

# Letter of Intent

## Grüner Wohnen im Öko-Quartier Kirchheim



### Zwischen den Parteien

**Deutsches Heim Wohnungsbaugesellschaft mbH (Eigentümer)**  
Casinostraße 1  
85540 Haar

Nachfolgend „DH“ genannt

**Gemeinde Kirchheim**  
Münchner Straße 6  
85551 Kirchheim bei München

Nachfolgend „Gemeinde“ genannt

## Präambel

Im Zuge der Ortsentwicklung „Kirchheim 2030“ soll das Bauquartier WR 1(2) als Modellprojekt

### **Grüner Wohnen im Öko-Quartier Kirchheim**

entstehen. Hierzu verständigen sich oben genannte Parteien und der Bezirk Oberbayern als Hauptgesellschafter des Konzerns OH/DH – hier Deutsches Heim Wohnungsbaugesellschaft mbH zu folgendem LOI.

## Projektidee / Konzept

Das Projekt steht für gesundes klimagerechtes, bezahlbares, nachhaltiges Bauen und Wohnen unter folgenden Aspekten:

- Klimagerechte, nachhaltige Bauweisen
- Einsatz von ökologischen innovativen Dämmstoffen und Verbundbaustoffen im Massivbau, Holzbau und in der Hybrid-Bauweise
- Versorgung der Gebäude mit erneuerbaren/regenerativen Energieträgern
- Flexible Wohnformen
- Lebenszyklusbetrachtung mittels Gebäudezertifizierung

Auf Grundlage dieses LOI verständigen sich die Parteien für die weitere Zusammenarbeit in folgenden Punkten:

### **1. Städtebau / Bebauungsplan**

Durch die Gemeinde sind noch Anpassungen des Bebauungsplans Nr. 100 im WR 1(2) erforderlich. Die Gemeinde signalisiert Planungssicherheit durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Änderungen gemäß Anlage 1 (E-Mail vom 19.03.2021 mit Anlage der E-Mail vom 11.03.2021 an die Bauverwaltung). Ein Entwurf des Bebauungsplans Nr. 100 – 1. Änderung „Kirchheim 2030“ mit integriertem Grünordnungsplan bestehend aus Planzeichnung, Satzungstext, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 04.05.2021 wurde hierzu unter anderem am 04.05.2021 gebilligt.

### **2. Bauweise / Bauprodukte**

Das Projekt soll beispielhaft für die Anpassung an den Klimawandel sein. Es sollen nachhaltige und ressourcenschonende Bauprodukte, Baukonstruktionen und Energieträger verwendet werden, welche eingeführt und erprobt sind um einen Anreiz / eine Information für die Öffentlichkeit zu schaffen.

Die hier beschriebenen Maßnahmen beschränken sich derzeit auf die Bauweisen der Gebäudehülle und der Art der Energieversorgung, welche im Projektfortschritt weiter verfeinert und auch für den Innenausbau definiert werden.

## Gebäudehülle

- Nachhaltige Materialien der Fassade um energetischen, akustischen, hygienischen und ressourcenschonenden Anforderungen zu entsprechen
- Einfache Konstruktionsprinzipien – bei Herstellung, Montage, Wartung und Rückbau

## Bauprodukte

- Verwendung von Baustoffen die in der Herstellung, Verarbeitung, Nutzung und Entsorgung den Menschen und seine Umwelt aus heutigen Erkenntnissen nicht dauerhaft gefährden
- Trennbarkeit von Baustoffen bei Rückbau und Entsorgung
- Minimierter Ressourcenverbrauch bei der Herstellung der Baustoffe

Alle einzeln eingesetzten Bauprodukte und das gesamte Projekt soll nach DNGB begleitet und zertifiziert werden.

## **Projektbeispiele:**

### Projekt 1

Mehrfamilienhaus: Tragkonstruktion in Holzrahmenbauweise, Geschossdecken in Holz, Energieträger Geothermie, Dämmung aus Holzfaser, Kork, Biomasse, Recyclingstoffen, Holzfenster, Holzverkleidung außen, Innenverkleidung Holz. Die Dacheindeckung erfolgt als Gründach. Effizienzhaus 40 mit Nachhaltigkeitszertifikat (NH)

### Projekt 2

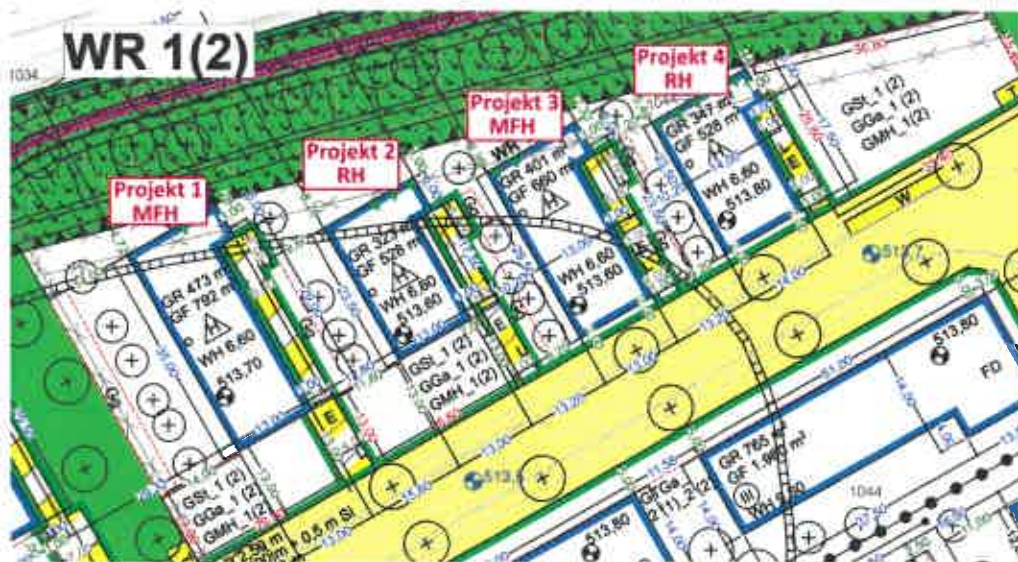
Reihenhaus in Hybridbauweise: Tragkonstruktion in Recyclingbeton (R-Beton) oder Leichtbeton, Geschossdecken in Holz, Energieträger Wärmepumpe mit Photovoltaik, Dämmung aus Hanf, Biomasse, Holzfenster, Holzverkleidung außen. Die Dacheindeckung erfolgt mit Dachstein. Effizienzhaus 40 mit erneuerbarer Energie (EE), Photovoltaik

### Projekt 3

Mehrfamilienhaus in Hybridbauweise. Tragkonstruktion mit klimaneutralen Ziegeln/Ziegelementen, Geschossdecken in Recyclingbeton (R-Beton) oder Leichtbeton, Energieträger Geothermie, Dämmung mit Kork, Schafwolle und Zellulose, Holzfenster. Die Dacheindeckung erfolgt als Gründach. Effizienzhaus 40 mit erneuerbarer Energie (EE)

### Projekt 4

Reihenhaus: Tragkonstruktion in Holzrahmenbauweise, Geschossdecken in Holz, Energieträger Wärmepumpe mit Photovoltaik, Dämmung mit Hanf, Holzfaser und Kork, Holzfenster, Holzverkleidung außen, Innenverkleidung Strohbauplatten mit Lehmputz. Die Dacheindeckung erfolgt mit Dachstein. Effizienzhaus 40 mit erneuerbarer Energie (EE)



Bei den Projektbeispielen bzw. der dargestellten Visualisierung handelt es sich um Ideen. Gestalterische Fragen (z. B. auch für die Dachformen) sind auf Basis des städtebaulichen Vertrages im Gestaltungsbeirat zu diskutieren und zu entscheiden.

### 3. Zeitschiene

Die Plananpassung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 100 soll im Zuge der Änderungen der Landesgartenschau aufgenommen werden und bis Ende 2021 zur Satzung beschlossen sein. DH verpflichtete sich, bis zu diesem Zeitpunkt die erforderlichen Bauanträge entsprechend den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates vorzubereiten.

Die Erschließung durch die Hauptstraße West ist bis zum Sommer 2022 nutz-/befahrbar herzustellen.

Für das Projekt ist angestrebt, dieses mit Beginn der Landesgartenschau im Frühjahr 2024 teilweise fertig herzustellen. Der Fertigstellungsgrad ist noch gemeinsam abzustimmen bzw. festzulegen.

### 4. Entwicklung eines integrierten Ausstellungskonzeptes für Mietergärten sowie Innenräume

Um das Projekt ggf. der Öffentlichkeit und vor allem den Besuchern und Besucherinnen der Landesgartenschau näher zu bringen, ist es Wunsch der Gemeinde dieses in das Ausstellungskonzept der Landesgartenschau zu integrieren. Neben den Mietergärten wäre es aus Sicht der Gemeinde und der Kirchheim 2024 GmbH (Durchführungsgesellschaft der Landesgartenschau Kirchheim 2024) wünschenswert, wenn auch die Innenräume ganz oder teilweise als Ausstellung des nachhaltigen Bauens zugänglich wären. Die Kombination aus nachhaltiger Bauweise des Hochbaus und nachhaltiger Gartengestaltung im Außenraum sollte hier erlebbar und erfahrbar sein. Umfang, Fertigstellungsgrad, der zeitliche Rahmen, die Besucherbetreuung sowie die damit verbundene Öffentlichkeitsarbeit ist noch näher zu definieren.

## **5. Wohlverhaltensklausel**

Im Übrigen sind sich die Parteien darüber bewusst, dass im Rahmen der vorliegenden Vereinbarung nicht alles geregelt werden konnte. Weshalb sie sich im Sinne der partnerschaftlichen Kooperation verpflichten alles zu tun und nichts zu unterlassen, um auch in Fällen und bei Problemen, die in diesem Vertrag nicht geregelt werden konnten, eine Durchführung des Projektes „Öko-Quartier Kirchheim“ WR1(2) entsprechend dem Geist und den Zielen dieses Vertrages zu gewährleisten. Dazu gehört erforderlichenfalls auch die Anpassung bzw. Änderung dieses Vertrages.

## **6. Sonstiges**

Die Regelungen in diesem LOI sind noch nicht abschließend. Ergänzungen und Änderungen bedürfen zur Wirksamkeit jedoch der Schriftform. Die Parteien verpflichten sich deshalb, die in diesem LOI getroffenen Regelungen und Ziele nach Treu und Glauben einvernehmlich zu erreichen ohne jedoch, dass hiermit eine einklagbare Verpflichtung begründet wird.

Seitenanzahl 1 – 5

Kirchheim, 31.08.2021

**DEUTSCHES HEIM**  
Wohnungsbaugesellschaft mbH

Michael Zaigler  
Geschäftsführer

Jürgen Hölzl  
Prokurist

i.V. Sandra Seiz  
Abteilungsleitung

**Bezirk Oberbayern**

Josef Mederer  
Bezirkstagspräsident und Aufsichtsratsvorsitzender

**Gemeinde Kirchheim bei München**

Maximilian Bötl  
Erster Bürgermeister