

Schule der Dorf-  
und Landentwicklung

**Thierhaupten**

Bürgerprozess  
Ortsentwicklung Waakirchen

17. Oktober 2020

Rolf Meindl &  
Otto Kurz



**Seminar**

Dokumentation





## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorgespräch in Waakirchen</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Seminar- / Werkstattablauf</b>	<b>4</b>
2.1	Begrüßung und Einführung	4
2.2	geplanter Seminarablauf	4
2.3	Anknüpfung an bisherige Ergebnisse	5
2.4	Überprüfung des bisherigen Basiskonzepts zur Ortsmitte	10
2.5	Vertiefung ausgewählter Themen	15
2.6	Kriterien für den Begleitprozess	18
<b>3</b>	<b>Anhang</b>	<b>19</b>
3.1	Stimmungsbilder vom Seminar	19



## 1 Vorgespräch in Waakirchen

Am 23.09.2020 fand ein Vorgespräch an der Gemeinde in Waakirchen statt.

Die Gemeinde Waakirchen möchte den begonnen Bürgerprozess zur Orts- und Gemeindeentwicklung weiterführen.

In dem Workshop sollten die Grundlagen für das weitere Vorgehen gelegt werden. Insbesondere soll es gelingen, die Bürgerschaft in den Prozess intensiv einzubinden.





## 2 Seminar- / Werkstattablauf

### 2.1 Begrüßung und Einführung

Die Werkstatt wurde vor Ort in Turnhalle durchgeführt. Ab 9:15 Uhr standen im Vorraum Kaffee und Brezen bereit, somit konnten die nacheinander eintreffenden Teilnehmer sich gegenseitig begrüßen und nach einem kurzen Plausch zum Seminarstart übergehen.

### 2.2 geplanter Seminarablauf

Nach den Grußworten des Bürgermeisters wurde den Teilnehmern der geplante Tagesablauf von den Moderatoren kurz vorgestellt.

9:15 Uhr	Ankommen
9:30 Uhr	Beginn des Arbeitsseminars
	<u>Schritt 1:</u>
	Klärung zum Stand des bisherigen Prozesses
	<u>Schritt 2:</u>
	Überprüfung der bisherigen Ziele zur Ortsmitte
12. 15 Uhr	Mittagspause mit Stehimbiss in der Halle (Vorraum)
13.00 Uhr	Fortsetzung
	<u>Schritt 3:</u>
	Überlegungen über Ablauf und Strategie des künftigen Planungsprozesses -Inhalte, Entscheidungsfindungen, professionelle Begleitung, etc. -
	<u>Schritt 4:</u>
	Gemeinsame Festlegung des weiteren Vorgehens
15.30 Uhr	Seminarende



## 2.3 Anknüpfung an bisherige Ergebnisse

(Rückblick an das Seminar vom Februar 2020)

Zur Einstimmung in die moderierte Arbeitswerkstatt stellte Hr. Meindl die wesentlichen Arbeitsergebnisse aus dem Seminar in Thierhaupten vom Februar 2020 vor. In dieser Klausur wurde explizit nur die Entwicklung der Ortsmitte in Waakirchen betrachtet.

- Ergebnis des Bürgerentscheids am 07.07.2019:
- ca. 65 % stimmten für den Vorschlag des Bürgerbegehrens:

**„Stopp der bisherigen Planung/en sowie Neuplanung der Dorfmitte**

**über eine Bürgerbeteiligung gem. Dorferneuerungsrichtlinien“**

- Aus dem Ergebnis des Bürgerentscheids leitet sich eine klare Aufgabenstellung ab:
- - Neuplanung Dorfmitte
  - mit Bürgerbeteiligung

- Seminar an der Schule der Dorf- und Landentwicklung Thierhaupten mit Gemeinderäten Verwaltung und Bürgern

**am 14. und 15. Februar 2020**







Ergebnisse aus dem Seminar in Thierhaupten:

## Seminar an der Schule der Dorf- und Landentwicklung

- Ziele:**
- Klärung von Perspektiven zur Entwicklung der „Dorfmitte“
  - Erarbeitung von Grundlagen Auslotung von Nutzungsstrategien
  - Ansätze für einen gemeinsamen Entwicklungsprozess
  - Klärung, inwieweit ein solcher Prozess ange-

**ANFORDERUNGEN ORTSENTWICKLUNG:**

**MÄNGEL/SCHWACHSTELLEN**

- zunehmendes Verkehr
- Parkplätze?
- dörflicher Charakter soll erhalten bleiben

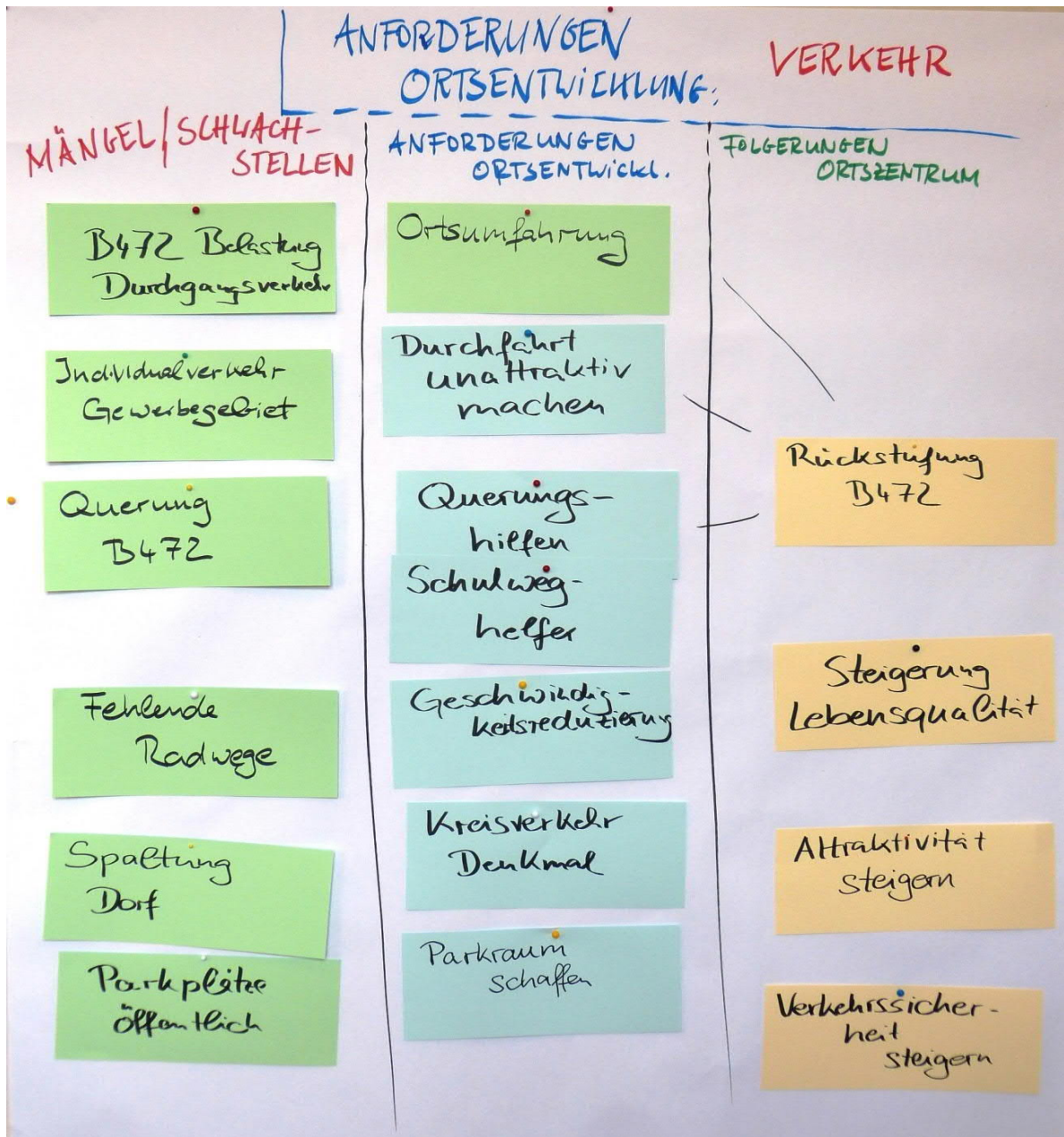
**ANFORDERUNGEN ORTSENTWICKL.**

- Bezahlbares Wohnraum für Gemeindeglieder
- Seniorenanlage Betreuung bis 3
- Jugendtreff
- Wirtschaft/Saal
- Treffpunkt Dorfplatz
- Gemeindliche Einrichtungen
- Dorfläden
- touristische Entwicklung

**NUTZUNGEN / GEMEINBEDARF**

**FOLGERUNGEN ORTSENTWICKLUNG**

- Bezahlbares Wohnraum
- Seniorenanlage bis Pflegestufe 3
- Dorfläden
- touristische Entwicklung
- Gemeindliche Einrichtungen
- Treffpunkt Dorfplatz







## ANFORDERUNGEN ORTSENTWICKLUNG:

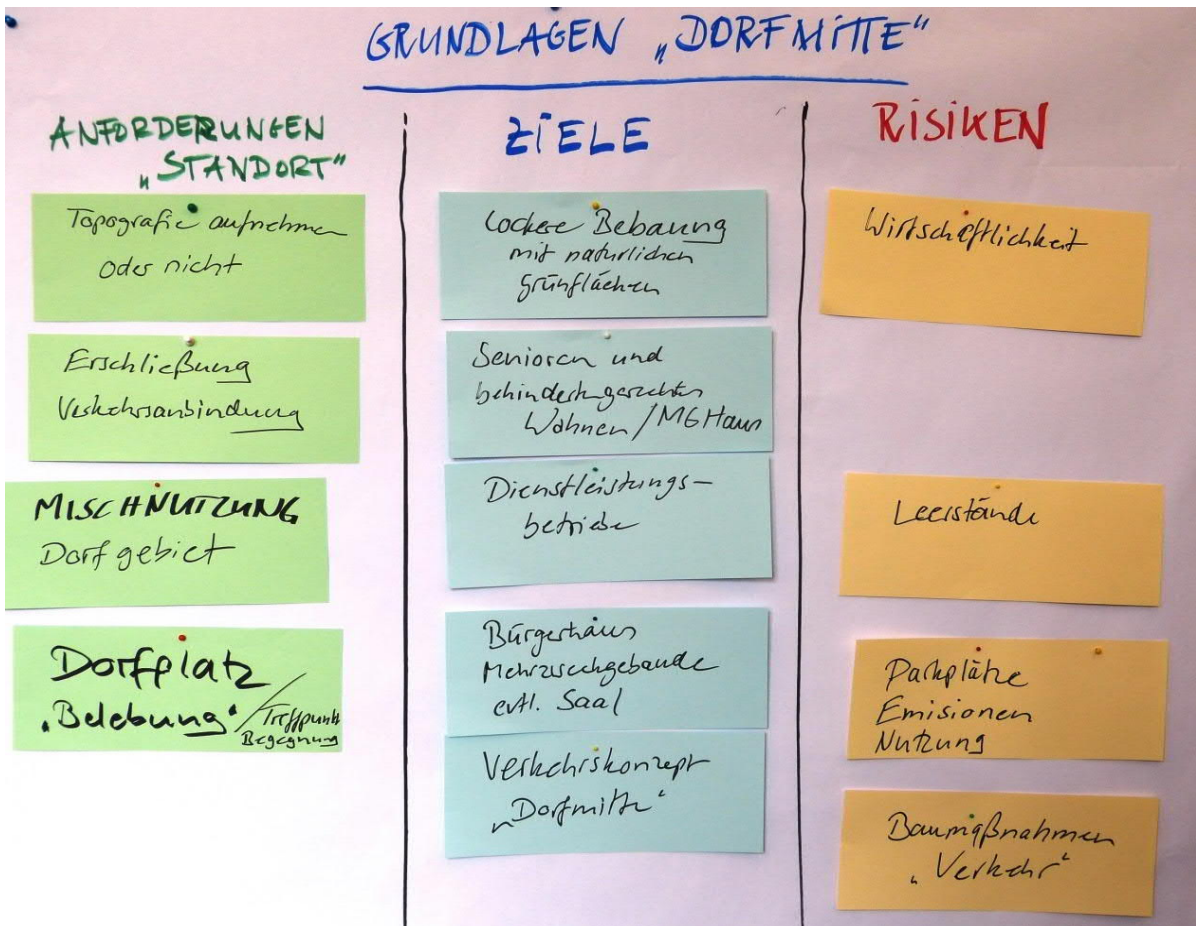
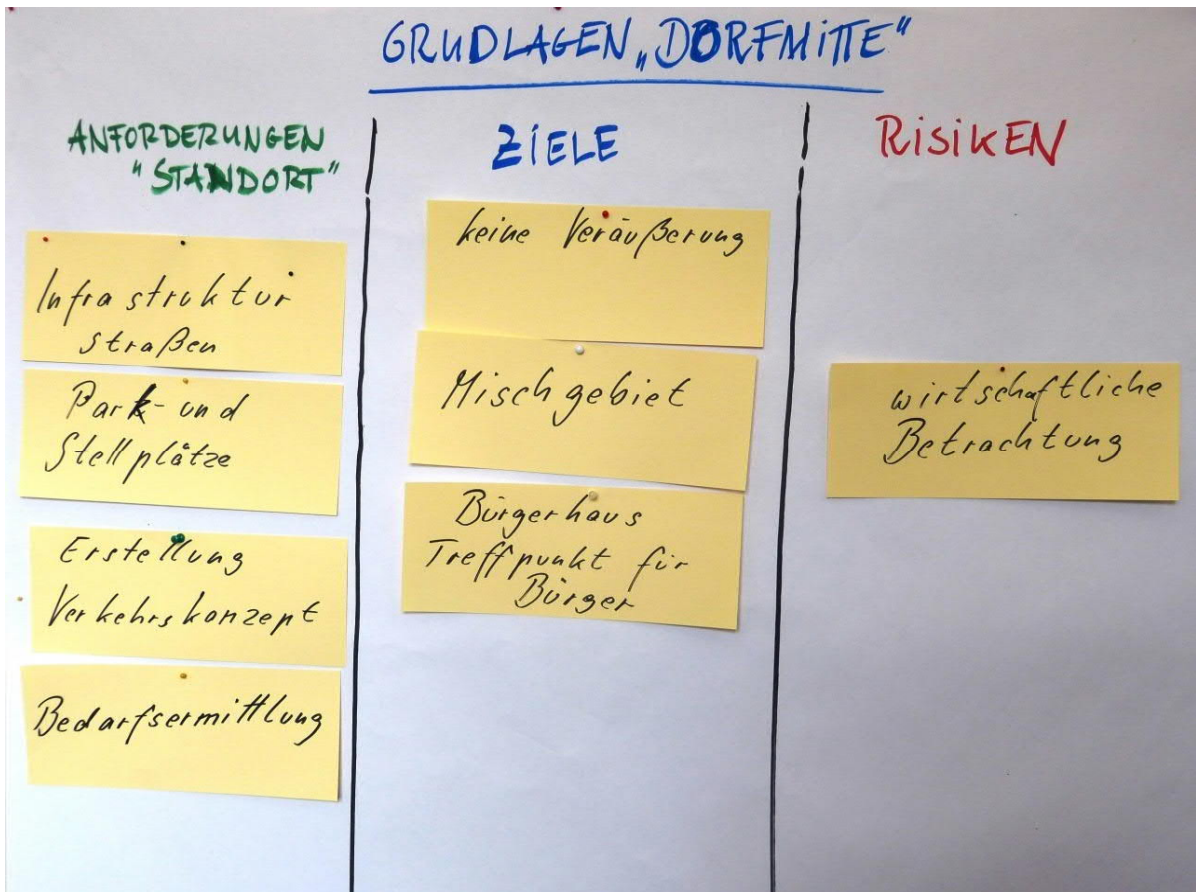
### ORTSBILD / BAULICHE ENTW.

MÄNGEL / SCHWACHSTELLEN	ANFORDERUNGEN ORTSENTWICKL.	FOLGERUNGEN ORTSENTRUM
Gelände Topografie	Entscheidung nicht nur für Volk-Anwesen sondern altes Ortsbild mit aufnehmen	Mischung Wohnen + Infrastruktur MISCHNUTZUNG
mittelbarer Einfluss	Anlieger mit einbeziehen	kein reines Wohngebiet
kein einheitliches Ortsbild	Hohes Siedlungsdruck Nachverdichtung	baulich entwickelbares Gebiet
Historisch erhalten - in privater Hand	Bauwerke - Satteldach? - Länge x Breite x Höhe?	keinen Fremdkörper entwickeln

## GRUNDLAGEN "DORFMITTE"

ANFORDERUNGEN "STANDORT"	ZIELE	RISIKEN
Rathaus + Wohnungen	TREFFPUNKT Dorfzentrum Dorfplatz	SICHERE VERKEHRS ANBINDUNG auf B472
Gastronomie	Bezahlbarer Wohnraum	Lärm
Senioren	Parkplatzmöglichkeiten	







## 2.4 Überprüfung des bisherigen Basiskonzepts zur Ortsmitte

In der ersten Gruppenarbeit sollten die Teilnehmer das im Februarseminar erarbeiteten „Basiskonzeptes“ überprüfen und mit eignen weiterführenden Ideen und Anregungen ergänzen.

„Basiskonzept“ Dorfmitte

Ziele	Nutzungsüberlegungen	Rahmenbedingungen
<ul style="list-style-type: none"><li>→ Mischnutzung</li><li>→ Belebung des Ortszentrums<ul style="list-style-type: none"><li>↳ Treffpunkt für ALLE (Generationen)</li></ul></li><li>→ Bauliche Entwicklung<ul style="list-style-type: none"><li>↳ „Identitätsstiftend“<ul style="list-style-type: none"><li>↓ gemeinsamer Prozess</li><li>↓ Strukturgebendes Merkmale (Städtebaulicher Entwurf!)</li></ul></li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>I) Gezieltes Wohnangebot<ul style="list-style-type: none"><li>↳ bezahlbares Wohnen</li><li>↳ Senioren</li><li>↳ junge Singles / Paare / Familien</li><li>=&gt; ggf. Mehrgenerationen-Wohnen</li><li>=&gt; Wohnen für „Einheimische“ (+ baul. - Fortschritt)</li></ul></li><li>II) Bürgerhaus / -Saal<ul style="list-style-type: none"><li>↳ in Abwägung mit Wohnnutzung Rathaus?</li></ul></li><li>III) Dorfplatz +<ul style="list-style-type: none"><li>↳ Treffpunkt im Dorf</li></ul></li><li>IV) Dienstleistungen u.a. Mediz. - therapeutische Angebote<ul style="list-style-type: none"><li>↳ kein Lebensmittel- / Ladegeräte ausgekommene Metzgerei</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>→ Verkehrskonzept</li><li>→ realistische Betriebskonzepte</li><li>→ Abwägung Belebung ↔ Lärmimmissionen</li><li>→ Lösung Stellplatz-Siedert</li><li>→ im gemeindliche Eigentum (Kfz etc.) (ggf. Genossenschaftsmodell)</li></ul>





Gruppenergebnisse:

*kann*  
**Was ist ein Dorfplatz sein?**

Ziele	Nutzungsbereiche	Relanzbelegungen
→ Maximierung	↳ Gesch. Ortszentrum	→ Verkehrsberuhigung
→ Bedeutung des Ortszentrums	↳ Gesch. Ortszentrum	→ soziale Treffpunkte
↳ Treffpunkt für ALLE (Bauformen)	↳ Sanierung	→ Abtragung
→ Bauliche Entwicklung	↳ junge Familien / Eltern / Familien	↳ Lösung sozialer Probleme
↳ identifikationsfördernd	↳ offene Mehrzwecknutzung	↳ Lösung sozialer Probleme
↳ gemeinsamer Prozess	↳ Wohnen für "Einkauf" (z.B. Obstmarkt)	↳ Lösung sozialer Probleme
↳ strategische Maßnahme (Städtebaulicher Entwurf)	I) Wohnen / Sozial	↳ Lösung sozialer Probleme
	↳ in Abhängigkeit von Nutzung	↳ Lösung sozialer Probleme
	II) Dorfplatz	↳ Lösung sozialer Probleme
	↳ in Abhängigkeit von Nutzung	↳ Lösung sozialer Probleme
	III) Dienstleistung	↳ Lösung sozialer Probleme
	↳ in Abhängigkeit von Nutzung	↳ Lösung sozialer Probleme
	↳ in Abhängigkeit von Nutzung	↳ Lösung sozialer Probleme

**Neustart nicht nur zur Dorfmitte, sondern Entwicklung der Gemeinde die nächsten 10-20 Jahre**

**Einbindung der umliegenden Eigentümer**

**Entwicklungsprozess in 3 Stufen die ersten Stufen mit den Bürgern, um herauszufinden was vom Bürger gewünscht wird**

**Bürgerwerkstätten**  
- Verkehr  
- Dorfmitte  
- Vereinsleben  
- etc.

**Entwicklung auf Teilfläche**  
alle gehen mit Maßstab  
(z.B. Umriss des Vorfeldes!)  
x Erhalt von Fläche für spätere Generationen

**Einbindung in festem Konzept**  
↓  
Ziel formuliert

**Gibt es aktuell gewisse "Zwänge" für eine Bestimmung der Fläche?**

**Extrakt wertvolle Fläche**  
⇒ wohnlich, sparsamer Umgang (Entwicklung)

**Verkehrskonzept**

**Straßenplatzsituation**

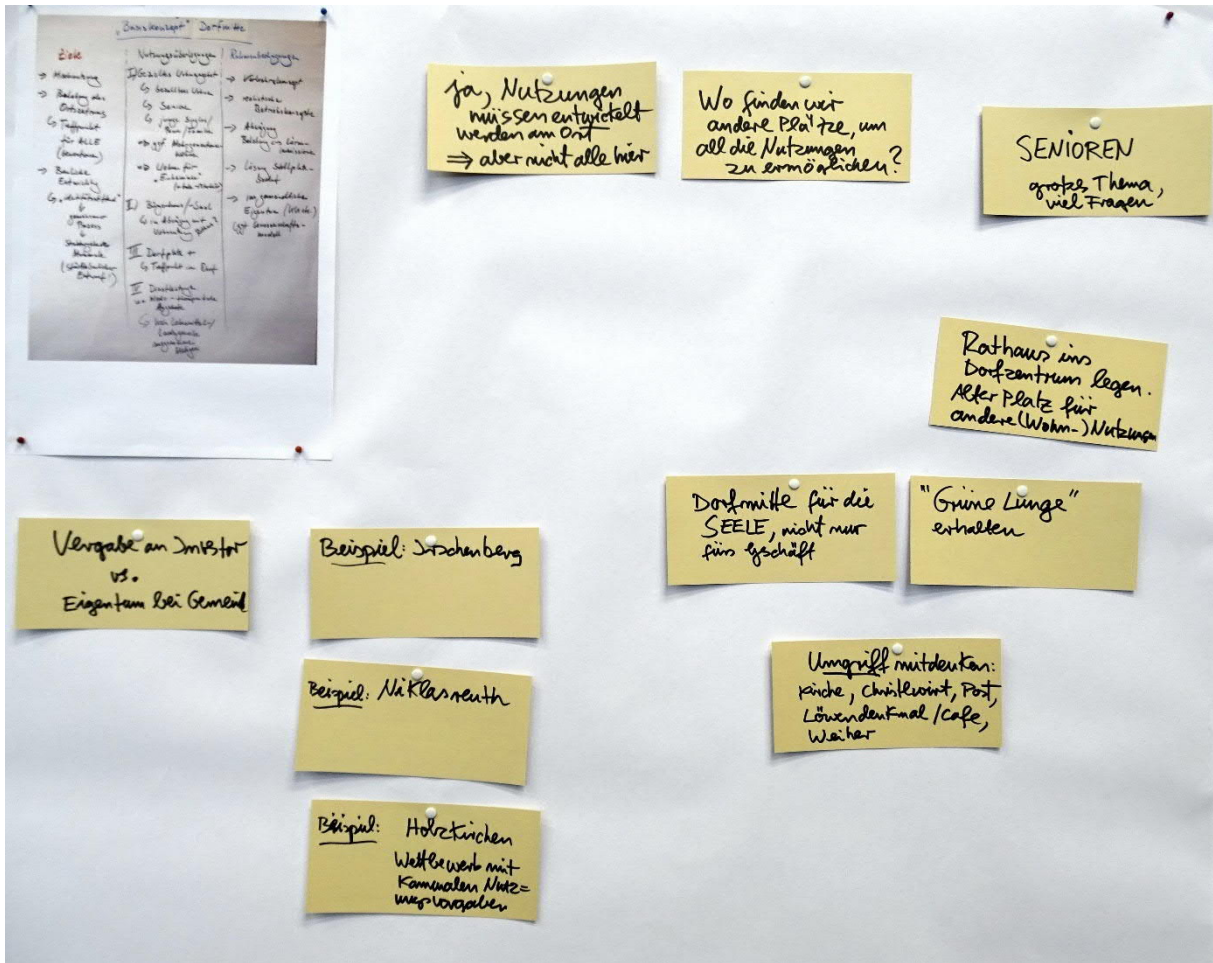
**Alle Wünsche können nicht umgesetzt werden welche Bsp. gibt es aus anderen Gemeinden bzgl. der Vorgehensweise → Zielbindung**

**Beispiele aus anderen Gemeinden?**

**Autofreie Fußgängerfreundliche Fläche**

**Bürgerwerkstatt braucht Bürgerbeteiligung → fehlendes Interesse → keine Entscheidung notwendig?**









**Dorfkonzept Waakirchen**

**Ziele**

- Modernisierung
- Belebung des Ortskerns
- Treffpunkt für ALLE (Kommunen)
- Barrierefreiheit
- „Lebensqualität“
- Soziale Bindung (Siedlerkolonie)

**Nutzungsbereiche**

- I. Soziales Zentrum
  - ↳ barrierefreie Wege
  - ↳ Service
  - ↳ Jugend, Sport, Spiel/Freizeit
  - ↳ off. Mitgestaltungsstelle
  - ↳ Umland für „Erweiterung“
- II. Zentrale/Service
  - ↳ in der Nähe zum Zentrum
  - ↳ Treffpunkt im Dorf
- III. Dienstleistung
  - ↳ Einzelhandel
  - ↳ Dienstleistungen
  - ↳ Gewerbe

**Reinhabereignung**

- Wohnbereich
- soziale Wohnbereiche
- Aktivität
- Bildung im Umland
- Grün, Spielplatz, Sport
- langfristige Ereignisse (Feste etc.)
- ↳ off. Zusammenkünfte

**Warum reden wir nur über die "Ortsmitte"?**  
**Können wir über die gesamte Gemeinde fern reden?**

**Senioren wollen eher in Schlafdorf**  
Wohnen allgemein andere Gemeindeberatung  
→ nicht primär in Ortsmitte

**Was benötigt die Gemeinde?**

**Ausgangssituation:**  
- Dorfstruktur  
- 2 Große / 3 kleine Ortsteile

**Verkehrssituation**  
Kreisverkehr?

**Überlegung:**  
Planung neu. Kirche & Pfarrhaus  
Aus Fahrheim → Wila + Wila-Ebene

**Schrittweise Entwicklung über die Zeit**

**Dorfneuerungsverfahren oder Stadtentwicklung?**

**Aktivität Ortsmitte Waakirchen steigern**  
→ vor Verkehrsbelastung  
→ weniger Sparten Kunden

**Jugend?**

**Barrierefreie Nutzung**

**Rathaus in Ortsmitte eingebettet**  
→ Kontakt Bürger - Gemeinde

**Auf Volkssitzer Schmid Valentín Rücksicht nehmen!**





### **Zusammenfassung der Gruppenergebnisse „Basiskonzept“**

... in keiner der Arbeitsgruppen wurde das bisherige Basiskonzept von den dort Zielen, Nutzungsüberlegungen und Rahmenbedingungen grundsätzlich in Frage gestellt.

Aber in allen Gruppen wurde thematisiert, dass die reine Konzentration auf die Ortsmitte in Waakirchen zu kurz greift, um eine nachhaltige Gemeindeentwicklung diskutieren zu können.

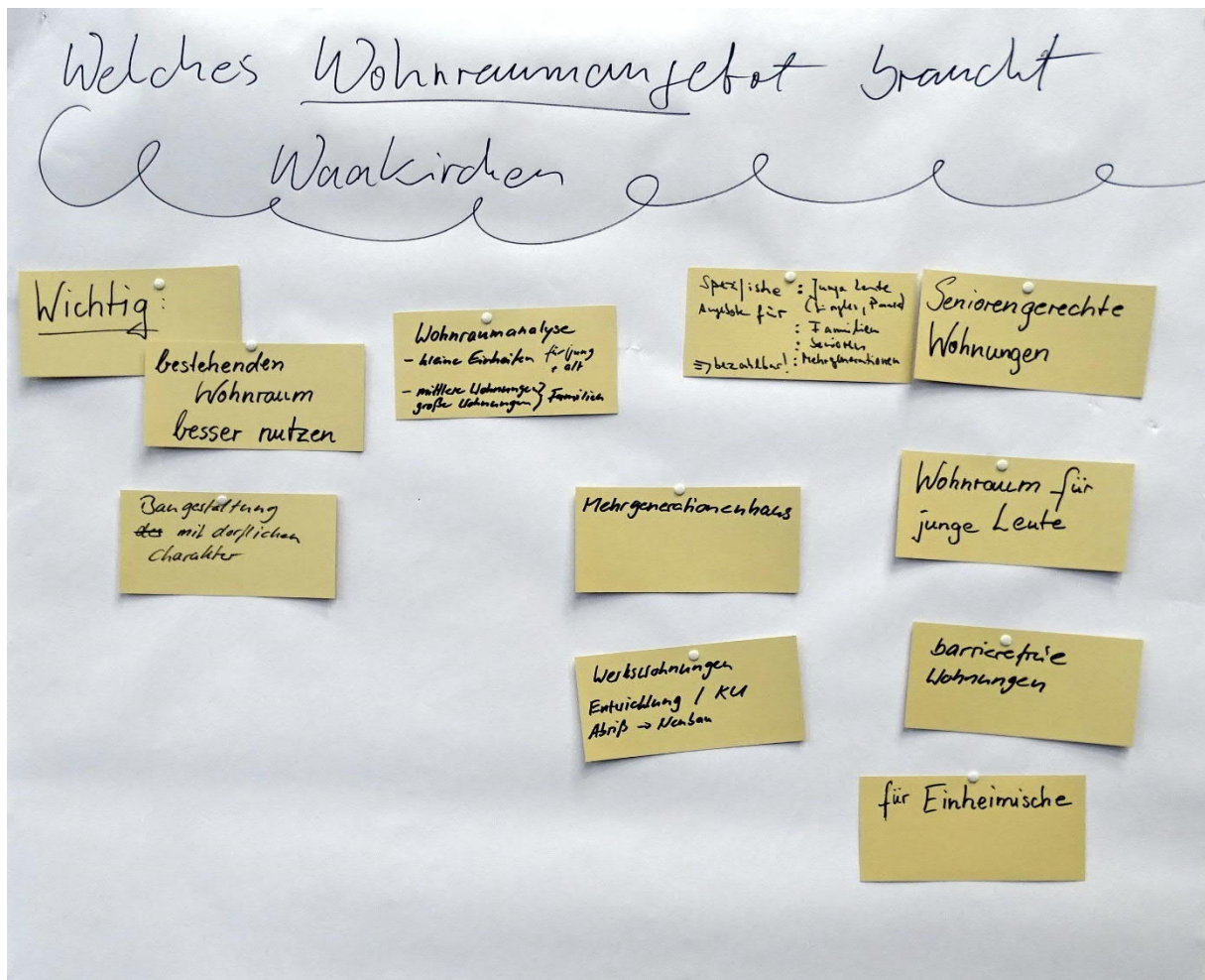


## 2.5 Vertiefung ausgewählter Themen

Aus den aus der ersten Gruppenarbeit genannten Aspekten und Anregungen, die bei der künftigen Orts- und Gemeindeentwicklung Waakirchens zu berücksichtigen wären, wurden zur weiteren Vertiefung drei besonders interessant erscheinende Themenbereiche ausgewählt.

Folgende Fragestellungen wurden näher beleuchtet:

- Welches Wohnraumangebot wird künftig benötigt?
- Was ist für eine Gesamtgemeindeentwicklung zu berücksichtigen?
- Was macht eigentlich den Kern / die Seele eines Dorfes aus?







## Was braucht die Gemeinde Waakirchen für eine gute Zukunftsentwickl.

- Unterstützung / Förderung der örtlichen Landwirtschaft
- gute Busverbindungen innerorts / Ortsteile
- bezahlbaren Wohnraum für Einheimische aller Altersgruppen
- Erhalt des Einheimischenprogramms
- Einkaufsmöglichkeiten
- Ortsteile gleich stärken / fördern
- ortsnähe Arbeits- / Ausbildungsplätze  $\Rightarrow$  Anbindung
- KiTa + Schule erhalten / fördern
- Attraktivität für Jugend schaffen / fördern Spielplätze
- Gastronomie erhalten / fördern  $\Rightarrow$  Barrierefrei
- Erhalt / Unterstützung der Ortsvereine, Sportmöglichkeiten
- Ärztliche Versorgung, Banken + Post
- Autanke Energie anheben / E-Tankstellen
- Gemeinschaftliche Nutzungformen (z.B. Autos)
- Barrierefreies + barrieregerechter Wohnraum
- Zusammenwachsen der Ortsteile / Gemeinschaftsgefühl
- Grundstücke für Entwicklung in Gemeinde land
- Solide Gemeinde finanzieren
- Pflege / vor Ort möglich?
- Kirchliches Leben mit unterstützen
- Aktive Bürger beteiligen + Eigeninitiative fördern
- Dörflichen Charakter erhalten
- Bildungsmöglichkeiten  $\Rightarrow$  Büchere Kurse
- Gemeindliche Investitionen nach diesen Gesichtspunkten richten





# Die Seele eines Dorfes

Die Seele braucht Räume, aber nur wenn sie sich auslebt.

Geschichte der Gemeinde "Löwe"

Zur Seele gehören auch unsere geographische, topo- & logische Werte

Vereine / Kirchengemeinde

geliebte KIRCHE & BRAUKTUM

Dorf- & Wald-Feite

Was würde z.B. passieren wenn für ca. 3 Monate im Sommer ein paar Bänke und Tische an einem Platz + aufgestellt werden?

Wo treffen sich die Menschen heute? Ausserhalb von Dorf-Feiten, Vereinsleben.

Pierant Schelllach  
WAA Hausaal  
MARZ

Bergbau & Baulem

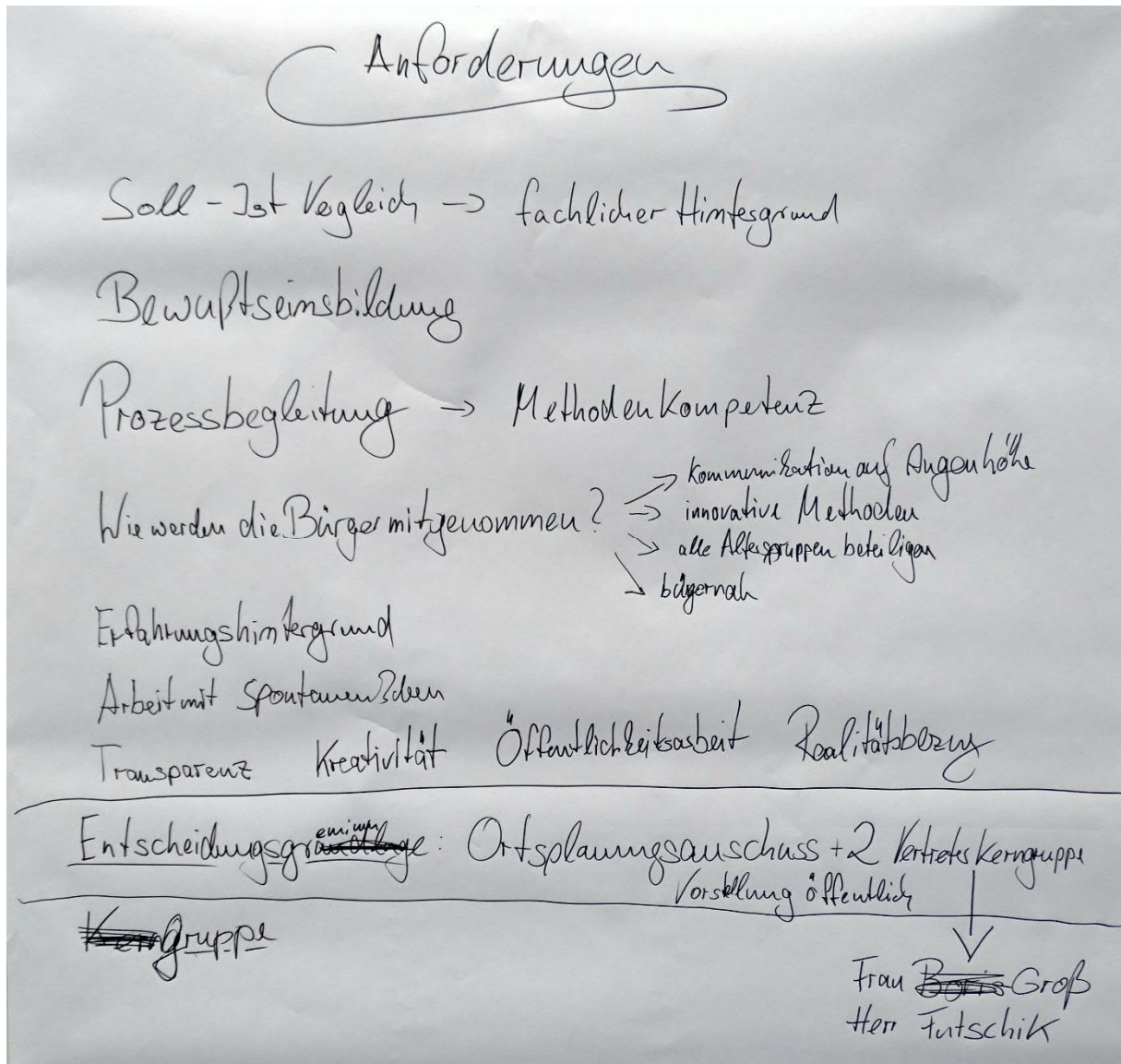
Konflikt Einheimische vs. Zugzogene

Zwischen 1) Holzleichen 2) Regenauer Tal 2) & Jaar Wintal



## 2.6 Kriterien für den Begleitprozess

Als letzter Schritt erfolgte die Ableitung eines Raumprogramms. Dazu haben sich die Teilnehmer in einer Gesamtgruppe zusammengefunden und unter Diskussionsleitung durch die Moderatoren ein gemeinsames Raumkonzept erarbeitet.



Vielen Dank für die angenehme Zusammenarbeit

Ihr Moderatorenteam

Rolf Meindl

&

Otto Kurz



### 3 Anhang

#### 3.1 Stimmungsbilder vom Seminar









