

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 qualitätvollen 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

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.)

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 anddenken > Kosten sparen

MiFu

- Das Quartier erscheint zu klein für ein Quartiersmanagement

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 Soziales / Gemeinschaft

Gemeinschaft fördern



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