



# die dritte Seite

## Plan mit vielen Möglichkeiten

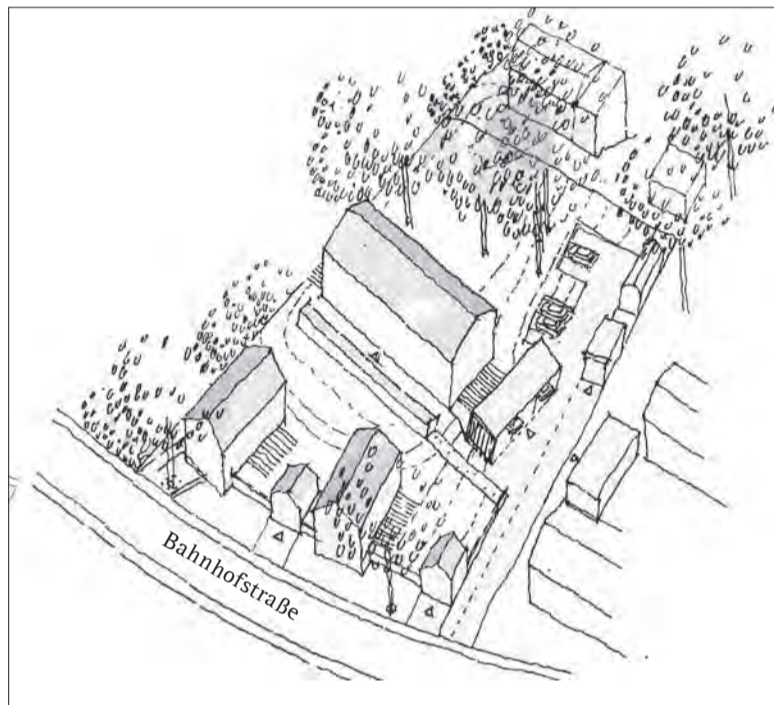
Regina-Grundstück soll bis zu zehn Parteien Platz bieten

Gerade einmal 50 Zuhörer wollten sich in der Bürgerversammlung über die Planungen für das Villa Regina-Grundstück informieren lassen. Ungeachtet der Klage auf Zulassung des Bürgerbegehrens gegen den Abriss hatte die Gemeinde die von verschiedenen Architekten eingereichten Entwürfe von einem eigens einberufenen Beurteilungsteam bewerten lassen. Genau einen Tag nach dem Erfolg der Klage vor dem Münchner Verwaltungsgericht wurden die Ergebnisse in der Mehrzweckhalle vorgestellt. Die Sitzung des Gremiums hatte freilich schon Mitte September stattgefunden. Einen Tag lang hatten sich Kreisbaumeister Horst Nadler, die Baurechtsexpertin vom Landratsamt, Michaela Hartge, Hans Stegmann als Vertreter des Ortsgestaltungs- und Verschönerungsvereins, der Schongauer Architekt Prof. Fritz Weinberger sowie Sebastian Eiter, Günter Unterrainer, Fritz Stuffer und Bürgermeister Bernwieser als Vertreter des Gemeinderats mit den Ideen für das Filetgrundstück mitten im Ort befasst. Die Initiatoren des Bürgerbegehrens verzichteten darauf, einen Vertreter in das Team zu entsenden.

Weinberger übernahm es in der Mehrzweckhalle, den Ablauf der Entscheidungsfindung sowie die Kriterien vorzustellen. Es wurde eine Liste erstellt, in der jedes Teammitglied die einzelnen Entwürfe mit Hilfe von Punkten bewerten sollte. Hier wurde der Entwurf mit der umgebenden Bebauung verglichen, anhand von Geschosflächenzahl, Übereinstimmung mit der Stellplatzordnung, der äußeren Erscheinung, der Wirtschaftlichkeit (also der Unterhaltskosten) und auch des Erhalts von Geländeformen

und Bäumen bewertet. Weinberger selbst hatte das Grundstück und das Haus mehrmals an verschiedenen Tagen und zu verschiedenen Tageszeiten besichtigt, um den Sonneneinfall im Tagesverlauf oder das Verkehrsaufkommen an Werktagen und Wochenenden einschätzen zu können. Aufgrund dieser Kriterien fielen

sowohl hohe Baukosten als auch Unterhaltskosten verursachen. Über den verbleibenden zwei Entwürfen entzündete sich die Frage, wie die Verteilung von Einheimischenmodell und Einfamilienhäusern auf dem Grundstück aussehen sollte – und auch wie die Wohnungen im Einheimischenmodell überhaupt aussehen sollten.



Plan: E.v. Angerer

zwei Entwürfe schnell aus der Wertung: Der eine wurde als zu dunkel befunden, der andere hätte durch den Bau einer großen Tiefgarage alle Bäume auf dem Grundstück zerstört. Ein Entwurf, der den Erhalt des Altbaus auf dem Grundstück vorsah, wurde nach langer Diskussion mit nur fünf zu drei Stimmen abgelehnt. Das neu zu errichtende Gebäude würde zu einem Höhepunkt von fast elf Metern erreichen und darüber hinaus zu nah an der Villa Regina zu stehen kommen. Eine Tiefgarage würde

Den Zuschlag erhielt schließlich einstimmig ein Entwurf, der nach Meinung der Jury die meisten Entwicklungsmöglichkeiten bietet: an der Bahnhofstraße werden zwei Grundstücke für Einfamilienhäuser abgeteilt und auf dem freien Markt verkauft. Im mittleren Teil des Grundstücks wird ein größeres Mehrfamilienhaus errichtet – je nach Größe können bis zu acht Wohnungen entstehen. Nach Meinung des Entscheidungsgremiums ist der im Plan eingezeichnete einfache

Riegel gut veränderbar, die Fassadengestaltung hänge ja von der endgültigen Aufteilung ab. Ein langgezogener schmaler Schuppen soll das Mehrfamilienhaus gegen die Einfamilienhäuser abgrenzen, er bietet nicht nur Platz für die Mülltonnen, sondern kann auch Fahrräder, Kinderwagen und Spielzeug aufnehmen. Fast alle Bäume könnten erhalten werden. Die Entscheidung der acht Gremiumsmitglieder für diesen Entwurf fiel einstimmig. Uwe Hausmann vom Verschönerungsverein warf sich für den Beschluss in die Bresche: Es sei immer bedauerlich, ein altes Haus abzureißen und das Ortsbild zu verändern, andererseits sei die Gemeinde nun einmal der Wirtschaftlichkeit ihrer Entscheidungen verpflichtet. Schon seit mehreren Gemeinderatswahlen werde immer wieder günstiger Wohnraum für Familien versprochen, ein anderes Grundstück stehe aber nicht zur Verfügung. Auch sei eine Verdichtung innerorts immer einer Landschaftsvernichtung am Ortsrand vorzuziehen. Den Bedarf für dieses Seeshaupter Modell könne man an der Nachfrage erkennen: bereits jetzt lägen 20 Bewerbungen für die Eigentumswohnungen vor. Der Verschönerungsverein empfehle deshalb ebenfalls diesen Entwurf – allerdings solle bei der Fassadengestaltung darauf geachtet werden, dass sie sich ins Ortsbild einfügt. Aus den Reihen der Besucher der Bürgerversammlung kamen nur wenige Fragen. Die wichtigste war die nach dem Verbleib der derzeitigen Mieter. Bernwieser versicherte, man habe gute Gespräche geführt, die Gemeinde helfe bei der Wohnungssuche, ein Makler sei beauftragt. *kia*

Am 7. Februar

können die Bürger über Erhalt oder Abriss der Villa Regina abstimmen – am Sonntag vor den Faschingsferien und zwei Tage nach dem Sportlerball. Da der Aufwand beim Auszählen bei der „Ja oder nein“ Abstimmung überschaubar bleibt, genügt für Seeshaupt selbst ein Stimmbezirk (bei Wahlen werden sonst zwei Bezirke eingerichtet). Die Seeshaupter können ihre Stimme in der Schule abgeben, Jenhäuser und Magnetsrieder wie gewohnt im Gasthaus Ressel. Anfang Januar werden Wahlbenachrichtigungskarten verschickt, mit ihnen kann man auch Briefwahl beantragen.

Laut Gemeindeordnung können die Bürger einer Gemeinde über die Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereichs der Gemeinde einen Bürgerentscheid beantragen. Ebenso kann der Gemeinderat beschließen, über solche Angelegenheiten einen Bürgerentscheid durchzuführen. Das Bürgerbegehren muss bei der Gemeinde eingereicht werden und eine mit Ja oder Nein zu entscheidende Fragestellung sowie eine Begründung enthalten. Über die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens entscheidet der Gemeinderat. Die vertretungsberechtigten Personen können gegen die Entscheidung Klage erheben. Ist die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens festgestellt, darf bis zur Durchführung des Bürgerbegehrens eine dem Begehren entgegenstehende Entscheidung nicht mehr getroffen oder mit dem Vollzug einer derartigen Entscheidung nicht mehr begonnen werden, es sei denn, es gibt rechtliche Verpflichtungen der Gemeinde.

Der Bürgerentscheid ist innerhalb von drei Monaten nach Feststellung der Zulässigkeit durchzuführen, diese Frist kann im Einvernehmen mit den vertretungsberechtigten Personen des Begehrens um drei Monate verlängert werden. Jeder Gemeindebürger ist stimmberechtigt, Briefwahl muss möglich sein, die Kosten trägt die Gemeinde.

Bei einem Bürgerentscheid ist die gestellte Frage in dem Sinn entschieden, in dem sie von der Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen beantwortet wurde, sofern diese Mehrheit in Gemeinden bis 50.000 Einwohnern mindestens 20 Prozent der Stimmberechtigten beträgt, in Seeshaupt also von 2350 Wahlberechtigten mindestens 470 Stimmen. Bei Stimmengleichheit gilt die Frage als mit Nein beantwortet. Der Bürgerentscheid hat die Wirkung eines Beschlusses des Gemeinderats. Er kann innerhalb eines Jahres nur durch einen neuen Bürgerentscheid abgeändert werden, es sei denn, dass sich die dem Bürgerentscheid zugrunde liegende Sach- oder Rechtslage wesentlich geändert hat. *kia*

### SICHT DER GEMEINDE

Erschwinglicher Wohnraum für Einheimische – ein Gedanke, den Seeshaupt seit Jahren mit günstigen Preisen für Baugrund im Einheimischenmodell fördert. Gehapert hat es bisher allerdings an günstigen Wohnungen für kleinere Familien oder Alleinstehende. Seit 15 Jahren wurden in den Kommunalwahlkämpfen immer wieder entsprechende Initiativen versprochen. Den Abriss der Villa Regina und die Nutzung des Grundstücks für ein Mehrfamilienhaus im Einheimischenmodell ist aus Sicht von Bürgermeister und Gemeinderat die Chance, diese Wahlversprechen endlich einzulösen. Der Bau eines Mehrfamilienhauses am Ortsrand sei städteplanerisch unmöglich und auch nicht familienfreundlich. Die künftigen Wohnungen sollen nach einem Punktesystem vergeben werden, ähnlich wie bei den Grundstücken für Häuser im

Einheimischenmodell. Sobald das geklärt ist, müssen sich die Betroffenen selbst um den Bau, also um einen Bauträger, einen Entwurf und eine Baugenehmigung kümmern. Die Gemeinde stellt ihnen lediglich den Grund zu einem günstigen Preis zur Verfügung. Insgesamt – mit dem Verkauf der zwei Einzelgrundstücke – rechnet die Gemeinde mit einem Erlös von etwa 600.000 Euro, die, so wird beteuert, nicht in die Finanzierung des Sportheimbaus gesteckt werden sollen. Die Renovierung des Altbaus sei dagegen wirtschaftlich völlig unsinnig. Allein um die aktuellen energetischen Vorschriften zu erfüllen, müssten mindestens 400.000 bis 450.000 Euro aufgewendet werden, dazu kämen noch Brandschutzmaßnahmen, Elektroinstallationen und Garagen. Das könne man nur über wesentlich höhere Mieten refinanzieren.

### SICHT DER INITIATIVE

Die Villa Regina soll abgerissen werden, ein Teil des Areals mit Wohnblock und der Rest verkauft werden.

Die Gemeinde braucht kein Geld, sagt sie, verkauft wird trotzdem.

Viele Seeshaupter möchten die Villa erhalten. Sie fragen andere Seeshaupter, was sie von der Sache halten und acht von zehn sind für den Erhalt. Bei der Kommune stoßen sie auf keine Gegenliebe. Unangenehm werden die im Rathaus, findet das kleine Grüppchen der Villaerhaltenwoller und bekommt Angst, denn es wird auch persönlich. Aber man prüft die Argumente der Rathäuser. Und siehe da, die halten einer genauen Prüfung nicht stand. Also Bürgerbegehren: Nur 14 Tage später haben sie mehr als doppelt so viele der benötigten Unterschriften. Jetzt geht's rund im Rathaus. Das Begehren der Bürger wird we-

gen Formfehler für ungültig erklärt. „Das Landratsamt hats so gesagt, da kann man ‚leider‘ nix machen.“, sagt man. Die Reginalversteher gehen vor Gericht und gewinnen – ohne wenn und aber.

Jetzt dürfen Sie als Seeshaupter zur geheimen Wahl gehen und selbst entscheiden. Leicht wird es Ihnen nicht gemacht, scheinen doch die Argumente der Gemeinde eine zwingende Sprache zu sprechen. Die Qual der Wahl, das Kreuz mit dem Kreuzchen auf dem Wahlschein.

Wir von der Bürgerinitiative sind ein bisschen stolz drauf, ein Wahlrecht für die Seeshaupter erkämpft zu haben, aber auch traurig, dass es so weit kommen musste. Wir wünschen uns, dass Sie ihr Recht nutzen und wählen gehen: Ob pro oder contra Villa Regina – machen Sie den ersten Bürgerentscheid in Seeshaupt zum Erfolg.