

AKTENVERMERK

Projekt: Machbarkeitsstudie – Nachverdichtung Züricher Straße

Projekt- Nr.: 2204

Vorgang: Vorstellung Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Ort: Webex - Meeting

Datum: 14.11.2022, 11:00 bis 12:00 Uhr

Teilnehmer: Johanna Puchner, GEWOFAG
Irina Martaler, GEWOFAG
Ulrich Benz, LBK - PLAN HA IV / 33 T
Fr. Schnell, LBK – PLAN HA IV / 33 T
Daniel Füßl, Stadtplanung – PLAN HA2 34B
Stefan Maisch, MWA

Verteiler: Teilnehmer

GEWOFAG und MAISCH WOLF ARCHITEKTEN präsentieren die Machbarkeitsstudie „Nachverdichtung Züricher Straße“ 2022 anhand der beiliegenden Präsentationsbroschüre.

Grundlage der Überlegungen ist eine Machbarkeitsstudie von 2017 mit fünf achtgeschossigen Wohnscheiben entlang der Züricher Straße. Die hierfür erforderlichen Stellplätze sollten in weiteren Tiefgaragen untergebracht werden.

MWA haben für das Stadtquartier „Züricher Straße“ eine Machbarkeitsstudie 2022 mit fünf achtgeschossigen Wohntürmen entwickelt, die aufgrund ihrer Geometrie für optimierte Belichtungs- und Verschattungsverhältnisse und für mehr Achtsamkeit und Toleranz innerhalb der Gesamtanlage sorgen. Der zusätzliche Stellplatzbedarf und weitere oberirdische Stellplätze sollen in Parkpaletten über den bestehenden Tiefgaragen situiert werden. Somit entsteht keine zusätzliche Versiegelung von wertvollen Grünflächen. (s. beiliegende Präsentationsbroschüre)

Herr Füßl und Herr Benz bewerten die Planungsabsichten und -inhalte grundsätzlich sehr positiv und befürworten die Weiterbeauftragung für eine Bauvoranfrage. Für das Planungsgebiet gibt es keinen Bebauungsplan, der Antrag auf Vorbescheid wird nach § 34 BauGB beurteilt. Folgende Punkte werden besprochen und sollen dabei noch untersucht und ergänzt werden:

1. Momentan wird bei der Neubebauung von einer 30 % EOF- und einer 70 % FF-Aufteilung ausgegangen. Hierbei kann im Zusammenhang mit dem Mobilitätskonzeptes von 0,5 auch über einen evtl. 40 % EOF-Anteil nachgedacht werden.
2. Es wird angeregt, die 27 oberirdischen Stellplätze in den Zufahrtsbereichen weiter zu reduzieren, entweder durch Verringerung der Wohnungsanzahl oder durch Abfragen einer evtl. Einbeziehung des Bestandes in das Mobilitätskonzept 0,5. Die erforderlichen Stellplätze werden in den beiden neuen Paletten den Wohnungen zugeteilt, die reduzierten oberirdischen Stellplätze in den Zufahrtsbereichen werden für Besucher angeboten. Hier befinden sich auch die rollstuhlgerechten Stellplätze.
3. Das vorgeschlagene Grünkonzept mit Mieter-Gemeinschaftsgärten und Hochbeeten auf den Parkpaletten als Urban Gardening wird begrüßt. Gemeinschaftsgärten oder -beete entlang des Mistweges sind einer Privatnutzung vorzuziehen. Auf den Dächern der achtgeschossigen Wohntürme sind keine Terrassen vorzusehen, da voraussichtlich PV-Anlagen unter anderem für EH-Standard erforderlich sind und die Aufenthaltsqualität einer Terrasse aufgrund der Höhe (Windlast) sehr beschränkt ist. Die hausinterne Erschließung des Mistweges kann nochmals in der EG-Planung überdacht werden.
4. Die Wandhöhe des benachbarten neugeschossigen Wohnhauses sollte als Bezugsfall genau eruiert und angegeben werden.
5. Mit der Neuplanung wird voraussichtlich ein Mehrbedarf an sozialer Nutzung wie zusätzliche KITA-Flächen ausgelöst. Der Nachweis der KITA könnte gegebenenfalls auf dem nahegelegenen Grundstück in der Basler Str. 1 geführt werden. Das Nahversorgungsangebot in der näheren Umgebung ist sehr gut.

GEWOFAG und MWA bedanken sich beim Planungsreferat für die sehr konstruktive Beratung und werden die weiteren Schritte zur Erstellung der Bauvoranfrage veranlassen. Es ist beabsichtigt, den Antrag auf Vorbescheid im Q1/2023 einzureichen.

21.11.22 / MWA / Stefan Maisch

Anlage: Broschüre „Machbarkeitsstudie – Nachverdichtung Züricher Straße“