Beschlussvorlage
Ö/0300/XV.WP

GEMEINDE GAUTING
XV. Wahlperiode 2020 - 2026

Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Münch

Az.: 610/11-21/Mü

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	30.11.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Patchway-Anger - gemeindeeigenes Grundstück; durchgeführter Workshop - weitere Vorgehensweise

Anlagen:

Anlage_BV_Varianten

Sachverhalt:

Am 08.10.2021 befasste sich der Bauausschuss in einem Workshop mit Begleitung von stattbau münchen mit dem gemeindeeigenen Grundstück am „Patchway-Anger“

Ziel des Workshops:

Für eine potenzielle Vergabe eines Grundstücks an gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte waren die Rahmenbedingungen der Grundstückvergabe zu betrachten. Grundlage der Gestaltung dieser Bedingungen durch die Gemeinde ist die Klärung der kommunalen Zielsetzungen, die mit der Vergabe des Grundstücks unterstützt werden sollen.

Ziel des Workshops war es, aufzuzeigen, welche Rahmenbedingungen von Bedeutung sind und welche Stellschrauben ggf. zu gestalten wären sowie welche Instrumente Einsatz finden können. Parallel wurde interaktiv erarbeitet, welche Ziele die Gemeinde mit der Grundstücksvergabe verfolgt. Die Erarbeitung der Zielsetzung stellt die Grundlage zahlreicher Entscheidungen zur Gestaltung der Rahmenbedingungen und zum Einsatz bestimmter Instrumente dar.

Rechtsformen für Wohnprojekte

Folgende Rechtsformen wurden thematisiert:
Gemeinschaftseigentum
- Genossenschaft
- GmbH z.B. Mietshäusersyndikat
- Kommanditgesellschaft
- Stiftung

Kommunaler Wohnungsbau und Mietgruppen
- Gemeinde als Kooperationspartnerin für Mietinitiative
- Organisationsform als Verein

Wohneigentum
- Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)
  z.B. als Baugemeinschaft (Baugemeinschaften schließen sich üblicherweise für die Planungs- und Bauphase als GbR zusammen und werden dann später in eine WEG überführt)

Kommunaler Wohnungsbau wird am „Patchway-Anger“ durch den Verband Wohnen erstellt. Bei Wohneigentum gilt es zu beachten, dass bei einer vorsichtigen Schätzung für ein Atriumhaus bereits ein Kaufpreis von 900.000 € ohne Erwerbsnebenkosten gezahlt werden müsste. Kann dies von der Zielgruppe finanziert werden?
Mit der Wahl der Rechtsform sollte auch das Ziel einer langfristigen Sicherung für bezahlbaren Wohnraum verfolgt werden. Die Tendenz in den Diskussionen ging daher zu einer Genossenschaft. Innerhalb einer Genossenschaft können Interessenten Anteilsgenosse/Mieter eines Atriumhauses oder einer Wohnung werden.

Rahmenbedingungen und Grundlagen

Grundlage für die Ausschreibung wäre ein Bebauungsplan
mit der Art der Baulichen Nutzung – WA
einer Grundstücksgröße von ca. 5600 qm
dem Maß der baulichen Nutzung von
- 4.000 qm (GFZ 0,7) bis 4.600 qm Geschossfläche (nach neuem Entwurf)
- Bis zu 3 Geschosse
- 25 Einfamilienhäuser ODER 19 Einfamilienhäuser und bis zu 14 Wohnungen (nach neuem Entwurf)
- Stellplatzschlüssel 0,8 bis 1,0

Lage der Tiefgarage nach Variante
30 bis 40 Stellplätze
Varianten s. Anlage
Die Tendenz ging hier deutlich in Richtung des neueren Entwurfes, da dieser Wohnraum als Atriumhaus oder als Wohnung anbietet. Dies entspricht auch den Bedürfnissen, die sich aus einer Befragung der bisherigen Interessenten für das gemeindliche Grundstück ergab. Auch war auf dem gemeindlichen Grundstück eine Diversität der Bewohner gewünscht.

Umgang mit der Bebauungsplanung
- Bebauungsplan auf Basis des Wettbewerbsentwurfes
- Beschluss eines städtebaulichen Grundkonzeptes, anschließend VEP für Siegerkonzept

Absicht war es bislang, einen Bebauungsplan auf Basis des Wettbewerbes zu erstellen und abzuschließen gemeinsam mit den baulichen Entwicklungen des Verbandes Wohnen und des Katholischen Siedlungswerks als deutliches Statement der Gemeinde und als verlässlicher Partner den anderen Eigentümern innerhalb der Gemeinschaft der vier Eigentümer am „Patchway-Anger“.
Thematisiert wurde jedoch auch die Möglichkeit, ein städtebauliches Grundkonzept zu beschließen und dann zusammen mit einem Konzeptsieger einen VEP zu entwickeln.
Die Verwaltung befürwortet den Abschluss eines Bebauungsplanverfahrens zusammen mit dem Katholischen Siedlungswerk und dem Verband Wohnen.
Sollte ein Siegerkonzept Änderungen benötigen, kann ein Bebauungsplanänderungsverfahren – auch als VEP – durchgeführt werden.

Wirtschaftlichkeit
Hier gab es die Empfehlung einer GUTACHTERLICHEN WERTERMITTLUNG als Basis für eine Wirtschaftlichkeitsberechnung sowie als Basis für eine Vergabe.

Zielgruppen

Als Zielgruppen wurden im Workshop genannt:
- Junge Familien
- Familien mit Einkommen etwas oberhalb der EOF-Grenzen
- Familien mit Einkommen im Bereich der EOF III Förderung
- Senioren-Wohngemeinschaft
- Ältere Menschen
- Studierenden Wohngemeinschaft

- Berufseinsteiger
- Einheimische (bis zu 50 %)

Als Grundtendenz wurden hier priorisiert: Menschen im Bereich der EOF III Förderung oder etwas darüber und bis zu 50% Einheimische.

Möglicher Umgang mit Zielgruppen:
Innerhalb einer Konzeptvergabe kann die dezidierte Berücksichtigung von Gruppen vorgegeben werden (Vorteil dieser Vorgehensweise ist, dass die Konzepte dezidiert auf ihre kommunalen Ziele antworten müssen.)
ODER die Zielgruppen können offengelassen werden und es steht dem jeweiligen Bewerberkonzepte frei (Vorteil dieser Vorgehensweise ist, dass Sie als Kommune keine Vorannahmen zum Bedarf treffen und verargumentieren müssen, sondern es den zivilgesellschaftlichen Bewerbergruppen überlassen, sich mit deren jeweiliger Schwerpunktsetzung zu bewerben.

Ziele der Gemeinde

Als Ziele der Gemeinde wurden innerhalb des Workshops genannt:
Soziale Aspekte
- Gemeinschaft in die Gemeinde tragen
- Ehrenamtliche halten
- Junge Menschen am Ort halten
- Gemeinschaftsorientierung
- Angebote für die Nachbarschaft
- Lebendige Nachbarschaft
- Beteiligung der künftigen Bewohner an Planung und Bau
- Inklusion

Bauliche Aspekte
- Mischung an Wohnungsgrößen
- Individuelle Wohnfläche reduzieren durch Angebot an Gemeinschaftsräumen
- Flexibilität und Anpassbarkeit des Wohnraums
- Flexible Grundriss
- Holzbau
- Sparsamer Flächenverbrauch
- Qualitätsvolle Gestaltung

Ökonomische Aspekte
- Kostensenkung (Nebenkosten) durch energetische Vorgaben
- Einsparungen durch alternative Mobilität
- Langfristige Bezahlbarkeit sichern

Übergeordnete Zielsetzungen
- Zukunftsweisend
- Sozialökologische Mustersiedlung

Anschließend wurde aus diesen Zielen eine Priorisierung vorgenommen:
- Gemischte Wohnungsgrößen
- Reduzierte individuelle Wohnfläche & Gemeinschaftsräume
- Das Halten von jungen Menschen und Ehrenamtlichen
- Das Ausstrahlen der Gemeinschaftsorientierung in den Ort
- Die Sicherung langfristiger Bezahlbarkeit
- Möglichkeiten Kosten zu senken, z.B. durch energetische Maßnahmen oder auch einer alternativen Mobilität

Notwendige Entscheidungen

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung Ö /0300 vom 23.11.2021

2. Der Bauausschuss beschließt für das gemeindeeigene Grundstück am Patchway-Anger:

   Verkauf des Grundstücks

   ALTERNATIV
   Erbpacht

3. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Einholung eines Wertgutachtens für das gemeindliche Grundstück.

4. Der Bauausschuss beschließt die Ausschreibung und Vergabe des Grundstücks über eine Konzeptvergabe.

4.1 Die Konzeptvergabe soll
rechtsformenoffen sein

ALTERNATIV eine oder mehrere Rechtsform(en) berücksichtigen?
-Gemeinschaftseigentum (Genossenschaft, GmbH z.B. Mietshäusersyndikat, Kommanditgesellschaft, Stiftung
Oder / Und
-Kommunaler Wohnungsbau und Mietgruppen (Gemeinde als Kooperationspartnerin für Mietinitiative, Organisationsform als Verein)
Oder /Und
- Wohneigentum (GbR)

4.2 Zielsetzungen dabei sind

die im Workshop priorisierten Ziele:
- gemischte Wohnungsgrößen
- reduzierte individuelle Wohnflächen & Gemeinschaftsräume
- das Halten von jungen Menschen und Ehrenamtlichen
- das Ausstrahlen der Gemeinschaftsorientierung in den Orten
- die Sicherung langfristiger Bezahlbarkeit
- Möglichkeit Kosten zu senken, beispielsweise durch energetische Maßnahmen oder auch einer alternativen Mobilität

ALTERNATIV einzeln abstimmen:
Soziale Aspekte
- Gemeinschaft in die Gemeinde tragen
- Ehrenamtliche halten

- Junge Menschen am Ort halten
- Gemeinschaftsorientierung
- Angebote für die Nachbarschaft
- Lebendige Nachbarschaft
- Beteiligung der künftigen Bewohner an Planung und Bau
- Inklusion

Bauliche Aspekte
- Mischung an Wohnungsgrößen
- Individuelle Wohnfläche reduzieren durch Angebot an Gemeinschaftsräumen
- Flexibilität und Anpassbarkeit des Wohnraums
- Flexible Grundriss
- Holzbau
- Sparsamer Flächenverbrauch
- Qualitätsvolle Gestaltung

Ökonomische Aspekte
- Kostensenkung (Nebenkosten) durch energetische Vorgaben
- Einsparungen durch alternative Mobilität
- Langfristige Bezahlbarkeit sichern

Übergeordnete Zielsetzungen
- Zukunftsweisen
- Sozialökologische Mustersiedlung

4.3 Zielgruppen **einzeln abstimmen:**
- Junge Familien
- Ältere Menschen
- Seniorenwohngemeinschaft
- Studierenden Wohngemeinschaft
- Berufseinsteiger
- Einkommen im Bereich der EOF III Förderung bzw. etwas darüber
- bis zu 50% Einheimische

4.4 Für die Erarbeitung der Unterlagen für die Konzeptvergabe und die Durchführung wird eine Arbeitsgruppe gebildet, die aus Mitgliedern des Bauausschusses **WER?** (Fraktionsvorsitzende?), der Verwaltung und ggfs. Fachberatern besteht.

5. Der Bauausschuss beschließt für die weitere städtebauliche Entwicklung des gemeindlichen Grundstücks die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens auf Basis des Wettbewerbsentwurfes, hier das neu überarbeitete Konzept:
   Das Konzept mit Einfamilienhäusern & Geschosswohnungsbau, ca. 4.600 qm Geschossfläche, Stellplatzschlüssel 1,0

Gauting, 24.11.2021

Unterschrift