

Der Trend geht zum Einfamilienhaus

Wohnungsbedarf: Marktrat analysiert Bürgerumfrage mit überraschenden Ergebnissen

VON MARKUS SCHWARZKUGLER

Wartenberg - Interessante Form der Bürgerbeteiligung: Der Marktrat hat in seiner Sitzung am Mittwoch im Trachtenstadl die Auswertung der Umfrage unter Wartenberger Bürgern zum Wohnungsbedarf besprochen. Davon verspricht sich das Gremium Rückschlüsse auf die künftige Entwicklung. Ein spannendes Ergebnis: Der Trend geht deutlich Richtung Einfamilienhaus. Im aktuellen Großprojekt, dem Neubaugebiet Kleinfeld West, dürfte das zu einem Umdenken in den Planungen führen.

Michael Pröbst (CSU), der die Umfrage mit vorangebracht hatte (wir berichteten), stellte die Auswertung vor. Beteiligt hätten sich nicht nur junge, sondern Bürger der verschiedensten Altersgruppen. „80 Prozent wollen eine Wohnliche Veränderung innerhalb von drei Jahren“, berichtete Pröbst, der schlussfolgerte: „Der Druck ist weiter da.“ Die meisten hätten den Wunsch nach einem Einfamilienhaus geäußert, nur 13 Prozent nach einer Wohnung. „Das fand ich erstaunlich. Geld ist anscheinend noch da“, meinte der CSU-Rat, der betonte, man müsse auch auf Erbpacht setzen, „dann kann man sich's deutlich besser leisten“.

Zwei Aspekte betonte Nina Hieronymus (CSU). Erstens den in der Umfrage geäußerten Wunsch nach altersgerechten und barrierefreien Wohnungen. Wartenberg müsse auch im Alter ein Wohlfühlort sein. Und zweitens die Berücksichtigung ökologischer Aspekte im Bebauungsplan.

Letzterer Punkt sei „vielen sehr, sehr bewusst“, hatte Dominik Rutz (Grüne) aus der Umfrage abgeleitet. Das Bevölkerungswachstum von einem Prozent im Auge zu behalten, sei wichtig. Eduard Ertl (Neue Mitte) betonte einmal mehr, dass das Wachstum nur schwer zu regeln sei. Man solle künftig auch abfragen, wie viele Personen denn auf einer bestimmten Fläche wohnen wollen.

Josef Sedlmaier (CSU) fühlte sich bestätigt, „dass das Einfamilienhaus bei uns in der ländlichen Gegend noch nicht ausgedient hat“. Dank der Umfrage habe man nun „eine echte Chance“, die Bedürfnisse der Bürger ernstzunehmen. Wohnungen wie die geplanten auf einem Privatgrundstück am Burggraben (wir haben am Donnerstag berichtet) könne die Gemeinde nicht verhindern, „die entstehen auch so durch den Markt“. Doch über das Erbbaurecht könne man etwa wie in Kleinfeld West Grundstücke „zu einigermaßen normalen Preisen anbieten“. Auch das dort angedachte Mehrgenerationenprojekt sei eine gute Sache.

Durch die Umfrage - sie beinhaltet 15 Fragen - habe man „ein gutes Grundgerüst bekommen“, so Michael Paulini (SPD). Man müsse aber mehr ins Detail gehen, um nicht „durch Rohdaten falsche Fährten zu setzen“. Wenn der eine oder andere Interessent dann den Quadratmeterpreis sehe - der Bodenrichtwert liegt bei 600 Euro -, werde eventuell „die Ernüchterung schnell da“ sein, meinte Paulini, der sich auch für Erbbau aussprach.

Unter anderem Martina Scheyhing (Grüne) betonte, dass die Umfrage zwar durchaus aufschlussreich, aber nicht repräsentativ sei. „78 Prozent wollen eher flächensparend bauen“, stellte Scheyhing fest. Die Zukunft sei eben, nach oben zu bauen. Künftig müsse man aber auch nach Aspekten wie ÖPNV oder Radwegen fragen.

Von 500-Quadratmeter-Grundstücken müsse man sich verabschieden, betonte Ertl. „Wir müssen der Verantwortung des sparsamen Flächenverbrauchs gerecht werden“, sagte der Mann der Neuen Mitte, der zugab, dass die Gemeinde hier in der Vergangenheit nicht immer alles richtig gemacht hat. In seinem Arbeitsort Isen gebe es Häuser „mit ein bissl Garten vorn raus - das reicht“. Bürgermeister Christian Pröbst (CSU) bilanzierte: „Erbbau müssen wir anbieten, sonst können sie sich's nicht leisten.“ Hinsichtlich Einheimischenmo-

dell betonte er aber, dass die Gemeinde nicht einfach Preise festlegen könne, „das ist nicht so einfach“. Man müsse ein Büro dafür beauftragen. Planer Franz Pezold hatte wie berichtet vor einem halben Jahr eine Grobplanung für Kleinfeld West vorgestellt, das rund 300 Menschen Platz bietet. Damals sprach er von insgesamt 130 Wohnungen, zwei großen Parzellen für je rund 40 Wohnungen für zwei verschiedene Bauträger. Dort sei eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) und Reihenhäusern mit Tiefgarage vorgesehen.

Mit den Rückschlüssen aus der Umfrage zeigte Pezold nun in der Sitzung eine mögliche Änderung auf: Das Mehrgenerationenhaus könnte nach Südosten auf Kosten eines gestrichenen Bauträgergrundstücks verlegt werden, und an der Stelle, wo das Mehrgenerationenhaus eigentlich vorgesehen war, könnten dann Einzelhausparzellen entstehen. Insgesamt wären es dann noch 100 Wohneinheiten. Allerdings soll Pezold nun erst mal ein paar Varianten ausarbeiten und dem Gremium dann wieder vorlegen.

Rutz betonte, dass auf der grünen Wiese gebaut werde. Deswegen wolle er im Plan eine Ausgleichsfläche hinterlegt sehen. Das forderte er, obwohl Pezold erklärt hatte, dass eine solche Fläche im beschleunigten Verfahren nicht nötig sei. Wie Bürgermeister Pröbst aber betonte, habe der Markt auf freiwilliger Basis eine Ausgleichsfläche, die man dann verlängern könnte. Sie befindet sich zwischen Recyclinghof und Baugebiet.