



Bürgerinitiative
für ein lebenswertes
Gauting

FAKTENCHECK

Kommentar

zur Sonderveröffentlichung der Gemeinde

Im Januar ließ die Gemeinde an alle Bewohner Gautings eine achtseitige „Sonderausgabe“ mit dem Titel „Die Gemeinde Gauting informiert“ verteilen.

Nachfolgend setzt sich *GautingAktiv* im Detail mit den in der Sonderausgabe veröffentlichten Informationen auseinander. Die Thematik der Bebauung des ehemaligen Grundschulareals ist kompliziert, nehmen Sie sich etwas Zeit, um ein eigenes Bild fernab der lückenhaften Informationen und zahlreichen Phrasen zu gewinnen. **HIER** finden Sie demnächst auch eine Kurz-Version.

SONDERAUSGABE

JANUAR 2018

GEMEINDE GAUTING

Die Gemeinde Gauting informiert



Originalzitat Sonderausgabe
(Hervorhebungen durch *GautingAktiv*)

Kommentar *GautingAktiv*

1 | ANSCHREIBEN DER BÜRGERMEISTERIN ZUR SONDERAUSGABE (SEITE 1)

Daher möchten wir Ihnen ... **alle** wichtigen **Fakten** ... an die Hand geben.

Ich freue mich auf einen sachlichen, **konstruktiven Austausch** mit Ihnen im neuen Jahr 2018.

Alle Fakten? Leider fehlen ganz wesentliche Informationen, wie sich aus den nachfolgenden Kommentaren ergibt.

Konstruktiver Austausch? Am Tag des Verteilens der Broschüre wurde abends im Gemeinderat ein Gesprächsangebot von *GautingAktiv* ignoriert. Ein Antrag der *Grünen* auf Einrichtung eines „round table“ oder auf andere Weise mit den Bürgern ins Gespräch zu kommen, von denen ja fast 20 % gegen das geplante Bauvorhaben votiert hatten, wurde abgelehnt.

Im Gegenteil: Selbst jetzt ist laut jüngster Aussage der Bürgermeisterin „nicht geplant“, vor dem Bürgerentscheid am 15. April 2018 den Bürgern Gelegenheit zu geben, in einer öffentlichen Veranstaltung (z.B. im bosco) die Probleme des Sontowski-Bauvorhabens mit der Bürgermeisterin und dem Gemeinderat zu diskutieren.

Diese Diskussion mit den Bürgern wird von der Bürgermeisterin vollkommen dem Investor überlassen.

2 | HISTORIE & ABLAUF (SEITE 2)

Die Bemühungen des Gemeinderats aus der vorherigen Wahlperiode unter Vorsitz von Frau Brigitte Servatius für eine Neubebauung des Areals brachten im März 2014 drei Architektenentwürfe mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen und unterschiedlichen Zufahrten hervor. Keiner der dort präsentierten Entwürfe fand in Bürger- und

Die Auswertung der Bürgermeinungen ergab eine **eindeutige Präferenz** des Rohentwurfs Lüps/Reichenberger vor den zwei konkurrierenden Entwürfen (Grassinger/Spectrum und ATP/Ten Brinke).

Das in der Broschüre angeführte Fehlen eines **einstimmigen(!)** Zuspruchs ist eine eigenwillige Begründung, denn Einstimmigkeit hat es in dieser Sache selbst in dem neuen Gemeinderat auch später zu keinem Zeitpunkt gegeben! Bemerkenswert ist auch eine andere frühere Begründung der Bürgermeisterin für das Nicht-weiter-Folgen der Entwürfe: Dass nämlich erst einmal ein Gesamt-Verkehrskonzept erstellt werden müsse, bevor die Bebauung des Schulareals

Gemeinderatsmeinung **einstimmigen** Zuspruch. Letztendlich konnte keiner der Entwürfe realisiert werden.

BÜRGERBETEILIGUNG ALS PLANUNGSGRUNDLAGE

Vor dieser Ausgangslage hat der neue Gemeinderat unter Vorsitz von Frau Dr. Brigitte Kössinger in 2014 mit der Planung des Verkaufs begonnen, wobei **Erkenntnisse und formulierte Bürgerwünsche** aus der vorangegangenen Bürgerbeteiligung „Gauting entfalten“ in die Planung mit einbezogen wurden.

geplant werden könne. Auf dieses Konzept warten wir allerdings bis heute! Das gilt im Übrigen auch für das städtebauliche Entwicklungskonzept, dessen Bedeutung in der Planungsvorlage für den Gemeinderat noch ausdrücklich hervorgehoben wurde und die Kaufentscheidung „auf der Grundlage der vorhandenen Konzepte“ erfolgen sollte (GR-Sitzung 6.12.2016).

In der Sonderausgabe wird ständig auf die frühere **Bürgerbeteiligung** hingewiesen. In der Planung des jetzigen Bauvorhabens bildet sich jedoch so gut wie nichts aus „Gauting entfalten“ ab! Sollten damit „Einzelhandel“ und „Wohnungen“ gemeint sein, dann wäre dies nicht nur äußerst banal, sondern eine auch schon lange davor erhobene Forderung. Das einzig Konkrete aus der Bürgerbeteiligung – die drei eingereichten Entwürfe – wurde gerade nicht weiterverfolgt! Auch die von sehr vielen Bürgern eingereichten Vorschläge aus dem Architektenwettbewerb sind nicht über die Vorgaben für den Bieterwettbewerb aufgegriffen worden (z.B. Aufenthaltsqualität, Grünbereiche mit Verbindung zum Kriegerdenkmal-Platz, Café am Kriegerdenkmal als Treffpunkt für Gautinger, max. vier Geschosse nach hinten versetzt mit aufgelockerter Frontgestaltung).

3 | BÜRGERBETEILIGUNG „VON DER ERSTEN MINUTE AN“ „BÜRGERBETEILIGUNG ALS ESSENTIELLER BESTANDTEIL DES VERFAHRENS“ (SEITEN 2+3)

BREITE, PARTEIÜBERGREIFENDE MEHRHEIT FÜR DEN SIEGER-ENTWURF

Mit 21 : 2 Stimmen entschied sich der Gemeinderat Gauting für das Konzept des familiengeführten Bauträgers Sontowski & Partner aus Erlangen. In der Folge wurden die Planungen dieses Konzepts konkretisiert und am 06.04.2017 den Bürgern vorgestellt. Es folgte die **formelle Öffentlichkeitsbeteiligung** durch mehrere Auslegungsrunden.

Die Präsentationen der in weiteren Verfahren ausgewählten drei Entwürfe erfolgten in **öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates**.

Darüber hinaus wurde im Rahmen einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung am 6. April 2017 ein **Informationstag** durchgeführt. In der Zeit zwischen 11:00 und 19:00 Uhr konnten interessierte Bürger/Innen mit Vertretern des Investors Sontowski und Partner ihre Fragen diskutieren. Ab 19:00 Uhr wurde das Gesamtvorhaben öffentlich vorgestellt und mit den Bürgern erörtert. Auch hierbei gab es die Gelegenheit, Fragen zu stellen und Anregungen einzubringen. Diese Diskussionspunkte

Die **breite Zustimmung im Gemeinderat** hing auch damit zusammen, dass kritische Frager mit dem wiederholten Hinweis der Bürgermeisterin und der Städteplanerin beruhigt wurden, im Verlauf der weiteren Planung seien auch noch substantielle Detaillierungen und Änderungen der Planung möglich. Da dieses Versprechen nicht eingelöst wurde, stimmte der Gemeinderat am 7.11.2017 nur noch mit 17 : 6 Stimmen für den vorgelegten Bebauungsplanentwurf.

Eine **Bürgerbeteiligung** unter Frau Dr. Kössinger hat nur **formell** im absolut gesetzlich notwendigen Rahmen stattgefunden – und das sehr spät:

- ▶ **Öffentliche Sitzungen** des Gemeinderats erregen selten die Aufmerksamkeit der Bürger/Innen, es sei denn, es wird auf wichtige Themen ausdrücklich hingewiesen. Wer erhält und liest schon regelmäßig den *Gautinger Anzeiger* und versteht außerdem, was sich hinter den einzelnen Tagesordnungspunkten Brisantes verbirgt?
- ▶ Eine „Bürgerbeteiligung“ erfolgte allenfalls (erst) im Rahmen eines bloßen **Informationstages** mit Vertretern von Sontowski im April 2017, **also knapp vier Monate nach dem notariellen Verkauf des Areals an den Investor im Dezember 2016!** Damit war diese „Bürgerbeteiligung“ eine reine Alibiveranstaltung. Die von den Bürgern schriftlich vorgebrachten Einwendungen wurden auch erst 7 Monate später, im November 2017, beschieden, überwiegend abschlägig! Selbst dieser Informationstag für das eminent wichtige Vorhaben wurde nicht öffentlichkeitswirksam angekündigt. Es handelte sich bei ihm im Wesentlichen nur um eine Präsentation durch Sontowski mit der Möglichkeit, Fragen zu stellen (in der Sonderausgabe richtigerweise als (bloße) formelle Öffentlichkeitsbeteiligung bezeichnet).

gingen damit auch im Bebauungsplanverfahren, gleichzeitig mit den Hinweisen der Träger öffentlicher Belange, **in die Abwägungen mit ein**.

Im Nachgang gab es in einer verlängerten Auslegungsfrist für alle Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, Einwendungen gegen den geplanten Bebauungsplan vorzubringen.

In einer weiteren Auslegung bis zum 18. Dezember 2017 bestand erneut die Möglichkeit zu weiteren Einwendungen gegen die Planung. Alle **Einwendungen** müssen **sachgerecht behandelt** und **abgewogen** werden.

BÜRGERBETEILIGUNG VON DER ERSTEN MINUTE AN

Eine **Bürgerbeteiligung** war somit – **von der Festlegung der Kriterien** für das Bieterverfahren bis hin zur finalen Auslage der Bebauungspläne – **stets essentieller Bestandteil** des Verfahrens.

Es mag ja sein, dass einzelne Diskussionspunkte mit **in die Abwägung eingegangen** sind, wirklich eingeflossen sind allerdings keine wesentlichen Anregungen bzw. schriftlichen Einwendungen der Bürger/Innen.

Der Versuch, durch die erwähnte Auslegung im **beschleunigten** Verfahren im April/Mai 2017 die sogenannte Bürgerbeteiligung im Galopp nachzuholen, klappte dann allerdings nicht infolge der gesetzlich vorgeschriebenen, aber nicht beachteten Regelungen zur notwendigen Umweltverträglichkeitsprüfung, sodass eine neue Öffentlichkeitsbeteiligung und damit überhaupt **die erste reguläre Auslegung** im vorgeschriebenen Verfahren erforderlich wurde. Sie erfolgte dann unbemerkt und ohne jegliche Bürgerbeteiligung **exakt in den Sommerferien 2017**. (Unseres Wissens gab es auch keine Anregungen aus der Öffentlichkeit).

Durch das erfolgreiche Bürgerbegehren ist die **Behandlung der Einwendungen** aus der 2. Auslegung vom 18.11. bis 17.12.2017 formell gestoppt. Wir von *GautingAktiv* hätten es als fair empfunden, sie zu veröffentlichen als wichtige Entscheidungsgrundlage für die Bürger/Innen bei der Wahl zwischen Bürgerbegehren und Ratsbegehren am 15. April 2018.

Von einer **Beteiligung bei der Festlegung der Kriterien** kann überhaupt keine Rede sein. Im Gegenteil. Den Bürgern wurde alles dazu vorenthalten.

Die Aussage in der Sonderausgabe stimmt nur für die Zeit **bis März 2014** (Vorstellung der drei Entwürfe im bosco). Für die folgenden knapp 3 Jahre dagegen überhaupt nicht und anschließend im April 2017 allenfalls formal, denn in der Sache gab es weder publikumswirksame Ankündigungen noch gar öffentliche Veranstaltungen.

Erst im November 2017 erfolgte dann die Beantwortung der Einwendungen der Bürger vom April 2017, und erst in der gesetzlich vorgeschriebenen jährlichen Bürgerversammlung vom 20. November 2017 wurde endgültig deutlich, dass der Versuch einer Großzahl der Bürger, die ungelösten Probleme dieses Bauvorhabens aufzuzeigen und zu diskutieren, ins Leere ging. Es blieb daher zu diesem **späten Zeitpunkt** als einzige Möglichkeit nur noch **das Bürgerbegehren**, um den grundsätzlichen Einwendungen der Bürger zur Bebauung des Grundschulareals Gehör und Gewicht zu verleihen! Für dieses stimmten dann fast 20 % der wahlberechtigten Bürger (knapp 2.700)!

FAZIT: Eine Bürgerbeteiligung für dieses **gemeindliche Schlüsselprojekt** (so die Bezeichnung seitens der Gemeinde selbst) der letzten Jahrzehnte hat allenfalls im gesetzlich absolut minimalen Rahmen stattgefunden und wird auch zumindest für die Zeit bis zum Bürgerentscheid am 15. April 2018 von der Gemeinde abgelehnt! Die aktuellen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (u.a. Staatliches Bauamt Weilheim vom 6.12.2017) zum Bauvorhaben werden nicht öffentlich gemacht, obwohl auch sie wichtig wären für die Entscheidung der Bürger.

4 | SONDERGEBIET (SEITE 8)

Das Neubaugebiet wird im Bebauungsplan als **Sondergebiet** ausgewiesen. Dies steht nicht im Zusam-

Doch! Ein **Mischgebiet**, wie es für solche Fälle gang und gäbe ist, wäre bei einer maßvolleren Planung und einem kleineren Supermarkt (für das AOA-Gelände wird ja von der Gemeinde bereits der Bau des

menhang mit einer Verringerung von **Abstandsflächen**, vielmehr beruht diese Entscheidung auf der **Empfehlung des Landratsamtes Starnberg** und basiert auf §11 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung), der besagt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit Wohnraum-Gebäuden angeboten werden können. **Dies ist in einem Mischgebiet nicht möglich.**

nächsten Vollsortimenters geplant) sehr wohl möglich. Die Gemeinde räumt in ihrer Begründung für die Planung selbst ein, dass ein **Sondergebiet** „erheblich mehr Entscheidungsspielraum u.a. bezüglich **Abstandsflächen** und Immissionsbelastung bietet“! **Wenn die Gemeinde gewollt hätte, hätte sie die geplante Nutzung in etwas reduzierter Form auch in einem Mischgebiet unterbringen können.**

Für ein Sondergebiet gelten großzügigere Normen hinsichtlich Abstandsflächen, Lärm und Luft, Zahl der Kundenparkplätze etc.

Und eine **Empfehlung des Landratsamtes** gab es nur im Hinblick auf **die von der Gemeinde gewollte** maximale Ausnutzung des Grundstücks, nicht dagegen als grundsätzliche Empfehlung, wie hier der Eindruck erweckt wird! Dies wurde uns vom LRA bestätigt. Letztentscheidende **Trägerin der Planungshoheit** war und ist die Gemeinde (wie von der Bürgermeisterin immer wieder betont), und allein das von ihr verfolgte **übermäßige „Ausquetschen“** des Areals bei ständiger Erhöhung von Grund- und Geschossflächenzahl zugunsten des Investors und die angestrebte Maximierung des Kaufpreises haben zu der Ausweisung als Sondergebiet geführt. Ein Mitbewerber-Investor hatte auch schon 9 Mio. € als Kaufpreis für das Gelände geboten – und das bei einer maßvolleren Bebauung!

5 | ZIELE & PLANUNGSGRUNDLAGEN (SEITE 3)

Für die in der Ausschreibung eingegangenen Konzepte setzte der Gemeinderat Gauting eine Bewertungsmatrix fest, nach der die eingereichten Entwürfe beurteilt wurden:

I. ARCHITEKTUR/ STÄDTEBAULICHES

EINFLUSS: 40 PROZENT

Gesamtkonzept: Bezug und **Aufwertung Bahnhofsquartier** und Bahnhofstraße, **attraktive Vorplatzgestaltung ...**, **Vernetzung mit Umfeld...**

II. NUTZUNG

EINFLUSS: 20 PROZENT

III. WIRTSCHAFTLICHKEIT

EINFLUSS: 40 PROZENT

Preis

- ▶ **Punkt I:** Die hohe Einstufung dieses Kriteriums (40 %) ist zwar erfreulich, die Umsetzung allerdings nicht nachvollziehbar. Ein städtebauliches Gesamtkonzept (ISEK) für dieses seit Jahrzehnten wichtigste Bauprojekt der Gemeinde ist noch nicht abgeschlossen. Zwar wird immer wieder auf das ISEK hingewiesen, aber zu der Frage, ob das Grundschulareal nun Bestandteil ist oder nicht, gibt es sich widersprechende Aussagen: von „herausgenommen“ bis „vorgezogen“ und „nie Bestandteil“.

Aufwertung des Bahnhofsquartiers und **attraktive Vorplatzgestaltung** fehlen ebenso wie die **Vernetzung mit dem Umfeld** (die Bürgermeisterin hatte sogar ausdrücklich in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 6.4.2017 eine „Prägung der nach § 34 BauGB zu beurteilenden Umgebung durch das künftige Plangebiet“, zu deutsch: eine **Präjudizwirkung** für eine künftige Bebauung der oberen Bahnhofstraße, bestritten, was an der Realität völlig vorbeigeht!

- ▶ **Punkt III:** Entgegen anderslautenden Aussagen spielte hier offenbar doch der **Kaufpreis** (9.5 Mio €) eine entscheidende Rolle! Auffällig ist, dass das Thema „Verkehr/Verkehrsqualität“ überhaupt nicht erwähnt wird. Gerade hier erscheint uns die gefundene „Lösung“ fragwürdig, nicht zuletzt auch wegen der immensen Folgekosten für die Gemeinde (Kreuzungsumbau, Zufahrt zur geplanten P+R-Tiefgarage sowie zu Kundenparkplatz, Bewohner-Tiefgarage, Anlieferungszone).

In der **Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans** heißt es zwar ausdrücklich: „In Übereinstimmung mit dem Gesamtverkehrskonzept und mit dem Entwicklungskonzept für das Bahnhofsquartier...“. Auch hierbei handelt es sich um eine irreführende Aussage, denn es gibt bisher nur Überlegungen, aber keine fertiggestellten Konzepte, und mit dem „Entwicklungskonzept für das Bahnhofsquartier“ kann

allenfalls das sehr vage und unverbindlich gebliebene Entwicklungskonzept aus früherer Zeit gemeint sein. Äußerst interessant wäre es an dieser Stelle, die genaueren Vorgaben für das Bieterverfahren zu erhalten. Nach unseren Informationen hat die Gemeinde ihre eigenen ursprünglichen Vorgaben zur Bebauung (die wichtigen Parameter Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl) womöglich zugunsten von Sontowski aufgeweicht, während sich andere Mitbewerber daran gehalten und darüber hinaus die oberirdischen Stellplätze durch eine doppelgeschossige Tiefgarage ersetzt haben.

6 | DAS AKTUELLE KONZEPT / ORTSVERTRÄGLICHKEIT (SEITEN 4-7)

Das Ortsbild prägen die geplanten Gebäude im Wesentlichen durch drei viergeschossige **Wohngebäude**, welche auf einem ebenerdig durchgehenden Sockelgeschoss platziert sind und in ihrer Position der Straße folgend die **Umgebung aufnehmen**. Insbesondere durch die **gegliederte Architektur** der Wohnnutzung gelingt es, das bislang vorhandene blockartige Gefüge der ehemaligen Grundschule entlang der Bahnhofstraße aufzulockern und Zwischenräume sowie **Blickachsen** zu schaffen.

Es werden 60 **Wohnungen** gebaut, davon 4 **preisgebundene**.

Die Ausführungen der Gemeinde zum aktuellen Konzept sind, wie auch die von Sontowski gezeigten Computeranimationen, äußerst schönfärberisch.

Statt eines abwechslungsreich **gegliederten Gebäudes** mit mehr Abstand/Platz zur Straße werden drei vierstöckige, gleichförmige Bauriegel auf einem bis zu 5,95 m hohen, durchgehenden Sockelgeschoss (entspricht ungefähr 2 Stockwerken, also beim mittleren Gebäude einer praktisch sechsstöckigen Wand entlang des Bürgersteigs) vorgeschlagen. Die wenig großräumige Struktur der **Umgebung** wird weder **aufgenommen** noch in irgendeiner Weise reflektiert. Die **Blickachsen** erlauben allenfalls einen Blick in den Himmel, beginnen sie doch überhaupt erst in 6 m Höhe.

Leider gibt es von der Gemeinde noch immer nur ein Minimodell in Streichholzsachtelgröße und keinerlei sonstige Visualisierung der Baukörper inklusive deren Bezug zur Umgebung, obwohl es bei derartigen Bauvorhaben üblich und notwendig ist, ein Modell mindestens im Maßstab 1 : 250 zu erstellen. Dasselbe gilt auch für einen dreidimensionalen Vergleich der Baukörper mit der vorherigen Schulbebauung sowie einen Baumassenvergleich!

Auch wenn es in Deutschland, anders als in der Schweiz, nicht Pflicht ist, die Höhe eines geplanten Gebäudes durch ein Lattengerüst zu veranschaulichen, hätte man das bei einem so wichtigen Bauvorhaben den Gemeinderäten und Bürgern anbieten können.

Wir **begrüßen** selbstverständlich den Bau von **Wohnungen!**

Es handelt sich bei ihnen allerdings um überwiegend kleine und dadurch möglichst teuer zu vermietende Wohnungen für Singles und Paare, nicht um eine größere Anzahl von erschwinglichen Wohnungen für Familien.

Nur **vier kleine** Wohnungen (insgesamt maximal 240 m²) mit Feigenblattfunktion! Und was heißt konkret **preisgebunden**? Ist das die Antwort der Bürgermeisterin auf die von ihr im *Jahresbericht 2017* gestellte Frage: Wie können wir bezahlbaren Wohnraum schaffen? Unabhängig von dem Streit, ob die gemeindeeigene *Richtlinie zur sozialverträglichen Wohnraumförderung auf der Grundlage einer sozialgerechten Bodennutzung (Sobon)* bei Neubebauung eines Grundstücks zwingend Anwendung findet, fordern wir, dass analog zu dieser Richtlinie und einem sich zunehmend sensibilisierendem Bewusstsein und einer sich immer mehr durchsetzenden Praxis 30 % der Wohnungen, also hier **18 Wohnungen**, einer Sozialbindung unterliegen sollten! Dies könnte die Gemeinde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor ohne weiteres tun, wenn sie es denn wollte. Anders als bisher immer werbend erwähnt, werden diese 4 Wohnungen in der Broschüre nicht einmal mehr genannt. Vermutlich hat man inzwischen erkannt, dass die geringe Anzahl eher peinlich ist!

Die **Höhe** orientiert sich im Wesentlichen an der alten Grundschule und überschreitet diese um lediglich 1,5 Meter. Durch die Differenzierung in drei Bauvolumen gliedert sich der Gebäudekomplex und schafft die Möglichkeit, allseitig attraktive Fassaden zu gestalten. Der durchgehende erdgeschossige Sockel mit den Einzelhandelsflächen bietet **großflächige Einblicke** in die Handelsbereiche...

Darüber hinaus bieten die in **die Fassade integrierten Sitzgelegenheiten** eine **Aufenthaltsqualität** für die Bürger...

Der Neubau wird **städtebaulich sinnvoll eingebunden**...

(S. 6)... Auf dem ehemaligen Grundschulareal befanden sich schon immer große und markante Gebäude.

Das neue Gebäude ergreift die Chance, mit seiner stadträumlichen Integration, der nachhaltigen Nutzungsstruktur und der architektonischen Qualität das Bahnhofsviertel lebendig aufzuwerten und für die Gemeinde Gauting **identitätsstiftende** Qualität zu realisieren.

Eine **gewisse städtebauliche Dichte** ist an dieser Stelle gewollt und von zahlreichen unabhängigen Fachleuten empfohlen.

Weitere 42 Stellplätze (Anm. GautingAktiv: Gemeint sind die **Kundenparkplätze für Edeka + dm**) sind auf dem Grundstück vorgesehen und stehen den Kunden zur Verfügung.

Diese nach Untersuchungen in Anzahl völlig ausreichenden Kundenparkplätze (42) ... (S. 7)

Der **Höhenvergleich** auf S. 6 ist, gelinde gesagt, eine Zumutung und enthält gleich drei „verkürzte“ Informationen:

- ▶ Das höchste der drei Sontowski-Gebäude ist tatsächlich 1 m höher, 18,45 m, als dargestellt.
- ▶ Außerdem fehlen die 2 m hohen Aufbauten für Lüftung und Fahrstühle. Auch wenn diese von der Dachkante etwas zurückgesetzt werden, so wird man sie aus etwas größerer Entfernung als störend wahrnehmen.
- ▶ Die Abbildung der Frontseite des Schulgebäudes unterschlägt die genauso breite, aber niedrigere ehemalige Turnhalle, die für den Gesamteindruck nicht minder wichtig war.

Wo bisher ein Bau in unterschiedlichen Höhen und Tiefen stand, haben wir es nunmehr mit **drei** Gebäudeblöcken auf einem durchgehenden Sockel zu tun, deren Grundfläche ungefähr dreimal größer ist als die der alten Schule und deren Baumasse und Fassadenflächen deutlich übersteigen.

Auf jeden Fall ist die alte Bebauung doch kein Argument, frühere Höhen wieder aufzunehmen und zu übertreffen.

Viel heiße Luft! In ihrem *Jahresbericht 2017* und auch an zahlreichen anderen Stellen betont die Bürgermeisterin zwar die Bedeutung der hohen **Aufenthaltsqualität**. Wie **in die Fassade integrierte Sitzgelegenheiten** allerdings Aufenthaltsqualität bieten sollen, ist für uns nicht erkennbar. Und die **großflächigen Einblicke in die Handelsbereiche** dürften auch kaum dazu beitragen, das zeigen Schaufenster von Supermärkten und Drogeriemärkten landauf, landab. Ganz im Gegenteil! Das Gebäude integriert sich nicht. Und was soll hier **identitätsstiftend** sein? Eine **städtebaulich sinnvolle Einbindung** ist nicht erkennbar. Wie bereits erwähnt, müsste dazu erst einmal ein gut durchdachtes Konzept vorliegen. Der Neubau schafft gerade durch übermäßige Höhenentwicklung von in Wirklichkeit sechs Stockwerken am Bahnhof mit einer monotonen Einheitsrasterfassade keine Lebendigkeit.

Auch wir können uns eine **gewisse städtebauliche Dichte** vorstellen, sind aber gegen diese, dem gesamten Ort nicht angemessene, großstädtische Büro- und Allerweltsarchitektur. Selbst noch die überzogene Geschossflächenzahl hätte durch geschicktere Verteilung auf dem Grundstück diese räumliche Bedrängung vermeiden können, wenn denn eine sorgfältige, ortsverträgliche Architektur gewollt worden wäre, und nicht nur die schnellste profitorientierte Lösung.

Der Baukomplex wird in Abweichung von der ursprünglichen Planung an der Bahnhofstraße zwar etwas zurückgesetzt werden, aber er reicht an allen anderen Seiten bis an die Grundstücksgrenzen. Die Folge ist, dass alle Bäume entlang des alten Schulhofs und des P+R-Platzes wegfallen. **Soviel zur Aufenthaltsqualität!**

Statt verschämt und irreführend „**weitere**“ müsste es „**nur**“ heißen! Denn nur **42 Stellplätze** für rund 2.000 m² Verkaufsfläche (Edeka + dm) werden zur Parkplatzsuche im Umfeld und Staus im Einfahrtsbereich führen.

Zum Vergleich: Edeka in Stockdorf inkl. Getränkemarkt: 2.600 m² mit 180 Parkplätzen. Edeka selbst empfiehlt in seiner Argumentationsbroschüre einen Parkplatz pro 10 – 15 m² Verkaufsfläche, d.h. für einen Vollsortimenter von 1.350 m² Verkaufsfläche mindestens **90 Stellplätze**. Ein weniger groß dimensionierter Supermarkt würde dann auch weni-

ger Parkplätze erfordern. Dazu kommen in jedem Fall noch die notwendigen Parkplätze für den dm-Drogeriemarkt und die Einzelhandelsgeschäfte mit zusätzlich 725 m² Grundfläche.

Ein wichtiger Aspekt findet überhaupt keine Erwähnung in der Sonderausgabe: **Das gesamte Grundstück wird bebaut und für Stellplätze zubetoniert!** Warum verlegt man den oberirdischen Parkplatz nicht in eine zweite Tiefgaragenebene, verschiebt die Baukörper zur Schule hin und gestaltet die freigewordene restliche Fläche gärtnerisch?

Interessant war übrigens auch die mündliche Auskunft von Sontowski, dass die Gemeinde ganz genau das aktuelle Konzept 1 : 1 vom Investor haben wollte.

Um **unsere Vorstellungen** zur Gestaltung von Baukörper und Parkplatz zu verdeutlichen. Wir streben an:

- ▶ Zurücksetzung der Baukörper von der Straße weg und damit Schaffung von Platz für wirkliche Aufenthaltsqualität
- ▶ Staffelung der Geschosse
- ▶ Verlegung des oberirdischen Parkplatzes unter die Erde (2 Etagen in Tiefgarage) und dadurch Gewinnung von Platz für eine freundlichere Nutzung mit weniger Beton

Einen zweiten **Baderhof** (von Prof. Auer als "gestalterische Entgleisung" bezeichnet) wollen wir unbedingt vermeiden! Wir verstehen unter **ortsverträglich** auch eine **qualitative** Berücksichtigung der Besonderheiten unseres Ortes und nicht nur Quantität und Masse. Die Menschen brauchen auch Schönheit für ein gutes Zusammenleben!

7 | VERKEHR & VERKEHRSSICHERHEIT (SEITE 7)

*Die Gemeinde Gauting hat durch Beschluss vom 18.07.2014 von dem Ingenieurbüro Obermeyer in intensiven Beratungen ein **leistungsfähiges Verkehrskonzept** erarbeiten lassen.*

An dem Verkehrskonzept haben neben der Gemeinde auch Vertreter von Polizei, Seniorenbeirat, VCD, ADFC, ... mitgewirkt.

Die **Leistungsfähigkeit des Verkehrskonzepts** bezweifeln wir heftig. Das gilt vor allem für den Kreuzungsbereich Bahnhof-/Ammerseestraße mit der kombinierten Zu- und Ausfahrt (Erschließungsstraße) zu Wohnnertiefgarage, Untergeschoss P+R-Platz sowie zum oberirdischen Kundenparkplatz mit Anlieferungszone. Es wird zu erheblichem Mehrverkehr und noch größeren Staus kommen. Selbst in dem Verkehrsgutachten wird die Verkehrsplanung als „**gerade noch vertretbar**“ (Verkehrsqualitätsstufe D) eingestuft, während das Staatliche Bauamt Weilheim sogar von der „schlechtesten noch tolerierbaren Einstufung“ spricht. Wie kann eine neue, umfassende Planung so wenig zukunftsfähig angelegt werden?

Dass die Beiträge dieser Gruppierungen berücksichtigt wurden, wird von Mitgliedern zumindest einzelner Vereine bestritten.

Angesichts des immer noch nicht vorliegenden Gesamt-Verkehrskonzepts enthält die Broschüre praktisch auch keine Aussagen zur geplanten P+R-Umgestaltung, obwohl es da sehr wohl durch die einzige Zufahrt zum geplanten P+R-Untergeschoss von der Ammerseestraße aus einen Zusammenhang gibt.

8 | HAUSHALT (SEITE 4)

AUFFORDERUNG ZUM ZEITNAHEN VERKAUF DURCH DIE RECHTSAUFSICHT:
Die Rechtsaufsicht (Landratsamt

In der Bürgerversammlung vom 20. November 2017 hieß es seitens der Bürgermeisterin auf ausdrückliches Befragen noch, die Gemeinde sei vom LRA Starnberg im Hinblick auf den Haushalt 2017 zum Verkauf in 2016 **gezwungen** worden. Ein **dringliches Nahelegen** ist etwas

Starnberg) legte der Gemeinde im Zuge des Genehmigungsverfahrens für den Haushalt 2016 **dringlich nahe**, die Auflagen von 2013 einzuhalten und das Grundstück zeitnah zu veräußern.

Die Gemeinde konnte die überfälligen Kreditverbindlichkeiten (Anmerkung GautingAktiv: aufgrund des gezahlten Kaufpreises von 9.5 Mio. €) ablösen und hat darüber hinaus jetzt auch die Möglichkeit, wichtige Investitionen in Kinderbetreuung und in den Straßenunterhalt weiter zu tätigen. Dies gilt insbesondere für **freiwillige Leistungen** wie Sportvereine, Schwimmbad, Trachtenverein, Bosco, Theaterforum usw.

Anderes! Und wenn der notarielle Verkauf des Grundstücks dann erst im Jahre 2017 erfolgt wäre, hätte Gauting das laut Auskunft des Landratsamts auch „überlebt“!

Da außerdem der Umbau der Grundschule bereits im Jahr 2014 abgeschlossen war und der Kredit dann hätte zurückgezahlt werden müssen, hätte die Bürgermeisterin ja **seit Mai 2014 ausreichend Zeit** gehabt, der Auflage zeitnah und nicht erst zum Schluss im Eilverfahren ohne wirkliche Bürgerbeteiligung zu entsprechen.

Sollte die Gemeinde aufgrund einer Überplanung des Bauvorhabens im Kaufpreis etwas nachgeben müssen, so kann sie das finanziell in jedem Fall verkraften. Nicht alle geplanten Großprojekte müssen auf einmal verwirklicht werden (Gewerbegebiete mit 79 ha, Schwimmbadumbau, P+R-Tiefgarage samt kostenintensiver Altlastenbeseitigung). Außerdem hat man ja auch in der Zeit vor dem Verkauf des Areals an Sontowski für ca. 3 - 4 Jahre den Umbau der alten Realschule mittels eines kreditähnlichen Rechtsgeschäfts finanzieren können! Warum sollte dies angesichts niedriger Zinsen nicht auch bei Rückzahlung des Kaufpreises, die ja überhaupt erst ab 2020 fällig werden würde, möglich sein? Es ist also noch knapp zwei Jahre Zeit, das Grundstück notfalls an einen anderen Investor zu verkaufen (falls Sontowski überhaupt auf dieses Filetgrundstück verzichten sollte). Zu dieser Möglichkeit, eine sich „auf Jahre hinziehende“ Überplanung zu vermeiden sowie die Vereine etc. unverändert zu unterstützen, findet sich in der Sonderausgabe leider kein Wort, sondern stattdessen die Schreckensvision, die **freiwilligen Leistungen** für Kultur, Sport und Brauchtum zu kappen.

9 | KONSEQUENZEN EINER NEUPLANUNG (SEITE 4)

Sollten die derzeitigen Planungen verworfen werden, müsste ein **komplett neues Planungsverfahren** eingeleitet werden. Aller Voraussicht nach bedeutet dies auch eine **Rückabwicklung des Verkaufs** sowie eine Neuausschreibung nach vorhergehender Neuausrichtung der kommunalen Planungsziele... Dies würde für Gauting bedeuten, dass eine Realisierung jedweden Projekts aufgrund der Neuplanungszeiträume für mehrere Jahre nicht erfolgen kann. Eine Baubrache würde für Jahre das Ortsbild prägen.

Auch wenn das formale Planungsverfahren wiederholt werden müsste, so könnte dies in relativ kurzer Zeit erfolgen. **Weder eine komplette Neuplanung noch ein Stillstand sind erforderlich!**

Wir können uns vorstellen, dass der Investor zu einer Überplanung des aktuellen Konzeptes bereit ist, was allerdings vermutlich nur bei einer Reduzierung des Kaufpreises in Betracht käme. Aber das sollte uns dieses wichtige Bauvorhaben für Gautings Zukunft wert sein! Die Bereitschaft der Fa. Sontowski zur Vorleistung der Kaufpreiszahlung etc. zeigt sehr deutlich, dass ihr Interesse an dem Grundstück sehr groß ist.

Da eine eventuelle **Rückabwicklung des Kaufvertrags erst ab 2020** vertraglich vorgesehen ist, hätte man reichlich Zeit für Verhandlungen. Parallel dazu könnte man sich auch um andere Investoren bemühen, zumal angesichts des großen Mangels an entsprechenden Schlüsselimmobilien! Es sind ja schon erhebliche planerische Vorarbeiten geleistet worden, inklusive eines für den Sommer dieses Jahres in Aussicht gestellten städtebaulichen Gesamtkonzeptes (und eines hoffentlich noch in diesem Jahr zustande kommenden Verkehrsgesamtkonzeptes für Gauting), auf die man aufbauen kann.

Sollte sich eine eventuelle Suche nach einem neuen Investor in die Jahre 2020 und gar 2021 hinziehen, dann wäre das im Hinblick auf Gautings Kreditbedarf für diese 1 bis 2 Jahre auch keine Katastrophe.

Alles dies verschweigt die Broschüre leider!

10 | GRÜNPLANUNG (SEITE 8)

*Aufgrund der ehemaligen Bebauung besteht **keine Verpflichtung** des Bauträgers, für Ausgleichflächen bzw. in erheblichem Umfang für Begrünung zu sorgen.*

Die Grünplanung des Investors sieht jedoch vor, dass Plätze, Terrassen und Dächer begrünt werden. Auf dem ebenerdigen Parkplatz sind begrünte Pergolen und ein großer Baum, der aus der Tiefgarage empor wächst, vorgesehen. Die Dachflächen sind generell begrünt und erhalten auf dem Sockelgeschoss großzügige Pflanzinseln mit Gräsern, Sträuchern und Büschen.

Auch hier die übliche **Schönfärberei!** Die Grünplanung des Investors bietet nur geringen Ersatz für die **33 gefälltten Bäume**, denn sie beschränkt sich mit nur 4 jungen Bäumen, Bodendeckern, Büschen und Rankpflanzen fast ausschließlich auf die Pergolen und Dächer (ist also für die Passanten kaum sichtbar), ganz zu schweigen von dem sich verschlechternden Mikroklima für Bewohner und Passanten an dieser verkehrsbelasteten Stelle (siehe Umweltgutachten). Auch darunter leidet die Aufenthaltsqualität.

Auch wenn rechtlich insoweit **keine Verpflichtung** besteht, so hätte die Gemeinde selbstverständlich bei Verkauf des Grundstücks ebenerdige Grünflächen und den Erhalt der wichtigen Bäume vertraglich vereinbaren können.

GautingAktiv, Dr. Eckhard Müller-Guntrum, 1. März 2018