

LIABE LEIT



Manchmoi sogn Kommentierungen weniger drüber aus, wos kommentiert werd – und mehr über dejenigen, de eahnan Sempf dazua gebn. Neilich in der Telefonkonferenz vo der Redaktion zum Beispui: A Kollege hod glatt verschwitz, dass er zur selben Zeit wia jedn Dog mit de anderen telefoniern muass. A paar Minuten z'spaad is er in der Runden eintrudelt und hod si entschuldigt: „I war grad so gmäatlich...“ Do san de Vorschläge aus de andern grad a so außersprudelt: „Beim Eisessen?“, hod oa Kollegin glei begeistert rhetorisch gfragt. A Kollege hod a bissl bedächtiger gmoant: „Auf der Terrassn?“ Und a andere Kollegin hod zwar de Bappn ghoitn, denkt hod sie si aber: „Aufm Klo?“ Do ko ma genau feststellen, wos de Leit mit „gmäatlich“ verbinden: essen, rumlungern, austreten. Tatsächlich hod da Kollege nix vo olledem gmacht: „...auf der Seite 3 unterwegs“, hod er sein Satz vollendet. Und gmoant hod er damit: G'arbat hod er. Des wahre Lebn is ned oiwei so gmäatlich, wia ma si's ausmoit.

Eia Stichlhex

Otterfing Bergzeit-Anträge und neuer Wohnraum

Eine umfangreiche Tagesordnung erwartet die Mitglieder des Otterfing Bau- und Verkehrsausschusses in ihrer Sitzung am morgigen Dienstag. Unter anderem geht es um Änderungsanträge der Firma Bergzeit für das bereits genehmigte Logistikzentrum, konkret beantragt sind Halleneinbauten sowie ein Transformator mit Schutzwand. Zwei neue Doppelhäuser sind Am Haid 1 geplant, ein neues Einfamilienhaus im Kirchwinkel. In der Palnkamer Straße 50 soll eine Pension zum Arbeiterwohnheim (mit Brandschutzertüchtigung) umgerüstet werden. Zudem bespricht das Gremium die Zukunft des Landkramer Platzes, berät über die Neufassung der Stellplatzsatzung und beschäftigt sich mit dem Ausbau des Pfarrer-Böhm-Wegs. Die Sitzung beginnt um 19.30 Uhr im Rathaus. Coronabedingt sind die Zuhörerplätze begrenzt. Anmeldungen sind unter ☎ 0 80 24 / 90 630 nötig. avh

IHRE REDAKTION

für die Gemeinden
Holzkirchen
Otterfing
Valley
Warngau
Weyarn

Tel. (0 80 24) 90 65-0
Fax (0 80 24) 90 65-22
redaktion@holzkirchner-merkur.de

Unbekannte sprühen Farbe

Otterfing – Ein oder mehrere Unbekannte zogen vermutlich in der Nacht auf Samstag durch den Otterfing Ortskern und verunstalteten Oberflächen mit weißer Sprühfarbe. Wie die Polizei mitteilt, wurde am Samstag ein erster Fall aus dem Christweg gemeldet. Eine Papiertonne wurde dort, vermutlich in der Nacht auf Samstag, mit weißer Sprühfarbe beschmiert. Zu lesen waren die Buchstaben „ACAB“. Der Sachschaden wird hier auf etwa 100 Euro geschätzt. Später wurden laut Polizei weitere Graffiti in der Berghamer Straße entdeckt. Dort sprühten die Unbekannten weiße Farbe auf eine Trafostation und eine Hausmauer. Der Gesamtschaden beläuft sich hier bisher auf etwa 600 Euro. avh



Bergmesse auf dem Lindl

Groß feiern wollte der Lindlverein Standkirchen/Fentbach an diesem Wochenende, so war's geplant. Das 125-jährige Jubiläum sollte gebührend gewürdigt werden, alle Weyarner wollte man am Freitag zu einem Schupfenfest einladen, um am Sonntag einen schönen Festtag zu begehen. Corona hat die Pläne platzen lassen. Dank gesunkener Fallzahlen und sommerlicher Witterung war gestern immerhin eine Bergmesse auf dem Lindlgipfel möglich, dem markanten Aussichtspunkt mit seinem 360-Grad-Panorama. Viele Mitglieder und Weyarner kamen, gedachten der Verstorbenen – und genossen sicher das lange vermisste Gefühl, miteinander etwas feiern zu dürfen. avh / FOTO: RALF POEPLAU

„Wir müssen Kompromisse eingehen“

INTERVIEW Bürgermeister Schmid über Chancen und Hürden im kommunalen Wohnungsbau

Holzkirchen – Bezahlbaren Wohnraum schaffen war ein zentrales Thema beim Forum Innovation Transformation (FIT) der Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee (wir berichteten). Einer, der das Thema bei der Podiumsdiskussion aufmerksam verfolgt und bei der anschließenden Diskussion Stellung bezogen hat, ist Bürgermeister Christoph Schmid (51, CSU). Wir sprachen mit Holzkirchens Rathauschef, der als ehemaliger Firmenkundenberater bei der Sparkasse das Immobiliengeschäft gut kennt, über Nutzen und Grenzen von Kommunalunternehmen sowie die Frage, warum sich Kommunen beim Wohnungsbau allgemein so schwertun.

Herr Schmid, wie groß ist aus Ihrer Sicht die Notwendigkeit, bezahlbare Wohnungen zu schaffen?

Grundsätzlich muss man feststellen, dass der Wohnungsbau keine gesetzlich vorgeschriebene Pflichtaufgabe ist. Ich sehe es dennoch als Pflichtaufgabe an. Denn wie wollen wir sonst Ortsentwicklung betreiben und dabei ausreichend Wohnraum sicherstellen? Wobei man erst mal definieren muss, was bezahlbarer Wohnraum eigentlich ist. Denn bezahlt werden die hohen Preise bei uns ja.

Aber halt nicht von den Leuten, die in weniger gut bezahlten Berufen ihr Geld verdienen. Wie viel kostet denn Ihrer Meinung nach bezahlbarer Wohnraum?

Ich sehe ihn realistisch im niedrigen zweistelligen Bereich, also von zehn bis zwölf Euro pro Quadratmeter. Dieser Wert ergibt sich aus den aktuellen Baupreisen, resultierend aus den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und dem allgemeinen Qualitätsanspruch. Natürlich

gilt diese Preisangabe für neu zu errichtende Gebäude.

Wie groß erwarten Sie den Siedlungsdruck in den nächsten Jahren?

Sehr groß. Wir liegen im Bereich der Metropolregion München. So soll die Landeshauptstadt bis 2045 um 285 000 Einwohner wachsen – das strahlt ab auf Kommunen mit guter Infrastruktur. Und da gibt es eigentlich nichts Besseres als Holzkirchen. Wir sind dankbar, dass wir mit der S-Bahn den Anschluss an den MVV haben, aber wir zahlen auch einen Preis für diese Attraktivität – auch mit dem Verkehrsdruck, der dadurch entsteht, dass man aus anderen Gemeinden nach Holzkirchen kommt.

Warum ist Wohnungsbau Ihrer Meinung nach eine kommunale Aufgabe?

Sinn und Zweck ist es ja, die nächste Generation am Ort halten zu können. Diese Nachwuchssicherung soll bei uns über eine Kombination aus Arbeitsplätzen und Wohnraum geschehen.

Ist ein Kommunalunternehmen der richtige Weg, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?

Es muss kein Kommunalunternehmen sein. Ich habe beispielsweise vor fünf Jahren als Gemeinderat den Antrag gestellt, dass eine neue Stelle in der Liegenschaftsverwaltung nicht mit jemandem aus der Verwaltung besetzt wird, sondern mit jemandem aus der Immobilienbranche. Das haben wir gemacht – mit Erfolg. Der zentrale Punkt ist: Man braucht im Rathaus Fachkompetenz.

Was spricht denn für ein Kommunalunternehmen?

Der Vorteil ist sicher die eigene Rechnungslegung, denn



Christoph Schmid
Bürgermeister von Holzkirchen

sonst gehen die Mieteinnahmen im Haushalt der Gemeinde unter. Letztlich leidet dann die Bewirtschaftung des Immobilienbestandes. Aber man braucht eine gewisse Größe. Entweder in der Verwaltung ohne Unternehmen oder beim Wohnungsbestand für ein eigenes Unternehmen. Die Untergrenze für ein Kommunalunternehmen würde ich bei rund 100 Wohnungen sehen. Schon allein wegen des administrativen Aufwandes mit Bilanzierung und Steuerberater sowie einem kleinen Vorstand und einem Aufsichtsrat.

Wäre ein Kommunalunternehmen auf Kreisebene eine Option? Immerhin könnte man so kleinere Gemeinden mitbetreuen.

Ein Zusammenschluss wäre sicher sinnvoll wegen des angesprochenen Aufwands, aber ich bezweifle, ob da der Landkreis die richtige Ebene ist. In der FIT-Diskussion wurde ja die Anregung laut nach einem Masterplan, der gemeindeübergreifend Wohnungsbauprojekte erfasst und aufzeigt, wo man was machen will. Aber genau dem steht die Planungshoheit der Gemeinden entgegen. Man stößt da schnell an Grenzen: Was will der Landkreis mit einem Kommunalunternehmen? Was will welche Gemeinde? Das ist ja derzeit gut beim Thema Ersatzbau des Landratsamts in Miesbach zu sehen, wo der Landkreis bei der Dachgestaltung andere Vorstellungen hat als die für die Bauleitplanung

zuständige Kreisstadt. Was aber sinnvoll und vorstellbar wäre, ist ein Kommunalunternehmen, das zwei, drei Nachbargemeinden gemeinsam betreiben. Warum nicht? Aber auf Kreisenebene sind die Reibungsverluste wohl zu groß.

Wird das Thema Wohnungsbau von den Kommunen ernst genommen oder eher verdrängt?

Ernst nehmen es alle in Diskussionen, aber das Handeln ist eine ganz andere Hausnummer. Was auch verständlich ist. Man operiert mit sehr viel Geld, das nur langsam zurückfließt. Dafür erhöht sich die Verschuldung zum Teil immens. Außerdem braucht man Kompetenz im Haus, geschultes Personal. Das ist ein eigenes, für viele neues Geschäftsfeld. Da bringt es wenig, die Aufgabe Kollegen aus der Kämmererei zusätzlich auf den Tisch zu legen und zu sagen: Mach das mal mit.

In der Podiumsdiskussion wurde festgestellt: Die Kommunen brauchen einen Plan. Ist ein solcher so einfach zu entwickeln?

Ein solcher Plan muss individuell je Kommune entwickelt werden, und dies ist alles andere als einfach. Man muss den Bedarf kennen und verfügbare Grundstücke haben. Und man darf nicht vergessen: Wir haben es beim Wohnungsbau mit konkurrierenden Zielen zu tun. Einerseits will man mehr Wohnraum, aber man will häufig nicht weiter wachsen und auch nicht weitere Flächen versiegeln. Außerdem muss man sich, wie ich fürchte, von einigen Grundsätzen wohl verabschieden.

Inwiefern?

Ich glaube, dass der kommunale Wohnungsbau mehr in die Höhe gehen muss, um den

Platz effektiver zu nutzen und die Kosten für das Grundstück somit auf mehr Wohnfläche umlegen zu können. Dafür gibt es grundsätzlich Zustimmung, „aber bitte nicht bei mir in der Nachbarschaft“. Da ist eine gewisse Doppelmoral vorhanden. Wir müssen uns aber von einigen Erwartungen freimachen und Kompromisse eingehen.

Wie sehen die Ihrer Meinung nach aus?

Da ist die Frage: Muss es immer Eigentum sein oder reicht Erbbaurecht? Denn die Grundstückskosten verteuern eine Immobilie enorm. Barrierefreiheit ist auch ein solches Thema. Sie ist wichtig, aber teuer. Allein schon der Aufzug verbraucht Fläche und verteuert den Unterhalt.

Was schlagen Sie vor?

Vielleicht sollten wir uns mehr trauen, auch mal „quick and dirty“ zu bauen. Zum Beispiel ein kostengünstiges Gebäude, in dem man vielleicht nicht bis ins hohe Alter leben kann, da es eben nicht über alle Etagen barrierefrei ist. Und man muss sich auch mal trauen, ein Geschoss mehr draufzusetzen. Wir kommen in Zukunft nicht darum herum, in die Höhe zu gehen. Auch beim Thema Parkplätze müssen wir umdenken. Da braucht es intelligente Mobilitätslösungen, damit nicht jede Wohnung Stellplätze für zwei Autos nachweisen muss. Wir haben Mobilitätsbedarf, aber es braucht Lösungen, um auf das Auto verzichten und trotzdem auf eines bei Bedarf zurückgreifen zu können. Solche Strukturen zu etablieren dauert – das zeigt unser E-Car-Sharing in Holzkirchen. Aber es beginnt zu laufen.

Das sind einige Zugeständnisse, die Sie da verlangen. Naja. Vom kommunalen Woh-

nungsbau erwartet man gerne High-End-Qualität für sieben Euro pro Quadratmeter. Aber das wird sich nicht machen lassen.

Wie kommen Kommunen an Bauland, ohne marktübliche Preise zu bezahlen?

Entweder man entwickelt die Wiese am Ortsrand oder man partizipiert davon, dass ein privater Investor Bauland ausgewiesen haben möchte. Dann kann sich die Gemeinde einkaufen oder an der planungsbedingten Wertsteigerung partizipieren.

Wie plant Holzkirchen?

Wir arbeiten auf mehreren Ebenen: Wir bauen selbst, wir schöpfen einen Teil der Wertsteigerung ab, und wir kaufen uns bei fremden Projekten ein. Dazu entwickeln wir mit der Konzeptvergabe in der Maitz ein sehr spannendes Projekt.

Ist es ein sinnvoller Ansatz, mehr auf zentrumsnahe, seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen zu setzen, damit Senioren ihre großen Häuser für Familien frei machen können?

Wir stellen fest, dass die Bereitschaft, sein Haus zu verlassen, erst noch wachsen muss. Allerdings: Wenn man in seinem gewohnten Umfeld oder Quartier durch einen Tausch bleiben kann, ist das durchaus ein Thema. Viele ältere Leute leben ja zu zweit in für sie viel zu großen Häusern. Generell kann man sagen: Es gibt beim Wohnungsbau keine Blaupause für alle Kommunen. Es ist vielmehr ein Baukastensystem, in dem jede Kommune die passenden Teile finden muss. Also nicht die eine große Lösung, sondern eine Vielzahl an Mosaiksteinen.

Das Gespräch führte
Dieter Dorby.

» LANDKREIS

Betrunkener (20) fährt gegen Baum: Vier Verletzte

Holzkirchen – Ein betrunkenen Holzkirchner (20) verursachte in der Nacht auf Samstag einen schweren Unfall unweit von Kolbing (Gemeinde Dietramszell). Wie die Polizei mitteilt, krachte sein voll besetzter VW Polo gegen einen

Baum. Die Wucht des Aufpralls war so groß, dass der Motor aus dem Auto gerissen wurde. Der Fahrer selbst und die drei weiteren Insassen – zwei junge Frauen aus Sauerlach (18 und 19) sowie ein 19-jähriger Haushamer – erlitten

leichte bis mittelschwere Verletzungen und wurden in umliegende Krankenhäuser gebracht.

Laut Polizei war der 20-jährige Fahrer nach ersten Erkenntnissen nicht nur alkoholisiert, sondern fuhr auf

der Gemeindestraße auch viel zu schnell. Gegen 1.35 Uhr prallte der Polo gegen einen Baum und schleuderte von dort auf die gegenüberliegende Straßenseite.

Ein Alkoholtest beim Fahrer ergab über 1,1 Promille.

Den Holzkirchner erwartet eine Anzeige wegen Gefährdung des Straßenverkehrs und fahrlässiger Körperverletzung. Seinen Führerschein wird er abgeben müssen.

Für die Versorgung der Verletzten und die Räumung der

Unfallstelle waren drei Rettungswagen, der Notarzt sowie die Feuerwehren aus Endlhausen und Baiernrain mit etwa 30 Einsatzkräften vor Ort. Den Totalschaden am Polo schätzt die Polizei auf rund 1000 Euro. avh