



NEUE HOLZSCHLEIFEREI, HEBERTSHAUSEN  
**Gestaltungsleitfaden**

### Auftraggeber

Gemeinde Hebertshausen  
Am Weinberg 1  
85241 Hebertshausen  
Telefon +49 8131 29860

### Bearbeitung | Text Grafik | Layout

Grassinger Emrich Architekten GmbH

Manzingerweg 9  
81241 München  
Telefon +49 89 8961770  
mail@ge-architekten.de

kübertlandschaftsarchitektur

Mozartstraße 17  
80336 München  
Telefon +49 89 45 22 441-0  
info@kuebertlandschaftsarchitektur.de

Stormsweg 5  
22085 Hamburg  
Telefon +49 40 350 35 850

Die Bürger von Hebertshausen nehmen ein beeindruckendes Wagnis in Angriff: Sie streben danach, zu beweisen, dass ein Leben auf der Erde möglich ist, ohne diese zu zerstören. Die Siedlung um die Neue Holzschleiferei soll in vielerlei Hinsicht Maßstäbe für zukunftsfähiges Wohnen und Arbeiten im suburbanen Bereich setzen. Allen Beteiligten ist klar, dass dies Mut und die Bereitschaft erfordert, Neues nicht nur zu denken, sondern auch ernsthaft zu prüfen und umzusetzen. Die Zusammenarbeit der Akteure und die Einbindung der Bürger sind dabei von entscheidender Bedeutung.

Im Kern des Projekts steht der Gedanke eines Ökosystems, in dem alles miteinander verbunden und voneinander abhängig ist. Dies beinhaltet beispielsweise die Integration des neuen Quartiers in die bestehende Ortschaft. Das Quartier weist für Hebertshausen eine ungewöhnlich hohe und urbane Dichte auf. Um diese Entwicklung zu rechtfertigen, muss das Quartier sowohl für seine Nutzer als auch für die Bürger Hebertshausens einen echten Mehrwert bieten. Dieser Mehrwert entsteht auf verschiedenen Ebenen:

- Es entsteht eine neue Ortsmitte mit hoher Aufenthaltsqualität, vielfältigen kulturellen und Freizeitangeboten, Einkaufsmöglichkeiten und Arbeitsplätzen.
- Parallel zur Entwicklung des neuen Quartiers sind Angebote geplant, von denen die gesamte Gemeinde profitieren wird:
  - Ein umfassendes Angebot alternativer Mobilität, wie z.B. eine Ringbuslinie, eingebettet in ein Mobilitätskonzept, das allen Bewohnern den Zugang zu bezahlbaren und nachhaltigen Mobilitätslösungen erleichtert.
  - Die Renaturierung des Mühlbaches wertet die Naherholungsflächen in Hebertshausen für alle Bürger deutlich auf.
  - Die Neue Holzschleiferei gab den Anstoß für die Realisierung eines übergeordneten Energiekonzepts, das auf bezahlbare, autarke und nachhaltige Energieversorgung abzielt.
  - Sie setzt auch Impulse für die Ansiedlung von nachhaltigem Gewerbe, insbesondere im Bereich des kreislauffähigen Bauens.

Das Angebot an dringend benötigtem, bezahlbarem Wohnraum schafft Möglichkeiten, bestehenden Wohnraum in Hebertshausen zu aktivieren. So könnten beispielsweise alleinstehende Seniorinnen und Senioren, die in einem zu groß gewordenen Einfamilienhaus leben, attraktive Angebote im neuen Quartier erhalten. Dadurch würden diese Einfamilienhäuser jungen Familien in Hebertshausen zur Verfügung stehen.

Die Entwurfsverfasser wünschen den Bürgern von Hebertshausen und dem Projekt von Herzen viel Erfolg.

## 1. EINFÜHRUNG

8	Verortung
8	Verfahrensschritte
9	Anlass der Planung
9	Historie
9	Zielsetzung
10	Wettbewerbsergebnis: Ideen- und Realisierungsteil

## 2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF DES REALISIERUNGSTEILS

14	Konzept
15	Kubatur
16	Höhenentwicklung
17	Nutzungsverteilung
18	Erschließung
19	Öffentliche und Private Freiräume
20	Feuerwehr
21	Nebenanlagen

## 3. EMPFEHLUNGEN FÜR DIE UMSETZUNG

26	Quartiersleben - ein Lebendiges und Lebenswertes Quartier
26	Gebäudetypologien Nicht-Wohnen
32	Gebäudetypologien Wohnen
38	Private Freisitze
39	Dächer
40	Fasadengestaltung
44	Freiraum - Grünes und Naturnahes Quartier am Wasser
44	Freiräume
46	Grünräume
48	Bäume
50	Wassermanagement
51	Mühlbach - ökologischer Wasserbau
52	Ökologische Nachhaltigkeit
52	Geringer Energiebedarf und Lokale Energieerzeugung
53	Ökologisch und nachhaltig bauen
54	Ressourcenschutz und Kreislaufwirtschaft
55	Alternative Mobilität im ländlichen Raum

# 1. Einführung

## VERORTUNG

Das Plangebiet befindet sich im Ballungs- und Großraum der Landeshauptstadt München in unmittelbarer Nähe der Stadt Dachau.

## VERFAHRENS-SCHRITTE

2019 | Initiierung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) mit Schwerpunkt Innenentwicklung

2020/2021 | Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes

2021 | 1. Preis für Grassinger Emrich Architekten und Kübertlandschaftsarchitektur

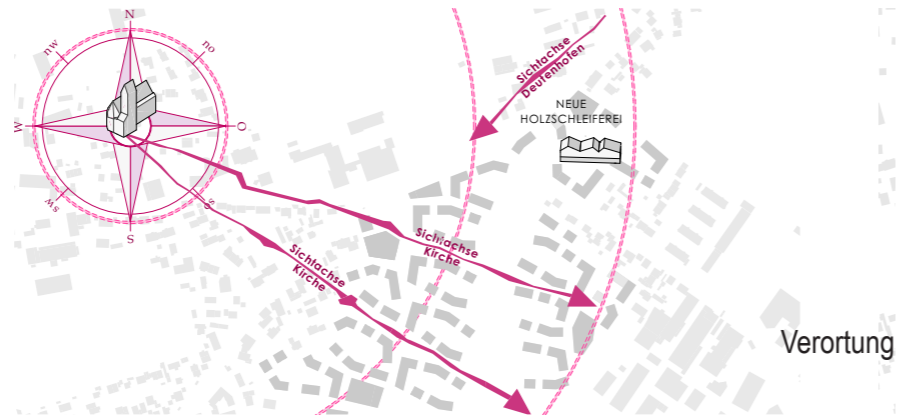
2022/2023 | Beauftragung von Fachplanern für die Bereiche Projektsteuerung (Drees und Sommer), Partizipation (nonconform), Mobilität und Quartiersentwicklung (Stattbau München GmbH)

2022 | 2. Halbjahr | Durchführung eines Partizipationsprozess mit 3-tägigen Vorortideenwerkstatt von nonconform

2023 | 1. Halbjahr | Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes auf Basis des der Ergebnisse, Handlungsempfehlungen und Ideen aus ISEK, dem Eckpunktepapier und dem Partizipationsprozess, Beauftragung des Planungsbüros Steil zur Erstellung eines Gewässerentwicklungsplans

20.06.2023 | Beschluss des Gemeinderates mit Zustimmung zum städtebaulichen Entwurf als Grundlage für die weitere Bauleitplanung mit dem Planungsbüro Von Angerer

12.12.2023 | Aufstellungsbeschluss des B-Planes



## ANLASS DER PLANUNG

Neue Holzschleiferei, Hebertshausen | Gestaltungsleitfaden

Aufgrund des deutlichen Bevölkerungswachstums im Einzugsgebiet der Stadt München stehen zahlreiche Gemeinden im Umland vor der Aufgabe, neue innerörtliche Flächen für den Wohnungsbau zu erschließen.

Die Gemeinde Hebertshausen liegt im Ballungs- und Großraum der Landeshauptstadt München und wird als typische Wohngemeinde angesehen. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Stadt Dachau. Dank dieser Lage sowie der attraktiven Landschaft entlang der Amper und im Dachauer Hügelland hat sich die Gemeinde zu einem begehrten Wohnort entwickelt. Aus diesem Grund wird für die Zukunft eine hohe Nachfrage nach Bauland und Gewerbegrund erwartet. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, ist es erforderlich, ein Konzept für eine langfristige und nachhaltige Siedlungsentwicklung zu erstellen.

Durch die Planung soll der steigende Bedarf an Wohnraum mit der Erhaltung der Lebensqualität in Einklang gebracht werden. Zudem bedarf es eines Konzepts zur Wiederbelebung und Stärkung des Ortszentrums, um das Nahversorgungsangebot zu verbessern und städtebauliche Mängel zu beseitigen.

## HISTORIE

Im Jahr 1864 wurde im südlichen Deutenhofen anstelle einer ehemaligen Mühle eine Holzschleiferei von Gustav Medicus errichtet. Von dem Gebäudekomplex, der seit vielen Jahrzehnten leer steht und einst eine große Ausdehnung hatte, sind heute noch die Maschinenhalle von 1864/66, das Wohn- und später als Verwaltungsgebäude genutzte Gebäude von 1876 sowie die Turbinenhalle von 1939 erhalten geblieben. Im Laufe ihrer Geschichte, insbesondere nach 1945, haben diese Gebäude umfangreiche bauliche Veränderungen erfahren.



1 | Alte Holzschleiferei

## ZIELSETZUNG

Der neue Stadtteil wird als Smart City konzipiert, die ökologisch, sozial und innovativ geplant und realisiert werden soll. Dabei lebt das Konzept von der Vielschichtigkeit des öffentlichen Raumes und den Bezügen zum bestehenden Ort und der Historie der Alten Holzschleiferei.

Ziel des Gestaltungsleitfadens ist es, die gestalterischen und städtebaulichen Ideen aufzubereiten und zu differenzieren. Weiterhin sollen die aufgeführten Empfehlungen bei der Umsetzung der Gebäude und Freiflächen als Hilfsmittel dienen.

Der Gestaltungsleitfaden gilt in Verbindung mit dem entsprechenden Bebauungsplan.

# WETTBEWERBSERGEBNIS: IDEEN- UND REALISIERUNGSTEIL

Im Jahr 2021 führte die Gemeinde Hebertshausen einen städtebaulichen Wettbewerb mit einem Ideen- und einem Realisierungsteil durch. Grassinger Emrich Architekten GmbH gingen als 1. Preisträger aus diesem Wettbewerb hervor und wurden mit dem Städtebaulichen Entwurf und der Bauleitplanung des Realisierungsteils rund um die Holzschleiferei beauftragt. Der Wettbewerbsbeitrag wurde im Verlauf des Städtebaulichen Entwurfs weiterentwickelt und verändert. Der deutlich größere Ideenteil ist als strategische Überlegung zu verstehen, auf den spätere Entwicklungen aufsetzen können, aber nicht müssen. Damit ist keine Aussage darüber getroffen, wann, auf welche Art und ob der Ideenteil überhaupt entwickelt wird.



Lageplan Ideen- und Realisierungsteil

Das Konzept des Wettbewerbsbeitrages lebt von der Vielschichtigkeit des öffentlichen Raums und den Bezügen zum bestehenden Ort und der Historie Hebertshausens. Die Grünen Achsen stärken die Kirche als „Nordpfeil“ und Orientierungspunkt in Hebertshausen und im neuen Quartier. Zudem verbinden Sie den Dorfkern mit dem Neubaugebiet bis zum Mühlbach und der Amper. Die Neubaustuktur fügt sich wie gewachsen ins Ortsbild ein und schafft durch die angepasste Struktur und Körnung sanfte Übergänge zur bestehenden Bebauung sowie Raum für den Mühlbach und die Amper. Das Übergeordnete Konzept schafft eine Einheitlichkeit im Ortsbild mit Raum für individuelle Entwicklung der einzelnen Viertel.



Viertel/Identität

Das Nutzungskonzept zeichnet sich durch einen einheitlichen Gestaltungsfaden aus, der das Ziel hat jedem Viertel eine eigene Identität zu geben. Dabei werden, die bereits vorhandenen Nutzungen und Gegebenheiten des Ortes aufgegriffen und stärker herausgearbeitet.



Ringschluss etc.

Jedes Quartier erhält einen zentralen Platz mit hoher Aufenthaltsqualität. Dieser bietet Raum für moderne Mobilitätskonzepte, aber auch für die Erweiterung des ÖPNVs. Die vorhandenen Wegestrutturen werden aufgegriffen und bewusst in das Wegekonzept integriert. Es entsteht eine Vernetzung, die ein intuitives Durchqueren/Durchwandern ermöglicht.



Grüne Adern

Grüne Achsen, bilden die Grundstruktur des Wegekonzeptes und verbinden die Quartiersplätze miteinander. Sie queren den Mühlbach mittels Brücken für den Fuß- und Radverkehr. Der PKW-Verkehr wird bewusst aus dem naturnahen Bereich des Auwaldes am Mühlbach ferngehalten. Hierdurch wird der Naturraum gestärkt.



Perspektive Realisierungsteil: Neue Holzschleiferei

Das Nutzungskonzept lebt von dem historischen Ort der „Alten Holzschleiferei“. Sie soll als Kultur- und Künstlerviertel ein Ort der Öffentlichkeit und Begegnung sein. Im zentralen Kulturzentrum sind die öffentlichen Nutzungen wie Bibliothek und Veranstaltungsraum angeordnet. Entlang der Freisinger Straße, gliedern sich Nutzungen wie Dienstleister, Ateliers und das Gästehaus an, die wenig von Verkehrslärm betroffen sind. Das Gästehaus soll Platz für Besucher (z.B. als Herberge für Pilger auf dem Jakobsweg oder Künstler) bieten und in Hebertshausen einen Ort für interkulturellen Austausch schaffen. Der große Mobilitätshub mit Nahversorger, Fahrradstation, Car- und Bikesharing markiert den neuen Quartiersplatz und unterstreicht die Vernetzung mit den Bürgern und Besuchern.

## **2. Städtebaulicher Entwurf des Realisierungsteils**



Lageplan Realisierungsteil

Das Gelände der „Alten Holzschleiferei“ mit einer Größe von ca. 2ha wird in die „Neue Holzschleiferei“ transformiert. Geplant ist die Entwicklung eines gemischt genutzten, urbanen Quartiers mit ca. 21.000m<sup>2</sup> Geschossfläche. Gemäß eines Gemeinderatsbeschlusses ist der Abriss des ursprünglichen Betriebsgebäudes vorgesehen. Der vorliegende Entwurf zieht die Revitalisierung dieses Bestandsgebäudes in Erwägung, sofern ein Bauträger gefunden wird, der sich der Herausforderung der Wiederbelebung annimmt.

Unabhängig von der Entscheidung – Revitalisierung oder Neubau mit historischen Bezügen – wird die Neue Holzschleiferei zum Herzen des entstehenden Quartiers, fungierend als

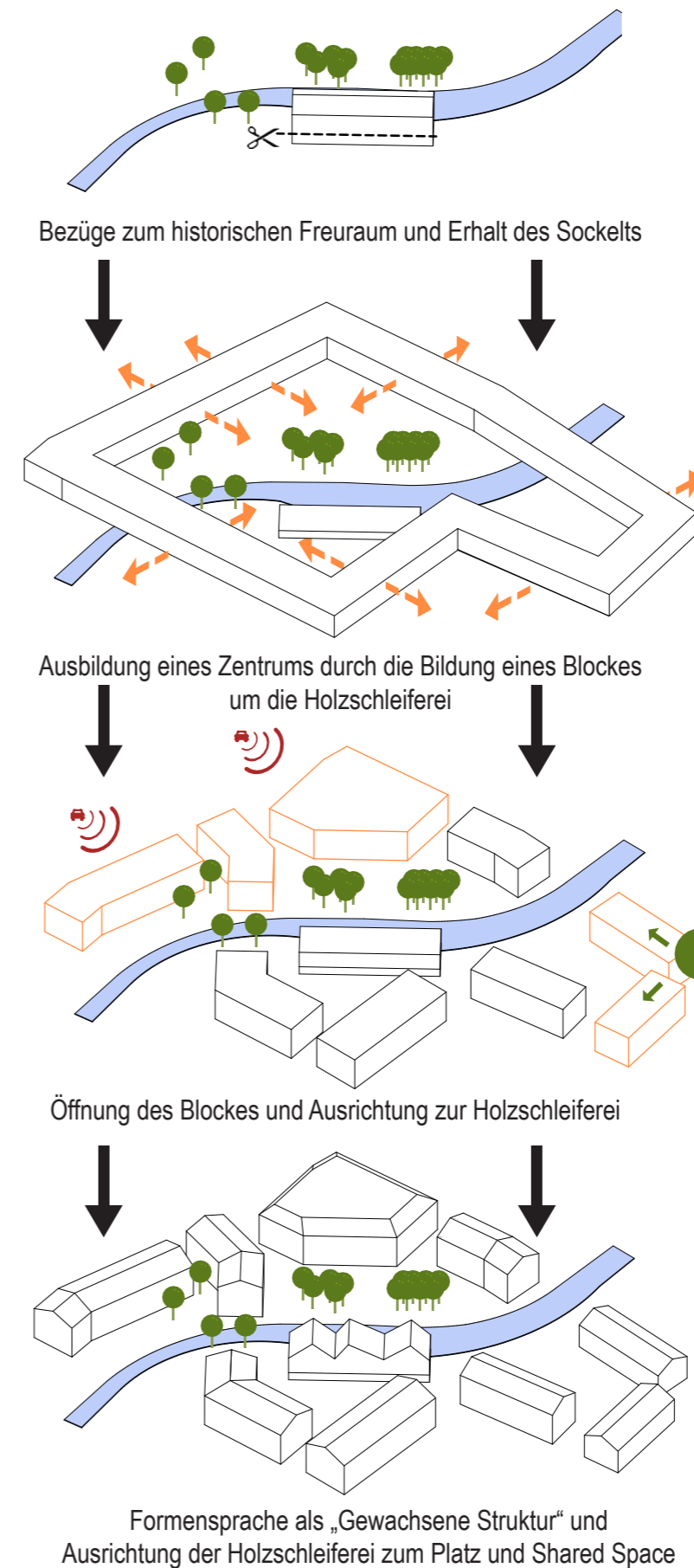
Community Hub. Hier entsteht eine „Bibliothek für fast Alles“, in der neben Büchern auch Alltagsgegenstände wie Werkzeuge ausgeliehen werden können. Dieser Ort wird zudem einen flexiblen Veranstaltungsraum, Gastronomie, Pflegestützpunkt, Co-working-Bereich, Maker-Space und Gästeapartements beherbergen.

Um die zentrale Holzschleiferei herum gruppiert sich ein Ensemble aus 9 Gebäuden in denen ein Mobilitätshub, Gewerbe, Einzelhandel, öffentliche Einrichtungen, eine KiTa und vielseitige Wohnkonzepte realisiert werden, die von betreutem Wohnen bis hin zu genossenschaftlichem Wohnen reichen.

Ziel ist es, einem Querschnitt der

Gesellschaft in dem neuen Quartier mit ca. 144 Wohnungen eine neue Heimat zu geben.

Städtebaulich basieren die Gebäude auf einer modifizierten Blockstruktur, die für abwechslungsreiche Wege und interessante Blickbeziehungen sorgt. Zudem schirmt die Anordnung das Quartier besonders zur Freisinger Straße hin effektiv vor Lärm ab. Großer Wert wird auf die variantenreiche, ökologische Ausgestaltung der Freiräume gelegt, mit dem renaturierten Mühlbach als zentralem Element.



Alte Holzschleiferei wird zentraler Ort des neuen Quartiers

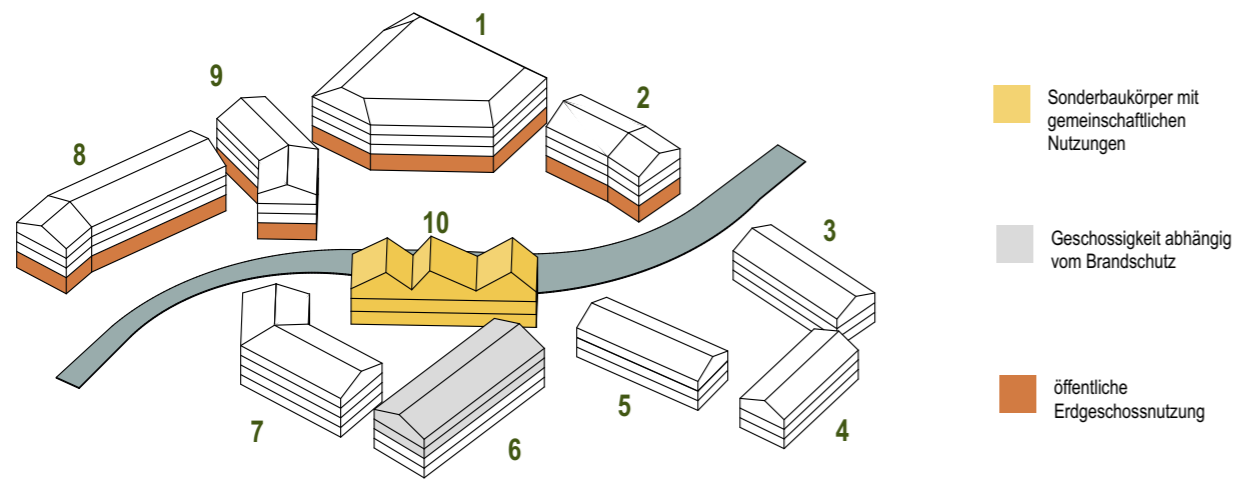
Um die zentrale Holzschleiferei wird eine Blockstruktur mit Bezügen zur Umgebung orientiert.

Die Blockstruktur reagiert u.a. auf die vorliegende Lärmbelastung, die bestehende Vegetation und die angrenzende Bebauung.

Mit Satteldächern wird die umliegende Bebauung im Neuen Quartier aufgegriffen.



# HÖHENENTWICKLUNG

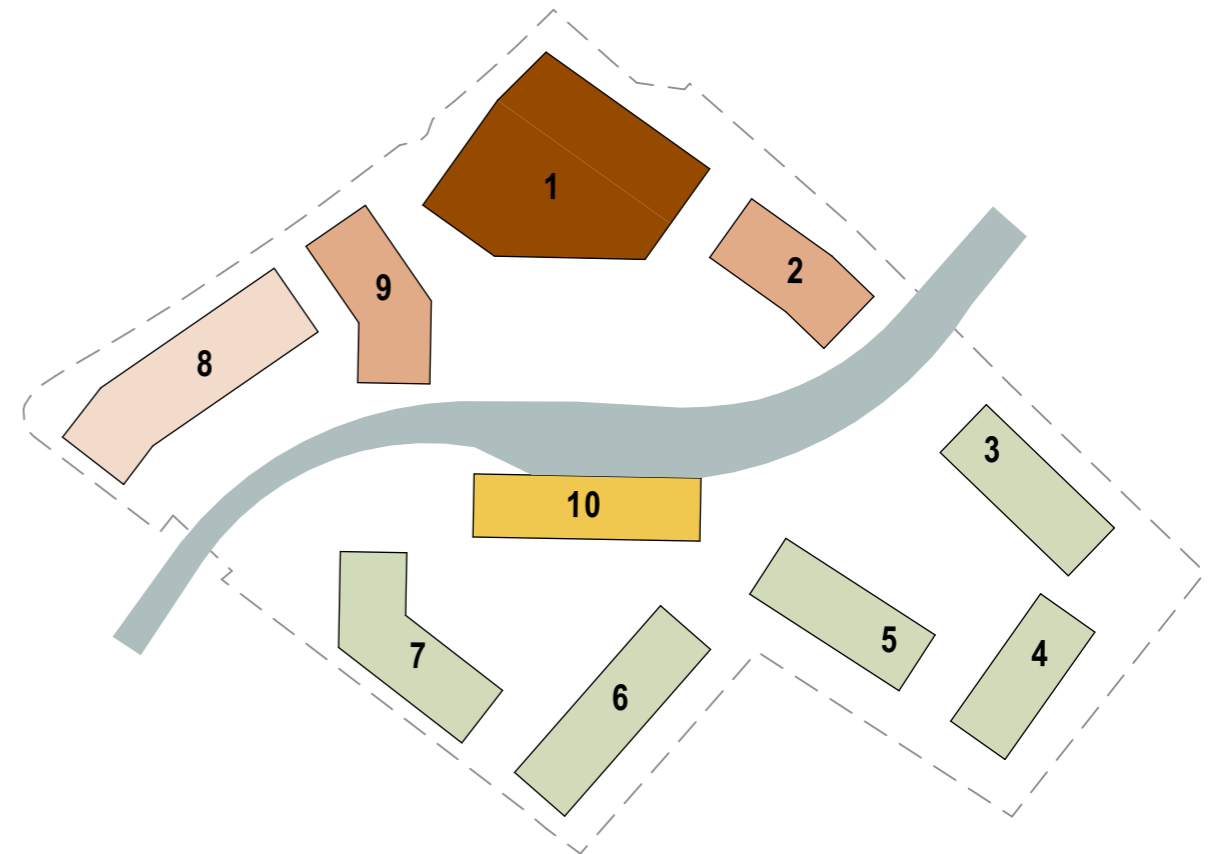


In der Wettbewerbsauslobung war ein dichtes urbanes Quartier gefordert, um bezahlbaren Wohnraum bei geringer Flächenversiegelung zu gewährleisten. Die Gebäude umfas-

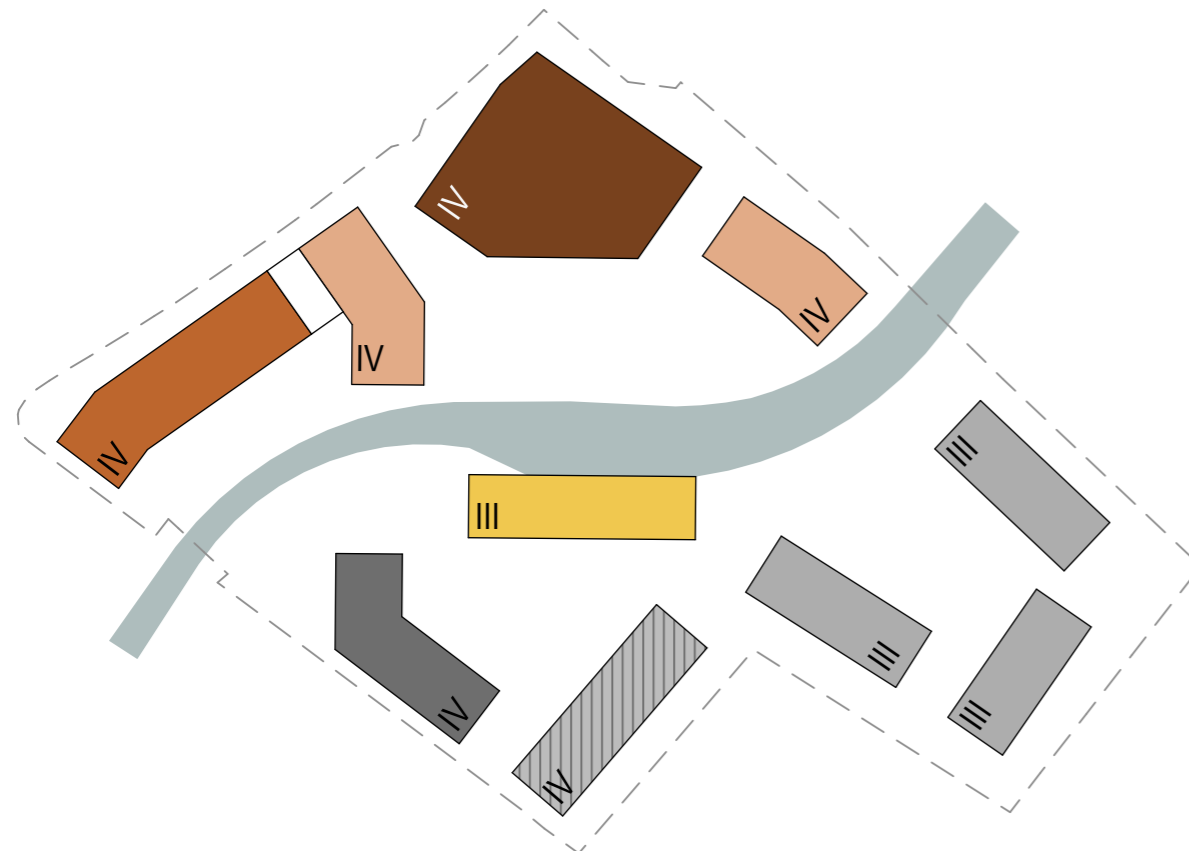
sen 3-4 Geschosse und setzen auf kompakte, ökonomische Typologien, die für serielle Vorfertigung und effiziente Grundrisse optimiert sind und gleichzeitig Raum für individuelle

Gestaltung bieten. Um sich in das Ortsbild zu fügen und optimale Bedingungen für Photovoltaik zu bieten sind Satteldächer geplant.

# NUTZUNGSVERTEILUNG



Nutzungsverteilung Erdgeschoss



- WH 13,95  
Firsthöhe 16,9  
Höhe EG ü. OKG = 0,00
- WH 13,15  
Firsthöhe 16,65  
Höhe EG ü. OKG = 0,30
- Abhängig vom Brandschutz  
WH 9,65/12,15  
Firsthöhe 12,65/15,9  
Höhe EG ü. OKG = 0,30
- WH 13,15  
Flachdach
- WH 14,15  
Dachhöhe 15,20  
Höhe EG ü. OKG = 0,00
- WH 12,15  
Firsthöhe 15,9  
Höhe EG ü. OKG = 0,30
- WH 9,65  
Firsthöhe 12,65  
Höhe EG ü. OKG = ca. 0,30
- WH 10,45  
Maximale Firsthöhe 15,50  
Höhe EG ü. OKG = 0,30



Nutzungsverteilung Obergeschoss

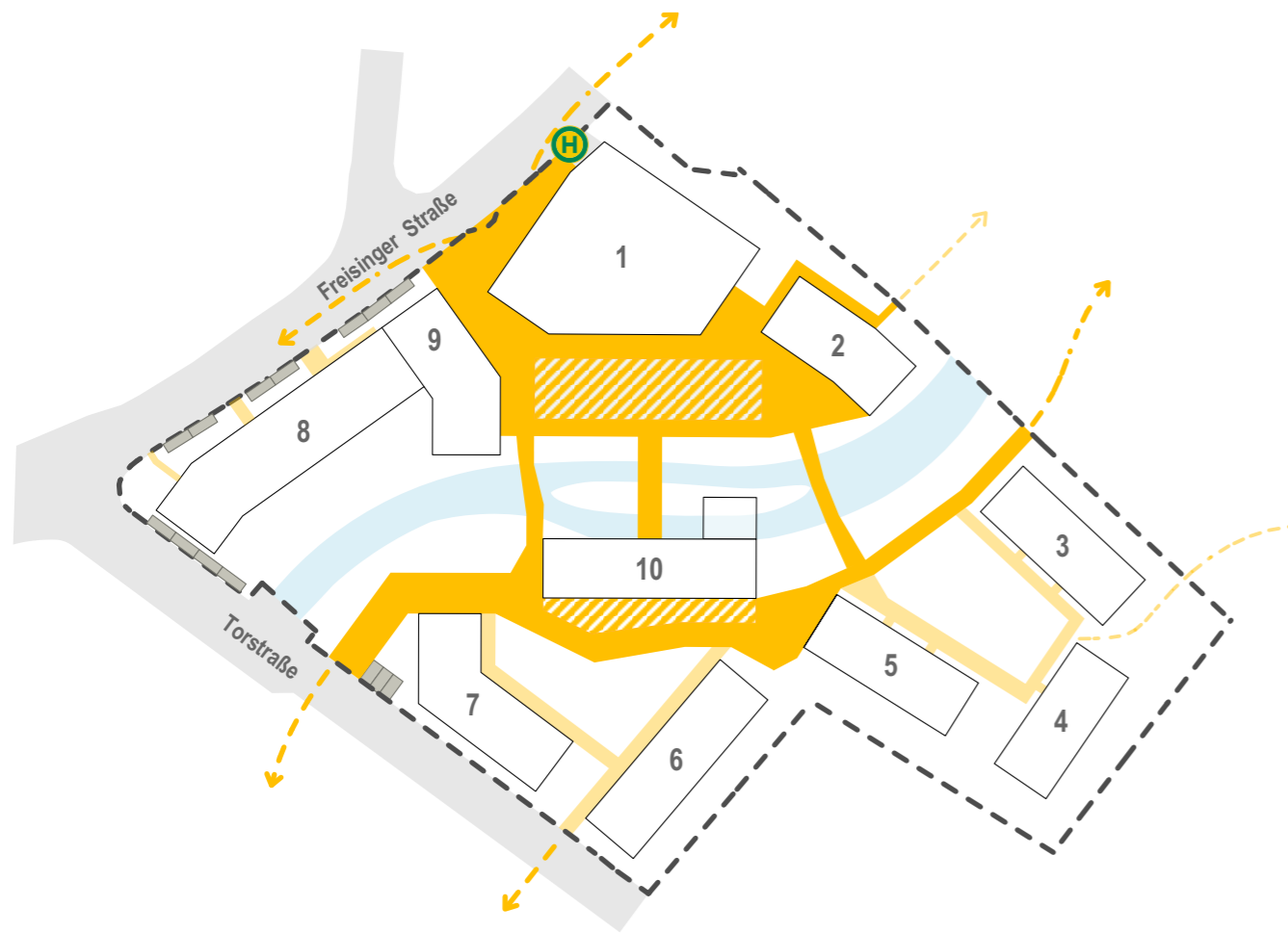
- Mobilitätshub  
Mobilitätsstation und Zufahrt PKW
- Gewerbe
- Neue Holzschleiferei  
mit Bibliothek für fast Alles
- KiTa
- Wohnen

# ERSCHLISSUNG

Das Quartier setzt auf ein autoarmes Konzept. Shared-Space-Bereiche sind primär für Rad- und Fußverkehr vorgesehen; lediglich Feuerwehr und Zulieferung dürfen diese mit Fahrzeugen befahren. Aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen wird auf den Bau von Untergeschossen weitestgehend verzichtet. Der Stellplatzschlüssel liegt deutlich unter der

Stellplatzsatzung von Hebertshausen. Ein ausgeklügeltes Mobilitätskonzept, welches in ein übergeordnetes Gemeindekonzept integriert ist – einschließlich einer Ringbuslinie zum S-Bahnhof – stellt den Bewohnern eine breite Palette von Sharing-Fahrzeugen zur Verfügung. Hierzu gehören Elektroautos verschiedener Größen, E-Fahrräder, Lastenfahrräder,

E-Roller, Caddies und Fahrradanhänger. Zudem sind ausreichend und komfortable Fahrradstellplätze vorhanden.



- Hauptwege
- PKW-Stellplätze
- Straßen
- Wege in Wohngebieten
- Quartiersplatz
- Mögliche Verbindung
- Rad- und Fußwegverbindung

Erschließungskonzept

# ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FREIRÄUME

Öffentliche Freiräume sind in dicht bebauten Siedlungen essenziell für Klimaanpassung, Aufenthaltsqualität und ökologische Funktionen. Das Ziel: Minimale Flächenversiegelung und maximale Nutzung wassergebundener offener Beläge. Schatten spendende Bäume und Fassadenbegrünung gewährleisten angenehme Mikro Klimata und qualitativ hoch-

wertige, beschattete Bereiche. Für Biodiversität sorgen gezielte Bepflanzungen. Wassermanagement erfolgt durch Versickerungsareale, das Schwammstadtprinzip und Regenwassernutzung. Der renaturierte und freigelegte Mühlbach bereichert die Biodiversität und bietet attraktive Aufenthalts-

orte am Wasser. Die Freiräume sind in öffentliche, halböffentliche und private Zonen unterteilt, ohne den Einsatz großer Barrieren. Die Möglichkeit mit Laubengängen zu arbeiten, kreiert vertikale Vorgärten und Begegnungsorte, die eine kooperative Nachbarschaftskultur fördern.



- Öffentliche Freifläche
- Öffentliche Grünflächen - naturbetont
- Halböffentliche Freiflächen
- Private Freiflächen
- Öffentliche Freiflächen - Erschließung

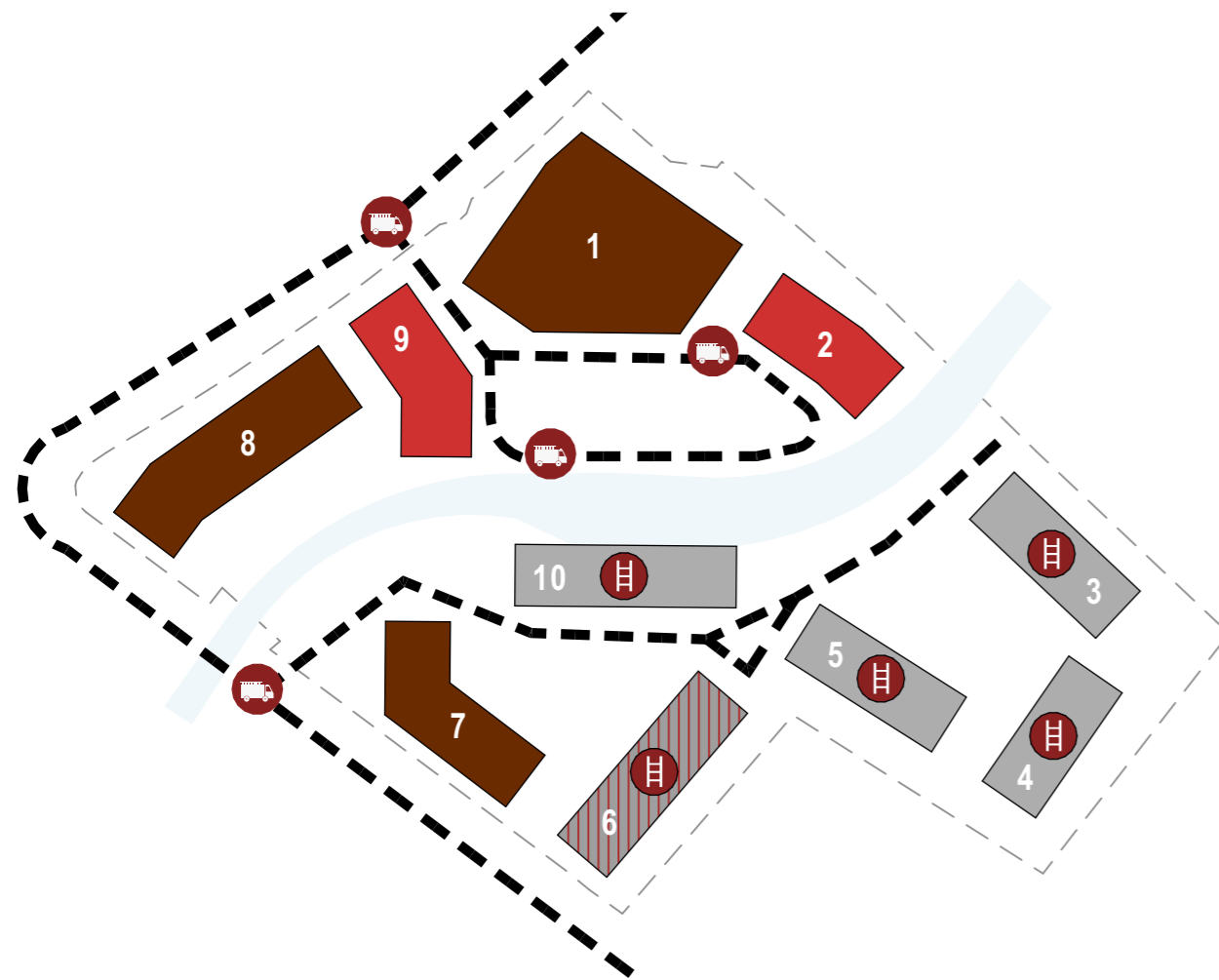
Konzept Freiflächen

# FEUERWEHR

Die Feuerwehruzgänge liegen an der Freisinger Straße im Norden und der Torstraße im Westen. Innerhalb des Quartiers können einige Gebäude über den Kulturplatz sowie den Shared Space angefahren und mit Leitern erreicht werden. In Berei-

chen, die für Rettungsfahrzeuge unzugänglich sind, haben die Gebäude maximal drei Geschosse und ermöglichen so eine Handanleiterung. Die optional Viergeschossigen Gebäude 5 und 6, die nicht von der Feuerwehr angefahren werden können, müssen

über zwei separate bauliche Rettungswege verfügen. Alternativ sind diese dreigeschossig auszuführen.



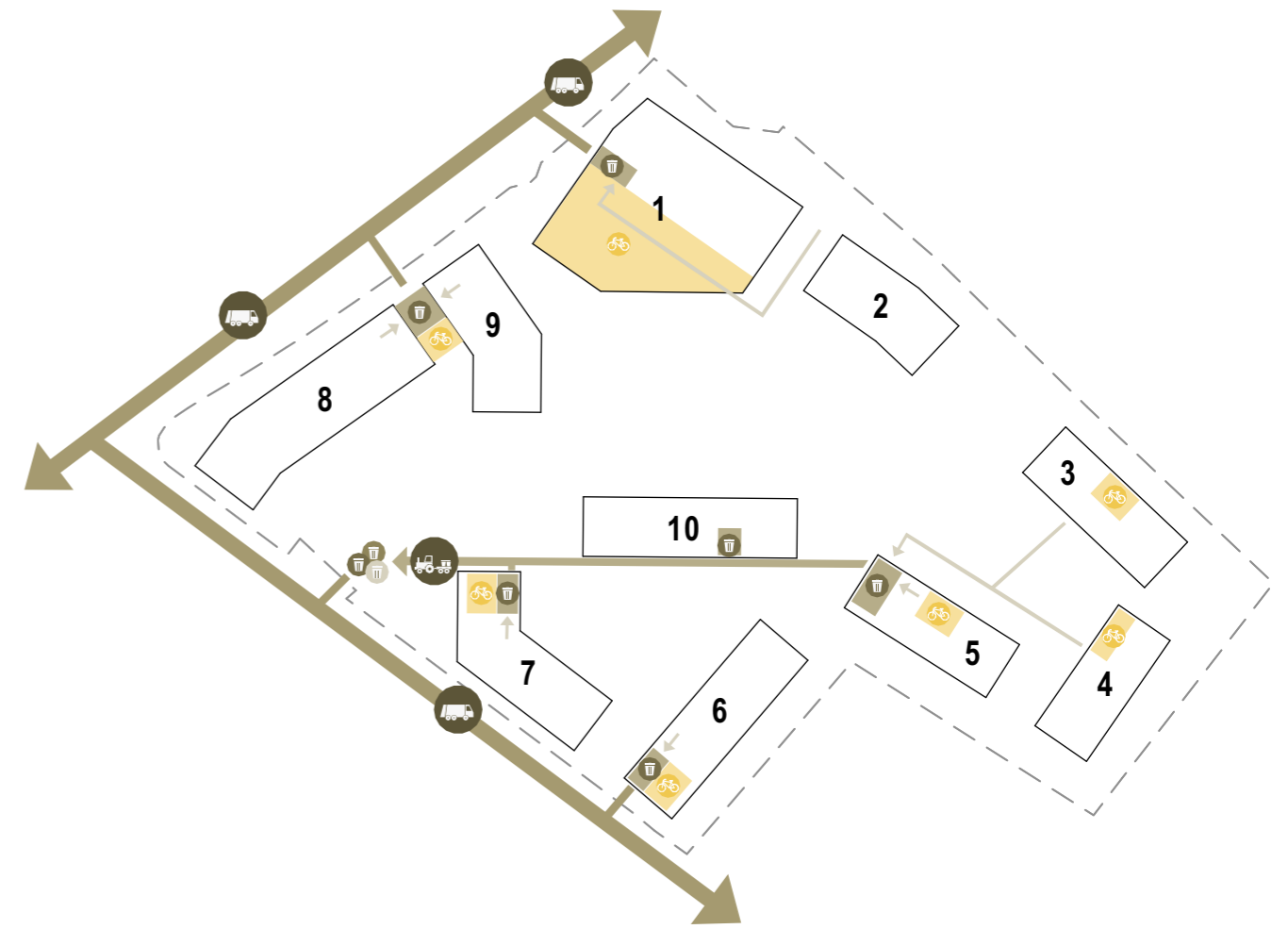
- Zwei baulich getrennte Rettungswege
- Handanleiterung
- Anleiterung
- Handanleiterung oder zwei baulich getrennte Rettungswege (abhängig von Geschosshöhe)

Konzept Feuerwehr und Brandschutz

# NEBENANLAGEN

Jedes Wohngebäude verfügt neben der großzügigen Fahrradquartiersgarage über einen eigenen Fahrradraum, mit Ausnahme des Gebäudes 2, das unmittelbar neben der Fahrradgarage in Gebäude 1 liegt.

Da das Müllfahrzeug nicht in den Shared Space einfahren kann, teilen sich die Gebäude 3, 4, 5, 7 und 10 einen Müllaufstellplatz an der Torstraße. An diesem Standort müssen die Mülltonnen von der Quartiersverwaltung zu den Abholzeiten aufgestellt werden. Die Müllräume von Haus 1+2 sowie 8+9 liegen direkt an der Freisinger Straße und der von Haus 6 direkt an der Torstraße und sind von der Müllabfuhr direkt anfahrbar.



- Abfallräume und -entsorgung
- Fahrrad-/Kinderwagen-/ und Mobilitätshilfsräume

Konzept Nebenanlagen

### **3. Empfehlungen für die Umsetzung**

Mit dem Quartier an der neuen Holzschleiferei verfolgt die Gemeinde ambitionierte Ziele in ökologischer, sozialer und innovativer Hinsicht, Ziel ist es, ein Vorzeiquartier zu gestalten.

#### Quartiersleben- Ein lebendiges und lebenswertes Quartier



Das Quartier an der neuen Holzschleiferei fördert durch die Gestaltung der Freianlagen und Gebäude Gemeinschaft, Zusammenhalt und Begegnung. Als Quartier der kurzen Wege trägt es nicht nur zur Reduktion der Mobilität bei, sondern schafft durch die Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit ein lebenswertes Umfeld, in dem sich die Bewohner voll entfalten können. Doch das Besondere an diesem Projekt ist der gemeinsame Entwicklungsprozess. Bewohner, Planer und Gemeinde arbeiten Hand in Hand, um ein lebendiges und lebenswertes Quartier zu schaffen.

#### Ökologische Nachhaltigkeit – Maximales Engagement für den Klimaschutz



Das Quartier an der neuen Holzschleiferei setzt den Fokus auf ökologische Nachhaltigkeit und engagiert sich intensiv für den Klimaschutz. Durch die Integration in das Gemeindeenergienetz und den Einsatz nachhaltiger Energiequellen wird der Energiebedarf effektiv reduziert. Die Verwendung regenerativer Materialien und das Streben nach Kreislauffähigkeit und Zero Waste tragen zur Nachhaltigkeit bei. Fassadenbegrünung und Bauweisen unter Einsatz regenerativer Baumaterialien wie Holz und Stroh verbessern die CO2 Bilanz erheblich. All diese Maßnahmen sind nicht isoliert, sondern durch Synergien im Quartier miteinander vernetzt, wodurch Ressourcen optimal genutzt werden.

#### Freiraum – Grünes, Naturnahes Quartier am Wasser



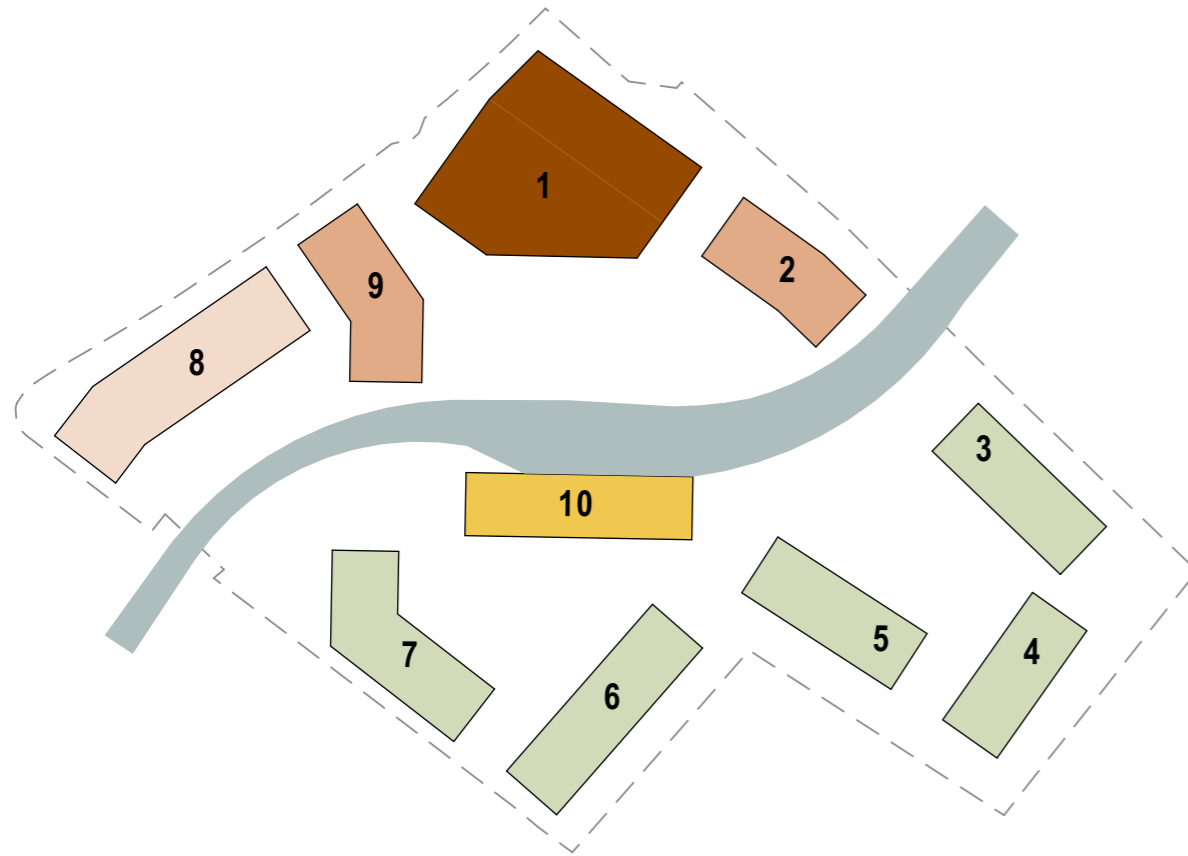
Das Quartier am Wasser präsentiert sich als grüne Oase, in der Architektur und Landschaft harmonisch verschmelzen und eine Fülle von Nutzungs- und Begegnungsmöglichkeiten bieten. Dabei steht die Biodiversität im Vordergrund: Eine Vielzahl von Pflanzen und Lebensräumen belebt das Gebiet und fördert die biologische Vielfalt. Das innovative Wassermanagement, inspiriert vom Schwammstadtprinzip, ermöglicht eine natürliche Speicherung, Nutzung und Filterung des Wassers. Angesichts des Klimawandels wurde das Quartier so konzipiert, dass es nicht nur den neuen klimatischen Herausforderungen standhält, sondern aktiv dazu beiträgt, deren Auswirkungen zu mildern.

### Gebäudetypologien Nicht-Wohnen

Der vorliegende Entwurf präsentiert verschiedene Gebäudetypologien, die jeweils unterschiedliche Bedürfnisse erfüllen und städtebaulichen Gestaltungsstrategien folgen. Der

Kulturplatz wird von Gebäuden (Haus 1, 2, 9 und 10) mit klaren Gebäudekanten und einer massiven Erscheinung umrahmt. Rund um den Kulturplatz sind gewerbliche Nutzun-

gen in den Erdgeschosszonen angesiedelt, die dem Platz einen öffentlichen Charakter verleihen.



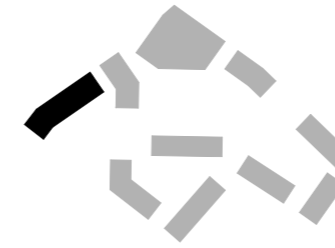
#### Nutzungen Erdgeschoss

Die Einbindung der Bürger in Planung, Gestaltung und Betrieb spielt eine wichtige Rolle. Der Betrieb des Mobilitätshubs sowie der „Bibliothek für fast Alles“ stellt eine besondere

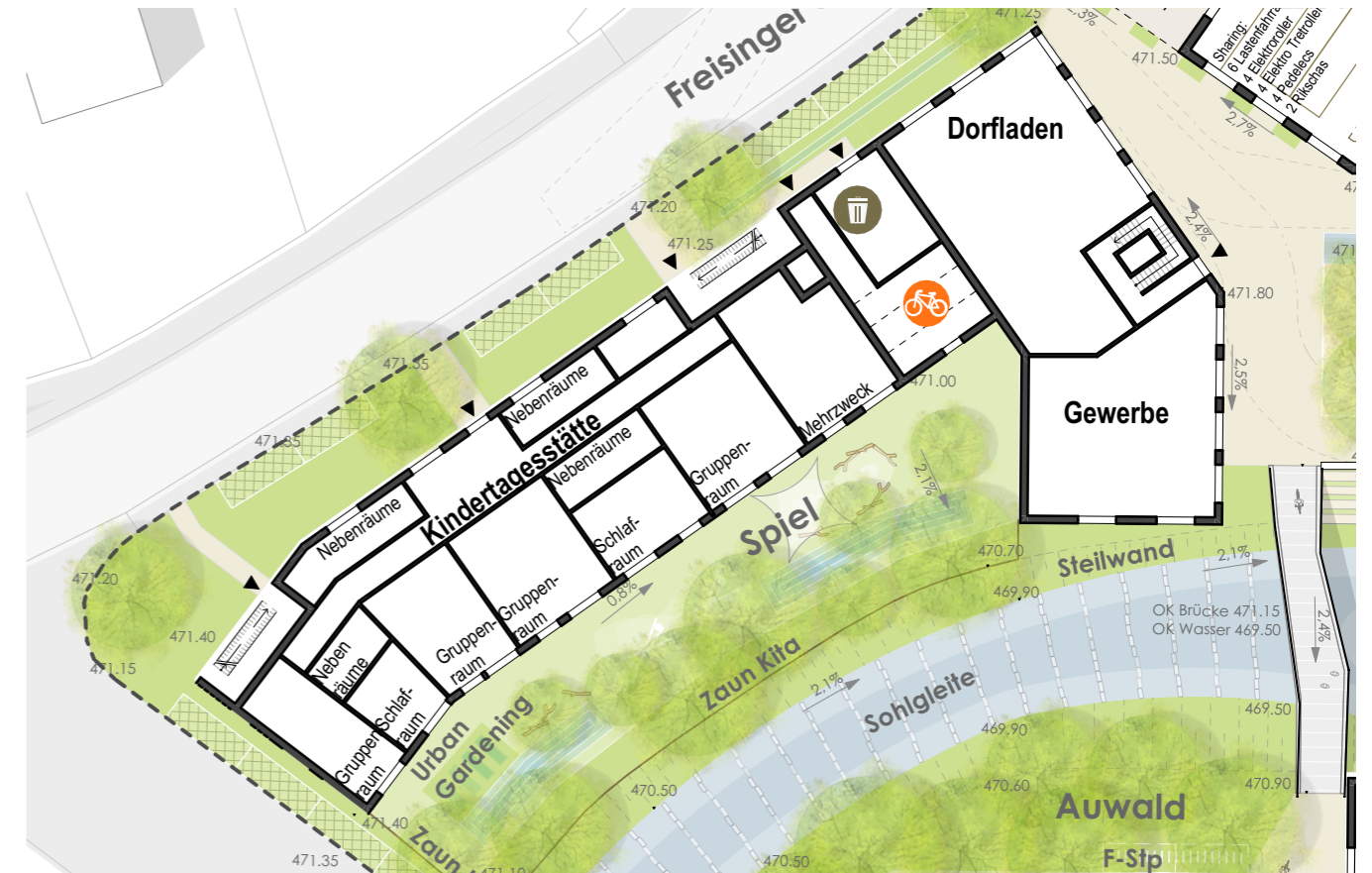
Herausforderung in der Quartiersentwicklung dar, für die innovative Lösungen gefunden werden müssen. Die Planer gehen davon aus, dass die öffentliche Hand hier eine

Schlüsselrolle übernehmen wird, parallel dazu werden genossenschaftliche Quartiersorganisationen von staatlicher Unterstützung profitieren können.

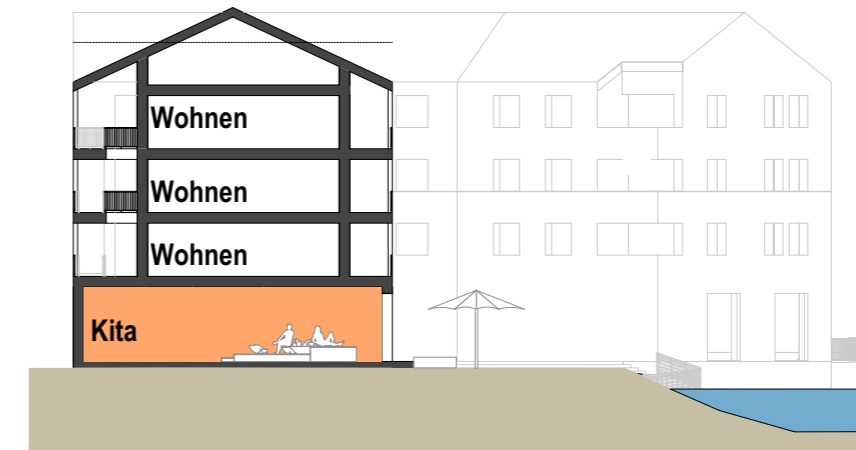
### Kita



Im Gebäude 8 wird die KiTa vorgesehen, mit zwei Krippen und 2 Kindergartengruppen. Die Kita wird von der Freisinger Straße aus erschlossen, dort gibt es auch eine Anzahl an Stellplätzen für den Hol- und Bringdienst durch Eltern.

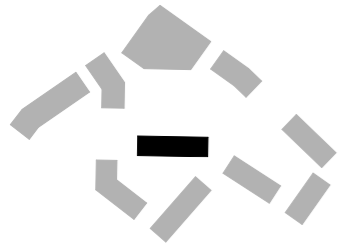


Schema-Grundriss Erdgeschoss



Schema-Schnitt KiTa

# Neue Holzschleiferei

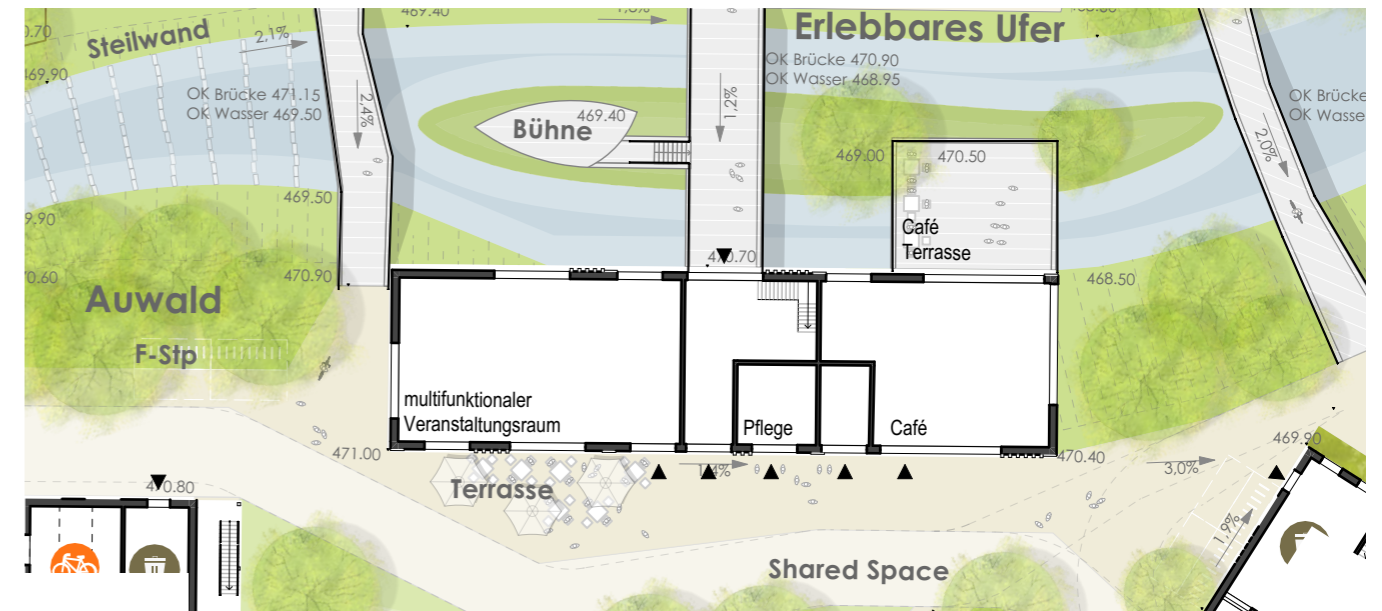
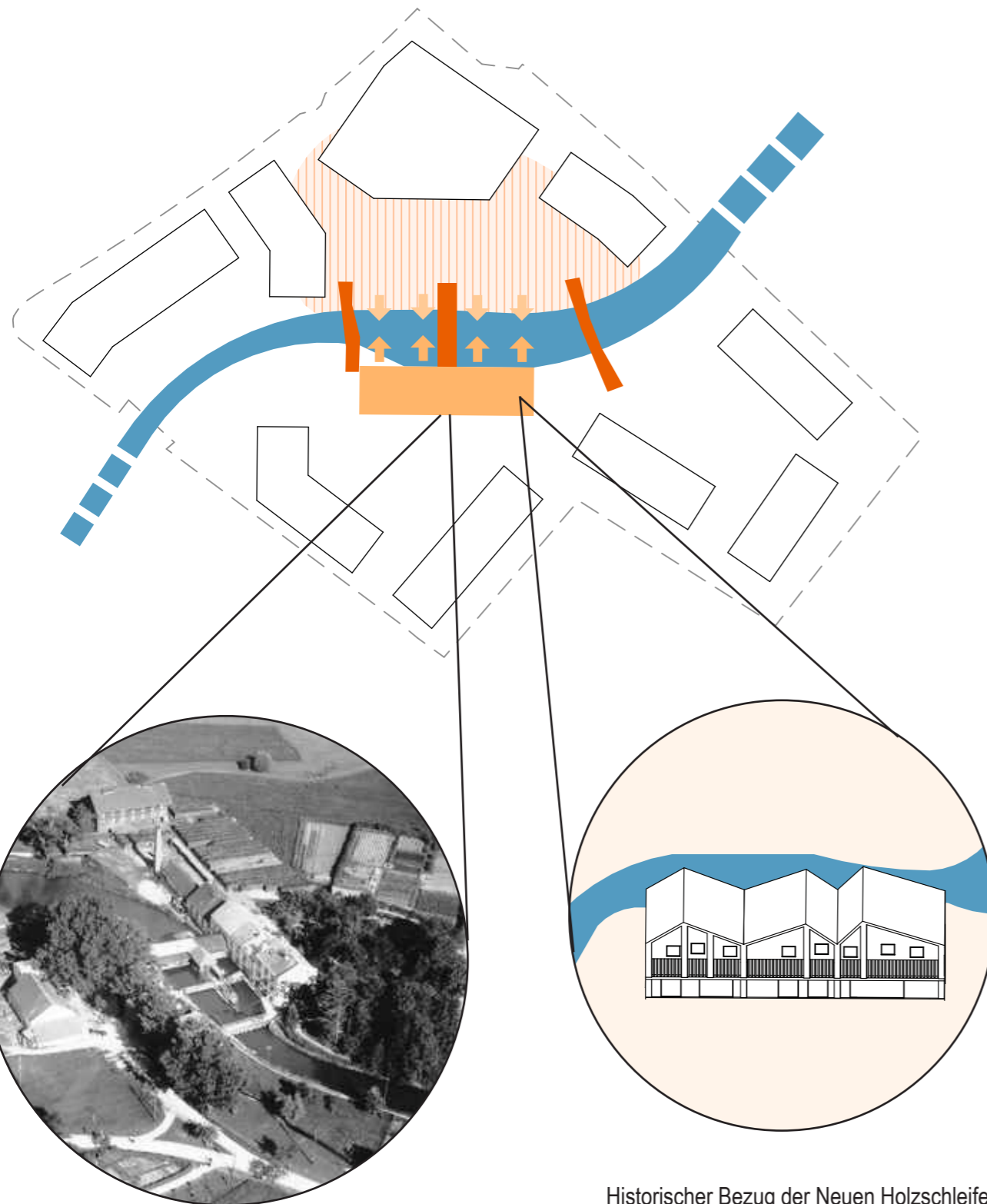


Die Neue Holzschleiferei, sofern der Bestand der Alten Holzschleiferei nicht erhalten werden kann, ist ein Sonderbau, der aufgrund seiner einzigartigen Lage und Funktion als

Community-Hub direkt am Mühlbach liegt und städtebaulich die ursprüngliche Lage aufgreift.

Die „Neue Holzschleiferei“ ist das Ergebnis einer intensiven Bürgerbeteiligung und fungiert als eine Art „Bibliothek für fast Alles“. Hier können nicht nur Bücher ausgeliehen werden, sondern auch Alltagsgegenstände wie Werkzeuge.

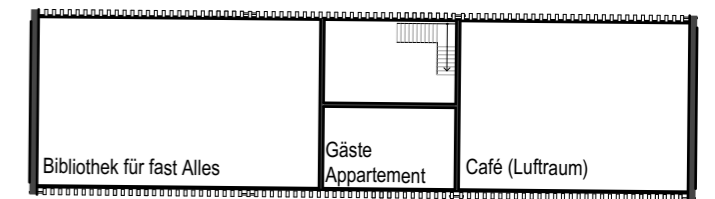
Schema-Schnitt Neue Holzschleiferei



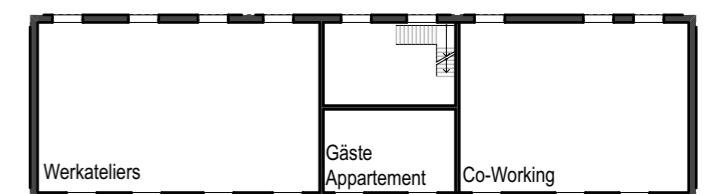
drittes Erdgeschoss

Der Entwurf für den Neubau der Holzschleiferei nimmt Bezug auf die Fassadenstruktur der alten Holzschleiferei und deutet sie neu. Die charakteristische Faltung der Dachstruktur ergibt sich aus der Platzierung von Höhen- und Tiefpunkten an den Positionen der Pilaster, die die ursprünglichen Standorte der vorhandenen Pilaster nachahmen.

Zusätzlich bietet dieser Ort vielfältige Funktionen, darunter einen flexiblen Veranstaltungsraum, Gastronomie, einen Pflegestützpunkt, einen Coworking-Bereich, einen Maker-Space und Gästeapartements.

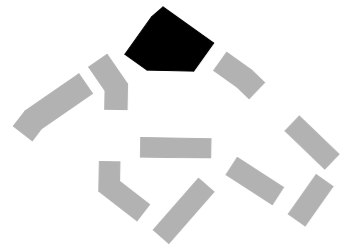


Schema-Grundriss 1. Obergeschoss



Schema-Grundriss 2. Obergeschoss

# Mobilitätshub



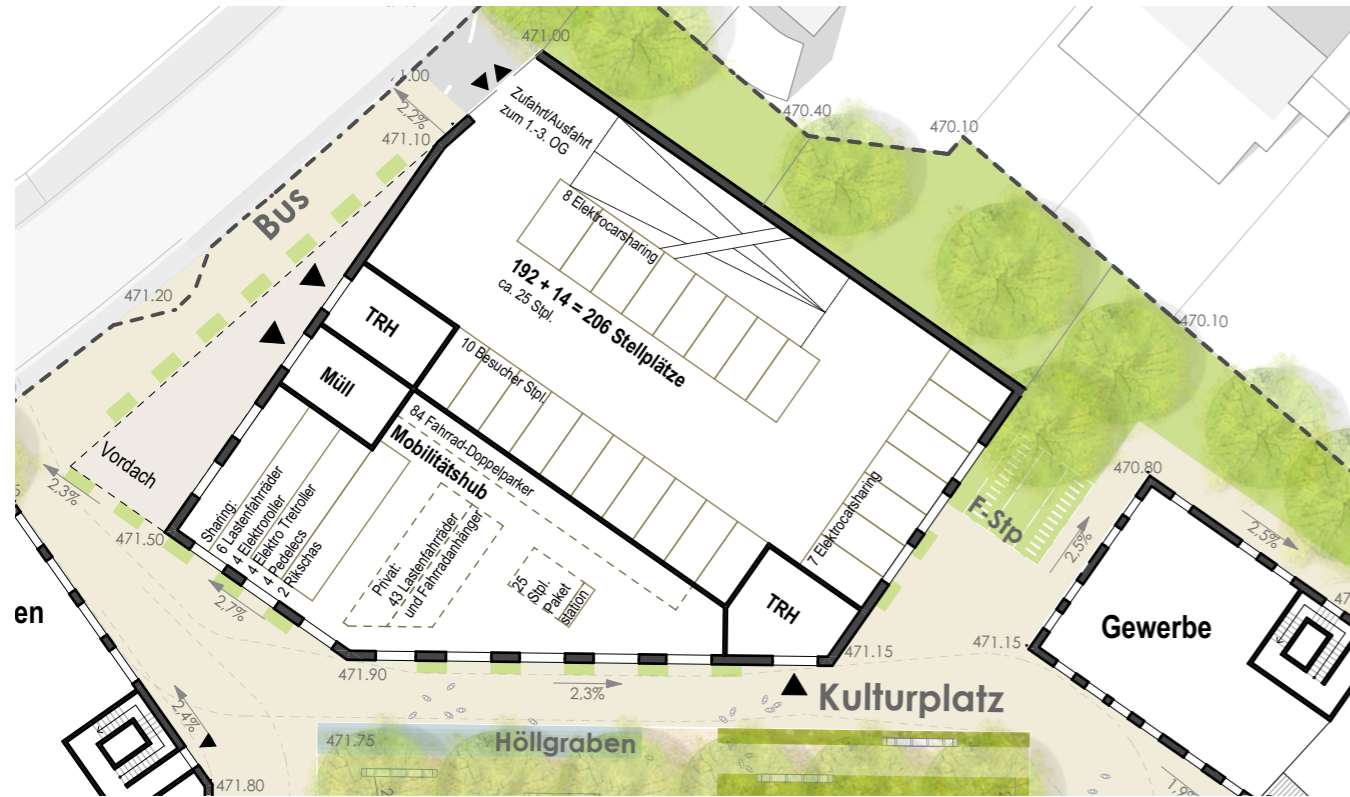
Im Hinblick auf die ehrgeizigen Nachhaltigkeitsziele des Quartiers wird der Bedarf an Stellplätzen auf ein Minimum reduziert. Dies kann nur durch die Implementierung eines äußerst innovativen Quartiers-Mobilitätskonzepts erreicht werden, das nahtlos in ein umfassendes Gemeindefweites Mobilitätskonzept integ-

riert ist. Nur wenige Bewohner des Quartiers werden ein eigenes Auto besitzen, dennoch wird jeder von ihnen bequemen Zugang zur Mobilität haben.

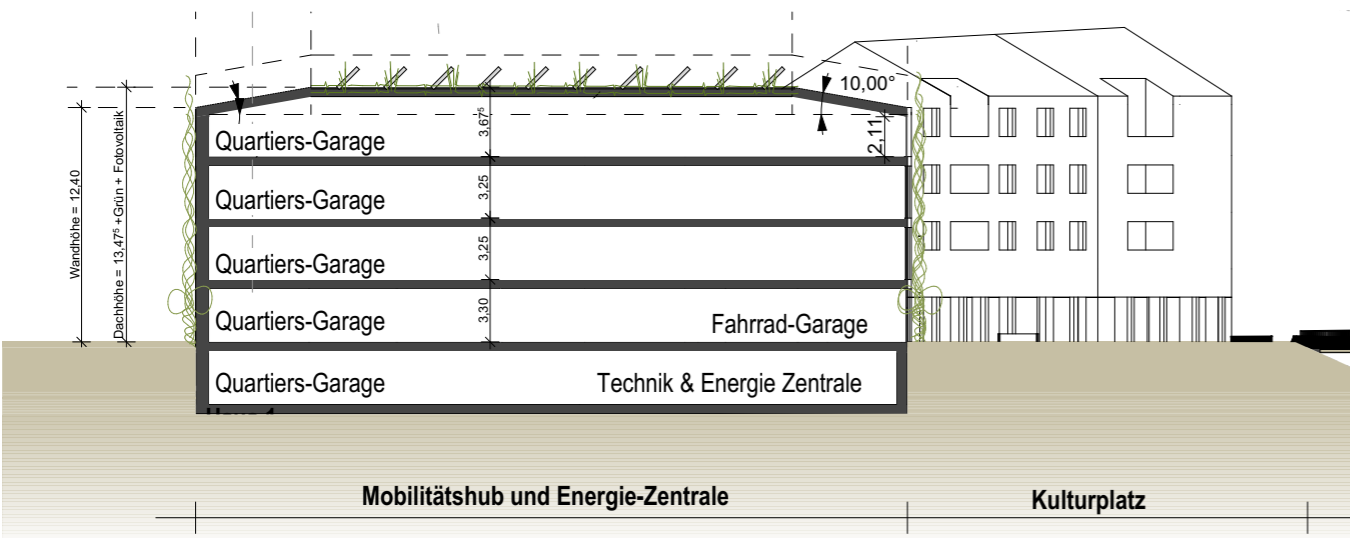
Ein noch zu bestimmender Betreiber wird eine Flotte verschiedener Elektrofahrzeuge betreiben, die groß genug ist, um sicherzustellen, dass jeder Bewohner mit einem Führerschein jederzeit auf ein Auto zugreifen kann. Dieses Angebot wird durch eine Vielzahl weiterer Mobilitätslösungen ergänzt, darunter

Elektroroller, Lastenfahräder, Fahrradanhänger, die in die Wohnungen mitgenommen werden können, und ähnliche Optionen. Zusätzlich wird eine Ringbuslinie auf Gemeindeebene etabliert, die das Quartier sowie andere Ortsteile Hebertshausens alle 3 Stunden mit dem S-Bahnhof verbindet. Abgesehen von diesen

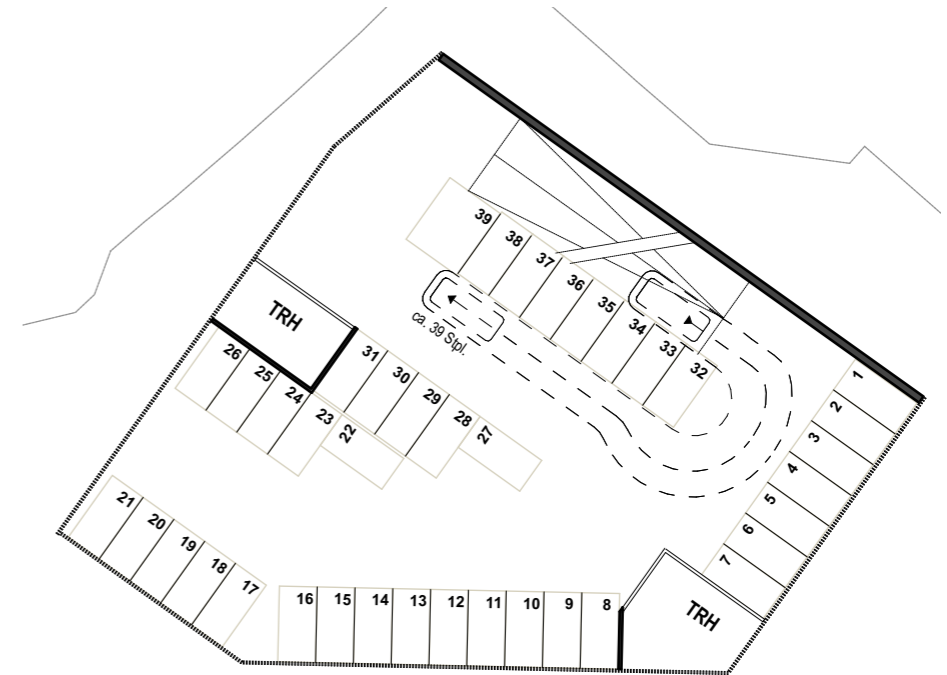
Angeboten wird das umfassende Gemeindefweite Mobilitätskonzept weitere übergeordnete Maßnahmen umfassen, um die Notwendigkeit des eigenen Autoeigentums auf ein Minimum zu reduzieren und gleichzeitig das Zuparken der Straßen zu verhindern.



Schema-Grundriss Erdgeschoss



Schema-Schnitt Mobilitätshub und Energie-Zentrale



Schema-Grundriss 1.-3. Obergeschoss



Schema-Grundriss Untergeschoss

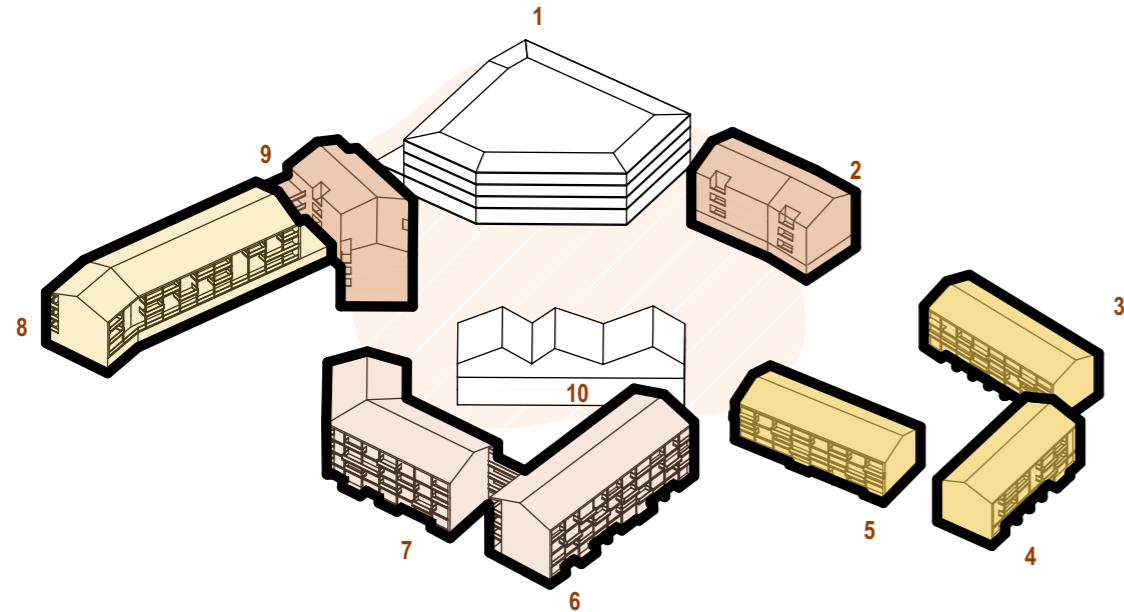


## Gebäudetypologien Wohnen

Der vorliegende Entwurf präsentiert verschiedene Gebäudetypologien, die jeweils unterschiedliche Bedürfnisse erfüllen und städtebaulichen Gestaltungsstrategien folgen. Der

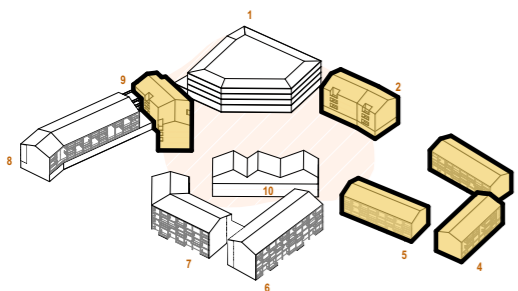
Kulturplatz wird von Gebäuden (Haus 1, 2, 9 und 10) mit klaren Gebäudekanten und einer massiven Erscheinung umrahmt. Die Gebäude 2 und 9 werden über innenliegende

Treppenhäuser erschlossen, die sich innerhalb der Gebäudekubatur befinden und pro Geschoss mehrere Wohnungen erschließen.



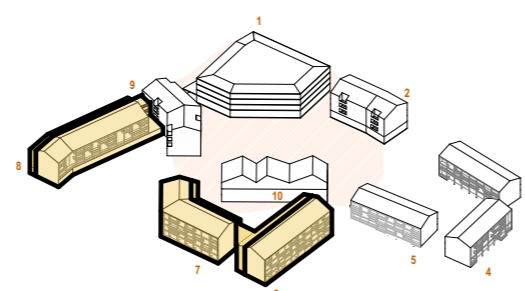
- Genossenschaftliches Wohnen
- Genossenschaftliches Wohnen  
Betreutes Wohnen
- freifinanziertes Wohnen
- Gefördertes Wohnen

Anmerkung: Verortung der Zielgruppen noch offen - nur Vorschlag! Mischung Bauherren und Konzepte in Vergabe berücksichtigen  
Wohnformen und Wohnverteilung



Haus 6 und 7 optional mit Spänner-Erschließung möglich. Grafik zeigt beispielhaft ausgearbeitete Variante des städtebaulichen Entwurfs

Erschließungstypologie  
Spänner



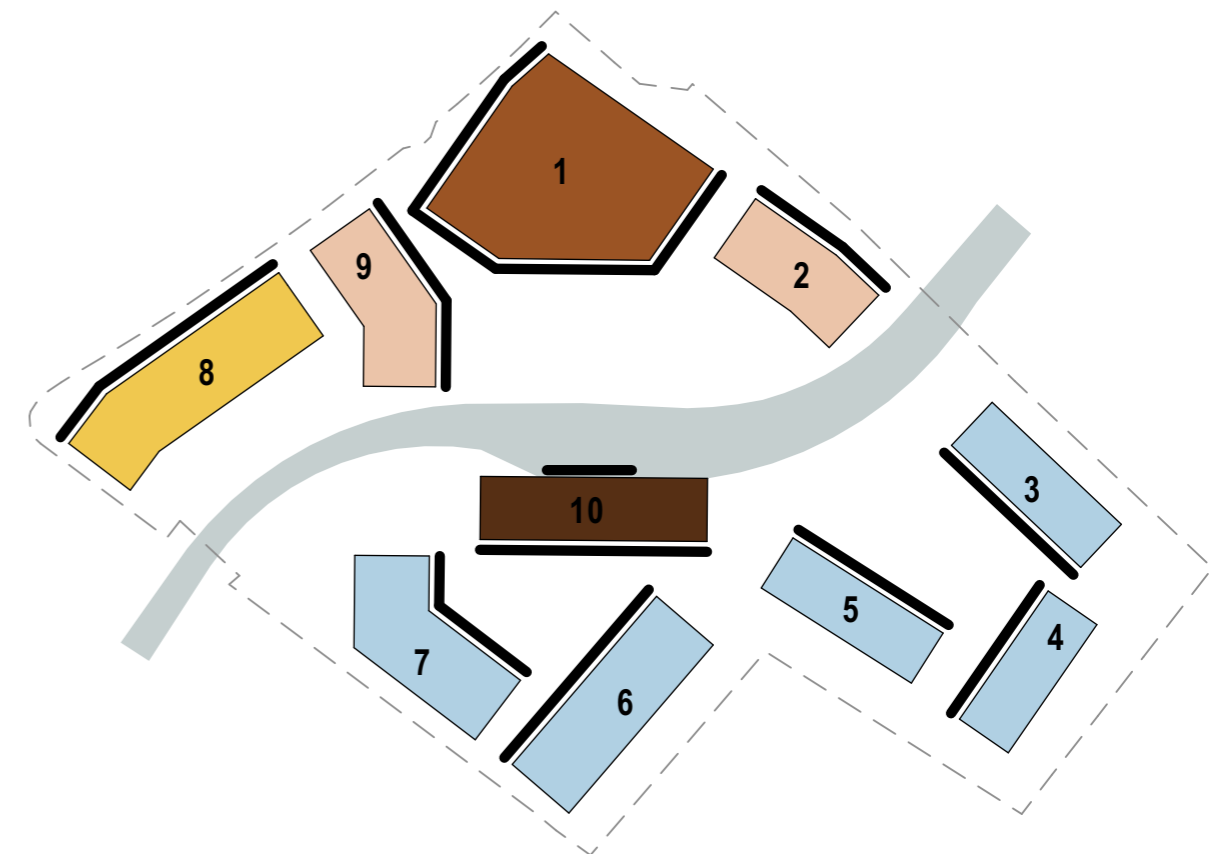
Haus 3 bis 4 optional mit Laubengang-Erschließung möglich. Grafik zeigt beispielhaft ausgearbeitete Variante des städtebaulichen Entwurfs

Erschließungstypologie  
Laubengang

Die reinen Wohngebäude 3, 4, 5, 6 und 7 verfügen jeweils auf der Süd- bzw. Westseite über durchgehende, vorgestellte Balkonzonen mit Holztragwerken. Die Gebäude 3 und 4 sind als reine Mehrfamilienhäuser konzipiert, die über innenliegende Treppenhäuser erschlossen wer-

den. Die Gebäude 5, 6 und 7 können optional über Laubengänge mit zwei baulichen Rettungswegen erschlossen werden. In diesem Fall sind 4 Geschosse zulässig, oder sie können ebenfalls als Mehrfamilienhäuser mit innenliegenden Treppenhäusern gestaltet werden. Sollten

Laubengänge geplant werden, sind sogenannte „Gute Laubengänge“ mit großzügigen Lichtöffnungen und Vorplätzen vor den Eingangstüren vorzusehen.



- Im Erdgeschoss Kita, darüber Begegnungslaubengang und vorgelagerte Balkonzone
- Sonderform Neue Holzschleiferei
- Wohnen, wahlweise Begegnungslaubengang oder Spänner
- Sonderform Mobilitätshub
- Spänner
- Lage der Eingänge an dieser Seite

Erschließungstypologien und Lage der Hauseingänge

## Spänner

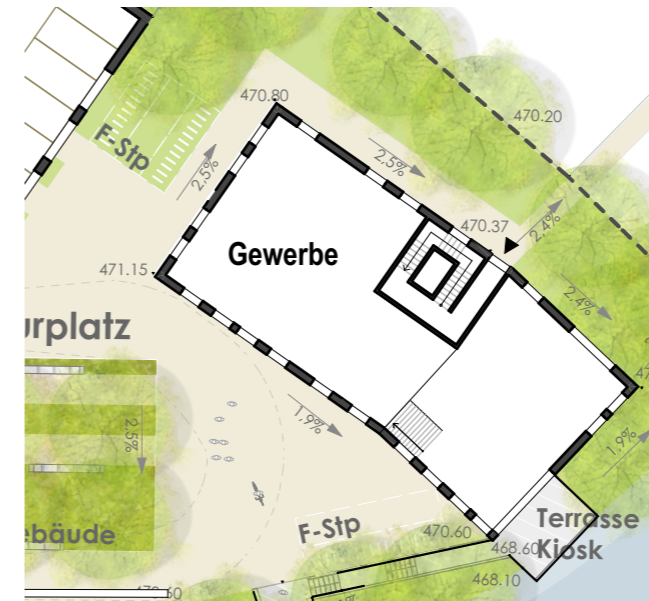
Die Gebäude 3, 4 und 5 verfügen über Treppenhäuser an den Nord-Ost- bzw. Nord-Westseiten. Die Zugänge zu den Gebäuden erfolgen von dem gemeinsamen Hof aus. Jedes Treppenhaus dient der Erschließung mehrerer Wohnungen, die nach Süd-Westen und Süd-Osten

ausgerichtet sind. Im Brandfall ist die Evakuierung mittels Handleiter vorgesehen. Im Erdgeschoss befinden sich Nebenräume für Fahrradparkplätze, Mobilitätshilfen und Kinderwagen. Zusätzlich wird im Erdgeschoss von Haus 5 an der Nord-Ost-Ecke ein

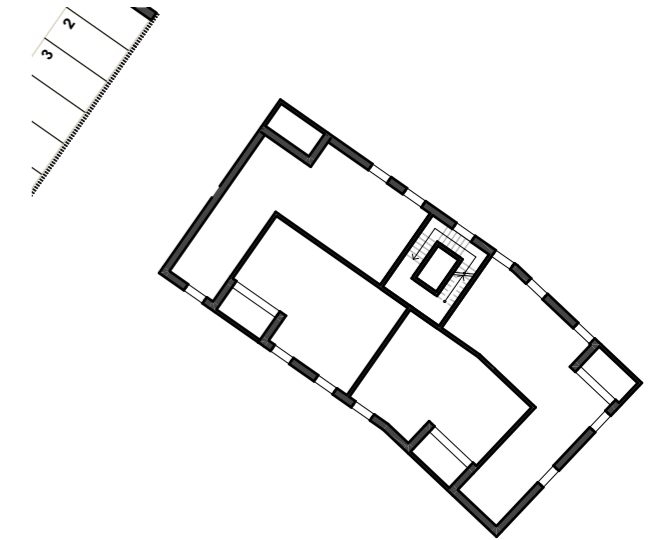
gemeinsamer Müllraum für alle drei Gebäude eingerichtet. Zum gegenwertigen Stand des Entwurfs wird für Haus 5 die alternative Ausführung mit dem „Guten Laubengang“ und zwei baulichen Rettungswegen sowie einem weiteren Geschoss vorgesehen.



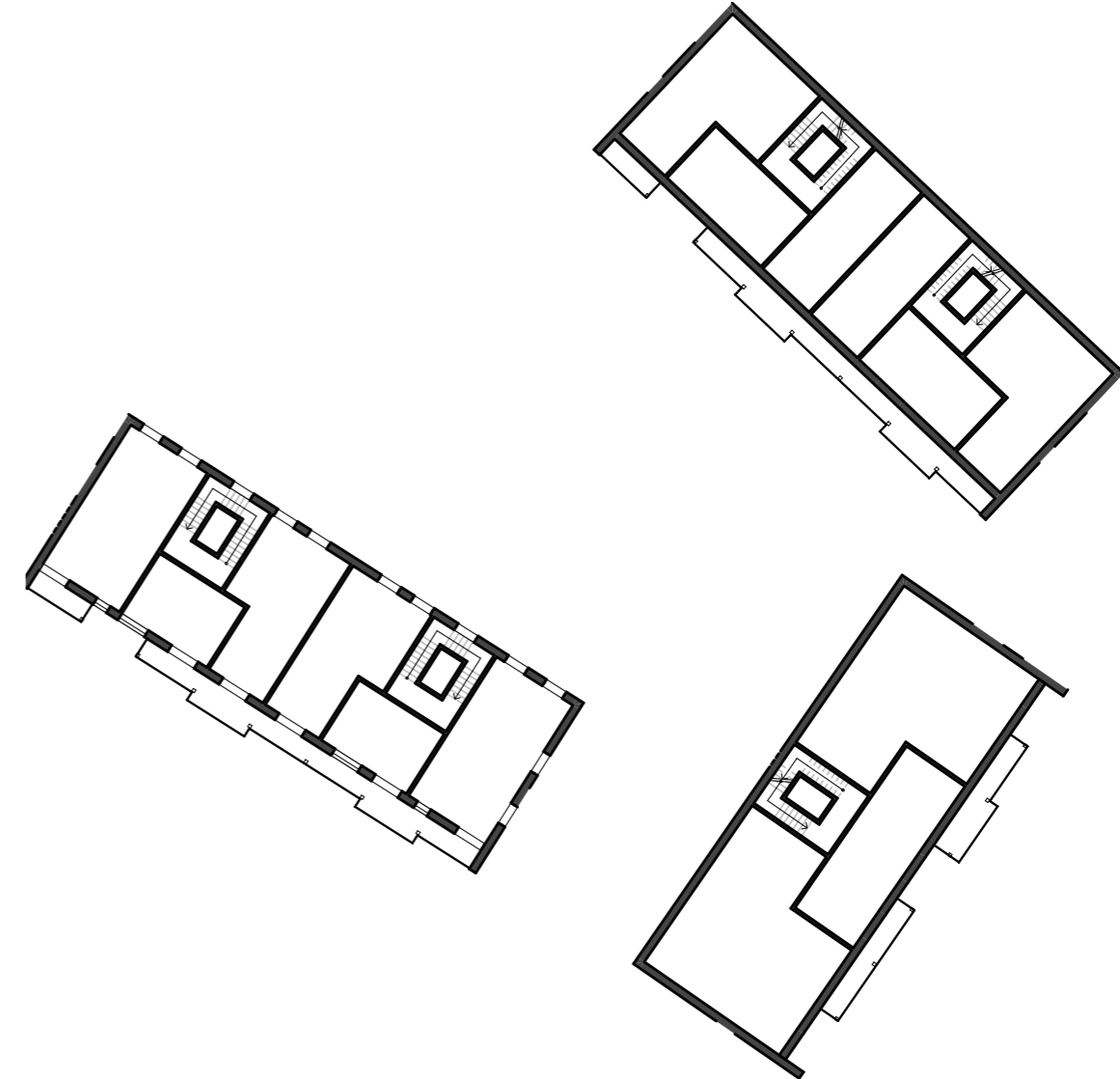
Schema-Grundriss Erdgeschoss Spänner-Erschließung



Schema-Grundriss Erdgeschoss  
Spänner-Erschließung am Platz



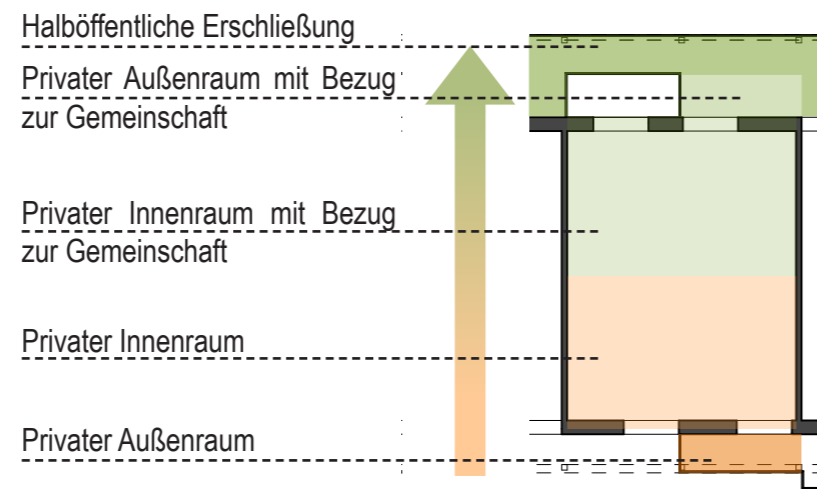
Schema-Grundriss Regelgeschoss  
Spänner-Erschließung am Platz



Schema-Grundriss Regelgeschoss Spänner-Erschließung

## Der Gute Laubengang

Die Entwürfe für die Gebäude 6 und 7 umfassen sogenannte „Gute Laubengänge“. Darunter verstehen die Planer eine geräumige Erschließungsstruktur mit Lichtöffnungen und Vorzonen vor den Wohnungen. Diese Bereiche dienen als eine Art vertikaler Vorgarten und halböffentliche Begegnungsstätte, wo eine lebendige Nachbarschaft entstehen und gepflegt werden kann.



Schema-Grundriss Erdgeschoss Laubengang



1 | abgerückter Laubengang



2 | halböffentliche Freisitze



3 | Begegnungsraum



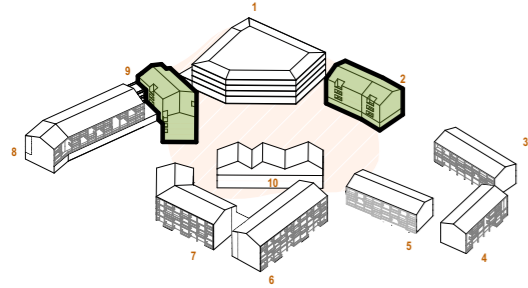
## Private Freisitze

Die Planer schlagen 2 Arten von Freisitztypologien vor. Bei den monolithischen Gebäuden 2 und 9 eingeschnittene Loggien, mit der

Möglichkeit, die „Schnittkanten“ zu akzentuieren sowie die vorgestellten Balkonzonen / Regale der Gebäude

tragstruktur und Verschattungselemente ein lebendiges und zugleich strukturiertes Fassadenbild erzeugen.

### Loggien



1 | Loggien

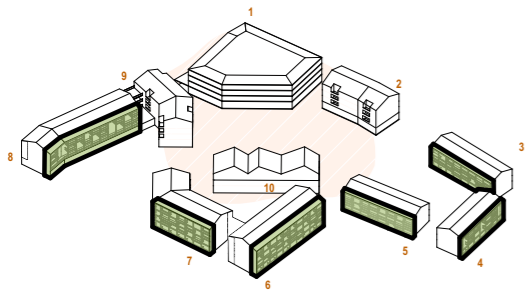


2 | Loggien

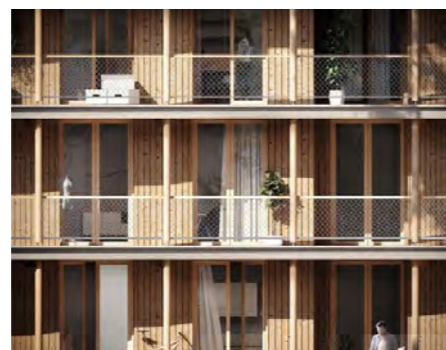


3 | Loggien

## Balkonzonen



4 | vorgestellte Balkonzone

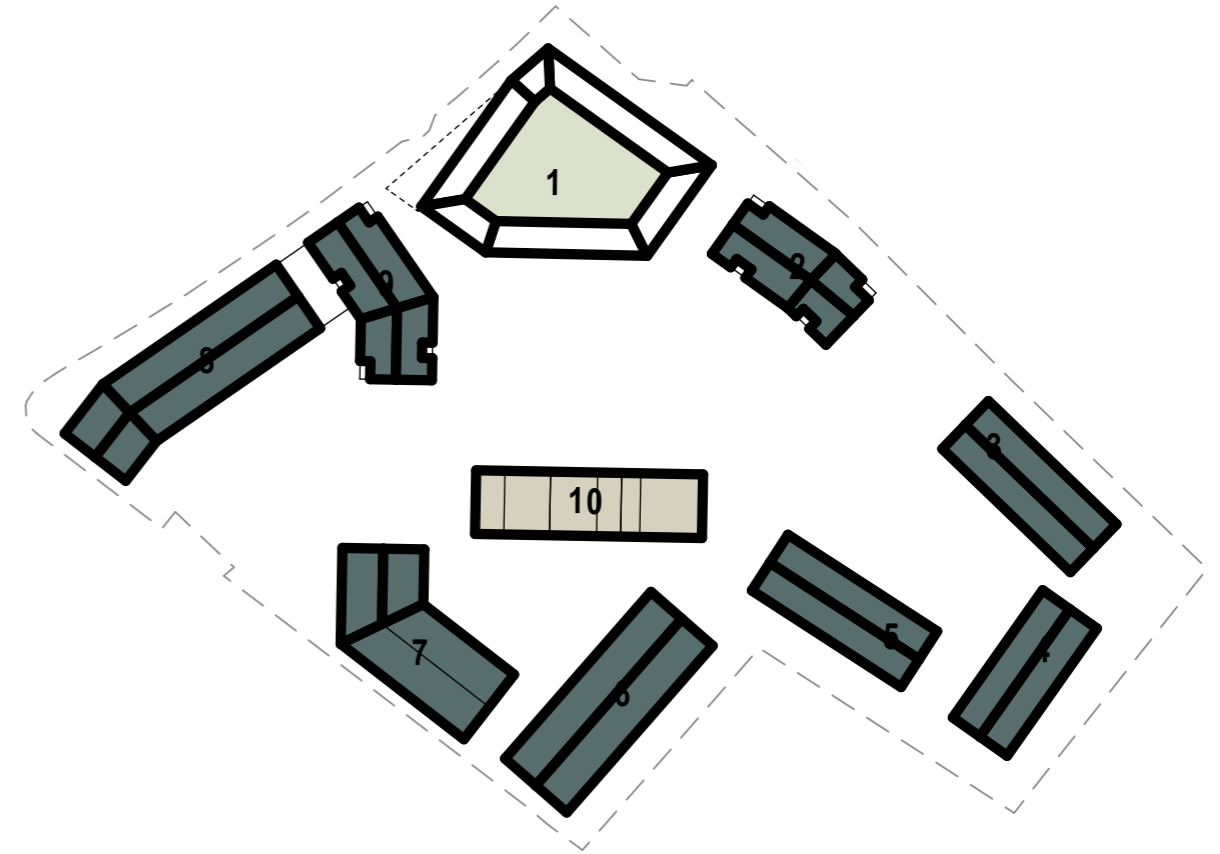


5 | vorgestellte Balkonzone



6 | halböffentliche Freisitze

## Dächer



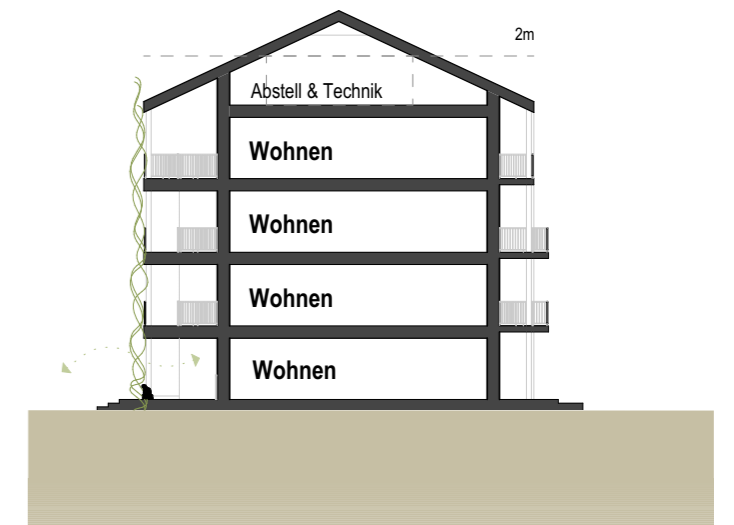
Satteldach, Dachintegrierte Photovoltaik, in Balkonzone und Laubengängen transluzente Photovoltaik

drei Giebelständige Satteldächer Dachintegrierte Photovoltaik

begrüntes Sumpfdach mit Photovoltaik

Sonderdachform

### Dachformen und Dachnutzungen



Schema-Schnitt

Mit Ausnahme des Mobilitätshubs und der Neuen Holzschleiferei erhalten Alle Gebäude Satteldächer mit 25° Dachneigung und Dachintegrierter Fotovoltaik. Der sich dort ergebende Dachraum wird für die Abstell- und gemeinschaftlichen Nebenräume genutzt

## Fassadengestaltung

Das Farbkonzept des Quartiers ist von natürlichen Tönen inspiriert, wie sie sich beispielsweise durch den Einsatz von unbehandeltem Holz, Stampflehmwänden und rein mineralischen Putzen und Anstrichen ergeben.

Farbliche Akzente in Gelb-, Orange- und Rot- und Grüntönen können genutzt werden, um Eingangsbereiche hervorzuheben, architektonische Elemente wie Loggien zu betonen oder durch auffällige Fensterleibungen und Fenster lebendige Farbspiele zu schaffen. Dabei wird besonderer Wert auf den Einsatz ökologischer Farben, Lasuren und Anstriche gelegt.

Bei den Fassadengestaltungen werden verschiedene Strukturen und Materialien eingesetzt, um die Fassade zu bereichern und die Gebäude zu integrieren. Dabei wird besonderer Wert auf den Einsatz ökologischer Farben, Lasuren und Anstriche gelegt.



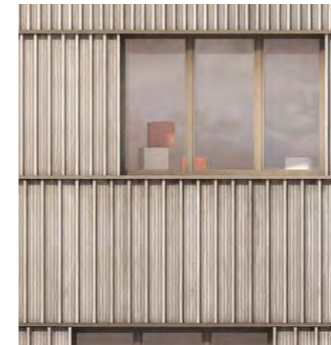
- Fassade mit Schallschutzanforderungen
- besonders hochwertige Fassadengestaltung
- Fassadenbegrünung, bodengebunden
- Fassadenbegrünung, bodengebunden bei Option Laubengang

Um ideale mikroklimatische Bedingungen zu schaffen und Raum für Biodiversität zu bieten, wird ein nahtloser Übergang zwischen Freiraum und Gebäude angestrebt. Dies geschieht durch eine umfassende, bodengebundene Fassadenbegrünung (siehe S. 42). Dies gilt insbesondere für die sogenannten „Guten Laubengänge“, einige Giebelseiten der Gebäude und das Mobilitätshub. Letzteres könnte, abhängig vom konkreten

Vorschlag, sogar vollständig begrünt werden.

Vorschlag, sogar vollständig begrünt werden.

## Strukturen Wohngebäude



1 | Gebänderte Fassade



2 | Vertikale Strukturen



3 | Horizontale Strukturen

## Farbakzente bei Loggien, Eingangs- und Fensterbereichen



4 | Farbiger Durchbruch



5 | Farbiger Freisitz

## Farbakzente im Sockelbereich mit öffentlichen Nutzungen

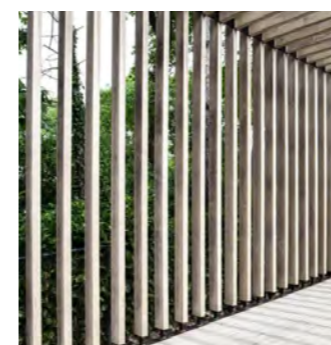


6 | Abgesetzter Sockel

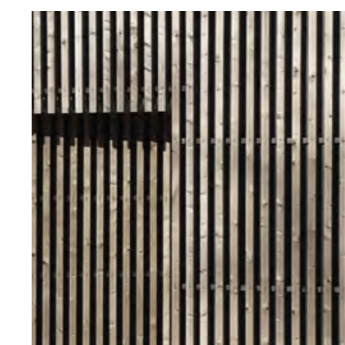


7 | Abgesetzter Sockel

## Strukturen Mobilitätshub



8 | Durchlässige Optik



9 | Durchlässige Optik



10 | Stampflehmwand (Ostfassade)

## Materialitäten | Farbigkeiten

### Holz - natürliche Farbtöne



1 | Farbbeispiel



2 | Farbbeispiel

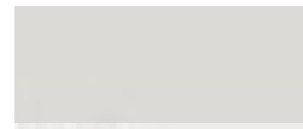
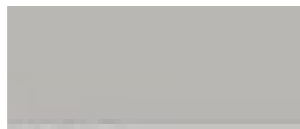
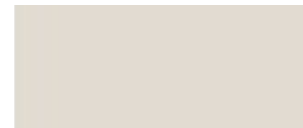
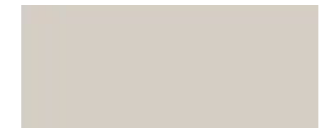


3 | Farbbeispiel



4 | Farbbeispiel

### Putz - natürliche Farbtöne



### Farbakzente



## Fassadenbegrünung

Fassadenflächen im Bereich der Laubgänge und an den Stirnseiten des Gebäudes werden mit geeigneten Pflanzen zur Verschattung und Kühlung für eine gute Aufenthaltsqualität an heißen Sommertagen

begrünt. Eine Mischung aus immergrünen, sommergrünen, blühenden und herbstfärbenden Kletterpflanzen sorgt für ein ganzjährig attraktives Erscheinungsbild und steigert die Artenvielfalt. Die Anforderungen

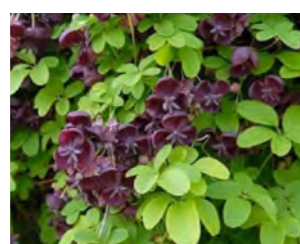
des Brandschutzes müssen hierbei selbstverständlich berücksichtigt werden.



5 | Fassadenbegrünung



6 | Fassadenbegrünung



7 | Fassadenbegrünung



8 | Fassadenbegrünung



9 | Fassadenbegrünung



## Freiräume

Das durchgrünte neue Quartier wird von offenen Grünflächen gerahmt, die gleichzeitig pflegeleicht und biodiversitätsfördernd gestaltet werden. Die Flächen entlang des renaturierten Mühlbachs werden als

offene Grünzonen mit lichter Auwald-Charakter angelegt und durch unterschiedliche wassernahe Aufenthaltsbereiche ergänzt. Die Flächenversiegelung wird auf ein Minimum reduziert – versickerungsaktive

und barrierefreie Belagsflächen beschränken sich auf Shared Space, Fußwege zu den Gebäuden sowie den Kulturplatz.



- Öffentliche Freiflächen - Aufenthalt
- Private Freiflächen
- Öffentliche Grünflächen - naturbetont
- Öffentliche Freiflächen - Erschließung
- Halböffentliche Freiflächen

Das Planungsgebiet zeichnet sich durch eine graduelle Zonierung von öffentlichen hin zu privaten Räumen aus. Der Hauptzugang erfolgt von der Freisinger Straße aus, danach öffnet sich der Freiraum über den

Mobilitätshub zum großzügigen Kulturplatz am Mühlbach. Stegverbindungen zum südlichen Ufer mit der Neuen Holzschleiferei erschließen diesen zentralen Bereich. Von dort aus wiederum gelangen Bewohner

und Besucher in die halböffentlichen Höfe sowie die hinter den Häusern 3, 4 und 5 gelegenen Privatgärten.

Um den wieder geöffneten und renaturierten Mühlbach erlebbar zu machen, werden die Uferbereiche zu großen Teilen abgeflacht und strukturreich ausgebildet. Eine zurückhaltende bauliche Gestaltung (Sitz-

stufen u.ä.) entlang der Kontaktzone von Kulturplatz und Mühlbach lädt zum Verweilen und vielerlei Aktivitäten ein. In den weiteren naturnahen Uferbereichen entstehen informelle Gele-

genheiten für Spiel und Naturerlebnis. Die halböffentlichen Höfe bieten Spielflächen, ruhigere Aufenthaltsbereiche und Möglichkeiten zum gemeinschaftlichen „Garteln“ (bzw. „Rural Gardening“).



1 | Sitzstufen am Ufer



2 | Naturnahe Spiellandschaft



3 | Wassergebundener Platzbelag mit Baumdach



4 | Bühne am Bach



5 | Gemeinschaftliche Aktivitäten



6 | Spielen am Bach



7 | Erholungsmöglichkeiten am Wasser



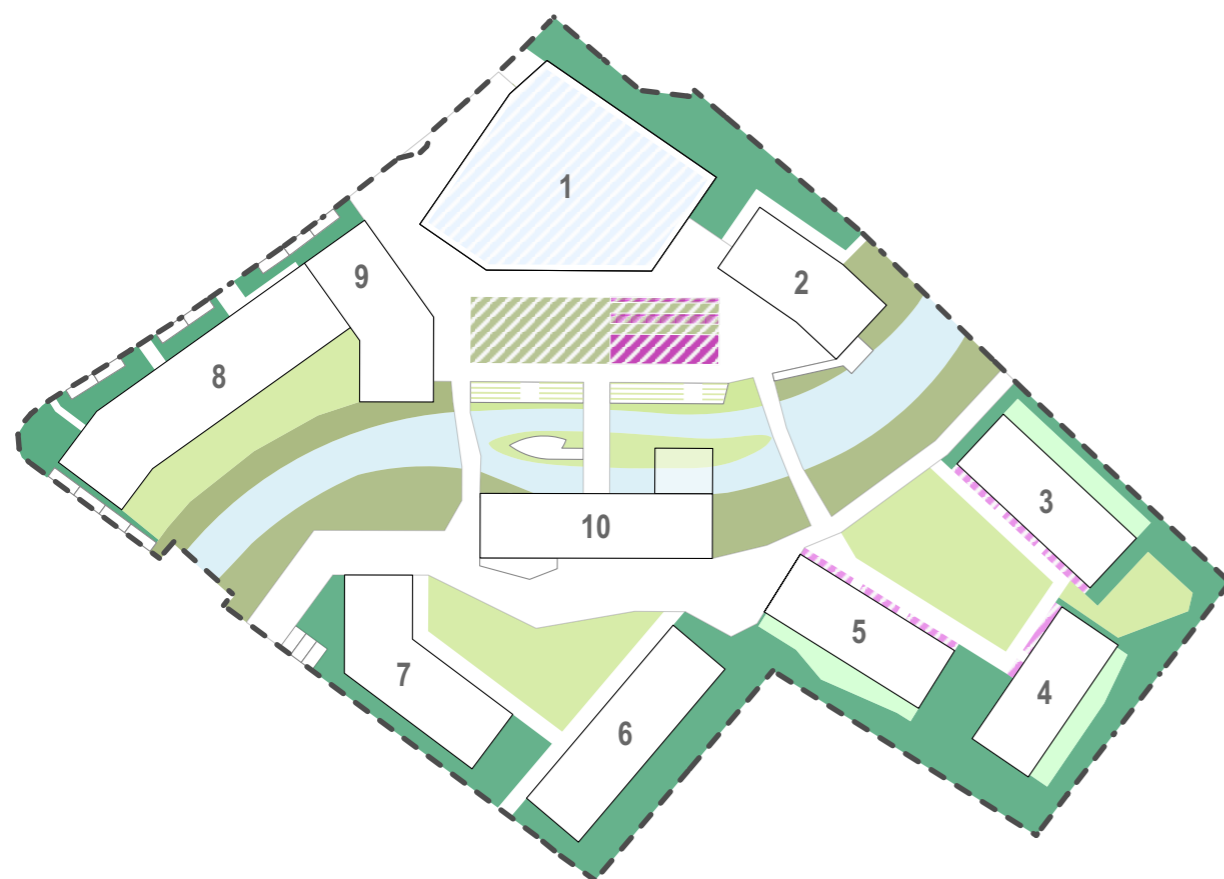
8 | „Rural Gardening“ = Garteln

## Grünräume

Vegetationsstrukturen, die sowohl Lebensqualität als auch biologische Vielfalt steigern, ziehen sich durch das gesamte Planungsgebiet, womit eine klare Zonierung der natürlichen Lebensräume und der Nutzungen

erreicht wird: Auwald entlang des Mühlbaches, trittfeste Rasen-Kräuter-Mischungen in den Höfen sowie den Uferbereichen am Kulturplatz, Stauden-Gräser-Bänder als Akzente am Platz und vor den Häusern, ar-

tenreiche Magerwiesen als Rahmen um das Planungsgebiet sowie ein grünes Biodiversitätsdach auf dem Mobilitätshub.



- Auwald
- Baum-Hain am Platz
- Stauden-Gräser-Pflanzung
- Biodiversitätsfläche
- Trittfeste Rasen-Kräuter-Mischung
- Rasen
- Biodiversitätsdach

Der Auwald wird aus standortgerechten Gehölzen wie Schwarz-Erlen und Silber-Weiden aufgebaut, die das Ufer des Mühlbaches als Galerie auf natürliche Weise vor Erosion schützen. Die Gehölze werden mit stand-

ort-typischen Sträuchern, Stauden und Gräsern unterpflanzt. Die das Quartier umgebenden Biodiversitätsflächen werden als ein- bis zweimähdige Extensiv-Wiesen gepflegt. Arten- und blütenreiche au-

tochthone Ansaaten werden partiell mit Totholz und Kiesinseln ergänzt.

Die Grünflächen der Wohnhöfe und im Bereich der Sitzstufen am Wasser werden als blütenreiche trittverträgliche und niedrigwüchsige Gräser-Kräuter-Rasen angesät. Diese sind pflegeextensiver, trocken-

heits-toleranter und zudem artenreicher als klassische Rasenflächen. Die Stauden-Gräser-Pflanzungen werden als langlebige, pflegereduzierte Mischungen mit attraktiven

Blühaspekten und ganzjährig ansprechendem Aussehen angelegt.



1 | Auwald



2 | Baum-Hain



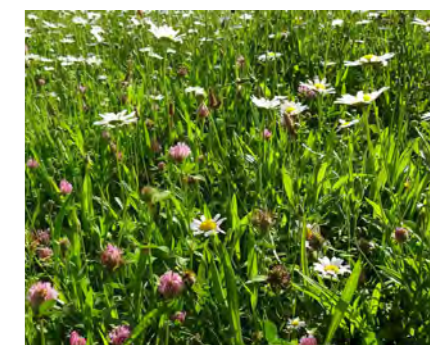
3 | Stauden-Gräser-Beet



4 | Extensiv-Wiese



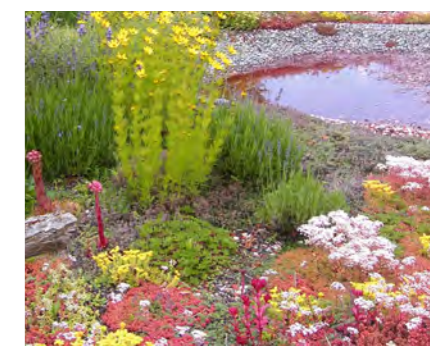
5 | Biodiversitätsfläche



6 | Trittfeste Rasen-Kräuter-Mischung



7 | Solargründach



8 | Biodiversitätsdach

Die Dachbegrünung auf dem Mobilitätshub ist als Biodiversitätsdach vorgesehen. Dieses soll mit einer durchschnittlichen Substratschicht von 12 cm ausgeführt werden; hiervon kann stellenweise durch Mulden

und Aufschüttungen für die angestrebte Vegetationsstruktur abgewichen werden. Das Biodiversitätsdach soll pflegeleicht sein und mit Kies, Totholz sowie Wasserrückhaltestrukturen

ergänzt werden, um einen strukturreichen Lebensraum für Insekten und Vögel zu schaffen.



## Bäume

Für das gesamte Planungsgebiet sind mindestens 90 Neupflanzungen hochstämmiger Bäume vorgesehen, um ein grünes und naturnahes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität, Klimaanpassung und Biodiversität zu schaffen.

Die verschiedenen Baumarten – für Straßen- bzw. Platz- und Hofbereiche geeignete, klimawandelresiliente Bäume, typische Auwald-Bäume sowie Obst-Hochstämme – gliedern und strukturieren

das neue Quartier, bieten Orientierung, Akzente und Schatten in den öffentlichen, halböffentlichen sowie privaten Freiräumen.



- Spitz-Ahorn
- Obstbaum
- Erle / Weide
- Japanischer Schnurbaum
- Winter-Linde

Entlang der Freisinger Straße sind bereits Spitz-Ahorne (*Acer platanoides*) als Straßenbegleitgrün vorhanden. Dieser traditionelle Alleebaum soll hier weiterhin verwendet werden. Entlang des Mühlbaches

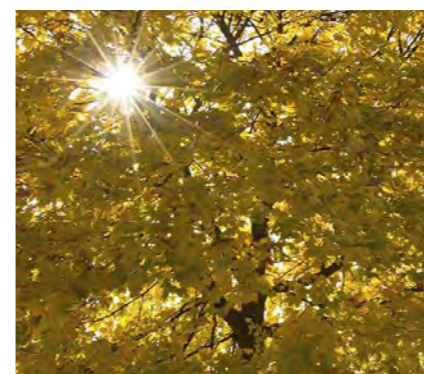
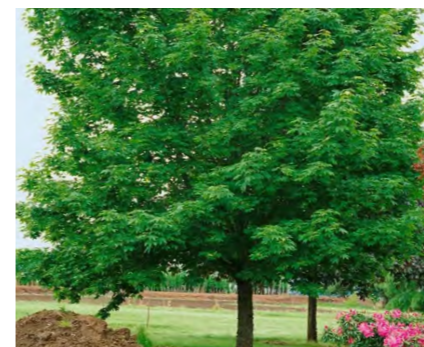
und zur nordöstlichen Gebietsgrenze werden auentypische Gehölze wie Weiden (*Salix*) und Erlen (*Alnus*) gepflanzt. Auf dem Quartiersplatz und in den Innenhöfen sollen klimawandelresiliente, für den Siedlungs-

bereich bewährte Bäume eingesetzt werden: Traditionelle Linden (*Tilia cordata* bzw. *tomentosa*) und Japanische Schnurbäume (*Styphnolobium japonicum*).

In den Innenhöfen ergänzen hochstämmige, traditionelle Obstbäume wie Apfel und Birne das Sortiment und bereichern mit Blüten sowie schmackhaften Früchten das Quartier.

Zusammen mit den „Rural-Gardening“-Flächen (d.h. gemeinschaftliches Garteln) entsteht ein sog. „Essbares Quartier“, was die Aneignung der Freiflächen durch die Bewohner

und das soziale Miteinander stärken wird.



1-2 | Spitz-Ahorn  
(*Acer platanoides*, 'Allershausen')

3-4 | Winter-Linde  
(*Tilia cordata*, 'Böhlje')

5-6 | Japanischer Schnurbaum  
(*Styphnolobium japonicum*)



7-8 | Schwarzerle  
(*Alnus glutinosa*)

9-10 | Silber-Weide  
(*Salix alba*)

11-12 | Apfel

## Wassermanagement

Der zukünftig mitten durch das Planungsgebiet fließende Mühlbach wird zum identitätsstiftenden Element für das gesamte Quartier und wird zur Attraktion mit seinen vielfältigen Aufenthaltsmöglichkeiten.

Kombinierte Retentions-/Versickerungsmulden integrieren Spielmöglichkeiten sowie Pflanzungen und sorgen zusammen mit Wasserspielen für Abkühlung im Sommer. Das Retentionsdach auf dem Mobilitätshub fördert die Verdunstung; Zisternen für die Bewässerung der intensiv genutzten Gartenbereiche ergänzen das Wassermanagement.

hub fördert die Verdunstung; Zisternen für die Bewässerung der intensiv genutzten Gartenbereiche ergänzen das Wassermanagement.



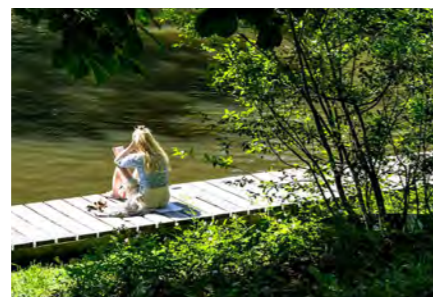
1 |



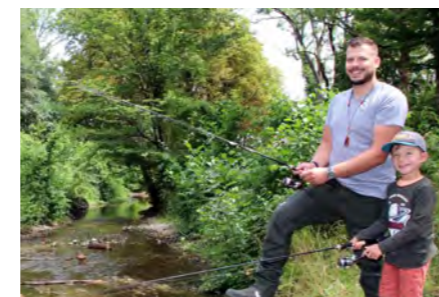
2 |



3 |



4 |



5 |

## Mühlbach - ökologischer Wasserbau

Im Rahmen der Renaturierungsmaßnahmen ist am Eintritt des Mühlbachs in das Planungsgebiet eine Sohlgleite vorgesehen. Dabei handelt es sich um im naturnahen Wasserbau übliche Steinsetzungen, die unterhalb des Wasserspiegels quer zur Strömung liegen, die Tiefenerosion des Bachbettes begrenzen sowie die natürliche Wanderung von Fischen und anderen Tierarten erleichtern. Entlang des Mühlbaches soll eine standortgerechte, autochthone Vegetation etabliert werden, um vielfältige Lebensräume für verschiedene Insekten-, Vogel- und Fledermausarten anzubieten.



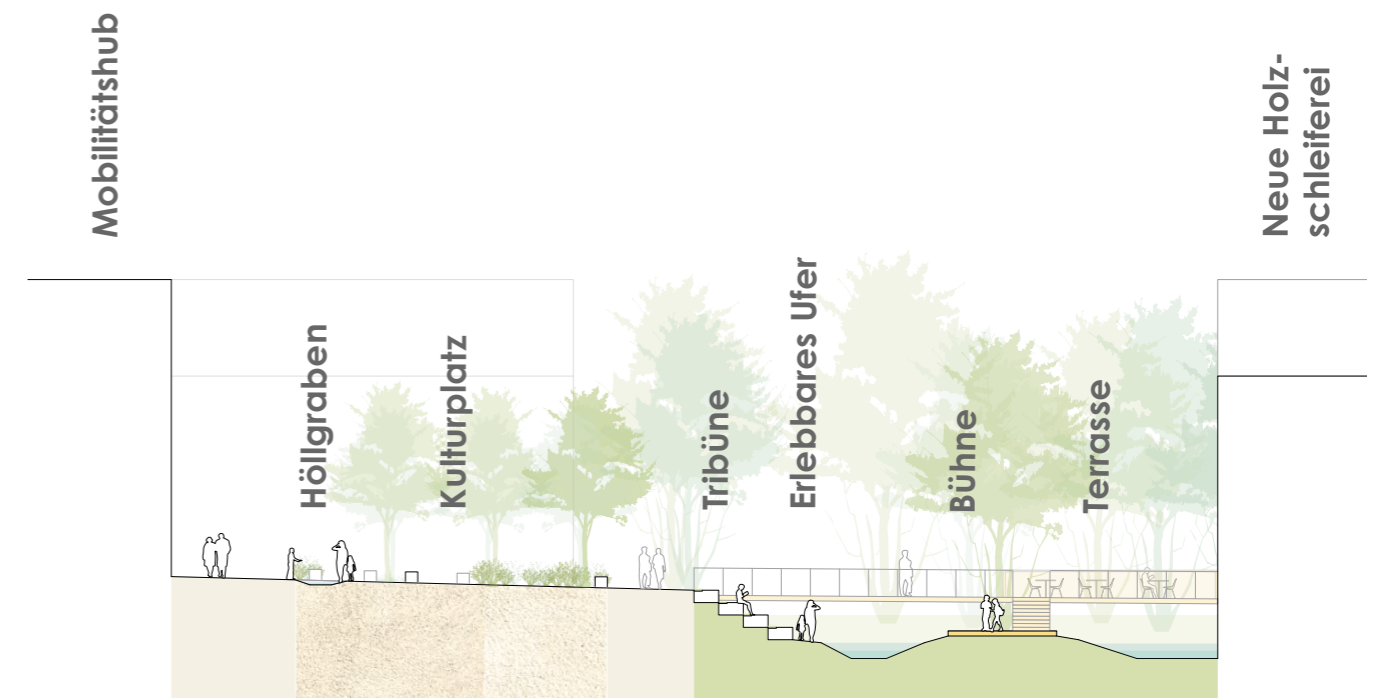
1 | Hochstauden-Sam



2 | Ökologischer Wasserbau - Sohlgleite

Der geöffnete und renaturierte Mühlbach wird zur Lebensader des neuen Quartiers: Das vom Kulturplatz aus mit Sitzstufen erschlossene Nordufer, die neue Holzschleiferei am

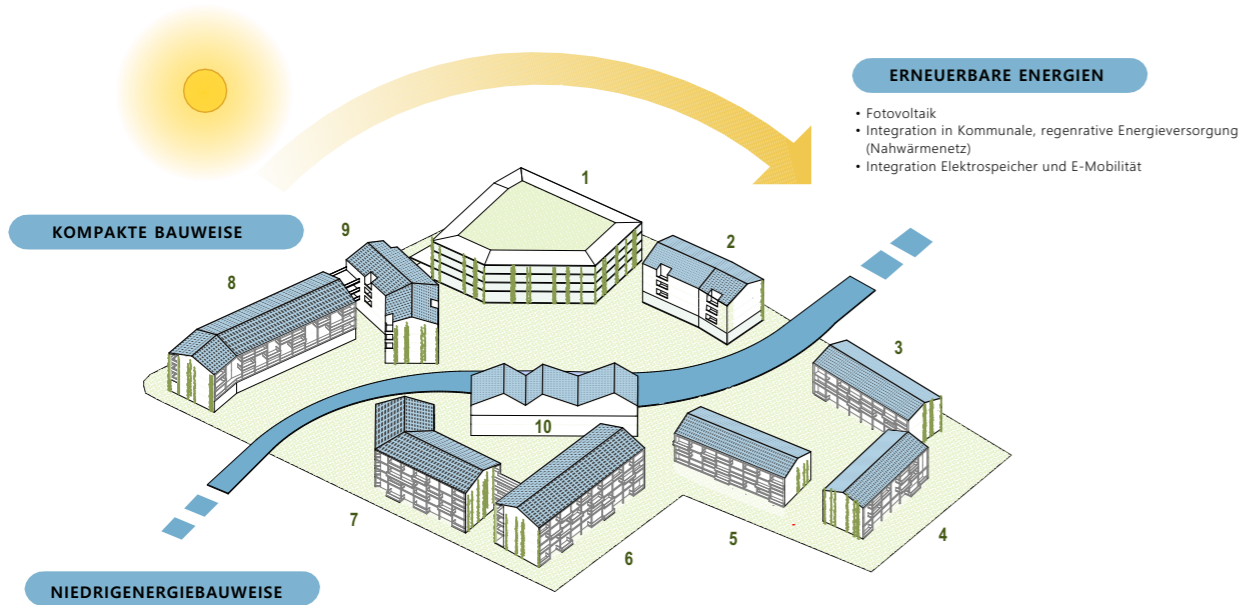
Südufer mit einer großen Terrasse über dem Bach sowie die Insel mit Bühnenstrukturen fließend ineinander über und beleben das neue Quartier. Am Mühlbach gehen blaue und grüne



## Geringer Energiebedarf und Lokale Energieerzeugung

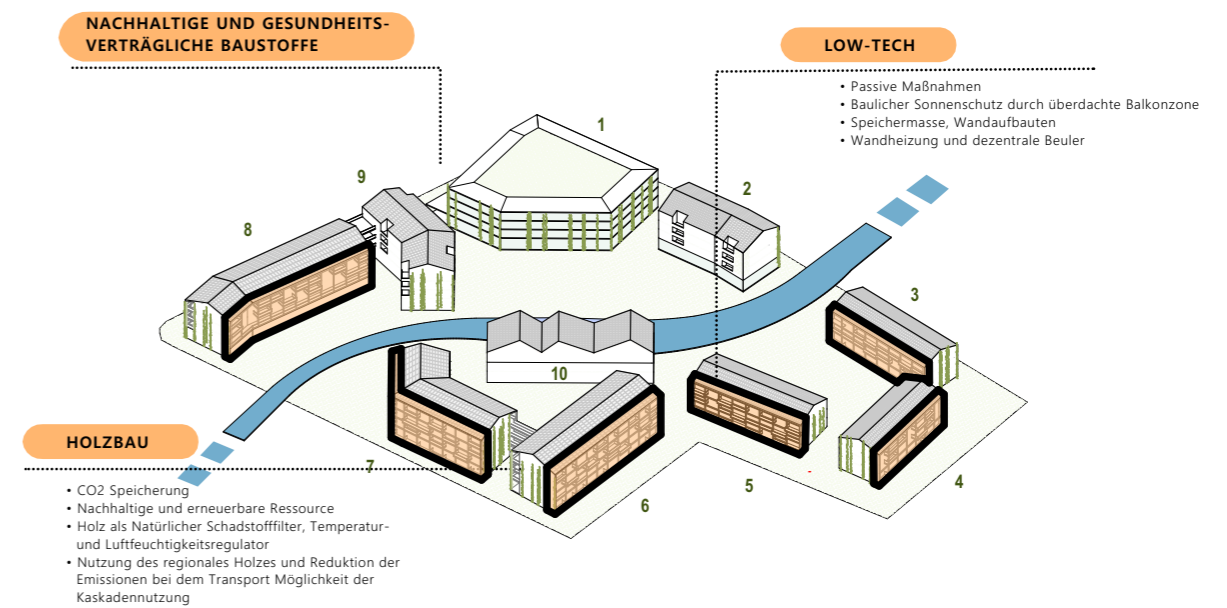
Das Energiekonzept der Neuen Holzschleiferei ist eng mit dem der Gemeinde Hebertshausen verzahnt. Dies umfasst:

1. Den Anschluss an das geplante kommunale Wärmenetz von Hebertshausen, welches voraussichtlich hauptsächlich durch Tiefengeothermie gespeist wird.
2. Die Integration der dachintegrierten Fotovoltaikanlagen in die regenerative Stromproduktion der Kommune.
3. Optimierung des sommerlichen Wärmeschutzes durch den Einsatz von Stroh, dass durch seine Phasenverschiebung hier besonders leistungsfähig ist.
4. Die Konzeption von Stromspeicherlösungen, die in den Betrieb der elektrischen Fahrzeugflotte integriert werden.
5. Zusätzlich soll die Möglichkeit des Einsatzes von kommunalem Bitcoin-Mining als Netzregulierungstechnik geprüft werden.
6. Eine energetische Optimierung der neuen Gebäude.

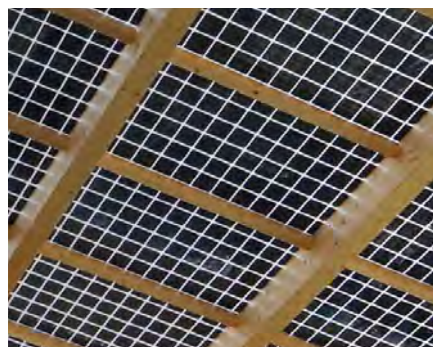


## Ökologisch und nachhaltig bauen

Ein zentraler Ansatz ist die Forderung, Gebäude nach den Prinzipien des einfachen Bauens in Kombination mit Low-Tech-Prinzipien zu realisieren. Beide Strategien zielen darauf ab, den Ressourceneinsatz zu minimieren, resiliente und einfache Lösungen zu entwickeln sowie die Komplexität zu verringern. Für die Planung bedeutet dies, Umgebungsbedingungen wie Wind, Ausrichtung und Wetter einzubeziehen, ein optimales Verhältnis von Oberfläche zu Volumen (A/V-Verhältnis) zu berücksichtigen, hervorragende Dämmung und thermische Speicherung zu integrieren und immer wieder die Frage zu stellen, ist diese technische Ausstattung wirklich notwendig und welche Vereinfachung ist möglich (Kinetische Lichtschalter ohne Kabel, Sockelinstallation, offene Installationsführung, Verzicht auf separate Datenanschlüsse, Optimierung der Strangführung, Untersuchung von Stromheiz-Systemen wie im Decken-Lehmputz integrierter Stahlungsheizmatten, dezentrale Warmwassererzeugung in Elektroboiler etc.)



Zu den erwarteten Planungsprozessen gehören thermische, witterungsbezogene und Belichtungs-Simulationen, die Ermittlung von Lebenszykluskosten und CO<sub>2</sub>-Bilanzen sowie die Erstellung von Materialpässen. Das Ziel ist, den Einsatz technischer Ausstattungen auf das Wesentliche zu reduzieren. Beispiele hierfür sind die Nutzung natürlicher Belüftungssysteme statt kontrollierter Wohnraumlüftung, die Verwendung von Speichermassen wie Stampflehmwänden und die Optimierung des A/V-Verhältnisses. Bei der Materialauswahl für das Bauvorhaben wird großer Wert auf ökologische Baumaterialien gelegt. Im Mittelpunkt stehen regenerative und natürliche Materialien wie Holz, Stroh und Lehm und eine weitgehende Reduzierung des Einsatzes von Beton, Kunststoffen, giftigen Stoffen und Baustoffen auf Mineralölbasis.



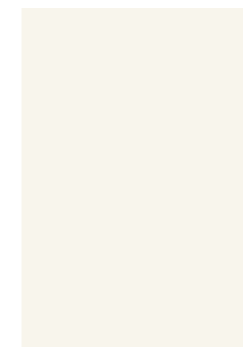
1 | lichtdurchlässige PV-Anlage



2 | dachintegrierte PV-Anlage



3 | dachintegrierte PV-Anlage



1 | Lehmputz Claytec



2 | Hanfdämmung



3 | Lehmbauplatte



4 | Strohplatte

## Ressourcenschutz und Kreislaufwirtschaft

Die geforderte Konstruktionsweise folgt dem Cradle-to-Cradle-Prinzip, welches unter anderem den Verzicht auf Verbundwerkstoffe, die Bevorzugung von Konstruktionen, die sich vollständig und verlustfrei demontieren lassen – hauptsächlich durch mechanische Verbindungen statt Klebstoffe – sowie der Wieder-

verwertung von Rückbaumaterialien bedeutet.

Die Gemeinde Hebertshausen denkt über die Entwicklung eines Circular Hubs nach, in dem Materialien aus rückgebauten Gebäuden, sowie natürliche Materialien wie Holz im Verlauf der nächsten Jahre aufbereitet

und bevorratet werden. Auf dieses angedachte Materialdepot können und sollen die Bauträger der Neuen Holzschleiferei zurückgreifen. Das bedeutet, dass der Einbau von wiederverwendeten Bauteilen wie Fenstern, Türen, Bodenbelägen, Altholz uvm. Ausdrücklich erwünscht ist.

## Alternative Mobilität im ländlichen Raum

Ein ausgewählter Betreiber, möglicherweise die KoWoBau, wird für die Neue Holzschleiferei eine Flotte verschiedener Elektrofahrzeuge bereitstellen. Diese Flotte wird so dimensioniert sein, dass jeder Bewohner mit Führerschein jederzeit Zugang zu einem Fahrzeug hat. Ergänzt wird dieses Angebot durch eine Reihe weiterer Mobilitätslösun-

gen, wie Elektroroller, Lastenfahrräder und Fahrradanhänger, die in die Wohnungen mitgenommen werden können. Darüber hinaus wird eine Ringbuslinie auf Gemeindeebene etabliert, die das Quartier und andere Ortsteile Hebertshausens drei Mal in der Stunde mit dem S-Bahnhof verbindet.

Dieses spezifische Angebot ist Teil eines umfassenderen, gemeindeweiten Mobilitätskonzepts, das darauf abzielt, die Notwendigkeit eines eigenen Autos auf ein Minimum zu reduzieren und gleichzeitig das Zuparken der Straßen zu verhindern. Dazu gehört unter anderem die bereits erwähnte Ringbuslinie, die dreimal stündlich den S-Bahnhof anfährt.

### BODENMANAGEMENT

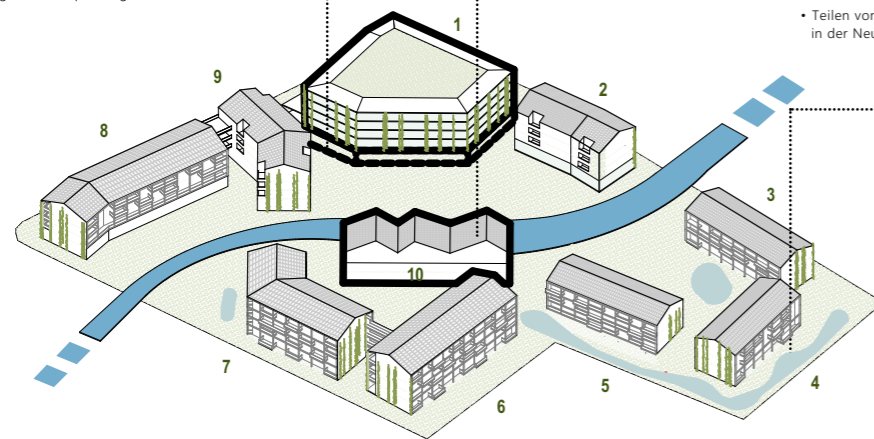
- Aushub von z.B. Kellergeschossen (Quartiersgarage) wird vor Ort weiterverwendet
- Reduzierung von Transportwegen und Emissionen

### Sharing-Angebote

- Teilen von Räumen und Gegenständen - Bündelung in der Neuen Holzschleiferei

### Wasserkreisläufe

- Speicherung von Regenwasser in naturnah gestalteten Mulden
- Förderung des natürlichen Wasserkreislaufes
- Grauwassernutzung



### Quartiersgarage

- Kompakte Anordnung der notwendigen Stellplätze
- Wird in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept entwickelt und betrieben

### Alternative Mobilitätsangebot

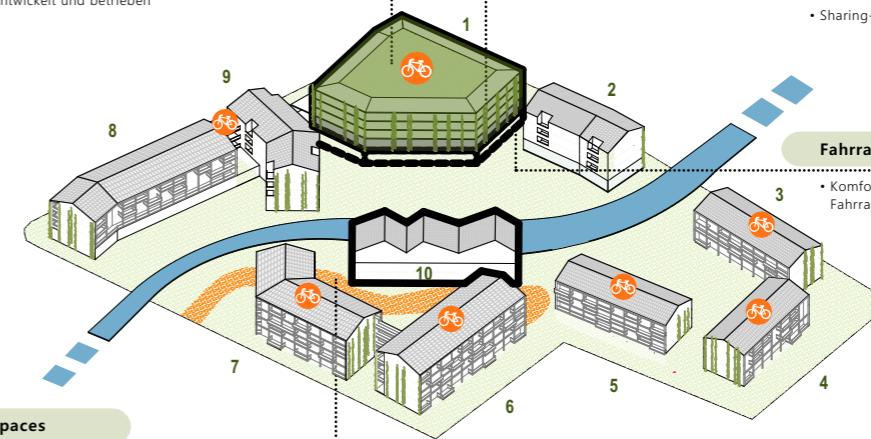
- Sharing-Angebot von Pkw's und Lastenfahrrädern

### Fahrradstellplätze

- Komfortable Fahrradgarage im Mobilitätshub und Fahrradraum in jedem Haus

### Shared Spaces

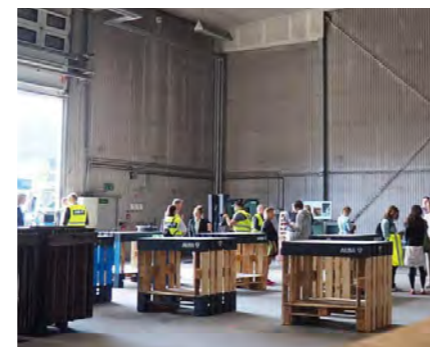
- minimiertes und Autoberuhigtes Erschließungsnetz
- Vorrang für Radfahrer und Fußgänger



1 | Urban Mining Hub



2 | Urban Mining Hub



3 | Urban Mining Hub



1 | Fahrradgarage mit Doppelparkern



2 | Fahrradgarage mit Doppelparkern

## Anlass der Planung (S.9)

- 1 | <https://www.sueddeutsche.de/projekte/artikel/muenchen-dachau/hebertshausen-holzschleiferei-lost-place-dachau-e681038/?reduced=true> (13.12.2023)

## Neue Holzschleiferei (S.28)

- 1 | <https://www.sueddeutsche.de/projekte/artikel/muenchen-dachau/hebertshausen-holzschleiferei-lost-place-dachau-e681038/?reduced=true> (13.12.2023)

## Laubengang (S.36)

- 1 | <https://www.kenkarchitecten.nl/> (15.12.2023)
- 2 | <https://atba.ch/realisations/cooperatifs-cressy/> (15.12.2023)
- 3 | [https://www.behance.net/gallery/98984453/Wijland-Amsterdam-Netherlands?locale=de\\_DE](https://www.behance.net/gallery/98984453/Wijland-Amsterdam-Netherlands?locale=de_DE) (15.12.2023)

## Private Freiräume (S.38)

- 1 | <https://www.floornature.com/feld72-designs-maierhof-residential-complex-living-together-14984/?fbclid=IwAR1AIAD4t5Wzi6NwNMzOtwYXYkhJqEQ5nSDQt2kGI7Dp7TLMdmm-o85vE> (15.12.2023)
- 2 | <https://www.awg.at/project/nec-d/> (18.12.2023)
- 3 | <https://www.archdaily.com/887478/village-center-of-ecouflant-studio-darchitecture-bruno-huet/5a65532f197cc2ab50001b5-village-center-of-ecouflant-studio-darchitecture-bruno-huet-photo>
- 4 | <https://www.behance.net/gallery/97878003/Co-Housing-Madrid-Spain> (15.12.2023)
- 5 | [https://www.wildbaerheule.ch/projekte/18\\_21.php](https://www.wildbaerheule.ch/projekte/18_21.php) (15.12.2023)
- 6 | [https://www.wildbaerheule.ch/projekte/18\\_21.php](https://www.wildbaerheule.ch/projekte/18_21.php) (15.12.2023)

## Fassadengestaltung (S.41)

- 1 | <https://www.nadinekuhn.com/fassaden> (18.12.2023)
- 2 | <https://www.awg.at/project/nec-d/> (18.12.2023)
- 3 | <http://www.woodformarch.com/blog/linear-house-then-and-now> (18.12.2023)
- 4 | [https://arqa.com/en/\\_arqanews-archivo-en/hacine-cherifi-gymnasium-rillieux-la-pape.html](https://arqa.com/en/_arqanews-archivo-en/hacine-cherifi-gymnasium-rillieux-la-pape.html) (18.12.2023)
- 5 | <https://www.pinterest.de/pin/231653974572549671/> (18.12.2023)
- 6 | <https://www.pinterest.de/pin/54324739242215406/> (18.12.2023)
- 7 | <https://www.awg.at/project/nec-d/> (18.12.2023)
- 8 | <https://www.obly.com/collections/exterieur-vrijstaand/products/moderne-woning-met-houten-carport>
- 9 | <https://h-l.fi/> (18.12.2023)
- 10 | <https://cradle-mag.de/artikel/martin-rauch-bauen-mit-lehm.html> (18.12.2023)

## Materialitäten | Farbigkeiten (S. 42)

- 1 | [https://arqa.com/en/\\_arqanews-archivo-en/hacine-cherifi-gymnasium-rillieux-la-pape.html](https://arqa.com/en/_arqanews-archivo-en/hacine-cherifi-gymnasium-rillieux-la-pape.html) (18.12.2023)
- 2 | <https://h-l.fi/> (18.12.2023)
- 3 | <http://www.woodformarch.com/blog/linear-house-then-and-now> (18.12.2023)
- 4 | <https://www.nadinekuhn.com/fassaden> (18.12.2023)

## Fassadenbegrünung (S.42)

- 5 | <https://archello.com/product/greensolutions>
- 6 | <https://www.baunetzwissen.de/stadt--und-dachbegrueung/tipps/news-produkte/drahtseilnetze-fuer-senkrechte-gaerten-8226039>
- 7 | <https://www.guiaverde.com/guia-de-plantas/lonicera-henryi-955/>
- 8 | <https://www.pinterest.de/pin/412994228331322465/>
- 9 | <https://awaytogarden.com/lessons-learned-in-making-a-garden-windcliff-with-dan-hinkley/>

## Freiräume (S.45)

- 1 | <https://www.tourismus-bw.de/attraktionen/remsterrassen-15e0dfcf0d>
- 2 | <https://www.kleinanzeigen.de/s-anzeige/spielplatz-naturspielplatz-findlinge-klettersteine-nestschaukel-schaukel-rutsche-klettern-kinder-kindergaerten-schulen-private-und-oeffentliche-spielplaetze-robinie/1848172763-23-8870>
- 3 | <https://www.komoot.de/smarttour/265349>
- 4 | <https://www.alamy.com/feldberg-konzertabend-steg-in-flammen-auftritt-auf-einem-bootssteg-mecklenburgische-seen-usa-ge-worldwide-image338811933.html>
- 5 | <https://www.carpediem.life/a/boule-spiel-herumkugeln-fuer-mehr-konzentration>
- 6 | <https://www.wsj.com/articles/german-kindergarten-campouts-test-helicopter-parents-1451338940>
- 7 | <https://archello.com/project/restore-catharijnesingel-south>
- 8 | © Konrad Bucher

## Grünräume (S.47)

- 1 | <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=2481212>
- 2 | <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=4249804>
- 3 | © Andreas Adelsberger
- 4 | <https://www.lwg.bayern.de/landespflege/gartendokumente/fachartikel/228817/index.php>
- 5 | <https://landezine.com/the-beach-at-expedia-group-by-surfacedesign/>
- 6 | <https://llh.hessen.de/pflanze/freizeitgartenbau/garten-wissen/ziergarten/mehr-mut-zum-kraeuterrasen/>
- 7 | <https://www.energieinstitut.at/gruendach-pv/gruendach-und-photovoltaik-planungsschritte/>
- 8 | <https://www.baulinks.de/webplugin/2018/1436.php4>

## Bäume (S.49)

- 1 | <https://pflanzenkatalog.ley-baumschule.de/de-de/artikel/26444/acer-platanoides-allershausen-s>
- 2 | <https://gardify.de/pflanze/9599/SpitzAhorn-Allershausen>
- 3 | <https://www.vdberk.ro/trees/tilia-cordata-boehlje/>
- 4 | [https://www.zahradonline.sk/okrasne-dreviny/listnate/lipa/od.meno\\_kategorie?keyword=](https://www.zahradonline.sk/okrasne-dreviny/listnate/lipa/od.meno_kategorie?keyword=)
- 5 | <https://www.eggert-baumschulen.de/de/sophora-japonica.html>
- 6 | <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/pflanzen/pflanzenportraits/wildpflanzen/gehoele/27145.html>
- 7 | [https://en.wikipedia.org/wiki/File:Alnus\\_glutinosa\\_011.jpg](https://en.wikipedia.org/wiki/File:Alnus_glutinosa_011.jpg)
- 8 | <https://www.baumschule-2000.de/alnus-glutinosa-13910947.html>
- 9 | <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=2481212>
- 10 | <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=317373>
- 11 | <https://galasearch.de/plants/11779-malus-domestica>
- 12 | <https://govegan.news/must-read/the-fruits-of-history-the-fascinating-history-of-apple-cultivation.html>

## Wassermanagement (S.50)

- 1 | © S. Kropf „Natur im Garten“
- 2 | <https://www.pinterest.com/pin/822047738230596498/>
- 3 | <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=40585848>
- 4 | <https://arquitecturaviva.com/works/recuperacion-del-canal-catharijnesingel-en-utrecht>
- 5 | <https://www.merkur.de/lokales/wuertal/wuertal-wuerm-wasser-fische-warm-wasserstand-niedrig-91687427.html>

## Mühlbach (S.51)

- 1 | <https://galasearch.de/plants/13296-phalaris-arundinacea-typhoides-arundinacea>
- 2 | <https://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/13525272/2020-01-24-bue-fischtreppe-poppenbuetteler-schleuse/>

## Geringer Energiebedarf und Lokale Energieerzeugung (S. 52)

- 1 | <https://deimling-solar.de/dibt-zulassung-fuer-doppelglas-photovoltaikmodul-von-sonnenkraft/> (15.12.2023)
- 2 | <https://www.pveurope.eu/solar-modules/flexible-and-lightweight-module-roof-and-facade> (15.12.2023)
- 3 | <https://ennogie.com/de/solardachpflicht-gesetzesanderungen-bund-laender-kommunen/> (15.12.2023)

## Ökologisch und nachhaltig bauen (S 53)

- 1 | <https://www.claytec.de/> (15.12.2023)
- 2 | <https://baunativ-shop.de/Thermo-Hanf-Combi-Jute-120-x-58-x-10-cm-6-Platten-4176-m> (15.12.2023)
- 3 | [https://www.claytec.de/de/produkte/lehm-trockenbau/claytec-lehmbauplatte-d20\\_pid205](https://www.claytec.de/de/produkte/lehm-trockenbau/claytec-lehmbauplatte-d20_pid205) (15.12.2023)
- 4 | <https://www.strohplattenwerk-mueritz.com/de/strohplatte.html> (15.12.2023)

## Ressourcenschutz und Kreislaufwirtschaft (S. 54)

- 1 | <https://concular.de/urban-mining-hub/> (21.12.2023)
- 2 | <https://concular.de/urban-mining-hub/> (21.12.2023)
- 3 | <https://concular.de/urban-mining-hub/> (21.12.2023)

## Alternative Mobilität im ländlichen Raum (S. 55)

- 1 | <https://www.archdaily.com/915721/bicycle-parking-main-station-karlsruhe-tafkal/5cbfd28a284dd17f4b00028a-bicycle-parking-main-station-karlsruhe-tafkal-photo> (21.12.2023)
- 2 | <https://officesnapshots.com/2021/03/12/80-fenchurch-street-offices-london/> (21.12.2023)

Grassinger Emrich Architekten GmbH  
Manzingerweg 9, 81241 München

kübertlandschaftsarchitektur  
Mozartstraße 17, 80336 München  
Stormsweg 5, 22085 Hamburg