

Anhang

Inhalt

- Protokoll Akteursrunde
- Protokoll Ortsspaziergang
- Stickwortprotokoll Sondierungsgespräch mit Erzdiözese Regensburg
- Zustandsbeschreibung Planungsteam Baumgartner
- Liste Baudenkmäler Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Kartenwerk

ISEK Gemeinde Otzing

Protokoll Akteursrunde Ortsmitte Otzing

Ort: Gemeindeganzlei Otzing, Arndorfer Str. 1, 94563 Otzing

Termin: 07.11.2023, 18:00 -20:00 Uhr

Teilnehmende:

- BGM Johannes Schmid
- Kurt Kari (Geschäftsführer VG)
- Pfarrer Antony Soosai
- Kirchenpfleger Bernhard Jokisch
- Pfarrgemeinderatsvorsitzende Daniela Apfelbeck
- GR Frau Leeb (2. Vorstand SVO)
- GR Herr Riederer (2. Vorstand Kulturverein)
- 2. BGM Christiane Schmid (Vorstand SKI und Radclub)
- PLANWERK Stadtentwicklung: Gunter Schramm, Stefanie Auer
- Dr. Fruhmann & Partner: Dr. Wolfgang Fruhmann

1. Begrüßung durch Bürgermeister Schmid:

Hr. Schmid erläutert, dass im ISEK nicht nur die „neue Ortsmitte“ mit dem Evangelisationszentrum betrachtet wird, sondern der Gesamtort mit ggf. Ortsteilen.

Aufbauend auf vorangegangene Sitzungen und Gespräche sollen heute Ideen und Wünsche von lokalen Akteuren gesammelt werden, welche räumlichen Nutzungen von wem in der neuen Ortsmitte benötigt werden und zukünftig wünschenswert sind.

Die Entwicklungen in Zusammenhang mit den kirchlichen Immobilien der letzten Jahre haben einige Punkte geklärt (z.B. Sanierung und Nutzung des Pfarrhauses), so daß sich nun neue Optionen ergeben können, die im Zuge des ISEK ausgelotet werden sollen.

2. Einführung zu den Förderprogrammen Städtebauförderung (ISEK) und BULE:

Hr. Schramm: Bedarfe und Wünsche aller ortsansässigen sozialen Einrichtungen, Vereinen und Bürgerengagementgruppen etc. sollen in die Planungen und Maßnahmenentwicklungen zum ISEK einfließen. Außerdem werden abseits der Ortsmitte weitere Missstände im Ort untersucht, wie z.B. leerstehende Gebäude oder Freiflächengestaltungen etc., die mit Städtebaufördermitteln behoben werden könnten. Auch qualitative Maßnahmen (z.B. Marketing oder Events) könnten gefördert werden.

Hr. Dr. Fruhmann: Über das BULE-Förderprogramm werden nicht nur investive Maßnahmen finanziert, sondern auch soziale und strukturelle Neuordnungen im Ort. Frist zur Einreichung des Projektantrags ist der 20.11.2023. Bis zu 200.000 € werden als Zuschuß gewährt, wobei ein 10%iger Eigenanteil zu tragen ist.

3. Stoffsammlung, was in Zukunft in der neuen Ortsmitte im bzw. rund um das Evangelisationszentrum Platz finden / stattfinden soll:

Grundsätzlicher Raumbedarf wird gesehen für:

Im Evangelisationszentrum:

- Kleine Räume für Treffen
- 1 Saal bis zu 100 Personen (Veranstaltungen, Pfarrfamilienabend etc.); dieser Raum sollte möglichst auch teilbar sein, um parallele, flexible Nutzungen zu ermöglichen => Option für verschiedene Raumgrößen
- Möglichkeit zur Bewirtung (durch Catering; Küche)

- Raum für innerkirchliche Aktivitäten (Kommunion-Unterricht etc., Arbeitskreise)
- Raum für Landjugend

- Räume zur Umsetzung von Beratungsangeboten (Soziales, Verwaltungsbezogenes etc.); je Stockwerk ein Raum
- Räume für gewerbliche Nutzung, z.B. Physiotherapie, med. Filialangebote

- Evangelisationszentrum ist Heizzentrale (Nahwärmeoption?)
- Aufzug wg. Barrierefreiheit nötig
- zentraler Lagerraum

=> grundlegendes Raumprogramm:

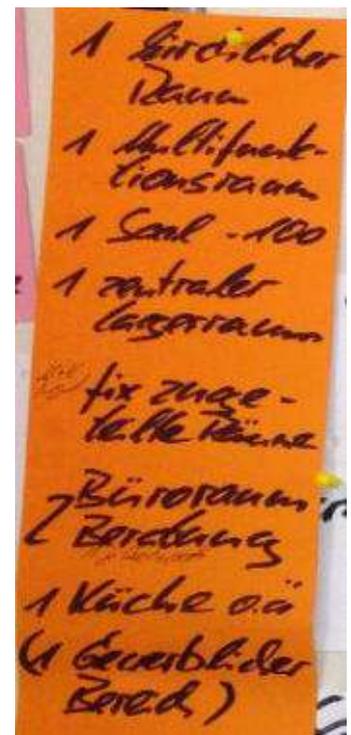
- Einige Räume werden fest vergeben werden, um Ausstattung liegen lassen zu können:
 - Jugend
 - Mutter-Kind-Gruppe
 - Kirchenraum
 - Multifunktionsraum mit Technik
 - Büroräume
 - zentrale Küche (ggf. Speiseaufzug)
 - ggf. gewerblicher Bereich

Andere Räume flexibel nutzbar von verschiedenen Gruppen

Im/aus dem Umfeld zu beachten:

- Raum für Ganztagschule ab 2026; inkl. Bedarf der Mittagsbetreuung, Mittagessen => ggf. Kombioption mit Küchenbedarf zum neuen Saal?
- Erweiterungsbedarf Kinderkrippe / Kindergarten

- Jugend- und Pfarrheim kann rückgebaut werden, wenn die derzeitigen Räume im neu entstehenden Gebäudekomplex untergebracht werden können
- Pfarrbüro bleibt im Pfarrhaus



Weitere Rahmenseetzungen:

- Saal mit Gewölbe erhaltenswert
- negativ bewertet werden aktuell:
 - Akustik
 - Brandschutz
 - viele unterschiedliche Ebenen = keine Barrierefreiheit
- Wohnraumnutzung durch vielfältigen Raumbedarf und mögliche Konflikte (Lärm etc.) eher nicht weiterzudenken
- private Veranstaltungen in neuen Räumen können ggf. möglich sein, aber in jedem Fall nachrangig zu öffentlichen Veranstaltungen

Freiflächenbedarf wird gesehen für:

- Fußläufige Verbindungen auf dem Areal gerade für Kinder und bei Festen ohne Verkehr
- Schaffung einer Veranstaltungsfläche losgelöst vom Schulbetrieb (=> z.B. Entlastung bei Auf-/Abbau)
- Begegnungsfläche im Freien
- Pavillon
- Beschattung/ Bäume erhalten
- Verbindung von drinnen und draußen schaffen (nach Neunutzung Evangelisationszentrum)
- Lagermöglichkeiten/ Outdoorküche & Infrastruktur (Wasseranschluss, ggf. Toilette)
- Weihnachtsmarkt im Pfarrgarten
- Open Air Kino/ Konzert

Weitere Rahmenseetzungen:

positiv:

- Pfarrgarten; wird schon jetzt für Veranstaltungen genutzt
- Kirchenparkplatz wird auch für Events, wie z.B. St. Martin genutzt

negativ

- Mauer rund um den Parkplatz und den Pfarrgarten einengend bzw. Blickbezug verhindernd
- Grundrissmaße des Parkplatzes zu groß (Tiefe) bzw. Auslastung mangels Einteilung erschwert

In der Runde benannte bestehende/ relevante Gruppen / Strukturen/ Akteure

- Gruppe 60+
- Kommuniongruppen
- Landjugend
- Kirchliche Jugendgruppe
- Neuer Kinderchor im Aufbau
- FFW-Jugend
- Mutter-Kind-Gruppe
- Gartenbauverein
- VdK
- Landfrauen

4. nächste Schritte

- Absprache Erzdiözese 1. Quartal 2024 insbesondere zur Vorstellung der Überlegungen und Auslotung der Umsetzungsoptionen speziell hinsichtlich der künftigen Besitzverhältnisse
- Entscheidung zur Bewerbung in BULEplus bis 20.11.2023

Förderziele sind:

- Schaffung oder Nutzbarmachung sozialer Begegnungsorte / Treffpunkte
- Unterstützungs- und Begleitstrukturen für ältere Menschen
- Vielfalt, gesellschaftlichen Zusammenhalt und Inklusion leben
- Mehr Selbstverantwortung für eine aktive soziale Dorfentwicklung

Förderfähige Kosten

- Beratungs- und Ingenieurleistungen
- Kl. Aus- und Umbaumaßnahmen bestehender Gebäude oder Gebäudeteile
- Zusätzliche Ausgaben und Kosten bei Verbrauchsmaterial oder Kleingeräten
- Projektbedingte zusätzliches Personal
- Reisen und Aufwendungen im Rahmen der Wahrnehmung der Multiplikator- bzw. Coachingtätigkeit, z. B. für das Vorstellen projektspezifischer Neuerungen auf Fachveranstaltungen

Von der Förderung ausgeschlossen:

- Ausgaben für allgemeine Einrichtungen (alle zur Grundausstattung zählenden Geräte, Ausstattungs- und Ausrüstungsgegenstände; Büroeinrichtungen, Handwerkszeug o. ä.)
- Erwerb von Immobilien
- Stammpersonal

Art der Förderung:

- Nicht rückzahlbare Zuschüsse
- Bis zu 200.000 Euro = Fördersatz 90 Prozent = 10% Eigenanteil, ggf. Drittmittel
- maximal 30 Monate Förderzeitraum ab ca. Mitte 2024

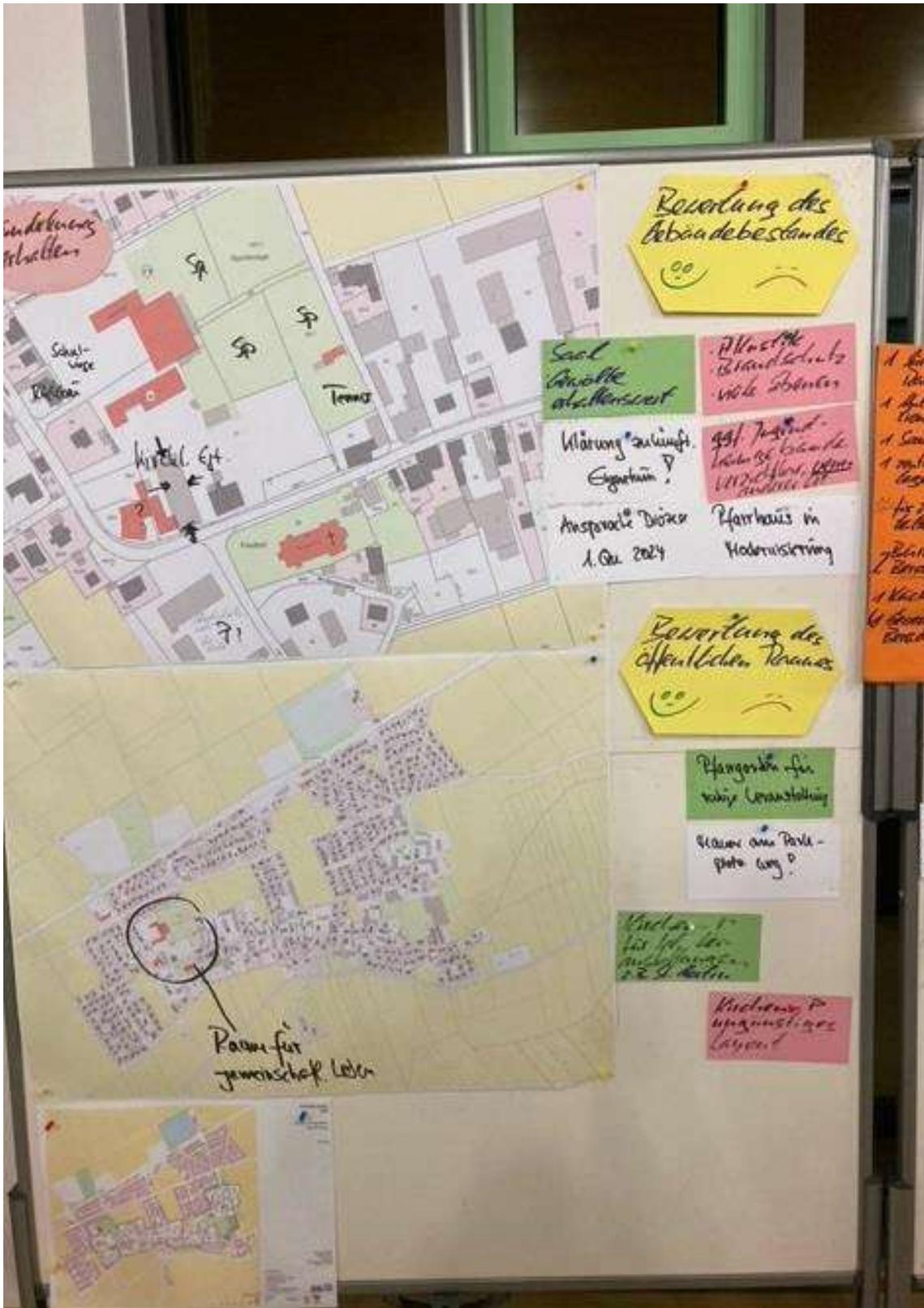


Abbildung 1: Gesammelte Beiträge der Akteursrunde

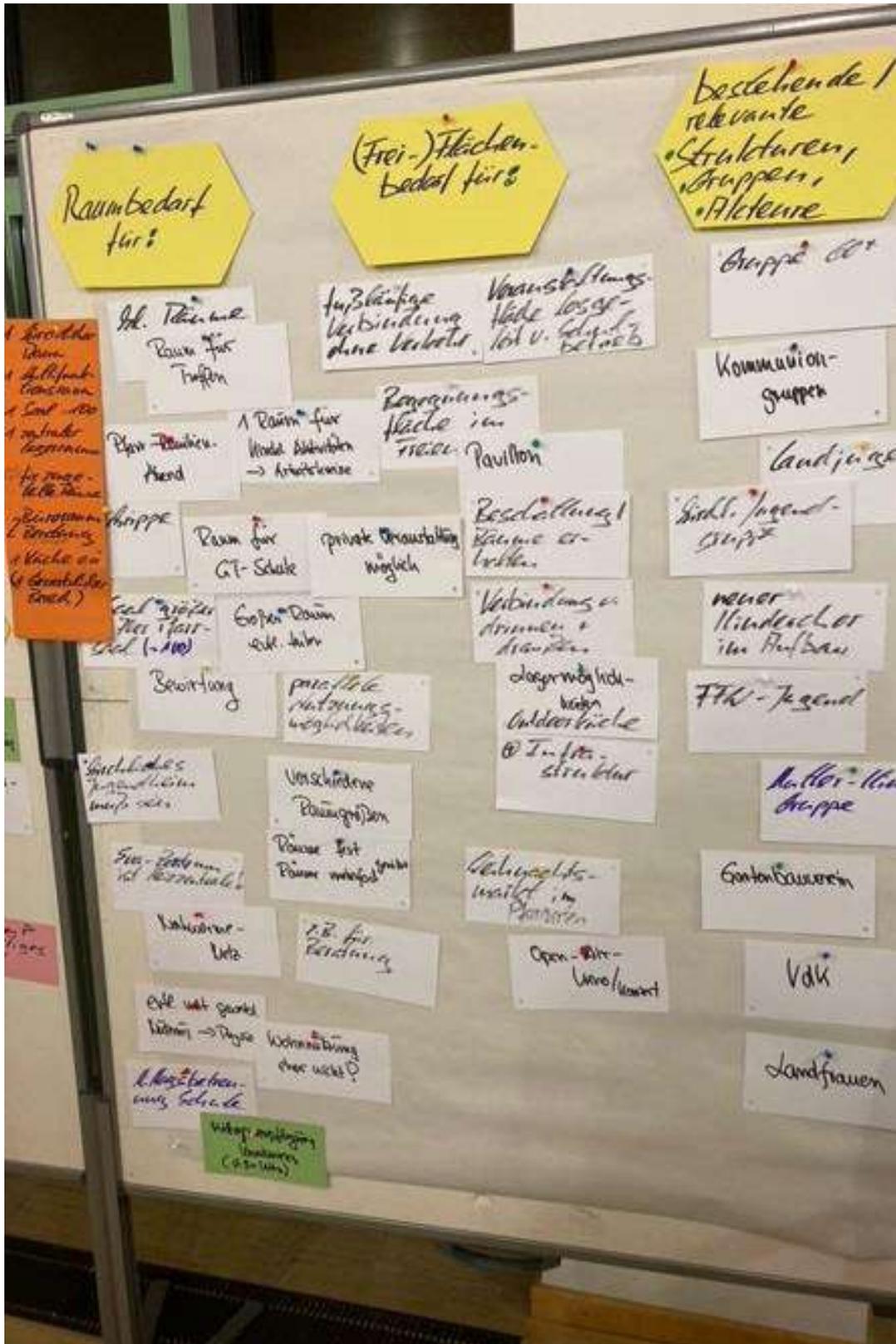


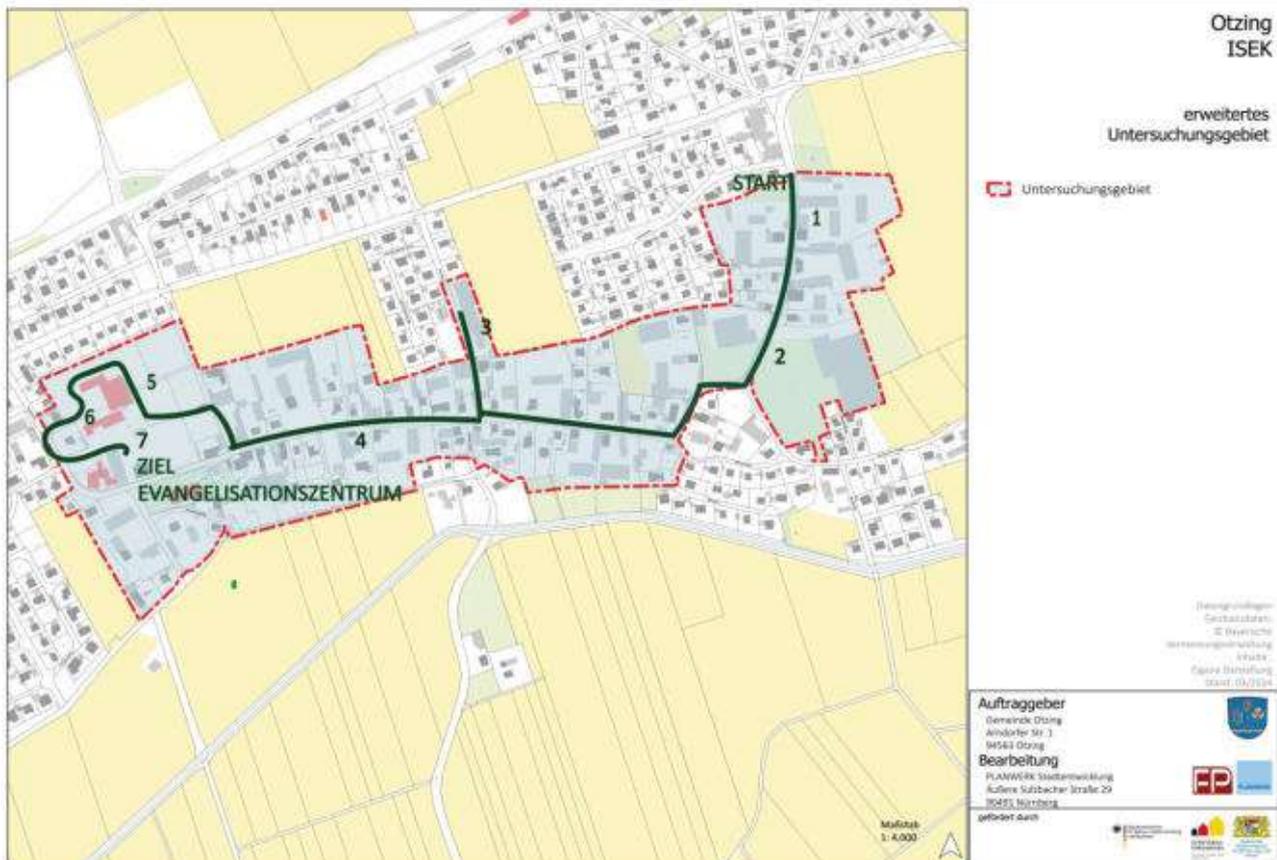
Abbildung 2: Bedarfe, Ideen und Wünsche zur Raum- und Freiflächennutzung

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Otzing

Protokoll Ortsspaziergang

Datum: 15.03.2024
Uhrzeit: 15:30 – 18:30
Teilnehmer:innen: 18 Bürger:innen
BGM Johannes Schmid, Gemeinde Otzing
Christiane Schmid, 2. BGM in
Kurt Kari, Geschäftsleiter VG
Dr. Wolfgang Fruhmann, Dr. Fruhmann & Partner
Stefanie Auer, PLANWERK Stadtentwicklung
2 Pressevertreter (Berichte im Anhang)

1. Route und Stationen



2. Begrüßung

- Begrüßung und Einführung zum Ortsteilspaziergang durch BGM Schmid, Dr. Wolfgang Fruhmann (Dr. Fruhmann & Partner) und Stefanie Auer (Planwerk Stadtentwicklung)
- Ziel ist das Diskutieren und Sammeln von Aufgaben und Projektideen im städtebaulichen Kontext aus Sicht der Bürger im Rahmen der ISEK-Erstellung

- im Zuge dessen auch Beachtung, ob das abgesteckte Untersuchungsgebiet alle Bedarfsräume umfasst; die förmliche Festlegung des letztlich gültigen Sanierungsgebietes erfolgt durch den Gemeinderat am Ende der ISEK-Erstellung
- Kern des ISEK ist der Bereich um das Evangelisationszentrum und dieses selbst; Ziel ist, hier eine neue funktionale und strukturelle Mitte für Otzing zu schaffen

3. Stationsthemen

Station 1: Landwirtschaftliche Hofstellen/ Leerstände / Baulücken

- Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft werden in der Gemeinde immer wieder Hofstellen frei
- Vielerorts ist die Nachnutzung ungeklärt
- Zahlreiche Höfe sind derzeit verpachtet, aber nicht mehr selbst vom Eigentümer bewirtschaftet
- Scheunen werden oftmals als Lagerflächen genutzt
- Handwerksbetriebe könnten sich in den ehemaligen Hofstellen ansiedeln
- Eigentümer von ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Höfen können im Rahmen des ISEK bzgl. Nachnutzung und Renovierung angesprochen werden, um Informationen (Immobilienmarkt, Gemeindeentwicklung, Fördermöglichkeiten) zu geben und Impulse

- Die Gemeinde braucht neuen Wohnraum;
Bedarf besteht für normale Mietwohnungen z.B. für Haushaltsgründer, junge Familien, Senioren; auch die Form von Mehrgenerationenangeboten wird angesprochen
- Gefahr einer nachverdichtenden Bebauung, die nicht in die dörfliche Umgebung passt → Dorfstruktur wird optisch und soziodemographisch verändert => behutsames Vorgehen, keine Ballungen zulassen;
als Negativbeispiele werden Wallersdorf und Karl-Quartier in Plattling benannt;
grundsätzlich wird Nachverdichtung auch auf Brachflächen aber als zielführend bewertet
- Integration der Neubürger in den Ort wird als Aufgabe gesehen

- Die Frage kommt bei den Teilnehmer:innen auf, welche Möglichkeiten es z.B. bzgl. Freiflächen sowie Bebauungsgestaltung (z.B. auch Grundstückseinfriedungen) für Gemeinden gibt. Wenn sich das Grundstück in Privatbesitz befindet, hat die Gemeinde oftmals keine rechtliche Handhabe. Üblicherweise wie auch hier fehlt im Altortbereich ein Bebauungsplan, was Vor- und Nachteile bietet. Für die Gestaltung von z.B. Grundstückseinfriedungen (kritisiert werden hohe Steinmauern oder Steingärten) können Satzungen erlassen werden;
im Rahmen StBauF könnte Gemeinde Programme (Fasadengestaltung, Vorgarten o.ä.) für Privatimmobilien auflegen, muss aber den Eigenanteil leisten
- Gemeinde kann aber z.B. Rahmenplanung / Machbarkeitsstudie zur Entwicklung von leerstehenden oder untergenutzten Arealen (etwa zur Wohnbebauung) in Auftrag geben

- Vorschlag aus der Runde: Bestehende Grün- und Freiflächen könnten bei Verfügbarkeit durch die Eigentümer auch als Trefforte gestaltet werden z.B. für Mehrgenerationenpark;
allerdings wird seitens Bgm. darauf verwiesen, dass solche Funktionen vorrangig in der neuen Ortsmitte rund um das Evangelisationszentrum angesiedelt werden sollten, um hier lebendigen, vielfach genutzten Ort zu gestalten



Station 2: Grünflächen um Gewerbehallen an Hauptstraße

- Privatbesitz von auswärtigem Unternehmer (Raum Köln) ohne Ortsbezug; Hallen (gepflegter Zustand; ehem. Otzinger Möbelwerke) an mehrere Nutzer (Kermi und Onlineversand Kleidung) vermietet => keine dezidierten Vorratsflächen für Erweiterung, aber derzeit auch keine Abgabebereitschaft
- eingezäunte Grünflächen werden gepflegt; Bäume wurden vor Kurzem gepflanzt; ansonsten eher wenig wertvolle Flächen aus Sicht Natur- und Artenschutz / Biodiversität
- Eigentümer könnte hinsichtlich einer Aufwertung der Grünflächen kontaktiert werden



Station 3: Raiffeisengelände



- Bürotrakt der ehemaligen Raiffeisenbank steht aktuell komplett leer;
→ Nachnutzungsmöglichkeit für Start-ups oder für Co-Working-Spaces wäre auszuloten (Glasfaserschluss vorhanden);
dies gilt auch für andere Leerstände oder ehem. Hofstellen
- ggf. aktive Vermarktung zusammen mit Wirtschaftsförderung des Landkreises oder Stellen wie IHK / HWK zur Existenzgründung, Bestandssicherung;
- auch hier Information an Eigentümer sinnvoll, welche Immobilienmarktoptionen bestehen und Nachfrage, ob aktive Vermarktung gewünscht ist, um Angebot und Bedarf datenschutzkonform zusammenbringen zu können
- Hallen werden derzeit als Zwischen- und Sammelager für landwirtschaftliche Produkte (Getreide, Dünger) genutzt; dadurch saisonales / punktuelleres Verkehrsgeschehen;
Relativ neuwertige Lageranlagen für Getreide in den Hallen eingebaut;
im Rahmen ISEK Perspektivgespräch mit Raiffeisenbank sinnvoll
- Bereich wird derzeit auch als Treffpunkt von Jugendlichen genutzt

Station 4: Situation Nahversorgung (Edeka)

- Langfristige Entwicklung des heutigen Vollsortimenters sollte im Auge behalten werden - Eigentümergespräche sinnvoll um Zukunftsperspektiven auszuloten;
→ ggf. Weiterentwicklung Richtung Dorfladen oder 24/7-Läden/ Nahkaufboxen ohne Personal;
hierzu Gespräch auch mit Edeka;
Fördermöglichkeiten über ILE werden schon genutzt
- auch Metzgerei ggf. über ALE-Programm Kleinstgewerbe unterstützbar

Station 5: Vereinsgelände SV Otzing

- Sportplatz im Ort hat regelmäßig Spielbetrieb
- Regelmäßiges Fußballtraining wurde an den neuen Platz im Nord-Westen von Otzing verlegt
- Sportplatzgelände soll langfristig an der Stelle bleiben und ist Vereinsmittelpunkt
- Ferner dient es als Schulsportgelände

- Aktuell gibt es keinen Pächter für die Vereinsgaststätte; Verein bewirbt an Spieltagen selbst; es gibt keine Pächterwohnung
- Vereinsgaststätte schließt an Mehrzweckhalle an; hier derzeit vereinzelt auch größere Kulturveranstaltungen und Nutzung als Schulturnhalle; direkter Zugang und Durchgang Schule - Turnhalle - Sportgelände
- Halle in gutem Zustand und saniert; ebenso Umkleiden; Heizung / Lüftung mit Schule (nicht über Heizzentrale Eva-Zentrum; aber hier langfristig ggf. Kombi zu prüfen)
- Ungenutzt ist der Kegelbahnanbau
- Das Gelände bildet zusammen mit dem angrenzenden Pfarrgarten einen innerörtlichen Grünzug; die Eingrünung / Abgrenzung des Geländes wird als verbesserbar bewertet; eine Wegeverbindung / ein Durchgang in die Ortsmitte wäre gut
- An Spieltagen besteht Parkplatzbedarf; hier ist die Verkehrslenkung verbesserbar



Station 6: Außenfläche um Grundschule

- Der nördliche Bereiche um den Spielplatz von der Schule derzeit kaum genutzt aus Aufsichtsgründen
- Der Volksfestplatz kann höchstens mit mobilen Spielgeräten etc. genutzt werden, ist aber vorrangig auch wichtig als Bolzplatz für Schulpause
- Das Gebäude der ehemaligen Diskothek (zur Hauptstraße hin; rechtes Bild unten, linker Rand) wird heuer von der Gemeinde abgerissen; hier sollte das Untersuchungsgebiet erweitert werden
- Pausenhof könnte attraktiver gestalten werden → mehr Bewegungsspielgeräte für Kinder (Idee: Schülerbefragung); Beschattung fehlt; teilweise Nutzungskonflikte mit Elterntaxi (trotz Zufahrtsverbot)

- Räume für Ganztagesbetreuung inkl. Mittagsverpflegung könnten im derzeitigen Evangelisationszentrum nach Umbau angesiedelt werden



Station 7: Evangelisationszentrum

- Neue Ortsmitte soll entstehen, funktional als auch den öffentlichen Raum betreffend
- Gebäude des Eva-Zentrums bleibt erhalten; nur Innenumbau; Bedarfsabgleich zwischen Kirche und weiteren lokalen Nutzern ist abgeschlossen; aus der Runde wird hierzu Platz für Beratung und medizinische Daseinsvorsorge als wichtig erachtet; Architekt wird demnächst das Gebäude hinsichtlich einer Umsetzbarkeit der Nutzungsideen begutachten
- Stationäre Tagespflege sowie weitere Wohnformen für Senior:innen sind momentan nicht in Planung, da z.B. in Plattling große Angebote demnächst eröffnet werden; ggf. niederschwelligere Seniorenbetreuung aber denkbar
- Jugendheim soll rückgebaut werden
- Flächen, wo aktuell das Jugendheim steht, bieten sich ggf. nach Rückbau für weitere Parkplatzflächen an, als Ersatz für deren teilweiser Rücknahme gegenüber Kirche; Erhalt von Parkplätzen für mobil eingeschränkte Personen als sozialer und grüner Ort wird der Pfarrgarten und der Bereich Kirchenparkplatz gesehen; hier Wegnahme der Mauer





- Im Pfarrgarten soll Funktionsbau zur Bewirtung (Catering-Küche) entstehen (Strom + Wasseranschluss)
- Aufenthaltsqualität soll im Garten z.B. durch Terrasse, Brunnen und Sonnensegel geschaffen werden

Sonstiges:

- Beschilderung Radverkehr verbessern um Kirche und bei Einmündung Hauptstr. / Wiesenstr.; hier auch gewisse Gefahrstelle
- ansonsten werden auf der Hauptstraße keine Verkehrsprobleme benannt; der Verkehrsraum wurde schon baulich verengt
- Baulich (Bürgersteige etc.) besteht an der Hauptstraße kein Handlungsbedarf
- Bzgl. Ausbau des Höhenweges bestehen derzeit keine Anliegeranforderungen

Protokoll: Stefanie Auer (PW) / Wolfgang Fruhmann (F&P), 20.03.2024

Anlage: Presseberichte

ISEK Gemeinde Otzing

Stichwortprotokoll

Sondierungsgespräch Diözese Regensburg - Otzing zur Zukunft des Evangelisationszentrums

Ort: Gemeindeganzlei Otzing, Arndorfer Str. 1, 94563 Otzing

Termin: 04.03.2024, 13:30 - 15:30 Uhr

Teilnehmende:

- BGM Johannes Schmid
- 2. BGM Christiane Schmid
- Kurt Kari (Geschäftsführer VG)
- Maximilian Gahr, Immobilienmanagement Diözese Regensburg
- Daniela Frankl, Immobilienmanagement Diözese Regensburg
- Pfarrer Antony Soosai
- Pfarrvikar Amuthan
- Kirchenpfleger Bernhard Jokisch
- Kirchenpfleger Karl Binder
- PLANWERK Stadtentwicklung: Gunter Schramm
- Dr. Fruhmann & Partner: Dr. Wolfgang Fruhmann

- ❖ Die Planungsbüros berichten zum Hintergrund ISEK und Stand der Bedarfsermittlung aus Kirche, Gemeinde und Zivilgesellschaft für Räume im / um das Evangelisationszentrum - PDF liegt vor
- ❖ Bürgermeister Schmid betont die zentrale Bedeutung des Evangelisationszentrums mit Umgriff als gesellschaftliche, aber auch bauliche Mittel Otzings. Diese Funktionen zukunftsfähig zu entwickeln ist Kern des ISEK.
- ❖ Pfarrer Soosai betont die sehr gute, offene und vertrauensvolle Kooperation zwischen Kirche und Gemeinde. Aus kirchlicher Sicht werden alle Belange und Anforderungen in der Bedarfsanalyse abgedeckt. Die Umsetzung des Projektes wäre eine deutliche, zukunftsfähige Verbesserung der Situation und Belebung des kirchlichen und gemeindlichen Lebens.
- ❖ Die Vertreter der Pfarrgemeinde teilen diese Einschätzung. Der aktuelle Zustand bürdet der Pfarrei lediglich Kosten und Aufwände auf, deren Lösung eine große Erleichterung wären, um sich um wichtigere Belange kümmern zu können.
- ❖ Herr Gahr steht der Initiative sehr positiv gegenüber und sichert seine Unterstützung im zuständigen Gremium der Baukommission im Bistum zu. Er wird hier in der nächstmöglichen Sitzung voraussichtlich im Mai vortragen, ist aber nicht stimmberechtigt. Detailliertere Detailplanungen seien dazu nicht erforderlich. Ziel sei es, eine grundsätzliche Zustimmung zum Projekt zu erhalten, die dann auf Arbeitsebene umgesetzt werden kann. Voraussetzung ist die Vorlage eines Beschlusses des Pfarrgemeinderates, die Immobilie und nötige Grundstücksflächen an die Gemeinde Otzing zu verkaufen. Aufgrund der stiftungsrechtlichen Konstellationen rund um die Besitzverhältnisse rät Herr Gahr von einer erbaurechtlichen Regelung ab.
Da das Bistum die stiftungsrechtliche Aufsicht hat, werden alle zu schließenden vertraglichen Regelungen hier zu begleiten und zu prüfen sein.
Das gesamte Verfahren bleibt aber eine Entscheidung der Ortskirche. Den Vorsitz der Stiftungen hat jeweils Pfarrer Soosai inne.

- ❖ Ein Wertfindungsgutachten liegt schon vor. Der Bodenrichtwert wird maßgeblich zur Preisfindung sein.
Seitens der Gemeinde wird betont, den Grunderwerb zu übernehmen, nicht aber einen Wert für die Immobilien in Absatz zu bringen, da hier ja erhebliche Investitionen anstehen. Seitens der Pfarrei besteht hierzu Einverständnis.
Die Gemeinde übergibt einen noch nicht vermessenen Flächenumgriff, der gekauft werden soll.
- ❖ Vertraglich zu regeln sind insbesondere:
 - Festlegung eines Raumprogramms für die kirchliche Nutzung im Evangelisationszentrums
 - langfristige Nutzungsrechte der kirchlichen Räume im Evangelisationszentrum (25-30 Jahre)
 - Rückbau des Jugendheimes erst bei Verfügbarkeit der neuen Räume
 - Regelung der Funktion Heizzentrale im jetzigen Evangelisationszentrum.
 - Gestattungsverträge (entgeltlos) für die etwaige Nutzung von Kirchgrundstücken, die nicht von der Gemeinde gekauft werden; ggf. Sicherung von Rückbauverpflichtungen
- ❖ Mitwirkung der Städtebauförderung:
Herr Schramm weist auf die Nicht-Förderung von kirchlichen Belangen hin; hier bedarf es transparenter Lösungssuche mit der StBauF unter Nutzung bestehender Gestaltungsspielräume (vgl. schon umgesetzte Projekte)
- ❖ Fallweise zu berücksichtigen sind die pastoralen Planungen auf Dekanatssebene, die voraussichtlich ab 2024 zum Tragen kommen.
Ebenso das Wachstum der Gemeinde Otzing selbst.

Protokoll: 13. März 2024. Dr. Fruhmann & Partner / PLANWERK Stadtentwicklung

Bauvorhaben: ISEK Otzing

Bauherr: Gemeinde Otzing, Niederpörling 23, 94462 Oberpörling

Zustandsbeschreibung Gebäude



Osterhofen, 01.08.2024



1. Aufgabenstellung

Das Planungsteam Baumgartner wurde beauftragt, die bestehenden Gebäude zu begutachten und auf Eignung für die Gestaltung eines neuen „Dorf-Mittelpunktes“ zu bewerten. Hierzu wurden alte Planunterlagen und eine schriftliche Notiz vom Büro „Michael Feil Architekten“ zur Verfügung gestellt. Im Jahr 2017 musste der Betrieb im Evangelisationszentrum aufgrund von Brandschutzmängeln eingestellt werden. Das Architekturbüro Feil wurde beauftragt, ein Brandschutzkonzept zu erstellen, die Kosten für die notwendigen Maßnahmen zu schätzen und eine Zeitplanung für die Umsetzung der Maßnahmen aufzustellen. In der Notiz ist bereits der Gebäudebestand, aufgliedert in Baudaten, Baubeschreibung, Gebäudekenndaten und Flächenzusammenstellung, beschrieben.

Bei einer gemeinsamen Ortsbegehung am Dienstag, 21.05.2024 konnten die Räumlichkeiten in den Gebäuden besichtigt werden. Ein weiterer Begehungstermin wurde von Herrn Baumgartner am Dienstag, 25.06.2024 durchgeführt. Der zu betrachtende Bereich umfasst drei miteinander verbundene Gebäude; das große Hauptgebäude (ehemaliger Pfarrhof), den L-förmigen Erweiterungsbau und das westseitige Pfarr- und Jugendheim.

2. Zustandsbeschreibung Gebäude

2.1 Hauptgebäude (ehemaliger Pfarrhof; Sanierung u. Umbau genehmigt am 04.06.1996)

Das Hauptgebäude ist das älteste und größte der drei Gebäude. Es besteht aus massiven Außen- und Innenwänden und Holzbalken-Geschossdecken. Ein zimmermannsmäßiger Dachstuhl in Satteldachform mit Ziegeleindeckung schließt das Gebäude nach oben hin ab. Unter dem großen bis unters Dach offenen Saal im 1. Obergeschoss befinden sich im Erdgeschoss massive Kreuzgewölbe. Diese Kreuzgewölbe sind in einem erhaltenswerten Zustand und sollten möglichst erhalten bleiben. Die Bauwerkskonstruktion weist keine größeren Schäden oder Mängel auf. Allerdings entspricht die Gebäudehülle (Außenwände, Boden und Dach) nicht dem heutigen energetischen Standard. Die gesamte Gebäudetechnik (Heizung, Sanitär, Lüftung, Schwach- und Starkstrom) müsste an die heutigen Anforderungen angepasst werden. Die verschiedenen Fußbodenebenen in den einzelnen Geschossen verhindern die Barrierefreiheit, ebenso wie das Fehlen einer Aufzugsanlage. Zu prüfen wäre zu Beginn der ersten Planungsschritte der Zustand der vorhandenen Entwässerungs-Grundleitungen, sowie die Untersuchung der verbauten Baumaterialien bzw. Bauelemente auf Schadstoffbelastungen. Trotzdem hat das Hauptgebäude aus unserer Sicht mit seiner Größe und Lage auf dem Grundstück enormes Potential für die Umnutzung in eine Begegnungsstätte für die Dorf-Bevölkerung.

2.2 Erweiterungsbau (Umbau und Anbau genehmigt am 13.11.2001)

Der L-förmige Erweiterungsbau liegt als Verbindungsbau zwischen dem Hauptgebäude an der Ostseite und dem Pfarr- und Jugendheim an der Westseite. Dieser Anbau ist zweigeschossig (EG + 1.OG) und teilunterkellert. In den beiden Geschossen befinden sich hauptsächlich 1-Bett-Zimmer mit Nasszellen. Das Gebäude ist ebenfalls in konventioneller Bauweise errichtet und besitzt Stahlbeton-Geschossdecken, auch über dem obersten Geschoss zum Dachraum. Eine Einschubtreppe führt in den nicht ausgebauten Dachraum. Der zimmermannsmäßige Dachstuhl in Satteldachform ist mit einer Ziegeleindeckung versehen. Obwohl dieser Gebäudeteil der jüngste der drei Gebäudeteile ist, entspricht auch hier die Gebäudehülle und die Gebäudetechnik nicht mehr den heutigen Standards. Außerdem fehlt auch hier die Barrierefreiheit. Die vorhandenen Raum-Zuschnitte und die Raum-Größen lassen eine flexible Nutzung ohne größere Eingriffe in die Struktur kaum zu. Somit wären aus unserer Sicht kostenintensive Umbauarbeiten unumgänglich, wenn dieser Gebäudeteil weitergenutzt werden soll.

2.3 Pfarr- und Jugendheim

Das im Jahre 1983 geplante Pfarr- und Jugendheim befindet sich westlich vom Erweiterungsbau. Auch dieses erdgeschossige Gebäude wurde in konventioneller Bauweise erstellt und ist mit schrägen Pultdächern bedeckt. Offensichtlich wurden die Außenwände über der Erdgleiche zu einem späteren Zeitpunkt mit einem Wärmedämm-Verbundsystem (vermutlich mit Styropordämmung) versehen. Aufgrund der Gebäude-Geometrie sind Wärmebrücken (Übergang Wand-Boden, Wand-Dach, Schildwandabschlüsse, Fensteranschlüsse, Sonnenschutzkästen) zu erwarten; energetische Nachbesserungen sind deshalb aus unserer Sicht notwendig, genauso wie die komplette Erneuerung der Gebäudetechnik. Im Innenbereich befinden sich Wand- und Deckenverkleidungen aus Holz; aus Brandschutzgründen müssten diese Bauteile im Rahmen einer Umbaumaßnahme durch nichtbrennbare Elemente oder Verkleidungen ersetzt werden. Schadstoffhaltige oder problematische Baustoffe (Dämmung aus KMF, Holzschutzmittel oder -anstriche) sind zu vermuten; eine Analyse der verbauten Materialien muss aus unserer Sicht zu Beginn der ersten Planungsschritte durchgeführt werden. Größere Schäden oder Mängel sind an der Baukonstruktion jedoch nicht erkennbar.

3. Fazit

Die Anordnung der aneinandergereihten Gebäude und der z. T. unförmige Zuschnitt lässt eine Nutzung als Begegnungsstätte für die Dorf-Bevölkerung nicht uneingeschränkt zu. Außerdem stehen bei allen Gebäuden Umbau- und Sanierungsarbeiten aufgrund der veralteten Gebäudetechnik, der schlechten energetischen Gebäudehüllen und der Brandschutzmängel an. Die Errichtung von geeigneten 1. und 2. Flucht- und Rettungswegen muss im Rahmen der ersten Planungsschritte berücksichtigt werden; evtl. sind zusätzliche Fluchttreppenhäuser einzuplanen. Aus unserer Sicht bietet das Hauptgebäude durch seine Größe und Lage im Grundstück das größte Potential für eine Nutzungsänderung. Der L-förmige Zwischenbau und das verwinkelte Pfarr- und Jugendheim beeinträchtigen das optische Erscheinungsbild und verhindern bisher die mögliche Erschließung des Hauptgebäudes aus Westen. Aus diesen Gründen sollten aus unserer Sicht diese beiden Gebäudeteile vollständig entfernt werden. Der westseitige Vorplatz könnte dann neu strukturiert werden. Ein Foyer-Anbau mit Haupttreppenhaus und rollstuhlgerechtem Personenaufzug, welcher alle Geschosse des Hauptgebäudes erschließt, könnte den neuen Hauptzugang zur Begegnungsstätte bilden.

Otzing

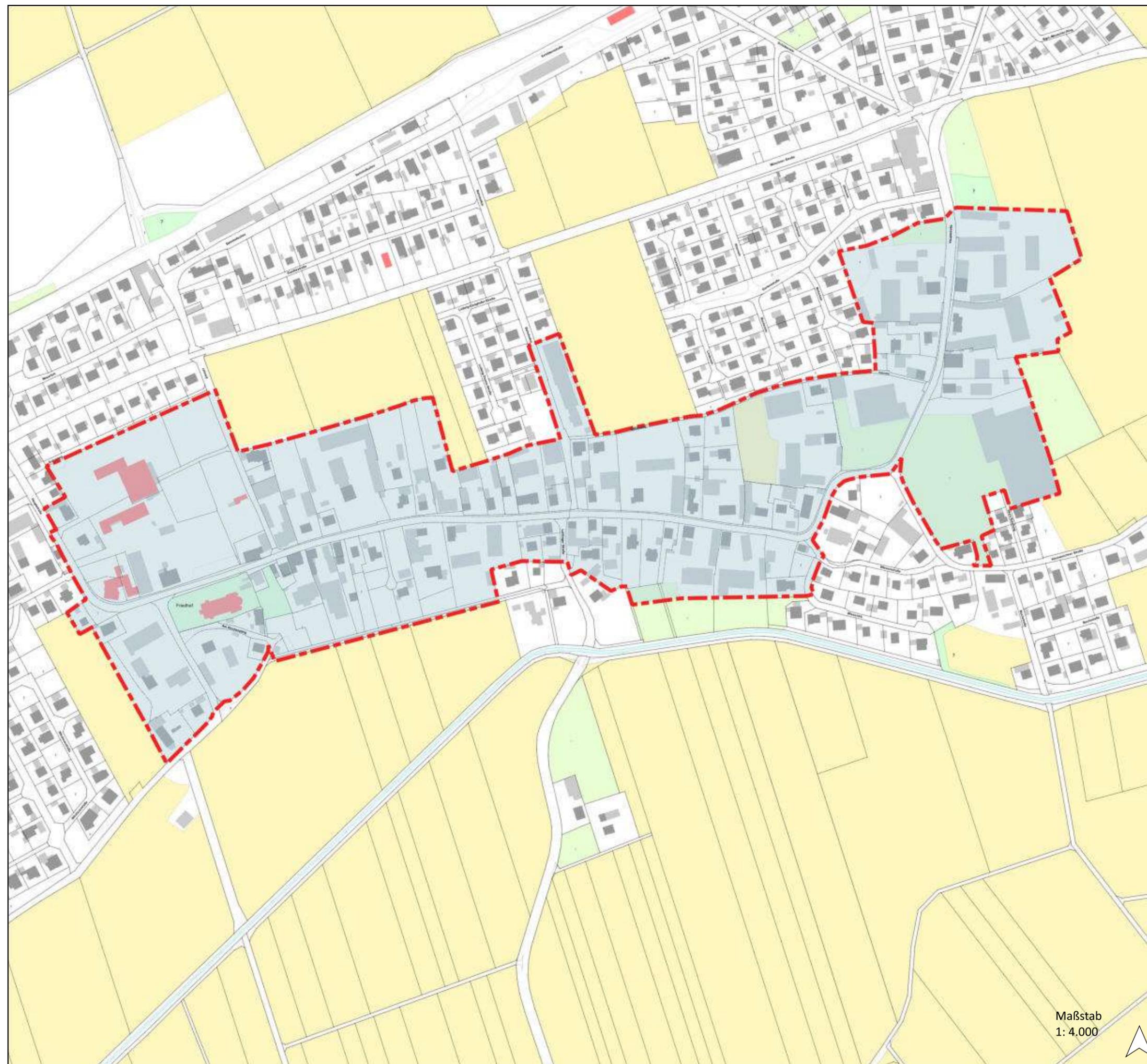
Baudenkmäler

- D-2-71-143-14** **Am Bach 38.** Kath. Filialkirche St. Nikolaus, Saalbau mit Chorturm, spätgotisch mit romanischem Kernbau im Langhaus, Sakristeianbau Anfang 16. Jh., Erhöhung und Einwölbung des Langhauses im 18. Jh., Dachkonstruktion bez. 1720, ehem. Seelenhaus im Westen Anfang des 18. Jh. angebaut, Turmerhöhung 1867, Verlängerung des Langhauses durch Umbau des ehem. Seelenhauses 1908; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-2-71-143-6** **Arndorf 20.** Wohnstallhaus eines ehem. Vierseithofes, zweigeschossiger Blockbau mit Frackdach, zwei Giebelschroten, profilierten Stürzen und giebelseitigem Stallteil, bez. 1776; Stadel, doppeltenniger Blockbau mit Steildach und aufgesteiltten Einfahrten, Ende 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-2-71-143-16** **Goethestraße 9.** Evang.-Luth. Kirche, einfacher Saalbau mit offenem Dachstuhl und Glockenstuhl, von Albert Köhler, 1961.
nachqualifiziert
- D-2-71-143-10** **Haunersdorf 12.** Kath. Filialkirche St. Ottilia, barocker Saalbau mit eingezogenem überhöhtem Chor und Westturm mit Zwiebelhaube, 1662-64; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-2-71-143-2** **Hauptstraße 67.** Heiligenfigur, Halbfigur des Hl. Sebastian, 18. Jh., in moderner Bildnische.
nachqualifiziert
- D-2-71-143-1** **Hauptstraße 69.** Kath. Pfarrkirche St. Laurentius, neuromanische dreischiffige Basilika mit Nordturm, 1900; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-2-71-143-8** **Hofäcker.** Bildstock, schlanker Steinpfeiler mit Laterne, bez. 1678.
nachqualifiziert
- D-2-71-143-12** **Hofäcker.** Bildstock, Steinsäule mit Laterne und gusseisernem Kruzifix, 17./18. Jh.; an der Abzweigung nach Eisenstorf.
nachqualifiziert
- D-2-71-143-5** **In Arndorf.** Kath. Filialkirche St. Petrus, kleiner Saalbau mit eingezogenem Chor und Zwiebel-Dachreiter, Chor spätgotisch, Langhaus 18. Jh.; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-2-71-143-13** **In Lailling.** Ehem. Kleinbauernhaus, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach, noch 17. Jh.
nachqualifiziert

- D-2-71-143-11** **Kleinweichs 3 c.** Kath. Filialkirche St. Ulrich, barocker tonnengewölbter Saalbau mit eingezogenem Chor und Zwiebelturm, Mitte 18. Jh.; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-2-71-143-4** **Nähe Laillinger Straße.** Feldkapelle, neugotischer Satteldachbau mit Dachreiter, 1889.
nachqualifiziert
- D-2-71-143-7** **Wirtswegäcker.** Bildstock, Granitsäule mit Laterne, 17./18. Jh.; an der Straße nach Otzing.
nachqualifiziert

Anzahl Baudenkmäler: 13

 Untersuchungsgebiet



Maßstab
1: 4.000

Datengrundlagen
Geobasisdaten:
© Bayerische
Vermessungsverwaltung
Inhalte:
Eigene Darstellung
Stand: 03/2024

Auftraggeber

Gemeinde Otzing
Arndorfer Str. 1
94563 Otzing



Bearbeitung

PLANWERK Stadtentwicklung
Äußere Sulzbacher Straße 29
90491 Nürnberg



gefördert durch

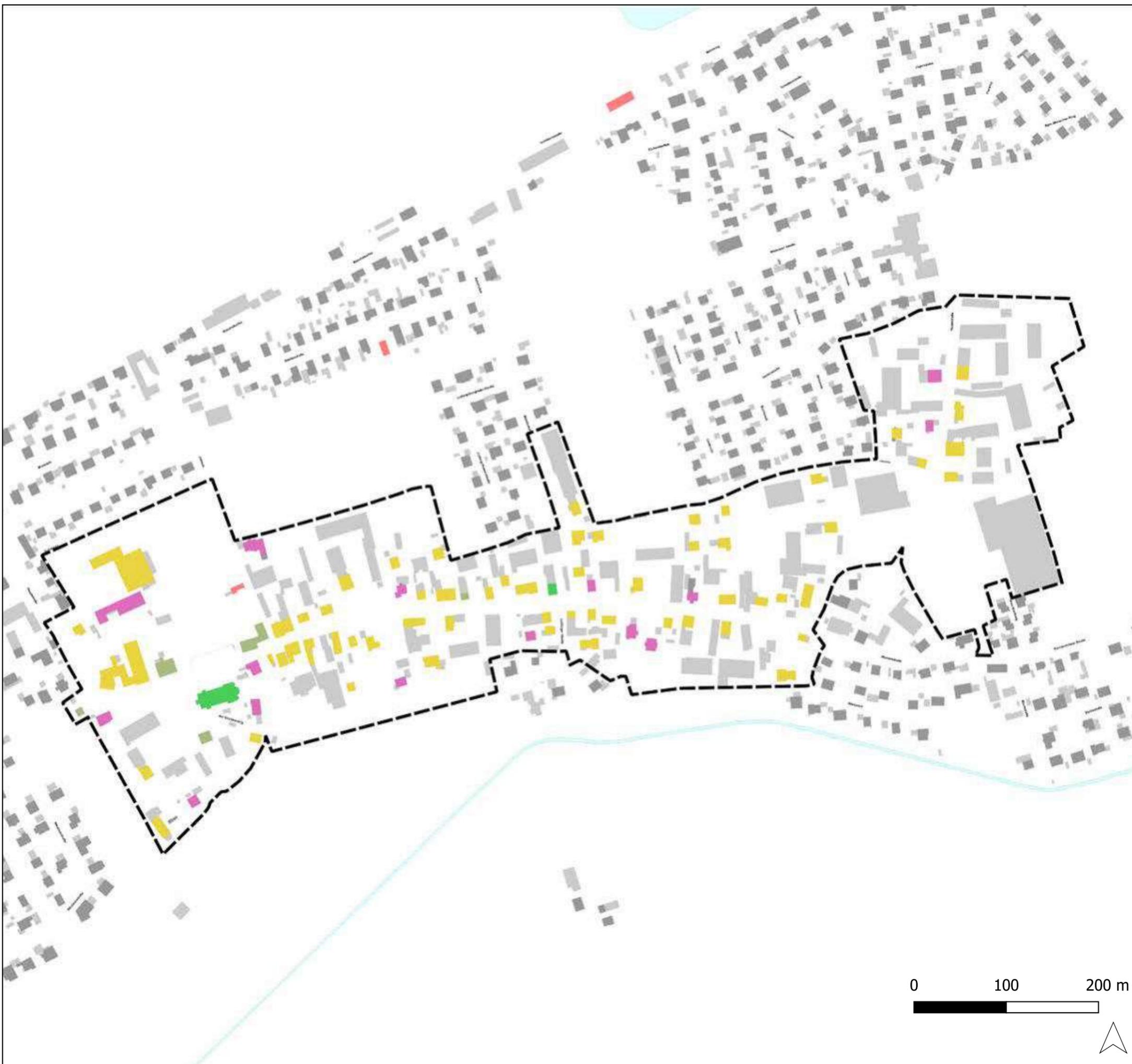


Legende

 Untersuchungsgebiet

Baualter

-  1882-1918
-  1919-1947
-  1948-1989
-  1990-heute



Datengrundlagen
Geobasisdaten:
© Bayerische
Vermessungsverwaltung
Inhalte:
Eigene Darstellung
Stand: 12/2023

Auftraggeber

Gemeinde Otzing
Arndorfer Str. 1
94563 Otzing



Bearbeitung

PLANWERK Stadtentwicklung
Äußere Sulzbacher Straße 29, 90491 Nürnberg

0 100 200 m



gefördert durch



B-Pläne

- Hofäcker I,II&III (2010)
- Otzing-West (1998)
- Bahnäcker I (1966)
- Bahnäcker II (1968)
- Ledererfeld (1996)
- Gartenäcker(1998)
- Bauerfeld (1982)
- Leebäcker(1977)
- Otzing-Ost (1999)
- Hofwiesen I&II (1976 & 1992)
- Erweiterung SO Photovoltaik
Bahnäcker I (2021)
- Untersuchungsgebiet

Datengrundlagen
Geobasisdaten:
© Bayerische
Vermessungsverwaltung
Inhalte:
Eigene Darstellung
Stand: 01/2025

Auftraggeber

Gemeinde Otzing
Arndorfer Str. 1
94563 Otzing

Bearbeitung

PLANWERK Stadtentwicklung
Äußere Sulzbacher Straße 29
90491 Nürnberg

gefördert durch



0 100 200 m



Vorschlag Sanierungsgebiet &
Einschätzung äußerer
Gebäudezustand



Legende

Gebäude für öffentliche Zwecke

äußerer Gebäudezustand

1) neuwertig / kein Bedarf

2) Gebäude mit leichten Mängeln /
Instandhaltungsbedarf

3.1) Gebäude mit Mängeln /
leichter Modernisierungsbedarf

3.2) Gebäude mit Mängeln /
hoher Modernisierungsbedarf

4) Gebäude mit starken Mängeln /
Rückbau erforderlich

Gebäude mit hohem Modernisierungsbedarf
bzw. Rückbau

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Vorschlag: Abgrenzung
Sanierungsgebiet (ca. 4,23 ha)

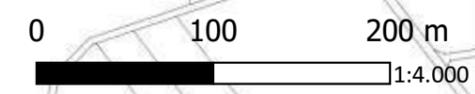
Datengrundlagen
Geobasisdaten:
© Bayerische
Vermessungsverwaltung
Inhalte:
Eigene Darstellung
Stand: 12/2023

Auftraggeber

Gemeinde Otzing
Arndorfer Str. 1
94563 Otzing

Bearbeitung

PLANWERK Stadtentwicklung
Äußere Sulzbacher Straße 29
90491 Nürnberg



gefördert durch



NUTZUNGEN UND LEERSTAND

Öffentliche Gebäude

-  kirchliche Gebäude
-  Schule/ Verwaltung/ Kindergarten

Weitere Nutzungen

-  sonstiges Gewerbe
-  Einzelhandel
-  Dienstleistung
-  Gesundheit & Soziales

Flächenbewertung

-  Baulücke
-  wichtige räumliche Zusammenhänge
-  Leerstand

Datengrundlagen
Geobasisdaten:
© Bayerische
Vermessungsverwaltung
Inhalte:
Eigene Darstellung
Stand: 06/2024

Auftraggeber

Gemeinde Otzing
Arndorfer Str. 1
94563 Otzing



Bearbeitung

PLANWERK Stadtentwicklung
Äußere Sulzbacher Straße 29
90491 Nürnberg



gefördert durch



0 100 200 m
1:4.000



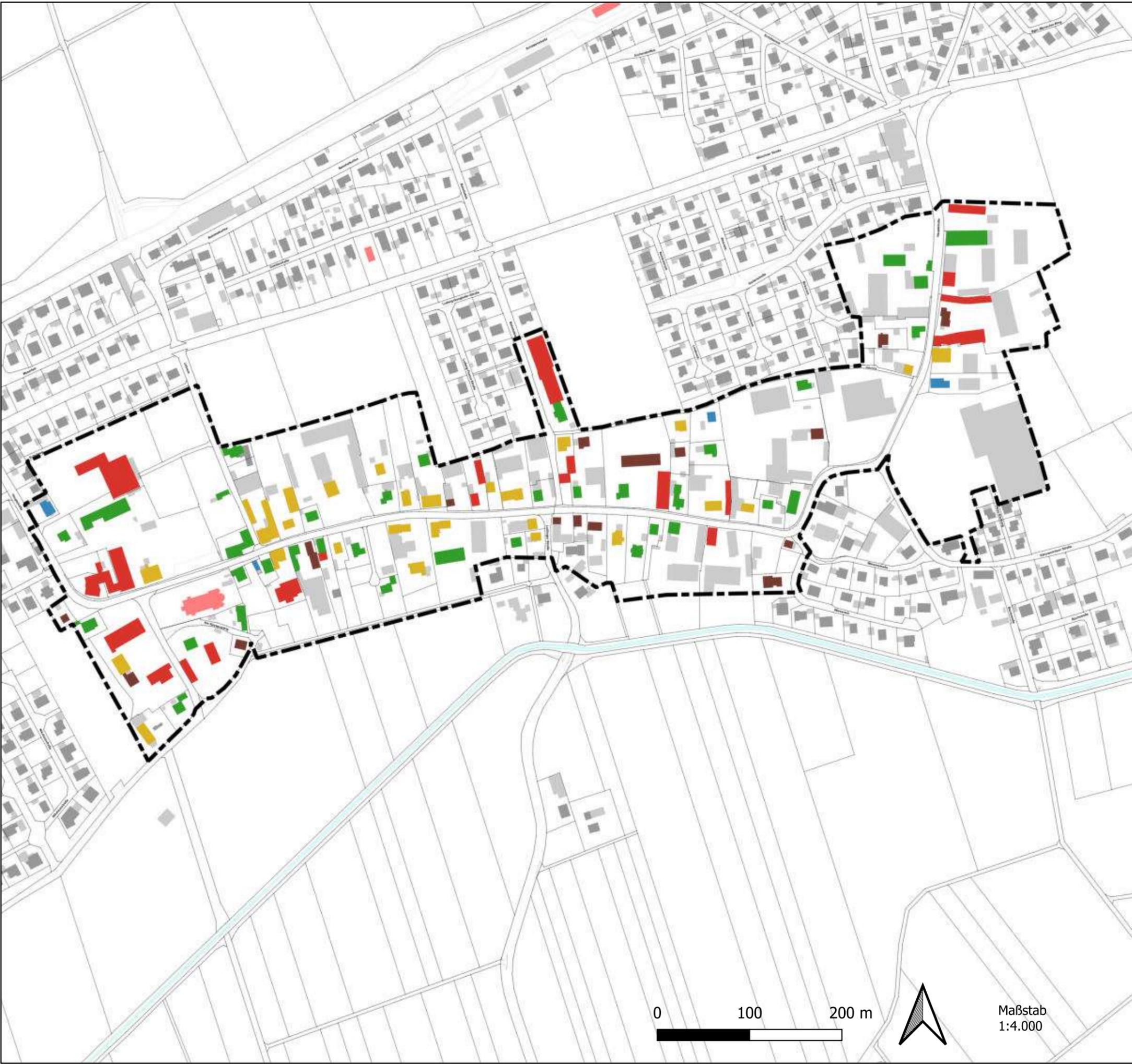
EINSCHÄTZUNG ÄUSSERER GEBÄUDEZUSTAND

Gebäudezustand

-  1) neuwertig/ kein Bedarf
-  2) Gebäude mit leichten Mängeln/
Instandhaltungsbedarf
-  3.1) Gebäude mit Mängeln/
leichter Modernisierungsbedarf
-  3.2) Gebäude mit Mängeln/
hoher Modernisierungsbedarf
-  4) Gebäude mit starken Mängeln/
Rückbau erforderlich

Gebäudetyp

-  Kirche



Datengrundlagen
Geobasisdaten:
© Bayerische
Vermessungsverwaltung
Inhalte:
Eigene Darstellung
Stand: 08/2024

Auftraggeber

Gemeinde Otzing
Arndorfer Str. 1
94563 Otzing

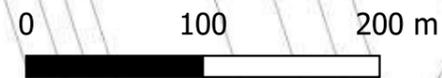


Bearbeitung

PLANWERK Stadtentwicklung
Äußere Sulzbacher Straße 2
90491 Nürnberg



gefördert durch



Maßstab
1:4.000

Grünflächen

- halb-öffentlich
- landwirtschaftlich
- privat
- teil-versiegelt
- Solitäräume

Datengrundlagen
Geobasisdaten:
© Bayerische
Vermessungsverwaltung
Inhalte:
Eigene Darstellung
Stand: 08/2024

Auftraggeber

Gemeinde Otzing
Arndorfer Str. 1
94563 Otzing

Bearbeitung

PLANWERK Stadtentwicklung
Äußere Sulzbacher Straße 29,
90491 Nürnberg



gefördert durch



0 100 200 m



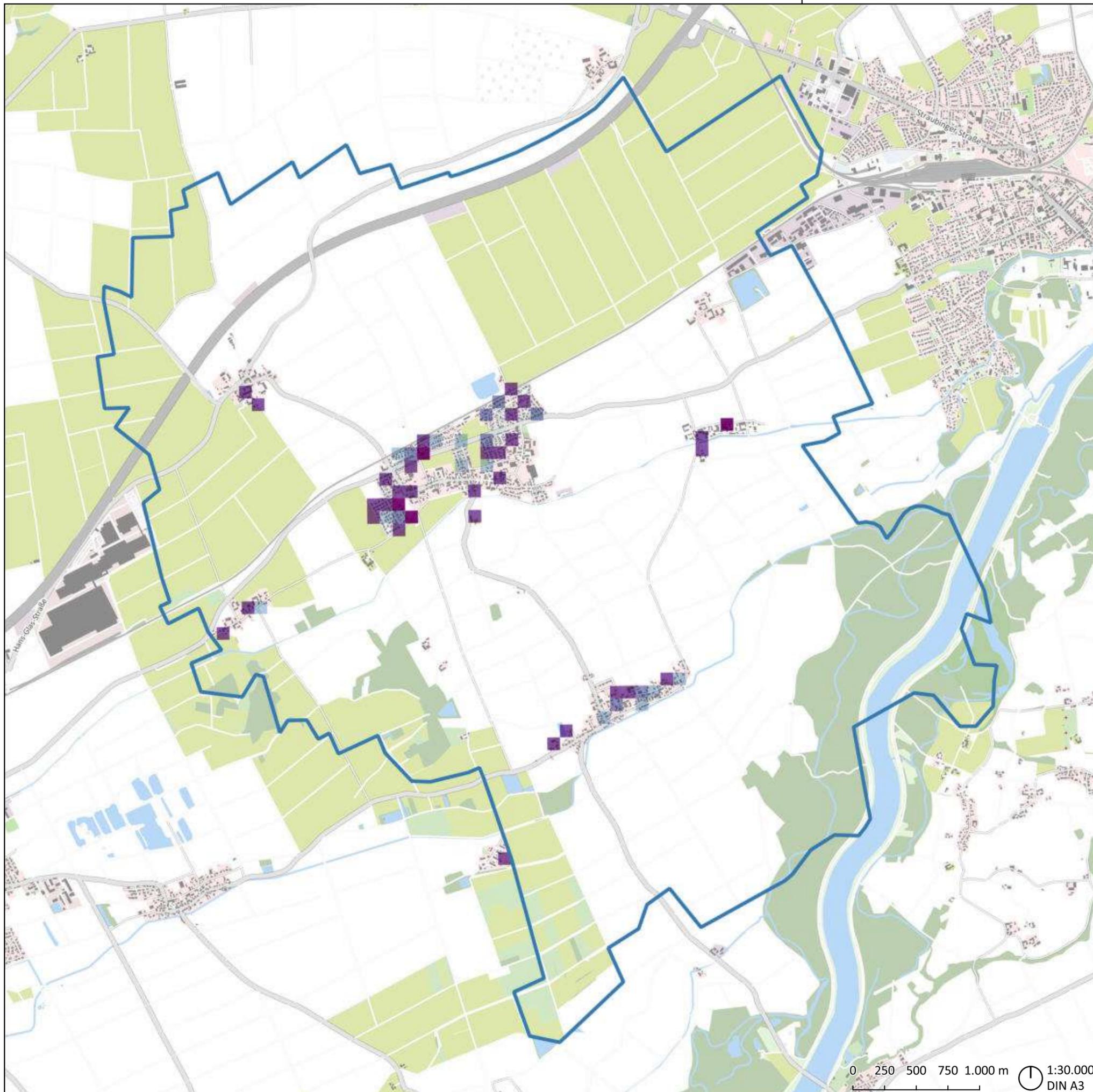
Maßstab
1:4.000

OTZING ISEK 2025

ANTEIL U18

Anteil der unter 18-Jährigen in Prozent
laut Zensus 2022 im 100x100m Raster

-  0- 15
-  15- 20
-  20- 25
-  25- 50
-  50- 100
-  Gemeindegrenze



Kartengrundlage:
©OpenStreetMap-Mitwirkende,
Inhalte: Statistisches Bundesamt
(Destatis)- Zensus 2022
Stand: 10/2024

Auftraggeber

Gemeinde Otzing
Arndorfer Str. 1
94563 Otzing



Bearbeitung



gefördert durch

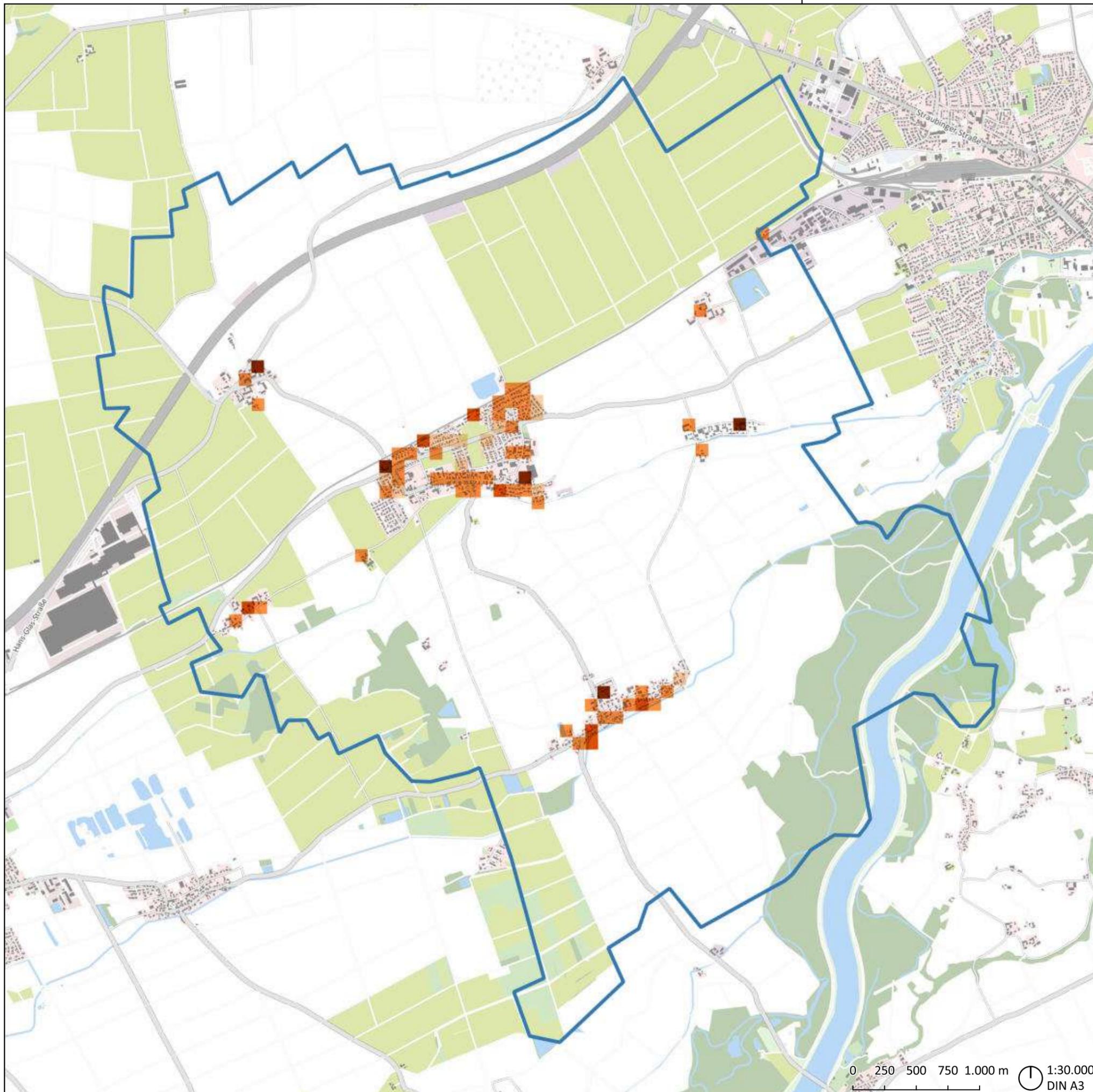


OTZING ISEK 2025

ANTEIL Ü65

Anteil der über 65-Jährigen in Prozent
laut Zensus 2022 im 100x100m Raster

- 0- 10
- 10- 20
- 20- 50
- 50- 75
- 75- 100
- Gemeindegrenze



Kartengrundlage:
©OpenStreetMap-Mitwirkende,
Inhalte: Statistisches Bundesamt
(Destatis)- Zensus 2022
Stand: 10/2024

Auftraggeber

Gemeinde Otzing
Arndorfer Str. 1
94563 Otzing



Bearbeitung



gefördert durch



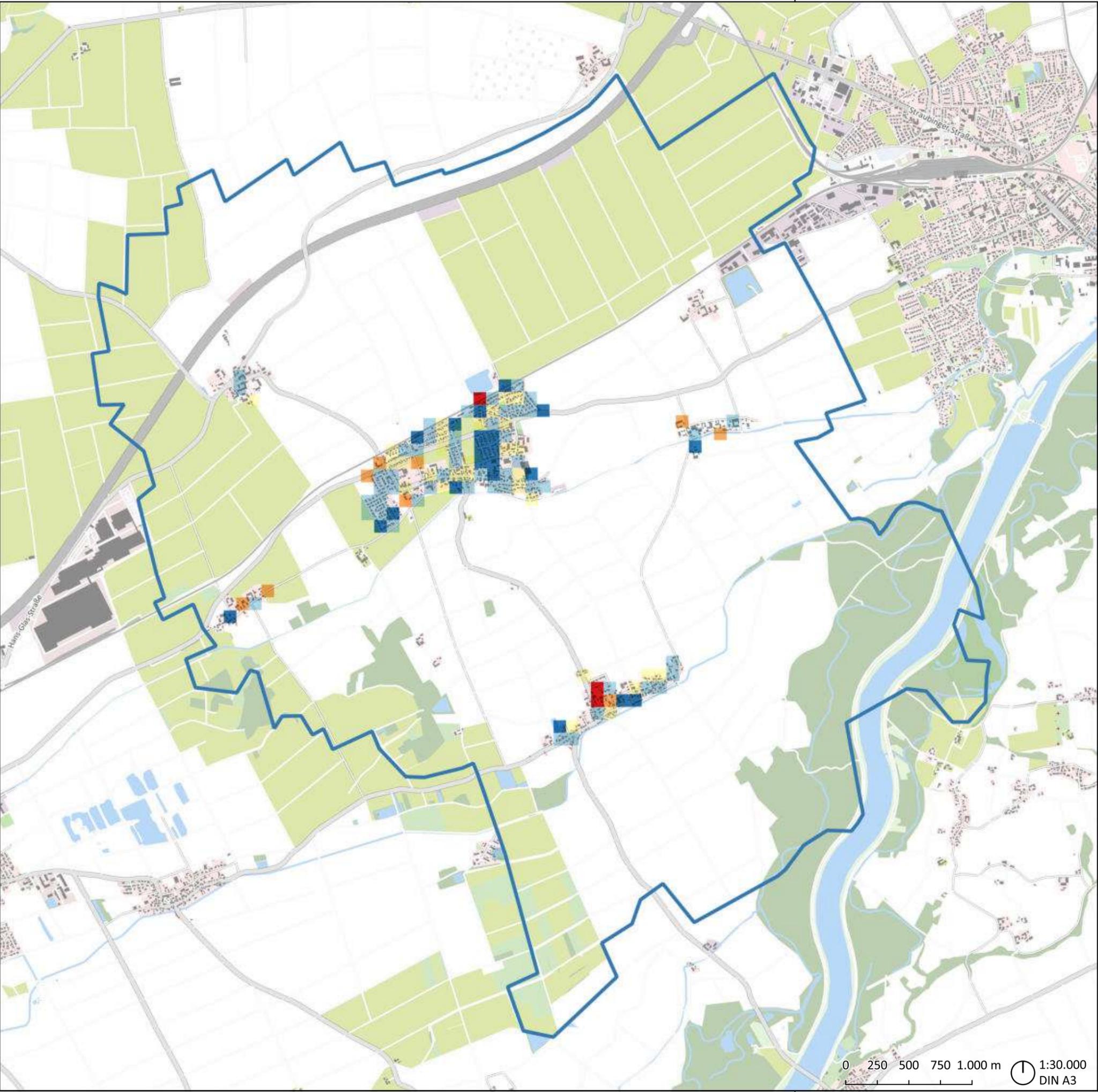
0 250 500 750 1.000 m 1:30.000
DIN A3

OTZING ISEK 2025

WOHNFLÄCHE JE BEWOHNER

Wohnfläche je Bewohner in m²
laut Zensus 2022 im 100x100m Raster

- 0- 50
- 50- 75
- 75- 100
- 100- 125
- 125- 158
- Gemeindegrenze



Kartengrundlage:
©OpenStreetMap-Mitwirkende,
Inhalte: Statistisches Bundesamt
(Destatis)- Zensus 2022
Stand: 10/2024

Auftraggeber

Gemeinde Otzing
Arndorfer Str. 1
94563 Otzing



Bearbeitung

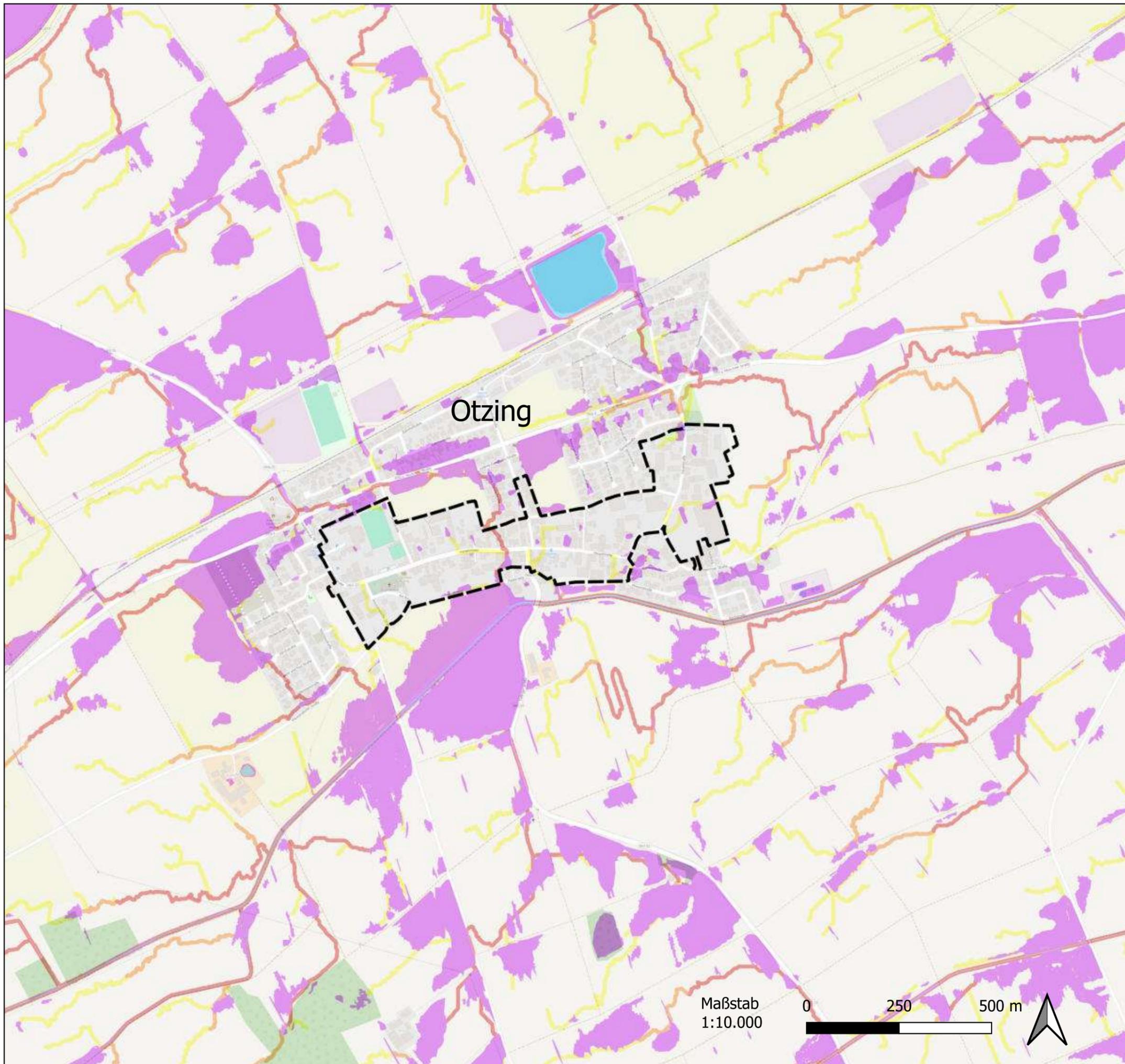


gefördert durch



POTENTIELLE FLIESSWEGE
UND POTENTIELLE
AUFSTAUBEREICHE BEI
STARKREGEN

- mäßiger Abfluss
- erhöhter Abfluss
- starker Abfluss
- potentielle Aufstaubereiche



Otzing

Maßstab
1:10.000

0 250 500 m



Datengrundlagen
Geobasisdaten:
© Bayerische
Vermessungsverwaltung
Inhalte:
Eigene Darstellung
Stand: 05/2024

Auftraggeber

Gemeinde Otzing
Arndorfer Str. 1
94563 Otzing



Bearbeitung

PLANWERK Stadtentwicklung
Äußere Sulzbacher Straße 29
90491 Nürnberg



gefördert durch



SCHUTZGEBIETE

- Flachlandbiotope
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Trinkwasserschutzgebiet

Arndorf

Eisenstorf

Otzing

Kleinweichs

Hauersdorf

Lailing

Maßstab
1:28.000

0 750 1.500 m



Datengrundlagen
Geobasisdaten:
© Bayerische
Vermessungsverwaltung
Inhalte:
Eigene Darstellung
Stand: 05/2024

Auftraggeber

Gemeinde Otzing
Arndorfer Str. 1
94563 Otzing



Bearbeitung

PLANWERK Stadtentwicklung
Äußere Sulzbacher Straße 29
90491 Nürnberg



gefördert durch

