

Pressemitteilung vom 19. Dezember 2023

Lebendiges Stadtquartier in Starnberg auf rund 3,5 Hektar

## **moosaik meistert Meilenstein: Bauausschuss stimmt für Offenlage des Bebauungsplans**

Eine der zukunftsweisendsten Quartiersentwicklungen Bayerns macht einen großen Schritt in Richtung Zukunft: Der Starnberger Bauausschuss möchte in seiner Sitzung am 18. Dezember 2023 für die weiteren Planungen von *moosaik* und die förmliche Offenlage des Bebauungsplans stimmen. Damit erreicht *moosaik – das verbindende Quartier* einen wichtigen Meilenstein auf dem Weg zur vielfältigen Umsetzung mit Wohnungen, Arbeitsplätzen, Nahversorgung und Freizeiteinrichtungen direkt am Ortseingang von Starnberg. Aus dem rund 3,5 Hektar großen, voll versiegelten Gewerbegebiet an der Münchner Straße soll ein urbanes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen, das neue Maßstäbe für klimaschonenden und nachhaltigen Städtebau setzt. Baubeginn ist für 2025 geplant.

- **Starnberg geht Weg für Bebauungsplan weiter**
- **Offenlage der Pläne und Gutachten im Januar 2024**
- **Insgesamt 19 verschiedene Gutachten erstellt**
- **Nachhaltiges Wassermanagement und Landschaftsarchitektur sind zentrale Themen**
- **Nächster Schritt: erste Abbrucharbeiten auf dem Grundstück**

*Starnberg* – Eine Verbindung schaffen. Zwischen Mensch und Ort. Zwischen Quartier und Stadt. Zwischen Architektur und Landschaft. Zwischen Moos und See. Zwischen Alt und Neu. Und zwischen Geschichte und Zukunft. Starnbergs wegweisendes Bauprojekt *moosaik – das verbindende Quartier* soll ein offenes, vitales wie urbanes Quartier zum Wohnen, Arbeiten und Leben sein. Auf dem 3,5 Hektar großen Gewerbegebiet am Ortseingang von Starnberg soll ein nachhaltiges und klimaschonendes Viertel entstehen, das nicht nur den neuen Stadtteil mit der Stadt, sondern auch die Menschen mit Natur und Kultur sowie neuen Wohn- und Arbeitsformen verbindet. Im Jahr 2019 haben die Initiatoren – die Familien Houdek, Baasel und Scherbaum –

ihre Ziele vorgestellt, zwischen B2 und Leutstettener Moos ein lebenswertes Quartier mit vielfältiger Architektur, Wohnungen und zeitgemäße Arbeitsorte zu kreieren.

Die Vision eines verbindenden Quartiers ist nun ein Stück näher gerückt: Denn der Starnberger Bauausschuss möchte in seiner Sitzung am 18. Dezember 2023 für die Offenlage des Bebauungsplans stimmen. Eine Offenlage wird im Bebauungsplanverfahren durchgeführt, um die Öffentlichkeit und die Betroffenen am Planungsprozess zu beteiligen. Dabei werden der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung und umweltbezogene Stellungnahmen öffentlich ausgelegt. „Die Projektplaner schaffen nicht nur ein neues, nachhaltiges wie klimaschonendes Viertel, sondern eine lebendige Gemeinschaft, die auf Wachstum, Nachhaltigkeit und einem starken Zusammenhalt basiert. Die bisherigen Erfolge des Projekts sind das Ergebnis einer engagierten Partnerschaft aller Beteiligten, seien es die Initiatoren-Familien Houdek, Scherbaum und Baasel, die Architekten oder die Fachgutachter“, sagt Bürgermeister Patrick Janik zum Beschluss. Das verbindende Quartier *moosaik* werde nicht nur ein Ort zum Wohnen und Arbeiten sein, sondern auch ein lebendiger Treffpunkt. „Ich freue mich darauf, diesen Weg gemeinsam mit allen Beteiligten zu gehen.“ Auch die Initiatoren freuen sich über den nächsten Schritt auf dem Weg zum Satzungsbeschluss: „Die gute Zusammenarbeit mit Stadtspitze, Bauamt und Landratsamt sowie der konstruktive Austausch mit dem Stadtrat waren entscheidend für unser Vorankommen. Die jahrelange intensive Arbeit hat sich gelohnt, da wir das Quartier in vielen Dimensionen weiterentwickeln konnten. Wir freuen uns jetzt auf die Umsetzung dieses zukunftsweisenden Projekts“, sagt Rudolf Houdek stellvertretend für alle Initiatoren-Familien nach dem Bauausschuss-Beschluss.

Der Offenlage ging eine intensive konzeptionelle Arbeit von fünf renommierten Architekturbüros aus Deutschland und Österreich voraus. Johannes Ernst des namhaften Büros Steidle Architekten wurde federführend beauftragt, das städtebauliche Konzept von Kehrbaum Architekten zu vertiefen. Beteiligt waren an den bisherigen Planungen auch Maier Neuberger Architekten und Riepl Kaufmann Bammer Architektur. Jedes Büro hat auf der Grundlage gemeinsamer Gestaltungsrichtlinien individuelle Gebäude entwickelt, die sich durch unterschiedliche Konstruktionen, Grundrisse und Fassaden auszeichnen. Das innovative Berliner Büro Topotek 1 hat den viel gelobten Masterplan für die Außenanlagen entwickelt.

Einigkeit besteht vor allem in der Verwendung natürlicher und nachhaltiger Materialien. Ziel des vielfältigen Teams ist, ein zukunftsstarkes, vitales sowie urbanes und auch umweltbewusstes Stadtquartier, das sich in das Umfeld einfügt, zu errichten. Dafür wurden 19 umfangreiche Gutachten zu den Themen Umwelt, Artenschutz, Sozialstruktur, Baugrund, Hydrologie, Altlasten sowie Verkehr, Einzelhandel, aber auch Abwasser, Energie- und Wärmeversorgung erstellt. Zuletzt hatte sich der Stadtrat im Sommer 2023 mit dem Planungsstand des *moosaik* befasst.

## Stadt wünscht Aufwertung des Standorts sowie der Stadteinfahrt

„Die Planung des *moosaik*-Projekts hat einen entscheidenden Meilenstein erreicht. Das städtebauliche Konzept verspricht architektonische Vielfalt, nachhaltiges Bauen und großzügige Grünflächen. Ein Raum, der Begegnungen und urbane Lebensqualität in Starnberg fördert“, so Bürgermeister Patrick Janik zum geplanten Beschluss der Offenlage der Pläne. Mit dem *moosaik* werde eine langfristige Aufwertung des Gewerbegebiets erreicht. Der jetzige Zustand sei städtebaulich wenig ansprechend. Die Lage sowie die gute Anbindung an Stadt, See und das angrenzende Naturschutzgebiet machen das Areal jedoch attraktiv, das neue Konzept gebe einen Ausblick in die Zukunft, wie grün, nachhaltig und lebenswert das neue Quartier sein könnte. Direkt am Ortseingang gelegen – von München und der Autobahn A952 kommend – präge das Grundstück den ersten Eindruck von Starnberg. Mit dem neuen, klimaschonenden und nachhaltigen Quartier könne somit nicht nur der Standort selbst, sondern auch der Stadteingang aufgewertet werden. Die Stadt freut sich vor allem über die gute Zusammenarbeit aller Beteiligten beim Projekt. „Die Projektplaner schaffen nicht nur ein neues, nachhaltiges wie klimaschonendes Viertel, sondern eine lebendige Gemeinschaft, die auf Wachstum, Nachhaltigkeit und einem starken Zusammenhalt basiert. Die Neugestaltung des ehemaligen Gewerbegebiets an der Moosstraße zu einem urbanen Raum voller Möglichkeiten zeigt, wie die Attraktivität unseres Standortes für Unternehmen und Bewohner gleichermaßen gesteigert wird.“

## Verzahnung von Quartier und Naturschutzgebiet für eine grüne Oase

Die beschlossene Offenlage ist der Beweis, dass sich die intensive Vorarbeit für das *moosaik* gelohnt hat. Die Initiatoren haben ein Landschaftsarchitekturkonzept präsentiert, das eine Lösung für die Integration des *moosaik* aufzeigt, die auch den gesamten Bauausschuss überzeugt. Denn eine wichtige Frage bei *moosaik* lautet: Wie kann ein gemischt genutzter Stadtteil verschiedene Bereiche sinnvoll zusammenführen und sich gleichzeitig harmonisch in seine natürliche Umgebung – also das Leutstettener Moos – einfügen? Wie können dort grüne Freiräume entstehen, die die Gegebenheiten des umgebenden Naturraums aufnehmen und auf die Herausforderungen des Klimawandels vorbereitet sind? Das nun vorgestellte landschaftsarchitektonische Konzept des Landschaftsplanungsbüros Topotek 1 gibt Antworten auf diese Fragen: Ziel des Konzeptes für die Außenanlagen ist es, mit der Identität des Ortes und den lokalen Besonderheiten zu arbeiten.

## Erlen auf der Moosachse

Grünflächen sollen Natur- und Siedlungsraum in beide Richtungen harmonisch miteinander verzahnen. Eine mit Erlen, Weiden und Eschen bepflanzte Moosachse wird den nördlichen Rand des Quartiers säumen und so den Landschaftsraum des Leutstettener Moores nach

Westen fortsetzen. Die Bepflanzung der Achse orientiert sich somit am vorhandenen Lebensraum des Landschaftsschutzgebietes. Im Quartier wird die Moosachse durch Moosgärten und Birkenhaine in Anlehnung an die Starnberger Birkenwälder verstärkt und erweitert. Die Quartiersmitte soll durch eine urbane Bepflanzung mit robusten Klimabäumen geprägt werden, die auch unter erschwerten Bedingungen gedeihen. Das Grün- und Freiraumkonzept erweitert die Erdgeschosszonen der Häuser: Dies spiegelt sich vor allem auch in der Quartiersmitte wider, die mit einem Café mit Terrasse und einem Restaurant als zentraler Treffpunkt fungieren soll. Wasserflächen sollen an heißen Sommertagen für Abkühlung sorgen. Genauso wie zwischen den Wohnhäusern durch naturnahe Spielplätze für große und kleine Bewohner\*innen ein Ort der Freizeitgestaltung geschaffen werden soll. Auch begrünte Dachflächen sind Teil des Konzepts.

### **Schwammstadt-Konzept: *moosaik* setzt Maßstäbe für klimaresiliente Stadtquartiere**

Für eine resiliente und zukunftsorientierte Stadtplanung ist auch die Auseinandersetzung mit dem Wassermanagement und der Vorbereitung auf Extremwetterereignisse im zukünftigen Stadtteil elementar. Um sich aktiv an die Anforderungen des Klimawandels anzupassen und das Quartier und seine Umgebung zu schützen, soll in Starnberg das Konzept der Schwammstadt umgesetzt werden.

„Eine der Hauptaufgaben ist es, das Quartier gegen Extremsituationen wie Hitze und Starkregen zu wappnen. Dies wird durch umfangreiche Maßnahmen im Bereich der Regenwasserbewirtschaftung erreicht“, sagt Prof. Dr. Patrick Keilholz, der für die Planung des Wassermanagements im Stadtteil verantwortlich ist. Auf einer Fläche von 15.000 m<sup>2</sup> werden entsiegelte Flächen geschaffen, die die Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser ermöglichen. Ein weiterer Schwerpunkt wird die Reduzierung von Sturzfluten sein, die bei Starkregenereignissen durch den oft hohen Versiegelungsgrad in urbanen Gebieten entstehen. Eine ebenso wichtige Rolle bei den Planungen spielt das Grundwassermanagement. Aufgrund der hohen Grundwasserstände und der Nähe zum Leutstettener Moos wurden gezielte Maßnahmen zum Schutz und Erhalt des Grundwassers entwickelt, so Prof. Dr. Patrick Keilholz.

„Die Komplexität dieser Planung zeigt den fortschrittlichen und vorausschauenden Ansatz von *moosaik*. Wasserwirtschaftliche Belange wurden frühzeitig in den Planungsprozess integriert, um in enger Zusammenarbeit mit uns, Planern, Initiatoren, Naturschutzbehörden und weiteren Beteiligten eine vielschichtige, interdisziplinäre Lösung zu entwickeln. Damit setzt das *moosaik*-Quartier neue Maßstäbe für zukunftsfähige, klimaresiliente Stadtquartiere“, so Prof. Dr. Patrick Keilholz.

## **So geht's weiter: Abbrucharbeiten und Bürgerinformation**

Mit dem positiven Beschluss im Rücken blicken die Initiatoren-Familien Houdek, Scherbaum und Baasel ins neue Jahr: Bereits 2024 sollen die ersten Abbrucharbeiten auf dem Areal zwischen Moosstraße, Petersbrunner Straße und Bundesstraße 2 beginnen. Gleichzeitig will man die Starnberger Bürger\*innen kontinuierlich mit einem digitalen Baustellen-Newsletter und einem Journal über die nächsten Schritte und den Zeitplan des innovativen Bauprojekts informieren. In einem ersten Schritt werden der Öffentlichkeit alle Details zum Bebauungsplan, zur geplanten Architektur sowie zur Grünflächennutzung und zum Wassermanagement vorgestellt. Eine erste Bürger\*inneninformation soll im ersten Quartal 2024 stattfinden. Derzeit gehen die Initiatoren von einem Baubeginn in 2025 aus.

## **Kreative Intervention von Lawrence & Lawrence**

Dass Kunst und Kultur künftig im *moosaik* ihren Platz finden sollen, ist keine Neuigkeit. Eine erste kreative Intervention wird schon bald erstmalig auf dem *moosaik*-Gelände Einzug halten: Mit einer spielerischen Interpretation des *moosaik*-Prinzips wird das renommierte Künstlerduo Lawrence & Lawrence, das zuletzt mit seiner Skulptur „Pink Head“ Erfolge feierte, ein ganz besonderes Projekt auf dem Starnberger Gelände realisieren. In Starnberg ist nun auf den über 20 Meter hohen Schornsteinen ein Mural entstanden. Inspiriert von den Farben und Motiven, die zuvor die Außenwände des von Naomi Lawrence temporär genutzten Ateliers auf dem *moosaik*-Gelände derzeit zieren, verleiht das visionäre Design den Schornsteinen eine schwebende Leichtigkeit, die sich in einer bewegten Choreografie gen Himmel entfaltet. Mit ihrer Expertise in der Gestaltung großer Höhenkunstwerke, darunter das beeindruckende Wandgemälde im Starnberger Schlosstheater, schenkt das Künstlerduo mit dem *moosaik*-Kunstwerk dem zukünftigen Quartier sowie Starnberg einen besonderen Blickfang.

## **Fundament für ein zukunftsweisendes Quartier**

Mit *moosaik – das verbindende Quartier* soll an prominenter Stelle am Ortseingang Starnbergs ein klimaschonendes, nachhaltiges und neues Stadtquartier mit ca. 80.000 qm Geschossfläche entstehen, das viel Platz für Gewerbe, Arztpraxen, Hotellerie, Quartiersversorgung und sonstige Nutzungen inklusive einer Kita und möglicher öffentlicher Einrichtungen vorsieht. Zudem wird neuer Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten geschaffen – darunter auch besondere Wohnformen. So soll sich die attraktive Mischung aus Wohnen, Dienstleistung und Arbeiten sowie Soziales und Kultur sowohl im Stadtquartier selbst als auch darüber hinaus mit der Stadt, dem See und dem Moos verbinden. Daher auch das Leitmotiv: „Das verbindende Quartier“.

Ein neuer Steg könnte Fußgänger und Radfahrer sicher über die viel befahrene Münchner Straße bringen und zentral im neuen Stadtquartier auslaufen, wo ein belebter Platz mit einem Spielbrunnen geplant ist.

Lebensgefühl mit Weitblick: Im Gebäude an der Münchner Straße soll auf dem Dach des geplanten Hotels eine Bar mit Blick auf den See und die bayerischen Alpen entstehen.

## Zahlen, Daten, Fakten:

Name:	<i>moosaik – das verbindende Quartier</i>
Initiatoren:	Familien Baasel, Houdek, Scherbaum
Lage:	östlicher Ortseingang Starnbergs; zwischen Moosstraße, Petersbrunner Straße und Münchner Straße
Größe des Areal:	3,5 Hektar
geplante Geschossfläche:	ca. 80.000 qm
Nutzungen:	Gewerbe, Praxen, Hotellerie, Quartiersversorgung und sonstige Nutzungen inklusive einer Kita und möglicher öffentlicher Einrichtungen, Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, darunter auch besondere Wohnformen
Entwürfe von:	Kehrbaum Architekten, Maier Neuberger Architekten, Riepl Kaufmann Bammer Architektur, steidle architekten, Dietrich Untertrifaller Architekten, Topotek 1
Gestaltungsbeirat:	Gestaltungsbeirat: Prof. Dr. Franz Pesch (Pesch Partner Architekten Stadtplaner), Prof. Markus Allmann (Allmann Sattler Wappner Architekten, Institut für Raumkonzeption und Grundlagen des Entwerfens (IRGE) an der Universität Stuttgart), Prof. Susanne Burger, (Burger Landschaftsarchitekten, Lehrgebiet für Entwerfen in der Landschaftsarchitektur an der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf), Dr. Michael Schober (Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung), Prof. Thomas Auer (Transsolar Energietechnik, Lehrstuhl für Gebäudetechnologie und klimagerechtes Bauen an der TU München), Prof. Dr. Klaus Bogenberger (Lehrstuhl für Verkehrstechnik an der TU München)

**Pressekontakt**

Marco Eisenack  
MUNICH INNOVATION CREW GmbH / textbau.media – Kommunikation & Konzepte //  
Eisenheimerstraße 48  
80687 München  
M. +49 (0)170 1836506  
presse@textbau.media