

# ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

**FELDAFING: HANS ALBERS VILLA**

**SANIERUNG BESTAND UND  
NEUBAUTEN**

(22040)

## 1 Vorhabensträger

Die Technische Universität München (TUM): Junge Akademie mit Sitz in Freising plant die Renovierung der bestehenden Hans-Albers-Villa sowie die Errichtung von 2 weiteren Seminargebäuden auf dem Areal.

Das öffentliche Kanalnetz, an welches angeschlossen werden kann, wird durch den Abwasserverband Starnberger See (AV STA) mit Sitz in Starnberg betrieben.

Die Projektsteuerung des Bauvorhabens erfolgt durch die MoTo Projektmanagement GmbH mit Sitz in Ismaning.

## 2 Vorgang

Entlang des Grundstückes der Hans-Albers-Villa (HAV) verläuft einer der Hauptsammler des AV STA. Er dient ausschließlich zur Aufnahme von Schmutzwasser = häusliches Abwasser. Niederschlags- / Schichten- oder sonstige Wässer dürfen dort nicht eingeleitet werden.

Die bestehende Anschlussleitung der HAV mit Anbindung am Hauptsammler wurde im Jahr 1987 als Entwässerungsbestandsplan registriert, so dass die bestehende Kanal-Hausanschlussleitung vermutlich noch älteren Datums ist.

Dem AV STA liegt eine Kanaluntersuchung zu der Leitung vor.

Das Niederschlagswasser wurde laut diesem Plan über eine Sammelleitung westlich gelegenen Teich-/"Gumpen"anlagen zugeleitet, welche wiederum weiter südlich in den Säggraben münden, sofern die Teiche überlaufen sollten.

## 3 Bestand

Im Bestand liegen die unter Ziff. 2 beschriebenen Abwasserleitungen vor.

Im Vorfeld der Arbeiten ist ein Baugrundgutachten erstellt worden, welches aufzeigt, dass im betrachteten Areal eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist. Es sind durchweg nur sehr bindige Böden vorhanden, welche einen kf-Wert aufweisen, der im nicht sickerfähigen Bereich liegt.

Die Schmutzwasserleitungen sind laut Untersuchung des AV STA nicht mehr dicht und verlaufen mutmaßlich im Wurzelbereich großer bestehender Bäume, so dass sie offenkundig mehr oder minder stark beschädigt sind.

Ferner erlaubt die Lage und Höhenlage der alten Leitung keine Anbindung (lage- und höhenmäßig) der beiden geplanten Neubauten im Freispiegelgefälle.

Für die Niederschlagsentwässerung der geplanten Bauten gibt es im Bestand keine Anschlussmöglichkeit im Sinne einer Vorflut (Kanal, Fließgewässer o.ä.).

Das Niederschlagswasser läuft im Bestand überwiegend in die unter Ziff. 2 beschriebenen Teiche und zu einem geringeren Teil offen über die Oberfläche Richtung Osten zum See hin.

Die Gebäude (Bestand und geplant) liegen weitestgehend auf dem Hochpunkt des Grundstückes, so dass von der HAV aus das Niederschlagswasser in alle Richtungen in freiem Gefälle vom Gebäude aus weg abfließen kann.

Für die geplanten Gebäude ist die Situation ähnlich, sie liegen jedoch nicht auf den absoluten Hochpunkten, aber auch von dort läuft das Niederschlagswasser frei ins Gelände ab.

Das Grundstück ist sowohl im Bestand als auch mit den geplanten Neubauten nur geringfügig versiegelt im Verhältnis zur Grundstücksgröße.

## **4 Art und Umfang der Planung**

Für die Entsorgung der Abwässer wurde allein schon aufgrund des Alters der bestehenden Anlagen eine Neuplanung durchgeführt.

### **4.1 Schmutzwasserkanalisation**

In enger Abstimmung mit dem AV STA wurde die gesamte Anschlussleitung neu konzipiert.

Die Anbindestelle wurde gemeinsam festgelegt und bis ca. 5 m vor dem Anschluss an den Hauptsammler neu verlegt. Sie wurde so gewählt, dass die Trasse nun frei von Baumbestand ist. Der Zusammenschluss mit dem Hauptsammler des AV STA wird durch deren Vertragsfirma erstellt.

Die neue Anschlussleitung ermöglicht die Anbindung aller neuen Entwässerungsstellen der HAV sowie auch die Anbindung der beiden geplanten Neubauten. Die Planung ist abgestimmt und durch den AV STA freigegeben worden. Im Nachgang ist noch ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellung aller Entwässerungsstellen in den Gebäuden beim AV STA einzureichen.

## 4.2 Regenentwässerung

Das Niederschlagswasser wird von den Dachflächen der Gebäude gesammelt und mehreren verschiedenen geplanten Zisternen zugeführt. Die endgültige Lage ergibt sich noch aus den Ausführungsplänen der sonstigen Sparten, Einbauten und Bepflanzungen.

Die Zisternen dienen ausschließlich der Nutzung zur Bewirtschaftung der Außenanlagen.

Die Dacheindeckungen werden alle metallfrei ausgeführt.

Die einzelnen Einzugsflächen sind allesamt deutlich kleiner als 1.000 m<sup>2</sup> so dass sie gem. NWFreiV erlaubnisfrei sind.

Die verschiedenen geplanten Zisternen werden mit Notüberläufen versehen, welche – wie im Bestand – das Überlaufwasser Richtung der bestehenden Teiche ableiten.

Im Falle von Starkniederschlägen wird das überlaufende Wasser Richtung Tümpel, Richtung See oder in die südwestlich gelegenen Hänge ablaufen und breitflächig verrieseln, verdunsten bzw. abgeleitet. Eine Gefahr der Überflutung besteht daher weder für die Gebäude auf dem Areal, noch für umliegende Anwesen.

Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades des Grundstückes ist auch eine technische bzw. planmäßige Drosselung des Niederschlagswassers nicht angezeigt.

Das Konzept wurde mit dem Zuständigen Wasserwirtschaftsamt telefonisch und per Mail abgestimmt.

## 5 Aufgestellt

Aufgestellt, Planegg, den 26.09.2025.



Börzsöny  
Renner Consulting  
GmbH