotenzial reagiert diese Maßnahme.

Frankenreuther Straße: Für die Stärkung der Verbindung des Ortskerns von Waidhaus und des Ortsteils Frankenreuth braucht es aufgrund der heutigen baulichen, technischen und gestalterischen Mängel der Frankenreuther Straße den dringenden Ausbau und Sanierung des öffentlichen Raums. Diese Maßnahme muss in Verbindung mit der Aufwertung der Freizeitanlage geschehen.

Aufwertung Rad- und Wanderwege: Ein weiteres und vor allem kurzfristig zu realisierendes Impulsprojekt ist die Optimierung des bestehenden Rad- und Wanderwegenetzes durch eine lückenlose Beschilderung, Bau und Pflege von Schutzhütten, Rastplätzen (M30).

Städtebauliche Förderung: Für die Förderung der hier genannten Maßnahmen zur Aufwertung und Verbesserung der Frankenreuther Straße im Bereich Freizeitanlage bis zum Ortsteil Frankenreuth stehen im Rahmen des Programms Stadtumbau West oder eines seiner künftigen neuen Unterprogramme Fördermittel zur Verfügung.



M16 2011
Abriss + Neugestaltung
Bauhof - Umnutzung
des Grundstückes als
Spielplatz und Parkplatz

M10 2010 - 2012
Umbau des Marktplatzes /
Gastronomie /
Weiterer Wohnraum

M13 2011 - 2013
Ausbau Hagendorfer Str.
inkl. Beleuchtung

M14 2012
Erwerb + Abriss Brauhausgasse
M15 2011 - 2012
Neuorganisation Florianbrunnen

M38 2010
Erwerb Gebäude Markthalle
M37 2010 - 2011
Einrichtung Markthalle
- Schlechtwetterangebot

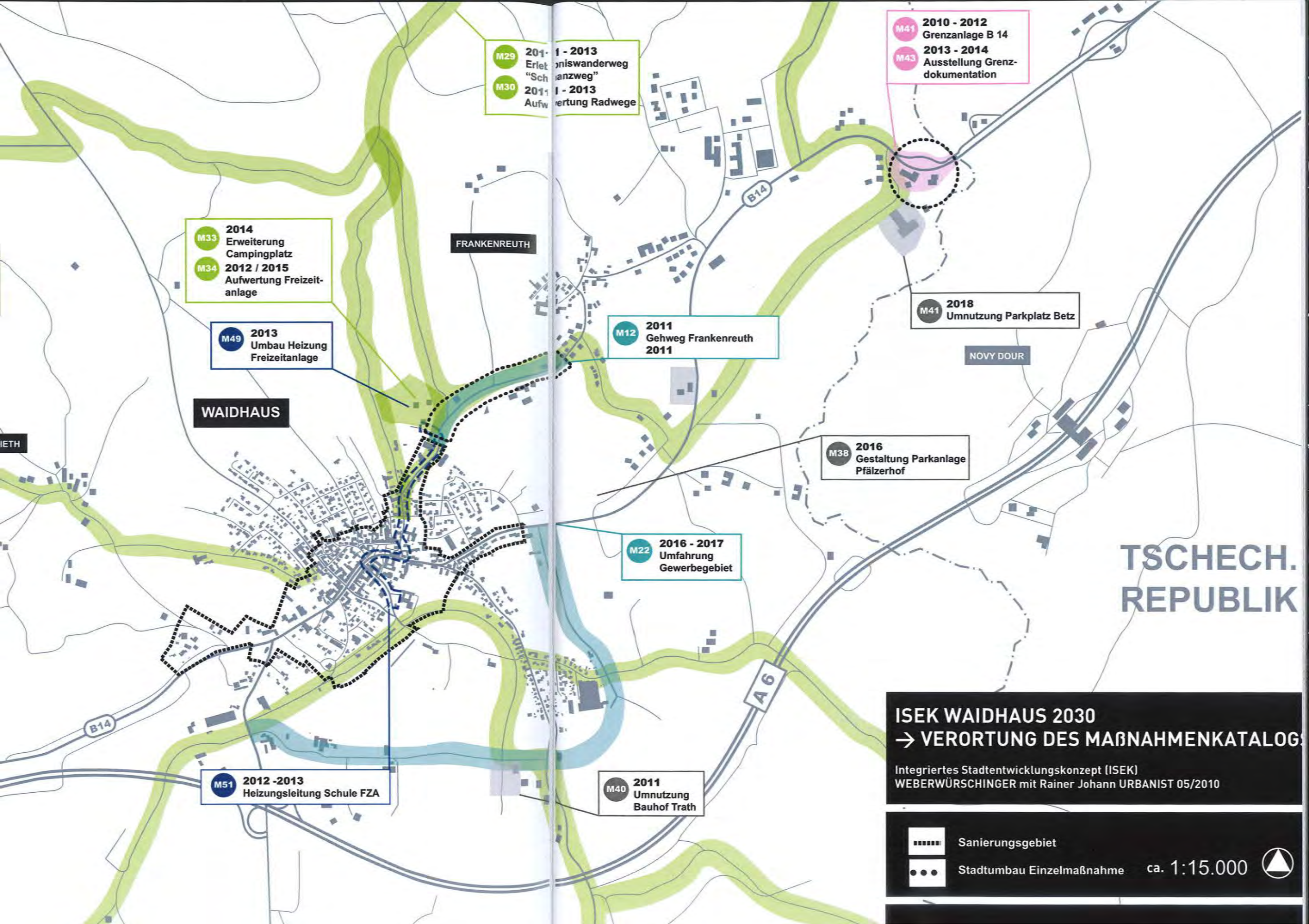
M09 2010
Ausbau und Gestaltung der
Leonard-Gollwitz Str.

M47 2012 - 2013
Hackschnitzelheizung
Schule

M19 2018
Gehweg Kindergarten +
Parken Schulstraße

M37 2011 - 2013
Umnutzung und Umgestaltung
Brache ehm. Rathaus
M35 2011 - 2012
Tourismus Touchscreen

M08 2011
Dachsanierung
Kirchplatz 1



M29 2011-2013
Erlehniswanderweg
"Schwanzenweg"
M30 2011-2013
Aufwertung Radwege

M33 2014
Erweiterung
Campingplatz
M34 2012 / 2015
Aufwertung Freizeit-
anlage

M49 2013
Umbau Heizung
Freizeitanlage

Waidhaus

FRANKENREUTH

M12 2011
Gehweg Frankenreuth
2011

M41 2010 - 2012
Grenzanlage B 14
M43 2013 - 2014
Ausstellung Grenz-
dokumentation

M41 2018
Umnutzung Parkplatz Betz

NOVY DOUR

M38 2016
Gestaltung Parkanlage
Pfälzerhof

M22 2016 - 2017
Umfahrung
Gewerbegebiet

TSCHECH.
REPUBLIK

M51 2012 - 2013
Heizungsleitung Schule FZA

M40 2011
Umnutzung
Bauhof Trath

ISEK Waidhaus 2030 → VERORTUNG DES MAßNAHMENKATALOGS

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)
WEBERWÜRSCHINGER mit Rainer Johann URBANIST 05/2010

Sanierungsgebiet
Stadtumbau Einzelmaßnahme
ca. 1:15.000



Städtebauliches Prozessmanagement

UMSETZUNG

Für die kurzfristige bis langfristige Umsetzung und Realisierung des ISEK WAIDHAUS 2030, d.h. der oben beschriebenen integrierten städtebaulichen Entwicklung inklusive investiver, vorbereitender und begleitenden Maßnahmen bedarf es künftig eines hohen Aufwandes an Zeit, Arbeit, Engagements und Willen seitens der Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit in Waidhaus. Für die Verwaltung von Waidhaus bedeutet dies einen großen Mehraufwand und eine große Herausforderung zugleich.

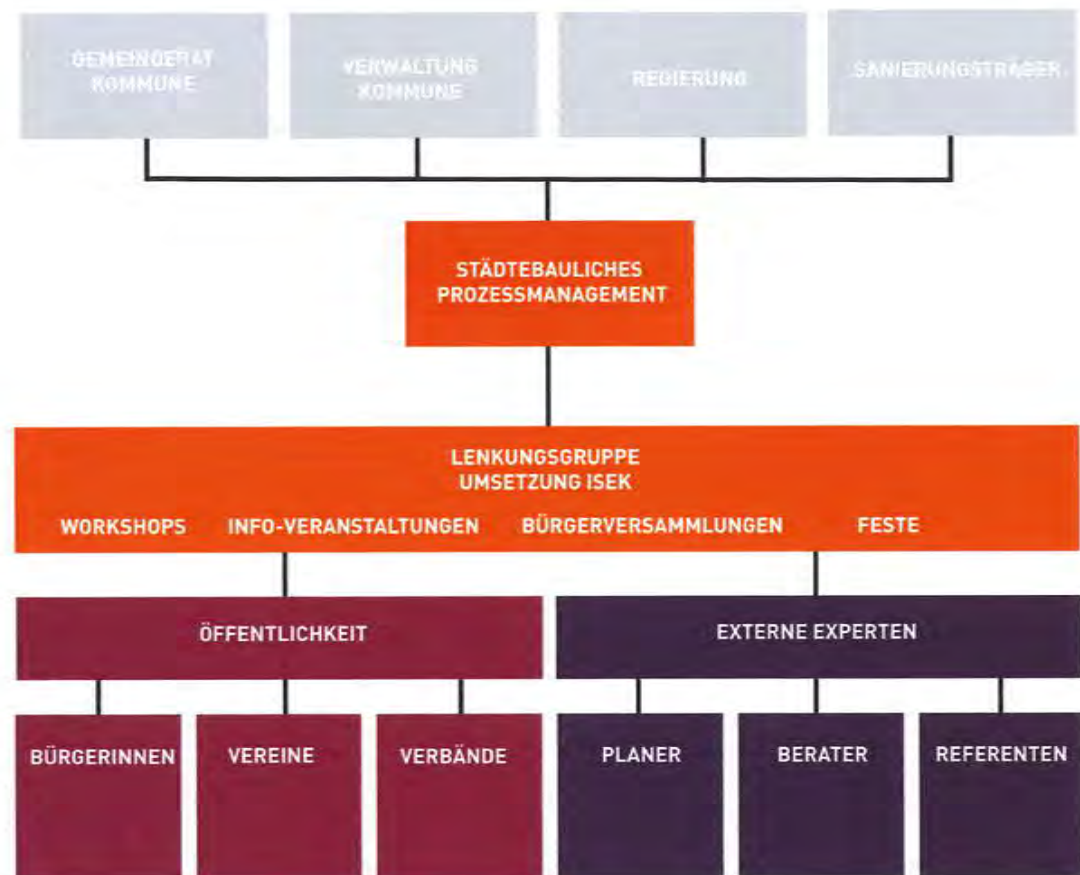
Denn das ISEK WAIDHAUS 2030 ist kein Blaudruck oder Planung, die im Anschluss 1:1 von den beteiligten Akteuren realisiert und umgesetzt werden kann. Vielmehr ist dieses Produkt, wie Eingangs gesagt, ein „Roter Faden“ oder „Gebrauchsanweisung“ für die künftige integrierte städtebauliche Entwicklung von Waidhaus. Die wertvollen Ideen, gesetzten Ziele und Maßnahmen müssen in den kommenden Jahren in und mit der Öffentlichkeit, Politik, Verwaltung und externen Fachleuten weiter konkretisiert werden und bei dem Umsetzungsprozess aus unabhängiger Sicht auf die Kriterien des ISEK, d.h. der integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung begutachtet und kontrolliert werden.

Beispielsweise sind einige Maßnahmen, wie die Aufwertung und Verbesserung der Leonhard-Gollwitzer-Straße (siehe M09), konkret, politisch, fachlich und öffentlich getragen. Hier kann kurzfristig mit der Vergabe, Planung und Realisierung durch Fachplaner begonnen werden. Für die Qualitätskontrolle und Einhaltung der ISEK-Kriterien bei der Vergabe, Planung und Realisierung dieser Maßnahme bedarf es eines unabhängigen Gutachters. Andere Maßnahmen wiederum, wie etwa bei der Nachnutzung und Sanierung der Brache des ehemaligen Rathauses (M37) muss ein tragfähiges Konzept entwickelt werden. Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit konstatieren Handlungsbedarf, aber zur Klärung des Konzeptes braucht es eine Programmierung mithilfe einer Moderation und Steuerung der inhaltlichen Diskussion, Kommunikation und Abstimmung zwischen den Fachleuten, der Öffentlichkeit, Politik und Verwaltung. Für die Umsetzung der Maßnahme des Brachflächenmanagements, d.h. des Monitoring der IST-Situation, der Konzeptentwicklung und für die aktive Suche nach Nach- oder Zwischennutzern, braucht es regelmäßig Experten, die beispielsweise die Gastgewerbetreibenden in Waidhaus schulen (vgl. Handlungsempfehlungen dwif und GfK) oder eine „Vermarktungsplattform / Ortsmarketing“ einrichten, um zwischen regionalen Erzeugern, Verkäufern und potenziellen Kunden zu vermitteln. Für die Sanierung der privaten Wohn- und Geschäftshäuser im Sanierungsgebiet von

Waidhaus bedarf es der fachlichen Herstellung einer Gestaltungsfibel und eines Sanierungshandbuchs, die Möglichkeiten aufzeigen, in welcher Form der Ortskern zeitgemäß nach den ISEK-Kriterien zu sanieren ist. Zusammenfassend ist vor diesem Hintergrund für die Umsetzung und Realisierung des ISEK WAIDHAUS 2030 aus gutachterlicher Sicht ein städtebauliches Prozessmanagements zu empfehlen und daher notwendig.

Städtebauliches Prozessmanagement: Die oder der städtebauliche ProzessmanagerIn ist verantwortlich für den mittelfristigen Prozess zur Realisierung und Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes WAIDHAUS 2030. Gegenstand ist die aktive Steuerung und Gestaltung des Umsetzungsprozesses des ISEK's und die damit verbundene Qualitätskontrolle der zu realisierenden Maßnahmen durch die verschiedenen Akteure, wie der Einbindung der Öffentlichkeit, der BürgerInnen, der Politik, der Verwaltung und der Fachplaner, wie der Bauwirtschaft und Handwerk. Es muss darauf geachtet werden, dass die Stadtentwicklung nicht in Einzelinteressen zerfällt sondern mittels der Maßnahmen und Projekte neue und systemrelevante Synergien für Waidhaus als Ganzes erzeugt werden. Im Rahmen von Informationsveranstaltungen, Exkursionen, Gesprächskreisen und Lenkungsgruppen lässt sich mit gutachterlicher Erfahrung der Prozess der Stadtentwicklung erfolgreich steuern. Ziel der Prozessmanagements ist es, alle Akteure, wie Fachplaner mit ihrem Fachwissen, die Öffentlichkeit mit ihrem Erfahrungsschatz, die Politik und die Verwaltung produktiv, dialogorientiert und interdisziplinär in die Umsetzung und Realisierung des ISEK mit einzubinden. Finanziert wird die Leistung eines städtebaulichen Prozessmanagers in Teilen von Seiten des Förderprogramms Stadtbau West. Es wird empfohlen, ein städtebaulichen Prozessmanagers befristet, für zunächst maximal 3 Jahre, zu beauftragen. Das städtebauliche Prozessmanagement kann seitens der Verwaltung selbst geleistet werden. Angesichts des hohen Zeitaufwandes und zur Garantie der im ISEK genannten Ziele und Kriterien ist ein unabhängiger Manager oder Moderator jedoch zu empfehlen. Diese Leistung kann von Sanierungs- und Entwicklungsträger, Sanierungsbeauftragter, Architektur- oder Ingenieurbüros oder sonstige qualifizierten Unternehmen übernommen werden. Wesentliche Steuerungselemente des ISEK Umsetzungsprozesses bilden wie soeben erwähnt die Bürgerinformation / Öffentlichkeitsarbeit und Lenkungsgruppen.

Bürgerinformation und Öffentlichkeitsarbeit: Ein wichtiges Element innerhalb des städtebaulichen Prozessmanagements ist die Bürgerinformation und Öffentlichkeit. Denn für die künftige Umsetzung des ISEK bedarf es der Akzeptanz und des Engagements der BürgerInnen von Waidhaus. Der Erwartungsdruck der Bevölkerung, baldmöglichst sichtbare Zeichen des Wandels im Stadtbild wahrnehmen zu können ist groß. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll zunächst Maßnahmen und Impulsprojekt umzusetzen, an dem sich der anvisierte Wandel ablesen lässt. Als auch die BürgerInnen kontinuierlich bei der Entwicklung künftiger Ideen, Raumprogrammen und Vorentwurfsplanungen mit ihrem lokalen Erfahrungsschatz mit ein zu binden. Eine angemessene und kontinuierliche Information der BürgerInnen über die Zielstellungen, Konzepte und konkreten Maßnahmen ist für die Akzeptanz und die langfristige Wirksamkeit des Stadtbbaus daher außerordentlich wichtig. Verschiedene Formate, wie Planungswerkstätten, Informationsveranstaltungen, Internetauftritte bilden passende Formen zur Information der BürgerInnen und der Öffentlichkeit.



Städtebauliche Prozessstruktur

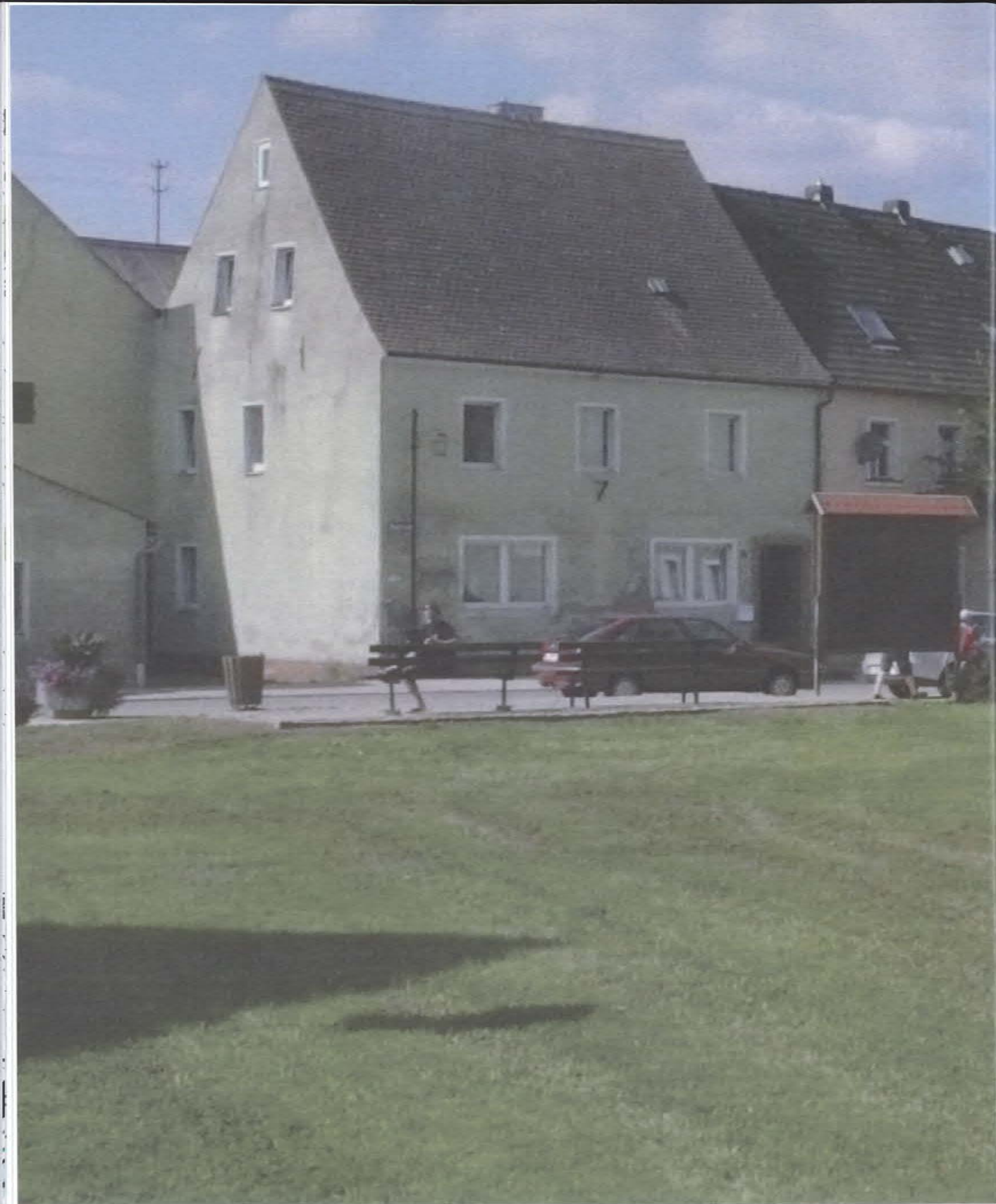
Lenkungsgruppen: Ein weiteres entscheidendes Element des städtebaulichen Prozessmanagements bildet die sogenannte Lenkungsgruppe. Innerhalb dieser Gruppe sollten relevante Entscheidungsträger vertreten sein, mit dem Ziel transparente Entscheidungsverfahren herbei zu führen. Eine Lenkungsgruppe kann sich aus folgenden Teilnehmern zusammensetzen: Der Öffentlichkeit, wie Lokalen Akteuren, Betroffenen, Grundstücks- und Immobilieneigentümern, Vereinen, Mietern, als auch dem Bürgermeister und Mitarbeiter der Verwaltung, Vertreter der Ratsfraktionen, Versorgungsunternehmen und externe Beratern. Die Lenkungsgruppe tagt und trifft sich zu regelmäßig im Verlauf des Umsetzungsprozesses des ISEK's.

MONITORING UND EVALUIERUNG

Zur Überprüfung der im ISEK formulierten Ziele ist es aus gutacherlicher Sicht entscheiden und wichtig, bei der Umsetzung der im ISEK formulierten investiver, -begleitende und vorbereitender Maßnahmen und Projekte Verlaufs- und Erfolgskontrollen vorzunehmen. Diese Verlaufs- und Erfolgskontrollen nennt man Monitoring und Evaluation. Das Monitoring und die Evaluation sind in erster Linie nicht im Interesse Externer (z. B. der Fördermittelgeber Land und Bund) zu verstehen als vielmehr im Eigeninteresse und als Hilfestellung für die Kommune und ihre Partner, als eine Art Selbstbeobachtung des Prozessverlaufs und der Bewertung der Prozessergebnisse.

Monitoring: Für die Verlaufskontrolle des Umsetzungsprozesses des ISEK's empfehlen wir die sogenannte Selbstbeobachtungssysteme. Diese zielen darauf ab, qualitative Einschätzungen über den Prozess und die Schwerpunkte des Stadtumbaus, vor allem die investitionsbegleitenden und vorbereitenden Maßnahmen, von aktiv am Stadtumbau-Prozess Beteiligten zu erhalten. Damit dient das System sowohl der Erhebung des Stands der Dinge für den Fördermittelgeber des Landes als auch der vertieften Auseinandersetzung der vor Ort tätigen Akteure mit dem Prozessfortschritt. Die Selbstbeschreibung und -bewertung erfolgt durch die Gruppe aktiv am Prozess Beteiligter, in dem diese Bewertungen zu Fragen bzw. Aussagen zum Umsetzungsprozesses des ISEK's z.B.: städtebaulichen Prozessmanagments, Moderation, Konzepten, Entwürfen, Planungen, zur Öffentlichkeitsarbeit, zur Bürgermitwirkung und zur Zusammenarbeit mit Beauftragten vornehmen. Zu empfehlen ist die regelmäßige, etwa sechsmonatige, Evaluierung der einzelnen Phasen des städtebaulichen Prozessmanagements.

Evaluation: Für die Erfolgskontrolle des Umsetzungsprozesses des ISEK's empfehlen wir vor allem für die abschließende Bewertung von investiven Maßnahmen nach ihrer Realisierung. Gruppen die aktiv am Prozess beteiligt sind müssen im Rückblick auf die zu Beginn der Realisierung im ISEK-Konzept und in der Planung formulierten Ziele und Indikatoren überprüfen. Indikatoren sind beispielsweise die Anzahl der zu reduzierenden Leerstände und Brachflächen. Oder aber der Grad der Synergieeffekte, d.h. in wie fern durch die Maßnahme interdisziplinäre Effekte auf die Nachbarschaft generiert wurden. Vor dem Hintergrund empfehlen wir, zunächst mit kurzfristig realisierbaren investiven Maßnahmen zu beginnen, an denen dann eine zügige Erfolgskontrolle und Evaluierung vorzunehmen ist. Denn die dabei gewonnenen Erkenntnisse und Erfahrungen können dann direkt in den weiteren Stadtumbau Prozess mit einfließen.



ANLAGE A) MAßNAHMENKATALOG

Lfd. Nr.	Titel der Maßnahmen	Ant. Nr.	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020ff
Nr.		Nr.	Gegenstand	Kosten	Gegenstand	Kosten	Gegenstand	Kosten	Gegenstand	Kosten	Gegenstand	Kosten	Kosten	Kosten
M 01	Gestaltungsfibel	2	Broschüre + Druck	5.000										
M 02	Fassadenprogramm	3	Förderung	30.000	Förderung	30.000	Förderung	30.000	Förderung	30.000	Förderung	30.000	30.000	30.000
M 03	Sanierungsträger Hon.	3a	Beratung	20.000	Beratung	20.000	Beratung	20.000	Beratung	20.000	Beratung	20.000	20.000	20.000
M 04	Städtebauliche Beratung	3b	Beratung	10.000	Beratung	10.000	Beratung	10.000	Beratung	10.000	Beratung	10.000	10.000	10.000
M 05	Broschüre Sanierung Wohnen	7	Broschüre + Druck	4.000										
M 06	Sanierungsmaßnahmen privat				Förderung	100.000	Förderung	100.000	Förderung	100.000	Förderung	100.000	100.000	100.000
M 07	Info Veranstaltung zeitgemäßes Wohnen	7a	Veranstaltung	0	Veranstaltung	0								
M 08	Dachsanierung Kirchplatz 1				Planung + Realisierung	80.000								
M 09	Ausbau Leonard Gollwitzer Str.	4	Realisierung	1.500.000										
M 10	Umbau Marktplatz	4a	Kommunikation	0	Entwurf + Planung	500.000	Realisierung	500.000						
M 11	Möbelierung öffentl. Raum + Plakat-Litfaßsäule				Kommunikation	0			Planung + Realisierung	30.000	Planung + Realisierung	30.000		
M 12	Gehweg Frankenreuth				Planung + Realisierung	170.000								
M 13	Ausbau Hagendorf Str. (inkl. Beleuchtung)				Kommunikation	0	Planung + Realisierung	30.000						
M 14	Erwerb Abriss Brauhausgasse						Planung + Realisierung	40.000						
M 15	Neuorganisation Floriansbrunnen				Kommunikation	0	Planung + Realisierung	50.000						
M 16	Abriss Neugestaltung Bauhof				Entwurf + Realisierung	120.000								
M 17	Neugestaltung Bahnhofplatz u. Str.													
M 18	Gestaltung Umriss Autobahnkirche				Kommunikation	0	Planung + Realisierung	50.000						
M 19	Gehweg Kindergarten+ Parken Schulstrasse													
M 20	Beleuchtung Frankenreutherstr. Bis Freizeitan.				Planung + Realisierung	25.000								
M 21	Beleuchtung Vohenstraußer Str. bis Krizinger				Planung + Realisierung	16.000								
M 22	Umfahrung Gewerbegebiet													
M 23	Broschüre Wirtschaftsstandort	6	Konzept + Produkt	15.000										
M 24	Raumprogramm Direktanbieter	8	Realisierung	2.000										
M 25	Erwerb Gebäude Markthalle (Schlechtwettera.)	9	Kommunikation	0		500.000								
M 26	Einrichtung Markthalle (Schlechtwettera.)	10	Kommunikation	0	Entwurf + Planung	50.000								
M 27	Anbindung Lwl. Netz				Gutachten	10.000								
M 28	Info Veranstaltung IT Standort													
M 29	Erlebnis Wanderwege				Planung + Realisierung	30.000	Planung + Realisierung	30.000	Planung + Realisierung	30.000				
M 30	Aufwertung Radwege				Planung + Realisierung	3.000								
M 31	Freizeitkarte Wanderwege				Konzept + Produkt	1.000								
M 32	Kindergerechter Klettersteig						Planung + Realisierung	35.000						
M 33	Erweiterung Campingplatz													
M 34	Aufwertung Freizeitanlage						Planung + Realisierung	35.000						
M 35	Info Point - Touch Screen - Tourismus				Planung + Realisierung	25.000	Planung + Realisierung	25.000						
M 36	Brachflächenmanagement													
M 37	Umgestaltung Brachfläche eh. Rathaus				Kommunikation	0	Kommunikation	0	Entwurf+Real.	100.000			100.000	
M 38	Gestaltung Parkanlage Pfälzerhof													
M 39	Gestaltung Brache Bahnhof													
M 40	Umnutzung Bauhof Trath				Planung + Realisierung	15.000			Planung + Realisierung	10.000				
M 41	Umnutzung Parkplatz Betz													
M 42	Grenzanlage B14		Kommunikation	0	Entwurf	20.000	Planung + Realisierung	300.000						
M 43	Ausstellung Grenzdokumentation								Planung + Realisierung	200.000				
M 44	Ausstellung Bergbau Hagendorf													
M 45	Heimatmuseum													100.000
M 46	Energieforum	5	Veranstaltung	2.000	Veranstaltung	2.000	Veranstaltung	1.000	Veranstaltung	1.000				
M 47	Hackintoshel Heizung Schule						Planung	50.000	Realisierung	550.000				
M 48	Biogasanlage Gewerbegebiet													
M 49	Umbau Heizung Freizeitanlage													
M 50	Heizungssanierung Schule FZA						Planung	25.000	Realisierung	175.000				
M 51	Leitung Schule Biogasanlage													
M 52	Umstellung STR Lampen LED													
M 53	Photovoltaik													
M 54	Windkraftanlage													
M 55	ISEK	1	Konzept	100.000										
M 56	Städtebauliches Prozessmanagement													
M 57	Schaufensterdekoration													
M 58	Info Veranstaltung Handel													
M 59	Bürger Info Stadtbau													
M 60	Stadtführungen													

Summe Kosten pro Jahr

1.688.000€

1.727.000€

1.331.000€

1.281.000€

700.000€

475.000€

705.000€

680.000€

410.000€

160.000€

260.000€

160.000€

Handlungsfeld: Anpassung an den Wirtschaftsstandort

Legende Strategien:

Stärkung Wirtschaft, Einzelhandel + Gewerbe

Stärkung Kultur

Stärkung Freizeit + Tourismus

Aufwertung öffentlicher Raum

Revitalisierung von Brachflächen

Energie

Wohnraumsanierung

Initiierung eines Imagewandels

Sonstiges



Bockl-Radweg

Handlungsempfehlung Waidhaus 2030 aus Perspektive des Tourismus für die zukünftige Entwicklung in Waidhaus – Dr. Manfred Zeiner, Regina Püschel und Michael Deckert dwif München
Waidhaus 2030 – ausdrückliche Positionierung als Urlaubsort für Wanderer und Radfahrer

Die Gemeinde Markt Waidhaus verfügt durch ihre Lage im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald über ein naturtouristisches Potenzial, dessen Nutzung optimiert werden kann. So bietet Waidhaus gute Voraussetzungen für **Wandertourismus**, insbesondere durch den Nurtsch-Wanderweg, den Naturerlebnis- und Lehrpfad „Lust“, die ansprechende Natur und idyllische Ortsteile. Durch die Bereitstellung bzw. Optimierung einer auf Wanderer ausgerichteten Infrastruktur kann sich Waidhaus bei dieser Zielgruppe entsprechend positionieren. In dieser Hinsicht sollte ein besonderes Augenmerk auf Qualität und Zertifizierungen gelegt werden. Langfristig anzustreben wäre ein Aufstieg in die Gruppe der beliebtesten Wanderwege. Kurz- und mittelfristig sollte für eine durchgängige und lückenlose Beschilderung gesorgt werden. Attraktiv gestaltete, auffällige Informationstafeln und ggf. Touchscreens an den Ortseingängen sollten auf Sehenswürdigkeiten und gastronomische Angebote hinweisen. Die Gewährleistung einer adäquaten Infrastruktur betrifft u. a. die Errichtung und Pflege von Schutzhütten, Rastplätzen, Mülleimern, aber auch Dienstleistungen des Gastgewerbes und des



Deutsches Wanderinstitut e.V.



Deutscher Wanderverband



ADFC 2009

alle Abbildungen © dwif

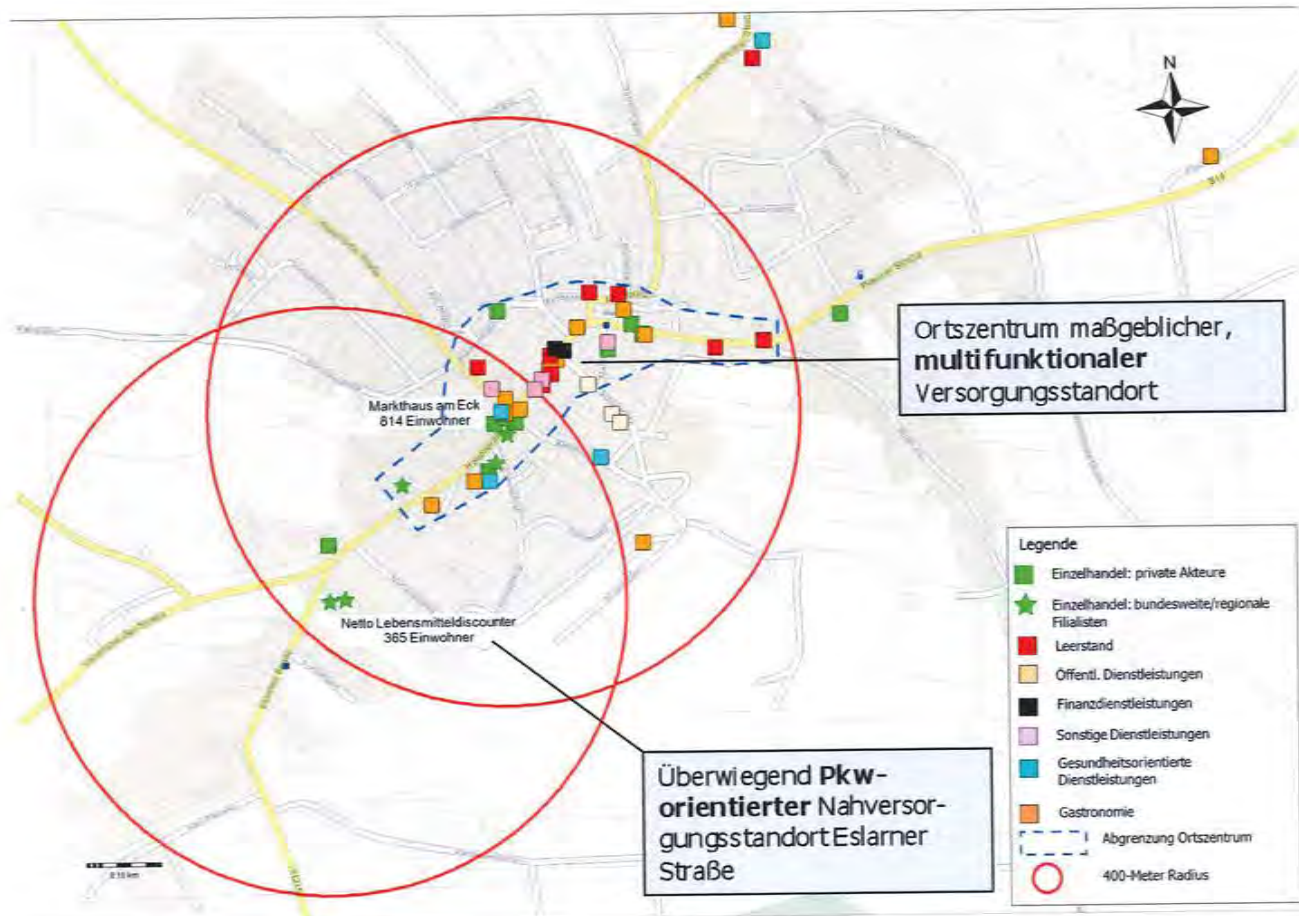
ANLAGE B) HANDLUNGSEMPFEHLUNG dwif -Consulting GmbH München

ÖPNV. Auch die Einrichtung und „Möblierung“ spezifischer Wanderparkplätze in Waidhaus oder in Ortsnähe, die als Start- und Zielort für Rundwanderungen beworben werden, ist hierbei zu erwähnen. Durch eine Zertifizierung der Wanderwege kann Waidhaus seine Eignung für diese Touristen deutlich betonen. Die Prädikate „Qualitätsweg Wanderbares Deutschland“ (Deutscher Wanderverband) oder „Premiumweg“ (Deutsches Wanderinstitut e.V.) verdeutlichen interessierten Wanderern, dass in der zertifizierten Destination standardisierte Qualitätskriterien erfüllt werden und ermöglichen in der Vermarktung eine gezielte Ansprache potenzieller Wandertouristen. Eine Einbindung in Europäische Fernwanderwege sowie die Anbindung an tschechische Wege wäre ebenfalls anzudenken, da hierdurch zusätzliche Marketingmöglichkeiten erschlossen werden. Außerdem ist die Einbeziehung des lokalen Gastgewerbes anzustreben. Das Gütesiegel „Qualitätsgastgeber Wanderbares Deutschland“ erhalten Betriebe, die definierte Standards erfüllen und sich damit als wanderfreundlicher Gastgeber profilieren können. Die Motivation der Anbieter und ggf. die Durchführung entsprechender Schulungen und / oder Organisation von Exkursionen zu erfolgreichen Betrieben, die diese Prädikat bereits erworben haben, sind Aufgaben, denen sich die Touristiker in Waidhaus stellen sollten.

Auch für den **Fahrradtourismus** bietet der Markt Waidhaus insbesondere mit dem Bockl-Radweg und der ansprechenden Natur gute Voraussetzungen. Da Waidhaus kein Etappenstandort ist, übernachten die meisten Radfahrer derzeit allerdings in Eslarn oder Vohenstrauß. Zudem werden nur wenige Hinweise auf (radlerfreundliche) Gastronomie und Beherbergungsbetriebe gegeben. Zur Positionierung der Gemeinde als radtouristische Destination tragen eine entsprechende Qualitätssicherung und Prädikate bei. So können radfreundliche Beherbergungseinrichtungen als „Bett & Bike-Betriebe“ zertifiziert werden. Durch das Angebot eines radlerfreundlichen Gerichtetes kann die lokale Gastronomie einen Anlass für einen Aufenthalt in Waidhaus schaffen. Entsprechende Hinweise sowie eine eindeutige Beschilderung entlang der Radwege auf diese und weitere Angebote im Zentrum von Waidhaus sind allerdings die grundlegende Voraussetzung für den Erfolg. Bei der Einführung von spezifischen Gütesiegeln ist auch an regionale Programme in Verbindung mit dem Tourismusverband Oberpfälzer Wald oder Tourismusverband Ostbayern zu denken, die von den Betrieben in Waidhaus adaptiert werden könnten. Als innovativer Ansatz kann der Einsatz von E-Bikes in Betracht gezogen werden, die auch weniger trainierten oder älteren Gästen die Nutzung des Radwegs ermöglichen. Entsprechende Verleihstationen in Waidhaus könnten in Verbindung mit geeigneten zertifizierten Fahrradunterkünften die Gemeinde mittelfristig auch als Ausgangs- und Zielort für Fahrradtouren interessant machen.

Generell wird eine **Qualitätsoffensive** empfohlen, damit sich die Gemeinde Waidhaus im zukünftigen touristischen Wettbewerb behaupten kann. Dieser Aspekt umfasst nicht nur eine Attraktivierung des Ortsbildes, sondern auch die entsprechende Bewusstseinsbildung bei den touristischen Leistungsträgern. Durch eine Anpassung des gastgewerblichen Angebotes an die gestiegenen Ansprüche der heutigen Touristen sowie entsprechende Zertifizierungen kann sich Waidhaus nachhaltig als idyllischer, zielgruppenspezifischer Urlaubsort positionieren. Entsprechende Serviceleistungen und Vermarktung für die Interessenten und Gäste durch die Online-Präsenz und Tourist Information runden diese Maßnahmen ab.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass theoretisch die Möglichkeit einer touristischen Großinvestition wie eines Ferienparks besteht, die umfangreiche Auswirkungen auf die Gemeinde und den Tourismus haben würde.



Zentrenstruktur Gemeinde Waidhaus

Abschließende Maßnahmeempfehlungen aus einzelhändlerischer Sicht für die Gemeinde Waidhaus Thomas Schwarzmann, GfK GeoMarketing GmbH

Basierend auf den Ergebnissen der Einzelhandelsanalyse (Atlas-Phase) lässt sich aus gutachterlicher Sicht feststellen, dass die Gemeinde Waidhaus mit den derzeit vorhandenen, ganz überwiegend nahversorgungsorientierten Einzelhandelsangeboten ihrer Versorgungsfunktion als Kleinzentrum im Wesentlichen gerecht wird. Insofern ist aus Gutachtersicht eine wohnortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs derzeit gewährleistet. Im Folgenden ist zu prüfen, mit welchen Maßnahmen dieses Versorgungsniveau stabilisiert und verbessert werden kann bzw. welche realistischen Entwicklungsmöglichkeiten für den Waidhauser Einzelhandel aus gutachterlicher Sicht bestehen. Zunächst gilt es jedoch, Leitlinien für die örtliche Einzelhandelsentwicklung zu definieren, an denen die nachfolgend erläuterten Maßnahmeempfehlungen auszurichten sind.

Leitlinien für die weitere örtliche Einzelhandelsentwicklung:

In Anbetracht der – auch zukünftig – stark eingeschränkten ‚Potenzialdecke‘ in Waidhaus besitzt die Sicherung der bestehenden einzelhändlerischen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs aus Gutachtersicht oberste Priorität. Mögliche einzelhändlerische Entwicklungsmaßnahmen sollten sich daher auf bestehende bzw. perspektivisch zu entwickelnde Einzelhandelslagen im Ortszentrum (Hauptstraße bzw. Marktplatz) sowie im übrigen Gemeindegebiet (Nahversorgungszentrum Eslarner Straße) konzentrieren (vgl. hierzu Abbildung 1 auf der nächsten Seite). Zur Absicherung der Entwick-

lungsfähigkeit dieser Versorgungslagen wäre daher mit Blick auf die vor Ort stark begrenzten Potenziale von einer einzelhändlerischen Entwicklung der aktuell noch nicht einzelhändlerisch vorgeprägten Entwicklungsflächen an der Bahnhofstraße sowie ‚Am Kiesbeet‘ abzusehen.

Mit Blick auf die im Ortszentrum ansässigen Einzelhandelsbetriebe wäre ein insgesamt verbesserter Außenauftritt (Schaufenstergestaltung, Eingangsbereich, Displays, etc.) anzustreben, um damit den Gesamteindruck des Ortszentrums sowohl für die Waidhauser Bevölkerung als auch für Touristen zu optimieren. Zur Sicherung und Stabilisierung des örtlichen Einzelhandels wäre aus gutachterlicher Sicht zudem eine verbesserte Ansprache der in Waidhaus zusätzlich vorhandenen und perspektivisch noch zu steigernden ‚Potenzialspender‘ (Tourismus, Tagesausflügler, Durchfahrtsverkehr, Monteure, etc.) durch zielgruppenspezifische Angebote zu prüfen. Maßnahmeempfehlungen:

Übriges Gemeindegebiet: Was die Einzelhandelsstrukturen im übrigen Gemeindegebiet anbelangt, besitzt die Sicherung des Nahversorgungszentrums an der Eslarner Straße oberste Priorität. Insofern sollten für den Fall möglicher betriebswirtschaftlich notwendiger Erweiterungsmaßnahmen des Netto Lebensmitteldiscounters die hierfür notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen seitens der Gemeinde Waidhaus geschaffen werden.

Ortszentrum: Das im Ortszentrum an der Hauptstraße ansässige ‚Markthaus am Eck‘, welches einen kleinen Supermarkt, Poststelle, gastronomische und Dienstleistungsangebote (Facharzt) umfasst, bildet den maßgeblichen innerörtlichen Nahversorgungsschwerpunkt und damit einen wichtigen sozialen Treffpunkt innerhalb der Gemeinde (vgl. nachfolgende Abbildung 2). Aus gutachterlicher Sicht bietet dieser Nutzungsmix grundsätzlich günstige Voraussetzungen für einen auch mittelfristig wirtschaftlich tragfähigen Betrieb. Zur Stabilisierung und Verbesserung des Markthauses wäre gleichwohl eine klare Fokussierung des Einzelhandelsangebotes auf lokal bzw. regional erzeugte Frischeprodukte zu legen. Dadurch könnte eine derzeit vorhandene qualitative Angebotslücke im Waidhauser Einzelhandelsangebot zumindest ansatzweise geschlossen und zusätzliche Kundenfrequenz generiert werden. Eine hohe Akzeptanz derartiger Produkte auf Seiten der Waidhauser Bevölkerung belegen im Übrigen auch die Ergebnisse der im Rahmen des ISEK durchgeführten schriftlichen Haushaltsbefragung.

Optimierungspotenzial bietet ferner der Außenauftritt einiger Einzelhandelsbetriebe entlang der Hauptstraße. Gerade das äußere Erscheinungsbild jedes einzelnen Betriebes trägt maßgeblich zum optischen Gesamteindruck des Ortszentrums bei. Insofern sollten die Einzelhändler im Ortszentrum, so noch nicht geschehen, ihren Außenauftritt entsprechend optimieren. Dies betrifft die Gestaltung der Schaufenster ebenso wie die des Eingangsbereichs, der – sofern baulich möglich – barrierefrei ausgebaut sein sollte, um älteren Mitbürgern sowie Frauen mit Kinderwagen ein problemloses Betreten des Ladenlokals zu ermöglichen. (Siehe Abbildung: ‚Markthaus am Eck‘ (Hauptstraße/Ecke Hagendorfer Straße))

Für die recht zahlreichen entlang der Hauptstraße situierten Leerstände wären aus gutachterlicher Sicht auch alternative Nutzungen z.B. aus dem Dienstleistungsbereich zu überprüfen. So könnte ggf. durch die Verlagerung bestehender Betriebe aus dem Gemeindegebiet in das Ortszentrum zumindest der ein oder andere Leerstand beseitigt werden. Darüber hinaus wäre auch zu überprüfen, inwieweit Schaufenster derzeit leer stehender Ladenlokale als Werbefläche entweder für ortsansässige Anbieter (Einzelhandel/Dienstleistung) oder auch für regional tätige Einzelhandelsunternehmen z.B. aus dem nächstgelegenen Versorgungszentrum Vohenstrauß in Frage kommen könnten. Anspre-



„Markthaus am Eck“
(Hauptstraße/Ecke Hagendorfer Straße)



„Leerstand am Marktplatz“
(früherer Netto-Discounter)

chend gestaltete Schaufensterflächen verbessern nicht nur den optischen Gesamteindruck, sondern fördern auch die Aufenthaltsqualität und damit die Kunden- und Besucherfrequenz innerhalb des Ortszentrums. Dies wäre nicht zuletzt auch unter touristischen Aspekten positiv zu werten. Neben den am vorhandenen Einzelhandelsbestand ausgerichteten Maßnahmeempfehlungen soll der Fokus der Betrachtung nun auf eine mögliche einzelhändlerische Weiterentwicklung des Marktplatzes gerichtet werden.

Die Situation im nördlichen Bereich des Marktplatzes wird derzeit gekennzeichnet durch Leerstände und überwiegend wenig ansprechende Gebäudefassaden (vgl. Abbildung Leerstand am Marktplatz (früherer Netto-Discounter)). Auch sind – abgesehen von einer Metzgerei im südlichen Abschnitt – keine weiteren zugkräftigen Einzelhandelsbetriebe sowie attraktive Gastronomieangebote im Bereich des Marktplatzes vertreten. Dieses ‚Angebotsdefizit‘ schlägt sich in entsprechend geringen Kunden- und Besucherfrequenzen deutlich nieder und verhindert darüber hinaus eine adäquate Nutzung des Durchgangsverkehrs im Bereich der Hauptstraße (B 14), die am Marktplatz vorbeiführt. Gleichwohl bietet der Marktplatz aufgrund seiner gleichermaßen zentralen wie verkehrsgünstigen Lage aus Gutachtersicht standortseitig durchaus geeignete Rahmenbedingungen für eine einzelhändlerische Weiterentwicklung.

In Anbetracht des bereits mehrfach erwähnten begrenzten Potenzials in Waidhaus kann eine einzelhändlerische Weiterentwicklung jedoch nur in Verbindung mit ergänzenden gastronomischen Angeboten (z.B. Café), die zusätzliche Frequenz generieren, gelingen. Ein derartiger attraktiver Angebotsmix schafft im Übrigen überhaupt auch erst die Voraussetzung dafür, durchfahrende Touristen/Tagesausflügler zu einem Stopp am Marktplatz zu bewegen und damit dieses zusätzliche, in Waidhaus vorhandene Potenzial besser abzuschöpfen. Mit Blick auf mögliche Einzelhandelsnutzungen wäre aus gutachterlicher Sicht eine ‚einzelhändlerische Wiederbelebung‘ des früheren Netto-Discounters

alle Abbildungen © GfK Nürnberg

ANLAGE C) HANDLUNGSEMPFEHLUNG GfK GeoMarketing GmbH Nürnberg

als ‚Verkaufsplattform‘ für lokale, regionale und spezialisierte Produkte zu überprüfen. Damit ließe sich nicht nur an die einzelhändlerische Vorprägung des Standortbereichs anknüpfen, sondern auch ein städtebaulich gravierender Leerstand beseitigen.

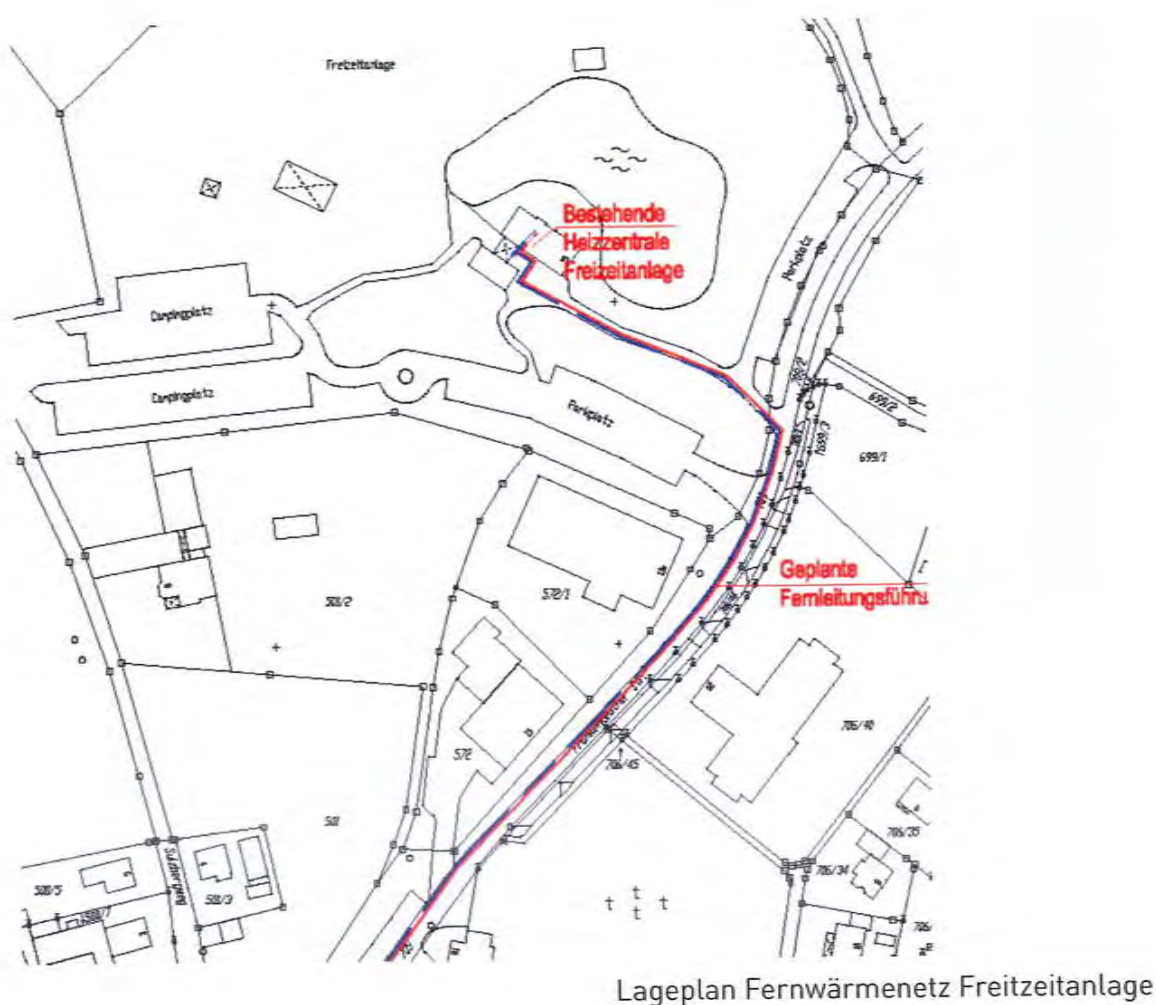
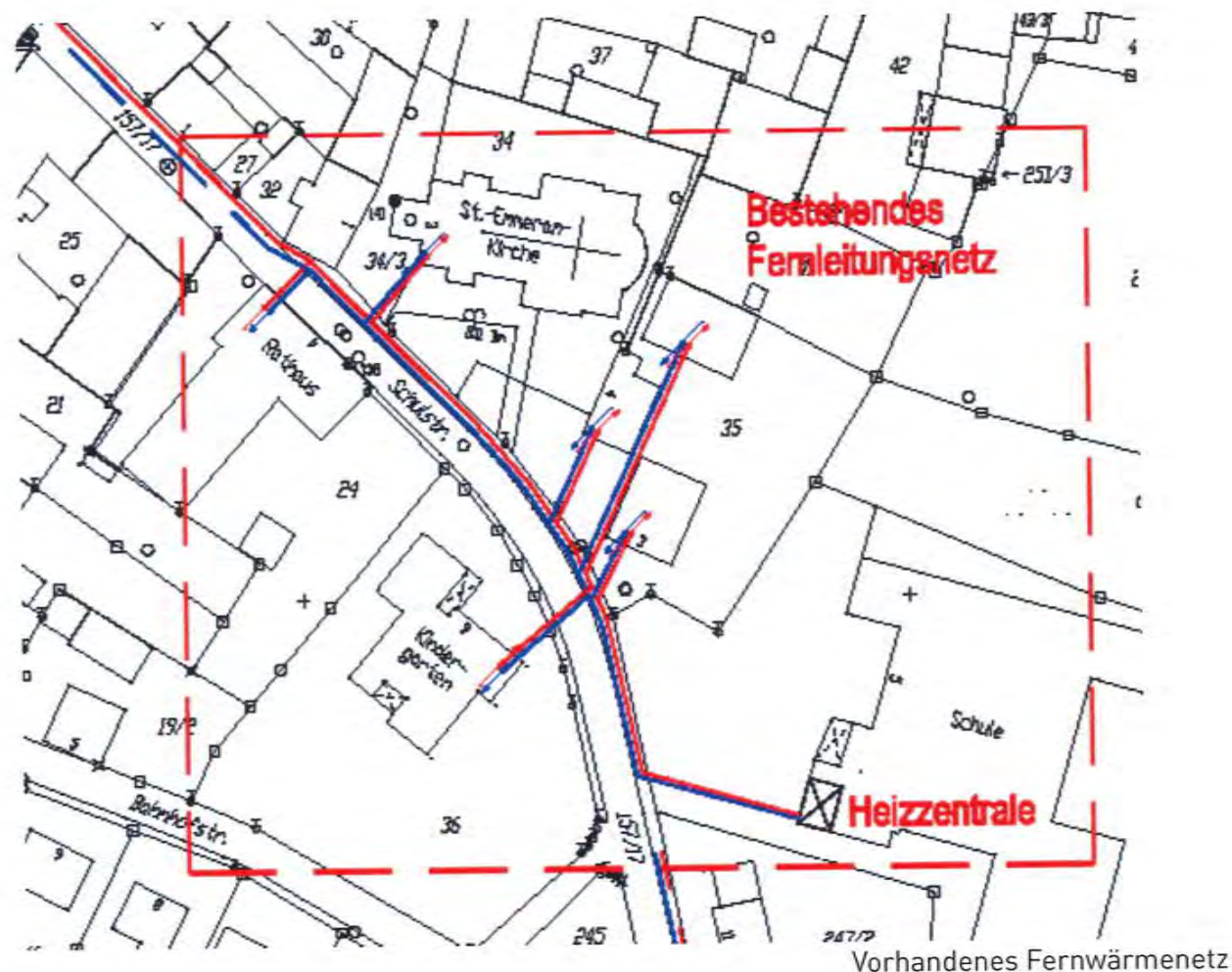
Das Angebotsspektrum könnte neben Obst, Gemüse, Spirituosen, Honig, Souvenirs dabei auch touristisch relevante Produkte z.B. Bade-/Pflegeprodukte, Trachten oder Outdoor-Zubehör umfassen. Eine gezielte Ansprache von Touristen setzt jedoch einen intensiven Austausch zwischen Händlern und Gastgewerbe voraus, um die spezifischen Bedürfnisse von Übernachtungsgästen in Erfahrung zu bringen. Mit Blick auf die Organisation einer derartigen ‚Vermarktungsplattform‘ wäre denkbar, dass Erzeuger ihre Waren direkt anliefern und 1 bis 2 Angestellte aus der Waidhauser Bürgerschaft Verkauf und Beratung übernehmen. Insgesamt könnten mit einem lokal/regional ausgerichteten und auf die touristischen Bedürfnisse abgestimmten Warenangebot maßgebliche Angebotslücken im Waidhauser Einzelhandelsbesatz qualifiziert geschlossen werden.

Aus gutachterlicher Sicht muss dieses eben skizzierte Szenario am Marktplatz nicht im Widerspruch zu einer Weiterentwicklung des ‚Markthaus am Eck‘ stehen. Vielmehr könnten sich beide Standorte ergänzen, sofern Sortimente abgestimmt und am Marktplatz verstärkt solche Produkte angeboten werden, die im ‚Markthaus am Eck‘ aufgrund der dort begrenzten Flächenspielflächen auch zukünftig nicht aufgenommen werden können.

Letztendlich hängt eine erfolgreiche einzelhändlerische Weiterentwicklung am Marktplatz von einer Vielzahl von Faktoren und Akteuren ab. Zunächst ist zu klären, ob diese in der skizzierten Art und Weise überhaupt politisch gewünscht wird. Dies vorausgesetzt, könnte in einem nächsten Schritt die Suche nach geeigneten Akteuren angegangen werden, die den Betrieb dieser ‚Vermarktungsplattform‘ übernehmen (Erzeuger, Verkäufer). Parallel dazu wäre die Bereitschaft des Immobilieneigentümers (früherer Netto-Markt) an einer derartigen Entwicklung auszuloten. Sofern beide Voraussetzungen erfüllt sind, könnte ggf. mit externer Unterstützung (z.B. Existenzgründerberatung der IHK) ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept ausgearbeitet werden, das auch die Belange der bereits vor Ort ansässigen Einzelhändler mit berücksichtigt.

Ganz generell hat es sich im Hinblick auf die Umsetzung sämtlicher Handlungsempfehlungen für das Waidhauser Ortszentrum aus Gutachtersicht bewährt, die Bevölkerung und örtliche Fachleute intensiv in derartige Prozesse mit einzubinden, um deren ‚Erfahrungsschatz‘ zu berücksichtigen und eine möglichst breite Akzeptanz von Maßnahmen sicherzustellen. In der Praxis bieten sich hier insbesondere moderierte Verfahren (z.B. Ortsmarketing) als bewährte Instrumente an. Mittels Lenkungs- und Arbeitsgruppen lässt sich aus gutachterlicher Erfahrung der Prozess der Stadtentwicklung erfolgreich steuern. GfK GeoMarketing empfiehlt eine solche Maßnahme auch in Waidhaus im Nachgang an das ISEK perspektivisch zu prüfen.

Für die zukünftige Energieversorgung von Markt Waidhaus mit alternativen Energieträgern (Biomasse) ist von uns ein schrittweiser Ausbau in 4 Stufen vorgesehen. Erstens ein Hackschnitzelkessel bei der Schule für die Beheizung des vorhandenen Fernwärmenetzes. Zweitens die Erweiterung des Fernwärmenetzes bis zur Freizeitanlage. Drittens die Erweiterung der Heizzentrale bei der Schule mit einem Thermoölkessel und ORC-Modul und schließlich die Erweiterung des Fernwärmenetzes zum Gewerbegebiet Raiffeisenstrasse und der Bau einer Bio-Gasanlage. Als fünfter und eigenständiger Punkt sind noch die LED-Straßenleuchten zu berücksichtigen und zu empfehlen.



ANLAGE D) HANDLUNGSEMPFEHLUNG Projekt HLS

1. Schritt: Installation eines Hackschnitzelkessel bei Schule für die Beheizung des vorhandenen Fernwärmenetzes

Gebäude: Für das Gebäude ist ein Neubau in der Nähe der Schule angedacht. Im vorderen Bereich der Heizzentrale sind die Hackschnitzelbunker angedacht um eine gute Zufahrtsmöglichkeit zur Befüllung zu schaffen. Im hinteren Bereich ist für die Anlagentechnik (Kessel, Hydraulische Weiche, Verteiler, ORC-Modul usw.) vorgesehen. Der Bunker ist über einen Schuboden mit den Hackschnitzelkesseln verbunden.

Anlagentechnik: Für die Wärmeerzeugung haben wir in der Heizzentrale 2 Hackschnitzelheizkessel vorgesehen. Die beiden Kessel zusammen können modulierend von ca. 15 – 100% ihrer Wärmeleistung betrieben werden. Die beiden Kessel können leistungsgesteuert einzeln zugeschaltet bzw. weggeschaltet werden. Die Anlage kann beliebig erweitert werden, um einen größeren Wärmebedarf durch den zusätzlichen Anschluss von Gebäuden an die Fernleitung abzudecken. Das Rauchgas der beiden Kessel wird über einen Elektro-Filter gesäubert und dann über die Kaminanlage ins Freie geführt.

Fernwärmenetz: An das vorhandene Fernwärmenetz zwischen Schule, Rathaus, Kindergarten und Kirche wird angeschlossen und dieses integriert.

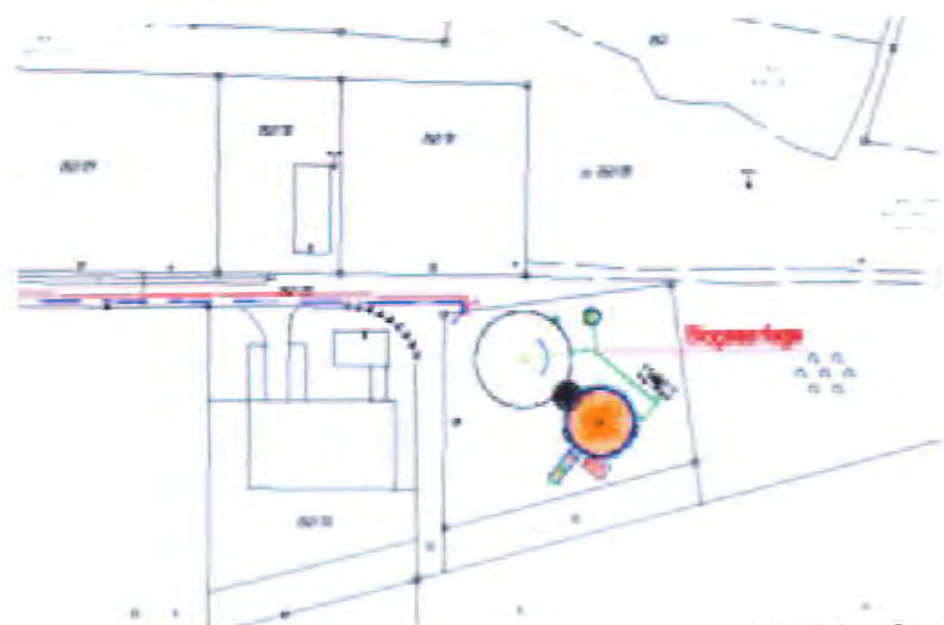
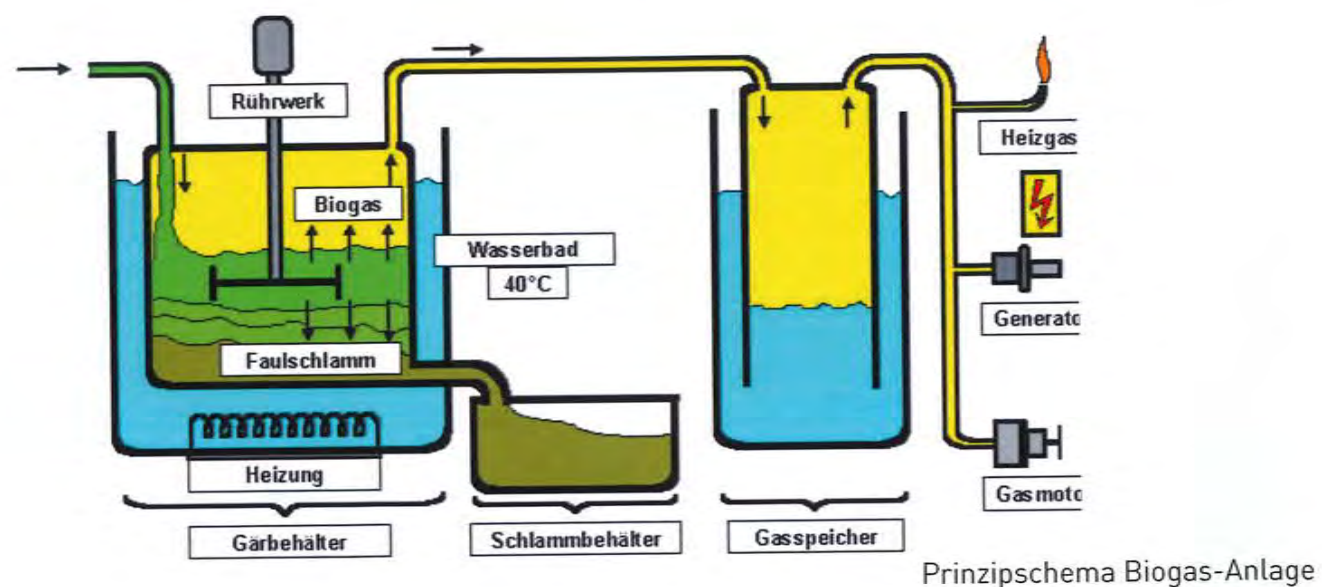
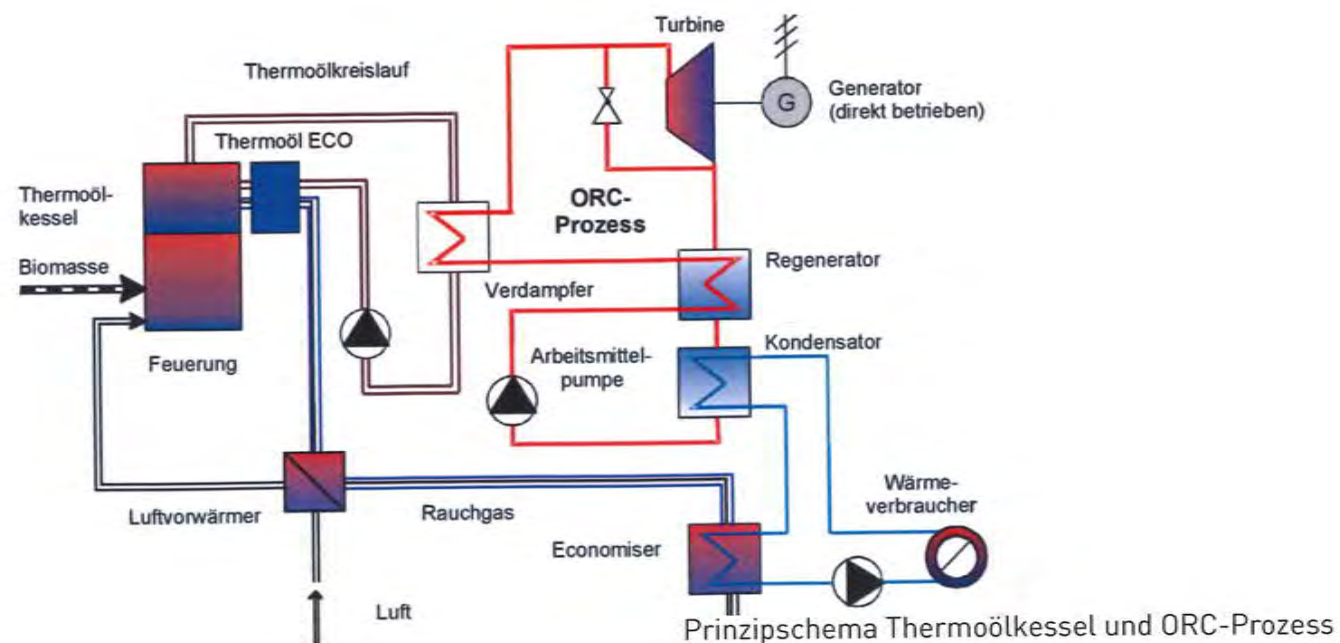
2. Schritt: Die Erweiterung des Fernwärmenetzes bis zur Freizeitanlage

Fernwärmenetz: Das Fernwärmenetz wird bis zur Freizeitanlage erweitert, und angrenzende Liegenschaften bzw. Gebäude die in einem Umkreis von ca. 50m an der Fernleitungstrasse liegen können angeschlossen werden. Die Heizzentrale der Freizeitanlage wird an das Fernwärmenetz mit angeschlossen und bildet das nördliche Ende der Systems.

Anlagentechnik: Die vorhandenen fossilen Heizkessel werden über das Fernleitungssystem in den Nahwärmeverbund der Stadt mit eingebunden. Die Kessel sind für die Deckung der Spitzenlast und zur Redundanz für die Hackschnitzelkessel vorgesehen.

3. Schritt: Die Erweiterung der Heizzentrale bei der Schule mit einem Thermoölkessel und ORC-Modul

Anlagentechnik: Für den weiteren Ausbau der Heizzentrale bei der Schule ist ein Hackschnitzel-Thermoölheizkessel vorgesehen. Das erwärmte Thermoöl wird dem ORC-Modul zugeführt. Die ORC-Anlage erzeugt aus der Energie des Thermoöls Warmwasser mit 90/70°C und elektrischen Strom. Die Abwärme aus der ORC-Anlage wird als Grundlast für den Wärmeverbund genutzt. Als Spitzenlastkessel und zur Redundanz sind die Hackschnitzelkessel und die fossilen Heizkessel in der Freizeitanlage vorgesehen. Der Thermoölkessel und das ORC-Modul können leistungsgeregelt betrieben werden. Das Rauchgas des Kessels wird über einen Elektro-Filter gesäubert und dann über die Kaminanlage ins Freie geführt.



Möglicher Standort Biogas-Anlage

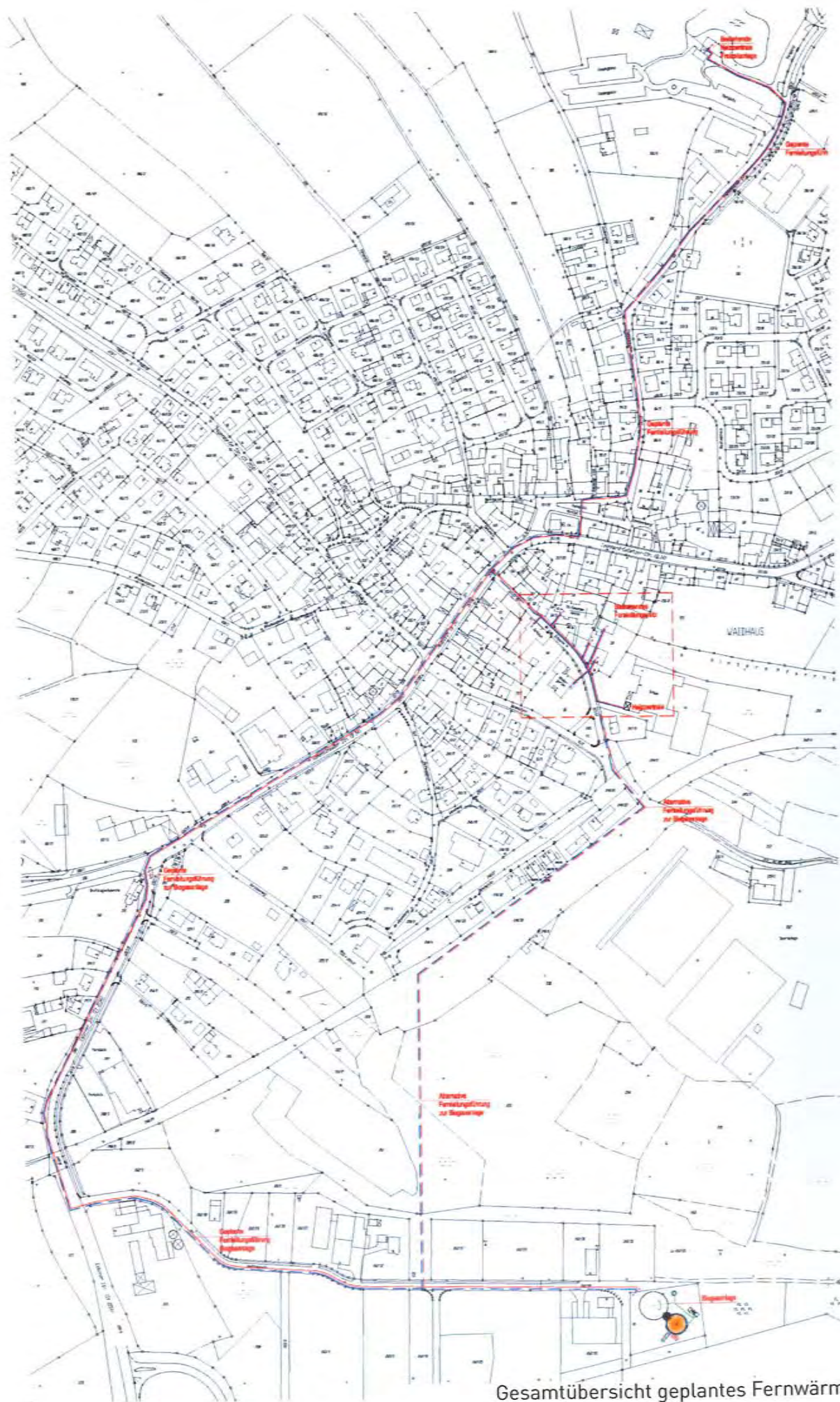
ANLAGE D) HANDLUNGSEMPFEHLUNG Projekt HLS

4. Schritt: Die Erweiterung des Fernwärmenetzes zum Gewerbegebiet Raiffeisenstrasse und Bau einer Bio-Gasanlage

Grundlagen: Für den Betrieb der Bio-Gasanlage werden jährlich ca. 5.000 – 6.000 Tonnen Maissilage und ca. 4.000 Tonnen Rindergülle benötigt. Alternativ könnten für die Rindergülle auch ca. 2.000 Tonnen Getreide verwendet werden. Getreide ist aber beim Einkauf wesentlich teurer als die Rindergülle. Für den Betrieb der Biogasanlage sind ca. ca. 4 Arbeitsstunden pro Tag und ein Radlader notwendig.

Anlagentechnik: Für die Wärmeerzeugung haben wir in BHKW mit einer thermischen Leistung von ca. 300kW und elektrischen Leistung von ca. 300kW vorgesehen. Das BHKW kann modulierend von ca. 40 – 100% der Nennleistung betrieben werden. Von den 300kW thermischer Leistung werden ca. 85kW für die Beheizung der Biogas-Anlage benötigt. Als Nutzwärme zum Verkauf stehen somit noch ca. 215kW pro Stunde zur Verfügung. Es ist angedacht die Anlage wärmegeführt zu betreiben. Die Anlage kann beliebig erweitert werden um einen größeren Wärmebedarf durch den zusätzlichen Anschluss von Gebäuden an die Fernleitung abzudecken. Der Aufstellraum für das BHKW ist schallgedämmt auszuführen. Für das Abgas sind Schalldämpfer vorzusehen. Die Abgase werden über eine Kaminanlage ins Freie geführt.

Fernwärmenetz: Das Fernwärmenetz wird bis zum Gewerbegebiet Raiffeisenstrasse erweitert, und angrenzende Liegenschaften bzw. Gebäude die in einem Umkreis von ca. 50m an der Fernleitungstrasse liegen, können angeschlossen werden. Die Biogas-Anlage wird an das Fernwärmenetz mit angeschlossen und bildet das südliche Ende der Systems.



Gesamtübersicht geplantes Fernwärmenetz

alle Abbildungen © Projekt HLS

ANLAGE D) HANDLUNGSEMPFEHLUNG Projekt HLS

5. Schritt: LED-Straßenbeleuchtung

Durch den Einsatz von LED-Straßenleuchten können bis zu 40% der Energiekosten eingespart werden. Der Umbau der Leuchten kann Abschnittsweise bei Straßenneubauten, sowie Sanierungen erfolgen.

Straßen (innerorts und außerorts)
Mit hohen Werten für die gleichmäßige Beleuchtung in Längsrichtung (mindestens $U_1 = 0.6$) und vorwiegend Fahrzeugprojektorleuchte. Ein Beispiel sind Straßen der Kategorie ME3b.



Innerörtliche Sammelstraßen
Mit Werten für die gleichmäßige Beleuchtung in Längsrichtung zwischen 0.5 und 0.6 sowie vorwiegend Fahrzeugprojektorleuchte zusätzlich Kreisverkehrsleuchte, Fahrrad- und Fußwegeleuchte. Im Beispiel findet sich eine Straße der Kategorie ME2c (Beleuchtung mit Archibide 55LED/54W) mit einem zweistöckigen Kreisverkehr mit 30 m Durchmesser und 7 m Breite der Kategorie CE2. Beleuchtung mit Archibide 39LED/55W.



Innerörtliche Nebenstraßen
Mit Fahrzeugprojektorleuchte und Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h bei einer mittleren Leuchtdichte von 0.75 cd/m². Sie zählen zur Kategorie ME4a/ME4b, bei der optimale Werte der mittleren Leuchtdichte in Längsrichtung und der Allgemeinbeleuchtung eingehalten werden.





Rathausgasse



Hauptstraße



Hauptstraße



Marktplatz



Marktasse



Hagendorfer Straße

ANLAGE E) FOTO DOKUMENTATION Rainer Johann URBANIST



Leonhard-Gollwitzer-Straße



Leonhard-Gollwitzer-Straße



Leonhard-Gollwitzer-Straße



Hagendorferstraße



Vohenstraußer-Straße



Hauptstraße



Pilsener Straße (B14) ehem. Grenzanlage



Pilsener Straße



Raiffeisenstraße



Frankenreuther Straße



Neuhäuslerweg



Sportgelände An der Bahn



Vohenstraußer Straße



Hagendorfer Straße



geplantes Autohofgelände



Vohenstraußer Straße



Ehem. Tankstelle Vohenstraußer Straße



Autobahnkirche Vohenstraußer Straße

ISEK IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER:

Markt Waidhaus

1. Bürgermeister Anton Schwarzmeier

Geschäftsführer Josef Forster

Mitarbeiterin Frau Kerstin Wilka-Dierl und die Mitglieder
des Hauptverwaltungsausschusses und Gemeinderates

SANIERUNGSTRÄGER:

Stadtbau Amberg

Ernst Zobel

Marstallgasse 4

92224 Amberg

www.stadtbau-amberg.de

AUFTRAGNEHMER:

WEBERWÜRSCHINGER Architekten GmbH

Michael Weber

Klosterstrasse 44

10179 Berlin

Büro Weiden

Pressather Str. 25

92637 Weiden

mit Rainer Johann URBANIST

Große Hamburger Str. 28

10115 Berlin

info@rainerjohann.eu

Mitarbeiter Conrad Kurzdörfer

BERATER:

GfK GeoMarketing GmbH

Thomas Schwarzmann

Nordwestring 101

90419 Nürnberg

www.gfk-geomarketing.de

dwif Tourismus Consulting GmbH

Dr. Manfred Zeiner + Michael Deckert + Regina Püschel

Sonnenstraße 27

80331 München

www.dwif.de

Projekt HLS

Udo Schläger und Jörg Retzer

An der Kirche 1

92718 Schirmitz

www.projekt-hls.de

DRUCK:

Druckerei N.N.

Juli 2010

Anzahl: 00

