

Lageplan 04.02.2020



Abstimmung der Geschossigkeit mit Nachbarn



Wandhöhen

Wohnen an der Großen Wiese mit V = 15,5m
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,

Erschließungskonzept



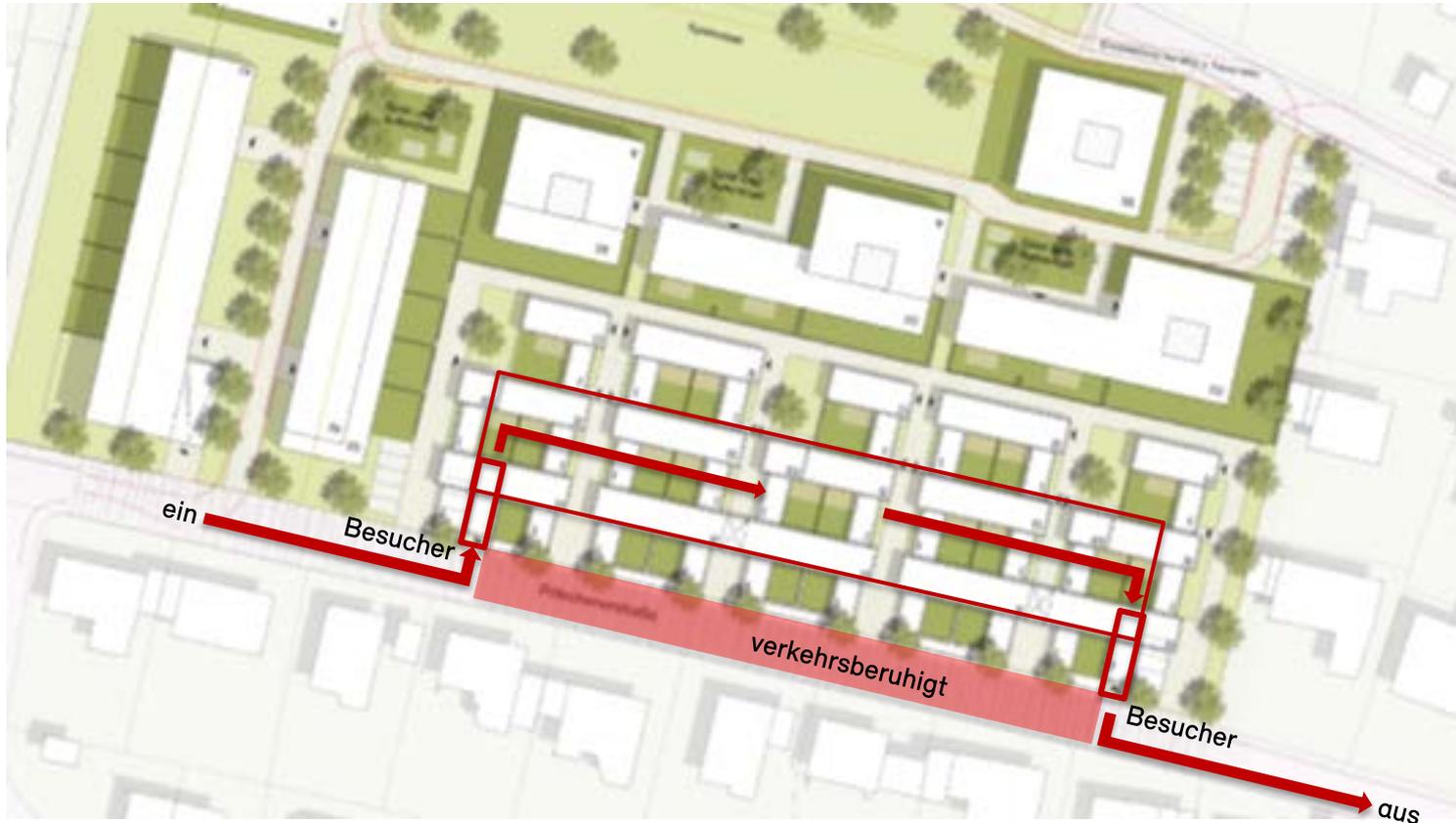
Schemaskizze

 Erschließungsstraße

 verkehrsberuhigter Bereich

 TG mit Zufahrten

Parkierung Gemeindeteil



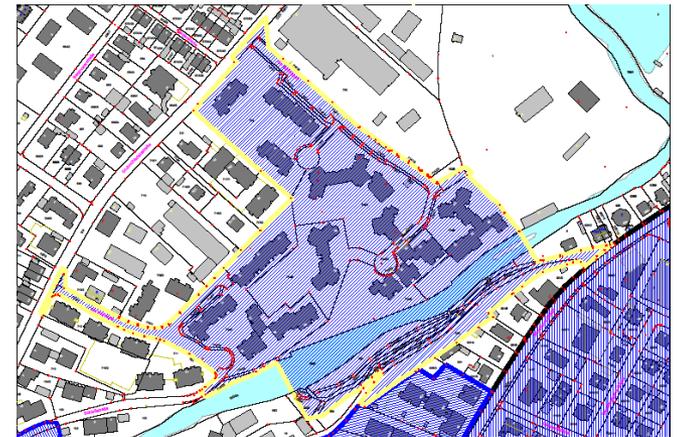
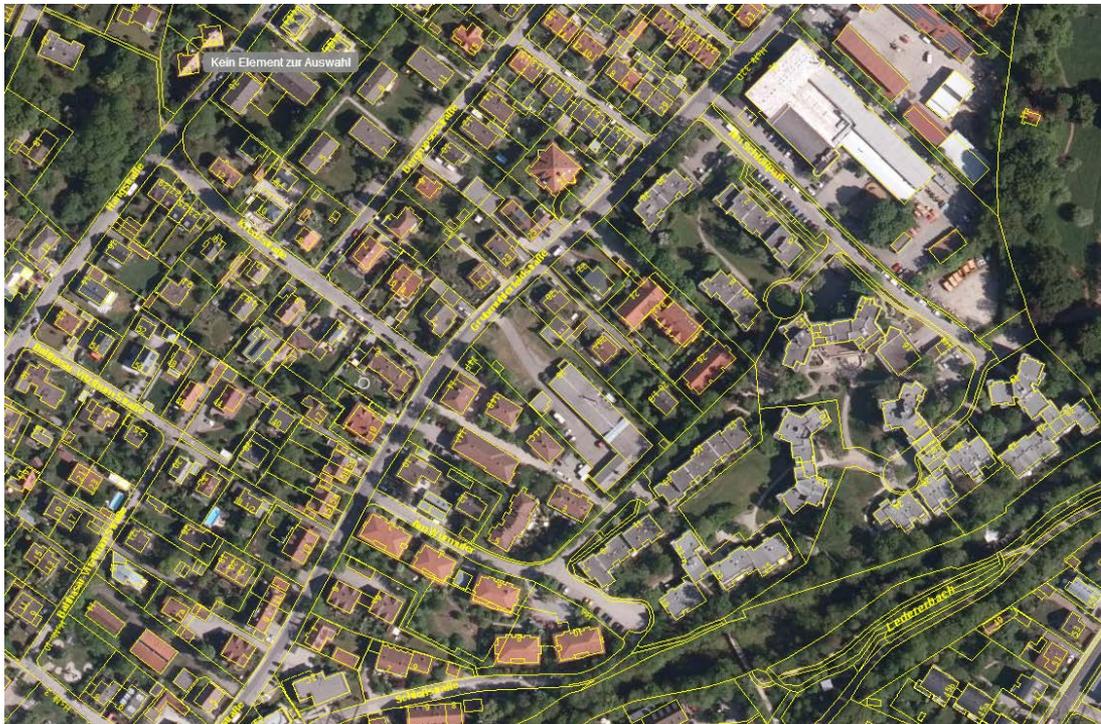
Aufgrund des hohen Stellplatzschlüssels der Gemeinde Gauting wird auch für den gemeindlichen Teil eine TG angeboten. Hierdurch wird der Oberflächenverkehr für die Nachbarn reduziert.

Um Gautinger Bürgern kostengünstigen Wohnraum (EFH auf geringem Grund) anbieten zu können, werden die Mehrkosten der TG durch 2 zusätzliche Häuser kompensiert

Notfahrzeuge (ausschließlich Feuerwehr, Müll, Notarzt, Umzug...)



Vergleichsobjekte ähnlicher Dichte - Schloßparksiedlung



Nordteil (AOA)

„Auf dem AOA Gelände ist vorgesehen, einen Supermarkt zu etablieren, um die Versorgungsmöglichkeiten der Gautinger Bevölkerung im allgemeinen und die der Quartiersbewohner im speziellen zu verbessern.

Im Hinblick auf die mögliche Verkaufsfläche des Vorhabens wird folgende Flächendimensionierung als sinnvoll angesehen:

Verkaufsfläche

Lebensmittelsupermarkt 1.200 m²

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

Bemerkung H2R:

Eine anzustrebende GF bzw. Wohnungsanzahl wurde nicht genannt. Der Wettbewerbsbeitrag H2R ging davon aus, dass die Grundstücksbesitzer vergleichbare Geschoßflächen erhalten sollten...

Südteil (KSWM, VW, Gemeinde)

„Auf den Grundstücksflächen im südlichen Teil des Entwurfsgebietes soll ein verdichtetes Wohnquartier entstehen..... Das Quartier ist stimmig in den bestehenden Kontext einzufügen, dabei soll aber auch eine verdichtete Bauweise geprüft werden. Daraus resultierend 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. „

Bemerkung H2R:

der ca. 90 im ursprünglichen Bebauungsplan

Hier muss es sich um einen redaktionellen Fehler handeln oder zum Zeitpunkt der Auslobung ist man von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 155 qm GF (=ca. 116 qm Wohnfläche) ausgegangen

Anzahl der Wohneinheiten - Vergleichbarkeit

Die Nennung einer „Anzahl von Wohneinheiten“ ist unpräzise, solange die Art der Wohnung (frei finanziert oder gefördert), der Flächenanspruch der Bewohner und der damit einhergehenden Finanzierbarkeit und der Wohnungsschlüssel der Bauherren nicht präzisiert ist.

Beispiel 1:

Annahme a)

Derzeitige durchschnittliche Wohnungsgröße 45 qm pro Bewohner (in Bayern):

Annahme b)

3-Personenwohnung als Durchschnittswert

3 x 45 qm WF

135 qm WF entspricht

180 qm GF

Ergibt bei 30.000 qm GF

166 WE

Beispiel 2:

Annahme a)

Fördergrenze 3-Zimmer-Wohnung

Annahme b)

3-Personenwohnung als Durchschnittswert

70 qm WF entspricht

93,3 qm GF

Ergibt bei 30.000 qm GF

321 WE

FAZIT:

**Die Wohnungsanzahl ist – bei gleicher städtebaulicher Dichte! -
zwangsläufig höher, wenn man geförderten oder zumindest
kostengünstigen Wohnungsbau anstrebt.
Dies war politischer Wille und Grundlage des Wettbewerbs.**

