



Oliver Meyer
Dr. Michaela Reißfelder-Zessin
Dr. Carola Wenzel

An die Gemeinde Gauting
Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger
und die Mitglieder des Gemeinderates
Bahnhofstraße 7
82131 Gauting

Gauting, den 05.09.2025

Antrag zur Überarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 201 „Bahnweg 2“

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kössinger,
sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen im Gemeinderat

die SPD-Fraktion im Gautinger Gemeinderat stellt hiermit für die 66. Gemeinderatssitzung am 23.9.2025 folgenden Antrag: Im Rahmen des weiteren Verfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 201 „Bahnweg 2“ der Gemeinde Gauting soll eine Überarbeitung des bestehenden Bauplanes erfolgen sowie eine qualifizierte Begründung zum Bau- und Betriebskonzept vorgelegt werden.

Beschlussantrag

Der Gemeinderat stimmt der Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 201 „Bahnweg 2“ zu. Dabei soll zum einen der Bedarf der Zielgruppen ermittelt werden, um die notwendige und sinnvolle Dimension dieses Baus richtig einschätzen zu können, zum anderen soll ein qualifiziertes und nachhaltiges sozial-ökologisches Betriebskonzept vorgelegt werden. Um die Nachhaltigkeit des Bauprojektes zu gewährleisten, ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Bau-träger das Betriebskonzept zu verankern.

Begründung

Die SPD befürwortet grundsätzlich dieses Projekt, da günstiger Wohnraum für Menschen in Ausbildung/Studium und aus Mangelberufen gebraucht wird! Sie sind für eine funktionierende Gemeinde unverzichtbar und haben auf dem freien Wohnungsmarkt im Landkreis keine Chance. Sowohl der Standort direkt an der Bahn als auch die Errichtung im Gebäudetyp E sind dafür gut geeignet.

Damit dies funktionieren kann und nachbarschaftliche sowie soziale Konflikte und Folgekosten, die auf die Gemeinde zukommen können, vermieden werden, bedarf es jedoch einiger Änderungen. Nach unserer Sicht ist zwischen Baukonzept und Betriebskonzept

zu unterscheiden und das Fehlen eines Betriebskonzeptes in der aktuellen Auslegung stellt einen deutlichen Mangel dar.

Im Baugesetzbuch steht:

§ 12 BauGB, Satz 2: *„Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a erforderlichen Angaben zu enthalten.“*

§ 2a BauGB: *„Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens 1. Die Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans [...] darzulegen.“*

Die wesentlichen Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vbBPlan), soweit sie nach dem Stand des Verfahrens schon ersichtlich waren, sind in der Begründung nicht oder nur mangelhaft dargelegt. Dieser Tatbestand stellt einen Mangel im Verfahren dar.

So wird z.B. in der Begründung zu „Bauliche Gestaltung“ als einziges die Gestaltung der Dachflächen ausgeführt. Das ist zu wenig! Es fehlt beispielsweise eine Begründung des Erschließungskonzeptes im Gebäudeinnern (Aufzüge, Treppen) – Folge sind die langen Korridore.

Ein Betriebskonzept fehlt vollständig, was insbesondere soziale und ökologische Folgen haben kann, die dann die Gemeinde und die Nachbarschaft, wenn der Bau abgeschlossen ist, zu tragen haben.

Wenn 99 Menschen mit ihren Nachbarn auf engstem Raum gut miteinander leben sollen und dies in der Regel für einen befristeten Zeitraum (Azubis, Student*innen, Menschen in Mangelberufen mit hoher Volatilität), müssen die Voraussetzungen stimmen. Hierzu braucht es ein vernünftiges Betriebskonzept!

Die SPD schlägt deshalb vor, dass vorab proaktiv das Baukonzept sowie das Betriebskonzept ausführlicher von der BHB (Frau Melanie Hammer) dargelegt werden – denn das Projekt soll ein Gewinn für den Ort sein.

Da wir keine neue öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 201 „Bahnweg 2“ der Gemeinde Gauting (Bekanntmachung vom 26.6.2025, Az. 21/6102-201/GTG/Ht) herbeizuführen beabsichtigen, bitten wir die Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger, die Verwaltung und die BHB, die in der Anlage formulierten sozialen und ökologischen Fragen zu Bau- und Betriebskonzeptes zu beantworten und die Öffentlichkeit, aus Gründen der Transparenz, zu informieren.

Einige Aspekte und Fakten sind noch genauer zu prüfen, wie zum Beispiel die Nachfrage und der konkrete Bedarf der Zielgruppen. Es darf nicht der Fall eintreten, dass wir mit EG plus 4 Geschossen einen überdimensionierten Kubus hinstellen am Scheitelpunkt von Gauting und es stellt sich im Nachgang heraus, dass ein Teil der Wohnungen nicht entsprechend den formulierten Kriterien belegt werden kann.

Das Projekt ist aus Sicht der SPD mit dieser Auslegung vom 1.7. bis zum 31.7.25 nicht zu Ende gedacht. Deshalb fordern wir als SPD-Fraktion eine Überarbeitung des bestehenden Bauprojektes Nr. 201 „Bahnweg 2“ mit einer entsprechend ausführlichen und qualifizierten Begründung zum Baukonzept und zum Betriebskonzept.

Mit freundlichen Grüßen

SPD-Fraktionsmitglied & Referentin für Soziales

Dr. Michaela Reißfelder-Zessin

Anlage

Fragen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 201/Gauting für einen Teilbereich am Bahnweg

1. Förderung

Bekommt die BHB-Projektgesellschaft öffentliche Zuschüsse oder steuerliche Vergünstigungen für dieses Projekt als Gebäudetyp E und für die speziellen Zielgruppen?

Eine Förderung durch den Freistaat Bayern etwa durch die Wohnraumförderung könnte eine Bindungsdauer für bezahlbaren Wohnraum von 55 Jahren zur Folge haben.

2. Soziale und ökologische Aspekte des Bau- und Betriebskonzeptes

2.1 Baukonzept

- a. Das neue Gebäude Ecke Bahnweg/ Pippinplatz soll EG plus 4 Stockwerke haben. Das ist an diesem Standort eine überbordende Dimensionierung des Vorhabens und kann ein Verstoß gegen den nachbarrechtlichen Gebietserhaltungsanspruch und das baurechtliche Gebot des Einfügens gem. § 34 Abs. 1 BauGB darstellen. Ist dieser massive Riegel mit 5 Stockwerken an diesem Standort zulässig? Ist die hohe Zahl von Bewohnern*innen sozialverträglich?
- b. Werden auch die Auswirkungen wie die Beschattung durch 70 Balkone nach Westen und den Partyraum mit Terrasse im 5. OG zu den Nachbarn und eine mögliche Verschattung der Nachbarbebauung ausreichend berücksichtigt?
- c. Aus den Planzeichnungen geht eine Fassadengestaltung nach Osten hin mit Fahrrad-Dekor hervor. Warum soll gerade hier bei diesem Bauvorhaben mit ökologischem Anspruch die Fassade nicht mit Grünmodulen begrünt werden, zumal hier eine hohe Sonneneinstrahlung sowie vom Schienenverkehr starke Immissionen (Staub und Lärm) zu erwarten sind?
- d. Die Fassade im Westen besteht aus Balkonen und Begrünungen (z.B. Rankspaliere, Ranknetze) als zweite Haut. Sind hier Vorhänge geplant und wenn ja, warum?
- e. Sind Wasch- und Trockenräume mit Maschinen in genügender Zahl im Gebäude geplant (99 kleine Apartments) und wo?

2.2 Betriebskonzept

- a. Welche langfristige vertragliche Bindung und Absicherung des Betreiberkonzeptes und des Nutzungskonzeptes sind festgelegt?
- b. Wie hoch sind die Mieten und wie werden sie berechnet? (€/qm + NK bzw. incl. EBK, teilmöbliert/möbliert)
- c. Die Zustimmung im Gemeinderat erfolgt nur auf Grund der besonderen Auswahl der Mietenden und dem dazu passenden Konzept (Modulbauweise, keine Tiefgarage, kein Keller, kleine Größe der Apartments Gebäudetyp E). Wie wird dieses auf Dauer gewährleistet und werden bei einem Verkauf die Vereinbarungen zum Betrieb und zur Vermietung beibehalten?

- d. Wie sieht das Lärmschutzkonzept (bzgl. Schallschutzmaßnahmen im Kontext des Gebäudetypus E) für den Innen- und Außenbereich sowie bei der Balkonnutzung aus?
- e. Wie sieht das Betriebs- und Betreiberkonzept dieser Wohnanlage aus? Wer ist Ansprechpartner?
- f. Wer betreut die Gemeinschaftsräume?
- g. Wer ist für die Auswahl der Bewohner*innen zuständig? Wer überprüft ihre Wohnlegitimation bzgl. der Zugehörigkeit zu den genannten Zielgruppen? (z.B. die Vorlage der Bewohner*innenliste).
- h. Gibt es eine Hausordnung? Wie wird sie durchgesetzt?
- i. Wie werden die Reinigung und der Hausmeisterdienst organisiert?
- j. Wurde bedacht, dass die Länge der Korridore beispielsweise für Frauen in der Nacht Gefahren birgt? Warum wird das Treppenhaus mit Aufzug nicht mittig konzipiert, damit die Länge der Korridore gemindert werden kann und damit mehr Sicherheit bei Gefahren besteht?
- k. Bis zu welchem Grad wird Barrierefreiheit beim Gebäudetyp E konzipiert? Es darf keine Benachteiligung für Menschen mit Einschränkungen geben, wenn es um günstigen Wohnraum geht. Zumindest muss ein Teil der Wohnungen die Erfordernisse von Barrierefreiheit erfüllen.