

# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“ & Nachnutzungskonzept Rathaus Odelzhausen



Bearbeitung:  
Jan Vorholt, Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Johanna Seßler, M.A. Humangeogr.  
Christoph Hübner, B.Sc. Geogr.

03. November 2020

Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

## Haftungserklärung

Die fachlichen Ausarbeitungen fallen unter §2, Abs. 1 sowie §31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH. Der Auftraggeber kann die vorliegende Ausarbeitung zur Verbreitung innerhalb seiner Organisation mit diesem Hinweis verwenden, sowie an projektrelevante Dritte weitergeben. Jegliche gewerbliche Nutzung ist nicht gestattet.

Zu Layoutzwecken wurden möglicherweise Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen verwendet, für die der CIMA Beratung + Management GmbH keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Wer diese Ausarbeitung -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern dieser Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten ggf. notwendiger Abwehr solcher Ansprüche durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

**Auftraggeber**

Gemeinde Odelzhausen  
Bgm. Markus Trinkl  
Schulstraße 14  
85235 Odelzhausen

**Auftragnehmer**

CIMA Beratung + Management GmbH  
Brienner Straße 45  
80333 München  
T 089 55 118 154  
F 089 55 118 250

[cima.muenchen@cima.de](mailto:cima.muenchen@cima.de)  
[www.cima.de](http://www.cima.de)

Bearbeiter: Dipl. Ingenieur Stadtplaner Jan Vorholt  
B.Sc. Geographie Christoph Hübner

Bearbeitungszeitraum: Februar 2019 – November 2020

- 1. Aufgabenbeschreibung und Projektübersicht**
- 2. Bürgerbeteiligung**
- 3. Analyse Makrostandort Odelzhausen**
- 4. Status Quo Ortsmitte**
- 5. Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“**
  - 4.1 Mikrostandortanalyse**
  - 4.2 Analyse Nutzungsfunktionen**
  - 4.3 Nutzungskonzeption und abschließende Empfehlung**
- 6. Nachnutzungskonzept Rathaus**
  - 5.1 Mikrostandortanalyse**
  - 5.2 Analyse Nutzungsfunktionen**
  - 5.3 Nutzungskonzeption und abschließende Empfehlung**
- 7. Abschließende Bewertung**

# Aufgabenbeschreibung und Projektübersicht

Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

## Aufgabenbeschreibung

Die CIMA Beratung + Management GmbH, Büro München, wurde von der Gemeinde Odelzhausen mit der Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für das vom Kommunalunternehmen KU-Bau erworbene Grundstück „Gasthaus zur Sonne“ beauftragt. Ziel des Konzeptes ist es, für das aktuell größtenteils ungenutzte Gebäude neue, geeignete Nutzungen zu erarbeiten. Integraler Bestandteil des Erstellungsprozesses ist dabei eine transparente Bürgerbeteiligung, deren Ergebnisse mit in die Erarbeitung des Konzeptes einfließen. Die Erstellung des Nutzungskonzeptes fand darüber hinaus in enger Abstimmung und in verschiedenen Terminen mit der Gemeindeverwaltung und dem Odelzhausener Gemeinderat statt.

Ergänzend zur Bürgerbeteiligung fließen in das Nutzungskonzept neben detaillierte Standortanalysen auch Marktanalysen ein. Für eine aussagekräftige Einzelbewertung möglicher Nutzungen werden darüber hinaus Ziele definiert, welche es grundsätzlich zu erfüllen gilt. In einem zweistufigen Verfahren werden so zunächst weniger zielführende Nutzungen identifiziert und für eine weitere Betrachtung ausgeschlossen. Anschließend werden die verbleibenden Nutzungen einer detaillierten Prüfung unterzogen, und je nach Ergebnis und unter Berücksichtigung weiterer Aspekte in ein zielführendes Nutzungskonzept überführt.

Ergänzend erfolgte die Beauftragung für ein Nachnutzungskonzept Rathaus für eine mögliche künftige Nachnutzung der aktuellen Immobilie der Gemeindeverwaltung, bei einer eventuellen Verlagerung des Rathauses. In einem ähnlichen Vorgehen werden auch hierfür geeignete Nutzungsbausteine identifiziert und in einem zielführenden Gesamtkonzept zusammengeführt.

Ziel des Gesamtauftrags war es, realistische und umsetzungsfähige Nutzungskonzepte für beide Areale zu erstellen, bei denen die Nutzungen marktseitig, nachfrageseitig und wirtschaftlich tragfähig erscheinen.

Wenngleich sich der Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess durch die Kommunalwahl sowie v.a. aufgrund der Corona-Pandemie zeitlich verzögert hat, konnte das Gesamtprojekt unter Anpassung der zweiten Bürgerbeteiligung wie geplant fertiggestellt werden.

# Aufgabenbeschreibung und Projektübersicht

Verknüpfung beider Nutzungskonzepte



## Erstellung eines Nutzungskonzepts Areal „Gasthaus zur Sonne“ zzgl. Metzgerei Willibald begleitet durch einen Bürgerbeteiligungsprozess

- Standortbeschreibung und -bewertung Areal „Gasthaus zur Sonne“
- Identifikation geeigneter und realisierbarer Nutzungen
- Umsetzungsorientiertes Nutzungskonzept



**löst Bedarf an Konzept für Nachnutzung des jetzigen Rathauses aus**

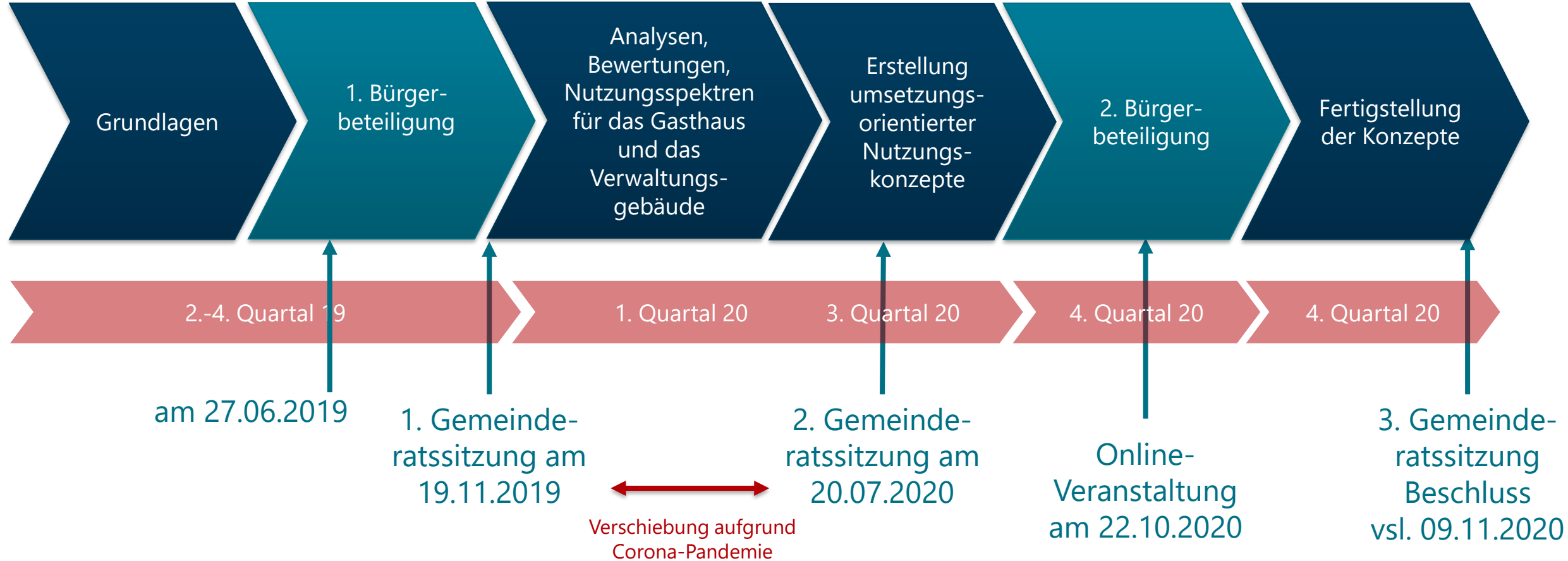


## Erstellung eines Nachnutzungskonzeptes Rathaus Odelzhausen

- Standortbeschreibung und -bewertung Grundstück „Rathaus“
- Identifikation geeigneter und realisierbarer Nutzungen
- Umsetzungsorientiertes Nutzungskonzept

# Aufgabenbeschreibung und Projektübersicht

## Übersicht Projektablauf





# Aufgabenbeschreibung und Projektübersicht

Bezugnahme zur Vorbereitenden Untersuchung „Odelzhausen Mitte“

Die Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen „Odelzhausen Mitte“ der Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung OPLA wurde im Februar 2020 fertiggestellt.

Bezugnehmend auf die vorliegenden Untersuchungen, können folgende Aspekte festgehalten werden:

- Die von OPLA formulierte Zielstruktur der Nutzungen deckt sich mit den gutachterlichen Einschätzungen der cima. Für das Grundstück „Gasthaus zur Sonne“, ebenso wie für das bestehende Rathaus werden die Sicherung, der Erhalt und der Ausbau der Gemeinbedarfsnutzungen als Ziel formuliert.
- Zudem sollen das Gasthaus und der Altbau des Rathauses als ortsbildprägende Gebäude erhalten bzw. gesichert werden. Diese Zielformulierung stützt die cima, wenngleich ein Erhalt im Bestand des Gasthauses aus baulicher und finanzieller Sicht nicht zielführend ist. Das definierte Ziel kann und sollte jedoch bei einem Neubau auf dem Areal Berücksichtigung finden.

# Bürgerbeteiligung

Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

### Beteiligung als maßgeblicher Baustein bei der Erstellung des Entwicklungskonzeptes

- Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Bürger spielte im Entwicklungsprozess eine maßgebliche Rolle. Mittels zweier Bürgerbeteiligungen sollen die Ideen und Anregungen der Bürger gesammelt und diese gleichzeitig über das Vorhaben informiert werden.
- Aus diesem Grund sind von Anfang an im Prozessverfahren zwei offene Bürgerbeteiligungen eingeplant gewesen:
  - Ein Bürgerworkshop zu Beginn des Erstellungsprozesses zur Sammlung von Bürgerideen und -wünschen am 27.06.2019
  - Eine digitale Bürgerinformation zur Vorstellung der Konzeptergebnisse und Erläuterung bestehender Rückfragen am 22.10.2020Anmerkung: Aufgrund der anhaltenden Einschränkungen durch die Corona-Pandemie wurde die zweite Bürgerbeteiligung als Online-Veranstaltung abgehalten.
- Alle im Rahmen der ersten Bürgerbeteiligung genannten Anregungen wurden gesammelt und inhaltlich gebündelt. Daraus wurde ein Meinungsbild der teilnehmenden Bevölkerung abgeleitet. Im weiteren Verlauf der Konzepterstellung wurde dieses Abbild der Bürgermeinung abgewogen und angemessen berücksichtigt.
- Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sind dabei einer von mehreren Untersuchungsbausteinen.
- Die wesentlichen Ergebnisse werden im vorliegenden Konzept dargestellt, die detaillierten Inhalte sind im Anhang aufgeführt.

# Bürgerbeteiligung

## 1. Bürgerbeteiligung – Ablauf und Zielstellung



### Ablauf des Beteiligungsprozesses

- In der ersten Bürgerbeteiligung konnten zu den vorgegebenen Themenfeldern konkrete Umsetzungswünsche und –ideen abgegeben werden.
- Alle genannten Anregungen wurden gesammelt und inhaltlich gebündelt.

# Bürgerbeteiligung

## 1. Bürgerbeteiligung - Anregung der Bürger nach Themenfeldern



### Häufige Nennungen aus der Bürgerbeteiligung (jeweils mehr als fünf)

#### **Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Beherbergung:**

- Traditionelles bayerisches Wirtshaus
- Metzgerei
- diverse Fachärzte

#### **Verkehr, Parken, Mobilität:**

- Parken, vorrangig Tiefgarage
- Ausbau Fahrtzeiten und Frequenz ÖPNV
- Verminderung Durchgangsverkehr
- Verbesserung Radwegestruktur

#### **Gestaltung/ Öffentlicher Raum**

- Wasserelemente (Glonn, Brunnen)
- Ansprechend auch für Jugend
- Grünflächen

#### **Kultur, Vereine, Verbände, Bildung**

- Soziale Angebote stärken
- Platz für Veranstaltungen
- Räume für Volkshochschule
- Angebote für Jugend

#### **Sonstiges**

- Keine Verlagerung Rathaus
- Wohnraum

### Online-Bürgerbeteiligung am 22.10.2020

- Aufgrund der anhaltenden Beschränkungen durch die Corona-Pandemie wurde die zweite Bürgerbeteiligung, ursprünglich als Präsenzveranstaltung geplant, als Onlineveranstaltung durchgeführt. Ziel dieser Beteiligung war es, die zwischenzeitlich erarbeiteten Konzepte zu präsentieren, eingehend zu erläutern und Rückfragen zu beantworten.
- Das Beteiligungsformat fand am 22.10.2020 ab 19.30 Uhr über die Anwendung Zoom statt. Die Teilnahme stand dabei allen interessierten Bürgern offen. Die Teilnehmer konnten sich per Webbrowser, PC-Anwendung oder über mobile Endgeräte in die Veranstaltung einwählen.
- In der Online-Veranstaltung wurden die aktuellen Ergebnissen der beiden Nutzungskonzepte ausführlich anhand einer Präsentation dargestellt, welche die wesentlichen Inhalte samt Herleitung umfasste. Den Teilnehmern wurde dabei die Möglichkeiten gegeben, über die integrierte Chatfunktion Fragen zu stellen und weitere Anregungen abzugeben. Auf diese wurde am Ende der Präsentation weiter eingegangen.
- Im Verlauf der ca. 2-stündigen digitalen Bürgerbeteiligung waren bis zu 62 Teilnehmer gleichzeitig zugeschaltet. Insgesamt wurden 74 Fragen, Anregungen und Kommentare abgegeben, die angemessen beantwortet oder im Nutzungskonzept berücksichtigt wurden.

# Analyse Makrostandort Odelzhausen

Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

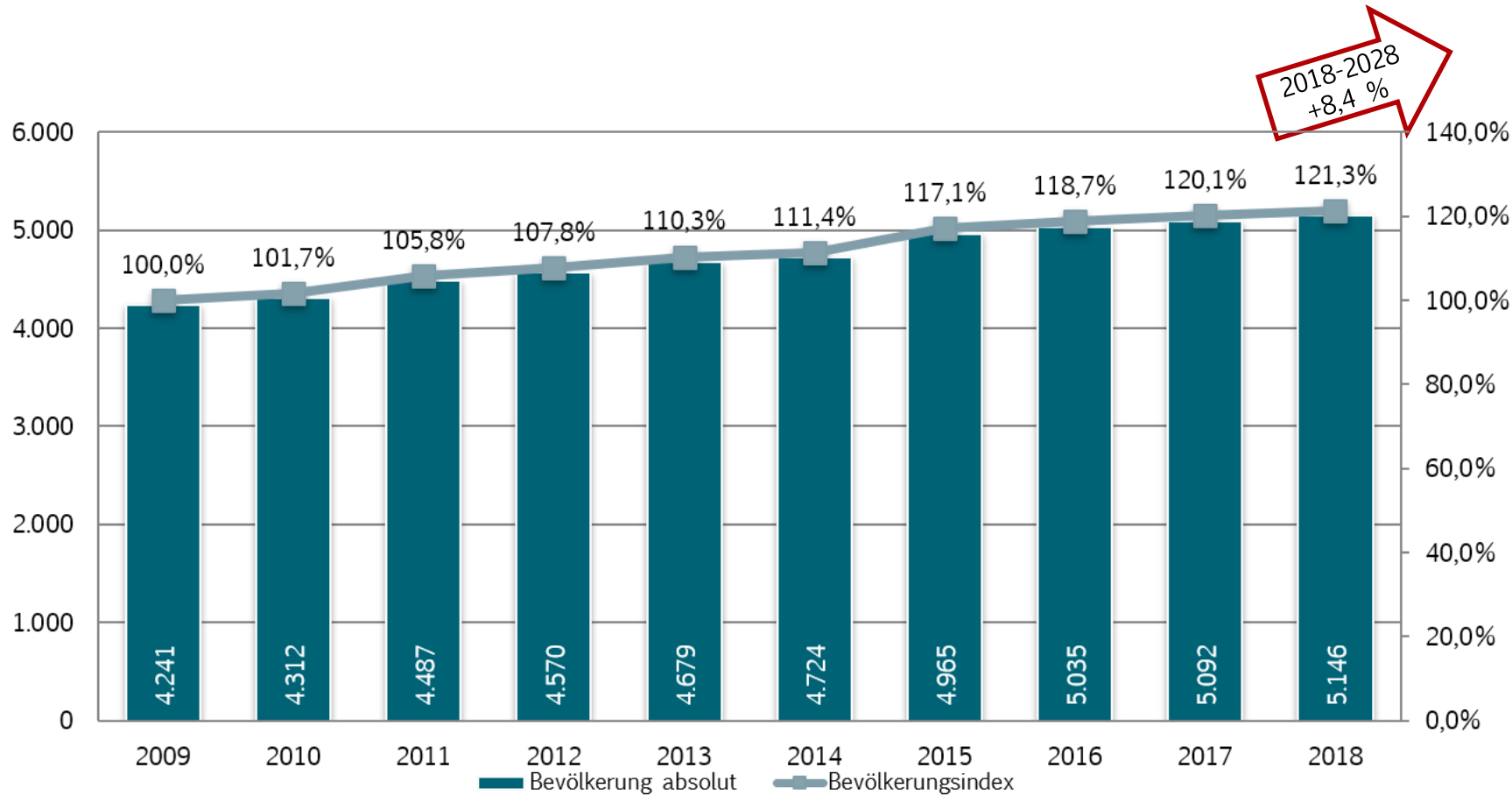
Immobilien



Standortbeschreibung Odelzhausen	
<b>Lage und Bevölkerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gemeinde Odelzhausen ist zwischen den Metropolen München und Augsburg, inmitten des Regierungsbezirks Oberbayern im Landkreis Dachau gelegen. Aufgrund der Nähe zu den genannten Metropolen, vor allem mit lediglich 22 km Entfernung zu München, ergibt sich eine besonders starke Verflechtung innerhalb der Metropolregion München.<sup>1</sup> Dachau liegt als nächstgelegenes Oberzentrum in ca. 19 km Entfernung.</li> <li>Die <b>Einwohnerzahl</b> der oberbayerischen Gemeinde lag im Jahr 2018 bei 5.128 Personen und hat sich somit im Laufe der letzten zehn Jahre um 900 Personen erweitert. Dies bedeutet einen Anstieg von 21,3% (Stichtag: 31.12.2018). Unter Rücksichtnahme einer prognostizierten Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2031 wird weiterhin von einem Bevölkerungswachstum ausgegangen. Konkret wird ein Wachstum von ca. 13 % angenommen.<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Wirtschaftsstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nach einem <b>Anstieg von 37,6% bei der Anzahl an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten</b> (absolut +503) innerhalb der letzten zehn Jahre, sind zum Stichtag 31.12.2018 1.839 Personen am Arbeitsplatz in Odelzhausen gemeldet. Im Vergleich mit dem übergeordneten Landkreis (43,2%), dem Regierungsbezirk (28,4%) und dem Bundesland (23,0%) ist der Standort Odelzhausen mit seinem Wachstum folglich als sehr positiv einzuordnen.<sup>2</sup></li> <li>Aufgrund der Nähe zu den nächsten Zentren ist Odelzhausen durch ein negatives <b>Pendlersaldo</b> von 450 mehr Auspendler als Einpendler geprägt. Diese Zahl ist unter Berücksichtigung der Gemeindegröße und der nächstgelegenen Zentren vergleichsweise gering, was neben dem attraktiven Wohnstandort auch für einen starken Arbeitsstandort spricht.</li> <li>Zur Betrachtung der wirtschaftlichen <b>Stärke</b> des zu untersuchenden Raums wird die <b>einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b> (KKZ) als Kennwert zu Rate gezogen. Diese liegt für <b>Odelzhausen bei überdurchschnittlich hohen 113,5</b>.<sup>3</sup> Der deutschlandweite Vergleichswert ist 100.</li> <li>Im Vergleich zum Landkreis Dachau mit 113,9 und zum Regierungsbezirk Oberbayern 115,8 liegt die Kaufkraftkennziffer auf einem ähnlich hohen Niveau. Die hohe Kaufkraft in Odelzhausen ist als stabile Grundlage für das Wohl der Gemeinde und darüber hinaus mit ihren administrativen Verflechtungen anzuerkennen.</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<p><b>In Summe zeigt sich, insbesondere begünstigt durch die Lage in der Metropolregion München, der positiven Entwicklung der Bevölkerungszahlen, der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten als auch angesichts der überdurchschnittlich hohen Kaufkraftkennziffer, dass es sich bei der Gemeinde Odelzhausen um einen wirtschaftlich prosperierender Standort mit dynamischer Entwicklung handelt. Diese positive Entwicklung gilt es im Sinne einer Stärkung und Fortentwicklung Odelzhausens weiter zu stützen.</b></p>

# Analyse Makrostandort Odelzhausen

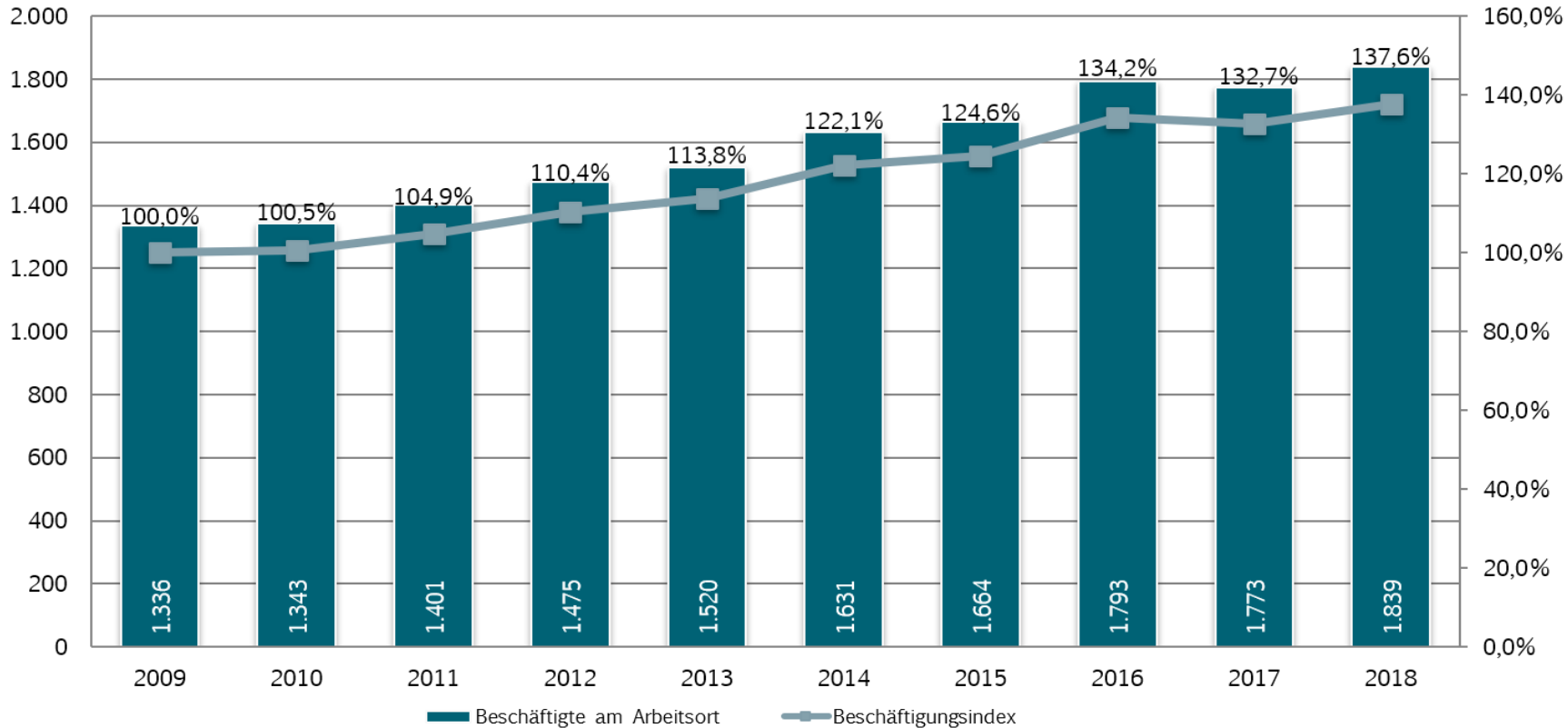
Im Detail: Bevölkerungsentwicklung



- Der Bevölkerungsanstieg der vergangenen zehn Jahre (ca. +21 %) soll sich auch in den kommenden Jahren – wenngleich etwas abgeschwächt – fortsetzen.
- Dies bedeutet auch für die Gemeinde hinsichtlich der notwendigen Infrastrukturen zusätzlichen Investitionsbedarf (öffentliche Einrichtungen, Schulen, Verwaltung etc.).

# Analyse Makrostandort Odelzhausen

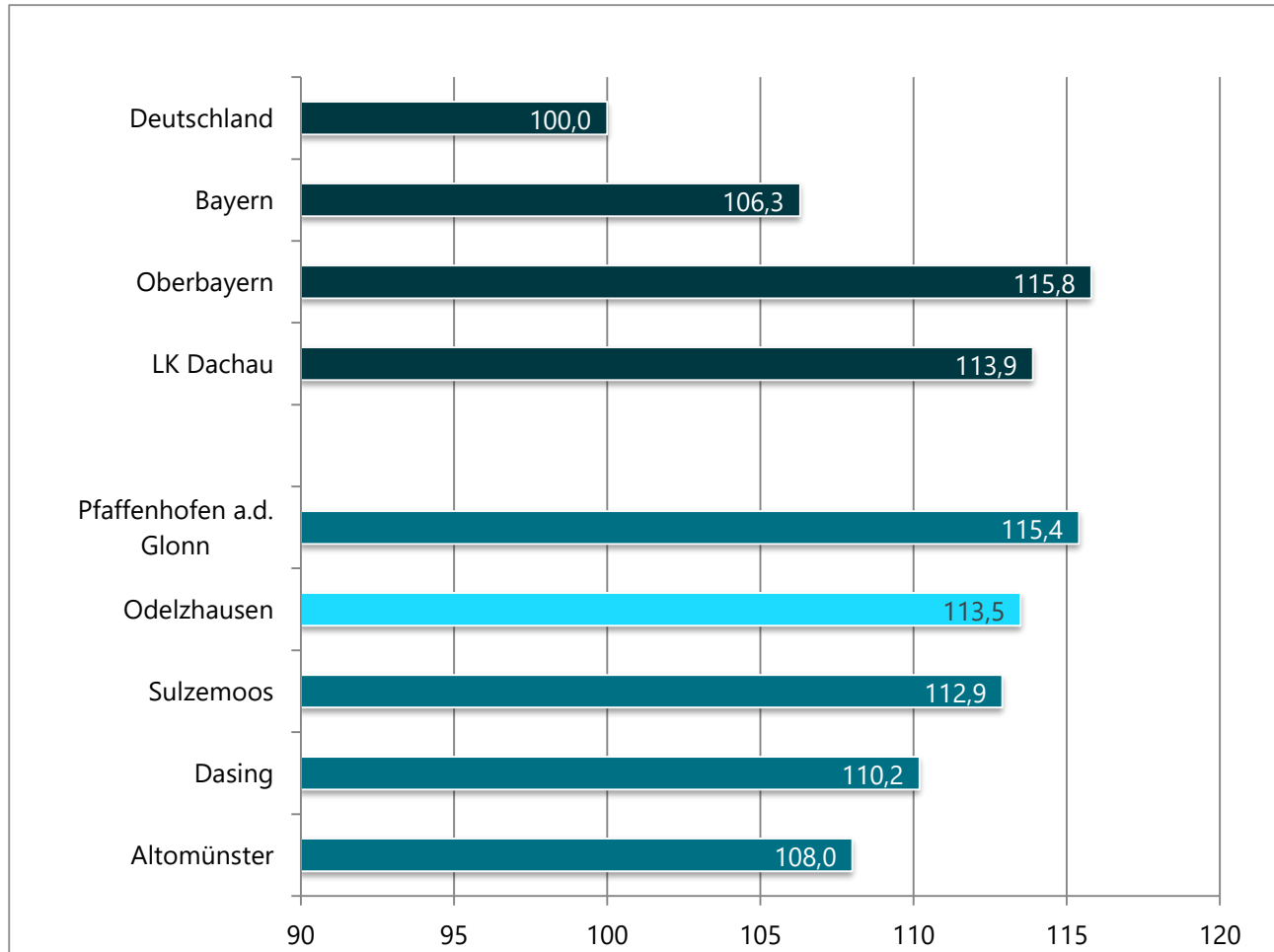
Im Detail: Beschäftigtenentwicklung



- Die Anzahl an Beschäftigten stieg in den vergangenen zehn Jahren stark an. Diese positive Entwicklung gilt es in den kommenden Jahren fortzuführen.
- Durch die zunehmenden Beschäftigtenzahlen steigen u.U. auch die Ansprüche an öffentlichen Einrichtungen und Qualität im Stadtbild. Versorgungs- sowie Freizeiteinrichtungen nehmen eine zunehmend wichtige Bedeutung ein.

# Analyse Makrostandort Odelzhausen

Im Detail: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer



- Den Bürgern Odelzhausens steht im deutschen sowie bayerischen Vergleich mehr Geld für Einkäufe zur Verfügung.
- Odelzhausen liegt im regionalen Vergleich damit gleichauf mit bzw. leicht vor vergleichbaren Gemeinden. Daraus abgeleitet ergeben sich erhöhte Potenziale in Angebotsqualität sowie – quantität.

# Analyse Makrostandort Odelzhausen

Im Detail: Kaufkraftvergleich 2015 und 2019 in Odelzhausen

cima Warengruppen	Kaufkraft in Mio. € (2015)	Kaufkraft in Mio. € (2019)
<b>Periodischer Bedarfsbereich</b>	<b>15,4</b>	<b>16,1</b>
Nahrungs- und Genussmittel	10,8	13,0
Gesundheit und Körperpflege	4,1	2,6
Schnittblumen, Zeitschriften	0,5	0,5
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	<b>14,0</b>	<b>16,3</b>
Bekleidung, Wäsche	2,5	3,1
Schuhe, Lederwaren	0,8	1,0
Bücher, Schreibwaren	0,6	0,6
Spielwaren, Hobbybedarf	0,4	0,4
Sportartikel, Fahrräder	0,8	1,1
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	2,5	2,8
Uhren, Schmuck	0,5	0,4
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	0,7	1,0
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,5	0,5
Einrichtungsbedarf	2,0	2,4
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	2,7	3,1
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>29,4</b>	<b>32,4</b>

- Innerhalb kurzer Zeit ist ein starker Anstieg der lokal verfügbaren Kaufkraft (+3 Mio. €) zu beobachten, zurückzuführen auf den hohen Bevölkerungszuwachs.
- Sortimentsspezifisch bedeutet dies jedoch geringe Zuwächse. Folglich sind eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten im Einzelhandel gegeben.
- Die Nähe zu Oberzentren und Metropolen mindert Ausgaben vor Ort, insbesondere in den aperiodischen Sortimenten.

# Analyse Makrostandort Odelzhausen

Einzelhandelsrelevante Daten im Vergleich

	2015	2019
Kaufkraftkennziffer	110,9	113,5
Bevölkerung	4.679	5.146
Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich in Mio. €	10,8	13,0
Errechneter Umsatz im Lebensmittelbereich in Mio. €	11,4	15
Errechnete Zentralität im Lebensmittelbereich	105	114

- Der Umzug und Vergrößerung des Edeka Marktes sowie Erweiterung Lidl haben in den letzten Jahren zur erheblichen qualitativen und quantitativen Verbesserung der Versorgung beigetragen.
- Die Ansiedlung des Drogeriemarkts Rossmann deckt zusätzlich Bedarfe mit periodischen Waren außerhalb des Segments Lebensmittel.
- Durch diese Entwicklung wurden mögliche offene Umsatzpotenziale weitestgehend gedeckt.

# Exkurs: Status Quo Ortsmitte (Bilderstrecke)

Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

# Status Quo „Odelzhausen und seine Ortsmitte“

Eindrücke der Gutachter – Verschiedene Versorgungsmöglichkeiten

## Zweck der Standortbesichtigung

- Ziel der neuen Nutzung am Standort „Gasthaus zur Sonne“ ist neben der gestalterischen, auch eine funktionale Integration in die bestehenden Strukturen. Aus diesem Grund ist eine Besichtigung des Standorts samt seinem näheren Umfeld elementarer Bestandteil des Erstellungsprozesses.
- Die dabei erlangten Eindrücke werden im Folgenden bildlich dargestellt und fließen in die weitere Erstellung des Konzeptes maßgeblich mit ein.





# Status Quo „Odelzhausen und seine Ortsmitte“

Eindrücke der Gutachter – Vielfältiges Angebot



# Status Quo „Odelzhausen und seine Ortsmitte“

Eindrücke der Gutachter – oben: Flächenpotenziale unten: Rathausumfeld



# Status Quo „Odelzhausen und seine Ortsmitte“

Eindrücke der Gutachter - Öffentlicher Raum



# Status Quo „Odelzhausen und seine Ortsmitte“

Eindrücke der Gutachter - Öffentlicher Raum



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH

# Status Quo „Odelzhausen und seine Ortsmitte“

Eindrücke der Gutachter – Parken in der Ortsmitte



## Kurzzusammenfassung Bewertung Ortsmitte

- Insgesamt attraktive und lebendige Ortsmitte mit gutem Besatz in Handel, Gastronomie und Dienstleistung
- Medizinische Versorgung durch Ansiedlung Kinderärztin noch weiter verbessert
- Unter Berücksichtigung der Gemeindegröße hohe Nutzungsvielfalt und –dichte
- Hohe Aufenthaltsqualität und attraktive städtebauliche Gestaltung mit gewissen Defiziten im Bereich Parken
- Angemessene Nutzung der öffentlichen Plätze und Räume, z.B. durch Regionalmarkt, stärken Zentrum zusätzlich
- Vielseitige Vereinsarbeit und soziales Engagement stärken Gemeindeleben
- Vereinzelte Leerstände und Freiflächen lassen Entwicklungspotenziale offen
- Attraktive Naherholungsplanung durch Entwicklung Glonnpark
- Nicht barrierefreies Rathaus
- Aktuell untergenutztes Entwicklungsgrundstück „Gasthaus zur Sonne“ als großes Potenzial für die Weiterentwicklung der Ortsmitte

# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

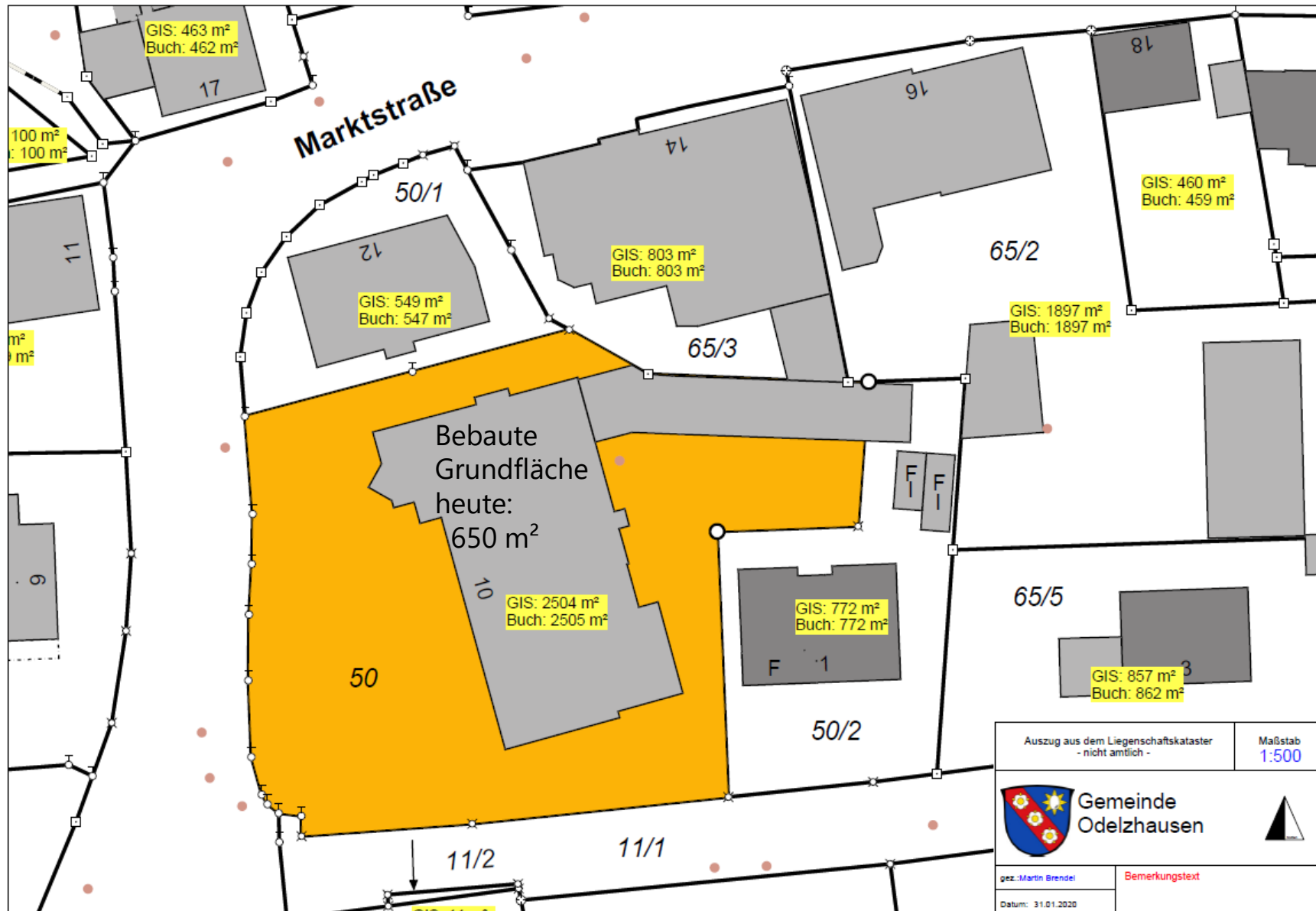
Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

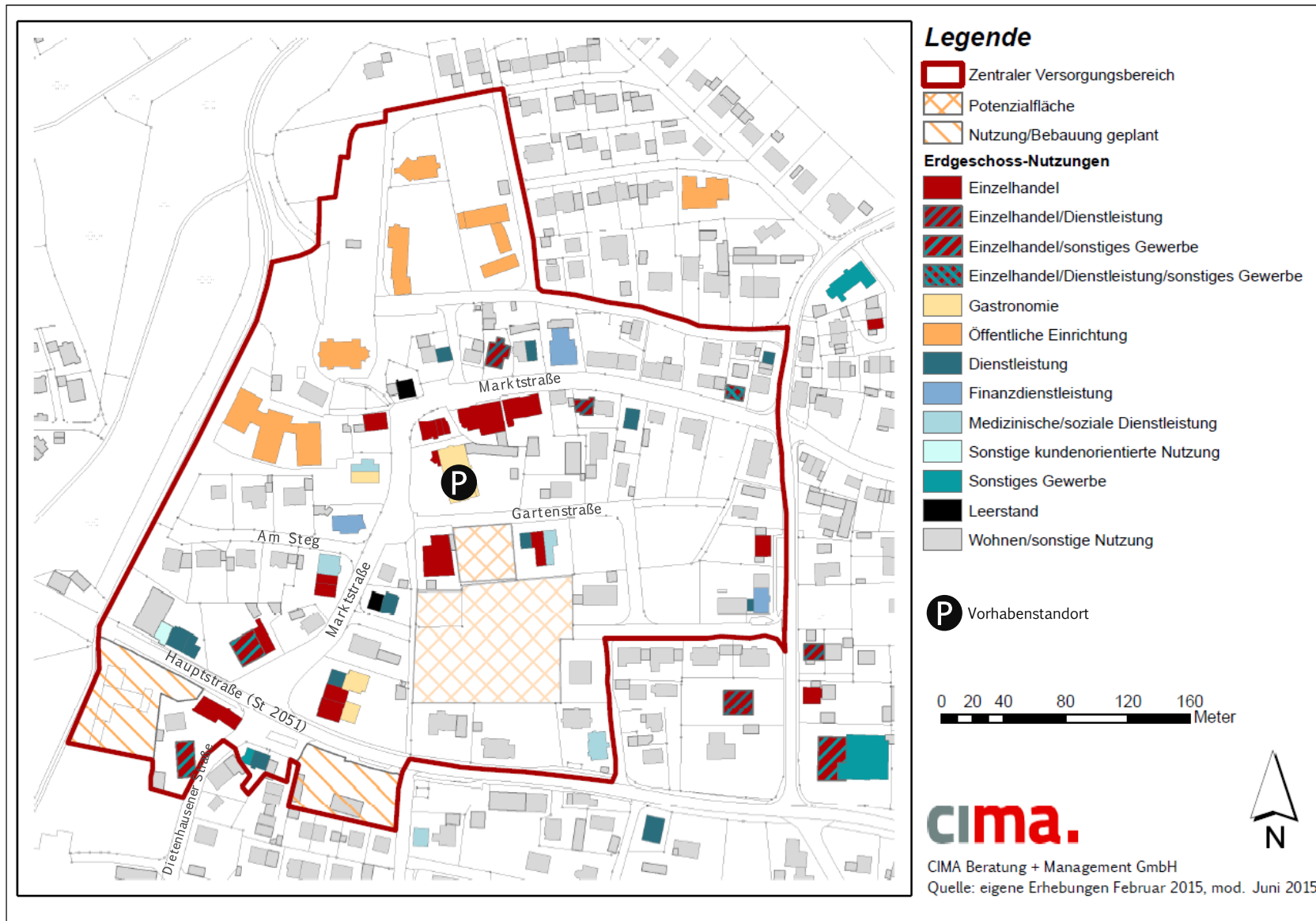
Mikrostandort: bestehende Bebauung im Umfeld





# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

Mikrostandort: Ausgewählte Nutzungen im Standortumfeld



# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

## Standortbewertung

Mikrostandort „Gasthaus zur Sonne“	
<b>Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Das Plangrundstück befindet sich in zentralster Lage im Ortskern Odelzhausen (vgl. vorherige Karten) und grenzt an die Marktstraße und Gartenstraße an. Es handelt sich dementsprechend um eine städtebaulich integrierte Lage.</li><li>▪ Das Gesamtareal ist im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Odelzhausen 2015 als Standort im zentralen Versorgungsbereich mit einem vielfältigen Angebots- und Funktionsmix aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen und weiteren Nutzungen klassifiziert. Als Versorgungsstandort ist er folglich prioritär zu entwickeln.</li></ul>
<b>Erreichbarkeit (PKW)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Der Standort „Gasthaus zur Sonne“ in der Marktstraße lässt sich mit dem PKW aus allen Ortsteilen über das gut ausgebaute Wegenetz erreichen.</li><li>▪ Über die Staatsstraßen St2052 und St2051 ist eine lokal sowie regionale Anbindung des Standorts und der Gemeinde allgemein gewährleistet.</li><li>▪ Odelzhausen ist von der Autobahn 8 (A8) über die Ausfahrt Odelzhausen (Ausfahrt 76) erreichbar und verfügt somit über einen direkten Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz. Insgesamt lässt sich die Erreichbarkeit folglich als sehr gut bezeichnen.</li></ul>
<b>Erreichbarkeit (ÖPNV)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist für den Mikrostandort durch verschiedene Anschlüsse an das Busnetz gegeben.</li><li>▪ Die zum Mikrostandort am nächsten gelegenen Bushaltestellen befinden sich in der Schloßstraße und in der Hauptstraße. Beide Haltestellen sind vom Mikrostandort fußläufig, in ca. 250 m, erreichbar. Die Haltestellen werden jeweils über mehrere Linien angedient und verbinden den Standort mit den Ortsteilen und dem Umland. Über die Verbindungen Odelzhausen-Dachau sowie in Richtung Pasing ist ein Anschluss an das überregionale öffentliche Personenverkehrsnetz gegeben.</li><li>▪ Zur Ergänzung der Buslinien besteht des weiteren ein Angebot von Ruftaxen.</li><li>▪ Die nächstgelegenen regionalen Bahnhöfe, die die Verbindung mit dem ÖPNV zum (über-)regionalen Schienenverkehr ermöglichen, befinden sich in Maisach und Pasing. Beide Bahnhöfe liegen im Bereich des Münchener Verkehrs- und Tarifverbunds (MVV).</li><li>▪ Insgesamt ist die direkte ÖPNV-Erreichbarkeit des Standortes aufgrund der eingeschränkten Verbindungsfrequenzen und -zeiten im Tages- und Wochenverlauf angesichts der Gemeindegröße als durchschnittlich zu bewerten.</li></ul>

# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

## Standortbewertung

Mikrostandort „Gasthaus zur Sonne“	
<b>Versorgungsstruktur</b> (EH/DL/Gesundheitsversorgung und Gastronomie)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Versorgungsstruktur für Einkäufe des periodischen (= täglichen) Bedarfs besteht im unmittelbaren fußläufigen Umfeld derzeit aus einem Bioladen „Naturkost am Markt“, einer Bäckerei in der Marktstraße und einem Orterer Getränkemarkt. In der zur Disposition stehenden Immobilie „Gasthaus zur Sonne“ befindet sich zudem eine Metzgerei, die das Nahversorgungsangebot als weiteren wichtigen Baustein ergänzt. Ein Feinkostladen mit frischem Obst- und Gemüseangebot ist ca. 190 m, die örtliche Apotheke ca. 250 m in fußläufiger Entfernung erreichbar. Erweitert wird die derzeitige Versorgungsstruktur in Odelzhausen durch zwei Lebensmittelmärkte und einen Drogeriemarkt im Gewerbegebiet Odelzhausen (Lidl, Edeka, Rossmann an der Rudolf-Diesel-Straße). Diese liegen aufgrund einer Distanz von ca. 1,1 km nicht in fußläufiger Entfernung zum Planstandort.</li><li>▪ Abseits der Nahversorgungsstruktur bietet das Ortszentrum Odelzhausen weitere Angebote, die zur Belebung beitragen. So sind sowohl ein Augenoptiker, wie auch ein Hörakustiker, eine Sparkasse und eine Raiffeisenbank, Frisöre, Physiotherapiepraxen und weitere Allgemein- wie Fachärzte im Ortskern angesiedelt. Eine freie Tankstelle befindet sich an der Hauptstraße (ca. 500 m zum Plangrundstück).</li><li>▪ Das gastronomische Angebot besteht aus einer neben dem Ärztehaus lokalisierten Café/Pizzeria und dem ca. 250 m entfernten Restaurant Hotel Staffler. Die Bäckerei in der Marktstraße verfügt ebenfalls über einen Cafébereich.</li><li>▪ Insgesamt ist das Standortumfeld durch einen breiten Nutzungsmix gekennzeichnet, die eine Grundfrequenz in der Ortsmitte erzeugen und hohe Kopplungsmöglichkeiten für ergänzende Funktionen ermöglichen.</li></ul>
<b>Weitere Umfeldnutzungen</b> (Freizeit, Kultur, Bildung)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Aufgrund des insgesamt ländlich geprägten Standorts sind verschiedene Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im unmittelbar angrenzenden Grünraum um Odelzhausen ausreichend vorhanden. Die Planungen zur Gestaltung eines sog. Glonn-Parks direkt hinter dem Senioren-Zentrum Odelzhausen (ca. 150 m vom Plangrundstück) erzeugen perspektivisch weitere umfassende Freizeitmöglichkeiten in den Bereichen Erholen, Spielen und Erleben in unmittelbarer Nähe zum Ortskern.</li><li>▪ Die beiden bestehenden Spielplätze (Gartenstraße und Marktstraße) stellen heute bereits in zentralster Lage Treffpunkte für Familien mit Kindern dar.</li><li>▪ Öffentliche Einrichtungen wie die VHS und die 2019 neu eröffnete Bücherei in der Dietenhausener Straße schaffen einen hohen Mehrwert für die Gemeinde, weisen fußläufig jedoch bereits eine gewissen Distanz zum Planstandort vor (ca. 700 m). Das Rathaus befindet sich aktuell nicht direkt im Ortskern, sondern daran angrenzend. Ein Höhenunterschied mit vergleichsweise steilem Anstieg schränken die Anbindung zusätzlich ein.</li><li>▪ Weiterführende Freizeit- und Kulturmöglichkeiten werden in den nächstgelegenen größeren Städten wie Dachau, Aichach, Friedberg oder Augsburg angeboten.</li></ul>

# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

## Standortbewertung

Mikrostandort „Gasthaus zur Sonne“	
<b>Gestaltungsqualität Ortsmitte</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mit der Fertigstellung der Sanierung des Ortskerns im Jahr 2010 konnte das städtebauliche Erscheinungsbild und die Gestaltqualität des öffentlichen Raumes in der Odelzhausener Ortsmitte entscheidend positiv beeinflusst werden. Der Marktplatz und die angrenzenden Bereiche in der Marktstraße wurden neben der Sanierung der Oberflächenbeläge und dem Bau attraktiver, gestalterischer Elemente (bspw. Stufenelemente als Sitzgelegenheiten), mit neuen Sitzmöbeln (Sitzbänke), Grünanlagen und einer neuen Beleuchtung versehen.</li><li>▪ Die Gestaltungsqualität ist insgesamt als sehr positiv zu bewerten.</li></ul>
<b>Zusammenfassende Standortbewertung</b>	<p><b>Die zentrale Lage des Planstandort am Marktplatz des Ortskerns Odelzhausen bietet für zahlreiche denkbare Nutzungen optimale Voraussetzungen. Die hohe Gestaltqualität und die bestehenden Strukturen im Versorgungs- wie auch im Freizeit-, Kultur- und Bildungsbereich im unmittelbaren Umfeld sind als sehr positiv zu bewerten. Die Erreichbarkeit mit dem PKW ist sehr gut, mit dem ÖPNV aufgrund der fußläufig zu bewältigenden Wege (ca. 250 m) noch ausreichend.</b></p>

## Zentrale Fragen der Entwicklung

- Was soll mit der Flächenentwicklung in der Ortsmitte erreicht werden?
- Welche Nutzungen stehen zur Verfügung und eignen sich grundsätzlich zur Stärkung und Fortentwicklung der attraktiven Odelzhausener Ortsmitte?
- Welche Nutzungen sind konkret an diesem Standort sinnvoll und umsetzbar?

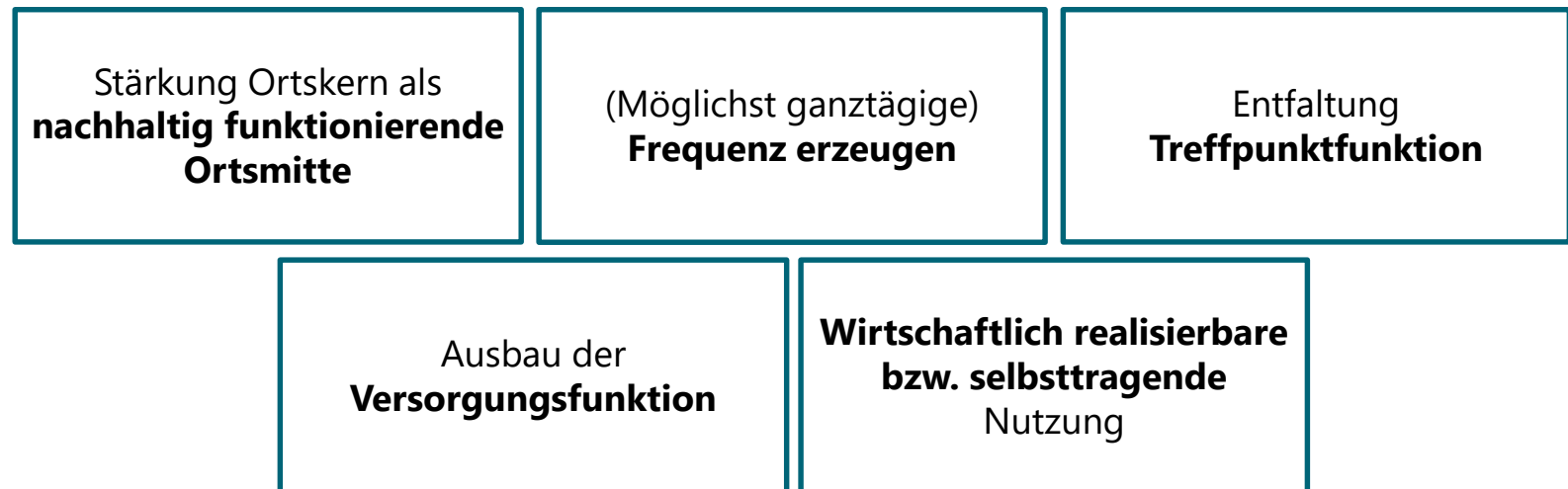
# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

Übergeordnete Ziele einer neuen Nutzung

## Zieldefinition

- Aus den vorbereitenden Überlegungen werden übergeordnete Ziele abgeleitet, welche durch die einzelnen Nutzung des Objekts bzw. das Gesamtkonzept erreicht werden sollen. Diese stellen im weiteren Verlauf die Bewertungsgrundlage für verschiedene Einzelnutzungen dar.
- Zielführende Nutzungen werden daraufhin einer detaillierten Betrachtung unterzogen und schließlich ein Gesamtkonzept erstellt.

### Übergeordnete Ziele



# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

Mögliche Nutzungsoptionen



- Grundsätzliche Nutzungsmöglichkeiten stellen neben rein gewerblichen Ausrichtungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Büro, Praxis, Beherbergung) auch öffentliche, gemeinnützige sowie wohnliche Nutzungen dar.
- Nicht alle Nutzungen eignen sich zur Erfüllung der genannten Ziele. Die Nutzungen werden in einem ersten Abgleich hinsichtlich ihrer Zielerfüllung bewertet und gefiltert.

# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

Exkurs: Aktuelle Situation des Rathauses



**EXKURS RATHAUS:** Aufgrund des ohnehin dringenden Handlungsbedarfs hinsichtlich modernerer und ausreichender Flächen für die Gemeindeverwaltung wird die Möglichkeit und Sinnhaftigkeit einer Verlagerung der Verwaltung an den Projektstandort „Gasthaus zur Sonne“ ebenfalls geprüft. Die Herausforderungen und Probleme stellen sich derzeit wie folgt dar:

- Positive Arbeitsplatzprognose bis 2025/2030: Anstieg um ca. 10 Arbeitsplätze auf 31 Arbeitsplätze
  - 3 Stellen in der Verwaltung (Bauamt, Kämmerei, Hauptverwaltung)
  - 1 zusätzliche Stelle im Kommunalunternehmen
  - 3 Stellen in der Verwaltung aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums
  - Ggf. 2 Personen für Schulverband
- Mangelhafter Brand-/Rettungsschutz: z.B. im DG über Bauamt, fehlender 2. Rettungsweg, Holzbalkendecken im alten Gebäudeteil, Verkabelungen im Flur
- Unzureichende Erfüllung DSGVO (Diskretion): z. B. Einwohnermeldeamt / Standesamt / Kasse / Personalbüro / Abrechnung Kindergartengebühren
- Mangelhafte Einhaltung Arbeitsschutz: Schall-/Lärmschutz, Raumklima (Temperatur, Luftzirkulation, etc.), Beleuchtung, alter Bodenbelag
- Mangelhafte Barrierefreiheit (1. OG), Besprechungszimmer fehlen
- Technische Mängel: Kühlfunktion des EDV-Serverraums, fehlender elektrischer Türöffner, Notfallknöpfe Büros, keine eigenständige Heizanlage vorhanden
- Flächenmangel: Gemeindearchiv, Aufenthalts-/Pausenräume für Mitarbeiter, Umkleiden/Duschen
- Keine Flächen für WestAllianz-Vorsitz



# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

Erste Bewertung der möglichen Nutzungsfunktionen

Nutzungsoptionen	Ziele Stärkung Ortskern als nachhaltig, funktionierende Ortsmitte	Entfaltung Treffpunktfunktion	Ausbau der Versorgungsfunktion	(Möglichst ganztägige) Frequenz erzeugen	Wirtschaftlich realisierbare bzw. selbsttragende Nutzung	Gesamtanzahl „+“
Freizeit/ Bildung/ Kunst/ Kultur	-	+	-	-	-	1
Einzelhandel/ Dienstleistung	+	+	+	+	+	5
Gastronomie	+	+	-	+	+	4
Beherbergung/ Tagung	-	-	-	-	+	1
Büro/Praxis	+	-	+	+	+	4
Wohnen	+	-	-	+	+	3
Rathaus	+	+	-	+	+	4
Räume für Gemeinwesen	-	+	-	-	-	1

→ Nach Abgleich der Nutzungsmöglichkeiten mit den definierten Zielen lassen sich in der Bewertungsmatrix jene Nutzungsoptionen ablesen, die grundsätzlich weiterverfolgt werden sollen.

→ Nutzungen, die weniger als die Hälfte der Ziele erreichen, werden nicht weiter betrachtet.

Bewertung:  
+ = Nutzungsoption erfüllt Ziel

- = Nutzungsoption erfüllt Ziel nicht oder nicht ausreichend

→ Nutzungsoptionen, die mindestens 3 von 5 Zielen (mehr als 50%) erfüllen, werden in der Feinbewertung berücksichtigt

# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

Erste Bewertung der möglichen Nutzungsfunktionen

## Begründung wegfallende Nutzungsoptionen

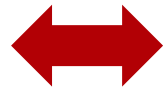
- Freizeit/ Bildung/ Kunst/ Kultur
  - Nutzungen aus dem Bereich Freizeit/ Kunst/ Kultur tragen grundsätzlich zum Ausbau der Treffpunktfunktion für die Gemeinschaft bei. Jedoch werden keine notwendigen Versorgungsfunktionen erfüllt, die ein Ortsmitte nachhaltig stärken. Umliegende Betriebe und Einrichtungen profitieren kaum von der erzeugten Frequenz, da diese nicht ganztägig erzeugt werden kann. Darüber hinaus sind diese Nutzungen oft auf Unterstützung bzw. kostengünstige Bereitstellung von Räumen angewiesen, wodurch die wirtschaftliche Tragfähigkeit minimiert wird.
- Beherbergung/ Tagung
  - Um Betriebe aus dem Bereich Beherbergung/ Tagung wirtschaftlich tragfähig betreiben zu können, sind angesichts der hohen Betriebs- und Investitionskosten entsprechend hohe Einnahmen durch hohe Preise vorauszusetzen. Inwiefern diese am Standort erzielt werden kann, ist nicht gesichert und folglich sehr risikobehaftet. Zudem trägt eine Nutzung durch Übernachtungen nicht zur regelmäßigen, ganztägigen Frequenzsteigerung bei, welche auch umliegende Nutzungen stärken.
- Räume für Gemeinwesen
  - Die Bereitstellung von Räumen für das Gemeinwesen können vergleichbar zu Freizeit/ Bildung/ Kunst/ Kultur kaum Beiträge zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit leisten. Zudem sind die ausgelösten Frequenzen als gering zu bewerten. Positive Effekte für die restliche Ortsmitte bestehen kaum. Die Bereitstellung von Räumlichkeiten für entsprechende wünschenswerte Einrichtungen sind an weniger zentraler Stelle zu empfehlen.

# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

Zielführende Nutzungsoptionen

## Detailbetrachtung

- Für eine weitere Betrachtung empfehlen sich die Nutzungsoptionen Einzelhandel/ Dienstleistung, Gastronomie, Büro/ Praxis, Wohnen und Rathaus.
- Diese Nutzungen werden im Folgenden einer detaillierten Betrachtung unterzogen, welche sich an weiteren Kriterien für eine erfolgreiche Umsetzung orientiert.



# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

Detailbetrachtung Nutzungsoptionen

## Kriterienkatalog der detaillierten Betrachtung



**Marktentwicklung**



**Nutzungsmischung und Kopplungseffekte**



**Bürgermeinung**



**Flächenanspruch an Immobilie**



**Beitrag zur Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes**

# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

## Detaillierte Bewertung Gastronomie



# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

## Detaillierte Bewertung „Gastronomie“

Marktentwicklung



- Im Bereich der Ortsmitte ist ein attraktives, wenngleich quantitativ eingeschränktes Gastronomieangebot vorhanden. Das Angebot besteht sich im Wesentlichen aus dem an eine Bäckerei angeschlossenen Café am Markt, der Pizzeria Cafe La Piazza in der Marktstraße sowie dem abends geöffneten Restaurant des Hotel Staffler in der Hauptstraße. Bei einer Betrachtung einschlägiger Kundenbewertungen ist festzustellen, dass die Kunden/Gäste die vorhandenen Anbieter überwiegend gut bewerten (Pizzeria 4,4 von 5 Sternen, Café am Markt 4,3, Hotel Staffler mit Schreiners Restaurant 4,5).
- Das Bräustüberl Schlossgut Odelzhausen, der Anbieter La Cantina sowie weitere Betriebe in den Ortsteilen sind weit außerhalb der Ortsmitte gelegen und werden daher im Rahmen dieser Bewertung nicht weiter berücksichtigt.
- Ein Gastronomiebetrieb mit bayerischer Küche ist seit Schließung des Gasthauses zur Sonne nicht mehr vorhanden. Dementsprechend ist dies als Angebotslücke zu bezeichnen. Grundsätzlich eignet sich der Standort in der Ortsmitte für ein solches Angebot gut.
- Systemgastronomische Konzepte haben andere Anforderungen an einen Standort (v.a. stärkere Autokundenorientierung) und sind demnach auszuschließen.
- Flächennachfragen von Gastronomen zum Betrieb eines weiteren Gastronomiebetriebs in Odelzhausen sind derzeit nicht vorhanden. Dies entspricht der allgemeinen Marktentwicklung der letzten Jahre, bei der in vielen kleineren Kommunen ein Rückgang insbesondere der Gastronomie mit bayerischer Küche zu beobachten ist (Stichwort Wirtshaussterben).

Nutzungsmischung  
und  
Kopplungseffekte



- Die Wiederansiedlung eines bayerischen Wirtshauses kann die vorhandene Betriebstypenlücke schließen und das bestehende Angebot sehr gut ergänzen.
- Ein entsprechender Gastronomiebetrieb stärkt die vorhandene Nutzungsmischung der attraktiven Ortsmitte weiter und bietet aus Kundensicht gute Kopplungseffekte mit den weiteren in der Ortsmitte vorhandenen Nutzungen.
- Ergänzend kann ein solcher Betrieb eine wichtige Treffpunktfunktion der Gemeinde in der Ortsmitte und somit auch eine wichtige soziale Rolle im Gemeindeleben übernehmen. Die guten Möglichkeiten für Außengastronomie am Marktplatz bieten ausreichend Platz, um das Flair des Ortskerns mit attraktiver Aufenthaltsqualität und der Treffpunktfunktion weiter zu steigern.

# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

## Detaillierte Bewertung „Gastronomie“

Bürgermeinung



- Zum Themenfeld „Gastronomie“ wurden über alle Themenfelder hinweg mit 31 Äußerungen die meisten Aussagen/Nennungen in der Bürgerbeteiligung am 27.06.19 getroffen. Dies bestätigt die hohe Bedeutung dieser Funktion für die Odelzhausener Bevölkerung.
- Eine besonders hohe Zustimmung erhielt hierbei das Thema „bayerische Gastronomie/Biergarten“ (21 von insgesamt 31 Nennungen im Themenfeld „Gastronomie“).
- Die Bürger sprachen sich somit eindeutig für die Wiederansiedlung einer bayerischen Gastronomie in der Ortsmitte aus.

Flächenanspruch an Immobilie



- Der durchschnittliche Flächenanspruch einer bayerischen Gastwirtschaft umfasst (je nach genauer Ausgestaltung) zwischen ca. 300-500 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Je nachdem, ob ein Saal für Veranstaltungen umgesetzt werden soll, ist das entsprechend zu berücksichtigen.
- Eine Gastronomie ist flächenmäßig grundsätzlich am Planstandort ebenerdig realisierbar.

Beitrag zur Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes



- Das auch in Bayern strukturelle Problem des Wirtshaussterbens im ländlichen Raum stellt voraussichtlich auch in Odelzhausen größere Herausforderungen an die Betreibersuche einer anzusiedelnden Gastronomie. Das Gaststättenmodernisierungsprogramm des Bayerischen Wirtschaftsministeriums unterstützt ausschließlich bei einer Sanierung oder Modernisierungen und kann daher bei einem Neubau nicht in Anspruch genommen werden.
- Aufgrund der geringen Nachfrage auf Betreiberseite und der strukturell unsicheren Situation ist von eher geringen Mieterlösen und folglich einem eher geringen Beitrag zur Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes auszugehen. Voraussichtlich muss einem Betreiber mit einer relativ geringen Miete entgegengekommen werden.

Fazit / Empfehlung

Die Wiederansiedlung eines bayerischen Wirtshauses ist aus gutachterlicher Sicht ein vorrangig zu behandelnder Baustein für die Nachnutzung des Areals „Gasthaus zur Sonne“ in der Ortsmitte.

# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

## Detaillierte Bewertung Einzelhandel/ Dienstleistung





# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

## Detaillierte Bewertung „Einzelhandel/ Dienstleistung“

Marktentwicklung



- Die Gemeinde Odelzhausen als Grundzentrum erfüllt ihren Versorgungsauftrag mit Gütern des Grundbedarfs für die eigene Bevölkerung und die Bevölkerung der Umlandgemeinden gut. Der strategische Ausbau der Nahversorgung ist gut gelungen. Die übergeordnete Nahversorgung wird außerhalb der Ortsmitte im östlichen Ortseingangsbereich mit Edeka, Lidl und dem Drogeriemarkt Rossmann sichergestellt.
- In der Ortsmitte sind mit einem Getränkemarkt (Modernisierung geplant), einem Bio-Markt, einer Bäckerei, einem Obst- und Gemüseladen und der Metzgerei Willibald kleinere Lebensmittelanbieter vorhanden. Die Anbieter stellen die wichtige wohnortnahe Grundversorgung im Ortszentrum sicher und sollten unbedingt erhalten werden.
- Ergänzt werden die Lebensmittelanbieter durch weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (u.a. Optiker, Hörakustiker, Friseure, Banken).
- Insgesamt sind für die Gemeindegröße keine wesentlichen Versorgungslücken im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich festzustellen.
- Im Vergleich zu 2015 ist das einzelhandelsbezogene Kaufkraftpotenzial der Odelzhausener Bevölkerung weiter angestiegen (vgl. Kaufkraftberechnung).
- Vor dem Hintergrund der beschränkten Höhe des Kaufkraftzuwachses, dem vorhandenen Angebot sowie den durchgeführten Erweiterungs- und Ansiedlungsprojekten ist nicht von wesentlichem Neuansiedlungspotenzial für weitere umfangreiche Einzelhandelsangebote auszugehen.
- Dementsprechend wird auch die Flächennachfrage als zurückhaltend eingeschätzt. Die geringe zusätzliche Flächennachfrage belegen auch einige wenige Ladenlokale die längere Zeit leer standen und erst in den kommenden Wochen/Monaten nachbelegt werden (z.B. Flächennachnutzung durch Ob-/Gemüseladen, Neueröffnung Ärztin in alter Apotheke).
- Demgegenüber steht fest, dass bei einer Neuentwicklung des Planareals die derzeit am Standort vorhandene Metzgerei eine Flächennachfrage auslöst.

Nutzungsmischung und Kopplungseffekte



- Grundsätzlich sind sowohl Einzelhandel als auch Dienstleistungen von hoher Bedeutung für die Funktionsfähigkeit und die Nutzungsmischung in der Ortsmitte. Es bestehen intensive Kopplungseffekte aus Kundensicht zwischen diesen Funktionen und weiteren Nutzungen in der Ortsmitte, sodass von gegenseitigen Kundenzuführungseffekten auszugehen ist.
- Aufgrund der geringen Flächennachfrage sollten im Rahmen der Gesamtentwicklung jedoch nur Flächen geschaffen werden für Nutzungen, bei denen es definitiv eine konkrete Flächennachfrage gibt. Dies betrifft insbesondere die derzeit vorhandene Metzgerei.
- Die Metzgerei ergänzt das vorhandene oben genannte Angebot ideal und trägt erheblich zur Nutzungsmischung in der Ortsmitte bei. Sie ist ein wichtiger Baustein im Rahmen der Versorgungsfunktion der Ortsmitte.
- Gezielte Ansiedlung eines spezifischen Dienstleistungsbetriebs wird derzeit nicht empfohlen, da aktuell keine konkrete Flächennachfrage bekannt ist und eine langfristige Vermietbarkeit somit sehr fraglich erscheint.

# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

## Detaillierte Bewertung „Einzelhandel/ Dienstleistung“

Bürgermeinung



- Das Themenfeld Einzelhandel wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung am 27.06.19 mit 17 Nennungen als wünschenswerte Nutzung in der Ortsmitte Odelzhausen deklariert.
- Neben einigen differenzierten Aussagen zu diesem Themenfeld, sprachen sich 6 Bürger\*innen konkret für den Beibehalt einer Metzgerei in der Ortsmitte aus.

Flächenanspruch an Immobilie



- Moderne Einzelhandelsbetriebe haben hohe Ansprüche an Flächenzuschnitte und -größen, Raumhöhen, Erschließung etc. Für große Einzelhandelsansiedlungen kommt das Planareal aufgrund der eingeschränkten Flächennachfrage sowie der begrenzten Grundstückgröße ohnehin nicht in Betracht.
- Die Flächenansprüche für die empfohlene Metzgerei liegen je nach detailliertem Flächen- und Raumbedarf bei rund 50-150 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Damit einhergehend hat eine Metzgerei je nachdem welche Produktions-/Verarbeitungsprozesse vor Ort durchgeführt werden müssen, spezielle Ansprüche an die Flächen bzw. Räumlichkeiten (z.B. Fettabscheider).
- Die zum Betrieb einer Metzgerei erforderlichen Flächenansprüche können am Planstandort grundsätzlich gut realisiert werden.

Beitrag zur Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes



- Mit Einzelhandelsbetrieben lassen sich in der Regel durchschnittlich höhere Mieteinnahmen erzielen, als mit Dienstleistungsbetriebe, Büroflächen oder Wohnraum. Jedoch variieren die Flächenerlöse je nach Branche, qualitativer Ausgestaltung und Flächenumfang erheblich.
- Bezogen auf eine Metzgerei besteht aufgrund der bereits heute auf dem Plangrundstück angesiedelten Metzgerei zumindest eine gesicherte Flächennachfrage auf Betreiberseite.
- Grundsätzlich kann ein Einzelhandelsbetrieb bzw. die Metzgerei als Nutzung auf dem Plangrundstück zur Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes beitragen. Dies ist selbstverständlich auch abhängig von der erzielbaren Miete.

Fazit / Empfehlung

Aufgrund des für die Gemeindegröße insgesamt bereits guten Angebots und kaum vorhandener Angebotslücken, ergeben sich derzeit nur noch geringe Neuansiedlungspotenziale. Die derzeit am Planstandort vorhandene Metzgerei sollte daher auch im Rahmen einer Neuentwicklung in das Gesamtvorhaben integriert werden. Die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation rechtfertigt aus gutachterlicher Sicht nicht die Etablierung weiterer Einzelhandels- oder Dienstleistungsflächen.

# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

## Detallierte Bewertung Rathaus



# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

## Detaillierte Bewertung „Rathaus“

Marktentwicklung



- Aus Gesprächen mit der Gemeindeverwaltung Odelzhausen und einer Rathausbegehung wurde deutlich, dass einerseits die räumlichen Kapazitäten für eine voll funktionsfähige Gemeindeverwaltung im bestehenden Rathaus bereits ausgeschöpft sind. Es fehlen nicht nur Büroräume (Arbeitsplatzbedarf), sondern auch Räumlichkeiten für z.B. Besprechungen und Personalgespräche sowie weitere Räumlichkeiten, die dem Anspruch der Verwaltung als moderne, attraktive Arbeitsgeberin Rechnung tragen (z.B. Duschkmöglichkeiten, Aufenthaltsräume, etc.). Andererseits sind auch die bestehenden Büroräume der Verwaltungsmitarbeiter nicht mehr zeitgemäß (Raumzuschnitte, -größen, Raumklima, Akustik, Lichtverhältnisse, mögliche Aufteilung der Verwaltungseinheiten etc.). Zentrale Themen wie Daten- und Persönlichkeitsschutz (z.B. Steuergeheimnis, Einwohnermeldeamt) können nicht ausreichend gewährleistet werden. Energetische und Brandschutzmängel stellen die Verwaltung bereits heute vor Herausforderungen und können nicht voll eingehalten werden.
- Der Gemeindeverwaltung stehen im jetzigen Gebäudekomplex keine weiteren Wachstums- oder nachhaltigen Sanierungsmöglichkeiten mehr zur Verfügung (z.B. aufgrund der bestehenden Statik).
- Daraus lässt sich eine Nachfrage nach weiteren und modernen Flächen für die Gemeindeverwaltung ableiten.

Nutzungsmischung  
und Kopplungseffekte



- Ein Rathaus mit seiner Gemeindeverwaltung ist eine öffentliche Einrichtung und ergänzt die vorhandenen Nutzungen in der zentralen Ortsmitte sehr gut.
- Eine öffentliche Einrichtung generiert aufgrund ihrer für alle Bürger\*innen notwendigerweise in Anspruch zu nehmenden administrativen Tätigkeiten und die Beratungsangebote, regelmäßige Frequenzen und hat folglich auch positive Kopplungseffekte auf die am Mikrostandort vorhandenen Umfeldnutzungen, die von einer höheren Grundfrequenz in der Ortsmitte profitieren.
- Vor allem die Beratungsangebote finden auch außerhalb der nach außen kommunizierten Öffnungszeiten statt und führen zu ganztägigen Frequenzen am Standort.
- Die Ansiedlung des Rathauses trägt demnach als attraktive ergänzende Nutzung entscheidend zur weiteren, nachhaltigen Belebung der Ortsmitte bei.

Bürgermeinung



- Das Thema „Rathaus“ wurde an der Bürgerbeteiligungsveranstaltung am 27.06.19 mit 11 Nennungen aufgegriffen
- Alle 11 Nennungen sprechen sich hierbei entweder für die Beibehaltung des Rathauses am jetzigen Standort aus (n=7) oder gegen eine Verlagerung des Rathauses in die Ortsmitte (n=3) bzw. an den Marktplatz (n=1)

# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

## Detaillierte Bewertung „Rathaus“

Flächenanspruch  
an Immobilie



- Im bestehenden Rathaus sind derzeit 12 Vollzeitkräfte und 9 Teilzeitkräfte beschäftigt. Aufgrund ihrer Aufgabenbereiche und der jeweiligen Arbeitsstunden ist eine Doppelbelegung von Arbeitsplätzen nicht möglich. Somit sind zur Zeit 21 Arbeitsplätze notwendig.
- In der Verwaltung fehlen bereits heute 3 Stellen (Bauamt, Kämmerei, Hauptverwaltung). Zudem werden 2 zusätzliche Stellen im Kommunalunternehmen notwendig.
- Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums ist in den nächsten 5-10 Jahren mit einer weiteren Erhöhung von 3 Stellen zu rechnen.
- Sollte der Schulverband wieder nach Odelzhausen zurückkehren entsteht ein zusätzlicher Bedarf von aktuell 2 Personen.
- Somit werden zeitnah und mit Ausblick auf die kommenden Jahre mindestens 8, mit dem Schulverband 10 neue Arbeitsplätze entstehen, sodass in Summe Flächenansprüche an min. 29 Arbeitsplätze bestehen.
- Unter anderem aufgrund des Gebäudegrundrisses, der Flächenzuschnitte und der nicht flächeneffizienten Gebäudestruktur (z.B. Anordnung der Verkehrswege/Flure) reicht die Grundfläche des bestehenden Rathauses bereits heute nicht mehr aus. Die Anforderungen an Größe und Funktionalität der Flächen können demnach im bestehenden Rathaus schon für die aktuell vorhandene Zahl an Arbeitsplätzen/Mitarbeitern nicht erfüllt werden. Dabei stellen u.a. die reinen Flächengrößen (min. 8 bis 10 m<sup>2</sup> je Arbeitsplatz einschließlich Möblierung und anteiliger Verkehrsflächen im Raum für Zellenbüros\* und 12-15 m<sup>2</sup> für Großraumbüros<sup>1)</sup> sowie die Zuschnitte der Räumlichkeiten und v.a. deren Funktionalität erhebliche Probleme dar. Auch kann aufgrund des Gebäudegrundrisses und der Zahl an Mitarbeitern bzw. Arbeitsplätzen kann z.B. die Datenschutzgrundverordnung nicht eingehalten werden (v.a. Einwohnermeldeamt / Standesamt / Kasse / Personalbüro / Abrechnung Kindergartengebühren), da die Arbeitsräume sehr groß geschnitten oder ausschließlich durch Schrankwände getrennt sind (Akustik, fehlende Diskretion). Zudem bestehen derzeit keine großemäßig bzw. funktional erforderlichen Flächen für Besprechungs-, Aufenthalts-, Pausenräume, das Archiv, den Serverraum oder Umkleide-/ Duschräume.
- Diese funktionalen und flächenmäßigen Anforderungen könnten am Planstandort auf mehreren Stockwerken optimal realisiert werden.

<sup>1</sup> Zellenbüros sind als Einzel- oder Mehrpersonenbüros in der Regel entlang der Fassade angeordnet und über einen gemeinsamen Flur zugänglich. Mehrpersonenbüros umfassen in der Regel bis sechs Büro- oder Bildschirmarbeitsplätze (Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin, ASR A1.2, 2018)

# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

Detaillierte Bewertung „Rathaus“

Beitrag zur  
Wirtschaftlichkeit des  
Gesamtprojektes



- Der Beitrag zur Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes könnte durch die Ansiedlung des Rathauses gewährleistet werden.

Fazit / Empfehlung

Die Gemeindeverwaltung benötigt bereits jetzt, aber aufgrund von Personalzuwachs künftig noch verstärkt, mehr und funktional modernere Flächen. Die Flächenansprüche können am Planstandort erfüllt werden. Eine Neuentwicklung der Gemeindeverwaltung am Planstandort ist gut geeignet, die zentrale Ortsmitte weiter zu beleben und die vorhandene Nutzungsmischung nachhaltig zu ergänzen. Aufgrund der erhöhten Kopplungsmöglichkeiten profitieren davon auch die weiteren Nutzungen im Umfeld.

# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

## Detallierte Bewertung Wohnen



# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

## Detaillierte Bewertung „Wohnen“

Marktentwicklung



- Am derzeitigen Mietmarkt in Odelzhausen ist zunächst sehr geringes Angebot festzustellen (1 Mietswohnung und 2 Mietshäuser)<sup>1</sup>
- Neben der einen inserierten Mietswohnung gibt es auch nur eine inserierte Eigentumswohnung. Kleine Wohnungen mit ein oder zwei Zimmern existieren nicht.
- Kaufmarkt bei Häusern (DHH und Reihenhäuser) wird v.a. von Neubauten dominiert (Preise ca. 5.200 €/qm). Zwei ältere Immobilien (73 und 80) rufen einen Preis von ca. 4.000 €/qm auf.
- Die Gemeindeverwaltung plant auf der Freifläche im Bereich Am Anger/Gartenstraße wesentliche Wohnraumentwicklung.
- Annahme: Flächennachfrage auf Betreiberseite sehr hoch, da Anzahl an Neubauten sehr hoch ist (Massivhausanbieter treten vermehrt auf)

Nutzungsmischung  
und Kopplungseffekte



- Wohnnutzungen, v.a. im Wohnungssegment mit 1-3-Zi.-Wohnungen ergänzen Nutzungsmischung in Ortsmitte grundsätzlich
- Zusätzliche Frequenzen durch Wohnbevölkerung nur bedingt erwartbar, jedoch stark abhängig von Zielgruppe (Altersgruppe, junge Familien etc.)
- Kopplungseffekte zwischen Wohnbevölkerung und umliegenden einzelhandelsrelevanten Angeboten und Dienstleistungsnutzungen erwartbar (Intensität ebenfalls abhängig von Zielgruppe)
- Sofern das Erdgeschoss des Planobjektes weiterhin mit einem Gastronomie- und einem Metzgereibetrieb belegt werden wird (gutachterliche Empfehlung), sind jedoch Nutzungskonflikte mit Anwohnern zu erwarten.

Bürgermeinung



- In der Bürgerbeteiligung wurden 6 Nennungen zum Thema „Wohnraum“ festgehalten.
- Schwerpunktartig ging es dabei um die Bezahlbarkeit von Wohnraum
- Einzelpersonen wünschen sich zudem „Sozialwohnungen“ und „Bezahlbare Mieten für Familien, die Ortmittelnah wohnen möchten“



# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

## Detaillierte Bewertung „Wohnen“

Flächenanspruch an  
Immobilie



- 1-3-Zi-Mietswohnungen sind derzeit auf dem Markt nicht verfügbar und könnten folglich eine Angebotslücke schließen
- Die Wohnflächen sollten bei den 1-Zi-Wohnungen 25 qm, bei den 2.Zi-Wohnungen 40 qm und bei den 3-Zi-Wohnungen 70 qm nicht unterschreiten
- Großflächigere Dachgeschosswohnungen könnten das Angebot abrunden
- Es ist auf von den Erdgeschossnutzungen separierte Erschließungskerne zu achten
- Tiefgaragenstellplätze werden empfohlen
- Die Flächenansprüche können am Planstandort grundsätzlich gedeckt werden.

Beitrag zur  
Wirtschaftlichkeit  
des Gesamtprojektes



- Die Entwicklung von Wohnraum trägt bei der aktuellen Marktlage grundsätzlich zur Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes bei.
- Wenn sich die Kommune bei der Entwicklung des Areals die Gewinnmaximierung als Ziel setzt, wird hochwertiger und teurer Wohnraum entwickelt werden müssen.
- Wenn die Kommune nicht die Gewinnmaximierung, sondern das Ziel der Entwicklung von möglichst kostengünstigem Wohnraum verfolgt, wirkt sich das einschränkend auf die Wirtschaftlichkeit des Projektes aus.

Fazit / Empfehlung

Das Planareal ist in den Obergeschossen grundsätzlich für die Entwicklung von Wohnraum geeignet. Da Wohnraum allerdings für die Nutzungsmischung, Belebung und Kopplungsmöglichkeiten in der zentralen Ortsmitte keinen so starken Beitrag leisten kann wie die Gemeindeverwaltung und in der Gemeinde zahlreiche weitere Flächen ebenfalls für weitere Wohnraumentwicklung geeignet sind, hat die Empfehlung von Wohnraum nicht erste Priorität in der Nachnutzung des Gasthauses zur Sonne.

# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

**Detaillierte Bewertung Büro/ Praxis**



# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

## Detaillierte Bewertung „Büro/ Praxis“

Marktentwicklung



- In Odelzhausen sind verschiedene Ärzte sowie unterschiedliche Bürodienstleister ansässig. 2010 wurde in der Odelzhausener Ortsmitte ein Ärztehaus angesiedelt. Derzeit sind der Gemeindeverwaltung keine konkreten Nachfragen nach weiteren Büro- oder Praxisräumen bekannt. Zuletzt konnte eine Kinderärztin angesiedelt werden.
- Gemäß Kassenärztlicher Vereinigung Bayern sind im Landkreis Dachau in den entsprechenden ärztlichen Bereichen die Versorgungsbedarfe statistisch gedeckt sind (Quelle KVB 2020). Weitere Niederlassungen / Zulassungen sind folglich nicht notwendig.
- Zuletzt konnte dennoch eine Praxis für Kinder- und Jugendmedizin angesiedelt werden.
- Im Ärztehaus gegenüber des Planstandortes besteht die Möglichkeit der temporären/tageweisen Nutzung einzelner Praxisräume für Fachärzte, die ihren Sitz nicht in Odelzhausen haben. Eine Nachfrage diesbezüglich besteht. Das Flächenangebot wird derzeit weitgehend ausgeschöpft (z.B. auch durch Orthopäden).
- Eine aktuell nicht genutzte Arztpraxis und damit ein ungenutztes Flächenpotenzial existiert in der Kohlstattstraße 1.
- Auch im Büroflächensegment besteht seit längerem ein wenngleich geringes Angebot an freien Büroflächen in Odelzhausen, davon eines in unmittelbarer Nähe der Ortsmitte (Quelle: u.a. immobilien Scout24 vom 09.01. und 28.10.2020).
- Auf Basis der bereits vorhandenen Nutzungen und der nicht vermieteten Flächen sind keine grundsätzlichen Flächenengpässe im Bürosegment anzunehmen. Damit einhergehend wird die Flächennachfrage als sehr eingeschränkt bewertet.

Nutzungsmischung  
und  
Kopplungseffekte



- Praxen und Büronutzungen sind grundsätzlich bedeutsame Funktionen für eine gemischt genutzte Ortsmitte. Praxisräume haben üblicherweise stärkeren Publikumsverkehr als Büronutzungen und ergänzen die Nutzungen in der Ortsmitte funktional deutlich stärker, da dadurch höhere Kopplungseffekte zu erzielen sind. Jedoch wurde bereits 2010 ein Ärztehaus in der Ortsmitte angesiedelt, welches eine gewisse Nutzungsmischung mitverantwortet.
- Aufgrund bereits bestehender Büro- und Praxisräume sowie der vorhandenen Planungen in der Ortsmitte Odelzhausen führen beide Nutzungsoptionen bei einer Realisierung am Planstandort nur in geringem Maße zu einer bedeutenden Steigerung des Nutzungsmix.
- Die Mehrheit der Odelzhausener Ärzte ist derzeit im Ärztehaus direkt gegenüber des Plangrundstücks angesiedelt. Dies führt zu Kopplungseffekten zwischen den medizinischen Dienstleistern. Auch mit anderen Umfeldnutzungen des Einzelhandels- und Dienstleistungssektors könnten Kopplungen entstehen, da z.B. Arztbesuche mit Einkäufen oder der Gastronomie gekoppelt werden.
- Neben Praxen ist das Kopplungspotenzial von publikumswirksamen Büronutzungen/-dienstleistungen wie bspw. Versicherungsmakler, Kanzleien mit Umfeldnutzungen deutlich stärker, als von Bürodienstleistungen ohne großen Publikumsverkehr wie bspw. Architektur/-Planungsbüros.

# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

## Detaillierte Bewertung „Büro/ Praxis“

Bürgermeinung



- Explizite Nennungen zu Büroräumen in der Odelzhausener Ortsmitte wurden von den Bürger\*innen nicht dokumentiert. Die fünf impliziten Nennungen zu Dienstleistungsangeboten beziehen sich auf eher soziale Angebote (bspw. Dorfhelfer, Ortspfleger mit je einer Nennung). Eine Nennung befasst sich mit Räumen für Start-Ups.
- Ein anderes Bild ergibt sich bei den Nennungen zu Gesundheitsdienstleistungen: 10 Personen nennen explizit den Wunsch zur Ansiedlung von Fachärzten (v.a. Kinderarzt und Augenarzt).

Flächenanspruch an Immobilie



- Flächenansprüche an Büroraumgrößen und deren Funktionalität variieren je nach Nutzer bzw. Nutzung stark. Laut den Anforderungen der Verordnung über Arbeitsstätten der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (Quelle: ASR A1.2, 2018) müssen Zellenbüros\* eine Mindestgröße von 8 bis 10 m<sup>2</sup> und Großraumbüros von min. 12-15 m<sup>2</sup> je Arbeitsplatz einschließlich Möblierung und anteiliger Verkehrsflächen im Raum haben. Diese aber auch zusätzliche Flächen können je nach spezifischen betriebstechnischen oder ergonomischen Anforderungen variieren (z.B. Bewegungs- und Funktionsflächen, Verkehrswege, Sicherheitsabstände etc.). Weitere Flächen, die v.a. im Zusammenhang mit modernen Arbeitsplätzen und mit dem Bemühen um Arbeits-/Fachkräfte in Verbindung stehen (z.B. attraktive Sozial-/Aufenthaltsräume inkl. Personalküche, Sanitärräume mit Duschköglichkeit etc.) sind dabei nicht berücksichtigt.
- Für durchschnittliche Praxen umfassen die Flächenanforderungen an Praxisräume Größen von durchschnittlich ca. 50-150 m<sup>2</sup>.
- Die Flächenanforderungen von Büros oder Praxen sind in einer neuen Immobilie am Planstandort grundsätzlich erfüllbar.

Beitrag zur Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes



- Der Beitrag zur Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes könnte durch die Ansiedlung von Büros oder Praxen nur bei einer längerfristigen vertraglichen Bindung eines Mieters mit einer entsprechend hohen Miete gewährleistet werden, da die Sicherheit der Vermietbarkeit solcher Räume aufgrund der derzeit geringen festzustellenden Nachfrage, nicht voll gegeben ist.
- Die geringe Flächennachfrage in Odelzhausen lässt in der Ortsmitte jedoch keine Miete erwarten, die einen wesentlichen positiven Beitrag zur Gesamtentwicklung des Projektes darstellt.

Fazit / Empfehlung

Die Integration von Flächen für Büros und/oder Praxen erscheint am Planstandort als Nutzungsbaustein aufgrund der eingeschränkten Flächennachfrage für das Nutzungskonzept nur bedingt geeignet.

# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

Ableitung der Nutzungsvarianten



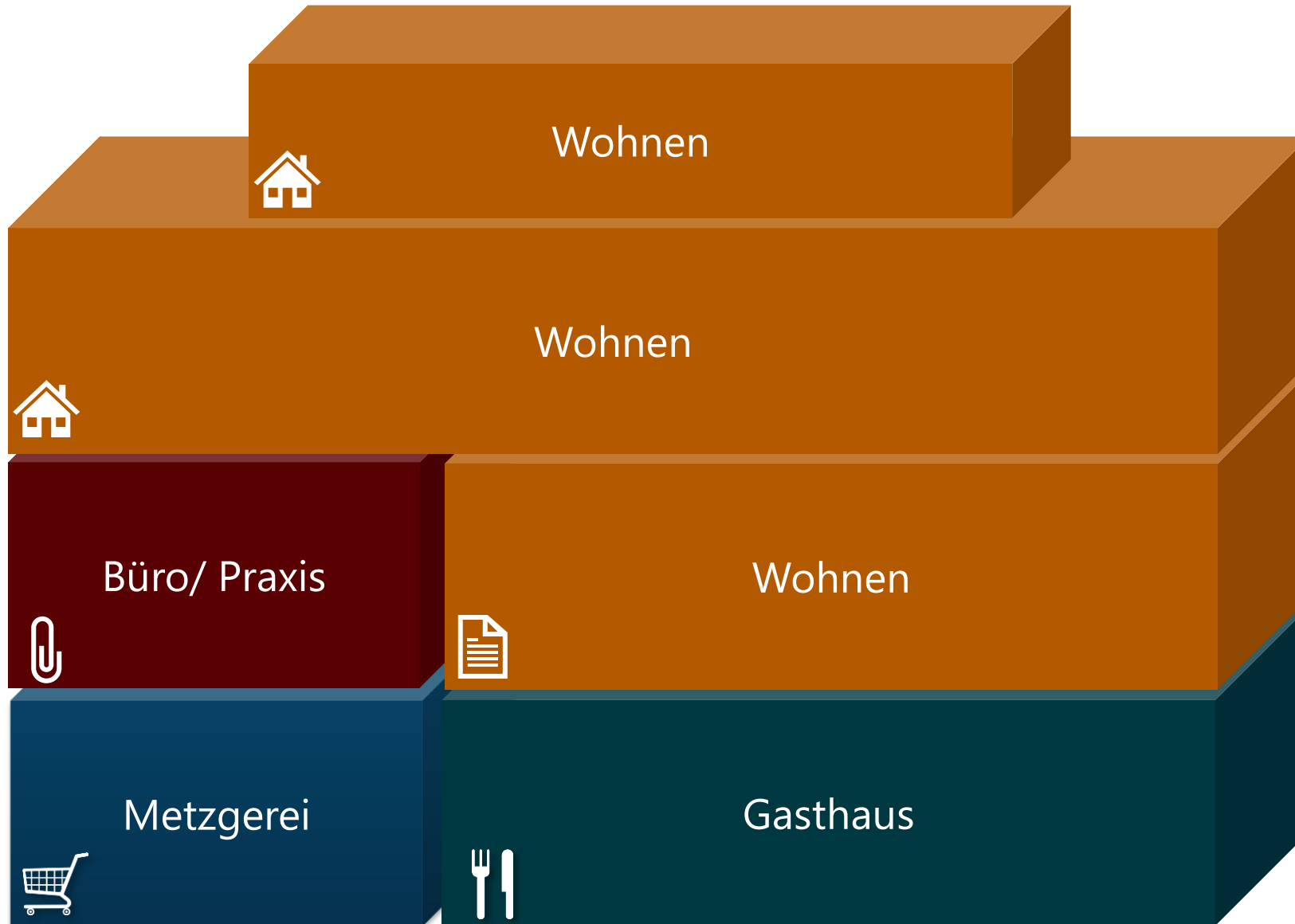
## Überführung in ein Gesamtkonzept

- Abgeleitet aus den Nutzungsbausteinen und deren grundsätzlicher Eignung werden verschiedene Kombinationen abgeleitet. Nach Zusammenführung in ein Gesamtkonzept ergeben sich daraus Umsetzungsvarianten, die es folgend zu bewerten gilt.
- In der Zusammensetzung wird neben den übergeordneten Zielen und der Detailbewertung auch die sinnvolle Anordnung innerhalb des Gebäudes berücksichtigt.
- Daraus ergeben sich grobe Zuordnung der Nutzungen in Stockwerke des Gebäudes und ein erstes Nutzungsschema, das eine konkrete Gestaltung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beinhaltet.

## Für die Varianten des Gesamtkonzeptes gelten darüber hinaus weitere grundlegende Anforderungen

- Der Baukörper soll sich in der Kubatur in die bestehende Ortsmitte einfügen.
- Im Sinne einer lebendigen und attraktiven Ortsmitte wird eine vollständige Nutzung angestrebt. Dies bedeutet insbesondere die Vermeidung von Leerständen/ -flächen.
- Die vorgelagerte Platzgestaltung bietet diverse Nutzungsmöglichkeiten (Regionalmarkt, Weihnachtsmarkt etc.) und soll durch eine Neugestaltung nicht beeinträchtigt werden. <sup>61</sup>

# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

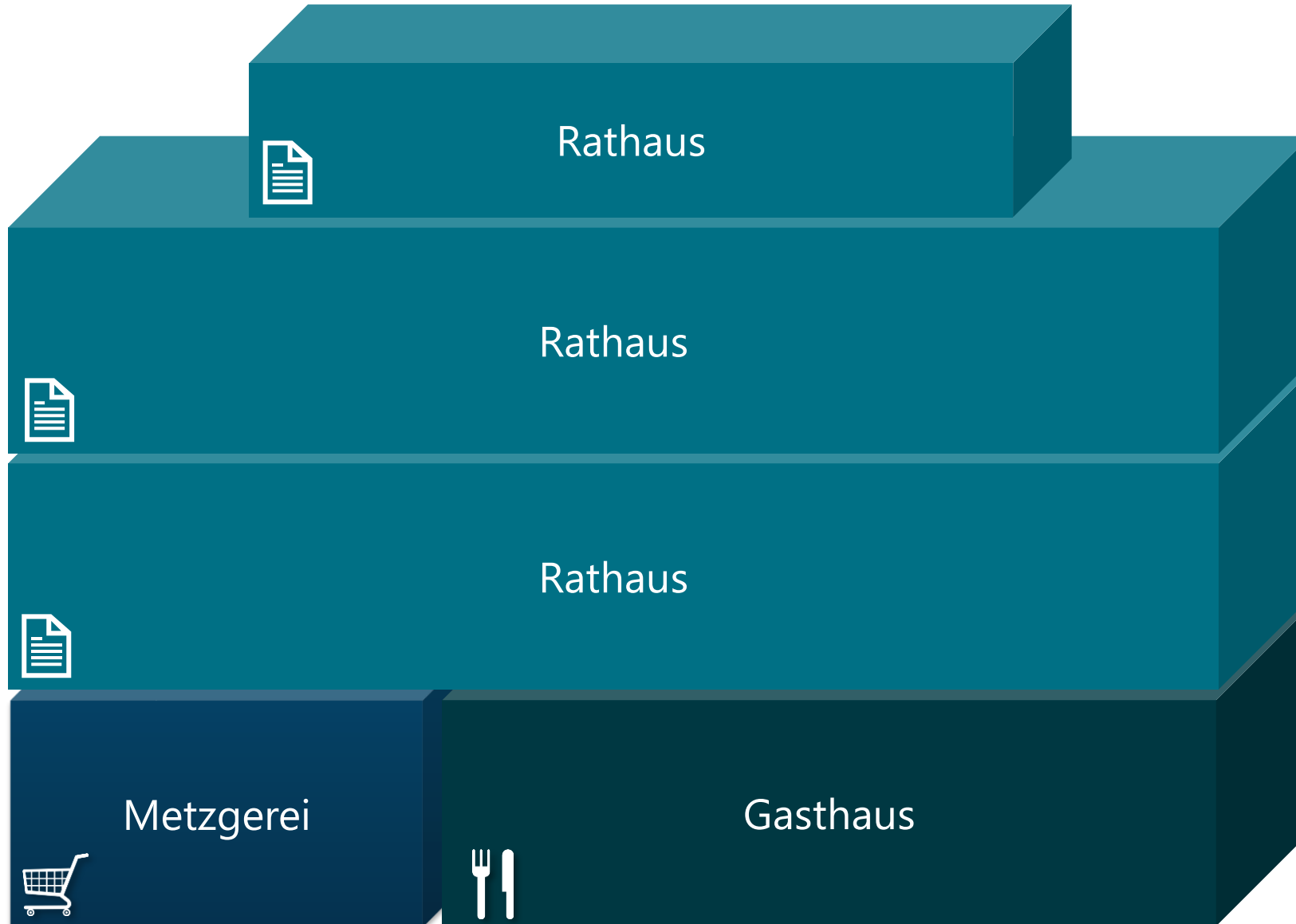


## Keine Empfehlung

- Nutzungskonflikte zwischen Gastronomie und Wohnen, aufgrund von Lärm, Geruch usw. sind anzunehmen.
- Zur wirtschaftlich tragfähigen Nutzung und Kompensation der geringen Erdgeschossmieten wäre Schaffung von gehobenem/ teurem Wohnraum notwendig.
- Keine nachhaltige Stärkung der Ortsmitte durch Wohnen, da keine sehr hohen Kopplungsmöglichkeiten und Frequenzsteigerungen geschaffen werden und geeignetere Wohnbauprojekte existieren.

# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

Umsetzungsempfehlung

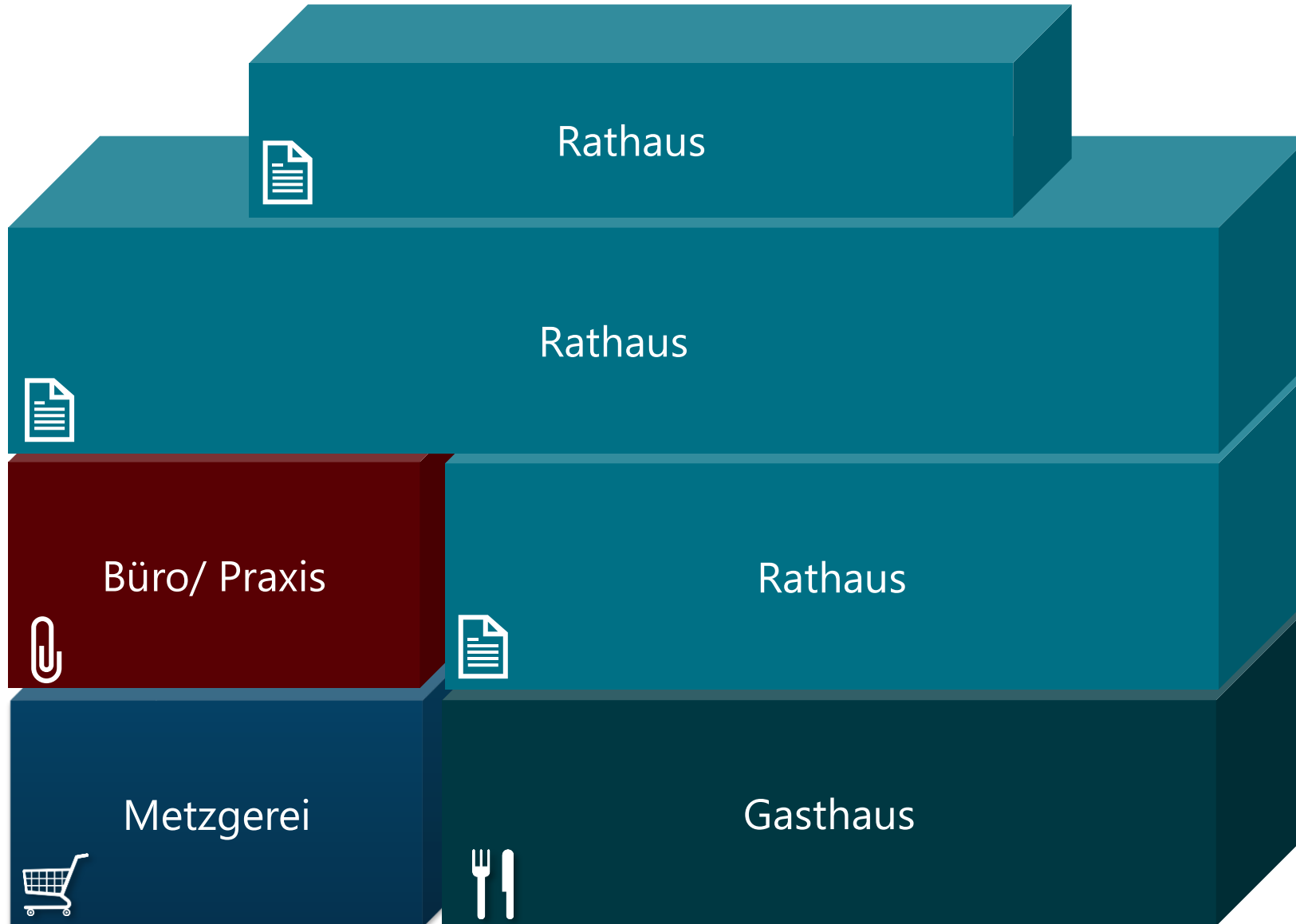


## Empfehlung

- Gastronomie und Metzgerei stärken Versorgungsfunktion der Ortsmitte, Rathaus bringt zusätzliche Frequenzsteigerung mit sich.
- Durch die Gemeindeverwaltung ist eine langfristige Nutzung und Miete am Standort sichergestellt.
- Rathaus wird im Vergleich zum jetzigen Standort besser erreichbar (siehe Barrierefreiheit, ÖPNV-Anschluss usw.)

# Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

Umsetzungsempfehlung



## Empfehlung

- Identische Vorteile, wie bei vorheriger Empfehlung.
- Bei vorhandener Flächennachfrage ist in den oberen Geschossen eine (Zwischen-) Nutzung mittels Büro oder Praxis denkbar.
- Dadurch kann wirtschaftliche Tragfähigkeit ggf. weiter gesteigert werden.



# Nachnutzungskonzept Rathaus

Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

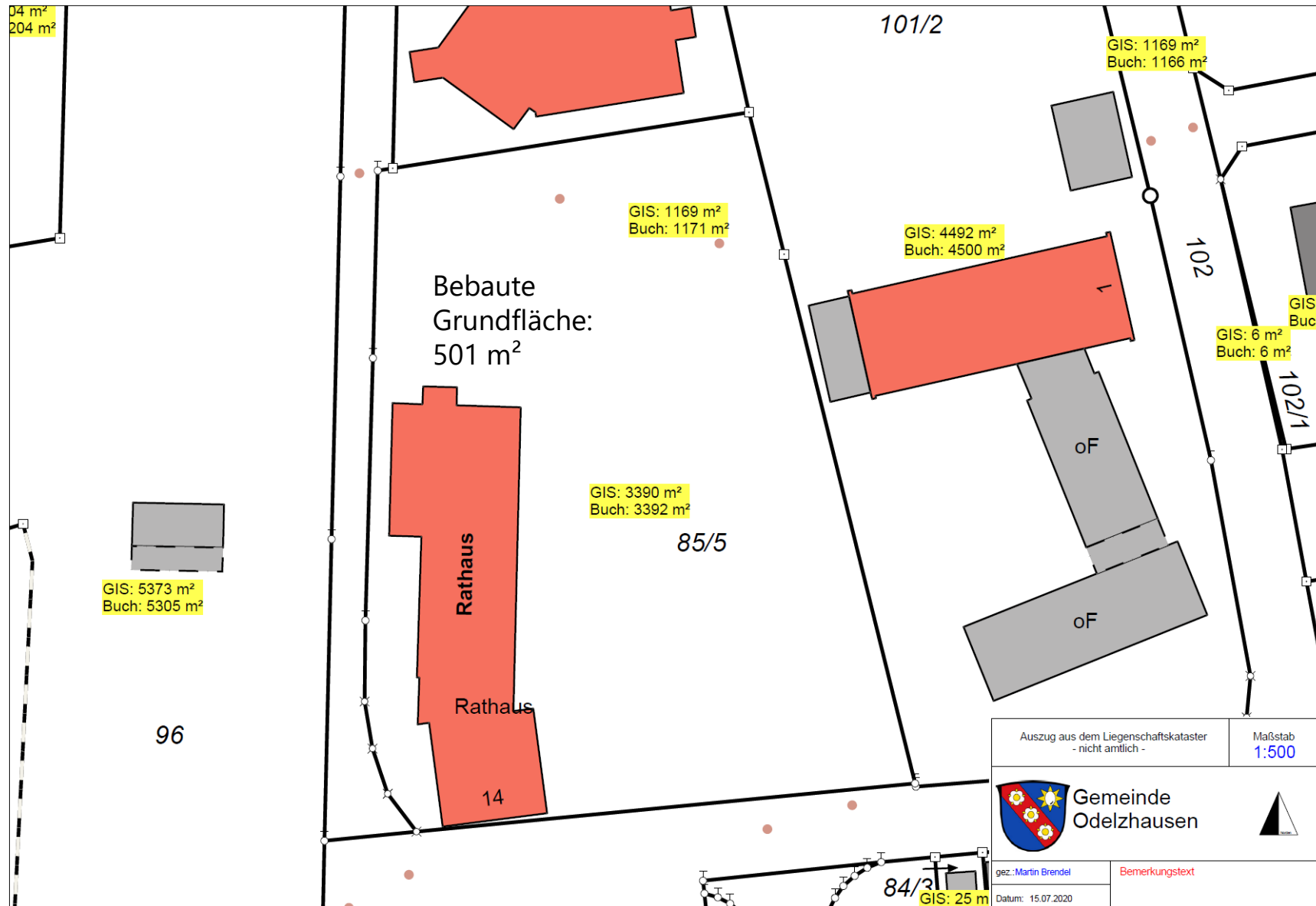
Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

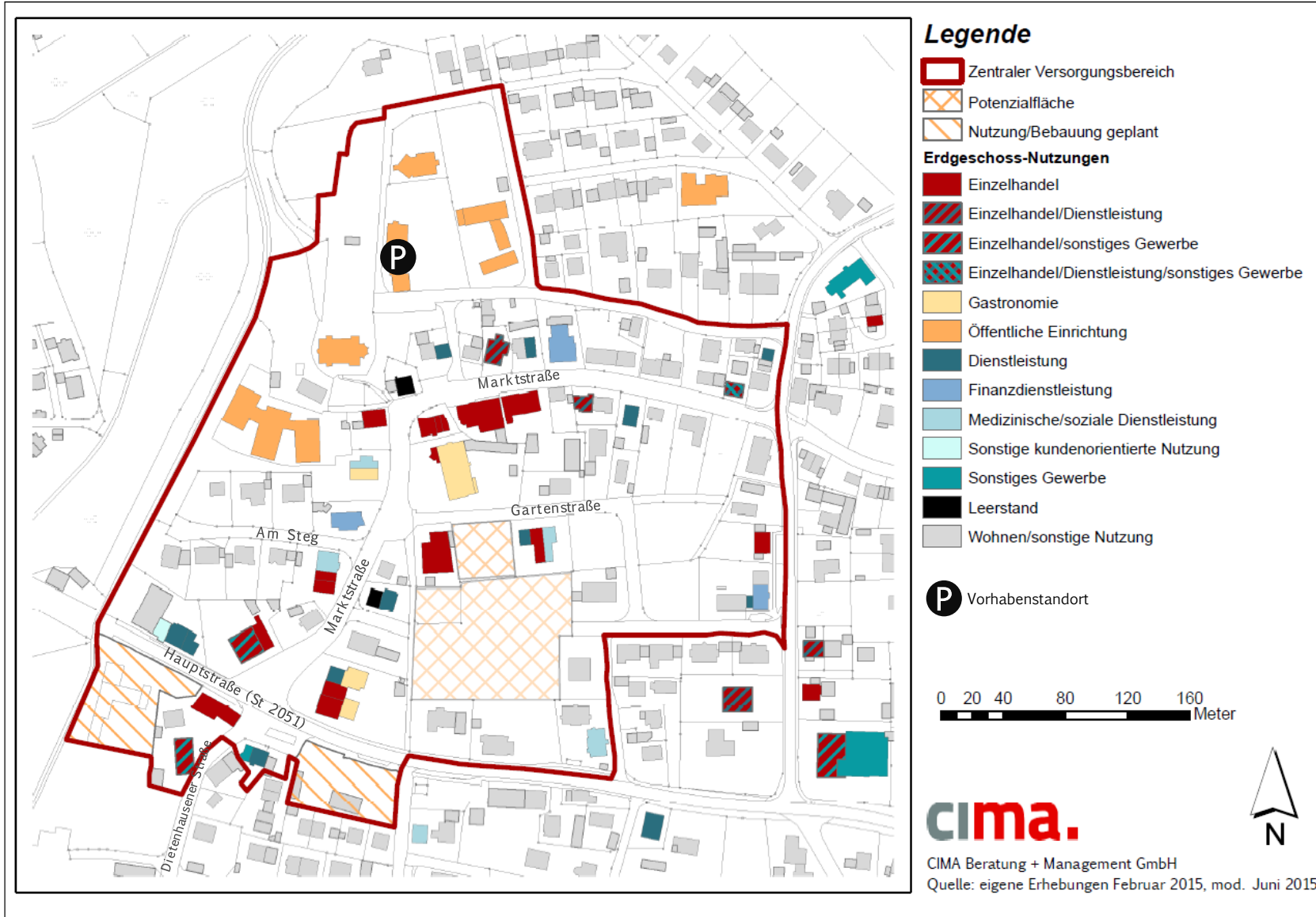
# Nachnutzungskonzept Rathaus

Mikrostandort Rathaus



# Nachnutzungskonzept Rathaus

Mikrostandort: Ausgewählte Nutzungen im Standortumfeld



# Nachnutzungskonzept Rathaus

## Standortbewertung

Mikrostandort „Rathaus“	
<b>Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Das Rathaus Odelzhausen befindet sich nördlich des Ortskerns und liegt topographisch leicht erhöht. Es liegt direkt an der Schulstraße, die das Grundstück südlich begrenzt. Westlich entlang des Rathauses verläuft die Glonnstraße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Rathauses befindet sich der örtliche Friedhof. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück befindet sich das katholische Pfarramt St. Benedikt und auf dem nördlich angrenzenden das evangelische Gemeindezentrum.</li></ul>
<b>Erreichbarkeit (PKW)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Der Standort ist mit dem PKW über den Ortskern (Marktstraße) oder über die Schulstraße erreichbar.</li><li>▪ Über die Staatsstraßen St2052 und St2051 als auch durch den direkten Anschluss Odelzhausens an die A8 sowie das gut ausgebaute innerörtliche Wegenetz, ist die Erreichbarkeit des Mikrostandorts aus verschiedenen Himmelsrichtungen mit dem PKW gewährleistet.</li></ul>
<b>Erreichbarkeit (ÖPNV)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) existiert für den Mikrostandort durch verschiedene Anschlüsse an das Busnetz.</li><li>▪ Die zum Mikrostandort am nächsten gelegenen Bushaltestellen befinden sich in der Schloßstraße und in der Hauptstraße. Beide Haltestellen sind vom Mikrostandort fußläufig in ca. 550 m erreichbar, weisen jedoch einen Höhenunterschied auf, welcher für mobil eingeschränkte Bevölkerungsgruppen eine Herausforderung darstellt. Die Haltestellen werden jeweils über mehrere Linien angedient und verbinden den Standort mit den Ortsteilen und dem Umland. Über die Verbindungen Odelzhausen-Dachau sowie in Richtung Pasing ist ein Anschluss an das überregionale öffentliche Personenverkehrsnetz gegeben.</li><li>▪ Zur Ergänzung der Buslinien besteht des weiteren ein Angebot von Ruftaxen.</li><li>▪ Die nächstgelegenen regionalen Bahnhöfe, die die Verbindung mit dem ÖPNV zum (über-)regionalen Schienenverkehr ermöglichen, befinden sich in Maisach und Pasing. Beide Bahnhöfe liegen im Bereich des Münchener Verkehrs- und Tarifverbunds (MVG).</li><li>▪ Insgesamt ist die direkte ÖPNV-Erreichbarkeit des Standortes aufgrund der Verbindungsfrequenzen und -zeiten im Tages- und Wochenverlauf und aufgrund weiteren fußläufigen Erreichbarkeit (&gt; 500 m zwischen Haltestelle und Rathaus) als mittelmäßig bis unzureichend zu bewerten.</li></ul>

Mikrostandort „Rathaus“	
<p><b>Versorgungsstruktur</b> (EH/DL/Gesundheitsversorgung und Gastronomie)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Versorgungsstruktur für Einkäufe des periodischen (= täglichen) Bedarfs besteht im unmittelbaren fußläufigen Umfeld derzeit aus einem Bioladen „Naturkost am Markt“, einer Bäckerei in der Marktstraße und einem Orterer Getränkemarkt. In Zentrum befindet sich zudem eine Metzgerei, die das Nahversorgungsangebot als weiteren wichtigen Baustein ergänzt. Der Obst- und Gemüsehändler „Dworschak“ ist ca. 340 m, die örtliche Apotheke ca. 400 m in fußläufiger Entfernung erreichbar. Erweitert wird die derzeitige Versorgungsstruktur in Odelzhausen durch zwei Lebensmittelmärkte und einen Drogeriemarkt im Gewerbegebiet Odelzhausen (Lidl, Edeka, Rossmann an der Rudolf-Diesel-Straße). Diese liegen aufgrund einer Distanz von ca. 1,3 km nicht in fußläufiger Entfernung zum Planstandort.</li> <li>▪ Abseits der Nahversorgungsstruktur bietet das Ortszentrum Odelzhausen weitere Angebote, die zu dessen Belebung beitragen. So sind sowohl ein Augenoptiker, wie auch ein Hörakustiker, eine Sparkasse und eine Raiffeisenbank, Frisöre, Physiotherapiepraxen und weitere Allgemein- wie Fachärzte im Ortskern angesiedelt. Eine freie Tankstelle befindet sich an der Hauptstraße (ca. 600 m zum Rathaus).</li> <li>▪ Das gastronomische Angebot besteht aus einer neben dem Ärztehaus lokalisierten Café/Pizzeria und dem ca. 450 m entfernten Restaurant Hotel Staffler. Die Bäckerei in der Marktstraße verfügt ebenfalls über einen Cafébereich.</li> <li>▪ Insgesamt ist festzustellen, dass im direkten Umfeld zum Rathaus keine umfangreichere Angebote. Die nahegelegene Ortsmitte weist einen attraktiven Nutzungsmix auf, zur Erreichung muss jedoch ein gewisser Höhenunterschied überwunden werden.</li> </ul>
<p><b>Weitere Umfeldnutzungen</b> (Freizeit, Kultur, Bildung)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im direkten Umfeld sind verschiedene Einrichtungen aus dem öffentlichen Bereich gegeben. Hier sind das Pfarramt der katholischen Kirche St. Benedikt und das evangelische Gemeindezentrum, beide sind als Kulturstätten wie auch als Bildungsräume zu betrachten.</li> <li>▪ Weiterhin sind verschiedene Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im unmittelbar erreichbaren Grünraum um Odelzhausen ausreichend vorhanden. Die Planungen zur Gestaltung eines sog. Glonn-Parks direkt hinter dem Senioren-Zentrum Odelzhausen (ca. 180 m vom Plangrundstück) kann perspektivisch weitere umfassende Freizeitmöglichkeiten in den Bereichen Erholen, Spielen und Erleben bieten.</li> </ul>
<p><b>Gestaltungsqualität Umfeld</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das direkte Rathausumfeld zeichnet sich durch eine ruhige und ansprechend begrünte Gestaltung aus. Die Nähe zu überwiegend kirchlichen Einrichtungen und dem Friedhof wirken sich stark prägend auf das Gesamtambiente aus.</li> </ul>
<p><b>Zusammenfassende Standortbewertung</b></p>	<p><b>Der Mikrostandort „Rathaus“ verfügt über insgesamt gute Standortrahmenbedingungen. Er liegt zentral in Odelzhausen, ist mit dem MIV sehr gut erreichbar sowie von umfassenden Versorgungsstrukturen und einem gewissen Freizeitangebot umgeben. Jedoch ist die direkte Erreichbarkeit mit dem ÖPNV nicht gegeben und vor allem der, wenn auch geringe Höhenunterschied zwischen Ortsmitte und Rathaus führt zu einer eingeschränkten Barrierefreiheit des Standortes, was durchaus kritisch bewertet werden muss.</b></p>

# Nachnutzungskonzept Rathaus

Gesamteindruck Rathausumfeld



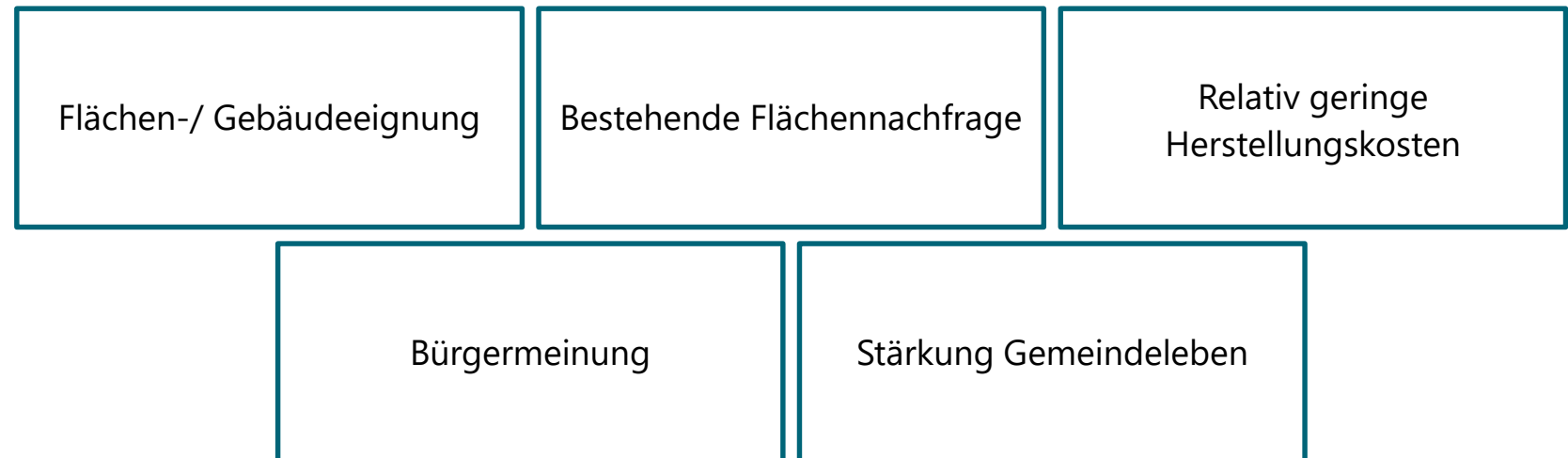
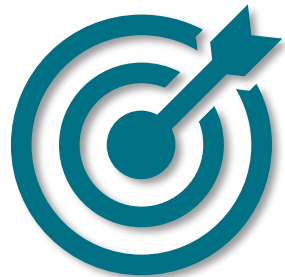
# Nachnutzungskonzept Rathaus

Übergeordnete Ziele einer neuen Nutzung

## Zieldefinition

- Vergleichbar zum Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“ werden auch für das Rathaus übergeordnete Ziele definiert. Aufgrund der unterschiedlichen Voraussetzungen unterscheiden sich diese zum Teil.
- Im ersten Schritt werden alle grundsätzlich möglichen Nutzungsformen mit diesen Zielen abgeglichen. Zielführende Nutzungen werden daraufhin einer detaillierten Betrachtung unterzogen.

### Übergeordnete Ziele



# Nachnutzungskonzept Rathaus

Erste Bewertung der möglichen Nutzungsfunktionen

Ziele Nutzungsoptionen	Flächen-/ Gebäudeeignung	Bestehende Flächennachfrage	Relativ geringe Herstellungskosten	Bürgermeinung	Stärkung Gemeindeleben	Gesamtanzahl „+“
Freizeit/ Bildung/ Kunst/ Kultur	+	+	+	-	+	4
Einzelhandel/ Dienstleistung	-	-	-	+	-	1
Gastronomie	-	-	-	+	+	2
Beherbergung/ Tagung	-	-	-	-	-	0
Büro/ Praxis	+	-	+	+	-	3
Wohnen	-	+	-	+	-	2
Rathaus	-	+	-	-	-	1
Räume für Gemeinwesen	+	+	+	+	+	5

→ Nach Abgleich der Nutzungsmöglichkeiten mit den definierten Zielen lassen sich in der Bewertungsmatrix jene Nutzungsoptionen ablesen, die grundsätzlich weiterverfolgt werden sollen

→ Nutzungen, die weniger als die Hälfte der Ziele erreichen, werden nicht weiter betrachtet

**Bewertung:**

+ = Nutzungsoption erfüllt Ziel

- = Nutzungsoption erfüllt Ziel nicht oder nicht ausreichend

→ Nutzungsoptionen, die mindestens 3 von 5 Zielen (mehr als 50%) erfüllen, werden weiter berücksichtigt



### Begründung wegfallende Nutzungsoptionen

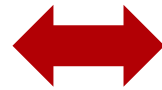
- Einzelhandel/ Dienstleistung – Gastronomie - Beherbergung/ Tagung
  - Die Nutzungen Einzelhandel/ Dienstleistung, Gastronomie und Beherbergung/ Tagung weisen im Wesentlichen die selben Defizite in der Zielerfüllung auf. Die grundsätzlichen Gebäude- und Flächenzuschnitte eignen sich ohne größere Investitionskosten nicht. Zudem ist eine Nachfrage in diesen Bereichen, insbesondere in den vorhandenen Flächengrößen, nicht vorhanden, sodass eine sichere Vermietung nicht gegeben ist. Positiv hervorgehoben werden kann lediglich die positive Bürgermeinung bei Einzelhandel/ Dienstleistung und Gastronomie sowie die Stärkung des Gemeindelebens durch eine etwaige geeignete gastronomische Nutzung. Darüber hinaus ist der Mikrostandort auch nicht geeignet.
- Wohnen
  - Auch für den Bereich Wohnen sind die vorhandenen Flächen nicht ohne größere investive Maßnahmen nutzbar. Zwar besteht eine entsprechende Marktnachfrage, diese rechtfertigen jedoch nicht die hohen Herstellungskosten. Es existieren in der Gemeinde geeignetere und attraktivere Wohnbauflächen.
- Rathaus
  - Wie bereits aufgezeigt wäre eine weitere Nutzung des Gebäudes durch die Gemeindeverwaltung oder auch ein Neubau mit hohen Aufwendungen, z.B. in technische Ausstattung bzw. Baukosten verbunden. Die vorhandenen Flächen genügen bereits jetzt nicht zur Bereitstellung von ausreichend Arbeitsplätzen, welche angesichts des Wachstums der Gemeinde weiter zunehmen werden. Insgesamt bedarf es unter Berücksichtigung der Anforderungen an ein modernes Arbeits- und Verwaltungsgebäude entweder sehr hoher Investitionen oder der Verlagerung in eine neue Immobilie.

# Nachnutzungskonzept Rathaus

Zielführende Nutzungsfunktionen

## Detailbetrachtung

- Für eine weitere Betrachtung empfehlen sich die Nutzungsoptionen Freizeit/ Bildung/ Kunst/ Kultur, Büro/ Praxis und Räume für Gemeinwesen.
- Diese Nutzungen werden im Folgenden einer detaillierten Betrachtung unterzogen, um eine tatsächliche Umsetzung zu überprüfen.



Detaillierte Bewertung „Freizeit/ Bildung/ Kunst/ Kultur“ und „Gemeinwesen“



# Nachnutzungskonzept Rathaus

## Detaillierte Bewertung „Freizeit/Bildung/Kunst/Kultur“

Flächen-/  
Gebäudeeignung



- Das Gebäude, in welchem sich aktuell die Odelzhausener Verwaltung befindet, wurde ursprünglich als Grundschule konzipiert und gebaut. Die großflächigen und länglichen Raumzuschnitte, die früher Klassenzimmer darstellten, eignen sich aus gutachterlicher Sicht gut für Nutzungen im Bereich „Freizeit/Bildung/Kunst/Kultur“ (z.B. Ausstellungsflächen, Sporthallen)
- Dies ist mit der Annahme begründet, dass auf Nachfragerseite von einer grundsätzlich großen Flexibilität bzgl. der Zuschnitte und Größen der benötigten Flächen auszugehen ist.
- Derzeit sind viele der Verwaltungsbüros durch Wandschränke unterteilt, die leicht entfernt werden können und somit z.B. größere Ausstellungsflächen oder Gymnastikräume für größere Gruppen ermöglichen würden.

Bestehende  
Flächennachfrage



- Grundsätzlich besteht eine Nachfrage nach Flächen durch verschiedene Nutzungen.
- Das Angebot der Odelzhausener VHS erstreckt sich derzeit über verschiedene Räumlichkeiten in verschiedenen Orten. Grundsätzlich werden derzeit Schulungsräume und Räume für sportliche Angebote (z.B. Gymnastik) gesucht.
- Künstlerische bzw. kulturelle Ausstellungsflächen, bspw. für lokale/regionale Künstler oder des Klosters Taxa sind derzeit in Odelzhausen nur unzureichend zu finden, wenngleich diesbezüglich eine Nachfrage besteht. Derzeit fungiert das Rathaus als Ausstellungsfläche. Dies kann aus gutachterlicher Sicht nur eine Not-/Zwischenlösung darstellen, da die Präsentations- und Eventmöglichkeiten (z.B. Vernissage) dem Anspruch an Kunst und Kultur auf Dauer nicht genügen.
- Zudem besitzt die Gemeinde ein umfangreiches Gemeindearchiv, das derzeit im Untergeschoss des Rathauses nicht die Präsentationsform erlangt, die ihm zustehen würde. Die Gemeinde verfügt über einige Objekte, dessen Zugänglichkeit allen kunst- und kulturinteressierten Bürgerinnen und Bürgern nicht verwehrt werden sollte.

# Nachnutzungskonzept Rathaus

## Detaillierte Bewertung „Freizeit/Bildung/Kunst/Kultur“

Relativ geringe  
Herstellungskosten



- Die vorhandenen Sanitäreinrichtungen, die bestehenden Verkehrswege und die Raumstrukturen (v.a. bereits großzügige Raumzuschnitte, Möglichkeit der einfachen Vergrößerung der Räumlichkeiten durch Entfernen von Wandschränken oder Zwischenwänden) sind nach erster Einschätzung der Gutachter für Nutzungsfunktionen im geprüften Segment ausreichend.
- Somit entstünden geringe Herstellungskosten, die sich, neben grundlegenden Sanierungsarbeiten (ggf. Dämmung, Notausgänge, Barrierefreiheit etc.) vorrangig auf Bodenbeläge, Elektrik, Beleuchtung beziehen würden.

Bürgermeinung



- In der Bürgerbeteiligung wurden fünf Nennungen im Bereich „Bildung“ gezählt, die v.a. Räumlichkeiten für die VHS thematisierten (n=3). Eine Person sprach sich für einen Yoga- oder Gymnastikraum aus.
- Nennungen zu „Kunst und Kultur“ im engeren Sinne wurden nicht aufgezeichnet.

Stärkung  
Gemeindeleben



- Freizeit/Bildung/Kunst/Kultur sollten aus funktionaler Sicht Grundfunktionen im Gemeindeleben darstellen. Die Förderung dieser Funktionen kann bei entsprechender Ausgestaltung entscheidend zur Lebensqualität und zum Wohlfühlfaktor der Bevölkerung in Odelzhausen beitragen.
- Es ist demnach davon auszugehen, dass die Umsetzung dieser Funktionen im bestehenden Rathaus das Gemeindeleben positiv beeinflusst und stärkt.

Fazit / Empfehlung

Nutzungsfunktionen aus den Bereichen „Freizeit/Bildung/Kunst/Kultur“ eignen sich aus gutachterlicher Sicht gut für eine mögliche Nachnutzung des Rathauses. Vor allem die zunehmende Stärkung des Gemeindelebens, die im Ort bestehende Nachfrage nach diesen Funktionen, ebenso wie die geringen Herstellungskosten, die sich aus der bereits guten Flächen-/ Gebäudeeignung ergeben, sind zentrale Aspekte für diese Bewertung.

# Nachnutzungskonzept Rathaus

## Detaillierte Bewertung „Räume für Gemeinwesen“

Flächen-/  
Gebäudeeignung



- Das Spektrum an Räumen für Gemeinwesen ist sehr breit und kann folglich unterschiedlichste Flächenzuschnitte und -erfordernisse umfassen. Zur leichteren Begründung der Bewertung wird folgende Annahme getroffen: Unter Räume für Gemeinwesen werden Flächen verstanden, die vorrangig von Vereinen genutzt werden, die einen sozialen Zweck erfüllen und/oder unterschiedliche Zielgruppen ansprechen (v.a. Kinder, Jugendliche, Senioren, Familien). Die Flächen werden ohne Gewinnerzielungsabsicht verwendet.
- Grundsätzlich ist auf Nachfragerseite von einer großen Flexibilität bzgl. der Zuschnitte und Größen der benötigten Flächen auszugehen. Die Anforderungen an einen Musikproberaum sind bspw. nicht so starr, wie an ein Labor einer Praxis.
- Diese anzunehmende Flexibilität führt zu einer positiven Bewertung der Flächen-/Gebäudeeignung aus gutachterlicher Sicht.

Bestehende  
Flächennachfrage



- Das sehr aktive Vereins- und Sozialleben in Odelzhausen, ebenso wie die mit den Anwesenden geführten Gespräche an der Bürgerbeteiligung und der Austausch mit Bürgermeister Trinkl, lassen eine hohe bestehende Nachfrage nach unterschiedlichen Räumen des Gemeinwesens annehmen.
- So wurde im Bearbeitungsprozess deutlich, dass sowohl Räumlichkeiten für Jugendliche, wie auch für Senioren in Odelzhausen fehlen.
- Auch die Blaskapelle Odelzhausen ist seit längerem auf der Suche nach adäquaten Proberäumen, die im bestehenden Rathaus realisiert werden könnten.
- Die Flächennachfrage nach Räumen für das Gemeinwesen ist folglich vorhanden.

Relativ geringe  
Herstellungskosten



- Auf Basis der angenommenen Flexibilität an die Flächen- und Gebäudeanforderungen auf Betreiberseite, halten sich die Herstellungskosten in Grenzen.
- Grundlegende Sanierungsarbeiten (ggf. Dämmung, Notausgänge, Barrierefreiheit etc.) sind hiervon ausgeschlossen.
- Je nach konkreter Ausgestaltung der Räume können die Herstellungskosten variieren, jedoch müssen nach einer Ersteinschätzung keine Sanierungen vorgenommen werden, die die Bausubstanz grundsätzlich betreffen.

# Nachnutzungskonzept Rathaus

## Detaillierte Bewertung „Räume für Gemeinwesen“

Bürgermeinung



- 35 konkrete Nennungen wurden bei der Bürgerbeteiligung im Juni 2019 zum Themenfeld „Kultur, Vereine, Verbände, Bildung“ gezählt.
- „Räume für Gemeinwesen“ werden somit als zentraler Baustein gewertet.
- Die expliziten Nennungen befassen sich dabei vorrangig mit sozialen Angeboten. So wünscht sich die an der Bürgerbeteiligung vertretene Bevölkerung Räume mit Treffpunktfunktion (z.B. Haus der Begegnung, Bürgertreff, Mehrzweckraum). Speziell Angebote für Jugendliche werden häufiger genannt (n=5). Räume für Vereine spielen ebenfalls eine Rolle (n=4)

Stärkung  
Gemeindeleben



- Vorrangig durch die Charakterisierung der angedachten Nutzung als Räume für Gemeinwesen mit Aufenthalts- und Treffpunktfunktion wird deutlich, dass diese Nutzungsoption sehr positiv für die Stärkung des Gemeindelebens zu bewerten ist.
- Die Bereitstellung umfangreicherer Räumlichkeiten für Vereine und verschiedene Zielgruppen fördert das Gemeindeleben und trägt zu einer positiven Fortentwicklung bei.
- Es handelt sich dabei um eine Förderung des Odelzhausener Gemeinwesens in unmittelbarer Nähe zur zentralen Ortsmitte an einem in der Gemeinde gut bekannten Standort.

Fazit / Empfehlung

Die Etablierung von „Räumen für Gemeinwesen“ wird als äußerst positiv für die Gemeinde Odelzhausen und ihre Bevölkerung bewertet. Aufgrund der Flächennachfrage verschiedener Vereine und Gruppen sowie der anzunehmenden relativ geringen Herstellungskosten der Räumlichkeiten und der an sie gestellten Anforderungen ist dieser Nutzungsbaustein als zielführend zu bewerten. Er leistet einen wesentlichen Beitrag zur weiteren Förderung des Gemeinwesens in Odelzhausen.

## Detaillierte Bewertung Büro/ Praxis






# Nachnutzungskonzept Rathaus

## Detaillierte Bewertung „Büro/ Praxis“

Flächen-/  
Gebäudeeignung




- Die großflächigen und länglichen Raumzuschnitte, die früher Klassenzimmer darstellten, eignen sich grundsätzlich für eine Büro- und Praxis-Nutzung. Jedoch können die Flächen dieser Nutzungsoption am Standort Rathaus aus gutachterlicher Sicht nur geringe funktionale Ansprüche erfüllen. Die Herstellung von Praxisräumen eignet sich aus gutachterlicher Sicht weniger als die Herstellung von Büroräumen.
- Laut den Anforderungen der Verordnung über Arbeitsstätten der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (Quelle: ASR A1.2, 2018) müssen Zellenbüros\* eine Mindestgröße von 8 bis 10 m<sup>2</sup> und Großraumbüros von min. 12-15 m<sup>2</sup> je Arbeitsplatz einschließlich Möblierung und anteiliger Verkehrsflächen im Raum haben. Diese aber auch zusätzliche Flächen können je nach spezifischen betriebstechnischen oder ergonomischen Anforderungen variieren (z.B. Bewegungs- und Funktionsflächen, Verkehrswege, Sicherheitsabstände etc.). Weitere Flächen, die v.a. im Zusammenhang mit modernen Arbeitsplätzen und mit dem Bemühen um Arbeits-/Fachkräfte in Verbindung stehen (z.B. attraktive Sozial-/Aufenthaltsräume inkl. Personalküche, Sanitärräume mit Duscmöglichkeit etc.) sind dabei nicht berücksichtigt.
- Für durchschnittliche Praxen umfassen die Flächenanforderungen an Praxisräume Größen von durchschnittlich ca. 50-150 m<sup>2</sup>. Aufgrund der derzeit bereits im Verwaltungsbetrieb unvollständig herstellbaren Einhaltung der DSGVO (u.a. aufgrund akustischer Einschränkungen) wird die Umsetzung einer Praxis im bestehenden Rathaus als kritisch bewertet. Die Herstellung praxisinterner Sanitär- oder Laborräume und der Barrierefreiheit (außer im EG, UG) ist derzeit nicht ohne größere bauliche Eingriffe realisierbar.
- Benötigte praxisinterne Sanitär- oder Laborräume und Barrierefreiheit (außer im EG, UG) sind derzeit nicht ohne größere bauliche Eingriffe realisierbar.

# Nachnutzungskonzept Rathaus

## Detaillierte Bewertung „Büro/ Praxis“

Bestehende  
Flächennachfrage



- In Odelzhausen sind verschiedene Ärzte sowie unterschiedliche Bürodienstleister ansässig. 2010 wurde in der Odelzhausener Ortsmitte ein Ärztehaus angesiedelt. Derzeit sind der Gemeindeverwaltung keine konkreten Nachfragen nach weiteren Büro- oder Praxisräumen bekannt.
- Da gemäß Kassenärztlicher Vereinigung Bayern statistisch im Landkreis Dachau in den entsprechenden ärztlichen Bereichen die Versorgungsbedarfe gedeckt sind (Quelle KVB 2020), sind keine weiteren Niederlassungen / Zulassungen umsetzbar.
- Zuletzt konnte dennoch eine Praxis für Kinder- und Jugendmedizin angesiedelt werden.
- Im Ärztehaus in der Ortsmitte besteht die Möglichkeit der temporären/tageweisen Nutzung einzelner Praxisräume für Fachärzte, die ihren Sitz nicht in Odelzhausen haben. Eine Nachfrage diesbezüglich besteht. Das Flächenangebot wird derzeit weitgehend ausgeschöpft (z.B. auch durch Orthopäden).
- Eine aktuell nicht genutzte Arztpraxis und damit ein ungenutztes Flächenpotenzial existiert in der Kohlstattstraße 1.
- Auch im Büroflächensegment besteht seit längerem ein wenngleich geringes Angebot an freien Büroflächen in Odelzhausen, davon eines in unmittelbarer Nähe der Ortsmitte (Quelle: u.a. immobilienscout24 vom 09.01. und 28.10.2020).
- Auf Basis der bereits vorhandenen Nutzungen und der nicht vermieteten/genutzten Flächen sind keine grundsätzlichen Flächenengpässe, d.h. ein Bedarf an weiteren Flächen anzunehmen. Damit einhergehend wird die Flächennachfrage als sehr eingeschränkt bewertet.

# Nachnutzungskonzept Rathaus

## Detaillierte Bewertung „Büro/ Praxis“

Relativ geringe  
Herstellungskosten



- Die heutige Gebäude- und Flächeneignung wurde für die Nutzungsfunktionen „Büro/Praxis“ aus gutachterlicher Sicht grundsätzlich als gegeben bewertet.
- Unter der Annahme geringer funktionaler Ansprüche der Nutzer können vorrangig Büroflächen ohne größere Herstellungskosten entwickelt werden.
- Für die Herstellung von Praxisflächen muss v.a. für praxisinterne Sanitär- oder Laborräume und die Gewährleistung der Barrierefreiheit (außer im EG, UG) von höheren Kosten ausgegangen werden.

Bürgermeinung



- Explizite Nennungen zu Büroräumen wurden von den Bürger\*innen nicht dokumentiert. Die fünf impliziten Nennungen zu Dienstleistungsangeboten beziehen sich eher auf soziale Angebote (bspw. Dorfhelfer, Ortspfleger (je eine Nennung)). Eine Nennung befasst sich mit Räumen für Start-Ups.
- Ein anderes Bild ergibt sich bei den Nennungen zu Gesundheitsdienstleistungen. 10 Personen nennen explizit den Wunsch zur Ansiedlung von Fachärzten (v.a. Kinderarzt und Augenarzt).

Stärkung  
Gemeindeleben



- Praxisräume sind zentrale Bausteine der Gesundheitsversorgung der Bevölkerung in einer Gemeinde und Büroräume schaffen Arbeitsplätze.
- Beide Nutzungen führen jedoch nicht direkt zur Stärkung des Gemeindelebens am untersuchten Mikrostandort.

Fazit / Empfehlung

Die Nutzung der Flächen als Büros ist im bestehenden Rathaus unter der Annahme geringer qualitativer Flächenansprüche als Nutzungsbaustein realisierbar. Aufgrund der negativ bewerteten Kriterien zur Nutzungsfunktion „Praxis“ ist diese Kategorie für eine umfassende Nachnutzung eher nicht geeignet (Ausnahme EG, UG).

# Nachnutzungskonzept Rathaus

Ableitung der Nutzungsvarianten



## Überführung in ein Gesamtkonzept

- Aufbauend auf den Nutzungsbausteinen und deren grundsätzlicher Eignung werden mögliche Kombinationen abgeleitet. Nach Zusammenführung in ein Gesamtkonzept ergeben sich daraus unterschiedliche Umsetzungsvarianten.
- In der Zusammensetzung werden neben grundsätzlicher Eignung (Abgleich mit übergeordneten Zielen) und Detailbewertung auch die Anordnung innerhalb des künftigen Gebäudes berücksichtigt (erste Orientierung).
- Daraus ergeben sich grobe Zuordnungen der Nutzungen in Stockwerke des Gebäudes und ein erstes Nutzungsschema, das eine konkrete Gestaltung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beinhaltet.

## Für die Varianten eines Gesamtkonzeptes gelten darüber hinaus weitere grundlegende Anforderungen

- Ein möglichst geringer finanzieller Aufwand zur Herstellung der Nachnutzungsmöglichkeiten ist anzustreben. Aufgrund des Alters des Gebäudes und des allgemeinen Zustands sollten keine unverhältnismäßigen Kosten entstehen.

# Nachnutzungskonzept Rathaus

Umsetzungsempfehlung

Räume für Gemeinwesen & Freizeit/Bildung/Kunst/Kultur

OG  
z.B. Schulungsraum/Gymnastikraum VHS,  
Proberäume für Musik, Theater, etc. (z.B. Blaskapelle)



EG  
z.B. Raum für (Senioren-)Treffpunkte, Gemeindeforschiv, Ausstellung des Kloster  
Taxa und Ausstellungsfläche für Künstler



UG  
z.B. Jugendzentrum mit separatem Zugang, abschließbar, eigenem  
Sanitärbereich, Kinderärztin



## Empfehlung

- Durch die Bereitstellung der Räume für Gemeinwesen sowie für Freizeit/ Bildung/ Kunst/ Kultur können deren geringeren Anforderungen an Räume und Technik zur Minderung der Investitionskosten beitragen.
- Durch eine individuelle Anordnung können verschiedene Erfordernisse der Nutzungen berücksichtigt werden (z.B. Raumgröße, Barrierefreiheit).
- Stärkung des Gemeindelebens an einem zentralen Ort in der Gemeinde.

# Nachnutzungskonzept Rathaus

Umsetzungsempfehlung

Räume für Gemeinwesen & Freizeit/Bildung/Kunst/Kultur

OG  
z.B. Schulungsraum/Gymnastikraum VHS,  
Proberäume für Musik, Theater, etc. (z.B. Blaskapelle)



EG  
Büro\*



z.B. Raum für (Senioren-)Treffpunkte, Gemeindefacharchiv, Ausstellung  
des Kloster Taxa und Ausstellungsfläche für Künstler



UG  
z.B. Jugendzentrum mit separatem Zugang, abschließbar, eigenem  
Sanitärbereich, Kinderärztin



## Empfehlung

→ Teile der Räume können bei entsprechender Nachfrage auch als Büroflächen für gemeinnützige Einrichtungen oder externe Beratungsleistungen genutzt werden.

\*z.B. Büroraum für Behindertenbeauftragte/externe Beratungsleistungen (z.B. Obdachlosigkeit o.ä.) (barrierefrei), Schülerhilfe, StartUps)

# Abschließende Bewertung

Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

## Zusammenfassung und abschließende Bewertung

Im Frühjahr 2019 wurde die CIMA Beratung + Management GmbH, Büro München, von der Gemeinde Odelzhausen mit der Erarbeitung eines Nutzungskonzepts für das vom Kommunalunternehmen KU-Bau erworbene Grundstück „Gasthaus zur Sonne“ beauftragt. Ergänzend erfolgte die Beauftragung für ein Nachnutzungskonzept Rathaus für eine mögliche künftige Nachnutzung der aktuellen Immobilie der Gemeindeverwaltung, bei einer eventuellen Verlagerung des Rathauses. Ziel des Gesamtauftrags war es, realistische und umsetzungsfähige Nutzungskonzepte für beide Areale zu erstellen, bei denen die Nutzungen marktseitig, nachfrageseitig und wirtschaftlich tragfähig erscheinen. Wenngleich sich der Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess durch die Kommunalwahl sowie v.a. aufgrund der Corona-Pandemie zeitlich verzögert hat, konnte das Gesamtprojekt weitgehend wie geplant fertiggestellt werden.

Im Rahmen der Erstellung der Nutzungskonzepte war von Beginn an eine transparente Bürgerbeteiligung gewünscht und Teil der Bearbeitung. Im Juni 2019 fand diesbezüglich eine erste Bürgerbeteiligung zur weiteren Entwicklung der Ortsmitte statt, bei der sich zahlreiche Bürger Odelzhausens in den Prozess einbrachten. Der zweite Teil der Bürgerbeteiligung musste aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie als Online-Beteiligung stattfinden. Im Rahmen dieses Bausteins haben die Teilnehmer die Möglichkeit genutzt, Fragen und Anregungen zu den online präsentierten Nutzungskonzepten im Entwurfsstadium zu äußern. Die Erarbeitung fand darüber hinaus in enger Abstimmung und in verschiedenen Terminen mit der Gemeindeverwaltung und dem Odelzhausener Gemeinderat statt.

Ergänzend zur Bürgerbeteiligung wurden für die Erarbeitung Mikrostandortanalysen sowie umfangreiche Analysen und Bewertungen möglicher Nutzungen für die beiden Areale durchgeführt. Als Bewertungsbasis für das „Gasthaus zur Sonne“ wurden zunächst die übergeordneten Ziele Funktionsstärkung, Frequenzsteigerung, Treffpunktfunktion, Ausbau der Versorgungsfunktion und Wirtschaftlichkeit formuliert. Die grundsätzlich denkbaren Nutzungen wurden hinsichtlich ihrer Zielerfüllung überprüft. Die Nutzungen Freizeit/Bildung/Kunst/Kultur, Beherbergung/Tagung sowie Räume für Gemeinwesen schieden aufgrund unterdurchschnittlicher Zielerfüllung am Standort „Gasthaus zu Sonne“ aus und kamen nicht in die weitere Betrachtung. Bei den Nutzungen Freizeit/Bildung/Kunst/Kultur und Gemeinwesen war u.a. eine mangelnde Wirtschaftlichkeit festzustellen. Bei Beherbergung/Tagung ist u.a. darauf hinzuweisen, dass es bereits Übernachtungsmöglichkeiten in Odelzhausen gibt und diese bereits nicht voll ausgelastet sind. Des Weiteren müsste marktseitig ein großes Hotel entstehen, da kleine Hotels in vergleichbarer Lage als Neuentwicklungen kaum wirtschaftlich zu betreiben sind. Um eine Wirtschaftlichkeit für das Gesamtprojekt zu erreichen, müsste bei hohen Übernachtungspreisen gleichzeitig eine hohe Auslastung erreicht werden. Dies erscheint kaum zielführend und machbar. Die übrigen Nutzungen wurden dann eingehenden Detailuntersuchungen unterzogen, sodass aus der Analyse schlussendlich umsetzungsfähige Nutzungskonzepte abgeleitet werden konnten.

Insgesamt stellt die mögliche Entwicklung des derzeit untergenutzten Grundstücks am Marktplatz eine große Chance für die Ortsentwicklung insgesamt und die Ortsmitte im Speziellen dar. Unter Berücksichtigung der Bürgerbeteiligung, der fachgutachterlichen Expertise und Bewertung durch die cima sowie der politischen Diskussion wurden die verschiedenen Untersuchungsbausteine untereinander abgewogen und zu zwei Nutzungskonzepten mit kleineren Konzeptvarianten entwickelt.



## Zusammenfassung und abschließende Bewertung

Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“

Im Wesentlichen umfasst die empfohlene Variante im Erdgeschoss die Integration einer Metzgerei sowie die Wiedereröffnung einer Gastronomie (z.B. Bayerisches Wirtshaus). Im Rahmen der Bürgerbeteiligung waren dies die beiden meistgenannten Wünsche für die Ortsmitte. Diese beiden Nutzungen sind aus Ortsentwicklungssicht eindeutig zu begrüßen. In der Realisierung stellt jedoch v.a. die Betreibersuche für ein Wirtshaus eine Herausforderung dar. Die beiden Nutzungen lassen erfahrungsgemäß nur verhältnismäßig geringe Mieterträge erwarten. Um eine Wirtschaftlichkeit für das Gesamtprojekt zu erreichen, sind daher in den Obergeschossen Nutzungen erforderlich, die eine entsprechend überdurchschnittliche Miete zu zahlen in der Lage sind und die geringeren Mieterträge aus dem Erdgeschoss in gewisser Weise kompensieren. Dies kann nur in einem Neubau gelingen. Aus verschiedenen Gründen wie Konfliktpotenzial zwischen Nutzungen (v.a. Wohnen und Metzgerei/Gastronomie) oder mangelnder Flächennachfrage kommt im Wesentlichen eine gewerbliche Nutzung in Betracht. Es sind jedoch keine größeren Flächennachfragen von privaten Unternehmen nach Büroraum in der Ortsmitte bekannt, die auch noch einen langfristigen Mietvertrag abschließen würden. Eine langfristig zugesicherte Nutzung und Miete ist jedoch entscheidend für die Wirtschaftlichkeit der Entwicklung.

Demgegenüber besteht jedoch ein dringendes Entwicklungserfordernis der Gemeindeverwaltung. Für die auch künftig weiter wachsende Zahl der Verwaltungsmitarbeiter sind schon jetzt neue und moderne Flächen erforderlich. Die Verlagerung bzw. Integration der Verwaltung in die Neuplanung würde zum einen das drängende Flächenproblem der Verwaltung lösen und zum anderen einen langfristigen Nutzer/Mieter in den Obergeschossen garantieren. Darüber hinaus trägt die Gemeindeverwaltung auch zur Stärkung der Funktionsvielfalt und zu Kopplungsbesuchen, von denen der Einzelhandel sowie die Dienstleister und die Gastronomie profitieren, in der Ortsmitte bei. Ein Teil des ersten Obergeschosses kann bei entstehendem Flächenbedarf ggf. auch für einen gesonderten und privat angemieteten Büro- oder Praxisbereich genutzt werden. Nach Abwägung verschiedener Varianten stellt sich die Integration der Gemeindeverwaltung als Hauptnutzer der Obergeschosse als einzige Variante dar, mit der eine entsprechend den Zielen der Ortsentwicklung wirtschaftliche tragfähige Umsetzung des Gesamtprojektes erfolgen kann.

Aufgrund der Gebäudestrukturen und des Gebäudealters kommt aus gutachterlicher Sicht für die Umsetzung eines erfolgreichen Nutzungskonzepts nur eine Neubebauung des Areals in Betracht. Im Detail sind die Nutzungsgrößen, die Immobilienstruktur, die jeweiligen Anforderungen sowie die Architektur im weiteren Entwicklungsprozess zu erarbeiten. Dabei sollte ein modernes Gebäude mit flexibler Raumgestaltung / -aufteilung entstehen. Auch entsprechende Stellplätze sind zu berücksichtigen. Nicht nur aus wirtschaftlichen Aspekten, sondern auch entsprechend der städtebaulichen Ergebnisse im Rahmen der „Vorbereitenden Untersuchungen“ der Ortsmitte, wird die Errichtung eines ausreichend großen Gebäudes am Marktplatz empfohlen, das sich auch in seiner Höhenentwicklung und Kubatur an den Höhen der umliegenden höheren Gebäude orientiert.

## Zusammenfassung und abschließende Bewertung

### Nachnutzungskonzept Rathaus

Die im Rahmen des Nutzungskonzepts „Gasthaus zur Sonne“ durchgeführten methodischen Analyseschritte wurden konsequent auch bei der Erarbeitung des Nutzungskonzepts „Rathaus“ angewandt. Der Bedarf einer zielführenden Nachnutzung des aktuellen Verwaltungsgebäudes ergibt sich selbstredend bei einer möglichen Verlagerung der Verwaltung. Der Mikrostandort sowie weitere Kriterien, wie eine nicht vorhandene Flächennachfrage oder der immobilienseitige Aufwand, lassen die Nutzungen Einzelhandel/Dienstleistung, Gastronomie, Beherbergung/Tagung, Wohnen und Rathaus als ungeeignet erscheinen. Diese wurden für ein zielführendes Nutzungskonzept nicht in die weitere Detailbetrachtung integriert.

Die Analyse hat ergeben, dass in Odelzhausen u.a. aufgrund des aktiven und vielfältigen Vereins-, Freizeit- und Kulturlebens sowie des regen Gemeinwesens verschiedene Vereine/Institutionen oder sonstige Gruppen/Interessenten einen Flächenbedarf für geeignete zentral gelegene Räumlichkeiten haben. Diese möglichen Nutzer haben weniger umfassende Anforderungen und Ansprüche an Räumlichkeiten und technischer Gebäudeausstattung als eine moderne Verwaltung, die für die Bürger als Dienstleistungseinheit fungiert und Arbeitgeber ist. Unbestritten sind im Vorfeld der Nutzung des aktuellen Rathaus als Räume für Vereine/Institutionen oder sonstige Gruppen/Interessenten in gewissem Umfang Sanierungs- und Umbauarbeiten erforderlich. Diese sind jedoch mit dem baulichen und finanziellen Aufwand zur Herstellung adäquater Räumlichkeiten für die Verwaltung nicht zu vergleichen. Auf Basis eines vergleichsweise geringen baulichen und finanziellen Aufwands (wie zuletzt bei der Einrichtung der Kinderarztpraxis im Untergeschoss des Rathauses) können die Räumlichkeiten z.B. für folgende Nutzungen zur Verfügung gestellt werden: Schulungsraum, Gymnastikraum, Volkshochschule, Proberäume für Musik, Theater, etc. (z.B. Blaskapelle), Büroraum für Behindertenbeauftragten/externe Beratungsleistungen (z.B. Obdachlosigkeit o.ä.), Schülerhilfe, StartUps, Raum für (Senioren-)Treffpunkte, Gemeindearchiv, Ausstellung des Kloster Taxa und Ausstellungsfläche für Künstler, Jugendzentrum.

Der relativ geringe bauliche und finanzielle Aufwand rechtfertigt auch die Nutzung durch oben genannten Funktionen, da diese überwiegend nur wenig Raumkosten zahlen können und keine sehr kostspieligen Baumaßnahmen refinanzieren könnten. Eine genaue Festlegung, welche Nutzungen welche Räumlichkeiten nutzen ist im weiteren Prozess zu klären und zu konkretisieren. Auch können sich sicherlich Nutzer Räumlichkeiten in Anhängigkeit der Zeitfenster teilen. Die Schaffung von kostengünstigen Räumlichkeiten für solche Nutzungen im Nahumfeld der zentralen Ortsmitte trägt erheblich zur weiteren Stärkung des Gemeindelebens bei. Auch in den durchgeführten „Vorbereitenden Untersuchungen“ Ortsmitte Odelzhausen werden die Sicherung, der Erhalt und der Ausbau der Gemeinbedarfsnutzungen als Ziel formuliert. Eine vergleichbare geeignete Flächen- / Immobilienalternative für die Bündelung dieser Nutzungen besteht in Odelzhausen aktuell und auf absehbare Zeit nicht.

## Zusammenfassung und abschließende Bewertung

Abschließend kann festgehalten werden, dass die erarbeiteten Nutzungskonzepte unter Abwägung aller bekannten Faktoren eine größtmögliche Zielerfüllung gewährleisten. Dabei geht es zum einen um die inhaltliche Zielerfüllung der funktionalen Stärkung der Ortsmitte, einer weiteren Frequenzsteigerung (Kopplungseffekte u.a. für Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie) und der Sicherung der Treffpunktfunktion. Zum anderen kann insbesondere mit dem Nutzungskonzept „Gasthaus zur Sonne“ eine größtmögliche Wirtschaftlichkeit prognostiziert werden, um die wichtigen und wünschenswerten Nutzungen Metzgerei und Gastronomie/Wirtshaus zu realisieren. Eine alternative Nutzung, die langfristig in der Lage ist die geringen erwartbaren Mieterträge der wichtigen Erdgeschossnutzungen zu kompensieren, existiert derzeit in Odelzhausen nicht. Durch die Verlagerung der Gemeindeverwaltung werden darüber hinaus Flächen frei, die aller Voraussicht nach unter vertretbarem baulichen und finanziellen Aufwand für Vereine/Initiativen, sonstige Gruppen und Interessierte v.a. aus den Bereichen Freizeit/Bildung/Kunst/Kultur sowie Gemeinwesen nutzbar gemacht werden können. Dies ist ein entscheidender Beitrag zur weiteren Stärkung des Gemeindelebens in Odelzhausen.

# Anhang

Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

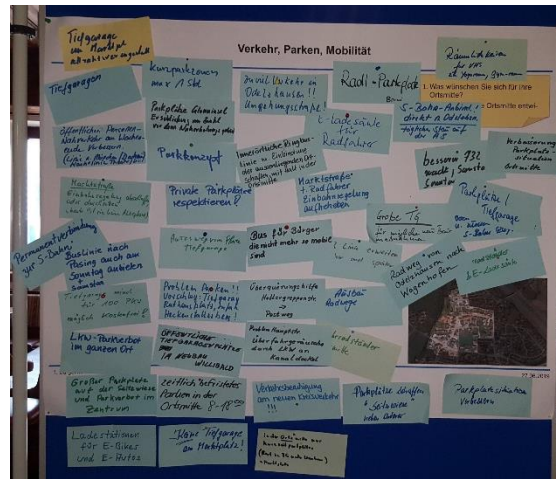
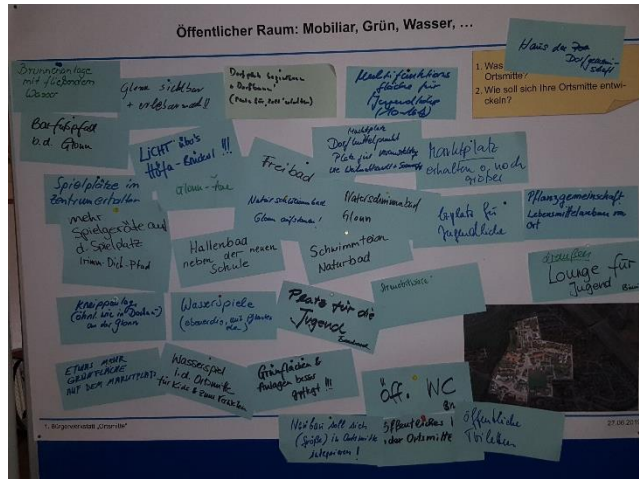
Wirtschaftsförderung

Immobilien

- *Was wünschen Sie sich für Ihre Ortsmitte?*
- *Wie soll sich Ihre Ortsmitte entwickeln?*

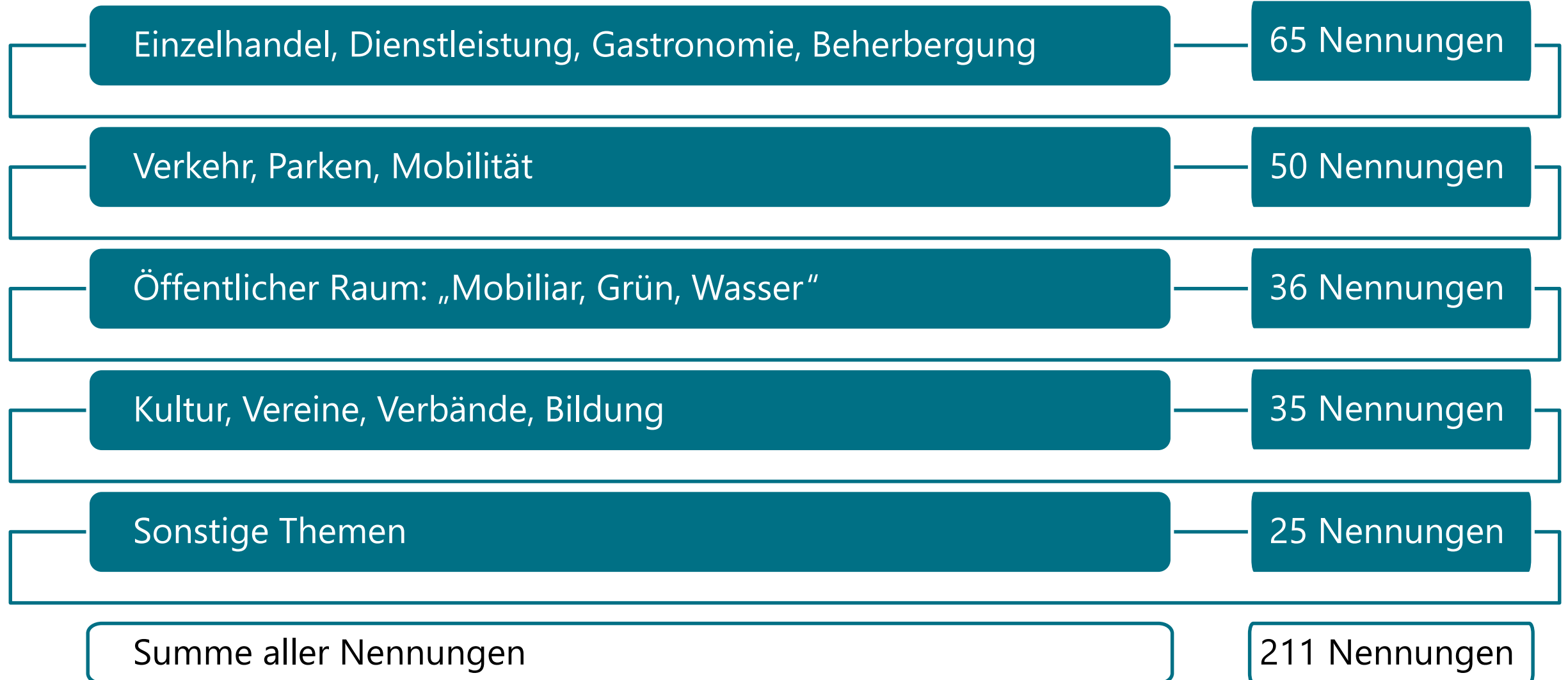
# Anhang – Bürgerbeteiligung am 27.06.2019

## Anregungen der Bürger – Fotodokumentation



# Anhang – Bürgerbeteiligung am 27.06.2019

Anregungen der Bürger - Übersicht über alle Themenfelder



# Anhang – Bürgerbeteiligung am 27.06.2019

Nennungen der Bürger - Einzelnennungen

## Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Beherbergung

65 Nennungen

<b>Gastronomie</b>	<b>31</b>
Traditionelles bayerisches Wirtshaus	7
Bayerisches Wirtshaus mit Saal & Bühne	3
Bayerische Gastronomie für Hochzeiten, Beerdigungen, etc.	2
Bayerische Gastronomie mit Biergarten	2
Biergarten mit Bäumen am Marktplatz	2
Eisdiele	2
<b>Einzelhandel</b>	<b>17</b>
Metzgerei	6
<b>Gesundheitsdienstleistungen</b>	<b>11</b>
Kinderarzt	3
Fachärzte	3
Augenarzt	2
<b>Dienstleistungen</b>	<b>5</b>
bspw. Arbeitsvermittlung im Ort Dorfhelfer, Räume für Start-Ups, Beratungsangebote	3
<b>Hotellerie</b>	<b>1</b>
Hotel mit Gaststätte, Biergarten, Tagungsraum auch für Gruppen	1



# Anhang – Bürgerbeteiligung am 27.06.2019

Nennungen der Bürger - Einzelnennungen

## Verkehr, Parken, Mobilität

50 Nennungen

<b>Parken</b>		<b>25</b>
Tiefgarage am Marktplatz		9
Parkplatzsituation verbessern		3
Zeitlich-befristetes Parken in der Ortsmitte 8-18 Uhr, maximal 1h		3
Parkplätze schaffen an der "Seitzwiese"		2
Parkverbot im Zentrum		2
<b>ÖPNV</b>		<b>9</b>
Bspw. Bessere Linie 732, die auch nachts, samstags, sonntags fährt, S-Bahn-Anbindung direkt nach Odelzhausen		3
<b>Verkehr allgemein</b>		<b>7</b>
Bspw. Umgehungsstraße, da zu viel Verkehr in Odelzhausen, Verkehrsberuhigung, etc.		2
<b>Fahrrad</b>		<b>6</b>
Bspw. Fahrradständer in der Ortsmitte, Ausbau der Radwege		3
<b>E-Mobilität</b>		<b>3</b>
E-Ladesäule für Radfahrer, E-Ladesäule, Ladestationen für E-Bikes und E-Autos		3

# Anhang – Bürgerbeteiligung am 27.06.2019

Nennungen der Bürger - Einzelnennungen

## Öffentlicher Raum: „Mobilier, Grün, Wasser“

36 Nennungen

<b>Wasser</b>	<b>13</b>
Naturschwimmbad Glonn	3
Wasserspiele in der Ortsmitte mit Pflasterebene	2
<b>Jugendliche</b>	<b>6</b>
Bspw. Multifunktionsfläche, Bolzplatz, Lounge für Jugendliche (10-16 J.), etc.	3
<b>Grünflächen</b>	<b>5</b>
Bspw. Streuobstwiese, etwas mehr Grünfläche auf dem Marktplatz, Dorfplatz begrünen mit „Dorfbaum“, etc.	3
<b>Öffentliche Toiletten</b>	<b>4</b>
Öffentliche Toiletten	4
<b>Marktplatz als Dorfmittelpunkt</b>	<b>2</b>
Marktplatz als Dorfmittelpunkt und Platz für Veranstaltung wie Weihnachtsmarkt + Sommerfest, Marktplatz erhalten oder noch größer	2
<b>Spielmöglichkeiten</b>	<b>2</b>
Mehr Spielgeräte auf dem Spielplatz, Spielplätze im Zentrum erhalten	2
<b>Weitere Nennungen</b>	<b>4</b>
Bspw. Trimm-Dich-Pfad, Licht über's Höfa-Brückerl, etc.	2

# Anhang – Bürgerbeteiligung am 27.06.2019

Nennungen der Bürger - Einzelnennungen

## Kultur, Vereine, Verbände, Bildung

35 Nennungen

<b>Soziales (allgemein)</b>	<b>12</b>
Bspw. "Haus der Begegnung" für Jung und Alt --> Elterntreff, Spielgruppe, Tanzen, Frühstück, Kuchennachmittage, Vorträge etc., Raum für Mutter Kind Gruppe, Mehrzweckraum für z.B. EKP Kids Treffen, Weightwatchers, etc.	3
<b>Veranstaltungen</b>	<b>7</b>
Bspw. Harley Fest beibehalten, Sommerkino, ein zentraler Ort für Veranstaltungen, z.B. Weihnachtsfeiern, für Vereine, Theateraufführungen, Fasching, etc.	3
<b>Bildung</b>	<b>5</b>
Bspw. Räumlichkeiten für VHS	3
<b>Jugend</b>	<b>5</b>
Bspw. Café/Bar für junges Publikum, Jugend-Café, Treffpunkt Jugend --> 10-16 J., etc.	1
<b>Vereine</b>	<b>4</b>
Raum für Vereine mit offener Nutzung, Räumlichkeiten für Gruppierungen, Bürgerhaus für Vereine, Proberäume für Musikanten/Bands/Chöre, Auch die Blaskapelle Odelzhausen braucht Übungsräume und Auftritte (nicht nur zu örtlichen Beerdigungen)	4
<b>Sportmöglichkeiten</b>	<b>2</b>
Aufenthaltsräume für mehr "Bewegung", Yogaraum, Gym-Raum	2

# Anhang – Bürgerbeteiligung am 27.06.2019

Nennungen der Bürger - Einzelnennungen

## Sonstige Themen

25 Nennungen

<b>Rathaus</b>	<b>11</b>
Bspw. Alten Standort für Rathaus beibehalten	7
<b>Wohnraum</b>	<b>6</b>
Bspw. Wohnungen behindertengerecht und bezahlbar, mehr Sozialwohnungen, etc.	3
<b>Weitere Nennungen</b>	<b>8</b>
Bspw. Neubau soll sich in Ortsmitte integrieren (Größe), Barrierefreiheit, Gasthaus Zur Sonne Denkmalschutz? Ortsbildender Charakter, etc.	3