

Mitteilungsschreiben der Bürgerlichen Wählergemeinschaft Wettstetten/Echenzell e.V.

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

nachdem wir am 7. Mai 2020 unsere Arbeit im Gemeinderat aufgenommen haben, möchten wir uns zu zwei aktuellen Themen äußern und Ihnen unsere Standpunkte dazu aufzeigen, bevor in der Gemeinderatssitzung am Donnerstag, 25. Juni, bereits über die nächsten Schritte des Seniorenzentrums und des Hort- und Jugendheimneubaus entschieden werden soll.

Seniorenzentrum für Wettstetten:

Die BWG steht klar hinter einer Senioreneinrichtung in Wettstetten und ist der festen Überzeugung, dass in unserer Gemeinde in den nächsten Jahren mindestens ein entsprechendes Objekt benötigt wird.

Aktuelle Ausgangslage:

- Der Bauträger ERL möchte qualitativ hochwertige und damit hochpreisige Kapitalanlegerobjekte schaffen, die sich derzeit sehr gut am Markt vertreiben lassen, die aber nicht primär für Wettstettener Senioren gedacht sind, sondern gewinnbringend verkauft werden sollen. Dieses Konzept hat durchaus seine Berechtigung, allerdings sind die geschaffenen Kapazitäten (v.a. Pflegeheim 99 Plätze) nicht auf den Bedarf unserer Bürger abgestimmt als, sondern auf den Aspekt der Rentabilität. Der Baukörper in der geplanten Größe (bis zu fünf Sichtstockwerke) und an der Lage passt nicht zum Ortsbild und wirkt im Vergleich zur anliegenden Wohnbebauung eher befremdlich. (sh. Donaukurier online, „Ein echtes Großprojekt“, 29. Mai 2020)
- Die 57 Einheiten betreutes Wohnen sowie die 31 Einheiten barrierefreies Wohnen werden dabei wie Eigentumswohnungen gehandelt und können vom Käufer entweder vermietet oder selbst bezogen werden - unabhängig vom Alter. Es ist also vorstellbar, dass in diesen Wohnungen keine Senioren, sondern Studenten und Singles Einzug halten könnten.
- Der Trend in Sachen Senioren geht - auch seitens der Förderprogramme der Regierung - ganz klar zu ambulanter Pflege durch Angehörige in den eigenen vier Wänden. Es wird ein erhöhter Bedarf vor allem an Tages- und Kurzzeitpflegeplätzen sowie Service- oder betreutem Wohnen entstehen. Aufgrund schlechter Rentabilitätsaussichten sind Tages- oder Kurzzeitpflegeplätze aber nicht im geplanten Seniorenzentrum zu finden.
- Aufgrund der geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch die nicht vorhersehbaren Krisen Dieselgate und Corona sind vor allem die größeren Gewerbegrundstücke im relativ hochpreisigen Gewerbegebiet „Im Speck“ in den kommenden Jahren voraussichtlich schwerer verkäuflich als gedacht.



BÜRGERLICHE WÄHLERGEMEINSCHAFT
WETTSTETTEN | ECHENZELL

- Parallel zum Bauträger ERL gibt es viele weitere Bauunternehmen, die derzeit Seniorenobjekte projektieren, sowie einen weiteren konkreten Interessenten, der den alten Edeka-Supermarkt im Gewerbegebiet zu einem Seniorenheim umbauen möchte. Die Argumentation, beim geplanten Seniorenzentrum handle es sich um eine einmalige Chance für Wettstetten, ist aus unserer Sicht nicht gegeben.

Berücksichtigt man all diese Aspekte aus heutiger Sicht, sollten die folgenden **Alternativen zum derzeit geplanten Seniorenzentrum** in Betracht gezogen werden:

Errichtung des Seniorenzentrums durch den Bauträger ERL im Gewerbegebiet „Im Speck“, anstatt an der Rackertshofener Straße

Wenn dieses Bauprojekt realisiert wird - primär um Einnahmen durch den Grundstücksverkauf für andere gemeindliche Projekte zu erzielen - wäre unser Vorschlag, das vom Bauträger ERL geplante Kapitalanlegerobjekt im Gewerbegebiet „Im Speck“ zu errichten.

Der Standort „Im Speck“ ist für ein Seniorenzentrum dieser Größe nicht schlechter als der an der Rackertshofener Straße. Laut §8 der Baunutzungsverordnung kann ein Seniorenheim in Ausnahmefällen in einem Gewerbegebiet gebaut werden. Die Gemeinde Vohburg hat erst kürzlich ihren Bebauungsplan für das Gewerbegebiet dahingehend geändert. Ein weiteres Beispiel ist in Reichertshofen zu finden.

Vorteile:

- Entsprechende Flächen mit vorhandener und besser ausgebauter Infrastruktur (Straßen, Gehwege, Busanbindung) sind verfügbar. Das erhöhte Verkehrsaufkommen sowohl bei der Errichtung des Seniorenzentrums als auch im laufenden Betrieb durch Besucher, Anlieferungen, Personal etc. an der Rackertshofener Straße kann vermieden werden.
- Einkaufsmärkte, Apotheke und Arzt am Adlmannsberg sind direkt über einen gut ausgebauten Fußweg erreichbar - möglicherweise kommt ein dritter Supermarkt in das Gewerbegebiet „Im Speck“.
- Die südlichen Gewerbegrundstücke liegen direkt an Weiher und Grünflächen an, wo ein kleines Naherholungsgebiet zum Spaziergehen und Verweilen für Jung und Alt entstehen wird.
- Die Gemeinde erzielt durch den Verkauf von Gewerbegrundstücken Einnahmen.
- Das wertvolle Wohnbauland am Feuergalgen kann erhalten werden. Dieses kann später nach wie vor als Bauland ausgewiesen und erschlossen werden. Diese nachhaltige Grundstückspolitik würde den Wettstettener Bürgern auf einem entgleisten Immobilienmarkt entgegenkommen.





BÜRGERLICHE WÄHLERGEMEINSCHAFT
WETTSTETTEN | ECHENZELL

Kleineres, an den Bedarf der Wettstettener Bürger angepasstes „Seniorenwohnen“ im Ortskern mit regionalem Träger

Parallel zum Kapitalanlageobjekt durch ERL möchten wir eine kleinere Senioreneinrichtung im Ortskern am derzeitigen Standort des „Unteren Wirt“ weiterverfolgen. Diese soll dem Trend entsprechend aus Tages- und evtl. Kurzzeitpflege sowie Servicewohnen bestehen. Unser Ziel ist eine sozialverträgliche Seniorenimmobilie für Wettstettener Bürger in Zusammenarbeit mit einem regionalen Träger als Betreiber. Die derzeitigen Gespräche mit dem Grundstückseigentümer laufen sehr vielversprechend.

- Es gibt derzeit Förderprogramme für Kommunen, bei denen der Freistaat Bayern 30 Prozent als Zuschuss gewährt. Die restlichen 60 Prozent werden als äußerst zinsgünstiges Wohnungsbaudarlehen zur Verfügung gestellt. Die Gemeinde Ernsgraben nimmt dieses Förderprogramm z.B. in Anspruch und errichtet elf Seniorenwohnungen. Eitensheim geht diesen Weg ebenfalls für eine Tagespflege und Servicewohnen im Ortskern.
- Damit könnte auch ein wichtiger Grundstein zum Thema Dorfentwicklung und Ortsgestaltung gesetzt werden, da der „Untere Wirt“ eine zentrale Lage und Stellung hat.
- Eine Bushaltestelle, Geschäfte wie Bäckerei, Metzgerei, Bank, Friseur sowie die Kirchen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig sehr gut erreichbar.

➤ Dieses alternative Gesamtkonzept - Seniorenzentrum „Im Speck“, Erhalt des Baulands an der Rackertshofener Straße, sozialverträgliches Seniorenwohnen für Wettstettener Bürger im Ortskern - wäre aus unserer Sicht für alle Beteiligten ein Gewinn.

Hort und Jugendheim für Wettstetten:

Anfang letzten Jahres hat sich der Gemeinderat für den **Neubau eines Hortes** und eines Jugendheims ausgesprochen. Nach den uns vorliegenden Unterlagen wurden die Kosten anfänglich auf 3,4 Mio. geschätzt.

Auf der Gemeinderatsitzung am 28. Mai 2020 hat das beauftragte Architekturbüro nach Einarbeitung aller neuen Anforderungen der Gemeinde sowie der Hortbetreiber (Keller, Technik, Lagerräume, Jugendheim) eine Vorentwurfsplanung von 6,6 Mio. Euro aufgezeigt.

Bei einer Kostensteigerung von gut 3 Mio. sind wir der Meinung, dass das Gesamtprojekt nicht in Frage gestellt, aber doch mit allem Für und Wider nochmal bewertet werden sollte. Den in der letzten Gemeinderatssitzung suggerierten Zeitdruck bewerten wir kritisch, da ein eiliges Handeln wenig Spielraum für die Bewertung kostengünstiger Alternativen zulässt. Kurzfristig wurde auf unseren Antrag hin geprüft, ob man zum Beispiel auf eine Unterkellerung des Hortes verzichten kann, dies würde aber gemäß der Aussage der ZOOMARCHITEKTEN GmbH lediglich eine Einsparung von weniger als 75.000 Euro bringen. Auf wiederholte Anfrage sieht das Architekturbüro kaum Möglichkeiten, die veranschlagten Baukosten zu reduzieren, ohne auf die



geforderte Technik oder die durchaus wünschenswerte und sinnvolle Photovoltaikanlage zu verzichten.

Nachdem das Hortgebäude aufgrund der steigenden Schülerzahlen mittelfristig notwendig ist und kein größeres Einsparpotential vorhanden ist, setzen wir uns diesbezüglich nochmal mit dem Thema **Jugendheimneubau** auseinander.

Aufgrund der ungünstigen Grundstücksvoraussetzungen des Schulgeländes (Dreiecksform) und der Vorgabe, dass das Jugendheim in einem eigenen Gebäude untergebracht werden soll, haben die Planungen einen Neubau des Jugendtreffs direkt an der Straße „Schulweg“ ergeben. Wir befürchten, dass sowohl die Jugendlichen selbst, als auch die Anwohner dauerhaft mit dieser sehr exponierten Lage nicht glücklich werden. Weiter sehen wir die Entstehungskosten des Jugendtreffs von knapp 800.000 Euro im Hinblick auf den angespannten Haushalt derzeit kritisch. Als Alternative könnten wir uns beispielsweise eine Containeranlage in der Nähe der Skateranlage hinter der Mehrzweckhalle vorstellen. Die Kosten hierfür haben wir bereits bei einem Containerspezialisten angefragt.

Nachdem das Jugendheim aktuell noch in den Räumen des Gemeindekindergartens bleiben kann und wir sicher sind, dass hier alternative Lösungen gefunden werden können, ist unsere Empfehlung, sich bei den weiteren Planungsaktivitäten auf den Hort zu beschränken und den Jugendheimneubau vorerst noch zurückzustellen.

In Bezug auf den Hort- und Jugendheimneubau wurde uns wiederholt das Argument der angespannten Haushaltslage und die Notwendigkeit des Grundstückverkaufs an der Rackertshofener Straße an den Bauträger ERL genannt. Das ist sehr kurzfristig gedacht, da ein verkauftes Grundstück ein nicht mehr wiedergutzumachender Substanzverlust für die Gemeinde ist. Wir sind keine Befürworter sich als Gemeinde unnötig zu verschulden, allerdings sehen wir einen klaren Unterschied darin, ob die Verschuldung durch eine undisziplinierte Haushaltsführung entsteht oder dem Aufbau und Erhalt von Wertsubstanz dient. Bei dem aktuell historischen Zinstief können dringend benötigte Finanzmittel teilweise zu null Prozent aufgenommen werden. Der Hort könnte so zwischenfinanziert werden und das Grundstück an der Rackertshofener Straße kann in der Hand der Gemeinde verbleiben und später zu Bauland entwickelt werden.

Unser Ziel ist nach wie vor eine transparente Kommunikation mit den Bürgern, deshalb hoffen wir, dass wir Ihnen mit diesem Schreiben eine objektive Sichtweise auf die beiden anstehenden Großprojekte vermitteln konnten.

Wir freuen uns weiterhin auf Ihre Anregungen, Wünsche und einen regelmäßigen Austausch mit Ihnen persönlich, per Email oder per Post. Kontaktdaten und Aktuelles finden Sie auf unserer Homepage www.buergerliche-waehlergemeinschaft.de.

Viele Grüße und bleiben Sie weiterhin gesund!

Ihre BWG