

Telefon: 0 233-22947
24306
25299
Telefax: 0 233-24219

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/22 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/22 V

Kreativquartier an der Dachauer Straße/Schwere-Reiter-Straße

A) Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung
Dachauer Straße (nordöstlich)
Schwere-Reiter-Straße (südöstlich)
Heßstraße (südwestlich)
Lothstraße (nordwestlich)
(Teilquartiere Kreativlabor / Kreativplattform / Kreativpark)

- Aufstellungsbeschluss -

B) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2096
Dachauer Straße (nordöstlich)
Schwere-Reiter-Straße (südöstlich)
Heßstraße (südwestlich)
Lothstraße (nordwestlich)
(Teilquartiere Kreativlabor / Kreativplattform / Kreativpark)

- Aufstellungsbeschluss -

C) Ergebnisse der Rahmenplanung
(Gesamtquartier)

D) Weiteres Vorgehen und Finanzierung

Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg
Stadtbezirk 4 Schwabing West

Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 03083

**Vorblatt zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom
17.06.2015 (VB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

I.	Vortrag der Referentin.....	2
A.)	Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung.....	5
B.)	Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung für die drei Teilquartiere Kreativplattform, Kreativpark und Kreativlabor.....	6
1.	Ausgangssituation.....	6
1.1	Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsanteile.....	6
1.2	Planerische und rechtliche Ausgangslage.....	7
1.3	Städtebauliche und grünordnerische Ausgangslage.....	9
1.3.1	Städtebauliche Bestandssituation und derzeitige Nutzung.....	9
1.3.2	Umgebung.....	11
1.3.3	Grünordnerische Bestandsbeschreibung.....	12
1.4	Verkehr und Erschließung.....	13
1.5	Lärm und weitere Vorbelastungen.....	14
2.	Ziele der Planung.....	15
3.	Planungskonzept.....	17
4.	Sozialgerechte Bodennutzung.....	17
C.)	Ergebnisse der Rahmenplanung (Gesamtquartier).....	18
1.	Rahmenplan.....	18
1.1	Überblick.....	18
1.2	Wohnungsbau.....	19
1.3	Jutier- und Tonnenhalle, Tiefgarage.....	19
1.4	Kreativlabor.....	19
1.5	Heißstraße.....	20
1.6	Freiraumsystem.....	20
1.7	Grundschule.....	21
1.8	Häuser für Kinder.....	21
1.9	Leonrodplatz.....	21
1.10	Hochschule München.....	22
1.11	Einzelhandel.....	22
1.12	Straßenreinigungsstützpunkt.....	22
1.13	Verkehr und Erschließung.....	23
2.	Abstimmung des Rahmenplans mit den betroffenen Referaten.....	24
3.	Gestaltungsleitfaden und Regelwerk.....	24
D.)	Weiteres Vorgehen und Finanzierung.....	25
1.	Bauleitplanverfahren.....	25
1.1	Kreativfeld, Kreativpark, Kreativplattform.....	25
1.2	Kreativlabor.....	25
1.3	Kreativfeld: Vergleich des Rahmenplans mit den Zielen des Aufstellungsbeschlusses Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1954 vom 07.07.2004.....	26
2.	Organisationsstruktur.....	26
2.1	Gremien	26
2.2	Verwaltungsinterne Arbeitsstruktur.....	27
2.3	Gesamtfinanzierung (EAS).....	27
3.	Bürgerpartizipation.....	28

4.	Weiteres Vorgehen im Kreativlabor.....	29
4.1	Ausgangslage.....	29
4.2	Bestandsuntersuchung und Umsetzungskonzept.....	29
4.3	Vergabe von Grundstücken, Businessplan mit Betriebskonzept.....	30
4.4	Koordinierung Kreativlabor.....	31
4.5	Leuchtturmprojekt im Kreativlabor.....	31
4.6	Zeitschiene Kreativlabor.....	32
4.7	Münchener Forum für Islam im Kreativlabor.....	32
5.	Gründer- und Innovationszentrum.....	32
6.	Kosten und Finanzierung	33
6.1	Darstellung der Haushaltslage.....	33
6.2	Weitere Haushaltsmittel.....	35
6.2.1	Beratungsgremium.....	35
6.2.2	Öffentlichkeitsarbeit / Partizipation.....	35
6.2.3	Businessplan mit Betriebskonzept Kreativlabor	35
6.2.4	Mittelbedarf 2015-2016.....	35
6.3	Finanzierung	36
7.	Erforderliche Vergabeverfahren.....	36
E.)	Beteiligung der Bezirksausschüsse, verwaltungsinterne Abstimmung.....	38
1.	Beteiligung der Bezirksausschüsse.....	38
1.1	Bezirksausschuss 4, Schwabing West.....	38
1.2	Bezirksausschuss 9, Neuhausen-Nymphenburg.....	39
2.	Verwaltungsinterne Abstimmung der Beschlussvorlage.....	40
II.	Antrag der Referentin.....	42
III.	Beschluss.....	43

Telefon: 0 233-22947
24306
25299
Telefax: 0 233-24219

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/22P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/22 V

Kreativquartier an der Dachauer Straße/Schwere-Reiter-Straße

A) Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung
Dachauer Straße (nordöstlich)
Schwere-Reiter-Straße (südöstlich)
Heßstraße (südwestlich)
Lothstraße (nordwestlich)
(Teilquartiere Kreativlabor / Kreativplattform / Kreativpark)

- Aufstellungsbeschluss -

B) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.
Dachauer Straße (nordöstlich)
Schwere-Reiter-Straße (südöstlich)
Heßstraße (südwestlich)
Lothstraße (nordwestlich)
(Teilquartiere Kreativlabor / Kreativplattform / Kreativpark)

- Aufstellungsbeschluss -

C) Ergebnisse der Rahmenplanung
(Gesamtquartier)

D) Weiteres Vorgehen und Finanzierung

Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg
Stadtbezirk 4 Schwabing West

Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 03083

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan M=1 : 5.000
3. Rahmenplanung
4. Gesamtplan
5. Gestaltungsleitfaden
6. Regelwerk
7. Stellungnahme des BA 4 vom 26.03.2015
8. Stellungnahme des BA 9 vom 22.04.2015

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 17.06.2015(VB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr. 13 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

Anlass der Planung

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2013 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, einen Rahmenplan für das Kreativquartier an der Dachauer Straße durch die Arbeitsgemeinschaft TELEINTERNETCAFE, Berlin mit TH Treibhaus, Hamburg erstellen zu lassen.

Als Grundlage für die Rahmenplanung diente der Entwurf des 1. Preisträgers TELEINTERNETCAFE, Berlin mit TH Treibhaus, Hamburg des in den Jahren 2011 und 2012 durchgeführten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs. Der zweiphasige Ideenwettbewerb wurde durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zusammen mit dem Kommunalreferat als Vertreter des städtischen Eigentums in Abstimmung mit den weiteren Grundstückseigentümern Stadtwerke München GmbH und Freistaat Bayern ausgelobt.

Ziele und Eckdaten der Wettbewerbsauslobung beruhen auf dem Eckdatenbeschluss vom 23.07.2008 für den nördlichen Bereich [Dachauer Straße 110-114, Luitpoldkaserne, Leonrodplatz, Dachauer Straße (östlich), Schwere-Reiter-Straße (südlich), Infanteriestraße (westlich)] mit Ergänzungsbeschluss vom 28.04.2010 für den südlichen Bereich [Dachauer Straße 100-110, Heßstraße(südwestlich), Lothstraße 17)].

Der Preisträgerentwurf und der Rahmenplan schlagen die Gliederung des Gesamtgebiets in die folgenden vier, miteinander vernetzten, Teilquartiere vor, die sich in unterschiedlichen Geschwindigkeiten entwickeln können:

- „Kreativplattform“ (Teilquartier Süd)
- „Kreativpark“ (zentrales Teilquartier)
- „Kreativlabor“ (Teilquartier am Leonrodplatz)
- „Kreativfeld“ (entspricht dem Areal der ehemaligen Luitpoldkaserne)

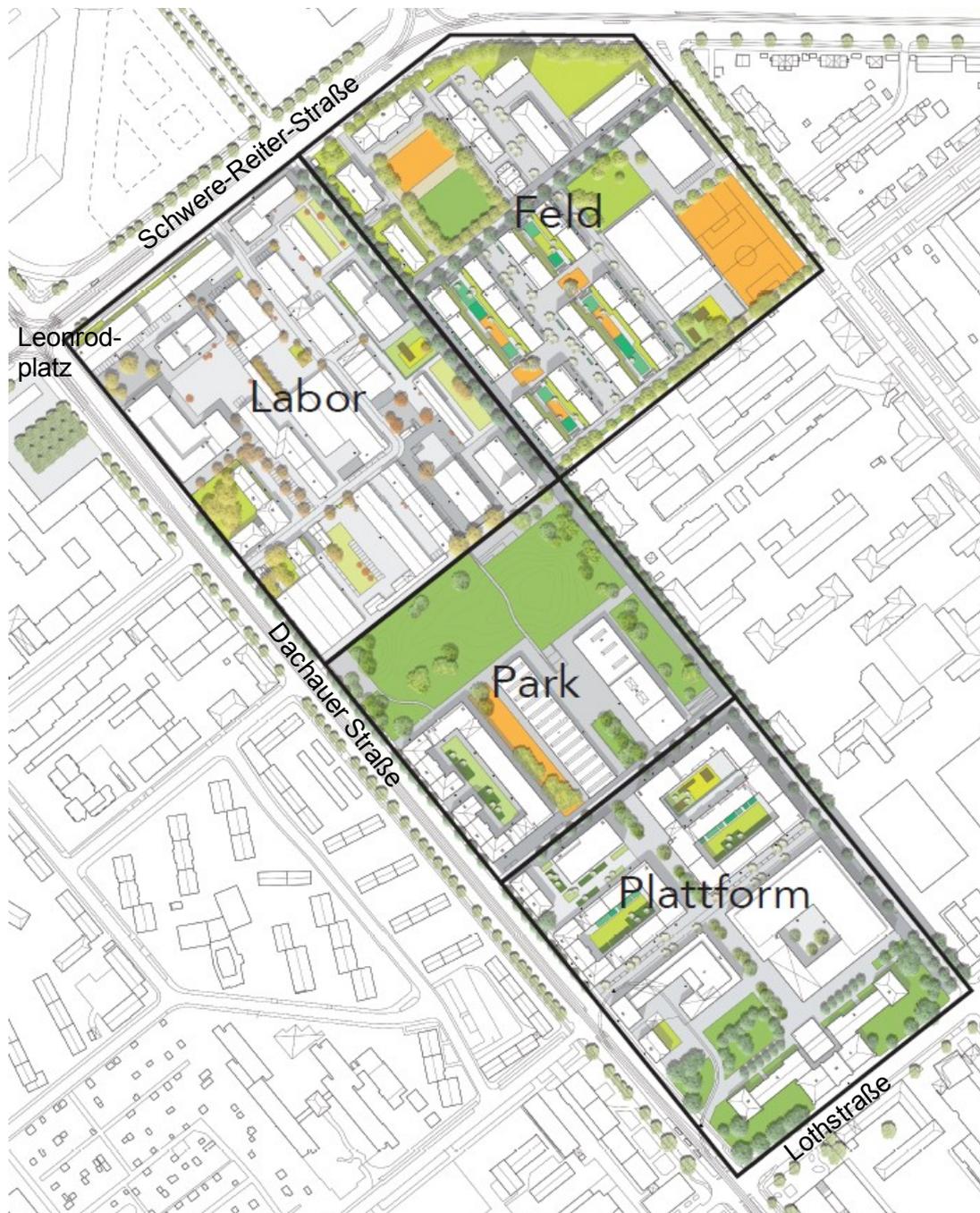


Abbildung 1: Übersicht 4 Teilquartiere

In den folgenden Ausführungen werden die Bezeichnungen für die vier Teilquartiere übernommen.

Die Ergebnisse des Rahmenplans für das Gesamtquartier werden mit dieser Beschlussvorlage vorgestellt. Aufbauend auf den Ergebnissen des Rahmenplans wird dem Stadtrat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und die

Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung für die drei Teilquartiere Kreativplattform, Kreativpark und Kreativlabor (Bereich Dachauer Straße, Schwere-Reiter-Straße, Heißstraße, Lothstraße) zur Entscheidung vorgelegt.

Für das Planungsgebiet der ehemaligen Luitpoldkaserne (entspricht im aktuellen Rahmenplan dem vierten Teilquartier Kreativfeld) beschloss die Vollversammlung des Stadtrates am 07.07.2004 (Vorlagen Nr. 02-08 / V 04429), den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1954 aufzustellen. Am 21.04.2004 hat der Stadtrat dem Erwerb des ehemaligen Kasernenareals vom Bundesministerium der Verteidigung zugestimmt. Die mit Beschluss der Vollversammlung vom 21.10.1997 eingeleitete städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§165ff. BauGB wurde durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2005 aufgehoben.



Abbildung 2: Übersicht Rahmenplan / Bebauungspläne

Da für das Teilquartier Kreativfeld/ ehemalige Luitpoldkaserne bereits der Aufstellungsbeschluss vom 07.07.2004 sowohl für den Flächennutzungsplan als auch den Bebauungsplan besteht und aufgegriffen bleibt, beziehen sich die folgenden Ausführungen nur auf die Teilquartiere Kreativplattform, Kreativpark und Kreativlabor. Das Gesamtquartier mit einer Gesamtfläche von ca. 20,2 ha mit den vier Teilquartieren wird unter Ziffer C), Ergebnisse der Rahmenplanung beschrieben.

Hinsichtlich des Münchner Forums für Islam wird auf D) 4.7 verwiesen.

B.) Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung für die drei Teilquartiere Kreativplattform, Kreativpark und Kreativlabor

1. Ausgangssituation

1.1 Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsanteile

Die drei Teilquartiere Kreativplattform, Kreativpark und Kreativlabor umfassen eine Gesamtgröße von ca. 14,7 ha. Das Planungsareal befindet sich ca. 2,5 km nordwestlich der Münchner Altstadt, im näheren Umfeld des Olympiaparks und liegt größtenteils im Stadtbezirk 9, Neuhausen-Nymphenburg. Die Stadtbezirksgrenze zum Stadtbezirk 4, Schwabing West, verläuft mittig in der Heißstraße.

Das Planungsgebiet wird im Westen von der Dachauer Straße, im Norden von der Schwere-Reiter-Straße, im Süden von der Lothstraße und im Osten von der Heißstraße und deren geplanter Fortführung nach Norden begrenzt. Im Nord-Westen befindet sich der Leonrodplatz. Nördlich der Schwere-Reiter-Straße plant der Freistaat Bayern den Neubau des Strafjustizzentrums. An der Lothstraße im Süden befinden sich die Gebäude der Hochschule München.

Die Grundstücke des Teilquartiers Kreativplattform befinden sich im Eigentum des Freistaats Bayern, der Stadtwerke München GmbH und eines privaten Eigentümers. Der südliche Teil der Heißstraße ist im Eigentum der Landeshauptstadt München. Die Stadtwerke München GmbH beabsichtigen, einen Teil ihres Grundstücks an den Freistaat Bayern für den Neubau der Hochschule zu veräußern. Dieses Teilquartier hat eine Größe von ca. 5,2 ha.

Das größte Grundstück des Teilquartiers Kreativpark mit den beiden denkmalgeschützten Hallen (Jutier- und Tonnenhalle) befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt München. Zwei Grundstücke mit bestehenden Wohngebäuden sind im Eigentum der Stadtwerke München GmbH. Die Grundstücke der geplanten nördlichen Fortführung der Heißstraße wurden überwiegend von der Landeshauptstadt München vom Freistaat Bayern erworben. Dieses Teilquartier hat eine Größe von ca. 3,8 ha.

Alle Grundstücke des Teilquartiers Kreativlabor einschließlich der Grundstücke der geplanten nördlichen Fortführung der Heißstraße stehen im Eigentum der Landeshauptstadt München. Dieses Teilquartier hat eine Größe von ca. 5,7 ha.



Abbildung 4: Grundstückseigentümer

1.2 Planerische und rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der Flächennutzungsplan wird unter Punkt A) beschrieben.

Bebauungspläne

Für die drei Teilquartiere besteht kein qualifizierter Bebauungsplan, das vorhandene Bau-recht beurteilt sich nach §30 Abs. 3 i.V.m. §34 BauGB:

Es ist ein einfacher Bebauungsplan nach §30 Abs. 3 BauGB in Form von übergeleiteten Baulinien nach § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) entlang der Dachauer Straße, der Schwere-Reiter-Straße, der Heißstraße (einschließlich der Verlängerung nach Norden) vorhanden. Für das Grundstück Fl.Nr. 469/0 (Hochschule München, Lothstraße 17) sind übergeleitete Baugrenzen und Baulinien nach § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) festgesetzt. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB, d.h.

Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Westlich der Dachauer Straße schließt am Leonrodplatz der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1388 an.

An der Schwere-Reiter-Straße schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1009 b (südliches Oberwiesenfeld) Richtung Norden an. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans endet mit Baulinien südlich der Schwere-Reiter-Straße. Da die Planungen zum Kreativquartier voraussichtlich eine Veränderung dieser Baulinien erforderlich machen, wird der neu aufzustellende Bebauungsplan den bestehenden Bebauungsplan Nr. 1009 b im südlichen Bereich der Schwere-Reiter-Straße insoweit verdrängen.

Denkmalschutz:

In den drei Teilquartieren Kreativplattform, Kreativpark und Kreativlabor sind folgende Gebäude in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen:

- Dachauer Straße 102, 102 a, 102 b, 106, 106 a, 106 b, 108, 108 a, 108 b (Wohngebäude der SWM)
- Dachauer Straße 110 (Jutierhalle und Tonnenhalle)
- Lothstraße 17 (Hochschule München, ehemaliges Zeughaus)

In der unmittelbaren Umgebung, nördlich der Heßstraße, befinden sich weitere Denkmäler und ein Ensemble:

- Schwere-Reiter-Straße 4 (Einzelgebäude der ehemaligen Luitpoldkaserne)
- historische Einfriedung entlang der Schwere-Reiter-Straße und Heßstraße
- St. Barbara-Kirche, Infanteriestraße 15
- Heßstraße 128 a
- Heßstraße 136
- Heßstraße 132 („Reithalle“)
- Heßstraße 130
- Infanteriestraße 7, 7 a, 9, 11 a, 13
- Die Barbarasiedlung, nordöstlich der Infanteriestraße, befindet sich unter Ensembleschutz

Wesentliche Satzungen und Verordnungen

Das Planungsgebiet liegt insbesondere im Geltungsbereich folgender baurechtlich relevanter Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München:

- Satzung über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 18.04.1990, zuletzt geändert am 13.01.2009
- Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Gestaltungs- und Begrünungssatzung) vom 08.05.1996
- Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS) vom 19.12.2007

- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) vom 06.08.2012
- Satzung über die Benützung der Entwässerungseinrichtungen der Landeshauptstadt München (Entwässerungssatzung) vom 14.02.1980, zuletzt geändert am 17.05.2013
- Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 18.01.2013

1.3 Städtebauliche und grünordnerische Ausgangslage

1.3.1 Städtebauliche Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Das Planungsareal wurde seit dem frühen 19. Jahrhundert militärisch, in der Folgezeit, ab ca. 1920, gewerblich sowie als Betriebs- und Gewerbehof städtischer Betriebe genutzt. Während der noch andauernden, sukzessiven Verlagerung der Betriebe der Landeshauptstadt München und der Stadtwerke München GmbH wurden die frei werdenden Bereiche mit kulturellen und universitären (Zwischen-) Nutzungen belegt:

Im Kreativlabor hat sich eine rege Kunst- und Kulturszene angesiedelt, die dem Ort eine eigenständige Prägung verleiht. Derzeit werden hier Gebäude u.a. kulturell und kreativwirtschaftlich genutzt (u.a. Pathos Theater, Halle 6, „Schwere Reiter“-Theater, Atelierhaus Dachauer Straße 110g). Die Freiwillige Feuerwehr München, die sich mittig im Kreativlabor befindet, wird voraussichtlich Ende 2015 in den Neubau Heßstraße 120 verlagert. Die Münchner Stadtentwässerung, die sich derzeit noch an der Dachauer Straße Nr. 110b befindet, soll 2016/2017 in die Schleißheimer Straße umziehen. Der eingeschossige Hallenkomplex der ehemaligen Veranstaltungstechnik – Kulturreferat (u.a. ehemalige Lamentohalle) an der Dachauer Straße, Nähe Leonrodplatz steht leer und soll 2015 abgebrochen werden, da die Standsicherheit nicht gewährleistet werden kann (s. Punkt D) 4.5, Leuchtturmprojekt). Die städtischen Wohngebäude Dachauer Straße 112, 112 a, 112 b, 112 c werden als Wohnheime genutzt, das Gebäude Schwere-Reiter-Straße 2 dient der befristeten Unterbringung unbegleiteter minderjähriger Flüchtlinge.



Abbildung 5: Luftbild Kreativlabor

Die beiden denkmalgeschützten Hallen - Jutier- und Tonnenhalle - stehen derzeit leer, nachdem die Jutierhalle vorübergehend mit kulturellen Nutzungen belegt war (2000 bis 2003 als Interimsspielstätte während der Sanierung der Münchner Kammerspiele). Seit 1992 stehen die beiden Hallen unter Denkmalschutz.

Zwischen den beiden Hallen und nördlich befindet sich ein bereits freigeräumter Bereich. Der Bereich südlich der Hallen, der sich im Eigentum der Stadtwerke befindet, ist mit einem großflächigen Hallenbau und Freilagerflächen belegt. Diese Nutzungen werden jedoch aufgegeben.

Das denkmalgeschützte Gebäude Lothstraße 17 (ehem. Zeughaus) steht zur Zeit leer, wird aber durch den Freistaat Bayern umgebaut und soll durch die Hochschule München genutzt werden. Die Hochschule München befindet sich seit 2012 in dem nördlich angrenzenden Neubau Dachauer Straße 100a (sogenannter „Bestellbau“). Es besteht ein Nutzungsvertrag zwischen dem privaten Eigentümer und der Hochschule München für 10 Jahre. Das Grundstück wird durch eine Trambahnwendeschleife durchfahren.

Das Quartier verfügt über Wohngebäude entlang der Dachauer Straße (im Eigentum der SWM) und im Kreativlabor (ehemalige Betriebswohnungen im Eigentum der Landeshauptstadt München).



Abbildung 6: Luftbild Kreativquartier und Umgebung

1.3.2 Umgebung

Südwestlich der Dachauer Straße befinden sich überwiegend vier- bis neugeschoßige, zeilenartige Wohngebäude. Für den Bereich zwischen Funcker- und Lazarettstraße hat die GEWOFAG im ersten Halbjahr 2014 einen Realisierungswettbewerb für Wohnungen mit gleichzeitiger Lärmschutzfunktion durchgeführt.

Für den Bereich nördlich der Schwere-Reiter-Straße/ Ecke Dachauer Straße hat der Freistaat Bayern 2013 einen Realisierungswettbewerb für den Neubau des Strafjustizentrums ausgelobt. In dem Neubau sollen verschiedene Gerichtsbarkeiten und Staatsan-

waltschaften, u.a. aus dem Gebäude an der Nymphenburger Straße 16, zusammengeführt werden. Das Gebäude soll bis 2019 entstehen.

Für den Bereich nordwestlich der Schwere-Reiter-Straße, nordöstlich der Emma-Ihrer-Straße wurde im Rahmen des Planungswettbewerbs für das Olympische Dorf und das Mediendorf für Olympia 2018 im Jahr 2010 ein 1. Preis für ein Planungskonzept für eine Wohnungsbauentwicklung vergeben. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2053 wurde im Juni 2011 auf Basis dieses Planungskonzeptes gefasst. Im Bereich Schwere-Reiter-Straße ist eine Größenordnung von ca. 430 Wohneinheiten vorgesehen. Sobald der Freistaat Bayern als Eigentümer der Flächen die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen hat, kann das Bauleitplanverfahren mittelfristig weitergeführt werden.

Nordöstlich der zukünftigen Verlängerung der Heßstraße befindet sich das Areal der ehemaligen Luitpoldkaserne, das ein Teil des Kreativquartiers werden soll (sogenanntes Kreativfeld, s. Punkt D) 1.3. Die im Norden an der Schwere-Reiter-Straße liegenden Gebäude sind an zukunftsorientierte Betriebe aus dem IT- und Medienbereich vermietet, der südliche Bereich des ehemaligen Kasernenareals ist bereits für eine zukünftige Bebauung freigeräumt.

Südlich der ehemaligen Luitpoldkaserne und außerhalb des Planungsumgriffs befinden sich die Barbarakirche, ein Ausbildungsgebäude des Freistaats Bayern (Oberste Baubehörde), mehrere Gebäude der privaten Hochschule Fresenius, Stiftungen und verschiedene Amtsgebäude des Freistaats Bayern (u.a. Grundbuchamt, Gewerbeaufsichtsamt, Wasserwirtschaftsamt). Auf dem Grundstück Heßstraße 120 entsteht die neue Feuerwache 4 mit Berufsfeuerwehr, Freiwilliger Feuerwehr und Katastrophenschutz.

Südlich der Lothstraße und der Dachauer Straße befinden sich weitere Hochschulnutzungen.

1.3.3 Grünordnerische Bestandsbeschreibung

Naturhaushalt

Das Planungsgebiet liegt in der Münchner Schotterebene auf den Niederterrassen der Würmeiszeit. Aufgrund der gewerblich-militärischen Nutzung ist eine stark anthropogene Überprägung der Böden vorhanden. Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen etwa 6,6 und 8,2 m, die Fließrichtung des Grundwassers ist Nord-Nordwest.

Für das ursprünglich nutzungstypisch sehr hoch versiegelte Planungsgebiet wurde in Teilbereichen bereits eine Bodensanierung durchgeführt. Daher sind große Flächen im 'Feld' und 'Park' unversiegelt.

Vegetation und Biotopfunktionen

Im Planungsgebiet sind insgesamt 417 Bäume kartiert, die der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 18. Januar 2013 unterliegen und wesentlich zur räumlichen Identität beitragen. Prägend sind z.B. das Karree aus Kastanien des ehemali-

gen Paradeplatzes und wertvolle Baumbestände (vorwiegend Ahorn, Linden und Eschen) entlang der Schwere-Reiter-Straße, der Infanteriestraße, der Heißstraße und der Lothstraße. Daneben sind in allen Teilbereichen spontan entstandene Gehölzstrukturen auf den ehemals weniger genutzten Randflächen bzw. bereits bodensanierten Standorten charakteristisch.

Die die Teile des Planungsgebietes verbindende Funktion der Heißstraße ist auch durch den Baumbestand (vorwiegend Linden) vorgegeben: Während im Bereich der 'Plattform' eine ausgeprägte Alleestruktur den Achsenverlauf deutlich ablesbar macht, ist der nordwestlich anschließende, nicht ausgebaute Abschnitt der Heißstraße durch einen flächig zusammenhängenden Baum- und Strauchbestand geprägt. Dieser ist in der Münchner Biotopkartierung 2000 als „Bereich mit Entwicklungspotential zum Biotop“, ein Baumbestand aus Linden und Kastanien am ehemaligen Zeughaus an der Lothstraße als Linearstruktur mit der Nr. M-598-017 geführt.

Erholung

Das Planungsgebiet weist keine öffentlich nutzbaren Grünflächen und öffentlichen Spielplätze auf. Die nächstgelegenen nutzbaren öffentlichen Grünflächen sind der Maßmannpark (ca. 600 m Entfernung) und der südliche Teil des Olympiaparks (ca. 500 m Entfernung).

Da das Planungsgebiet von stark frequentierten Straßen umschlossen ist, sind Erholungsflächen im Gebiet selbst nachzuweisen.

1.4 Verkehr und Erschließung

Fuß- und Radverkehr:

Das Planungsgebiet kann derzeit wegen bestehender Bebauungen und Absperrungen aufgrund der vormaligen Nutzungen von FußgängerInnen und RadfahrerInnen nur unzureichend durchquert werden. Entsprechend dem Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr der Landeshauptstadt München vom 03.07.2002 (VEP-R) führt durch die Infanteriestraße und die Schwere-Reiter-Straße (westlich der Infanteriestraße) eine Hauptroute für den Radverkehr. Entlang der Heißstraße besteht eine direkte Anbindung zur Technischen Universität München und zum Kunstareal in der Maxvorstadt. Entlang der Dachauer Straße führt ebenfalls eine Radroute.

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV):

Das Planungsgebiet ist über die in der Dachauer Straße verkehrenden Straßenbahnlinien 20, 21 und 22 sowie über die in der Schwere-Reiter-Straße verlaufende Straßenbahnlinie 12 und die Buslinie 53 gut an das ÖPNV-Netz mit Haltestellen am Leonrodplatz, an der Infanteriestraße und an der Lothstraße angebunden. Darüber hinaus bestehen Verknüpfungspunkte mit den Buslinien 153, 154 (Lothstraße) und 59 (Schwere-Reiter-Straße). Die U-Bahn-Haltestellen Maillingerstraße, Stiglmaierplatz, Hohenzollernplatz und Josephsplatz liegen über 600 m weit entfernt. Das Planungsgebiet befindet sich somit nicht mehr in deren Einzugsbereich.

Seit 2012/2013 besteht die Straßenbahnwendeschleife auf dem Gelände des Hochschulerweiterungsbaus Dachauer Straße 100a.

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die Hauptverkehrsstraßen Dachauer Straße und Schwere-Reiter-Straße und ist somit direkt an das Hauptstraßennetz angebunden. Die Kfz-Belastung der Dachauer Straße beträgt ca. 25.000 Kfz/24h, die Belastung der Schwere-Reiter-Straße ca. 33.000 Kfz/24h. Der Knotenpunkt Leonrodplatz weist bereits heute in Spitzenzeiten zum Teil Leistungsdefizite auf. Die Heißstraße endet von Süden kommend derzeit etwa in der Mitte des Planungsgebietes. Im Süden ist das Planungsgebiet durch die Lothstraße, im Osten durch die Heißstraße erschlossen. Da an der Kreuzung Lothstraße / Dachauer Straße von stadtauswärts kommend eine Linksabbiegespur nicht vorhanden ist, kann das Planungsgebiet nur über die Infanteriestraße erschlossen werden.

1.5 Lärm und weitere Vorbelastungen

Lärmimmissionen

Laut Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU) ist, neben einer sehr hohen Verkehrslärmbelastung (Straße und Schiene) an den beiden Hauptverkehrsstraßen Dachauer Straße und Schwere-Reiter-Straße von teilweise über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, hinsichtlich des Gewerbelärms als größere Anlage das Heizwerk in der Kati-Kobus-Straße der SWM zu benennen: Die Anlage befindet sich außerhalb des Planungsgebietes, nordöstlich der Infanteriestraße. Es handelt sich hierbei um eine Anlage gemäß Anhang 1 der EG-Richtlinie über integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung – sog. IVU-Anlagen, die in der Lärmkartierung der Lrmminderungsplanung dargestellt ist. Die durch die untersuchten IVU-Anlagen verursachten Immissionspegel an Wohngebäuden liegen in der Regel in unkritischen Bereichen. Dies ist nicht zuletzt auf eine stringente Genehmigungs- und berwachungspraxis auf Grundlage der TA-Lärm zurückzuführen. Dieses Heizwerk liegt hinsichtlich der Überwachung der TA Lärm im Zuständigkeitsbereich der Regierung von Oberbayern. Direkt südöstlich an das Plangebiet grenzt das Zentrum für Katastrophenschutz an und ist als gewerbliche Vorbelastung zu berücksichtigen.

Größere Beschwerden und Kenntnisse über weitere lrminensive Gewerbebetriebe im Umfeld des Plangebietes liegen dem RGU derzeit nicht vor.

Altlasten

Dachauer Straße 100 – 104: Auf den Grundstücken war ein ehemaliger Straenbahnbetriebshof ansässig. Des Weiteren wurde das Areal seit Jahrzehnten gewerblich genutzt. Bei orientierenden Bodenuntersuchungen wurden bis über 3 m mächtige Auffüllungen angetroffen, die sich im Wesentlichen aus sandig-schluffigem Kiesen mit Anteilen an Ziegelbruch, Brandschutt und Schlacke zusammen setzten. In der Gesamtfraktion durchgeführte chemische Analysen ergaben teilweise deutlich erhöhte Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) sowie

Schwermetallen. Zwischenzeitlich wurden auf der Teilfläche Fl.Nr. 469/13 („Bestellbau“) umfangreiche Aushubmaßnahmen durchgeführt. Dabei wurden die Auffüllböden vollständig entfernt. Die Beweissicherungsuntersuchungen zeigten keine Verunreinigungen mehr auf, so dass der Altlastverdacht für diese Fläche nicht aufrecht erhalten wurde.

Dachauer Str. 106 – 114: Von etwa 1866 bis Ende der 1920er Jahre gehörten die Flächen zu den Königlich Bayerischen Artillerie Werkstätten, in denen die Holz-, Metall- und Lederverarbeitung untergebracht waren. Dazu gehörten u.a. die Schmiede, Schleiferei, Gerberei und Beizerei genauso wie Anstreicherei und Lackiererei mit Leimküche und Farbmühle sowie Lederwaschhütte und Lederwalkhütte. Nach der militärischen Nutzung wurden die Flächen aufgeteilt:

Das Flurstück 472/251 bezog das Baureferat mit dem Betriebshof für Straßenbeleuchtung. Hier sind Betriebstankstellen, ein Waschplatz und diverse Heizöltanks verzeichnet. Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 472/245 und 470 siedelten sich die Münchner Stadtentwässerung an. Die beiden Flurstücke 472/2 und 472/249 gingen in die Nutzung der Polizei über, wobei ein Teil des Geländes zeitweise an die Fa. Daimler Benz, heute Daimler AG vermietet war. Die Auswertung der Bauakten ergab für diesen Zeitraum ebenso diverse Verdachtsbereiche wie etwa Werkstätten, Schmiergruben, Öllager, Lagerhallen, Labors, Tankstellen und eine Lackiererei. Für die Flurnummern 472/2, /249, /245, /251 wurden bisher aufgrund der derzeitigen intensiven Nutzungen keine Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Auf dem Flurstück Nr. 470 wurden 2005 nach umfangreichen Bodenuntersuchungen die Gebäude der Stadtwerke bis auf die Jutierhalle und die Tonnenhalle abgebrochen und Geländeauffüllungen entfernt. Die Abgrabung zwischen der Tonnen- und Jutierhalle wurden mit Betonbrechgut und Kies wiederverfüllt und stabilisiert.

2. Ziele der Planung

Folgende Planungsziele sollen mit dem Aufstellungsbeschluss verfolgt und mit dem weiteren Planungsfortschritt sowohl auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wie auch der Bebauungsplanung vertieft ausgearbeitet werden. Die Ziele beruhen auf den Angaben des Eckdatenbeschlusses und den entsprechenden Angaben in der Wettbewerbsauslobung. Die Ziele wurden entsprechend dem Wettbewerbsergebnis (1. Preis) konkretisiert und fortgeschrieben.

Allgemeine Ziele des Gesamtprojekts:

- Im Kreativquartier werden Wohnen und Arbeiten, Kunst, Kultur und Wissen in einem urbanen Gesamtkonzept integriert.
- Im Sinne der Inklusion und eines nachhaltigen, zukunftsweisenden Stadtquartiers soll das Kreativquartier allen Bürgerinnen und Bürgern offen stehen.
- Die bestehenden Gebäude und Freiräume werden als Ressource zur Identitätsbildung verstanden und bilden den Anknüpfungspunkt zur Weiterentwicklung des Quartiers.
- Im Gesamtquartier wird für eine eindeutige Identität gesorgt und die Entfaltung unterschiedlicher atmosphärischer Qualitäten ermöglicht.
- Eine prozesshafte Entwicklung und Umsetzung im Kreativlabor wird durch die

vorrangige Entwicklung des Kreativfelds, des Kreativparks und der Kreativplattform ermöglicht.

- Die aktive Bürgerbeteiligung wird fortgeführt.

Die allgemeinen Ziele für das Projekt Kreativquartier können nicht nur über den Bebauungsplan und Flächennutzungsplan umgesetzt werden, sondern es sind hierfür auch zusätzliche Maßnahmen erforderlich (s. Punkt D) 2-7).

Städtebau und Nutzungen:

- Das Kreativquartier wird ein dichter und urbaner Stadtteil, auch um einen zentralen, zusammenhängenden und großzügigen Park zur Freiflächenversorgung der Bewohnerinnen und Bewohner zu ermöglichen.
- Auf Grund des urbanen Charakters stellen die Erdgeschossbereiche eine wichtige Schnittstelle zwischen Innen und Außen bzw. Privat und Öffentlich dar. In den Erdgeschossen wird öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen wie Gewerbe, Einzelhandel, Sozialnutzungen der Vorrang vor Wohnnutzung gegeben.
- In den drei Teilquartieren Kreativlabor, -park und -plattform entsteht ein differenziertes Angebot an Wohnungen mit ca. 550 Wohneinheiten zusätzlich zu den bestehenden Wohnungen für unterschiedliche Einkommensgruppen gem. „Wohnen in München V“ (Anmerkung: Zusammen mit den Wohnungen im Kreativfeld entstehen ca. 900 Wohnungen).
- Für die denkmalgeschützten Hallen Jutier- und Tonnenhalle wird eine kulturelle und kreativwirtschaftliche Nutzung ermöglicht.
- Die ursächliche soziale Infrastruktur und Nahversorgung wird im Gebiet ermöglicht.
- Im Teilquartier Kreativpark wird die Errichtung eines Gründer- und Innovationszentrums angestrebt.
- Im Kreativlabor entsteht ein urbaner Nutzungsmix aus Kultur, Kreativwirtschaft, Gewerbe, Wohnen und sozialen Nutzungen.
- Im Süden des Areals wird der bestehende Hochschulstandort gesichert und durch einen weiteren Hochschulneubau gestärkt.

Freiraum und Erschließung:

- Im Planungsgebiet wird ein abgestuftes Freiflächensystem mit öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen und mit unterschiedlichen Nutzungs- und Aneignungsmöglichkeiten entwickelt. Gemeinschaftlich nutzbare Hof- und Dachflächen sind dabei wichtige Bestandteile.
- Im Kreativquartier werden die Durchwegungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr verbessert, insbesondere soll eine gute Erreichbarkeit der verschiedenen Versorgungseinrichtungen gesichert werden. Das Kreativquartier wird durch Wegeverbindungen mit den angrenzenden Stadtquartieren verknüpft.
- Ein zentraler, öffentlicher Park mit rauem und robustem Charakter bildet eine Schnittstelle für Kultur und Erholung.
- Die Heißstraße wird im Planungsgebiet eine stadträumliche Achse, die eine Grünbeziehung zwischen Maxvorstadt und Olympiagelände herstellt.
- Der Freiraum des Kreativlabors ist multifunktional und im Wesentlichen öffentlich zugänglich. Die Erschließungsstraße soll von allen Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmern entsprechend ihren Erfordernissen genutzt werden. Auch die Tonnenhalle und die Hochschule München (Lothstraße 17) werden über eine

städtebauliche Achse miteinander verbunden.

- Um den Anforderungen an die Entwässerung vor Ort Rechnung zu tragen, werden im Rahmen eines Regenwassermanagements ausreichend unterbauungsfreie und unversiegelte Flächen sowie Retentionsflächen auf Tiefgaragen und Dachflächen angeboten.

Mobilität und Verkehr:

- Die Straßenführung für den Kfz-Verkehr wird entsprechend der innerstädtischen Lage so effizient wie möglich realisiert.
- Kurze Distanzen, eine sinnvolle Nutzungsverteilung, sowie eine fußgänger- und fahrradfreundliche Gestaltung des öffentlichen Raumes bilden im Sinne einer Stadt der kurzen Wege die Grundlage für ein nachhaltiges Mobilitätsverständnis.
- Im Kreativquartier wird Durchgangs-Kfz-Verkehr vermieden.
- Die Anbindung und Zuwegung zu den Haltestellen des ÖPNV wird verbessert.

3. Planungskonzept

Das Planungskonzept wird unter Nr. C.) - Ergebnisse der Rahmenplanung - dargestellt.

4. Sozialgerechte Bodennutzung

Das Projekt wurde am 12.02.2014 in der Referatsübergreifenden Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ vorgestellt und mit folgendem Ergebnis behandelt:

Kreativlabor: Die Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung kommen hier nicht zur Anwendung, da keine erhebliche Bodenwertsteigerung erwartet wird (einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzung der Art und des Maßes der Nutzung). Da sich die Grundstücke im städtischen Besitz befinden, ist der Nachweis von sozialer Infrastruktur sowohl für das betreffende Gebiet als auch für den ursächlichen Bedarf aus den anderen Quartieren möglich. Es werden 30% der Wohnungen als EOF-Wohnungen und 20% als München Modell-Wohnungen vergeben (städtischer Grund). Außerdem kommt der Beschluss „Wohnen in München V“ zur Anwendung, wonach auf städtischen Flächen Grundstücke an Baugemeinschaften und Baugenossenschaften vergeben werden können.

Kreativpark und nördlicher Teil der Kreativplattform: Der südwestliche Eckbereich des Kreativparks und der nördliche Bereich der Kreativplattform befinden sich im Eigentum der Stadtwerke München GmbH. Die übrige Fläche des Kreativparks ist im Eigentum der Landeshauptstadt München. Für diesen Bereich soll eine SoBoN-Berechnung durchgeführt werden, da Kosten und Lasten entstehen.

Die Grundzustimmung der Stadtwerke München GmbH liegt vor. Die Grundzustimmung des Kommunalreferats wurde in der SoBoN AG am 11.02.2015 erteilt.

Für den südlichen Bereich der Kreativplattform (zwischen Dachauer Straße 100a und Lothstraße 17) mit der vorhandenen Hochschule und dem geplanten Hochschul-Neubau kommt die Sozialgerechte Bodennutzung nicht zur Anwendung, da durch die Planung keine Lasten ausgelöst werden. Die für die Hochschulnutzung anzustrebenden Freiflächen nachweise können auf den Baugrundstücken der Hochschule nachgewiesen werden. Kosten, wie z.B. für Planung, Gutachten und Erschließung werden durch gesonderte Ver-

träge anteilig dem Freistaat übertragen.

Der durch die Planung ausgelöste Erschließungs-, Infrastruktur- und Freiflächenbedarf sowie der Kostenbeitrag für die Planung wird im weiteren Verfahren auch im Zusammenhang mit dem vierten Teilquartier Kreativfeld geprüft werden, da hier z.T. der Nachweis der ursächlichen sozialen Infrastruktur erfolgt (u.a. Grundschul-Neubau) sowie 50 % geförderter Wohnungsbau aufgrund der besonderen Beschlusslage für städtische Grundstücke.

C.) Ergebnisse der Rahmenplanung (Gesamtquartier)

1. Rahmenplan

1.1 Überblick

Gemäß Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2013 und des durchgeführten VOF-Verfahrens wurde am 30.07.2013 der 1. Preisträger des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs Teleinternetcafé / TH Treibhaus beauftragt, einen Rahmenplan auf Grundlage ihres Wettbewerbsbeitrages für das Gesamtquartier zu erstellen.

Der Rahmenplan umfasst ca. 20,2 ha. Das Quartier wird in vier Teilquartieren entwickelt und differenziert ausgestaltet:

- Das Kreativfeld als grüner Wohn-, Arbeits- und Grundschulstandort
- Der Kreativpark als zentraler öffentlicher Raum des Quartiers, der in Verbindung mit dem neuen kulturellen Zentrum in den denkmalgeschützten Tonnen- und Jutierhallen von gesamtstädtischer Bedeutung sein wird
- Die Kreativplattform als urbane Schnittstelle von Hochschulcampus und verdichtetem Wohnen
- Das Kreativlabor als ein städtischer Experimentierraum für Nutzungen aus den Bereichen Kunst/Kultur, Wohnen, Soziales, (nicht-störendes) Gewerbe und Einzelhandel

Die Leitidee des Rahmenplans ist es, neue Impulse in die bestehende Stadt einzubringen und die bereits existierenden Potentiale vor Ort aufzugreifen. Auf Grundlage von bestehenden Nutzungen und Gebäuden bietet sich für die Stadt München die Chance, ein Quartier mit eigenständiger Prägung und Identität zu entwickeln. Durch eine enge Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten mit Kunst, Kultur, und Wissen wird ein urbanes Quartier in der Münchner Innenstadt entstehen.

Insgesamt sollen rund 150.000m² Geschossfläche (inkl. Jutier- und Tonnenhalle) und rund 32.000m² öffentliche Grün- und Freifläche entstehen.

Die bauliche Entwicklung sieht ca. 900 Wohneinheiten einschließlich aller notwendigen Infrastruktur und Grünflächen vor. Zusätzlich sind gewerbliche und kulturell/kreativwirtschaftliche Flächen, ein Erweiterungsbau für die Hochschule München, Einzelhandel und die kulturell/kreativwirtschaftliche Nutzung der Jutier- und Tonnenhalle geplant. Im Kreativfeld, an der Infanteriestraße, ist eine Grundschule vorgesehen. In der Mitte des Quar-

tiers entsteht der sogenannte Kreativpark mit einer Öffentlichen Grünfläche von ca. 1,9 ha.

Der Rahmenplan ist als Konzept zu verstehen, das stadtplanerische Inhalte und Fachaspekte vernetzt darstellt und daher nur in seiner Gesamtheit betrachtet werden sollte (s. Anlage 3). Im Folgenden werden die wichtigsten Themenschwerpunkte kurz erläutert (diese Auswahl stellt keine Zusammenfassung des Rahmenplans dar).

1.2 Wohnungsbau

Im Kreativfeld sind ca. 325 Wohnungen, in der Kreativplattform ca. 395 Wohnungen und im Kreativpark ca. 78 Wohnungen geplant. Für das Kreativlabor wird angenommen, dass in einem ersten Etappenziel ca. 79 Wohnungen realisiert werden können. Im Kreativlabor sind im Bestand Flächen für ca. 55 Wohnungen vorhanden. Insgesamt können somit mehr als 900 Wohnungen nachgewiesen werden, mit zusätzlichem längerfristigen Wohnungsneubaupotential im Labor.

Auf den städtischen Flächen im Kreativfeld, im Kreativlabor und im Kreativpark werden 30% des neu zu schaffenden Wohnbaurechts als EOF-Wohnungen und 20% als München Modell-Wohnungen vergeben. Auf den Flächen der Stadtwerke München in der Kreativplattform werden 20% als EOF-Wohnungen und 10% als München Modell-Wohnungen des neu zu schaffenden Wohnbaurechts vergeben. Zusätzlich wird unter Berücksichtigung des sog. fiktiven Wohnbaurechts der Anteil an sozial orientiertem Wohnungsbau nachgewiesen.

1.3 Jutier- und Tonnenhalle, Tiefgarage

Für die Nachnutzung der beiden Industriedenkmäler hat das Kulturreferat in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2012/2013 den Ideenwettbewerb „Kreativen Raum schaffen“ durchgeführt. Nach einem intensiven Beteiligungsprozess und der Prämierung zweier Konzepte hat die Vollversammlung des Münchner Stadtrates am 27.11.2013 das weitere Verfahren zur kulturellen und kreativwirtschaftlichen Nachnutzung der Jutierhalle und Tonnenhalle beschlossen: Es wird ein Produktions- und Präsentationsort des freien Kunst-, Kultur- und Kreativschaffens entstehen. Am 17.12.2014 wurde durch den Stadtrat das Nutzerbedarfsprogramm sowie die Beauftragung der Entwicklung eines Betriebskonzept durch ein externes Büro genehmigt.

Der Rahmenplan berücksichtigt die geplante Nutzung und schafft die stadtplanerischen Grundlagen. Die beiden Hallen werden über einen großzügigen Platz, der ebenfalls kulturell bespielt werden kann, mit dem Park im Norden und dem Kreativlabor verbunden. Eine städtebauliche Achse verbindet für Fußgängerinnen/ Fußgänger und Radfahrerinnen/ Radfahrer die beiden Hallen mit der südlich gelegenen Hochschule an der Lothstraße. Die erforderlichen Stellplätze für die Mieter und Mieterinnen sowie Besucher und Besucherinnen der Hallen sollen in einer Tiefgarage entweder zwischen den beiden Hallen oder nordöstlich der Jutierhalle nachgewiesen werden.

1.4 Kreativlabor

Das Teilquartier Kreativlabor weist Bestandsgebäude mit unterschiedlichen Nutzungen

und Qualitäten auf (u.a. kreative Zwischennutzungen, Betriebsgebäude, Wohnungen und Gewerbeflächen). Die Gebäude bieten ein differenziertes Raumangebot, das von kleinteiligen Strukturen bis hin zu großzügigen Hallen reicht und Platz für vielfältige Nutzungen bietet. Diese vorgefundenen räumlichen und inhaltlichen Qualitäten werden als identitätsstiftend erachtet und sollen stufenweise ergänzt und in Teilen schrittweise durch Neubauten ersetzt werden. Das Labor wird sich prozesshaft aus dem Bestand heraus zu einem urbanen und dynamischen Teil der Stadt weiterentwickeln. Langfristig wird eine Mischung aus Wohnen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen in alten und neuen Gebäuden angestrebt.

Der Rahmenplan untersucht die möglichen Stufen der Weiterentwicklung als Fallbeispiele (s. Kapitel 5.4.4.). Die Plandarstellung und die Kenndaten stellen das Labor mit möglichen Neubauten nach einem ersten Etappenziel (ca. 2020) dar. In den Neubauten sollen neben Wohnungen auch ein Haus für Kinder, Einzelhandel und kulturelle/kreativwirtschaftliche Nutzungen ermöglicht werden.

Um die rückwärtigen Gebäude planungsrechtlich, real und hinsichtlich der technischen Infrastruktur zu erschließen und eine Realteilbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen, ist eine Erschließungsstraße vorgesehen. Ziel ist es, den bestehenden Charakter des öffentlichen Raums zu erhalten und zeitgemäß fortzuführen. Derzeit steht ein großer Teil der Freiflächen „gleichberechtigt“ für Fuß-/ Radverkehr und fließenden und ruhenden motorisierten Individualverkehr zur Verfügung. Für Fuß- und Radverkehr soll das Labor an vielen Stellen geöffnet und durchlässig gestaltet werden. Im weiteren Verfahren sollen die Möglichkeiten für die Umsetzung dieser Ziele überprüft werden.

1.5 Heißstraße

Die Heißstraße wird neben ihrer Erschließungsfunktion auch eine Funktion als „grünes Rückgrat“ des Quartiers übernehmen. Als wichtige und durchgehende Grünverbindung wird die Heißstraße die Schwere-Reiter-Straße mit der Lothstraße und in ihrer jeweiligen Verlängerung das Kunstareal in der Maxvorstadt mit dem Olympiapark verbinden. Die Heißstraße ist als durchgehender Stadtraum konzipiert. In ihrem Verlauf berührt sie alle vier Teilquartiere, woraus eine gestalterische und funktionale Dreiteilung resultiert. Der mittlere Teil der Heißstraße, der an den Kreativpark anschließt, soll nur für Rad- und Fußgängerverkehr sowie für die Feuerwehr und ggf. den ÖPNV geöffnet werden. Durch die Unterbrechung für den motorisierten Individualverkehr wird Durchgangsverkehr vermieden und der zentrale Park in seiner Aufenthaltsqualität aufgewertet.

Südwestlich des Ausbildungsgebäudes des Freistaats Bayern (Heißstraße 136) befinden sich im Bereich der geplanten Heißstraße die zugehörigen Stellplätze, die im Zuge der weiteren Planungen verlagert werden müssen. Hierfür ist ein Grundstückserwerb durch die LH München vom bisherigen Eigentümer Freistaat Bayern erforderlich.

1.6 Freiraumsystem

Das Quartier wird durch die hohe bauliche Dichte urbane Atmosphären und Qualitäten aufweisen. Ein zusammenhängendes und abgestuftes Freiraumsystem soll alle Teilquartiere verbinden und für die künftigen Nutzerinnen und Nutzer Erholungsflächen zur Verfü-

gung stellen .Es weist eine differenzierte Mischung aus unterschiedlichen Freiraumtypologien mit den folgenden atmosphärischen Eigenheiten auf:

- Die Heißstraße als zentrale Grünachse und übergeordnete Verbindung
- Der Park als zentraler öffentlicher Freiraum mit Bezug zum Gesamtquartier
- Öffentliche Freiräume mit Bezug zur jeweiligen Nachbarschaft:
- i.d.R. gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen in den Innenhöfen der Wohngebäude.

Dachflächen, die durch die Bewohner/Bewohnerinnen gemeinschaftlich genutzt werden können, bieten zusätzliche Freiraumqualitäten und sind zur Freiflächenversorgung des Quartiers erforderlich.

1.7 Grundschule

An der Infanteriestraße im Kreativfeld ist ein Grundschulstandort zur Versorgung der ursächlichen Bedarfe aus dem Kreativquartier und der Bedarfe aus der näheren Umgebung vorgesehen. Auf der Grundlage des Rahmenplans hat das Baureferat eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass auf dem Grundstück mindestens eine dreizügige Grundschule in Modulbauweise entsprechend des pädagogischen Konzept der LH München (Lernhauskonzept, Referenz: Wulf Architekten), eine Dreifachsporthalle, 26 Stellplätze und ein Haus für Kinder nachweisbar sind. Durch einen individuellen Entwurf, der z.B. nur in Teilen der o.g. Modulbauweise entspricht und vier Geschosse aufweist, könnte ggf. eine fünfzügige Grundschule ermöglicht werden. In der AG Schulbauoffensive wurde am 18.12.2014 beschlossen, dass der 5-zügige Ansatz, falls planerisch lösbar, weiterverfolgt werden sollte.

Auf Grund der angrenzenden Wohnbebauung erscheint eine öffentliche, d.h. außerschulische Nutzung der Freiflächen aus Lärmschutzgründen nicht möglich. Im weiteren Verfahren soll dies durch ein Lärmschutzgutachten geprüft werden. Die Dreifachsporthalle mit Tribüne soll auch außerschulisch genutzt werden können.

1.8 Häuser für Kinder

Im Gesamtquartier sind drei Häuser für Kinder mit Kinderkrippen- und Kindergartengruppen vorgesehen. Neben den ursächlichen Bedarfen aus dem Kreativquartier können zusätzliche Bedarfe aus dem Ackermannbogen an den städtischen Standorten im Kreativfeld und im Kreativlabor gedeckt werden.

1.9 Leonrodplatz

Der Leonrodplatz verbindet die beiden jeweils mehrspurigen Straßen Dachauer und Schwere-Reiter-Straße, sowie die Dom-Pedro-Straße. Zusätzlich übernimmt der Platz die Haltestellenfunktion für die Trambahnlinien 12, 20, 21 und für den Bus. Der Platz weist im Bestand zwei Platzquadranten im Süden und Westen auf. Der Bebauungsplan Nr.1009b für das Areal des zukünftigen Strafjustizzentrums setzt einen dritten Teilquadranten im Norden fest. Ein Plangutachten des Baureferats aus dem Jahr 1993 schlägt auch den vierten, östlichen Quadranten am Leonrodplatz als Platzfläche vor.

Der 1. Preisträger des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs

TELEINTERNETCAFE/ TH Treibhaus sieht den Erhalt des Eckgebäudes Dachauer Straße 114 und somit einen Platz in „zweiter Reihe“ vor. Laut Wettbewerbsauslobung war dies möglich. Die Prinzipien des Plangutachtens des Baureferats aus dem Jahr 1993 bleiben durch den Entwurf von TELEINTERNETCAFE/ TH Treibhaus berücksichtigt, da auch dieses Plangutachten zwei Pavillonbauten südlich der Schwere-Reiter-Straße zur Gliederung der Platzfläche vorsieht. Der Platz in „zweiter Reihe“ wird lärmabgewandt eine hohe Aufenthaltsqualität haben und bildet den Hauptzugang ins Kreativlabor.

Für ein entsprechendes Pavillongebäude auf dem Südquadranten westlich der Dachauer Straße und außerhalb des vorliegenden Planungsumgriffs, für die eine Bebauungsplanänderung erforderlich wäre, wird zunächst keine Veranlassung gesehen, diese ist aber möglich. Das bestehende Trafohaus auf dem Südquadranten ist für die Trambahn erforderlich.

1.10 Hochschule München

Der Rahmenplan schafft die Voraussetzung für eine Erweiterung des Stammgeländes der Hochschule München am Kreuzungsbereich Lothstraße/ Dachauer Straße. Zusätzlich zu den beiden im Kreativquartier bereits bestehenden Hochschul-Gebäuden Lothstraße 17 und Dachauer Straße 100a ist ein Neubau, u.a. für die Fakultäten für Design und Architektur vorgesehen. Das Grundstück für den zukünftigen Hochschulneubau befindet sich derzeit noch im Eigentum der SWM GmbH. Durch eine einheitlich gestaltete, städtebauliche Achse wird der Campus mit den Hallen Jutier- und Tonnenhalle und dem Kreativpark verbunden.

Seit 2014 wird das denkmalgeschützte Gebäude Lothstraße 17 saniert, umgebaut und durch einen rückwärtigen Anbau ergänzt. Das Gebäude Dachauer Straße 100a wurde durch einen Privatinvestor errichtet und dem Freistaat Bayern für die Hochschule München für mindestens 12 Jahre vermietet. Der Freistaat Bayern hat die Option zur Verlängerung des Mietvertrages.

1.11 Einzelhandel

Zur Stärkung und Erweiterung des bestehenden Nahbereichszentrums am Leonrodplatz sieht der Rahmenplan einen zukünftigen Einzelhandelsstandort im Teilquartier Kreativlabor an der Dachauer Straße vor, der gemäß der Systematik des Zentrenkonzeptes vor allem die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sicher stellen soll. Er dient der wohnortnahen Grundversorgung für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Quartiers, insbesondere des Kreativfelds und des Kreativlabors, sowie der angestammten Wohnbevölkerung westlich der Dachauer Straße. Um eine kurze und fußläufige Anbindung der Wohnungen im Kreativfeld an den Einzelhandel zu ermöglichen, sind mehrere Durchwegungen um die vorhandene und neu geplante Bebauung im Labor und Öffnungen des Areals geplant.

1.12 Straßenreinigungsstützpunkt

Gemäß der Auslobung des Wettbewerbs wird im Kreativquartier ein Standort für einen Straßenreinigungsstützpunkt berücksichtigt. Der Rahmenplan schlägt vor, die Büroflächen in einen Neubau zu integrieren und die erforderlichen Lager- und Stellflächen an die Tief-

garage der Jutier- und Tonnenhalle anzuknüpfen. Die Tiefgaragen sollen zwischen den Hallen und ggf. östlich der Jutier- und Tonnenhalle positioniert werden. An dem Standort können Nutzungen gebündelt werden, die auf Grund von Lärmemissionen einen Mindestabstand zur geplanten Wohnnutzung erfordern. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden alternative Standorte im Kreativquartier geprüft.

1.13 Verkehr und Erschließung

Der Rahmenplan verfolgt ein integratives Mobilitätsverständnis, mit einer sinnvollen Nutzungsverteilung und kurzen Wegen, sowie mit fußgänger- und radfahrfreundlichen öffentlichen Räumen. Das Kreativquartier ist über Trambahn- und Buslinien gut an den ÖPNV angebunden.

Die Straßenräume gliedern sich in Sammelstraßen und untergeordnete Erschließungsstraßen. Die interne Erschließung des Planungsgebiets erfolgt hauptsächlich über zwei L-Bügel von der Dachauer Straße zur Heißstraße (Kreativplattform) und von der Infanteriestraße zur Heißstraße (Kreativfeld). Um eine öffentliche Erschließung und weitgehende kleinteilige Realteilbarkeit der Grundstücke zu erreichen, erfolgt neben den Haupterschließungsbügeln eine untergeordnete öffentliche Erschließung: Auf dem Feld ringförmig zwischen Heißstraße und dem zukünftigen Schulgrundstück, im Labor in Form eines Bügels von der Dachauer Straße zur Schwere-Reiter-Straße, in der Plattform über eine zusätzliche Verbindung zwischen Dachauer Straße und Heißstraße.

Für den Fuß- und Radverkehr fehlen bisher zusätzliche Erschließungsmöglichkeiten: Das Kreativlabor soll daher an vielen Stellen geöffnet und durchquerbar werden. Von der Funckerstraße soll über den Kreativpark und das Kreativfeld eine Verbindung für Fuß- und Radverkehr zur Barbarastraße geschaffen werden, von der Emma-Ihrer-Straße zur Hochschule München.

U. a. sind folgende Verkehrsthemen im weiteren Verfahren zu überprüfen und abzustimmen:

- Verbesserung der Erschließung von stadtauswärts durch neue Linksabbiegemöglichkeit in die östliche Lothstraße: Die MIV-Erschließung des Quartiers könnte für stadteinwärtsfahrende Fahrzeuge auf der Dachauer Straße durch eine Linksabbiegespur von der Dachauer Straße in die Lothstraße verbessert werden. Hierfür wäre ein Umbau der Kreuzung Loth-/ Dachauer Straße mit Berücksichtigung der Trambahn erforderlich.
- Das Gebäude Dachauer Straße 100a wird von einer Trambahnwendeschleife unterfahren. Nördlich dieses Gebäudes sieht der Rahmenplan eine neue Erschließungsstraße für die rückwärtigen Wohngebäude vor. Um Konflikte zu vermeiden sind voraussichtlich verkehrslenkende und technische Maßnahmen sowie die Integration der Trambahnwendeschleife in die geplante Straße erforderlich.
- Für die bessere Anbindung der Jutier- und Tonnenhalle und des Kreativlabors an den ÖPNV schlägt der Rahmenplan eine zusätzliche Trambahnhaltestelle in der Dachauer Straße auf Höhe der Funckerstraße vor.
- Sowohl an der Schwere-Reiter-Straße als auch an der Dachauer Straße sind Fuß- und Radwegeüberquerungen möglich. Diese Überquerungen unterstützen die Anbindung des neuen Quartiers an die bestehenden umliegenden Gebiete.

- Die Verlängerung der Buslinie 153 könnte in mehreren Varianten zur verbesserten Erschließung des Kreativquartiers beitragen.

2. Abstimmung des Rahmenplans mit den betroffenen Referaten

Der Entwurf des Rahmenplans wurde im Mai und Juni 2014 den betroffenen städtischen Referaten und den Grundstückseigentümern zur Abstimmung parallel zur Durchführung des Verfahrensschrittes gemäß §4 Abs.1 BauGB zugeleitet.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft, das Kommunalreferat, das Kreisverwaltungsreferat, das Kulturreferat, das Referat für Bildung und Sport, das Sozialreferat, die Stadtkämmerei, das Referat für Gesundheit und Umwelt haben Stellungnahmen abgegeben. Mit dem Baureferat haben sowohl zur Straßenplanung als auch zu den Freiflächen vielfältige Abstimmungsgespräche auf Arbeitsebene stattgefunden.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in den wesentlichen Punkten in den Rahmenplan eingeflossen. Weiterführende, d.h. über den Maßstab und Zweck des Rahmenplans hinausgehende Punkte der Stellungnahmen werden in das weitere Bebauungsplanverfahren einfließen und dort behandelt.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass der Rahmenplan als Konzept und Zielvorstellung zu verstehen ist, das die Grundlage für die kommenden Rechtsverfahren, z.B. Bebauungsplanverfahren, bildet. Aus dem Rahmenplan selbst kann keine Rechtsbindung abgeleitet werden. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden durch Gutachten zahlreichen Themen detailliert überprüft werden, z.B. Verkehr, Lärmschutz, Arten- und Biotopschutz.

3. Gestaltungsleitfaden und Regelwerk

Ergänzend zum Rahmenplan wurden ein Gestaltungsleitfaden und ein Regelwerk ebenfalls von TELEINTERNETCAFE / TH Treibhaus erstellt. Der Rahmenplan gibt Antworten auf die Frage „Was wird gemacht?“, der Gestaltungsleitfaden auf die Frage „Wie sieht es aus?“, das Regelwerk auf die Frage „Wie wird es gemacht?“.

Der **Gestaltungsleitfaden** bezieht sich auf das Gesamtquartier und macht Aussagen zu konkreten Gestaltungsprinzipien. Ziel des Gestaltungsleitfadens ist eine übergeordnete und kontinuierliche Qualitätssicherung für das Gesamtquartier. Der Gestaltungsleitfaden wurde mit dem Beratungsgremium (s. Punkt D) 2.1) entwickelt und dient diesem als Grundlage zur Bewertung zukünftiger Bauvorhaben. Der Gestaltungsleitfaden soll den Verträgen beim Grundstücksverkauf als verbindliche Anlage beigefügt werden.

Das **Regelwerk** bezieht sich ausschließlich auf das Teilquartier Kreativlabor. Die stadtplanerischen Ziele sollen durch einen einfachen Bebauungsplan ermöglicht werden. Das Regelwerk soll die wenigen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans (s. Punkt D) 1.2) als informelles Werkzeug ergänzen und die prozesshafte Umsetzung begleiten. Das Regelwerk macht Vorschläge, wie der besonderen Situation im Kreativlabor sowohl durch die Verwaltung als auch durch bestehende und potentielle Nutzer und Nutzerinnen begegnet werden kann.

D.) Weiteres Vorgehen und Finanzierung

1. Bauleitplanverfahren

Für das Gesamtquartier sollen Teilbebauungspläne aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch geändert. Auf Grund der Größe des Gesamtareals von ca. 20,2 ha scheidet ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aus. Der Bebauungsplan ist daher im Regelverfahren einschließlich Flächennutzungsplan-Änderung und Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

Angesichts des Wohnungsbedarfs in der Landeshauptstadt München wurde mit Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2013 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, möglichst schnell Baurecht zu schaffen. Der Großteil der Wohnungen soll in den Teilquartieren Kreativfeld und Kreativplattform realisiert werden, daher ist es vorrangiges Ziel, die Verfahren für diese Teilquartiere zu priorisieren.

Zur Beschleunigung der Verfahren wurde der für die Bauleitplanverfahren erforderliche Verfahrensschritt nach §4 Abs.1 BauGB (Unterrichtung und Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) vorgezogen und vom 28.05.2014 bis 30.06.2014 durchgeführt.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss erfolgen die weiteren Verfahrensschritte nach §3 Abs.1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und §4 Abs.2 BauGB (Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) in 2015.

Die erforderliche Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wurde im August 2014 an ein externes Büro vergeben.

1.1 Kreativfeld, Kreativpark, Kreativplattform

Die drei Teilquartiere Kreativfeld, Kreativpark und Kreativplattform sollen konventionelle Projektentwicklungen insbesondere zur Realisierung von Wohnungsbau ermöglichen und zügig umsetzen. Es werden qualifizierte Teilbebauungspläne mit Grünordnung mit Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Verkehrsflächen sowie grünordnerischen Maßnahmen aufgestellt (§30 Abs.1 BauGB).

1.2 Kreativlabor

Wie bereits im Beschluss vom 24.07.2013 ausgeführt, wird für das Kreativlabor ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt (§30 Abs.3 BauGB). Es sollen lediglich Festsetzungen zu Straßenbegrenzungslinien zur Sicherung der Erschließung, zu Baugrenzen bzw. Baulinien sowie zu verkürzten Abstandsflächen getroffen werden. Im Übrigen soll sich das Kreativlabor nach §34 BauGB weiterentwickeln, d.h. neue Bauvorhaben müssen sich mit der Art der Nutzung und mit ihrer Kubatur in die vorhandene, nähere Umgebung einfügen. Mit den o.g. Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans in Verbindung mit dem

Erfordernis des Einfügens nach §34 BauGB wird das Potential gesehen, den gewünschten urbanen Nutzungsmix aus Wohnen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen umzusetzen.

Da sich der im Rahmenplan vorgeschlagene Hochpunkt im Kreativlabor (an der Heßstraße auf der Höhe des Parks, Gebäude LN1) nicht mehr in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist dieser Teil des Labors über einen qualifizierten Bebauungsplan umzusetzen, voraussichtlich zusammen mit dem Kreativfeld.

1.3 Kreativfeld: Vergleich des Rahmenplans mit den Zielen des Aufstellungsbeschlusses Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1954 vom 07.07.2004

Der Rahmenplan entspricht im Kreativfeld im wesentlichen den Zielen des Aufstellungsbeschlusses vom 07.07.2004. Ergänzend zu dem Ziel der Schaffung von Wohnraum soll in diesem Teilquartier eine Grundschule und Kindertageseinrichtung entstehen. Die als Ziel genannte Zahl von 400 Wohnungen muss zu Gunsten der Schule dementsprechend auf ca. 325 Wohneinheiten reduziert werden.

Die auf Grundlage des Eckdatenbeschlusses vom 16.07.2008 und der Ergänzung des Eckdatenbeschlusses vom 28.04.2010 ermittelten und in der Auslobung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs geforderten 900 Wohnungen für das Gesamtquartier werden im Rahmenplan nachgewiesen.

Die unter Punkt B) dargestellten aktuellen Planungsziele gelten im Grundsatz auch für diesen Teilbereich des Kreativquartiers.

2. Organisationsstruktur

2.1 Gremien

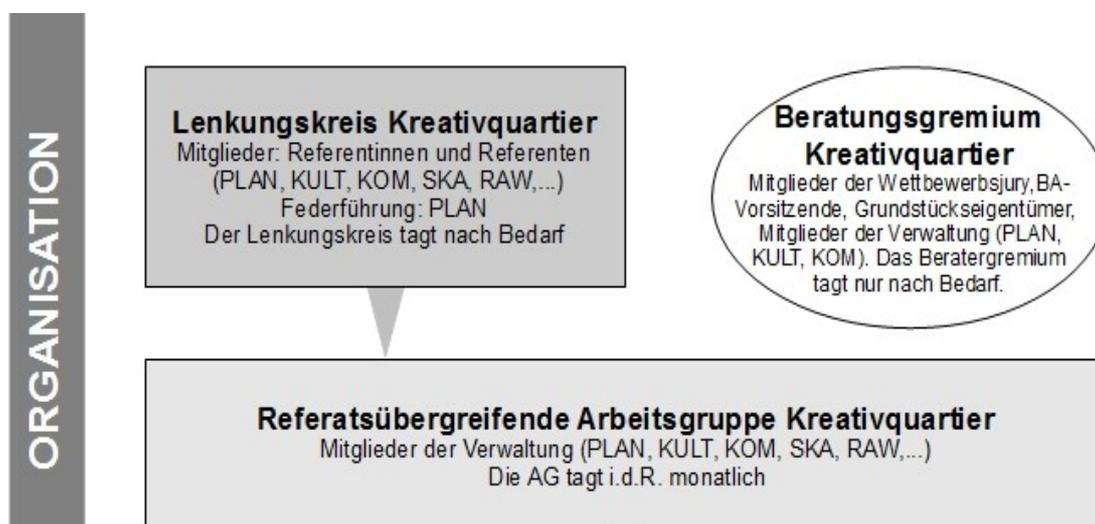


Abbildung 7: Organisationsstruktur gemäß Stadtratsbeschluss 24.07.2013

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2013 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die oben dargestellte Organisationsstruktur einzurichten.

Sowohl *Lenkungskreis* als auch die *Referatsübergreifende Arbeitsgruppe* haben ihre Arbeit erfolgreich aufgenommen. Der Lenkungskreis tagt seit 2014, die Referatsübergreifende Arbeitsgruppe seit 2012.

Das *Beratungsgremium* wurde bisher zweimal einberufen und hat die Erstellung des Rahmenplans, des Gestaltungsleitfadens und des Regelwerks fachlich begleitet. Für das Beratungsgremium wurde eine Geschäftsordnung eingeführt, die die weitere Begleitung und Qualitätssicherung im Bebauungsplanverfahren und bei den konkurrierenden Planungsverfahren vorsieht. Gemäß Ergänzung zum Eckdatenbeschluss vom 28.04.2010 soll „die Realisierung der einzelnen Baugebiete von den Investoren nach Durchführung von konkurrierenden Planungsverfahren mit vier bis fünf Architektur- und Landschaftsplanungsbüros erfolgen“.

Zusätzlich finden regelmäßige Besprechungen der drei Grundstückseigentümer SWM GmbH, Freistaat Bayern und Landeshauptstadt München im 2-Monats-Turnus statt.

Alle Gremien werden den weiteren Planungsprozess begleiten.

2.2 Verwaltungsinterne Arbeitsstruktur

Für das Vorhaben Kreativquartier ist eine übergreifende Koordination der städtischen Referate sowie der verschiedenen Grundstückseigentümer erforderlich. Das Vorhaben Kreativquartier wird als Linienaufgabe gesehen, die durch die oben dargestellte Gremienstruktur einer Projektstruktur ähnelt. Da die Gremien vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geleitet werden, liegt die Projektkoordination beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kann wichtige Themen in die Gremien transportieren, um dort die entsprechenden Entscheidungen herbeizuführen. Eine Weisungsbefugnis für Sachthemen gegenüber anderen Referaten ist damit nicht verbunden.

Die koordinierenden Aufgaben werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung neben den planerischen Aufgaben übernommen. Die Finanzierung des Projekts, die Vertragsgestaltung mit den Grundstückseigentümern und die Betreuung der meisten Bestandsgebäude erfolgt durch das Kommunalreferat. Die Betreuung des Projekts „Jutier- und Tonnenhalle“ sowie der Kunstschaaffenden im Kreativlabor übernimmt federführend das Kulturreferat.

All diese wesentlichen Aufgaben, die strukturell mit den Entwicklungsmaßnahmen zu vergleichen sind und nur auf einem kleineren räumlichen Umgriff umgesetzt werden, werden mit Fortschreiten der Planung mit zunehmender Intensität wahrzunehmen sein.

2.3 Gesamtfinanzierung (EAS)

Aus dem Lenkungskreis besteht die Forderung nach einer Einzahlungs-Auszahlungs-

-Schätzung (EAS) für die Grundstücke, die im städtischen Eigentum sind (Kreativfeld, Kreativlabor und Kreativpark). Die EAS soll aufzeigen, ob und inwieweit die geplanten städtischen Auszahlungen durch Einzahlungen refinanziert werden.

Mittlerweile wurde von der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Kommunalreferat eine vorläufige EAS konzipiert. Die Zuständigkeit liegt bei der Stadtkämmerei in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Kommunalreferat. Die EAS soll jeweils durch die Referatsübergreifende Arbeitsgruppe und den Lenkungskreis bestätigt werden. Es ist vorgesehen, über den Stand der EAS in den gemeinsamen Gremien der Politik und der Verwaltung zu berichten (z.B. HALEI, Bauleitplankommission, Ausschüsse).

Die Kennwerte der EAS beruhen zunächst auf relativ ungenauen Annahmen (SoBoN-Kennwerte und grobe Schätzwerte), die im weiteren Planungsverlauf sukzessive durch präzisere Zahlen (Kostenschätzungen, Kostenberechnungen) ersetzt werden.

Die Maßgaben und Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) bleiben von der EAS unberührt.

3. Bürgerpartizipation

Die bereits 2012 begonnene Veranstaltungsreihe „Kreativquartier im Gespräch“ wurde auch 2014 fortgeführt. Am 08. und 09. Juli 2014 fanden der 1. Teil der öffentlichen Perspektivenwerkstatt zur Quartiersentwicklung und ein Workshop mit Baugenossenschaften und Nutzern/ Nutzerinnen der Bestandsgebäude statt.

In der öffentlichen Abendveranstaltung am 08. Juli 2014 wurde zunächst der Entwurfsstand des Rahmenplans durch TELEINTERNETCAFE / TH Treibhaus vorgestellt. Anschließend wurden verschiedene Genossenschaftsmodelle aus Zürich (Kraftwerk 1), Berlin (Holzmarkt) und München (KunstWohnWerke Streitfeld und wagnisART am Domagkpark) präsentiert und mit dem Publikum diskutiert. Im Workshop am 09. Juli 2014 wurden mit den Experten verschiedene Szenarien mit Vor- und Nachteilen diskutiert und Entwicklungsmodelle für das Kreativlabor erarbeitet.

Unter Einbeziehung der Ergebnisse des Workshops haben die beteiligten Referate einen Vorschlag für das weitere Vorgehen im Kreativlabor erarbeitet (s. Punkt D) 4).

Das Kreativquartier war Teil der Sechsten Architekturwoche vom 16. bis 24. Mai 2014. Beide Führungen zum Thema der Architekturwoche „dicht säen“ waren frühzeitig ausgebucht. Auch die Führung der Volkshochschule in Zusammenarbeit mit der LH München am 08.11.2014 fand regen Zuspruch.

Für den zukünftigen Planungsprozess sind weitere Veranstaltungen und Führungen geplant, u.a. die Fortführung der Reihe „Kreativquartier im Gespräch“, der 2. Teil der Perspektivenwerkstatt (mit Bekanntgabe der Ergebnisse der Bestandsuntersuchung) und Veranstaltungen zur Begleitung des Bebauungsplanverfahrens.

4. Weiteres Vorgehen im Kreativlabor

4.1 Ausgangslage

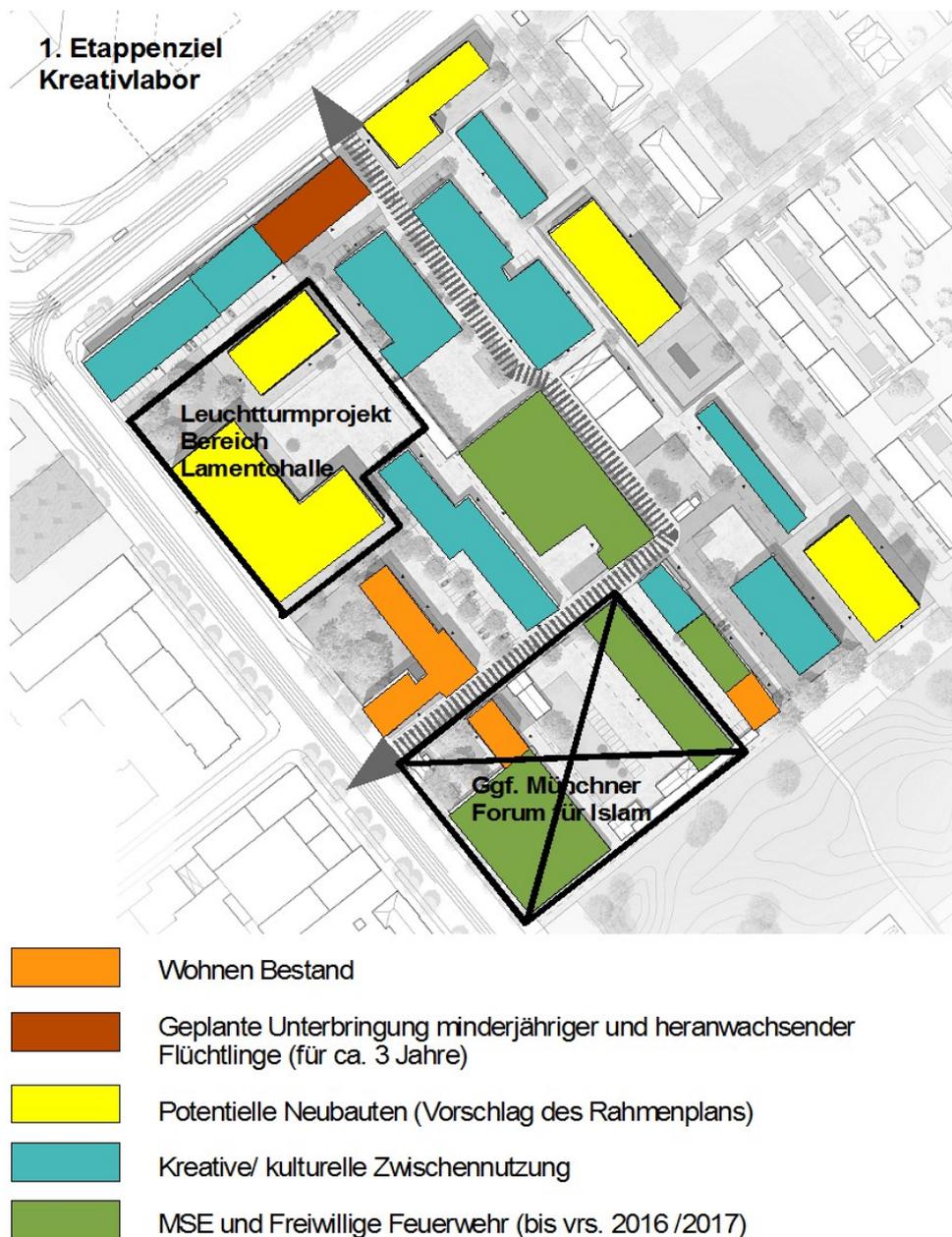


Abbildung 8: 1. Etappenziel Kreativlabor

4.2 Bestandsuntersuchung und Umsetzungskonzept

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2013 wurden das Kommunalreferat und das Kulturreferat gebeten, auf Basis der Bestandsuntersuchung für die bestehen bleiben-

den Gebäude im Kreativlabor ein verwaltungsinternes Umsetzungskonzept zur Überführung der Zwischennutzungen in eine dauerhafte Nutzung einschließlich Finanzierungsvorschlag zu erarbeiten und zu gegebener Zeit dem Stadtrat vorzulegen. Hierbei war die Stadtkämmerei frühzeitig einzubinden.

Seit Oktober 2014 liegen dem Kommunalreferat die vollständigen Ergebnisse der Bestandsuntersuchung vor. Diese technische Untersuchung umfasst die statische Nachrechnung, die Bauwerksdiagnostik und die technische Gebäudeausrüstung. Diese technischen Ergebnisse wurden durch die stadt- und grünplanerische, soziale und kulturelle Bewertung der Referatsübergreifenden Arbeitsgruppe ergänzt. Es ist eine eigene Stadtratsbefassung vorgesehen

Der Vorschlag der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe für die weitere Entwicklung des Kreativlabors wird im Folgenden beschrieben:

4.3 Vergabe von Grundstücken, Businessplan mit Betriebskonzept

Neben der kommunalen Bauleitplanung erscheint es wichtig, dass der Wettbewerbsentwurf von TELEINTERNETCAFE / TH Treibhaus und die Ziele des Rahmenplans insbesondere für das Kreativlabor (s. Punkt C) 1.4) auch durch ein übergeordnetes Vergabekonzept der städtischen Grundstücke gesteuert werden.

Zielsetzung des Konzeptes von TELEINTERNETCAFE / TH ist es, ein durchmischtes Quartier mit Wohnen und kulturellen / kreativwirtschaftlichen Nutzungen zu erreichen. Um diesem Ziel Rechnung zu tragen, wird ein einfacher Bebauungsplan für zielführend erachtet. Dabei kommt jedoch dem Umsetzungskonzept im Rahmen der Vergabe der städtischen Grundstücke eine besondere Bedeutung zu. Eine kleinteilige Einzelvergabe von Grundstücken an private Bauträger würde dem gesamtheitlichen Zielansatz widersprechen.

Unter diesem Aspekt ergeben sich verschiedene Szenarien, z.B. die Vergabe der Grundstücke an eine Dachgesellschaft. Insbesondere Genossenschaften könnten in Betracht kommen, den ganzheitlichen, sozialen und gemeinschaftsbildenden Ansatz für das Kreativlabor als Entwicklungspartner umzusetzen. Dadurch könnten im Sinne einer ganzheitlichen Umsetzung die Grundstücke größtenteils in einer Hand bleiben. Eine erste grobe Einschätzung und Beratung durch die „Mitbauzentrale München“ hat ergeben, dass eine Vergabe der Grundstücke an eine Dachgesellschaft möglich erscheint, diese müsste aber im Detail geprüft werden. Den Bewerbern müsste ausreichend Zeit gegeben werden, sich zu konstituieren.

In jedem Fall wird für das Kreativlabor eine Projektentwicklung unter Berücksichtigung der Belange der bestehenden und potentiellen Nutzer für notwendig gesehen. Hierzu muss ein Businessplan mit Betriebskonzept erstellt werden, der u.a. die Förderung der kulturellen Nutzungen, den Sanierungsaufwand und das Potential der Bestandsgebäude berücksichtigt. In einem weiteren Schritt wären dann mögliche Grundstücksvergabe- und Gesellschaftsformen zu entwickeln und in beispielhaften Szenarien darzustellen. Auch eine Vergabe im Erbbaurecht ist hier zu prüfen. In diesem speziellen Fall und auf Grund der Kom-

plexität hält auch das für das städtische Immobilienmanagement zuständige Kommunalreferat ein externes Gutachten für erforderlich.

4.4 Koordinierung Kreativlabor

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2013 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, Art und Umfang einer Koordinierungsstelle vor Ort zu prüfen.

Der Referatsübergreifenden Arbeitsgruppe und dem Lenkungskreis erscheint eine Koordinierungsstelle aus folgenden Gründen erforderlich:

- Auf dem Areal sind zahlreiche Nutzungen mit unterschiedlichen Interessen vorhanden (z.B. kulturelle, kreativwirtschaftliche, gewerbliche, soziale und öffentliche Nutzungen, aber auch Wohnnutzung). Um mögliche Konflikte der verschiedenen Nutzungen frühzeitig zu begegnen, sollte ein Ansprechpartner / eine Ansprechpartnerin vor Ort die Themen bündeln und eine vermittelnde Rolle übernehmen.
- Das Kreativquartier besitzt bereits jetzt ein hohes Interesse in der Politik, bei den Bürgerinnen und Bürgern, bei den Akteuren vor Ort und in der Verwaltung. Eine externe Koordinierungsstelle könnte eine neutrale Präsenz und horizontale Vernetzung darstellen und den Informationsfluss zwischen den Beteiligten gewährleisten. Die verschiedenen Schnittstellen, z.B. zwischen der Verwaltung und Nutzerinnen und Nutzern der Bestandsgebäude und den Anwohnern/ Anwohnerinnen der benachbarten Quartiere können durch eine Koordinierungsstelle optimiert werden.
- Die Untersuchung der Bestandsgebäude durch das Kommunalreferat hat ergeben, dass die Gebäude Mängel haben, die auch im Rahmen einer Zwischennutzung und im Sinne des Bauunterhalts behoben werden müssen. Durch die Übernahme von Bauunterhaltsleistungen könnten die Referate von bisher städtischen Aufgaben entlastet werden.

Das Kommunalreferat bereitet mit dem Kulturreferat als ersten Schritt die Einrichtung einer Anlauf- und Koordinierungsstelle vor Ort vor. Die Vermittlungstätigkeit bezieht sich zunächst auf die kulturelle sowie kultur- und kreativwirtschaftliche Entwicklung des Kreativlabors für den Zeitraum bis Ende 2016. Sie kann, sofern sie sich bewährt hat und im Kontext der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwicklung des Areals erforderlich und sinnvoll erscheint, verlängert werden. Die Koordinierungsstelle wird durch die LHM finanziert. Die Erforderlichkeit einer darüber hinausgehenden Koordinierung ist im Zusammenhang mit der Grundstücksvergabe im Kreativlabor zu betrachten (s. Nr. D) 4.3).

4.5 Leuchtturmprojekt im Kreativlabor

Die technische Untersuchung der Bestandsgebäude hat ergeben, dass für den eingeschossigen Hallenkomplex der ehemaligen Veranstaltungstechnik – Kulturreferat (u.a. ehemalige Lamentohalle) an der Dachauer Straße, Nähe Leonrodplatz die Standsicherheit nicht mehr gewährleistet ist. Daher wurde dieser Bereich bereits 2010 für eine weitere Nutzung gesperrt. Der Abbruch ist auf Grund der Vorlaufzeiten für Planung und Ausschreibung für 2015 geplant. Zwischen Abbruch und Rechtskraft des Bebauungsplans soll die Fläche für eine temporäre kulturell/ kreativwirtschaftlich/ gewerbliche Zwischennutzung bereitgestellt werden. Da es sich bei dieser Fläche um den ersten städtischen Impuls im Quartier handelt, muss das Zwischennutzungsprojekt besondere „Leuchtturm“-Qualitäten

aufweisen. Gleichzeitig soll das temporäre Projekt als Prototyp eine labortypische Nutzungsmischung testen.

Im Lenkungskreis wurde festgelegt, dass sich das Projekt für einen definierten Zeitraum ohne Zuschüsse selbst tragen muss. Die Ausschreibung erfolgt durch das Kommunalreferat in Abstimmung mit dem Kulturreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Es ist eine eigene Stadtratsbefassung vorgesehen.

4.6 Zeitschiene Kreativlabor

Schematisch lässt sich das geplante Vorgehen im Kreativlabor durch folgende Zeitschiene darstellen:



Abbildung 9: Mögliche Zeitschiene Kreativlabor

4.7 Münchner Forum für Islam im Kreativlabor

Dem Münchner Forum für Islam wurde im April 2014 ein städtisches Grundstück im Kreativlabor für das Projekt angeboten: Nach einer entsprechenden Finanzierungszusage des Vereins sowie eines zu fassenden Stadtratsbeschlusses könnte das Grundstück an den Verein verkauft werden. Die Finanzierungszusage des Vereins ist nach aktuellem Stand noch offen. Da der Rahmenplan von August 2013 bis Oktober 2014 erstellt wurde, wurde das Münchner Forum für Islam im Rahmenplan nicht berücksichtigt.

Ein Gebäude für das Münchner Forum für Islam erscheint im Kreativlabor auf dem Areal der Münchner Stadtentwässerung stadtplanerisch grundsätzlich möglich. Für eine Umsetzung ist ein qualifizierter Bebauungsplan voraussichtlich mit gesondertem Aufstellungsbeschluss erforderlich.

5. Gründer- und Innovationszentrum

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat am 15.12.2014 im Lenkungskreis berichtet, dass geplant ist, im Kreativquartier ein Gründer- und Innovationszentrum (Entrepreneurship-

zentrum) zu situieren und zu realisieren. Diese Nutzungsidee wurde im Lenkungskreis begrüßt.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft führt hierzu aus:

Es gibt ein nachhaltiges Interesse der Münchner Hochschulen, des Freistaats Bayern, weiterer Partner und des Referats für Arbeit und Wirtschaft an einem Gründer- und Innovationszentrum im Kreativquartier, das die unterschiedlichen Strömungen des Quartiers zusammenführt und kreative Impulse aus dem Kreativlabor aufnimmt. Hier sollen Wohnen und Arbeiten, Kunst und Wissen gemeinsam entwickelt werden und sich gegenseitig stärken. Ziel ist, in Zusammenarbeit mit kreativen Köpfen und den Hochschulen ein hoch attraktives Innovationsumfeld entstehen zu lassen, in dem sich Studenten und Wissenschaftler mit innovativen Ideen und Produkten zu Unternehmen entwickeln können.

Konkret wird eine Situierung im Baufeld PA 1 des Kreativparks präferiert, da es an der Nahtstelle zwischen dem Kreativlabor, den künftig von Kultur- und Kreativwirtschaft geprägten Nutzungen in der Tonnen- und Jutierhalle und den Hochschuleinrichtungen auf der Kreativplattform liegt. Ein weiterer Vorteil liegt in der, wenn auch eingeschränkten, Sichtbarkeit des Objekts von der Dachauer Straße sowie in der Adressbildung durch den Park. Das Gebäude wird das Wohnen an der Dachauer Straße von den zu erwartenden Emissionen der Nutzungen der Tonnenhalle und dem zu bespielenden Vorplatz abschirmen.

Das Raumprogramm von ca. 10.000 m² Geschossfläche ist in diesem Baufeld im Rahmen der angedachten städtebaulichen Struktur grundsätzlich unterzubringen. Das derzeitige Konzept sieht 5.000 m² Bürofläche, 2.000 m² High-Tech-Werkstatt und 3.000 m² Fläche für Veranstaltungen, Schulungen und Seminare vor. Es ist von ca. 370 Arbeitsplätzen auszugehen.

Da der Rahmenplan (s. Anlage 3) im November 2014 abgeschlossen wurde, konnte die Nutzung im Rahmenplan nicht mehr berücksichtigt werden. Das Entrepreneurshipzentrum erscheint stadtplanerisch im Kreativpark grundsätzlich möglich und wird im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

6. Kosten und Finanzierung

6.1 Darstellung der Haushaltslage

Planungskosten, die das Gesamtquartier betreffen, werden entsprechend einer Vereinbarung anteilig zwischen den Grundstückseigentümern Kommunalreferat, Stadtwerke München und Freistaat Bayern getragen. Der Anteil der LH München beträgt 78%, der der Stadtwerke München 14% und der Anteil des Freistaats 8%. Der Anteil des Freistaats wird durch die LH München vorfinanziert.

Die Aufteilung betrifft den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb, die Rahmenplanung, die Gutachten, die Bebauungsplanung und z.T. die Öffentlichkeitsbeteiligung:

Kosten inkl. MwSt. für (Anteil KR + Freistaat Bayern: 86% der Auftragssumme)	Bewilligte Mittel 86%	Voraussichtliche Auszahlungen KR 78%
Wettbewerbsverfahren (abgeschlossen)	332.300 €	236.100 €
Wettbewerbsbetreuung (abgeschlossen)	0 €	141.500 €
Rahmenplan (abgeschlossen)	200.000 €	181.000 €
Gesamt	532.300 €	558.600 €

Dem Kommunalreferat - als Verwalter der stadteigenen Grundstücke - wurden von 2011 bis 2014 zusätzlich folgende Auszahlungen durch den Stadtrat bewilligt:

Kosten inkl. MwSt. für (Anteil KR)	Bewilligte Mittel 100%	Voraussichtliche Auszahlungen KR
Öffentlichkeitsbeteiligung (inkl. 23.000 € NSEP-Fördermittel Bund)	128.500 €	100.000 €
Bestandsuntersuchung Kreativlabor	500.000 €	500.000 €
Beratungsgremium	9.600 €	9.600 €
Gesamt	638.100 €	609.600 €

Die o.g. Mittel wurden gemäß Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2013 und des Kommunalausschusses vom 13.12.2012 bewilligt.

Als ursächliche Kosten wurden folgende, zwingende Vergaben für das Bauleitplanverfahren vom Kommunalreferat vorfinanziert:

Kosten inkl. MwSt. für (Anteil KR = 78%)	Voraussichtliche Auszahlungen KR
Grünbestandserhebung	9.000 €
Verkehrsgutachten	18.000 €
Umweltbericht nach §2a BauGB	87.500 €
Bebauungsplan einschließlich Öffentlichkeitsbeteiligung	183.300 €
Gesamt	297.800 €

Bisherige Kosten LH München 2011-2014	KR
Gesamt	1.466.000 €

Alle Auszahlungsmittel werden im Kommunalreferat bei Finanzposition 8800.650.0000.7 „Allgemeines Grundvermögen; Geschäftsausgaben“ (Innenauftrag 995430030) verrechnet.

6.2 Weitere Haushaltsmittel

6.2.1 Beratungsgremium

Das Beratungsgremium soll auch das weitere Bebauungsplanverfahren begleiten. Für das Beratungsgremium werden Kosten von ca. 2.400,- € (inkl. MwSt.) je Termin geschätzt. Es wird von zwei Terminen pro Jahr bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ausgegangen. Gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2013 (Vorlagen Nr. 08-14 / V 12394) setzt sich das Beratungsgremium aus ca. 4 Mitgliedern der Wettbewerbsjury (Architekten/Landschaftsarchitekten), den 1. Preisträgern des Wettbewerbs, Vertretungen der Bezirksausschüsse 9 und 4, den Grundstückseigentümern und Vertreterinnen/Vertretern des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zusammen.

Kosten inkl. MwSt. für	2015 Mittelbedarf	2016 Mittelbedarf
Beratungsgremium Gesamtquartier	4.800 €	4.800 €

6.2.2 Öffentlichkeitsarbeit / Partizipation

Wie unter Punkt D) 3 beschrieben, sind u.a. weitere Veranstaltungen in der Reihe „Kreativquartier im Gespräch“ zur Begleitung der weiteren Planungen vorgesehen. Hierfür werden folgende Finanzmittel beantragt:

Kosten inkl. MwSt. für	2015 Mittelbedarf	2016 Mittelbedarf
Veranstaltungen/ Öffentlichkeitsarbeit	20.000 €	20.000 €

6.2.3 Businessplan mit Betriebskonzept Kreativlabor

Für das unter D) 4.3 beschriebene Gutachten und die Entwicklung eines Businessplans mit Betriebskonzept werden folgende Finanzmittel beantragt:

Kosten inkl. MwSt. für	2015 Mittelbedarf	2016 Mittelbedarf
Gutachten	150.000 €	50.000 €

6.2.4 Mittelbedarf 2015-2016

Kosten inkl. MwSt. für	2015 Mittelbedarf	2016 Mittelbedarf
Mittelbedarf Gesamt KR	174.800 €	74.800 €

6.3 Finanzierung

Aufgrund der o.g. zusätzlichen Kosten erhöht sich das Produktkostenbudget des Kommunalreferates für das Produkt 54500 Management ungebundener Immobilienpotentiale wie folgt:

Ein-/ Auszahlungen

	dauerhaft	einmalig/befristet
Personalauszahlungen* Beamte** Angestellte		
Sachauszahlungen für Beratungsgremium Öffentlichkeitsarbeit Businessplan mit Betriebskonzept Kreativlabor		174.800 € in 2015 74.800 € in 2016
Transferauszahlungen		
Summe Auszahlungen		249.600 €
Einzahlungen		
Saldo Aus- und Einzahlungen		249.600 €
Nachrichtlich: Vollzeitäquivalente		
Nachrichtlich: Investitionen		

7. Erforderliche Vergabeverfahren

Die bisherigen Vergaben von Leistungen, die der Vorbereitung und Durchführung des Bauungsplanverfahrens dienen, sind durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erfolgt. Vergaben von Beratungsleistungen und Moderationen sind durch die Vergabestelle des Direktoriums erfolgt. Die Bestandsuntersuchung wurde durch das Kommunalreferat, die Grünbestandserhebung durch das Baureferat-Gartenbau vergeben.

Bei der Vergabe des Businessplans mit Betriebskonzept für das Kreativlabor handelt es sich um die Vergabe einer Beratungsleistung bzw. eines Gutachtens mit einem geschätzten Auftragswert von rund 200.000,- € inkl. MwSt., die unter die Verfügung des OB vom 22.08.2008 fällt und somit nur im Einvernehmen mit der Vergabestelle 1 erfolgen kann.

Das Direktorium HA II, Vergabestelle 1, wird daher mit der Durchführung des Vergabeverfahrens beauftragt. Die Erstellung der Leistungsbeschreibung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Vergabestelle 1.

In den Vergabeunterlagen wird der geschätzte Auftragswert als Hinweis an die Bieter genannt. Dieser Hinweis ist vergaberechtlich zulässig und in diesem Fall gerechtfertigt, weil bei derartigen Aufträgen die Gefahr besteht, dass die Bieter die Leistung in unnötiger Wei-

se ausdehnen und Angebote eingehen, die die eingeplanten Haushaltsmittel weit überschreiten. Da der geschätzte Auftragswert veröffentlicht wird, kann die Behandlung des Kosten- und Finanzteils sowie der Auftragssumme in öffentlicher Sitzung stattfinden.

Der geschätzte Auftragswert liegt unterhalb des Schwellenwertes von 207.000 € (ohne MwSt.), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichten würde. Es ist daher ein nationales Vergabeverfahren durchzuführen.

Es wird eine öffentliche Ausschreibung gemäß § 3 Abs. 1 VOL/A durchgeführt.

Das Gutachten soll u.a. folgende Leistungsbausteine beinhalten:

- Grundlagenermittlung
- Auswertung der Grundlagenermittlung
- Erstellung eines Businessplans mit Betriebskonzept
- Entwicklung von verschiedenen Szenarien und eines Leistungskatalogs
- Darstellung von Alternativszenarien für die Verwertung
- Bewertung und Risikodarstellung der Alternativen
- Bewertung der Szenarien mit Handlungsempfehlungen
- Dokumentation

Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt überregional auf www.bund.de, www.bay-sol.de und www.muenchen.de/vgst1. Zudem werden die kompletten Vergabeunterlagen auf www.muenchen.de/vgst1 eingestellt.

Jedes interessierte Unternehmen kann die Vergabeunterlagen herunterladen oder schriftlich bei der Vergabestelle anfordern und ein Angebot abgeben. Die Bieter erhalten eine Frist von ca. 3 Wochen, um ein Angebot einreichen zu können.

Die Bieter müssen ihre Eignung anhand von Unterlagen zur Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nachweisen.

Die Leistungen sollen ab Zuschlagserteilung (vrs. 2. HJ 2015) bis zum 1. HJ 2016 erbracht werden.

Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bieter neben dem Preis ein Grobkonzept zur Umsetzung der oben genannten Leistungsbausteine sowie einen Ablaufplan einreichen.

Die Zuschlagserteilung erfolgt nach Maßgabe der nachfolgenden Kriterien auf das wirtschaftlichste Angebot nach folgenden Maßgaben:

- 30 % Preis
- 65 % Qualität des Konzeptes, aufgeteilt nach
 - 5 % Zieleffinition – wirtschaftlichste
 - 5 % Zieleffinition – städtebauliche
 - 5 % Zieleffinition – Nutzungen
 - 15 % Umgang mit Bestand (Gebäude / Infrastruktur)
 - 15 % Umgang mit vorhandenen Nutzungen
 - 15 % Integration Neubebauung
 - 5 % Öffentlichkeitsarbeit
- 5 % Qualität des Zeitplans für die Umsetzbarkeit

Die einzelnen Kriterien werden dabei mittels einer Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt. Die formelle und preisliche Wertung der Angebote erfolgt durch die Vergabestelle 1. Die inhaltliche Wertung wird durch das Kommunalreferat in Abstimmung mit der Referatsübergreifenden Arbeitsgruppe vorgenommen.

Die Beschlussvorlage ist in vergaberechtlicher Hinsicht mit dem Direktorium HA II, Vergabestelle abgestimmt.

Die Vergaben der weiteren Leistungen der Öffentlichkeitsarbeit erfolgen durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bzw. durch die Vergabestelle des Direktoriums, die Wertgrenze von 50.000,-€ wird nicht überschritten.

E.) Beteiligung der Bezirksausschüsse, verwaltungsinterne Abstimmung

1. Beteiligung der Bezirksausschüsse

1.1 Bezirksausschuss 4, Schwabing West

Der Bezirksausschuss des 4. Stadtbezirks Schwabing-West wurde gem. § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) der Satzung für die Bezirksausschüsse zu dieser Sitzungsvorlage am 10.03.2015 angehört.

Der Bezirksausschuss 4 Schwabing-West hat sich in seiner Sitzung am 25.03.2015 mit dem Beschlusssentwurf befasst und stimmt den vorgestellten Planungen grundsätzlich zu. Die Stellungnahme liegt dieser Sitzungsvorlage als Anlage 7 bei.

Hierzu wird festgestellt:

- Zu Ziffer 1: Die Maßgabe des Bezirksausschuss 4 bestärkt die Ausführungen im Vortrag der Referentin unter Punkt C) 1.7 zu Gunsten einer fünfzügigen Grundschule. Eine fünfzügige Grundschule wird im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachreferaten zu klären sein.
- Zu Ziffern 2 und 3: Die Maßgaben des Bezirksausschuss 4 bestärken die Ausführungen im Vortrag der Referentin unter Punkt C) 1.13 hinsichtlich eines Bedarfs des Bezirks 4 an einer zusätzlichen Trambahnhaltestelle in der Dachauer Straße und einer Anbindung des Kreativfelds an die Buslinie 153. Die Maßgaben werden zur Überprüfung an die MVG weitergeleitet.
- Zu Ziffer 4: Die Maßgabe des Bezirksausschuss 4 unterstützt die Ausführungen im Vortrag der Referentin unter Punkt C) 1.5 hinsichtlich einer Begrenzung der Verkehrsbelastung und einer Vermeidung von Schleichverkehr durch das Quartier.
- Zu Ziffer 5: Die Maßgabe des Bezirksausschuss 4 bestärkt die Ausführungen im Vortrag der Referentin unter Punkt C) 1.13 hinsichtlich einer Linksabbiegemöglichkeit aus der stadteinwärtsführenden Dachauer Straße in die Lothstraße. Diese

Linksabbiegespur wird im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachreferaten, mit der MVG und durch Fachgutachten zu klären sein.

- Zu Ziffer 6: Die Maßgabe des Bezirksausschuss 4 hinsichtlich des Erhalts von Baumbestand in der Heißstraße wird aufgegriffen und im weiteren Bebauungsplanverfahren nochmals geprüft.
- Zu Ziffer 7: Die Maßgabe des Bezirksausschuss 4 hinsichtlich einer ausreichenden sozialen Infrastruktur (Spielflächen und Spielräume, Kinder- und Jugendtreff, Nachbarschaftstreff, Hortgruppen, Nachmittagsbetreuung von Kindern, Wohnen im Viertel und Begegnungsmöglichkeiten für Senioren) wird mit den zuständigen Fachreferaten und evtl. mit beteiligten Wohnungsbaugesellschaften zu klären sein. Die Nutzungen sind als soziale Nutzungen in die geplanten Baugebiete (z.B. Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Kerngebiet) integrierbar.

Der Stellungnahme des Bezirksausschuss 4 wird nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen. Das Vorbringen des Bezirksausschuss 4 wird dem weiteren Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegt werden.

1.2 Bezirksausschuss 9, Neuhausen-Nymphenburg

Der Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirks Neuhausen-Nymphenburg wurde gem. § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) der Satzung für die Bezirksausschüsse zu dieser Sitzungsvorlage am 10.03.2015 angehört.

Der Bezirksausschuss 9 hat sich in seiner Sitzung am 21.04.2015 mit der Angelegenheit befasst und stimmt den vorgestellten Planungen grundsätzlich zu. Die Stellungnahme des BA 9 vom 22.04.2015 liegt dieser Sitzungsvorlage als Anlage 8 bei.

Hierzu wird festgestellt:

- Zu Absatz 1: Der Bezirksausschuss 9 unterstützt die Ausführungen im Vortrag der Referentin unter Punkt C) 1.1 und C) 1.4 hinsichtlich der geplanten Nutzungsmischung und begrüßt die vorgeschlagene Vorgehensweise für das Kreativlabor. Die Bitte des Bezirksausschuss 9, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu beauftragen, den „Transformationsprozess aus der jetzigen Zwischennutzung heraus in Zukunft weiter zu entwickeln, zusammen mit dem Bezirk und den Nutzern vor Ort“ betrifft sowohl das Kommunalreferat (Grundstücksverkehr) als auch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Gemäß Stadtratsbeschluss vom 24.07.2013 wurde eine Organisationsstruktur mit Lenkungskreis, mit referatsübergreifender Arbeitsgruppe und Beratungsgremium unter der Federführung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung eingerichtet (s. Punkt D) 2.1). Der Transformationsprozess wird unter Einbeziehung des Stadtbezirks und der Nutzer fortgeführt. Sowohl das Kommunalreferat als auch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erkennen die besondere Situation des Kreativlabors und schlagen daher die Beauftragung eines Gutachtens vor, s. Punkt D) 4.3.
- Zu Absatz 2, Spiegelstrich 1: Die Forderung des Bezirksausschuss 9 nach einem

Neubau von Brücken zur Überquerung der Dachauer Straße und der Schwere-Reiter-Straße für Fuß- und Radverkehr wird im weiteren Verfahren mit den entsprechenden Fachstellen geprüft.

- Zu Absatz 2, Spiegelstrich 2: Die Forderung des Bezirksausschuss 9 unterstützt die Ausführungen im Vortrag der Referentin unter Punkt C) 1.5 hinsichtlich des grünen Charakters der Achse Heßstraße vom Olympiapark nach Süden.
- Zu Absatz 2, Spiegelstriche 3 und 4: Die Forderungen des Bezirksausschuss 9 nach zwei zusätzlichen Trambahnhaltestellen in der Dachauer Straße und in der Schwere-Reiter-Straße und nach einer höheren Taktung werden zur Überprüfung an die MVG weitergeleitet.
- Zu Absatz 2, Spiegelstrich 5: Die Forderung des Bezirksausschuss 9 nach wenigen und temporär befristeten oberirdischen Stellplätzen wird im weiteren Verfahren geprüft. Der Rahmenplan geht von einem Schlüssel von 1 Besucherparkplatz je 6 Wohneinheiten im öffentlichen Raum aus.
- Zu Absatz 3: Die Anregung des Bezirksausschuss 9, weitere soziale Quartiereinrichtungen im Erdgeschoss (Jugendtreff, Seniorentreff, ambulanter Pflegedienst, Hortplätze) vorzusehen, wird mit den zuständigen Fachreferaten und evtl. mit beteiligten Wohnungsbaugesellschaften zu klären sein. Die Nutzungen sind als soziale Nutzungen in die geplanten Baugebiete (z.B. Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Kerngebiet) integrierbar.
- Zu Absatz 4: Das Befürworten des Bezirksausschuss 9 der Bürgerbeteiligung entspricht den Ausführungen im Vortrag der Referentin unter Punkt D) 3.
- Zu Absatz 5: Die Anregung des Bezirksausschuss 9 von Dachbegrünungen entspricht den Vorgaben der Freiflächengestaltungssatzung der LH München. Die Anregung von Fassadenbegrünungen wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft.
- Zu Absatz 6: Die Anmerkung des Bezirksausschuss 9, Abbrüche im Kreativlabor erst kurz vor Errichtung von Neubauten durchzuführen entspricht auch der Entscheidung im Lenkungskreis Kreativquartier, dass Gebäude erst bei Vorliegen eines konkreten Nachfolgekonzeppts abgebrochen werden sollen.

Der Stellungnahme des Bezirksausschuss 9 wird nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen. Das Vorbringen des Bezirksausschuss 9 wird dem weiteren Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegt werden.

2. Verwaltungsinterne Abstimmung der Beschlussvorlage

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Direktorium-Vergabestelle, dem Kommunalreferat, dem Kulturreferat, dem Referat für Arbeit und Wirtschaft und der Stadtkämmerei abgestimmt.

Die Stellungnahmen der Referate wurden nach Maßgabe der nachfolgenden Ausführungen eingearbeitet.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat im Rahmen der Mitzeichnung Folgendes vorgebracht:

„Um das Entrepreneurshipzentrum hier zu ermöglichen, sind Aussagen der Rahmenplanung, insbesondere in Punkt 5.2.4 und die entsprechenden Bezüge zu anderen Punkten, so z.B. unter C)1.2 und in der Darstellung der Nutzungen allgemein sowie in den Erd- und Regelgeschossen (Abbildungen 9, 10 und 11) zu ändern. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung ist dieses Baufeld als nichtstörendes Gewerbe darzustellen. Die Aussagen des Aufstellungsbeschlusses haben insoweit dieser künftigen Nutzung zu entsprechen, um ein zügiges Baugenehmigungsverfahren zu ermöglichen.

Die Situierung etwaiger Büroräume des Straßenreinigungsstützpunktes im Entrepreneurshipzentrum ist nicht möglich. Wir schlagen vor, diese Büroräume wie auch die 78 entfallenden Wohneinheiten z.B. im Gebäude LN 1 unterzubringen.

Zur Klarheit sollte in der Abbildung 9 die Tonnen- und Jutierhalle, wie auch unter Punkt 5.2.4 schriftlich ausgeführt, als Gemeinbedarf Kultur- und Kreativwirtschaft dargestellt werden.

Anzumerken ist noch die interne Erschließung des Kreativquartiers. Wie bereits in der Stellungnahme zum Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB angesprochen, wird eine Ergänzung des Fuß- und Radwegesystems für erforderlich gehalten. Ziel muss es sein, das Wohnquartier auf dem Kreativfeld an die Nahversorgungseinrichtung im Kreativlabor (Baufeld LN 5) anzuschließen.“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Das Gründer- und Innovationszentrum wurde als Planungsziel (s. Nr. B) 2) sowie unter Nr. D) 5. in den Aufstellungsbeschluss aufgenommen. Zur Situierung von Büroräumen des Straßenreinigungsstützpunkts wird unter Nr. B) 1.12 ausgeführt, dass diese in einen Neubau integriert werden sollen. Ob eine Verlagerung der Wohnnutzung möglich ist oder ob eine Anpassung der Zielzahl von 900 Wohneinheiten erforderlich ist, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft.

Da das Referat für Arbeit und Wirtschaft die Unterbringung des Entrepreneurshipzentrums im Kreativquartier erst nach Abschluss der Rahmenplanung angemeldet hat, ist die Berücksichtigung im Rahmenplan nicht mehr möglich. Es wird jedoch im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Aus diesem Grund können auch die Abbildungen im Rahmenplan nicht mehr wie gewünscht überarbeitet werden.

Gleiches gilt für die Anmerkung zur internen Erschließung des Kreativquartiers.

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 9 Neuhausen-Nymphenburg und 4 Schwabing-West haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Christian Amlong, der für die Hauptabteilung II zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Heide Rieke sowie dem für die Hauptabteilung I zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, ist ein Abdruck

der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für den Bereich des Kreativquartiers (Gesamtquartier) wird ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung durchgeführt.
2. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.02.2015, M 1:5000 schwarz umrandete Gebiet Dachauer Straße (nordöstlich), Schwere-Reiter-Straße (südöstlich), Heßstraße (südwestlich), Lothstraße (nordwestlich) ist ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der unter Ziffer C) und Anlage 3 vorgestellten Rahmenplanung einschließlich deren Inhalten und Fachkonzepten wird zugestimmt.
4. Der unter Ziffer D) 2.2 dargestellten verwaltungsinternen Arbeitsstruktur wird zugestimmt.
5. Dem unter Ziffer D) 4. vorgestellten Konzept zur Entwicklung des Kreativlabors wird zugestimmt.
6. Das Kommunalreferat wird gebeten, entsprechend dem Vortrag unter Ziffer D) 4.3 und in Abstimmung mit der Referatsübergreifenden Arbeitsgruppe Kreativquartier über die Vergabestelle 1 einen Businessplan mit Betriebskonzept für das Kreativlabor mit einem geschätzten Auftragswert von 200.000 € auszuschreiben. Die Vergabestelle 1 führt das Vergabeverfahren zu den in dieser Vorlage genannten Bedingungen in Zusammenarbeit mit dem Kommunalreferat durch und erteilt den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot.
7. Von der unter Ziffer D) 6.1 dargestellt Übersicht der Haushaltsmittel wird Kenntnis genommen.
8. Die Stadtkämmerei wird gebeten, in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Kommunalreferat die Einzahlungs-Auszahlungs-Schätzung zu erstellen. Die Referatsübergreifende Arbeitsgruppe und der Lenkungskreis Kreativquartier werden beauftragt, die EAS zu überwachen.
9. Die an der Umsetzung der Planung des Kreativquartiers beteiligten städtischen Referate werden gebeten, auf Grundlage der Rahmenplanung bzw. der nachfolgenden Bebauungsplanung die Planung und Vorhaben in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich vorzubereiten und durchzuführen.
10. Das Kommunalreferat wird gebeten, die Kosten für das Beratungsgremium, die Öffentlichkeitsarbeit und einen Businessplan mit Betriebskonzept für das Kreativlabor in Höhe von insgesamt 249.600 € für 2015 in Höhe von 174.800 € im Rahmen der

Nachtragshaushaltsplanaufstellung bei der Stadtkämmerei zu beantragen und für 2016 in Höhe von 74.800 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung zusätzlich anzumelden. Die Kosten werden bei Finanzposition 8800.650.0000.7 „Allgemeines Grundvermögen; Geschäftsausgaben“ (Innenauftrag 995430030) verrechnet. Die Deckung erfolgt aus dem Finanzmittelbestand Zentrale Mittel.

11. Dieser 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/22 V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 9
3. An den Bezirksausschuss 4
4. Freistaat Bayern – Staatliches Bauamt München 2, Ludwigstraße 18, 80539 München
5. An die SWM GmbH
6. An das Direktorium – D VGST
7. An das Kommunalreferat
8. An das Baureferat
9. An das Kreisverwaltungsreferat
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
12. An das Kulturreferat
13. An das Referat für Bildung und Sport
14. An das Sozialreferat
15. An die Stadtwerke München GmbH
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 P
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/24 B
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/2
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/2
27. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/6
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 V