

HERZLICHE
EINLADUNG



Kirchheim.

INFOMARKT
KIRCHHEIM
2030

HEUTE

BÜRGERINFORMATION UND DIALOG

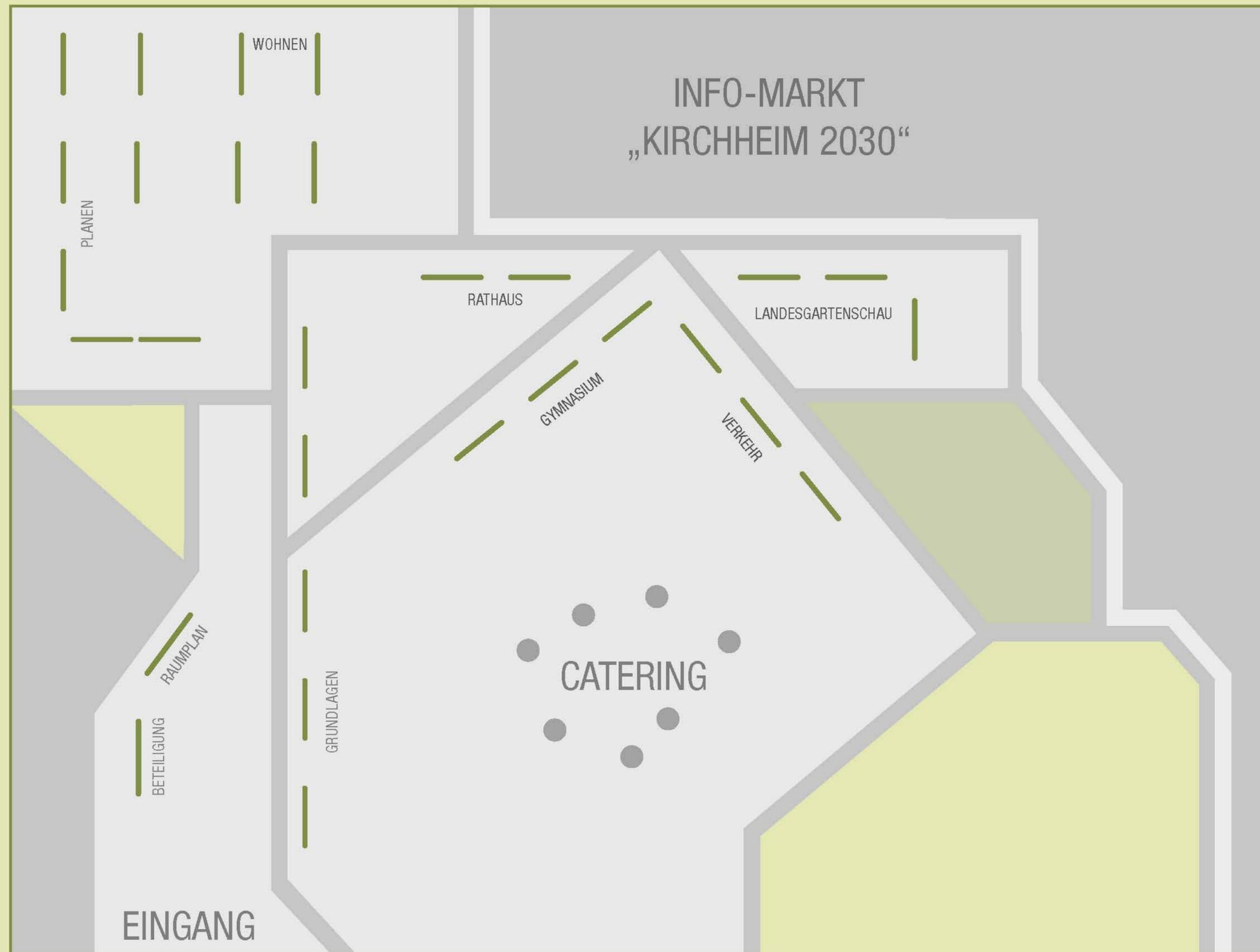
Montag, 3. Juni 2019 · 19 Uhr

Gymnasium Kirchheim

KIRCHHEIM 2030 RAUMPLAN



Kirchheim.





FRAGEN & Antworten

WARUM GIBT ES ÜBERHAUPT ÄNDERUNGEN AM STRUKTURKONZEPT?

Wir versuchen, so nah wie möglich am Strukturkonzept Kirchheim 2030 zu bleiben. Da wir immer detaillierter in die Bebauungsplanung vordringen, zeigt sich an verschiedenen Stellen aber eben auch notwendiger Anpassungsbedarf. Aus technischen Gründen (z.B. Immissionsschutz) aber auch aufgrund von Bürgerwünschen, wie beispielsweise die Verlegung der Straßenquerung durch den Park nach Norden zur Staatsstraße. Ein Plan muss immer atmen können, um besser zu werden. Und der Prozess ist komplett transparent. Alle Beschlüsse werden öffentlich diskutiert. Uns ist wichtig, dass sich die Bevölkerung informiert, kritisch dabei ist und Ideen einbringt. Das macht Kirchheim 2030 stark.

WAS HAT SICH BEIM WOHNRAUM GETAN?

Die einzelnen Wohn-Parzellen wurden bzgl. der Zufahrten, Tiefgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen, Grünflächen etc. kontinuierlich konkretisiert. Durch die Festlegung der maximalen Geschossfläche besteht weiterhin Planungsspielraum innerhalb der definierten Baugrenzen. Dies ermöglicht eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Planung der jeweiligen Bauabschnitte. Interessierte werden eingeladen, ihren Bedarf über die eingerichteten E-Mail-Adressen zu kommunizieren, dies wird in der quartiersweisen Detailplanung dann Berücksichtigung finden.

WIE GEHT'S MIT UNSEREM ORTSPARK UND DER LANDESGARTENSCHAU 2024 WEITER?

Am 7. August 2018 wurde die Qualität unserer geplanten Ortsentwicklung nachdrücklich bestätigt – mit unserem Konzept haben wir die Landesgartenschau 2024 nach Kirchheim-Heimstetten geholt. Ein außergewöhnlicher Erfolg. Durch die Landesgartenschau 2024 können wir unseren Ortspark noch attraktiver für Einheimische und Gäste gestalten.

Aktuell läuft der Realisierungswettbewerb für die Gestaltung der Freiflächen, das Preisgericht entscheidet am 12. Juli 2019. Vom 16. bis 24. Juli 2019 werden die Wettbewerbsergebnisse öffentlich ausgestellt. Dies werden wir natürlich abwarten, bevor wir an der Planung unseres Ortsparks weiterarbeiten. Eines ist sicher: Unser Ortspark ist und bleibt das Herz von Kirchheim 2030, die grüne Lunge der Gemeinde! Im Bebauungsplangebiet können wir noch deutlich mehr Grünfläche realisieren.

WIE IST DER STAND ZUM NEUBAU DES GYMNASIUMS?

Für die Schulfamilie wollen wir eine moderne, funktionale Schule mit Turnhalle und Sportanlagen bauen, in der sich das qualitativ hochwertige pädagogische Konzept nachhaltig umsetzen lässt. Die Schule wird den Raum bieten, den die dort lernenden Schülerinnen und Schüler und die dort lehrenden Lehrerinnen und Lehrer im täglichen Unterricht brauchen. Darüber besteht im Zweckverband große Einigkeit. Selbstverständlich wird die Schule nach wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gebaut. Vorgabe ist das Raum-, Material- und Ausstattungskonzept. Wir haben die Kosten im Blick, der Erhalt des pädagogischen Konzepts ist für uns jedoch entscheidend.

Die Baufeldvorbereitungen für das neue Gymnasium beginnen Ende Juli / Anfang August 2019. Genauso auch beim Rathaus. Dabei werden die Bodenschichten in Teilen sehr sorgfältig abgetragen, um die Anforderungen der Archäologie zu erfüllen. Zudem ist das Ziel beim „Wäldchen“ unterschiedliche Interessen unter einen Hut zu bringen: die Funktion der Freiflächen, der gruppenweise Teilerhalt des Wäldchens und die Anforderungen der Schulfamilie. Der frühzeitige Beginn der Vorbereitungsarbeiten ist erforderlich, damit wir 2020 termingerecht mit den Bauarbeiten starten können. Zum Schuljahresbeginn 2022 ist die Eröffnung geplant.



MEHRWERT für uns Kirchheimer



EIN GROSSES WIR

Verknüpfung der Gemeindeteile durch den neuen Ortspark



KLARE WEGE

Abgestimmtes Verkehrskonzept, Rad- und Fußwege, Stärkung des ÖPNV



UNSER ZUHAUSE

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

GANZ VIEL GRÜN

Erhalt des Charakters von Kirchheim-Heimstetten



STÄRKUNG DER ORTSKERNE

Beide Gemeindeteile profitieren



BILDUNG UND BETREUUNG

Neue Kindertagesstätten, neues Gymnasium, Erweiterung des Seniorenzentrums

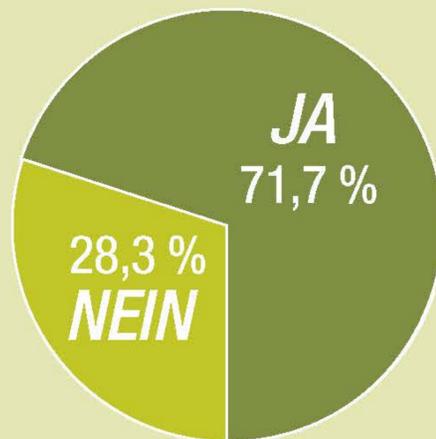
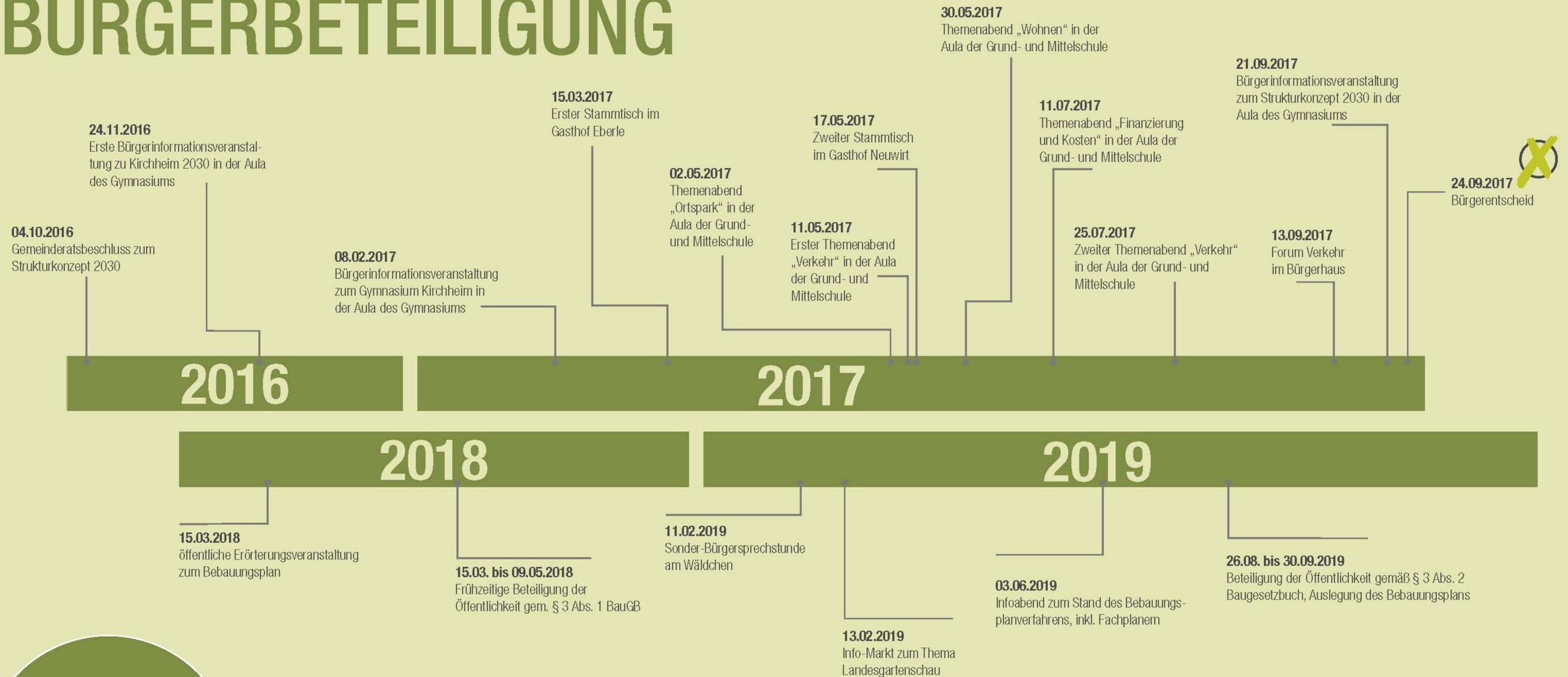
ALLES AN EINEM ORT

Neues Rathaus mit Bürgersaal und Bücherei



DIE LANDESGARTENSCHAU 2024!

BÜRGERBETEILIGUNG



BÜRGERENTSCHEIDS 2017: BREITE ZUSTIMMUNG!

71,73% stimmten für Kirchheim 2030 und 28,27% haben sich dagegen ausgesprochen. Die Wahlbeteiligung lag bei 75,7%.

ÖFFENTLICHE GEMEINDERATSSITZUNGEN:

Seit dem Aufstellungsbeschluss vom 25. September 2017 ist Kirchheim 2030 Thema in nahezu jeder Gemeinderatssitzung.

KIRCHHEIMER MITTEILUNGEN:

Allein 2019 bereits fünf Themen-Schwerpunkte zu Kirchheim 2030. Weitere Fokusinformationen folgen.



DAS RATHAUS

Mehrwert für uns Kirchheimer

ERREICHBARKEIT AUF ALLEN EBENEN

Die Gebäude sind nicht nur anders als die heutigen Verwaltungsräume vollständig barrierefrei, es besteht auch direkter Anschluss an das bestehende wie neu zu schaffende Rad- und Fußgängerwegenetz. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist ebenerdig.



HARMONISCHE PLATZGESTALTUNG

Die Freiflächen des neuen Rathauses harmonieren gut mit der Umgebung. Die Gestaltung der Plätze schränkt den Zugang zum Ortspark nicht ein.

FLEXIBLE UMSETZUNG

Wie das gesamte Strukturkonzept Kirchheim 2030 auch, können Rathaus, Bürgersaal und Haus für Kinder modular und in Stufen umgesetzt werden. Das Rathaus als Solitärgebäude ist ebenso funktional wie als Ensemble mit Bürgersaal und Haus für Kinder.

INNERE FUNKTIONALITÄT

Neben einer besonders hohen Raum- und Gebäudequalität wurden auch alle Anforderungen der Rathausverwaltung hervorragend berücksichtigt. So erzeugt die Raumordnung natürliche Synergien; Kunden- und Arbeitsprozesse können endlich optimal gesteuert werden. Das neue Rathaus hat durchgängigen Zugang und eine besondere Präsenz zu den Naturräumen des Ortsparks.

IDENTIFIKATION ERMÖGLICHEN

Das zwei- bis viergeschossige Gebäude passt sich optimal der umgebenden Bebauung an und schafft darüber hinaus einen einzigartigen Baukörper mit hohem Identifikationswert für alle Bürger.

VERBINDUNG SCHAFFEN

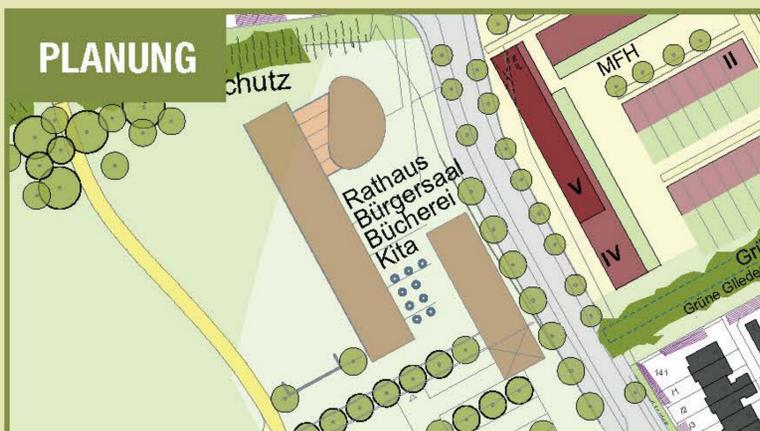
Die Situierung an einer historischen Wegeführung und die offene Gebäudeform symbolisiert und unterstützt die Verbindung der beiden Ortsteile.



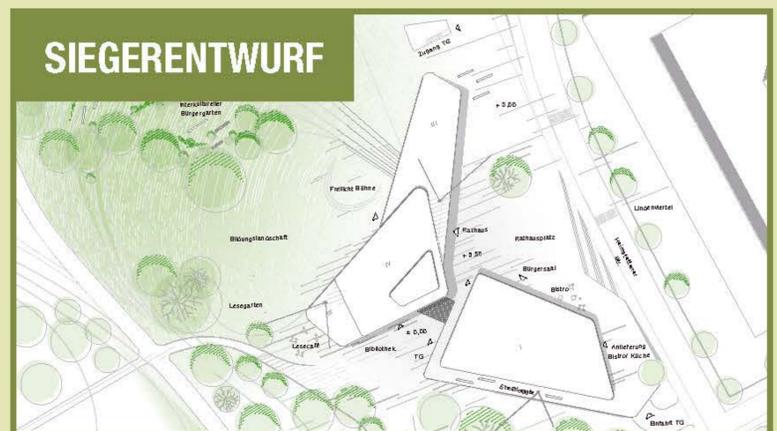
DAS RATHAUS

Von der Planung zum Entwurf

Das Strukturkonzept Kirchheim 2030 war eine gemeindliche Rahmenplanung, die festlegt, welche Nutzung an welcher Stelle entstehen soll. Naturgemäß ist das noch sehr abstrakt. Erst in der Bauleitplanung bzw. dem konkreten Bauantrag wird eine Planung anschaulich. Durch den Wettbewerb zum Rathaus ist es durch die Entwürfe und Planzeichnungen bereits möglich, eine Vorstellung davon zu bekommen, wie das neue Rathaus einmal aussieht. Die Wettbewerbsplanung wird derzeit vom Sieger-Büro überarbeitet und konkretisiert.



Zwischenräume Architekten und Stadtplaner GmbH



Dürschinger Architekten, Fürth / Tautorat Landschaftsarch., Fürth



Modell der Planung, Blick von Kirchheim nach Heimstetten



DAS RATHAUS

Freianlagen-Entwurf



Gemeinde Kirchheim b. München
Neubau Rathaus Kirchheim mit Bürgersaal

Konzept Freiflächengestaltung Rathausplatz und "Garten der Bürger" mit Neuausbau Heimstettner Straße M = 1:200

Architekt:
Gemeinde Kirchheim
Heimstettner Straße
85551 Kirchheim b. München

dürschinger architekten
Peter Dürschinger
Währinger Straße 4
80762 Fürth
www.duerchinger-architekten.de

Dpl. Ing. (FH) Achille BDA
Tel: 0911-977213
Fax: 0911-9772159
info@duerchinger-architekten.de

tautorat landschaftsarchitekt
VORABZUG
Vanzoweg 11 90763 Fürth
Tel: 0911-789 60-0 Fax: -10
mail: e.tautorat@online.de

Datum: 29.05.2010 / st., eh Projekt: 11-42/P117 Reviz.: ME 3.1



DIE WOHNGEBIETE

Mischung der Wohnformen

Wohngebiet Nord-West

- Mischung von Reihen- und Mehrfamilienhäusern
- Gliederung und Durchgrünung durch Grüne Fugen
- Nachbarschaftsplätze und Freiflächen
- Einbindung in das Wege-/ Straßennetz

Wohngebiet Nord

- Mehrfamilien- und Reihenhäuser
- Lärmschutz in Richtung der Staatsstraße
- ruhige Innenhöfe mit viel Grün
- Erhaltung des Gehölzbestands

Wohngebiet Ost

- Einfamilie-/ Reihenhäusern
- Nachbarschaftsplätze und Freiflächen
- ruhige Wohnlagen



Geförderten Wohnraum für Ortsansässige aus?

30% der Wohngeschossfläche (i.H.v. 128.754 m²) in Kirchheim 2030 ist für Ortsansässige gebunden.

- 10% der Geschossfläche für das Kirchheimer Eigentumsmodell
- 20% der Geschossfläche für das Kirchheimer Mietmodell in zwei Stufen

Wohngebiet am Park

- Mehrfamilienhäuser orientiert zum Park
- offene Strukturen zur Blumensiedlung
- Nachbarschaftsplätze und Freiflächen

Wohngebiet Süd-Ost

- Mehrfamilienhäuser
- Ideale Lage zu Schulen und Park

Aktuelle Wohnbauprojekte der Doblinger Unternehmensgruppe



Die **Doblinger Unternehmensgruppe**, darunter die Wohnungs- und Siedlungsbau Bayern sowie die Bayerische Städtebau, wächst seit über vier Jahrzehnten stetig, zählt zu den **großen bayerischen Wohnungsunternehmen** und setzt dabei in vielerlei Hinsicht Maßstäbe.

Wir bauen unseren Wohnungsbestand kontinuierlich aus, setzen dabei auf **nachhaltige Konzepte** und **langfristige Mietverhältnisse**. Wir vermieten Wohnungen aus unserem umfangreichen bundesweiten Bestand, der sich derzeit auf ca. 20.000 Wohneinheiten beläuft.



WOHNEN – wichtige Fragen

BEI DER ANZAHL DER MEHRFAMILIEN- UND EINFAMILIEN-/REIHENHÄUSER HABEN SICH ÄNDERUNGEN ERGEBEN. WELCHE UND WARUM?

Der Anteil der Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern wurde um rund 7.000 m² erhöht – und im selben Umfang bei den Einfamilien-/Reihenhäusern reduziert. Zudem haben wir die Wohnungsgrößen an die derzeitige Durchschnittswohnungsgröße in Kirchheim angepasst. Damit begegnen wir der rasant steigenden Preisentwicklung bei Immobilien und ermöglichen mehr Bürgern bezahlbaren Wohnraum. Denn wir möchten, dass diejenigen Wohnformen angeboten werden, die von den Menschen in Kirchheim nachgefragt und auch finanziell gestemmt werden können. So muss, wer 2019 eine Wohnung oder ein Haus im Großraum München mieten oder kaufen möchte, dafür oft doppelt so viel bezahlen, wie noch vor zehn Jahren. Wer kennt nicht aus vielen Gesprächen den Satz: „Wer kann sich da überhaupt noch ein ganzes Haus leisten?“

KÖNNTEN DENN NICHT AUCH NOCH MEHR EINFAMILIEN- ODER REIHENHÄUSER ENTSTEHEN?

Im jetzigen Bebauungsplan ist bewusst je Parzelle nur das realisierbare Baufenster mit einer maximal möglichen Geschossfläche festgelegt. So können in einem Abschnitt bedarfsgerecht z.B. zehn breitere Häuser gebaut werden oder zwölf schmalere. Auf 254 Häuser kommt man einfach dann, wenn man die Parzellierung mit einem Standardmaß von 6 x 11 m je Reihenhaus anwendet. Also, wenn alle Häuser gleich groß werden würden. Es können dann später durchaus nochmal mehr Häuser werden. Wir behalten uns als Gemeinde das Recht vor, die Verteilung von Mehrfamilien- und Einfamilien-/Reihenhäusern am Bedarf entlang zu steuern und den Wohnraum für die unterschiedlichen Interessen und Geldbeutel flexibel zuzuschneiden. Zudem sind in den letzten beiden Jahren im Ort andere Bauvorhaben auf den Weg gebracht worden, bei denen insgesamt rund 50 Häuser realisiert wurden oder bald noch entstehen. Ein Teil des Bedarfs im Segment von Einfamilien-/Reihenhäusern kann also schon vorab abgedeckt werden.

WAS SOLL ICH JETZT AM BESTEN MACHEN, WENN ICH MICH FÜR WOHNEIGENTUM ODER EINE MIETWOHNUNG IN KIRCHHEIM INTERESSIERE?

Im Rahmen der Realisierung von Kirchheim 2030 wird ab kommendem Jahr der **Verkauf von Eigentumswohnungen und Einfamilien-häusern (Reihen-/Doppelhäuser)** sowie auch deren Vermietung sukzessive starten. Es wird dann sowohl ein freifinanziertes als auch ein gefördertes Angebot entwickelt. Zudem wird ein Teil des neu geschaffenen Wohnraums für Ortsansässige reserviert. Bauland zur freien Bebauung durch Privatinteressenten wird nach derzeitigem Planungsstand nicht angeboten.

Wir wollen nun sehr gerne rechtzeitig Ihre Wünsche berücksichtigen und bitten Sie, uns folgende Daten an die jeweilige(n) E-Mail-Adresse(n) zukommen zu lassen:

1. Wohnraumgröße und Zimmeranzahl | 2. Kaufinteresse frühestens | 3. Kaufinteresse spätestens

E-Mail-Adressen: **Eigentumswohnung**: etw@kirchheim2030.de, **Einfamilien-/Reihenhaus**: efh@kirchheim2030.de oder bei **Interesse an beidem**: wohnraum@kirchheim2030.de

Anhand dieser Daten können wir den Bedarf genauer strukturieren und insbesondere auch das Modell für Ortsansässige konzipieren. Mit Beantwortung dieser Anfrage würden Sie sich gleichzeitig damit einverstanden erklären, dass wir Ihre Daten an folgende Wohnbauträger weitergeben, um eine direkte Kontaktaufnahme zu ermöglichen:

- DEMOS Wohnbau GmbH
- Deutsches Heim Wohnungsbaugesellschaft mbH
- DIBAG Industriebau AG

Bitte weisen Sie bei Ihrer Antwort gesondert darauf hin, wenn Sie dies ausdrücklich nicht wünschen.

Geben Sie uns gerne auch Bescheid, falls Sie alternativ bzw. zusätzlich auch Interesse an **Mietwohnraum** haben: miete@kirchheim2030.de

PLANZAHLEN ZUM WOHNRAUM

Die Kombination aus lebenswertem und bezahlbarem Wohnen hat uns der Bürgerentscheid zum Strukturkonzept Kirchheim 2030 als klaren Auftrag mitgegeben. Daher haben wir im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens darauf geachtet, wie wir alle Ansprüche und Bedürfnisse am allerbesten umsetzen können.

Wir möchten, dass die Wohnformen angeboten werden, die von den Menschen in Kirchheim und Heimstetten nachgefragt und auch finanziell gestemmt werden können. Insbesondere das Verhältnis von Einfamilien-/Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern haben wir – auch wegen der Preisentwicklungen – nochmal ganz genau in den Blick genommen.

STRUKTURKONZEPT, 24. SEPTEMBER 2017

Bauland	158.000 m ²
Geschossfläche Wohnen	128.700 m ²
in Mehrfamilienhäusern	ca. 900 Wohnungen
Geschossfläche Mehrfamilienhäuser	80.300 m ²
Einfamilien-/Reihenhäuser	ca. 330 Häuser
Geschossfläche Einfamilien-/Reihenhäuser	42.900 m ²
Geschossfläche Seniorenzentrum	5.500 m ²

BEBAUUNGSPLANENTWURF, 12. MÄRZ 2019

Bauland	141.256 m ²
Geschossfläche Wohnen	128.754 m ²
in Mehrfamilienhäusern	ca. 1.139 Wohnungen
Geschossfläche Mehrfamilienhäuser	87.680 m ²
Einfamilien-/Reihenhäuser	ca. 254 Häuser
Geschossfläche Einfamilien-/Reihenhäuser	35.574 m ²
Geschossfläche Seniorenzentrum	5.500 m ²





DEMOS Wohnbau GmbH

Bauträger für Wohneigentum
in und um München
seit über 50 Jahren

300 realisierte Projekte
15.000 Wohnungen
und Häuser

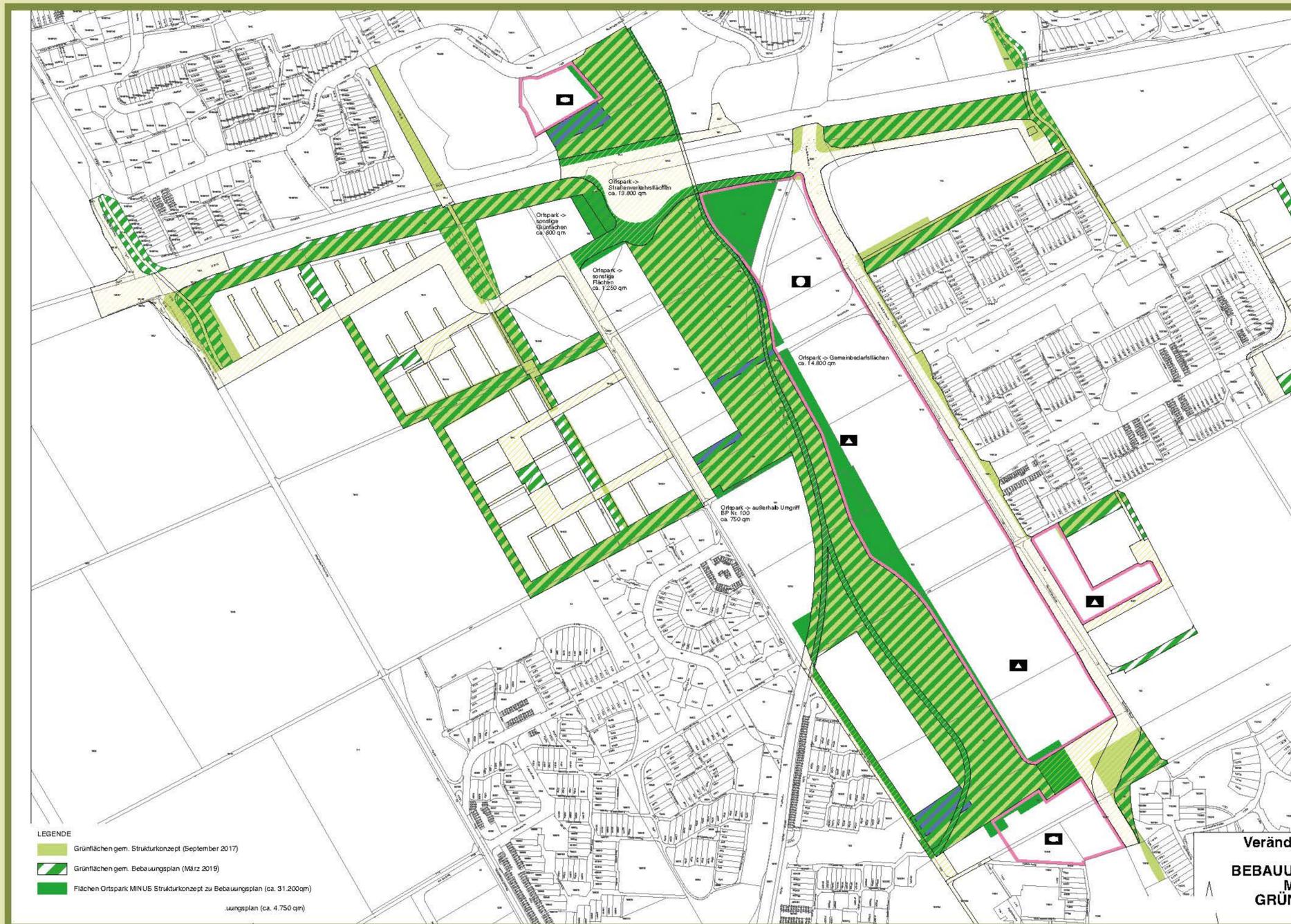
Ausführliche Informationen
zur DEMOS und zu
Referenzprojekten erhalten
Sie auf unserer Homepage:
www.demos.de
Dort können Sie sich
gerne für den DEMOS-
Newsletter anmelden
und werden von uns über
neue Projekte informiert.

Kirchheim b. München
Entwurf Bebauungsplan Nr. 100
mit integriertem Grünordnungsplan
»Kirchheim 2030«
Stand 12.03.2019

Flächen der DEMOS Wohnbau GmbH
gemäß aktuellem Umlegungsvorschlag
Stand 24.05.2019



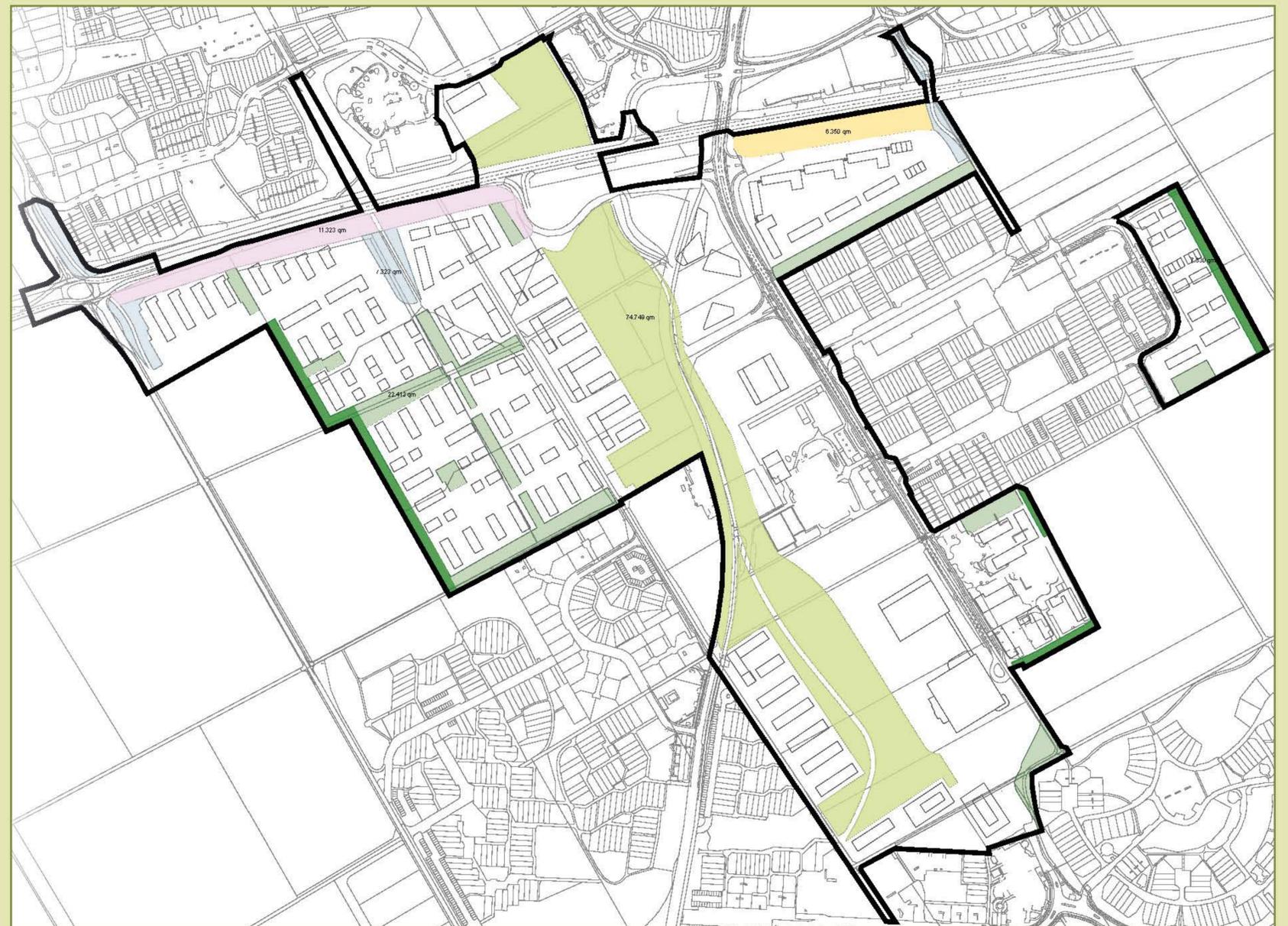
GRÜNFLÄCHEN (Veränderungen zum Strukturkonzept)



- Grünflächen gem. Strukturkonzept (09/2017)
- Grünflächen gem. Bebauungsplan (03/2019)
- Flächen Ortspark MINUS Strukturkonzept zu Bebauungsplan (ca. 31.150 qm)
- Flächen Ortspark PLUS Strukturkonzept zu Bebauungsplan (ca. 4.900 qm)
- Straßenverkehrsfläche gem. Bebauungsplan (03/2019)
- Gemeinbedarfsfläche gem. Bebauungsplan (03/2019)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

	Ortspark davon sonstige Grünflächen: Wege (Fuß- und Radwege)	101.200 m ² 19.650 m ² 6.800 m ²
	"Grüne Finger"	22.413 m ²
	Ortsrandeingrünung	7.330 m ²
	Grünfläche Lärmschutz	11.323 m ²
	Ausgleichsfläche	6.350 m ²
	Böschungen	7.323 m ²



DIE FLÄCHENVERTEILUNG IM ÜBERBLICK

Damit aus einem relativ groben Strukturkonzept ein rechtskräftiger Bebauungsplan werden kann, gehen wir zusammen mit den Fachplanern in die Konkretisierung – und dies in jedem Einzelbereich von Kirchheim 2030: bei den Wohnarealen wie im Ortspark, bei den Gemeinbedarfsflächen für Rathaus, Gymnasium, Kindertagesstätten und Seniorenzentrum ebenso wie in der Verkehrsführung.

Da geht es um Flächen, Funktionen, Zuwegungen und Erschließungen, jeweils gestützt durch Fachgutachten. Zudem fließen die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und weiterer Träger öffentlicher Belange in die Planung mit ein. All diese Impulse führen zu notwendigen Änderungen am ursprünglichen Strukturkonzept. So – und nur so – kann Baurecht geschaffen werden.

	STRUKTURKONZEPT, 24. SEPTEMBER 2017	BEBAUUNGSPLANENTWURF, 12. MÄRZ 2019
Gesamtfläche	ca. 486.600 m ²	ca. 477.600 m ²
Wohnbauland	ca. 158.000 m ²	ca. 141.000 m ^{2**}
Gemeinbedarfsflächen	ca. 98.100 m ²	ca. 111.000 m ^{2*}
Grünflächen	ca. 153.000 m ²	ca. 130.000 m ^{2*}
Straßenverkehrsflächen	ca. 77.500 m ²	ca. 85.000 m ^{2*}

* Im aktuellen Bebauungsplanentwurf stehen bei den Grünflächen 129.483 m². Die Grünflächen sind allerdings weiterhin genauso groß wie im Strukturkonzept vom 24. September 2017. Die Reduktion der Zahl erklärt sich wie folgt: Zum einen wurde der Bebauungsplan Nr. 81 des JUZ, der weiterhin rechtskräftig ist, aus dem Umgriff des B-Plans Nr. 100 genommen. Und zum zweiten sind die Fuß- und Radwege des Ortsparks nicht mehr bei den Grünflächen, sondern bei den Straßenverkehrsflächen „einsortiert“. Die sind und bleiben so groß wie immer geplant. Die Reduktion erklärt sich vor allem aus der Erhöhung der Freiflächen bei den Gemeinbedarfsflächen Gymnasium, Erweiterung Sporthalle Mittelschule und Rathaus. Diese Detailschärfe des Bebauungsplanverfahrens ändert aber nichts an der Größe der Grünflächen.

** Bei gleicher Geschossfläche wurde das Bauland um rund 16.500 m² reduziert – Grund dafür sind die für die einzelnen Wohnquartiere erforderlichen Erschließungsstraßen, die im Rahmen des ganzheitlichen Erschließungskonzeptes präzisiert wurden.



DER BEBAUUNGSPLAN

(Vorläufiger Entwurf vom März 2019)

Im weiteren Verfahren können noch weitere Änderungen z.B. durch die formelle Bürgerbeteiligung eingearbeitet werden, bevor im Dezember 2019 der endgültige Bebauungsplan verabschiedet wird.





VERGLEICH (Strukturkonzept - Bebauungsplan)





ZIEL & ZWECK der Planung

ÜBERGEORDNETES ZIEL

Verknüpfung der Gemeindeteile Kirchheim und Heimstetten durch einen Ortspark mit begleitenden Gemeinbedarfseinrichtungen sowie durch neue Wohnbauflächen westlich und östlich des Parks.

FREIFLÄCHEN

- Ortspark als verbindendes Element der beiden Ortsteile Heimstetten und Kirchheim
- Grünflächen als Ausgleich zur Bebauung
- Grünverbindungen mit integriertem Fuß- und Radwegenetz
- Intensive Spiel- und Freizeitflächen
- Optische Aufweitung des Ortsparks durch Verzahnung mit den Freiflächen der Gemeinbedarfseinrichtungen
- „Grüne Fugen“ zur Gliederung der Bauquartiere
- Aufnahme eines Teils als Ausgleichsflächen

VERKEHR UND ÖPNV

- Minimierung von Durchgangs- und Neuverkehr
- Gestaltung der Straßenräume zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeiten
- Verbesserung der bestehenden Anbindungen an die Staatsstraße
- Angebote für autofreie Bereiche
- Unterbringung eines Großteils der nachzuweisenden Stellplätze in Tief- und Quartiersgaragen zur Sicherung einer hohen Freiraumqualität
- Enge Verknüpfung der Gemeindeteile mit fünf Fuß- und Radfahrwegen über die Staatsstraße hinweg zur allgemeinen Reduzierung von Kfz-Verkehren
- Ausbau des Busnetzes
- Taktverdichtung auf 15-Minuten-Takt und Kapazitätserhöhung der öffentlichen Verkehrsmittel

WOHNNUTZUNG

- Wohnraum für alle Generationen und Einkommensgruppen
- Sicherung von neuem Wohnraum für Ortsansässige und Heimkehrer
- Gemischte und überschaubare Quartiere mit Nachbarschaftsplätzen
- Flexible und differenzierte Baustrukturen mit Mischung der Wohnformen
- Ermöglichung individueller Bauformen und –gestaltungen
- Sicherung hoher Wohnqualität durch Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen
- Angemessene Dichte der Bebauung entsprechend der Ortslage
- Errichtung von Wohnraum für ca. 3.200 Personen
- Stufenweise Entwicklung in Bauabschnitten bis 2030

GEMEINDEEINRICHTUNGEN

- Öffentliche Einrichtungen als Band für „Bildung und Betreuung“ entlang des Ortsparks
- Zentrale Lage der Einrichtungen für eine optimale Erreichbarkeit
- Konzentration der Fachbereiche der Verwaltung in einem neuen Rathaus mit Bürgersaal und Bücherei
- Neubau Gymnasium mit Mehrfachturnhalle zur Deckung des zukünftigen Bedarfs
- Integration der bestehenden Grund- und Mittelschule mit Berücksichtigung von Entwicklungsmöglichkeiten
- Bedarfsgerechte Erweiterung des Seniorenzentrums
- Integration der Planung zum Haus für Kinder und Jugendzentrum
- Bau neuer Kindertagesstätte

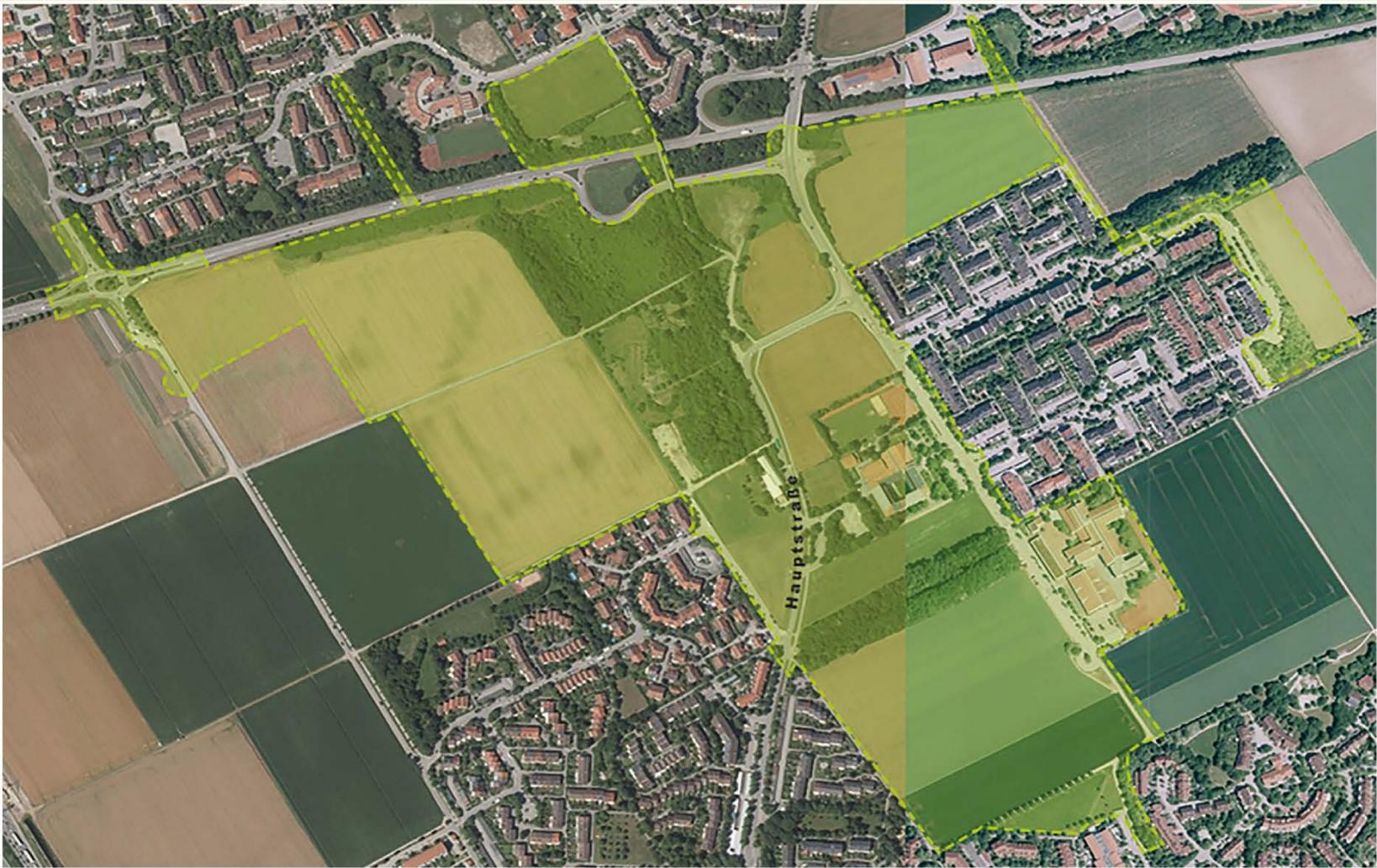
EINZELHANDEL

- Stärkung des bestehenden Einzelhandels im historischen Ortskern und in vorhandenen Einzelhandelszentren
- Keine zentrengefährdenden Einzelhandelsflächen im Umgriff des Bebauungsplans vorgesehen



DIE PLANUNG aus dem Jahr 2017

Die gemeinsam erarbeitete und beschlossene Basis für die weitere Arbeit.



Gemeindegebiet mit Umgriff der Planung



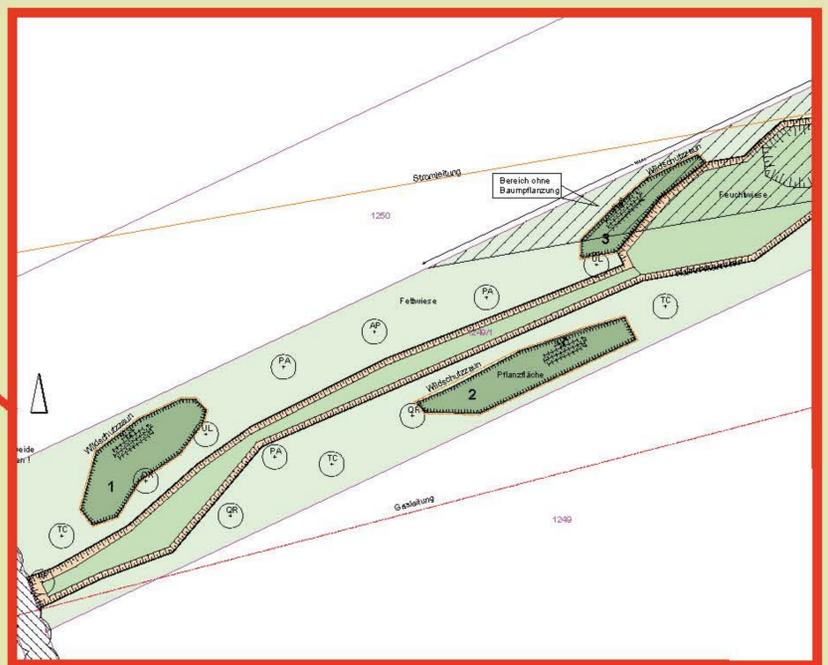
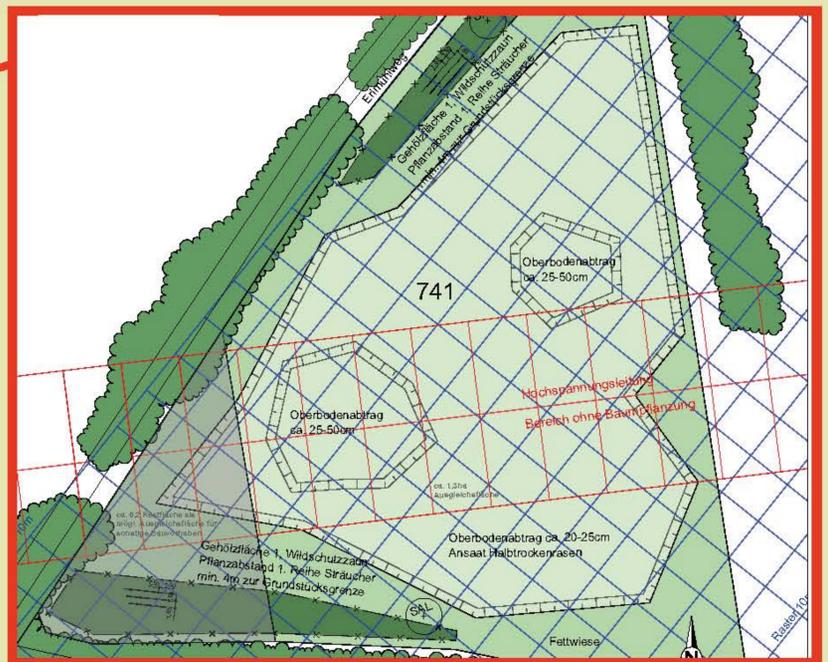
Strukturkonzept 2017

NATURSCHUTZ

Ausgleichsmaßnahme



Übersichtskarte M 1:10.000

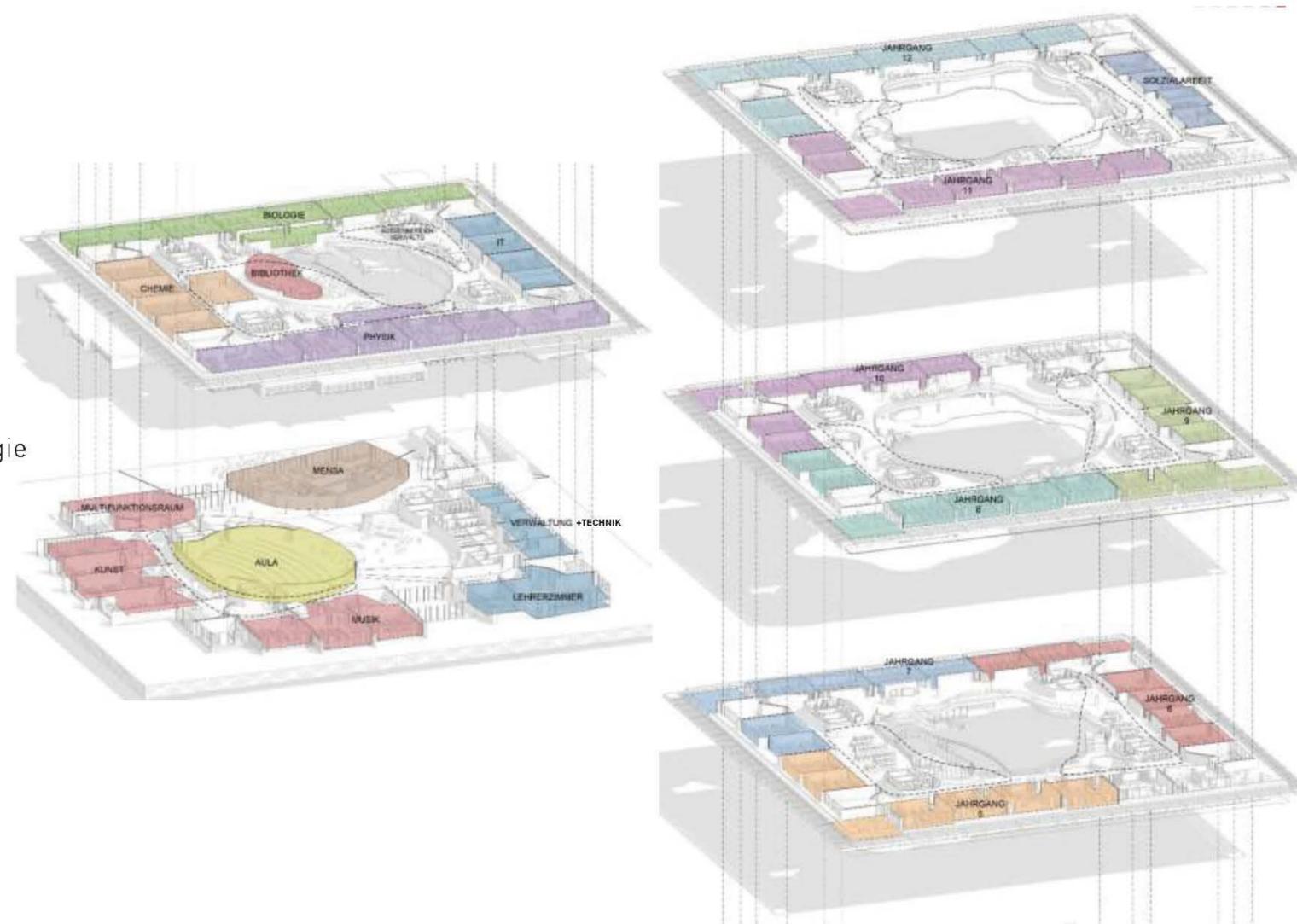


Planungsstand April 2019

- Landesgartenschau 2024 im Ortspark
- Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets
- Erstellung eines Ausgleichsflächenkonzepts
- Rechtliche Sicherung der Ausgleichsflächen im Bebauungsplan

DAS GYMNASIUM Gebäudeorganisation

- Ebene 4 Jahrgänge 11 + 12
- Ebene 3 Jahrgänge 8 + 9 + 10
- Ebene 2 Jahrgänge 5 + 6 + 7
- Ebene 1 Chemie
Physik
Biologie
Natur und Technik
Informationstechnologie
- Ebene 0 Musik
Kunst



KIRCHHEIM 2030



Kirchheim.

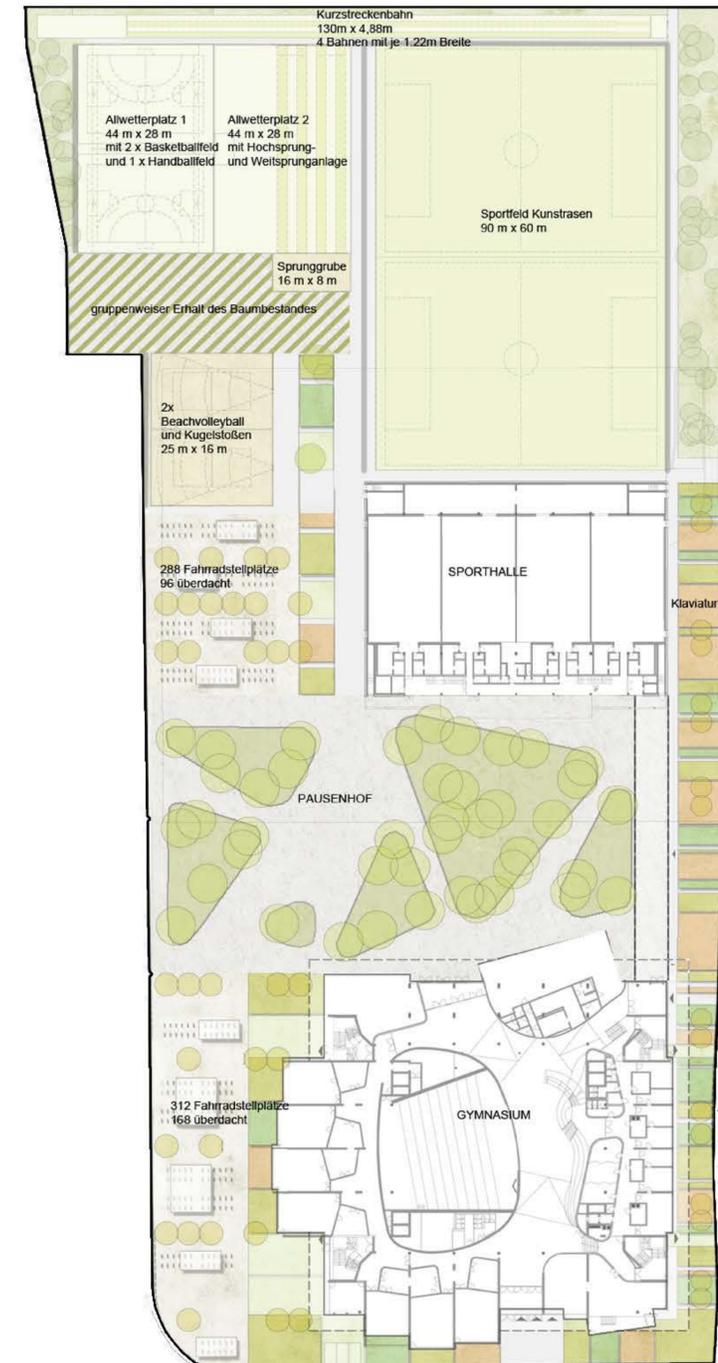
DAS GYMNASIUM



Das neue Gymnasium fügt sich harmonisch in den Ortspark ein.

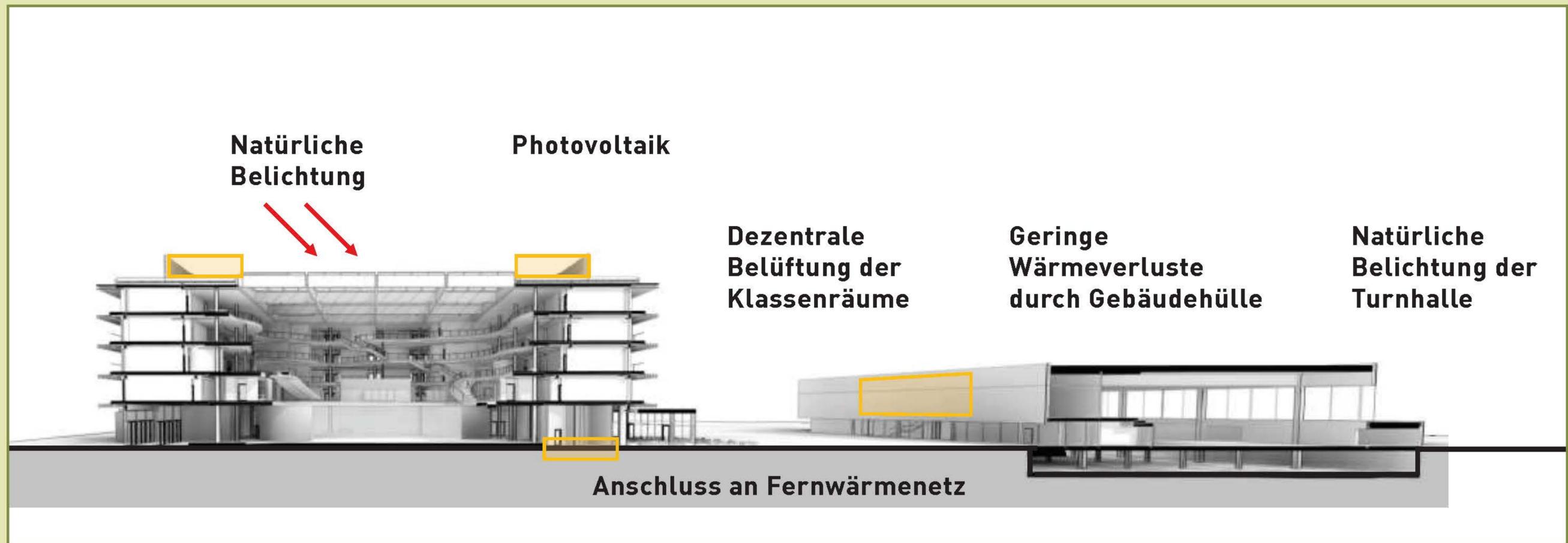


Die Pausenflächen sind geprägt von viel Grün



Die Gestaltung der Außenanlagen unterstützt die Verzahnung der neuen Schule mit dem Grünzug des Ortsparks. Die Grenze zwischen Ortspark und Schulcampus wird möglichst offen geplant.

DAS GYMNASIUM – Klima und Energie



Belüftungskonzept

- Dezentrale Lüftung für die Klassenzimmer von Ebene 2 bis 4,
- Zentrale Belüftung der innenliegenden Räume und Fachschaftsklassen
- Nachtauskühlung / Passive Verschattung Räume und Fachschaftsklassen

Energiekonzept

- Photovoltaikanlage (Dach Gymnasium)
- Anschluss an Fernwärmenetz



DAS GYMNASIUM

Mehrwert für uns Kirchheimer



**RAUM FÜR AKTUELLE
UND PERSPEKTIVISCHE
SCHÜLERZAHLEN**

für bis zu 1.350 Schüler



**FLÄCHEN FÜR SPORT,
FREIZEIT UND LERNEN**

mit Sportplätzen, Turnhalle,
Lernräumen



GYMNASIUM AM ORT ERHALTEN

als eine gelebte Verbindung der Ortsteile



**ARCHITEKTUR UND NUTZUNG
SCHAFFT IDENTIFIKATION**

Lernen in grüner Umgebung,
direkt am Ortspark



**UMSETZUNG EINES MODERNEN
PÄDAGOGISCHEN KONZEPTS**

Lernen, Lehren und Zusammenarbeiten



ATTRAKTIVE RÄUMLICHKEITEN

Eine Mensa zur Versorgung aller Schüler und eine großzügige Aula als Versammlungs- und Veranstaltungsraum für die Schulfamilie



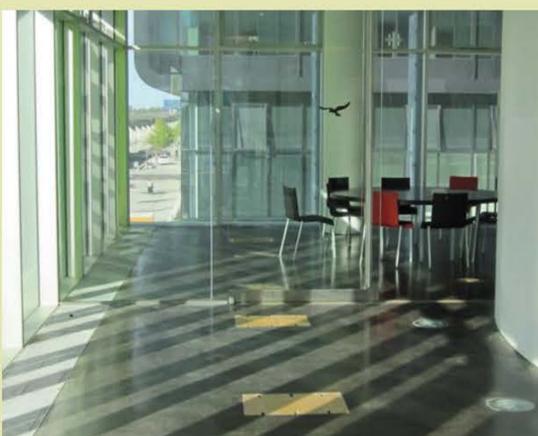
DAS GYMNASIUM

Das Pädagogische Konzept

Der Neubau Gymnasium Kirchheim soll als attraktiver Lern- und Lebensraum für Schülerinnen und Schüler verwirklicht werden, der insbesondere den größeren Anteil an Nachmittagsunterricht und die Ausrichtung des Gymnasiums Kirchheim hin zu verändertem Unterricht berücksichtigt.

DIE FAKTEN

- naturwissenschaftlich-technologisches und sprachliches Gymnasium
- bilingualer Zug Englisch/Geschichte ab der siebten Jahrgangsstufe
- Streicherklassen in der Unterstufe
- Tablet-Klassen in der Mittelstufe
- offene Ganztagsbetreuung in den fünften und sechsten Stufen



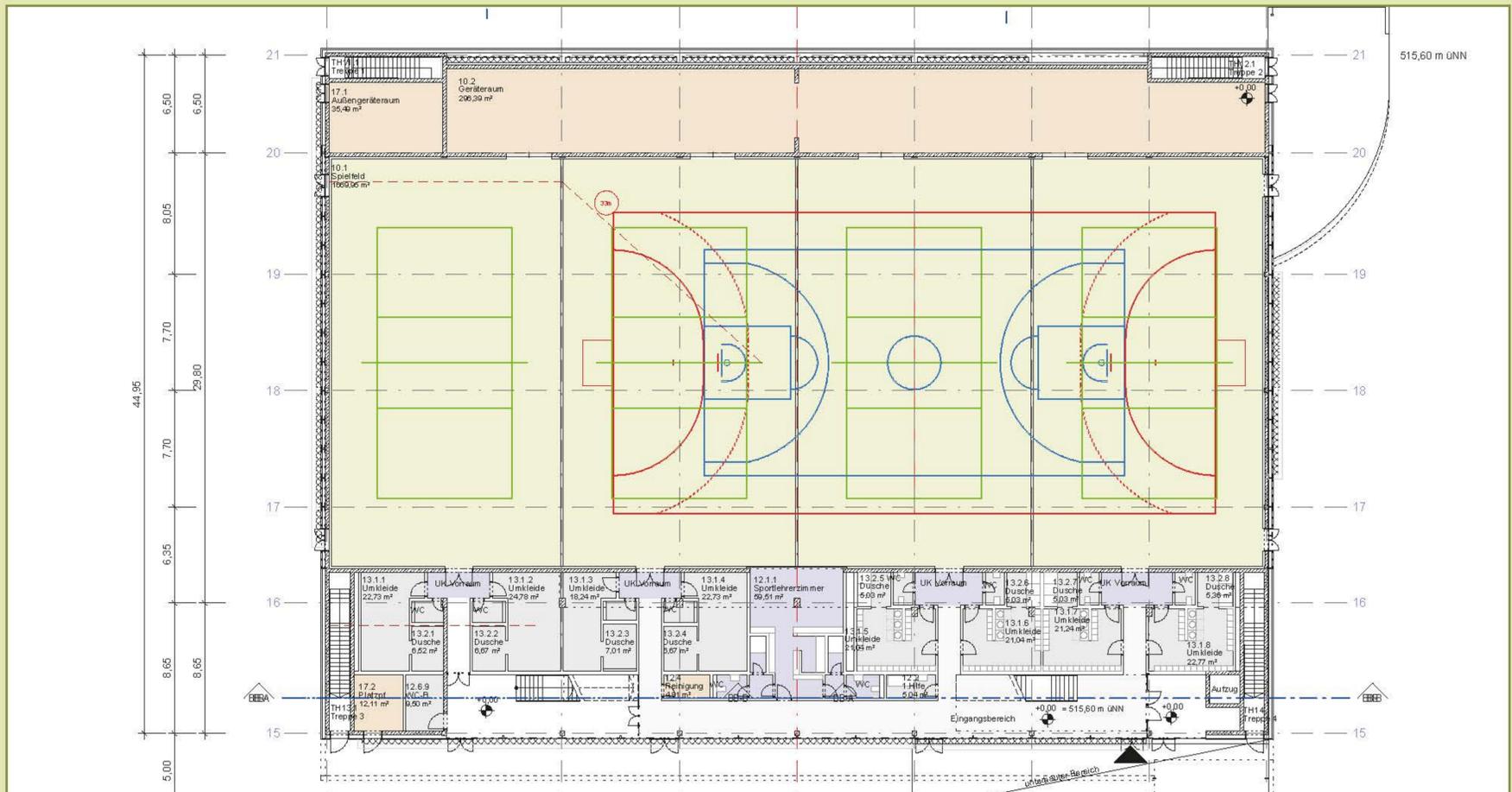
DAS KONZEPT

- Reflexion über eigenen Lernfortschritt
- realitätsbezogenes Arbeiten
- individuelle Förderung
- selbstständiges Lernen
- mehr Eigenverantwortung und Eigenaktivität
- kooperatives Lehren und Lernen
- Arbeit in Klein- und Großgruppen
- „dezentraler“ Unterricht
- Teamarbeit auf Pädagogen- und SchülerInnenseite

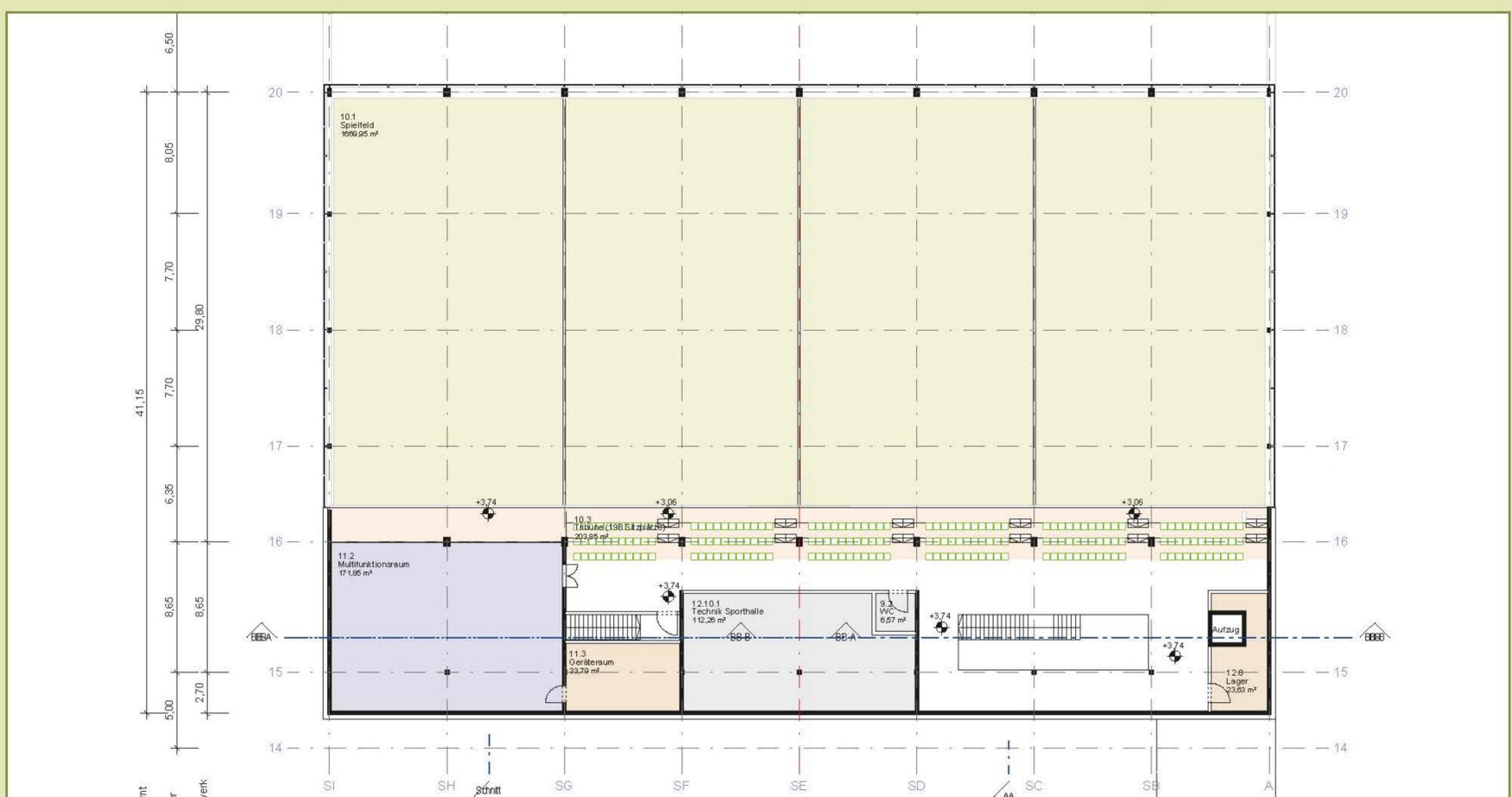


DAS GYMNASIUM

Die Turnhalle



Turnhalle, Ebene 0



Turnhalle, Ebene 1



DAS GYMNASIUM

Kostenschätzung gesamt (Stand 30. März 2019)

KOSTENGRUPPE	KOSTENSCHÄTZUNG
KG 200 (Herrichten und Erschließen)	1.000.000,00 €
KG 300 (Baukonstruktion)	44.760.000,00 €
KG 400 (Technische Anlagen)	19.720.000,00 €
KG 500 (Außenanlagen)	5.490.000,00 €
KG 600 (Ersteinrichtung)	4.990.000,00 €
KG 700 (Baunebenkosten)	17.900.000,00 €
GESAMT	93.860.000,00 €

55.680.000,00 €
Verbandsgemeinden

38.180.000,00 €
Landkreis

Verbandsgemeinden 55,68 Mio. €:

Kirchheim:	41,67%*	23,20 Mio.€
Aschheim:	31,05%*	17,29 Mio.€
Feldkirchen:	27,28%*	15,19 Mio.€

* Schülerzahlen Stand 1.10.2018

Kostenblock Landkreis: 38,18 Mio. €:

70 % der zuweisungsfähigen Kosten
Gastschülerzuschuss: 3 % der KG 200700
Photovoltaik-Anlage

Nicht in Kostenschätzung enthalten:

Mehrkosten aufgrund Nutzung der Freisportflächen durch Vereinssport



DAS GYMNASIUM

Vergleichsprojekte / Wirtschaftlichkeit

GYMNASIUM	KIRCHHEIM	UNTERFÖHRING	OTTOBRUNN	BAUKOSTEN-INDEX	MÜNCHEN
€/ m ² BGF	2.152,69 €	2.538,14 €	1.830,63 €	2.016 € - 2.941 €	1.962 € - 2.399 €
€/ m ³ BRI	412,79 €	576,71 €	417,30 €	462 € - 682 €	466 € - 571 €
€/ m ² NUF	3.644,89 €	4.218,61 €	3.562,02 €	3.032 € - 4.926 €	3.315 € - 4.054 €

Die Kennwerte beziehen sich immer auf die Kostengruppen 300 und 400

Ein ganz normales Gymnasium – für 94 Millionen Euro

Schulbau-Experte Philip Leistner widerspricht dem Vorwurf, dass in Kirchheim eine Luxusschule gebaut wird. Die Kosten erklärt er mit der hohen Schülerzahl – und der durchaus sinnvollen Tiefgarage.

Es klingt nach großem Luxus: Rund 94 Millionen Euro soll das neue Gymnasium in Kirchheim kosten - es gehört damit zu den teuersten rund um München. Eigentlich wollte der Gemeinderat die Kosten auf 75 Millionen Euro begrenzen. Inzwischen steht allerdings fest, dass dies nicht klappt und der Bau sogar die erste Kostenschätzung von 88 Millionen überschreitet, über die sich damals so viele Menschen empört haben. Goldene Wasserhähne und Marmorböden gibt es in der Schule trotzdem nicht. Doch was macht das Gymnasium dann so teuer?

Bauphysiker Philip Leistner vom Fraunhofer Institut kennt sich mit Schulgebäuden in Deutschland aus. Alle paar Jahre organisiert er in Stuttgart den Kongress "Zukunftsraum Schule" - das nächste Mal im Herbst. Architekten, Pädagogen und Wissenschaftler tauschen sich dort über neue Konzepte und Probleme beim Schulneubau aus. Leistner hat einen Blick auf die Pläne in Kirchheim geworfen. Sein Fazit: "Den Bau kann man nicht als luxuriös bezeichnen." Es sei schlicht eine große Schule für viele Schüler und deshalb so teuer.

Laut Leistner ist es üblich, dass in Schulbauten ein Quadratmeter Nutzfläche etwa 3000 bis 4000 Euro kostet. Kirchheim liegt mit rund 3600 Euro pro Quadratmeter in dieser Preisspanne. Anders als Unterföhring, wo ebenfalls ein Gymnasium für mehr als 90 Millionen Euro entsteht. Dort kostet der Quadratmeter nach derzeitigem Stand 4200 Euro. Das geht aus einer Präsentation hervor, die die Kirchheimer Verwaltung erstellt hat.

Dass die Schule in Kirchheim so teuer wird, liegt also hauptsächlich an ihrer Größe. 1350 Schüler aus Aschheim, Feldkirchen und Kirchheim sollen sie besuchen. Die Nutzfläche ist im neuen Gymnasium etwa 15 Prozent größer als in der alten Schule - so gebe es die Möglichkeit, neue Unterrichtskonzepte auszuprobieren, schreibt Bürgermeister Maximilian Böttl (CSU). Die Klassenzimmer sind mit WLAN, interaktiven Displays und Whiteboards ausgestattet. Tische und Stühle sind so beschaffen, dass man sie schnell zu Arbeitsgruppen zusammenstellen kann - fast fünf Millionen Euro kostet die erste Einrichtung. Außergewöhnliche, besonders innovative bauliche Experimente erkennt Schullehrer Leistner in Kirchheim allerdings nicht. Eine moderne Ausstattung der Räume sei inzwischen Standard. Denn es sei normal, dass in Klassenzimmern nicht mehr nur Frontalunterricht stattfindet.

Nichts, sagt der Experte vom Fraunhofer Institut, sei an der Kirchheimer Schule in puncto Kosten besonders auffällig. Es gebe aber durchaus Elemente, die den Preis in die Höhe treiben und die sich nicht in jeder Schule finden lassen - etwa eine Tiefgarage. In Kirchheim soll sie 100 Park-

plätze haben und fast drei Millionen Euro kosten. Ein Parkplatz an der Oberfläche, sagt Leistner, wäre sicherlich günstiger - wenn auch nicht zwangsläufig sinnvoller. "Früher war es manchen Kommunen und Planern egal, wie viel Fläche sie für Parkplätze verbrauchen. Und heute merken sie: Das war falsch."

Auch die große Aula, in der bis zu 600 Menschen Platz haben, sei sicher wertvoll, aber nicht selbstverständlich. Ebenso sei die Fotovoltaikanlage, die auf das Dach des Kirchheimer Gymnasiums soll, in den meisten Schulen kein Standard. Doch Leistner findet: Nicht nur der Preis sollte bei einem Gebäude entscheidend sein, sondern auch dessen Nachhaltigkeit.

Von willkürlichen Kostendeckeln hält der Experte nach eigenen Worten wenig. Im Schnitt werden laut Leistner Schulneubauten bis zu 80 Prozent teurer als zunächst geplant. Ein Grund dafür sei, dass nicht gründlich geplant und das Budget nicht realistisch bestimmt wurde. Und wenn die Planer später bemerken, dass etwa ein weiterer Chemiesaal oder eine zusätzliche Toilette benötigt wird, werde das ungleich teurer.

Auch in Kirchheim sind die Kosten im Vergleich zu den ersten Schätzungen gewachsen. Grund für die Steigerung von 88 auf 94 Millionen Euro: Die Berechnungen seien am Anfang noch zu ungenau gewesen, schreibt der Kirchheimer Bürgermeister Maximilian Böttl (CSU). Dabei wiesen die Architekten schon 2017 daraufhin, dass es ein Risiko für Kostensteigerungen gebe. Sie plädierten für einen Puffer von rund elf Millionen Euro. Insgesamt kamen sie damit schon damals auf Kosten, die über denen von heute liegen: 98 Millionen Euro. Nur sprach über diese Zahl lange niemand mehr. Stattdessen einigten sich die Gemeinderäte auf einen Kostendeckel von 75 Millionen Euro - den sie willkürlich festlegten und den sie nun nicht einhalten können.

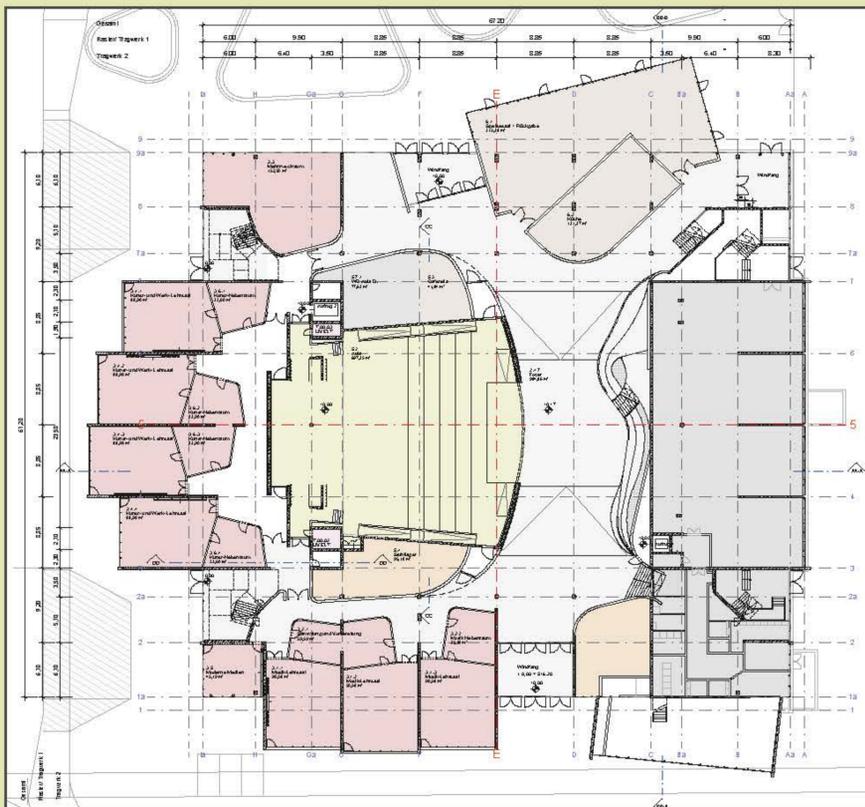
Das Gymnasium ist Teil der neuen Ortsmitte, die zwischen Kirchheim und Heimstetten gebaut wird. Die Gemeinde informiert am Montag, 3. Juni, von 19 Uhr an in der Aula des Gymnasiums über den aktuellen Stand dieses Vorhabens. Anlass für die Veranstaltung ist, dass die Gemeinde die Bürger auf den nächsten, gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritt vorbereiten will. Von 26. August an liegen die Pläne öffentlich aus und die Bürger können Einwände vorbringen.

Artikel von Christina Hertel,

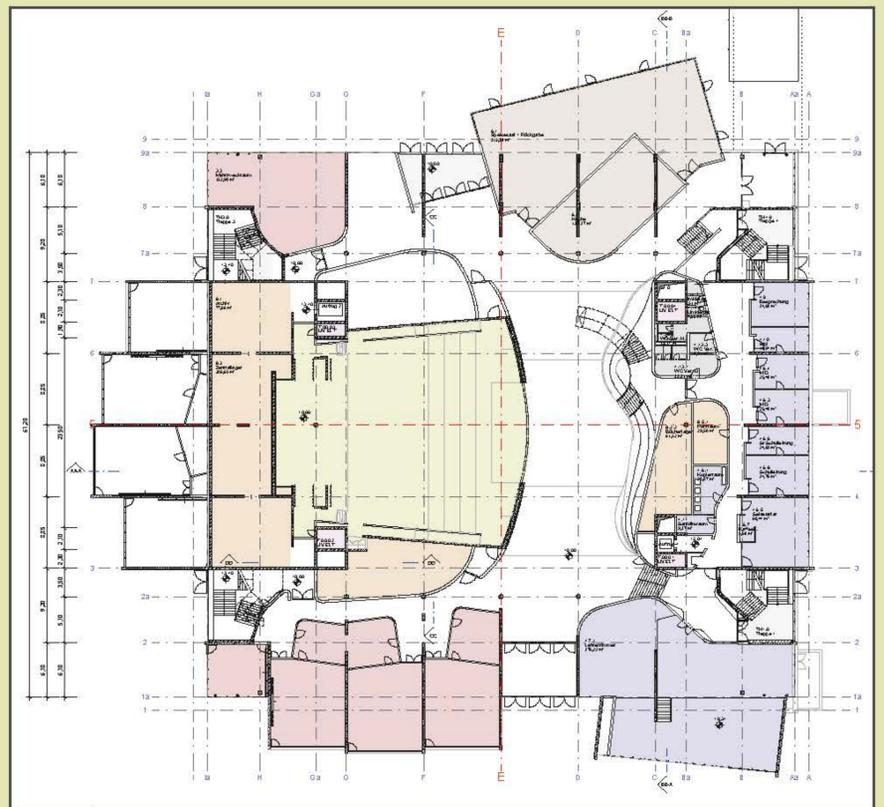
erschieden in der Süddeutsche Zeitung am 28. Mai 2019,



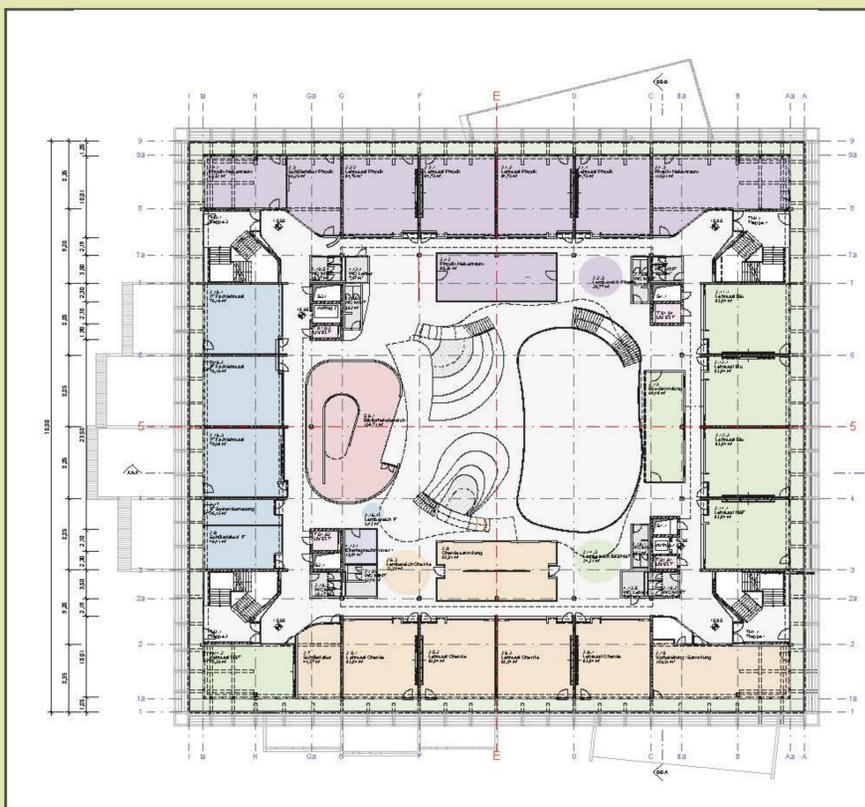
DAS GYMNASIUM – Grundrisse



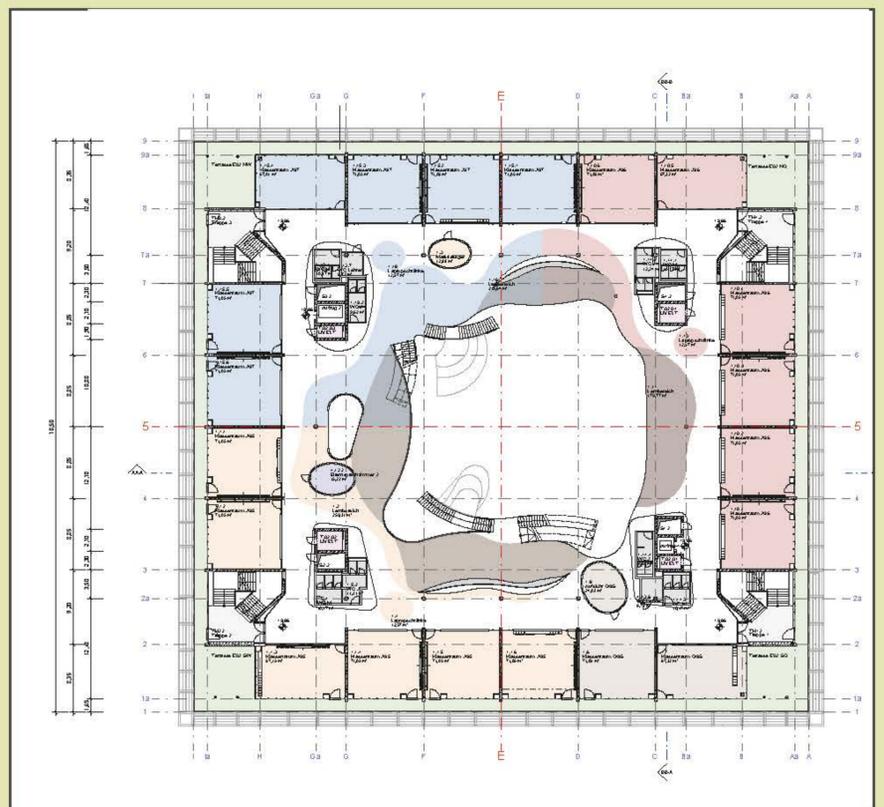
Grundriss E00 Eingangsebene



Grundriss E00 Verwaltungsebene



Grundriss E01 MINT



Grundriss E02

LANDESGARTENSCHAU – Terminplan



DIE LANDESGARTENSCHAU

Das Auslobungskonzept



ZUEINANDER FINDEN:

Gemeinschaft & Identität

MITEINANDER BEWEGEN:

Mobilität & Gesundheit

FÜREINANDER BEWAHREN:

Freiflächen & Klimaschutz

AUFEINANDER VERTRAUEN:

Bildung & Betreuung

VONEINANDER LEBEN:

Landwirtschaft & Einzelhandel

DIE LANDESGARTENSCHAU (Das Konzept)

DER ORTSPARK ALS VERBINDENDE MITTE

Der künftige Ortspark sowie einige der direkt angrenzenden Baufelder der späteren Bauabschnitte von Kirchheim 2030 sind als Ausstellungsgelände für die Landesgartenschau vorgesehen. Insgesamt umfasst die Fläche rund 13,5 ha für das Veranstaltungsgelände. Zusätzliche Flächen sind für KFZ-Stellplätze für Pkw und Busse vorgesehen.

Zusätzlich zum Ausstellungsprogramm ist ein Veranstaltungs- und ortsübergreifendes Programm aus Spazier- und Radlausflugswegen vorgesehen, das die thematischen Schwerpunkte der Landesgartenschau mit dem übrigen Ort, der umgebenden Landschaft und den Nachbargemeinden verbindet. Kirchheim und seine Nachbargemeinden bieten außerdem zahlreiche Hotels, Unterkünfte und Pensionen sowie ein vielfältiges Gastronomie-Angebot.

DAS KONZEPT DER LANDESGARTENSCHAU

Ziel ist es, durch die Landesgartenschau die zentralen Themen der gemeinsamen Zukunft der Ortsteile Kirchheim und Heimstetten und ihrer gemeinsamen gesellschaftlichen Entwicklung in den Vordergrund zu rücken.

Hier sollen Impulse für eine bewusste, positive Entwicklung entstehen. Durch das gemeinsame Ausrichten und Erleben der Gartenschau soll die Ortsgemeinschaft aktiviert und Engagement gefördert werden. Hierzu rückt das Konzept für die Landesgartenschau die folgenden fünf Handlungsfelder bzw. Zukunftsthemen in den Fokus:

1) Zueinander finden:

Gemeinschaft & Identität Räumlicher Schwerpunktbereich: Rund ums Rathaus

2) Aufeinander vertrauen:

Bildung & Betreuung Räumlicher Schwerpunktbereich: Rund ums Gymnasium

3) Miteinander bewegen:

Mobilität & Gesundheit Räumlicher Schwerpunktbereich: Eingang Südwest

4) Voneinander leben:

Landwirtschaft & Einzelhandel Räumlicher Schwerpunktbereich: Eingang West

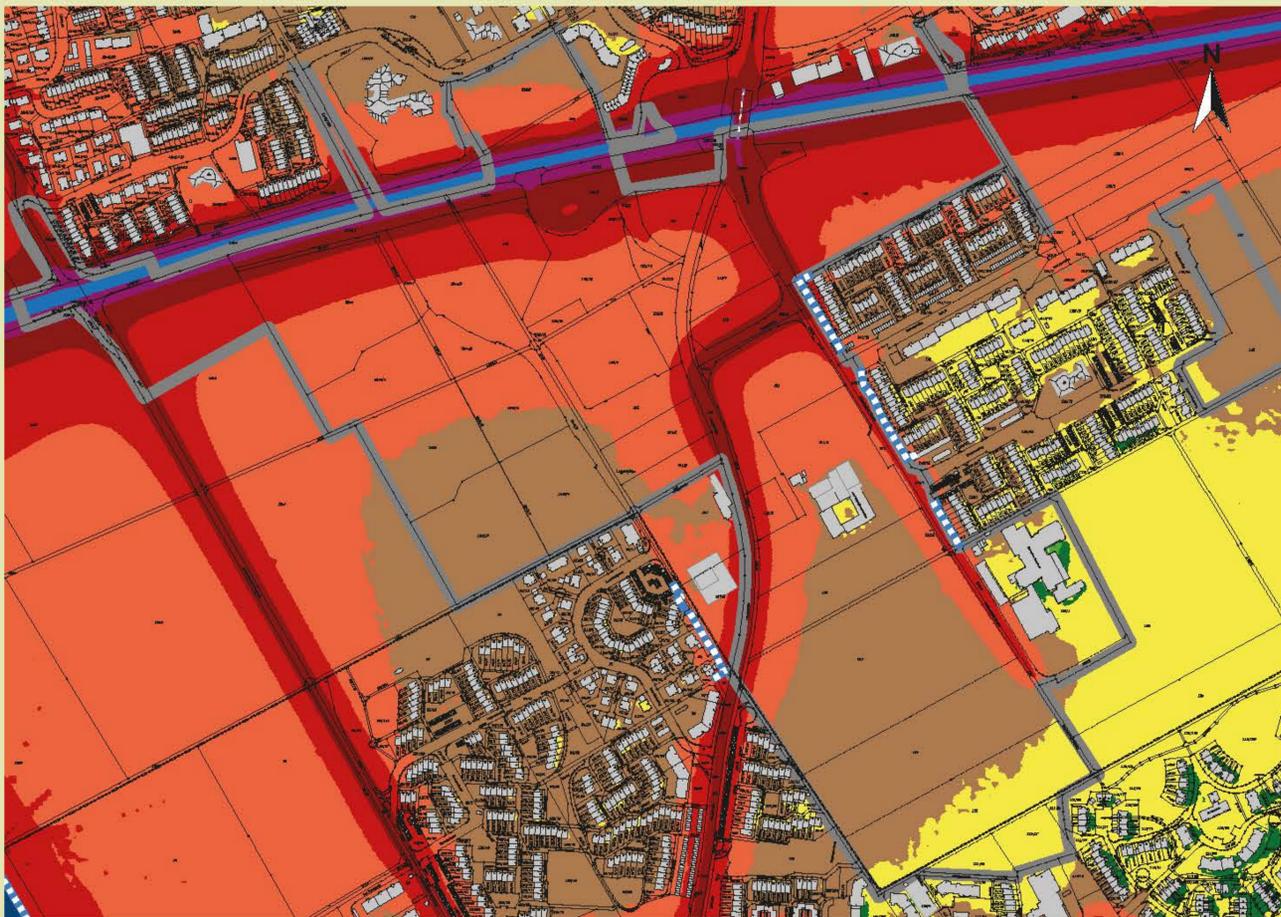
5) Füreinander bewahren:

Freiflächen & Klimaschutz Schwerpunktbereich: Im Wäldchen



IMMISSIONSSCHUTZ

Verkehrslärm ohne Entwicklung Kirchheim 2030

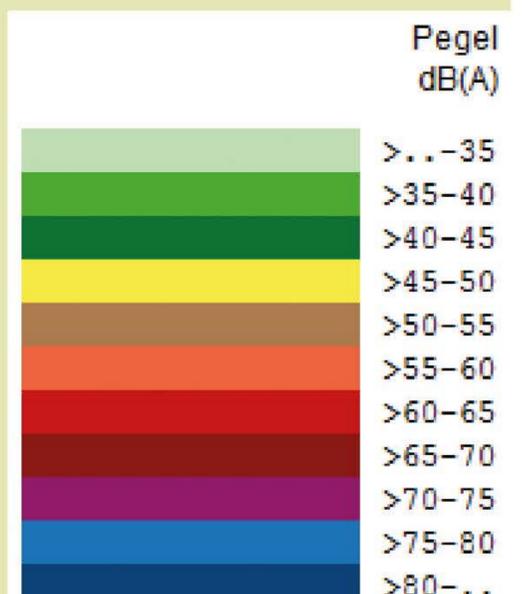


Lärmpegelwerte tags



Lärmpegelwerte nachts

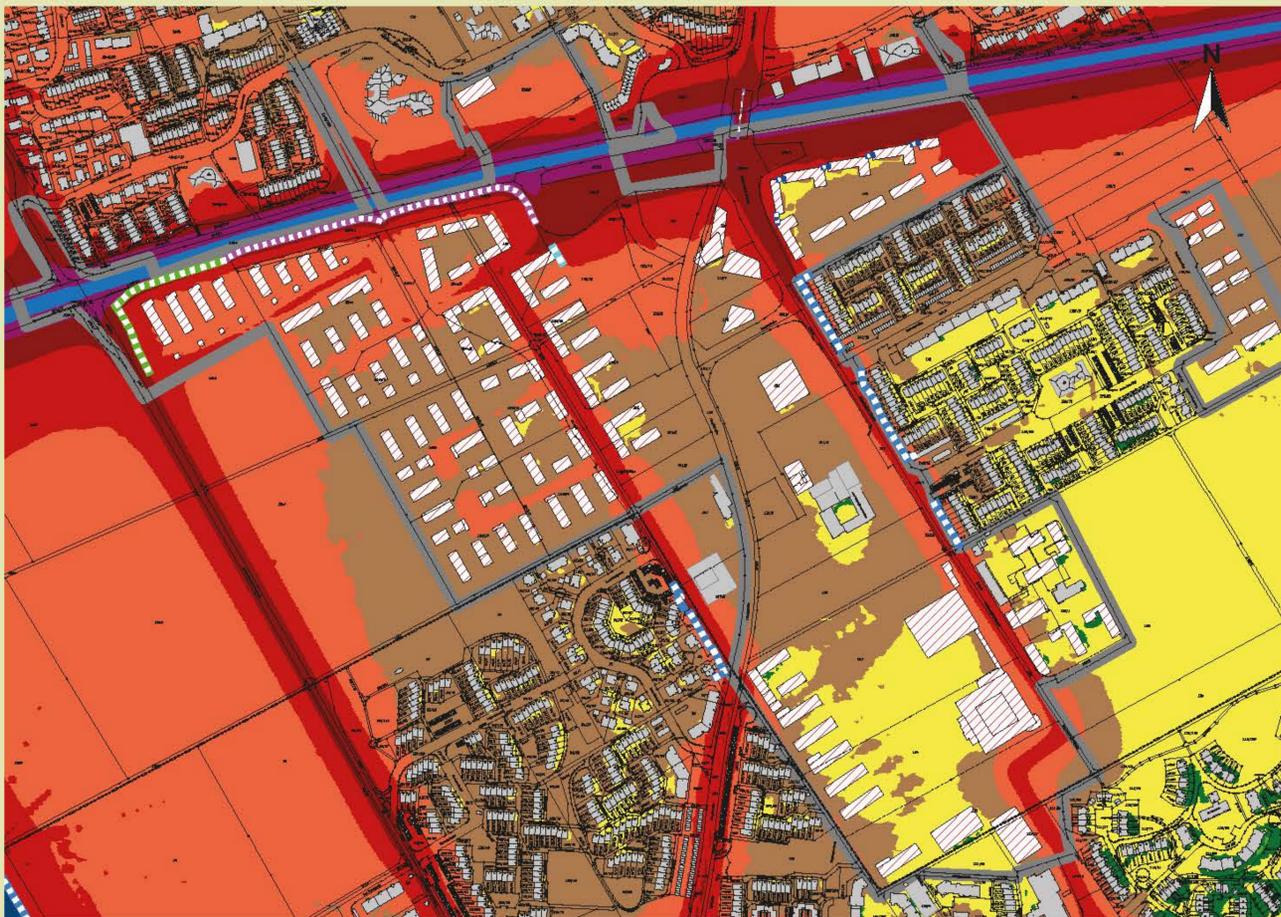
Berechnungshöhe 6 m
über Geländeoberkante





IMMISSIONSSCHUTZ

Verkehrslärm mit Entwicklung Kirchheim 2030

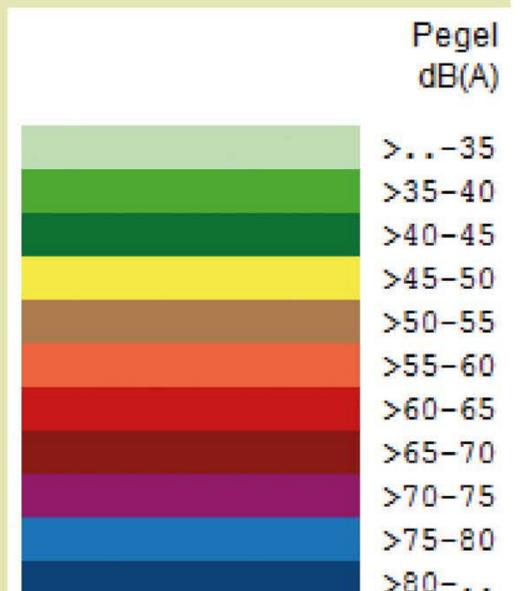


Lärmpegelwerte tags



Lärmpegelwerte nachts

Berechnungshöhe 6 m
über Geländeoberkante





IMMISSIONSSCHUTZ

Verkehrslärm – Differenzpegelkarten

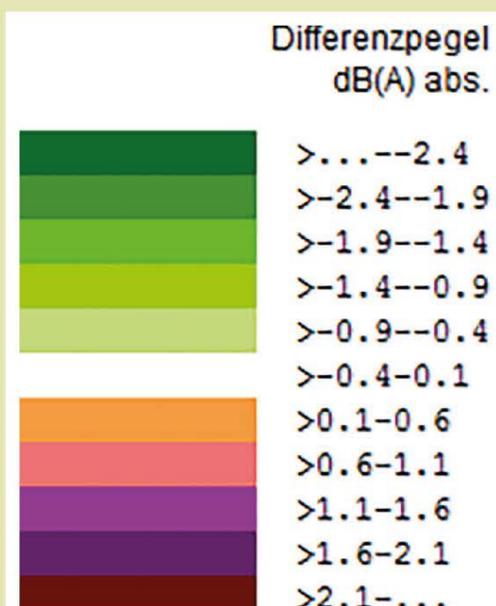


Darstellung der Bereiche mit Zu- und Abnahme der Lärmpegelwerte (tags)



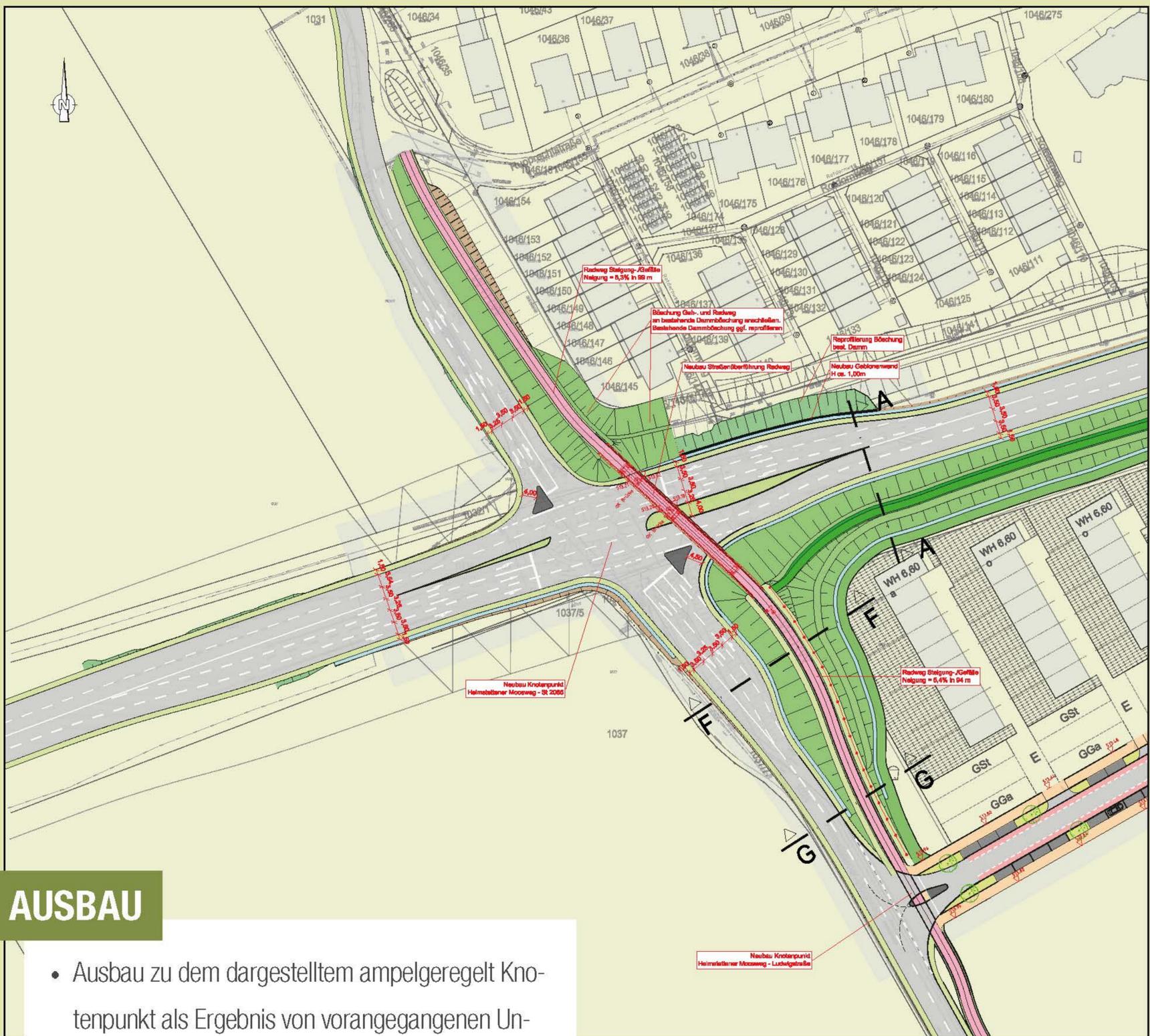
Darstellung der Bereiche mit Zu- und Abnahme der Lärmpegelwerte (nachts)

Berechnungshöhe 6 m
über Geländeoberkante



VERKEHR

Maßnahmen am Kirchheimer Ei



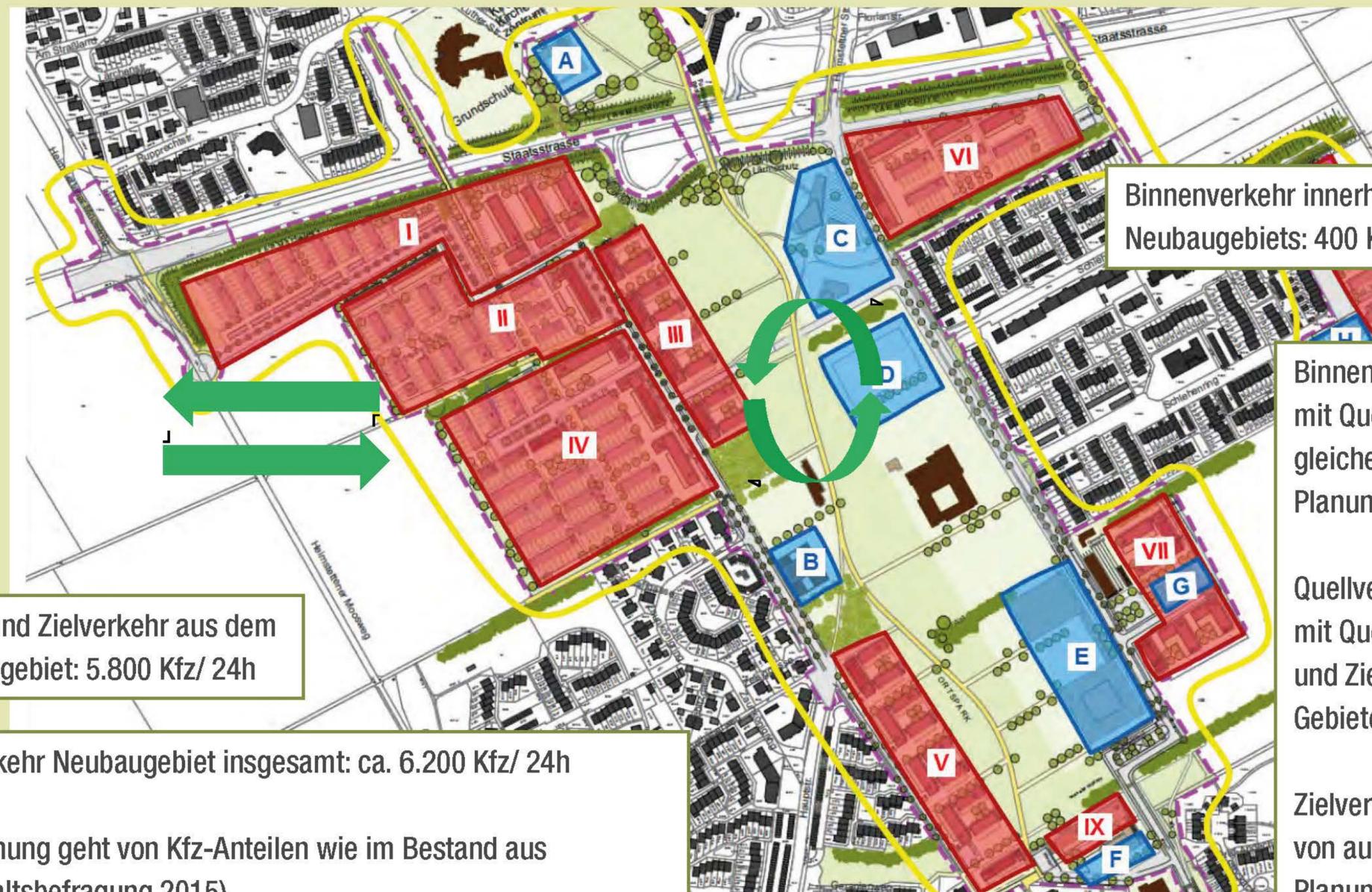
AUSBAU

- Ausbau zu dem dargestellten ampelregelt Knotenpunkt als Ergebnis von vorangegangenen Untersuchungen.
- Dargestellter ampelregelt Knotenpunkt auch für Prognosezustand leistungsfähig (Qualitätsstufe C auf einer Skala von A bis F)
- Neben rechnerischem Nachweis wurde auch eine Mikro-Simulation des Verkehrsflusses erstellt.

KIRCHHEIMER EI

- Leistungsfähigkeit derzeit sehr schlecht, Knotenpunkt ist überlastet (Qualitätsstufe F auf einer Skala von A bis F)
 → keine Reserve für die Ortsentwicklung.

VERKEHR – Berechnung des Neuverkehrs



Binnenverkehr innerhalb des Neubauebiets: 400 Kfz/ 24h

Binnenverkehr ist Verkehr mit Quelle und Ziel im gleichen Gebiet, hier im Planungsgebiet.

Quellverkehr ist Verkehr mit Quelle im Gebiet und Ziel außerhalb des Gebietes.

Zielverkehr ist Verkehr von außerhalb mit Ziel im Planungsgebiet.

Quell- und Zielverkehr aus dem Neubauebiet: 5.800 Kfz/ 24h

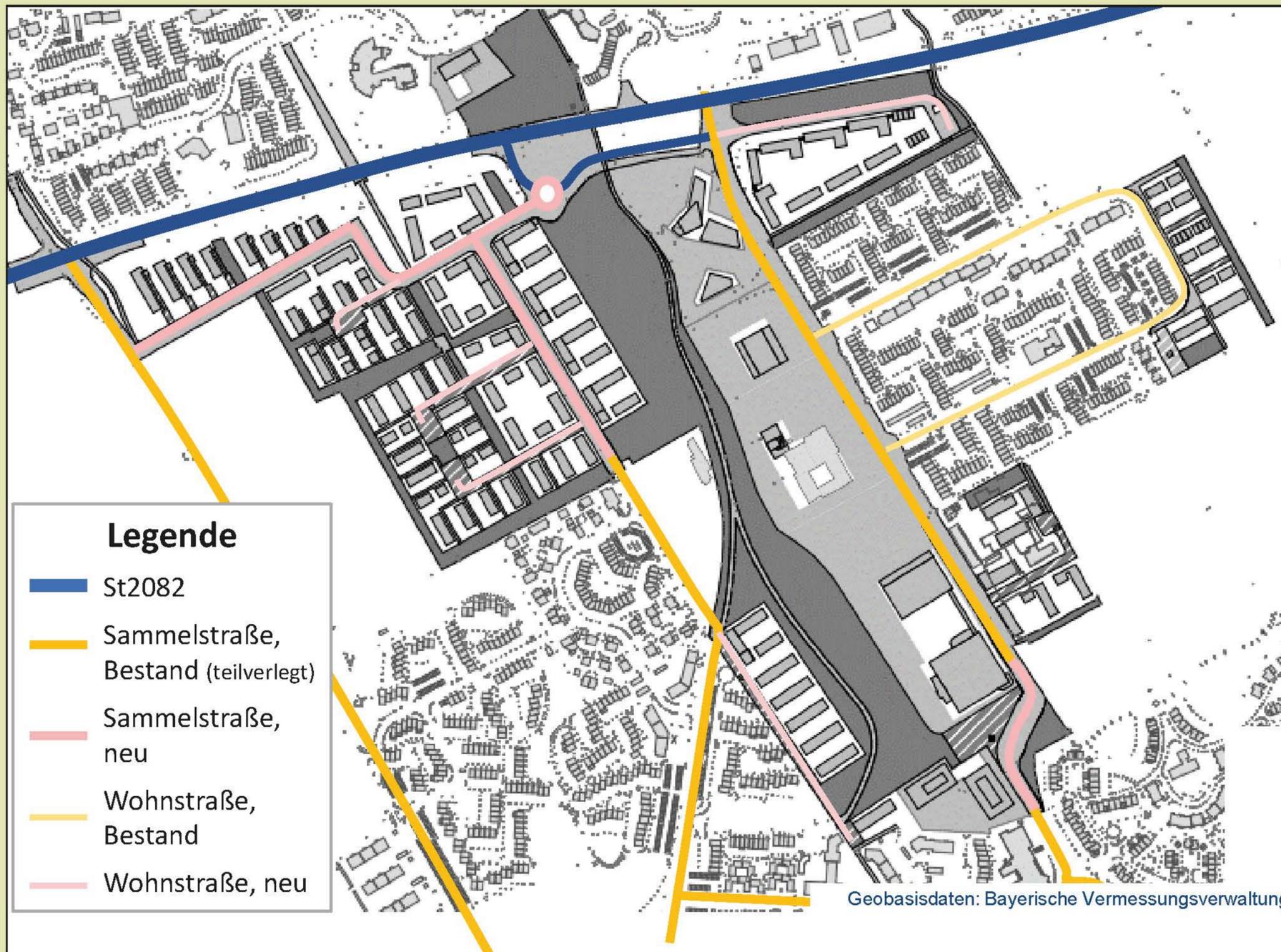
Neuverkehr Neubauebiet insgesamt: ca. 6.200 Kfz/ 24h
Berechnung geht von Kfz-Anteilen wie im Bestand aus (Haushaltsbefragung 2015)

KIRCHHEIM 2030



Kirchheim.

DAS VERKEHRSKONZEPT



Kirchheim 2030 gestaltet die Mobilität der Zukunft – mit S-Bahn, Carsharing und E-Mobilität. Kirchheim 2030 ist ein Teil der Lösung.

KIRCHHEIM 2030

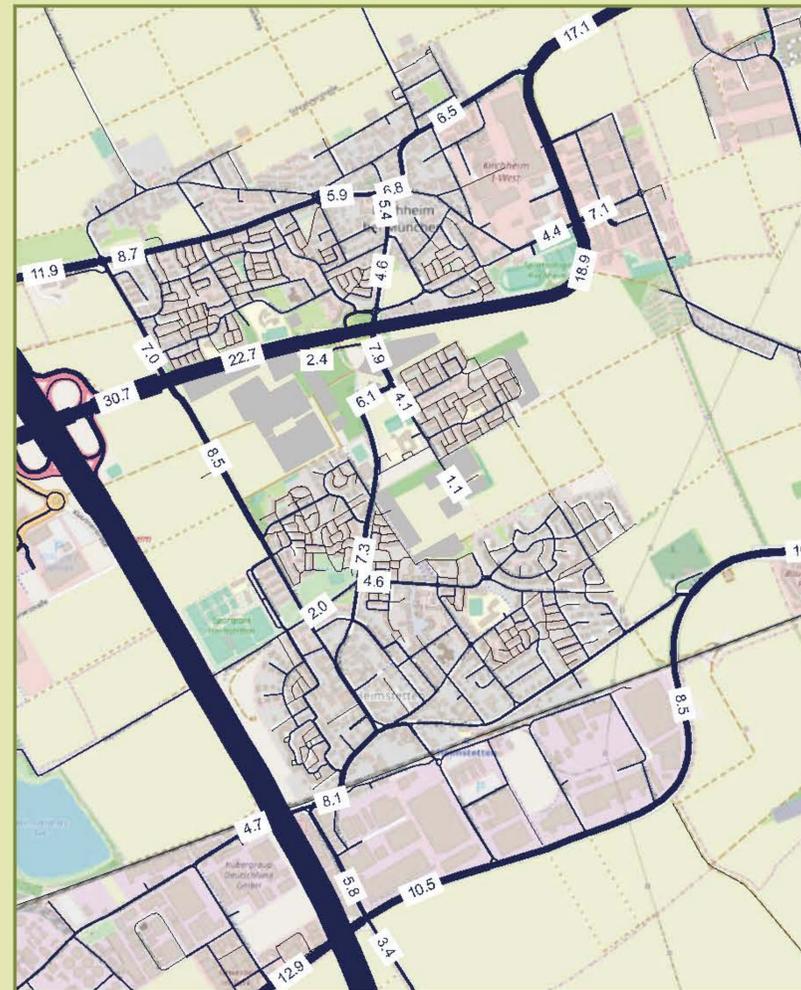


VERKEHRSENTWICKLUNG

mit Kirchheim 2030 und neuer Anbindung an die Staatsstraße



Verkehrsmodell absolute Belastungen heute



Planfall ohne neue Anbindung im Jahr 2030



Planfall mit neuer Anbindung im Jahr 2030



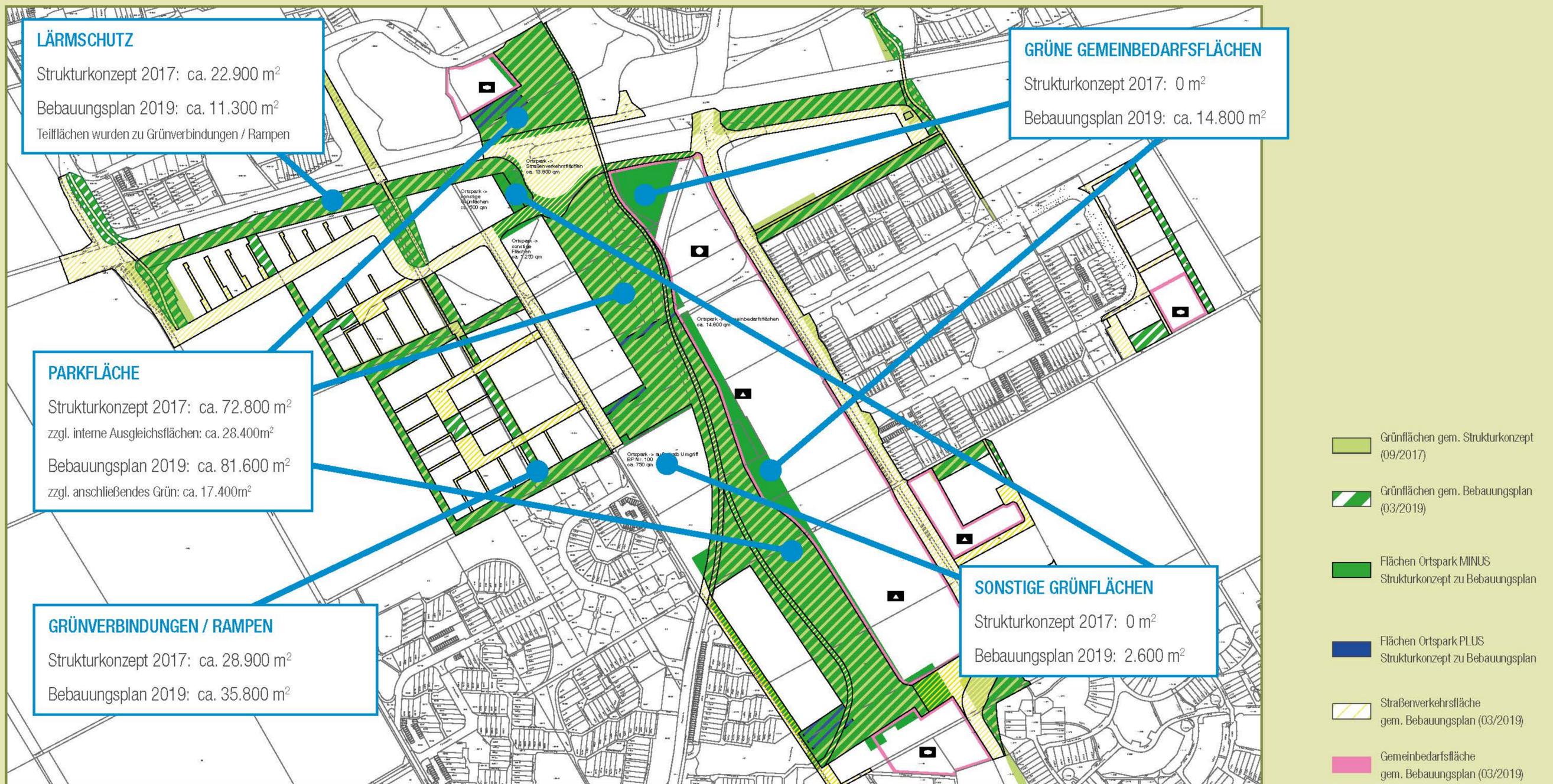
DER BEBAUUNGSPLAN

(Vorläufiger Entwurf vom März 2019)

Im weiteren Verfahren können noch weitere Änderungen z.B. durch die formelle Bürgerbeteiligung eingearbeitet werden, bevor im Dezember 2019 der endgültige Bebauungsplan verabschiedet wird.



GRÜNFLÄCHEN (Veränderungen zum Strukturkonzept)

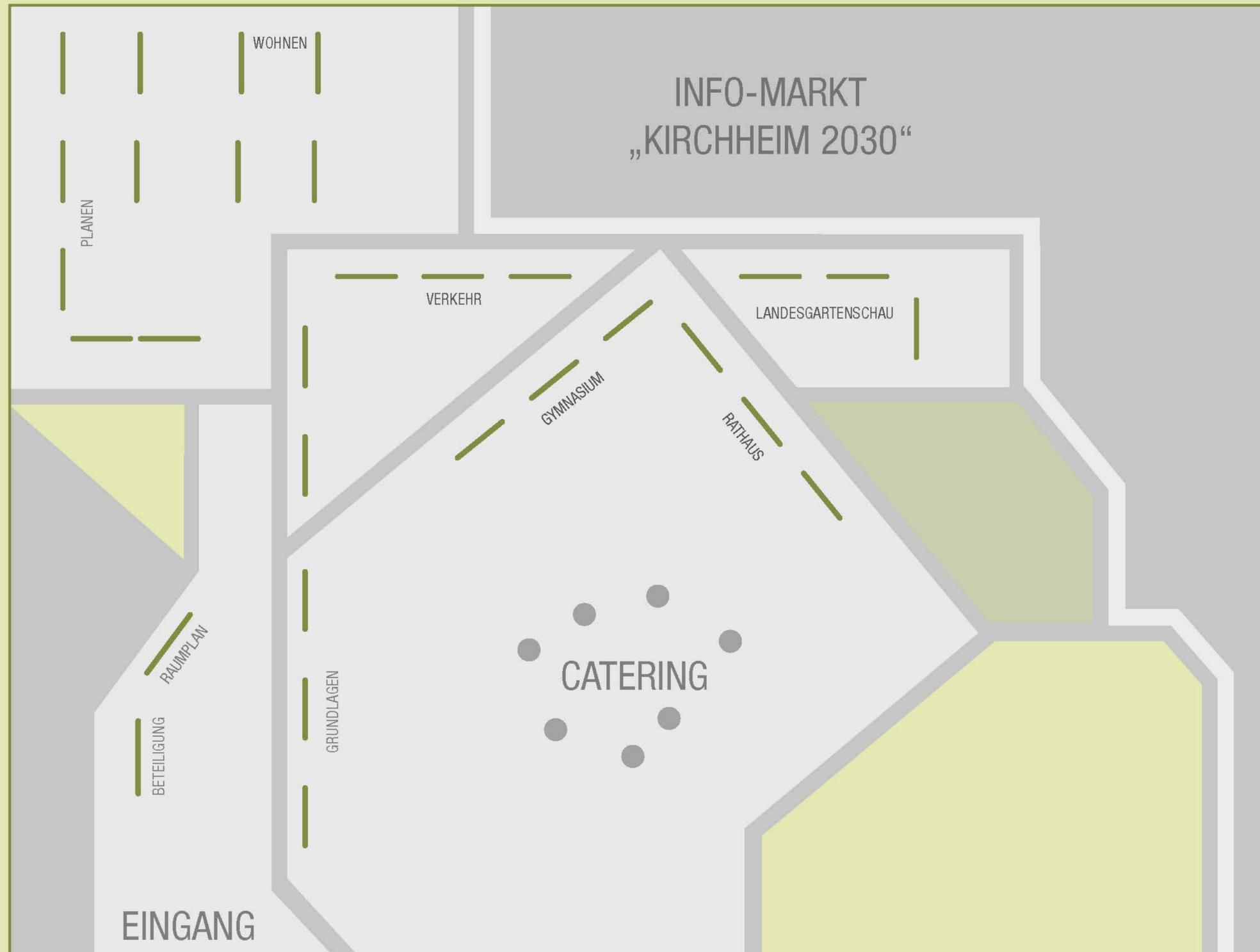


KIRCHHEIM 2030

RAUMPLAN



Kirchheim.



WICHTIGE SCHRITTE FÜR KIRCHHEIM 2030

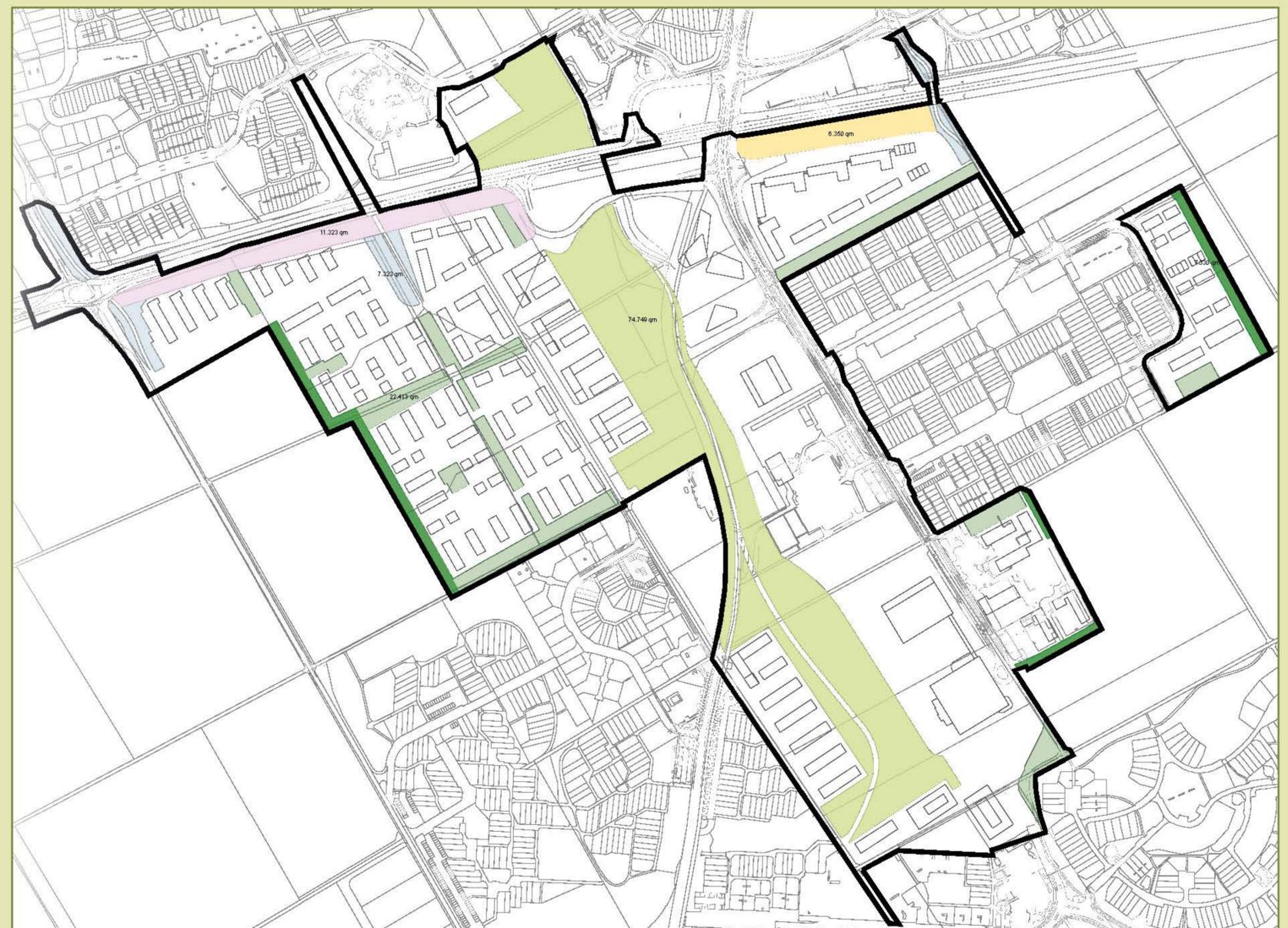


Wichtige Schritte des Bebauungsplanverfahrens



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (im Bebauungsplan)

	Ortspark davon Wege (Fuß- und Radwege), Gemeinbedarfsgrün und sonstiges Grün: ca. 25.000 m ²	ca. 99.000 m ²
	"Grüne Finger"	ca. 22.400 m ²
	Ortsrandeingrünung	ca. 7.300 m ²
	Böschungen	ca. 7.300 m ²
	Grünfläche Lärmschutz	ca. 11.300 m ²
	Grüne Ausgleichsfläche	ca. 6.400 m ²
	Gesamtgrün	ca. 153.800 m ²



DIE FLÄCHENVERTEILUNG IM ÜBERBLICK

Damit aus einem relativ groben Strukturkonzept ein rechtskräftiger Bebauungsplan werden kann, gehen wir zusammen mit den Fachplanern in die Konkretisierung – und dies in jedem Einzelbereich von Kirchheim 2030: bei den Wohnarealen wie im Ortspark, bei den Gemeinbedarfsflächen für Rathaus, Gymnasium, Kindertagesstätten und Seniorenzentrum ebenso wie in der Verkehrsführung.

Da geht es um Flächen, Funktionen, Zuwegungen und Erschließungen, jeweils gestützt durch Fachgutachten. Zudem fließen die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und weiterer Träger öffentlicher Belange in die Planung mit ein. All diese Impulse führen zu notwendigen Änderungen am ursprünglichen Strukturkonzept. So – und nur so – kann Baurecht geschaffen werden.

	STRUKTURKONZEPT, 24. SEPTEMBER 2017	BEBAUUNGSPLANENTWURF, 12. MÄRZ 2019
Gesamtfläche	ca. 486.600 m ²	ca. 477.600 m ² ***
Wohnbauland	ca. 158.000 m ²	ca. 141.000 m ² **
Gemeinbedarfsflächen	ca. 98.100 m ²	ca. 111.000 m ² *
Grünflächen	ca. 153.000 m ²	ca. 137.000 m ² *
Straßenverkehrsflächen	ca. 77.500 m ²	ca. 86.000 m ² ****

* Im aktuellen Bebauungsplanentwurf stehen bei den Grünflächen 129.483 m². Zzgl. der Fuß- und Radwege des Ortsparks ergeben sich ca. 137.000 m². Die Grünflächen sind allerdings weiterhin genauso groß wie im Strukturkonzept vom 24. September 2017. Die Reduktion der Zahl erklärt sich wie folgt: Zum einen wurde der Bebauungsplan Nr. 81 des JUZ, der weiterhin rechtskräftig ist, mit seinen Grünflächen aus dem Umgriff des B-Plans Nr. 100 genommen. Die Reduktion erklärt sich zudem aus der Erhöhung der Freiflächen bei den Gemeinbedarfsflächen Gymnasium, Erweiterung Sporthalle Mittelschule und Rathaus. Diese Detailschärfe des Bebauungsplanverfahrens ändert aber nichts an der Größe der Grünflächen. Diese sind auch als Gemeinbedarfsfläche Öffentliches Grün.

** Bei gleicher Geschossfläche wurde das Bauland um rund 16.500 m² reduziert – Grund dafür sind die für die einzelnen Wohnquartiere erforderlichen Erschließungsstraßen, die im Rahmen des ganzheitlichen Erschließungskonzeptes präzisiert wurden.

*** Der rechtskräftige Bebauungsplan 81 am JUZ wurde aus dem Umgriff dieses Bebauungsplans entfernt. Dort bleibt alles wie geplant.

**** Aufgrund genauerer Planungen von Straßen und Rampen, z.B. am Kirchheimer Oval ergibt sich eine Steigerung.

LANDESGARTENSCHAU – Terminplan





DIE WOHNGEBIETE

Mischung der Wohnformen

Wohngebiet Nord-West

- Mischung von Reihen- und Mehrfamilienhäusern
- Gliederung und Durchgrünung durch Grüne Fugen
- Nachbarschaftsplätze und Freiflächen
- Einbindung in das Wege-/ Straßennetz

Wohngebiet Nord

- Mehrfamilien- und Reihenhäuser
- Lärmschutz in Richtung der Staatsstraße
- ruhige Innenhöfe mit viel Grün
- Erhaltung des Gehölzbestands

Wohngebiet Ost

- Einfamilien-/ Reihenhäuser
- Nachbarschaftsplätze und Freiflächen
- ruhige Wohnlagen



Geförderter Wohnraum für Ortsansässige

30% der Wohngeschossfläche (i.H.v. 128.754 m²) in Kirchheim 2030 ist für Ortsansässige gebunden.

- 10% der Geschossfläche für das Kirchheimer Eigentumsmodell
- 20% der Geschossfläche für das Kirchheimer Mietmodell in zwei Stufen

Wohngebiet am Park

- Mehrfamilienhäuser orientiert zum Park
- offene Strukturen zur Blumensiedlung
- Nachbarschaftsplätze und Freiflächen

Wohngebiet Süd-Ost

- Mehrfamilienhäuser
- Ideale Lage zu Schulen und Park



WOHNEN – wichtige Fragen

BEI DER ANZAHL DER MEHRFAMILIEN- UND EINFAMILIEN-/REIHENHÄUSER HABEN SICH ÄNDERUNGEN ERGEBEN. WELCHE UND WARUM?

Der Anteil der Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern wurde um rund 7.000 m² erhöht – und im selben Umfang bei den Einfamilien-/Reihenhäusern reduziert. Zudem haben wir die Wohnungsgrößen an die derzeitige Durchschnittswohnungsgröße in Kirchheim angepasst. Damit begegnen wir der rasant steigenden Preisentwicklung bei Immobilien und ermöglichen mehr Bürgern bezahlbaren Wohnraum. Denn wir möchten, dass diejenigen Wohnformen angeboten werden, die von den Menschen in Kirchheim nachgefragt und auch finanziell gestemmt werden können. So muss, wer 2019 eine Wohnung oder ein Haus im Großraum München mieten oder kaufen möchte, dafür oft doppelt so viel bezahlen, wie noch vor zehn Jahren. Wer kennt nicht aus vielen Gesprächen den Satz: „Wer kann sich da überhaupt noch ein ganzes Haus leisten?“

KÖNNTEN DENN NICHT AUCH NOCH MEHR EINFAMILIEN- ODER REIHENHÄUSER ENTSTEHEN?

Im jetzigen Bebauungsplan ist bewusst je Parzelle nur das realisierbare Baufenster mit einer maximal möglichen Geschossfläche festgelegt. So können in einem Abschnitt bedarfsgerecht z.B. zehn breitere Häuser gebaut werden oder zwölf schmalere. Auf 254 Häuser kommt man einfach dann, wenn man die Parzellierung mit einem Standardmaß von 6 x 11 m je Reihenhäuser anwendet. Also, wenn alle Häuser gleich groß werden würden. Es können dann später durchaus nochmal mehr Häuser werden. Wir behalten uns als Gemeinde das Recht vor, die Verteilung von Mehrfamilien- und Einfamilien-/Reihenhäusern am Bedarf entlang zu steuern und den Wohnraum für die unterschiedlichen Interessen und Geldbeutel flexibel zuzuschneiden. Zudem sind in den letzten beiden Jahren im Ort andere Bauvorhaben auf den Weg gebracht worden, bei denen insgesamt rund 50 Häuser realisiert wurden oder bald noch entstehen. Ein Teil des Bedarfs im Segment von Einfamilien-/Reihenhäusern kann also schon vorab abgedeckt werden.

WAS SOLL ICH JETZT AM BESTEN MACHEN, WENN ICH MICH FÜR WOHNEIGENTUM ODER EINE MIETWOHNUNG IN KIRCHHEIM INTERESSIERE?

Im Rahmen der Realisierung von Kirchheim 2030 wird ab kommendem Jahr der **Verkauf von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern (Reihen-/Doppelhäuser)** sowie auch deren Vermietung sukzessive starten. Es wird dann sowohl ein freifinanziertes als auch ein gefördertes Angebot entwickelt. Zudem wird ein Teil des neu geschaffenen Wohnraums für Ortsansässige reserviert. Bauland zur freien Bebauung durch Privatinteressenten wird nach derzeitigem Planungsstand nicht angeboten.

Wir wollen nun sehr gerne rechtzeitig Ihre Wünsche berücksichtigen und bitten Sie, uns folgende Daten an die jeweilige(n) E-Mail-Adresse(n) zukommen zu lassen:

1. Wohnraumgröße und Zimmeranzahl | 2. Kaufinteresse frühestens | 3. Kaufinteresse spätestens

E-Mail-Adressen: **Eigentumswohnung:** etw@kirchheim2030.de, **Einfamilien-/Reihenhäuser:** efh@kirchheim2030.de oder bei **Interesse an beidem:** wohnraum@kirchheim2030.de

Anhand dieser Daten können wir den Bedarf genauer strukturieren und insbesondere auch das Modell für Ortsansässige konzipieren. Mit Beantwortung dieser Anfrage würden Sie sich gleichzeitig damit einverstanden erklären, dass wir Ihre Daten an folgende Wohnbauträger weitergeben, um eine direkte Kontaktaufnahme zu ermöglichen:

- DEMOS Wohnbau GmbH
- Deutsches Heim Wohnungsbaugesellschaft mbH
- DIBAG Industriebau AG

Bitte weisen Sie bei Ihrer Antwort gesondert darauf hin, wenn Sie dies ausdrücklich nicht wünschen.

Geben Sie uns gerne auch Bescheid, falls Sie alternativ bzw. zusätzlich auch Interesse an **Mietwohnraum** haben: miete@kirchheim2030.de