

Ortsentwicklungsplan Pullach

Szenarien

Gemeinderatsworkshop

Mittwoch, 05.10.2016, 19:30 – 22:00

Rathaus, Johann-Bader-Straße 21, Ratssaal

In einer eigenen Vortragsveranstaltung hatte der Stadtplaner Hr. Ufer dem Gemeinderat die vorliegenden 6 Varianten zur Standortwahl wesentlicher Infrastrukturereinrichtungen (Szenarien) ausführlich vorgestellt. Zur Vorbereitung und Diskussion in den Fraktionen hatten die Gemeinderäte die 6 Varianten erhalten.



Die Teilnehmer/innen des Gemeinderatsworkshops fanden alle 6 Varianten im Saal auf Plakaten vor. Sie waren zunächst aufgefordert, die Varianten in einem persönlichen Rundgang nochmals zu studieren, zu vergleichen, ihre Vor- und Nachteile untereinander zu diskutieren. Ziel war es, für alle Varianten Argumente pro und contra zu sammeln, die in Stichworten als Grundlage der nachfolgenden Diskussion auf grünen und roten Karten notiert wurden.

An einem zusätzlichen Plan konnten mit vorbereiteten Farbfeldern, die den Flächenanforderungen der einzelnen Einrichtungen entsprachen, weitere Varianten durchgespielt werden.

Mit Punkten für bevorzugte Varianten konnte ein erstes Stimmungsbild erstellt werden.

Im gemeinsamen Rundgang wurden die gesammelten und sortierten Argumente von der Moderation vorgetragen und diskutiert.

Eine bevorzugte Variante wurde nicht ausgewählt. Eine Entscheidung fällt erst auf Grundlage weiterer Argumente aus der Bürger/innen-Werkstatt.

Szenarien

Bürgerwerkstatt -

Samstag, 22.10.2016, 10:00 – 16:00

Rathaus, Johann-Bader-Straße 21, Ratssaal

Zunächst gab Frau Bürgermeisterin Tausendfreund den ca. 20 Teilnehmer/innen der 3. Bürgerwerkstatt einen Überblick über das bisherige Verfahren des OEPs. In die Ziele und den Ablauf des Tages führte Jan Weber-Ebnet ein. Es folgte eine grundsätzliche Erörterung der Arbeitsweise der Bürgerwerkstatt und deren Verzahnung mit dem Beschlüssen des Gemeinderats.

Im Zentrum des Tages stand danach die ausführliche Erläuterung der vorliegenden 7 Szenarien durch den Stadtplaner, Christin Ufer. Dieser hatte seine 6 Varianten bereits im zweistufigen Workshop des Gemeinderats präsentiert und zur Diskussion gestellt. Neben der Kommentierung der vorliegenden Varianten erarbeiteten die Teilnehmer/innen eine weitere, 7. Variante.

Während dem Vortrag konnten Rückfragen gestellt werden und bereits erste Argumente zu den Varianten angesprochen werden.



Im zweiten Teil des Tages stand die aktive Auseinandersetzung der Teilnehmer/innen mit den Szenarien im Mittelpunkt:

In einem freien Rundgang konnten die 7 Varianten eingehend studiert, verglichen und diskutiert werden. Zu jedem Szenario wurden auf Karten Argumente (pro und contra) gesammelt.

Auf dieser Wissensbasis konnten die Teilnehmer/innen in 3 Gruppen ihre Wunschvarianten entwickeln. Dafür standen Pläne mit den zur Verfügung stehenden Grundstücken und schematische Kärtchen mit den erforderlichen Flächen zur Verfügung. Auch hierzu wurden wieder Argumente gesammelt und abschließend im Plenum vorgestellt.

Ergebnis des Tages waren insgesamt 10 kommentierte Szenarien, die sich zum Teil ähneln und bereits eine erste Priorisierung erkennen lassen.

Die Ergebnisse des Gemeinderatsworkshops und der Bürgerwerkstatt sind Grundlage für den Beschluss des Gemeinderates.

Protokoll: Jens Emminger, Heike Skok, Jan Weber-Ebnet, 25.10.2016

Protokoll Bürgerwerkstatt - Szenarien

Begrüßung und Einleitung

Susanne Tausendfreund, Bürgermeisterin
Jan Weber-Ebnet, Urbanes Wohnen

1. Vorstellung des bisherigen Planungsablaufs

2. Darstellung der heutigen Aufgabe

3. Rückfragen/Anmerkungen:

Am 14.11.2016 werden Gemeinderat und Schulleitungen die Pullacher Grund- und Mittel-Schule inspizieren. Zu einem späteren Zeitpunkt sollen wegweisende Schulneubauten in der näheren Umgebung (Stadt und Landkreis München) besucht und verglichen werden.

Weitere Interessenten aus der Bürgerwerkstatt können ebenfalls teilnehmen (bitte bei Bürgermeisterin anmelden, wegen Gruppengröße).

Basis der Untersuchung der verschiedenen Szenarien sind die aktuellen Schülerzahlen (2016).

4. Arbeitsweise der Bürgerwerkstatt:

Diskutiert wurde die Unterschiedlichkeit der Leitziele, wie sie durch die Bürgerwerkstatt erarbeitet und die schliesslich durch den Gemeinderat verabschiedet wurden. Die Veränderungen und deren Gründe seien für die Teilnehmer der Bürgerwerkstatt schwer nachvollziehbar. Es besteht der Wunsch, wieder „abgeholt“ zu werden.

Seitens der Gemeinde und der Moderation wurde nochmals das Prinzip der Wechselwirkung von Bürgerwerkstatt als beratendem und Gemeinderat als demokratisch legitimiertem Organ mit Beschlusskraft erläutert. In den endgültigen Formulierungen des Gemeinderat wurde sehr darauf geachtet, einen größtmöglichen Konsens zu ermöglichen.

Eine Synopse aus den Leitzielen der Werkstatt, Änderungsanträgen im Gemeinderat und der letztlich vom Gemeinderat verabschiedeten Fassung der Leitziele soll zur Verfügung gestellt werden.

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer bekräftigten durch eine Abstimmung mehrheitlich (17:1, bei 18 Abstimmenden), dass diese Synopse veröffentlicht werden soll.

Die Bürgermeisterin Fr. Tausendfreund wird auch bei der Bürgerversammlung am 7.11.2016 eine entsprechende Verfahrenserläuterung geben.

Seitens der Moderation wurde bestätigt, dass Protokolle vor der Veröffentlichung an alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer zur Prüfung versandt werden und bisher keinen Beanstandungen geäußert wurden.

Vorstellung der Szenarien

Stadtplaner Christian Ufer, terrabiota

1. Erläuterung der 7 Szenarien: siehe vorab versandte pdf-Datei.

2. Anmerkungen /Fragen

(Es werden nur wesentliche, neue und allgemein relevante Informationen zusammengefasst, der Verlauf wird nicht wörtlich wiedergegeben.)

2.1 BND-Gelände

Das Gelände ist eine bedeutende Entwicklungsfläche für die Zukunft. Bürgermeisterin und Verwaltung arbeiten konsequent auf einen Erwerb hin. Grundsätzlich wird der Gemeinde bei Freigabe und Verwertung durch den Bund ein Vorkaufsrecht eingeräumt, dabei ist allerdings eine Wertsicherungsklausel über 20 Jahre enthalten. Ziel der Gemeinde ist daher, im Rahmen ihrer Planungshoheit das Baurecht niedrig zu halten, um hier nicht unnötige Wertsteigerungen zu generieren und die Flächen langfristig zu entwickeln. Der Zeitpunkt des Abzuges des BND und der Freigabe ist derzeit nicht absehbar.

2.2 Schulen

Bei den Szenarien sind aktuelle Schülerzahlen (2016) zugrunde gelegt sowie Raumbedarfe auf Mittelwerte berechnet, um Flexibilität hinsichtlich pädagogischer Entwicklungen auch langfristig zu erhalten. Dabei ist berücksichtigt, dass in der Mittelschule auch Nicht-Pullacher Kinder (> 50%) aufgrund Sprengelbindung/Schulverbund mitversorgt werden müssen, Übergangsklassen existieren und Inklusion evtl. höhere Schülerzahlen erzeugen kann.

- 2.3 **Skaterpark**
Probleme mit Vandalismus sind bekannt, seitens der Streetworker wird kein Drogenkonsum oder -handel während ihrer Tätigkeit dort beobachtet, die Skaterszene wirkt im Gegenteil eher sozial kontrollierend und beruhigend. Die Gemeinde hat hier jedoch auch die Polizei um vermehrte Kontrolle gerade außerhalb der Betreuungszeiten gebeten. Insgesamt habe sich die Situation dadurch deutlich verbessert (weniger Vandalismus, Glasscherben etc.).
- 2.4 **Kindergärten und -krippen**
Trotz rückläufiger Geburten ist durch die Gemeindeentwicklung (Nachverdichtung im Rahmen des vorhandenen Baurechts, Zuzug etc.) hier eine Erhöhung der Plätze notwendig und in die Szenarien einberechnet. Grundsätzlich betreibt die Gemeinde keine eigene Kinderbetreuung sondern arbeitet hier (Subsidiaritätsprinzip) mit den freien Trägern (AWO, Caritas, Kirchen, Elterninitiativen etc.) zusammen. Genauere Belegungs-Zahlen werden hier an die Teilnehmerinnen und Teilnehmer noch nachgeliefert. Eine weitere Qualitätssteigerung der Kinderbetreuung scheitert im Übrigen nicht an mangelnder Bereitschaft der Träger (Defizitausgleich durch Gemeinde!) sondern an der Nichtverfügbarkeit von entsprechenden Fachkräften.
- 2.5 **Senioren**
In Bezug auf Einrichtungen für Senioren bekräftigt die Gemeinde, dass sie hier nur Rahmenbedingungen für die freien Träger der Altenpflege schaffen kann, da dies auch nicht zu den Kernaufgaben einer Gemeinde gehöre und dem freien Wettbewerb unterliege. Den Szenarien liegt aber ein Flächenbedarf von ca. 50 m² bei 80 Plätzen zur Verfügung, um ausreichend große Flächeneinheiten für den Bau von Einrichtungen zur Verfügung stellen zu können, diese sollten sich möglichst in Nähe zum Ortszentrum befinden
- 2.6 **Warnberger Feld**
Die Verhandlungen mit der Eigentümerin gestalten sich schwierig, Wertvorstellungen liegen weit auseinander, Erbpacht über 60 Jahre mit Rückbauverpflichtung ist für die Gemeinde nicht rentabel, in Bezug auf Grundstückstausch liegen die Vorstellungen ebenfalls weit auseinander.
- 2.7 **Umgang mit Denkmalschutz**
Seitens der Gemeinde wird klargestellt, dass es keine Gemeindebestrebungen gibt, einzelne Gebäude unter Denkmalschutz stellen zu lassen, um Planungsvorstellungen zu vereiteln. Die Denkmalschutzbehörde muss hier als Landesbehörde gemäß ihrem gesetzlichen Auftrag handeln. Im Fall des Gebäudes in der Habenschadenstraße geschah die Überprüfung auf entsprechende Veranlassung einer um Denkmalschutz bemühten Pullacher Bürgerin.
- 2.8 **Kosten**
Befürchtungen von Teilnehmern, bei Aufbrauchen der Rücklagen durch Projektkosten für Schulbau im Bereich von 40-50Mio.€ (ohne Schwimmbad) keine Mittel mehr für z.B. den Erwerb von BND-Grundstücken zur Verfügung zu haben, werden seitens der Gemeinde ernst genommen aber als nicht zutreffend gesehen. Zum einen bietet das Instrument des OEP als langfristige Planung die Möglichkeit, einzelne Maßnahmen nach Priorisierung und entsprechender Kassenlage im Vermögenshaushalt einzustellen. Zum anderen ist bei der Finanzierung von Investitionsvorhaben die Einnahmeseite mit der Rücklagenzuführung pro Haushaltsjahr, der Rückgang von Investitionsbelastungen bei der Geothermie, eine positive Gewerbesteuerentwicklung und auch die Möglichkeit der Kreditfinanzierung bei langfristigen Projekten einzubeziehen.
Ortsentwicklung ist immer langfristig zu sehen, der OEP bietet hier die gute Möglichkeit auch auf unerwartete wirtschaftliche Entwicklungen flexibel und adäquat zu reagieren. Da die Kostenrahmen der einzelnen Szenarien relativ nahe beieinander liegen, sollte dies für die Werkstatt kein Entscheidungskriterium in Bezug auf die räumliche Verteilung darstellen.

Sammlung von Argumenten (pro/ contra) zu den vorliegenden Szenarien
siehe Tabellarische Aufstellung Variante 1 bis 7

Entwicklung von Szenarien in 3 Arbeitsgruppen
siehe Tabellarische Aufstellung Variante 8 bis 10



Ausblick, weitere Schritte

8.11.2016 Gemeinderatssitzung, Vorstellung der 10 Szenarien und der Ergebnisse von GR- Workshop und BürgerwerkstattDiskussion

22.11.2016 Gemeinderatssitzung Einengung auf 2-3 Vorzugsvarianten und Priorisierung

In der Folge Aufarbeitung durch Planung Hr. Ufer, Erarbeitung von Empfehlungen in den Handlungsfeldern und Maßnahmen-Vorschläge.

Danach erneute Befassung in Bürgerwerkstatt und Gemeinderat mit Prioritätenbildung (voraussichtlich Februar/März 2017), im Anschluss abschließende Einmündung in den OEP