

ZUKUNFT EICHENAU

Freie Demokraten Eichenau



EINKAUFEN NORD

- 2021: Lidl-Angebot nördlich des Bahnhofs – abgelehnt vom Gemeinderat um Ortsmitte zu schützen
- 2023: Landesentwicklungsplan – Einzelhandel in Eichenau nur noch innerorts

Optionen heute für Lebensmittelversorgung im Eichenauer Norden:

**NICHTS
wie bisher**

**24/7
GRUNDVERSORGUNG
ohne Personal, digital**

**SUPERMARKT
nur südlich
des Bahnhofs möglich**

EINKAUFEN LEBENSMITTEL

- Lebensmitteleinzelhandel (LEH) hat kaum Wirkung für die Gewerbesteuer; der gesamte LEH in Eichenau trägt ungefähr 40.000 € (1%) zur Gewerbesteuer bei.
- Abwanderung von Einkauf aus Eichenau erfolgt vor allem in das Ikarus-Center
- Frequenzbringer: zusätzliche Kaufkraft kann für die Mitte nur aus Eichenau kommen, kaum aus anderen Orten
- Hauptstraße 11+13: Rewe + Seniorenwohnen als Kombilösung geplant
- Risiko für bestehende Märkte: Penny, Edeka, Denns u. a.

EINKAUFEN WEITERE SORTIMENTE

- Wenige Sortimente über LEH hinaus in Eichenau verfügbar
- Früher geringes Interesse der Anbieter an einer Ansiedlung
- Heute neue Anbieter (Action, KiK, ...) mit Interesse
- Mangel an geeigneten Flächen für diesen Einzelhandel
- Gewerbeflächen sollen dem Gewerbe vorbehalten bleiben

Hauptstraße 6 (alte Post)

Bereits genehmigt, Umsetzung offen

- EG Café
- 1. OG gewerblich
- 2. und 3. OG Wohnungen



Machbarkeitsstudie TEAMWERK ARCHITEKTEN für Houben Vermögensverwaltung GmbH, Vorlage für die Gemeinderatssitzung vom 04.07.2023.

FRIESENHALLE

Gemeindeverwaltung Prüfung 2021: Bürgerzentrum Friesenhalle breiter Handlungsbedarf bei Bausubstanz, technischen Anlagen und Brandschutz, dies weitgehend aber erst mittelfristig.

Drei Optionen zur Zukunft der Friesenhalle:

SANIERUNG

Bestandsgebäude
modernisieren

NEUBAU GLEICHE STELLE

Abriss und Neubau
am selben Standort

NEUBAU ANDERE STELLE

Neubau an einem
alternativen Standort

Hauptstraße 11-13 (Autohaus)

- Geplant: Rewe + Seniorenwohnen
- Denkbare Alternative: Kulturzentrum



KULTURZENTRUM

Hauptstraße 11-13, Vorschlag integriertes Kulturzentrum mit:

Multifunktionshalle

Haus 37

Bibliothek

Pfefferminzmuseum

Haus der Vereine

Fitnessstudio

Gastronomie

Bar

MULTIFUNKTIONSHALLE JOSEF-DERING

- Idee: Ersatz der Turnhalle an der Josef-Dering-Schule durch eine Multifunktionshalle
- Ergebnis der Klausurtagung des Gemeinderats vom 03.07.2021, Beschluss zur Prüfung 20.07.2021
- Machbarkeitsstudie 2022 (Variante 1C):
 - Dreifachturnhalle: 12,7 Mio. €
 - 300 qm großer Saal mit 100 qm Bühne: 3,9 Mio. €
 - Gastronomie, kleiner Saal 108 qm, Gastraum 78 qm: 4,4 Mio. €
 - Tiefgarage und Parkplätze: 2,2 Mio. €

VEREINE

Ideen:

- Beim Pfefferminzmuseum ergänzende Räumlichkeiten für die Vereine
- Haus der Vereine im Kulturzentrum

WOHNSIEDLUNG “FRIESEN”

Bau einer Wohnsiedlung auf dem Gelände der Friesenhalle, falls diese an anderer Stelle neu gebaut wird.

Ideen:

- Allgemeines Wohnen
- Seniorenwohnen
- Junges Wohnen
- Mehrgenerationenhäuser



SENIOREN

Ziele Seniorenwohnen sind:

- Senioren passende Alternative zu großen Häusern bieten
- Häuser „freibekommen“

JUGEND

Für ca. 14- bis 25-jährige fehlt in Eichenau ein attraktives Angebot, u.a.:

- Junges Wohnen
- Jugendtreff, Bar
- Fitnessstudio

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

- Geplant für 2026
- Gesamtbetrachtung statt Einzelprojekte
- Umfassende Ortsentwicklung statt nur Einzelhandel
- Ortsentwicklungskommission hat bereits beschlossen: Hauptstraße städtischer gestalten

Weitere Themen:

Nachverdichtung

Bauturbo

Preise

HAUSHALT 2026

28,9

Mio. €

Verwaltungshaushalt

12,8

Mio. €

Vermögenshaushalt

13,1

Mio. €

Schuldenstand Ende 2026

WICHTIGE EINNAHMEN (Schätzungen)

Einkommenssteuer

13,2 Mio. €

Schlüsselzuweisung

2,2 Mio. €

Gewerbesteuer

4,8 Mio. €

Umsatzsteuer

0,5 Mio. €

Grundsteuer

1,6 Mio. €

Grunderwerbsteuer

0,33 Mio. €

GEWERBESTEUER

- Gewerbesteuer ist entscheidend für die Einnahmenentwicklung
- Einkommensteuer (incl. Lohnsteuer) ist gedeckelt, keine Entwicklungsmöglichkeit
- Grundsteuererhöhung ist nicht akzeptabel
- Andere Steuern wie Hundesteuer haben nur geringe Erträge

Zahlen gerundet Stand 2025:

Ort	Einwohner	Gewerbesteuer
Eichenau	12.000	4 Mio. €
Alling	4.000	4 Mio. €
Grünwald	12.000	150 Mio. €

GEWERBEGEBIETE

Die wesentlichen Maßnahmen zur Steigerung der Gewerbesteuer sind:

- Gewerbegebiet Süd in der Höhe ausbauen.
- Gewerbegebiet neu entwickeln und steuerlich attraktive Unternehmen anwerben.

SÜD

In der Höhe ausbauen

NORD

Neu entwickeln

VIELEN DANK.

Freie Demokraten Eichenau

