

## IKEK Lebendige Dorfmitten PAF 2017



**BAULICHE INNEN-  
ENTWICKLUNG**

**DEMOGRAFIE UND  
DASEINSVORSORGE**



**INTERKOMMUNALE  
ZUSAMMENARBEIT**

Interkommunales Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt-Umland-Kooperation  
Kommunen Pfaffenhofen a.d. Ilm, Hettenshausen, Rohrbach, Scheyern und Schweitenkirchen  
Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche  
Zusammenarbeit und Netzwerke“

**Dokumentation Ergebnisse**

## Impressum

### **Auftraggeberin**

Gemeinde Scheyern als Leitkommune der Stadt-Umland-Kooperation PAF  
Ludwigstraße 2  
85298 Scheyern

### **Verfahrensbetreuung**

Regierung von Oberbayern  
Städtebau, Bauordnung, Sachgebiet 34.1  
80534 München

### **Bearbeitung**

Arbeitsgemeinschaft  
HELLER SPÄTH kommunikation+planung  
Planungsgruppe 504 Dierk Brandt  
Büro für Architektur und Städtebau German Deller  
planwerkstatt karlstetter  
Frohschammerstraße 14, 80807 München, [www.hs-komplan.de](http://www.hs-komplan.de)

Gefördert im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm  
„Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“  
München, 15.03.2018

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Aufgabe, Ziele, Handlungsbedarf</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Herangehensweise – Planung im Dialog</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Ergebnisse im Handlungsfeld „Demografie und Daseinsvorsorge“</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Ziele und Leitlinien für das „IKEK Lebendige Dorfmitte PAF 2017“</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Ergebnisse im Handlungsfeld „Bauliche Innenentwicklung“</b>	<b>15</b>
<b>5.1</b>	<b>Feinuntersuchung Dorfmitte Hettenshausen</b>	<b>17</b>
<b>5.1.1</b>	Aufgabe, Ziele, Handlungsbedarf, Defizite, Potenziale	18
	Fotos Ist-Zustand	19
<b>5.1.2</b>	Herangehensweise	20
<b>5.1.3</b>	Bestandsanalyse	
	Lage im Raum	21
	Demografie & Daseinsvorsorge	22
	Plan Daseinsvorsorge	23
	Baustruktur und Nutzungsstruktur	24
	Verkehrsstruktur und Freiraumstruktur	25
<b>5.1.4</b>	Konzept „Umgestaltung Dorfmitte Hettenshausen“	26
	Testentwurf V02	27
<b>5.1.5</b>	Maßnahmen	
	Übersicht Maßnahmen „Umgestaltung Dorfmitte Hettenshausen“	28
	Ziele-/ und Maßnahmenplan	30
<b>5.1.6</b>	Fördergebiet und Verfahren	
	Vorschlag zur Abgrenzung Förder-/ Sanierungsgebiet	31
	Plan Vorschlag Sanierungsgebiet	32
<b>5.1.7</b>	Anhang	
	Testentwurf V01	33
<b>5.2</b>	<b>Feinuntersuchung Dorfmitte Schweitenkirchen</b>	<b>34</b>
<b>5.2.1</b>	Aufgabe, Ziele, Handlungsbedarf, Defizite, Potenziale	35
	Fotos Ist-Zustand	37
<b>5.2.2</b>	Herangehensweise	38
<b>5.2.3</b>	Bestandsanalyse	
	Lage im Raum	39
	Demografie & Daseinsvorsorge	40
	Plan Daseinsvorsorge	41
	Baustruktur und Nutzungsstruktur	42
	Verkehrsstruktur und Freiraumstruktur	43
<b>5.2.4</b>	Konzept „Umgestaltung Dorfmitte Schweitenkirchen“	44
	Testentwurf V01	46
<b>5.2.5</b>	Maßnahmen	
	Übersicht Maßnahmen „Umgestaltung Dorfmitte Schweitenkirchen“	48
	Ziele-/ und Maßnahmenplan	51
<b>5.2.6</b>	Fördergebiet und Verfahren	
	Vorschlag zur Abgrenzung Förder-/ Sanierungsgebiet	52
	Plan Vorschlag Sanierungsgebiet	53
<b>5.2.7</b>	Anhang	
	Testentwurf V02	54

## Feinuntersuchung Dorfmitte Schweitenkirchen



### Inhalt

<b><u>5.2.1</u></b>	<b>Aufgabe, Ziele, Handlungsbedarf, Defizite, Potenziale</b>	35
	Fotos Ist-Zustand	37
<b><u>5.2.2</u></b>	<b>Herangehensweise</b>	38
<b><u>5.2.3</u></b>	<b>Bestandsanalyse</b>	
	Lage im Raum	39
	Demografie & Daseinsvorsorge	40
	Plan Daseinsvorsorge	41
	Baustruktur	42
	Nutzungsstruktur	42
	Freiraumstruktur	43
	Verkehrsstruktur	43
<b><u>5.2.4</u></b>	<b>Konzept „Umgestaltung Dorfmitte Schweitenkirchen“</b>	44
	Testentwurf V01	46
<b><u>5.2.5</u></b>	<b>Maßnahmen</b>	
	Übersicht Maßnahmen	48
	Ziele- / und Maßnahmenplan	51
<b><u>5.2.6</u></b>	<b>Fördergebiet und Verfahren</b>	
	Vorschlag zur Abgrenzung des Förder- / Sanierungsgebietes	52
	Plan Vorschlag Sanierungsgebiet	53
<b><u>5.2.7</u></b>	<b>Anhang</b>	
	Testentwurf V02	54

## 5.2.1 Aufgabe, Ziel, Handlungsbedarf

### Aufgabe, Ziele, Handlungsbedarf, Defizite, Potenziale

**Aufgabe** ist die Fortschreibung der Projekte „Revitalisierung Wittmann-Areal“ und „Schaffung einer Dorfmitte“ im Handlungsfeld „Bauliche Innenentwicklung“ des EFRE IKEK 2014 im Rahmen einer Feinuntersuchung „Umgestaltung Dorfmitte Schweitenkirchen“.

Revitalisierung „Wittmann-Areal“, Schaffung einer Ortsmitte z.B. durch Wohnen, Dorfcafé, Läden, Dorfplatz



Quelle: Maßnahmenplan IKEK 2014, Dömges Architekten

**Ziel** ist die Entwicklung einer lebendigen Dorfmitte, die es heute nicht mehr gibt.

#### Städtebauliche Missstände/ Handlungsbedarf

Das „Wittmann-Areal“ mit der ehemaligen Gaststätte mit großem Saal und Hotelbetrieb sowie zwei Wirtschaftsgebäuden war einst ein blühender Betrieb und beliebter Ort für Feste und ein Treffpunkt der Dorfbewohner. Derzeit sind im Hauptgebäude Asylbewerber untergebracht. Das gesamte Grundstück mit 4.222 m<sup>2</sup> befindet sich seit 01.01.2017 im Gemeindebesitz. Das Bestandsgebäude „Wittmann“, etwa um 1960 erbaut, zeichnet sich laut Gemeinde durch eine schlechte Bausubstanz aus, besonders in energetischer Hinsicht.

#### Untersuchungsgegenstand in der Feinuntersuchung war zunächst die Frage der künftigen Nutzung – Bestandssanierung oder Abriss und Neubau.

Das ARGE-Team hat zwei Varianten für die „Revitalisierung des „Wittmann-Areals“ und die „Umgestaltung Dorfmitte Schweitenkirchen“ vorgelegt: Variante 01 mit Abriss des Gasthauses sowie Variante 02 mit Sanierung von Gasthaus und Saal. In beiden Varianten wird vom Abriss des Stadels im Südwesten und des Wirtschaftsgebäudes im Süden ausgegangen. Das ARGE-Team empfiehlt Variante 01 und nach intensiver Diskussion spricht sich die Expertenrunde (16.05.2017) mit großer Mehrheit für die Weiterbearbeitung der Variante 01 aus. Auf Basis der Variante 01 sollen mit einem breiten Nutzungsspektrum die städtebaulichen Mängel behoben und die Bedarfe der unterschiedlichen Gruppen in der Bürgerschaft gedeckt werden. Die Variante 01/ mit Abriss und Neubau berücksichtigt die Rahmenbedingungen, verfolgt ein abgestimmtes Raumprogramm, macht einen Gestaltungsvorschlag für die Freiflächen und situiert Gebäude mit Nutzungszuweisungen, die sich in die Ortsmitte von Schweitenkirchen einfügen.

**Der Gemeinderat unterstützt am 10.10.2017 den Testentwurf der Variante 01/ Abriss und Neubau** zur Belebung der Ortsmitte. Die Variante 02/ Bestandssanierung wird nicht weiter verfolgt. Die Ideenskizze zu Variante 02/ Sanierung Gasthaus und Saal ist im Anhang dargestellt.

## 5.2.1 Aufgabe, Ziel, Handlungsbedarf

In der Feinuntersuchung (u.a. Expertenrunde vom 16.05.2017) wird festgestellt, dass **kein Bedarf für folgende Nutzungen** besteht:

- große Veranstaltungsräume bzw. Säle für soziale/ kulturelle Aktivitäten – da Schweitenkirchen mit solchen Einrichtungen der Daseinsvorsorge gut versorgt ist, z.B. im Pfarrheim mit Saal (für ca. 150 Personen), Sportzentrum Leithöhe mit V-Heim mit großem Saal (für ca. 400 Personen) sowie diverse Vereinsheime,
- Nahversorgung – Angebote zur Nahversorgung bestehen bei EDEKA im Gewerbegebiet und bei ALDI in Pfaffenhofen,
- Imbiss und Bäckerei – bereits in der Hauptstraße ansässig, leben insbesondere vom Durchgangsverkehr,
- Gaststätte mit Übernachtungsmöglichkeit – besteht bereits in Autobahnnähe (Standort abhängig), funktioniert gut,
- offene Jugendarbeit/ offener Jugendtreff - intensive Jugendarbeit leisten bereits Vereine, Kirche, etc.

**Das Entwicklungskonzept „Lebendige Dorfmitte“ folgt folgenden Bedarfen und Themen:**

- Schaffung eines atmosphärisch ansprechenden Platzes mit Maibaum und Aufenthaltsqualität in der Dorfmitte auf dem „Wittmann-Areal“. Die Gestaltung sollte einerseits berücksichtigen, dass auf der Hauptstraße und der Dr.-Hans-Eisenmann-Straße erheblicher Verkehr vorherrscht und andererseits das Ziel verfolgen, die Geschwindigkeit dämpfend zu beeinflussen,
- Raumangebot für Café mit Freisitz auf dem Dorfplatz, ggf. Marktstand, Dorfladen (ehrenamtlich)...
- Kleine und flexibel nutzbare Räume z.B. für VHS, Vereine bzw. Initiativen/ aktive Gruppen, Sprachkurse, Senioren, Yoga, Asylbewerber, evtl. Raum für Trauungen usw.
- Raumangebot für Tagespflege, Büro für ambulanten Pflegedienst, Seniorentreff usw. – „Thema selbstbestimmtes Leben im Alter“,
- Raumangebot für „Besonderes Wohnen - demografiegerecht“: Singles, Alleinerziehende, junge Familien, Auszubildende, Seniorenwohnen, Mehrgenerationen-Wohnen, genossenschaftliches Wohnen, Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, etc.
- Schaffung von Stellplätzen in der Ortsmitte: Heute gibt es ca. 10 Parkplätze auf dem „Wittmann-Areal“ für Angestellte der Gemeindeverwaltung. Für Kundenparkplätze, Kurzparker etc. im Straßenraum sollte möglichst mehr Platz bereitgestellt werden. Außerdem besteht ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Parkplätzen. Zu prüfen ist, ob eine Tiefgarage vorstellbar ist (wurde zunächst als ortsfremd eingeschätzt).

Hinweis: Der Landkreis plant für 2017 die Neugestaltung der Kreisstraße Dr.- Hans-Eisenmann-Straße. Die Durchführung der Maßnahme endet Anfang 2018.



Für die Erarbeitung von gemeinsam getragenen konkreten Maßnahmen eines baulichen und freiräumlichen Konzeptes der Dorfmittle wurde ein Ergebnis orientiertes Verfahren zur Planungskommunikation gewählt. Die Feinuntersuchung wurde vom ARGE-Team in enger Abstimmung mit der Gemeinde und wesentlichen Akteuren vor Ort sowie mit der Regierung von Oberbayern und den beteiligten „IKEK-Gemeinden“ erarbeitet.

### Termine Planungskommunikation 02/ 2017 bis 02/ 2018

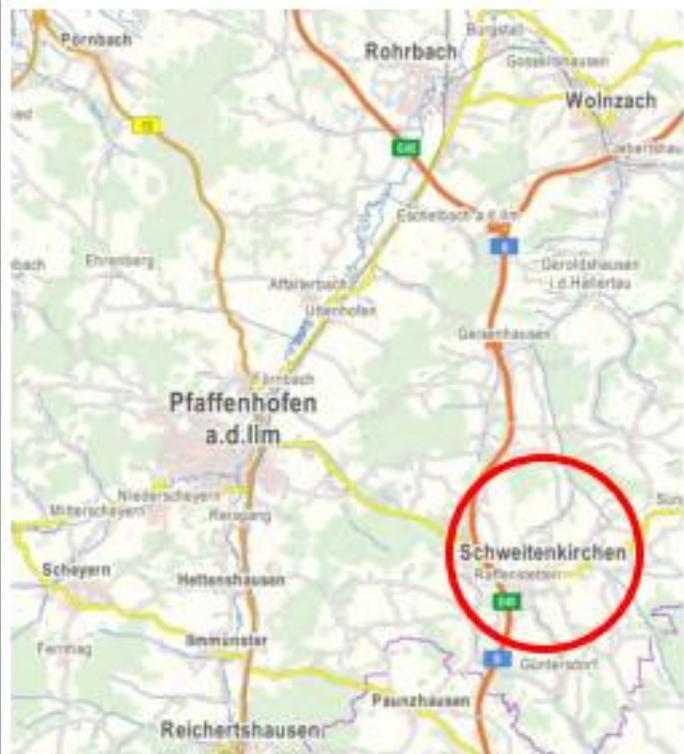
Veranstaltung	Anlass/ Funktion/ Wesentlicher Inhalt
<b>Auftaktveranstaltung</b> <b>1. Bürgermeisterrunde</b> , 22.02.2017 im Rathaus Scheyern	Einführung zur Projekthistorie der Stadt-Umland-Kooperation; Information zum Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“; Ziele und Erwartungen an das „IKEK – Lebendige Dorfmitten 2017“; Statement 1. Bürgermeister Vogler zur Stärkung und Gestaltung der Dorfmittle mit „Wittmann-Areal“
<b>Startergespräch</b> „Feinuntersuchung“, 23.03.2017 im Rathaus Schweitenkirchen	Diskussion und Informationsaustausch zum Handlungsbedarf/Untersuchungsgegenstand in der Feinuntersuchung zur Dorfmittle
<b>Vorbereitungstermin zur Expertenrunde</b> , 04.05.2017 im Rathaus Schweitenkirchen	Diskussion von Potenzialen, Bedarfen, Nutzungen, Funktionen anhand von Ideenskizzen zur „Neuen Dorfmittle Schweitenkirchen“ mit 2 Varianten; Favorisierung Weiterbearbeitung Variante V01
<b>Expertenrunde</b> , 16.05.2017 im Rathaus Schweitenkirchen	Diskussion von Potenzialen, Bedarfen, Nutzungen, Funktionen anhand von Ideenskizzen zur „Neuen Dorfmittle Schweitenkirchen“ mit 2 Varianten; Zustimmung zur Weiterbearbeitung Variante V01
<b>2. Bürgermeisterrunde</b> , 05.07.2017 im Rathaus Scheyern	Vorstellung und Diskussion Zwischenergebnis Feinuntersuchung Dorfmittle Schweitenkirchen
<b>Gemeinderatssitzung</b> , 10.10.2017 im Rathaus Schweitenkirchen	Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse zur Feinuntersuchung Dorfmittle Schweitenkirchen/ Testentwurf V01; Zustimmung des Gemeinderats
<b>3. Bürgermeisterrunde</b> , 23.11.2017 im Rathaus Scheyern	Austausch über Stand der Feinuntersuchungen, Diskussion zu gemeindeübergreifender Kooperation, zu möglichen interkommunalen Projekten sowie zur Organisation des weiteren Vorgehens in der Stadt-Umland-Kooperation bei der Umsetzung des „IKEK Lebendige Dorfmitten PAF 2017“
<b>Interkommunale Konzeptwerkstatt</b> , 30.11.2017 im V-Heim Schweitenkirchen	Information über Ergebnisse der Feinuntersuchungen und Diskussion gemeindeübergreifender Aspekte innerhalb des IKEKs; Erörterung möglicher Projekte in „interkommunaler Zusammenarbeit“
<b>4. Bürgermeisterrunde</b> , 07.02.2018 im Rathaus Scheyern	Abstimmung Interkommunale Projekte und weiteres Vorgehen in der Stadt-Umland-Kooperation bei der Umsetzung des „IKEK PAF 2017“

Der Ort Schweitenkirchen im Landkreis Pfaffenhofen ist als Kleinzentrum ausgewiesen (ca. 5.000 Einwohner). Als Kleinzentrum verfügt der Ort über zahlreiche Angebote und Einrichtungen (Daseinsvorsorge, Nahversorgung, soziale, seelsorgerische und kulturelle Einrichtungen, Verwaltung, technische Infrastruktur, Vereine, Freizeit und Sportstätten, Bildungseinrichtungen, Betreuung für Kinder und Jugendliche).

Schweitenkirchen liegt an der Autobahn A9, durch den Ort führen die Staatsstraße ST 2045 und die Kreisstraße PAF 25. Damit ist der Ort sehr gut an die Region und darüberhinaus angebunden. Die Zentren Ingolstadt (35 km) und München (40 km) sind ebenso wie der Flughafen gut erreichbar.

Schweitenkirchen ist der höchst gelegene Ort in der Hallertau (537 ü. NN). und liegt eingebettet in die malerische Hügellandschaft der Hallertau.

Im Jahr 1806 zerstörte ein großer Brand zahlreiche Gebäude im Ort mit der Konsequenz, dass heute kaum mehr historische Bausubstanz vorhanden ist.



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

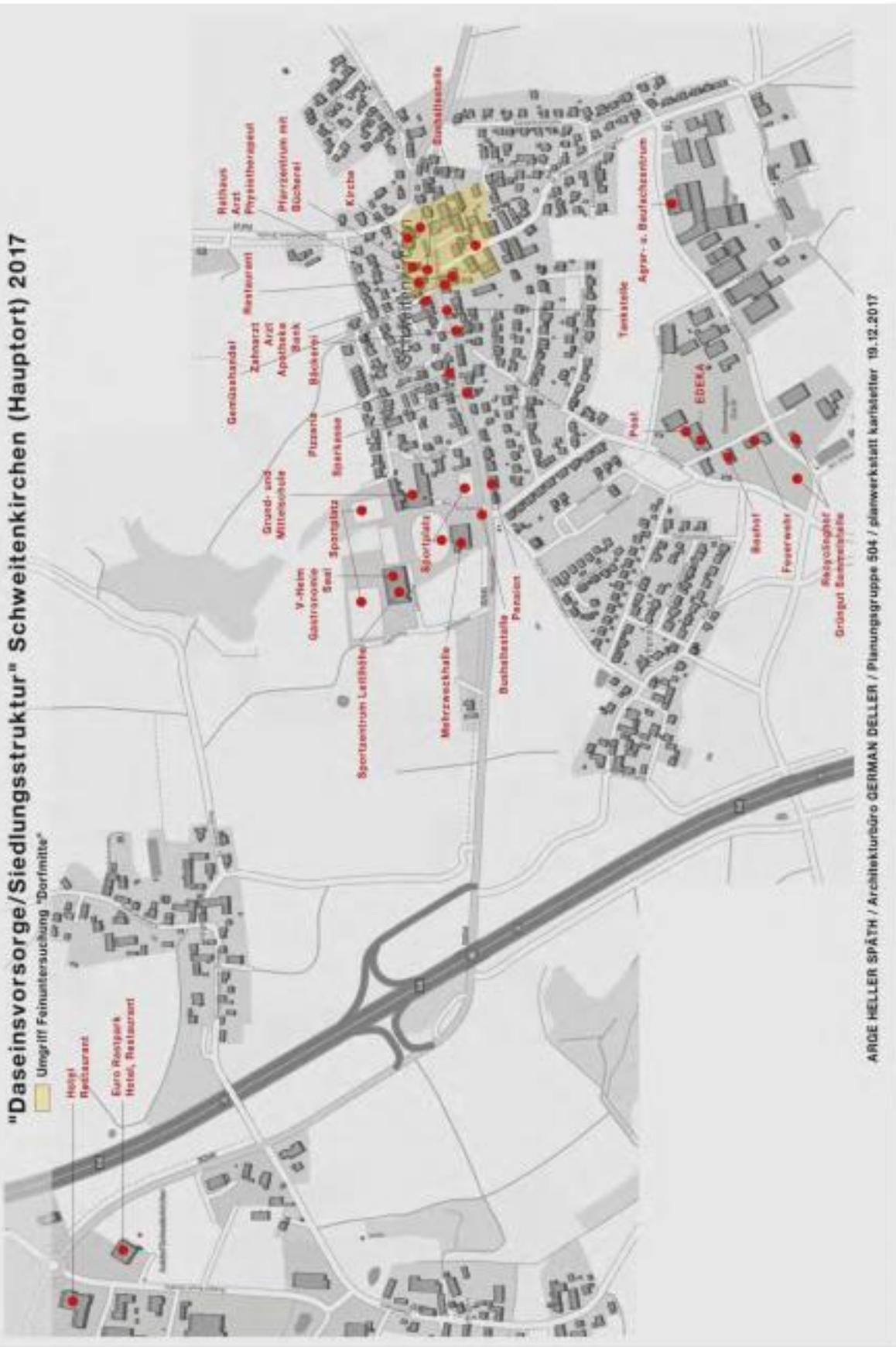
**Blick von außen – „Demografie“**

EW Bayern (2015/ 2035)	(12,8/ 13,5 Mio. EW) + 700.000 EW (+ 5,4%)
Oberbayern (2015/ 2035)	(4,6/ 5,1 Mio. EW) + 500.000 EW (+ 11,5%) ausschließlich Wanderungsgewinne, natürliche Entwicklung +/- 0
Landkreis PAF (2015/ 2035)	(124.000/ 141.000 EW) + 17.000 EW (+13,8%) + 15,4% Wanderungsgewinne, - 1,5% Bilanz Geburten/Sterbefälle
Schweitenkirchen (2014/ 2034)	(5.067/ 5.700 EW) + ca. 32 EW pro Jahr (+ 12,5%)
Anteil < 18-Jährige (2014/ 2034)	(865/ 900 EW) (Anteil 17,1%/ Anteil 15,8%)
Anteil 18 bis < 65-Jährige (2014/ 2034)	(3.455/ 3.500 EW) (Anteil 68,2%/ Anteil 61,4%)
Anteil 65-Jährige und älter (2014/ 2034)	(747/ 1.300 EW) (Anteil 14,7%/ Anteil 22,8%)

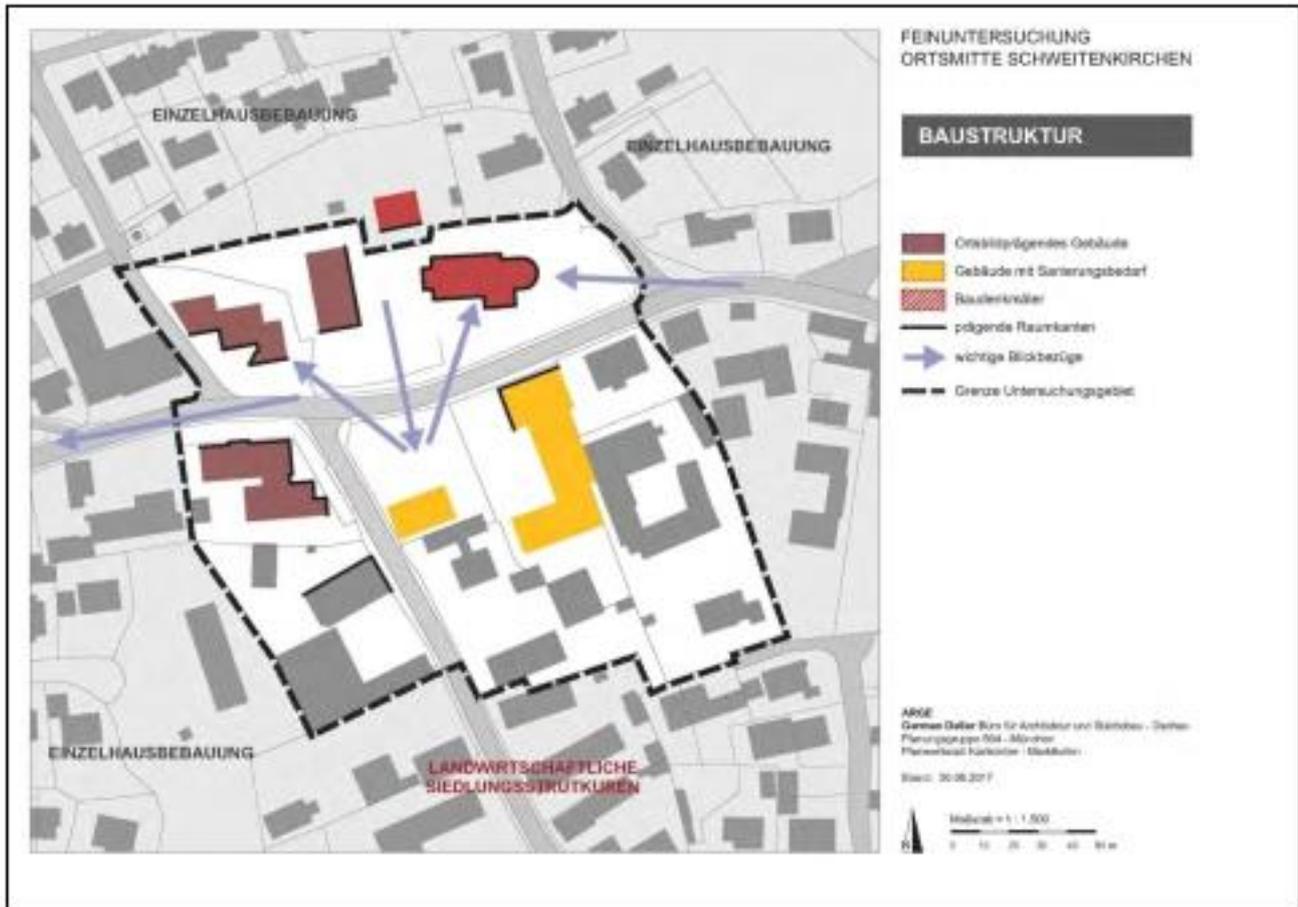
**Blick von außen – „Daseinsvorsorge“**

<b>Versorgungssituation</b>	Angemessen für ca. 5.000 EW-Gemeinde – Rathaus, Bauhof, Wertstoffhof, Feuerwehr, Kirche, Pfarrheim mit Gemeindebücherei u. Saal; Friedhof mit Aussegnungshalle; Ärzte, Apotheke, Banken, Postfiliale, Mehrzweckhalle mit Tennis, Stockbah- nen; Sportzentrum Leithöhe, Tennishalle, V-Heim, Saal, Gaststätte, Sportsbar, Verkehrsübungsplatz; Tankstelle, Gewerbegebiete West und Süd...
<b>Angebote Kinder/ Jugend</b>	Kinderhaus St. Johannes, Kindergarten, Krippe, Hort, Mittagessen, Hausaufgabenbetreuung; Jugendarbeit/ Jugendangebote in Vereinen, Kirche; Ferienpass ...
<b>Bildung</b>	Grund- und Mittelschule, VHS-Zweigstelle PAF
<b>Nahversorgung</b>	Grundversorgung Bäcker, Metzger, Getränkemarkt, Blumen, Imbiss, EDEKA, Piazza Italia, Landgasthof Bernbeck mit Übernachtung...
<b>Vereine, soziale Träger, bürger- schaftliches Engagement</b>	Vielzahl von Vereinen – Sport, Kultur, Soziales, Schützen, FFW, Freizeit, Musik, Theater, Parteien, Gewerbe..., Nachbarschaftshilfe, Helferkreis Asyl, Kirchen, Caritas, ...

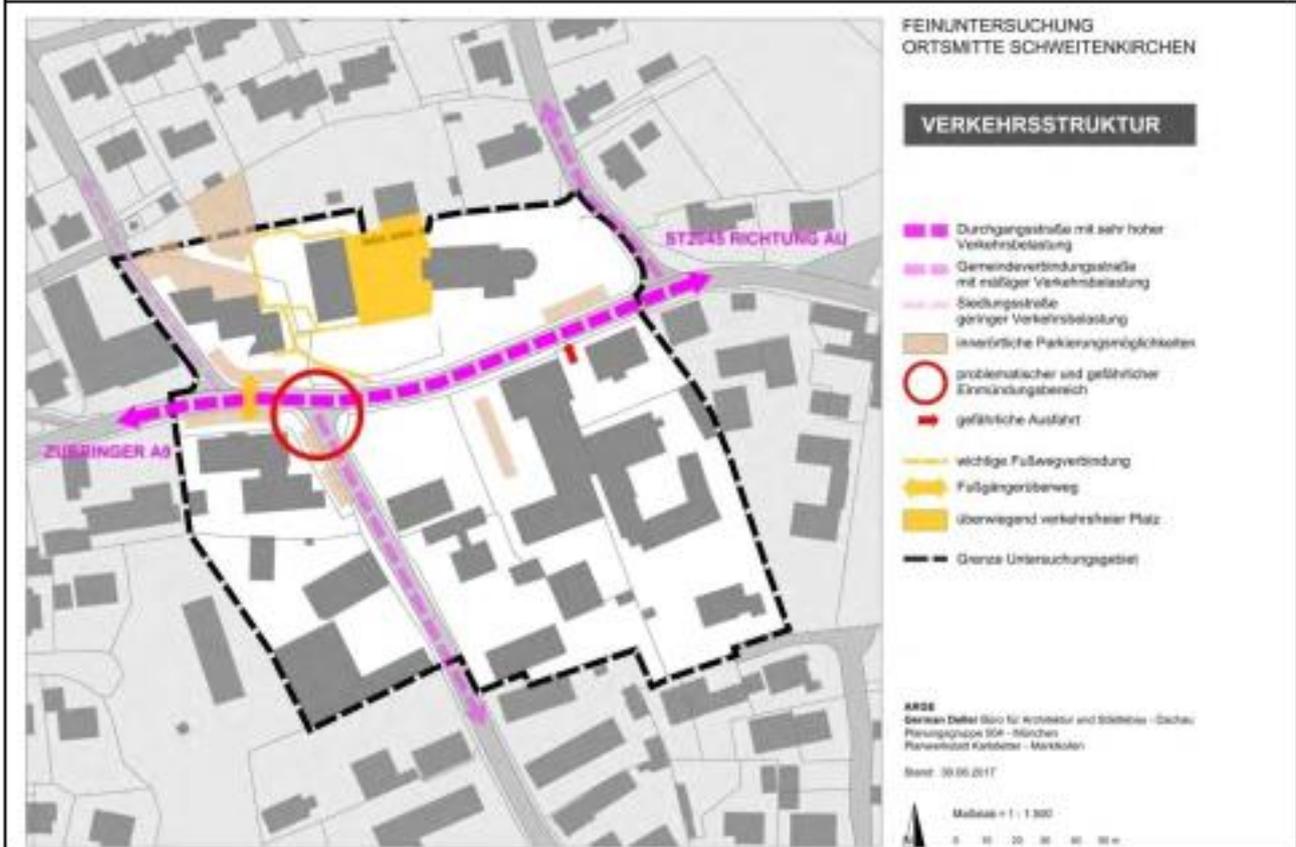
## "Daseinsvorsorge/Siedlungsstruktur" Schweitenkirchen (Hauptort) 2017



ARGE HELLER SPÄTH / Architekturbüro GERMAN DELLER / Planungsgruppe 504 / planwerkstatt karlsruhe 19.12.2017



# 5.2.3 Freiraum- und Verkehrsstruktur



## 5.2.4 Konzept Umgestaltung Dorfmitte

### Untersuchungsbausteine Dorfmitte Schweitenkirchen



- Untersuchungsumgriff für Bestandserfassung Nutzungen/ Gebäude und Freiraum und Umgriff potenzielles Fördergebiet
- Planungsumgriff für Konzept Dorfmitte Schweitenkirchen Wittmann-Areal
- Einzelbausteine 1 - 3 sowie 4 Straßenraum**
- Hauptstraßennetz

- 1** Mögliches Nutzungskonzept und Raumprogramm, Empfehlung für Abriss und Neubau oder Erhalt in Planungsalternativen; Abschätzung der städtebaulich verträglichen Größe der Baukörper, Geschossfläche (GF) in m<sup>2</sup> sowie der Baudichte (GFZ); Situierung der neuen Gebäude/ Wohnhäuser, Kubatur, Traufhöhe, Dachformen – ggf. unter Berücksichtigung von erhaltenswerten Gebäuden
- 2** Gestaltung Dorfplatz mit Maibaum, Spielplatz, Brunnen, Begrünung
- 3** Erschließung der Gebäude, Stellplätze an der Oberfläche, mögliche Tiefgarage
- 4** Oberflächen im Straßenraum, Baumstellungen, mögliche Einbeziehung des gegenüber liegenden grünen Hanges, Blickbeziehungen, Kurzparken, Fußgänger-Übergänge, Aufenthaltsbereiche, Bushaltestelle

## 5.2.4 Konzept Umgestaltung Dorfmitte

### Nutzungen/ Funktionen Konzept „Umgestaltung Dorfmitte Schweitenkirchen“

Dorfplatz	<p>Leicht „angehobener“, quadratischer Platz ca. 400 m<sup>2</sup> über Parkdeck, barrierefrei von allen Richtungen begehbar – von Westen mit Treppe und Rampe, Café mit Freisitz, Wochenmarkt regionale Produkte, Platzgestaltung mit Brunnen, Begrünung, Spiel, Treffpunkt...; Baumreihen zur räumlichen Fassung des Platzes an den Straßen im Norden und Westen; Maibaum bleibt am heutigen Standort</p>
„Bürgertreff Schweitenkirchen“ (Multifunktionshaus) E+II+D	<p><b>Erdgeschoss:</b> Café mit Freisitz zum Dorfplatz, ggf. kombiniert mit selbstorganisiertem Dorfladen; Büro Organisation/ Hausmeister Bürgerhaus; Lagerraum, Foyer, Aufzug (auch zur Parkebene), öffentliches WC...</p>
Gemeinschaftshaus am Dorfplatz – „Selbstbestimmt Wohnen im Alter“	<p><b>Obergeschoss:</b> Großer Raum, unterteilbar, geeignet für unterschiedliche soziale und kulturelle Nutzungen; kleine, flexibel nutzbare Räume mit Teeküche für z.B. VHS, Vereine, soziale Träger, aktive Gruppen, Sprachkurse, Helferkreis Asyl, Seniorentreff, Yoga, Gymnastik...; Räume für Physiotherapeut und Arzt – Umzug aus dem Rathaus</p>
„Besonderes Wohnen – demografiegerecht“ (östlicher Bereich)	<p><b>Dachgeschoss:</b> Trauraum mit Terrasse</p>
Erschließung und Parken	<p>Kleine Wohneinheiten, barrierefrei, bezahlbar; Gemeinschaftsraum; Servicestation/ Büro für ambulanten Pflegedienst, ggf. Tagespflege-Einrichtung, Ambulant Betreute Wohngemeinschaft...</p>
	<p>Vielfältige Wohnformen (Singles, Alleinerziehende, Mehrgenerationen, Familien...), passendes Wohnungsangebot/ Mix aus: frei finanziert, genossenschaftlich, gefördert, Miete, Eigentum; bezahlbar, barrierefrei...</p>
	<p>3 Fußgänger-Übergänge, Parkdeck 35 Stellplätze unter Dorfplatz, belichtet; Aufzug zum Dorfplatz und Bürgertreff; Wohnen (östlicher Bereich) von Hauptstraße erschlossen, separate Stellplatzversorgung mit Carports, zusätzlich öffentliche Stellplätze; bestehende Baumreihe bleibt erhalten</p>



**FEINUNTERSUCHUNG ORTSMITTE  
TESTENTWURF VARIANTE 01  
LAGEPLAN**

Legende:

- Neue Gebäude
- Carport / MfA / Pkld
- Grün
- Wohnwege
- Dorfplatz
- bestehende Straßen
- Brunnen

**Areal neuer Dorfplatz (westlicher Bereich)**

Flächen für Bürgerheif / Café / Gewerbe: 530 + 330 = 860 qm  
 Flächen für besonderes Wohnen: 200 qm (5 WE)  
 Pklddeck mit 35 Stellplätzen  
 10 + 4 öffentliche Stellplätze - Besucher / Kunden

**Wittmann Areal (östlicher Bereich)**

Gewerbe: 200 qm  
 Wohnen: 530 + 430 + 430 = 1390 qm (16-20 WE)

ARGE:

German Deller Büro für Architektur und Städtebau - Dachau  
 Derk Brandt Planungsgruppe 504 - München  
 Martin Karlsruher Planwerkstatt Karlsruhe - Marklkofen

Stand: 31.07.2017





**FEINUNTERSUCHUNG ORTSMITTE  
TESTENTWURF VARIANTE 01  
SCHNITT A-A**

Legende:

-  Neue Gebäude
-  Carport / MfA / Rad
-  Grün
-  Wohnwege
-  Dorfplatz
-  bestehende Straßen
-  Brunnen

**Areal neuer Dorfplatz (westlicher Bereich)**

Flächen für Bürgertreff / Café / Gewerbe: 530 + 330 = 860 qm

Flächen für besonderes Wohnen: 350 qm (5 WE)

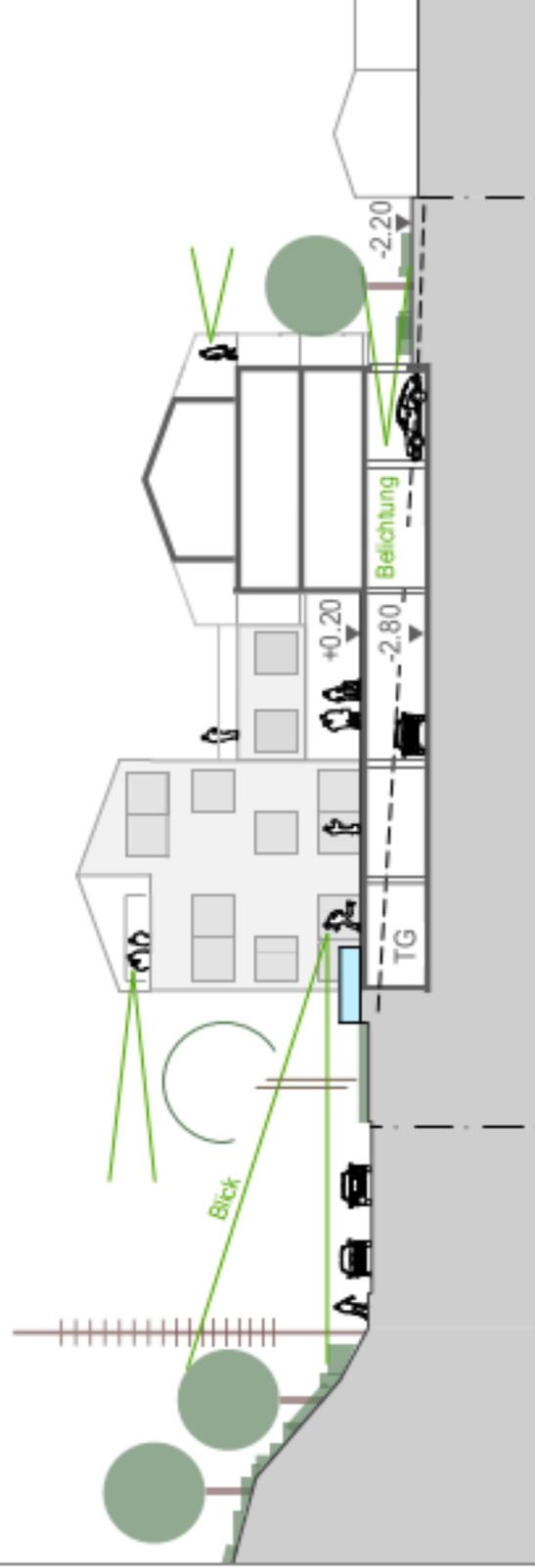
Parkdeck mit 35 Stellplätzen

10 + 4 öffentliche Stellplätze - Besucher / Kunden

**Wittmann Areal (östlicher Bereich)**

Gewerbe: 200 qm

Wohnen: 530 + 430 + 430 = 1390 qm (16-20 WE)



ARGE:

German Deller Büro für Architektur und Städtebau - Dachau  
Dierk Brandt Planungsgruppe 504 - München  
Martin Karstetter Planwerkstatt Karlsruhe - Marklkofen

Stand: 31.07.2017

N



Maßstab = 1 : 500



Nr.	Maßnahme	Ziele/ Programm (vgl. Kap. 4/5.2)	Nächste Schritte/ Hinweise	Kosten/ Träger	Zeit
1	Wettbewerb „Umgestaltung Dorfmitte Schweitenkirchen“	Architektonischer, freiraumplanerischer Planungswettbewerb zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes (s. Testentwurf V01)	Auslobung Planungswettbewerb, Betreuung; mit Beteiligung Bürgerschaft, Vereine etc.;	Städtebauförderung, Gemeinde; ggf. privater Bauträger ca. 130.000-150.000 €	sofort
1.1	Beratung der Gemeinde		Städtebauliche Beratung der Gemeinde zur Vorbereitung des Wettbewerbs sowie bei der Ausweisung des Sanierungsgebietes; Beginn März 2018, Dauer ca. 4 Monate;  Hinweis: Bebauungsplan, wenn Bebauung gemäß § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist	Städtebauförderung, Gemeinde; Beraterhonorar (lt. Kostenansatz) ca. 4.998 €	sofort
2	Freimachung des Grundstücks Wittmann Areal; Abbruch der Bestandsgebäude	Neubebauung / Umgestaltung Dorfmitte Schweitenkirchen	Ausschreibung und Beauftragung der Abbruchmaßnahme;  ggf. Altlasten Untersuchung	ggf. Städtebauförderung, Gemeinde; ca. 200.000 €  nach Aufwand	1 - 2 Jahre
3.1	„Bürgertreff Schweitenkirchen“	Multifunktionshaus zur Belebung der Ortsmitte; Angebote für Soziales, Kommunikation, Kulturschaffen – zentraler Treffpunkt Baukörper: III + D mit Verbindungsgelenk über Durchgang ca. 550 m <sup>2</sup> Untergeschoss mit Technik und Lager Aufzug <b>Raumprogramm</b> • Cafe zum Dorfplatz – zum Verweilen, Treffpunkt, evtl. in Kombination mit selbstorganisiertem Dorfladen/ regionale Produkte • Raum für Organisation des Bürgerhauses • Räume für Physiotherapeut und Arzt, die aus dem Rathaus ins Bürgerhaus umziehen können; damit wird im Rathaus Platz für Rathausnutzungen geschaffen • Trauraum im Dachgeschoss des Bürgertreffs, Verlagerung aus dem Rathaus • Raum für soziale und kulturelle Angebote - kleine und flexibel nutzbare Räume für z.B. VHS (Außenstelle VHS PAF, derzeit in Schule untergebracht), Vereine/ Initiativen, aktive Gruppen, Sprachkurse, Seniorentreff, Yoga, Gymnastik, Helferkreis Asyl...., • Raum für soziale Beratungsdienste • Aufzug	Entsprechend der Ergebnisse des Wettbewerbs Beauftragung Planungsbüro;  Gesamtkosten  Beteiligung Bürgerschaft; ggf. zusätzlich städtebauliche Oberleitung	ggf. Städtebauförderung, Gemeinde; ggf. weitere Förderprogramme ca. 2 Mio. €  nach Aufwand	2 - 4 Jahre

Nr.	Maßnahme	Ziele/ Programm	Nächste Schritte/ Hinweise	Kosten/ Träger	Zeit
3.2	„Haus am Dorfplatz im Süden“	<p><b>Haus am Dorfplatz im Süden</b>  <b>„Selbstbestimmtes Wohnen im Alter“</b>            Baukörper II + D, GF ca. 900 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleine Wohneinheiten, barrierefrei, Mischung jung – alt, „bezahlbar“, ...</li> <li>• Servicestation Senioren, Büro für ambulanten Pflegedienst, Gemeinschaftsraum etc; ggf. Kombination mit Tagespflege oder Ambulant Betreute Wohngemeinschaft (6-12 Personen), ...</li> </ul>	<p>Entsprechend der Ergebnisse des Wettbewerbs            Beauftragung Planungsbüro;</p> <p>Gesamtkosten            Beteiligung Bürgerschaft;</p> <p>ggf. zusätzlich städtebauliche Oberleitung</p>	<p>ggf. Wohnungsbau-            förderung,            Gemeinde,            ggf. gemeinnütziger            Träger;            ca. 3 Mio. €</p> <p>nach Aufwand</p>	2 – 4 Jahre
3.3	„Dorfplatz“ mit Einfassung, z.B. Rampe, Treppe, Grün, Bäume	<p><b>Dorfplatz als Treffpunkt in der Dorfmitte</b>            Idee zur Gestaltung des Dorfplatzes ist die Anhebung des Platzniveaus um ca. 20 cm gegenüber der Hauptstr. Dadurch wird der Blick auf die grüne Hangkante, zum Rathaus und zur Kirche freier und die Dominanz des vorbeifahrenden Autoverkehrs wird erheblich reduziert. Unterstützung dieses Effekts z.B. durch eine Wasserkaskade zur Hauptstraße, die zudem mit ihren Eigengeräuschen den Autolärm zurückdrängt; der Platz öffnet sich bewusst Richtung Böschung mit Kirche, Rathaus mit Vorplatz und Geschäften an der Dr. Hans-Eisenmann-Str., während im Rücken Gebäude (II + D bzw. III + D) situiert sind, die dem quadratischen Platzraum (ca. 440 m<sup>2</sup>) „Intimität“ verleihen; im Erdgeschoss der Gebäude sind öffentliche Aktivitäten und ein Café geplant sowie ein leicht abfallender Durchgang zu den Wohngebäuden; an den beiden offenen Platzseiten werden als Schutzelement Großbäume gepflanzt. Der barrierefreie Zugang zum Platz ist von der Hauptstr. ohne Geländesprung und von der Wohnstraße mit einer flach geneigten Rampe gewährleistet; von der abfallenden Dr.-Hans-Eisenmann-Str. wird der Zugang zum Dorfplatz über eine Treppe und eine Rampe gewährleistet. Fußgänger werden zwischen Hauptstr. und Dr.-Hans-Eisenmann-Str. bewusst über den Dorfplatz geführt.            Atmosphärisch ansprechend gestalteter Platz mit angenehmer Aufenthaltsqualität:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Café und Freisitz</li> <li>• Wochenmarkt, frische regionale Produkte</li> <li>• Standort Maibaums (3 Jahre); Eine Versetzung auf den Dorfplatz über dem Parkdeck wäre technisch möglich, wird aber wegen der Sichtbeziehung zum Maibaum vom Dorfplatz aus nicht empfohlen</li> <li>• Brunnen/Wasserspiel</li> <li>• Dorflinde mgl. mit Pflanztrog in TG/ Parkdeck</li> <li>• Mobiliar, Bänke, Beleuchtung u.a.</li> <li>• Rampe, Treppe</li> <li>• Begrünung, Bäume zur Begrenzung des Dorfplatzes entlang der Straßen</li> </ul>	<p>Entsprechend der Ergebnisse des Wettbewerbs            Beauftragung Planungsbüro;</p> <p>Beteiligung Bürgerschaft;            ggf. zusätzlich städtebauliche Oberleitung</p>	<p>ggf.            Städtebauförderung,            Gemeinde;            Kosten ca. 250.000 €</p> <p>nach Aufwand</p>	2- 4 Jahre

Nr.	Maßnahme	Ziele/ Programm	Nächste Schritte/ Hinweise	Kosten/ Träger	Zeit
3.4	Parkdeck und oberirdische Stellplätze	<p>Parkplätze in der Dorfmitte für Anwohner und für Angestellte der Gemeindeverwaltung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkdeck, ca. 35 Stellplätze für Anwohner/ Angestellte Gemeindeverw. (ca. 10 Stellpl.)</li> <li>• für Kunden/ Kurzparker 4 Längsparkplätze entlang Hauptstraße (südl. Straßenrand)</li> <li>• Ein- und Ausfahrt ins Parkdeck erfolgt von Dr. Hans-Eisenmann-Straße nahezu höhengleich (vgl. Skizze „Schnitt Umgestaltung Dorfmitte V 01“).</li> </ul> <p>Die Ausnutzung der Topografie ermöglicht eine natürliche Belichtung der Garage von Süden und auch von Westen, was für die Nutzung des Parkdecks erfahrungsgemäß von positiver psychologischer Bedeutung ist (keine „Angsträume“ schaffen)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufzug vom Parkdeck ins Bürgerhaus und auf den Dorfplatz</li> <li>• Öffentliches WC</li> </ul>	<p>Entsprechend der Ergebnisse des Wettbewerbs</p> <p>Beauftragung Planungsbüro;</p> <p>ggf. Bebauungsplan;</p> <p>ggf. zusätzlich städtebauliche Oberleitung</p>	<p>35 Stellplätze Parkdeck plus oberirdische Stellplätze Kosten ca. 1 Mio. €</p> <p>nach Aufwand</p>	2 - 4 Jahre
4	„Wohnanlage“ (Osthälfte Wittmann-Areal)	<p><b>Wohnanlage (Osthälfte Wittmann-Areal)</b></p> <p>Wohnbebauung auf der Osthälfte des Wittmann-Areals belebt den Dorfplatz und aktiviert soziales und kulturelles Leben im Bürgerhaus. Dabei steht das Thema <b>„Gemeinde orientiertes Wohnen – demografierecht“</b> im Vordergrund, das meint vielfältige Wohnformen (Singles, Alleinerziehende, Mehrgenerationen, Familien...), passendes Wohnungsangebot / Mix aus frei finanziert, gefördert, genossenschaftlich, Miete, Eigentum, barrierefrei, bezahlbar...;</p> <p>Gebäude an der Hauptstraße III + D mit gewerblicher Nutzung im EG;</p> <p>2 Gebäude (Mitte, Süd) II + D; GF gesamt ca. 1.600m<sup>2</sup>, ca. 20 WE; Erschließung der Wohnanlage von der Hauptstraße; Carports entlang der Erschließungsstraße (10 km/h); Abstellräume für Müll, Fahrräder etc. sowie 10 Parkplätze für Besucher; die bestehenden Lindenbäume bleiben erhalten und werden ergänzt; Gärten im Süden der Wohngebäude</p>	<p>Entsprechend der Ergebnisse des Wettbewerbs</p> <p>Beauftragung Planungsbüro;</p> <p>Bebauungsplan;</p> <p>ggf. Abstimmung mit gemeinnütziger Bauträgerschaft</p>	<p>ggf. Wohnungsbau- förderung, Gemeinde, Bauträger; Kosten Wohnanlage ca. 5 Mio. €</p>	2 – 4 Jahre
5	„Straßen“: Ausbauplanung Dr. Hans-Eisenmann-Str. und Kreuzungsbereich  Fußgänger-Überwege / Querungshilfen	<p>Abstimmung der Ausbauplanung zu Dr. Hans-Eisenmann-Str. und Kreuzungsbereich Hauptstraße (Straßenbaubehörde) mit dem Dorfplatzkonzept (s. Testentwurf V01); Grünstreifen mit Baumpflanzungen und Längsparkplätzen entlang Hauptstraße im Dorfmittebereich (s. Testentwurf V01);</p> <p>Bessere Erreichbarkeit des Dorfplatzes durch 2 neue Fußgänger-Überwege in der Hauptstraße sowie 1 neuer Fußgänger-Überweg in der Dr. Hans-Eisenmann-Straße (s. Testentwurf V01)</p>	<p>Hinweis: Abstimmung der Planung der Dr. Hans-Eisenmann-Str. mit ausführendem Ing.-Büro WipflerPLAN;</p> <p>Hinweis: Für Straßenumgestaltung der klassifizierten Straßen Hauptstraße und Dr. Hans-Eisenmann-Straße ist die Straßenbaubehörde zuständig; Ggf. kann ein städtebaulicher Mehraufwand in Seitenbereichen der Straßen förderfähig sein</p>	Straßenbaubehörde	im Bau

GEMEINDE  
SCHWEITENKIRCHEN



**FEINUNTERSUCHUNG DORFMITTE  
 ZIELE- UND MASSNAHMENPLAN**

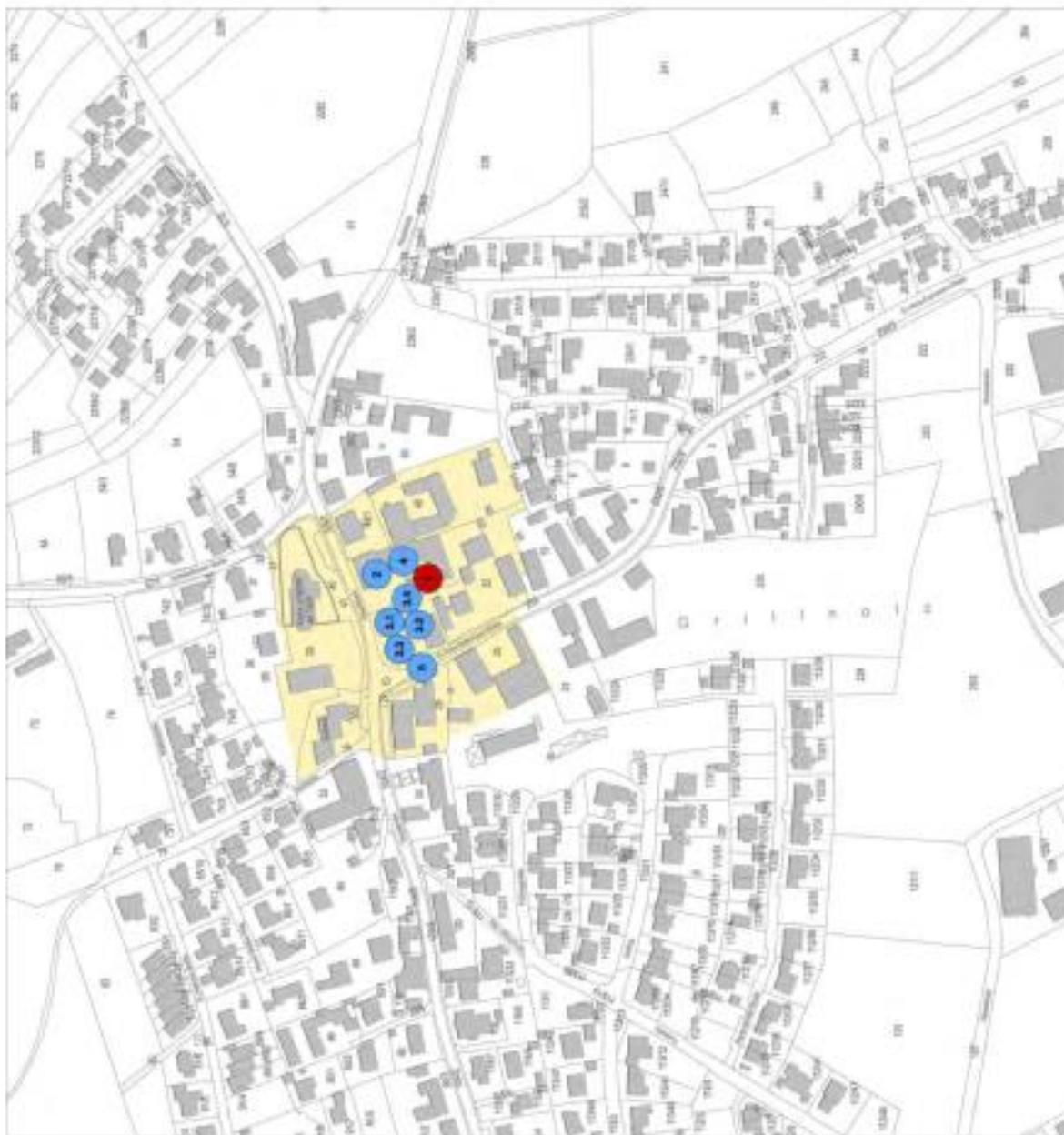
**Legende/Erklärung:**

- Untersuchungsgebiet  
Vorgeschlagenes Wohngebiet
- Multikriterienanalyse Programmjahr 2018 und Standortausgewählte
- Wertebereich "Umgabung/Contexte Schweitenkirchen"
- Multikriterien in der Fortschreibung angeführt:
- 1. Fortschreibung des Grundrisses Wilhelms-Avee, Abrück der Bestandsgebäude
- 2. "Stagenfeld Schweitenkirchen"
- 3. "Vies am Dorplatz im Süden"
- 4. "Dorfplatz" mit Erhellung z.B. Terrassen, Treppen, Grün, Blüme
- 5. Parkhaus und motorische Mobilität
- 6. "Wohnen vor" (Dorfplatz Wilhelms-Avee)
- 7. "Spielplatz", Ausdehnung Fußgängerzonen/Carvingarten

**ARBEIT:**

**German Diller** (Büro für Architektur und Städtebau) - Dachstuhl  
**Dirk Brandt** (Planungsgruppe 304 - München)  
**Martin Kahlböcker** (Planungsgruppe 304 - München)  
 Stand: 26.03.2018

N 



**Vorschlag zur Abgrenzung des Förder-/ Sanierungsgebietes**

In der Feinuntersuchung wurden Beurteilungsgrundlagen und Handlungsbedarfe erarbeitet, die den strukturellen städtebaulichen Mangel einer „fehlenden“ d.h. kaum wahrnehmbaren und nutzbaren Ortsmitte beschreiben.

Daraus folgend wurden konkrete Maßnahmenvorschläge zur Stärkung und Gestaltverbesserung der Ortsmitte auf dem gemeindeeigenen ehemaligen „Wittmann-Grundstück“ erarbeitet: mit dem Neubau eines multifunktionalen „Bürgertreff Schweitenkirchen“, Neubau eines „Hauses am Dorfplatz“ für „Selbstbestimmtes Wohnen im Alter“, Errichtung eines „Dorfplatzes“ als Treffpunkt in der Dorfmitte, Realisierung eines Parkdecks unter dem Dorfplatz sowie Bereitstellung von oberirdischen Stellplätzen, Errichtung einer Wohnanlage (Osthälfte des Wittmann-Areals) für gemeindeorientiertes Wohnen – demografiegerecht, Fußgängerüberwegen/ Querungshilfen zur besseren Erreichbarkeit des Dorfplatzes in der Hauptstraße und Dr. Hans-Eisenmann-Straße.

Um die aufgestellten Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Mängel im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, wird vorgeschlagen, einen Bereich der Ortsmitte gemäß § 142 Abs. 1 und Abs. 3 als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen (siehe im Plan folgende Seite „Vorschlag zur Abgrenzung des Förder-/ Sanierungsgebietes“ – „gelb markierter Bereich“).

Zur Steuerung von Vorhaben und Rechtsvorgängen im Sinne der Planungsziele ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (Bodenrecht §§ 152 - 156a BauGB) nicht erforderlich. In der Sanierungssatzung kann deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden. Die Sanierung findet im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) statt.

Zur Steuerung der Sanierungsziele ist es erforderlich, Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Prüfung und Genehmigungspflicht zu unterstellen, so dass § 144 BauGB uneingeschränkt anwendbar bleibt.

Im Geltungsbereich der Sanierungssatzung können für Modernisierungsmaßnahmen von Ortsbild prägenden und/oder Identität stiftenden Gebäuden, Fassaden und Vorgärten grundsätzlich die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten gemäß § 7h, 10f EStG in Anspruch genommen werden. Voraussetzung hierfür ist jeweils eine entsprechende Vereinbarung des Grundstückseigentümers mit der Gemeinde Schweitenkirchen.

# 5.2.6 Plan Vorschlag Sanierungsgebiet

GEMEINDE  
 SCHWEITENKIRCHEN



FEINUNTERSUCHUNG DORFMITTE  
 VORSCHLAG FÖRDERGEBIET/  
 SANIERUNGSGEBIET

Legende  
 Standort zur Aggregation des Fördergebietes/  
 Sanierungsgebietes

ARGE |  
 German Deiler Büro für Architektur und Städtebau - Dachau  
 Olaf Brenner Planungsgesellschaft GbR - München  
 Martin Kantschauer Planwerkstatt Kantschauer - München  
 Stand: 06/07/2018

