

STADT ROSENHEIM

STÄDTEBAULICHES RAHMENKONZEPT „ENDORFER AU“

Kombinierte Sitzung **Stadtentwicklungs- und Baugenehmigungsausschuss**
und **Aufsichtsrat GRWS** am 16. November 2023



Stadt Rosenheim



WOHNUNGSBAU- UND
SANIERUNGSGESELLSCHAFT
DER STADT ROSENHEIM MBH



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, EuroGeographics





WO STEHEN WIR?

1.1 BESTANDSANALYSE

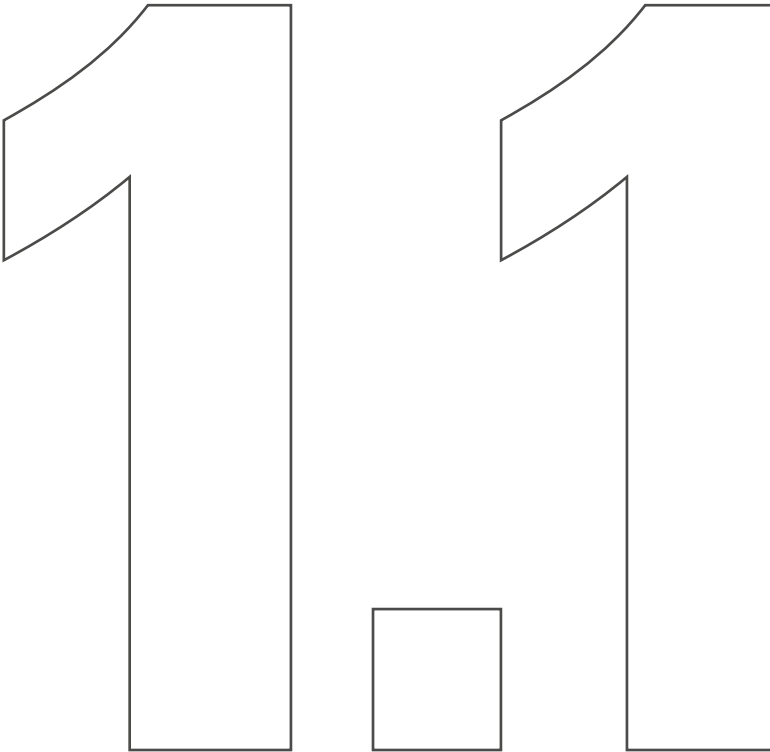
1.2 STÄRKEN & SCHWÄCHEN

1.3 RÜCKBLICK BEWOHNERWERKSTATT

- 10. Februar** **Auftaktveranstaltung mit Ortsspaziergang**
- 25. April** **Bewohnerwerkstatt, Schule Fürstätt**
- 29. Juni** **Aufsichtsratswerkstatt | Vorstellung der Strukturvarianten**
- 22. September** **Quartiersrundgang des Stadtrates
mit Konzeptvorstellung durch Hr. Seethaler**



BESTANDSANALYSE



Rahmenbedingungen

Lage in der Stadt



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, EuroGeographics

Stadtraum

- Lage im Rosenheimer Südwesten zwischen Rosenheim und Kolbermoor
- Quartier ist geprägt durch die Lage zwischen Mangfall und Mangfallkanal
- Westlich angrenzend: Gewerbe
- Östlich angrenzend: Landschaft

Verkehrsraum

- Bahnhof Aicherpark 1,5 km (20 Gehminuten)
- Bahnhof Rosenheim 2,5 km (25 Gehminuten)
- Stadtbuslinien 7 und 11



Rahmenbedingungen

Geschichtliche Entwicklung

Entstehung (Quelle: VU, 2000)

1900:

- landwirtschaftlich genutztes Überschwemmungsgebiet
- Unreguliert von der Mangfall durchflossen
- Die Mangfall zweigte ursprünglich östlich des Quartiers nach Nordosten ab
- Bebauung bestand aus wenigen Höfen wie dem heutigen E-Werk-Stüberl
- Äußere Münchner Straße damals bereits Gebietserschließung

ab 1920:

- Kanaldurchstich teilt die Endorfer Au in südlichen und nördlichen Teil
- Deiche ermöglichen eine Besiedelung
- der südliche Teil der Endorfer Au war bereits vor dem 2. WK weitestgehend mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut.
- den Kriegsflüchtlingen, Aussiedlern und Vertriebenen wurde als Ersatz für die ersten provisorischen Lager eine Siedlung errichtet.
- Gebäude mit einfachem Standard, hohe Fluktuation

1985

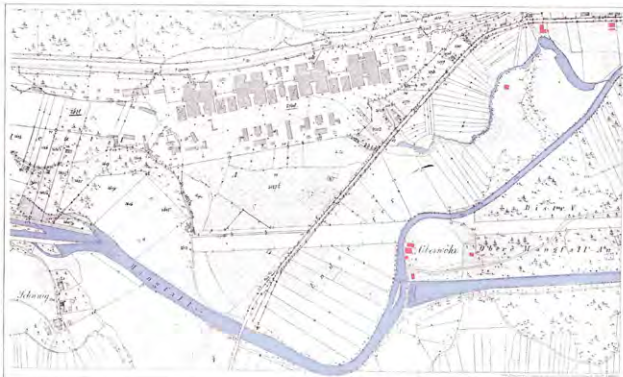
- Gründung der GRWS > Gebäudebestand geht in deren Besitz über



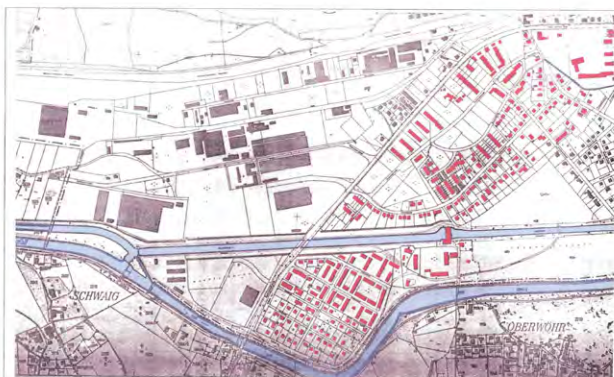
Planungsgebiet um 1860



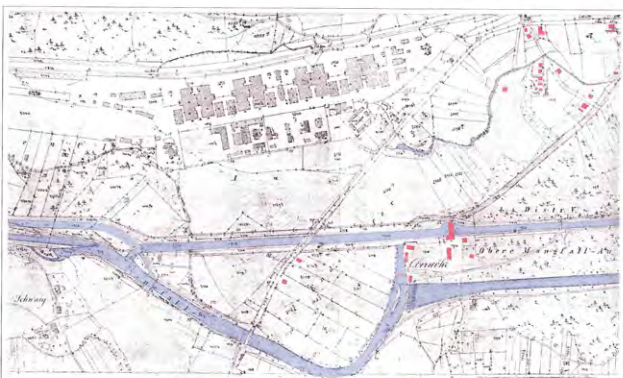
Planungsgebiet um 1950



Planungsgebiet um 1900



Planungsgebiet um 1970



Planungsgebiet um 1920



Planungsgebiet um 1990

© VU Soziale Stadt Rosenheim, Teilgebiet Fürstätt und Endorfer Au, 2000, Martini & Grossmann Architekten, Rosenheim

Rahmenbedingungen

Räumlicher Bestand

Räumlicher Bestand

- Gebäude mit Satteldach
- mit Ausnahme Randbebauung Mangfall II-geschossig
- grüne, flexibel beispielbare Innenhöfe, informelle Nutzung
- großkroniger Baumbestand
- orthogonales Erschließungssystem
- teilweise verkehrsberuhigt

Siedlungscharakter / Standortadresse

- Gartenstadtcharakter





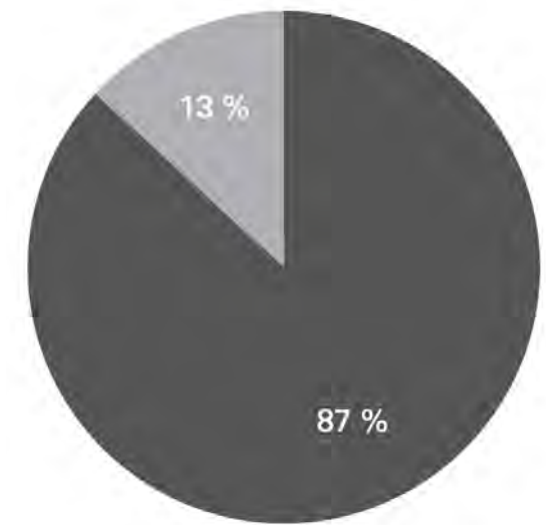


Rahmenbedingungen



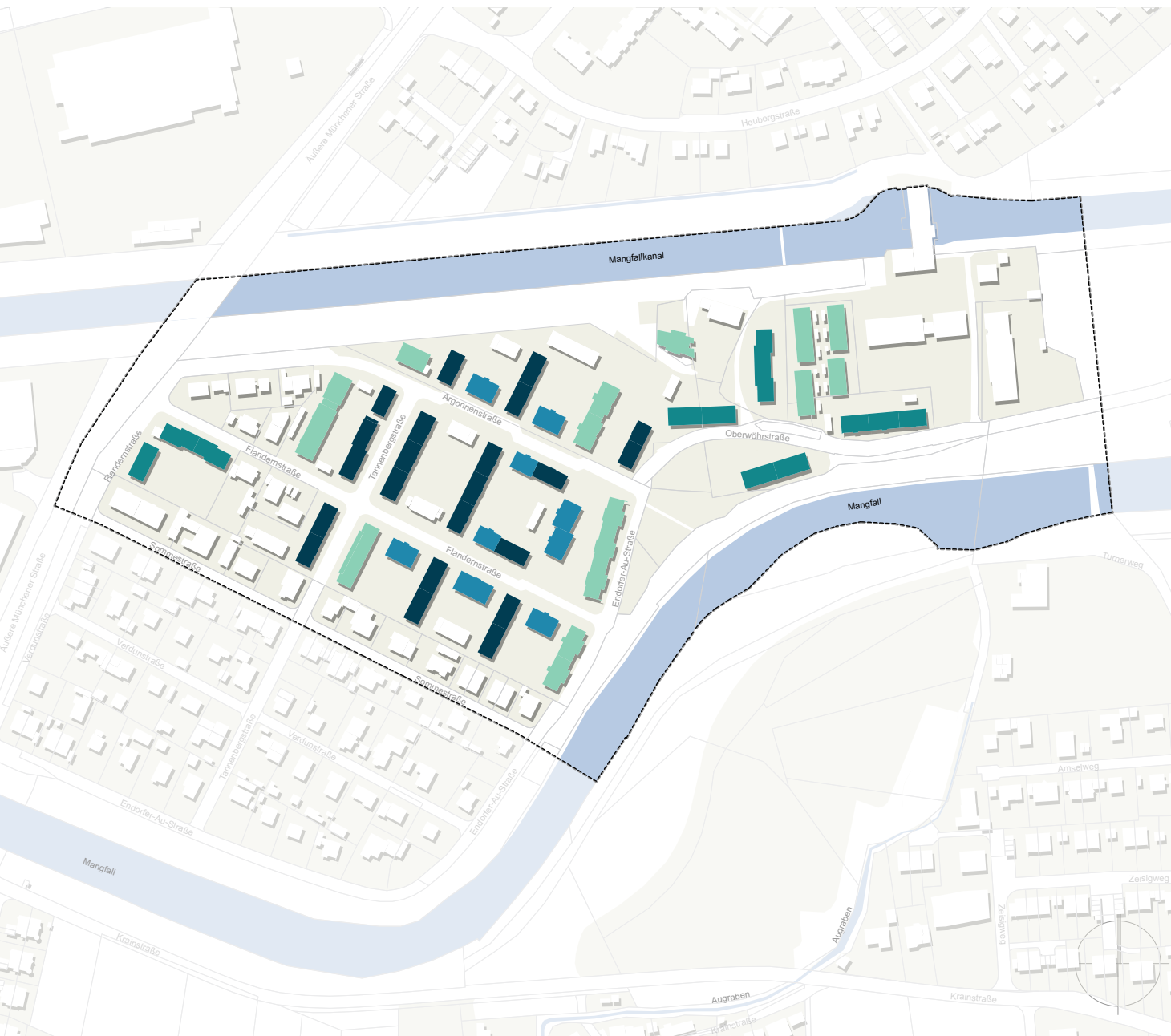
Haupt- und Nebengebäude

- Das Untersuchungsgebiet weist einen Nebengebäude-Anteil von 13 % auf.
- Einige Nebengebäude der GRWS sind großzügig dimensioniert.



■ Hauptgebäude
■ Nebengebäude





- Die ersten Geschosswohnungsbauten der Endorfer Au entstanden in den 1950er Jahren.
- In den 1960er Jahren wurden unter anderem die V-geschossigen Gebäude errichtet, die im Bereich der Nahtstelle am ehemaligen Flusslauf ungünstig platziert sind („städtebauliches Durcheinander“).
- Die Nachverdichtung aus den 1980er Jahren orientiert sich in Geschossigkeit, Dachform und Fassadengestaltung an den Gebäuden der 1950er.
- Ca. 1990 entstanden die Reihenhäuser im Osten.
- Einige Gebäude wurden nach der Jahrtausendwende durch Neubauten ersetzt

- 1950 - 1953
- 1963 - 1968
- 1983 - 1984
- 1990 - 2021
- Nebengebäude / Fremdeigentum



ortsbildprägende Bebauung

Rahmenbedingungen

Gebäudezustand

(Beurteilung in Abstimmung mit GRWS)



- Erhalt | guter Zustand/ Neubau bzw. sanierungsfähig
- Erhalt optional
- Abbruch | gravierende Mängel, z.B. Konstruktion, Bauphysik, Grundrisse, Grundstücksausnutzung
- Nebengebäude / Fremdeigentum

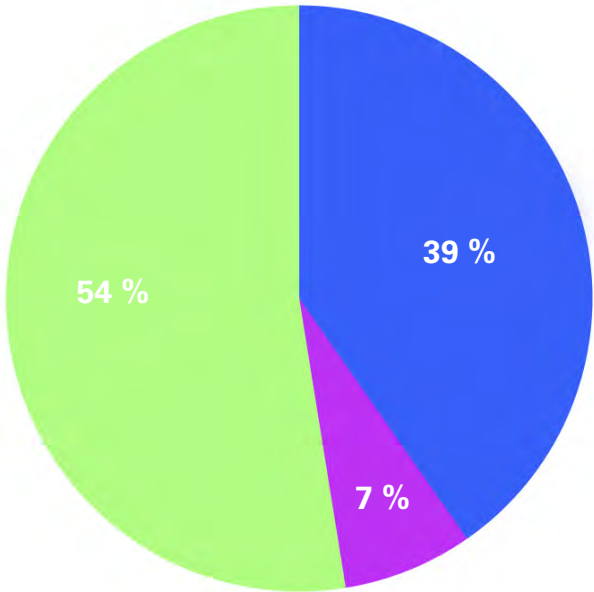
Rahmenbedingungen

Belegungsbindung

- über die Hälfte der Wohnungen sind mittlerweile ohne Belegungsbindung.



Quelle: GRWS



- 6WE** Anzahl der Wohneinheiten
- 181** Verwaltungseinheit WIE
- 2085** Ablaufjahr Belegungsbindung
- Blue** Belegungsbindung durch Wohnbauförderung 1. Förderweg, gesamt 135 WE
- Purple** Belegungsbindung durch EOF-Förderung, gesamt 24 WE
- Green** Ohne Belegungsbindung, gesamt 184 WE

Gesamtanzahl 343WE



-  versiegelte Siedlungsfläche
-  unversiegelte Siedlungsfläche
-  private, grüne Innenhöfe
-  Wasserfläche
-  Sportflächen
-  Spielplatzflächen
-  Schrebergärten
-  Quartiersspielplätze



- gut
- befriedigend
- ausreichend/ mangelhaft
- keine Aussage vorhanden

Rahmenbedingungen

Verkehr und Parken

205 oberirdische markierte Stellplätze der GRWS

34 TG-Stellplätze der GRWS

Verkehr

- Die meisten Straßenräume sind frei von Durchgangsverkehr
- Hauptverkehrsstrom und Buslinie verlaufen durch die Oberwöhrstraße, Endorfer Au Straße und Sommestraße.
- Verkehrsberuhigte Bereiche (Abschnitte der Argonnenstraße und Flandernstraße)

Fuß- und Radverkehr

- Fernradweg (Ostsee - Oberbayern) und Mangfall-Radweg nördlich des Mangfallkanals
- Fernradweg Via Julia entlang der Mangfall
- zahlreiche formelle und informelle Fußwege führen durch das Quartier.

Parken

- oberirdisches Parken am Straßenrand
- Stellplatzinseln
- Tiefgarage der Reihenhausbauung
- wildes Parken im Straßenraum

- Wegenetz
- Geh- und Radweg
- verkehrsberuhigter Bereich
- ausgewiesene Parkplätze
- wildes Parken (am Untersuchungstag)
- H** Bushaltestelle

**323 Wohneinheiten +
198 Stellplätze Wohnen**

= 0,61 Stellplätze pro WE



Städtische Stellplatzsatzung

Mehrfamilienhäuser

- Wohnungen mit bis zu 3 Aufenthaltsräumen und Wohnungen bis zu einschließlich 100 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze / WE
- größere Wohnungen: 2 Stellplätze / WE

Mehrfamilienhäuser im öffentl. geförderten Mietwohnungsbau mit Mietpreisbindung

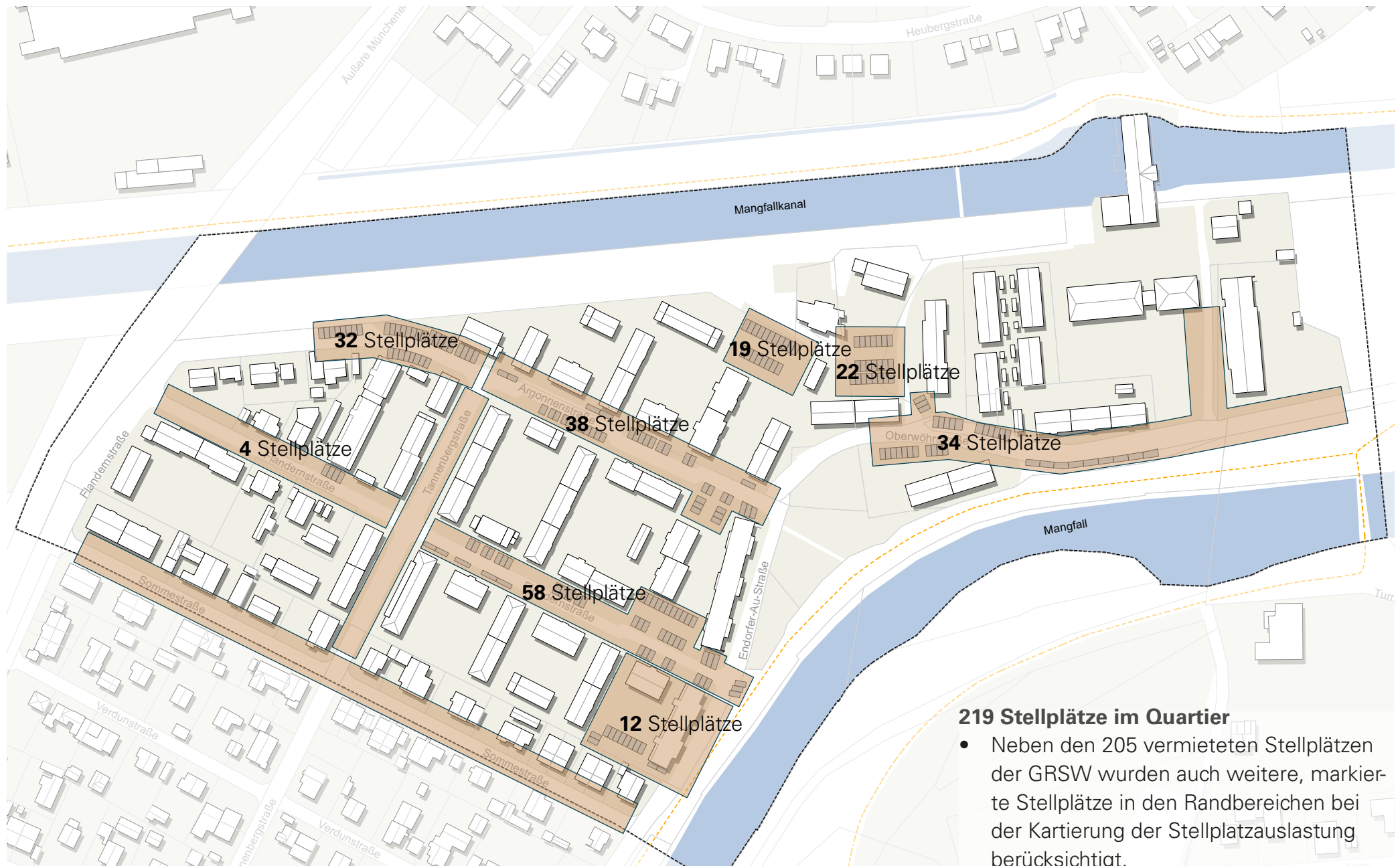
- 1 Stellplatz / WE
(unabhängig von der Wohnungsgröße)

**für die Reihenhäuser:
20 Wohneinheiten +
34 Stellplätze**

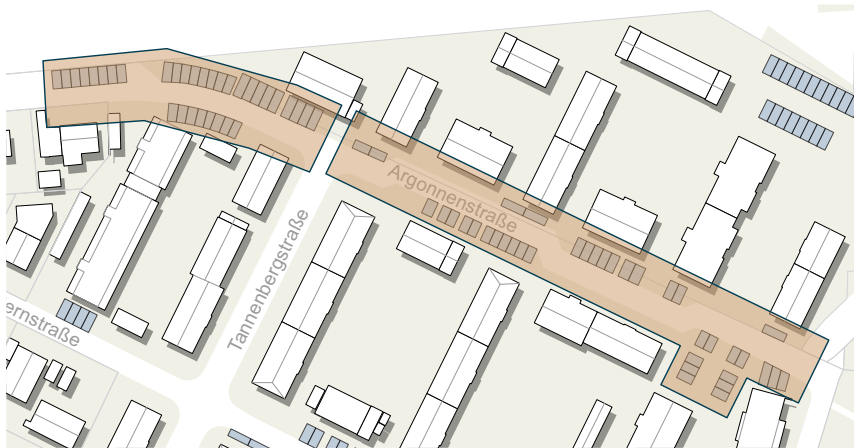
= 1,7 Stellplätze pro WE



weitere 7 ebenerdige Stellplätze sind Bürgerhaus und Jugendtreff zugeordnet.



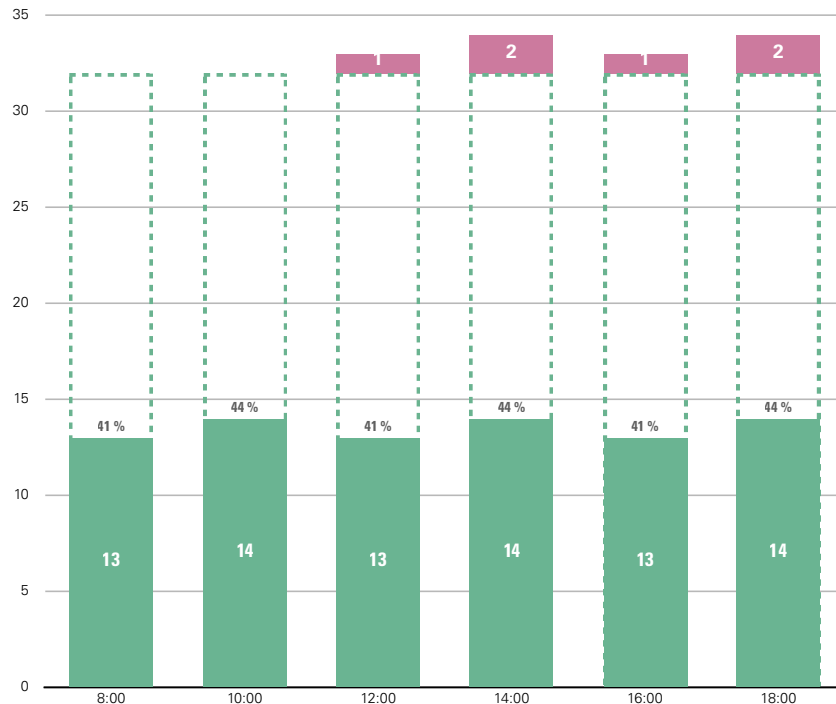
Rahmenbedingungen



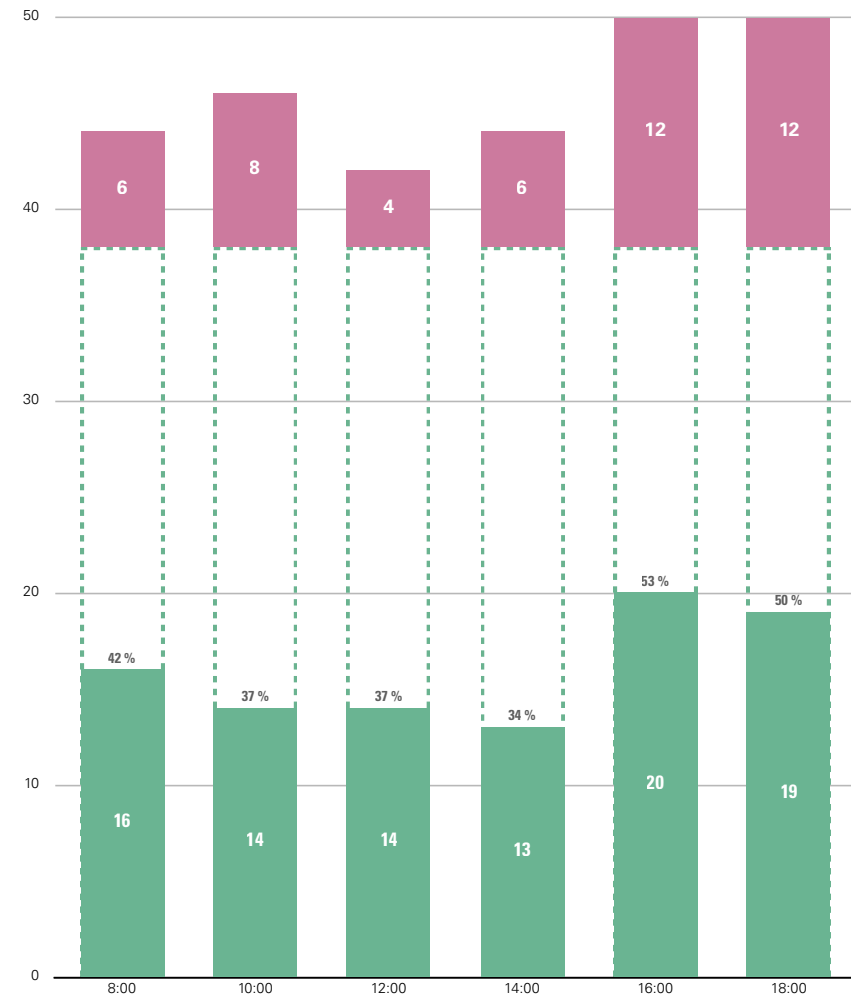
Vertiefende Analyse Parken - Stellplatzauslastung

■ Auslastung ausgewiesener Stellplätze
■ wildes Parken

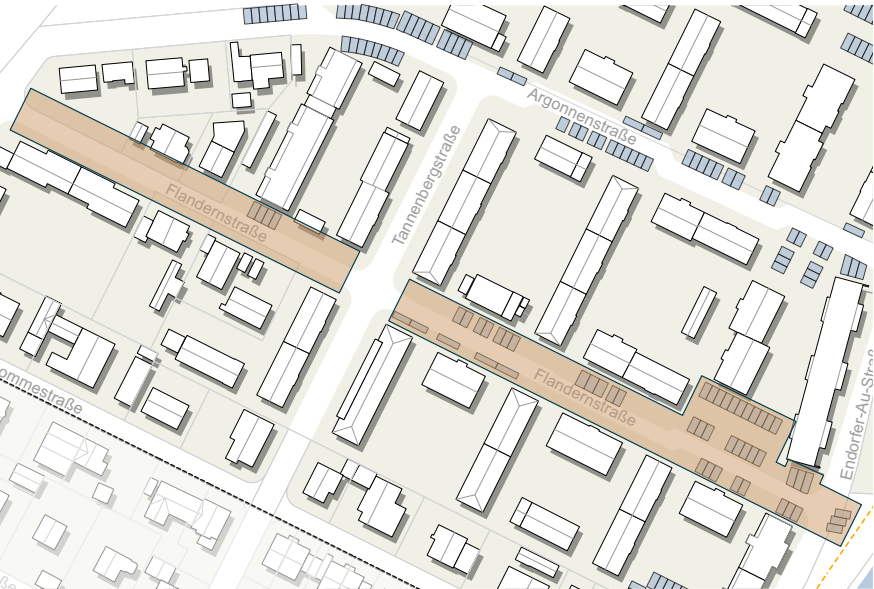
Argonnenstraße West, 32 Stellplätze



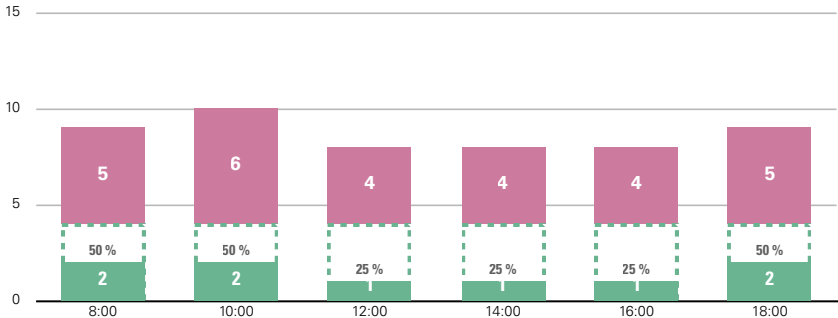
Argonnenstraße Ost, 38 Stellplätze



Rahmenbedingungen

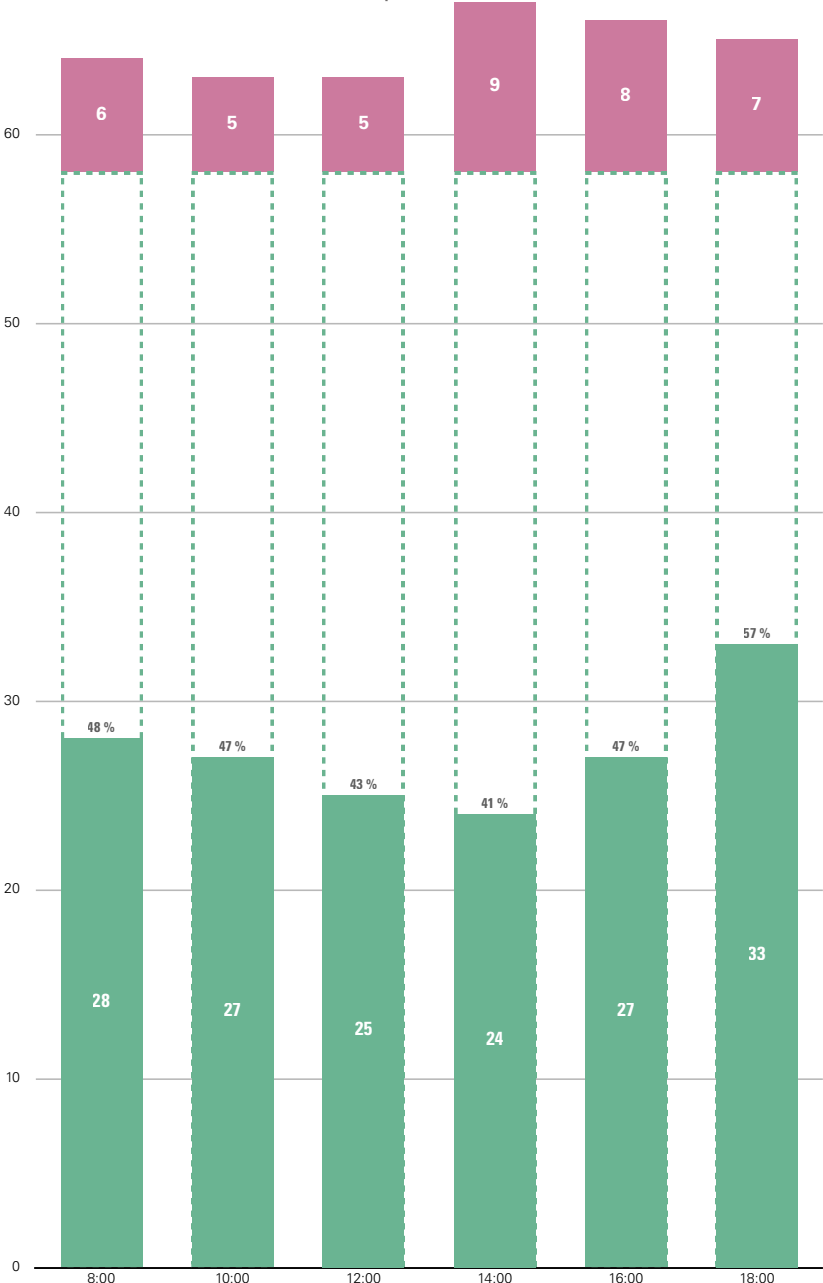


Flandernstraße West, 4 Stellplätze



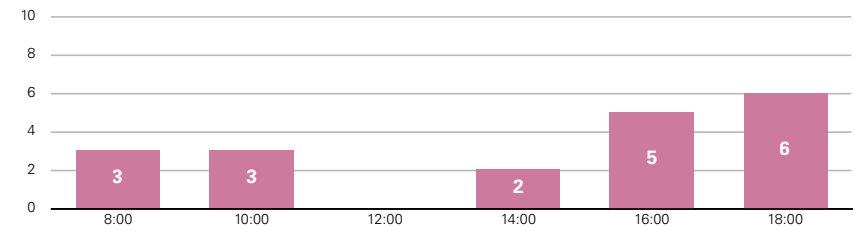
Vertiefende Analyse Parken - Stellplatzauslastung

Flandernstraße Ost, 58 Stellplätze

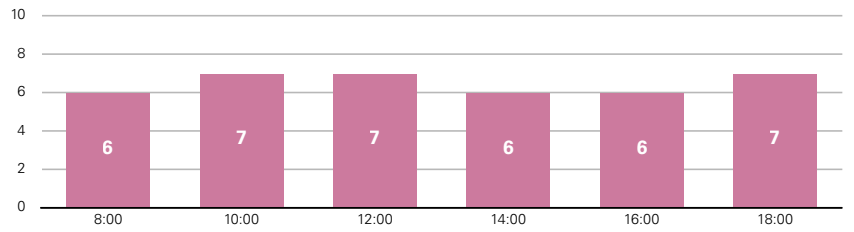




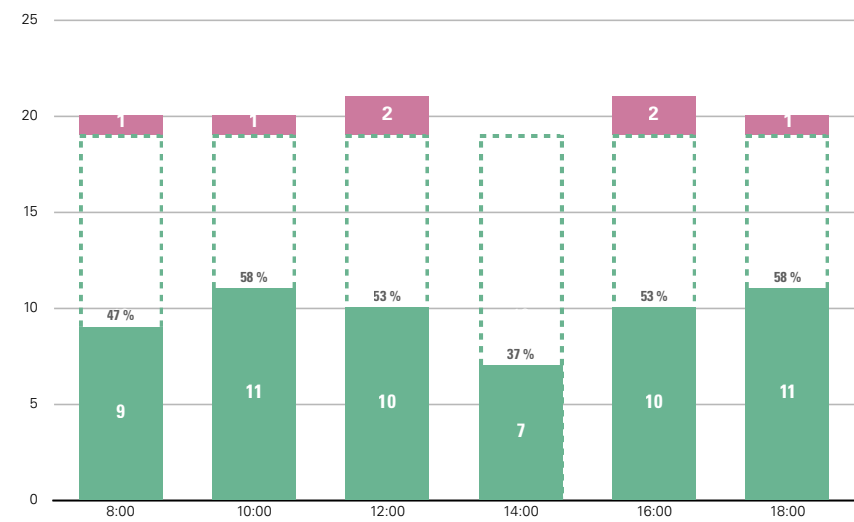
Sommestraße



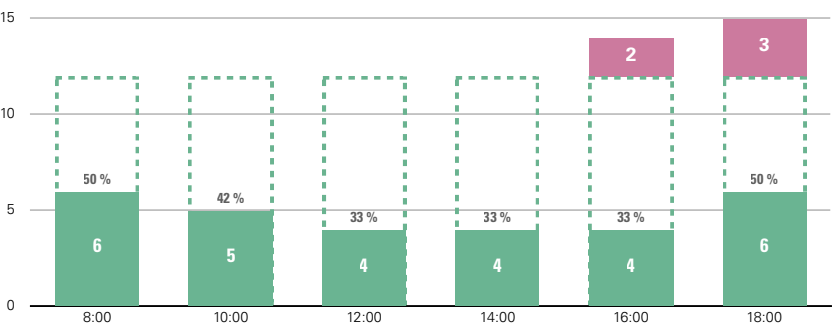
Tannenbergstraße



Argonnenstraße / Oberwöhrstraße, 19 Stellplätze

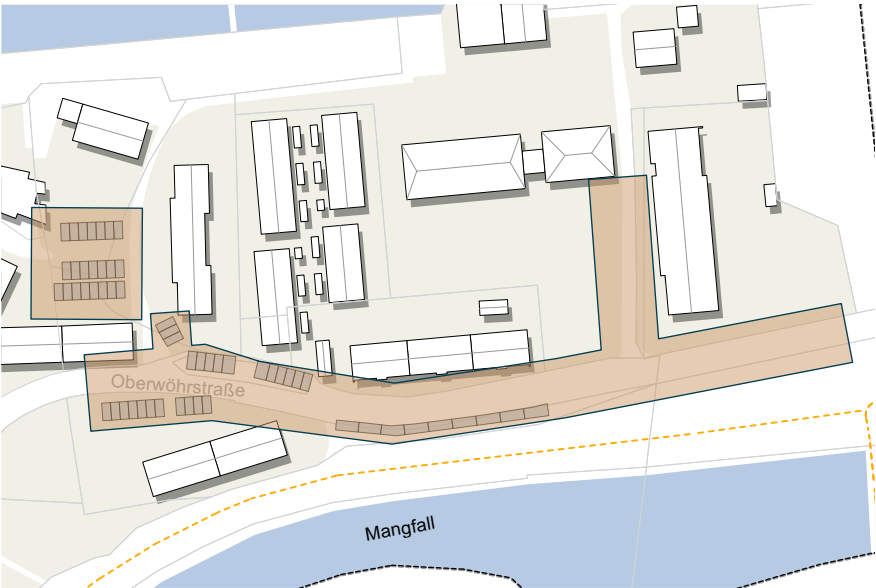


Endorfer-Au-Straße, 12 Stellplätze

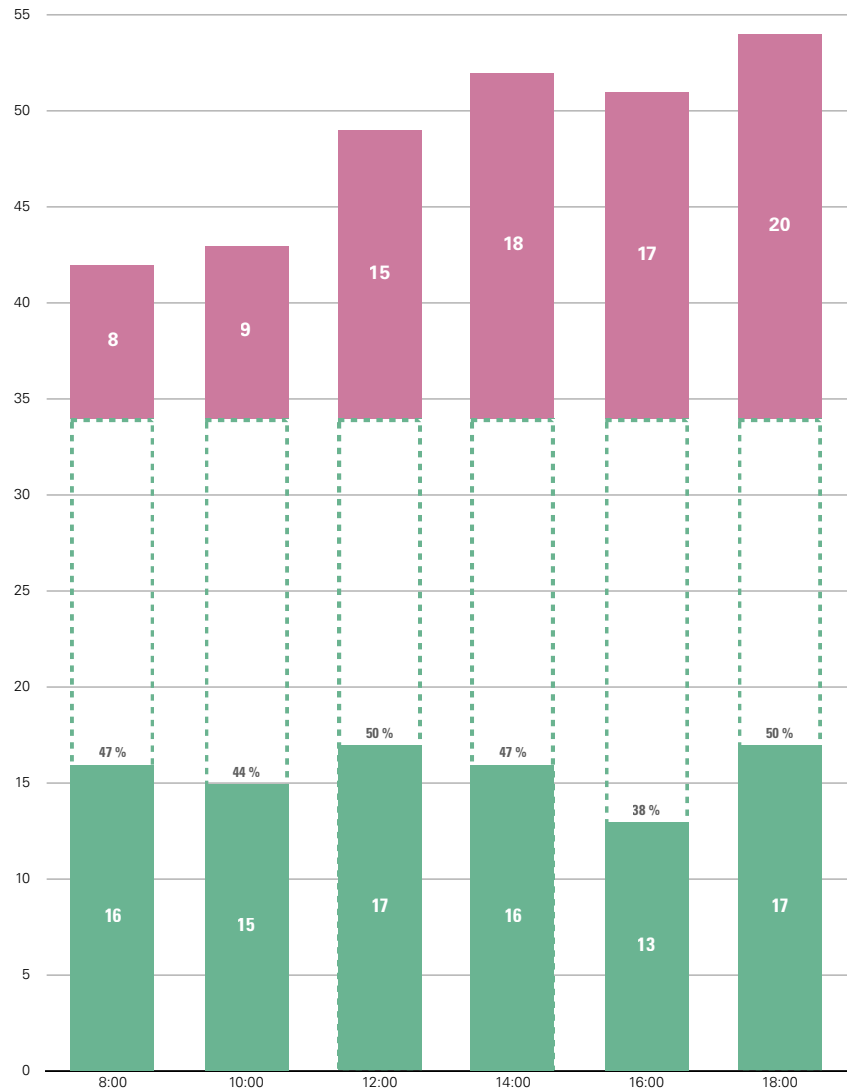


Rahmenbedingungen

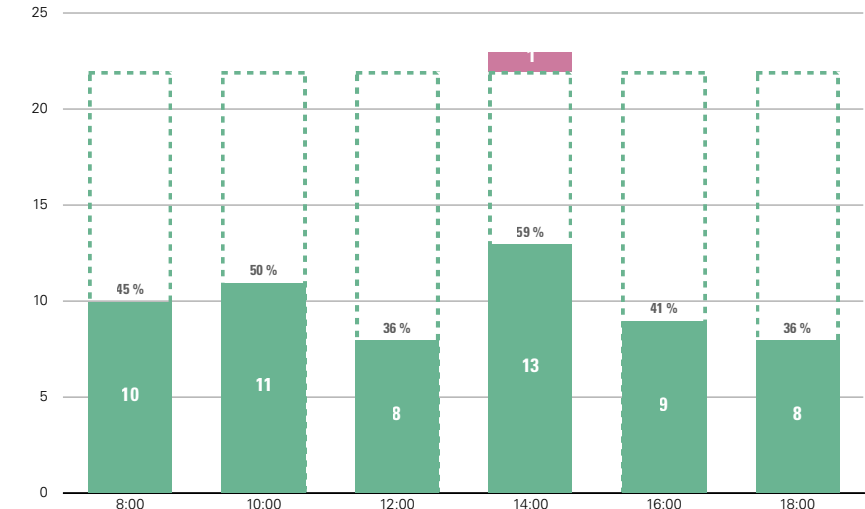
Vertiefende Analyse Parken - Stellplatzauslastung



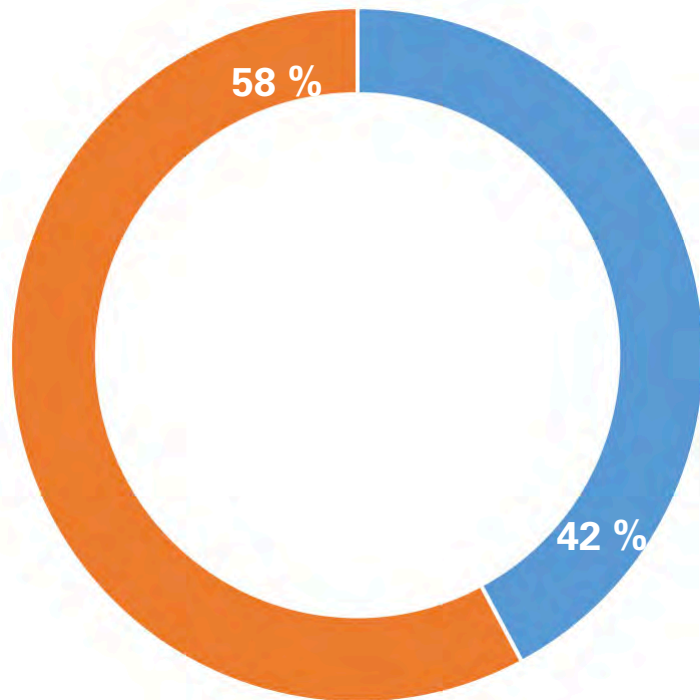
Oberwöhrstraße, 34 Stellplätze



Bürgerhaus, 22 Stellplätze



612 Menschen wohnen in der Endorfer Au



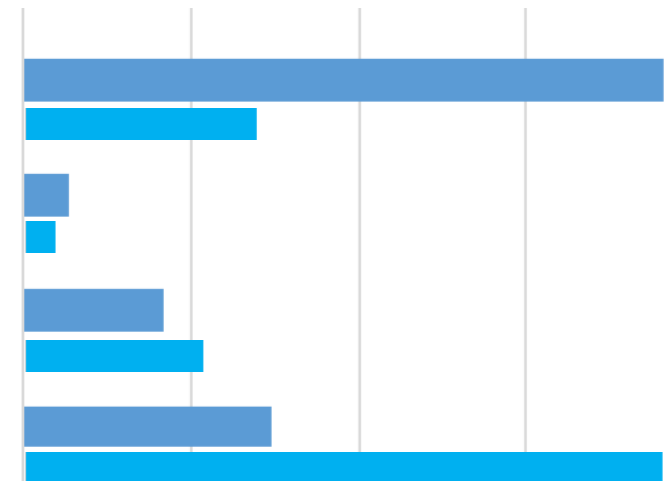
- deutsche Staatsangehörigkeit (258)
- andere Staatsangehörigkeit (354)

Deutsch
(ohne Migrationshintergrund)

Deutsch - Aussiedler

Deutsch per Einbürgerung

andere Staatsangehörigkeit



- Rosenheim
- Endorfer Au

Datenquelle: Stadt Rosenheim

343 Wohneinheiten

(abzgl. 17 leerstehend)

= **1,88 Einwohner / WE**



Vergleich - Bayern:
2,23 Einwohner / WE

21.642 m² Wohnfläche

(abzgl. 924 m² leerstehend)

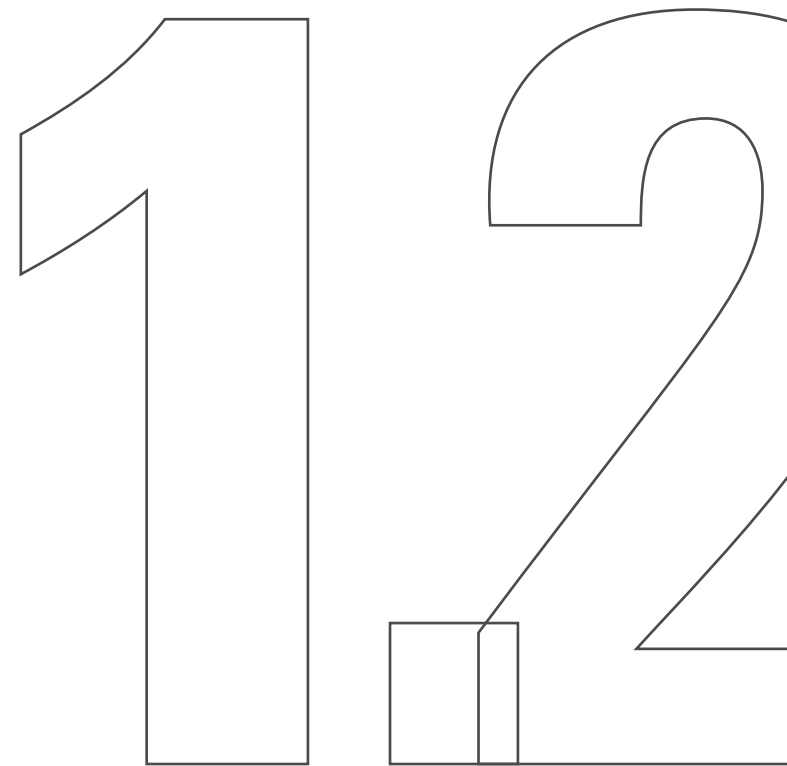
= **33,85 m² / Person**



Vergleich - Bayern:
49 m² / Person
im Verdichtungsraum 45 m² / Person

Datenquelle: Stadt Rosenheim

STÄRKEN & SCHWÄCHEN





Stärken

räumlich - gestalterische Stärken

- Charakteristische Gebäude
- Baumbestand als raumprägendes Grün
- Grüne Innenhöfe
- Attraktiv gestalteter Spielplatz
- Wasser als raumprägendes Element
- wasserbegleitende Fußwege
- ✦ Alpenblick / Sichtbeziehung zur Mangfall

funktionale Stärken

- ⬆ Bürgerhaus als attraktiver Quartierstreffpunkt
- ⬆ Jugendtreff Energy
- ⬆ Kinderbetreuungsangebot "Villa Kunterbunt"
- ⬆ Spielplatz
- ⬆ Sportplatz
- ⬆ Zugänge zum Wasser
- ▨ verkehrsberuhigter Bereich
- ↔ Verbindungsbrücke













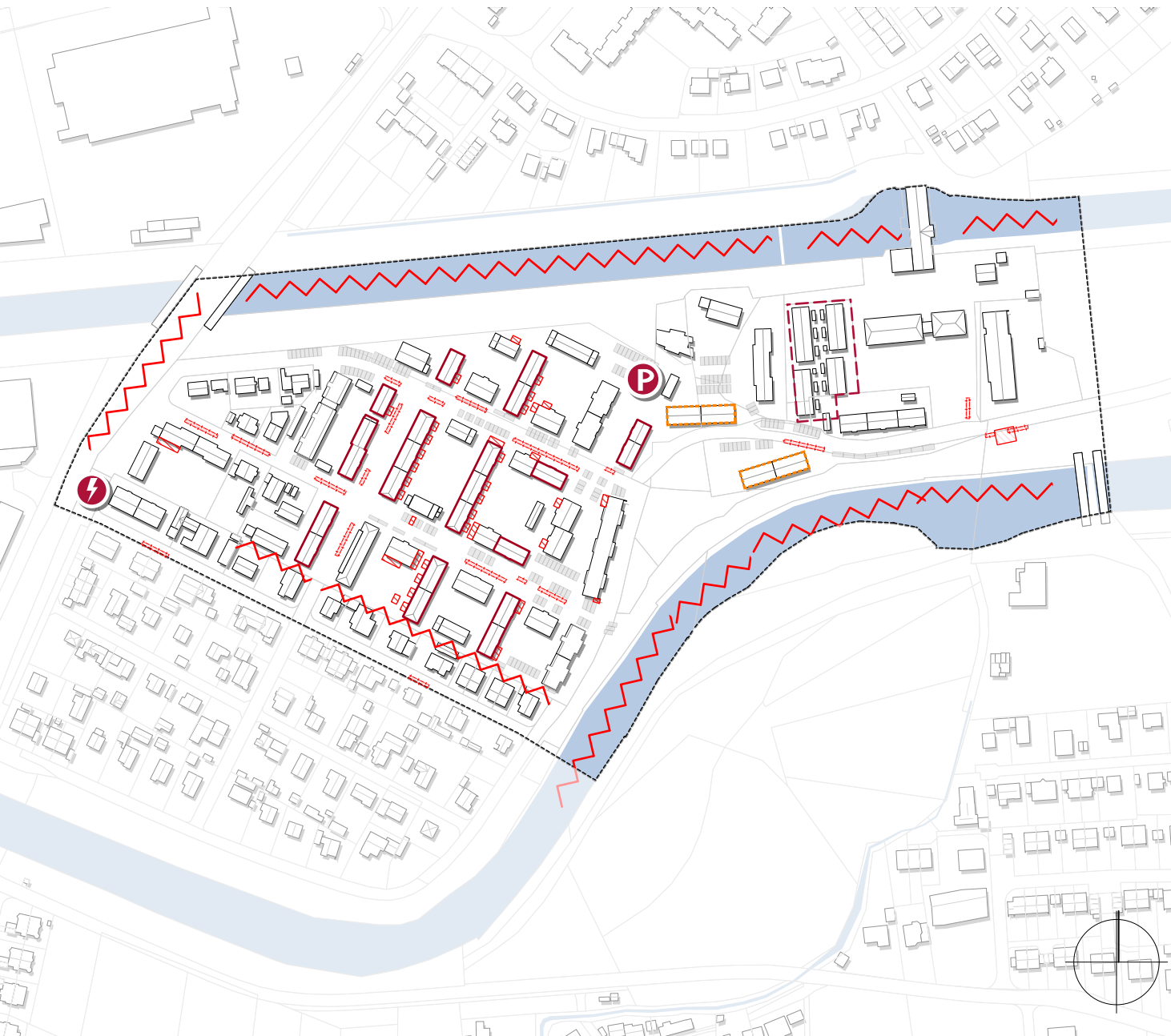












Schwächen

räumlich - gestalterische Schwächen

- Gebäude mit gravierenden Mängeln
- maßstabs-sprengende Bebauung
- insuläre Wohnlagen (Reihenhäuser)
- räuml. Barrieren (Mauern, Zäune, Flussverläufe)
- Flächen mit Gestaltungsdefizit (ungepflegte Vorzonen und Hauseingänge)

funktionale Schwächen

- ⚡ Konfliktpotenzial Autofahrer - Radfahrer
- störendes, wildes Parken
- P Stellplatzdefizit
(0,6 Stellplätze je WE statt ca. 1,75)

















Stärken & Schwächen

Stärken & Schwächen



Stärken

räumlich - gestalterische Stärken

- Charakteristische Gebäude
- Baumbestand als raumprägendes Grün
- Grüne Innenhöfe
- Attraktiv gestalteter Spielplatz
- Wasser als raumprägendes Element
- wasserbegleitende Fußwege
- Alpenblick / Sichtbeziehung zur Mangfall

funktionale Stärken

- Bürgerhaus als attraktiver Quartierstreffpunkt
- Jugendtreff Energy
- Kinderbetreuungsangebot "Villa Kunterbunt"
- Spielplatz
- Sportplatz
- Zugänge zum Wasser
- verkehrsberuhigter Bereich
- Verbindungsbrücke

Schwächen

räumlich - gestalterische Schwächen

- Gebäude mit gravierenden Mängeln
- maßstabs-sprengende Bebauung
- insuläre Wohnlagen (Reihenhäuser)
- räuml. Barrieren (Mauern, Zäune, Flussverläufe)
- Flächen mit Gestaltungsdefizit (ungepflegte Vorzonen und Hauseingänge)

funktionale Schwächen

- Konfliktpotenzial Autofahrer - Radfahrer
- störendes, wildes Parken
- Stellplatzdefizit
(0,6 Stellplätze je WE statt ca. 1,75)

RÜCKBLICK BEWOHNERWERKSTATT

13



Datum & Ort

- Dienstag, 25. April 2023
- Aula der Grund- und Mittelschule Rosenheim-Fürstätt

Teilnehmende

- Bewohner:innen der Endorfer Au
- Politik
- Stadtverwaltung
- GRWS
- Sozialraumteam West
- Kontaktstelle bürgerschaftl. Engagement

Ablauf

- Impulsvortrag: Stärken und Schwächen aus Planersicht
- Workshop 1: Stärken und Schwächen am Fähnchenmodell und auf Moderationskarten
- Workshop 2: in 4 Arbeitsgruppen

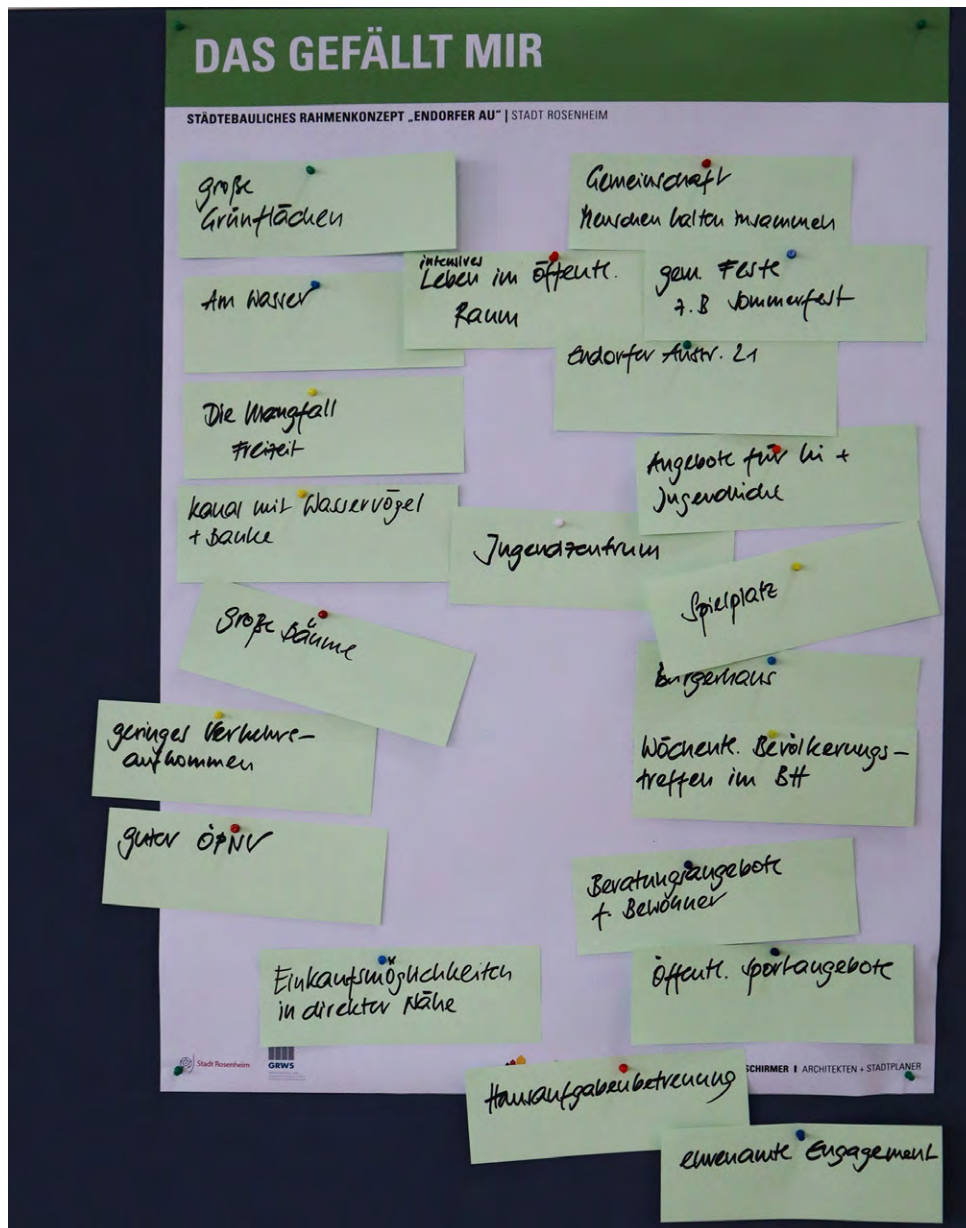


Stärken

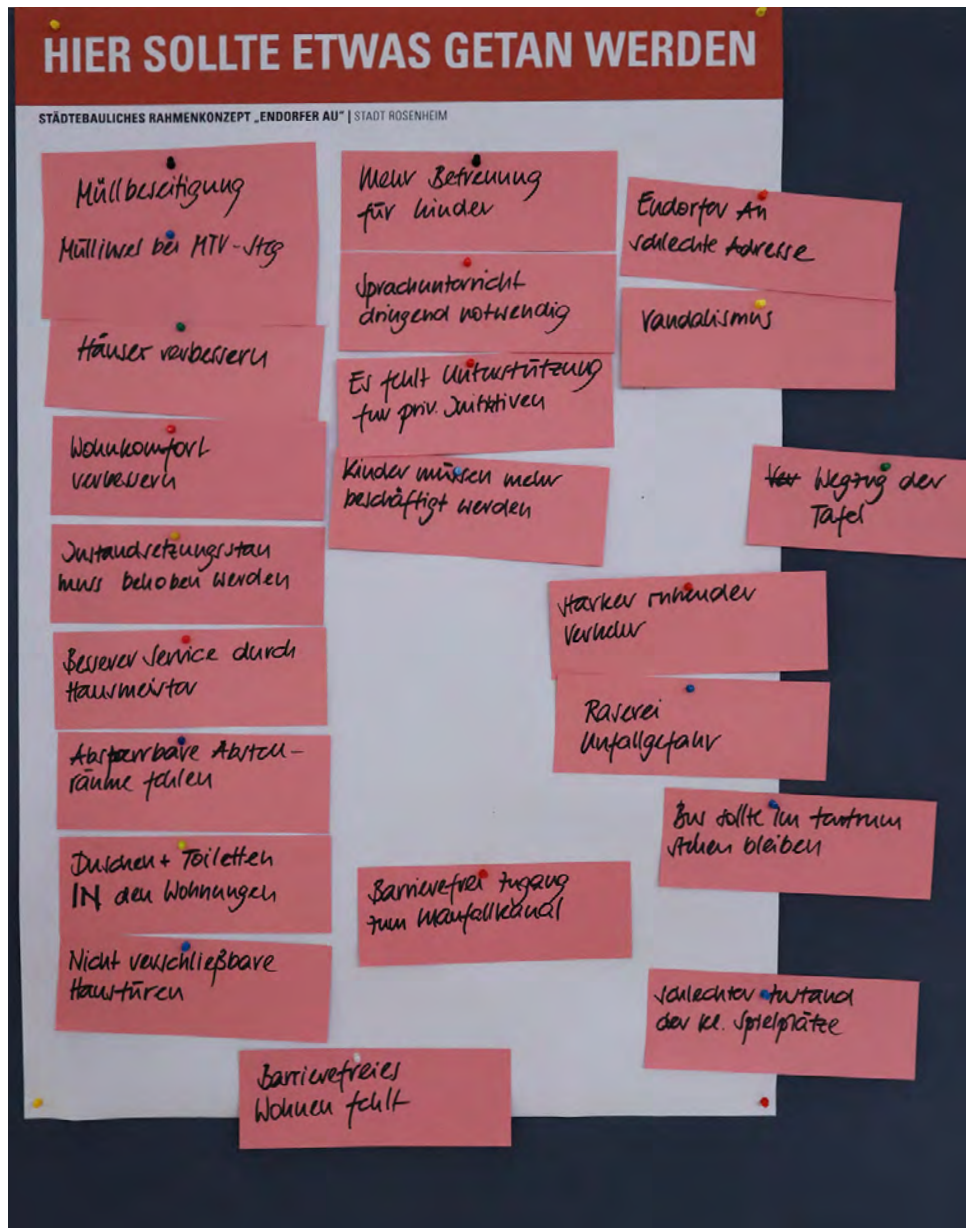
- Jugendtreff
- Sportplatz
- Spielplatz
- Fuß- und Radweg entlang der Mangfall
- Mangfall

Schwächen

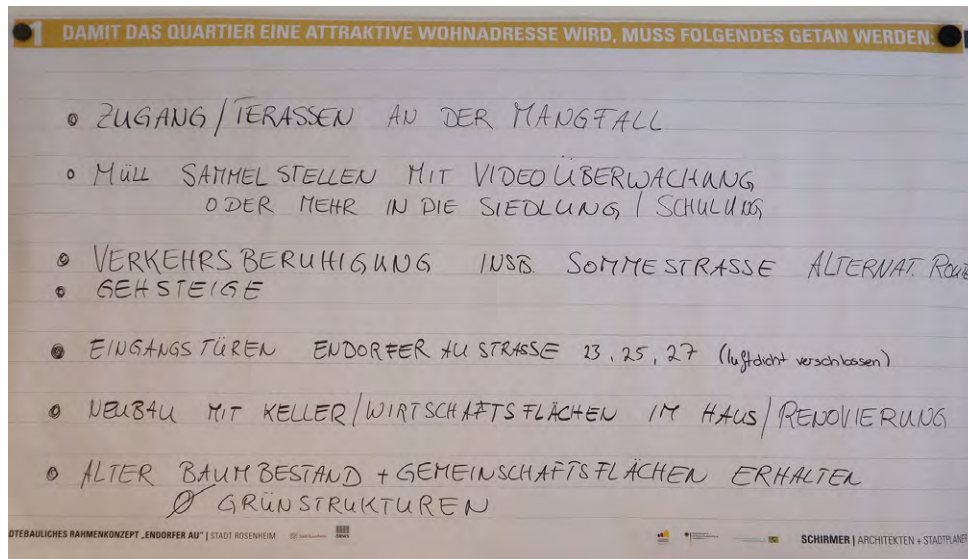
- Bestandsgebäude z.B. in der Tannenbergsstraße
- Kreuzungsbereiche Sommestraße
- Müllcontainer



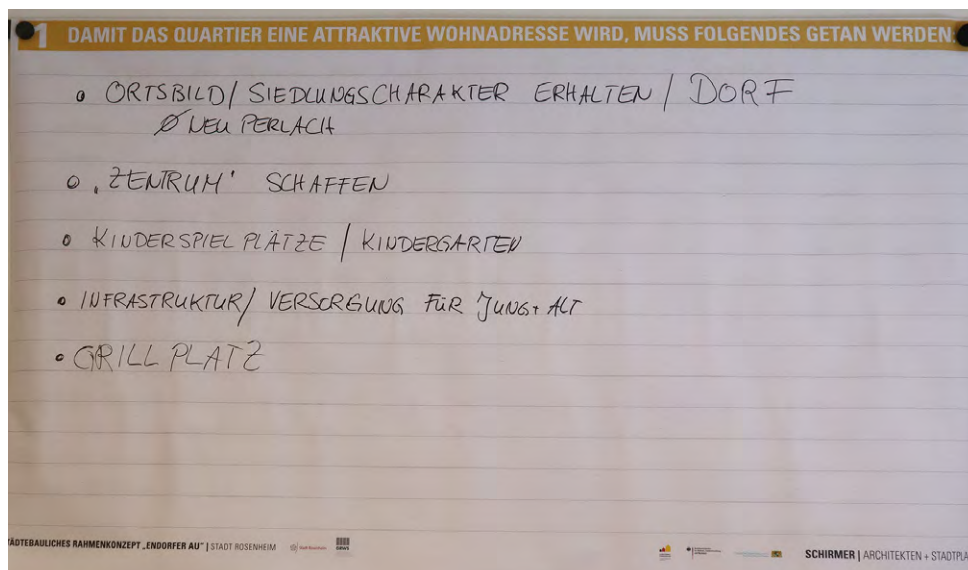
- Große Grünflächen
- Am Wasser
- Die Mangfall / Freizeit
- Kanal mit Wasservögeln und Bänken
- große Bäume
- geringes Verkehrsaufkommen
- guter ÖPNV
- Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe
- Gemeinschaft - Menschen halten zusammen
- intensives Leben im öffentlichen Raum
- gemeinsame Feste, z.B. Sommerfest
- Endorfer Au Str. 21
- Angebote für Kinder und Jugendliche
- Jugendzentrum
- Spielplatz
- Bürgerhaus
- wöchentliche Bevölkerungstreffen im Bürgerhaus
- Beratungsangebote für Bewohner
- öffentliche Sportangebote
- Hausaufgabenbetreuung
- ehrenamtliches Engagement



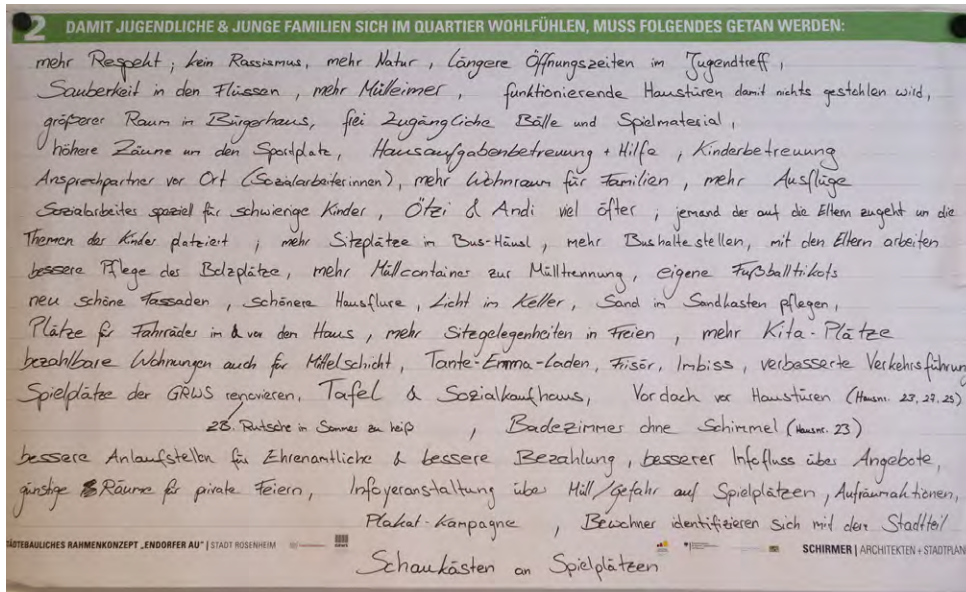
- Müllbeseitigung
- Müllinsel bei MTV-Steg
- Häuser verbessern
- Wohnkomfort verbessern
- Instandsetzungsstau muss behoben werden
- besserer Service durch Hausmeister
- absperrbare Abstellräume fehlen
- Duschen und Toiletten in den Wohnungen
- nicht verschließbare Haustüren
- barrierefreies Wohnen fehlt
- mehr Betreuung für Kinder
- Sprachunterricht dringend notwendig
- es fehlt Unterstützung für private Initiativen
- Kinder müssen mehr beschäftigt werden
- barrierefreier Zugang zum Mangfallkanal
- Endorfer Au - schlechte Adresse
- Vandalismus
- Wegzug der Tafel
- starker ruhender Verkehr
- Raserei und Unfallgefahr
- Bus sollte im Zentrum stehen bleiben
- schlechter Zustand der kleinen Spielplätze



- Zugang / Terrassen an der Mangfall
- Müllsammelstellen mit Videoüberwachung oder mehr in die Siedlung / Schule
- Verkehrsberuhigung insb. Sommestraße alternative Route
- Gehsteige
- Eingangstüren Endorfer Au Straße 23, 25, 27 (luftdicht verschlossen)
- Neubau mit Keller / Wirtschaftsflächen im Haus / Renovierung
- alten Baumbestand und Gemeinschaftsflächen erhalten
- Grünstrukturen
- Ortsbild / Siedlungscharakter erhalten / Dorf -> kein Neuperlach
- „Zentrum schaffen“
- Kinderspielplätze / Kindergarten
- Infrastruktur / Versorgung für Jung und Alt
- Grillplatz

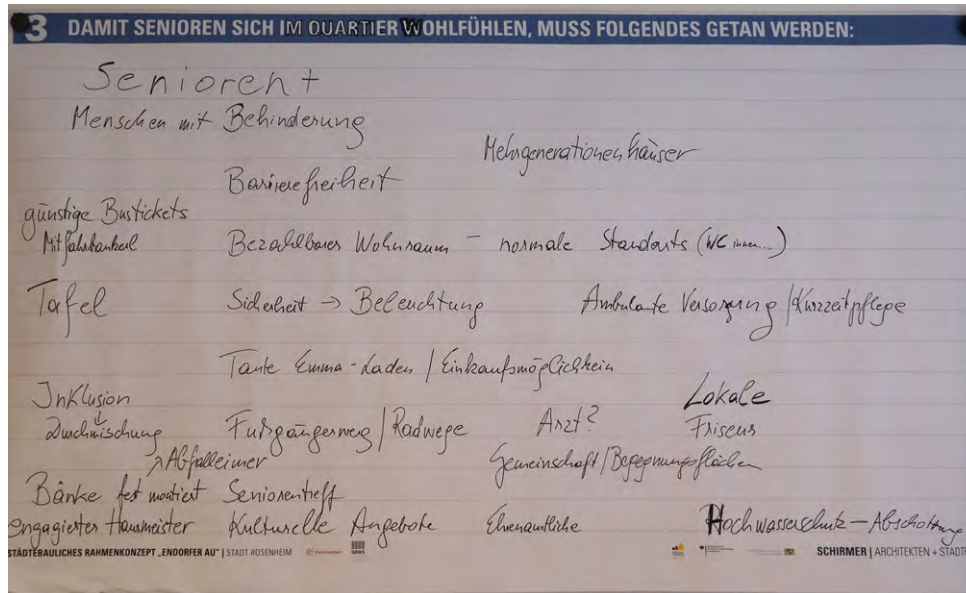


Damit Jugendliche und junge Familien sich im Quartier wohlfühlen, muss Folgendes getan werden ...



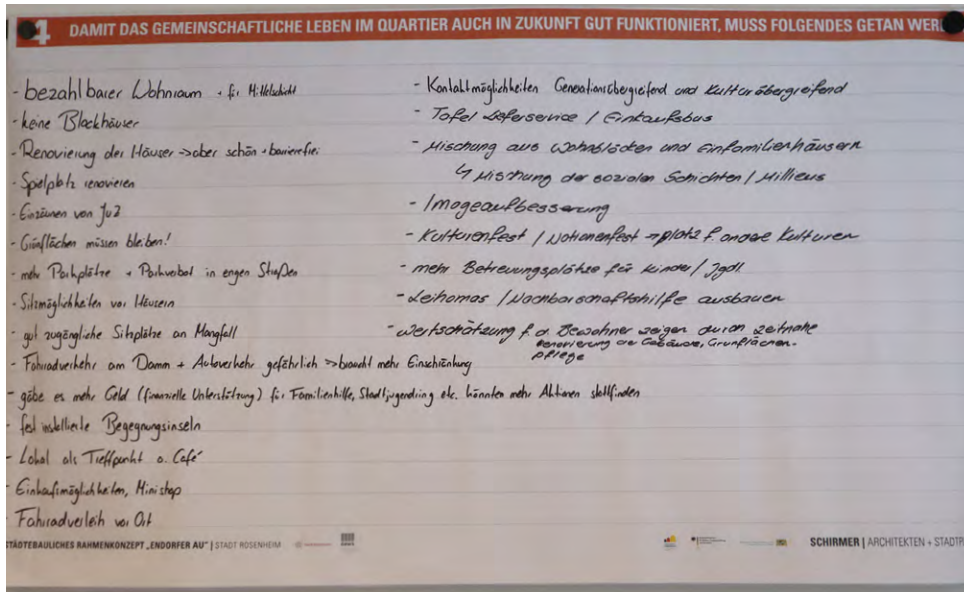
- mehr Respekt, kein Rassismus
- mehr Natur
- längere Öffnungszeiten im Jugendtreff
- Sauberkeit in den Flüssen
- mehr Mülleimer, Aufräumaktionen
- funktionierende Haustüren, damit nachts nichts gestohlen wird
- größerer Raum im Bürgerhaus
- frei zugängliche Bälle und Spielmaterial
- höhere Zäune um den Sportplatz
- Hausaufgabenbetreuung und -hilfe
- Kinderbetreuung
- Ansprechpartner vor Ort (Sozialarbeiter:innen)
- mehr Wohnraum für Familien
- mehr Ausflüge

- Sozialarbeiter speziell für schwierige Kinder
- Ötzi und Andi viel öfter
- jemand der auf die Eltern zugeht und die Themen der Kinder platziert
- mehr Sitzplätze im Bus-Häusl
- mehr Bushaltestellen
- mit den Eltern arbeiten
- bessere Pflege der Bolzplätze
- mehr Müllcontainer zur Mülltrennung
- eigene Fußballtrikots
- neue schöne Fassaden
- schönere Hausflure
- Licht im Keller
- Sand im Sandkasten pflegen
- Plätze für Fahrräder im und vor dem Haus
- mehr Sitzgelegenheiten im Freien
- mehr Kita-Plätze
- Bezahlbare Wohnungen auch für Mittelschicht
- Tante-Emma-Laden, Frisör, Imbiss
- Verbesserte Verkehrsführung
- Spielplätze der GRWS renovieren z.B. Rutsche im Sommer zu heiß
- Tafel & Sozialkaufhaus
- Vordach vor Haustüren (Endorfer Au Straße 23, 25, 27)
- Badezimmer ohne Schimmel (Hausnr. 23)
- Bessere Anlaufstellen für Ehrenamtliche & bessere Bezahlung
- Besserer Infofluss über Angebote
- Günstige Räume für private Feiern
- Infoveranstaltung über Müll/ Gefahr auf Spielplätzen
- Plakat-Kampagne
- Bewohner identifizieren sich mit dem Stadtteil
- Schaukästen an Spielplätzen



- Senioren + Menschen mit Behinderung
- Mehrgenerationenhäuser
- Barrierefreiheit
- Günstige Bustickets
- Mitfahrbankerl
- Bezahlbarer Wohnraum
- normale Standards (WC innen, ...)
- Tafel
- Sicherheit -> Beleuchtung
- Ambulante Versorgung/ Kurzzeitpflege
- Tante-Emma-Laden/ Einkaufsmöglichkeiten
- Inklusion -> Durchmischung
- Fußgängerweg/ Radwege
- Arzt?
- Lokale
- Friseur
- Gemeinschaft/ Begegnungsflächen
- Bänke/ Abfalleimer fest montiert
- Seniorentreff
- Engagierter Hausmeister
- Kulturelle Angebote
- Ehrenamtliche
- Hochwasserschutz – Abschottung

Damit das gemeinschaftliche Leben im Quartier auch in Zukunft gut funktioniert, muss Folgendes getan werden ...

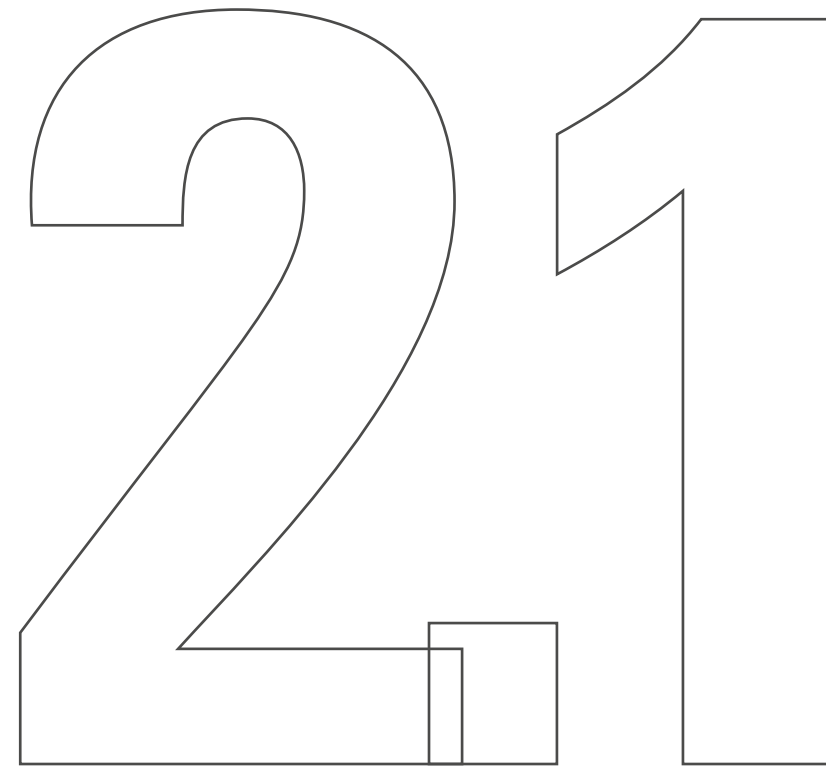


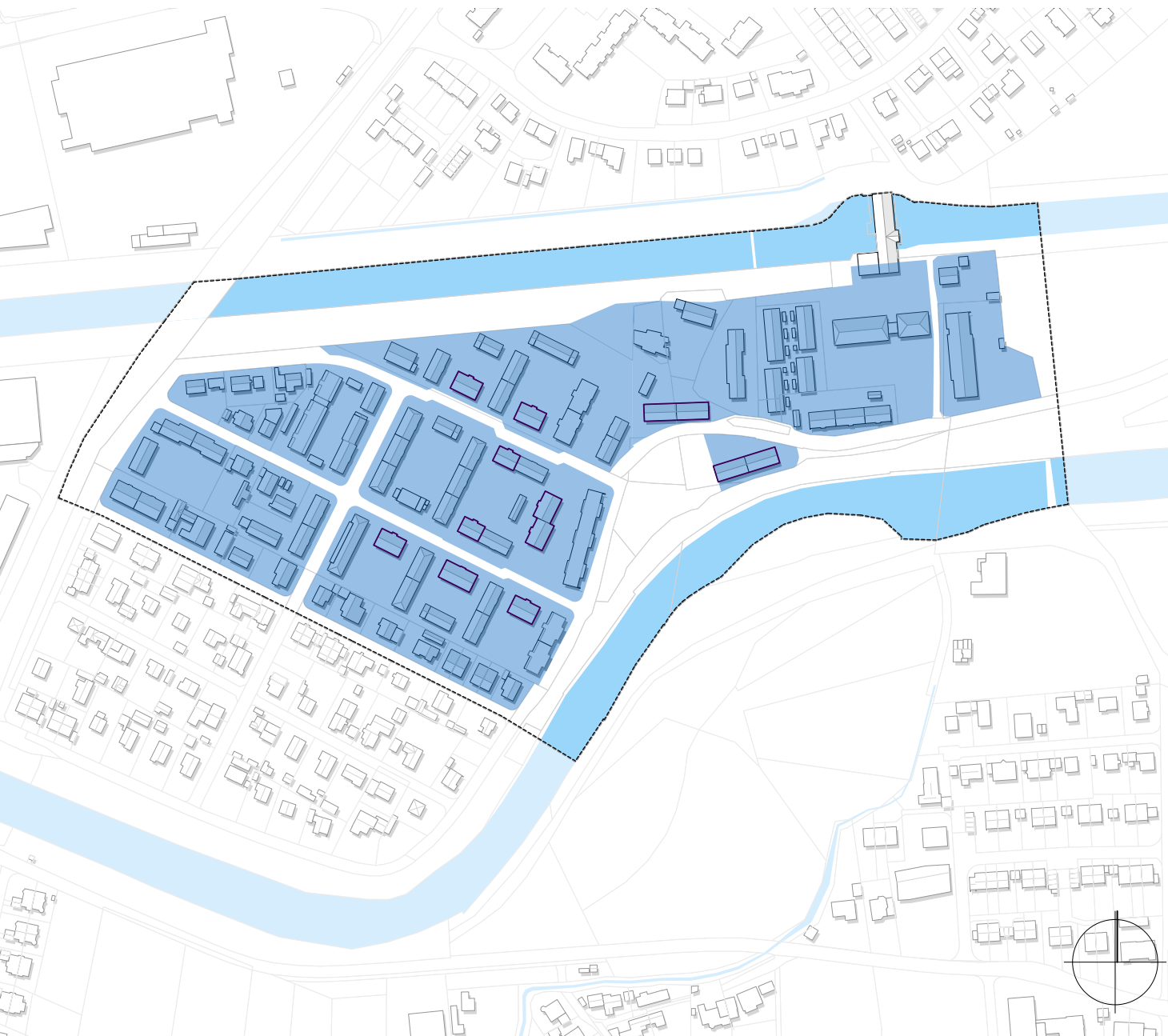
- bezahlbarer Wohnraum und für die Mittelschicht
- keine Blockhäuser
- Renovierung der Häuser -> aber schön + barrierefrei
- Spielplatz renovieren
- Einzäunen von Juz
- Grünflächen müssen bleiben!
- mehr Parkplätze und Parkverbot in engen Straßen
- Sitzmöglichkeiten vor Häusern
- gut zugängliche Sitzplätze an Mangfall
- Fahrradverkehr am Damm und Autoverkehr gefährlich -> braucht mehr Einschränkung
- gäbe es mehr Geld (finanzielle Unterstützung) für Familienhilfe, Stadtjugendring etc. könnten mehr Aktionen stattfinden
- fest installierte Begegnungszonen
- Lokal als Treffpunkt oder Café
- Einkaufsmöglichkeiten, Minishop
- Fahrradverleih vor Ort
- Kontaktmöglichkeiten, generationsübergreifend und kulturübergreifend
- Tafel-Lieferservice / Einkaufsbus
- Mischung aus Wohnblöcken und Einfamilienhäusern -> Mischung der sozialen Schichten / Milieus
- Imageaufbesserung
- Kulturfest / Nationenfest -> Platz für andere Kulturen
- mehr Betreuungsplätze für Kinder / Jugendliche
- „Leih-Omas“ / Nachbarschaftshilfe ausbauen
- Wertschätzung für Bewohner zeigen durch zeitnahe Sanierung der Gebäude, Grünflächenpflege



WO MÖCHTEN WIR HIN?

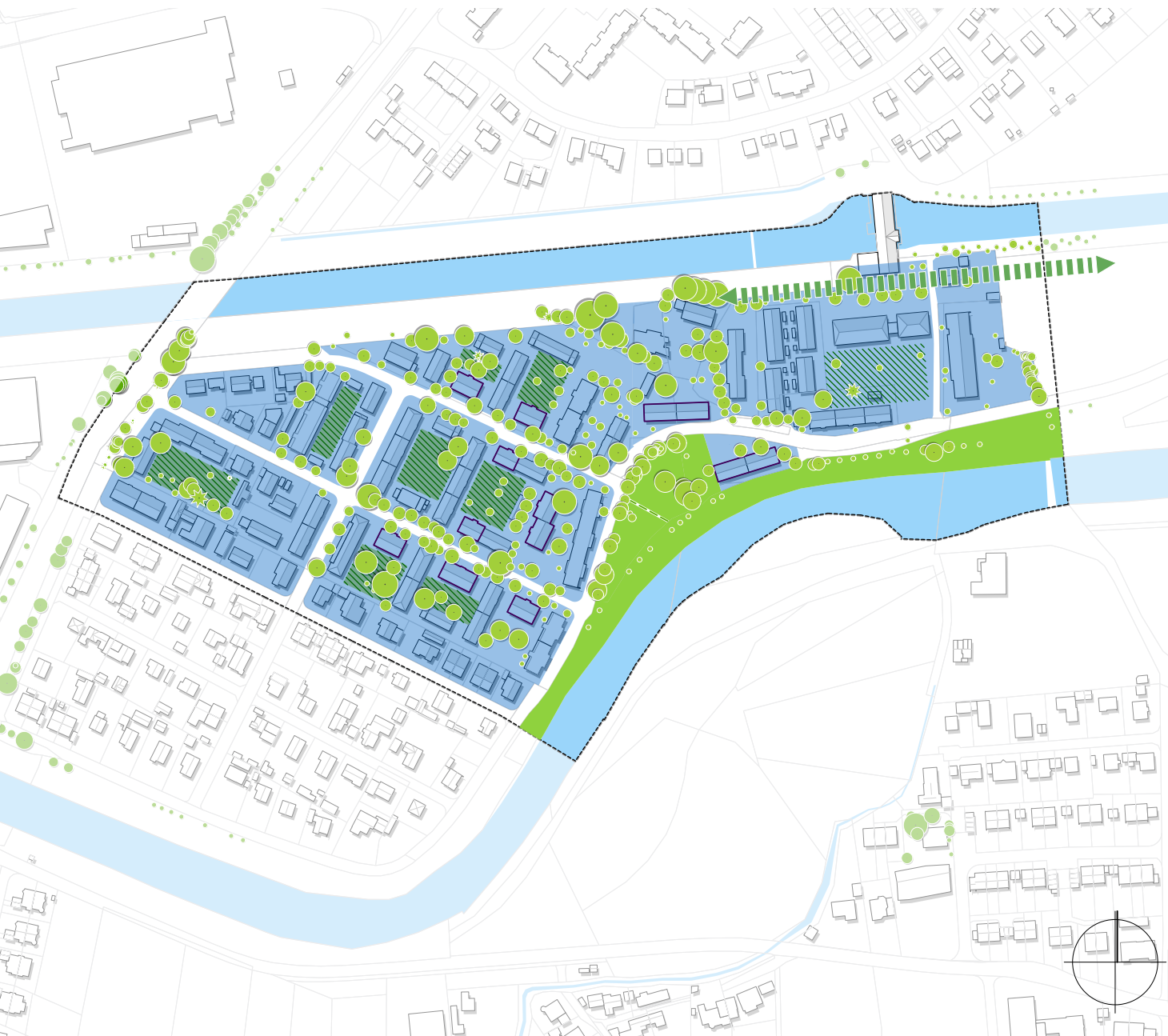
LEITBILD UND ENTWICKLUNGSZIELE





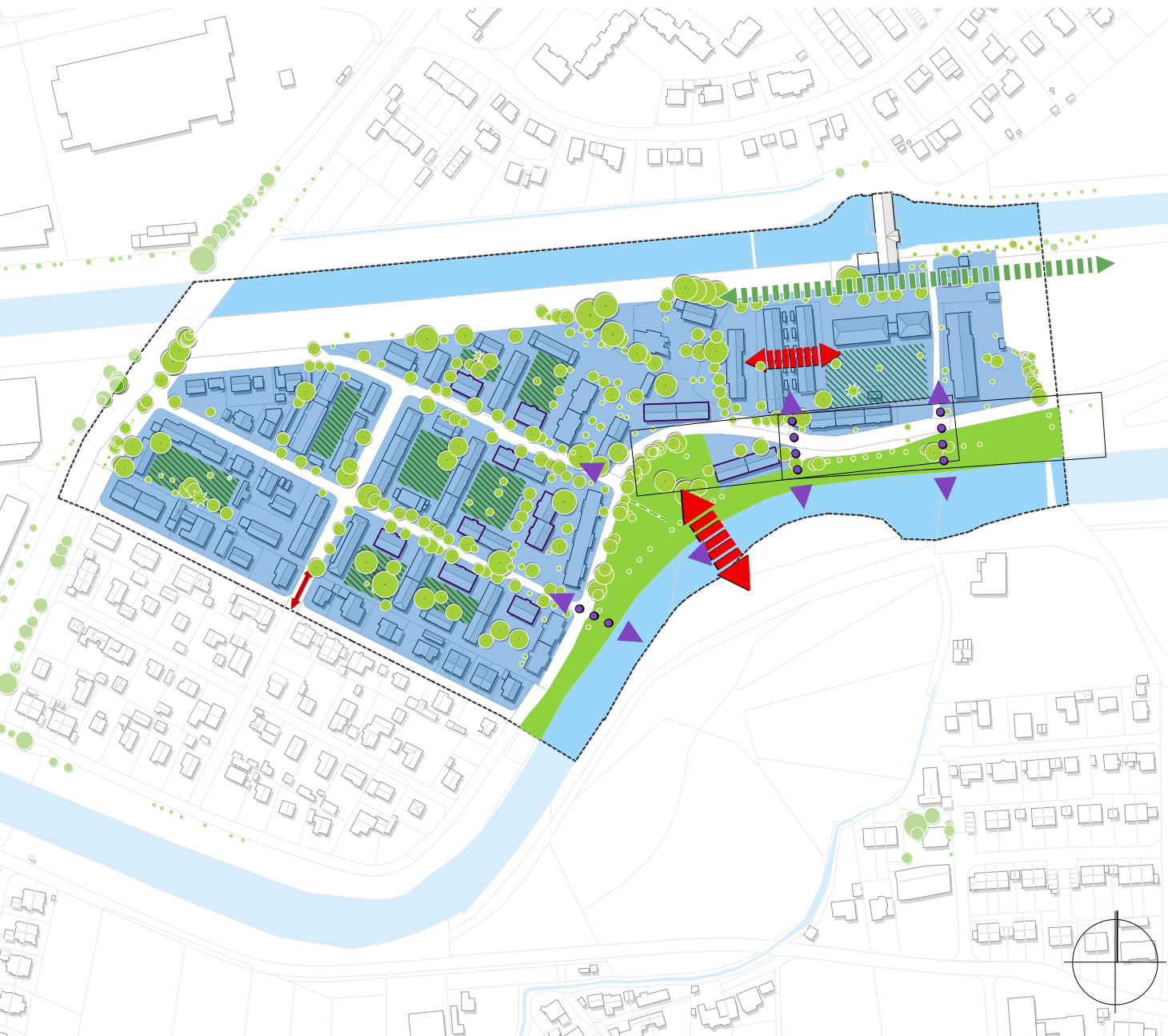
räumlich - gestalterische Ziele

-  Siedlungscharakter wahren, Nachverdichtung prüfen
-  Gebäudeerhalt prüfen



räumlich - gestalterische Ziele

-  Siedlungscharakter wahren, Nachverdichtung prüfen
-  Gebäudeerhalt prüfen
-  prägenden Baumbestand weitgehend integrieren
-  grüne Innenhöfe erhalten
-  Anbindung an den Grünraum stärken



räumlich - gestalterische Ziele

-  Siedlungscharakter wahren, Nachverdichtung prüfen
-  Gebäudeerhalt prüfen
-  prägenden Baumbestand weitgehend integrieren
-  grüne Innenhöfe erhalten
-  Anbindung an den Grünraum stärken
-  fußläufige Beziehungen zur Mangfall verbessern
-  neue räumlich-funktionale Verbindungen schaffen

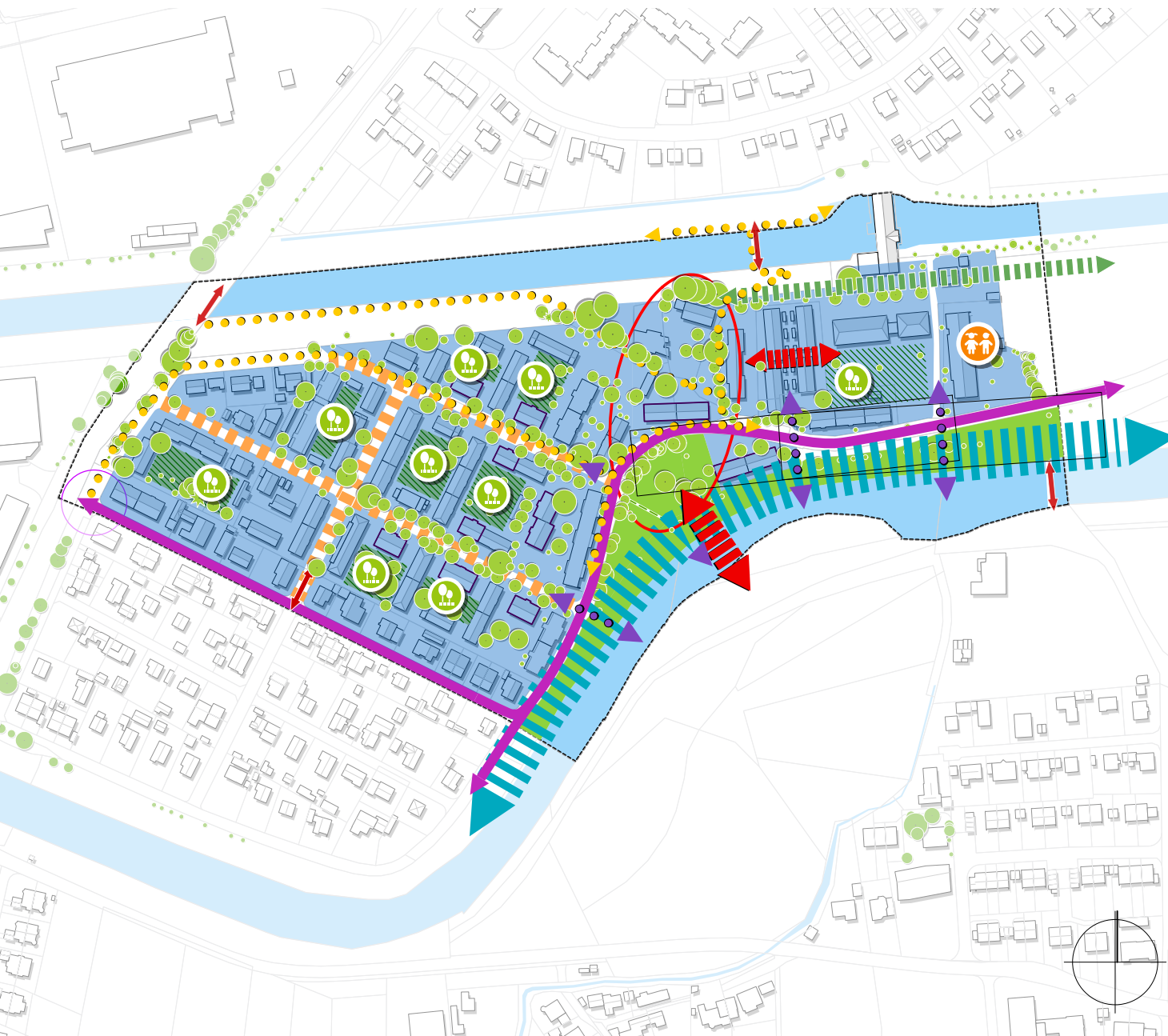


räumlich - gestalterische Ziele

- Siedlungscharakter wahren, Nachverdichtung prüfen
- Gebäudeerhalt prüfen
- prägenden Baumbestand weitgehend integrieren
- grüne Innenhöfe erhalten
- Anbindung an den Grünraum stärken
- fußläufige Beziehungen zur Mangfall verbessern
- neue räumlich-funktionale Verbindungen schaffen

funktionale Ziele

- Quartierszentrum stärken
- Standort Kita aufwerten, Erweiterung prüfen
- Ufer aktivieren (Zugänglichkeit und Aufenthalt)
- klimaaktive Potenziale sichern und entwickeln

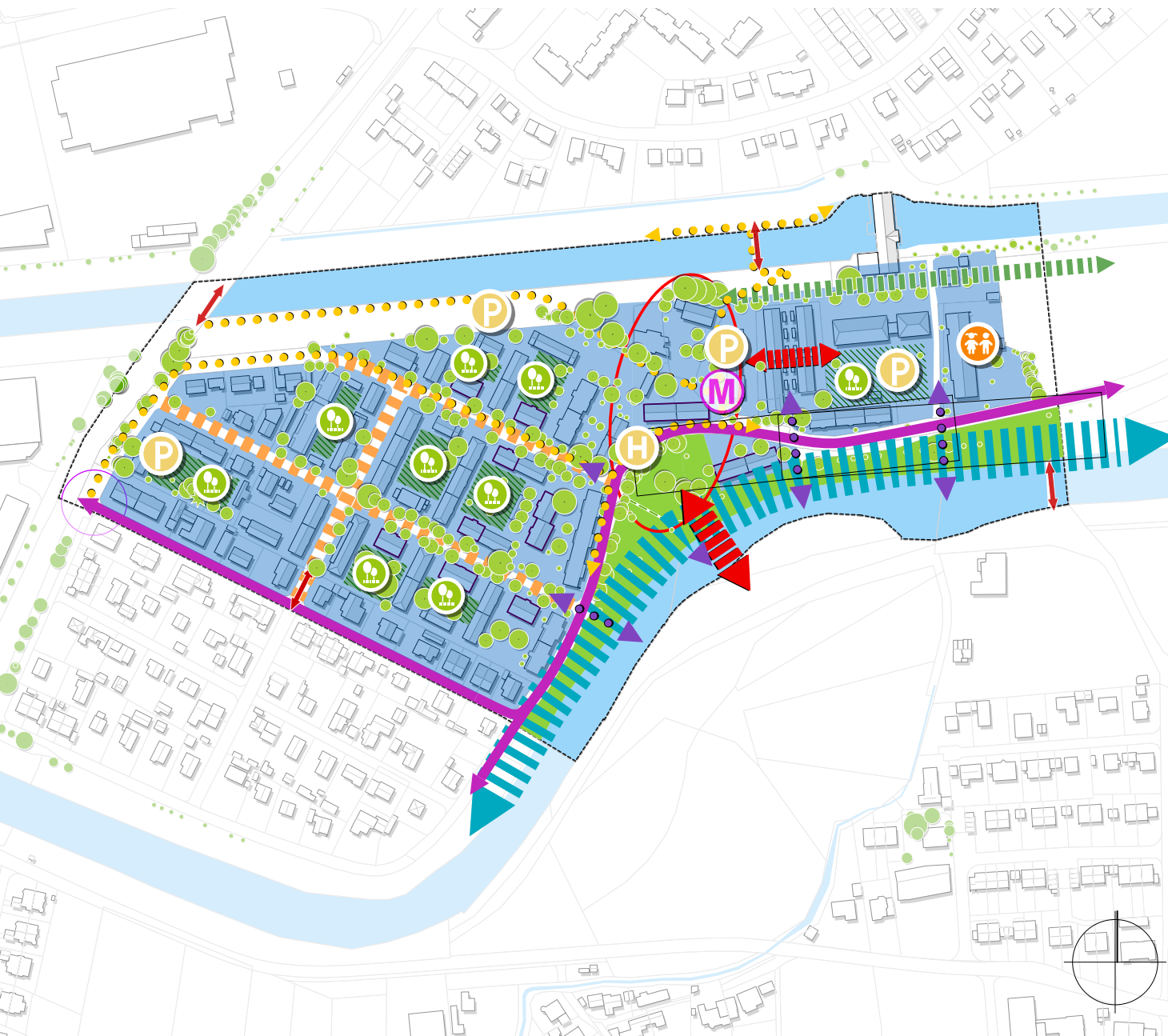


räumlich - gestalterische Ziele

- Siedlungscharakter wahren, Nachverdichtung prüfen
- Gebäudeerhalt prüfen
- prägenden Baumbestand weitgehend integrieren
- ▨ grüne Innenhöfe erhalten
- Anbindung an den Grünraum stärken
- fußläufige Beziehungen zur Mangfall verbessern
- neue räumlich-funktionale Verbindungen schaffen

funktionale Ziele

- Quartierszentrum stärken
- ⦿ Standort Kita aufwerten, Erweiterung prüfen
- ▨ Ufer aktivieren (Zugänglichkeit und Aufenthalt)
- ⦿ klimaaktive Potenziale sichern und entwickeln
- Räume für multimodalen Verkehr entwickeln
- Verkehr siedlungsverträglich integrieren, Knotenpunkt entschärfen
- Radverkehr ausbauen



räumlich - gestalterische Ziele

- Siedlungscharakter wahren, Nachverdichtung prüfen
- Gebäudeerhalt prüfen
- prägenden Baumbestand weitgehend integrieren
- ▨ grüne Innenhöfe erhalten
- Anbindung an den Grünraum stärken
- fußläufige Beziehungen zur Mangfall verbessern
- neue räumlich-funktionale Verbindungen schaffen

funktionale Ziele

- Quartierszentrum stärken
- Standort Kita aufwerten, Erweiterung prüfen
- ▨ Ufer aktivieren (Zugänglichkeit und Aufenthalt)
- klimaaktive Potenziale sichern und entwickeln
- ▨ Räume für multimodalen Verkehr entwickeln
- Verkehr siedlungsverträglich integrieren, Knotenpunkt entschärfen
- Radverkehr ausbauen
- P Parkpotenziale untersuchen
- H Bushalt langfristig sichern
- M Mobilitätsangebote erweitern

weitere Ziele aus der Aufsichtsratswerkstatt

- bezahlbarer Wohnraum
- soziale Durchmischung

WEGE ZUM ZIEL



**GRUNDSÄTZE FÜR DEN
STÄDTEBAULICHEN ENTWURF**

31

1. SIEDLUNGSSCHARAKTER BEWAHREN

- Gartenstadtcharakter
- differenzierte Freiflächenangebote

2. NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALE PRÜFEN

- in Bezug auf gestalterische Integration
- in Bezug auf Stellplatzbedarf

3. NACHHALTIGE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

- Nutzung der technischen Infrastruktur
- Erhalt des raumprägenden Baumbestandes
- Nutzung des erhaltenswerten Gebäudebestandes

4. KLIMAORIENTIERTES QUARTIER ENTWICKELN

- Wassermanagement
- Verdunstungsflächen
- erneuerbare Energien

5. ZUKUNFTSORIENTIERTE MOBILITÄTSSTRATEGIE

- autofreie / autoarme Wohnsiedlung
- Ausbau der Fahrradinfrastruktur

6. WIRTSCHAFTLICHKEIT

- einfache Haustypen / serielles Bauen / modulares Bauen

7. SOZIALVERTRÄGLICHE SANIERUNG

- Sicherung bestehender Nachbarschaften
- Umsetzung in Baustufen

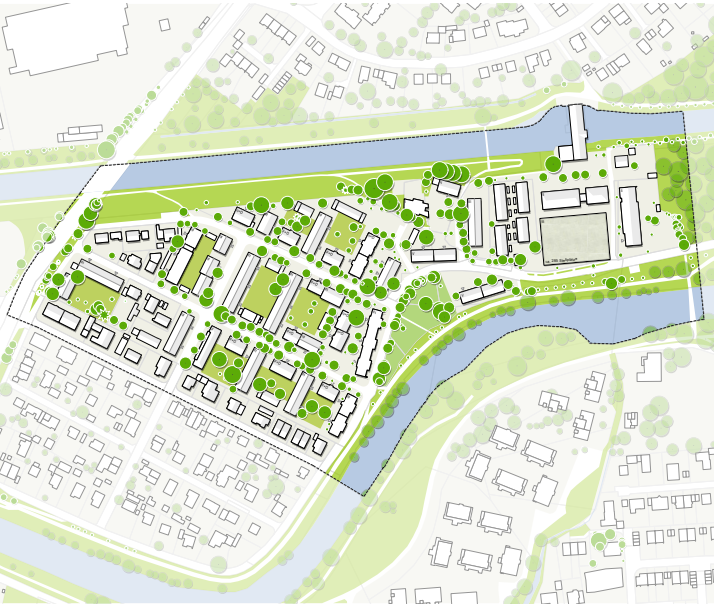
8. IMAGE DES STANDORTES AUFWERTEN

- Soziale Durchmischung
- Städtebauliche Verknüpfung

**DREI ALTERNATIVE
KONZEPTE**

32

Orientierung am Bestand



- 1**
- Erhalt der 80er Jahre Gebäude
 - sukzessiver Ersatz der Bestandsgebäude mit Neubauten
 - Satteldächer
 - III-Geschossigkeit
 - Gebäudetiefe 12 m

Mittlere Dichte

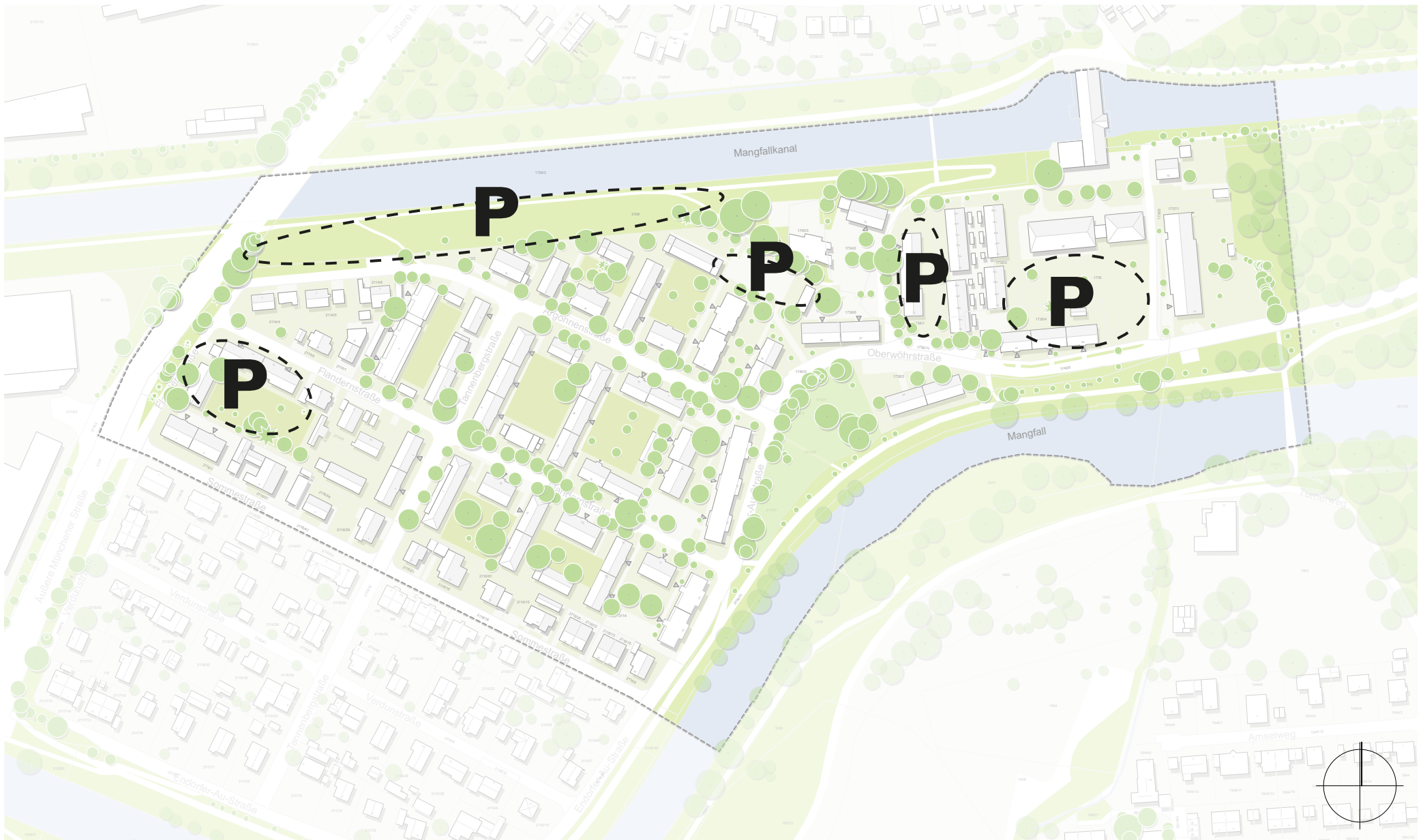


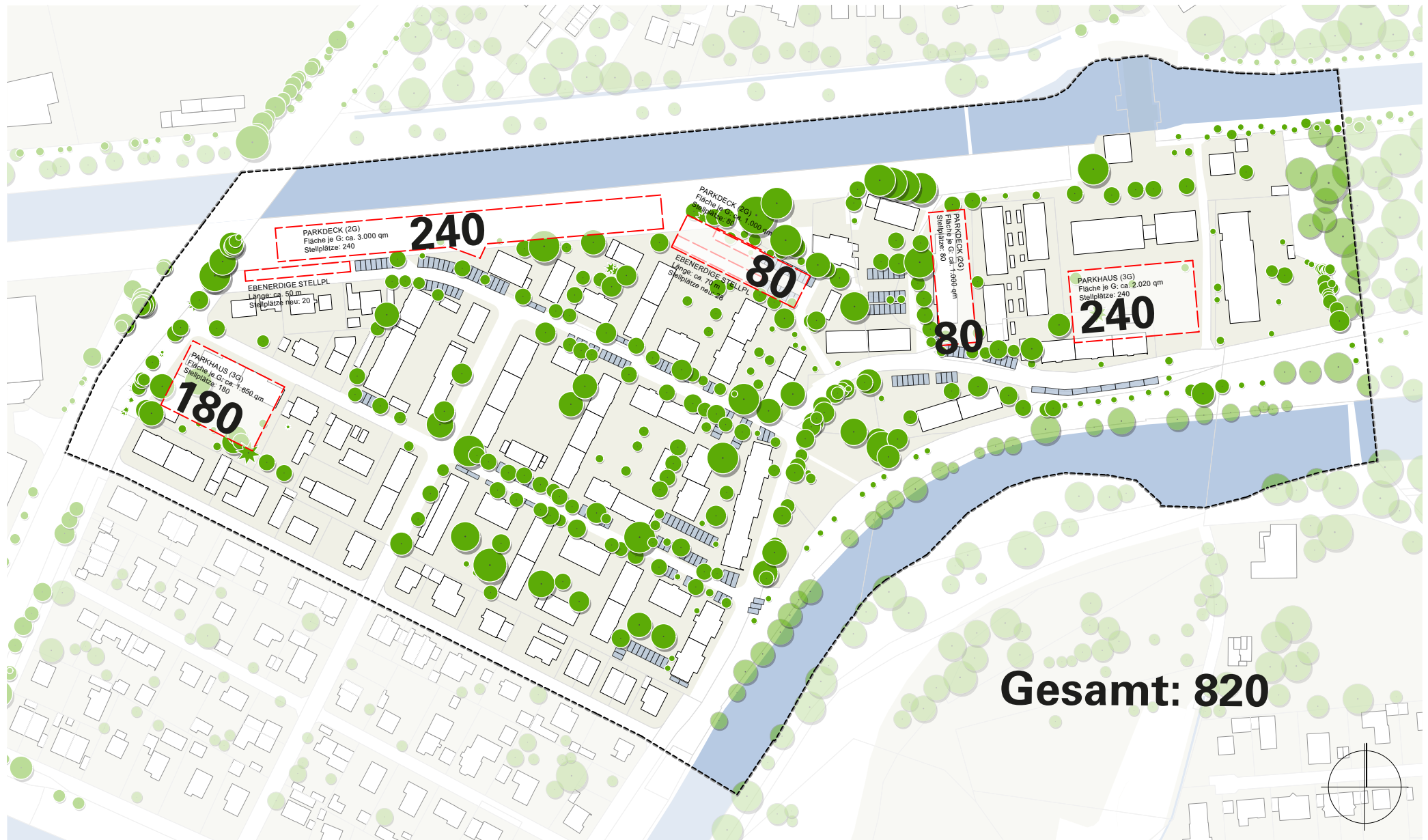
- 2**
- Erhalt der 80er Jahre Gebäude
 - Satteldächer
 - III-Geschossigkeit
 - Gebäudetiefe 12 m
 - modulare / serielle Gebäude

Maximale Verdichtung



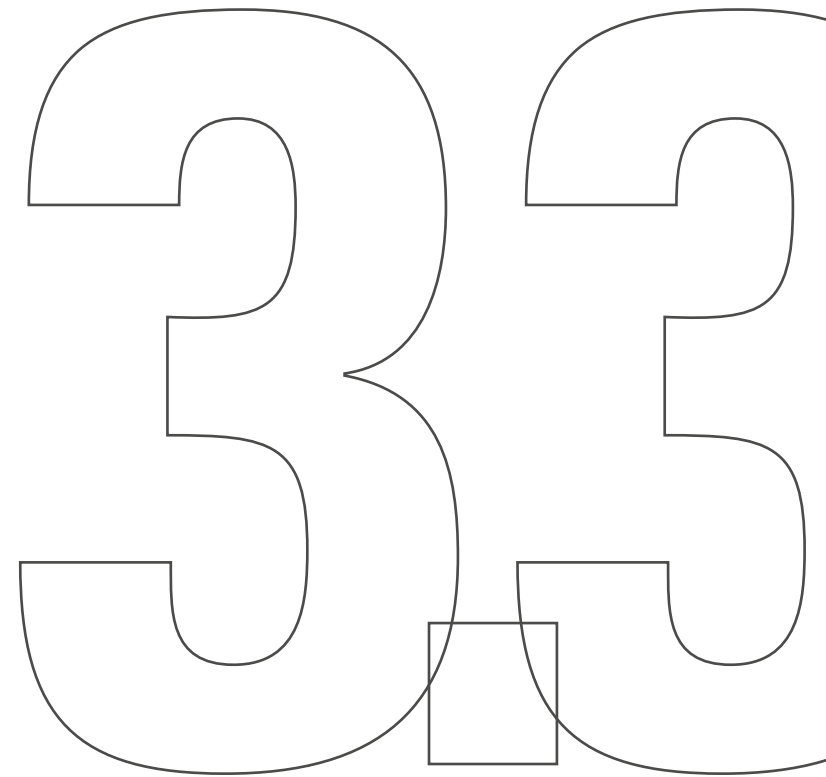
- 3**
- Abbruch der 80er-Jahre Gebäude
 - Neubau Blockbebauung
 - Satteldächer
 - III-Geschossigkeit
eine IV-Geschossigkeit im Zentrum
 - Gebäudetiefe 12 m
 - modulare / serielle Gebäude





* Annahme: 25 m² je Stellplatz Parkhaus / Parkdeck

**DISKUSSION VERSCHIEDENER
KONZEPTANSÄTZE**





- 1**
- Erhalt von 199 WE
 - Erhalt von 18.158 m² BGF



- 2**
- Erhalt von 199 WE
 - Erhalt von 18.158 m² BGF



- 3**
- Erhalt von 137 WE
 - Erhalt von 13.508 m² BGF

Alternative Strukturvarianten

Entwicklungsziel aus dem Leitbild:
„Siedlungsscharakter wahren“



Dichte und Wohneinheiten

343 WE im Bestand

28.063 m² BGF im Bestand

1

- BGF Neubau 18.420 m²
- **= ca. 205 neue WE**
- keine Kita-Erweiterung
- BGF Bestand 18.158 m²
- **BGF gesamt 36.578 m²**
- WE Bestand 199
- **WE gesamt 404**

2

- BGF Neubau 22.764 m²
- **= ca. 253 neue WE**
- BGF Kita-Erweiterung 956 m²
- BGF Bestand 18.158 m²
- **BGF gesamt 40.922 m²**
- WE Bestand 199
- **WE gesamt 452**

3

- BGF Neubau 32.281 m²
- **= ca. 358 neue WE**
- keine Kita-Erweiterung
- BGF Bestand 13.508 m²
- **BGF gesamt 45.789 m²**
- WE Bestand 137
- **WE gesamt 495**

*Annahme: 90 m² BGF je WE
inkl. Konstruktions- und Erschließungsfläche etc.)

Alternative Strukturvarianten

Entwicklungsziele aus dem Leitbild:

„Parkpotenziale untersuchen“

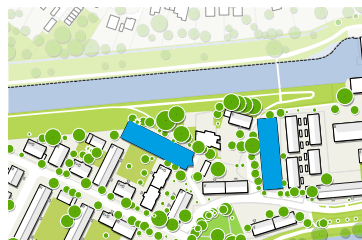
„Mobilitätsangebote weiterentwickeln“



1 Stellplatzsatzung (324)

- 240 in der Quartiersgarage
- 84 im Straßenraum / auf bestehenden Stellplatzinseln

Reduzierter Stellplatzschlüssel (222)



Alternative zum Parkhaus:
2 Parkdecks je 80 Stellpl.



2 Stellplatzsatzung (372)

- 240 in den Parkdecks
- 132 im Straßenraum

Reduzierter Stellplatzschlüssel (246)



Alternative zum Damm:
180 Stellplätze im Westen

Organisation des Parkens



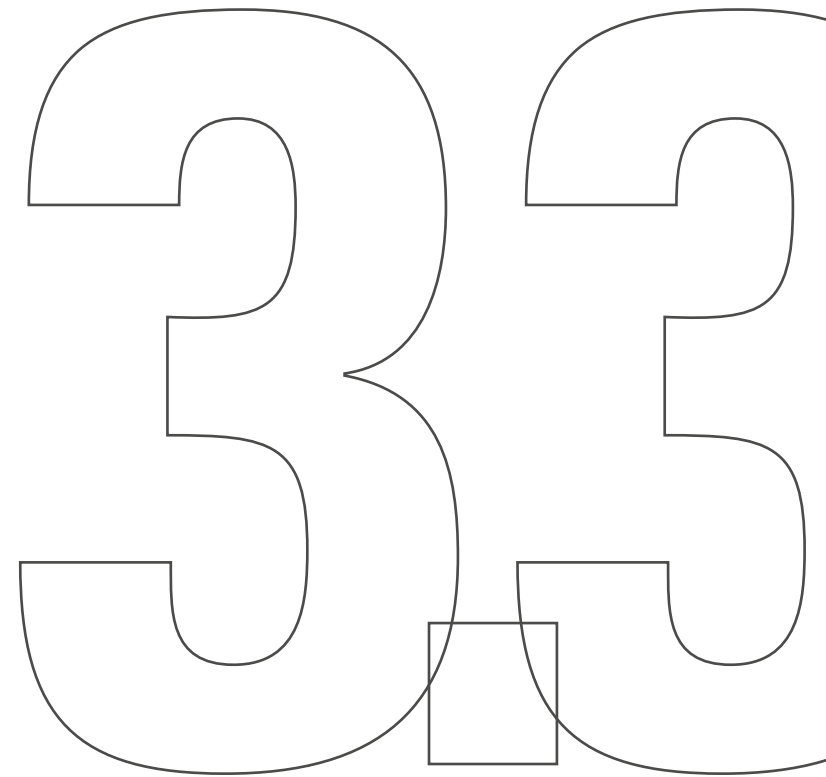
3 Stellplatzsatzung (440)

- 320 in Parkdeck und Parkhaus
- 120 im Straßenraum / auf bestehenden Stellplatzinseln

Reduzierter Stellplatzschlüssel (261)

Neubau: 1 Stellplatz / WE bzw. 0,5 Stellplatz / WE
Bestand: 0,6 Stellplatz / WE (Bestandssituation)

**DISKUSSION DER KONZEPTE IM
AUFSICHTSRAT AM 29.06.2023**



Diskussion der Konzepte

Variante 1 | Orientierung am Bestand

Variante 1 | Orientierung am Bestand



DAS GIBT ES ZU BEDENKEN

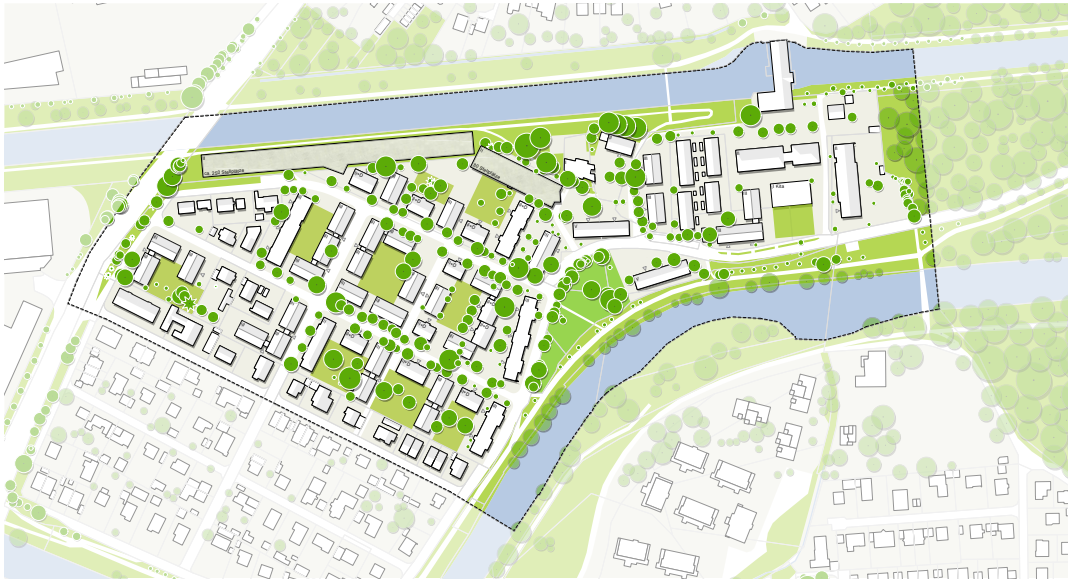
- geringe Wohnheiten
- geringe Dichte
Kontra kostengünst. Mieten
- Nachverdichtungspotential
nicht ausgenutzt!
- Chancen auf Veränderg.
nicht genutzt
- Rechen Maßnahmen
für Imagewandel!
- Lage Parkhaus →
weite Wege
- Kiga-Erweiterung
nicht möglich

POSITIVE ASPEKTE

- Erhalt der Bäume
- Bewahrung
Gartenstadtcharakter
- geringer Stellplatz-
bedarf
- geringe Veränderung
Kontinuität
- Es passiert!



Variante 2 | Mittlere Dichte



DAS GIBT ES ZU BEDENKEN

POSITIVE ASPEKTE

geringere Ausnutzung
des Nachverdichtungs-
potenzials

Moderate Nachverdichtung

trennende Wirkung
Parkdecks / Lage

günstige Lage der
Parkhäuser

Korrekturen
Damm - Parkhaus

Maßvolle Verdichtung!

Über alternativen TG-
Standort nachdenken
(weil...)

Angewogenheiten zwisch.
Bestand / Veränderung

günstige Belüftung +
Besonnung

Variante 3 | Maximale Verdichtung



DAS GIBT ES ZU BEDENKEN

POSITIVE ASPEKTE

Quartierscharakteristik
wird beeinträchtigt!

Nutzung der Wohnraum-
erweiterungspotenziale

geschlossene Blocks
zu städtisch

Ist 3-geschosigkeit
ausreichend?

Bewohner
Akzeptanzprobleme

Kiga - Erweiterung
nicht möglich

Ghetto Charakter

**WEITERENTWICKLUNG DER
VORZUGSVARIANTE**

34

Vorzugsvariante aus der GRWS-Aufsichtsratswerkstatt

- Erhalt des Gartenstadtcharakters
- Nachverdichtung (109 zusätzliche Wohneinheiten)
- mittlere Dichte, III-geschossig mit Satteldach
- Integration der 80er-Jahre-Gebäude
- Möglichkeit des seriellen / modularen Bauens
- Möglichkeit der sukzessiven Entwicklung (Gebäude für Gebäude)
- Parken: 80 SP im Parkdeck, weitere SP ebenerdig und in bestehender TG
- „Unseres Erachtens greift eine Bebauung unter der Zielsetzung „Vereinfachen, Reduzieren, Weglassen - Was brauche ich wirklich? Wie nutze ich die vorhandenen Ressourcen und Qualitäten im Quartier?“ den ursprünglichen Kern der Siedlungsgründung Endorfer Au sehr gut auf und transformiert diesen in die Jetztzeit.“ (Stellungnahme GRWS)

Weiterentwicklung mit reduziertem Stellplatzschüssel

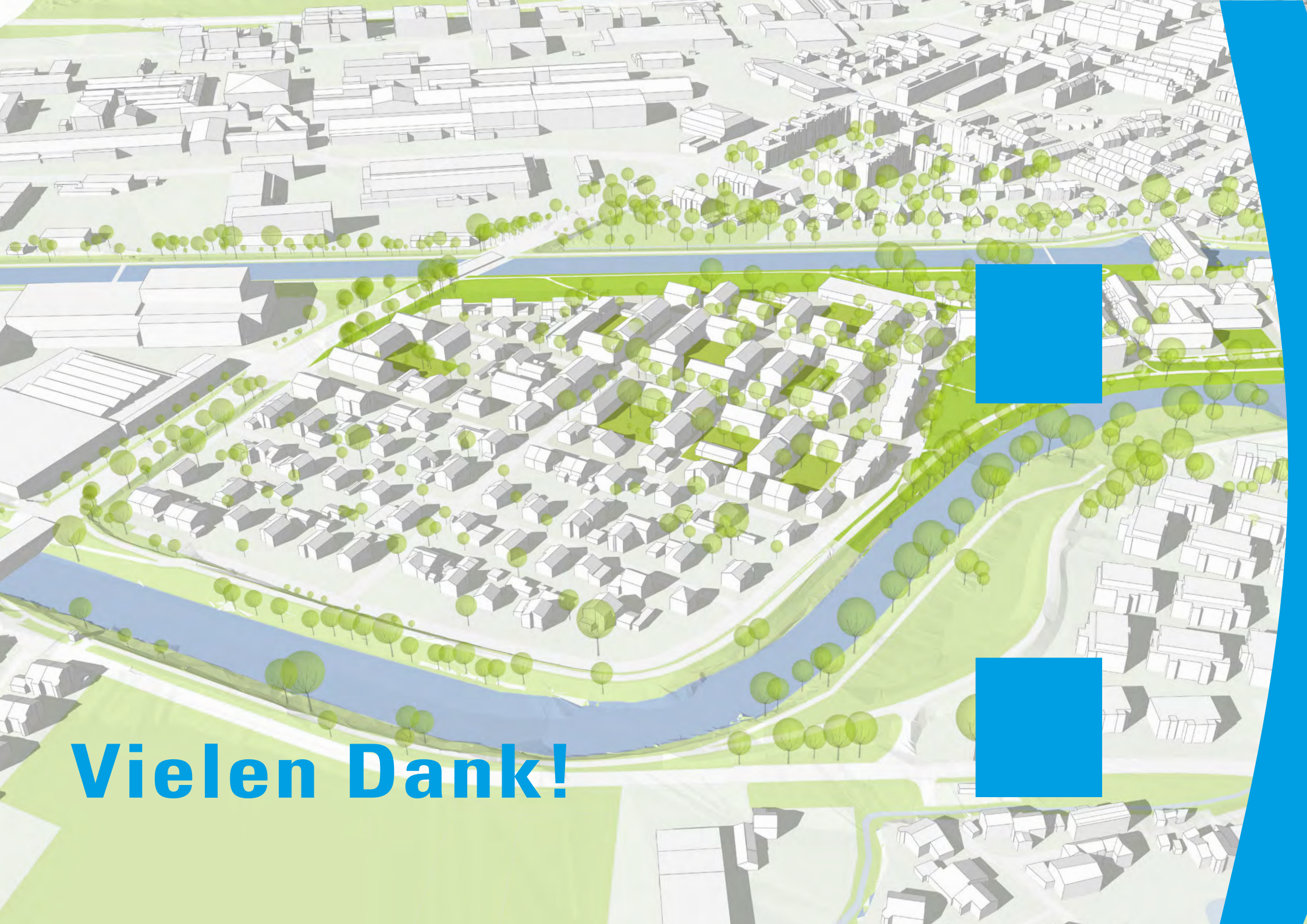
- das große Parkdeck wirkt überdimensioniert und städtebaulich unverträglich (enormer Eingriff in das Siedlungsbild)
- baukostentechnisch ungünstig: jeder zusätzliche Stellplatz belastet das Budget und widerspricht dem Prinzip des kostengünstigen Bauens im geförderten Wohnungsbau

Bestandssituation



Strukturvariante 2



An aerial architectural rendering of a residential development. The scene shows a cluster of modern, low-rise houses with grey roofs and light-colored walls, interspersed with numerous green trees. A blue river or canal flows through the middle of the development, with a green grassy bank on one side. In the background, there are more buildings and a road. Two solid blue squares are placed on the right side of the image, one above the other. The text 'Vielen Dank!' is written in a bold, blue, sans-serif font in the bottom left corner.

Vielen Dank!