

Bauliche Standards

3 Ökologie

- Gebäude-Energieverbrauch orientiert an Zielsetzungen der Klimaneutralität des LKR Starnberg bis 2035

Fraktion
Grüne

Hintergrund:

- Die schriftliche Selbstverpflichtung KSWM berücksichtigt nicht nur energetische Standards, sondern greift darüber hinausgehende Ökologie- und Nachhaltigkeitsaspekte auf. Insofern sind hier über das Thema Energie bzw. GEG auch andere Aspekte einbeziehen.

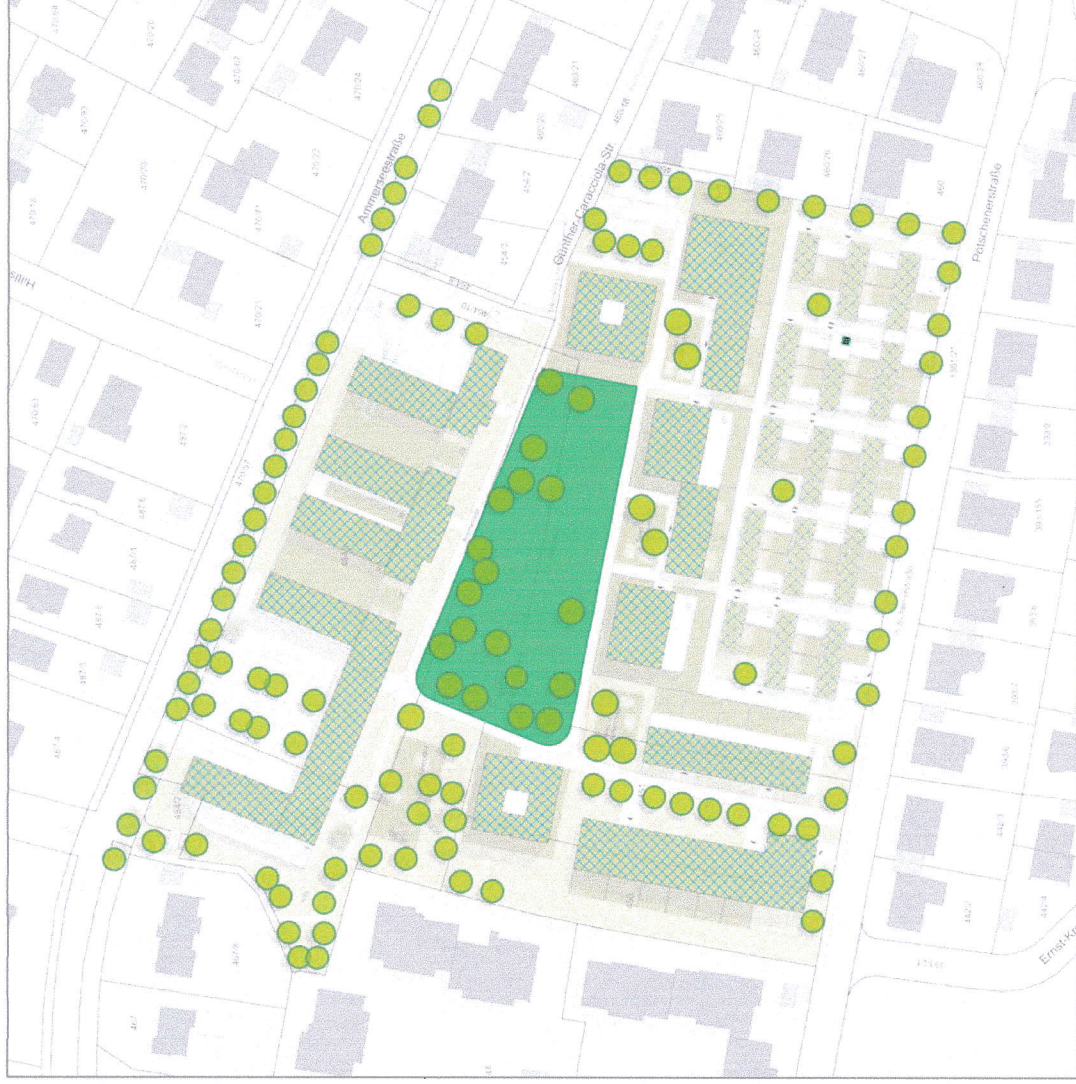
Konzeptvorschlag bauliche Standards:

Aussagen der Eigentümer:

- KSWM: schriftliche Selbstverpflichtung (siehe Anlage)
- Verband Wohnen: (siehe Anlage)
- Eigentümer Nord: Ökologischer Kriterienkatalog der LH München (siehe Anlage)
- Verband Wohnen, KSWM und Ten Brinke planen einen KfW-Effizienzstandard 55 (KfW 55), damit werden die Anforderungen aus dem GEG deutlich unterschritten

Grünordnung

3 Ökologie



Darstellung der Angerfläche, der Baumpflanzungen und der Flächen, die für eine Dachbegrünung bzw. PV-Anlagen in Betracht kommen

Konzeptvorschlag:

- **Innenentwicklung**, kompakte, flächensparende Bauweise in zentrumsnaher Lage, Nachnutzung Leerstand
- Öffentliche **Grünfläche mit naturnahen Bereichen (Anger)**
- Neupflanzung von ca. 120 **Bäumen** (standortgerechte, heimische bzw. klimafeste, stresstolerante Baumarten)
- **Artenreichtum** im Bereich Gehölzarten und Dachbegrünung
- extensive Begrünung auf Dächern (Teil Nord)
- PV/ extensive Begrünung auf Dächern (Teil Süd)
- Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist vorgesehen und entsprechend Bodengutachten möglich
- Dafür geeignete Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen
- Regenwassernutzung geplant, wo sinnvoll

Nutzungen Bereich Nord

4 Bauliche Aspekte Nord

Bauliche Anpassungen

Fraktion
Grüne

- **DIEHL Gruppe**
 - Folgende Nutzungen sollen ermöglicht werden
 - Kinderbetreuung
 - Lebensmittelhandel
 - Gewerbe (Büronutzung) als Digitalstandort für Software-Entwicklung, KI, Robotic, digitale Medien, Service, Beratung, Vertrieb, CoWorking⁵⁾, etc.
 - Wohnen (~50%)
 - SoBoN - Regelung
 - Kinderhaus und Gemeinschaftseinrichtungen statt Sozialwohnungen (diese befinden sich auf VW/KSWM Fläche)
 - Bauliche Änderungen
 - Flächige Überbauung des Supermarkts im 1.OG mit Gewerbefläche und Dachbegrünung

FDP Januar 2021

- Wohnen ca. 30%, mehr als 1.000 m² GE-Anteil „Büro“
- 3-gruppiger Kindergarten positiv
- 11.800 GF ist zu viel
- Supermarkt problematisch, Wunsch zur Nahversorgung: Markthalle für den Frischebedarf in Ergänzung zum Penny am Kreisverkehr
- Sortimentsbeschränkungen für Lotto und Schreibwaren

MiFu Januar 2021:

- Wohnen ca. 30%, Gewerbeeinheiten von je 150 m², Co-Working und Büros gewünscht
- 11.800 GF ist zu viel

Gemeinschaftsantrag Sept. 2020

- Mischgebiet mit urbaner Wohnnutzung, Wohnen max. 30%,
- Max. 10.400 GF (Nord)
- Kein Vollsormenter, kleinteilige Einzelhandelsflächen
- Bedarf an Kinderbetreuung muss innerhalb des Quartiers abgedeckt werden

Empfehlung Herr Winkelkötter:

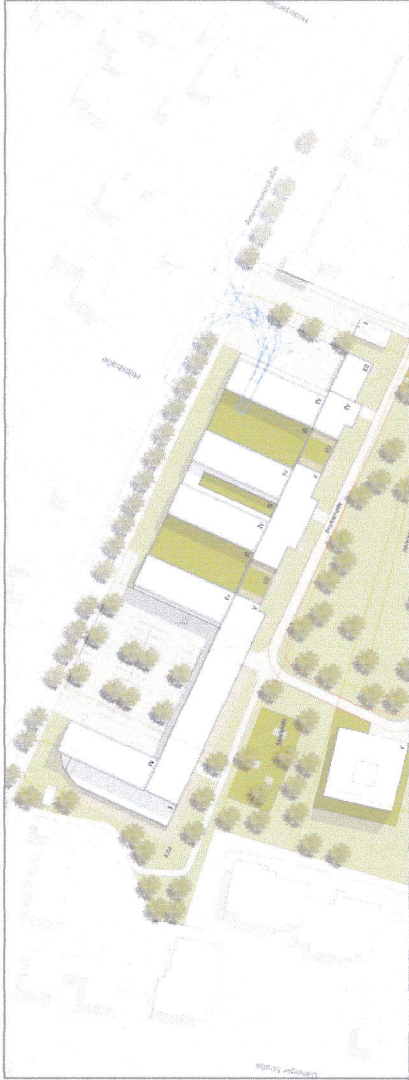
- Bedarf Büronutzung nicht leicht zu bestimmen, Empfehlung: flexibel organisier-/ aufteilbare Büroflächen
- kein ergänzender Einzelhandel zum Supermarkt > das könnte Einzelhandel im Ortszentrum und am Pippinplatz schwächen, zudem Gefahr eines zu häufigen Mieterwechsels
- Café neben Supermarkt als Bindeglied und zur Belebung

Empfehlung Frau Skorka

- Arztpraxen besser in Ortsmitte > hohe Patientenfrequenz kommt der Einkaufslage zu Gute > kein zusätzlicher Verkehr an der Ammerseestraße
- Mit den nun geplanten Nutzungen wie Supermarkt, Café, Kinderbetreuungseinrichtung, Büros, Mobilitätsstationen und Gemeinschaftseinrichtungen (Gästearrangementen und ggf. Nachbarschaftstreff) ist eine Mischung vorhanden, die ein eigenständiges Quartier erzeugt (im Gegensatz zu einer reinen Wohnsiedlung), jedoch keine Konkurrenz zum Ortszentrum Gauting darstellt. Die geplanten Nutzungen sind vor allem solche, die im Alltag aufgesucht werden und damit gut zur Wohnnutzung, auch in der Umgebung, passen.
- Der Bereich zwischen Kita und Supermarkt im EG sollte baulich flexibel gestaltet werden, um langfristig unterschiedliche Nutzungen aufnehmen zu können. Der Vorbereich nach Süden sollte einen öffentlichen / halböffentlichen Charakter aufweisen.

4 Nutzungen Bereich Nord

Bauliche Aspekte



Geplante Geschossfläche für das ehem. AOA-Gelände in Gauting

Geschossfläche gesamt	11846 m²
davon Geschossfläche Supermarkt mit Café (ca. 250 m ²)	2128 m ²
davon Geschossfläche Büro	900 m ²
Geschossfläche verbleibend für Wohnen und Soziales	8818 m²
davon 70% GF Wohnen freifinanziert	6172,6 m ²
davon 30% GF für soziale Nutzung	2645,4 m ²
Geschossfläche für soziale Nutzung	2645,4 m²
davon GF für Kinderbetreuung	650 m ²
davon GF für Mobilität	54 m ²
davon GF für Gemeinschaftsflächen (Mehrzweckraum o. ä.)	125 m ²
davon GF für Wohnen mit Sozialbindung	1816,4 m ²

Konzeptvorschlag Teil Nord:

Planerische Festlegung des Maßes der Nutzung und der Nutzungsmischung wie folgt (später im VEP zu regeln):

- **Max. 2.130 qm GF Lebensmittelhandel:** Supermarkt (kleinstes Vollsortiment mit 1.200 qm VK) mit Café, ggf. Sortimentsbeschränkungen
- **650 qm GF Kinderbetreuung mit 3 Gruppen** (KiKri, KiGa und Hort) *statt urspr. 400 qm, im WB gar kein KiGa*
- **Büro / Co-Working 900 qm GF** *(im Wettbewerb / Rahmenplan urspr. keine Büros vorgesehen)*
- **Gemeinschaftsflächen 125 qm GF**
- **Mobilität: 54 qm GF**
- **8.000 qm GF Wohnen**
- **SoBon wird angewendet** für den Planungsgewinn
- **Überbauung Supermarkt** und Dachbegrünung: der Supermarkt hat eine höhere Raumhöhe (entspricht 2 Geschossen), daher ist eine Überbauung im 2.OG und 3. OG geplant. Hier ist Wohnnutzung geplant.
- Nicht auf die GF anzurechnen: Tga-Einfahrt und Durchgang (Fuß- und Radweg in Nord-Südrichtung) im EG

4 Geschossfläche

Bauliche Aspekte Süd

- Zweckverband Wohnen & Katholisches Siedlungswerk München
 - Bauliche Änderungen
 - Südliche Abstandsflächen vergrößern und an Flucht der westlichen Umgebungsbebauung Danzigerstr. anpassen.
 - Optional mit Terrassierung und/oder Fassadenbegrünung
 - Überprüfung und Anpassung der angestrebten Kaltmiete wegen
 - Reduzierung von Nebenkosten durch hohe energetische Standards
 - Mehrwerte durch das Angebot von Gemeinschaftsräumen

Fraktion Grüne

Gemeinschaftsräume

Basis ist 10% der Geschossfläche vom Planungsstand am 6. Oktober 2020

- Wechselwirkungen mit dem Maß der baulichen Nutzung
 - Minus 1% Fläche für Gemeinschaftsräume = Minus 1% Brutto-Geschossfläche

MiFü

Verband Wohnen + KSWM: GF noch zu klären: max. 13.400 als Kompromiss, zusätzlich Gemeinschaftsräume nicht nötig

FDP zu Verband Wohnen + KSWM

GF noch zu klären: max. 13.400 als Kompromiss, zusätzlich Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsantrag Sept. 2020

Erbpacht und genossenschaftliches Modell wird angestrebt

FDP +MiFü Fläche Gemeinde

GF max. 3.000 qm, Bauform gefällt nicht, Entfall einer Bauzeile zu Gunsten von Grün

Katholisches Siedlungswerk München und Verband Wohnen
Sitzung 06.10.2020

Summe GF ca. 15.234
Summe WF ca. 11.426

Konzeptvorschlag Teil Süd (für Verband Wohnen und KSMW):

Planerische Festlegung der GF wie folgt:

14.400 GF für Wohnungen inkl. auf die GF anzurechnende Erschließung (= Rahmenbedingungen für Schaffung bezahlbarer Wohnraum)

+ zusätzlich:

- 1 Gästeappartement (Gemeinschaft)
- Flächen für erdgeschossige Nebennutzungen wie Kinderwagen, Fahrräder, Müllräume sofern ins Gebäude integriert
- ggf. Loggien, falls diese auf die GF angerechnet werden müssen
- Flächen für Mobilitätsstationen, falls diese im EG ins Gebäude integriert werden
- Ggf. weitere Flächen für gemeinschaftliche/soziale Nutzungen

Teil Süd



4 Geschossigkeit Nord und Süd

Bauliche Aspekte

• DIEHL Gruppe

- 5.OG entfällt, da keine SoBoN-Sozialwohnungen kann Wohnfläche insg. reduziert werden

Fraktion
Grüne

**** Bezeichnung "5.OG" missverständlich, es handelt sich um ein 4.OG, also insgesamt 5 Geschosse**

• Zweckverband Wohnen & Katholisches Siedlungswerk München

- Bauliche Änderungen
 - Südliche Abstandsflächen vergrößern und an Flucht der westlichen Umgebungsbebauung Danzigerstr. anpassen.
 - Optional mit Terrassierung und/oder Fassadenbegrünung

FDP / MiFü:

Verzicht auf alle 5. Geschosse außer im Westen neben Bestand, Abstufung nach Süden (Terrassierung der Gebäude)



Reduzierung auf Grund Beteiligung 2019/2020



Geforderte Reduzierung 2021



Geschossigkeit Nord und Süd

4 Bauliche Aspekte

Hintergrund:

Aussage Eigentümer zur geforderten Reduzierung der

Geschosse:

- städtebaulich sind 5 Geschosse zum Patchway-Anger vertretbar
- 5 Geschosse sind ökologisch sinnvoll (effiziente Bodennutzung)
- Das 5. Geschoss hat mit 920 m² GF kaum Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung
- Die Geschossfläche ist wirtschaftlich nötig, um alle Aspekte einer sozial-ökologischen Mustersiedlung finanzieren zu können

Konzeptvorschlag Teil Nord:

Die **Reduzierung der Geschosse** (Entfall 5. Geschoss) wird aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht empfohlen.

- Der Anger wird durch die angrenzenden höheren Gebäude räumlich gefasst.
- Das städtebauliche Konzept lebt von dem Spiel unterschiedlicher Gebäudehöhen.
- Die Auswirkungen der Nutzungen auf den Verkehr werden hiervon gesondert betrachtet
- Eine Reduzierung der Höhen zur Reduzierung der Geschossflächen ist auf Grund des vorliegenden Kompromisses mit allen enthaltenen Bausteinen (Soziales / Ökologie / Mobilität / Nutzungsmix) nicht möglich.

Eine Reduzierung der Geschosse der südlich des Angers stehenden 5-geschossigen Gebäude wird auch deshalb nicht empfohlen, da in diesem Fall über die Mindestfläche für Wohnen (14.400 GF) lediglich ca. 280 qm GF für die zusätzlichen Nutzungen bleibt. Dies erscheint zu knapp.

Eine Reduzierung der Geschosse im Bereich Nord ist nach Aussagen der Eigentümer nicht möglich, siehe links.

Gesamtkonzept

- 75-80 WE geförderter Wohnungsbau / 90 (KSWM) + 20 (Diehl) preisgedämpft

- Nahversorgung mit Café als Treffpunkt

- Kinderbetreuung: Kinderkrippe, Kindergarten und Hort, je 1 Gruppe

- 900 m² Büros/ Co-Working

- Gemeinschaftsräume

- 1 Gästeappartement oder Fläche für soziale Nutzung

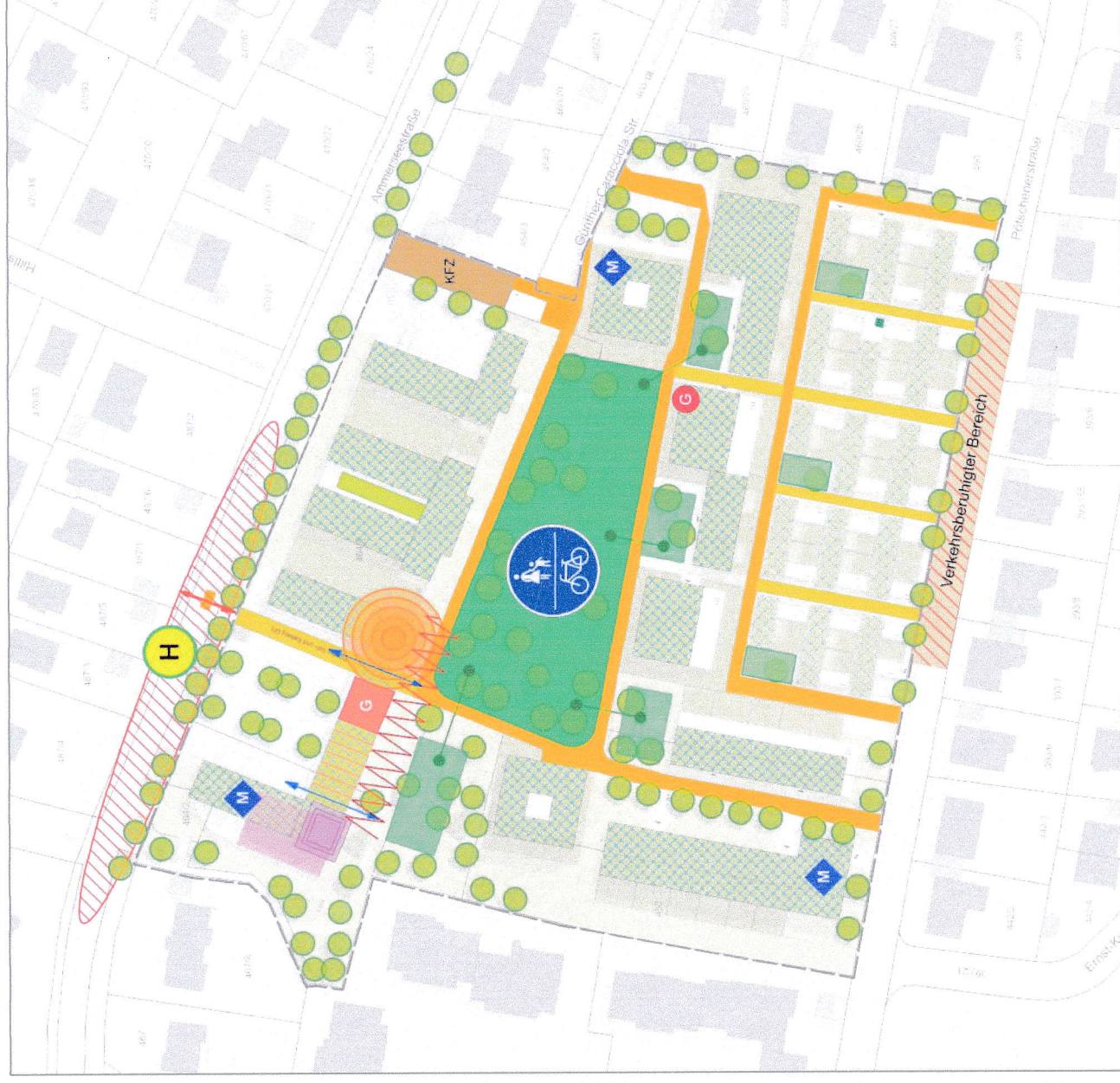
- Hoher Anteil barrierefreier /-armer Wohnungen

- 3.500 m² öffentliche Grünfläche (Anger)

- 7 quartiersbezogene Spielflächen auf priv. Grund /abgestimmtes Konzept

- Ca. 120 Bäume (Neupflanzung)

- Belagsflächen wasser-durchlässig, wo möglich



- Energetische Standards: deutliche Unterschreitung der Anforderungen GEG

- extensive Dachbegrünung / auf den Flachdächern im Teil Nord

- extensive Dachbegrünung / bzw. PV auf den Flachdächern im Teil Süd

- Fortführung der Planungen zu einem möglichem Anschluss Geothermie

- Autofreie Siedlung mit öffentlicher Durchwegung

- Gemeinsames Mobilitätskonzept

- Mobilitätsstationen

- Verkehrsberuhigter Bereich Pötschner Straße

- Verlegung Haltestelle (Abklärung erforderlich)

- Querunginsel / Verkehrsberuhigung Ammerseestraße (Abklärung mit Straßenbauamt)