



Alte Ziegelei

Rottenburg
a.d. Laaber

Gut aufgestellt für alle Generationen:

Das Projekt „Alte Ziegelei“ der Stadt Rottenburg a.d. Laaber

Die zukunftsorientierte Neugestaltung des
ehemaligen innerstädtischen
Ziegeleigeländes als Antwort auf den
demografischen Wandel

Jetzt informieren unter:
www.alte-ziegelei-rottenburg.de



Stadt Rottenburg
a.d. Laaber

BALK  **BAUTRÄGER**
FREUDE AM WOHNEN

Was die „Alte Ziegelei“ für uns bedeutet

Ein Vorwort von Alfred Holzner,

1. Bürgermeister der Stadt Rottenburg a.d. Laaber

Das Projekt die „Alte Ziegelei“ startet

Die Stadt und städtische Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH (EBGmbH) erwarben mit den jeweiligen Vertragsunterzeichnungen im Jahr 2012 zusammen fast sieben Hektar Entwicklungsfläche in zentraler Lage.

Die Produktionshallen am Ziegelwerkgelände waren vertragsgemäß noch bis April 2016 im Eigentum des früheren Ziegelwerks und sind mittlerweile abgebrochen. In der Zwischenzeit konnte die Stadt Rottenburg für das gesamte Areal ein Konzept entwickeln. Auf einer Teilfläche von etwa zwei Hektar soll künftig ein neues Wohngebiet entstehen. Auf der weit größeren Fläche wird derzeit ein Bebauungsplan erstellt, womit wir uns auf der Zielgeraden befinden.

Finanziell eine der größten Herausforderungen der Stadt

Da eine solche Fläche für die künftige Entwicklung unseres Hauptortes ausschlaggebend sein kann und eine Vielzahl von Chancen mit sich bringt, wurde im Jahr 2014 unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ein Rahmenplan entwickelt, der dem heutigen Bebauungsplan zugrunde liegt.

Der Erwerb und die Entwicklung des Ziegeleigeländes ist für unsere Gemeinde ein finanzieller Kraftakt, den es zu schultern gilt. Jedoch rechtfertigen die damit verbunden Chancen für unsere Gemeinde diesen notwendigen Schritt allemal. Vor allem dann, wenn dort zusätzliche Arbeitsplätze und Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für unsere Großgemeinde entstehen.

Mit ausschlaggebend, die Verhandlungen mit dem Ziegelwerksbetreiber damals aufzunehmen, war das Ziel, auf diesem Gelände Wohneinheiten für „Betreutes bzw. Seniorengerechtes Wohnen“ im räumlichen Zusammenhang mit einem Ärztehaus zu realisieren.

Wenn man bedenkt, wie oft die Stadt Rottenburg sich in den vergangenen Jahrzehnten mit dem Erwerb oder der Verlagerung des Ziegelwerks auseinander gesetzt hat und welche Belastungen von diesem Betrieb zu Produktionszeiten ausgegangen sind, darf man sicher von einem Meilenstein in der Stadtentwicklung sprechen. Viel zu schnell vergessen sind die immer wieder auftretenden Beschwerden über Lärm- und Geruchsbelastungen oder die Verschmutzung der Straßen.

Jetzt gilt es, die sich aus dem Areal ergebenden Chancen und Möglichkeiten für die Stadt Rottenburg auszuloten und zukunftsorientiert zu nutzen.

Hierfür bietet das ehemalige Ziegeleigelände, trotz vorhandener Alternativen, sicher die besten Voraussetzungen.

Als Ergebnis der Bürgerwerkstatt im Zusammenhang mit der Erstellung des Rahmenplans, wurden vom Stadtrat folgende Nutzungsschwerpunkte für das Areal beschlossen:

- **Handel und Dienstleistung**
- **Wohnen**
- **Kultur**
- **Freizeit und Erholung**

Gemeinsam mit der Städtebauförderung und Investoren wollen wir mit den verschiedenen Entwicklungen auf diesen 50.000 m² unsere Innenstadt stärken, wieder mehr Kaufkraft in den Ortskern zurückholen und den Bedürfnissen der heutigen Zeit gerecht werden.

Die „Alte Ziegelei“ bietet unserer Stadt enorme Möglichkeiten

Mit dem Ärztehaus versuchen wir die medizinische Versorgung am Ort auch für die Zukunft zu sichern. Dieses Unterfangen ist schwer genug, aber im Rahmen der Daseinsvorsorge von ganz besonderer Bedeutung. Es lohnt sich, sich diesen Herausforderungen zu stellen.

Mit der Entwicklung von seniorenrechtlichen Wohneinheiten in Kooperation mit der örtlichen Ambulanten Alten- und Krankenpflegestation geht ein oft geäußerter Wunsch unserer älteren Bevölkerung in Erfüllung. Mitten im Zentrum und doch ruhig gelegen – einen besseren Standort könnte es nicht geben. Das Projekt ist auf den Weg gebracht.

Das Verkehrskonzept gewährleistet eine durchgängige und verkehrsberuhigte Erschließung des Geländes.

Ebenfalls eine Forderung aus der Bürgerbeteiligung, der wir übrigens gern nachkommen, war der Erhalt bzw. die Schaffung von Grünstrukturen und Spazierwegen. Diese werden mit der Fertigstellung des Seniorengerechten Wohnens geschaffen und dienen als räumliche Trennung zum künftigen Wohngebiet am Schulzentrum.

Derzeit noch nicht absehbar ist, wie sich der Einzelhandel als Frequenzbringer für unsere Innenstadt darstellen wird. Projektentwickler prüfen derzeit sämtliche Alternativen. Als Stadt begleitet uns die BBE Handelsberatung. Wir wollen Kaufkraft in den Ort zurückholen und bestehende Sortimente möglichst ergänzen und nicht gefährden.

Und wir wollen Räume mit hoher Aufenthaltsqualität schaffen. Eine Fläche auf der Veranstaltungen möglich sind und auch das ganze Jahr genutzt werden kann. Wenn es um die Gestaltung und Nutzung solcher Flächen geht, wäre es schön, wenn sich im Vorfeld bei der Planung unsere Stadtwerker einbringen würden, ebenso wie bei der Gestaltung der Erholung dienenden Grünstrukturen.

„Das Projekt „Alte Ziegelei“ ist ein Gewinn für unsere Stadt und für die gesamte Region, um auch in Zukunft gut aufgestellt zu sein.“



Für die Kommunen entstehen in den nächsten Jahren viele neue Herausforderungen aus der sich verändernden Bevölkerungsstruktur

- bis 2040 erhöht sich der **Anteil der über 65jährigen an der Gesamtbevölkerung im Landkreis Landshut um über 60%**
- Seniorinnen und Senioren stellen dann die größte Altersgruppe dar
- es besteht Handlungsbedarf im Bereich
 - **Angebote für ältere Menschen**
 - **Betreuung**
 - **Medizinische Versorgung**

(Quelle: Landkreis Landshut, Seniorenpolitisches Gesamtkonzept (SEPO), Mai 2016)

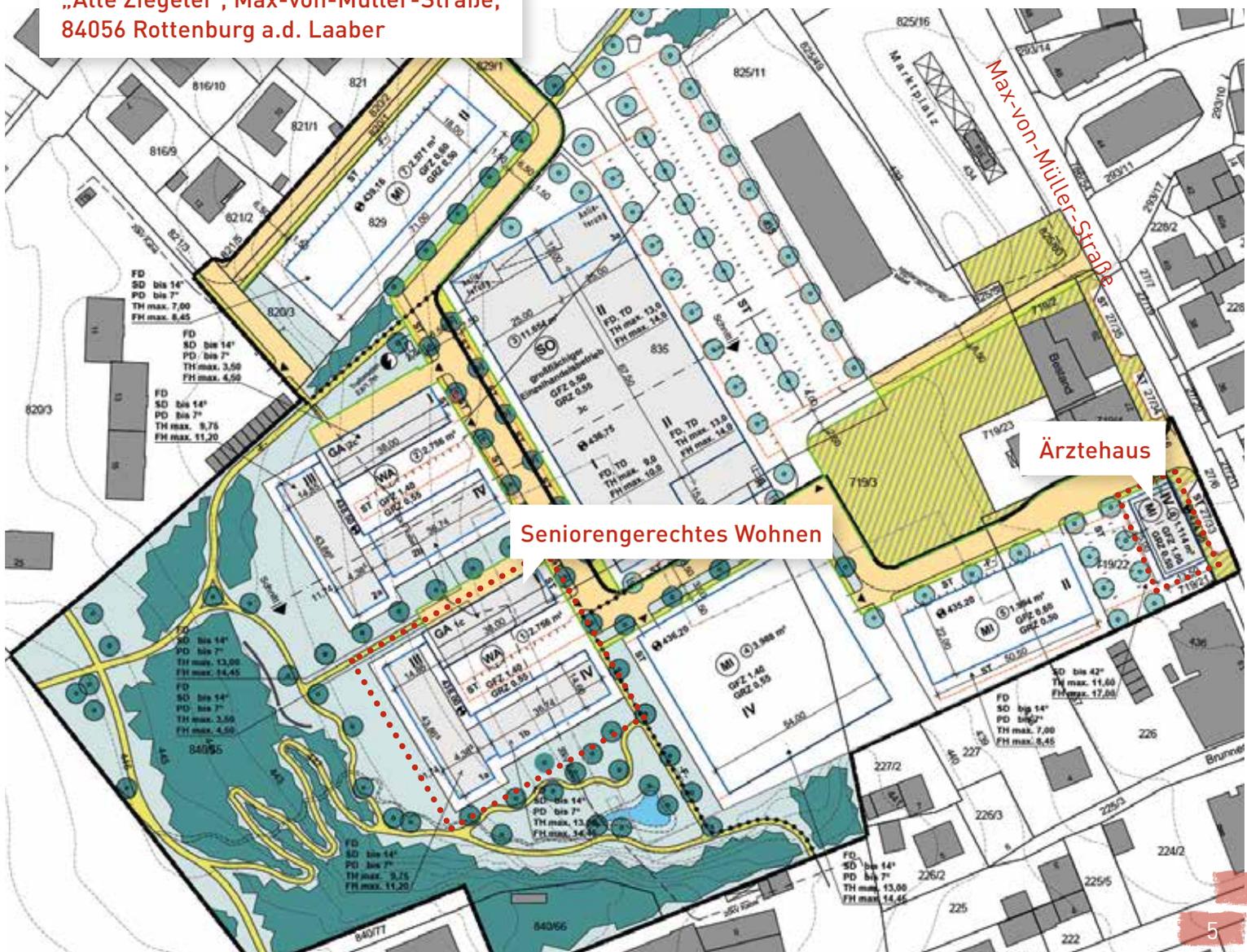
„ Mit dem Projekt „Alte Ziegelei“ nimmt Rottenburg bereits die Herausforderungen des demografischen Wandels auf.

Das Projekt „Alte Ziegelei“ im Schnelldurchlauf

**70.000 m² (7 ha) Entwicklungsfläche in zentraler
Stadtlage**

- davon **50.000 m²**, die einem konkreten **Bebauungsplan zur Weiterentwicklung der Stadt** mit der Umsetzung folgender Nutzungsschwerpunkte unterliegen:
 - **Medizinisches Versorgungszentrum / Ärztehaus** (bereits im Bau)
 - **Seniorengerechte Wohnanlage** mit Möglichkeit der Betreuung / Pflege (bereits in Planung)
 - **Parkähnliche Grünanlage**
 - **Nahversorgung:** Lebensmittelmarkt, Einzelhandel
 - Sonstiges (Dienstleistung, Handel)
- sowie weitere **20.000 m² Wohngebiet**

„Alte Ziegelei“, Max-von-Müller-Straße,
84056 Rottenburg a.d. Laaber



Ziele, die die Stadt Rottenburg a.d. Laaber mit dem Projekt „Alte Ziegelei“ erreicht

- Sicherung der **medizinischen Versorgung am Ort**
- Schaffung von **barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum** für Senioren. Durch die zentrale Lage kann meist alles zu Fuß erledigt werden.
- **Stärkung / Belebung des Stadtkerns**
- **Zurückholen von Kaufkraft in den Stadtkern** durch Erweiterung bestehender Sortimente
- **Schaffung von Räumen / Mittelpunkten mit hoher Aufenthaltsqualität** (Freizeit und Erholung), ganzjährig nutzbar, auch für Veranstaltungen
- **Schaffung neuer Arbeitsplätze** in Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen
- Erschließung eines neuen **Baugebietes in zentraler Lage**

Das Ärztehaus „Alte Ziegelei“ sichert die medizinische Grundversorgung am Ort

Das Ärztehaus „Alte Ziegelei“ ist eine kommunale Immobilie, die dem Bereich der medizinischen Versorgung dient. Der viergeschossige moderne Bau, der direkt an die Max-von-Müller-Straße grenzt, liefert optimale Rahmenbedingungen für Praxisräume. Ein Teil der Räumlichkeiten wird von der AOK angemietet. Darüber hinaus gibt es derzeit noch keine abgeschlossenen Mietverträge. Wünschenswert wäre hier eine Haus- oder Facharztpraxis, oder eine Gemeinschaftspraxis.

Zur Vermietung stehen im 1. und 2. OG jeweils ca. 215 m² Nutzfläche zur Verfügung. Die Flächen sind auch teilbar, die Räume können nach den Vorstellungen der Mieter eingeteilt und ausgebaut werden. Weitere Flächen stehen auch noch im Dachgeschoss zur Verfügung.



Eckdaten des Ärztehauses

- Praxisräume zu vermieten mit je ca. 215 m² Nutzfläche (auch teilbar)
- Beste zentrale Lage
- Barrierefreies Gebäude (Liegendaufzug geplant)
- Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür
- Gute Erreichbarkeit mit öffentlichem Nahverkehr
- Attraktive Ausstattung
- Innenausbau noch individuell anpassbar
- Das Ärztehaus ist bereits im Bau, Fertigstellung im August 2017

Das Seniorengerechte Wohnen „Alte Ziegelei“ – gemeinsam leben im Alter



Seniorengerechtes Wohnen, wie das der „Alten Ziegelei“, unterstützt ein selbstbestimmtes Leben im Alter mit dem richtigen Maß an Funktionalität, Sicherheit und Komfort. Die Wohnungen sind durchweg hochwertig und barrierefrei ausgestattet, ein Aufzug geht in jedes Stockwerk, die Wohnungen haben viele große Fenster und das Bad ist frei von Stolperkanten. Ein Gemeinschaftsraum mit Küche und Terrasse steht allen Bewohnern zur Verfügung.

Die zentrale Stadtlage ermöglicht darüber hinaus, dass Einkaufsläden, Ärzte und Apotheken in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind, und trotzdem das Objekt umgeben ist von Grünbereichen und Aufenthaltsflächen.

Seniorengerechter Wohnraum entwickelt sich mehr und mehr zu multiplen Begegnungsstätten, Plattformen und funktionierenden Netzwerken. Für die dauerhafte, erfolgreiche Bewirtschaftung dieser Immobilien ist darüber hinaus die Verknüpfung und enge Zusammenarbeit mit ambulanten Pflegediensten sowie Seniorenbeauftragten von hoher Bedeutung.

Mit den zukunftsorientierten, seniorengerechten Objekten der Balk Gruppe können die Herausforderungen der demographischen Entwicklung erfolgreich unterstützt werden, denn sie weisen u. a. folgende innovativen Merkmale auf:

- Nachhaltiges Bauen und energieeffizientes Bewirtschaften durch z.B. Eigenverbrauchs-photovoltaikanlage am Objekt
- Bezahlbare und am Bedarf orientierte Wohnungsgrößen, jeder Grundriss wird genau ausdetailliert
- Großer Gemeinschaftsraum mit Küche, Terrasse und behindertengerechtem WC
- Großzügige Aufenthaltsflächen im und außerhalb vom Gebäude
- Zentrale Lage als Standortvorteil, Infrastruktur im unmittelbaren Umkreis
- Günstiger möblierter Wohnraum für Pflegekräfte im Objekt
- Feste Zusammenarbeit m. örtl. Pflegediensten
- Unterstützen von Elektromobilität durch Ladestation am Objekt
- Vernetzung durch hauseigenes WLAN und Tablets in den Wohnungen
- Keine Altersbeschränkung von Bewohnern, keine unflexiblen Spezialimmobilien

„Die Kombination aus medizinischer Grundversorgung, Einkaufsmöglichkeiten und seniorengerechtem Wohnraum wirkt der Verödung der Innenstädte entgegen und ist im Rahmen des Projekts „Alte Ziegelei“ eine schlüssige Antwort auf unseren demografischen Wandel.“

Sie haben Fragen zur „Alten Ziegelei“ oder möchten ein ähnlich zukunftsorientiertes Projekt in Ihrer Kommune umsetzen?



Stadt Rottenburg a.d. Laaber
1. Bürgermeister Alfred Holzner
Neufahrner Straße 1
84056 Rottenburg a.d. Laaber
Telefon 08781 / 206-12
E-Mail alfred.holzner@rottenburg-laaber.de



Stadt Rottenburg
a.d. Laaber



Balk Gruppe
Geschäftsführer Dipl.-Ing. Richard Balk
Fraunhoferstraße 2
84137 Vilsbiburg
Telefon 08741 / 92699 10
E-Mail richard.balk@balk-gruppe.de

BALK  **BAUTRÄGER**
FREUDE AM WOHNEN

Erfahren im Bau Seniorengerechter
Wohnanlagen mit Referenzobjekten in Velden,
Pfeffenhausen und Vilsbiburg

Aktuelle Infos finden Sie unter www.alte-ziegelei-rottenburg.de