
Quartiersentwicklung

Patchway-Anger

**Schaffung von dringend benötigtem
kostengünstigen Wohnraum für
Gautinger Bürgerinnen und Bürger**

- 1. Historie**
- 2. Rechtskräftiger Bebauungsplan von 2002**
- 3. Wettbewerb**
- 4. Planungsstand**
- 5. Vergleich der Planungen**
- 6. Chancen der Entwicklung**

Quartiersentwicklung Patchway-Anger

zur Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum für Gautinger Bürger

Historie



NORDTEIL

Ursprung des Apparatebaus durch Fa. Anders&Co.

1944

Gründung AOA Apparatebau Gauting GmbH (AOA), Ammerseestraße

1946

In der Spurze hatte die AOA auf 9.180 m² NF ca. 300 Beschäftigte am Standort

Heranrückende Wohnbebauung und Unternehmenswachstum erforderten den Umzug und die Beendigung der Fertigung der AOA Apparatebau Gauting GmbH zum

31.05.2015

Tlw. Nutzung als Flüchtlingsheim durch LRA Starnberg 2015 bis Ende 2017



SÜDTEIL

Katholisches Siedlungswerk München Und Verband Wohnen erwerben die Grundstücke

1983

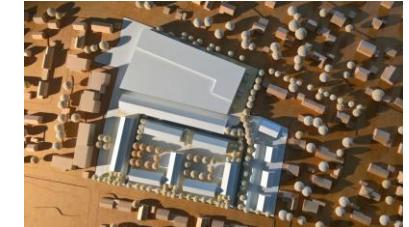
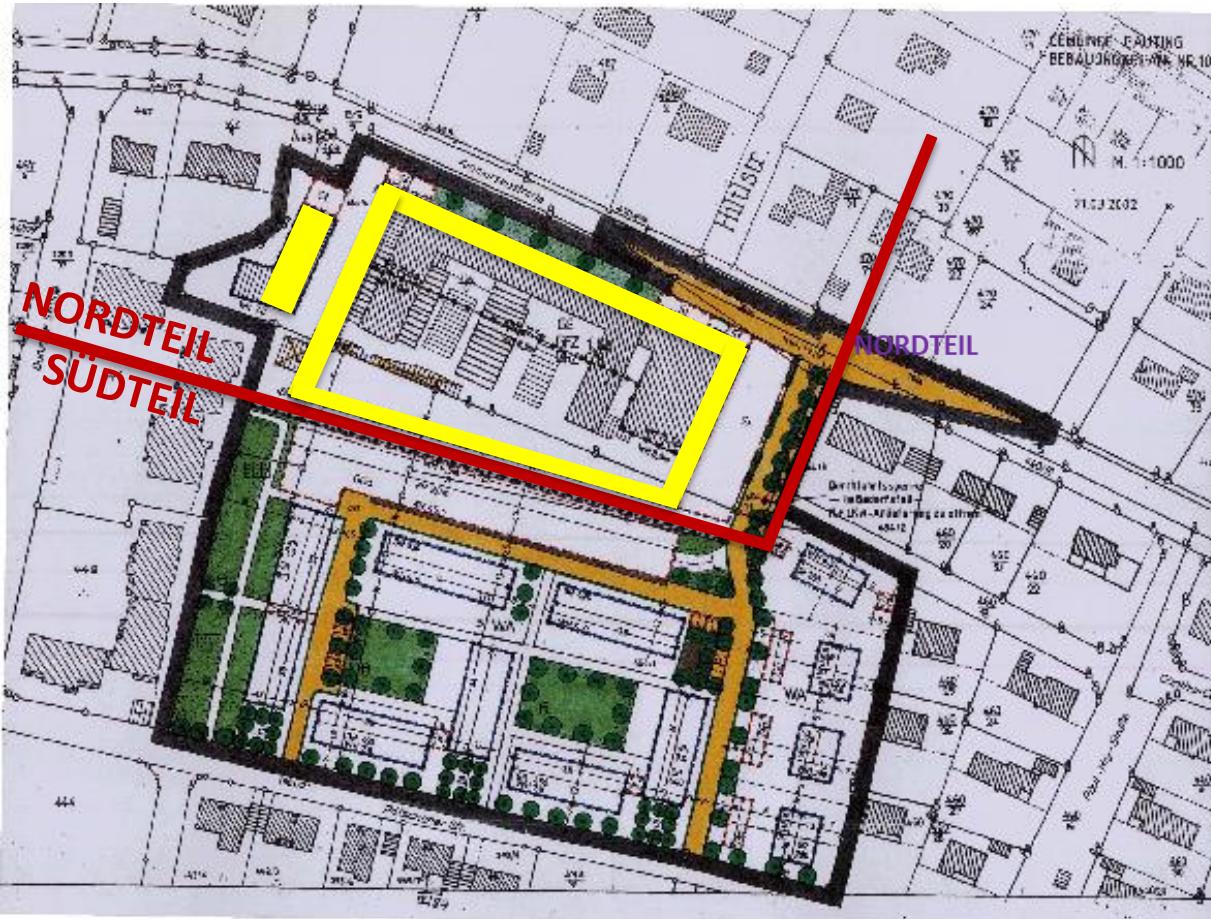
Gemeinde

.....

Quartiersentwicklung Patchway-Anger

zur Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum für Gautinger Bürger

Rechtskräftiger B-Plan 100 von 2002



NORDTEIL

AOA: Flächiges Gewerbegebiet

Wandhöhen 10,5 m (III-IV)
und 8,5 m (III)

Stellplätze zum östlichen
Nachbarn

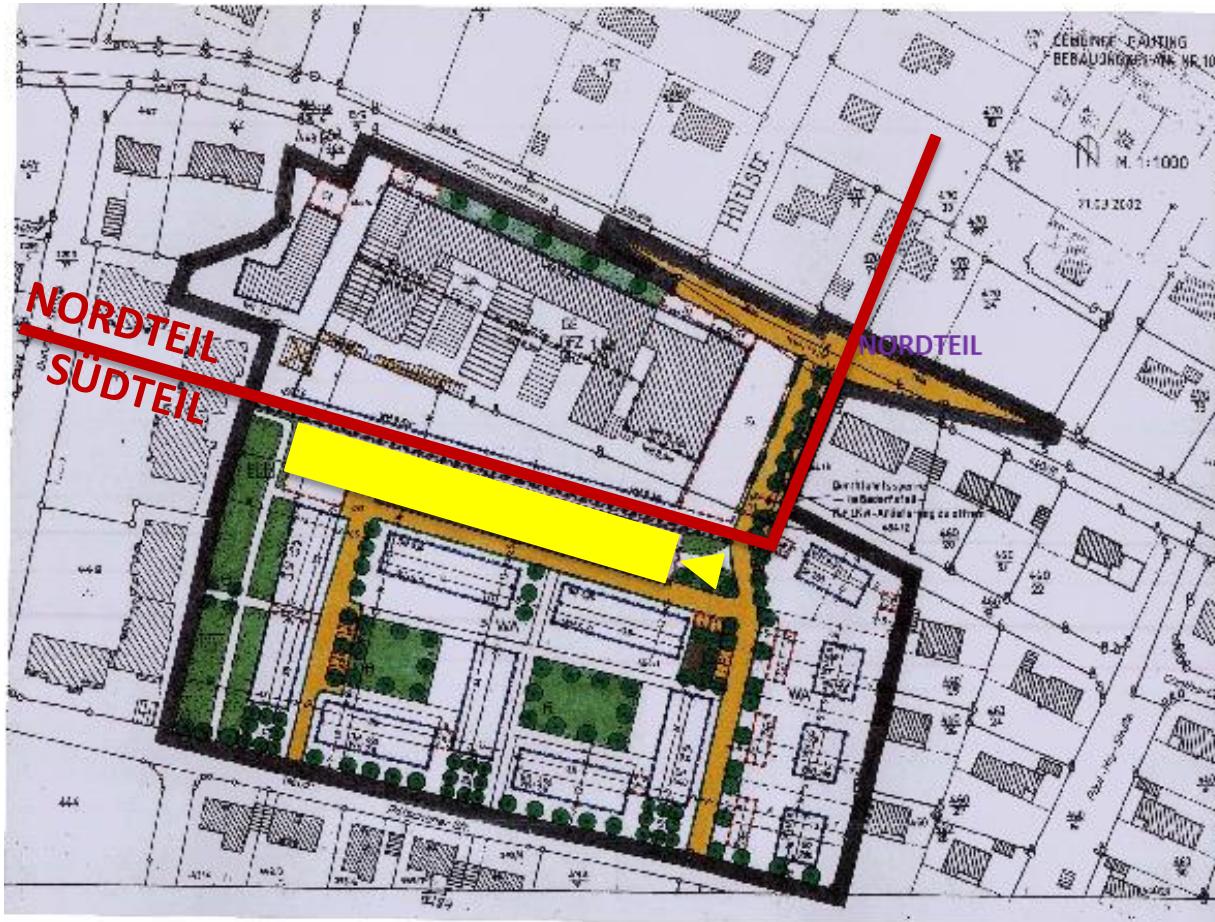
GFZ 1,5
> 17.446 qm GF

Arbeitsplätze 450 - 500

Quartiersentwicklung Patchway-Anger

zur Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum für Gautinger Bürger

Rechtskräftiger B-Plan 100 von 2002



SÜDTEIL

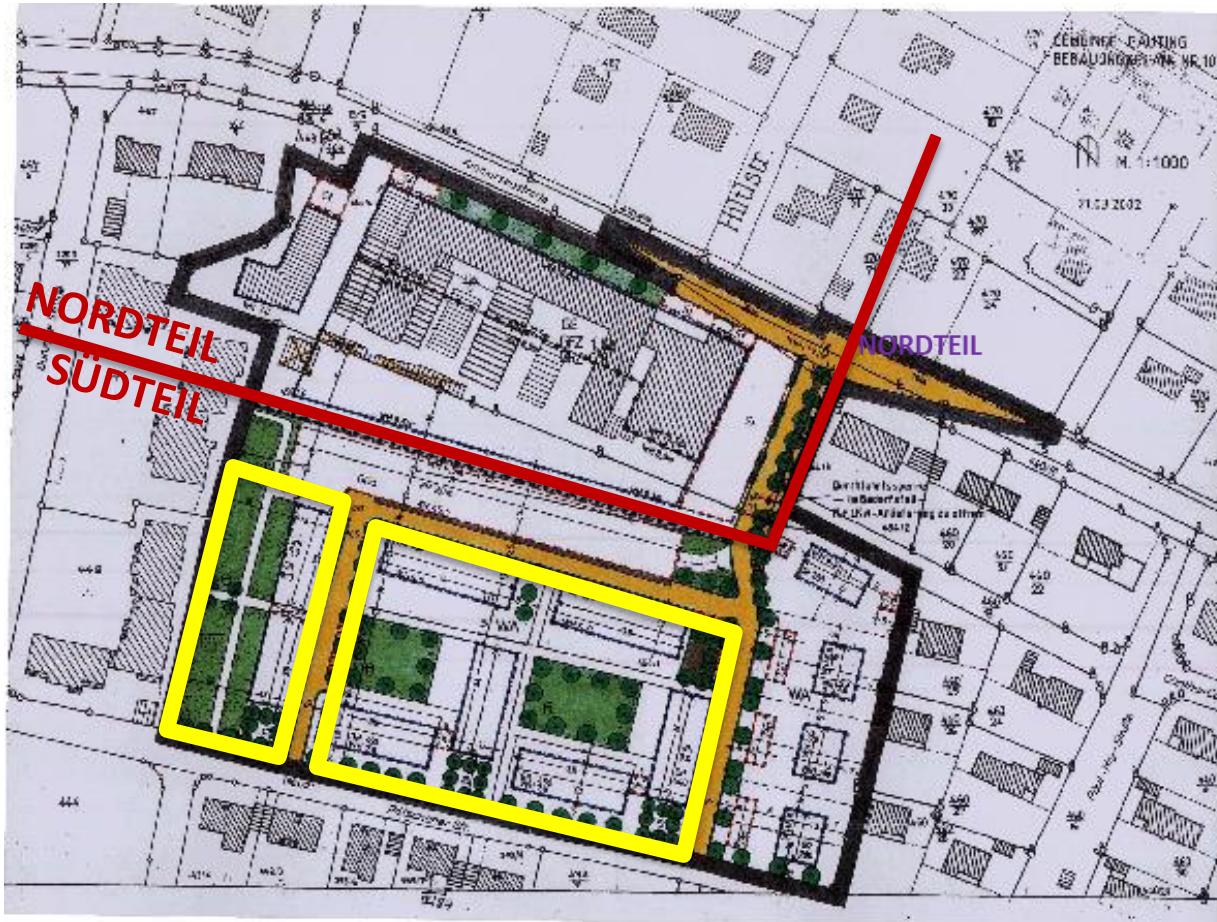
Zweigeschossige Garage mit ca. 180 Stpl.

GF	ca. 4.148 qm
Länge	122 m
Firsthöhe	9 m
Wandhöhe	4,5 m

Quartiersentwicklung Patchway-Anger

zur Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum für Gautinger Bürger

Rechtskräftiger B-Plan 100 von 2002



SÜDTEIL

**Katholisches Siedlungswerk
München und Verband Wohnen**

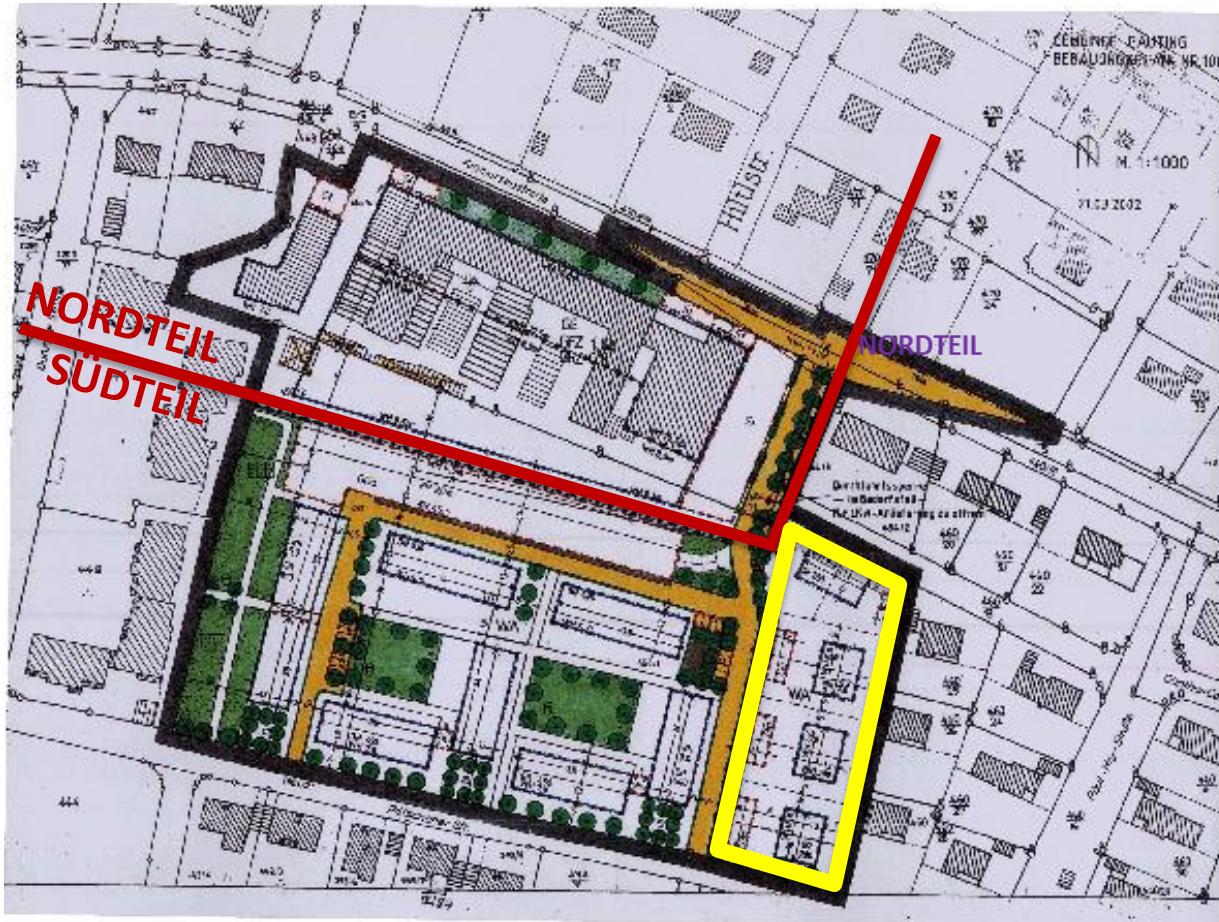
GF ca. 11.424 qm
Ausnutzung von Dachgeschossen eingerechnet

WF ca. 8.567 qm

Quartiersentwicklung Patchway-Anger

zur Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum für Gautinger Bürger

Rechtskräftiger B-Plan 100 von 2002



SÜDTEIL

Gemeinde

GF ca. 2.407 qm
Ausnutzung von Dachgeschossen eingerechnet

WF ca. 1.805 qm

DHH 8 à 225 qm WF,
507 qm Grund-
stück pro WE

Kosten pro DHH ca. 1,8 Mio Euro

pro qm-WF ca.
8.000 Euro

Quartiersentwicklung Patchway-Anger

zur Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum für Gautinger Bürger

Rechtskräftiger B-Plan 100 von 2002



NORDTEIL

AOA – ausschl. Gewerbe

GF 17.446 qm

450-500 Arbeitsplätze

SÜDTEIL

Zweigeschossige Garage

GF ca. 4.148 qm

KSWM und Verband Wohnen

GF ca. 11.424 qm WF ca. 8.567 qm

Gemeinde

GF ca. 2.407 qm WF ca. 1.805 qm

Summe Südteil

GF ca. 17.979 qm WF ca. 10.372 qm

durchschn. 45 qm/Bewohner 231 Bewohner

Summe Nord- + Südteil

GF ca. 35.424 qm WF ca. 10.372 qm*

681 - 731 Bew. / Nutzer

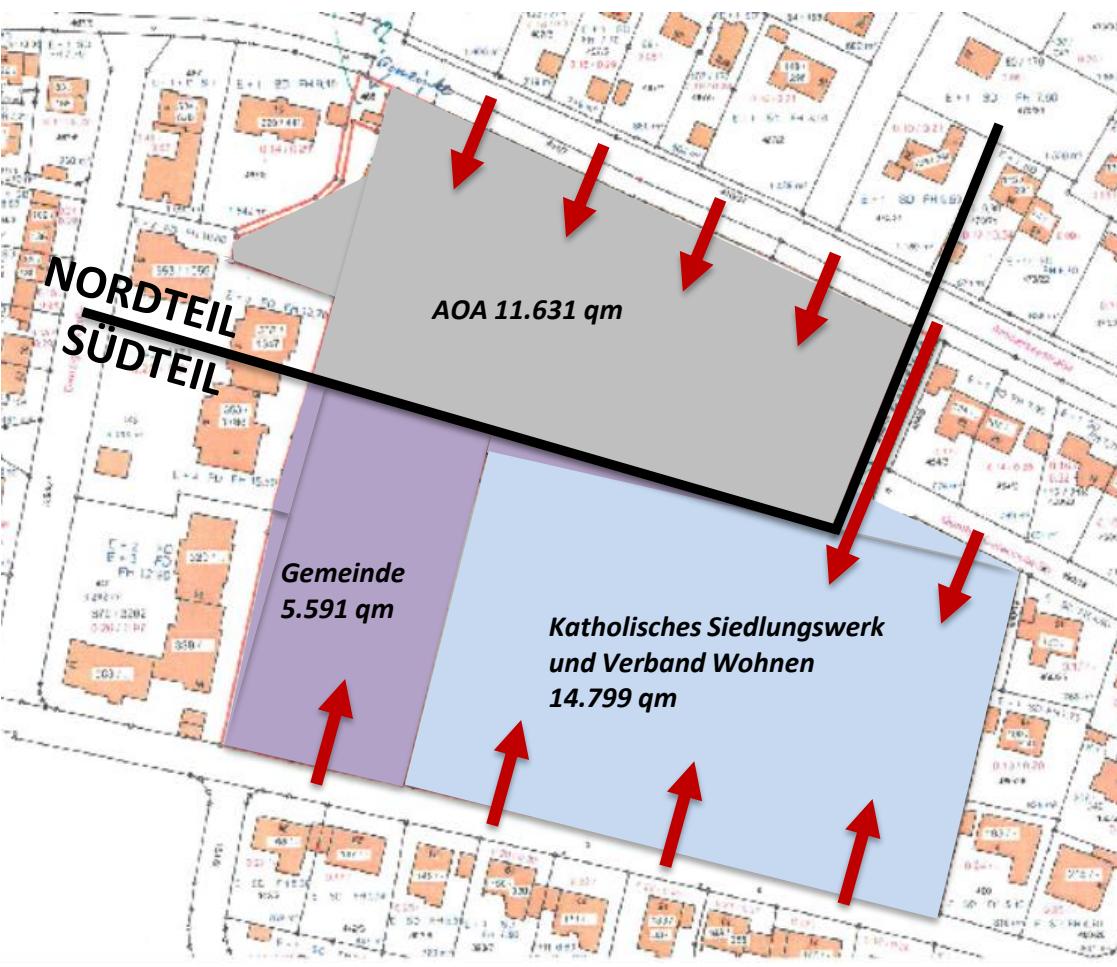
GFZ über alles

1,11

* Bei 90 Wohneinheiten (vgl. Wettbewerbsauslobung) entspräche dies 115 qm/WE. Vor allem im geförderten Wohnungsbau ist diese Zahl deutlich niedriger. Wir vergleichen deshalb alle Planungsdaten mit den Zahlen der Bewohner (45 qm WF pro Bewohner)

Quartiersentwicklung Patchway-Anger

zur Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum für Gautinger Bürger



Auslobung zweistufiger Wettbewerb

Auslobung Nordteil (AOA)

„...Auf dem AOA Gelände ist vorgesehen, einen **Supermarkt zu etablieren**, Verkaufsfläche 1.200 m²

...Gleichzeitig sollen auf dem Areal **neue Wohnungen entstehen**.... „

Auslobung Südteil (KSWM, VW, Gemeinde)

„...Auf den Grundstücksflächen im südlichen Teil des Entwurfsgebietes **soll ein verdichtetes Wohnquartier entstehen**...

... Es sollen sowohl **Geschosswohnungsbau** als auch **verdichtete Familienhäuser** angeboten werden. Die Anzahl der nachzuweisenden Wohneinheiten **soll über den der ca. 90 im ursprünglichen Bebauungsplan liegen**...

...**Angestrebt wird eine Geschossfläche von 15.000 m²**. Davon sollen ca. 12.000 m² für **Geschosswohnungsbau** und 3.000 m² für **verdichteten Familienhausbau** vorgesehen werden. „

Quartiersentwicklung Patchway-Anger

zur Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum für Gautinger Bürger

Auslobung zweistufiger Wettbewerb

Konstitution Wille der Gemeinde / Sitzungen Zielsetzung

2016

Auslobung des Wettbewerbs „Ehemaliges AOA Gelände“ Gauting

18.07.2017

Wettbewerbsergebnis mit 1. Preis

02.02.2018

Vorstellung Öffentlichkeit im Kulturzentrum bosco

02.05.2018

*Anregungen von Bürgern, Nachbarn, Eigentümern,
anschl. Einarbeitung und Überarbeitung H2R*

*Vorstellung im Bauausschuss, **Zustimmung zur Weiterbearbeitung***

27.11.2018

Gespräche mit Nachbarn und Verbänden

12/2018 – 04/2019

*Sachstandsbericht BA, **Zustimmung Weiterbearbeitung***

21.05.2019

anschl. Auftrag an H2R durch Tenbrinke zur Erstellung eines VE

***Abschluss** Rahmenplanverfahren*

10.09.2019

***Aufstellungsbeschluss** des Bauausschusses*

08.10.2019

***Aufstellungsbeschluss** des Gemeinderats*

19.11.2019

*Vorstellung B-Plan 189 und 190, **Zustimmung Bauausschuss***

04.02.2020



Quartiersentwicklung Patchway-Anger

zur Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum für Gautinger Bürger

Zweistufiger Wettbewerb 1.Preis H2R



Der 1. Preis wurde mit 16:1 Stimmen gekürt.

Stimmberechtigte Gemeinderäte:

Frau Dr. Kössinger

Herr Dr. Sklarek

Frau Eiglsperger

Frau Klinger

Frau Cosmovici

Herr Deschler

Herr Eck

Herr Meiler

Quartiersentwicklung Patchway-Anger

zur Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum für Gautinger Bürger

Zweistufiger Wettbewerb 1.Preis H2R

Auszüge aus der Jurybeurteilung:



Die Verfasser haben sich **sehr intensiv mit den örtlichen Gegebenheiten auseinandergesetzt** und ihre Lösung konsequent daraus entwickelt....

....Besonders hervorzuheben ist die **gelungene, verdichtete Wohnhausbebauung** im Süden des Wettbewerbsgebietes entlang der Pötschenerstraße, die eine **hohe Wohnqualität gepaart mit innovativen Wohnkonzepten** erwarten lässt...

...Der Entwurf verspricht gleichzeitig eine **hohe freiräumliche Qualität**...

...Positiv ist die **sensible Höhenstaffelung** von Süden nach Norden....

.....Positiv gesehen wird das insgesamt **sehr flächensparende Erschließungskonzept**....

...Die Grundidee, die zentrale Grünfläche den Baukörpern des Geschosswohnungsbau zuzuordnen, ist **stadträumlich und gestalterisch überzeugend umgesetzt**...

... Die **weitläufige Wiesenfläche** bietet mit dem Spielband und der Promenade im Norden eine **hohe Aufenthaltsqualität** und trägt zusammen mit dem Quartiersplatz zur **Identitätsbildung** des Quartiers bei...

Quartiersentwicklung Patchway-Anger

zur Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum für Gautinger Bürger

Abstimmung mit Nachbarn

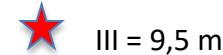


Wandhöhen

Wohnen an der Großen Wiese mit $V = 15,5$ m
Hiermit wird die ausgezeichnete Wohnlage sehr gut genutzt.

Auf die Nachbarn wird Rücksicht genommen durch die Reduzierung der Gebäudehöhen:

- zu den östlichen Nachbarn



III = 9,5 m

- Zu den südlichen Nachbarn



IV = 12,5 m

Quartiersentwicklung Patchway-Anger

zur Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum für Gautinger Bürger

Erschließung - Parkierung



Schemaskizze

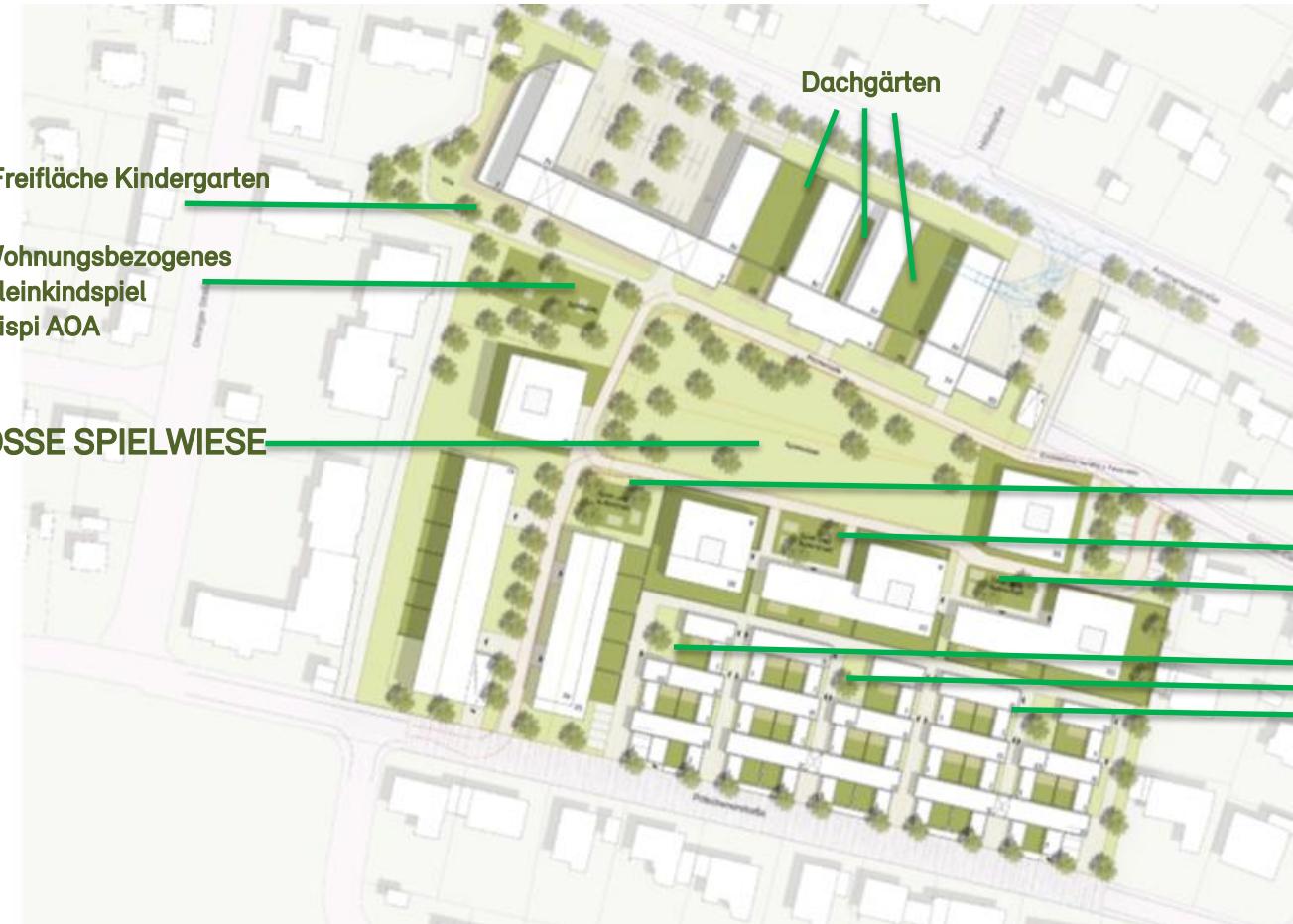
- Erschließungsstraße
- verkehrsberuhigter Bereich
- TG mit Zufahrten

Jeder Eigentümer hat die Möglichkeit einer eigenständigen Erschließung seines Grundstücks

Quartiersentwicklung Patchway-Anger

zur Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum für Gautinger Bürger

Planungsstand Grünkonzept



Quartiersentwicklung Patchway-Anger

zur Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum für Gautinger Bürger

H2R - Impressionen

Die große Wiese als
Ort zum Entspannen,
Liegen, Spielen,
Lernen und Leben
für Menschen des
Quartiers...aber auch
Insekten, Bienen...



südorientiertes Wohnen am Grün



Quartiersplatz für
Kleinkinder



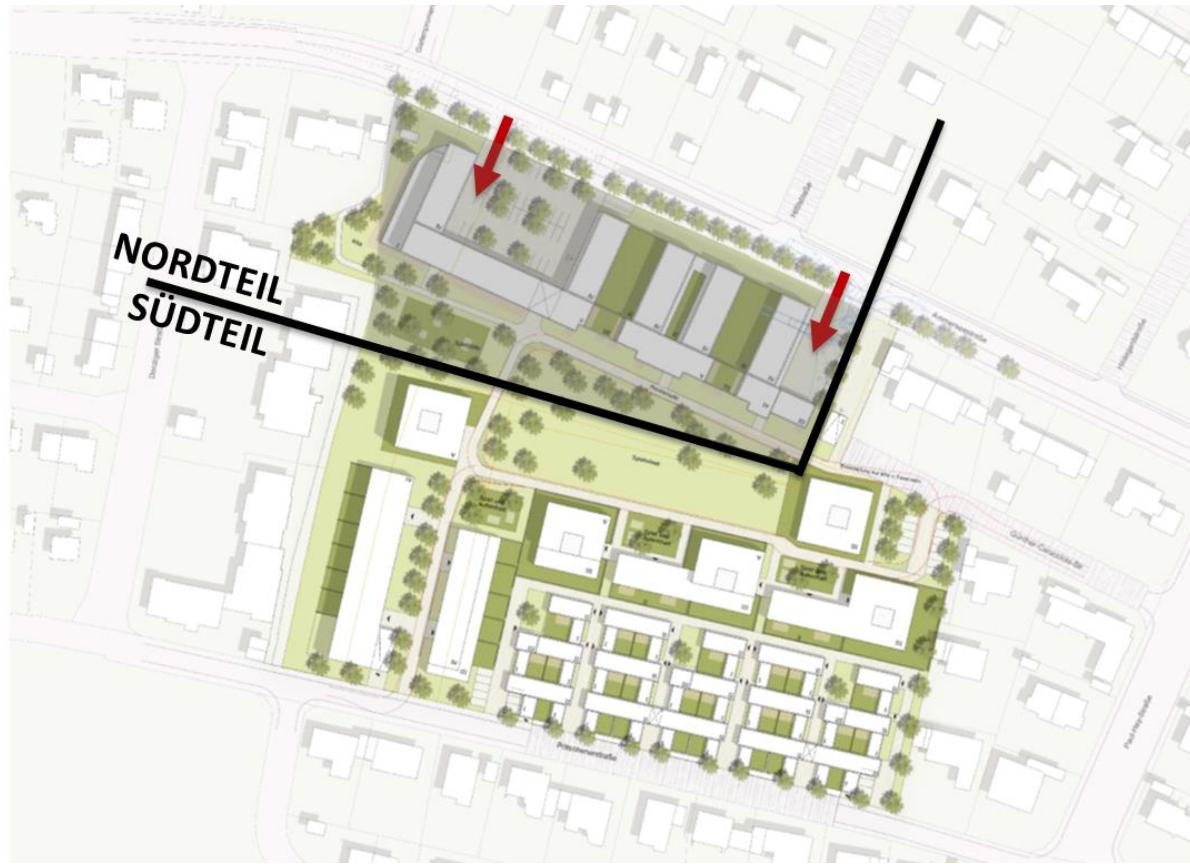
Wohnen am
Gartenhof



Quartiersentwicklung Patchway-Anger

zur Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum für Gautinger Bürger

Planungsstand Daten AOA



AOA

GF

Supermarkt ca. 2.109

Kiga ca. 404

Mobilitätszentrum ca. 68

Café ca. 335

Wohnen ca. 8.930

Summe GF ca. 11.846

Summe WF ca. 6.697

Bewohner 149

(Bei einer durchschnittlichen

WF von 45 qm /Person)

> Schwerpunkt nachgefragte Kleinwohnungen

AOA leistet Beiträge zum Gelingen des Gesamtquartiers:

- ca. 807 qm sind für „soziale Zwecke“

- SoBoN

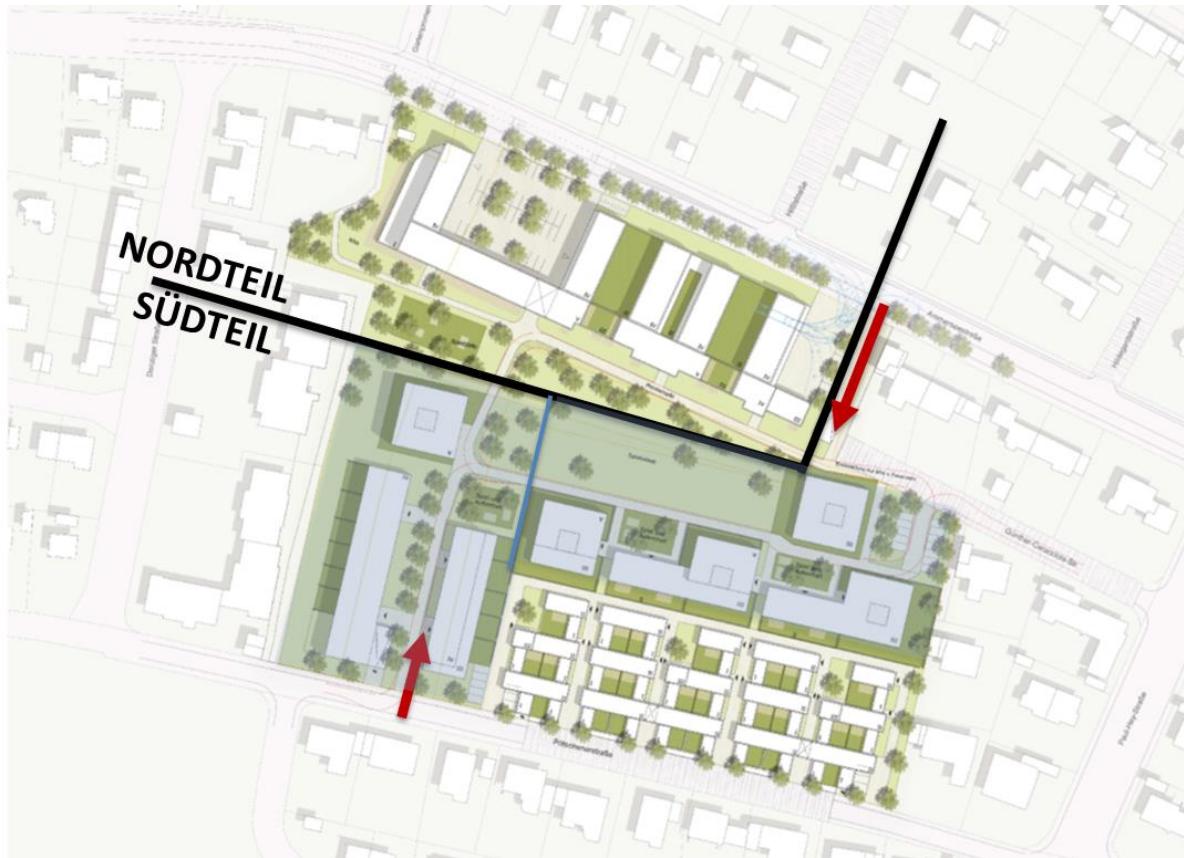
- Flächenabgabe für öffentliches Grün

- Übernahme Schallschutz für alle zur Ammerseestraße

Quartiersentwicklung Patchway-Anger

zur Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum für Gautinger Bürger

Planungsstand Daten KSWM+VW



Katholisches Siedlungswerk München und Verband Wohnen

Summe GF ca. 15.234
Summe WF ca. 11.426

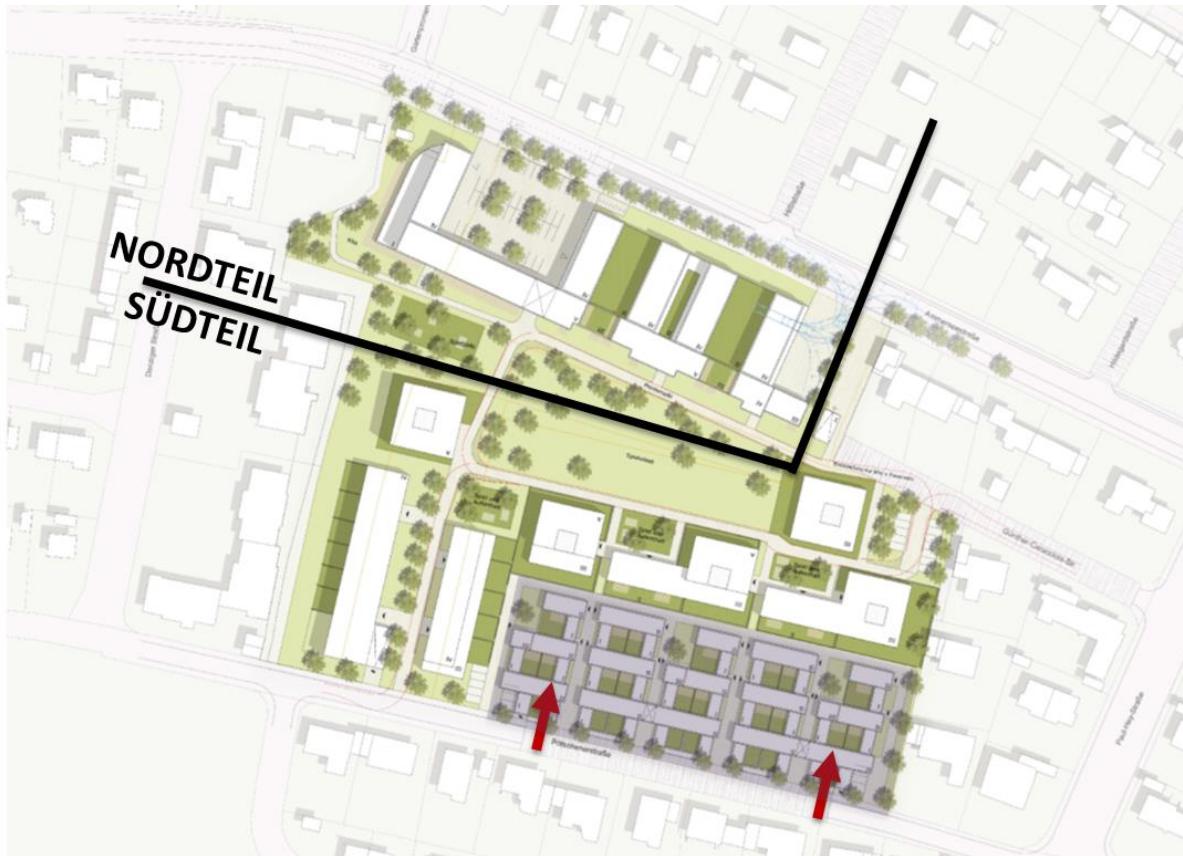
Bewohner 254
(Bei einer durchschnittlichen WF von 45 qm /Person)

> Überwiegend geförderte Wohnungen mit Schwerpunkt 2 – 3 Zimmerwohnungen

Quartiersentwicklung Patchway-Anger

zur Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum für Gautinger Bürger

Planungsstand Daten Gemeinde



Gemeinde

Summe GF ca. 4.500
Summe WF ca. 3.375

Bewohner 75
(Bei einer durchschnittlichen
WF von 45 qm /Person)
➤ Schwerpunkt verdichtete EFH

25 Atriumhäuser á 129 qm WF
zzgl. 2 WE á 75 qm WF

Grundstück pro Atriumhaus ca. 154 qm

Kosten (incl. Grundstücksanteil)
Pro Atriumhaus ca. 820.000 Euro

Kosten pro qm WF ca. 6.350 Euro

➤ 25 Atriumhäuser + 2 WE
statt 8 DHH

Quartiersentwicklung Patchway-Anger

Planungsstand Daten Zusammenfassung

zur Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum für Gautinger Bürger

NORDTEIL

AOA	Supermarkt	GF	2.109 qm				
	Kiga	GF	404 qm				
	Mobilität	GF	68 qm				
	Café	GF	335 qm				
	Wohnen	GF	8.930 qm	WF	6.697 qm	durchschn. 45 qm/ Bewohner	149 Bewohner
	Summe Nordteil	GF	11.846 qm	WF	6.697 qm		149 Bewohner

SÜDTEIL

KSWM und Verband Wohnen	Wohnen	GF	15.234 qm	WF	11.426 qm	= 14.400 qm + jeweils ca. 3% für gemeinschaftliche Einrichtungen und integrierte Nebenanlagen	
Gemeinde	Wohnen	GF	404 qm	WF	3.375 qm		
	Summe Südteil	GF	19.734 qm	WF	14.801 qm	durchschn. 45 qm/ Bewohner	329 Bewohner
	Summe Nord + Südteil	GF	31.580 qm	WF	21.498 qm		478 Bewohner
	GZF insgesamt		0,99				

Quartiersentwicklung Patchway-Anger

Vergleich Entwurfsstand – B-plan 2002

zur Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum für Gautinger Bürger

		B-Plan 100 von 2002	GFZ	Bau NVO	GFZ	Überarbeiteter Entwurf	GFZ	Gewinn/Verlust
AOA	GF	17.445 qm	1,5	13.957 qm	1,20	11.846 qm	1,02	- 5.599 (-32%) ¹⁾
KSMW+VW	GF WF	11.424 qm 8.567 qm	1,05	17.759 qm	1,20	15.234 qm /14.400 11.426 qm	1,03	+ 3.810 (33%)
GEMEINDE	GF WF	2.407 qm 1.805 qm	0,43	6.709 qm	1,20	4.500 qm ⁴⁾ 3.375 qm	0,81	+2.093 (87%)
BEWOHNER ²⁾		231 + 450 MA		640		478		+247 (-203)
GFZ(über alles)			1,11		1,20 ³⁾		0,99	

1) Innerhalb der verbliebenen GF stellt AOA noch zusätzlich Räume für Kindergarten und Mobilität zur Verfügung.
AOA unterliegt obendrein der SoBoN und übernimmt (mit Hilfe von Laubengangerschließungen, die mehr GF „verbrauchen“) den Schallschutz zur Ammerseestraße für alle Bauherren

2) angesetzt 45 qm/Bewohner (lt. Statista 2020 wären es sogar 48,2)

3) nach BauNVO ist für Allgemeines Wohngebiet (WA) die Obergrenze 1,2

4) 3.000 qm entspricht dem Antrag der Fraktionen, bedeutet einen „Planungsverlust“ von ca. 2 Mio Euro,
sollte die Gemeinde dieses Geld nicht benötigen, wäre bei 25 Atriumhäusern ca. 80.000/Haus als Förderung möglich!

Quartiersentwicklung Patchway-Anger

zur Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum für Gautinger Bürger

Umfassendes Wohnungsangebot

AOA

Auf dem AOA – Gelände ist neben Familienwohnungen ein höherer Anteil an nachgefragten kleineren Wohnungen angedacht.

Der SoBoN-Anteil weist geförderte Wohnungen auf.



VW+ KSWM

bieten überwiegend geförderten Wohnungsbau bzw. Wohnungen, die unter Marktpreis vermietet werden, mit nachgefragtem Wohnungsmix an, die Gemeinde hat teilweise Belegungsrecht

GEMEINDE

nachdem AOA und VW / KSWM ausschließlich Geschoßwohnungsbau mit im Durchschnitt 70 qm- Wohnungen anbieten, sollte / könnte die Gemeinde die Nachfrage nach kleinen familiengerechten Einfamilienhäusern befriedigen.

Diese bieten nach Planung H2R die Möglichkeit der geschoßweisen Trennung („Mehrgenerationenhäuser“).

Aufgrund der GF-Mehrung bestehen umfassende Möglichkeiten der Förderung durch die Gemeinde.

Die Gemeinde regelt Art und Weise der Vergabe (Erbpacht? Genossenschaft? Baugemeinschaft? Einheimische...?)

Quartiersentwicklung Patchway-Anger

zur Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum für Gautinger Bürger

Zukunftschancen

Das neue vorgeschlagene Quartierskonzept ist **sozial** und **ökologisch** extrem nachhaltig:



Vernetzung mit der
bestehenden
Nachbarschaft

Schaffung von
kostengünstigem
Wohnraum für alle
Bevölkerungsschichten

Soziale
Aspekte

Eigenständiges Quartier und
eigene Identität durch das
Angebot von Supermarkt,
Café und Kindergarten, dies
schafft eine „gute Adresse“

Umwandlung des
insellagigen Gewerbegebiets in
ein Wohngebiet mit adäquaten
Übergängen zu den
Nachbarbebauungen

Angebote aller Bauherren
für gemeinschaftliche
Einrichtungen wären eine
zeitgemäße Ergänzung

Quartiersentwicklung Patchway-Anger

zur Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum für Gautinger Bürger

Das neue vorgeschlagene Quartierskonzept ist **sozial** und **ökologisch** extrem nachhaltig:



Große zentrale
(Spiel)Wiese, die auch für
die Nachbarschaft offen
ist

Überwiegende
Südorientierung der
Gebäude zur aktiven und
passiven Solarnutzung

Dachbegrünungen als ein
Baustein zur
Regenwasserrückhaltung
und -sammlung

Effiziente Nutzung
bestehender Straßen,
dadurch keine neuen
Straßen

Nachhaltigkeits aspekte

Effektiver Umgang mit den
Untergeschossen
(=Tiefgaragen) und dadurch
in der Summe
geringe Versiegelung

Die angebotene Dichte in einer
mit Infrastruktur versorgten Lage
verhindert die Zersiedelung der
Landschaft mit allen bekannten
Problemen

Quartiersentwicklung Patchway-Anger

zur Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum für Gautinger Bürger

Fazit



- Wohnfläche statt Gewerbefläche in einer Umgebung in der Gewerbefläche ein Fremdkörper ist
- 33 % mehr Wohnfläche für geförderten Wohnungsbau (KSWM, Verband Wohnen)
- 87 % mehr Wohnfläche für „gemeindlichen“ Wohnungsbau (Gemeinde bestimmt Vergabekriterien)
- 32 % weniger Geschoßfläche für AOA, von der verbleibenden GF werden noch ca. 7 % für soziale Quartiers-Belange (Kindergarten, Begegnungszentrum, Mobilitätszentrum) zur Verfügung gestellt
- Keine Verschwendungen von Grund und Boden für Erschließungsflächen
- Große Spielwiese für Bewohner des Viertels offen
- Größe des Quartiers ermöglicht zukunftsträchtige Mobilitätsformen
- Bebauung ermöglicht solare Energiegewinnung (passiv/aktiv)

Quartiersentwicklung Patchway-Anger

zur Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum für Gautinger Bürger



Zukunftschancen



Durch **gemeinschaftliche** EG-Nutzungen (wie z.B. Bewohnertreffs, Coworking spaces, Werkstätten...- die genannten Nutzungen sind „beispielhaft“ und aufeinander abzustimmen-) bei allen Bauherren an städtebaulich „richtigen“ Stellen ist unser städtebaulicher Entwurf in der vorliegenden Form in Bezug auf eine nachhaltige Ortsteilentwicklung schwer zu „toppen“.

Sollte der Gemeinderat anderer Meinung sein, wäre wohl ein neuer Wettbewerb die logische Folge.

Quartiersentwicklung Patchway-Anger

zur Schaffung von dringend benötigtem kostengünstigen Wohnraum für Gautinger Bürger



vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit