

ABLAUF

mit Bürgerbeteiligung



ANKAUF

2010

BÜRGERBEFRAGUNG

2015

MACHBARKEITSSTUDIE

2016

ENTWURFSPLANUNG

2018

BÜRGERVERSAMMLUNG

2018

VORPLANUNG

2015-18

BÜRGERDIALOG

2019

ABSTIMMUNG IN DEN
BÜRGERENTSCHEIDEN

2019

BEBAUUNGSPLAN
& FÖRDERANTRAG

2019-20

BAUBEGINN NACH
SATZUNGSBESCHLUSS

2021

FORMELLE
BÜRGERBETEILIGUNG

2020

FRÜHZEITIGE
BÜRGERBETEILIGUNG

2019



VERFAHRENSFORTSCHRITT



BÜRGERBETEILIGUNG

Weitere Informationen finden Sie auf
www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne
per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

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



facebook.com/dorfmittewaakirchen

DIALOG
NEUE
DORFMITTE



ABSTIMMUNG

Bürgerentscheide



Sie haben 3 Stimmen

(Muster-)Stimmzettel für die Bürgerentscheide in der Gemeinde Waakirchen am 07. Juli 2019

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 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

Weitere Informationen finden Sie auf
www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne
per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

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



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



ANSICHTEN I

unserer neuen Dorfmitte



Vogelperspektive, Nord-West (Visualisierung)



Einfahrt Lindenschmitweg (Visualisierung)



Dorfplatz von Süden (Visualisierung)

Weitere Informationen finden Sie auf
www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne
per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

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

 facebook.com/dorfmittewaakirchen

DIALOG
NEUE
DORFMITTE



ANSICHTEN II

unserer neuen Dorfmitte



Vogelperspektive, West (Visualisierung)



Dorfplatz vom Balkon aus (Visualisierung)



Dorfplatz vom Gemeinschaftsraum Senioren (Visualisierung)

Weitere Informationen finden Sie auf
www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne
per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

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

 facebook.com/dorfmittewaakirchen

DIALOG
NEUE
DORFMITTE



ANSICHTEN III

unserer neuen Dorfmitte



ABH-Architekten Hans Hagleitner

Ansicht West mit Dachlandschaft (Visualisierung)



ABH-Architekten Hans Hagleitner

Dorfplatz von Süden (Visualisierung)



ABH-Architekten Hans Hagleitner

Dorfplatz von der Dachterrasse (Visualisierung)

Weitere Informationen finden Sie auf
www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne
per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

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



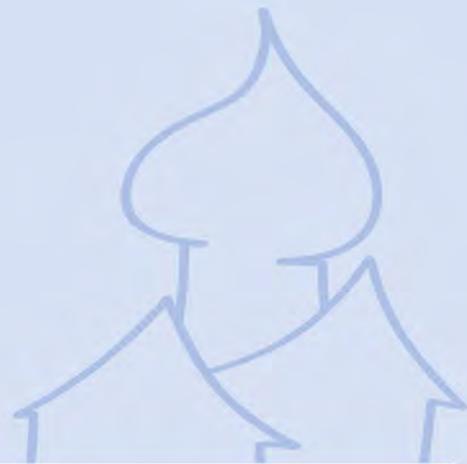
facebook.com/dorfmittewaakirchen

DIALOG
NEUE
DORFMITTE



ANSICHTEN IV

unserer neuen Dorfmitte



ABH-Architekten Hans Hagleitner

Abendstimmung (Visualisierung)

Weitere Informationen finden Sie auf
www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne
per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

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

 facebook.com/dorfmittewaakirchen

DIALOG
NEUE
DORFMITTE



ANSICHTEN V

unserer neuen Dorfmitte



ABH-Architekten Hans Hagleitner

Nachtstimmung (Visualisierung)

Weitere Informationen finden Sie auf
www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne
per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

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



facebook.com/dorfmittewaakirchen

DIALOG
NEUE
DORFMITTE



WICHTIGE ASPEKTE I

der Planung für eine neue Dorfmitte



DER ORTSKERN WIRD BELEBT

Durch das zusätzliche gewerbliche und soziale Angebot werden mehr Menschen die Dorfmitte nutzen, so dass auch Synergieeffekte für die bestehenden Strukturen geschaffen werden. Zudem könnten neue Angebote wie ein Wochenmarkt entstehen. Das Zentrum von Waakirchen wird dadurch auch bei einer Verlegung der Bundesstraße weiterhin genutzt werden. Tagestouristen und Fahrradtouristen könnten Waakirchen dann nicht mehr nur als Transitort sondern als attraktives Zwischenziel begreifen.

BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR EINHEIMISCHE, SENIOREN, JUNGE LEUTE UND FAMILIEN WIRD GESCHAFFEN

Es sollen insgesamt 25-27 Wohnungen entstehen, die von der Gemeinde vergeben werden, so dass in der Ortsmitte ein Mehrgenerationenplatz entstehen kann. Insbesondere Senioren können weiterhin in Waakirchen wohnen, da alle Wohnungen barrierefrei gestaltet werden. Es entsteht dabei auch keine Konkurrenz zu bestehenden Vermietern, da der Zuzugsdruck in die Region weiterhin hoch ist.

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.

EIN ECHTER DORFPLATZ ALS ZENTRALER TREFFPUNKT FÜR ALLE 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.

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.

Weitere Informationen finden Sie auf www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail: 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



WICHTIGE ASPEKTE II

der Planung für eine neue Dorfmitte

DIE UMGEBUNG DES DORFZENTRUMS KANN IN EINEN ZUKÜNFTIGEN GESAMTPLAN EINGEBUNDEN 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 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.

FESTZÜGE KÖNNEN RUNTER VON DER VIEL BEFAHRENEN B472

Anstatt auf der Straße entlang zu laufen, bestünde die Möglichkeit Umzüge, wie die der Gebirgsschützen, des Trachtenvereins oder Kirchenprozessionen, direkt am Dorfplatz vorbei bis zur Kirche abzuhalten.

DAS PROJEKT IST SOLIDE FINANZIELL DURCHGERECHNET

Das Projekt Dorfmitte kann nur mit Hilfe des Wohnraumförderprogramms umgesetzt werden. Dadurch hält die Finanzierung einer Wirtschaftlichkeitsprüfung stand. Damit können auch Projekte in anderen Ortsteilen weiterhin realisiert werden.

AN PLATZ UND FASSADENGESTALTUNG SOWIE DEN NUTZUNGEN WERDEN DIE BÜRGER BETEILIGT:

Die detaillierte Gestaltung der Erdgeschoss-Fassaden der verschiedenen Nutzungseinheiten in den Gebäuden und die Detailgestaltung des Platzes können erst nach Abklärung und Fixierung der gewünschten, geplanten und realistischen Nutzung abschließend beantwortet werden. Diese kann erst im Rahmen des weiteren Planungsprozesses überarbeitet, detailliert und abgestimmt werden, an dem die Bürger beteiligt werden.

Weitere Informationen finden Sie auf www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

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

 facebook.com/dorfmittewaakirchen

DIALOG
NEUE
DORFMITTE



BEGRÜNDUNGEN

zu den Bürgerentscheiden



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, Hauserdörfler, Krottenthaler, Mariensteiner, Piesenkamer, Riederner aber auch für Gäste und Touristen ein neuer attraktiver Dorfmittelpunkt geschaffen werden.

BÜRGERBEGEHREN

Begründung:

Der Gemeinderat beabsichtigt auf dem Bäcker Voitl-Anwesen in mehreren Gebäuden ca. 30 Mietwohnungen und Gewerbeeinrichtungen entstehen zu lassen. Das von Architekt Hagleitner erstellte Konzept, konnte die anwesenden Bürger in der Bürgerversammlung am 5. November nicht überzeugen. Diese Planung muss deshalb gestoppt werden, denn

1. die Bürger wollen aus unserer Sicht bei so einem wichtigen Projekt für Waakirchen ein Mitspracherecht,
2. die Bürger sind wie beim Dorfentwicklungsplan in Absprache mit der Gemeinde z.B. in Form von Seminaren, Bürgerwerkstätten, Arbeitskreisen, Projektgruppen aktiv an der Vorbereitung, Planung und Ausführung zu beteiligen,
3. es gibt für eine Wohnbebauung alternative Flächen im Besitz der Gemeinde wie in Hauserdörf, Am Hag; Schaftlach Buchkogelstrasse oder Gasthaus Post-Gelände,
4. die Bebauung entspricht nicht dem dörflichen Charakter von Waakirchen und ist für diesen Standort nicht angemessen,
5. die auf erheblichen neuen Schulden von 10 Millionen Euro ausgerichtete Finanzierung des Projekts ist unverhältnismäßig und könnte die Gemeinde in Zukunft unter Umständen finanziell einschränken.

Weitere Informationen finden Sie auf
www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

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

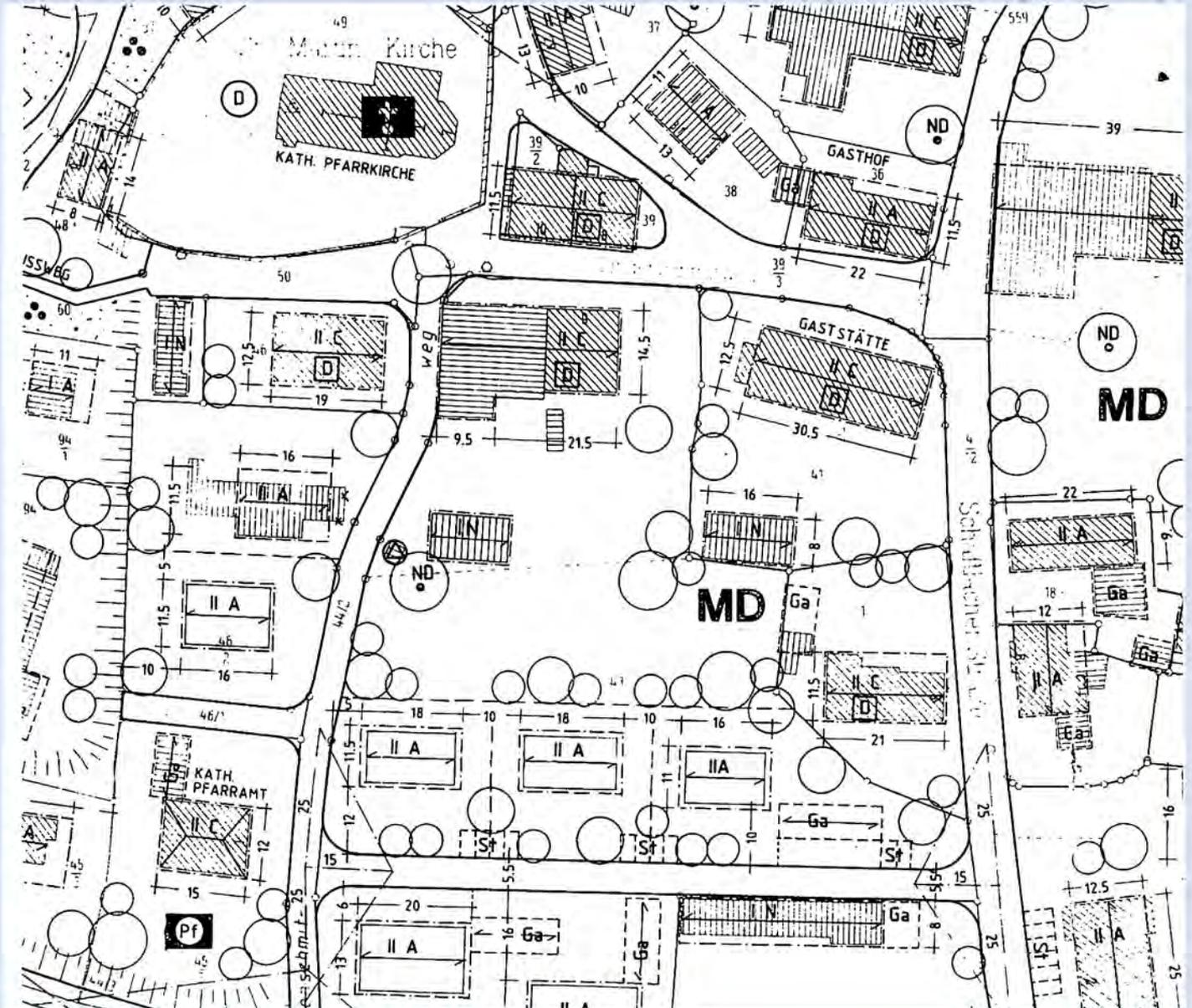
 facebook.com/dorfmittewaakirchen

DIALOG
NEUE
DORFMITTE



PLANUNGSGRUNDLAGE

Bebauungsplan bis 2016



Bebauungsplan bis 2016

Weitere Informationen finden Sie auf
www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne
per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

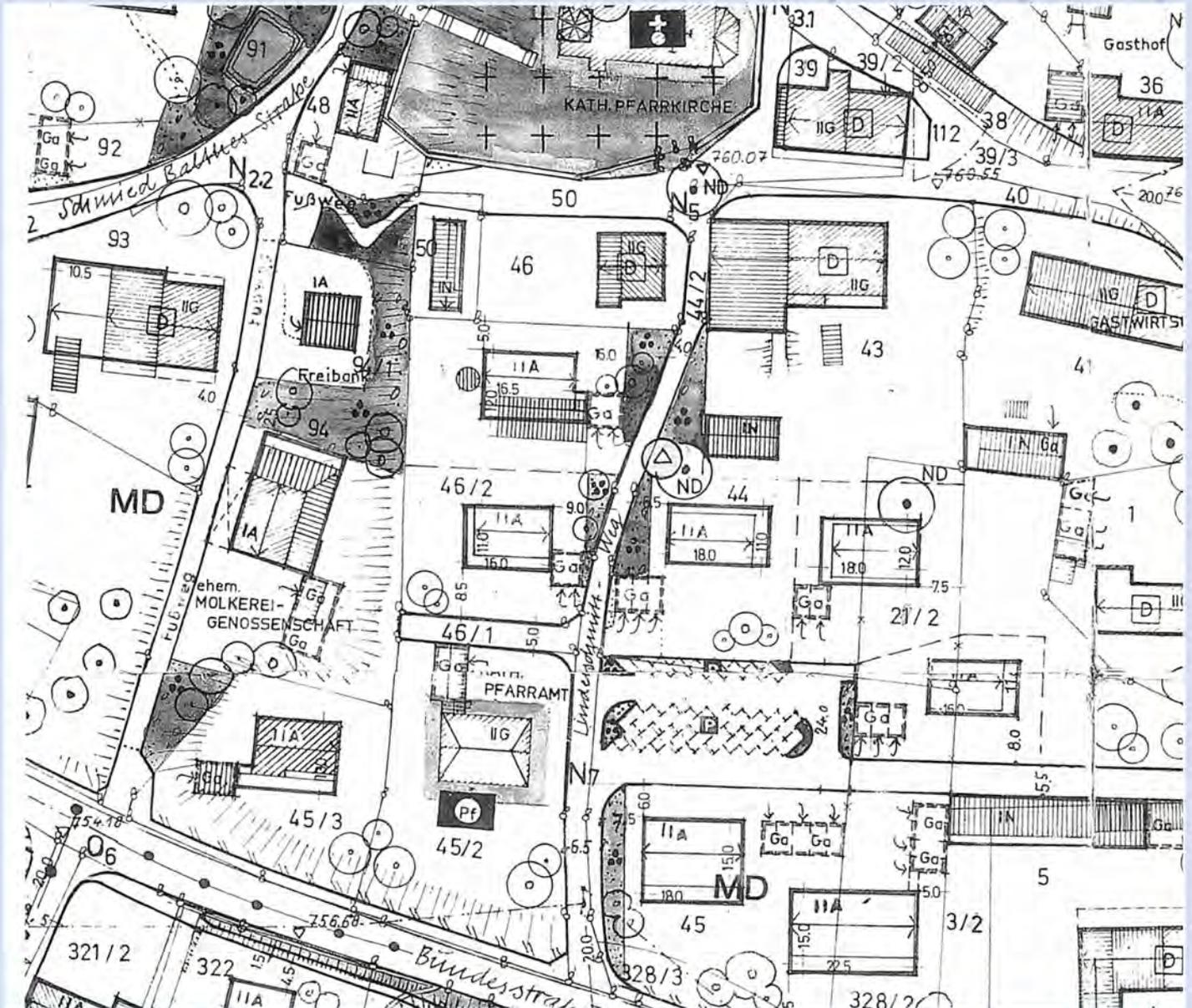
Bei Fragen sind wir für Sie im Rathaus unter 08021/90280 zu erreichen.

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



PLANUNGSGRUNDLAGE

Bebauungsplan 1979



Bebauungsplan 1979

Weitere Informationen finden Sie auf
www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne
per E-Mail: 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



BÜRGERENTSCHEIDE

für eine neue Dorfmitte



Abstimmungstermin: 7. Juli 2019



DER BÜRGERENTSCHEID IST DIREKTE DEMOKRATIE

Der Bürgerentscheid ist ein Instrument der direkten Demokratie auf kommunaler Ebene in Deutschland. Mit ihm können die Bürger und Bürgerinnen einer Gemeinde über Fragen des eigenen Wirkungskreises entscheiden. Der Waakirchener Gemeinderat hat im Frühjahr 2019 beschlossen, in einem Bürgerentscheid die Bürger über die Planung für die Dorfmitte entscheiden zu lassen. Alternativ können die Bürger in einem zweiten Bürgerentscheid über den Stopp dieser Planung entscheiden.

ALLE WAHLBERECHTIGTEN SIND AUFGERUFEN

Stimmberechtigt sind alle Gemeindebürger, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und seit mindestens zwei Monaten in Waakirchen wohnen. EU-Ausländer, auf die die oben genannten Kriterien zutreffen, sind ebenfalls für den Bürgerentscheid stimmberechtigt.

BRIEFWAHL IST MÖGLICH

Sollten Sie zum Abstimmungstermin verhindert oder verreist sein, so können Sie - wie bei anderen Wahlen auch - die Möglichkeit der Briefwahl nutzen. Um eine möglichst hohe Wahlbeteiligung und damit eine möglichst große Legitimation zu erreichen, werden allen Abstimmungsberechtigten die Briefwahlunterlagen automatisch zugesandt. Sollten Sie lieber ins Wahllokal gehen wollen - in Waakirchen oder in Schaftlach - denken Sie bitte an Ihren Wahlschein. Nur mit diesem dürfen Sie vor Ort abstimmen.



DER BÜRGERENTSCHEID BRAUCHT EINE MEHRHEIT

Bei einem Bürgerentscheid kommt es auf die Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen an. Erhält die gestellte Frage diese Mehrheit, wird der Bürgerentscheid gültig, sofern das Quorum erreicht wurde. Bei einem Bürgerentscheid ist die gestellte Frage in dem Sinn entschieden, in dem sie von der Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen beantwortet wurde, sofern diese Mehrheit mindestens 20% der Stimmberechtigten beträgt. Da bei 2 Bürgerentscheiden theoretisch beide Bürgerentscheide eine Mehrheit erhalten könnten, entscheidet die Stichfrage. Kreuzen Sie diese unbedingt auch an!

Weitere Informationen finden Sie auf
www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne
per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

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

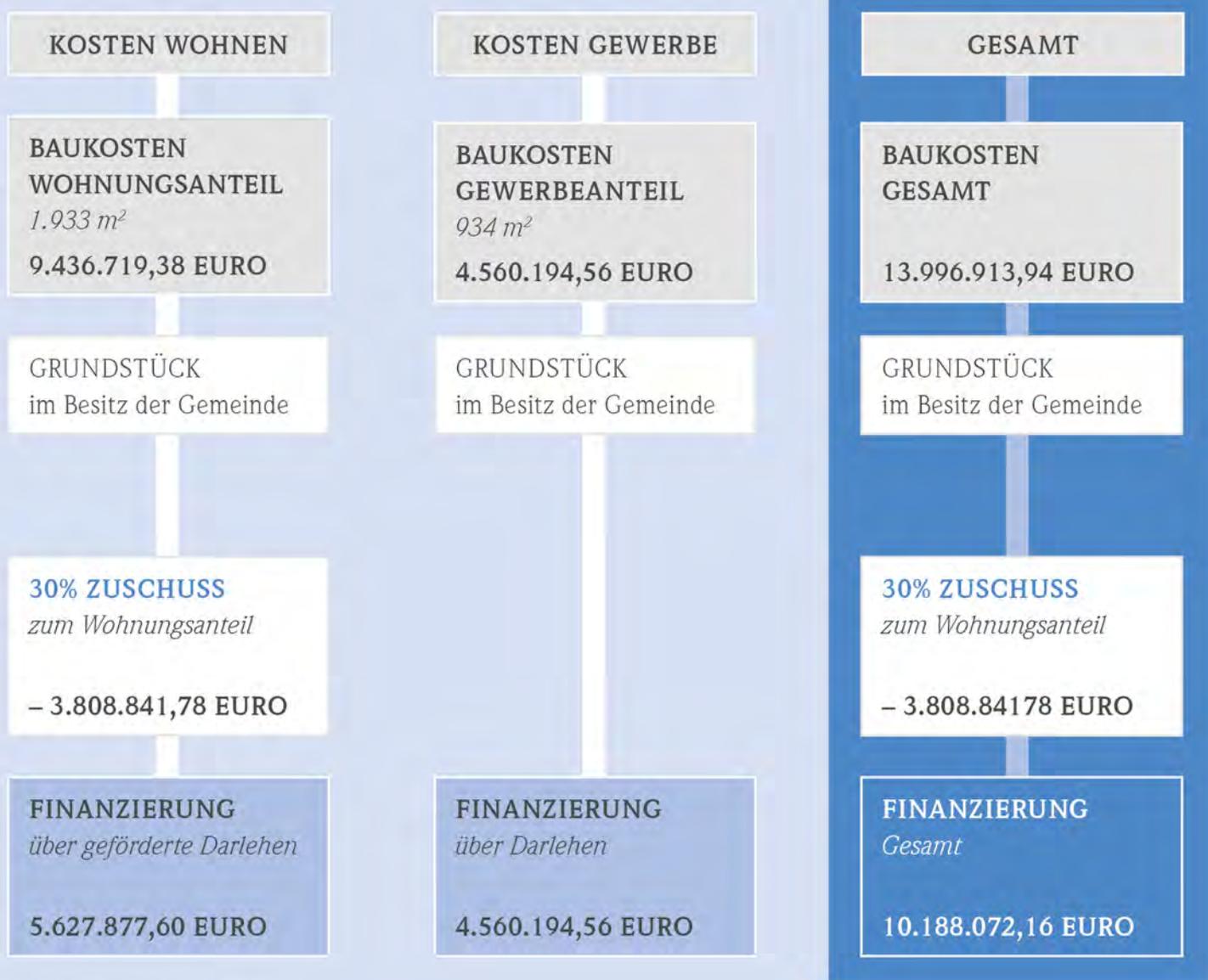
 [facebook.com/dorfmittewaakirchen](https://www.facebook.com/dorfmittewaakirchen)

DIALOG
NEUE
DORFMITTE



FINANZIERUNG I

Kostenüberblick (Stand 10/2018)



Sämtliche Kostenangaben brutto.

Weitere Informationen finden Sie auf
www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne
per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

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

 facebook.com/dorfmittewaakirchen

DIALOG
NEUE
DORFMITTE



FINANZIERUNG II

Einnahmenüberblick



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

Weitere Informationen finden Sie auf
www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne
per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

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

 facebook.com/dorfmittewaakirchen



AUFWANDS- UND ERTRAGSBERECHNUNG

der Regierung von Oberbayern* (Variante 1)

7. Finanzierungsplan

ENTWURF

30 jährige Laufzeit

Bauherr: Gemeinde Waakirchen
Lage: Waakirchen, Ortsmitte

18.10.2018

zuwendungsfähige Gesamtkosten: **12.696.139 €**
geförderte Wohnfläche in qm: **1933,35**

29 WE

Art und Geldgeber	Nennbetrag	Zins v.H.	Tilgung v.H.	Zins €	Tilgung €
Fremdmittel sonstige (z.B. KfW)	2.570.514	1,5	2,5	38.558	64.263
Zuschuss 30%	3.808.800	0	0	-	-
Zinsverbilligtes Darlehen bis 60 %	7.617.600	0,99	3,79	75.414	262.676
Erbbauszins				-	-
Summe der Fremdmittel	13.996.914			113.972	326.939

Berechnung Zuschuss:	
zuwendungsfähige Gesamtkosten:	12.696.139,28 €
hieraus 30 %	3.808.800,00 €

7.2 Eigenleistungen (mind. 10 %)

Bargeld					
Bezahltes Grundstück Gebäudereswert (./ Altbelastung) Selbsthilfe	4.834.500				
Summe der Eigenleistungen	4.834.500	-3,29	- 159.226		Ek-Quote 25,67
Gesamtfinanzierung	18.831.414	18831413,94			mindestens 10 %

Berechnung Darlehen	
zuwendungsfähige Gesamtkosten:	12.696.139,28 €
hieraus bis zu 60 %	7.617.600,00 €
in Anspruch genommenes Darlehen	7.617.600,00 €
entspricht in %	60%

Eigenkapitalverzinsung	
Erträge	324.700
abzogl. Kosten Fremdmittel	- 440.911
abzogl. Bewirtschaftungskosten	- 43.016
	- 159.226

8.1 Jährliche Aufwendungen

8.1.1 Kapitalkosten (Zinsen und Tilgung lt. Finanzierungsplan)	€	440.911
8.1.2 Bewirtschaftungskosten **	€	43.016
Gesamtbeitrag der Aufwendungen	€	483.926

8.2 Jährliche Erträge

8.2.1 Geförderter Wohnraum und dazu gehörende Garagen			
	qm	Miete /€/qm/mtl.	€
8.2.1.1 Mietwohnraum	1.933,35	8,50	197.202
8.2.1.2 Garagen und Stellplätze	58	45,00	31.320
8.2.2 Nicht geförderte Räume			-
8.2.2.1 Mietwohnraum			-
8.2.2.2 Geschäftsräume	934,36	8,00	89.699
8.2.2.3 Garagen und Stellplätze	12	45	6.480
Gesamtbeitrag der Erträge			324.700

8.3 Abgleich der Aufwands- und Ertragsberechnung

8.3.1 Gesamtbetrag der Aufwendungen (Summe aus Nr. 8.1)	€	483.926
8.3.2 Gesamtbetrag der Erträge (Summe aus Nr. 8.2)	€	324.700
8.3.3 Mehrertrag /Minderertrag	€	- 159.226

Jährlicher Minderertrag - 159.226 € *

* nach 30 Jahren abfinanziert, danach jährlich rund 281.000 € Mehrertrag

** die Bewirtschaftungskosten werden nach den Richtlinien zum KommWFP nicht angesetzt, sind jedoch in Anlehnung an die Einkommensorientierte Förderung in dieser Höhe realistisch. Enthalten sind Mietausfallwagnis, 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)	0,79 Prozent
30-jährige Laufzeit (30 Jahre Zinsbindung)	0,99 Prozent

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

* Vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung

Weitere Informationen finden Sie auf www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail: info@gemeinde-waakirchen.de

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

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



AUFWANDS- UND ERTRAGSBERECHNUNG

der Regierung von Oberbayern* (Variante 2)

7. Finanzierungsplan

ENTWURF

30 jährige Laufzeit

Bauherr: Gemeinde Waakirchen
Lage: Waakirchen, Ortsmitte

02.11.2018

zuwendungsfähige Gesamtkosten: **12.696.139 €**
geförderte Wohnfläche in qm: **1933,35**

29 WE

Art und Geldgeber	Nennbetrag	Zins v.H.	Tilgung v.H.	Zins €	Tilgung €
Fremdmittel sonstige (z.B. KfW)	2.570.514	1,5	2,5	38.558	64.263
Zuschuss 30%	3.808.800	0	0	-	-
Zinsverbilligtes Darlehen bis 60 %	7.617.600	0,99	3,79	75.414	262.676
Erbbauszins				-	-
Summe der Fremdmittel	13.996.914			113.972	326.939

7.2 Eigenleistungen (mind. 10 %)

Bargeld					
Bezahltes Grundstück	4.834.500				
Gebäuderestwert (/. Altbelastung)					
Selbsthilfe					
Summe der Eigenleistungen	4.834.500	-1,90	- 91.952		
Gesamtfinanzierung	18.831.414				

Ek-Quote 25,67
mindestens 10 %

8.1 Jährliche Aufwendungen

8.1.1 Kapitalkosten (Zinsen und Tilgung lt. Finanzierungsplan)	€	440.911
8.1.2 Bewirtschaftungskosten **	€	43.016
Gesamtbeitrag der Aufwendungen	€	483.926

8.2 Jährliche Erträge

8.2.1 Geförderter Wohnraum und dazu gehörende Garagen	€	
8.2.1.1 Mietwohnraum	qm	Miete /€/qm/mtl.
	1.933,35	8,50
8.2.1.2 Garagen und Stellplätze	Anzahl	Miete /€/mtl.
	58	45,00
8.2.2 Nicht geförderte Räume		
8.2.2.1 Mietwohnraum	qm	Miete /€/qm/mtl.
8.2.2.2 Geschäftsräume	qm	Miete /€/qm/mtl.
	934,36	14,00
8.2.2.3 Garagen und Stellplätze	Anzahl	Miete /€/mtl.
	12	45
Gesamtbeitrag der Erträge		391.974

8.3 Abgleich der Aufwands- und Ertragsberechnung

8.3.1 Gesamtbetrag der Aufwendungen (Summe aus Nr. 8.1)	€	483.926
8.3.2 Gesamtbetrag der Erträge (Summe aus Nr. 8.2)	€	391.974
8.3.3 Mehrertrag /Minderertrag	€	- 91.952

Berechnung Zuschuss:	
zuwendungsfähige Gesamtkosten:	12.696.139,28 €
hieraus 30 %	3.808.800,00 €

Berechnung Darlehen	
zuwendungsfähige Gesamtkosten:	12.696.139,28 €
hieraus bis zu 60 %	7.617.600,00 €
in Anspruch genommenes Darlehen	7.617.600,00 €
entspricht in %	60%

Eigenkapitalverzinsung	
Erträge	391.974
abzogl. Kosten Fremdmittel	- 440.911
abzogl. Bewirtschaftungskosten	- 43.016
	- 91.952

Jährlicher Minderertrag - 91.952 € *

* nach 30 Jahren abfinanziert, danach jährlich rund 348.000 € Mehrertrag

** die Bewirtschaftungskosten werden nach den Richtlinien zum KommWFP nicht angesetzt, sind jedoch in Anlehnung an die Einkommensorientierte Förderung in dieser Höhe realistisch. Enthalten sind Mietausfallwagnis, 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)	0,79 Prozent
30-jährige Laufzeit (30 Jahre Zinsbindung)	0,99 Prozent

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

*Vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung

Weitere Informationen finden Sie auf www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail: info@gemeinde-waakirchen.de

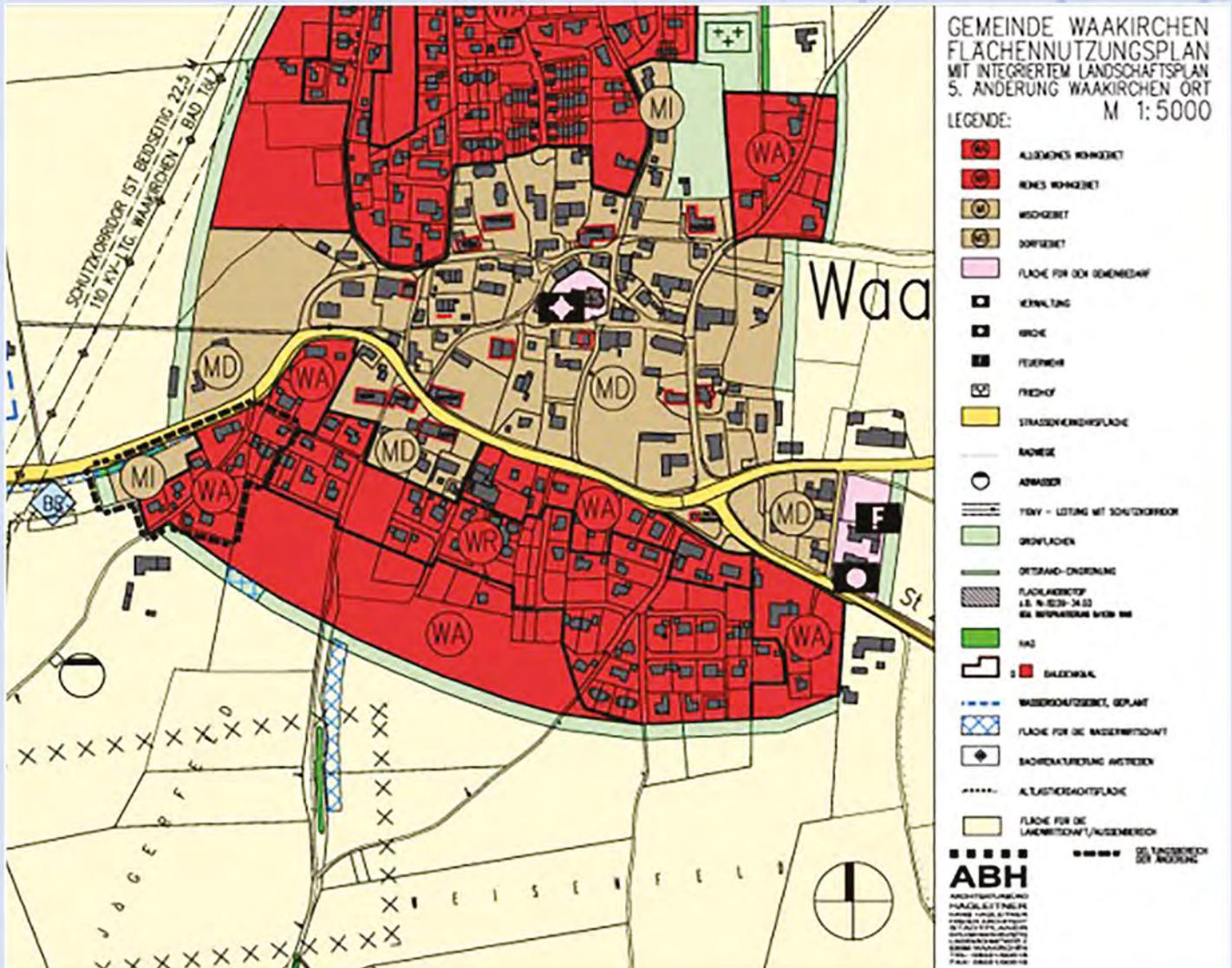
Bei Fragen sind wir für Sie im Rathaus unter 08021/90280 zu erreichen.

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



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 (seit 2009)

Weitere Informationen finden Sie auf www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail: 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

GESTALTUNG I

von Platz und Gebäuden



Ortszentrum, Dachaufsicht (Visualisierung)



Ansicht West

Weitere Informationen finden Sie auf
www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne
per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

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

 facebook.com/dorfmittewaakirchen

DIALOG
NEUE
DORFMITTE



GESTALTUNG II

von Platz und Gebäuden



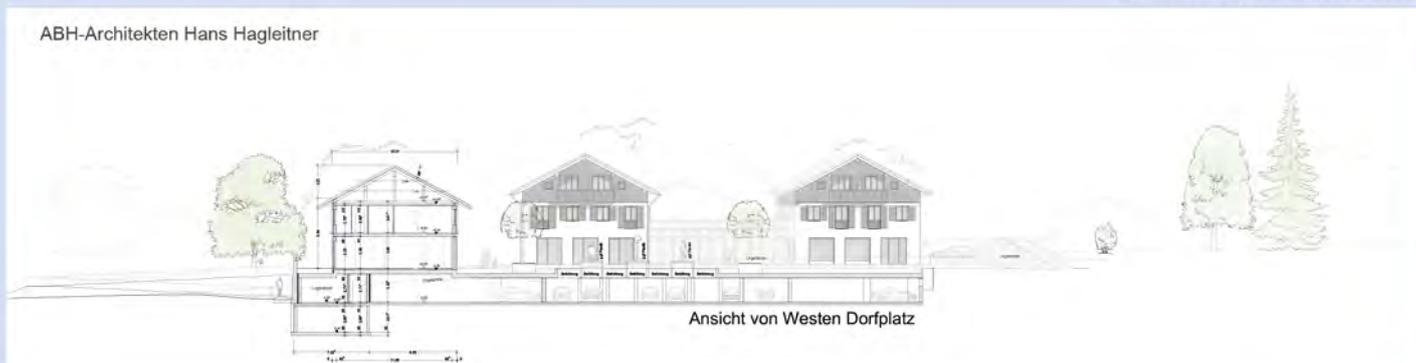
ABH-Architekten Hans Hagleitner



Ansicht von Süden Dorfplatz

Ansicht Dorfplatz von Süden

ABH-Architekten Hans Hagleitner



Ansicht von Westen Dorfplatz

Ansicht Dorfplatz von Westen

ABH-Architekten Hans Hagleitner



Ansicht von Osten Dorfplatz

Ansicht Dorfplatz von Osten

Weitere Informationen finden Sie auf
www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne
per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

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

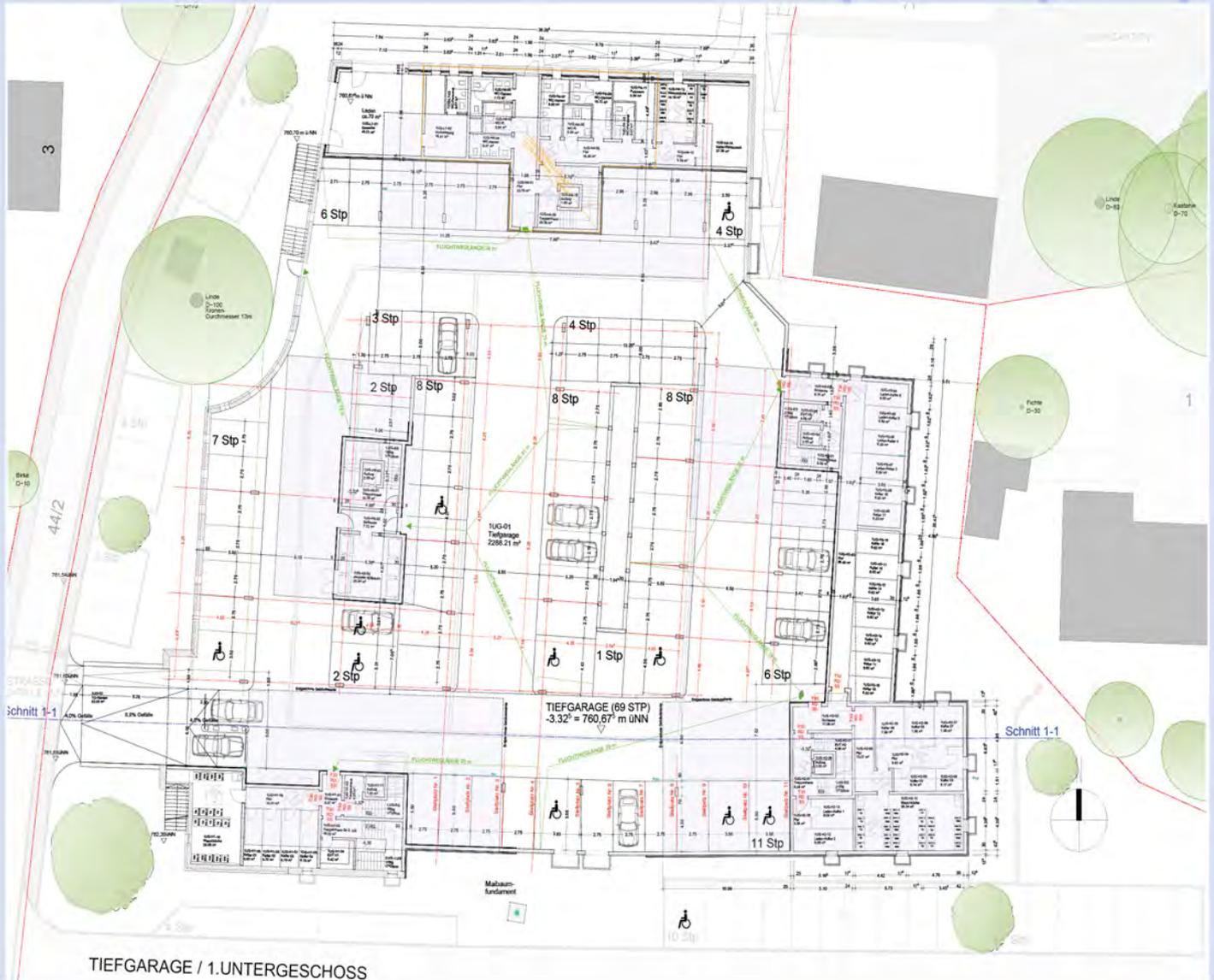
 facebook.com/dorfmittewaakirchen

DIALOG
NEUE
DORFMITTE



GRUNDRISSSE I

Tiefgarage



ABH-Architekten Hans Hagleitner

Tiefgarage

Weitere Informationen finden Sie auf
www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne
per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

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

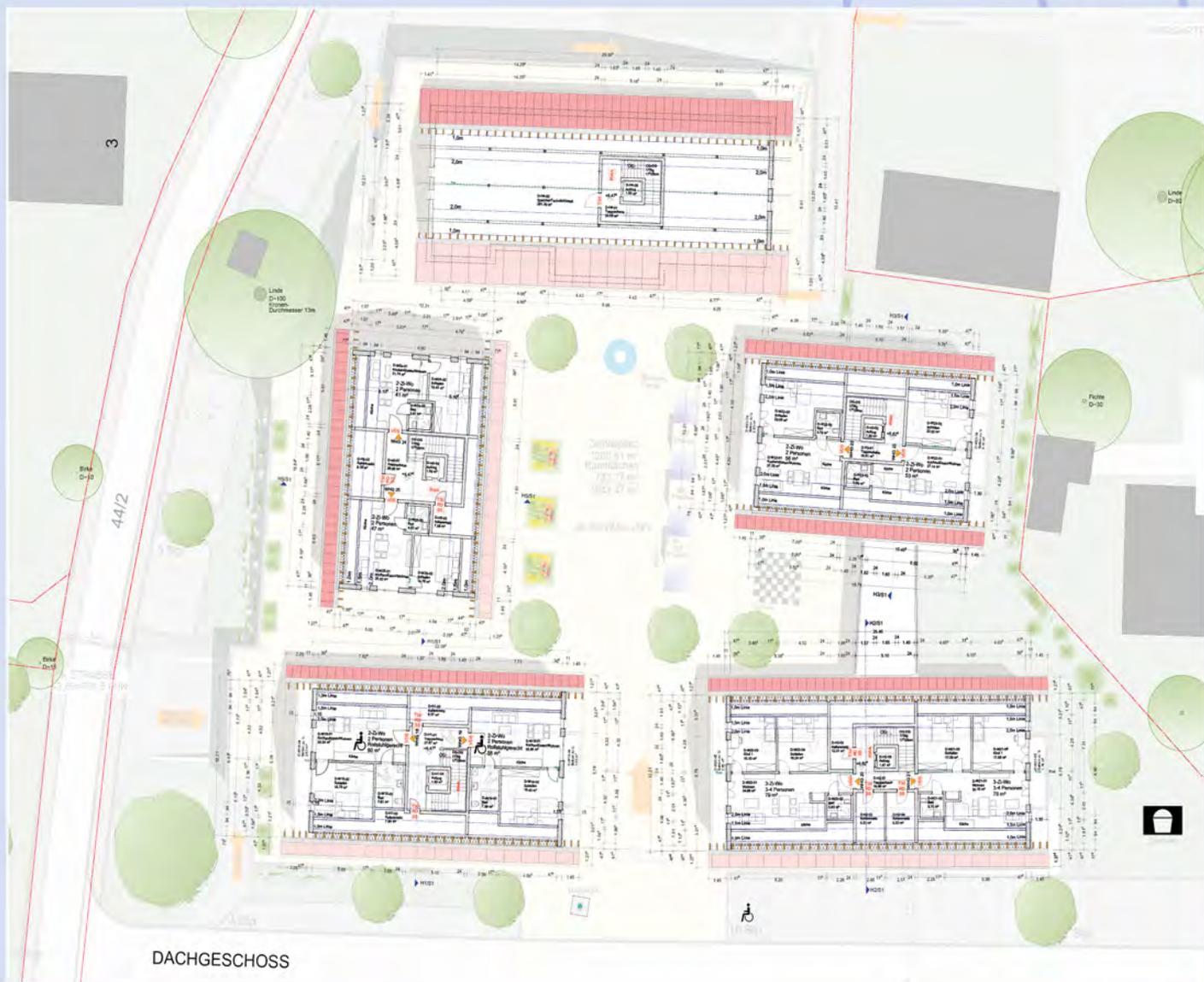
 facebook.com/dorfmittewaakirchen

DIALOG
NEUE
DORFMITTE



GRUNDRISSSE IV

Dachgeschoss



ABH-Architekten Hans Hagleitner

Dachgeschoss

Weitere Informationen finden Sie auf
www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne
per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

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

 facebook.com/dorfmittewaakirchen

DIALOG
NEUE
DORFMITTE



HISTORIE

der Planung



Weitere Informationen finden Sie auf www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

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

facebook.com/dorfmittewaakirchen

DIALOG
NEUE
DORFMITTE

A logo consisting of three overlapping shapes: a blue one at the top, a green one at the bottom left, and a yellow one at the bottom right, all with a textured, brush-stroke appearance.

NUTZUNG I

Wohnen



Geplant ist, auf fast 2.000m² neuen Wohnraum entstehen zu lassen. Für junge Leute, Familien und Senioren. Insgesamt können 27 Wohnungen entstehen, mit unterschiedlichen Grundrissen und Größen. Die Anzahl der Wohnungen wurde im Verlauf der Planungen erhöht, um sowohl eine Förderfähigkeit durch die Regierung von Oberbayern als auch eine Wirtschaftlichkeit im Betrieb zu erreichen. Die Wohnungen könnten auch über eine Art Einheimischen Modell zunächst an Waakirchner vermietet werden. Der Wohnraum soll zudem vergünstigt abgegeben werden.

Für Senioren aus allen Ortsteilen entstünde passender Wohnraum mit gemeinschaftlich nutzbaren Räumlichkeiten zum Platz hin. So könnte unsere ältere Generation mitten in unserem Dorf leben. Gleichzeitig könnte inzwischen zu groß gewordener Wohnraum an die nächste Generation weitergegeben werden.

Weitere Informationen finden Sie auf
www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne
per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

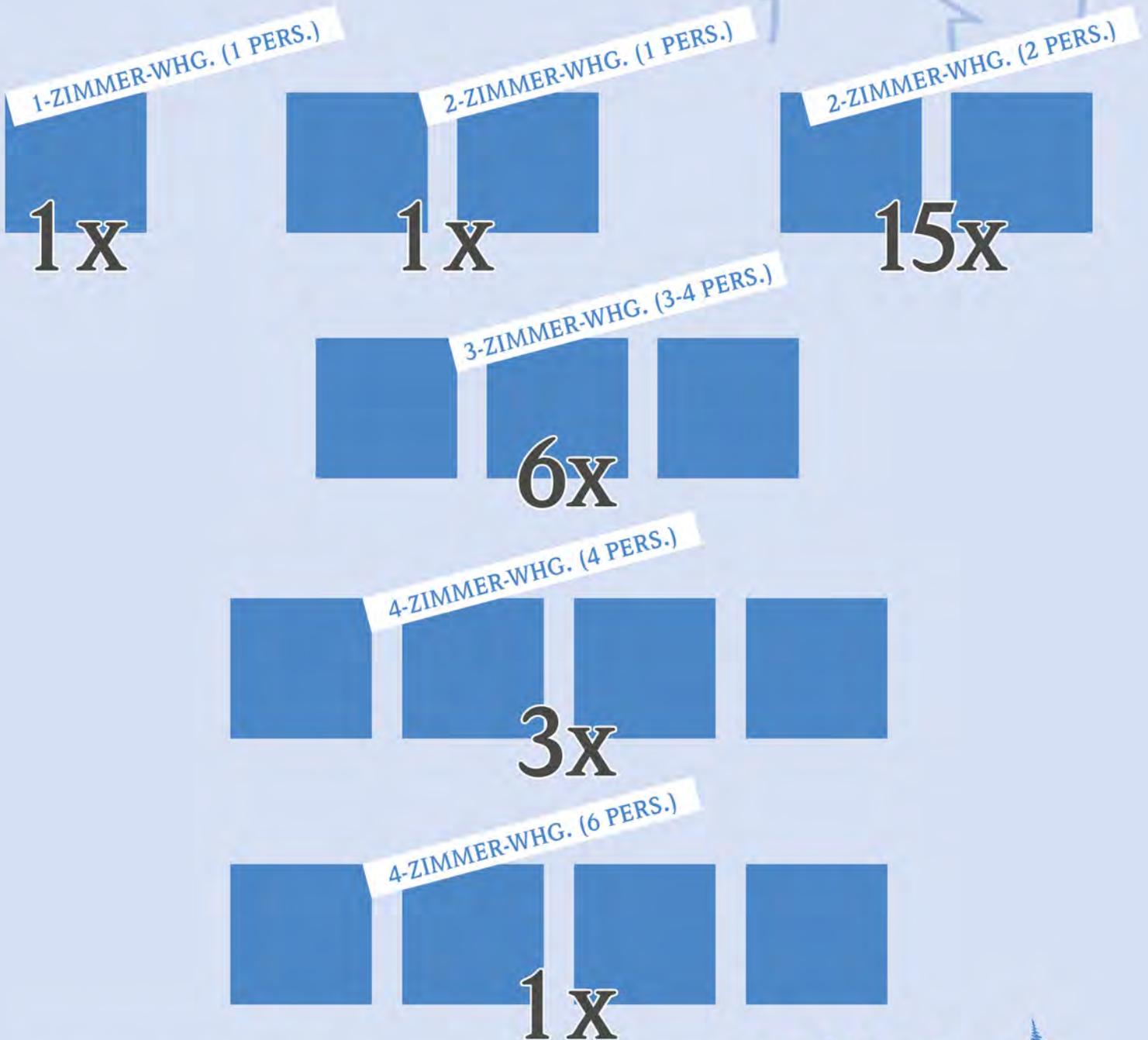
Bei Fragen sind wir für Sie im Rathaus unter 08021/90280 zu erreichen.

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

DIALOG
NEUE
DORFMITTE

NUTZUNG II

Wohnungsarten



Weitere Informationen finden Sie auf www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

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

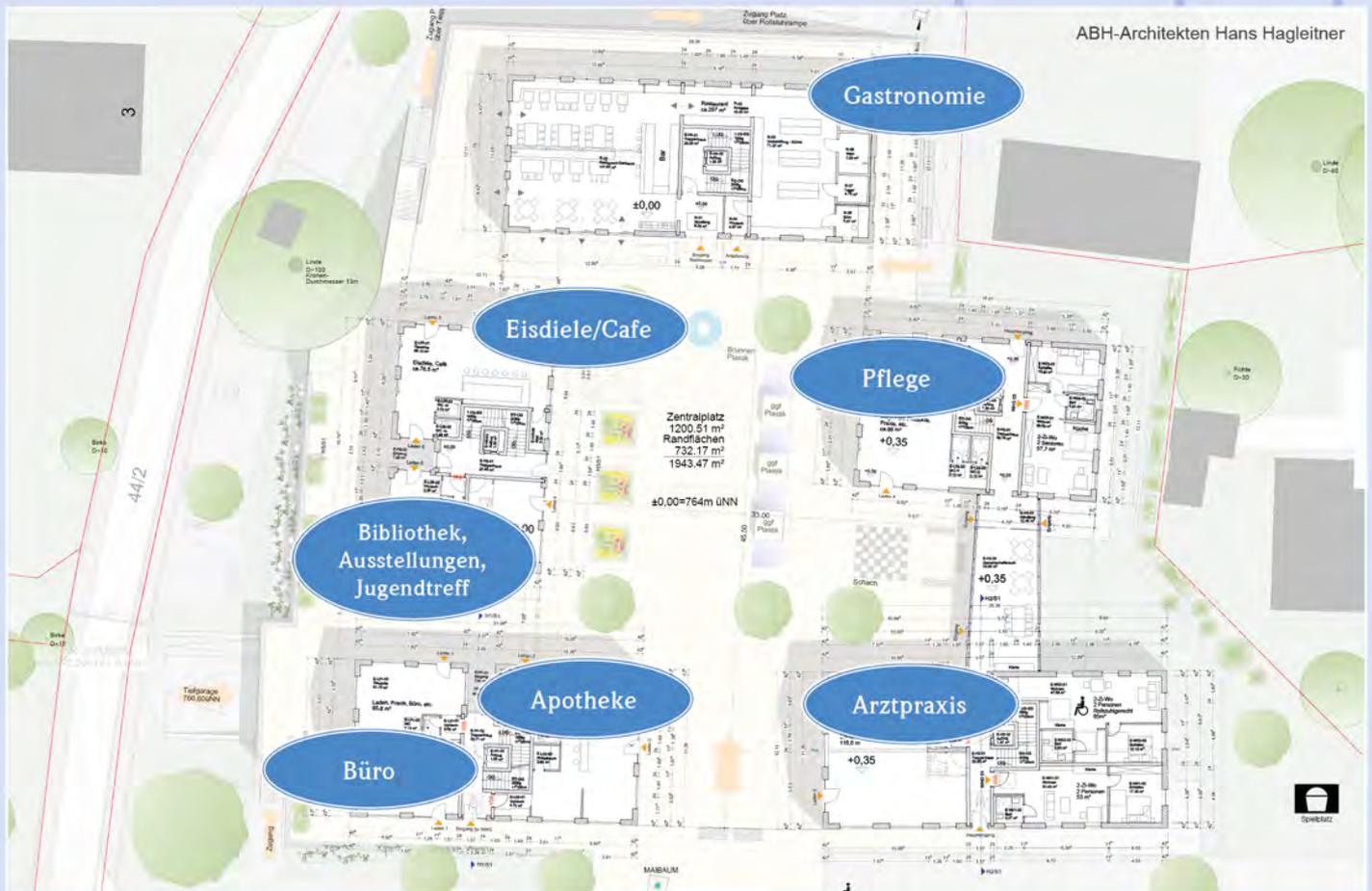
 facebook.com/dorfmittewaakirchen

DIALOG
NEUE
DORFMITTE



NUTZUNG III

Gewerbe



Es sollen fast 1.000m² an gewerblichen Flächen entstehen. Der Gemeinderat sieht weniger Einzelhandelsflächen als vielmehr Eisdielen/Café, Gastronomie, ambulante Pflege, Physiotherapie, Apotheke und Arzt oder auch Büros an dieser Stelle. Die Nutzung ist allerdings noch nicht festgelegt. Zudem gibt es es auch Vorschläge aus einer Bürgerwerkstatt.

Bitte notieren Sie weitere Vorschläge für eine in Ihren Augen sinnvolle Nutzung auf nebenstehendem Plakat.

Weitere Informationen finden Sie auf
www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne
per E-Mail: 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



NUTZUNG V

Ergebnisse der Bürgerwerkstatt



Museum

Heimathaus

Ort der Begegnung

*Mehr-
generationenhaus
als Zentrum*

*Raum
und Platz für
Vereine*

*Ortsmitten
anderer Gemeinden
anschauen*

*Skulpturenpark
„Otto Wesendonck“*

*Tagespflege für
Demenzkranke*

*Parkplatz für
Kirchgänger*

Weitere Informationen finden Sie auf
www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne
per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

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

 facebook.com/dorfmittewaakirchen

DIALOG

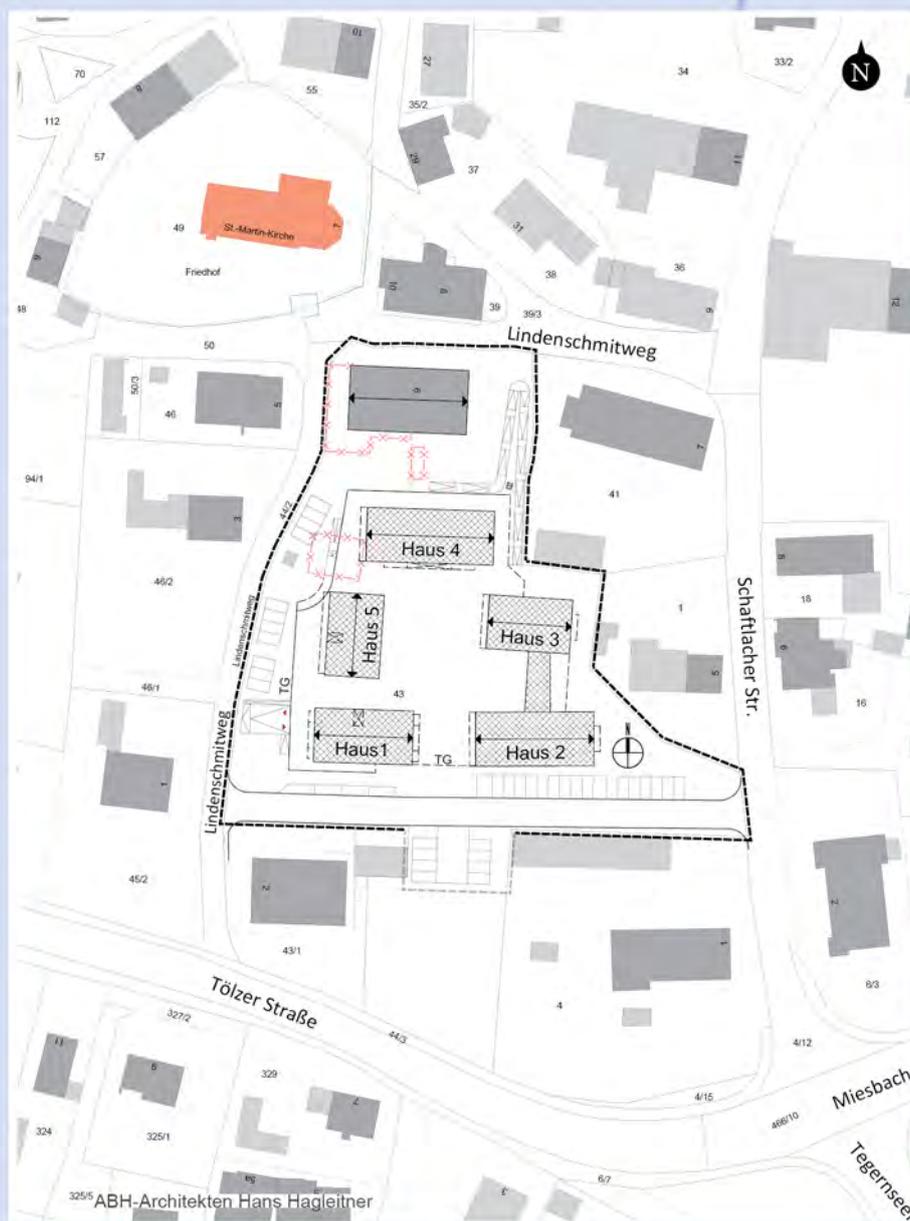
NEUE

DORFMITTE



LAGEPLAN III

1 : 1.000



Lageplan

Weitere Informationen finden Sie auf www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

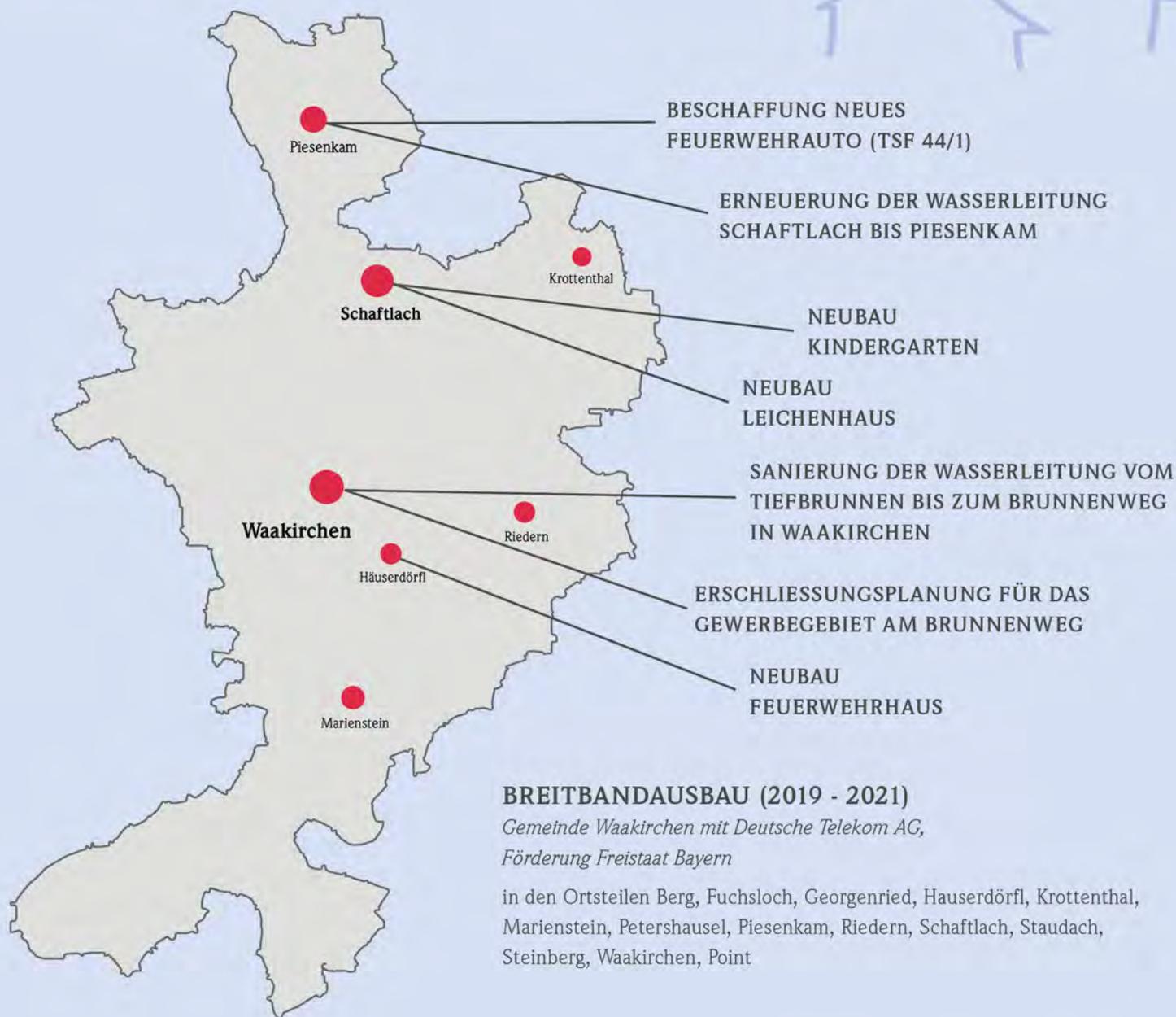
Bei Fragen sind wir für Sie im Rathaus unter 08021/90280 zu erreichen.

 facebook.com/dorfmittewaakirchen



PROJEKTE

in unseren Ortsteilen



Weitere Informationen finden Sie auf www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

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

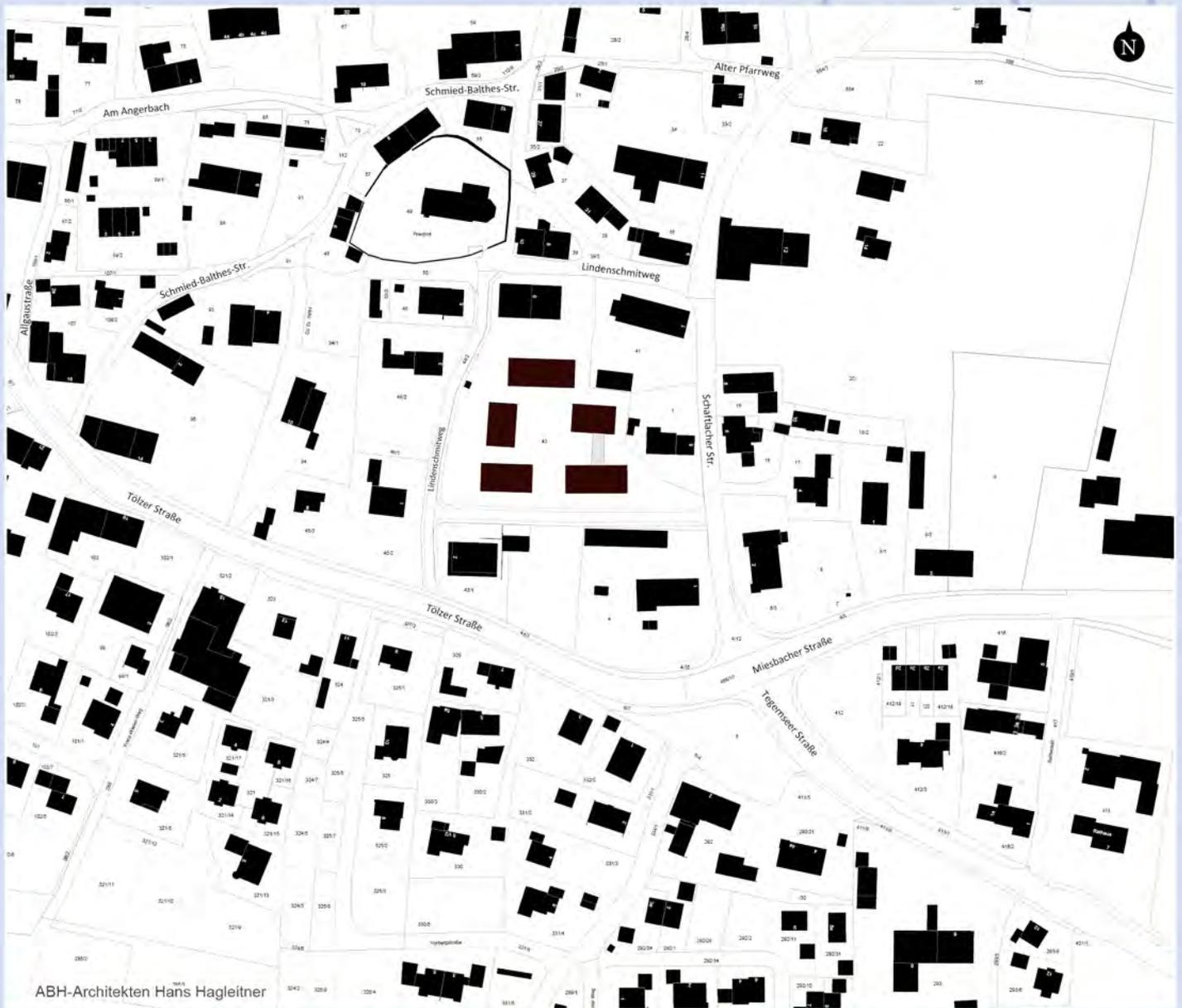
 facebook.com/dorfmittewaakirchen

DIALOG
NEUE
DORFMITTE



LAGEPLAN II

Schwarzplan



Schwarzplan

Weitere Informationen finden Sie auf www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

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

 facebook.com/dorfmittewaakirchen



DER STANDORT I

Ansichten zur Dorfmitte



Alle Bilder: ABH-Architekten Hans Hagleitner



Luftbild mit Umgriff



Ansicht von der Dorfmitte



Ansicht von der Dorfmitte

Weitere Informationen finden Sie auf
www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne
per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

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

 facebook.com/dorfmittewaakirchen

DIALOG
NEUE
DORFMITTE



DER STANDORT II

Ansichten zur Dorfmitte



Alle Bilder: ABH-Architekten Hans Hagleitner



Ansicht von der Dorfmitte



Ansicht von der Dorfmitte



Ansicht von der Dorfmitte

Weitere Informationen finden Sie auf
www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne
per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

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

 facebook.com/dorfmittewaakirchen

DIALOG
NEUE
DORFMITTE



TERMINPLAN

bis zum Abstimmungstag



01.05.

INFO-AUSSTELLUNG

Waakirchen, Kreissparkasse | 13 - 16 Uhr

07.05.

THEMENABEND „PLATZ & GEBÄUDE“

Waakirchen, Pfarrheim | 19.30 Uhr

18.05.

ORTSBEGEHUNGEN

Waakirchen, am Maibaum | 10 - 12 Uhr

22.05.

THEMENABEND „NUTZUNG“

Schaftlach, Feuerwehr | 19.30 Uhr

29.05.

STAMMTISCH

Marienstein, Feuerwehrheim | 19.30 Uhr

01.06.

ORTSBEGEHUNGEN

Waakirchen, am Maibaum | 10 - 12 Uhr

05.06.

STAMMTISCH

Piesenkam, Feuerwehrstüberl | 19.30 Uhr

15.06.

ORTSBEGEHUNGEN

Waakirchen, am Maibaum | 10 - 12 Uhr

19.06.

STAMMTISCH

Waakirchen, Christlwirt | 19.30 Uhr

26.06.

STAMMTISCH

Schaftlach, Feuerwehr | 19.30 Uhr

29.06.

ORTSBEGEHUNGEN

Waakirchen, am Maibaum | 10 - 12 Uhr

04.07.

ABSCHLUSSVERANSTALTUNG

Waakirchen, Turnhalle | 19.30 Uhr

07.07.

ABSTIMMUNGSTAG

alle Ortsteile, Wahllokale | 8 - 18 Uhr



Weitere Informationen finden Sie auf
www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne
per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

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

 facebook.com/dorfmittewaakirchen

DIALOG
NEUE
DORFMITTE



LAGEPLAN I

Geländeaufmaß mit Umgriff



Geländeaufmaß mit Umgriff

Weitere Informationen finden Sie auf
www.waakirchen.de

Falls Sie zusätzliche Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne
per E-Mail: info@dorfmittewaakirchen.de

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

 facebook.com/dorfmittewaakirchen

DIALOG
NEUE
DORFMITTE