

GEBÄUDENUTZUNGEN

Die Nutzungsstruktur in der Kernstadt weist sowohl positive als auch negative Aspekte auf, die berücksichtigt werden müssen. Positiv hervorzuheben ist die gute Nahversorger- und Bäckereidichte, die eine grundsätzliche Versorgung der Bevölkerung sicherstellt. Allerdings gibt es auch mehrere Herausforderungen: Es herrscht Leerstand, und viele Schaufenster sind nicht ansprechend gestaltet, was die Aufenthaltsqualität beeinträchtigt. Es fehlen zudem Konzepte für besonderen Einzelhandel und alternative Nutzungsstrukturen, die die Attraktivität der Innenstadt erhöhen könnten. Auch das Angebot für junge Erwachsene und ein vielfältiges Nachtleben sind derzeit nicht vorhanden, was dazu führt, dass diese Zielgruppen kaum angesprochen werden.

LEGENDE GEBÄUDENUTZUNG

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Dienstleistungen
- Gastronomie
- Handwerk
- Öffentliche Einrichtungen
- Einzelhandel
- ▨ Leerstand
- Untersuchungsgebiet



VÖHRINGEN

STAND: JULI 2024 / M 1: 5.500/

DIE STADTENTWICKLER

Bereich	Angebote
Einzelhandel (Auswahl)	Bäckerei Hamma / Meva Backgenuss / Bäckerei Brenner Metzgerei Singer Nahversorger: REWE/ Edeka/ Bey Supermarkt Radsport Kropp / Schreibwaren-Bücher-Druckerei Mareis / Euronics Prem / Sanitärinstallateur Albert Schmucker / Evi's Wolle und Mode / Jakobi Optik Uhren Schmuck / Bad-Lagune / U11 Bekleidungsgeschäft / Welt Laden Vöhringen / Glögger Optik
Dienstleistung (Auswahl)	VR-Bank Neu-Ulm, Filiale Vöhringen / Sparkasse Neu-Ulm, Geschäftsstelle / Deutsche Post Filiale 528 Friseursalon: Inge Beckmann / Haarstudio Delo / anima bella / Sahra Friseursalon/ Barbershop Roland Bathray Sonnenstudio Sun & More / Günter's Fahrschule / Spielcenter Players / BEST Reisen Reisebüro / Reiseland City Reisebüro Mein Fitnessclub - Vöhringen / GLAM'YOURS - Das Beautystudio
Gewerbe (Auswahl)	Wieland-Werke AG Arslan Mietwerkstatt & Reifenhandel / Benzyn Autowerkstatt / Bestattungsinstitut Wedemeyer OHG / Vöhringen Hört GmbH / classica consulting
Handwerk	Maler Baumgartner / Otto Schmücker Sanitärinstallateur
Gastronomie	Gasthof Bräuhaus Lepple / Stadtcafé Vida / Café Bar Milos - Giuseppe / Eiscafé Cortina / Zum Bäck (Bäckerei & Café) Pizzeria Puglia Vöhringen / Pizzeria Taormina Imbiss Jones / Sportsbar M11 Wettbüro / OSES Cigköfte / Engel Pub, Kneipe / Ninja Sushi
Öffentliche Einrichtungen	Kulturzentrum Wolfgang-Eychmüller-Haus / Rathaus Vöhringen / Jugendhaus / Josef Cardijn Haus / Freiwillige Feuerwehr Vöhringen / Bahnhof Vöhringen
Medizinische Versorgung	Sonnen-Apotheke Hausarztpraxis Vöhringen / Dr. med. Andreas Joh. Hönle Facharzt für Innere Medizin und Gastroenterologie / Frauenärztin Dr. Med. Verena Domschat / Physiotherapie Tobias Schwenkert / Osteopathie Rolf Guggenberger
Bildung	Uli Wieland Grund und Mittelschule / Staatliche Realschule Vöhringen
Kinderbetreuung	Kindertagesstätte St. Michael / Kinderhaus Arche
Vereine (Auswahl)	Kunstforum Vöhringen e.V. / Spectaculum 04 / Dominikus-Ringeisen-Werk / Sportclub Vöhringen 1893 e.V. / Stadtkapelle Vöhringen e.V.
Kinderspielplatz	Altstädter Kanal / Rue de Vizille



GEBÄUDEZUSTAND

Die Bewertung des Gebäudezustandes erfolgte von November 2023 bis April 2024 anhand von mehreren Ortsbegehungen durch das Fachplanerbüro. In der Bestandsaufnahme wurden die Gebäude einer visuellen Überprüfung ihres äußeren Bauzustands unterzogen. Dabei wurde der Zustand der äußeren Bauteile (Dach und Dachaufbau, Außenwände und Sockel, Fenster, Türen und äußere Treppen/Anbauten) gesichtet und den jeweiligen Sanierungsbedarfsstufen zugeordnet. Die in grau dargestellten Gebäude konnten leider vom öffentlichen Grund nicht oder nur unzureichend eingesehen werden. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Vöhringen in den letzten Jahrzehnten vor allem in die Sanierung und Modernisierung der öffentlichen Bauten im

Untersuchungsgebiet investiert hat. Die Gebäude rund um den Kirchplatz, mit Rathaus, Wolfgang-Eychmüller-Haus und der Ulli-Wieland-Grundschule sowie der staatlichen Realschule sind in gutem Zustand. Außerdem hat die Stadt auch in letzter Zeit vermehrt in den Wohnungsbau investiert. So ist beispielsweise ein energetisch hochwertiger und dem Stadtbild entsprechender Geschosswohnungsbau an der Blumenstraße und an der Memminger Str. 27 entstanden. Mit Mitteln der Städtebauförderung ist in jüngster Vergangenheit nun auch noch das neue Stadtcafé Vida (ehem. Wieland Rentnerheim) am Poliere Areal saniert worden, welches in Zukunft vor allem jungen Familien einen Platz zum verweilen bieten soll. Trotz den zahlreichen positiven Ent-

wicklungen ist gerade im privaten Wohnungsbau ein großer Sanierungsbedarf vorhanden. Ein Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet stammt aus dem Bauboom der 60er und 70er Jahre und entspricht weder optisch noch energetisch den heutigen Anforderungen. Auch im Innenstadtbereich ist die Vielzahl der sanierungsbedürftigen Objekte und leeren Geschäftsräume auffällig. Besonders betroffen hiervon ist die Memminger Straße, Vöhlin- und Bahnhofstraße. Die meisten älteren Gebäude dürften kaum gedämmt sein. Trotzdem kann die Kartierung mit Sichtung von außen nur eingeschränkte Aussagen zum energetischen Sanierungsbedarf und keine Aussagen zum Sanierungs- oder Modernisierungsbedarf in den Gebäuden treffen.

LEGENDE GEBÄUDEZUSTAND

- gut (Saniert)
- mittel (energetisches Verbesserungspotential, optische Schäden an Putz und Fassade)
- schlecht (Starker Sanierungsbedarf)
- ▨ Leerstand
- [] Untersuchungsgebiet



GEBÄUDEZUSTAND GUT



ENERGIEEFFIZIENTER NEUBAU AUS HOLZ, KITA RAPPELKISTE



RATHAUS, SANIERT



BRÄUHAUS LEPPLE, SANIERT



ERHALT DÖRFLICHER STRUKTUREN



NEUER GESCHOSSWOHNUNGSBAU IM STADTKERN



SANIERUNG UND NEUERÖFFNUNG STADTCAFÉ VIDA

GEBÄUDEZUSTAND SCHLECHT



STARKER SANIERUNGSBEDARF, NÄGEL DER WDVS DÄMMUNG SIND AN FASSADE SICHTBAR, MEMMINGER STR.



ZAHLEICHE WOHNHÄUSER AUS DEN 70ERN MIT STARKEM SANIERUNGSBEDARF



LEERSTAND IN BAHNHOFSTRASSE, STARKER SANIERUNGSBED.



ENERGETISCHER SANIERUNGSBEDARF, VÖHLINSTRASSE



LEERE SCHAUFENSTER, STARKER SANIERUNGSBEDARF



ENERGETISCHER SANIERUNGSBEDARF, MEHRPARTEIENHÄUSER MÖSLEGASSE

B //04

SWOT-ANALYSE

» Aufgrund der genaueren Betrachtung des Untersuchungsgebietes im Kernstadtbereich von Vöhringen können die Stärken und Schwächen nochmal verfeinert werden. Die folgende Auflistung zeigt alle Stärken und Schwächen, die sich für diesen Bereich ergeben in tabellarischer Form und auf einer Karte verortet «

HANDLUNGSFELD	STÄRKEN	SCHWÄCHEN
HANDEL UND GASTRONOMIE	Neues Stadtcafé Vida als zentraler Treffpunkt in Vöhringen	Wenig attraktive Außengastronomieflächen (Viel befahrene Ulmer- und Memminger Straße, Versiegelung)
	Potenzial der neuen Rathausmitte für Gastronomie und Handel nutzen	Relativ hohe Mietpreise für Gewerberäume im Zentrum
		Leerstand (z.B. Photo Heim, Kehlichhaus)
ENERGIE, UMWELT, KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG	Vermeehrt Anstrengungen im Bereich der Energiewende und Klimaschutz	Noch geringer Anteil erneuerbarer Energieträgern an der Stromerzeugung
	Wasserachse des Mühlbachkanals als Kaltluftschneise	Hoher Energieverbrauch durch produzierendes Gewerbe
	Grünstrukturen entlang des Mühlbachkanals, am ehemaligen Poliere Areal, im Bereich des zentralen Friedhofs und rund um die Pfarrkirche St. Michael	Hoher Anteil an Gebäuden aus den 1960er und 1970er Jahren mit schlechtem energetischen Standard
		Starke Kanalisation/Versiegelung des Mühlbachkanals im Stadtgebiet
		Fehlende mit Bäumen beschattete Sitzmöglichkeiten
		Kaum Möglichkeiten der kühlenden Nutzung des Mühlbachkanals
VERKEHR & MOBILITÄT	Teils begrünte Straßenräume	Kein Fahrradverleih
	Verkehrsberuhigung Vöhlstraße, Ulmer Straße	Streckenweise gemeinsame Wegführung für Fußgänger und Radfahrer (Konfliktpotenzial)
	Zentral gelegener Haltebahnhof mit überdachten Fahrradständern, teilweise barrierefrei	Verkehrsfluss auf Ulmer Straße
	Zahlreiche Bushaltestellen im Stadtgebiet	Nur wenige Fahrradabstellanlagen
	Ausreichendes Angebot an E-Ladesäulen vorhanden	Hohe Anzahl an Parkplatzflächen an Ulmer- und Memminger Straße
	Zusätzlicher barrierefreier Bahnübergang für Fußgänger im Norden	Barrierewirkung der Bahngleise
		Bahnhof nur teilweise barrierefrei ausgebaut, minder-genutztes Bahnhofsgebäude
		Freizeitradwegenetz führt nicht durch den Hauptort Vöhringen, kein Synergieeffekt
WOHNEN	Neue Geschosswohnungsbauten im Stadtkern (Entlang der Memminger Str.)	Keine Angebote an alternativen Wohnformen, wie Senioren-WG oder Mehrgenerationenhaus
SOZIALE INFRASTRUKTUR	Neuer Spielplatz an Rue de Vizille	Nur wenige Facharztangebote im Stadtkern
	Ausreichende Dichte an ärztlicher Versorgung vorhanden	Kein Treffpunkt für die Jugend
	Ausreichend Kinderbetreuungseinrichtungen	
	Schulen der primären und sekundären Stufe im Stadtkern	
TOURISMUS, FREIZEIT UND KULTUR	Kulturzentrum Josef-Cardijn-Haus als zentraler Veranstaltungsort	Wenig Attraktionen für Gäste
	Plätze zum Verweilen am Mühlbachkanal (Kirchplatz, Silcherstr.)	Wenig Informationen zur Stadt und ihren Angeboten auf der stadteigenen Webseite
ORTSGESTALT	Historische Fragmente der römischen Besiedelung erhalten und als Bodendenkmäler geschützt	Geschichte wenig sichtbar und erlebbar im Ortsbild
	Dokumentation der Industriegeschichte durch das Stadtmuseum	Fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
	Einige ortsbildprägende Bauten (z.B. Arbeitersiedlung Wieland-Werke), sowie noch vorhandene ehem. Bauernhäuser	Überformungen an Gebäuden der Arbeitersiedlungen
	Offener Stadtbach	Leerstand im Zentrum
		Sanierungsbedürftige Bauten überwiegend aus den 60er und 70er Jahren
	Unattraktive und mindergenutzte Flächen (Poliere Areal, Bahnhofsstraße, Parkfläche bei Wieland-Werke, Illerstraße)	
		Stark versiegelte Flächen



SCHWÄCHENKARTE

Trotz der umfassenden Sanierung des Straßenraumes ist gerade der Innenstadtbereich rund um die Ulmer- und Memminger Straße mit Bahnhofsstraße stark vom motorisierten Individualverkehr eingenommen. Auf der Ost-West-Achse u.a. entlang der Illerstraße (Kreisstraße NU14) wird die Kernstadt

stark durch den motorisierten Verkehr belastet. Derzeit durchfahren rd. 6.100 Fahrzeuge täglich das Zentrum. Davon entfallen rd. 220 Fahrzeuge auf den Schwerlastverkehr. Auch der überwiegende Teil des Straßenrandbereiches wird durch parkende PKW dominiert. Dadurch muss sich der Rad- und Fuß-

verkehr dem MIV unterordnen und es ergeben sich häufig gefährliche Konfliktsituationen zwischen den Auto- und Radfahrern. Auch die Radverkehrsführung ist teilweise fehlend oder mangelhaft. Durch die Bahngleise ergibt sich eine Barrierewirkung, die das Wohngebiet östlich von der Kernstadt trennt. Der Bahnhof selber ist nur teilweise barrierefrei ausgebaut. Zu den Wieland-Werken verläuft eine eingleisige Güterverkehrsverbindung, die teilweise unzureichend gesichert ist. Das Potenzial der Wasserachse des Mühlbachs wird bisher unzureichend genutzt. So ist er an den meisten Stellen stark kanalisiert und kann von den Bürgern nicht genutzt werden oder trägt auch hinsichtlich der Belange des Klimaschutzes nur wenig zur sommerlichen Abkühlung der Stadt bei. Das Bahnhofsareal wirkt aktuell auch noch wenig ansprechend und wird städtebaulich schlecht genutzt. Der Straßenraum ist sanierungsbedürftig und es fehlt an Aufenthaltsqualität. Weiter weist das Poliere Areal ein hohes Potenzial für einen grünen Naherholungsbereich mit Zugang zum Mühlbach auf, wenn die mindergenutzte Durchfahrtsstraße geschlossen wird. Zudem sind die Straßenräume der Illerzeller- und Illerstraße und der Memminger Straße südlich des Kreisverkehrs aufwertungsbedürftig.

LEGENDE SCHWÄCHENKARTE

-  Trennende Wirkung Bahngleise
-  Gefährlicher Übergang Bahngleise
-  Areale mit Aufwertungsbedarf
-  Überwiegend Parken am Straßenrand
-  Sanierungsbedürftiger Straßenraum
-  Hohe Verkehrsbelastung an Hauptverkehrsachse
-  Viel befahrene Kreisstraße NU14
-  Fehlende Fußgängerüberwege
-  Fehlender Radweg
-  Verbesserungswürdiger Übergang Gewerbe/Stadt
-  Starke Kanalisation Mühlbach
-  mittel (energetisches Verbesserungspotential, optische Schäden an Putz und Fassade)
-  schlecht (Starker Sanierungsbedarf)
-  Leerstand
-  Untersuchungsgebiet



VÖHRINGEN

STAND: JULI 2024 / M 1: 5.500/

DIE STADTENTWICKLER



STÄRKENKARTE

Besonders auffallend für Vöhringen ist die Wasserachse des Mühlbachkanals, auch Altenstädter Kanal genannt, die sich quer durch das ganze Stadtgebiet zieht und als Kaltluftschneise und sommerliche Abkühlung wirkt. Grünstrukturen finden sich überwiegend entlang des Mühlbachkanals, am ehemaligen Poliere Areal, im Bereich des zentralen Friedhofs und rund um die Pfarrkirche St. Michael. Der relativ zentral gelegene Bahnhof verbindet Vöhringen im Stundentakt durch Züge der Regio S-Bahn mit Ulm und Memmingen. Vom Bahnhof aus gibt es Busverbindungen in alle Teile der Innenstadt. Außerdem positiv

zu bewerten ist die nach der Fortschreibung der VU im Jahr 2007 realisierte barrierefreie Bahnüberführung im Norden des Untersuchungsgebietes. Im Stadtgebiet gibt es mehrere E-Ladesäulen und an dem Bräuhaus Lepple gibt es auch eine Ladestation für E-Bikes. In den vergangenen Jahren wurde in der Innenstadt Vöhringens die Vöhlinstraße und Ulmerstraße umfassend saniert und durch zusätzliche Kreisverkehre der Verkehrsfluss verlangsamt. Auch der Bereich rund um den Kirchplatz wurde mit Mitteln der Städtebauförderung umfassend saniert und ist nun eine verkehrsberuhigte Zone.

Vöhringen weist außerdem eine reiche historische Siedlungsgeschichte mit historischen Fragmenten der römischen Besiedlung auf, von der noch zahlreiche Bodendenkmäler vorhanden sind. Des Weiteren finden sich einige ortsbildprägende Bauten wie die Arbeitersiedlungen der Wieland-Werke AG, sowie noch vorhandene ehem. Bauernhäuser im Stadtgebiet. Ein neuer Spielplatz an der Rue de Vizille zusammen mit dem gerade erst neu sanierten Stadtcafé Vida werten das Angebot für junge Familien zusätzlich auf.

LEGENDE STÄRKENKARTE

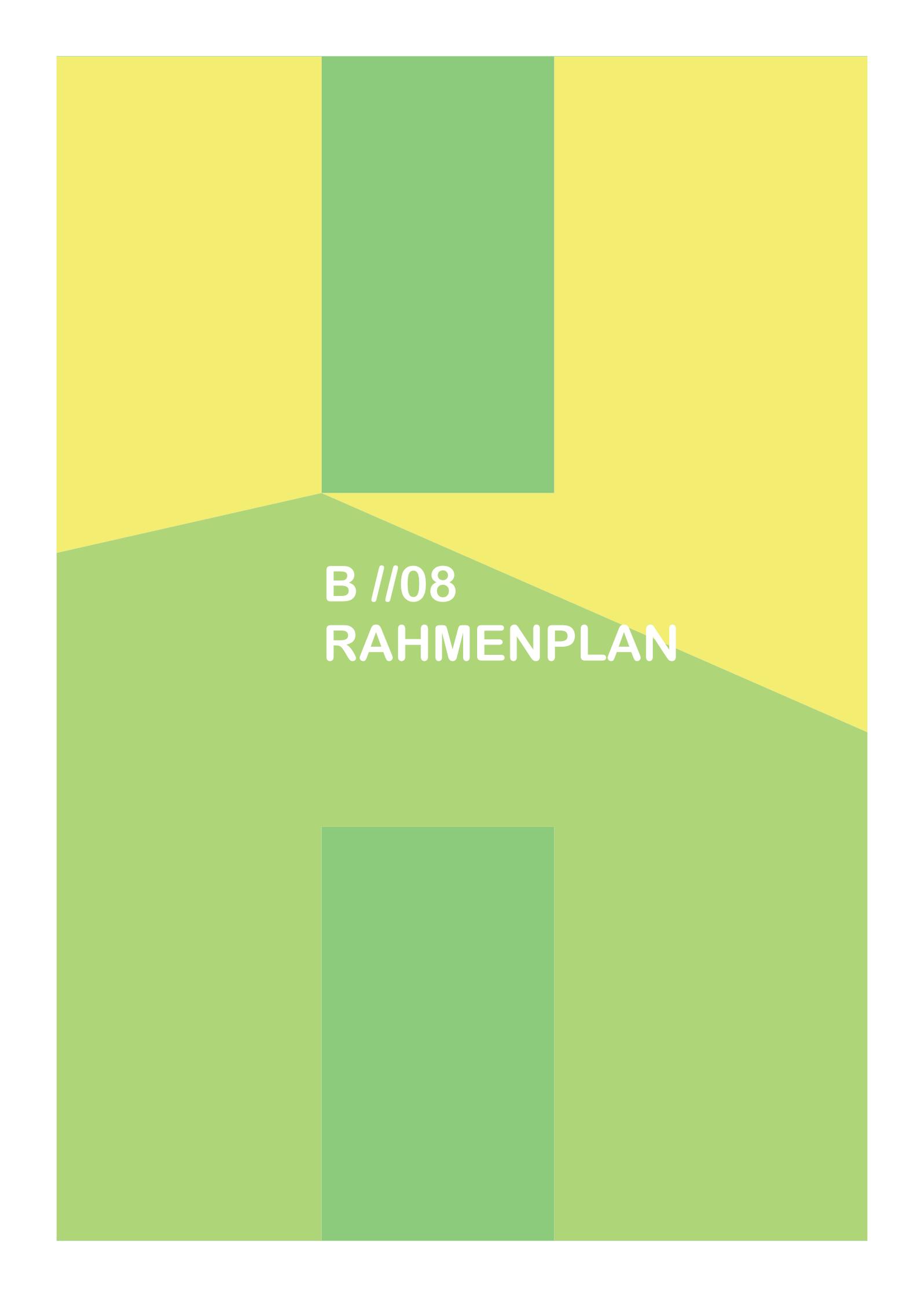
-  Städtische Grünflächen
-  Baumstruktur
-  Potential Wasser in der Stadt, Mühlbachkanal
-  Verweilelemente an Bach
-  Bahnhof, Anbindung an Fernverkehr
-  Über-/ Unterführung
-  Haltestellen im Stadtgebiet
-  E-Ladesäulen
-  Verkehrsberuhigte Zonen
-  Fahrradweg
-  Fußgängerüberweg
-  Sanierter Freiraum Innenstadt
-  Baudenkmäler
-  Bodendenkmal
-  gut (Saniert)
-  Untersuchungsgebiet



VÖHRINGEN

STAND: JULI 2024 / M 1: 5.500/

DIE STADTENTWICKLER

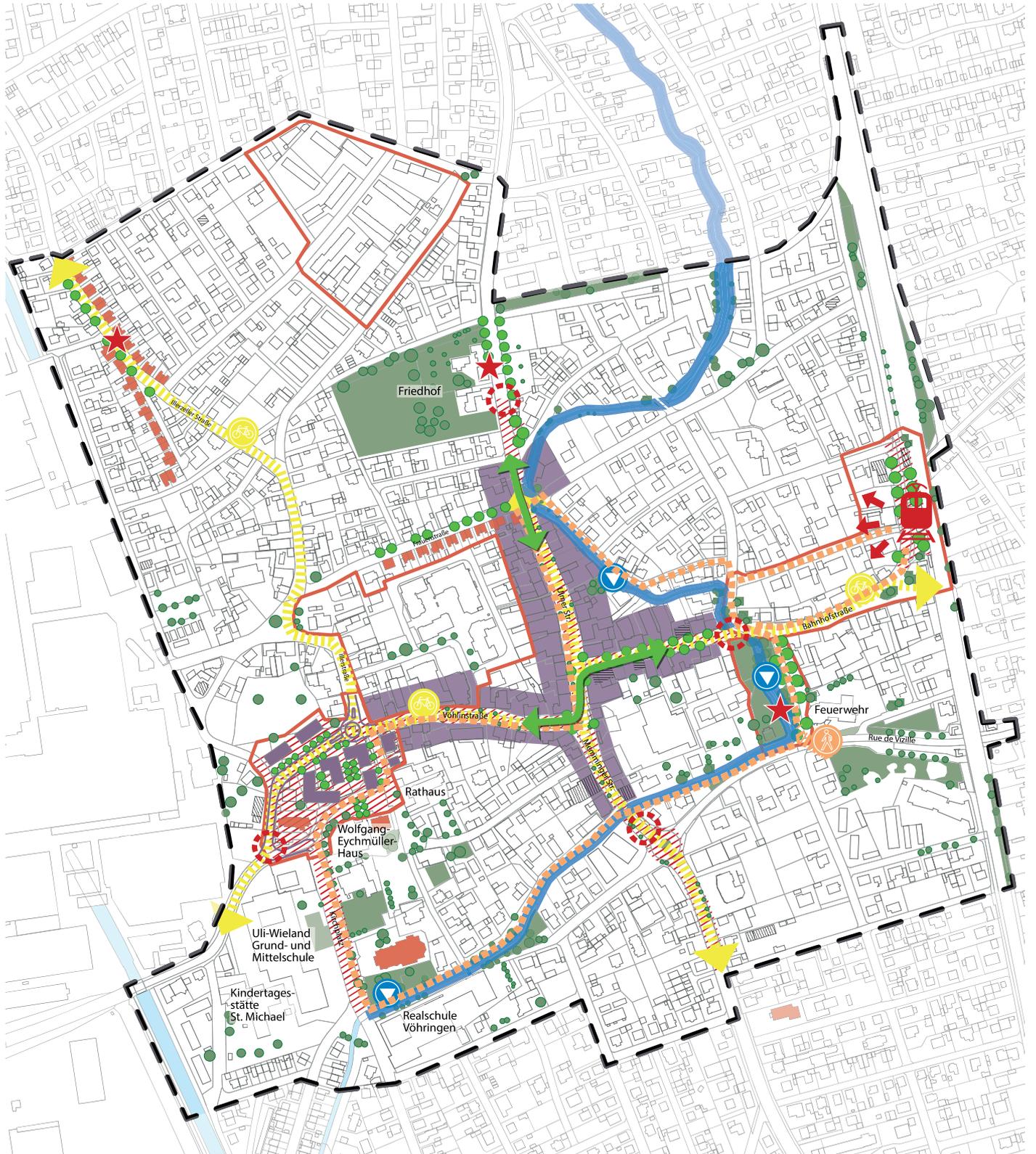
The background consists of several geometric shapes. A large yellow trapezoid is at the top, with a green rectangle centered within it. Below this, a green trapezoid with a slanted top edge is positioned. At the bottom, another green rectangle is centered. The text is centered within the green trapezoid.

B //08
RAHMENPLAN

WAS IST EIN RAHMENPLAN?

Das städtebauliche Rahmenplankonzept dient der zusammenfassenden graphischen Darstellung der Sanierungsziele mit stadträumlicher Relevanz. Es leitet sich aus den Analyseergebnissen ab und definiert räumliche Entwicklungsziele, die neben der Sanierung von Einzelgebäuden zur städtebaulichen Aufwertung des gesamten Untersuchungsgebietes beitragen. Da es sich bei dem Untersuchungsgebiet um die Kernstadt von Vöhringen handelt, haben die Entwicklungsziele eine hohe Priorität für die Gesamtstadt. Die Karte zeigt insbesondere die räumlich wirksamen Zielstellungen für das Untersuchungsgebiet. Zentrale Themen dabei sind die:

- Schaffung und Vernetzung von mehr kühlenden Grünstrukturen
- Renaturierung und mehr Zugänge zum Mühlbachkanal
- Belebung der Innenstadt, Übergangskonzepte zur Leerstandsbehebung
- Planung einer neuen grünen Oase am Poliere Areal
- Planung und Umsetzung des Areals der „Neuen Rathausmitte“
- Umbau des Bahnhofareals als zentrale, moderne Mobilitätsstation
- Schaffung von Anreizen für Privatpersonen zur energetischen Sanierung der Wohngebäude
- Einräumen von mehr Platz für Fußgänger und Radfahrer im Stadtgebiet
- Sichtbarmachung von historisch bedeutenden Orten im Stadtgebiet



LEGENDE RAHMENPLAN

-  Städtische Grünflächen
-  Vorhandene Baumstruktur
-  Mehr Grünflächen, Bäume
-  Vernetzung der Grünstrukturen
-  Potential Wasser in der Stadt ausbauen (Mühlbachkanal)
-  Zugänge zum Bach schaffen
-  Moderne, barrierefreie Mobilitätsstation am Bahnhof
-  Schnellradweg durch die Innenstadt
-  Fußwegeverbindung stärken
-  Handel und Gastronomie in Innenstadt stärken
-  Leerstand durch Zwischennutzungen und Pop-Up-Konzepten beseitigen
-  Stadtraum prägende, historische Gebäude
-  Neue Anordnung Straße und Gebäude der „Neuen Rathaus mitte“
-  Wichtige historische Orte im Stadtbild sichtbar machen
-  Abgrenzungverkehrsberuhigter Innenstadtbereich
-  Städtebauliche Neuordnung
-  Zentrale öffentliche Räume
-  Untersuchungsgebiet



VÖHRINGEN

STAND: JULI 2024 / M 1: 5.500/

DIE STADTENTWICKLER



B //09
KOSTEN- UND
FINANZIERUNGS-
ÜBERSICHT

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden die Maßnahmen, die bereits auf ISEK-Ebene definiert worden sind, für das Untersuchungsgebiet konkretisiert und ein Vorschlag für die zeitliche Umsetzung gegeben. Die Kalkulation der kommunalen Aufwendungen dienen der Orientierung in Bezug auf die nötigen Maßnahmenschritte, Realisierungsmöglichkeiten und erste Kostenabschätzungen zur Umsetzung ausgewählter Vorhaben. In den Gesamtkosten beinhaltet sind Einzelpositionen für entsprechende bauliche Tätigkeiten sowie die Baunebenkosten und die Mehrwertsteuer (19%).

Die zeitliche Einteilung in Kurz-, Mittel-, und Langfristige Maßnahmen sowie eine Priorisierung erfolgte bereits in der Maßnahmenübersicht auf ISEK-Ebene ab S. 100, bei der die Maßnahmen zu dem Leitbild passend zugeordnet sind. Durch die Nummerische Zuordnung sind die Maßnahmen in beiden Tabellen zu finden. Die Einstufung in die drei Zeitstufen ist als erste Priorisierung zu verstehen, eine detaillierte Priorisierung der beabsichtigten Maßnahmenumsetzung sollte nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes und ausführlicher Abwägung im Bauausschuss und im Stadtrat der Stadt Vöhringen erfolgen.

	NR AUF ISEK-EBENE	MASSNAHMEN	
1. KERN-STADT-BEREICH	V1.5	Smartes Parkraummanagement in der Innenstadt zur Entlastung von Aufenthaltsräumen	
	V1.6	Aufwertung Straßenraum in südlicher Memminger Straße und Straßen mit ehem. Arbeiterhaussiedlungen der Wieland-Werke AG (Illerzeller Str., Frauenstraße)	
	V3.1	Verbindung der weitläufigen Radwegeinfrastruktur um Vöhringen mit dem Stadtzentrum	
	V3.4	Einräumen von mehr Platz für den Rad- und Fußverkehr in der Ulmer- und Memminger Straße	
	K1.4	Pflanzung verstärkt einheimischer, klimaangepasster Baumarten im Stadtgebiet	
	K1.7	Stellenweise Renaturierung und Nutzbarmachung des Mühlbachkanals im Stadtgebiet	
	K3.1	Energieeinsparende, intelligente Straßenbeleuchtung und effizientere Lichtsignalanlagen	
	D1.1	Schaffung von Anreizen für Händler zur Ansiedlung und Renovierung von Geschäftsflächen im Kernstadtbereich, z.B. durch Überarbeitung, Anpassung und Vermarktung des Kommunalen Fassaden- und Geschäftsflächenprogrammes	
	D1.3	Etablierung Alternativer Nutzungskonzepte für Leerstände (z.B. TreffTreffe in Ulm, Kunstateliers, Temporäre Pop-Up-Geschäfte, Co-Working)	
	D5.4	Parkplatzkonzept und Rückbau nicht benötigter Parkplatzflächen	
	W1.3	Temporäre Belebung der leeren Schaufensterflächen durch Bsp. Kunstinstallationen, Ausstellungen lokaler Handwerker, temporärer Ausschank	
	S2.1	Innovatives Zentrum für Gemeinschaftsaktivitäten und Beteiligung in der Innenstadt (Nutzung Leerstand)	
2. TEILRAUM BAHNHOF	V1.1 / V2.2	Umfassende Sanierung der Bahnhofsstraße, Entsiegelung und Gewährleistung von Barrierefreiheit	
	V3.5	Leihstation für Fahrräder an mehreren Orten in der Stadt	
	D1.2	Neues Nutzungskonzept für das Bahnhofsgebäude von Vöhringen	
	D5.3	Entsiegelung und ansprechende Gestaltung des Bahnhofareals und Vorplatzes	
3. TEILRAUM ARBEITER-SIED-LUNGEN	V1.2 / K1.10 / D5.2	Neue Platzgestaltung am Poliere Areal	
	D4.1	Erhalt und städtebauliche Aufwertung der ehem. Arbeitersiedlungen der Wieland-Werke AG	
	D4.2	Sichtbarmachung historischer Strukturen im Stadtbild durch Infotafeln, virtueller Stadtrundgang, Ausstellungen im Stadtmuseum	
4. TEILRAUM RATHAUS-MITTE	V1.4	Weiterführung Verkehrsberuhigung vor allem in der Stadtmitte unter Beachtung des Verkehrsfluss	
	K1.8	Schaffung von Kühlinseeln in Form von Wasserspielen, Kneippbecken, schattigen Aufenthaltsflächen und Trinkwasserquellen im Stadtgebiet	
	D5.1	Schaffung einer lebendigen „Neuen Rathausmitte“ als Treffpunkt und Veranstaltungsort	
	S3.2	Ausbau und Attraktivierung des Angebotes an ansprechender Außengastronomie	
5. EINZEL-MASS-NAHMEN IM UG	V3.3	Fußgängerüberweg mit Ampelanlage an Rue de Vizille	
	K1.6	Schaffung von Grüninseln in der Stadt, die zur Aufnahme und Speicherung von Regenwasser dienen (Schwammstadtprinzip)	
	D2.5	Sanierung von Geschosswohnungsbauten (Aral Hahnengasse, Möslegasse, Hirschstraße)	
	S1.3	Weiterentwicklung und Angebotsausweitung der Stadtbücherei Vöhringen (z. B. Ding-Bücherei), längere Öffnungszeiten	
	S4.2	Sicherstellung der ärztlichen Nahversorgung	

MÖGLICHE PROJEKT BETEILIGUNG	GESCHÄTZTER KOSTENRAHMEN	ZEITRAUM UMSETZUNG	FÖRDERMITTEL
Stadt, Handel, Private	200 000 - 400 000 €		Städtebaufördermittel
Stadt	500 000 € / ca. 300 € pro qm	langfristig	Städtebaufördermittel
Stadt, Landkreis	300 000 - 500 000 €	langfristig	FAG
Stadt	200 000 - 450 000 €	mittelfristig	FAG
Stadt, Private	3 000 € pro 100 Bäume	langfristig	Städtebaufördermittel Natürlicher Klimaschutz
Stadt	200 000 € - 500 000 €	langfristig	Städtebaufördermittel Natürlicher Klimaschutz
Stadtwerke	100 000 - 500 000 €		Natürlicher Klimaschutz
Stadt, Handel, Private		langfristig	Städtebaufördermittel
Stadt, Handel, Private, Vereine	1,5 - 3,5 Mio. €		Städtebaufördermittel
Stadt, Handel, Private	100 000 - 250 000 €		
Stadt, Handel, Private, Vereine	5 000 - 20 000 € 10 000 - 40 000 €/ Jahr	langfristig	Städtebaufördermittel
Stadt, Handel, Private, Vereine	200 000 - 350 000 € 65 000 €/ Jahr		Städtebaufördermittel
Stadt, DB, Private, Landkreis	600 000 / 300 € pro qm	langfristig	Städtebaufördermittel IKK – Nachhaltige Mobilität
Stadt, DB, Landkreis		langfristig	FAG, LEADER
Stadt, DB, Landkreis	1,7 - 4,5 Mio. €	mittelfristig	Städtebaufördermittel
Stadt, DB, Landkreis	400 000 - 800 000 €	mittelfristig	Städtebaufördermittel IKK – Nachhaltige Mobilität
Stadt	0,5 - 1 Mio. €	langfristig	Städtebaufördermittel
Stadt, LfD, Private		langfristig	Städtebaufördermittel
Stadt, LfD, Private	90 000 - 180 000 €	langfristig	LEADER
Stadt, Landkreis	600 000 € / 300 € pro qm	langfristig	FAG
Stadt	500 000 €	kurzfristig	Förderung von Maßnahmen des Natürlichen Klimaschutzes in Unternehmen (KfW-Umweltprogramm)
Stadt, Vereine		kurzfristig	
Stadt, Handel	50 000 €	langfristig	Städtebauförderung
Stadt	30 000 €		
Stadt, Private	80 000 - 200 000 €	langfristig	Förderung von Maßnahmen des Natürlichen Klimaschutzes in Unternehmen (KfW-Umweltprogramm)
Stadt, Private	1,5 - 2,5 Mio. € / 2.000 €/qm		KfW, Wohnraumförderung
Stadt, Vereine	30 000 €/ Jahr	langfristig	Förderung von Maßnahmen des Natürlichen Klimaschutzes in Unternehmen (KfW-Umweltprogramm)
Stadt, Landkreis	2,5 - 4 Mio. €	kurzfristig	Förderung kommunalen Engagements für die ärztliche Versorgung vor Ort (Kommunalförderrichtlinie – KoFÖR)



LEGENDE MASSNAHMENKARTE

1. Aufwertung des zentralen Geschäftsbereichs
 2. Entwicklung des Bahnhofs zur Mobilitätsdrehscheibe
 3. Ausbildung der Arbeitersiedlungen als historische Identitätsorte
 4. Aufwertung Teilraum Poliere Areal
 5. Neuentwicklung Teilraum Rathausmitte
 - 6.1 Sicherer Verkehrsraum inklusive Fußgängerüberweg mit Ampelanlage an der Rue de Vizille
 - 6.2 Entwicklung eines neuen Jugendhauses
 - 6.3 Erweiterung der Stadtbücherei Vöhringen zu einem Bildungsraum
 - 6.4 Ausbau Ärztehaus Milz
 - 6.5 Energetische Instandsetzung von Geschosswohnungsbauten
- ⌈ ⌋ Untersuchungsgebiet

The image features a background composed of several geometric shapes. A large yellow trapezoid is at the top, with a smaller, darker green trapezoid nested within its upper center. Below these, a large green trapezoid with a slanted top edge occupies the lower half. A vertical, darker green rectangle is positioned at the bottom center, overlapping the green trapezoid. The text is centered within the green trapezoid.

**B //10
BEGRÜNDUNG
SANIERUNGS-
GEBIET**

BEGRÜNDUNG

SANIERUNGSGEBIET

Aufgrund der Bestandsaufnahme im ISEK und der vertiefenden Betrachtung im Untersuchungsraum wird deutlich, dass gerade im Innenstadtbereich Vöhringens erhebliche Mängel an Häusern und Fassade zu verzeichnen sind. Besonders betroffen hiervon sind die Memminger Straße, Vöhlin- und Bahnhofstraße. Anhand der Urkatasteraufnahme von 1823 lässt sich zudem erkennen, dass gerade diese Gebäude von besonders ortsbildprägendem Charakter sind und eine Sanierung in jedem Fall dem Abriss vorzuziehen ist.

Um die nachfolgend dargestellten Planungsziele zu erreichen und die ortsspezifischen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll für den Bereich des vorgeschlagenen Umgriffs ein Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 und 3 förmlich festgelegt werden.

Ziel der Festsetzung des Sanierungsgebietes ist es, durch gezielte Maßnahmen eine positive Veränderung in dem Betroffenen Gebiet zu erreichen (§ 136 Abs. 2 BauGB). Dazu zählen beispielsweise die Sanierung und Modernisierung von Gebäuden, die Schaffung von neuen Grünflächen und öffentlichen Plätzen, die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur sowie die Förderung von sozialen und kulturellen Angeboten. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. 1 BauGB. Die Entwicklung des künftigen Sanierungsgebietes zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur ein planvolles, aufeinander abgestimmtes Vorgehen und die umfassende Steuerung und Unterstützung, mithilfe des Einsatzes öffentlicher Mittel, kann in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

Aus den vorangegangenen Untersuchungen ergeben sich als Schwerpunkte für die Sanierung:

// Schaffung eines identitätsstiftenden Zentrums in der neuen Rathausmitte als attraktiver Aufenthaltsort und sozialer Treffpunkt

// Beseitigung und Wiederbelebung innerörtlicher Leerstände, vor allem entlang der Memminger Straße, Vöhlin- und Bahnhofstraße

// Entsiegelung und ansprechende Gestaltung der Bahnhofstraße und des Bahnhofareals durch eine moderne Infrastruktur

// Verbesserung der innerörtlichen Fuß- und Radwegeinfrastruktur unter dem Fokus von Hitzeentwicklung und Klimawandel sowie Herstellung barrierefreier Querungen, v.a. entlang der Rue de Vizzille

// Erhalt von alter, historischer Gebäudesubstanz im Privatbesitz durch steuerliche Vergünstigungen bei Sanierungen

// Sicherung der Infrastruktur im Bereich Soziales und Sicherheit (Schaffung von barrierefreien Wohnungen und Einrichtungen für betreutes Wohnen)



Folgende Bereiche weisen schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion auf. Nachstehend sind die Begründungen zu den einzelnen Gebieten im Sanierungsumgriff aufgeführt.

1. SCHAFFUNG EINES IDENTITÄTSSTIFTENDEN ZENTRUMS IN DER NEUEN RATHAUSMITTE ALS ATTRAKTIVER AUFENTHALTSORT UND SOZIALER TREFFPUNKT

Mit der neuen Rathausmitte soll ein zentraler Platz im Zentrum Vöhringens gestaltet werden, der neben gewerblichen Räumen und gastronomischen Angeboten auch das kulturelle Leben stärken und Wohnen im Zentrum ermöglichen soll. Dies geht mit einer Verkehrsberuhigung durch Verlegung der Illerstraße Richtung Norden einher.

2. BESEITIGUNG UND WIEDERBELEBUNG INNERÖRTLICHER LEERSTÄNDE, VOR ALLEM ENTLANG DER MEMMINGER STRASSE, VÖHLIN- UND BAHNHOFSTRASSE

Zentrale Bereiche Vöhringens weisen eine hohe Anzahl an (gewerblichen) Leerständen auf, deren Schaufenster nicht ansprechend gestaltet sind und somit die Außenwirkung beeinträchtigen. Durch neue Konzepte sollen diese einer neuen (Temporär-)Nutzung zugeführt werden, um das städtebauliche Erscheinungsbild aufzuwerten und die Angebotsvielfalt in der Stadt zu erweitern.

3. ENTSIEGELUNG UND ANSPRECHENDE GESTALTUNG DER BAHNHOFSTRASSE UND DES BAHNHOFAREALS DURCH EINE MODERNE INFRASTRUKTUR

Das Bahnhofsumfeld leidet an städtebaulicher Qualität und sowohl das Bahnhofsgelände selbst als auch die umliegenden Flächen weisen starken Sanierungsbedarf auf. Gleichzeitig mangelt es an ausreichend Stellplätzen für Fahrräder. Durch eine Neukonzeption der Freiflächen und eine moderne Infrastruktur soll eine städtebauliche Aufwertung geschehen.

4. VERBESSERUNG DER INNERÖRTLICHEN FUSS- UND RADWEGEINFRASTRUKTUR UNTER DEM FOKUS VON HITZEENTWICKLUNG UND KLIMAWANDEL SOWIE HERSTELLUNG BARRIEREFREIER QUERUNGEN

Durch attraktive und verkehrssichere Radwege im Innenstadtbereich soll die Mobilitätsalternative zum MIV attraktiviert und eine klimafreundliche Innenstadt gestärkt werden. Auch Fußgänger sollen hierbei eine zentrale Rolle spielen.

5. ERHALT VON ALTER, HISTORISCHER GEBÄUDESUBSTANZ IM PRIVATBESITZ DURCH STEUERLICHE VERGÜNSTIGUNGEN BEI SANIERUNGEN

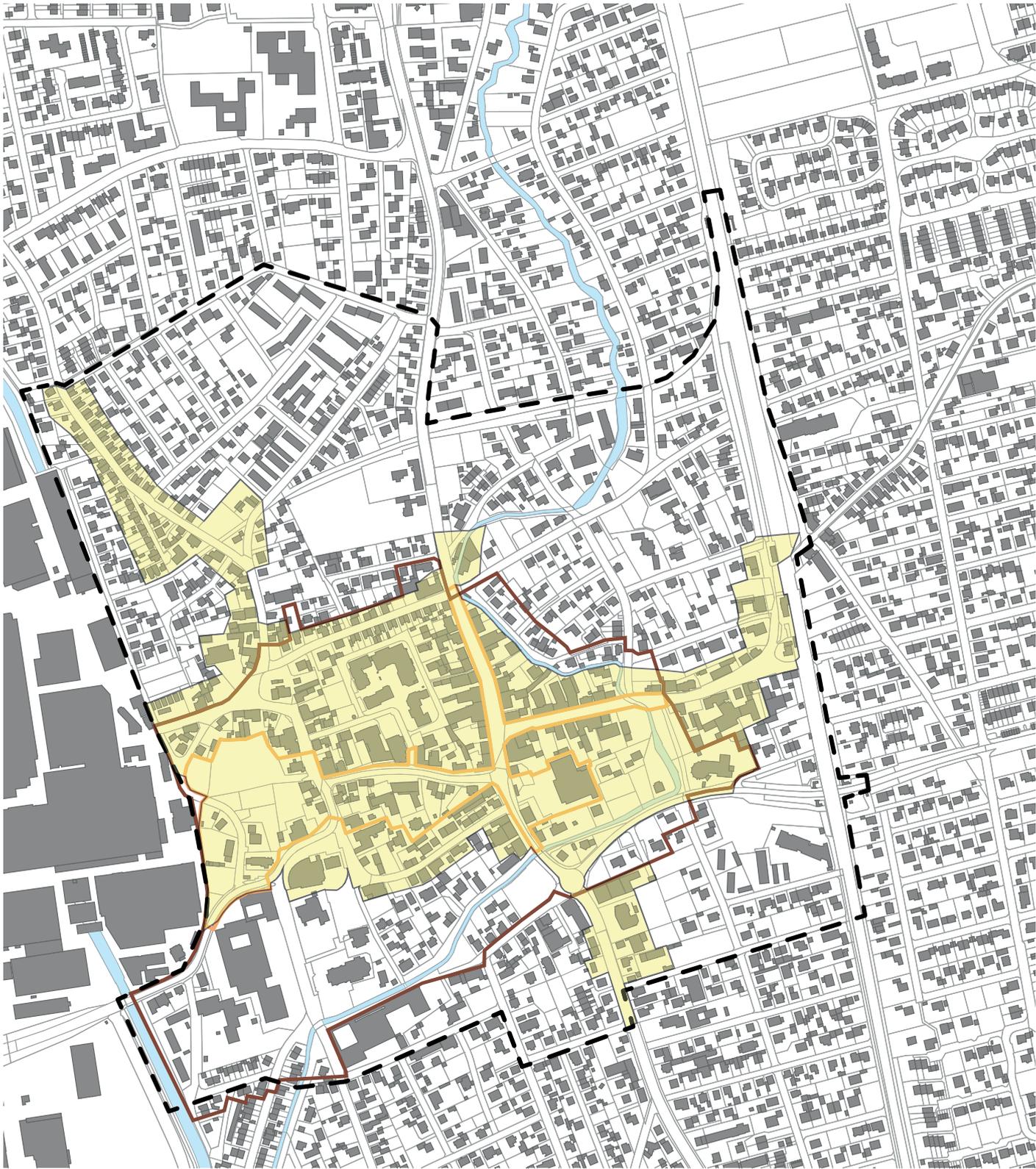
Um auch für Privatpersonen den Erhalt und die Sanierung bestehender Gebäude attraktiv zu machen ist die Aufstellung des Sanierungsgebietes von zentraler Bedeutung. Privatinvestitionen können dann durch steuerliche Sonderabschreibungen an Attraktivität gewinnen.

5. SICHERUNG DER INFRASTRUKTUR IM BEREICH SOZIALES UND SICHERHEIT

Angesichts der alternden Bevölkerung wird die Nachfrage nach barrierefreiem und seniorengerechtem Wohnraum sowie Einrichtungen für betreutes Wohnen größer. Gleichzeitig ist auch die Sicherstellung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum maßgeblich.

LEGENDE SANIERUNGSGEBIET

- Starker Sanierungsbedarf
- ▨ Leerstand
- Ursprüngliche Siedlung laut Urkataster
- Sanierungsgebiet (Entwurf 2025)
- Untersuchungsgebiet



SANIERUNGS- VERFAHREN

Das abgegrenzte Sanierungsgebiet bildet die Förderkulisse für den zu konzentrierenden Mitteleinsatz.

Im übrigen Untersuchungsraum ist eine Förderung nur in begründeten Ausnahmefällen möglich und auch nur dann, wenn die Ziele der betreffenden Maßnahme den Zielen der Vorbereitenden Untersuchungen entsprechen bzw. mit dem Sanierungsgebiet verknüpft werden können.

Auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen mit Einleitungsbeschluss vom xx.xx.xxxx ist gemäß § 142 Abs. 1 BauGB bzw. § 171b Abs. 2 BauGB das Fördergebiet durch Beschluss der Gemeinde Sigmarzell räumlich abzugrenzen bzw. zu beschließen.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt als Satzung der Gemeinde.

Grundsätzlich ist es möglich, nach § 142 Abs. 4 BauGB ein Sanierungsgebiet im „vereinfachten“ oder „umfassenden“ Verfahren festzulegen.

LEGENDE SANIERUNGSGEBIETE

- Rechtskräftiges SG von 1988
- Rechtskräftiges SG von 1998
- Sanierungsgebiet (Entwurf 2025)
- Untersuchungsgebiet



VÖHRINGEN

STAND: APRIL 2025 / M 1: 5.500/

DIE STADTENTWICKLER

Das umfassende Verfahren berücksichtigt für die Durchführung der Sanierung die bodenrechtlichen Bestimmungen des BauGB §§ 152 - 156 (Ausgleichsbeträge, Preisregulierungen), während das vereinfachte Verfahren dies ausschließt und so die Durchführung wesentlich unkomplizierter gestaltet.

Anhand der Erkenntnisse aus der Vorbereitenden Untersuchung und auf Grundlage bisheriger Erfahrungen der Gemeinde Sigmarzell bei der Durchführung von Sanierungsverfahren kann auf die Anwendung der in §§ 152 - 156a BauGB enthaltenen besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften verzichtet werden.

Im Sanierungsgebiet wird der § 144 des Baugesetzbuches (BauGB) nicht angewendet, da die spezifischen Voraussetzungen für die Anwendung dieses Paragraphen in diesem Fall nicht erfüllt sind. Der § 144 BauGB regelt die Möglichkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen für die Eigentümer von Grundstücken, die durch die Sanierung von städtebaulichen Maßnahmen profitieren. Allerdings ist diese Vorschrift in der Praxis nur dann relevant, wenn eine erheblich steigende Bodenwertentwicklung als Ergebnis der Sanierung erwartet wird

und diese Wertsteigerung als Grundlage für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen dienen könnte.

Im vorliegenden Sanierungsgebiet haben die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und die konkreten Zielsetzungen der Sanierung jedoch dafür gesorgt, dass eine solche Wertsteigerung nicht im erwarteten Umfang eintreten wird. Die Sanierungsmaßnahmen konzentrieren sich vorrangig auf die Verbesserung der Infrastruktur, den Abbau von Leerständen und die Förderung sozialer Integration, ohne dass eine signifikante Marktwertsteigerung für die betroffenen Grundstücke zu erwarten ist.

Des Weiteren wurde in der Untersuchung der örtlichen Gegebenheiten festgestellt, dass eine Anwendung des § 144 zu einer unverhältnismäßigen Belastung der Eigentümer führen könnte, da die geplanten Maßnahmen keine sofortigen oder erheblichen monetären Gewinne für die Grundstückseigentümer generieren. Die Auswirkungen der Sanierung auf die Entwicklung des Bodenmarktes sind in diesem Fall moderat, und die Sanierung verfolgt vor allem soziale, ökologische und funktionale Ziele.

Aus diesen Gründen wird auf die Anwendung des § 144 BauGB im Sanierungsgebiet verzichtet, um die Sanierungskosten nicht unzumutbar zu verteilen und den lokalen Eigentümern nicht zusätzliches finanzielles Risiko zu setzen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange hat im Zeitraum vom xxxx.xxxx stattgefunden. Die Stellungnahmen wurden gesichtet und entsprechend in das ISEK eingearbeitet. Die Abwägung der Stellungnahmen ist dem ISEK Bericht beigefügt.

QUELLENVERZEICHNIS

Bavarikon: Bayerns digitale Schatzkammer. URL: <https://www.bavarikon.de/>

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (2023): Stadt Vöhringen – Denkmalliste.

Bayernatlas. URL: <https://geoportal.bayern.de>

Bundesamt für Arbeit. URL: <https://statistik.arbeitsagentur.de>

Deutsche Bahn (DB): Bahnhof Vöhringen – Ausstattung für Barrierefreiheit. URL: <https://www.bahnhof.de/voehringen/ausstattung-barrierefreiheit>

Frhr. v. Reitzenstein, W.-A. (1986): Lexikon bayerischer Ortsnamen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) (2006): Markt- und Standortuntersuchung für den Einzelhandel der Stadt VÖHRINGEN.

Häusler, A. (2022): So will Vöhringen Strom sparen, in: Neu-Ulmer Zeitung, 28.11.2022.

Illertisser Zeitung (2023): Klimaschutz – eine zentrale gesellschaftliche Aufgabe, 28.10.2023.

Immowelt: Immobilienpreise in Vöhringen, 2023. URL: <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/voehringen-iller/wohnungspreise>

Landesbaudirektion Bayern: Zentralstelle Straßeninformationssysteme – BAY-SIS. URL: <https://www.baysis.bayern.de>

Landkreis Neu-Ulm (a). URL: <https://www.landkreis-nu.de/>

Landkreis Neu-Ulm (b): Geodatenportal der Stadt Neu-Ulm und des Landkreises Neu-Ulm. URL: <https://www.gisserver.de/neuulm/>

Meteoblue (2024): Klimawandel Vöhringen. https://www.meteoblue.com/de/wetter/historyclimate/change/v%c3%b6hringen_deutschland_2816761

MB-Research: Kaufkraft 2022 in Deutschland. <https://www.bavarikon.de/>

OpenStreetMap. URL: <https://www.openstreetmap.org>

Schirmer Architekten & Stadtplaner (2007): Fortschreibung der Vorbereiteten Untersuchungen – Stadt Vöhringen.

Stadt Vöhringen. URL: <https://www.voehringen.de/>

Vogel, Th. (2023): Freiflächen-Photovoltaik: Ausbau nimmt weitere Hürde, in: Neu-Ulmer Zeitung, 30.05.2023.

ANHANG

KOMMENTARE DER

ONLINE-UMFRAGE

FRAGE 3: WELCHEN ASPEKT FINDEN SIE IN VÖHRINGEN AUSSERDEM NOCH WICHTIG?

- Um-/Neuplang „Neue Rathausmitte“
- Verkehrsreduzierung Ulmer Str. zwischen Bahnhof- und Frauenstr.
- Erhalt und Pflege vom Bestand
 - Gastronomie
 - Handel
 - Attraktive Ortsmitte
 - E Ladestationen 11kw/50kw
- Sofortiger Schutz vor der immensen Verkehrsbelastung an der Heerstraße in Illerberg.
- Lärm- und Schadstoffemissionen durch den Individualverkehr und insbesondere durch den starken Schwerlastverkehr sind unerträglich und gesundheitsschädlich.
- Die Verkehrssicherheit, insbesondere für junge Verkehrsteilnehmer, ist an der Heerstraße unterirdisch.
- Öffentliche Sportangebote
- Leerstand in der Ulmer Straße beheben und den Verkehr weiter bremsen, damit Personen gefahrlos die Fahrbahn überqueren können. Aufenthaltsqualität fehlt!
- Stadtmittte braucht wieder Zebrastreifen
- Illerzellerstraße muss häufiger geblitzt werden
- -Parkraum darf nicht von Dauerparkern belegt werden (Wohnwagen, Wohnmobile, Anhänger)
- Wiedervernässung des Niedermoors „Wasenlöcher“ zur Optimierung des Klimaschutzes und der Artenvielfalt
- Sehr geehrte Damen und Herren, als 1. Gewässerwart der Fischereigemeinschaft Vöhringen liegt mir natürlich in erster Linie alles was im / am und um ein Gewässer passiert sehr am Herzen. Der Mühlbach der ja bekanntlich durch ganz Vöhringen fließt ist eines davon. Bäche, Seen und Flüsse hatten schon immer einen magischen Anziehungspunkt. Gerade im Bereich der Alten Poliere / Feuerwehrhaus besitzt dieses Gewässer ein großes Potenzial für eine naturnahe Verbesserung / Verschönerung. Da auf diesem Areal gerade ein neues Café entsteht bietet sich eine naturnahe Renaturierung gerade zu an. Die Uferbereiche der Betonschwellen sind veraltet und teilweise schon gebrochen. Ebenso die Betonschwellen selbst, des Weiteren haben wir in diesem Bereich steil abfallende Ufer die mit Zäunen gesichert sind. Durch das Entfernen des Betonufers und Abtragen des Bodens könnten hier flache Zugänge zum Wasser geschaffen werden. Des Weiteren könnte mit Einbringen von sogenannten Flussbausteinen die Dynamik des Wassers ein wenig reduziert werden. Eine Verbreiterung des Bachbettes wäre beidseitig möglich so das im Uferbereich flache Kiesbänke angelegt werden können. Die weiteren Uferpartien können ebenfalls mit Flussbausteinen naturnah gesichert werden. Somit wären alle Gefahrenquellen in diesem

- Bereich entfernt. Gerade die flachen kiesigen Uferbereiche könnten von Kindern ohne Gefahr betreten werden. Ein weiterer wichtiger Punkt wäre selbstverständlich das Sperren der Durchgangsstraße für den PKW Verkehr. Das Bepflanzen der Uferbereiche kann im Anschluss des Umbaus mit Gewässer typischen Pflanzen erfolgen. Ich bin der Ansicht diese Maßnahme wäre eine Bereicherung und Aushängeschild für die Stadt und ihrer Bürger und ein Vorzeigeprojekt für andere Städte und Gemeinden.
- Ein Klimakonzept damit man auch an heißen Tagen in der Stadt Abkühlung und kühle Ruheplätze findet. Momentan sind ja die meisten Plätze zugesperrt und an heißen Tagen der Aufenthalt dort unerträglich!
 - Wiederbelebung des Ortskerns
 - Zu starke Bebauung im Ortskern vermeiden (alte Gärten und Grünflächen erhalten bzgl. der immer heißeren Sommer) Verstärkter und zeitnaher Ausbau der innerörtlichen Fahrradwege v. a. entlang der Memminger Str. und entlang der Bahnlinie.
 - Geschwindigkeitsbegrenzung 30 für die Heerstraße in Illerberg und/oder
 - dauerhafte Radarkontrolle für die Heerstraße in Illerberg zum Schutz der Anwohner
 - Installation eines Zebrastreifens o. einer Ampelanlage in der Heerstraße, Illerberg um einen sicheren Schulweg für die dort ansässigen Kinder zu gewährleisten (aktuell lebensgefährlich!)
 - Umleitung Traktor- und LKW-Verkehr um die Lärmbelastigung in der Heerstraße, Illerberg zu reduzieren (zeitweise unerträglich und krank machend!)
 - Hausarztversorgung: Viele der ansässigen Hausärzte sind im bzw. nähern sich dem Rentenalter. Dies führt bereits kurzfristig zu einem medizinischen Versorgungsengpass.
 - Weitere städtische Grünflächen klimaangepasst bepflanzen!! Auch Kreisverkehre. Sitzgelegenheiten an öffentlichen Stellen anbringen! An der Iller Sitzgelegenheiten aufstellen! An der grünen Lunge und am Kellerbau fehlen auch Sitzbänke, Sitzliegen etc. Mähroboter Nachtfahrverbot, Biodiversität auch in privaten Gärten
 - Grünfläche innerhalb des Ortes, Ulmer Str. zu viel Verkehr, Fußgänger und Fahrradfahrer sind nicht sicher.
 - Stadt wiederbeleben
 - Endlich die Sanierung der restlichen Bahnhofstr. einschließlich des Bahnhofsgebäudes und des dazugehörigen Bahnhofareals in Angriff zu nehmen.
 - Ein Radwegekonzept, das seinen Namen verdient.
 - Städtebaulich gestalterisch attraktiver Übergang zwischen Stadtgebiet/bebauten Gebiet und Industriegebiet (Fa. Wieland), Lärmschutzmaßnahmen im Mischgebiet erhöhen
 - Bessere städtebauliche Übergänge von Wohnbebauung zu Gewerbegebieten (Fa. Wieland) schaffen, Reduzierung

- der Lärmbelastigung durch Verkehr und Industrie
- Die Innenstadt (hier zu nennen die Illerzeller Straße) für Schwerlastverkehr endlich zu sperren !
- Den Zebrastreifen in der Ulmer Str. wieder herstellen
- Schauen das die Läden besetzt werden mit Nützliche und keine Fressläden
- In Illerberg an der Heerstraße ein festinstallierter Blitzer sehr sinnvoll
- z.Bsp.: Unterstützung der Vereine bei Mitgliedergewinnung (Tag der Vereine und aller !! Religionsgemeinschaften) aus Gründen wie obig als 1. Aspekt genannt. Durch die Entstehung neuer Wohnviertel wird der Ort anonymer. Aufgrund der wachsenden kulturellen Vielfalt kann damit das Zusammenleben/kennenlernen viell. gefördert werden.
- Erhöhung des Sicherheitsbefindens der Bürger: Im Stadtzentrum im Dreieck Rathaus, Kirche , Schulen z.Bsp. kann ich als Kirchgänger abends und selbst tagsüber haarsträubendes durch „rumhängende“ Jugendliche und Erwachsene erleben.
- - Sanierung des nördlichen Teils (Fußweg) der Straße „Am Bahndamm“ (Nach wie vor ein Ärgernis für alle Fußgänger und Radfahrer,
- auf dem Weg zum Bahnhof!
- - Behebung der Gefahrenstelle auf der Westseite bei der „Turbine“! (Muss hier wirklich erst etwas passieren, bevor die Stadt bzw. die
- Wieland-Werke aktiv werden!
- „Alte Poliere“ - Seit Jahrzehnten „verweigern/verschieben/vertrösten“ Stadt und Verwaltung eine konkrete Planung bzw. Umsetzung!
- Umsetzung der im Juni 2021 beschlossenen „Fortschreibung einer Vöhringer Radverkehrskonzeption“!!!
- Einbeziehung der örtlichen Vereine!!
- Bei den bisherigen Emtwicklungen hat man oft den Eindruck, dass die optische Erscheinung oft vergessen wird. Nun sind wir eben nicht mit einer mittelalterlichen Innenstadt oder ähnlich attraktivem Altbestand gesegnet, aber dennoch ist der optische erste Eindruck, die Wohlfühlatmosphäre des öffentlichen Raumes ein besonders wichtiges, dass auch bei den Planungen für das neue Zentrum oder die geplanten Neubaugebiete nicht vergessen sollte. Viereckiges architektonisches würfelhusten wird sicherlich in einigen Jahren nicht mehr Zeitlos schön sein. Auch bei der Gestaltung von Grünflächen oder öffentlichem Raum könnten die Ränder der Stadt Vöhringen wieder ein bisschen in den Fokus rücken. Denn die Randbereiche unserer Stadt sind auch die „Eintrittskarten“ für den ersten Eindruck... und viele dieser Zugänge zu unserer Stadt sind leider nicht sehr nett, offen oder attraktiv. Infrastrukturen (ÖPNV nach Neu- Ulm ohne Umstiege) wären der Wahnsinn... dann würde auch ich mein Auto

mal gegen den Bus tauschen... aber eben nur, wenn es nicht die doppelte Fahrtzeit braucht.

- Bezahlbarer Wohnraum
- Bezahlbarer Wohnungsraum

FRAGE 5: WAS SOLL IN DEN NÄCHSTEN JAHREN IN VÖHRINGEN ERHALTEN BLEIBEN?

- Vereine und Kultur
- Medizinische Versorgung, kulturelle Angebote,
- Grundversorgung des tägl. Gebrauchs,
- Gastronomie, Arbeitsplätze, Wohnraum, Vereine
- Innenstadt
- Supermarkt in der Innenstadt, Gastronomie, Sitzplätze am Mühlbach, ärztliche Versorgung, Restaurants und Bars
- Jugendhaus (ehemalige Volksschule): kein Abriss wegen Klima, Kultur und Ästhetik
- vielfältige Angebot an Sport, Kultur und Erholungsräumen
- Grünflächen für Vögel, Fledermäuse und Insekten
- Spielplätze für Kinder und Jugendliche
- Badeseen
- Wanderpfad im Illerwald
- Vöhringer See
- Grüne Lunge
- Kleinere Läden (Eisdiele, Kaffee, Bäcker)
- Bitte mehr Kunst auch für Kinder
- Baggerseen
- Rathausdurchfahrt
- Schulen
- Supermärkte (zentral)
- Cafés Biergarten Restaurants Kneipen
- Einzelhandel, Einkaufsmöglichkeiten inkl. Lebensmittelhandel in der Stadtmitte. Die Seen
- Iller naturnah ausbauen
- Waselöcher in Illerberg erweitern und erhalten!
- Hohe Bäume, alte Häuser, Grünflächen
- Grünflächen in der Stadtmitte, keine Verdichtung.
- Sportpark
- Geschäfte und Post
- Spielplätze
- Kulturzentrum
- Grüne Lunge
- Einkaufsstraße
- Park und Ride neben Bahnhof
- Die Kastanienbäume rund um die Michaelskirche, der Mühlbach als beruhigendes Element Einkaufsmöglichkeiten
- Einkaufsmöglichkeiten, Badesees
- Der Badesees
- innerörtliche Gewerbetreibenden und Geschäfte

ANHANG

KOMMENTARE DER

ONLINE-UMFRAGE

FORTSETZUNG FRAGE 5:

- kulturell wichtige Vereine wie Musikkapellen, Schützenvereine, Trachtenvereine und zwar in der Kernstadt UND in den Ortsteilen
- mindestens die aktuellen Arztpraxen
- Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum
- die guten Möglichkeiten für Kinder bei Schule und Sport
- Die insgesamt gute Lebensqualität incl. Schulen, Vereinen, Einrichtungen usw. Wieland
- Wasserachse
- Waldkindergarten Illerberg soll zukunftsfähig gemacht werden!
- Kultur Vereine kleine Einzelhändler Märkte
- Innovative Ansätze zur Bürgerbeteiligung.
- Cafés, Einkaufsmöglichkeiten
- Attraktives Wohnen
- Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomie
- möglichst viele Arbeitsplätze
- Möglichst viel Barrierefreiheit

FRAGE 6: WAS SOLL SICH IN DEN NÄCHSTEN 10-20 JAHREN IN VÖHRINGEN VERÄNDERN?

- Mehr Zugang zum Bach, Trinkwasserbrunnen, Seniorengerechtes Wohnen, bessere Radwege, Café, Grünanlagen
- Gestaltung „alte Poliere“ als kleinem Stadtpark mit Einbeziehung und Neuausgestaltung des angrenzenden Mühlbaches. Hier ist ein großes Potenzial vorhanden. Verbesserungen des Gewässers mit Hinblick auf Natürlichkeit zum Wohl der Fische und Artenvielfalt. Aber auch die Abschnittsweise Nutzung des Baches z. B. als Spielfläche für Kinder (siehe Oberroth) und /oder Begehbarkeit zu. B. als Kneippbecken. Zudem die weitere Verbesserung des innerstädtischen Radwegekonzepts. Lärmbelästigung seitens Wieland verringern
- Einrichtung von Fahrradstraßen, Rad- und Fußwegen zur Förderung der Sicherheit von Radlern und Fußgängern
- in der Ulmer Straße: Querungshilfen für Fußgänger u. Radler mit Aufpflasterungen, um Geschwindigkeit der Autos zu verlangsamen
- mehr „wirkliche“ Bürgerbeteiligung mittels „Bürgerrat“
- ausgewiesene u. beschilderte offizielle Mountainbike-Strecken auf der „Halde“ mit „Parcours“ (am städt. Wald nördl. des Autobahzubringers) zur Kanalisierung der Mountainbiker auf diese Wege und Trails und zur Verhinderung weiterer Querfeldein-Spuren
- Anständiges Bahnhofsgebäude
- Weniger Grau in der Fußgängerzone
- Keine (Glücks-)Spielhallen mehr
- Das Leberwurstgrau wir packen alles mit Platten zu Konzept bitte komplett begraben! Es geht nämlich auch freundlicher. Siehe Innenstadt Illertissen! Dort ist es sogar an grauen Tagen freundlich, da die Pflasterung in positiven warmen Tönen gehalten wurde. Vöhringen soll grüner, offener, belebter, einladend für Leute außerhalb werden.
- mehr Radwege
- weniger Autos und v.a. weniger parkende Autos entlang der Straßen (extrem gefährlich für querende Kinder) und weniger Anwohnerparken auf im öffentlichen Raum
- Schaffung von Kühlinselfen, insbesondere in der Kernstadt (UlmerStr), mgl. mit Zugang zum Wasser, sodass Füße im gefahrlos im Wasser baumeln können.
- Wasser aus den Bächen holen und über die Oberflächen wieder zurückführen (bzw. Verdunsten), z. B. Am Bach bei der Pizzeria/Eisdiele Ulmer Straße
- Naturschutzgebiete für Bürger zugänglicher machen, Infotafel aufstellen.
- Endlich Raum schaffen für Kunst
- Neugestaltung Stadtmitte
- Parkplatzsituation
- Weniger Mehrfamilienhäuser
- Mehr Begrünung im Stadtkern
- Umbau Alte Poliere
- Freundliche einladende Innenstadt mit z.B Musiknacht
- Der massive Individualverkehr, inklusive dem hohen Anteil von Schwerlastverkehr, und die damit verbundenen Lärm- und Luftschadstoffemissionen auf der Heerstraße/ NU9 sind inakzeptabel und gefährden die Gesundheit der Bevölkerung in Illerberg und Witzighausen in besonderem Maße.
- Bringen sie eine Ortsumfahrung für die Heerstraße in Illerberg östlich der BAB7 auf den politischen Weg.
- Ergreifen sie kurzfristige Maßnahmen zur Verbesserung der Situation durch z.B. Verkehrslenkung über das Industriegebiet Eschach (Schwerlastverkehr), Temporeduktion und Kontrolle durch fest installierte Geschwindigkeitsmessanlagen, Bauliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Lärmreduktion, Parksituation - Installieren eines Leitsystems.
- Straße Zwischen den Bächen Höhe Am Wielandkanal bis Abzweigung Jahnstraße zur Anliegerstr. umgestalten.
- Umbau/ Neugestaltung Bahnhofsgebäude mit WC und daneben Neubau eines ZOB.
- Das Zentrum
- Das Wieland Gelände muss, als größter Strom Verbraucher, auf seinen Dächern PV Anlagen anbringen und die

Wasserentnahme durch Wieland aus der Iller überdacht werden!

- Die Denkweise- hin zum Erkennen, dass Ökologie kein Hirngespinnst, sondern Überlebensnotwendig ist
- Verkehr fahrradfreundlicher.
- Mehr kleine und regionale Einzelhändler
- Ausbau der Spielplätzen
- Barrierefreiheit verbessern
- Mehr Aufenthaltsflächen am Wasser
- Mehr „Leben“ nahe Bahnhof
- Fußgängerzone in der Einkaufsstraße
- Gemeinschaftsgärten, Schaugärten
- Kunstzonen
- Bessere Verbindung in die Nachbarorte
- Der Vorrang des Autoverkehr sollte zurück gefahren werden. Die vollgeparkten Wohnstraßen sollten durch Nutzung privater Stellplätze entlastet werden. Radwege sollten klar markiert sein und der Radverkehr gleichwertig mit dem Kfz- Verkehr organisiert sein. Mehr Ruheplätze im öffentlichen Raum wären wünschenswert.
- Bessere Gewege (für Kinderwagen), Fahrradreifen, Ampelübergang an der Ortseinfahrt aus Richtung Illerzell, mehr Grünflächen/Grünstreifen, Aufwertung Bereich Kläranlage, Rückbau der zu breiten Straße „Zum Klärwerk“, damit LKWs nicht mehr hereinfallen können (Verbotsschild ist bereits vorhanden, doch LKW fahren dennoch in die Straße)
- Städtebauliche Aufwertung der Gesamtstadt, Vöhringen ist keine schöne Stadt
- Sicherere Fußwege
- Die Kreisstraße NU9 raus aus Illerberg! Jetzt! Das Dorf ist hier schutzlos den immensen Verkehrsmassen und insbesondere dem Schwerlastverkehr ausgeliefert. Lärm, Gestank und Raserei!
- das Ortsbild als solches damit Vöhringen dann keine hässliche Stadt, wie jetzt, mehr ist.
- Mehr Einkaufsmöglichkeiten innerorts
- keine weitere Ausweisung von Gewerbeflächen mehr. Der Ort wird immer mehr eingekreist von unschönen Bauten mit riesigen Parkflächen (warum keine Tiefgaragen?).
- Naherholung ohne die Benutzung von Verkehrsmittel wie Kfz wird dadurch immer erschwerter. Und was bringt mir als Bürger der Ankauf einer grünen Ausgleichsfläche kilometerweit vom Ort entfernt, außer dass damit der Bundeskompensationsverordnung Genüge getan wurde?
- Weiterer Ausbau von Radwegen/Fahrradstraßen wenn möglich nach Vorbild der Niederlande, also mit deutlicher Erkennbarkeit durch Farbe. Für Erledigungen innerorts muß die Memminger-/Ulmerstraße mit benutzt werden,

hier ist es inzwischen zum Teil lebensgefährlich, Rad zu fahren.

- keine weitere großflächige Pflasterung/Asphaltierung beim Projekt „neue Mitte“, wie beim Ausbau um Kirchplatz geschehen
- Auch „Problematische Themen“ wie z.B. das Thema „Alte Poliere“ konkret angehen und eine Lösung herbeiführen. Alle paar Jahre
- ein „Gutachten erstellen lassen“ bringt nichts, wenn man sich nicht traut, es umzusetzen!
- Planungen, Beschlüsse, Entscheidungen zügiger umsetzen!
- Öffentlichkeit besser informieren! Aktuelles Beispiel: Fortschritte (falls es die überhaupt gibt!) beim Thema „Neue Rathaus-Mitte“
- Zusammenarbeit mit der Lokalpresse der IZ unbedingt und wesentlich verbessern! (Ein Hauptkriterium an alle Stammtischen, in allen Vereinen und bei allen interessierten Bürgern!)
- Siehe „Stichpunkte“ unter Aspekte zu Beginn der Befragung!
- Ulmer Straße als verkehrsberuhigter Bereich
- Neugestaltung poliere
- Neugestaltung Rathaus Areal
- Mehr wohnbaugrundstücke
- Leerstände in der Innenstadt Vöhringens bzw. im Ortskern von Illerberg und Illerzell beseitigen.
- „Leben“ in den Ortskern zurück bringen
- Infrastruktur, Spielplätze Verkehrsmittel Optimierung
- Unterstützung bei der Sanierung von Bestandsbauten um Sanierung attraktiver zu machen als Flächenversiegelung durch Neubauten.
- Weniger Nachverdichtung, da es dem öffentlichen Raum nicht so zuträglich ist. („Hochhäuser“ im Vöhringer Norden sind ja schon hässlich genug). Vöhringen maximal 4stöckig halten.
- Erweiterung der Kapazitäten der Kanalisation Richtung Kläranlage um Starkregenereignisse abzufedern.
- Geschäfte sollten endlich mehr kommen
- Einführen von Parkgebühren für Wohnmobilen auf öffentlichen Parkplätzen, da viel Parkflächen verloren gehen.
- Innerstädtische Belebung mit attraktiven Läden, Cafés und Restaurants.
- Mehr Fahrradstraßen
- Mehr Pflegeeinrichtungen und hausärztliche Versorgung

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Stadt Vöhringen

BEARBEITUNG

DIE STADTENTWICKLER GmbH

Ludwigstraße 22

87600 Kaufbeuren

0049 (0)8341 99 87 514

info@diestadtentwickler.com

www.diestadtentwickler.com

STAND

April 2025

**Gefördert im Bayrischen Städteb-
auförderungsprogramm mit Mitteln
des Freistaats Bayern.**

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



