



GEMEINDE GAUTING

XIV. Wahlperiode 2014 - 2020

## Niederschrift über die öffentliche 31. Sitzung des Gemeinderates

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 08.12.2016  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 22:07 Uhr  
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

---

### Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 30. Sitzung des Gemeinderates am 06.12.2016
- 3 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse
- 4 Laufende Verwaltungsangelegenheiten sowie Berichte aus Verbänden
- 5 Grundstück Fl. Nr. 571 (Teilfläche), Areal ehemalige Grundschule Gauting; Vorstellung der von Investoren vorgelegten städtebaulichen Konzepte
- 6 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche 31. Sitzung des Gemeinderates und begrüßt alle Anwesenden.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **0639 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung**

Die 1. Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger stellt fest, dass die Ladung zur 31. Sitzung des Gemeinderates am 08.12.2016 ordnungsgemäß erfolgt ist.

### **0640 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 30. Sitzung des Gemeinderates am 06.12.2016**

Vertagt auf die 32. Sitzung des Gemeinderates am 24.01.2017

### **0641 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse**

Vertagt auf die 32. Sitzung des Gemeinderates am 24.01.2017

### **0642 Laufende Verwaltungsangelegenheiten sowie Berichte aus Verbänden**

#### Berufung zum Standesbeamten 2. Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Die 1. Bürgermeisterin informiert, dass der 2. Bürgermeister Herr Dr. Sklarek mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.11.2016 bis auf Widerruf zum Standesbeamten des Standesamtsbezirks Gauting berufen wurde. Sie gratuliert ihm herzlich und überreicht ihm die Urkunde.

### **0643 Grundstück Fl. Nr. 571 (Teilfläche), Areal ehemalige Grundschule Gauting; Vorstellung der von Investoren vorgelegten städtebaulichen Konzepte**

Einführung 1. Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger, die hierzu nochmals feststellt, dass aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses aus 2011 zur Finanzierung des Umbaus der alten Realschule in eine 2-zügige Grundschule die alte Grundschule an der Bahnhofstraße verkauft werden soll. Unter dieser Voraussetzung wurde die Genehmigung der Rechtsaufsicht beim Landratsamt Starnberg für die erforderliche Kreditaufnahme erteilt. Die Rückzahlung hätte nach Fertigstellung der Umbauarbeiten in 2014 erfolgen müssen. Sie merkt an, dass eine Durchführung der von einigen Bürgern geforderten Verfahren von 2011 bis 2014 hätten durchgeführt werden können.

Sowohl die Verkehrsplanung um den Bahnhof, die Nutzung des künftigen Gebäudes, der wirtschaftlich erzielbare Verkaufserlös sowie eine verträgliche Einbindung in das städtebauliche Entwicklungskonzept waren die Anforderungen an den „neuen“ Gemeinderat. Um diesen Spagat meistern zu können habe sich der Gemeinderat dazu entschieden, ein renommiertes Bera-

tungsbüro, die Firma Drees & Sommer, mit der Begleitung zu beauftragen. Sie begrüßt hierzu die Herren Dr. Harlfinger und Feist.

Des Weiteren begrüßt sie Herrn Hörmann, Fa. CIMA, der bereits für Gauting ein Einzelhandelsentwicklungskonzept unter Einbeziehung der Ergebnisse „Gauting Entfalten“ sowie Umfragen bei den Gewerbetreibenden erarbeitet hat, und Frau Claudia Schreiber, Architektur und Stadtplanung GmbH, die zu Fragen der Einbindung in das städtebauliche Entwicklungskonzept beratend dem Rat zur Seite stand.

Es folgt die Vorstellung durch Frau Claudia Schreiber, die mit der Erstellung des städtebaulich integrierten Entwicklungskonzepts für Gauting beauftragt wurde. Sie führt aus, dass Rahmenbedingungen, die aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept ersichtlich waren, vordefiniert wurden. Auch seien Aspekte aus der Verkehrsplanung um den Bahnhof in den Rahmenbedingungen mit berücksichtigt worden, w.z.B. Standort des Busbahnhofs, Zufahrts- und Parkmöglichkeiten etc. In einer kleinen Studie zu den im Vorfeld vorgelegten Plänen habe man Stellung bezogen, auf was bei der Weiterentwicklung zu achten sei. Wichtig dabei sei, dass beim Bahnhof ein Platz entwickelt werde, der lebendig ist und die Funktionen erfülle.

Im Anschluss berichtet Herr Hörmann, CIMA zu den Ergebnissen des von ihm erstellten Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und hält fest, dass resultierend daraus die Stärkung der Ortsmitte als wesentlicher Aspekt zu sehen sei. In seiner Empfehlung zum Nutzungskonzept für das Grundschulareal habe er sich dafür ausgesprochen, das Thema Nahversorgung zu berücksichtigen. Hier sei eine deutliche System- und Konzeptlücke im Bereich Vollsortimenter und Drogeriemarkt zu verzeichnen. Daneben empfehle er auch kleinere Konzepte, w.z.B. Dienstleistungseinheiten oder auch Arztpraxen ab dem 1. OG unterzubringen. Selbstverständlich sei auch die Wohnnutzung in starkem Umfang vorzusehen, da dadurch wiederum eine erweiterte Nachfrage für den Einzelhandel entstünde.

Es folgt die Vorstellung und Vorauswertung der 3 Konzepte durch die Herren Dr. Harlfinger und Feist, Drees & Sommer. Der PowerPoint-Vortrag ist dem Protokoll beigelegt.

Es wird berichtet, dass das Bieterverfahren öffentlich ausgeschrieben wurde. 5 Bieter haben ihr Angebot eingereicht. Nach einem ersten Bewertungsprozess kamen 3 der 5 Konzepte in die engere Auswahl und wurden dem Bauausschuss im Juli 2016 vorgestellt. Auf Anregung des Bauausschusses, wurde den Bietern mitgeteilt, an welchen Stellen noch Verbesserungsvorschläge erwartet werden.

Die 1. Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger führt aus, dass der Kaufentscheid auf Grundlage der vorliegenden Konzepte erfolgt. Im einem zweiten Schritt wird ein vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstellt, der eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorsieht.

Es folgen Nachfragen der GRe Mc Fadden, Hundesrügge, Neugebauer, Deschler, Moser, Eiglsperger, Ebner, Dr. Sklarek, Ladenfläche, Vilgertshofer

GR Mc Fadden erkundigt sich, inwieweit die Ergebnisse zum Entwicklungskonzept „Gauting entfalten“ bei der Bewertung des städtebaulichen Konzepts und der Nutzungsanalyse mit eingebunden wurden. Die 1. Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger erläutert, dass man versucht habe, viele der Anregungen aus der Bürgerschaft zu berücksichtigen, es allerdings auch viele konträre Meinungen gab. Herr Dr. Harlfinger fügt ergänzend hinzu, dass das Konzept aus städtebaulicher Konformität mit den aktuellsten Rahmenbedingungen aber mit einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit, die nicht zu Lasten anderer Gewerbetreibenden in Gauting geht, Bemessungsmaßstab für die Entwicklung der Kriterien und der Bewertung der Angebote war.

Frau Schreiber erklärt die vorliegenden Bietermodelle aus städtebaulicher Sicht, u.a. Raumkanten, Blickachsen, Höhenrichtung etc.

Auf Nachfrage von GRin Hundesrügge führt sie aus, dass bei der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans konkrete Vorstellungen seitens der Gemeinde festgelegt werden

können. Herr Dr. Harlfinger weist ergänzend darauf hin, dass weitreichende Abweichungen, w.z.B. Änderung der GFZ, Auswirkungen auf den Verkaufserlös oder u.U. auf die Realisierung des Bauprojekts haben.

Im Falle der oberirdischen Ansiedlung von Parkflächen beim Bieterkonzept D sieht er eine Änderung vom Konzept für die Nutzung als eminent an, insbesondere da bereits von Seiten potentieller gewerblicher Mieter dahingehende Anforderungen bestehen.

Die 1. Bürgermeisterin merkt hierzu an, dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan u.a. Lärm- und Sichtschutzmaßnahmen berücksichtigt werden können.

GR Neugebauer sieht es als wichtig an, dass eine gemeinsam verträgliche optimale Lösung in Bezug auf Nutzung und städtebaulichem Aspekt gefunden wird.

GR Deschler fragt nach, wann die Entscheidung zum Bieterkonzept sowie die Abwägungskriterien zu Architektur und Nutzung öffentlich bekannt gegeben werden können. Die 1. Bürgermeisterin führt hierzu aus, dass eine Veröffentlichung zeitnah nach Abschluss des Kaufvertrags erfolgen kann.

GR Moser merkt an, dass Bürgerworkshops und das raumordnerische Entwicklungskonzept als zentrales Ergebnis hervorgebracht haben, dass sämtliche Überlegungen zur baulichen Innenverdichtung mit der Thematik Verkehr verknüpft sind und bittet um Stellungnahme aus städtebaulicher Sicht.

Frau Schreiber erläutert, dass das Verkehrskonzept die Erschließung des Grundstücks, der P+R Anlage und des Busbahnhofs bereits berücksichtigt. Ob man die oberirdischen Parkplätze – wie im Falle des Anbieters D – beibehält oder auf eine 2-stöckige Tiefgarage ausweicht, wird merkliche Auswirkungen auf den Kaufpreis nachsichziehen. Dies wird ebenso von Herrn Hörmann, Fa. CIMA, bestätigt.

GRin Eiglsperger erkundigt sich über die Wandhöhe der jeweiligen Entwürfe. Sie habe sich erkundigt, dass die Höhe des einst an dieser Stelle vorhandenen Hotels 15,30 m, zzgl. der Dachhöhe betrug und verteilt zur Veranschaulichung einige Bildkopien, aus der auch die Nachbarbebauung (im Jahr 1938) zu sehen ist.

Herr Feist führt aus, dass die Maximalhöhe 19 m nicht übersteige. Die 1. Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger ergänzt, dass gemeinsam besprochen wurde, dass eine GFZ von 1,6 aus städtebaulicher Sicht verträglich sei.

Es folgen Wortmeldungen der GRe Ebner, Dr. Sklarek, Eck und Vilgertshofer zur Stellplatzpositionierung beim Bietermodell D (ober- und untergeschossig).

Herr Harlfinger merkt abschließend an, dass im Falle des Zuschlags an Bieter D er der Meinung ist, dass hierfür eine beidseitig verträgliche Lösung gefunden werden könne.

Die 1. Bürgermeisterin führt abschließend aus, dass nach Abschluss des Kaufvertrages, die öffentliche Bekanntgabe zum Investor sowie die Abwägungsgründe, die zur Entscheidung geführt haben, erfolgt.

---

#### **0644    Verschiedene öffentliche Angelegenheiten**

Keine

Gauting, den 14.12.2016

Monika Rieckhoff  
Schriftführung

Dr. Brigitte Kössinger  
Erste Bürgermeisterin