



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Frau Münch

Az.:

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	15.11.2016	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Haus Oberland, Gautinger Str. 55, Stockdorf, Fl.Nr. 1643/1 – Neubau für bezahlbares Wohnen;
Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 46/STOCKDORF für die Fl.Nr. 1643/1

Anlagen:

Wohngebäude MFH Lageplan Var1_1_500_Okt.2016
Wohngebäude MFH Übersicht Var1_1_500_Okt.2016

Sachverhalt:

Für das Grundstück „Haus Oberland“, Gautinger Str. 55, Stockdorf, Fl.Nr. 1643/1 wurde ein Vorschlag für eine geeignete Neubebauung erarbeitet.

Das Grundstück mit einer Größe von 2.532 qm liegt am Ortseingang der Hauptverkehrsader von Stockdorf, an der Ecke Gautinger Straße / Max-Dingler-Straße. Das Umfeld wird durch Bebauung geprägt, die sich aus den zulässigen Nutzungen im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet ergibt.

Auf dem Grundstück soll ein Neubau errichtet werden, der an dieser Stelle städtebaulich vertretbar ist. Aufgrund der Größe des Grundstücks und der Lage bietet sich hier eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus an.

Die Schaffung von Wohnraum – insbesondere auch von Mehrfamilienhäusern – bekommt im Raum München eine immer größere Bedeutung.

Noch wichtiger jedoch ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum!

Gerade an hochpreisigen Standorten, wie dem gesamten Ballungsraum München, wird ein entsprechendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum dringend benötigt. Haushalte mit geringerem bis mittlerem Einkommen, darunter z.B. Rentner, Alleinerziehende, Familien mit Kindern, finden am freien Wohnungsmarkt keine bedarfsgerechten Wohnungen zu leistbaren Konditionen. Andererseits braucht und profitiert auch die örtliche Gemeinschaft von einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen:

- Vielfalt ist die wichtigste Voraussetzung für Stabilität. Einseitige Bevölkerungsstrukturen (z.B. hinsichtlich Alter, Ausbildung, Einkommen ...) sind anfälliger für Störungen, z.B. bei Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.
- Eine bunt gemischte Bevölkerung bildet die Voraussetzung für gegenseitiges Kennenlernen und Verständnis füreinander und fördert dadurch den Zusammenhalt in der Gesellschaft.

- Durch neue bauliche Impulse und deren Nutzer wird die Lebendigkeit der Ortszentren und der ganzen Gemeinde gestärkt.
- Eine auch auf Dauer effiziente Auslastung sämtlicher Infrastrukturen (z.B. Kindertagesstätten, Schulen, Senioreneinrichtungen, Einzelhandel, Gastronomie, medizinische Versorgung, Verkehr) wird gesichert.
- Die Attraktivität eines Standorts hängt wesentlich auch von Dienstleistungsangeboten, in denen keine Spitzengehälter bezahlt werden, ab (z.B. Pflege, Kinderbetreuung, medizinische Versorgung, Einzelhandel). Die dort Beschäftigten brauchen auch Wohnungen.
- Durch die Flexibilisierung der Arbeitszeiten und den zunehmenden Anteil an Teilzeitarbeit (besonders im Bereich der Pflege) wird die Zuordnung von Wohnung und Arbeit bzw. die Reduzierung des Aufwands für die Wegstrecken wichtiger.

Mit einem Förderprogramm der Regierung von Oberbayern soll an dieser Stelle bezahlbarer Wohnraum entstehen.

Das Objekt mit bezahlbarem Wohnraum soll in erster Linie Wohnraum für Mitarbeiter bieten und an zweiter **Stelle soll der Gemeinde ein Vorschlags- /Belegungsrecht eingeräumt werden.**

Da bezahlbarer Wohnraum auch in Gauting knapp ist, ist die **Liste der Wohnungssuchenden im Fachbereich Sozialwesen der Gemeinde Gauting lang.** Die **Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Gemeinde Gauting stellt somit ein wichtiges städtebauliches Ziel dar.**

Das Büro Mann + Partner Architekten hat im Auftrag der Grundstückseigentümer einen Entwurf eines Bebauungskonzepts erarbeitet. Dieser Entwurf wird vom Architekturbüro erläutert.

Ein Vertreter der Eigentümer wird die Ausführungen ergänzen.

Zudem wird Herr Dienersberger von der Regierung von Oberbayern das Förderprogramm vorstellen.

Stellungnahmen:

Aufgrund der angespannten Wohnungssituation im Ballungsraum München und der Vielzahl an Wohnungssuchenden ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum dringlich erforderlich. Für Gauting sind aktuell (Stand: 14.10.2016) beim Landratsamt Starnberg 319 Wohnungssuchende mit gültigem Wohnberechtigungsschein vorgemerkt. 85 der Bewerber haben ihren Hauptwohnsitz in Gauting.

Es wird empfohlen, dass das Vorschlags- und Belegungsrecht für die Gemeinde vertraglich gesichert wird.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0464 vom 27.10.2016.
2. Auf Basis der vorgestellten Entwurfsskizzen zu **Variante 1 A ALTERNATIV Variante 1 B** und mit der Maßgabe, dass nur die Besucherstellplätze oberirdisch errichtet werden dürfen, alle anderen Stellplätze sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der Tiefgarage zu errichten, beschließt der Bauausschuss

- 2.1 die Änderung des Bebauungsplans für die Fl.Nr. 1643/ 1 und beauftragt die Verwaltung, den formellen Aufstellungsbeschluss vorzubereiten,
- 2.3 das Büro Skorka mit der Erarbeitung der Bebauungsplanänderung zu beauftragen,
- 2.4 die Verwaltung zu beauftragen, zu prüfen, ob das Verfahren als Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag oder als „klassischer“ Bebauungsplan mit begleitendem städtebaulichem Vertrag durchgeführt werden sollte.
Im Vertrag wird ein Mietervorschlagsrecht für die Gemeinde vereinbart, für Wohnungen, die nicht an Mitarbeiter vergeben werden.
- 2.5 dass die entstehenden Kosten (Planungskosten, Kosten für Gutachten z.B. Immissionsschutz, Kosten der Rechtsberatung,...) von den Eigentümern des Grundstücks zu tragen sind.

Gauting, 10.11.2016

Unterschrift