

BÜRGERBEWEGUNG STRASSLACH-DINGHARTING

Stiften — ohne etwas anzustiften

Seniorenzentrum Mühlfeld

Bebauungsplanentwurf trotz Bürgerbegehren gebilligt

Neues Dorfzentrum

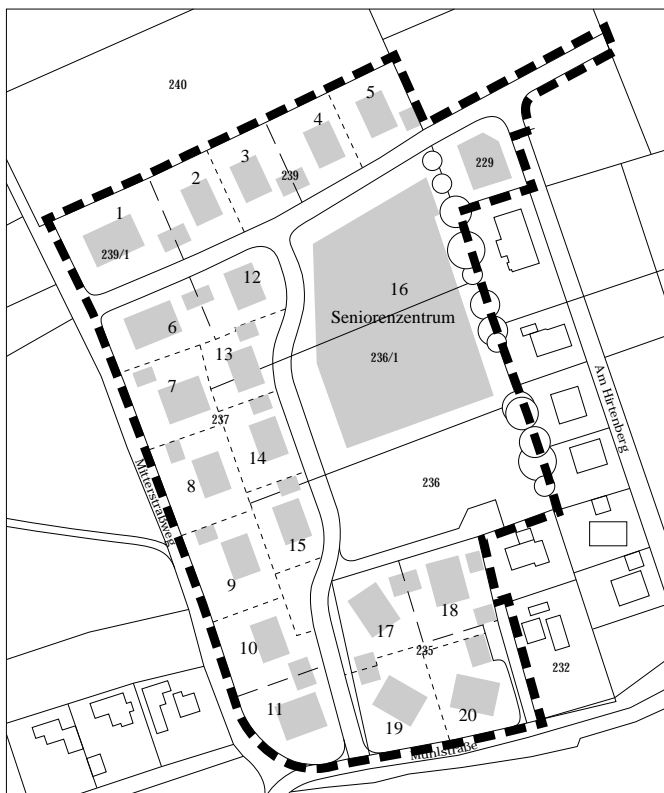
- Baulandausweisung auf 38 000 m² mit 14 000 m² Bodenversiegelung
- Planungsgewinne für Bürgermeister Streit und Immobilienhändler

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger!

11.05.1999

Mit knapper Mehrheit von 8:6 Stimmen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.03.1999 den unten abgebildeten "Bebauungsplan Mühlfeld" gebilligt. Danach soll in Straßlach auf dem Gebiet östlich des Mitterstraßweges auf 38 000 m² neues Bauland (überwiegend allgemeines Wohngebiet) mit einem "Seniorenzentrum" entstehen. In unserer Abbildung haben wir zur besseren Übersichtlichkeit die Einzelfestsetzungen des Bebauungsplanentwurfs weggelassen (Maße, Baugrenzen etc.).

Das "Zentrum" soll nach den bisherigen Bekanntgaben mit 2- bis 3-Zimmerwohnungen für Senioren, Schwimmbad, Dampfbad, Sauna, Theatersaal, Filmsaal, Cafe, Gymnastikraum, Shuttle-Bus und andere Ausstattungen "vom Feinsten" realisiert werden. Hand in Hand mit der Baulandausweisung der hierfür benötigten ca. 10 000 m² geht die Ausweisung des ca. 28 000 m² umfassenden Geländes rund um die Anlage incl. der Grundstücke, die im Miteigentum von Bürgermeister Streit sind und der Flächen, die von Immobilienhändler Mayer (Chiemgau-Immobilien) spekulativ erworben worden sind.



Das Grundstück für das Seniorenzentrum (Parzelle 16) und die Grundstücke südlich davon bis an die Mühlstraße (Parzellen 17 bis 20 mit sanierter Müllgrube) und die von der Erbgemeinschaft Streit erworbene Parzelle 1 gehören der Gemeinde. Die Grundstücke in der nördlichen Bauzeile (Parzellen 2, 3, 4, 5 mit rund 5000 m²) stehen im Miteigentum von Bürgermeister Streit. Westlich des Seniorenzentrums befinden sich die von Immobilienhändler Mayer ("Chiemgauimmobilien") schon vor Jahren spekulativ aufgekauften Flächen.

Bebauungsplan
Mühlfeld-West

Wie verträgt sich das Vorhaben mit den Äußerungen von Bürgermeister Streit?

”Eine Ausweisung von Siedlungsgebieten für den freien Markt wird es nicht geben.”
(Schreiben vom 06.09.1995 an die Bürgerbewegung).



”Neue Baugebiete erfordern neue Straßen, neue Infrastrukturmaßnahmen (Wasser, Abwasser, Schulerweiterung, neue Kindergartenplätze, zusätzlichen Verwaltungsausbau etc., die der Gemeinde ein Vermögen kosten; insgesamt stiegen die Probleme überproportional an und das ökologische Opfer brauche ich nicht zu schildern!” (Bürgermeister Streit 1994) oder ”Bebauungspläne, die mehr Nichtbebauungspläne sind, schreiben fest: Straßlach und Dingharting bleiben wie sie sind.” (Gemeinde Nachrichten v. 19.06.1998).

Wie verträgt sich das Vorhaben mit der in der Gemeinderatssitzung vom 24.06.1998 mit 11:3 beschlossenen Durchführung des Bauland-Bürgerbegehrens ”Mühlfeld”?

Danach soll die Ausweisung von Bauland und Baurecht im Mühlfeld auf die Dauer von jedenfalls 3 Jahren unterbleiben. Über diese Vorgaben hat sich die Gemeinderatsmehrheit der FW und GSD hinweggesetzt.

Fazit:

Auf Respekt vor einem Bürgerbegehren, auf die Gültigkeit der eigenen Gemeinderatsbeschlüsse sowie auf Glaubwürdigkeit kann unter Bürgermeister Streit nicht gesetzt werden.

Welche Rolle spielt der öffentlich noch anonyme Spender?

Nach Angaben des Bürgermeisters (Gemeindenachrichten vom 16.04.1999) soll ”mit Hilfe eines Stifters diese anspruchsvolle Anlage mit Bergblick” entstehen. Die Person des Stifters wird derzeit öffentlich noch anonym gehalten, über den genauen und verbindlichen Stiftungszweck, Stifterwille, Aufbringung und Höhe des Stiftungsvermögens usw. sind Einzelheiten nicht öffentlich bekannt gemacht worden. Soweit man öffentlich überhaupt etwas über den Stifterwillen weiß, soll ein Alten- und Pflegeheim mit sanatoriumsähnlicher Betreuung entstehen. Dies würde sich dann aber nicht decken mit den erklärten Vorstellungen des Bürgermeisters, daß eine Einrichtung für sog. ”betreutes Wohnen” entstehen soll. Dies wäre ein ganz anderes Modell.

Die offiziellen Äußerungen aus der Gemeinde begnügen sich mit der Bemerkung, daß man das Vorhaben ”nicht leichtfertig verspielen” dürfe. (Gemeindenachrichten vom 16.04.1999)

Nach unserer Auffassung darf man das Vorhaben aber auch genauso wenig leichtsinnig und ohne ausreichende Planung und Absicherung ins Werk setzen. Es muß garantierbar sein, daß auf kurze und lange Sicht nicht vorschnell lediglich Defizite und Haushaltslöcher ”gestiftet” oder wirtschaftliche Fehl-investitionen aus Prestigeobjekten angezettelt werden.

Es muß sichergestellt sein, daß am Ende nicht nur die Baureifmachung von Grundstücksflächen einzelner Planungsgewinnler auf Kosten und Risiko der Bürgerschaft herauskommt.

Für ein Vorhaben derartiger Tragweite (einschließlich einer Verlagerung des Ortskerns samt Sportstätten und Gewerbegebieten) ist es unverzichtbar, rechtzeitig, rational und nachprüfbar das Für und Wider abzuwägen.

Das Vorhaben muß sich insbesondere an der beiliegenden, von uns entwickelten Prüfliste messen lassen. Die Gemeinde täte nach Auffassung der Bürgerbewegung gut daran, die Einzelheiten des geplanten Vorhabens mit den planerischen und rechnerischen Grundlagen unverzüglich der Bürgerschaft nachprüfbar vorzulegen.

Soweit es sich erweisen sollte, daß ein ”Seniorenzentrum Mühlfeld” dem Wohl der Bürgerschaft dient, nützlich ist und der Checkliste standhält, wäre ja für eine Zurückhaltung von Einzelinformationen und Unterlagen kein Grund. Die Bürgerbewegung wird sich einem nachprüfbar sinnvollen und rational abgesicherten Vorhaben nicht verschließen.

Prüfliste Seniorenzentrum

1. Verfahrensablauf

Das Projekt sollte in einem offenen, ehrlichen und nachprüfbareren Verfahren mit frühest möglicher echter Bürgerbeteiligung ablaufen.

2. Baulandstop aus dem Bürgerbegehren

Das Baulandbürgerbegehren Dr. Geiger u.a. muß gelten und beachtet werden. Keine Mogelei!

3. Wie soll die Stiftung aussehen und arbeiten?

Bloße Schlagwörter wie "Stiftung" oder "Stifter" reichen nicht aus. Stiftung und Stifter müssen aus der öffentlichen Anonymität heraus, der Bürger muß den angeblichen Stifter etwas fragen können. Bestehen verbindliche (!) Stiftungszusagen, wohin gehen solche?

Welche einmaligen und laufenden Leistungen hat die Gemeinde selbst zu stiften, sei es in das Stiftungsvermögen oder außerhalb der Stiftung? (z.B. Einbringung von mehr als 10 000m² gemeinde-eigener Baugrundstücke in 2-stelligem Millionenwert).

Welche Einflußnahme hat die Gemeinde auf die Geschäftsführung der Stiftung, auf die Begrenzung des Stiftungsaufwandes (Personalkosten des Stiftungsvorstandes etc.)?

Wer ist Träger, Betreiber und "Unternehmer" des Seniorenzentrums und seiner Teile, wie ist die Konstruktion im einzelnen? Wer trägt insbesondere das wirtschaftliche Risiko?

4. Planung

Das Vorhaben muß aus Sicht und gemessen am Interesse der Bürgerschaft sinnvoll und nützlich sein. Welche Altenkonzepte sollen verwirklicht werden (reines Altenheim, Altenheim mit Pflegestation, Pflegestation ständig oder zeitlich begrenzt, betreutes Wohnen mit oder ohne Pflegestation)? Sollen die Wohnungen auf den Gemeindegrundstücken auf Eigentum, Erbbaurecht oder auf Mietbasis vergeben werden?

Liegen Bedarfsfeststellungen und Bedarfsprognosen vor, wie aussagefähig sind diese, was ist ihr Inhalt und Ergebnis? (Der "blaue Fragebogen" ist wohl noch nicht die geeignete Planungsunterlage). Welche Größe müssen Wohn- und Pflegeanlage haben, um dem Bedarf zu entsprechen und betriebswirtschaftlich sinnvoll mindestens kostendeckend zu arbeiten?

Wie werden Belegungsrechte und Zuteilungen (Einheimischenquote?), Preise, Eigentumsrückfall an die Gemeinde etc. geregelt bzw. subventioniert?

Wie wird sichergestellt, daß sich unsere Gemeindebürger die Unterbringung auch leisten können (nicht nur "Altenimport" von außerhalb)?

Hält die zentrale Altenhilfe in einer kompakten Anlage einem Kosten- und Nutzenvergleich mit ambulanter (dezentraler) Versorgung und Hilfe stand?

5. Örtliche Lage und Ortsentwicklung

Verträgt sich das vorgesehene neue Zentrum am Mühlfeld mit einer organischen Gestaltung und Entwicklung des gemeindlichen Ortskerns (oder wird "aus der Retorte" ein künstlicher Komplex geschaffen)?

Kann eine so grundlegende Änderung des Ortscharakters im Bürgerinteresse liegen, wenn im Ortsteil Straßlach ein Alten- und Pflegeheim für über 100 Personen den Ortsmittelpunkt bilden soll? Laut Regionalplan liegt Straßlach aufgrund seiner ungünstigen Verkehrsanbindung (ohne S-Bahn) nicht an einer regionalen Entwicklungsachse. Ist nicht organisches Wachstum mit Lückenschließung besser als ein plötzlicher Bau-Push?

Können sich hiesige Geschäftsleute ein Umsatz-Plus versprechen, wenn von außen Supermarktketten in den Ort drängen?

Wolfgang Spindler

Meisterbetrieb
für Gas- und sanitäre Anlagen

- Neubauten
- Badsanierungen
- Gasinstallation
- Reparaturen

82064 Jettenhausen 8
Telefon 08170/7789
Fax 08170/7601

Gärtnerei



Aqua - Flora

**Balkon
und
Beetpflanzen**

82064 Straßlach Tel.: 08170/92460

6. Wie stellt sich das Vorhaben für den Gemeindehaushalt dar?

Das Vorhaben bedarf exakter rechnerischer und planerischer Grundlagen und Prognosen (von neutraler und fachkompetenter Seite), insbesondere Investitionsrechnungen, Kapitalbedarfsrechnungen, Aufwands- und Ertragsermittlungen, Betriebsgrößenberechnungen (wo beginnt die Gewinnzone bzw. Kostendeckung) u.a. Liegen solche exakten Rechnungsunterlagen vor, wo und wie können sie vom Bürger eingesehen werden?

Bürgerschaft und Gemeindehaushalt sind derzeit extrem belastet durch die anderweitigen Vorhaben wie Abwasserkanal, Trinkwasser, Müllgrubensanierung u.a. Für weitere Belastungen aus der Errichtung eines neuen Ortszentrums Mühlfeld stellt sich damit auch die Frage nach dem richtigen Zeitpunkt. Die junge Generation wird voraussichtlich ab dem Jahre 2030 bereits durch extreme Belastungen im gesetzlichen Sozialversicherungssystem (z.B. Rentenversicherung) für die ältere Generation aufzukommen haben. Kann die junge Generation dann noch zusätzliche eventuelle Belastungen oder Risiken für ein gemeindliches Seniorenzentrum verkraften? Wie sind solche Zusatzbelastungen und Risiken der jungen Generation nachprüfbar und garantiert ausgeschlossen?

Wie sind die erwarteten positiven Auswirkungen auf Steueraufkommen im Gemeindehaushalt, Arbeitsplätze etc. veranschlagt, wo sind solche Erhebungen einzusehen?

Inwieweit sind Haushaltsbelastungen und Haushaltsrisiken aus dem Vorhaben und seinem laufenden Betrieb zu erwarten bzw. auszuschließen (z.B. Verlustbeteiligungen, Verlust-, Kosten- und Schuldenübernahmen in den Gemeindehaushalt, Liquiditätshilfen und Zuschüsse aus dem Gemeindehaushalt etc.)? Wie kalkuliert und verzinst sich die Einbringung des gemeindlichen Grundstücksvermögens?

7. Konkursgefährdung der Gemeindegrundstücke?

Wie ist gewährleistet, daß das von der Gemeinde einzubringende Grundstücksvermögen von Konkurs und Gläubigerzugriff verschont bleibt, wenn z.B. die Stiftung oder der Betreiber pleite gehen sollten? Auch hierzu kommt es auf die Konstruktion des geplanten Vorhabens im einzelnen an, worüber aus der Gemeinde aber nichts Konkretes zu hören ist.

Theater • Landgasthof • Biergarten



82064 Straßlach bei München
Riedweg 41
Tel. 08170/213
Fax. 08170/614

Bei uns gibt's die besten
Entengerichte
und natürlich auch bayerische Schmankerl

Täglich geöffnet von 11⁰⁰ bis 24⁰⁰ Uhr

Nah - Fern - Ausland

Ihr Umzug

Spedition Führmann

- eigene Schreinerei
- Kücheneinbau
- Einlagerungen

Telefon: 08170/624 • Telefax: 08170/8280

Christoph & Matthias **Jalousien**

SELLMAIER

GmbH



Ihr Innungsfach-
und Meisterbetrieb
Seit 1961

82544 Deining
Babenstuberweg 10
Tel.: 08170/9311-0
Fax.: 08170/9311-33

- Markisen
- Rolläden
- Rollos
- Plissee
- Verdunklungen

Impressum:
Bürgerbewegung Straßlach-Dingharting
Postfach 1131, 82062 Straßlach
Bankverbindung: Kto.: 939 900
Raiffeisenbank Dingharting-Straßlach eG
BLZ 701 693 43
Redaktion: Ursula Krieger Tel. 7248,
Elisabeth Thiel Tel. 434
Anzeigenannahme:
Ulrich Schwarz Tel. 7273
Auflage: 1100



Kopierfabrik

COPY FACTORY GMBH
HEINRICH WIELAND-STR. 99 • 81735 MÜNCHEN
IHRE KOPIERPROFIS IM MÜNCHNER OSTEN