

moosaik – das verbindende Quartier:

## **Starnberger Pionierprojekt für grüne und ganzheitliche Quartiersentwicklung erreicht nächsten Meilenstein**

Ein großer Schritt auf dem Weg zu einem zukunftsfähigen Stadtquartier am Starnberger Ortseingang ist gemacht: Einstimmig und mit viel Unterstützung hat der Bauausschuss des Starnberger Stadtrats am 22. Juli 2021 die Fortführung der Änderung des Bebauungsplans für *moosaik – das verbindende Quartier* beschlossen. Mit dem positiven Votum der Politik geht das Verfahren in die nächste Runde. Über einen Zeitraum von sechs Wochen beginnt nun mit der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung der Beteiligungsprozess für ein Leuchtturmprojekt moderner Stadtentwicklung.



„Wir freuen uns darauf, das mit viel Expertise, Sorgfalt und auch Leidenschaft entwickelte Konzept der Öffentlichkeit vorstellen zu dürfen“, sagt Architekt Klaus Kehrbaum und bedankt sich bei allen Beteiligten: „Durch die gute Zusammenarbeit mit Bürgermeister Patrick Janik, der Verwaltung – insbesondere Stadtbaumeister Stephan Weidl –, dem Stadtrat und den Initiator\*innen Familien Houdek, Scherbaum, Baasel und Hauser konnten die verschiedenen Qualitäten des Quartiers weiter verbessert werden. Ich möchte mich bei allen Verantwortlichen ausdrücklich für diese vorbildliche Teamleistung bedanken“, so Kehrbaum.

Rudolf Houdek betont die konstruktive Stimmung und blickt nach dem erreichten Planungsschritt zuversichtlich auf die nun anstehenden Aufgaben: „Es war spannend, zu beobachten, wie durch den Architekten Klaus Kehrbau und den hinzugezogenen Expertenbeirat unsere Ideen in handfeste Planungen überführt wurden. Jetzt kann die nächste Phase beginnen. Wir sind uns der verantwortungsvollen Aufgabe bewusst und würden das Projekt gerne in der hohen Qualität des städtebaulichen Entwurfs realisieren“, so Houdek.

### **Bürgermeister Janik: “Entscheidender Baustein für die Wirtschaftsförderung”**

Starnbergs Bürgermeister Patrick Janik hebt die wirtschaftliche Bedeutung hervor. „Die Planung des urbanen Quartiers *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 eines vielseitig nutzbaren Gebietes, in dem Arbeiten, Wohnen und Freizeitgestaltung möglich wird, ist deshalb für die weitere Belebung der Stadt Starnberg von großer Bedeutung. Zudem ist sie ein entscheidender Baustein für die Wirtschaftsförderung unserer Stadt.“



*Ein gemeinsames Ziel im Blick: Private Initiator\*innen und die Stadt Starnberg wollen die heutige Gewerbebrache in ein urbanes Quartier mit gemischten Nutzungen und ökologischer Vorbildfunktion verwandeln. (Von links nach rechts: Susy Baasel, Carl Baasel, Patrick Janik, Stephan Weinl, Rainer Scherbaum, Klaus Kehrbau, Rudolf Houdek, Robert Houdek)*

### **Gemeinsame Stadtreparatur mit viel Heimatverbundenheit**

Unter dem Namen *moosaik – das verbindende Quartier* soll am östlichen Ortseingang Starnbergs 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



leeren Hallen und maroden Gebäude ersetzen, die derzeit das Bild des vollversiegelten Gewerbegebiets prägen. Dem traditionsreichen Familienbetrieb Houdek war es durch den Zusammenschluss mehrerer Grundstückseigentümer\*innen gelungen, erstmals neue städtebauliche Möglichkeiten in Starnberg zu eröffnen. Seit die Vision im Dezember 2019 im Stadtrat präsentiert wurde, gilt das Vorhaben weit über Starnberg hinaus als vorbildliches Projekt für zukunftsfähigen Städtebau – was die inhaltlichen Ziele betrifft, ebenso wie das offene und kooperative Verfahren.

Im Dezember 2020 hatte der Stadtrat die Planungsziele einstimmig angenommen und die Ausarbeitung des nun verabschiedeten Aufstellungs- und Offenlegungsbeschlusses auf den Weg gebracht. Unter Zugrundelegung der Planungsziele ist damit die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes für das Areal an der Moos- und Petersbrunner Straße bis zur Münchner Straße vorgesehen.



*Viel Grün und viel Leben: Die Planungen für den neuen Quartiersplatz. (Credit: Kehrbaum Architekten)*

### **Kraft des Kollektivs – Expertenbeirat prüft Planungen**

In den vergangenen Monaten haben Kehrbaum Architekten das Planungskonzept für das neue Stadtquartier in Zusammenarbeit mit einem eigens einberufenen, hochkarätigen Expertenbeirat geschärft und unter anderem die räumliche Konfiguration, die Wegeführungen sowie die möglichen Nutzungen des Projekts vertieft und mit renommierten Fachleuten weiterentwickelt.

Unabhängige Experten aus Architektur, Städtebau, nachhaltiger Gebäudetechnik, Mobilität und Landschaftsplanung haben die Qualität des Konzepts in fünf Sitzungen begutachtet und mit ihren spezifischen Erfahrungen erweitert. Ein besonderes Augenmerk lag dabei auf dem Städtebau, der Dichte und Höhe der Gebäude sowie auf der Organisation der Verkehrswege und der Gestaltung der Grünflächen.

Vorsitzender des Expertenbeirates ist Architekt Prof. Dr. Franz Pesch, der als Experte für den Bereich Städtebau die Planung als "Investition in die Zukunft der Stadt" bewertet hat. Leitlinien für die Realisierung des neuen Quartiers seien, laut Prof. Dr. Pesch, die optimalen

Verbindungen in die Stadt, ein sorgfältig gestalteter Übergang zum Leutstettener Moos und die attraktiven öffentlichen Räume. Auch Architekt Prof. Markus Allmann blickt zufrieden auf die Ergebnisse des Gremiums: “Das Projekt hat im Dialog zwischen den Expert\*innen und mit dem Architekten an Tiefe und Profil gewonnen, ohne seine Vision in Städtebau, Architektur und Nachhaltigkeit einzubüßen”, so Prof. Markus Allmann.

### **Bürgerinformation auf Augenhöhe**

In einem im Sommer 2021 erstmals erscheinenden *moosaik*-Journal finden Bürger\*innen ab sofort Fakten und Hintergründe über die Planungen und den Baufortschritt. Wer sich lieber online informiert, kann sich in Kürze auf der Website [www.moosaik.de](http://www.moosaik.de) einen digitalen Infobrief per E-Mail bestellen. Auf der Projekt-Website finden die Besucher\*innen außerdem Wissenswertes zur Historie des Areals.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung haben Bürger\*innen auch auf Seiten der Stadt die Wahl zwischen digitaler und analoger Information. Alle Pläne, die im Rathaus vor Ort ausgelegt werden, sind auch in einem virtuellen Raum auf der Website der Stadt Starnberg unter [www.starnberg.de](http://www.starnberg.de) einsehbar. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens können sich sowohl Bürgerinnen und Bürger als auch Träger öffentlicher Belange über die Inhalte informieren und ggf. eine Stellungnahme abgeben.



*Eine Hommage an das Moos und an den See – mit der Auswahl der Pflanzen und einem geplanten Steg sollen Verbindungen zum Umfeld geschaffen werden. (Credit: Kehrbaum Architekten)*

### **Vielfalt und viel Grün – das verbindende Quartier**

Mit *moosaik – das verbindende Quartier* soll an prominenter Stelle am Ortseingang Starnbergs ein Stadtquartier mit ca. 80.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche entstehen, das viel Platz für Gewerbe, Praxen, Hotellerie, Gastronomie und sonstige Nutzungen inklusive einer Kita und möglicher öffentlicher Einrichtungen vorsieht. Darüber hinaus wird Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten geschaffen – darunter auch besondere Wohnformen wie zum Beispiel Wohnen im Alter inklusive Pflege. So soll sich die attraktive Mischung aus Wohnen, Dienstleistung und Arbeiten sowie Freizeit und Kultur im Stadtquartier selbst als auch darüber hinaus mit der Stadt, dem See und dem Moos verbinden. Daher auch das Leitmotiv: “Das verbindende Quartier”.

Holz als Bekenntnis zu nachhaltiger Architektur: Die Gebäude zwischen Moosstraße, Petersbrunner Straße und Münchner Straße sollen auch in Holz-Hybridbauweise entstehen. Ein neuer Steg könnte Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen sicher über die viel befahrene Münchner Straße bringen und würde in der Mitte des neuen Stadtquartiers auslaufen, wo ein belebter Platz mit einem Spielbrunnen geplant ist.

Lebensgefühl mit Weitblick: In der belebten Mitte soll ein Hochpunkt gesetzt werden, der neben einer Vielzahl von Nutzungen auch ein gastronomisches Angebot wie zum Beispiel ein Restaurant mit Dachterrasse bereithalten könnte. Vom Dach aus soll man den Ausblick über den Starnberger See und in die bayerischen Alpen genießen können. Auch die anderen Dachflächen sollen nach Möglichkeit für die Nutzer\*innen als Freiflächen zugänglich sein.

Im Expertenbeirat wurde die urbane Qualität genau untersucht: Landschaftsarchitektin Prof. Susanne Burger legte als Expertin für Landschaft und Freiraum viel Wert auf "die Vereinbarkeit der Dichte im Quartier mit Zielen der Aufenthaltsqualität und vor allem der Begrünung vor Ort" und bestätigte, dass das Thema im Expertenbeirat intensiv und produktiv diskutiert worden sei.

### **Autofrei, Ökostrom und Wasserkreislauf: Pilotprojekt für klimafreundlichen Städtebau**

Alle Beteiligten wollen diese Chance nutzen, ein besonders nachhaltiges und weitgehend klimaneutrales Quartier zu schaffen. Dass das Quartier oberirdisch komplett autofrei sein wird, ist nur ein Aspekt unter vielen. Regenerative Energiekonzepte, Netzlösungen für Wärme und Strom, robuste Bauweisen und ein ressourcenschonender Gebäudebetrieb sollen maximale Klimaneutralität in Gebäudeerstellung und -betrieb sicherstellen.

Nicht nur städtebaulich, sondern auch energetisch soll das Quartier dank seines zukunftsweisenden Konzepts zur Energiegewinnung, des maximal reduzierten Verbrauchs im Quartier und der innovativen Technik einen vorbildlichen Charakter vorweisen. Aus Sicht von Prof. Thomas Auer, Lehrbeauftragter am TUM-Lehrstuhl für Gebäudetechnologie und klimagerechtes Bauen, hat das *moosaik* das Potential bundesweit Leuchtturmcharakter zu erlangen. "Der aktuelle Stand der Wissenschaft ist in den Entwurf des Quartiers eingeflossen", so Professor Auer.

Im Rahmen der Workshops wurde zudem das Leutstettener Moos in seiner Besonderheit thematisiert: vom systematischen Regen- und Grundwassermanagement bis hin zu der Entwicklung von Moosgärten. Nach Planung von Landschaftsarchitekt Martin Rein-Cano von TOPOTEK1 sind mit Blick auf Hitze- und Trockenperioden besonders resiliente, sogenannte Klimabäume vorgesehen. Eine von mehreren Lösungen, die im Gestaltungsbeirat entwickelt wurden. "Das Projekt *moosaik* ist mit den beauftragten Spezialisten mit der Zielsetzung in die Planung gestartet, die natürlichen Ressourcen zu schonen und die biologische Vielfalt nicht nur zu erhalten, sondern auch zu erhöhen", erklärt Dr. Hans Michael Schober, Experte für den Bereich Landschaftsarchitektur und Ökologie. Gerade die Aspekte Grundwasser und Verträglichkeit zum Leutstettener Moos sei im Dialog mit den Verantwortlichen intensiv diskutiert worden. Für die Aspekte Grundwasser und Verträglichkeit zum Leutstettener Moos wurden bereits Gutachten erstellt und gemeinsam mit DHI Wasy, Herrn Dr. Keilholz, verträgliche Lösungsansätze erarbeitet.

Besonders positive Beachtung findet in Fachkreisen die konsequente Entscheidung, den motorisierten Individualverkehr komplett unter die Erde zu legen. Das Mobilitätskonzept wurde von Christian Bitter und seinem Team bei statbau erarbeitet: Hinsichtlich des fahrenden und ruhenden Verkehrs soll das Quartier an der Oberfläche komplett autofrei sein, während im Untergeschoss Flächen für Mobilität jeder Art zur Verfügung gestellt werden. Viel Platz für das sichere Abstellen von Fahrrädern ist vorgesehen. Mit Blick auf die sich verändernde Mobilität ist neben Ladestationen für E-Fahrzeuge auch ein Mobilitätshotspot mit Fahrradwerkstatt und Packstation geplant.

## Die nächsten Schritte auf dem Weg zum Baubeginn

Rückmeldungen und Anregungen aus der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung werden im Anschluss vom Vorhabensträger aufbereitet, geprüft und dem Stadtrat zur Abwägung vorgelegt. Im Rahmen des ergebnisoffenen Beteiligungsprozesses können die finalen Entwürfe frühestens Herbst 2021 / Frühjahr 2022 in einer förmlichen Offenlage den Bürgerinnen und Bürgern als auch den Trägern der öffentlichen Belange vorgestellt werden. Daraufhin könnte wiederum frühestens im Zeitraum des ersten Quartals 2022 in einer weiteren Stadtratssitzung eine neuerliche Abwägung erfolgen.

Wenn das Verfahren wie derzeit erwartet und im Vorfeld abgestimmt seinen Lauf nimmt, könnte im Jahr 2022 mit dem Abbruch der Bestandsgebäude begonnen werden, um Platz für den ersten Bauabschnitt an der Petersbrunner Straße zu schaffen.

Auch wenn es in dieser frühen Planungsphase von Bauprojekten wichtig ist, sich nicht zu sehr auf Jahreszahlen festzulegen, gehen die derzeitigen Planungen davon aus, dass die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes ab dem Jahr 2025 erwartet werden könnte. Der zweite Bauabschnitt kann zeitversetzt ausgeführt werden, eine Fertigstellung ist hier für frühestens 2027/28 angestrebt.

### Mitglieder des Expertenbeirates:

- **Prof. Dr. Franz Pesch**, Vorsitzender des Gestaltungsbeirates, Experte für den Bereich Städtebau (Pesch Partner Architekten Stadtplaner, ehemals Lehrstuhl für Stadtplanung und Entwerfen an der Universität Stuttgart)
- **Prof. Markus Allmann**, Experte für den Bereich Architektur (Allmann Sattler Wappner Architekten, Institut für Raumkonzeption und Grundlagen des Entwerfens (IRGE) an der Universität Stuttgart)
- **Prof. Susanne Burger**, Expertin für den Bereich Landschaftsarchitektur (Burger Landschaftsarchitekten, Lehrgebiet für Entwerfen in der Landschaftsarchitektur an der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf)
- **Dr. Michael Schober**, Experte für den Bereich Landschaftsarchitektur und Ökologie (Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung)
- **Prof. Thomas Auer**, Experte für den Bereich Nachhaltigkeit und Gebäudetechnik (Transsolar Energietechnik, Lehrstuhl für Gebäudetechnologie und klimagerechtes Bauen an der TU München)
- **Prof. Dr. Klaus Bogenberger**, Experte für den Bereich Verkehr und Mobilität (Lehrstuhl für Verkehrstechnik an der TU München)

### Stimmen aus dem Expertenbeirat:

“Mit dem Projekt *moosaik* investiert Starnberg in seine Zukunft und setzt einen Maßstab für weitere Entwicklungen in der Stadt. Um nachhaltige Entscheidungen zu treffen und einen echten Mehrwert zu schaffen, haben die Initiator\*innen und deren beauftragte Planer\*innen unter der Leitung von Architekt Klaus Kehrbaum gemeinsam mit der Verwaltung, vertreten durch Stadtbaumeister Stephan Weinl, entschieden, qualifizierte Expert\*innen für einen Dialog zur Prüfung und Schärfung des Entwurfsgedanken von *moosaik* hinzuzuziehen. So konnten die Themen Anbindung in die Stadt, Dichte und Höhe, Eingänge ins Quartier, Durchwegungen und höchste Aufenthaltsqualität intensiv und mit wichtigen Erkenntnissen diskutiert werden. Als Moderator dieses vorbildlichen Verfahrens sehe ich das Ergebnis mit großer fachlicher Zufriedenheit.”

**Prof. Franz Pesch, Experte für Städtebau und Vorsitzender des Expertenbeirats**

“Die Idee zu *moosaik* ist durch das hohe Engagement der Initiator\*innen und des Architekten geprägt. Als ‚Quereinsteiger‘ in diesem Projekt musste ich in die Zukunft denken und Planungsansätze einbringen, die maximale Funktionalität und Flexibilität in den gut gestalteten Baukörpern ermöglichen. In fünf Sitzungen, die mit außergewöhnlichem Einsatz

von Christoph Bauer von Kehrbaum Architekten und seinem Team vorbereitet wurden, hat *moosaik* im Dialog zwischen Expert\*innen und dem Architekten 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 Industriebrache 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**

“Das Projekt *moosaik* ist mit den beauftragten Spezialisten mit der Zielsetzung in die Planung gestartet, die natürlichen Ressourcen zu schonen und die biologische Vielfalt nicht nur zu erhalten, sondern auch zu erhöhen. Gerade die Aspekte Grundwasser und Verträglichkeit vom Quartier zum Leutstettener Moos konnte ich im Dialog mit den Verantwortlichen intensiv diskutieren. Gemeinsam können wir einen Weg finden, der verträglich für das Leutstettener Moos umgesetzt werden kann und mögliche Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers minimiert.”

**Dr. Hans-Michael Schober, Landschaftsarchitekt**

“*moosaik* bietet die einmalige eine Chance einer nachhaltigen Transformation einer Industriebrache in ein lebendiges, gemischt genutztes Quartier. Der aktuelle Stand der Wissenschaft ist in den Entwurf des Quartiers eingeflossen; damit hat die Entwicklung das Potential bundesweit Leuchtturmcharakter zu erlangen. Dies bedarf, dass die gesteckten Ziele im weiteren Planungs- und Bauprozess oberste Priorität haben.”

**Prof. Thomas Auer, Gebäudetechnologie und klimagerechtes Bauen, TU München**

“Ich finde es gut, dass Projekte, die das Stadtbild prägen von einem so hochrangig und vielfältig besetzten Expertenteam begleitet werden wie hier bei *moosaik*.”

**Prof. Dr. Klaus Bogenberger, Lehrstuhl für Verkehrstechnik an der TU München**

---

Ansprechpartner für die Presse:

textbau.media – Kommunikation & Konzepte

Marco Eisenack  
Westendstraße 78  
80339 München

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