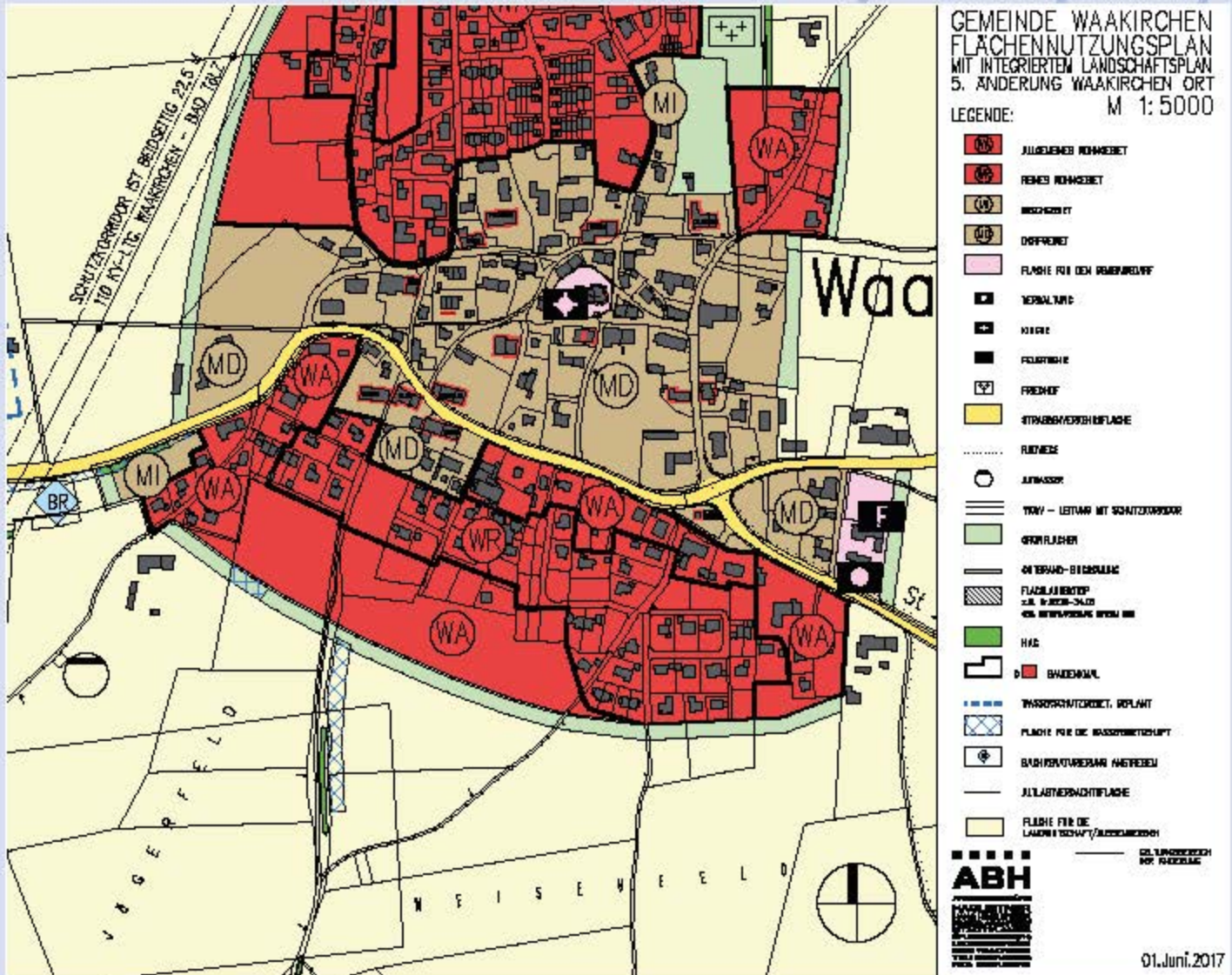


# PLANUNGSGRUNDLAGE

## Der Flächennutzungsplan



Der aktuell gültige Flächennutzungsplan weist ein sogenanntes allgemeines Dorfgebiet (MD) aus. D.h. die Planungsabsicht der Gemeinde Waakirchen für die Dorfmitte ist eine Bebauung, keine Grünfläche. Auch die bisherigen Bebauungspläne sahen bereits eine Teilbebauung des Areals vor.

Aktueller Flächennutzungsplan (5. Änderung, 2017)

Weitere Informationen finden Sie auf [www.waakirchen.de](http://www.waakirchen.de)

Falls Sie zu zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail: [info@dorfmitte.waakirchen.de](mailto:info@dorfmitte.waakirchen.de)

Bei Fragen sind wir für Sie im Rathaus unter 08021/90280 zu erreichen.

 [facebook.com/dorfmitte.waakirchen](https://www.facebook.com/dorfmitte.waakirchen)

**DIALOG**  
**NEUE**  
**DORFMITTE**



# ANSICHTEN VI

*jede Fassade ist anders*



*Fassade West, Haus 3 (Visualisierung)*



*Fassade West, Haus 1 (Visualisierung)*



*Fassade Ost, Haus 2 mit Gemeinschaftsraum (Visualisierung)*

Weitere Informationen finden Sie auf  
[www.waakirchen.de](http://www.waakirchen.de)

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne  
per E-Mail: [info@dorfmitte.waakirchen.de](mailto:info@dorfmitte.waakirchen.de)

Bei Fragen sind wir für Sie im Rathaus unter 08021/90280 zu erreichen.

 [facebook.com/dorfmitte.waakirchen](https://www.facebook.com/dorfmitte.waakirchen)

**DIALOG**   
**NEUE**  
**DORFMITTE**



# GESTALTUNG I

## *von Platz und Gebäuden*



*Ortszentrum, Dachaufsicht (Visualisierung)*



*Ansicht West*

Weitere Informationen finden Sie auf  
[www.waakirchen.de](http://www.waakirchen.de)

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne  
per E-Mail: [info@dorfmitte.waakirchen.de](mailto:info@dorfmitte.waakirchen.de)

Bei Fragen sind wir für Sie im Rathaus unter 08021/90280 zu erreichen.

 [facebook.com/dorfmitte.waakirchen](https://www.facebook.com/dorfmitte.waakirchen)

**DIALOG**  
**NEUE**  
**DORFMITTE**

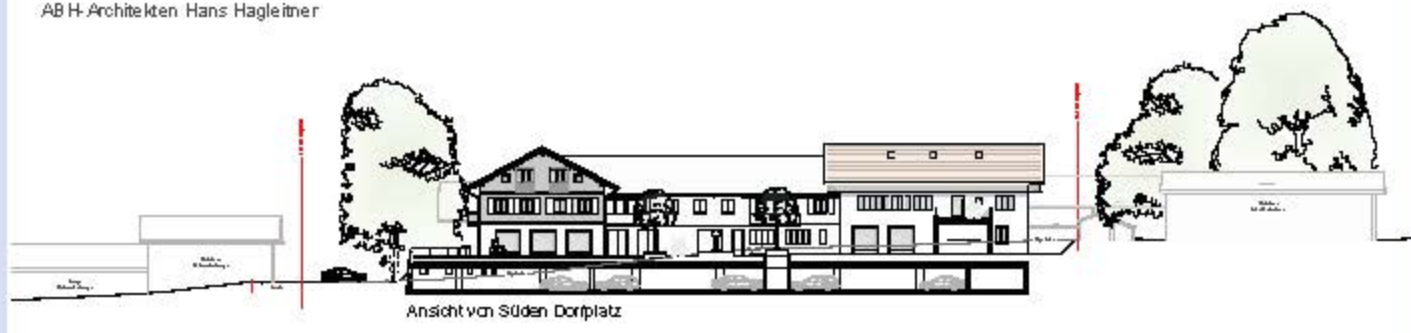


# GESTALTUNG II

## von Platz und Gebäuden



AB H-Architekten Hans Hagleitner



Ansicht von Süden Dorfplatz

Ansicht Dorfplatz von Süden

AB H-Architekten Hans Hagleitner



Ansicht von Westen Dorfplatz

Ansicht Dorfplatz von Westen

AB H-Architekten Hans Hagleitner



Vogelperspektive von Süden

AB H-Architekten Hans Hagleitner



Vogelperspektive von Westen

Weitere Informationen finden Sie auf  
[www.waakirchen.de](http://www.waakirchen.de)

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne  
per E-Mail: [info@dorfmitte.waakirchen.de](mailto:info@dorfmitte.waakirchen.de)

Bei Fragen sind wir für Sie im Rathaus unter 08021/90280 zu erreichen.

 [facebook.com/dorfmitte.waakirchen](https://www.facebook.com/dorfmitte.waakirchen)

**DIALOG**  
**NEUE**  
**DORFMITTE**



# GESTALTUNG III

## von Platz und Gebäuden



*Ansicht Dorfplatz von Osten*



*Ansicht Dorfplatz von Norden*



*Vogelperspektive von Nord-Ost*



*Vogelperspektive von Nord-West*

Weitere Informationen finden Sie auf  
[www.waakirchen.de](http://www.waakirchen.de)

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne  
per E-Mail: [info@dorfmitte.waakirchen.de](mailto:info@dorfmitte.waakirchen.de)

Bei Fragen sind wir für Sie im Rathaus unter 08021/90280 zu erreichen.

 [facebook.com/dorfmitte.waakirchen](https://www.facebook.com/dorfmitte.waakirchen)

**DIALOG**  
**NEUE**  
**DORFMITTE**



# GESTALTUNG IV

## *von Platz und Gebäuden*



HIER IST PLATZ FÜR IHRE MEINUNG

Weitere Informationen finden Sie auf  
[www.waakirchen.de](http://www.waakirchen.de)

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne  
per E-Mail: [info@dorfmitte.waakirchen.de](mailto:info@dorfmitte.waakirchen.de)

Bei Fragen sind wir für Sie im Rathaus unter 08021/90280 zu erreichen.



[facebook.com/dorfmitte.waakirchen](https://facebook.com/dorfmitte.waakirchen)

**DIALOG**  
**NEUE**  
**DORFMITTE**

The logo for 'Dialog Neue Dorfmitte' features a stylized church spire in blue, green, and yellow, positioned to the right of the text.



# AUFWANDS- UND ERTRAGSBERECHNUNG

der Regierung von Oberbayern\* (Variante 1)

7. Finanzierungslan		BITWURF		30 jährige Laufzeit	
7.1 Fremdmittel					
Art und Geldgeber	Nennbetrag	Zins v.H.	Tilgung v.H.	Zins €	Tilgung €
Fremdmittel sonstige (z.B. KfK)	2.570.514	1,5	2,5	39.563	64.289
Zuschuss 90%	9.203.300	0	0	-	-
Unverfügbare Darlehen bis 80 %	7.811.800	0,99	9,19	75.414	282.878
Eilbauraum					
Summe der Fremdmittel	10.996.914			119.972	346.969

Bauherr:	Gemeinde Waakirchen	18.10.2018
Lage:	Waakirchen, Ortsmitte	
zuwendungsfähige Gesamtkosten:	12.696.139 €	
geförderte Wohnfläche in qm:	1933,35	
	19 WE	

Berechnung Zuschuss:	
Zuwendungsfähige Gesamtkosten:	12.696.139,23 €
hieraus 90 %	9.203.300,00 €

Berechnung Darlehen	
Zuwendungsfähige Gesamtkosten:	12.696.139,23 €
hieraus bis zu 80 %	7.811.800,00 €
in Anspruch genommenes Darlehen	7.811.800,00 €
entspricht in %	60%

Eigenkapitalverzinsung	
Einnahme	324.700
abzugl. Kosten Fremdmittel	- 440.911
abzugl. Bewirtschaftungskosten	- 49.018
	- 155.229

7.2 Bgnleistungen (mind. 10 %)	
Baugeld	
Bauschließ	4.294.500
Grundstück	
Gebäudeaufw. (i. Abstr.)	
Sabstufte	
Summe der Bgnleistungen	4.294.500
Gesamtfinanzierung	18.931.414
	1.209.419,94
	159.226
	25,67
	mindestens 10 %

8.1 Jährliche Aufwendungen	
8.1.1 Kapitalkosten (Zinsen und Tilgung lt. Finanzierungsplan)	440.911
8.1.2 Bewirtschaftungskosten	49.018
Gesamtbeitrag der Aufwendungen	489.929

8.2 Jährliche Beitrag	
8.2.1 Gebäudefür Wohnraum und dazu gehörende Garagen	
8.2.1.1 Wohnraum	1.209,95
	3,50
	197.202
8.2.1.2 Garagen und Stellplätze	53
	45,00
	21.520
8.2.2 Nicht gebäude Räume	
8.2.2.1 Wohnraum	
8.2.2.2 Geschäftsräume	994,98
	3,00
	29.893
8.2.2.3 Garagen und Stellplätze	12
	4,5
	5.430
Gesamtbeitrag der Beitrag	
	324.700

8.3 Abgleich der Aufwands- und Beitragsberechnung	
8.3.1 Gesamtbetrag der Aufwendungen (Summe aus Nr. 8.1)	489.928
8.3.2 Gesamtbetrag der Beiträge (Summe aus Nr. 8.2)	324.700
8.3.3 Differenz	- 155.228

Jährlicher Minderertrag	- 155.226 €
nach 30 Jahren ab finanziert, danach jährlich rund	281.000 € Mehrertrag

\* die Bewirtschaftungskosten werden nach den Richtlinien zum KommWFP nicht tangesetzt sind jedoch in Anlehnung an die Einkommensorientierte Rürderung in dieser Höhe realistisch. Enthalten sind Mietaufwagnis, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten

Zinssätze für Darlehen BayernLabo Stand: 18.10.2018	
10-jährige Laufzeit	0,00 Prozent
20-jährige Laufzeit	0,50 Prozent
30-jährige Laufzeit (20 Jahre Zinsbindung)	0,19 Prozent
30-jährige Laufzeit (20 Jahre Zinsbindung)	0,22 Prozent

Bei der Zinsauflegung für das Darlehen gilt nicht der Zeitpunkt der Antragstellung oder Bewilligung, sondern der Zeitpunkt der Auszahlungsbeträge der Darlehensll (N: 6,2 Komm WFP)

## \*Machbarkeitsuntersuchung

Weitere Informationen finden Sie auf [www.waakirchen.de](http://www.waakirchen.de)

Falls Sie zu zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail: [info@gemeinde-waakirchen.de](mailto:info@gemeinde-waakirchen.de)

Bei Fragen sind wir für Sie im Rathaus unter 0802 1/902 80 zu erreichen.

 [facebook.com/dorfmitte-waakirchen](https://www.facebook.com/dorfmitte-waakirchen)





# AUFWANDS- UND ERTRAGSBERECHNUNG

der Regierung von Oberbayern\* (Variante 2)

7. Finanzierungslan		BITWURF		30 jährige Laufzeit	
Art und Geldgeber	Nennbetrag	Zins v.H.	Tilgung v.H.	Zins €	Tilgung €
Fremdmittel sonstige (z.B. KfK)	2.570.514	1,5	2,5	39.563	64.289
Zuschuss 90%	9.208.300	0	0	-	-
Unverfügbares Darlehen bei 80 %	7.811.800	0,99	9,19	75.414	282.878
Eilbauraum	-	-	-	-	-
<b>Summe der Fremdmittel</b>	<b>10.390.314</b>			<b>115.977</b>	<b>347.167</b>

Ort: Waakirchen, Ortsmitte  
 zuzwendungsfähige Gesamtkosten: **12.696.139 €**  
 geförderte Wohnfläche in qm: **1933,35**  
 19 WE

Berechnung Zuschuss:	
Zuzwendungsfähige Gesamtkosten:	12.696.139,88 €
hieraus 90 %	11.426.526,09 €

Berechnung Darlehen	
Zuzwendungsfähige Gesamtkosten:	12.696.139,88 €
hieraus bis zu 80 %	10.156.911,10 €
in Anspruch genommenes Darlehen	7.617.600,00 €
entspricht in %	60%

Eigenkapitalverzinsung	
Einnahme	991.974
abzugl. Kosten Fremdmittel	- 440.911
abzugl. Bewirtschaftungskosten	- 49.018
	= 501.045

7.2 Bgleistungen (mind. 10 %)	
Baugeld	
Bauschließ	4.294.500
Grundstück	
Gebäudeaufw. (i. Abstraktion)	
Schulden	
<b>Summe der Bgleistungen</b>	<b>4.294.500</b>
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>14.684.814</b>

8.1 Jährliche Aufwendungen	€
8.1.1 Kapitalkosten (Zinsen und Tilgung lt. Finanzierungsplan)	440.911
8.1.2 Bewirtschaftungskosten	49.018
<b>Gesamtbeitrag der Aufwendungen</b>	<b>489.929</b>

8.2 Jährliche Erträge	€
8.2.1 Gebäudefläche Wohnraum und dazu gehörende Garagen	
8.2.1.1 Mietwohnraum	1.289,95 qm / 3,90 €/qm
8.2.1.2 Garagen und Stellplätze	53 Anzahl / 45,00 €/Stellplatz
8.2.2 Nicht gebäudele Räume	
8.2.2.1 Mietwohnraum	
8.2.2.2 Geschäftsräume	994,98 qm / 14,00 €/qm
8.2.2.3 Garagen und Stellplätze	12 Anzahl / 45 €/Stellplatz
<b>Gesamtbeitrag der Erträge</b>	<b>397.973</b>

8.3 Abgleich der Aufwands- und Ertragsberechnung	
8.3.1 Gesamtbetrag der Aufwendungen (Summe aus Nr. 8.1)	489.928
8.3.2 Gesamtbetrag der Erträge (Summe aus Nr. 8.2)	397.974
8.3.3 Differenz	- 91.952

Jährlicher Minderertrag: - 91.952 €  
 nach 30 Jahren ab finanziert, danach jährlich rund 348.000 € Mehretrag

\* die Bewirtschaftungskosten werden nach den Richtlinien zum KommWFP nicht tangesetzt sind jedoch in Anlehnung an die einkommensorientierte Rürderung in dieser Höhe realistisch. Enthalten sind Mietaufwagnis, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten

Zinssätze für Darlehen BayernLabo	Stand: 18.10.2018
10-jährige Laufzeit	0,00 Prozent
20-jährige Laufzeit	0,50 Prozent
30-jährige Laufzeit (20 Jahre Zinsbindung)	0,75 Prozent
30-jährige Laufzeit (20 Jahre Zinsbindung)	0,22 Prozent

Bei der Zinsauflegung für das Darlehen gilt nicht der Zeitpunkt der Antragstellung oder Bewilligung, sondern der Zeitpunkt der Auszahlungsbeträge des Darlehens (Nr. 6.2 KommWFP)

## \*Machbarkeitsuntersuchung

Weitere Informationen finden Sie auf [www.waakirchen.de](http://www.waakirchen.de)

Falls Sie zu zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail: [info@gemeinde-waakirchen.de](mailto:info@gemeinde-waakirchen.de)

Bei Fragen sind wir für Sie im Rathaus unter 08021/90280 zu erreichen.

[facebook.com/dorfmitte-waakirchen](https://www.facebook.com/dorfmitte-waakirchen)





# IHRE MEINUNG

*und Anregungen*



A large, empty white rectangular area intended for users to provide their opinions and suggestions.

Weitere Informationen finden Sie auf  
[www.waakirchen.de](http://www.waakirchen.de)

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne  
per E-Mail: [info@dorfmitte.waakirchen.de](mailto:info@dorfmitte.waakirchen.de)

Bei Fragen sind wir für Sie im Rathaus unter 08021/90280 zu erreichen.



[facebook.com/dorfmitte.waakirchen](https://facebook.com/dorfmitte.waakirchen)

**DIALOG**  
**NEUE**  
**DORFMITTE**

The logo for 'Dialog Neue Dorfmitte' features a stylized church spire. The top part is blue, the middle part is green, and the bottom part is yellow. The text 'DIALOG', 'NEUE', and 'DORFMITTE' is written in a bold, sans-serif font to the left of the spire. A blue brushstroke underline is positioned below the text.

# GRÖSSENVERGLEICH

## Dorfplätze und Ortszentren in der Region

Alle Grafiken: ABH-Architekten Hans Hagleitner



Miesbach, Marktplatz



Bad Tölz, Fußgängerzone



Bad Tölz, Marienbrunnen



Bad Tölz, Winzerer-Denkmal

Weitere Informationen finden Sie auf [www.waalkirchen.de](http://www.waalkirchen.de)

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail: [info@dorfmitte.waalkirchen.de](mailto:info@dorfmitte.waalkirchen.de)

Bei Fragen sind wir für Sie im Rathaus unter 0802 1/902 80 zu erreichen.

 [facebook.com/dorfmitte.waalkirchen](https://www.facebook.com/dorfmitte.waalkirchen)



Gemeindeverwaltung Waalkirchen | Törrer Str. 7 | 83666 Waalkirchen | Verantwortlich für den Inhalt: 1. Bürgermeister Josef Hartl

**DIALOG**  
**NEUE**  
**DORFMITTE**



# IHRE ANREGUNGEN

## *für eine neue Dorfmitte*

### ZU WOHNNUTZUNG UND SOZIALEN ANGEBOTEN

- Angedachte Aufteilung in die verschiedenen Wohnungsgrößen ist grundsätzlich gut so.
- 2-Zimmer-Wohnungen besonders wichtig, da kaum auf freiem Wohnungsmarkt vorhanden.
- 2-Zimmer-Wohnungen auch für junge Menschen perfekte Größe – diese Wohnungen nicht allein für Senioren vorbehalten, sondern auch für junge Wohnungssuchende.
- Mehr betonen, dass auch Wohnungen für junge Familien entstehen.
- Positiv: Sozialer Aspekt der geplanten Seniorenwohnungen mit Gemeinschaftsraum und -terrasse – soll weiterverfolgt werden.
- Durch Umzug von Senioren in die neuen Wohnungen könnten Häuser frei werden.
- Die große 4-Zimmer-Wohnung könnte als Hausersatz fungieren.
- Wohnungen sollten alle mit Highspeed Internetanschluss ausgestattet sein.
- Kleinbus-Anbindung zum Bahnhof für den Platz und seine Bewohner herstellen.
- Wohnungen sind notwendig, aber nicht an diesem Platz, stattdessen das Rathaus abreißen, dort die Wohnungen, nur für Einheimische bauen und das Rathaus neu in der Dorfmitte platzieren
- Wohnungen sind wichtig, da in den letzten Jahren zu wenig für Einheimische geschaffen wurde, aber nicht an diesem Platz
- Die Jugendlichen werden entweder den Platz nicht nutzen oder wenn sie es doch tun, würden sie sich dort nicht integrieren, so dass ein dauerhafter Brennpunkt entsteht.
- Jugendcenter in der Tiefgarage im Süd/West-Eck / TG-Eck für ältere Jugendlichen, dort ist es schallgeschützt und kann länger öffnen
- Wohnen in Wäakirchen und Schaftlach schaffen
- Derzeit ziehen Junge vor allem weg, weil sie keine Wohnung finden
- Beim Jugendraum muss ab 22 Uhr Schluss sein



Weitere Informationen finden Sie auf  
[www.waakirchen.de](http://www.waakirchen.de)

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne  
per E-Mail: [info@dorfmittewaakirchen.de](mailto:info@dorfmittewaakirchen.de)

Bei Fragen sind wir für Sie im Rathaus unter 08021/90280 zu erreichen.

 [facebook.com/dorfmittewaakirchen](https://www.facebook.com/dorfmittewaakirchen)

**DIALOG**  
**NEUE**  
**DORFMITTE**





# IHRE ANREGUNGEN

## für eine neue Dorfmitte



### ZUR GEWERBE- UND PLATZNUTZUNG

- Bisherige Pläne des Gemeinderats sind grundsätzlich gut und durchdacht.
- Angedachte Gastronomie zu überdenken – keine Konkurrenz zu bestehendem Angebot schaffen; zur Sicherung des bisherigen Angebots jedoch begrüßenswert.
- Kein Museum oder eigener Raum für Ausstellungen.
- Besser: Bibliothek an zentralen Platz holen und dort öffentliches WLAN bereitstellen.
- Neue Dorfmitte auch als Treffpunkt für die Jugend.
- Eigener Raum für die Jugend mit bspw. Billard-Tisch, Kicker und/oder Dartscheibe.
- Ideen für gewerbliche Nutzungen: Eiscafé/Eisdiele, Getränkemarkt, Geschäft mit Lotto und Post, Büroräume für z.B. ein Reise- oder Versicherungsbüro.
- Schaffung eines Gemeinschaftsraums mit bspw. einer (Kleinkunst-)Bühne angedenken.
- Platznutzung muss mit den Wohnungen vereinbar sein – mögliche Sperrstunde und rechtliche Absicherungen sollten geprüft werden, damit man im Sommer auch abends draußen sitzen kann.
- Wir wünschen uns ein schönes Bordell in Waakirchen – wir Männer im Ort
- Kein Discounter
- Eisdiele ist ein tolles Angebot für die Jugend



Weitere Informationen finden Sie auf  
[www.waakirchen.de](http://www.waakirchen.de)

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne  
per E-Mail: [info@dorfmittewaakirchen.de](mailto:info@dorfmittewaakirchen.de)

Bei Fragen sind wir für Sie im Rathaus unter 08021/90280 zu erreichen.

 [facebook.com/dorfmittewaakirchen](https://www.facebook.com/dorfmittewaakirchen)

**DIALOG**  
**NEUE**  
**DORFMITTE**





# IHRE ANREGUNGEN

## *für eine neue Dorfmitte*



### ZUR PLATZGESTALTUNG

- Fahrradkonzept muss erarbeitet, Stellplätze und E Bike-Ladestationen eingeplant werden.
- Keine großflächigen Rasenflächen einplanen, aber Platz durch bspw. bepflanzte Inseln – gerne in organischen statt eckigen Formen – auflockern.
- Ausreichend Sitzgelegenheiten schaffen, auch gegenüber voneinander, so dass man gut miteinander reden kann – Himmelliegen wären eine schöne Besonderheit.
- Platz soll auch für die Jugendlichen der Gemeinde sein (z.B. bei Öffnungszeiten beachten).
- Herausforderung: Lärmentwicklung auf dem Platz und möglicher Anwohnerbeschwerden.
- Bei der Gestaltung sollen heimische Materialien verwendet werden.
- Für Kinderwagen und Rollator darauf achten, dass die Platzoberfläche nicht zu uneben ist.
- Wässerlemente (z. B. Brunnen oder Spielwasserstraße) verwirklichen.
- Einige Spielgeräte auch auf dem Platz aufbauen – bestenfalls leicht abbaubar, so dass gesamte Platzfläche bei Festen etc. auch anders genutzt werden kann.
- Platz muss genügend Raum für verschiedene Märkte und Feste bieten.
- Prüfen, ob eine zusätzliche Tiefgarageneinfahrt im Westen möglich ist.
- Weitere Ideen/Ergänzungsmöglichkeiten: Kneippbecken, Barfußpfad, Bühne.
- Westtreppe zum hinsetzen
- Platz zum Teil in Treppen Tieferlegen für Sitzplätze



Weitere Informationen finden Sie auf [www.waakirchen.de](http://www.waakirchen.de)

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail: [info@dorfmittewaakirchen.de](mailto:info@dorfmittewaakirchen.de)

Bei Fragen sind wir für Sie im Rathaus unter 08021/90280 zu erreichen.



[facebook.com/dorfmittewaakirchen](https://www.facebook.com/dorfmittewaakirchen)

**DIALOG**  
**NEUE**  
**DORFMITTE**





# IHRE ANREGUNGEN

## *für eine neue Dorfmitte*

### ZUR GEBÄUDEGESTALTUNG

- Neue Gebäude sollen zur bestehenden Behausung passen, aber nicht alle gleich aussehen.
- Besser „dunkles Holz“ für die Fassaden verwenden.
- Ortstypisch: liegende Balken an der Außenfassade sichtbar machen bzw. andeuten.
- Fensterläden sollen farblich unterschiedlich gestaltet werden.
- Alle Gebäude sollen Balkone haben.
- Dachterrasse: Brüstung sollte auch aus Holz, nicht aus Glas sein; Sonnenschutz wird benötigt.
- Auswirkungen der Energieversorgung auf die Gestaltung bspw. durch Solarpanels.
- Keine Öl, Kohle oder Gasversorgung, stattdessen auf erneuerbare Energien nutzen
- Holz für die Gebäude sollte nachhaltig gewonnen werden



Weitere Informationen finden Sie auf  
[www.waakirchen.de](http://www.waakirchen.de)

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne  
per E-Mail: [info@dorfmittewaakirchen.de](mailto:info@dorfmittewaakirchen.de)

Bei Fragen sind wir für Sie im Rathaus unter 08021/90280 zu erreichen.



[facebook.com/dorfmittewaakirchen](https://www.facebook.com/dorfmittewaakirchen)

**DIALOG**  
**NEUE**  
**DORFMITTE**





# IHRE ANREGUNGEN

## *für eine neue Dorfmitte*



### WEITERE ANREGUNGEN

zum Projekt:

- Das Bauvorhaben an die Stelle des renovierungsbedürftigen Rathauses und noch Feuerwehr setzen. Dafür das Rathaus ins Voith-Anwesen. Das wäre gut erreichbar für alle Gemeindeglieder.
- Während der Bauphase darf der Lindenschmitweg nicht durch Baufahrzeuge und die Baustelle blockiert werden, da er ein wichtiger Zugang zur Bundesstraße ist.
- Die Wiese östlich der Sparkasse sollte in die Planung integriert werden, um so das Plangebiet abzurunden.
- Tolle Planung. Eine lebenswerte Anlage!
- Wenn jemand Privates bauen würde, hätte man gar keine Handhabe. So wird immerhin maßvoll für die Waakirchen gebaut.
- Gut, dass die Gemeinde das Grundstück nicht wieder verkauft, sondern selbst etwas plant.
- Bürger-Opla zur Nutzung soll stattfinden

zu den Finanzen:

- Finanzierung und Unterhalt der neuen Dorfmitte sowie Refinanzierung (z.B. in 50 Jahren) ist mit max./min. Kosten bzw. Einnahmen darzustellen. (Inzwischen auf der Internetseite abrufbar)
- Bei den Baukosten muss Maß gehalten werden.
- Die späteren Unterhaltskosten müssen schon in der Planung mitgedacht werden. Insbesondere die Kosten des Unterhalts für die Tiefgarage müssen bedacht werden. (Inzwischen auf der Internetseite abrufbar)
- Die Kosten dürfen nicht ausufern.

zur Verkehrsplanung:

- Positiv sind die zusätzlichen Parkplätze – gerade auch für die Kirchen bei Beerdigungen etc.
- Ein Busparkplatz/Bushalt sollte angedacht werden, so dass die Leute zentral aussteigen können.
- Vor dem Bau muss eine Verkehrsplanung erstellt werden, die den neuen Verkehr durch die neuen Anwohner miteinschließt und dafür sorgt, dass die Verkehre gut fließen.
- Besonders die Anbindungen vom Lindenschmitweg und der Schaftlachter Straße auf die Tölzer Straße müssen bei den Planungen überprüft werden – das sind die Flaschenhälse. Schon heute kommt man manchmal nur schwer auf die Bundesstraße.
- Fahrradwegeanbindung für den Platz.
- Der Platz sollte an den Bahnhof und die anderen Dorfteile angebunden werden, so dass man auch ohne eigenes Auto dorthin und weg kommt. Das ist vor allem für die Senioren wichtig.
- Die Umgehungsstraße ist ein wichtiger Punkt für das Projekt. Dann ist es ruhig auf dem Platz.
- Car-Sharing-Plätze in der Tiefgarage

Weitere Informationen finden Sie auf [www.waakirchen.de](http://www.waakirchen.de)

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail: [info@dorfmittewaakirchen.de](mailto:info@dorfmittewaakirchen.de)

Bei Fragen sind wir für Sie im Rathaus unter 08021/90280 zu erreichen.

 [facebook.com/dorfmittewaakirchen](https://facebook.com/dorfmittewaakirchen)



# DER BÜRGERDIALOG

in Zahlen (Stand: 11.06.2019)



THEMENABENDE



DIALOG- UND  
INFO-MÄRKTE



ORTSBEGEHUNGEN



STAMMTISCHE

808



BESUCHER BEI DEN  
VERANSTALTUNGEN



EINGEREICHTE FRAGEN,  
IDEEN UND ANREGUNGEN



DIALOGWEBSITE



WEBSITEBESUCHER



FACEBOOK- UND  
INSTAGRAMSEITE

MIT

3.354

NUTZERN UND

374

NUTZERBEITRÄGEN



DATEIEN IM  
DOWNLOAD-BEREICH

47  
DOWNLOADS DURCH  
DIE BESUCHER

Weitere Informationen finden Sie auf  
[www.waakirchen.de](http://www.waakirchen.de)

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne  
per E-Mail: [info@dorfmitte.waakirchen.de](mailto:info@dorfmitte.waakirchen.de)

Bei Fragen sind wir für Sie im Rathaus unter 08021/90280 zu erreichen.

[facebook.com/dorfmitte.waakirchen](https://www.facebook.com/dorfmitte.waakirchen)

**DIALOG**  
**NEUE**  
**DORFMITTE**





# IHRE FRAGEN

## aus dem Dialog



GIBT ES, WENN DAS RATSBEGEBEHREN EINE MEHRHEIT BEKOMMT UND DIE PLANUNGEN FORTGEFÜHRT WERDEN, NOCH MÖGLICHKEITEN, SICH NACH DEM BÜRGERENTSCHEID AM PLANUNGSPROZESS ZU BETEILIGEN?

Auf jeden Fall. Sollte das Ratsbegehren eine Mehrheit bekommen, wird das Bebauungsplanverfahren eingeleitet, bei dem die derzeitigen Planungen vertieft werden und die bisher eingebrachten Anregungen eingearbeitet werden. Dazu sind laut Gesetz mehrere Beteiligungsverfahren möglich bzw. vorgesehen. Damit ist selbst nach einem erfolgreichen Ratsbegehren noch ein weiter Weg mit vielen Beteiligungsmöglichkeiten zu gehen.

WARUM SOLL DAS PROJEKT IN WAAKIRCHEN ENTSTEHEN UND NICHT IN EINEM ANDEREN ORTSTEIL?

Die neue Dorfmitte wird zwar im Ortsteil Waakirchen gebaut werden, ist jedoch als Projekt für alle Ortsteile konzipiert. Zumal es in Waakirchen bisher keine Dorfmitte gibt und die Flächen bereits im Besitz der Gemeinde sind. Vergleichbare Flächen in anderen Ortsteilen befinden sich nicht im Besitz der Gemeinde.

BRAUCHT WAAKIRCHEN SO VIELE NEUE WOHNUNGEN?

Diese werden dringend benötigt, um die Mietpreise nicht weiter steigen zu lassen und damit möglichst vielen Waakirchern und Waakircherinnen die Möglichkeit zu geben, weiterhin in der Gemeinde zu leben. Aufgrund des großen Zustugs in die Region und der derzeitigen Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde brauchen gerade Senioren, junge Menschen und Familien bezahlbaren und passenden Wohnraum, den es bisher in Waakirchen nicht ausreichend gibt. Da dies auch einer der dringendsten Wünsche der Bürgerbeteiligung war, hat sich der Gemeinderat entschieden, zu reagieren und mit den Planungen in diese Richtung begonnen.

WARUM WERDEN FÜR DIE PLANUNGEN NUR DIE WOITL-FLÄCHEN BETRACHTET?

Auf dem nun überplanten Teil der Woitl-Fläche können viele Aspekte für die weitere positive Entwicklung von Waakirchen umgesetzt werden, so sollen dort Wohnungen, öffentlich nutzbare Einrichtungen, ein öffentlich nutzbarer Platz als Ort der Begegnung sowie zusätzliche Parkplätze, großteils flächensparend in einer nahezu eben zu befahrenden, hellen Tiefgarage unter dem Platz, realisiert werden. Darüber hinaus ist eine Einbindung der umliegenden Flächen und weiterer Grundstücke auch weiterhin möglich, so dass eine stückweise Weiterentwicklung nicht ausgeschlossen ist. Andere Flächen, die von verschiedenen Seiten für die Überplanung vorgeschlagen wurden, sind zum Teil auch nicht im Besitz der Gemeinde, so dass Planungen an dieser Stelle dann nicht umgesetzt werden können.

Weitere Informationen finden Sie auf [www.waakirchen.de](http://www.waakirchen.de)

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail: [info@dorfmittewaakirchen.de](mailto:info@dorfmittewaakirchen.de)

Bei Fragen sind wir für Sie im Rathaus unter 08021/90280 zu erreichen.



[facebook.com/dorfmittewaakirchen](https://www.facebook.com/dorfmittewaakirchen)

**DIALOG**  
**NEUE**  
**DORFMITTE**



# IHRE FRAGEN

## aus dem Dialog



### WARUM GIBT ES KEINE ZUSÄTZLICHEN VARIANTEN ZUR GESTALTUNG VON HERRN HAGLEITNER?

Es wurden mehrere Entwurfsvarianten diskutiert, der vorliegende Entwurf ist das Ergebnis eines langen Planungsprozesses, angefangen mit mehreren Machbarkeitsstudien, weitergeführt mit ausgearbeiteten Vorentwürfen in Varianten, die in einem langen und intensiven Dialog mit dem Gemeinderat entwickelt und letztlich beschlossen wurden. Diese Vorplanungen waren dann die Grundlage für die Abstimmung mit der Regierung, dass das Projekt überhaupt finanzierbar ist, und für die Entscheidung und den Beschluss des Gemeinderats, dass das Vorhaben in dieser Form umgesetzt werden soll. Somit war erst dann die Grundlage für die europaweite Ausschreibung der Architektenleistungen geschaffen. Die Gemeinde hat in einem europäischen Vergabeverfahren die Planungen ausgeschrieben. Innerhalb eines zweistelligen Bewerberkreises hat sich das Architekturbüro Hagleitner dann durchgesetzt.

### WARUM BAUT DIE GEMEINDE DIE WOHNUNGEN IM ORTSKERN UND NICHT AUF DEN FLÄCHEN IM RANDBEREICH DER VERSCHIEDENEN ORTSTEILE? WURDE GEPRÜFT, OB SOZIALWOHNUNGEN AN EINEM ANDEREN STANDORT ENTSTEHEN KÖNNEN?

Anstatt immer mehr Fläche zu verbrauchen, das Ortsbild damit zu verändern und neben den neuen Gebäuden womöglich auch Straßen und Wege zusätzlich schaffen zu müssen, hat der Gemeinderat sich entschieden, das Dorf zu stärken, indem neben den Wohnungen auch ein zentraler Platz und neue Stellflächen für Autos entstehen. Wenn außerhalb gebaut werden würde, wären Senioren, Familien und junge Leute, anstatt ein sichtbarer Teil des Ortsgeschehens zu sein, an den Rand gedrängt. Zudem wird durch die jetzigen Planungen der Bau des Dorfplatzes und der zusätzlichen unterirdischen Parkplätze erst ermöglicht, da die Finanzierung des Wohnraums über das Kommunale Wohnraumförderprogramm die zusätzlichen Mittel bereitstellt.

### WERDEN DIE VIELEN NEUEN BEWOHNER UND IHRE AUTOS NICHT EIN VERKEHRSCHAOS AUSLÖSEN?

Neben der Bepflanzung des autofreien Platzes sieht die Planung auch eine Umgestaltung der Verkehrswege durch eine Verbindungsstraße zwischen Lindenschmittweg und Schafbacher Straße vor. Die vorhandenen Straßen reichen für diesen Zuwachs problemlos aus. Zudem es eine Tiefgarage für die Bewohner als auch die Öffentlichkeit geben wird, so dass die Belastung mit den Fahrzeugen nicht zu hoch sein wird.

### WERDEN SICH DIE (BISHERIGEN UND NEUEN) ANWOHNER NICHT DURCH DAS GEPLANTE RESTAURANT UND DIE EISDIELE GESTÖRT FÜHLEN?

In anderen Gemeinden ist es in der Ortsmitte üblich, dass sich im Erdgeschoss kommerzielle Nutzungen wie Gastronomie und in den oberen Etagen Wohnungen befinden. Es gilt, explizite Ruhezeiten zu benennen, speziell für den Außenbereich, diese sind durch die Einstufung als Dorfgebiet klar gesetzlich geregelt. Mit solchen Regelungen sind beide Nutzungen miteinander vereinbar.

Weitere Informationen finden Sie auf [www.waakirchen.de](http://www.waakirchen.de)

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail: [info@dorfmitte.waakirchen.de](mailto:info@dorfmitte.waakirchen.de)

Bei Fragen sind wir für Sie im Rathaus unter 08021/90280 zu erreichen.



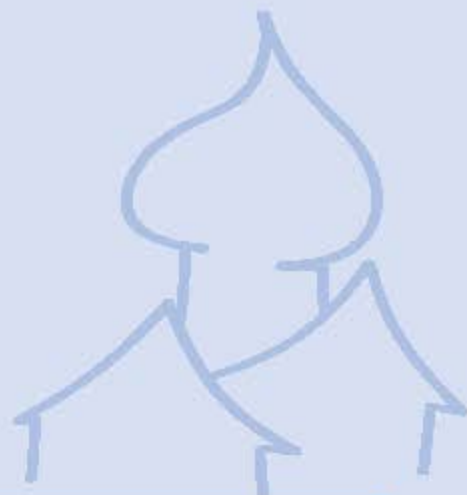
[facebook.com/dorfmitte.waakirchen](https://www.facebook.com/dorfmitte.waakirchen)





# IHRE FRAGEN

## aus dem Dialog



### WARUM SOLLTEN DIE NEUEN GEWERBEFLÄCHEN VERMIETET WERDEN KÖNNEN, WENN INZWISCHEN SOGAR DER SCHREIBWARENLADEN ZUGEMACHT HAT?

Durch die Schaffung von mehr Wohnungen entsteht mehr Kaufkraft im Ortskern. Zusammen mit den zusätzlichen Angeboten z.B. im gastronomischen Bereich wird damit die Ortsmitte insgesamt attraktiver und ein öffentlicher Platz erst möglich, was bei Nutzung des Erdgeschosses für Wohnen nicht möglich wäre. Neben einem möglichen Café und einer Eisdielen würden auch öffentlich nutzbare Flächen möglich. Die Seniorenwohnungen werden auch Betreuungserufe, wie z.B. Physiotherapeuten anziehen. Damit profitiert auch der bestehende Einzelhandel, und neues Gewerbe wird sich ansiedeln. Es ist davon auszugehen, dass nur noch ca. 30-40% der Erdgeschossflächen für Laden oder Büro- bzw. Praxisanutzung in attraktiver Lage übrig bleiben. Es gibt außerdem bereits zu diesem sehr frühen Stadium der Planung schon ein paar unverbindliche Interessensbekundungen.

### WARUM KÖNNEN WIR NICHT GENERELL ÜBER DIE BEBAUUNG SPRECHEN, ANSTATT NUR ÜBER DIE GESTALTUNG DES PLATZES UND DER FASSADEN?

Das Ergebnis der Bürgerbefragung 2015 und die Diskussion im Gemeinderat haben klar ergeben, dass es zusätzlichen Wohnraum sowie eine echte Dorfmitte für Waakirchen braucht. Auf dieser Basis wurden die Planungen gestartet. Hier hat der Gemeinderat seine Zuständigkeit wahrgenommen und sich für eine Bebauung entschieden. Wenn dies nun wieder von neuem beginnen soll, ist fraglich, ob die Gemeinde weiterhin Fördergelder bekommt, ohne die eine Gestaltung der Dorfmitte aber nicht möglich ist. Zudem wird es immer jemanden geben, dem die generelle Bebauung nicht gefällt. Dennoch: am 7. Juli können Sie alle jetzt ganz grundsätzlich über die Bebauung entscheiden.

### KÖNNEN WIR UNS DAS ALLES ÜBERHAUPT LEISTEN?

Von den 14 Mio. Euro, die bei den derzeitigen Planungen, die Dorfmitte ungefähr kosten wird, werden fast 4 Mio. Euro durch Zuschüsse finanziert, so dass nur rund 10 Mio. Euro direkt von der Gemeinde bereitgestellt werden müssen. Da aber Mieten für Wohnungen und Geschäfte bezahlt werden, kann dieser Betrag über die Laufzeit von 30 Jahren hinweg von der Gemeinde auch aufgebracht werden. Der Haushalt der Gemeinde Waakirchen belief sich im Jahr 2018 auf über 16 Mio. Euro, d.h. der aus dem Haushalt notwendige jährliche Zuschuss i.H.v. rund EUR 150.000 übersteigt nicht die Leistungsfähigkeit der Gemeinde. Der Rest wird aus den Einnahmen finanziert. Nach 30 Jahren erhält die Gemeinde dann Netto-Einnahmen und hat erhebliches Vermögen geschaffen.

### WELCHE/WIE VIELE BÄUME MÜSSEN FÜR DIE BAUARBEITEN GEFÄLLT WERDEN?

Die ortsbildprägende Linde am Lindenschmitweg, die nach Rücksprache mit der untern Naturschutzbehörde vital ist, bleibt erhalten und wird in das Gesamtkonzept integriert! Im Bereich der Bebauung müssen 9 Bäume gefällt werden, größtenteils Obstbäume und Birken. Hierfür werden hochwertige 19 Laubbäume, Linden, Feldahorn, Bergahorn und Obstbäume, neu gepflanzt, d.h. mehr als die doppelte Anzahl Hochstamm-bäume wird in die Platz- und Freiflächengestaltung integriert!

### WARUM HABEN DIE WOHNUNGEN KEINE BALKONE?

Jede Wohnung hat einen Balkon. Bis auf die Seniorenwohnungen im ersten Stockwerk, die dafür eine gemeinsame Dachterrasse haben. Hier steht der Gemeinschaftscharakter im Mittelpunkt.

Weitere Informationen finden Sie auf [www.waakirchen.de](http://www.waakirchen.de)

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail: [info@dorfmittewaakirchen.de](mailto:info@dorfmittewaakirchen.de)

Bei Fragen sind wir für Sie im Rathaus unter 08021/90280 zu erreichen.

 [facebook.com/dorfmittewaakirchen](https://www.facebook.com/dorfmittewaakirchen)

