



Wohnen und arbeiten im Maschinenturm

Mit dem Umbau des ehemaligen Heizkraftwerkes zur Wohn- und Büroimmobilie The Seven zieht auch das Modell der Private Offices nach München. Denn in der zweiten und dritten Etage des ehemaligen 56 Meter hohen Maschinenturms des alten Heizkraftwerkes sind auf 1700 Quadratmetern private Büros geplant. Sie ermöglichen ihren Käufern das Arbeiten in unmittelbarer Nähe zu ihrem Zuhause – und bieten dennoch die nötige Abgrenzung. „The Seven wird seinen Bewohnern ein völlig neues Gefühl urbanen Lebens und Arbeitens bieten“, sagt Jörg Scheufele, Geschäftsführer der Projektgesellschaft alpha invest Projekt GmbH. FOTO THE SEVEN

Fertighaustrend Energieplus

Ein Haus, das mehr Energie produziert als es verbraucht

Nach einer Umfrage des Bundesverbandes Deutscher Fertigbau (BDF) nimmt das Interesse an Eigenheimen, die mehr Energie erzeugen als für Heizung und Warmwasser benötigt wird, stetig zu. Die Hersteller von Fertighäusern bieten Bauherren deshalb auch Energieplus-Häuser an. „Energiesparend ist der Standard, Energieplus der Trend“, urteilt BDF-Hauptgeschäftsführer Dirk-Uwe Klaas über die Entwicklung im Fertighausbau. Ein Parade-Beispiel dafür sei der Haus-Entwurf „Generation 5.0“ der Firma WeberHaus. Das Gebäude produziert mit Solarthermie und Photovoltaik 50 Prozent mehr Energie als es verbraucht. Der Überschuss wird unter anderem für die „Strom-Betankung“ eines Elektroautos in der hauseigenen Ladestation genutzt.

stunden aus Sonnenlicht zum Heizwärme- und Warmwasserbedarf bei. Ein großer Wasser-Pufferspeicher sorgt dafür, dass die Energie dann verfügbar ist, wenn sie benötigt wird.

Die Photovoltaik-Anlage erzeugt mit ihren 60 Modulen bis zu 11 000 Kilowattstunden Strom. Die Gesamtbilanz beeindruckt Fachleute: Das Haus erwirtschaftet über sein Sonnendach einen Energieüberschuss von 50 Prozent. Dieser kann als Haushaltsstrom genutzt oder gegen Vergü-



Der Hausentwurf „Generation 5.0“. FOTO BDF/WEBERHAUS

Energieplus-Häuser sind das Spitzenprodukt der Energieeffizienz im Fertighausbau. Schon seit den 1970er Jahren setzen die Hersteller konsequent auf eine dichte Gebäudehülle, umfassende Wärmedämmung und moderne Haustechnik. Was damals noch oft belächelt wurde, ist heute eines der wichtigsten Kaufargumente im Hausbau: Energiesparendkeit und der Einsatz von umweltschonenden Energieträgern.

Immer mehr Bauherren wünschen sich eine möglichst weitgehende Unabhängigkeit von Energieversorgern und steigenden Kosten für Öl oder Gas. Das ist dann möglich, wenn Strom und Wärme mit Photovoltaik und thermischen Solaranlagen selbst erzeugt werden. Die Fertighaus-Branche hat das Potenzial der erneuerbaren Energien früh erkannt und profitiert jetzt von ihrer Erfahrung in der intelligenten Einbindung von Energiespar-Technik in den Hausbau.

Eine solche Ideen-Schmiede ist auch WeberHaus. Das traditionsreiche Unternehmen aus dem baden-württembergischen Rheinau-Linx hat nach Meinung vieler Bauexperten mit dem „Generation 5.0“ ein Ausrufezeichen in Sachen solares Bauen gesetzt. Die fünf Röhrenkollektoren des Hausentwurfs steuern bis zu 6000 Kilowatt-

Der Clou des „Generation 5.0“ ist die leistungsfähige Ladestation für ein Elektroauto. Der Sprit kommt vom Dach, die Sonne erstickt die Zapfsäule.

Wie alle Fertighäuser werden auch Häuser im Energieplus-Standard individuell geplant. Das „Generation 5.0“ beweist, dass auch ganz auf Energiesparendkeit und Solarenergie ausgerichtete Eigenheime architektonisch anspruchsvoll sein können. Die Solaranlagen sind optisch ansprechend in das Pultdach integriert. Die Energiesparendkeit sieht man dem Haus von außen nicht an. Denn es ist die Konstruktion der Wände, die bei Fertighäusern in Holzbauweise eine platzsparende Wärmedämmung ermöglicht. Die beidseitig verschlossene Holztafel lassen im Inneren Raum für Dämmmaterialien, die bei konventionell gemauerten Häusern komplett außen aufgetragen werden müssen. > 85Z

Neue landesplanerische Beurteilung von Einzelhandelsbetrieben in Bayern

Rechtliche Zulässigkeit der Märkte unklar

Die Thematik des Einzelhandels gehört heute mit zu den schwierigsten Problemen im öffentlichen Baurecht. Dies gilt gleichermaßen für die Errichtung von SB-Märkten in bereits bestehenden Baugebieten beziehungsweise gewachsenen Innerortsbereichen (§ 34 BauGB) wie für die Neuausweisung von Baugebieten. Gerade für die Neuausweisung von großflächigem Einzelhandel gelten besondere Vorgaben, insbesondere die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, die im Zuge der Planungsentscheidung zwingend zu beachten sind.

Eine Pressemitteilung des bayerischen Wirtschaftsministeriums vom 21. Dezember 2010 mit der Überschrift „Neue Regelung bei der Zulassung von Supermärkten“, und die Berichterstattung hierüber hat nun große Erwartungen bei Investoren und Betreibern entsprechender Einzelhandelsbetriebe ausgelöst, und auf der „Gegenseite“, insbesondere den Kommunen und Einzelhandelsverbänden, große Bestürzung.

Diese Äußerung steht im Zusammenhang mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms, wonach Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufe sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete zentrale Orte) ausgewiesen werden sollen (LEP B II Ziff. 1.2.1.2 (Z)). Inhalt der Pressemitteilung war, dass auch für kleinere Gemeinden in ländlichen Bereichen die Ansiedlung von großflächigen Vollsortimentern möglich sein soll.

Was ist dran an dieser Äußerung des Wirtschaftsministeriums und welche rechtlichen Konsequenzen ergeben sich hieraus für die Praxis? Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass eine entsprechende angelegte „Lockerung“ keinen Einfluss auf bestehende Betriebe oder existierende Baurechte hat. Ferner hat diese Überlegung keine Konsequenzen für Einzelhandelsbetriebe, die nicht großflächig sind. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24. November 2005 liegt die Grenze zur Großflächigkeit bei 800 Quadratmetern Verkaufsfläche. Nur für solche Betriebe, die größer als 800 Quadratmeter Verkaufsfläche sind, spielt diese Äußerung des Wirtschaftsministeriums eine Rolle. Denn derartige Betriebe sind Sondergebieten und Kerngebieten vorbehalten.

Zielvorgaben beachten

Hintergrund hierfür ist, dass derartigen großflächigen Betrieben unterstellt wird, dass sie sich infolge von Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung von Zielen der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wesentlich auswirken können (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Ein Bebauungsplan für ein Sonder- oder Kerngebiet, welches großflächigen Einzelhandel vorsieht, ist nur dann möglich, wenn dies mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung vereinbar ist. Diese Zielvor-

gaben sind nicht im Wege der Abwägung überwindbar, sondern zwingend zu beachten. Eine Planung, die diese Zielvorgaben nicht berücksichtigt, ist unwirksam.

Schon seit längerer Zeit bestanden kleinere Gemeinden, dass sie aus Gründen der Regional- und Landesplanung keine Möglichkeit haben, großflächige Verbrauchermärkte anzusiedeln. Der heutige Standard entsprechender Betriebe sieht aber Verkaufsflächen von über 800 Quadratmetern vor. Die Ansiedlung eines solchen großflächigen Verbrauchermarkts war vielen Gemeinden aufgrund ihrer Größe infolge der Vorgaben im Landesentwicklungsprogramm nicht möglich beziehungsweise nur, wenn sie aufgrund spezieller Einzelhandelsgutachten nachweisen konnten, dass sie keine Schädlichkeit zulasten ihrer eigenen Versorgungsstruktur oder zulasten umliegender Gemeinden auslösten. Insoweit war es offensichtlich das Bedürfnis des Wirtschaftsministeriums, mit dem Beschluss diese Vorgabe zu lockern und großflächigen Vollsortimentern in ländlichen kleineren Gemeinden die Ansiedlung zu ermöglichen. Ausdrücklich sind Discounter hiervon ausgenommen.

Bereits im Hinblick auf die rechtliche Verbindlichkeit erscheint der Beschluss des Ministerrats fragwürdig, da die Vorgaben zu Art. 17 Abs. 2 LEP nicht beachtet sind, wonach die im Landesentwicklungsprogramm enthaltenen normativen Vorgaben als Rechtsverordnung beschlossen werden. Auch inhaltlich dürfte dieser Beschluss

rechtlich nicht zulässig sein, da die Differenzierung zwischen Lebensmittelvollsortimentern auf der einen Seite und Discountern auf der anderen Seite keine sachlich gerechtfertigte Differenzierung darstellt.

Keine Fragen offen lassen

Anzumerken ist, dass auch die bisherige Regelung im Landesentwicklungsprogramm nicht unstrittig ist, insbesondere die Frage, ob es sich bei der Vorgabe, wonach Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Unterzentren oder in zentralen Orten höherer Stufe sowie in Siedlungsschwerpunkten ausgewiesen werden dürfen, tatsächlich um eine Zielvorgabe und nicht bloß um einen Grundsatz handelt, der im Wege der Abwägung überwindbar ist. Verschiedene Verwaltungsgerichte haben sich zu anderen Landesentwicklungsprogrammen in der Bundesrepublik bereits in dieser Hinsicht geäußert.

Das Wirtschaftsministerium überarbeitet augenblicklich das Landesentwicklungsprogramm. Es bleibt zu hoffen, dass gerade diese für die Versorgung der Bevölkerung wichtige Regelung neu definiert wird, so dass sie bei der Anwendung keine rechtlichen Fragen offen lässt. > MICHAEL HAUTH/ROBERT BIEDERMANN

Beide Autoren sind Fachanwälte der Kanzlei Tittel, Hauth & Partner Rechtsanwälte.

In München-Sendling tut sich was: GEWOFAG wertet Quartier an der Passauerstraße auf

Modellprojekt der Obersten Baubehörde

Wie kann ein in die Jahre gekommenes innerstädtisches Quartier so verändert werden, dass neue attraktive Wohnungen für Familien mit Kindern entstehen und sich gleichzeitig die Wohn- und Lebensqualität der jetzigen, vielfach älteren Bewohner verbessert? Im Rahmen des Programms „IQ – Innerstädtische Wohnquartiere“ fördert der Freistaat zehn Modellprojekte, die beispielhaft zeigen sollen, wie so etwas gelingen kann, wie eine Steigerung der Attraktivität innerstädtischer Wohnquartiere für Menschen aller Altersstufen möglich ist.

Eines der zehn Modellvorhaben, die die Oberste Baubehörde aus den Bewerbern ausgewählt hat, ist das GEWOFAG-Quartier an der Passauerstraße in München-Sendling. Die Siedlung mit rund 430 Wohnungen aus den 1930er- und 1950er-Jahren wird ab 2012 modernisiert und erweitert.

Den Planungswettbewerb gewonnen hat das Architekturbüro Maier Neuberger Architekten mit Realgrün Landschaftsarchitekten, deren gemeinsamer Entwurf sowohl die Modernisierung, als auch die Aufstockung und den Neubau von Wohnungen beinhaltet.

„Der Entwurf hat das Preisgericht überzeugt, weil sich städtebauliche Ergänzungen und neue Architektur selbstbewusst und gut in die Wohnsiedlung und ihre Umgebung einfügen“, fasste der Vorsitzende des Preisgerichts, Thomas Joher, die Entscheidung zusammen. Überdies verbindet das Konzept strukturelle Verbesserungen für alle Generationen, zum Beispiel familiengerechte Wohnungen und einen Pflegestützpunkt für ältere oder behinderte Menschen. „Wir wollen ein lebendiges, funktional gemischtes Wohnquartier für Jung und Alt“, sagt Gordona Sommer, Geschäftsführerin der

GEWOFAG, „was sich zu 100 Prozent mit den Zielen des IQ-Förderprogramms deckt.“

Insgesamt wird die GEWOFAG rund 27 Millionen Euro in die Aufwertung des Wohnquartiers an der Passauerstraße/Ecke Gottfried-Böhm-Ring investieren – als Teil eines insgesamt 330 Millionen Euro teuren Quartiersentwicklungsprogramms, das die GEWOFAG bis 2020 in verschiedenen Stadtvierteln Münchens durchführt.

2012 werden die Baumaßnahmen zur Modernisierung und Umgestaltung von rund 260 der insgesamt 430 Wohnungen der Siedlung beginnen und sie auch energetisch auf den neuesten Stand bringen. Nachtspeicheröfen sollen entfernt und die Wohnungen an umweltfreundliche Fernwärme angeschlossen werden. Voraussichtlich werden fünf Gebäudezeilen um ein oder zwei Stockwerke erweitert.

Das Quartier verfügt bereits über große Grünflächen, die neu gestaltet werden. Darüber hinaus sollen Erdgeschosswohnungen mit Mietergärten und die übrigen Wohnungen mit Balkonen ausgestattet werden. Als Beitrag zur Verkehrsberuhigung erhalten die Häuser Tiefgaragen, so dass sich die Aufenthaltsqualität in den Außenbereichen deutlich erhöhen wird. Schließlich soll in Sendling ein weiterer Stützpunkt von „Wohnen im Viertel“ mit barrierefreien Wohnungen, einem Ambulanten Dienst und einem Bewohnertreffpunkt die Versorgung älterer und behinderter Mieter im Quartier sicherstellen. „Von dieser umfassenden Aufwertungsmaßnahme profitieren sowohl die heutigen Bewohner in Sendling“, freut sich GEWOFAG-Geschäftsführerin Sommer, „zumal sich die Mieten trotz des hohen Aufwands nur moderat erhöhen werden.“ > 85Z

Technisierung der Wohnung

Ein Sender, drei Anwendungen

Das voll vernetzte, intelligente „e-Home“ ist noch lange nicht der Standard. Eine von elero durchgeführte Online-Umfrage bestätigt den Trend: Nur 22 Prozent streben eine komplette Hightech-Wohnung an. Fast doppelt so viele Befragte wünschen sich aber eine Technisierung in Teilbereichen. So ist es zum Beispiel komfortabel, wenn auf Tastendruck die Rollläden oder Jalousien herunterfahren und man mit derselben Steuerung auch die Beleuchtung ausschalten sowie die Alarmanlage aktivieren kann. Bereits heute ist es möglich, diese drei Anwendungen in wenigen Schritten zu kombinieren.

Dafür sollten zunächst die Rollläden mit Funkantrieben motorisiert sein. Der Vorteil der Funktechnik liegt im geringeren Aufwand für die Verdrahtung: Der Monteur muss keine Steuerleitungen zwischen dem Antrieb und Wandschalter verlegen. Ein weiterer Pluspunkt: Mit der drahtlosen

Technik lassen sich die Rollläden nicht nur per Wand-, sondern auch per Handsender steuern.

Damit die Steuerungen mehr können als nur den Sonnenschutz zu bewegen, fehlt noch ein spezielles Zubehör von elero, der Revoio-868. Der kleine Funkempfänger hinter einem Wandsender installiert. Dort kann er neben den Rollläden auch Lichtquellen ansprechen. Eine weitere Version dieses Geräts kann Signale an die Alarmanlage weitergeben. Beide Geräte werden in einer Unterputzdose angebracht und mit der Licht- oder Alarmanlage vernetzt.

In einen Mehrkanal-Handsender wie den VarioTel Plus lernt der Monteur nun die einzelnen Anwendungen ein – Rollläden, Licht und Alarmanlage jeweils auf einem eigenen Kanal. Alle Anwendungen sind über denselben Handsender steuerbar, wenn zwischendurch mit der „Select“-Taste der Kanal gewechselt wird. > 85Z

FILTER

Filter für sämtliche Lüftungs- und Klimaanlageanlagen:
Filtermatten, Filterkassetten, Taschenfilter, Fettfangfilter und Wasserfilter.

Winiinger GmbH – Filtertechnik – Industrieprodukte
Meraner Str. 4 - 86165 Augsburg – Telefon 08 21 / 79 10 14 –
Fax 08 21 / 71 98 21
E-Mail: Winiinger1@aol.com Internet: www.winiinger-filter.de