

Bebauungspläne Nr.189 und 190 „Patchway-Anger“

Abstimmung des städtebaulichen Konzeptes zur Vorbereitung der Bauleitplanung
Zur Klausurtagung am 07.05.2021

Darstellung der von den Fraktionen genannten
Kriterien für die Planungen am Patchway-Anger /
AOA Gelände und der geplanten Umsetzung

1 Soziales / Wohnen

2 Mobilität und Verkehr

3 Ökologie

4 Bauliche Aspekte

Einführung

Von der Fraktion der Grünen wurde ein überarbeitetes Positionspapier vorgelegt, das verschiedene Kriterien enthält, die im Planungsprozess mitgedacht und ggf. in das Konzept einfließen sollen.

Auch von Seiten der FDP, der MFG/Priaten, der MIFÜ und der SPD liegen zu den Themenfeldern verschiedene Aussagen vor.

Folgende Aspekte sind enthalten:

- Mobilität
- Ökologie
- Gemeinschaftsräume
- Bauliche Anpassungen
- Quartiersmanagement
- Vermarktung
- Folgekosten
- Transparenz und Bürgerbeteiligung

Auf den folgenden Seiten werden die städtebaulichen Aspekte dargestellt und aufgezeigt, wie diese in einen aktuellen Stand der Planung einfließen können.

Die enthaltenen Vorschläge für ein weiterentwickeltes Konzept wurden im Vorfeld mit den Eigentümern abgestimmt.

Einführung

Das Quartier wird von vier Eigentümern bzw. Akteuren gemeinsam entwickelt. Eine solche Ausgangslage für eine Planung dieser Art ist nicht oft gegeben.

Alle 4 Eigentümer beteiligen sich am Gesamtkonzept, insbes. hinsichtlich:

- Städtebau / Grundstücksumlegung / Planungskosten / Konzeptentwicklung
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Durchwegung
- Mobilität
- Gemeinschaftsangebote / Soziales
- Ökologie
- Grünflächen

Dies stellt eine besondere Chance für die Gemeinde Gauting dar.

Über den verbesserten Städtebau hinaus ist nur durch das gemeinsame Konzept eine Durchwegung, ein Mobilitätskonzept, die übergreifende Nutzung von Gemeinschaftsangeboten sowie die Anlage einer großen Grünfläche überhaupt erst möglich.



1 Bezahlbarer Wohnraum Soziales / Gemeinschaft

In Gauting soll Wohnen bezahlbar sein: Wir können es uns nicht leisten, nur Zuzugsgebiet für Reiche zu sein. Wir brauchen Wohnungen für alle, damit wir eine lebendige, bunte und sozial gemischte Gemeinde bleiben.

Fraktion
Grüne

Hintergrund:

Es ist Ziel der Gemeinde, ein gute soziale Mischung im neuen Quartier zu erreichen. Daher ist auch ein Anteil an freifinanzierten Wohnungen sinnvoll.

Auf Grund der wenigen verfügbaren Flächen in der Gemeinde Gauting sollten die verbleibenden Ressourcen vorrangig für die Ergänzung fehlender Wohnraumangebote genutzt werden. Dies sind insbesondere bezahlbare und barrierefreie Wohnungen, aber auch kleinere Wohnungen.

Beispiele:

Die Mieten im KommWFP (Verband Wohnen) liegen bisher bei 7,50 -10,00 €/m² WFL. Auf Grund der Preissteigerungen im Bauwesen und hoher ökologischer Anforderungen müssen diese im Patchwayanger vermutlich höher angesetzt werden.

Das KSWM strebt Mieten von 12-13 €/qm an. Eine verbindliche Aussage hierzu ist derzeit auf Grund der offenen Fragen zum Konzept noch nicht möglich. (siehe nächste Seite)

Aktuell sind 169 Haushalte als wohnungssuchend in Gauting geführt.

Konzeptvorschlag:

- **Ca. 75-80 WE** (Anteil von 100 %) im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm KommWFP durch Verband Wohnen
- **Ca. 90 WE** preisgedämpfte Mietwohnungen durch das Katholische Siedlungswerk München (KSWM)
- Ca. 1.800 qm GF für geförderte Wohnungen (**ca. 20 WE**) entsprechend SoBoN durch privaten Eigentümer. Die SoBoN wird im Teil Nord angewendet. Hierzu ist ein Wertgutachten zu erstellen. Hierbei fließen auch Angebote wie Kinderbetreuung / ggf. Gemeinschaftsräume ein.
- Anteil von 100% der Wohnungen in Form einer Konzeptvergabe / „Einheimischenmodell“ o.ä. durch die Gemeinde

1 Bezahlbarer Wohnraum

Soziales / Gemeinschaft

Hintergrund: Aussage KSWM:

- Das KSWM hat großes Interesse, einen energetisch leistungsfähigen, nachhaltigen, bezahlbaren und qualitätsvollen Wohnraum so bald wie möglich zur Verfügung zu stellen (siehe auch schon KSWM Stellungnahmen vom 15.10.2020 und 26.11.2020)
- Wir streben für unsere Wohnungen im Patchway-Anger eine Mietpreisspanne von ca. 12-13 €/m² an
- Eine verbindliche Aussage zur Zielmiete ist derzeit leider noch nicht möglich, da:
 - Zeitachse bzw. Mietbeginn derzeit nicht planbar
 - Geschoßfläche derzeit nicht planbar
 - Lastenverteilung aus städtebaulichem Vertrag derzeit nicht planbar
 - Energieversorgung durch Tiefengeothermie derzeit nicht planbar
 - Anforderungen an sozial-ökologische Standards noch unklar
- Die Anwendung der SoBoN muss differenziert betrachtet werden; für das KSWM ist die Anwendung nicht relevant

Hintergrund: Aussage Verband Wohnen:

- Die Umsetzung des Konzepts mit gefördertem Wohnraum hängt von der Abwicklung über das Programm KommWFP ab. Das Programm läuft derzeit nur bis 2023. Ob eine Verlängerung darüber hinaus erfolgen wird, ist unklar. Zur Umsetzung der Ziele zum bezahlbaren Wohnen ist daher ein zügiger Planungsprozess notwendig.

1 Gemeinschaft fördern

Soziales / Gemeinschaft

Gemeinschaftsräume

Fraktion
Grüne

Basis ist 10% der Geschossfläche vom Planungsstand am 6. Oktober 2020

- Wechselwirkungen mit dem Maß der baulichen Nutzung
 - Minus 1% Fläche für Gemeinschaftsräume = Minus 1% Brutto-Geschossfläche
- Nutzungsmöglichkeiten für Gemeinschaftsräume
 - Veranstaltungsräume
 - Gästeapartments
 - CoWorkingSpaces⁵⁾
 - Wasch-/Trockenräume
 - Mobilitätsstationen
 - Werkstätten (Hobbywerkstatt, Repair-Cafe, etc.)
 - Innenliegende Fahrradabstellanlagen im EG³⁾
- Gemeinschaftsräume sollen auch Nutzern außerhalb des Quartiers zugänglich sein
 - Organisation über Quartiersmanagement (s.u.)

MiFu

- Das Quartier erscheint zu klein für ein Quartiersmanagement

Fachliche Empfehlung (Skorka):

- Unabhängig von der endgültigen Festlegung der Geschossfläche sollte ein passendes Konzept für Gemeinschaftsangebote entwickelt werden
- Begegnung im Freiraum als wesentlichen Baustein einbeziehen
- Übergänge /Zonierung – die Ausgestaltung im Detail kann viel bewirken!
- Mehrfachnutzungen von Räumen andeuten > Kosten sparen

1 Gemeinschaft fördern Soziales / Gemeinschaft

Rolle des Freiraums bei der Bildung von Nachbarschaften

Fachliche Empfehlung (*Skorka*):

Angebote zur Unterstützung von nachbarlichem Miteinander und Gemeinschaft können besonders gut durch entsprechende Freiraumgestaltung geschaffen werden.

Der Freiraum stellt einen „neutralen“ Ort dar, der eine geringe Hemmschwelle zur Kontaktaufnahme mit sich bringt.

Durch die Anordnung von Aufenthaltsmöglichkeiten in der Nähe von Bereichen, die häufig aufgesucht werden, können zufällige Begegnungen verstärkt werden, ein Ratsch nebenbei oder eine gezielte Verabredung können initiiert werden.

Gemeinschaft fördernde Angebote im Freien z.B.:

- Spiel- und Aufenthaltsbereiche für alle Generationen
- Außengastronomie in der Nähe von Spiel- und Aufenthaltsbereichen
- Aufenthaltsmöglichkeiten im Bereich von Eingangssituationen (z.B. Kinderbetreuung)
- Temporäre Angebote (z.B. Quartiersfest 1x im Jahr)

Das Gelingen ist abhängig von der Qualität der Zonierung / Übergänge und Zuordnung, der Lage bzw. Bündelung der Nutzungen und der Ausgestaltung im Detail



1 Gemeinschaft fördern Soziales / Gemeinschaft



Darstellung der Gemeinschaftseinrichtungen im Konzept

Konzeptvorschlag:

- **Café** in Kombi mit Supermarkt an zentraler Stelle mit Freibereich zum Anger
- **Gemeinschaftsraum** im Teil Nord, ggf. mit Quartiersbüro, multifunktionaler Gruppenraum, im Bereich zwischen KiTa und Café, - Finanzierung zu klären -
- KSWM kann ein **Gästeappartement** oder alternativ Fläche zur Nutzung für soziale Träger anbieten (*Lage noch offen*)
- **Büroflächen / Co-Working** 900 qm im Teil Nord
- Gemeinsame **Wasch- und Trockenräume** im Teil Süd
- Alle Wohnungen barrierearm, im Bereich Verband Wohnen alle Wohnungen barrierefrei. Im Normalfall müssen nur die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei hergestellt werden
- Öffentliche Grünfläche „**Anger**“ ca. 3.500 qm
- 7 private, quartiersbezogene **Spielplätze / Vorzonen** mit abgestimmten Spiel-Angebot bzw. Gemeinschaftsanlagen, abgestimmte Gestaltung, generationsübergreifend, einsehbar
- Gemeinsam genutzte **Mobilitätsangebote** (Carsharing, Lastenfahrräder, E-Bikes, Lage noch zu klären...) >> siehe Mobilitätskonzept

1 Gemeinschaft fördern Teil Nord

Soziales / Gemeinschaft

Soziales / Gemeinschaftsflächen Teil Nord

(Detaillierte Zusammenstellung durch Ten Brinke, April 2021):

Gemeinschaftsflächen für Spiel und Kommunikation im Quartier:

- Freifläche / Spiel- und Begegnungsstätte für alle Altersklassen:
 - Ca. 700 qm Kinderspielplatz (baurechtl. Erforderlich sind lediglich ca. 360 qm)
 - Boule-Platz
 - Schachfeld
- kommunikative Erschließung
 - durch überwiegende Laubengangerschließung
 - durch Gemeinschafts- / Erschließungshof auf dem Dach des Supermarktes als Erschließung, zur Kommunikation und zum Spiel (Quartiershof für 16 Wohnungen, ca. 170 qm)
- Gemeinschaftsflächen für Soziales:
 - „Haus für Kinder“ (650 qm GF, Kinderbetreuung für alle Altersgruppen bis ca. 12 Jahre)
 - Soziale Durchmischung durch unterschiedliche Wohnungsgrößen und -typologien, vom 1-Zimmer-Single-Appartement bis zur 4-Zimmer-Familienwohnung

Gemeinschaftsflächen für Mobilität

- Mobilitätszentrum / -station ca. 54 qm GF
- Stellplätze für Car- und Bikesharing (z.B. MVG-Rad/ Statauto)
- Fahrradwerkstatt / Hobbywerkstatt zum selber Schrauben
- Innenliegende Fahrradabstellanlagen im Untergeschoss (ca. 450 qm BGF, über großzügige Rampe erreichbar)
- Abstellmöglichkeiten für Cargobikes und Fahrrad-Lastenanhänger

Gemeinschaftsflächen für gebietsübergreifende Identifikation:

- Café ca. 250 qm GF mit zum Patchway-Anger (zentrale Grünfläche) hin ausgerichteter Außengastronomie
- Fläche für Gemeinschaftsräume (GF 125 qm), Mehrzweckraum o. ä., Veranstaltungen
- Flächenabtretung zugunsten grünem Anger / gemeinschaftlicher Spielwiese (ca. 1.800 qm)
- Vernetzte Wegeverbindung / Öffentliches Fuß- und Radwegenetz über Privatgrundstück, ca. 230 qm (öffentliche Widmung durch Bebauungsplan)

2 Mobilität und Verkehr

Mobilitätskonzept²⁾

Basis ist ein Stellplatzschlüssel von 0,6 bei der Geschossfläche vom Planungsstand am 6. Oktober 2020

- Wechselwirkungen mit dem Maß der baulichen Nutzung
 - Plus 0,1 Stellplatzschlüssel = Minus 5% Brutto-Geschossfläche
- Bestandteile eines wirksamen Mobilitätskonzeptes
 - Mobilitätsstationen mit Bike- und Carsharing unterschiedlicher Fahrzeugklassen
 - Betrieb und Wartung über lokale Anbieter
 - Eine Sammelgarage mit gemeinsamer Zufahrt von der Ammerseestraße
 - Zur Entlastung der Wohnstraßen
 - Durchwegung in Nord-/Süd- und Ost-/West-Richtung
 - Das Wegerecht wird im Grundbuch eingetragen
 - Verknüpfung mit dem Gesamtverkehrskonzept durch
 - Optimierung der Wegebeziehungen zum S-Bahnhof mittels Ertüchtigung der Kreuzung Ammersee-/Paul-Hey-Str. für Radfahrer und Fußgänger
 - Anbindung der Durchwegung an das Fahrradstraßennetz
 - Querungsmöglichkeiten der Ammerseestraße
 - Bushaltestelle am Quartier
 - Fahrradparken im EG innen (als Gemeinschaftsraum)³⁾
 - Parkraummanagement im gesamten Umgriff
 - Oberirdische Parkflächen vor Supermarkt und Kinderhaus primär für Fahrradstellplätze (geeignet für Lastenräder und Anhänger) und mobilitätseingeschränkte Personen

Fraktion
Grüne

MiFu

- Bedarf für ein Mobilitätsmanagement: für Car-Sharing, E-Ladestationen
- Bike-Sharing sowohl im nördl. Planungsbereich als auch bei VbWo + KSWM

Gemeinschaftsantrag Sept.2020

- Es sollen ergänzende Mobilitätsangebote durch Car- und Bikesharing auf allen Flächen geschaffen werden.

Für die Flächen im Planungsgebiet besteht Baurecht nach entsprechend Bebauungsplan 100. Die Ausübung dieses Baurechts zieht, ebenso wie die aktuelle Planung, ein Verkehrsaufkommen nach sich. Interessant ist daher der Vergleich der beiden Konzepte.

Vergleich Verkehrsmengen B-Plan 100/ B-Pläne 189/190 (Büro Obermeyer):

Verkehrsabschätzung mit Berücksichtigung des Mobilitätskonzeptes im B-Plan 189/190 (Hin- und Rückfahrten):

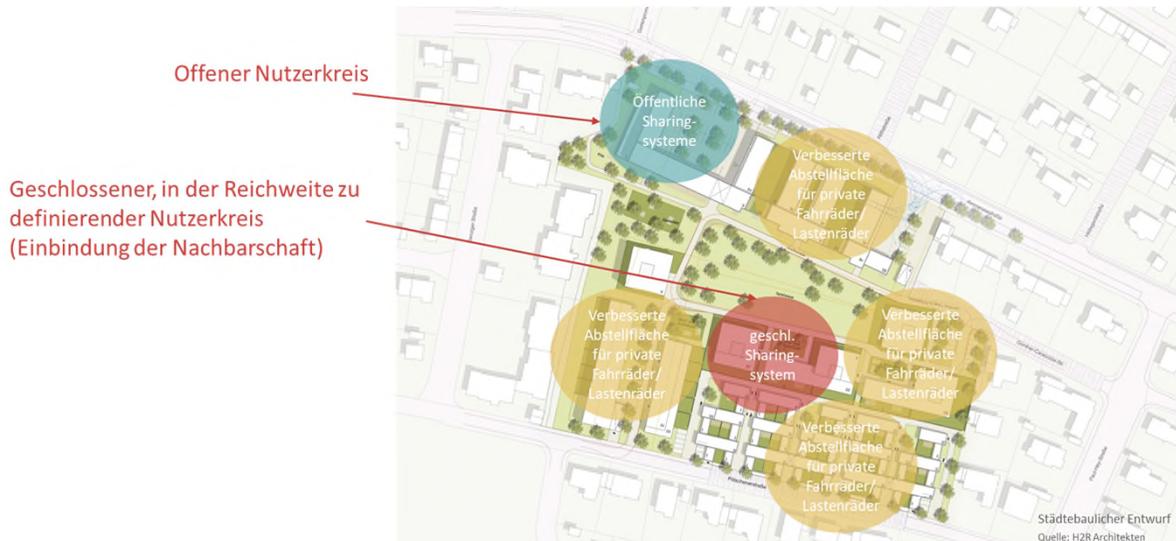
- Neuverkehrsaufkommen B-Plan 100:
1.860 Kfz-Fahrten /24h
- Neuverkehrsaufkommen B-Plan 189 / 190:
2.080 Kfz-Fahrten / 24h
- Differenz: 220 Kfz-Fahrten / 24h

Durch die Verkehrsverteilung ergibt sich auf der Ammersee Straße eine Differenz von 50 Kfz-Fahrten / 24h im Querschnitt.

Dies beläuft sich auf einen Unterschied von 1 %.

2 Flächen für Mobilitätsbausteine

Mobilität und Verkehr



Eingesparte Fläche durch Stellplatzreduzierung: 2713 m²

- davon 20% für Bausteine des Mobilitätskonzeptes: 543 m²
- 10% für Car-Sharing-Stellplätze: 271 m² = 18 Stellplätze (realistischer Anfangswert 5 – 6 PKW, je nach System und Anbieter)
- 5% für fahrradbasierte Lastentransportmöglichkeiten (136 m²), gebündelt in Sharing-Station

Verteilung von Sharingstationen im Plangebiet für eine geschlossenen bzw. definierten Nutzerkreis (Nachbarn)

Öffentliche (offener Nutzerkreis) Elemente im Bereich AOA/Vollsortimenter wie MVG-Station, E-Lastenrad, Car-Sharing.

Gute erreichbare (Rampenneigung), in der Anzahl ausreichende Fahrradstellplätze in guter Qualität. Zusätzlich Stellplätze für private Lastenräder.

Car-Sharing über das Plangebiet verteilt, möglichst oberirdisch.

Gemeinschaftseinrichtungen wie Café, Treffpunkt für die Nachbarschaft (ggf. in Kombination, Fahrradreparatur, Quartiers- und Mobimangement)



2 Stellplatzschlüssel / Fahrräder Mobilität und Verkehr

Mobilitätskonzept²⁾

Basis ist ein Stellplatzschlüssel von 0,6 bei der Geschossfläche vom Planungsstand am 6. Oktober 2020

- Wechselwirkungen mit dem Maß der baulichen Nutzung
 - Plus 0,1 Stellplatzschlüssel = Minus 5% Brutto-Geschossfläche

Fraktion
Grüne

- Fahrradparken im EG innen (als Gemeinschaftsraum)³⁾
- Parkraummanagement im gesamten Umgriff

- Oberirdische Parkflächen vor Supermarkt und Kinderhaus primär für Fahrradstellplätze (geeignet für Lastenräder und Anhänger) und mobilitätseingeschränkte Personen

FDP

- Stellplatzschlüssel Süd 1,0

MiFü

- Stellplatzschlüssel Süd mindestens 1,0

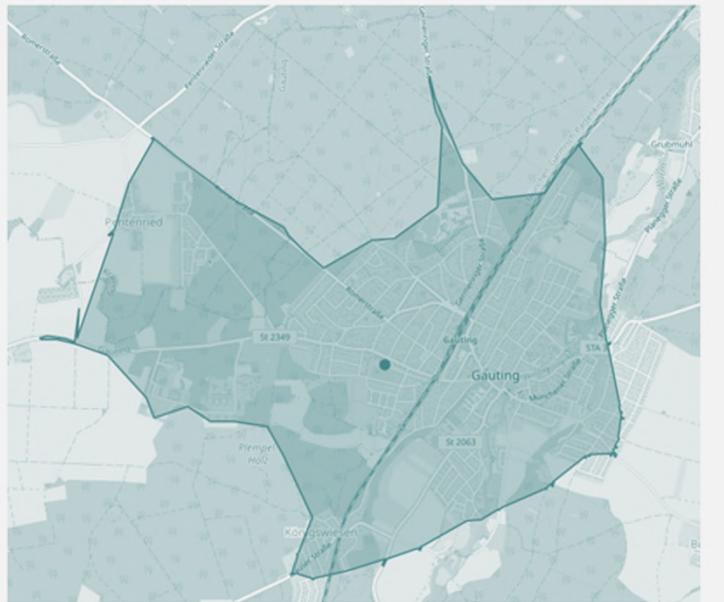
Konzeptvorschlag:

Stellplatzschlüssel >> Mobilitätskonzept STATTBAU

- Teil Nord i. V. mit Mobilitätskonzept:
 - 1,0 St / WE (freifinanziert)
 - 0,8 St / WE (Wohnungen SoBoN)
- Teil Süd i. V. mit Mobilitätskonzept:
 - 0,8 St / WE Verband Wohnen und KSWM
 - 1,0 St / WE Gemeinde
- Gegenüber der gemeindlichen Stellplatzsatzung reduzieren sich die Stellplätze von ca. 420 auf 240 St im Quartier
- Für den Teil Nord ist eine großzügige und mit einer vom Anger aus zugänglichen **bequemen Rampe zu erreichender Fahrradraum** (ca. 450 qm GF) im Untergeschoss geplant
- Die **Lage der Fahrradstellplätze** im Teil Süd sollte in der weiteren Planung näher abgestimmt werden. Zu viele Fahrradstellplätze im EG führen unbelebten Erdgeschosszonen, dies kann zu einer anonymen / unangenehmen Wirkung führen. Wenn Fahrradstellplätze ins Gebäude integriert werden, sollten diese nicht die zulässige Geschossfläche für die Hauptnutzungen reduzieren.
- Die **Andienung der Kita** für mit dem Rad Ankommende könnte ggf. von Süden her erfolgen, *nähere Prüfung in der weiteren Planung*
- **Gute Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und ein gesicherter Zugang für Fußgänger für den Supermarkt** werden als wichtig erachtet > *nähere Prüfung in der weiteren Planung*

2 Einbindung in die Umgebung

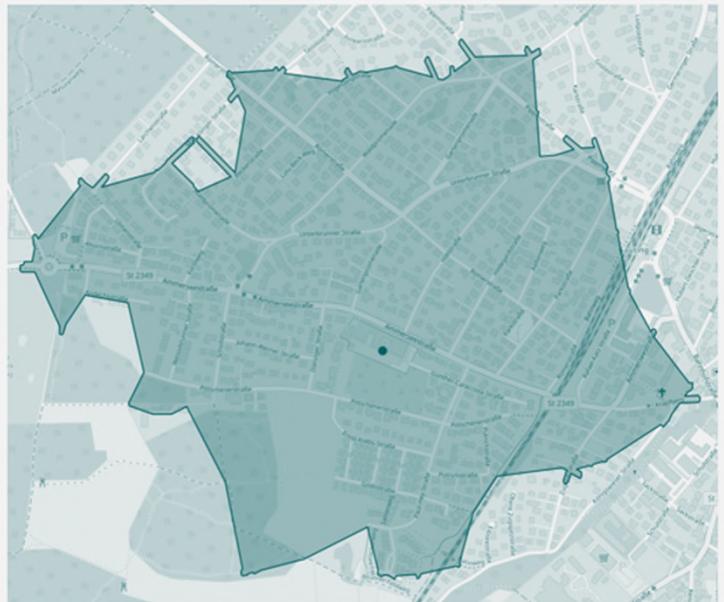
Mobilität und Verkehr



10-Min.-Isochrone Fahrrad

Kartengrundlage: Open [Streetmap](#)

Quelle: <http://iso4app.net/>



10-Min.-Isochrone zu Fuß

Kartengrundlage: Open [Streetmap](#)

Quelle: <http://iso4app.net/>

Lage und Erreichbarkeit:

Einschätzung im Rahmen Mobilitätskonzept stattbau:

- Die Lage des Grundstückes ist in die städtebauliche Struktur der Gemeinde integriert.
- Selbst fußläufig ist ein Großteil des Gemeindegebietes (inkl. S-Bahn, bis zum Rathaus) gut zu erreichen.
- Mit dem Fahrrad wird nicht nur das nahezu gesamte Gemeindegebiet, sondern bereits auch wichtige Naherholungsgebiete erreicht.
- Dadurch besteht schon heute die gute Möglichkeit, den Alltag vom Patchway-Anger aus ohne die Nutzung des privaten PKW bewältigen zu können.
- Diese Bewertung wird noch herausragend durch den am Standort geplanten Vollsortimenter zur Nahversorgung/Cafe gestärkt.

2 Einbindung in die Umgebung Mobilität und Verkehr



Mögliche Fuß- und Radwegeanbindung an Bahnhof durch Tempo-30-Zonen

Hintergrund: Einschätzung durch Büro Obermeyer:

Die Planungen im B-Plan 189 /190 enthalten eine Durchgängigkeit der Fuß- und Radwege, sodass der nicht-motorisierte Individualverkehr gestärkt und gefördert wird.

Weiterhin wird durch die geplanten Querungsmöglichkeiten an der Ammersee Straße - mit Ergänzung der bereits bestehenden Fußgängerschutzanlage - eine verkehrssichere Querung der Ammersee Straße auf der Länge des B-Planes gewährleistet. Nördlich der Ammersee Straße sind heute Zone-30 eingerichtet, in denen der Fahrradverkehr gemäß RAS 06 und ERA 2010 auf der Straße geführt wird. Hierdurch sind viele Wegemöglichkeiten für den Radverkehr zum Bahnhof gegeben.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen:

- Eine Querungsmöglichkeit über die Ammerseestraße wurde bereits angedacht und grundsätzlich geprüft. Die Planung sollte konkretisiert werden und muss anschließend mit dem Straßenbauamt verhandelt werden

Anbindung an das Fahrradstraßennetz (Einschätzung stattbau)

- Es bestehen gute Möglichkeiten, mit dem Fahrrad sicher zum Bahnhof/zum Ortszentrum zu gelangen
- Perspektivischer Ausbau Radweg Ammerseestraße
- Errichtung von Radfahrer und Fußgängerquerung über die Ammerseestraße

2 Im Quartier Mobilität und Verkehr



Darstellung der Durchwegung. Straßenplanungen und Mobilitätsangebote im Konzept

Konzeptvorschlag:

- **Autofreies Quartier**, innere Erschließung nur für Fußgänger und Radfahrer sowie für Müll / Rettung
- **Mobilitätsstationen** mit Bike- und Carsharing entsprechend Mobilitätskonzept, Anzahl / Lage zu klären
- **Durchwegung**: die Wegeflächen werden öffentlich gewidmet bzw. als Dienstbarkeiten zu Gunsten der Öffentlichkeit ins Grundbuch eingetragen
- **Querungsmöglichkeit** an der Ammerseeestr. ist angedacht, näheres muss mit Straßenbauamt abgestimmt werden
- Die **Pötschener Straße** soll als verkehrsberuhigter Bereich umgestaltet werden
- **Verlegung Bushaltestelle** beabsichtigt (Abstimmung MVV, Straßenbauamt)
- Eine Sammelgarage mit einer gebündelten Ausfahrt zur Ammerseestraße wird nicht empfohlen. Auch an der Ammerseeestr. befindet sich Wohnnutzung. Eine gebündelte Tga-Ausfahrt würde diese Bewohner zusätzlich zum ohnehin vorhandenen Verkehr belasten. Eine „Lastenverteilung“ erscheint sinnvoller. Kleinere Tiefgarageneinheiten erhöhen das Sicherheitsgefühl und damit die Attraktivität. Die Eigentümer möchten aus rechtlichen und wirtschaftlichen Gründen individuelle Garagenbereiche errichten.

3 Energieversorgung Ökologie

Ökologie⁴⁾

Fraktion
Grüne

- Geothermie-Anschluss verpflichtend
 - Planung als oberste Priorität vorantreiben
 - Kommunikation der Verwaltungstätigkeit bzw. des Projektfortschritts
- Redundanzkraftwerk energieneutral (Hackschnitzel oder Luft-Wärmepumpe mit Photovoltaik-Strom)
 - Verbund mit anderen Quartieren prüfen, z.B. Asklepios, Handwerkerhof, Gautinger Feld
 - Standort prüfen und festlegen bis zum 1.4.2021
- Photovoltaik-Anlage auf allen Flachdächern/Fassaden/Balkonen
 - primär zur Quartiersversorgung
 - als Betreiber-Modell oder von Quartiers-Genossenschaft betrieben
- Gebäude-Energieverbrauch orientiert an Zielsetzungen der Klimaneutralität des LKR Starnberg bis 2035
- Baustoffwahl orientiert an höchstmöglicher CO₂-Neutralität und nach Prinzip "cradle-to-cradle"
- Biodiverse Quartiersbegrünung (Dächer ohne PV, Freiflächen, Gemeinschaftsgärten)
- Regenwassernutzung und Brauchwasseraufbereitung
 - Zur Brauchwasserreduktion und Bewässerung der Freiflächen

Einigkeit in allen Fraktionen:

Ziel ist die Nutzung der Geothermie sobald möglich, ggf. Übergangstechnologie

Konzeptvorschlag Wärmeversorgung:

- Die Gemeinde Gauting plant die Realisierung von Geothermie im Gemeindegebiet. Eine Absichtserklärung zur Realisierung ist im April 2021 zwischen Gemeinde Gauting und ENGIE geschlossen worden. Ein Erbbaurechtsvertrag über die Nutzung gemeindeeigener Flächen als Bohrplatz für die Geothermie wird aktuell mit dem Bohrkonsortium ausgehandelt.
- Eine vernetzte Lösung bei der Wärmeversorgung zwischen Handwerkerhof, Patchway-Anger und Gautinger Feld ist seitens Gemeinde Gauting gewünscht, allerdings abhängig von zeitlichen Entwicklungsschritten dieser Vorhaben. Flächen für Spitzen-/Redundanzheizwerk ist im Gautinger Feld bereits eingeplant.
- Leitungsrechte für die Geothermie sollen in den B-Plänen inkludiert werden.

Konzeptvorschlag Stromversorgung:

- **PV auf den Dächern** (und Fassaden) soweit städtebaulich, architektonisch und technisch / wirtschaftlich möglich
- PV auf allen Dächern, Fassaden, Balkonen im Hinblick auf Gestaltung, Ortsbild und Blendwirkungen wird nicht empfohlen. Ausarbeitung konkreter Vorschläge in der weiteren Planung, die Dachflächen stellen potenziell große und geeignete Flächen für PV bzw. extensive Begrünung dar

3 Bauliche Standards Ökologie

- Gebäude-Energieverbrauch orientiert an Zielsetzungen der Klimaneutralität des LKR Starnberg bis 2035

Fraktion
Grüne

Hintergrund:

- Die schriftliche Selbstverpflichtung KSWM berücksichtigt nicht nur energetische Standards, sondern greift darüber hinausgehende Ökologie- und Nachhaltigkeitsaspekte auf. Insofern sind hier über das Thema Energie bzw. GEG auch andere Aspekte einbeziehen.

Konzeptvorschlag bauliche Standards:

Aussagen der Eigentümer:

- KSWM: schriftliche Selbstverpflichtung (siehe Anlage)
- Verband Wohnen: (siehe Anlage)
- Eigentümer Nord: Ökologischer Kriterienkatalog der LH München (siehe Anlage)
- Verband Wohnen, KSWM und Ten Brinke planen einen KfW-Effizienzstandard 55 (KfW 55), damit werden die Anforderungen aus dem GEG deutlich unterschritten

3 Grünordnung Ökologie



Darstellung der Angerfläche, der Baumpflanzungen und der Flächen, die für eine Dachbegrünung bzw. PV-Anlagen in Betracht kommen

Konzeptvorschlag:

- **Innenentwicklung**, kompakte, flächensparende Bauweise in zentrumsnaher Lage, Nachnutzung Leerstand
- Öffentliche **Grünfläche mit naturnahen Bereichen (Anger)**
- Neupflanzung von ca. 120 **Bäumen** (standortgerechte, heimische bzw. klimafeste, stresstolerante Baumarten)
- **Artenreichtum** im Bereich Gehölzarten und Dachbegrünung
- extensive Begrünung auf Dächern (Teil Nord)
- PV/ extensive Begrünung auf Dächern (Teil Süd)
- Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist vorgesehen und entsprechend Bodengutachten möglich
- Dafür geeignete Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen
- Regenwassernutzung geplant, wo sinnvoll

4 Nutzungen Bereich Nord

Bauliche Aspekte Nord

Bauliche Anpassungen

Fraktion
Grüne

- **DIEHL Gruppe**
 - Folgende Nutzungen sollen ermöglicht werden
 - Kinderbetreuung
 - Lebensmittelhandel
 - Gewerbe (Büronutzung) als Digitalstandort für Software-Entwicklung, KI, Robotic, digitale Medien, Service, Beratung, Vertrieb, CoWorking⁵⁾, etc.
 - Wohnen (~50%)
 - SoBoN - Regelung
 - Kinderhaus und Gemeinschaftseinrichtungen statt Sozialwohnungen (diese befinden sich auf VW/KSWM Fläche)
 - Bauliche Änderungen
 - Flächige Überbauung des Supermarkts im 1.OG mit Gewerbefläche und Dachbegrünung

FDP Januar 2021

- Wohnen ca. 30%, mehr als 1.000 m² GE-Anteil „Büro“
- 3-gruppiger Kindergarten positiv
- 11.800 GF ist zu viel
- Supermarkt problematisch, Wunsch zur Nahversorgung: Markthalle für den Frischebedarf in Ergänzung zum Penny am Kreisverkehr
- Sortimentsbeschränkungen für Lotto und Schreibwaren

MiFu Januar 2021:

- Wohnen ca. 30%, Gewerbeeinheiten von je 150 m², Co-Working und Büros gewünscht
- 11.800 GF ist zu viel

Gemeinschaftsantrag Sept. 2020

- Mischgebiet mit urbaner Wohnnutzung, Wohnen max. 30%,
- Max. 10.400 GF (Nord)
- Kein Vollsortimenter, kleinteilige Einzelhandelsflächen
- Bedarf an Kinderbetreuung muss innerhalb des Quartiers abgedeckt werden

Empfehlung Herr Winkelkötter:

- Bedarf Büronutzung nicht leicht zu bestimmen, Empfehlung: flexibel organisier-/ aufteilbare Büroflächen
- kein ergänzender Einzelhandel zum Supermarkt > das könnte Einzelhandel im Ortszentrum und am Pippinplatz schwächen, zudem Gefahr eines zu häufigen Mieterwechsels
- Café neben Supermarkt als Bindeglied und zur Belebung

Empfehlung Frau Skorka

- Arztpraxen besser in Ortsmitte > hohe Patientenfrequenz kommt der Einkaufslage zu Gute > kein zusätzlicher Verkehr an der Ammerseestraße
- Mit den nun geplanten Nutzungen wie Supermarkt, Café, Kinderbetreuungseinrichtung, Büros, Mobilitätsstationen und Gemeinschaftseinrichtungen (Gästeappartements und ggf. Nachbarschaftstreff) ist eine Mischung vorhanden, die ein eigenständiges Quartier erzeugt (im Gegensatz zu einer reinen Wohnsiedlung), jedoch keine Konkurrenz zum Ortszentrum Gauting darstellt. Die geplanten Nutzungen sind vor allem solche, die im Alltag aufgesucht werden und damit gut zur Wohnnutzung, auch in der Umgebung, passen.
- Der Bereich zwischen Kita und Supermarkt im EG sollte baulich flexibel gestaltet werden, um langfristig unterschiedliche Nutzungen aufnehmen zu können. Der Vorbereich nach Süden sollte einen öffentlichen / halböffentlichen Charakter aufweisen.

4 Nutzungen Bereich Nord Bauliche Aspekte



Ten Brinke

Geplante Geschossfläche für das ehem. AOA-Gelände in Gauting

Geschossfläche gesamt	11846 m²
davon Geschossfläche Supermarkt mit Café (ca. 250 m ²)	2128 m ²
davon Geschossfläche Büro	900 m ²
Geschossfläche verbleibend für Wohnen und Soziales	8818 m²
davon 70% GF <u>Wohnen</u> freifinanziert	6172,6 m ²
davon 30% GF für soziale Nutzung	2645,4 m ²
Geschossfläche für soziale Nutzung	2645,4 m²
davon GF für Kinderbetreuung	650 m ²
davon GF für Mobilität	54 m ²
davon GF für Gemeinschaftsflächen (Mehrzweckraum o. ä.)	125 m ²
davon GF für <u>Wohnen</u> mit Sozialbindung	1816,4 m ²

Konzeptvorschlag Teil Nord:

Planerische Festlegung des Maßes der Nutzung und der Nutzungsmischung wie folgt (später im VEP zu regeln):

- **Max. 2.130 qm GF Lebensmittelhandel:** Supermarkt (kleinstes Vollsortiment mit 1.200 qm VK) mit Café, ggf. Sortimentsbeschränkungen
- **650 qm GF Kinderbetreuung mit 3 Gruppen** (KiKri, KiGa und Hort) *statt urspr. 400 qm, im WB gar kein KiGa*
- **Büro / Co-Working 900 qm GF** (*im Wettbewerb / Rahmenplan urspr. keine Büros vorgesehen*)
- **Gemeinschaftsflächen 125 qm GF**
- **Mobilität: 54 qm GF**
- **8.000 qm GF Wohnen**
- **SoBon wird angewendet** für den Planungsgewinn
- **Überbauung Supermarkt** und Dachbegrünung: der Supermarkt hat eine höhere Raumhöhe (entspricht 2 Geschossen), daher ist eine Überbauung im 2.OG und 3. OG geplant. Hier ist Wohnnutzung geplant.
- Nicht auf die GF anzurechnen: Tga-Einfahrt und Durchgang (Fuß- und Radweg in Nord-Südrichtung) im EG

4 Geschossfläche

Bauliche Aspekte Süd

- **Zweckverband Wohnen & Katholisches Siedlungswerk München**
 - Bauliche Änderungen
 - Südliche Abstandsflächen vergrößern und an Flucht der westlichen Umgebungsbebauung Danzigerstr. anpassen.
 - Optional mit Terrassierung und/oder Fassadenbegrünung
 - Überprüfung und Anpassung der angestrebten Kaltmiete wegen
 - Reduzierung von Nebenkosten durch hohe energetische Standards
 - Mehrwerte durch das Angebot von Gemeinschaftsräumen

Fraktion
Grüne

Gemeinschaftsräume

Basis ist 10% der Geschossfläche vom Planungsstand am 6. Oktober 2020

- Wechselwirkungen mit dem Maß der baulichen Nutzung
 - Minus 1% Fläche für Gemeinschaftsräume = Minus 1% Brutto-Geschossfläche

MiFü

Verband Wohnen + KSWM: GF noch zu klären: max. 13.400 als Kompromiss, Gemeinschaftsräume nicht nötig

FDP zu Verband Wohnen + KSWM

GF noch zu klären: max. 13.400 als Kompromiss, zusätzlich Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsantrag Sept. 2020

Erbpacht und genossenschaftliches Modell wird angestrebt

FDP +MiFü Fläche Gemeinde

GF max. 3.000 qm, Bauform gefällt nicht, Entfall einer Bauzeile zu Gunsten von Grün

Katholisches Siedlungswerk München und Verband Wohnen
Sitzung 06.10.2020

Summe GF ca. 15.234
Summe WF ca. 11.426

Konzeptvorschlag Teil Süd (für Verband Wohnen und KSMW):

Planerische Festlegung der GF wie folgt:

14.400 GF für Wohnungen inkl. auf die GF anzurechnende Erschließung (= Rahmenbedingungen für Schaffung bezahlbarer Wohnraum)

+ zusätzlich:

- 1 Gästeappartement (Gemeinschaft)
- Flächen für erdgeschossige Nebennutzungen wie Kinderwägen, Fahrräder, Müllräume sofern ins Gebäude integriert
- ggf. Loggien, falls diese auf die GF angerechnet werden müssen
- Flächen für Mobilitätsstationen, falls diese im EG ins Gebäude integriert werden
- Ggf. weitere Flächen für gemeinschaftliche/soziale Nutzungen



4 Geschossigkeit Nord und Süd

Bauliche Aspekte

• DIEHL Gruppe

- 5.OG entfällt, da keine SoBoN-Sozialwohnungen kann Wohnfläche insg. reduziert werden

Fraktion
Grüne

** Bezeichnung "5.OG" missverständlich, es handelt sich um ein 4.OG, also insgesamt 5 Geschosse

• Zweckverband Wohnen & Katholisches Siedlungswerk München

- Bauliche Änderungen
 - Südliche Abstandsflächen vergrößern und an Flucht der westlichen Umgebungsbebauung Danzigerstr. anpassen.
 - Optional mit Terrassierung und/oder Fassadenbegrünung

FDP / MiFü:

Verzicht auf alle 5. Geschosse außer im Westen neben Bestand, Abstufung nach Süden (Terrassierung der Gebäude)



Reduzierung auf Grund Beteiligung 2019/2020



Geforderte Reduzierung 2021



4 Geschossigkeit Nord und Süd

Bauliche Aspekte

Hintergrund:

Aussage Eigentümer zur geforderten Reduzierung der Geschosse:

- a) städtebaulich sind 5 Geschosse zum Patchway-Anger vertretbar
- b) 5 Geschosse sind ökologisch sinnvoll (effiziente Bodennutzung)
- c) Das 5. Geschoss hat mit 920 m² GF kaum Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung
- d) Die Geschossfläche ist wirtschaftlich nötig, um alle Aspekte einer sozial-ökologischen Mustersiedlung finanzieren zu können

Konzeptvorschlag Teil Nord:

Die **Reduzierung der Geschosse** (Entfall 5. Geschoss) wird aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht empfohlen.

- Der Anger wird durch die angrenzenden höheren Gebäude räumlich gefasst.
- Das städtebauliche Konzept lebt von dem Spiel unterschiedlicher Gebäudehöhen.
- Die Auswirkungen der Nutzungen auf den Verkehr werden hiervon gesondert betrachtet
- Eine Reduzierung der Höhen zur Reduzierung der Geschossflächen ist auf Grund des vorliegenden Kompromisses mit allen enthaltenen Bausteinen (Soziales / Ökologie / Mobilität / Nutzungsmix) nicht möglich.

Eine Reduzierung der Geschosse der südlich des Angers stehenden 5-geschossigen Gebäude wird auch deshalb nicht empfohlen, da in diesem Fall über die Mindestfläche für Wohnen (14.400 GF) lediglich ca. 280 qm GF für die zusätzlichen Nutzungen bleibt. Dies erscheint zu knapp.

Eine Reduzierung der Geschosse im Bereich Nord ist nach Aussagen der Eigentümer nicht möglich, siehe links.

Gesamtkonzept

- 75-80 WE geförderter Wohnungsbau / 90 (KSWM) + 20 (Diehl) preisgedämpft

- Nahversorgung mit Café als Treffpunkt

- Kinderbetreuung: Kinderkrippe, Kindergarten und Hort, je 1 Gruppe

- 900 m² Büros/ Co-Working

- Gemeinschaftsräume

- 1 Gästeappartement oder Fläche für soziale Nutzung

- Hoher Anteil barrierefreier /-armer Wohnungen

- 3.500 m² öffentliche Grünfläche (Anger)

- 7 quartiersbezogene Spielflächen auf priv. Grund /abgestimmtes Konzept

- Ca. 120 Bäume (Neupflanzung)

- Belagsflächen wasser-durchlässig, wo möglich



- Energetische Standards: deutliche Unterschreitung der Anforderungen GEG

- extensive Dachbegrünung / auf den Flachdächern im Teil Nord

- extensive Dachbegrünung / bzw. PV auf den Flachdächern im Teil Süd

- Fortführung der Planungen zu einem möglichem Anschluss Geothermie

- Autofreie Siedlung mit öffentlicher Durchwegung

- Gemeinsames Mobilitätskonzept

- Mobilitätsstationen

- Verkehrsberuhigter Bereich Pötschener Straße

- Verlegung Haltestelle (Abklärung erforderlich)

- Querungsinsel / Verkehrsberuhigung Ammerseestraße (Abklärung mit Straßenbauamt)