

Arbeitskreis „Nahversorgung Seeg in Ortsmitte “
Errichtung eines Lebensmittelmarktes in der Ortsmitte Seeg
Ausführlicher Bericht unserer Tätigkeiten seit Februar 2018

Planung Gemeinde Seeg

Pläne

Die Vorentwurfspläne wurden uns vom planenden Architekten zur Verfügung gestellt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen können wir diese hier auf unserer Internetseite nicht veröffentlichen.

Auf Grundlage der Vorentwurfspläne hat der AK „Nahversorgung Seeg“ ein Arbeitsmodell gebaut, damit ihr euch die Dimensionen der geplanten Bebauung besser vorstellen könnt. Dieses Modell veröffentlichen wir hier auf unserer Seite.

Baukörper/ Baumassen –Anwesen Herböck

Die aktuelle Planung der Gemeinde Seeg sieht den Abbruch des Anwesens Herböck vor. Der Neubau sieht einen Baukörper wie Anwesen Herböck vor, ein stattlicher Querbau in Nord-/ Südrichtung mit Satteldach, in etwa gleiche Länge und Breite.

Allseitig erfolgen Anbauten mit Flachdächern, um einen Lebensmittelmarkt mit einer Größe von 1200 m² (900m² Verkaufsfläche, 300 m² Nebenflächen) im Erdgeschoss zu verwirklichen.

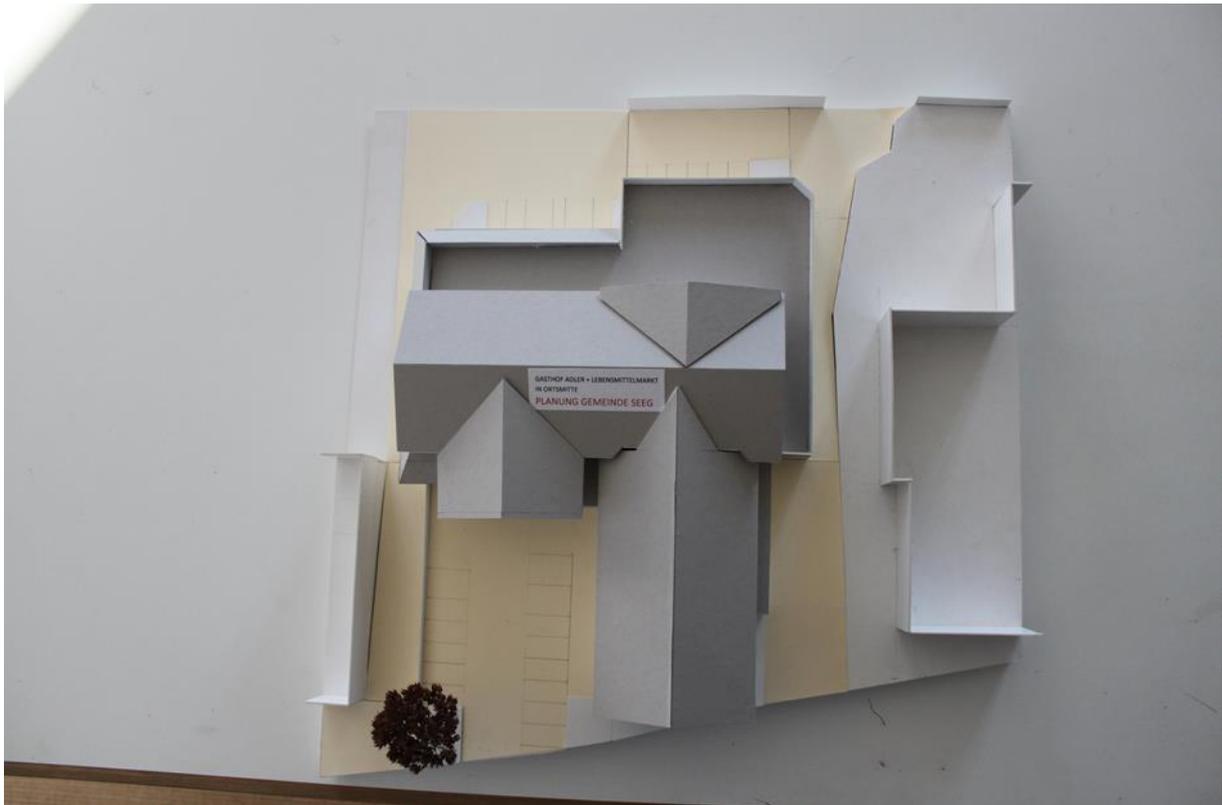
Nach Westen zum Friedhof ist dabei eine Tiefe von 9.50 bis 15.00 m vorgesehen, nach Osten zum Platz hin eine Tiefe von 6.00 m.

Der Neubau mit Satteldach schwimmt sozusagen zwischen Flachdächern, der prägende Baukörper des stattlichen Anwesens Herböck ist nicht mehr zu erkennen.

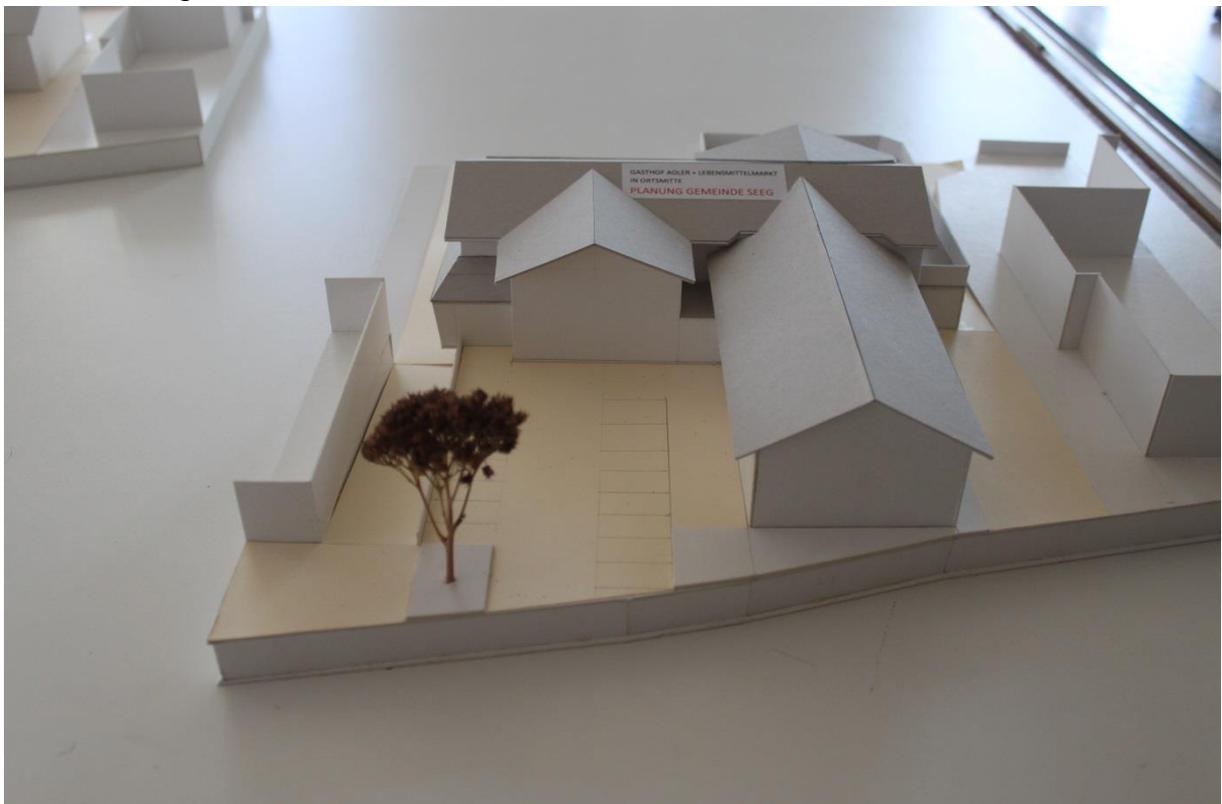
Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage vorgesehen, im Ober- und Dachgeschoss Wohnungen und Büros.

Um im Dachgeschoss dafür ausreichend Flächen zu erhalten, wird die zukünftige Traufe (= Höhe Dachrinne zum Platz) des „Anwesens Herböck“ **ca. 1.40 m höher liegen.**

Zusätzlich sind Quergiebel nach Osten bzw. Westen vorgesehen.



Modell/ Planung Gemeinde Seeg von oben, aus Osten
Anwesen Herböck: allseitig Flachdachanbauten, 2 massive Quergiebel,
um im Dachgeschoss Wohn-/ Büroflächen zu schaffen.



Modell/ Planung Gemeinde Seeg von Osten
Traufhöhe Anwesen Herböck zukünftig 1.40 m höher als bisher !

Baukörper/ Baumassen –Anwesen Gasthof Adler

In der ursprünglichen Planung der Gemeinde Seeg sollte der Gasthof Adler erhalten und saniert werden.

Inzwischen spricht man in Gemeinderäten vom Abbruch des Gasthofes. In der Bürgerversammlung Anfang 2019 wurden dazu 3 Varianten vorgestellt:

Wiederaufbau Gasthof Adler, Teilrückbau Gasthof Adler, kompletter Entfall des Gasthof Adler.

In der neuesten Ansicht (Zeitungsbericht AZ) ist das Gebäude wiederaufgebaut zu sehen, im Erdgeschoss sind ebenerdige Stellplätze für den Lebensmittelmarkt vorgesehen.



Umfahrt

Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine ca. 10% geneigte Rampe auf dem südlichen Grundstück, entlang der Grundstücksgrenze zum Sudhaus/ Gasthof Mohren. Diese Zufahrt wird dann westlich und nördlich weitergeführt, hier dann wieder 10% ansteigend, um mit dieser Umfahrt die Anlieferung des Lebensmittelmarktes sowie die Ausfahrt aus der Tiefgarage zu sichern. Ortsrandbegrünung und Grünfläche westlich des Anwesens Herböck müssen dafür entfallen, ebenso der bisherige Zugang zum Friedhof sowie die dort liegenden Stellplätze.



Grünfläche zwischen Anwesen Herböck und Friedhofsmauer

Bebauungsplan

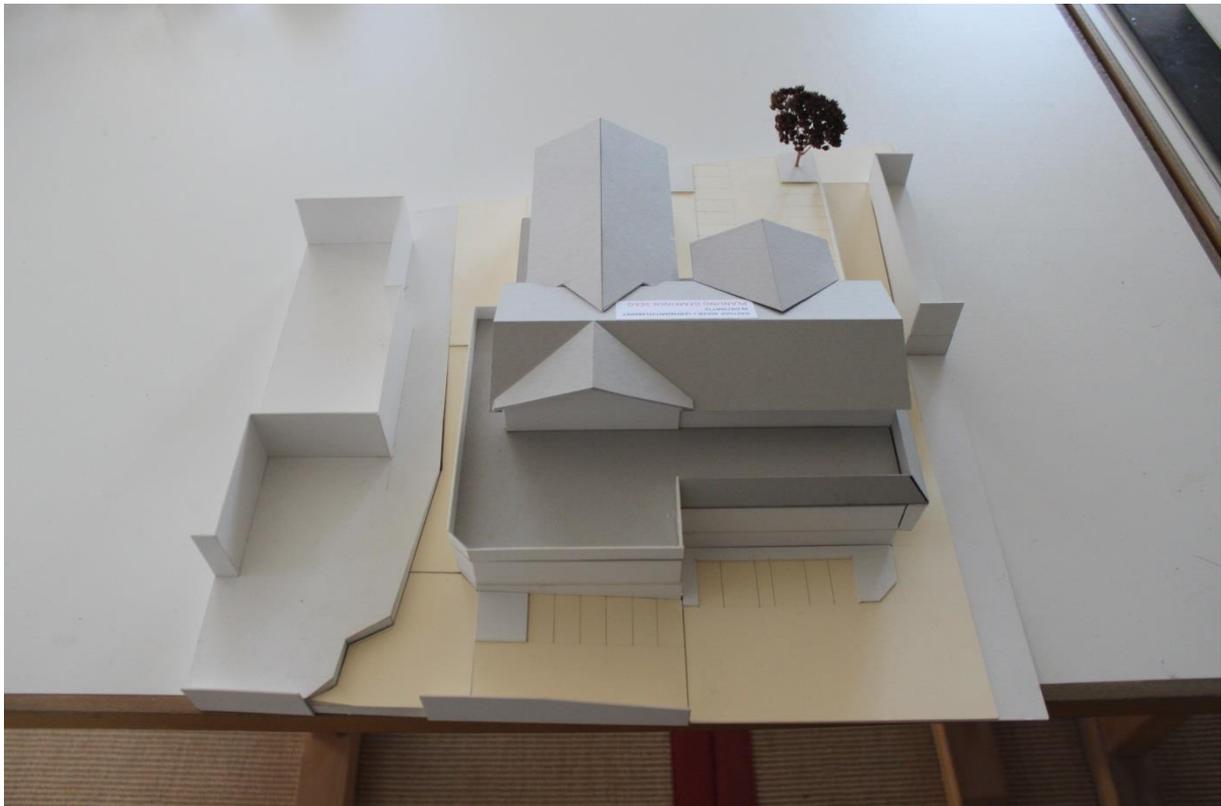
Inzwischen wurde ein bauvorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und genehmigt, der die vorher beschriebene Baumaßnahme möglich macht.

Verschiedene Behörden melden ganz ähnliche Bedenken wie der AK „Nahversorgung“ an:

Die massive westliche Anbau mit Flachdach an das neuaufgebaute Anwesen Herböck stört den Nähebereich zur Kirche (BLfD)

Die Umfahrung des Lebensmittelmarktes und der damit verbundene Flächenverbrauch sollte vermieden werden (LRA Ostallgäu, untere Naturschutzbehörde)

Empfehlenswerte Marktgröße empfehlenswert 800m² (HWK Schwaben)



Modell/ Planung Gemeinde , Foto von oben aus Westen

Es ist gut zu erkennen, wie das ganze Grundstück mit Gebäuden, Flachdachanbauten, Umfahrt und Parkplätzen „zugebaut“, versiegelt wird. Für „Grün“ ist da kein Platz mehr.

Stellungnahme des Bürgerforums zum geplanten Neubau

Das Bürgerforum Seeg hat im Februar 2018 einen Arbeitskreis „Ortsentwicklung – Nahversorgung Seeg“ gegründet. Seit Ende April - nachdem wir vom planenden Architekten Planunterlagen bekommen hatten – hat sich der Arbeitskreis intensiv mit dem Vorhaben der Gemeinde auseinandergesetzt und im Juli 2018 eine entsprechende ausführliche Stellungnahme mit Planskizzen zum Bebauungsplan abgegeben. Die hier gezeigten Pläne sind weiterentwickelt, um unsere Bedenken/ unseren Vorschlag noch klarer darzustellen.

Grundstück und Marktgröße/ Gaststätte

Das Grundstück in Ortsmitte ist mit 3000 m² flächenmäßig sehr begrenzt. Die vorliegende Planung der Gemeinde Seeg überbaut letztendlich die gesamte Grundstücksfläche mit Gebäuden, Anbauten, Umfahrten und Parkplätzen. Am Modell kann man gut erkennen, dass eine Marktgröße von insgesamt 1200 m² auf diesem Grundstück städtebaulich schwer realisierbar ist. Ortsrangbegrünung und Grünfläche zwischen Markt und Friedhof gehen verloren.

Hinweis:

In vielen anderen Orten baut Feneberg Märkte mit einer Verkaufsfläche von 800 m² und 200 m² Lagerfläche (Wertach, Nesselwang....).

Schaut euch einmal den Markt in Wertach an, das Angebot auf 800 m² Verkaufsfläche würde für Seeg als Nahversorgung bestimmt ausreichen.



Gemüseangebot/ Feneberg Markt in Wertach (Verkaufsfläche 800m²)

Kommentar

Fordert Feneberg wirklich netto 900 m² Verkaufsfläche und 300 m² Nebenfläche, muss man sich die Frage stellen, warum das Grundstück Waltergebäude nördlich des Altenheims (Größe über 5000m²) vorzeitig und ohne Notwendigkeit verkauft wurde.

Die Verhandlungsposition der Gemeinde gegenüber Feneberg wäre politisch günstig gewesen: Feneberg hätte wählen können: 1000m² in Ortsmitte oder 1200 m² auf dem oben erwähnten „Walter-Gelände“.

Unser Vorschlag

Die Marktgröße überprüfen: 800 m² genügen unserer Meinung nach in Seeg als Nahversorgung (das war die ursprüngliche Absicht: die Nahversorgung sichern). Zum Vergleich: Momentan stehen mit Settele und Landerer ca. 420 m² Verkaufsfläche in Seeg zur Verfügung.

Durch die Verkleinerung der Marktgröße wird die, für diese Grundstücksgröße zu massive Bebauung zumindest erträglich abgemindert.

Hinweis

Die Forderung „ 900 m² Verkaufsfläche/ 300 m² Nebenflächen“ ist auch mit unserem Vorschlag möglich, der Neubau Gebäude „Herböck“ müsste dann nach Westen um weitere knappe 4.00 m vergrößert werden (mit abgeschleppten Dach, nicht mit Flachdach). Auch dann bliebe wg. dem Wegfall der Umfahrt noch genügend Abstand zum Friedhof, und Platz für eine Ortsrandbegrünung und Grünflächen.

Nutzung Gasthof Adler

Wir bleiben der festen Überzeugung, dass die Wiederbelebung des Gasthofes Adler für die Bürger von Seeg und auch touristisch für unseren Ort wichtig ist.

Vorbildlich ist dies vor kurzem in Pfronten Kappeln geschehen, der Gasthof Engel wurde saniert und mit neuen Ideen wiederbelebt.

Wir sind uns sicher: Durch den Wegfall der zur Zeit geplanten, enorm kostenintensiven Umfahrt (siehe unten: Punkt „Umfahrt“) könnte man die Wiederbelebung des Gasthofes schon größtenteils finanzieren.

Einen zukünftigen Pächter könnte man mit dem Angebot, das Catering im Gemeindezentrum bei großen Veranstaltungen zu übernehmen, zusätzliche Einnahmequellen anbieten und damit sein Interesse steigern.

Für beide - Pächter und Seeg – „eine Win-Win-Situation“.

Unseres Wissens nach war Interesse für dieses Projekt vorhanden, wurde jedoch von der Gemeinde nicht weiter verfolgt.

Baukörper

Die bestehenden Baukörper „Anwesen Herböck“ und „Gasthof Adler“ sind städtebaulich an diesem Platz ortsprägend.

Gasthof Adler mit seinem mächtigen Baukörper und prägendem Giebel zur Straße, Anwesen Herböck als prägender Querbau im Westen mit langgezogener, in der Straße einmaliger langer Trauflinie.

Der Neubau sollte sich weitestgehend an diesen beiden mächtigen Baukörpern orientieren (Grundflächen/ Traufhöhen).

Die Traufhöhe des Anwesens Herböck ist einzuhalten bzw. nicht wesentlich höher zu gestalten, Ortsfremde Dachquergiebel sind zu vermeiden. Um dies zu erreichen, ist auf einen Ausbau des Dachgeschosses zu verzichten.

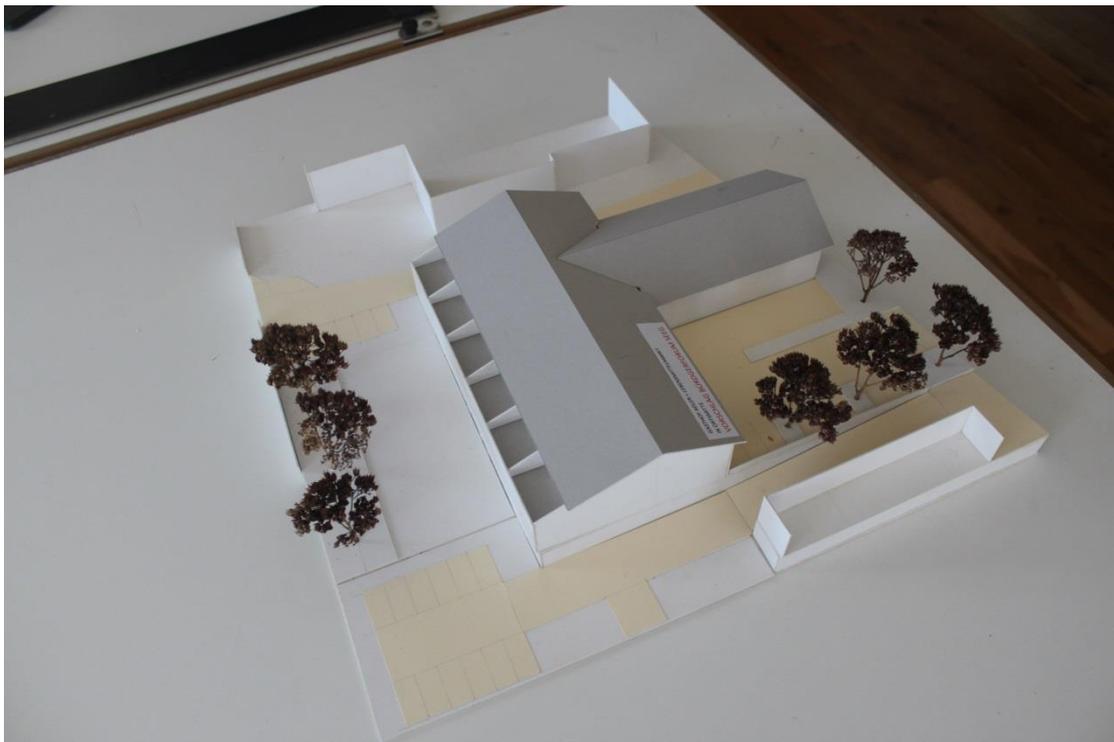


Der Rückbau des Gasthof Adlers von der Hauptstraße um 2.00 bis 4.00m sowie ein Erweiterung des Anwesens Herböck nach Westen um ca. 5.00 m sehen wir städtebaulich als vertretbar an.

Wichtig erscheinen uns klare, einfache Baukörper, mit Satteldach ohne Dachaufbauten und klaren Trauflinien, eingebunden in die städtebauliche Umgebung, mit Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft, Kirche und Friedhof. Klare einfache Baukörper werden sich auch auf die Gesamtkosten der Baumaßnahme positiv auswirken.



Grundriss Erdgeschoss/ Vorschlag Bürgerforum



Modell Vorschlag Bürgerforum
Oberes Bild: von oben, aus Osten
Unteres Bild von oben, aus Südwesten

Umfahrt

Die geplante Umfahrt um das Gebäude ist überflüssig, grundlos und zerstört Ortsrandbegrünung, Grünflächen zwischen Friedhof und Markt, Zugang zum Friedhof und Parken beim Friedhof. Außerdem wird die Umfahrt sehr kostenintensiv sein (Unterfangung Sudhaus/ Gasthof Mohren, Unterfangung Friedhofsmauer, Unterfangung Mauer Anwesen Nord).

Die immensen Kosten für Umfahrt und Unterfangungen wird wohl die Gemeinde Seeg tragen, der Investor benötigt diese Umfahrt nicht.

Wichtiger Hinweis

Die Umfahrt wird – nach telefonischer Rücksprache mit dem Straßenbauamt Kempten – vom Straßenbauamt nicht gefordert.

Eine Anlieferung des Lebensmittelmarktes rückwärts von der Staatsstraße aus ist nach Ansicht des Straßenbauamtes möglich. Dies bestätigen auch zwei befragte Fahrer der Firma Feneberg, die viele Märkte auf diese Art täglich anliefern.

Eine Anlieferung vorwärts –falls vom Marktbetreiber gefordert - alternativ über die östlich gelegenen Parkflächen haben wir im Gemeinderat vorgestellt:



Unsere Forderung

Wegfall der unnötigen, nicht erforderlichen Umfahrt

Erhalt der wichtigen Grünflächen zwischen Markt und Friedhof
Erhalt der wichtigen Ortsrandbegrünung (Blick von Westen auf Seeg)
Erhalt Zugang zum Friedhof mit Parkplätzen vor dem Eingang wie Bestand

(das ist der Hauptzugang zum Friedhof für viele Bürger von Seeg!)

Folge: Massive Kosteneinsparungen für die Gemeinde Seeg

Finanzen

Über die Gesamtkosten des Projektes wollte oder konnte Bürgermeister Bertold auf unsere Nachfragen bis heute keine Antworten geben.

Bisher wissen von Bürgermeister Bertold nur wir Folgendes:

Das Grundstück wird zu einem günstigen Preis an den Investor verkauft.

Die gesamten Abbruchkosten trägt die Gemeinde.

Nach Fertigstellung des Projektes kauft die Gemeinde Seeg den Lebensmittelmarkt einschl. Nebenflächen vom Investor zurück.

Der AK „Nahversorgung“ geht davon aus, dass die jetzt geplante Umfahrt sowie die notwendigen Stellplätze für den Lebensmittelmarkt ebenerdig auf dem Platz bzw. in der Tiefgarage, wie auch die für den Lebensmittelmarkt notwendigen Flächen für Technik im Untergeschoss zum Lebensmittelmarkt und damit zum Rückkauf hinzuzurechnen sind.

Zum Vorschlag des AK „Nahversorgung“ kann man sagen:

Das Projekt würde durch einfache klare Baukörper ohne kostenintensive Dachaufbauten und Flachdächer einschl. ihre komplizierten und schadensanfälligen Anschlüsse, außerdem durch den Wegfall der Umfahrt wesentlich kostengünstiger Erstellt werden können.

Erfahrungen des AK „Nahversorgung“ mit Bürgermeister Bertold

Reaktion auf unsere Stellungnahme

Unsere fachlich fundierte Stellungnahme zum Bebauungsplan wurde von Bürgermeister Bertold weder gewürdigt noch als diskutabel empfunden, im Gegenteil:

Bürgermeister Bertold sah in unserer Stellungnahme einen Angriff auf die Entscheidungen der Gemeinde.

Eine Kontaktaufnahme von Bürgermeister Bertold mit dem Bürgerforum nach Abgabe unserer Stellungnahme fand nicht statt (Juli 2018).

Ob unsere Stellungnahme und Pläne an alle Gemeinderäte weitergeleitet wurde, wissen wir nicht.

Unsere öffentliche Veranstaltung für die Bürger im Dezember 2018

Wir finden, das Thema Lebensmittelmarkt in Ortsmitte Seeg ist das wichtigste Thema in Seeg für die kommenden Jahre und wird unseren Ort über Jahre hinaus positiv oder negativ prägen.

Eine ernsthafte Beteiligung der Bürger/ des Bürgerforums war seitens Bürgermeister Bertold nie beabsichtigt/ gewünscht. Im Gegenteil: Alles wurde unter Ausschluss der Öffentlichkeit verhandelt und festgezurr.

Aus diesem Grunde hat das Bürgerforum Seeg im Dezember 2018 eine öffentliche Veranstaltung im Lesesaal des Gemeindezentrums durchgeführt, um die Öffentlichkeit zu informieren. Die Veranstaltung war sehr gut besucht.

Bürgermeister Bertold und Gemeinderäte waren dazu herzlich eingeladen, ebenso der Architekt, der seine Planung vorstellen sollte.

Der Bürgermeister selbst sagte seine Teilnahme zunächst zu, dann kurzfristig ab. Seinem Wunsch, den öffentlichen Termin komplett abzusagen, haben wir nicht entsprochen, die Bürger waren über das VG-Blättle bereits zu diesem Termin eingeladen.

Wir fanden es wichtig, dass die Öffentlichkeit- nachdem schon nicht vom Bürgermeister - dann doch vom Bürgerforum - Informationen über die Planungen in Ortsmitte erhält.

Der größte Teil des Gemeinderates war nicht anwesend.

Ob Bürgermeister Bertold die Einladung an alle Gemeinderäte weitergeleitet hat, wissen wir nicht.

Zu dieser öffentlichen Veranstaltung hatten wir in vielen Stunden Arbeit 2 Modelle gefertigt: „Planung Gemeinde Seeg“ bzw. „Vorschlag Bürgerforum Seeg“, damit sich die Bürger eine bessere Vorstellung von beiden Planungen machen konnten.

Nach unserer öffentlichen Veranstaltung, die bei allen Besuchern viel Anklang fand, war Bürgermeister Berkold gegenüber dem Bürgerforum verstimmt.

2 gemeinsame Sitzungen mit Bürgermeister und Gemeinderat

Anfang des Jahres wurden wir auf unser Drängen hin noch zweimal zu einer Sitzung im Gemeinderat eingeladen.

Das erste Mal durften wir unsere Vorschläge vorstellen, jedoch keine Fragen stellen. Platziert waren wir in hinterster Reihe auf den Zuschauerplätzen. Wir empfanden uns nicht auf Augenhöhe behandelt und nicht ernstgenommen. Die Situation empfanden wir als unwürdig und demütigend.

Das zweite Mal lief es vom Ergebnis her ähnlich, allerdings durften wir dieses Mal am Tisch des Gemeinderates mit Platz nehmen.

Der Erhalt und komplette Wiederaufbau des Anwesens „Gasthof Adler“ wurde uns in dieser Sitzung zugesagt .

Alle unsere Vorschläge zur Verbesserung der Ortsmitte wurden mit den Argumenten “fordert der Investor , fordert Feneberg “ abgewiesen.

Kommentar

Wir haben das Gefühl , Bürgermeister und Gemeinderat haben das Heft, wie unsere Ortsmitte zukünftig gestaltet wird, aus der Hand gegeben.

Fragen, vor allem auch über die Finanzierung und die Kosten, die auf uns Bürger zukommen, konnten oder wurden nicht beantwortet.

Unser Wunsch, ein gemeinsames Gespräch mit Bürgermeister, Bauausschuss, Herrn Breher (Investor), Herrn Feneberg und Bürgerforum zu führen, wurde nach unserer Verabschiedung in nicht-öffentlicher Abstimmung mehrheitlich abgelehnt.

Zusammenfassung/ Kommentar

Bürgernähe, offene Gespräche mit den Bürgern, Informationen für die Bürger, Beteiligung und Einbeziehung der Bürger bei einem so wichtigen Thema wie „Lebensmittelmarkt in Ortsmitte“ **hat in Seeg nicht stattgefunden.**

Nachdem Bürgermeister Berktold unsere sehr fundierten, und mit viel Arbeit und Mühe auch sehr verständlich dargestellten Bedenken als Bürger von Seeg nicht beachtet bzw. diskussionswürdig findet, müssen wir davon ausgehen, dass die vorliegende Planung der Gemeinde in Ortsmitte verwirklicht wird.

Der Abbruch des Gasthof Adler ist inzwischen beschlossen, der Ersatzbau wird wesentlich kleiner ausfallen, um ebenerdige Stellplätze für den Markt zu schaffen.

Ein Teil der Ortsrandbegrünung ist schon gefallen, man erahnt die zukünftige, nackte Ansicht unseres Ortes von Westen her, wenn man aus Richtung Schwaltenweiher kommend auf unseren Ort zufährt. Weitere gravierende negative Überraschungen (Baukörper, Gebäudehöhen, Dachaufbauten etc.), wie von uns beschrieben und bemängelt, werden folgen und unser Ortsbild/ unsere Ortsmitte negativ verändern.

Unsere Hoffnung bleiben Einsprüche der Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Ostallgäu bzw. des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege bzw. der Heimatpflege, wenn die endgültigen Baueingabepläne eingereicht werden.

Blick auf unsere Nachbargemeinden

Ein bisschen neidisch schauen wir auf unsere Nachbargemeinden: Hier nehmen die Bürgermeister und Gemeinderäte ihre Verantwortung und Verpflichtung gegenüber ihren Bürgern wahr:

(siehe verschiedene Artikel in der AZ in den letzten Wochen).

Rosshaupten will unter Einbeziehung der Bürger die Ortsentwicklung für die Zukunft sichern und weiterentwickeln, man nimmt sich Zeit dazu „gut Ding will Weile haben“. Lengenwang plant den Neubau einer Sporthalle, auch hier werden die Bürger mit ins Boot genommen (Bürgerversammlung, Information, Anregungen, offene Gespräche).