

Vorlage Nr.: 2-BV/169/2020
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 19.10.2020
Verfasser: Balzer Oliver

**Vorstellung einer möglichen Nachverdichtung auf dem Grundstück Freisinger Landstr. 17 + 17a,
Empfehlungsbeschluss zu Grundsatzentscheidungen für den Stadtrat.**

Beratungsfolge:

Datum Gremium

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Zum Grundstück, Freisinger Landstr. 17 + 17a, Fl.Nrn. 127, 129, Gem. Garching, hat die Verwaltung eine Anfrage zur Nachverdichtung vorliegen. Das Grundstück mit einer Größe von 3.007 m² befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 Ortsmitte, der setzt den Bereich als **MD** - Mischgebiet Dorf mit einer GFZ von 0,5 fest.

Gewünscht wird eine Bebauung mit 2 Gebäuden mit 4 VG, einer Wandhöhe von 11,69 m, einer Traufhöhe von 14,70 m und einem Krüppelwalmdach mit 70° bzw. 25° Neigung. Geplant sind 2 Gebäude mit je 28,87 x 12,62 m und einer Grundfläche von 913,46 m², sowie einer unterbauten Fläche von 1.503,19 m² = 2.416,65 m² (GRZ 0,80). Es soll eine Geschossfläche von 2.914,72 m² (= GFZ 0,97) errichtet werden. Geplant ist die Gebäude im Standard KFW40+ zu errichten. Zudem wird vom Investor ein Anschluss an die Fernwärme gewünscht, derzeit werden die Anschlussmöglichkeiten über die EWG geprüft. Die Anlage soll als Mietobjekt im Bestand des Investors gehalten werden.

Es sind 23 WE je Gebäude geplant, für diese müssten 64 Kfz-Stpl. nachgewiesen werden, da sich das Grundstück innerhalb des 300 m-Radius um den U-Bahnhof Garching befindet kann eine Reduzierung um 25% auf 48 Stpl. vorgenommen werden. In der Tiefgarage werden 41 Kfz-Stpl. nachgewiesen, oberirdisch werden 7 Kfz-Stpl. angeordnet. Es werden 94 Fahrradstellplätze (FSt) nachgewiesen, davon 24 in der TG und 70 oberirdisch. Von den 23 WE je Haus sind 8 Wohnungen barrierefrei.

Die Erschließung soll über die Rückseite, d.h. über den Abzweig von der Freisinger Landstraße in Richtung der Wohnanlage Rathausplatz 13-17 und dem weiter nach Norden führenden Stichweg mit Wendehammer erfolgen. Mit dem Entsorger ist geklärt, dass eine Müllentsorgung hierüber möglich ist.

In der weiteren Abstimmung hat die Verwaltung auf die Anwendbarkeit der SoBon-Richtlinie und die Folgelasten i.H.v. 115,10 €/m² hingewiesen. Dem Investor ist bekannt, dass eine Sozialquote i.H.v. 30% des hinzukommenden Baurechts gefordert wird. Zudem müssen die o.g. Folgelasten, die Kosten des Bauleitplanverfahrens und der Rechtsberatung der Stadt übernommen werden.

Zur Entwurfsplanung hat sich die Verwaltung mit dem Investor abgestimmt und z.B. für eine Müllsammelstelle in der TG mit oberirdischer Aufstellfläche für den Abholtag votiert. Ebenso kann der geringfügigen Überschneidung der Abstandsflächen der Gebäude zueinander zugestimmt

werden, da die Gebäude mit 18,60 m genug Abstand halten um eine gute Belichtung und Besonnung der EG-Flächen zu erreichen.

Wohnungsmix:

Hinsichtlich des Wohnungsmixes sind Verwaltung und Investor unterschiedlicher Meinung. Der Investor hat zuerst eine Planung mit 1- bis 3-Zi.-Wohnungen vorgelegt. Nach Hinweis der Verwaltung, dass auch 4-Zi.-Wohnungen wünschenswert sind, wurde die Planung wie folgt nachgebessert.

Wohnung	Anzahl	Anteil in %
1- Zi.	14x	30,4 %
2-Zi.	22x	47,8 %
3-Zi.	8x	17,4 %
4-Zi.	2x	4,4 %

Die Planung weist nun zwei 4-Zi.-Wohnungen, jeweils im EG nördliche Gebäudeseite aus (s. Anlage „Detail 4-Zi.-Wohnungen“). Weitere 4-Zi.-Wohnungen können nach Aussage des Investors aufgrund des Stpl-Nachweises bzw. der GRZ 2 mit 0,8 nicht gemacht werden. Zudem wird argumentiert, dass beim KFW40+ Standard mit einem Zuschuss von ca. 30.000 € je WE kalkuliert wurde und daher nicht auf die kleinen Einheiten verzichtet werden könne.

Aus Sicht der Verwaltung entsprechen die nachgewiesenen 4-Zi.-Wohnungen bzgl. der gewünschten Anzahl nicht dem üblichen Wohnungsmix der Stadt Garching. Die geplanten Wohnräume im Keller der 4-Zi.-Wohnungen erfüllen nach Meinung der Verwaltung auch nicht die bauordnungsrechtlichen Vorgaben der BayBO hinsichtlich Belichtung und Rettungswege.

Weiter ist der Bedarf an Wohnungen für Familien in Form von 3- und 4-Zi.-Wohnungen durch den bisherigen Wohnungsmix aus Sicht der Verwaltung nicht hinreichend gedeckt. Zur Schaffung stabiler Wohnverhältnisse und um familiengerechten Wohnraum zu fördern, sollte der Anteil von 3- und 4-Zi.-Wohnungen erhöht und der Anteil kleinerer Wohnungen reduziert werden.

Sozialquote

Aufgrund der GF-Mehrung von GFZ 0,5 zu GFZ 0,97 (= Zuwachs ca. 1.314 m²), ist gemäß der SoBon-Richtlinie eine Sozialquote von 30% vom Investor bereitzustellen. Die Gestaltung der Sozialquote wird in einer der nächsten HFA-Sitzungen zur Beratung vorgestellt.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt dem Stadtrat folgende Einzelbeschlüsse zu empfehlen:

- 1) Der vom Investor vorgelegten Planung wird bzgl. der Gebäudehöhen, GRZ und GFZ, Zufahrt als Grundlage eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens grundsätzlich zugestimmt.
- 2) Der vom Investor vorgelegten Planung wird bzgl. des Wohnungsmixes **nicht zugestimmt**. Der Wohnungsmix ist zugunsten von familiengerechten 3- und 4-Zi.-Wohnungen zu überarbeiten und erneut vorzustellen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

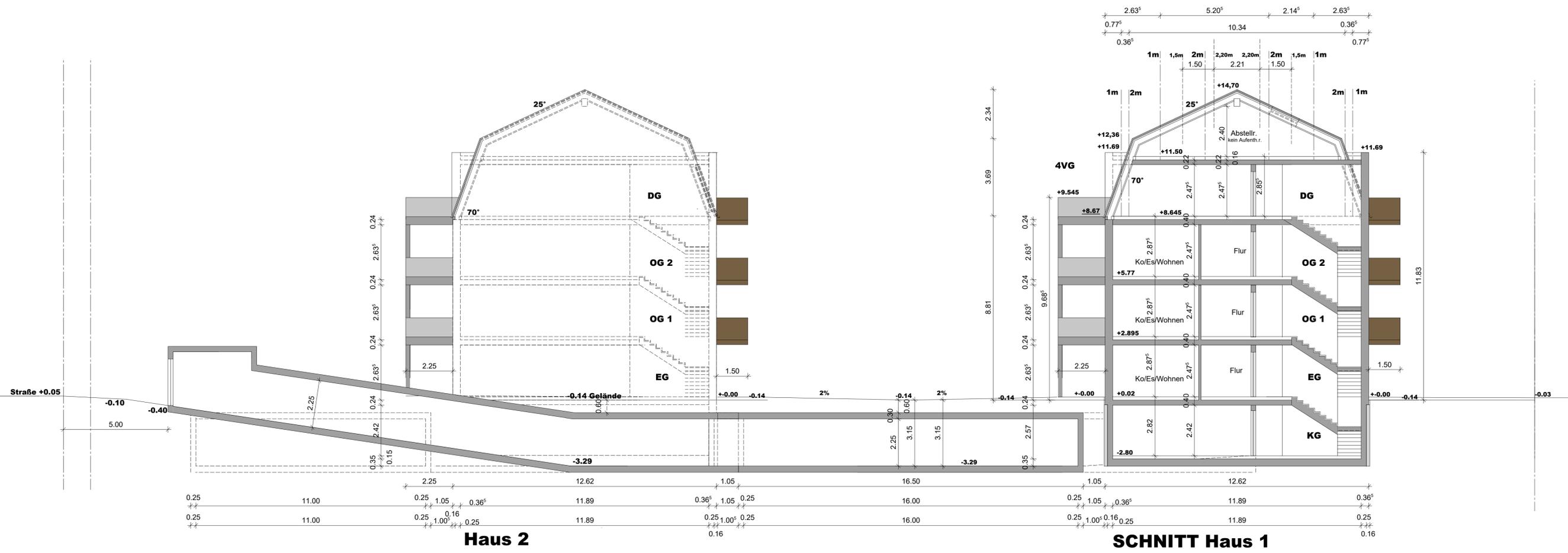
- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan, Erschließung
- Anlage 2 EG gesamt
- Anlage 3 EG Haus1
- Anlage 4 EG Haus2
- Anlage 5 TG
- Anlage 6 Grundriss OG1
- Anlage 7 Grundriss OG2
- Anlage 8 Schnitt, Ansicht
- Anlage 9 Detail 4-Zi.-Wohnungen
- Anlage 10 Berechnungen GRZ-GFZ



Technische Berechnungen

GRZ Berechnung (ermittelt nach CAD)

Grundstücksgrösse: 3007 m²

Hauptanlagen (I)

I)Grundfläche Gebäude: (28,87m²x12,62m²) x 2 728,68m²

I)Grundfläche Terrassen 157,35m²

I)Balkon (ausserhalb Terrassen) 27,46m²

Gesamt Grundfläche I 913,49m²

Nebenanlagen (II)

II)Grundfläche Stellplätze/Müllabh. 105,05m²

II)Grundfläche Zufahrt Stp/TG/Zug.Haus 169,72m²

II)Grundfläche Nebenanlagen/Fahrr. 81,34m²

II)Grundfläche Tiefgarage 1147,08m²

II)Grundfläche Gehwege <=1,50m vernachlässigt

Gesamt Grundfläche II 1503,19m² (ohne schmale Wege)

GRZI = Gesamt Grundfläche I/Grundstücksgrösse 913,49m²/3007=0,304=0,3

GRZII = Gesamt Grundfläche I+II/Grundstücksgrösse 2416,68m²/3007=0,804=0,8

Berechnung GFZ
(ermittelt nach CAD)

Grundstücksgrösse: 3007 m²

Geschossfläche: 4VG

Grundfläche Erdgeschoss:	728,68 m ²
Grundfläche Obergeschoss 1:	728,68 m ²
Grundfläche Obergeschoss 2:	728,68 m ²
<u>Grundfläche Dachgeschoss :</u>	<u>728,68 m²</u>
	2914,72m²

GFZ: 2914,72m² / 3007 = **0,97**

DG 2 kein Vollgeschoss und kein Aufenthaltsraum