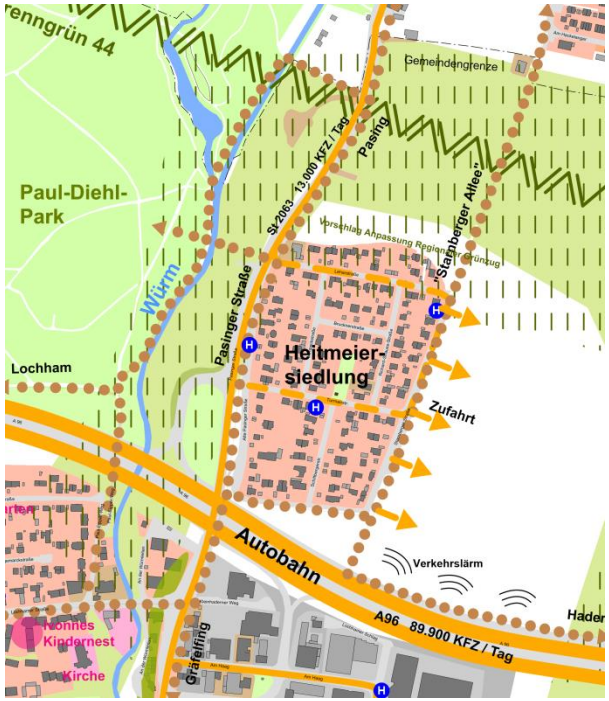
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Städtebauliche Untersuchung

Entwicklung Heitmeiersiedlung



Gräfelfing, Dezember 2017

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Ziele

Bezahlbarer Wohnraum

Bedarf an günstigen Wohnungen für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen in Gräfelfing, z.B.

- Mitarbeiter örtlicher Unternehmen
- Beschäftigte in sozialen Einrichtungen in der Gemeinde
- junge Menschen vor oder in Familiengründungsphase
- Senioren

Heitmeiersiedlung

Städtebauliche Untersuchung

städtebauliche Entwicklung

verträgliche bauliche Entwicklung der Heitmeiersiedlung

- ausreichendes Trenngrün
- Charakter der gewachsenen Siedlungsstruktur
- Bewahrung der starken Identität
- Bereitstellung der notwendigen sozialen Infrastruktur
- unterschiedliche Realisierungsmodelle (z.B. Einheimischen-modell, Genossen-schaftsmodell, Baugruppen)
- Lärmschutz an A96

Projektablauf

1. Schritt

Grundlagen-ermittlung

Bezahlbarer Wohnraum

Welche Typologien eignen sich besonders für die Schaffung von bezahlbarem Wohnungs-bau?

Bestands-analyse

Was bedeutet eine städtebaulich verträgliche Entwicklung der Heitmeiersiedlung?

2. Schritt

Städtebauliches Konzept

Konzept

Städtebauliches Konzept für das Entwicklungsgebiet Heitmeiersiedlung

Kennzahlen

Ermittlung von
- Dichte
- Wohnungszahl
- Bedarf an sozialer Infrastruktur

1. Grundlagenermittlung

1.1 Bezahlbarer Wohnungsbau in Gräfelfing

Modellvarianten

kommunale Grundstücke

- Gemeinde baut selbst
- kommunale Wohnungsbaugesellschaft
- Vergabe komm. Grundstücke
- Erbbaurecht

kommunaler Zwischenerwerb

- Gemeindlicher Zwischenerwerb und Zielbindungsvertrag
- Koppelungsverbot
- keine Planungsgewinnabschöpfung
- Gemeindliches Vorkaufsrecht für sozialen Wohnungsbau

private Grundstücke

- Städtebaulicher Vertrag zu Sozialgerechter Bodennutzung
- Wohnungsbau + Folgekosten

Bezahlbarer Wohnraum kann von den Gemeinden vor Ort auf unterschiedlichen Wegen angestoßen, geschaffen und gesteuert werden.

Die verschiedenen Modellvarianten beziehen sich hierbei auf die möglichen Grundstückseigentümer vor und nach Überplanung, auf den möglichen „Bauherren“ sowie die vertraglichen Bindungen zwischen diesen und der Gemeinde.

- Gemeinde als Grundstückseigentümerin
- Gemeindlicher Zwischenerwerb und Zielbindungsvertrag
- Investor bleibt Grundstückseigentümer

Handlungsfelder und Bausteine

Wohnraumförderung durch Kommune

Bauleitplanung	komm. Bautätigkeit	Bautätigkeit d. Dritte	Städtebaulicher Vertrag
Ausweisung von Wohnbauland	kommunaler Wohnungsbau	Belegungs-rechte	Sozialgerechte Bodennutzung
Wohnungs-typologien	Bau von Sozialwohnungen	Genossen-schaften	Einheimischen-modell
	kommunale Wohnungsbauges.	Komm. Förderung	
	Interkomm. Zusammenarbeit	kommunale Grundstücke	
	...	...	

Bauleitplanung

Ausweisung von Wohnbauland

- Ausweisung **verfügbarer** Grundstücke
- **Erheblichkeitsschwelle** für geförderten Wohnungsbau und soziale Infrastruktur

Wohnungs-typologien

- **Mehrfamilienhäuser** (höhere Dichte, sparsame Flächeninanspruchnahme)
- **Familienwohnen** (junge, einheimische Familien)
- **Kleine Wohnungen** auch für junge Erwachsene
- **Seniorengerechtes** Wohnen, Inklusion
- **Betreutes Wohnen**
- Flexible Grundrisse
- Gemeinschaftsräume + Freiflächen
- Parkkonzept

Sicherung der Gartenstadtbereiche durch Schaffung von alternativen Wohnformen außerhalb der Gartenstadtbereiche

Entwicklungsgrundsätze

schrittweise Entwicklung

Gliederung in einzelne **Entwicklungsabschnitte**

- zeitlich gestaffelte Entwicklung
- unterschiedliche **Entwicklungsmodelle** z.B. kommunale Baugesellschaft, Gemeindebau Gräfelfing, Genossenschaft, Baugruppe privater Investor

kompaktere Bebauung

Ausreichende Größe für **soziale Infrastruktur**

- gemeinsames Parkkonzept
- soziale Infrastruktur

Flächensparende Strukturen

Nutzung der bestehenden Erschließung

- Straßen
- Bushaltestellen
- Ver- und Entsorgung

gemischte Nutzung

unterschiedliche Wohnformen, die bisheriges Angebot in Gräfelfing ergänzen

- günstige Geschosswohnungen
- barrierefreie Wohnungen
- Dachterrassenwohnungen, Maisonette, Penthouse
- Townhouses

Betreutes Wohnen Wörthsee,
Arch. Sommersberger

Betreutes Wohnen Berg,
Arch. Schirnharl Höss

Mehrfamilienhaus Stockdorf
Arch. Schirnharl Höss

einheitliches Gesamtkonzept
für unterschiedliche Haushaltsformen,
das sich schrittweise in unterschiedlichen Modellen entwickeln lässt

1. Grundlagenermittlung

1.2 Bestandsanalyse Heitmeiersiedlung

Wie entwickelt sich die Heitmeiersiedlung?

Brucknerstraße

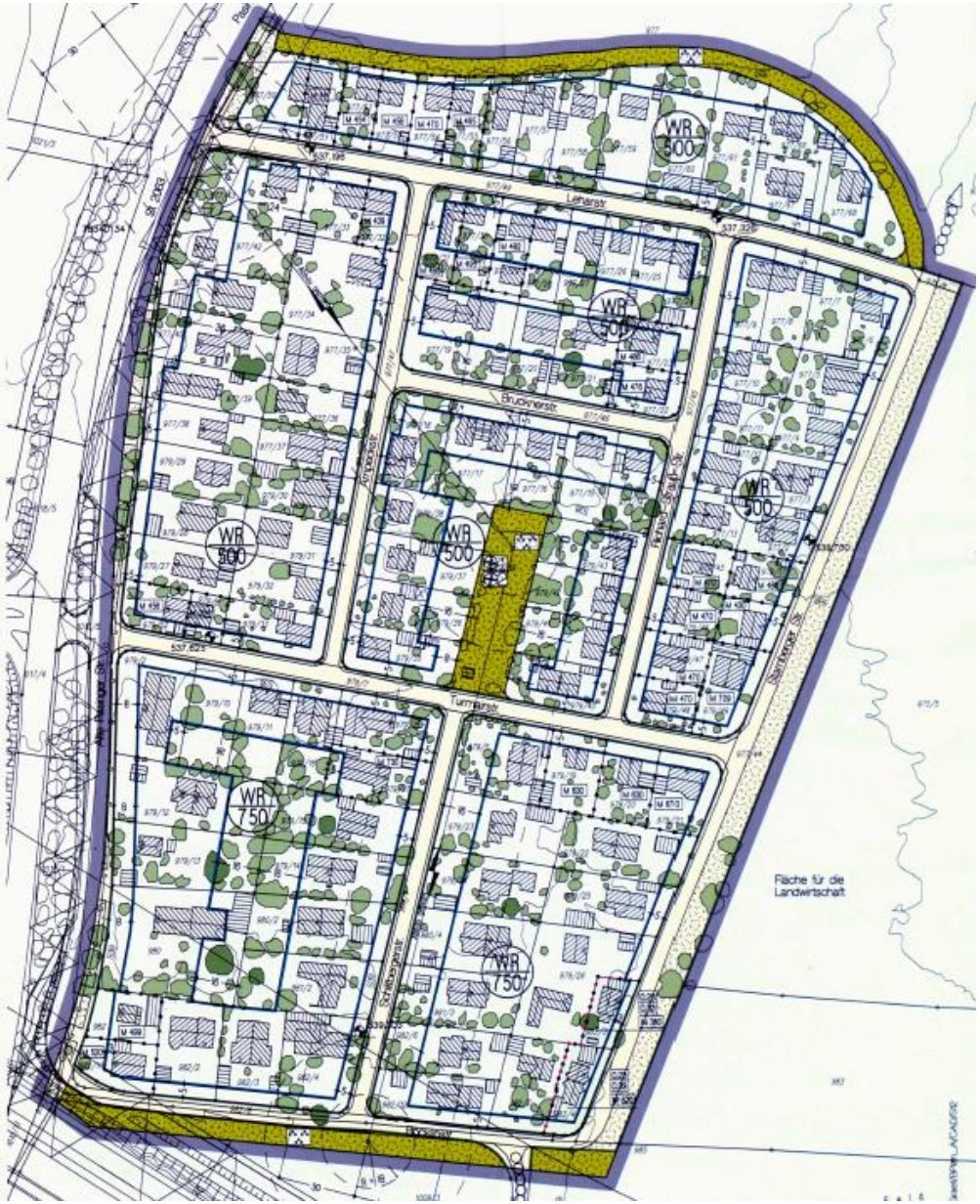
Leharstraße - Neubau

Wie entwickelt sich die Heitmeiersiedlung?

- Großer Nachverdichtungsdruck
- Steuerung durch rechtswirksamen Bebauungsplan 1A (2008)

Bebauungsplan Heitmeiersiedlung

- Reines Wohngebiet
- Mindestgrundstücksgrößen 500 qm bzw. 750 qm
- 1 Wohnung je 120 qm Geschossfläche
- degressive Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ - 0,24)
- 3 Geschosse (3. Vollgeschoss als zurückgesetztes Terrassengeschoss)
- Offene Bauweise
- Stellplätze
  1 StP/Wo (bis 120 qm Wfl.)
  2 StP/Wo (ab 120 qm Wfl.),
  Stauraum wird anerkannt



Heitmeiersiedlung

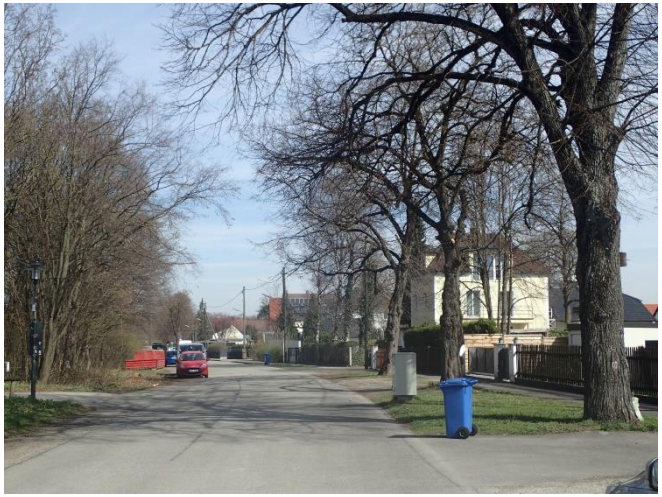
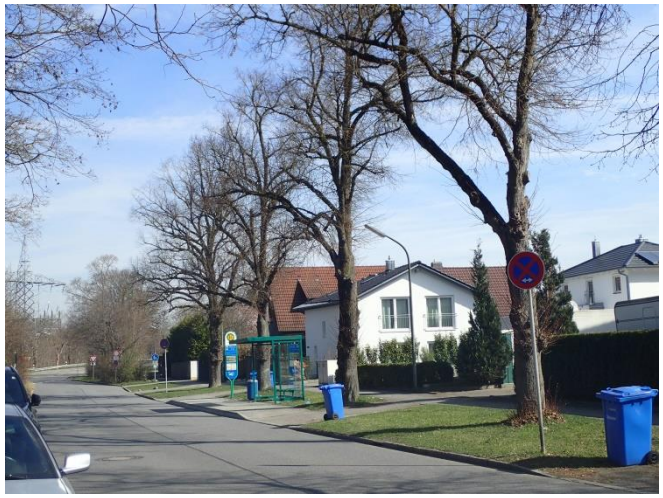
Östlicher Siedlungsrand

Heitmeiersiedlung

Nördlicher Siedlungsrand

Heitmeiersiedlung

Westlicher Siedlungsrand

Heitmeiersiedlung

Südlicher Siedlungsrand

Sichtverbindungen

Nord - Pasing

Nordost

Ost - Felder

Süd - Autobahn

Süd

Südwest

Geschossigkeit

Beispiele in Gräfelfing

Bahnhofstraße

Lochhamer Straße

Am Anger

1. Grundlagenermittlung

1.3 Empfehlungen

Soziale Infrastruktur - Kinderbetreuung

Gegenwärtig keinerlei soziale Infrastruktur vorhanden.

Einwohnerzahl (417 Ew) nicht ausreichend für z.B. Kinder-betreuungseinrichtung

- Stand Kindereinrichtungen in Gräfelfing:
  29 KiGa Gruppen
  15 Krippen-Gruppen
  13.600 Einwohner

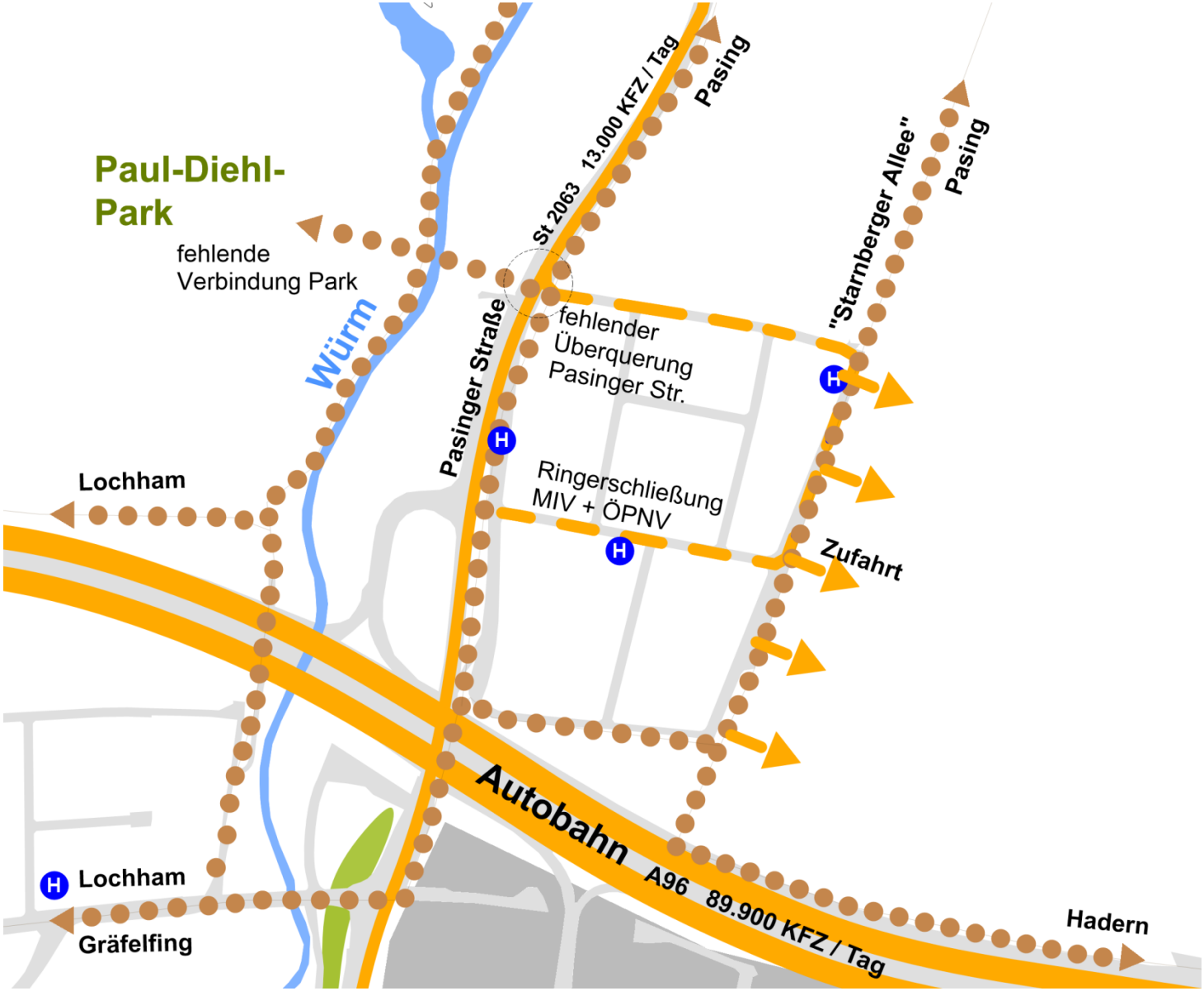
  1 KiGa-Gruppe / 500 Ew.
  1 Krippengruppe / 900 Ew.

- Mindestgröße:
  4 Gruppen
  2 KiGa + 2 Krippe

Verkehrsverbindungen

- optimale KFZ-Anbindung an Anschlussstelle A96
- sehr gute Radwegverbindung nach Pasing (12 min)
- ausbaufähige ÖPNV-Anbindung (Bus)
- verbesserte Rad- und Fußwegverbindung nach Gräfelfing durch Ausbau der Brücke, aber:

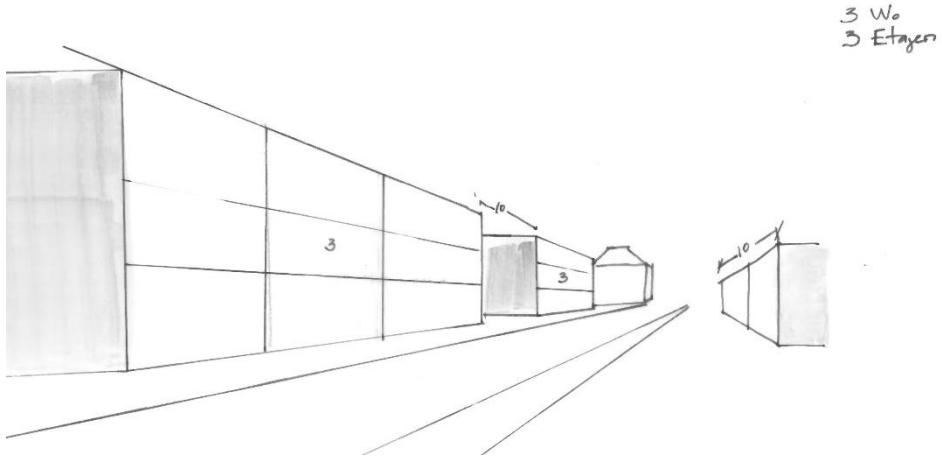
- fehlender Übergang über Pasinger Str.
- fehlende Verknüpfung zu Paul-Diehl-Park (Übergang Würm)

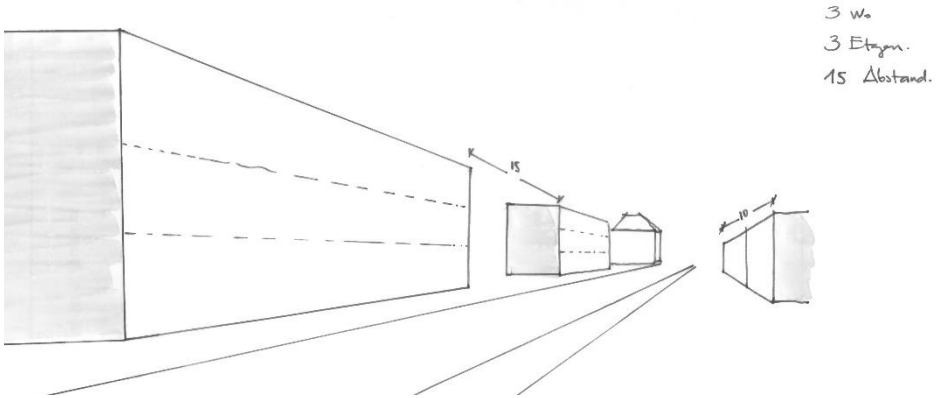


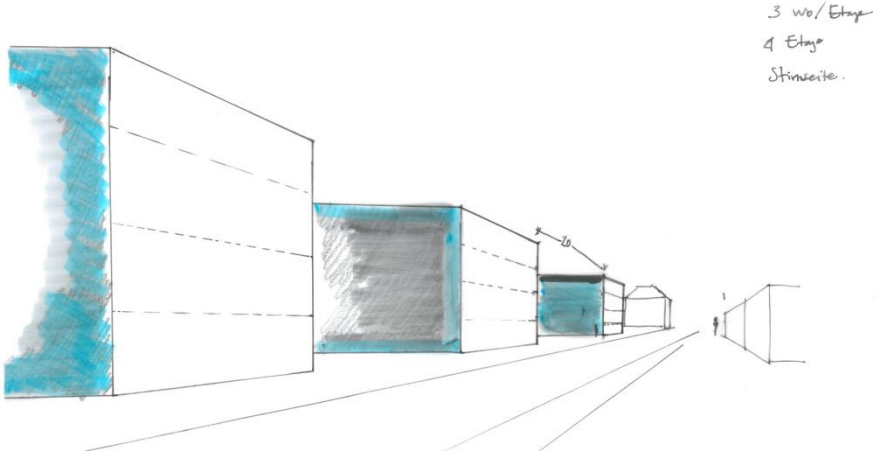
Baukörperstellung

- Vergleich Abstand/Höhe 3 & 4-geschossig an der Straße
- Vergleich Stellung der Baukörper

Max-Bruch-Str. & Friedemann-Bach-Str.

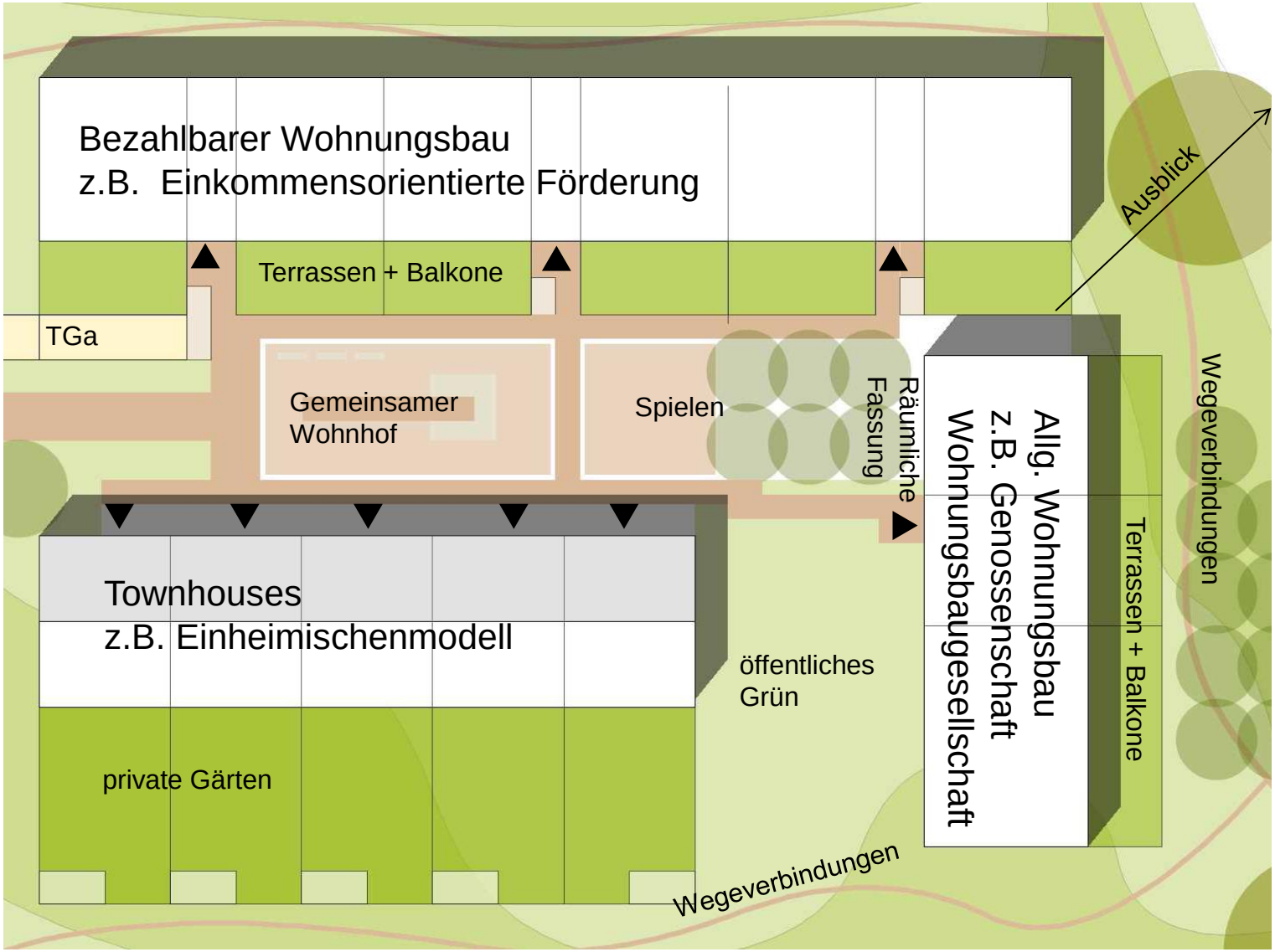






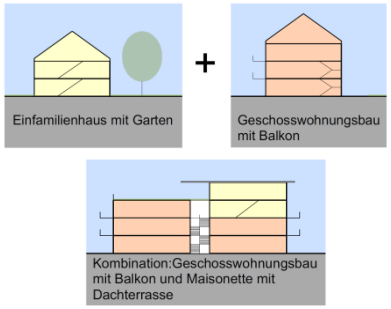
Gruppierung

- Städtebauliche Gliederung
- Überschaubare Nachbarschaften
- Ausgewogene Bewohnerschaft
- Entwicklungs-potenzial mit mehreren Baufirmen / Architekten



Empfehlungen

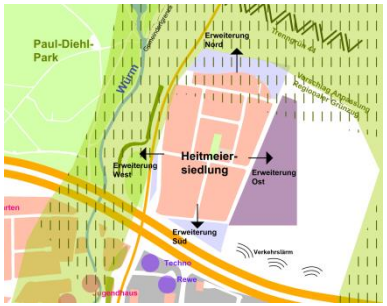
Wohnungs-bau



Gemischte Wohnnutzung

z.B.
- Gemeinde errichtet Gebäude für geförderten Wohnungsbau in Eigenregie
- kommunale Wohnungsbaugesellschaft errichtet Wohnungsbau mit Bindungen
- Baugruppe aus 4 Bauherren errichtet Townhoses

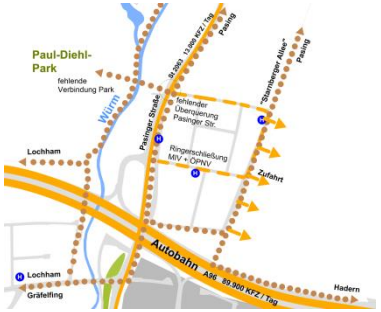
Entwicklungs-flächen



- Süden und Westen geringe Flächen
- Norden
  Fläche durch Regionalen Grünzug und Trenngrün beschränkt,
  eigene Erschließung notwendig, getrennt von Bestand
- Osten
  größte Flexibilität der Entwicklungsflächen, Ergänzung Bestand

Vorrangig Entwicklung **nach Osten** fördern

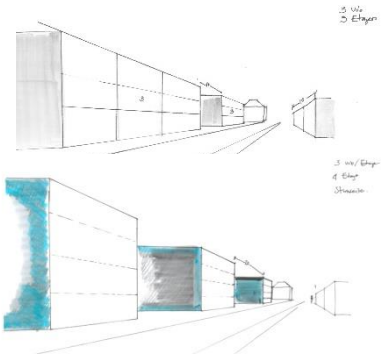
Erschließung



- optimale KFZ-Erschließung
- Busanbindung Pasing-Gräfelfing
- Fuß-Radweg nach Gräfelfing, Lochham und Pasing

- Verbindung Paul-Diehl-Park
- „Starnberger Allee“

Baukörper + Abstände



Baukörper quer zu Heitmeiersiedlung
Vermeidung einer Riegelbebauung

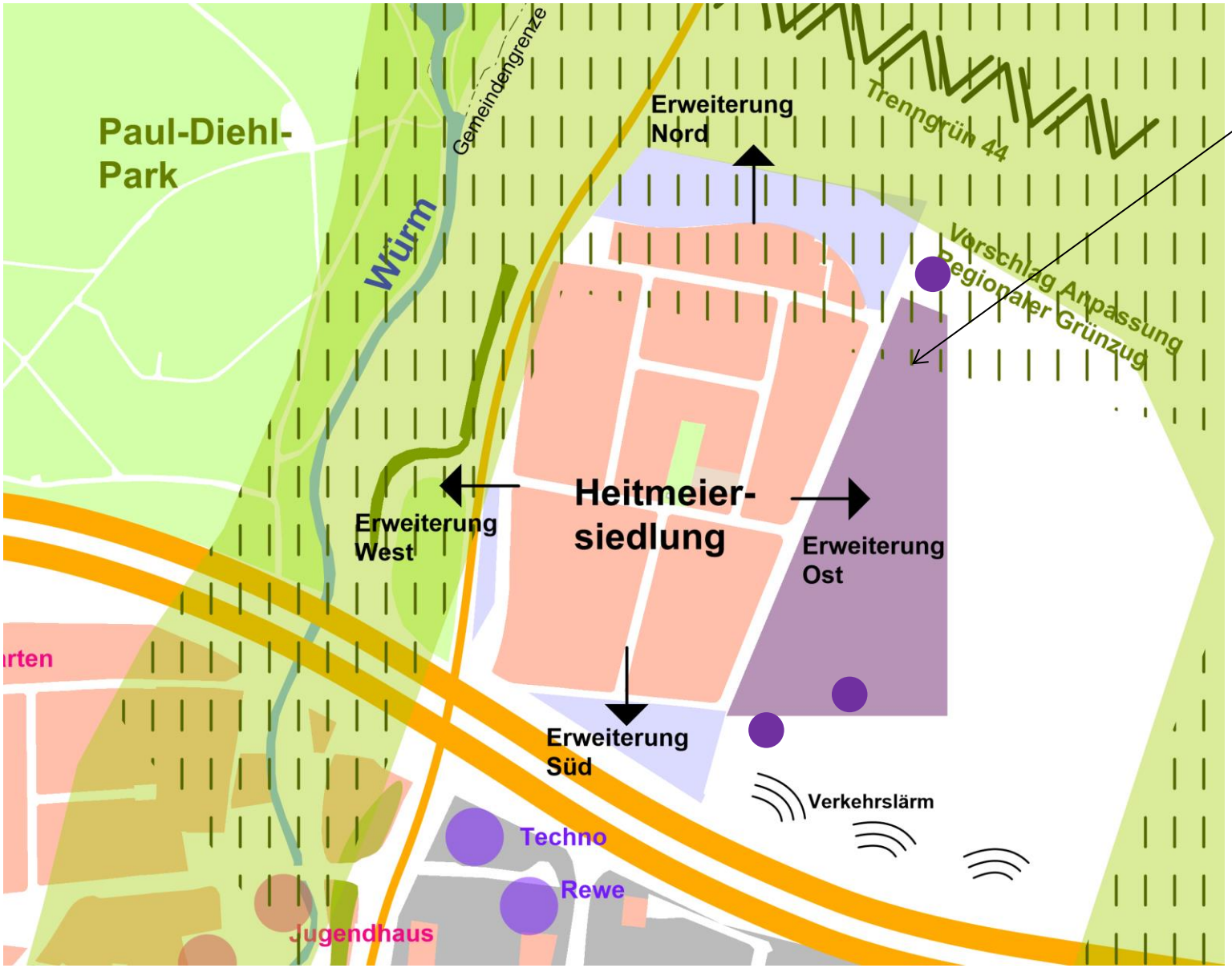
Bildung von Entwicklungs-abschnitten (Cluster)

Soziale Infrastruktur

Erweiterung um ausreichende Größe für soziale Infrastruktur zu erreichen

2. Städtebauliches Konzept

Übersicht



Priorität Erweiterung Ost

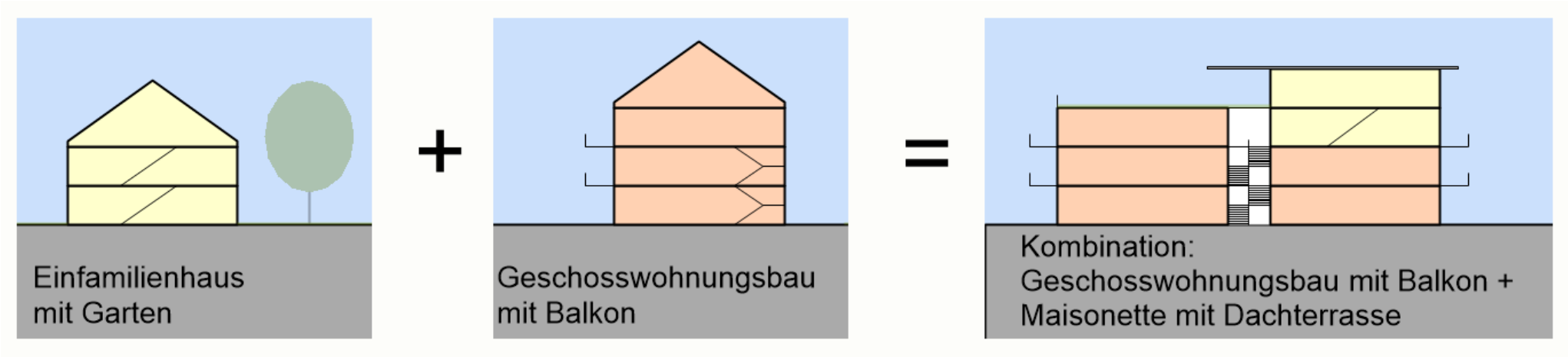
+ außerhalb Grünzug
+ verfügbar

Soziale Infrastruktur (Kinderhaus)
3 Alternativen

Bebauungskonzept

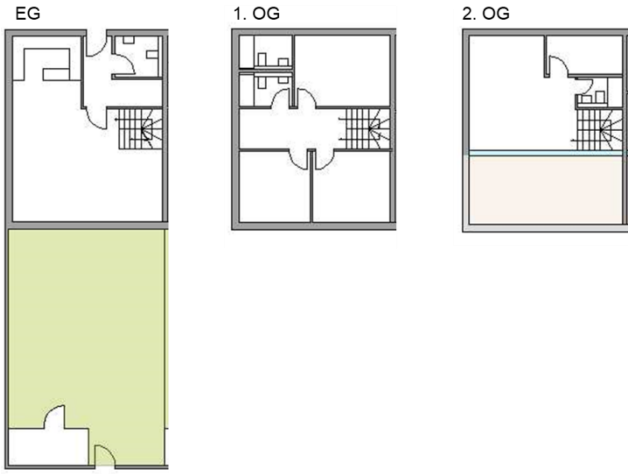
Nutzungsvarianten

Dachgeschosswohnung



Townhouses

Eltern + 3 Kinder



Großeltern + Eltern + Kinder

Teilung in Einzelwohnungen

Bebauungskonzept

Erweiterung der Heitmeiersiedlung führt zu Verbesserungen für gegenwärtige Bewohner.

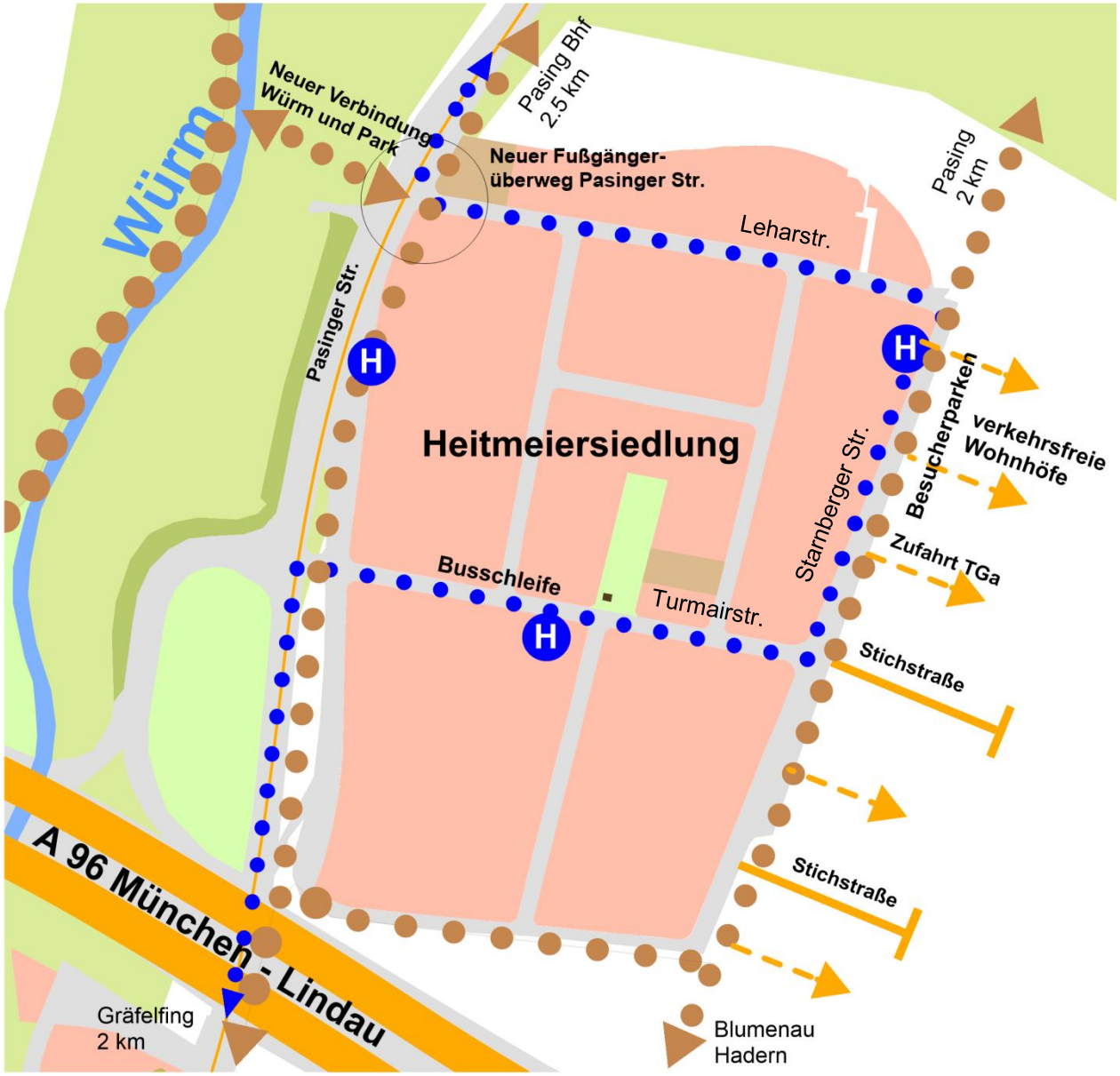
- (+) Ausreichende Bewohner-zahl für soziale Infrastruktur (Kinderhaus mit 2 KiGagruppe und 2 Krippengruppen)
- (+) Geminderter Nachverdich-tungsdruck durch Angebot an günstigerem Wohnraum
- (+) Sicherung ausgewogener Bewohnerstruktur durch schrittweise Entwicklung

Landschaftskonzept

Erweiterung der Heitmeiersiedlung führt zu Verbesserungen für gegenwärtige Bewohner.

- (+) Aufwertung Starnberger Straße zu Grünem Band
- (+) Sicherung des Regionalen Grünzugs und des Trenngrüns
- (+) Ortsrandgestaltung mit Verbesserter Freiraum-qualität (Gebäude - Gehölz-gruppen - Spielwiesen)

Mobilitätskonzept

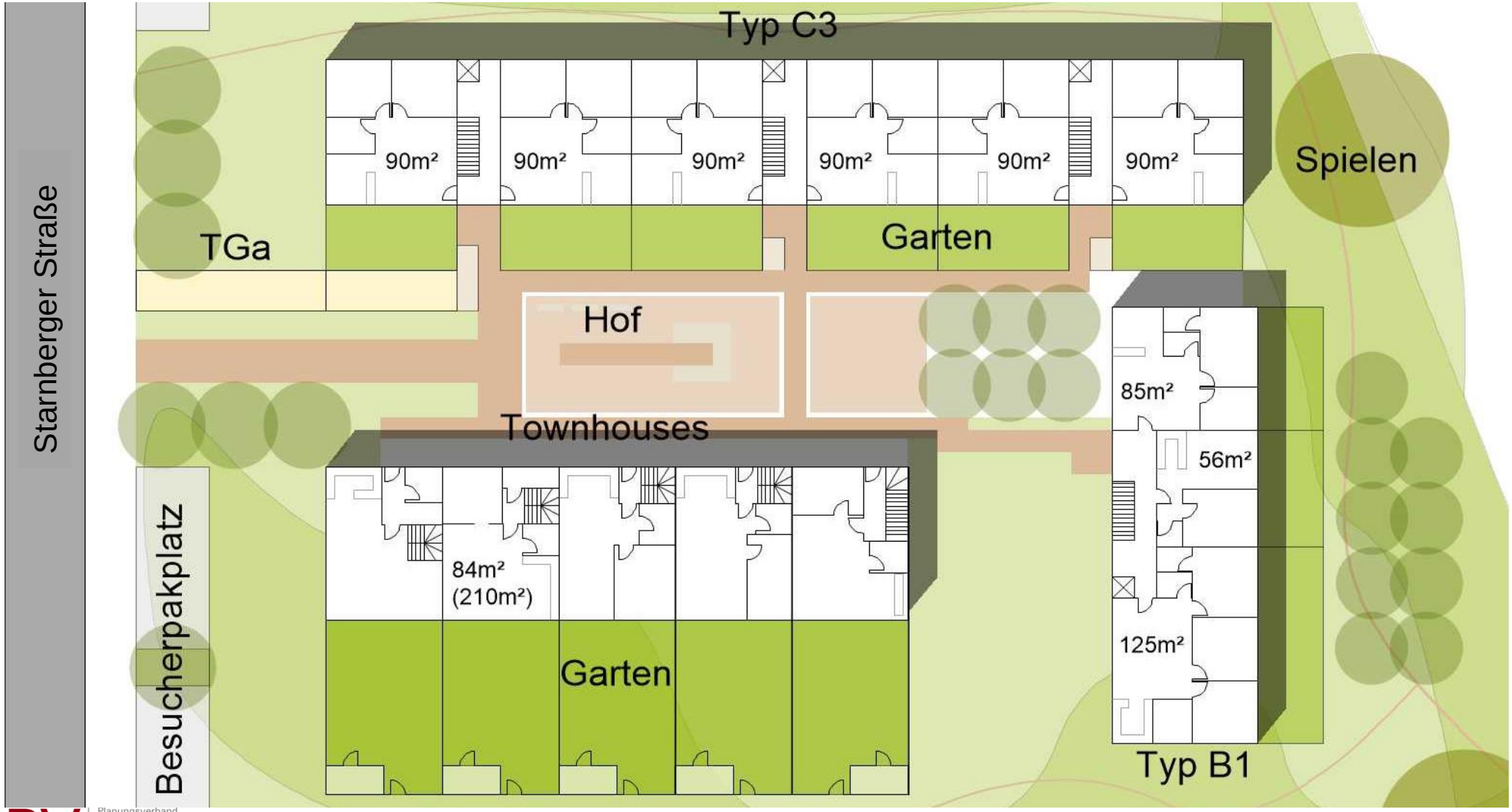


Erweiterung der Heitmeiersiedlung führt zu Verbesserungen für gegenwärtige Bewohner.

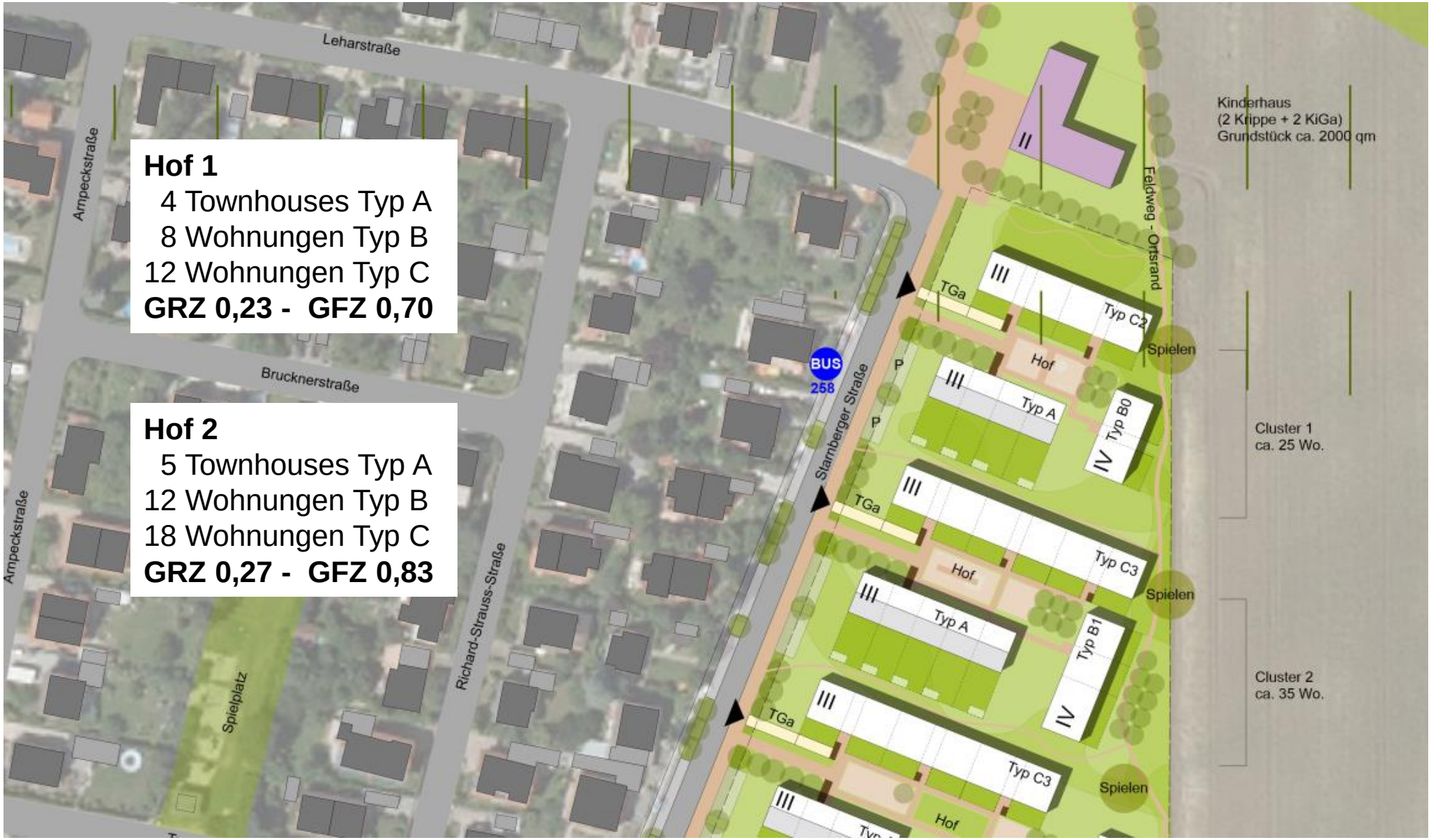
- ⊕ Neuer Fußgängerüberweg über Pasinger Straße und Verbindung über Würm zu Paul-Diehl-Park
- ⊕ höhere Busfrequenz durch gesteigerte Nachfrage in der Heitmeiersiedlung
- ⊕ KFZ-Ringerschließung vermeidet zusätzliche Belastung in den Neben-straßen

Wohnhof

- verkehrsfreier/-armer Wohnhofhof mit Tiefgarage
- unterschiedliche Gebäudetypen



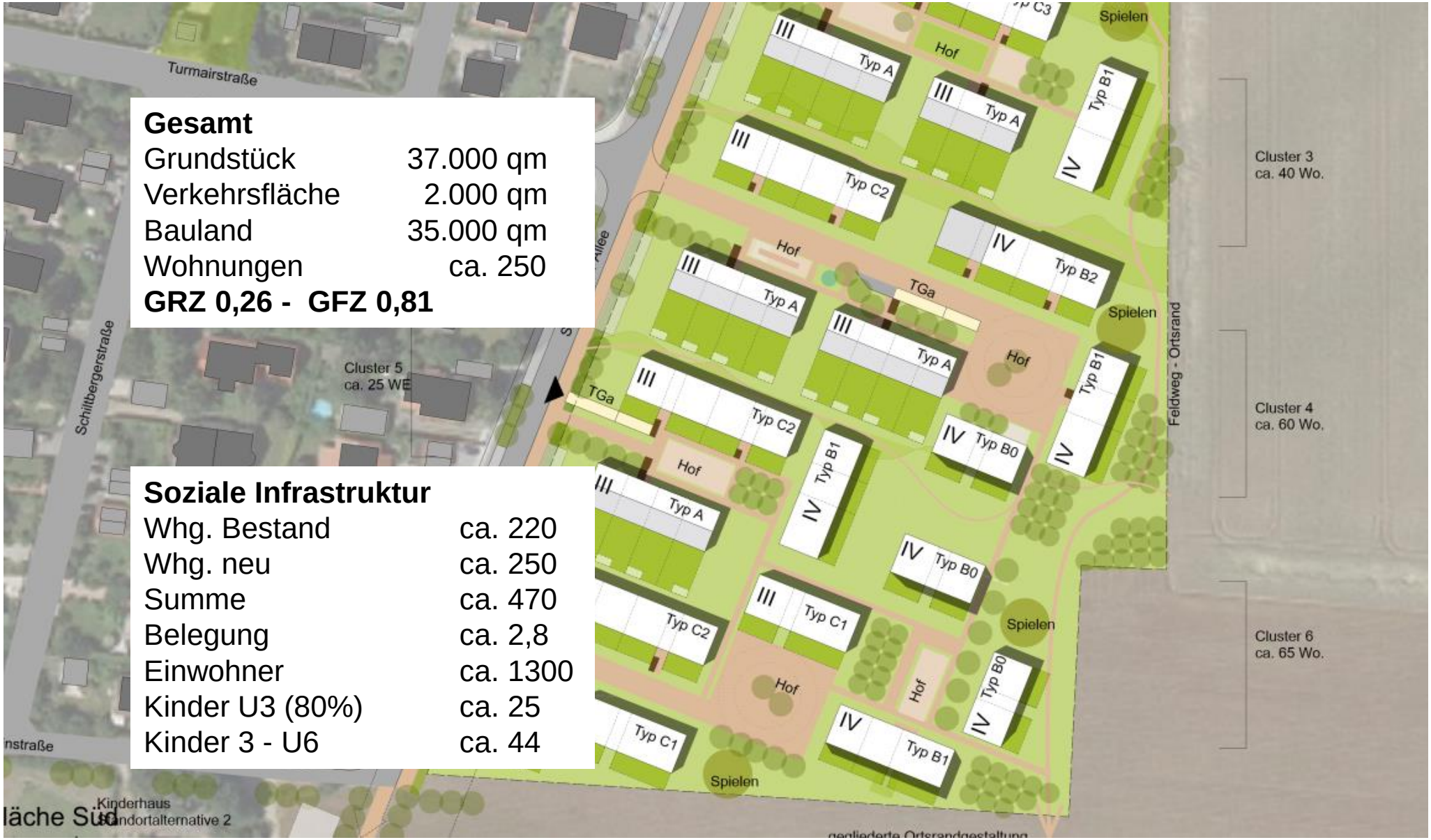
Städtebauliche Kennzahlen



Hof 1
4 Townhouses Typ A
8 Wohnungen Typ B
12 Wohnungen Typ C
GRZ 0,23 - GFZ 0,70

Hof 2
5 Townhouses Typ A
12 Wohnungen Typ B
18 Wohnungen Typ C
GRZ 0,27 - GFZ 0,83

Städtebauliche Kennzahlen



Gesamt

Grundstück	37.000 qm
Verkehrsfläche	2.000 qm
Bauland	35.000 qm
Wohnungen	ca. 250
GRZ 0,26 - GFZ 0,81	

Soziale Infrastruktur

Whg. Bestand	ca. 220
Whg. neu	ca. 250
Summe	ca. 470
Belegung	ca. 2,8
Einwohner	ca. 1300
Kinder U3 (80%)	ca. 25
Kinder 3 - U6	ca. 44

Vielen Dank!