

Fragen an Gauting Aktiv mit Anmerkungen von ZukunftGAUTING

Welchen Einfluss hat das Bauvorhaben auf die Verkehrsströme und Schulwege?

Antwort von Gauting Aktiv

Wir haben zum besseren Verständnis des Bauvorhabens eine Skizze angefertigt. Sie basiert auf den im Rathaus öffentlich ausgelegten Plänen und Gutachten und zeigt die für uns besonders kritischen Auswirkungen auf den Verkehr und damit die Schulwege der Grundschüler.

Anmerkungen von ZukunftGAUTING

Es werden keinerlei Zahlen genannt. Die Zahl der Schulkinder, die diese ampelgesicherte Zufahrt zum P+R-Platz kreuzen beträgt ca. 40, die Kreuzung mit der Buszufahrt kann sicher umgangen werden. Siehe auch Fakten zum Thema „Schulwege zur oberen Grundschule“.

Warum kommen unsere Einwände erst jetzt?

Antwort von Gauting Aktiv

Weil die maßgeblichen Pläne erst seit 17. November (2017 ergänzt) öffentlich bei der Gemeinde ausliegen. Davor war ein Bürgerbegehren rechtlich nicht möglich.

Anmerkungen von ZukunftGAUTING

Warum hat man nicht schon nach der öffentlichen Präsentation am 8.12.2016 die Bürgerfragestunde vor jeder Gemeinderatssitzung genutzt?

Hat es nicht eine ausreichende Bürgerbeteiligung gegeben?

Antwort von Gauting Aktiv

Nein! Die erste Vorstellung des konkret geplanten Bauvorhabens fand am 6. April 2017 statt. Da war der notarielle Kaufvertrag mit dem Investor Sontowski längst geschlossen (am 13. Dezember 2016) und vom Gemeinderat genehmigt! Es war damit bereits alles entschieden, und die nachträgliche Bürgerbeteiligung hatte nur noch Alibifunktion.

Anmerkungen von ZukunftGAUTING

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 8.12.2016 unter TOP 5: „Grundstück Fl. Nr. 571 (Teilfläche), Areal ehemalige Grundschule Gauting; Vorstellung der von Investoren vorgelegten städtebaulichen Konzepte.

War die Gemeinde nicht zu dem Verkauf gezwungen, weil sie das Geld braucht und muss sie nicht bei Rückgabe des Grundstücks Strafe zahlen? Gibt es andere Kaufinteressenten?

Antwort von Gauting Aktiv

Wir wissen nicht, ob der Kaufpreis (ca. 9 Mio. €) bereits bezahlt worden ist und was mit dem Investor für den Fall vereinbart wurde, dass der geplante Bebauungsplan nicht genehmigt wird. Üblicherweise kann ein Investor in diesem Fall von dem Projekt zurücktreten. Laut Frau Dr. Kössinger muss dann nur der Kaufpreis zurückgezahlt werden, aber keine Strafe. Es gab und wird auch sicher weitere Kaufpreisinteressenten geben, angesichts der unverändert steigenden Immobilienpreise auch zu einem ähnlichen Kaufpreis. Selbst wenn die Gemeinde 1 Million Euro weniger erhalten würde, sollte für diese Summe Gauting nicht „seine Seele verkaufen“.

Anmerkungen von ZukunftGAUTING

Die Gemeinde war zum Verkauf gezwungen, weil der vorherige Gemeinderat unter Frau Bürgermeister Servatius einen Vertrag abgeschlossen hatte, der den Kaufpreis als Ausgleich für die Baukosten der unteren Grundschule zum 31.12.2014 vorgesehen hat. Der Kaufpreis wurde bereits von der Fa. Sontowski bezahlt. Es wird bei geringerem Bauwert sicher eine geringere Summe an die Gemeinde gezahlt werden. Die Gemeinde und die Gemeinderäte sind per Eid verpflichtet, die wirtschaftliche Situation der Gemeinde so positiv wie möglich zu halten. Ein Verzicht auf 1 Million Euro wegen einer subjektiven optischen Wahrnehmung (1 Stockwerk weniger) kann nicht verantwortet werden.

Ist die Gemeinde frei bei der Planung für die Bebauung des Grundstücks?

Antwort von Gauting Aktiv

Ja, das ist allein Sache der Gemeinde. Die Verabschiedung von Bebauungsplänen und Flächennutzungsplänen gibt ihr viel Gestaltungsspielraum. Die Gemeinde hat als Grundstückseigentümerin und Verkäuferin, anders als bei dem privaten

Grill-Grundstück, sogar noch weitgehende Mitbestimmungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Gestaltung des neuen Bauvorhabens. Aber selbst bei Fortbestand des jetzigen Verkaufsvertrags ist die Gemeinde nicht gezwungen, das Bauvorhaben in seiner jetzigen Form zu akzeptieren (so auch die Aussage der Bürgermeisterin in der Bürgerversammlung vom 20.1.2017). Über diese wird üblicherweise verhandelt.

Anmerkungen von ZukunftGAUTING

Bei dem privaten Grill-Grundstück hat die Gemeinde ihre Mitbestimmungsmöglichkeit dadurch genutzt, dass die von der damaligen Bürgermeisterin Sevatus ausgesuchte Planerin Henning den kritisierten Vorbau erarbeitet und vom Bauausschuß am 9.10.2012 mit 8:5 genehmigen ließ. Es gab auch einen Gegenentwurf vom Grundeigentümer mit halber Tiefe, halbrund und verglast. Siehe auch Fakten zum Thema „Grill-Grundstück“.

Warum will die Bürgerinitiative nur verhindern?

Antwort von Gauting Aktiv

Das wollen wir nicht. Verhindern wollen wir nur weitere Schandflecken an markanten Stellen in Gauting (ähnlich wie der Baderhof auf dem ehemaligen Grill-Grundstück). Erreichen wollen wir eine ortsverträglichere Planung und eine bessere Lösung für die absehbaren Verkehrsprobleme.

Anmerkungen von ZukunftGAUTING

Warum haben sich die Bürger nicht ab dem 9.10.2012 öffentlich zum Baderhof geäußert?

Was ist eine ortsverträglichere Lösung? Was gibt es von Gauting Aktiv für Vorschläge?

Wie soll eine bessere Lösung ausschauen, gibt es von Gauting Aktiv bessere Planungen?

Wollen Sie noch einmal jahrelange Streitereien wie beim Grill-Grundstück?

Antwort von Gauting Aktiv

Mit dieser verständlichen Sorge wirbt der Investor nach dem Motto Zukunft statt Stillstand und jahrelanger Brache die rasche Umsetzung seiner Planung. Auch hier handelt es sich um eine Irreführung der Bürger durch Sontowski. Es werden Verzögerungen auftreten, doch können diese beherrscht werden, da anders als beim Grill-Grundstück das Schulareal der Gemeinde gehört, so dass sie den zeitlichen Ablauf von Planung und Zuschlag weitgehend in der Hand hat. Es gab ja bereits früher Interessenten, und angesichts der „verzweifelte Suche“ von Immobilieninvestoren nach Filetgrundstücken darf mit gutem Grund angenommen werden, dass sich in überschaubarer Zeit ein geeigneter Investor findet.

Anmerkungen von ZukunftGAUTING

Die Verzögerungen lagen nach unserem Wissen in erster Linie an dem vom Grundstückseigentümer geforderten sehr massiven Baurecht, das der damalige Gemeinderat nicht genehmigen wollte. Der 2014 neu gewählte Gemeinderat mit der Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger (CSU) hat dann für die große Baugenehmigung gesorgt und damit dem Eigentümer einen maximalen Verkaufspreis seines Grundstückes ermöglicht. (Vgl. auch 2017-11-Stellungnahme von Prof. Auer)

Wieso ist auf dem Grundstück nicht schon längst gebaut worden?

Antwort von Gauting Aktiv

Vor 3 Jahren kam es unter großer Beteiligung der Bürger zu drei Entwürfen für die Neubebauung. Einer der Entwürfe wurde favorisiert, ein Investor zeigte bereits Interesse, ihn zu bauen. Frau Dr. Kössinger brach das Objekt mit der Begründung ab, es müsse erst ein Verkehrskonzept erstellt werden. Dieses Verkehrskonzept liegt nach 3 Jahren immer noch nicht vor. Der von Frau Dr. Kössinger ins Leben gerufene Arbeitskreis, der an dem Verkehrskonzept mitarbeiten sollte, hat erst nach langer Pause Ende November wieder einmal getagt. Das Konzept soll frühestens im Frühsommer 2018 der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Anmerkungen von ZukunftGAUTING

Die 3 Entwürfe wurden im November 2012 vorgestellt (also vor 5 Jahren). Bis zur Amtsübergabe am 1.5.14 hätte Frau Sevatus also 18 Monate Zeit gehabt, etwas daraus zu machen. Fakten zum Thema „Alte Pläne für das Grundschulareal“. Das (kleine) Verkehrskonzept war zur Planung des Areals bereits fertig und diente zur Festlegung der Zufahrt des Gebäudes, zum Bebauungsplanverfahren wurde es überarbeitet. Das (große) Verkehrskonzept ist noch in Arbeit, die Zeitverzögerung ergibt sich aus den neu gemessenen Verkehrsmengen auf den Straßen.

Warum sind sie gegen Verdichtung in Bahnhofsnähe? Wir brauchen doch Wohnungen.

Antwort von Gauting Aktiv

Das sind wir nicht. Verdichtung aber nicht zu jedem Preis und maßvoll. Wir brauchen dringend preisgünstige Wohnungen. Hier werden von 60 geplanten Wohnungen nur 4 gefördert, die dadurch erschwinglich für den Normalverdiener sein sollen.

Anmerkungen von ZukunftGAUTING

Die Gemeinde braucht Geschößwohnungen (Mietwohnungen) in allen Preislagen. Preisgünstige, geförderte Wohnungen sollen auf der Wiese hinter dem Apparatebau entstehen. Wenn man nicht im Zentrum höher baut, dann auf der Wiese? Fakten „Ein Stockwerk niedriger bauen“.

Über Geschmack kann man doch immer streiten, d.h. unterschiedlicher Meinung sein.

Antwort von Gauting Aktiv

Natürlich, aber mit diesem Satz kann man auch jede Bausünde rechtfertigen. Außerdem finden wir die geplante sein. Versetzung und geplante Gestaltung des Kriegerdenkmals wenig würdevoll.

Anmerkungen von ZukunftGAUTING

Geschmack ist bekanntlich subjektiv, das Gebäude entspricht heutiger Architektur. Die Versetzung des Kriegerdenkmals erfolgt zur Verbesserung des Straßenverkehrs.

Was haben Sie gegen moderner Architektur? Was gefällt Ihnen nicht an dem schönen geplanten Gebäude von den Fotos?

Antwort von Gauting Aktiv

Wir begrüßen moderne Architektur. Aber sie sollte gut gestaltet sein und von den Ausmaßen her in den Ort passen. (5-geschossige Einheitsfassaden wie bei Bürobauten, direkt am Gehsteig aufragend können nicht richtig sein für Gauting). Die Abbildungen dienen der Werbung. Sie sind geschönt, und die Realität wird mit Sicherheit deutlich anders aussehen (siehe Grill-Grundstück mit Baderhof vorher und nachher). Der Bau wird den Maßstab für eine weitere massive Bebauung der Bahnhofstraße setzen.

Anmerkungen von ZukunftGAUTING

Wir vermissen von Gauting Aktiv Vorschläge für eine gut gestaltete Architektur, die auch nach den heutigen Bauvorschriften machbar ist. Die Anordnung direkt am Gehsteig entstammt den Vorschlägen von „Gauting entfalten“: ... Dieses (Gebäude) wird zum einen die Aufgabe haben, den Straßenraum entlang der Bahnhofstraße zu säumen, zum anderen kann es als Kopfgebäude dem Platz an der Südseite eine kräftige Fassung geben. . . .

Was haben sie gegen den geplanten Supermarkt und dm an dieser Stelle?

Antwort von Gauting Aktiv

Gar nichts. Wir begrüßen die neuen Einkaufsmöglichkeiten ausdrücklich. Aber der dadurch deutlich erhöhte Verkehr an der Ammerseestraße vom Kriegerdenkmal bis zur Bahnunterführung (Schule, Park&Ride Parkplatz, Bewohner, Lieferanten und Kunden der Supermärkte) ist bereits in der Planung sehr schlecht geregelt. Die Kinder sind gefährdet. Das Kreisbauamt sieht das auch sehr kritisch.

Anmerkungen von ZukunftGAUTING

Laut Verkehrsgutachten ist das höhere Verkehrsaufkommen mit den geplanten Maßnahmen: (2. Abbiegespur Ammerseestraße, Zufahrt zum Gebäude und P&R-Platz über die weniger stark frequentierte Ammerseestraße statt über die Bahnhofstraße, Optimierung der Ampelschaltung) machbar. Die Querungen der Kinder über Straßen und Zufahrten erfolgen ausschließlich über ampelgeregelter Wege.

Reichen die vorgesehenen Parkplätze inkl. Tiefgarage nicht aus?

Antwort von Gauting Aktiv

Nein. Die einstöckige Tiefgarage ist nur Mietern und Angestellten vorbehalten. Die 43 vorgesehenen oberirdischen Parkplätze für die Kunden von Supermarkt, dm und 2 kleineren Geschäften mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.065 m² reichen in keiner Weise aus und grenzen direkt an den Schulhof. Zum Vergleich. Der Edeka-Markt in Stockdorf bietet 180 Parkplätze bei ca. 2.600 m² Verkaufsfläche (incl. Getränkemarkt).

Anmerkungen von ZukunftGAUTING

Zu den 43 Parkplätzen kommen noch die ca. 16 oberirdischen Parkplätze entlang der Südseite der Bahnhofstraße. Die Parkplätze sind durch die Zufahrt zum Park&Ride-Platz und zur Tiefgarage mit einem ca. 2,7m hohen überdeckten Dach vom Schulhof abgeschirmt (auf dieser Zufahrt soll auch der Zugang vom Busbahnhof zur Schule verlaufen). Die Aussage „grenzen direkt an den Schulhof“ wird 3 Punkte später von Gauting Aktiv selbst widerlegt.

Hält das von der Gemeinde immer wieder erwähnte Verkehrskonzept die Bewältigung der Verkehrsprobleme nicht für beherrschbar?

Antwort von Gauting Aktiv

Nein. Es gibt bisher kein abgeschlossenes Verkehrskonzept. Insbesondere im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Ammerseestraße mit dem „Doppelknotenpunkt“ der Zufahrt zum Parkplatz für Bewohner des neuen Wohnkomplexes, Kunden und Lieferanten sowie zum P+R-Gelände mittels einen Tunnelbauwerks kann nicht funktionieren, sondern nur zu einem Verkehrschaos in diesem Kreuzungsbereich führen. Uns ist völlig unklar, wie die Gemeinde sich dies vorstellt.

Anmerkungen von ZukunftGAUTING

Es gibt sehr wohl ein in sich schlüssiges Verkehrskonzept. Dieses wurde bereits vor der Wohnkomplexes, Wettbewerbsausschreibung mit dem Landratsamt Starnberg und dem (Straßen-)Bauamt Weilheim abgestimmt und zum Bebauungsplan noch mit den aktuellen Daten der Verkehrszählung überarbeitet. Gauting Aktiv bringt auch keinerlei Beweise oder Zahlen für ihre Behauptungen. Fakten zum Thema: „Schulwege zur oberen Grundschule“

Was wollen sie anstelle des geplanten Bauvorhabens? Haben Sie einen konkreten Gegenentwurf?

Antwort von Gauting Aktiv

Unserer Ansicht nach sollte das Bauvorhaben durch einen Grünstreifen zur Bahnhofstraße hin etwas zurückgesetzt werden, sich mit einer anderen Gestaltung der Wohnblöcke besser in die städtebauliche Umgebung einpassen, die Verkehrsführung besser gelöst werden und der Bau einer doppelstöckigen Tiefgarage (das Untergeschoss für Mieter und Angestellte) es erlauben, den Schulhof nicht halbieren zu müssen, so dass die Kinder sich in der Pause nicht auf dem Sportplatz aufhalten müssen. Ein Bürgerbegehren kann man nicht mit einem konkreten Gegenentwurf verknüpfen, da dann der Gemeinderat an diesen Entwurf gebunden wäre und keinerlei Gestaltungsspielraum hätte.

Anmerkungen von ZukunftGAUTING

Die Anordnung direkt am Gehsteig entstammt den Vorschlägen von „Gauting entfalten“: ...Dieses (Gebäude) wird zum einen die Aufgabe haben, den Straßenraum entlang der Bahnhofstraße zu säumen, . . . Der Bau eines weiteren Tiefgaragengeschosses wird sehr teuer und bringt nicht die erwartete Mehrung an Stellplätzen (nur etwa 16 mehr). Beim Schulhof entfällt weniger als die Hälfte des Geländes, bei einer Halbierung der Schülerzahl gegenüber früher wird die Schulhoffläche pro Kind etwas größer. Fakten: „Zufahrt zur Tiefgarage streichen“

Bietet die versprochene Ampel kurz vor dem Eingang zur Schule nicht ausreichend Sicherheit für unsere Kinder?

Antwort von Gauting Aktiv

Nein. Sonst bräuchten wir keine Schulweghelfer an den Ampeln. In der Früh kreuzen die Kinder die einzige Ein- und Ausfahrt zum gesamten Baukomplex: Einkaufsparkplatz, Anlieferverkehr für Supermarkt/dm und Tiefgarage. Zusätzlich führt hierüber eine der Ein-/Ausfahrten zum neu geplanten P&R-Platz (im Tunnel zum Tiefgeschoss im Hang). Der als Schutz für den Schulhof dort geplante 2,70m hohe begrünte Wall über der Tunnelzufahrt wird Abgase, Feinstaub und Lärm nicht fernhalten.

Anmerkungen von ZukunftGAUTING

Schulweghelfer gibt es an allen Ampeln im Gemeindegebiet. Andere Ampeln an Hauptverkehrsstraßen (Bahnhofstraße, Münchner Straße, Starnberger Straße) haben viel stärkeren Verkehr und es funktioniert auch dort ohne Unfälle. Abgase, Feinstaub und Lärm gibt es im übrigen vom Abgase, P&R-Platz im Westen der Schule, vom Lehrerparkplatz im Osten, an diversen Kigas in Gauting. Fakten zum Thema „2.Tiefgaragen-Geschoß statt offener Parkplätze“

Bleiben die Bäume am P&R-Platz stehen?

Antwort von Gauting Aktiv

Nein, alle 33 werden gefällt. Der Ersatz durch begrünte Dächer und durch 4 junge, also kleine Bäume zwischen den Längsparkplätzen reicht unserer Ansicht nach nicht aus.

Anmerkungen von ZukunftGAUTING

Ein Teil der Bäume wächst auf dem zukünftigen Busparkplatz und die Neugestaltung des Schulhofes ist noch nicht erfolgt, es können im Bereich des Walls auch noch Bäume gepflanzt werden

Ist nicht alles schon entschieden?

Antwort von Gauting Aktiv

Nein! Die geänderten Entwürfe des Bebauungs- und Flächennutzungsplans liegen bis 18.12. (2017 ergänzt) für Vorschläge durch die Gautinger Bürger im Rathaus aus, sind also noch nicht vom Gemeinderat beschlossen worden. Die Verabschiedung kann also noch verhindert werden, wenn die Bürger es wollen.

Fakten zum Thema „Grill-Grundstück“

Die Planung mit dem Vorbau (fensterlos zum Hauptplatz hin) wurde von Frau Henning von der Planungsgruppe Zwischenräume im Auftrag der Gemeinde, vertreten durch die damalige Bürgermeisterin Servatius, erstellt. Zitat der Planerin: „Damit die große Masse der beiden Komplexe künftig „schwebt“, plane sie Geschäftsarkaden im Erdgeschoß mit Stadtloggia und Giebelvorbau als Tor zur Bahnhofstraße.“

Die Grundeigentümer wollten für die Stadtloggia und offenem Vorbau einen Gegenentwurf (Büro Lehneis) mit der halben Tiefe, halbrund und verglast.

Der Bebauungsplan für das jetzt fertiggestellte Gebäude wurde von der früheren Bürgermeisterin Servatius (bis 30.4.2014) mit ihrer damaligen Mehrheit (8:5) im Bauauschuß der Gemeinde Gauting am 9. Oktober 2012 genehmigt.

Sie können das selbst nachlesen in einem Bericht des Starnberger Merkur vom 10.10.12.

Dieser Bericht ist online aufrufbar unter:

-> Starnberger Merkur online -> Gemeinde Gauting -> Archiv -> 2012 -> Oktober -> 10.10.12
 -> Weniger Baurecht: Investoren wollen klagen.

Das Abstimmungsergebnis ist nachzulesen im öffentlichen Proto-koll der öffentlichen 68. Bauausschusssitzung vom 9. Oktober 2012 (Seiten 10 – 13) mit der namentlichen Abstimmung:

Ja: Bürgermeisterin Servatius	1	Nein: CSU	4
SPD	3	BIG	1
Grüne	2		
FDP	1		
FBG	1		
	-----		-----
	8		5

Fakten zum Thema „Zweites Tiefgaragen-Geschoß statt offener Parkplätze“

Die Planung für das Grundschulareal beinhalten derzeit 94 Parkplätze in der Tiefgarage für Anwohner und Beschäftigte sowie 42 oberirdische Parkplätze für Einkäufer (aus dem Verkehrsgutachten vom 25.10.2017).

Es wird immer wieder vorgeschlagen, das 1. Untergeschoß als Parkfläche für Einkäufer zu nutzen und im 2. Untergeschoß eine weitere Tiefgarage für Anwohner und Beschäftigte zu errichten mit ebenfalls 94 Parkplätzen und dafür die oberirdischen Parkplätze aufzugeben.

Um das 2. Untergeschoß zu erreichen, bedarf es allerdings einer Rampe vom 1.UG ins 2.UG. Nach den derzeitigen Vorschriften sind maximal 15% Rampenneigung erlaubt (mit flacherem Übergangsbereich). Bei durchschnittlich 12% Neigung erreicht man bei 2,70m Geschoßhöhe eine Rampenlänge von ca. 32,4 m, dh. es entfallen in jedem Stockwerk ca. 12 Stellplätze (a 2,7 m Breite) nur für die Rampe, zusätzlich in jedem Stockwerk 3 Stellplätze für die Zu- bzw. Abfahrtsfläche auf die oder von der Rampe.

Außerdem benötigt man dann noch vom 1.UG (Tiefgarage) in das EG (Verkaufsräume) 4-5 Aufzüge (getrennt zum Edeka und dm), um die Einkäufer mit ihren Einkaufswagen von und zum Auto zu transportieren. Für die Aufzüge und deren Wartungsräume müssen ca. 6-8 Stellplätze eingerechnet werden.

Damit würde man maximal nur 16 Stellplätze mehr bekommen:

94 (TG-Größe) -42 (verlegte, schon vorhandene Stellplätze) -2x12 (Entfall wegen Rampe) -6 (Zu-/Abfahrt Rampe) -6 (Aufzüge).

Außerdem kommen bei dieser Variante noch laufende Betriebs- und Wartungskosten für die Aufzüge und für die Lebensdauer des Gebäudes ca. 1 - 2 Grunderneuerungen der Aufzüge dazu.

Für das 2. Untergeschoß werden immer ca. 1.000.000 € Mehrkosten genannt (die vermutlich die Gemeinde bezahlen müsste), die jährlichen Betriebskosten wurden nicht ermittelt.

Ob das 2. Untergeschoß damit sinnvoll und wirtschaftlich ist, muß jeder für sich selbst entscheiden.

Fakten zum Thema „Alte Pläne für das Grundschulareal“

Im November 2012 wurden in der Amtszeit von Frau Servatius erstmalig Pläne von drei ausgesuchten Architekten-/Investorengemeinschaften vorgestellt. Diese Planungen hatten das Problem, dass diese Entwürfe alle unterschiedliche Grundstücksgrößen, Grund- und Geschoßflächen, Parkplätze und Zufahrten und eine verschiedene Anzahl von Wohnungen hatten und damit absolut nicht vergleichbar waren:

	Grassinger/Emrich	Lüps/Reichenberger	Ten Brinke / ATP
Fläche Grundstück:	4398 qm	3621 qm	4414 qm
Grundfläche	nicht angegeben	2100 qm	3855 qm
Geschoßfläche gesamt	5207,23 qm	7461 qm	6690 qm
Geschoßfläche Laden	1069,28 qm	1205 qm	2060 qm
Gewerbe (1. + 2. Stock)	keines	1235 qm	900 qm
Geschoßfläche Wohnen	4137,95 qm	nicht angegeben	980 qm
Anzahl Wohnungen	43	25	nicht angegeben
Parkplätze im Haus	21 Stellplätze, 34 Duplex-Stellplätze	102 Parkplätze	68 Parkplätze
Zufahrt Tiefgarage	Mitte Bahnhofstraße	Vom P+R-Platz	im Osten des Hauses, von der von der eigenen Zufahrts-/ Parkplatzstraße aus
Anlieferung Geschäfte	keine	zw. Kriegerdenkmal	keine, aber 19 Schrägparker und Mittagsbetreuung vor dem Haus zusätzlich, kann Lieferzone sein
Gebäudehöhe	12,55 m	15,90 m	14,00 m

Diese Planungen konnten von den Bürgerinnen und Bürgern kommentiert werden (aus Gauting entfalten (1) Seiten 10 und 18).

Anschließend fand 2013 „Gauting entfalten“ statt, bei dem unter Mitwirkung der Bürger „Ein neues Bild für das Bahnhofsquartier“ entwickelt wurde. Dabei wurde als südlicher Abschluß des Bahnhofplatzes ein quer zum Bahnhofplatz stehendes Gebäude als „Kopfbau“ geplant mit einer Weiterführung parallel zur Bahnhofstraße als Raumkante (siehe Gauting entfalten (2) Seite 48). Diese Planungen wurden nicht im Gemeinderat vorgestellt, sondern nur in einer öffentlichen Präsentation im Bosco, bei der die Fragen an die Planer stark eingeschränkt wurden (nur 1 Frage pro Fragesteller), es waren auch nicht mehr alle Fachplaner anwesend (z.B. der Verkehrsplaner).

Am 13. März 2014 wurden am Ende der Amtszeit von Frau Servatius die überarbeiteten Pläne der drei ausgesuchten Architekten-/Investorengemeinschaften vorgestellt. Die neuen Pläne waren alle mit dem „Kopfbau“ geplant, 2 Architekten-/Investorengemeinschaften hatten ihre alten Planungen überarbeitet, 1 Architekten-/Investorengemeinschaft hatte eine komplett neue Version eingereicht. Diese Planungen krankten aber weiterhin daran, dass die drei Entwürfe immer noch unterschiedliche Grundstücksgrößen (von 2956 qm bis 4102 qm), Grund- und Geschoßflächen, Wohnungen, Parkplätze und Zufahrten hatten und damit nicht vergleichbar waren.

Das damals favorisierte Gebäude hatte knapp 16 m Höhe, ein anderes hatte beim Kopfbau am Bahnhof im Erdgeschoß einen Laden, darüber 3 Vollgeschoße und ein 4. Geschoß mit hohem Dachstuhl, die Maße sind nicht angegeben, vermutlich aber höher wie jetzt bei Sontowski.

Fakten zum Thema „Ein Stockwerk niedriger bauen“

Die Planung für den Neubau statt der alten Grundschule beinhaltet derzeit 4 Obergeschosse.
Nach Meinung von Gauting-Aktiv sollte das um ein Stockwerk reduziert werden.

Dieses eine Stockwerk hat (in allen 3 Gebäudeteilen gesamt) ca. 15 Wohnungen.

Bei Vergleichen mit schon lange bestehenden Geschosswohnungsbauten in Gauting kommt man zum Ergebnis, dass eine Geschosswohnung durchschnittlich 90 - 100 qm Grundstücksfläche benötigt:

Julius-Haerlin-Straße /Gleixnerstraße / Buchendorfer Straße ->14120 m²
144 Wohnungen, pro Wohnung 98,06 m²
Grubmühlerfeldstr./Konrad-Engelhard-Str./Bergmoserstraße -> 9880 m²
99 Wohnungen, pro Wohnung 99,80 m²
Danziger Straße / Pötschener Straße -> 7421 m²
81 Wohnungen, pro Wohnung 91,92 m²

Diese Flächen sind incl. Wege, TG-Zufahrten, Kinderspielplätze, Rasen. Die Flächengrößen wurden mit „Bayern-Atlas“ ermittelt, die Anzahl der Wohnungen nach den Klingelschildern.

Wenn man die 15 entfallenden Wohnungen auf dem alten Grundschul-Grundstück mit diesen Zahlen hochrechnet, kommt man auf ca. 1400 - 1500 qm Acker-, Wiesen- oder Waldfläche, um das zu kompensieren.

Ob das Sinn macht, müssen Sie entscheiden.

Fakten zum Thema „Schulwege zur oberen Grundschule“

Die Grundschule Gauting ist entsprechend der Situierung der beiden Gebäude (Ammerseeestraße und Schulstraße) in 2 Schulsprengel geteilt, Trennungslinie ist der westliche Würmhang.

Zur oberen Schule an der Ammerseeestraße (ca. 300 Schüler(innen)) gehören alle Wohngebiete westlich der Bahn (Kolonie), die Fahrschüler aus Unterbrunn, Frohnloh, Pentenried und Asklepios, die südlich liegenden Gebiete entlang der Zugspitzstraße und die nördlichen entlang der Hubertus- und Bergstraße.

Die Grundschüler(innen) aus den Gebieten westlich der Bahn erreichen das Schulgelände entweder über die Ammerseeunterführung und einen geplanten Weg zwischen der Bahn und dem P+R-Platz oder über die Pippin- oder Bahnhofsunterführung und entlang des Bahnhofes. Dort können sie über die Trennung zwischen Busbahnhof und P+R-Platz ohne eine Straßenquerung das Schulgelände sicher von Westen über den neuen westlichen Zugang erreichen.

Die Schüler(innen) aus dem Bereich der Zugspitzstraße queren die Ammerseeestraße über die Insel bei der evang. Kirche oder über die Ampel beim Kriegerdenkmal.

Übrig bleiben damit nur noch die Grundschüler(innen) aus dem Bereich der Berg-, der Hubert-Deschler-, der Hubertus- und der Jägerstraße, die die Bahnhofstraße beim Kriegerdenkmal queren und die Grundschüler(innen) aus den Geschosswohnungsbauten an der Ammerseeestraße, die die Ammerseeestraße beim Kriegerdenkmal queren.

Nur diese Grundschüler(innen) (ca. 40) queren zukünftig die ampelgesicherte Einfahrt zum P+R-Platz bzw. Neubau an der Stelle zwischen dem Gebäude der Mittagsbetreuung und dem Kriegerdenkmal.

Die Querungen der Schüler(innen) sind von ca. 7.30 Uhr - 8.00 Uhr, ca. 11.15 Uhr - 11.30 Uhr, ca. 12.15 – 12.30 und 13.00 Uhr - 13.15 Uhr.

Die Einfahrtszeiten in den P+R-Platz sind meistens von ca. 6.00 Uhr - 7.30 Uhr, die Ausfahrtszeiten von ca. 16.00 Uhr - 19.00 Uhr.

Die Einkaufszeiten sind nicht von 7.30 Uhr - 8.00 Uhr, damit sind insgesamt die Gefährdungsmöglichkeiten zwischen Schulkindern und Zu- oder Abfahrten zum P+R-Platz oder zu den Parkmöglichkeiten beim Neubau sehr gering.

Die Anlieferzeiten (der LKW) zu den Geschäften können so gelegt werden, dass sie nicht mit den Querungszeiten der Schüler(innen) zusammenfallen.

Fakten zum Thema „Zufahrt zur P+R-Tiefgarage streichen“

Die geplante Zufahrt zum unterirdischen Teil der P+R-Anlage über die neue südliche Zufahrt zum Neubau an der Bahnhofstraße wird immer wieder in Frage gestellt.

Unsere Antworten:

Es ist nicht zu teuer: Die Zufahrt zur Tiefgarage beim Neubau verläuft schon (fast) bis zur Grundstücksgrenze. Es sind von dort bis zur P+R-Tiefgarage nur wenige Meter (ca. 5) zu graben, die Mehrkosten dürften sich sehr in Grenzen halten.

Es gibt eine 2. Ausfahrt: Bei kurzzeitigen Störungen einer Ausfahrt kann die zweite genutzt werden.

Vergleich der einzelnen Zufahrtsstraßen:

Ammerseestraße - West: Für die von Unterbrunn, Pentenried, Frohnloh und Asklepios-Klinik kommenden Autos ändert sich nichts.

Bahnhofstraße vom Hauptplatz kommend und Hubertusstraße:

Die Fahrzeuge, die dann nach dem Kriegerdenkmal rechts in die Einfahrt abbiegen würden, müssten dann über die Ammerseestraße - Ost und die Rafael-Katz-Straße fahren. Dem Wegfall der ampelgesicherten Schulweg-Kreuzung an der neuen Zufahrt stehen nicht ampelgesicherte Schulweg-Kreuzungen im Bereich Querungshilfe/Insel und Einmündung Ammerseestraße/Rafael-Katz-Straße gegenüber.

Pippinplatz:

Die Fahrzeuge würden dann nicht über den Bahnhofplatz und die neue Zufahrt fahren (alle Schulwege ampelgesichert), sondern über die Parkstraße weiterfahren und dort die vielen Schulkinder aus dem Gautinger Westen auf nicht ampelgesicherten Straßen kreuzen.

Außerdem sind für die P+R-Benutzer aus dem Osten und Norden zusätzliche Fahrstrecken zurückzulegen.

Fakten zum Thema „SoBon - Sozialgerechte Bodennutzung in Gauting“

Die Planung für das Grundschulareal in Gauting beinhalten derzeit 4 Wohnungen im sozial geförderten Bereich.

Gemäß der Gautinger SoBon gilt, dass für eine Nachverdichtung bestehenden Baurechts nach § 34 BauGesetzbuch oder durch Bebauungs-pläne die vorliegende Richtlinie nicht zur Anwendung kommen soll. Die Richtlinie findet darüber hinaus keine Anwendung für eine geringfügige Ausweisung zusätzlichen Wohnbaulands, wenn dieses maximal 500qm Geschossfläche Wohnnutzung zum Gegenstand hat.

Damit greift die SoBon hier nicht, weil hier (allenfalls) eine Nachverdichtung des bereits bestehenden Baurechts (der Schule und des vorhergehenden Hotels) gilt.

Die Ausweisung von 4 Wohnungen nach den Förderrichtlinien des Freistaates Bayern hat der Bauträger auf Vorschlag der 1. Bürgermeisterin aufgenommen, nachdem sich im Zuge des Verfahrens herausgestellt hat, dass sich bei einer barrierefreien Planung die GFZ etwas erhöht. Rechtlich gibt es hierauf keinen Anspruch.

In Gauting gibt es aber auch genügend Mitbürger(innen), die aufgrund ihres Einkommens über der Bemessungsgrenze für eine Förderung liegen, gleichzeitig aber bezahlbaren Wohnraum suchen. Auch für diesen Personenkreis sind kleine bis mittlere Miet-Wohnungen notwendig. Diese werden auf dem Areal der alten Grundschule neu geschaffen.

Darüber hinaus werden aber in der Gemeinde Gauting auch sozial geförderte Wohnungen errichtet. Derzeit planen der Verband Wohnen und das katholische Siedlungswerk im Bereich des Bebauungsplanes 100 (ehemaliger Apparatebau und Freifläche zwischen der Ammerseestraße und der Pötschener Straße) die Errichtung von ca. 100 - 120 solcher Wohnungen für einkommensschwächere Mitbürger(innen).

Fakten zum Thema „Erschließung des Geländes der alten Grundschule in Gauting“

Für die Erschließung des Grundstücks der alten Grundschule und des geplanten P+R-Platzes wurde aufgrund der Mängel bei den vorherigen Planungen kurz nach dem 1.5.2014 (Amtsantritt der jetzigen Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger) ein Verkehrsgutachten bei der Firma Obermeyer in Auftrag gegeben.

Um die Bevölkerung und vor allem am Straßenverkehr interessierte Kreise bzw. Vereine der Gemeinde Gauting miteinzubeziehen, wurde für die Verkehrsuntersuchung für das Bahnhofsareal

1. ein Workshop zur Grundlagenermittlung am 19.9.2014 durchgeführt. Lt. Teilnehmerliste waren u.a. dabei: Seniorenbeirat, Grundschule Gauting, Taxigemeinschaft Gauting, Behindertenbeauftragte, ADFC, VCD.
2. ein weiterer, vertiefender Workshop am 6.10.2014 durchgeführt. Lt. Teilnehmerliste waren u.a. dabei: Seniorenbeirat, Grundschule Gauting, Taxigemeinschaft Gauting, Behindertenbeauftragte, ADFC, VCD, MVV, Landratsamt, Polizei).

Die Ergebnisse dieser Workshops wurden am 18.11.2014 im Gemeinderat Gauting präsentiert:

Seite 22: Zusammenfassung der Workshopergebnisse, Punkt 4: Ausbildung einer P+R-Anlage ... mit neuer Zufahrt im Bereich der bestehenden Kreuzung Ammerseestraße / Geplantes Wohn- und Geschäftshaus.

Seite 36: Erschließungsvarianten P+R-Anlage, Variante 1 und 2: Doppelfunktion durch gleichzeitige Erschließung des Grundstücks „Alte Grundschule“, keine zusätzliche Anbindung für Erschließung Grundstück „Alte Grundschule“ an der Bahnhofstraße erforderlich, Beibehaltung Standort Kriegerdenkmal sicher gestellt.

Diese Unterlagen sind alle auf der Homepage der Gemeinde Gauting eingestellt und für jedermann ersichtlich. In den damals erstellten Plänen sind als Zufahrten noch die Varianten V1 und V2 dargestellt. Die Variante V1 mit Erschließung über die Bahnhofstraße (zwischen Gebäude und Kriegerdenkmal) wurde nur deshalb belassen, weil bei dieser Präsentation die Stellungnahmen von Straßenbauamt Weilheim und Landratsamt Starnberg noch fehlten und die direkte Zufahrt zwischen Mittagsbetreuung und Kriegerdenkmal (so wie jetzt geplant) auf die Staatsstraße mündet (Die positive Stellungnahme gab es später).

Das immer wieder angegebene Datum 25. Oktober 2017 für die Fertigstellung des Verkehrsgutachtens ist zwar richtig, es ist hier aber die mit den Daten der Verkehrszählung vom Sommer 2017 ergänzte Version gemeint, es gab schon früher entsprechende Ausarbeitungen.

Aus den öffentlich einsehbaren, zitierten Unterlagen geht eindeutig hervor, dass die Bevölkerung in Form von interessierten Kreisen frühzeitig in die Verkehrsplanung rund um das Bahnhofsareal eingebunden war, dass die direkte Planung der Zufahrt zum Neubau statt der alten Grundschule unter Mitwirkung von Mitgliedern dieser Vereine und Gruppen im Workshop passierte und dass das gesamte Geschehen weit vor der Ausschreibung zum Neubau an der Bahnhofstraße passierte, es war im Gegenteil sogar Teil der Grundlagen.