



**Stadt  
Traunstein**

Stadtteilentwicklungskonzept  
**Kammer-Rettenbach**

November 2019

PLANKREIS mit  
HELLER SPÄTH



## **Stadtteilentwicklungskonzept Kammer-Rettenbach**

November 2019

Auftraggeberin

Stadt Traunstein  
Stadtplatz 39  
83278 Traunstein

Verfasser

Architektin & Stadtplaner  
im PLANKREIS  
Dorner und Gronle Part mbB  
Linprunstraße 54  
80335 München  
[www.plankreis.de](http://www.plankreis.de)

Heller Späth  
Kommunikation & Planung  
Frohschammerstraße 14  
80807 München  
[www.hs-komplan.de](http://www.hs-komplan.de)

Städtebauförderung

Gefördert mit Mitteln der Städtebauförderung



## Inhaltsverzeichnis

### 1. Einleitung

1.1	Aufgabenstellung .....	6
1.2	Untersuchungsumgriff .....	7
1.3	Planungsprozess .....	8

### 2. Bestandsanalyse

2.1	Räumliche Einbindung .....	11
2.2	Siedlungsgeschichte .....	12
2.3	Rechtliche Bindungen und relevante Planungen .....	15
2.3.1	Flächennutzungsplan	
2.3.2	Bebauungspläne	
2.3.3	Denkmalschutz	
2.3.4	ISEK Traunstein	
2.4	Demografie .....	23
2.5	Städtebauliche Strukturen .....	24
2.5.1	Siedlungsstruktur	
2.5.2	Nutzungen	
2.5.3	Grün- und Freiräume	
2.5.4	Verkehre	
2.6	Zusammenfassende Beurteilung .....	28
2.6.1	Stärken und Besonderheiten	
2.6.2	Schwächen und Handlungsanlässe	



### **3. Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept**

3.1	Ziele der Stadtteil-/Dorfentwicklung .....	38
3.2	Maßnahmenschwerpunkte .....	40
3.2.1	Dorfmitte	
3.2.2	Grundschule	
3.2.3	Weitere Vorbereitungen zur Stadtteil-/Dorfentwicklung	
3.3	Sanierungsrahmenprogramm mit Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht .....	52
3.4	Zusammenfassende Beurteilung – Ausblick .....	58

### **Anhang**

Pläne zum Maßnahmenschwerpunkt Grundschule  
Rückläufe der Fragebögen an die Vereine

### **Karten**

	<i>nach Seite</i>
Ziel- und Maßnahmenplan Kammer	52
Ziel- und Maßnahmenplan Rettenbach	52



## **1. Einleitung**

1.1 Aufgabenstellung

1.2 Untersuchungsumgriff

1.3 Planungsprozess

## 1. Einleitung

### 1.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Traunstein hat im Jahr 2016 als Richtschnur für die zukünftige Stadtentwicklung ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erstellen lassen. Der Stadtteil Kammer-Rettenbach wurde dabei als ein Handlungsfeld thematisiert. Erste Stärken und Schwächen sowie Wünsche und Ziele sind formuliert, mögliche Maßnahmen benannt.

Auf der einen Seite ist es die Aufgabe des nun vorliegenden Stadtteilentwicklungskonzeptes, die vorhandenen Grundlagen und Erkenntnisse zu bündeln, Sachverhalte ggf. fachlich neu zu bewerten und die angestrebten Aufwertungsmaßnahmen in Form eines umsetzungsorientierten Maßnahmenkonzepts (u.a. mit Prioritäten, Kostenübersicht) zu strukturieren.

Auf der anderen Seite vertieft das Konzept anstehende Maßnahmen und Projekte und bereitet deren Umsetzung vor dem Hintergrund einer passenden Strategie weiter vor – dies erscheint vor dem Hintergrund des bereits stattgefundenen ISEK-Prozesses die entscheidende Aufgabe.

Neben den konzeptionellen Überlegungen ist bürgerschaftliches Engagement und Beteiligung an der Dorfentwicklung ein wichtiger Bestandteil eines nachhaltigen Planungsprozesses. Die Bürger müssen auch zukünftig aktiv in die Weiterentwicklung des Stadtteils eingebunden sein, um anstehende Maßnahmen mitzutragen. Vor allem Grundstücksbesitzer und Eigentümer sind hier wichtige Schlüsselakteure. Selbstverständlich wird dabei auf das bestehende Engagement des Dorfentwicklungsvereins zurückgegriffen.

Aufgrund der zügigen Bearbeitung lag der Fokus auf der Kommunikation mit den „Schlüsselakteuren“ und der Vertiefung wichtiger Maßnahmenswerpunkte, wie z.B. die Grundschule.

Wesentliche Umsetzungsprozesse konnten so schnellstmöglich angestoßen und in der Folge auf eine weitere Detailstufe (z.B. anschließende Feinuntersuchungen, Rahmenplanungen, ggf. Entwurfsplanungen etc.) gebracht werden.

## 1.2 Untersuchungsumgriff

Der Untersuchungsumgriff umfasst die Dörfer Kammer und Rettenbach, die zusammen den Stadtteil Kammer-Rettenbach bilden.



Abbildung: Orthofoto, ohne Maßstab, Quelle: Stadt Traunstein, 2019

### 1.3 Prozessablauf

Neben den regelmäßigen Treffen mit der Lenkungsgruppe (Mitglieder des Dorfentwicklungsvereins, Stadtverwaltung und Planungsteam) und einem gemeinsamen Ortsrundgang war es wichtig, sog. „Schlüsselakteure“ frühzeitig in die Planung mit einzubinden. In zwei Bürgerwerkstätten wurde mit den Stadtteil-/Dorfbewohnern diskutiert und Anregungen gesammelt.

In einer Sitzung des Planungsausschusses konnte ein Zwischenstand vorgestellt und der vorgezogene Maßnahmen-schwerpunkt ‚Grundschule‘ vertieft diskutiert werden.

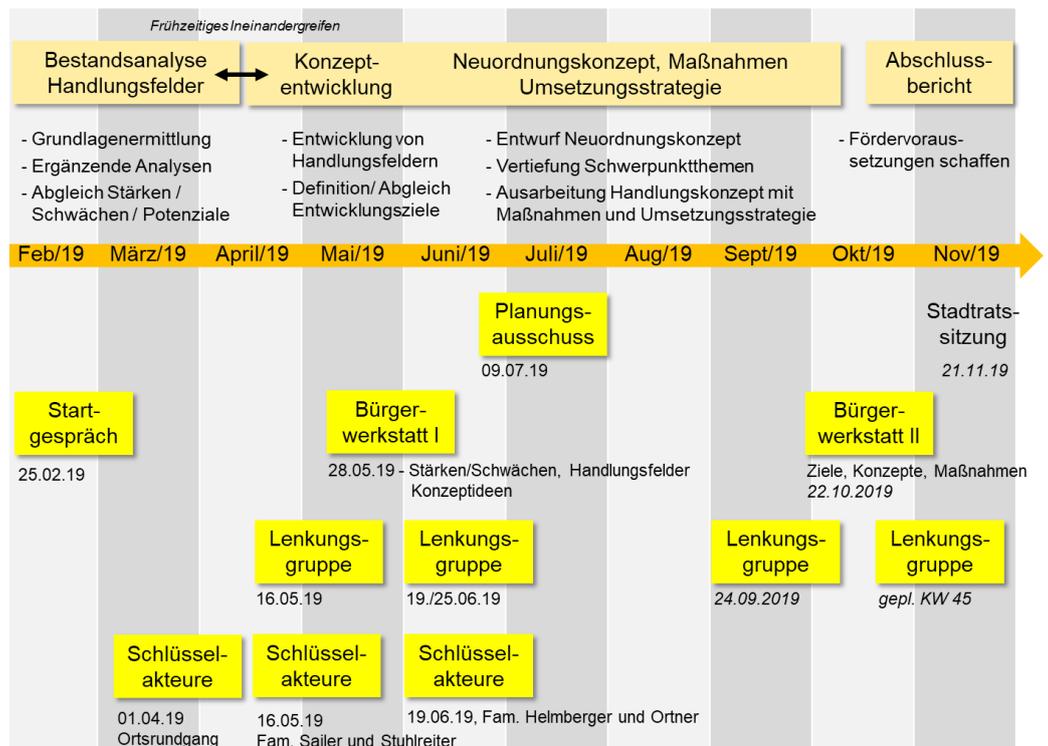


Abbildung: Prozessablauf mit Terminen, Darstellung: Plankreis



Abbildung: Screenshot von der Homepage des Dorfentwicklungsvereins,  
Quelle: [www.kammer-rettenbach.de](http://www.kammer-rettenbach.de)

## Sanierung des Schulhauses wird im nächsten Jahr geplant

Baubeginn voraussichtlich im Frühjahr 2021 – Starker Verkehr durch Kammer – 100 Besucher bei Bürgerwerkstatt

Traunstein – Die Stadt Traunstein will im kommenden Jahr damit beginnen, die Sanierung des Schulhauses in Kammer zu planen. Wenn es mit den Genehmigungen und Zuschüssen klappt, wolle man mit dem Bau im Frühjahr 2021 beginnen. Gleichzeitig werde man eine Machbarkeitsstudie erarbeiten mit dem Ziel, im Bereich des ehemaligen Lehrerhauses, das östlich an die Schule angrenzt, eine Turnhalle zu bauen. Das waren die konkreten Aussagen, die Oberbürgermeister Christian Kegel bei der zweiten Bürgerwerkstatt im Gasthaus zur Post in Kammer machte. Ansonsten blieb vieles vage bei dieser Zusammenkunft im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts für Kammer und Rettenbach.

### Hoffnungsschimmer in Sachen Dorfladen

Vor gut 100 Besuchern stellten Jochen Gronle und Gabriele Heller vom Büro Plankreis die Ideen und Pläne vor, die sie in enger Zusammenarbeit mit dem Verein Dorfentwicklung Kammer erarbeitet haben. All diese Ideen würden Verbesserungen bedeuten. »Aber ohne Abgabe von privatem Grund kommen wir nicht weiter«, sagte Oberbürgermeister Christian Kegel. Man wolle jedoch nichts unverzogen lassen, um Verbesserungen zu erreichen, so Kegel. Das gelte insbesondere für die starke Verkehrsbelastung im Bereich der Ortsdurchfahrt an der Kreisstraße TS 1. Jochen Gronle hatte unter anderem Querungshilfen und eine Geschwindigkeitsbegrenzung



Keinen Platz für einen Radweg gibt es in der Ortsdurchfahrt Kammer. Die Kreisstraße ist hier relativ schmal und der Gehsteig bei der Bushaltestelle ist Wartebereich für alle, die auf den Bus warten müssen.  
(Foto: Oberkandler)

vorgeschlagen, um den Verkehr zu verlangsamen.

Angezweifelt wurde von Bürgern, ob das durchsetzbar sei, denn zuständig sei der Landkreis. Derzeit ist es noch so, dass in der Regel dem Fahrzeugverkehr Vorrang eingeräumt wird. Christian Kegel meinte jedoch, »wir müssen anfangen, darüber zu reden und mit dem Landratsamt über diese Frage diskutieren.«

Jochen Gronle definierte zu Beginn seiner Präsentation die Ziele, die mit der Dorfentwicklung verfolgt werden. Es gehe um eine nachhaltige Stärkung der beiden Dörfer. Die wolle man unter anderem erreichen, indem man die Dorfmitte aufwerte, also in Kammer den Bereich bei der Schule und in Rettenbach den am Dorfweier beim Gasthaus Jobst. Gleichzeitig wolle man mehr Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer er-

reichen. Ein Schlüssel dazu ist nach Ansicht der Planer ein Verlangsamendes des Verkehrs.

Ein weiteres Ziel ist die Verbesserung der Nahversorgung. Der Schlüssel dafür wäre ein Dorfladen, für den jedoch als allererste Voraussetzung ein geeigneter Raum zur Verfügung stehen müsste. Ins Gespräch gebracht wurde in der Versammlung im Zusammenhang mit dem Bau der Turnhalle, dort einen Raum vorzusehen. Dazu kam jedoch postwendend der Einwand, dass es in diesem Bereich nicht genug Parkplätze gibt.

Stadtrat Thomas Stadler gab dazu eine interessante Neuigkeit bekannt. Ein Landwirt plane im Ort einen Neubau und habe angeboten, in dem betreffenden Gebäude, an der Kreisstraße einen Raum für einen Dorf-

laden vorzusehen. Wilfried Schott dagegen meinte, man solle den Dorf-

### Kein Platz für einen Radweg

Zentrales Thema bei den Diskussionsbeiträgen der Bürger war jedoch die hohe Verkehrsbelastung und die dadurch entstehenden Gefahren für Fußgänger und Radfahrer. Weil wegen des begrenzten Raums links und rechts der Kreisstraße ein Radweg durch Kammer nicht möglich ist, werde es

da auch keine Abhilfe geben. Georg Niederbuchner schlug vor, dass die Radler auf dem Gehsteig fahren dürfen. Er regte eine Verkehrszählung an, damit die extrem gestiegene Verkehrsbelastung dokumentiert werde. Markus Wimmer, der Vorsitzende des Dorfentwicklungsvereins, sagte, man habe beim Landratsamt eine solche Zählung beantragt. Sie sei jedoch abgelehnt worden, da es in den letzten 10 bis 15 Jahren keine signifikanten Steigerungen beim Verkehrsaufkommen gegeben habe. Wimmer freute sich über das rege Interesse der Bürger und warb dafür, den Verein zu unterstützen beziehungsweise sich selbst zu engagieren.

»Solange die TS 1 durch Kammer führt, wird der Radweg ein Flickwerk bleiben«, sagte Erhard Neugebauer. Nur die Verlegung der Straße werde das Problem lösen. Das meinte auch Georg Niederbuchner. Beide und auch die meisten anderen Besucher würden die Einweihung einer solchen Umgehung aber sicher nicht mehr erleben, denn, wie der Oberbürgermeister sagte: »Die Nordostumfahrung Traunsteins hat 40 Jahre gebraucht.« Es sei nicht anzunehmen, dass es hier schneller gehe. Das Büro Plankreis werde nun den Endbericht fertigstellen. In der zweiten Novemberhälfte werden sich Planungs- und Finanzausschuss sowie anschließend der Stadtrat damit auseinandersetzen. Bis zum 1. Dezember muss dann die Bedarfsmittelteilung für die Städtebauförderung erfolgen.  
-K.O.-

Abbildung: Zeitungsausschnitt Traunsteiner Tagblatt vom 24.10.2019



## **2. Bestandsanalyse**

2.1 Räumliche Einbindung

2.2 Siedlungsgeschichte

2.3 Rechtliche Bindungen und relevante Planungen

2.4 Demografie

2.5 Städtebauliche Strukturen

2.6 Zusammenfassende Beurteilung

## 2. Bestandsanalyse

### 2.1 Räumliche Einbindung

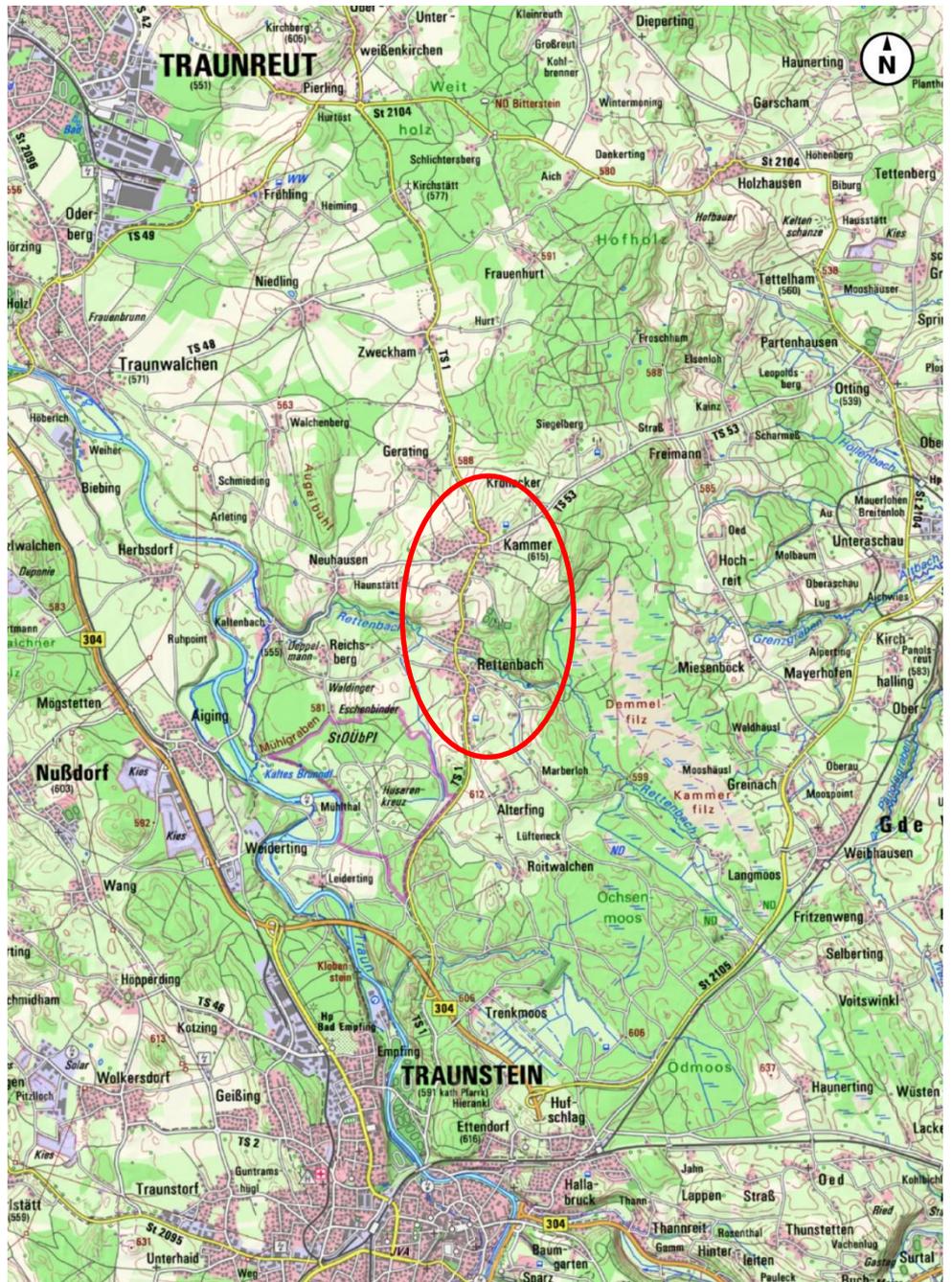


Abbildung: Topografische Karte, ohne Maßstab, Quelle: Bayern Atlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2019

Der Stadtteil Kammer-Rettenbach liegt rund 5,5 km (Luftlinie) nördlich der Stadt Traunstein und ist über die Bundesstraße 304 sowie über die Kreisstraße TS 1 an diese angebunden. Außerdem verläuft die Bundesautobahn A8 zwischen München und Salzburg etwa 11 km südlich. Die nächstgelegenen Bahnhöfe sind in

Traunstein und Matzing. Nordwestlich liegt in einer Entfernung von rund 7 km (Luftlinie) die Stadt Traunreut, im Osten findet sich in rund 8 km (Luftlinie) Waging am See.

Für Kammer-Rettenbach übernimmt die Stadt Traunstein als ausgewiesenes Mittelzentrum wichtige Funktionen im Hinblick auf die Versorgung von Gütern und Waren, Dienstleistungen sowie Infrastrukturangebote des täglichen Bedarfs.

Landschaftlich gesehen liegt Kammer-Rettenbach in der Naturraumeinheit Alzplatte in der Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten. Die Landschaft ist überwiegend durch Ackerbau genutzt und geprägt durch bewegte Topographie, die zu den Chiemgauer Alpen hin ansteigt. Der großflächige Stadtwald umgibt Kammer-Rettenbach und trennt den Stadtteil räumlich von Traunstein. Chiemsee, Waginger See und mehrere kleine Seen sind in der näheren Umgebung.

## 2.2 Siedlungsgeschichte

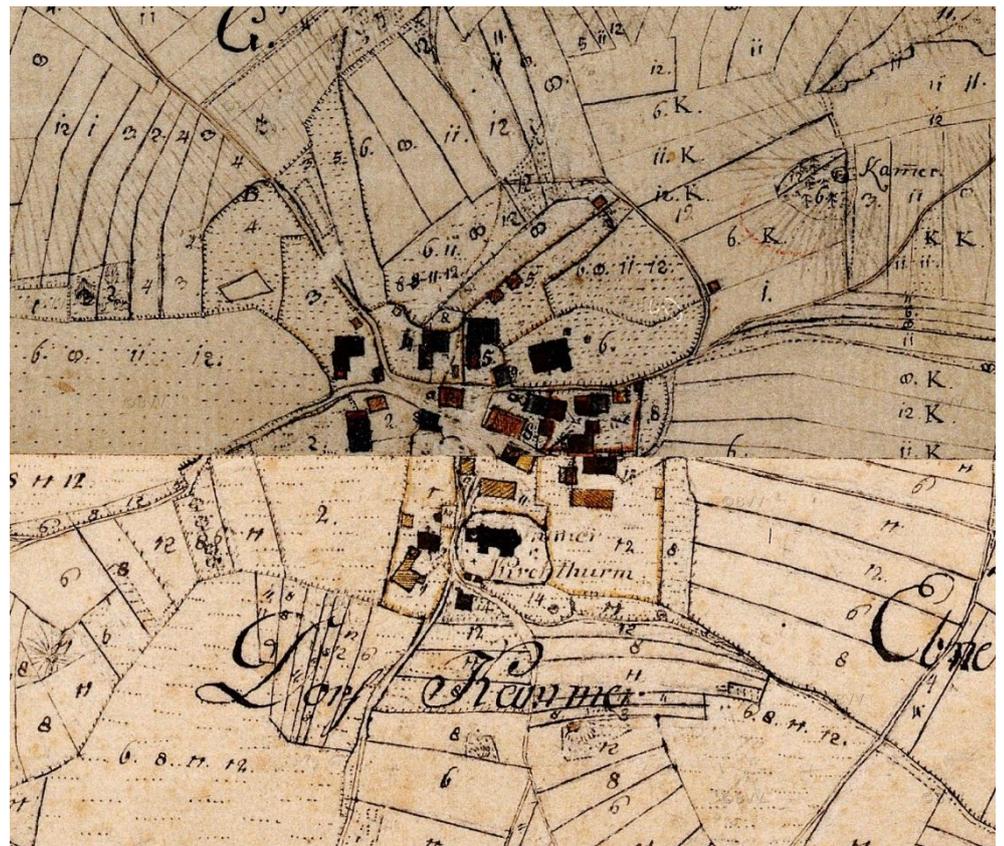


Abbildung: Urkataster Kammer (Annahme 1800 - 1849), M 1:2.500, Quelle: Bayern Atlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2019

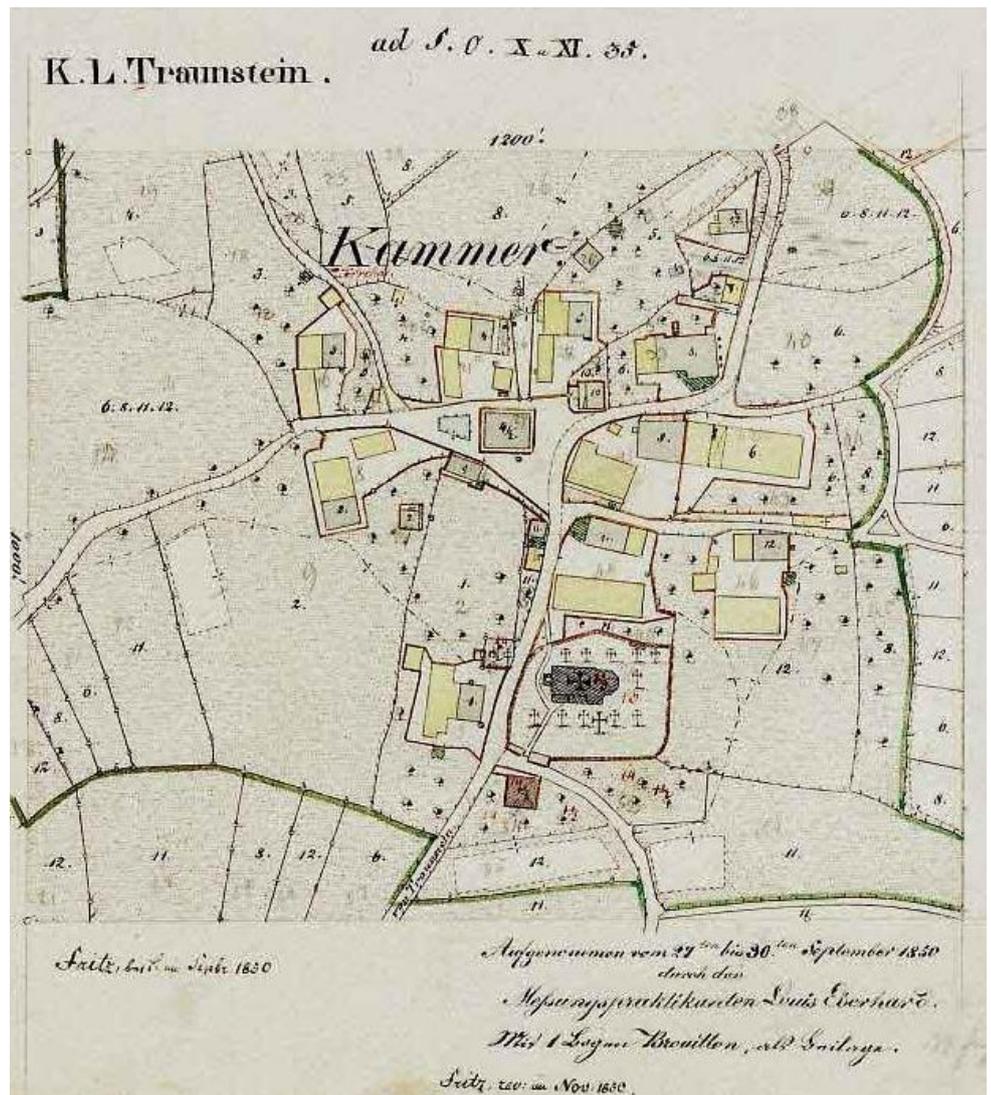


Abbildung: Historische Kataster Kammer 1850, M 1:2.500, Quelle: Bayern Atlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2019

788 wurden Kammer und seine Umgebung in der Salzburger Urkunde Notitia Arnonis erstmals erwähnt. Es wurden 80 abgabepflichtige Romanen an der Traun erwähnt. Romanische Bevölkerung kann man für die Orte Litzwalchen, Traunwalchen, Walchenberg, Roitwalchen, Kammer, Oberwalchen und Katzwalchen annehmen. Kammer war im Mittelalter ein Amt des Landgerichts Traunstein und umfasste die Hauptmannschaften Berg, Traunwalchen, Pierling, Rettenbach, Thunstetten, Kammer und Weissenkirchen.

1805 wurde Kammer zu einer eigenen königlichen Pfarrei erhoben. 1818 erfolgte durch das Gemeindeedikt die Umwandlung der früheren Hauptmannschaft in eine politische Gemeinde. Diese hatte im Jahr 1833 (mit dem Ort Rettenbach) 613 Einwohner. Am 1. Juli 1972 wurde Kammer im Zuge der Gemeindegebietsreform in die Stadt Traunstein eingemeindet.

Balthasar Permoser (1651 - 1732), einer der bedeutendsten Bildhauer des Barocks, ist in Kammer geboren (Quelle: Wikipedia).



Abbildung: Urkataster Rettenbach (Annahme 1800 - 1849), M 1:2.500, Quelle: Bayern Atlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2019

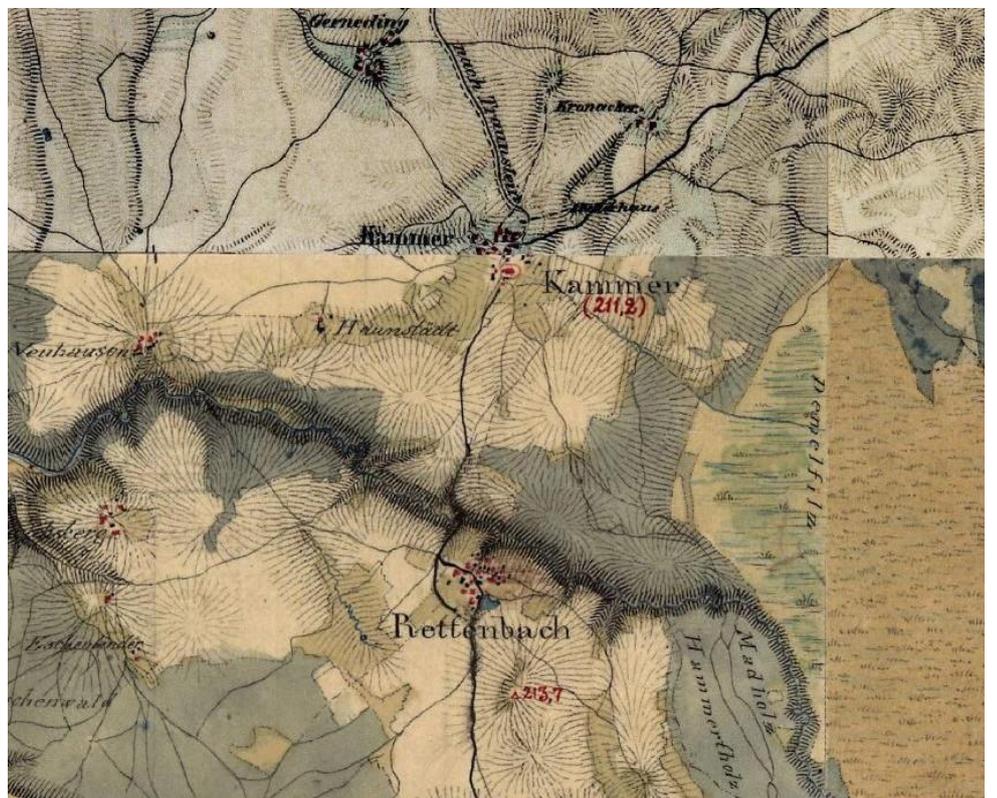


Abbildung: Urpositionsblätter 1848 (Traunstein), 1866 (Traunwalchen), o.M., Quelle: Bayern Atlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2019

## 2.3 Rechtliche Bindungen und relevante Planungen

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

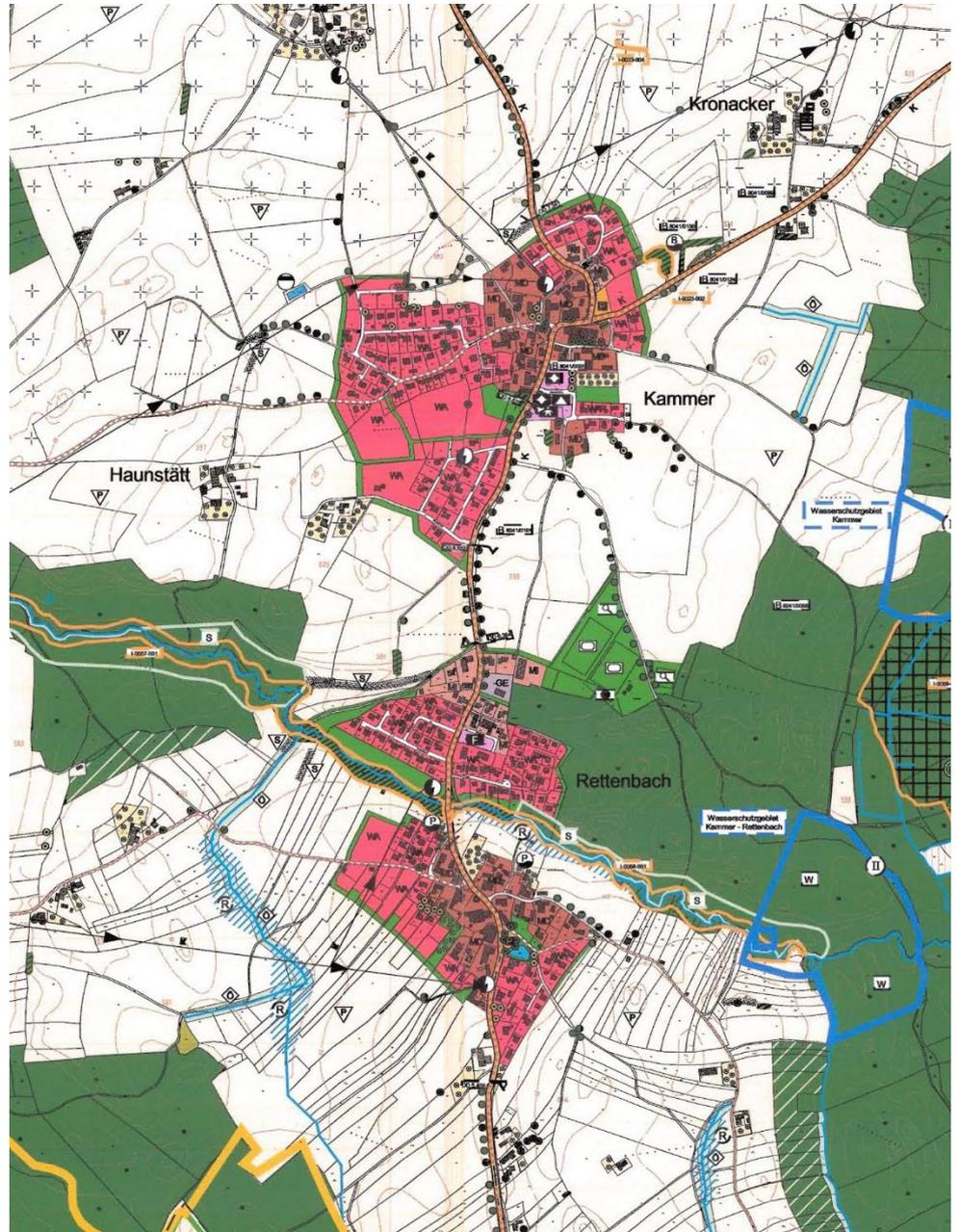


Abbildung: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Traunstein 2005, o.M.,  
Quelle: Stadt Traunstein

Die Stadt Traunstein besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2005/06. Der Stadtteil Kammer-Rettenbach ist ausgewiesene Siedlungsfläche und als Dorfgebiet in den gewachsenen Dorfmitten sowie als Allgemeines Wohngebiet daran angrenzend dargestellt.

Die ursprünglich eigenständigen Dörfer Kammer und Rettenbach sind als solche noch zu erkennen – eine Grün- und Freiraumzäsur (v.a. landwirtschaftliche Flächen) trennt die Siedlungskörper voneinander.

Sowohl in Kammer, als auch in Rettenbach lassen sich größere, im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellte, unbebaute Flächen ausmachen (ca. 6,5 ha). In Verbindung mit den innerörtlichen Flächen- und Gebäudepotenzialen ermöglichen diese Flächen theoretisch ein angemessenes Siedlungswachstum für den Stadtteil. Die Flächenverfügbarkeit steht u.a. im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Ausprägung des Stadtteils und damit einhergehend mit der fehlenden Abgabe-/ Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer.

Grundsätzlich haben die Zielvorstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans heute noch Bestand und bilden den Maßstab zukünftiger Siedlungsentwicklungen.

### 2.3.2 Bebauungspläne

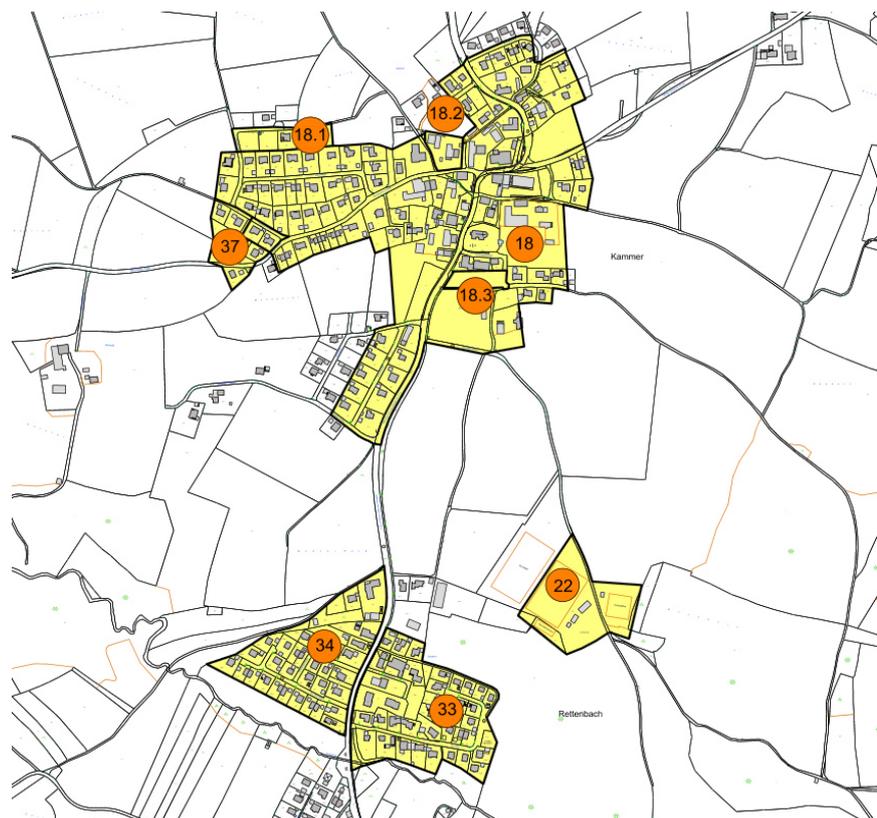


Abbildung: Übersichtsplan rechtskräftige Bebauungspläne, Ausschnitt Kammer-Rettenbach, o. M.  
Quelle: Stadt Traunstein, 2019

Vor allem zur Steuerung einer maßvollen Wohnbauflächenerweiterung wurden in der Vergangenheit Bebauungspläne aufgestellt (Nr. 33, Nr. 34, Nr.37). Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 wurde die wichtige Gemeinbedarfseinrichtung ‚Sportanlage Kammer‘ planungsrechtlich gesichert. Inhalte und Zielaussagen des Bebauungsplans Nr. 18 konnten im Rahmen der Erarbeitung des Stadtteilentwicklungskonzeptes leider keine bestimmt werden.

### 2.3.3 Denkmalschutz

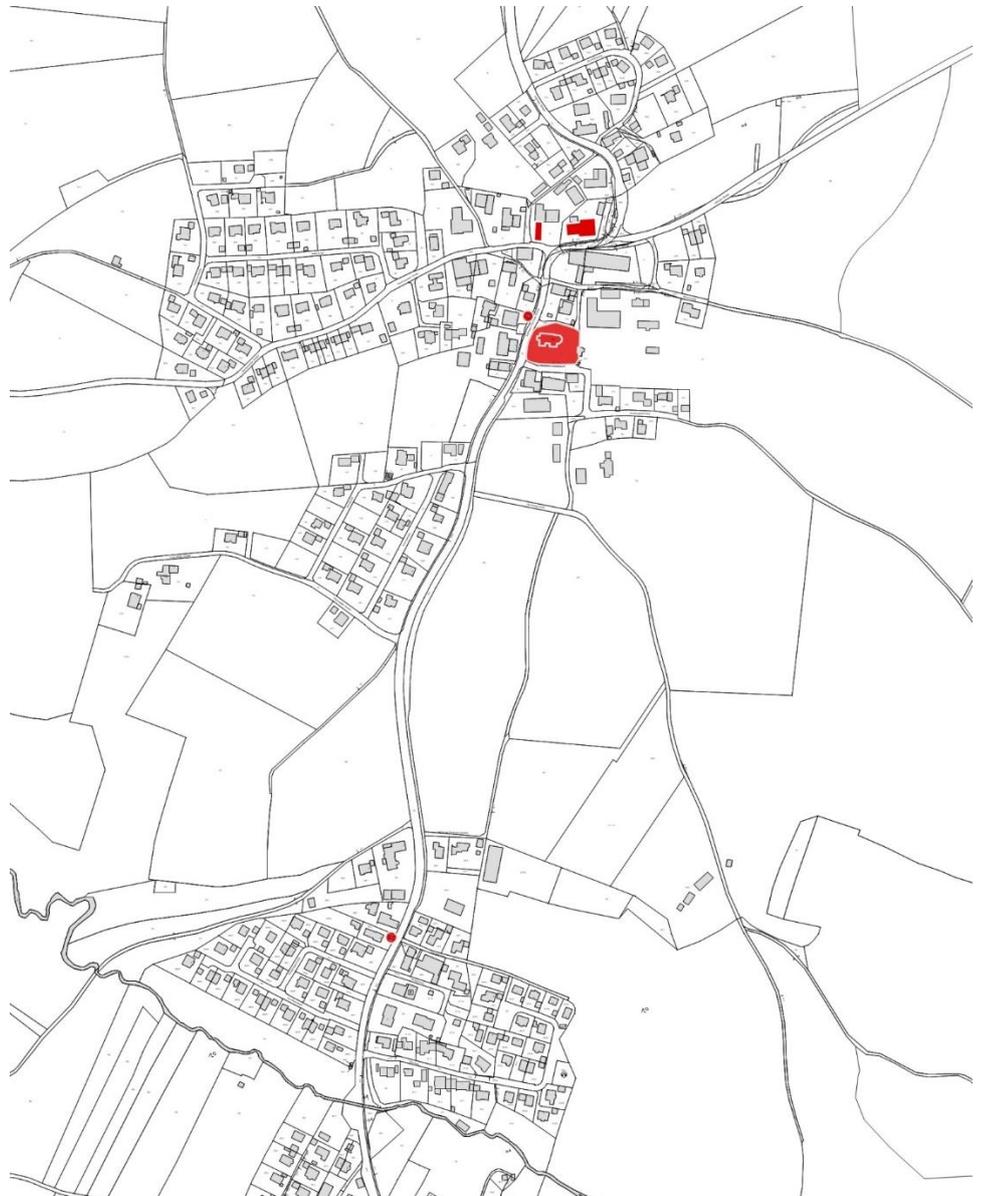
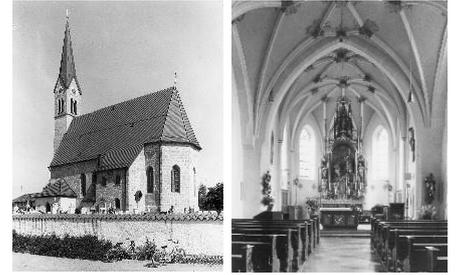


Abbildung: Baudenkmäler in Kammer-Rettenbach, Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2019, Darstellung Plankreis 2019, o.M.

### Kath. Kirche St. Johannes Baptist

Hopfengartenweg 1, Traunstein, Kammer, Saalbau mit polygonalem Chor, spätgotisch, bez. 1455, Turmspitze 1879; mit Ausstattung; Friedhof mit Umfassungsmauer und Grabsteinen des späten 19. / frühen 20. Jh.



### Gasthaus zur Post

Pallinger Straße 1, Traunstein, Kammer, Flachsatteldach und biedermeierlicher Putzgliederung, Firstglocke bez. 1834, rückwärtiger Saal 1. Hälfte 20. Jh.



### Lourdeskapelle

Nähe Balthasar-Permoser-Straße, Traunstein, Kammer, mit polygonalem Schluss und Dachreiter, 1894/95.



Neuhausener Straße 2, Traunstein, Kammer, Zugehöriger **Querstadel** mit gewölbtem Stall und Traufbundwerk, Mitte 19. Jh



### **Wegkapelle**

in Kammer, Traunstein, kleiner Rechteckbau, bez. 1865.; mit Ausstattung; neben Balthasar-Permoser-Straße 36.



*Quelle Textbeschreibungen und Bilder: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerischer Denkmal-Atlas 2019.*

Außerdem finden sich im näheren Umgriff der Stadtteile Kammer und Rettenbach folgende Bodendenkmäler:

- Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johannes Baptist in Kammer und ihrer Vorgängerbauten. D-1-8041-0095.
- Brandgräber der späten Bronzezeit und der Urnenfelderzeit. D-1-8042-0041.
- Grabhügel mit Bestattungen der Hallstattzeit. D-1-8041-0093.
- Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. D-1-8042-0053 und D-1-8042-0097.
- Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. D-1-8041-0124.
- Verebener Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. D-1-8041-0098, D-1-8041-0099, D-1-8041-0100 und D-1-8041-0101.

### 2.3.4 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Traunstein (ISEK)

Das ISEK der Stadt Traunstein aus dem Jahr 2016 betrachtet Kammer-Rettenbach als eigenständigen Stadtteil. Folgende Stärken werden hervorgehoben:

- die hohe Wohnumfeldqualität mit identitätsstiftenden Ortsmitten und dem umliegenden hochwertigen Landschaftsraum
- die noch aktiven historischen Gasthäuser in den Ortszentren
- die Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschule in Kammer
- die bestehenden Sport- und Freizeitangebote
- die aktive Bürgerinitiative

Auf der anderen Seite bestehen diese Schwächen:

- die stark befahrene Balthasar-Permoser-Straße
- ca. 1 ha untergenutzte Flächen
- mangelhafte Ortsrandgestaltung
- fehlende Versorgung mit Lebensmitteln

Abbildung: Übersicht der Stärken und Schwächen im OT Kammer-Rettenbach, ISEK Traunstein, Schirmer Architekten und Stadtplaner mit CIMA Beratung und Management GmbH 2016, o. M.

#### Räumliche Stärken

- Identitätsstiftende Mitte / Landmark
- Landschaftsraum mit hoher Qualität
- Attraktive Flusslandschaft

#### Funktionale Stärken

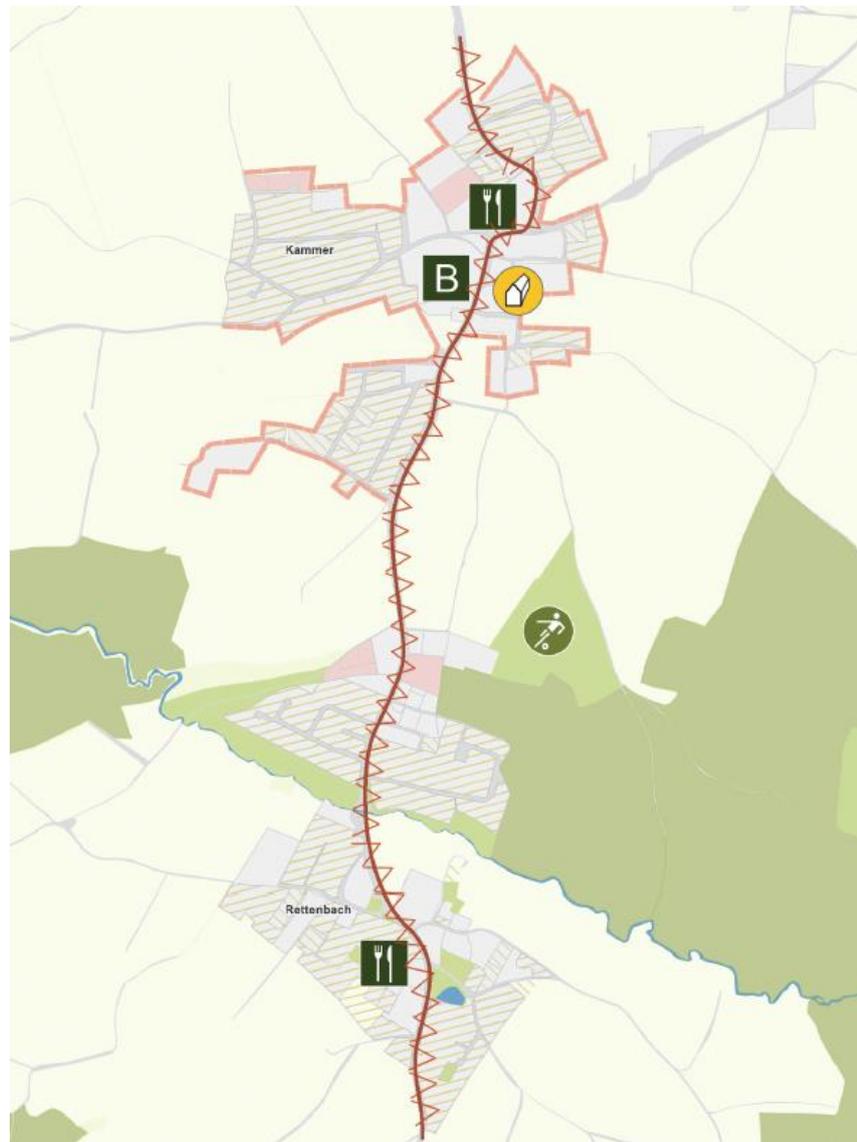
- (historische) Gasthäuser
- Zentrale Bildungsangebote
- Hochwertige Wohnstandorte
- Sport- und Freizeitangebote

#### Räumliche Schwächen

- Räumliche Barrieren
- Untergenutzte Flächen
- Mangelhafte Ortsrandgestaltung

#### Funktionale Schwächen

- Straßen mit hoher Verkehrsbelastung





**Ortsteilentwicklungskonzept (KR 1)**

Detaillieren der Ziele und Projekte für den Ortsteil Kammer-Rettenbach

- parzellenscharfe Bestandsanalyse, Analyse der Stärken, Schwächen, Potenziale und Restriktionen
- Definition von Zielen und Projekten für die zukünftige Entwicklung
- Erstellung eines detaillierten Projekt- und Maßnahmenkatalogs, inklusive Zeit-/Kosten- und Finanzierungsplan, Ausweisung eines Sanierungsgebietes

**Nahversorgung Kammer (KR 2)**

Regionalmarkt zur Sicherung der (Teil-) Grundversorgung etablieren:

- geeignete Räumlichkeiten ermitteln (zentrale Lage, möglichst an der Ortsdurchfahrt TS 1)
- Finanzierungs- und Betreibermodell erarbeiten

- lokale/regionale Landwirte einbinden, gezielte Ergänzung nahversorgungsrelevanter Sortimente

**Schule - MZW (KR 3)**

Neubau einer Mehrzweckhalle im Umfeld der bestehenden Schule

- Schaffung geeigneter Räumlichkeiten für den Schulsport
- Erweiterung des Angebots für gemeinschaftliche und private Nutzungen sowie Veranstaltungen

**Gestaltung Ortsmitte (KR 4)**

Gestaltung der Ortsmitte als zentrale Treffpunkte des Dorflebens

- Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Platzgestaltung, Möblierung, Begrünung und Beleuchtung
- Einbindung von Außengastronomie und Flächen für Dorffeste
- Gestaltung und verkehrliche Beruhigung der Ortsdurchfahrten

- Einbindung der Ergebnisse des Energienutzungsplans (ggf. Aufbau eines Nahwärmenetzes im Zuge von Straßenbaumaßnahmen)

**Wohnbauflächenentwicklung und Ortsabrundung (KR 5)**

Wohnflächenentwicklung auf Basis des gesamtstädtischen Wohnbauflächenentwicklungskonzepts

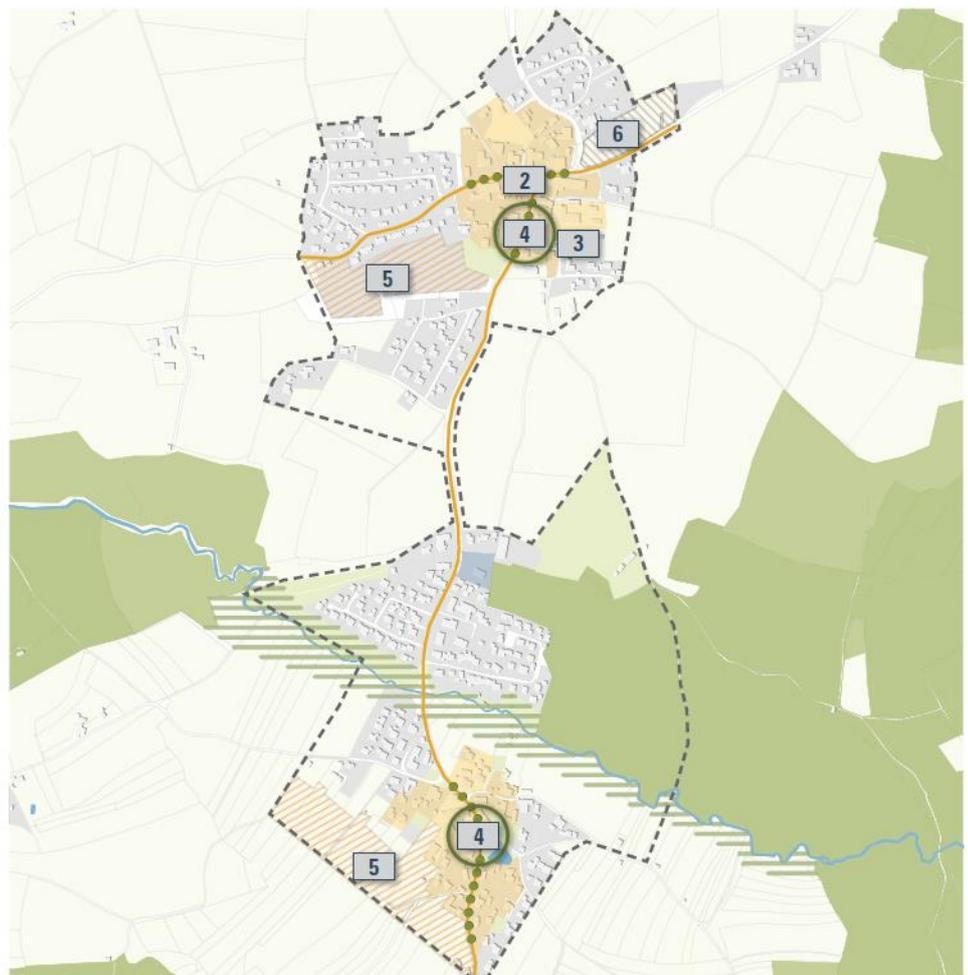
- Aktivierung von Baulücken, Aufstellung von Einbeziehungssatzungen
- Gestaltung und Begrünung der Ortsränder, Sicherung der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen

**Stärkung des örtlichen Handwerks (KR 6)**

Überprüfung der Potenziale für gewerbliche Nutzungen, insbesondere für das örtliche Handwerk

- Ausweisung von Flächen für gewerbliche / gemischte Nutzungen

Abbildung: Rahmenplan, Maßnahmen, Handlungsfeld 7 Kammer-Rettenbach, Überblick und Verortung der Projekte, ISEK Traunstein, Schirmer Architekten und Stadtplaner mit CIMA Beratung und Management GmbH 2016, o. M.



## 2.4 Demografie

### Bevölkerungsvorausberechnung 2017 – 2037

Kammer-Rettenbach  
(analog Landkreis Traunstein + 3,3%)

### Einwohner/EW (2017 - 2037) + 50 EW (+ 3,3%)

Anteil Kinder/Jugendliche bleibt  
Anteil Erwachsene sinkt  
Anteil Senioren steigt (auch „Hochbetagte“)

Jahr	EW	< 19 J.	19 - < 40 J.	40 - < 65 J.	> 65 J.	> 75 J.
2017	1.501	313/ 21%	376/ 25%	533/ 35%	279/ 19%	149/ 10%
2037	1.550	329/ 21%	345/ 22%	519/ 33%	357/ 23%	194/ 13%

Abbildung: Bevölkerungsvorausberechnung für Kammer-Rettenbach, Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern, 12/2018 sowie Einwohnerdaten Stadt Traunstein zum 31.12.2017, 05/2019

#### Bayern 2017/ 2037

13,0 Mio. EW/ **13,48 Mio. EW + ca. 484.000 EW (+ 3,7%)**

- ausschließlich Wanderungsgewinne (+ 7,7%)
- Bilanz Geburten/ Sterbefälle (- 4,0%)
- Durchschnittsalter (43,7 Jahre/ **46,0 Jahre**)
- Jugendquotient (30,3/ **33,5**)
- Altenquotient (33,1/ **48,5**)

#### Oberbayern 2017/ 2037

4,6 Mio. EW/ **5,1 Mio. EW + ca. 419.000 EW (+ 9,0%)**

- nahezu ausschließlich Wanderungsgewinne (+ 9,1%)
- Bilanz Geburten/ Sterbefälle (+ 0,0%)
- Durchschnittsalter (42,9 Jahre/ 44,7 Jahre)
- Jugendquotient (30,7/ 33,6)
- Altenquotient (31,5/ 42,2)

#### Landkreis Traunstein 2017/ 2037

176.300 EW/ **182.200 EW + ca. 5.900 EW (+ 3,3%)**

- ausschließlich Wanderungsgewinne (+ 10,0%)
- Bilanz Geburten/ Sterbefälle (- 6,6%)
- Durchschnittsalter (44,9 Jahre/ **47,2 Jahre**)
- Jugendquotient (31,3/ **35,1**)
- Altenquotient (38,3/ **55,1**)

Abbildung: Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern, Oberbayern, Traunstein, Quelle: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550, Dezember 2018

## 2.5 Städtebauliche Strukturen

### 2.5.1 Siedlungsstruktur



Abbildung: Siedlungsstruktur, Grau = Bebauung 2019, Braun = Urkataster, Darstellung Plankreis 2019, M 1: 8.500

## 2.5.2 Nutzungen



Abbildung: Nutzungen, Darstellung Plankreis 2019, M 1: 8.500

### 2.5.3 Grün- und Freiräume

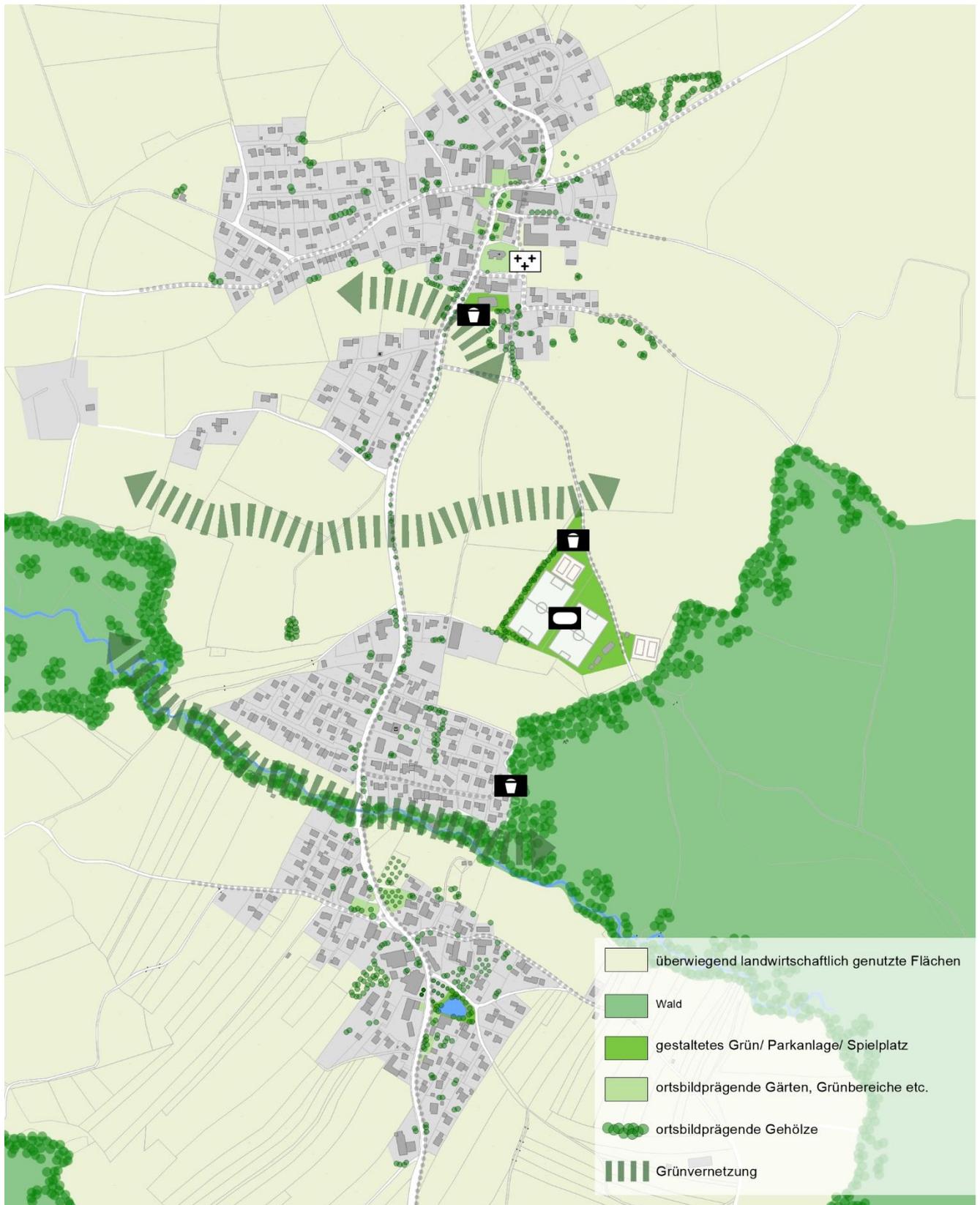


Abbildung: Grün- und Freiräume, Darstellung Plankreis 2019, M 1: 8.500

## 2.5.4 Verkehre



Abbildung: Verkehre, Darstellung Plankreis 2019, M 1: 8.500

## 2.6 Zusammenfassende Beurteilung

### 2.6.1 Stärken und Besonderheiten

Abbildung: Stärken und Besonderheiten in Kammer, Darstellung Plankreis 2019, M 1: 3.500

#### Legende

##### Ortsbild

-  Denkmalschutz
-  prägende Gebäude
-  prägende Räume und Raumkanten
-  städtebauliche Dominante
-  gestaltete öffentl. Grün- und Freiflächen
-  prägende private Grün- und Freiflächen
-  prägende Gehölze
-  prägende Gehölzgruppen
-  Blickbeziehungen in die Landschaft

##### Nutzungen

-  Grundschule
-  Kindergarten
-  Spielplatz
-  Wirtshaus mit
-  Veranstaltungsräumen
-  Sportanlage
-  Feuerwehr
-  Friedhof

##### Verkehr

-  überregionaler Radweg (Mozart-Radweg)
-  Radwege der Stadt Traunstein
-  Wanderwege der Stadt Traunstein
-  Bushaltestelle
-  Parkplatz

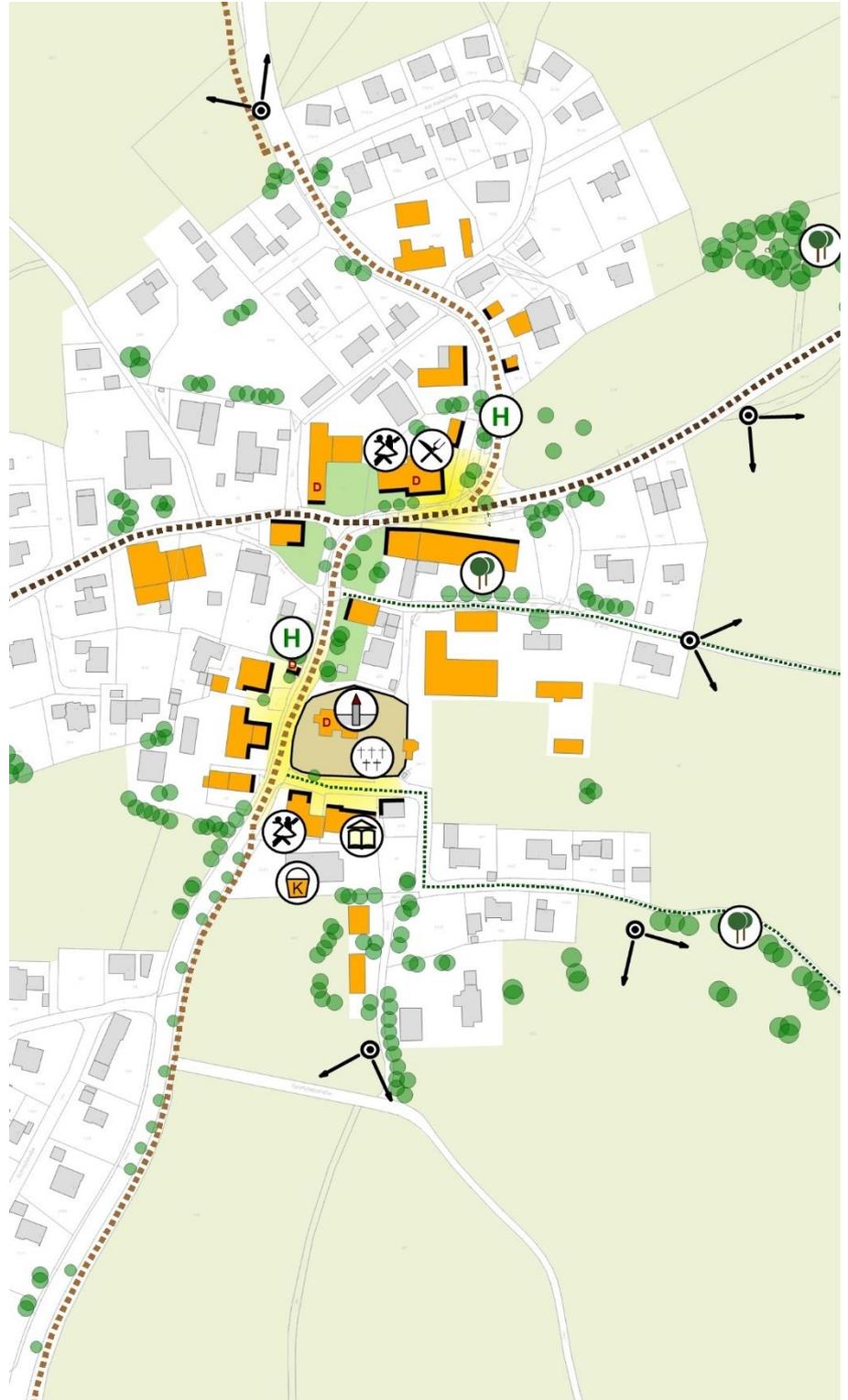


Abbildung: Stärken und Besonderheiten in Rettenbach, Darstellung Plankreis 2019, M 1: 3.500



### Siedlungsstruktur und Gestalt

- + Historisch gewachsene Siedlungsbereiche. Dörfliche Strukturen sind v.a. in den Dorfmitten heute noch erhalten, historischer Ortsgrundriss ist abzulesen.
- + Haupt- und Nebengebäude landwirtschaftlicher Anwesen/ Höfe prägen das Ortsbild, z.T. stehen diese unter Denkmalschutz.
- + Lage der Pfarrkirche prägt das Ortsbild (Städtebauliche Dominate).
- + Innerörtliche Flächenpotentiale (z.B. unbebaute Grundstücke, „untergenutzte“ ehemalige landwirtschaftliche Anwesen) zur städtebaulichen Neuordnung geeignet.
- + ...



### Nutzungen und Funktionen

- + Sehr gute Ausstattung an Einrichtungen für den Gemeinbedarf, u.a. Grundschule, Kindergarten, Sportanlagen, freiwillige Feuerwehr, ...
- + Intaktes, vielfältiges Angebot an Vereinen.
- + Sowohl in Kammer als auch in Rettenbach gibt es ein Gasthaus mit Veranstaltungsräumen.
- + Kleinteilige Gewerbe- und Handwerksbetriebe als örtlicher Arbeitgeber
- + Attraktiver Wohnstandort mit hohen Wohnumfeldqualitäten und attraktiven Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten.
- + Busanbindung nach Traunstein.
- + ...



### Grün- und Freiräume

- + Lage des Stadtteils/ der Dörfer in einem attraktiven Landschaftsraum im Vor-alpenland mit attraktiven Sichtbeziehungen in die Landschaft.
- + Ortsbildprägende Gehölz- und Baumgruppen sowie Freiflächen (z.B. Streuobstwiesen) prägen das Ortsbild und die Ortsränder.
- + In Teilen finden sich ortsbildprägende, private Vorgärten, Hausvorbereiche, Bauerngärten.
- + Historische (Lösch-) Weiher-Situation in der Dorfmitte von Kammer.
- + Zum Teil ländlich geprägte Vorgärten, Hausgärten, „Bauerngärten“.
- + ...



## 2.6.2 Schwächen und Handlungsanlässe

### Legende

-  Innerörtliche Flächenpotentiale, ggf. städtebauliche Entwicklung prüfen
-  Gebäude mit Handlungsbedarf nach Augenschein, z.B. Sanierung, "Nutzungsoptimierung"
-  Gestalterischer Mangel privater Grünflächen
-  Funktionaler und/oder gestalterischer Mangel im öffentlichen Raum und/oder private Hausvorbereiche, u.a. hohe Versiegelung (V)
-  ortstypische Gehölze/ Bäume
-  ortstypische Grundstückseinfriedungen
-  fehlende oder zu schmale Gehwege
-  wichtige Querungsstellen, z.T. ohne Querungshilfen



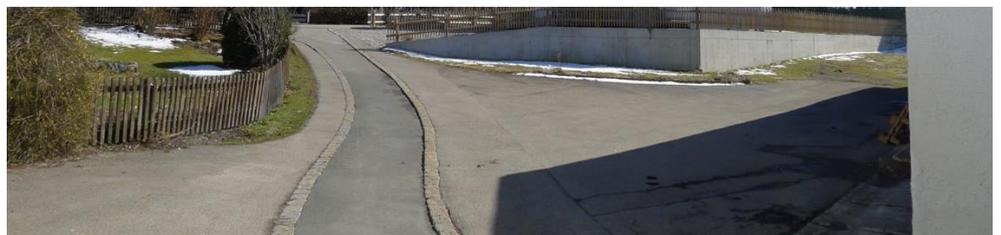
Abbildung: Schwächen und Handlungsanlässe in Kammer, Darstellung Plankreis 2019, M 1: 3.500



Abbildung: Schwächen und Handlungsanlässe in Rettenbach, Darstellung Plankreis 2019, M 1: 3.500

### Siedlungsstruktur und Gestalt

- Defizite in der Oberflächengestaltung im Öffentlichen Raum und öffentlichkeitswirksamen privaten Raum, v.a. in den zentralen Dorfbereichen entlang der Balthasar-Permoser-Straße. Bereich z.T. sehr funktional auf den Verkehr ausgelegt mit wenig Aufenthaltsqualitäten, hoher Versiegelungsgrad und zahlreichen Barrieren für den Fußgänger.
- Dorfmitte von Kammer und Rettenbach als „gestaltetes Zentrum mit Dorfplatz“ nur mangelhaft wahrnehmbar.
- Zum Teil sind starke Überformungen an den gewachsenen historischen Ortsstrukturen auszumachen. Unter anderem finden sich Gebäude nach Augenschein in einem schlechten Zustand, neue Gebäude inkl. Nebengebäude (z.B. Garagen) wirken beliebig bzw. dem gewachsenen Ortsgrundriss eher untypisch.
- ...



### Nutzungen und Funktionen

- Grundschule in einem sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand, inklusive der Turnmöglichkeiten für die Schüler.
- Landwirtschaftlichen Anwesen inklusive der Nebengebäude erscheinen nach Augenschein zum Teil leerstehend oder „untergenutzt“.
- Defizite in der Nahversorgung. Leerstehende oder umgenutzte Ladenlokale in attraktiver Dorfmitten-Lage.
- Der Öffentliche Raum ist funktional geprägt und stark auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet.
- Hohe Verkehrsbelastungen und hohe Fahrgeschwindigkeiten auf der Balthasar-Permoser-Straße (TS1) mit Defiziten in der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer v.a. in den Dorfmitten (u.a. fehlende Rad- und Fußwege, Querungsmöglichkeiten, Buswartebereiche unzureichend, ...).
- Keine attraktive ÖPNV-Anbindung nach Traunstein, v.a. auf den Schulbetrieb ausgerichtet.
- ...



### Grün- und Freiräume

- Zum Teil prägen ortsuntypische, wenig dörflich anmutende, abweisende Heckenstrukturen/ Einfriedungen die Hausvorbereiche entlang der Balthasar-Permoser-Straße (wahrscheinlich bedingt durch die hohen Verkehrsbelastungen).
- In Teilen finden sich ortsuntypische Gehölzpflanzungen ohne grünordnerisches Konzept.
- Sowohl im öffentlichen Raum, also auch im privaten Raum zeigt sich eine hohe Versiegelung
- ...





### **3. Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept**

3.1 Ziele der Stadtteil-/Dorfentwicklung

3.2 Maßnahmenschwerpunkte

3.3 Sanierungsrahmenprogramm mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

3.4 Zusammenfassende Beurteilung - Ausblick

### 3. Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept

#### 3.1 Ziele der Stadtteil-/Dorfentwicklung

##### **Erhalt des gewachsenen dörflichen, identifikationsstiftenden Charakters**

- Erhalt ortsbildprägender dörflicher Strukturen wie z.B. Haupt- und Nebengebäude, Vorgärten, Gehölze, Einfriedungen etc.
- Sanierung ortsbildprägender Gebäude.
- Nachnutzung/ Nutzungsoptimierung von ortsbildprägenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen in Reaktion auf den Strukturwandel.

##### **Aufwertung des öffentlichen und öffentlichkeitswirksamen privaten Raums in den Dorfmitten**

- Erhöhung der Erlebbarkeit der gewachsenen historischen Dorfmitten.
- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten sowie einer weitestgehenden Barrierefreiheit.
- „Von Hauswand zu Hauswand“ denken, d.h. aktive Einbeziehung der privaten Grundstückseigentümer.

##### **Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer, u.a. durch Verlangsamung der Auto- und LKW-Verkehre**

- Abbau der Trennwirkung der TS 1.
- Verlangsamung der Verkehre durch gestalterische Mittel und Temporeduzierung.
- Schaffung sicherer Quermöglichkeiten über die TS 1, v.a. in den Dorfmitten.
- Ausbau eines sicheren, ggf. parallel zur TS 1 verlaufenden Fuß- und Radwegenetzes.

### **Erhalt und Ausbau wichtiger Nutzungen und Funktionen im Ort**

- Erhalt und Verbesserung der Schul- und Turnhallensituation, d.h. Sanierung/ Modernisierung der Schule.
- Errichtung eines multifunktional nutzbaren Mehrzweckraums/ Bürgersaals, der sowohl für den Schulsport als auch für örtliche Vereine etc. genutzt werden kann.
- Erhalt der Wirtshäuser in Kammer und Rettenbach, ein neuer Mehrzweckraum/ Bürgersaal darf diese in ihrer Funktion als Dorftreffpunkt nicht schwächen.
- Verbesserung der Nahversorgungssituation, z.B. mit einem Dorfladen.
- Entwicklung von Wohnraumkonzepten, u.a. für junge Familien, Senioren, Mehrgenerationenwohnen mit Verbesserung von Angeboten zur Daseinsvorsorge. Zu prüfen ist, ob bestehende Gebäudepotenziale, wie z.B. ehemalige landwirtschaftliche Anwesen, genutzt werden können.

## 3.2 Maßnahmenswerpunkte

### 3.2.1 Dorfmitten

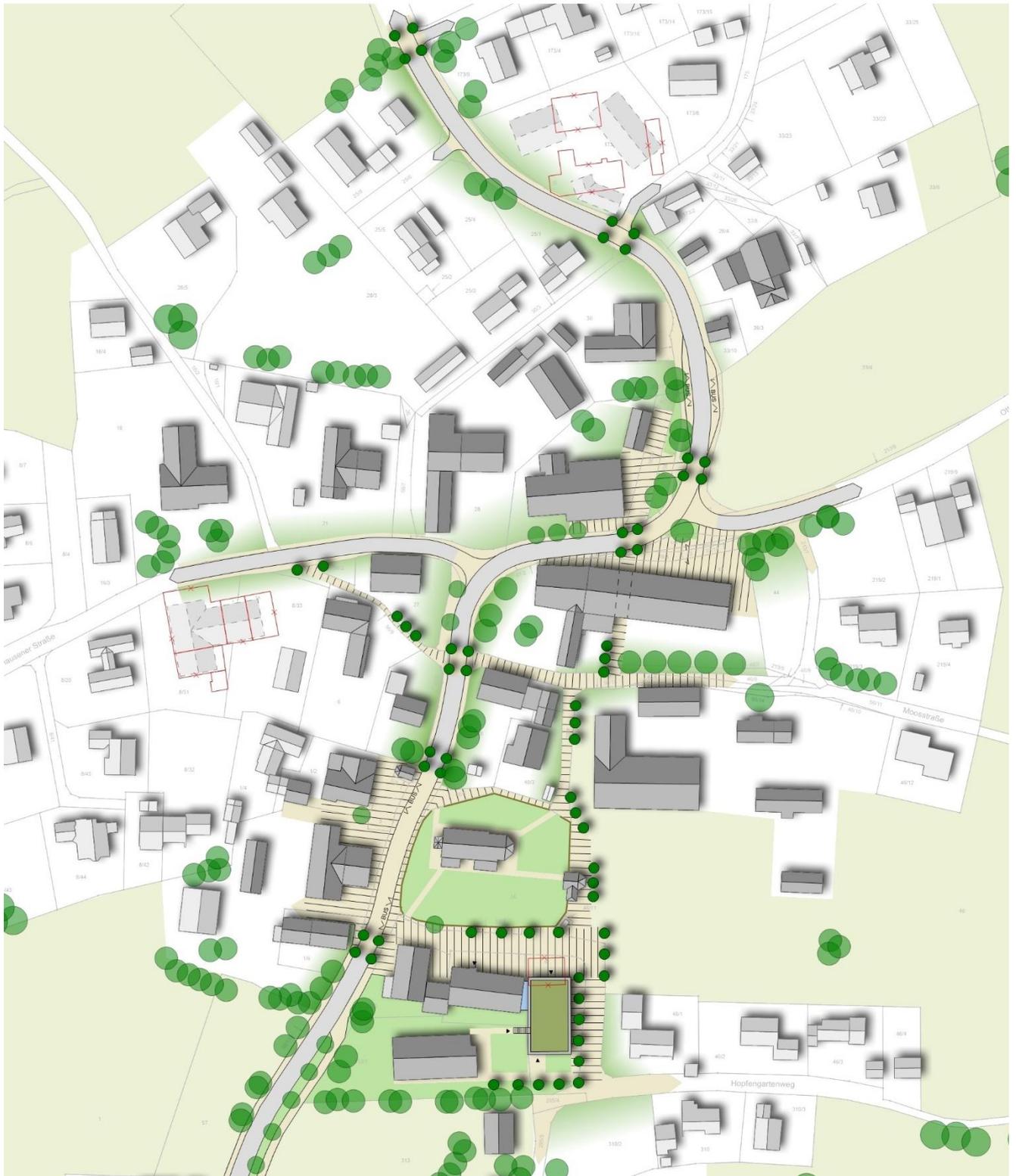


Abbildung: Neuordnungskonzept Dorfmittle Kammer, Darstellung Plankreis 2019, M 1: 2.000



Abbildung: Neuordnungskonzept Dorfmittle Rettenbach, Darstellung Plankreis 2019, M 1: 2.000

### Aufgabenstellung und Zielsetzung

- Gestalterische Hervorhebung der Ortskerne, Barrierefreiheit.
- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten.
- Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer, Verminderung Barriere Straße (TS1).
- Auto/LKW-Verkehre verlangsamen.
- Einheitliche Gestaltungssprache, z.B. in der Materialwahl, „von Hauswand zu Hauswand denken“, d.h. private, öffentlichkeitswirksame Räume sind mit einzu beziehen.
- Auf Wegeverbindungen gestalterisch reagieren, z.B. durch Aufpflasterungen, Querungshilfen etc.
- Verkehre verlangsamen, z.B. durch Änderung der Fahrbahnoberfläche, Schaffung von Engstellen z.B. durch Baumtore etc.
- ...

### Handlungsempfehlungen

- Erstellung eines Rahmenplans als Teil einer Vorentwurfsplanung mit alternativen Gestaltungsvorschlägen. Diese bildet die Diskussions- und Entscheidungsgrundlage für Gespräche mit Anwohnern, Grundstückseigentümern, Straßenbaubehörden/ Landratsamt, Verwaltung und Politik.
- Die betroffenen Anwohner und Grundstückseigentümer und sonstigen Dorfbewohner sind frühzeitig in die Planung einzubinden.
- Der Rahmenplan bildet die planerische Grundlage für die dann abschnittsweise umzusetzenden Ordnungsmaßnahmen nach Ziff. 2 des Sanierungsrahmenprogramms.
- Sowohl der Rahmenplan als auch die späteren Objektplanungen sind ggf. über die Städtebauförderung förderfähig. Förderrichtlinien sind bei der Vergabe der Planungsaufträge zu beachten.
- ...

### 3.2.2 Grundschule

Die Grundschule in Kammer ist stark sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Zudem zeigt sich, dass der im Dachgeschoss befindliche Turnraum den heutigen Anforderungen an den Schulsport nicht mehr genügt.

Im Rahmen des Stadtteilentwicklungskonzepts wurde geprüft, ob eine Sanierung oder ggf. ein Neubau aus städtebaulicher Sicht zu empfehlen ist. Der angedachte Neubau einer Turnhalle/ Mehrzweckhalle ist ebenso Bestandteil der Untersuchung.

#### Grobes Anforderungsprofil und Standortanalyse

Sanierung Schule:

Erneuerung/ Modernisierung von Heizung, Lüftung, Sanitär, Gebäudetechnik, Elektro, Brandschutz, Rettungswege; Umbau Räume; Modernisierung Möblierung und Ausstattung

Neubau Schule:

Einzügig, 4 Klassenzimmer; zeitgemäßes Raumangebot für Werken, Lehrerzimmer, Mittagsbetreuung, Mittagstisch etc.; Sanitäranlagen und Technikräume/ Technikausstattung

Neubau Turnhalle/ Mehrzweckraum:

1-fach Turnhalle/ 1-Feld Turnhalle; Multifunktional nutzbar (Tischtennisverein, Fachsingsfreunde, Kleidermarkt ...); notwendige Nebenräume (Umkleide, Dusche, WC, Geräte, Lager ...); ggf. kleiner Zuschauerbereich/ Tribüne; es darf keine Konkurrenz zu den bestehenden Wirtshäusern entstehen

**Standort A:**  
Bestehender Schulstandort in Kammer

**Standort B:**  
Wiese südwestlich des bestehenden Schulstandortes, westlich der TS1

**Standort C:**  
Bereich Sportplätze

**Standort D:**  
Wiesen westlich des Dorfkentrums in Rettenbach

Aus städtebaulicher Sicht soll die Fläche, wie auch im FNP dargestellt, für die Wohnbaulandentwicklung genutzt werden. Kein städtebaulicher Mehrwert zu Standort 1. Bauliche Einbindung an dieser Stelle erscheint eher schwierig.

Aus städtebaulicher Sicht scheint die Fläche, wie auch im FNP dargestellt, besser für die Wohnbaulandentwicklung geeignet. Eine bauliche Einbindung an dieser Stelle erscheint eher schwierig.

Der Standort soll aufgrund der besonderen Lage sowie der Tatsache, dass hier der bisherige, historische Schulstandort ist, städtebaulich untersucht werden.

Bereich Sportplatz wird funktional ausgebaut. Schulnutzung in der Mitte zwischen Kammer und Rettenbach. Zweiter Gemeinbedarfsstandort, ggf. zu Lasten des Dorfkentrums. Die bauliche Anbindung an den Siedlungskörper erscheint schwierig, „Bauen auf der grünen Wiese“.

Die Standorte A und C werden im Folgenden genauer untersucht.

## Standortdiskussion

Im Folgenden wird eine kurze Übersicht über die unterschiedlichen Lösungsansätze aufgezeigt. Im Anhang finden sich alle diskutierten Lösungsansätze inklusive einer Beschreibung der Vor- und Nachteile.

### **Lösungsansatz 1**

- Sanierung Schule
- Neubau Turnhalle/Mehrzweckraum auf privatem Grund



1.1



1.2

*3D Skizzen, Blick von Nordwest auf die Dorfmitte von Kammer,  
Darstellung Plankreis*

## Lösungsansatz 2

- Neubau Schule auf öffentlichem Grund
- Neubau Turnhalle/Mehrzweckraum auf privatem Grund



2.1



2.2

3D Skizzen, Blick von Nordwest auf die Dorfmitte von Kammer,  
Darstellung Plankreis

### Lösungsansatz 3

- Neubau Schule und Neubau Turnhalle/Mehrzweckraum auf öffentlichem Grund im Bereich der Sportplätze



3.1



3.2

3D Skizzen, Blick von Nordwest auf die Sportplätze, Darstellung Plankreis

#### Lösungsansatz 4

- Sanierung Schule
- Turnhalle/Mehrzweckraum an anderer Stelle im Ort, z.B. Umnutzung eines alten Stadels oder Neubau am Sportplatz



4.1

3D Skizzen, Blick von Nordwest auf die Dorfmitte von Kammer, Darstellung Plankreis



Luftbild Dorfmitte Kammer

### Lösungsansatz 5

- Sanierung Schule
- Neubau Turnhalle/Mehrzweckraum auf öffentlichem Grund in Nachbarschaft zur Schule



5.1  
Satteldach



5.1  
Flachdach

3D Skizzen, Blick von Nordwest auf die Dorfmitte von Kammer,  
Darstellung Plankreis

**Lösungsansatz 1** und **Lösungsansatz 2** scheiden aus heutiger Sicht aus. In konstruktiven Gesprächen mit den Grundstückseigentümern wurden die Vor- und Nachteile der Lösungsansätze diskutiert. Zum jetzigen Zeitpunkt besteht keine Abgabebereitschaft, d.h. die privaten Grundstücke stehen nicht zur Verfügung.

**Lösungsansatz 3** sollte aus fachlicher Sicht nicht weiterverfolgt werden, u.a. bedeutet das Bauen auf „grüner Wiese“ einen neuen Ressourcenverbrauch, die planerisch sinnvolle Siedlungszäsur zwischen Kammer und Rettenbach („Neukammer“) wird kleiner. Zudem wird eine Verödung der gewachsenen Dorfmitte in Kammer befürchtet, wenn wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen ausgelagert werden, geringe Entwicklungsimpulse für sind Dorfentwicklung zu erwarten.

**Lösungsansatz 4** setzt einen Alternativstandort für die Turnhalle/Mehrzweckraum voraus. Die Umnutzung eines alten Stadels hätte aus städtebaulicher Sicht durchaus Charme. Gespräche mit Immobilienbesitzern brachten bis heute leider kein Ergebnis. Ein Neubau im Bereich der Sportplätze wird von Seiten der Schulverwaltung als zu weit entfernt erachtet – „wertvolle Unterrichtszeit geht auf dem Schulweg verloren“.

**Lösungsansatz 5** organisiert den Turnhallen-/Mehrzweckraum-Neubau in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schule. Kurze Wege, Synergien zum Schulbetrieb, Grundstücke im kommunalen Besitz sowie eine umfangreiche städtebauliche Neuordnung und eine funktionale Stärkung der Dorfmitte sind positiv zu bewerten. Allerdings muss das alte „Lehrerhäusel“ weichen und Wohnungersatz für die heutigen Mieter gefunden werden.

*Hinweis: Im Anhang finden sich alle diskutierten Lösungsansätze inklusive einer Beschreibung der Vor- und Nachteile.*

### Handlungsempfehlungen

- **Auf Grundlage der geführten Standortdiskussion und der erarbeiteten Diskussionsgrundlagen beschloss der Stadtrat in der Sitzung am 18.07.2019 die Sanierung der Schule.**
- Zudem soll in einer architektonischen Machbarkeitsstudie der Neubau einer Turnhalle/ Mehrzweckraum in unmittelbarer Nachbarschaft (gemäß Lösungsansatz 5) geprüft werden.  
Es wird empfohlen, die Machbarkeitsstudie parallel mit der Sanierungsplanung zur Schule durchzuführen. V.a. im Kellergeschoss sind ggf. bauliche Verbindungen zwischen Schule und Turnhalle/ Mehrzweckraum zu erwarten, ggf. könnten Sanitäreinrichtungen gemeinsam genutzt werden.
- ...

### 3.2.3 Weitere Vorbereitungen zur Dorf-/Stadtteilentwicklung

Im Rahmen der Dorf-/Stadtteilentwicklung kommt dem bestehenden **Dorfentwicklungsverein** eine besondere Bedeutung zu. Als **Lenkungsgruppe** vor Ort soll der Verein Projekte anstoßen, vorberaten und mit fachlicher Unterstützung begleitend zur Umsetzung bringen. Zudem soll die Lenkungsgruppe alle Dorfbewohner für die Mitwirkung am Dorferneuerungsprozess motivieren und über Inhalte aufklären.

Unter anderem sollen folgende Themen im Rahmen der Lenkungsgruppenarbeit, z.T. wird fachliche Unterstützung notwendig sein, weiterverfolgt werden:

#### **Dorfladen**

- Weiterführung/ Aktivierung des bestehenden Arbeitskreises („Kümmerer“, verantwortliche Personen bestimmen).
- Durchführung Standortsuche/ Standortbewertung/ Machbarkeitsstudie, Abklärung der Investitionsmaßnahmen.
- Vorbereitung, Organisation, fachliche Begleitung in allen Phasen der Gründung, u.a. Beratung, Rechtsformen, Verträge, Förderanträge etc.,
- Siehe hierzu auch: *Wolfgang Gröll, „Der Dorfladen in Bayern - Leitfaden für Gründung und Betrieb“, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie, Oktober 2016.*

#### **„Leerstandskataster“**

- Ziel ist der Erhalt und die Nutzung ortsbildprägender, v.a. ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude.
- Erfassung aller Leerstände, „untergenutzten“ Gebäude und Grundstückspotenziale unter Einbeziehung der Ortskenntnisse der Dorfbewohner.
- Fachliche Beurteilung der Nutzungsmöglichkeiten zusammen mit den Eigentümern sowie mit den Dorfbewohnern.

#### **Gestaltungsfibel „ortstypisches Bauen“**

- Erstellung einer Gestaltungsfibel, ggf. auch Gestaltungssatzung, zum ländlichen Bauen. Ziel ist die Wahrung und Förderung ortstypischer Merkmale.
- Inhalte können sein: Dächer, Fassaden, Fenster, Außenanlagen, Einfriedungen, Pflanzen, Möblierung, Materialien, ...
- Die Förderung von Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung ist zu prüfen. Ggf. wäre die Auferlegung eines kommunalen Förderprogramms zu empfehlen.



### **Kulturhistorische Merkzeichen**

- Ausarbeitung eines Konzepts zur Hervorhebung besonderer Gebäude und örtlicher Persönlichkeiten, wie z.B. Balthasar Permoser.
- Neben Informationstafeln an Gebäuden oder im öffentlichen Raum könnten auch Themenwege angelegt werden.

### **Nahwärmeversorgung**

- Erstellung eines Nahwärmekonzeptes zum Aufbau eines alternativen Versorgungsnetzes. V.a. im Hinblick auf neue Wohnbaugebiete, Sanierung Schule und Neubau Turnhalle/Mehrzweckraum sind regenerative Energieformen erforderlich.

### 3.3 Sanierungsrahmenprogramm mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Sanierungsrahmenprogramm wird das „Gesamtpaket“ an „Aufgaben“ tabellarisch im Sinne der Städtebauförderungsrichtlinien aufgelistet, sortiert, beschrieben und zeitlich priorisiert. Geschätzte Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten werden soweit möglich aufgezeigt. Das Sanierungsrahmenprogramm steckt dabei einen sinnvoll abgestimmten Programm- und Handlungsrahmen ab, der als „Richtschnur“ zum weiteren Vorgehen der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung dient.

Dabei können im Sinne des integrativen, ganzheitlichen Ansatzes neben öffentlichen Maßnahmen auch private Maßnahmen genannt werden, die nur bedingt förderfähig erscheinen bzw. wo nach vorliegenden Entwürfen oder Planungsabsichten eine (Teil-)Förderfähigkeit geprüft werden muss.

Entsprechend dem prozessualen Charakter der Stadteilsanierung bedarf die Liste einer stetigen Aktualisierung und Fortschreibung - sofern zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, werden Aussagen getroffen und geschätzte Kosten benannt.

Die folgende Tabelle ist nach den Richtlinien der Städtebauförderung (StBauFR 2015) eingeteilt. Demnach gliedern sich die Maßnahmen in:

1. Vorbereitungen (z.B. Feinuntersuchungen, Studien)
2. Ordnungsmaßnahmen (z.B. Sanierungen im öffentlichen Raum)
3. Baumaßnahmen (z.B. Sanierung Schule)

**Der erfolgreich angestoßene Dorf-/Stadtteilentwicklungsprozess muss weitergeführt werden. Folgende Maßnahmen werden zusammenfassend zur kurzfristigen Umsetzung empfohlen:**

- **Sanierungsplanung Schule**
- **Machbarkeitsstudie zum Bau einer Turnhalle/Mehrzweckraum**
- **Rahmenplan Öffentlicher Raum für Kammer und Rettenbach**
- **Umsetzung erster Ordnungsmaßnahmen, wie z.B.:**
  - Ortseingänge
  - Querungsstellen über die TS 1
  - befestigte Mehrzweckstreifen zum Parken
- **Lenkungsgruppensitzungen mit fachlicher Begleitung**
- **Ggf. Ausweisung eines Sanierungsgebiets**

### Gestalt und Funktion

 Aufwertung öffentlicher und privater öffentlichkeitswirksamer Räume im Sinne einer "Ortsmittenbildung": Autoverkehre sind zu verlangsamen, Aufenthaltsqualitäten zu schaffen (fett: Bereiche mit hoher Bedeutung)

 Bereiche mit städtebaulichem Neuordnungsbedarf (Innenentwicklung) im Sinne des Erhalts eines dörflichen Ortsbildes

 Potentialflächen für eine bauliche Entwicklung (gem. FNP)

 Erhalt ortsbildprägender Gebäude/ Gebäudestellungen

 Gebäudesanierung (nach Augenschein)

 Prüfung der Nutzungspotentiale, ggf. Nutzungsoptimierung

 Erhalt ortsbildprägender Raumkanten

### Erhalt städtischer/ öffentlicher Einrichtungen im Ortskern:

 Schule

 Gasthaus mit Veranstaltungsraum

 Kiga/Kita

### Verkehre und Wege

 Ausbau neuer Fußwegeverbindungen

 Errichtung weiterer Querungshilfen über die TS 1

 Entschleunigung der Autoverkehre, Tempo 30 in den Ortsdurchfahrten

 Erhalt der Bushaltestellen, Errichtung sicherer Wartebereiche, v.a. im Bereich Schule

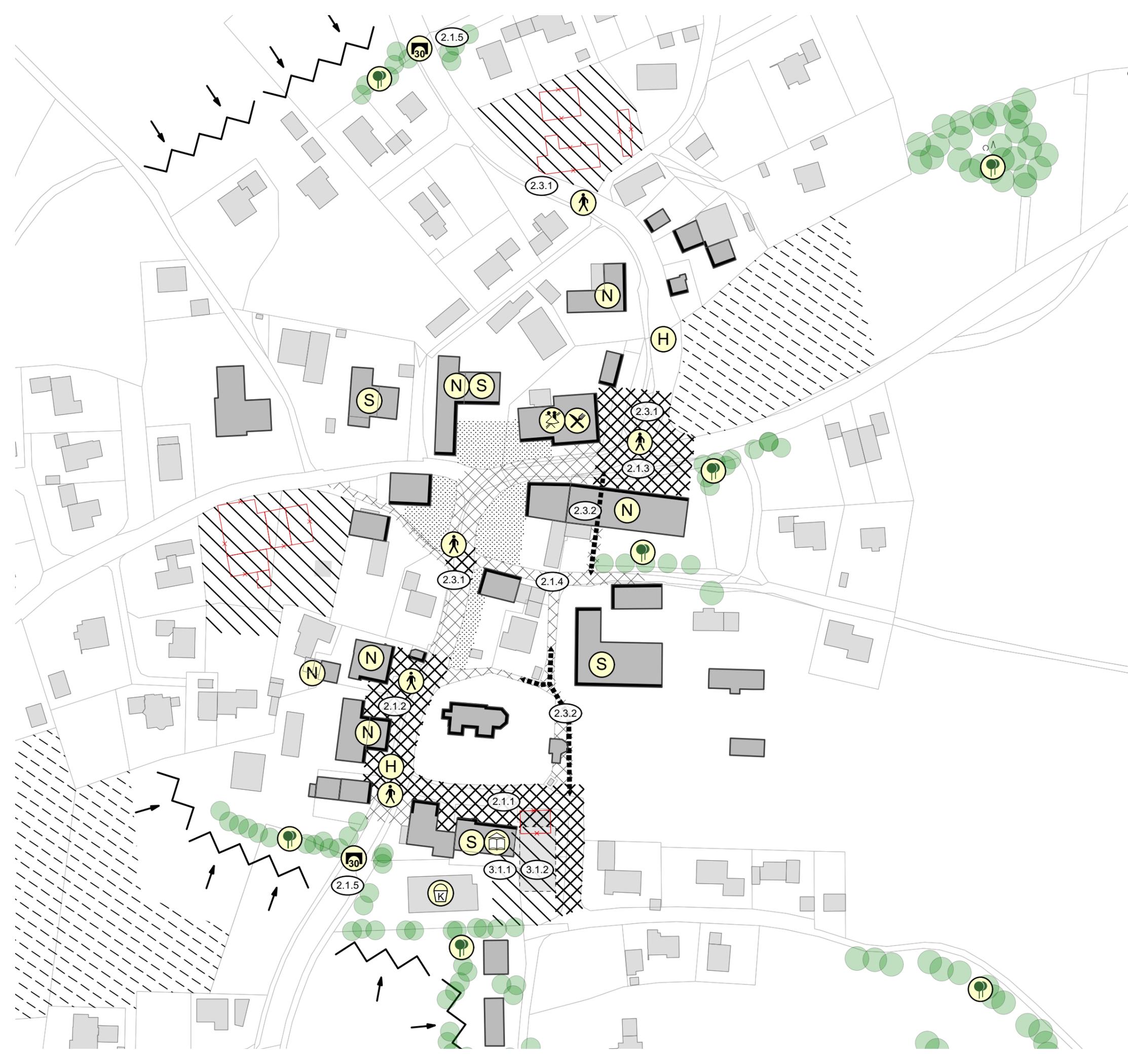
### Grün und Freiraum

 Erhalt ortsbildprägender Grünstrukturen

 Erhalt und Pflege ortsbildprägender Freibereiche und Hausgärten

 Erhalt Ortsränder/ Ortsansicht

 Maßnahmenummer, siehe auch Maßnahmenliste



Gestalt und Funktion

- 
 Aufwertung öffentlicher und privater öffentlichkeitswirksamer Räume im Sinne einer "Ortsmittenbildung": Autoverkehre sind zu verlangsamen, Aufenthaltsqualitäten zu schaffen (fett: Bereiche mit hoher Bedeutung)
- 
 Potentialflächen für eine bauliche Entwicklung (gem. FNP)
- 
 Erhalt ortsbildprägender Gebäude/ Gebäudestellungen
- 
 Erhalt ortsbildprägender Raumkanten

Erhalt städtischer/ öffentlicher Einrichtungen im Ortskern:

- 
 Gasthaus mit Veranstaltungsraum

Verkehre und Wege

- 
 Errichtung weiterer Querungshilfen über die TS 1
- 
 Entschleunigung der Autoverkehre, Tempo 30 in den Ortsdurchfahrten
- 
 Erhalt der Bushaltestellen, Errichtung sicherer Wartebereiche, v.a. im Bereich Schule

Grün und Freiraum

- 
 Erhalt ortsbildprägender Grünstrukturen
- 
 Erhalt und Pflege ortsbildprägender Freibereiche und Hausgärten
- 
 Erhalt Ortsränder/ Ortsansicht

 Maßnahmennummer, siehe auch Maßnahmenliste





**Sanierungsrahmenprogramm mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Entsprechend dem prozessualen Charakter der Gemeindeentwicklung kann die Liste fortgeschrieben werden, sofern zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, werden Aussagen getroffen und geschätzte Kosten benannt.

**November 2019**

Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme	Gesamtkosten in Tsd. € <sup>1)</sup>	Priorität <sup>2)</sup>	Umsetzungs- horizont <sup>3)</sup>	Zuständigkeit Förderpro- gramm	Beschreibungen und Bemerkungen
<b>1. Vorbereitung</b>					
1.1 Fachliche Begleitung	15 T€/a	1	lau- fend	StBauF	Städtebauliche Begleitung des anstehenden Stadtteil- bzw. Dorferneuerungsprozesses. Fachliche Begleitung und Beratung, Moderation, Projekte zur Umsetzung bringen etc.
1.2 Lenkungsgruppe	5 T€/a	1	lau- fend	StBauF	Lenkungsgruppe als vorbereitendes Gremium wichtiger Themen, die dann im Dorf oder im Stadtrat weiter beraten werden.  Die Lenkungsgruppe soll Projekte anstoßen, weiterführen und mit fachlicher Unterstützung, z.B. durch eine externe Beratung, zur Umsetzung bringen. Durch Kommunikation an „einem Tisch“ sollen die Bewohner für den Stadtteil- bzw. Dorferneuerungsprozess weiter sensibilisiert werden. Die Leitung sollte der Dorferneuerungsverein übernehmen.
1.3 Rahmenplan Öffentlicher Raum 1.3.1 Kammer 1.3.2 Rettenbach	25 T€ 20 T€	1	K	StBauF	Ausarbeitung einer Rahmenplanung (Vorentwurf) für die zentralen Bereiche in Kammer und Rettenbach für den öffentlichen und angrenzenden privaten öffentlichkeitswirksamen Raum als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage für Gespräche mit Anwohnern, Eigentümern, Landratsamt, Straßensbau-behörde etc.  Der Rahmenplan bildet die planerische Grundlage für die abschnittsweise zu realisierenden Ordnungsmaßnahmen nach Ziff. 2.
1.4 Vorbereitungen Dorfläden	10 T€	1	K	StBauF	Vorbereitung, Organisation, fachliche Begleitung in allen Phasen der Gründung, u.a. Coaching, Rechtsformberatung, Verträge, Förderanträge etc., in Zusammenarbeit mit Lenkungsgruppe, siehe Ziff. 1.2.  - Weiterführung/Aktivierung des bestehenden Arbeitskreises (Kümmerer, verantwortliche Personen) zur Vorbereitung des Gründerprozesses - Durchführung Standortsuche/ Standortbewertung/ Machbarkeitsstudie, Abklärung der Investitions-/ Sanierungsmaßnahmen - Klärung möglicher Lieferanten - u.v.m.  Siehe auch: Wolfgang Gröll, „Der Dorfladen in Bayern - Leitfaden für Gründung und Betrieb“, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie, Oktober 2016

<sup>1)</sup> grober Kostenrahmen, Brutto-Gesamtkosten inkl. MwSt., bei Objektplanungen Baunebenkosten (inkl. Planungskosten) ebenso enthalten; Flächenangaben und Ausbaustandard nach heutigem Kenntnisstand, ggf. bei Projektierung anzupassen.

<sup>2)</sup> 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering

<sup>3)</sup> K = kurzfristig, M = mittelfristig, L = langfristig

**Sanierungsrahmenprogramm mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Entsprechend dem prozessualen Charakter der Gemeindeentwicklung kann die Liste fortgeschrieben werden, sofern zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, werden Aussagen getroffen und geschätzte Kosten benannt.

November 2019

	Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme	Gesamtkosten in Tsd. € <sup>1)</sup>	Priorität <sup>2)</sup>	Umsetzungshorizont <sup>3)</sup>	Zuständigkeit Förderprogramm	Beschreibungen und Bemerkungen
1.5	Machbarkeitsstudie zum Bau einer neuen Turnhalle/ Mehrzweckraum in direkter Nachbarschaft zur Schule		1	K		Im Zusammenhang mit Ziff. 3.1.1. Sanierung Schule zu sehen. Abhängigkeiten und Synergien sind hier zu erwarten. Erstellung mit Beteiligung der Bürger und Lenkungsgruppe.
1.6	„Leerstandskataster“	5 T€	2	M	StBauF	Erfassung aller Leerstände, „untergenutzten“ Gebäude und Grundstückspotentiale. Beurteilung der Nutzungsmöglichkeiten zusammen mit den Eigentümern sowie den Dorfbewohnern. Ziel ist der Erhalt und Nutzung ortsbildprägender, v.a. ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude. Eine Bearbeitung dieses Themas im Rahmen der Lenkungsgruppenarbeit ist wünschenswert, siehe Ziff. 1.2.
1.7	Gestaltungsfibel „ortstypisches Bauen“	5 T€	2	M	StBauF	Erstellung einer Gestaltungsfibel, ggf. auch Gestaltungssatzung, zum ländlichen Bauen zur Bewahrung/Förderung ortstypischer Merkmale. Inhalte einer Gestaltungsfibel/-Satzung können sein: Dächer, Fassaden, Außenanlagen, Straßenmöblierung etc. Eine Bearbeitung dieses Themas im Rahmen der Lenkungsgruppenarbeit ist wünschenswert, siehe Ziff. 1.2.
1.8	Kulturhistorische Merkzeichen		2	M		Konzept zur Hervorhebung besonderer Gebäude und örtlicher Persönlichkeiten, wie z.B. Balthasar Permoser. Eine Bearbeitung dieses Themas im Rahmen der Lenkungsgruppenarbeit ist wünschenswert, siehe Ziff. 1.2.
1.9	Nahwärmerversorgung		2	M/L		Erstellung eines Nahwärmekonzeptes zum Aufbau eines Versorgungsnetzes. V.a. im Hinblick auf neue Wohnbaugebiete, Sanierung Schule und Neubau Turnhalle sind regenerativer Energieformen erforderlich.
1.10	Kommunales Förderprogramm	20 T€/a	2	M/L	StBauF	Förderung der Erstellung eines architektonischen „Erstgutachtens“/Beratung zur Sanierung, Nutzungsoptimierung bestehender ortsbildprägender Gebäude. Förderung von Baumaßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung ortstypischer Gebäude und Anlagen, soweit sie von Bedeutung für das Ortsbild sind. Insbesondere betrifft dies Maßnahmen an Fassaden, Fenstern, Dächern, Hausvorbereichen, Hofforen, Einfriedungen, Höfen etc.

<sup>1)</sup> grober Kostenrahmen, Brutto-Gesamtkosten inkl. MwSt., bei Objektplanungen Baunebenkosten (inkl. Planungskosten) ebenso enthalten; Flächenangaben und Ausbaustandard nach heutigem Kenntnisstand, ggf. bei Projektierung anzupassen.

<sup>2)</sup> 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering

<sup>3)</sup> K = kurzfristig, M = mittelfristig, L = langfristig

**Sanierungsrahmenprogramm mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Entsprechend dem prozessualen Charakter der Gemeindeentwicklung kann die Liste fortgeschrieben werden, sofern zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, werden Aussagen getroffen und geschätzte Kosten benannt.

November 2019

Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme	Gesamtkosten in Tsd. € <sup>1)</sup>	Priorität <sup>2)</sup>	Umsetzungshorizont <sup>3)</sup>	Zuständigkeit Förderprogramm	Beschreibungen und Bemerkungen
<b>2. Ordnungsmaßnahmen</b>					
<b>2.1 Kammer: Aufwertung öffentlicher und privater öffentlichkeitswirksamer Räume im Zusammenhang mit Ziff. 1.3 Rahmenplan zu sehen</b>					
2.1.1 Bereich an der Schule, Hopfgartenweg	ca. 1.600 m <sup>2</sup> (öffentliche Flächen) 260 €/m <sup>2</sup> ~ 416 T€	1	M/L	StBauF	Aufwertung des öffentlichen Raums im Sinne einer einheitlich gestalteten Dorfmitte mit Aufenthaltsqualitäten. Auf Multifunktionalität ist zu achten. Im Zusammenhang mit der Sanierung Schule (Ziff. 3.1.1) und Neubau einer Turnhalle (Ziff. 3.1.2) zu sehen.
2.1.2 Bereich Balthasar-Permoser-Straße 6 - 8	ca. 1.000 m <sup>2</sup> (öffentliche + private Flächen, ohne TS1) 260 €/m <sup>2</sup> ~ 260 T€	1	M/L	StBauF	Aufwertung des öffentlichen und privaten öffentlichkeitswirksamen Raums im Sinne einer einheitlich gestalteten Dorfmitte. Neben Aufenthaltsqualitäten sollen durch gestalterische Maßnahmen die Autoverkehr auf der TS 1 entschleunigt und die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer erhöht werden. V.a. die privaten Hausvorbereiche der Hausnummern 6-8 sind in die Gestaltung mit einzubeziehen und funktional dem öffentlichen Raum, z.B. als Buswartebereich, zuzuschlagen. Die Einbindung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist Grundvoraussetzung, rechtliche Regelungen/ Grunddienstbarkeiten sind zu treffen.
2.1.3 Bereich am Gasthaus zur Post, Ottinger und Pallinger Straße	ca. 1.400 m <sup>2</sup> (öffentliche + private Flächen, ohne TS1) 260 €/m <sup>2</sup> ~ 364 T€	1	M/L	StBauF	Aufwertung des öffentlichen und privaten öffentlichkeitswirksamen Raums im Sinne einer einheitlich gestalteten Dorfmitte. Neben Aufenthaltsqualitäten sollen durch gestalterische Maßnahmen die Autoverkehr auf der TS 1 entschleunigt und die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer erhöht werden.
2.1.4 Sonstige Wege und Straßen, wie z.B. Moosstraße	200 €/m <sup>2</sup> ~ 364 T€	3	L	StBauF	Aufwertung des öffentlichen und privaten öffentlichkeitswirksamen Raums im Sinne einer einheitlich gestalteten Dorfmitte.
2.1.5 Ortseingänge Kammer		1	K/M	StBauF	Aufwertung der Ortseingänge durch gestalterische Maßnahmen. Das Einfahren in den Ort muss klar erkennbar sein, Fahrgeschwindigkeiten müssen ab hier reduziert werden. Zu prüfen ist eine Tempo-30-Regelung in der gesamten Ortsdurchfahrt (zwischen Schule und am Kellerberg).

<sup>1)</sup> grober Kostenrahmen, Brutto-Gesamtkosten inkl. MwSt., bei Objektplanungen Baunebenkosten (inkl. Planungskosten) ebenso enthalten; Flächenangaben und Ausbaustandard nach heutigem Kenntnisstand, ggf. bei Projektierung anzupassen.

<sup>2)</sup> 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering

<sup>3)</sup> K = kurzfristig, M = mittelfristig, L = langfristig



## Sanierungsrahmenprogramm mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

Entsprechend dem prozessualen Charakter der Gemeindeentwicklung kann die Liste fortgeschrieben werden, sofern zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, werden Aussagen getroffen und geschätzte Kosten benannt.

November 2019

Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme	Gesamtkosten in Tsd. € <sup>1)</sup>	Priorität <sup>2)</sup>	Umsetzungshorizont <sup>3)</sup>	Zuständigkeit Förderprogramm	Beschreibungen und Bemerkungen
--	---	-------------------------	----------------------------------	---------------------------------	--------------------------------

**2.2 Rettenbach: Aufwertung öffentlicher und privater öffentlichkeitswirksamer Räume im Zusammenhang mit Ziff. 1.3 Rahmenplan zu sehen**

2.2.1	Bereich am Weiher, Parkplatz, Gasthaus Jobst	ca. 1.600 m <sup>2</sup> (öffentliche + private Flächen, ohne TS1) 260 €/m <sup>2</sup> ~ 416 T€	1	M/L	StBauF	Aufwertung des öffentlichen und privaten öffentlichkeitswirksamen Raums im Sinne einer einheitlich gestalteten Dorfmitte. Neben Aufenthaltsqualitäten sollen durch gestalterische Maßnahmen die Autoverkehr auf der TS1 entschleunigt und die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer erhöht werden. V.a. die privaten Hausvorbereiche des Gasthauses sind in die Gestaltung mit einzubeziehen. Ziel einer Neugestaltung des heutigen Parkplatzes ist die multifunktionale Nutzbarkeit sowohl als Parkplatz, als auch als Dorfplatz für Feste o.ä.
2.2.2	Sonstige Wege und Straßen, wie z.B. Buchleite, Brunnenweg	200 €/m <sup>2</sup>	3	L	StBauF	Aufwertung des öffentlichen und privaten öffentlichkeitswirksamen Raums im Sinne einer einheitlich gestalteten Dorfmitte.
2.2.3	Ortseingänge Rettenbach		1	K/M		Aufwertung der Ortseingänge durch gestalterische Maßnahmen. Das Einfahren in den Ort muss klar erkennbar sein, Fahrgeschwindigkeiten müssen ab hier reduziert werden. Zu prüfen ist eine Tempo-30-Regelung in der gesamten Ortsdurchfahrt.

**2.3 Kammer und Rettenbach: Ausbau eines sicheren und barrierearmen Fuß- und Radwegenetzes im Zusammenhang mit Ziff. 1.3 Rahmenplan zu sehen**

2.3.1	Querungsstellen über die TS1		1	K/M	StBauF	Zur sicheren Querung der TS1 sind im Bereich wichtiger Fuß- und Radwegebeziehungen Querungsstellen, z.B. Mittelinsel, Ampelanlage etc. zu schaffen. U.a. ist im Bereich der Gasthäuser Post und Jobst Handlungsbedarf. Lage und eine genaue Ausformulierung ist zu prüfen, siehe auch Ziff. 1.3.
2.3.2	Kammer: Fuß- und Radweg zwischen Hopfgartenweg und Ottinger Straße/Gasthof Post	ca. 330 m <sup>2</sup> 160 €/m <sup>2</sup> ~ 53 T€	2		StBauF	Ausbau einer parallel zur TS1 verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Bereich Schule und Gasthof Post. Der Durchgang im privaten Anwesen/Stadel zwischen Moosstraße und Ottinger Straße ist zu ertüchtigen. Rechtliche Regelungen/Grunddienstbarkeiten zur Nutzung sind zu treffen.

<sup>1)</sup> grober Kostenrahmen, Brutto-Gesamtkosten inkl. MwSt., bei Objektplanungen Baunebenkosten (inkl. Planungskosten) ebenso enthalten; Flächenangaben und Ausbaustandard nach heutigem Kenntnisstand, ggf. bei Projektierung anzupassen.

<sup>2)</sup> 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering

<sup>3)</sup> K = kurzfristig, M = mittelfristig, L = langfristig



**Sanierungsrahmenprogramm mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Entsprechend dem prozessualen Charakter der Gemeindeentwicklung kann die Liste fortgeschrieben werden, sofern zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, werden Aussagen getroffen und geschätzte Kosten benannt.

**November 2019**

Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme	Gesamtkosten in Tsd. € <sup>1)</sup>	Priorität <sup>2)</sup>	Umsetzungshorizont <sup>3)</sup>	Zuständigkeit Förderprogramm	Beschreibungen und Bemerkungen
--	---	-------------------------	----------------------------------	---------------------------------	--------------------------------

**3. Baumaßnahmen**

**3.1 Erweiterung des Angebots von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge und Gemeinbedarf**

3.1.1	Sanierung Schule	1000 T€	1	K/M	Im Zusammenhang mit Ziff. 3.1.2 zu sehen.
3.1.2	Neubau einer multifunktionalen Turnhalle/ Bürgersaal		1	K/M	Im Zusammenhang mit Ziff. 3.1.1 zu sehen. Bau einer 1-fach-Turnhalle, multifunktional nutzbar sowohl für den Schulsport als auch für örtliche Vereine etc.
3.1.3	Errichtung eines Dorfladens		1	K/M	Errichtung eines Dorfladens in einer leer stehenden oder untergenutzten Bestandsimmobilie. Der Dorfladen soll zur Nahversorgung dienen sowie Treffpunkt, Kommunikationsort, wichtiger sozialer Bestandteil des Dorflebens (in Ergänzung zu Vereinen und Wirtshäusern) sein. Siehe auch Ziffer 1.4.

**3.2 Sanierung, Umnutzung, Nutzungsoptimierung privater Anwesen**

3.2.1	ortsbildprägende ehemalige landwirtschaftliche Anwesen inkl. Nebengebäude/ Stadel		nach Bedarf und Notwendigkeit		Nutzung ortsbildprägender innerörtlicher Gebäudepotenziale. Ehemalige landwirtschaftliche Anwesen inkl. deren Nebengebäude stehen heute zum Teil leer oder sind nur wenig genutzt. Ziel ist es, diese ortsbildprägenden Gebäude zu sanieren und deren Nutzung zu intensivieren bzw. umzunutzen. Neue Nutzungen können sein: Wohnen, Gewerbe, Handel/Dorfladen etc. Siehe Ziffern 1.6, 1.7, 1.10.
-------	---	--	-------------------------------	--	--

<sup>1)</sup> grober Kostenrahmen, Brutto-Gesamtkosten inkl. MwSt., bei Objektplanungen Baunebenkosten (inkl. Planungskosten) ebenso enthalten; Flächenangaben und Ausbaustandard nach heutigem Kenntnisstand, ggf. bei Projektierung anzupassen.

<sup>2)</sup> 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering

<sup>3)</sup> K = kurzfristig, M = mittelfristig, L = langfristig

### 3.4 Zusammenfassende Beurteilung - Ausblick

Aus den Ergebnissen des Stadtteilentwicklungskonzepts sowie aus den daraus abgeleiteten konzeptionellen Planungsansätzen zeichnet sich ein Schwerpunktthema innerhalb des Stadtteils Kammer-Rettenbach ab. Dieses Bild wurde durch die Interessenslage bzw. Interessenschwerpunkte der Bürgerinnen und Bürger, abgerufen in zwei Bürgerwerkstätten sowie durch die intensive Zusammenarbeit mit dem Dorftwicklungsverein („Lenkungsgruppe“) bestätigt.

So sind die Aufwertung und Stärkung der Dorfmitten, entlang der Balthasar-Permoser-Straße in Verbindung mit mehr Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer als zentrales Thema zu nennen. Neben dem öffentlichen Raum betrifft dies auch den privaten öffentlichkeitswirksamen Raum/Hausvorbereiche sowie die privaten Anwesen.

Daneben zeigt sich der Erhalt und Ausbau wichtiger Funktionen im Ort als weiteres wichtiges Thema. Schulsanierung, Neubau Turnhalle/Mehrzweckraum sowie der Wunsch nach einem Dorfladen/Nahversorgung prägten die Diskussionen.

Als wesentliche Mängel, Planungs- und Sanierungsanlässe im Sinne des § 136 BauGB können zusammenfassend genannt werden (siehe auch Kapitel 2.6.2):

- Städtebaulich unzureichend ausgeprägte Dorfmitten entlang Balthasar-Permoser-Straße, damit eingeschränkte Erlebbarkeit und Identifikation durch
- mangelnde Qualität des zentralen öffentlichen Raums als Begegnungs- und Erlebnisraum.
- Hohe Verkehrsbelastungen auf der Balthasar-Permoser-Straße (TS1), Trennwirkung dieser.
- Fehlende Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer entlang der Balthasar-Permoser-Straße im Bereich der Dorfmitten.
- Defizite im Bereich Einzelhandelsausstattung
- Sanierungsbedarf der Grundschule
- In Teilen sanierungsbedürftige, untergenutzte oder leerstehende ortsbildprägende Gebäude inklusive deren Innenhöfe und Vorgartenbereiche. Dies betrifft u.a. auch ehemalige landwirtschaftliche Anwesen und deren Wirtschaftsgebäude, die aufgrund des strukturellen Wandels leer stehen/untergenutzt sind und infolge dessen einen mittel- bis langfristigen städtebaulichen Neuordnungsbedarf aufweisen können.

Hieraus ist das Vorliegen von Gestaltungs- und Funktionsschwächen ersichtlich, welche den Stadtteil Kammer-Rettenbach in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigen. Damit ist die Notwendigkeit einer Sanierung gegeben, deren Durchführung im öffentlichen Interesse liegt.

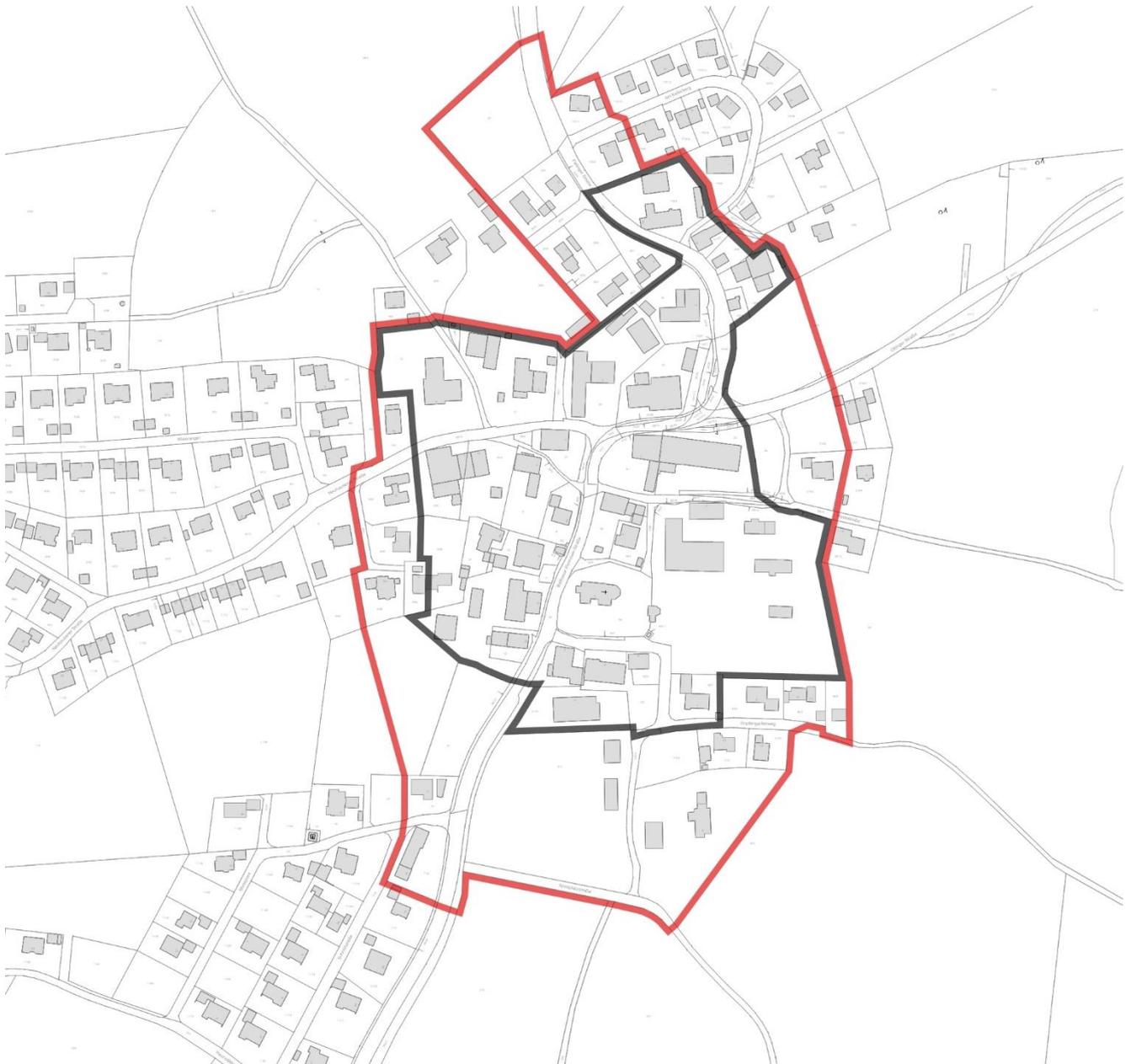
Als wesentliche Planungsziele einer städtebaulichen Sanierung werden zusammenfassend genannt (siehe auch Kapitel 3.1):

- Erhalt des gewachsenen dörflichen, identifikationsstiftenden Charakters.
- Aufwertung des öffentlichen und öffentlichkeitswirksamen privaten Raums in den Dorfmitten.
- Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer, u.a. durch Verlangsamung der Auto- und LKW-Verkehre.
- Erhalt und Ausbau wichtiger Nutzungen und Funktionen im Ort.

Um die Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, ist die Ausweisung eines Sanierungsgebiets zu überlegen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets würde so erfolgen, dass die Sanierung zweckmäßig und ziel führend durchführbar ist, siehe folgende Seiten.

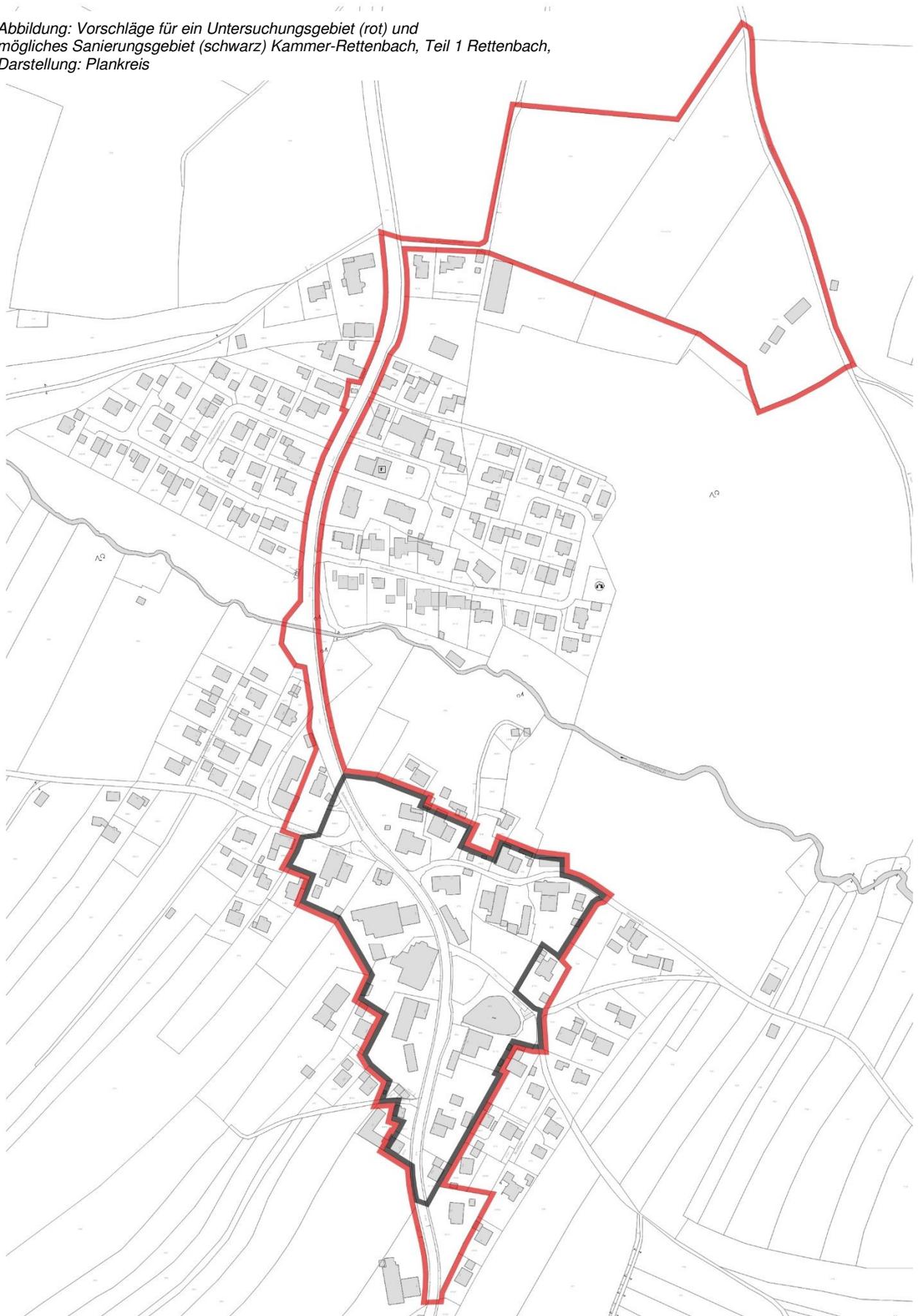
Folgende Schritte sind dazu notwendig:

- Abgrenzung des Untersuchungsgebiets; Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB.
- Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen; Feststellung des Sanierungsanlasses gem. §§ 140 und 141 BauGB (erfolgt in großen Teilen mit der vorliegenden Arbeit).
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger gem. §§ 137 und 139 BauGB (die Bürger wurden bereits in 2 Bürgerwerkstätten gehört).
- Abwägung gem. § 136 BauGB.
- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gem. § 142 Abs. 4 BauGB.



*Abbildung: Vorschläge für ein Untersuchungsgebiet (rot) und mögliches Sanierungsgebiet (schwarz) Kammer-Rettenbach, Teil 1 Kammer, Darstellung: Plankreis*

Abbildung: Vorschläge für ein Untersuchungsgebiet (rot) und mögliches Sanierungsgebiet (schwarz) Kammer-Rettenbach, Teil 1 Rettenbach, Darstellung: Plankreis





## **Anhang**

Pläne zum Maßnahmenschwerpunkt Grundschule

Rückläufe der Fragebögen an die Vereine



## **Pläne zum Maßnahmenschwerpunkt Grundschule**



<b>Stadt Traunstein</b> Stadtteilentwicklungskonzept Kammer-Rettenbach	
<b>Lösungsansatz 1</b> - Sanierung Schule - Neubau Turnhalle auf privater Fläche	Datum/ Stand 11 / 2019 M 1: 1.000

- > Neubau 1-fach Turnhalle auf privater Fl. Nr. 310/2 (1.a) oder auf Fl.Nr. 46 (1.b)
- > Sanierung Schule unter Berücksichtigung des ehemaligen Turnraums im Dachgeschoss
- > Neugestaltung des Öffentlichen Raums

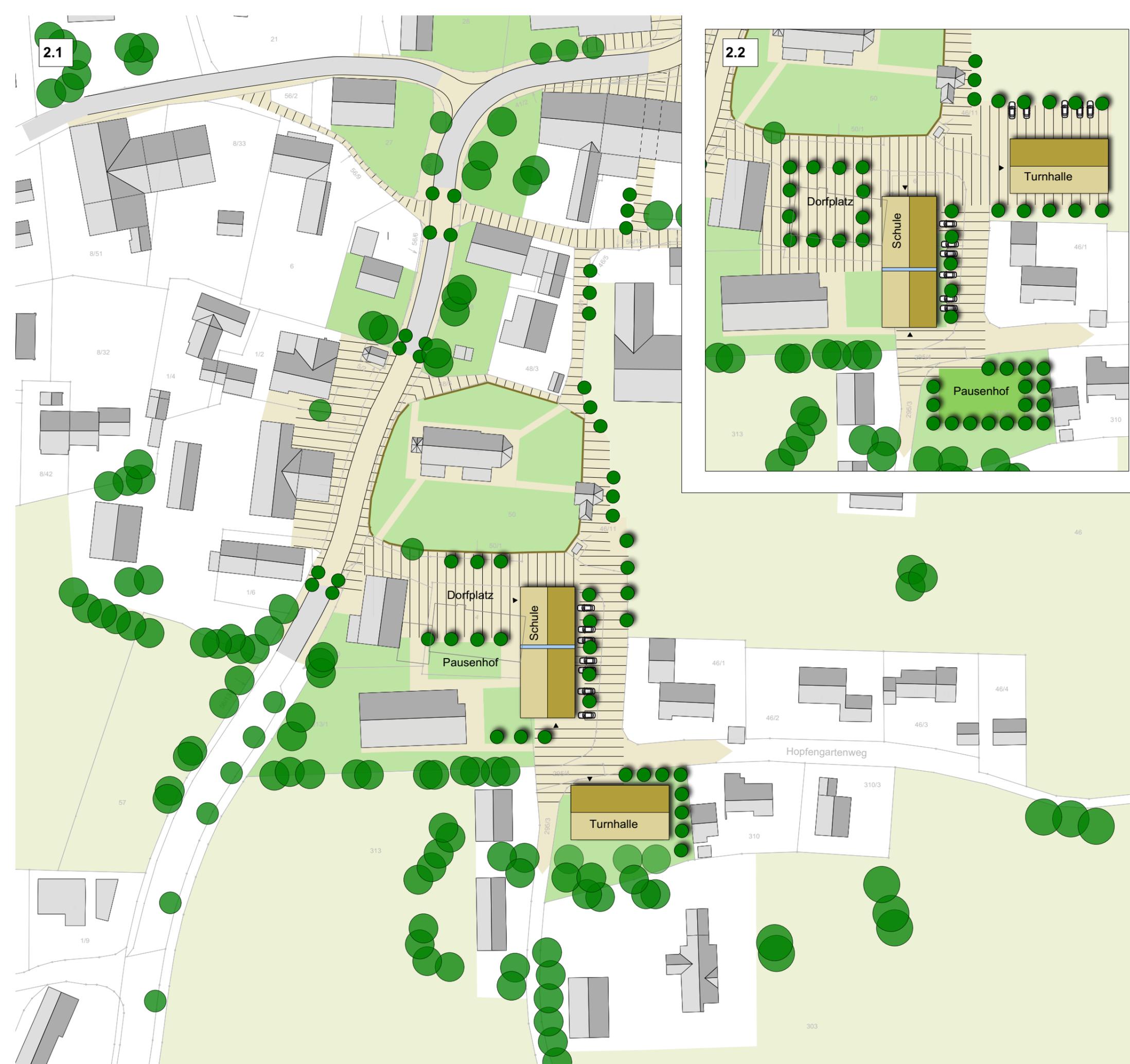
**Standortdiskussion**

VORTEILE

- Wiedernutzung vorhandener Bausubstanz ("graue Energie")
- Öffentliche Nutzungen bleiben im Dorfzentrum erhalten und werden durch eine multifunktional nutzbare Turnhalle ergänzt
- Zusätzlicher Platzbedarf in der Schule kann durch die Umnutzung des ehemaligen Turnraums kompensiert werden
- Turnhalle in 1.1.2 bildet einen räumlichen Abschluss (Platzbildung)
- Kurze Wege zwischen Schule, Kindergarten und Turnhalle
- Eingriffe in den sonstigen bebauten Bestand sind gering
- Entwicklungsimpulse für die Dorfentwicklung
- ...

NACHTEILE

- Abhängigkeit von privaten Grundstückseigentümern
- Die Bestandssanierung der Schule kann ggf. unvorhersehbare Anforderungen bringen. Ggf. sind weitere Gutachten sinnvoll
- Sanierung während des laufenden Schulbetriebs bringt Belastungen
- Erweiterungsmöglichkeiten der Turnhalle eingeschränkt
- ...



<b>Stadt Traunstein</b> Stadtteilentwicklungskonzept Kammer-Rettenbach	
<b>Lösungsansatz 2</b> - Neubau Schule auf öffentlichem Grund - Neubau Turnhalle auf privater Fläche	Datum/ Stand 11 / 2019 M 1: 1.000

- > Abriss alte Schulgebäude und Wohngebäudes Hopfengarten 6
- > Neubau Schule auf städtischer Fl. Nr. 52 und Fl.Nr. 52/3
- > Neubau 1-fach Turnhalle auf privater Fl. Nr. 310/2 (1.a) oder auf Fl.Nr. 46 (1.b)
- > Neugestaltung des Öffentlichen Raums mit Platzausbildung

**Standortdiskussion**

VORTEILE

- Öffentliche Nutzungen bleiben im Dorfkern. Neben der neuen Schule ergänzt eine multifunktional nutzbare Turnhalle das Zentrum.
- Städtebauliche Neuordnung ermöglicht neuen Dorfplatz
- Turnhalle in 2.2 bildet einen räumlichen Abschluss (Stichwort Platzbildung)
- Kurze Wege zwischen Schule, Kindergarten und Turnhalle
- Neubau Schule auf städtischem Grund
- Hohe Entwicklungsimpulse für die Dorfentwicklung
- ...

NACHTEILE

- Private Grundstückseigentümer sind zur Umsetzung des Konzepts erforderlich
- Pausenhof im Umfeld Kindergarten und Schule in Variante 2.1 ggf. zu klein
- Turnhalle in Variante 2.1 ohne Erweiterungsmöglichkeiten
- Schulbetrieb müsste während der Bauzeit ausgelagert werden
- Neubau erfordert "Beurteilung der Notwendigkeit" (Schulaufsichtliche Genehmigung)
- ...

<b>Stadt Traunstein</b> Stadtteilentwicklungskonzept Kammer-Rettenbach	
<b>Lösungsansatz 3</b> - Neubau Schule - Neubau Turnhalle } Bereich Sportplätze	Datum/ Stand 11 / 2019 M 1: 1.000

- > Neubau Schule sowie Neubau 1-fach Turnhalle im Bereich der Sportplätze auf städtischer Fl. Nr. 363
- > Anbindung über Balthasar-Permoser-Straße

**Standortdiskussion**

VORTEILE

- Bündelung der Sportinfrastruktur
- Lage zwischen den Ortsteilen Kammer und Rettenbach
- Sportplätze und Turnhalle für den Schulsport in unmittelbarer Nähe
- Organisation des Verkehrs, z.B. Schulbus, aufgrund der großzügigen Platzverhältnisse möglich
- Neubau unabhängig vom Schulbetrieb
- Ggf. Platz für weitere Nutzungen (Bedarfe?)
- ...

NACHTEILE

- Bereich ist nach Flächennutzungsplan keine Baufläche, befriedigende Anbindung an den Siedlungskörper, Siedlungsrand wird "aufgebrochen"
- Öffentliche Einrichtungen werden aus dem Dorfzentrum verlagert und schwächen diesen in seiner Funktion
- Neue Fuß- und Radwegeanbindung notwendig
- Was passiert im Bereich der alten Schule? Nachnutzungskonzept notwendig.
- Geringe Entwicklungsimpulse für die Dorfentwicklung
- Neubau erfordert "Beurteilung der Notwendigkeit" (Schulaufsichtliche Genehmigung)
- ...





## Lösungsansatz 3

- Neubau Schule
- Neubau Turnhalle

Datum/ Stand

11 / 2019

M 1: 1.000

- > Neubau Schule sowie Neubau 1-fach Turnhalle im Bereich der Sportplätze auf städtischer Fl. Nr. 363/3
- > Anbindung über Sportplatzsstraße

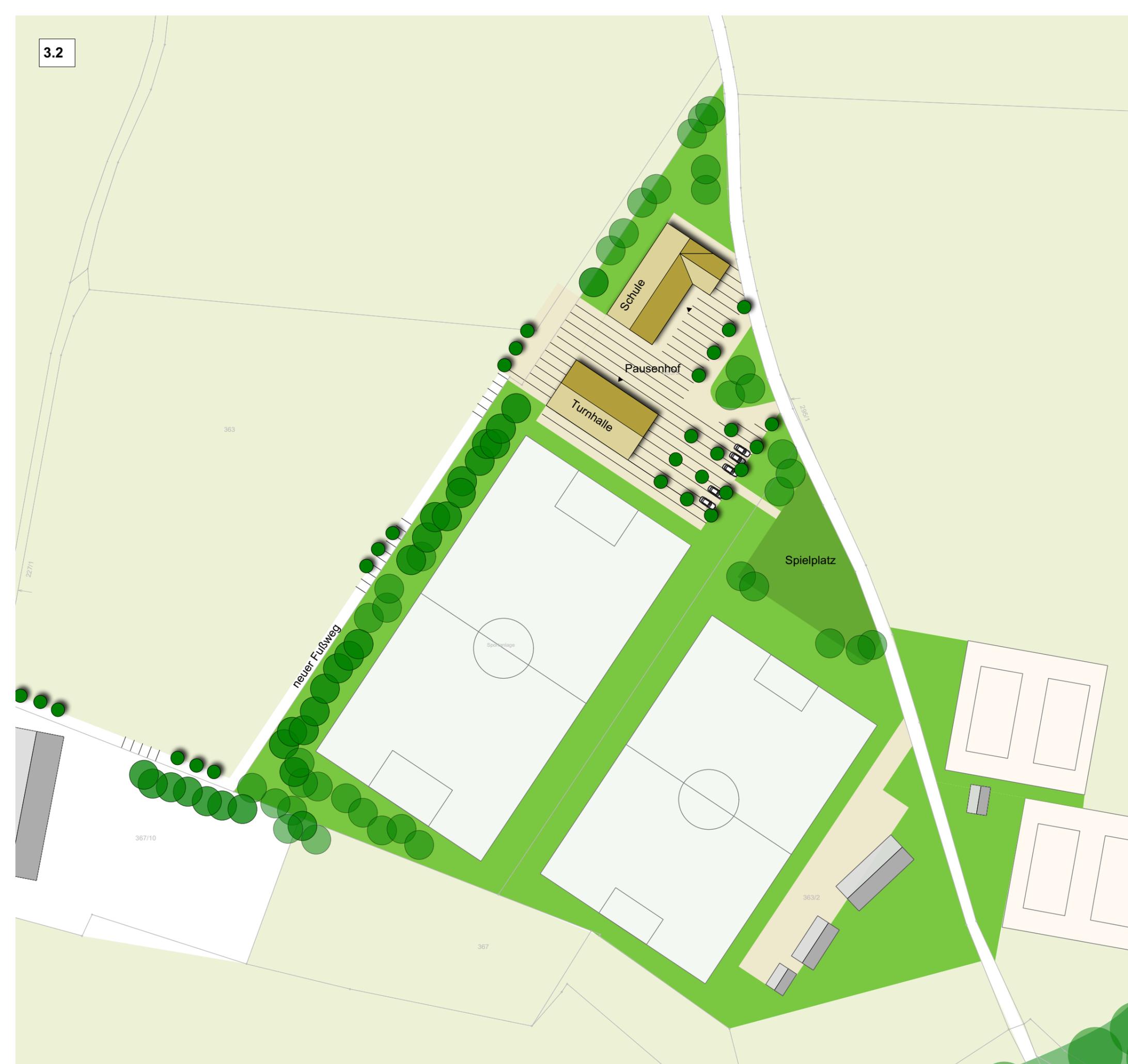
## Standortdiskussion

VORTEILE

- Bündelung der Sportinfrastruktur
- Lage zwischen den Ortsteilen Kammer und Rettenbach
- Sportplätze und Turnhalle für den Schulsport in unmittelbarer Nähe
- Organisation des Verkehrs, z.B. Schulbus, aufgrund der großzügigen Platzverhältnisse möglich
- Neubau unabhängig vom Schulbetrieb
- ...

NACHTEILE

- Bereich ist nach Flächennutzungsplan keine Baufläche, Anbindung an den Siedlungskörper mangelhaft, Siedlungsrand wird "aufgebrochen"
- Öffentliche Einrichtungen werden aus dem Dorfzentrum verlagert und schwächen diesen in seiner Funktion
- Verlagerung der Tennisplätze notwendig
- Neue Fuß- und Radwegeanbindung notwendig
- Was passiert im Bereich der alten Schule? Nachnutzungskonzept notwendig.
- Geringe Entwicklungsimpulse für die Dorfentwicklung
- Neubau erfordert "Beurteilung der Notwendigkeit" (Schulaufsichtliche Genehmigung)
- ...



**Lösungsansatz 4**

- Sanierung Schule
- Neubau Turnhalle an anderer Stelle

Datum/ Stand

11 / 2019

M 1: 1.000

- > Neubau 1-fach Turnhalle außerhalb der Ortsmitte
- > Sanierung Schule unter Berücksichtigung des ehemaligen Turnraums im Dachgeschoss
- > Neugestaltung des Öffentlichen Raums

**Standortdiskussion**VORTEILE

- Wiedernutzung vorhandener Bausubstanz ("graue Energie")
- Öffentliche Nutzungen bleiben im Dorfkern teilweise erhalten
- Zusätzlicher Platzbedarf in der Schule kann durch die Umnutzung des ehemaligen Turnraums kompensiert werden
- Eingriffe in den sonstigen bebauten Bestand sind gering
- Abriss des "Lehrerhauses" schafft Platz für andere Nutzung, wie z.B. Erweiterung Pausenhof, Parkplätze
- ggf. Nutzbarmachung eines alten Stadels für die Turnhalle
- Entwicklungsimpulse für die Dorfkernentwicklung
- ...

NACHTEILE

- Funktionsschwächung der Ortsmitte durch "Auslagerung" multifunktional nutzbare Turnhalle
- Turnhalle in größerer räumlicher Entfernung, dadurch längere Gehzeit und kürzerer Sportunterricht
- je nach Standort der neuen Turnhalle, z.B. am Sportplatz, weiterer Ressourcenverbrauch - Bauen auf der "grünen Wiese"
- Die Bestandssanierung der Schule kann ggf. unvorhersehbare Anforderungen bringen. Ggf. sind weitere Gutachten sinnvoll
- Sanierung während des laufenden Schulbetriebs bringt Belastungen
- ...

## 5.1 - Flachdach

### Stadt Traunstein

Stadtteilentwicklungskonzept  
Kammer-Rettenbach



### Lösungsansatz 5

- Sanierung Schule
- Neubau Turnhalle auf öffentlichem Grund in unmittelbarer Nachbarschaft

Datum/ Stand

11 / 2019

M 1: 1.000

- > Neubau 1-fach Turnhalle auf städtischer Fl. Nr. 52 und Fl.Nr. 52/3
- > Sanierung Schule unter Berücksichtigung des ehemaligen Turnraums im Dachgeschoss
- > Neugestaltung des Öffentlichen Raums

### Standortdiskussion

#### VORTEILE

- Wiedernutzung vorhandener Bausubstanz ("graue Energie")
- Öffentliche Nutzungen bleiben im Dorfkern erhalten und werden durch eine multifunktional nutzbare Turnhalle ergänzt
- Zusätzlicher Platzbedarf in der Schule kann durch die Umnutzung des ehemaligen Turnraums kompensiert werden
- Kurze Wege zwischen Schule, Kindergarten und Turnhalle
- Eingriffe in den sonstigen bebauten Bestand sind gering
- Inanspruchnahme von ausschließlich städtischen Grundstücken
- Entwicklungsimpulse für die Dorfentwicklung
- ...

#### NACHTEILE

- Die Bestandssanierung der Schule kann ggf. unvorhersehbare Anforderungen bringen. Ggf. sind weitere Gutachten sinnvoll
- Sanierung während des laufenden Schulbetriebs bringt Belastungen
- Ersatz von Pausenhof notwendig, z.B. auf Dach der eingegrabenen Turnhalle oder auf privater Fl.Nr. 310/2
- ...

### Rückläufe der Fragebögen an die Vereine

Der Dorfentwicklungsverein fragt zu Beginn des Planungsprozesses zukünftige Raumbedarfe bei den örtlichen Vereinen ab. Folgende Rückläufe wurden bei der Planung berücksichtigt.

#### Abfrage möglicher Nutzungen einer Mehrzweck- / Turnhalle in Kammer

Verein: Faschingsfreunde Blau Weiß Kammer		350 Mitglieder gesamt		120 Aktive Mitglieder				
Gruppe oder Abteilung	Nutzungsdauer wöchentlich, monatlich, saisonal?	erforderliche Ausstattung zB. Stühle, Turngeräte, Lagerraum,.....	Ausstattung bereits vorhanden?	Raumgröße Raumbhöhe?	Teilnehmeranzahl	Raum bisher?	evtl. Nachteile im bisherigen Raum?	Dringlichkeit?
Kindergarde	September bis März	Matten	zum Teil	min. 5m Raumböhe für Figuren / Einfachturnhalle	20 bis 30	Hort Kammer	zu niedrig	hoch
Jugendgarde	September bis März	Matten	zum Teil	min. 5m Raumböhe für Figuren / Einfachturnhalle	15 bis 20	Hort Kammer	zu niedrig	hoch
Show Gruppe	September bis März	Matten	zum Teil	min. 5m Raumböhe für Figuren / Einfachturnhalle	30 bis 40	Turnhalle TS	nur am Sonntag frei, Anfahrt	hoch
Tanzpaare	September bis März	Matten	zum Teil	min. 5m Raumböhe für Figuren / Einfachturnhalle	4 bis 12	Gang in der Schule TS oder Hort	keine Matten bzw. zu niedrig	hoch
Vorstand / Verein	ganzjährig	Lagerraum für Fahnen, Kleidung und Ausstattung	nein	15 - 20 m²	10	diverse private Räume	zentrales Lager fehlt	hoch

Bitte ausgefüllt zurückgeben zum Dorfentwicklungsverein Kammer-Rettenbach e.V  
 Markus Wimmer Stockach 17 83278 Traunstein / Kammer oder per Mail: info@kammer-retttenbach.de DANKE!

**Abfrage möglicher Nutzungen einer Mehrzweck- / Turnhalle in Kammer**

Verein: DJK Kammer ca. 600 Mitglieder

Gruppe oder Abteilung	Nutzungsdauer wöchentlich, monatlich, saisonal?	erforderliche Ausstattung zB. Stühle, Turngeräte, Lagerraum,....	Ausstattung bereits vorhanden?	Raumgröße Raumhöhe?	Teilnehmeranzahl	Raum bisher?	evtl. Nachteile im bisherigen Raum?	Dringlichkeit?
Abteilung Tischtennis	4 - 5x pro Woche	Turnhalle + Lagerraum	zum Teil	Höhe 3,50 - 4m 10 x 20m Matten	ca. 8 Kinder ca. 10 Erwachsene	Schule Kammer	zu klein!	groß!
Abteilung Gymnastik								
Gymnastik	wöchentlich Okt - Mai	Matten, Umkleide Lagerraum Turngeräte	ja	Turnhalle	ca. 8	DG Schule		
Kinderturnen	wöchentlich Okt - Mai	Turngeräte Bälle Umkleide	z. Teil	Turnhalle	25 - 35	DG Schule	zu klein!	hoch
Jugendturnen	wöchentlich Okt - Mai	Turngeräte Bälle Umkleide	z. Teil	Turnhalle	10	DG Schule		
Mach mit bleib Fit	wöchentlich Okt - Mai	Turngeräte Bälle Umkleide Dusche	z. Teil	Turnhalle	10	Turnhalle TS		
Feldenkreis	wöchentlich Okt - Mai			Turnhalle	10	Pfarrsaal		
Zumba	wöchentlich Okt - Mai	Turngeräte Bälle Umkleide Div. z. Teil		Turnhalle	15 - 20	Pfarrsaal		
Abteilung Fußball								

Bitte ausgefüllt zurückgeben zum Dorftwicklungsverein Kammer-Rettenbach e.V

Markus Wimmer Stockach 17 83278 Traunstein / Kammer oder per Mail: info@kammer-rettenbach.de DANKE!

**Abfrage möglicher Nutzungen einer Mehrzweck- / Turnhalle in Kammer**

Verein: Kleidermarkt Team Kammer 15 Mitglieder 25 Aktive Helfer

Gruppe oder Abteilung	Nutzungsdauer wöchentlich, monatlich, saisonal?	erforderliche Ausstattung zB. Stühle, Turngeräte, Lagerraum,....	Ausstattung bereits vorhanden?	Raumgröße Raumhöhe?	Teilnehmeranzahl	Raum bisher?	evtl. Nachteile im bisherigen Raum?	Dringlichkeit?
Kleidermarkt Team	2 mal im Jahr jeweils 2 Tage	Tische, Stühle, Kaffeeküche, VJa		mindestens 200 m²	Besucher ca. 250 - 300	Pfarrsaal und angrenzende Räume	zu klein; auf 3 Räume verteilt	hoch

