

Neuried 23.12.2015

Birgit Zipfel
Fraktionssprecherin
Am Schwaigfeld 22
82061 Neuried
089/759 18 17
birgit.zipfel@gruen-neuried.de

Gemeinde Neuried
Bürgermeister Harald Zipfel
Mitglieder des Gemeinderats

Antrag auf Klärung offener Fragen zur Ortsmittenplanung und zur Bürgerbeteiligung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren im Gemeinderat,

Wir beantragen die schnellstmögliche Behandlung des Eilantrages, gemäß Art.46, Absatz 2, Satz 3 der GO für den Freistaat Bayern

Antragstext:

Die immobilienwirtschaftliche Untersuchung durch das Büro hat eine Reihe grundlegender Fragen zum potentiellen Wert des gemeindeeigenen Grundstückes in der Ortsmitte sowie zu den aus privatwirtschaftlicher Sicht derzeit möglichen Nutzungen und Mietpreisen beantwortet.

1. Klärung offener Fragen

Nicht ausreichend eingeflossen in die Bewertungen sind die Aufgaben der kommunalen *Daseinsvorsorge einer Gemeinde*, die neben der Wirtschaftlichkeit auch die Aspekte, sozialer und kultureller Dienstleistungen für alle BürgerInnen abzudecken hat. Unberücksichtigt blieben die Ergebnisse und Empfehlungen der vorab durchgeführten Ortsentwicklungsplanung. Zu Fragen der sozialen Nutzungen, verkehrstechnischen Einbindung insbesondere auch an die Ortsmitte Süd sowie Finanzierungs- und Lebenszykluskosten wurden keine oder nur unzureichend antworten gegeben. Auch Finanzierungsmodelle jenseits des Verkaufes an einen Investor wurden nicht oder nur unzureichend erarbeitet.

Wir beantragen daher die Klärung folgender derzeit offener Fragen zur Ortsmittenplanung (mit entsprechenden Belegen und soweit möglich quantitativ). Die für die Klärung relevanten Ansprechpartner sind durch die Verwaltung zu identifizieren und zu beauftragen.

- Welche Verkehrsflüsse sind durch Beschäftigte, Kunden und Lieferanten zu erwarten, wie wirken sich diese auf die umliegenden Straßen und Parkplätze aus, insbesondere bei Betrachtung alternative Zufahrtsoptionen zur Tiefgarage über Münchner Straße oder Haderner Weg
- An- bzw. Verbindung der Ortsmitte Nord und Süd
- Welchen Einfluss hat die Nähe von Parkplätzen auf Kundenfrequenz und Verkaufsvolumen im kleinteiligen Einzelhandel
- Relevanz der Planung für die "Marke Neuried" als eigenständige, moderne Gemeinde einschließlich möglicher gestalterischer Schwerpunkte
- Relevanz der Planung für die Lebensqualität in Neuried unter den Aspekten differenziertes Wohnen (günstiger Wohnraum, Mehrgenerationenwohnen)
- Wie wirken sich die geplanten sozialen und öffentliche Räume und Nutzungen im gesamten Umgriff der Ortsmitte aus im Bezug auf Aufenthaltsfrequenz, -dauer, Altersstruktur der Besucher. Welche Effekte hätte beispielsweise eine Verlegung der Gemeindebücherei oder ein Nachbarschaftscafe. Wie vergleicht sich die aktuelle Planung zu den Erfahrungen aus dem Modellvorhaben Aktive Stadt - Ortsteilzentren, Leben Findet Innen Stadt

- Umsetzbarkeit des Markthallenkonzeptes in Anbetracht von wirtschaftlichen Schwierigkeiten bei analogen Konzepten. Bisher wurde kein Einzelhandelskonzept vorgestellt, das Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde, mögliche Betreiber und Entwickler geben würde.
- Lebenszykluskosten (Unterhalts- und Betriebskosten, Um- und Rückbau) insbesondere beim Rathaus/Bürgerhaus, der evtl. im Eigenbetrieb geführten Markthalle (z.B. Nutzungsänderungen) bzw. der eigenen Wohnungen
- Alternative Finanzierungskonzepte (z.B. Bürgergenossenschaft, Bürgerkredite)
- Förderkonzepte/Modellvorhaben (Möglichkeiten, Voraussetzungen) insbesondere zu
 - Energetischer Förderung wie z.B. Plusenergiebauweise, Nahwärmeversorgung, BHKW
 - E-Tankstellen (Auto, Rad), attraktiver, kostenfreier Parkraum für E-Mobilität
 - LED Beleuchtungskonzept innen und außen
 - Barrierefreiheit
 - Verkehr, insbesondere im Hinblick darauf, dass es sich bei der Ortsmitte um ein Nahversorgungszentrum mit Vorrang für Fußgänger und Fahrradfahrer handelt.
 - Verfügungsfonds
 - Denkmalschutz
 - Wohnungsbau (Wohnungspaket Bayern, Lkr.)
 - Programm Aktive Stadt- und Ortseilzentren der Bay. Staatsregierung
- Baukosten bei unterschiedlichen Bauweisen (EnEV 2016, Passiv, Plusenergie, Holz, ..)
 - Die aktuellen Baukostenberechnung geht von Nettobaukosten von ca. 1500 Euro/m² Bruttogeschossfläche aus, die Baukosten der Mehrzweckhalle liegen bei ca. 3000 Euro/m², wie erklärt sich der Unterschied vor allem da beim Rathausneubau mit 2600 Euro/m² kalkuliert wurde.
- Welche Möglichkeiten zur Projektstrukturierung bestehen aktuell z.B. Generalunternehmer, Eigenbetrieb

2. Zeitplan und Beauftragung der weiteren Projektierung

In der Diskussion der Lenkungsgruppe zur Ortsentwicklung vom 15.12.15 wurde mit allen Fraktionen für den 20.2.16 eine Klausurtagung mit der Firma zur vertieften Besprechung der Kostensimulation vereinbart.

Wir beantragen die Klärung der unter 1. gelisteten Fragen sowie die vertiefte Diskussion der Kostensimulation zur Vorbedingung für die Beauftragung weitere Schritte der Projektplanung zu machen.

3. Bürgerbeteiligung

Im Beschluss vom 24.2.15 hat der Gemeinderat mit 14:5 Stimmen eine Bürgerbeteiligung zur Gestaltung der Ortsmitte mit den Gebieten Nord und Süd beschlossen. Dieses Bürgerbeteiligungsverfahren wurde durch Beschluss des Gemeinderates vom 29.9.15 an das Büro Identität und Image vergeben.

Wir beantragen in diesem Prozess die Empfehlungen der Bürgerschaft an den Gemeinderat zu allen entscheidungsrelevanten Fragen für die weitere Planung und Umsetzung der Ortsmitte Nord und Süd einzuholen. Die bisher vorliegenden Planungen und Untersuchungen dienen dabei als Orientierungsrahmen ohne präjudizierenden Charakter.

Mit freundlichen Grüßen

Birgit Zipfel

Dieter Maier

Fraktionsvorsitzende

3. Bürgermeister