

KULTURQUARTIER  
- Vilsbiburg





Franziska Maier, B.A.

## **Kulturquartier Vilsbiburg**

### **MASTERARBEIT**

zur Erlangung des akademischen Grades

Diplom-Ingenieurin

Masterstudium Architektur

eingereicht an der

**Technischen Universität Graz**

Betreuer

Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Architekt, Hans Gangoly

Institut für Gebäudelehre

Graz, Mai 2021



## **EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG**

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe. Das in TUGRAZonline hochgeladene Textdokument ist mit der vorliegenden Masterarbeit identisch.

---

Datum

---

Unterschrift



## INHALTSVERZEICHNIS

|     |   |
|-----|---|
| 9   | EINLEITUNG  |
| 11  | DER ORT - HEUTE   |
| 19  | DER ORT - GESCHICHTE  |
| 41  | STADTERNEUERUNG - EINE PERSPEKTIVE                                    |
| 49  | ISEK - INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES<br>ENTWICKLUNGSKONZEPT VILSBIBURG |
| 53  | EXKURS - KULTURBEGRIFF  |
| 57  | DER ORT - MORGEN  |
| 138 | LITERATURVERZEICHNIS  |
| 143 | DANKSAGUNG  |





## EINLEITUNG

Das Thema der Abwanderung in größere Städte ist allgegenwärtig und wird zunehmend zum Problem von Kleinstädten. Leerstände in den Stadtzentren häufen sich und die Kultur wird rückläufig, was zu einer kulturellen Verarmung der Heimat als gebauten Ort führt. Die Kultur selbst übernimmt die Aufgabe der geistigen Heimat, mit dem Menschen als Bespieler.

Schrumpft also der kulturelle Aspekt einer Stadt, schwindet auch die Identifikation mit dem Ort selbst und die Qualitäten einer Stadt sinken allmählich.

Diese Qualitäten des sozialen und kulturellen Zusammenlebens gilt es also zurück in die Stadt zu bringen, um sie wieder zu beleben und die Attraktivität für ihre Bewohner:innen zu steigern.

Aus diesem Grund wurde 2015 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb für ein Grundstück in direkter Angliederung an den Stadtplatz in Vilsbiburg ausgelobt, welcher als Orientierung für das Projekt dienen soll. Trotz der zahlreichen Qualitäten des Grundstücks, wie die Zentralität in der Innenstadt, der unmittelbar angrenzende Fluss ‚Vils‘ und eine weitläufige Auenlandschaft, liegt das Grundstück aktuell brach und ist isoliert vom städtischen Leben. Es wird von den Einwohnern lediglich als Parkplatz und Durchfahrt genutzt.

Da ich aus dem Raum Vilsbiburg stamme, ist es für mich von besonderer Bedeutung, einen Beitrag für meine Heimat leisten zu können.



DER ORT - HEUTE



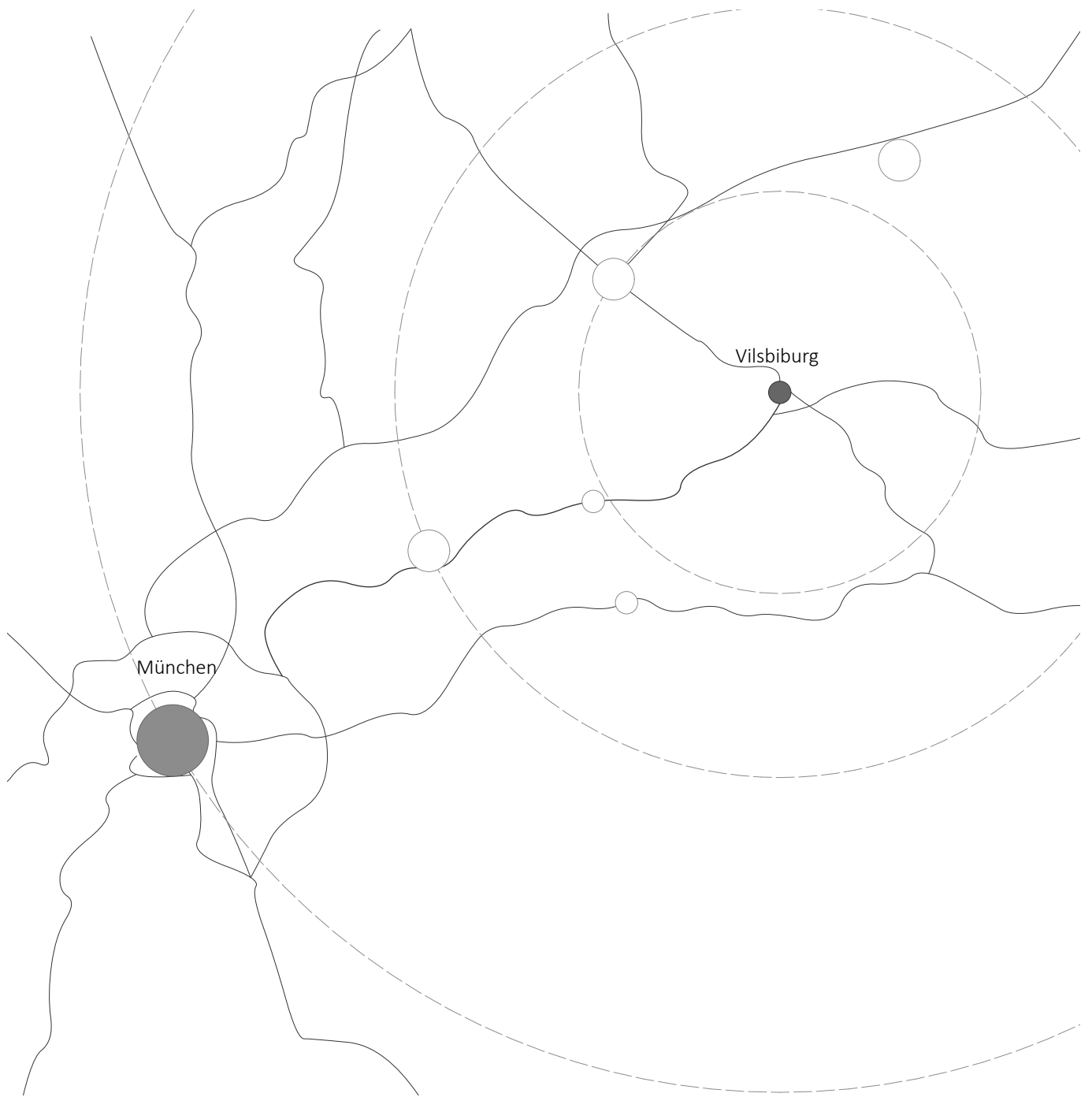
Die Stadt Vilsbiburg befindet sich in Niederbayern und ist mit ca. 11.000 Einwohnern:innen eine Kleinstadt im südlichen Landkreis Landshut. Die Stadt München ist aufgrund der guten Anbindung über Straßen und Schiene binnen einer Stunde zu erreichen.

Resultierend aus einem Wachstum an Arbeitsplätzen in Verbindung mit einer deutlich niedrigeren Anzahl an Beschäftigten, die im Ort wohnen, besteht eines der höchsten Pendleraufkommen in der Region. Im Gegensatz dazu weist Vilsbiburg eine regional unterdurchschnittliche Auspendleranzahl auf. Als Folge profitiert die Stadt von einer sehr hohen Arbeitsplatzzentralität.<sup>1</sup>

Die verkehrsgünstige Lage sorgt für eine Ansiedlung vieler Gewerbe und Industriebetriebe im nord-westlichen Teil der Stadt. Diese tragen dazu bei, dass die Wirtschaftskraft in den letzten Jahren stetig angestiegen ist.

Die Bevölkerungsstruktur wird durch die über 50-Jährigen geprägt. In den kommenden Jahren wird das Durchschnittsalter weiter leicht ansteigen, genauso die Bevölkerungszahlen.<sup>2</sup>

- 1 Vgl. Manfred Brennecke u.a.: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Vilsbiburg, <https://www.vilsbiburg.de/integriertes-staedtebauliches-entwicklungskonzept-isek-der-stadt-vilsbiburg>, 11.04.2021
- 2 Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern, [https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/demographische\\_profile/09274184.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09274184.pdf), 17.04.2021



München

Vilsbiburg

Verflechtungsraum München

Veranstaltungen, wie das jährliche Stadtfest und zahlreiche Sportevents der Sportstadt Vilsbiburg, bilden einen festen Bestandteil des kulturellen Lebens. Dazu zählt auch der älteste Pferdemarkt Niederbayerns, der Dionysi-Markt, der auf eine mehr als 500-jährige Geschichte zurückblickt und über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist.

Öffentliche Einrichtungen, wie das Heimatmuseum, ein Kino, eine Bibliothek, eine Musikschule sowie die Stadthalle, runden das Angebot ab und stehen das gesamte Jahr über als Anlaufpunkt für Kulturbeflügelte zur Verfügung.

Sehenswürdigkeiten in der näheren Umgebung sind die Stadtpfarrkirche und die Wallfahrtskirche, die auch über die Landesgrenzen hinaus Wallfahrer anziehen.

Neben kulturellen Angeboten bietet die Stadt und das Umland auch ein breites Angebot an Freizeitaktivitäten.

Die Alpen sind in 2 Stunden zu erreichen und bieten im Sommer wie im Winter einen Anlaufpunkt für Sportbegeisterte.

Mitten durch Vilsbiburg verläuft der Vilstal-Radweg. Er erstreckt sich entlang des Flusses und eignet sich für ausgedehnte Radtouren und andere sportliche Aktivitäten in der Natur.

Innerstädtisch gibt es ein Schwimmbad, eine Sporthalle und zahlreiche kleine Sportmöglichkeiten für den körperlichen Ausgleich zum Arbeitsalltag.





Neben der zentralen Bedeutung in der Region ist Vilsbiburg ein Arbeits-, Handels- und Schulstandort sowie medizinisches Versorgungszentrum.<sup>3</sup>

Es werden Bildungseinrichtungen für jede Altersstufe angeboten. So verfügt die Stadt über genügend Kindergärten und Schulen und ergänzt das Angebot durch eine Volkshochschule.

Die medizinische Versorgung wird durch ortsansässige Ärzte:innen, Fachärzte:innen sowie ein Krankenhaus gewährleistet. Soziale Einrichtungen wie Pflegeheime ergänzen das Angebot.

Für den täglichen Bedarf gibt es Nahversorger sowie einen Wochenmarkt mit Produkten der im Umland liegenden Bauernhöfe.

Die Stadt Vilsbiburg zeichnet sich neben dem pittoresken, historischen Stadtkern und einer guten Infrastruktur durch eine wirtschaftlich gute Lage und ein solides Freizeit- und Kulturangebot aus.

Durch ein stetig wachsendes Kultur- und Freizeitangebot soll die Stadt jedoch für jüngere Menschen attraktiver gestaltet werden. Ein optimiertes Angebot begünstigt auch die Möglichkeit des Zuzuges von Pendlern:innen aus dem Umland nach Vilsbiburg. Die daraus resultierende erhöhte Nachfrage nach Wohnungen begünstigt die Nutzung von leerstehenden Flächen und Gebäuden in zentraler Lage.

3 Vgl. Manfred Brennecke u.a.: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Vilsbiburg, <https://www.vilsbiburg.de/integriertes-staedtebauliches-entwicklungskonzept-isek-der-stadt-vilsbiburg>, 11.04.2021



## DER ORT - GESCHICHTE



Ausschnitt Kupferstich Michael Wening 1702  
© Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Geschichte des Ortes Vilsbiburg reicht bis ca. 1000 zurück. In einer Aufschreibung wird „Pipurch“ und „Aribo von Biburg“ durch das Bistum Freising erstmals erwähnt.<sup>4</sup>

1255 legte der niederbayerische Herzog Heinrich die befestigte Stadt Vilsbiburg mit Zaun, Wall, Graben und Mauer an. Diese Schutzmaßnahmen wurden hufeisenförmig um das Stadtzentrum gezogen.<sup>5</sup>

Die Umwehrung, welche als geschlossene Bebauung ausgebildet wurde, lässt sich in dem Kupferstich von Michael Wening von 1702 gut erkennen. Der Blick reicht von Südosten über die Vils hinweg und zeigt die Verbindungsbrücke der Oberen und Unteren Stadt mitsamt Torbauwerk. Die Stadtpfarrkirche bildet neben dem Spital mit dem nördlichen Stadtturm den höchsten Punkt der historischen Stadt und dient als Landmarke. Die Parzellenstruktur und die Bebauung sind bereits im Urkataster ersichtlich und sind bis heute die wesentlichen Identitätsträger und Erkennungsmerkmale der Stadt. Zwei Stadttore säumten den damaligen Marktplatz.<sup>6</sup>

4 Vgl. Peter Käser: Vilsbiburg und seine über 1000-jährige Geschichte, <https://www.vilsbiburg.de/Vilsbiburg-und-seine-ueber-1000-jaehrige-Geschichte-von-Peter-Kaaser.o2630.html>, 09.04.2021

5 Vgl. Peter Käser: Vilsbiburg: Eine Wittelsbacher Stadtgründung, <https://www.vilsbiburg.de/Vilsbiburg-Eine-Wittelsbacher-Stadtgruendung-Peter-Kaaser.o15180.html>, 09.04.2021

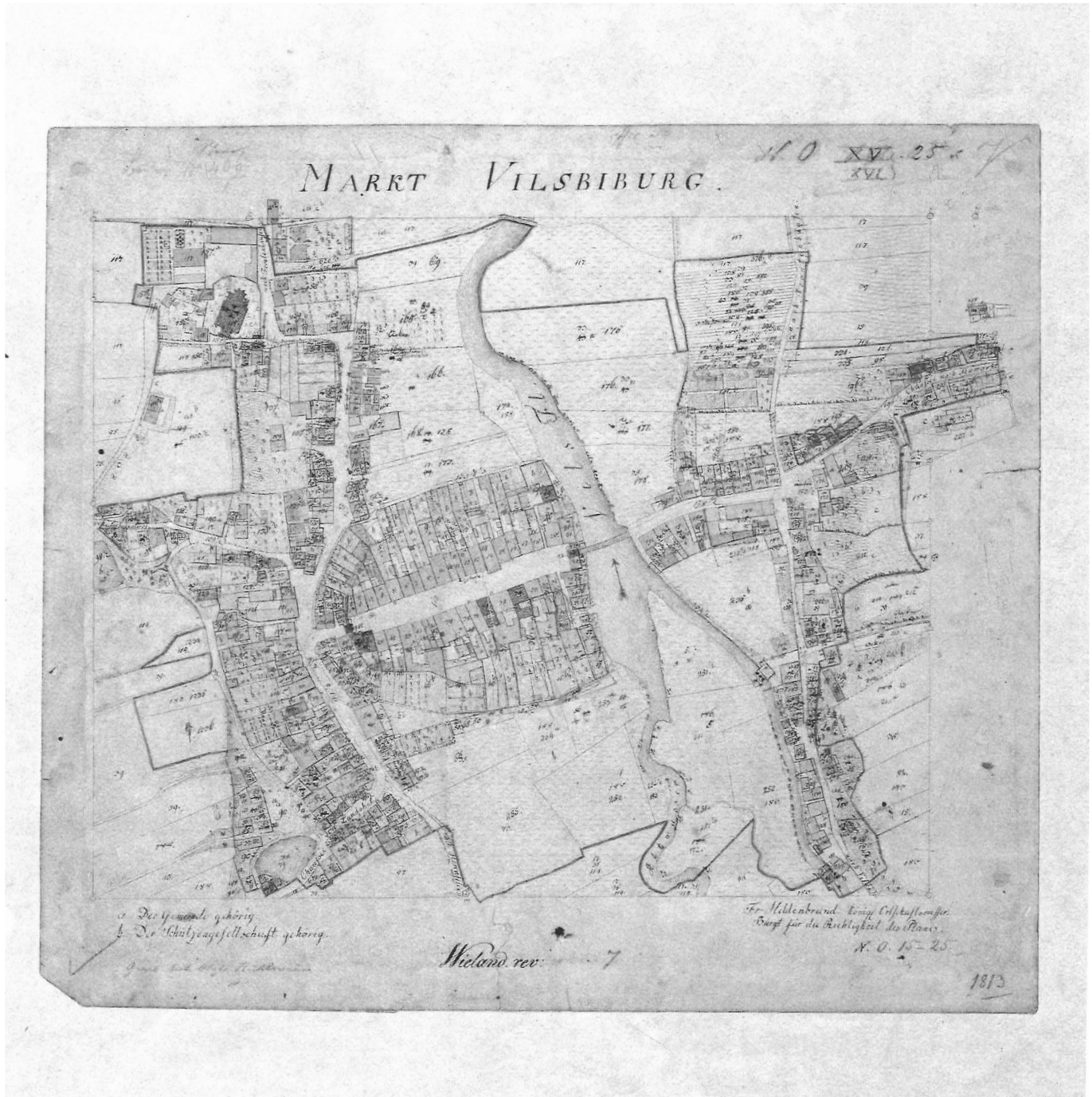
6 Vgl. Manfred Brennecke u.a.: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Vilsbiburg, <https://www.vilsbiburg.de/integriertes-staedtebauliches-entwicklungskonzept-isek-der-stadt-vilsbiburg>, 11.04.2021

Der identitätsstiftende Stadtturm im Norden übernimmt nach wie vor die Funktion des Tores und der Einfahrt in den Stadtplatz. Das untere Tor wurde 1903 mit seinen seitlich angrenzenden Häusern abgebrochen. 1905 wurde das heutige Rathaus durch das Ehepaar Söll erbaut und zunächst als Wohnhaus genutzt. Im späteren Verlauf übergaben die kinderlosen Erbauer ihr Haus dem Markt Vilsbiburg.<sup>7</sup>

Mit dem Gemeindeedikt von 1818 entstand im Rahmen der Verwaltungsreformen in Bayern die heutige Gemeinde. Im späteren Verlauf wurde Vilsbiburg offiziell zur Stadt erhoben. 1972 wurde die Stadt fast komplett dem Landkreis Landshut zugeordnet.<sup>8</sup>

7 Vgl. Peter Käser: Geschichte des Vilsbiburger Wappens, <https://www.vilsbiburg.de/Geschichte-des-Vilsbiburger-Wappens-von-Peter-Kaeser.o131.html>, 09.04.2021

8 Vgl. Stadt Vilsbiburg, 2015

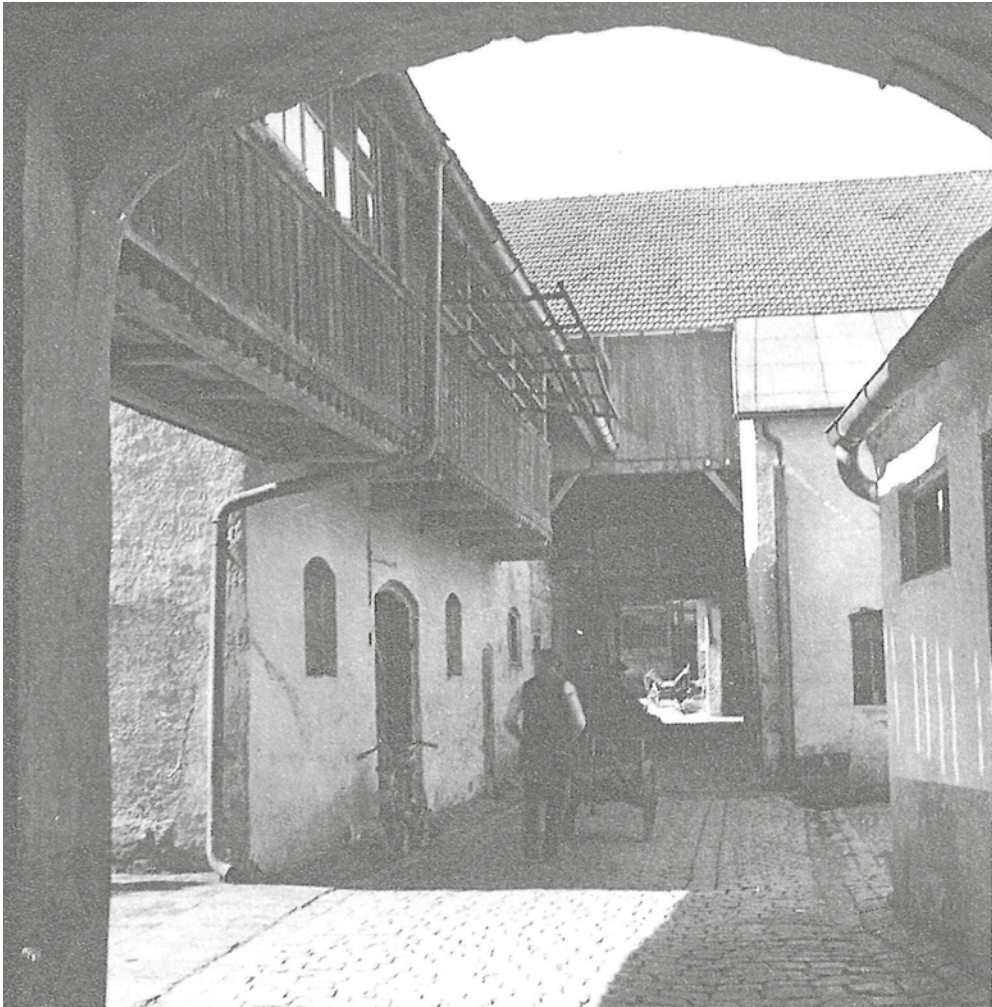


Urkataster des Marktes Vilsbiburg 1813  
© Bayerische Vermessungsverwaltung





## URSPRÜNGE DER BRAUEREI - EINE CHRONIK



Durchfahrt vom Stadtplatz auf das rückwärtige Gelände

Am 01.10.1850 verfasste Benedikt Haslbeck, geboren am 10.10.1833 in Wendelskirchen, eine Chronik. Er war Bierbrauer am Stadtplatz 28 in Vilsbiburg.

Benedikt Haslbeck beschreibt in seiner Chronik sein Leben und erläutert seinen Werdegang vom Brauknecht bis hin zum Brauereibesitzer. Nach der Gesellenprüfung zum Metzger unterstützte er seinen Vater, der einen Getreidehandel betrieb, in der Landwirtschaft. Aus diesem Grund begann er 1850 eine Braulehre in einer benachbarten Gemeinde, in welcher er sich zwei Jahre als Brauknecht behauptete. Im Jahr 1853 wurde ihm die Stelle des Pfannenknechtes anvertraut.

Ende Oktober 1855 erwarb die Familie Haslbeck das heutige Aktienbrauerei Vilsbiburg-Gelände mitsamt „Vieh und Fahrnis“. In den folgenden Jahren ergänzte der junge Braumeister das Gelände um mehrere Gebäude: Vom „Bräuhaus“ über eine kleine Malztenne bis hin zu einer „Darre“. 1881 erweiterte er die inzwischen zu klein gewordenen Räumlichkeiten um einen Gärkeller mit Kühlhaus und eine große Malztenne. Auf dem Gelände selbst gab es zudem einen Kuhstall und einen Pferdestall mit kleiner Fremdenstallung.<sup>9</sup>

So setzte Benedikt Haslbeck den Grundstein einer langjährigen Brautradition in Vilsbiburg.

9 Vgl. Archiv Heimatmuseum Vilsbiburg, Nachlass Benedikt Haslbeck, Häuserchronik, Stadtplatz 28



Auf dem Brauereigelände



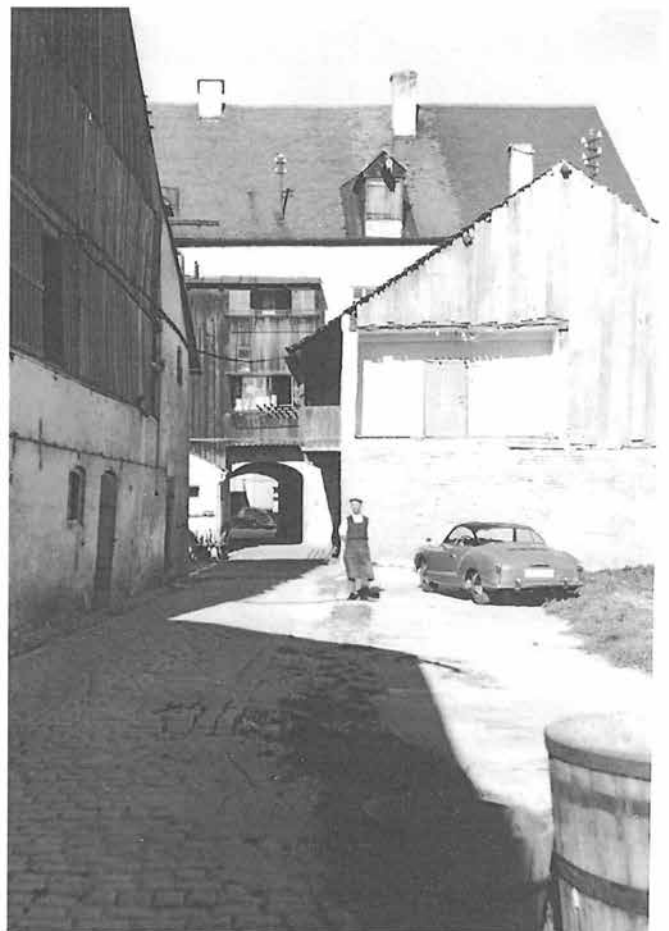
Blick auf das Brauereigelände (links) und das untere Stadttor (rechts) 1885



EIN INTERVIEW



Durchgang von der Stadt



Blick in Richtung Stadtplatz mit den Stallungen



Im Folgenden durfte ich ein Telefoninterview mit Herrn Haslbeck führen, dem ehemaligen Besitzer des Planungsgrundstücks und Direktor einer Brauerei in Vilsbiburg. Dabei konnte ich Einblicke in die damalige Brautradition gewinnen und den Mehrwert einer Brauerei im Ort erkennen.

*F: Guten Tag, Herr Haslbeck, könnten Sie sich bitte kurz vorstellen und die Anfänge der Brauerei beschreiben?*

H: Mein Name ist Benedikt Haslbeck, geboren am 25.08.35, ich bin natürlich jetzt mittlerweile im Ruhestand. 1855 hat mein Urgroßvater dieses Grundstück gekauft und hat dann 1860 das erste Brauhaus gebaut. Es gab sehr viele Brauereien in Vilsbiburg. Vier Brauereien hat mein Urgroßvater aufgekauft und hat dann selbst eine gebaut. Und von diesem Zeitpunkt an war das die Brauerei Haslbeck. 1923 ist der Betrieb am Stadtplatz getrennt worden. Der Betrieb hat am Stadtplatz 28 aufgehört und ist verlegt worden in die Veldener Straße. Die Aktienbrauerei Vilsbiburg wurde 1923 aus vier Brauereien gegründet: Die Brauerei Haslbeck aus Vilsbiburg, die Brauerei Urban aus Vilsbiburg, die Brauerei Trappentreu aus Eberspoint und die Brauerei vom Grafen Seyboldsdorf in Seyboldsdorf. Die Brauerei hatte zuletzt ca. 60 Angestellte.

*F: Sie waren also der Direktor der Brauerei in der Veldener Straße?*

H: Ja, erst war es mein Vater und dann ich. Ich war der kaufmännische Direktor. Bei Aktiengesellschaften heißt es zufälligerweise Direktor. Aber es gab natürlich auch einen technischen Direktor, den Braumeister. Ich bin zwar auch Braumeister, aber da ich das Amt des kaufmännischen Direktors übernommen habe, wurde ein Braumeister eingestellt.

***F: Wie lange haben Sie die kaufmännische Leitung der Brauerei übernommen?***

H: Ich war so ca. 40 Jahre der kaufmännische Leiter, das ging bis ins Jahr 2000. Danach wurde die Brauerei aufgelöst, denn die Aktionäre hatten aufgrund der Größenordnung beschlossen, den Betrieb einzustellen, weil er für die damalige Zeit viel zu klein war. Heute gibt es nur noch Großbetriebe, und selbst Großbetriebe, wenn man in München schaut, Paulaner und Löwenbräu, die gibt es alle nicht mehr. Selbst diese Brauereien sind zu klein. Das ist ja nicht nur in der Brauerei so, das ist in allen Branchen so.

***F: Wie war es, eine Brauerei im Ort zu haben, war die Brauerei gut integriert in die Stadt?***

H: Ja, auf jeden Fall. Es war ja dann die letzte Brauerei in der Stadt. Es waren ursprünglich sehr viele Brauereien. Zum Schluss, was ich noch weiß, waren es drei Brauereien. Früher war es sehr wichtig eine Brauerei zu haben und man hat natürlich auch einen guten Ruf gehabt. Aber das hat sich ja im Lauf der Jahre absolut geändert.

***F: Zu einer Brauerei gehörte früher auch eine Gastwirtschaft. War das ein Ort des Zusammenkommens, der für einen guten Zusammenhalt innerhalb der Gesellschaft sorgte?***

H: Ja, jede Wirtschaft hatte damals einen sogenannten Gesellschaftstag. Dieser war jeden Tag in einem anderen Wirtshaus. Dort trafen sich der Pfarrer, der Rechtsanwalt, der Notar, sofern einer da war, der Bürgermeister, die Politiker und der Bräu, eben die Persönlichkeiten einer Kleinstadt. Und die kamen alle. Auch ich, als ich angefangen habe das Brauerfach zu erlernen, musste ich eigentlich fast jeden Tag in eine andere Gastwirtschaft gehen, weil da Gesellschaftstag war. Da kam man zusammen, da wurde politisiert, da wurde der ganze Ablauf, wie eine Stadt funktioniert, besprochen. Das war damals sehr wichtig, heute ja nicht mehr.



Gastwirtschaft Bierbrauerei v. B. Haslbeck



Blick in Richtung Vils mit der Mälzerei (rechts) 1999

*F: Die Menschen, die in der Brauerei gearbeitet haben, stammten die alle aus Vilsbiburg und hatten somit einen kurzen Arbeitsweg?*

H: Ja, die waren alle aus Vilsbiburg.

*F: Gab es eine Verbindung von der Brauerei zur Vils?*

H: Jede Brauerei hatte einen eigenen Brunnen. Meine Vorfahren hatten auf ihrem Grundstück einen Brunnen, in der Aktienbrauerei in der Veldener Straße hatten wir auch einen eigenen Brunnen. Und so hatte jeder sein Wasser. Ganz ganz früher hatte man das Wasser noch aus der Vils bezogen.

*F: Zurück zum Stadtplatz 28. Ich plane auf dem Grundstück eine Brauerei und auch ein Restaurant. Wie fänden Sie es, wenn es all das wieder in Vilsbiburg geben würde?*

H: Sagen wir mal so, wenn sie ein übriges Geld haben, das sie unbedingt loswerden möchten, dann ist es gut. (Herr Haslbeck lacht.) Was die Wirtschaft betrifft, ist es ganz einfach so, dass sie diese selbst betreiben müssten, denn sie bekommen keine Pächter mehr. In der heutigen Zeit geht der nicht nach Vilsbiburg, sondern in Fremdenverkehrsorte, wo einfach mehr Leute sind, wo mehr los ist. Selbst in der Stadt wie in München oder im Berchtesgadener Raum, den wir natürlich auch gut kennen, bekommen sie keine Pächter mehr. Es will keiner mehr.

*F: Können Sie erklären, woran das liegen könnte?*

H: Das sind viele Faktoren, die da zusammenkommen. Jeder ist gewöhnt in den nächstliegenden Markt zu gehen und dort billig einzukaufen. Verkaufen sie aber das Bier so, dass ihnen persönlich auch noch was bleibt, was ja auch sein muss, heißt es, du bist zu teuer und dann kommt keiner mehr.

*F: Denken Sie, dass der Zusammenhalt der Menschen besser war, als es die Brauerei noch gab?*

H: Das ist überholt. Es wäre absolut richtig, aber es kommt nicht mehr zustande.

Da hat die heutige Menschheit kein Interesse mehr daran. Jeder ist für sich, jeder geht seinen eigenen Weg.

Es war eine schöne Zeit, nicht unbedingt immer angenehm, aber man meint halt, es war besser nach dem Motto „Früher war alles besser“, aber das ist ja auch nicht so.

***F: Zur weiteren Planung für das Grundstück: Der Wettbewerb der Stadt stellt meine Planungsgrundlage dar, wie z.B. das Kulturhaus. Ich habe ihn jedoch ein wenig abgewandelt. In meinem Entwurf soll ein Kulturquartier entstehen.***

Es soll Künstlerateliers bzw. Atelierräume geben, wo Kleinhändler und Kleinproduktionen sich einmieten können, wodurch eine Art Werksviertel entsteht, und als Ergänzung dazu noch die Brauerei. In dem Bestand, also im Troadkasten, soll eine Keramikwerkstatt Platz finden, die auf die Historie der Hafnerei in der Region eingeht. Damit soll das ganze Viertel handwerklich und kulturell bespielt werden. Alte und neue Produktionen sollen zurück in die Stadt geholt werden und eine Belegung des städtischen Raumes erzielen. Wenn man heute durch den Stadtplatz geht, sieht man schon einige Leerstände. Daher muss man schauen, dass die Stadt für die Bewohner attraktiv bleibt, damit man gerne in Vilsbiburg wohnt.

H: Wenn Sie das schaffen würden, dann wäre es toll. Im Grunde haben wir ja alles in Vilsbiburg: Schulen, Kindergärten, Ärzte, Krankenhaus, etc. Es ist ja alles da. Es ist lebenswert hier. Gar keine Frage.

***F: Vielen Dank für Ihre Zeit, Herr Haslbeck!***

H: Aber gerne! Ich wünsche alles Gute, viel Erfolg für Ihr Studium!

Herr Haslbeck beschreibt das Problem der Urbanisierung, welche nicht nur die Bevölkerung betrifft, sondern auch die Produktion, was ein Aussterben der Kleinbetriebe zur Folge hat. Der Fokus sollte künftig wieder mehr auf dem Regionalen liegen, um das Vorhandene zu stärken.<sup>10</sup>

10 Telefoninterview mit Benedikt Haslbeck, geführt von Franziska Maier, Graz, 12.04.2021.



Abriss der Mälzerei 2006





## STADTERNEUERUNG - EINE PERSPEKTIVE

## DEFINITION

„Stadterneuerung und Stadtumbau sind die maßgeblichen Aufgabenfelder einer umwelt- und sozialverträglichen Stadtentwicklung, die den Erhalt und die Entwicklung des baulichen Bestandes sowie die Wiedernutzung innerstädtischer Flächenpotenziale in den Mittelpunkt der Aufmerksamkeit rückt. [...] Stadterneuerung, verstanden als planmäßige Steuerung der Anpassung des städtischen Raums an neue Anforderungen, stellt eine ebenso aktuelle wie kontinuierliche Aufgabe der räumlichen Planung dar.“<sup>11</sup>

## MOTIVE UND ZIELE

Städte und Stadtentwicklung unterliegen einem kontinuierlichen Wandel. Dieser Wandel kann politischer, gesellschaftlicher oder wirtschaftlicher Natur sein. Aber auch Kriege, Naturkatastrophen oder Epidemien, die unser Leben aktueller denn je bestimmen, können dynamische Veränderungen hervorrufen. Um den Wandel der Städte beeinflussen zu können, gab es geschichtlich gesehen schon immer gezielte Eingriffe des Staates.

Der Stadtwachstum der Industrialisierung im 19. Jahrhundert bot beispielsweise reichlich Anlässe für bauliche Neuerungen: Von der Weiterentwicklung verkehrstechnischer Notwendigkeiten bis hin zur Aufwertung von Wohnverhältnissen.<sup>12</sup>

Wie die Stadterneuerung selbst, verändern sich aufgrund gesellschaftlicher, ökonomischer oder politischer Gegebenheiten ihre Motive, Ziele und Inhalte. Im Gegensatz dazu lassen sich zwei kontinuierliche Prozesse feststellen: Der Stadtumbau zur Nutzungsanpassung von baulichen Strukturen innerhalb einer Stadt und die Stadtsanierung zur Optimierung der Lebensbedingungen in benachteiligten Stadtteilen.<sup>13</sup>

11 Schmitt/Schröteler-von Brandt 2016, 16.

12 Vgl. Schmitt/Schröteler-von Brandt 2016, 10.

13 Ebda., 11.

Die Stadterneuerung stellt einen Oberbegriff für die Teilstrategien der Stadtsanierung und Stadtumbau dar.

Die heutige Praxis der Stadterneuerung steht sehr stark für erhaltende Maßnahmen.<sup>14</sup>

Wie wichtig eine Erhaltung des Bestandes ist, beschreiben Köpple und Schwantes in ihrem Buch „Stadterneuerung in Klein- und Mittelstädten“:

„Überkommene Elemente der Stadtgestalt haben in dem beschleunigten Veränderungsprozeß [sic!] der Stadt einen besonderen Wert für den Bürger; sie kommen seinem Bedürfnis nach Identifikation mit seiner Stadt und nach Orientierung in seiner Stadt entgegen.“<sup>15</sup>

#### GESETZE UND FÖRDERPROGRAMME

Die Planungsstrategien zielen in der Regel auf Neuerungen begrenzter Quartiersgrößen ab und werden auf kommunaler Ebene organisiert. Der Staat hingegen, also Bund und Länder, legt durch eine entsprechende Gesetzgebung wie das Baugesetzbuch und Förderprogramme wie das Städtebauförderungsgesetz, den Rahmen der Stadterneuerung fest.<sup>16</sup>

Im Baugesetzbuch, kurz BauGB, werden im §136 die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen festgelegt. Diese sollen dem Wohl der Allgemeinheit dienen und dazu beitragen, dass vorhandene Ortsteile erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.<sup>17</sup>

14 Ebd., 12.

15 Köpple/Schwantes 1977, 146.

16 Vgl. Schmitt/Schröteler-von Brandt 2016, 11-13.

17 Vgl. § 136 Absatz 4 Satz 1 BauGB, [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_136.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_136.html), 11.04.2021

Stadterneuerung kann als Maßnahme eingesetzt werden, um einer Schrumpfung, Segregation und sozialräumlichen Polarisierung entgegenzuwirken und den sozialen Zusammenhalt bzw. eine nachhaltige Wohn- und Lebensqualität in den Städten zu sichern.

Die Erfolge der Stadterneuerung zeigen sich bereits in zahlreichen Städten verschiedener Größe: Optimierte Gebäude, qualitative öffentliche Räume und Stadterweiterungen auf brachliegenden Flächen werten vielerorts das Stadtimago auf.<sup>18</sup>

#### MODELLVORHABEN - „Ort schafft Mitte“

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat zwischen 2010 und 2013 neue Handlungsfelder und Instrumente einer erfolgreichen Stärkung der Ortskerne entwickelt und erprobt. Das Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ wurde im Rahmen der Städtebauförderung ins Leben gerufen. Dieses soll die Ortsmitte kleinerer Städte in ländlichen Regionen als räumlichen und sozialen Identifikationsort stärken. Langfristigen Leerständen, Brachflächen und weiteren Funktionsverlusten soll durch neue Nutzungen begegnet werden.<sup>19</sup>

#### EIN BEISPIEL - PETER HAIMERL - BLAIBACH

In einem Interview mit Christian Rettermayer von der Südwest Presse spricht der deutsche Architekt Peter Haimerl über seine Revitalisierung der Ortsmitte in Blaibach.

Der aus der Region stammende Architekt setzte sich dafür ein, dass der Ort an dem Programm „Ort schafft Mitte“ - einer Initiative des Bayerischen Innenministeriums - teilnimmt.

18 Vgl. Schmitt/Schrötelers-von Brandt 2016, 14.

19 Vgl. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“, <https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/modellvorhaben/ortschaftmitte/index.php>, 16.04.2021

Er erzählt, dass der Ort und das Zentrum verlassen und von Leerständen geprägt war. Durch den ersten Platz eines Wettbewerbsbeitrags konnte sich Haimerl den Titel des Stadtplaners der Gemeinde sichern, um mit dem Programm gezielt gegen die Leerstände in der ländlichen Ortschaft vorzugehen.

Den Anfang machte dabei das Gemeindehaus. Hierfür wurde ein altes Haus inmitten des Ortes durch Umbau und Erweiterung revitalisiert. Es entwickelte sich der Ruf einer Gemeinde, die Wert auf Kultur und Architektur setzte. Dies zog weitere Investitionen nach sich, wie z.B. die Idee des berühmten Bariton Thomas Bauer, ein Konzerthaus inmitten des Ortes zu bauen. Des Weiteren betont Haimerl, dass die stadträumlichen Qualitäten neuerer Städte nicht mit denen der alten mithalten können. Er bemängelt die glatten und schlichten Fassaden bzw. Bauwerke im Gegensatz zu den skulpturaler wirkenden Fassaden aus dem Mittelalter oder der Gründerzeit. Folglich versucht er in den kleineren Städten die alte Architektur modern zu interpretieren.<sup>20</sup>

Aufgrund sinkender Einwohnerzahlen und der Bedrohung des Aussterbens der Stadt fasste die Gemeinde den Beschluss auf die Kultur zu setzen.

Durch die Revitalisierung des Bürgerhauses in Kombination mit dem Konzerthaus gelang es dem Architekten, nicht nur die Ortsmitte, sondern den gesamten Ort zu beleben. Haimerl legte bei seiner Revitalisierung einen besonderen Fokus auf die Themen Umbau und Erweiterung. Diese setzte er mithilfe behutsamer Eingriffe in den Bestand und dem Hinzufügen des Konzerthauses als neue Schicht erfolgreich um.

20 Vgl. Interview mit Peter Haimerl, geführt von Christian Rettermayer: Altes modern wiederbeleben, 09.07.2016, [https://www.swp.de/\\_altes-modern-wiederbeleben\\_-22908083.html](https://www.swp.de/_altes-modern-wiederbeleben_-22908083.html), 16.04.2021





Blaibach: Revitalisiertes Bürgerhaus mit Konzerthalle





ISEK - INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES  
ENTWICKLUNGSKONZEPT VILSBIBURG

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept, kurz ISEK, beschreibt ein Analyse- und Handlungsbuch für die städtebauliche Entwicklung Vilsbiburgs.

Das ISEK stellt das Steuerungsinstrument dar, in welchem die Ziele und Handlungsstrategien festgehalten werden, um auf die dynamischen Veränderungen der globalen und regionalen Bedingungen eingehen zu können.

Unter anderem wird darin die Problematik beschrieben, dass immer mehr Menschen in die Großstädte ziehen, wohingegen kleinere Städte und der ländliche Raum einen Rücklauf verzeichnen.

Aus diesem Grund ist es besonders wichtig, kleinere Städte für die Bevölkerung weiterzuentwickeln und attraktiv zu gestalten.

Im Folgenden soll ein kurzer Überblick über die Ergebnisse der städtebaulichen Analyse und den entsprechenden Handlungsfeldern gegeben werden.

Ein wichtiger Punkt der Analyse zeigt, dass fehlende Räumlichkeiten das Kulturangebot vor Ort schwächen, was ein fehlendes Netzwerk des Kulturbereichs im Allgemeinen nach sich zieht.

Des Weiteren soll der starken Überalterung in Vilsbiburg entgegen gewirkt werden und Anreize für die jüngere Bevölkerung geschaffen werden, wie z.B. durch den Ausbau von fehlenden Treffpunkten im öffentlichen Raum. Es soll eine lebendige und multifunktionale Innenstadt mit Begegnungszonen entstehen, die Nutzer:innen- und Generationengerecht ausgebildet sind.

Ein Ausbau der Fuß- und Radwege soll eine Entlastung vom fließenden Verkehr erwirken.

Ganz konkret wurde es bei einer Bürger:innenbefragung, welche ein beliebtes Mittel darstellt, um die Bedürfnisse der Bewohner:innen zu erörtern. Dabei zeigten vor allem Themen wie das gastronomische Angebot, erschwinglicher Wohnraum, Treffpunkte im öffentlichen Raum, Naherholungsgebiete in der Stadt sowie das kulturelle Angebot Handlungspotenzial.<sup>21</sup>

All diesen Themen und dem Wunsch der Bevölkerung, dem Grundstück wieder eine Nutzung zuzuweisen, soll in dieser Arbeit nachgegangen werden. In der Vergangenheit wurden zahlreiche Überlegungen und Planungen getätigt, welche Funktion man diesem Ort zuweisen könnte: Von einem großen SB-Nahversorger, einen Bürgersaal, ein neues Musik- und Volkshochschulzentrum, ein Gasthaus mit Biergarten bis hin zu einer Rathouserweiterung oder Wohnungen.

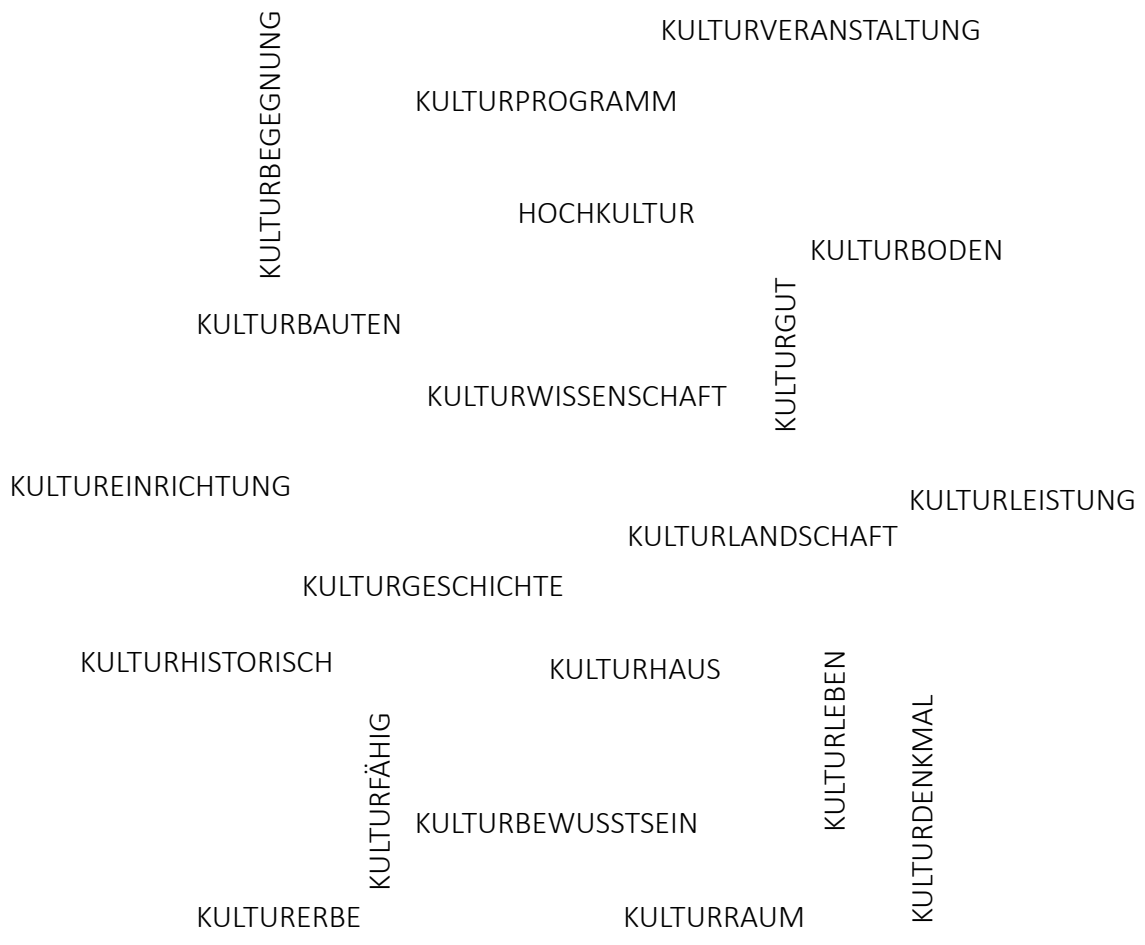
Der ehemalige Bürgermeister Haider kommentiert in einer Rede: „Hier soll [auf dem Haslbeck-Gelände - Anm. d. Verf.] etwas Großes, städtebaulich Integriertes für Vilsbiburg entstehen. [...] Hier sind wir gefordert, denn wir verträsten die Kunstschaffenden in Vilsbiburg bereits seit längerer Zeit.“<sup>22</sup>

21 Vgl. Manfred Brennecke u.a.: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Vilsbiburg, <https://www.vilsbiburg.de/integriertes-staedtebauliches-entwicklungskonzept-isek-der-stadt-vilsbiburg>, 11.04.2021.

22 Archiv Heimatmuseum Vilsbiburg, Cornelia Babl: Auch heuer kein Grund für Sorgenfalten, in: Vilsbiburger Zeitung, 20.12.2006, o.S.



## EXKURS - KULTURBEGRIFF



„Der Kulturbegriff hat – etymologisch vorbelastet – unzählige Bedeutungszuschreibungen erfahren, die seine Verwendung heute vielfach problematisch, wenn nicht gar verzichtbar, erscheinen lassen. Dennoch: jede dieser Semantiken – von der ‚Pfleger des Geistes‘, der sozialen Beziehungen, des ‚Ackers‘ bis hin zur ‚Anbetung‘ hat(te) im Kontext der Wirklichkeitskonstruktionen, denen sie sich verdankt, ihre Berechtigung.“<sup>23</sup>

Die Auseinandersetzung mit dem Begriff der Kultur zeigt, dass dieser nicht eindimensional gedacht werden kann, sondern dass es einer differenzierteren Betrachtung bedarf.

Was bedeutet nun Kultur? Wie wird sie vom Menschen wahrgenommen, welchen Mehrwert zieht eine Stadt bzw. ein kleiner Ort daraus? Im Laufe dieser Masterarbeit soll diesen Fragen nachgegangen werden.

Reduziert auf die Teilaspekte ‚Kunst und Kultur‘ zeigt sich, dass sich diese längst zu einem Instrument städtischer Politik entwickelt haben. So tragen sie beispielsweise dazu bei, das Stadtimage oder ganze Quartiere aufzuwerten.<sup>24</sup>

<sup>23</sup> Bolten/Jammal 2014, 85.

<sup>24</sup> Vgl. David Lechner u.a.: Der Mehrwert von Kunst und Kultur für den städtischen Raum, <https://liqua.net/liq/der-mehrwert-von-kunst-und-kultur-fuer-den-staedtischen-raum/>, 08.04.2021





DER ORT - MORGEN



## DER WETTBEWERB

2015 wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt, um dem brachliegenden Grundstück eine neue Nutzung zuzuweisen.

Das Ziel war eine Neuordnung durchzuführen und ein öffentliches, kulturelles Zentrum zu entwickeln. Neben Einzelhandel, Büro, Verwaltung, Arztpraxen, Wohnen, Gastronomie und Beherbergungsbetriebe sollten auch kulturelle Einrichtungen in den Entwurf integriert werden.<sup>25</sup>

Die damalige Auslobung soll die Grundlage dieser Masterthesis darstellen. Durch das Hinterfragen der Aufgabenstellung wurde das Raumprogramm angepasst, um eine Nutzungsdurchmischung zu erzielen. Diese finden zu unterschiedlichen Zeiten statt, wodurch das Gebiet nie leer sein wird, wie es in rein gewerblichen Gebieten der Fall ist. Die steigende Nachfrage an Wohnraum soll durch zusätzliche Wohnungen in der Innenstadt entlastet werden.

25 Vgl. Stadt Vilsbiburg, 2015

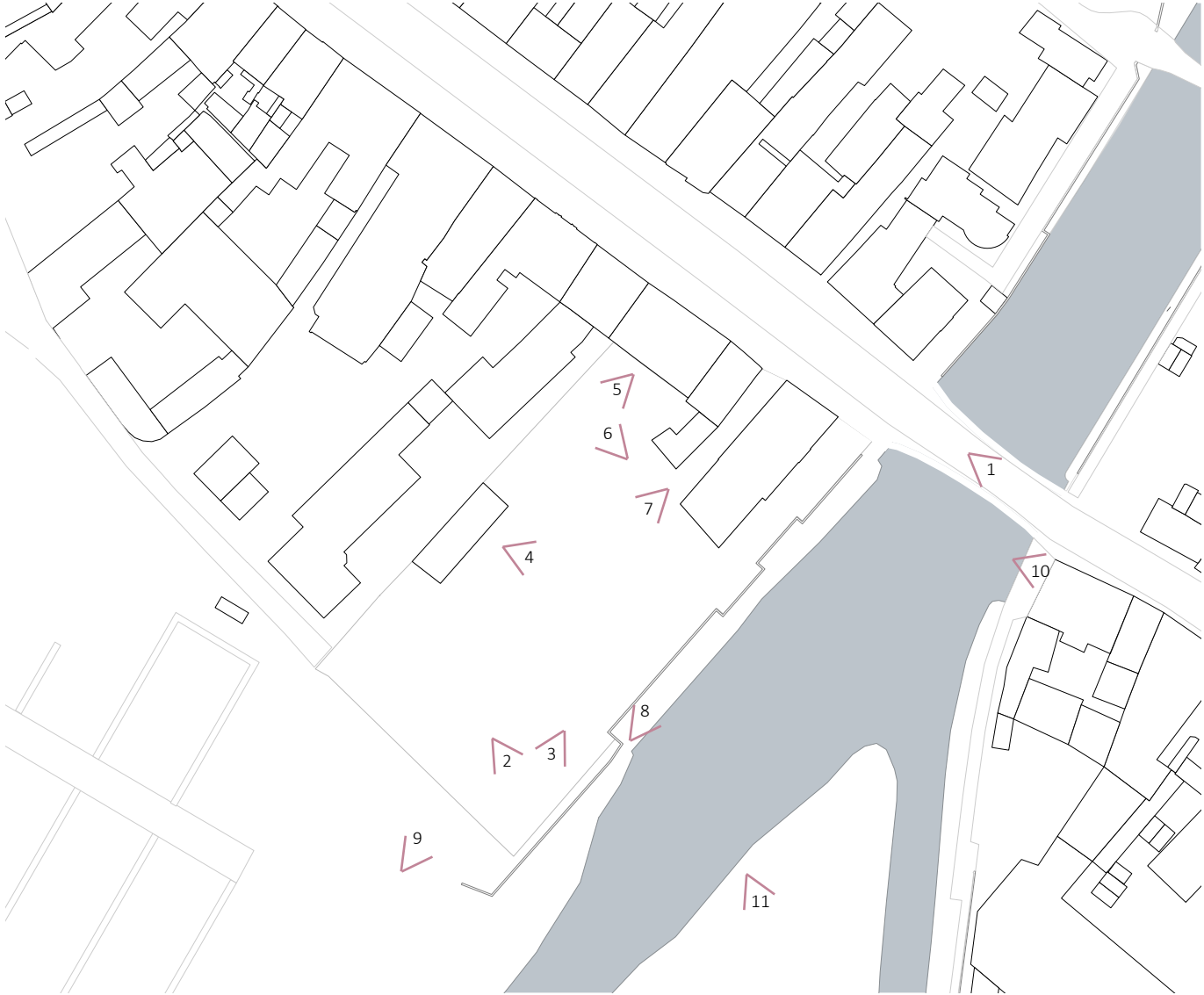


„Alles das, was uns umgibt, unsere ‚Umwelt‘ [...]ist, so glaube ich, die physische Darstellung ihrer eigenen Geschichte, das heißt die Art und Weise, wie sich die verschiedenen Schichten der Erinnerung und der jeweiligen Entscheidungen, diesem Ort Gestalt zu geben, übereinanderlagern.“<sup>26</sup>

<sup>26</sup> Gregotti 1984, 66.



1 | Stadtplatz, links: Rathaus





2 | Bauplatz in Blickrichtung Nord

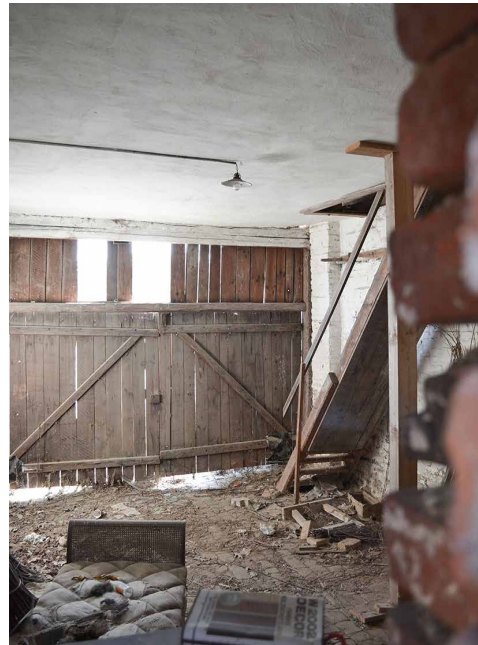


3 | Bauplatz in Blickrichtung Ost





4 | Denkmalgeschützter Troadkasten



4 | Renovierungsbedürftiger Zustand



5 | Leerstand der ehemaligen Gastwirtschaft Haslbeck



6 | Rückzubauender Bestand



7 | Durchfahrt Löchl



8 | Uferpromenade in Richtung Westen



9 | Auenlandschaft in Richtung Westen



10 | Verbindungsbrücke der Oberen und Unteren Stadt



11 | Blick von der Landzunge Balkspitz auf das Gelände



EINE FASSADENCOLLAGE















Schwarzplan 1\_5000

## DER BAUPLATZ - VERORTUNG

Inmitten des niederbayerischen Landkreises Landshut ist die Kleinstadt Vilsbiburg zu verorten. Umgeben von Wohngebieten und weitläufigen Grünflächen liegt der Altstadt kern direkt an dem Fluss Große Vils.

Der Bauplatz umfasst eine Fläche von ca. 6.500 m<sup>2</sup> und befindet sich im rückwärtigen Teil des direkt angrenzenden, historisch gewachsenen Stadtplatzes. Aktuell wird die Brachfläche als stadtnaher Parkplatz genutzt.

Das Zentrum bzw. der Stadtplatz wird durch den gleichnamigen Fluss Große Vils in zwei Teile getrennt - in die Obere und die Unter Stadt. Eine Brücke sorgt für die Verbindung beider Stadtteile.

Das Planungsgebiet zeichnet sich durch eine zentrale innerstädtische Lage aus. Es wird stadseitig begrenzt von der Straße durch das historische Zentrum und der Großen Vils. Rückwärtig grenzt eine Auenlandschaft an, die als Flutwiese der Vils dient.



Lageplan 1\_5000



Funktionen



## AUFGABE

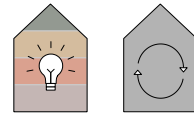
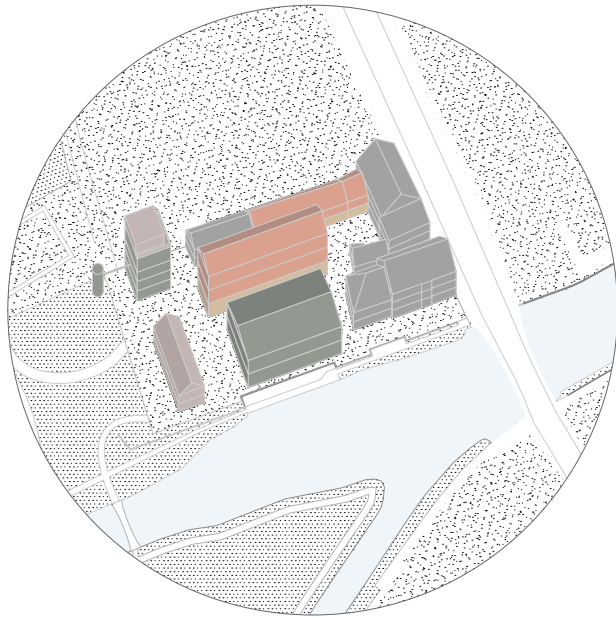
Auf dem Planungsareal soll ein Kulturzentrum mit Freizeit-, Arbeits- und Wohnfunktion entstehen.

Das Ziel ist es, die Fläche zu reaktivieren und eine kulturelle Erweiterung des Stadtplatzes zu entwickeln, so dass ein multifunktionaler und lebendiger Stadtbaustein entsteht.

Kernpunkte der Aufgabenstellung sind dabei die Aufwertung, Abrundung und Verdichtung des Standortes:

Die Aufwertung, umgesetzt als Erlebbarkeit und Begehbarkeit des Geländes für Bewohner:innen wie Besucher:innen, die Abrundung als Ineinandergreifen der Funktionen und Ergänzung von Angeboten, die in der Stadt fehlen.

Mit der Mischung von Kultur, Arbeit und Einzelhandel sowie Gastronomie wird darauf abgezielt, eine möglichst breite Masse zu erreichen und einen erlebnisreichen Stadtbaustein und Anlaufpunkt zu schaffen. Es soll ein allgemeiner Treffpunkt entstehen, der den Austausch verschiedener Alters- und Gesellschaftsgruppen ermöglicht.



Neu und Bestand

## DENKMALSCHUTZ

Das gesamte Kerngebiet der Stadt steht unter Bodendenkmalschutz. Die dem Stadtplatz zugewandten Häuser unterstehen dem Ensembleschutz und weisen vereinzelt Baudenkmäler auf, wie zum Beispiel das Rathaus und der Troadkasten, welche auf dem ABV-Gelände situiert sind.

Besonders repräsentativ erscheint das dreigeschossige Rathaus mit einer Neurenaissance-Fassade und kleinem Erkerturm am östlichen Eingang zum Planungsgebiet am Fuße der Vils.

Der Troadkasten ist ein Relikt aus Brauerei-Zeiten und war der ehemaligen Mälzerei zugehörig. Dieser erfüllte die Funktion des Getreidespeichers.

Der zweigeschossige Bau weist einen massiven Sockel mit einem Blockbauobergeschoss auf und wird dem 19. Jahrhundert zugeschrieben.<sup>27</sup>

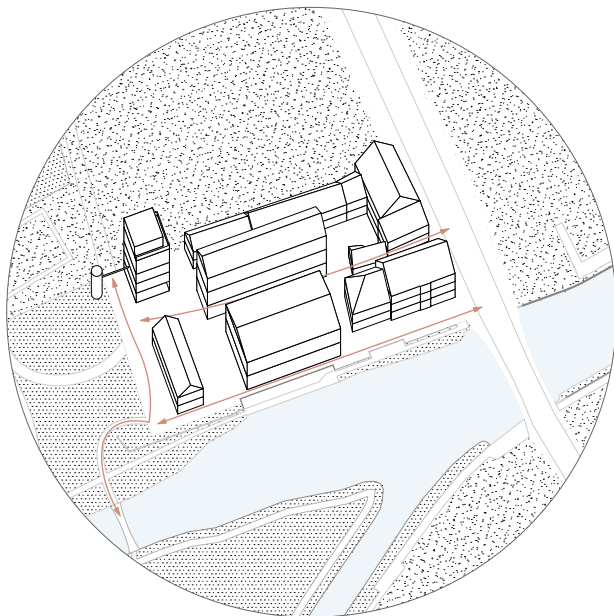
Das Haus am Stadtplatz 28 steht aufgrund eines Brandes im Jahr 1994 leer und wird in die Planung miteinbezogen. Darin befand sich das ehemalige Haslbeck-Gasthaus, welches dem Brauerei-Areal zugehörig war. In direkter Anbindung an das Grundstück befindet sich der Parkplatz Färberanger mit Parkflächen für die Besucher:innen oder Bewohner:innen.

27 Vgl. BayernAtlas BLfD: Baudenkmal, [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?-zoom=12&lang=de&topic=ba&bglayer=luftbild\\_la,bels&E=748183.72&N=5371670.25&layers=-6f5a389c-4ef3-4b5a-9916-475fd-5c5962b,044eccef-ab23-478c-8f17-e2182559d036,d0e7d4ea-62d8-46a0-a54a-09654530beed,-d0e3859-be17-4a40-b439-1ba19b-45fbb8&layers\\_opacity=0.55,0.85,0.8,0.45&catalogNumber=122,09.04.2021](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?-zoom=12&lang=de&topic=ba&bglayer=luftbild_la,bels&E=748183.72&N=5371670.25&layers=-6f5a389c-4ef3-4b5a-9916-475fd-5c5962b,044eccef-ab23-478c-8f17-e2182559d036,d0e7d4ea-62d8-46a0-a54a-09654530beed,-d0e3859-be17-4a40-b439-1ba19b-45fbb8&layers_opacity=0.55,0.85,0.8,0.45&catalogNumber=122,09.04.2021)



Herleitung

1. Historischen Rundbogen wiederherstellen
2. Vorhandene Bebauungsstruktur fortführen
3. Plätze bilden



Durchwegung

4. Gezielte Durchwegungen schaffen
5. Verbindung zur Landzunge Balkspitz

## HERLEITUNG

Die historische Stadtmauerkante wird durch neue Gebäudekanten als Rahmen wiederhergestellt.

Im Süden verläuft die Vils als natürliche Grenze, im Westen bildet die Auenlandschaft den Übergang von bebautem Raum zur Natur.

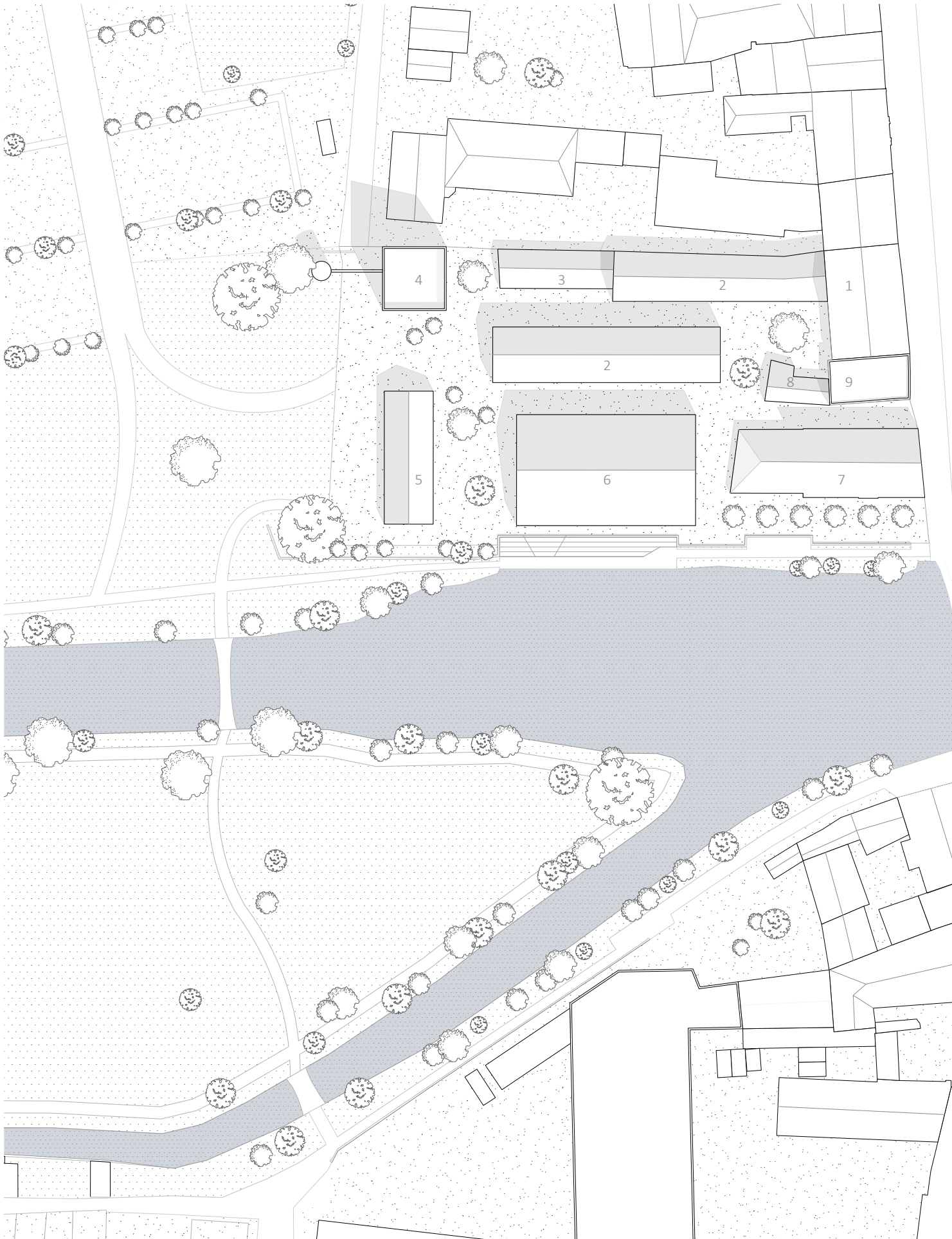
Die neue Durchwegung des Areals schafft gleichzeitig attraktive Blickachsen:

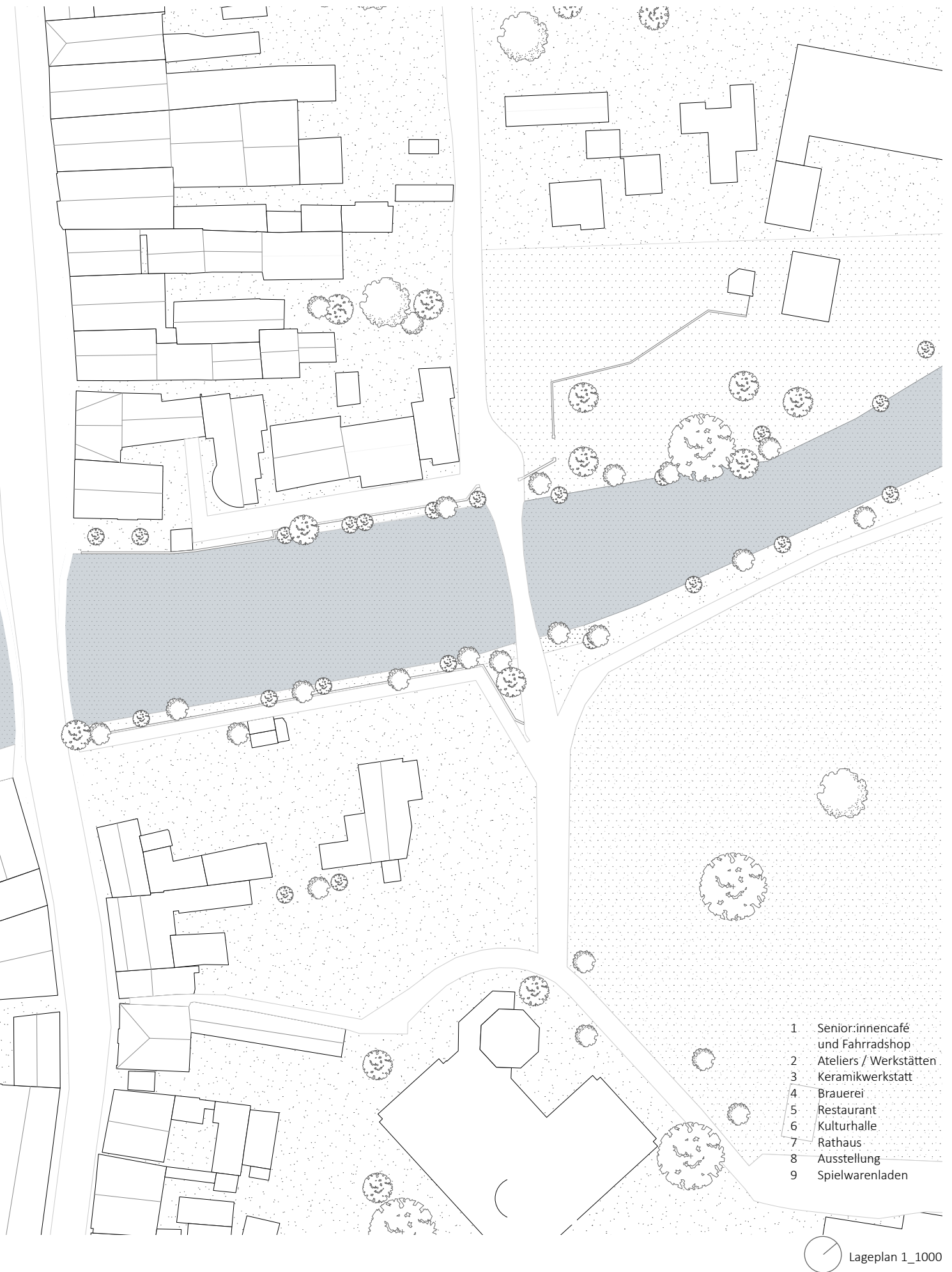
Neben zwei parallel zur Vils verlaufenden Durchgängen, die jeweils in Richtung Naturraum bzw. Altstadt kern auslaufen, mündet die Nord-Süd-Durchwegung in eine neu ergänzte Brücke und erweist sich als eine Verbindung zum Balkspitz - der Landzunge in der Vils.

Die Brücke stellt für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen eine Alternative zur belebten Hauptbrücke am Stadtplatz dar und verknüpft die wichtige Verbindung vom Bahnhof zum Krankenhaus. Zudem ermöglicht sie, auf kurzem Weg auf die Landzunge und damit in die Natur zu gelangen.

Durch räumlich prägende und klare Gebäudekanten ist das Areal in sich geschlossen. Die Durchwegungen führen dennoch zu einer Durchlässigkeit und münden in großzügige öffentliche Plätze die zum Verweilen einladen.

Zugänge befinden sich vor allem dort, wo sich vermehrt Passant:innen auf das Gelände zubewegen. Als stadtseitiger Eingang dient die Gasse Löchl bzw. die Vilspromenade. Im Gegensatz dazu erfolgt der Zugang im Westen über den Parkplatz Färberanger.





- 1 Senior:innencafé und Fahrradshop
- 2 Ateliers / Werkstätten
- 3 Keramikwerkstatt
- 4 Brauerei
- 5 Restaurant
- 6 Kulturhalle
- 7 Rathaus
- 8 Ausstellung
- 9 Spielwarenladen

Lageplan 1\_1000

## KONZEPT

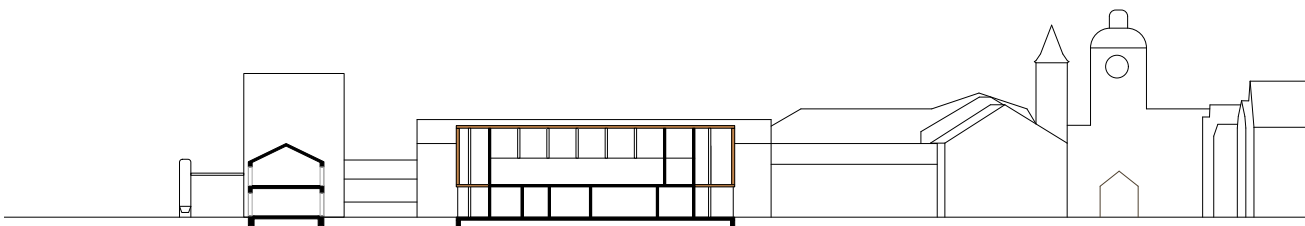
Orte und Räume, an denen soziales und kulturelles Leben kombiniert und gestaltet wird, schaffen großes Potential für die Identifikation mit der eigenen Stadt.

Das Quartier soll als ein Ort des Austausches dienen. Es sollen atmosphärisch ansprechende Räume geschaffen werden, die zum Verweilen einladen.

Unter dem Leitgedanken eines Kulturviertels als Begegnungs- und Kommunikationsstätte wurde das Raumprogramm dahingehend entwickelt, dass die Funktionen voneinander profitieren, anstatt nebeneinander zu existieren.

Architektonisch unterstützend wirken die großzügigen Gemeinschafts- und Begegnungsflächen, die den Stadtplatz erweitern. Diese sollen einen Austausch ermöglichen und begünstigen.

Mit Hilfe einer Durchmischung der Nutzungsstruktur wird Heterogenität geschaffen und eine lebendige Atmosphäre kreiert, beispielsweise durch das Aufeinandertreffen von Industrie und Kultur. Der Stadt selbst werden jedoch keine Funktionen genommen.





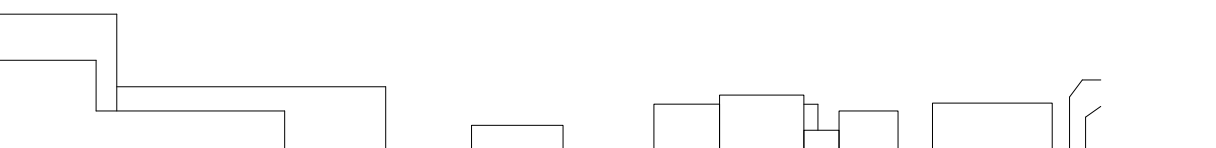
Die Brauerei und die Kulturhalle stechen durch ihre von dem Bestand abweichenden Dachform und Größe heraus und implizieren damit ihre Sonderfunktionen.

Beide Gebäude bieten Raum für kulturelle Aktivitäten. Sie stellen eine Begegnungszone dar und sind identitätsstiftend für die Neuplanung.

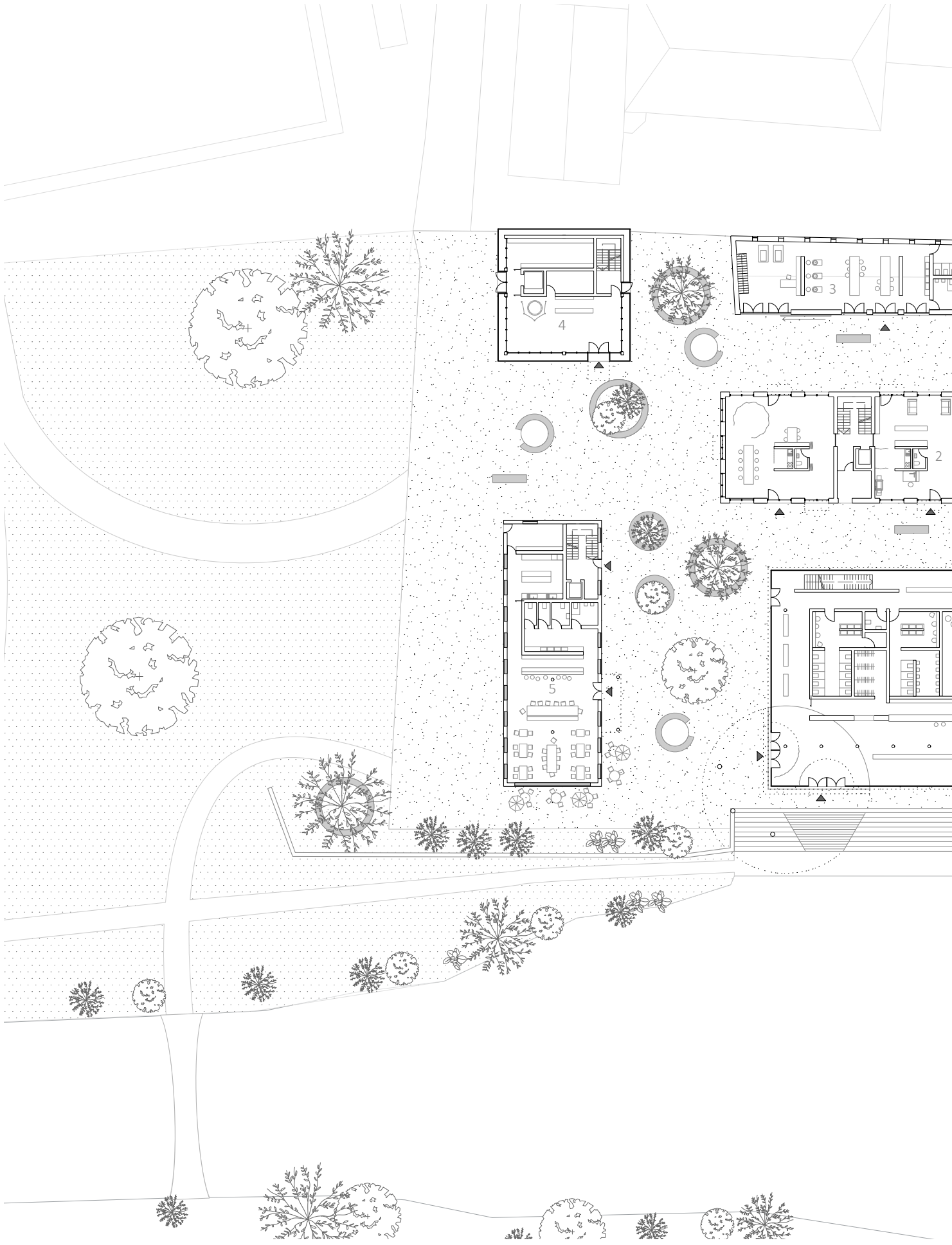
Die Brauerei wurde als Vermittler zwischen Stadt und Natur platziert. Der Außentank bildet dabei den Übergang des Städtischen in die Natur bzw. Kulturlandschaft.

Die neu entworfene Brauerei ist als Stadtturm bzw. Stadttor geformt und bildet neben dem Rathaus mit seinem Erkerturm einen zweiten Hochpunkt auf dem Areal. Die restlichen Gebäudehöhen passen sich an die heterogenen Umgebungsbauten an und ordnen sich somit weitgehend in das Altstadtensemble ein.

Als verbindendes Band zwischen dem historischen Rathaus und den neu geplanten Kultureinrichtungen wird der Uferweg an der Großen Vils aufgewertet, gestärkt und belebt. Beginnend am Rathaus führt er weiter in Richtung der Kulturhalle bis zum Restaurant und verläuft sich dann entlang der Grünflächen.



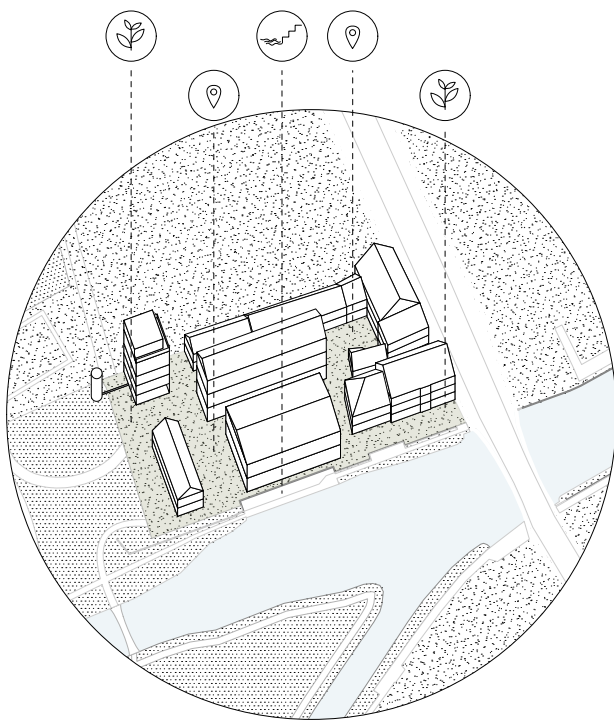
Schemaschnitt Stadtplatz 1\_1000







- 1 Senior:innencafé und Fahrradshop
- 2 Ateliers / Werkstätten
- 3 Keramikwerkstatt
- 4 Brauerei
- 5 Restaurant
- 6 Kulturhalle
- 7 Rathaus
- 8 Ausstellung
- 9 Spielwarenladen





-  Platz
-  Freifläche
-  Wasserzugang

-  
-  Freiraumelement

## ÖFFENTLICHER RAUM

Um die zurzeit fehlenden Verweilplätze zu schaffen, wird die Fläche mit einem wiederkehrenden Element bestückt.

Das kreisrunde Objekt ist vielfach einsetzbar, es kann Sitzplatz, Aufenthaltsmöglichkeit, Grünfläche, Treffpunkt oder Spielmöglichkeit sein. Die Gemeinschaftsflächen sollen zur Kommunikation anregen und zu mehr Interaktion statt Isolation führen.

Neben den kleingliedrigen Freiraumelementen ergeben sich auch zwei Platzsituationen. Ein ruhiger, kleiner Platz vor dem Senior:innencafé sowie ein belebter Platz zwischen Kulturhaus und Restaurant direkt am Wasser erhöhen die Verweilqualität. Ein großzügiges Vordach des Kulturhauses sorgt für eine Überdachung des Platzes und Teile der Sitzstufen am Ufer.

Als Bodenbelag werden großformatige Granit-Platten verlegt.

## SENIOR:INNENENCAFÉ

Dieses Café ist nicht im klassischen Sinne ausschließlich ein Anlaufpunkt für ältere Menschen. Hier geben Senior:innen Backworkshops, backen Kuchen für den Verkauf und bedienen im Café.

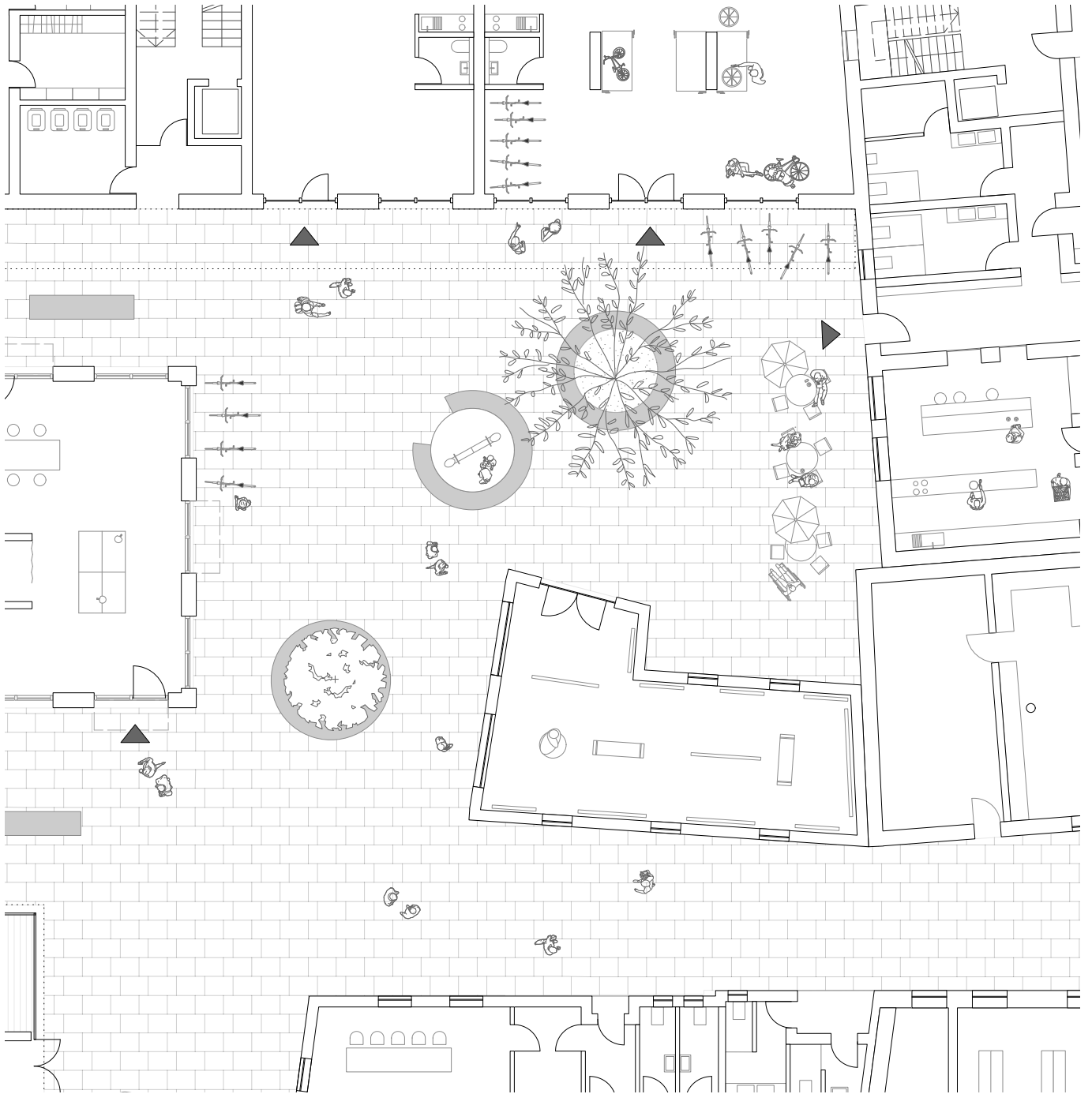
Mit einer sinnstiftenden Tätigkeit soll der sozialen Isolierung von älteren Menschen entgegengewirkt werden. Durch das gemeinschaftliche Backen kommen diese in den Austausch untereinander als auch mit den Besuchern und Besucher:innen, die allen Altersgruppen angehören. Gleichzeitig erhalten sie die Chance, ihrer Leidenschaft für das Backen nachzugehen.

Nach langem Leerstand wird das Bestandsgebäude mit neuem Leben gefüllt. Das Senior:innencafé bildet den vermittelnden Part zwischen Stadt und Quartier - sowohl örtlich als auch im Zwischenmenschlichen.

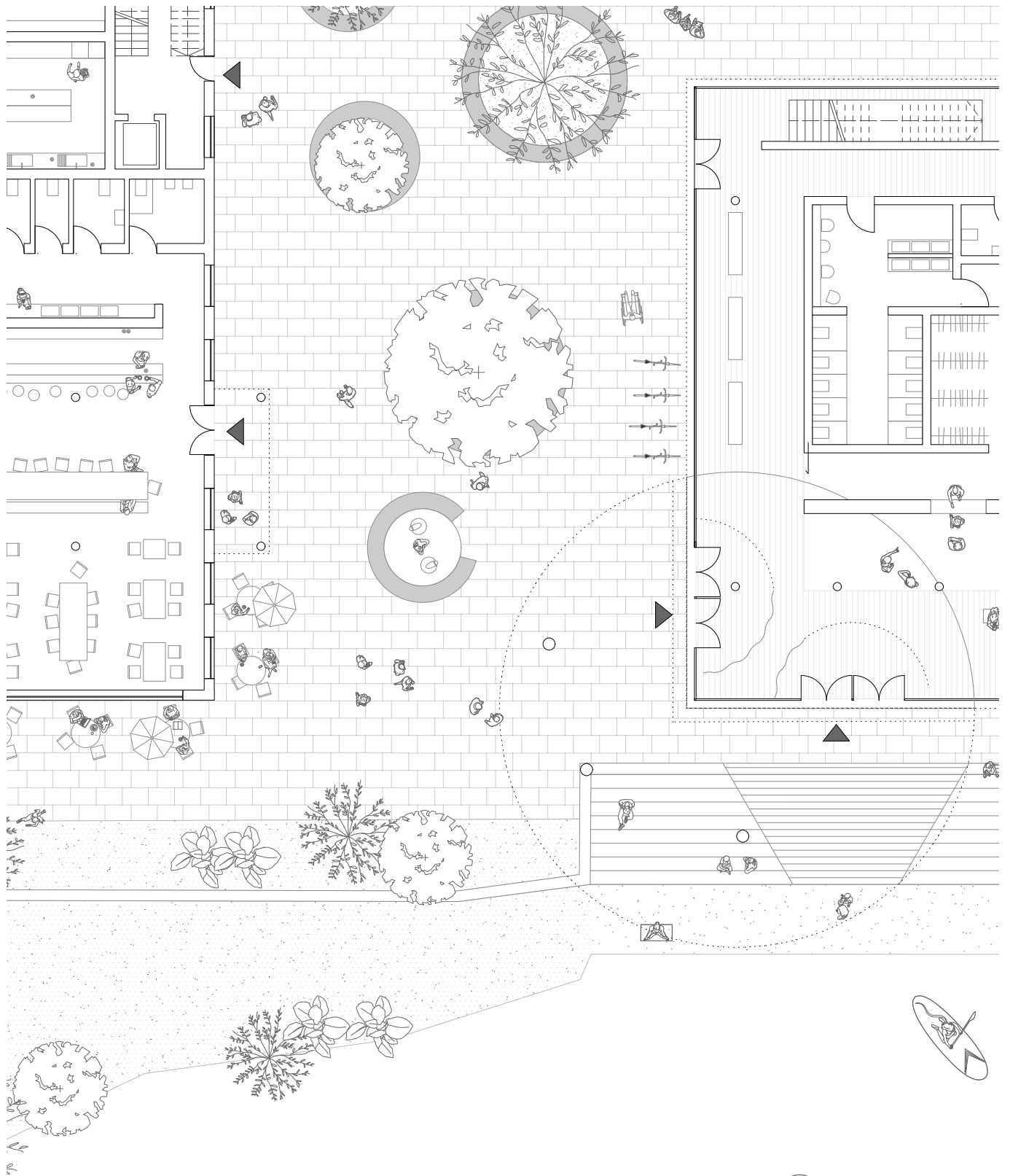
Die andere Hälfte des Bestandsgebäudes verzahnt sich mit den Atelierflächen im rückwärtigen Teil durch eine Fahrradwerkstatt mit Verkaufsfläche.


## BESTAND

Die Bestandsgebäude des Rathauses, des Spielwarenladens, des Troadkastens und des Senior:innencafes werden in den Entwurf miteinbezogen. So wird das Erdgeschoss als eine zusammenhängende Zone wahrgenommen und es wird deutlich, wie der öffentliche Raum verdichtet und genutzt wird.



Platz am Senior:innencafé 1\_200



 Platz am Kulturhaus 1\_200



## RESTAURANT UND BÜRO

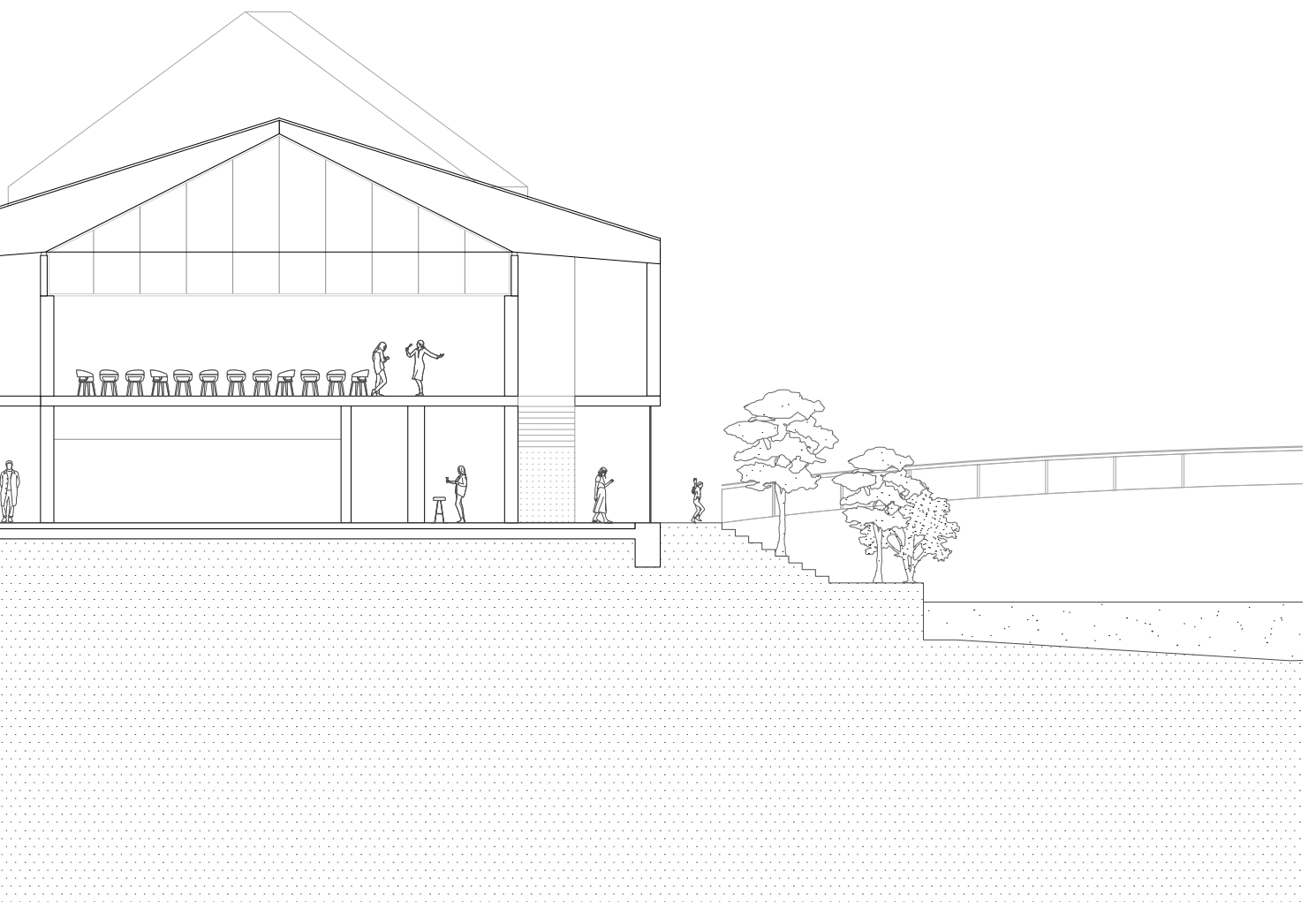
Das mit der Brauerei verknüpfte Restaurant blickt auf eine lange Tradition zurück. Zu früheren Zeiten hatte jede Brauerei ihre eigene Wirtschaft, in welcher das selbst gebraute Bier ausgeschenkt wurde. Das Restaurant dient bis heute als sozialer Treffpunkt im städtischen Kontext. Die Brauerei übernimmt die Rolle des Nahversorgers, indem das Bier im zugehörigen Verkaufsladen erstanden werden kann und im Lokal ausgeschenkt wird.

## KERAMIKWERKSTATT

Aufgrund der historischen Bedeutsamkeit setzen sich Denkmalschützer dafür ein, dass der Troackasten - der Getreidespeicher - bestehen bleibt. In dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude wird eine Keramikwerkstatt untergebracht. Dieses Handwerk ist historisch in der Region verankert. Bedingt durch ein hohes Tonvorkommen in Niederbayern sind bereits vor ca. 7500 Jahren Keramiker:innen dort eingewandert.

Im Stadtplatz ist zudem das Hafner Museum der Region ansässig, in dem die Historie des Handwerks dokumentiert ist.





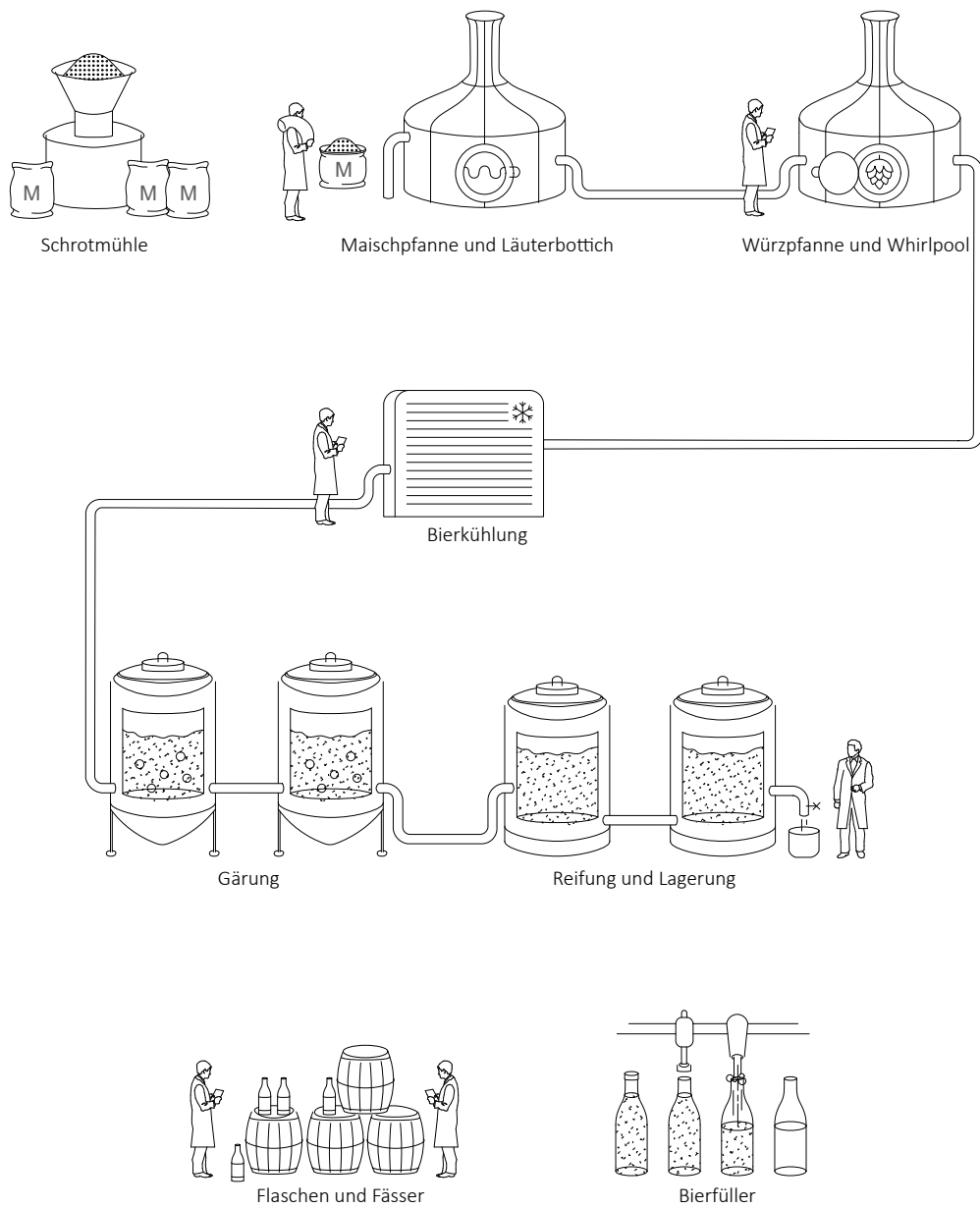
Geländeschnitt AA 1\_200







## DIE BRAUEREI



Ablauf eines Brauerei-Prozesses



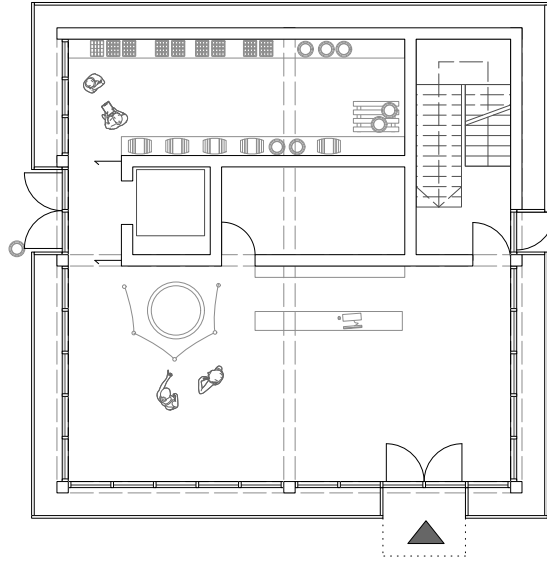
Die Region ist bekannt für ihren Hopfenanbau. Über 80 % der deutschen Hopfenanbauflächen liegen in der Hallertau in Bayern. Mit einer Verarbeitung deutschen Hopfens in jedem zweiten Bier weltweit, gehört Deutschland zu den wichtigsten Produzenten.<sup>28</sup>

Als Lern- und Kreativbrauerei ausgelegt, sollen im Turm alte, historische Bierstile reaktiviert werden und die lange zurückreichende Braugeschichte aufgearbeitet werden. Umgesetzt wird dieses Bestreben mit Führungen und Kursen zum Selberbrauen.

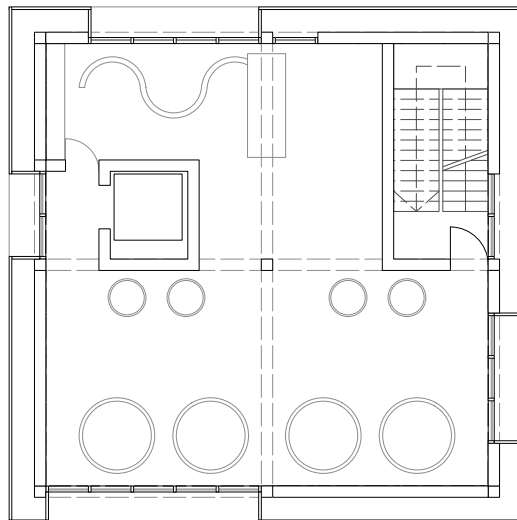
Die vertikale Anordnung des Brauprozesses beginnt im Erdgeschoss mit dem Empfangsraum und endet am höchsten Punkt mit der Dachterrasse. Zum Abschluss kann das vor Ort gebraute Bier dort genossen werden.

Als höchster Punkt des Quartiers garantiert die Dachterrasse einen einmaligen Ausblick über die Stadt und die weitläufige grüne Landschaft. Gleichzeitig ermöglicht der Weg nach oben einen Einblick in das Gebäude und damit in den Brauprozess.

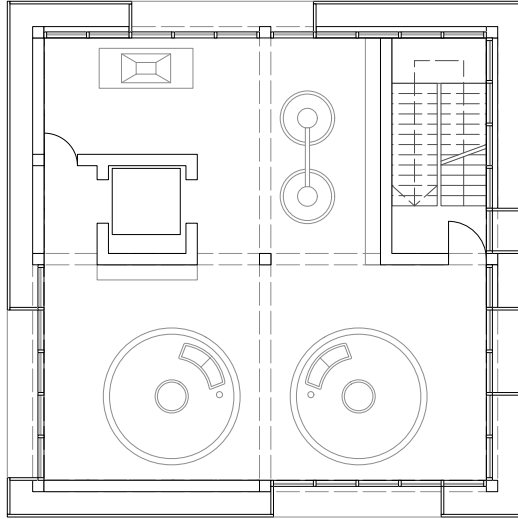
28 Vgl. Bundesinformationszentrum Landwirtschaft: Hopfen: Eine ganz spezielle Kulturpflanze, <https://www.landwirtschaft.de/landwirtschaft-verstehen/wie-arbeiten-foerster-und-pflanzenbauer/hopfen-eine-ganz-spezelle-kulturpflanze#:~:text=Mehr%20als%20drei%20Viertel%20des,83%20Prozent%20aller%20deutschen%20Hopfenanbaufl%C3%A4chen,> 20.04.2021



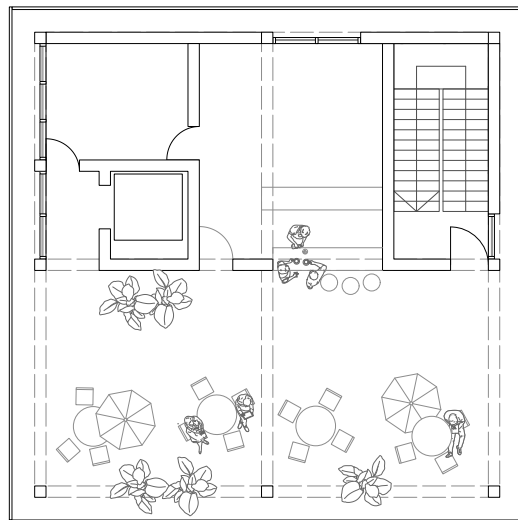
Erdgeschoss 1\_200




1. Obergeschoss 1\_200



2. Obergeschoss 1\_200



 Dachgeschoss 1\_200





Ansicht Brauerei mit Atelierwohnungen 1\_200

#### MATERIALITÄT UND KONSTRUKTION

Der Turm setzt sich aus einem Stahlskelettbau mit Kupferfassade zusammen. Abgeleitet vom Kupferkessel des Sudbehälters beim Bierbrauen erlauben teils perforierte Elemente und teils klappbare Elemente mit Fenstern Einblicke in die Abläufe des Brauens. Die Anordnung erfolgt von oben nach unten abgestuft - eine Richtungsabfolge, die sich vom Brauprozess ableitet.

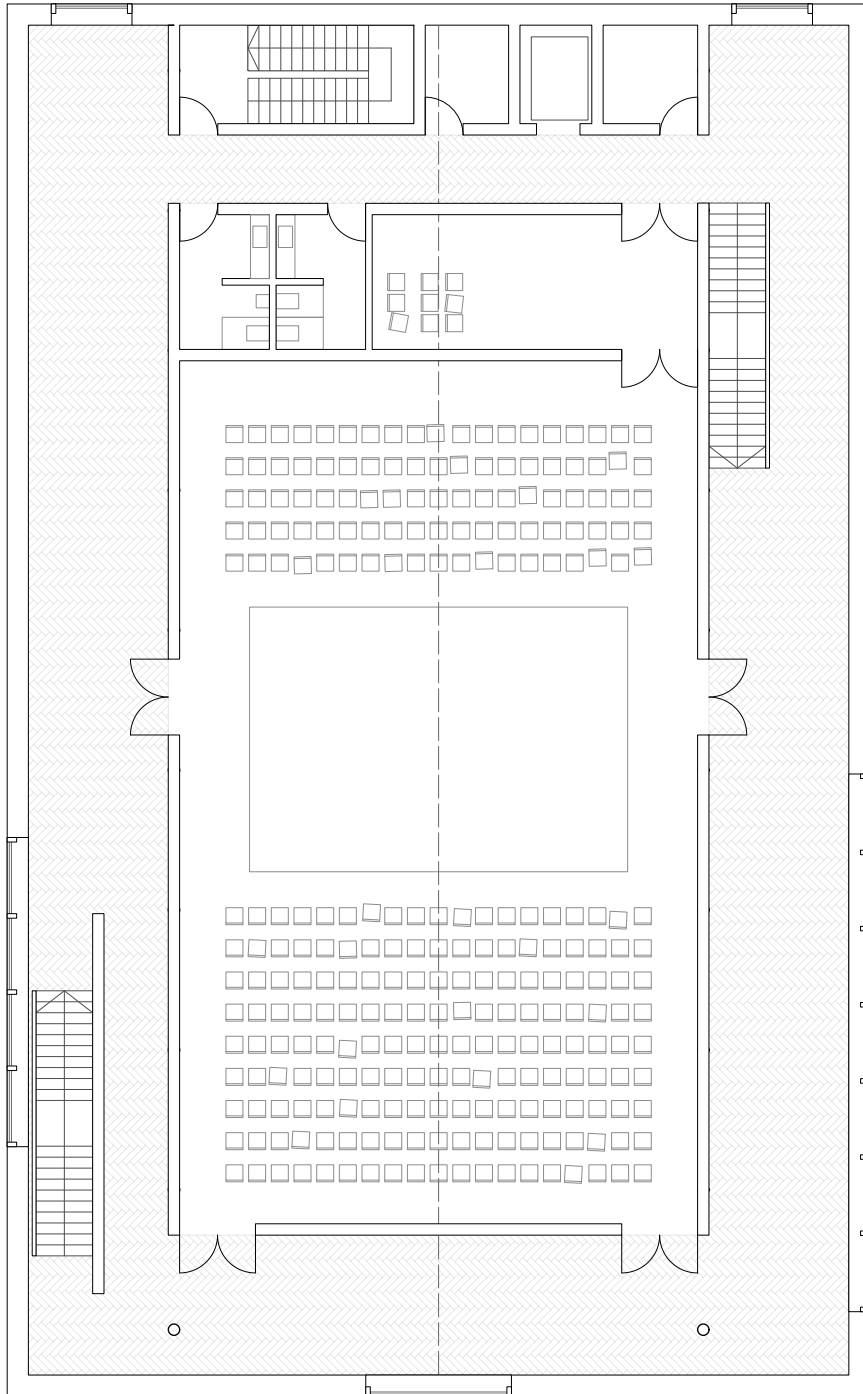
Diese Richtung spiegelt sich auch in der Fassade wider. Durch die Perforierung der Kupferplatten, die nach oben hin immer stärker wird, ergibt sich im Innenraum ein Lichtspiel von dunklen zu immer heller werdenden Räumen - passend zu der jeweiligen Funktion.



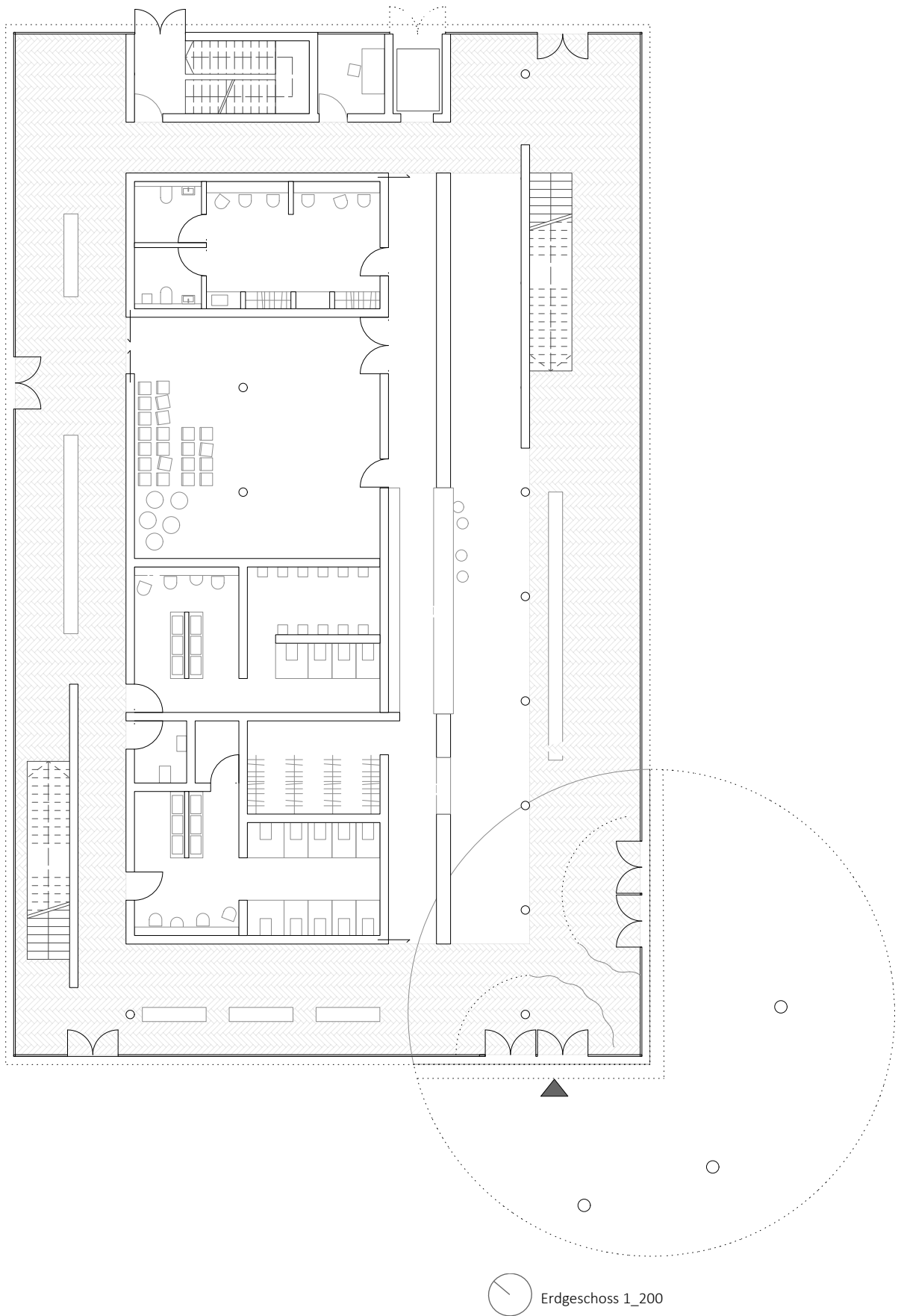




## DIE KULTURHALLE



Obergeschoss 1\_200



Erdbgeschoss 1\_200





Schnittansicht 1\_200



Eine mittelgroße Räumlichkeit zur Ausrichtung von Veranstaltungen und Ausstellungen fehlt derzeit in Vilsbiburg. Eine solche ist mit ca. 300 m<sup>2</sup> auf dem Areal geplant, sodass dem Kulturangebot ein Raum gegeben werden kann. Die Ausstellungsfläche in der Kulturhalle kann bis in die breiten Gänge um den Kern gezogen werden und kann beispielsweise für permanente Ausstellungen verwendet werden, sodass eine Vermischung der Kulturen stattfindet.

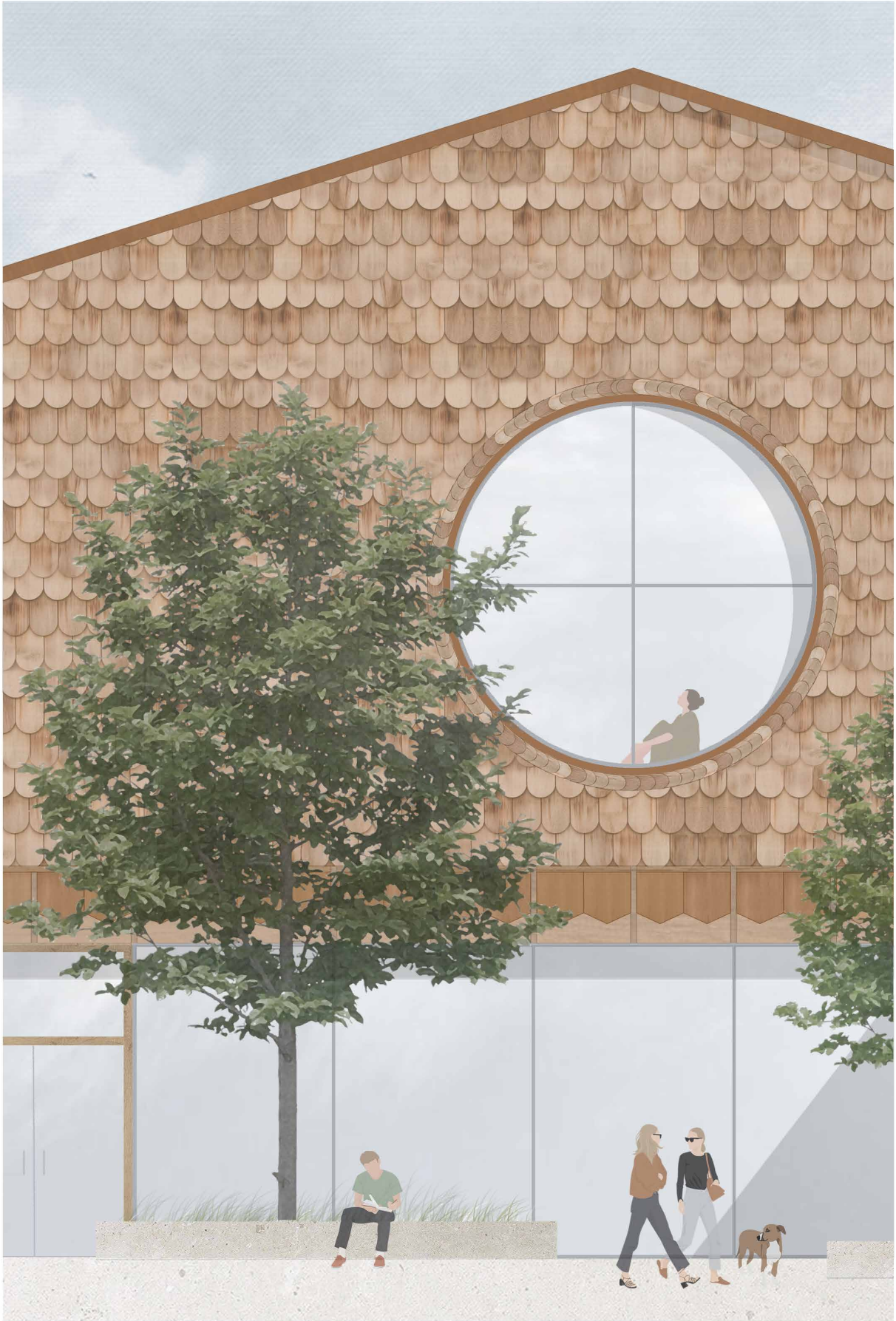
Durch einen umlaufenden Glassockel können Passant:innen rundum Einblicke in das Innere erlangen und werden so auf aktuelle Angebote aufmerksam gemacht.

#### MATERIALITÄT UND KONSTRUKTION

Das Tragwerk der Kulturhalle besteht aus einer hybriden Holz-Stahlbeton-Konstruktion. Im Zentrum befindet sich eine Box aus Beton, welche der Aussteifung dient. Kontrastierend dazu ziehen sich die umlaufenden Gänge, Wände und das Dach als hölzerne Hülle um den massiven Kern herum. Um dem konstruktiven Gedanken Ausdruck zu verleihen, wird die Fassade im Obergeschoss mit Holzschindeln bekleidet. Umgedrehte Satteldachbinder als Dachtragwerk dienen der Abhängung der Decke und der Wände. Folglich kann im Erdgeschoss ein gänzlich stützenfreier Raum erzeugt werden, wodurch die Barriere zum Außenraum beinahe verschwindet.









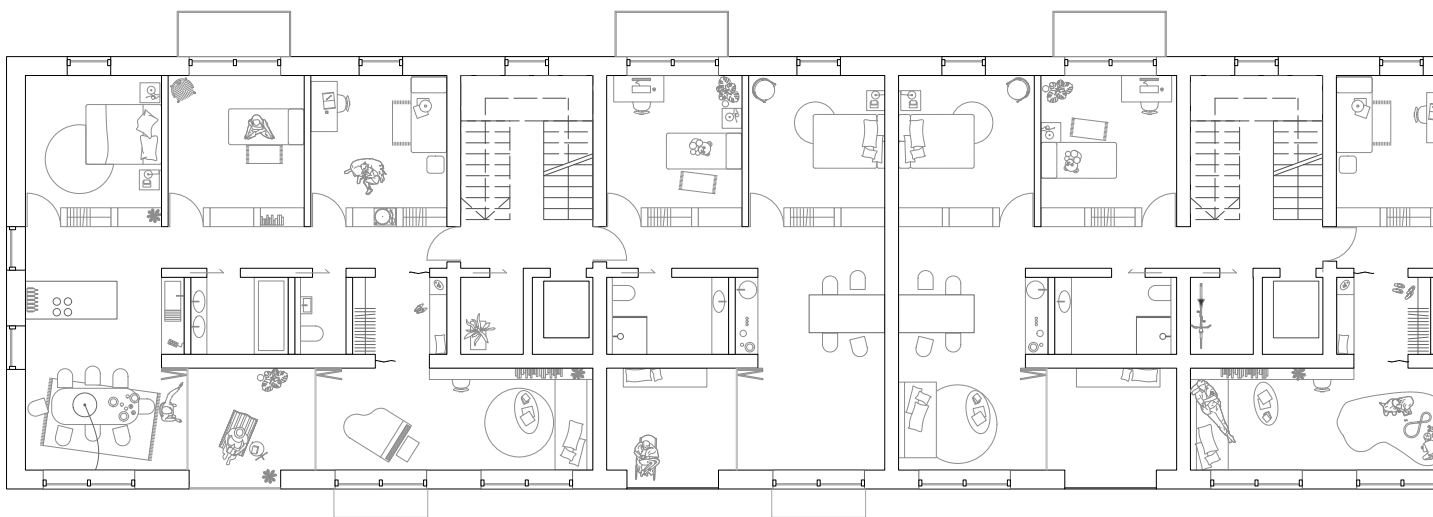
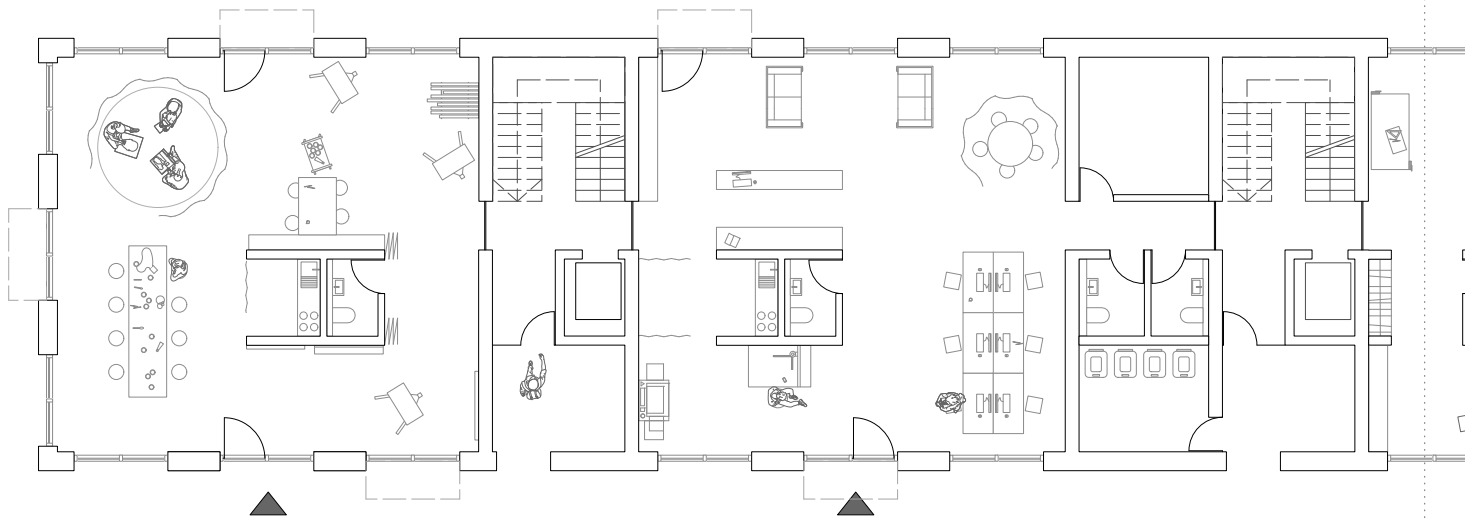
Innenperspektive Gang Erdgeschoss

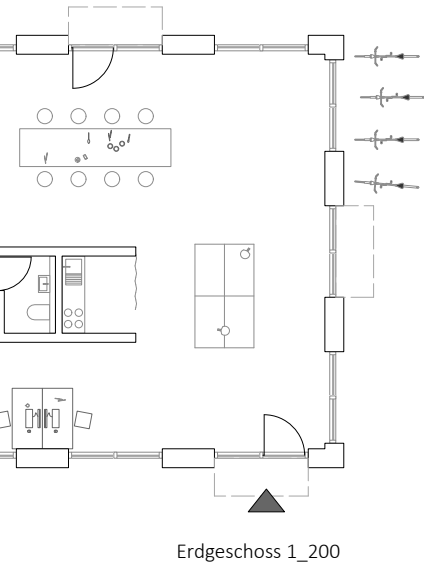


Innenperspektive Gang Obergeschoss



WOHNATELIERS





Erdgeschoss 1\_200

Im nördlichen Teil des Grundstücks befinden sich die Atelier- und Wohngebäude. Die in der Erdgeschosszone platzierten Ateliers und Werkstätten sind von außen einsehbar, sodass den Künstler:innen beim Entstehungsprozess ihrer Arbeit über die Schulter geschaut werden kann. Mit großen Fensterfronten entlang der Durchwegung sorgt der Ateliersockel für eine Adressbildung. Die Fenster können im Sommer geöffnet werden und bilden einen Bezug zum Außenraum und laden zur Interaktion ein.

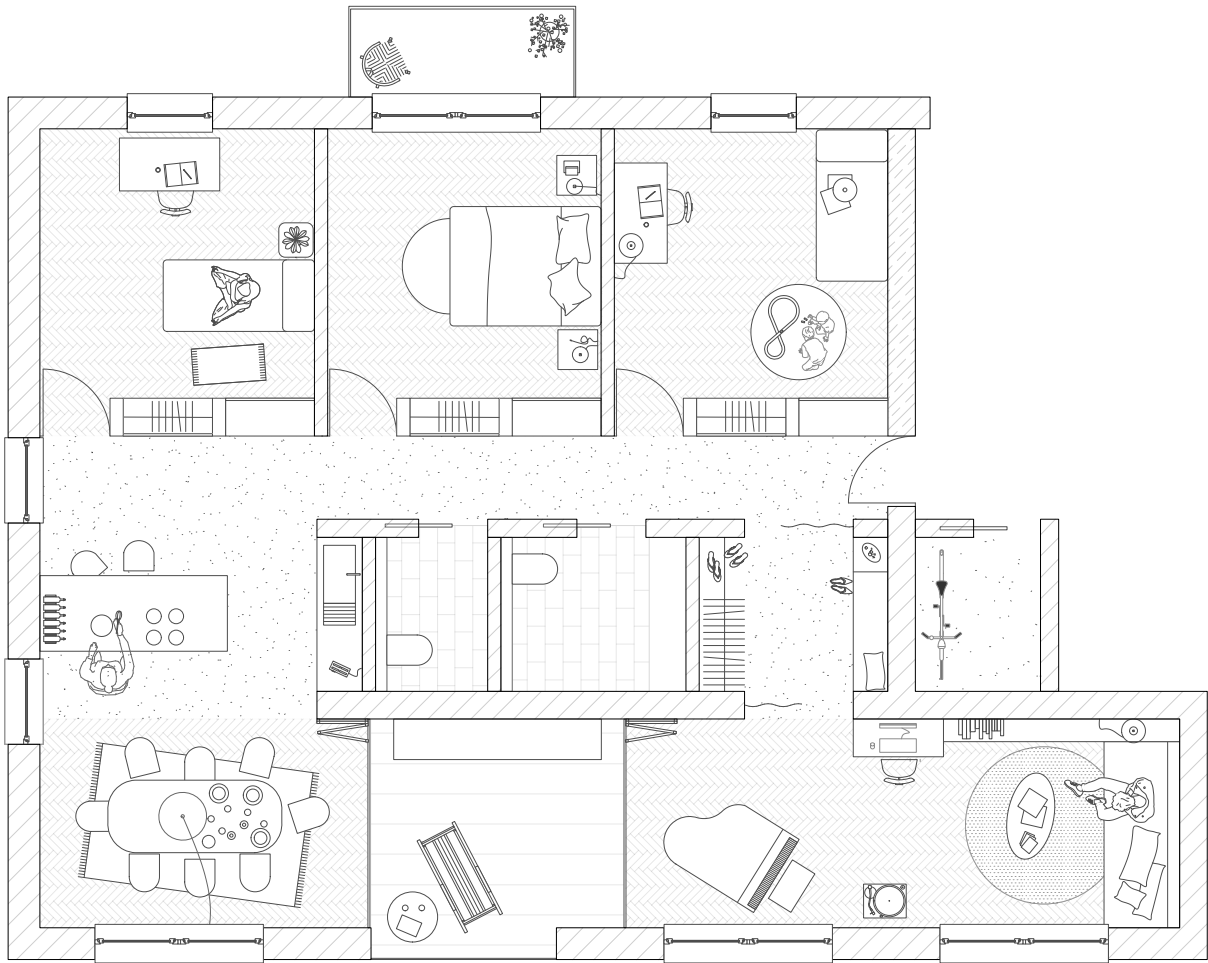
Darüber liegend sind private Wohnbereiche verschiedener Größen angeordnet.

Das Konzept des öffentlichen Sockelgeschosses und darüber liegenden privaten Funktionen - gesäumt von Gassen zum Schlendern - greift die Nutzungsverteilung des Altstadt-kerns auf.

Die Atelierflächen tragen zu einem Austausch verschiedener Kreativschaffender bei und beleben das Gelände von früh bis spät durch die Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten. Die Nutzung der Atelierflächen ist vielfältig und teilweise auch mit Funktionen der Nachbargebäude verknüpft, z.B. eine Maskenbildnerei für das Kulturhaus oder eine Holzwerkstatt für den Kulissen- und Ausstellungsbau.



Regelgeschoss OG 1\_200



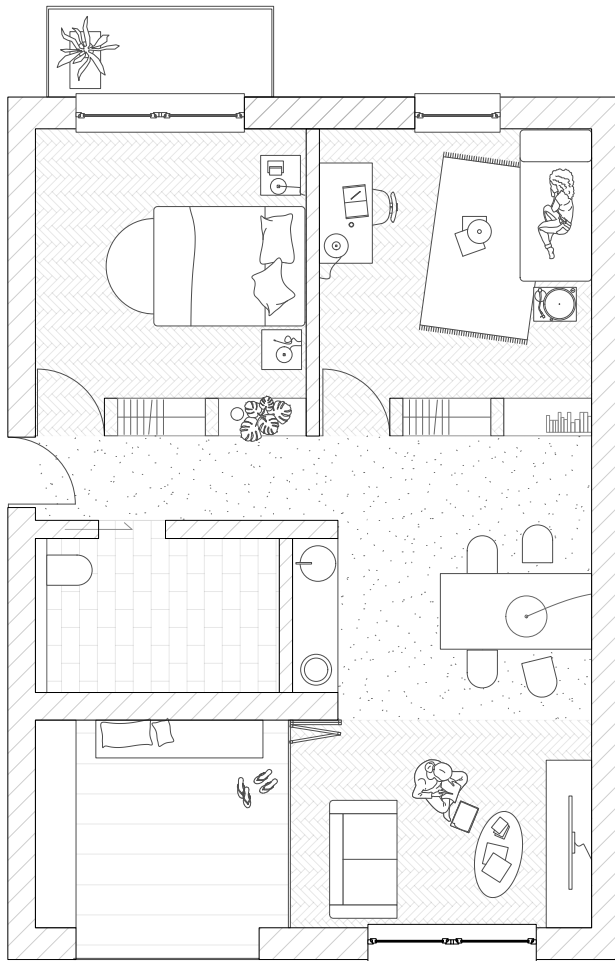
Grundriss L

Familie mit 2 Kinder  
3-er WG

130 m<sup>2</sup>

Grundriss L mit Galerie  
160 m<sup>2</sup>



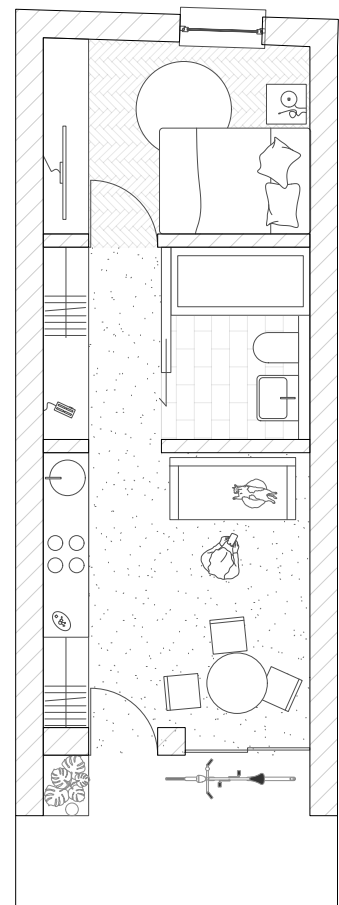


Grundriss M

Pärchen Wohnen  
2-er WG

75 m<sup>2</sup>

Grundriss M mit Galerie  
95 m<sup>2</sup>



Grundriss S

Single Wohnen  
Pärchen Wohnen

30 m<sup>2</sup>

Grundriss M mit Galerie  
40 m<sup>2</sup>

WOHNATELIERS





Dachaufbau Warmdach mit Ziegeldeckung

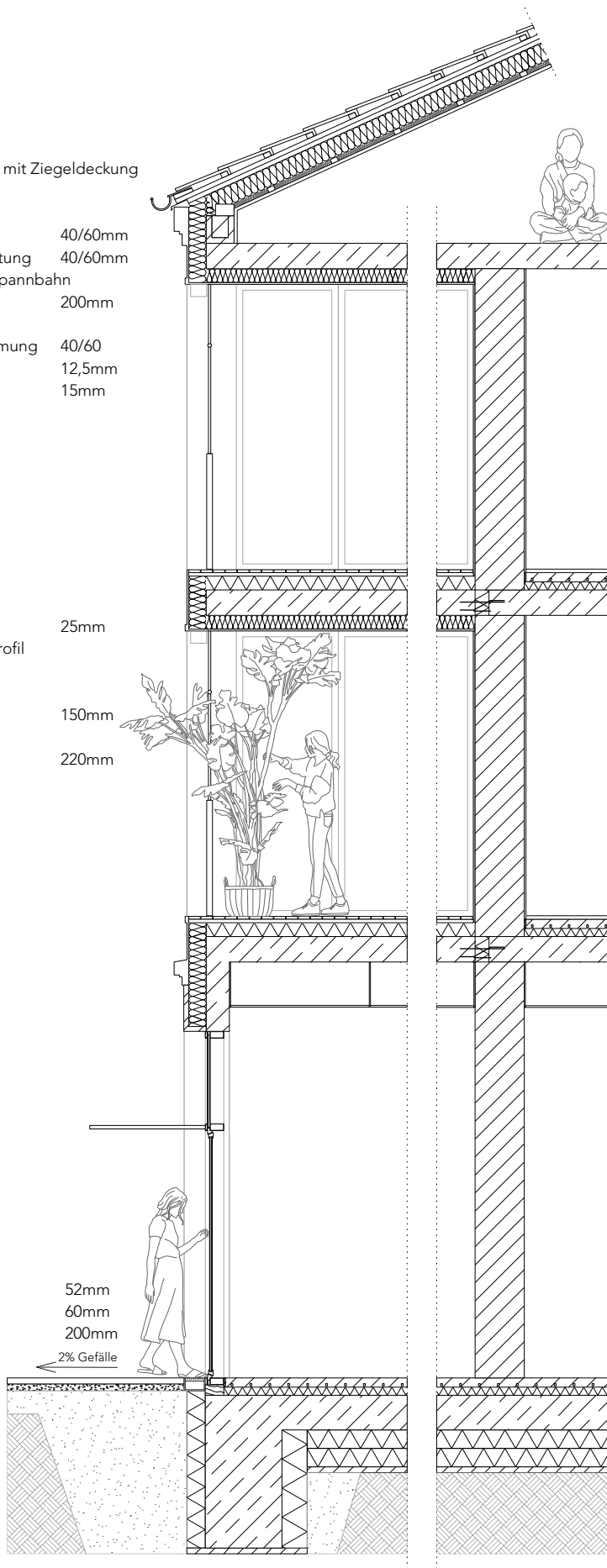
- Biberschwanzziegel
- Lattung 40/60mm
- Konterlattung/Hinterlüftung 40/60mm
- Diffusionsoffene Unterspannbahn
- Sparren mit Dämmung 200mm
- Dampfsperre
- Konterlattung mit Dämmung 40/60
- Gipskartonplatte 12,5mm
- Innenputz 15mm

Bodenaufbau Loggia

- Holzbohlen 25mm
- Unterkonstruktion Aluprofil auf Neoprenlager
- Bitumenbahn
- Gefälledämmung 150mm
- Dampfsperre
- Stahlbeton Decke 220mm
- Trägerrost

Bodenaufbau EG

- Granit 52mm
- Schüttung 60mm
- Kiesschüttung 16/32 200mm



- Fußpfette 160/120
- Bitumenbahn
- Ringanker 240/240 mm
- HWL- Platte 20mm
- Innenputz 15mm

Bodenaufbau OG

- Parkett 30mm
- Schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung 80mm
- Polystyrol-Hartschaumdämmung 70 mm
- PE- Folie
- Stahlbeton Decke 220mm
- Akkustikvlies (weiß)
- Installationsebene 400mm
- Metallgitter (weiß)

Bodenaufbau EG

- Staubbindender Anstrich
- Schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung 80mm
- Polystyrol-Hartschaumdämmung 70 mm
- PE- Folie
- Stahlbeton Bodenplatte 300mm
- PE- Folie
- 2 lagige Perimeterdämmung 160mm
- Magerbeton 50mm

## MATERIALITÄT UND KONSTRUKTION

Die massive Ziegelbauweise leitet sich aus denen der Umgebungsbauten ab. Die Fassade ist aus dem historischen Bestand heraus entwickelt und zeitgemäß interpretiert worden. Die traditionellen Elemente der Altstadtbauten, wie zum Beispiel die pastellfarbenen Putzfassaden, werden durch veränderte Oberflächenstrukturen mit Kammputz neu aufgefasst. Die Strukturen betonen - so wie das Gesims - die horizontalen konstruktiven Bauteile. Zudem wird der Fassade durch die Struktur mehr Tiefe und Feingliedrigkeit verliehen. Die regional typische Biberschwanzdeckung wird weitergeführt.

Die unterschiedlichen Nutzungen im Erdgeschoss und Obergeschoss werden durch verschiedene Fensterformate ablesbar. Im Erdgeschoss schaffen bodentiefe Fenster mit Rundbogen lichtdurchflutete Räume, während die rechteckigen Fensterformate im Obergeschoss eine intimere Atmosphäre schaffen.

Ein Natursteinsockel im Erdgeschoss bildet einen Kontrast zur Putzfassade der Obergeschosse.

Auch Fensterfaschen als dekorative Elemente variieren geschossweise in ihrer Stärke, um einen Kontrast zu schaffen.

In die Rundbögen im Erdgeschoss sind in den Eingangsbereichen teils Vordächer integriert, um trotz großer Fensterflächen Schutz vor Sonne und Witterung zu bieten. Gleichzeitig wird mit Hilfe dieser auf den Eingang verwiesen. Ein Bild, welches sich an jedem Gebäude wiederfindet.







Innenraum Wohnen





## SCHLUSSWORT

Das Bauerei-Gelände ist ein wichtiger Bestandteil des Stadtplatzes und bietet neben zahlreichen Qualitäten ein großes Potenzial für das soziale und kulturelle Leben in Vilsbiburg. Im Zuge der Recherchen der angedachten Nutzungen, die während der letzten Jahrzehnte aufkamen, fiel auf, dass das Grundstück einer ganzheitlichen Betrachtung unterzogen werden muss.

Eine eindimensionale Intervention durch die Maßnahmen Stadtumbau und Stadterneuerung würde lediglich Defizite in anderen Teilbereichen nach sich ziehen.

Die Baukultur eines Quartiers ist wesentlicher Bestandteil der inhärenten Kultur einer Stadt.

Neben der historischen Bausubstanz trägt die Gestaltungsqualität der Gebäude entscheidend zur Identifikation seiner Bewohner:innen mit dem Ort bei.<sup>29</sup>

Aus diesen Rahmenbedingungen wurde die Herangehensweise für die Planung des Grundstücks definiert.

Durch eine städtebauliche Erweiterung mit der Kultur als übergeordnetes Thema sollte das gesamte Quartier aktiviert werden - ein rund um die Uhr belebter Ort des sozialen und kulturellen Zusammenkommens.

Denn für mich formt die Kultur einen Ort der Begegnung und des Austausches.

<sup>29</sup> Vgl. Bott/Grassl/Anders 2018, 39-40.

## Literaturverzeichnis

Archiv Heimatmuseum Vilsbiburg, Nachlass Benedikt Haslbeck, Häuserchronik, Stadtplatz 28

Archiv Heimatmuseum Vilsbiburg, Cornelia Babl: Auch heuer kein Grund für Sorgenfalten, in: Vilsbiburger Zeitung, 20.12.2006, o.S., Häuserchronik, Stadtplatz 28

Bolten, Jürgen/Jammal, Elias (Hg.): Kultur und Interkulturalität, Interdisziplinäre Zugänge, ‚Kultur‘ kommt von colere, Wiesbaden 2014, Web.

Bott, Helmut/Grassl, Gregor C./Anders, Stephan: Nachhaltige Stadtplanung: Lebendige Quartiere, Smart Cities, Resilienz, München 2018

Gregotti, Vittorio: Begegnung mit dem Ort, in: Daidalos. Berlin Architectural Journal, Architektur und Landschaft Berlin 15. Juni 1984, H. 12, (1984), 66

Köpplé, Michael/Schwantes, Winfried: Stadterneuerung in Klein- und Mittelstädten, Stuttgart 1977

Schröteler-von Brandt, Hildegard/Schmitt, Gisela: Stadterneuerung. Eine Einführung, 2016, Web.

Stadt Vilsbiburg: NEUGESTALTUNG ABV GELÄNDE VILSBIBURG: Auslobung, 2015

BayernAtlas BLD: Baudenkmal, [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?zoom=12.939747278501132&lang=de&topic=ba&bglayer=luftbild\\_labels&E=748102.93&N=5371635.25&layers=6f5a389c-4ef3-4b5a-9916-475fd5c5962b,044eccef-ab23-478c-8f17-e2182559d036,d0e7d4ea-62d8-46a0-a54a-09654530beed,9d0e3859-be17-4a40-b439-1ba19b45fbb8&layers\\_opacity=0.55,0.85,0.8,0.45&catalogNodes=122](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?zoom=12.939747278501132&lang=de&topic=ba&bglayer=luftbild_labels&E=748102.93&N=5371635.25&layers=6f5a389c-4ef3-4b5a-9916-475fd5c5962b,044eccef-ab23-478c-8f17-e2182559d036,d0e7d4ea-62d8-46a0-a54a-09654530beed,9d0e3859-be17-4a40-b439-1ba19b45fbb8&layers_opacity=0.55,0.85,0.8,0.45&catalogNodes=122) [11.04.2021]

Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern, H. 550, [https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/demographische\\_profile/09274184.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09274184.pdf), in: <https://www.statistik.bayern.de/statistik/> [17.04.2021]

Brennecke Manfred u.a.: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Vilsbiburg, <https://www.vilsbiburg.de/integriertes-staedtebauliches-entwicklungskonzept-isek-der-stadt-vilsbiburg>, in: <https://www.vilsbiburg.de/startseite-stadt> [11.04.2021]

Bundesinformationszentrum Landwirtschaft: Hopfen: Eine ganz spezielle Kulturpflanze, <https://www.landwirtschaft.de/landwirtschaft-verstehen/wie-arbeiten-foerster-und-pflanzenbauer/hopfen-eine-ganz-spezial-kulturpflanze#:~:text=Mehr%20als%20drei%20Viertel%20des,83%20Prozent%20aller%20deutschen%20Hopfenanbaufl%C3%A4chen>, in: <https://www.landwirtschaft.de/> [20.04.2021]

Interview mit Peter Haimerl, geführt von Christian Rettermayer: Altes modern wiederbeleben, 09.07.2016, [https://www.swp.de/\\_altes-modern-wiederbeleben\\_-22908083.html](https://www.swp.de/_altes-modern-wiederbeleben_-22908083.html) [16.04.2021]

Käser Peter: Vilsbiburg und seine über 1000-jährige Geschichte, <https://www.vilsbiburg.de/Vilsbiburg-und-seine-ueber-1000-jaehrige-Geschichte-von-Peter-Kaeser.o2630.html>, in: <https://www.vilsbiburg.de/startseite-stadt> [09.04.2021]

Käser Peter: Vilsbiburg: Eine Wittelsbacher Stadtgründung, <https://www.vilsbiburg.de/Vilsbiburg-Eine-Wittelsbacher-Stadtgruendung-Peter-Kaeser.o15180.html>, in: <https://www.vilsbiburg.de/startseite-stadt> [09.04.2021]

Käser Peter: Geschichte des Vilsbiburger Wappens, <https://www.vilsbiburg.de/Geschichte-des-Vilsbiburger-Wappens-von-Peter-Kaeser.o131.html>, in: <https://www.vilsbiburg.de/startseite-stadt> [09.04.2021]

Lechner, David u.a.: Der Mehrwert von Kunst und Kultur für den städtischen Raum, <https://liqua.net/liq/der-mehrwert-von-kunst-und-kultur-fuer-den-staedtischen-raum/> [08.04.2021]

Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“, <https://www.stmb.bayern.de/buw/taedtebaufoerderung/modellvorhaben/ortschafftmitte/index.php>, in: <https://www.stmb.bayern.de/> [16.04.2021]

§ 136 Absatz 4 Satz 1 BauGB, [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_136.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_136.html), in: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/> [11.04.2021]



## Abbildungsverzeichnis

Alle Abbildungen, die nicht explizit im Abbildungsverzeichnis aufgelistet sind, stammen vom Verfasser.

Archiv Heimatmuseum Vilsbiburg, Häuserchronik, Stadtplatz 28 (S.23, 26, 28, 29, 32, 35, 36, 39)

S. 20: <https://www.ldbv.bayern.de/produkte/historisch/wening/stiche.html?wsearch=vilsbiburg#content-top>, 25.04.2021

S. 46-47: <https://www.detail.de/artikel/architektur-kommunizieren-buchpraesentation-blaibach-und-schedlberg-34210/>



## DANKSAGUNG

Danke an meinen Betreuer Prof. Gangoly, der mich durch diese Masterarbeit begleitet hat und mich durch seine konstruktive Kritik stets inspiriert hat.

Ein großes Dankeschön an die Stadt Vilsbiburg für die Unterstützung mit Informationen, Unterlagen und Führungen im Bestand.

Danke an Herrn Haslbeck für das nette Interview, trotz 400 km räumlichen Unterschieds.

Danke an meine Familie, meine Freunde und Lorenz, die mich jederzeit unterstützt und aufgeheitert haben, wenn es mal nötig war.

Zu guter Letzt Danke an meine Grazer Mädels, durch euch ist die Zeit hier unvergesslich geworden.

DANKE.

