

ÖDP Ottobrunn-Neubiberg: alternativer Bebauungsplan für das Vogelviertel

Die Gemeinde Ottobrunn ist am Limit – zumindest was die Siedlungs- und Verkehrsflächen angeht, die bereits 85 % der Gemeindefläche ausmachen ! (zum Vergleich: 19,5 % ist der Durchschnitt im Landkreis München.)

Kriterien für jede weitere Nachverdichtung:

- keine bzw. möglichst geringe weitere Bodenversiegelung
- neues Baurecht nur für bezahlbaren Wohnraum mit unbegrenztem Belegungsrecht für die Gemeinde Ottobrunn
- quantitativer Erhalt der Flora und Fauna, insbesondere des Baumbestands, zum Erhalt des Mikroklimas

Nachverdichtung bedeutet kein bloßes Hinzufügen von Gebäuden.

Um zu verhindern, dass Gemeinden und Städte dadurch an Lebensqualität verlieren, sind gut abgestimmte Konzepte notwendig, die das urbane Zusammenleben ganzheitlich auf sozialer, ökologischer, städtebaulicher und architektonischer Ebene begreifen.

Der vorliegende, vom Planungsbüro Studiosoko entworfene Bebauungsplan für das Vogelviertel lässt ein ebensolches Konzept vermissen:

Die vier Neubauten sorgen für eine punktuell extrem hohe Verdichtung und ignorieren städtebauliche Gegebenheiten. Dabei wird wenig Wert auf die Schaffung von Quartierstreiffpunkten gelegt und somit die Kommunikation und das soziale Miteinander geschwächt. Die für die

Umsetzung des Plans mit Tiefgarage notwendige Baumrodung mit Nachpflanzung von kleinwüchsigeren Bäumen vernachlässigt zusätzlich die ökologische Komponente, die wesentlich für das Mikroklima sind.



Dieser Entwurf (Vorderseite) der angehenden Architektin und Stadtplanerin Leandra Scheible versucht ein sozial und ökologisch verträglicheres Konzept für diese Nachverdichtung und stellt einen konstruktiven Beitrag in der momentanen Diskussion um das Vogelviertel dar.

Im Zentrum dieses Entwurfs steht die Schaffung von Quartierstreiffpunkten. Das Gebäude Zaunkönigstraße 15 ersetzt das leerstehende Bestandsgebäude und formt den Eingang des Quartiers von der Rosenheimer Landstraße aus. Es rückt, im Gegensatz zu dem bisher an der Stelle geplanten Gebäude, vom bestehenden Zeilenbau ab und, geplant als Mehrgenerationenhaus, beherbergt es im Erdgeschoss eine soziale Einrichtung für Kinder und Jugendliche sowie Gemeinschaftsräume für Veranstaltungen, Kurse und ein Repair-Café. In seinem Obergeschoss befinden sich Sozialwohnungen und eine Betreuungsmöglichkeit für Senioren. Die weiteren Treffpunkte entstehen in Form von gemeinschaftlich nutzbaren Plätzen in der Quartiersmitte. Auf ihnen sind Bänke, ein Boulefeld, Tischtennisplatten und ein Kinderspielplatz möglich. Zwischen den Gebäuden Zaunkönigstraße 3 – 7 und 9 – 13 ist ein Gemeinschaftsgarten angedacht.

Das L-förmige Gebäude Zeisigstraße 15 und 17 kann wie geplant umgesetzt werden unter Maßgabe, dass hier Sozialwohnungen entstehen.

Geht man einen Kompromiss einer **geringen neuen Bodenversiegelung** ein, kann auch der Baukörper Zeisigstraße 22 realisiert werden, allerdings mit nur zwei Geschossen, damit sich die Geschosshöhe den angrenzenden, niedrigeren Doppelhaushälften anpasst und das Viertel an den Außen Grenzen einen stadtplanerisch besseren Abschluss findet.

Der geplante Bau des Objekts Zeisigstraße 14a sowie der Tiefgarage wird aus ökologischen Gründen nicht übernommen. Insbesondere die auf der Tiefgarage als Ersatzpflanzung geplanten Bäume können wegen der geringen Humusschicht nur 1/3 des Baumkronenvolumens der Bestandsbäume erreichen und können deshalb keine gleichwertige mikroklimatische und ökologische Rolle für das Viertel übernehmen. Tiefgaragenstellplätze könnten aber bei den neu-erstellten Gebäudekomplexen Zaunkönigstraße 15, Zeisigstraße 15/17 und Zeisigstraße 22 realisiert werden.

Pressekontakt Alternativer Bebauungsplan ÖDP
Yannick Rouault, yannick.rouault@oedp.de 01577 78 28 474

Fragen an die Gemeindeverwaltung zur Nachverdichtungsplanung:

1. Ein Hauptmotiv stellt die Verlängerung des Belegungsrechts für die 68 Wohnungen mit bezahlbaren Mieten dar.
 - 1.1. Wie ist bezahlbar definiert? €/qm Kaltmiete? Alle Wohnungen zum gleichen Quadratmeterpreis? Indexmiete?
 - 1.2. Wie viele der 68 Wohnungen sind derzeit von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der öffentlichen und sozialen Infrastruktur-Institutionen von Ottobrunn (nicht Nachbargemeinden) belegt? (Relevanz der Zielsetzung „Belegungsrechtsverlängerung“)
 - 1.3. Welchen Preis verlangt die Fa. Eichbauer von der Gemeinde für eine Verlängerung des Belegungsrechts mit bezahlbaren Mieten bis zum 31.12.2063 (37 Jahre)? (Danach gehen die Wohnungen wegen Beendigung des Erbbaurechts sowieso in den Besitz der Gemeinde über.)
 - 1.4. Wie viele aktive Beschäftigte der öffentlichen und sozialen Infrastruktur in Ottobrunn gibt es insgesamt, für die bezahlbarer Wohnraum von der Gemeinde bereitgestellt werden sollte? (Optimalversorgung in der Gemeinde)
 - 1.5. Für wie viele bezahlbare Wohnungen in ganz Ottobrunn hat die Gemeinde Ottobrunn derzeit das Belegungsrecht?
Wie viele davon sind wirklich von aktiven Beschäftigten der öffentlichen und sozialen Infrastruktur in Ottobrunn belegt?
2. Sozialer Aspekt: die von der Gemeindeverwaltung vorgeschlagene Nachverdichtung durch neues Baurecht auf gemeindeeigenem Grund sieht 13 Sozialwohnungen und 27 freie Wohnungen für den hochpreisigen Mietmarkt vor?
Wenn die Gemeinde den Fokus auf Schaffung von bezahlbarem Wohnraum legt, warum strebt sie bei dieser Nachverdichtung keinen höheren Anteil dafür an?
3. Welche jährliche Einnahme verbucht die Gemeinde für das Erbbaurecht im Vogelviertel?
4. Ottobrunn als kleinste Gemeinde der 29 Landkreisgemeinden hat eine Gemeindefläche von 5,3 qkm, der Durchschnitt im Landkreis beträgt 20,5 qkm. Davon sind in Ottobrunn bereits mit 85,6 % als Siedlungs- und Verkehrsflächen verbraucht, der Durchschnitt im Landkreis beträgt 19,5 % .

Warum strebt Ottobrunn eine weitere Versiegelung auf gemeindeeigenem Grund (Erbbaurecht) an, obwohl es eh schon den Höchstwert hat?
5. „Flächenversiegelungen werden, wo möglich, zurückgenommen, begrünt oder wasserdurchlässig befestigt.“ (Presseerklärung v. 19.8.2020) Wie sieht die geplante Bilanz zwischen Neuversiegelung und Entsiegelung aus?
6. „Es bestand stets mehrheitlicher Konsens, dass eine Nachverdichtung dort sinnvoll und sei.“ steht in der Presseerklärung v. 19.8.2020.
Welche Fakten begründen das „sinnvoll“?

- möglichst keine neue Bodenversiegelung
- nur bezahlbarer Wohnraum durch neues Baurecht



Legende: Sicht aufs „Vogelviertel“; hellgraue Baukörper = Altbestand, weiße Baukörper = diskutierter Neubau.
©Leandra Scheible, 2020