

DAS RATSBEGEHREN EINE NEUE DORFMITTE FÜR WAAKIRCHEN

Ein echter Dorfplatz als zentraler Treffpunkt für alle Waakirchener Bürgerinnen und Bürger



DAS RATSBEGEHREN

EINE NEUE DORFMITTE FÜR WAAKIRCHEN

Der Gemeinderat will gemeinsam mit Ihnen den Planungsprozess fortsetzen, um Wohnungen und eine echte Dorfmitte für alle Waakirchnerinnen und Waakirchner zu schaffen.



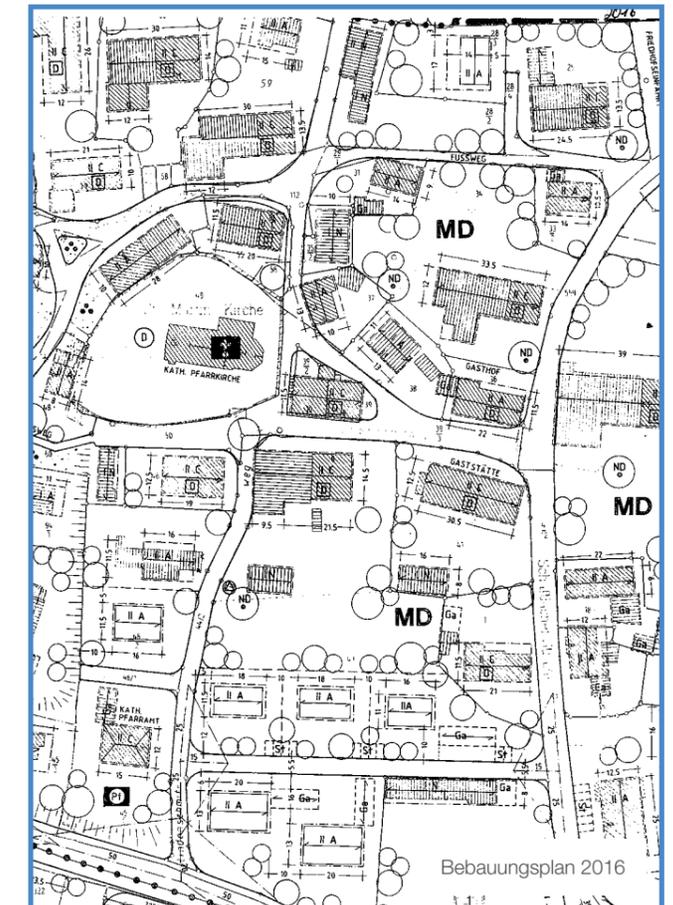
EINE LANGFRISTIGE PLANUNG MIT BETEILIGUNG

Bereits seit 2012 planen wir im Gemeinderat gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern, was auf dem Grundstück passieren soll. Wir haben uns diese Zeit genommen, um heute eine Planung zu haben, die vom Gemeinderat getragen wird und auf den Wünschen und Vorschlägen der Bürgerschaft basiert. Auch im weiteren Verfahren werden wir Sie alle miteinbeziehen, so dass am Ende die beste Lösung für Waakirchen entsteht.

- 2010 — Ankauf des Bäcker-Voitl-Anwesens durch die Gemeinde
- 2012 — Planung durch den Ortsplanungsausschuss
- 2015 — Bürgerbefragung zur neuen Dorfmitte (öffentliche OPLA-Sitzung)
- 2017 — Beschluss des Gemeinderats zur Dorfmitte
- 2018 — Bürgerwerkstatt und -versammlung zur Dorfmitte, Beschluss zu Ratsbegehren
- 2019 — Beschlüsse zu Rats- und Bürgerbegehren, Dialog zur neuen Dorfmitte, Abstimmung der Begehren

AN BESTEHENDE IDEEN ANKNÜPFEN

Bereits seit 1979 sollte das Grundstück bebaut werden. Wir nehmen damit Vorschläge auf, die bereits seit vielen Jahrzehnten diskutiert wurden. Anstelle einer vor allem durch Parkplätze und private Grünanlagen gestalteten Bebauung, entsteht nun eine öffentliche und autofreie Dorfmitte.



SORGSAMER UMGANG MIT FLÄCHEN



Anstatt Flächen im Außenbereich zu versiegeln und damit eine ins Umland ausufernde Bebauung zu schaffen, sollen im Herzen von Waakirchen neue Wohnungen und eine echte Dorfmitte entstehen.

An dieser Stelle sollen zukünftig Senioren, Familien mit Kindern, junge Erwachsene leben und ein Treffpunkt für alle entstehen.





Der Platz wird eine Fläche von 1.200 m² haben, damit ist er so breit wie der Miesbacher Marktplatz und breiter als die Marktstraße in Bad Tölz.

Insgesamt soll nur ein Drittel der möglichen Fläche bebaut werden, und wie man an den nebenstehenden Plänen sieht, fügen sich die Häuser gut in die Umgebung ein.



Um die Flächen nicht für Autos, sondern die Menschen zu sichern, soll eine lichtdurchflutete Tiefgarage entstehen. Damit wird auf dem Platz selbst kein einziger Pkw stehen.

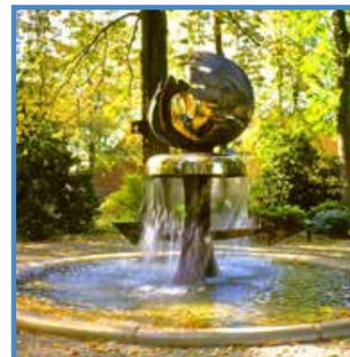
UNSEREN DORFCHARAKTER ERHALTEN

Für uns alle ist es wichtig, dass Waakirchen seinen Charakter als Dorf für alle Bürgerinnen und Bürger erhält. Als Grundlage unserer Überlegungen hatte dies sowohl auf die Nutzungsideen als auch die grundlegende Gestaltung großen Einfluss.

Darum sollen die Gebäude einen ähnlichen Stil haben, wie die anderen Häuser rundherum. Eine typische Dachform, die Mischung aus Holz- und Ziegelbauweise, aber auch Details wie die Fensterläden sollen berücksichtigt werden. Zudem werden die Wohnungen alle barrierefrei gestaltet, so dass alle Generationen dort leben können.



Platz-Ansicht von West



Bestehender Brunnen „Kern und Schale“ von Otto Wesendonk



Modell des Dorfplatz-Brunnens „Das schlagende Herz von Waakirchen“ von Otto Wesendonk

Der Platz ist ein idealer Treffpunkt für alle Ortsteile, dort können wir unsere Feste feiern, den Christkindmarkt unterbringen, aber auch Konzerte veranstalten. Hier können sich Jung und Alt begegnen, Kinder spielen und Touristen einen Zwischenstopp einlegen. Auch die Angebote im Erdgeschoss sollen so gestaltet werden, dass sie eine Ergänzung zum bisherigen Angebot sind. So könnten dort ein Eiscafé, die Bibliothek oder ein Arzt unterkommen. Damit wird die Mitte von Waakirchen weiter belebt. Anstatt Senioren an den Rand zu drängen, Familien und junge Leute zu zwingen umzuziehen oder das Grundstück einem Investor zu überlassen, wollen wir einen bleibenden Wert für unser Dorf schaffen.

DIE KOSTEN (STAND 10/2018)

SOLIDE FINANZIERT

Das Projekt wurde in der Machbarkeitsstudie der Regierung von Oberbayern neutral geprüft. Das Ergebnis ist klar und deutlich: die Planungen sind wirtschaftlich. Dadurch, dass alle Wohnungen barrierefrei gestaltet sind und eine Tiefgarage entsteht, werden die Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche höher ausfallen als bei anderen Bauten. Diese können aber aufgrund dieser beiden Qualitätsmerkmale mit unserer Dorfmitte nicht verglichen werden. So lange, bis die Kredite abbezahlt sind, werden wir jährlich einen Betrag zuschießen müssen, dieser wird jedoch im Rahmen dessen sein, was wir für die Turnhalle bereitstellen. Dies wird die Finanzen der Gemeinde nicht überfordern.

KOSTEN WOHNEN

inkl. Anteil Tiefgarage, Dorfplatz und Freianlagen

BAUKOSTEN WOHNUNGS- ANTEIL

1.933 m²

9.436.719,38 €

GRUNDSTÜCK im Besitz der Gemeinde

30% ZUSCHUSS zum Wohnungs-anteil

– 3.808.841,78 €

FINANZIERUNG über geförderte Darlehen

5.627.877,60 €

KOSTEN GEWERBE

inkl. Anteil Tiefgarage, Dorfplatz und Freianlagen

BAUKOSTEN GEWERBE- ANTEIL

934 m²

4.560.194,56 €

GRUNDSTÜCK im Besitz der Gemeinde

30% ZUSCHUSS zum Wohnungs-anteil

– 3.808.841,78 €

FINANZIERUNG über Darlehen

4.560.194,56 €

GESAMT

BAUKOSTEN GESAMT

13.996.913,94 €

GRUNDSTÜCK im Besitz der Gemeinde

30% ZUSCHUSS zum Wohnungs-anteil

– 3.808.841,78 €

FINANZIERUNG über Darlehen (gesamt)

10.188.072,16 €

Sämtliche Kostenangaben brutto.

EINNAHMEN IM ÜBERBLICK

MIETEINNAHMEN WOHNUNGEN *(Pro Monat)*

1.933 m² x 8,50

16.430,50 EURO / Monat

MIETEINNAHMEN GEWERBE *(Pro Monat)*

934 m² x 10,00

9.340,00 EURO / Monat

MIETEINNAHMEN TIEFGARAGE *(Pro Monat)*

56 TG-Stellplätze x 50,00

2.800,00 EURO / Monat

GESCHÄTZTE JÄHRLICHE EINNAHMEN
342.846 EURO

AUFWAND & ERTRAG BERECHNUNG DER GEMEINDE

JÄHRLICHE AUFWENDUNGEN

Kapitalkosten, Zinsen und Tilgung lt. Finanzierungsplan, Bewirtschaftungskosten

483.926 EURO / Jahr

JÄHRLICHE ERTRÄGE

Mietwohnraum, Geschäftsräume, Garagen und Stellplätze

342.846 EURO / Jahr

JÄHRLICHER MINDERERTRAG (ZUSCHUSSBEDARF)
- 141.080 EURO

Nach 30 Jahren abfinanziert. Danach jährlich Mehrertrag für den Waakirchener Haushalt sowie Vermögensaufbau für die Bürger aller Ortsteile i.H.v. rund 14 Mio. Euro zzgl. Grundstück.

Vergleichsgröße Haushaltsvolumen 2018: 16,6 Mio. EUR

Zuschussbedarf Kinderbetreuung (Krippe, KiGa, Mittagsbetreuung): 2018 – 658.245 EUR

Zuschussbedarf Turnhalle: 2018 – 85.193 EUR

GUTE GRÜNDE FÜR DIE NEUE DORFMITTE

DER ORTSKERN WIRD BELEBT

Durch das zusätzliche gewerbliche und soziale Angebot werden mehr Menschen die Dorfmitte nutzen, so dass positive Effekte auch für andere Betriebe entstehen. Zudem könnten neue Angebote wie ein Wochenmarkt entstehen.

EIN ECHTER DORFPLATZ ALS ZENTRALER TREFFPUNKT FÜR ALLE BÜRGERINNEN UND BÜRGER ENTSTEHT

Ein Ort der Begegnung und des Kennenlernens fehlt bisher in Waakirchen. Darüber hinaus könnten Veranstaltungen wie der Adventsmarkt, Platzkonzerte, der Ostermarkt oder ein Flohmarkt dort besser abgehalten werden. Somit kann der Platz dazu beitragen, den Dorfcharakter und das Miteinander der Bürger zu erhalten. Veranstaltungen, Feste und Umzüge können nach der Umgestaltung noch schöner gestaltet werden. Bereits heute wird die Wiese für verschiedene Anlässe genutzt, dies wird in Zukunft noch besser möglich sein, so müssen Festzüge dann nicht mehr auf der B472 stattfinden, sondern können direkt am Dorfplatz und der Sparkasse vorbei bis zur Kirche verlaufen.



Dorfplatz, Vogelperspektive (Nachtansicht)

DIE UMGEBUNG DES DORFZENTRUMS KANN IN EINEN ZUKÜNFTIGEN GESAMTPLAN EINGEBUNDEN WERDEN

Auf dem nun überplanten Teil der Voitl-Fläche können viele Aspekte für die weitere positive Entwicklung von Waakirchen umgesetzt werden. Der noch nicht überplante Bereich des Dorfzentrums wurde in einer Machbarkeitsstudie im Vorentwurfsstadium untersucht, eine Erweiterungsmöglichkeit der Tiefgarage nach Süden, um die erforderlichen Stellplätze für künftige Nutzungen zu schaffen, wurde nachgewiesen, ebenso die mögliche Bebauung der restlichen Gemeindeflächen, die im Süden und Westen zunächst mittelfristig Grünflächen bleiben. Daneben sieht die Planung vor, den Biergarten des Christlwirts zum Platz hin zu öffnen und über den Zugang von Westen her anzubinden.

ATTRAKTIVER, BARRIEREFREIER UND BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR ALLE ENTSTEHT

Dieses Angebot richtet sich insbesondere an Mitbürger aller Altersschichten, die sich keine individuell gestalteten Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften mit entsprechend hohem Grundstücksanteil und mittlerweile für Normalverdiener unerschwinglichen Kosten leisten können. Aber auch unsere Senioren finden im Alter passenden Wohnung statt viel zu großer Häuser, die alleine bewohnt werden.

EINE TIEFGARAGE UND OBERIRDISCHE STELLPLÄTZE WERDEN GEBAUT

Durch die Schaffung von erforderlichen Parkmöglichkeiten wird die Dorfmitte insgesamt entlastet und zusätzlicher Spielraum für weitere Besucher erreicht. Ein Großteil der Parkplätze entsteht dabei unterirdisch, so dass sparsam mit den Flächen umgegangen wird.



Dorfplatz vom Gemeinschaftsraum Senioren

DIE BEBAUUNG FÜGT SICH IN DAS BISHERIGE ORTSBILD EIN

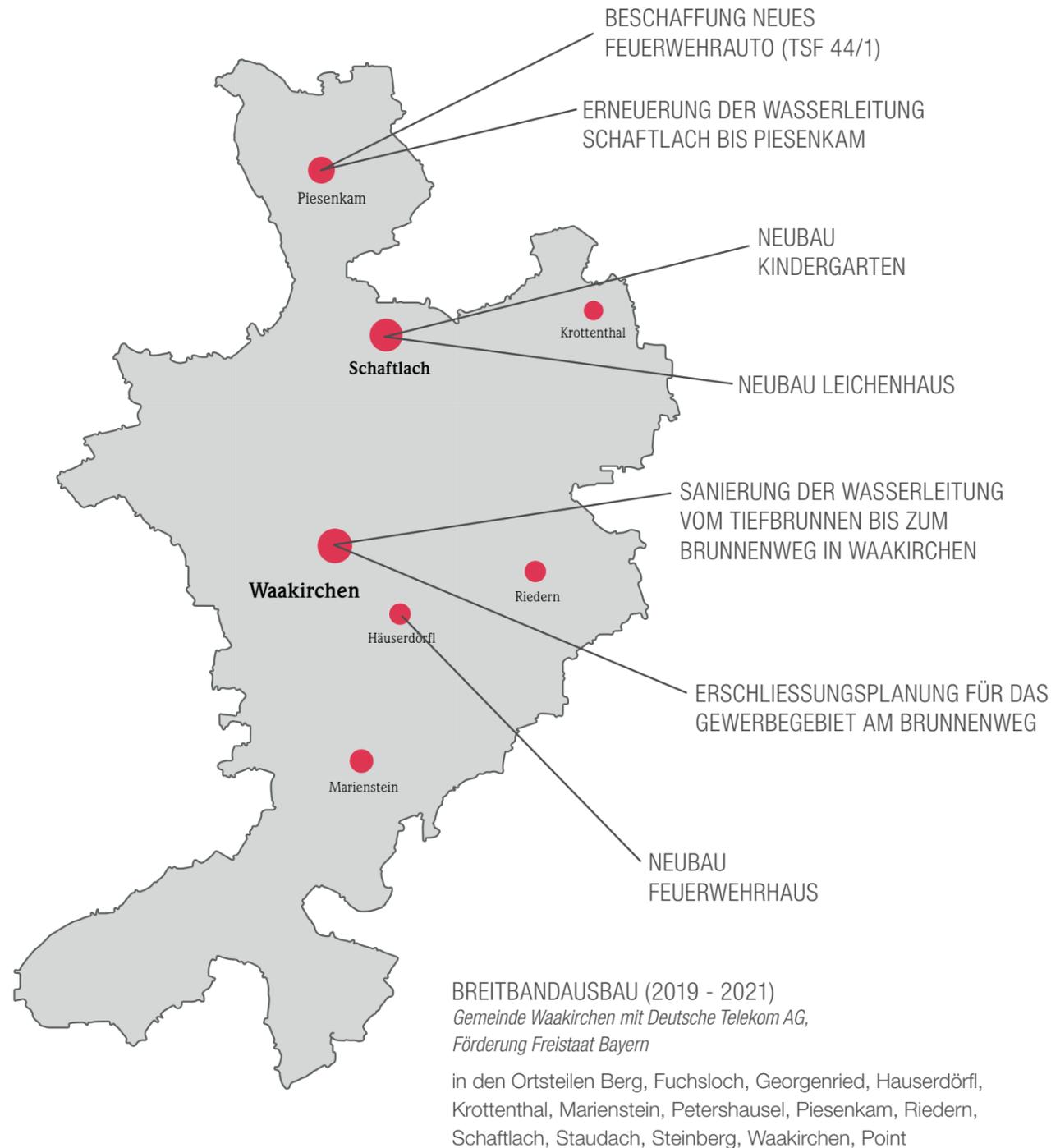
Die Dichte und die Höhe der geplanten Gebäude entspricht der umliegenden Bebauung und wurde auf das Gesamtensemble des Dorfkerns abgestimmt. Von der Gesamtfläche von 6.900 m² wird nur ein Teil bebaut werden, auf fast 2.000 Quadratmetern sind Freiflächen vorgesehen. Dadurch wird nur ein Drittel der möglichen Bebauungsdichte erreicht.

DAS PROJEKT IST SOLIDE FINANZIELL DURCHGERECHNET

Das Projekt Dorfmitte kann mit Hilfe des Wohnraumförderprogramms umgesetzt werden. Bau- und Grundstückskosten aber auch die Kreditaufnahme werden bezuschusst. Dadurch hält die Finanzierung einer Wirtschaftlichkeitsprüfung stand. Das Projekt finanziert sich durch Mieteinnahmen selbst oder erhält nur einen geringen Zuschuss aus dem Gemeindehaushalt. Damit können auch Projekte in anderen Ortsteilen weiterhin realisiert werden. Ist das Projekt abbezahlt, gibt es eine Zuführung in den Haushalt sowie erhebliche Vermögenswerte für die Bürger aller Ortsteile. Weitere Berechnungen können derzeit noch nicht durchgeführt werden, dies ist erst im Rahmen der weiteren Planungen möglich.

PROJEKTE AUS UNSEREN ORTSTEILEN

Als Gemeinderat ist es uns wichtig, dass wir uns als gesamtes Dorf weiterentwickeln. Dazu gehört nicht nur die gemeinsame Dorfmitte in Waakirchen, sondern die Umsetzung vieler Maßnahmen in allen Ortsteilen.



DIE BEGRÜNDUNG FÜR DAS RATSBEGEHREN

Der Gemeinderat beschließt, der Fragestellung folgende Begründung beizufügen:

Bereits seit 2012 verfolgt die Gemeinde Waakirchen das Ziel, auf dem Gelände zwischen Sparkasse und Bäcker-Voitl-Anwesen eine neue Dorfmitte für die Bürgerinnen und Bürger aller Gemeindeteile zu realisieren.

Das durch den Gemeinderat einstimmig beschlossene Konzept umfasst:

- Bezahlbare, passende und barrierefreie Wohnungen insbesondere für Senioren, junge Leute und Familien
- Flächen für Läden, Praxen und Gastronomie zur Stärkung des bisherigen Angebots in Waakirchen
- Schaffung von ausreichend Parkmöglichkeiten für die neuen und alten Nutzungen im Dorf
- Ein zentraler Dorfplatz mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bürgerinnen und Bürger aller Ortsteile, der flexibel auch für Versammlungen und Feste nutzbar ist.

Mit der Förderungsmöglichkeit durch den Freistaat hat die Gemeinde ein stimmiges Finanzierungskonzept vorgelegt. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen kann für alle Waakirchner, Schaftlacher, Hauserdörf, Krottenthaler, Mariensteiner, Piesenkamer, Riederner aber auch für Gäste und Touristen ein neuer attraktiver Dorfmittelpunkt geschaffen werden.



DESHALB STIMMEN SIE AM 7. JULI BITTE FÜR DIE NEUE DORFMITTE

Die vielen Anregungen und Ideen zu den aktuellen Plänen haben gezeigt, dass es noch viele Möglichkeiten gibt, sich bei der Gestaltung einzubringen. Wenn Sie auch der Meinung sind, dass wir gemeinsam mit allen Bürgerinnen und Bürgern die Planungen zu unserer neuen Dorfmitte fortsetzen sollen, dann stimmen Sie bitte für den Bürgerentscheid 2 (Ratsbegehren):

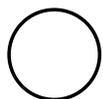
Nur wenn möglichst viele von Ihnen zur Abstimmung gehen, kann es eine demokratisch breit legitimierte Entscheidung geben. Nutzen Sie auch gerne die Briefwahl!

Bitte stimmen Sie am 7. Juli 2019 so ab:

Bürgerentscheid 1 (Bürgerbegehren):

„Ich bin dafür, dass sämtliche weiterführende Planungen für die Ortsmitte von Waakirchen zur Bebauung der Wiese zwischen Sparkasse und Bäcker-Voitl-Anwesen gestoppt werden und eine Neuplanung über eine Bürgerbeteiligung gemäß den Dorferneuerungsrichtlinien zum Vollzug der Bayerischen Dorfentwicklungsprogramms (DorfR) Abschnitt 7.3 Bürgermitwirkung durchgeführt wird.“

Sie haben hier eine Stimme



Ja



Nein

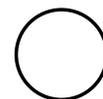
Bürgerentscheid 2 (Ratsbegehren):

Sind Sie dafür, dass die bisherigen Planungen der Gemeinde Waakirchen für die Entwicklung einer neuen Dorfmitte, mit der Schaffung von Wohnraum, Einzelhandels- und Gastronomieflächen, Büro- und Gewerberäumen und Räume für freiberufliche Tätigkeiten sowie eines zentralen Platzes, in Waakirchen auf dem Gelände zwischen Sparkasse und Bäcker-Voitl-Anwesen fortgesetzt werden?

Sie haben hier eine Stimme



Ja



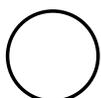
Nein

Stichfrage

Werden die bei Bürgerentscheid 1 und 2 zur Abstimmung gestellten Fragen mit einer miteinander nicht zu vereinbarenden Weise jeweils mehrheitlich mit Ja oder jeweils mehrheitlich mit Nein beantwortet:

Welche Entscheidung soll dann gelten?

Sie haben hier eine Stimme



Stopp der
Planungen



Fortführung der
Planungen

Das Ratsbegehren wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Waakirchen einstimmig beschlossen.