

Entwicklung des alten Molkereigeländes



Vom Gewerbeleerstand in
der Ortsmitte zum
modernen
Dienstleistungszentrum

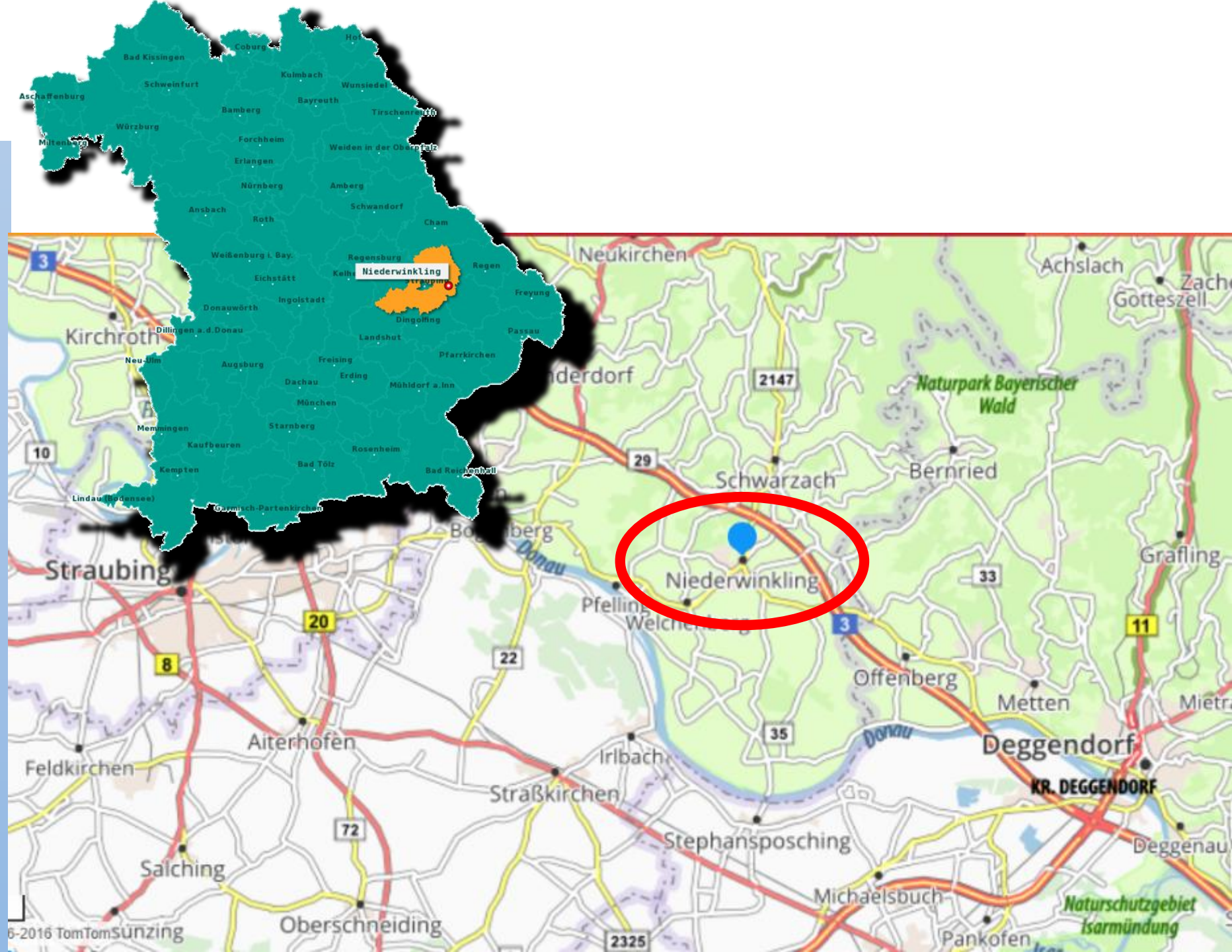
Niederwinkling

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

Lage im ostbayerischen Raum
zwischen
Bayerischer Wald & Donau

direkt an der A3

jeweils ca. 60 km
zwischen Passau und Regensburg



2 Orte

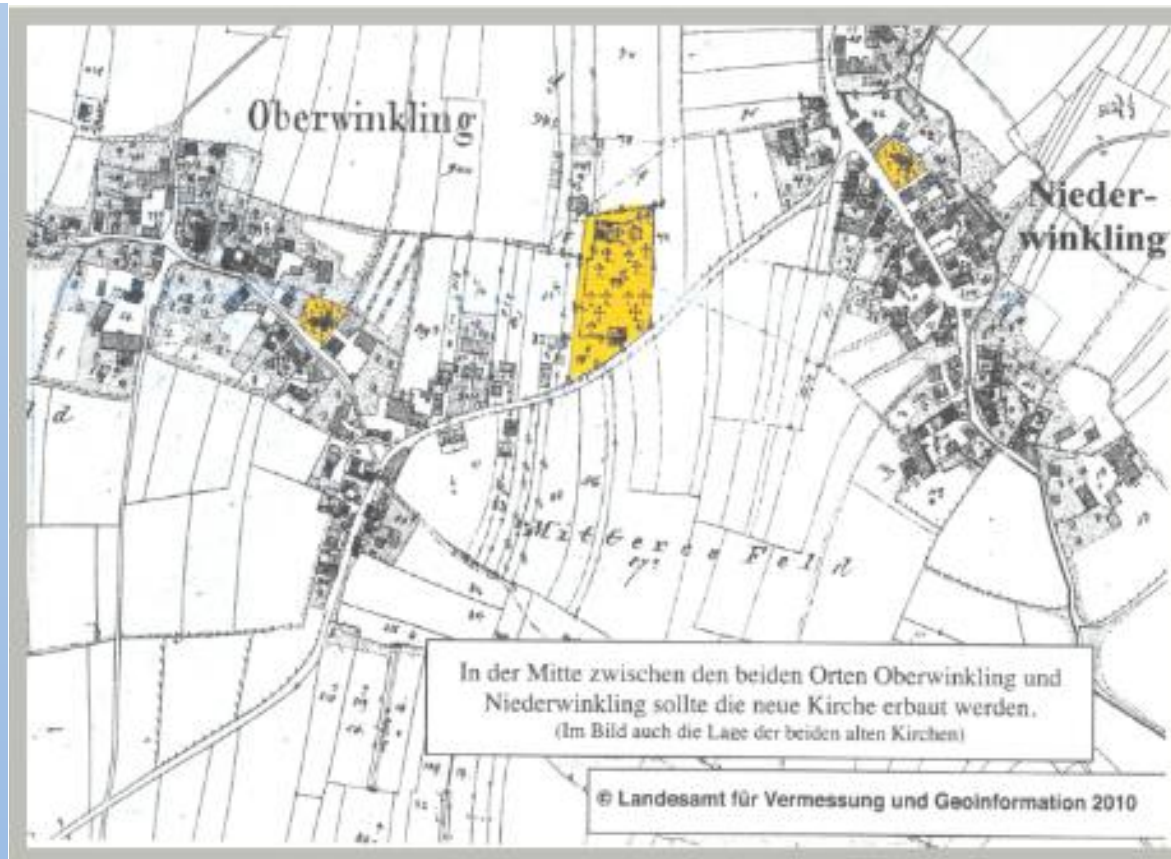
Niederwinkling - Oberwinkling

3.015 Einwohner - steigend

Mitgliedsgemeinde
einer Verwaltungsgemeinschaft
aus 4 Kommunen
(ca. 8.000 Einwohner)

geprägt von Landwirtschaft und
Industrie- & Gewerbe

viele Einpendler
Arbeitsplätze > Einwohner



Ausgangslage:

2000

Erstellung des Dorfplatzes mit
Gemeinschaftshaus und
Feuerwehrrätehaus

- Ansiedlung eines Zahnarztes;
- Mieträume für Sparkasse
und VHS
- Ansiedlung Lebensmittelmarkt
(jetzt Bäckerei Steinleitner)
- Neubau des Feuerwehrrätehauses

2006 Bau des Bürgerhauses



Umsetzung der Planungen

Mehrbelastung im
„Verwaltungsbetrieb“
oder Aufgaben ausgliedern

Eigener Betrieb?
Rechtsform?

Gemeinderat soll weiter die
wesentlichen Entscheidungen
treffen und
die „Richtung“ vorgeben

Ergebnis:
Gründung eines
Kommunalunternehmens
am 05.05.2011



Dorfplatz 2022

Erstellung des Dorfplatzes mit
Gemeinschaftshaus und
Feuerwehrgerätehaus

- Ansiedlung eines Zahnarztes;
- Mieträume für Sparkasse
und VHS
- Ansiedlung Lebensmittelmarkt
(jetzt Bäckerei Steinleitner)
- Neubau des Feuerwehr-
gerätehauses

2006 Bau des Bürgerhauses





Überlegungen:

Seniorenangebot - ... aber was?

Alternative zu Seniorenheim in den umliegenden Städten

Dienstleistungsangebote

- Apotheke
- Arztpraxen (Hausarzt)
- Lebensmittelversorgung

Mietwohnungen ... aber bezahlbar!

- Wohnungen als Ergänzung zum Baulandangebot

Kommunales

- Mehrzwecksaal für Vereine, etc.
- Bücherei (modernisieren)
- Beratungsangebote



Ausgangslage:

2004:
Betriebsverlagerung
der Molkerei

Erwerb des Areals durch die
Gemeinde Niederwinkling

zunächst Vermietung
der Betriebsgebäude
an Existenzgründer,
Unternehmer, etc.

Erstellung eines
Entwicklungskonzepts
mit Planungshoheit
bei der Gemeinde



Von einer stillgelegten Molkerei

Über die Jahre:
Industriebrache in der
Ortmitte - hoher Sturmschaden



....zum
Begegnungszentrum
in der Ortsmitte

2021



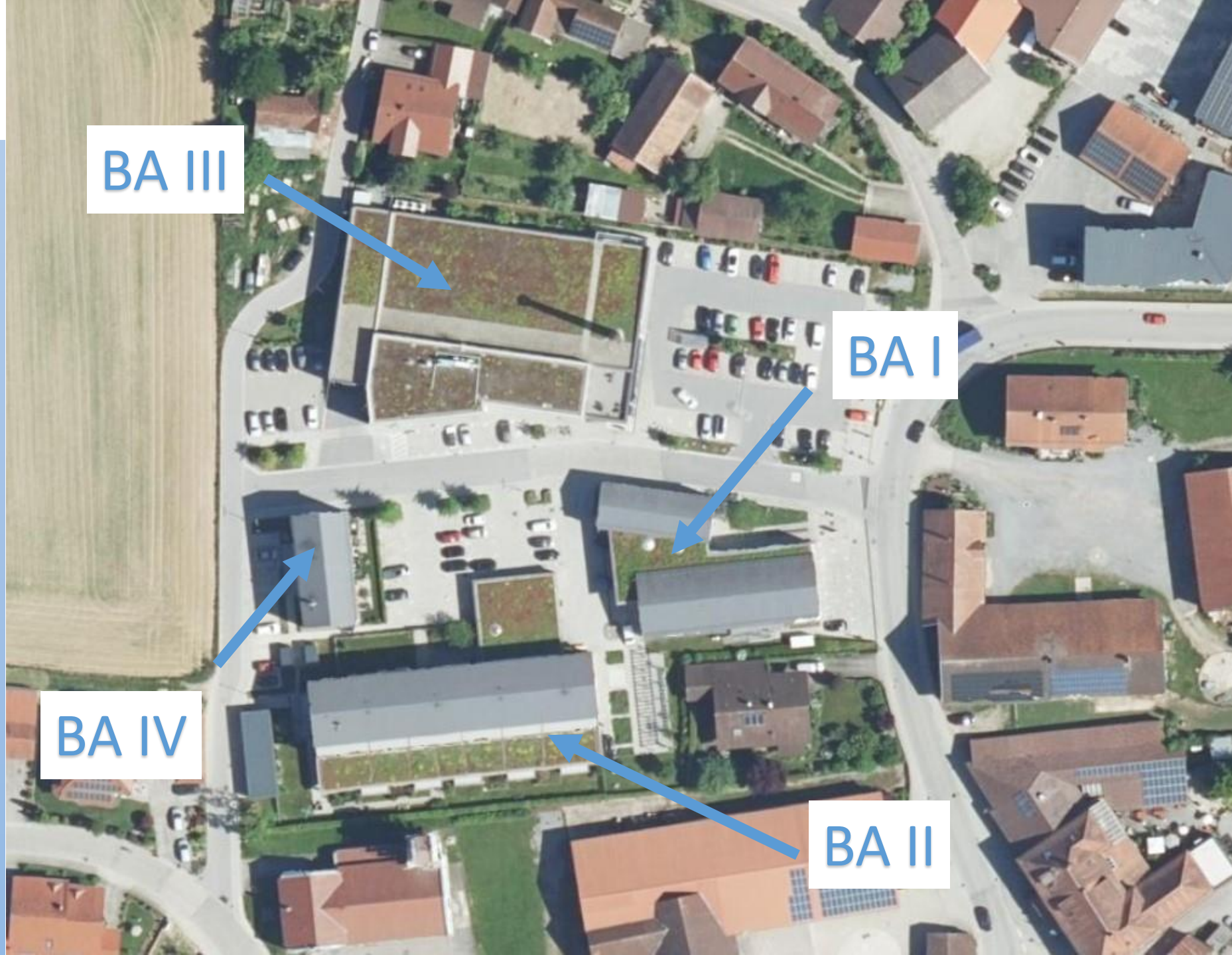
Dorf- und Begegnungszentrum

BA I Begegnungszentrum

BA II Betreutes Wohnen mit
Tagespflege

BA III Nahversorger + Praxis

BA IV sozialer Wohnungsbau



Begegnungszentrum

Baubeginn 2013



Sanierung des Turms



Dorf- und Begegnungszentrum (BA I)

Baubeginn 2013

Fertigstellung Nov. 2014

BRI: 6.376 m³

NF: 1.056 m²



Bürgersaal

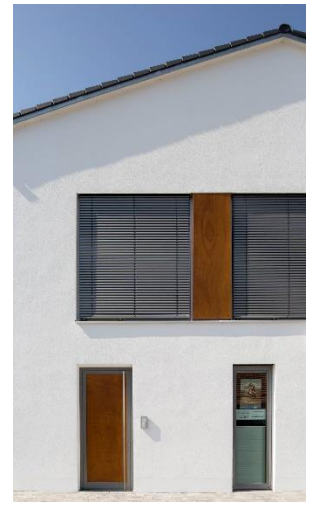
Mehrzwecksaal - Nutzung

- Theater/ Kino
- Firmenveranstaltungen
- Überregionale Nutzer
- Sport und Gesundheit
- Wirtschaftsempfang
- Konzerte
- Ferienfreizeit
- Vorträge, Seminare



Bücherei-Eröffnung 2015

- Barrierefrei
- Modern
- breites Sortiment



Mieter im BGZ:

- Frauenarztpraxis
- Osteopathie
- Logopädie
- Ehrenamtsbüro
- Apotheke

Betreutes Wohnen mit Tagespflege (BA II)

Baubeginn 2014

Fertigstellung Nov. 2015

BRI: (a) 9.156 m³
(b) 2.125 m³

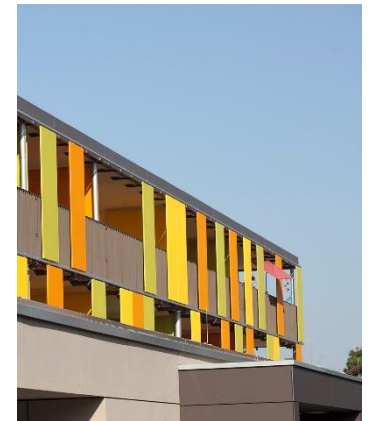
NF: 1.859 m²



Bauabschnitt II

- 15 Wohnungen
- Ambulant betreute WG
- Tagespflege Eröffnung Juni 2018; 17 Plätze

Seniorenbetreuung seit 2018



Wohnungen:
2016 bezugsfertig

Vollständige
Vermietung innerhalb
von 3 Monaten

Bereits während der
Planungsphase viele
Anfragen



Bauabschnitt III

EDEKA – seit Dezember
2016

Praxis im 1. Obergeschoss
seit Juli 2020

Verkaufsfläche inkl.
Backshop: 1298 m²

NF: 1731 m²

BRI: EG 10.453 m³



Bauabschnitt III

Sanierung des Kamins mit
Behebung der Schäden am Nest

Der „Storchenturm“
wurde in den Verkaufs-
raum integriert.



Bauabschnitt IV

7 Wohnungen im KommWFP

NF: 406 m²

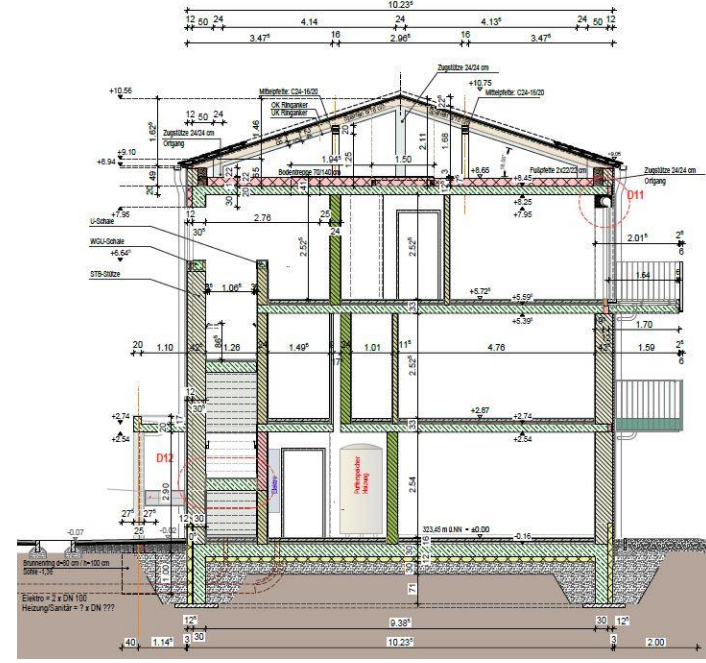
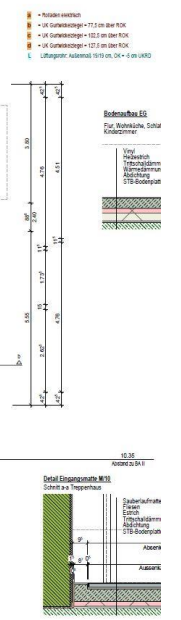
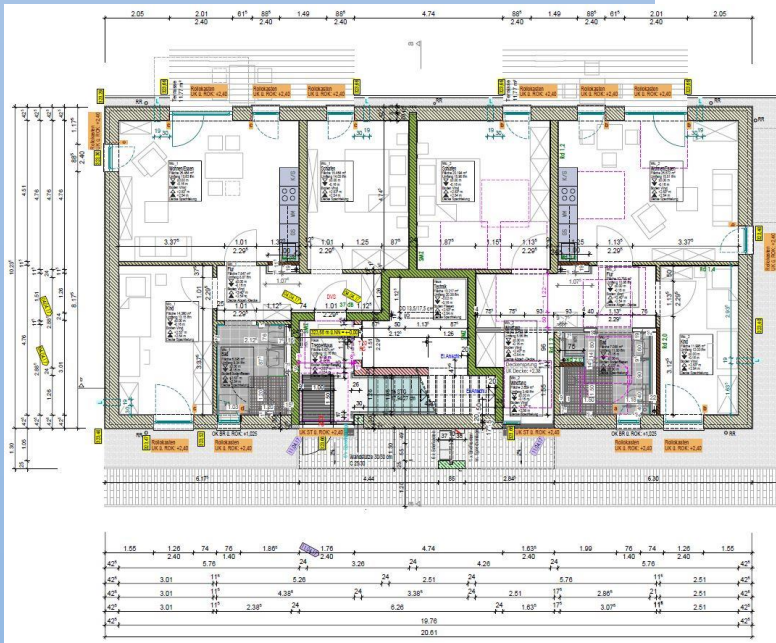
BRI: 2.156 m³



Bauabschnitt IV

Fertigstellung im Dezember 2017

Erstbezug Dezember 2017



VIELEN DANK!

