

Bürgerwerkstatt Bürgerentscheid

Wir sind dafür, dass eine

echte Bürgerbeteiligung

für die Gestaltung der

Dorfmitte Waakirchen

durchgeführt wird.



Vertretungsberechtigte Personen des Antrags auf einen Bürgerentscheid:

Michael Futschik, Tegernseerstrasse 98, Hauserdörf
Florian Seestaller, Tegernseerstrasse 47, Waakirchen

Fast **600 Mitbürgerinnen und Mitbürger** haben sich durch ein Bürgerbegehren dafür ausgesprochen, dass es für die Gestaltung von Waakirchen ein Mitspracherecht aller im Gemeindegebiet von Waakirchen ansässigen Bürger geben soll.

Denn:

- Das Gelände ist zu wertvoll, um es ohne Bedacht und Weitsicht einer Bebauung zuzuführen.
- Man sollte sich Zeit lassen, um den Bedarf für die Zukunft festzustellen und daraus Konzepte zu entwickeln.
- Wenn eine Bebauung sinnvoll ist, sollte sparsam mit der Fläche umgegangen werden.
- Es sollte der jetzige Gebäudebestand weiterentwickelt werden und der grüne Dorfkern so erhalten bleiben.

Darum wurde ein Bürgerentscheid initiiert, der in seiner Begründung folgende vier Aussagen beinhaltet:

1. Die Bürger wollen aus unserer Sicht bei so einem zentralen Projekt für Waakirchen ein grundsätzliches Mitspracherecht

Das Verfahren der Bürgerbeteiligung benötigt zur intensiven Diskussion möglichst anschauliche Konzepte damit konkurrierende Ziele, Wünsche, Befürchtungen und Gemeinsamkeiten überhaupt besprochen und erörtert werden können.

Mit externer Beratung versucht die Gemeinde den "alternativlosen" Entwurf von Architekt Hagleitner zu vermarkten. Die Gestaltungsmöglichkeiten der Bürger beschränken sich dabei lediglich auf Fassaden- und Platzgestaltung sowie Nutzung. Das entspricht keiner Bürgerbeteiligung auf Augenhöhe.

Um eine Diskussion anzuregen wurden deshalb im Rahmen der Bürgerwerkstatt fünf alternative Skizzen für die Bebauung des Bäcker-Voitl-Anwesens entwickelt, um konkurrierende Alternativen aufzuzeigen. Von einer geringen bis zu einer mäßigen Bebauung.

Alle Konzepte, Präsentationen und die Wirtschaftlichkeitsberechnung finden Sie auf der Gemeindehomepage unter www.waakirchen.de

2. Die Bebauung entspricht aus unserer Sicht nicht dem dörflichen Charakter von Waakirchen und ist für diesen Standort nicht angemessen

Die von der Gemeinde vorgestellte Entwurfsplanung zur neuen Dorfmitte wird von vielen Bürgerinnen und Bürgern als zu "massiv" für den sensiblen Bereich zwischen Kirche, Pfarrhaus, Dorfwirtschaften und weiteren zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden empfunden.

Hinzu kommt, dass künstlich geschaffene Dorfplätze in anderen Gemeinden oft nicht die Erwartungen erfüllt haben, und die Vermieter mit häufig wechselnden Gewerbenutzungen und sogar Leerständen zu kämpfen haben.

Bei der vorgesehenen, konzentrierten Schaffung von Gewerbe- und Wohnraum in Waakirchen manifestiert sich in anderen Ortsteilen zunehmend die Sorge, dass dort Entwicklungsmöglichkeiten genommen werden oder Konkurrenz zu bereits bestehenden Gewerbebetrieben aufgebaut wird.

In der "Neuen Dorfmitte" sollen Flächen für zum Beispiel zusätzliche gastronomische Betriebe angeboten werden, obwohl Waakirchen bereits über ein reichhaltiges gastronomisches Angebot verfügt; in Schafflach droht währenddessen mit dem eventuellen Wegfall der Pizzeria die Schließung des letzten Lokals.

3. Es gibt für die von der Gemeinde vorgesehene Art der Bebauung alternative Flächen im Besitz der Gemeinde

Warum werden nicht ähnliche Anstrengungen unternommen um auch in anderen Ortsteilen neue Wohn-, Gewerbe- oder Gastronomieangebote zu schaffen und die Gemeinde gleichmäßig zu entwickeln?

Ein so großer Wohnungsbedarf von Gemeindebürgern konnte darüber hinaus von der Gemeinde nicht nachgewiesen werden, es gibt **keine Warteliste**. Auch die Wohnungsbedarfsabfrage der Gemeinde aus dem Jahr 2017 zeigte auf, dass in Waakirchen fast ausschließlich der Erwerb von Eigentum nachgefragt wird.

Nachdem die Gemeinde die Wohnungen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bebauung belegen muss, damit die jährlich notwendige Bezuschussung nicht noch weiter steigt, kann es durchaus erforderlich werden, die Wohnungen an Ortsfremde zu vermieten.



4. Die Finanzierung des Projekts ist unverhältnismäßig und könnte die Gemeinde in Zukunft unter Umständen finanziell einschränken

Die Baukosten werden von der Gemeinde Waakirchen insgesamt auf knapp 14 Millionen Euro geschätzt, nach Abzug der Förderung für den Wohnungsteil verbleibt für die Gemeinde eine Neuverschuldung in Höhe von über 10 Millionen Euro. Im Vergleich zu anderen Bauvorhaben, die mit dem gleichen Förderprogramm gebaut wurden, ist die Planung von Architekt Hagleitner aus unserer Sicht übersteuert.

Beispiele anderer Städte/Gemeinden mit einer Fertigstellung im Jahr 2018 (Angaben in Kosten/qm Wohnfläche):

- Waakirchen Dorfmitte 4.881,- €/qm Wfl.
- Feldkirchen-Westerham 3.550,- €/qm Wfl.
- Schechen, Rosenheim 2.538,- €/qm Wfl.
- Offerschwang Allgäu 2.050,- €/qm Wfl.

Die vom Initiator des Bürgerbegehrens durchgeführte Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den gesetzlichen Vorgaben ergibt für die "Neue Dorfmitte" in Waakirchen, dass diese **jährlich mit rund 250.000 € bezuschusst** werden muss.

Das aus unserer Sicht zu erwartende hohe Defizit könnte bei der angekündigten, schlechteren Konjunktur zu Einsparungen in anderen Bereichen führen. Der Schuldenstand von 766 € pro Einwohner in 2019 könnte sich immens erhöhen und die zukünftigen Gemeinderäte wesentlich in ihrem Gestaltungsspielraum einschränken.

Um den drängenden Problemen der Wohnungsnot Herr zu werden sind viele neue Ansätze gefragt. Der staatliche Wohnungsbau ist dabei ein Weg von vielen. Damit unsere Kinder nicht wegziehen müssen, sollten auch in Waakirchen alternative Bau- und Finanzierungskonzepte erarbeitet und angeboten werden. Es existiert bereits eine große Bandbreite von Modellen (vom Einheimischen-Programm bis hin zu Genossenschaftswohnungen).

Abstimmungstermin am 07. Juli 2019

Umkehr ist möglich. Sie haben es mit
Ihrer Stimme in der Hand!

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

Bürgerentscheid 1 (Bürgerbegehren):	Bürgerentscheid 2 (Ratsbegehren):
„Ich bin dafür, dass sämtliche weiterführende Planungen für die Ortsmitte von Waakirchen zur Bebauung der Wiese zwischen Sparkasse und Bäcker Voiti Anwesen gestoppt werden und eine Neuplanung über eine Bürgerbeteiligung gemäß den Dorferneuerungsrichtlinien zum Vollzug der Bayerischen Dorfentwicklungsprogramms (DorfR) Abschnitt 7.3 Bürgermitwirkung durchgeführt wird.“	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 Voiti Anwesen fortgesetzt werden?
<input type="checkbox"/> Sie haben hier eine Stimme	<input type="checkbox"/> Sie haben hier eine Stimme
<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> 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?	<input type="checkbox"/> Sie haben hier eine Stimme
<input checked="" type="radio"/> Stopp der Planungen	<input type="radio"/> Fortführung der Planungen

Weitere Details zu unseren Argumenten und bereits erste Präsentationen finden Sie auf der Homepage der Gemeinde unter der Rubrik Waakirchen – Neue Dorfmitte – Material ...

www.waakirchen.de

Bürgerwerkstatt - Bürgerentscheid

Wir sind dafür, dass eine

echte Bürgerbeteiligung

für die Gestaltung der

Dorfmitte Waakirchen

durchgeführt wird.

Inhaltsverzeichnis

1. Rede bei der Auftaktveranstaltung
2. Beispiele zur Bürgerbeteiligung in den Nachbargemeinden
3. Vorschläge der Bürgerwerkstatt als Gesprächsgrundlage
4. Weitere Projekte im Rahmen des beanspruchten Förderprogramms KommWFP
5. Wirtschaftlichkeitsberechnung

Bürgerwerkstatt - Bürgerentscheid

1. Rede bei der Auftaktveranstaltung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrter Gemeinderat, sehr geehrte Anwesende,
ich verlese jetzt die Stellungnahme der Bürgerwerkstatt.
Vielen Dank für die Einladung damit ich im Namen der Bürgerwerkstatt hier vor Ihnen sprechen darf. Ich möchte die letzten eineinhalb Jahre einmal Revue passieren lassen. Im Sommer 2017 hat der Gemeinderat die Planung für die Bebauung des bereits 2010 von Valentin Schmid erworbenen Grundstücks zwischen Sparkasse und Bäcker Voitl Anwesen an das Architekturbüro Hagleitner vergeben. Schon damals war es offenkundig, dass die Neugestaltung eines Dorfplatzes nur in enger Zusammenarbeit mit den Bürgern funktioniert. Obwohl es gute Beispiele aktiver Bürgerbeteiligung aus anderen Gemeinden wie z. B. in Bad Heilbrunn gibt, wurden die Bürger in den Planungsprozess nicht eingebunden. Im Herbst 2017 wurde einem handverlesenen Kreis Waakirchner Bürger (z.B. die Vorstände einiger Vereine) die Vorplanung von Architekt Hagleitner für die Ortsmitte vorgestellt. Allen anderen Bürgern wollte man die Planung im darauffolgenden Frühjahr präsentieren. Leider wurde dahingehend nichts in die Wege geleitet. Im April 2018 wurde zur Bürgerversammlung der Antrag für eine Bürgerbeteiligung gestellt. Leider wurde der Antrag abgewiesen. Auf Initiative einiger Gemeindebürger wurde daraufhin eine Bürgerwerkstatt ins Leben gerufen. Ein erster und leider auch bis dato einziger Termin dieser Bürgerwerkstatt war im Mai 2018. Allein in dieser Veranstaltung wurden zehn Ideen entwickelt. Der Tenor der Bürgerwerkstatt war, dass das Gelände zu wertvoll ist, um es ohne Bedacht und Weitsicht einer Bebauung zuzuführen. Man sollte sich Zeit lassen, um den Bedarf für die Zukunft festzustellen und daraus Konzepte zu entwickeln. Wenn eine Bebauung sinnvoll ist, sollte diese sparsam mit der Fläche umgehen. Es sollte der jetzige Gebäudebestand weiterentwickelt werden und der grüne Dorfkern so erhalten bleiben.
Im August 2018 wurde die weiterführende Planung für die Ortsmitte von der Gemeinde an das Architekturbüro Hagleitner vergeben. Und wieder ohne Bürgerbeteiligung. Im November 2018 kam dann die mehr oder weniger erzwungene Bürgerversammlung über einen Bürgerantrag, damit die Bürger sich ein eigenes Bild über die Planung machen können und die Vorschläge der Bürgerwerkstatt der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Bei der Bürgerversammlung wurde die Planung von Herrn Hagleitner von der Mehrheit der Anwesenden sehr skeptisch gesehen. Die Presse hat hier ausführlich darüber berichtet. Jetzt, über eineinhalb Jahre später stehen wir vor einen Bürgerentscheid.

Was nun?

Macht der Gemeinderat jetzt eine neutrale und ergebnisoffene Bürgerbeteiligung; was aus unserer Sicht der richtige Weg ist. Oder werden jetzt erhebliche Summen für eine Beratungsfirma ausgegeben, um die nahezu fertige Planung von Herrn Hagleitner zu verteidigen. Aus unserer Sicht muss alles offen und öffentlich diskutiert und gemeinschaftlich entschieden werden. Beim Spektrum der Möglichkeiten darf nichts ausgespart werden - von der Nichtbebauung bis hin zu einer intensiveren Bebauung. Die Verkehrsentlastung durch eine Ortsumfahrung oder einen Tunnel schafft ganz neue Möglichkeiten der Ortsentwicklung. Auch das muss in einer weitsichtigen Planung einbezogen werden.

Es müssen Fachleute aus den Städtebau und Architektur als Berater hinzugezogen werden. Es muss ein öffentlicher Ideenwettbewerb stattfinden. Aber vor allen Dingen müssen die Wünsche, Ideen und Anliegen der Bürger einbezogen werden! Hier ist auch auf den Bäcker Voitl Rücksicht zu nehmen. Wir fordern nichts Unmögliches. Eine aktive Bürgerbeteiligung ist in vielen Gemeinden bereits gang und gäbe. Und das alles geht sicherlich nicht bis Ende Juli.

Wir haben folgenden Vorschlag zu machen.

Wenn wir als Verantwortliche des Bürgerantrags im Mai sehen, dass der Gemeinderat es ernst meint mit der Bürgerbeteiligung und auch die derzeitige Planung in Frage stellt, werden wir den Bürgerantrag zurückziehen, denn dann ist der Sinn des Bürgerantrages erfüllt. Ich möchte nochmal betonen. Wir wollen nicht gegen die Gemeinde sondern mit der Gemeinde arbeiten. Und zwar nicht nur wir, sondern alle Bürger der Gemeinde die sich beteiligen wollen.

Abschließen möchte ich meine Ausführungen mit einem Zitat unseres Bürgermeisters aus dem Merkur vom 30.11.2010.

Zitat: Wichtig ist Hartl, die Bürger an der - völlig offenen - Planung zu beteiligen.

Herr Bürgermeister, wir nehmen Sie beim Wort.
Vielen Dank.

Bürgerwerkstatt - Bürgerentscheid

2. Beispiele zur Bürgerbeteiligung

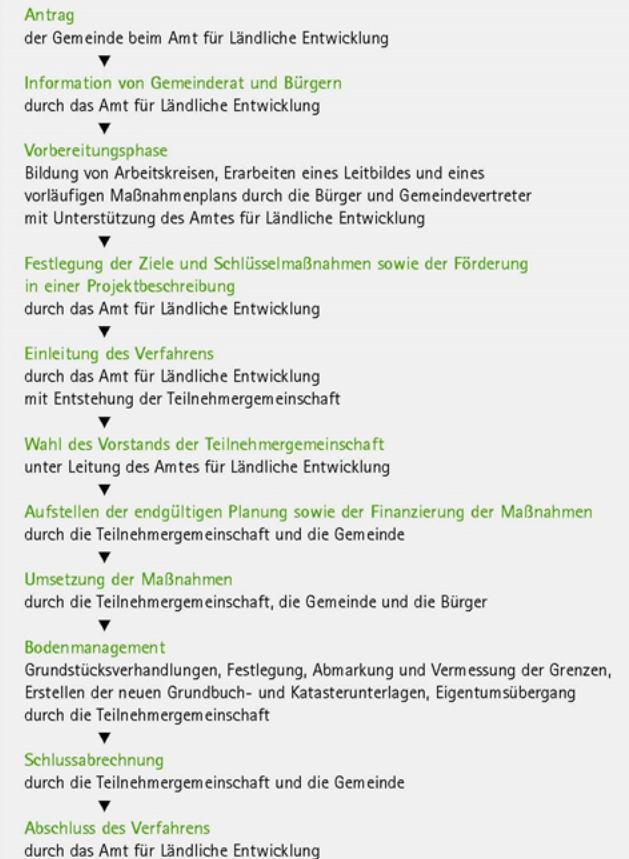
2.1 Bad Heilbrunn – Dorfmitte

2.2 Reichersbeuern - Dorfmitte

Beispiel: Bürgerbeteiligung nach den Richtlinien des Dorferneuerungsprogramms



DER WEG ZUM ERFOLG



Dorferneuerung vollzieht sich in Schritten. Schon im Vorfeld informiert die Ländliche Entwicklung die Menschen im Ort über die Möglichkeiten der Dorferneuerung und wirbt um ihre Mitarbeit. Dabei gibt es vielfältige Formen der Bürgermitwirkung. Die Bürger können

- ◆ sich in Versammlungen informieren und Ideen einbringen,
- ◆ bei Befragungen von Haus zu Haus ihre Meinung sagen und Vorschläge liefern,
- ◆ in Interviews und Fragebogenaktionen aufzeigen, was ihnen wichtig ist,
- ◆ in Dorf- und Flurwerkstätten Projekte mit entwickeln,
- ◆ an Seminaren, Workshops und Exkursionen teilnehmen und
- ◆ sich an Wettbewerben beteiligen.

Bürgerwerkstatt - Bürgerentscheid

2. Beispiele zur Bürgerbeteiligung in unseren Nachbargemeinden

2.1. Gemeindeentwicklungskonzept (Beispiel Ortswerkstatt Gemeinde Reichersbeuern):

Bürger und Gemeindevertreter stellen gemeinsam die Weichen für die Zukunft (z.B. die nächsten 10 Jahre). Dabei geht es u.A. um die Perspektive von Versorgungsangeboten, soziale Vernetzung und Treffpunkte, Wohnperspektiven bis hin zur Entwicklung der Ortsmitte.

2.2. Geförderter Realisierungswettbewerb (Beispiel Gemeinde Bad Heilbrunn)

Im Rahmen eines Wettbewerbs konnten Architekten Entwurfsplanungen zur Gestaltung der Ortsmitte in Bad Heilbrunn einreichen. Durch die hohe Beteiligung und die Vielzahl an guten Ideen ergab sich ein breites Spektrum an Gestaltungsmöglichkeiten. Bürger wurden frühzeitig einbezogen und konnten sich einbringen. Der „beste Entwurf“ wird nun weiterverfolgt.

Aus der Presse:

Pläne für die Heilbrunner Ortsmitte geändert:

Mehr Grün, und die Freiflächen bleiben

Heilbrunner Ortsmitte:

So denken die Bürger

Heilbrunner Ortsmitte:

Aus Ideen wird ein Plan

Reichersbeurer

Dorfentwicklung:

Bürger haben das Wort

Waakirchen sollte sich die positiven Sachen von anderen Gemeinden anschauen!

Bürgerwerkstatt - Bürgerentscheid

3. Skizzen der Bürgerwerkstatt als Gesprächsgrundlage

3.1 Beispiel mit keiner Bebauung

3.2 Weiteres Beispiel mit keiner Bebauung

3.3 Beispiel einer mäßigen Bebauung

3.4 Beispiel einer weitreichenden Bebauung

3.5 Weiteres Beispiel einer weitreichenden Bebauung

Das Verfahren der Bürgerbeteiligung benötigt zur intensiven Diskussion möglichst anschauliche Konzepte damit konkurrierende Ziele, Wünsche, Befürchtungen und Gemeinsamkeiten überhaupt besprochen und erörtert werden können. Deshalb wurden nach den Ergebnissen der Bürgerwerkstatt im Mai 2018 fünf Alternativen entwickelt, um eine Gesprächsgrundlage zu haben.

Die Bürgerwerkstatt ist überein gekommen, dass

- das Gelände zu wertvoll ist, um es ohne Bedacht und Weitsicht einer Bebauung zuzuführen,
- man sollte sich Zeit lassen, um den Bedarf für die Zukunft festzustellen und daraus Konzepte zu entwickeln,
- wenn eine Bebauung sinnvoll ist, sollte sparsam mit der Fläche umgegangen werden
- es sollte der jetzige Gebäudebestand weiterentwickelt werden und der grüne Dorfkern so erhalten bleiben.

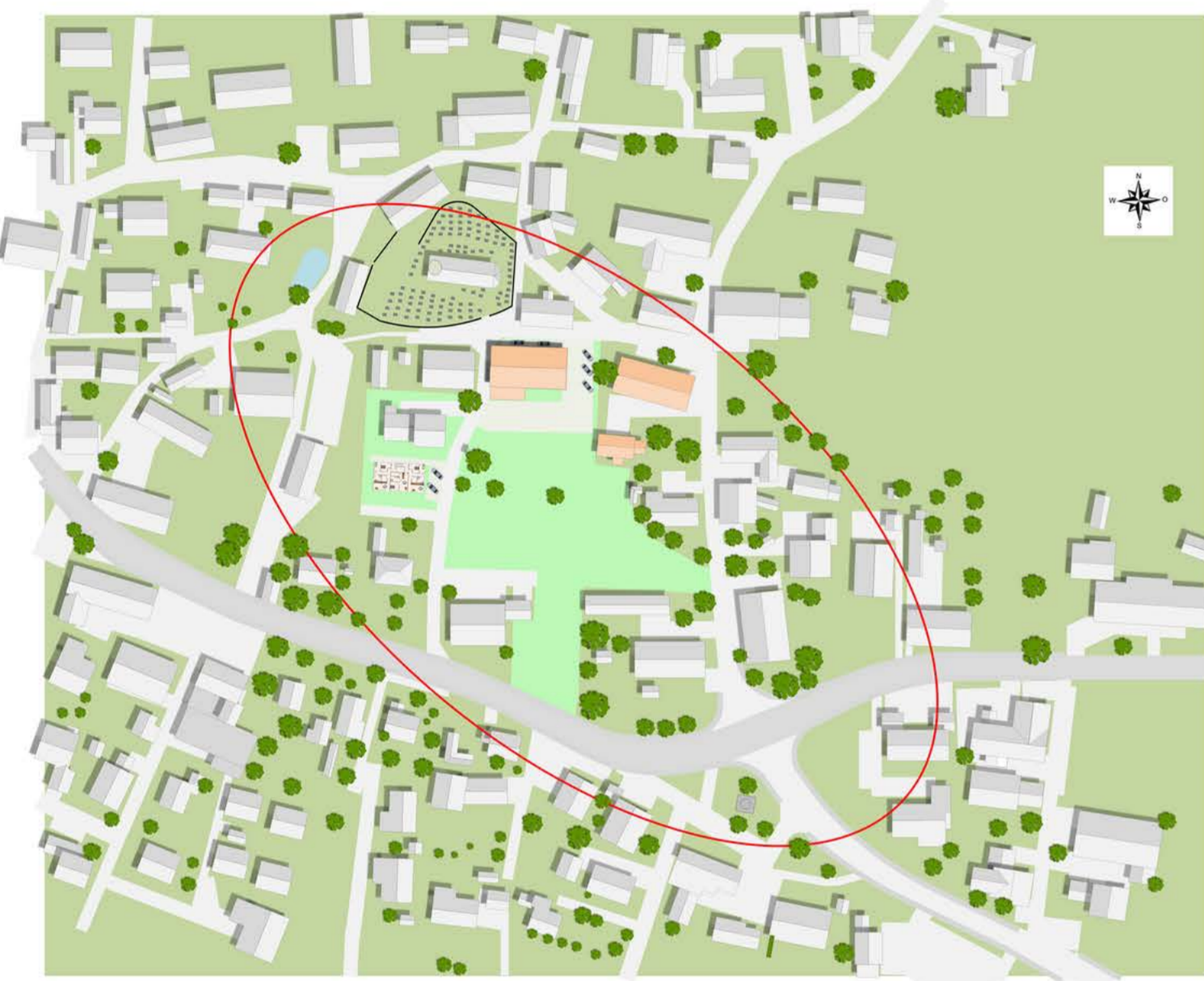


Bürgerbegehren für eine Weiterentwicklung des dörflichen Zusammenlebens

Geringe Bebauung und Erhalt der Wiese für nächste Generationen



- Mäßige Bebauung in der Lücke zwischen Zuhaus Bäcker Voitl und Pfarrhaus für aktuellen Bedarf
- Erhalt des alten Baumbestandes und der Wiese
- Erhalt der Dorfwirtschaft
- Weiterentwicklung des dörflichen Zusammenhalts durch ein Bürgerhaus



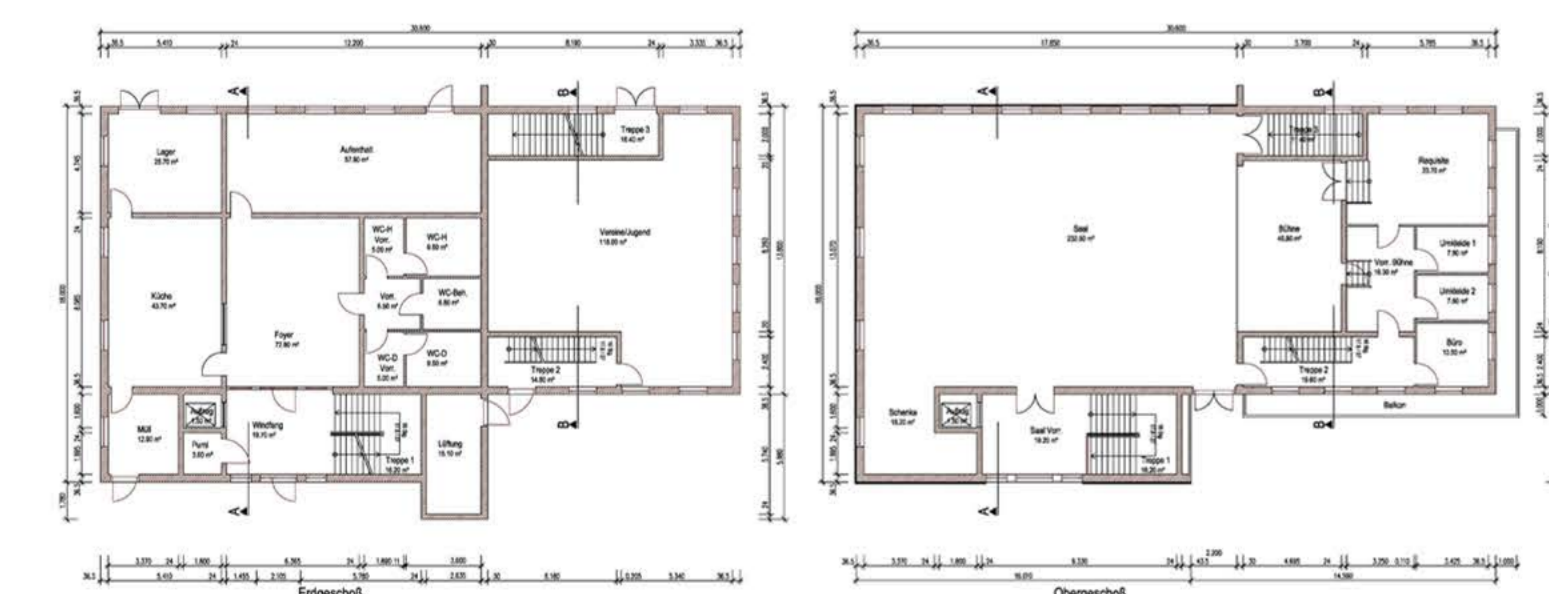
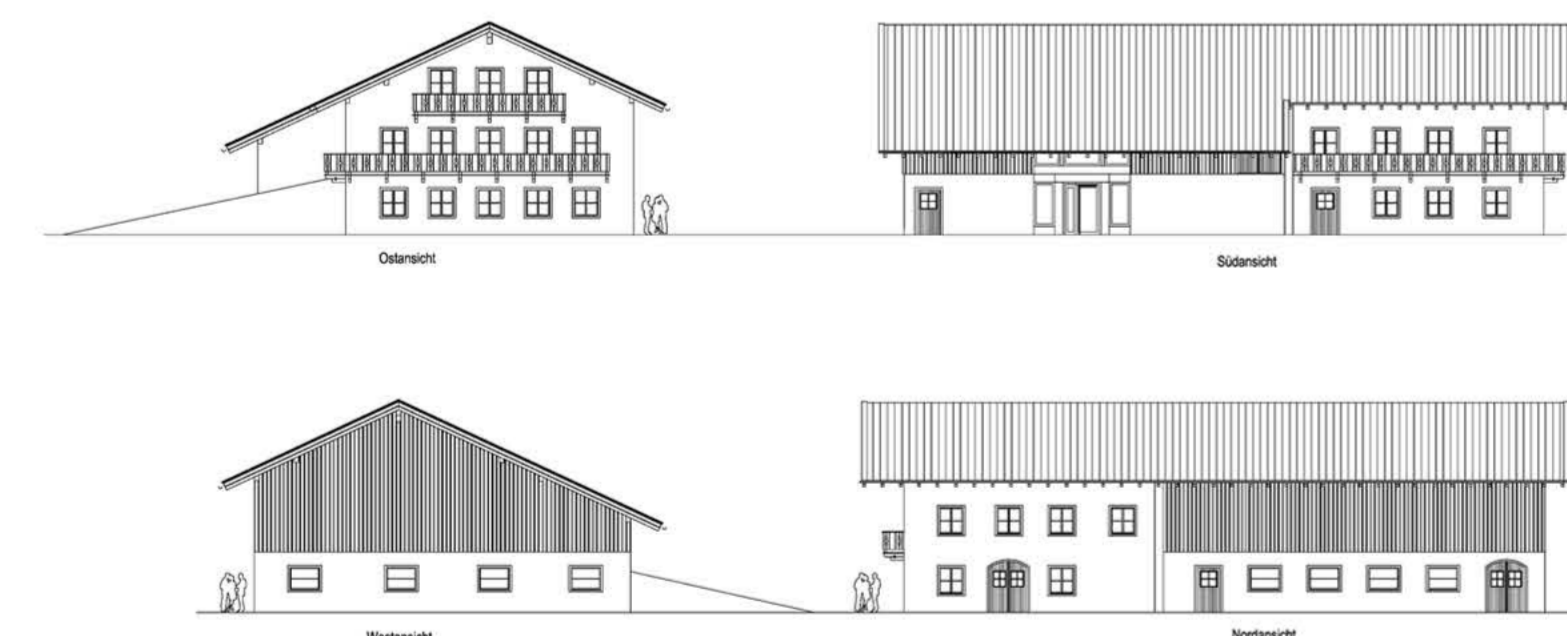
Beispiel: Kauf des Christwirts durch die Gemeinde
Betrieb des Christwirts und des Bürgersaals als Seminarzentrum und Dorfwirtschaft

Beispiel: Bürgerhaus
Umbau Anwesen zu einer Begegnungsstätte
Gesamtinvestition: 2.200.000 Euro
Betriebskosten: 22.000 Euro/Jahr
Bestuhlung Saal: 199 Besucher

Beispiel: Gemeinde Oferschwang
Neubau Wohngebäude mit 6 Wohnungen
Fertigstellung 2018

Gesamtinvestition: 1.507.175 Euro
Zuschuss: 452.100 Euro

Baukosten: 2.050 Euro/m²WF
Wohnungsgrößen: 55 m² – 75 m²
Gesamtwohnfläche: 412 m²



Bürgerbegehren für eine Weiterentwicklung des dörflichen Zusammenlebens

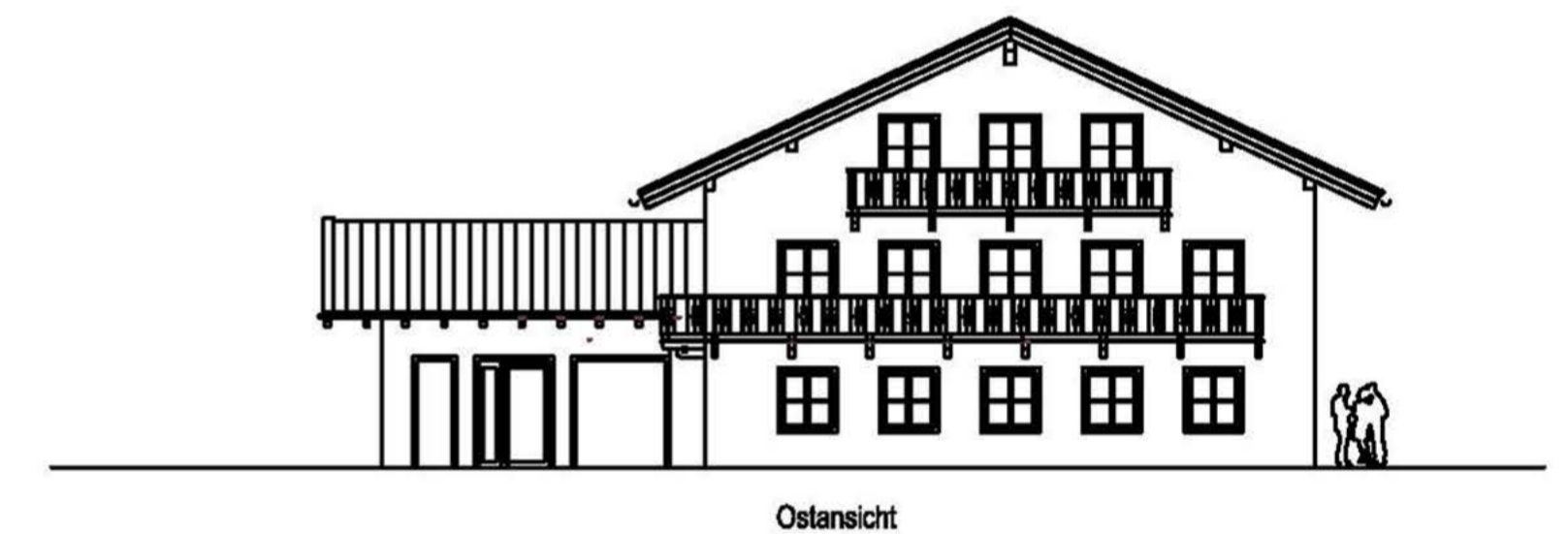
Bau eines Dorfplatzes und Erhalt der Wiese für nächste Generationen

- Erhalt des dörflichen Charakters
- Errichtung eines Heimatmuseums mit Café oder Eisdielen
- Bau eines Dorfplatzes mit Parkplätzen für Besucher



Beispiel: Umbau des Bäcker Voitl Anwesens zu Museum, Café und Wohnungen
Betrieb des Museums durch die Angestellten des Cafés oder Ehrenamtliche

- Bergwerk Marienstein
- Mordweihnacht 1705
- Kriegsende Waakirchen
- Pfarrer Kampfl – Waakirchner Sänger



Beispiel: Dorfplatz
Errichtung eines Dorfplatzes mit Brunnen

Bürgerbegehren für eine Weiterentwicklung des dörflichen Zusammenlebens

Keine Bebauung und Erhalt der Wiese für nächste Generationen

- Bau eines Parkplatzes als befestigter Festplatz
- Ausbildung eines Plateaus als Begegnungsstätte



Beispiel: Park als Begegnungsstätte
Anpassung des Geländes

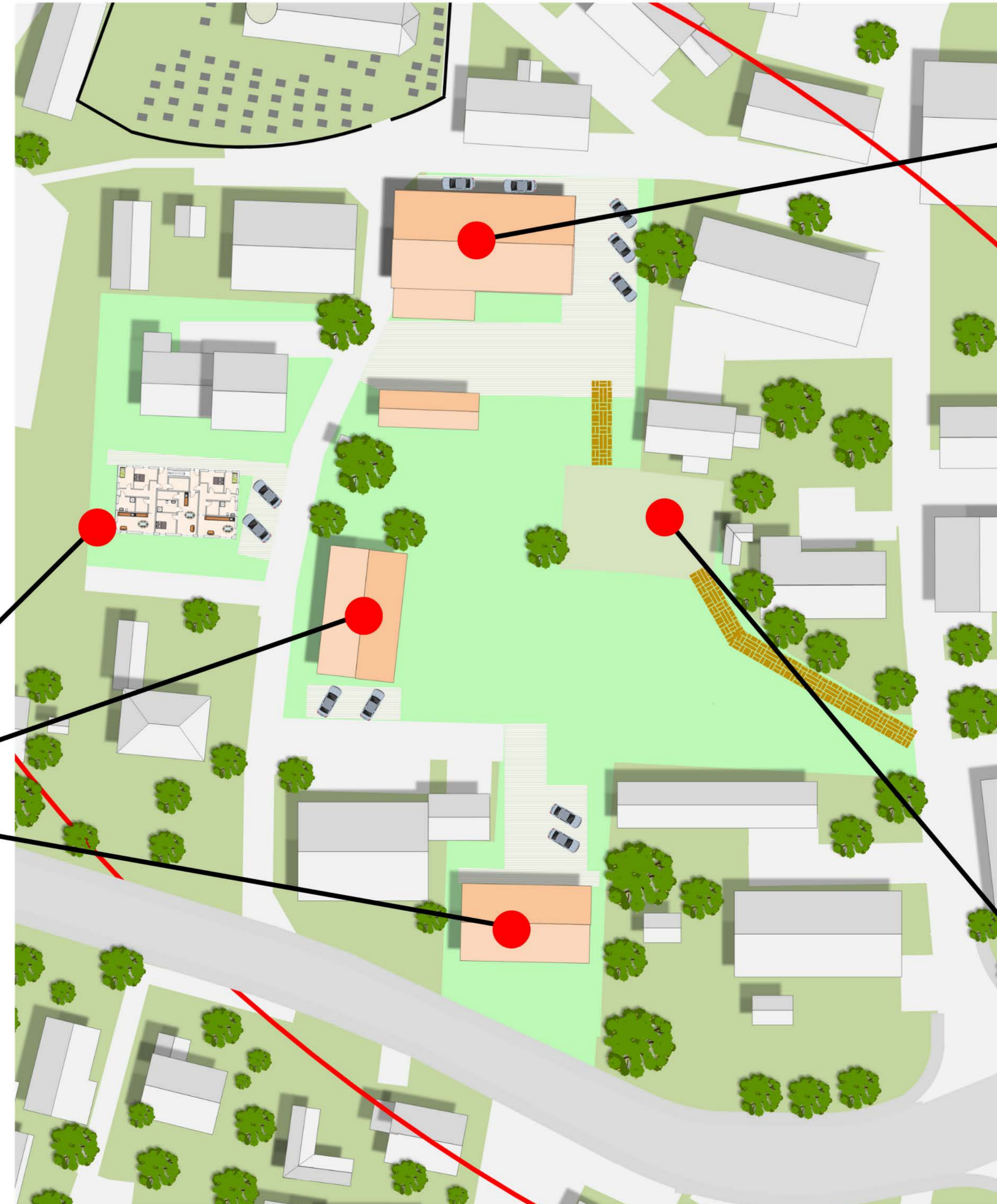
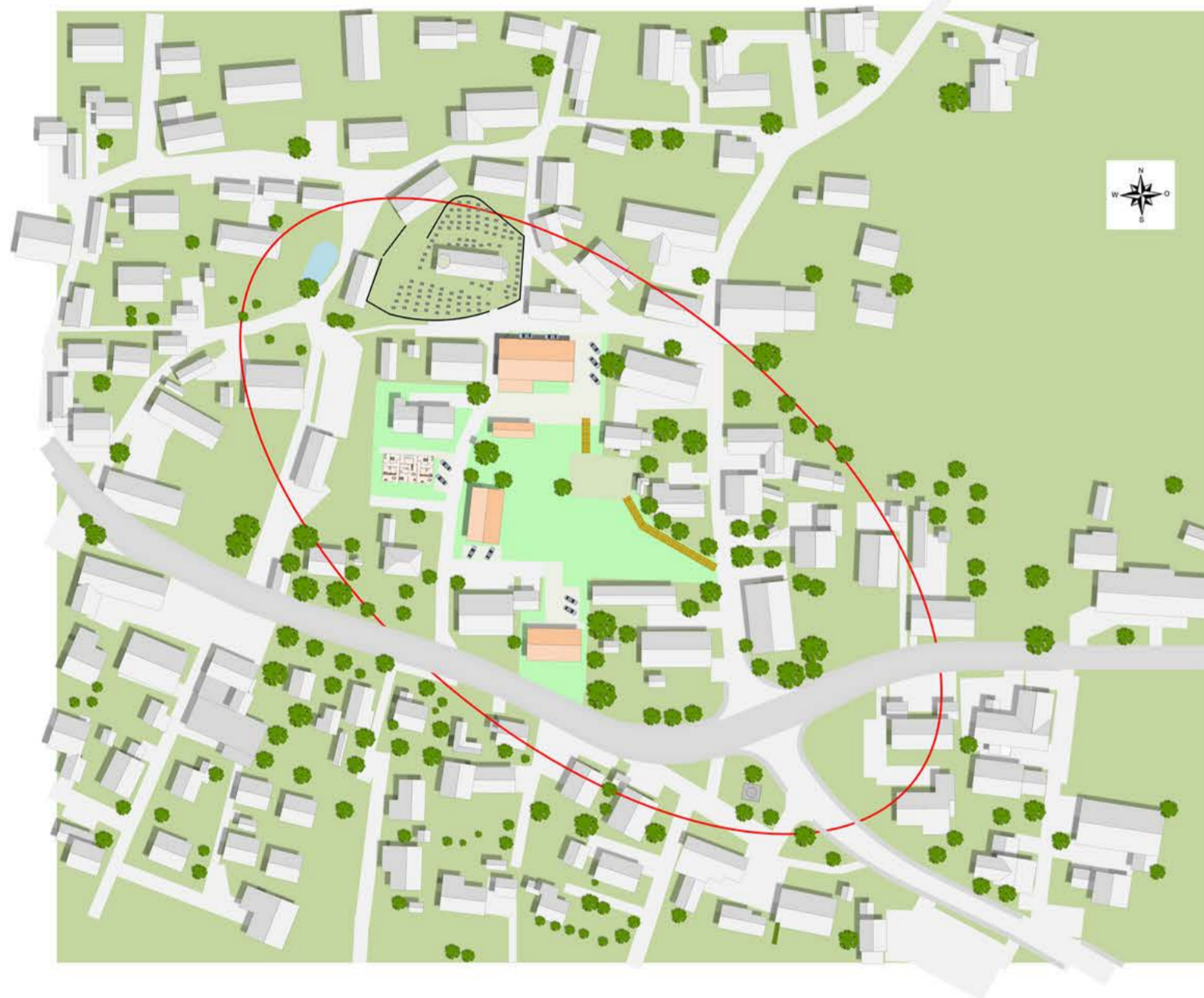


Beispiel: Zelt Dorffest
Befestigter Parkplatz für Veranstaltungen

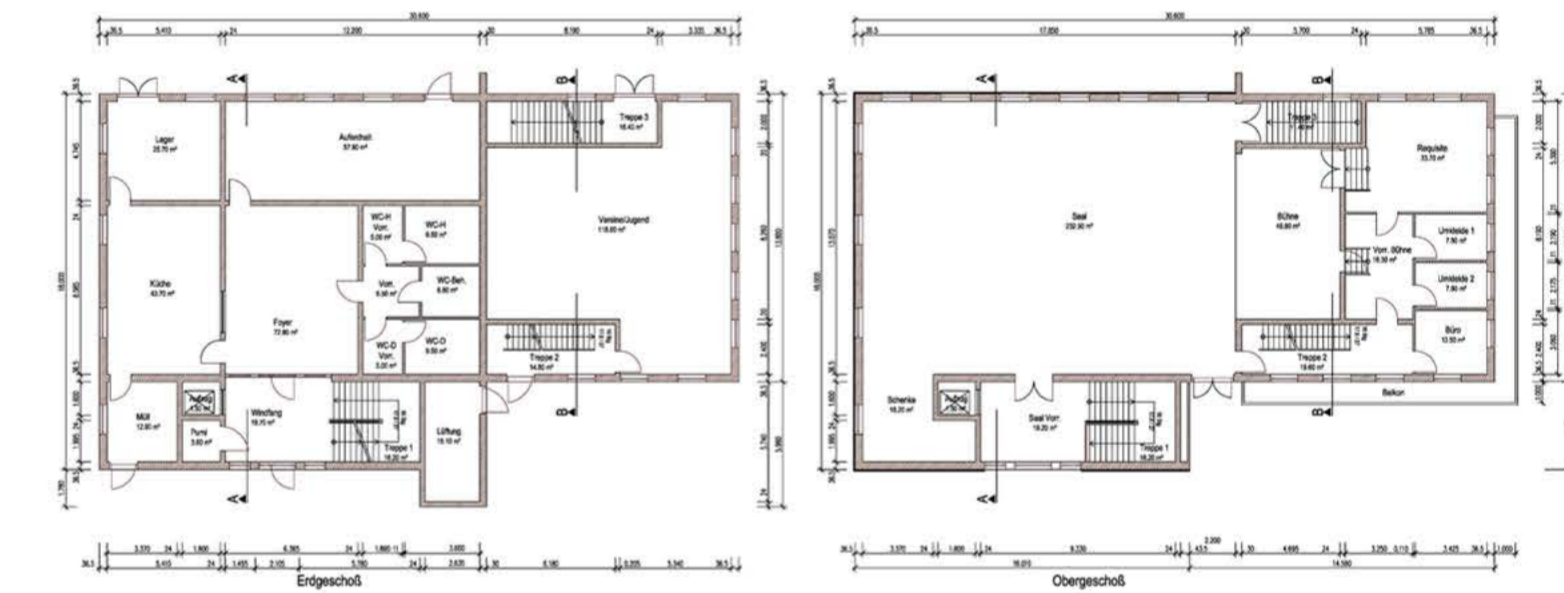
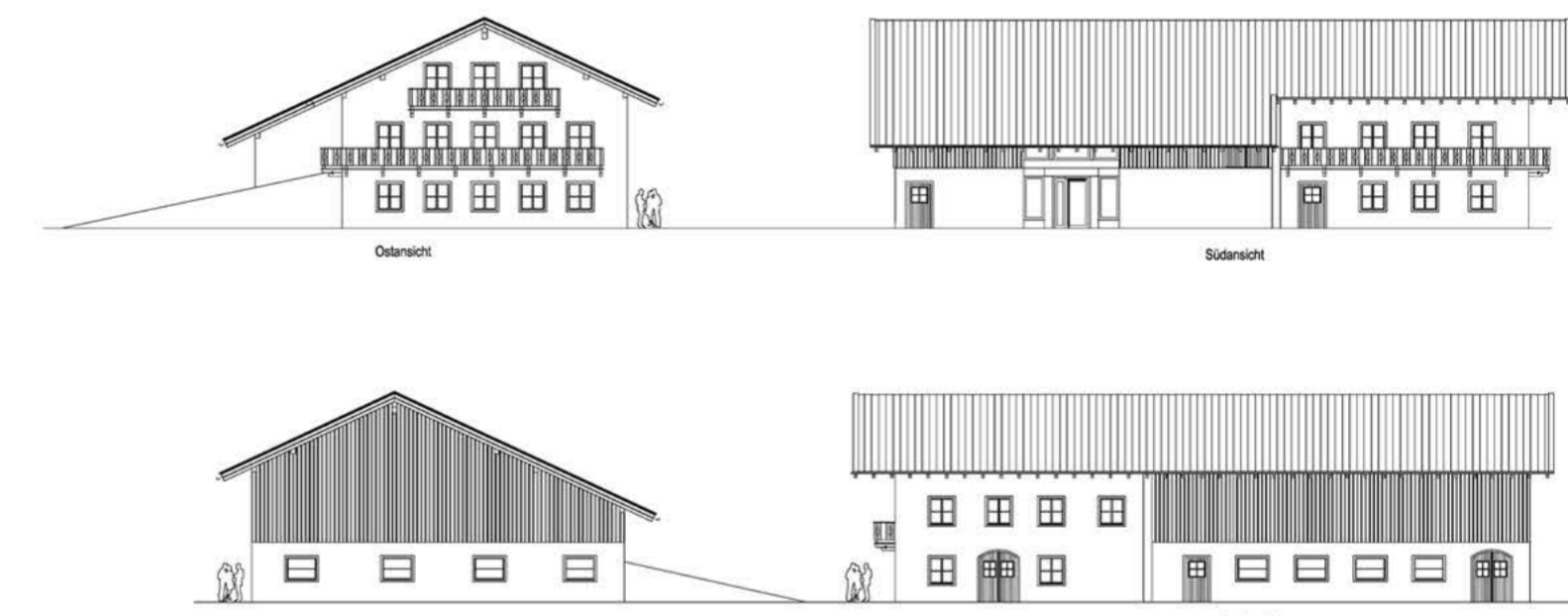
Bürgerbegehren für eine Weiterentwicklung des dörflichen Zusammenlebens

Mäßige Bebauung und Erhaltung des Ortsbildes

- Bebauung mit 3 Häusern (nach Wohnbedarf), ohne eine Beeinträchtigung des zentralen Platzes
- Erhalt des alten Baumbestandes und des Platzes um den Bauernhof
- Einrichtung einer Begegnungsstätte mit Kiosk/Café ohne Nachbarn zu stören
- Gestaltungsfreiheit für eine spätere Nutzung



Beispiel: Bürgerhaus
Umbau Anwesen zu einem Bürgerhaus mit Gastronomie und Saal
Gesamtinvestition: 2.200.000 Euro
Betriebskosten: 22.000 Euro/Jahr
Bestuhlung Saal: 199 Besucher



Beispiel: Park
Einrichtung einer Begegnungsstätte mit Parkbänken und der Möglichkeit einer Eisdielen

Gesamtinvestition: 50.000 Euro

Beispiel: Gemeinde Offerschwang
Neubau Wohngebäude mit 6 Wohnungen
Fertigstellung 2018

Gesamtinvestition: 1.507.175 Euro
Zuschuss: 452.100 Euro

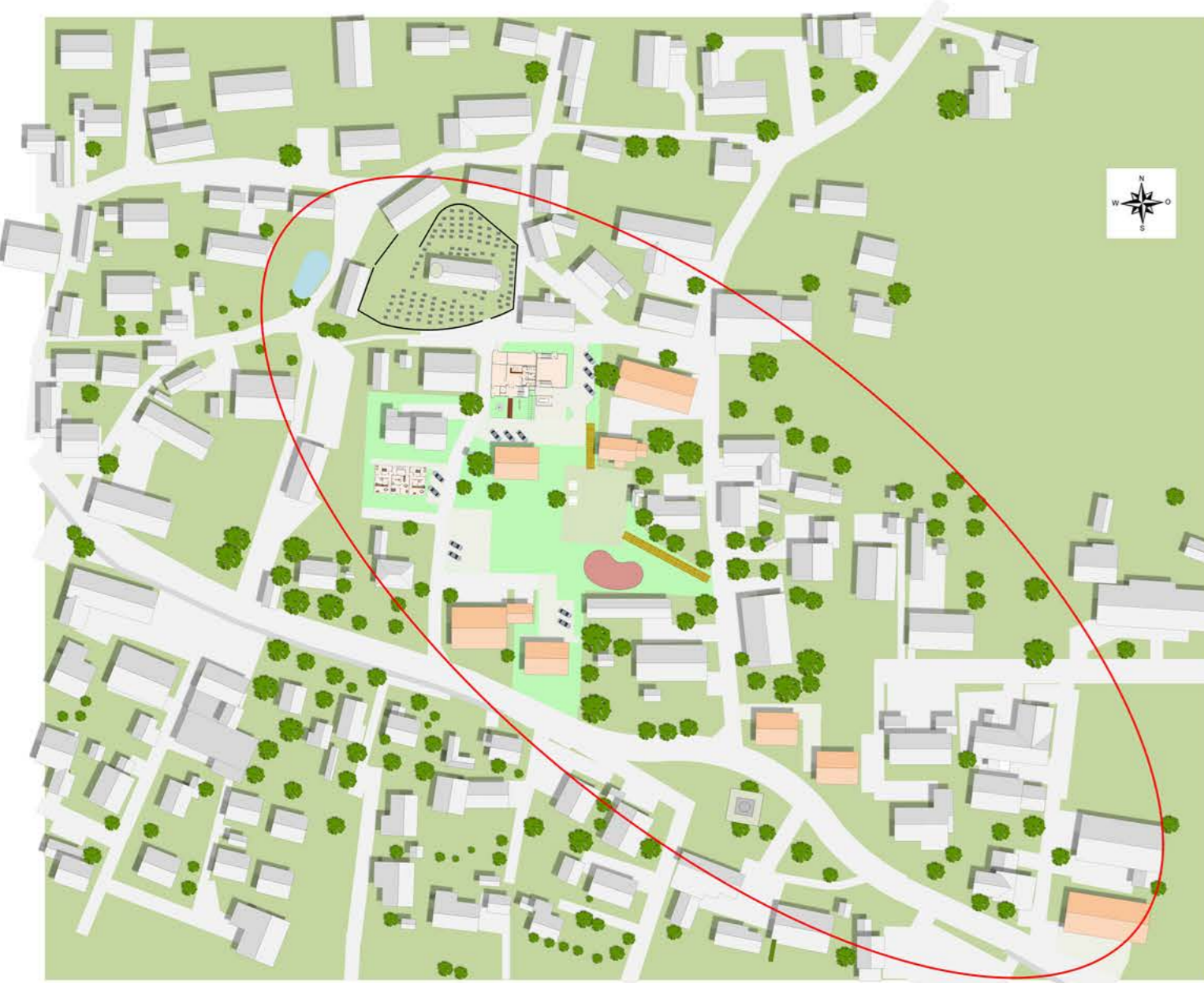
Baukosten: 2.050 Euro/m²WF
Wohnungsgrößen: 55 m² – 75 m²
Gesamtwohnfläche: 412 m²



Bürgerbegehren für eine Weiterentwicklung des dörflichen Zusammenlebens

Mäßige Bebauung und Erhaltung des Ortsbildes

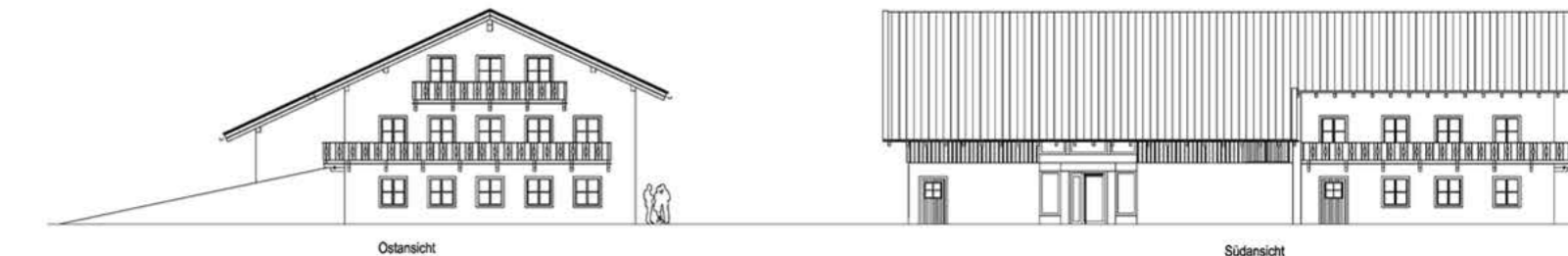
- Bebauung mit 2 Häusern (nach Wohnbedarf), ohne eine Beeinträchtigung des zentralen Platzes
- Erhalt des alten Baumbestandes und des Platzes um den Bauernhof
- Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von Coworking
- Erhalt der Dorfwirtschaft
- Weiterentwicklung des dörflichen Zusammenhalts durch ein Bürgerhaus



Beispiel: Kauf des Christwirts durch die Gemeinde
Betrieb des Christwirts und des Bürgersaals als Seminarzentrum und Dorfwirtschaft

Beispiel: Bürgerhaus
Umbau Anwesen zu einer Begegnungsstätte

Gesamtinvestition: 2.200.000 Euro
Betriebskosten: 22.000 Euro/Jahr
Bestuhlung Saal: 199 Besucher



Beispiel: Coworking Dürnbach
Neubau eines Bürogebäudes

Beispiel: Park
Einrichtung einer Begegnungsstätte mit Parkbänken und der Möglichkeit einer Eisdielen sowie Kinderspielplatz

Beispiel: Gemeinde Oferschwang
Neubau Wohngebäude mit 6 Wohnungen
Fertigstellung 2018

Gesamtinvestition: 1.507.175 Euro
Zuschuss: 452.100 Euro

Baukosten: 2.050 Euro/m²WF
Wohnungsgrößen: 55 m² – 75 m²
Gesamtwohnfläche: 412 m²



Beispiel: Gemeinde Hausham
Kauf des Sparkassengebäudes als neues Rathaus

Abriss des alten Rathauses als Platz für neues Feuerwehrhaus

Bürgerwerkstatt - Bürgerentscheid

4. Weitere Projekte im Rahmen des beanspruchten Förderprogramms KommWFP

4.1 Projekt in Feldkirchen-Westerham

4.2 Projekt in Ofterschwang

4.3 Projekt in Schechen

Gemäß Nr. 1 der Richtlinien für das kommunale Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern (Kommunales Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP) ist Zweck der Zuwendung die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht mit angemessenem Mietwohnraum versorgen können. Dabei sollen auch anerkannte Flüchtlinge angemessen berücksichtigt werden.

Anbei drei Beispiele von Vorhaben die im Jahr 2018 fertiggestellt wurden.



Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)

Gemeinde Schechen

rund 4.800 Einwohner
Landkreis Rosenheim

Neubau Seniorenwohnanlage mit
16 Wohnungen

Standort: Marienberger Straße 13
Bauherr: Gemeinde Schechen
Architekt: Deppisch Architekten
Fertigstellung: 2018

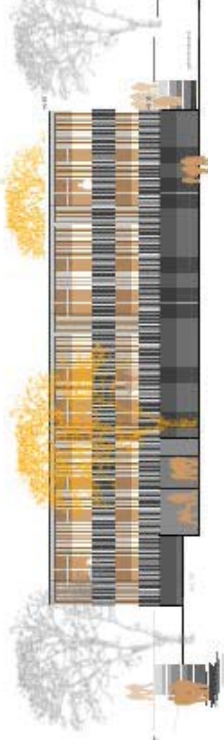
Gesamtinvestition: 4.250.000 Euro
Zuschuss: 1.271.900 Euro
Darlehen: 1.500.000 Euro
Baukosten: 2.538 Euro/m²WF

Wohnungsgrößen: 50 m² – 65 m²
Gesamtwohnfläche: 863 m²

Anspruchspartner:
Regierung von Oberbayern,
Sachgebiet Wohnungswesen



Lageplan



Ansicht Ost



Grundrisse EG

Beschreibung

Die Gemeinde Schechen setzt sich seit längerem intensiv mit dem demografischen Wandel und den damit verbundenen veränderten sozialen und familiären Strukturen auseinander. Infolge dessen wurde die gemeinnützige „Modest-Mitterhuber-Stiftung“ gegründet mit dem Ziel, auf einem Grundstück im Ortskern eine Wohnanlage für altergerechtes betreutes Wohnen zu errichten und zu betreiben. Das 4.000 m² große Grundstück wird der Gemeinde in Erbpacht zur Verfügung gestellt.

Im Jahr 2015 fand ein Realisierungswettbewerb statt. Auf dem Grundstück werden derzeit 15 Wohneinheiten sowie eine Gästewohnung und ein größerer Gemeinschaftsraum errichtet, der sowohl den Bewohnern als auch der Gemeinde für Veranstaltung zur Verfügung stehen soll.

Die Planung sieht eine zweigeschossige, winkelförmige Bebauung vor, die sich baulich an den Maßstäben der umliegenden dörflichen Hofstellen und Gebäude orientiert und deren Maßstäblichkeit aufgreift. Der Gemeinschaftsraum wird von der Wohnbebauung umschlossen und bildet so deren Mitte. Der dreiseitig von Bebauung gefasste, intime Innenhof öffnet sich im Norden zur Landschaft und lädt zum Verweilen ein.

Zeichnungen: © Deppisch Architekten GmbH, Freising



Gemeinde Feldkirchen-Westerham

rund 10.700 Einwohner
Landkreis Rosenheim

Neubau Wohngebäude mit 4 Wohnungen

Standort: Ludwig-Thoma-Straße 14b
Bauherr: Gde. Feldkirchen-Westerham
Architekt: Werner Schmidt
Fertigstellung: 2018

Gesamtinvestition: 1.745.500 Euro
Zuschuss: 523.700 Euro
Darlehen: 500.000 Euro
Baukosten: 3.550 Euro/m²WF

Wohnungsgrößen: 60 m² – 75 m²
Gesamtwohnfläche: 269 m²

Ansprechpartner:
Regierung von Oberbayern,
Sachgebiet Wohnungswesen



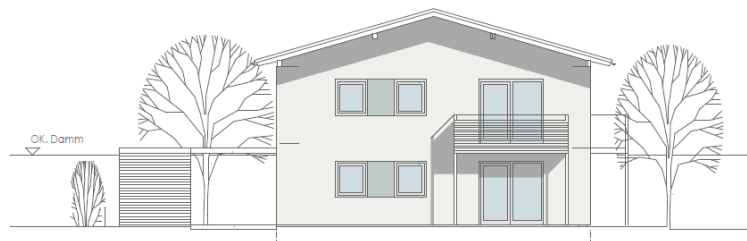
Lageplan



Ansicht West



Grundriss EG



Ansicht Süd

Beschreibung

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist in Besitz des Grundstücks im Ortsteil Vagen mit einer Fläche von 1.648 m². Die Umgebung ist durch Wohnen geprägt.

Verteilt auf zwei Etagen sollen zwei Zwei-Zimmer- und zwei Drei-Zimmer-Wohnungen entstehen. Sämtliche Wohnungen sind großzügig bemessen und barrierefrei gemäß DIN 18040-2 geplant. Trotz der geringen Projektgröße ist der Einbau eines Aufzugs vorgesehen. Vier Carports und zwei rollstuhlgerechte Stellplätze sind vorhanden.



Zeichnungen: © Büro Werner Schmidt, Brannenburg



Bürgerwerkstatt - Bürgerentscheid

5. Wirtschaftlichkeitsberechnung nach gesetzlicher Vorschrift II. Berechnungsverordnung

Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ist bei allen preisgebundenen Wohnungen durchzuführen. Hierzu gehören u.a. die öffentlich geförderten Wohnungen i. S. v. § 5 Abs. II. WoBauG (Sozialwohnungen).

Für vorgenannte Wohnungen darf der Vermieter höchstens die Kostenmiete verlangen, d. h. dasjenige Entgelt, das zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Die Aufwendungen sind dabei mittels einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu ermitteln, die entweder für ein Einzelgebäude oder für eine Wirtschaftseinheit aufgestellt werden kann. Aus der Höhe der laufenden Aufwendungen ist eine Durchschnittsmiete zu errechnen. Aus dieser muss der Vermieter selbstverantwortlich die jeweiligen Einzelmieten bilden, indem er entsprechend dem unterschiedlichen Wohnwert der Wohnungen Zu- oder Abschläge von der Durchschnittsmiete berechnet; die Summe der Einzelmieten darf dabei die Gesamtdurchschnittsmiete nicht übersteigen.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung muss nach § 3 II. BV 4 Elemente enthalten, nämlich

1. die Grundstücks- und Gebäudebeschreibung,
2. die Berechnung der Gesamtkosten,
3. den Finanzierungsplan,
4. die laufenden Aufwendungen und die Erträge.



WIRTSCHAFTLICHKEITS- UND MIETENBERECHNUNG

Ortsmitte Waakirchen

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz
(Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

	Einzelkosten pro Jahr	Gesamtkosten pro Jahr
1. Aufwendungen		
1.1 Kapitalkosten		
1.1.1 Kapitalkosten Wohnen (5.627.877,59 EUR)	0,99 % Zins Annuitätendarlehen 30 Jahre	217.751,19 EUR
1.1.2 Kapitalkosten Gewerbe (4.560.194,56 EUR)	1,5 % Zins Annuitätendarlehen 30 Jahre	189.882,80 EUR
1.1.3 Gesamtaufwendungen Kapitalkosten		407.633,99 EUR
1.2 Bewirtschaftungskosten		
1.2.1 Abschreibung		
1.2.1.1 1% aus 13.996.913,94 EUR (Gebäudewert)		139.969,14 EUR
1.2.1.2 Sonderabschreibung		
1.2.1.3 Gesamtaufwendungen Abschreibung		139.969,14 EUR
1.3 Verwaltungskosten		
1.3.1 Verwaltungskosten Wohnungen (WE X EUR)	28 Anz. x 284,62 EUR jähr.	7.969,36 EUR
1.3.2 Verwaltungskosten Kfz-Abstellplätze (StPl X EUR)	56 Anz. x 37,12 EUR jähr.	2.078,72 EUR
1.3.3 Verwaltungskosten gew. Einh. (gew. E x EUR)	7 Anz. x 284,62 EUR jähr.	1.992,34 EUR
1.3.4 Gesamtverwaltungskosten		12.040,42 EUR
1.4 Instandhaltungspauschale		
1.4.1 Wohnungen	1933 m2 x 10,51 EUR jähr.	20.315,83 EUR
1.4.2 KfzStPl	75 Anz. x 84,15 EUR jähr.	6.311,25 EUR
1.4.3 Gew-Einh.	934 m2 x 10,51 EUR jähr.	9.816,34 EUR
1.4.4 Gesamtinstandhaltungspauschale		36.443,42 EUR
1.5 Mietausfallwagnis (2,04% aus Kapitalkosten, Abschreibungen, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten)		12.160,17 EUR
Gesamtaufwendungen		608.247,14 EUR

WIRTSCHAFTLICHKEITS- UND MIETENBERECHNUNG

Ortsmitte Waakirchen

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz
(Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) – Quelle Haufe

			Einzelkosten pro Jahr	Gesamtkosten pro Jahr
2. Erträge				
2.1	Miete Wohnungen	1933 m ² x 8,50 EUR mtl. x 12	197.166,00 EUR	
2.2	Miete Kfz-AbstPl.	56 Anz. x 50,00 EUR mtl. x 12	33.600,00 EUR	
2.3	Miete gewerbl. Einheiten	934 m ² x 10,00 EUR mtl. x 12	112.080,00 EUR	
2.4	Verschiedene Erträge			342.846,00 EUR
Gesamterträge				
3. Nachrichtlich				
3.1	Differenz zwischen Abschreibung und Tilgung			
	Abschreibung		139.969,14 EUR	
	Tilgung 2019		274.443,64 EUR	
	Differenz		134.474,50 EUR	
4 Belastung für den Gemeindehaushalt				
4.1	Gesamtaufwendungen			608.247,14 EUR
4.2	Erträge			342.846,00 EUR
4.3	Gesamtbelastung pro Jahr (2019)			-265.401,14 EUR

Gesamtbelastung pro Jahr (2019)

-265.401,14 EUR