

Telefon: 233 -26086
233 -24538
233 -25359
Telefax: 233 -24213

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung - Planungsgruppe
Bezirk Mitte (Stadtbezirk 1, 2 und 5)
PLAN-HA II/21P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/21V

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Bothestraße (südlich),
Leuchtenbergring (westlich),
Bahnlinie München - Rosenheim (nördlich)
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 491)**

- A) Bekanntgabe des Ergebnisses des Ideen- und Realisierungswettbewerbes „Quartier Haidenauplatz und Headquarter 2 der UniCredit Bank AG“ in München
- B) Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1956 vom 25.04.2007 in einem Teilbereich

Stadtbezirk 5 – Au-Haidhausen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11019

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.12.2023 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">- Realisierungswettbewerb „Quartier Haidenauplatz und Headquarter 2 der UniCredit Bank AG “ in München- Einleitungsantrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung
Inhalt	Wesentliche Inhalte sind unter anderem <ul style="list-style-type: none">- Bekanntgabe der Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs- Vorstellung des Projektes- Stellungnahme der Verwaltung zum Einleitungsantrag und- Beschlussfassung über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens mit Grünordnung Nr. 1956c
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-

Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis von den unter Punkt A) des Vortrags der Referentin dargestellten Ergebnisses des Ideen- und Planungswettbewerbs. 2. Dem Antrag der Omnia Grundstücks-GmbH & Co. Objekt Haidenauplatz KG, eine Projektgesellschaft der HVB Immobilien AG (Tochtergesellschaft der UniCredit Bank AG) vom 28.08.2023 auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB wird entsprochen. 3. Der Beschluss zur Fortschreibung des Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c vom 09.11.2022 wird für den Teilbereich Leuchtenbergring und Bothestraße qualifiziert, indem nunmehr auf Antrag der Vorhabenträgerin Omnia Grundstücks-GmbH & Co. Objekt Haidenauplatz KG die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c gemäß § 12 BauGB für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 24.08.2023, M = 1 : 2.500, schwarz umrandete Gebiet Omnia Grundstücks-GmbH & Co. Objekt Haidenauplatz KG eingeleitet wird. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses. 4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. 5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c; Haidenauplatz Nord; HVB; Omnia; S-Bahnhaltepunkt Leuchtenbergring
Ortsangabe	Stadtbezirk 5 – Au-Haidhausen

Telefon: 233 -26086
233 -24538
233 -25359
Telefax: 233 -24213

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung - Planungsgruppe Bezirk
Mitte (Stadtbezirk 1, 2 und 5)
PLAN-HA II/21P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/21V

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich), Bahnlinie München - Rosenheim (nördlich) (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 491)

- A) Bekanntgabe des Ergebnisses des Ideen- und Realisierungswettbewerbes „Quartier Haidenauplatz und Headquarter 2 der UniCredit Bank AG“ in München**
- B) Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1956 vom 25.04.2007 in einem Teilbereich**

Stadtbezirk 5 – Au-Haidhausen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11019

Vorblatt zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.12.2023 (SB)

Öffentliche Sitzung

I.	Vortrag der Referentin	1
A)	Bekanntgabe des Ergebnisses des Ideen- und Realisierungswettbewerbs	1
1.	Ideen- und Realisierungswettbewerb	2
1.1	Anlass und bisheriges Verfahren / Sachstand / Rahmenbedingungen	2
1.2	Wettbewerbsaufgabe / Ziele des Wettbewerbs	3
1.3	Wettbewerbsverfahren.....	4
1.4	Einbindung der Öffentlichkeit	5
2.	Wettbewerbsergebnis	5
B)	Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1956c	14
1.	Beschreibung des Projektes	15
2.	Stellungnahme der Verwaltung zum Vorhaben	15
3.	Verfahren gemäß § 13 a BauGB, Planfeststellungsverfahren	17
4.	Sozialgerechte Bodennutzung	18
	Beteiligung der Bezirksausschüsse.....	19
II.	Antrag der Referentin	20
III.	Beschluss.....	21

Telefon: 233 -26086
233 -24538
233 -25359
Telefax: 233 -24213

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung - Planungsgruppe
Bezirk Mitte (Stadtbezirk 1, 2 und 5)
PLAN-HA II/21P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/21V

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich), Bahnlinie München - Rosenheim (nördlich) (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 491)

- A) Bekanntgabe des Ergebnisses des Ideen- und Realisierungswettbewerbes „Quartier Haidenauplatz und Headquarter 2 der UniCredit Bank AG“ in München**
- B) Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1956 vom 25.04.2007 in einem Teilbereich**

Stadtbezirk 5 – Au-Haidhausen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11019

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
3. Wettbewerbspläne der Preisträger
4. Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses BA 5

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.12.2023 (SB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

A) Bekanntgabe des Ergebnisses des Ideen- und Realisierungswettbewerbs

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 09.11.2022 die Fortschreibung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1956 und die Aufstellung des Teilbebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1956c (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06939) beschlossen und der Vorbereitung und Durchführung eines Wettbewerbes für den Bereich Haidenauplatz (nordöstlich und südwestlich), Bahnlinie München - Rosenheim (nordwestlich) zwischen Leuchtenbergring und Ostbahnhof (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 491) zugestimmt (siehe Anlage 2).

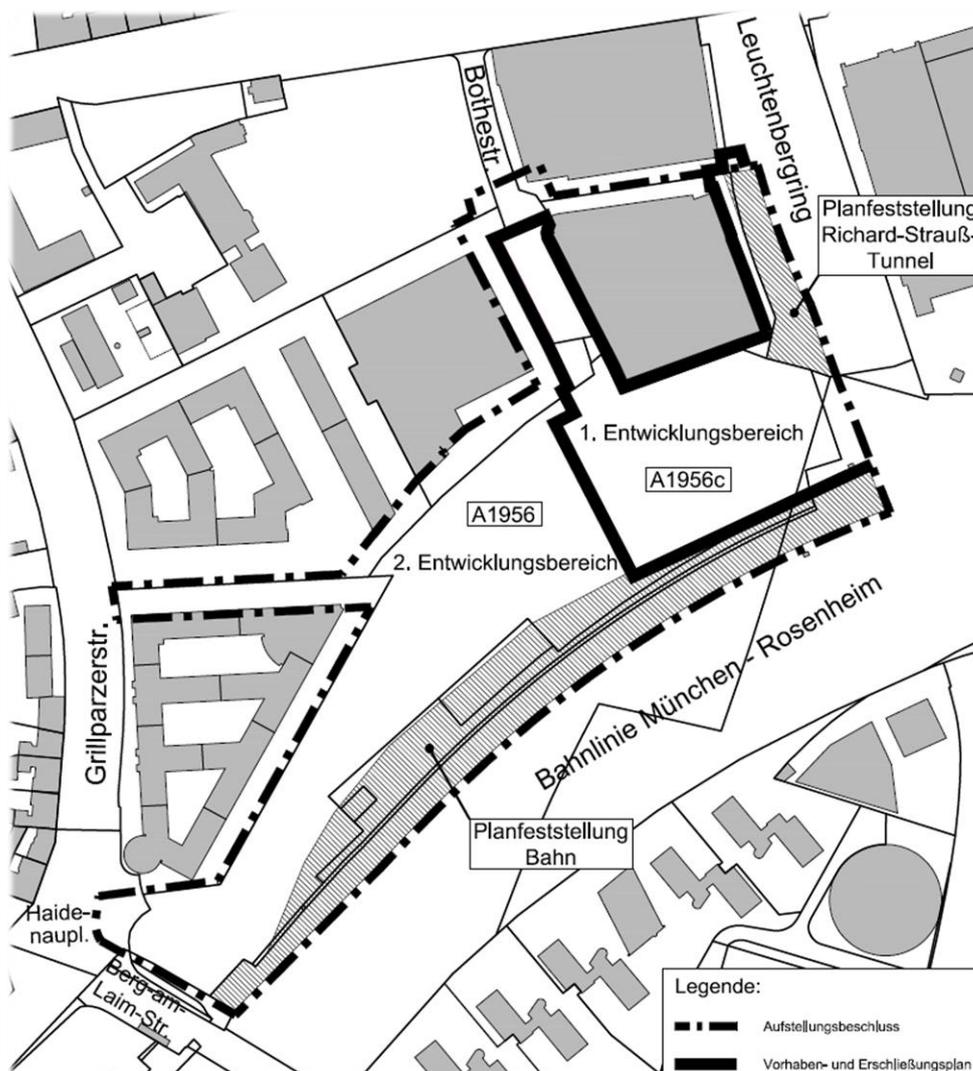
Mit dem oben genannten Beschluss wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des Ideen- und Realisierungswettbewerbes zu berichten und auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses das Bebauungsplanverfahren fortzuführen.

1. Ideen- und Realisierungswettbewerb

1.1 Anlass und bisheriges Verfahren / Sachstand / Rahmenbedingungen

Die Omnia Grundstücks-GmbH & Co. Objekt Haidenauplatz KG, eine Projektgesellschaft der HVB Immobilien AG (Tochtergesellschaft der UniCredit Bank AG), beabsichtigt, ihr Areal im Bereich Haidenauplatz / Leuchtenbergring in München baulich zu entwickeln.

Auf der heute unbebauten Brachfläche soll ein Quartier mit überwiegender Büro- und Gewerbenutzung mit ergänzenden Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten entstehen.



© Landeshauptstadt München

Im Ideenteil (2. Entwicklungsbereich) soll ein städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept für das gesamte neue Quartier erarbeitet werden.

Der Realisierungsteil (1. Entwicklungsbereich) umfasst die Gebäude- und Freiflächenplanung für ein zweites Headquarter (HQ2) der UniCredit im östlichen

Bereich. Dort sollen, ergänzend zum bestehenden Headquarter an der Arabellastraße 12, alle weiteren zentralen Einheiten am Standort München zusammengezogen werden.

1.2 Wettbewerbsaufgabe / Ziele des Wettbewerbs

Der Wettbewerb soll ein tragfähiges städtebauliches, freiraumplanerisches und verkehrliches Konzept für das gesamte neue Stadtquartier erbringen. Die Umsetzung des Klimafahrplanes und des Schwammstadtprinzips sind dabei wichtige Bestandteile.

Als erster Baustein wird das HQ2 umgesetzt, der Realisierungswettbewerb liefert hierzu die architektonische und freiraumplanerische Grundlage.

Folgende Ziele werden verfolgt:

Städtebau

- Schaffung einer qualitativ hochwertigen Stadtkante entlang der Bahnlinie
- Schaffung einer innerstädtischen, verdichteten Mischung von Dienstleistungen, modernem Gewerbe (Handwerk, usw.), Einzelhandel, Gastronomie- und Freizeitnutzungen
- Schaffung eines prägenden Quartierzeichens entlang der Bahnstrecke am S-Bahnhof Leuchtenbergring mit einer Höhe bis zu 60 m
- Schaffung eines gut sichtbaren und nutzbaren Stadtraums als Auftakt in das neue Stadtquartier bzw. als Zugang zum S-Bahnhof Leuchtenbergring

Grün- und Freiraum, Klimaanpassung und Artenschutz

- intensive Durchgrünung des Planungsgebiets
- Anlage attraktiver, vielseitig nutzbarer öffentlich zugänglicher und privater bodengebundener Freiflächen
- Schaffung einer zentralen, zusammenhängenden, möglichst großen, öffentlich nutzbaren klimatisch wirksamen Grünfläche mit hohem Baumanteil
- Flächenanteil von 30-40% ebenerdiger und unversiegelter Grünflächen (bezogen auf das gesamte Wettbewerbsgebiet einschließlich Biotopverbundfläche)
- Schaffung eines durchgehenden Biotopverbundkorridors entlang der Bahntrasse von mindestens 10 m Breite
- Realisierung eines mindestens klimaneutralen Quartiers
- Regenwassermanagement durch möglichst orts- und naturnahe sowie oberflächige Entwässerung, Wasserspeicherung und -nutzung
- Schaffung eines hohen Maßes an klimaangepasster Begrünung und Grünausstattung, u.a. als Verdunstungsflächen als Maßnahmen zur Hitzevorsorge und Verbesserung des Mikroklimas
- Sicherstellung der Kaltluftversorgung und Durchlüftung des Planungsgebiets
- Beschränkung der Flächenversiegelung, sowohl durch Über- als auch Unterbauung auf das notwendige Maß
- Soweit möglich Erhalt von Bestandsbäumen und Neupflanzungen von klimaresilienten Großbäumen auf nicht unterbauten Standorten
- Verwendung von hellen Farben bei Belägen der Dach-, Fassaden- und Platzgestaltung

Rad- und Fußverkehr

- Schaffung einer Geh- und Radwegtrasse vom Haidenauplatz zum geplanten Fußgänger und Radfahrersteg Leuchtenbergring im Wettbewerbsgebiet
- Schaffung einer Fuß- und Radanbindung vom Südende der Bothestraße zum geplanten Fußgänger- und Radfahrersteg Leuchtenbergring

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

- Entwicklung der inneren Erschließung des Planungsgebietes für den MIV bei gleichzeitiger Vermeidung von Durchgangsverkehr
- Förderung einer umweltgerechten und energieeffizienten Mobilität basierend auf dem sehr guten öffentlichen Personennahverkehr und Fernverkehr, entsprechend der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München können die herzustellenden Stellplätze hierbei auf ca. 50 % reduziert werden
- Erstellung eines umfangreichen Mobilitätskonzeptes gemäß Klimafahrplan des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

Lärmvorsorge und Gebäudetechnik

- Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse (insbesondere bzgl. der Lärmbelastung)
- Entwicklung eines Lärmschutzkonzeptes für die Freiräume
- Minimierung der Energiebedarfe der Gebäude und treibhausgasarme Energieversorgung

1.3 Wettbewerbsverfahren

Der Durchführung des Wettbewerbes lagen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) am 31.01.2013 herausgegebenen Fassung zugrunde und wurden mit Bekanntmachung vom 22.02.2013 veröffentlicht.

Der Wettbewerb war als nichtoffener Ideen- und Realisierungswettbewerb mit zehn eingeladenen Planungsteams aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros ausgelobt. Insgesamt wurden neun Arbeiten eingereicht. Im Rahmen der Preisgerichtssitzung stellten die Planungsteams ihre Ergebnisse persönlich vor.

Zur Teilnahme am Wettbewerb wurden folgende Planungsteams eingeladen (in alphabetischer Reihenfolge):

- allmannwappner, München mit TERRA.NOVA Landschaftsarchitektur, München
- BIG, Kopenhagen
- Cino Zucchi Architeti, Mailand mit West 8, Rotterdam
- HENN, München mit studiovulkan, München
- Henning Larsen, München
- Ingenhoven Architects, Düsseldorf
- kadawittfeldarchitektur, Aachen mit Greenbox Landschaftsarchitekten, Köln
- OMA, Rotterdam mit topotek 1, Berlin
- Sauerbruch Hutton, Berlin mit MDP Michel Desvigne Paysagiste, Paris

Außerdem war noch das Büro 3XN, Kopenhagen mit Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich eingeladen, das keine Arbeit abgegeben hat.

Zusammensetzung des Preisgerichts

Das Preisgericht setzte sich aus Fach- und Sachpreisrichter*innen, sachverständigen Berater*innen sowie Vertretungen der städtischen Referate zusammen.

Stimmberechtigte Fachpreisrichter*innen

- Eike Becker, Architekt, Berlin
- Prof. Dr. Matthias Castorph, Architekt und Stadtplaner, München
- Doris Grabner, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin, Freising

- Prof. Anett-Maud Joppien, Architektin Frankfurt a. Main
- Andreas Kühn, Architekt, Köln
- Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, Architektin, Stadtbaurätin, LH München

Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichter*innen

- Jan Fischer, Architekt, München
- Katja Strohäker, Architektin und Stadtplanerin, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, LH München
- Stefanie Lottspeich, Landschaftsarchitektin, München
- Lisa Yamaguchi, Architektin, München

Stimmberechtigte Sachpreisrichter*innen

- Peter Weidenhöfer, UniCredit Bank AG / Omnia
- Martina Görner, UniCredit Bank AG / Omnia
- Christian Smolka, Mitglied des Stadtrates Fraktion Die Grünen – Rosa Liste
- Fabian Ewald, Mitglied des Stadtrates CSU mit FREIE WÄHLER
- Andreas Schuster, Mitglied des Stadtrates SPD/Volt – Fraktion
- Dr. Lena Sterzer, Bezirksausschuss 5 Haidhausen-Au

Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter*innen

- Gerhard Braun, UniCredit Bank AG / Omnia
- Tanja Haferkorn, UniCredit Bank AG / Omnia
- Sofie Langmeier, Mitglied des Stadtrates Fraktion Die Grünen – Rosa Liste
- Anne Hübner, Mitglied des Stadtrates SPD/Volt – Fraktion
- Andreas Micksch., Bezirksausschuss 5 Haidhausen-Au

1.4 Einbindung der Öffentlichkeit

Im Vorfeld der Wettbewerbsauslobung hat die Ausloberin zu einer Informationsveranstaltung für die Nachbarschaft und die interessierte Öffentlichkeit eingeladen. Sie fand am 12.12.2022 im Smartvillage Konferenzzentrum, Rosenkavalierplatz 12, München statt. Die Ausloberin stellte die geplante Maßnahme vor und informierte über die anstehenden nächsten Schritte. Es haben etwa 20 interessierte Bürger*innen teilgenommen und Fragen zur Erschließung, zu Stellplätzen und zur Höhenentwicklung gestellt. Die Dokumentation zur Informationsveranstaltung mit einer Zusammenfassung der Ergebnisse lag den Wettbewerbsunterlagen bei.

2. Wettbewerbsergebnis

Das Preisgericht tagte am 27. und 28.04.2023 unter Vorsitz von Herrn Andreas Kühn. Es wurden insgesamt sechs Preise (jeweils drei für den Realisierungsteil und drei für den Ideenteil) vergeben.

Das Preisgericht empfahl der Ausloberin mit großer Mehrheit, die Verfasser*innen der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit des Realisierungsteils von Sauerbruch Hutton mit MDP Michel Desvigne Paysagiste mit den ausgelobten Planungsleistungen für das HQ2 zu beauftragen. Für die städtebauliche und freiraumplanerische Arbeit wurde AllmannWappner mit TERRA.NOVA Landschaftsarchitektur mit dem 1. Preis ausgezeichnet.

Die in der schriftlichen Beurteilung genannten Anregungen sollen dabei Beachtung finden. Auf die Anlage 3 der Beschlussvorlage wird verwiesen, in der weitere Bilder der prämierten Arbeiten zu sehen sind. Nachfolgend werden die drei prämierten Arbeiten

des Realisierungsteils (1. Entwicklungsbereich) und die drei prämierten Arbeiten des städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenteils mit ihren Beurteilungen als Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung dargestellt.

Realisierungsteil

1. Preis: Sauerbruch Hutton mit MDP Michel Desvigne Paysagiste



Ansicht von Süden



Lageplan (maßstabslos)

© Sauerbruch Hutton Gesellschaft von Architekten mbH mit MDP - Michel Desvigne Paysagiste / LHM

„Der Grundriss des Turmes basiert auf der Figur des Rhombus. Ein Rhombus, der an den Schmalseiten abgerundet und an den Längsseiten mittig, konkav eingeschnürt wurde. Die Wahl eines an den Schmalseiten schlanken Hochhauses erscheint für dieses solitärhafte Gebäude richtig. Sowohl die räumlichen Anschlüsse nach Norden zur Bestandsbebauung als auch nach Süden zum Bahnübergang mit Fahrradrampe und Fußgängertreppe, sind großzügig gelöst, öffnen sich zum Park und entsprechen den Bedürfnissen des Mobilitätsflusses.

Ein hohes, schlankes Haus, ein elegantes Hochhaus im Park, das sich durch seine organische Form deutlich von der Blockrandbebauung seiner Umgebung absetzt. Es wird sowohl den speziellen Bedürfnissen des Ortes als auch seiner überregionalen Bedeutung für die Stadt gerecht. Der Entwurf wirkt insgesamt trotz seiner Höhe von Osten und Westen schlank und bietet München eine prägnante und einzigartige Hochhausform an. Auch vor der deutlich späteren Realisierung der Parkflächen kann der Turm mit seinem geringen Fußabdruck umgehend und unabhängig gebaut werden.

Durch die fließende, elegante Grundrissform besitzt das Gebäude keine ausgesprochene Rückseite, sondern orientiert sich in alle Richtungen offen und attraktiv im Erdgeschoss. So steht das Hochhaus im Park und bietet dem Landschaftsraum rundherum vielfältig Platz. Die Bewahrung des vorhandenen Baumbestandes, die Prinzipien der Schwammstadt und eine geringe Versiegelung werden umgesetzt.

In der Fernwirkung erscheint die Kubatur in sich schlüssig, eigenständig und in alle Himmelsrichtungen prägnant. Die Empfangssituation im Westen, mit dem Haupteingang nach Norden und dem Bistro nach Süden zur Bahnseite, erscheint grundsätzlich richtig positioniert. Zu überprüfen ist die Aufteilung dieser Flächen und ihre Positionierung zueinander. Es ist durchaus sinnvoll zu überprüfen, ob die Eingangssituation nicht auch zwei- oder sogar dreigeschossig ausgeführt werden könnte.

Die Anlieferung und die Einfahrt in die Tiefgarage sind gelungen. Zu prüfen ist die Anordnung des Facility Managements im Gebäudezentrum nach Süden.

Die Aufteilung des Gebäudes in zwei Hälften mit Kommunikationszonen und Atrien in der Mitte erscheint äußerst gelungen. So kann zwischen konzentriertem Arbeiten, Kommunikationsbedürfnissen und Kollaboration unterschieden werden, ohne dass sich die unterschiedlichen Tätigkeiten beeinträchtigen. Die vertikalen Verbindungen zwischen den einzelnen Etagen bieten vielfältige und abwechslungsreiche Räume, die gut und flexibel nutzbar sind zur internen Kommunikation. Die Kopplungsflächen zwischen der westlichen und östlichen Hälfte sind gut gelöst. Die Kerne sind im Detail gelöst und bieten mit nur zwei Treppenhäusern für das ganze Gebäude eine effiziente Erschließung an.

Auch der Brandschutz mit den erforderlichen Brandabschnitten, Schleusen, Vorräumen, notwendigen Fluren und Brandschutztüren ist in vorbildlicher Weise gelöst.

Die Etage ist in zwei, beziehungsweise vier Mieteinheiten gut aufteilbar. Im 14. Obergeschoss befinden sich eine Kaffeebar und zwei Außenterrassen. Diese orientieren sich sinnvollerweise nach Westen und Süden, sind Wind geschützt und bieten hervorragende Aufenthalts- und flexible Nutzungsbedingungen. Sollten zusätzliche Terrassenflächen erforderlich werden, könnte das auch in unteren Etagen umgesetzt werden.

Das Gebäude zeichnet sich durch ein besonders gutes Verhältnis von gut belichteter Nutzfläche zu Hüllfläche und Kubatur aus. Die Fassade zeichnet sich durch die im Teilnehmerfeld größten Photovoltaikflächen aus. Das Verhältnis von transparenten und geschlossenen Flächen ist ausgewogen.

Das Dach ist vollflächig mit Photovoltaik belegt. Die Gebäudetechnik und die Tragkonstruktion zeichnen sich durch eine besonders ressourcenschonende Anwendung aus. Das organisch geformte Gebäude wirkt in seiner bronzierten Erscheinung und dem Zusammenspiel der vertikalen und horizontalen Fassadenelemente elegant und zurückhaltend. Trotzdem sollten hierzu Alternativen aufgezeigt werden.

Die Drittverwendungsfähigkeit ist auch über die Etagen unter Einbeziehung der Kommunikationsbereiche in der Gebäudemitte gut darstellbar. So können, je nach Bedarf, drei, zwei oder auch eine Ebene ohne zusätzliche Abtrennungen zusammengeschlossen und fremdvermietet werden.

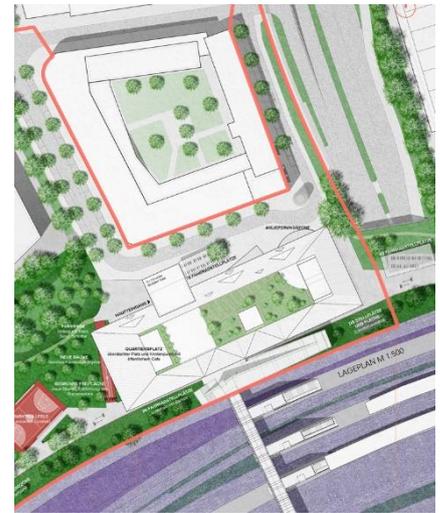
Die Anforderungen der Ausschreibung und des Raumprogramms sind gut umgesetzt. Der Radius der Rampe im ersten Untergeschoss erscheint zu klein. Die Fahrradabstellplätze sind im Erdgeschoss am Steg nicht vollumfänglich dargestellt.

Ein maßvolles und nach nahezu allen Kriterien gelungenes Hochhaus, das hervorragend zur Realisierung geeignet ist.“

2. Preis: OMA mit topotek 1



Ansicht von Süden



Lageplan (maßstabslos)

© OMA International B.V. mit Topotek 1 Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH / LHM

„Wie baut man heute eine Bankzentrale einerseits im Kontext einer globalisierten Welt andererseits aber auch in Bezug zu diesem bestimmten, eher unspezifischen Ort in München? Der Entwurf von OMA gibt eine vielschichtige Antwort und bündelt die komplexe Fragestellung in einer starken Idee. Der Stadtboden, der an dieser Stelle im Sinne einer modernistisch geprägten Stadt von artifiziellen Höhenversprüngen, von Brückenbauten und Unterführungen geprägt ist, wird in ähnlicher Manier auf den neuen Sockelbau des Headquarters auf das Niveau der S-Bahn-Hofbrücke geführt und bietet von hier aus direkten Anschluss zum zukünftigen Bahnhof. Dieses Podium ist also öffentlicher Raum, eine Stadtloggia, eine erweiterte Bahnhofshalle, ein Ort, an dem die Nutzer*innen des Gebäudes und die Menschen des Quartiers auf dem Weg zur S-Bahn auf selbstverständliche Weise zusammenkommen.

Ein echtes Angebot an die Stadt. Bezogen auf die Windverhältnisse müsste die Aufenthaltsqualität in dieser großen Halle geprüft und ggf. durch Maßnahmen bestätigt werden. Der Abstand und die Besetzung des Zwischenraumes zur Bahn hin wird aufgrund des hier vorgesehenen Entsorgungsweges in Frage gestellt. Ebenso die Schutzzone für den Fuß- und Radverkehr an dieser Stelle.

Im Sockelbau wird als Ergänzung zu den flexibel nutzbaren Bürogeschossen ein Angebot an spezifischen, sehr besonderen und repräsentativen Räumen gemacht.

Geschützt wird das Podium durch das große Dach. Ein ambivalenter und vieldeutig lesbarer Körper, der einerseits mit der gläsernen, zur Photovoltaik genutzten Dachschindeln besetzten Dachhaut Bezug zum alten München nimmt. Auf der anderen Seite die ikonografische Kraft eines Pyramidenbaus hat, der dem heterogenen Stadtquartier an dieser Stelle ein neues Zentrum schenkt.

Dabei reckt sich das Gebäude eben nicht zeichenhaft in die Vertikale, sondern legt sich ruhig und gelassen an das großmaßstäbliche Gleisbett und entwickelt ein poetisches Bild aus dem Kontext dieses von Peripherie geprägten Ortes.

Die dem Entwurf zugrunde liegende äußere Form stellt aus Sicht der Ausloberin jedoch eine zu expressive Form der Außendarstellung dar.

Das große Dach wird in sich durch große, der Geometrie folgenden Einschnitte unterbrochen. So wird zusätzlich Tageslicht in das Gebäude gebracht. Die Arbeitsatmosphäre ist somit angenehm hell mit großem Bezug zur Stadt gedacht. Die Organisation in der einfachen Grundrissgeometrie lässt großen Spielraum in der

Teilung und bietet Platz für unterschiedliche Arbeitswelten. Der Nachweis des Brandschutzes müsste überprüft werden.

Die große Form wird des Weiteren in Analogie zu Kaminen durch vertikale Turmbauten durchbrochen und ergänzt. Sie beinhalten die großen Vertikalerschließungen und bieten gute Orientierung sowohl von außen als auch aus dem Gebäudeinneren heraus.

Die Entwässerung und die Schwammstadtwirkung des Areals kann nur gemeinsam mit dem Ideenteil realisiert werden.

Die Arbeit erzählt eine neue Geschichte für diesen Ort und vertritt eine starke Haltung - ein Versprechen an das Quartier und an die Stadt, ohne in Beliebigkeit zu verbleiben.“

3. Preis: Cino Zucchi Architetti mit West 8



Ansicht von Süden



Lageplan (maßstabslos)

© Cino Zucchi Architetti mit West 8 urban design & landscape architecture b.v. / LHM

„Die architektonische Leitidee des Projektes zielt, auch in Anlehnung an das HQ 1, auf eine prägnante und Zitat Verfasser*innen „neue Ikone“ für HQ2.

Die Gebäudefigur entwickelt sich als Komposition aus geometrisch klaren, polygonal gestalteten Elementen als eine Bauskulptur, die auf die unterschiedlichen kontextuellen Situationen mit Einschnitten und Überkragungen reagiert.

Insbesondere im Erdgeschoss gelingt auch auf der Nordseite eine angenehme Konturierung des Baukörpers trotz der hohen Baumasse.

Im Ausdruck wird eine kraftvolle, aber doch aus dem Quartier entwickelte bauliche Figur gestaltet, die dem Anspruch der Projektaufgabe im Sinne von Identität und Authentizität entspricht.

Der Erdgeschossgrundriss ist konsequent organisiert. Am Haupteingang erfolgt ein baulicher Einschnitt, der selbstverständlich vom Platzraum in das Gebäude überleitet. Es öffnet sich eine offene Raumstruktur mit Zugängen zu den innenliegenden Kernen, dem Café mit Außenterrasse nach Süden und eine nicht raumhoch abgetrennte Multifunktionsfläche, die halböffentlich nutzbar wäre. Deren Beispielbarkeit wäre zu prüfen.

Anstelle eines Atriums entwickelt sich eine halbkreisförmige vertikale Öffnung im Gebäude, in der informelle und kompositionell gestaltete Treppenverbindungen integriert sind. Leider können diese Bereiche nur künstlich belichtet werden.

Vom 1. – 7. Obergeschoss entwickelt sich entlang der Fassaden eine per se gut belichtete Office Zone mit interessanten Blickbeziehungen, aber auch eine sehr groß dimensionierte Besprechungs- und Projektzone, die jedoch nicht mehr über Tageslicht versorgt und natürlich belüftet werden kann.

Die in den Gebäudespitzen dargestellten Wintergärten erscheinen schematisch und nicht gut proportioniert. Dieses Motiv ist wenig ausgearbeitet und verfehlt sein Potenzial.

Das Mitarbeiter*innenrestaurant im 8. Obergeschoss verfügt über eine großzügige und attraktiv gestaltete Freifläche mit Blickbezügen in die Stadt und in die Landschaft.

Auch im 10. Obergeschoss wiederholt sich eine gemeinschaftliche Nutzung über ein Café und eine Veranstaltungsfläche mit Dachterrasse.

Mit Ausnahme von der kritischen natürlichen Belichtungssituation bis in das 7. Obergeschoss überzeugen die funktionalen Lösungen.

Die Erschließbarkeit der Tiefgaragen ist zu überprüfen. Die Flächen der oberirdischen Überbauung als auch unterirdischen Unterbauung sind leider vergleichsweise hoch.

Die Gebäudehülle wird als vertikale Struktur formuliert, die mit ihren dreidimensionalen Lisenen Laibungen ausbildet, die einen gewissen baulichen Sonnenschutz ermöglichen, aber auch mit integrierten PV-Elementen in jeweils auf die Orientierung der Fassadenfläche abgestimmten Winkeln die Hülle zum Energieeintrag konsequent nutzen. Hierdurch entwickelt die Fassade eine gestalterische Tiefe mit abwechslungsreichen Licht- und Schattenwirkungen, die die intendierte Plastizität der Gebäudefigur unterstützen und fördern. Der Rhythmus der vertikalen Lisenen wird über den Baukörper systematisch variiert, wodurch eine spielerische Varianz gelingt.

Das gebäudetechnische Konzept ist sehr ausgewogen und findet eine Balance aus passiven und aktiven Komponenten und Systemen, die einen wirtschaftlichen Betrieb versprechen. Neben den Stahlbetonkernen und Stahlbetonstützen sollen baukonstruktiv bidirektionale Stahlbetonplatten in Form von Bubble – Decks zur Gewichtsoptimierung eingesetzt werden. Das Tragwerkskonzept ist baulich sinnvoll umsetzbar, aber hinsichtlich zirkulärer Umweltwirkungen zu prüfen.

Das Projekt zeichnet sich durch eine starke architektonische Leitidee mit hoher Identität und eigenständige städtebauliche Setzungen aus, die aus der Interpretation des Ortes entwickelt wurden, deren bauliche Dichte und urbane Wirkung, auch in den Freiräumen, kontrovers diskutiert wurde.“

Städtebaulicher und freiraumplanerischer Ideenteil

Es folgen die drei prämierten Arbeiten für den städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenteil (2. Entwicklungsbereich). AllmannWappner mit TERRA.NOVA Landschaftsarchitektur wurde für die Wettbewerbsarbeit mit dem 1. Preis ausgezeichnet.

1. Preis: AllmannWappner mit TERRA.NOVA Landschaftsarchitektur



Lageplan (maßstabslos)

© AllmannWappner GmbH mit TERRA.NOVA Landschaftsarchitektur / LHM

„Der Entwurf nimmt die Gestaltung der sich weiter im Süden befindenden Orleanshöfe mit in die Betrachtung auf. Der Haidenauplatz und der neue Botheplatz vor dem HQ2 werden als Trittstein in einer Abfolge von bestehenden und neuen Plätzen verstanden. Am Haidenauplatz wird ein höhengestaffelter Baukörper von 8 und 5 Geschossen als stimmiger Auftakt zu einer Reihe von Gebäuden gesetzt, die sich weiter nach Osten ins Quartier ziehen und dieses zur Bahnlinie hin sinnvoll abschirmen. Die Erdgeschosszone wird mit öffentlich wirksamen Nutzungen belegt, die den Platz gut bespielen und aufwerten.

Die vorgeschlagenen Baukörper fügen sich städtebaulich in die bestehende Baustruktur ein. Sie wurden leicht verdreht als polygonale, 5-, 6- und 7-geschossige, freistehende Baukörper entlang der sog. Parkpromenade platziert und überzeugen in Formensprache und Dimension. Es ergeben sich attraktive Aufweitungen auf der Nordseite, die mit einer Nutzung der Erdgeschosszonen einen guten Stadtraum bilden können.

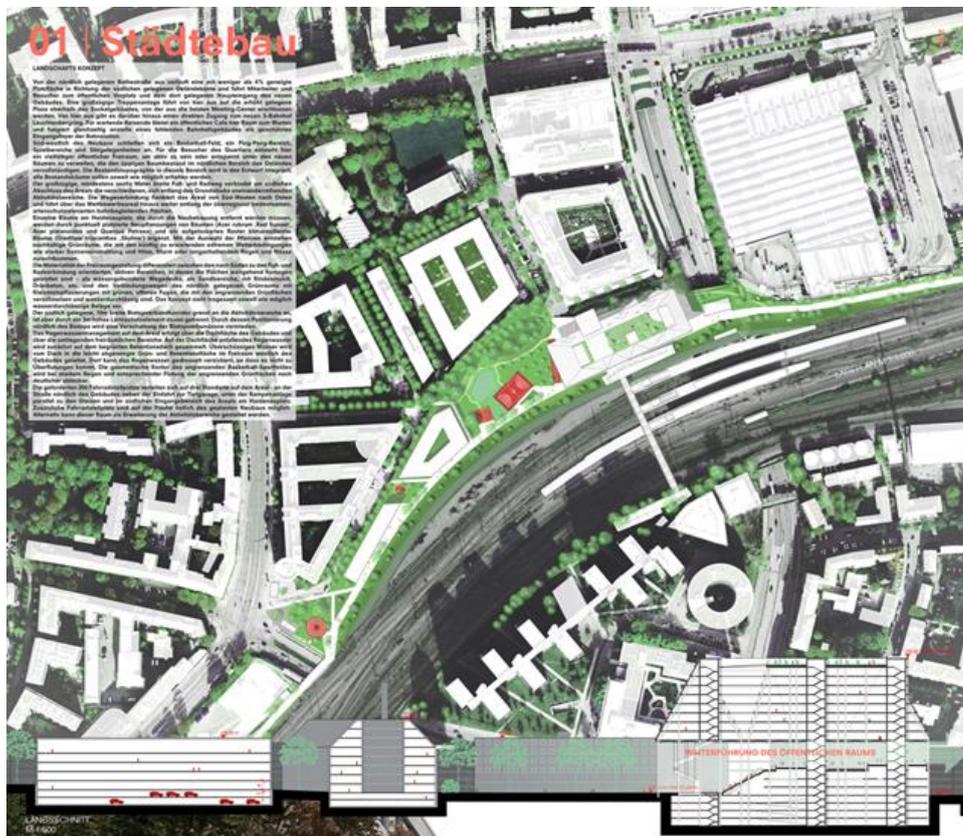
Durch das Freistellen der Gebäude kann jedoch kein vollständiger Lärmschutz gewährleistet werden.

Der östlichste dieser Baukörper rückt sehr nah an den HQ2 heran. Er wird mittig

gegenüber dem toom Baumarkt platziert, wird in der gesamten städtebaulichen Konfiguration kritisch gesehen und beengt die Frei- und Parkfläche vor dem HQ2. Das Gebäude des toom-Baumarkt wird mit einem Gebäuderiegel im Süden geschlossen und bildet einen Rücken für die südlich liegende Parkfläche. Vor dem Hintergrund des Verlustes von geschützten Bäumen sollte der südliche Abschluss dieser Bebauung überdacht werden. Die Parkfläche wird als großzügige, unzerschnittene Wiesenfläche verstanden, die mit unterschiedlichen Nutzungen belegt werden kann. Der Hauptweg vom Haidenauplatz kommend, wird als „Parkpromenade“ entlang der neuen Baukörper, im Norden der Grünfläche, auf den neuen Botheplatz geführt. Ein untergeordneter Fuß- und Radweg liegt im Süden und mündet neben der schnellen Radwegeverbindung zur Rampeanlage am S-Bahnhof Leuchtenbergring, auf den Platz.

Insgesamt leistet der Entwurf einen guten Beitrag für die gestellte Aufgabe des Ideanteils. Er kann in seinen Grundzügen auf den Neubau des HQ2 gut reagieren und diesen in das stadträumliche Gefüge einbinden.“

2. Preis: OMA mit topotek 1



Lageplan (maßstabslos)

© OMA International B.V. mit Topotek 1 Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH / LHM

„Die Gebäude im Ideenteil setzen sich zunächst recht selbstverständlich in den zum Haidenauplatz zulaufenden Perimeter und münden dort in einer platzartigen Freifläche. Dabei referenzieren die Gebäude mit ihren Schrägdächern auf das alte Haidhausen und führen die dort übliche Gebäudegeometrie fort. Gleichzeitig nehmen sie Bezug zum neuen Headquarter auf und verbinden das Gebäude mit der Normalität der Stadt. Der im größeren Gebäude ausgebildete Innenhof wirkt nicht ausreichend für eine gute Tagesbelichtung.

Bemerkenswert ist die platzartige Aufweitung am Ende der Bothestraße, die das

bestehende Gebäude hier freistellt und gleichzeitig einen großen, grünen gemeinschaftlichen Freiraum ausbildet, der die Bestandsbebauung in die neue Situation mit einbindet. Durch die Verlagerung des urbanen, öffentlichen Stadtraumes in das neue Gebäude kann auf den Freiflächen sämtlicher Altbaumbestand erhalten werden.“

3. Preis: Cino Zucchi Architetti mit West 8



Lageplan (maßstabslos)

© Cino Zucchi Architetti mit West 8 urban design & landscape architecture b.v. / LHM

„Die Verfasser*innen propagieren den Städtebau nach künstlerischen Gesichtspunkten und legen dabei insbesondere ihren Fokus auf eine belebte und kleinteilige Erdgeschoßzone, überzeugen aber auch mit der gewählten Höhenabwicklung. Diese erscheint zunächst angemessen im Kontext des Quartiers, maßstäblich ausgewogen und differenziert.

Leider kommt bei den gewählten Setzungen und Lenkungen der Anteil der Grünflächen deutlich zu kurz. Eine größere zusammenhängende, nicht durch Hauptwege durchschnittene Freifläche wird gänzlich vermisst - die angebotene Grünfläche am Toom-Grundstück wirkt lediglich als erweiterte Promenade und trifft eher unvermittelt auf den zu steinernen Leuchtenbergplatz.

Diese neuen baulichen Strukturen versuchen mit ihren Knicken und Durchlässen durch das langgestreckte Areal zu vermitteln, zu öffnen, zu schließen und zu lenken. Die so verflochtenen Freiräume sind dabei in ihrer Atmosphäre und Funktion gut ausgearbeitet. Sie versprechen abwechslungsreiche Wegebezüge und Aufenthaltsqualitäten im Spannungsfeld zwischen urbaner Promenade und wilder Biotopfläche und Bahnschneise. Auftakt im Süden bildet der neue Haidenauplatz, großzügig dimensioniert, einladend und dem Verkehrstosen entrückt ist er die Drehscheibe ins neu arrondierte Quartier gegenüber den zukünftigen Orleanshöfen. Im Norden findet er seinen Konterpart im Leuchtenbergplatz, welcher als fließender Stadtraum zwischen Bothestraße, S-Bahnbrückenkopf und der Eingangssituation des HQ2 zu vermitteln als auch mit der topografischen Situation gut umzugehen vermag.

An dieser Stelle wird das Aufeinandertreffen zweier spitz zulaufender Gebäudeteile (HQ2 und Ideenteil) kritisch diskutiert.“

Abschluss des Wettbewerbsverfahrens und nächste Schritte

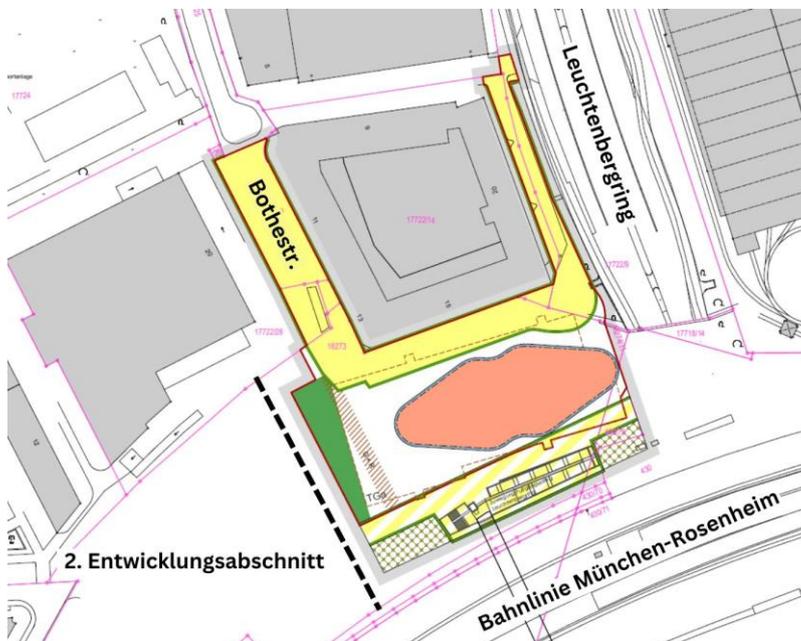
Das Ergebnis des Wettbewerbs wurde der Öffentlichkeit bekannt gemacht. Die Wettbewerbsarbeiten wurden nach der Preisgerichtssitzung durch die Ausloberin in der Zeit vom 5. - 19. Mai 2023 in der Kund*innenhalle der HypoVereinsbank, Kardinal-Faulhaber-Str. 14, 80333 München öffentlich ausgestellt, das Wettbewerbsverfahren ist abgeschlossen.

Auf Grundlage der prämierte Wettbewerbsarbeit des Realisierungsteils hat die Ausloberin die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Das Bauleitplanverfahren für den Ideenteil (2. Entwicklungsbereich) wird erst mit Abschluss der Bauarbeiten der 2. Stammstrecke und Freigabe der Bahnflächen eingeleitet werden.

B) Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1956c

Die Omnia Grundstücks-GmbH & Co. Objekt Haidenauplatz KG, eine Projektgesellschaft der HVB Immobilien AG (Tochtergesellschaft der UniCredit Bank AG), hat als Vorhabenträgerin mit Schreiben vom 28.08.2023 den Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) gestellt (siehe Anlage 4). Beabsichtigt ist der Bau eines Bürogebäudes der UniCredit mit 35.902 qm oberirdischer Geschossfläche im östlichen Bereich direkt am S-Bahnhof Leuchtenbergring. In dem sogenannten zweiten Headquarter (HQ2) werden dort, ergänzend zum bestehenden Headquarter im HVB-Tower an der Arabellastraße 12, alle weiteren zentralen Einheiten am Standort München zusammengezogen werden.



© Dragomir Stadtplanung – Vorentwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung 1956c

Das Planungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1956c liegt am südlichen Ende der Bothestraße und nördlich des S-Bahnhofs Leuchtenbergring.

Das beantragte Projekt ist Ergebnis des vorgenannten Wettbewerbs und umfasst die Errichtung des Gebäudes sowie die Herstellung der Freiflächen und der notwendigen

Erschließungsanlagen. Des Weiteren umfasst der Antrag auch die Errichtung des geplanten nördlichen Zugangsbauwerks des Fußgängerstegs als Teil der Erschließung des neuen HQ2 sowie als barrierefreier Zugang zum Bahnhof Leuchtenbergring und als Stadtteilverbindung über die Bahngleise. Omnia als Vorhabenträgerin erklärt sich bereit, die planungsursächlichen Kosten für die Herstellung der Erschließung und Freiflächen zu übernehmen. Sie erklärt sich ferner bereit, die Planungskosten einschließlich der erforderlichen Gutachten zu tragen.

Das Projekt mit der Gebäude- und Freiflächenplanung ist als Anlage 4.2 der Beschlussvorlage beigefügt.

1. Beschreibung des Projektes

Die OMNIA beabsichtigt ein 60 m hohes Bürogebäude mit 4-geschossiger Tiefgarage und Freiflächen für die UniCredit Bank AG (zu dessen Konzern sie gehört) zu entwickeln und zu bauen. Alle stadtweiten Einheiten der Bank sollen in Ergänzung des Standortes an der Arabellastraße in diesem neuen Gebäude zusammengeführt werden. Es soll für ca. 1.440 Beschäftigte Platz bieten.

Der 15-geschossige Turm des neuen HQ2 der Unicredit Bank AG am Schnittpunkt von Bahngleis und Mittlerem Ring markiert das neue Stadtquartier Haidenauplatz. Sein Volumen auf dem gerundet rhombischen Grundriss ändert seine Silhouette in der Annäherung und Vorbeifahrt kontinuierlich und setzt ein elegant-zurückhaltendes Zeichen im Stadtraum. Attraktive und begrünte Aufenthaltsbereiche um den Turm, die öffentlich zugänglichen Bereiche im Erdgeschoss, die hohe Transparenz der über alle Geschosse reichenden Atrien und die zeitgemäßen, für die kommunikative Zusammenarbeit optimierten Arbeitsbereiche werden das Arbeiten offen und attraktiv gestalten. Ein innovatives Energiekonzept zur Minimierung des Energieverbrauchs im Betrieb bei maximaler Ausnutzung des vor Ort zur Verfügung stehenden Potentials regenerativer Energie (Photovoltaik und Geothermie), eine auf die Minimierung des Einsatzes grauer Energie optimierte Gebäudekonstruktion und die Beachtung des Schwammstadtprinzips in der Freianlagenplanung komplettieren das ganzheitliche Entwurfskonzept.

2. Stellungnahme der Verwaltung zum Vorhaben

Der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung kann aus städtebaulicher, freiraumplanerischer, stadtklimatischer und verkehrlicher Sicht zugestimmt werden. Das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs als Grundlage und Projekt der OMNIA Grundstücks-GmbH & Co. Objekt Haidenauplatz KG in der architektonischen und freiraumplanerischen Konzeption wird begrüßt.

Teil des Antrags sind neben dem beantragten Projekt mit den Plänen auch der Vorentwurf eines Bebauungsplanes mit Grünordnung. Dieser unterbreitet Vorschläge zu der Abgrenzung des Baugrundstücks, der Erschließung und des Freiraums. Darüber hinaus beinhaltet der Vorentwurf auch Planungen Dritter, hier der Deutschen Bahn AG (DB AG) und der Landeshauptstadt München.

In den Umgriff des Bebauungsplans werden Flächen miteinbezogen, die nicht Teil des Vorhabens- und Erschließungsplans, aber Voraussetzung für das Projekt sind und einer planungsrechtlichen Festlegung bedürfen. Es handelt sich hierbei um Erschließungsflächen, Bahnanlagen und ökologische Verbundstrukturen, die parallel geplant werden.

Der vorliegende Einleitungsantrag beantragt den Neubau eines Bürogebäudes mit Freiflächenplanung auf dem zukünftigen Baugrundstück. Angrenzend daran kommt die Gleistrasse der 2. Stammstrecke und der S-Bahnhof Leuchtenbergring mit zusätzlichem Bahngleis und Bahnsteig zu liegen. Eine weitere wichtige Maßnahme

wird das Zugangsbauwerk nördlich der Gleisanlagen mit Fußgängersteg sein. Dieser Fußgängersteg wird die Funktion des barrierefreien Zugangs zum Bahnhof und die Stadtteilverbindung über die Bahngleise übernehmen sowie für die Erschließung des neuen Bürogebäudes hohe Bedeutung einnehmen. Alle drei Projekte sind in einem engen stadtplanerischen Kontext zu sehen und setzen die koordinierte Planung, Baustellenlogistik und langfristige Realisierung voraus. Die grundsätzliche Möglichkeit zur Umsetzung der Bauvorhaben zwischen der Deutschen Bahn AG und der Vorhabenträgerin liegt dem Einleitungsantrag bei und ist Gegenstand einer noch abzuschließenden Nachbarschaftsvereinbarung.

Von großer stadtplanerischer Relevanz ist auch die Entwicklung des zweiten Abschnittes des Gesamtareals als Teil des Ideenwettbewerbs (2. Entwicklungsbereich). Die Vorhabenträgerin ist auch hier Eigentümerin und hat gemeinsam mit der DB AG und der Landeshauptstadt München großes Interesse an der langfristigen Umsetzung. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung werden erste bedeutende Weichen für die Aufstellung des weiteren Teilbepbauungsplans Nr. 1956d gestellt. Die Fortführung der Planung auf diesen Flächen zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht zielführend, da die Flächen noch langfristig als Baustelleneinrichtungsflächen für den Bau der 2. Stammstrecke benötigt werden.

Um die städtischen Ziele in die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzubringen, werden die nachfolgenden Punkte geprüft und in die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung eingebracht.

Das geplante Vorhaben zeichnet sich durch eine dichte und kompakte Bauform und einen hohen Anteil an unterbauter Fläche aus. Teilweise liegt die unterbaute Fläche (hier Tiefgarage mit mehreren Untergeschossen) unter Straßenverkehrsflächen und Grünflächen. Untersucht werden muss, ob die Unterbauung öffentlicher Flächen möglich ist. Des Weiteren ist zu prüfen, ob die unterbaute Fläche z.B. durch Reduzierung des Stellplatzangebots geringer ausfallen kann und somit der Grad der Versiegelung reduziert werden kann. Für die Pflanzung von Bäumen und den Wasserrückhalt auf der Tiefgarage ist die Absenkung der Tiefgarage unter Gelände entsprechend den städtischen Standards anzustreben.

Mit der Freiflächenplanung sollen attraktive, vielseitig nutzbare öffentlich zugängliche und bodengebundene Frei- und Erholungsflächen entwickelt werden, mit dem Ziel Klimaanpassung und Regenwassermanagement nach dem Schwammstadtprinzip umzusetzen. Diese sollen auch dem Nachweis einer angemessenen Freiflächenversorgung der zukünftigen Beschäftigten dienen. Die Freiflächen sind sowohl rund um das Gebäude sowie auf dem Gebäude in Form von Dachgärten verortet. Im Westen des Planungsgebiets soll eine klimatisch wirksame intensiv begrünte Grünfläche als Kontrast zum urbanen baumüberstandenen Vorplatz des Gebäudes entstehen. Der Vorplatz ist auch gleichzeitig das Vorfeld des Fußgängerstegs Leuchtenbergring und dementsprechend hinsichtlich der Zugänglichkeit für den Rad- und Fußverkehr barrierefrei zu planen. Die Grünfläche soll so flexibel gestaltbar sein, dass sie nach Fertigstellung der 2. Stammstrecke nach Westen hin zu einer großen, zentral im neuen Quartier gelegenen, öffentlich nutzbaren Grünfläche mit klimatischer Ausgleichsfunktion für das Quartier erweitert werden kann.

Die Freiflächen mit Erholungsfunktion müssen lärmgeschützt der Freiraumversorgung dienen. Zu untersuchen ist, welche baulichen Maßnahmen z.B. Lärmschutzwand mit Lage, Höhe und Gestaltung der Lärmvorsorge Rechnung tragen können. Dabei sind die Belange des Artenschutzes und Stadtklimas (Durchlüftung) mit einzustellen.

Hinsichtlich Artenschutzes und Biodiversität ist die bereits im Wettbewerb geforderte, entlang der Bahnanlagen durchgehend verortete Zone ökologischer Vernetzung auch in diesem Planungsumgriff mit aufzunehmen und entsprechend planungsrechtlich zu

sichern.

Um den Zielen der Klimaanpassung und -resilienz im Quartier gerecht zu werden, ist ein hoher Anteil an grüner Infrastruktur sowie ein Regenwassermanagement nach dem Schwammstadtprinzip unerlässlich. Das Vorhabengebiet ist aufgrund seiner Unter- und Überbauung zu einem sehr hohen Grad versiegelt. Im weiteren Planungsverlauf ist daher unbedingt eine gute Durchgrünung mit einem stadtklimatisch akzeptablen Verhältnis von unterbauten und nicht unterbauten Flächen zu gewährleisten, geeignete Standorte für Großbäume sowie eine Dachbegrünung mit ausreichenden Substrathöhen auch zur Niederschlagswasserspeicherung vorzusehen. Bei der Dachgestaltung ist eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlage zu wählen, die mindestens aktuelle städtische Standards erfüllt und gleichzeitig nicht zu Lasten des Stadtbilds geht. In der Freiflächenplanung sind vor allem in nicht unterbauten Bereichen durchlässige Beläge zu verwenden.

Ein möglicher Grundwasseraufstau durch den geplanten Unterbau des Vorhabens ist so weit zu reduzieren, dass für die bestehenden Nachbargebäude keine nachteilige Situation entsteht. Dazu sind geeignete Maßnahmen aufzuzeigen.

Die dargestellte Erschließung des geplanten Vorhabens über die Bothestraße und die Parallelfahrbahn entlang des Leuchtenbergrings wird als geeignet angesehen. Überprüfungsbedarf besteht hinsichtlich der genauen Ausbildung der Straßenprofilanschlüsse und Knotenpunkte.

Im Bereich der Zufahrt ins Bürogebäude ist, im Sinne der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer*innen, eine Entzerrung zu prüfen. Fuß-, Rad-, KFZ- und Lieferverkehr liegen an dieser Stelle sehr eng beieinander, wodurch es beim Kreuzen zu Konflikten mit Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit kommen kann.

Im Bereich des Zugangsbauwerks ist die Unterbringung von 200 Fahrradabstellplätzen beabsichtigt. Davon können etwa 90 unter dem Zugangsbauwerk errichtet werden. Für die 120 noch fehlenden Abstellplätze ist ein Standort in unmittelbarer Nähe (östlich oder westlich) zum Zugangsbauwerk des Steges anzubieten.

Die lufthygienische Ausgangslage ist durch die unmittelbare Lage am mittleren Ring als kritisch zu werten. Diese Situation kann sich durch das neue Gebäude mit seiner Lage sowie Figur für die Durchlüftung des Bereiches nachhaltig verändern. Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation mit Überschreitung der einschlägigen derzeit einzuhaltenden lufthygienischen Grenzwerte im direkt betroffenen Planungsumgriff sowie an den nachbarschaftlichen Bestandsgebäuden wurde bereits in einer lufthygienischen Vorabuntersuchung für das Wettbewerbsverfahren nicht ausgeschlossen. Aufgrund der vorliegenden kritischen Ausgangssituation am geplanten Standort des neuen Bürogebäudes sowie den nachbarschaftlichen Bestandsgebäuden und auch im Hinblick auf die kritische Ausgangssituation am Mittleren Ring im Kontext der gesamtstädtischen Luftreinhalteplanung ist die lufthygienische Gesamtsituation darzustellen und sind mögliche Auflagen aufzuzeigen. Dafür ist zwingend die Aktualisierung des lufthygienisches Gutachten auf Basis der aktuellen Basisdaten (Projektpläne, aktuelle Verkehrszahlen usw.) zu erstellen.

3. Verfahren gemäß § 13 a BauGB, Planfeststellungsverfahren

Der prämierte Entwurf des Ideen- und Realisierungswettbewerbes dient als Grundlage des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung. Der Umgriff des Vorhabenplanes wird durch Flächen erweitert, die als Voraussetzung für die spätere planungs- und bauordnungsrechtliche ordnungsgemäße Erschließung einbezogen werden müssen.

Die mit Beschluss des Teilbebauungsplans Nr. 1956c von 2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06939) formulierten Planungsziele, die Grundlage für die Einschätzung

des beschleunigten Bauleitplanverfahrens waren, bleiben aufrechterhalten. Das Planungsgebiet für den Bereich nordöstlich des Haidenauplatzes umfasst eine Fläche von ca. 4 ha. Nach aktuellem Planungsstand ist von einer Grundfläche von deutlich weniger als 20.000m² auszugehen. Somit liegen die Voraussetzungen vor, das Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchzuführen.

Die gefassten Beschlüsse aus den Jahren 2008 (Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 11428) und 2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06939) für die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1956 werden für den beantragten Teilbereich in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1956c qualifiziert. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1956 behält weiterhin Gültigkeit.

Für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren sind die bereits aufgestellten Gutachten, wie zum Beispiel zu Immissionen, Verkehr und Altlasten, durch die Vorhabenträgerin auf Grundlage des Projektes zu aktualisieren. Diese sind durch weitere notwendige Gutachten, wie z.B. ein Energiekonzept, ein Versickerungs- und Schwammstadtkonzept und Berechnungen zum Grundwasseraufstau zu ergänzen.

Abgrenzung Fachplanungshoheit zu kommunaler Planungshoheit

Das gesamte Areal zwischen Haidenauplatz und Leuchtenbergring befindet sich im Besitz der Vorhabenträgerin. Es liegt innerhalb der Planfeststellung der 2. Stammstrecke und ist eisenbahnrechtlich gewidmet. Aufgrund der Planfeststellung gilt die gesetzliche Veränderungssperre gemäß § 19 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG).

Die Vorhabenträgerin und die DB AG haben sich zur Frage der Überplanung verständigt, was in einer Nachbarschaftsvereinbarung mündet.

Die DB AG beabsichtigt, zur Freistellung der Vorhabenflächen einen Tekturantrag beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen, mit dem Ziel der Entlassung der Flächen aus der bahnrechtlichen Widmung und Veränderungssperre.

Die Entlassung ist Voraussetzung für die hier angestrebte Überplanung und den Übergang in die kommunale Planungshoheit der Landeshauptstadt München. Beim zuständigen Eisenbahn-Bundesamt ist diese Vorgehensweise durch die DB AG bereits abgestimmt.

Zeitliche Abhängigkeiten bestehen in der Baustellenlogistik für das Bürogebäude, die 2. Stammstrecke mit S-Bahnhofausbau und Errichtung des Zugangsbauwerks mit Fußgängersteg. Diese werden in den jeweiligen Planfeststellungen dargelegt, der vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung wird auf die Planfeststellungen abstellen und diese nachrichtlich übernehmen.

Östlich an das Planungsgebiet grenzt die Planfeststellung zur Errichtung des Richard-Strauss-Tunnels / der Leuchtenbergring-Unterführung an. Die östliche Straßenverkehrsfläche im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt dabei hälftig auf dieser Planfeststellung. Gemäß der Planfeststellung ist zur Errichtung eines Abluftkamins mit Abluftschacht, der teilweise bereits als Vorhaltemaßnahme beim Tunnelbau schon errichtet wurde, westlich neben dem Tunnelausfahrtsportal auf der oberen Geländekuppe eine Fläche vorzuhalten. Diese ist in der Planung und mit der Erschließungskonzeption zu berücksichtigen.

4. Sozialgerechte Bodennutzung

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) wurde über die Einleitung der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes informiert. Die in dieser Sitzungsvorlage dargestellte Gebäude- und Freiflächenplanung mit Erschließungsplanung weist planungsursächliche Kosten und Lasten für die Landeshauptstadt München auf, insbesondere für Erschließungsanlagen. Die

Planungsbegünstigte hat eine aktuelle Grundzustimmung sowie Mitwirkungserklärung auf der Grundlage der novellierten SoBoN 2021 abgegeben. Da keine Wohnbebauung geplant wird, findet das in den „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung 2021“ genannte 100-Punkte-Baukastenmodell selbst nicht Anwendung.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Der Bezirksausschuss des 05. Stadtbezirks - Au-Haidhausen wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) der Satzung für die Bezirksausschüsse zu dieser Sitzungsvorlage angehört.

Der Bezirksausschuss hat sich in der Sitzung vom 18.10.2023 mit dem Beschlusssentwurf befasst und folgende Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme ist als Anlage 5 beigefügt.

„Der BA nimmt den Ausgang des Wettbewerbs zur Kenntnis, wenngleich an dieser Stelle ein mutigerer Entwurf vorstellbar gewesen wäre. Für die weitere Planung bittet der BA vor allem die Zuwegung zum Steg (nach dessen Bau) für Fuß- und Radverkehr auch vor / während Entwicklung des Ideenteils von allen Seiten jederzeit sicherzustellen (Bothestraße, Leuchtenbergring, Haidenauplatz). Hierbei ist die Barrierefreiheit zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere für den Vorplatz und den Entreebereich des Gebäudes. Weiter ist eine ausreichende Anzahl an B+R-Stellplätzen in unmittelbarer Nähe des Steges in die Freiflächengestaltung zu integrieren.

Der BA beantragt eine Erörterungsveranstaltung für die Öffentlichkeit vor Ort, zusammen mit dem Planungsreferat und dem Bauherrn.“

Stellungnahme:

Die planerischen Hinweise des Bezirksausschusses finden Eingang in den weiteren Planungsprozess. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird den Antrag zur Durchführung einer Erörterungsveranstaltung berücksichtigen und die dazu notwendigen Vorbereitungen treffen.

Der Bezirksausschuss des 05. Stadtbezirks – Au-Haidhausen hat Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Das Baureferat, das Mobilitätsreferat und das Referat für Klima- und Umweltschutz haben die Beschlussvorlage mit Anmerkungen mitgezeichnet. Die Anmerkungen fließen in das weitere Bebauungsplanverfahren ein.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis von den unter Punkt A) des Vortrags der Referentin dargestellten Ergebnissen des Ideen- und Realisierungswettbewerbs.
2. Dem Antrag der Omnia Grundstücks-GmbH & Co. Objekt Haidenauplatz KG, eine Projektgesellschaft der HVB Immobilien AG (Tochtergesellschaft der UniCredit Bank AG) vom 28.08.2023 auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB wird entsprochen.
3. Der Beschluss zur Fortschreibung des Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c vom 09.11.2022 wird für den Teilbereich Leuchtenbergring und Bothestraße qualifiziert, indem nunmehr auf Antrag der Vorhabenträgerin Omnia Grundstücks-GmbH & Co. Objekt Haidenauplatz KG die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c gemäß § 12 BauGB für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 24.08.2023, M = 1 : 2.500, schwarz umrandete Gebiet Omnia Grundstücks-GmbH & Co. Objekt Haidenauplatz KG eingeleitet wird. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister*in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums,
Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/21V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

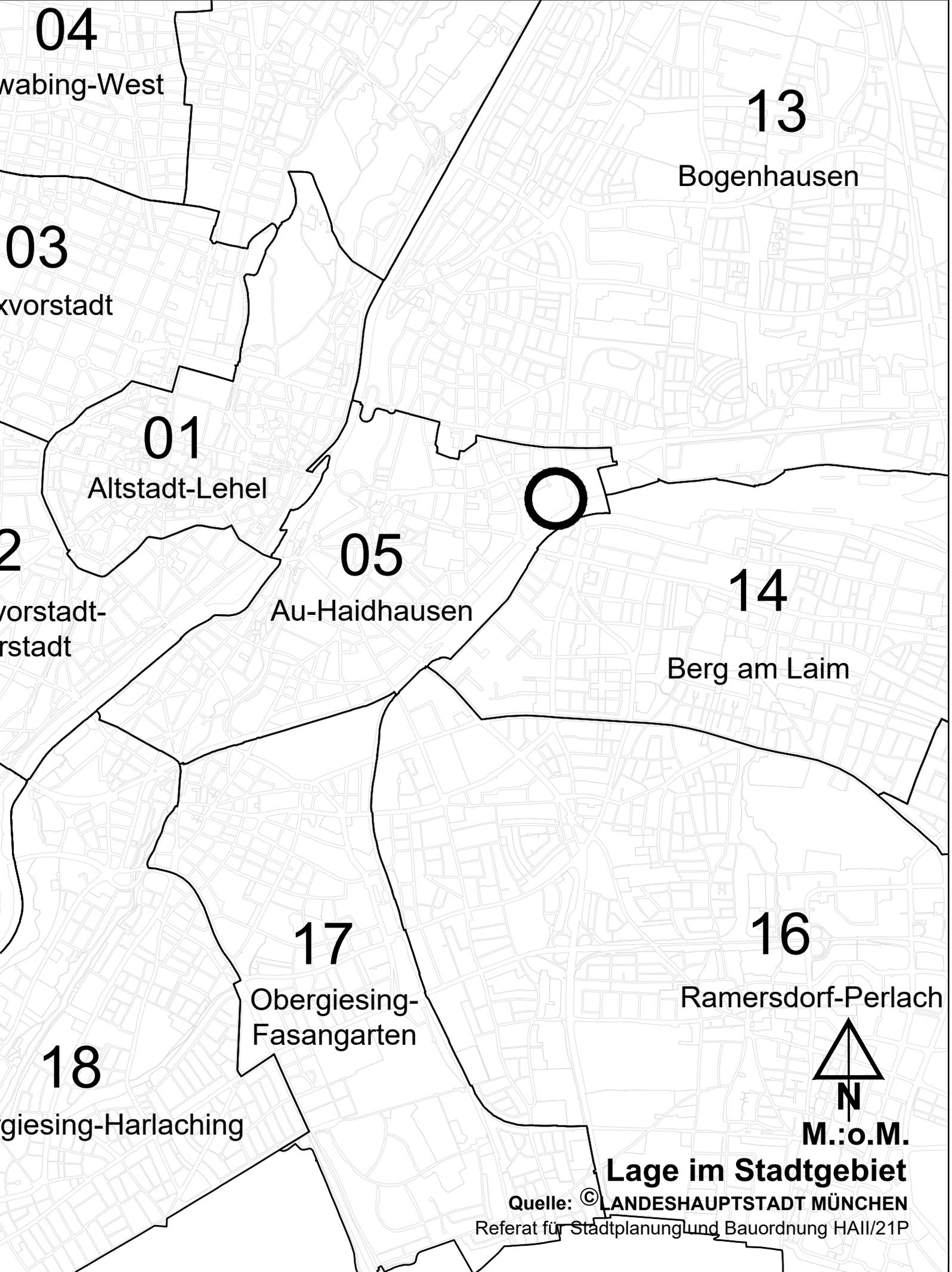
1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 5
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
9. An das Mobilitätsreferat
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Sozialreferat
12. An das Referat für Bildung und Sport
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/21P
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/24B
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/21V

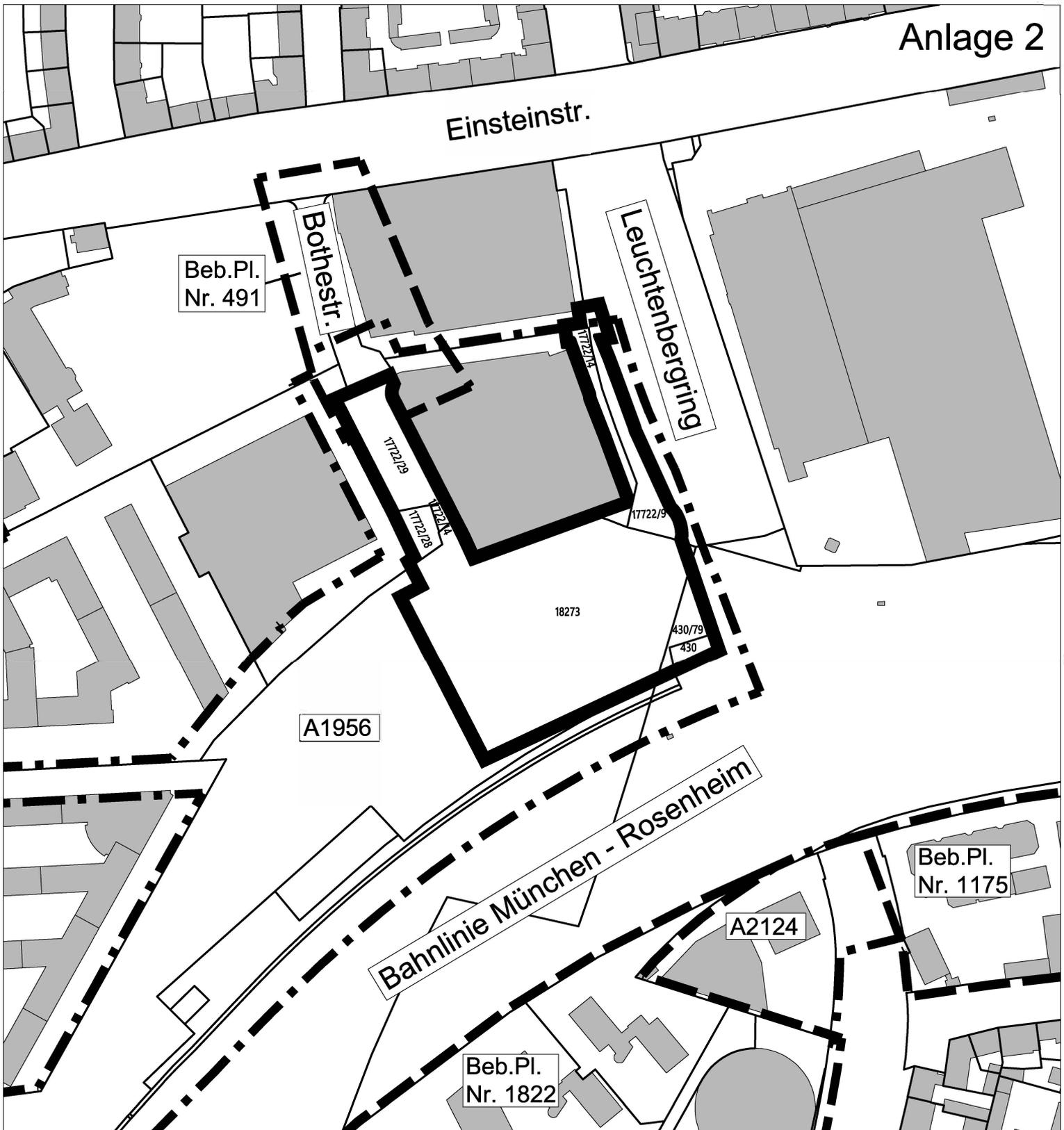
ANLAGE 1



M.:o.M.

Lage im Stadtgebiet

Quelle: © LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HAI/21P



© Landeshauptstadt München

Legende:

 Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Einleitungsbeschluss

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

 Rechtsverbindl. Beb.Pl.

 Aufstellungsbeschluss



M. = 1 : 2500



Übersichtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c

Bereich:

Bothestraße (südlich),
Leuchtenberggring (westlich),
Bahnlinie München - Rosenheim (nördlich)

(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 491)

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 21 P

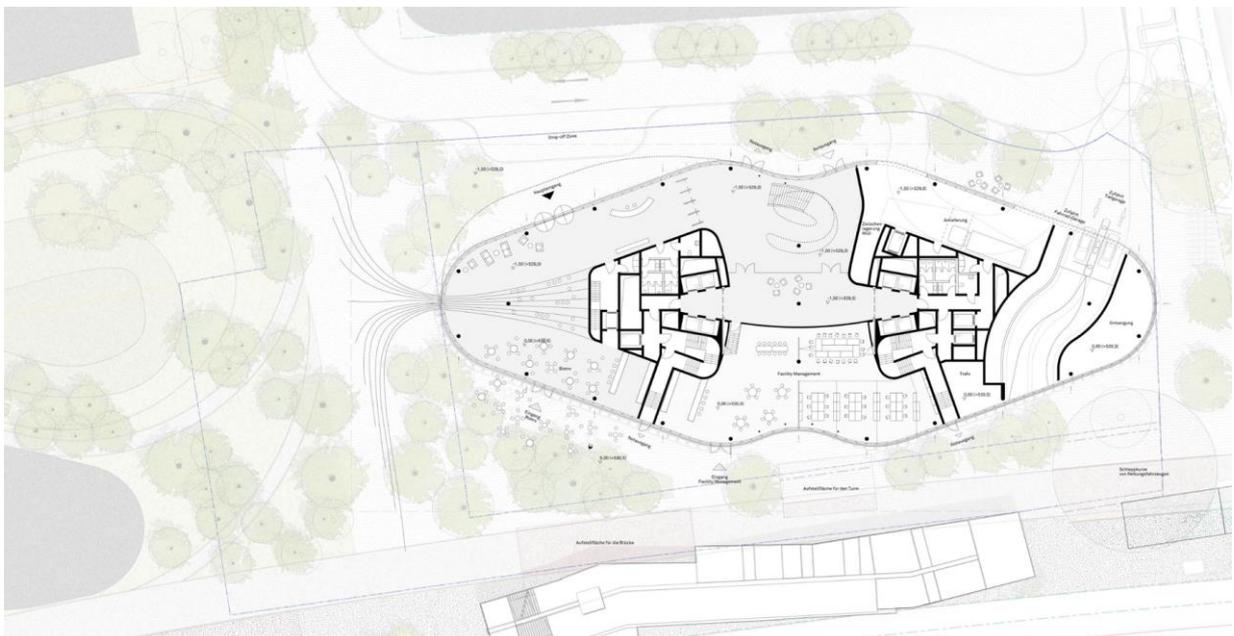
am 24.08.2023

Realisierungsteil

1. Preis: Sauerbruch Hutton mit MDP Michel Desvigne Paysagiste



Blick vom Steg

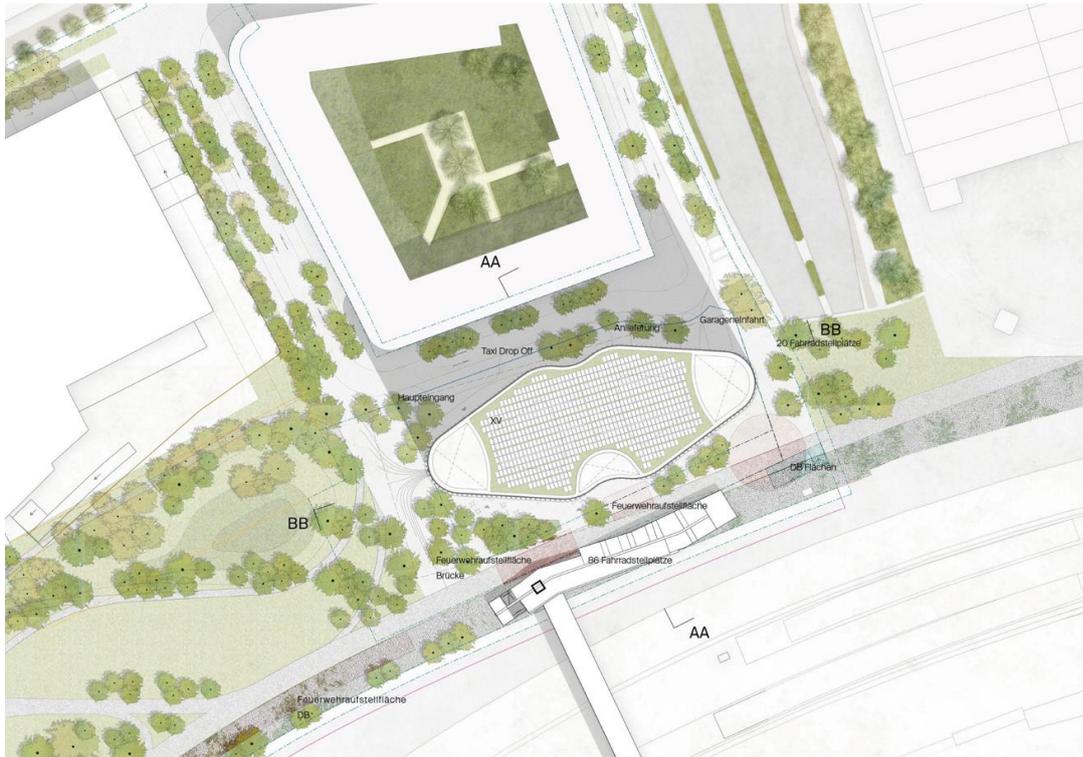


Erdgeschoss mit Freifläche

Bildrechte: LHM

© Sauerbruch Hutton Gesellschaft von Architekten mbH
mit MDP - Michel Desvigne Paysagiste

ANLAGE 3



Lageplan



Blick nach Westen

Bildrechte: LHM

© Sauerbruch Hutton Gesellschaft von Architekten mbH
mit MDP - Michel Desvigne Paysagiste

Realisierungsteil

2. Preis: OMA mit topotek 1



Blick vom Steg



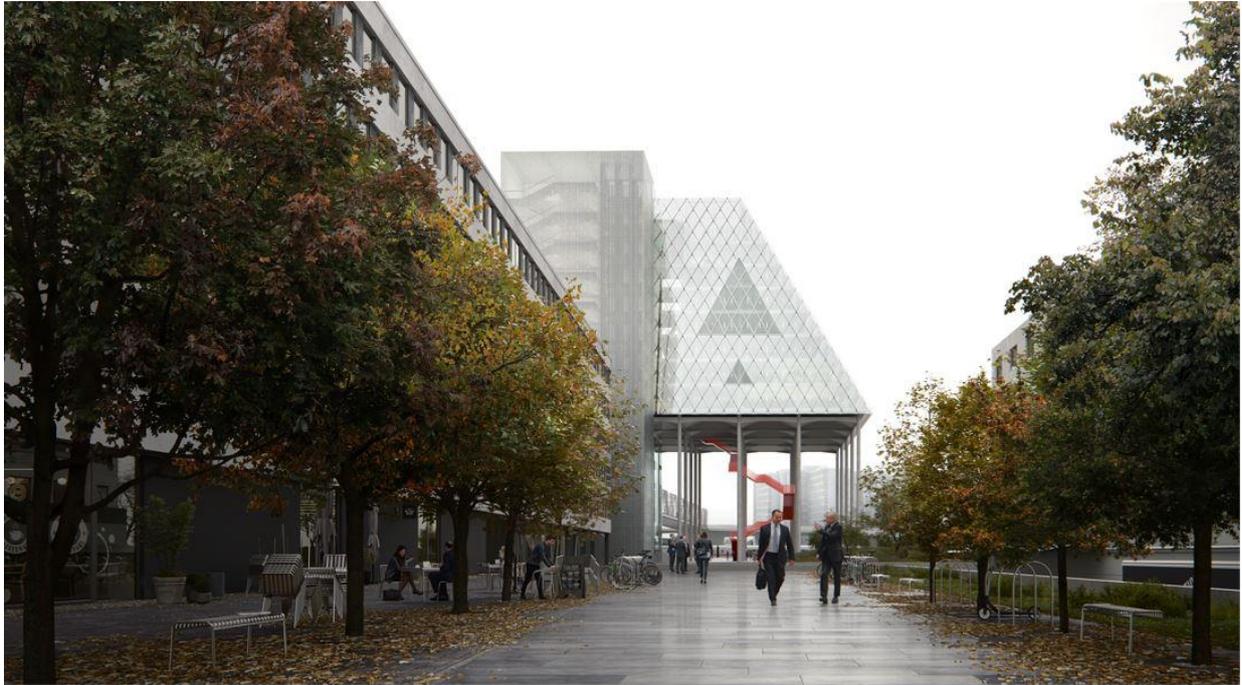
Erdgeschoss mit Freifläche

Bildrechte: LHM

© OMA International B.V.

mit Topotek 1 Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH

ANLAGE 3



Blick nach Südost



Lageplan

Bildrechte: LHM

© OMA International B.V.

mit Topotek 1 Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH

Realisierungsteil

3. Preis: Cino Zucchi Architetti mit West 8



Blick vom Steg



Erdgeschoss mit Freifläche

Bildrechte: LHM

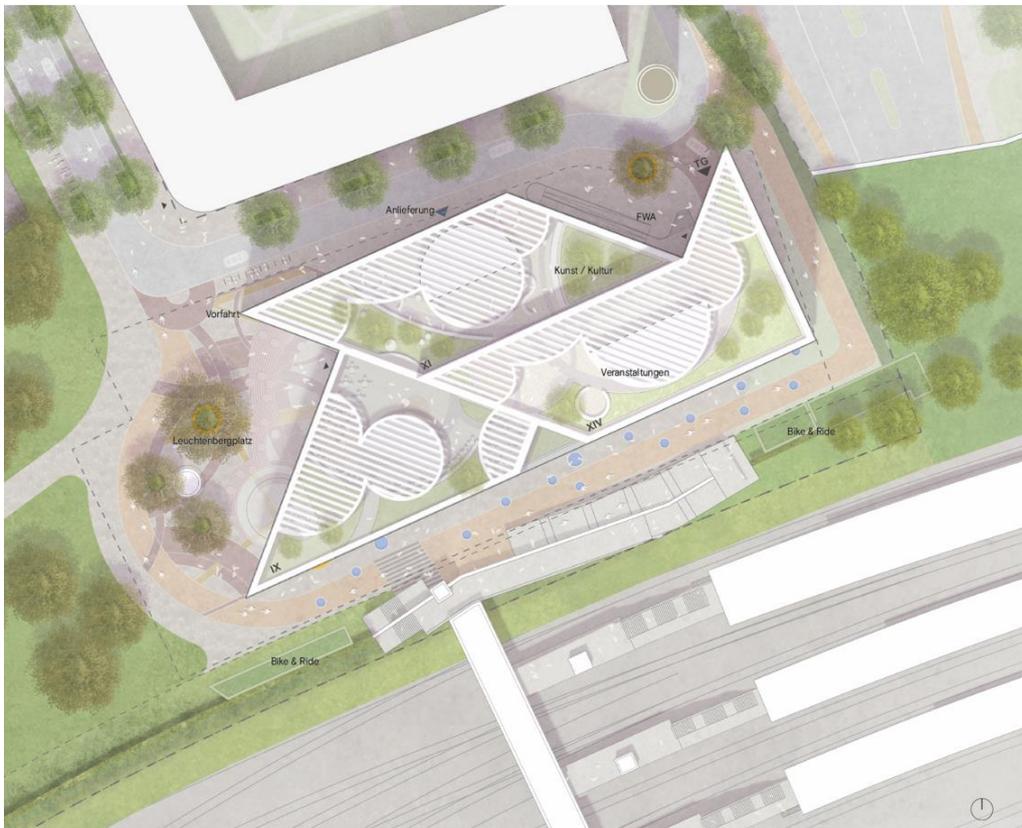
© Cino Zucchi Architetti

mit West 8 urban design & landscape architecture b.v

ANLAGE 3



Blick nach Südost



Lageplan

Bildrechte: LHM
© Cino Zucchi Architeti
mit West 8 urban design & landscape architecture b.v

Städtebaulicher und freiraumplanerischer Ideenteil

1. Preis: AllmannWappner mit TERRA.NOVA Landschaftsarchitektur



Lageplan

Bildrechte: LHM
© AllmannWappner GmbH
mit TERRA.NOVA Landschaftsarchitektur

Städtebaulicher und freiraumplanerischer Ideenteil

2. Preis: OMA mit topotek 1



Lageplan

Bildrechte: LHM

© OMA International B.V.

mit Topotek 1 Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH

Städtebaulicher und freiraumplanerischer Ideenteil

3. Preis: Cino Zucchi Architetti mit West 8



Lageplan

Bildrechte: LHM
© Cino Zucchi Architetti
mit West 8 urban design & landscape architecture b.v

OMNIA Grundstücks-GmbH & Co.
Objekt Haidenauplatz KG
Arabellastraße 12

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Hauptabteilung HA II
Blumenstraße 28b

80331 München

München, den 28.08.2023

Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen
Bebauungsplans für ein Verwaltungsgebäude (HQ2) für die UniCredit Bank AG
FINrn. 17722/29 und 18273 (Teilfläche) je Gemarkung Sektion 9
FINr. 430/79 (Teilfläche) Gemarkung Berg am Laim
Flst. Nr. 17722/28 (Teilfläche) Gemarkung Sektion 9
Flst. Nr. 17722/14 (Teilfläche) Gemarkung Sektion 9
Flst. Nr. 17722/9 (Teilfläche) Gemarkung Sektion 9

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf die bisher mit Ihnen geführten konstruktiven Gespräche und stellen als
künftiger Vorhabenträger hiermit gemäß § 12 Abs. 2 BauGB den

Antrag,

für das im Betreff genannte Vorhaben das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen
Bebauungsplans mit Grünordnung einzuleiten und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a
BauGB durchzuführen.

1. Umgriff

Das Vorhaben einschließlich Erschließung umfasst die folgenden Grundstücke:

- Teilfläche von ca. 7.191 m² aus Flst. Nr. 18273, Gemarkung Sektion 9 (in **Anlage 1** orange dargestellt) und Teilfläche von ca. 119 m² aus Flst. Nr. 430/79, Gemarkung Berg am Laim (in **Anlage 1** orange dargestellt) sowie Flst. Nr. 17722/29, Gemarkung Sektion 9
Eigentümer: OMNIA Grundstücks-GmbH & Co. Objekt Haidenauplatz KG (nachfolgend „OMNIA“).
- Teilfläche von ca. 299 m² aus Flst. Nr. 17722/28, Gemarkung Sektion 9 (in **Anlage 1** rot-orange-gestreift dargestellt)
Eigentümer: toom Baumarkt GmbH (nachfolgend „toom“); an einer Teilfläche aus der FlNr. 17722/28, zu der auch die vorgenannte Teilfläche gehört, ist im Grundbuch des Amtsgerichts München von Haidhausen, Blatt 9372 in Abt. II unter lfd. Nr. 37 eine Auflassungsvormerkung für die OMNIA zur Sicherung der Übertragungsverpflichtung von toom bzgl. dieser Teilfläche eingetragen; diese Fläche ist Teil der Grundstücksfläche, die Gegenstand des Tauschgeschäfts mit toom und von toom an OMNIA zu übertragen ist.
- Teilfläche von 276 m² am Flst. Nr. 18273, Gemarkung Sektion 9 (in **Anlage 1** orange-blau-gestreift dargestellt).
Eigentümer: OMNIA, auch diese Teilfläche ist Gegenstand des Tauschgeschäfts mit toom und nach derzeitigem Vertragsstand an toom zu übertragen.; an ihr besteht eine Auflassungsvormerkung für toom zur Sicherung der Übertragungsverpflichtungen. OMNIA befindet sich in Abstimmung mit toom zur Änderung des Tauschvertrages und Anpassung der zu tauschenden Flächen. Die vorgenannte Fläche soll demnach nicht mehr Tauschgegenstand sein und im Eigentum von OMNIA verbleiben, die an toom zu übertragende Fläche an FlNr. 18273 reduziert sich entsprechend.
- Teilflächen von ca. 478 m² aus Flst. Nr. 17722/14 Gemarkung Sektion 9 (in **Anlage 1** türkis markiert)
Eigentümer: Real I. S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement (nachfolgend „Real I. S.“).
- Teilfläche von ca. 820 m² aus Flst. Nr. 17722/9 (in **Anlage 1** grün dargestellt)
Eigentümer: Landeshauptstadt München (nachfolgend „Stadt München“).

2. Vorhaben von OMNIA

- a) Die OMNIA beabsichtigt, im nordöstlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 18273, auf der in den nachfolgend genannten Projektplänen dargestellten Teilfläche, ein zweites Headquarter (HQ2) mit ca. 35.902 m² oberirdische Geschossfläche in einem 60 m hohen Gebäude mit 4-geschossiger Tiefgarage und Freiflächen für die UniCredit Bank AG (zu dessen Konzern sie gehört) – in Ergänzung des bestehenden Headquarters an der Arabellastraße 12 – zu entwickeln und zu bauen. Alle zentralen Einheiten der Bank am Standort München sollen in diesem neuen Gebäude zusammengeführt werden; es soll für ca. 1.440 Beschäftigte geeignet sein.

Die Planfeststellung der DB für die 2. S-Bahn-Stammstrecke belegt mit ihren aktuellen Planungen im Planfeststellungsabschnitt 3 Ost Teile der in vorstehender Ziffer 1. genannten Grundstücke der OMNIA mit bahnbetriebsbezogenen Einrichtungen und Baustelleneinrichtungsflächen.

- b) Um angesichts der städtebaulichen Bedeutung dieses Standortes an der Stadteinfahrt zum Ostbahnhof und am Mittleren Ring ein architektonisches und freiraumplanerisches überzeugendes Projekt zu realisieren, hat OMNIA in Abstimmung mit der Stadt München einen Ideen- und Realisierungswettbewerb „Quartier Haidenauplatz und Headquarter 2 der UniCredit Bank AG in München“ (Gesamtkonzeption mit Realisierungsteil) durchgeführt. Im Realisierungsteil wurde der Entwurf des Büros Sauerbruch Hutton Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin mit MDP – MICHEL DESVIGNE PAYSAGISTE, Paris auf den 1. Rang gesetzt und mit dem 1. Preis ausgezeichnet. OMNIA erklärt, dass sie diesen Entwurf umsetzen will.

Die wesentlichen städtebaulichen Kenndaten dieses Entwurfs, wie insbesondere GF, GR, Höhenentwicklung, Tiefgarage, Freiflächen und Erschließung, ergeben sich aus den diesem Antrag beigefügten Projektplänen (**Anlage 2**), die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind. Das Vorhaben und die Erschließung ist zudem dargestellt in dem als **Anlage 3** beiliegenden ersten Bebauungsplanvorentwurf (Stand 24.08.2023).

3. Vorhaben DB Netz AG (nachfolgend „DB Netz“)

Im Bereich des S-Bahn-Halts Leuchtenbergring befinden sich entlang der Bahngleise u. a. die vorstehend genannten Flurstücke der OMNIA FINrn. 18273 und 430/79.

Diese Grundstücke liegen in großen Teilen im Planfeststellungsabschnitt 3 (PFA 3 Ost) – Bereich westlich des Isarufers bis östlich Leuchtenbergring – für die Planung der 2. S-Bahn-Stammstrecke.

Geänderte Rahmenbedingungen haben die DB Netz bewogen, die vom Eisenbahn-Bundesamt bereits genehmigten Planungen der 2. S-Bahn-Stammstrecke (Planfeststellungsbeschluss zum abschnittsidentischen PFA 3 neu vom 25.04.2016), teilweise umzuplanen. Für die neu erstellten Planungsunterlagen mit der geänderten Planung des PFA 3 Ost läuft das Planfeststellungsverfahren derzeit noch, der Planfeststellungsbeschluss wird bis Ende Oktober erwartet.

Die beantragten Änderungen des PFA 3 Ost betreffen u. a. auch die unmittelbar südlich an das Planungsgebiet angrenzende künftige S-Bahn-Station Leuchtenbergring, die mit einem weiteren Bahnsteig nördlich der vorhandenen Bahnsteige auf drei Mittelbahnsteige erweitert werden soll, um eine deutlich verbesserte Betriebsabwicklung zu erreichen.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau des S-Bahnhofes Leuchtenbergring ist die Errichtung einer Fußgängerbrücke mit Zugangsbauwerk beiderseits der Bahnanlage geplant. Die Fußgängerbrücke dient der barrierefreien Erschließung des S-Bahnhofes Leuchtenbergring auch für das gegenständliche Vorhaben, hat aber auch stadtteilverbindende Bedeutung und ist ein Projekt der DB AG und Stadt München. Im direkten Umfeld beider Zugangsbauwerken sollen auch jeweils 200 Fahrradabstellplätze errichtet werden.

Mit der Planänderung zum PFA 3 Ost war diese Brückenplanung zu überarbeiten und an die Planung der DB Netz anzupassen. Die Anpassungen sind Teil der Planunterlagen für das Planfeststellungsverfahren PFA 3 Ost und bei der künftigen Entwicklung der Bebauung auf den OMNIA-Grundstücken zu berücksichtigen. Zu den Verfahrensfragen befinden sich DB Netz AG und Eisenbahn-Bundesamt im intensiven Austausch.

4. Nachbarvereinbarung OMNIA/DB Netz

Soweit die Grundstücke der OMNIA in den Umgriff des Planfeststellungsverfahrens PFA 3 Ost einbezogen sind, besteht hierfür eine Veränderungssperre nach § 19 AEG. Die Teilfläche, die für die Baumaßnahme des HQ2 erforderlich und zukünftiges Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, soll zum überwiegenden Teil – bis auf eine ca. 152 m² große Fläche im Südosten (in **Anlage 4** blau markiert), die mit einem Teil des Tiefgaragenbaukörpers unterbaut werden soll – künftig und abweichend von dem bisherigen

Planfeststellungsbeschluss vom 25.04.2016 und dem im Oktober 2023 erwarteten Änderungs-Planfeststellungsbeschluss nicht mehr als Baustelleneinrichtungsfläche der DB Netz für die Baumaßnahmen der 2. S-Bahn-Stammstrecke in Anspruch genommen werden.

Die in der vorgenannten Anlage 4 dargestellte Fläche für einen Teil der Tiefgarage von OMNIA ist allerdings weiterhin auch Teil der Planfeststellung für bahnbetriebliche Anlagen, weil sie (oberirdisch und die vorgesehene Tiefgarage überdeckend) Teil der Dienstbarkeitsfläche der DB Netz auf den Flurstücken Nrn. 18273 und 430/79 von OMNIA für zunächst den Baustellenverkehr von DB Netz und später (mit Inbetriebnahme der 2. S-Bahn-Stammstrecke) für die bahnbetrieblichen Rettungs- und Müllfahrzeuge ist und bleibt.

OMNIA und DB Netz befinden sich in konstruktiven Abstimmungen über die Reduzierung der Baustelleneinrichtungsflächen der DB Netz und die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das HQ2-Gebäude benötigten Flächen aus dem Flurstücken Nrn. 18273 und 430/79 von OMNIA. Die sich aus der Reduzierung der Baustelleneinrichtungsfläche und dem in vorstehender Ziffer 2. genannten, in der Anlage 2 dargestellten Vorhaben von OMNIA ergebenden Abhängigkeiten und Auswirkungen des Bauvorhabens der einen Partei auf das Vorhaben der anderen Partei während der Bauphasen der Vorhaben und nach Nutzungsaufnahme des HQ2-Gebäudes sowie die für die 2. S-Bahn-Stammstrecke notwendigen temporären und dauerhaften Grundinanspruchnahmen einschließlich des erforderlichen Grunderwerbs sollen in einer Nachbarvereinbarung zwischen OMNIA und DB Netz geregelt werden. Im Hinblick darauf, dass die Abstimmung dieser Nachbarvereinbarung weit fortgeschritten ist und alle relevanten planerischen Eckpunkte der beidseitigen Vorhaben geklärt und abgestimmt sind, wird die DB Netz bestätigen, dass die für das HQ2-Gebäude und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan benötigte Fläche zum weitaus größten (bis auf die vorgenannte Teilfläche im Südosten – in Anlage 4 blau markiert) Teil „freigegeben“ wird und die notwendige Planänderung in einem gesonderten Planänderungsverfahren nach der im Oktober erwarteten Erteilung des Änderungs-Planfeststellungsbeschlusses erfolgen wird. Mit Erteilung des Planfeststellungsbeschlusses für die Planänderung durch das Eisenbahn-Bundesamt entfällt die Veränderungssperre nach §19 Abs. 1 AEG.

Gegenstand der Nachbarvereinbarung ist jedoch auch das Einverständnis der DB Netz mit der in **Anlage 4** blau dargestellten Unterbauung der zu ihren Gunsten zu bestellenden, vorgenannten Dienstbarkeitsfläche mit einem Teil des Tiefgaragenkörpers des Vorhabens von OMNIA sowie mit dem Einbau eines Dükerschachts. DB Netz wird diese abgestimmte und mit den Bahnbetriebszwecken vereinbare, also mögliche „Überschneidung“ von Vorhaben der OMNIA und der planfestgestellten Dienstbarkeitsfläche im vorgenannten Antrag auf

Planänderung darstellen, um so darauf hinzuweisen, dass Vorhabenplanung und bahnrechtliche Fachplanung inhaltlich und zeitlich aufeinander abgestimmt sind, planerische Aussagen der Stadt München in diesem Bereich der bahnbetrieblichen Zweckbestimmung also nicht widersprechen.

5. Einbeziehung von Flächen Dritter

OMNIA regt an – und stimmt zu –, dass die – jeweils außerhalb der Verfügungsbefugnis von OMNIA liegende – in **Anlage 1** dargestellte, ca. 478 m² große Teilfläche von Real I. S. aus Flst. Nr. 17722/14 und die in **Anlage 1** dargestellte, ca. 820 m² große Teilfläche der Stadt München aus Flst. Nr. 17722/9 gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Damit wird sowohl eine ausreichende Erschließung des Vorhabens von OMNIA mit sichergestellt als auch die Erschließung des Real I. S.-Grundstücks Flst. Nr. 17722/14 und des darauf befindlichen Vorhabens verbessert. Real I.S. hat sich gegenüber OMNIA bereit erklärt, die vorgenannten Flächen zur Herstellung und Widmung als öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Verfügung zu stellen.

Die Flächen sind in quantitativer Hinsicht gegenüber dem Vorhabengebiet nur von untergeordneter Bedeutung und stellen für die geordnete städtebauliche Entwicklung eine sinnvolle und sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans dar.

6. Kostenübernahme, Abtretung

OMNIA erklärt sich bereit, alle Planungskosten zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung, einschließlich aller erforderlichen Gutachten zu übernehmen.

OMNIA erklärt sich ferner bereit, die Herstellung etwaiger öffentlicher Grünflächen und der Straßenverkehrsflächen zu leisten, die ursächlichen Kosten von Planung und Herstellung hierfür zu übernehmen sowie diese Verpflichtung auch zum Gegenstand des mit der Stadt München abzuschließenden Durchführungsvertrages zu machen.

OMNIA ist zudem bereit, die für etwaige öffentliche Grün- und Verkehrsflächen erforderlichen planungsursächlichen Grundstücksflächen, an denen sie Eigentum hat oder erhält, unentgeltlich an die Stadt München abzutreten.

OMNIA erklärt sich auch bereit, sich – soweit planungsursächlich – finanziell angemessen an der Erschließung durch den Fußsteg (Abtretung und Herstellung) zu beteiligen.

7. Allgemeines

Die gesetzlichen Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor; auf die Ausführungen im Beschluss der Stadt München vom 09.11.2022 (Fortschreibung des Aufstellungsbeschlusses in Nr. 1956 vom 28.07.2004 und Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses vom 20.02.2008; Aufstellung des Teilbebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1956c) hierzu wird verwiesen.

OMNIA beabsichtigt, das Vorhaben innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu realisieren. Die Finanzierung des Gesamtvorhabens einschließlich der durch die Planung entstehenden Planungs- und Erschließungskosten sowie Folgekosten ist durch die Konzernzugehörigkeit von OMNIA, einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft der UniCredit Bank AG, zur UniCredit Bank AG gesichert.

Auf die Grundzustimmung mit Mitwirkungserklärung vom 13.10.2022 von OMNIA wird verwiesen.

Mit dem beantragten vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung des Vorhabens von OMNIA geschaffen werden.

Für die bisherige Unterstützung durch Sie und Ihre Kolleginnen und Kollegen möchten wir uns ganz herzlich bedanken. Für Rückfragen stehen wir und unsere Berater jederzeit gerne zur Verfügung. In der Hoffnung auf weitere gute Zusammenarbeit verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

Geschäftsführer

Prokurist

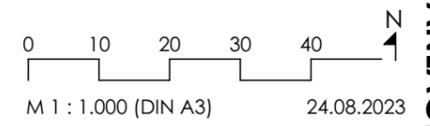
OMNIA Grundstücks GmbH & Co. Objekt Haidenauplatz KG

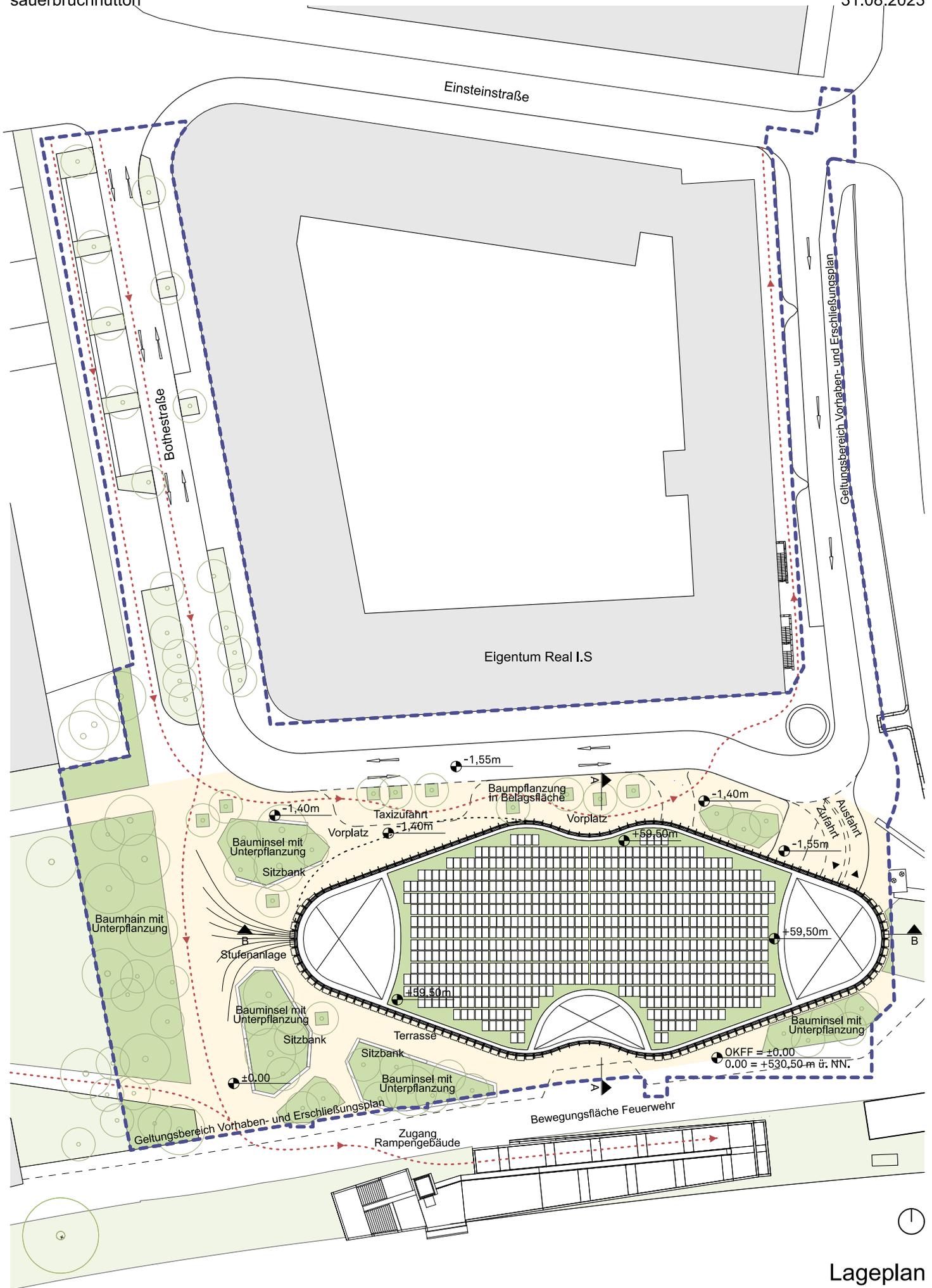
Anlage 1 Einleitungsantrag:
Eigentumsverhältnisse im
Geltungsbereich des
Bebauungsplan

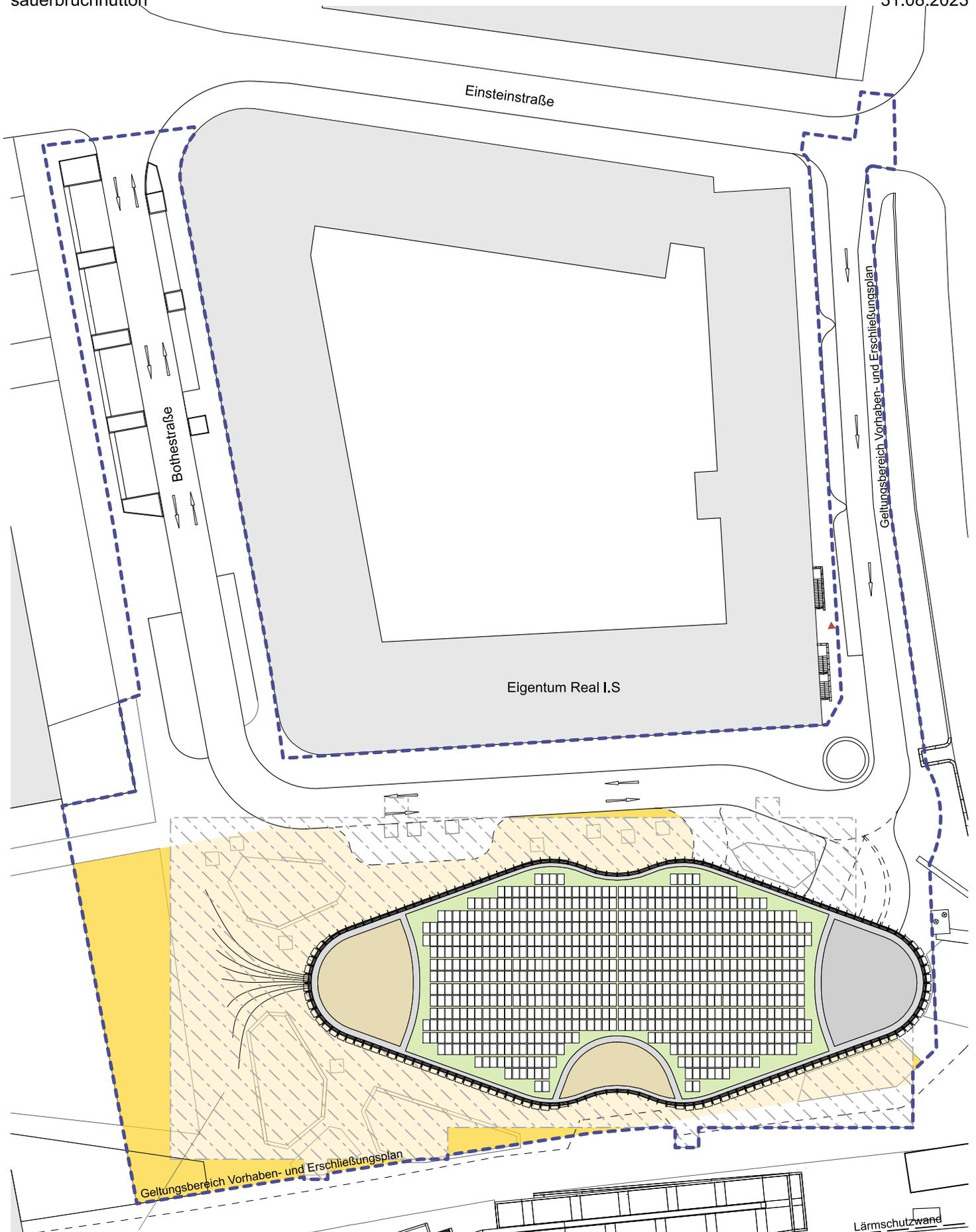
-  Geltungsbereich
Bebauungsplan
-  Abgrenzung des
Vorhaben- und
Erschließungsplans
-  Eigentum OMNIA
Grundstücks-GmbH & Co.
Objekt Haidenauplatz KG
-  Real I. S. AG Gesellschaft
für Immobilien
Assetmanagement
-  Eigentum Landeshauptstadt
München
-  Eigentum toom
Baumarkt GmbH
(Auflassungsvormerkung
zugunsten der Omnia)
-  Eigentum OMNIA
(Auflassungsvormerkung
zugunsten toom Baumarkt
GmbH)
-  Eigentum DB Netz AG
-  Flurstücksgrenze
-  115 / 3 Flurstücksnummer, z.B.



LH München
Bebauungsplan mit Grünordnung
Nr. 1956c
Botthestraße (südlich),
Leuchtenbergring (westlich),
Bahnlinie München - Rosenheim
(nördlich)







(Nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse des Schallschutzgutachtens sind die Erholungsflächen erneut zu prüfen)

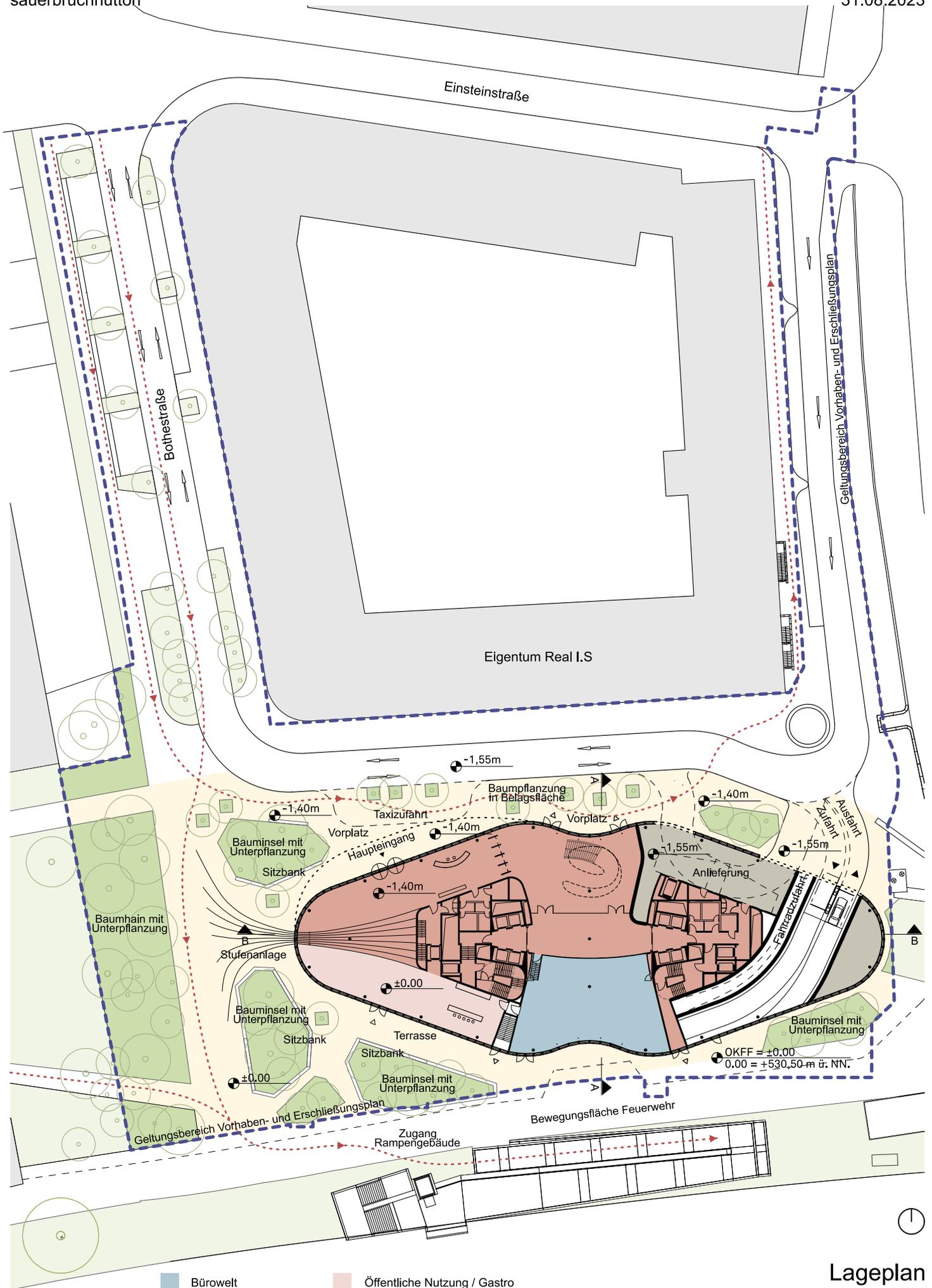
Erholungsfläche Gesamt
3.110 qm

 Vorhabenplan
Gesamtfläche 10.356 qm

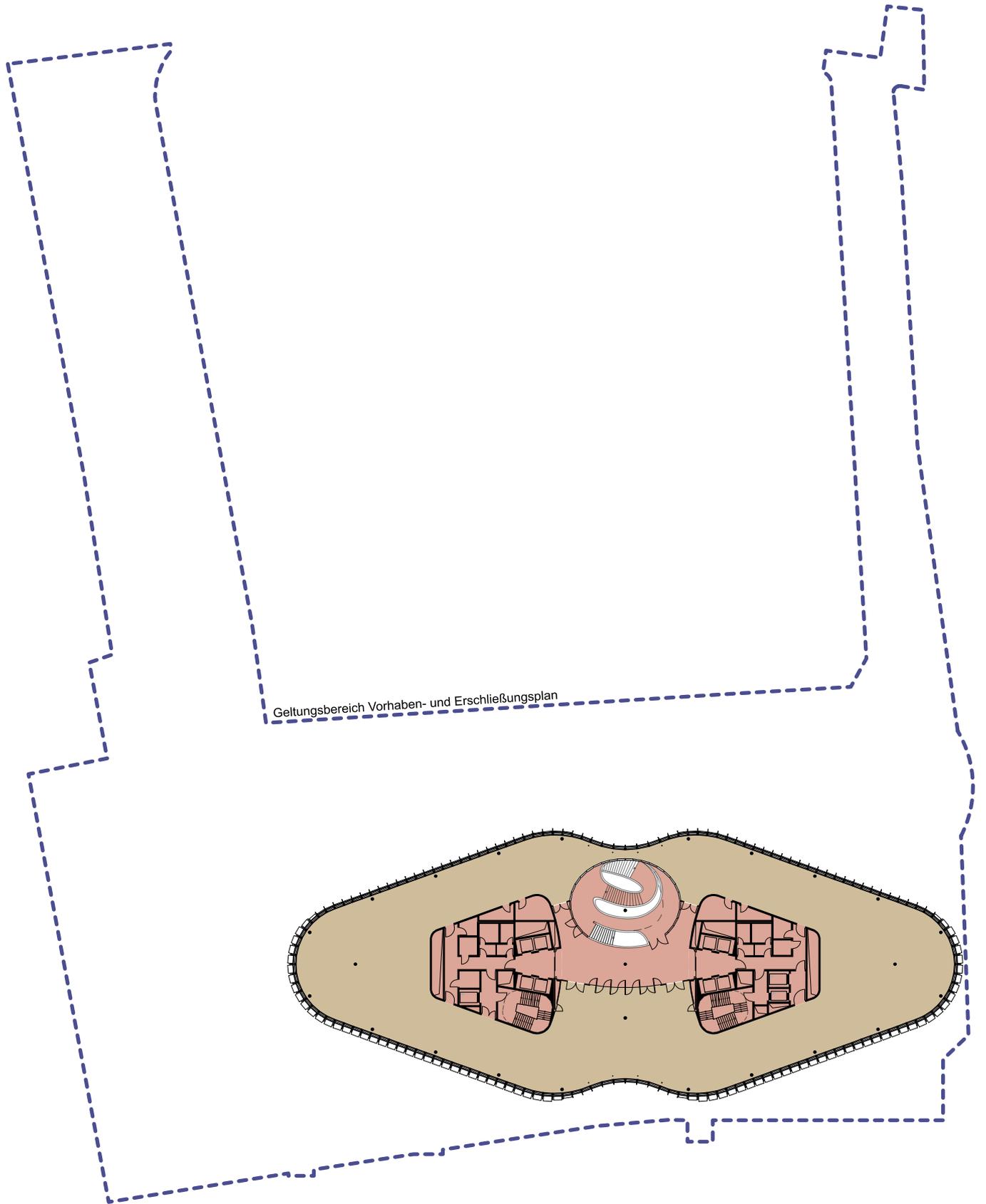
-  Erholungsfläche Bodengebunden
692 qm
-  Erholungsfläche Unterbaut
2.133 qm
-  Erholungsfläche Dach
285 qm

Lageplan
Erholungsfläche Realisierungsteil

1:750



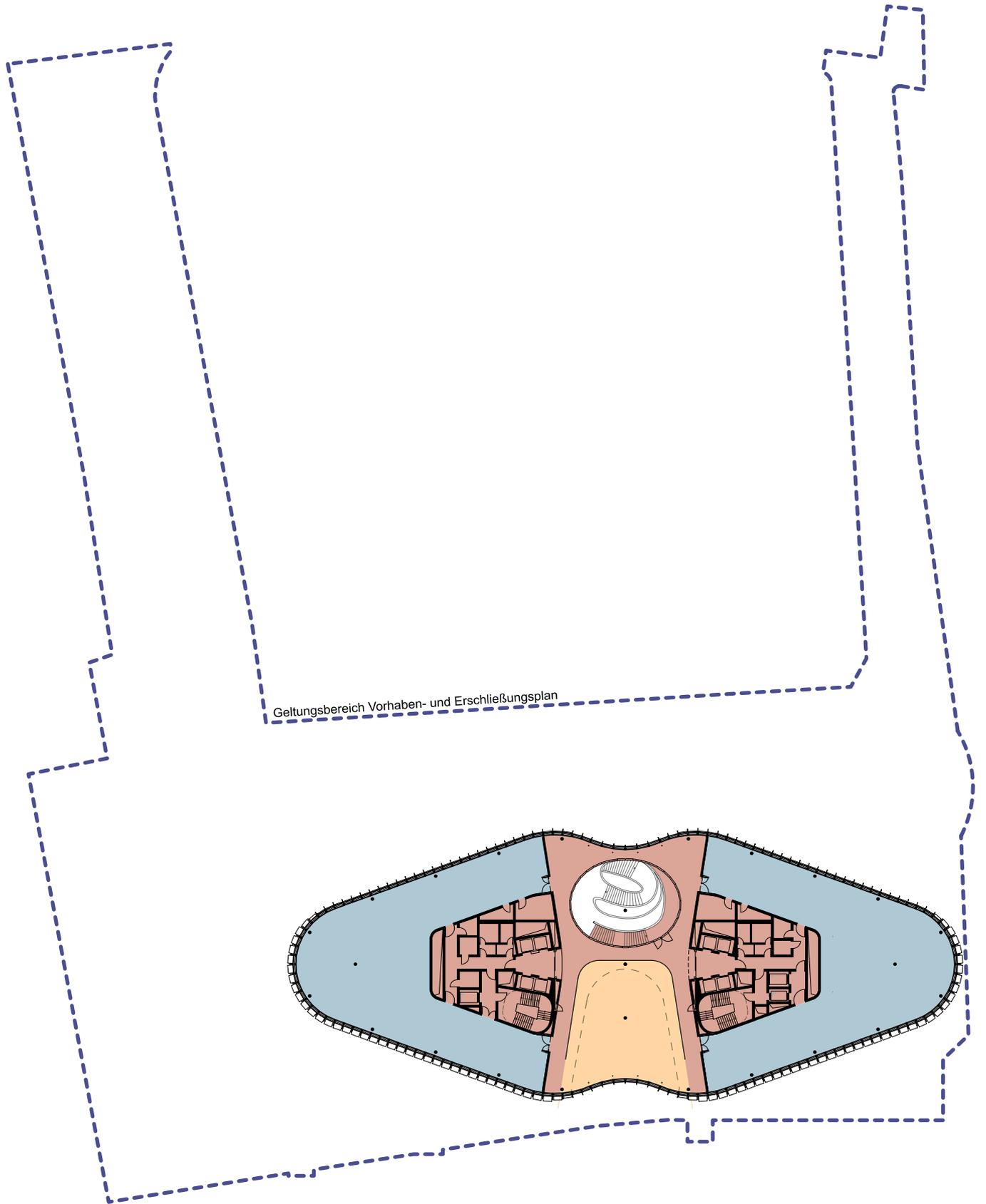
- Bürowelt
- Öffentliche Nutzung / Gastro
- Erschließung Technik
- Gebäudetechnik / Anlieferung / Entsorgung



- Erschließung Technik
- Büro Kantine

HQ2

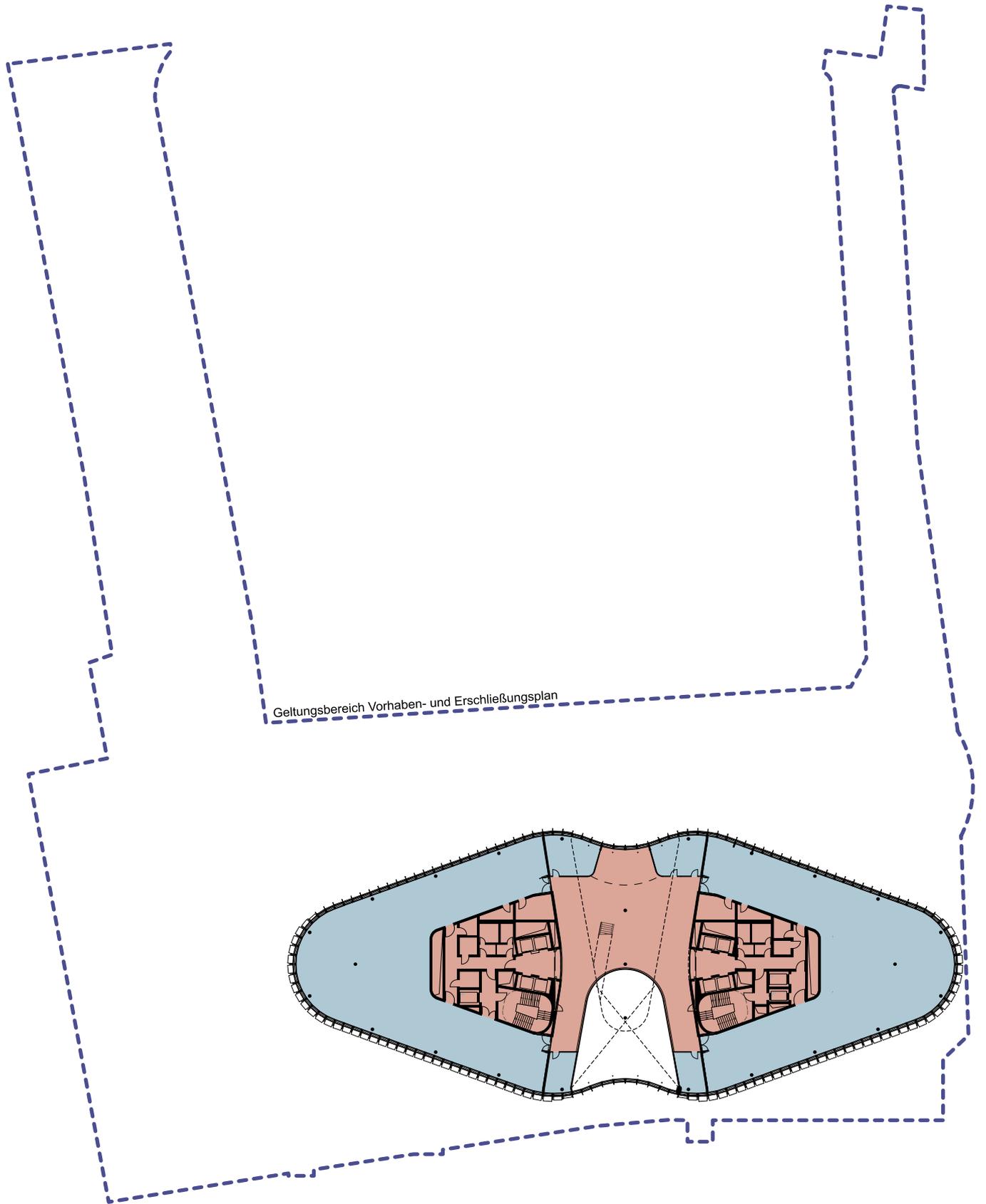
⌚
Grundriss
1. Obergeschoss
1:750



Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

- Bürowelt
- Büro Konferenz
- Erschließung Technik





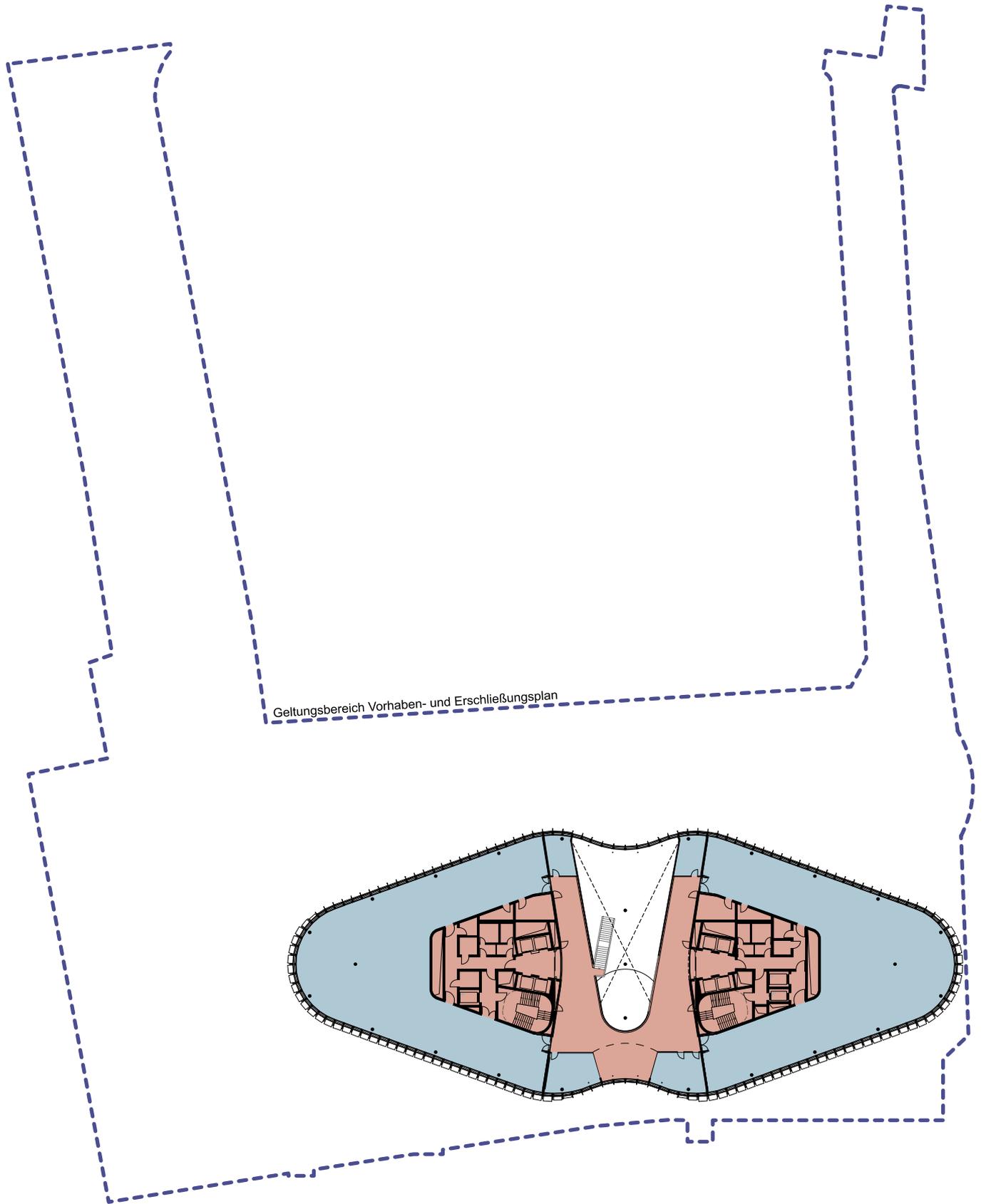
Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

-  Bürowelt
-  Erschließung Technik

HQ2



Grundriss
3. Obergeschoss
1:750



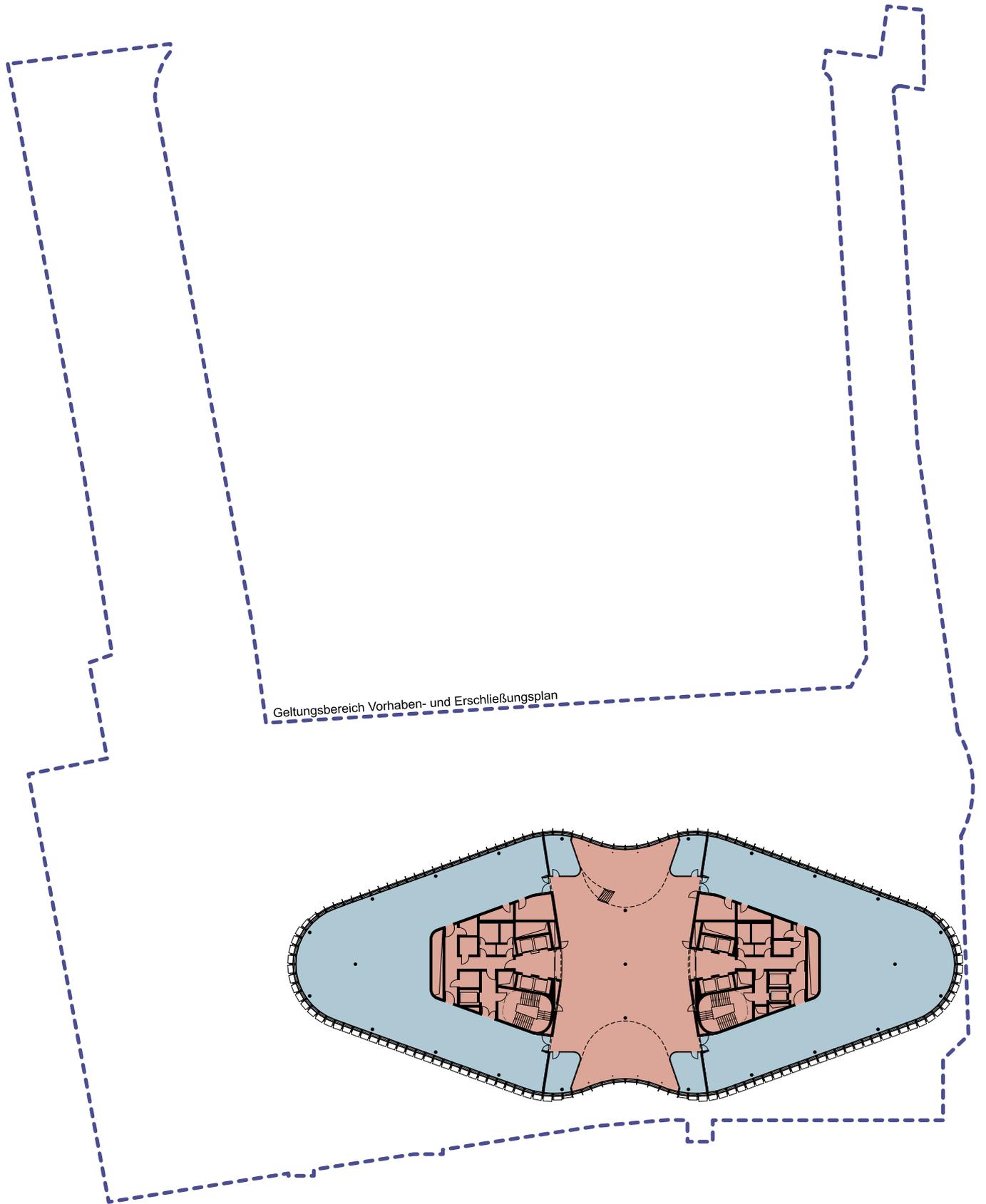
Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

-  Bürowelt
-  Erschließung Technik

HQ2



Grundriss
4. Obergeschoss
1:750

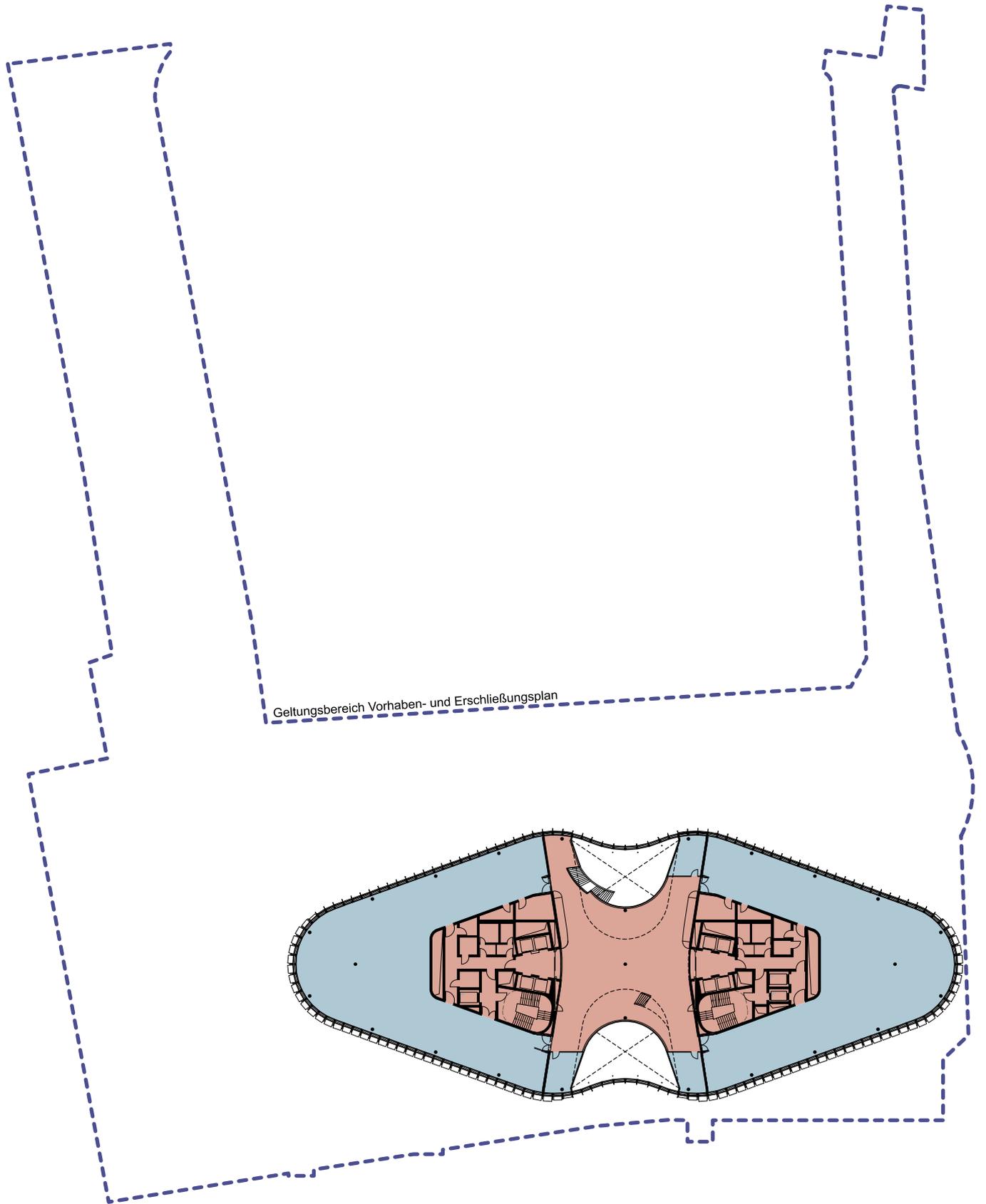


Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

- Bürowelt
- Erschließung Technik

HQ2

⌚
Grundriss
5. Obergeschoss
1:750

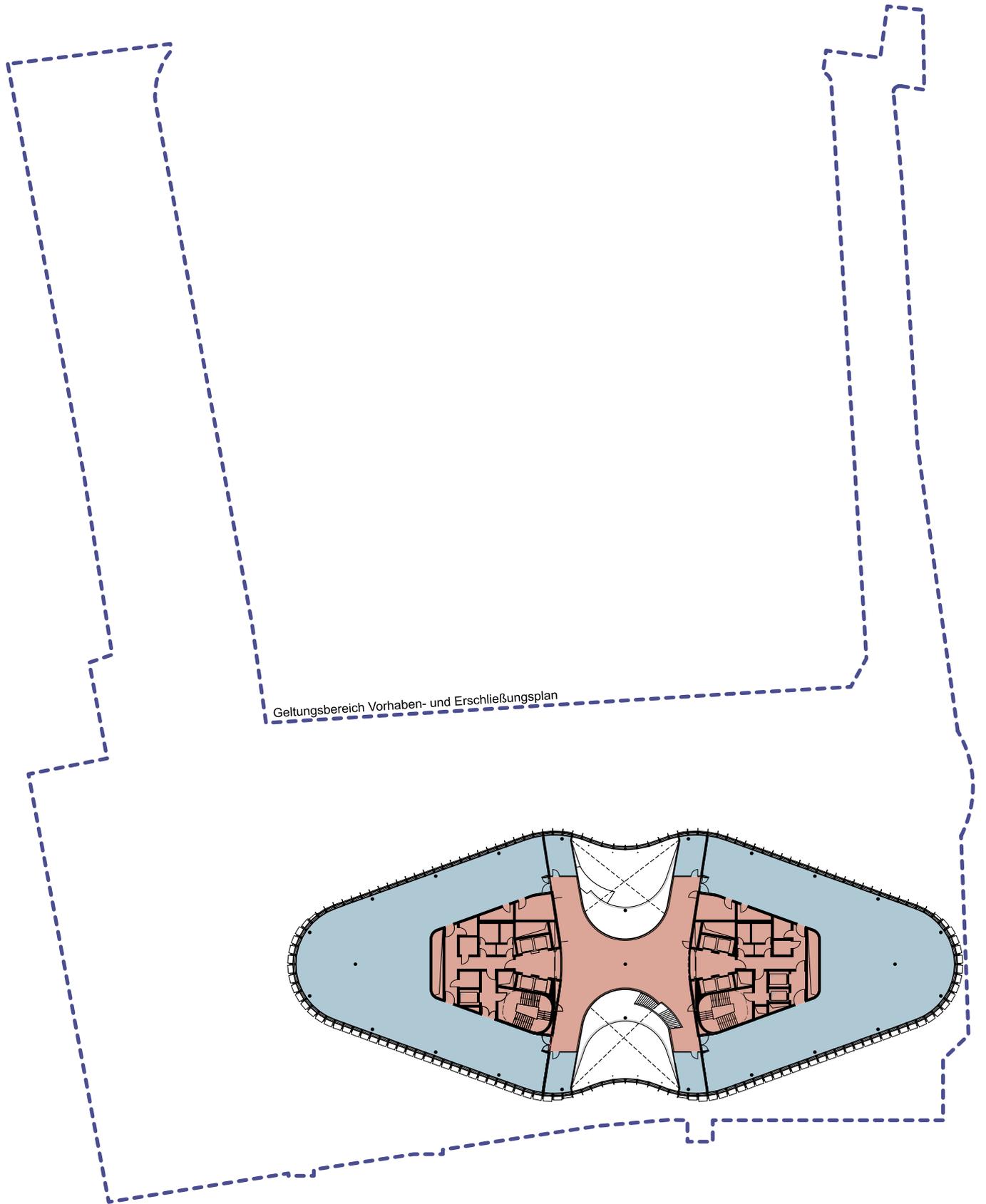


Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

-  Bürowelt
-  Erschließung Technik

HQ2


Grundriss
6. Obergeschoss
1:750

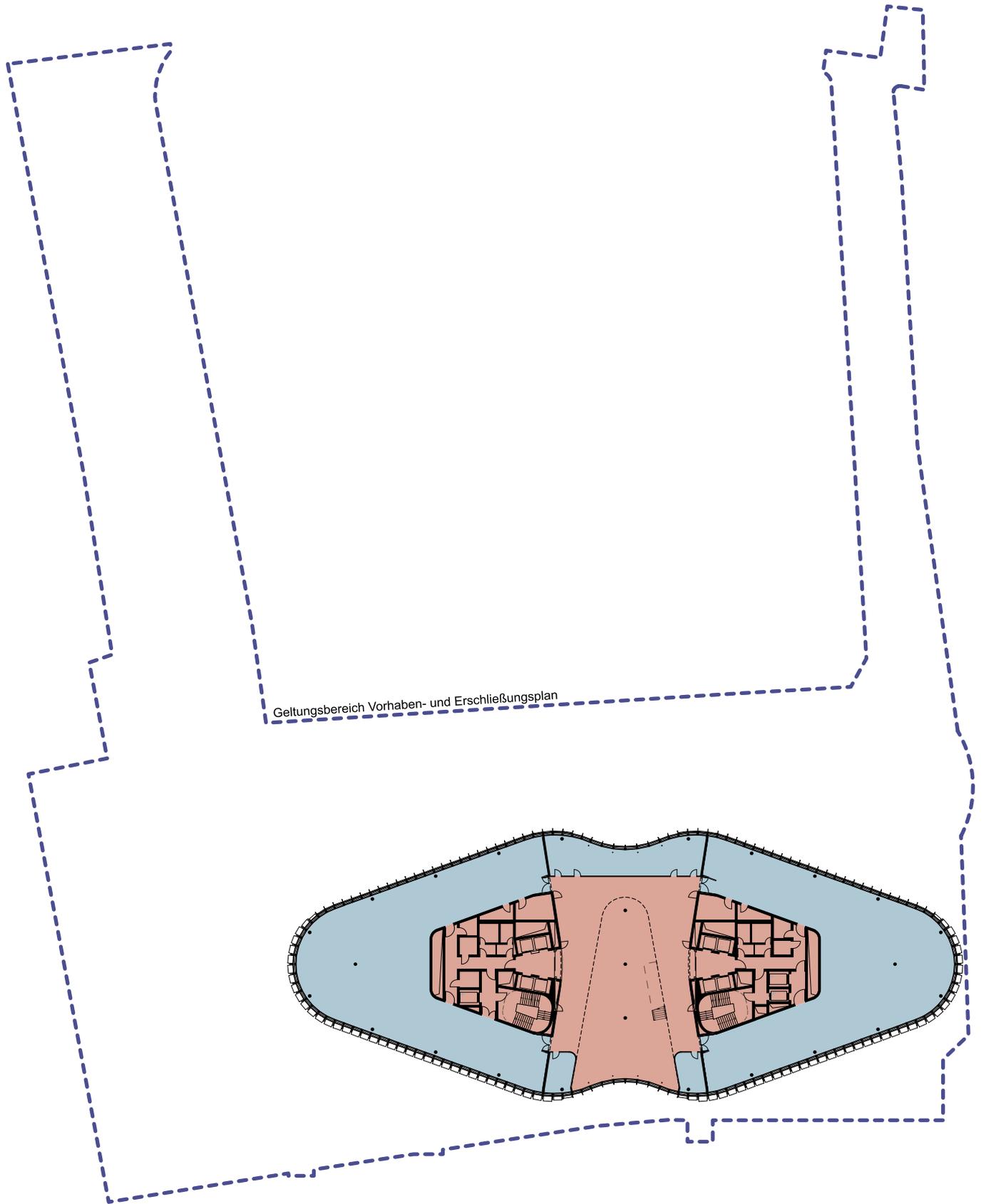


Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

-  Bürowelt
-  Erschließung Technik

HQ2


Grundriss
7. Obergeschoss
1:750



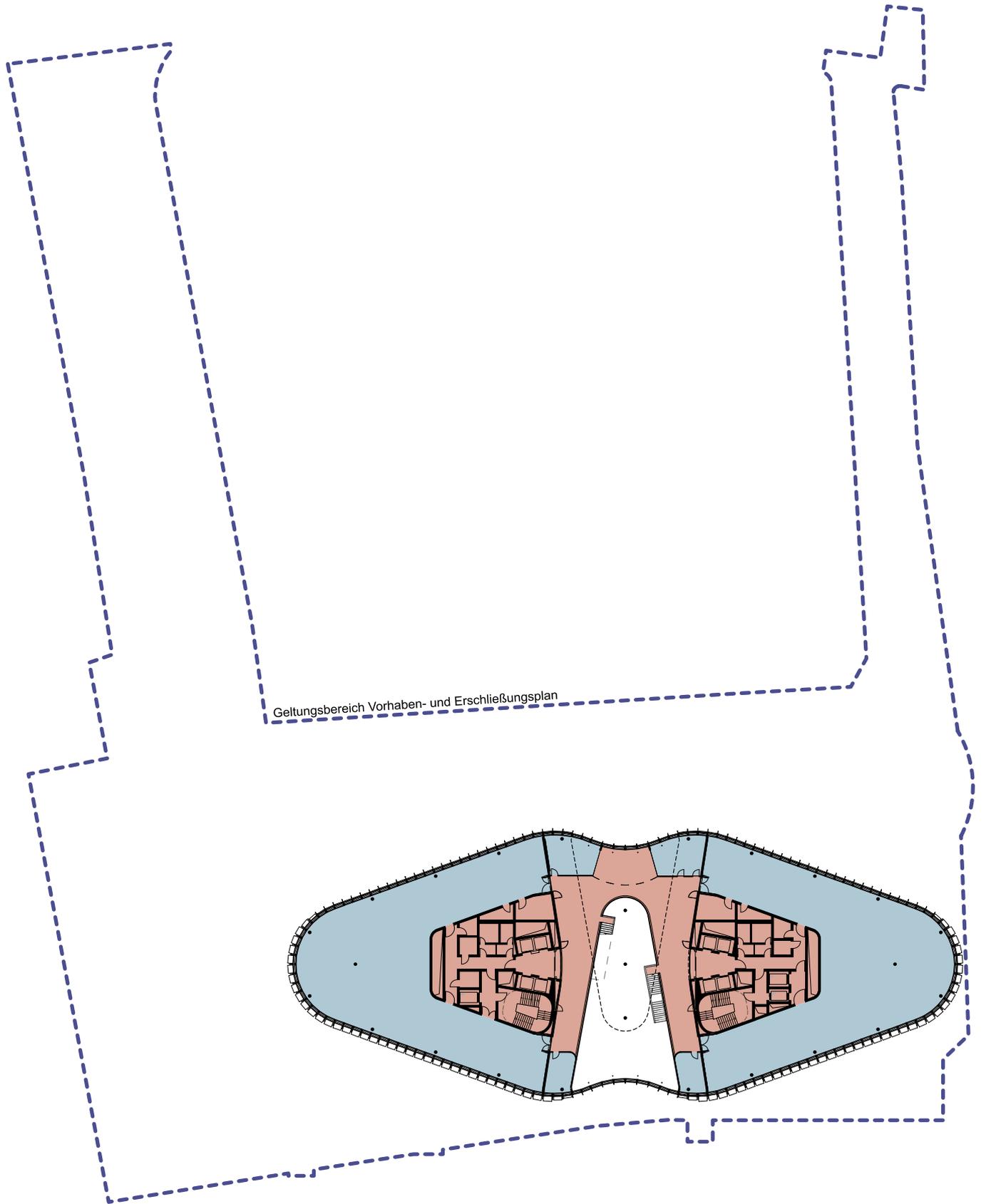
Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

-  Bürowelt
-  Erschließung Technik

HQ2



Grundriss
8. Obergeschoss
1:750



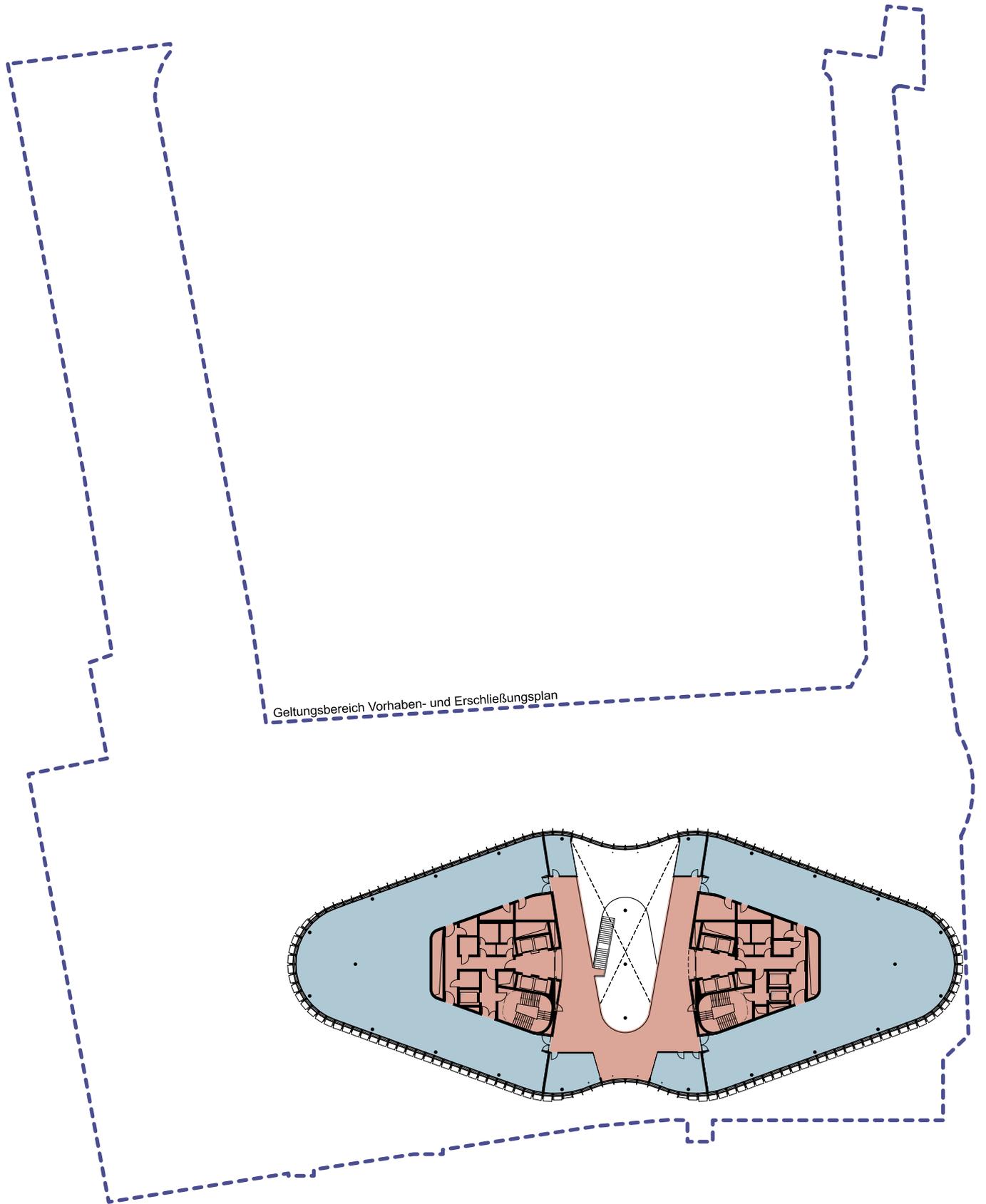
Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

- Bürowelt
- Erschließung Technik

HQ2



Grundriss
9. Obergeschoss
1:750

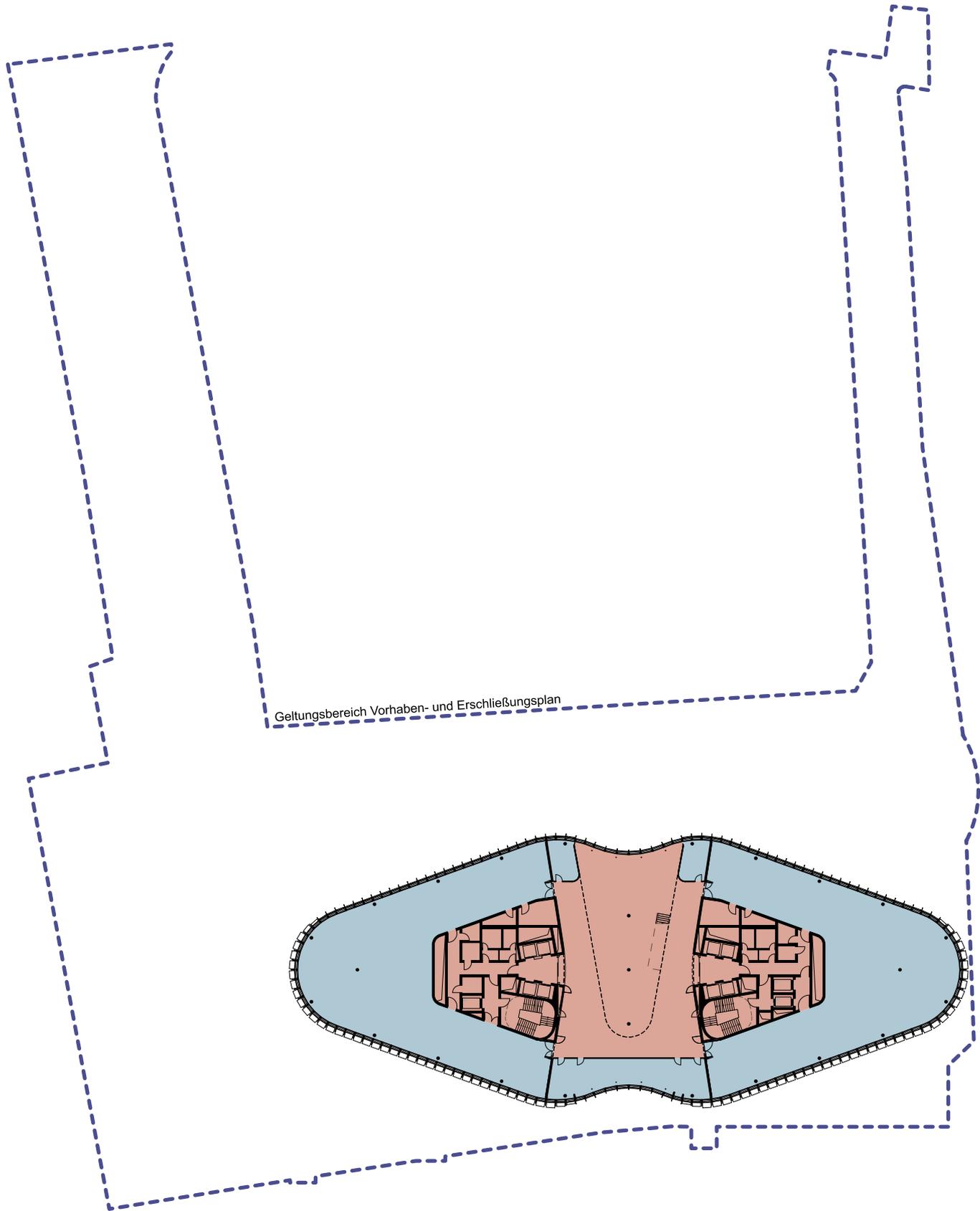


Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

-  Bürowelt
-  Erschließung Technik

HQ2


Grundriss
10. Obergeschoss
1:750

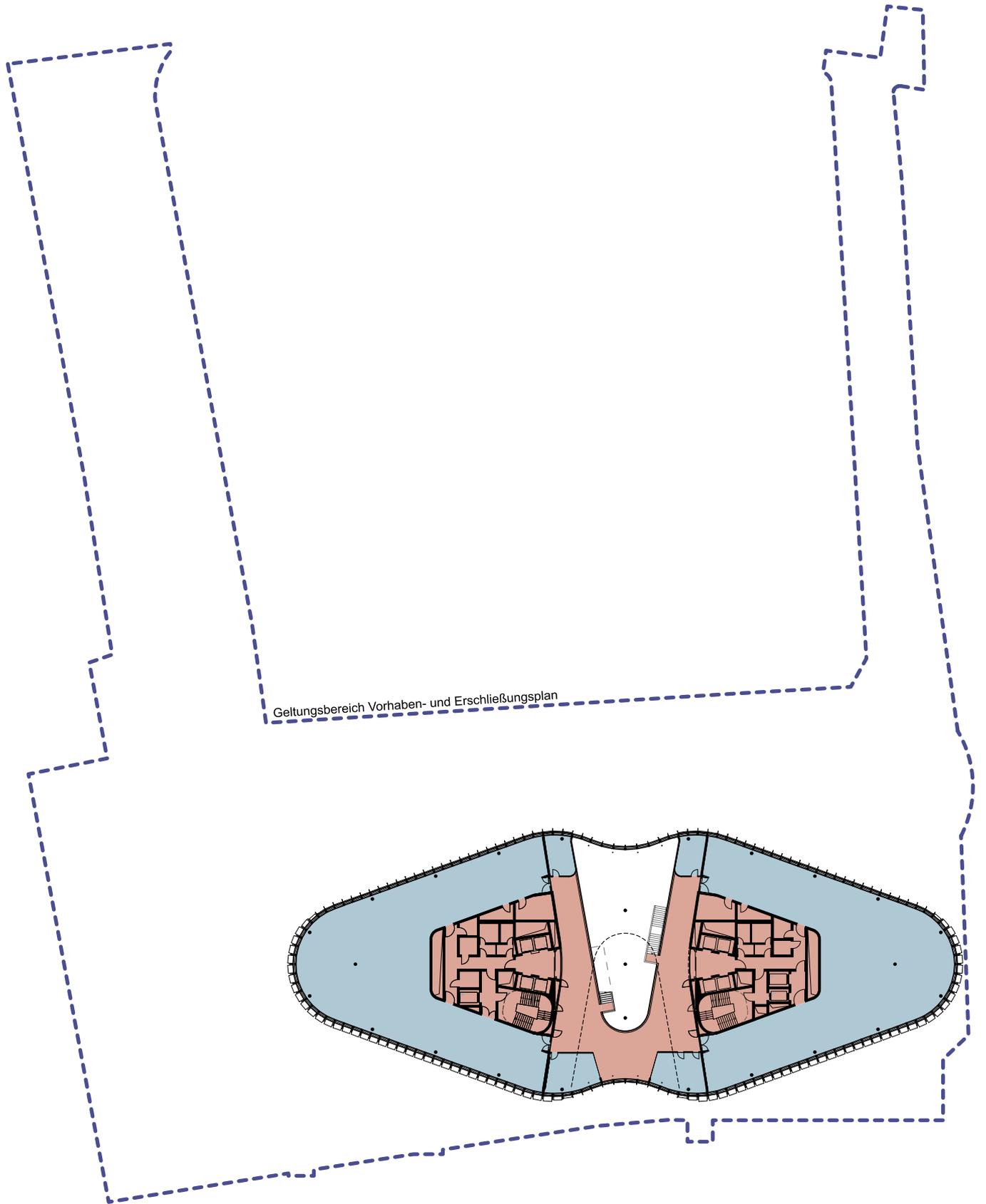


Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

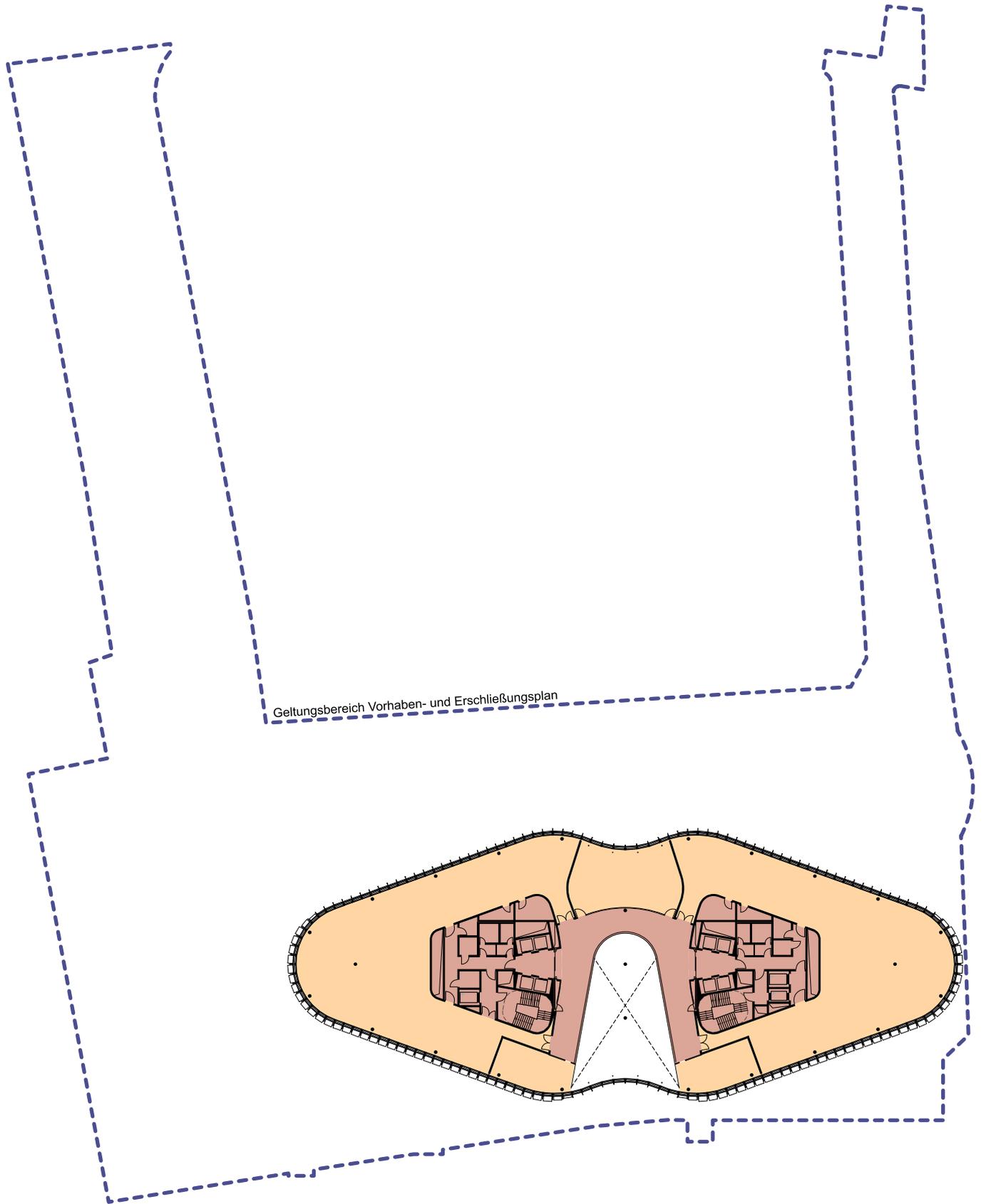
- Bürowelt
- Erschließung Technik

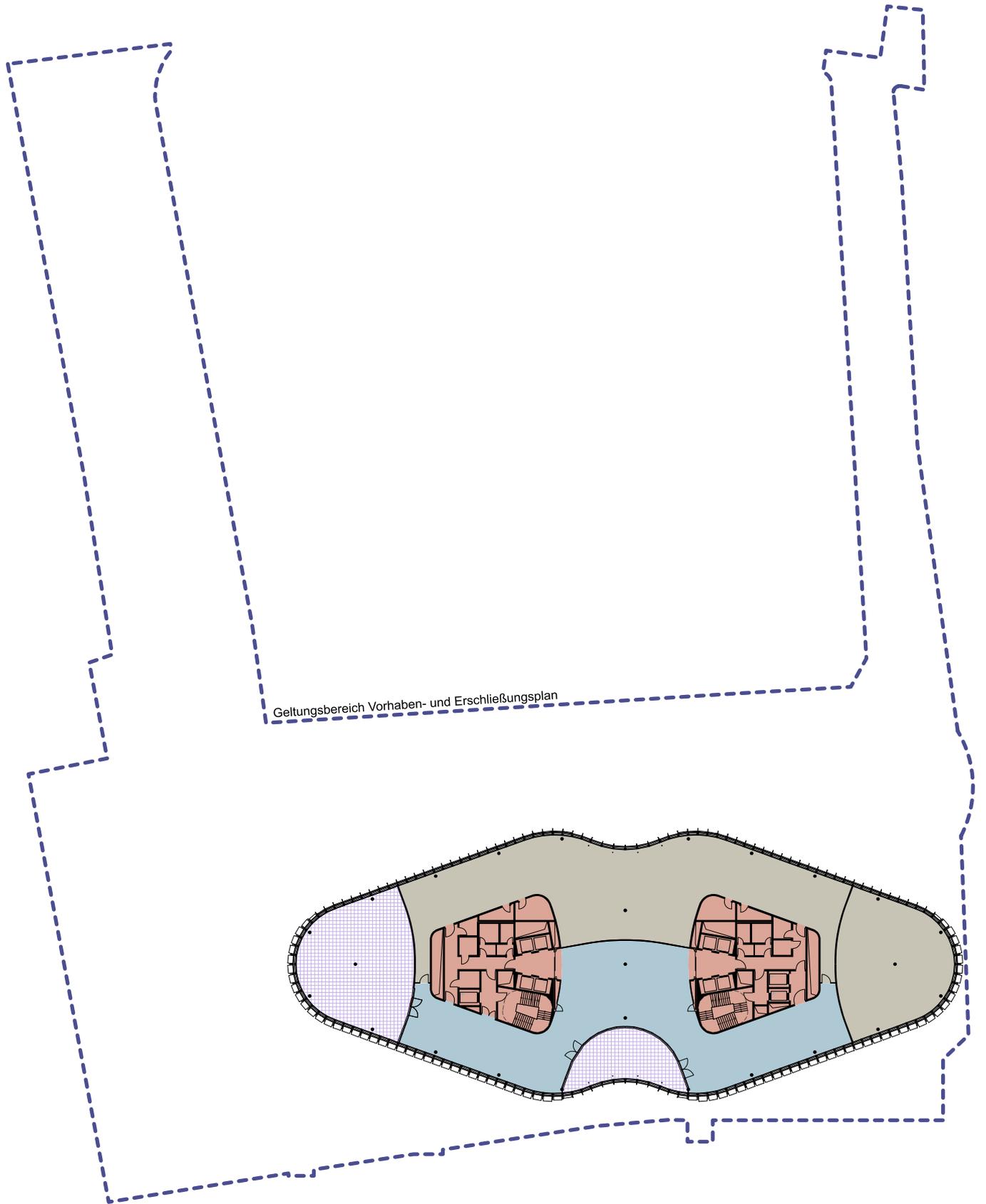
HQ2

ⓘ
Grundriss
11. Obergeschoss
1:750



Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan





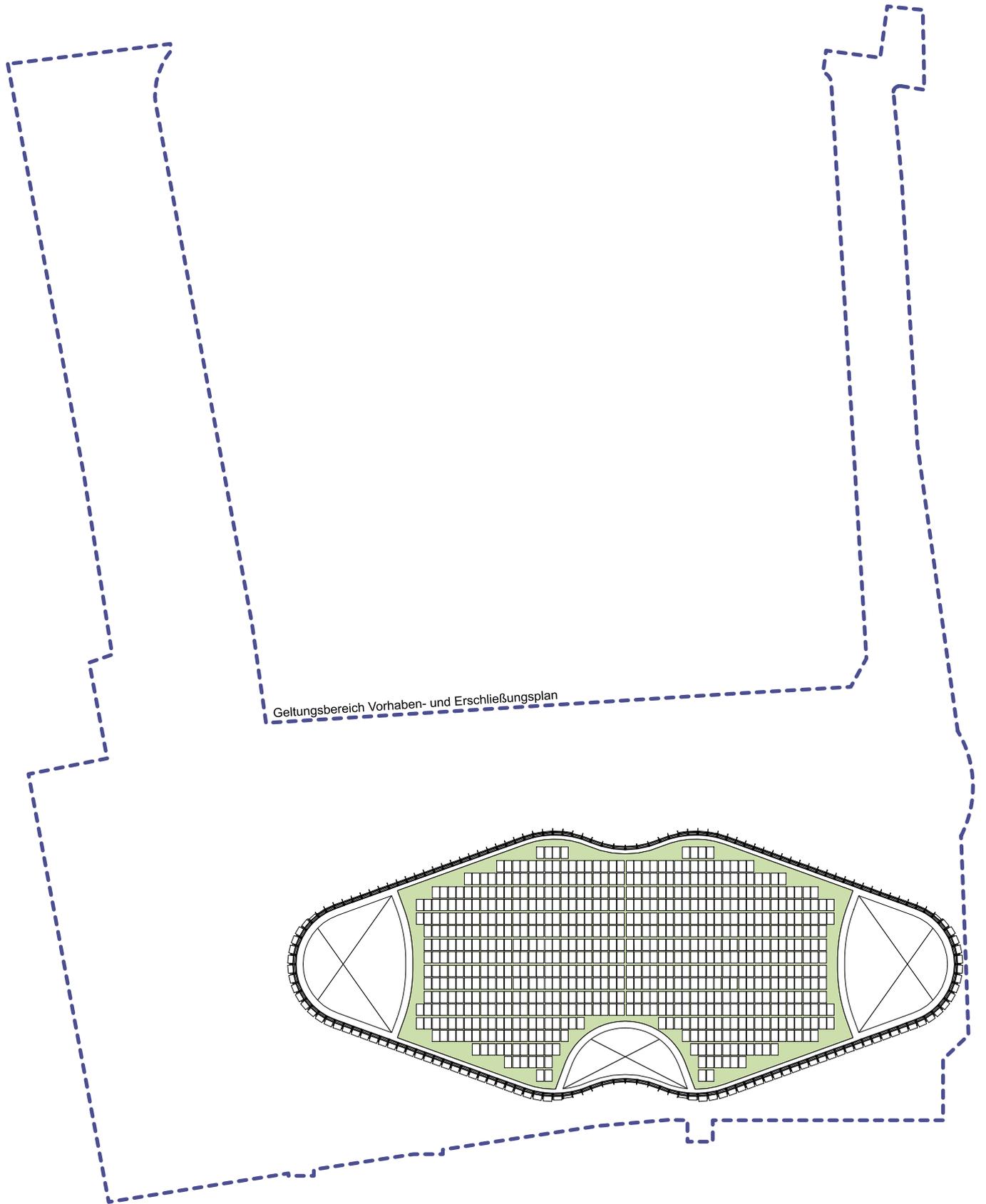
Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

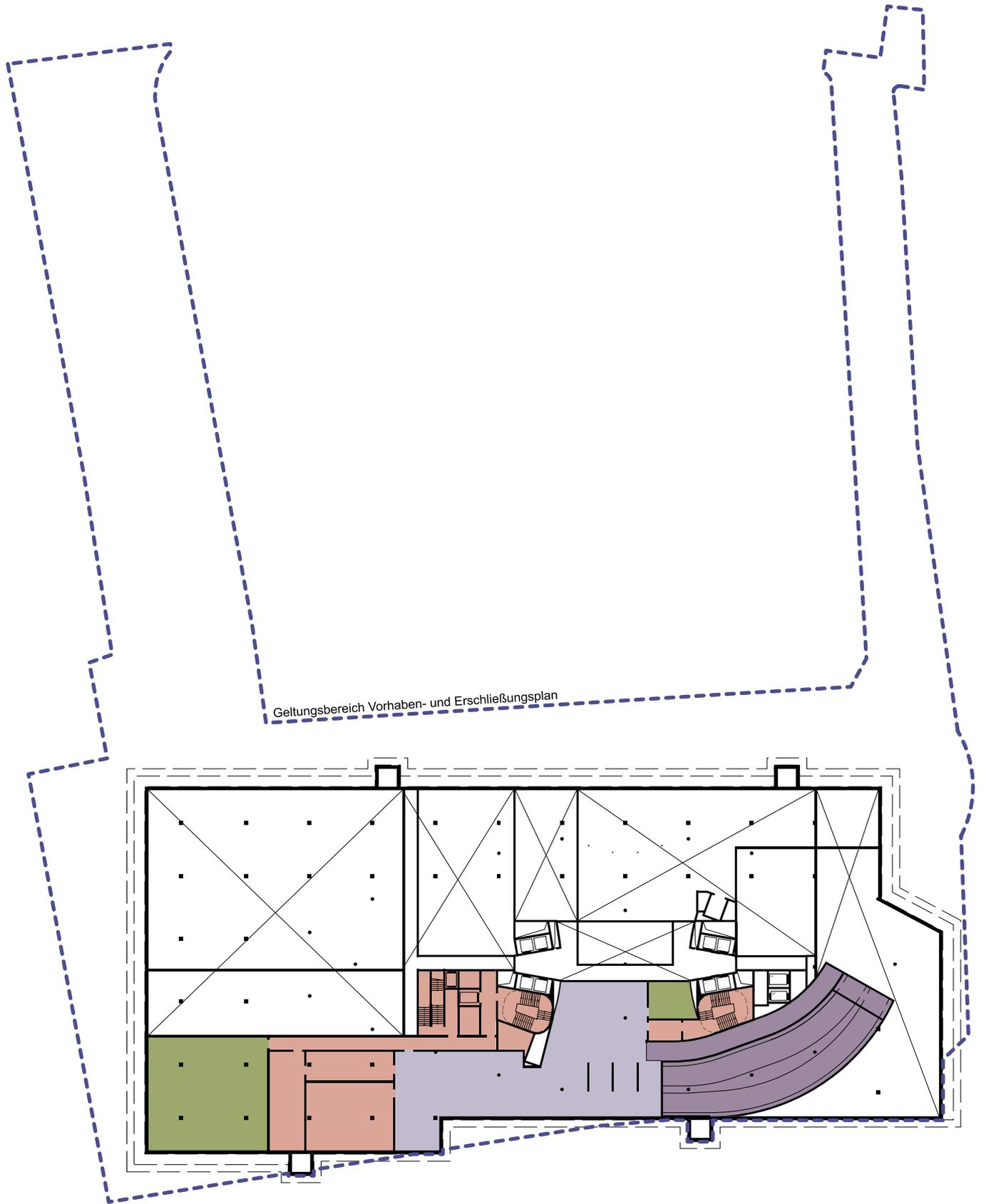
- Bürowelt
- Erschließung Technik
- Loggia/ Befestigte Fläche
- Gebäudetechnik / Anlieferung / Entsorgung

HQ2



Grundriss
Dachgeschoss
1:750

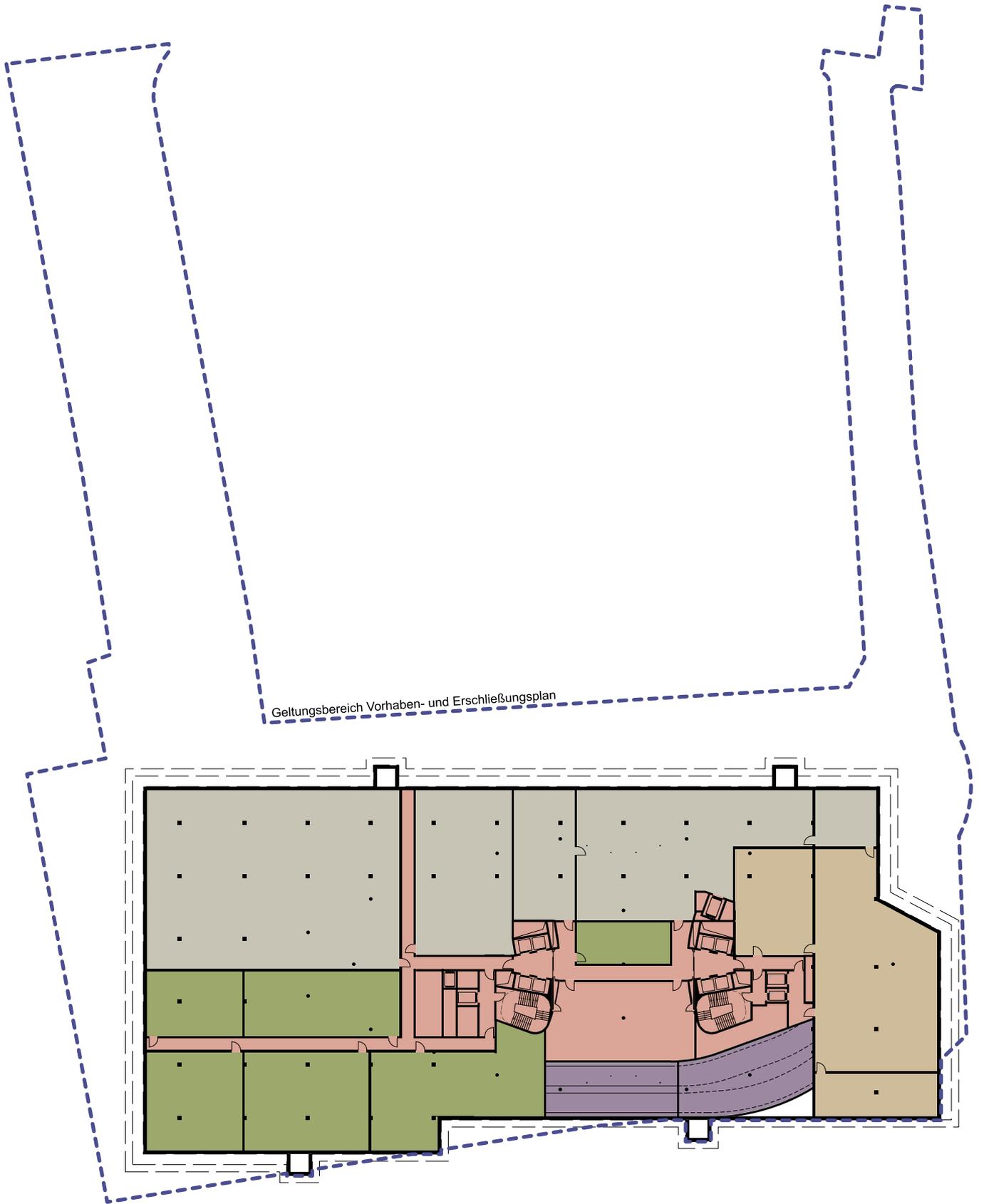




Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

- Stellplätze
- Rampe
- Keller Lagerfläche
- Erschließung Technik
- Gebäudetechnik / Anlieferung / Entsorgung



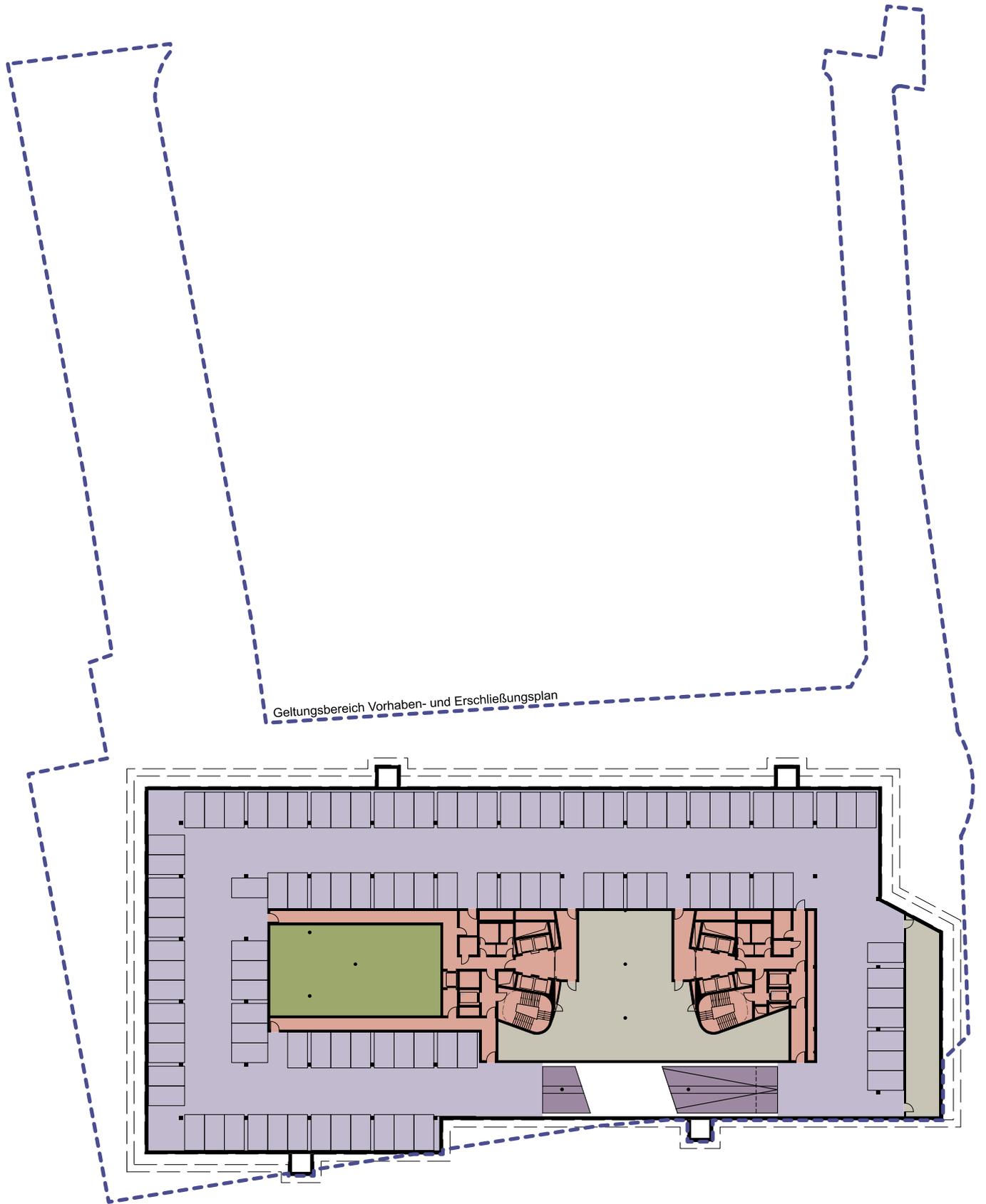


Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

- | | |
|--|---|
|  Stellplätze |  Büro Kantine |
|  Rampe |  Erschließung Technik |
|  Keller Lagerfläche |  Gebäudetechnik / Anlieferung / Entsorgung |



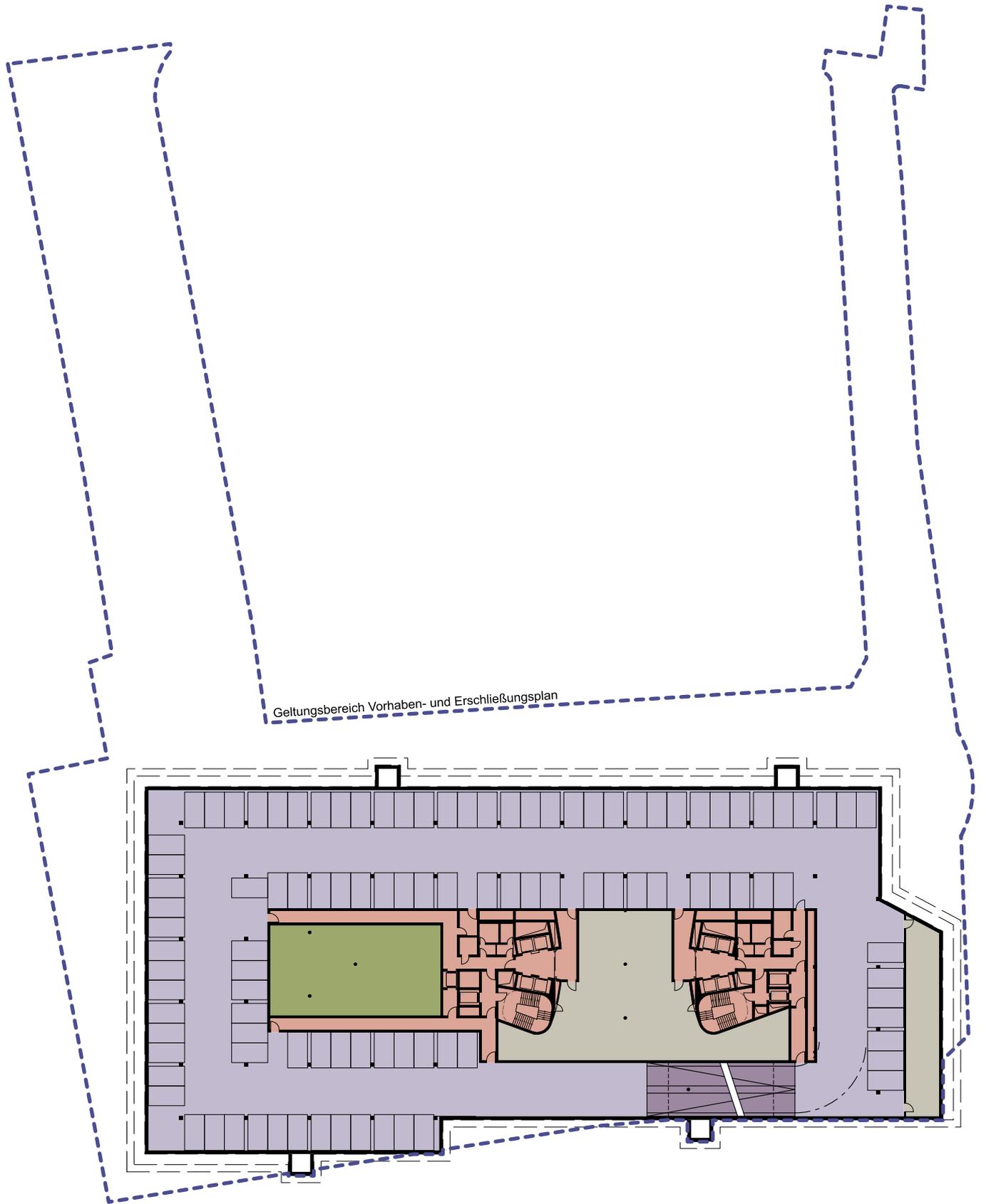
Grundriss
1. Untergeschoss
1:750



- Stellplätze
- Rampe
- Keller Lagerfläche
- Erschließung Technik
- Gebäudetechnik / Anlieferung / Entsorgung



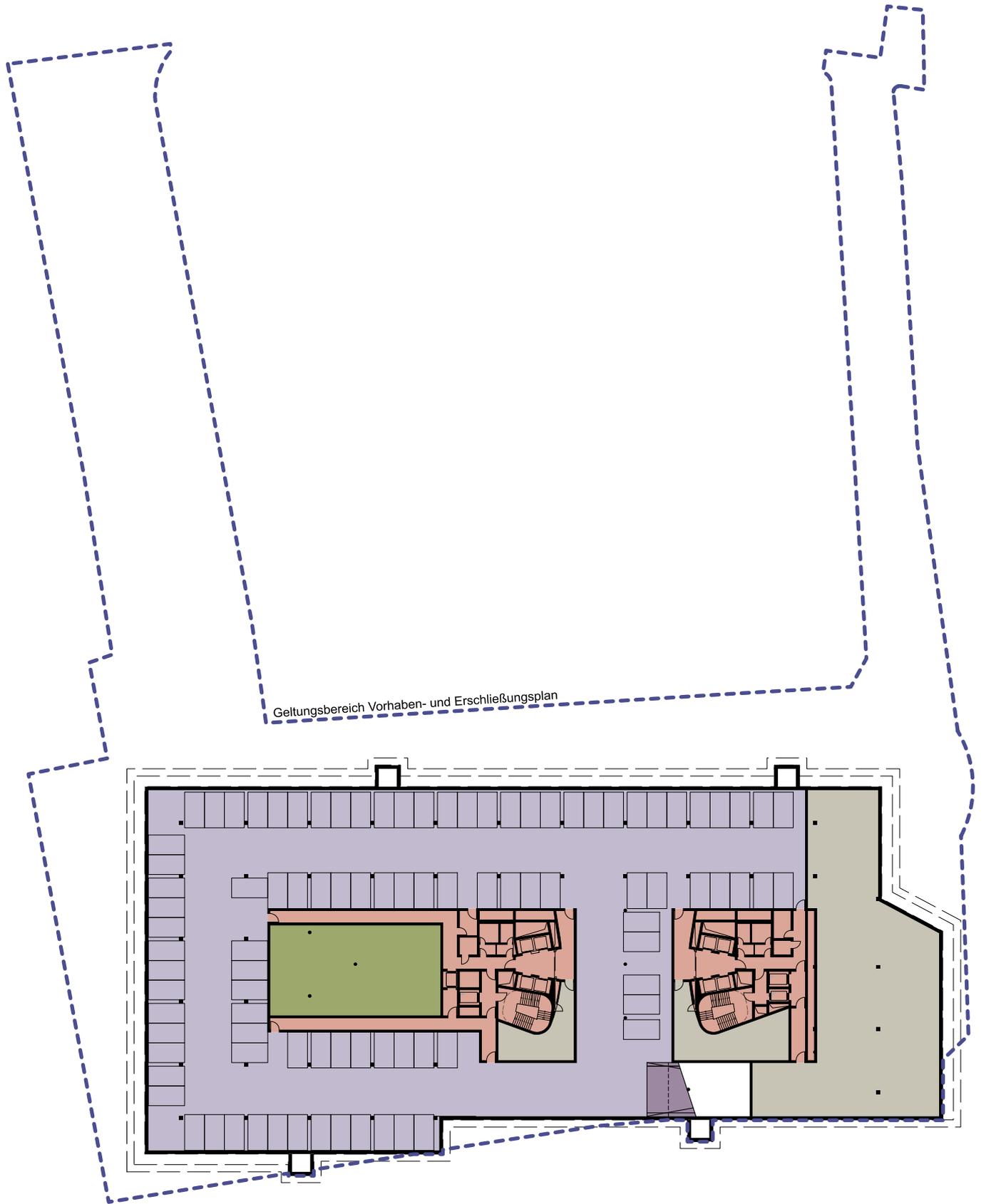
Grundriss
2. Untergeschoss
1:750



- Stellplätze
- Rampe
- Keller Lagerfläche
- Erschließung Technik
- Gebäudetechnik / Anlieferung / Entsorgung



Grundriss
3. Untergeschoss
1:750

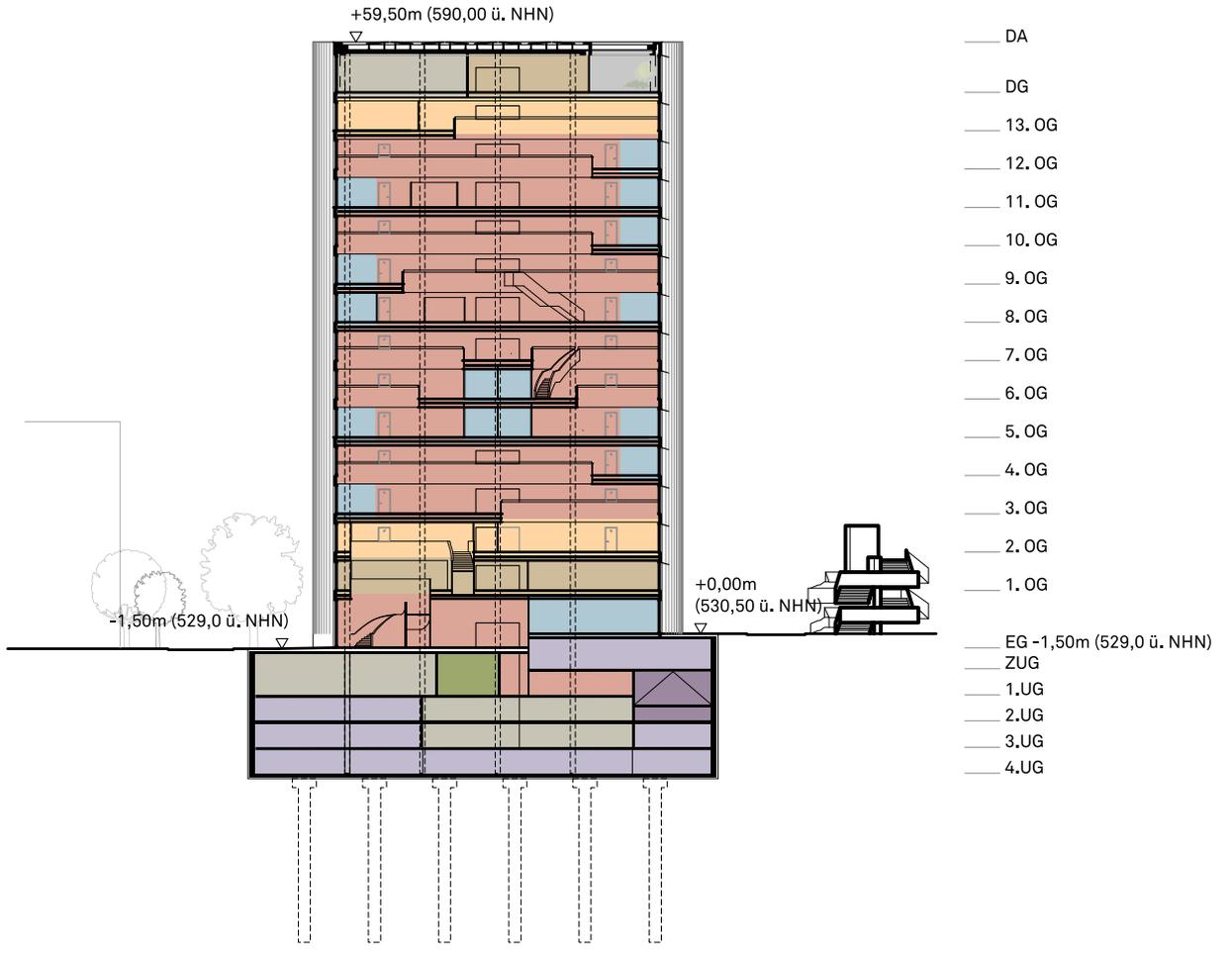


Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

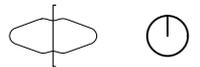
- Stellplätze
- Rampe
- Keller Lagerfläche
- Erschließung Technik
- Gebäudetechnik / Anlieferung / Entsorgung



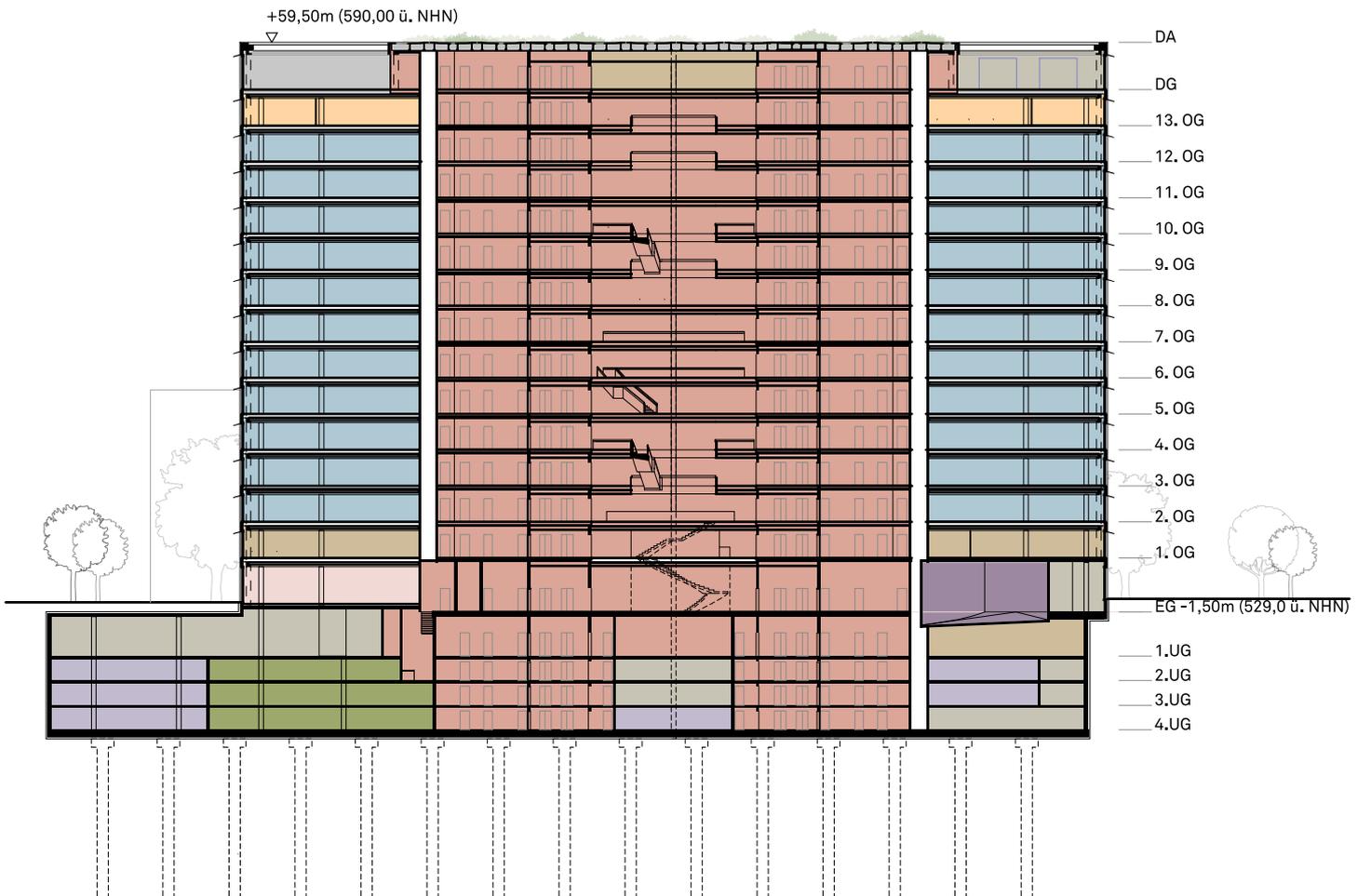
Grundriss
4. Untergeschoss
1:750



- | | |
|--|---|
| Bürowelt | Loggia |
| Büro Konferenz | Büro Kantine |
| Erschließung Technik | Stellplätze |
| Öffentliche Nutzung / Gastro | Rampe |
| Gebäudetechnik / Anlieferung / Entsorgung | Keller Lagerfläche |



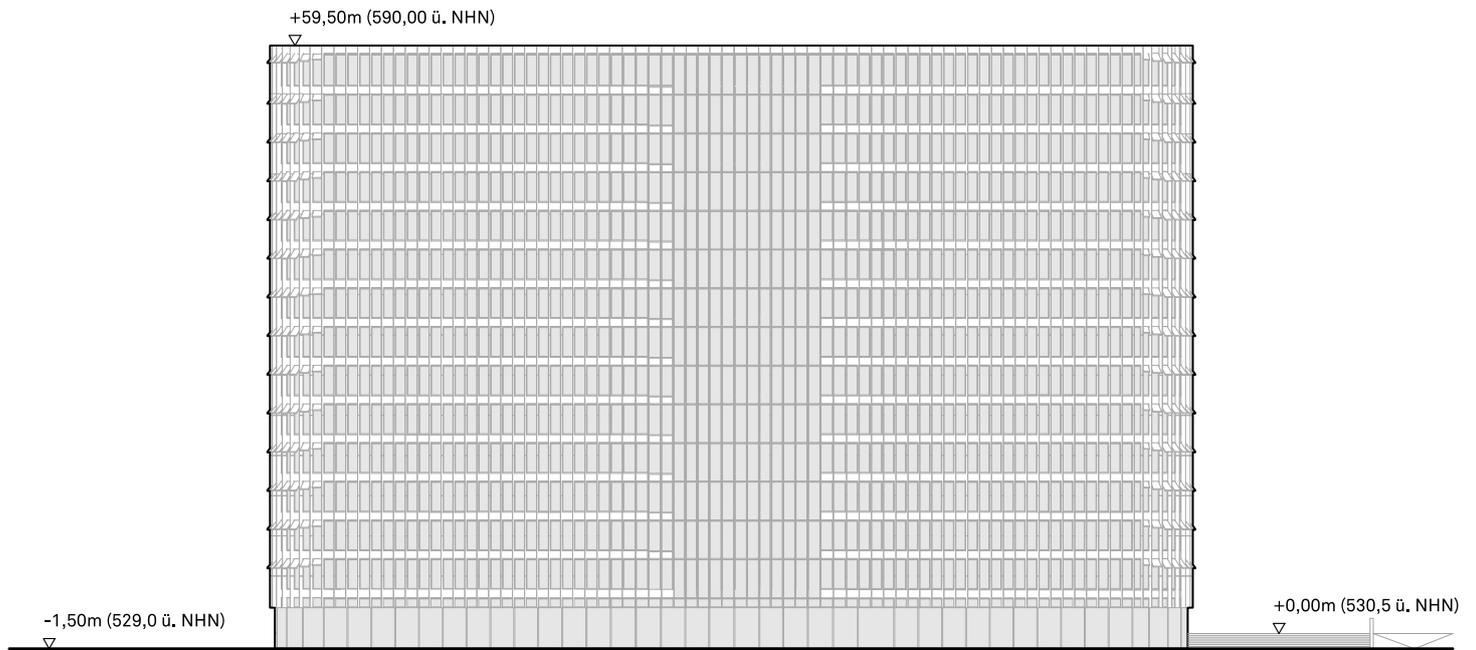
Schnitt
A-A
1:750



- | | |
|---|--|
|  Bürowelt |  Loggia |
|  Büro Konferenz |  Büro Kantine |
|  Erschließung Technik |  Stellplätze |
|  Öffentliche Nutzung / Gastro |  Rampe |
|  Gebäudetechnik / Anlieferung / Entsorgung |  Keller Lagerfläche |



Schnitt
B-B
1:750

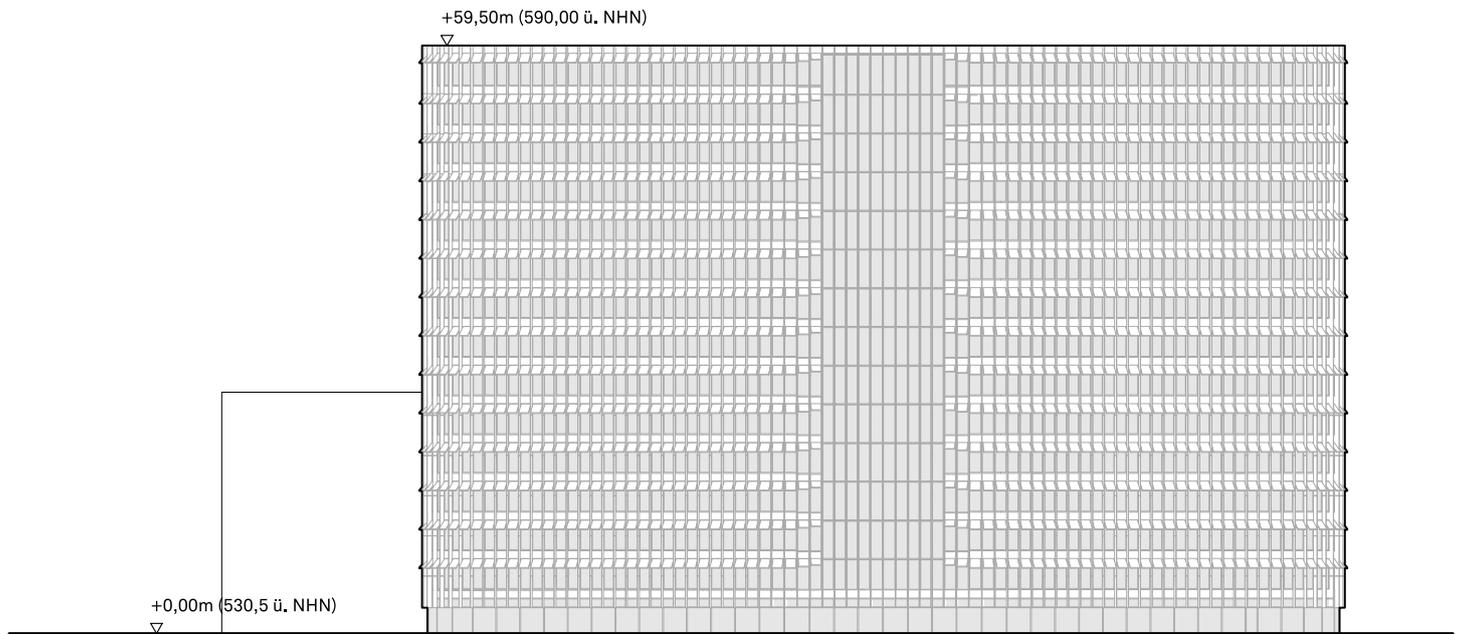


Ansicht

Nord

1:750

HQ2

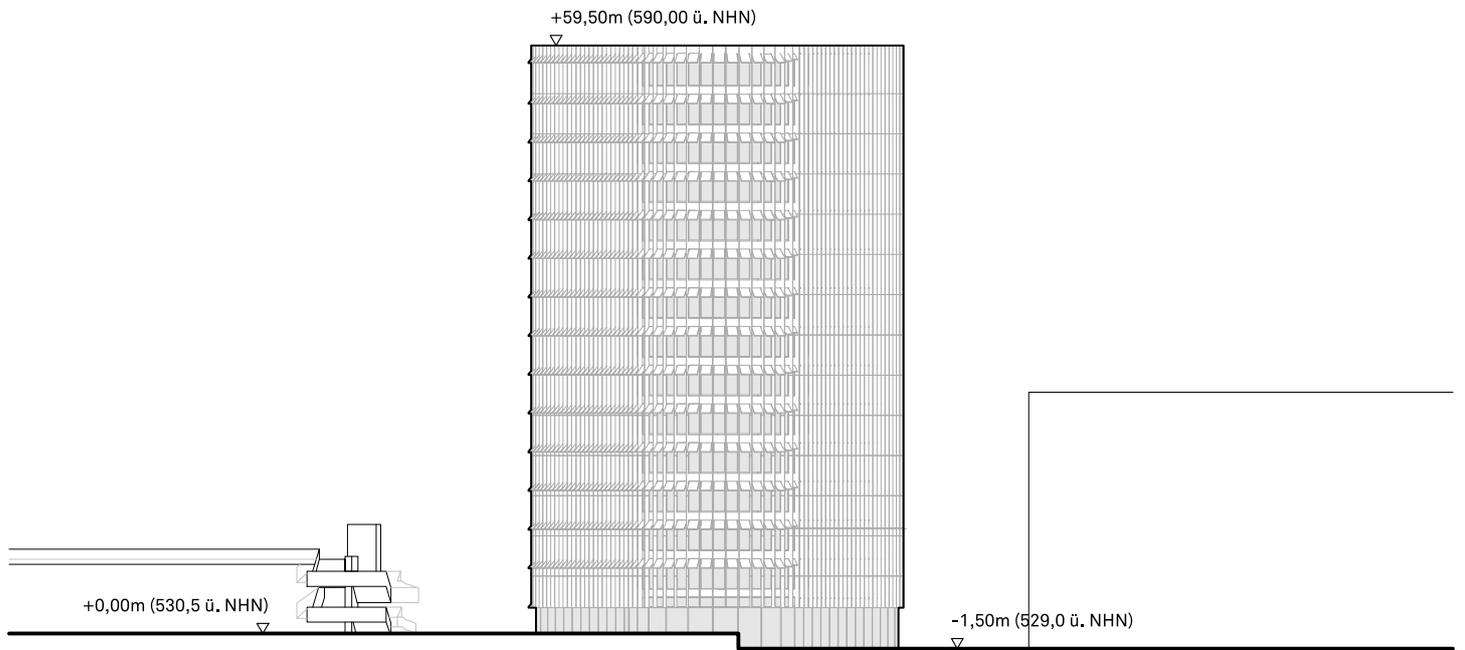


Ansicht

Süd

1:750

HQ2

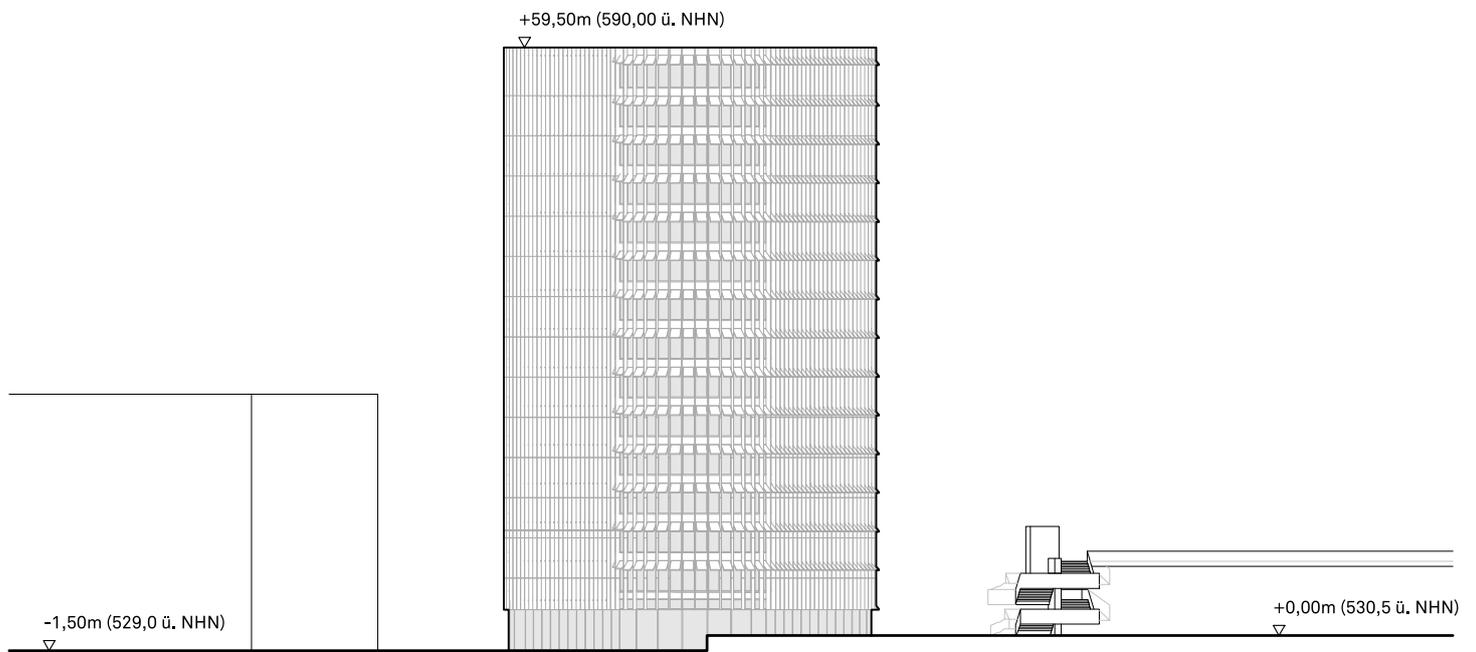


Ansicht

Ost

1:750

HQ2



Ansicht

West

1:750

HQ2

A. Grundstücksfläche	10356 qm
-----------------------------	-----------------

B.1. Grundfläche (GR) oberirdisch	2569 qm
B.2. Grundfläche (GR) unterirdisch	2691 qm
B.3. Grundfläche (GR) Zufahrt	1183 qm
B. Gesamt Grundfläche (GR)	6444 qm

C. Grundflächenzahl (GRZ) (B/A)	0,62
--	-------------

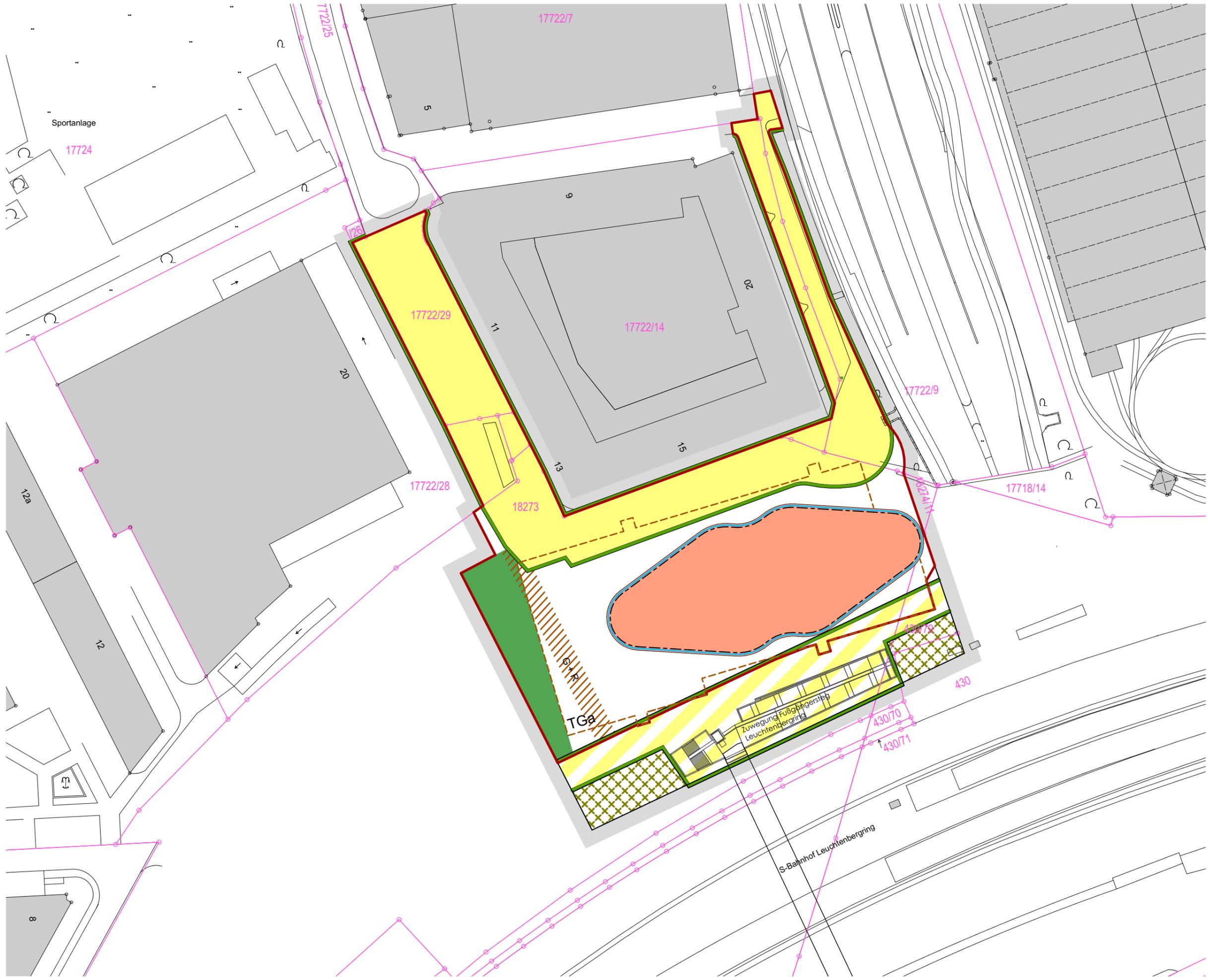
D.1. Geschossfläche (GF) oberirdisch	35902 qm
D.2. Geschossfläche (GF) unterirdisch*	714 qm
D. Gesamt Geschossfläche (GF)	36616 qm

*Aufenthaltsflächen im Untergeschoss: Poststelle und Küche

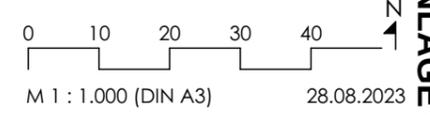
E. Geschossflächenzahl (GFZ) (D/A)	3,54
---	-------------

Anlage 3 Einleitungsantrag:
Vorentwurf Bebauungsplan

-  Geltungsbereich
-  Flurstücksgrenze
-  115 / 3 Flurstücksnummer, z.B.
-  Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans
-  Bauraum
-  Projekt
-  Zone ökologischer Vernetzung
-  Grünfläche
-  Erschließungsfläche
-  G+R Fläche mit Geh- und Radfahrrecht
-  TGa Unterbauung durch Tiefgarage



LH München
Bebauungsplan mit Grünordnung
Nr. 1956c
Bothestraße (südlich),
Leuchtenberggring (westlich),
Bahnlinie München - Rosenheim
(nördlich)



DB Netz AG | I.NIM 54
Arnulfstr. 25-27 | 80335 München

OMNIA Grundstücks-GmbH & Co.
Objekt Haidenauplatz KG

Arabellastraße 12
81925 München

DB Netz AG
Großprojekt 2. S-Bahn Stammstrecke München
I.NIM 54
Arnulfstr. 25-27
80335 München
Deutschland

www.2.stammstrecke-muenchen.de

+49 152 32191426

10.08.2023

**Bauvorhaben der OMNIA auf ihrem Grundstück am Haidenauplatz in München,
FINrn. 18273 (Gemarkung München) und 430/79 (Gemarkung Berg am Laim)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bekannt, sind die in Ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke FINrn. 18273 (Gemarkung München) und 430/79 (Gemarkung Berg am Laim) Teil des in der Vorbereitung des Planfeststellungsbeschlusses befindlichen Planfeststellungsverfahrens für den Planfeststellungsabschnitt (PFA) 3Ost der 2. S-Bahn-Stammstrecke. Von daher unterliegen die genannten Grundstücke der so genannten Veränderungssperre gem. § 19 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG).

Ungeachtet dieser verfahrensrechtlichen Lage ist der Vorhabensträger, DB Netz AG, dazu bereit die OMNIA darin zu unterstützen ihr Bauvorhaben HQ2 so schnell wie möglich umsetzen zu können. Dazu erklärt sich die DB Netz AG grundsätzlich bereit, die Baustelleneinrichtungsfläche in Abhängigkeit vom Bauablauf so zu reduzieren, dass die für das HQ2 benötigten Flächen überplant und bebaut werden können. Voraussetzung hierfür ist, dass das Bauvorhaben HQ2 den PFA 3Ost weder bauzeitlich noch dauerhaft beeinträchtigt.

Dazu muss seitens der OMNIA sichergestellt werden, dass sie sich mit der DB Netz AG über alle für den PFA 3Ost relevanten planerischen Vorgaben des Bauvorhabens HQ2 abstimmt.

Nach Abschluss des Architektenwettbewerbs wurden der DB Netz AG verschiedene Varianten des Bauvorhabens HQ2 vorgelegt. Nach Prüfung der Varianten hat sich die DB

DB Netz AG | Sitz: Frankfurt am Main | Registergericht: Frankfurt am Main
HRB 50 879 | USt-IdNr.: DE199 861 757 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Berthold Huber
Vorstand: Dr. Philipp Nagl (Vorsitz), Jens Bergmann, Ingrid Felipe, Dr. Christian Gruß, Heike Junge-Latz,
Heinz Siegmund



Netz AG bereiterklärt, die Planung, womit eine Baustellenzufahrt mit einer Breite von 6 m südlich des HQ2-Gebäudes für die Baustellenfahrzeuge der DB Netz AG möglich ist, als weitere Grundlage für die technischen Abstimmungen zuzustimmen.

Die DB Netz AG sagt im Falle des beiderseitigen Einvernehmens zu, nach Abschluss einer zugehörigen Nachbarschaftsvereinbarung sowie der zugehörigen Kaufverträge für die Grundstücksneuordnung zwischen der Omnia und der DB Netz AG, diese Änderungen in einem Planänderungsverfahren für den PFA 3Ost beim Eisenbahn-Bundesamt zu beantragen.

Die DB Netz AG weist darauf hin, dass nach Ihrer Auffassung einem baldigen Aufstellungsbeschluss weder rechtliche noch tatsächliche Gründe entgegenstehen. Die Festsetzung der in Rede stehenden Flächen als bauzeitlich genutzte Baustelleneinrichtungsflächen sowie der Umstand, dass ein Teil davon im Endzustand als Rettungszufahrt Bahnbetriebsanlage wird, steht einer Bebauung des Grundstücks aus Sicht der DB Netz AG nicht entgegen. Dies bedingt allerdings, dass eine diesbezügliche dingliche Sicherung zugunsten der DB Netz AG im Grundbuch eingetragen wird.

Mit freundlichen Grüßen

DB Netz AG

Digital
unterschrieben von
Datum: 2023.08.16
08:38:00 +02'00'

i. V.

Leiter Technik Projektabschnitt Ost

Digital
unterschrieben

Datum: 2023.08.17
14:09:07 +02'00'

i. V.

Kaufmännische Leitung Projektabschnitt Ost

HQ2 Flächen und Stellplätze

18.08.2023

Grundlagen der Stellplatzberechnung

Anrechenbare Flächen:

a) Nutzfläche Großraumbüros

2.1	Büro, Verwaltung	1 Stellplatz je 40 m ² anzurechnende Nutzfläche
-----	------------------	--

b) Nutzfläche öffentliches Café / Bistro

6.1	Gaststätte	1 Stellplatz je 10 m ² Gastraumfläche
-----	------------	--

c) Nutzfläche Foyer als Veranstaltungsfläche

4.1	Versammlungsstätte	1 Stellplatz je 10 Besucher (Bemessung der Besucher über die Flächen entsprechend der VStättV)
-----	--------------------	--

d) Nutzfläche Konferenzbereiche

4.1	Versammlungsstätte	1 Stellplatz je 10 Besucher (Bemessung der Besucher über die Flächen entsprechend der VStättV)
-----	--------------------	--

e) Nutzfläche Lagerräume

9.2	Lagerräume, Lagerplätze	1 Stellplatz je 80 m ² anzurechnende Nutzfläche
-----	-------------------------	--

nicht angerechnet werden:
 - Kantine und zugehörige Küche
 - betriebsinternes Bistro DG

Stellplatzberechnung

	Anzurechnende Nutzfläche		Anzurechnende Nutzfläche			
		(qm)	Bistro (qm)	Lagerräume (qm)	Büro (qm)	Versammlungs (Anzahl/Personen)
1.UG - Mezzanine		258	0	258	0	0
1.UG		1.323	0	1.109	214	0
2.UG		299	0	299	0	0
3.UG		299	0	299	0	0
4.UG		299	0	299	0	0
Unterirdisch		2.478				
EG		737	182	0	396	159
1.OG		0	0	0	0	0
2.OG		1.296	0	234	863	199
3.OG		1.598	0	0	1.598	0
4.OG		1.585	0	0	1.585	0
5.OG		1.837	0	0	1.837	0
6.OG		1.642	0	0	1.642	0
7.OG		1.531	0	0	1.531	0
8.OG		1.837	0	0	1.837	0
9.OG		1.584	0	0	1.584	0
10.OG		1.584	0	0	1.584	0
11.OG		1.837	0	0	1.837	0
12.OG		1.584	0	0	1.584	0
13.OG		568	0	0	301	267
14.OG		0	0	0	0	0
Oberirdisch		19.220	182,0	2.498,0	18.393,0	625,0
Gesamt		21.698				

← Versammlung (Bistro + Foyer)
von bis zu 199 Personen:
Bistro mit 40 Personen (Sitzplätze) +
Lobby mit 159 Personen

Pkw = ANUF/10 qm Pkw = ANUF/80 qm Pkw = ANUF/40 qm 1Pkw/10 qm Personen

Pkw Gesamt	572	18,2	31,2	459,8	62,5
Zu 50% gezählt (Auslobung HAI/ StellplatzS - StPIS 926)	286	9,1	15,6	229,9	31,3
Pkw-Stellplätze Wettbewerb	300				
Pkw-Stellplätze Aktuell	300				

Ergebnis Stellplatzberechnung

18.393 qm Büro	@ 40qm führt zu 460 Stellplätzen
182 qm Bistro/Restaurant EG	@ 10qm führt zu 18 Stellplätzen
2.498 qm Lagerräume OG und UG	@ 80qm führt zu 31 Stellplätzen
Konferenz + Versammlung für 625 P.	@ 1Pkw/10 Personen = 62,5 Stellplätzen

Gesamtanzahl zu 50% angerechnet – Ergebnis: **286 Stellplätze**

sauerbruchhutton

Einsteinstraße

Bothestraße

Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

Eigentum Real I.S

Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

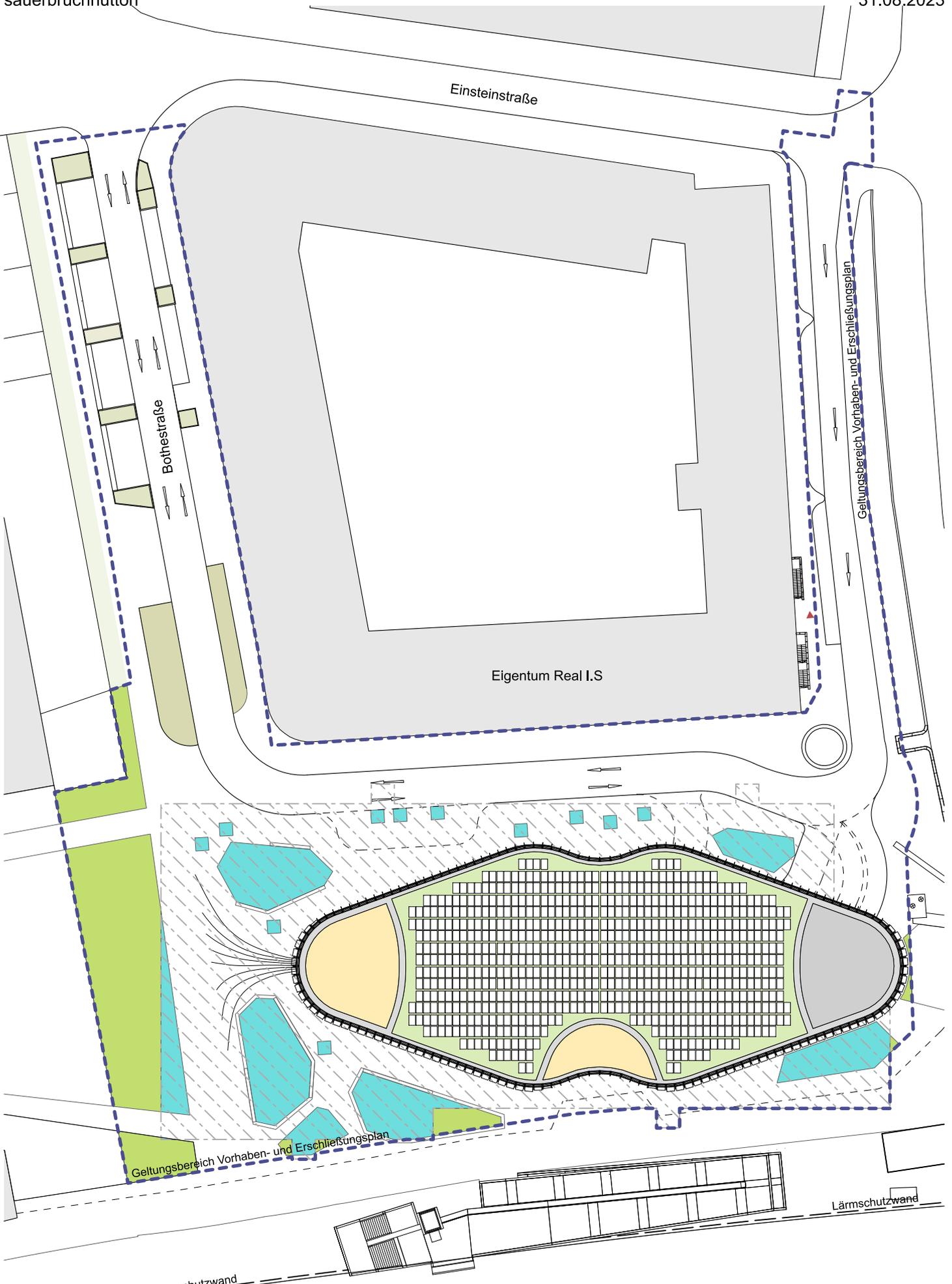
Lärmschutzwand

Lärmschutzwand

HQ2

- 1315 qm (12,70%) Grünfläche 656 qm (6,34%)
- Grünfläche nicht nutzbar und nicht anrechenbar 279 qm (2,69%)
- Grünfläche unterbaut 659 qm (6,36%)
- Vorhabenplan Gesamtfläche 10.356 qm (100%)

Lageplan
Grünflächenanteil Realisierungsteil
 1:750



Ideen- und Realisierungswettbewerb

Quartier Haidenauplatz und „Headquarter 2“

der UniCredit Bank AG in München

Kurzzusammenfassung Konzept

Der 15-geschossige Turm des neuen Headquarters 2 der Unicredit Bank AG am Schnittpunkt von Bahntrasse und Mittlerem Ring markiert das neue Stadtquartier Haidenauplatz. Sein Volumen auf dem gerundet rhombischen Grundriss ändert seine Silhouette in der Annäherung und Vorbeifahrt kontinuierlich und setzt ein elegant-zurückhaltendes Zeichen im Stadtraum. Attraktive und begrünte Aufenthaltsbereiche um den Turm, die öffentlich zugängliche Bereiche im Erdgeschoss, die hohe Transparenz der über alle Geschosse reichenden Atrien und die zeitgemäßen, für die kommunikative Zusammenarbeit optimierten Arbeitsbereiche bilden die Werte, für die die Eigentümerin und Nutzerin steht, nach außen ab. Ein innovatives Energiekonzept zur Minimierung des Energieverbrauchs im Betrieb bei maximaler Ausnutzung des vor Ort zur Verfügung stehenden Potentials regenerativer Energie (PV und Geothermie), eine auf die Minimierung des Einsatzes grauer Energie optimierte Gebäudekonstruktion und die Beachtung des Schwammstadtprinzips in der Freianlagenplanung komplettieren das ganzheitliche Entwurfskonzept.

Erläuterungsbericht

Aufgabestellung

Die Aufgabestellung unterscheidet zwischen einem groß angelegten städtebaulichen und freiraumplanende Ideenteil, der sich vom Haidenauplatz bis zur S-Bahn Leuchtenbergring entlang den Gleisen mit ca. 4 ha Fläche erstreckt und einem Realisierungsteil im östlichen Bereich des Ideenteils für ein zweites Headquarter für die UniCredit Bank von ca. 34.500 m² oberirdische BGF und 60 m Höhe. Die Aufgabe im Ideenteil besteht aus der Konzipierung einer neuen Bebauung für die sonst brachliegende innenstädtische Fläche (inklusive Toom Baumarkt), die eine qualitativ hochwertige Stadtkante entlang der Bahnlinie anbietet und gleichzeitig eine innenstädtische, verdichtete Mischnutzungen ermöglicht. Der Bereich entlang der Bahnstrecke soll damit so stark geprägt werden, dass er einen Auftakt in das neue Stadtquartier und zeitgleich einen Zugang zum S-Bahnhof Leuchtenbergring anbietet.

Entwurfskonzept Städtebau

Das neue Stadtquartier Haidenauplatz wird durch die Ergänzung von nur drei archetypischen Gebäudevolumen gebildet: Block, Zeile und Turm.

Der 6-geschossige, geschlossene Block auf dem Gelände der Rewe Group bzw. Toom Baumarkt komplettiert die begonnene, aber noch unterbrochene Front von Gebäudekanten auf der Nordseite der aufgelassenen Bahnanlagen.

Der Raumkante entlang der Bahn wird auf der Südseite des Areals durch eine lange geschwungene, Gebäudezeile gegenübergestellt, die sich vom Haidenauplatz bis zur Bothestraße erstreckt. Die Zeile ist 6-geschossig und schirmt das gesamte Quartier vom Lärm des Bahnverkehrs ab. Sie folgt insgesamt dem weiten Bogen der Bahntrasse, weicht aber auf einem Teil ihrer Länge nach Norden zurück. Durch diese Verschwenkung wird das Quartier in durchgrünte Räume unterschiedlichen Charakters differenziert:

- Südwestlich der Zeile entsteht eine baumbestandene Platzfläche, die den Eingang in das Viertel vom Haidenauplatz aus markiert.
- Nordwestlich der Zeile bildet sich ein zunächst enger, städtischer Straßenraum (für innerstädtische verdichtete Mischnutzung), der sich nach Norden hin erweitert.
- Südlich der Zeile liegt das Band des von einem Weg begleiteten Biotopverbunds, das sich in einen Teil seiner Länge zu einem größeren und einseitig von der Zeile gefassten Grünraum aufweitet.
- Als Zentrum des Quartiers wird nordöstlich der Zeile ein dreieckiger Park gestaltet, der sich nach Osten öffnet und an dieser Breitseite in einen baumbestandenen Platz übergeht. Dieser Teil des Stadtraumes dient auch der Anbindung an die S-Bahn.

An diesem zentralen Platz liegt der 15-geschossige bzw. 60 m Höhe Turm des „Headquater 2“ der UniCredit Bank. Derr Turm bildet den Höhepunkt des Viertels und prägt das Quartierensemble entsprechend. In der Reihe weiterer Hochpunkte beidseitig der Bahntrasse markiert er weithin sichtbar den Kreuzungspunkt von Bahnlinie und Mittlerem Ring.

Entwurfskonzept Freianlagen

Das Freiraumkonzept des vorliegenden Entwurfs findet seine Inspiration im nördlich des Projektgebiets gelegenen Stadtviertel Bogenhausen, das mit seiner engmaschigen Grünraumstruktur zu einem der grünsten Viertels Münchens zählt: Zahlreiche Villengärten, ein großzügig begrünter Straßenraum und gleichmäßig über das Viertel verteilte Quartierparks wie der Herzogpark, Denninger Anger, Böhmerwaldplatz, Shakespeare Platz und natürlich die westlich gelegenen Maximiliananlagen des Isarhochufers. Diese Grünraumstruktur wird konzeptuell nach Süden hin um einen Park erweitert und bis an den nördlichen Rand des Gleisfelds herangezogen.

Zusätzliche Baumpflanzungen und die Erneuerung und Verstärkung der Unterpflanzung entlang der Zugangsstraßen bieten ein verbessertes Mikroklima und gleichzeitig durchgehende beschattete Wegeverbindungen bis ins Herz des Viertels.

Zwei neue baumbestandene Platzflächen markieren die Quartierseingänge von der Grillparzerstraße kommend und die Plaza am Fuß des neuen Headquartiers und Entrée zum S-Bahnhof und Fußgänger- und Radfahrersteg.

Das Herz des erneuerten Viertels bildet eine großzügige Freifläche, gerahmt durch eine lineare Gehölzstruktur mit Waldsaumcharakter. Wie die Vorbilder der umliegenden Parks des 19. Jahrhunderts schafft eine sanfte Geländemodellierung mit einer zentral liegenden Senke zusätzliche Raumtiefe. Zudem dient der leicht abgesenkte Bereich der Versickerung im Sinne des Schwammstadtprinzips.

Umgang mit Baumbestand

Von den 104 Bestandsbäumen werden 77 Bäume erhalten, was ca. 75% Erhalt entspricht. Es handelt sich vor allem um den beachtlichen Baumstand südlich des TOOM-Gebäudes, der zwar auf einem erhöhten Bereich des Geländes steht, durch die projektierte Topographie jedoch nahtlos in den zentralen Bereich des Parks integriert werden kann. Von den 520 neu zu pflanzenden Groß- und Kleinbäumen, deren Artenzusammensetzung auf den Leitlinien der Bayerischen Forstverwaltung zur Klimaresilienz basiert, befinden sich 48 Großbäume innerhalb des Bearbeitungsperimeters.

Umgang mit Schwammstadtprinzip

Das neue Viertel ist durchzogen von Entwässerungsmulden entlang der Straßen und Wege, um Niederschlagswasser vor Ort zu versickern und zu verdunsten.

Die Parkflächen mit Ihrer subtilen Topografie und zentralen Rasen- und Wiesensenken fungieren als Sickermulden im Fall von Starkregen.

Pflasterbeläge sind in offener Bauweise ausgeführt, um Oberflächenwasser direkt zu versickern. Überschüssiges Wasser wird in das System der Entwässerungs- und Sickermulden eingespeist. Dort wo weniger intensivere Nutzung zu erwarten ist, werden die Fugen begrünt.

Fußwege sind in wassergebundener Bauweise ausgeführt.

Dächer sind weitestgehend begrünt, um zusätzlichen Rückhalt und Verdunstung zu gewährleisten.

Ökologie und Nachhaltigkeit

Der vorliegende Entwurf bietet ein breitgefächertes Angebot verschiedener Lebensraumtypen.

Während der südlich gelegene Biotopverbund mit einer Länge von 450m, der um eine Trockenrasenfläche in der Vorzone des Bürogebäudes Raum für wärmeliebende Arten bietet, befindet sich nördlich des neuen Bürogebäudes eine großzügige von einem ringförmigen Waldsaum umgebene Wiese für Grundlandarten. Begrünte Dächer, eine Strauchschicht als Unterpflanzung der Straßenbäume, eine zusammenhängende das gesamte Gebiet durchziehende Baumstruktur vervollständigen das Angebot.

Die Platzflächen sind in Naturstein ausgeführt, der per se eine sehr gute CO²-Bilanz aufweist. Die Pflasterflächen dort sind ebenfalls in offener Bauweise ausgeführt und leisten einen wichtigen Beitrag zur Versickerung and Ort und Stelle.

Setzung / Form / Auftritt Turm

Die Grundrissfigur des Turms des Headquarter 2 basiert auf einem Rhombus, dessen Längsachse in der Winkelhalbierenden der den zentralen Quartierspark einfassenden Gebäudekanten liegt, um dem Bezug zu jeweils den Gleisen und den neuen Stadtplatz optimal zu bedienen. Der Rhombus wurde an den spitzwinkligen Ecken abgerundet und seine stumpfwinkligen Ecken durch konkav gerundete Einschnürungen nach Innen versetzt.

Der Turm füllt das Baufeld ohne Auskragung in West-Ost-Richtung voll aus. Auf der Westseite steht der Turm somit bündig zur Fassadenflucht der nördlich angrenzenden Bebauung. Auf der Ostseite springt der Turm dagegen über die Front der Nachbarbebauung vor und wird so auf dem Mittleren Ring auch von Norden aus weithin und prominent sichtbar.

Der Turm zeigt sich je nach Blickrichtung mit unterschiedlich proportionierten Ansichten. In der Fernwirkung erscheint er von Westen und Osten gesehen - aus Richtung des Münchener Zentrums oder in der Annäherung mit der Bahn - schlank und vertikal. Vom S-Bahnhof Leuchtenbergring und in der Annäherung über den Mittleren Ring von Süden wirkt der Turm insgesamt horizontaler und breiter. Die Ansichten sind jedoch durch die mittige Einschnürung subtil in radial ineinander übergehende Teilflächen gegliedert. In der Bewegung und während der Vorbeifahrt ändert sich die Wirkung des gerundeten Volumens kontinuierlich und fließend, sogar die optische Illusion von zwei hintereinander stehende Gebäuden ist gegeben.

In der Nahwirkung wird die elegante, schlanke Proportion der Ansicht vom neuen Quartierspark und der Plaza die Wahrnehmung des Gebäudes bestimmen und prägend sein für die Adressbildung des Headquaters 2 der Unicredit Bank AG.

Die rhombische Gebäudeform weitet den Straßenraum nördlich des Turms an beiden Seiten auf. Im Südwesten lenkt die Gebäudeform die Bewegung aus der Bothestraße nach Osten in Richtung der Fuß- und Radfahrerbrücke um. Der „Brückenkopf“ ist in der Annäherung über die Bothestraße immer klar sichtbar.

Freiraumgestaltung um den Turm

Die seitliche Begrenzung der neu gestalteten Bothestraße wird als westliche Kante zwischen Park und Plaza in gerader Linie fortgesetzt.

Eine flache Freitreppe, die sich ins Innere des Turmfoyers fortsetzt, überbrückt landschaftlich den Niveauunterschied zwischen Bothestraße und dem südlichen Teil der Plaza. Die Treppe ist nach Westen weit aufgefächert und geht dort in einen barrierefrei geneigten Anstieg der Platzfläche über.

Die Plaza und die neu zu gestaltenden Straßenräume im Wettbewerbsgebiet sind mit durchbrochener Natursteinpflasterung gestaltet, so dass Bäume die Platzfläche um den Turm allseitig umgeben. Um dies zu ermöglichen, sind die unterbauten Bereiche der Plaza mit ausreichender Bodenüberdeckung für große Baumpflanzungen geplant. Die Pflasterung wird in offener Bauweise hergestellt, die auch das Regenwasser natürlich drainiert und so die ausreichende natürliche Versorgung der Bäume mit Regenwasser sicherstellt.

Die Plaza bildet gleichzeitig das Entrée der UniCredit Bank AG. Die Platzfläche wird durch die Terrasse des Bistros im Erdgeschoss des Turms aktiv bespielt.

Organisation

Der Turm des Headquarters 2 ist in 15 Obergeschossen und 4 Untergeschossen organisiert. Zwischen Erdgeschoss und ersten Untergeschoss ist eine Teilfläche als unterirdisches Mezzanin eingeschoben.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss beherbergt front of house Entrée und Foyer der Bank und das für die Öffentlichkeit zugängliche Bistro mit Aussenterrasse.

Der Haupteingang liegt auf der Nordwestseite an der Plaza auf dem Niveau der Bothestraße. Vorfahrt und Taxi-drop-off liegen unmittelbar vor dem Eingang. Das Foyer der Bank mit dem Empfangsbereich für Mitarbeiter und Gäste hat mit ca. 5m lichter Höhe repräsentative Präsenz und nach Außen strahlende Transparenz. Das Bistro liegt offen zum Empfangsbereich auf dem höheren Erdgeschossniveau und öffnet sich Richtung Süden und Südwesten.

Back of house beherbergt das Erdgeschoss nach Süden orientiert die Büroflächen des Facility Managements und im Nordosten die vollständig von den öffentlichen Bereichen des Hauses abgeschirmte Zufahrt zur Tiefgarage mit separater Zufahrt zur Fahrradgarage und auch die Anlieferung und Abholung. Sowohl die Zufahrtsrampen als auch die Anlieferung liegen gänzlich innerhalb des Gebäudes und können durch Tore verschlossen werden. Die Anlieferung ist direkt mit separaten Lastenaufzügen an die Versorgung des Hauses angebunden.

Erschließung

Mitarbeiter und Besucher betreten das Haus ebenerdig durch den Haupteingang. Wir schlagen ein offenes Foyer mit Bistro außerhalb des bankinternen Sicherheitsbereichs vor, das die Mitarbeiter auf dem Weg zwischen Arbeitsplatz passieren und in Austausch mit anderen treten lassen. Eine möglichst nur brüstungshohe Zutrittskontrolle nach dem Empfang wäre aus Transparenzgründen wünschenswert, genauso gut kann aber auch eine sicherere feste Fassade mit Einzelungsschleusen eingesetzt werden. Beide Möglichkeiten könnten vor dem eigentlichen Empfang realisiert werden.

Nach der Zutrittskontrolle führt eine großzügige Freitreppe nach oben zu einem Mitarbeiterrestaurant und Sonderveranstaltungsbereich. Seitlich der Treppe liegt das breite Aufzugfoyer über das alle Etagen des Haus erreicht werden.

Gäste, die mit dem PKW ankommen, gelangen über die Tiefgarage in ein Foyer im ersten Untergeschoss, das außerhalb des Sicherheitsbereichs liegt. Mit dem Aufzug erreicht man dann den Bereich vor der Zutrittskontrolle im Erdgeschoss.

Mitarbeiter, die mit dem PKW ankommen, können aus der Tiefgarage über zutrittskontrollierte Zugänge direkt in den Sicherheitsbereich gelangen. In der Tiefgarage sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge an 25% der Stellplätze vorgesehen.

Mitarbeiter, die mit dem Fahrrad ankommen, gelangen über eine eigene, vom PKW-Verkehr getrennte Zufahrt und Rampenanlage in das Mezzanin zwischen Erdgeschoss und erstem Untergeschoss. Hier befindet sich eine großzügige Fahrradgarage mit ausreichender Anzahl an Ladestationen für Elektroräder und zugehörigen Umkleiden mit Spinten, Duschen und WCs.

Zur Ver- und Entsorgung des Gebäudes ist an der Nordostseite im Gebäude eine Anlieferung angeordnet, die direkt an zwei Aufzüge im östlichen Gebäudekern angeschlossen ist. Einer der Aufzüge dient exklusiv als Lasten und Speiseaufzug der Gastronomie, der zweite Aufzug wird kombiniert zum Transport anderer Lasten und als Personenaufzug für das Personal der Gastronomie verwendet. Ein weiterer Lastenaufzug liegt im westlichen Gebäudekern. Verbunden miteinander sind sie im 1. Untergeschoss. Direkt in der Anlieferung schließt ein separater Müllaufzug zu den Müllräumen im ersten Untergeschoss an.

Erstes Obergeschoss

Das erste Obergeschoss ist über eine besonders gestaltete Freitreppe innerhalb des Sicherheitsbereichs mit dem Foyer verbunden. Die gesamte Etage wird vom Mitarbeiterrestaurant eingenommen.

Direkt an der zentralen Aufzuglobby liegt eine Lounge mit Bar und den Verkaufsautomaten für Speisen und Getränke. Bar und Lounge können als kleines durchgängig geöffnetes Mitarbeiter-Café betrieben werden oder auch für Abendveranstaltungen genutzt werden.

Der Bereich soll für alle Mitarbeiter ganztägig zugänglich sein und kann dafür außerhalb der Hauptbetriebszeit des Mitarbeiterrestaurants räumlich von diesem abgetrennt und zur Aufzuglobby geöffnet werden.

Während der Hauptbetriebszeit des Restaurants kann die räumliche Konfiguration geändert werden. Die inneren Fassadenflächen seitlich der Bar werden geöffnet und die Fassade der Lounge zur Aufzuglobby wird geschlossen. Das Restaurant ist dann zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen im Haus von der Aufzuglobby abgetrennt und der Personenstrom der Gäste durch differenzierte Zugänge zum Restaurant subtil gelenkt:

Gäste betreten das Restaurant auf der Südostseite der Aufzuglobby und gelangen so in den Ausgabebereich, der direkt mit der Küche im Nordosten verbunden ist. Die Speisenauswahl kann an frei im Raum platzierten Inseln angeboten werden; alternativ ist auch eine Ausstattung mit Ausgabebrettern entlang der Innenwand des Ausgabebereichs möglich.

Vom Ausgabebereich führt der Weg der Gäste an der bereits erwähnten Bar vorbei, die dann als Getränkeausgabe dient, in den Gastraum in die westliche Gebäudehälfte.

Nach der Mahlzeit verlassen die Gäste das Restaurant auf der Nordostseite und passieren dabei automatisch die Geschirrrückgabe, die unmittelbar an den Spülküchenbereich anschließt

Zweites bis dreizehntes Obergeschoss

Zweites bis dreizehntes Obergeschoss nehmen die Bürowelten ein.

Bürowelten

Immer drei Etagen sind um eine Atriumzone in der Gebäudemitte gruppiert, die an der Einschnürung des Gebäudes von der Nord bis an die Südfassade reicht.

In den beiden oberen Geschossebenen jeder dreigeschossigen Atriumzone sind von der Fassade ausgehende Deckenausschnitte geplant. Die Deckenausschnitte sind entweder beidseitig und nach oben zunehmend platziert, so dass sich terrassierte Atrien an der Nord- und an der Südfassade ergeben oder tiefere, auf beiden Geschossen wechselseitig eingeschnittene Ausschnitte überlappen sich, so dass sich ein zentrales Atrium ergibt. Offene Treppen verbinden die Ebenen um ein Atrium. Alle Ebenen sind an beidseitige Aufzuglobbys in den zwei Gebäudekernen angebunden.

Die Atrien bilden das Zentrum der Bürowelten. An ihnen sind die Projekt- und Besprechungsräume, Teile der Arbeitsplätze für Kollaboration und Projektarbeit sowie die Teeküchen und Zonen für Erholung und informelle Kommunikation gruppiert.

An die Atrien schließen westlich und östlich Bürozonan an, die U-förmig um die Kernzonen liegen. In diesen Bürobereichen sind alle Arbeitsplätze für konzentriertes Arbeiten und die Arbeitsplätze mit größerer Privatsphäre angeordnet. Sie werden ergänzt durch weitere Arbeitsplätze für Kollaboration und Projektarbeit und wiederum durch Rückzugsbereiche und Bereiche für informelle Kommunikation.

Garderoben und Locker sind immer an den Zugängen der seitlichen Bürozonan platziert. In den beiden Kernzonen sind kleine Bereiche für Drucker, Datenschutzztonnen vorgesehen. Jeder Kern bietet Sanitäreanlagen, die sowohl aus den Atrien als auch aus den seitlichen Bürozonan direkt erreicht werden können.

Der Zugang zu den seitlichen Bürozonan kann wenn gewünscht durch Zutrittskontrollen abgesichert werden. So können im ganzen Haus 22 an die Atrien angrenzende in sich abgeschlossene Abteilungen von ca. 590 m² reiner Büronutzfläche gebildet werden. Insofern die Fluchtwegführung über die angrenzende Nutzungseinheit organisatorisch akzeptiert werden kann, können 44 von einander unabhängige Einheiten gebildet werden.

Sonderveranstaltungsbereich im zweiten bis vierten Obergeschoss.

Die Atriumzone des zweiten bis vierten Obergeschosses ist eine Sonderveranstaltungszone. Diese „town hall“ hat Ausblick nach Süden. Die beiden oberen Ebenen des Atriums der town hall können als Rang für Zuschauer genutzt werden. Die town hall ist über die Freitreppe direkt mit der darunterliegenden Ebene des Mitarbeiterrestaurants und dem Foyer im Erdgeschoss verbunden. Dies eröffnet vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung unterschiedlicher Veranstaltungen mit und ohne vorheriger oder anschließender Bewirtung.

Die notwendigen Lagerflächen für Möbel und Veranstaltungstechnik gibt es im zweiten Obergeschoss auf der Nordseite.

Konferenzbereich im dreizehnten Obergeschoss

In dreizehnten Obergeschoss bieten alle Räume des Besprechungs- und Konferenzbereichs auf einer Ebene einen tollen Ausblick über München. Die Atriumverbindung mit den Bürowelten in den beiden darunterliegenden Geschossen setzt ein Zeichen der Organisationstransparenz nach innen und außen.

Vierzehntes Obergeschoss

Das vierzehnte Obergeschoss schließt das Gebäude mit einem weiteren internen Gastronomiebereich ab. Das kleine Restaurant kann sowohl das Catering für Veranstaltungen im Konferenzbereich übernehmen als auch saisonale oder ganzjährige Ergänzung zum großen Mitarbeiterrestaurant im ersten Obergeschoss betrieben werden. Das Dachrestaurant hat zwei Fassadenumschlossene, windgeschützte Terrassen (Patios). Einer davon hat direkten Anschluss an den eigenen Küchenbereich. Die exklusiv der Gastronomie zugeordnete Aufzuggruppe verbindet diesen Bereich mit dem Küchenbereich auf Ebene des Mitarbeiterrestaurants und der Produktionsküche im ersten Untergeschoss.

Untergeschosse

Das Mezzanin zwischen Erdgeschoss und erstem Untergeschoss beherbergt die Fahrradgarage mit den ihr zugeordneten Umkleidebereichen und Lager.

Im ersten vollständigen Untergeschoss liegt die Produktionsküche mit ihren Nebenflächen und Lagern, die Müllräume, Technikflächen und Lagerflächen. Die Poststelle mit Materialausgabe liegt zentral zwischen den Kernen und ist von den Aufzuggruppen in beiden Kernen leicht für alle Mitarbeiter erreichbar.

Zweites bis viertes Untergeschoss ist von der Tiefgarage mit 306 PKW-Stellplätzen belegt. Zwischen den Kernen seitlich der Kerne sind weitere Lagerbereiche eingefügt.

Fassade

Die Fassadegestaltung ist durch den stringenten Rhythmus von vertikalen Lisenen je 1,35m Raster (bzw. 1,25m Raster im Bereich der kleineren Radien) geprägt, die die Kontinuität der Form des Gebäudes selbst an den engsten Stellen sicherstellt.

Die ungefähr 50 cm tiefen Lisenen bestehen, ebenso wie das horizontale Brüstungsband, aus einem Rahmen mit dunkel eingefärbten Glas, in das die PV Elementen integriert sind.

Die Brüstungsbänder der Elementfassade sind ca. 85cm hoch. Unterhalb kragen ca. 25 ° geneigte Brise Soleil 75cm weit aus. Dies verleiht der Fassade eine starke plastische Prägung. Brüstungsband und Brise Soleil sind mit PV-Panelen bekleidet.

Das Fensterelement besteht aus einer hinterlüfteten Prallscheibe mit integriertem außenliegenden Sonnenschutz. In jeder zweiten Fassadenachse sind neben der Fensterelementen ca. 30cm breite wettergeschützte und schalldämpfende Lüftungskappen eingefügt, die zur natürlichen Nachtlüftung und -kühlung dienen. Sie werden motorisch betrieben.

Im Bereich der „Einschnürung“ des Mitteltraktes verlieren die vertikalen wie horizontalen Elemente an Tiefe: die vertikale Lisenen reduzieren sich für eine optimale Tagesbelichtung im Inneren auf 25cm, die horizontale Bänder auf 15cm.

Auch an der Nordseite des Gebäudes werden die Ost-West-ausgerichteten Flanken der Lisenen mit Photovoltaik-elementen belegt, um den Ertrag der Anlage zu maximieren.

Die homogen dunkle Farbgestaltung in Kombination mit der Materialität vereinbart Eleganz und Technik. Die monochromatische Gestaltung der Fassade wirft den Fokus auf die Plastizität. Die Resilienz der gewählten Materialien wie Glas und Metall, sichern die Langlebigkeit des Erscheinungsbildes. Die dunklen Glasflächen bieten darüber hinaus die optimalste Absorptionsfarbe für die PV Zellen. Die Kombination aus Form, plastischer Ausformulierung und die Farbe der Fassade sichern eine starke und prägende Präsenz des Gebäudes im Herz des Ensembles am S-Bahn Ring.

Schallschutz

Die Fassade wird mit hochschalldämmenden Verglasungen und Rahmenprofilen hergestellt. Die Prallscheibe trägt zur guten Schalldämmung der Elemente insgesamt bei. Die Schalldämpfenden Lüftungsclappen erlauben eine natürliche (Nacht-) Lüftung.

Energie- und TGA-Konzept

PV

Die an den West-, Süd- und Ostfassaden zur Verfügung stehenden vertikalen opaken Flächen und Sonnenschutzlisenen werden bestmöglich für die Generierung eines maximalen Stromertrags mit Photovoltaikmodulen bestückt. Vertikal auskragende Lamellen werden mit bifazial(doppelseitig) wirkenden Photovoltaikflächen in Glas-Glas-Technik ausgestattet. Dadurch wird über den gesamten Tagesverlauf eine maximale Eigenstromerzeugung sichergestellt.

Für die vertikalen Fassadenflächen werden farblich beschichtete PV-Module für eine unsichtbare Integration in die Oberflächengestaltung vorgesehen.

Auf dem Flachdach werden die zur Verfügung stehenden Freiflächen mit PV-Anlagen in Ost-/Westausrichtung aufgestellt. Die Unterkonstruktionen der PV-Module sind windlastoptimiert und die Neigung sorgt für eine gute Selbstreinigung.

Geothermie

Durch die angedachte Pfahlgründung, können die Gründungsbauwerke als Energiepfähle genutzt werden. Hierdurch werden die reversiblen Wärmepumpen das geothermische Potenzial optimal nutzbar machen.

Wärmepumpen

Zur Deckung der Heiz- und Kühllasten werden hocheffiziente Wärmepumpen zum Einsatz kommen. Durch das natürliche und umweltfreundliche Kältemittel Propan, wird die Anlagentechnik zukunftssicher und energieoptimiert geplant.

Fernwärmeanschluss

Zur Unterstützung der Wärmepumpen wird die Trinkwarmwasserbereitung der gastronomischen Nutzungen von einem Fernwärmeanschluss unterstützt. Dadurch werden die thermisch-energetischen Wirkungsgrade optimiert und gesamthaft gesteigert.

Natürliche Belüftung zur Nachtauskühlung

Um die benötigten Primärenergien auf ein technisch-wirtschaftliches Minimum zu beschränken, werden die natürlichen Abkühleffekte in der Nacht durch motorisierte und wettergeschützte Fassadenelemente genutzt. Diese sorgen für eine nächtliche Auskühlung des Baukörpers und dadurch zu einer Verzögerung und Glättung der Kühllasten.

In den Atrien wird zusätzlich, durch motorisch öffnbare Fassadenelemente auf unterster und oberster Ebene, der Effekt der natürlichen Konvektion zur Optimierung der Temperaturen genutzt.

Mechanische Belüftung

Die Bereiche werden über einen Doppelboden durch Konvektoren mit ausreichender vortemperierte Außenluft versorgt. Somit wird jederzeit eine optimale Versorgung der Raumluft ermöglicht.

Heizung und Kühlung

Zur Raumklimatisierung kommt eine innovative Lehm-Heiz-Kühldecke.

Diese übernimmt neben der Sicherstellung der Grundlastdeckung feuchteregulierende und thermische energiespeichernde Aufgaben.

Die Decken bestehen dann, aus einer Holz-Betonhybrid-Decke oder sehr dünne vorgespannte Stahlbetondecken.

Zur Abdeckung der Spitzenlasten werden die vorgenannten Konvektoren aktiviert und zum Heizen und Kühlen genutzt.

Sonnenschutz

Der Sonnenschutz für die Bürobereiche wird über elektrisch automatisierte Raffstoren hinter Prallscheibe bzw. in Kastenfenstern angedacht.

Die Atrien erhalten Dreifachverglasungen mit Streckmetalleinlagen oder optional mit Photovoltaikmodulen im Scheibenzwischenraum.

Regenwasser als Brauchwasser

Das gesammelte Regenwasser wird aufgefangen, aufbereitet und als Brauchwasser zur Verfügung gestellt. Somit wird auch der Trinkwasserverbrauch auf das notwendige Minimum beschränkt.

Tragwerk

Für das Bürogebäude des „Headquarter 2“ der Hypovereinsbank wird ein Tragwerk in kombinierter Holz- und Betonbauweise vorgesehen.

Für die Deckenkonstruktionen in den Regelgeschossen wird eine Kombination aus Holz-Beton-Hybridbauweise in den Büroflächen und Stahlbeton- bzw. Spannbeton-Bauweise in den Kern- und Atriumbereichen verwendet. Die Deckenränder in den ausgeschnittenen Atriumbereichen werden durch Randbalken in der Balustrade versteift. Der Lastabtrag zu den Stützen und Kernwänden wird durch eine Deckenvorspannung mit nachträglichem Verbund unterstützt.

Die Stützenstränge aus den oberirdischen Geschossen müssen teilweise abgefangen werden, um das Parkraaster in den Untergeschossen 2 und 3 zu ermöglichen. Dazu werden sogenannte Kippwände eingesetzt, die in Zusammenarbeit mit den Geschossdecken die Lastumleitung im 1. Untergeschoss ermöglichen.

Die Untergeschosse werden als wasserundurchlässiger Kellerkasten aus Stahlbeton (wu-Beton) geplant. Um Synergieeffekte mit der Baugrubenkonstruktion zu erreichen, könnte auch eine Deckelbauweise in Betracht gezogen werden, bei der die Schlitz- oder Bohrpfahlwand der Baugrubenumfassung zum Lastabtrag des Gebäudes herangezogen wird.

Die Aussteifung gegen Horizontallasten wird durch die beiden Gebäudekerne gewährleistet.

Die Gründung wird als kombinierte Pfahl-Plattengründung (KPP) vorgeschlagen. Die Baugrundverhältnisse sind geprägt von den typischen Eigenschaften der Münchner Schotterebene. Oberflächennah stehen mitteldicht bis dicht gelagerte Kiese und sandige Kiese des Schmelzwasserschotters aus der Würmeiszeit an, teils mit schwach schluffigen Beimengungen. Erfahrungsgemäß sind in ca. 17 m Tiefe die tertiären Schichten der Vorlandmolasse zu erwarten, welche im Allgemeinen aus einer Wechsellagerung von Sand, Schluff, Ton und Tonmergel aufgebaut sind. Die KPP-Bauweise erlaubt eine Minimierung des Materialeinsatzes bei gleichzeitiger Kontrolle der Setzungen.

Brandschutz

Die vertikale Erschließung des Hochhauses erfolgt durch zwei Sicherheitstreppe nräume, zwei Feuerwehraufzüge und weitere Aufzugsanlagen. Im mittleren Gebäudeteil werden jeweils dreigeschossige Atrien definiert, die oberhalb des 1. OG jeweils nicht notwendige Treppen beinhalten. Die vorgenannten dreigeschossigen Bereiche weisen eine Fläche von nicht mehr als 1.600 m² auf und werden zu den angrenzenden Flächen durch feuerbeständige Wände abgetrennt. Für die Versammlungsstättenbereiche im 1. OG wird die im Foyer geführte Treppe in Ansatz gebracht.

Die höchstgelegenen Aufenthaltsräume des Bürohochhauses befinden sich im 14. OG und dabei in einer Höhe von < 60 m über dem umgebenen Gelände. Somit ist für das Tragwerk ein definierter Feuerwiderstand von 90 min ausreichend, was auch für die angrenzend an die Atrien geplanten Holzverbunddecken umgesetzt wird.

Im Fassadenbereich werden Photovoltaikmodule als horizontal auskragende Lamellen (Brise Soleil) angeordnet, die in wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und aufgrund der nicht geschossübergreifenden brandschutztechnisch unkritisch einzustufen sind. Ebenso werden auf dem Dach Photovoltaikmodule angeordnet und diesem Umstand Rechnung tragend aus den notwendigen Fluren im 14. OG Dachausstiege u. a. für die Brandbekämpfung vorgesehen.

Auf eine Unterteilung des Hochhauses durch Brandwände wird aufgrund des flächendeckend vorgesehenen Sprinklerschutzes verzichtet. Die Tiefgarage wird in maximal 5.000 m² große Rauchabschnitte unterteilt.

Die zulässigen Rettungsweglängen von maximal 35 m in der Lauflinie aus Aufenthaltsräumen und aus Kellerräumen werden eingehalten. Die Rettungsweglänge innerhalb der Versammlungsräume beträgt nicht mehr als 30 m zzgl. bis zu 30 m entlang eines notwendigen Flures und eines Foyers. Für die Tiefgarage wird eine Rettungsweglänge von maximal 30 m in der Lauflinie bis zur 1. Sicherheitsschleusentür sichergestellt.

Neben dem flächendeckenden Sprinklerschutz werden flächendeckend automatische Brandfrüherkennung und Alarmierungseinrichtungen vorgesehen. Die Sicherheitstreppe nräume und die Fahrschächte der Feuerwehraufzüge erhalten Druckbelüftungsanlagen, zudem werden in den gemeinsamen Vorräumen von Feuerwehraufzügen und

Sicherheitstreppenräumen Wandhydranten an nassen Steigleitungen angeordnet. Die Rauchabfuhr aus den oberirdischen Geschossflächen wird jeweils über die Fassade und aus den unterirdischen Geschossflächen über die Raumluftechnik realisiert. Sicherheitsbeleuchtung, Gebäudefunk und Sicherheitsstromversorgung werden entsprechend den baurechtlichen Vorschriften vorgesehen.

Bezirksausschuss des 5. Stadtbezirkes
Au-Haidhausen



Landeshauptstadt
München

Landeshauptstadt München, Direktorium
D-HA II / BA Geschäftsstelle Ost

**Referat für Stadtplanung und Bauordnung
PLAN / HAII-21V**

**Vorsitzender
Jörg Spengler**

E-Mail:
joerg.spengler@muenchen.de

Geschäftsstelle Ost:
Friedenstraße 40
81660 München
Telefon: (089) 233 - 61484
Telefax: (089) 233 – 989 61484
E-Mail: bag-ost.dir@muenchen.de

München, 20.10.2023

Ihr Schreiben
29.09.2023

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
BV 2.8 / 10/23

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich), Bahnlinie München - Rosenheim (nördlich)
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 491)
Anhörungsverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 5 hat zu o.g. Anhörung in seiner Sitzung am 18.10.2023 folgende Stellungnahme mehrheitlich beschlossen:

Der BA nimmt den Ausgang des Wettbewerbs zur Kenntnis, wenngleich an dieser Stelle ein mutiger Entwurf vorstellbar gewesen wäre. Für die weitere Planung bittet der BA vor allem die Zuweisung zum Steg (nach dessen Bau) für Fuß- und Radverkehr auch vor / während Entwicklung des Ideenteils von allen Seiten jederzeit sicherzustellen (Bothestraße, Leuchtenbergring, Haidenauplatz). Hierbei ist die Barrierefreiheit zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere für den Vorplatz und den Entreebereich des Gebäudes. Weiter ist eine ausreichende Anzahl an B+R-Stellplätzen in unmittelbarer Nähe des Steges in die Freiflächengestaltung zu integrieren.

Der BA beantragt eine Erörterungsveranstaltung für die Öffentlichkeit vor Ort, zusammen mit dem Planungsreferat und dem Bauherrn.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Lena Sterzer
1. stellvertr. Vorsitzende im BA 5
Au-Haidhausen