

H2R

Architekten und Stadtplaner BDA
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Architektur und Städtebau
Objektplanung
Baudurchführung

H2R Architekten und Stadtplaner BDA, Lindwurmstraße 117 80337 München

Frau Bürgermeisterin
Dr. Kössinger
Gemeinde Gauting
Bahnhofstraße 7 |

D - 82131 Gauting

Sibylle Hüther
Prof. H.-P. Hebensperger-Hüther
Klaus-Peter Röttig
Dipl. Inge. Architekten BDA

Ilse Schnetter
Dominik Ammler
Corina Puij
Dipl. Inge. Architekten

Benedikt Weber
B.A. Architekt

Lindwurmstraße 117
D-80337 München

Telefon (089) 76 77 619 - 0
Telefax (089) 76 77 619 - 19

Internet www.h2r-architekten.de
Email info@h2r-architekten.de

12. August 2019

Stellungnahme zum Antrag verschiedener Gemeinderäte
zur geplanten Bebauung im Bereich B-Plan 100

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kössinger,
sehr geehrter Herr Härta, sehr geehrte Frau Münch,

vielen Dank für die Übersendung des Antrags diverser Fraktionen „zur geplanten
Bebauung im Bereich des B-Plans 100 und dem Gelände des AOA Apparatebaus“
(das ja Bestandteil des B-Plans 100 ist).

Im Anschreiben baten Sie uns um eine Stellungnahme, wie die Verwaltung auf diesen
Antrag inhaltlich reagieren könnte.

Wir sind „nur“ Ersteller eines Rahmenplans, der sich aus dem gewonnenen
Wettbewerb 2017/18 heraus unter Einbeziehung von „Mehrwertswünschen“ von
Grundstückseigentümern (hier vor allem von KSWM und VW) einerseits und
Anregungen von (vor allem benachbarten) Bürgern entwickelt hat. Wir stehen als
Planer hinter dieser Entwicklung, weil aus unserer Überzeugung die flächensparende
Entwicklung innerörtlicher Quartiere in Hinblick auf Nachhaltigkeit im weitesten Sinn
oberste Priorität besitzt – sofern eine Kommune zur Erkenntnis gelangt sein sollte,
dass Wohnraumbedarf grundsätzlich besteht.

Für uns war es sehr erfreulich, dass wir mit unserer Auffassung und Planung den
Wettbewerb gewinnen konnten (bei nur einer Gegenstimme). Wir scheinen somit den
in der Auslobung genannten Wünschen entsprochen zu haben:

Bankverbindung
Postgirokonto München
IBAN DE 28 7001 0080 0154 1418 06
BIC PBNKDEFF
Ust - Id Nr.: DE130504177

*...Die Ausloberin wünscht sich unter Ausnutzung der vorhandenen Potenziale den Wandel von einer Gewerbe- und Freilandbrache zu einem **attraktiven Wohnquartier mit integrierter Versorgungsmöglichkeit**. Die Neubebauung soll sowohl die städtebauliche Lücke in dem Gebiet auffüllen, als auch angemessene und **qualitätvolle Freiräume für die Bevölkerung der umliegenden Gebäude** zur Verfügung stellen.*

*Die Neubebauung des Quartiers soll das Areal **aufwerten und diesem einen neuen Charakter verleihen**. Dabei sollen aber die typischen städtebaulichen Merkmale, die zur Identität Gautings beitragen, berücksichtigt werden. Es soll ein Mittelweg zwischen der vorherrschenden Einfamilienhaus- und Villenstruktur sowie verdichtetem Wohnungsbau gefunden werden.*

Ziel des Wettbewerbes ist die Errichtung und Integration eines Supermarktes in ein neu zu entwickelndes Wohnquartier....

Vielleicht sollte an dieser Stelle festgehalten werden, dass die Integration des Supermarkts bei uns schon immer mit einer GF von ca. 8.200 qm für Wohnen auf dem AOA-Gelände verbunden war, die sich im weiteren Verlauf auch nicht erhöht hat. Die 8.200 qm GF Wohnen dürften u.E. zusammen mit dem geplanten Supermarkt etwa dem Gegenwert für ca. 17.300 qm Gewerbe (rechtskräftiger B-Plan von 2002) entsprechen.

Im weiteren Verlauf der Planung erhielten wir zweimal (Oktober 2018 und Mai 2019) den einstimmigen Rückhalt des Bauausschusses für die Entwicklung der Planung, die sowohl mehr Baurecht bei KSWM, VW und Gemeinde, sowie zusätzliche Infrastruktureinrichtungen bei AOA beinhaltet.

Warum Mitglieder der Jury und des Bauausschusses, die den ganzen Prozess (o.g. Wettbewerbsjury und BA-Sitzungen) positiv begleitet haben, jetzt den vorliegenden Antrag stellen ist für uns nicht nachvollziehbar. Vielleicht ist den Antragstellern nicht bewusst, dass die bisherige Einstimmigkeit bei den Grundstückseigentümern weitere kostenpflichtige Planungsaufträge ausgelöst hat (Auftrag von KSWM und VW an das Büro ..., AOA an das Büro H2R Architekten).

Insofern halten wir den im Punkt 4. der Antragsteller genannten Vorschlag, Vertreter der Grundstückseigentümer einzubeziehen nicht nur für wünschenswert, sondern sogar für dringend notwendig.

Zu den weiteren Punkten nehmen wir wie folgt Stellung:

Punkt 1:

Die Anzahl der Wohnungen ist als Vergleichsmaßstab unpassend, solange nicht die durchschnittliche Wohnungsgröße definiert wird, die von den jeweiligen Vorstellungen der Grundstückseigentümer abhängig ist.

Beispielrechnung:

Bei bundesweit durchschnittlich 40 qm Wohnfläche pro Person (es wäre interessant, die Antragsteller nach ihrer eigenen durchschnittlichen WF zu befragen!) würden bei

- durchschnittlich Vierzimmerwohnungen bei 180 Wohneinheiten
 $180 \times 40 \times 4 = 28.800$ qm WF anfallen, dies entspricht einer GF von ca. 38.400 qm
- durchschnittlich Dreizimmerwohnungen bei 180 Wohneinheiten
 $180 \times 40 \times 3 = 21.600$ qm WF anfallen, dies entspricht einer GF von ca. 28.800 qm

Unsere Rahmenplanung beinhaltet eine GF von ca. 29.600 qm GF, die –unter der Annahme, dass auch geförderte Wohnungen bzw. ein höherer Anteil an kleineren und bezahlbaren Wohnungen (z.B. für Krankenschwestern etc.) notwendig sein könnten- durchaus zu einer höheren Wohnungsanzahl führen könnte. Wir gehen nach unserem Kenntnisstand der Wohnungsschlüssel der Grundstückseigentümer von einer durchschnittlichen GF von 100 qm /WE, also ca. 296 Wohneinheiten (für ca. 800 – 900 Personen) aus.

Punkt 2:

KSWM bzw. VW haben eine Reduzierung des östlichen Hauses auf III bereits angeboten. Die östliche Begrenzung der Grünfläche sollte –der Wiese zugeordnet - zumindest teilweise viergeschossig sein. Die Bebauung stellt damit im Vergleich zum gültigen B-Plan sogar eine Verbesserung für die östlichen Nachbarn dar.

Punkt 3.

Dieser Vorschlag hätte große Umplanungen zur Folge, da – dies ist eine planerische Notwendigkeit wenn man gleichzeitig verdichtet und in hoher Qualität bauen möchte - das System neu aufgebaut werden müsste.

Wir hoffen, unsere Ausführungen helfen Ihnen für Ihre Argumentation.

Wir würden es begrüßen, wenn Sie unsere Argumentation den Grundstückseigentümern zukommen lassen könnten.

Mit besten Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Belongher'.