

Wettbewerb Im Augrund, Ebersberg

Erläuterungsbericht Wettbewerbsüberarbeitung

1. Städtebauliches Konzept

Für die geplante städtebauliche Ortsrandabrundung südlich der Straße „Am Augrund“ wird eine kleinteilige Bebauung mit sieben Einzelhäusern vorgeschlagen.

Die Gebäude entwickeln sich differenziert abgestuft dem natürlichen Hangverlauf folgend von Nord nach Süd.

Die Häuser gruppieren sich keilförmig um eine zentrale, gemeinschaftliche Platzfläche mit hoher Attraktivität und Aufenthaltsqualität, welche nach Westen und Süden hin über eine offene naturnahe gestaltete Grünfläche im Bereich des vorhandenen Entwässerungsgrabens die Verbindung zur umgebenden Flur herstellt.

An der Schnittstelle zwischen Platzfläche und Grünfläche soll ein für die Quartiersgemeinschaft nutzbarer offener Pavillon, zum einen zentral zur Quartiersmitte gelegen, zum anderen aber mit unmittelbarem Bezug zur Landschaft und herausragenden Blickbeziehungen zu den Alpen, platziert werden.

Das Quartier ist vollständig autofrei geplant. Entlang der Straße „Am Augrund“ werden die erforderlichen oberirdischen Stellplätze mit geringem Erschließungsaufwand angeordnet.

Die dahinter straßenbegleitend angeordneten, in die Gebäude erdgeschossig integrierten Nebenräume nehmen die erforderliche Infrastruktur für die Wohnanlage wie z.B. Tiefgaragenrampenanlage, Müll und Fahrradstellplätze auf. Einzig Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge fahren in das Quartierinnere.

Die vorhandenen Wegebeziehungen werden aufgegriffen und um ein zusätzliches inneres Wegesystem ergänzt.

Über den im Süden geplanten Weg werden die Nord-Süd-Wegeachsen gebündelt und im Osten mit dem Bahnübergang verbunden.

Die Aufwinkelung der Baukörper greift die Richtungen der umliegenden Bebauungen auf und unterstützt die harmonische Einfügung der neuen Siedlungskante in den Bestand.

2. Dichte und Kubatur

Die vorgeschlagenen Gebäudekubaturen orientieren sich an der in der Umgebung vorhandenen Bestandsstruktur.

Große zusammenhängende und abriegelnd wirkende Baukörper werden vermieden.

Die Größe der Gebäude ist so gewählt, dass sich sinnvolle Erschließungseinheiten wirtschaftlich realisieren lassen und trotzdem die angemessene Kleinteiligkeit und Transparenz in dieser besonderen Ortsrandlage erreicht wird.

Um großzügige, gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen zu erhalten, werden die Gebäudeabstände zueinander im Quartier maßvoll verdichtet. Die notwendige Belichtung und Besonnung bleibt gewährleistet.

Die Höhenentwicklung des Umfeldes mit drei Vollgeschossen wird übernommen.

Das vorgeschlagene flach geneigte Satteldach hält das Gebäudevolumen gering und fügt sich selbstverständlich und zurückhaltend in das ländlich geprägte Umfeld ein.

Um ungestörte und zusammenhängende Dachflächen zur Begrünung und wirtschaftliche Situierung von Photovoltaikanlagen sicherzustellen, wird auf einen Dachausbau mit der damit verbundenen Zergliederung der Dächer durch Gauben und sonstige Dachaufbauten bewusst verzichtet.

Insgesamt wird eine GRZ1 von 0,30 sowie eine GFZ von 0,85 erreicht.

Die signifikante Verdichtung der Bebauung in dieser spezifischen Ortsrandlage im Vergleich zu den Kennwerten der umgebenden Bebauung leistet einen nachhaltigen Beitrag zum flächenschonenden Umgang mit Grund und Boden.

Aufgrund des Angebots von gut nutzbaren, qualitativ hochwertig gestalteten Freiräumen entsteht ein attraktives Wohnumfeld. Die gewählten kleinteiligen Gebäudekubaturen, garantieren trotz der vorgeschlagenen Verdichtung eine ortsbildverträgliche, harmonische Einbindung der Siedlung in das städtebauliche Umfeld.

3. Realteilung Grundstück

Der Entwurf sieht eine Verortung des Grundstücksanteil für die Gemeinde im östlichen Bereich angrenzend an die Flurnummer 750/4 vor. Das Grundstück erstreckt sich von der Straße „Im Augrund“ im Norden bis zur angrenzenden Kleingartenanlage im Süden.

Die Westgrenze wird durch den Nord-Süd-verlaufenden Erschließungsweg gebildet.

Die vorgeschlagene Fläche von 2.874 m² erreicht annähernd genau die 30% bezogen auf das Nettobauland von 9.557 m² ohne die im Planungsumgriff befindliche Straßenfläche „Im Augrund“.

Die Fläche für die Stellplatzanlage für die Gemeinde nördlich der Tiefgaragenzufahrt wird dem kommunalen Grundstück zugerechnet.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über das Grundstück des Investors. Die Tiefgarage wird gemeinschaftlich genutzt.

4. Treffpunkt / Gemeinschaftsraum / Paketstation

Westlich angrenzend an den Quartiersplatz an der Schnittstelle zur Grünfläche im Übergang zur freien Flur wird ein kleiner Treffpunkt in Form eines überdachten Pavillons in Ergänzung der gemeinschaftlichen Freiflächen angeboten.

Die gewählte Lage ermöglicht einen ungestörten Blick auf die Berge im Süden und die freie Hügellandschaft im Westen des Grundstücks. Über den internen Quartiersplatz ist der Treffpunkt dennoch zentral in das Quartier integriert.

Die Paketstation ist in der nördlichen straßenbegleitenden Nebenraumzone gegenüber der Tiefgaragenzufahrt verkehrsgünstig und leicht erreichbar angeordnet.

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenvorgaben bezüglich des Abstandes zu den umliegenden Grundstücken gemäß Auslobung mit 0,8 H bzw. 0,4 H in den Bereichen, wo das 16 m Privileg zur Anwendung kommen kann, werden eingehalten.

Die Abstandsflächen gemäß kommunaler Satzung zwischen den einzelnen Zeilen werden unterschritten.

Die Abstände sind jedoch so gewählt, dass eine gute Besonnung und Belichtung sichergestellt wird.

Die Möglichkeiten der Bayerischen Bauordnung hinsichtlich einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H, werden, zugunsten einer trotz teilweiser Verdichtung locker und durchlässig wirkenden Baustruktur, jedoch nicht voll ausgeschöpft.

Der Lichteinfallswinkel von 45° wird eingehalten.

Der reduzierte Abstand ist vertretbar aufgrund der relativ kurzen Baukörper und der durch die offene Baukörperstellung gewährleisteten Durch- und Ausblicke.

6. Schematische Grundrisse / Fassade soz. gebundener Wohnungsbau

In den Gebäuden A-E soll freifinanzierter Wohnungsbau entstehen. Haus 1 und 2 dient der Unterbringung des Anteils an gefördertem Wohnungsbau.

Die Erschließung erfolgt mit Ausnahme der Bauteile 1 und 2 von der Ostseite her. Um dort eine direkte Zugänglichkeit und Adressbildung zum Quartiersplatz zu ermöglichen, sind die Hauszugänge westlich gelegt.

Es werden strukturell analoge Haustypen mit jeweils drei bis fünf Wohneinheiten je Geschoss vorgeschlagen. Die Anordnung der Wohnungen erfolgt hausweise horizontal und über die jeweils drei Geschosse - mit Ausnahme der Zugänge von Westen im Erdgeschoss- gleichbleibend.

Die wünschenswerte soziale Durchmischung von verschiedenen Wohnungsgrößen bei Haus 1 und 2 innerhalb der Gebäude wird jeweils in einer Geschossebene erreicht. Ein einfaches und durchgängig wirtschaftliches, statisch- und haustechnisches System, begünstigt niedrige Gestehungskosten.

Das vorgegebene Wohnungsgemenge und die Obergrenzen der Wohnflächen im Bereich des geförderten Wohnungsbaus können annähernd genau eingehalten werden.

Die größeren Familienwohnungen sind von West nach Ost durchgesteckt geplant. Die kleineren Wohnungen sind einseitig nach Westen orientiert. Um eine Öffnung der Giebelseiten der zur zentralen Platzfläche hin orientierten Häuser A, B und C zu erreichen, werden zusätzlich Süd-Ost-orientierte Wohnungen angeboten, die über eine vorgelagerte private Grünzone an die gemeinschaftlich nutzbaren Flächen angebunden sind. Eine gute Belichtung ist damit sichergestellt.

Den Wohnungen vorgelagert ist eine durchgängige Loggienzone. Es entstehen so großzügige und geschützte Freibereiche mit hoher Aufenthaltsqualität. Jede Wohnung verfügt von der Loggia aus über einen Bergblick Richtung Süden.

Die Gebäude sind in z.B. Holzrahmenbauweise mit Geschosdecken aus Holz in vorgefertigter Elementbauweise geplant, alternativ auch in Holzhybridbauweise z.B. mit Massivkernen.

Die Fassade wird mit einer Holzverschalung bzw. in Teilbereichen (z.B. die Begleitelemente der Fenster und die Rückseite der Loggienzone) mit farbig behandelten Fassadenbauplatten auf Holzbasis versehen werden.

Die flach geneigten Satteldächer erhalten ein Gründach. Zusätzlich sind Photovoltaik-Elemente vorgesehen.

Wesentliches Gestaltungsmerkmal ist die vorgelagerte Loggienzone. Vertikale Elemente mit integrierten Abstellbereichen als Abgrenzung zwischen den Wohnungen machen die Struktur des Gebäudes ablesbar. Die horizontalen Bänder der Loggienöffnungen werden durch bewegliche Sonnenschutzelemente überlagert. Zusätzlich unterstützt wird die optische Wirkung durch die helle farbliche Hinterlegung an der Loggienrückwand. Es entsteht trotz der Einfachheit der Baukörper ein lebendiges, offenes und abwechslungsreiches Erscheinungsbild.

Die Fensterformate sind einheitlich mit großzügigen doppelflügeligen Elementen gestaltet, um einen guten Bezug zu den umliegenden Freiflächen zu ermöglichen und einen offenen Gebäudecharakter zu erzielen.

Die Giebelseiten mit ihrer Nord- bzw. schallzugewandten Südseite im Bereich Haus D, E und Haus 2 sind bewusst kleinteiliger befenstert.

7. Nebengebäude

Entlang der Straße „Am Augrund“ wird eine teilweise gebäudeintegrierte Zone mit erdgeschossigen Nebenräumen vorgeschlagen.

Hier werden zentral die Müllsammelstellen, die Mobilitätsstation, die Paktstation, die Tiefgaragenzufahrt und Teile der erforderlichen Fahrradstellplätze untergebracht.

Zusätzlich sind den Hauseingängen direkt entlang des Erschließungswegs weitere überdachte Fahrradabstellplätze zugeordnet.

Abstellräume für Kinderwagen sind den jeweiligen Treppenhäusern zugeordnet und über Aufzüge barrierefrei erreichbar im Kellergeschoss vorgesehen.

8. Dachnutzung

Für die Siedlung werden ruhige, ungestörte, flachgeneigte Satteldächer vorgeschlagen, welche nach Westen und Osten ausgerichtet sind.

Die Dachneigung wird mit 15° vorgesehen. Dies gewährleistet neben der gewünschten Einfügung in das umliegende Ortsbild die Möglichkeit zur Nutzung wirtschaftlicher Standardsysteme zur Dachbegrünung bei ausreichender Neigung für die integrierten Solarpaneele.

Die Dachflächen sollen extensiv begrünt werden, um zusätzlich ökologisch wirksame Flächen als Ausgleich für die Versiegelung durch die Neubebauung bereitzustellen.

Darüber hinaus kann durch das Speichervermögen und den verzögerten Wasserabfluss über das Gründach eine Entlastung der Regenrückhalteanlagen erreicht werden.

Für die Dachflächen werden zusätzlich Photovoltaiksysteme vorgesehen, entweder über entsprechende handelsübliche Ständerkonstruktionen auf die Gründachfläche aufgestellt oder über konfektionierte Lösungen in das Gründachsystem integriert.

Zur Sicherstellung der Ablauffunktion, der Wirksamkeit und des optischen Gesamteindrucks des Gründaches werden die Solarmodule zu Einzelpaketen zusammengefasst und nicht vollflächig angeordnet.

9. Schallschutz

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich von Schallemission, resultierend aus der im Süden vorbeiführenden Bahnlinie.

Gemäß dem der Auslobung zugrundeliegenden Schallgutachten sowie dem schalltechnischen Kurzbericht vom 26.08.2022 des Ingenieurbüros C. Hentschel Consult zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Augrund" ist mit nicht unerheblichen Überschreitungen der Grenzwerte gemäß ORW DIN 18005 sowie des IGW 16.BLMSCHV zu rechnen.

Im Schallgutachten werden entsprechende Maßnahmen zum passiven Schallschutz an den Gebäuden aufgezeigt.

Eine dezidierte schallabgewandte Grundrissorientierung scheidet durch die, zur Wahrung der allgemeinen Blickbeziehung Richtung Süden gewählten, von Nord nach Süd verlaufenden Hauszeilen aus. Insbesondere die südlichen Zeilen weisen eine allseitige Überschreitung der Grenzwerte auf.

Vorteil ist jedoch, dass auf den südlichen Schmalseiten der Gebäude keine zur Belüftung der Aufenthaltsräume notwendigen Fenster angeordnet werden müssen.

Für die West- und Ostseiten wird ein abgestuftes modulares Abschirmkonzept vorgeschlagen, was dem Umstand Rechnung trägt, das mit zunehmendem Abstand der Gebäude zur Bahnlinie der Schallpegel deutlich sinkt.

Grundsätzlich wird allen Westfassaden eine durchgehende Loggienzone mit einer Tiefe von 2,00 m vorgelagert. Durch die annähernd rechtwinklig zur Schallquelle ausgerichteten Wohnungstrennelemente zwischen den einzelnen Loggien kann schon eine deutliche Reduzierung des Schallpegels in der Loggia als auch an der dahinterliegenden Fassade erreicht werden.

In den Fällen, wo dies nicht ausreicht - beispielsweise im Bereich der südlichen 3 Gebäude und an dem freistehenden nordwestlichen Gebäude - können die Loggien, wo erforderlich, durch Schiebeverglasungen ergänzt werden und somit sowohl die Fassade als auch die wohnungsbezogenen Freibereiche entsprechend abgeschirmt werden.

An den Ostfassaden der Gebäude wird vor schallbeaufschlagten Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen eine Elementgebundene Vorsatzkonstruktion im Sinne einer Kastenfensterkonstruktion vorgesehen, mit einfachverglasten Glaselementen bzw. Prallscheiben vorgeschlagen.

Der wesentliche Teil der allgemein nutzbaren Freiflächen, wie der zentrale Quartiersplatz, befinden sich in einem ausreichenden Abstand zur Emissionsquelle, bei dem die entsprechenden Grenzwerte tagsüber, zum Zeitpunkt der Hauptnutzung, im Rahmen der Grenzwerte liegen.

10. Blickbeziehung zu den Alpen

Die Lage des Grundstücks ist geprägt von einer herausragenden Blickbeziehung in die Alpen Richtung Süden. Je mehr sich der Blick nach Westen richtet, verschwindet die Bergkulisse optisch hinter der umliegenden hügeligen Landschaft. Aus diesem Grund wurde ein städtebauliches Konzept mit giebelständig zur Straße gestellten, nord-süd-verlaufenden, kurzen Gebäudezeilen gewählt.

So entstehen trotz Verdichtung großzügige Durchblicke nach Süden und eine abriegelnde Wirkung wird vermieden.

Auch für die nördlich angrenzenden Wohnanlagen im Bestand kann der Bergblick noch erhalten werden.

Jede Wohnung im neuen Quartier verfügt von der vorgelagerten Loggienzone an der Westseite bzw. der Südseite der Gebäude über eine Blickbeziehung zu den Bergen.

Auch für die zentrale Platzfläche im Innern des Quartiers ist der Blick in die Berge durch die giebelständige Ausrichtung der südlichen Baukörper sichergestellt.

Durch die dem Hang angepasste, nach Süden hin abfallende Höhenlage der Gebäude wird der Ausblick nach Süden zusätzlich unterstützt.

11. Freianlagen

Den Erdgeschosswohnungen sind ebenerdige kleine Gärten mit Orientierung nach Westen und teilweise Süden zugeordnet. Die privaten Räume werden untereinander durch eine filigrane Abpflanzung gegliedert und als Gruppen mit Mäuerchen eingefasst um die natürlich bedingten Höhenunterschiede mit einem sich wiederholenden Gestaltungselement abzufangen. Eine räumliche Abgrenzung zu den nach Süden leicht abfallenden Erschließungswegen wird über die Fahrradüberdachungen und Baumpflanzungen geschaffen.

Als halböffentliche bzw. Gemeinschaftsbereiche werden unterschiedliche Freiräume angeboten.

Zwischen der nördlichen und südlichen Bebauung entsteht eine grüne Quartiersmitte/ Promenade, die sich aus der Aufweitung einer dynamischen Wegeverbindung von Ost nach West bildet. Die Orientierung nach Süden bietet sonnige und großzügige Aufenthaltsbereiche, die innenliegenden grünen Inseln hingegen bieten einen gut einsehbaren und beschatteten Spielbereich für Kleinkinder. Im Westen knüpft eine auskragende Gemeinschaftsterrasse mit einem organisch geformten Pavillon an. Von hier aus werden offene Blickbeziehungen zur umgebenden Berg- und Hügellandschaft geboten.

Südlich angrenzend erstreckt sich der offene Parkbereich, der einen fließenden Übergang in die umgebende Ackerlandschaft bildet.

Im Südosten des Grundstücks wird in Ergänzung der angrenzenden Klein-Acker-Flächen ein Urban-Gardening-Bereich mit überstehender Streuobstwiese als nutzbarer Puffer zu Bahntrasse angeboten.

Das verknüpfende und prägende Gestaltungselement der gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereiche sind die kaskadenartig verlaufenden Retentionsmulden, die, begleitet von Auengehölzen und standortgerechter Pflanzung, in die Retentionsweiher im Parkbereich münden. Die oberirdische Sammlung und Führung des angrenzenden Regen- bzw. Dachwassers bietet eine Erlebbarkeit und natürliche (Wasser-) Spielmöglichkeit sowohl im Falle eines Starkregenereignisses als auch im trockenen Zustand.

12. Entwässerung/ Regenwassermanagement

(s. Berechnungen Projektpartner Dipl. Ing. (FH) Thomas Beierl, Stand: 12.09.2022)

Der bestehende Entwässerungsgraben wird nach Westen umgelenkt und nördlich der Promenade als offener und naturnah gestalteter Bachlauf erlebbar gemacht. Anschließend verläuft er in verrohrter Form parallel zu den Weihern, bis er letztlich in seinen gewohnten Verlauf einfließt.

Die vom Ing. Büro Beierl fortgeschriebene Berechnung des Wasserrückhaltevolumen von ca. 140 m³ wird durch die Einleitung und oberirdische Führung des überschüssigen Dachwassers innerhalb der naturnah gestalteten Retentionsläufe erzielt. Des Weiteren hat die Dachbegrünung der geplanten Gebäude und Fahrradüberdachungen einen positiven Effekt auf die Rückhaltung.

13. Fuß- und Radwege

Ein grundstücksumlaufender Quartiersweg ermöglicht wünschenswerte und notwendige Anschlüsse bzw. Verbindungen an angrenzende Bestandswege des übergeordneten Quartiers sowie der umgebenden Landschaft.

Nun gibt es eine befestigte Verbindung zwischen dem Gehweg im Nordosten, von der Zugspitzstraße kommend, und dem Bahnübergang südöstlich des Planungsgebietes (i. Zukunft ggf. Bahnhof) und dem weiterführenden Fuß-/ Radweg Richtung Grafing und Ebersberger Bahnhof. Die bestehende Zuwegung des östlichen Flurstücks schließt an die neue Wegeverbindung an und führt weiter Richtung Ringstraße.

Die zuvor lediglich als Trampelpfad kreuzende Verbindung vom Bahnsteig nach Nordosten, wird zugunsten des neuen Quartiers über den Rundweg entlang der Südgrenze umgelenkt und biegt an der südwestlichen Ecke nach Norden ab. Hier besteht die Möglichkeit eine Abzweigung zu schaffen um an den westlich gelegenen Fuß- und Radweg anzuschließen (Verlängerung Aßkofener Straße). Der interne Quartiersweg begleitet und quert den renaturierten Wassergraben auf seinem Weg nach Norden um dort Anschluss an den bestehenden Pfad anzuknüpfen. Den nördlichen Abschluss des Rundweges bildet die erschließende Ost-West Querung.

Das angebundene innenliegende Wegenetz mit Nord-Süd Ausrichtung bildet die Erschließung der Wohngebäude und Fahrradanlagen und führt teilweise über Brücken auf die querende boulevardartige Quartiersmitte.

14. Stellplatznachweis

PKW-Stellplätze:

Die erforderlichen PKW-Stellplätze werden zum Teil oberirdisch und zum Teil in einer zentral im Quartier gelegenen Tiefgarage nahgewiesen.

Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt über eine in die Nebenraumzone integrierte Zu- und Abfahrtsrampe in unmittelbarer Nähe zur Straße auf dem Grundstück des Investors gelegen.

Der Standort ist im nordöstlichen Grundstücksteil gewählt, um die Straße „Am Augrund“ nicht mit unnötig vielen Fahrzeugbewegungen zu belasten.

Die Tiefgarage wird gemeinschaftlich von Gemeinde und Investor genutzt. Die einzelnen Stellplätze sind flächenmäßig zusammengefasst und auch abtrennbar angeordnet.

Alle Gebäude sind über Schleusen direkt mit der Tiefgarage verbunden. Jede Wohnung ist somit trockenen Fußes erreichbar.

Die oberirdischen Stellplätze sind erschließungstechnisch günstig direkt von der Straße „Im Augrund“ aus anfahrbar, in mit Bauminselfn gegliederten Stellplatzanlagen geplant.

Hier können neben den oberirdischen Stellplatzanteilen bzw. Besucherstellplätzen für die Wohnungen der Gemeinde und des Investors auch die durch die Umgestaltung der Straße wiederherzustellenden Stellplätze sowie zusätzliche Stellplätze mit Elektro-Lademöglichkeit in Zusammenhang mit der Mobilitätsstation nachgewiesen werden.

Fahrradstellplätze:

Die geforderten Fahrradstellplätze (288 Stk.) sind einerseits in den nördlichen Nebenräumen untergebracht. Zudem werden Fahrradstellplätze entlang der Erschließungswege positioniert und den jeweiligen Hauseingängen zugeordnet. Sie sind größtenteils überdacht und bieten somit leicht erreichbare, wettergeschützte Abstellmöglichkeiten. Zusätzlich werden den Eingängen der privaten Wohngebäude Schnellparkerstellplätze angeboten (26 Stk.)

Mobilitätsstation:

Die Mobilitätsstation ist zentral und verkehrsgünstig in der Nebenraumzone an der Straße „Im Augrund“ vorgesehen.

Die Abholstation sowie die Stellplätze für Lastenfahrräder und Trolleys sind im Gebäude untergebracht.

Zwei allgemeine Stellplätze mit E-Ladesäulen sind unmittelbar davor, in die Stellplatzanlage integriert, vorgesehen.

Der zusätzliche, mit einer Ladestation ausgestattete Stellplatz für Carsharing, ist gut zugänglich, leicht und trocken erreichbar in der Tiefgarage, in unmittelbarer Nähe zur gemeinschaftlichen Zu- und Abfahrt, angeordnet.

16. Abgrabungen und Aufschüttungen

Die einzelnen Gebäude folgen in Ihrer Höhenlage prinzipiell dem Hangverlauf und sind von Nordosten nach Südwesten hin abgestuft.

Um gut nutzbare Freibereiche für die Erdgeschosswohnungen zu erhalten, ist die den Gebäuden vorgelagerte Gartenzone niveaugleich zum jeweiligen Erdgeschoss geplant. Es entstehen horizontale „Inselfn“ in den ansonsten dem Hang folgenden, geneigten Freianlagen.

Aufgrund der ausgemittelten Lage der Gebäude in Bezug auf die Höhenlinien kommt es insbesondere auf der hangzugewandten und hangabgewandten Seite zu Abgrabungen bzw. Aufschüttungen. Diese werden jedoch durch entsprechende Gestaltungselemente am Gebäude und in der Freianlage als selbstverständlicher Bestandteil des architektonischen Gesamtkonzeptes im Umgang mit dem hängigen Gelände wahrnehmbar gemacht.

An den Grenzen des Planungsgebietes erfolgt ein niveaugleicher Höhenanschluss.

17. Ver- und Entsorgung

Das gesamte Quartier ist autofrei geplant.

Die erforderlichen oberirdischen Stellplätze sind direkt an der Straße ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand geplant - die übrigen Stellplätze sind in der Tiefgarage nachgewiesen.

Die Geschossigkeit der Gebäude ist mit III Vollgeschossen so gewählt, dass eine Anfahrt der Gebäude mit einem Hubrettungsfahrzeug nicht erforderlich ist. Die Personenrettung kann über Steckleitern erfolgen. Voraussetzung dafür ist die Zufahrbarkeit und Aufstellmöglichkeit für das Einsatzfahrzeug der Feuerwehr bis auf eine Entfernung von 50 m bis zum Anleiterpunkt.

Für die nördlichen Gebäude ist dies durch eine Aufstellung an der Straße sicherzustellen. Für die südlichen 3 Gebäude wird eine Zufahrt und entsprechende Aufstellfläche an der Ostseite des Quartierplatzes vorgesehen.

Bei den einseitig westlich orientierten Wohneinheiten im Bereich des Hauses D wird der Abstand von 50m überschritten. Hier kann in Abstimmung mit dem Brandschutzsachverständigenbüro K 33 eventuell eine Abweichung beantragt werden oder ein zweiter baulicher Rettungsweg über eine in die Loggiazone integrierte Fluchttreppenanlage (z.B. eine Wendeltreppe -mit entsprechenden Abmessungen als notwendige Treppe) angeordnet werden.

Die Müllsammelstellen sind in der Nebenraumzone straßennah und gut erreichbar vorgesehen.

18. Energie und Nachhaltigkeit

Für das Baugebiet wird eine zentrale Beheizung mittels einer Holzpelletsanlage vorgeschlagen zur Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen als Heizmedium.

Je Haus ist ein Pufferspeicher vorgesehen, über welchen dann sowohl die Heizung läuft als auch die Warmwassererzeugung mittels zentraler Frischwasserstationen realisiert werden kann.

Die geplante Photovoltaikanlage könnte in das Heizsystem über zusätzliche Heizstäbe in den Pufferspeichern elektrisch in das Heizsystem integriert werden. Hierdurch kann die Heizungsanlage im Notfall unterstützt werden.

Die Nutzung der durch die PV-Anlagen erzeugten Energie erfolgt lediglich durch hausinterne Gerätschaften, welche dem Allgemeinstrom unterliegen. Die Abgabe wird nicht im Mieterstrommodell erfolgen.

Die Heizzentrale mit einer Größe von ca. 95m² ist im Untergeschoss von Haus A in unmittelbarer Nähe zur Straße „Am Augrund“ vorgesehen. Somit ist eine gute Anfahrbarkeit gewährleistet.

Der Heizungskamin könnte über eine Edelstahlanlage am Nordgiebel über das Dach geführt werden.

Im Sinne des integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Ebersberg sollen neu entwickelte Quartiere erhöhten Anforderungen an den Klimaschutz gerecht werden.

Der vorgeschlagene Entwurf soll Lösungen zu wichtigen Klimaschutzzielen darstellen.

Die Bebauungsstruktur ist trotz der gewünschten sinnvollen und ortsbildverträglichen Dichte aufgrund der gewählten Geschossigkeit und Gebäudekubatur kompakt und flächensparend mit ökologisch wirksamen zusammenhängenden, gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen geplant.

Auf aufwändige und flächenintensive Erschließungen und Verkehrswege wird verzichtet. Das Quartier ist vollständig autofrei geplant. Die vorhandenen Erschließungsstrukturen über die Straße „Am Augrund“ werden effizient genutzt.

Großflächige, ruhige und ungestörte Dachflächen erlauben den wirtschaftlichen und großflächigen Einsatz von Photovoltaikanlagen zur autarken Stromversorgung des Quartiers und zur effizienten Unterstützung der Heizanlage.

Durch die begrünten Dachflächen mit ihrer speichernden und abflussverzögernden Wirkung in Verbindung mit den geplanten Retentionsflächen in den Freianlagen sowie der reduzierten Flächenversiegelung wird ein aktiver Beitrag zum klimaschonenden Umgang mit Niederschlagswasser geleistet.

Die kleinteilige, allseitig durchlässige Gebäudestruktur ermöglicht einen optimalen, kühlenden Luftaustausch und vermeidet zusammen mit der reduzierten Verwendung von aufheizenden Materialien wie z.B. asphaltierten Flächen, die Bildung von Wärmeinseln.

Durch die großzügige Durchgrünung und die baumüberstellten Grünflächen kann die sommerliche Hitzebelastung reduziert werden.

Der allseitig offene Charakter der Siedlung ermöglicht eine optimale Vernetzung der quartierseigenen Grünflächen mit der umliegenden Flur.

19.Barrierefreiheit

Das Areal ist soweit möglich barrierefrei erschlossen, mit Fokus auf die Bereiche der Gebäudezuwegungen und Nebenanlagen.

Aufgestellt:

BZB Architekten

München, den 26.09.2022