

Kreative Ziegelei Altdorf.

# **Machbarkeitsstudie. Bürgerbeteiligung.**



14.11.2024

# AGENDA

1. Kreative Ziegelei Altdorf
2. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - ISEK
3. Status Bestandsaufnahme
4. Status Machbarkeitsstudie
5. Bürgerbeteiligung - Planwerkstatt



# 1 Kreative Ziegelei Altdorf

## Übersicht Areal - Lageplan



Lageplan mit Höhenentwicklung

# 1 Kreative Ziegelei Altdorf

Übersicht Areal - Luftbild



Quelle: Bayernatlas

## 2 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - ISEK

### Handlungsprogramm Ziegelei - Rahmenplan



Quelle: ISEK Markt Altdorf

#### 01 Rahmenplan Ziegeleiareal

Ein Rahmenplan für die Neuordnung des Ziegeleiareals und einen ergänzenden Wohn- und Werkhof soll Möglichkeiten aufzeigen, Raum für Sonderwohnfunktionen, innovative Modelle aus Wohnen und Arbeiten und zusätzliche Infrastruktur zu schaffen und die bestehenden Gebäude besser zu nutzen und miteinander zu verflechten. Der Wohn- und Werkhof dienen als Pufferzone zwischen Fest- und Experimentierwiese und den südlich anschließenden Wohnge-

bietsnutzungen. Der Rahmenplan wird durch eine intensive Bürgerbeteiligung begleitet und kann Funktionen wie Ersatzwohnungen für die bestehenden Bedürftigenwohnungen auf dem Areal, ein Boarding-House mit dem Blick auf den Kinderbetreuungsbereich, ein Gründerzentrum mit angegliederten Wohnungen, eine Tagesbetreuung mit angegliedertem Café, die Integration der Geothermiebohrungen, aber auch die Freiraumnutzungen klären.

## 2 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - ISEK

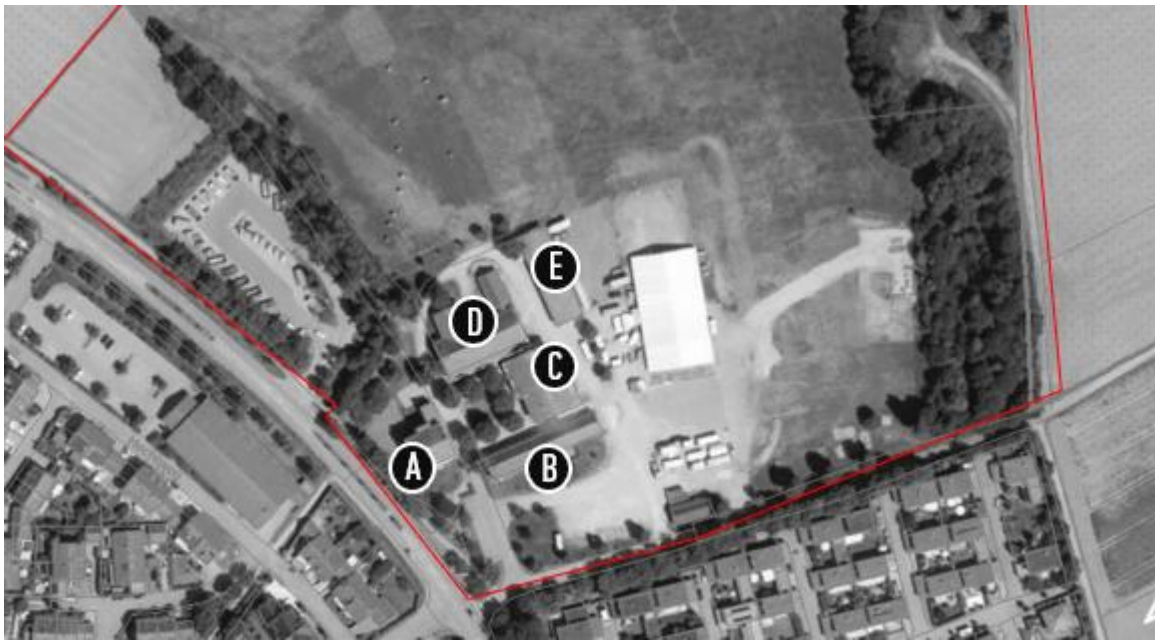
### Handlungsprogramm Ziegelei



Quelle: ISEK Markt Altdorf

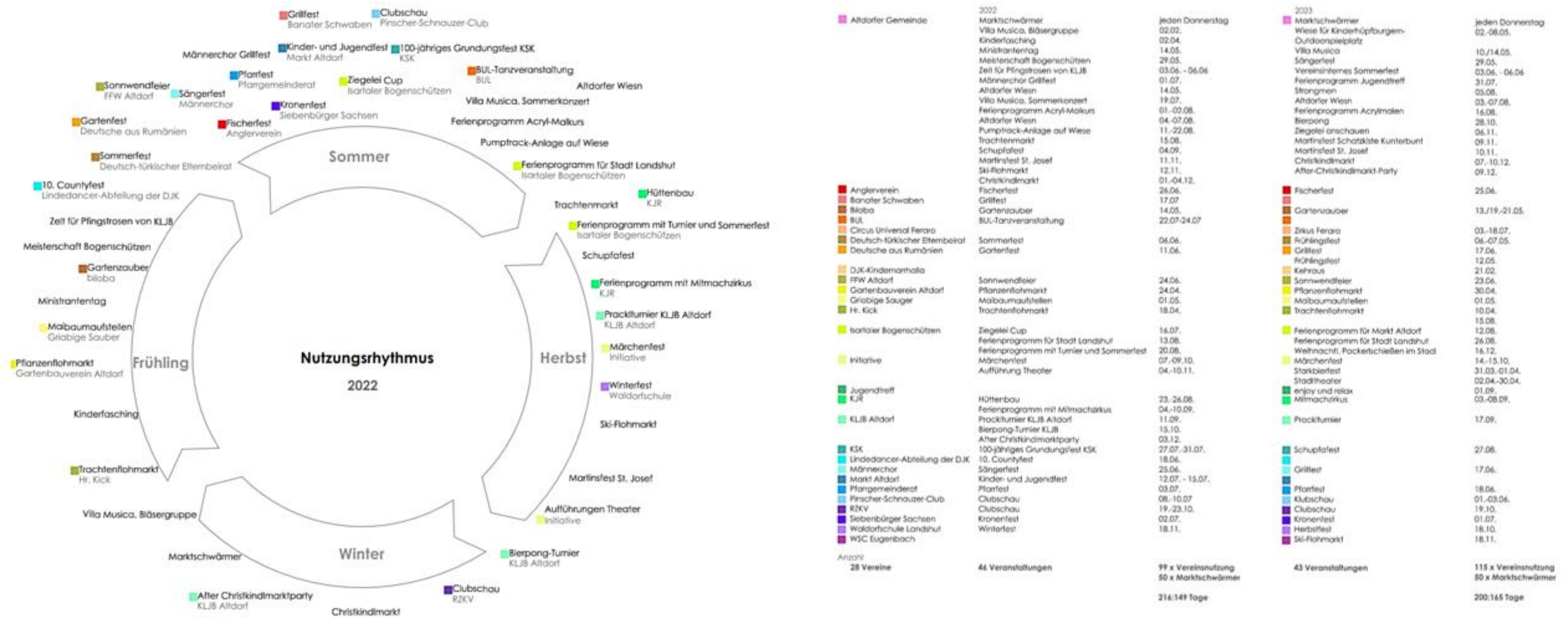
### 3 Status Bestandsaufnahme

Analyse Gebiet hinsichtlich verschiedener Faktoren



## 3 Status Bestandsaufnahme

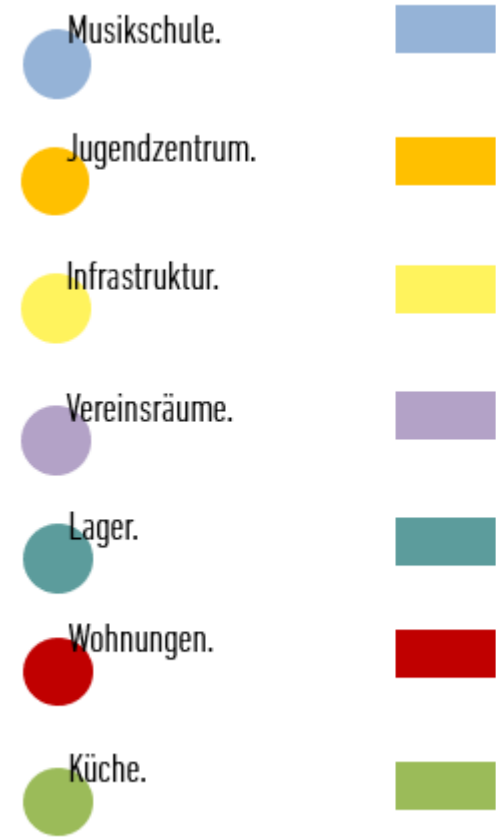
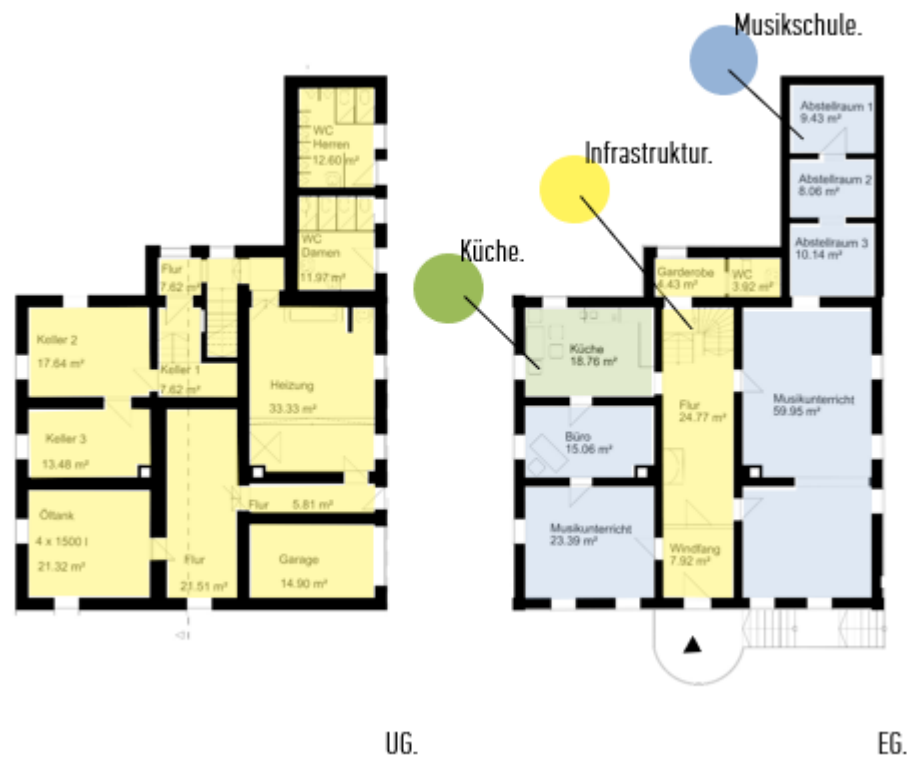
### Analyse Vereinsaktivitäten und Veranstaltungen





## 3 Status Bestandsaufnahme

### Analyse Flächen und Gebäude

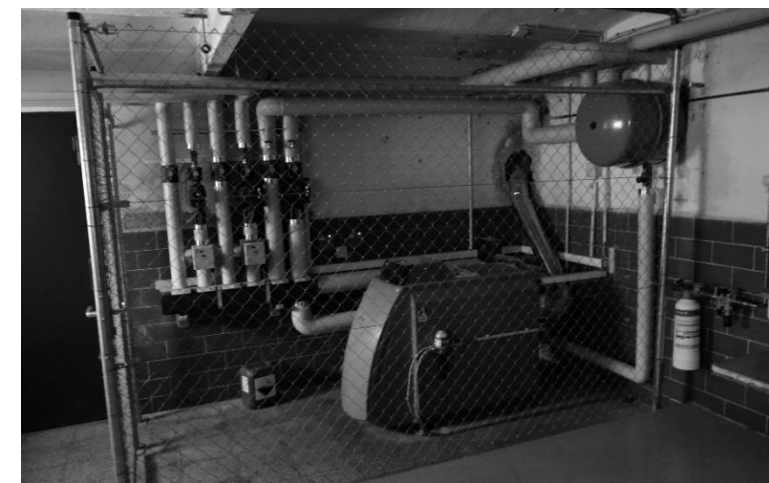


421,55 m <sup>2</sup>	_04 ÜE	Unterrichtsräume
38,45 m <sup>2</sup>	_03 ÜE	Empfang.
117 m <sup>2</sup>	_02 ÜE	Jugendzentrum.
59,76 m <sup>2</sup>	_01 ÜE	Unterhaltungsräume. (z.B. „Bergwerk“)
142,5 m <sup>2</sup>		Flure
53,98 m <sup>2</sup>		WC-Anlagen
33,33 m <sup>2</sup>		Heizung
587,44 m <sup>2</sup>	_01 ÜE	Vereinsräume.
403,70 m <sup>2</sup>	_01 ÜE	Vorstellungssaal
124,01 m <sup>2</sup>	_09 ÜE	Depot des Museums.
206,10 m <sup>2</sup>	_09 ÜE	Leerstehendes Lager.
206,10 m <sup>2</sup>	_09 ÜE	Verein Initiative Ziegelei.
207 m <sup>2</sup>	_00 ÜE	Obdachlosenwohnungen.
101,32 m <sup>2</sup>	_00 ÜE	Küche.

### 3 Status Bestandsaufnahme

#### Bewertungsmatrix Gebäude – Beispiel Villa Musica

	Beschreibung	Wertung
Baukonstruktion	Massivbau Mauerwerk Satteldach Großflachziegel	●
Energiestandard	Letzte Modernisierung: 1999	●
Brandschutz	2. Fluchttreppe fehlt	●
Barrierefreiheit	Nein	●
Defizite	Schallschutz Raumaufteilung Erschließung	●
Fläche/Nutzung	657.02 m <sup>2</sup>	●
Fazit	Erhalten	●



# 3 Status Bestandsaufnahme

Sammlung und Dokumentation Vorschläge Vereine und Marktgemeinderat

ALN

ARCHITECTURBÜRO LEINHÄUPL + NEUBER GMBH  
 NÄHEMSTEG 100 D  
 84032 LANDSHUT  
 T 00 71 1 9 25 02-0  
 F 00 71 1 9 25 02-10  
 W INFO@ALN.LA

**Aktennotiz  
 Nutzerabstimmung (jetzige Nutzer Alte Ziegelei)  
 Nr. P455-02/2024**

**Landshut, den 08.07.2024** 20240708\_455\_Nutzerabstimmung\_02

**Projekt-Nr.** 455  
**Bauvorhaben** Machbarkeitsstudie Alte Ziegelei  
**Bauherr** Markt Altdorf  
 vertr. d. Hr. BGM Sebastian Stanglmaier  
 Dekan-Wagner-Straße 13  
 84032 Altdorf

**Datum** 04.07.2024  
**Uhrzeit** 17.00 – 18.15 Uhr  
**Ort** Besprechungsraum Bauamt

TN	Name	Unternehmen	Vert.
X	Herr Stanglmaier	Markt Altdorf, 1. BGM	BGM x
X	Frau Hauser	Markt Altdorf, Bauamt	MA x
X	Herr Csok	Musikschule Villa Musica	VM x
X	Herr Vogl	Initiative e.V.	IN x
X	Herr Kracklauer	Isartaler Bogenschützen	IBS x
X	Herr Schramm	Isartaler Bogenschützen	IBS x
X	Herr Köstler	Architekturbüro Leinhäupl+Neuber GmbH	ALN x
X	Frau Penker	Architekturbüro Leinhäupl+Neuber GmbH	ALN x

ALN

ARCHITECTURBÜRO LEINHÄUPL + NEUBER GMBH  
 NÄHEMSTEG 100 D  
 84032 LANDSHUT  
 T 00 71 1 9 25 02-0  
 F 00 71 1 9 25 02-10  
 W INFO@ALN.LA

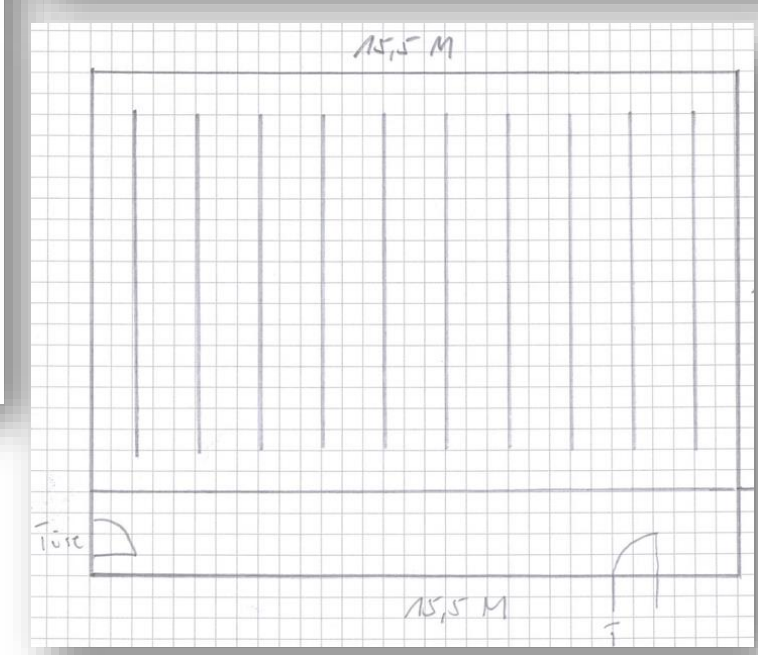
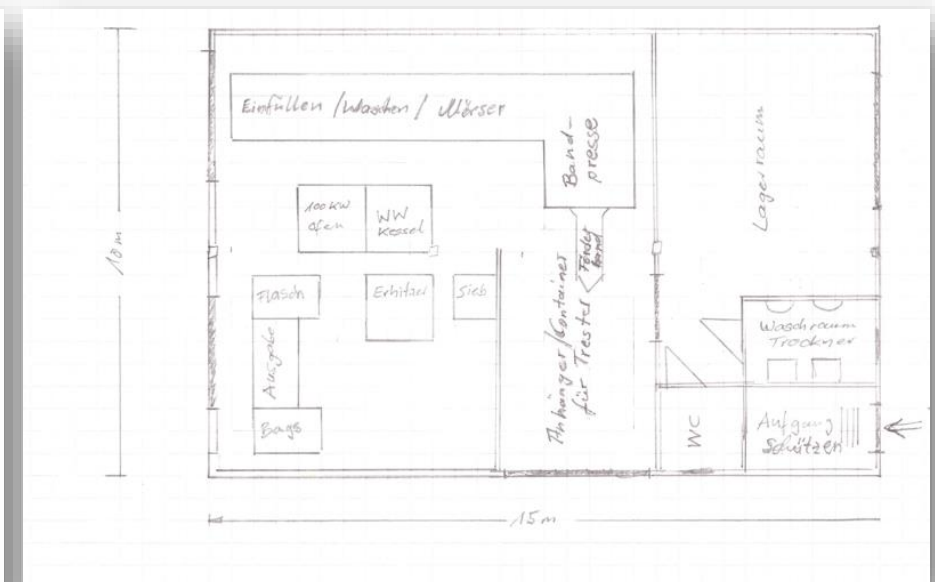
**Aktennotiz  
 Workshop Gemeinderat (nicht öff. GR-Sitzung)  
 Nr. P455-01/2024**

**Landshut, den 07.05.2024** 20240507\_455\_GR-Workshop\_01

**Projekt-Nr.** 455  
**Bauvorhaben** Machbarkeitsstudie Alte Ziegelei  
**Bauherr** Markt Altdorf  
 vertr. d. Hr. BGM Sebastian Stanglmaier  
 Dekan-Wagner-Straße 13  
 84032 Altdorf

**Datum** 26.03.2024  
**Uhrzeit** 19.00 – 20.50 Uhr  
**Ort** Sitzungssaal Altdorf

TN	Name	Unternehmen	Vert.
X	Herr Stanglmaier	Markt Altdorf, 1. BGM	BGM x
X	Frau Aigner	Marktgemeinderat Altdorf	MGR x
X	Herr Brunnermeier	Marktgemeinderat Altdorf	MGR x
X	Frau Ehrle	Marktgemeinderat Altdorf	MGR x
X	Herr Finsterhölzl	Marktgemeinderat Altdorf	MGR x
X	Herr Frank	Marktgemeinderat Altdorf	MGR x
X	Frau Haller	Marktgemeinderat Altdorf	MGR x
X	Herr Hierbeck	Marktgemeinderat Altdorf	MGR x
X	Frau Hohenester	Marktgemeinderat Altdorf	MGR x
X	Herr Huber	Marktgemeinderat Altdorf	MGR x
X	Herr Kapfhammer	Marktgemeinderat Altdorf	MGR x
X	Frau Kolbauer	Marktgemeinderat Altdorf	MGR x
X	Frau Nemela	Marktgemeinderat Altdorf	MGR x
X	Frau Paukner, Katrin	Marktgemeinderat Altdorf	MGR x
X	Frau Paukner, Silvia	Marktgemeinderat Altdorf	MGR x
X	Herr Petz	Marktgemeinderat Altdorf	MGR x
X	Herr Schandl	Marktgemeinderat Altdorf	MGR x
X	Herr Seidl	Marktgemeinderat Altdorf	MGR x
X	Herr Stanglmayr	Marktgemeinderat Altdorf	MGR x
X	Herr Stix	Marktgemeinderat Altdorf	MGR x
X	Herr Wild	Marktgemeinderat Altdorf	MGR x
X	Herr Witzko	Marktgemeinderat Altdorf	MGR x
X	Frau Hauser	Markt Altdorf, Verwaltung	MA x
X	Herr Rauchmeier	Markt Altdorf, Verwaltung	MA x
X	Herr Götz	Markt Altdorf, Verwaltung	MA x
X	Frau Pettrich	Identität & Image Coaching AG	IIC x
X	Herr Köstler	Architekturbüro Leinhäupl+Neuber GmbH	ALN x
X	Frau Penker	Architekturbüro Leinhäupl+Neuber GmbH	ALN x



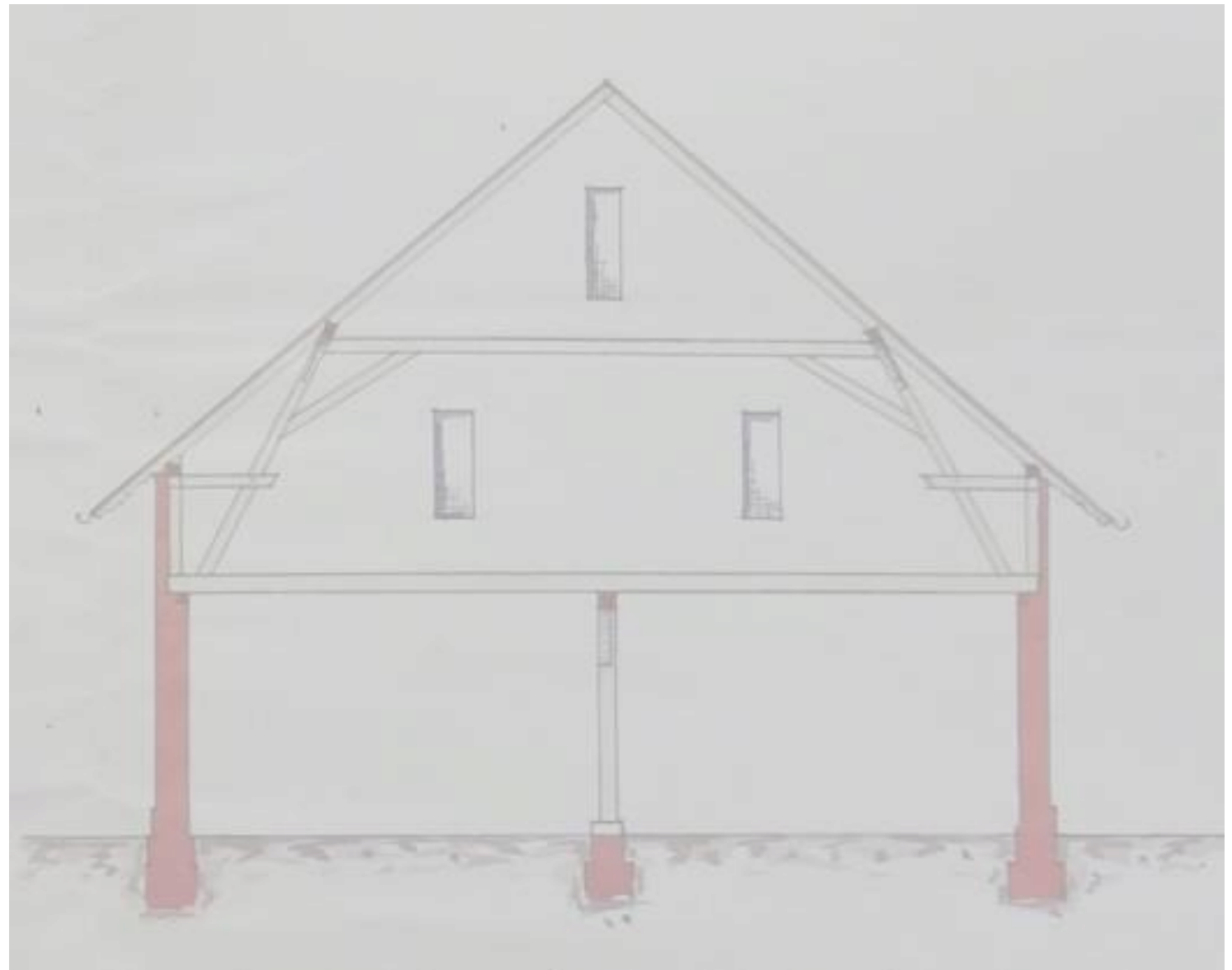
## 4 Status Machbarkeitsstudie

### Anregungen Bauwerke - Stadlgebäude

#### Stadlgebäude

Nutzung für Aufführungen, Konzerte und weitere Veranstaltungen im Sommer, teilweise Frühjahr und Herbst.

- Toiletten neu, auch barrierefrei
- Basisküche mit Ausstattung für Catering
- Bauliche Ertüchtigung Gebäudehülle
- Ertüchtigung Brandschutz
- Technische Ausstattung Veranstaltungstechnik, Beleuchtung
- Luftheizung fest etabliert für Übergangszeit
- Kleinerer Veranstaltungsraum
- Möglichkeit Außenveranstaltung



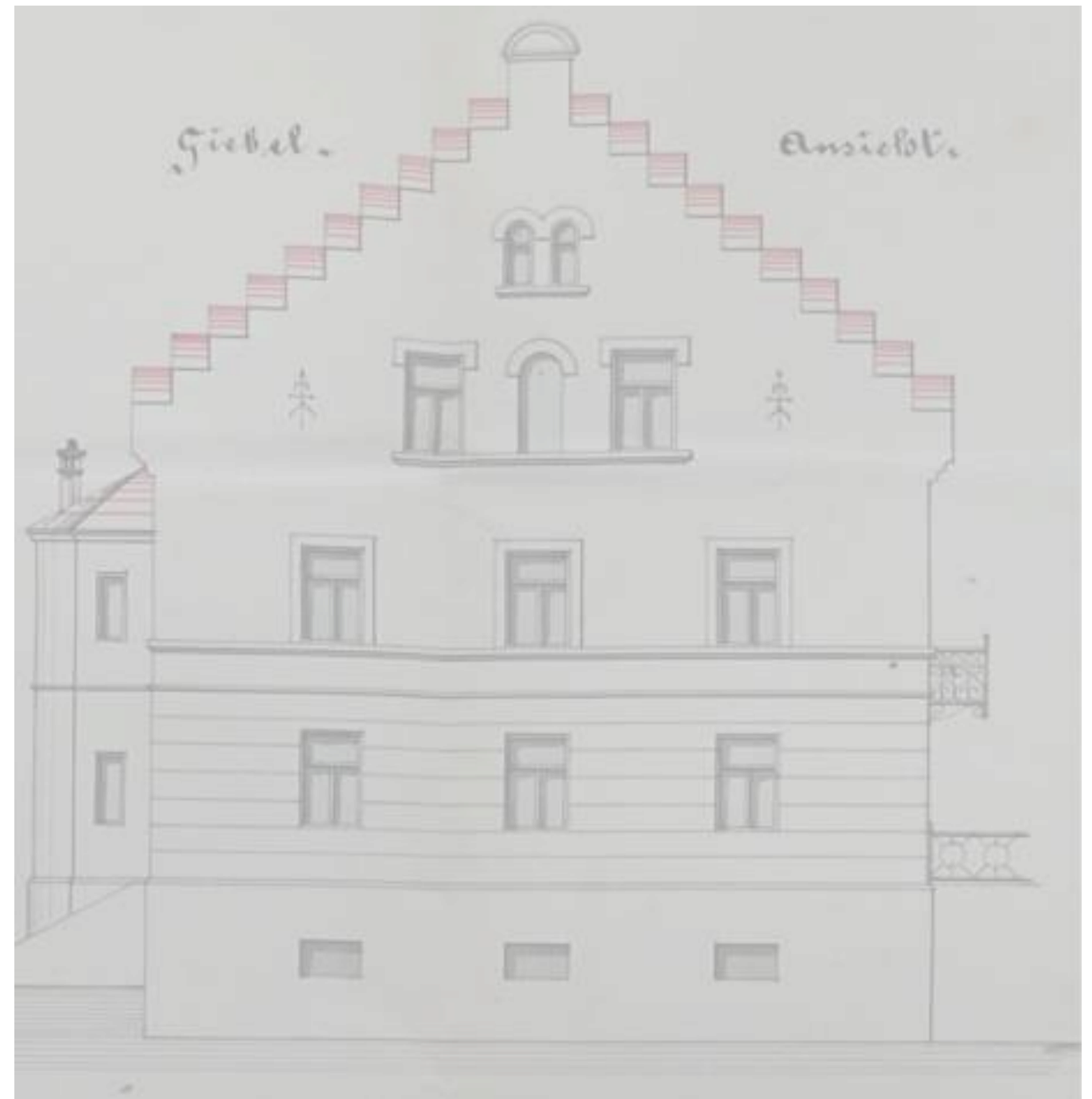
## 4 Status Machbarkeitsstudie

### Anregungen Bauwerke – Villa Musica

#### Villa Musica

Hauptgebäude der Musikschule Altdorf mit Unterrichts- und Nebenräumen für ca. 300 Schülerinnen und Schüler

- Barrierefreier Zugang
- Toiletten getrennt öffentlich, nichtöffentlich, barrierefrei
- Bündelung der 10 vorhandenen Unterrichtsräume in einem Gebäude
- Zusätzliche große Räume für Ensembles, Bläserklassen, Bands und musikalische Früherziehungsgruppen
- Zusätzlicher Vorspiel- und Veranstaltungsraum für ca. 200 Personen
- Ertüchtigung Brandschutz
- Ertüchtigung Schallschutz
- Aufenthaltsbereich Eltern, Lehrer und Schüler
- Weiterführende Nutzungen: Integration Tanz, Vermietung Übungsräume, Kurs- und Workshopraum



## 4 Status Machbarkeitsstudie

### Anregungen Jugendtreff / Freianlagen / Allgemein

#### Jugendtreff

- Nutzung Aufenthaltsraum mit Küche und Büro
- Bauliche Ertüchtigung Gebäudehülle

#### Vorschläge Freianlagen

- Attraktivere Gestaltung Außenanlagen (z.B. Naturlehrpfad, Kletterpark, Motorikpark, Wasser- und Abenteuerspielplatz, Hochseilgarten, Biergarten usw.)
- Organisierte Parkplatzstruktur, vor allem in Verbindung mit Großveranstaltungen
- Freilichtbühne

#### Allgemeine Vorschläge zur Nutzung des Areals

- Café für wartende Eltern, Treffs, Sprachcafé
- Werkstätten offen oder intergenerationelle Lernwerkstätten



## 4 Status Machbarkeitsstudie

### Anregungen Vereine / Marktgemeinderat

#### Vorschläge Vereine

- Platz zur Ausführung der Vereinsaktivitäten (Bogenschießplatz, Schießstand, Indoor Eisstock, Platz für Obstverarbeitung, usw.)
- Gemeinsam nutzbare Gastronomie- und Versammlungsräume, Vereinsheim, Stüberl
- Ausreichend trockene, gut anzudienende Räume als Lagerflächen

#### Vorschläge Marktgemeinderat

##### Höchste Priorität

- **Bündelung Vereine** in der Ziegelei = Auflösung & Umzug aus Otremba-Halle, gemeinsame Aufenthaltsflächen – getrennte Lagerräume
- Notwendiger Platz für **Großveranstaltungen**
- Entwicklungsplanung Areal auf lange Sicht mit Schwerpunkt Musik, Kultur und **Zusammenführung aller Generationen**

##### Optionale Ideen:

- Etablierung von sozial-wirtschaftlichen Betrieben oder medizinischer Infrastruktur
- Zusätzliches Wohnen (vergünstigte Wohnungen, geförderter Wohnungsbau), Entwicklung nach Norden (Einschränkung Emissionsschutz)
- Neuordnung Unterbringung Obdachlose
- Abbruch des Querbaus (aktuell Unterkunft Obdachlose) und Schließen des Vierseithofes mit Neubau als Vereinsheim.
- Evtl. Hausmeisterwohnung
- Evtl. Erweiterung Bauhofhalle zur Unterbringung zusätzlicher Lagermöglichkeiten

# 4 Status Machbarkeitsstudie

## Übersicht Areal - Lageplan



Behebbar Defizite  
 Bausubstanz erhaltenswert  
 Verbleib Nutzung möglich

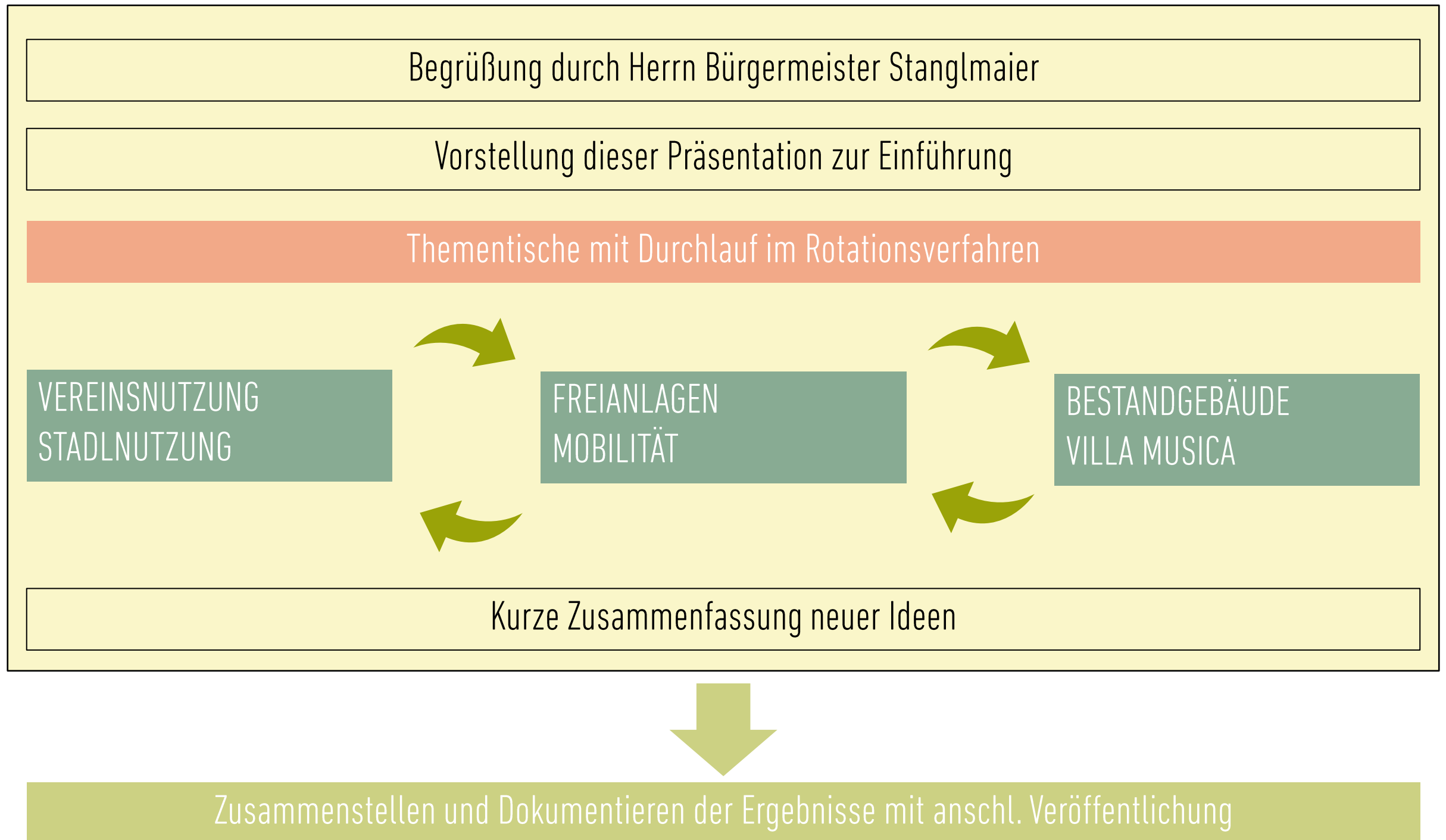
Schwerwiegende Defizite  
 Bausubstanz kritisch  
 Transformation der  
 Gebäudestruktur für  
 Neuaufteilung Nutzungen  
 nur mit großen Eingriffen

Lageplan mit Höhenentwicklung



## 5 Bürgerbeteiligung - Planwerkstatt

Geplanter Ablauf



# KONTAKT



## Landshut

Nahensteig 188 D 84028 Landshut

## Mailand

Via Aldo Lusardi 8, Mailand

## Berlin

Hölderlinstraße 11, 14050 Berlin