

Rechtsanwälte Guldenkirch Arabellastr. 19a 81925 München

Gemeinde Oberschleißheim  
Freisinger Straße 15  
85764 Oberschleißheim

**Per Email:**

**Christiane.Kmoch@Oberschleissheim.de**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht  
**Thomas Guldenkirch**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht

**Alexander Schütz**

Sekretariat

**Patricia Görlitz**

Tel. 089/990 163 90

Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
39/17 tg/pg

Datum  
07.12.2017

**„Kreuzacker“**

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Kuchlbauer,  
sehr geehrte Damen und Herren des Bau- und Werkausschusses,  
sehr geehrte Damen und Herren Fraktionsvorsitzende,

als anwaltlicher Vertreter der Grundstückseigentümer und der Vorhabenträgerin möchte ich Sie herzlich bitten, auf Ihrer Sitzung am 11.12.2017 für eines der beiden unterbreiteten Planungskonzepte zu stimmen, damit das Wohnungsbauvorhaben nunmehr wirklich vorankommt. Der entsprechende Beschlussantrag wurde mit Schreiben vom 16.10.2017 gestellt. Ziel der beantragten Beschlussfassung ist es, dem Vorhaben auf der Grundlage eines der beiden vorgestellten Planungskonzepte eine Richtung zu geben. Die Vorhabenträgerin muss wissen, ob die von ihr eingeschlagene Richtung bei der Gemeinde auf grundsätzliche Akzeptanz stößt, um abschätzen zu können, ob sich der weitere Aufwand in Bezug auf den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag und in Bezug auf das noch zu durchlaufende Bebauungsplanverfahren lohnt oder nicht. Der Beschluss nimmt weder den Inhalt des städtebaulichen Vertrages noch den Inhalt des Bebauungsplanes vorweg. Es bleibt also noch genügend Zeit und Gelegenheit, sich mit den Einzelheiten und Konditionen zu beschäftigen und nach den hierfür jeweils sinnvollsten Lösungen zu suchen.

Gestatten Sie mir noch kurze Bemerkungen in Bezug auf das Vorhaben.

**Arabellastr. 19a**  
**81925 München**

**öff. Parkgarage**  
Arabella Park  
Bogenhausen  
Arabellastr. 15

**U4**  
Arabellapark oder  
Richard-Strauss-  
Straße

**Bankverbindung**

Konto 101 33 666  
BLZ 700 202 70  
HypoVereinsbank

**Fax**  
089/990 163 910  
**Email**  
rechtsanwalt@  
guldenkirch.de

**Öffnungszeiten**  
Mo – Do  
9-13 + 14-18  
Fr  
9-13



**Umsatzsteuer-  
identifikation**  
DE164523446

**Kooperation**  
Rechtsanwälte  
Alfred Sauter  
Staatsminister a.D.  
Dr. Nadine Pallas

**IBAN**  
DE0970020270001  
0133666  
**BIC**  
HYVEDEMMXXX

Eine Besonderheit des Vorhabens besteht darin, dass sich die Grundstückseigentümer als zum Teil selbst am Baugrundstück lebende Personen in den Konzeptionsprozess einbringen konnten und hierüber der örtlichen Gemeinschaft in besonderer Weise Rechnung getragen worden ist. Eine weitere Besonderheit besteht darin, dass sich die Vorhabenträgerin dauerhaft als Vermieterin der geförderten Wohnungen und eines Teils der freifinanzierten Wohnungen in der Gemeinde engagiert. Beide Besonderheiten haben zu dem Ihnen mit Schreiben vom 16.10.2017 vorgelegten Kreuzacker-Konzept geführt, das in dieser Form sicherlich nicht alltäglich ist.

Soweit ersichtlich besteht in der Gemeinde unter allen Fraktionen ein Konsens dahingehend, dass auf dem Grundstück Geschoßwohnungsbau realisiert werden soll, um für möglichst viele Bürger und Bürgerinnen neuen Wohnraum zu schaffen. Generell wirft die Bebauung eines Grundstücks immer die Frage nach dem richtigen Maß der Bebauung auf. Auf der einen Seite will man möglichst viele Wohnungen schaffen. Auf der anderen Seite will man aber auch keine als zu dicht empfundene Bebauung realisieren. Generell muss man sehen, dass die durch die Geschoßfläche bestimmte Bebauungsdichte natürlich höher ist, wenn ein Grundstück mit Geschoßwohnungsbau bebaut wird, als wenn es mit Einfamilienhäusern bebaut wird. Aus diesem Grund relativieren sich auch die sog. GFZ-Quotienten verschiedener Baugebiete, weil die Baugebiete mit ganz unterschiedlichen Gebäudetypen bebaut sein können. Interessanterweise ergeben sich nach meinen persönlichen Berechnungen selbst bei dem Bebauungsplan Nr. 57 „Südlich der Hirschplanallee“ GFZ-Zahlen von über 1,2, wenn man den dortigen Geschoßwohnungsbau und die dem Geschoßwohnungsbau zugeordnete Grundstücksteilfläche (Bauraum) isoliert betrachtet. Die GFZ-Zahlen liegen sogar dann noch über 1,1, wenn man den benachbarten öffentlichen Grünzug der Grundstücksteilfläche für den Geschoßwohnungsbau anteilig hinzurechnet.

In diesem Sinne darf ich Ihnen die mir als besonders verträglich erscheinende Planung des Architekten Robert Ketterer mit einer GFZ von rund 1,1 wirklich ans Herz legen.

Weil die Vorhabenträgerin optimistisch auf Ihre Beschlussfassung blickt, hat sie an der Planung zwischenzeitlich weitergearbeitet und so kann ich Ihnen in der Anlage zu diesem Schreiben zum Zwecke der weitergehenden Erläuterung und Visualisierung noch einige vorläufige Planansichten zur Verfügung stellen.

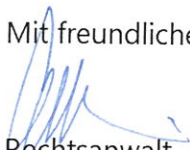
Im Einzelnen erhalten Sie:

- einen Lageplan, dem Sie die Anordnung der 4 Baukörper, die Wegebeziehungen in S-N-Richtung und in O-W-Richtung, die Anordnung der größeren Bäume außerhalb des TG-Raumes und die Rücksichtnahme auf das Grundstück Negele entnehmen können;
- einen Lageplan, dem Sie einen Nachweis zu den Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung entnehmen können;
- einen Schnitt, dem Sie die Dachform und die Berechnung der Abstandsflächen entnehmen können;
- eine Perspektive, der Sie die Erscheinung des Baukörpers und der Fassade entnehmen können.

Nach meinem persönlichen Dafürhalten spricht die Planung für eine sehr gelungene Mischung aus Klassik und Moderne und dafür, dass auf dem Kreuzacker-Grundstück zukünftig eine hohe Aufenthaltsqualität entstehen wird. Viel besser kann man das Kreuzacker-Grundstück wirklich nicht beplanen.

Wenn Sie es wünschen, ist die Vorhabenträgerin selbstverständlich dazu bereit, das Vorhaben in der Sitzung am 11.12.2017 auch noch persönlich vorzustellen und für weitergehende Fragen zur Verfügung zu stehen.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt  
Thomas Guldenkirch