

Gemeinde Münsing, Plangutachten Seniorenwohnstift Ambach:
Beurteilung landschaftsplanerische und naturschutzfachliche Belange

Die vier vorgelegten Arbeiten werden nach folgenden Kriterien beurteilt:

1. Erhalt des Baumbestands

Die Wettbewerbsteilnehmer haben einen Baumbestandsplan erhalten mit folgenden Kategorien: „dringend zur Erhaltung empfohlener Baum“, „zur Erhaltung empfohlener Baum“, „sonstiger Baumbestand“. In letzteren wurde kleinere, unterständige Bäume sowie Bäume, die kurz- oder mittelfristig aus Gründen von Alter, Krankheit oder Verkehrssicherungspflicht entfernt werden müssen, eingestuft.

Beim Baumbestand werden folgende Bereiche unterschieden:

Bäume entlang der Straße (südlicher Teil, Bäume Nrn. 120,124, 197-200);

Bäume westl. Waldschlösschen (Nrn. 290-292)

Bäume im „Innenhof“ (nördlich des Waldschlösschens, Nrn. 2, 3, 521, 522, 538-542),

Bäume im NW (= westl. des Westflügels westl. Waldschlösschen, Nrn. 5, 6, 502-512),

Bäume am Hang südwestlich der Bebauung (Nrn. 346-355, 410,412);

Ob Bäume im Bauablauf tatsächlich erhalten bleiben, ist entlang der Straße sowie im Innenhof im Zuge der weiteren Planung zu klären, hier wird nur geprüft, ob der Erhalt grundsätzlich möglich ist;

Allen Arbeiten gemeinsam ist der Erhalt der Bäume im unteren, südwestlichen Teil sowie die Fällung der Bäume 5 und 6 im NW der bisherigen Bebauung

2. Umgang mit Topographie / Hangverlauf

Wie wird der Hang von unten her in Erscheinung treten?

3. Qualität der Freiflächen

Großzügigkeit sowie Barrierefreiheit der gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereiche

4. Minimierung der Erschließungsflächen ()

TG-Zufahrt, Stellflächen Feuerwehr, Anlieferung

5. Ökologische Aufwertung bei Gebäudeabbruch (Südwestteil)

6. Gesamtfazit

Feddersen Architekten

Zu 1., Baumbestand:

Entlang der Straße nur die südl. Gruppe zu erhalten (Nrn. 197-200)

Im Innenhof nur Baum 521 ggf. zu erhalten,

Westl. Waldschlösschen aufgrund Topographie trotz anderslautender Angaben nicht zu halten

Im NW nur die Bäume entlang der Grenze zu erhalten, ansonsten Überformung des Geländes SW der Bebauung: Eingriff in die „Randbäume“ (Nrn. 412, 346, 355, 350, 357 müssen gefällt werden, Erhalt 349 und 351 aufgrund Abgrabung fraglich

Zu 2., Topographie:

Bebauung reicht relativ weit hangabwärts: Gebäudekante mit 53 m Länge auf Bestandshöhenlinie 605 m ü. NN, jedoch freigestelltes Gartengeschoss auf Höhe 602,30 → Abgrabung bis auf Höhe 603 m ü. NN. In Zusammenhang mit Eingriff in den Baumbestand im SW deutliche Sichtbarkeit des 3-geschossigen Baukörpers.

Höhenlinien / Einfügung in den Bestand entlang der Straße „kreativ“ gelöst, d.h.: Gelände wurde den architektonischen Vorstellungen angepasst, so nicht funktionierender Höhensprung südöstlich des straßenbegleitenden Baukörpers in der Straße, mit über 65 m insgesamt sehr

langer Baukörper entlang der ansteigenden Straße führt zu ungünstigen Versprünge mit schwierigem Ortsbild.

Zu 3., Qualität der Freiflächen:

nur ca. 350 m² großer, ebener Gemeinschaftsbereich auf 614 m ü. NN nördlich des Waldschlösschens, dieser jedoch in zwei Teilbereiche zerfallend sowie ca. 150 m², L-förmiger Bereich südwestlich des Waldschlösschens auf 611 m ü. NN; Eingang Waldschlösschen somit jeweils zwischen den Gebäudeebenen; Rampenanlage zur Ebene südlich Waldschlösschen → geringste gemeinsam nutzbare Fläche, keine Großzügigkeit in der Anlage erkennbar
Anbindung des Parks im unteren Bereich nur schematisch durch nicht barrierefreien Weg dargestellt.

Zu 4., Erschließungsflächen:

TG-Zufahrt am tiefsten Punkt in sinnvoller Lage positioniert; FW-Anfahrt nur entlang der Straße, Wendemöglichkeit östlich des Waldschlösschens; Erschließung Anlieferung nur am Haupteingang; zum Waldschlösschen sowie in den Hof nördlich des Waldschlösschens zwei schmale Zugangswege (nicht KFZ-befahrbar)

Zu 5., ökologische Aufwertung:

keine Angaben, somit aber noch vieles möglich

zu 6., Gesamtfazit: Diese Planung verursacht große Eingriffe in Baumbestand und Topographie und dürfte somit naturschutzfachlich kaum genehmigungsfähig sein. Darüber hinaus sind keine wesentlichen Qualitäten im Freiraum (Erscheinungsbild Anfahrt, Erschließung, innere Organisation) erkennbar

Beer, Bombé Dellinger Architekten und Stadtplaner

Zu 1., Baumbestand: klare Angaben, welche der zur Erhaltung vorgeschlagenen Bäume gefällt werden müssen und welche erhalten werden sollen

Entlang der Straße beide Baumgruppen (Nrn. 197-200 und 120, 124) erhaltbar

Im Innenhof Bäume grundsätzlich erhalten

Westl. Waldschlösschen erhaltbar

Im NW: grundsätzlich erhaltbar, ggf. randlicher Rückschnitt erforderlich

SW der Bebauung Erhalt der Bäume 346, 349, 355 und 357 aufgrund geplanter Abgrabungen fraglich (hier müssten für einen Erhalt vor der untersten Wohn- Ebene auf Höhe 605 m ü. NN bis 0,5 m, bei Baum 346 bis 1,5 m hohe Hügel verbleiben).

Zu 2., Topographie:

Abgrabung am südlichen Baukörper Süd- und Westseite sowie südwestlichen Baukörper Südseite bis auf Bestands-Höhe ca. 605 m ü. NN, Baukörper selbst stehen gut eingebunden in das Gelände, wirken jedoch mindestens drei-, ggf. viergeschossig; Bebauung lehnt sich an Höhenentwicklung der Straße an und folgt dieser. Max. 20 m Fassadenlänge, diese zusätzl. schräg zur Straße

Zu 3., Qualität der Freiflächen:

Großzügiger Anger auf ca. 615 m ü. NN (ca. 750 m²), gut an die Straße angebunden. Auf der Südseite allerdings durch 1,5 m höher liegende Ebene vom See und Waldschlösschen abgetrennt; Anbindung zum Waldschlösschen mittels Rampe, diese für Barrierefreiheit jedoch zu kurz; Verbindung im Freiraum zur tieferen Ebene 612 m ü. NN am Waldschlösschen nur über Treppen oder im Gebäudeinneren mit Aufzügen;

Anbindung des Parks im unteren Bereich nur schematisch durch nicht barrierefreien Weg dargestellt.

Zu 4., Erschließungsflächen:

Großzügige Anfahrt mit Aufenthaltsbereich von der Straße zum Waldschlösschen als Haupteingang, von dort Abzweig TG-Zufahrt; gute Zugänglichkeit von der Straße zum „Anger“ auf der oberen Ebene, an beiden Stellen auch Anfahrt für Feuerwehr integriert

Zu 5., ökologische Aufwertung:

keine Angaben, somit aber noch vieles möglich

zu 6., Gesamtfazit:

Höhe des Saales bedingt Abschirmung des Aufenthaltsbereichs („Anger“) vom Landschaftsraum im Südwesten, ansonsten großzügige Gestaltung und gute bzw. beste Einbindung in die Landschaft, aufgrund weitgehendem Baumerhalts beste Minimierung der naturschutzfachlichen Konflikte

Morpho -Logic + Hammer Architekten

Zu 1., Baumbestand: gute Angabe, welche Bäume erhalten bleiben sollen, jedoch keine Darstellung der zu fällenden Bäume: insgesamt sollen wohl auch einige der grundsätzlich erhaltbaren Bäume außerhalb der Bebauung gefällt werden.

Entlang der Straße: bei der südl. Gruppe kann nur nördlicher Baum ggf. erhalten werden, ansonsten weiter nördlich alle Bäume

Im Innenhof kein Baumerhalt möglich

Westl. Waldschlösschen dringend zur Erhaltung empfohlener Baum 292 erhalten

Im NW: nur Bäume direkt an der Grundstücksgrenze zu erhalten, der Hauptteil der Gruppe wg. Gebäudenähe nicht zu halten.

SW der Bebauung: wertgebende Randbäume nicht erhalten (Nrn. 346, 349-351 sowie 355-357), weitere Bäume außerhalb der Bebauung (Nr. 8, 353, 358) wohl bewusst nicht erhalten

Zu 2., Topographie:

Südwestlichster Baukörper mit 28 m Länge reicht von allen Arbeiten am weitesten hangabwärts, Bebauungskante bis auf Bestands-Höhe 603 m ü. NN; im Nordteil reicht der Südwesthang jedoch bis auf ca. 609 m ü. NN hinauf; In Zusammenhang mit Eingriff in den Baumbestand im SW deutliche Sichtbarkeit des insgesamt 4-geschossigen Baukörpers zzgl. zurückgesetztem 5. Geschöß.

Topographie entlang Straße bleibt unklar (vgl. zu 4.), Baukörperlänge an Straße 30 und 20 m

Zu 3., Qualität der Freiflächen:

Waldschlösschen im Hang mit Rampenwegen (5 %, somit gerade nicht mehr barrierefrei), keine größere Gemeinschaftsfläche auf einer Ebene (Zufahrtsbereich mit Stellplätzen mit knapp 400 m², jedoch nicht sinnvoll nutzbar; Restaurant-Terrasse mit 300 m², tiefer liegender Hof Tagespflege mit 200 m²)

Zu 4., Erschließungsflächen:

TG-Zufahrt verläuft in Hangrichtung hangabwärts, somit ungünstig und größere Länge, großzügige Zufahrt mit 7 oberirdischen Stellplätzen als Haupt- Zugang zu Waldschlösschen und Restaurant-Terrasse von der Straße, hier jedoch Höhesituierung unklar, da die Straße >10 % Steigung und somit auf 20 m Länge etwas über 2 m Höheunterschied aufweist; wie diese im Grundstück aufgefangen werden, ist nicht erkennbar.

Zu 5., ökologische Aufwertung:

Angaben zu insgesamt 23 neu zu pflanzenden Bäumen sowie 6 Obstbäumen, Angabe für Retentionsfläche, Entwicklung als „Biotop“ mit Wildstaudensaum

zu 6., Gesamtfazit:

hohe Anzahl zu fällender Bäume sowie großer Eingriff in die Topographie lassen diese Planung naturschutzfachlich sowie auch gestalterisch unbefriedigend erscheinen. Darüber hinaus sind keine wesentlichen Qualitäten im Freiraum (Organisation und übergroße Anfahrt, Erschließung, innere Organisation mit vielen Rampen) erkennbar.

Matteo Thun & Partners

Zu 1., Baumbestand: gute Darstellung der erhaltenen sowie der zu fällenden Bäume, allerdings ist es bei einigen Bäumen fraglich, ob diese erhalten werden können.

Entlang der Straße: südliche Baumgruppe muss TG-Zufahrt weichen, mittlere Baumgruppe kann erhalten werden

Im Innenhof: Bäume 521 und 524 können erhalten werden, die restlichen Bäume nicht
Bäume westl. Waldschlösschen bleiben erhalten

Im NW: Bäume 495 und 505 an Grundstücksgrenze können erhalten werden, die weiter nicht SW der Bebauung: Bäume 346, 355 und 356 müssen entfallen, der Rest bleibt erhalten

Zu 2., Topographie:

Bebauung reicht bis 605, beim nordwestlicheren Teil des Baukörpers bis 604 m ü. NN herab und ist dort nur 2-geschoßig Straßenhöhen werden berücksichtigt, allerdings 40 und 20 m Fassadenlänge entlang Straße

Zu 3., Qualität der Freiflächen: gute Nutzung der Zwischenflächen und ggf. Dächer für den Freiraum, somit entsteht auf Eben 615 m ü. NN ein großzügiger Gemeinschaftsraum mit ca. 800 m². Dieser könnte bis an das südwestlich stehende Gebäude geführt werden und nicht mit kaum begehbarer Schräge zum Dach hinaufführen. Anbindung des Parks im unteren Bereich mit Hangweg (mutmaßlich barrierefrei) dargestellt

Zu 4., Erschließungsflächen:

TG-Zufahrt im unteren Bereich günstig positioniert, Hauptzugang zu Ebene 615 m ü. NN von Straßenhöhe 616 m ü. NN, so dass Barrierefreiheit zumind. fraglich, ggf. aber KFZ-befahrbar möglich; zusätzlicher barrierefreier Weg im Südosten zum Waldschlösschen

Zu 5., ökologische Aufwertung:

Angaben mit Teich und 18 Baumneupflanzungen im unteren Bereich aus naturschutzfachlicher Sicht genaue Ausformung und Wert zu klären


zu 6., Gesamtfazit:

Naturschutzfachliche Vorgaben werden weitgehend berücksichtigt, gute Einbindung in die Landschaft, Ansätze zur ökologischen Aufwertung weiter auszuarbeiten, immerhin aber Angaben hierzu

Gesamtfazit Landschaftsplanung und Naturschutz

Auf der Grundlage der Vorprüfung – noch ohne Vorstellung der Arbeiten - erscheinen derzeit nur die Arbeiten Beer Bembé Dellinger und Matteo Thun & Partners naturschutzfachlich vertäglich und unter diesem Aspekt zur weiteren Bearbeitung empfehlenswert.

Starnberg, 09.05.2018



gez. Christian Ufer