

Ergebnis-
dokumentation

nonconform

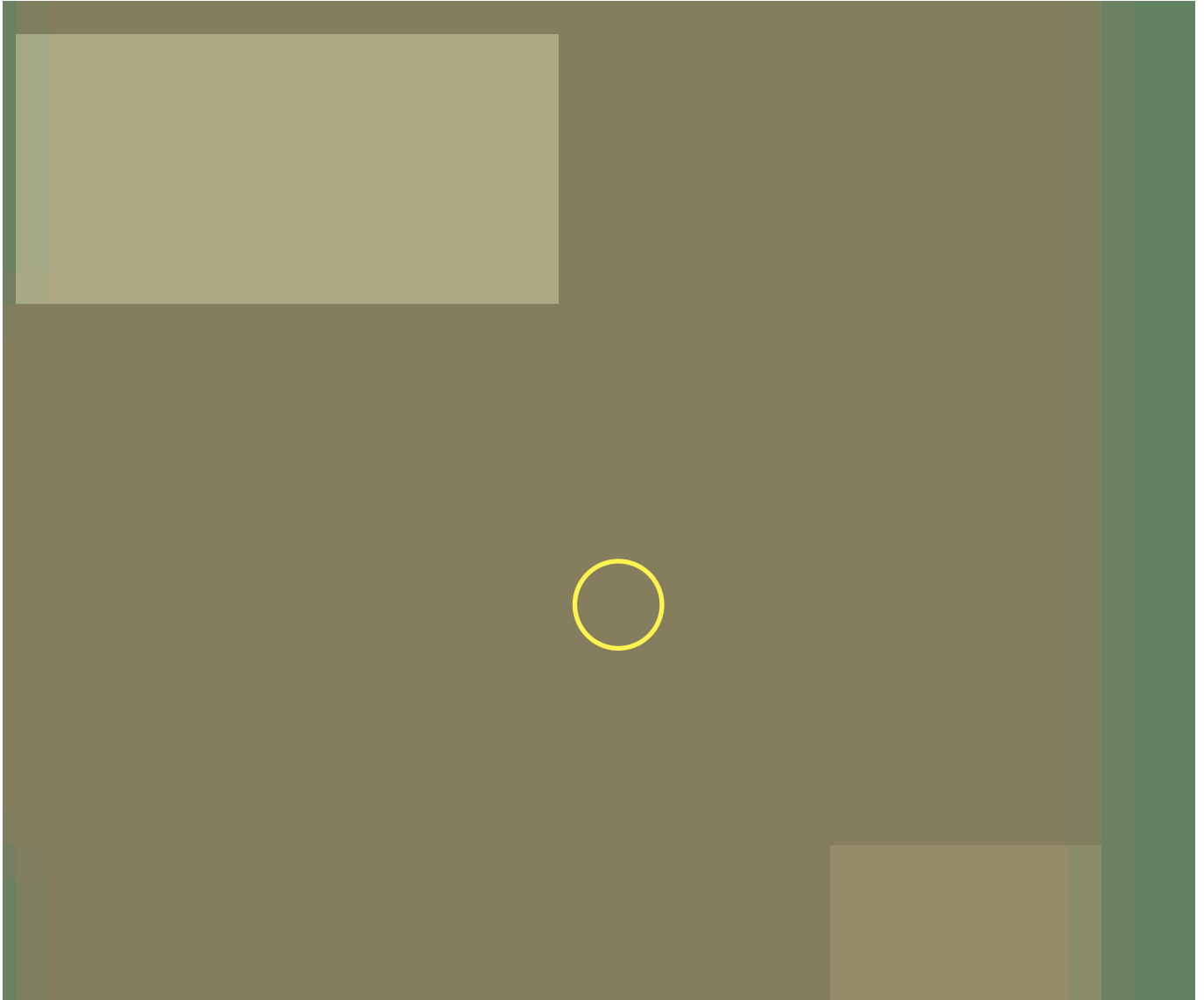
Dorfmitte Breitbrunn

Konzept zur Neugestaltung der Dorfmitte
rund um das Thalhauser-Anwesen

Inhalt

3	Ausgangssituation
4	Prozessdesign
5	Analyse der Rahmenbedingungen
8	Ergebnisse der Umfrage
12	Erkenntnisse Ideenworkshop
16	Fazit aus dem Beteiligungsprozess
18	Gliederung der neuen Dorfmitte
24	Was passiert im Gebäude?
25	Umnutzungsmöglichkeiten im Bestand
34	Gestaltungskonzept mit einem Neubau
40	Empfohlene Vorgehensweise und nächste Schritte
41	Impressum

Ausgangssituation



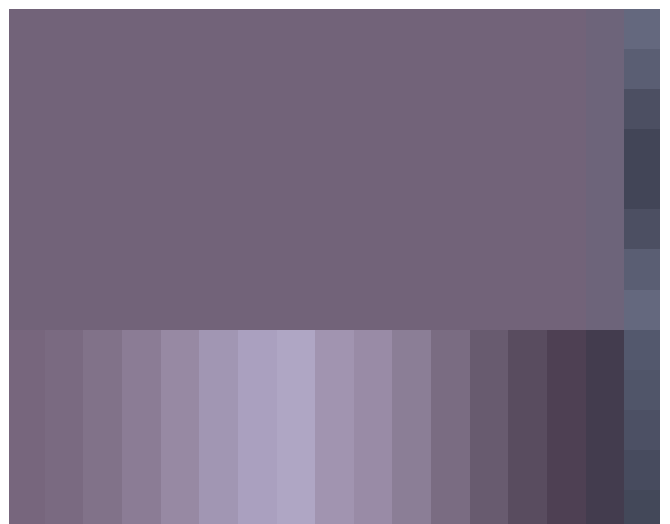
Lage des Thalhauser Gebäudes im Ortskern von Breitbrunn | Quelle Luftbild: Bayernatlas

Ausgangssituation

Das Gebäude des früheren Fuhrunternehmens Thalhauser an der Gstadter Str. 2, direkt am Dorfweiher gelegen, befindet sich im Eigentum der Gemeinde Breitbrunn.

Da es sich einerseits um DEN zentralen und markantesten Platz in der Dorfmitte handelt, und andererseits inzwischen viele Ladengeschäfte und Gewerbebetriebe, welche in der Vergangenheit für einen aktiven und belebten Ortskern gesorgt haben, nicht mehr da sind, hat sich der Gemeinderat eine positive Entwicklung dieses Areals zum Ziel gesetzt.

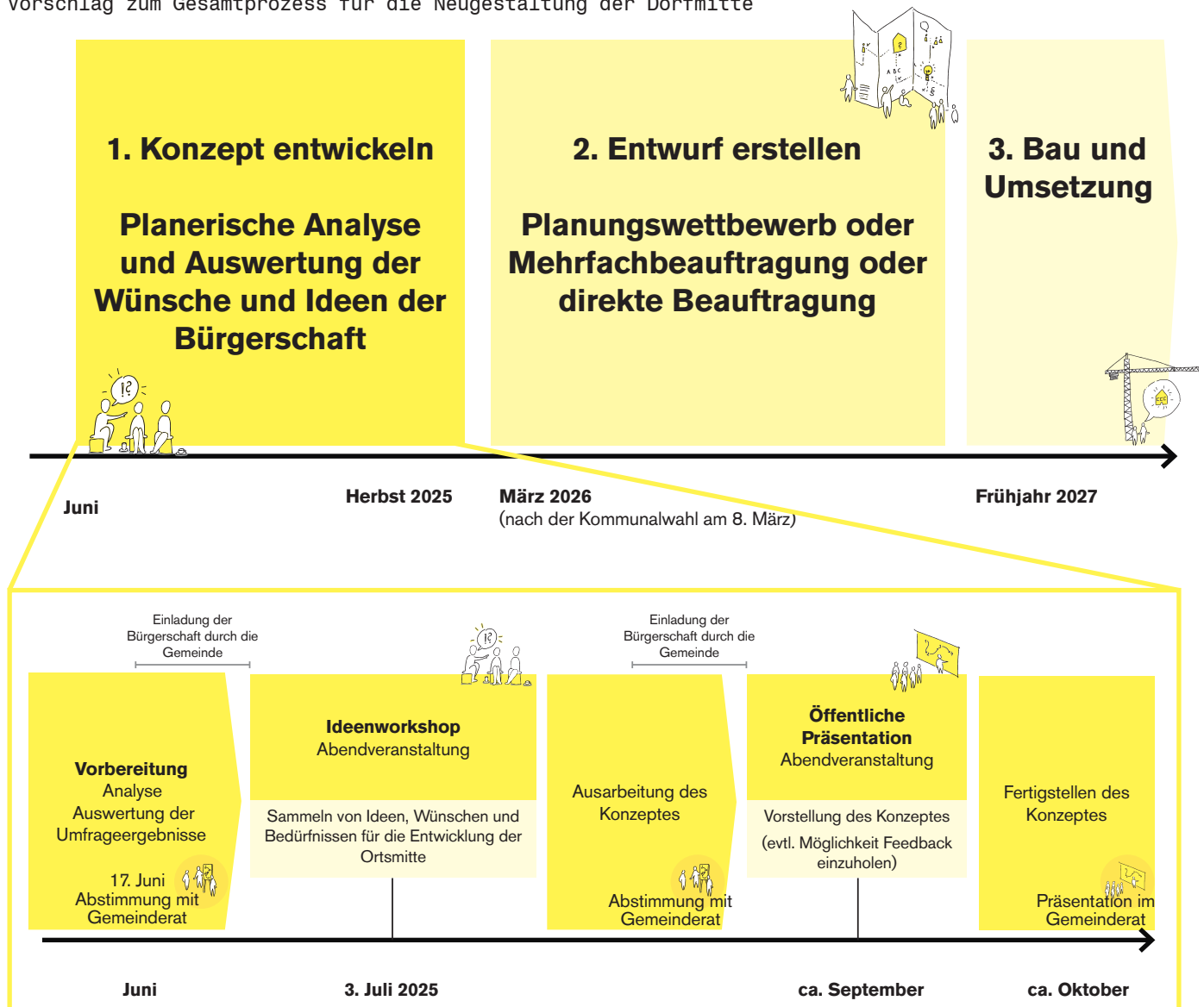
Das Konzept für die Entwicklung des Areals sollte unter aktiver Einbeziehung der Bevölkerung erarbeitet werden.



Schrägluftbild der Ortsmitte | Quelle: Google Earth

Prozessdesign

Vorschlag zum Gesamtprozess für die Neugestaltung der Dorfmitte



Prozessschritt 1 - Konzept entwickeln

Prozessdesign

In einer Gemeinderatsklausur wurden erste Ideen und Vorstellungen gesammelt. Für die weiteren Planungen wollte die Gemeinde Breitbrunn im nächsten Schritt auch die Bürger miteinbeziehen.

Zur besseren Vorbereitung einer öffentlichen Ideenfindung wurde im Frühjahr 2025 eine Umfrage durchgeführt.

Das Büro nonconform wurde mit der Auswertung der Ideenfindung und der Erstellung eines Konzeptes im Rahmen des ersten Prozessschrittes beauftragt.

Analyse der Rahmenbedingungen

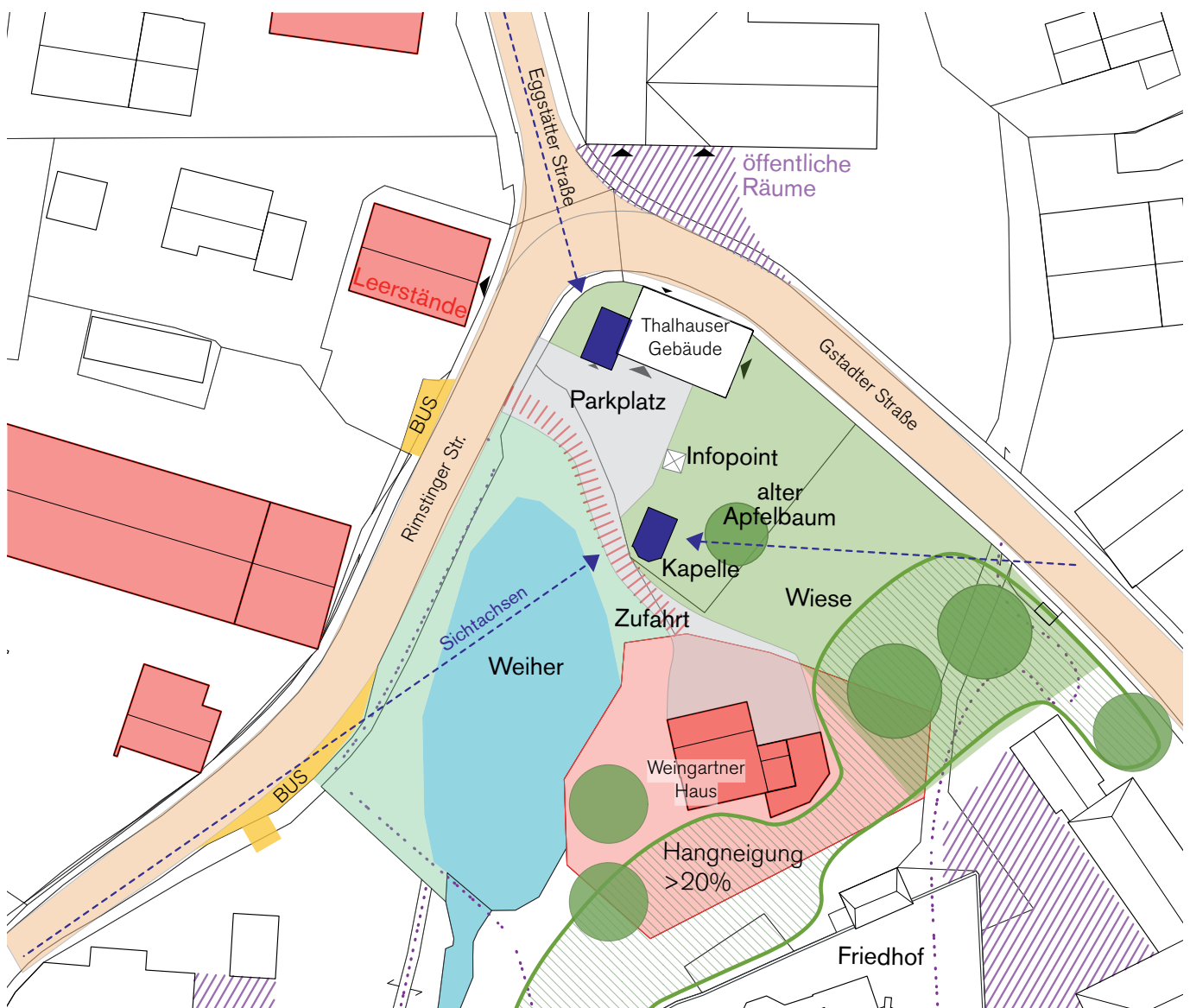
Bestandssituation

Das Gebäude und die Fläche des sogenannten Thalhauser-Anwesens (alternative Hofnamen: Maler oder Lackl) liegen direkt an der Kreuzung der Rimstinger Straße, Gstadter Straße und der Eggstätter Straße. Das Areal bildet somit die räumliche Ortsmitte von Breitbrunn. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich zwei gastronomische Betriebe, Geldautomaten und Zahnarzt im ehemaligen Bankgebäude, Schule, Kirche mit Friedhof, die Bushaltestellen und die Wand für Aushänge. Auch zwei aktive landwirtschaftliche Betriebe befinden sich in der Nähe.

Der Ortskern ist geprägt von leerstehenden bzw. teilweise leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden. Dies bezieht sich insbesondere auf die Erdgeschosse.

Südlich des Thalhauser-Grundstückes befindet sich das sogenannte Weingartner Haus, auch Bergmann Haus genannt. Dieses Gebäude und das dazugehörige Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Die öffentliche Erschließung des Gebäudes muss auch in Zukunft gewährleistet sein. Das Grundstück mit dem Dorfweiher befindet sich im Besitz der Gemeinde.

Das Thalhauser-Gebäude wurde zwischen 1822 und 1824 als Schulgebäude errichtet. Über den Anteil an originaler Bausubstanz ist nichts bekannt. Eine geschnittene Inschrift am Dachfirst gibt das Jahr 1824 an. Südöstlich des Gebäudes stand bis 2007 eine Lagerhalle. Die Geschichte des Gebäudes ist in der Dorfchronik „Band 1 - Haus- und Hofgeschichten“ umfassend dokumentiert.





Uraufnahme ca. 1834 | Quelle: Bayernatlas

Ortsentwicklung

Bereits in der Uraufnahme von 1834 ist die aktuelle Situation erkennbar. Nördlich des Dorfweihers treffen drei Straßen aufeinander. Nahe der engen Kurve der Rimstinger bzw. Gstadter Straße steht ein Gebäude. An dieser Konstellation hat sich bis heute nichts wesentliches Geändert.



Denkmäler in der Ortsmitte | Quelle: Bayernatlas

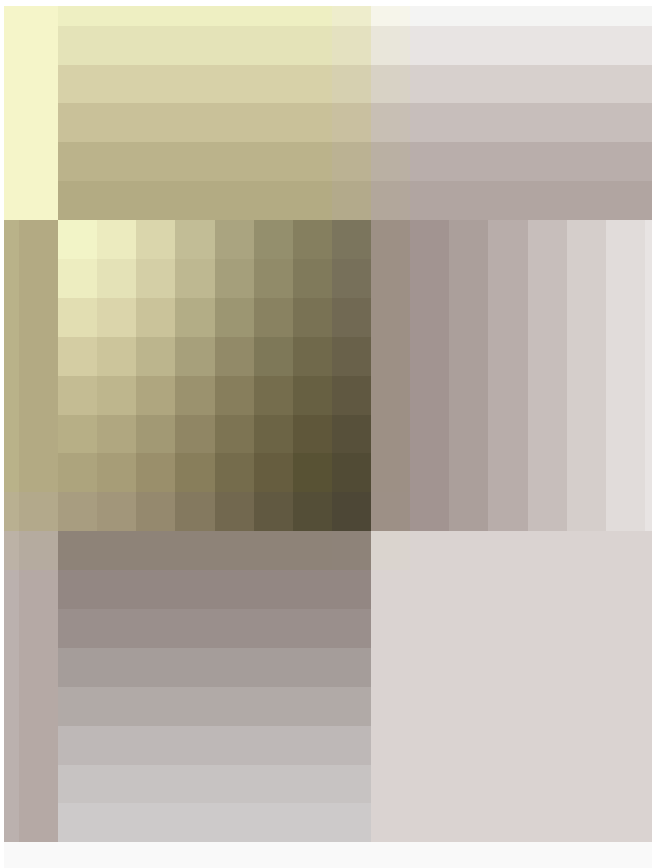
Denkmalschutz

In der Dorfmitte von Breitbrunn gibt es einige Baudenkmäler, sowie ein Bodendenkmal im Bereich des Friedhofs.

Die sogenannte Malerkapelle direkt auf dem Thalhau- ser-Grundstück steht als Baudenkmal unter Denkmal- schutz (Aktennummer: D-1-87-121-8). Das Thalhau- ser Gebäude selbst nicht.

Beschreibung: Lourdeskapelle, Satteldachbau mit Putzgliederung, 1889; mit Ausstattung.

Funktion: Lourdeskapelle, syn. Lourdesgrotte



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan von 1990 mit Aktualisie- rung im Jahr 2012 wurde im Bereich der Dorfmitte im Jahr 2022 geändert.

„Hintergrund für diese vierte Änderung des Flächennut- zungsplans war die Neuauflistung von 2 Bebauungs- plänen in Bestandsbereichen. Durch die intensivere Untersuchung und Betrachtung der Bestandsgebiete ergab sich geringfügiger Anpassungsbedarf in Teilbe- reichen im Gebiet Breitbrunn West. Das Gebiet der Ortsmitte, das bis dato im FNP als Dorfgebiet darge- stellt war, zeigt bereits einen starken Umstrukturie- rungsprozess, so dass man sich hier für die neue Ge- bietskategorie des „Urbanen Gebietes“ entschieden hat um auf Bebauungsplanebene einerseits dem Bestand, den Anpassungs- und Umstrukturierungsabsichten, aber auch dem Ziel des Erhalts einer Mischnutzung mit entsprechender Feinsteuerung gerecht werden zu können.“

Quelle: Begründung zur 4. Änderung des Flächennut- zungsplans, 14.9.2021, S. 3

Bebauungsplan Nr. 16 Breitbrunn Ortsmitte

Der Bebauungsplan wurde zwischen 2018 und 2022 neu erstellt. Der Bebauungsplan hat das übergeordnete Ziel:

„Orientierung am Bestand – Dorfkern mit seinen Besonderheiten“ und Erhalt und Sichern der Mischnutzung im Ortszentrum (Begründung zum Bebauungsplan, 24.5.2022, Blatt 18).

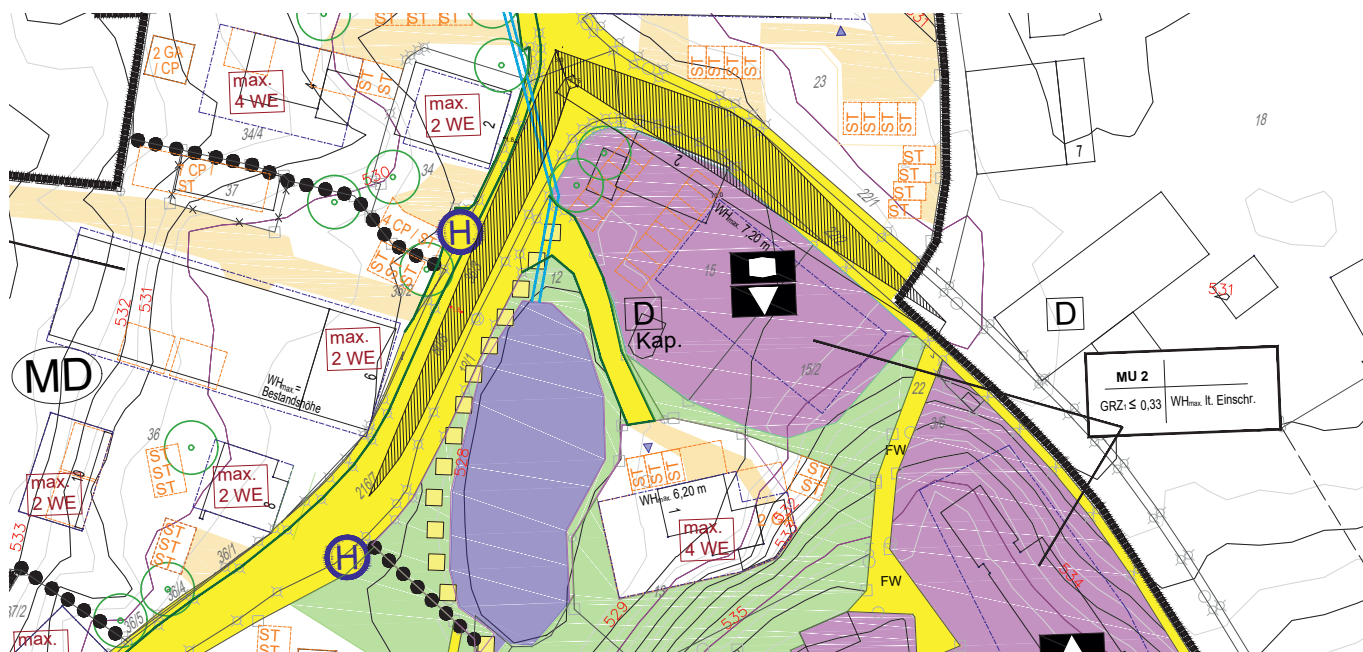
Das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes ist in fünf Gebietskategorien eingeteilt. Im Projektgebiet liegt der Schwerpunkt auf dem Erhalt der grünen Ortsmitte mit Gemeinbedarfseinrichtungen.

Das Strukturkonzept zum Bebauungsplan sieht auf dem Thalhauser-Grundstück ein großes Gebäude mit Parkplatz vor. Im Bebauungsplan selbst ist die Anordnung von Parkplatz und Gebäude im Vergleich zur bestehenden Ausgangssituation getauscht.



Gebietskategorien Bebauungsplan Breitbrunn Ortsmitte

Strukturkonzept Bebauungsplan Breitbrunn Ortsmitte



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 16 Breitbrunn Ortsmitte

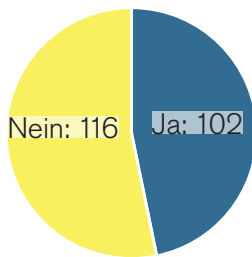
Ergebnisse der Umfrage

Im Vorfeld der Beteiligungsveranstaltung und der Prozessarbeit führte die Gemeinde eine Umfrage unter allen Bürger:innen durch. Dabei wurden sowohl geschlossene JA/NEIN-Fragen als auch offene Fragen zur Ideensammlung gestellt. Die Auswertung der geschlossenen Fragen sowie eine Zusammenfassung der offenen Antworten sind auf den folgenden Seiten dokumentiert.

Bei den JA/NEIN-Fragen ist zu beachten, dass die Antworten mit Vorsicht interpretiert werden sollten. Oft neigen Befragte dazu, in solchen Umfragen positive Rückmeldungen zu geben – sowohl in Bezug auf finanzielle Beteiligung als auch auf persönliches Engagement – als dies in der Realität später tatsächlich zutrifft. Das gilt ebenfalls für das Einkaufsverhalten. Die offenen Fragen bieten hingegen wertvolle Einblicke und vermitteln eine gute Grundidee davon, was der Bürgerschaft in ihrer Ortsmitte tatsächlich fehlt.

Gewerbe/Öffentliche Nutzung (z.B. Dorfladen)

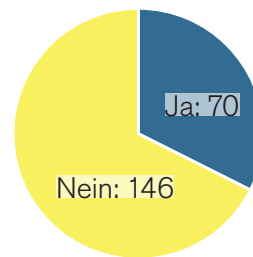
Können Sie sich vorstellen, sich finanziell zu beteiligen?



■ ja ■ nein

Abgestimmt: 218 von 249

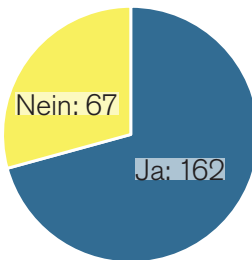
Können Sie sich vorstellen, aktiv mitzuarbeiten (nicht ehrenamtlich)?



■ ja ■ nein

Abgestimmt: 216 von 249

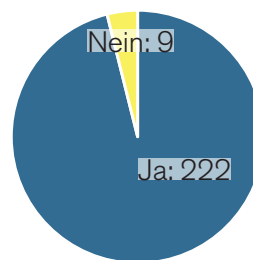
Können Sie sich vorstellen, dies als wesentliche Einkaufsmöglichkeit zu nutzen?



■ ja ■ nein

Abgestimmt: 229 von 249

Können Sie sich vorstellen, gelegentlich hier einzukaufen, um auch jemanden zu treffen?

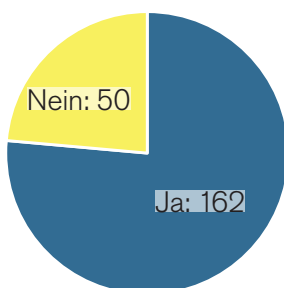


■ ja ■ nein

Abgestimmt: 231 von 249

Bezahlbarer Wohnraum

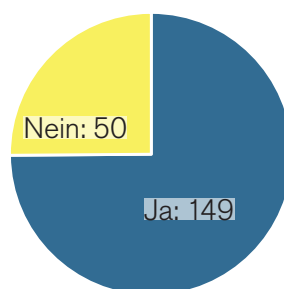
Ich sehe Bedarf an zusätzlichem Wohnraum



■ ja ■ nein

Abgestimmt: 212 von 249

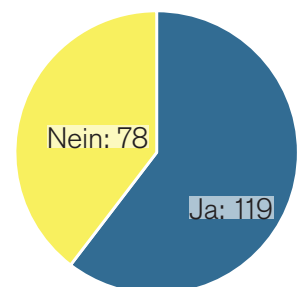
Bedarf besteht an kleinen Wohnungen



■ ja ■ nein

Abgestimmt: 199 von 249

Bedarf besteht an größeren Wohnungen



■ ja ■ nein

Abgestimmt: 197 von 249

In der Umfrage unter Frage 3 - „Weitere Ideen?“ wurde eine Vielzahl an Vorschlägen eingereicht, die ein deutliches Bild davon zeichnen, was sich die Menschen für diesen zentralen Ort im Dorf wünschen. Die eingereichten Antworten können sechs Leitthemen zugeordnet werden

1. Café / Bäckerei – Treffpunkt mit Konsummöglichkeit

Gewünscht wird ein Café oder eine Bäckerei mit Sitzgelegenheiten, als sozialer Treffpunkt für Jung und Alt – innen wie außen. Auch ein Tagescafé, eine kleine Bar oder ein Ort für den Abendbetrieb wurden genannt.

2. Nahversorgung – Dorfladen, Markt

Viele Ideen beziehen sich auf eine Grundversorgung im Ort – etwa durch einen Dorfladen, Kiosk oder Selbstbedienungsladen, idealerweise mit regionalen Produkten. Ergänzend wurden mobile Stände oder ein Wochenmarkt vorgeschlagen.

3. Treffpunkt – Dorfplatz, öffentlicher Raum

Ein offener, begrünter Platz mit Sitzgelegenheiten,

Spielgeräten oder einem Brunnen wird gewünscht – als Ort der Begegnung und für kleinere Veranstaltungen. Der Platz soll nicht vom Autoverkehr dominiert sein.

4. Wohnen

Mehrmals genannt bezahlbarer Wohnraum, vor allem für Senioren, alleinstehende oder junge Menschen – teilweise kombiniert mit Gewerbe (z. B. Wohnen über dem Café). Einige sehen die Lage an der Straße jedoch kritisch.

5. Bildung und Betreuung

Vorgeschlagen wurde, Räume für Hort oder Ganztagesbetreuung zu schaffen – zum Beispiel im Obergeschoss eines neuen Gebäudes, in direkter Nähe zur Schule.

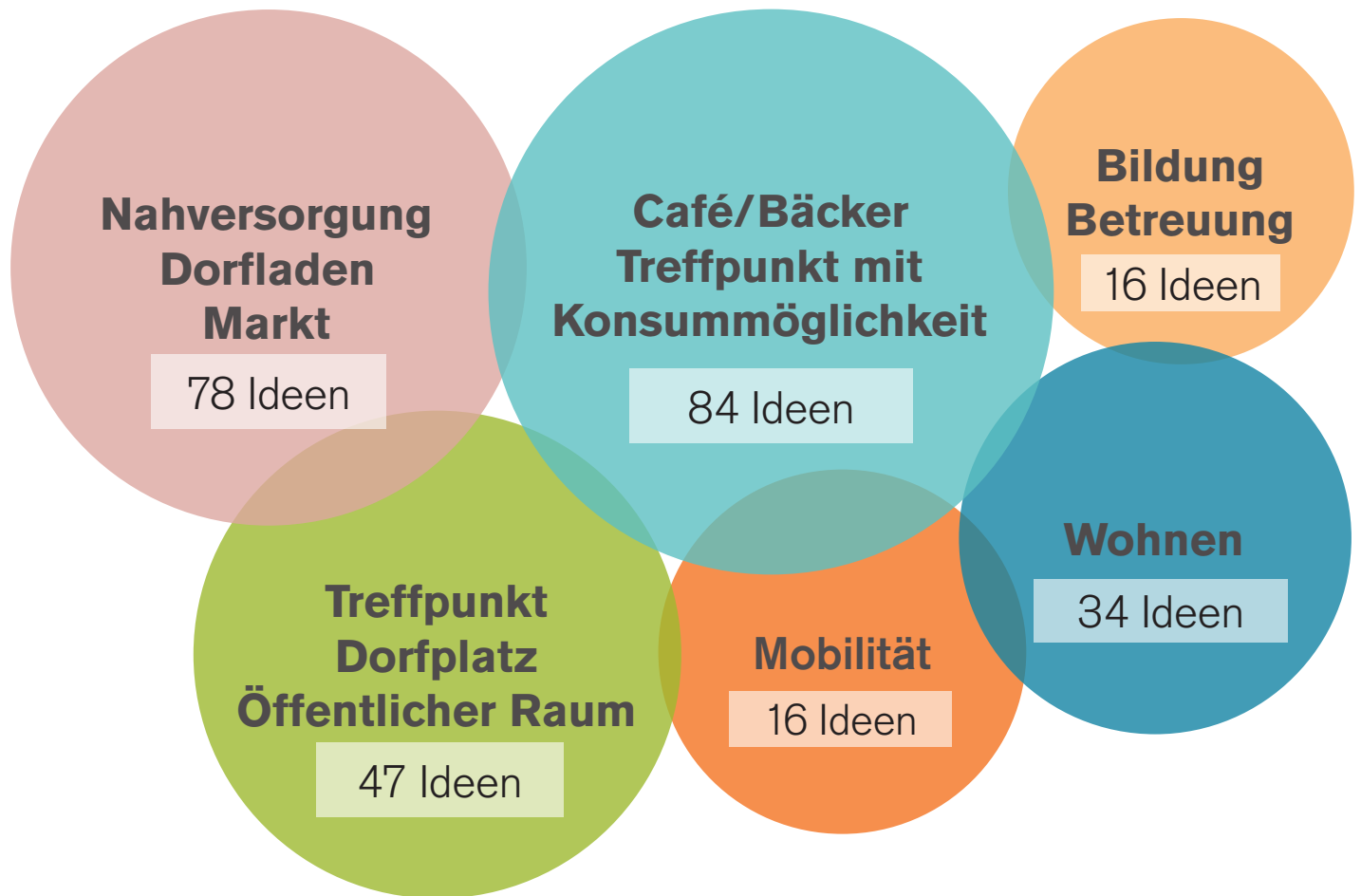
6. Mobilität

Wichtige Anliegen sind Tempo 30, Verkehrsberuhigung, sichere Wege sowie Fahrrad- und Businfrastruktur. Parkplätze sollten zurückhaltend geplant und nicht zentral platziert werden.

153 Antworten

über 275 Ideen

6 Leitthemen



Erkenntnisse Ideenworkshop

Am 3. Juli fand in der Chiemsee-Halle in Breitbrunn ein Ideenworkshop statt, zu dem alle Bürger:innen eingeladen wurden. Im Rahmen der Veranstaltung wurden die Ergebnisse der Befragung sowie eine kurze Analyse durch das Büro nonconform präsentiert.

Auf Grundlage dieser Erkenntnisse wurden drei zentrale Fragen für den Workshop formuliert:

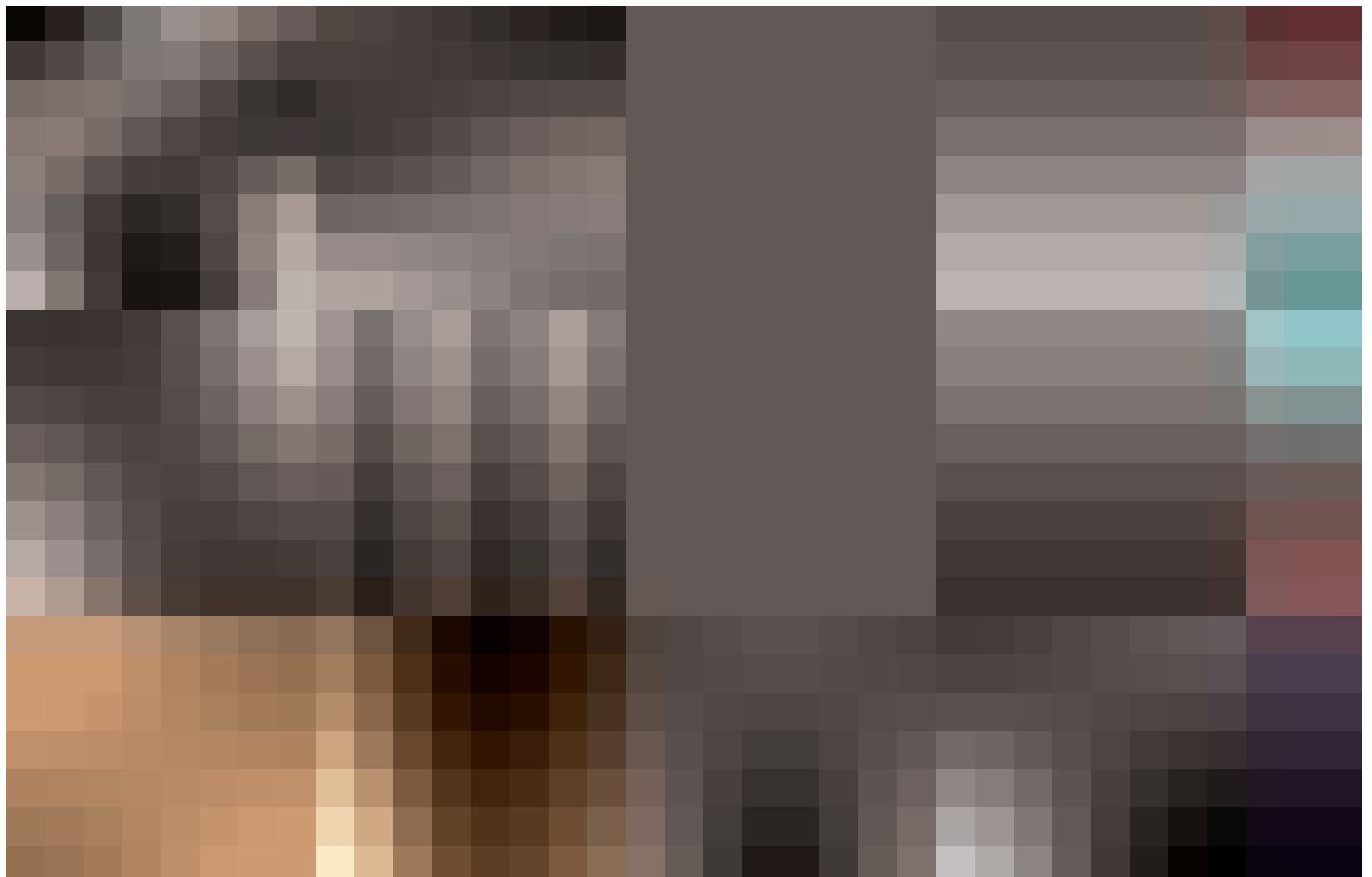
An drei Arbeitstischen wurden diese Fragen intensiv diskutiert. Darüber hinaus gab es die Möglichkeit, zusätzliche Ideen an einem offenen Thementisch einzubringen.

Die Ergebnisse der Diskussionen an den Tischen sind auf den folgenden Seiten dokumentiert.

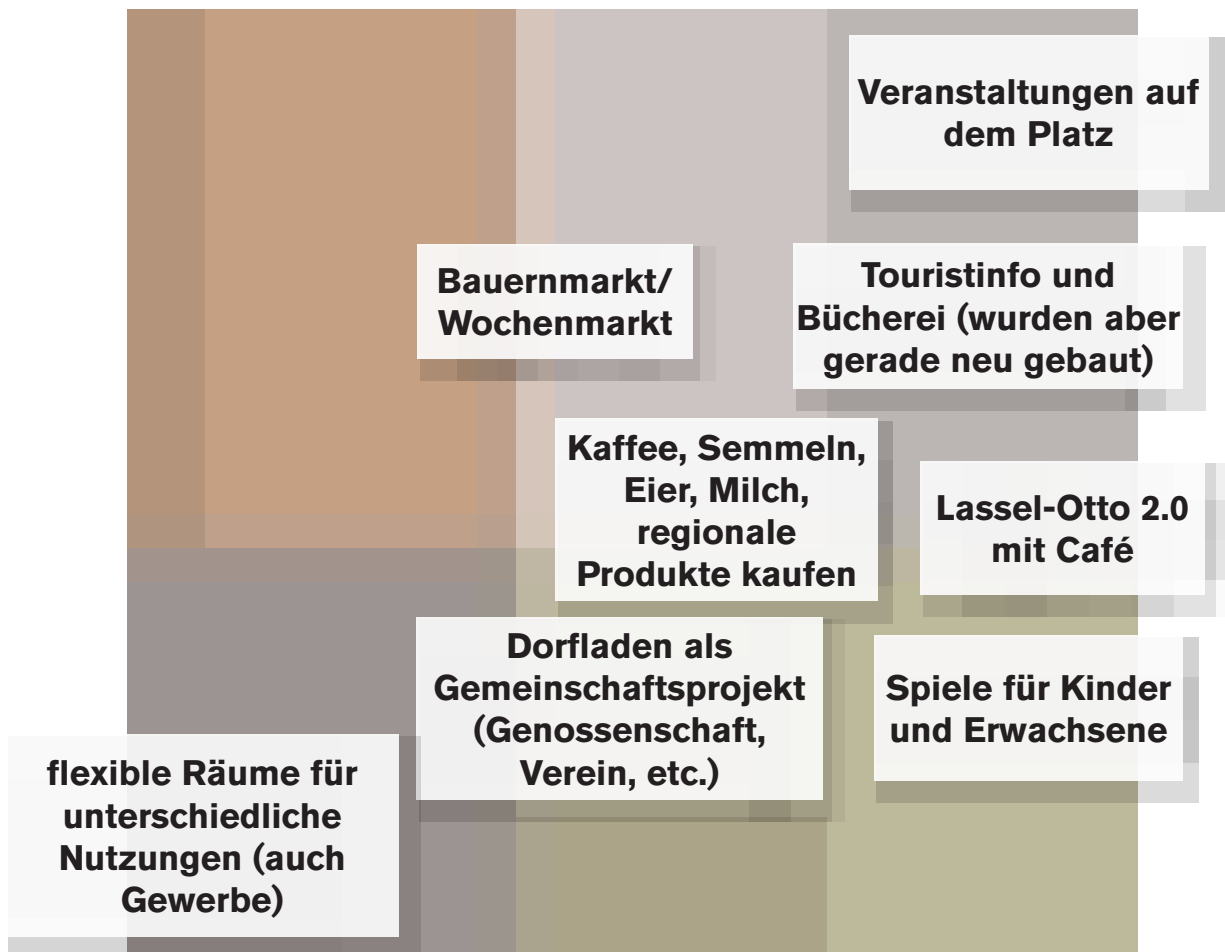
Welche Kombination von Angeboten passt in die Dorfmitte?

***Welche Art von Dorfmitte soll es sein?
Und wenn ja wie viele?***

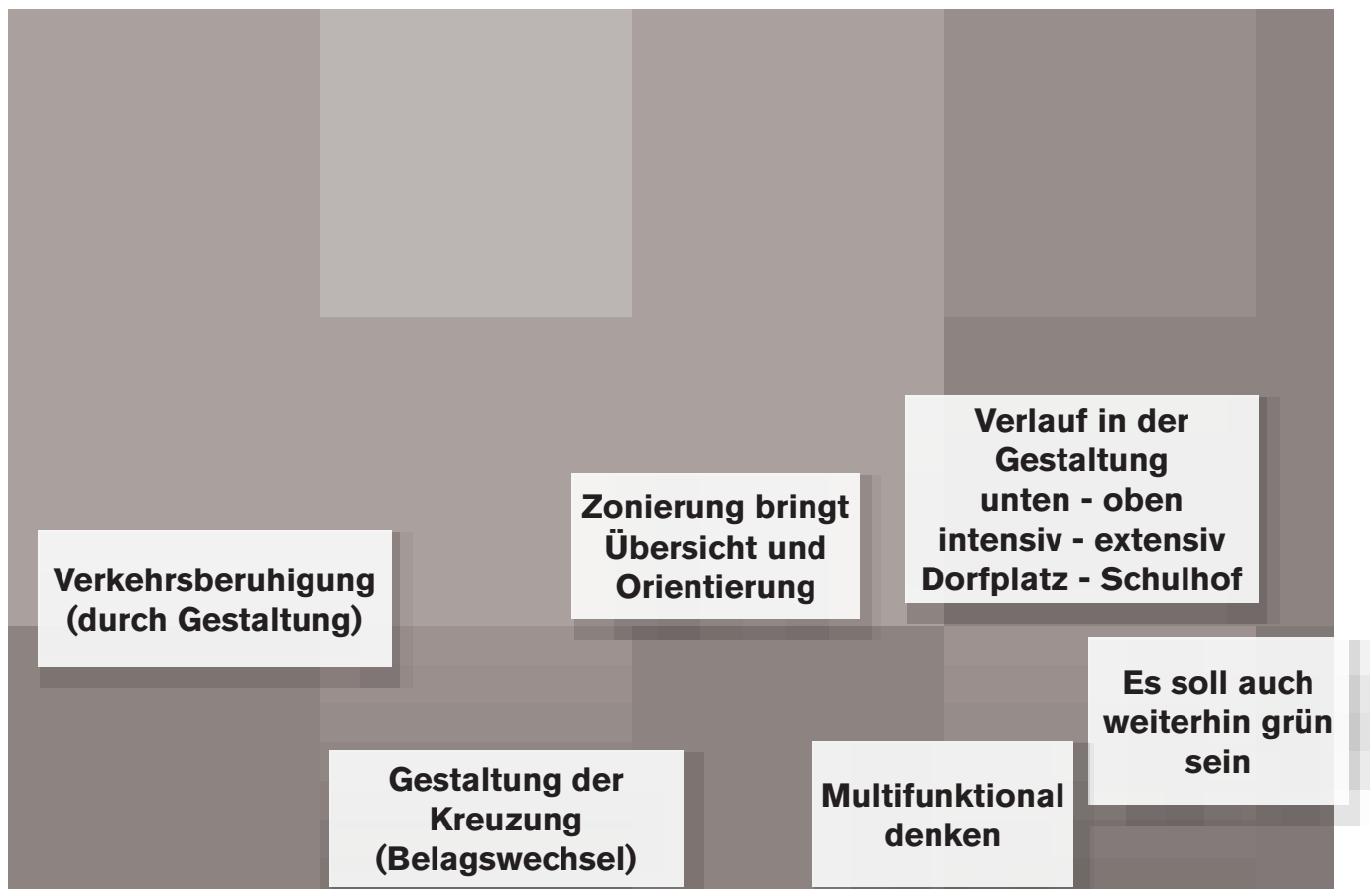
***Wie viel Gebäude verträgt die Dorfmitte?
Und in welcher Größe?***







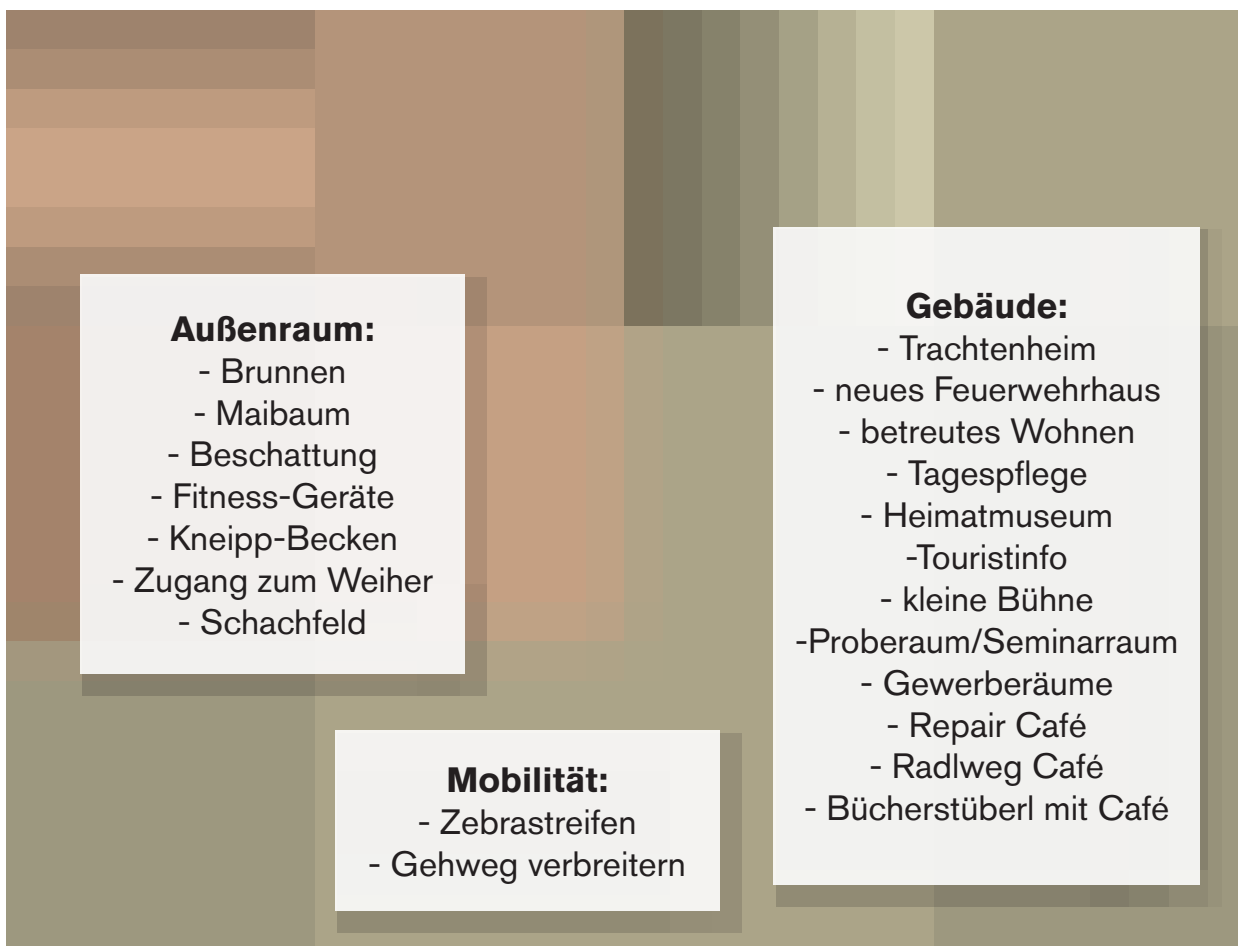
Welche Kombination von Angeboten passt in die Dorfmitte?



Welche Art von Dorfmitte soll es sein? Und wenn ja wie viele?



Wie viel Gebäude verträgt die Dorfmitte und in welcher Größe?



Gibt es noch weitere Ideen?

Fazit aus dem Beteiligungsprozess

Die Bürgerinnen und Bürger wünschen sich eine lebendige und einladende Ortsmitte, die mehr ist als ein funktionaler Ort – sie soll zum Treffpunkt des täglichen Lebens werden. Ein Platz, an dem man jemandem zufällig begegnet, etwas unternehmen, etwas konsumieren oder einfach dabeisein kann.

Damit dieser Raum wirklich belebt wird, braucht es Gründe, um überhaupt hinzugehen. Diese Gründe können sowohl kommerzielle Angebote wie ein Café, eine Bäckerei, ein Dorfladen oder ein Pub sein, als auch nicht-kommerzielle Einrichtungen wie ein Spielplatz, ein Jugendtreff, eine Tourist-Info, eine öffentliche Toilette oder eine Radl-Station, ein zugänglicher Dorfweiher mit Spielplatz und Spielwiese, ein Platz auf dem besondere Feste oder Märkte abgehalten werden, eine Infowand, die über anstehende und laufende Aktivitäten und kulturelle Angebote in der Gemeinde informieren, eine Bücherbox oder eine Bushaltestelle.

Entscheidend ist die Kombination dieser Angebote: Nur durch ein Miteinander von wirtschaftlichen und sozialen Funktionen und punktuellen kulturellen Festen entsteht ein Ort, der wirklich angenommen wird. Welche Mischung dabei am besten funktioniert, lässt sich nicht pauschal sagen – sie muss aktiv gewollt, ausprobiert, entwickelt und angepasst werden.

Die zentrale Herausforderung liegt also nicht allein in der baulichen Gestaltung, sondern vor allem darin, eine Ortsmitte zu schaffen und zu bespielen, die Anziehungskraft entfaltet – weil sie alltägliche Bedürfnisse erfüllt und gleichzeitig Raum für Begegnung, Gemeinschaft und Teilhabe bietet.

Dabei tritt die Größe des Gebäudes – obwohl sie im Workshop intensiv diskutiert wurde – in den Hintergrund. Entscheidend ist, dass am Ende ein Ort entsteht, der belebt ist und den festgestellten Bedarfen entspricht. Nur so lässt sich neuer Leerstand vermeiden.

Die Herangehensweise unterscheidet sich je nachdem, ob ein Bestandsgebäude saniert oder ein Neubau realisiert wird. Bei einer Sanierung wird geprüft, ob und wie sich die zentralen Bedarfe (Café, Bäcker, Dorfladen) im vorhandenen Raum sinnvoll umsetzen lassen. Übrigbleibende Flächen können anschließend mit ergänzenden Nutzungen – etwa vermietbare Büro- oder Praxisräumen – belegt werden. Bei einem Neubau hingegen sollte der Gebäudebestand bewusst so dimensioniert werden, dass die Flächen realistisch dauerhaft mit Leben und den priorisierten Nutzungen gefüllt werden können. So entsteht ein tragfähiger, lebendiger Treffpunkt.

Die Dorfmitte soll ein belebter Treffpunkt sein

Dort soll man ...

- ... jemanden zufällig treffen
- ... was (kleines) unternehmen können
- ... Speisen und Getränke konsumieren
- ... Veranstaltungen besuchen
- ... sehen und gesehen werden

>> Es braucht einen Grund hinzugehen

Gründe um in die Dorfmitte zu gehen

(= Magnet für Menschen)

Kommerzielles Angebot:

Café, Bäcker, Dorfladen, Pub, etc.

Nicht-Kommerzielles Angebot:

Spielplatz, öffentliches WC, Radl-Station, Bushäuschen, Jugendtreff, Seniorentreff, Repaircafé, etc.

>> Es sollte eine gute Kombination aus beiden sein.

>> Alle Nutzungen die Frequenz schaffen, stärken die Dorfmitte.

Manche Nutzungen sind an anderer Stelle besser aufgehoben

Passende gemeindliche Einrichtungen wie Bücherei oder Tourist-Info haben bereits geeignete Standorte gefunden und sollen dort bleiben.

Zentrumsnahes Wohnen ist wichtig, kann aber auch in allen anderen Leerständen rund um die Ortsmitte gut organisiert werden.

>> Bestehende Leerstände im Umfeld einbeziehen

>> Nicht an anderer Stelle neue Leerstände schaffen

Gliederung der neuen Dorfmitte

Die neue Dorfmitte von Breitbrunn gliedert sich in drei übergeordnete, zugleich ineinandergreifende Bereiche, welche sich durch die vorhandenen Grenzen - Dorfweiher, Straße und Kirchengberg - ergeben. Sie weisen jeweils unterschiedliche räumliche Qualitäten und Funktionen auf. Da im Beteiligungsprozess deutlich wurde, dass das bestehende Gebäude sehr gut in der Dorfmitte platziert ist, orientieren sich die folgenden Überlegungen an der Positionierung des Bestands.

3 Bereiche für die Dorfmitte

Dorfplatz

Der Dorfplatz liegt unmittelbar an der Straße, wird jedoch durch die Lage des Gebäudes gefasst und dadurch teilweise vom Durchgangsverkehr geschützt. Er bildet den zentralen, befestigten Treffpunkt des Ortes, eignet sich für gastronomische Außenflächen, Veranstaltungen im Freien und alltägliche Begegnungen.

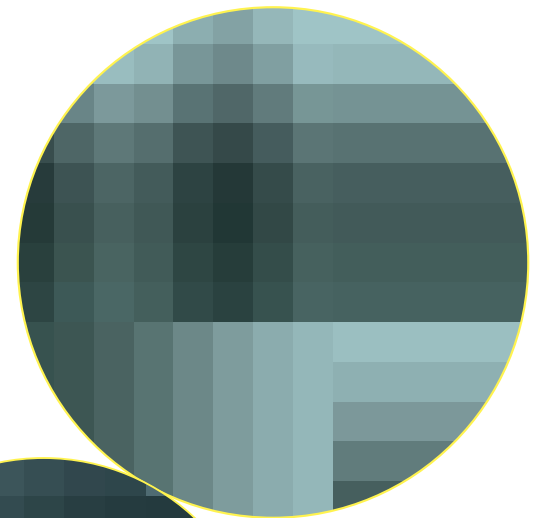
Dorfweise

Östlich daran schließt die Dorfweise an. Sie stellt den weichen, grünen Übergang vom intensiven Platzgeschehen in den landschaftlich geprägten Freiraum dar. Durch ihre Nähe zum Vorbereich Gebäudes ist sie für Familien besonders attraktiv, da Kinder dort spielen können, während Erwachsene in Sichtweite verweilen. Die Gestaltung schafft unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten – vom offenen Wiesenbereich bis hin zu gestalteten Spielbereichen.

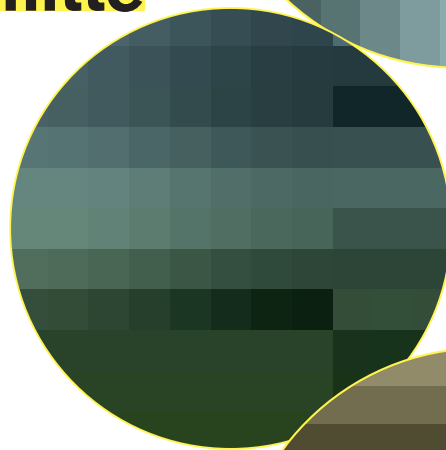
Dorfleitn

Die Dorfweise geht weiter über in die Dorfleitn, die topografisch geprägt ist und als verbindendes Freiraumband bis zur Schule führt. Sie stärkt die fußläufige Vernetzung, schafft neue Wegeverbindungen und wird vielseitig genutzt – im Sommer etwa zum Rutschen, im Winter zum Rodeln.

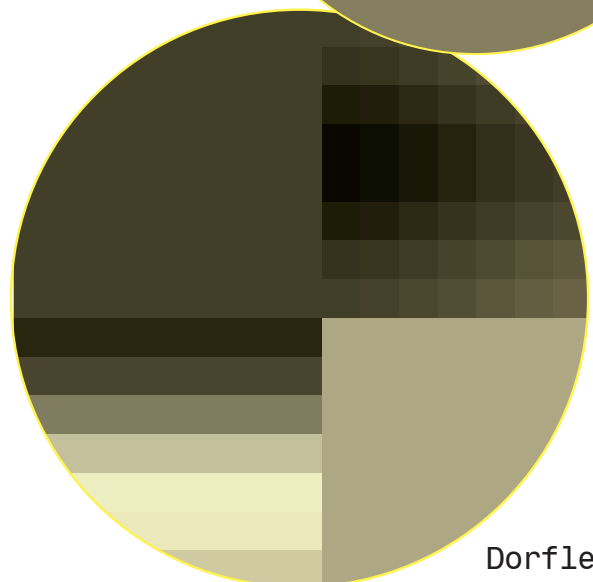
So entsteht vom Dorfplatz über die Dorfweise bis zur Dorfleitn eine zusammenhängende Freiraumabfolge, deren Gestaltung und Nutzung von intensiv zu extensiv wechselt und damit ein abwechslungsreiches, vielfältig nutzbares Zentrum für Breitbrunn entwickelt.



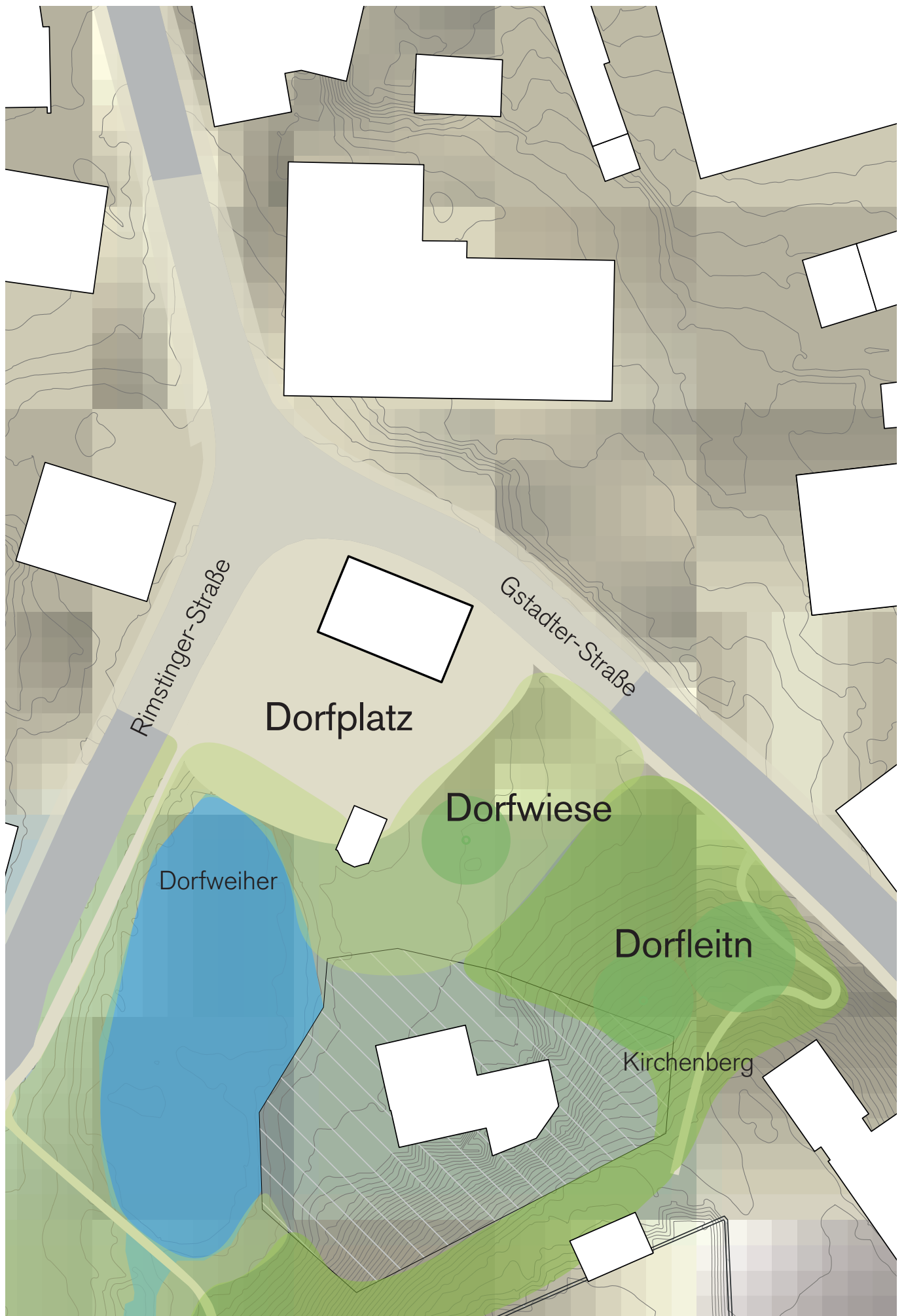
Dorfplatz



Dorfweise



Dorfleitn



Zonierung Dorfplatz

Der Dorfplatz selbst gliedert sich in mehrere klar definierte Bereiche, die unterschiedliche Funktionen übernehmen und zusammen den Kern der neuen Ortsmitte bilden. Jeder Bereich trägt mit eigenen Qualitäten zur Aufenthalts-, Nutzungs- und Erlebnisvielfalt des Ortes bei. Das Gebäude wird mit einer frequenzbringenden Alltagsnutzung, wie einem Café/Bäckerei/ (Selbstbedienungs-)Laden befüllt.

Vorbereich Café/Bäcker

Der Vorbereich der gewünschten Gastronomie bildet den lebendigen Mittelpunkt des Dorfplatzes. Er dient als deren Freisitz und schafft einen attraktiven Aufenthaltsbereich – besonders durch die geschützte Lage zwischen Gebäude und Kapelle.

Die direkte Verbindung zur Dorfweiese macht den Bereich zudem für Familien besonders attraktiv, da Kinder dort spielen können und gleichzeitig gut im Blick bleiben. Darüber hinaus ist der Vorbereich multifunktional nutzbar:

- Offene und teilweise entsiegelte Oberflächen ermöglichen flexible Nutzungsszenarien – von alltäglichem Aufenthalt bis zu Festen, Märkten oder kleineren Veranstaltungen.
- Bäume und Bepflanzung sorgen für Schatten und Aufenthaltsqualität; konsumfreie Sitzmöglichkeiten und kommunikative Möbel fördern das unkomplizierte Verweilen.
- Gleichzeitig unterstützen Entsiegelungs- und Versickerungsmaßnahmen den Rückhalt von Regenwasser.

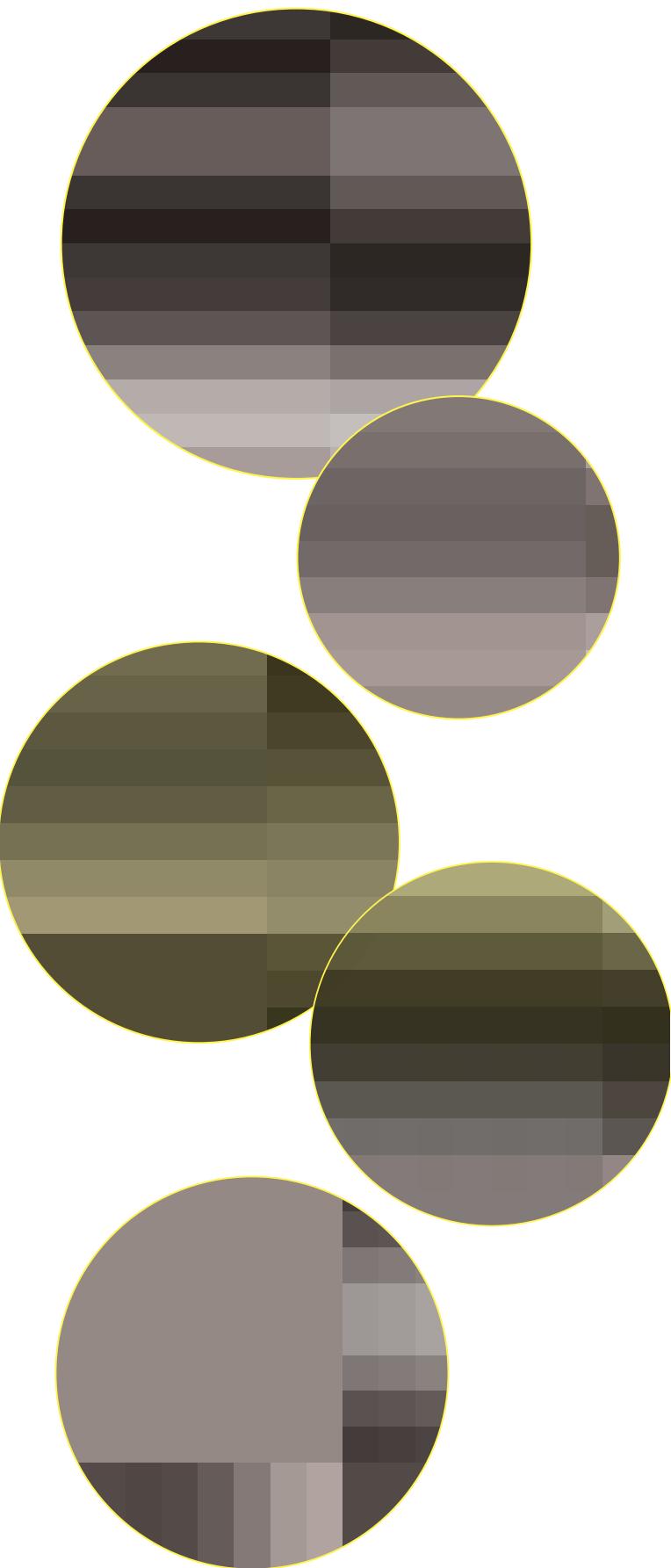
Durch eine passende Grundausstattung und insgesamt hohe Flexibilität wird der Bereich zu einem vielseitigen Ort, der das gemeinschaftliche Leben im Ortskern stärkt.

Uferbereich am Dorfweiher

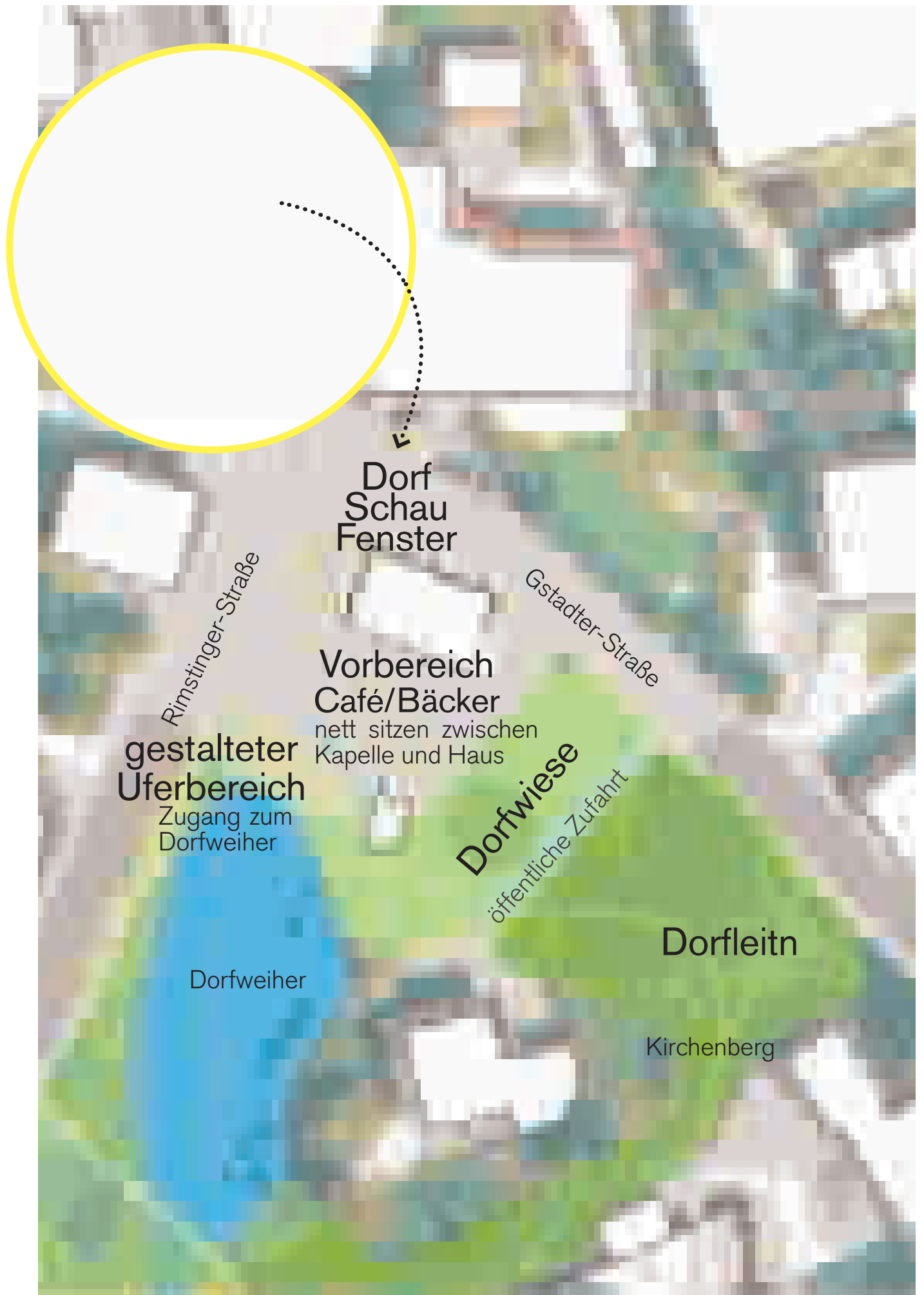
Der Uferbereich macht den bislang schwer zugänglichen Dorfweiher erlebbar. Er wird als gestalteter, naturnaher Aufenthaltsort entwickelt – mit Zugang zum Wasser und möglichen Elementen wie Sitzstufen, Steg oder Kneipp-Anlage. Hier entsteht ein ruhiger, qualitätsvoller Ort zum Verweilen.

Dorf-Schaufenster

An der westlichen Platzkante präsentiert sich das „Dorf-Schaufenster“: der erste sichtbare Bereich bei Ankunft in der Ortsmitte. Als offener Treffpunkt lädt er zum Sehen und Gesehen-Werden ein. Ausstattungen wie digitale Info-Tafel für den Bus, Gemeindefototafel,



Bücherbox, überdachter Wartebereich, Fahrrad-Reparaturstation, E-Bike-Ladung oder WLAN können hier gebündelt angeboten werden.



Dorf
Schau
Fenster

Rimstinger-Straße

Gstadter-Straße

Vorbereich
Café/Bäcker
nett sitzen zwischen
Kapelle und Haus

gestalteter
Uferbereich
Zugang zum
Dorfweier

Dorfwiese
öffentliche Zufahrt

Dorfweier

Dorfleitn

Kirchenberg

Mobilität und Erschließung

Verkehrsberuhigung in der Ortsmitte

Aus der Bürgerbeteiligung wurde deutlich, dass der Wunsch nach einer Verkehrsberuhigung in der Ortsmitte sehr groß ist. Eine mögliche Maßnahme besteht in einer Belagsänderung im Kreuzungsbereich: Durch die Verwendung eines anderen Bodenbelags wird die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmenden erhöht, was zu einer spürbaren Reduzierung der Geschwindigkeit beitragen kann. Da es sich hierbei um eine Staatsstraße handelt, ist eine Abstimmung mit dem Staatlichen Straßenbauamt zwingend erforderlich.

Stellplätze

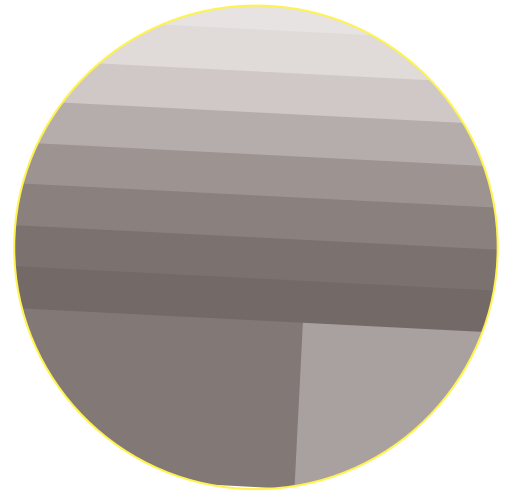
Für die Dorfmitte werden rund 8 Kurzzeitstellplätze vorgesehen, wobei je nach späterer Nutzung des Gebäudes ein zusätzlicher Bedarf entstehen kann. Die Stellplätze können entweder gebündelt oder verteilt angeordnet werden. Eine gebündelte Lösung ermöglicht eine kompakte Organisation, würde jedoch den direkten Bezug zwischen Außenbereich des Cafés und der Dorfwiese schwächen. Alternativ können Stellplätze entlang der innerörtlichen Staatsstraße in Form von Schräg- bzw. Senkrechtparkern verteilt werden; dies ist jedoch mit dem staatlichen Bauamt abzustimmen.

Ein entscheidender Aspekt ist die Gestaltung der Stellflächen: Durch angepasste Oberflächenausführung und eine sensible Einbindung in den Freiraum können sie optisch zurückhaltend wirken und die Aufenthaltsqualität des Dorfplatzes unterstützen.

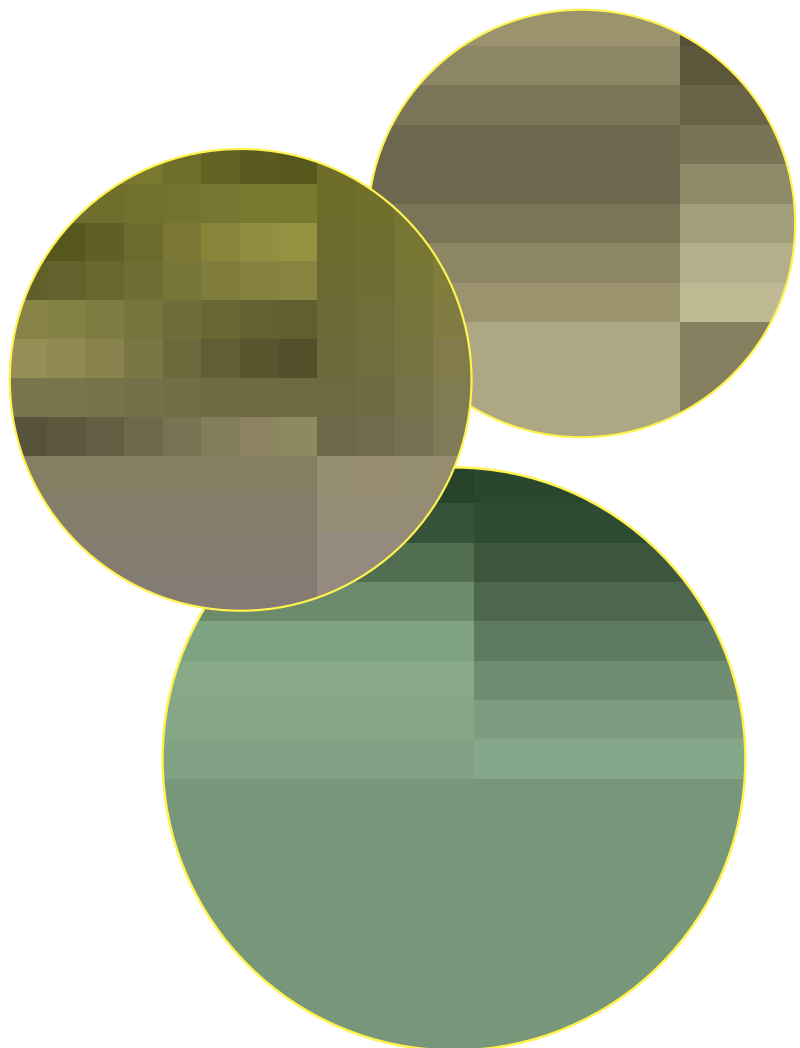
Für größere Veranstaltungen stehen ausreichend Parkplätze im näheren, fußläufig erreichbaren Umfeld zur Verfügung. Die Stellplätze direkt am Dorfplatz sind bewusst als Kurzzeitparkplätze gedacht – für kurzes Halten, Besorgungen oder Café-Besuche – und nicht für längeres Parken oder hohe Besucherzahlen.

Verlegung Zufahrt Privathaus

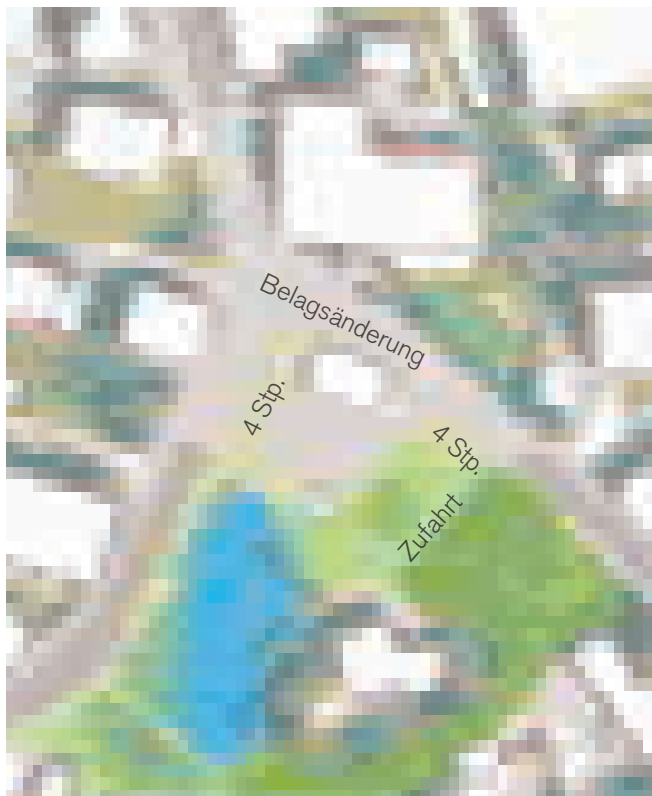
Die Privatzufahrt wird neu über die Dorfwiese geführt und so gestaltet, dass sie sich möglichst unauffällig in die Landschaft einfügt. Sie bleibt als untergeordneter Weg erkennbar und erhält eine zurückhaltende, landschaftsverträgliche Ausführung, z. B. als zweispuriger Fahrstreifen mit Grünanteil. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Zufahrt jederzeit für Rettungsfahrzeuge nutzbar bleibt und im Winter geräumt werden kann. Durch die Verlegung wird der zukünftige Dorfplatz nicht mehr durchschnitten, wodurch seine Qualität als zusammenhängender öffentlicher Raum deutlich gestärkt wird.



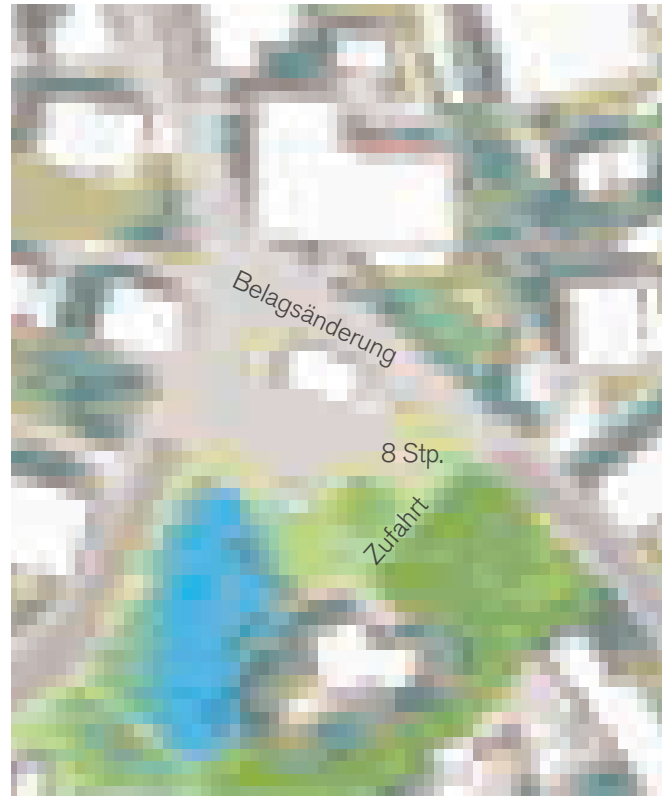
Oberflächengestaltung Ortsdurchfahrt in Perlesreut in Niederbayern (Staatsstraße 2321)



Begrünte und nur teilversiegelte Oberflächen beeinflussen das lokale Mikroklima positiv beeinflussen und schaffen so ein angenehmeres Umfeld für die Anwohner.



Stellplätze verteilt



Stellplätze gebündelt



Parkplätze innerhalb von 2 bzw. 5-Gehminuten von der Ortsmitte entfernt

Was passiert im Gebäude?

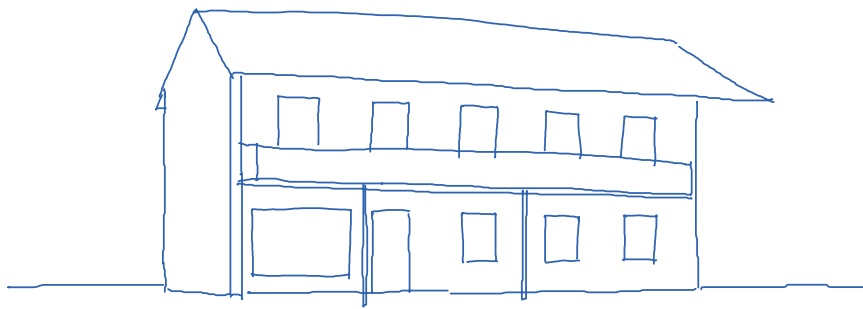
Um die zukünftige Dorfmitte von Breitbrunn lebendig zu gestalten, ist die Nutzung des Gebäudes am Dorfplatz ebenso wichtig wie die Gestaltung der umliegenden Freiräume. Denn „*ein Platz lebt von seinen Rändern*“.

Bei der Analyse und der gemeinsamen Arbeit mit der Bürgerschaft wurde festgestellt, dass das bestehende Gebäude aufgrund seiner Lage in der Kurve durchaus an der richtigen Stelle steht. Diese Platzierung bremst den Verkehr, schirmt den Dorfplatz von der Straße ab und schafft eine attraktive Südseite für die Freiräume im Süden des Gebäudes. Dies ermöglicht eine hohe Aufenthaltsqualität zwischen dem Gebäude und der Kapelle. Zudem besitzt das Bestandsgebäude mit seiner über 100-jährigen Geschichte und seiner Nutzung als ehemaliges Schulhaus von Breitbrunn auch historischen Wert.

Gleichzeitig ist der bauliche und statische Zustand des Gebäudes und seiner Substanz nicht bekannt. Deshalb im Folgenden zwei Varianten dargestellt werden, die beide die Grundkonzeption der Gliederung der Dorfmitte beachten und möglich sind.

Aus diesem Grund wird im Folgenden sowohl untersucht, welche Möglichkeiten sich durch eine Bestandssanierung ergeben, als auch welche räumlichen Vorteile sich durch einen Neubau ergeben können. Die grundsätzlichen Überlegungen zu den Freiräumen können sowohl im Neubau auch bei der Bestandssanierung verfolgt werden.

Bestandsgebäude



Pro

- + historischer Wert des alten Schulhauses
- + offene Südseite/zum Platz
- + schirmt die Straße ab
- + bremst den Verkehr
- + Sichtachsen bei Abriss der Garage
- + Grundrisse ermöglichen Nutzungsoffenheit

> das richtige Gebäude an der richtigen Stelle

Contra

- Zustand der Substanz unbekannt
- Durchfeuchtung im Erdgeschoss
- Unklarheit bezüglich Standsicherheit
- derzeitiges Erscheinungsbild nicht ansprechend

> Sanierungsaufwand unklar

Umnutzungsmöglichkeiten im Bestand

Warum ist Nutzungsoffenheit so wichtig?

Seit Errichtung des Gebäudes waren bereits unterschiedliche Nutzungen mit stets wechselnden Bedarfen im Thalhauser Gebäude untergebracht. In seiner Gebäudegeschichte zeichnete sich der Bestand also durch einen hohen Grad an Nutzungsoffenheit aus. In einem ersten Schritt wird nun untersucht, inwieweit diese historische Nutzungsoffenheit auch für aktuelle Bedarfe wieder entstehen kann. Durch eine möglichst hohe Nutzungsoffenheit werden vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche wechselnde Bedarfe und Anschlussnutzungen geschaffen. Das Gebäude bleibt langfristig flexibel und kann angepasst werden.

In der Betrachtung des baulichen Bestandes wird also vordergründig untersucht, welche vorhandenen Raumgefüge im Bestand durch welche Verbesserungsmaßnahmen hinsichtlich der barrierefreiheit und Erschließung wieder offener und vielfältiger nutzbar werden können. Wie die vorhandenen Fassaden mit dem Dorfplatz und den den umliegenden Außenräumen besser verbunden werden können und insgesamt brach liegende Qualitäten wieder aktiviert werden

könnten.

Aktuell hat die Gemeinde keinen eigenen Bedarf, das Gebäude selbst zu nutzen – etwa für Touristinfo oder Bücherei. Eine künftige Anschlussnutzung wird daher sehr wahrscheinlich durch privatwirtschaftliche Akteure erfolgen. Entsprechend hat die Gemeinde nur begrenzten Einfluss darauf, welche konkreten Nutzer:innen später einziehen werden.

Umso wichtiger ist es, das Gebäude so zu planen und umzusetzen, dass es für möglichst viele verschiedene Nutzungen geeignet ist. Eine flexible Gebäudestruktur reduziert das Risiko von Leerstand und erhöht die Zukunftssicherheit, da ein breiterer Interessentenkreis angesprochen werden kann.

Dafür braucht es:

- eine flexible Grundstruktur und anpassbare Raumlayouts,
- eine grundlegende, vielseitig erweiterbare technische Infrastruktur,
- sowie eine neutrale, robuste Grundausstattung.

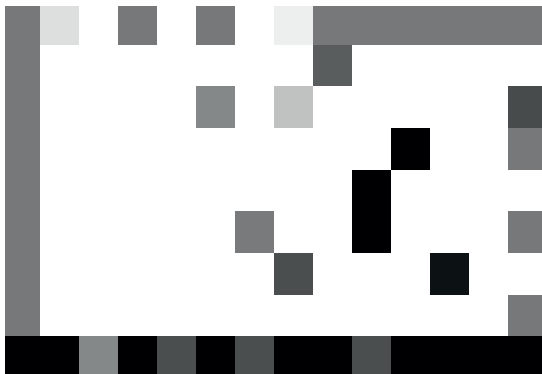
Mögliche Veränderungen im Raumgefüge verbessern die Nutzbarkeit der Innenräume

Die Grundrissstruktur im Erdgeschoß und Obergeschoß zeichnet sich im Bestand durch eine Ostseitige Erschließung durch einen Mittelgang und eine Reihe an kleinen Räumen zwischen 5-29 qm aus, die rund um den Mittelgang angeschlossen sind. Im Erdgeschoß ist ein größerer Raumbereich vom Platz aus (südseitig) erschlossen. Die Westfassade ist im aktuellen Bestand durch ein später ergänztes Garagengebäude ergänzt.

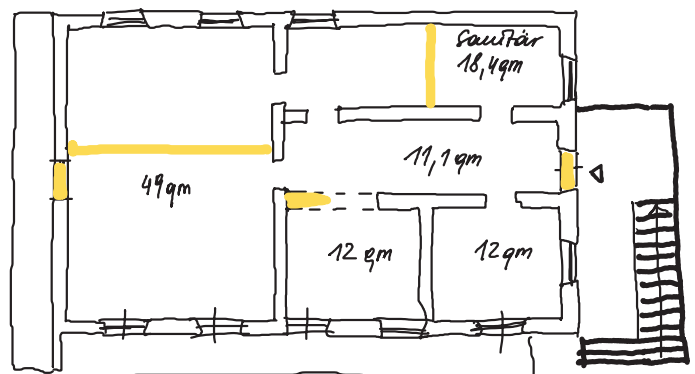
Um die Nutzbarkeit zu verbessern ist eine verbesserte Verbindung innerhalb der Raumgefüge notwendig. Durch das Zusammenlegen von kleinteiligen und unübersichtlichen Räumen zu klar strukturierten Be-

reichen und größeren Einheiten, wird die Nutzbarkeit wesentlich verbessert. Der nördliche Bereich (straßenseitig) eignet sich für unterschiedliche Infrastrukturbedarfe (Sanitär/Technik/Küche etc.) Der mittlere Bereich zur Verbindung aller Raumeinheiten und der südliche Bereich (Platzseitig) eignet sich für Funktionen, die ein Zusammenspiel zwischen Außen- und Innenraum brauchen (Laden/Café/etc.)

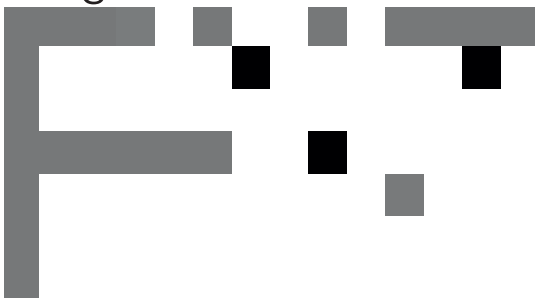
Obergeschoss - Bestand



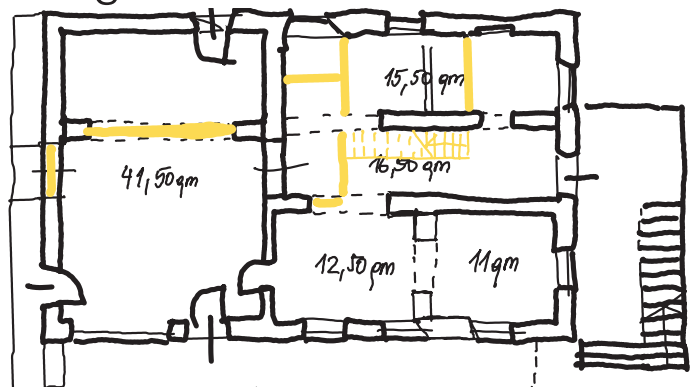
Obergeschoss - Neu



Erdgeschoss - Bestand

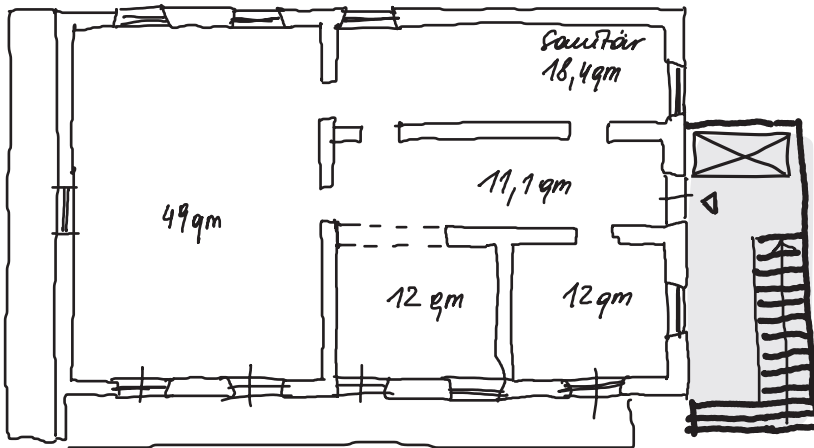


Erdgeschoss - Neu

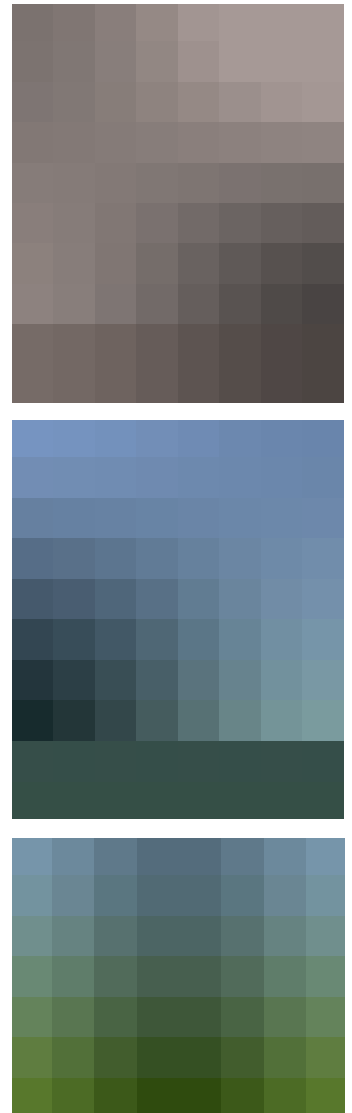
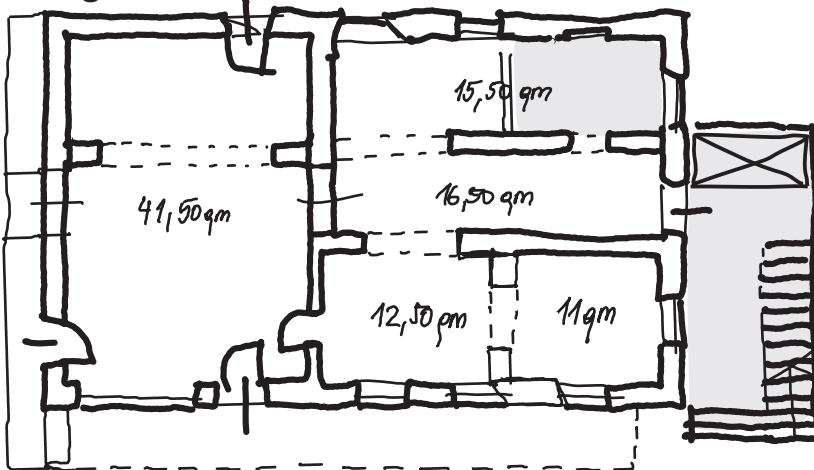


Das müsste auf jeden Fall gemacht werden

Obergeschoss - Neu



Erdgeschoss - Neu



außenliegende Erschließung und Technik auf den platzabgewandten Seiten!

Für ein zeitgemäßes Update des Gebäudebestandes ist eine Verlegung der Erschließung nach Außen sinnvoll. Dadurch wird der enge Treppengang in der Gebäudemitte zur Verbindungsfläche im Inneren und kann für unterschiedliche Funktionen und gute Blickbezüge alle weiteren Räume auf der jeweiligen Ebene verbinden. Die Treppe wird durch an die Ostseite des Gebäudes angelagert und ergänzt dadurch das Erdgeschoß mit einem überdachten Vorbereich, kann eine barrierefreie Erschließung des Obergeschoßes anbieten, die unabhängig von der Nutzung des Erdgeschoßes funktioniert. Beide Geschoße werden dadurch in ihrer zukünftigen Nutzung unabhängig voneinander besser nutzbar. Ebenso müssen geeignete Flächen für Technikräume vorgesehen werden, da moderne Nutzungen meist deutlich höhere Anforderungen an

Haustechnik, Barrierefreiheit und Gebäudebetrieb mit sich bringen.

Durch die Verlegung der Erschließung nach Außen kann die (je nach Nutzung erforderliche) Gebäudetechnik im nord-östlichen Bereich des Bestandes oder im straßenseitigen Außenbereich bestens integriert werden. Wärmepumpe, PV-Anlage, Aufzug, Pufferspeicher und weitere zeitgemäße technische Anlagen sind dadurch gut integrierbar.

Energieproduktion und Wärmearbeitung sollten möglichst autark funktionieren können - bei vorhandenem Nahwärmenetz ist zu prüfen, ob sich der Anschluss des Gebäudes lohnt. Die technischen Anforderungen an einen zeitgemäßen Gebäudebetrieb sind im Bestand jedenfalls lösbar.

Kernnutzungen im Erdgeschoss

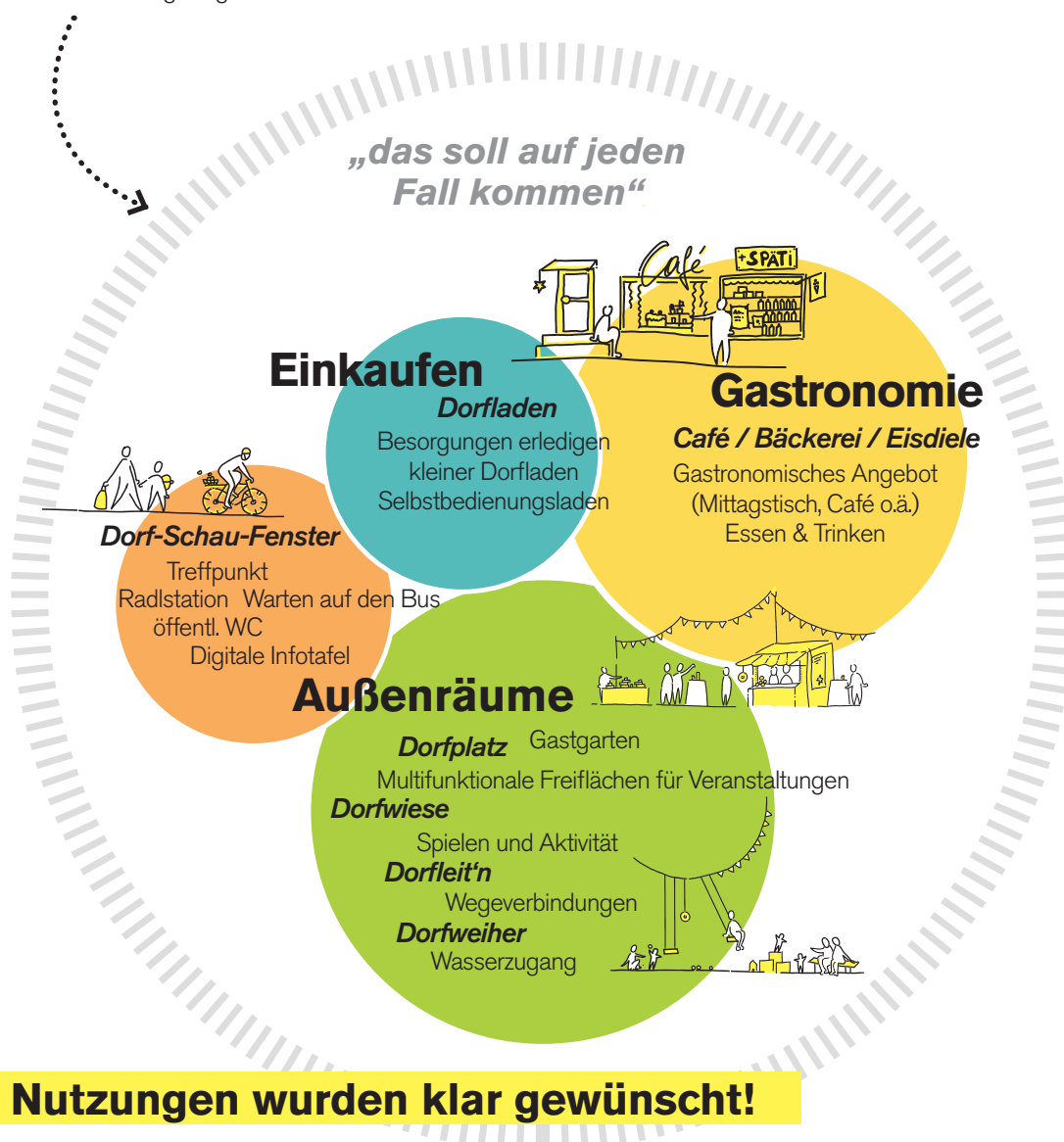
Im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Analyse haben sich mehrere Kernnutzungen herauskristallisiert, „die auf jeden Fall kommen sollen“. Diese betreffen sowohl den Außenbereich als auch das Gebäude selbst. Die gewünschten Funktionen können im bestehenden Erdgeschoss auf unterschiedliche Weise umgesetzt werden.

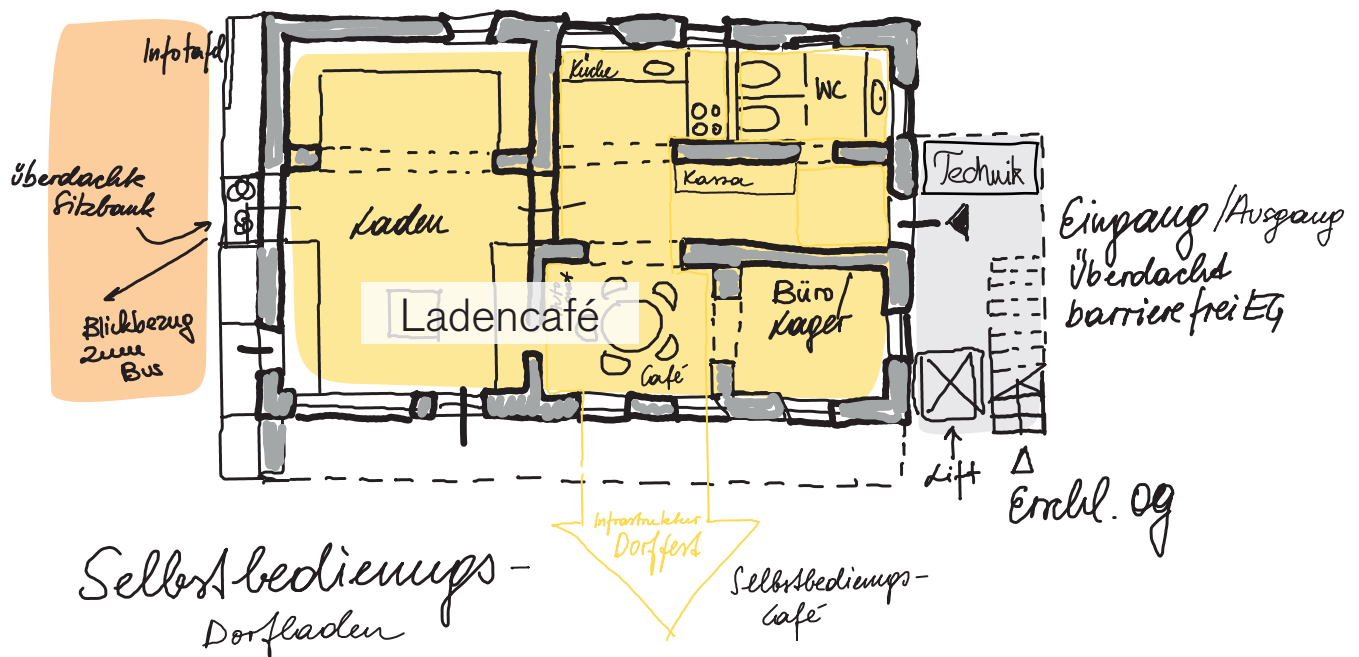
Deutlich wurde der Wunsch nach einer Kombination aus Einkaufsmöglichkeit und gastronomischem Angebot – etwa einem Café, Imbiss oder einer Eisdiele.

Eine solche Mischung lässt sich innerhalb der vorhandenen Erdgeschossgrundrisse gut realisieren. Wie genau die räumliche Aufteilung und Abgrenzung zwischen Laden und Café/Gastronomie am Ende aussehen wird, hängt jedoch auch davon ab, ob sich im Laufe der Planungs- und Umsetzungsphase eine bevorzugte Betreiberform (z. B. SB-Laden, genossenschaftliches Café etc.) abzeichnet.

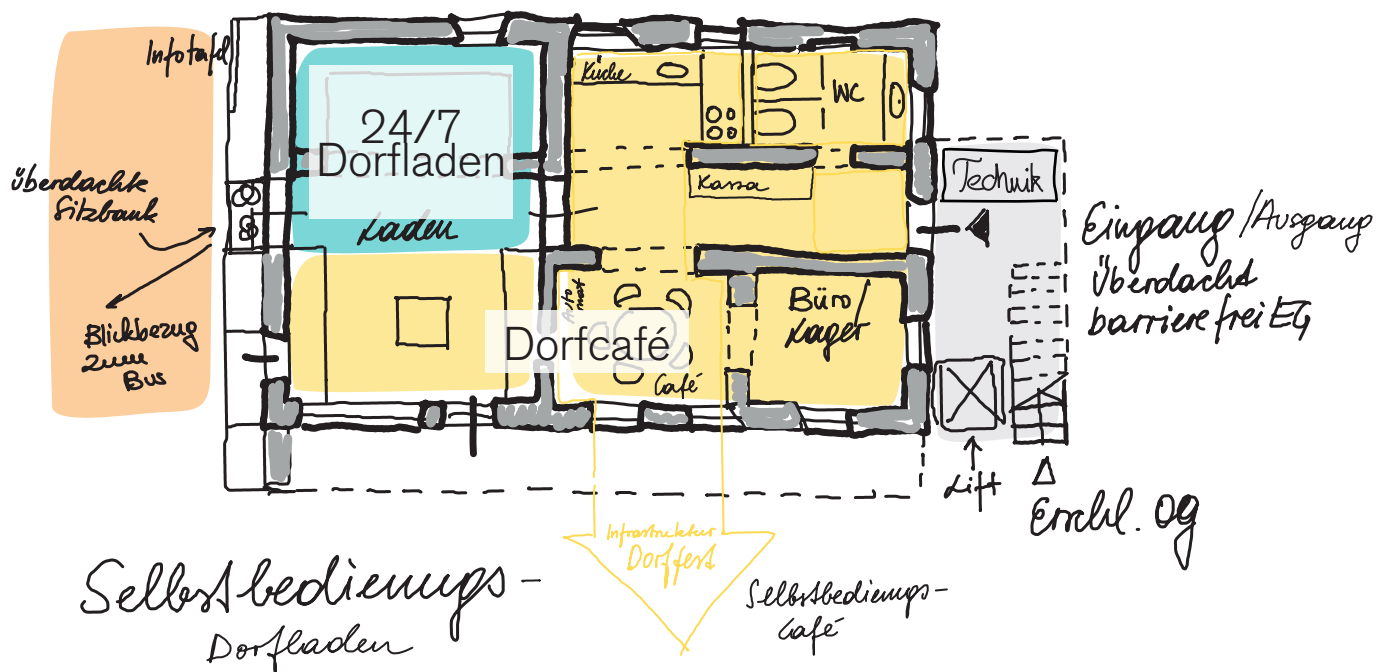
Kernnutzungen mit eindeutigem Bedarf

Diese Nutzungen sollen in jedem Fall realisiert werden – unabhängig davon, ob ein Neubau oder eine Sanierung umgesetzt wird.





Prinzipskizzen - Ladencafé im EG



Prinzipskizzen - SB-Laden und Café im EG

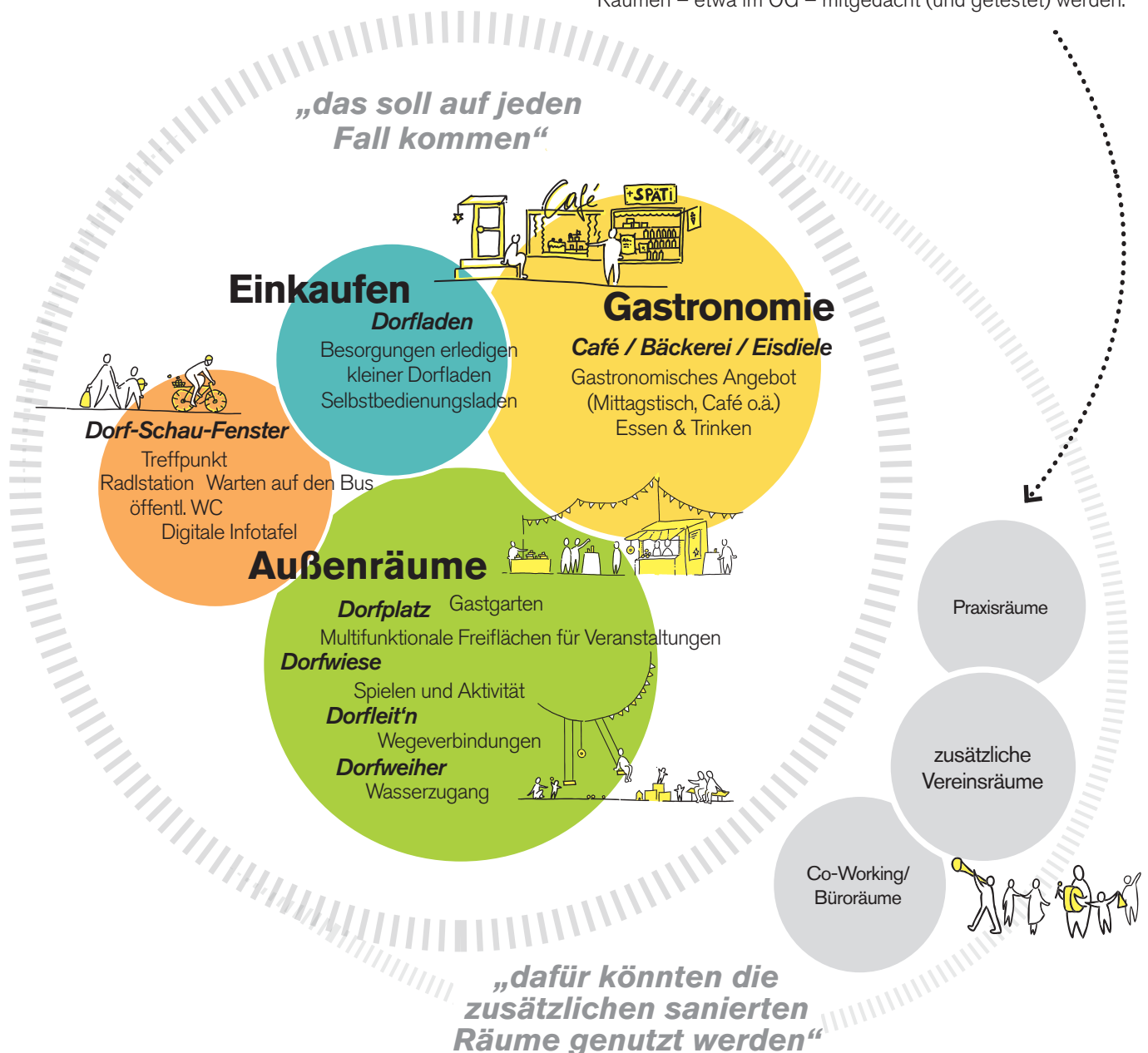
Ergänzende Nutzungen im Obergeschoss

Zusätzlich zu den klar definierten Kernnutzungen wurde im Rahmen der Bürger:innenbeteiligung eine Vielzahl weiterer Nutzungsideen genannt. Da sich daraus jedoch keine eindeutige Priorität ableiten lässt, bleibt offen, welche Nutzungen letztlich im Obergeschoss angesiedelt werden. Da die vorhandenen Flächen im Bestand jedoch zur Verfügung stehen, sollten sie – wie bereits erwähnt – möglichst nutzungsoffen saniert werden, um anschließend eine breite Palette unterschiedlicher Nutzungen aufnehmen zu können.

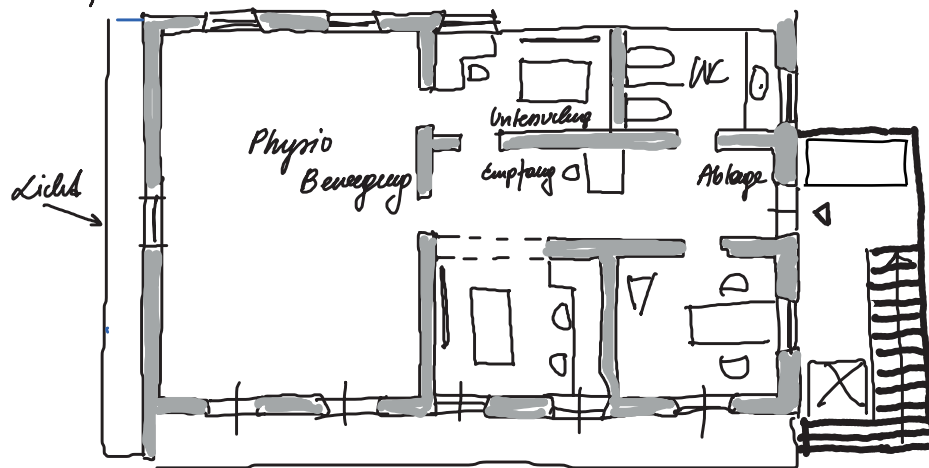
In den folgenden Skizzen wird exemplarisch dargestellt, dass sich in den Bestandsgrundrissen unterschiedliche Nutzungen realisieren lassen.

Optionale ergänzende Nutzungen

Diese Nutzungen sind wünschenswert, aber nicht zwingend erforderlich. Sie können bei einer Sanierung in bestehenden Räumen – etwa im OG – mitgedacht (und getestet) werden.

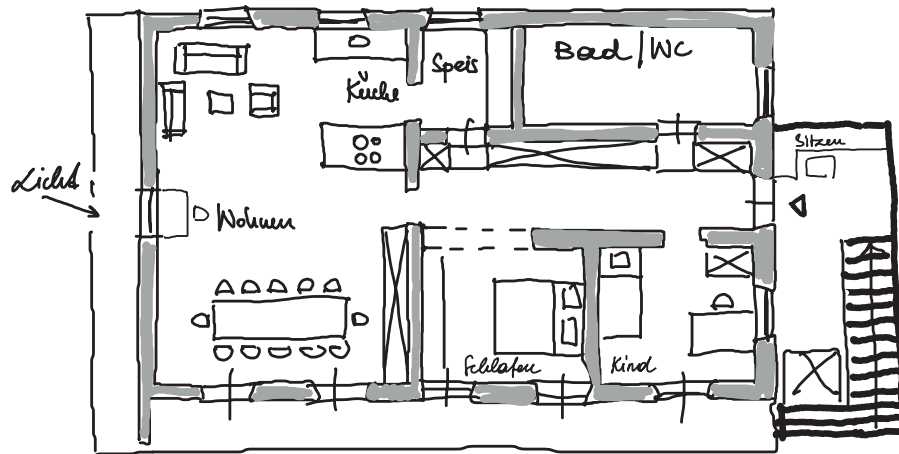


Phyrio

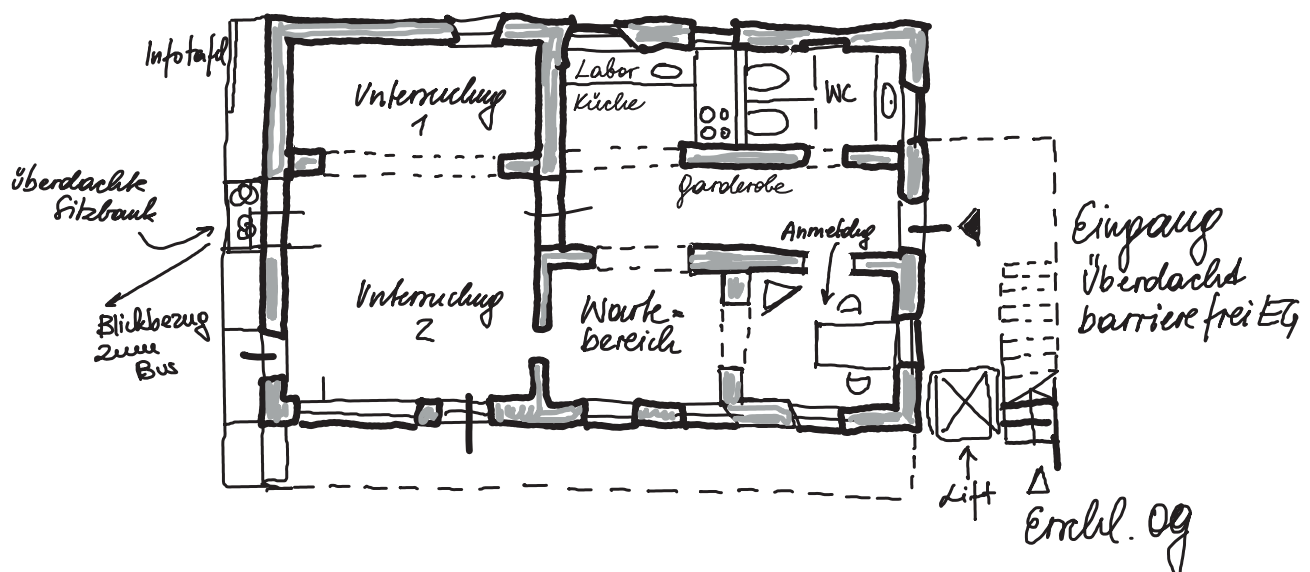


Prinzipiskizzen - Physio im OG

Wohnen 102 gm



Prinzipskizzen - Wohnen im OG



Prinzipiskizzen - Praxis im EG

Bestandsuntersuchung

Bevor eine Entscheidung über Sanierung, Teilabbruch oder vollständigen Neubau getroffen werden kann, ist eine fundierte Untersuchung des bestehenden Gebäudes unverzichtbar. Nur ein fachlich gesicherter Blick auf Bauteile, Tragwerk, Baugrund und mögliche Schadensbilder ermöglicht eine verlässliche Einschätzung der Chancen und Risiken der verschiedenen Varianten. Die Bestandsuntersuchung bildet damit die Grundlage für eine sachliche Abwägung zwischen Aufwand, Wirtschaftlichkeit und Zukunftsfähigkeit. Erst wenn der tatsächliche Zustand des Gebäudes eindeutig geklärt ist, können sinnvolle und nachhaltige Entscheidungen für die nächsten Schritte getroffen werden.

Folgende Aspekte sollten bei der Bestandsuntersuchung im Fokus stehen – und unbedingt bereits bei der Angebotseinholung klar benannt werden.

Gebäudeteile

- Werden Nutzlasten für z.B. Praxisräumlichkeiten bei Zwischendecken erfüllt?
- Zustand und Statik des Dachstuhls (Tragfähigkeit für PV-Anlage)?

Baugrund/Fundament:

- Wie können Böden und Wände dauerhaft trockengelegt werden?
- Muss das Fundament/Gründung verbessert werden?
- Welche minimalinvasiven Maßnahmen (z.B. Horizontalschnitt/Injektionsverfahren) kommen in Frage?

Abriss Garage

- Welche Auswirkungen hat ein vorgezogener Abriss der Garage?

Wichtig: Die Auswahl des Fachbüros, sowie die Fragestellung bei der Beauftragung der Bestandsuntersuchung hat Auswirkungen auf das Ergebnis!

Gestaltungskonzept mit einem Neubau

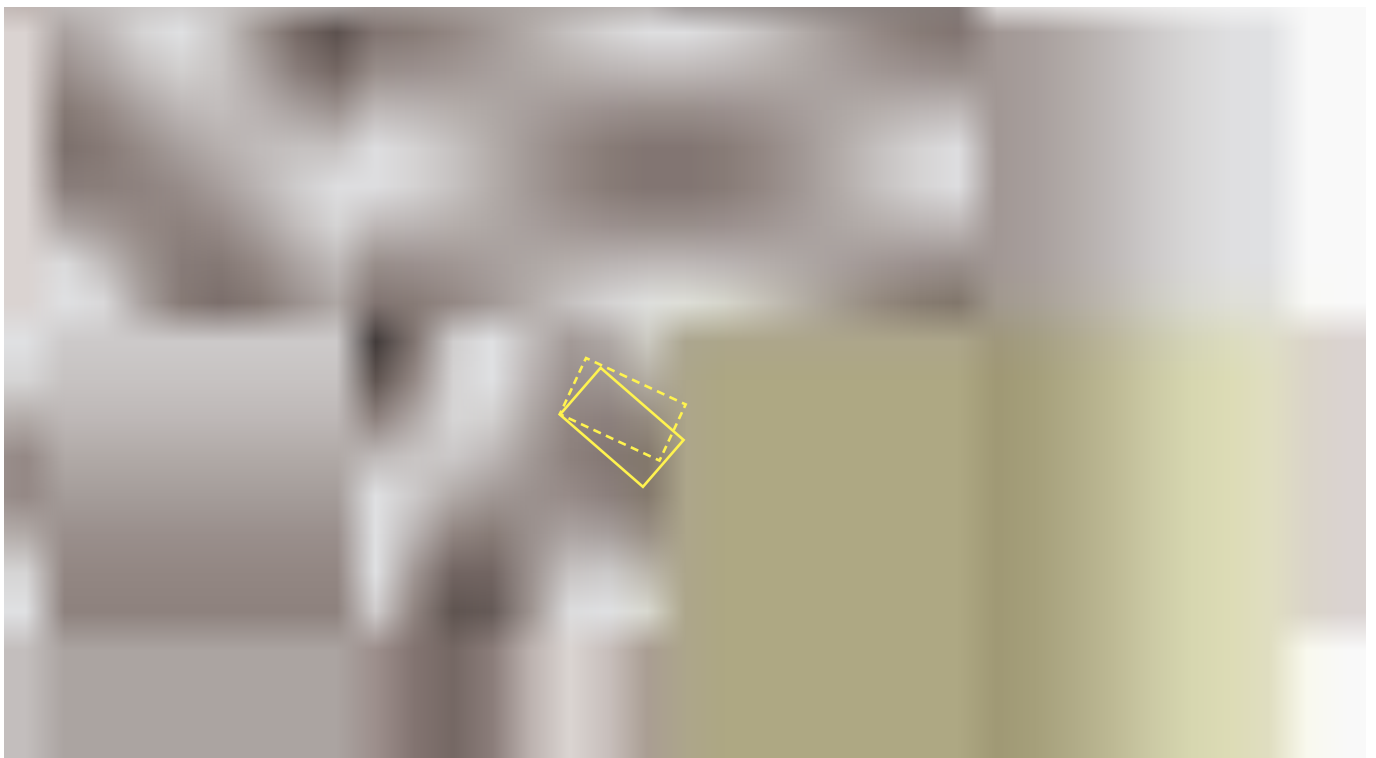
Was passiert, wenn das Gebäude NICHT saniert werden kann?

Sollte sich herausstellen, dass das Gebäude nicht saniert werden kann oder soll, wäre auch ein Neubau unter Beibehaltung der grundsätzlichen Überlegungen zur Gliederung der Ortsmitte und zur Zonierung des Dorfplatzes möglich. Eine Bebauung exakt an der bisherigen Stelle, so nah an der Straße, wird jedoch aus baurechtlichen Gründen – insbesondere wegen Abstandsflächen – vermutlich nicht zulässig sein. In einer leicht gedrehten Ausrichtung, wie sie im Strukturkonzept zum Bebauungsplan dargestellt ist, wäre eine Bebauung jedoch grundsätzlich realisierbar.

Bei einem Neubau sollte jedoch geprüft werden, ob ein Neubau in der bisherigen Größenordnung überhaupt notwendig ist. Die ermittelten Bedarfe rechtfertigen

keinen so großen zweigeschossigen Bau. Die vorgesehenen Kernnutzungen lassen sich auch in einem kleineren, einfacher gestalteten Gebäude unterbringen.

Durch eine entsprechende Reduzierung der Gebäudefläche würde zusätzlicher Spielraum bei den Freiflächen entstehen – beispielsweise bei der Anordnung der Parkplätze. Dadurch ließe sich der Verlust von Fläche auf der Dorfweiese verringern.



Gestaltungsplan/Strukturkonzept zum Bebauungsplan Nr. 16

Bestandsgebäude ca. 16° um Westecke gedreht

Neubau in gleicher Größe

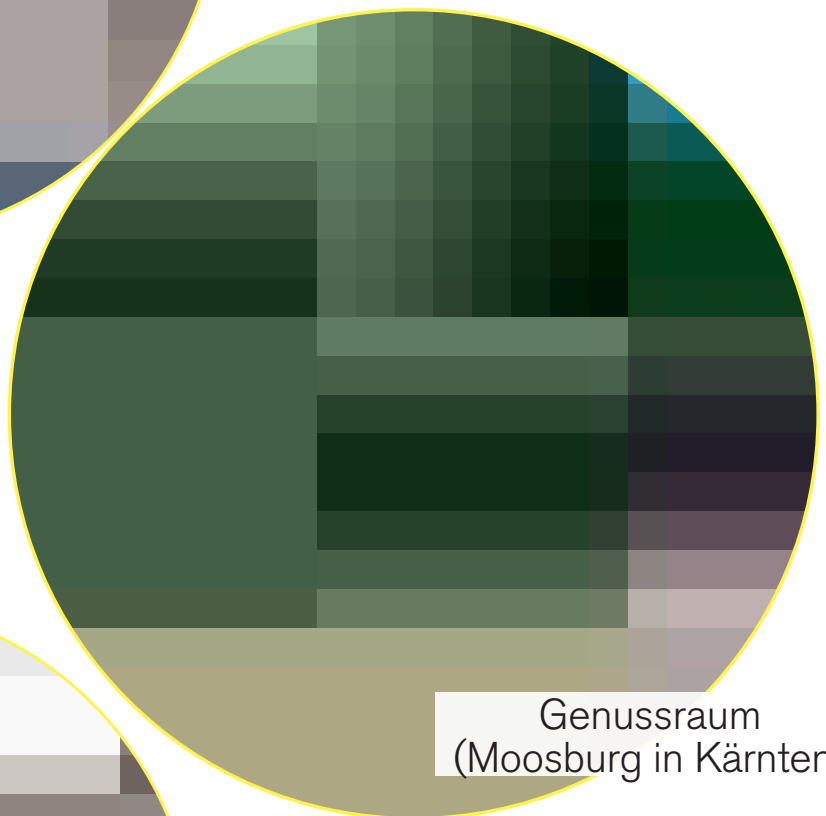


Neubau mit angepasster Größe

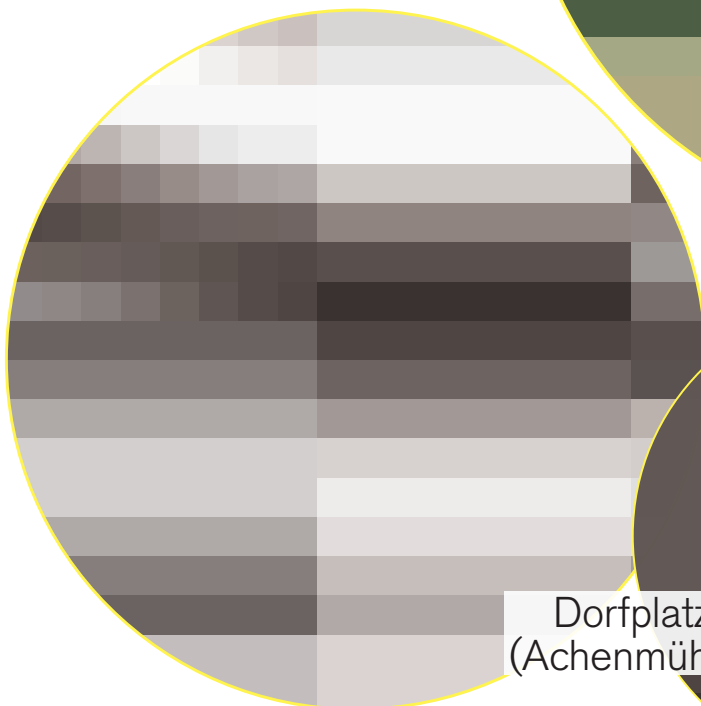




Gemeinschaftshaus
(Werbach)



Genussraum
(Moosburg in Kärnten)

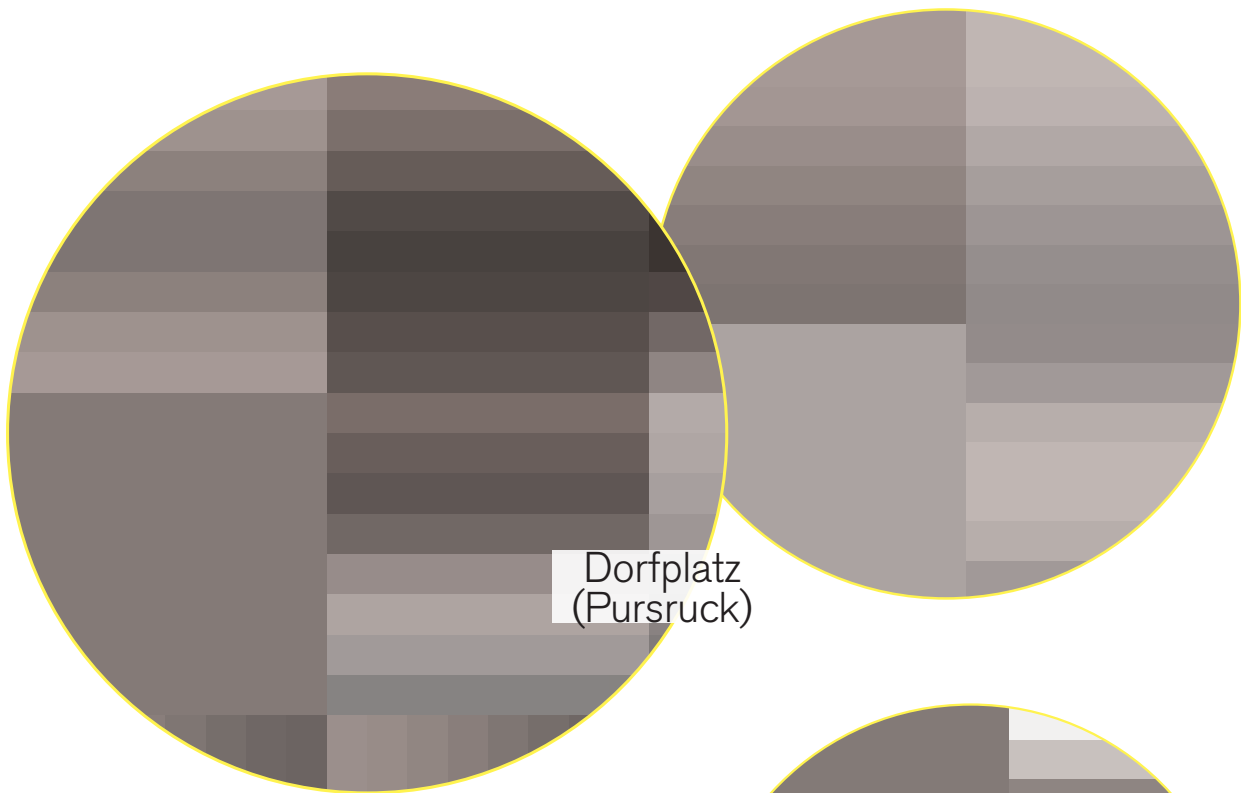


Dorfplatz
(Achenmühle)

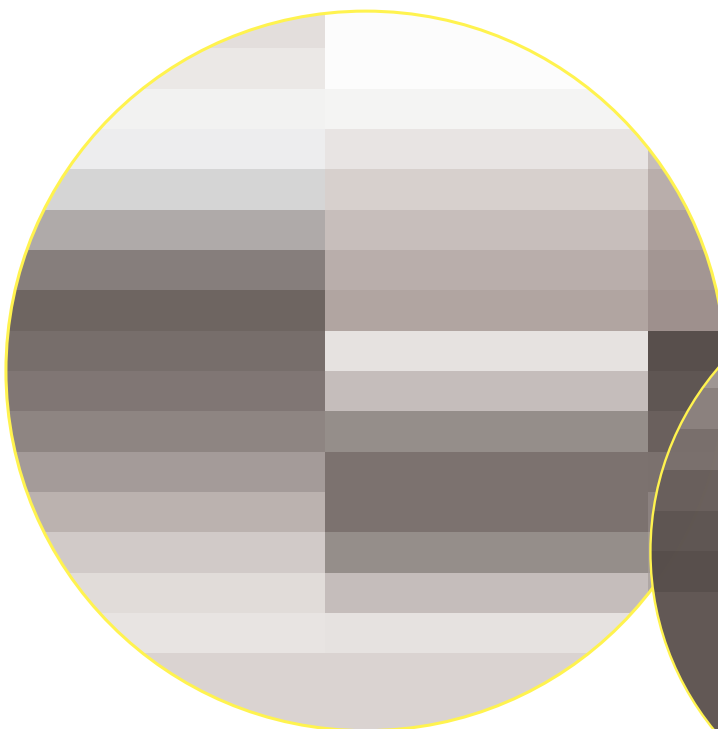
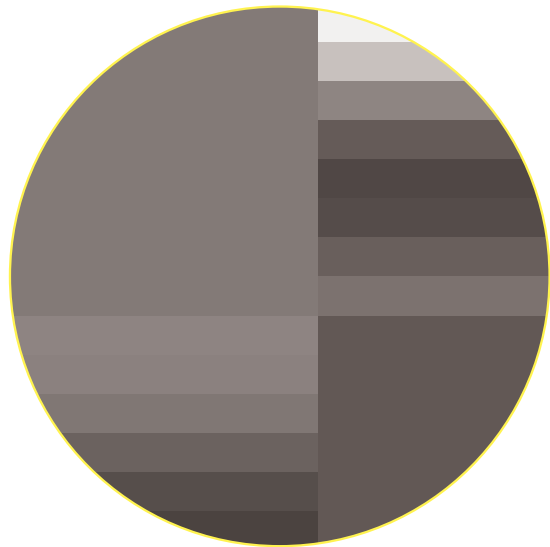


Wie groß soll das Gebäude sein?

... oder wirds ganz was anderes?



Dorfplatz
(Pursruck)



Dorfpavillion
(Bramberg
am Wildkogel)

Das sollte bei einem Neubau beachtet werden

Im Falle der Entscheidung für einen Neubau ist es wichtig, bestimmte Grundsätze zu berücksichtigen, die unabhängig von der späteren Größe des Gebäudes gelten. Auch wenn der bestehende Bau nicht saniert, sondern vollständig ersetzt wird, können aus der bisherigen Struktur, Lage und Nutzung wertvolle Erkenntnisse gewonnen werden. Die folgenden Punkte zeigen auf, welche Qualitäten des Standorts bewahrt, welche zukünftigen Anforderungen berücksichtigt und welche Chancen für eine nachhaltige und funktionale Gestaltung genutzt werden sollten. Sie dienen als Leitlinie, um den Neubau optimal in seine räumliche, funktionale und gestalterische Umgebung einzubetten.

Vorteile der bestehenden Platzierung und Ausrichtung wieder herstellen

- + offene Südseite/zum Platz
- + schirmt die Straße ab
- + bremst den Verkehr
- + Sichtachsen zur Kapelle

Flexibilität für die Zukunft sichern

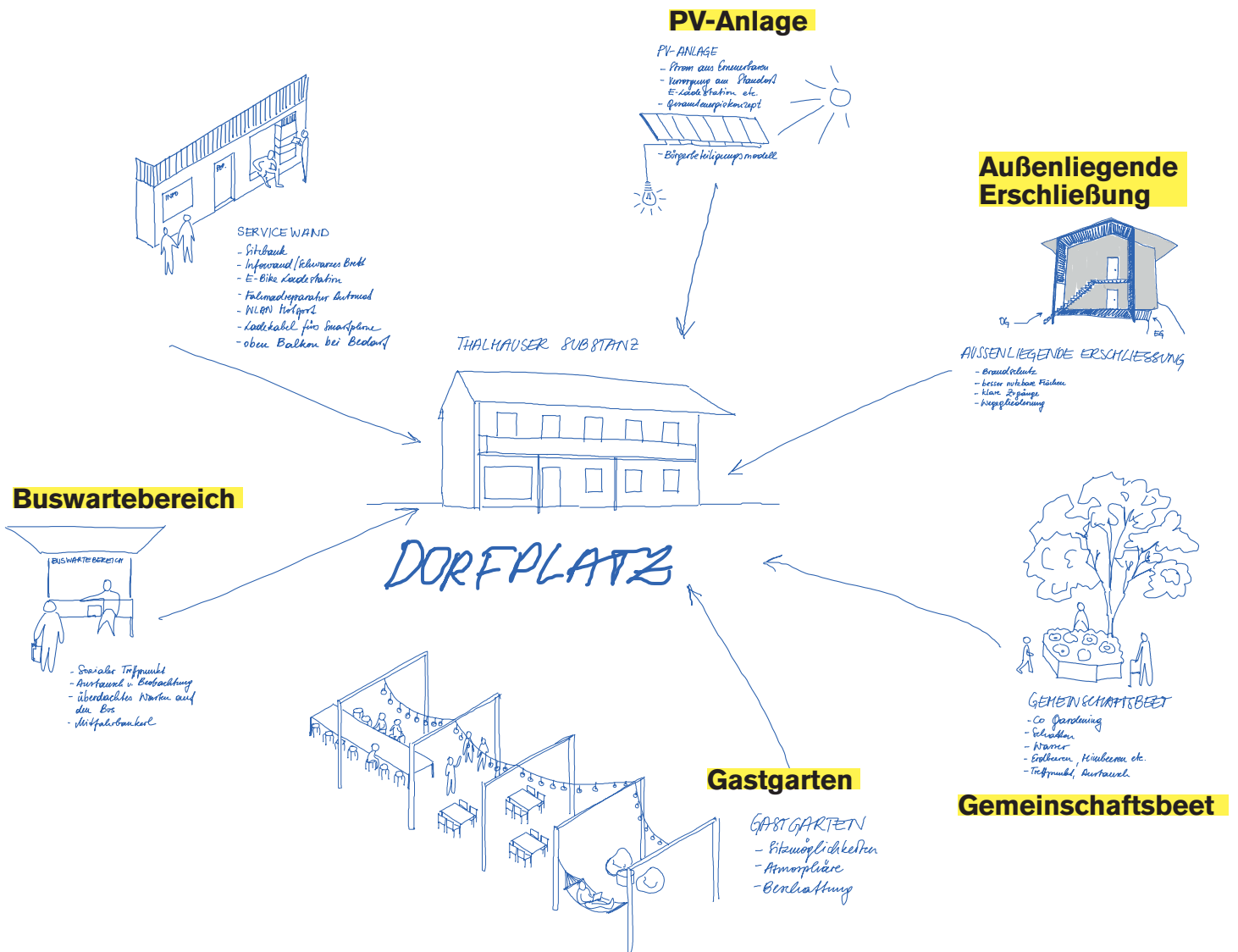
- + Nutzungs Offenheit
- + Erweiterungsmöglichkeit
- + Modulare Bauweise
- + Nachhaltige Bauweise

Verbindung Innen - Außen

Besonders wichtig ist die Verknüpfung der Innenräume mit den Außenräumen, damit der Dorfplatz lebendig sein kann.

Prüfen ob Ressourcen aus dem Bestand wieder verwendet werden können

Wenn sich Abbruch als Variante abzeichnet sollte davor noch zumindest geprüft werden, ob einzelne Bauteile wieder verwendet werden können - in Architektur oder Landschaft?



Verbindung zwischen Innen & Außen

Verknüpfung mit dem Dorfplatz

Empfohlene Vorgehensweise und nächste Schritte

Als Grundlage für das weitere Vorgehen sollte eine umfassende Bestandsuntersuchung durchgeführt werden, die dem Gemeinderat eine fundierte und nachvollziehbare Entscheidungsbasis bietet, um zwischen Sanierung oder Abriss und Neubau zu wählen. Diese Entscheidung sollte im Anschluss transparent an die Bürgerschaft kommuniziert werden, da das Thema bereits im Rahmen der Beteiligung teils kontrovers diskutiert wurde.

Bei einer Sanierung können die klar definierten und in der Beteiligung ermittelten Bedarfe umgesetzt werden, während gleichzeitig zusätzliche Bestandsräume für ergänzende Nutzungen erhalten bleiben. Ebenso bleibt die historisch gewachsene, gut situierte Ausrichtung des Gebäudes im Dorfraum erhalten und kann die verborgenen Qualitäten wieder entfalten.

Ein Neubau sollte so geplant werden, dass die wesentlichen Kernfunktionen optimal untergebracht sind. Zudem sollten von Anfang an Möglichkeiten für zukünftige Erweiterungen berücksichtigt werden. Eine passgenaue Größe des Neubaus wirkt sich nicht nur positiv auf die Funktionalität, sondern auch auf die langfristigen Betriebskosten aus, da so unnötiger Platzverbrauch und damit verbundene Kosten vermieden werden. Dabei ist es entscheidend, eine Überdimensionierung der Flächen zu vermeiden, um zukünftigen Leerstand zu verhindern.

Unabhängig von der gewählten Option folgt im nächsten Schritt die Entwurfsplanung in Architektur und Landschaftsarchitektur, idealerweise im Rahmen eines architektonischen oder freiraumplanerischen Wettbewerbs.

Nächste Schritte

- Gemeinderat beschließt Weiterverfolgung des vorliegenden Konzepts
- Beauftragung Bestandsuntersuchung inkl. statischer Bewertung
- Gemeinderatsentscheidung
 - > *Erhalt und Sanierung des Bestands oder Neubau?*
 - > *falls Neubau: Festlegung der Größenordnung*
- Transparente Information an die Bürgerschaft über den Umgang mit dem baulichen Bestand
- Ausschreibung und Beauftragung der weiterführenden Planungen

Bestandsuntersuchung

Entscheidung GR
an Bürgerschaft kommunizieren

Sanierung

- > eindeutige Bedarfe können umgesetzt werden
- > weitere Bestandsräume können für ergänzende Nutzungen vorgehalten werden

Neubau

- > kompakter Bau mit Fokus auf wesentliche Kernnutzungen
- > Erweiterungsmöglichkeiten für zukünftige zusätzliche Bedarfe einplanen

Entwurfsplanung Architektur und Landschaftsarchitektur
(ggf. über architektonischen / freiraumplanerischen Wettbewerb)

1. Konzept entwickeln

Planerische Analyse
und Auswertung der
Wünsche und Ideen der
Bürgerschaft



2. Entwurf erstellen

Planungswettbewerb oder
Mehrfachbeauftragung oder
direkte Beauftragung



3. Bau und Umsetzung



Juni

Herbst 2025

März 2026
(nach der Kommunalwahl am 8. März)

Frühjahr 2027

Impressum

nonconform ideenwerkstatt GmbH

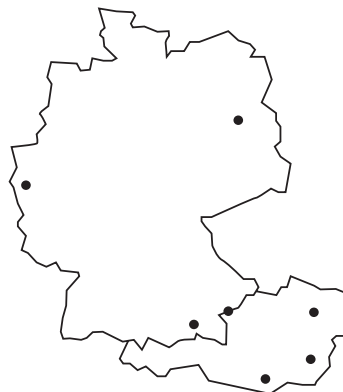
Verfasserstandort
Büro Bayern
Westermayerstraße 1A
83022 Rosenheim

Büro Berlin
Reichenberger Straße 124 A, 10999 Berlin

Büro Wien
Lederergasse 23/8/EG, 1080 Wien

www.nonconform.at
office@nonconform.at

Verfasser:in Protokoll
Melina Hölzl, Katharina Forster und Korbinian Kroiß



Wien
Berlin
Kärnten
Bayern
Nordrhein-Westfalen
Oberösterreich
Steiermark

nonconform