Ortsverband Feldkirchen-Westerham

Artikel vom 23.01.2020

Wohnen für Einheimische

Kandidatenvorstellung und Vortrag in Vagen

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßte Ortsvorsitzender Rudi Haimerl alle Besucher, die teilnehmenden Gemeinderäte und auch den Listenführer der Vagener Liste Hans Zistl.

Er lobte kurz die attraktive Kandidaten-Liste der CSU zur Gemeinderatswahl und erklärte, die Vorstellung der Liste werde gleich Christiane Noisternig übernehmen.

Danach stellte er kurz den Referenten Michael Pelzer, Altbürgermeister von Weyarn, vor. Es folgte ein Hinweis auf Otto Lederer, dem Landratskandidat der CSU. Dieser habe am Montag auf der CSU-Ortsvorsitzenden Konferenz strukturiert die Aufgaben des Landrats nach Themen aufgezeigt. Auch die Probleme mit der Zufriedenheit mit dem Landratsamt seien Lederer sehr wohl bekannt.

Dann kam Haimerl zur Gemeinderatswahl und gab den Hinweis: „Man kann auch häufeln!" Er rief auf die Vagener Kandidaten mit 3 Stimmen zu unterstützen.

Bernhard Neumaier meldete sich hierauf zu Wort und verwies auf die Kreistagswahl. Es sei wichtig,

dass auch von Feldkirchen-Westerham wieder jemand im Kreistag sitze. Er stehe auf Platz 30 und Christiane Noisternig auf Platz 52. Unterstützung bei der Wahl durch die Besucher wäre schön.

Hierauf stellte die CSU-Ortsvorsitzende von Feldkirchen-Westerham Christiane Noisternig jeden einzelnen Listenkandidaten für die Gemeinderatswahl am 15. März vor.

Im Anschluss folgte der Vortrag von Michael Pelzer zum Thema „Bauen und Wohnen für Einheimische, Erbpacht, Dorfentwicklung am Beispiel Klosteranger".

Respekt zu euren Kandidaten, begann Pelzer. Er habe mitgerechnet und mit einem Durchschnittsalter von knapp über 40 sei das eine junge zukunftsträchtige Liste.

Zuerst formulierte er dann die Ziele der kommunalen Wohnpolitik. Man wolle erreichen, die jungen Menschen durch preisgünstigen Wohnraum dazubehalten, alten Leuten preisgünstigen Wohnraum zu bieten, dazu weniger CO2-Emissionen, Wohlfühlen im Ort und Flächensparen.

Der Gemeinderat gebe dazu den gemeinsamen Ordnungsrahmen vor. Wichtig sei, keine Gefälligkeitspolitik, gute politische Kultur und die Menschen mitnehmen.

Als ein Vorbild für seine Politik nannte er die gelungene Vagener Dorferneuerung. Überhaupt spickte er seinen Vortrag mit Beispielen aus der Praxis und gab viele Ratschläge und Tipps für bestehende und zukünftige Gemeinderäte.

Pelzer beklagte das Zurückziehen ins Private bei vielen Bürgern. Da schlafe die Demokratie ein.

„Dann wachen wir plötzlich in einem Staat auf, den keiner wollte." warnte Pelzer.

Bürgermeister und Gemeinderat würden einen Eid für das Wohl der Allgemeinheit schwören. Dieses sei nicht die Summe der Wohltaten für Einzelne. Die von ihm sehr geschätzte Bayrische Verfassung definiere Gemeinwohl im Artikel 151.

Leider gehe heutzutage oft der Ordnungsrahmen verloren, analysierte Pelzer. Es werde nur reaktive Politik gemacht. Es gebe so viel Angst, was falsch zu machen, vor allem auch in den Ämtern.

„Man kann nicht alles regeln. Juristen sollen Lösungen liefern, nicht nur Bedenken." erklärte Pelzer.

Dann kam der Referent zum Thema Bauen und verwies auf Konflikte, die oft damit verbunden seien. Ein wichtiger Punkt für den Gemeinderat sei, dass die Gemeinde gleichberechtigt und nicht Unterbehörde gegenüber dem Staat ist. (Art 28 Abs 2 GG, Art 7 Bay GO)

Um ihrer Aufgabe gerecht zu werden, brauche eine Gemeinde Verfügung über viel Grund und Boden. (Art 106 Bay. Verfassung „Recht auf angemessene Wohnung")

Das erste Planungsinstrument für den Gemeinderat sei der Flächennutzungsplan, der die Entwicklungen für die nächsten 15-20 Jahre aufzeige. Dieser solle nicht im stillen Kämmerlein, sondern mit großer Bürgerbeteiligung erstellt werden. Dem folgen dann Bebauungspläne und Überplanungen von bebauten Bereichen.

Man müsse alle Menschen im Auge haben und wirtschaftlich und umweltschützend für zukünftige Generationen und die bestehenden Wohnbedürfnisse planen.

Als weitere Instrumente des Gemeinderats nannte er Vorkaufsrecht per Satzung (etwa in Weyarn im Klosteranger, wo ein Grundstück den Dorfplatz absperrte), Umlegungsverfahren über das Vermessungsamt, Flurbereinigung und Besitzeinweisung, oder Veränderungssperren. Eine solche sei in Weyarn etwa angewendet worden, als eine Gastwirtschaft versteigert werden sollte.

Wichtig bei allem sei, dass sich der Gemeinderat einig ist!

Ausgangspunkt beim „Bauen und Wohnen für Einheimische" sei, dass die Grundstückspreise für Normalverdiener nicht mehr bezahlbar sind.

Also wurden in Weyarn die von der Gemeinde erworbenen Grundstücke ausschließlich vergeben an ortsansässige junge Familien und Gewerbetreibende, sowie verwendet zur Schaffung von Infrastruktur. Die Grundstücke wurden nach dem jeweils gültigen Kriterienkatalog der Gemeinde im Erbbaurecht vergeben. Der Erbbaurechtsvertrag ist so eigentumsfreundlich für den Erbbauberechtigten wie möglich formuliert und gilt für 149 Jahre.

Weitere Grundsätze seien gewesen, Ausweisungen im Außenbereich werden nur vorgenommen, wenn sie ortsplanerisch vertretbar sind. Die Ausweisung erfolgt durch Flächennutzungspläne, Bebauungspläne oder andere Satzungen.

Bei größeren Flächen (mehr als ca. 2.000 m²) kann Bauland geschaffen werden, wenn der Eigentümer bereit ist, zwei Drittel der Bruttofläche an die Gemeinde zum doppelten landwirtschaftlichen Preis zu veräußern.

Bei kleineren Flächen (unter ca. 2.000 m²) reicht die Veräußerung von etwa der Hälfte der Fläche aus.

Den Klosteranger in Weyarn habe man gekauft, um die Entwicklung auf dem großen Grundstück bestimmen zu können.

Bei einer Umfrage damals unter allen über 60-Jährigen hätten diese angegeben, sie stünden vor der Frage, was mit ihrem Haus würde. 50% hätten keine Kinder in der Nähe. Wichtig sei der Personengruppe gewesen, die Erreichbarkeit von Kirche und Friedhof, nahes Einkaufen,

Barrierefreiheit und nicht ausgeschlossen zu sein. Ihre Häuser würden sie vermieten oder verkaufen für Neues.

Deshalb entstanden dann die sieben Mehrgenerationengebäude im Klosteranger. Dazu kamen 45 Reihenhäuser für junge Familien, teils zugeschnitten für zwei Leute oder für Familien mit vier Kindern. Bewusst wurde auf dichte Bebauung verzichtet, um einen dörflichen Charakter zu bewahren. 80% der Wohnungen seien an Bürger aus der Gemeinde Weyarn vergeben worden.

„Bauen ist nicht Kernaufgabe einer Gemeindeverwaltung." stellte Pelzer heraus. Daher müsse man sich einen guten privaten Investor suchen. In einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor könne man alles festlegen. In ihrem Falle standen im Vertrag Hackschnitzel-Nahwärme, Kinderplätze, die Flächenpflege durch den Investor, das Führen des Klostercafes im Eigenbetrieb, …

Dann meinte Pelzer noch: „Wenn große Konzerne kommen, nicht einknicken. Sollen sie doch wieder gehen." Man habe im Klosteranger lange keinen Edeka gehabt, weil man keinen 2000 qm Markt wollte. Irgendwann sei es dann auch kleiner gegangen.

Zum Schluss rief er dazu auf, über den Tellerrand zu schaun. Rumfahrn, vieles anschaun, Ideen sammeln. Es sei mehr möglich, als man denke.

Als sehr wichtigen Punkt stellte er dann noch wie immer wieder im Vortrag die Bürgerbeteiligung heraus.

Am Ende bedankte sich Rudi Haimerl beim Referenten Michael Pelzer. Es sei super und lehrreich gewesen. Vielleicht könne man später einen Besuch des Klosterangers organisieren.

Während des Vortrags war noch Landtagspräsidentin Ilse Aigner eingetroffen. Bei ihr bedankte sich Haimerl ebenfalls und lobte ihre Verbundenheit zu ihrer Heimatgemeinde.

Wegen der fortgeschrittenen Zeit beendete Ortsvorsitzender Rudi Haimerl dann ohne allgemeine Diskussion die Versammlung.

Michael Pelzer, Landtagspräsidentin Ilse Aigner und CSU-Ortsvorsitzender Rudi Haimerl