

moosaik JOURNAL

INFORMATIONEN ÜBER MOOSAIK – DAS VERBINDENDE QUARTIER

NEUES QUARTIER



Hallo Starnberg!

Unsere Heimatstadt erreicht einen weiteren Meilenstein bei der Entwicklung eines neuen grünen und vielfältigen Stadtquartiers. Mit *moosaik – das verbindende Quartier* entsteht am östlichen Ortseingang Starnbergs ein lebendiges und lebenswertes Viertel. Damit Sie das Projekt auf dem Weg dorthin begleiten können, berichten wir für Sie regelmäßig interessante Neuigkeiten und Hintergründe im *moosaik Journal*.

Wenn Sie noch mehr über das Vorhaben erfahren möchten, finden Sie im Internet unter

 www.moosaik.de

weitere Informationen.

Auf die gemeinsame Zeit freuen wir uns,

Ihr *moosaik*-Team

”
LIEBE
LESERINNEN
UND
LESER,
“

die Planung des Stadtquartiers *moosaik* ist für Starnberg ein äußerst freudiges Ereignis. Es zeigt: Starnberg ist als Standort für Unternehmen und als Wohnort attraktiv.

Unser aktuelles Gewerbegebiet zwischen Petersbrunner Straße und Moosstraße ist für die Ansiedlung von neuen Unternehmen nicht mehr zeitgemäß. Die geplante Entwicklung in ein vielseitig nutzbares Gebiet, in dem Arbeiten, Wohnen und Freizeitgestaltung möglich sein werden, ist deshalb für die weitere Belebung der Stadt Starnberg von großer Bedeutung. Zudem ist sie ein entscheidender Baustein für die Wirtschaftsförderung unserer Stadt.

Durch seine perfekte Lage am Ortseingang von Starnberg und die angedachten Verbesserungen von Fuß- und Radwegen mit direkter Verbindung zum See, wird sich das Quartier zum Aushängeschild unserer Stadt entwickeln. Zudem sollen die Gebäude und das gesamte Areal nachhaltig gestaltet und begrünt werden, was sich positiv auch auf unser Stadtklima auswirken wird.

Das alles wird zum langfristigen Erfolg des urbanen Quartiers *moosaik* an unserem Standort beitragen.

Ich bin sehr froh über das große Engagement der Eigentümergesellschaften und danke der Unternehmerfamilie Houdek für ihre Initiative, am Standort Starnberg zu investieren. Die Stadt Starnberg unterstützt das Vorhaben und bedankt sich für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.



Herzlichst
Ihr



PATRICK JANIK
Erster Bürgermeister

So könnte das neue Viertel in Starnberg aussehen:

01 WESTLICHER QUARTIERSEINGANG

Attraktives Entrée: Am südwestlichen Rand des Stadtquartiers könnte ein urbaner Platz entstehen: Mit seiner hohen Aufenthaltsqualität würde er als Treffpunkt dienen und zum Verweilen einladen. Durch zahlreiche Bäume wäre der Platz vom Verkehr abgeschirmt. Der grüne und lebendige Charakter des Quartiers wäre damit bereits am Eingang zum Viertel spürbar und eine offene Verbindung zum Quartier geschaffen.

02 STEG ZUM SEE

Verbindung mit Mehrwert: Nach den Entwürfen der Planer führt eine Brücke für Fußgänger*innen und Radler*innen das Quartier und den Starnberger See zusammen: Die neue Anbindung würde eine einfache Querung der hier fünfspurigen Münchner Straße erlauben. Filigran könnte sich der Steg wie ein Tor über die meistbefahrene Straße Starnbergs spannen und so den modernen neuen Stadtzugang prägen.

03 BIRKENHAIN

Moorwald inmitten der Stadt: Auch im Bereich der Gewerbenutzung soll sich die Bepflanzung am benachbarten Moos orientieren. Birken und wasserdurchlässige Kieswege, wie man sie aus Parks kennt, sollen nutzbare und angenehme Freiflächen inmitten des Quartiers schaffen. So könnte das dichte Blätterdach mit der schattigen Atmosphäre den Vegetationstypus eines Birkenmoorwaldes in den Stadtraum übertragen.

04 QUARTIERSPLATZ

Künftiges Klima im Blick: Der Hauptplatz ist nach derzeitigen Planungen zentral gelegen und soll von allen Wegachsen des autofreien Quartiers erschlossen werden können. Durch die Pflanzung sogenannter Klimabäume, die besonders widerstandsfähig sind, soll der neu geschaffene Grünraum möglichst resilient gegenüber Klimaveränderungen sein. Ein möglicher Spielbrunnen auf dem Platz würde bei hohen Temperaturen erfrischen und auch insgesamt

für ein angenehmes Mikroklima sorgen. Darüber hinaus könnte sein Wasser das ganzheitliche Wassersystem speisen und so gerade in heißen Trockenphasen zu einem nachhaltigen Wassermanagement beitragen.

05 MOOSGÄRTEN

Natur aus der Nachbarschaft: Der Bezug zum Moos soll nicht nur im Namen deutlich werden, sondern auch in der vorherrschenden Flora. Erlen, Eschen, Weiden und Sauergräser könnten sogenannte Moosgärten bilden. Die Gärten würden die Grenze zur nördlich anschließenden Wohnbebauung ziehen und dabei auch ausreichend Verbindungsmöglichkeiten und Freiflächen bieten. Die südlichen Bereiche wären zur Sonne hin ausgerichtet und hätten daher eine besonders hohe Aufenthaltsqualität.

06 STRASSENRAUM

Ein Quartier, das verbindet: Das angrenzende Straßennetz soll sich in seiner Gestaltung an den Bedürfnissen der Menschen im Quartier orientieren. Ein Übergang über die Petersbrunner Straße könnte die Verbindung von West nach Ost sowie von der Stadt in Richtung Moos unterstreichen.

07 TERRASSE ZUM MOOS

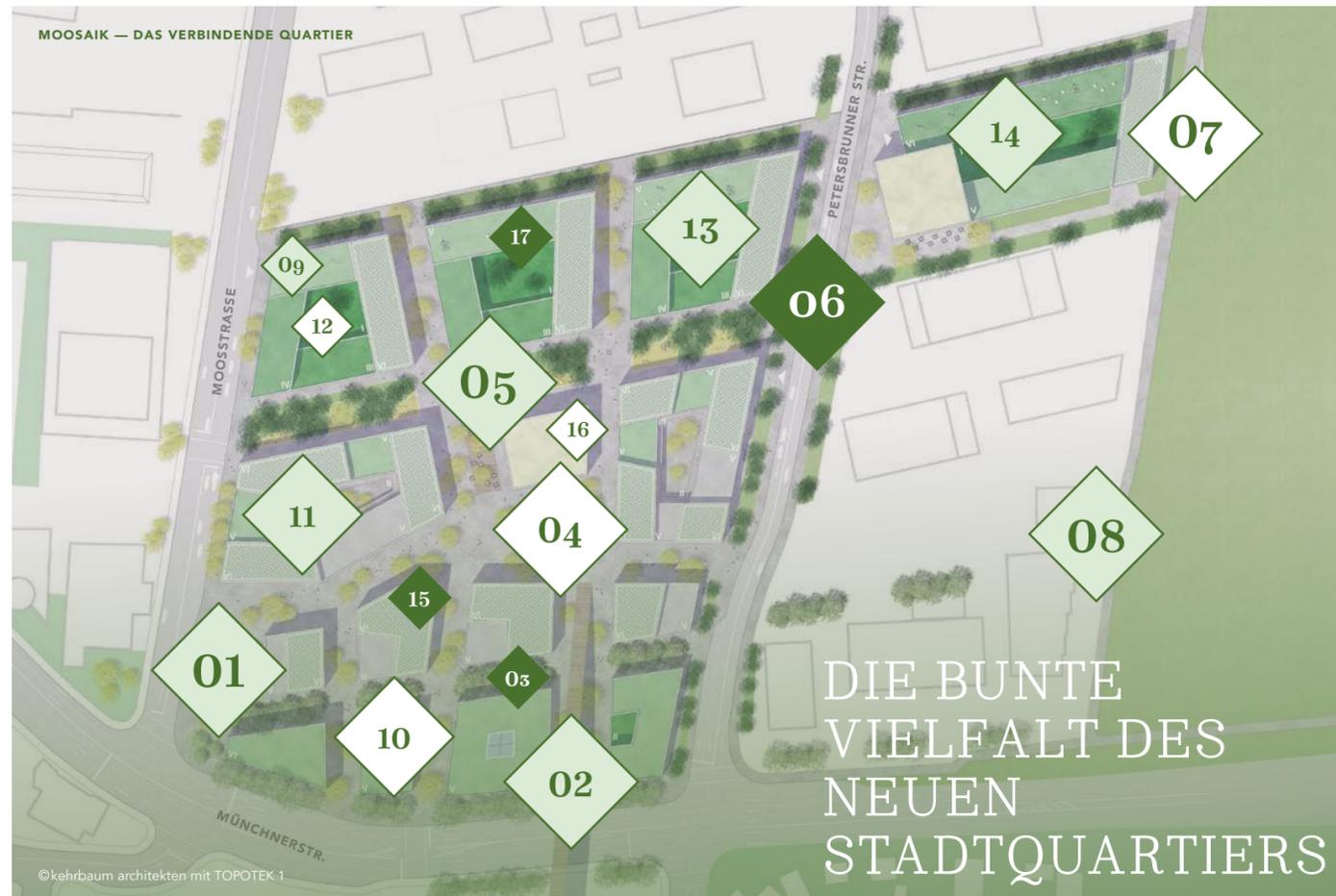
Entspannung mit Aussicht: Von einer Terrasse am östlichsten Rand des Quartiers aus – unmittelbar angrenzend an das Leutstettener Moos – könnte man den Ausblick in die unberührte Mooslandschaft vor den Toren der Stadt genießen.

08 RADWEGVERBINDUNG AM MOOS

Freie Fahrt fürs Rad: Direkt angrenzend an das Moos ist eine Fuß- und Radwegeverbindung geplant, die das Areal und den S-Bahn-Halt von der Münchner Straße aus in Richtung Norden verbindet. So wird ein neuer Zugang zum Moor geschaffen, der bisher durch das Gewerbegebiet eingeschränkt wird.

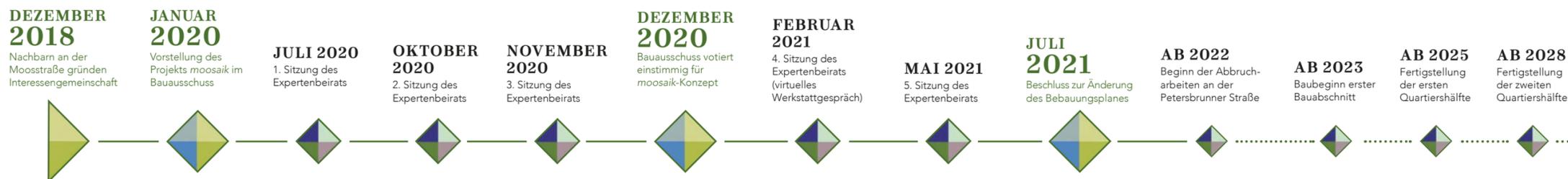
09 VERBINDUNG ZUR S-BAHN

Offen für Neues: Der Städtebau des Areals ist bewusst offen gehalten, um Erweiterungen zu ermöglichen. Parallel zur Planung des Stadtquartiers untersucht eine Rahmenplanung die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des bisherigen Gewerbegebiets. Die neuen Straßenräume des Quartiers würden hier künftig den Anschluss in alle Richtungen offen halten.



Unter dem Namen *moosaik – das verbindende Quartier* soll auf rund 3,5 Hektar ein nachhaltiges und vielfältiges Quartier für Arbeiten, Wohnen und Leben entstehen. Anspruchsvolle Architektur mit viel Holz und Grün soll die maroden Gebäude ersetzen, die derzeit das vollversiegelte Gewerbegebiet prägen.

In dem besonders ökologisch ausgerichteten Neubaugebiet sollen auf insgesamt ca. 80.000 qm Geschossfläche Gewerbe, Praxen, Hotellerie, Gastronomie und Kultur Platz finden – inklusive Kita und möglicher öffentlicher Einrichtungen. Auch Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten sind vorgesehen – darunter auch besondere Wohnformen wie Wohnen im Alter mit Pflege. So soll sich die Vielfalt der Nutzungen im Quartier selbst – als auch darüber hinaus mit der Stadt, dem See und dem Moos verbinden. Daher auch das Leitmotiv: „Das verbindende Quartier“.



10 GEWERBE

Quartier der kurzen Wege: Büros, Praxen und Geschäfte für die Quartiersversorgung sollen sich direkt angrenzend an die Münchner Straße gruppieren. Hier könnten die ersten beiden Häuserreihen vorrangig gewerblich genutzt werden.

11 HOLZHYBRIDGEBÄUDE MIT GEMISCHTER NUTZUNG

Nachhaltige Bauweise, robustes Konzept: Möglichst viele Gebäude sollen in Holzhybridbauweise entstehen. Auch das Nutzungskonzept sieht eine besondere Zukunftsfähigkeit vor. Rund um den urbanen Quartiersbereich könnten Gebäude entstehen. Hier könnte die Vielfalt bieten: Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, Büros in den Stockwerken darüber und Wohnraum in den obersten Geschossen.

12 WOHNUNGSBÄUDE

Neuer Wohnraum für Starnberg: Im Norden – abgeschirmt vom Verkehrslärm – könnte sich der Nutzungsschwerpunkt ändern: In diesem Bereich bietet sich aus Sicht der Expert*innen an, Wohnungen mit einer vielfältigen Mischung zu schaffen.

13 KITA

Quartier für die ganze Familie: Kinderbetreuung gehört heute in jedes zeitgemäße Quartiersmanagement. Um junge Familien und berufstätige Eltern zu unterstützen, sind ausreichend Flächen für die Kinderbetreuung vorgesehen.

14 WOHNEN IM ALTER

Generationsübergreifend gedacht: Östlich der Petersbrunner Straße könnte Wohnraum mit Blick auf die Ansprüche älterer Bürger entstehen: Von diversen komfortablen Serviceeinrichtungen bis hin zur Pflege im Alter sollen hier die Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft berücksichtigt werden.

15 PHOTOVOLTAIK

Ökologisch vorbildlich: Die obersten Dachflächen sollen im Sinne eines nachhaltigen Energiekonzepts nach Möglichkeit mit Photovoltaikflächen ausgestattet werden, um die Sonne als erneuerbare Energiequelle zu nutzen.

16 GASTRONOMIE MIT DACHTERRASSE

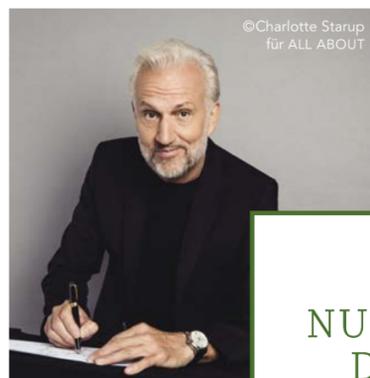
Genuss für Gaumen und Augen: Was macht man mit dem Dach des höchsten Hauses? Die Idee liegt auf der Hand: Im obersten Geschoss des zentral im Quartier gelegenen Gebäudes soll ein Treffpunkt mit außergewöhnlicher Attraktivität entstehen. Starnberger*innen könnten hier einen fantastischen Ausblick auf den See und die Alpen im Süden, das Moos im Osten und die Stadt im Westen genießen.

17 NUTZUNG DACHFLÄCHEN

Luft nach oben: Die Dachflächen, die nicht zur Energiegewinnung genutzt werden, sollen Bewohner*innen und Büroanwender*innen als Freiflächen zur Verfügung stehen. So könnte noch mehr grüner Freiraum mit einzigartigem Ausblick entstehen.



©kehrbaum architekten



©Charlotte Starup für ALL ABOUT

„NUR WER ÜBER DAS HEUTE HINAUSDENKT, SICHERT DAS MORGEN.“

KLAUS KEHRBAUM
Architekt BDA, Kehrbaum Architekten





DAS GEWERBEGEBIET HEUTE: VERFALL UND VERSIEGELUNG VERLANGEN VERÄNDERUNG

„Vereinigte Hüttenwerke“ wird das Gewerbegebiet am östlichen Ortseingang Starnbergs heute scherzhaft genannt. In der Tat wirken die baufälligen Schuppen zwischen Münchner Straße, Petersbrunner Straße und Moosstraße wie Relikte eines vergangenen Zeitalters. Wo sich die Firma Houdek in den 1960er-Jahren als erstes Unternehmen niedergelassen hat, um sich zu einem der größten fleischverarbeitenden Unternehmen des Landes hochzuarbeiten, dominiert heute Leerstand. Aus Platzgründen wurde die neue Fabrik in Nordbayern errichtet. Viele Betriebe im Umfeld sind abgewandert. Umso mehr freuen sich die heimatverbundenen Initiator*innen, dass an dem Ort mit viel Geschichte der Aufbruch in die Zukunft gewagt wird.



Debatte aus vielen Blickwinkeln: Tagung des Expertenbeirats im Starnberger Rathaus.

ERKENNTNISSE AUS DEM EXPERTEN- BEIRAT

Die Planung eines Stadtquartiers erinnert zuweilen an das Zusammenfügen eines komplexen Puzzles – jedes Einzelstück wirkt sich auf das Gesamte aus. Der Unterschied: Wenn es am Ende nicht richtig passt, kann man bei einem gebauten Viertel nicht so

einfach wieder von vorne anfangen. Entsprechend wichtig ist es, im Vorfeld Wissen einzusammeln und Argumente abzuwägen. Für *moosaik* – das verbindende Quartier schärfte ein eigens einberufener Expertenbeirat in enger Zusammenarbeit mit dem beauftragten Büro Kehrbaum Architekten die wichtigsten Qualitäten des städtebaulichen Entwurfs. In insgesamt fünf Workshops untersuchten Expert*innen verschiedener Fachrichtungen unter anderem die Einbindung in die Stadt, die Dichte und Höhe, die Eingänge ins Quartier, die Durchwegungen sowie die Aufenthaltsqualitäten.

STIMMEN AUS DEM EXPERTENBEIRAT:

„Mit dem Projekt *moosaik* investiert Starnberg in seine Zukunft und setzt einen Maßstab für weitere Entwicklungen in der Stadt. Als Moderator dieses vorbildlichen Verfahrens sehe ich das Ergebnis mit großer fachlicher Zufriedenheit.“

PROF. DR. FRANZ PESCH,
Architekt, Vorsitzender des Expertenbeirats

„Als ‚Quereinsteiger‘ in diesem Projekt musste ich in die Zukunft denken und Planungsansätze einbringen, die maximale Funktionalität und Flexibilität in den Baukörpern ermöglichen. Im Dialog hat *moosaik* an Tiefe und Profil gewonnen, ohne seine Vision in Städtebau, Architektur und Nachhaltigkeit einzubüßen – ganz im Gegenteil!“

PROF. MARKUS ALLMANN, Architekt

„Die Transformation von der Industriebranche zum Stadtquartier eröffnet die Chance, die landschaftlich und ökologisch wertvollen Nachbarschaften von Leutstettener Moos und Starnberger See im Quartier selbst erfahrbar zu machen und in Verbindung zu bringen. Dies und die Vereinbarkeit von Dichte, Aufenthaltsqualität und angemessener Grünausstattung standen immer im Mittelpunkt der Diskussion.“

PROF. SUSANNE BURGER,
Landschaftsarchitektin

Impressum:

Herausgeberin:
Moosstraßen Immobilien GmbH & Co. KG
Moosstraße 8
82319 Starnberg
E-Mail: hallo@moosaik.de

Konzeption, Redaktion und Realisierung:
textbau.media
Marco Eisenack
Westendstr. 78
80339 München

Gestaltung:
dear robinson, München
ALL ABOUT, München

Fotos: Florentin Becker, Kehrbaum Architekten,
Charlotte Starup

Druck: Druckerei Vogl

5.000 Exemplare, klimaneutral
1. Auflage, München, Juli 2021



Kennen Sie unser *moosaik*- Update?

Sie wollen über die Meilensteine und Entwicklungen des Projekts *moosaik* stets aktuell informiert werden? Abonnieren Sie unser digitales *moosaik*-Update unter

📧 www.moosaik.de

oder schicken Sie uns eine Nachricht an update@moosaik.de und Sie erhalten alles Wissenswerte aus erster Hand per E-Mail direkt in Ihr Postfach.



moosaik in den sozialen Netzwerken!

f 📷 @moosaik_starnberg

„*moosaik* bietet die einmalige Chance der nachhaltigen Transformation einer Industriebranche in ein lebendiges, gemischt genutztes Quartier. Der aktuelle Stand der Wissenschaft ist in den Entwurf des Quartiers eingeflossen.“

PROF. THOMAS AUER,
TU München