



Quartiersentwicklung in Starnberg:

Bebauungsplan fürs moosaik: Einstimmiger Aufstellungsbeschluss

Ein lebendiges und besonders nachhaltiges Quartier mit einer urbanen Mischung aus Arbeiten, Wohnen und Freizeit am Starnberger Ortseingang als Ersatz für ein marodes Gewerbegebiet: Mit einem einstimmigen Beschluss macht der Starnberger Stadtrat den Weg frei zur Änderung des Bebauungsplans und damit für das Projekt „moosaik – das verbindende Quartier“.

Starnberg – Am 10. Dezember 2020 wurde der nächste Baustein für ein innovatives Stadtquartier im Starnberger Westen gelegt. Die von der Starnberger Unternehmerfamilie Houdek vorgelegten Planungsziele für das rund 30.000 qm große Areal moosaik wurden vom Bauausschuss einhellig und unter großer Zustimmung angenommen. Um zugleich zukünftige weitere Entwicklungen im Umfeld anzustoßen, wurde ebenfalls ein Masterplan für

das gesamte Gewerbegebiet beschlossen, der das Gewerbegebiet bis zur S-Bahn-Station Starnberg-Nord umfasst. Dem Stadtrat wurde ein Aufstellungsbeschluss für die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes für das gesamte Gewerbegebiet unter Zugrundelegung der Planungsziele für das Areal vom Grundstück der Familie Houdek bis zum Grundstück der Familie Hauser an der Münchner Straße empfohlen.



Die grüne Markierung zeigt den Masterplan-Umgriff des Änderungsbeschlusses am Starnberger Ortseingang. Das Areal, für das im Rahmen der moosaik-Entwicklung die Planungsziele beschlossen wurden, ist violett dargestellt.

„Beispielhafte Entwicklung für jede Stadt in Deutschland“

„Moosaik wird das Gesicht von Starnberg nicht nur prägen, sondern extrem positiv verändern“, attestierte Marc Fiedler, städtischer Referent für Bauen und Wohnen. „Das Projekt bringt Starnberg nach vorne, in einer Art und Weise, wie wir es hier noch nicht gesehen haben“, erwartet Fiedler. Das Projekt habe sich durch die konstruktive Zusammenarbeit von Bauherrn, Architekt, Verwaltung und Gestaltungsbeirat beeindruckend weiterentwickelt. „Bedenken wurden in einer beispielhaften Art Rechnung getragen“, lobt Fiedler. Für den Referenten steht fest, dass Starnberg eine Vorlage für modernen Städtebau abliefern. „Die Entwicklung dieses Quartiers ist beispielhaft für jede Stadt in Deutschland“, betonte Fiedler.

Zuvor hatte Stadtbaumeister Stephan Weigl mit Hinweisen auf den guten Verlauf der Zusammenarbeit für die Änderung des Bebauungsplans geworben. Es sei an der Zeit, das desolante Gewerbegebiet in Richtung urbanes Gebiet zu entwickeln. Auf Grundlage von verbindlichen Planungszielen kann das Verfahren nach der erfolgreichen Abstimmung in die nächste Runde gehen. Die Leitlinien legen unter anderem die Art der Nutzung für das künftige Quartier fest. Statt der bisherigen Monokultur ist ein bunter Mix aus Nutzungen gewünscht: innovative Gewerbebetriebe ebenso wie Handwerker, Dienstleister und Gastronomie ebenso wie Betreuungsangebote und öffentliche Einrichtungen als auch

Zentralen von Rettungsdiensten. Ein Augenmerk soll auch auf der Schaffung von Wohnraum liegen.

Das Thema Nachhaltigkeit und Ökologie ist ein zentraler Aspekt der beschlossenen Planungsziele: vorgesehen sind unter anderem „klimagerechte Mobilitätskonzepte mit Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung“, eine konsequente „Durchgrünung“ zur Förderung des Stadtklimas, „klimagerechtes Regenwassermanagement“ und auch die Architektur soll nicht nur „hochwertig“ und „dem Ort angemessen“ sein, sondern zudem „klimagerecht“.

Rudolf Houdek fühlt sich nach der Sitzung bestärkt, das moosaik weiterhin mit außergewöhnlichem Engagement und einem besonderem Qualitätsanspruch voranzutreiben. „Wir sind sehr angetan von der positiven Dynamik, die sich rund um das Projekt entwickelt hat. Ich bedanke mich bei den Stadträten für die gute Zusammenarbeit und das Vertrauen in unsere Arbeit“, so Rudolf Houdek.

Auch Robert Houdek blickt zuversichtlich in die Zukunft: „Trotz der besonderen aktuellen Bedingungen hat unsere Vision im vergangenen Jahr einen großen Schritt nach vorne gemacht. Ich glaube, hier ist nicht zuletzt die Teamarbeit ein Erfolgsrezept. Gerade wenn man als Bauherr viele Hausaufgaben zu erledigen hat, ist die gemeinschaftliche Herangehensweise ein wichtiger Antreiber“, so Robert Houdek.

Entwicklung in guter Nachbarschaft

Nicht nur auf politischer Ebene kommt „moosaik – das verbindende Quartier“ gut voran: In der Zwischenzeit konnte die Investorengruppe unter Leitung von Rudolf und Robert Houdek die Gespräche mit der Nachbarschaft erfolgreich abschließen. So ist nun auch Familie Baasel mit ihrem ehemaligen Firmengelände offizieller Partner des Projekts. „Wir freuen uns, dass wir Teil dieser schönen Entwicklung sein können, die eine große Chance für ein zukunftsfähiges Starnberg bietet – sowohl was die spannende Architektur betrifft als auch die vielseitige Nutzung“, so Susy Baasel.

Die Firma Baasel Lasertech hatte sich unter dem Label „Spitzentechnologie made in Starnberg“ einen Namen gemacht. Vor vier Jahren hat das erfolgreiche Unternehmen Starnberg in Richtung Gilching verlassen. Seither wurde viel über die bestmögliche Nutzung des ehemaligen Firmengeländes diskutiert. Auch durch die kooperative Vereinbarung mit Familie Hauser, die ihre Grundstücke in das Projekt einbringt, aber weiterhin als Eigentümerin im Bestand hält, wird moosaik seinem Namen als verbindendes Quartier gerecht. Zudem, weil es der Investorengruppe gelungen ist, noch weitere benachbarte Grundstücke anzukaufen und in die Planungen zu integrieren.



Das große Ganze im Blick: Der federführende Architekt Klaus Kehrbaum (rechts) mit Architekt Prof. Markus Allmann bei einer Sitzung des Gestaltungsbeirats.

Gestaltungsbeirat schafft weitere Qualitäten

Auch die planerischen Arbeiten rund um Architektur und Städtebau wurden in den vergangenen Monaten engagiert vorangetrieben. Gerne sind die Bauherren einer Empfehlung der Verwaltung gefolgt, einen unabhängigen Gestaltungsbeirat einzuberufen. Hochrangige Experten fördern seither die Qualität des Konzepts in den Bereichen Städtebau, Architektur, Mobilität, Nachhaltigkeit und Umweltschutz mit ihren spezifischen Erfahrungen. Die von Kehrbaum Architekten skizzierte Vision eines gemischten Quartiers mit urbaner Dichte, viel Grün, ökologischen Baustoffen und nachhaltigen Mobilitätslösungen wurden von dem beratenden Gremium in mehreren Sitzungen reflektiert und in der Grundausrichtung sehr positiv bewertet. „Ich freue mich, dass wir die Möglichkeit bekommen haben, unsere Konzepte durch den ganzheitlichen Blick hochkarätiger Experten und Kollegen mit ihrem ganz speziellen Blickwinkel zu fokussieren. So kommt das gesamte Projekt in den Genuss einer zusätzlichen Qualitätssteigerung“, betont Architekt Kehrbaum. „Ich freue mich, dass der Beirat einhellig von dem Gesamtkonzept überzeugt ist“, so Kehrbaum. Er freue sich darauf, die zusätzlichen Empfehlungen in das Projekt einarbeiten.

Die Namen und Funktionen der Personen im Gestaltungsbeirat gewährleisten höchste Expertise: Im Bereich Stadtplanung kommen die Anregungen von Prof. Franz Pesch. Im Feld der Architektur gibt Prof. Markus Allmann seine Erfahrungen weiter. Die Landschaftsarchitektur wird von Prof. Susanne Burger als Expertin für Landschaft und Freiraum bereichert. Unterstützt werden diese drei Experten von weiteren Spezialisten: Prof. Klaus Bogenberger, Leiter des Lehrstuhls für Verkehrstechnik an der TU München, berät in Sachen zukunftsfähiger Mobilität, Dr. Hans Michael Schober bewertet die Naturschutzaspekte unter besonderer Berücksichtigung des nahegelegenen, einzigartigen Biotops, während die energetisch vorbildliche Planung von Prof. Thomas Auer, Lehrbeauftragter am TUM-Lehrstuhl für Gebäudetechnologie und klimagerechtes Bauen, unterstützt wird.

In bisher drei Sitzungen haben die Experten gemeinsam mit Bürgermeister, Stadträten und Verwaltung die vom Architekten vorgestellten Ziele vielschichtig betrachtet und diskutiert.

Nachdem die Empfehlungen und Optimierungen eingearbeitet wurden, werden sie vertieft in die Planung einfließen.

Nächster Baustein: Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Ergebnisse aus der kollegialen Zusammenarbeit zwischen dem Gestaltungsbeirat und dem Architekten der Investoren sind nun zugleich die Grundlage des formellen Bebauungsplan-Verfahrens. Sobald der Beirat und der Stadtrat das städtebauliche Konzept bestätigen, kann die frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung starten. In diesem Verfahrensschritt werden sowohl den Bürgerinnen und Bürgern als auch den Trägern öffentlicher Belange die Ziele der Planung umfänglich vorgestellt. Alle Starnberger Bürgerinnen und Bürger, aber auch sämtliche Fachstellen sind in diesem Zeitraum eingeladen, ihre jeweiligen Anregungen oder Bedenken zu dem Planungsziel zu äußern. Dies erfolgt voraussichtlich im ersten Halbjahr 2021

Einmalige Chance für Starnberg

„moosaik – das verbindende Quartier“ geht zurück auf eine Initiative der Starnberger Unternehmerfamilie Houdek, die gemeinsam mit Partnern und Nachbarn auf ihrem ehemaligen Werksgelände und im direkten Umfeld ein Quartier entwickeln möchte, das mit integrativem Nutzungsmix auf die Anforderungen modernen Städtebaus reagiert. Das marode Gewerbegebiet galt seit Jahren als Sorgenkind der Stadt. Vor allem der desolate Stadteingang mit seinen in die Jahre gekommen Gebäuden ließ in der Bevölkerung den Wunsch nach einer Veränderung immer stärker werden.

Gemeinsam mit der professionellen Unterstützung des erfahrenen Unternehmers Rainer Scherbaum sowie den Nachbarn Baasel und Hauser verwandeln Rudolf Houdek und Robert Houdek das Grundstück zwischen Moos- und Petersbrunner Straße in ein qualitativ hochwertiges und architektonisch ansprechendes Quartier, das die Bereiche Arbeit, Wohnen und Freizeit integriert und das Moos mit dem See verbindet.

Die besonderen Rahmenbedingungen machen die qualitätsvolle Planung überhaupt erst möglich. Durch die Eigentümerstruktur und das Ansinnen der Partner, die Immobilien im Bestand zu halten, geht es allen Beteiligten darum, ein wirklich nachhaltiges und qualitativ hochwertiges Quartier zu schaffen. So wird es möglich, einen Nutzungsmix zu realisieren, innovative Architektur auf den Weg zu bringen, Handwerk und Hightech zu verbinden, auf Holz und Recyclingbeton zu setzen, viel Begegnungsräume und Grünflächen zu schaffen und besonders ökologisch und energetisch vorbildlich zu planen. „Auf dieser Grundlage wird hier ein Pilotprojekt für zukunftsfähige Quartiere in Bayern entstehen“, ist Architekt Klaus Kehrbaum überzeugt.

Als die Vision am 23. Januar 2020 zum ersten Mal in der Vollversammlung des Starnberger Stadtrats vorgestellt wird und Architekt Klaus Kehrbaum die Leitlinien erläutert, gibt es einhellige Zustimmung. Das liegt auch an der Familiengeschichte. Es ist nicht das erste Mal, dass unter dem Namen Houdek entscheidende Akzente für die zukunftsfähige Entwicklung Starnbergs gesetzt werden: Die Houdeks waren 1962 die Ersten, die mit dem Bau ihres Firmensitzes an der Petersbrunner Straße, die Entwicklung des Gewerbegebietes am Moos angestoßen haben.



Eine Starnberger Familiengeschichte vor einem neuen Kapitel: Die Initiatoren des Projekts moosaik – Rudolf Houdek (links) und Robert Houdek (rechts) – vor einem alten Firmenschild.

Ansprechpartner für die Presse:

textbau.media – Kommunikation & Konzepte

Marco Eisenack
Westendstraße 78
80339 München

presse@textbau.media
Tel. +49 89 21 66 50 55