



„Irgendwann muss die Detailarbeit fürs Quartier gemacht werden – wir machen sie jetzt, in der intensiven Wettbewerbsvorbereitung.“

©: Schirmer Architekten + Stadtplaner, Würzburg

Quartiersentwicklung Endorfer Au in Rosenheim

NUTZUNGSART: Wohnen

GRÖSSE DES QUARTIERS: ca. 5,5 ha

PROJEKTTRÄGER, BAUHERR:

GRWS Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft der Stadt Rosenheim mbH

SCHWERPUNKTE: Nachhaltigkeit, Klimaanpassung, Mobilität, Sozialverträglichkeit, Wirtschaftlichkeit, Akteurs- und Bürgerbeteiligung

Im Zuge der Wettbewerbsvorbereitung hat sich gezeigt, dass mit der vollständigen Absage an viergeschossige oder höhere Gebäude die Nachverdichtungsziele nicht erreicht werden können. Denn der weitgehende Erhalt des umfangreichen Baumbestands, ebenerdige Stellplätze, eingeschossige Nebengebäude und oberflächennahe Versickerungseinrichtungen erfordern einen sehr hohen Grundstücksanteil im Verhältnis zur realisierbaren Bruttogeschossfläche.

Wirtschaftlichkeit durch frühzeitige Einbindung der Bauwirtschaft

Um das ambitionierte Wohnungsbauziel wirtschaftlich umsetzen zu können, setzt die städtische Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft GRWS auf Bauabschnitte, serielle Bauweise und die enge Zusammenarbeit mit Bauunternehmen. Abhängig vom städtebaulichen Realisierungswettbewerb wird das für die Wohngebäude erforderliche Baurecht durch ein Vorbescheids- oder Bebauungsplanverfahren geschaffen. Bei der Hochbaurealisierung strebt die GRWS die Entwicklung von maximal vier unterschiedlichen Haustypen an, mit denen der gesamte angestrebte Wohnungsmix abgebildet werden kann. Die Herausforderung besteht darin, im Realisierungsprozess den architektonisch gestalterischen Anspruch der GRWS gesichert zu verankern.

Geändertes Stellplatzrecht

Zum 1. Oktober 2025 sind in Bayern Änderungen im Stellplatzrecht in Kraft getreten. Die Pflicht zur Schaf-

Impulse



Städtebaulicher Realisierungswettbewerb als Innovationsmotor

Der städtebauliche Realisierungswettbewerb ist das zentrale Werkzeug, um die komplexen Herausforderungen der Nachverdichtung im Quartier Endorfer Au zu meistern. Die Besonderheiten des Standorts – etwa die Unmöglichkeit, Tiefgaragen zu errichten, oder die Notwendigkeit, Nebenflächen wie Abstell-, Trockenräume und Fahrradunterstellmöglichkeiten in Nebengebäuden vorzusehen – erfordern kreative Lösungsansätze. Ziel ist es, mit dem Wettbewerb architektonisch hochwertige, wirtschaftlich tragfähige und sozial ausgewogene Konzepte zu erhalten. Dabei wird die in der Feinuntersuchung vorgeschlagene Dreigeschossigkeit bewusst zur Disposition gestellt.



fung von Stellplätzen wird nicht mehr automatisch durch die Bayerische Bauordnung geregelt, sondern auf die Gemeinden übertragen. Da in der Endorfer Au ausschließlich Wohnungen im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) errichtet werden, gilt für alle Neubauten der Schlüssel von 0,5 Stellplätzen je Wohnung. Eine soziale Mischung innerhalb der Bewohnerschaft soll durch die Realisierung von Wohnungen in allen Einkommensstufen der EOF erreicht werden. Gemeinsam mit einem externen Dienstleister werden die Wettbewerbsvorgaben zudem für ein maßgeschneidertes Mobilitätskonzept für die Endorfer Au erarbeitet. Ziel ist es, dass die notwendigen Kompensationsmaßnahmen des reduzierten Stellplatzangebots von den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern auch tatsächlich mitgetragen werden.

Beteiligung



Die Einbindung der Bürgerschaft und der relevanten Fachämter ist ein zentraler Bestandteil des Planungsprozesses. Zu Beginn der Planungsphase wurde eine Bewohnerwerkstatt durchgeführt, bei der vor allem Fachleute anwesend waren. Parallel dazu wurden die Expertisen der städtischen Fachbereiche eingeholt, um eine fundierte Grundlage für die weitere Planung zu schaffen. Im weiteren Verlauf wurden Workshops mit dem Aufsichtsrat durchgeführt sowie die Ergebnisse der Feinuntersuchung dem Stadtrat, dem Aufsichtsrat und der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die bisherigen Beteiligungsformate haben gezeigt, dass sowohl bei den Bürgerinnen und Bürgern als auch den Fachämtern klare Rahmenbedingungen und realistische Erwartungen gesetzt werden müssen. Im Quartier mit sozial herausfordernder Struktur und hoher Diversität ist es besonders wichtig, keine falschen Hoffnungen zu wecken und Überforderungen zu vermeiden. Bei der Einbindung der Fachämter empfiehlt es sich, diese gezielt in der Wettbewerbsvorbereitung zu einzelnen Themen zu konsultieren. So wird ein gemeinsames Problembewusstsein gefördert und die spätere Umsetzung erleichtert.

Projekt



Die Endorfer Au im Südwesten Rosenheims ist ein Wohnquartier aus den 1950er Jahren mit derzeit ca. 350 Wohneinheiten. Die in die Jahre gekommene Siedlung befindet sich in einem Sozialen Stadtgebiet und weist auffällig viel Bestandsgrün auf. Die GRWS will das Quartier weiterentwickeln und auf ca. 450 Wohneinheiten nachverdichten. Um die Qualität der Entwicklung sicher zu stellen, wurde bereits eine städtebauliche Feinuntersuchung erarbeitet. Es sind sowohl der Abbruch von ca. 130 nicht sanierungsfähigen Wohnungen und der Neubau von 230 Wohnungen vorgesehen als auch die Sanierung von 90 bestehenden Wohneinheiten.

Das Projekt ist im Modellvorhaben Gebäudetyp-e des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vertreten. Dabei geht es um die Frage, wie die Baukosten durch Vereinfachung der Bau- und Ausstattungsstandards ohne Vernachlässigung der Qualität der Architektur und des Quartiers reduziert werden können. Die neuen Gebäude sollen in serieller Bauweise errichtet und die Gebäudetechnik auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Weitere Informationen



- [Endorfer Au - Weichen für Weiterentwicklung sind gestellt](#)
- [FU Endorfer Au, Rosenheim, Schirmer Architekten + Stadtplanung GmbH](#)
- [Quartiersentwicklung Endorfer Au - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr](#)

VORTRAG VON:

Joachim Seethaler
GRWS Rosenheim
j.seethaler@grws-rosenheim.de

KONTAKT

Projektteam LANDSTADT BESTAND, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München, Landstadt@stmb.bayern.de www.landstadt.bayern.de