

Quelle:

<https://www.idowa.de/regionen/landshut/vilsbiburg/ueber-schwierigkeiten-und-moeglichkeiten-in-der-innenstadt-583953.html>

"Vilsbiburg hat viel Potenzial"

# Über Schwierigkeiten und Möglichkeiten in der Innenstadt

23.12.2022 | aktualisiert am 23.12.2022, 18:19 Uhr

**Georg Soller**



Anna Ulmer mit Bürgermeisterin Sibylle Entwistle und dem stellvertretenden Geschäftsleiter Tizian Riedl bei der Eröffnung des Popup-Stores im ehemaligen Modehaus Brandl im Mai.  
Foto: David Schreck

Die Schließung des Modehauses Brandl vor zwei Jahren war ein Schock. Wenn das größte Modehaus schließt, was passiert dann mit der Innenstadt? Mittlerweile ist auch die "Wunderblume" ins Gewerbegebiet gezogen, der Bonus-Markt steht leer und mit der angekündigten Schließung des Schuhhauses Sickinger macht das nächste Traditionsgeschäft zu. Frage an Bürgermeisterin Sibylle Entwistle: "Stirbt die Innenstadt?"

Auch sie stelle fest, so Entwistle, dass in der Bürgerschaft die Unruhe wachse, wie es mit der Innenstadt weitergehen soll: "Viele Bürger hätten gerne eine schnelle, möglichst klare Lösung. Doch die gibt es nicht." Die aktuelle Situation habe sich über Jahre entwickelt und es bedürfe auch deutlich mehr als ein oder zwei Jahre, um der künftigen Stadtentwicklung eine neue Richtung zu geben. Doch die Erkenntnisse aus vielen Gespräche

zeigen: Vilsbiburg habe viel Potenzial, das jetzt Stück für Stück genutzt werden müsse.

Zu dem Gespräch im Rathaus waren auch Michael und Anna Ulmer von Querfeld-Design zugeschaltet, die seit etwa eineinhalb Jahren an der Innenstadtentwicklung arbeiten. Die Stadt hatte das Büro unter den vielen Bewerbern deshalb ausgewählt, weil es keinen schnellen Aktionismus versprochen hatte, sondern grundlegend an der Stadtentwicklung arbeiten will, und gerade dabei ist, die Vilsbiburger Strukturen und Zusammenhänge zu ergründen. Auch die Ulmers sagen, dass Zeit ein wesentlicher Faktor sei. Die Innenstadt-Immobilien sind überwiegend in Privatbesitz, es gelten die Regeln des Marktes. Sprich: Kein Hauseigentümer wird in sein Gebäude investieren, wenn sich die Investition nicht lohnt. Aber es gebe durchaus noch Interesse etwa von Drogeriemärkten, die in die Innenstadt kommen wollten. Die momentane Situation sei schwierig, weil alle abwarten: "Das ist ein bisschen das Henne-Ei-Problem", sagte Anna Ulmer.

### **Mehrere umwälzende Entwicklungen gleichzeitig**

"Wir haben es derzeit mit verschiedenen Entwicklungen gleichzeitig zu tun, die mit hoher Geschwindigkeit große Umwälzungen im Einzelhandel und in der Gesellschaft zur Folge haben - und zwar nicht nur in Vilsbiburg", sagte Michael Ulmer. Er nannte einmal das Personalproblem, das infolge des demografischen Wandels in den nächsten Jahren eher noch drängender wird. Hierunter leide unter anderem die Gastronomie, die aber für die Innenstadt eine wichtige Funktion habe. Der Ukrainekrieg verursache explodierende Energiepreise, die derzeit für ein eisiges Konsumklima sorgen - und den nach den Corona-Lockdowns ohnehin angeschlagenen stationären Einzelhandel weiter in Schwierigkeiten bringen.

Denn Corona hat dazu beigetragen, dass sich der Online-Handel in der Mehrheit der Familien etabliert hat. Laut einer Umfrage des Digitalverbandes Bitkom kaufen inzwischen 83 Prozent der Deutschen auch online ein - mit entsprechenden Auswirkungen auf den stationären Handel. Und dann gibt es noch die Lieferketten-Problematik, die verknüpft mit explodierenden Preisen im Baugewerbe für die Zurückhaltung beim Umbau von Innenstadt-Gebäuden verantwortlich sei.

Und wo sieht Querfeld-Design nun die Potenziale? Die Gespräche mit den Gebäude-Eigentümern und freien Investoren hätten gezeigt, so Anna Ulmer, dass in Vilsbiburg eine hohe Wirtschaftskraft vorhanden sei. Es gebe einen Personenkreis, der sei auch zu größeren Investitionen bereit, wenn sich diese am Ende auch auszahlten. Derzeit sei insbesondere auf der Seite des Handels die Unsicherheit zu groß, als dass man sich

langfristig binden wollte: "Hier spielt die Zeit eine wichtige Rolle, bis sich Lösungen abzeichnen, wie sich der Handel verändern wird und wie die Innenstädte der Zukunft aussehen."

Die Stadt selbst habe mit zwei Entscheidungen das 20 Jahre anhaltende Problem des ABV-Geländes gelöst. Der geplante Kultursaal und die Schaubrauerei bringen mehr Aufmerksamkeit, und der geplante Innenstadt-Lebensmittelhändler am Färberanger wieder mehr Frequenz: "Das ist maximal wichtig, aber das kann man nicht über Nacht bauen." Das Familienzentrum ziehe im Frühjahr in die Untere Stadt und eröffne dort einen Second-Hand-Kinderladen.

### **Es gibt an der Stadt interessierte Investoren**

"Wir wollen die Innenstadt mit Überbrückungsmaßnahmen im Gespräch halten", erklärt Michael Ulmer. Zeitlich begrenzte Aktionen wie der Pop-up-Store lenken die Aufmerksamkeit auf einen Leerstand, den man während der Öffnungszeiten ganz einfach besuchen kann. Der Umstand, dass das Silicon-Vilstal-Festival ab nächstem Jahr in der Innenstadt abgehalten werde, trage ebenfalls zum modernen Image der Stadt bei. Weitere Veranstaltungen mit Bedeutung für die ganze Region - genannt wurden die Ausbildungsmesse oder die Wirtschaftsschau - könnten im Kampf um die Aufmerksamkeit wichtige Elemente sein.

Eine weitere Chance, die Innenstadt zu beleben, bietet zentrumsnahes urbanes Wohnen. Auch hier gebe es Interesse, wie man bereits an den Investitionen beim Mühlbauer-Haus, am Stammler-Gebäude oder dem früheren Hammer sehe. Je mehr Menschen da leben, umso mehr sei auch los, sagte Ulmer. Zudem gebe es Entwicklungsmöglichkeiten in Form von Nachverdichtung - zum Beispiel mit den geplanten Wohnungen über dem neuen Lebensmittelmarkt.

Im neuen Jahr will die Stadt einen neuen Bebauungsplan Innenstadt entwickeln. Dazu sind wieder Anliegerversammlungen geplant, sagte Entwistle, und die Ulmers vom Büro Querfeld-Design stünden jederzeit für Gespräche bereit und beraten auch über mögliche Förderungen. "Vieles, was bis jetzt passiert ist, ist aus guten Gesprächen entstanden", hieß es am Ende, und diese müssten laufend fortgesetzt werden.