

Telefon: 0 233-22066
22664
21074
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/33 V

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930

**Durchführung eines städtebaulichen und
landschaftsplanerischen Wettbewerbes
für den Teilbereich Campus Süd/
Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54**

**Hofmannstraße (östlich),
Baierbrunner Straße (westlich),
Siemensallee (nördlich),
Gleisweilerstraße (östlich)**

- Eckdatenbeschluss -

Stadtbezirk 19 - Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 01239

Anlagen:

1. Übersichtsplan M = 1 : 5.000
2. Strukturkonzept 2013 o.M.
3. Übersichtsplan mit Wettbewerbsgebiet
4. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
5. Dokumentation der Bürgerwerkstatt vom 15.02.2014 (schwarz-weiß)
6. Stellungnahme Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 24.09.2014 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß §§ 2 Nr. 3, 4, Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München (nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung).

1. Anlass der Planung und bisheriger Planungsverlauf

Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2013 wurden die Planungsziele im Bereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930 sowie das zugehörige Strukturkonzept geändert. Die Modifizierung trägt den geänderten Rahmenbedingungen und neuen Zielsetzungen für den ursprünglich zur Entwicklung des Kernstandortes der Firma Siemens AG vorgesehenen Bereich Rechnung.

Vorliegende Vorlage bereitet hierauf aufbauend den nächsten Planungsschritt für die zwei Teilgebiete „Campus Süd“ und „Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54“ vor, die gemäß Beschluss vom 18.12.2013 auf Grundlage einer Gesamtkonzeption gemeinschaftlich als Wohnstandort entwickelt werden sollen.

Das Teilgebiet „Campus Süd“ umfasst dabei im Wesentlichen die Kerngebietsfläche MK1 des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a, rechtsverbindlich seit 20.06.2006. Hieran schließt unmittelbar östlich, aber überwiegend außerhalb des Umgriffs dieses Bebauungsplanes das Teilgebiet „Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54“ an, das mit dem sogenannten Maurer Hochhaus bebaut ist.

Gemäß Beschluss vom 18.12.2013 wurde zwischenzeitlich am 15.02.2014 eine frühzeitige Veranstaltung zur Information und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger (Bürgerwerkstatt) an der Planung durch die Eigentümerinnen in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse dieser Veranstaltung wurden die hier vorgelegten Eckdaten ermittelt, die als Grundlage für einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb für die genannten Teilgebiete dienen sollen. Die Eigentümerinnen haben sich bereit erklärt, auf Grundlage dieser Beschlussvorlage im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt München ein entsprechendes Verfahren durchzuführen.

Das Wettbewerbsergebnis soll dann als Grundlage des weiteren Bebauungsplanverfahrens dienen.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet, Umgriff, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im 19. Stadtbezirk, Bezirksteil Obersending zwischen Baierbrunner Straße (westlich), Hofmannstraße (östlich), Siemensallee (nördlich), Gleisweilerstraße (östlich) und dem Kerngebiet MK2 des Bebauungsplanes Nr. 1930a (südlich) und hat eine Größe von ca. 114.770 m².

Der Bereich Campus Süd, mit einem Umgriff von 92.895 m² befindet sich im Grundbesitz der PATRIZIA Deutschland GmbH und umfasst die Flurstücke Nr. 501/63, 501/64, 507/12, 444/12, 507/15, 506/2, 507/18 und 501.

Das Teilgebiet Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 auf dem Flst. Nr. 501/67 hat eine Größe von ca. 15.564 m² und ist im Grundbesitz der Hubert Haupt Immobilien Holding. Das Grundstück ist bebaut mit einem 22-geschossigen Bürohochhaus mit einer Grundfläche von ca. 1.800 m² und einer Geschossfläche (GF) von ca. 38.000 m².

Das 6.345 m² große Grundstück mit der Flst. Nr. 501/73 wird aufgrund des unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs als Bestand bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die derzeitige Nutzung als Studentenwohnheim und die dazugehörigen Frei- und Erschließungsflächen werden jedoch nicht überplant.

2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandssituation

Derzeitige Nutzung der Teilgebiete

Der Gebäudebestand auf den Grundstücken des Campus Süd-Geländes wird von der Eigentümerin derzeit als Büroflächen vermietet. Das Kantinegebäude und das ehemalige Rechenzentrum stehen leer.

Das 22-geschossige Bürohochhaus auf der Teilfläche Flst. Nr. 501/67 an der Ecke Baierbrunner Straße / Siemensallee ist seit längerem ungenutzt.

Im Jahr 2010 wurde auf dem Grundstück Flurst. Nr. 501/73 ein bestehendes Bürogebäude in ein Studentenwohnheim umgenutzt.

Vegetation

Der Waldbereich im Westen des Planungsgebiets, eine Teilfläche (M-227a, siehe Anlage 1) des Landschaftsbestandteiles Siemenswäldchen, besteht vorwiegend aus Eichen, Buchen und Hainbuchen. Die Fichtengruppen, die stellenweise vorhanden waren, wurden mittlerweile zum Großteil entfernt. Dieser Waldbereich befindet sich nur zum Teil innerhalb des Planungsgebiets. Eine zweite Teilfläche (M-227c, siehe Anlage 1) des Landschaftsbestandteiles Siemenswäldchen südlich der Hofmannstraße ist durch einen hallenartigen Buchenbestand gekennzeichnet und liegt innerhalb einer Umzäunung.

Als Restbestand eines naturnahen Waldes innerhalb des dicht besiedelten Stadtbereiches sind die beiden Flächen von hohem Wert für Naturschutz und Ökologie. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a wurde für diese beiden Flächen ein Pflege- und Entwicklungsplan erstellt, der die Entwicklung des Waldbestandes zu einem buchendominierten Laubmischwald zum Ziel hat. Dieser Pflege- und Entwicklungsplan beinhaltet auch die Ausgleichsfläche im Nordwesten und für die Entwicklung eines Waldsaums die Bereiche, die der Teilfläche M-227a östlich vorgelagert sind. Die ersten wesentlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen wurden noch von der Firma Siemens durchgeführt.

Wertvolle, ortsbildprägende und erhaltenswerte Baumbestände im Planungsgebiet sind ein hallenartiger Rotbuchenbestand am südöstlichen Ende der Hofmannstraße, daran südlich anschließend eine Eichen-Rotbuchen-Gruppe sowie der Baumrahmen im Süden zur Siemensallee aus vorwiegend Rotbuche und Eiche. Diese Baumbestände sind bis auf den, der sich an der Siemensallee und der Baierbrunner Straße südlich des Hochhauses befindet, im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a als zu erhalten festgesetzt.

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden und den umlaufenden Erschließungsflächen im übrigen Planungsgebiet sind weitgehend als offene Rasenflächen mit lockerem Baumbestand ausgebildet. Auch dieser Baumbestand, der bei Errichtung der Gebäude gepflanzt wurde und einen hohen Anteil an Platanen aufweist, ist in einem guten Zustand.

Stadtlandschaft und Ortsbild

Das Planungsgebiet ist durch das ehemalige Siemens-Hochhaus mit 22 Geschossen und den bis zu achtgeschossigen Zeilenbebauungen gekennzeichnet. Das solitär stehende Hochhaus ist stadtbildprägend. Es dokumentiert die frühere Nutzung des Areals und hat damit sowohl einen stadtgeschichtlich als auch stadträumlich besonderen Stellenwert. Ebenso prägen die landschaftlichen Elemente wie das Siemenswäldchen im Westen und der Baumbestand im Süden an der Siemensallee sowie der Baierbrunner Straße das Ortsbild ganz wesentlich.

Unmittelbar östlich des Planungsgebiets liegt das neue Stadtquartier "Südseite". Wesentliches Element ist eine großzügige Parklandschaft, die sich von der Baierbrunner Straße bis zur St.-Wendel-Straße erstreckt. Mit fünf bis zu 16-geschossigen Wohnhochhäusern, die sich um den zentralen öffentlichen Parkteil gruppieren, ist dabei eine prägende städtebauliche Figur entstanden.

Grün- und Freiflächen

Das Planungsgebiet umfasst im Norden eine Wegeverbindung, die durch den Bebauungsplan Nr. 1930a festgesetzt und Teil einer öffentlichen Grünbeziehung ist, die von der Aidenbachstraße über die Bahnlinie hinweg bis zum Isarhochufer an der Wolfratshäuser Straße reicht. Nordöstlich des Planungsgebietes sind mittlerweile auch die öffentlichen Grünflächen hergestellt, die als Teil dieser Grünbeziehung durch den Bebauungsplan Nr. 1930b festgesetzt sind. Die frühere Barriere der Siemensflächen ist dadurch aufgehoben.

Die Teilfläche des Siemenswäldchens im Westen, die sich nach Norden bis zur Seumestraße und im Westen bis zur Allmannshäuser Straße über das Planungsgebiet hinaus erstreckt, ist mittlerweile frei zugänglich und bietet als naturnaher, landschaftlicher Bereich eine besondere Freiraumqualität. Ebenso ist die durch den Bebauungsplan Nr. 1930a festgesetzte Wegeverbindung durch das Siemenswäldchen von der Seumestraße zur Privatstraße in Verlängerung der Hofmannstraße hergestellt.

Das Planungsgebiet liegt gut in das übergeordnete Grün- und Freifächensystem eingebunden und ist vor allem durch die Nähe zum Naherholungsgebiet der Isarauen im Osten gekennzeichnet. Es weist somit gute Standortvoraussetzungen für eine Umstrukturierung zu Wohnen auf.

2.3. Planerische Ausgangslage

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) stellt das Planungsgebiet als Kerngebiet und die beiden Teilflächen des Siemenswäldchens sowie die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche als Ökologische Vorrangfläche dar. Im Übergang zur Ökologischen Vorrangfläche ist die Kerngebietsdarstellung mit der Schraffur Fläche mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Der Flächennutzungsplan ist im Bereich des Planungsgebietes gemäß den Darstellungen des Strukturkonzeptes 2013 zur Aktualisierung des Aufstel-

lungsbeschlusses Nr. 1930 zu ändern.

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.1930

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1930. Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013 wurde der 2003 gefasste Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930 entsprechend den neuen Planungszielen modifiziert. Diese sind im Strukturkonzept 2013 (Anlage 2) dargestellt.

Strukturkonzept 2013

Der Strukturplan zur Umstrukturierung des ehemaligen Siemensareals sieht mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2013 westlich der Baierbrunner Straße die Entwicklung von Flächen für Wohnungsbau vor.

Als grünplanerische Ziele sind für diesen Bereich der Erhalt und die Ergänzung des Baumbestandes entlang der Siemensallee, Wegeverbindungen, eine in der weiteren Planung noch zu konkretisierende Grünfläche und der Erhalt der geschützten Grünflächen (Siemenswäldchen) dargestellt.

Rahmenplan Obersendling

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2013 zur Erstellung beauftragten Rahmenplans Obersendling.

Hochhausstudie

In der Hochhausstudie "Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild" von 1997 ist das bestehende Bürohochhaus an der Baierbrunner Straße 54 als ein das Stadtbild prägendes profilüberragendes Gebäude erfasst. Dem Gebiet Campus Süd wird Potential zur Strukturverdichtung eingeräumt.

Zentrenkonzept

Für den Bereich des Münchener Südwestens (Stadtbezirk 19) legt das Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München als übergeordnete zentrale Standorte das Stadtteilzentrum Fürstenried-Ost und das Quartierszentrum Obersendling/Ratzingerplatz fest. Für die Versorgung in der Fläche sorgen daneben eine Reihe von Nahbereichszentren u.a. das unmittelbar östlich des Planungsgebiets realisierte Nahversorgungszentrum im Quartier Südseite.

2.4. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a

Mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 501/67 (Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54) liegt das Planungsgebiet im Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a, rechtsverbindlich seit 20.06.2006, im Kerngebiet MK1 mit einer festgesetzten Geschossfläche von 165.000 m² sowie einer festgesetzten Grundfläche von 75.700 m². Außerdem sind öffentliche Straßenverkehrsflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - zwei Teilflächen des geschützten Landschaftsbestandteiles „Siemenswäldchen“ sowie eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche - festgesetzt.

Auf der betreffenden Fläche soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grün-

ordnung Nr. 1930a durch die aufgrund der Umstrukturierung notwendige Bauleitplanung verdrängt werden.

Planungsrecht Grundstück Flurstück Nr. 501/67

Das Flurstück Nr. 501/67 ist planungsrechtlich überwiegend als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es ist Teil des modifizierten Aufstellungsbeschlusses Nr. 1930 vom 18.12.2013. Eine untergeordnete Teilfläche des Flurstücks erstreckt sich im Westen auf einen Teilbereich des zu ändernden Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a, der in diesem Bereich einen Bauraum für Kerngebietsnutzung (MK1) festsetzt.

Für das Hochhaus liegt eine Baugenehmigung von 2009 für die Sanierung und den Umbau des Gebäudes als Bürostandort sowie für den Neubau einer mehrstöckigen Tiefgarage mit insgesamt 420 Stellplätzen vor. Der private Eigentümer verfügt damit über ein umfangreiches, jederzeit umsetzbares, Bestandsbaurecht. Bislang hat der Eigentümer von der Umsetzung jedoch Abstand genommen. Die Baugenehmigung wurde bis 2015 verlängert.

Ebenfalls gelten auf dem Flurstück 501/67 nach § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz übergeleitete planungsrechtliche Festsetzungen in Form von Baulinien, Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien, die nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen. Diese werden durch die neue Bauleitplanung verdrängt.

Denkmalschutz

Das Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54, Flurstück Nr. 501/67 ist seit 2002 in der Denkmalliste Bayern als Einzeldenkmal mit folgender Anlage eingetragen:

Reg.Bez., Lkr.: Oberbayern, München (Stadt), Gde., Gmkg.: München, Thalkirchen, Aktennummer: D-1-62-000-7950, Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, Bezeichnung: Siemens-Hochhaus Adresse: Baierbrunner Straße 54.

Beschreibung:

„Ehemaliges Verwaltungsgebäude der Firma Siemens als markanter Hochhausquader (75m Höhe) , sog. Siemens-,Hochhaus, 23-geschossiger Stahlbetonskelettbau mit quadratisch gerasterter Aluminium-Glas-Vorhangfassade, vollklimatisierte Großraumbüros um inneren Erschließungs – und Funktionskern, nach Plänen von Hans Maurer und der Bauabteilung der Siemens AG, 1961 – 64.“

Als Ergebnis intensiver Erörterung zwischen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Eigentümer unter Einbeziehung fachgutachterlicher Untersuchungen steht fest, dass unabhängig von der Art der künftigen Nutzung des Bestandsgebäudes, weder bei einer Sanierung zur Fortführung der Büronutzung noch bei Umnutzung zum Wohnen, ein Erhalt der Aluminium-Glas-Vorhangfassade in ihrem authentischen Bestand möglich ist.

Bei Beseitigung der bestehenden Aluminium-Glas-Vorhangfassade erlischt nach Aussage des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege die Denkmaleigenschaft.

Naturschutz

Im Westen des Planungsgebiets liegen naturnahe Waldreste, welche Teile des durch Verordnung der Landeshauptstadt München vom 06.07.1990 als Landschaftsbestandteil unter Schutz gestellten „Siemenswäldchen“ (M-227) sind. Die Schutzverordnung für den Landschaftsbestandteil umfasst insgesamt drei kartierte Biotopflächen. Innerhalb des Planungsgebiets liegen die Biotopteilflächen M-227c und M-227a. Letztere erstreckt sich nach Westen und Norden über das Planungsgebiet hinaus.

2.5. Verkehrliche Situation

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet wird über die Baierbrunner Straße und Hofmannstraße an die umliegenden Hauptverkehrsstraßen Siemensallee, Wolfratshauer Straße (B 11), Boschetsrieder Straße und Aidenbachstraße angebunden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Gebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Der S-Bahn-Halt „Siemenswerke“ (S7, S20, sowie Regionalzüge) liegt etwa 400 m von der östlichen Umgriffsgrenze entfernt.

Durch eine neue Führung der Buslinie 136 ist das Planungsgebiet mit einer Haltestelle direkt angebunden. Die U-Bahn-Haltestellen der Linie U3 „Obersendling“ (auch Haltestelle der Buslinie 134 und 136) und „Aidenbachstraße“ (auch Haltestelle der Buslinien 51, 53, 133 und 136) liegen noch in fußläufig erreichbarer Entfernung.

Fuß- und Radverkehr

Fuß- und Radwege bestehen in nordsüdlicher Richtung entlang der Baierbrunnerstraße und Hofmannstraße. Die in den Bebauungsplänen Nr. 1930a und 1930b von Ost nach West festgesetzten Wegeverbindungen sind zum größten Teil hergestellt.

Östlich des Planungsgebietes ist mit der derzeit in Bau befindlichen Ertüchtigung der bestehenden Fußgängerunterführung künftig eine sichere und barrierefreie Zuwegung zum S-Bahnhaltepunkt Siemenswerke gegeben. Langfristig soll durch einen Neubau auch die barrierefreie Unterführung des Radverkehrs gewährleistet werden.

In der Siemensallee sind beidseitig Radwege vorhanden. Die Route entlang der Siemensallee stellt auch die Hauptroute für den stadtteilübergreifenden Radverkehr dar. Weiter östlich entlang der Wolfratshauer Straße ist in Nord-Süd-Richtung eine Radverkehr-Hauptroute in Planung.

Ruhender Verkehr, Stellplätze

Die bestehende Tiefgarage im Südwesten des Gebiets an der Hofmannstraße 69 umfasst u.a. 58 Stellplätze, die als Nachweis für das Studentenwohnheim auf dem Flurstück Nr. 501/73 dienen und als Grunddienstbarkeit gesichert sind.

Eine für die Sanierung und den Umbau des Hochhauses vorliegende Baugenehmigung von 2009 (verlängert bis 2015) sieht den Neubau einer mehrstöckigen Tiefgarage mit insgesamt 420 Stellplätzen vor.

Des Weiteren befinden sich oberirdische Stellplätze auf dem Planungsgebiet sowie im öffentlichen Straßenraum entlang der Baierbrunner Straße und der Siemensallee.

2.6. Vorbelastung

Lärmemissionen auf dem Grundstück

In einer schalltechnischen Voruntersuchung wurde die auf das Planungsgebiet einwirkende Lärmsituation aus Verkehrslärm, Anlagenlärm aus gewerblicher Nutzung und Sport und Freizeitlärm analysiert und hinsichtlich der angestrebten zukünftigen Nutzung als Wohnstandort schalltechnisch bewertet.

Lufthygiene

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 1930b, unmittelbar östlich an das Planungsgebiet angrenzend, wurde 2010 zur Klärung der lufthygienischen Belastung durch den Straßenverkehr eine Abschätzung durchgeführt. Grundlage war u.a. die Berücksichtigung des Verkehrszuwachses durch die Realisierung der Bauungspläne mit Grünordnung 1930a und 1930b. Ergebnis war, dass keine Grenzwertüberschreitungen für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM10) zu erwarten sind. Da die damaligen Annahmen zu den prognostizierten Verkehrszahlen durch die Umstrukturierung als Wohngebiet nach heutigem Stand nicht überschritten werden, behält die 2010 getroffene Abschätzung weiter ihre Gültigkeit.

Im Ergebnis sind aus lufthygienischer Sicht keine Maßnahmen zu treffen.

Windfeldbetrachtungen

Im Umfeld des bestehenden Hochhauses kann es vermehrt zu erhöhten Böigkeiten kommen. Um diese frühzeitig, insbesondere in der Freiflächenplanung, zu berücksichtigen, wurde ein Ingenieurbüro beauftragt, Aussagen zu den Windverhältnissen am Hochhaus Baierbrunner Straße 54 zu treffen.

Altlasten

Altlasten im Boden:

Für das Planungsgebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Einschränkungen durch Altlastenverdachtsflächen für die angestrebte Umnutzung als Wohnstandort vor.

Altlasten im Bestandsgebäude:

Altlasten in Form von belasteten Baustoffen (wie z.B. Asbest) sind grundsätzlich entsprechend der einschlägigen Richtlinien bei den Abbruch- bzw. Sanierungsarbeiten fachgerecht auszubauen und zu entsorgen. Die Kosten müssen von den betroffenen Planungsbegünstigten, im vorliegend Fall von den privaten Investo-

ren, getragen werden.

3. Sozialgerechte Bodennutzung

Die durch die Planung entstehenden Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) von den Planungsbegünstigten getragen werden.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat sich am 29.08.2012 mit beiden Teilbereichen des Planungsgebietes befasst und der Entwicklung als Umnutzung zum Wohnstandort zugestimmt.

Eine überschlägige SoBoN-Berechnung für die Gesamtmaßnahme wird derzeit erstellt.

Hinsichtlich des Umgangs mit dem fiktiven Wohnbaurecht im Sinne des Stadtratsbeschlusses vom 27.06.2012 wurde das Teilgebiet „Campus Süd“ als Neufall und das Teilgebiet „Hochhaus Baierbrunner Straße 54“ als Übergangsfall eingestuft.

Der geförderte Wohnungsbau für beide Teilbereiche (30% geförderter bzw. sozial orientierter Wohnungsbau) soll entsprechend dem planerischen Gesamtkonzept gemeinsam nachgewiesen werden.

Mit der typologischen Vertiefung zur Umnutzung des bestehenden Hochhauses soll geprüft werden, ob, abweichend von der üblichen Verfahrensweise, der Teilnachweis von gefördertem Wohnungsbau als Wohnraum im München Modell (MM)-Eigentum und sozialorientiertem Wohnungsbau in der Bestandsumnutzung möglich ist.

Im Hinblick auf die Zielsetzung einer langfristig sozial stabilen Bewohnerschaft und die Vermeidung sozialer Brennpunkte innerhalb des Quartiers soll besonderes Augenmerk auf eine breite Streuung und Integration der Lagen für den geförderten Wohnungsbau gelegt werden. Dies gilt insbesondere für die Sondersituation Wohnhochhaus und begründet die Zielsetzung, geförderten Wohnungsbau in einer Bestandsumnutzung nachzuweisen.

Sollte die Unterbringung von München Modell (MM)-Eigentum im Hochhaus nicht möglich sein, soll der Nachweis im Neubau auf den Flächen Campus Süd erfolgen.

Da die Kriterien und Anforderungen an den einkommensorientiert geförderten Wohnungsbau (EOF) mit den Rahmenbedingungen und Bindungen aus

- dem Gebäudebestand
- der Realteilbarkeit als eigene Verwaltungseinheiten
- der anteiligen Baukostendeckelung
- den Ausschreibungsvorgaben

nicht in Einklang gebracht werden können, soll der geforderte EOF-Anteil in jedem Fall auf den Flächen Campus Süd nachgewiesen werden.

4. Bürgerwerkstatt zu den Eckdaten

In enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München führten die Grundeigentümerinnen am 15.02.2014 eine Bürgerwerkstatt durch. Ziel war es, die bis dahin vorliegenden Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen bewusst noch vor der Fixierung in einem Eckdatenbeschluss mit der Öffentlichkeit ergebnisoffen zu diskutieren.

Die ca. 100 interessierten Bürgerinnen und Bürger sowie ca. 30 weitere Teilnehmende, darunter Vertreterinnen und Vertreter der beiden Entwickler, des Münchner Stadtrats, des Bezirksausschusses 19, der Verwaltung der Landeshauptstadt München und weitere Expertinnen und Experten beteiligten sich mit sehr positiver Resonanz.

Mit Vorträgen zu großräumigen Rahmenbedingungen und bisherigen Vorüberlegungen wurde seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung informiert. Die Eigentümerinnen gaben Einblick in die Unternehmensstrukturen und stellten ihre Vision für die Planung vor.

Im Anschluss gab der Vorsitzende des Bezirksausschusses 19 ein Statement zur Planung ab. Es folgte ein Rundgang über das Gelände und die Besichtigung des derzeit leerstehenden Hochhauses.

Im Werkstattteil wurde an drei Thementischen zu

- Stadtplanung, Freiraum, Hochhaus
- Mobilität
- Leben im neuen Quartier

offen über die in den Informationsvorträgen vorgestellten Planungsgrundlagen und Ziele diskutiert sowie eine Auseinandersetzung mit den gezeigten Testentwürfen geführt.

Die Dokumentation der Veranstaltung wurde im Internetportal der Landeshauptstadt München unter www.muechen-mitdenken.de der breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Die wesentlichen Inhalte des Meinungsbilds und der Formulierungen von Empfehlungen waren Grundlage für die Ermittlung von Eckdaten und Wettbewerbsrahmen (siehe Kapitel 5).

Die in den Testentwürfen dargestellte städtebauliche Dichte (ein Spektrum von 1300 bis 1400 Wohneinheiten) scheint aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger für die Umstrukturierung nachvollziehbar. Die Höhenentwicklung sollte für einen Großteil der unterschiedlichen Baustrukturen acht Geschosse nicht überschreiten.

Das neue Wohnviertel soll eine eigene Identität aus dem örtlichen Kontext von dichter Bebauung (zusammen mit dem benachbarten Bebauungsplan mit Grün-

ordnung Nr. 1930b) und den im südlichen Umfeld angrenzenden Grünflächen und Feldern generieren. Das bestehende solitäre Hochhaus an der Baierbrunner Straße kann hierzu einen wichtigen Beitrag als Landmarke leisten.

Die Umnutzung des bestehenden Hochhauses zum Wohnstandort wurde mit der Zielsetzung einer guten sozialen Mischung der Bewohnerschaft von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern befürwortet. Dabei sollten Erd- und Dachgeschoss auch öffentlich zugänglich und nutzbar sein.

Eine breites Wohnungsangebot soll mit öffentlichen Nutzungen, Gastronomie, Einrichtungen für Dienstleistung, Handel und Infrastruktur belebt und ergänzt werden. Auch Raumangebote für „Arbeiten im Quartier“ und private Gemeinschaftseinrichtungen sind dabei zu berücksichtigen.

Vielfältige Qualitäten und Nutzungsmöglichkeiten der neuen Grün- und Freiflächen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen, der weiterhin gesicherte Erhalt des Siemenswäldchens sowie der größtmögliche Erhalt des Baumbestandes im Planungsgebiet waren klar formulierte Wünsche für den Freiraum.

Deutlich wurde gefordert, die Bestandssituation der fehlenden Verbindung der Hofmannstraße an die Siemensallee zugunsten der Vermeidung von Durchgangs- und Schleichverkehren beizubehalten. Ferner waren eine funktionale Erschließung, der Bedarf der benötigten Stellplätze in Tiefgaragen und ein ausreichendes Angebot an ebenerdigen Besucherstellplätzen wichtige Anliegen. Das Planungsgebiet soll an das übergeordnete Fuß- und Radwegenetz anknüpfen. Diese Wünsche sind in das Verkehrsgutachten eingeflossen bzw. wurden dort geprüft.

Zugunsten eines differenzierten Meinungsbildes wird ergänzend zur vorangegangenen Zusammenfassung der für den Eckdatenbeschluss relevanten Ergebnissen durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die vollständige Dokumentation der Bürgerwerkstatt dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

5. Planungsziele, Eckdaten und Wettbewerbsvorgaben

Die städtebauliche Neuordnung des Planungsgebietes soll auf folgenden Zielsetzungen basieren:

Städtebauliche Ziele

- Entwicklung als Wohnstandort durch ein nachhaltiges Gesamtkonzept, das trotz unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse die Quartiere (Bestand und Neuplanung) zu einer stadträumlichen Einheit zusammenfügt;
- Erhalt des bestehenden stadtbildprägenden Hochhauses an der Baierbrunner Straße;
- Schaffung eines Wohnquartiers, das die Entwicklung von Identität und Bildung neuer Nachbarschaften fördert und ein Wohnungsangebot für unterschiedliche Einkommensgruppen mit innovativen Wohnmodellen vorsieht;
- Integration aller notwendigen ergänzenden Angebote zur Versorgung mit

- Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen auf kurzen Wegen;
- Umsetzung ausreichender Maßnahmen zum erforderlichen Immissionschutz zugunsten einer möglichst hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität;
- Entwicklung des Konzeptes im Sinne der Nachhaltigkeit und der Energieeffizienz;
- Berücksichtigung der typischen Ansprüche verschiedener Nutzergruppen im Sinne des Gender Mainstreaming und der Inklusion;
- Realisierung eines 30-prozentigen Anteils an geförderten und sozial orientierten Wohnungen entsprechend den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung.

Freiraumplanerische Ziele

- Ausbildung eines klaren Grün- und Freiflächensystems im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Idee;
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes mit ausreichend großen, vielfältig nutzbaren und gut erreichbaren privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen;
- Einbindung der beiden Teilflächen des geschützten Landschaftsbestandteiles Siemenswäldchen in das Grün- und Freiflächensystem und Stärkung der Biotopfunktion;
- Erhalt des wertvollen und ortsbildprägenden Baumbestands insbesondere südöstlich der Hofmannstraße;
- Erhalt und Stärkung des landschaftlich bzw. parkartig geprägten Ortsbildes an der Siemensallee.

Verkehrliche Ziele

- Durchlässigkeit des Planungsgebiets für Fuß- und Radverkehr und Vernetzung mit der Umgebung;
- Planung einer flächenschonenden Erschließung des Baugebietes bzw. weitgehendes Freihalten des Planungsgebietes von Kfz-Verkehr;
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen;
- Beibehaltung der Hofmannstraße als Stichstraße ohne Anbindung an die Siemensallee.

Ziele Hochbau Hochhaus

- Revitalisierung einer Gewerbebrache durch die Umnutzung des bestehenden Gebäudes;
- Schaffung der Voraussetzung für ein langfristig sozial stabiles und ausgeglichenes Wohnen bei ca. 270 Wohneinheiten;
- Unterbringung von öffentlichen und gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss (EG) und 1. Obergeschoss (OG) sowie die öffentliche Zugänglichkeit des Dachgeschosses als Mehrwert für den Stadtbezirk und angrenzende Nachbarschaften;
- Umsetzung eines hohen architektonischen Qualitätsanspruchs für das Gebäude und das direkte Umfeld, insbesondere soll die Fassadengestaltung den bisherigen architektonischen Ausdruck und Charakter des Hauses aufgreifen;
- Realisierung einer qualitativen, energetisch und sozial nachhaltigen Um-

nutzung mit Vorbildcharakter über die Grenzen der Landeshauptstadt München hinaus.

Die in der Beschlussvorlage dargestellten Planungsziele basieren auf dem Erhalt des bestehenden Hochhauses und der vollkommenen Freimachung des als Campus Süd bezeichneten Areals.

5.1. Art der Nutzung

Ziel der Neustrukturierung des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Siemens ist die Schaffung von allgemeinen Wohngebieten (WA) mit der erforderlichen sozialen Infrastruktur und eines ausreichenden und differenzierten Freiflächenangebotes. Des Weiteren sollen zur Stärkung des Quartiers und Ergänzung des Angebotes im Umfeld Handels- und Dienstleistungsnutzungen in einem verträglichen Maß ermöglicht werden. Insgesamt wird entsprechend der Gebietskategorie ein Anteil der Nichtwohnnutzung von maximal 10 % angestrebt.

5.2. Maß der Nutzung

Der mittels erster Testentwürfe und Machbarkeitsstudien ermittelte Gesamtgeschossflächenwert für Wohnen von ca. 126.000 m² sowie ca. 12.000 m² für Nichtwohnnutzungen soll mit dem Wettbewerb qualitativ umgesetzt werden.

Dabei entfällt im ca. 11,5 ha großen Planungsgebiet ca. 100.000 m² Geschossfläche (GF) auf das Teilgebiet Campus Süd und ca. 38.000 m² GF auf die Umnutzung des bestehenden Hochhauses.

Abhängig von den jeweiligen konzeptionellen Entwurfsansätzen der Wettbewerbsarbeiten können insgesamt ca. 1.300 Wohneinheiten neu entstehen.

Um eine Abwägung hinsichtlich der umzusetzenden Geschossfläche unter städtebaulichen und sozialen Aspekten und unter Beteiligung der Öffentlichkeit vornehmen zu können, ist zusätzlich eine Entwurfsvariante mit einer 10 – 15 % geringeren Dichte für die Neubebauung zu erarbeiten.

5.3. Höhenentwicklung und städtebauliche Struktur

Entsprechend der Anregungen aus der Bürgerwerkstatt soll eine grundsätzliche Höhenentwicklung von bis zu acht Geschossen vorgegeben werden.

Spielräume für die Entwicklung spezifischer Bebauungsstrukturen und die Bereicherung des Spektrums an Wohntypologien können auch durch akzentuierte bauliche Höhenentwicklungen gewonnen werden, die an den richtigen Standorten sinnvoll in die Gesamtstruktur integriert sind. Daher wird im Wettbewerb die Möglichkeit eröffnet, an geeigneten Stellen punktuell Hochpunkte anzuordnen. Die konkreten Standorte, die Anzahl und die jeweilige Höhe der Hochpunkte sind im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens zu bestimmen und städtebaulich zu begründen.

Bei der Umnutzung des Hochhauses darf die bestehende Höhe von ca. 80 m

nicht überschritten werden.

5.4. Gestaltung

Fassadenneugestaltung Hochhaus

Ein Erhalt der bestehenden Aluminium-Glas-Vorhangfassade ist beim Umbau, unter Berücksichtigung zeitgemäßer Ansprüche an Wärmedämmung und Schallschutz, nicht möglich. Somit erlischt die Denkmaleigenschaft. Maßgabe für die weitere Planung ist es, das Hochhaus in seinem äußeren Erscheinungsbild zu erhalten und bei der Erneuerung der Fassade den ursprünglichen Charakter des Gebäudes in seinen Grundzügen zu bewahren. Dies gilt insbesondere für die klare, stringente Gebäudekubatur und die Fassadengestaltung. Daher sind für die Neugestaltung der Fassade sämtliche Ausbauten wie z.B. Balkone ausgeschlossen. Farbigkeit und Materialität der Fassadenelemente sollen ein ruhig gegliedertes und einheitliches Erscheinungsbild ergeben.

Unabhängig vom Denkmalschutz wird aufgrund der Bedeutung des Gebäudes für das Stadtbild u.a der Heimatpfleger im Preisgericht vertreten sein.

Dachform, Dachaufbauten und Nutzung von Dachflächen

Als Dachform sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer gewünscht. Sie sollen begrünt werden und mit Anlagen zur Solarenergiegewinnung oder als Dachgärten genutzt werden.

Für das Hochhaus ist ausschließlich ein Flachdach zulässig. Die Dachfläche ist, soweit wie möglich, zur Erzeugung erneuerbarer Energie zu verwenden. Auch eine teilweise Nutzung als Dachterrasse ist denkbar. Es sollen Vorschläge erarbeitet werden, wie eine öffentliche Zugänglichkeit und Nutzung von Teilbereichen einer Dachterrasse und des Dachgeschosses ermöglicht werden können.

Dachausstiege, Aufzugüberfahrten, Technikaufbauten u.ä. sollen in das Gebäude integriert werden. Sind dennoch Dachaufbauten erforderlich, ist mit besonderem Blick auf das Stadtbild eine entsprechende architektonische Lösung zu finden.

5.5. Bestandsbebauung

Der Gebäudebestand mit der derzeitigen Nutzung als Studentenwohnheim und die dazugehörigen Frei- und Erschließungsflächen auf dem Flurstück Nr. 501/73 sind nachrichtlich in den Konzepten zu übernehmen.

Das Hochhaus ist in der Grundfläche des Gebäudes und Kubatur als Bestand festgeschrieben.

Der restliche Gebäudebestand ist für die Wettbewerbsaufgabe nicht zu berücksichtigen.

5.6. Soziale Infrastruktur

Für die neuen Wohngebiete ist die erforderliche soziale Infrastruktur sicher zu

stellen und wie folgt in den Konzepten zu berücksichtigen:

Kinderkrippen und Kindergarten:

Zur Deckung des durch die Maßnahme ausgelösten Bedarfs an Kindertageseinrichtungen sind insgesamt 9 Kinderkrippengruppen und 9 Kindergartengruppen im Planungsgebiet in 3 Standorten selbst unterzubringen. Der erhöhte Versorgungsgrad an Kindertageseinrichtungen der Landeshauptstadt München und der Wunsch nach wohnungsnahen Standorten wurde dabei berücksichtigt. Im Bebauungsplanverfahren ist der Bedarf entsprechend der dann tatsächlich geplanten Anzahl der Wohneinheiten nochmals zu überprüfen.

Grundschulversorgung und Versorgung mit ganztägiger Betreuung:

Die neue Wohnbebauung löst einen Bedarf von 3 Grundschulzügen aus. Die Versorgung der Grundschülerinnen und Grundschüler soll aus Sicht des Referates für Bildung und Sport mit dem geplanten Neubau einer 5-zügigen Grundschule im Bereich Ratzingerplatz/Gmunder Straße erfolgen. Bei diesem Grundschulneubau werden auch Räume für die ganztägige Betreuung berücksichtigt.

Für das städtische Areal am Ratzingerplatz/Gmunder Straße läuft derzeit eine aktualisierte städtebauliche Untersuchung mit Machbarkeitsstudie für den Neubau der 5-zügigen Grundschule, eines 6-zügigen Gymnasiums und Sportanlagen.

Der sich bereits in Planung befindende Neubau einer 3-zügigen Grundschule an der Baierbrunner Straße kann nur geringfügig zur Grundschulversorgung herangezogen werden

Nachbarschafts- und Familientreff:

Je ca. 170 Wohneinheiten für den einkommensorientiert geförderten Wohnungsbau (EOF) ist ein Nachbarschaftstreff vorzusehen. Des Weiteren ist im Planungsgebiet ein Familientreff mit der dazugehörigen Freifläche zu situieren.

5.7. Nahversorgung / Dienstleistung / Gastronomie

Die geplante Anzahl an neuen Bewohnerinnen und Bewohnern löst keinen zusätzlichen Bedarf an großflächigen Nahversorgungs- oder Einzelhandelseinrichtungen aus. Das Planungsgebiet wird bereits durch das bestehende Einzelhandelsangebot im Umfeld versorgt.

Zur Stärkung des Wohnstandortes ist ein zusätzlicher Einzelhandelsumfang von bis zu 800 m² Verkaufsfläche im Sinne einer Ankernutzung zzgl. ergänzender Nachbarschaftsläden sowie ein Angebot von kleinteiligen Handelseinrichtungen im Umfang von 200 m² Verkaufsfläche sinnvoll und verträglich. Darüber hinaus werden weitere einzelhandelsnahe Dienstleistungen befürwortet.

Für eine Ergänzung und Belebung des Standortes sind Flächen im Umfang von ca. 1000 m² für gastronomische Nutzungen denkbar. Diese können durch ein weiteres Angebot an Gastronomieflächen im Erdgeschoss des Hochhauses ergänzt werden.

5.8. Freiraum

Im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Idee soll ein prägnantes Grün- und Freiflächensystem entwickelt werden, das die Situation vor Ort aufgreift. Mit der neuerlichen Überplanung ergibt sich die Chance, die prägenden und identitätstiftenden Strukturelemente wie das Siemenswäldchen und den Altbaumbestand südöstlich der Hofmannstraße und an der Siemensallee herauszuarbeiten und in ein übergreifendes Grün- und Freiflächensystem einzubeziehen.

Es soll ein Quartier entstehen, das durch ein attraktives Wohnumfeld gekennzeichnet ist. Ausreichend große öffentliche Grünflächen und private Freiflächen, die gut erreichbar sind und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für alle bieten, sollen vorgesehen werden. Hierfür sind bei der Planung die modifizierten städtischen Orientierungswerte zur Freiflächenversorgung zu Grunde zu legen.

Die öffentlichen Grünflächen sollen möglichst zusammenhängend ausgeformt und so angeordnet werden, dass ein ausreichender Anteil für die intensive Erholungsnutzung geeignet und nutzbar ist, auch im Hinblick auf Lärmimmissionen und die Entlastung der naturschutzfachlich wertvollen Flächen. Für die angestrebten ca. 1.300 neuen Wohneinheiten wären ca. 30.000 m² öffentliche Grünflächen vorzusehen.

Mit Grün- und Wegeverbindungen soll das neue Quartier durchlässig gestaltet und in die Umgebung eingebunden werden. Vor allem sind Verbindungen in Nord-Süd-Richtung von Bedeutung, die die bereits im Umfeld vorhandenen Verbindungen in Ost-West-Richtung ergänzen.

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 1930a festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (die beiden Teilflächen des Landschaftsbestandteiles Siemenswäldchen M-227a und c sowie die Ausgleichsfläche) sind zudem so in das Freiraumkonzept einzubinden, dass sie in ihrer ökologischen Funktion gestärkt und die zusätzlichen Belastungen durch Erholungsnutzung soweit wie möglich minimiert werden können. Die Pufferfläche, die östlich des LB M-227a im Bebauungsplan Nr. 1930a als landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen festgesetzt ist, muss in der Planung beibehalten werden. Auch nach dem voraussichtlichen Abbruch der vorhandenen Tiefgarage in diesem Bereich ist davon auszugehen, dass ein Waldsaum bzw. eine Pufferfläche neu entwickelt werden muss.

Der Baumbestand, der im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a bereits als zu erhalten festgesetzt wurde, ist zu berücksichtigen. Dies umfasst den wertvollen und Ortsbild prägenden Baumbestand insbesondere südöstlich der Hofmannstraße sowie den Erhalt und die Stärkung des durch Altbaumbestand geprägten Bereichs an der Siemensallee (einschließlich des Bestands südlich des Hochhauses).

Für eine Bebauung steht somit der bereits festgesetzte Bauraum des zu überplanenden Kerngebietes MK 1 zur Verfügung, wobei die bisherige Privatstraße in

Verlängerung der Hofmannstraße südlich des Landschaftsbestandteiles M-227c mit einbezogen werden kann, sowie das Umfeld des Hochhauses.

5.9. Verkehr und Erschließung

Für die angestrebten Nutzungen im Planungsgebiet wurde von den Ausloberinnen eine verkehrliche Untersuchung beauftragt. Das Verkehrsgutachten stellt eine Mängelanalyse auf und liefert im Ergebnis Maßnahmenpakete zur stadtverträglichen Abwicklung des Neuverkehrs.

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens werden für die Erschließung des Wettbewerbsgebietes in der Auslobung Voraussetzung sein.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für Wohn- und Nichtwohnnutzung sind Flächen schonend in Tiefgaragen unterzubringen, damit die Beeinträchtigung der Freibereiche weitgehend minimiert wird. Die Tiefgaragenzufahrten sollten möglichst über bestehende Straßenverkehrsflächen wie die Siemensallee, die Hofmannstraße und die Baierbrunner Straße erfolgen.

Zusätzlich werden im Planungsgebiet Besucherstellplätze benötigt, die insbesondere in den Straßenverkehrsflächen oder in geeigneten Stellplatzanlagen nachzuweisen sind.

Die dinglich gesicherten 58 Stellplätze in der bestehenden Tiefgaragenanlage Hofmannstraße 69 sind bei der Neuplanung von Stellplatzanlagen zusätzlich mit einzuplanen und in einem Umkreis von 300 m zum bestehenden Studentenwohnheim anzuordnen.

5.10. Immissionsschutz

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass mit geeigneten Maßnahmen wie u.a. räumlichem Abstand, Grundrisszonierung, Schallschutzvorbauten die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, auch für die Freiraumnutzung, eingehalten und gelöst werden können.

Im Auslobungstext für den Wettbewerb werden entsprechende Empfehlungen für die Entwurfskonzeption formuliert.

5.11. Windkomfort

Im direkten Umfeld des Hochhauses sowie an bestehenden Gebäuden in nördlicher und östlicher Richtung sind in den der Erdgeschosszone vorgelagerten Außenbereichen Beeinträchtigungen im Windkomfort zu erwarten.

In den Wettbewerbsarbeiten für das Gesamtkonzept ist daher nachzuweisen, wie für die Freiraumnutzungen (z.B. Aufenthaltsbereiche, Zugangswege, Spielplätze etc.) diese Problematik durch geeignete Maßnahmen (z.B. Neubausituierung) bewältigt werden kann.

5.12. Artenschutz

Das artenschutzrechtliche Gutachten liegt noch nicht vollständig vor. Vor dem Hintergrund, dass die wertgebenden Vegetationsbestände in der Planung zu berücksichtigen sind, ist nach derzeitigem Stand davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegenstehen. Gegebenenfalls werden im Auslobungstext noch entsprechende Empfehlungen für die Entwurfskonzeption formuliert. Soweit Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz erforderlich werden, müssen diese in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

5.13. Nachhaltigkeit

Aspekte der Nachhaltigkeit sind essentielle Bestandteile aller Planungsschritte. Nachhaltige Stadtentwicklung orientiert sich grundsätzlich an einem möglichst ausgeglichenen Zusammenwirken der drei Sektoren Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Im Rahmen der Planung werden dabei – unter Bezug auf die zuvor genannten Rahmenbedingungen und Eckdaten – insbesondere sozio-kulturelle, ökonomische und ökologische Qualitätskriterien integriert betrachtet und bewertet.

Anforderung von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen (u.a. Gender Mainstreaming)

Die zukünftige Planung soll im Sinne einer gendergerechten Planung und gemäß den Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickelt werden. So sollte beispielsweise beim Entwurf der Freibereiche eine angstfreie Benutzung für Frauen, Kinder, Jugendliche und ältere Menschen erreicht werden, insbesondere durch die Schaffung gut einsehbarer und belebter Bereiche und Wege sowie durch Sichtverbindungen dorthin und zu Orientierungspunkten. Eine Vielfalt an Wohnungsgrößen und Grundrissen soll ein großes Bedarfsspektrum der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner abdecken. Es soll ein kinder- und familiengerechter Wohnstandort entstehen. Barrierefreiheit kommt dabei einem großen Personenkreis, beispielsweise älteren Menschen und Familien mit Kindern zugute.

Inklusion

Ein wichtiger Teilaspekt der Inklusion ist die barrierefreie Planung. Sie erleichtert die Integration und ermöglicht eine langfristig stabile Mieterschaft.

In Wohnbereichen ermöglicht sie eine lange Bewohnbarkeit im Alter und erleichtert die Benutzbarkeit bei Behinderungen oder vorübergehender Krankheit. Die Wohnungen möglichst aller Geschosse müssen barrierefrei erreichbar sein.

Die Berücksichtigung der Barrierefreiheit soll sich nicht nur auf die Gebäude selbst beziehen, sie schließt auch die Planung von Verkehrsräumen, Erschließungsbereichen, Grün- und Freiflächen mit ein.

Es soll sichergestellt werden, dass öffentlich zugängliche Gebäude für den Besucherverkehr barrierefrei zugänglich und nutzbar sind. Auch die neu zu planenden

Wohnungen und Nebenräume, z.B. die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen müssen grundsätzlich vom öffentlichen Straßenraum über den Hauseingang sowie von der Tiefgarage aus ohne Barrieren erreicht und genutzt werden können.

Klimaschutz

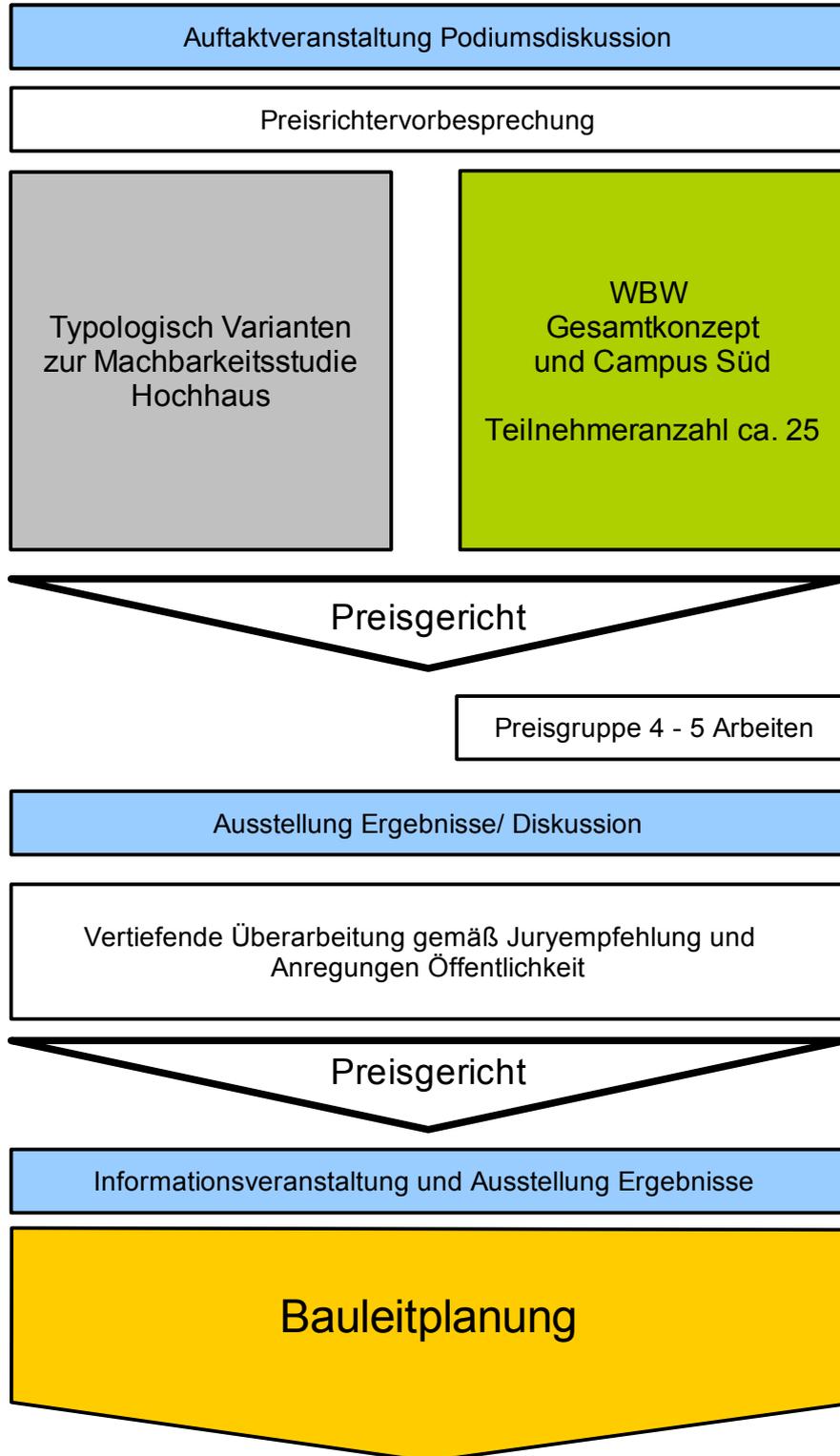
Als wichtiger Baustein für die nachhaltige Entwicklung werden dabei auch Belange des Klimaschutzes berücksichtigt, indem Aspekte einer energiegerechten Gebietsentwicklung erörtert und energetisch optimierte Entwurfslösungen gesucht werden. Dabei sind in Hinblick auf das Ziel der Reduktion des Verbrauchs an fossiler Energie und an natürlichen Ressourcen vor allem die solarenergetische Optimierung bei der Anordnung von Baukörpern und der Gebäudestrukturen bzw. der Gebäudesanierung sowie ein Flächen sparendes Erschließungskonzept von Bedeutung. Insbesondere soll der Einsatz innovativer Techniken und regenerativer Energieträger wie z.B. die Solarenergienutzung auf den Dach- und auch Fassadenflächen ermöglicht werden. Für das Planungsgebiet besteht die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz.

Es sollen daher bereits in der Auslobung zum Wettbewerb Anforderungen wie etwa die Konzeption kompakter Bauformen, Südorientierung und Begrenzung von Verschattung berücksichtigt werden.

6. Planungsverfahren

Die PATRIZIA Deutschland GmbH und die Hubert Haupt Immobilien Holding haben sich bereit erklärt, im Einvernehmen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Wettbewerbsverfahren mit dem Ziel der Erstellung eines städtebaulichen und grünplanerischen Gesamtkonzeptes auszuloben und durchzuführen. Wie in der nachfolgenden Grafik dargestellt, erfolgt die Erarbeitung von typologischen Varianten zur Machbarkeitsstudie Hochhaus und deren weitere Vertiefung parallel zum Wettbewerb. Die Planungen basieren auf den in vorliegender Beschlussvorlage dargestellten Planungszielen. Ergänzend wird der Auslobung die Dokumentation der Bürgerwerkstatt vom 15.02.2014 als Anlage beigelegt.

Die Kosten für das Wettbewerbsverfahren werden durch die o.g. Ausloberinnen übernommen.



6.1. Wettbewerb Gesamtkonzept und vertiefende Überarbeitung

Als Wettbewerbsverfahren für das Gesamtkonzept beider Teilbereiche wird ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb mit anschließender vertiefender Überarbeitung ausgewählter Entwürfe und kooperativem Zwischenschritt vorgeschlagen.

Über ein Auswahlverfahren werden im Vorfeld ca. 25 geeignete Teilnehmende ermittelt. Im Auswahlgremium werden an der Planung unbeteiligte Fachjuroren beteiligt. Zur Teilnahme am Wettbewerb sollen interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaften aus den Fachrichtungen Städtebau / Architektur und Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur zugelassen werden.

Im Wettbewerb soll eine städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee für das gesamte Planungsgebiet im Maßstab M 1:1000 als Gesamtkonzept entwickelt und die Wohnqualität anhand von beispielhaften Bereichen plausibilisiert werden. Aus den Beiträgen des Wettbewerbs wird das Preisgericht eine gleichrangige Preisgruppe von 4 – 5 Arbeiten auswählen und Hinweise zur weiteren Überarbeitung formulieren.

Die ausgewählten Entwürfe sollen auch der Öffentlichkeit vorgestellt und in diesem Rahmen erörtert werden.

Nach vertiefender Überarbeitung, in der die Grundideen zu einem städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwurf ausgearbeitet werden, wird die Jury die Entwürfe begutachten, prämiieren und eine Empfehlung zur weiteren Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aussprechen.

6.2. Typologische Varianten zur Machbarkeitsstudie Hochhaus

Mit Beschluss vom 18.12.2013 wurde als Voraussetzung für den Erhalt des stadtteilprägenden Hochhauses an der Baierbrunner Straße und dessen Umnutzung zum Wohngebäude die Lösung der einer Wohnnutzung entgegenstehenden Problematik (nordorientierte Wohnlagen, große Gebäudetiefe, Asbestbelastung, fehlende energetische Optimierbarkeit) festgelegt.

Mit der in der Bürgerwerkstatt vorgestellten Machbarkeitsstudie wurden entsprechende Lösungsansätze aufgezeigt. Daher soll parallel zum Wettbewerbsverfahren des Gesamtkonzeptes die Planung zur Umnutzung des Hochhauses fortentwickelt werden. Planungsziel dabei ist ausschließlich die Umnutzung des Bestandsgebäudes, ein Neubau ist nicht Gegenstand der Planung. Die weitere Planung ist durch die Entwurfsverfasser der 2013 erarbeiteten und in der Bürgerwerkstatt vorgestellten Machbarkeitsstudie zur Umnutzung des ehemaligen Bürohochhauses der Firma Siemens zu einem Wohnhochhaus vorgesehen.

In der Auslobung zum Wettbewerb für das Gesamtkonzept sollen die Rahmenbedingungen, die sich unter Berücksichtigung von Funktionalität und wirtschaftlichen Aspekten aus der Gebäudeplanung des Hochhauses ergeben (u.a. Lage der Tiefgarage und deren mögliche Zufahrt und Gebäudezugänge), dargestellt und in der Preisrichtervorbesprechung diskutiert werden.

Parallel zum Wettbewerb für das Gesamtkonzept werden in Alternativen verschiedene Fragen zur Gebäude- und Fassadenplanung des Hochhauses selbst beleuchtet. Schwerpunkte der Bearbeitung sind insbesondere:

- Alternativen zu Wohnungsgrößen und Wohnungstypologien
- Angebot von Gemeinschaftsflächen in den einzelnen Geschossen
- Varianten zum Nutzungsmix (Wohnen / Arbeiten / Dienstleistung)
- Vorschläge für die Fassadenneugestaltung
- Konzepte für öffentliche und gewerbliche Nutzungen im EG und 1. OG
- Vorschläge für eine öffentliche Nutzung der Dachterrasse.

Die entsprechende Konkretisierung der Planung erfolgt in einer vertiefenden Überarbeitungsphase im Anschluss an den Wettbewerb zum Gesamtkonzept.

Die Preisgerichtsjury für den Wettbewerb Gesamtkonzept wird auch die weitere Planung zum Hochhaus begleiten, indem im zeitlichen Zusammenhang zur Preisrichtervorbesprechung die Bearbeitungsschwerpunkte diskutiert und festgelegt sowie mit den Preisgerichtssitzungen Empfehlungen ausgesprochen werden.

6.3. Zusammensetzung des Preisgerichtes

Die Landeshauptstadt München ist im Sach- und Fachpreisrichterkollegium und bei den Sachverständigen zu beteiligen.

Es sollen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, vertreten durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(l) Merk als Fachpreisrichterin und die Mitglieder der Stadtratsfraktionen als Sachpreisrichterinnen oder Sachpreisrichter und der Vorsitzende des Bezirksausschusses 19 als stimmberechtigter Sachpreisrichter sowie ein ständig anwesender, nicht stimmberechtigter Stellvertreter aus dem Bezirksausschuss vertreten sein. Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referates für Stadtplanung und Bauordnung werden je nach Bedarf als sachverständige Beraterinnen und Berater hinzugezogen.

Für die Belange Stadtgestalt und Stadtbild wird der Heimatpfleger als Mitglied der Jury beteiligt.

7. Erweiterte Bürgerbeteiligung

Die Öffentlichkeit soll möglichst frühzeitig informiert und an der Planung beteiligt werden. Hierzu werden seitens der Investoren in enger Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und in Abstimmung mit dem Bezirksausschuss 19 zu den jeweiligen Planungsschritten geeignete Veranstaltungen für die Bürgerinnen und Bürger sowie deren Interessenvertretungen angeboten.

7.1. Podiumsdiskussion Wettbewerbsauslobung

Seitens der Investoren ist beabsichtigt, vor dem Wettbewerb eine Podiumsdiskussion für die Öffentlichkeit anzubieten. Dabei werden Mitglieder der Wettbewerbsjury (Fach- und Sachpreisrichter, Bezirksausschuss 19 und Landeshauptstadt München) die Aufgabenstellung erläutern und diskutieren. Hier soll auch

darüber informiert werden, wie die Wünsche und Anregungen aus der Bürgerwerkstatt vom 15.02.2014 in der Auslobung Berücksichtigung fanden.

Erst im Anschluss an diese Veranstaltung wird in der Preisrichtervorbesprechung die Jury den Auslobungstext verabschieden. Die in der Podiumsdiskussion vorgebrachten Anregungen und das Meinungsbild der Bürgerschaft können so nochmals Einfluss nehmen.

7.2. Vorstellung der Wettbewerbsergebnisse

Die Ergebnisse des Wettbewerbes sollen ausgestellt und im Rahmen einer offenen Abendveranstaltung mit der interessierten Öffentlichkeit diskutiert werden. Anregungen aus dieser Veranstaltung können im kooperativen Zwischenschritt an die in der anschließenden vertiefenden Überarbeitung teilnehmenden Teams weitergegeben werden.

7.3. Ausstellung der Ergebnisse

Zusammen mit dem Wettbewerbsergebnis sollen auch die Ergebnisse der vertiefenden Überarbeitung Campus Süd und der typologischen Varianten zu der Machbarkeitsstudie Hochhaus ausgestellt und begleitend mit einer Informationsveranstaltung öffentlich präsentiert werden. Als Auftaktveranstaltung zur Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse bietet eine Podiumsdiskussion eine weitere Möglichkeit zur Information der breiten Öffentlichkeit.

8. Weiteres Vorgehen nach Wettbewerbsverfahren

Das Wettbewerbsergebnis soll gemäß der Empfehlung des Preisgerichtes

- als Grundlage für die notwendigen weiteren bauleitplanerischen Verfahren
- als Grundlage für die weiteren Planungsschritte zur Umnutzung des Hochhauses und der damit einhergehenden Neugestaltung der Fassade und der Dachfläche

dienen.

Für den Hochbau im Bereich Campus Süd sollen für herausragende Bauten wie z.B. Hochpunkte oder das Gebiet städtebaulich prägende Gebäude Realisierungswettbewerbe analog der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 durchgeführt werden.

Für die Sicherstellung der architektonischen Qualität bei der abschnittweisen Realisierung von Teilgebieten sind Workshopverfahren mit der Teilnahme von mindestens fünf konkurrierenden Büros geplant.

Dem Stadtrat wird über das Wettbewerbsergebnis und das weitere Vorgehen zeitnah berichtet.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffern 1.2 und 2. der Bezirksausschusssatzung angehört.

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln hat sich in der Sitzung vom 05.08.2014 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme mehrheitlich abgegeben.

„Der Bezirksausschuss 19 nimmt zum vorliegenden Entwurf des Eckdatenbeschlusses zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930 wie folgt Stellung:

Der BA 19 lehnt, auch nach den heutigen Stellungnahmen des Bauwerbers und der Verwaltung, gemäß seiner bisherigen Beschlusslage vom 06.08.2013 den Antrag der Referentin in den Punkten 1 und 2 zum Teil ab. Für den BA 19 kommt eine Umnutzung des Maurer-Hochhauses an der Baierbrunner Str. 54 zu Wohnzwecken weiterhin nicht in Frage, da

- sowohl der Zuschnitt der Wohnungen, als auch die Befreiung des Hochhauses von SoBoN- Regelungen nicht auf für Durchschnittsverdiener/innen finanzierbaren Wohnraum hindeuten.
- die Nordorientierung des Baukörpers und dessen bisherige Nutzung als Bürohaus durch einen einzigen Nutzer, kein qualitativ hochwertiges Wohnen zulassen.
- eine vom BA früher kritisierte reine Nordorientierung vieler Wohnungen jetzt durch durchgesteckte Maisonette-Wohnungen vermieden oder vermindert werden; diese Wohnungen sind aufgrund ihrer Größe und der trotzdem ungünstigen Belichtung ungeeignet für "normales Wohnen". Die Argumente, die in der Vorlage gegen EOF-Wohnungen und kritisch für das "München Modell" genannt werden, sind in Wirklichkeit Bestätigung der Aussage "für Wohnzwecke ungeeignet".

Stellungnahme:

Beide Grundeigentümerinnen haben eine Grundzustimmung abgegeben und somit von den „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ und der Anpassung der Verwaltungspraxis zum fiktiven Wohnbaurecht Kenntnis genommen und sind in Anwendung dieser Grundsätze und der Anpassung der Verwaltungspraxis zum fiktiven Wohnbaurecht bereit, entsprechende Kosten und Lasten der Sozialgerechten Bodennutzung zu übernehmen.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat sich entsprechend den Festlegungen des Stadtrates am 29.08.2012 aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt vorliegenden Planungsüberlegungen den Umstrukturierungsfall Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 als Übergangsfall, die Planung Campus Süd als Neufall eingestuft.

Wie in der Beschlussvorlage u.a. unter Punkt 3 „Sozialgerechte Bodennutzung“ ausgeführt, wird eine Quote von 30 % gefördertem bzw. sozialorientiertem Wohnungsbau über das gesamte Planungsgebiet nachgewiesen werden. Somit sind auch die durch die Wohnungsentwicklung im Hochhaus entsprechend der SoBoN-Regularien erforderlichen geförderten bzw. sozialorientierten Wohnungen nachzuweisen; eine Reduktion der erforderlichen Anzahl an geförderten Wohnungen ergibt sich hierdurch nicht. Wie ebenfalls dargestellt, soll mit der typologischen Vertiefung zur Umnutzung des bestehenden Hochhauses geprüft werden, ob abweichend von der üblichen Verfahrensweise, der Teilnachweis von gefördertem Wohnungsbau als Wohnraum im München-Modell-Eigentum in der Bestandsumnutzung möglich ist; ggf. ist auch der Nachweis von sozial orientierten Wohnungen im Hochhaus möglich. Dies wurde in der Beschlussvorlage ergänzt und klargestellt, dass dies eine Abweichung wäre, da geförderter Wohnungsbau ansonsten grundsätzlich nur im Neubau möglich ist. Insofern entspricht das vorgeschlagene Vorgehen - zu prüfen, ob zumindest ein Teil des geförderten bzw. sozial orientierten Wohnraums im Hochhaus untergebracht werden kann - dem Ziel einer weitestmöglichen Durchmischung der Einkommensgruppen auch im Hochhaus. Eine abschließende Aussage hierzu ist derzeit noch nicht möglich, da zur Klärung dieser Frage eine konkretere Planung vorliegen muss. Die grundsätzliche Möglichkeit wird aber seitens der zuständigen Fachstellen gesehen, die mit dem Preisgericht beratend die weitere Planung begleiten werden. Die in der Beschlussvorlage aufgeführten Gründe, warum zumindest der Nachweis von EOF-Wohnungen im Hochhaus keinesfalls möglich ist, ergeben sich v.a. aus der Anforderung an EOF-Wohnungen, dass diese Wohnungen grundbuchrechtlich, bei der Baurealisierung als auch kostenmäßig gesondert nachgewiesen werden müssen, was als Anteil in einem bestehenden Gebäude nicht möglich sein wird. Insofern muss zumindest der geforderte EOF-Anteil für die Umplanung des Hochhauses auf den Flächen Campus Süd nachgewiesen werden.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass grundsätzlich eine qualitätsvolle Umnutzung vom Büro- zu Wohnnutzung möglich ist. Sie zeigt ein Spektrum von 39 m² bis ca. 160 m² je Wohneinheit auf. Der Anteil der ausschließlich von Norden belichteten Wohnungen liegt in der Machbarkeitsstudie unter 10 % (24 WE zu 268 WE).

Unabhängig hiervon sollen mit der parallel zum Wettbewerbsverfahren Gesamtkonzept erfolgenden Erarbeitung von typologischen Vertiefung der Machbarkeitsstudie verschiedene Einzelaspekte optimiert bzw. neue Lösungsvarianten aufgezeigt werden. Hierbei sollen u.a. auch Alternativen zu Wohnungsgrößen und Wohnungstypologien, Gemeinschaftsflächen in den einzelnen Geschossen und Varianten zum Nutzungsmix (Wohnen / Arbeiten / Dienstleistung) betrachtet werden. Insofern wird in diesem Rahmen auch die Frage der Anzahl und Ausbildung der Nordwohnungen nochmals betrachtet.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitplänen u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen; hierunter fällt auch die Frage der ausreichenden Belichtung. Im vorliegenden Fall kann nach jetziger Vorausschau durch geeignete Maßnahmen eine ausreichende Belichtung der Wohnungen sichergestellt werden. Dennoch sind diese Betrachtungen zusammen mit anderen Aspekten (z.B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Belange Baukultur und des Umweltschutzes) in die Abwägung im Zuge der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Durch die Begleitung der Planung durch die Wettbewerbsjury Gesamtkonzept ist gewährleistet, dass die vorzulegenden Untersuchungen auch vor dem Hintergrund der in der Bürgerwerkstatt formulierten Wünsche bewertet und entsprechende Anforderungen an die weitere Planung formuliert werden können.

Aus Sicht des Bezirksausschusses ist die Umnutzung auch deshalb nicht möglich, da
- im baulich veralteten Bestand zukunftsfähige Ansprüche an die energetische Optimierung des Gebäudes nicht zu erreichen sind.

- die Chance vergeben würde, durch Abriss und Neubau innerhalb eines Gesamtkonzepts mit einer maximalen GFZ von 1,2 über den gesamten Planungsumgriff, wirklich nachhaltigen, energetisch optimierten und gemäß den Grundsätzen zur sozialgerechten Bodennutzung durchmischten Wohnraum zu schaffen.

- die Probleme mit der Windstärke, insbesondere bei den potentiellen Erdgeschossnutzungen des Maurer-Hochhauses weiterhin ungeklärt sind. Der BA 19 fordert die Ergebnisse der Studie über die Windverhältnisse am Hochhaus bei den Planungen zu berücksichtigen. Er beantragt die Vorstellung der Studie und deren gutachterliche Bewertung für Wohnzwecke zeitnah zu bekommen.

- der Denkmalschutz sowieso erlischt, sobald Umbauten am Baukörper stattfinden.

- öffentliche Grünflächen entsprechend den Richtlinien der Stadt über das Planungsgebiet gemittelt werden sollen; diesen Ansatz kann der BA nachvollziehen. Für private Grünflächen kann das aber nicht gelten; deshalb kritisieren wir ausdrücklich, dass kaum private Grünflächen für das Hochhaus vorgesehen sind.

Stellungnahme:

Die maßgeblichen Bestimmungen zur Nutzung regenerativer Energieträger und für die energetische Qualität von Gebäuden hat der Bundesgesetzgeber insbesondere im Energieeinsparungsgesetz (EnEG), dem Erneuerbare Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG) und der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) festgelegt. Die in der EnEV enthaltenen Anforderungen wurden in den letzten Jahren schrittweise verschärft. Dies wurde u.a. in der Beschlussvorlage „Energiekonzepte für neue Baugebiete“ (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 13147), mit der sich die Vollversammlung des Stadtrates am 22.01.2014 befasst hat, dargestellt. Da die EnEV auch Anforderungen an Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden stellt, sind diese entsprechend der jeweils aktuellen Fassung auch bei der Umnutzung des bestehenden Hochhauses zugrunde zu legen.

In Hinblick auf die Planungen zum Hochhaus wurde seitens der Eigentümerinnen dargestellt, dass bei der Umnutzung die Höchstwerte der aktuellen Energieeinsparverordnung EnEV 2014 für neu zu errichtende Wohngebäude erzielt bzw. diese im Idealfall signifikant unterschritten werden sollen. Hierzu wurde auch eine energetische Voruntersuchung beauftragt, deren Ergebnis die Umsetzung der o.g Zielsetzungen als realistisch einstuft. Zudem ist die Weiternutzung der Bausubstanz in der Ökobilanz als positiv zu bewerten.

Einen Abriss des Hochhauses schließt der Investor aus. Unabhängig von der rechtlichen

Denkmaleigenschaft wird seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung ein hoher stadthistorischer und stadträumlicher Stellenwert des Gebäudes gesehen und der Erhalt und die Revitalisierung der Gebäudebrache als städtebauliches Planungsziel formuliert. Die SoBoN-Regularien und gesetzlichen Vorgaben zu energetischen Gebäudestandards sind, wie oben dargestellt, grundsätzlich zu beachten. Inwieweit es möglich ist, nicht nur im Quartier, sondern auch im bestehenden Hochhaus (hinsichtlich der Einkommensgruppen) durchmischten Wohnraum zu schaffen, soll im Rahmen der typologischen Untersuchungen zum Hochhaus geprüft werden. Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung ist das dargestellte Planungsverfahren geeignet, um unter Berücksichtigung des bestehenden Hochhauses zu einer qualitativ hochwertigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeption für den gesamten Planungsbereich zu kommen. Dabei birgt das Hochhaus insbesondere auch großes Potential als identitätsstiftender Ort im neuen Quartier.

Die Kubatur und Höhe des bestehenden Hochhauses führt zu Auswirkungen auf die Windverhältnisse. Im Vorfeld wurden bereits mehrere Untersuchungen zur Windfeldbetrachtung am Gebäude, im unmittelbaren Umfeld und im Planungsgebiet hierzu erstellt, die zu dem Ergebnis kommen, dass planerische Maßnahmen erforderlich, aber zugleich auch möglich sind, um Einschränkungen durch die Windverhältnisse auszuschließen oder zu minimieren. Die Ergebnisse und Handlungsempfehlungen werden in den Auslobungstext eingearbeitet und können so im Wettbewerb berücksichtigt werden. Dem Bezirksausschuss soll angeboten werden, dass die Gutachter die wesentlichen Ergebnisse der bisherigen Studien in einer Sitzung des Bezirksausschusses vorstellen.

Die ursächlichen privaten Freiflächen müssen jeweils auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Dies gilt auch für die Umnutzung des Hochhauses. Lediglich die Lage der öffentlichen Grünflächen soll im Wettbewerb durch ein übergreifendes Freiraumkonzept bestimmt werden, das das gesamte Planungsgebiet umfasst.

Der Bezirksausschuss führt weiter aus, dass falls von der Umnutzung des Hochhauses abgesehen wird, mehrere Stellen des Vortrags der Referentin abgeändert werden müssten. Sollte das Hochhaus dennoch bestehen bleiben, sind aus Sicht des BA Nutzungen wie Büro, Technologiezentrum oder Hotel / Boardinghaus sinnvoller als reine Wohnnutzung.

Vor Inkrafttreten des Bebauungsplans müsste sichergestellt werden, dass die nötigen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere die geplante Grundschule am Ratzingerplatz, aber auch Kindertagesstätten zeitgleich mit der neuen Wohnbebauung fertiggestellt sind; das Desaster mit der Baierbrunner Grundschule dürfe sich nicht wiederholen.

Stellungnahme:

Aufgrund der Ergebnisse vorangegangener Marktsondierung seitens des Investors wurde u.a. aufgrund der Größenordnung des Bestandes von ca. 38.400m² Geschossfläche und baulicher Gegebenheiten (wie z.B. die bestehende Geschosshöhen und Anforderungen moderner Gebäudetechnik im Boden- und Deckenbereich bei gewerblicher Nutzung) eine Weiternutzung des Hochhauses im Sinne einer gewerblichen Nutzung z.B. als Büroflächen ausgeschlossen. Wie unter Punkt 6.2. „Typologische Varianten zur Machbarkeitsstudie

Hochhaus“ dargestellt, sollen hierbei auch Varianten zum Nutzungsmix (Wohnen / Arbeiten / Dienstleistung) diskutiert werden um zu klären, ob hier ggf. individuelle Lösungen möglich sind.

Die erforderliche Anzahl von Kindertageseinrichtungen, Nachbarschafts- und Familientreff sind unmittelbar im Planungsgebiet als integrierte Einrichtungen mitzuplanen und sollen später gemeinsam mit der Wohnbebauung realisiert werden.

Der Bedarf an Grundschulplätzen mit Ganztageseinrichtung soll über die Neuplanung im Bereich Ratzingerplatz / Gmunder Straße abgedeckt werden. Dieser Standort ist Teil der Schulbauoffensive 2013/2030. Entsprechende Vorplanungen sind mit der städtebaulichen Machbarkeitsstudie bereits angelaufen. Hierauf aufbauend soll im weiteren Planungsverfahren die Zeitschiene zur Errichtung der Schule konkretisiert werden; Die Inbetriebnahme in zeitlichem Zusammenhang mit dem Bezug der künftigen Wohnungen ist angestrebt.

Der Bezirksausschuss fordert weiterhin:

Die im Vortrag der Referentin gemachten Aussagen unter „4. Bürgerwerkstatt zu den Eckdaten“ zu den Ergebnissen des Bürgerworkshops vom 15.02.2014 sollten bis auf den ersten Absatz aus der Beschlussvorlage gestrichen und stattdessen auf die der Beschlussvorlage hinzuzufügende, öffentlich zugängliche Zusammenfassung des Bürgerworkshops verwiesen werden. Speziell zur Frage, ob das Maurer-Hochhaus einer Wohnnutzung zugeführt oder abgerissen werden sollte, gäbe es auch laut öffentlicher Zusammenfassung unter www.muenchen-mitdenken.de zumindest divergierende (Abstimmungs-)Ergebnisse. Aussagen der Referentin wie „Die in den Testentwürfen dargestellte städtebauliche Dichte (ein Spektrum von 1300 bis 1400 Wohneinheiten) scheint aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger für die Umstrukturierung nachvollziehbar“ oder „Die Umnutzung des bestehenden Hochhauses zum Wohnstandort wurde mit der Zielsetzung einer guten sozialen Mischung der Bewohnerschaft von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern befürwortet“ seien so auch von Seiten der an dem Bürgerworkshop teilnehmenden BA-Mitglieder nicht belegbar.

Der Vortrag der Referentin sollte vielmehr qualifizierte Stellungnahmen der Verwaltung zu allen aus der Bürgerschaft geäußerten und in der Zusammenfassung dokumentierten Vorschlägen beinhalten. Dies entspräche viel eher einer Würdigung bürgerschaftlichen Engagements, als von Seiten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung lediglich die Punkte und Abstimmungen herauszugreifen, die ins bisherige Planungskonzept passen.

Stellungnahme:

Der Beschlussentwurf wurde in Punkt 4. „Bürgerwerkstatt zu den Eckdaten“ dahingehend angepasst, dass deutlicher dargestellt wird, dass im Vortrag der Referentin seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vor allem die Aspekte zusammengefasst wurden, die als besonders relevant in Hinblick auf die Definition der Eckdaten in vorliegender Beschlussvorlage gesehen wurden. Im Anschluss an diese Zusammenfassung wurde nun ergänzt, dass – um die differenzierten und teilweise divergierenden (Abstimmungs-)Ergebnisse zu transportieren – die von den Organisatoren der Bürgerwerkstatt erstellte Dokumentation der Beschlussvorlage als Anlage beigegeben wird. Um darüber hinaus zu gewährleisten, dass weitere Vorschläge, die der weiteren Planung nicht als zwingende Vorgabe zugrunde gelegt werden sollen, Berücksichtigung in der wei-

teren Planung finden können, wird auch dieser der Auslobung zum Wettbewerb die Dokumentation beigegeben. Dies wurde unter Punkt 6 „Planungsverfahren“ im Vortrag der Referentin ergänzt.

Bezüglich des Wettbewerbsbereichs „Campus Süd“ hat der BA 19 folgende Anmerkungen: Eine strikte Festsetzung auf eine maximale Geschossen von 8 Stockwerken scheint nicht sinnvoll. Im Sinne einer verträglichen Bebauungsdichte sollte stattdessen eine maximale GFZ von 1,2 für den gesamten Planungsumgriff festgeschrieben werden. Die Höhenentwicklung der Baukörper soll sich an der bestehenden Wohnbebauung im Westen und Osten des Planungsgebiets orientieren und diese möglichst aufnehmen.

Der Bezirksausschuss fordert im Rahmen der weiteren Öffentlichkeitsbeteiligung Möglichkeiten zu Onlinebeteiligung und – dokumentation des Wettbewerbs ein. So ist es einem wesentlich größeren Anteil der Bürger*innen unseres Stadtbezirks möglich, sich aktiv mit ihren Ideen einzubringen und sich über den Stand des Wettbewerbs zu informieren. Die technischen Möglichkeiten stehen der LHM seit der Onlinebeteiligung zur Perspektive München zur Verfügung. Der momentan leider zumeist rein informative Charakter des Webauftritts www.muenchen-mitdenken.de sollte folglich wieder zu den Beteiligungsmöglichkeiten der www.perspektive.muenchen-mitdenken.de unter den Schlagworten „informieren, mitdenken und mitreden“ zurückkehren und im Rahmen des anstehenden städtebaulichen Wettbewerbs genutzt werden.

Stellungnahme:

Die im Wettbewerb umzusetzende Geschossfläche wird vorgegeben. Wie unter Punkt 5.2 „Maß der Nutzung“ im Vortrag der Referentin ausgeführt, soll im ca. 11,5 ha großen Planungsgebiet neben der Umnutzung des Hochhauses mit ca. 38.000 m² Geschossfläche (GF) im Teilgebiet Campus Süd ca. 100.000 m² GF qualitativ umgesetzt werden. Die Vorgabe einer absoluten GF ist zudem gegenüber der Vorgabe einer Geschossflächenzahl (GFZ) auch deshalb zu bevorzugen, da letzteres weitere Angaben hinsichtlich der zuzulegenden Grundstücksflächen erfordern würde. Die Vorgabe hinsichtlich der im Rahmen der Planung umzusetzenden Geschossfläche soll nach Vorliegen der konkreten Wettbewerbsergebnisse nochmals bewertet werden. Um eine Abwägung hinsichtlich der umzusetzenden Geschossfläche unter städtebaulichen und sozialen Aspekten und unter Beteiligung der Öffentlichkeit vornehmen zu können, ist zusätzlich eine Entwurfsvariante mit einer 10 – 15 % geringeren Dichte für die Neubebauung zu erarbeiten.

Im Wettbewerb ist eine differenzierte und angemessene Höhenentwicklung aus dem angegebenen Spektrum auszuarbeiten; die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung ist in diese Betrachtungen einzubeziehen und wird daher auch in der Auslobung dargestellt. Mit der Vorgabe, dass hierbei die Gebäudehöhen in einem Spektrum bis zu maximal acht Geschosse geplant werden sollten, wird die Empfehlung aus der Bürgerwerkstatt hinsichtlich der Höhenentwicklung weitergegeben. Ferner wird die Möglichkeit eröffnet, an geeigneten Stellen punktuell Hochpunkte anzuordnen. Die konkreten Standorte, die Anzahl und die jeweilige Höhe der Hochpunkte sind städtebaulich zu begründen.

Bei der Umnutzung des Hochhauses darf die bestehende Höhe von ca. 80 m nicht überschritten werden.

Die im Frühjahr 2012 angebotene sechswöchige Onlinebeteiligung war als externer Auftrag vergeben, sodass im Referat für Stadtplanung und Bauordnung derzeit für eine Reaktivierung weder personelle noch finanzielle noch technische Ressourcen vorhanden sind. Der vorgeschlagene Aufbau und Ausbau von Online-Beteiligungsmöglichkeiten sollte in die stadtweite Strategie zum Ausbau der Öffentlichkeitsarbeit integriert erfolgen, der Wunsch des Bezirksausschusses wird daher an das Direktorium in seiner Zuständigkeit für die Bezirksausschüsse und IT@M-Bedarfe weitergetragen.

Unabhängig davon ist es mittelfristig aber vorgesehen, die Öffentlichkeitsarbeit des Referats weiter auszubauen. Dabei sollen bereits zu Beginn von Planungsverfahren die entsprechenden Öffentlichkeitsbeteiligungsbausteine bereits mit Aufstellungs- oder Einleitungsbeschluss vom Stadtrat, je nach Größe und Auswirkungen der Planung passgenau festgelegt werden.

Das Pilotprojekt zur Perspektive München hat dazu wertvolle Pionierarbeit geleistet. Die ehemalige Beteiligungsmöglichkeiten der www.perspektive.muenchen-mitdenken.de wurde zwischenzeitlich zur Informationsplattform www.muenchen-mitdenken.de transformiert.

Diese wird auch für den geplanten Wettbewerb ausreichend Möglichkeit für die interessierte Öffentlichkeit bieten, sich aktuell über die Planungsgrundlagen, den Wettbewerb und das später folgende Bauleitplanverfahren zu informieren. Die Dokumentation des Wettbewerbs wird nach Abschluss des Verfahrens zum Download eingestellt. Mit einer Reihe von Veranstaltungen, die im Rahmen der erweiterten Bürgerbeteiligung das Wettbewerbsverfahren begleiten, werden über die rechtlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritte hinaus zusätzliche Möglichkeiten zur offenen kreativen Auseinandersetzung der breiten Öffentlichkeit mit der Planung geschaffen.

Im weiteren wird die verkehrliche Situation im Umfeld des Wettbewerbsumgriffs vom Bezirksausschuss wesentlich kritischer beurteilt als von der Referentin.

Eine S-Bahn im 20-Minuten-Takt, die zudem die bekannten betrieblichen Defizite aufweist und die niedrigste Priorität bei Einfädelung in die Stammstrecke hat, ist kein Ersatz für eine leistungsfähige Anbindung des neu entstehenden Wohngebiets. Auch die U-Bahn-Stationen Aidenbachstraße und Obersendling können nicht als Argumente für eine akzeptable ÖPNV-Anbindung gelten, da diese nicht direkt an das Planungsgebiet angebunden sind. Deshalb wiederholt der BA seine im Zusammenhang mit den bisherigen Teilbauungsplänen artikulierten Forderungen:

a) Offenhalten der Verlängerung der Straßenbahn "L12" über die heute vorgesehene Endhaltestelle Aidenbachstraße hinaus bis in das Planungsgebiet ist in die Auslobung des Wettbewerbs ausdrücklich mit aufzunehmen.

b) Ausbau der "Sendlinger Spange", um zusammen mit der heutigen S7 durch eine leistungsfähige Linie von Deisenhofen nach Pasing einen 10-Minuten-Takt zwischen Solln und Heimeranplatz zu erhalten.

c) Eine Radwegverbindung von der Siemensallee im Südwesten des Planungsgebiets nach Norden, selbstverständlich unter Beachtung der bestehenden Biotope und Landschaftsbestandteile, ist in die Auslobung des Wettbewerbs mit aufzunehmen.

d) Die Aussagen zur Buslinie 134 sind falsch; möglicherweise ist die Linie 136 gemeint. Statt der S27 verkehren inzwischen Züge des Betreibers Meridian.

Stellungnahme

Zu a)

Eine Verlängerung der Tramlinie 12 nach Süden bis in das Planungsgebiet (S7) wurde im Rahmen der Untersuchungen zur Tram-Westtangente in mehreren Varianten geprüft, könnte jedoch bei der aktuell geplanten Bebauung, den fehlenden "Freihaltetrassen" und der ungünstigen Lage des S-Bahnhofs Siemenswerke nur sehr wenige Fahrgäste auf sich ziehen. Auch der mögliche Anteil von Umsteigern zwischen S-Bahn und Tram wäre relativ gering.

Zu b)

Der Ausbau der Sendlinger Spange fällt in die Zuständigkeit des Freistaates Bayern in seiner Funktion als Aufgabenträger für den SPNV.

In einer ersten Stufe wurde bereits zum Fahrplanwechsel 2001/2002 am Gleis Pasing – Mittersending in Höhe des Haltepunktes Heimeranplatz ein neuer Bahnsteig in Betrieb genommen. Damit kann im Störfall eine S-Bahnlinie von Pasing zum Heimeranplatz mit Umsteigemöglichkeiten zu den U-Bahnlinien U4 und U5 abgeleitet werden.

In einer zweiten Stufe wird die Sendlinger Spange zunächst dahingehend weiter ausgebaut werden, dass im Störfall zwei S-Bahnlinien zum Heimeranplatz abgeleitet werden können. In einer dritten Ausbaustufe ist u. a. die Einrichtung eines S-Bahnhaltepunktes an der Menterschwaige vorgesehen. Nach Mitteilung des Freistaates Bayern ist ggf. alternativ hierzu auch die Einrichtung eines Regionalzughaltes an der Menterschwaige möglich. Ein Realisierungszeitpunkt kann derzeit nicht genannt werden.

Zu c)

Das Ziel einer Wegeverbindung, östlich des Siemenswäldchens nach Norden wurde bereits im Strukturkonzept 2013 dargestellt. In der Auslobung wird diese Zielsetzung in der Aufgabenstellung zur Entwicklung eines Fuß- und Radwegenetzes als Vorgabe unterstellt.

Zu d)

Die fehlerhaften Aussagen zu Bus- und Bahnverbindungen wurden in der Beschlussvorlage richtiggestellt.

Der Bezirksausschuss fordert:

Unter Punkt 5.6. seien auch dezidierte Angebote für Jugendliche aufzunehmen. Dies betreffe sowohl geeignete Sport- und Freizeitflächen als auch einen z.B. durch die Jugendlichen in eigener Verantwortung betriebenen Party- und Hobbyraum. Gemäß den Anregungen aus dem Bürgerworkshop sollte auch die Einrichtung von Musik- und Bandübungsräumen im Planungsumgriff geprüft werden. Ferner schließe sich der BA dem im Bürgerworkshop geäußerten Wunsch nach mehr sozialer Infrastruktur an: „Zur nachbarschaftlichen Begegnung, als Treffpunkt für Jung und Alt und als Plattform für bürgerschaftliches Engagement im Quartier werde ein Nachbarschaftstreff und/oder ein Mehrgenerationenhaus (MGH) mit Gemeinschaftsräumen zum Feiern, mit offenen Werkstätten und Musikübungsräumen gewünscht. Auch solle es nicht-kommerzielle Räume für Kunst und Kultur geben, zum Beispiel für Vernissagen lokaler Künstler oder für kreatives Werkeln“. Zusätz-

lich solle eine entsprechende sozial-pädagogische Betreuung ermöglicht werden.

Es gelte in diesem Zusammenhang auch zu überdenken, inwieweit die geplanten 12.000 qm Nicht-Wohnnutzung im Planungsumgriff ausreichend seien, um den Ansprüchen der neuen Einwohnerinnen und Einwohner Rechnung zu tragen. Neben der Verbindung von Arbeiten und Wohnen, ausreichend Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Sozial- und Bildungseinrichtungen, würden auch belebende kommerzielle Möglichkeiten wie Cafés, Bars, Kneipen und Biergärten gewünscht. Sollten diese genannten zusätzlichen Nutzungen möglich sein, so sei der BA bereit, in entsprechendem Maße von seiner vorgeschlagenen Höchstgrenze der GFZ von 1,2 nach oben hin abzuweichen.“

Stellungnahme

Entsprechend den Ergebnissen der Bürgerwerkstatt wurde bei den Fachreferaten insbesondere auch der Bedarf nach soziokulturellen Einrichtungen abgefragt. Dabei hat sich ergeben, dass unter Berücksichtigung der Umgebungsbedarfe bzw. der bereits bestehenden Planungen im Bereich Bebauungsplan 1930 b, sowie weiterer großer neuer Planungsgebiete den Bebauungsplan 2072 a,(„ehemaliges EON- Gelände“) und dem Ratzingerplatz, für die vorliegende Planung der Bedarf an voraussichtlich je einem Familientreff und Nachbarschaftstreff gemeldet wurde.

Für Kinder und Jugendliche entsteht bereits in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet auf der Fläche der Grundschule an der Baierbrunner Straße eine Jugendfreizeiteinrichtung.

Ebenso wurde im neuen Park an der Baierbrunner Straße eine Spiel- und Aufenthaltsfläche für Jugendliche errichtet. An der Koppstraße wird in Kürze eine weitere Spiel- und Aufenthaltsfläche speziell für Jugendliche entstehen.

Die Sicherung von Bandübungsräumen ist ebenfalls weiterhin im Bereich Ratzingerplatz geplant.

Grundsätzlich soll in den Wettbewerbskonzepten im Freiraum wie in den Wohngebäuden ein hohes Maß an flexibel und intensiv nutzbaren Gemeinschaftsflächen aufgezeigt werden. Dies wird in der Auslobung formuliert Für die Wohnnutzung im Hochhaus ist im Rahmen der typologischen Untersuchungen ein Angebot von Gemeinschaftsflächen in den einzelnen Geschossen zu untersuchen.

Insgesamt soll entsprechend der angestrebten Gebietskategorie als allgemeines Wohngebiet (WA) ca. 10 % der Geschossfläche für Nichtwohnnutzung geplant werden. Die vorgeschlagenen Nutzungen sollen der Versorgung der zukünftigen Bewohnerschaft sowie zur Schaffung von wohnungsnahen Arbeitsplätzen dienen. Die für das neue Quartier unterstellte Größenordnung für Nichtwohnnutzung wurde mit vorhandenen Einrichtungen und der laufenden Planung am Ratzingerplatz abgestimmt und als ausreichend bewertet.

Im Erdgeschossbereich des Hochhauses wie auch im Gebiet Campus Süd sollen die Voraussetzungen zur Ansiedlung gastronomischer Nutzungen geschaffen werden.

Das Referat für Bildung und Sport hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Rieke, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den im Vortrag unter Planungsziele genannten Eckdaten und Rahmenbedingungen wird zugestimmt.
2. Der Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs und der Erarbeitung von typologischen Varianten zur Machbarkeitsstudie Hochhaus gemäß den im Vortrag der Referentin genannten Eckdaten und Rahmenbedingungen wird zugestimmt.
3. Die Landeshauptstadt München ist im Preisgericht und im Gremium der sachverständigen Berater zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(I) Merk als Fachpreisrichterin sowie der Stadtrat durch Mitglieder der Stadtratsfraktionen als Sachpreisrichterinnen oder Sachpreisrichter und der Vorsitzende des Bezirksausschusses 19 als stimmberechtigter Sachpreisrichter sowie ein ständig anwesender, nicht stimmberechtigter Stellvertreter bzw. Stellvertreterin aus dem Bezirksausschuss 19 vertreten sein sollen.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes zu berichten.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 19
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Sozialreferat
12. An die Stadtwerke München GmbH
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
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 P
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/33 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V