

Vorlage Nr.: 2-BV/234/2021
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 26.07.2021
Verfasser: Spitzweck Barbara

Antrag der ZBI auf Nachverdichtung Römerhofweg; Konzeptvorstellung

Beratungsfolge:

Datum Gremium

02.12.2021 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Bereits im August 2020 traten die ZBI (Zentral Boden Immobilien Gruppe) und die von der ZBI beauftragten Architekten an die Verwaltung der Stadt Garching heran.

Mit Schreiben vom 21.05.2021 wurde ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. (Anlage 1)

Die Eigentümer beabsichtigen das Areal am Römerhofweg (Fl. Nr. 1882, 124/1, 124/2 und 124/8) mit Mietwohnungsbau nachzuverdichten. Es soll eine Bebauung der grünen Innenhöfe mit Stadthäusern erfolgen sowie Geschosswohnungsbauten entlang der ST2350 und des Römerhofwegs entstehen. Des Weiteren soll der südlich angrenzende Parkplatz zum Friedhof mit Mikroappartements überbaut werden (Fl. Nr. 1882/8). Die Unterlagen wurden nochmals überarbeitet bzw. weiter konkretisiert. Die Machbarkeitsstudie (Anlage 2), die Besonnungs- und Verschattungsanalyse (Anlage 3) sowie die Konzeptstrategie zur Machbarkeitsstudie (Anlage 1) sind als Anlagen der Beschlussvorlage zu entnehmen. Zudem hat die ZBI ein Modell zur Machbarkeitsstudie erstellen lassen, dieses findet sich als Foto ebenfalls in der Anlage (Anlage 4).

Zur weiteren Beurteilung wurde noch um ergänzende Unterlagen gebeten:

- Aussage, wie die Wohnungen genutzt werden sollen (Miete, Eigentum, Sozialwohnungen etc.) (Anlage 1)
- Detaillierte Gegenüberstellung der GRZ/GFZ des Bestandes und des Bestandes mit Neubauten nach aktuell gültiger BauNVO (Anlage 5)
- Darstellung des Baumbestandes, der durch die Maßnahme gefällt werden muss (Anlage 6)
- Abstandsflächenplan nach aktuell gültigem Recht (0,4 H) (Anlage 7)
- Berechnung und detaillierte Darstellung der Fahrradstellplätze (Anlage 8)

Die Ergänzungen von Seiten der ZBI sind im November nachgereicht worden und sind den Anlagen (1 und 5-8) zu entnehmen.

Die bestehende Bebauung umfasst 318 Wohnungen und liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung "Römerhofweg".

Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 22.11.2018 und am 26.11.2018 in Kraft getretene Satzung „Römerhofweg“ zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß Art 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB (Erhaltungssatzung „Römerhofweg“) darf durch die Neuplanung nicht berührt werden. Die Satzung gilt für die Dauer von fünf Jahren. Zu diesem Zeitpunkt sind die Voraussetzungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung erneut zu überprüfen.

Bei der geplanten Bebauung würden ca. 200 neue Wohnungen entstehen. Für das nördliche Grundstück sind kleine Appartements (85 Mikroappartements) und für die südlichen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Insgesamt ist eine Wohnfläche von 11.100m² geplant. Nach Aussagen der Planer ergibt dies einen Wohnraum für ca. 280 Einwohner. Nach Berechnungen der Verwaltung sind mit ca. 449 Einwohner zu rechnen. Der Wohnungsmix wäre im Weiteren mit dem Investor zu diskutieren, da die Quote der 1-Zimmer und 1,5 Zimmerwohnungen bei 58,8 % liegt.

Die Mietstruktur als auch der Mietpreis der Bestandswohnungen sollen von der geplanten Maßnahme unberührt bleiben. (Anlage 1)

Aus Sicht der Verwaltung ist denkbar, dass bei den nördlich gelegenen kleinen Wohneinheiten neben dem langen massiven Baukörper (V- bzw. IV-geschossig (Wandhöhen 15,2m bzw. 12,3m)), der das Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung nachhaltig prägen wird, Konflikte zum angrenzenden Friedhof zu befürchten sind. Die Wirkung des Baumbestandes des Friedhofes in die Umgebung erfährt eine deutliche Begrenzung.

Die am Römerhofweg gelegenen Punkthäuser weisen eine Wandhöhe von 17,9m bis zu 26,2m (VI- bis VIII-geschossig) auf, für die in den Innenhöfen gelegene Bebauung wird eine Wandhöhe von bis zu 12,3m angegeben (III- bzw. IV geschossig). Die geplante Bebauung entlang der ST2350 weist eine Wandhöhe von 15,0m bzw. 17,9m (V- bzw. VI-geschossig) auf. (Anlage 9)

Die derzeitige GRZ liegt aufgrund der Stellplätze im nördlichen Teilbereich bei 0,66 und würde sich durch die geplante Bebauung auf 0,68 erhöhen. Im südlichen Bereich liegt sie derzeit bei 0,4 und erhöht sich auf 0,44. Ähnlich sieht es bei der Betrachtung der GFZ aus. Im nördlichen Bereich würde sich die GFZ auf 0,96 und im südlichen Bereich von 1,04 auf 1,39 erhöhen. Die Obergrenzen liegen gem. § 17 BauNVO in WR bzw. WA bei 0,4 (GRZ) bzw. 1,2 (GFZ). Nur aus städtebaulichen Gründen können diese überschritten werden. Des Weiteren müsste auch sichergestellt sein, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. (Anlage 5)

Die ZBI lieferte eine Darstellung des derzeitigen Baumbestandes sowie welche vorhandenen Bäume durch die Maßnahme gefällt werden müssten. Die in der Anlage markierten Bäume müssten aufgrund der Baumaßnahme gerodet werden. Zudem befinden sich einige Bäume in der Feuerwehrezufahrt, so dass diese ebenfalls gefällt werden müssten. Der zu fällende Baumbestand befindet sich im Wesentlichen in zwei Innenhöfen und im nördlichen Bereich (Studentenwohnheim). Dabei handelt es sich häufig um einen Bestand, der mit einer Vitalität von 1 oder 2 bewertet wurde. D.h., dass diese bereits in ihrer Vitalität durch bspw. fehlende Leittriebe, Totholz u.ä. beeinträchtigt sind. Der westlich der Bebauung, zur Straße hin gelegene Bestand bleibt weitgehend erhalten. (Anlage 6)

Ein Abstandsflächenplan nach aktuell gültigem Recht (0,4 H) ist der Anlage 7 zu entnehmen.

Die Fahrradabstellplätze/-flächen werden in Anlage 8 dargestellt. Es werden insgesamt 362 Stellplätze für Fahrräder nachgewiesen, die detaillierte Berechnung findet sich in der Anlage. Dies ist nach überschlägiger Berechnung (Ableitung der Berechnung aus Wohnungsmix) die Anzahl, die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt heranzuziehen ist.

Zudem ist in der Anlage auch die geplante Freiflächengestaltung dargestellt.

Bei der Durchsicht der Unterlagen ist der Verwaltung aufgefallen, dass es eine Diskrepanz bei den Stellplatzzahlen zwischen genehmigten Bestand und dem von der ZBI dargestellten Bestand gibt (laut Baugenehmigung: 368, laut Antrag: 285).

Die ZBI schreibt hierzu folgendes:

*Als Grundlage dient die Baugenehmigung vom 10.09.1971, mit der Nummer A/1 c-2005/71, worin der Nachweis über die erforderlichen Stellplätze geführt wurde. Dieser liegt diesem Schreiben als **Anlage 10** bei. Hier wurden handschriftliche Korrekturen, hinsichtlich der Kfz-Stellplätze, durchgeführt, wonach 368 Stellplätze genehmigt wurden. Nach Durchsicht aller Bauunterlagen konnten von unserer Seite jedoch nur 344 Stellplätze feststellen. (Anlage 10)*

*Tiefgaragenstellplätze: Bereits während des Genehmigungsverfahrens wurden die in der Tiefgarage geplanten 140 Kfz-Stellplätze auf 137 Stellplätze reduziert. Zudem wurden durch bauliche Änderungen innerhalb der Tiefgarage nochmals 4 Stellplätze entfernt. Demnach befinden sich aktuell **133 Stellplätze** in der Tiefgarage*

Auf der Tiefgarage wurden gegenüber der ursprünglich geplanten 48 Stellplätze, nach handschriftlicher Korrektur, 62 Stellplätze genehmigt. Tatsächlich hergestellt wurden jedoch 61 Stellplätze.

Die im Nordosten geplanten und genehmigten 49 Kfz-Stellplätze wurden nicht umgesetzt. Warum dies nicht geschah, entzieht sich unserer Kenntnis.

*Auf der Parkplatzfläche am Friedhof wurden 102 Stellplätze geplant, genehmigt und wahrscheinlich auch hergestellt. Im Nachgang wurden jedoch Stellplätze, zu Gunsten der Buswendeschleife zurückgebaut, so dass aktuell 92 Stellplätze vorhanden sind, wobei ein Stellplatz nicht mehr nutzbar ist, da ein Baum den Platz hierfür eingenommen hat. Deshalb wurden hier nur **91 Stellplätze** im Nachweis geführt.*

*Somit stehen aktuell **285 Kfz-Stellplätze** zur Verfügung.*

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und verweist den Antrag zur Beratung in die Fraktionen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

- Konzeptstrategie zur Machbarkeitsstudie (Anlage 1)
- Machbarkeitsstudie (Anlage 2)
- Besonnungs- und Verschattungsanalyse (Anlage 3)
- Modell als Foto (Anlage 4)
- Ergänzungen von Seiten der ZBI (Anlagen 5-10)

KONZEPTSTRATEGIE

zur Machbarkeitsstudie

NACHVERDICHTUNG WOHNQUARTIER GARCHING

Römerhofweg 19 – 51e
in Garching bei München



ZBI Zentral Boden
Immobilien Gruppe

Henkestraße 10

91054 Erlangen

Legende:  geplante Gebäude (Neubau)

 vorhandene Gebäude (Bestand)

0 Präambel

Die ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe mit Hauptsitz in Erlangen ist als Spezialist für die Assetklasse Wohnimmobilien seit mehr als 20 Jahren am deutschen Immobilienmarkt tätig. Wir sind ein Unternehmen der **Union Investment Gruppe** (Finanzverbund der Volks- und Raiffeisenbanken). Wir bewirtschaften rd. 63.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten und können ein Transaktionsvolumen von rund 10,9 Milliarden Euro aufweisen. Dabei erfolgt die Steuerung der gesamten Wertschöpfungskette mit eigenen Ressourcen (über 750 Mitarbeiter an 36 Standorten).

Das aktuelle Projektentwicklungsvolumen beläuft sich auf rund 1 Milliarde Euro verteilt auf rd. 3.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten an bundesweiten Standorten nebst Wien (Österreich). Regionale Schwerpunkte der Projektentwicklungstätigkeiten sind die Regionen Hamburg, Berlin, Dresden, Frankfurt am Main, Stuttgart sowie Wien.

Im Rahmen einer Unternehmensübernahme haben wir im Jahr 2019 neben den Beständen (z.B. Garching) auch die Mitarbeiter*innen der BGP vollständig vom chinesischen Staatsfonds CIC übernommen. Hierbei verfolgt die ZBI das Ziel die Immobilien langfristig im Bestand zu halten, zu erhalten und zu optimieren.

Aufgrund der immer knapper werdenden innerstädtischen Bauflächen erachten wir Nachverdichtungen für einen wichtigen Baustein zukünftiger städtebaulicher Entwicklungen im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung. Hierzu haben wir im Rahmen einer Bestandsanalyse systematisch entsprechende Nachverdichtungspotenziale überprüft. In Abstimmungen mit dem Stadtplanungsamt hat sich der Standort Römerhofweg 19 – 51e in Garching für eine Nachverdichtungsmaßnahme qualifiziert und soll nunmehr weiterverfolgt werden.

1 Nutzungskonzept

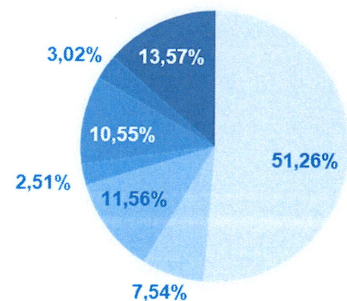
Es sollen insgesamt rd. 204 Wohneinheiten verteilt auf 8 Baukörper realisiert werden. Dabei handelt es sich um Mietwohnungen, welche gem. der BayBo **Barrierefreiheit** genießen. Der Großteil der Wohnungen wird entweder über eine Terrasse oder einen Balkon verfügen. Je nach Baukörper ist dieser entweder südlich, westlich als auch östlich ausgerichtet. Ein Kellerabteil wird zusätzlich jeder Wohnung zugeordnet. Im Zuge der Bauphase werden einige Kfz-Stellplätze mit **E-Lademöglichkeiten** ausgestattet bzw. vorgerüstet.



Der Standort eignet sich aufgrund der infrastrukturellen Gegebenheiten gut als Wohnstandort für junge Paare und Familien, weshalb ein großer Anteil an mittelgroßen Wohnungen angeboten wird. Aber auch Wohnungen mit 1,5 - und 2-Zimmern sind Teil des Konzepts, um einen ausgewogenen Wohnungsmix zu schaffen und auch Alleinstehenden insbesondere auch Studenten und Young Professionals bezahlbaren Mietwohnraum zu verschaffen. Der genaue Wohnungsmix ist der Abbildung zu entnehmen und besteht aus 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Um den familiären Anforderungen gerecht zu werden, sieht der Freiflächengestaltungsplan zudem vor, Spielplätze und qualitätsvolle Begegnungsflächen zu errichten.

Die Mieterstruktur als auch der Mietpreis der Bestandswohnungen sollen von der geplanten Maßnahme unberührt bleiben.

Wohnungsgemeinde



1-Zimmer 1,5-Zimmer 2-Zimmer 2,5-Zimmer
3-Zimmer 3,5-Zimmer 4-Zimmer

2 Schaffung von Wohnraum

Die Wohnungen werden auch für Mietinteressenten mittleren Einkommens angeboten (insbesondere Einhaltung der öffentlich rechtlichen Bestimmungen), um einen Beitrag zu leisten, auch in Garching einen ausreichenden Anteil an bezahlbaren Wohnraum für **Haushalte mit mittlerem Einkommen**, bereitzustellen.

Unser Ansatz ist es, durch ein Angebot an **kompakten** Grundrissen, insbesondere bei 3-Zimmerwohnungen (rd. 65 m²) und 4-Zimmerwohnungen (rd. 80-90 m²), die finanzielle Gesamtbelastung der Familien und Paare tragbar zu halten. Zudem werden die **Richtlinien für den geförderten Wohnungsbau** in der Planung berücksichtigt.

- + *Zukunftsorientierte modulare Architektur*
- + *KfW-55 Effizienzhaus als Beitrag zur Reduzierung der CO²-Emissionen und Reduzierung der sog. „zweiten Miete“*
- + *Barrierearme Infrastruktur sowie barrierefreie Wohnungen gem. BayBO*
- + *alle Neubauwohnungen werden mit Einbauküchen ausgestattet*
- + *Möblierte Ausstattung der Mikroapartements*
- + *Wandkonstruktion: Massivbau in Modulbauweise; dies soll zu einer Verkürzung der Bauzeit beitragen und die Immissionen für die vorhandenen Mieter so gering wie möglich halten*
- + *Dach: extensiv begrünte Flachdächer*
- + *Tiefgarage: Teilweise Kfz-Stellplätze und teilweise Doppelparksysteme (Duplex)*

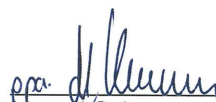
3 Bebauungsplanverfahren

Es wird davon ausgegangen, dass die Stadt Garching ein Bebauungsplanverfahren durchführt, welches die vorgenannten Punkte inkl. Machbarkeitsstudie berücksichtigt. Das Bebauungsplanverfahren wird voraussichtlich 12 Monate in Anspruch nehmen.

Die Stadt Garching und der Grundstückseigentümer werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags die vorgenannten Punkte einvernehmlich regeln. Dabei bekennt sich der Grundstückseigentümer zur Richtlinie der Stadt Garching bei München zur sozialgerechten Bodennutzung und zur Erhebung infra-struktureller Folgelasten (Stand: 27.06.2019). Es wird ein Infrastrukturausgleich pro neu geschaffener Wohngeschossfläche vom Grundstückseigentümer berücksichtigt.

Erlangen, den 21.05.2021
ZBI Fondsmanagement AG

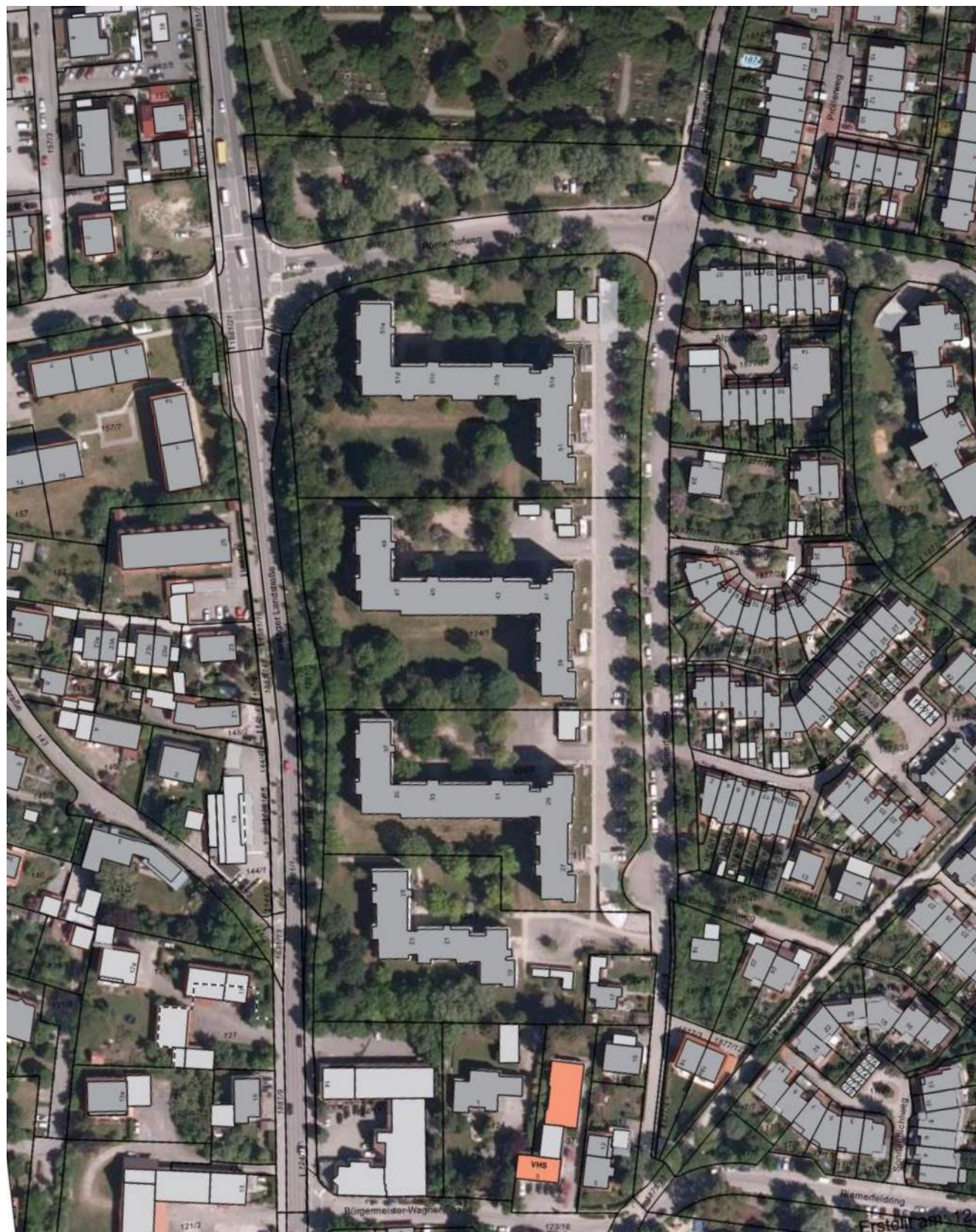

Christian Reißing


Marcel Schramm

Anlage 2

Garching - Römerhofweg





Inhalt der Machbarkeitsstudie ist die Untersuchung einer Nachverdichtung der Wohnanlage am Römerhofweg (Fl.Nr.1882, 124/1, 124/2, 124/8), sowie einer Neubebauung auf dem bisher als Stellplatzfläche für PKW genutzten Grundstücks Fl.Nr.1882/8 südlich des Friedhofes.

Die bestehende Bebauung umfasst 318 Wohnungen und liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung "Römerhofweg" von 11/2018.

Sie gruppiert sich um 3 Höfe mit ansteigender Geschosshöhe von 3 Geschossen im südlichen bis zu 9 Geschossen im nördlichen Teil.

Optisch geprägt wird die Anlage durch die zur Bauzeit Anfang der 70er Jahre häufig ausgeführte gegliederte Betonfassade. Ein Defizit der Anlage sind unter anderem die eher wenig genutzten großen Innenhöfe in Verbindung mit den störenden Nebengebäuden für Müll im Zugangsbereich.

Im Zuge der Nachverdichtung sollen diese Höfe aufgewertet und belebt werden.

Die Studie sieht die Schaffung von ca. 200 neuen Wohnungen vor. Für das nördliche Grundstück sind dies kleine Appartements, für den südlichen Teil 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen.



Bestandsbebauung an der Freisinger Landstraße



Bestandsbebauung am Römerhofweg



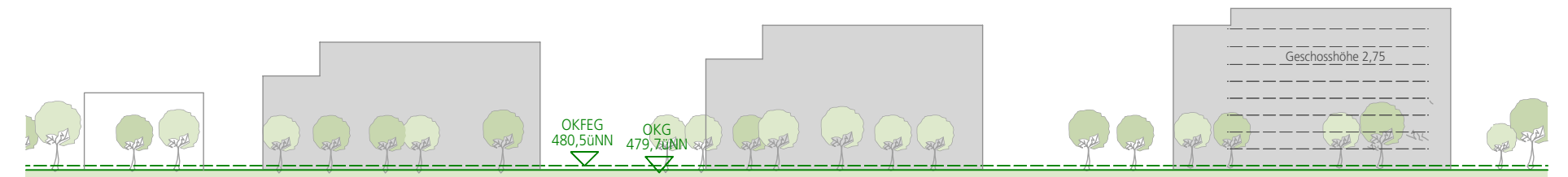
Bestandsbebauung am Römerhofweg



Bestandsbebauung Innenhof



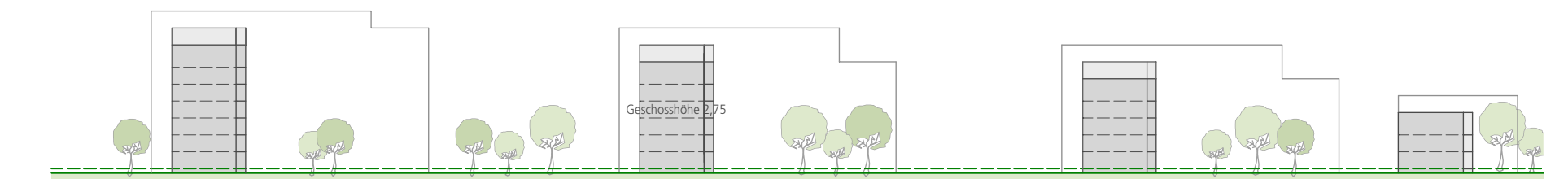
Lageplan



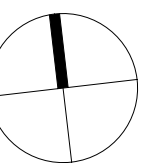
Ansicht Römerhofweg



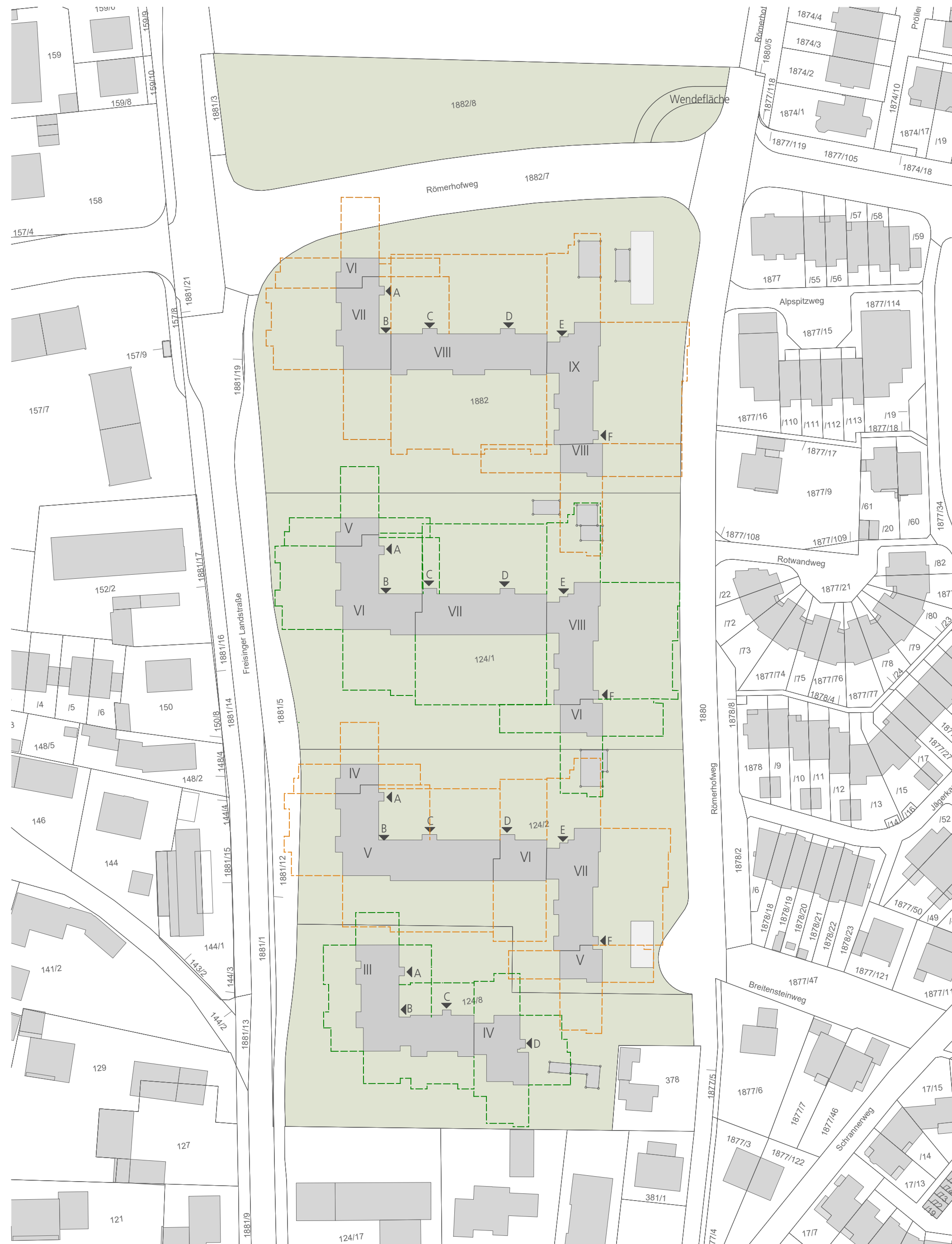
Ansicht Freisinger Landstraße

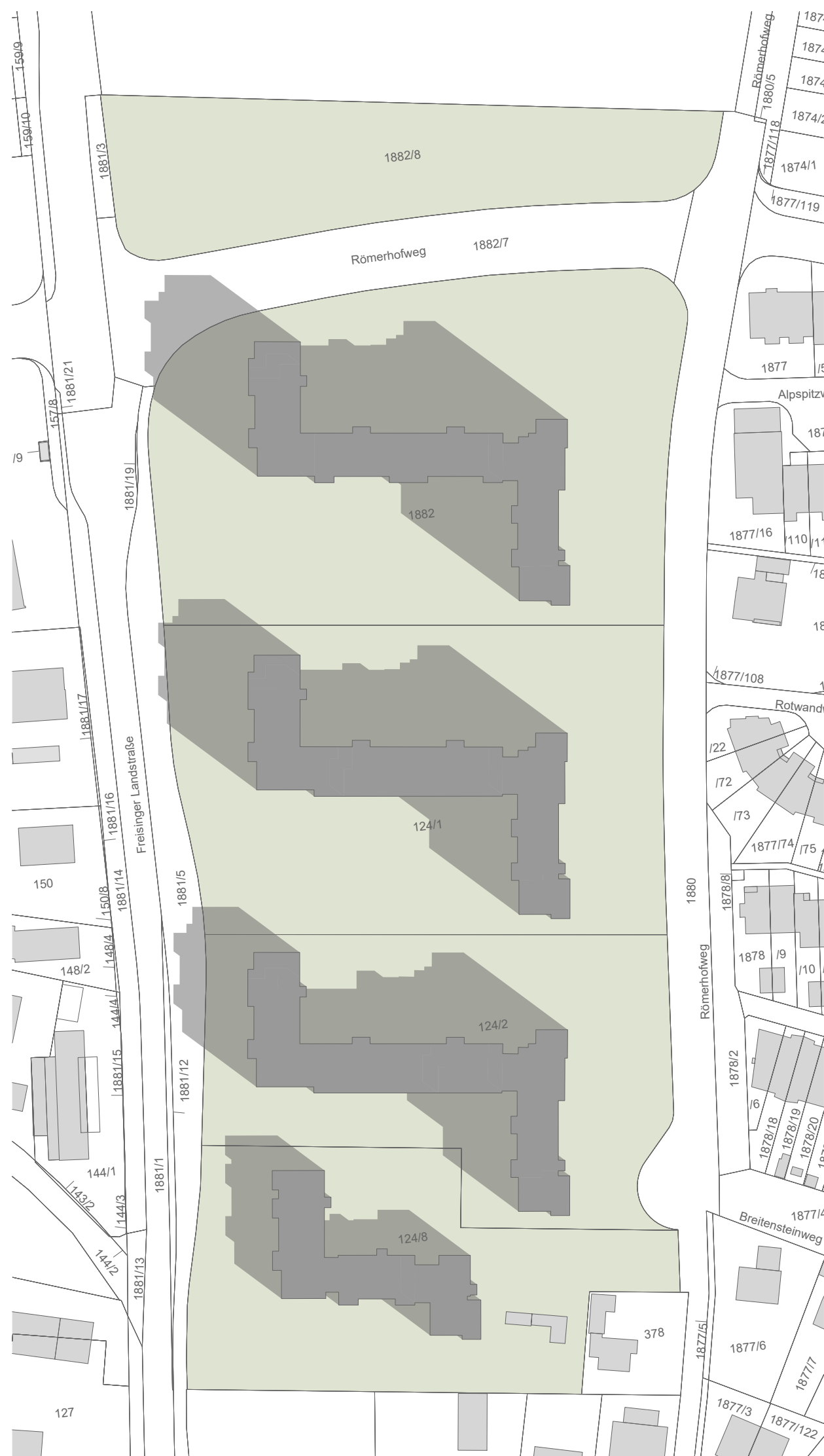


Schnitt Innenhöfe



Lageplan, Schnitt
Bestand





10 Uhr



12 Uhr

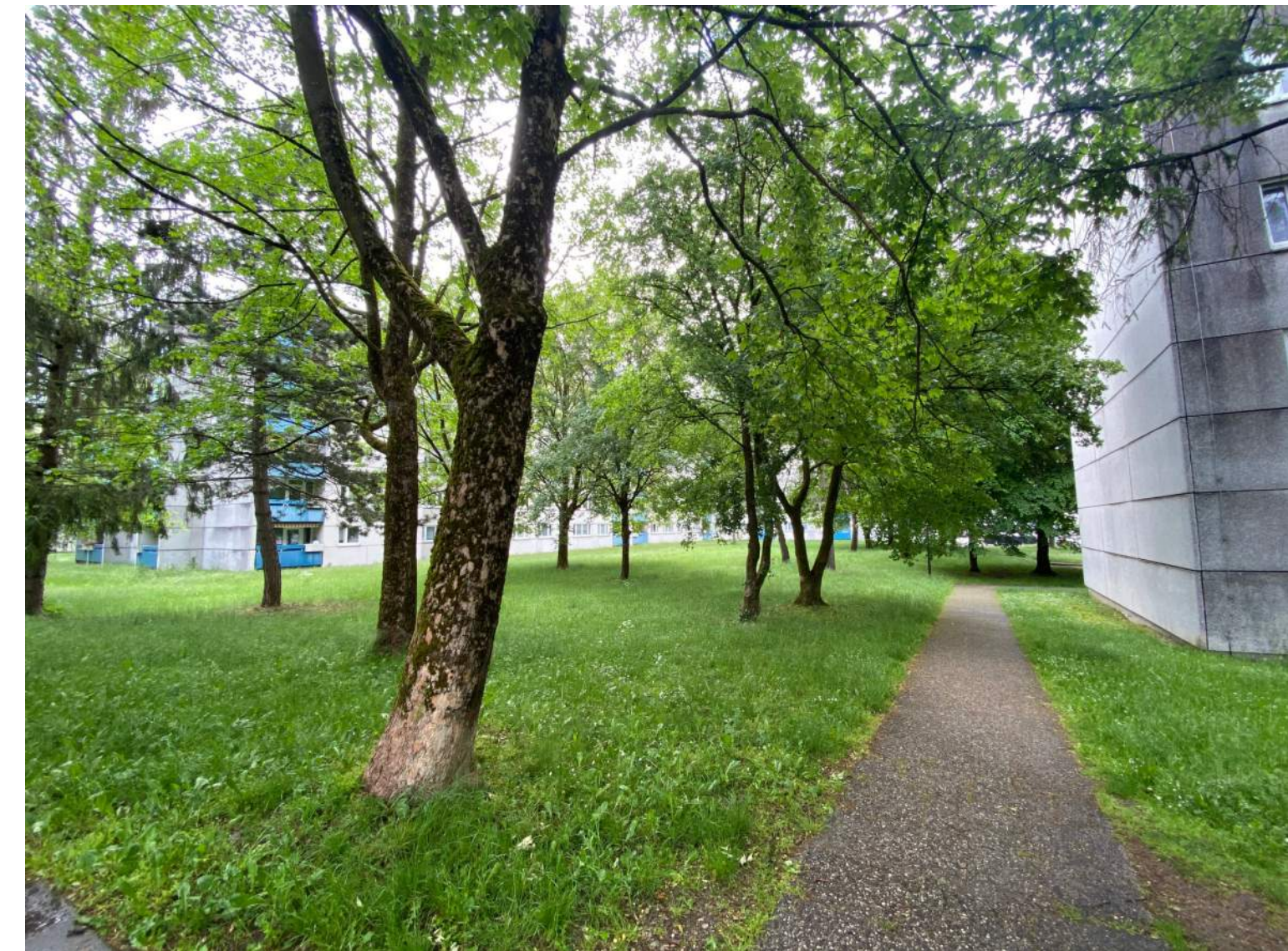


14 Uhr

Sonnenstand 21.03.
erstellt mit dem Tool "Fotoberechnung Sonnenstudie" Allplan

Steidle Architekten
Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH

Fotoberechnung
Sonnenstudie
Bestand



Blick von der Freisinger Landstraße in den Innenhof



Vorzone des südlichen Hofes

Die bestehende Wohnanlage besitzt großzügig bemessene Innenhöfe, diese sind jedoch kaum mit Nutzungen belegt, es gibt wenig Aufenthaltsmöglichkeiten (keine Sitzgelegenheiten, attraktive Spielflächen, Kommunikation)



Nebengebäude im Zugangsbereich



Zugang vom Römerhofweg

Die Zugänge/Vorbereiche der Wohnanlage wirken wenig einladend mit den Nebengebäuden für Müll, die Oberfläche ist in weiten Teilen versiegelt.



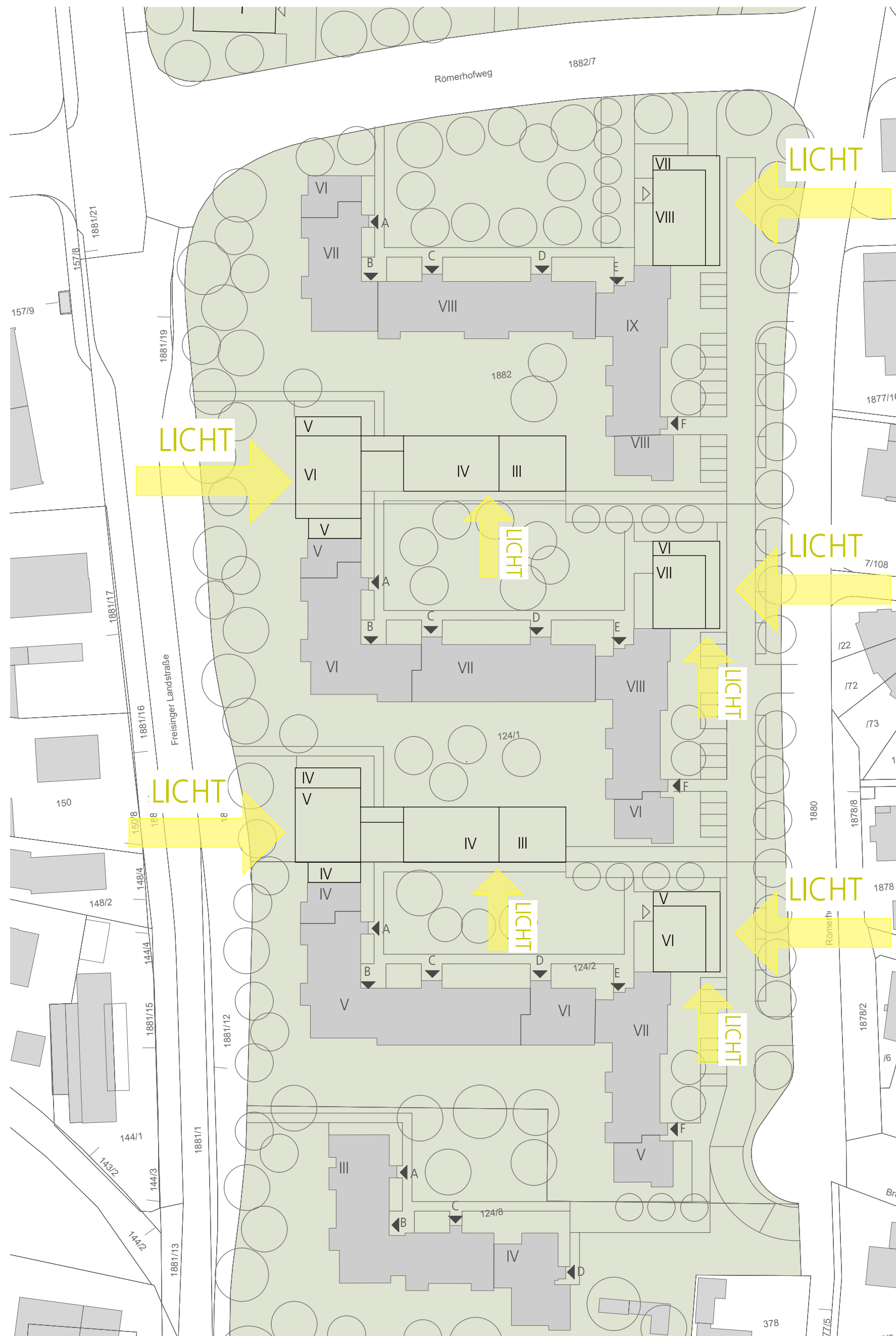
Sichtfelder Straßenraum

Erhalt der Sichtbeziehung vom Innenhof nach "außen" Richtung Freisinger Landstraße und Römerhofweg, keine komplette Schließung des Hofes.



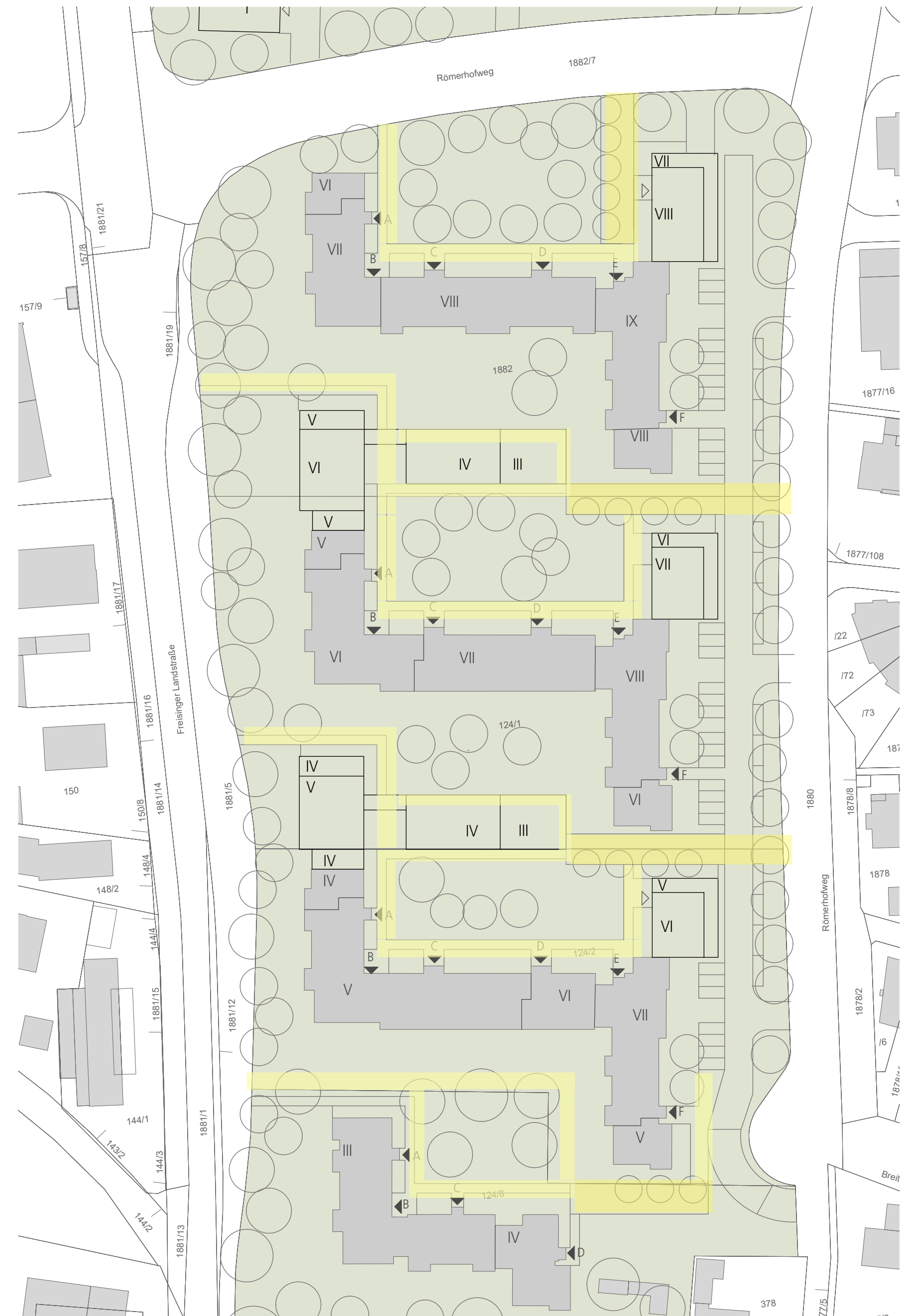
Baumbestand Böschung, Parkplatz

Erhalt des Baumbestandes an der Freisinger Landstraße, räumliche Abgrenzung der nörlichen Bebauung zum Friedhof durch Bäume.



Belichtung/Orientierung Wohnen

Belichtung der straßenseitigen Bebauung (Freisinger Landstraße und Römerhofweg) über die West-, bzw. Osteite, größere Wohnungen mit durchgesteckten Grundrissen und beidseitiger Belichtung. Ausrichtung der Hofbebauung nach Süden, Wohnen erst ab dem 1.Obergeschoss.



Erschließung

Belebung des Innenhofes durch Durchwegung und Bebauung. Zonierung des Hofes in verschiedene Nutzungsbereiche. Hofbebauung mit reduzierter Erdgeschossfläche und Gemeinschaftsflächen im EG

Mikroappartements mit Stellplätzen
(PKW und Fahrräder) im EG.
Ausrichtung der Wohnungen Richtung Süden
Räumliche Abgrenzung zum Friedhof durch Bäume.

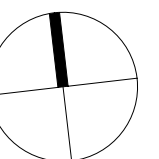
Verlängerung der bestehenden Bebauung
an der Freisinger Landstraße,
beidseitige Belichtung der größeren Wohnungen,
kleine Wohnungen Richtung Westen.
Erhalt der Sicht- und Wegebeziehung zur Freisinger Landstraße
und des straßenbegleitenden Baumbestands.



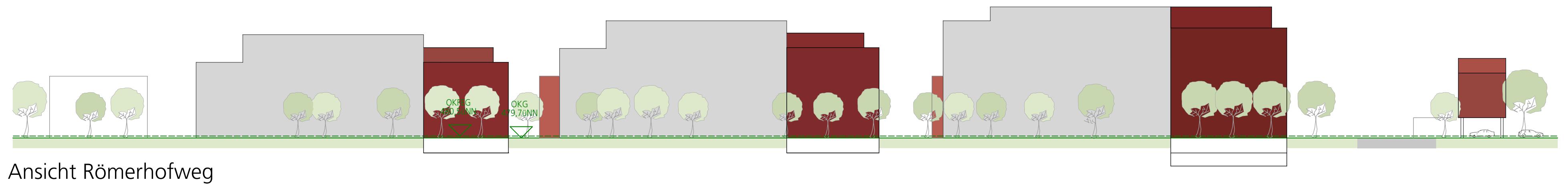
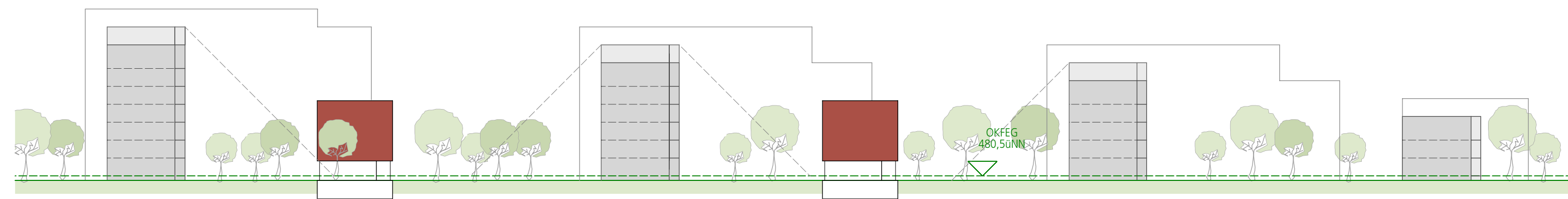
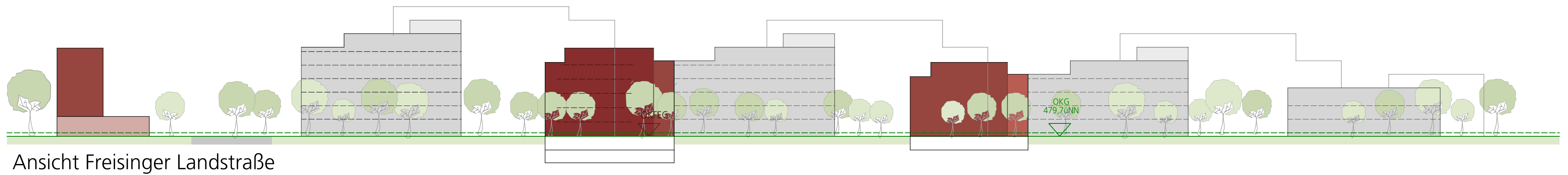
Offene Bebauung am Römerhofweg,
größere Wohnungen mit beidseitiger Belichtung,
kleine Wohnung Richtung Osten.
Erhalt der Sicht- und Wegebeziehung zum Römerhofweg
Aufwertung der Zugangsbereiche.

Schaffung mehrerer Höfe mit Sichtbeziehung nach außen.
Belegung der Höfe mit unterschiedlichen Nutzungen
und Aufenthaltsmöglichkeiten.

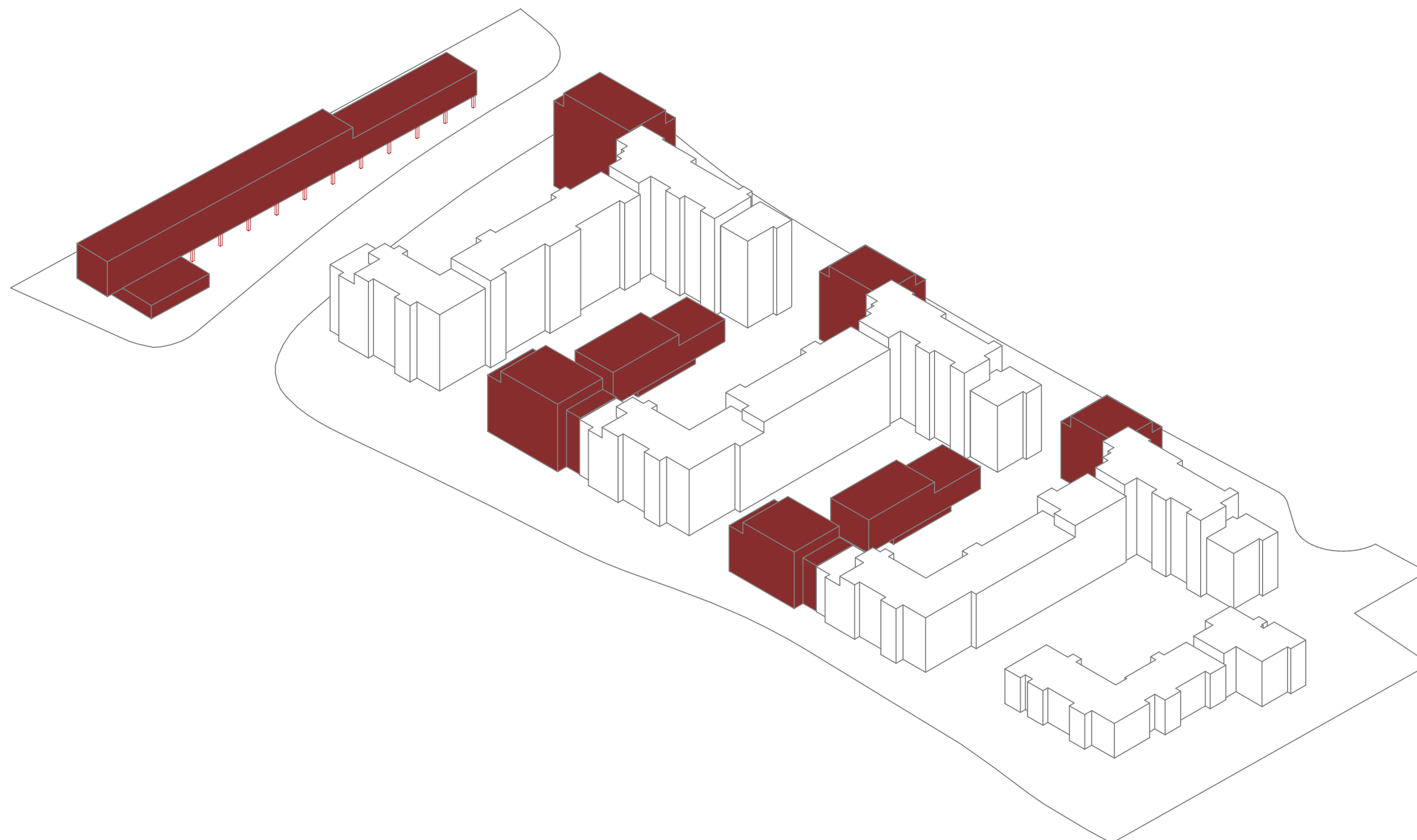
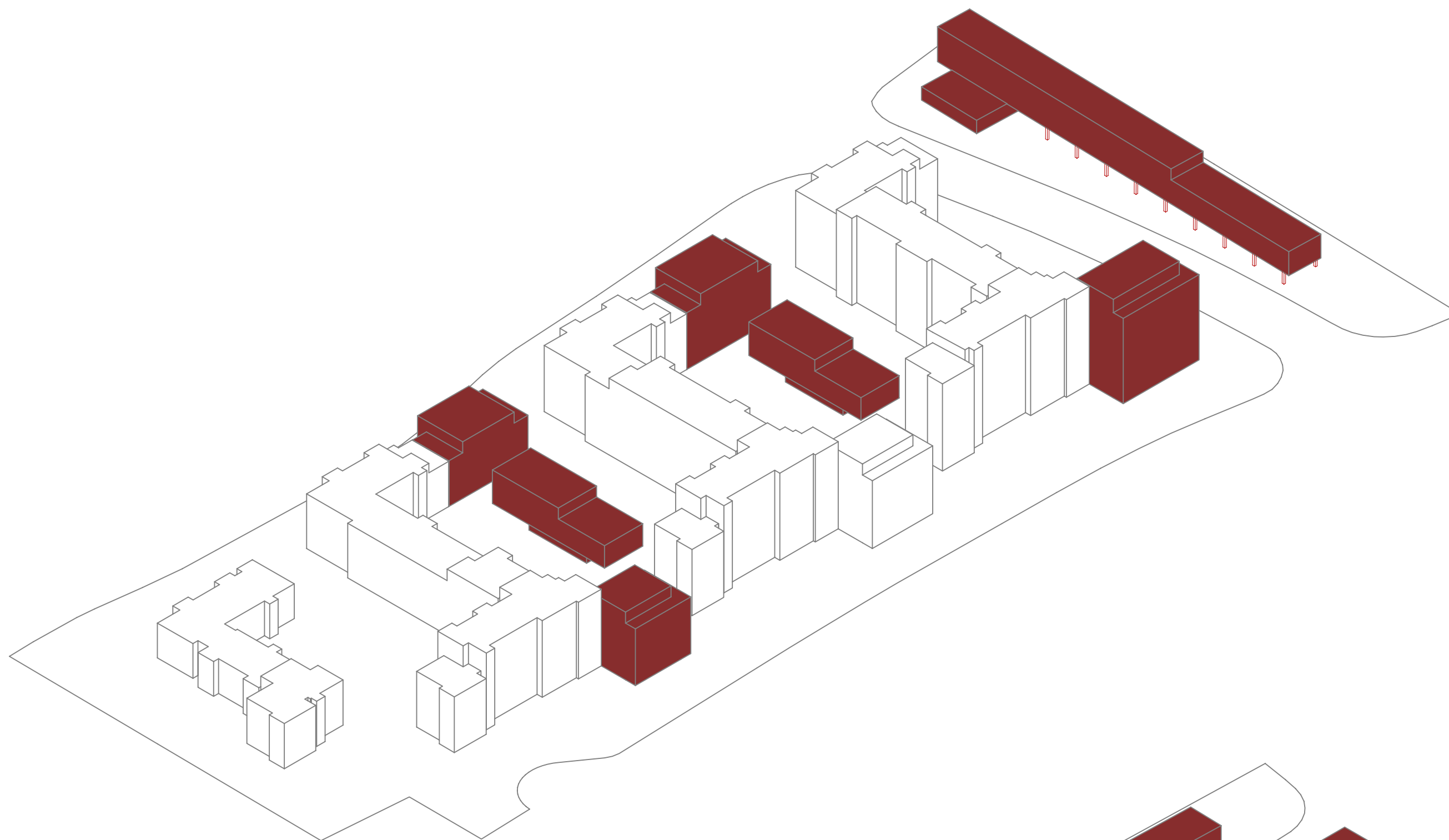
Aufgeständerte "Gartenhäuser" im Innenhof
mit Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss
Wohnen ab dem 1.Obergeschoss, Ausrichtung
der Wohnungen nach Süden



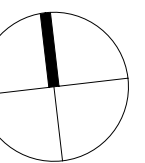
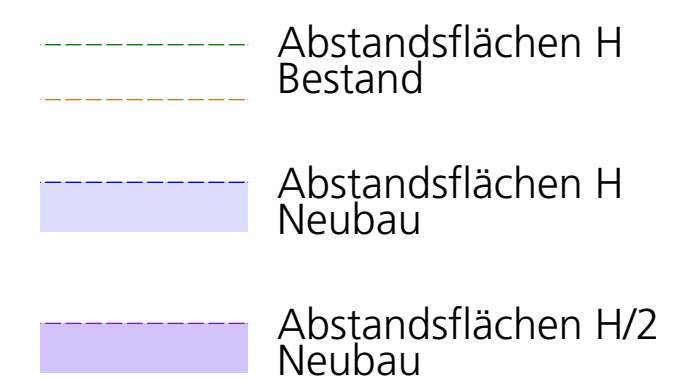
Lageplan



Einfügung der Nachverdichtung in die bestehende Kubatur und Höhenentwicklung durch Übernahme der Höhen der Bestandsgebäude entlang Freisinger Landstraße und Römerhofweg. In den Innenhöfen mit einer niedrigeren, aufgeständerte Hofbebauung



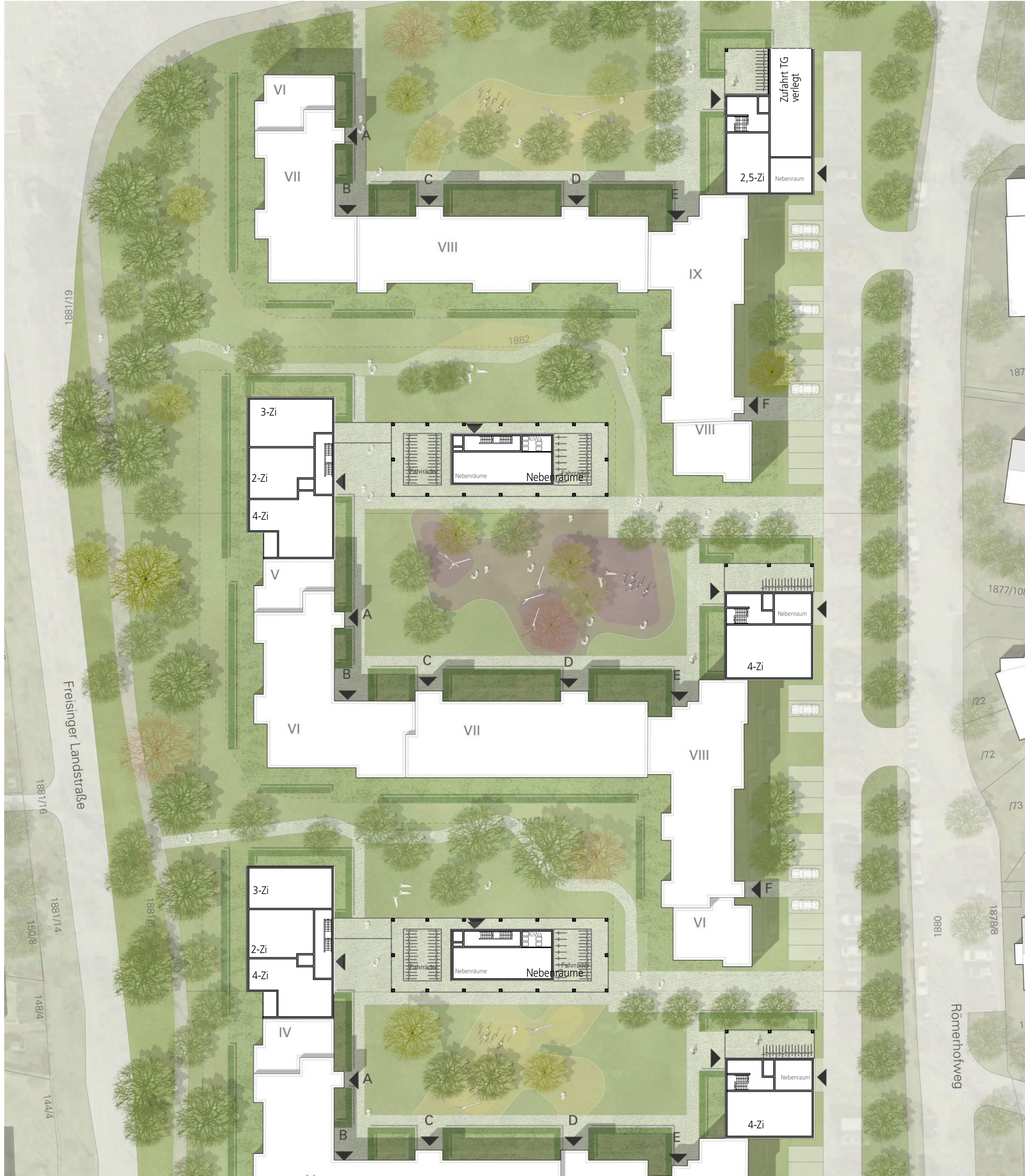




Abstandsflächen
H und H/2

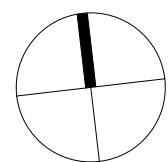
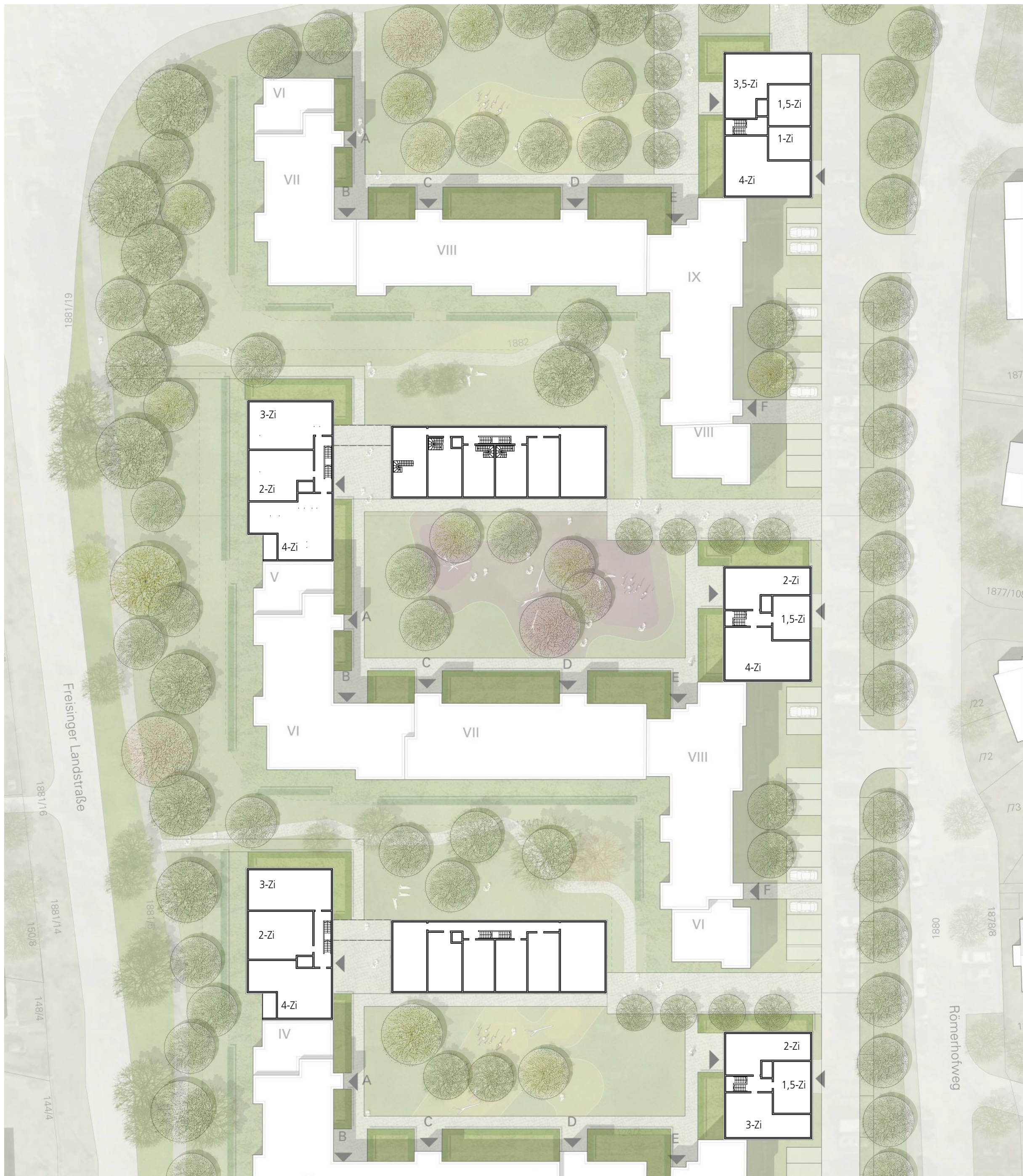


Beispiel für Hofbebauung

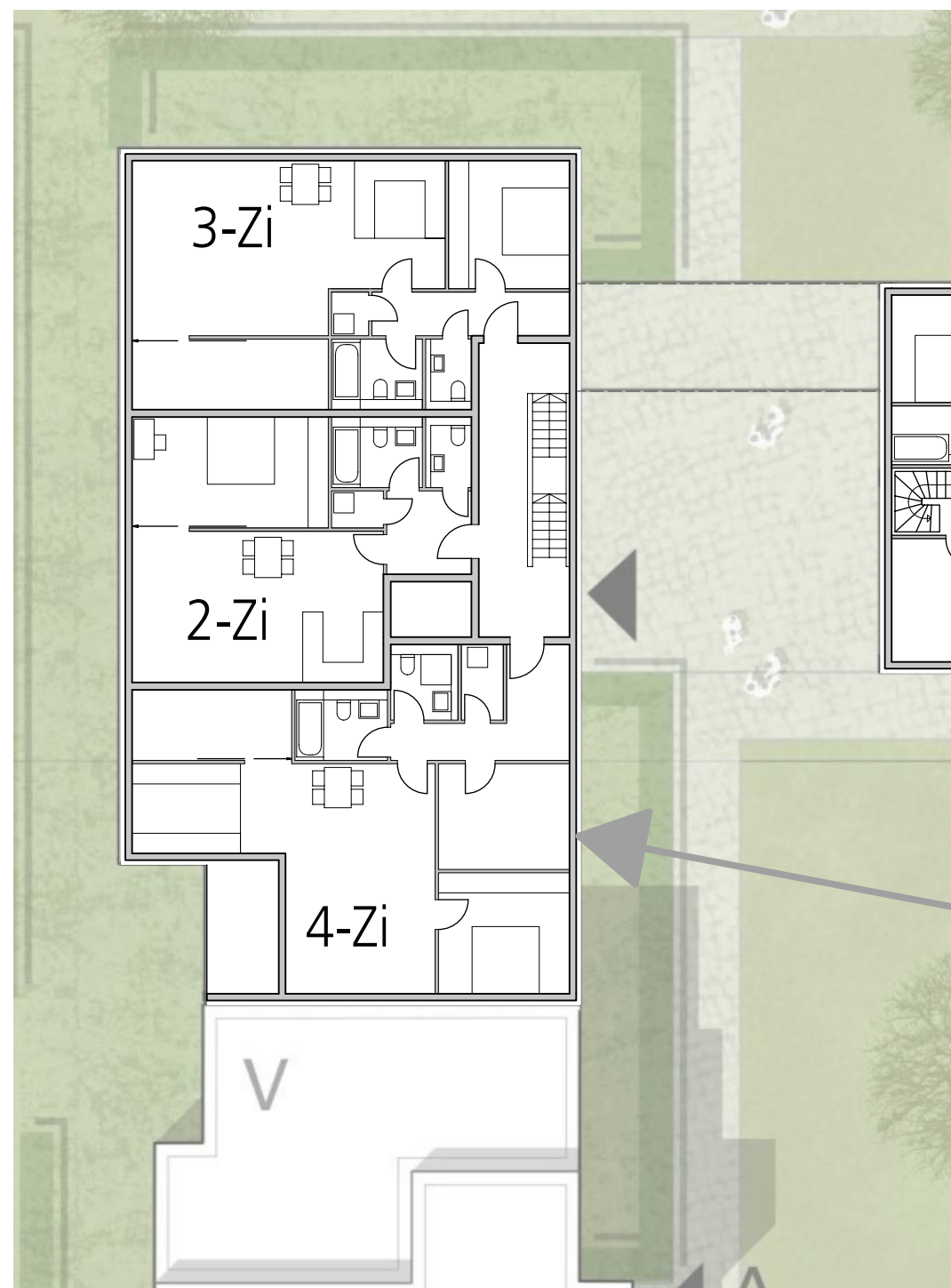




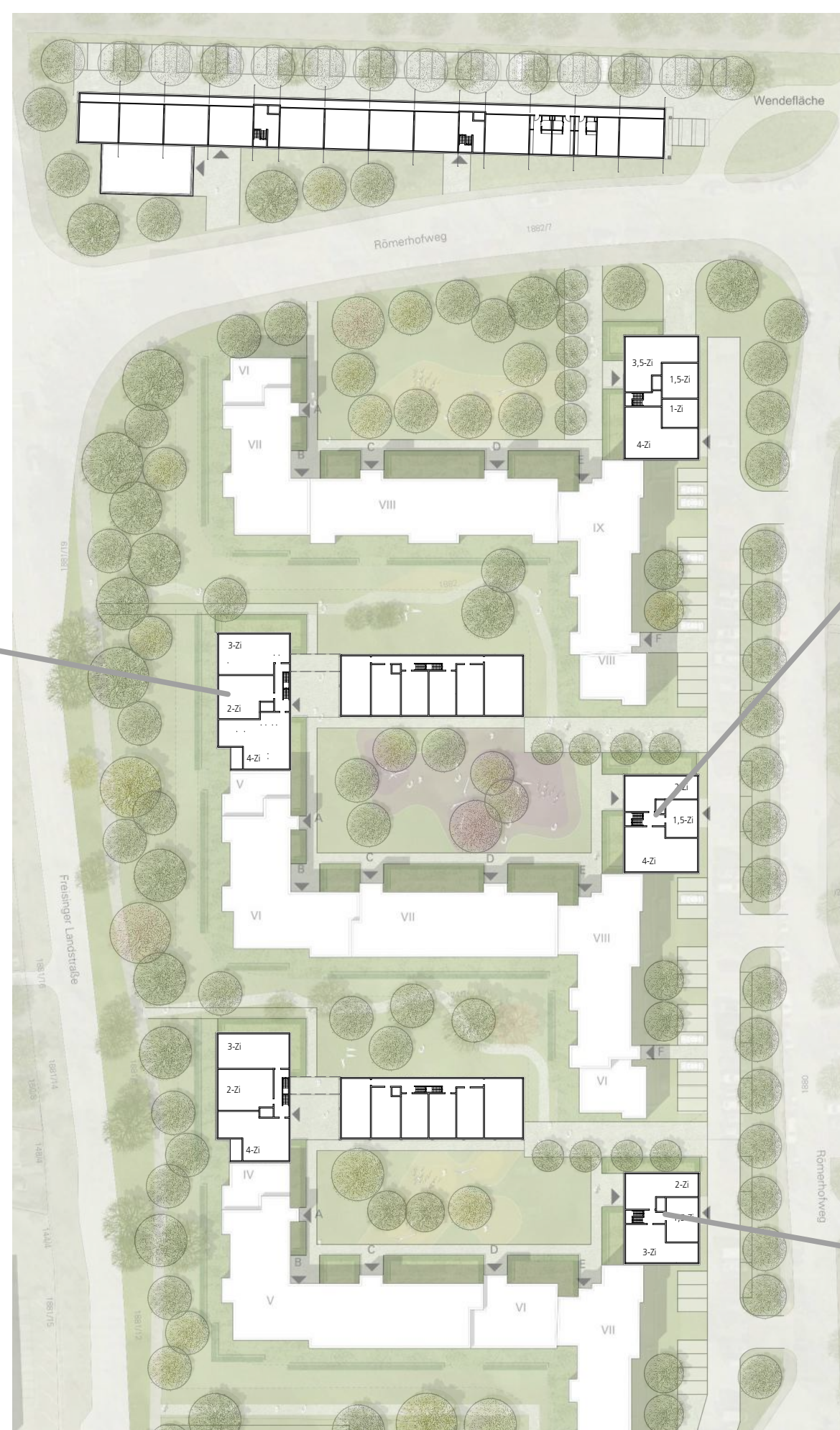
Beispiel für Terrassierung
sophie delhay architecte, dijon



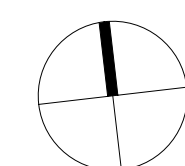
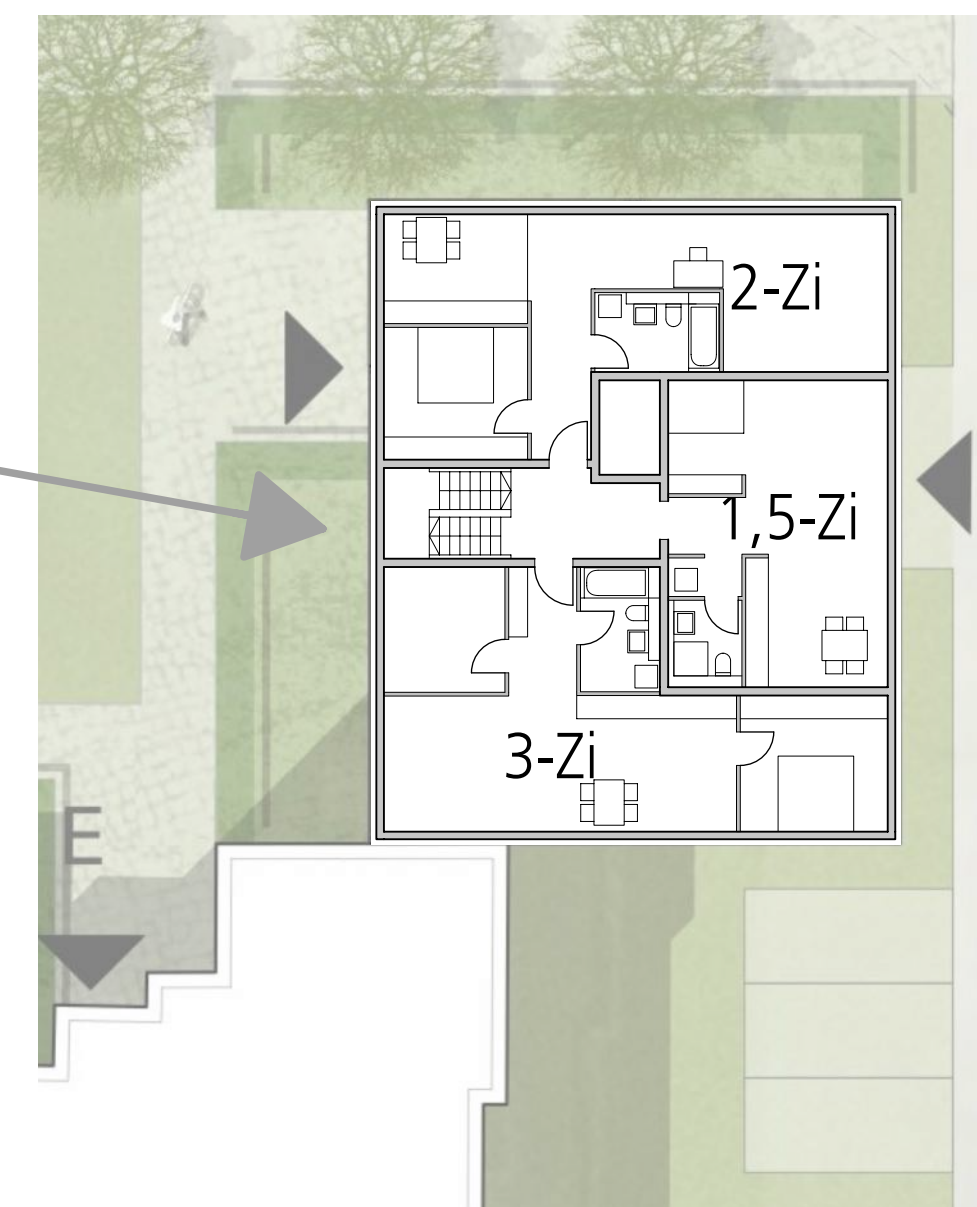
Obergeschoss



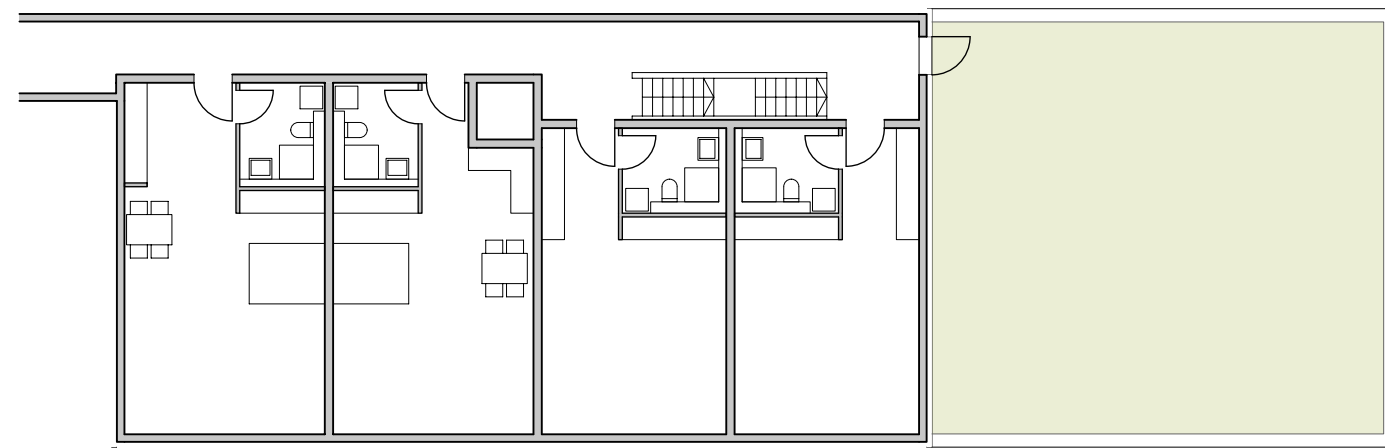
Anschlussstelle Nachverdichtung



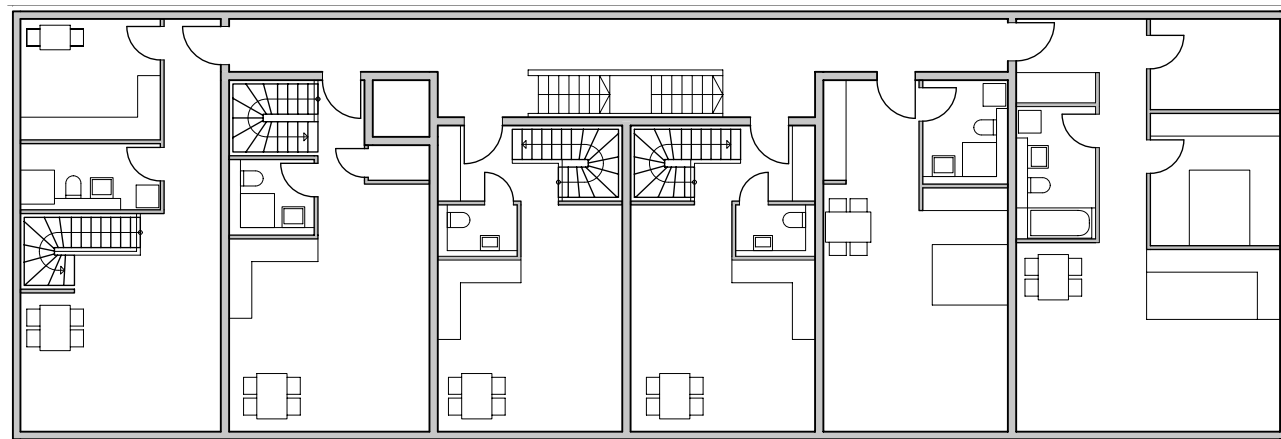
Mögliche Grundrisse für die straßenseitige Neubebauung.
Anbau an die bestehende Bebauung unter Aufnahme der
Bestandshöhen.
Die größeren Wohnungen sind nach zwei Seiten hin orientiert,
die kleinen Wohnungen Richtung Westen (Freisinger Landstraße),
bzw. Osten (Römerhofweg).



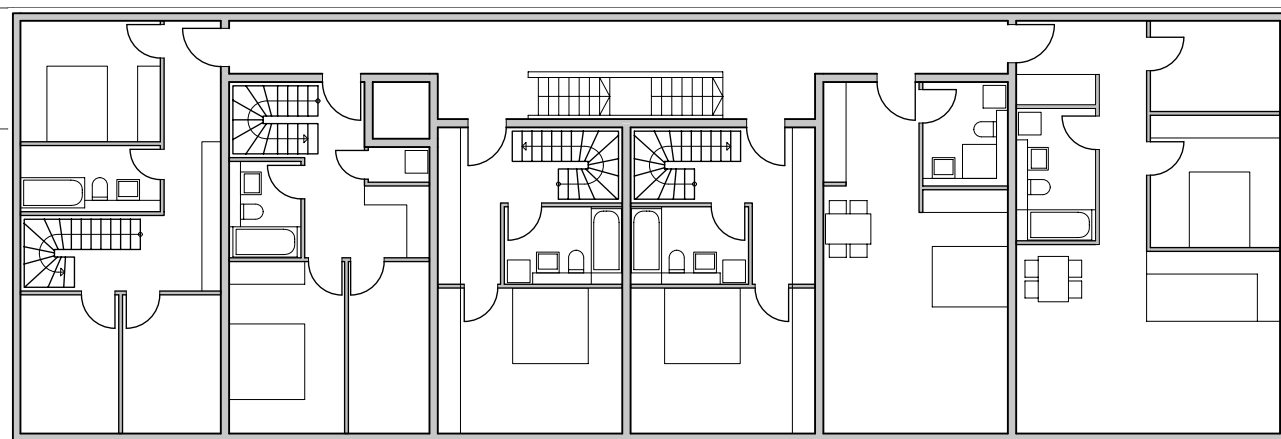
straßenseitige
Neubebauung



3.Obergeschoss



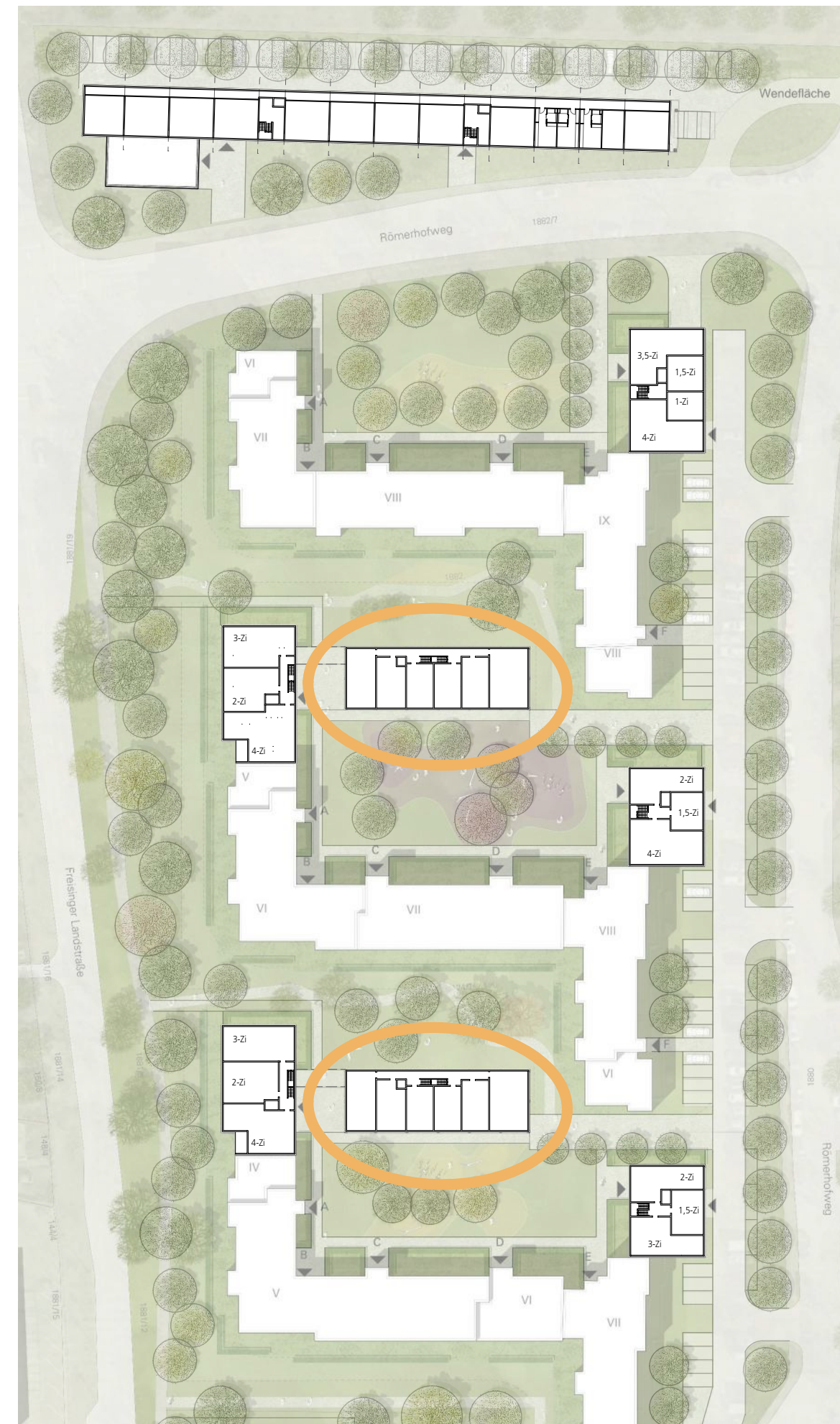
2.Obergeschoss



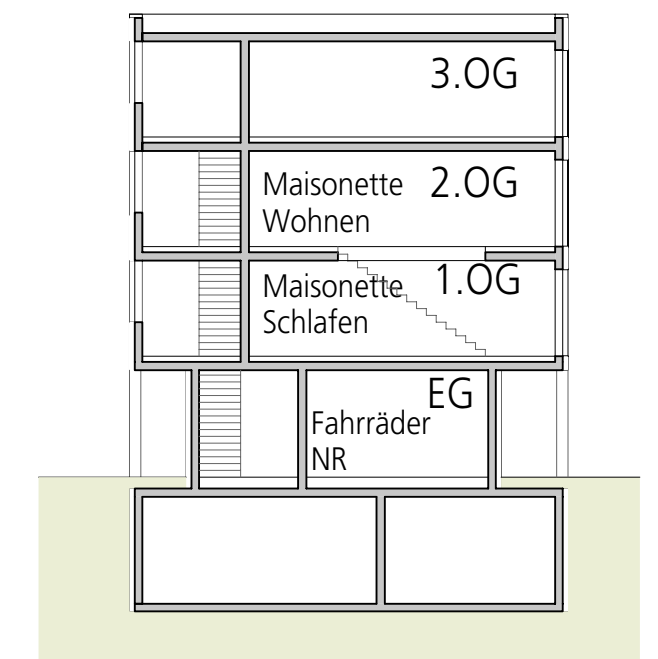
1.Obergeschoss



Erdgeschoss



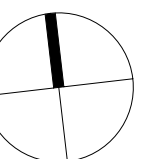
Mögliche Grundrisse für die Hofbebauung.
Im Erdgeschoss der aufgeständerten Häuser befinden sich Gemeinschaftsflächen.
Das 1. und 2.Obergeschoss werden über Maisonette-wohnungen zusammengelegt.
Im obersten Geschoss gibt es eine Anbindung an die straßenseitige Bebauung



Schnitt



Beispiel für Hofbebauung



Hofbebauung



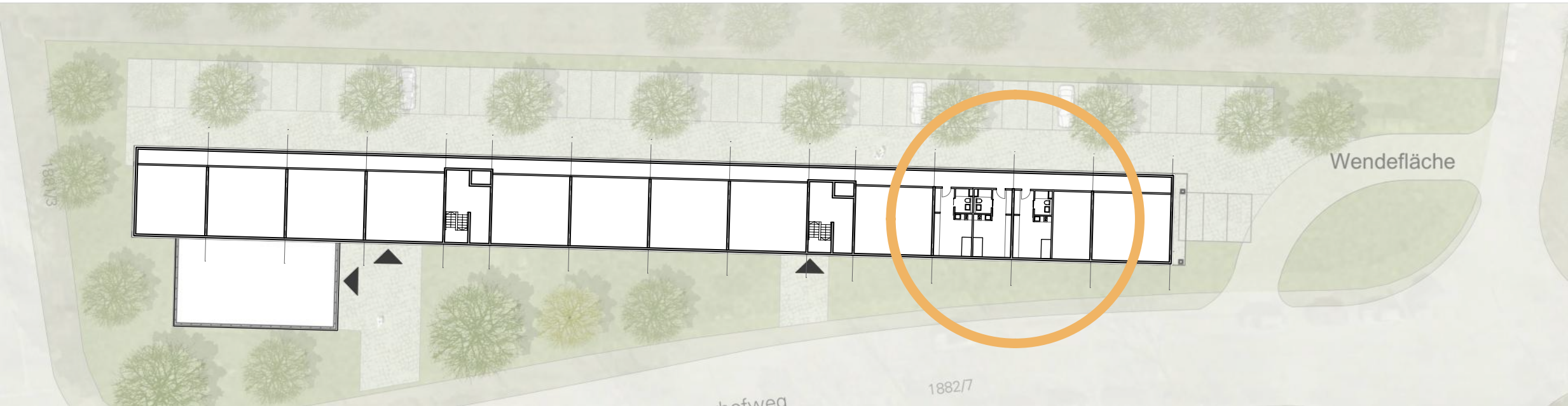
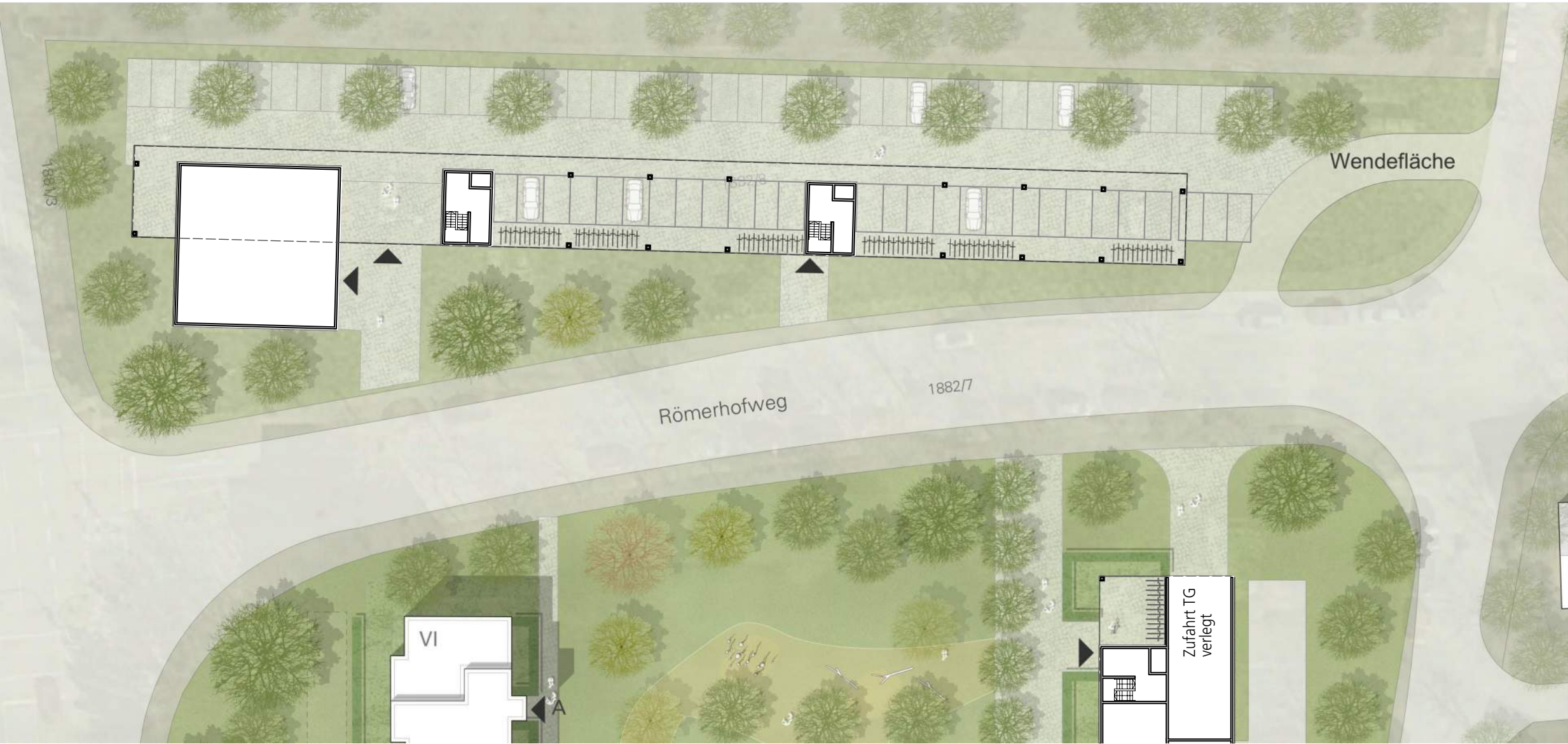
Maisch Wolf Architekten, München



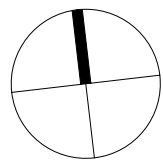
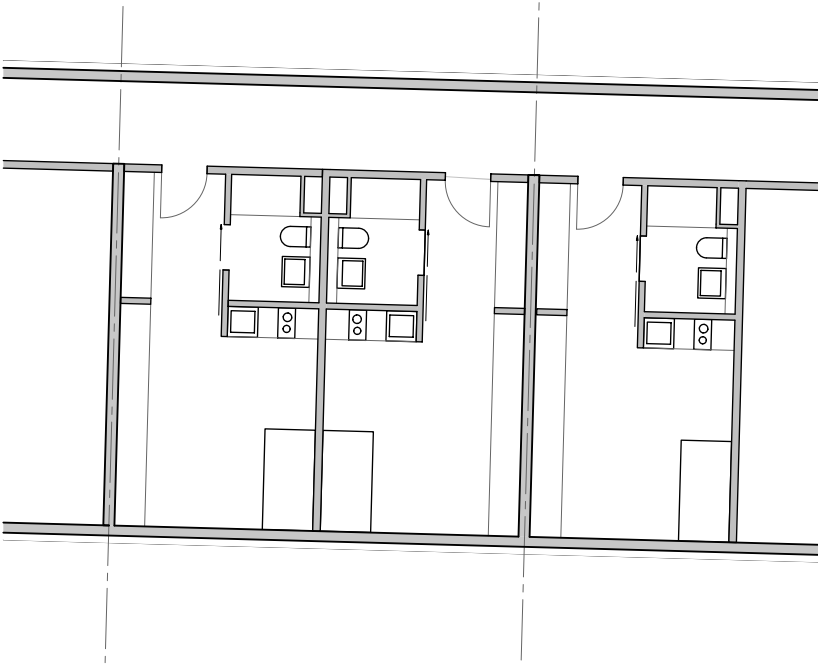
Florian Nagler Architekten, München



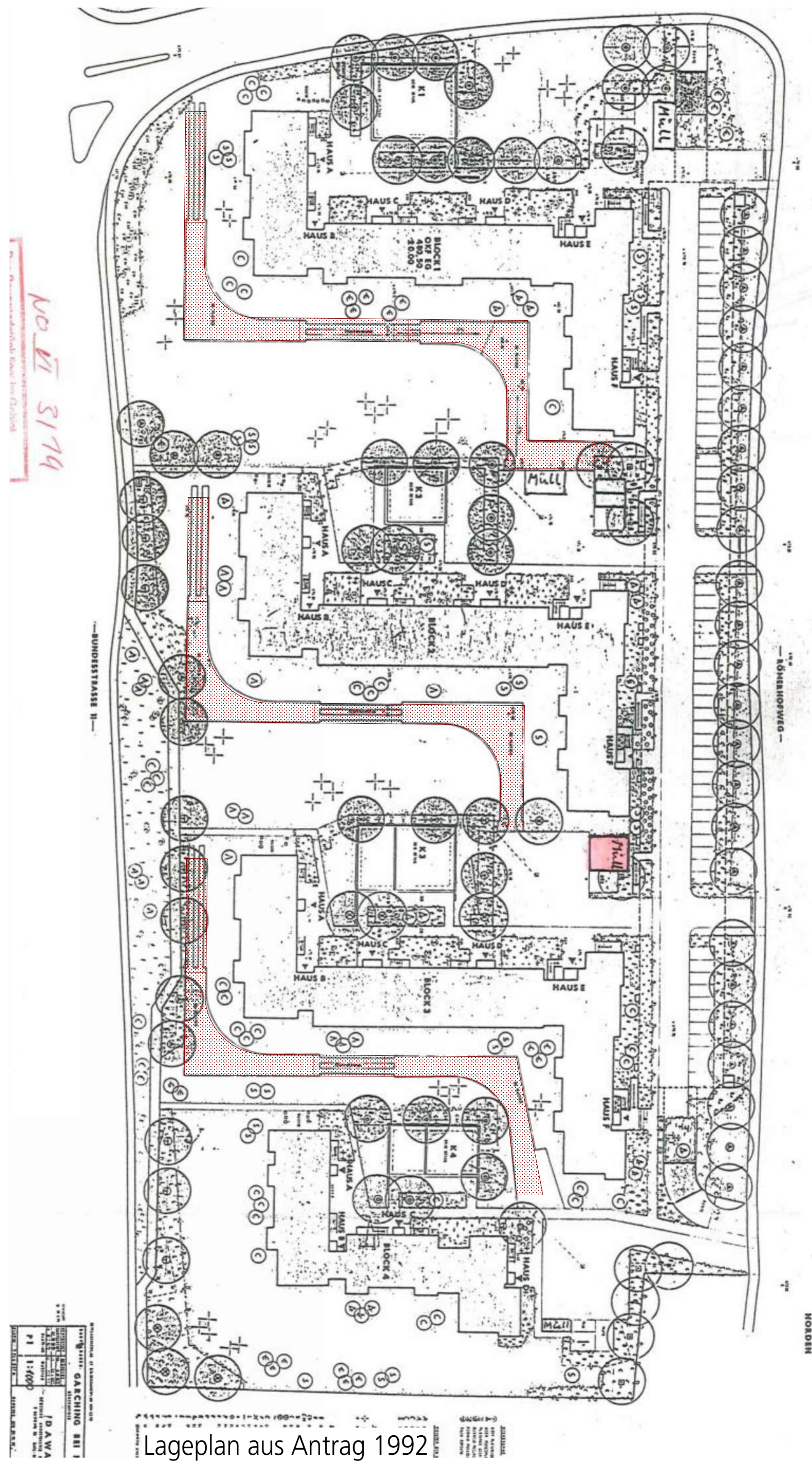
Florian Nagler Architekten, München



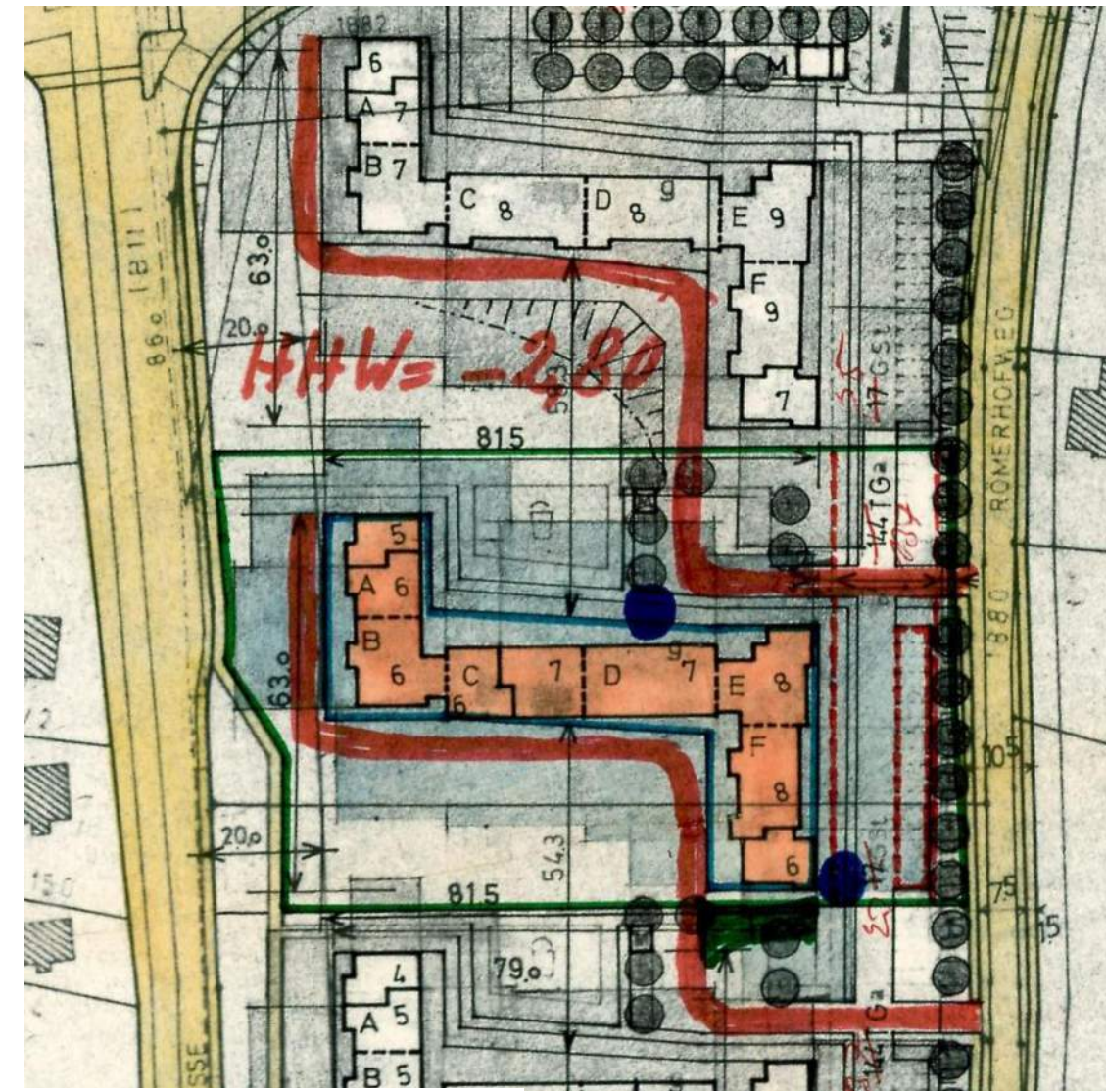
Auf dem nördlichen Grundstück, angrenzend an den Friedhof, sollen kleine Apartments entstehen.
Das Gebäude wird aufgeständert, so dass die Fläche darunter wie bisher für Stellplätze (PKW und Fahrräder) genutzt werden kann.
Durch die Bäume und die Ausrichtung der Wohnungen nach Süden erfolgt eine klare Abgrenzung zum Friedhof.
Die Erschließung erfolgt über die Nordseite.



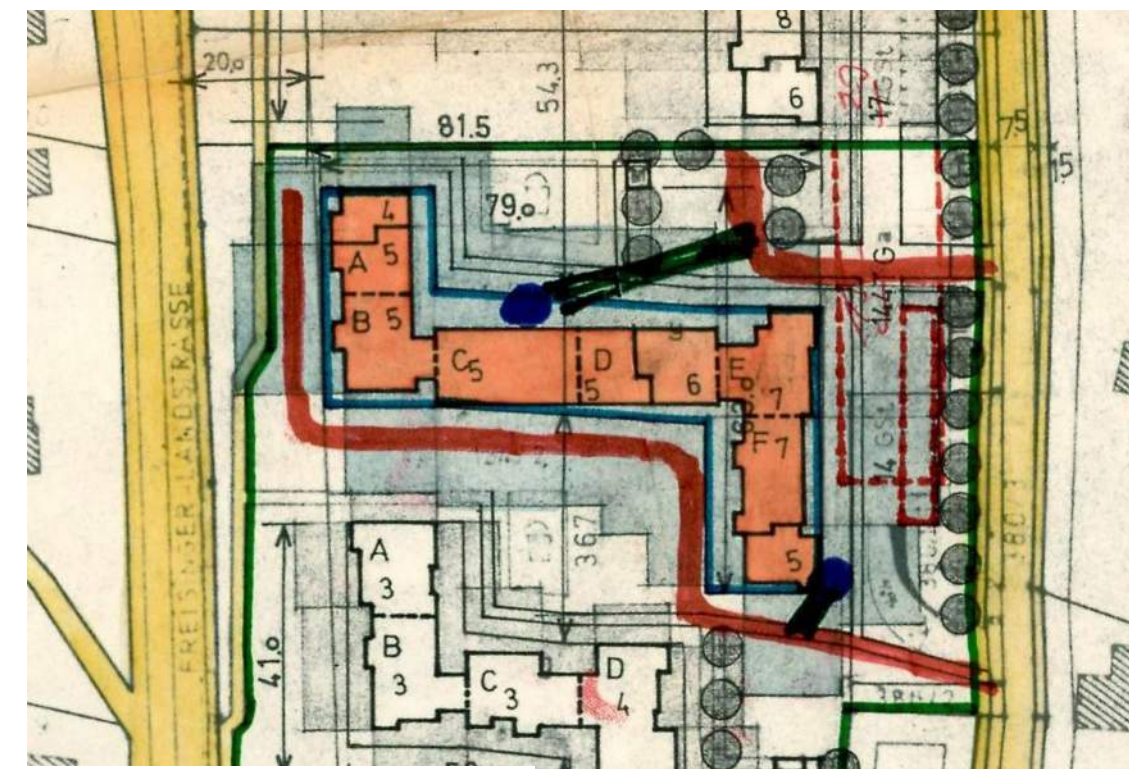
Nord-
grundstück



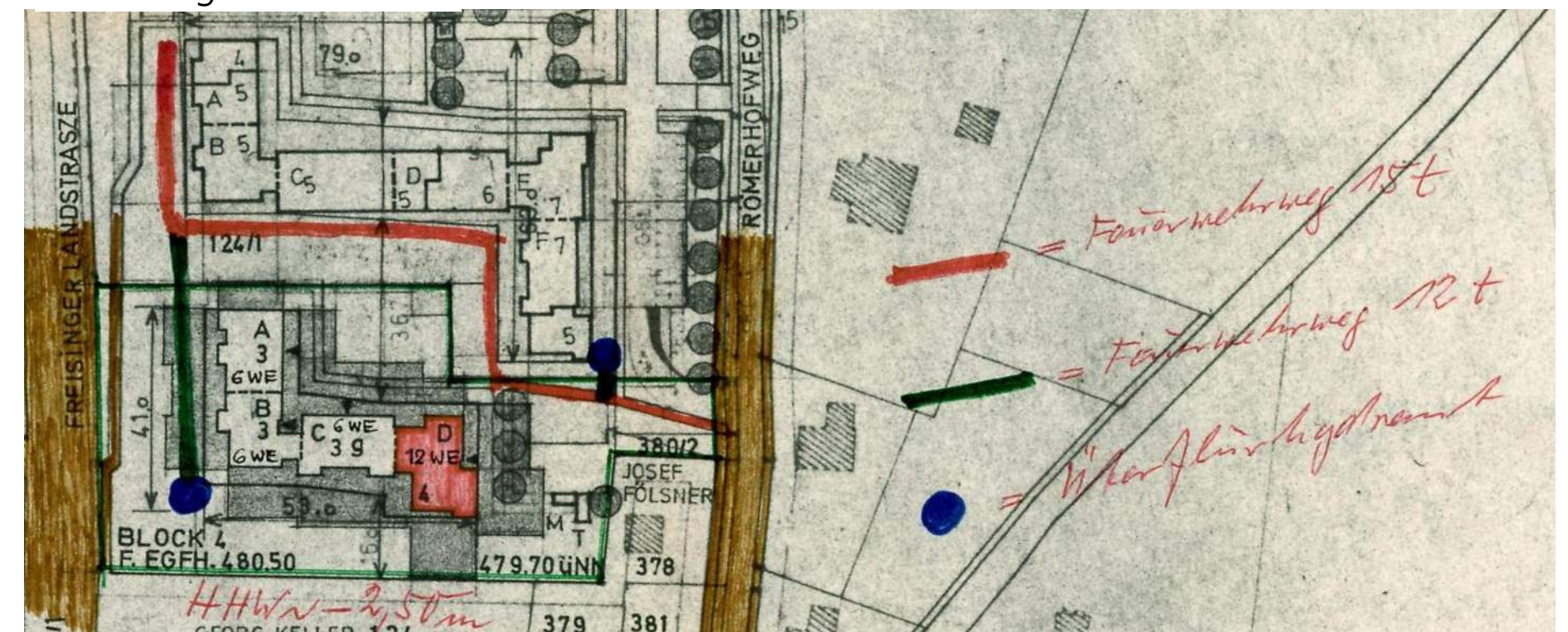
Lageplan aus Antrag 1992



Bauantrag Block 2 1971



Bauantrag Block 3 1972



Bauantrag Block 4 1972

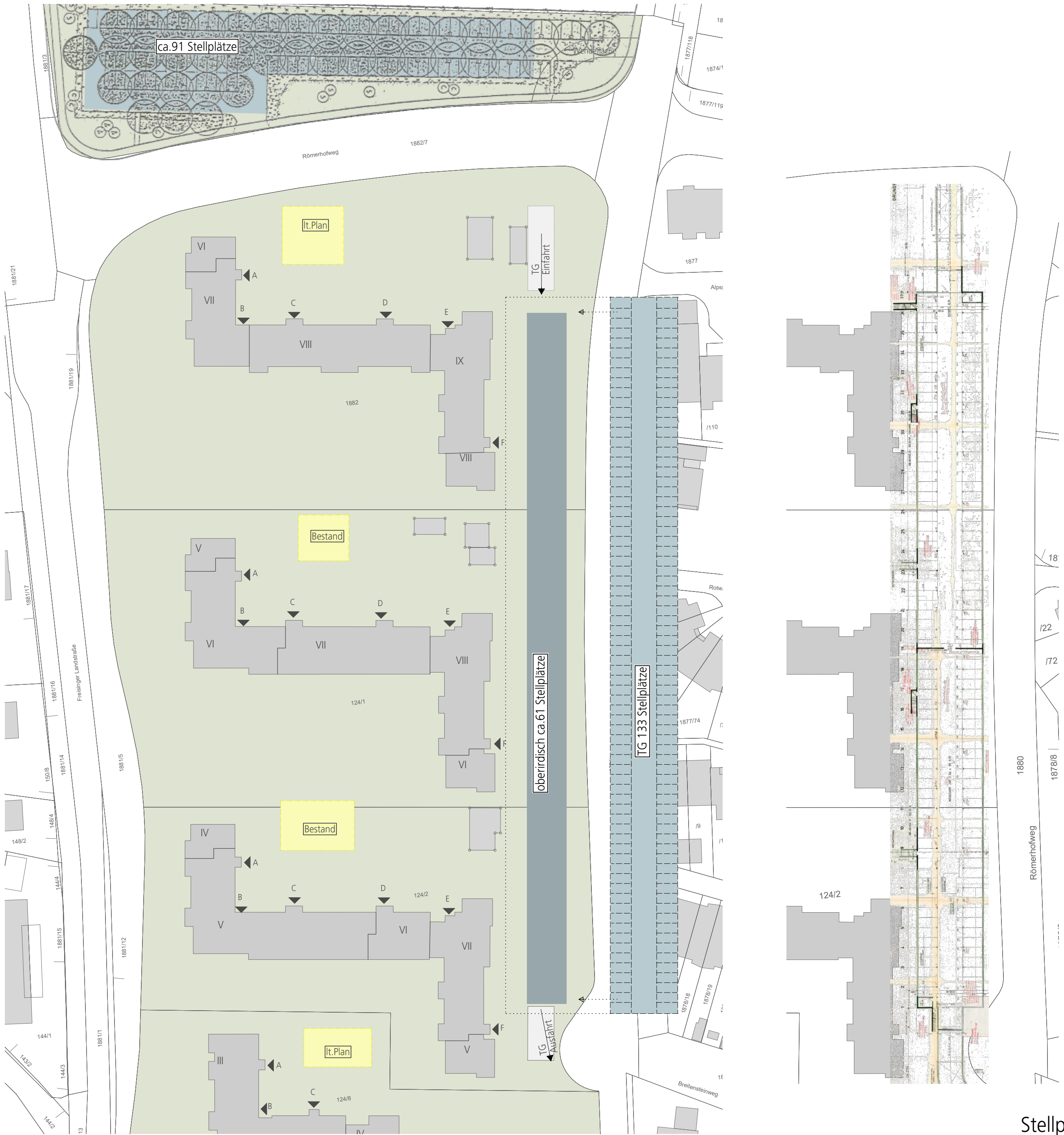
Planauszüge aus der Genehmigungsplanung mit Eintragung der Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr
Bestand



Stellplatznutzung	
Bestand	
Wohnungen im Bestand	318
Stellplätze genutzt von Wohnungsmietern	227
Stellplätze fremdvermietet	12
Stellplätze nicht genutzt	46
Stellplätze Bestand	
in Tiefgarage	
	133
oberirdisch	
über der Tiefgarage	61
nördliches Grundstück	91
Gesamt:	285

- Spielfläche
- Stellplätze PKW



Stellplätze im Bestand

Stellplatzbedarf Nachverdichtung
nördliches Grundstück:
96 Wohneinheiten
1 Stellplatz pro Wohnung = 96 Stellpl.
zzgl. Stellplätze für Besucher
1 Stellplatz/6WE
= 96WE/6 = 16 Stellpl.
112 Stellplätze

bei Mobilitätskonzept
Reduzierung um 25% möglich:
= 112x0,75 = 84 Stellplätze

Geschosswohnungsbau:
108 Wohneinheiten
1 Stellplatz pro Wohnung = 108 Stellpl.
zzgl. 2. Stellplatz für
3-4-Zimmer-Wohnungen = 20 Stellpl.
zzgl. Stellplätze für Besucher
1 Stellplatz/6 WE
= 108WE/6 = 18 Stellpl.
146 Stellplätze

bei Mobilitätskonzept
Reduzierung um 25% möglich:
= 146x0,75 = 110 Stellplätze

Stellplatznutzung Bestand
Wohnungen im Bestand 318

Stellplätze genutzt von
Wohnungsmietern 227 Stellplätze

Stellplätze fremdvermietet 12 Stellpl.
Stellplätze nicht genutzt 46 Stellpl.

Stellplätze oberirdisch
über der Tiefgarage 49
nördliches Grundstück 66
Gesamt: 115

EG + TG

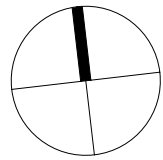
Stellplätze PKW
für nördl. Grundstück 12 + 72

Stellplätze PKW für
Geschosswohnungsbau 20 + 92

Stellplätze PKW
für Bestandswohnungen 83 + 146

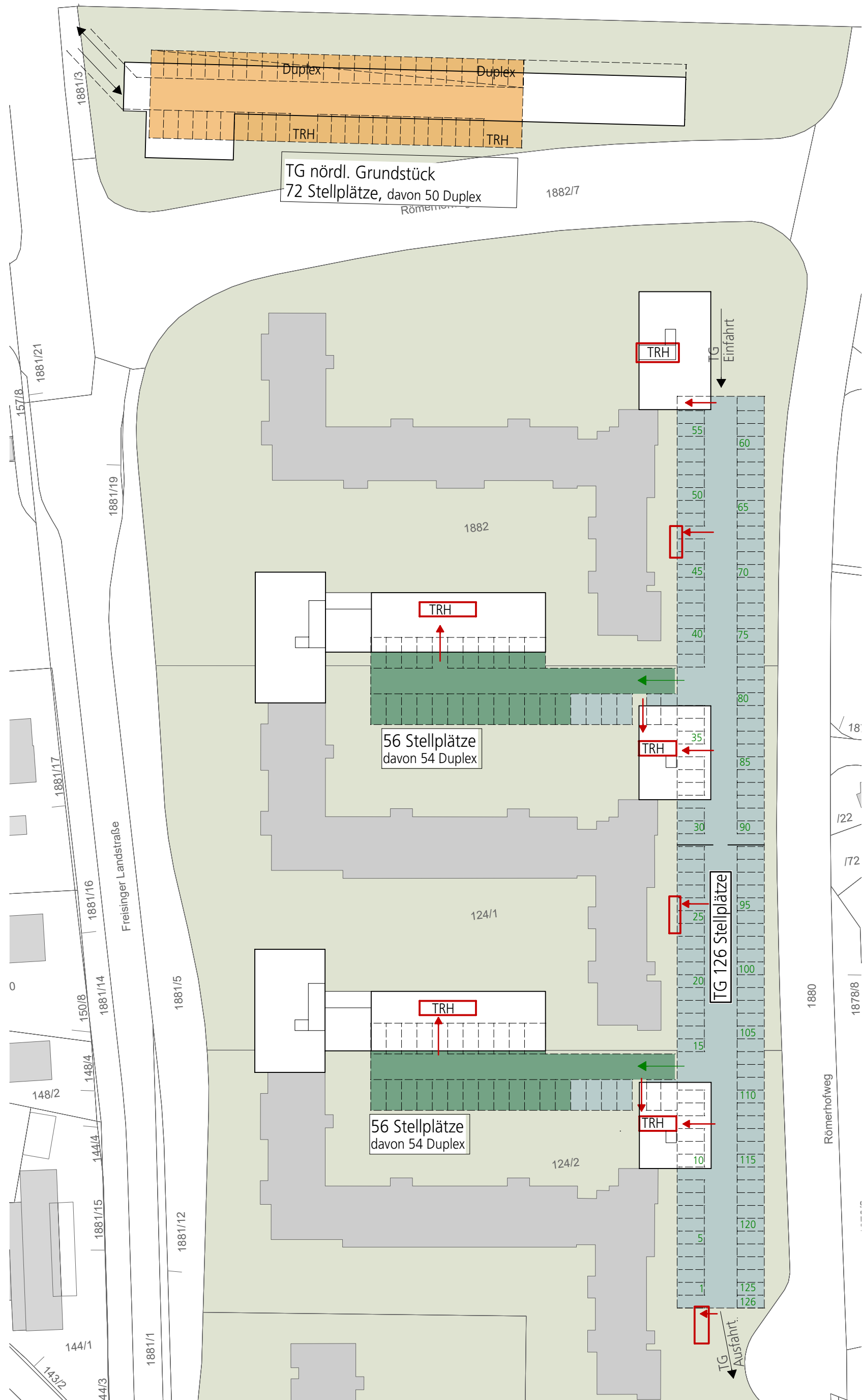


Planung/Nachweis der PKW-Stellplätze für bestehende
Bebauung und Nachverdichtung im Erdgeschoss



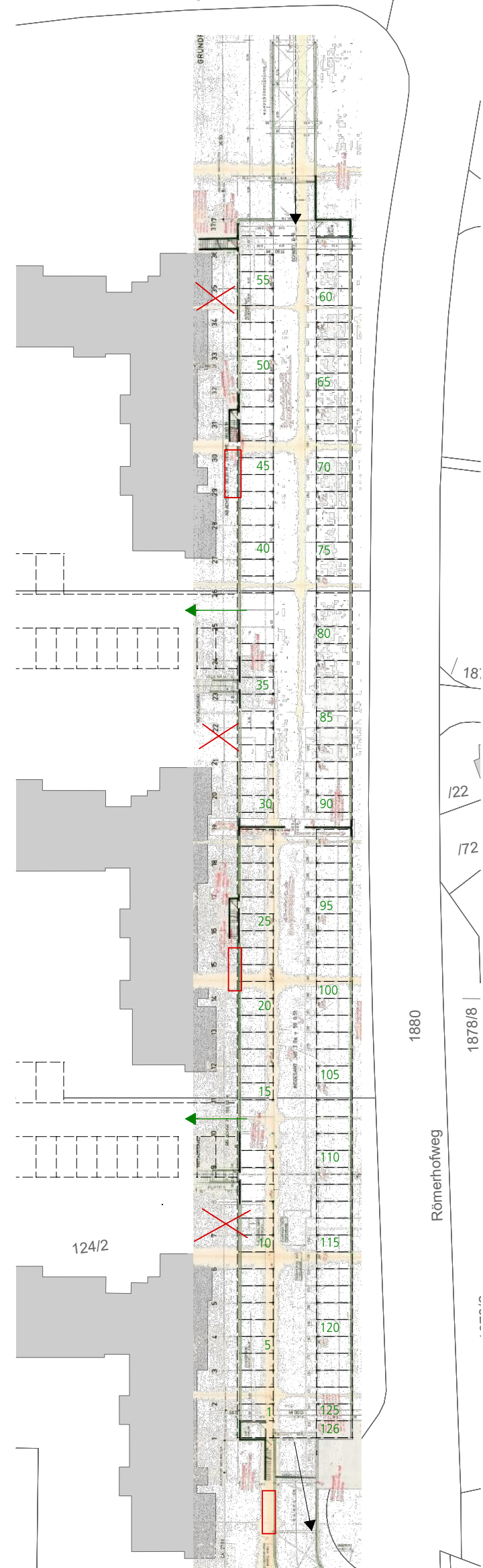
Stellplätze in Tiefgaragen	
TG nördliches Grundstück	72
TG Duplex Hof	56
TG Duplex Hof	56
TG Bestand	126
Gesamt:	310

EG + TG	
Stellplätze PKW für nördl. Grundstück	12 + 72
Stellplätze PKW für Geschosswohnungsbau	20 + 92
Stellplätze PKW für Bestandswohnungen	83 + 146



Planung/Nachweis der PKW-Stellplätze für bestehende
Bebauung und Nachverdichtung unterirdisch

Erschließung der beiden neuen Tiefgaragen
im Hof über die bestehende Tiefgarage.
Teilung in 2 Rauchabschnitte <2.500m²
Rettungswege über Treppen der Bestands-
tiefgarage und notwendigen Treppenhäuser
der Neubebauung.



Stellplätze in
Tiefgarage



Grundstück 1882/8:
Grundstücksfläche 4.260m²
BGF unbebaut

Grundstück 1882:
Grundstücksfläche 10.120m²
BGF 11.400m²
GFZ 1,13

Grundstück 124/1
Grundstücksfläche 8.790m²
BGF 9.940m²
GFZ 1,13

Grundstück 124/2
Grundstücksfläche 6.700m²
BGF 8.300m²
GFZ 1,24

Grundstück 124/8
Grundstücksfläche 5.405m²
BGF 2.780m²
GFZ 0,51

Gesamt:
Grundstücksfläche:
(4.260m² + 10.120m² + 8.790m² + 6.700m² + 5.405m²)
35.275m²
BGF Bestand:
(11.400m² + 9.940m² + 8.300m² + 2.780m²)
32.420m²
GFZ Bestand:
0,92



Appartements
nörtl. Grundstück:
BGF 4.100m²
ca. 96 WE
(4.100m² x 0,75 = 3.075m²/32m²)

Geschosswohnungsbau:
(2.300m² + 1.600m² + 1.250m² + 1.050m² + 1.050m² + 2.000m² + 1.500m²)
BGF 10.750m²
ca. 108 WE
(10.750m² x 0,75 = 8.060m²/75m²)

BGF Neu:
(4.100m² + 10.750m²)
14.850m²
BGF Gesamt:
(32.420m² + 14.850m²)
47.270m²
GFZ Gesamt:
(47.270m² / 35.275m²)
1,34

Bruttogeschossfläche
oberirdisch

	Kellerfläche	540m ²
	TG neu	1.000m ²
	Duplex neu	420m ²

	Kellerfläche	540m ²
	TG neu	1.000m ²
	Duplex neu	420m ²

TG Bestand	3.400m ²
Kellerfläche	1.900m ²
TG neu	750m ²
Duplex neu	1.000m ²

TG Bestand	3.400m ²
Kellerfläche	1.900m ²
TG neu	750m ²
Duplex neu	1.000m ²



Garching - Römerhofweg

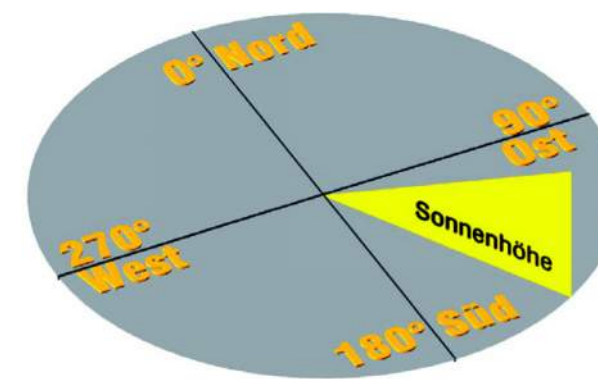
Besonnung- und Verschattunganalyse



Für den untersuchten Ort gilt:

Garching (UTM 32U):
Breite 697050 / N
Länge 5347885 / O

Zeitzone:
UTC* + 1h = MEZ
UTC* + 2h = MESZ
(*'Universal Time Convention',
entspricht der 'Weltzeit')



Azimut und Sonnenhöhe

Die Nachverdichtung des Grundstückes hat Auswirkungen auf die Belichtungssituation der bestehenden Bebauung. Zudem können die vollen Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 nicht gänzlich eingehalten werden.

Um eine ausreichende Belichtung sowohl des Bestandes als auch der Neubebauung zu gewährleisten erfolgte eine überschlägige Betrachtung der Besonnungs- und Verschattungssituation der Gesamtmaßnahme mit dem Tool "Fotoberechnung Sonnenstudie" Allplan.

Im Bereich der Innenhöfe sind die Eingriffe in die bestehenden Belichtungsverhältnisse durch die geplante Bebauung von zwei Höfen am größten. Daher gibt es eine detaillierte Analyse zur Besonnungs- und Verschattungssituation im Bereich des nördlichen Innenhofes, erstellt vom Büro für Architektur und Stadtplanung EISENLAUER.

Da die Bebauung im nördlichen Hof höher ist als im südlichen wurde der ungünstigere nördliche Hof untersucht. Hierbei wird sowohl die Besonnung bzw. Verschattung des Bestandes, als auch der geplanten Innenhofbebauung untersucht. Als Grundlage für die Analyse der Besonnungs- und Verschattungssituation dient die EN DIN 17037.

Diese wird auf den nächsten Seiten noch näher erläutert.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen fließen in die geplante Kubatur der Baukörper und die möglichen Grundrisse ein. So sind zum Beispiel größere Wohnungen nach zwei Seiten hin orientiert und die beiden Baukörper in den Innenhöfen nach Süden.

Für die Beurteilung, ob ausreichende Belichtungsqualitäten und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in geplanten oder bestehen

den Aufenthaltsräumen dauerhaft gewährleistet sind, können mehrere Kriterien herangezogen werden:

_ Abstandsflächen gemäß BayBO und Bebauungsplan

_ Belichtungseinfall in Innenräume bis maximal 45°

_ Besonnungsnachweis gemäß DIN 5034 (bei B-Planverfahren)

_ Belichtungsnachweis gemäß DIN 5034 (bei B-Planverfahren)

_ Besonnungsnachweis gemäß EN DIN 17037 (bei Bauanträgen)

_ Belichtungsnachweis gemäß EN DIN 17037 (bei Bauanträgen)

Die Untersuchung von Besonnungs- und Verschattungsverhältnissen, die infolge einer geplanten Neubebauung zu erwarten sind, wird in der Regel dann durchgeführt, wenn abweichend von der BayBO besondere AbstandsBächenregelungen zu treffen sind und in diesen Bereichen der Einfall des Tageslichts in Wohneinheiten bis max. 45° nicht gegeben ist. Der Fokus der vorliegenden Voruntersuchung liegt daher stellvertretend auf den im Norden des Planungsbereichs neu angeordneten Baukörper und den baulichen Bestand im Norden des nördlichen Hofes, die beide die über die Südfassade belichtet sind, an welcher der Einfall des Tageslichts in Aufenthaltsräume bis max. 45° zudem gegeben ist.

Um die konkreten Besonnungsverhältnisse, die sich in der geplanten Situation an der zu untersuchenden Fassade und den dort angeordneten Belichtungsöffnungen des beabsichtigten Neubaus einstellen werden gemäß den Kriterien der EN DIN 17037 zu beurteilen, ist die Einhaltung der Mindestbesonnungswerte an einem zu wählenden Datum zwischen dem 1. Februar und dem 21. März zu überprüfen. Für die vorliegende Untersuchung wurde als Stichtag der 21. März ausgewählt (vergl. DIN 5034, Zeiträume der Tag- und Nachtgleiche 21. März und 21. September).

*Quelle Angaban und Zitate:
EN DIN 17037 / Tageslicht in Gebäuden; Deutsche Fassung, Dezember 2018,
DIN© Deutsches Institut für Normung e.V. Berlin,
Beuth Verlag GmbH, Berlin, 2018

EN DIN 17037

Die formale Grundlage der hier vorliegenden Voruntersuchungen ist die EN DIN 17037 'Tageslicht in Gebäuden; Deutsche Fassung: 2018', in welcher Empfehlungen zur Erreichung eines hinreichenden subjektiven Helligkeitseindrucks in Innenräumen durch Tageslicht und einer ausreichenden Aussicht festgelegt sind. Darüber hinaus enthält das Dokument Empfehlungen für die Dauer der Besonnung in Aufenthaltsräumen, die geeignet sind, um zu überprüfen, ob in geplanten Wohneinheiten gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Gemäß den in diesem Dokument enthaltenen Angaben sollte eine Mindestbesonnungsdauer in Patientenzimmern in Krankenhäusern, in Spielzimmern in Kindergärten und in mindestens einem Wohnraum in Wohnungen sichergestellt werden.

Empfehlungen für die Besonnungsdauer

„Ein Raum sollte an einem Datum zwischen dem 1. Februar und dem 21. März für einen Zeitraum nach Tabelle A.6 (sollte wolkenlos sein) eine mögliche Besonnung erhalten. Bei der Anwendung der Empfehlung für eine Wohnung sollte mindestens ein Wohnraum eine Besonnungsdauer nach Tabelle A.6 einhalten.“

Tabelle A.6 schlägt drei Stufen für die Besonnungsdauer vor:

_Gering 1,5 h

_Mittel 3,0 h

_Hoch 4,0 h*

Beurteilung der Besonnungsdauer

„Die Beurteilung der Besonnungsdauer sollte für das ausgewählte Datum für jede Öffnung des Raums von einem Bezugspunkt (Punkt P) auf der inneren OberBäche der Öffnung aus durchgeführt werden. Punkt P befindet sich in der Mitte der Öffnungsbreite. Bei mehreren Öffnungen in verschie-

denen Fassaden ist es möglich, die Dauer der Sonnenlichtverfügbarkeit zu kumulieren, wenn diese nicht gleichzeitig auftritt. Der Bezugspunkt liegt mindestens 1,20 m über dem Boden und 0,30 m über der Brüstung der Tageslichtöffnung, sofern vorhanden. ...“*

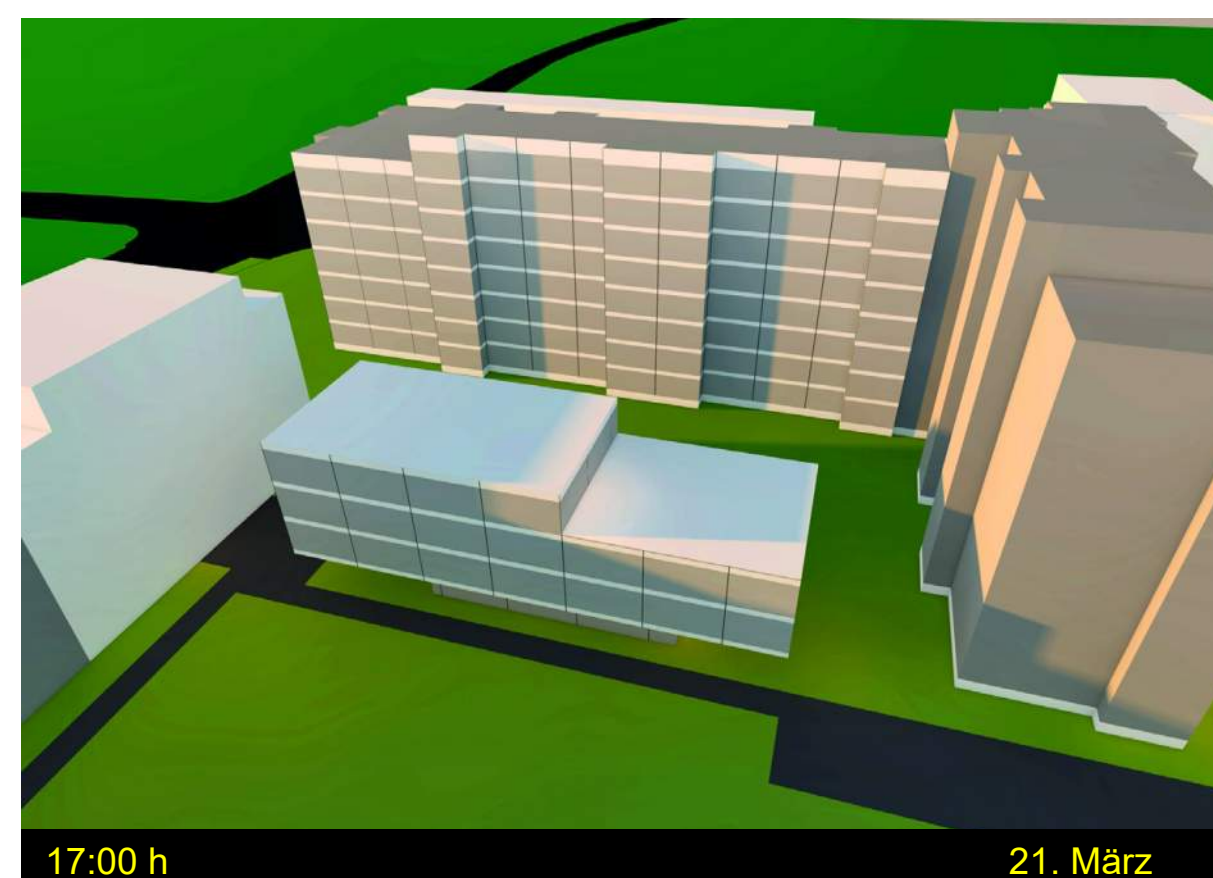
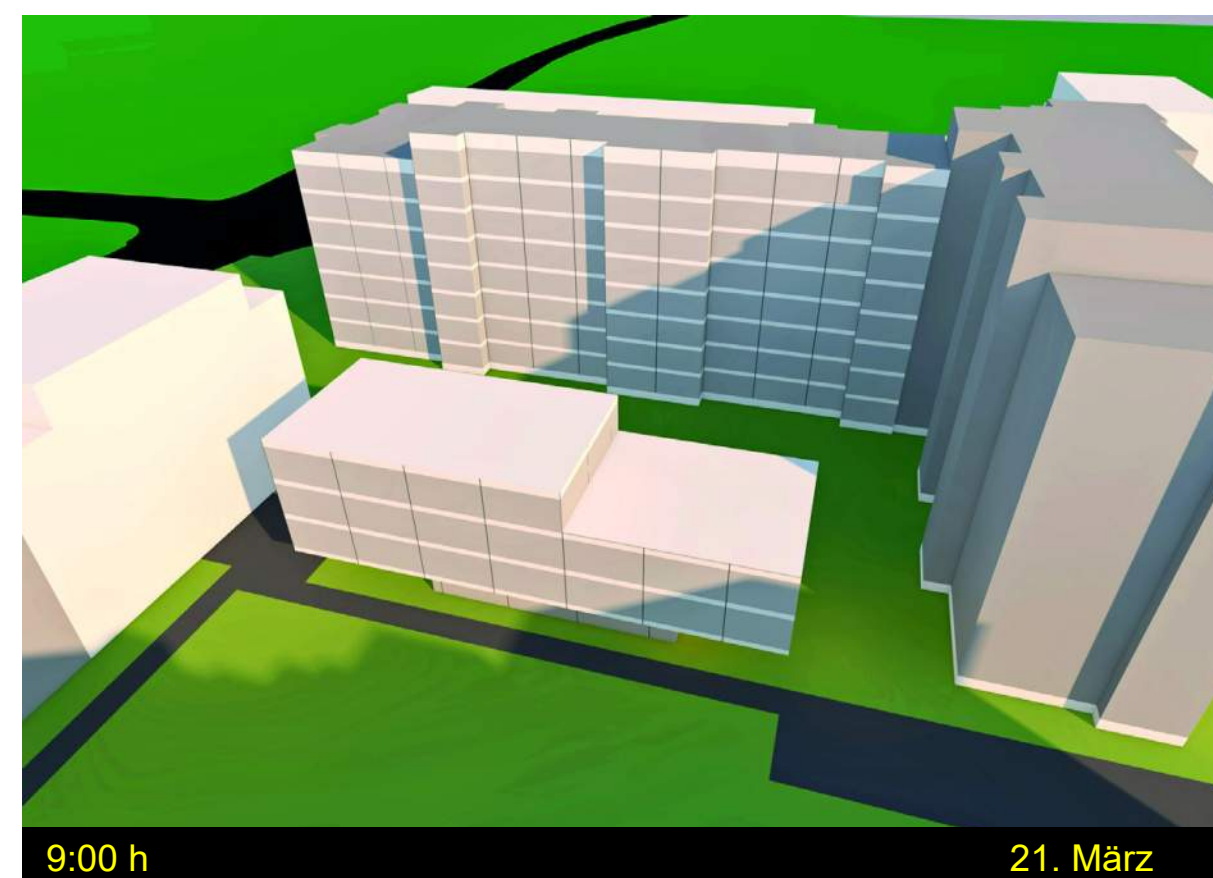
Bewertungsregeln für die Sonnenlichtdauer

„Die Ausrichtung der Räume und die Gestaltung von Öffnungen in der Gebäudehülle sollten die Sonnenlichtdauer des beurteilten Innenraums sicherstellen. ... Die Sonnenlichtdauer ist anhand jedes zuverlässigen Verfahrens zu berechnen, das von wolkenlosen Bedingungen und einer korrekten Ausrichtung des Raums ausgeht.“

Verfahren Digitale Besonnungssimulationen

Die Untersuchung erfolgt anhand von Besonnungssimulationen mittels digitaler Instrumente, mit denen die Besonnungssituationen und die Auswirkungen der Schattenwürfe der geplanten Objekte anhand von '3D-Objektmodellen' ermittelt und dokumentiert werden. Dazu werden an dem ausgewählten Referenzdatum 21. März mittels geeigneter Zeitintervalle die Besonnungs- und Verschattungsbedingungen erfasst, die an dem zu untersuchenden Fassadenbereich und den dort geplanten oder vorhandenen Belichtungsöffnungen der entstreichenden Bebauungsstrukturen während des Tagesverlaufs zu erwarten sind.

Zum Nachweis von lokalen Besonnungssituationen werden die Sonnenhöhe, der Azimut, die tägliche Besonnungsdauer, die Sonnenzeit (Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang) herangezogen und in den Prozess der digitalen Simulation der Besonnungsverhältnisse integriert. Zur genauen Bestimmung dieser Werte sind die Standortkoordinaten (Längen- und Breitenangaben) der Besonnungsorte sowie die gültige Zeitzone in Bezug zur Weltzeit UTC an dem zu untersuchenden Ort erforderlich.



Standort

Garching (UTM 32U)

Breite 697050 / N | Länge 5347885 / O

Zeitzone

UTC + 1 h = MEZ

(UTC = Universal Time Convention, entspricht der 'Weltzeit')

Sonnenzeiten 21. März 2020

Sonnenaufgang: 6:13 h

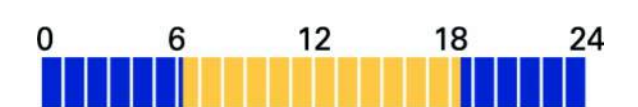
Sonnenuntergang: 18:28 h

Sonnenzeit: 12:15 h

Zenit: 12:21 h

max. Sonnenhöhe: 42°22'

Sonnenhöhe 6°: ca. 6:54 h / 17:48 h



Bezüglich der Besonnungsqualität der geplanten und der bestehenden Gebäude und Wohneinheiten im nördlichen Hof des Planungsbereichs, ist anhand der Ergebnisse einer Voruntersuchung folgendes festzustellen:

_Neubau

An der Südfassade des geplanten Neubaus werden sich an dem gem. EN DIN 17037 ausgewählten Stichtag 21. März Besonnungszeiten erhalten, die in allen Geschossen mehr als 4,0 h betragen.

_Bestandsgebäude Nord

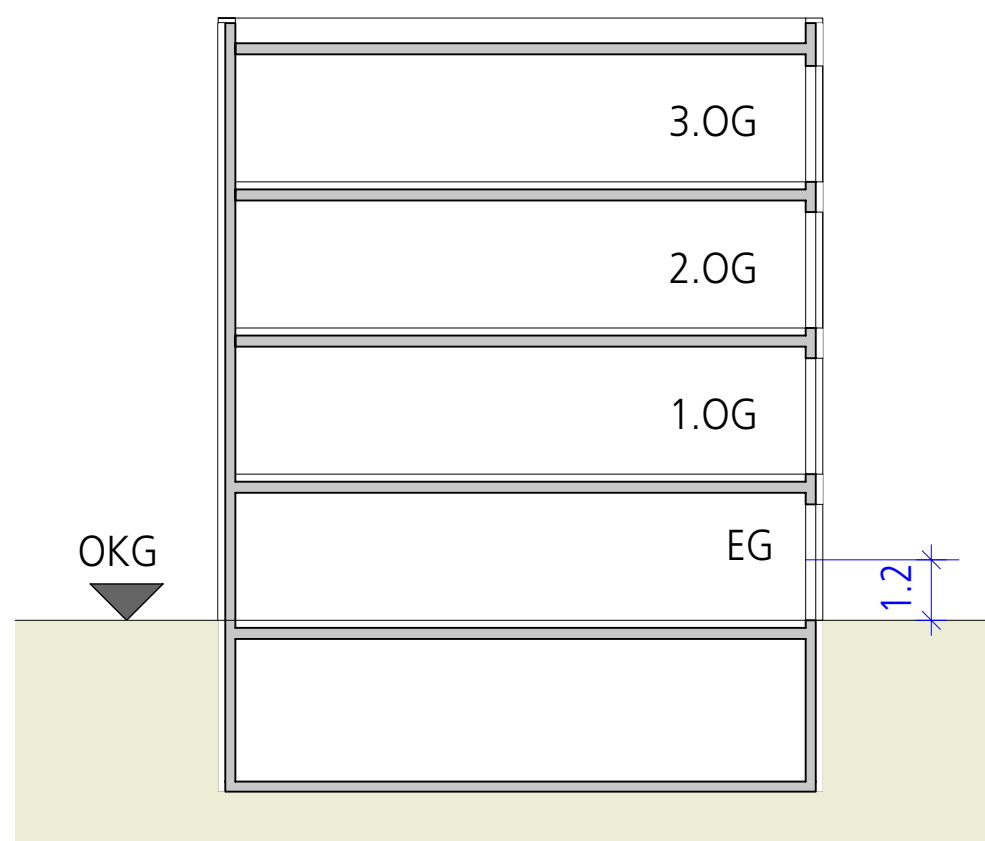
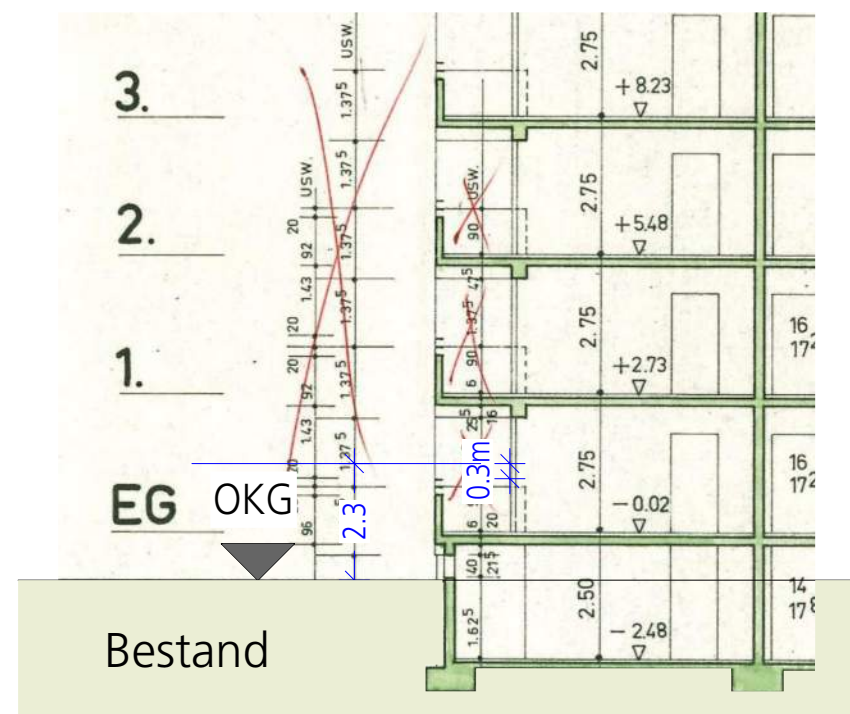
Anhand der Besonnungssimulationen ist festzustellen, dass sich durch den geplanten Neubau am Stichtag 21. März an der Südfassade des im Norden des Neubaus bestehenden Wohngebäudes keine maßgeblichen Verschattungswirkungen ergeben werden, und dass an dessen Südfassade auch nach der Errichtung des Neubaus Besonnungszeiten von mehr als 4,0 h ergeben werden.

Gemäß den Empfehlungen der EN DIN 17037 für die tägliche Besonnungsdauer von Innenräumen ist eine Besonnungsdauer von 4,0 h mit der Empfehlungsstufe 'Hoch' klassifiziert. Demzufolge ist festzuhalten, dass die Besonnungsqualität in allen Räumen der bestehenden und der geplanten Wohneinheiten, die über die Südfassade belichtet werden, als 'hoch' einzustufen ist, wodurch gesunde Wohnverhältnisse in beiden Gebäudeeinheiten gewährleistet sind.



21. März
Neubau Hof Nord / Südfassade:
Besonnung aller Geschosse > 4,0 h

Bestandsgebäude Hof Nord / Südfassade:
Besonnung aller Geschosse > 4,0 h



Bezugshöhe für Berechnung:
 Fenstermitte Nachverdichtung
 =1,20m ü.OKG gemäß Vorgabe aus DIN EN 17037 von
 mind 1,20m über Fußboden, bzw. 0,30m über Fensterbrüstung
 (Bezugshöhe Bestand durch Hochparterre höher, 2,30m)

Die Anforderung für eine ausreichende Besonnung nach
 DIN EN 17037 am Stichtag 21.03 (wählbar zwischen
 1.Februar und 17.März) wird nach derzeitigem Stand
 für das Empfehlungsniveau "Hoch" erfüllt
 (Minstdauer Besonnung 4 Stunden).
 Die Empfehlung wird für alle Geschosse erfüllt, gleichwohl erhält
 die Hofbebauung im Erdgeschoss aus architektonischen Gründen
 Allgemeinnutzungen, wie Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwägen.
 Der genaue Nachweis muss im weiteren Planungsverfahren unter
 Einbeziehung der Grundrisse/Fassade geführt werden.



9 Uhr

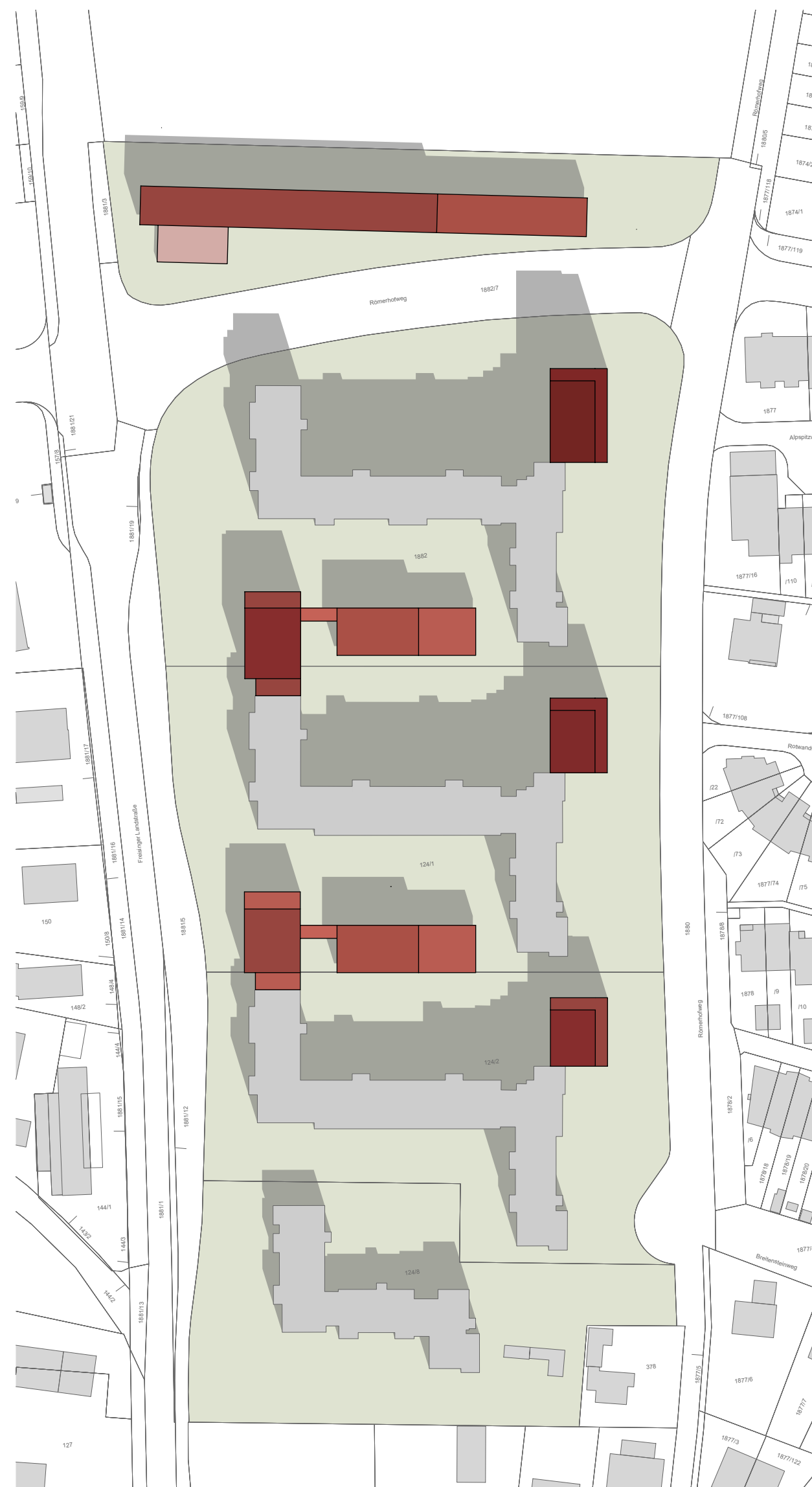


10 Uhr

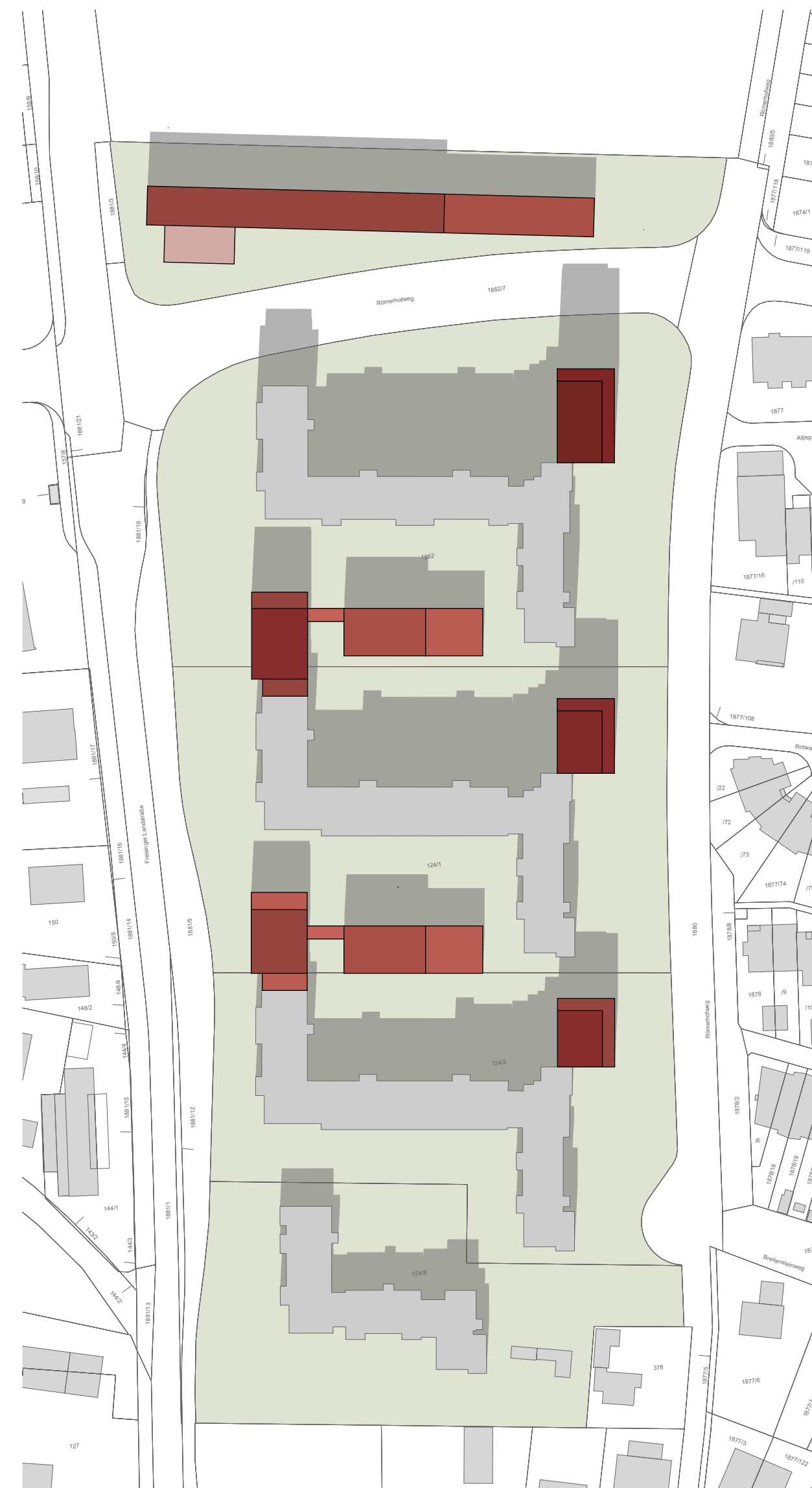
Sonnenstand 21.03.
 erstellt mit dem Tool "Fotoberechnung Sonnenstudie" Allplan



11 Uhr



12 Uhr



13 Uhr

Sonnenstand 21.03.
erstellt mit dem Tool "Fotoberechnung Sonnenstudie" Allplan



14 Uhr



15 Uhr

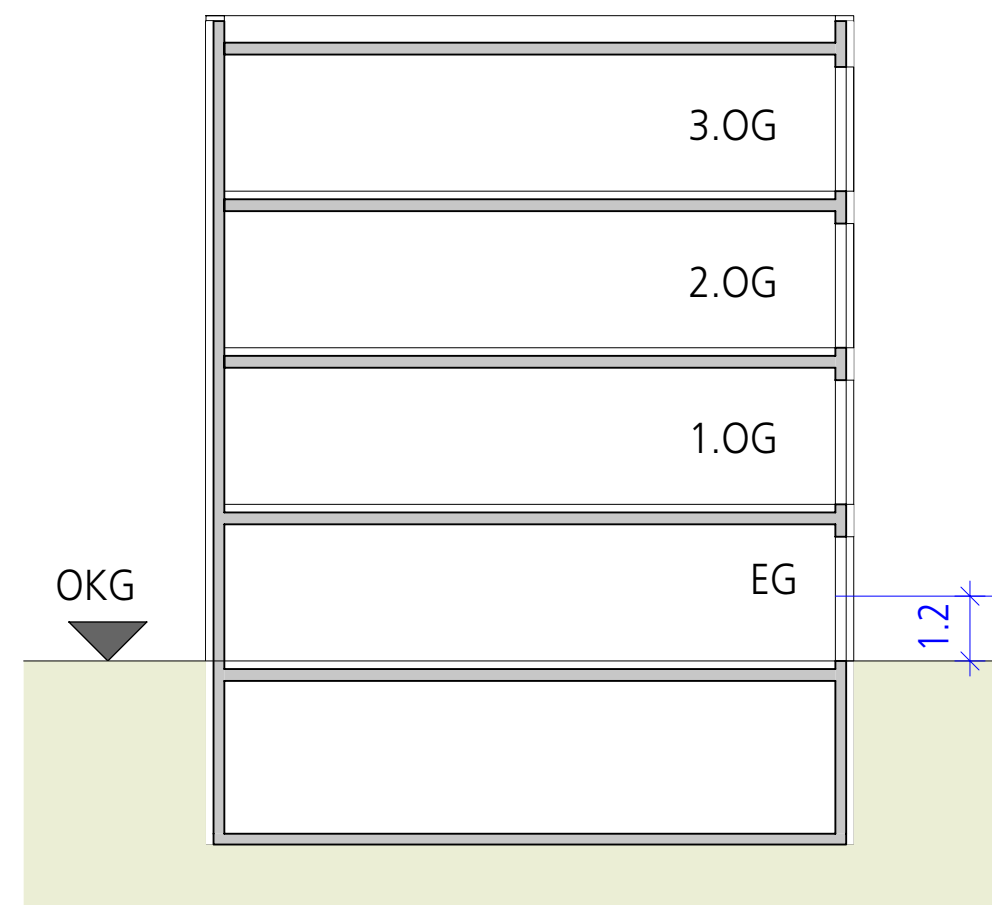
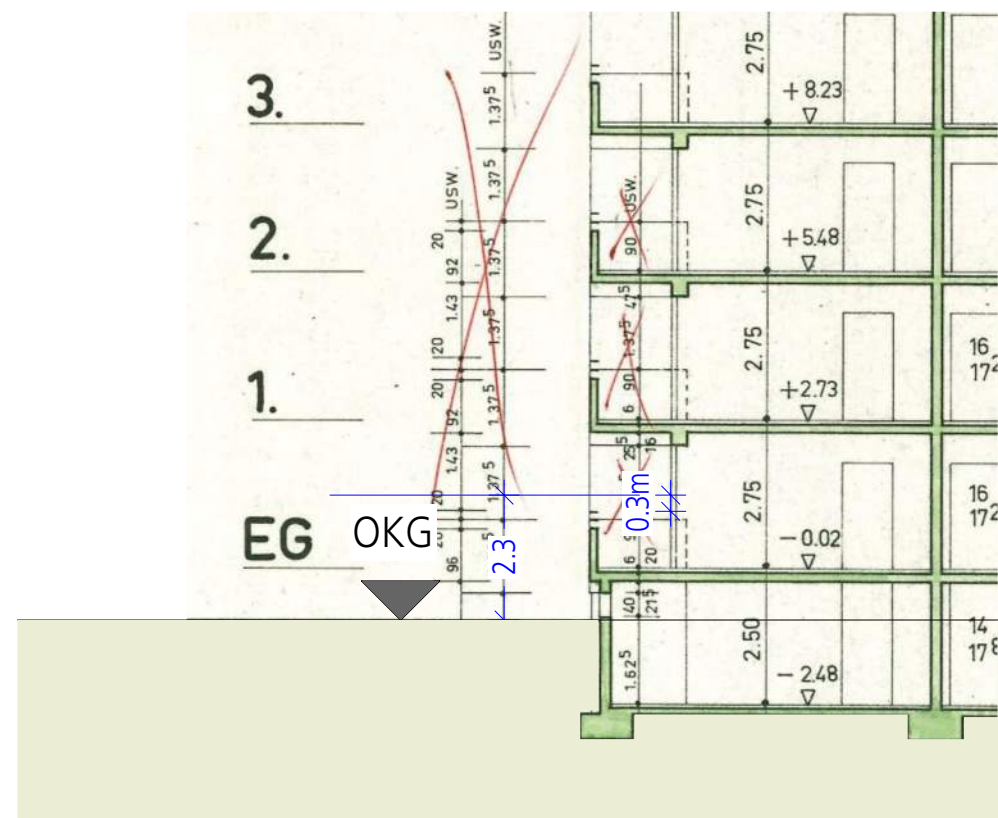


16 Uhr

Sonnenstand 21.03.
erstellt mit dem Tool "Fotoberechnung Sonnenstudie" Allplan

Steidle Architekten
Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH

Fotoberechnung
Sonnenstudie



Bezugshöhe für die Berechnung:
 Fenstermitte Nachverdichtung
 =1,20m ü.OKG gemäß Vorgabe aus DIN EN 17037 von
 mind 1,20m über Fußboden, bzw. 0,30m über Fensterbrüstung
 (Bezugshöhe Bestand durch Hochparterre höher, 2,30m)



9 Uhr



10 Uhr

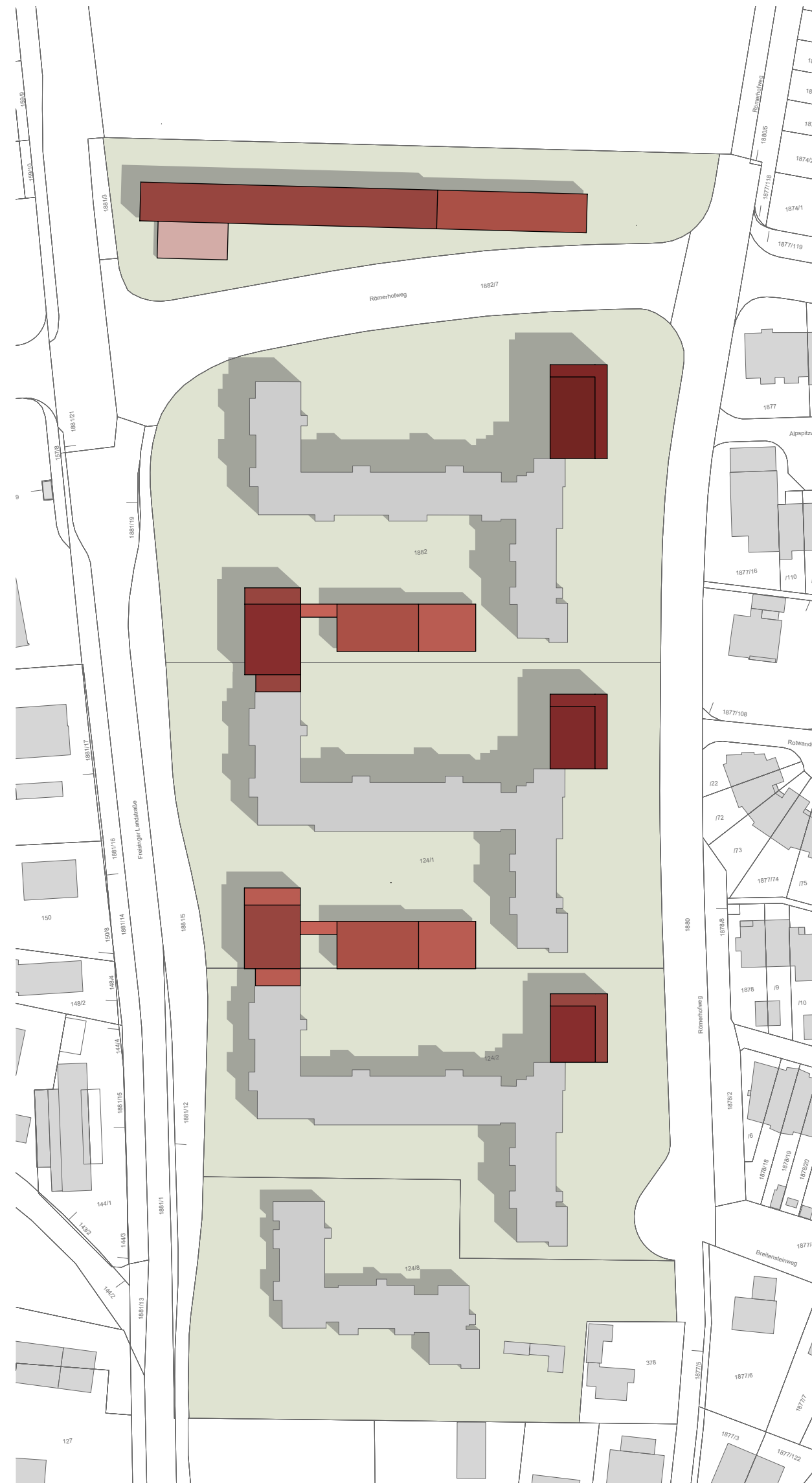
Sonnenstand 21.06.
 erstellt mit dem Tool "Fotoberechnung Sonnenstudie" Allplan

Steidle Architekten
 Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH

Fotoberechnung
 Sonnenstudie



11 Uhr



12 Uhr

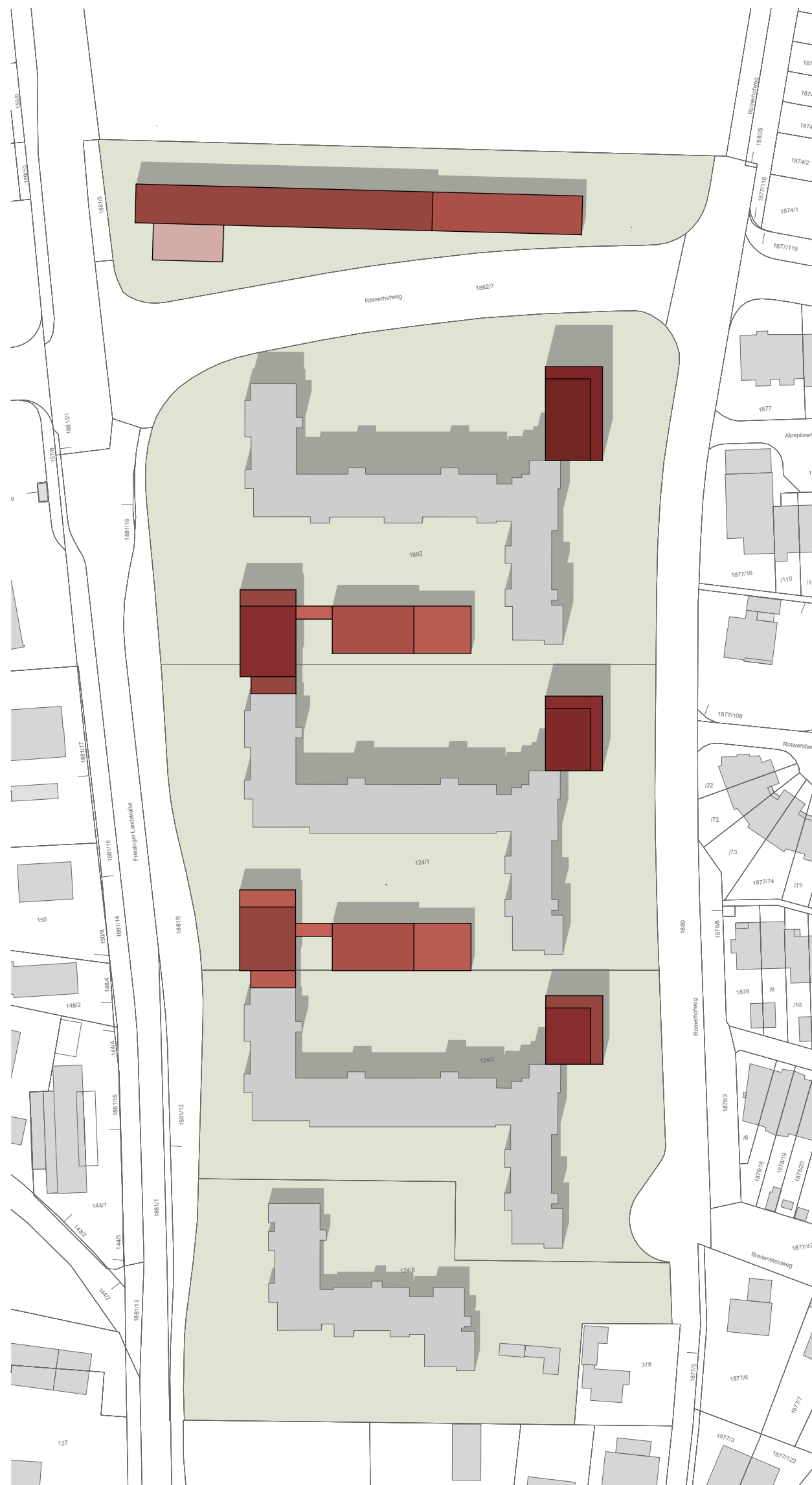


13 Uhr

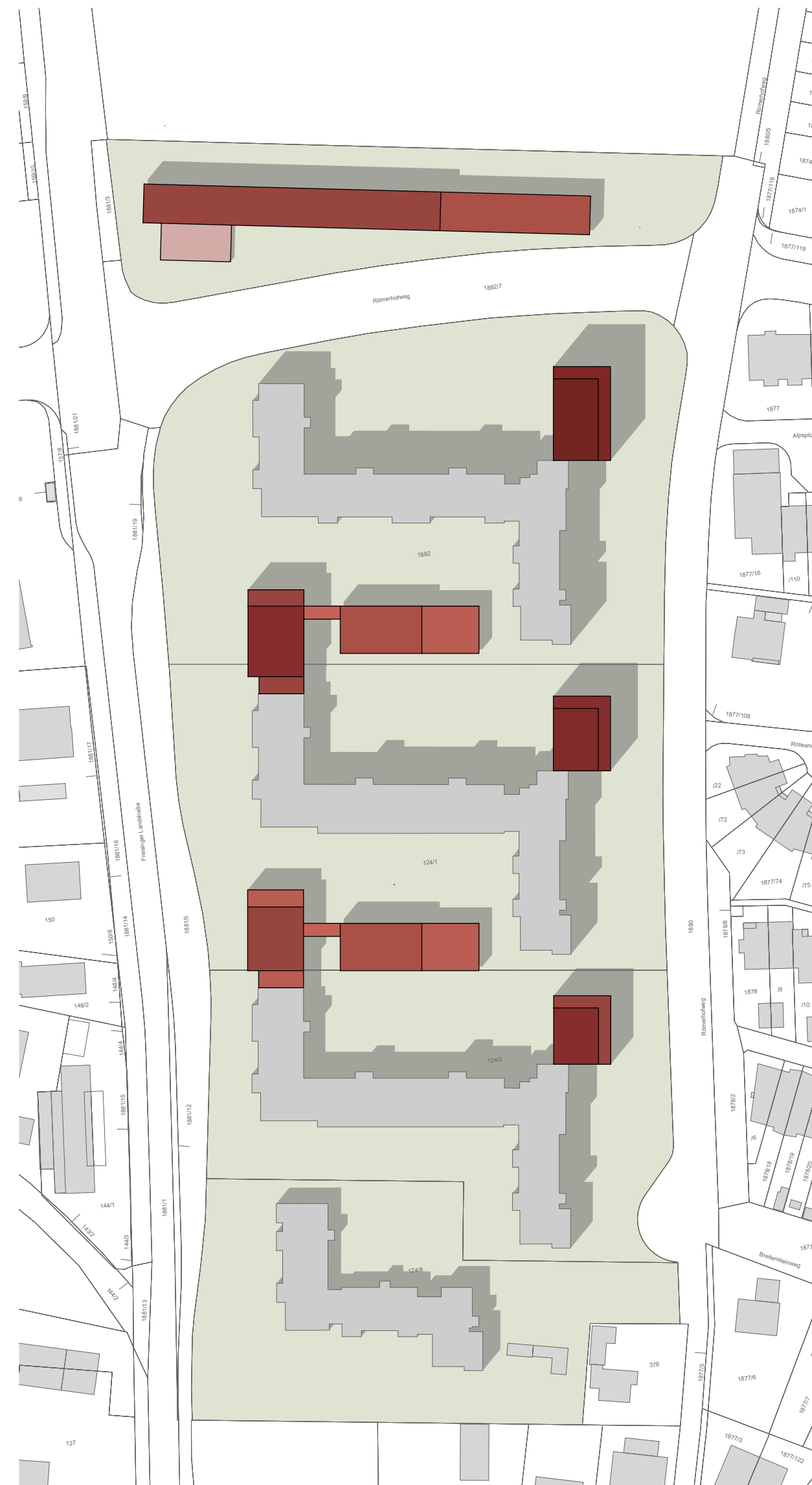
Sonnenstand 21.06.
erstellt mit dem Tool "Fotoberechnung Sonnenstudie" Allplan

Steidle Architekten
Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH

Fotoberechnung
Sonnenstudie



14 Uhr



15 Uhr



16 Uhr

Sonnenstand 21.06.
erstellt mit dem Tool "Fotoberechnung Sonnenstudie" Allplan

Steidle Architekten
Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH

Fotoberechnung
Sonnenstudie

Anlage 4





GFZ Bestand Nord:
Grundstück unbebaut
(Stellplätze)

GFZ Bestand Süd:
Grundstück: 31.015m²
BGF (oberirdisch) 32.420m²
GFZ: 1,04



GFZ mit Nachverdichtung Nord:
Grundstück: 4.260m²
BGF (oberirdisch) 4.100m²
GFZ: 0,96

GFZ mit Nachverdichtung Süd:
Grundstück: 31.015m²
BGF (oberirdisch) 43.170m²
GFZ: 1,39



Bestand

- Unterbaut
- Überbaut, Stellplätze (versiegelt)
- Überbaut

GRZ Bestand Nord:
 Grundstück 4.260m²
 GF (über- und unterbaut) 2.800m²
GRZ: 0,66

GRZ Bestand Süd:
 Grundstück 31.015m²
 GF (über- und unterbaut) 12.300m²
GRZ: 0,40

- Unterbaut
- Überbaut, Stellplätze (versiegelt)
- Überbaut

GRZ mit Nachverdichtung Nord:
 Grundstück 4.260m²
 GF (über- und unterbaut) 2.910m²
GRZ: 0,68

GRZ mit Nachverdichtung Süd:
 Grundstück 31.015m²
 GF (über- und unterbaut) 13.600m²
GRZ: 0,44



Entwurf Dezember 2020



Nr.	Bot. Name	Dt. Name	WO	Vital.	StU in m	Höhe in m	Anmerkungen	Rodung*
1	Platanus x hispanica	Anomblättrige Platane	II	2	159	19,6	Kronenbereich gut, eingepflastert bis Stamm, Belag stark hebend	X
2	Platanus x hispanica	Anomblättrige Platane	II	2	162	19,7	Kronenbereich gut, eingepflastert bis Stamm, Belag stark hebend	X
3	Platanus x hispanica	Anomblättrige Platane	II	2	122	19,6	Kronenbereich gut, eingepflastert bis Stamm, Belag stark hebend	X
4	Platanus x hispanica	Anomblättrige Platane	II	2	142	19,5	Kronenbereich gut, eingepflastert bis Stamm, Belag stark hebend	X
5	Platanus x hispanica	Anomblättrige Platane	II	2	140	18,4	Kronenbereich gut, eingepflastert bis Stamm, Belag stark hebend, bestehende Stammwurzel	X
6	Platanus x hispanica	Anomblättrige Platane	II	2	144	17,9	Kronenbereich gut, eingepflastert bis Stamm, Belag stark hebend, bestehende Stammwurzel	X
7	Platanus x hispanica	Anomblättrige Platane	II	2	165	18,0	Kronenbereich gut, eingepflastert bis Stamm, Belag stark hebend	X
8	Platanus x hispanica	Anomblättrige Platane	II	2	168	18,1	Kronenbereich gut, eingepflastert bis Stamm, Belag stark hebend	X
9	Platanus x hispanica	Anomblättrige Platane	I	2	198	20,9	Kronenbereich gut, eingepflastert bis Stamm, Belag extrem HBend 0,8 m, Zweiseitig 4 m	X
10	Platanus x hispanica	Anomblättrige Platane	I	2	164	18,4	Kronenbereich gut, eingepflastert bis Stamm, Belag stark hebend, bestehende Stammwurzel	X
11	Platanus x hispanica	Anomblättrige Platane	II	2	160	18,4	Kronenbereich gut, eingepflastert bis Stamm, Belag stark hebend, bestehende Stammwurzel	X
12	Platanus x hispanica	Anomblättrige Platane	II	2	165	18,6	Kronenbereich gut, eingepflastert bis Stamm, Belag stark hebend	X
13	Platanus x hispanica	Anomblättrige Platane	II	2	163	19,5	Kronenbereich gut, eingepflastert bis Stamm, Belag stark hebend	X
14	Platanus x hispanica	Anomblättrige Platane	I	1	181	19,1	Kronenbereich gut, eingepflastert bis Stamm, Belag stark hebend, bestehende Stammwurzel	X
15	Platanus x hispanica	Anomblättrige Platane	II	2	155	19,8	Kronenbereich gut, eingepflastert bis Stamm, Belag stark hebend, bestehende Stammwurzel	X
16	Acer campestre	Feldahorn	II	1	139	18,4	Wingee neue Triebe	X
17	Pinus sylvestris	Vogel-Kiefer	II	2	76	10,9	Stammwunden, Totholz	X
18	Acer platanoides	Spitzahorn	II	1	150	12,7	Etwas Totholz, Wundheilung beeinträchtigt	X
19	Acer platanoides	Spitzahorn	II	1	64/70	11,7	Zweiseitig in 50 cm, Wundheilung beeinträchtigt	X
20	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	II	2	48	11,3	Totholz, helbselige Krone	X
21	Comus sanguinea	Rote Hainweide	III	1	38	4,6		X
22	Pinus sylvestris	Vogel-Kiefer	II	2	28/70	10,8	2 Stammes, viel Totholz	X
23	Picea abies	Gemeine Fichte	II	1	188	19,2	Einzelne Stammhälften	X
24	Picea abies	Gemeine Fichte	II	1	153	19,1	Wurzel bis Oberfläche mit Mähmaschinen	X
25	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	II	1	209	19,9		X
26	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	I	2	65	20,1	Ausgetrocknete Stämme bis 50 cm	X
27	Betula pendula	Sandweide	I	1	195	20,0	Etwas Totholz	X
28	Pinus nigra	Schwarzkiefer	I	1	130	20,0	Kein neuer Wuchs nach alten Schäden	X
29	Pinus nigra	Schwarzkiefer	I	1	165	19,8	Lichter Wuchs	X
30	Quercus robur	Stieleiche	I	1	110	20,1	Etwas Totholz	X
31	Picea abies	Gemeine Fichte	I	0	132	20,0		X
32	Picea abies	Gemeine Fichte	II	0	127	19,9		X
33	Pinus nigra	Schwarzkiefer	I	0	146	20,2	Etwas Totholz	X
34	Pinus nigra	Schwarzkiefer	II	0	158	19,9	Etwas Totholz	X
35	Carpinus betulus	Hainbuche	II	0	149	19,6		X
36	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	II	0	122	19,7		X
37	Quercus robur	Stieleiche	III	2	101	19,7	Etwas Totholz, neben liegender Parkplatz	X
38	Carpinus betulus	Hainbuche	III	1	65	8,6	Leittrieb nicht mehr vorhanden, Zweiseitig in 1,5 m	X
39	Carpinus betulus	Hainbuche	III	2	70	8,6	Leittrieb nicht mehr vorhanden, Zweiseitig in 1,5 m	X
40	Carpinus betulus	Hainbuche	III	3	42	8,6	Leittrieb ausgebrochen, nicht	X
41	Carpinus betulus	Hainbuche	III	1	60	8,6	Leittrieb nicht mehr vorhanden	X
42	Carpinus betulus	Hainbuche	III	1	66	8,6	Leittrieb nicht mehr vorhanden	X
43	Carpinus betulus	Hainbuche	III	1	67	8,6	Leittrieb nicht mehr vorhanden	X
44	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	II	1	150	16,3	Totholz	X
45	Pinus nigra	Schwarzkiefer	II	0	144	16,5		X
46	Acer campestre	Feldahorn	II	1	74/74	16,8	Stamm in 90 cm, Wundheilung beeinträchtigt, Stammwunden	X
47	Acer campestre	Feldahorn	II	1	94/94	16,6	Zweiseitig in 1 m	X
48	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	II	0	132	16,9	Etwas Totholz	X
49	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	II	1	102	16,9	Wundheilung beeinträchtigt, Kältebefe	X
50	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	II	0	163	16,4		X
51	Pinus nigra	Schwarzkiefer	II	0	154	16,8	Einseitig stark beeinträchtigt	X
52	Pinus nigra	Schwarzkiefer	II	2	139	16,8		X
53	Carpinus betulus	Hainbuche	II	0	108	17,8		X
54	Carpinus betulus	Hainbuche	II	0	167	16,9		X
55	Rubra pseudobacca	Gewöhnliche Robinie	II	1	179	16,9	Viel Totholz, Kältebefe	X
56	Pinus nigra	Schwarzkiefer	II	1	145	16,3	Totholz, Stammwunden	X
57	Rubra pseudobacca	Gewöhnliche Robinie	II	2	130	16,7	Viel Totholz 60 % Kältebefe	X
58	Rubra pseudobacca	Gewöhnliche Robinie	II	1	165	17,0	Wundheilung beeinträchtigt, Stammwunden	X
59	Acer platanoides	Spitzahorn	II	0	161	16,3	Zweiseitig in 2 m, etwas Totholz	X
60	Rubra pseudobacca	Gewöhnliche Robinie	II	1	95	16,9	Totholz	X
61	Fagus sylvatica	Rothbuche	II	0	155	16,9		X
62	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	II	0	184	16,4		X
63	Acer tataricum subsp. Gr.	Feuer-Ahorn	III	2	64	8,4	Ursprünglich dressmäßig, Astbrüche	X
64	Acer campestre	Feldahorn	II	1	64/68	12,7	Ursprünglich ein Baum	?
65	Acer campestre	Feldahorn	II	1	92	12,8	Ursprünglich ein Baum	?
66	Fagus sylvatica	Rothbuche	II	0	195	18,4	Nah am Gebäude	?
67	Picea abies	Gemeine Fichte	III	0	195	9,4		X
68	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	II	0	147	17,7	Viel Totholz	X
69	Picea abies	Gemeine Fichte	II	0	147	17,7		X
70	Picea abies	Gemeine Fichte	II	2	84	17,0	Viel Totholz, Fahrradweg	X
71	Tilia cordata	Vierlinden	III	1	49	8,8	Totholz	X
72	Acer campestre	Feldahorn	II	1	60	11,0	Extensive Bewurde um Stamm	X
73	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	II	1	206	16,0	Stamm, Wundheilung beeinträchtigt, austretend für	X

Die Rodung aller gewachsenen Bäume beabsichtigt ist. Die mit Fragezeichen gekennzeichneten Bäume befinden sich an bestehenden Feuerwehrrufen und können ggf. erhalten bleiben.

Legende

- Flurstücksgrenze
- Feuerwehr, Bestand
- Feuerwehr, Projekt
- Gebäude, Bestand
- Gebäude, Neue Bebauung
- Tiefgarage, Neue Bebauung
- Baum zu roden (Messung Oktober 2021)
- Baum Bestand (Lage nicht genau vermessen)

Bebauung Römerhofweg in Garching

Art des Bauobjekts: Machbarkeitsstudie für die Bebauung Römerhofweg in Garching

Ort des Bauobjekts: Römerhofweg 19-51E 85748 Garching b. München

Architekt: steidle architekten Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH

Gartenstraße 11 - 85354 Freising
Tel +49 (0)8161 9621-20
Fax +49 (0)8161 9621-49
buer@graber-huber-lipp.de

Bauherr: ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe ZBI Projektentwicklungs GmbH Herkstraße 10 91054 Erlangen

Machbarkeitsstudie

Planbezeichnung: Baumbestandsplan voraussichtlich zu rodende Bäume

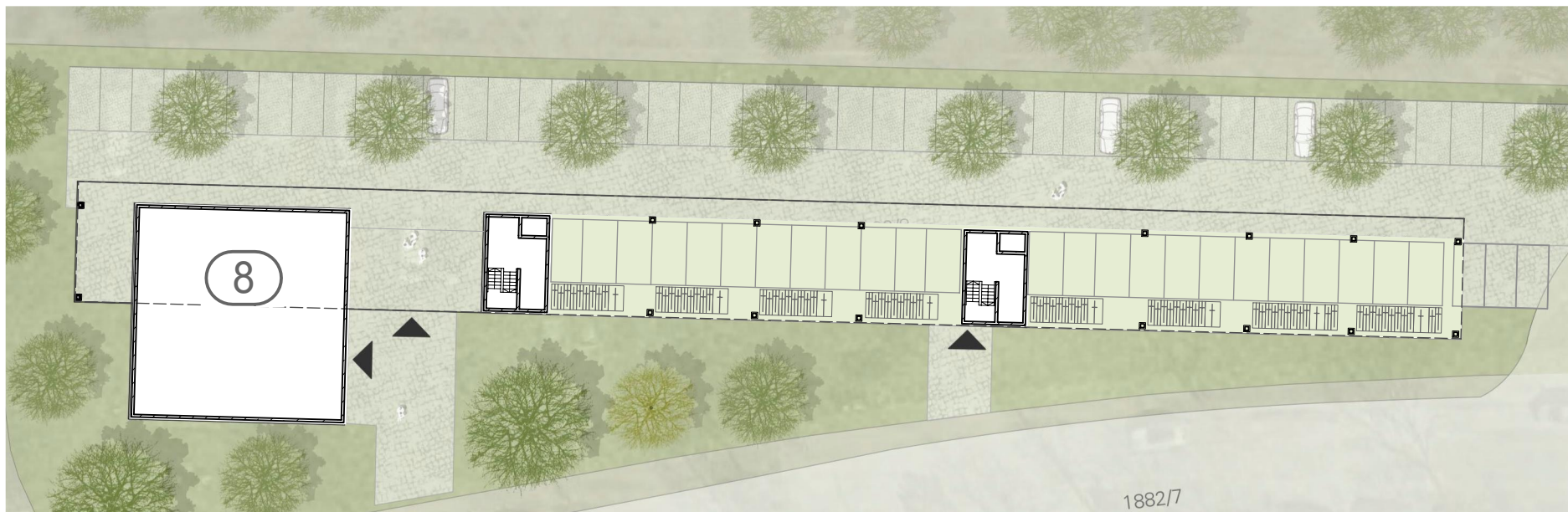
Planr. intern: 194GR_1_100

gezeichnet: is

Datum: 28.10.2021

M Maßstab: 1:200 @ 77 x 184 cm

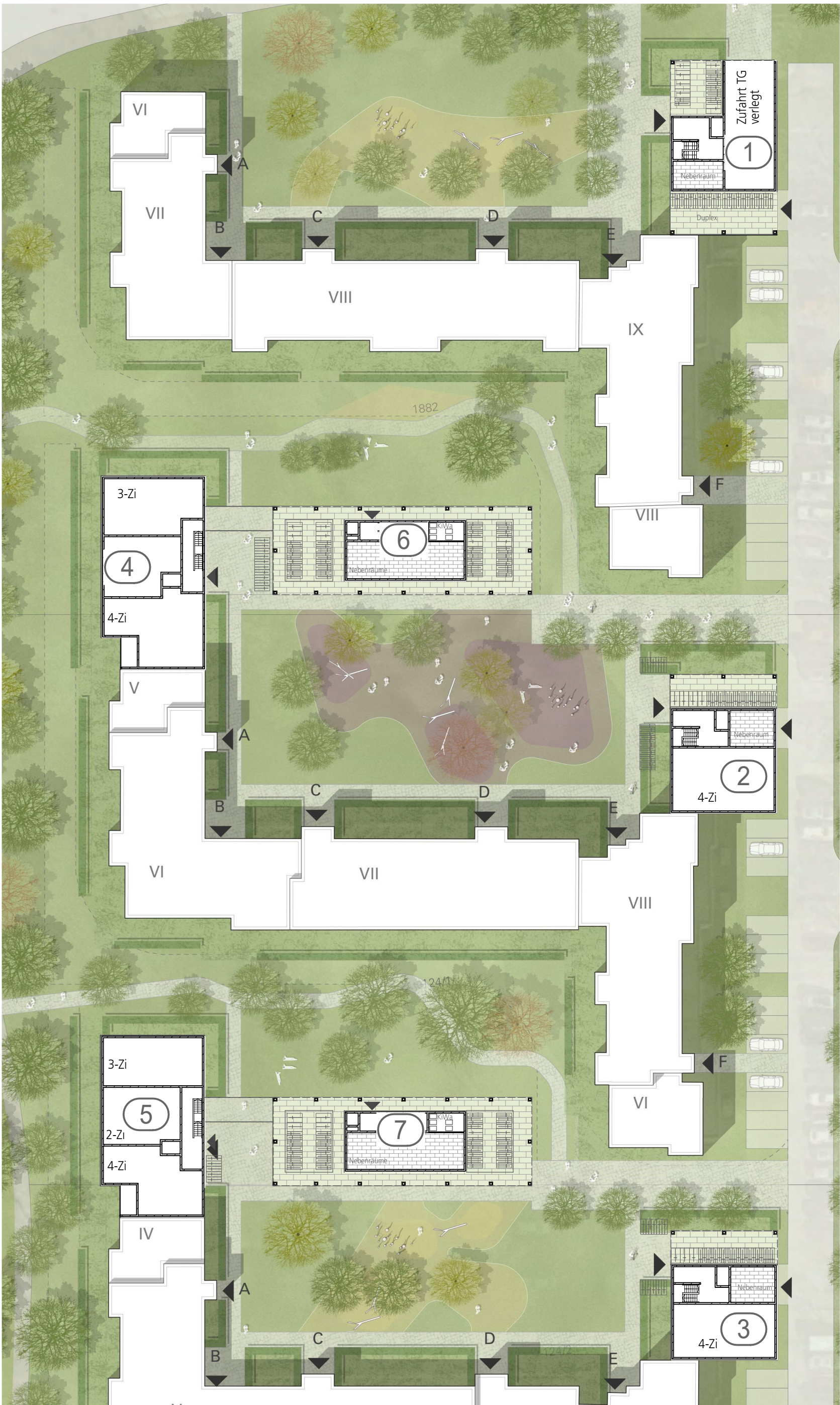




Fahrradstellplätze gemäß
Tabelle:

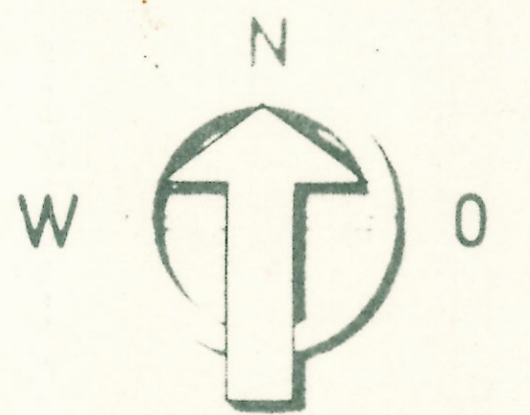
nachgewiesen:

Haus ① 63 Fahrräder	Fläche unter Haus 1 (Duplex)
Haus ② 45 Fahrräder	Fläche unter Haus 2 + vor Haus
Haus ③ 33 Fahrräder	Fläche unter Haus 3 + vor Haus
Haus ④ 52 Fahrräder	Fläche unter Haus 6 + vor Haus
Haus ⑤ 43 Fahrräder	Fläche unter Haus 7 + vor Haus
Haus ⑥ 21 Fahrräder	Fläche unter Haus 6
Haus ⑦ 21 Fahrräder	Fläche unter Haus 7
Haus ⑧ 84 Fahrräder	Fläche unter Haus 8



Anlage 8





Anlage 10

M 1:1000

Die im Plan eingetragenen Stütz-
dreiecke sind von jeder Bebauung,
Bepflanzung und Lagerung von
Gegenständen über 1,0 m Höhe
freizuhalten.



M.1:1000

NOV 3. 194

Das Baugrundstück liegt im Gebiet:
1) eines festgestellten Bebauungsplanes
a) im Sinne § 3 BldgG
b) im Sinne § 30 BldgG
2) für das beschlossene wurde, einen
Bebauungsplan
Beschluß vom 20.11.20 Nr. 24/70
3) der im Zusammenhang bebauten
Ortsile
4) im Außenbereich
geprüft am 20.11.20
Hochbauamt

AUSFERTIGUNG

BAUVORHABEN MEHRFAMILIENWOHNHAUS

BLOCK 4

GARCHING BEI MÜNCHEN

RÖMERHOFWEG

26 MIETWOHNUNGEN

BAUHERR

DEUTSCHE ANGESTELLTEN-
WOHNUNGSBAU - AKTIENGESELLSCHAFT

2 HAMBURG 36, KARL-MUCK-PLATZ 1

Deutsche Angestellten-Wohnungs-
Aktiengesellschaft

ENTWURFSVERFASSER

ARCH. BDA H.W. OLLK

8 MÜNCHEN 23, VIRCHOWSTRASSE 2

ARCHITEKT BDA
HELMUT OLLK
8 München 23, Virchowstr. 2, Tel. 399357

EINVERSTANDEN

FLUR NR. 1882/1

FLUR NR. 379 Gemeinde Garching b. Mchn.
Bürgermeister

FLUR NR. 124 Georg Müller, Hilde Kellner

FLUR NR. 378 Fölsner F. Fölsner O.

FLUR NR. 1881/1

LAGEPLAN M. 1:1000

14. DEZ. 1971