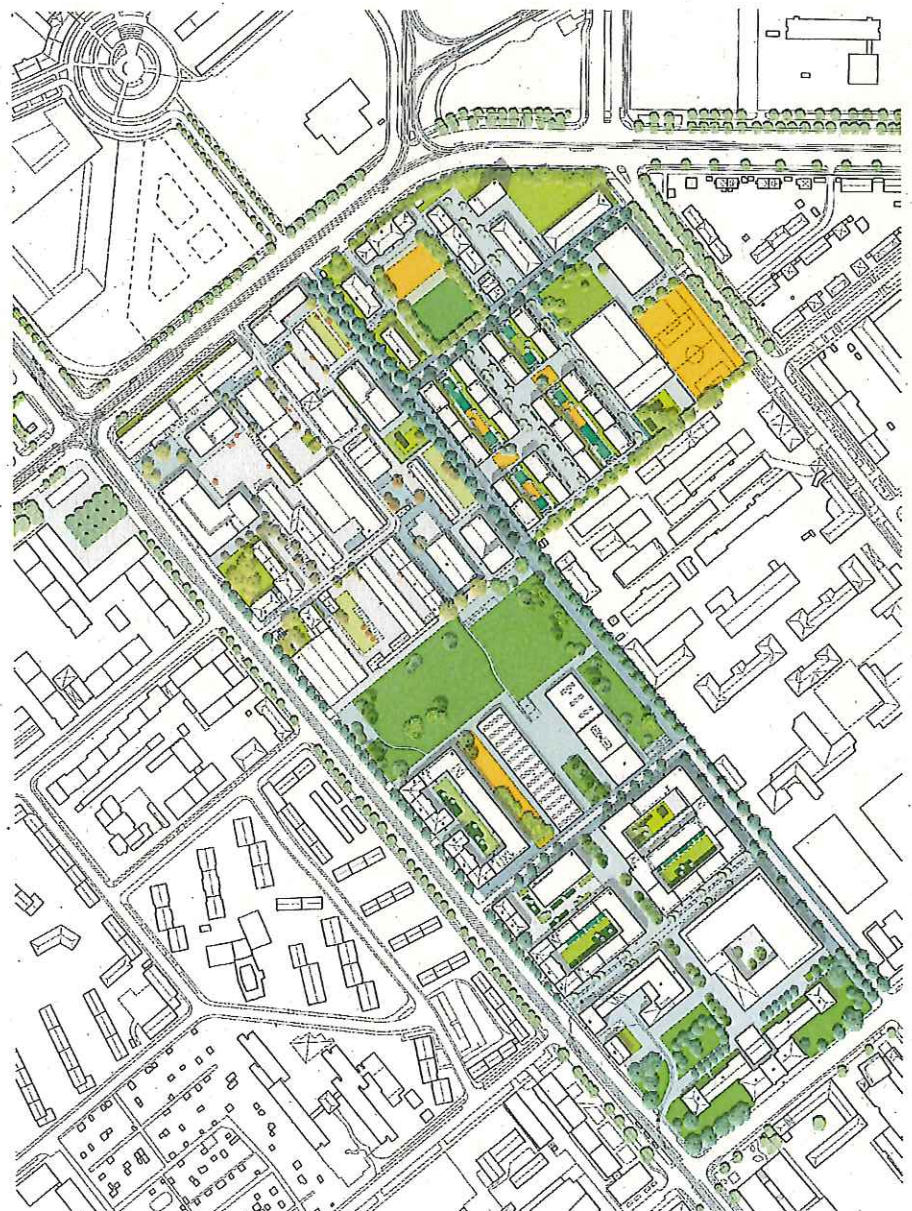


# KREATIVQUARTIER MÜNCHEN RAHMENPLANUNG

14. November 2014





## **AUFTRAGGEBERIN**

### **Landeshauptstadt München**

Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstraße 28b  
80331 München  
[www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan)

## **ARGE KREATIVQUARTIER**

### **Teleinternetcafe Architektur und Urbanismus**

Manfred Eccli  
Marius Gantert  
Andreas Krauth  
Urs Kumberger  
Verena Schmidt

Kottbusser Damm 74  
10967 Berlin  
T +49 (0) 30 54594428  
M +49 (0) 179 7313390  
[info@teleinternetcafe.de](mailto:info@teleinternetcafe.de)  
[www.teleinternetcafe.de](http://www.teleinternetcafe.de)

### **TH Treibhaus Landschaftsarchitektur Hamburg**

Gerko Schröder  
Mitarbeiter: Luc Knödler

Kastanienallee 9  
20359 Hamburg  
T +49 (0) 40 84891414  
F +49(0) 40 393787  
[HH@THland.de](mailto:HH@THland.de)  
[www.THland.de](http://www.THland.de)

## **FACHPLANER**

Verkehr: Argus, Hamburg  
Schallschutz: Lärmkontor, Hamburg  
Regenwasser: Prof. Sieker, Berlin  
Nachhaltigkeit: Transsolar, München

# INHALT

<b>1</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	S. 7
<b>2</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b>	S. 9
<b>3</b>	<b>PLANUNGSZIELE</b>	S. 13 ff.
3.1	Prozesshafte Entwicklung	S. 13
3.2	Vernetzung mit dem städtischen Umfeld	S. 13 f.
3.3	Anknüpfen an den Bestand	S. 14
3.4	Niederschwellige Freiräume	S. 14
3.5	Soziale Mischung und Nutzungsvielfalt	S. 14 f.
3.6	Stadt der kurzen Wege	S. 15
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT GESAMTQUARTIER</b>	S. 19 ff.
4.1	Hinweise zum Planungsrecht und zum technischen Plan	S. 19
4.2	Übergeordnetes Konzept und Übersicht vier Teilquartiere	S. 19 f.
4.3	Bebauung	S. 21 f.
4.3.1	Bauliche Dichte, Setzung und Körnung	S. 21
4.3.2	Höhenentwicklung und städtebauliche Dominanten	S. 21
4.3.3	Übergeordnetes Konzept zum Umgang mit Denkmälern und Bestand	S. 21 f.
4.3.4	Abstandsflächen	S. 22
4.3.5	Parzellierung	S. 22
4.4	Nutzungsverteilung	S. 23 f.
4.4.1	Nutzungskonzept	S. 23
4.4.2	Geförderter und freifinanzierter Wohnungsbau	S. 23 f.
4.4.3	Infrastruktur	S. 24
	• Einzelhandel	
	• soziale Infrastruktur	
4.4.4	Erdgeschossbereiche	S. 24
4.5	Straßenräume und Erschließung	S. 30 ff.
4.5.1	Anbindung an die Umgebung	S. 30
4.5.2	Hierarchisierung	S. 30
4.5.3	Heißstraße als dreigliedrige Straßen- und Grünverbindung	S. 31 ff.
4.5.4	Straßenräume	S. 34
4.5.5	Öffentliches Fuß- und Radwegerecht	S. 35
4.5.6	Öffentliche Verkehrsfläche im Labor	S. 35
4.6.	Grün- und Freiflächen	S. 37 ff.
4.6.1	Freiraumsystem und Freiraumtypologien	S. 37
4.6.2	Baumbestand und Neupflanzungen	S. 37 f.
4.6.3	Öffentliche Grün- und Freiflächen	S. 43
4.6.4	Private Freiflächen	S. 43 ff.
	• Wohnungsbezogene gemeinschaftliche Freiflächen	
	• Wohnungsbezogene private Freiflächen	
	• Gemeinschaftlich genutzte Dachflächen	
	• Private Dachflächen	
4.6.5	Öffentliche, gendergerechte Spielflächen	S. 47
4.6.6	Private Spielflächen	S. 47
4.7	Verkehr	S. 48 ff.
4.7.1	Fußgängerverkehr	S. 48

S. 48		4.7.2	Radverkehr
S. 48 f.		4.7.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
S. 49 f.		4.7.4	Motorisierter Individualverkehr (MIV)
S. 50 f.		4.7.5	Verkehrsanschlüsse
S. 51		4.7.6	Ruhender Verkehr
S. 51		4.7.7	Feuerwehruzufahrten
S. 57 ff.	4.8.		Nachhaltigkeit und Ökologie
S. 57 f.		4.8.1	Nachhaltigkeitsaspekte
S. 58 f.		4.8.2	Regenwassermanagement
S. 61		4.8.3	Energie und Klimaschutz
S. 63 ff.	<b>5</b>		<b>PLANUNGSKONZEPT VIER TEILQUARTIERE</b>
S. 67 ff.	5.1		Feld
S. 67		5.1.1	Konzept
S. 67		5.1.2	Umgang mit Denkmälern und Bestand
S. 67		5.1.3	Höhenentwicklung
S. 68 ff.		5.1.4	Einzelbausteine <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude</li> <li>• Grundschule</li> <li>• Sporthalle mit Haus für Kinder</li> <li>• Hochpunkt</li> </ul>
S. 73		5.1.5	Freiraum
S. 77 ff.	5.2		Park
S. 77		5.2.1	Konzept
S. 77		5.2.2	Umgang mit Denkmälern und Bestand
S. 77		5.2.3	Höhenentwicklung
S. 78 ff.		5.2.4	Einzelbausteine <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäudeblock mit Mischnutzung</li> <li>• Jutier- und Tonnenhalle</li> <li>• Stützpunkt Straßenreinigung</li> </ul>
S. 80 f.		5.2.5	Freiraum
S. 85 ff.	5.3		Plattform
S. 85		5.3.1	Konzept
S. 85		5.3.2	Umgang mit Denkmälern und Bestand
S. 85		5.3.3	Höhenentwicklung
S. 86 ff.		5.3.4	Einzelbausteine <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude</li> <li>• Hochschule</li> </ul>
S. 89		5.3.5	Freiraum
S. 93 ff.	5.4		Labor
S. 93		5.4.1	Konzept
S. 93		5.4.2	Umgang mit Bestand
S. 94		5.4.3	Planungsgerüst
S. 96		5.4.4	Stufenkonzept
S. 100 f.		5.4.6	Einzelbausteine <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hochhaus</li> <li>• Weitere Neubauten</li> </ul>
S. 101 f.		5.4.7	Freiraum
S. 104 ff.	<b>6</b>		<b>KENNDATEN</b>
S. 104 f.	6.1		Kenndaten Städtebau
S. 106 f.	6.2		Kenndaten Freiraum
S. 108 f.	<b>7</b>		<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>

Abb. 1, Lage im Stadtkontext



(Quelle Luftbild: Landeshauptstadt München)

# 1 PRÄAMBEL

## Nachhaltige Entwicklung des Kreativquartiers

Die Landeshauptstadt München orientiert sich am Grundsatz einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Auch bei der Planung des Kreativquartiers wird ein ganzheitlicher Ansatz von Nachhaltigkeit unter ausgewogener Berücksichtigung von umweltbezogenen, wirtschaftlichen und soziokulturellen Aspekten verfolgt. Dabei geht es nicht um die Maximierung einzelner Belange, sondern um deren breitgefächerte Optimierung bzw. die Hebung verschiedener Qualitäten. Erklärtes Ziel ist es, schrittweise ein besonderes Stadtquartier mit möglichst geringem Ressourcenaufwand und Umwelteinwirkungen bei gleichzeitig hoher Nutzungsqualität zu entwickeln und langfristig zu sichern. Eine besondere Rolle übernimmt hierbei die Entwicklung einer hohen gestalterischen und städtebaulichen Qualität. Diese städtebauliche, urbane Qualität entsteht, wenn Menschen mit verschiedenen Ideen in einer räumlich dichten Umgebung interagieren. Die Planung bildet nur die Grundlage dafür, dass sich ein Stadtteil entwickeln kann, dessen Urbanität durch Offenheit, Mischung, Vielfalt und damit durch eine kreative Auseinandersetzung mit dem Quartier wächst. Dieser prozessorientierte Planungsansatz bringt besondere Möglichkeiten für eine umfassende Entwicklung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen mit sich und gewährleistet auch deren Akzeptanz in der späteren Nutzung und beim Leben im Quartier.

Kreativität auf Quartiersebene sollte nicht nur die Fokussierung von Kunst und Kultur zum Ziel haben. Ein kreatives Lebensumfeld kann grundsätzlich als aneignungsoffener Raum verstanden werden, der wenige Regeln vorgibt, Möglichkeiten zur Mitgestaltung bietet und somit Identität und Identifikation stiftet. Die Rahmenbedingungen für eine lebendige, sozial gemischte Nachbarschaft verlangen eine Offenheit in der Planung. Flexibel gedachte Strukturen, die anpassbar an sich ändernde Lebensumstände bleiben, fördern ein vielfältiges, dynamisches Umfeld für unterschiedliche Bewohnergruppen. Ausgehend von der bestehenden Struktur können neue Wohn- und Arbeitsräume und außergewöhnliche öffentliche und private Freiräume das vorhandene Angebot Münchens ergänzen. Langfristig wird ein gemischtes Quartier mit 900 Wohnungen, Hochschule, einer Grundschule, Häusern für Kinder sowie gewerblichen, kulturellen und kreativen Nutzungen, etc. entstehen. Das Kreativquartier bietet das Potenzial eine große innerstädtische Fläche weiterzuentwickeln, bestehende Netzwerke zu erweitern, Nutzungsangebote zu ergänzen und urbane Begegnungsräume für die Münchner Stadtgesellschaft zu schaffen.

Abb. 2, Plangebiet



(Quelle Luftbild: Landeshauptstadt München)



## 2 AUSGANGSSITUATION

Nordwestlich der Münchner Maxvorstadt befindet sich eine ca. 20 ha große, teilweise unzugängliche Fläche, die sich der Stadt für eine neue Entwicklung öffnen wird. Das Areal des zukünftigen Kreativquartiers zeichnet sich durch seine zentrale Lage zur Innenstadt und seine stadträumlich vernetzende Funktion zwischen Olympiapark, Schwabing, Maxvorstadt und Neuhausen aus.

Ein Teilbereich des Areals wurde bis 1920 militärisch genutzt und stand anschließend den städtischen Betrieben für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Nach der schrittweisen Verlagerung dieser Betriebe siedelten sich in den frei werdenden Räumen Zwischennutzerinnen und Zwischennutzer aus der freien Kunst- und Kulturszene an. Der Bestand, der von kleinteiligen Lagerräumen bis hin zu großzügigen Hallen reicht, wurde zur Keimzelle einer lebhaften Zwischennutzungskultur mit Ateliers, Werkstätten und freien Theatern. Hinsichtlich des kreativen und räumlichen Potentials stellt der Ort eine Nische im Kontext der Stadt München dar. Dieses besondere Profil wird in der städtebaulichen Planung weiterverfolgt.

Abb. 3, Entwurf Rahmenplan



Abb. 4, Nummerierung Gebäude/ Freiflächen

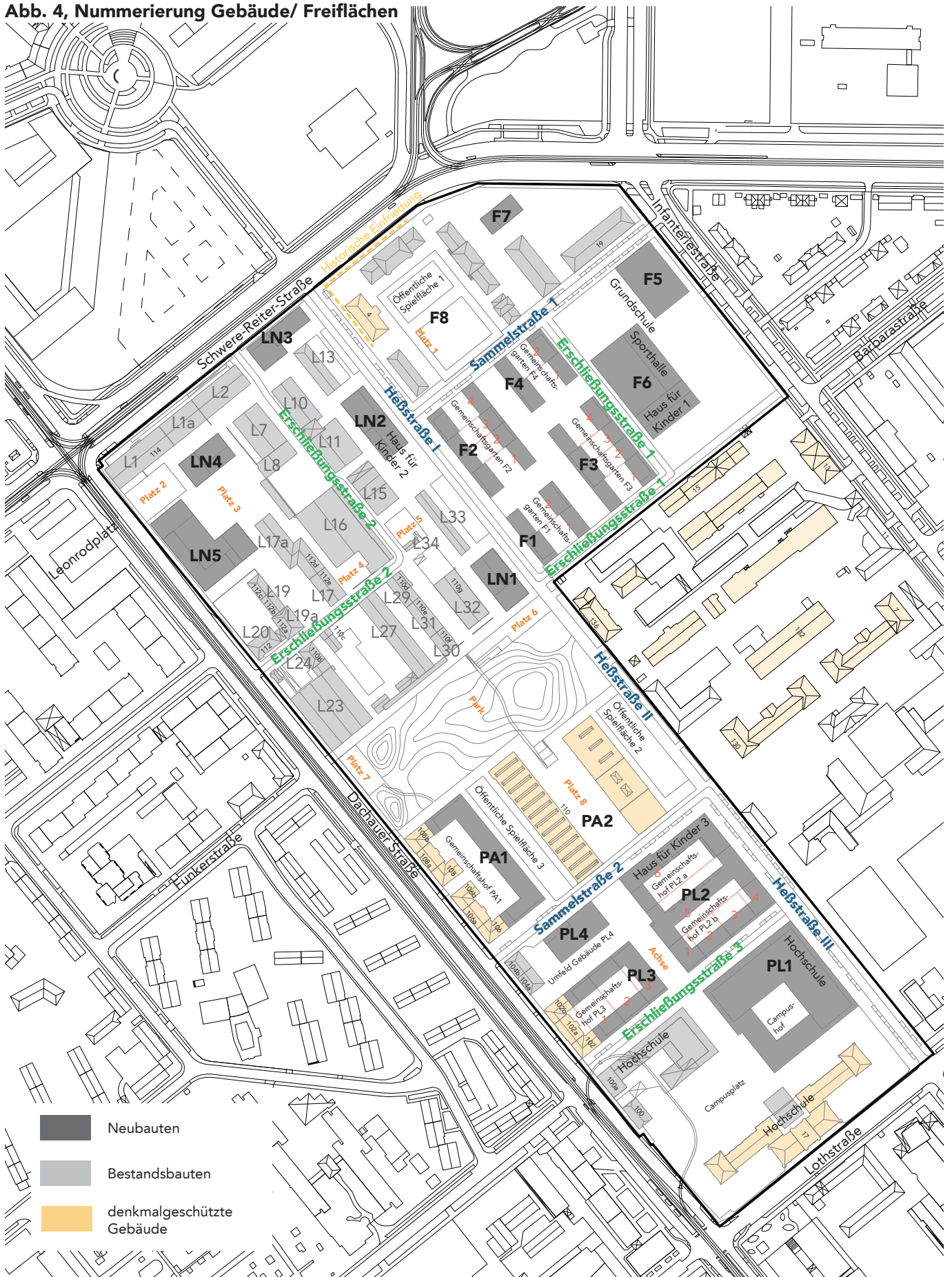


Abb. 5, Vier Teilquartiere



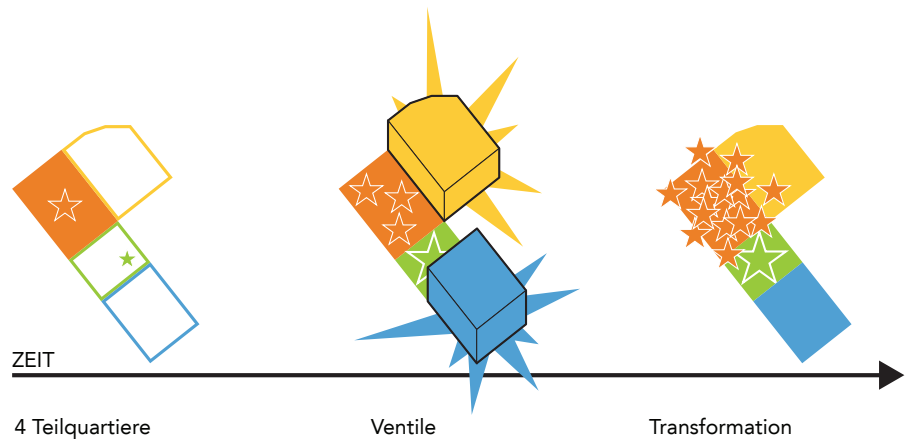


Abb. 6, Prozesshafte Entwicklung

### 3 PLANUNGSZIELE

#### 3.1 Prozesshafte Entwicklung

Lebendige Quartiere entstehen nicht von heute auf morgen, sondern entwickeln sich über einen längeren Zeitraum. Daher sollte eine städtebauliche Planung nicht allein aus starren Festsetzungen bestehen, sondern zeitliche und inhaltliche Spielräume bereit halten, die die schrittweise Herausbildung spezifischer Qualitäten ermöglichen. Dem entgegen steht ein hoher Entwicklungsdruck auf innerstädtischen Lagen in München, der einen raschen Wohnungsneubau erforderlich macht.

Der Rahmenplanung liegt daher eine ortsspezifische Strategie zugrunde, die sowohl auf den Bestand als auch auf die Wohnungsnachfrage reagiert und den Faktor Zeit stark in die Planung einbezieht.

Das Quartier wird in vier Teilquartieren entwickelt und mit dem Ziel einer atmosphärischen und programmatischen Vielfalt differenziert ausgestaltet: **Plattform, Park, Labor** und **Feld** (siehe Abb. 5). Die Entwicklungsgeschwindigkeiten und die Dichte der Teilquartiere werden individuell gesteuert. Die Plattform und das Feld verfügen über ungenutzte Flächen, die ohne Verdrängungskonflikte bebaut werden können. Die rasche Verdichtung dieser beiden Teilquartiere stellt einen Großteil des Wohnungsbedarfs (bezogen auf das Kreativquartier) her und wirkt wie ein „Ventil“ für den Entwicklungsdruck, der auf dem Gesamtquartier liegt (siehe Abb. 6).

Durch die Ventile werden die bereits genutzten Bereiche des Kreativquartiers entlastet, so dass Spielräume für eine behutsame Transformation des Bestands entstehen. Besonders im Teilquartier Labor, das bereits viele Gebäude und Nutzungen aufweist, soll Raum und Zeit für die Entstehung einer Eigendynamik gewährt werden. Die Planung für das Labor wird nicht als starres Endbild entworfen, sondern als ein flexibler Entwicklungsprozess gedacht. Bestehende Qualitäten werden definiert und im Prozess gezielt herausgearbeitet. Somit besteht die Möglichkeit, im Laufe der Entwicklung neue Erkenntnisse einfließen zu lassen und auf geänderte Umstände und zukünftige Bedürfnisse zu reagieren.

#### 3.2 Vernetzung mit dem städtischen Umfeld

Das Kreativquartier soll mit den angrenzenden Nachbarschaften in hohem

Maße stadträumlich verknüpft werden. Dabei sollen neben neuen Wegeverbindungen auch Nutzungsstrukturen und Freiflächenangebote geschaffen werden, die über die reine Quartiersversorgung hinaus für das städtische Umfeld relevant sind. Eine besondere Rolle fällt dabei dem zentralen Park mit der Tonnen- und Jutierhalle und der existierenden Zwischennutzerszene im Bereich des Labors zu, die in Kombination zu einer kreativen und kulturellen Keimzelle des Stadtteils weiterentwickelt werden sollen. Die Heißstraße soll zum grünen Rückgrat des Quartiers werden und insbesondere für Fußgängerinnen und Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer die wichtige Verbindung zwischen Innenstadt und Olympiapark attraktiver und durchgängiger gestalten (siehe Abb. 1).

Weitere Verknüpfungen für Fußgängerinnen, Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer in West-Ost und Nord-Süd Richtung mit neuen Übergangspunkten zu den Nachbarquartieren sorgen für eine hohe Vernetzung des Kreativquartiers mit seiner Umgebung (siehe Abb. 19).

### **3.3 Anknüpfen an den Bestand**

Das Areal ist in Teilbereichen bebaut und mit gemischten Nutzungen belegt. Der Bestand wird als Ressource verstanden und bildet den Anknüpfungspunkt zur Weiterentwicklung des Quartiers. Die bestehenden Freiräume und Gebäude prägen die Identität des Ortes und bergen vor allem im Teilquartier des Labors das Potential, Räume für soziale und kreative Nutzungen zu erhalten bzw. in Zukunft zur Verfügung zu stellen (siehe Pkt. 4.3.3).

### **3.4 Niederschwellige Freiräume**

Die geplanten öffentlichen Grün- und Freiflächen zeichnen sich durch eine differenzierte Mischung unterschiedlicher Typologien aus. Sie bieten ein breites Spektrum an Nutzungs-, Spiel- und Aneignungsmöglichkeiten. Die privaten Grün- und Freiflächen werden mehrheitlich gemeinschaftlich genutzt. Dies gilt nicht nur für die Höfe und Gärten, sondern in besonderem Maße auch für die Dachflächen der Gebäude. Grundsätzlich stehen im Zentrum der Erhalt des Baumbestandes, das Offenhalten von zusammenhängenden Flächen für Pflanzung und Versickerung sowie gut nutzbare und barrierefrei zugängliche, öffentliche Grün- und Freiflächen.

### **3.5 Soziale Mischung und Nutzungsvielfalt**

Das Kreativquartier soll Raum für unterschiedlichste Zielgruppen bieten und allen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt München offen stehen. Der Ort wird durch eine räumliche und programmatische Vielfalt geprägt. Wohnen soll nicht separiert, sondern integriert und mit weiteren Nutzungen durchmischt angeboten werden. Die Art der Nutzungsmischung wird dabei in jedem der vier Teilquartiere in einem anderem Verhältnis angestrebt.

Wohnen, Kreativwirtschaft, Kunst und Kultur stellen den Schwerpunkt der Nutzungen im Quartier dar. Die ca. 900 neuen Wohneinheiten adressieren in ihrer typologischen Ausprägung verschiedene Zielgruppen und unterschiedlichste Lebensstile. Zahlreiche Wohnungen werden in verschiedenen Modellen des geförderten Wohnungsbaus entstehen. Für Kreative und Kulturschaffende sollen differenzierte Räume zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sind Flächen für kleinteiliges, verträgliches Gewerbe, Einzelhandel und soziale Infrastruktur vorgesehen. Programme wie Arbeiten und Bildung werden nicht separiert betrachtet, sondern sollen in enger Verflechtung mit Wohnen, Kultur und den gemeinschaftlich genutzten Freiräumen des Quartiers realisiert werden. Die Standorte der Hochschule München und der neuen Grundschule tragen zur Nutzungsmischung

innerhalb des Gesamtquartiers bei.

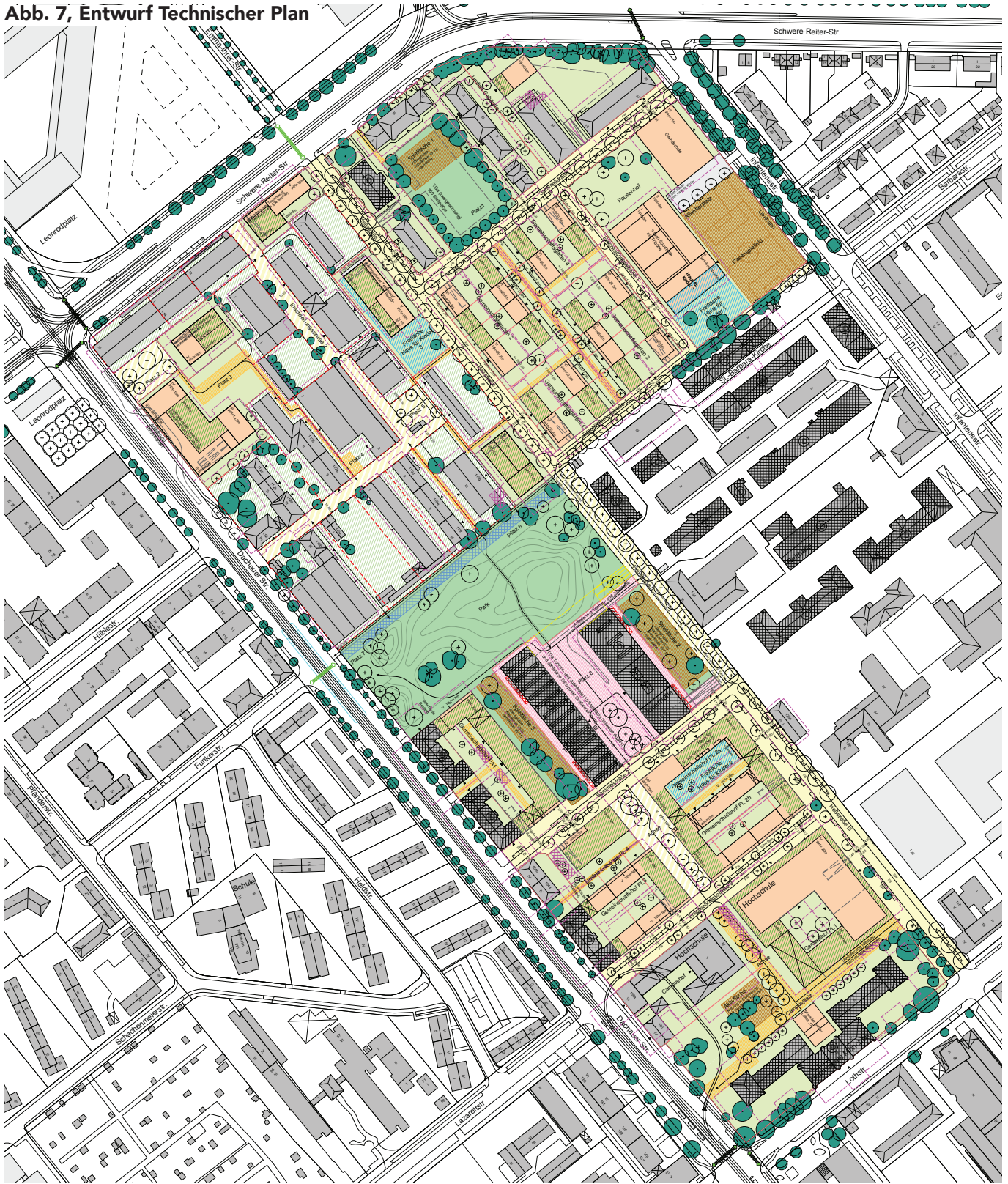
Gegenseitige Rücksichtnahme und eine gewisse Akzeptanz gegenüber den urbanen Eigenschaften des Quartiers im Sinne eines Mischgebiets werden in der Nachbarschaft für ein gemeinsames gutes Auskommen vorausgesetzt. Lärmeinwirkungen sind ein gewöhnliches Merkmal von innerstädtischen Lagen. Sofern Lärm nicht durch die städtebauliche Setzung gemindert wird, werden besonders im Bereich des Wohnens Grundrisslösungen vorgeschlagen, die ein ruhiges Umfeld ermöglichen.

### **3.6 Stadt der kurzen Wege**

Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege bilden kurze Distanzen, eine sinnvolle Nutzungsverteilung, sowie fußgänger- und radfahrfreundliche öffentliche Räume die Grundlage für ein nachhaltiges Mobilitätsverständnis. Das Quartier ist mit ÖPNV bereits überwiegend gut mit dem Rest der Stadt vernetzt. Mögliche Verbesserungen durch zusätzliche Linien und Haltepunkte werden zugunsten einer noch nahräumigeren Anbindung angestrebt.


















Ein Fokus des zukünftigen Kreativquartiers liegt auf gut nutzbaren öffentlichen Räumen, die eine möglichst attraktive und durchgängige Durchwegung der Stadt für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer gewährleisten. Kfz-Durchgangsverkehr soll vermieden werden. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) soll verträglich abgewickelt werden. Die Straßenführung für den MIV wird so effektiv und platzsparend wie möglich realisiert, so dass das Quartier nicht von Verkehrsflächen dominiert wird. Die Straßenbreiten werden relativ schmal dimensioniert, die Versiegelung durch Verkehrsflächen soll möglichst gering gehalten werden.

Abb. 7, Entwurf Technischer Plan











## BEBAUUNG

	bestehende Gebäude, Hausnummer und Zahl der Vollgeschosse
	Neubauten Umgebung
	Denkmale
	vorgeschlagene Form der Baukörper
	Abstandsflächen 0,5 H, 45° Lichteinfallswinkel sind immer gewährleistet. Ausnahmen: Bestand und Neubauten Labor 0,4 H, Bestand 1H (Dachauer Straße 100-110, Hochschulgebäude Lohstraße 17, Kirche St. Barbara)
	Überlagerung Abstandsflächen
II	Geschosszahlen
WH 19 m	Wandhöhen
	Eingänge
	Rampe
	überdachte Rampe
	Variante Tiefgarage Tonnen- und Jutierhalle
	Überbauung
	Tiefgarage
	Anlieferung
	vorhandene Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	mögliche Grundstücksgrenze Labor
	gemeinschaftliche Dachflächen

## VERKEHR

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
FB	Fahrbahn
RW	Radweg
FW	Fußweg
PW	privater Wohnweg
	vorhandene Übergänge
	vorgeschlagene Übergänge
	potentielle Straßenbahnhaltestelle
< 5,00 >	Maßzahl
30	private Stellplätze

## FREIRAUM

	öffentliche Grün- und Freifläche
	Fläche auf Baugrundstück/ teilweise begrünt
	Freiflächen Labor
	Bäume zu erhalten
	vorhandene Bäume außerhalb des Plangebiets
	vorgeschlagener Standort für Bäume
	Fahrradstellflächen
	Flächen für den Gemeinbedarf (Kultur)/ öffentlich zugänglich
	Flächen für Sport- und Spielanlagen
	Sondergrünflächen Haus für Kinder
	öffentliche Durchwegung/ Flächen dinglich zu sichern zugunsten der Allgemeinheit
	Kanalschutzzone, Keine Über-/ Unterbauung, Bäume, Aufschüttungen



## 4 PLANUNGSKONZEPT GESAMTQUARTIER

### 4.1 Hinweise zum Planungsrecht und zum technischen Plan

Der technische Plan (Abb. 7) ist an die Planzeichenverordnung angelehnt, entspricht jedoch nicht einem Bebauungsplan.

Bei der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München am 24.07.2013 wurde Folgendes beschlossen:

„Das „Kreativfeld“ (Wohnungsbau und Grundschule), die „Kreativplattform“ (Wohnungsbau, Hochschulnutzung und Arbeiten) und der „Kreativpark“ (Öffentliche Grünfläche, denkmalgeschützte Hallen und Wohnen) sollen mit qualifizierten Bebauungsplänen umgesetzt werden.

Für das „Kreativlabor“ soll voraussichtlich ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, der lediglich die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien zur Sicherung der Erschließung, Baugrenzen sowie ggf. verkürzte Abstandsflächen zum Inhalt hat. 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. Das „Kreativlabor“ soll zunächst im städtischen Eigentum bleiben, zumindest bis sich die Identität und der Entwicklungsprozess verstetigt haben.“

### 4.2 Übergeordnetes Konzept und Übersicht vier Teilquartiere

Das Quartier wird in vier Teilquartieren entwickelt und differenziert ausgestaltet (siehe Pkt. 3.1 und Abb. 5, 6):

- Das FELD als grüner Wohn-, Arbeits- und Grundschulstandort
- Der PARK 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 PLATTFORM als urbane Schnittstelle von Hochschulcampus und verdichtetem Wohnen

Abb. 8, Städtebauliche Dominanten



(Quelle Luftbild: Kartendienst der Landeshauptstadt München)

- Das LABOR als städtischer Experimentierraum für kreative, soziale und urbane Nutzungen, u.a. Kunst und Kultur, kreativwirtschaftliches und kleinteiliges Gewerbe, Wohnen, Einzelhandel

## 4.3 Bebauung

### 4.3.1 Bauliche Dichte, Setzung und Körnung

Neben unterschiedlichen programmatischen Schwerpunkten und Bauformen werden die Teilquartiere des Kreativquartiers mit unterschiedlichen baulichen Dichten entwickelt. Die Bereiche Feld und Plattform zeichnen sich durch eine höhere Dichte und kompakte private Freiräume aus. Die Verdichtung in diesen beiden Teilquartieren ermöglicht den großzügigen, zusammenhängenden Freiraum im Teilquartier Park.

### 4.3.2 Höhenentwicklung und städtebauliche Dominanten

Die Neubauten variieren grundsätzlich zwischen 5 und 6 Geschossen. Die überwiegenden Gebäudehöhen bewegen sich zwischen 16,00 und 20,50 m. Die Gebäudetiefen der Wohnbebauung bewegen sich überwiegend zwischen 11,00 und 14,00 m.

Im Bereich des Planungsgebiets sind drei gestaffelte Überhöhungen vorgesehen, die besondere stadträumliche Situationen betonen, Orientierung stiften und einen Bezug zur Umgebung herstellen (siehe Abb. 8).

- Plattform: städtebauliche Überhöhung (25,00 m) Blockrandbebauung an der besonderen Situation am Ende der, vom Hochschulgebäude Lothstraße 17 auf Tonnenhalle zulaufenden, Achse, als Fassung des zentralen Freiraums zwischen der Tonnen- und Jutierhalle
- Schnittstelle Park/ Labor: Solitär mit städtebaulicher Überhöhung (31,00 m) an der besonderen Situation gegenüber der Tonnen- und Jutierhalle, an der markanten Schnittstelle zwischen Park, Heißstraße und verdichteter Bebauung
- Feld: städtebauliche Überhöhung (36,00 m) an der besonderen Situation gegenüber der Weite des Olympiaparks, im Kurvenbereich der Schwere-Reiter-Straße und auf Höhe Straßenanschluß Ackermannbogen; Bezug zu Hochpunkten im Neubaugebiet Ackermannbogen

### 4.3.3 Übergeordnetes Konzept zum Umgang mit Denkmälern und Bestand

Die denkmalgeschützten und nicht denkmalgeschützten Bestandsgebäude bilden den Ausgangspunkt der Planung und sollen in diese integriert werden.

Denkmalgeschützter Bestand:

- ehemalige Luftschiiffkaserne der Luitpoldkaserne, Schwere-Reiter-Straße 4 (errichtet im Stil der Neurenaissance, um 1900, Status quo: Gewerbe- /Büronutzung)
- historische Einfriedungen der Luitpoldkaserne entlang der Schwere-Reiter-Straße und der Heißstraße
- Tonnen- und Jutierhalle (freistehende Industriebauten, Status quo: Leerstand)
- Wohnbauten Dachauer Straße 102, 106 und 108 (symmetrische Gründerzeitbauten um 1910, Status quo: Wohnnutzung)
- ehemaliges Zeughaus, Lothstraße 17 (symmetrischer Baukörper mit

Seitenflügeln und Pavillon, Status quo: Umbau Hochschule/ Freistaat Bayern)

- verschiedene Gebäude in unmittelbarer Nähe des Kreativquartiers, wie beispielsweise die katholische Kirche St. Barbara

Nicht denkmalgeschützter Bestand:

- ehemalige Luitpoldkaserne mit historischer Einfriedung (sieben freistehende Gebäude, darunter das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Luftschifferkaserne), teilweise um Hof gruppiert, Status quo: Gewerbe-/ Büronutzung (v.a. Medien-Start-ups)
- Wohnbauten Dachauer Straße 100 und 104 (Status quo: Wohnnutzung)
- städtebauliche Gesamtstruktur im Bereich des Labors, Dachauer Straße 110-114 (Status quo: Zwischennutzung Kunst- und Kreativwirtschaft, kulturelle Einrichtungen, soziale Einrichtungen, Wohnnutzung, Stadtentwässerung, teilweise Leerstand)

Ausschlaggebendes Merkmal bei der Bewertung der Bestandsgebäude ist nicht zwangsläufig die ästhetische Qualität eines Gebäudes, sondern die Qualität der Ideen und Konzepte, die dieses beheimatet. Besonders im Bereich des Labors wird hierfür an bereits bestehende Qualitäten, Programme, Sozialstrukturen und letztlich die Gebäude, die ihnen einen Ort geben, angeknüpft.

#### 4.3.4 Abstandsflächen

Für die Bebauung des Kreativquartiers wird eine höhere innerstädtische bauliche Dichte (Abstandsflächen von 0,5 H) vorgeschlagen. Die kompakte, flächensparende Bauweise (Block, Zeile) der Neubauten in den Teilquartieren Plattform, Park und Feld korrespondiert typologisch mit der städtebaulichen Bestandsstruktur des jeweiligen Umfelds und nimmt Bezug auf die Baudenkmäler.

Im Teilquartier Labor sollen verkürzte Abstandsflächen von 0,4 H (abgeleitet aus der Bestandssituation) festgesetzt werden (§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB), sofern eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben ist (keine Wohnnutzung im Erdgeschoss). Grundsätzlich ist eine ausreichende Belichtung aufgrund der Ausrichtung der Gebäude und der Lage im Gebiet möglich.

#### 4.3.5 Parzellierung

Das Konzept ermöglicht die Ausbildung verschiedener Parzellengrößen, so dass differenzierte Angebote für verschiedene Bauherren und Organisationsformen entstehen. Die verkehrliche Erschließung gewährleistet die entsprechende kleinteilige Erschließung und Realteilbarkeit der Grundstücke (siehe Abb. 7).

## 4.4 Nutzungsverteilung

### 4.4.1 Nutzungskonzept

Das Konzept zielt auf eine hohe Mischung von Nutzungen, ein differenziertes und multifunktionales Raumangebot, vielfältige Miet- und Eigentumsmodelle, Gewerbe- und Produktionsräume sowie Modelle für geförderten Wohnungsbau ab.

Das Kreativquartier umfasst folgende Nutzungsgebiete (Abb. 9):

- Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung
- Gebiete mit gemischten Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, etc.)
- Flächen für den Gemeinbedarf (Grundschule, Hochschule, Kultur)
- Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Grünflächen

Die Teilquartiere des Kreativquartiers weisen unterschiedliche Arten der Mischung auf: Nutzungsbereiche im Feld, vertikale Nutzungsverteilung in der Plattform, Mischnutzung im Labor, etc.

In den Bereichen Park, Feld und Plattform sollen Art und Maß der Nutzung in einem qualifizierten Bebauungsplan festgelegt werden.

Im Labor sollen sich Art und Maß der Nutzung nach § 34 BauGB ergeben. (siehe Pkt. 3.1) Hier ist eine Mischung an kreativen, sozialen und gewerblichen Nutzungen sowie Wohnen vorgesehen und möglich.

Die Art der Nutzung ist im technischen Plan (Abb. 7) benannt und in Form von schematischen Darstellungen (siehe Abb. 10, 11) dargestellt. Das Maß der Nutzung kann der Flächenbilanz (siehe Pkt. 5.1) entnommen werden.

### 4.4.2 Geförderter und freifinanzierter Wohnungsbau

Wohneinheiten im Bestand:

Alle bestehenden Wohngebäude sollen für eine Wohnnutzung erhalten werden. Auch die nicht denkmalgeschützten Wohngebäude im Teilquartier Labor, deren Erhalt zunächst keine Bedingung des Ideenwettbewerbs war, können voraussichtlich weitergenutzt werden.

Wohneinheiten im Neubau:

Im Kreativquartier werden ca. 900 neue Wohnungen geschaffen. Mit Erreichen des ersten Etappenziels sollen ca. 872 neue Wohneinheiten realisiert werden, davon ca. 793 Wohneinheiten in den Teilquartieren Feld, Plattform und Park. Ca. 79 neue Wohneinheiten können im 1. Etappenziel zusätzlich im Labor errichtet werden. Darüber hinaus ist es möglich bestehende Wohnungen im Teilquartier Labor zu erhalten (ca. 55 Wohneinheiten). Werden diese mit eingerechnet können im 1. Etappenziel im Kreativquartier ca. 927 Wohneinheiten realisiert werden.

Innerhalb des Quartiers sollen vielfältige Wohntypologien angeboten werden. Insbesondere im Labor werden Sonderwohnformen (z.B. in Verbindung mit Ateliers, Arbeitsräumen) angestrebt.

Für die Teilquartiere Feld, Park und Labor in städtischem Eigentum ist ein Anteil von 50 % an geförderten Wohnungen vorgesehen, davon 30 % für EOF/ KomProA, B, C und 20 % für München-Modell Eigentum. Für das Teilquartier Plattform als private SoBoN-Fläche im Eigentum der Stadtwerke München gilt ein Anteil von 30 % an geförderten Wohnungen, davon sind 20 % für EOF und 10 % für München-Modell Eigentum vorgesehen. Gemäß „Wohnen in München V“ ist ein Anteil von 20 bis 40 % der städti-

schen Flächen für Baugemeinschaften und Genossenschaften vorgesehen. Genossenschaften erscheinen insbesondere im Bereich des Labors als geeignetes Modell zur Realisierung von besonderen Nutzungskonzepten.

#### 4.4.3 Infrastruktur

##### Einzelhandel

Der Einzelhandel im Bereich des Leonrodplatzes dient der Nahversorgung und ist auf Waren des kurzfristigen Bedarfs ausgerichtet. Die Verkaufsfläche orientiert sich zu Platz 2 (Leonrodplatz). Die Anlieferung erfolgt auf Privatgrund und ist eingehaust. Die Stellplätze sind in einer eingeschossigen Tiefgarage vorgesehen. Der Bereich zu Platz 3 soll von Anlieferung und Lagerflächen des Einzelhandels freigehalten werden.

Weitere, kleinteilige Einzelhandelsflächen sind im Teilquartier Plattform in den Erdgeschossen der Neubauten. Hier wird die Nutzung im Zusammenhang mit der benachbarten Hochschule und der zukünftigen Kultur- und Jutierhalle gesehen, z.B. Bäcker, Kopierladen, Gastronomie.

##### Soziale Infrastruktur

Im Kreativquartier werden soziale Infrastruktureinrichtungen geschaffen:

- Grundschule mit Sporthalle (siehe Pkt. 5.1.4)
- Häuser für Kinder: Die Häuser für Kinder sind Kindertageseinrichtungen mit Kindergarten- und Kinderkrippengruppen. Im gesamten Planungsgebiet sind drei integrierte Häuser für Kinder vorgesehen: (1) im Feld: angrenzend an die Sporthalle auf dem Schulareal (siehe Pkt. 5.1.4), (2) im Labor: integriert in einen Neubau an der Heßstraße (siehe Pkt. 5.4, alternative Standorte innerhalb des Labors denkbar), (3) im Teilquartier Plattform: Das Haus für Kinder ist im Block PL2a an der Heßstraße vorgesehen, da hier der Innenhof geschützt und dennoch belichtet ist. Die zugehörigen Freiflächen sind jeweils möglichst nach Süden orientiert, um eine gute Besonnung zu gewährleisten.
- Nachbarschaftstreffs: In die geplante Bebauung auf städtischen Grundstücken könnte bei Bedarf im Rahmen der o.g. EOF-Quote ein Nachbarschaftstreff im Erdgeschoß und alternative Wohnmöglichkeiten für pflegebedürftige Personen integriert werden.

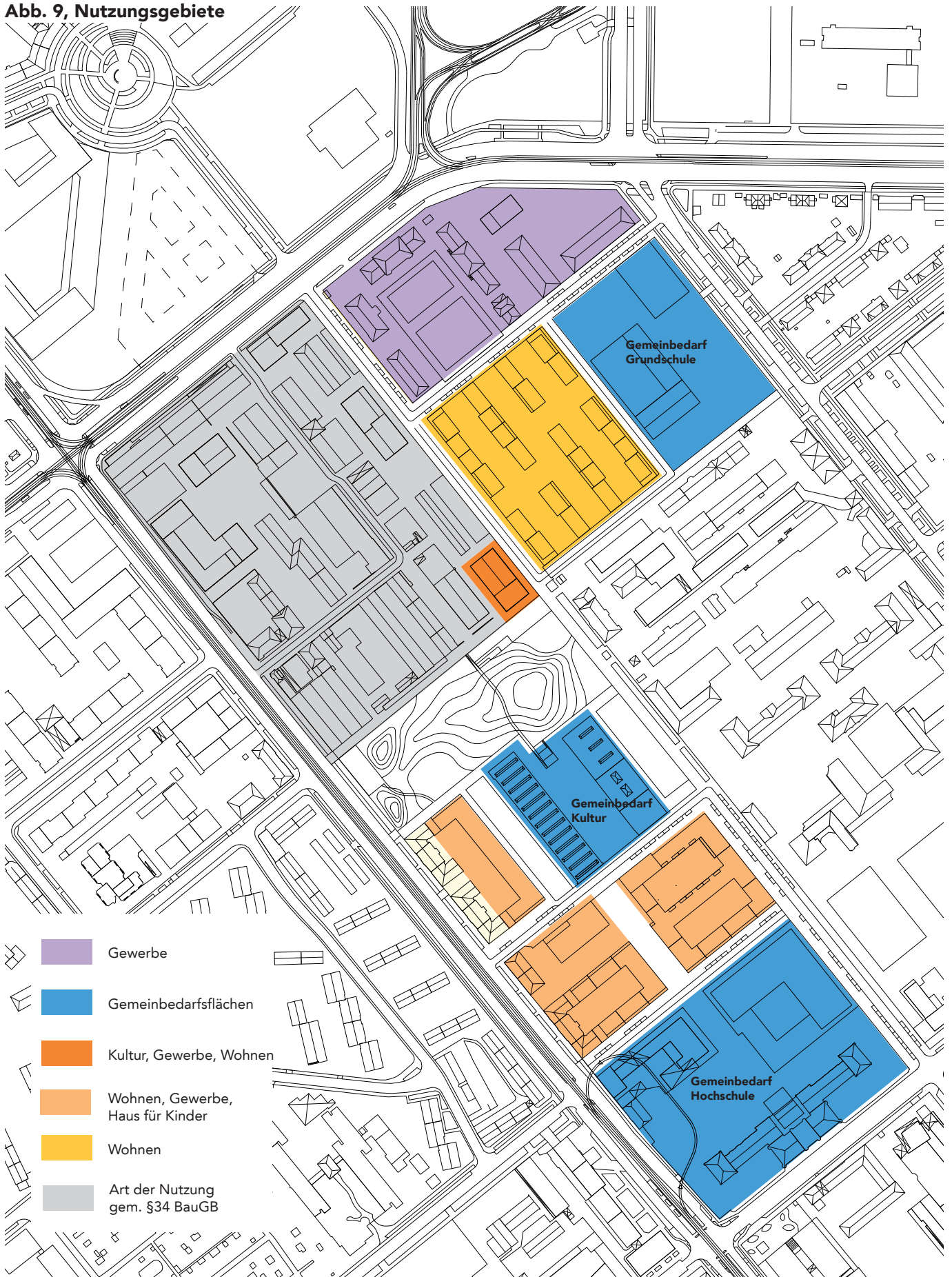
#### 4.4.4 Erdgeschossbereiche

Den Erdgeschossbereichen kommt im Kreativquartier eine besonders wichtige Rolle zu. Die Nutzungen der Erdgeschossbereiche sollen in Dialog mit den angrenzenden öffentlichen und privaten Freiräumen treten und stellen eine wichtige Schnittstelle zwischen Innen und Außen dar, die für das Quartier prägend sein soll. Grundsätzlich soll in den Erdgeschossbereichen kleinteiligem Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie und öffentlichkeitswirksamen Nutzungen der Vorzug vor Wohnen gegeben werden. Das gilt insbesondere für die Teilquartiere Labor, Park und Plattform, da diese eine hohe Frequentierung durch die Öffentlichkeit erwarten lassen. Aus diesem Grund werden private Wohnungsgärten auf privaten Freiflächen in diesen Teilbereichen ausgeschlossen.

Im Feld ist Wohnen aufgrund der geschützteren Lage in entsprechend entwickelten Typologien (Hochparterre, Maisonette) auch im Erdgeschoss möglich (Hinweis: Maisonetten sind nur im Freifinanzierten Wohnungsbau und ggf. im München Modell möglich.). Im Labor nehmen Neubauten sowohl kleinteilige Funktionen (Gastronomie, kleines Theater, Cafe) als auch Arbeits- und Produktionsräume auf. Wohnen findet in diesem Bereich im Erdgeschoss nicht statt (Ausnahme: Bestehende Wohnbauten).



**Abb. 9, Nutzungsgebiete**



- Gewerbe
- Gemeinbedarfsflächen
- Kultur, Gewerbe, Wohnen
- Wohnen, Gewerbe, Haus für Kinder
- Wohnen
- Art der Nutzung gem. §34 BauGB



Abb. 10, Nutzungen Regelgeschoss

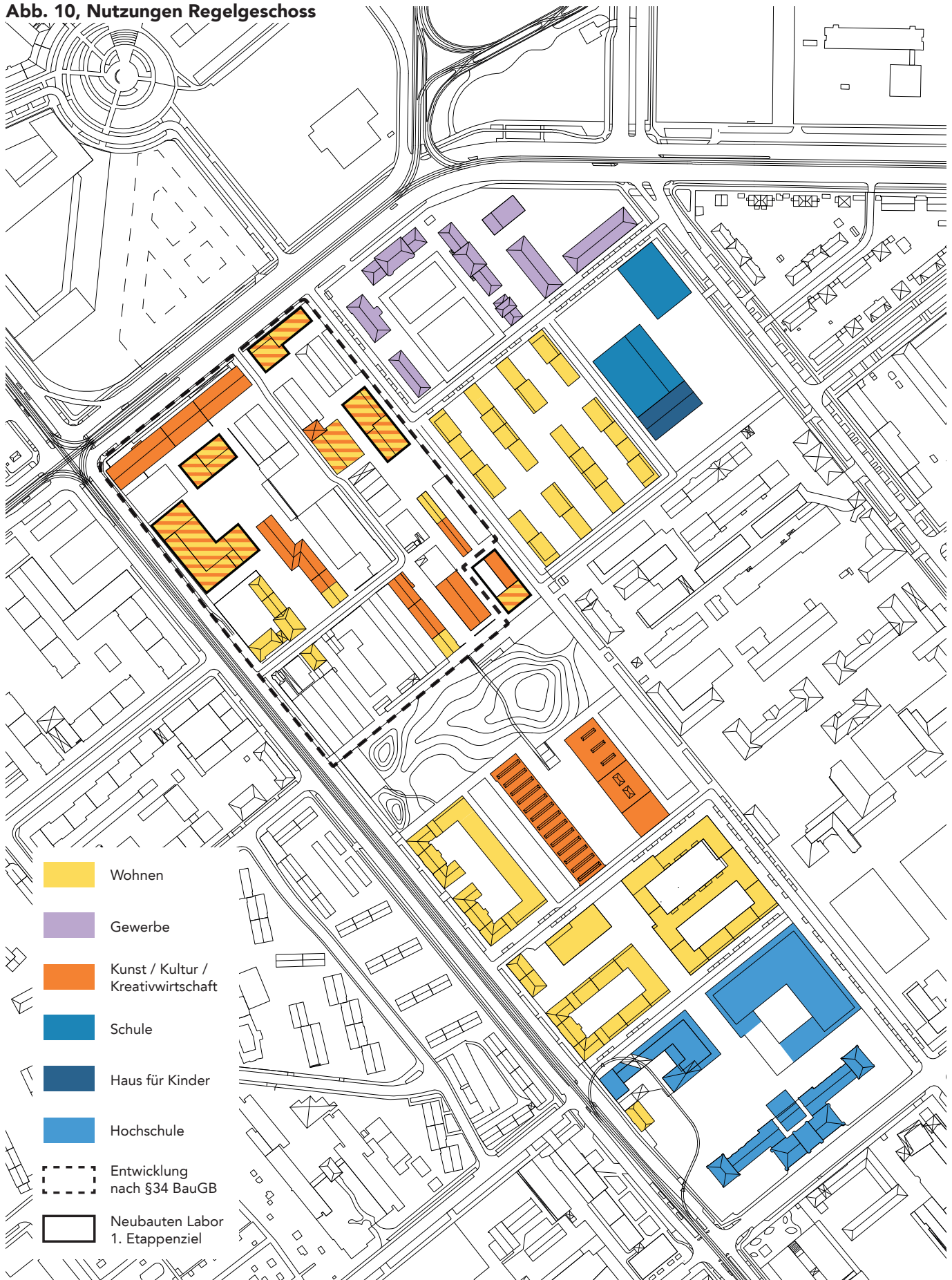


Abb. 11, Nutzungen Erdgeschoss

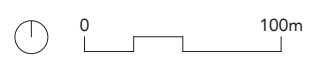
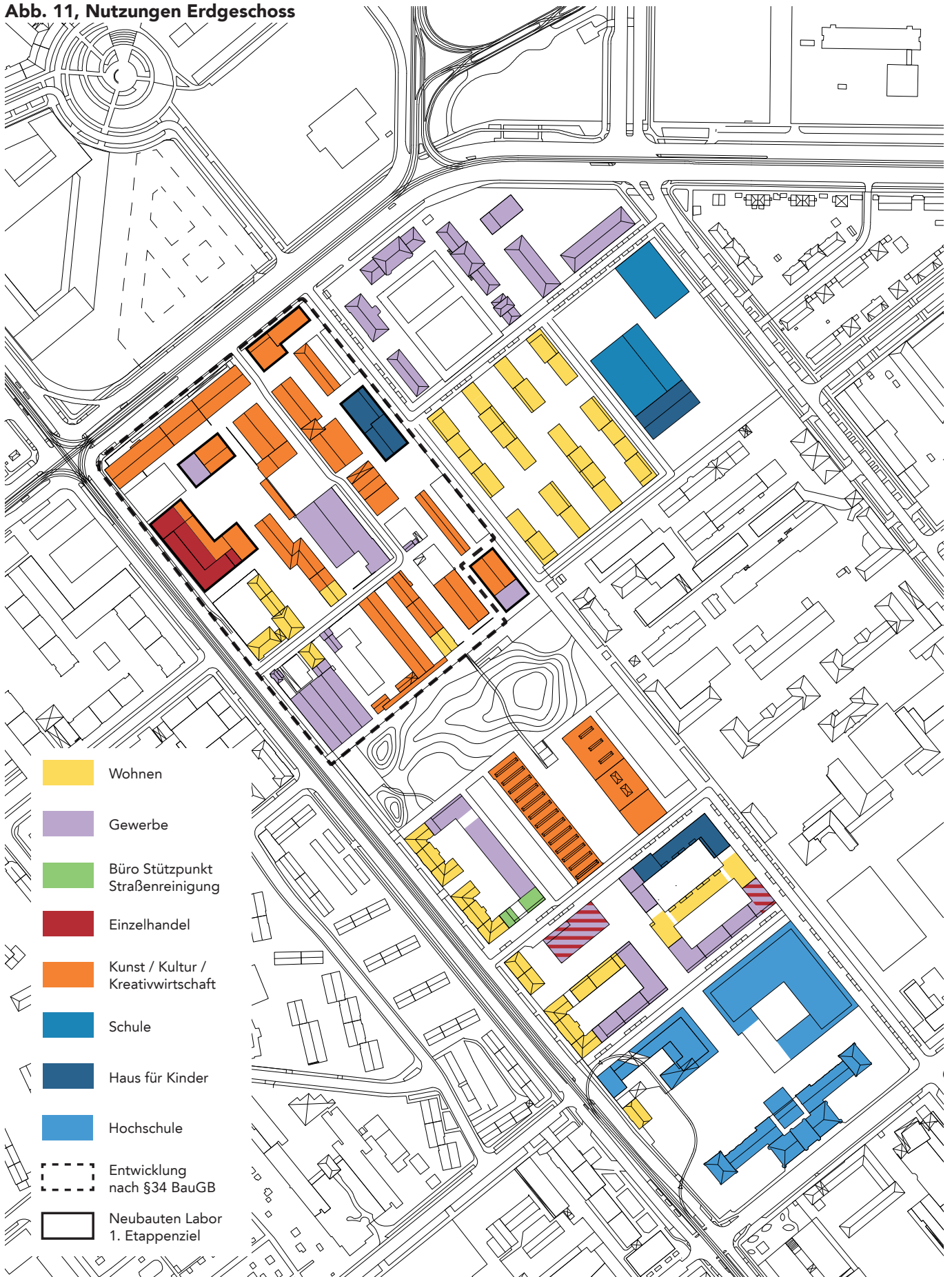


Abb. 12, Vorgeschlagene Verteilung der Wohnmodelle

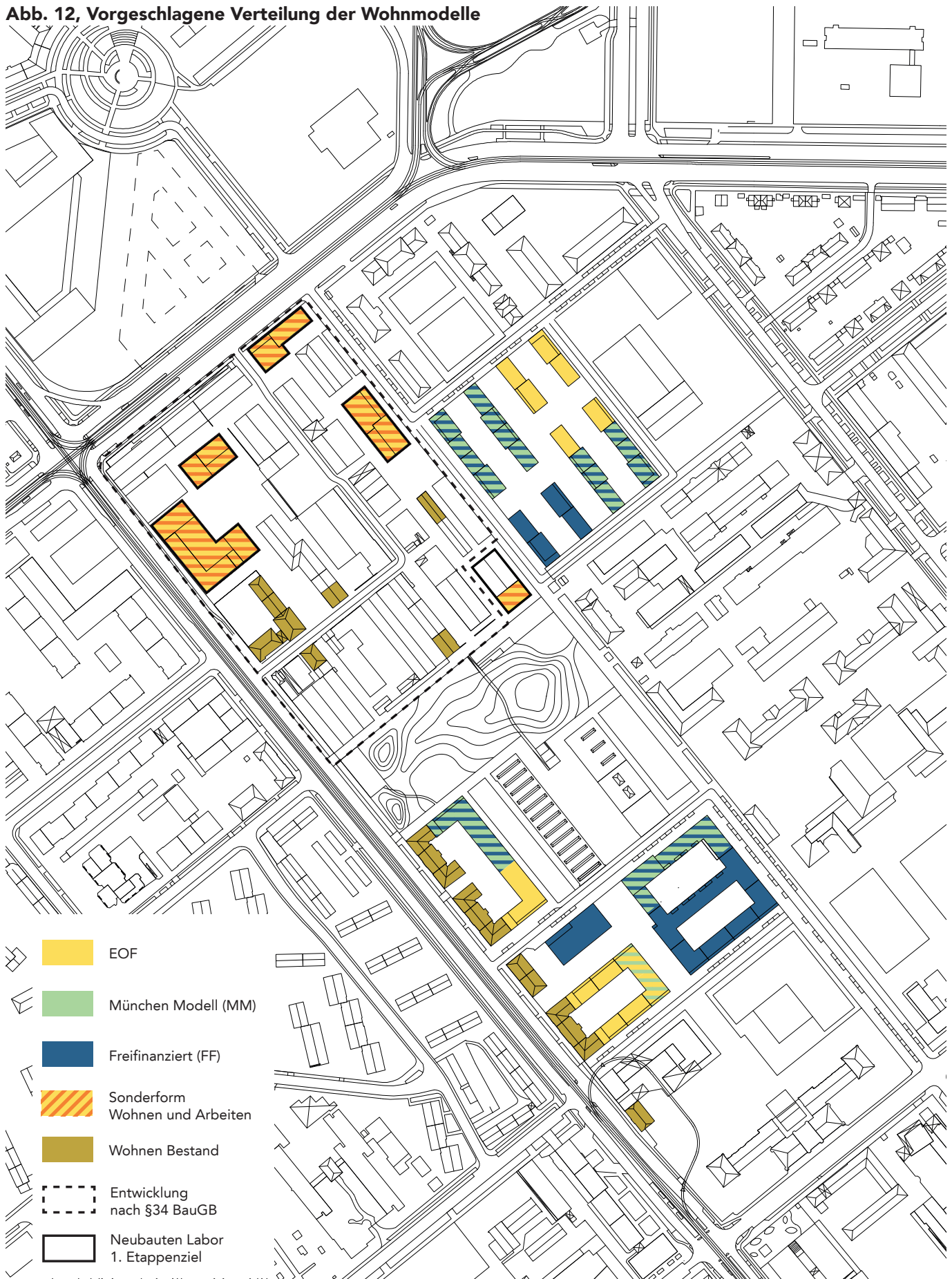
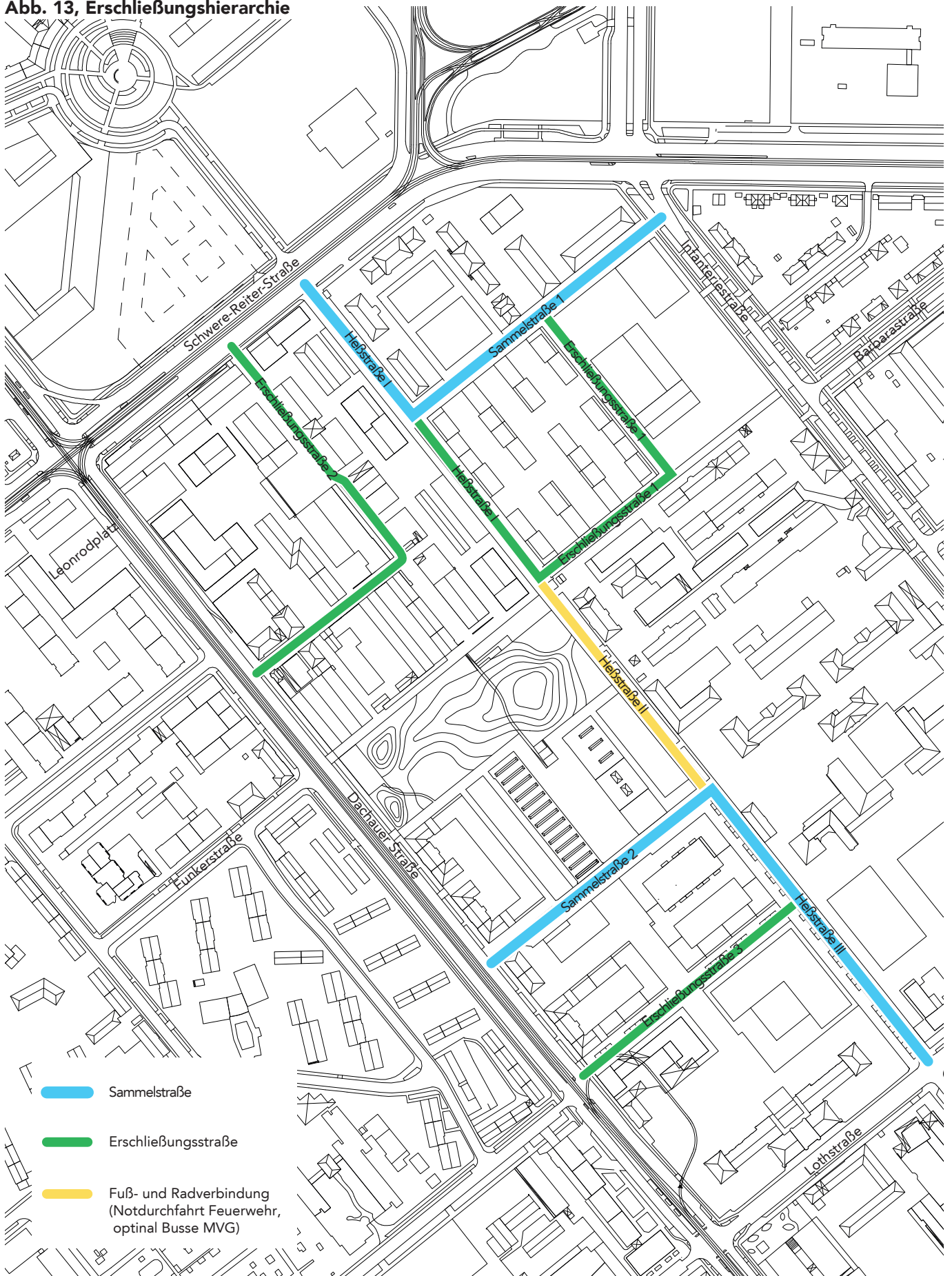


Abb. 13, Erschließungshierarchie



- Sammelstraße
- Erschließungsstraße
- Fuß- und Radverbindung  
(Notdurchfahrt Feuerwehr,  
optimal Busse MVG)

## 4.5 Straßenräume und Erschließung

### 4.5.1 Anbindung an die Umgebung

Das innere Rückgrat und die zentrale übergeordnete Grünverbindung des Quartiers ist die Heißstraße. Sie verbindet das Olympiagelände und die Maxvorstadt. Sie ist eine für Fußgänger und Radfahrer nutzbare, stadträumlich bedeutende Nord-Süd-Verbindung mit Grünausstattung. Der Park an der Heißstraße fungiert als Freiraum-Trittstein zwischen Innenstadt und Olympiapark. Ergänzt wird die Heißstraße durch die Sammelstraßen 1 und 2. Durch diese Straßen werden sowohl die Anschlüsse zur Infanteriestraße als auch zur Dachauer Straße hergestellt und die Ost-West-Anbindungen des Gesamtquartiers ermöglicht.

Die lokale Vernetzung mit den angrenzenden Freiräumen in der unmittelbaren Umgebung erfolgt über zusätzlich vorgesehene Radwege und fußläufige Verbindungen. Zu diesen zählen beispielsweise der Rad- und Fußweg zwischen Funker- und Barbarastraße (siehe Abb. 27).

Um die beschriebenen Vernetzungsfunktionen erfüllen zu können, werden im nördlichen sowie im südlichen Mündungsbereich der Heißstraße neue Übergänge für Fußgänger und Radfahrer über die Schwere-Reiter-Straße und die Lothstraße vorgesehen.

### 4.5.2 Hierarchisierung

Die Straßenräume für den MIV gliedern sich in Erschließungsstraßen und untergeordnete Sammelstraßen (siehe Abb. 13).

Die interne Erschließung des Planungsgebiets für den MIV (Sammelstraßen/ Quartierstraßen) erfolgt hauptsächlich über zwei L-Bügel von der Infanteriestraße zur Heißstraße (Feld) und von der Dachauer Straße zur Heißstraße (Plattform). Die Heißstraße ist im Bereich des Parks für den MIV nicht durchgängig befahrbar, damit „Schleichverkehr“ durch das Quartier vermieden wird. Durch die Unterbrechung der Heißstraße für den MIV wird gleichzeitig der Park in seiner Aufenthaltsqualität aufgewertet. Die Heißstraße bleibt in diesem Bereich aber für Rettungs-, Fuß- und Fahrradverkehr, ggf. auch ÖPNV/ Bus und Müllabfuhr durchlässig. Durch das Freiraumkonzept (siehe Abb. 19) und die Gestaltung der Heißstraße soll ein durchgehender Stadtraum entstehen (siehe Abb. 13). Die Heißstraße als wichtige Fahrradverbindung zwischen Innenstadt und Olympiapark wird als vernetzende, grüne Achse ausgebildet und ist durchgehend öffentlich gewidmet (siehe Abb. 13, 19).

Um eine öffentliche Erschließung und weitgehende kleinteilige Realteilbarkeit der Grundstücke zu erreichen, erfolgt neben den Haupterschließungsbügeln eine untergeordnete öffentliche Erschließung (Erschließungsstraßen): auf dem Feld ringförmig zwischen Heißstraße und dem zukünftigen Schulgrundstück, im Labor in Form eines Bügels von Dachauer Straße zur Schwere-Reiter-Straße, in der Plattform über eine zusätzliche Verbindung zwischen Dachauer Straße und Heißstraße (siehe Abb. 13). Bei dieser Verbindung ist die Trambahn-Wendeschleife im Bereich des Campusplatz in der Plattform zu berücksichtigen.

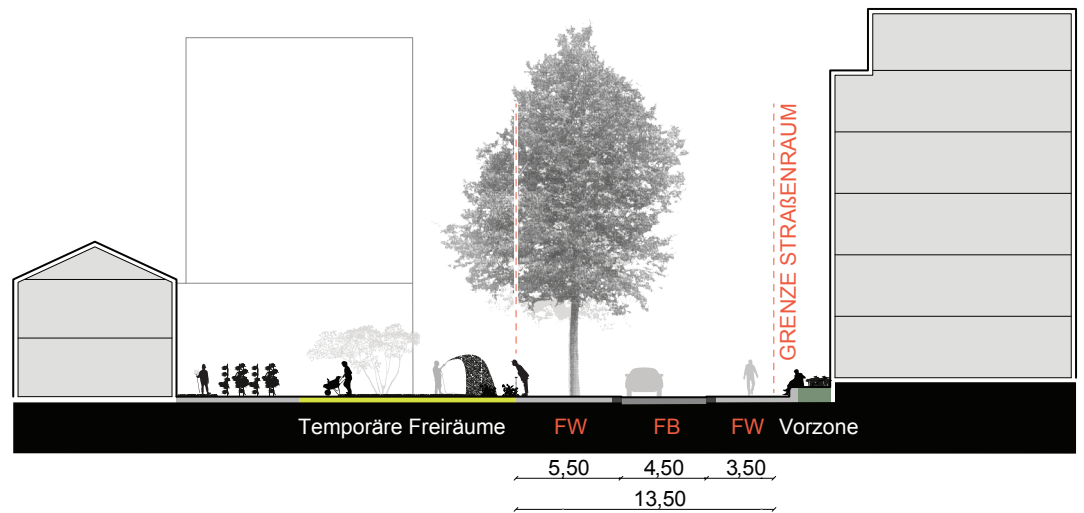
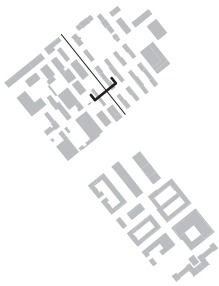


Abb. 14, Querschnitt Heißstraße I



### 4.5.3 Heißstraße als dreigliedrige Straßen- und Grünverbindung

Die Heißstraße zeichnet sich als Grünverbindung durch eine zusammenhängende Gestaltung aus. Dies zeigt sich insbesondere durch eine einheitliche Dimensionierung des Gesamtstraßenraums, die Wahl weniger Leitbaumarten und eines durchgängigen Belags. Gleichzeitig schließt die Heißstraße in ihrem Verlauf an alle vier Teilquartiere an, woraus eine gestalterische und funktionale Dreiteilung (Heißstraße I, II, III) resultiert. Die jeweils charakteristischen Elemente der drei Abschnitte beziehen sich hier direkt auf die angrenzenden Quartiere. Zu ihnen zählen die verschiedenen ausgestalteten Übergänge und Vorzonen sowie die je nach Quartier wechselnde Ausstattung der Heißstraße (siehe Abb. 14 - 16).

#### Heißstraße I: Nördlicher Abschnitt zwischen Labor und Feld (siehe Abb. 4)

Neben ihrer Erschließungsfunktion für das Labor und das Feld fungiert die Heißstraße auch als Grünverbindung für das Gesamtquartier. Im Bereich zwischen Labor und ehemaliger Luitpoldkaserne setzt sich die Heißstraße I aus dem Regelquerschnitt der Sammelstraße 1 zusammen. Im Bereich zwischen Labor und Wohnbebauung Feld weist die Heißstraße I den Regelquerschnitt der Erschließungsstraße 1 auf. Das zusätzlich vorhandene Platzangebot bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze von 2,50 m bzw. 3,0 m wird den Gehwegen zugeschlagen. Hierdurch ergeben sich eine 5,0 m bzw. 4,50 m breite Fahrbahn, ein 5,50 m breiter, Baum bestander Gehweg auf Seite des Labors und ein 3,50 m breiter Gehweg auf Seite des Feldes. Insgesamt hat die Heißstraße in diesem Abschnitt einen Gesamtquerschnitt von 13,50 bis 15,75 m (siehe Abb. 14).

Besondere Bedeutung kommt in diesem Abschnitt der Gestaltung des Übergangs zwischen Straßenraum und dem Labor zu. Dieser muss im Zusammenhang mit der prozesshaften Gesamtentwicklung des Labors betrachtet werden. In der ersten Phase werden die an die Heißstraße angrenzenden Bestandsfreiräume des Labors geöffnet und damit Durchgänge sowie Wegeverbindungen geschaffen. Außerdem werden bestehende Freiflächen entlang der Heißstraße (Bereiche vor den Gebäuden L13 und L33) temporären Nutzungen zur Verfügung gestellt. Dabei kann es sich beispielsweise um die im Quartier schon vorhandene Urban Gardening Initiative oder neue Nutzungen handeln. Mit dieser Vorgehensweise werden im nördlichen Abschnitt der Heißstraße Anlaufpunkte sowohl für die Nutzerinnen und Nutzer der Grünverbindung als auch für die Bewohnerinnen und Bewohner der umliegenden Quartiere geschaffen.

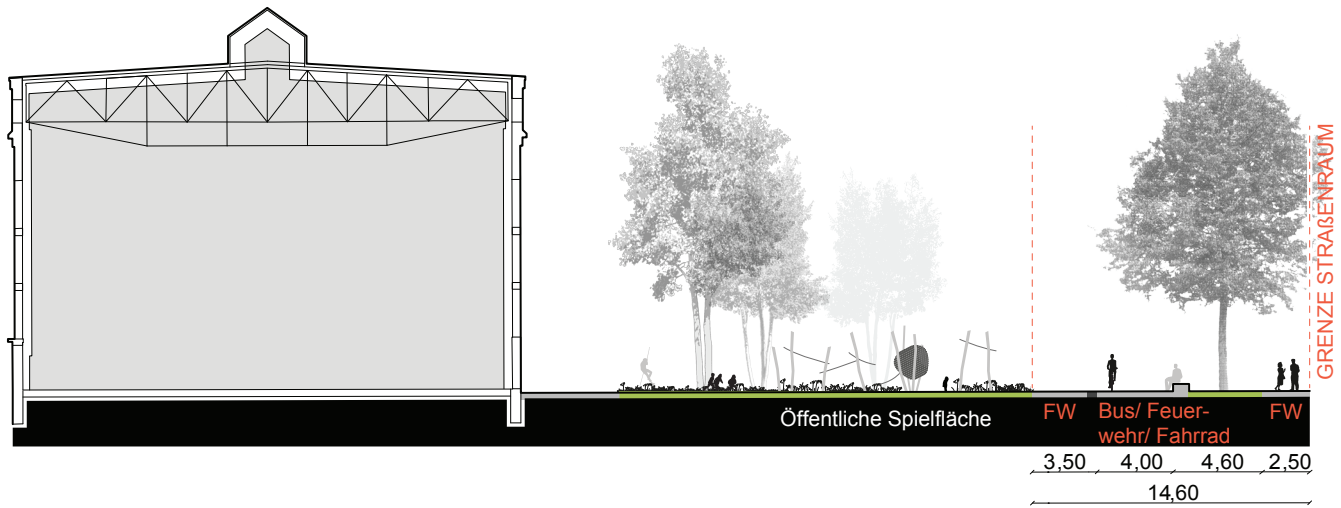
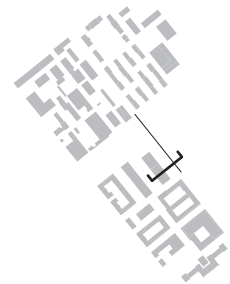


Abb. 15, Querschnitt Heißstraße II

### Heißstraße II: Mittiger Abschnitt zwischen Park und Hochschule

(siehe Abb. 4)

Dieser Abschnitt der Heißstraße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnet, da er ausschließlich der Funktion als rad- und fublufige Verbindung dient. Die stadträumliche Durchgängigkeit der Heißstraße ist ein wichtiges Ziel. Für den MIV ist die Heißstraße II nicht befahrbar, da Schleichverkehr und damit verbundene Immissionen für die Wohnbebauung im Feld, sowie Lrmeintrag in Park und Feld vermieden werden sollen. Die einzigen Fahrzeuge, welche diesen Bereich befahren dürfen, sind die im südlichen Bereich der Heißstraße III ansässige Feuerwehr (Notausfahrt) sowie optional Müllfahrzeuge und Busse der MVG. Diese Regelung kann z.B. durch eine Beschilderung oder ggf. Poller angezeigt werden. Die Gesamtdimension für diesen Abschnitt beträgt durchschnittlich 14,50 m. Dieses Profil gliedert sich in einen 3,50 m breiten Bereich für Fußgänger, einen 4,0 m breiten Streifen für Bus (optional), Feuerwehr und Fahrradverkehr sowie einen mit Bäumen überstandenen Streifen und zusätzlichen Bereich für Fußgänger von ca. 7 m (siehe Abb. 15).



Als spezielle Ausstattung werden punktuell nutzbare Elemente vorgeschlagen, welche zum Sitzen und Spielen geeignet sind. Diese begleiten beidseitig die befestigte Fläche. Die Straßenbäume stehen hier in einem durchgängigen Pflanzstreifen. Seine Bepflanzung nimmt in ihrer Zusammensetzung Bezug auf den gegenüberliegenden Park bzw. die naturnah gestalteten Spielflächen.

In diesem zweiten Abschnitt stellt die Heißstraße den Übergang zwischen dem Park, dem angrenzenden Hochschulbereich (Fresenius), sowie den benachbarten Veranstaltungsorten (Reithalle) her. Deshalb werden in Verbindung mit den vorgeschlagenen Pflanzstreifen direkte Zu- und Ausgänge zwischen den heute getrennten Bereichen geschaffen. In Verbindung mit den Sitz- und Spielelementen bieten diese Zugänge die Möglichkeit für kurzfristigen Aufenthalt. Dieses Angebot richtet sich sowohl an die Nutzerinnen und Nutzer der Grünverbindung als auch die Studentinnen und Studenten und Besucherinnen und Besucher der Nachbarschaft.



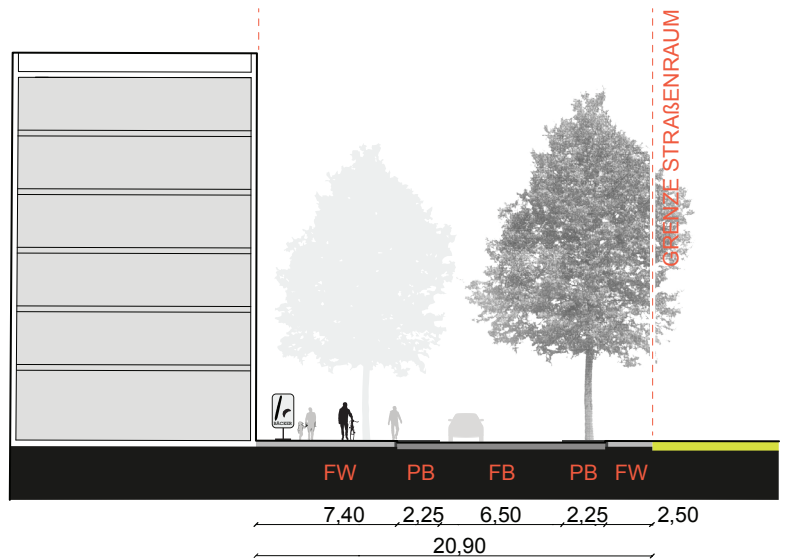
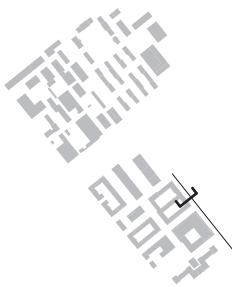


Abb. 16, Querschnitt Heißstraße III



### Heißstraße III: Südlicher Abschnitt entlang der Plattform (siehe Abb. 4)

Auch dieser Abschnitt der Heißstraße hat neben der Erschließungsfunktion für die Gebäude der Plattform und die kulturell genutzten Hallen im Park, die Funktion einer wichtigen Grünverbindung. Die Gesamtdimension des Straßenraums setzt sich hier aus einer 6,50 m breiten Fahrbahn (bedingt durch den Ausfahrtsbereich der Feuerwehr und optionalen Busverkehr), beidseitig angeordneten, 2,25 m breiten Parkständen sowie beidseitigen Gehwegbereichen zusammen. Diese sind auf Seite der Plattform bis zu 8,50 m breit und unterstreichen den Charakter der Heißstraße als wichtige grüne Verbindung. Insgesamt hat die Heißstraße in diesem Abschnitt einen Gesamtdurchmesser von ca. 21 m (siehe Abb.16).

Zu den speziellen Ausstattungselementen zählen hier Sitzmöbel und Fahrradständer sowie in den Belag eingelassene Baumroste. Das wegbegeleitende Mobiliar gliedert den großzügigen Gehwegbereich (Gesamtbreite von durchschnittlich 8,50 m) auf Seite der Plattform und schafft eine Distanz zu den parkenden Autos.

Die Vorzonen zur Plattform sollen in diesem Abschnitt aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzungen der Erdgeschosse bis zur Hausfassade durchgängig befestigt sein.

Der Übergang zur östlich angrenzenden Nachbarschaft orientiert sich am heutigen Bestand. Dieser ist durch eine individuell gestaltete Vorzone geprägt, die an einen durchgängigen Gehweg anschließt.

#### 4.5.4 Straßenräume

Die Dimensionierung der Straßenquerschnitte (Abb. 17, 18) richtet sich nach den folgenden Maßen:

- Sammelstraße/ Quartiersstraßen (L-Bügel):  
Fahrbahnbreite 5,00 m, Parkbuchten 2,25 m.
- Erschließungsstraße/ Wohnwege:  
Fahrbahnbreite 4,50 m (unter Berücksichtigung von Ausweichstellen für mögliche Begegnungsfälle), Parkbuchten 2,25 m.
- Bordsteinhöhe:  
Standard 8 cm,  
bei besonderen Situationen durch „weiche Separation“ 3 cm (z.B. Erschließungsstraße, Wohnweg, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Labor)

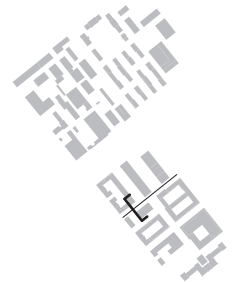
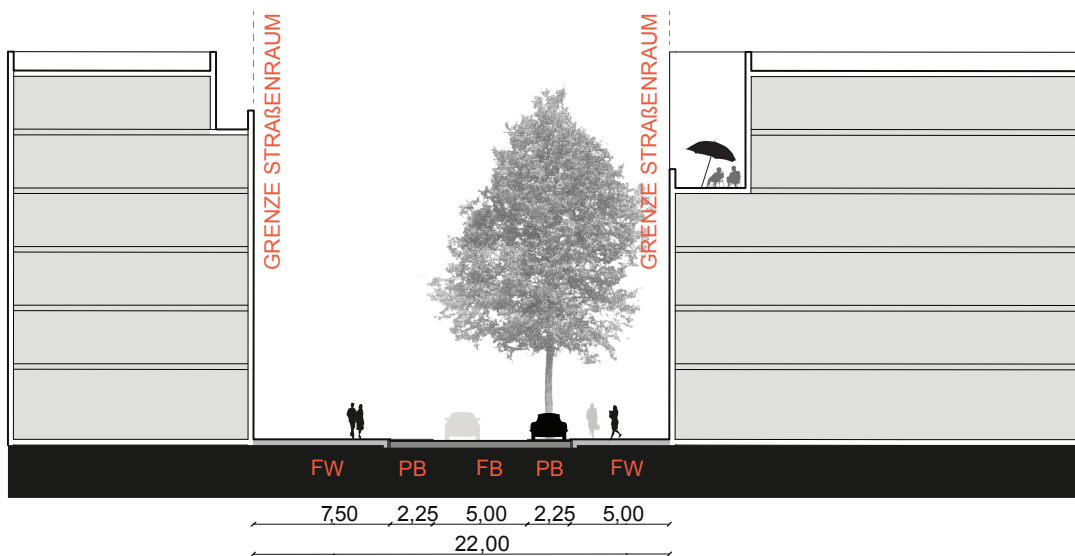


Abb. 17, Querschnitt Sammelstraße

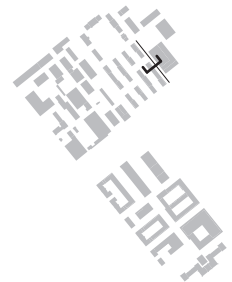
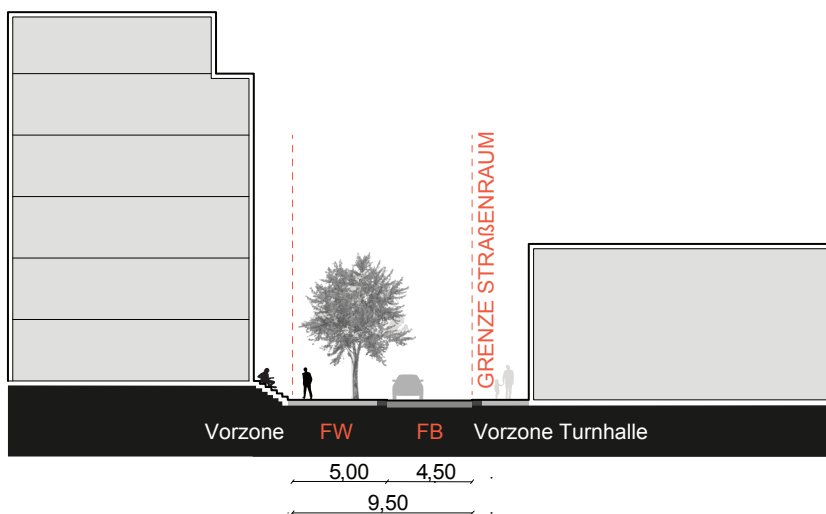


Abb. 18, Querschnitt Erschließungsstraße

#### 4.5.5 Öffentliches Fuß- und Radwegerecht

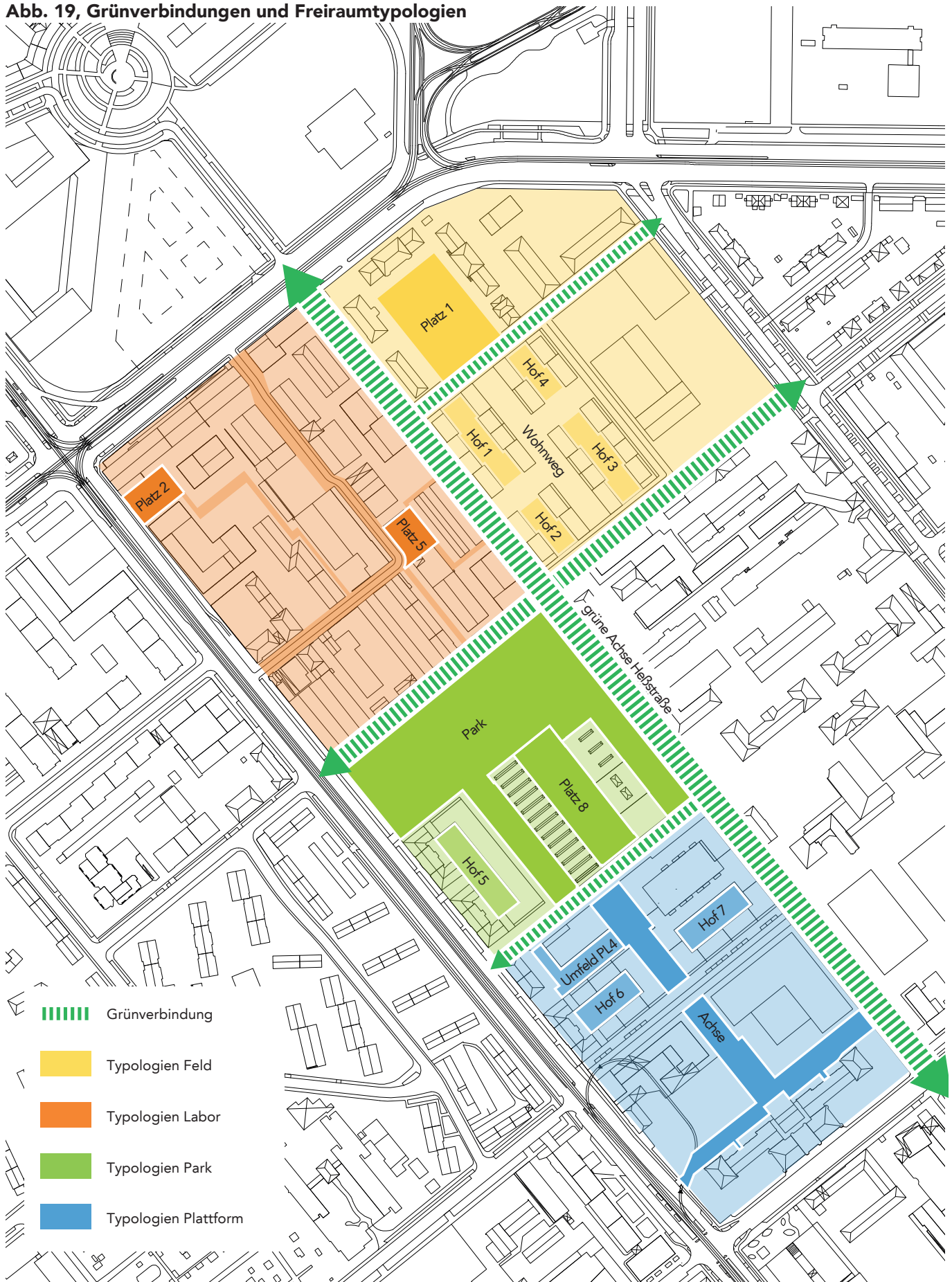
Zu Gunsten der Öffentlichkeit werden Dienstbarkeiten auf Privatgrund festgelegt. In folgenden Bereichen ist ein öffentliches Fuß- und Radwegerecht auf Privatgrund vorgesehen (siehe Abb. 7), um eine weitgehende Durchlässigkeit des Quartiers zu sichern:






- Feld: Wegerecht für Fußgänger, Radfahrer, Feuerwehr auf Privatgrund zwischen den Baufeldern
- Park: Durchwegung Gemeinschaftshof PA 1
- Plattform: Die innere Achse wird von der Erschließungsstraße 3 bis zur Lothstrasse 17 und von hier in Verlängerung zur Dachauer Straße als Bewegungs- und Aufenthaltsbereich für Fußgänger und Radfahrer angelegt, sie ist befahrbar für Feuerwehr und Anlieferung.
- Durchwegung Gemeinschaftshof PL 2a und Umfeld Gebäude PL 4
- Labor: Diagonale Durchwegung zwischen Leonrodplatz und Park/ Feld bzw. Heßstraße II

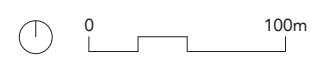
#### 4.5.6 Öffentliche Verkehrsfläche im Labor

Die Freiflächen weisen im Bestand einen hohen Versiegelungsgrad auf, der eine flächige Befahrbarkeit und vielfache Nutzbarkeit ermöglicht. Damit auch zukünftig ein großer Teil der Freiflächen gleichberechtigt für Fußgänger, Radfahrer und MIV zur Verfügung stehen kann, ist die öffentliche Erschließungsstraße 2 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Ziel ist eine behutsame Integration der neuen Straße in den Bestand. Dies bezieht sich auf eine reduzierte Beschilderung, minimale Eingriffe in das bestehende Geländeniveau, keine bzw. niedrige Bordsteine, optische Bodenmarkierungen zur Flächenausweisung, sowie das sichtbare Erhalten vorhandener Oberflächen (z.B. Teilabschnitt mit Kopfsteinpflaster). Als Kommunikations- und Orientierungshilfe für Blinde und Sehbehinderte können taktil wahrnehmbare und kontrastierende Trennungen im öffentlichen Raum an den notwendigen Stellen im Bodenbelag integriert werden. Es wird vorgeschlagen, einen verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen. Um Durchgangsverkehr zu vermeiden, wird angefragt, eine Einbahnregelung von der Schweren-Reiter-Straße zur Dachauer Straße einzuführen. Alternativ könnte durch eine entsprechende Beschilderung oder durch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung (wie z.B. versetzte Bereiche) das Fahrverhalten beeinflusst werden. Neben der verkehrlichen Erschließung der Grundstücke im Labor dient die Erschließungsstraße 2 auch als Trasse für das zwingend zu erneuernde Versorgungsnetz (Infrastruktur/ Sparten).

Abb. 19, Grünverbindungen und Freiraumtypologien



-  Grünverbindung
-  Typologien Feld
-  Typologien Labor
-  Typologien Park
-  Typologien Plattform



## 4.6 Grün- und Freiflächen

### 4.6.1 Freiraumsystem und Freiraumtypologien

Ein zusammenhängendes und abgestuftes Freiraumsystem verbindet alle Teilquartiere. Dieses weist eine differenzierte Mischung aus unterschiedlichen Freiraumtypologien mit den folgenden atmosphärischen Eigenheiten auf (siehe Abb. 19):

- Die Heißstraße als zentrale Grünachse und übergeordnete Verbindung
- Der Park als zentraler öffentlicher Freiraum mit Bezug zum Gesamtquartier
- Die öffentlichen Freiräume mit Bezug zur jeweiligen Nachbarschaft: Zu ihnen gehören Platz 1 (Bestand ehemalige Luitpoldkaserne), Platz 2 (Leonrodplatz, Ostquadrant), Platz 5 (Platz im Labor), Platz 8 (Platz zwischen den Hallen) und die Achse in der Plattform.
- Die privaten (wohnungsbezogenen) Freiräume: Diese umfassen die Gemeinschaftsgärten und -höfe, das Umfeld des Gebäudes PL 4 (Solitär in der Plattform), den Wohnweg im Feld, die privaten Freiflächen (Terrassen und Austritte) sowie die privaten und gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen.

### 4.6.2 Baumbestand und Neupflanzungen

#### Baumbestand

Der in den Grünverbindungen, den vier Teilquartieren sowie in den angrenzenden Straßenräumen der Dachauer Straße und Schwere-Reiter-Straße aufgenommene Baumbestand umfasst sehr unterschiedliche Individuen. Davon wird laut Baumkartierung (Dr. Blasy - Dr. Overland, Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, 2013) die überwiegende Mehrheit als vital und erhaltenswert eingeschätzt.

Mengenmäßig bestimmende Baumarten sind hierbei *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Aesculus hippocastanum* (Roskastanie), *Tilia cordata* (Winter-Linde) und *Fraxinus excelsior* (Gewöhnliche Esche). Ergänzt werden diese durch kleinere aber räumlich prägnante Gruppen von *Prunus mahaleb* (Weichsel-Kirsche) und *Populus nigra* 'Italica' (Säulen-Pappel).

Die bestehenden Baumreihen in der heutigen Heißstraße (entspricht Planung Heißstraße III, siehe Abb. 4), der Dachauer Straße sowie zur Schwere-Reiter-Straße setzen sich aus abwechselnd aufeinanderfolgenden Gruppen aus *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Tilia cordata* (Winter-Linde) und *Fraxinus excelsior* (Gewöhnliche Esche) zusammen. In den Innenbereichen der einzelnen Teilquartiere dominieren Einzelbäume bzw. Solitäre und Baumgruppen in unterschiedlicher Zusammensetzung. Eine Ausnahme bildet hier der Platz 1 (Bestand ehemalige Luitpoldkaserne). Die Aufteilung und Gliederung seines dreiseitigen Baumkarrees entspricht den oben beschriebenen Baumreihen der Straßenräume.

Aufgrund seines guten Zustands, seines Alters, seiner Zusammensetzung sowie der räumlichen Qualitäten und den positiven Auswirkungen auf den städtischen Raum (Identitätsbildung, Beschattung, Lebensraum, etc.) bleibt der Baumbestand größtenteils erhalten. Nur in Bereichen wo es in Abwägung mit dem Städtebau nötig ist bzw. der Zustand der Bäume einen Erhalt nicht rechtfertigt, werden diese entfernt. Die Gesamtzahl der zu fällenden Bäume, welche unter die Baumschutzsatzung der Stadt München fallen, beläuft sich auf 154 von 417 Exemplaren (siehe Abb. 20).

## Neupflanzung

Das Konzept der Neupflanzungen orientiert sich stark an der beschriebenen räumlichen Verteilung des Bestandes. Dies bedeutet, dass in den Grünverbindungen das Thema der „gemischten“ Baumreihen aufgenommen und räumlich fortgeführt wird. In den Straßenräumen der Dachauer Straße und der Schwere-Reiter-Straße werden die bestehenden Baumsetzungen durch ihnen entsprechende Arten komplettiert.

Der Bestand der einzelnen Teilquartiere wird je nach seiner Zusammensetzung durch Einzelbäume oder Baumgruppen ergänzt. Dort wo kein Bestand vorhanden ist, orientieren sich die Neupflanzungen in ihrer Baumstellung und Artenzusammensetzung an den Prinzipien des umliegenden Bestandes. Beispiele dafür sind die Erschließungsstraße I im Feld oder die innere Achse in der Plattform. Insgesamt integrieren sich die Neupflanzungen sowohl räumlich als auch über die Wahl der einzelnen Arten in den Bestand.

In der Heßstraße sind in allen drei Abschnitten „gemischte“ Baumreihen vorgesehen. Neben den beschriebenen durchgängigen Gestaltungselementen (Oberfläche und Ausstattung, siehe Pkt. 4.5.3) prägen diese den zusammenhängenden Charakter der Heßstraße als Grünverbindung. Vorgeschlagen werden abschnittsweise wechselseitig stehende Baumreihen 1. Ordnung mit einem Pflanzabstand von 13 m. Da sich der gesamtstädtische Bestand der Straßenbäume in München mehrheitlich aus Acer- und Tilia-Arten zusammensetzt, wurde hier von diesen Arten abgesehen. Die daraus resultierende stärkere Durchmischung soll den Gesamtbestand der Straßenbäume mit Blick auf den Klimawandel und etwaige Krankheitserreger widerstandsfähiger machen. Vorgeschlagen werden *Corylus corlurna* (Baumhasel), *Quercus cerris* (Zerr-Eiche), *Robinia pseudoacacia* 'Nyisegi' (Scheinakazie).

In den Sammelstraßen wird eine einheitliche Baumpflanzung aus Bäumen 1. und 2. Ordnung mit einem Pflanzabstand von 13 m vorgeschlagen. Mögliche Arten sind *Fraxinus excelsior* 'Diversifolia' (Einblatt-Esche) in der Sammelstraße I und *Gelditisia triacanthos* 'Skyline' (Lederhülsenbaum) in der Sammelstraße II. Hierdurch wird jede der Sammelstraßen als eigenständige Einheit lesbar und doch in die Gesamtstruktur der Straßenräume integriert.

In den Erschließungsstraßen sowie im Privatweg im Feld sind Bäume 3. Ordnung vorgesehen. Die Pflanzabstände variieren. Konzeptionell wird keine einheitliche Baumpflanzung vorgeschlagen. In diesen Straßen werden unterschiedliche Arten bewusst gemischt. Ihre Kombination und Position richtet sich nach den verfügbaren Lichtverhältnissen (je nach Dichte der Bebauung) und den stadträumlichen Rahmenbedingungen (Akzentuierung von Ein- und Durchgängen, Beschattung von Vorzonen und Aufenthaltsbereichen).

Die besondere stadträumliche Querverbindung an der Kirche St. Barbara vorbei, entlang des Labors nach Westen wird anknüpfend an eine zu erhaltende Reihe von Bestandsbäumen auf Höhe der Kirche durch Bäume 1. Ordnung als lockere Reihe bis zur Dachauer Straße fortgeführt.

Innerhalb des abgestuften Freiraumsystems werden die Neupflanzungen je nach Bestand situativ ergänzt. Ziel ist auch hier die räumliche Besonderheit des jeweiligen Teilquartiers weiter herauszuarbeiten.

Die Auswahl aller Arten für die Neupflanzungen im öffentlichen Raum erfolgt in Abstimmung mit dem Baureferat Gartenbau der Stadt München (siehe Abb. 21, 22).

Abb. 20, Baumbestand erhalten/ gefällt



Abb. 21, Baumbestand/ Neupflanzungen





Abb. 22, Neupflanzungen Heßstraße/ Sammelstraßen

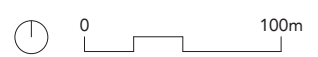
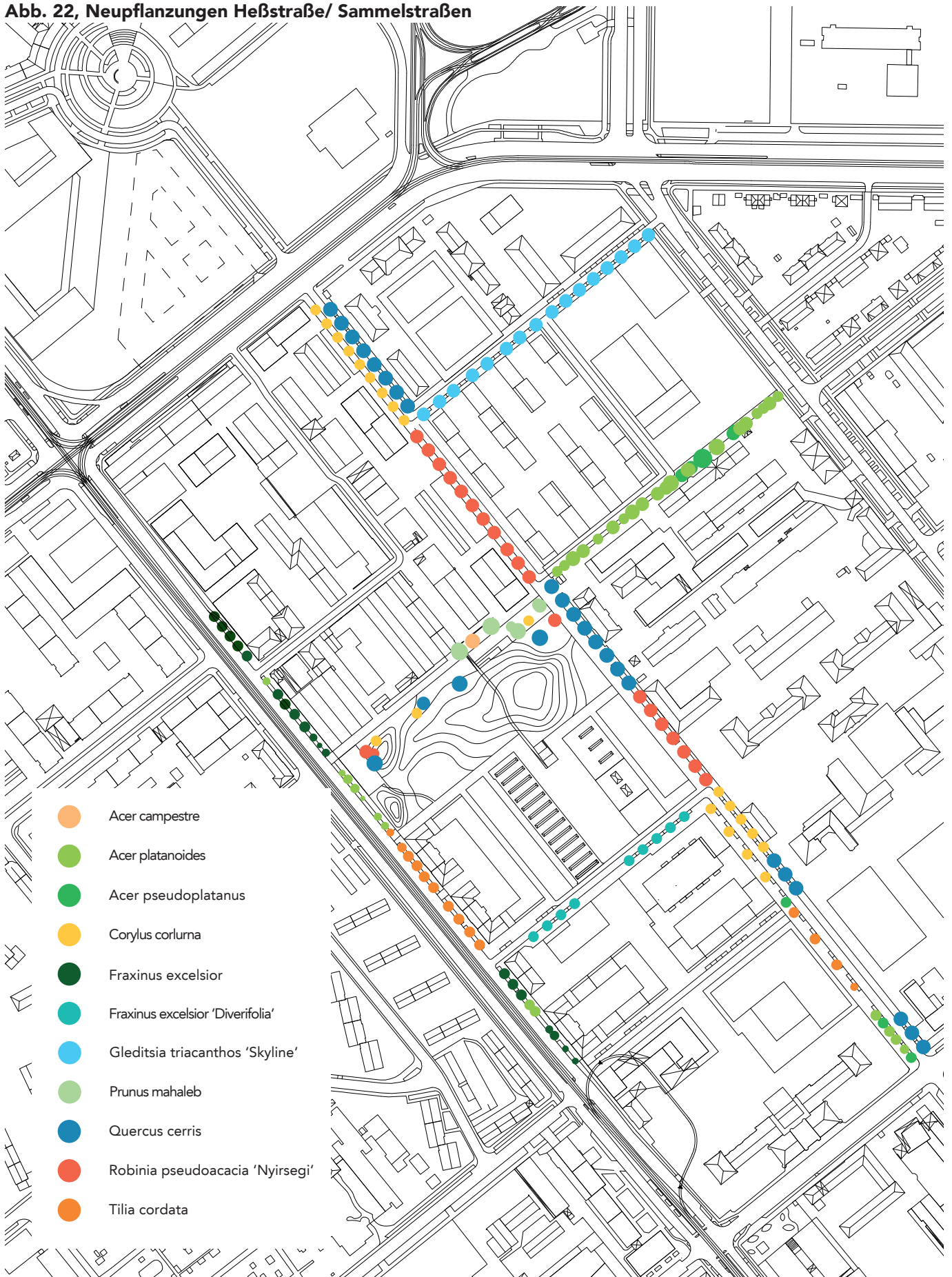
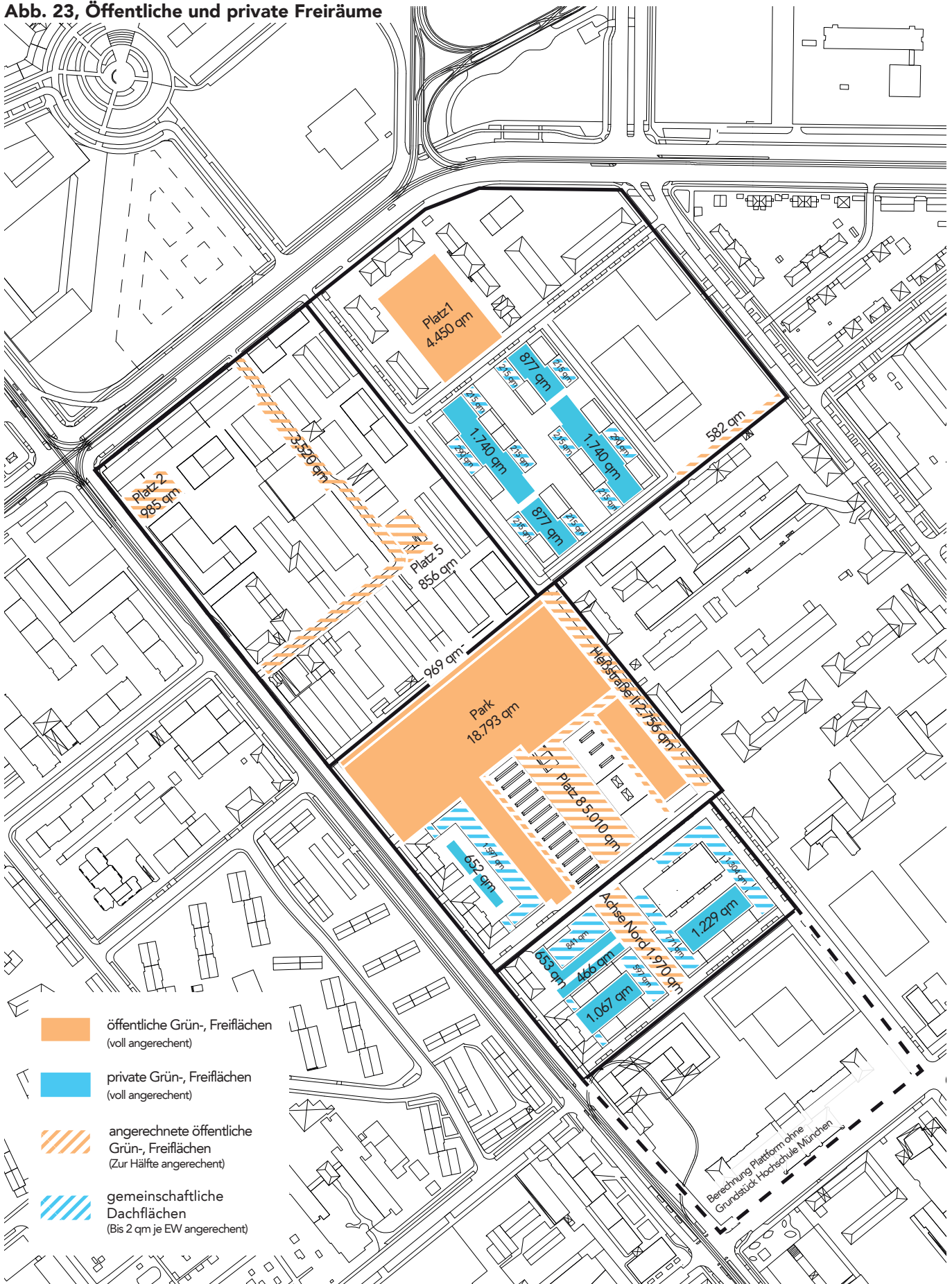


Abb. 23, Öffentliche und private Freiräume



### 4.6.3 Öffentliche Grün- und Freiflächen

Das Quartier wird neben dem beschriebenen Freiraumgerüst der Straßen durch ein breites Spektrum an öffentlichen individuell gestalteten Ankerfreiräumen geprägt. Die öffentliche Grün- und Freifläche mit quartiersweiter Relevanz ist der zentrale Park zwischen Labor und Plattform. Dieser findet seine räumliche Fortsetzung im Platz 8, welcher sich zwischen der Tonnen- und Jutierhalle bis zur Sammelstraße 2 erstreckt.

Freiräume mit einem Bezug zu den jeweiligen Teilquartieren sind der Platz 1 (Bestand ehemalige Luitpoldkaserne) im Feld als fußläufig schnell zu erreichende öffentliche Grün- und Freifläche für die dort Wohnenden und Arbeitenden, die Plätze 2 (Leonrodplatz, Ostquadrant) und 5 als die öffentlichen Ankerfreiräume im Labor sowie die Achse in der Plattform, welche als räumliche und fußläufige Verbindung die Hochschule und den Park miteinander vernetzt. (siehe Abb. 19)

Auf Grundlage des vorgegebenen Flächenbedarfs (öffentliche Grün- und Freiflächen von 10 qm/ EW) sind insgesamt 20.570 qm öffentliche Grün- und Freiflächen nachzuweisen. Diese Vorgabe wird erreicht (siehe Abb. 23 und Pkt. 6.2).

### 4.6.4 Private Freiflächen

Im Sinne einer guten Freiraumversorgung des Quartiers werden die ausgewiesenen öffentlichen Grün- und Freiflächen durch eine differenzierte Mischung privater Freiräume ergänzt. Da es sich um ein innerstädtisches urbanes Quartier handelt, sind die Mehrheit dieser Flächen als gemeinschaftlich nutzbare Freiräume konzipiert. Gemeinschaftlich oder privat nutzbare Dachflächen haben im Rahmen der wohnungsbezogenen Freiräume eine große Bedeutung.

Auf Grundlage des vorgegebenen Flächenbedarfs (wohnungsbezogene Freiräume von 10 qm/ EW) sind insgesamt 20.570 qm wohnungsbezogene Freiräume nachzuweisen. Diese Vorgaben können aufgrund der hohen Dichten in den Teilquartieren in der Regel nicht erfüllt werden. Insgesamt werden jedoch durch das Angebot an öffentlichen Grün- und Freiflächen in allen Teilquartieren die geforderten 20 qm/EW (Summe öffentliche und private Freiflächen) erreicht. Das Verhältnis von öffentlichen zu privaten Freiflächen beträgt bezogen auf das Gesamtquartier 13/7 qm (siehe Abb. 23 und Pkt. 6.2).

#### **Wohnungsbezogene gemeinschaftliche Freiflächen**

Die gemeinschaftliche Nutzung von Freiflächen steht im Kreativquartier im Vordergrund. Höfe und Vorzonen sollen die nachbarschaftlichen Beziehungen bereichern und nicht den Privatinteressen einzelner Anwohner zugeordnet sein.

#### **Wohnungsbezogene private Freiflächen**

Da es sich um ein innerstädtisches urbanes Quartier handelt, sind private Freiräume in Form von Loggien, Austritten, Balkonen und Terrassen vorgesehen, die als private Rückzugsräume und Nischen dienen. Private Vorgärten oder durch Zäune parzellierte Gärten in den Höfen entsprechen nicht dem gewünschten offenen, lebendigen Charakter des Quartiers und sind daher generell ausgeschlossen. Attraktive Grünflächen finden die Anwohnerinnen und Anwohner in den gemeinschaftlichen Flächen und großzügigen öffentlichen Grünflächen unmittelbar vor ihrer Haustür.

Abb. 24, Dachflächennutzung



### **Gemeinschaftlich genutzte Dachflächen**

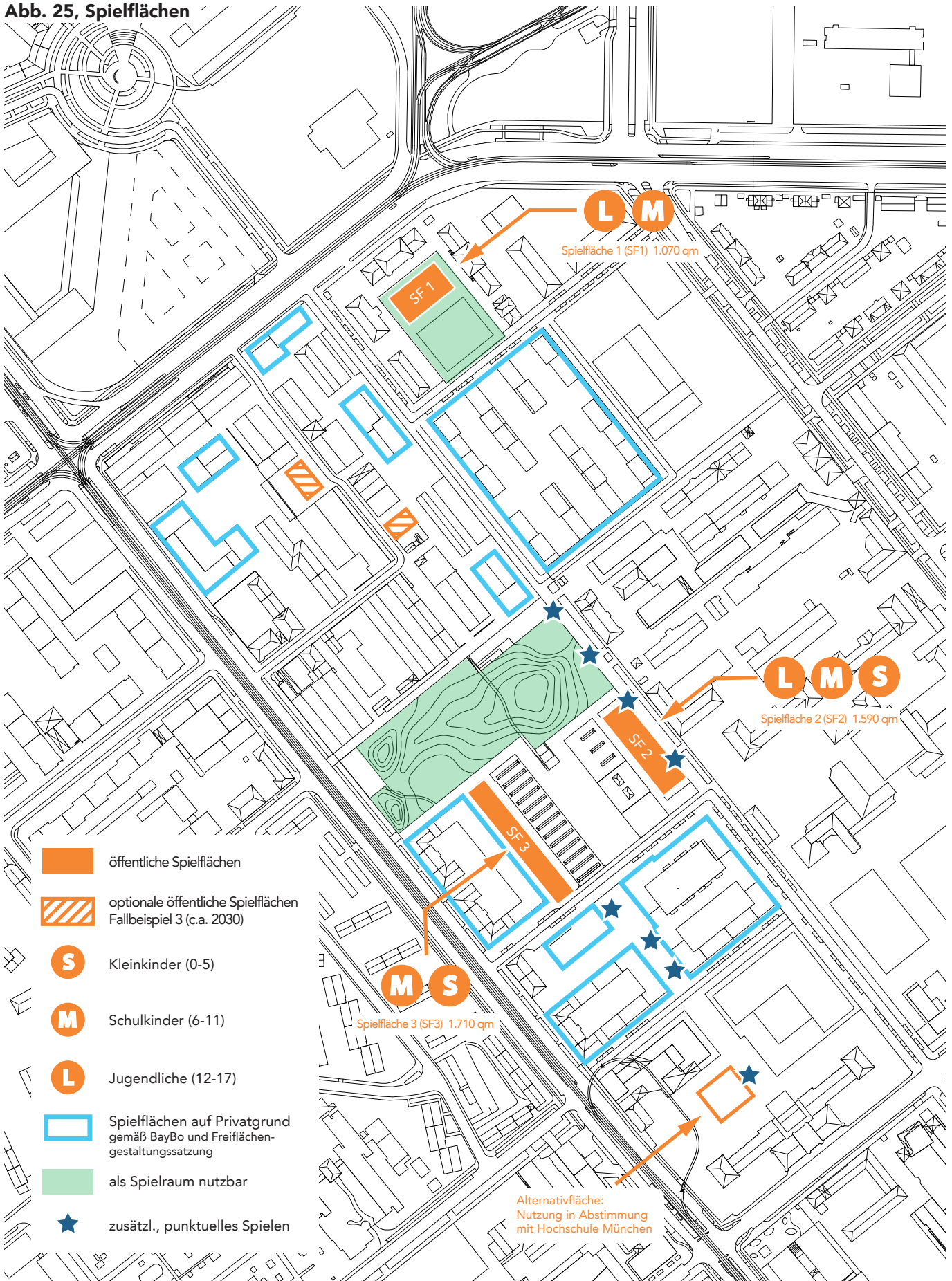
Im Kreativquartier sind gemeinschaftliche Dachflächen ein zentrales Element der Planung, da sie mit einem Anteil von 2 qm/ EW zum Nachweis der privaten Freiflächenversorgung beitragen. Die Dachflächen sollen gemeinschaftlich, d.h. durch die Bewohnerinnen und Bewohner des jeweiligen Gebäudes genutzt werden können. Die Zugänglichkeit ist über das gemeinschaftliche Treppenhaus mit Aufzug sichergestellt. Sie sind ein wichtiger Freiflächenbaustein, der die knappen privaten Freiflächen am Boden ergänzt und durch qualitätvolle gemeinschaftlich nutzbare Räume auf den Dächern erweitert. Grundsätzlich wurde bei der Verortung der Dachflächen darauf geachtet, dass sie an den Kopfbänden der Gebäude und zu den Straßenräumen hin ausgerichtet sind. Hierdurch wird die Lärmbelastung für Anwohner und Anwohnerinnen des eigenen Hauses gering gehalten. Um Konflikten mit den tiefer gelegenen privaten Dachterrassen vorzubeugen, sind die gemeinschaftlichen Dachflächen großzügig dimensioniert. Ihr vielfältiges Nutzungsangebot beinhaltet Aufenthalts- und Spielflächen, Gemeinschaftsflächen für Grillabende sowie Flächen für urbanes Gärtnern. Entsprechend dieser Nutzungsanforderungen sollten die Dachflächen als intensive Dachbegrünungen mit entsprechenden Aufbauhöhen geplant werden.

Auch nicht als Dachgärten genutzte Dachflächen sind in Kombination mit Photovoltaikanlagen entsprechend der Freiflächengestaltungssatzung der Stadt München zu begrünen (siehe Abb. 24).

### **Private Dachflächen**

Private Dachflächen sind in Form von kleineren Dachterrassen in den Rücksprüngen der Staffelgeschosse vorgesehen. Bei der Verortung der privaten Dachterrassen wurde auf möglichst geringe Einsehbarkeit Wert gelegt (siehe Abb. 24).

Abb. 25, Spielflächen



#### 4.6.5 Öffentliche, gendergerechte Spielflächen

Das Kreativquartier ist durch die umgebenden großen Straßen von umliegenden Spielplätzen räumlich isoliert. Die Schwere-Reiter-Straße trennt das Gebiet von den Spielflächen am Ackermannbogen und Olympiapark. Spielflächen an der Winzererstraße, Maßmannberg, Thorwaldstraße, Kapschstraße liegen weit entfernt. Somit besteht im Quartier ein großer Bedarf an Spielflächen für alle Alterstufen (siehe Abb. 25 und Pkt. 6.2).

Insgesamt sind drei größere Spielplätze geplant. Die unterschiedlichen Spielangebote sind von allen Teilquartieren aus gut erreichbar. Die erforderlichen Einzugsradien ( $r: 250\text{ m}$ ,  $r: 500\text{ m}$ ,  $r: 750\text{ m}$ ) wurden berücksichtigt und werden eingehalten. Neben den geforderten Spielangeboten für Kinder und Jugendliche in den Altersstufen 0-5 Jahre (S), 6-11 Jahre (M) und 12-17 Jahre (L) werden zusätzlich punktuell Elemente für Ältere (Mehrgenerationenspiel) in die Spielflächen integriert. Auf Grundlage des vorgegebenen Flächenbedarfs (öffentliche Spielflächen  $2,25\text{ qm/ EW}$ ) sind insgesamt  $4.219\text{ qm}$  an öffentlichen Spielflächen nachzuweisen. Diese Vorgaben werden erfüllt. Die öffentliche Spielfläche im Labor wird aufgrund der stufenweisen Entwicklung des Teilquartiers und der Nähe zu den anderen öffentlichen Spielflächen erst mit dem dritten Entwicklungsschritt dieses Teilquartiers realisiert (siehe Pkt. 5.4.4).

Neben der unterschiedlichen Altersausrichtung der Spielorte werden grundsätzlich unterschiedliche Spielcharaktere und generell eine gendergerechte Spielplatzgestaltung im Gebiet angeboten. So sind naturnahe Spielflächen genauso geplant wie urbane Spielangebote. Um den im Tages- und Jahresverlauf wechselnden Anforderungen der Jungen und Mädchen an die Spielflächen gerecht zu werden, muss ein vielfältiges Raumangebot geschaffen werden. Eine Kombination von kleinteiligen und großflächigen Freiräumen sowie funktionalen und nutzungs-offenen Spielflächen wird angeboten. Um allen Kindern und Jugendlichen zu jeder Zeit Raum zu geben, sollten vielfältig nutzbare Teilräume realisiert werden. Es sollten zum Beispiel neben eingezäunten Ballspielbereichen, die erfahrungsgemäß eher von Jungen genutzt werden, spezielle Spielräume für Mädchen angeboten werden. Diese Räume sollten sicher sein, Rückzugsmöglichkeiten bieten und mit multifunktional bespielbaren Oberflächen ausgestaltet sein.

Spielen im Kreativquartier sollte möglichst an vielen Orten und in vielfältiger Form möglich sein. Durch eine möglichst gleichmäßige Verteilung und Mischung der öffentlichen Spielangebote sowie das Integrieren von beiläufig bespielbaren Elementen (keine Einzelspielgeräte sondern bespielbare multifunktionale Freiraumelemente) wird im Zusammenspiel mit den privaten Spielflächen ein durchgängig bespielbares und gendergerechtes Quartier entwickelt.

#### 4.6.6 Private Spielflächen

##### **Privates Spielen nach Freiflächengestaltungssatzung/ BayBO**

Spielflächen auf den privaten Grundstücken sind in Abhängigkeit der umgebenden Bautypologien auf unterschiedlichen Ebenen vorgesehen. Wichtigste Spielräume sind die gemeinschaftlichen Wohnhöfe, die als Spiellandschaften für breite Altersgruppen gestaltet werden sollen. In den dichten Quartieren spielen Dachflächen als Spielflächen eine wichtige Rolle, insbesondere, da die Innenhöfe teilweise durch Feuerwehrezufahrten belegt sind. Die Anbindung dieser Dachspielflächen erfolgt über das gemeinschaftliche Treppenhaus (siehe Pkt. 4.6.4).

## 4.7 Verkehr

### 4.7.1 Fußgängerverkehr

Zur Förderung des Fußverkehrs ist ein flächendeckendes, möglichst engmaschiges Fußwegenetz erforderlich. Eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sind für einen hohen Fußgängeranteil von besonderer Bedeutung. Die minimale Gehwegbreite wird im gesamten Quartier auf 3,0 m festgelegt (Ausnahme: Heßstraße III östliche Seite, Breite hier: 2,5 m). Die Heßstraße als grüne Achse wird mit deutlich breiteren Gehwegen (5,0 bis 8,5 m) ausgestattet, die eine erhöhte Aufenthaltsqualität besitzen. Zusätzlich gibt es öffentliche Bereiche, die nur Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sind. Hauptsächlich sind das: der Platz im Bereich der ehemaligen Luitpoldkaserne im Feld, der Platz zwischen Tonnen- und Jutierhalle, ein Teilbereich der Heßstraße im Park, die Terrassen im Park und die innere Achse auf der Plattform (siehe Abb. 27).

Die fußläufige Wegebeziehung zwischen Feld und dem quaterversorgenden Einzelhandel (am Platz 2/ Leonrodplatz) wird durch eine zusätzliche Fußwegeverbindung ermöglicht.

### 4.7.2 Radverkehr

Dem Radverkehr wird eine große Bedeutung beigemessen. Die Führung der Straßen und Wege, sowie deren Ausstattung soll grundsätzlich attraktiv für Radfahrerinnen und Radfahrer gestaltet werden. In der Heßstraße wird durchgehend eine übergeordnete Fahrradverbindung zwischen der Innenstadt und dem Olympiapark ausgebildet. Alle Straßenräume des MIV sind bzgl. ihrer Dimensionierung und Verkehrsbelastung für eine Radverkehrsführung im Mischverkehr geeignet. Zusätzlich gibt es reine Fuß- und Radwegeverbindungen, insbesondere die innere Achse auf der Plattform und die vernetzende Verbindung Barbarastrasse – Feld – Park – Funkerstrasse (siehe Abb. 27).

### Fahrradstellplätze

Für Wohnbebauungen sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe auf Privatgrund nach Fahrradabstellplatzsatzung zu schaffen. Die Abstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen erreichbar und innerhalb der Gebäude (bzw. in räumlich nicht wirksamen Nebenanlagen) untergebracht werden. Insgesamt ist gemäß Fahrradabstellplatzsatzung von rund 3.200 Abstellplätzen im gesamten Quartier, davon etwa 2.100 für die Wohnbebauungen auszugehen. Um eine Belastung der privaten Freiflächen zu vermeiden und eine gute Erreichbarkeit der Fahrradabstellplätze zu gewährleisten, sollten diese idealerweise in die Erdgeschosszonen integriert werden. Die dafür nötigen Flächen gemäß Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München sind in der GF der Neubebauung enthalten (siehe Pkt. 6). Im Bereich der Tonnen- und Jutierhalle werden Fahrradabstellplätze ebenerdig auf den dem Platz abgewandten Seiten der Hallen angeboten.

### 4.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist gut durch den ÖPNV erschlossen. Trambahn-Haltestellen am Leonrodplatz (Tramlinien 20, 21 sowie 12), an der Lothstraße/ Hochschule (Tramlinien 20, 21, 22) und an der Kreuzung Schwere-Reiter-Straße/ Infanteriestraße (Tramlinie 12) binden das Quartier sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung gut an die benachbarten Stadtviertel und die Innenstadt an. In Ost-West-Richtung an der Schwere-Reiter-Straße ist es zusätzlich über die Buslinie 53 erschlossen. Gemäß der Qualitätsstandards des Nahverkehrsplans 2012 der Landeshauptstadt München befindet sich das Planungsgebiet in einem



Gebiet mit hoher Nutzungsdichte an der Grenze zur Kernzone. Der Einzugsbereich von Tram und Bus wird dabei mit 300 m (Kernzone) bzw. 400 m (Gebiet mit hoher Nutzungsdichte) angegeben. Während der Radius von 400 m im gesamten Quartier eingehalten wird, sind bei maximal 300 m leichte Defizite im Bereich des Parks zu sehen.

### **Trambahn**

Um eine bessere Erreichbarkeit der zukünftig kulturell genutzten Tonnen- und Jutierhalle zu erreichen, wird ein zusätzlicher Halt der Tram in der Dachauer Straße auf Höhe der Funckerstraße/ Park vorgeschlagen. Ob dieser Halt realisiert werden kann, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Um die Trambahn im Bereich der bestehenden Wendeschleife im Bereich des Campusplatz in der Plattform und der neu geplanten Erschließungsstraße 3 konfliktfrei auf die Dachauer Straße zu führen, sind unterschiedliche Varianten denkbar:

- Variante a  
Die Fahrbahn zur Ausfahrt aus Erschließungsstraße 3 bleibt von den Gleisen unberührt. Die Einfahrt durch Rechtsabbieger aus der Dachauer Straße wird mittels der bestehenden Lichtsignalanlage (LSA) bei Ausfahrt der Trambahn freigehalten. Zu prüfen sind hierbei die erforderlichen Räumzeiten sowie die Führung des Radverkehrs, der von der LSA unbeeinflusst einfahren könnte.
- Variante b  
Die Verkehrsführung in Erschließungsstraße 3 ist als Einrichtungsverkehr konzipiert.
- Variante c  
Eine zusätzliche LSA innerhalb der Erschließungsstraße 3 (nord-östlich der Gebäudedurchfahrt der Trambahn) wird eingeführt, um die Engstelle im Bereich der Trambahnausfahrt als Ausweichzone für einfahrende Pkw (z.B. als Sonderfall bei kurzen Räumzeiten) und Radverkehr freizuhalten.

### **Bus**

Die Buslinie 153 könnte optional von der jetzigen Endhaltestelle an der Lothstraße/ Hochschule München bis zum Leonrodplatz durch das Quartier verlängert werden. Folgende Varianten sind in der Diskussion:

- Verlängerung bis Leonrodplatz mit anschließender Durchfahrung der Heßstraße (nur in eine Richtung)
- Wenden am Leonrodplatz und auch zurück durch Dachauer Straße mit anschließendem Linksabbiegen in Lothstraße; Vollknoten (d. h. Linksabbiegestreifen in Lothstraße) erforderlich
- Durchfahrung des südlichen Planungsgebiets über Sammelstraße 2 (ohne Anbindung des nördlichen Planungsgebiets)

## **4.7.4 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

### **Aussagen zur Verkehrsbelastung**

Mit der zentralen Lage und der guten ÖPNV-Erreichbarkeit sind im Hinblick auf das Verkehrsmittelwahlverhalten (MIV-Anteil am Modal Split je nach Personengruppe: 20 – 40 %) folgende Neuverkehre zu erwarten:

- Gesamt: 3.400 - 5.000 Kfz/24h
- Labor: 600 - 800 Kfz/24h
- Feld: 800 - 1.200 Kfz/24h
- Park: 800 - 1.100 Kfz/24h
- Plattform: 1.200 - 1.900 Kfz/24h

Bei der Umlegung des Neuverkehrs in das umliegende Straßennetz wird davon ausgegangen, dass 50 % der Autos in Richtung Innenstadt (Süd-Ost), 20 % in Richtung Schwabing (Nord-Ost) sowie 20 % in Richtung Dachauer Straße A8 (Nord-West) und 10 % in Richtung Leonrodstraße A8 (West) fahren. Zudem gilt es, die überwiegend eingeschränkte Linksabbiegemöglichkeit („rechts rein, rechts raus“) zu berücksichtigen. In der Folge erhöht sich das Verkehrsaufkommen in der Dachauer Straße um etwa 700 – 1.200 Kfz/24h, in der Schwere-Reiter-Straße um etwa 1.400 Kfz/24h, in der Infanteriestraße um etwa 500 Kfz/24h sowie in der Lothstraße um etwa 750 – 800 Kfz/24h.

### **Verträglichkeit**

Zur Entschleunigung des Autoverkehrs und der Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen tragen eine hochwertige Gestaltung der Straßen und die Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche bei. Die Verkehrssituation soll auch für die ansässigen Bewohner verträglich gestaltet werden. Im gesamten Quartier wird eine Tempo 30 Regelung vorgeschlagen.

### **4.7.5 Verkehrsanschlüsse**

An folgenden Stellen sind Anschlüsse an das übergeordnete Straßensystem vorgesehen (siehe Abb. 26):

- Anschluss Dachauer Straße gegenüber Lazarettstraße:  
„rechts rein, rechts raus“ (signalisierter Fußgängerübergang),  
Erläuterung zur Trambahn siehe Pkt. 4.7.3
- Anschluss Dachauer Straße (südlich der Dachauer Straße 106):  
„rechts rein, rechts raus“
- signalisierter Rad-/ Fußgängerübergang Dachauer Straße gegenüber Funkerstraße
- Anschluss Dachauer Straße (Labor) gegenüber Hilblestraße:  
„rechts rein, rechts raus“
- Anschluss Schwere-Reiter-Straße (Labor):  
„rechts rein, rechts raus“
- Anschluss Schwere-Reiter-Straße/ Heßstraße:  
„rechts rein, rechts raus“  
(Ausfahrt aus der Heßstraße nach links in die Schwere-Reiter-Straße ist für die Feuerwehr erforderlich, keine LSA für Ausfahrt notwendig; möglicher signalisierter Fußgängerübergang am wichtigen Übergang Richtung Olympiapark)
- Anschluss Infanteriestraße (Feld, nördlich des Baufelds Grundschule):  
„rechts rein, rechts raus“
- Rad-/ Fußgängerübergang Infanteriestraße gegenüber Barbarastraße
- Anschluss Lothstraße/ Heßstraße:  
„Vollknoten“ (mit der Einschränkung, dass die Heßstraße südlich der Lothstraße abschnittsweise als Einbahnstraße geführt wird)

Ein zusätzlicher Linksabbieger auf der Dachauer Straße stadteinwärts in Richtung Lothstraße wird vorgeschlagen, um die Erschließung der Bereiche Plattform und Park für den motorisierten Individualverkehr zu optimieren. Ob und in welcher Form ein Vollknoten Lothstraße/ Heßstraße durch Ergänzung eines Linksabbiegers in Richtung Heßstraße erforderlich ist und umgesetzt werden kann (bauliche Machbarkeit und Leistungsfähigkeit), ist im Rahmen eines Verkehrsgutachtens im Detail zu klären. Für Auswärtige, aus Richtung Nord-West (Dachauer Straße/ Landshuter Allee) kommende, dient diese Anbindung, insbesondere im Hinblick auf den geplanten Veranstaltungsort in der Tonnen- und Jutierhalle, für eine klare Verkehrsführung über die Dachauer Straße – Lothstraße – Heßstraße. Eine alternative Routenführung über die Schwere-Reiter-Straße – Infanteriestraße – Lothstraße – Heßstraße ist denkbar, aber nicht selbsterklärend und aufgrund

der notwendigen Wegweisung als deutlich unattraktiver einzustufen. Während sich die Anfahrt aus Richtung Innenstadt für das gesamte Quartier unproblematisch darstellt, ist auf die Ausfahrt in Richtung Innenstadt hinzuweisen. In den südlichen Bereichen (Plattform und Park) kann die Ausfahrt über die Heßstraße bzw. Lothstraße erfolgen; für die nördlichen Bereiche (Labor und Feld) ist die Ausfahrt über die Infanteriestraße bzw. Schwere-Reiter-Straße gewährleistet.

#### **4.7.6 Ruhender Verkehr**

##### **PKW-Stellplätze**

Insgesamt ist gemäß Stellplatzsatzung München (Zone 2, Reduzierung der Stellplätze für Nicht-Wohnnutzungen auf 75%) von folgenden privaten Pkw-Stellplatzzahlen auszugehen:

- Feld: ca. 410 - 450 Stpl.
- Labor: ca. 180 - 230 Stpl.
- Park: ca. 210 - 280 Stpl.
- Plattform: ca. 520 - 570 Stpl.

Im öffentlichen Raum werden zudem straßenbegleitend Besucherparkstände angeboten. Bei einem Schlüssel von 1 Parkplatz je 6 Wohneinheiten sind entsprechend 150 Parkplätze im öffentlichen Raum vorgesehen (bei zugrundegelegten 900 WE).

##### **Fahrradstellplätze**

siehe Pkt. 4.7.2

#### **4.7.7 Feuerwehzufahrten**

Die möglichen Feuerwehzufahrten sind schematisch dargestellt (siehe Abb. 28).

Abb. 26, MIV Infrastruktur

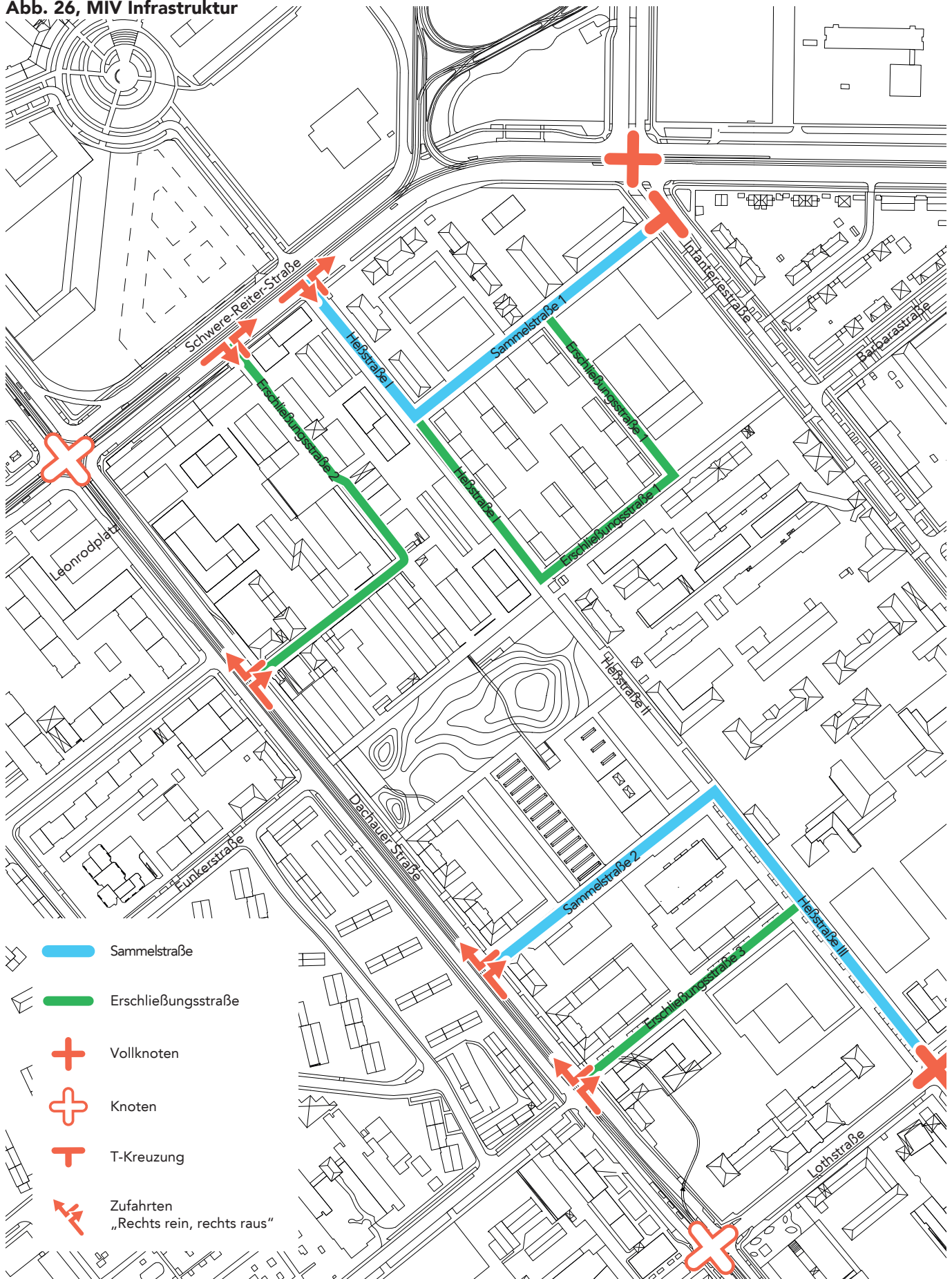
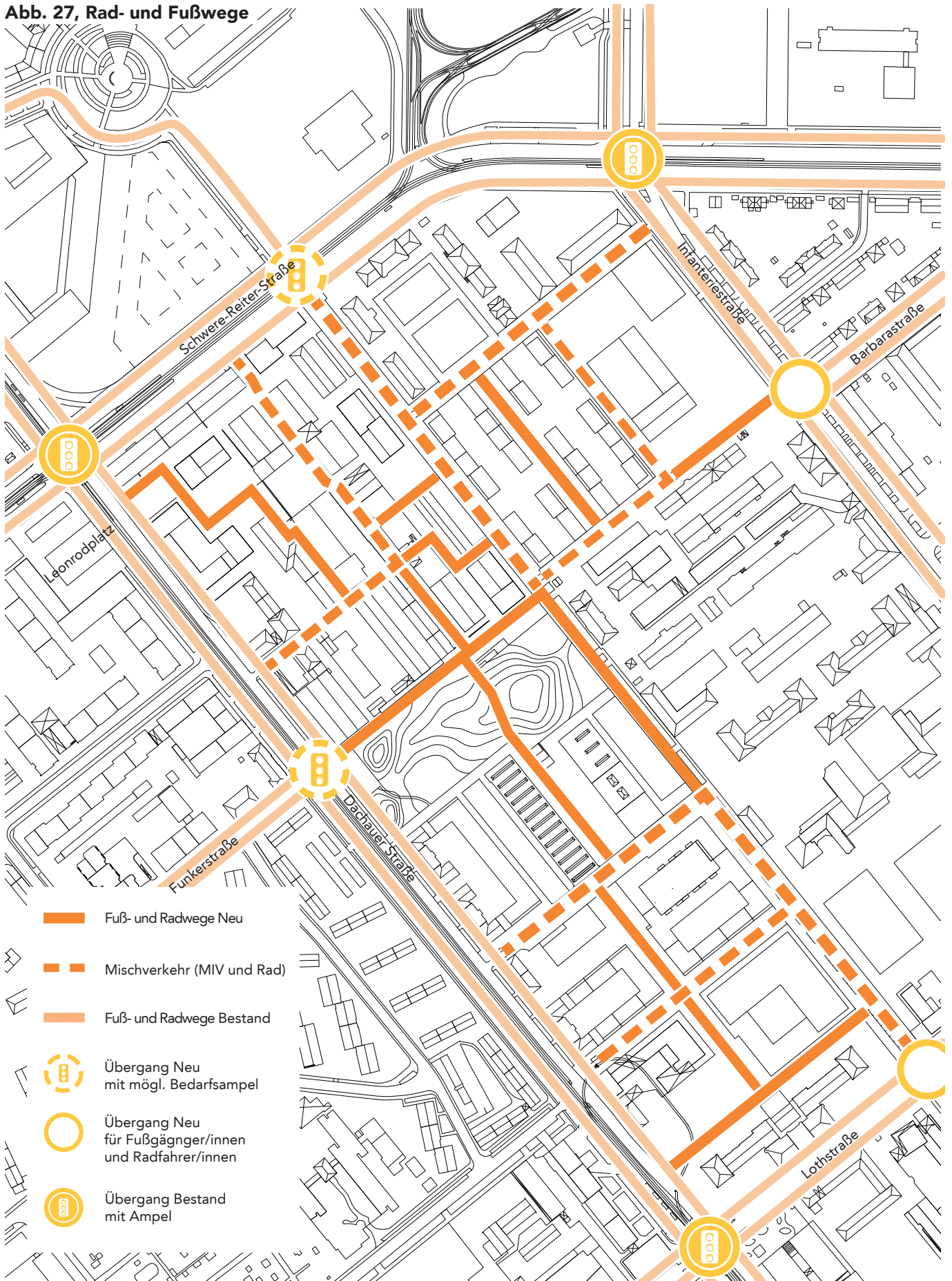




Abb. 27, Rad- und Fußwege



-  Fuß- und Radwege Neu
-  Mischverkehr (MIV und Rad)
-  Fuß- und Radwege Bestand
-  Übergang Neu mit mögl. Bedarfsampel
-  Übergang Neu für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen
-  Übergang Bestand mit Ampel



## Abb. 28, Mögliche Feuerwehzufahrten

Hinweis: Es handelt sich um eine Prinzipskizze, diese ist für Bestandsgebäude vorbehaltlich der bestehenden Baugenehmigungslage. Für Neubauten, Nutzungsänderungen oder Umbauten sind die Feuerwehzufahrten im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

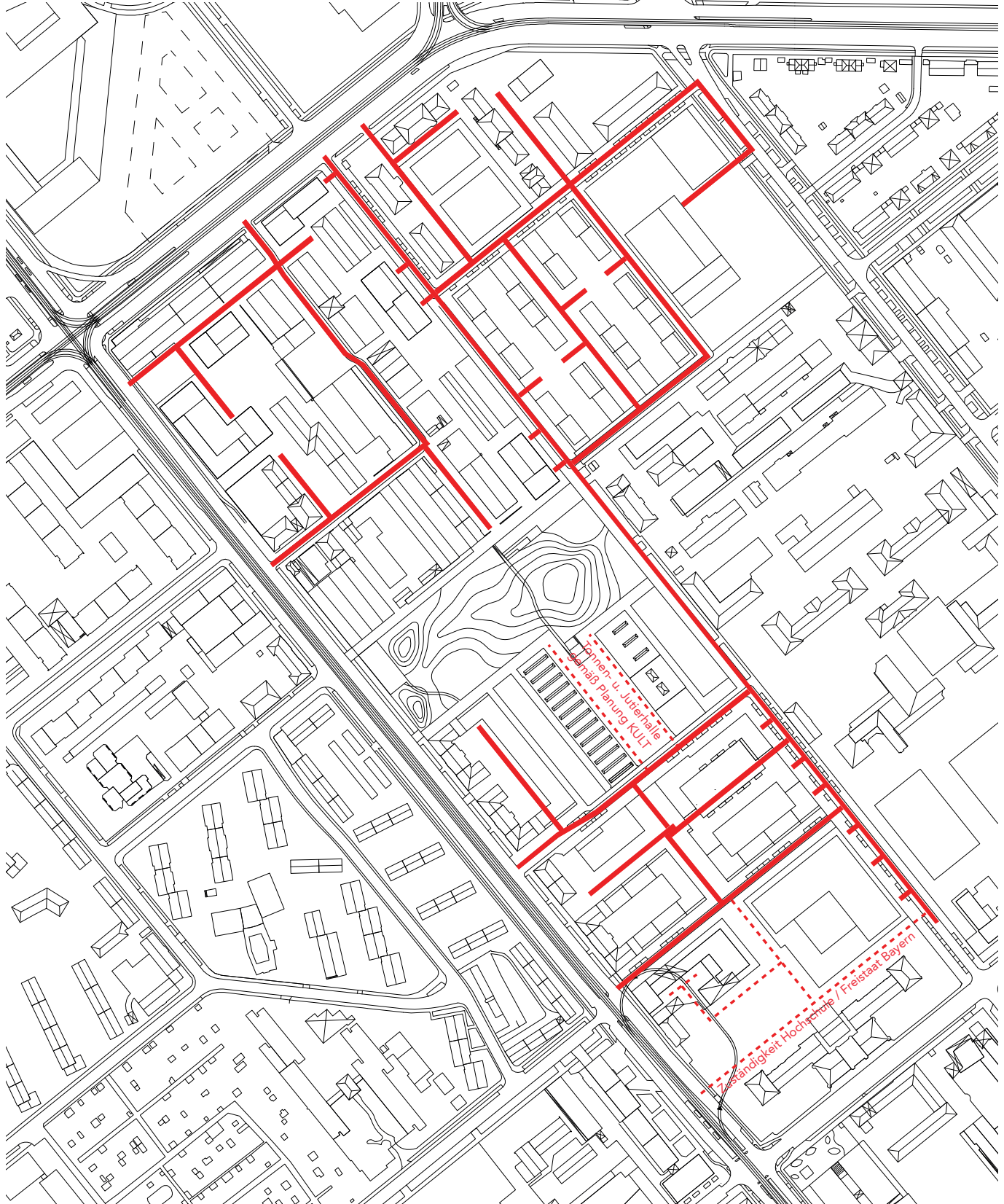




Abb. 29, Städtische Kriterien für Nachhaltigkeit

	Thema	Nr. Kriterien Zielvereinbarung	Indikatoren
A)	<b>Konzept und Umsetzung</b>	01 Städtebauliche Struktur und Gestalt <i>Hohe Raum-, Erlebnis- und Aufenthaltsqualität</i>	• gemäß Konzept
		02 Freiraumplanerische Struktur und Gestalt <i>Hohe Raum-, Erlebnis- und Aufenthaltsqualität</i>	• gemäß Konzept
		03 Ortsbezug und Identität <i>Orientierung und Identität durch Wiedererkennung</i>	• gemäß Konzept
		04 Planungsprozess / Prozessqualität <i>Akzeptanz durch Partizipation befördern</i>	• Beteiligungsverfahren • Integrales Planungsteam • Planungsverfahren
B)	<b>Siedlungs- und Nutzungsstruktur</b>	05 Soziale und funktionale Vielfalt <i>Stadt der kurzen Wege mit vielfältiger Bevölkerungsstruktur</i>	• Nutzungsmischung • Soziale und soziokulturelle Infrastruktur • differenziertes Wohnungsangebot • Nutzung von Bestand
		06 Nutzbarkeit für alle <i>Freiraum für alle Nutzergruppen gestalten</i>	• Geschlechtergerechtigkeit • Barrierefreiheit • Sicherheit
		07 Flächeninanspruchnahme <i>Reduktion versiegelter Flächen</i>	• Innenentwicklung vor Außenentwicklung • Wiederverwendung von Brachflächen • Nachverdichtung
		08 Wirtschaftlichkeit <i>Kostengünstige Bauungsstruktur</i>	• Baudichte • Erschließungseffizienz • Flexibilität
		09 Energiebedarf <i>Geringer Energiebedarf durch baustrukturelle Vorkehrungen</i>	• Kompaktheit • Orientierung • Besonnung • Verschattung
		10 Energiebedarfsdeckung <i>Maximierung des Anteils erneuerbarer Energien</i>	• Integration und Inszenierung erneuerbarer Energiesysteme in der Gebäudehülle • Integration und Inszenierung erneuerbarer Energiesysteme im Stadtraum
C)	<b>Grün- und Freiraum</b>	11 Öffentlicher und privater Freiraum <i>Angebot von vielfältigen und hochwertigen öffentlichen und privaten Freiflächen</i>	• Erreichbarkeit • Freiraumqualität
		12 Stadtklima (Mikroklima) <i>Vermeidung städtischer Wärmeinseln für heutige und zukünftige Klimaverhältnisse</i>	• Flächenversiegelung • Begrünung und Baumbestand • Dach- und Fassadenbegrünung • Luftqualität
		13 Gewässer- und Bodenschutz <i>Schutz der Gewässer und des Bodens sowie deren Funktionen</i>	• Grundwasserneubildungsrate • Grundwassergefährdung • Versiegelungsgrad • Altlasten
		14 Wassermanagement <i>Nutzung von Regenwasser und Sicherstellung von Versickerungsmöglichkeiten</i>	• Regenwassernutzung • Versickerung und Rückhalt
		15 Artenvielfalt und Vernetzung <i>Sicherung und Förderung der Artenvielfalt</i>	• Erhalt von Lebensräumen für Flora und Fauna • Vernetzung
D)	<b>Verkehr und verkehrliche Erschließung</b>	16 Lärm und Schallschutz <i>Schutz der Nutzungen und Freiflächen vor Lärm</i>	• Orientierung der Nutzungen / akustische Zonierung • Anordnung der privaten und öffentlichen Freiflächen
		17 ÖPNV Infrastruktur <i>Förderung der umweltgerechten und energieeffizienten Mobilität</i>	• Erreichbarkeit • Haltestellenqualität • Sicherheit
		18 MIV Infrastruktur <i>Reduzierung der MIV-Erschließung, Neuordnung der dazugehörigen Stellflächen</i>	• Anbindung und Erschließung • Verträglichkeit • PKW-Stellplätze
		19 Radverkehr Infrastruktur <i>Gute und sichere Erreichbarkeit und Vernetzung</i>	• Anbindung und Erschließung • Fahrradstellplätze
		20 Fußgänger/-innen Infrastruktur <i>Gute und sichere Erreichbarkeit und Vernetzung</i>	• Anbindung und Erschließung • Aufenthaltsqualität

Quelle: Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 09592



## 4.8 Nachhaltigkeit und Ökologie

### 4.8.1 Nachhaltigkeitsaspekte

Die einzelnen Aspekte der Nachhaltigkeit werden im Folgenden beschrieben. Die Struktur basiert auf einer Studie „Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in Bebauungsplänen“ der ee concept GmbH, die in einer Tabelle zusammengefasst wurden (siehe Abb. 29). Weitere Ausführungen sind in die Einzelthemen anderer Kapitel integriert (siehe Pkt. 3).

#### **Konzept und Umsetzung (A)**

Das Projekt verfolgt ein dichtes Stadtbild und nimmt vorhandene Ressourcen in Form von Gebäuden, Programmen und gesellschaftlichen Gefügen zum Ausgangspunkt. Die städtebauliche und landschaftsplanerische Struktur interpretiert die Qualitäten des Ist-Zustands und entwickelt diese gezielt weiter. Dicht bebaute, dabei durchlässige Teilquartiere und ein Spektrum von vielfältigen und großzügigen, öffentlichen sowie gemeinschaftlichen Freiflächen wechseln sich räumlich ab und lassen eine hohe Ereignisdichte und unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten entstehen. Die spezifische räumliche Qualität aus verschachtelten, unterscheidbaren Situationen wird weitergeführt, genauso wie die ortstypische raue, wilde Atmosphäre. Das Unfertige und Improvisierte ist dabei kein Manko, sondern macht den Ort im positiven Sinne aus.

#### **Siedlungs- und Nutzungsstruktur (B)**

Der sozialen Nachhaltigkeit wird eine wichtige Rolle beigemessen, indem die Planung bestehende Identifikationspunkte anerkennt. Konsequente Nutzungsmischung in unterschiedlichen Körnungen, maximale Offenheit und Erreichbarkeit der Freiräume stärken die Nutzbarkeit für alle Bevölkerungsschichten im Sinne einer sozialen Inklusion innerhalb des Quartiers. Die Wiederverwendung und Zwischennutzung bestehender Gebäude trägt dazu bei, dass sich nachhaltig eine lebendige Nachbarschaft entwickeln kann. Es entsteht eine Stadt der kurzen Wege mit einer gemischten Bevölkerungsstruktur. Gleichzeitig werden bei der Entwicklung des Kreativquartiers die wichtigen Aspekte der Partizipation auf eine neue Stufe gehoben.

#### **Grün- und Freiraum (C)**

Prägend für das Labor ist ein relativ hoher Anteil bestehender versiegelter Flächen, die im Sinne einer hohen Nutzbarkeit viele Qualitäten haben. Es ist wichtiger Inhalt der Planung diese Qualität anzuerkennen, umso mehr liegt ein Augenmerk auf einem effektiven Ausgleich über große und zusammenhängende unversiegelte und naturnahe Flächen, die für das gesamte Quartier wirksam sind. Um das städtische Mikroklima positiv zu beeinflussen und zur Vermeidung städtischer Wärmeinseln wird auf Durchlässigkeit für Wind geachtet. Ein nachhaltiges Regenwassermanagement sorgt für einen ausgeglichenen Wasserhaushalt (siehe Pkt. 4.8.2). Umfangreiche neue Baumpflanzungen verschiedener Arten und der Erhalt möglichst großer Teile der bestehenden Gehölze garantieren langfristig ein gesundes Stadtklima.

#### **Verkehr und verkehrliche Erschließung (D)**

Eine fußgänger- und fahrradfreundliche Gestaltung des öffentlichen Raumes bildet die Basis eines nachhaltigen Mobilitätsverständnisses. Die Planung hat das Ziel, das Quartier für Fußgänger und Radfahrer im Sinne einer Stadt der kurzen Wege sehr gut zu vernetzen und für alle Orte eine gute und sichere Erreichbarkeit zu gewährleisten. Insbesondere für Radfahrerinnen und Radfahrer bildet das Quartier in mehreren Richtungen besonders vom Zentrum zum Olympiapark und von Schwabing nach Neuhausen eine wichtige Verbindung. Dem Ziel einer Radlhauptstadt München wird mit der Planung ein neuer Baustein hinzugefügt. Öffentliche Verkehrsmittel bieten in unmittelbarer Nähe des Quartiers energieeff-

fiziente, umweltgerechte und schnelle Mobilität sowohl vom Zentrum als auch tangential zu anderen Stadtteilen. Zugunsten von attraktiven und gut nutzbaren öffentlichen Räumen soll die Verkehrsfläche für den motorisierten Individualverkehr möglichst gering gehalten werden.

Durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und die quartiersinterne vielfältige Nutzungsmischung entstehen Lärmquellen unterschiedlicher Art. Zugunsten der Möglichkeit von vielfältigen Aktivitäten im Freien sieht die Planung die räumliche Bündelung besonders lärmintensiver Nutzungen vor, um an anderer Stelle ruhigere Bereiche zu ermöglichen. Im Hinblick auf die innerstädtische Lage des Quartiers und eine räumlich wirksame, vernetzende Stadtstruktur ist an diesem Standort eine gewisse Toleranz gegenüber Lärm im Sinne von Mischgebieten erforderlich. Der durch Mischung geförderte produktive Austausch erfordert gegenseitige Rücksichtnahme.

#### **4.8.2 Regenwassermanagement**

Grundlage für das Regenwasserkonzept ist die Entwässerungssatzung der Stadt München. Maßgebend für das Konzept sind einerseits die Regelungen für Neubauten (Feld/ Plattform/ Park), andererseits müssen aber auch die Rahmenbedingungen für Bestandsflächen (Labor/ Luitpoldkaserne) mit in das Konzept einbezogen werden. Ausgehend von der Entwässerungssatzung wurden folgende Ziele entwickelt:

- dezentrale Versickerung
- Reinigung belasteter Niederschlagsabflüsse: Regenabflüsse von befestigten Flächen (insbesondere von Straßen- und Hofflächen) können erheblich verschmutzt sein und müssen daher gereinigt werden.
- Reduzierung der Einleitung in die Mischkanalisation von Bestandsflächen: Da das Kreativquartier in einem Mischwassereinzugsgebiet liegt, kann eine Reduzierung der Abflüsse von Bestandsflächen zu einer Verminderung von Menge und Häufigkeit von Mischwasserentlastungen in die Isar beitragen.
- ausgeglichener Wasserhaushalt: Regenwasserabflüsse bei Neubauten müssen auf dem eigenen Baugrundstück versickern und damit dem örtlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.
- Reduzierung der Wärmebelastung durch erhöhte Verdunstung: Durch einen erhöhten Verdunstungsanteil kann dem Effekt der städtischen Hitzeinsel („Urban Heat“) entgegengewirkt werden. Dies ist insbesondere für innenstadtnahe und hochversiegelte Gebiete wie das Kreativquartier (Labor/ Plattform) von Bedeutung.

#### **Versickerungsmöglichkeiten**

Das Planungsgebiet liegt in der Münchner Schotterebene. Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist daher grundsätzlich als hoch einzuschätzen. Lokale Besonderheiten sind im Detail zu prüfen.

Das Regenwasserkonzept besteht aus fünf konzeptionellen Bausteinen:

- Anschluss an vorhandene Entwässerungssysteme:  
Da bislang ein Anschluss an das städtische Kanalnetz möglich war, ist davon auszugehen, dass dies grundsätzlich (aus hydraulischer Sicht) auch für den Planzustand möglich wäre. Im Besonderen gilt dies für das Labor, welches sich prozesshaft entwickeln soll (schrittweise Entwicklung des Bestandes). Hier muss teilweise auf die bestehenden Entwässerungseinrichtungen zurückgegriffen werden. Wie in den Zielstellungen bereits formuliert, sollte es aber Ziel des Regenwasserkonzeptes sein, die Einleitungen in die Mischkanalisation auch von Bestandsgebäuden und Flächen möglichst zu reduzieren. Grundsätzlich sind die Versickerungsmöglichkeiten im Kreativquartier als positiv einzuschätzen.

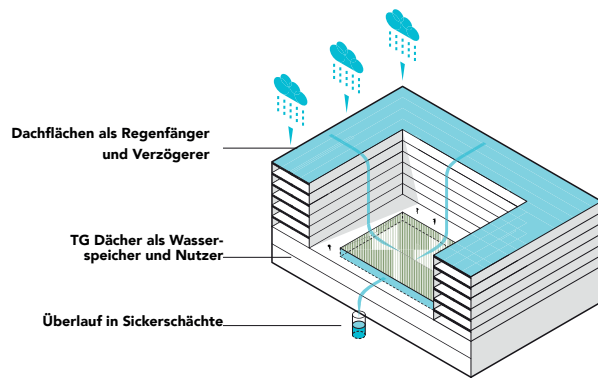


Abb. 30, Versickerung auf Hofflächen

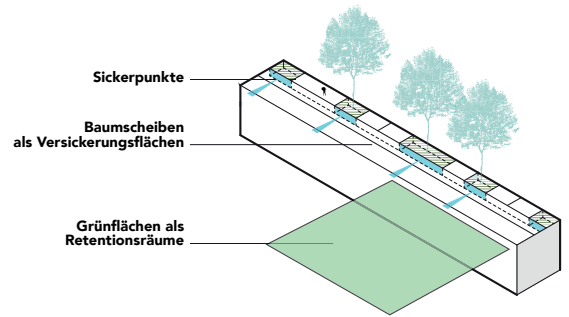
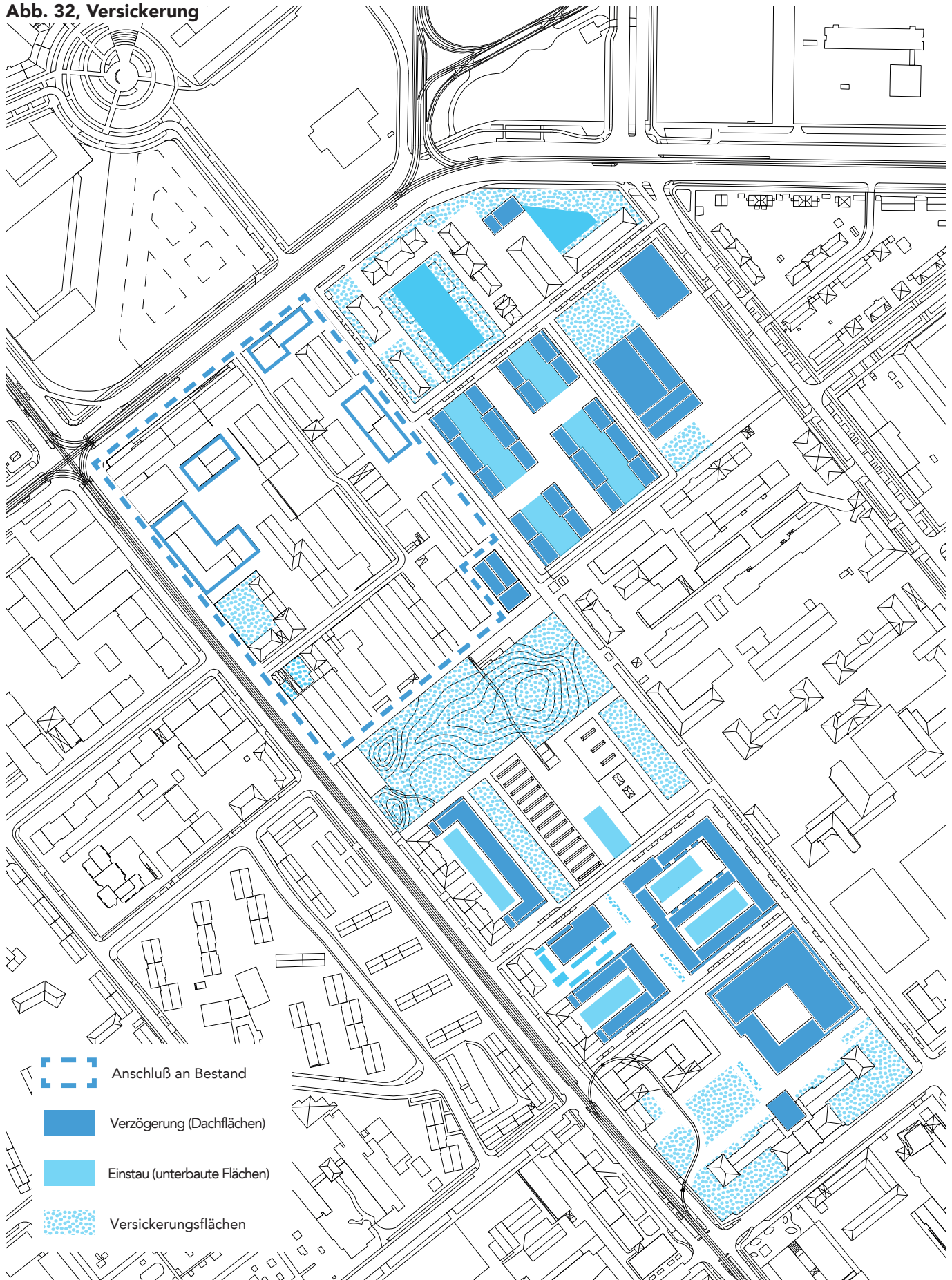


Abb. 31, Versickerung im Straßenraum

- **Verzögerung (Dachflächen):**  
Dachbegrünungen bewirken eine Verminderung des Niederschlagsabflusses durch Verdunstung; bei intensiven Gründächern kann sogar ein nahezu vollständiger Rückhalt des Regenwassers erreicht werden. Insbesondere bei extensiven Gründächern werden die verbleibenden Niederschlagsabflüsse in der Substratschicht zwischengespeichert und gedrosselt abgegeben.
- **Einstau (unterbaute Flächen):**  
Der intensiven Begrünung auf Tiefgaragen kommt eine besondere Bedeutung zu, da hier aus statischen Gründen meist dickere Schichtaufbauten möglich sind. So können ein großer Regenwasserrückhalt und hohe Verdunstungsraten erzielt werden. Darüber hinaus können diese Flächen ggf. die Niederschlagsabflüsse bzw. -überläufe von extensiven Dachbegrünungen aufnehmen, was deren wasserwirtschaftlichen Nutzen weiter verstärkt. Daher sollten alle Tiefgaragendächer dementsprechend konzipiert werden (siehe Abb. 30). In den Gemeinschaftsgärten und -höfen (Bereiche Feld, Park, Plattform), die alle auf einer Tiefgarage liegen, kann das Wasser und dessen Versickerung in die Hofgestaltung integriert werden. Hierzu könnte das Wasser an der Oberfläche geführt oder Versickerungsanlagen mit Aufenthaltsbereichen kombiniert werden. In Bereichen mit hoher Dichte sollten technische, unterirdische Anlagen auf den Grundstücken installiert werden.
- **Unterbauungsfreie Flächen:**  
Bei diesen Flächen handelt es sich um alle nicht unterbauten und nicht versiegelten Flächen in denen anfallendes Regenwasser versickern kann. Zu diesen zählen beispielsweise der Park, Teile des Platz 1, die Umgebung des Gebäudes F7 sowie die Gärten im Labor oder die Bestandsgrünfläche auf dem Grundstück der Hochschule München. Grundsätzlich muss hier aber zwischen öffentlichen und privaten Flächen unterschieden werden. Eine Hinleitung von Oberflächenwasser in die öffentlichen Flächen ist grundsätzlich nicht zulässig. Hingegen kann eine offene Versickerung auf privaten Grundstücken, wo sie sinnvoll erscheint, vorgesehen werden.
- **Versickerung im Straßenraum:**  
Wichtig bei der Planung von Versickerungsanlagen im Straßenraum ist die frühzeitige Berücksichtigung des Flächenbedarfs. Aufgrund der hohen baulichen Dichte, des knappen Raumangebots und des urbanen Charakters ist im Kreativquartier eine Versickerung im Straßenraum mit Sickerschächten notwendig (siehe Abb. 31, 32).

Abb. 32, Versickerung



### 4.8.3 Energie und Klimaschutz

Hinsichtlich der Energie- und Klimaschutzziele der Stadt München sieht die Planung vor, den Energiebedarf durch eine kompakte Baustruktur niedrig zu halten. Die für eine nachhaltige städtebauliche Struktur und Nutzungszusammensetzung als besonders wichtig eingestufte Erhaltung von Bestandsgebäuden ist weniger im Sinne einer kurzfristig wirksamen energetischen Optimierung zu betrachten, als vielmehr langfristig unter Abwägung des Faktors der grauen Energie und in Abhängigkeit der Komfortanforderungen der jeweiligen Nutzungen. Grundsätzlich ist zur Energiebedarfsdeckung ein möglichst großer Anteil an erneuerbaren Energien zu gewährleisten. Die Planung bemisst die dafür erforderlichen Flächen aber auch in Relation zu erforderlichen Flächen für Freiraumangebote und zu Ansprüchen der Gestaltung.

Bei Bestandsgebäuden, die für eine längerfristige Umnutzung in Frage kommen, kann eine einfache energetische Optimierung sinnvoll sein. Dabei ist auf die gesetzlichen Vorgaben der EnEV und auf konzeptspezifische Anforderungen zu achten. Durch eine energetische Sanierung von Gebäudehülle und Haustechnik können Energieverbrauch und Betriebskosten reduziert werden. Jede Sanierungsmaßnahme ist im Hinblick auf das Gesamtkonzept und den Quartierscharakter zu prüfen.

Neubauten sollten eine gute Nutzbarkeit, Haltbarkeit und Energiebilanz erreichen. Sie werden konsequent energiesparend ausgeführt und mit effizienten technischen Systemen ausgestattet. Bei allen technischen Einbauten ist darauf zu achten, dass diese den Nutzerkomfort nicht einschränken und die einfache Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit im Betrieb der technischen Systeme gewährleistet ist.

Innerhalb der städtebaulichen Struktur werden grundsätzlich möglichst wenige Wohneinheiten Richtung Norden orientiert. Bei Baumpflanzungen wird darauf geachtet, dass diese nur in besonnten Bereichen aufgestellt werden, wo eine Beschattung das Quartiersklima verbessert. Bei allen Fassaden (insbesondere beim Wohnungsbau) wird ein möglichst niedriger Grad an Verschattung angestrebt, soweit dies bei der hohen Dichte der Bebauung möglich ist.

Der Heizwärmebedarf der Gebäude sollte möglichst gering gehalten werden und grundsätzlich über städtische Fernwärme mit niedrigem Primärenergiefaktor gedeckt werden. Darüber hinaus können erneuerbare Energien zu einer nachhaltigen Energiebedarfsdeckung beitragen. Eine Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik für die Stromerzeugung ist möglich. Es wird zwischen einem Bedarf an gemeinschaftlichen Dachflächen und dem Einsatz von Solaranlagen abgewogen. Die Dächer aller Neubauten werden anteilig zu etwa gleichen Teilen für die Aufnahme von Dachbegrünung bzw. Dachgärten und Photovoltaik ausgelegt. Hallendächer im Bestand stehen ergänzend für Photovoltaik zur Verfügung, soweit deren Gestalt nicht gestört wird (siehe Abb. 24).



## 5 PLANUNGSKONZEPT VIER TEILQUARTIERE

Das Kreativquartier wird in vier Teilquartieren entwickelt und differenziert ausgestaltet: Plattform, Park, Labor und Feld (siehe Pkt. 3.1, 4.2). Im Folgenden werden die Teilquartiere hinsichtlich ihrer spezifischen Atmosphäre, Programme und räumlichen Eigenschaften beschrieben. Das Zusammenspiel der Bereiche erzeugt ein urbanes Lebensumfeld mit individuellen Qualitäten und kollektiven Schnittstellen. Es wird daher betont, dass die Teilquartiere nicht unabhängig voneinander, sondern immer im Kontext des Gesamtquartiers zu denken sind.

Abb. 33, Feld







Abb. 34, Feld



## 5.1 Feld

### 5.1.1 Konzept

Im Bereich Feld werden drei programmatische Bereiche gebildet, die über den Freiraum miteinander vernetzt sind:

- ein aus vier Bausteinen zusammengesetztes Wohnquartier mit Durchwegung
- ein Bereich mit gewerblicher Nutzung, der die Bestandsbauten der ehemaligen Luitpoldkaserne und einen Neubau einschließt
- ein Baufeld für die Grundschule mit Sporthalle und ein Haus für Kinder an der Infanteriestraße

### 5.1.2 Umgang mit Denkmälern und Bestand

Ehemalige Luitpoldkaserne mit historischer Einfriedung:

Die sieben freistehenden Gebäude mit einem denkmalgeschützten Gebäude (teilweise um Hof gruppiert) werden aktuell durch Büros (v.a. Medien-Start-ups) mit Stellplätzen auf dem Hof genutzt. Der Bestand wird um ein Hochhaus erweitert.

Einfriedung Schwere-Reiter-Straße:

Die historische Einfriedung entlang der Schwere-Reiter-Straße und der Heßstraße bleibt unberührt.

Katholische Kirche St. Barbara (außerhalb des Planungsgebiets, dicht angrenzend an das Feld):

Die Sporthalle und das Haus für Kinder mit zugehöriger Freifläche im Feld werden so platziert, dass ein angemessener Abstand zur Kirche St. Barbara bestehen bleibt.

### 5.1.3 Höhenentwicklung

Die Neubauten sind als 2- bis 3- geschossige Solitäre (Schule) bzw. als 5- bis 6- geschossige Zeilen (Wohnen) konzipiert. Das Schulgebäude kann alternativ auch eine 4 - Geschossigkeit aufweisen. Die Höhenentwicklung gewährleistet in Kombination mit der offenen Zeilenbauweise eine angemessene Belichtung/ Besonnung.

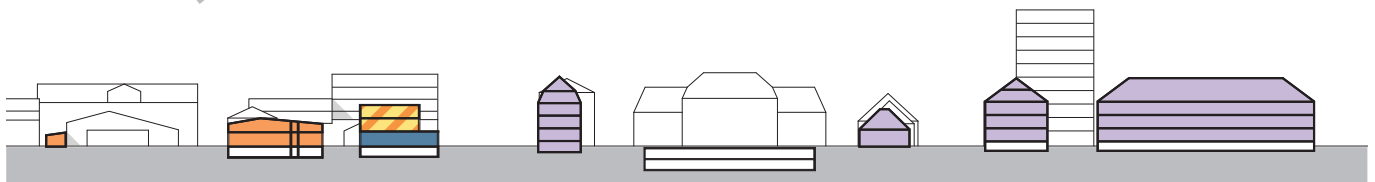
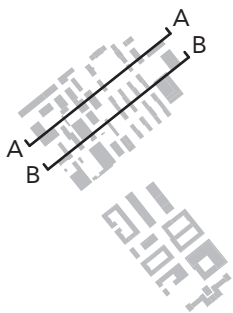
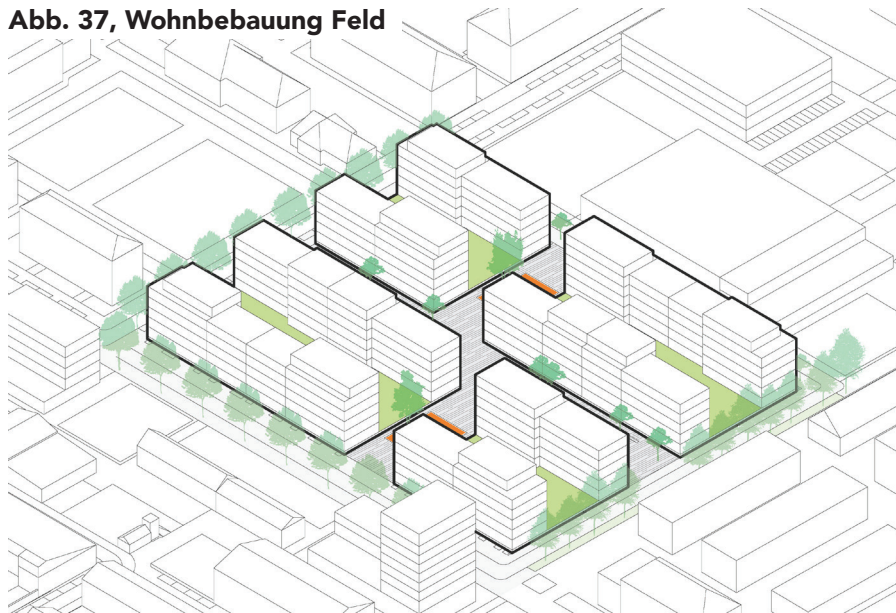


Abb. 35, Schnitt A-A



Abb. 36, Schnitt B-B

**Abb. 37, Wohnbebauung Feld**



### 5.1.4 Einzelbausteine

#### F1-4: Wohngebäude

Das Wohnquartier setzt sich aus vier Bausteinen zusammen, die eine Folge von linearen, öffentlich zugänglichen Freiräumen und gemeinschaftlich genutzten Bewohnergärten bilden. Durch ihre Anordnung ergibt sich eine diagonale, öffentliche Durchwegung zwischen Infanteriestraße und Park. Der parallel zur Heßstraße verlaufende Weg in der Mittelachse kann nur von der Feuerwehr befahren werden.

Die Bausteine basieren auf folgenden städtebaulichen Prinzipien:

- Zwei gegenüberliegende, gegliederte Zeilenbauten fassen einen gemeinschaftlich genutzten Bewohnergarten und bilden klare Raumkanten zum öffentlichen Raum.
- Der gemeinschaftlich genutzte Garten liegt im Vergleich zur Heßstraße erhöht, er ist nicht befahrbar und nicht durch Zäune zergliedert.
- Die erdgeschossigen Wohnungen sind zur Straße als Hochparterre ausgebildet. Der Anschluss zum Garten erfolgt ebenerdig. Die erdgeschossigen Wohnungen werden möglichst als Maisonetten ausgebildet.
- Die Gliederung der Zeilen und das Erschließungssystem gewährleisten eine flexible Realteilbarkeit. Es werden Parzellen mit jeweils einem Vorder- und Hinterhaus vorgeschlagen. Eine kleinteilige Parzellierung ist erwünscht, um eine Vielfalt der Grundstücksgrößen und damit geeignete Flächen für Baugruppen, etc. zu erreichen. Die annähernd symmetrische Setzung reagiert auf die ehemalige Luitpoldkaserne.
- Pro Baustein ist je eine Tiefgarage vorgesehen, die bei kleinerer Parzellierung als Gemeinschaftstiefgarage auszubilden ist. Unterbaute Bereiche der gemeinschaftlichen Gärten werden mit einer für Bepflanzung ausreichenden Deckung gemäß Freiflächengestaltungssatzung versehen.

Gebäudemerkmale:

- GF: siehe Pkt. 6, Kenndaten
- Höhe: 5 bis 6 Geschosse (Geschosshöhe Erdgeschoss: 4,00 m Geschosshöhe Regelgeschoss: max. 3,20 m)
- Tiefe: Variierend zwischen 11,00 m und 13,00 m
- Typologien: Zeilen mit Zweispännern und überwiegend Dreispännern; z.T. durchgesteckte Wohnungen, z.T. Maisonette im EG und 1.OG

- Dach: 5. OG zurückversetzt; Dachflächennutzung: v.a. gemeinschaftlich
- private Stellplätze: vier Gemeinschaftstiefgaragen; Einfahrten in die Bebauung integriert
- Müllräume: im EG (in GF enthalten), alternativ im UG; oberirdische Tonnenstandplätze auf Privatgrund für Tag der Abholung

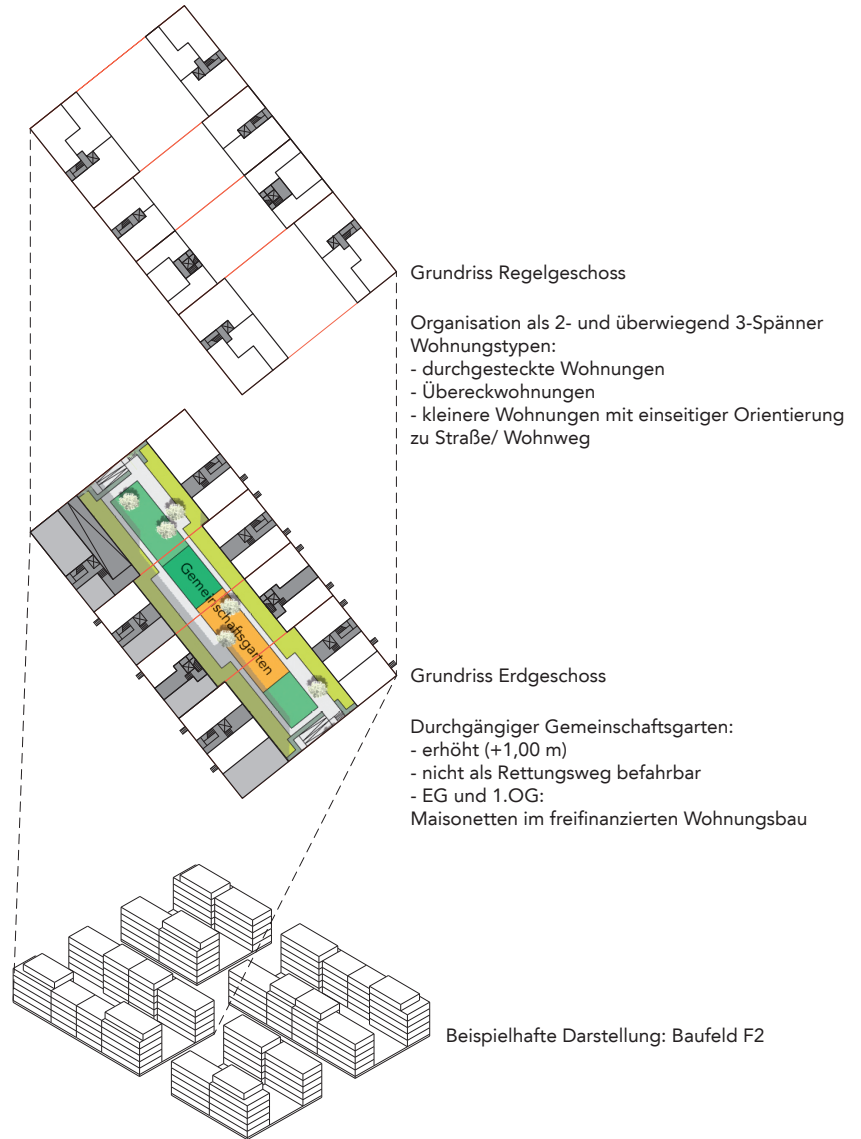
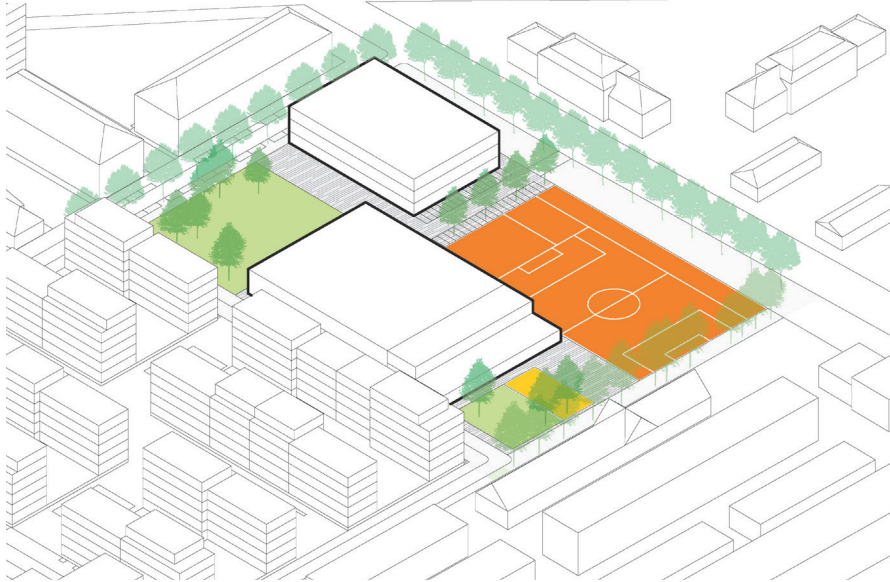


Abb. 38, Schemagrundriss Wohngebäude Feld

**Abb. 39, Grundschule Feld**



### **F5: Grundschule**

Die 3-zügige Grundschule ist hier in kompakter Modulbauweise („Lernhauskonzept“) dargestellt. (Referenzen: Wulf Architekten - Bauhausplatz, Freiham Quartierszentrum, Ruth Drexel Straße). Das Gebäude orientiert sich in seiner Höhenentwicklung an den angrenzenden Bestandsbauten der Infanteriestraße 19. Der dazugehörige Parkplatz ist von der Infanteriestraße aus erschlossen, um den Verkehr für die Kurz- und Langzeitparkzonen der Schule, der Sporthalle und des Hauses für Kinder nicht in das Innere des Kreativquartiers zu bringen. Die Freisportflächen werden im Südosten der Schule angeordnet, der Pausenhof im Südwesten zwischen Schule und Sporthalle.

#### Gebäudemerkmale:

- GF: siehe Pkt. 6, Kenndaten
- Höhe: 3 Vollgeschosse, alternativ sind 4 Vollgeschosse möglich
- Grundfläche: ca. 48,00 m x 32,00 m
- Typologie: Modulbauweise
- Dachflächennutzung: Photovoltaik
- Stellplätze Schule und Haus für Kinder (34 Stpl.): auf gemeinsamen Parkplatz

#### Freifläche Grundschule:

Der Schulneubau befindet sich an der Infanteriestraße im Feld. Die Baukörper der Schule und der Turnhalle in Kombination mit einem Kindergarten sind versetzt zueinander angeordnet, so dass zwei großzügige Freiraumbereiche entstehen. Die Sportanlagen und die notwendigen Parkplatzflächen sind zur Straße hin im südlicheren Bereich angeordnet, um die Lärmbelastung der Anwohner möglichst gering zu halten. Der Neubau der Sporthalle mit Haus für Kinder schirmt das Sportfeld zusätzlich von der neuen Wohnbebauung auf dem Feld ab. Zur angrenzenden Barbarasiedlung besteht durch die breite Infanteriestraße ein ausreichender Abstand. Der nordwestliche Freiraum des Schulbereichs ist als großzügiger Schulhof vorgesehen. Insgesamt werden die geforderten Freiraumflächen des Schulstandorts erreicht.

Eine fünfzügige Grundschule ist in Modulbauweise auf dem Grundstück nicht möglich. Es müsste geprüft werden, ob diese mit einem individuellen Entwurf z.B. als viergeschossige Lösung realisiert werden kann.

## F6: Sporthalle mit Haus für Kinder

Die 3-fach-Sporthalle mit Tribüne und einem angrenzenden Haus für Kinder ist versetzt zum Schulgebäude angeordnet. Das Haus für Kinder im Feld hat eine erhöhte GF, da neben den aus dem Kreativquartier ursächlich entstehenden Bedarfen auch zusätzliche Bedarfe aus dem Ackermannbogen gedeckt werden sollen. Das Haus für Kinder treppt sich nach Süden von zwei Geschossen auf ein Geschoss ab. Die Freiflächen des Hauses für Kinder sind großteils im Süden des Gebäudes und auf den Dachflächen des Erdgeschosses vorgesehen. Zur denkmalgeschützten Kirche St. Barbara (Infanteriestraße 15) wird ein angemessener Abstand eingehalten.

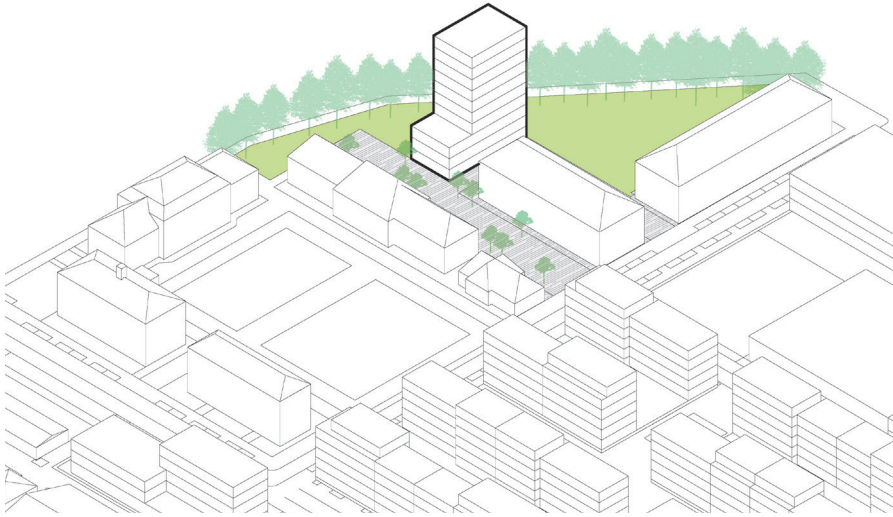
Gebäudemerkmale:

- GF: siehe Pkt. 6, Kenndaten
- Höhe: ca. 8,00 m (Geschosshöhe Haus für Kinder: 4,00 m)
- Grundfläche: 53,00 m x 44,00 m (inklusive Haus für Kinder: 74,00 m x 44,00 m)
- Stellplätze Schule und Haus für Kinder (34 Stpl.): auf gemeinsamen Parkplatz

Freifläche Haus für Kinder:

Das Haus für Kinder im Feld liegt im Inneren des Gebietes mit Abstand zur Infanteriestraße. Es hat eine nach Süden ausgerichtete Freifläche, die durch größere Bestandsbäume visuell von der angrenzenden Kirche St. Barbara getrennt und teilweise beschattet wird. Ergänzt wird diese Fläche durch eine Außenspielfläche auf dem Dach. In der Summe dieser beiden Freiflächen wird die erforderliche Größe erreicht.

## Abb. 40, Hochpunkt Feld



### F7: Hochpunkt

Am besonderen städträumlichen Übergang zum Olympiapark wird ein 10-geschossiger Hochpunkt mit gewerblicher Nutzung verortet. Der vorspringende Sockel (4 Geschosse) nimmt die Traufhöhe des benachbarten Bestandsgebäudes der Infanteriestraße 19 auf. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von der Sammelstraße 1 aus. Der Baumbestand zur Schwere-Reiter-Straße kann erhalten bleiben. Eine fußläufige Erschließung von der Schwere-Reiter-Straße wird u.a. zur Adressbildung ermöglicht.

Gebäudemerkmale:

- GF: siehe Pkt 6, Kenndaten
- Höhe: 10 Geschosse, ca. 36,00 m
- Grundfläche: 14,50 m x 29,00 m
- private Stellplätze für Neubau und nord-östliche Bestandsgebäude: gemeinsame Tiefgarage; TGa von Sammelstraße 1 erschlossen; Zufahrt ausnahmsweise nicht in Gebäude integriert

### F8: Tiefgarage (unter dem ehemaligen Kasernenhof)

Zugunsten einer öffentlichen Nutzung des ehemaligen Kasernenhofes wird eine Verlagerung der Stellplätze in eine Tiefgarage vorgeschlagen. Die pflichtigen Stellplätze der Infanteriestraße 19 (ehem. Luitpoldkaserne), die derzeit oberirdisch auf dem ehem. Kasernenhof verortet sind, werden in einer zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht, um eine öffentliche Freifläche für das Quartier zu gewinnen. Der Baumbestand wird erhalten, die Tiefgarageneinfahrt erfolgt von der Heßstraße zwischen den Bestandsgebäuden (siehe Abb. 41).

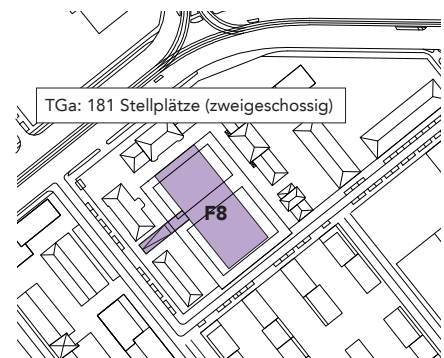


Abb. 41, gemeinschaftliche Tiefgarage unter ehemaligem Kasernenhof



## 5.1.5 Freiraum (siehe Abb. 19)

### Öffentliche Grünflächen

Platz 1 (Bestand ehemalige Luitpoldkaserne) ist für das Teilquartier Feld von hoher Bedeutung. Er ist die fußläufig schnell erreichbare öffentliche Grün- und Freifläche für die dort Wohnenden und Arbeitenden. Der heute als Parkplatz genutzte ehemalige Kasernenhof wird durch den teilweise denkmalgeschützten Gebäudebestand sowie ein Baumkarree räumlich bestimmt. Darin bettet sich die neue Freifläche mit ihrer nach Süden orientierten Rasenfläche und der sich daran anschließenden öffentlichen Spielfläche ein. Ein die Rasenfläche und Spielfläche trennender Streifen ermöglicht eine diagonale Querung des Platzes. Wichtige Aufenthaltsorte sind die Wiesenfläche und die befestigten Flächen unter den Bäumen. Die Fläche der Rasen- und Spielfläche wird unterbaut, um die Stellplätze für die angrenzenden gewerblichen Nutzungen nachzuweisen. Die öffentliche Grün- und Freifläche befindet sich also auf einer privat genutzten Tiefgarage (vgl. Postwiese in München Haidhausen). Die Tiefgarage ist so dimensioniert, dass alle Bestandsbäume, mit entsprechenden Baum-schutzmaßnahmen vor und während der Bauzeit, erhalten werden können. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich am westlichen Rand des Geländes an der Heißstraße zwischen den Bestandsgebäuden.

### Gemeinschaftliche und private Freiflächen

Die Gärten (1,2,3,4) im Feld sind für eine gemeinschaftliche Nutzung durch die Bewohnerinnen und Bewohner vorgesehen. Ihr Kernelement ist ein Rundweg. Er erschließt den Hof und verbindet die unterschiedlichen Gebäude miteinander. Der Rundweg umschließt einen intensiveren Nutzraum mit privaten Spiel- und Gartenflächen (o.ä.) und weitet sich an bestimmten Stellen zu kleinen Terrassen auf. Ein Distanzbereich (Wiesen- oder Staudenfläche) trennt den Weg und die Wohnungen im Erdgeschoss voneinander. Die Vorzonen der Gebäude auf der Eingangsseite sind ebenfalls gemeinschaftlich nutzbare Freiräume.

### Dachflächen

Gemeinschaftsdächer sind im Wechsel mit möglichen Photovoltaikdächern und privaten Dachterrassen vorgesehen (siehe Abb. 24).

### Öffentliche Spielflächen

In der Nähe der neuen Wohnbebauung und dem Schulstandort ist auf dem öffentlichen Platz 1 ein Spielbereich für die Altersgruppen L und M vorgesehen. Geschützt und weit entfernt von umgebenden Straßen sind räumlich eher flache Spielelemente sinnvoll. Vorstellbar sind ein Sandspielbereich und Bewegungsräume.

### Spielflächen nach BayBO

Private Spielflächen sind in den Innenhöfen, den öffentlich zugänglichen Gassenräumen und teilweise auch auf den Dächern verortet.

### Baumpflanzung

Auf dem Platz 1 (Bestand ehemalige Luitpoldkaserne) wird das bestehende Baumkarree mit Bäumen 1. Ordnung ergänzt. Analog zu den schon beschriebenen Erschließungsstraßen wird im Umfeld des Hochhauses im Feld (Gebäude F7) eine einheitliche Baumpflanzung aus Bäumen 3. Ordnung vorgeschlagen.





Abb. 43, Park



## 5.2 Park

### 5.2.1 Konzept

Der Park bildet die zentrale öffentliche Schnittstelle der vier Teilquartiere. Er ist ein belebter, vielseitig nutzbarer Ort der Kommunikation, der Erholung und der Kultur. Die Atmosphäre wird durch den hohen Grad an Öffentlichkeit bestimmt. Neben der großen Freifläche und öffentlichen Spielflächen befinden sich in diesem Teilquartier die denkmalgeschützten Tonnen- und Jutierhallen mit zukünftigen kulturellen und kreativen Nutzungen sowie denkmalgeschützte Wohnbauten entlang der Dachauer Straße und ein mischgenutzter Neubau (PA 1).

### 5.2.2 Umgang mit Denkmälern und Bestand

Tonnen- und Jutierhalle:

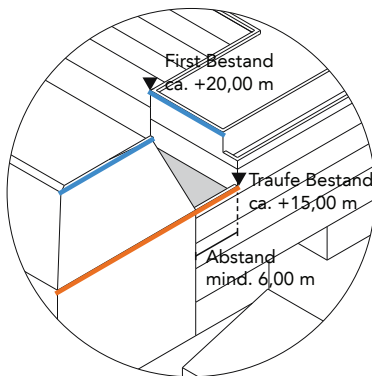
Die Tonnen- und die Jutierhalle stehen unter Denkmalschutz. Detaillierte Aussagen zum Umbau der Hallen werden im Zuge der Rahmenplanung nicht getroffen, da das Nutzer- und Betreiberkonzept parallel durch das Kulturreferat der Stadt München entwickelt wird.

Wohnbauten Dachauer Straße 106 und 108:

Erweiterung zum geschlossenen Blockrand (siehe Abb. 44)

Anschluss:

Der Neubau nimmt die äußeren Gebäudefluchten der Bestandsbauten auf. Die Oberkante der Neubauten (Flachdach) überschreitet die Firsthöhe der Bestandsbauten (Sattel-/ Walmdach) nicht. Die Neubauten nehmen die Traufhöhe der Bestandsbauten am Anschlusspunkt auf: Zäsur in Form einer Dachterrasse zwischen Neubau und Bestand (Oberkante des 4. Obergeschosses inkl. Brüstungshöhe der Dachterrasse Neubau entspricht der bestehenden Traufhöhe). Das 5. Obergeschoss der Neubauten springt an den anschließenden, außenliegenden Gebäudefluchten hinter die Dachlinie des Bestands zurück.



Traufhöhe Bestand  
= Anschlusshöhe Neubau

Abb. 44, Anschluss an Bestandsbauten

### 5.2.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Die Neubauten sind als 5- bis 6-geschossige Baukörper mit überhöhtem Erdgeschoss ( $H = 4,00$  m) konzipiert. Das 6. Geschoss ist teilweise als Staffelgeschoss vorgesehen.

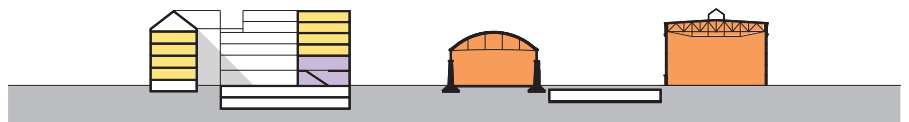
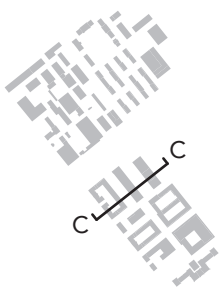
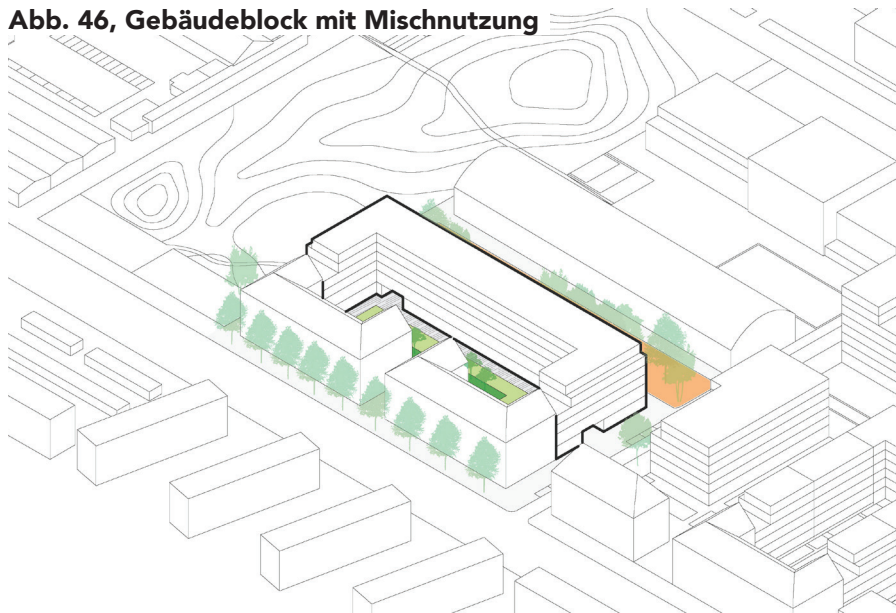


Abb. 45, Schnitt C-C

**Abb. 46, Gebäudeblock mit Mischnutzung**



## 5.2.4 Einzelbausteine

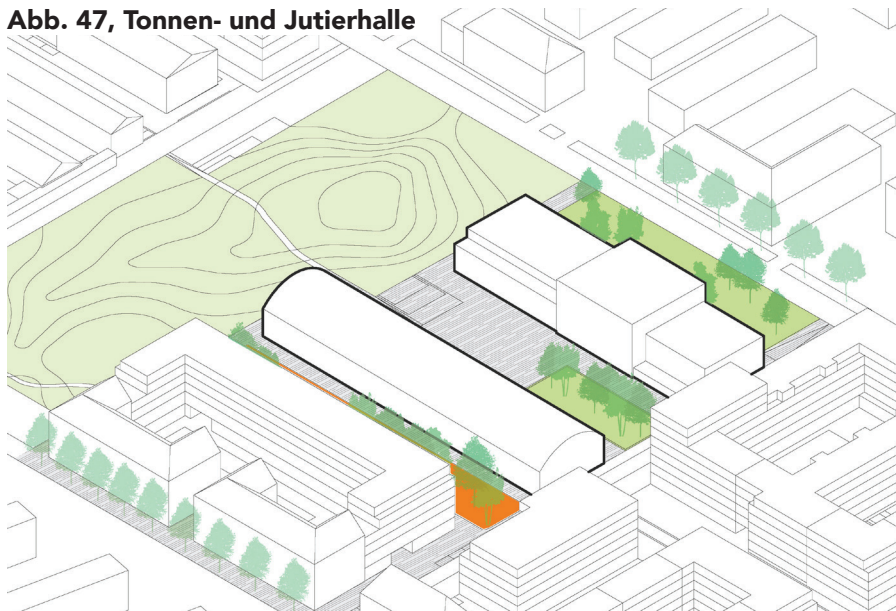
### PA 1: Gebäudeblock mit Mischnutzung

Ein U-förmiger Gebäuderiegel mit zwei Büro- und vier Wohntagen ergänzt die beiden Altbauten an der Dachauer Straße zu einem Gebäudeblock mit Mischnutzung. Im Erdgeschoss bzw. 1. Obergeschoss sind gewerbliche Nutzungen und die Büroflächen für den Straßenreinigungsstützpunkt untergebracht. Auch eine gewerbliche Hotelnutzung ist im EG/1.OG möglich. Durchgänge im Erdgeschoss ermöglichen eine Durchwegung des Hofes für Fußgängerinnen und Fußgänger, Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrer sowie die Feuerwehr. Alle Wohnungen haben eine ruhige, zum Hof orientierte Zone.

Gebäudemerkmale:

- GF: siehe Pkt. 6, Kenndaten
- Höhe: 6 Geschosse
- Tiefe: ca. 12,00 - 14,00 m
- Typologie: geschlossene Blockrandbebauung mit Durchgängen im Erdgeschoss, Zwei- bis Vierspanner, ggf. separate Erschließung für Büroflächen
- Dach: 5. OG zurückversetzt; Dachflächennutzung: v.a. gemeinschaftlich
- private Stellplätze (Wohnen und Gewerbe): Tiefgarage (1.UG)

**Abb. 47, Tonnen- und Jutierhalle**



### **Tonnen- und Jutierhalle**

In den beiden denkmalgeschützten Industriebauwerken sollen auf einer Fläche von je ca. 6.000 qm neue Räume für kulturelle und kreativwirtschaftliche Programme geschaffen werden.

Mit dem Ideenwettbewerb „Kreativen Raum schaffen“ wurde ein erstes Instrument angewandt, um ein Nutzungs- und Betreiberkonzept für diesen zentralen Kulturstandort zu entwickeln. Die Konzeptfindung erfolgt unter Leitung des Kulturreferats parallel zur Rahmenplanung. Dementsprechend werden im Zuge der Rahmenplanung keine detaillierten Aussagen zum Umbau der Hallen getroffen.

Die Tonnen- und die Jutierhalle sind von nachbarschaftlicher und gesamtstädtischer Bedeutung. Der Freiraum zwischen den Hallen hat einerseits Qualitäten als öffentlicher Treffpunkt und Aufenthaltsort. Darüber hinaus erfüllt er eine wichtige vernetzende Funktion zwischen den Teilquartieren Plattform und Park.

### **PA 2: Tiefgarage Tonnen- und Jutierhalle**

Für die Nutzungen in der Jutier- und Tonnenhalle sollen ca. 110 Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen werden. Folgende Standorte sind in der Diskussion und sollen durch Gutachten überprüft werden:

- Variante a: Tiefgarage zwischen den beiden Hallen
- Variante b: Tiefgarage nordöstlich der Jutierhalle (zweigeschossig)
- Variante c: Tiefgarage nordöstlich der Jutierhalle, einschließlich der Unterbauung der geplanten Heißstraße

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt voraussichtlich von der Heißstraße, da zum nördlich der Heißstraße angrenzenden Gebiet, das ausschließlich gewerblich genutzt wird, die geringsten Nutzungs-/Lärmkonflikte zu erwarten sind. Eine Tiefgaragenzu- und -abfahrt zwischen der Tonnen- und Jutierhalle von der Sammelstraße 2 scheidet aufgrund der südlich angrenzenden Wohnbebauung aus. Es wird vorgeschlagen, die Anlieferung der beiden Hallen über Platz 8 von der Heißstraße/ Nordosten abzuwickeln. Der Bereich nordöstlich der Jutierhalle ist eine Biotopentwicklungsfläche. Die Varianten und entsprechenden Emissionen sollten im weiteren Bebauungsplanverfahren und über Gutachten geprüft werden.

## Stützpunkt Straßenreinigung

Die Flächen der Straßenreinigung gliedern sich in Büro- und Stellflächen. Die Büroflächen sind im Bereich der gewerblichen Nutzungen im EG bzw. 1. OG des Gebäudes PA 1 vorgesehen. Die Stellflächen sind in der Tiefgarage PA 2 der Tonnen- und Jutierhalle geplant, da es sich in beiden Fällen um öffentliche Nutzungen handelt und die Tiefgarage in städtischem Eigentum verbleibt. Für die Straßenreinigung kommt ein alternativer Standort im Labor oder ein alternativer Standort im Feld in Frage.

### 5.2.5 Freiraum (siehe Abb. 19)

#### Park

Der Park ist die zentrale öffentliche Grün- und Freifläche des Gesamtquartiers. Er ist aufgrund seiner Lage zwischen Labor und Plattform, seiner räumlichen Nähe zum Feld und zu den bestehenden Hochschul- und Kulturstandorten ein wichtiger Anlauf- und Verteilerpunkt nach Innen wie nach Außen. Dies gilt im besonderen Maße für die fußläufigen wie auch die Radwegeverbindungen. Insgesamt soll der Park einen robusten, mit wenigen Ausstattungselementen auskommenden, informellen Grundcharakter aufweisen. Das Teilquartier Park umfasst neben der zentralen Wiesenfläche die Plätze 6, 7, 8, die öffentlichen Spielflächen 2 und 3 sowie die ausgewiesene Biotopentwicklungsfläche. Die zentrale Wiesenfläche ist als Aufenthalts- und Durchgangsort durch ihre Topographie geprägt. Diese ist aus der heutigen Höhenentwicklung heraus entwickelt (siehe Abb. 43). Die bestehende Vertiefung ist an ihren Rändern geglättet und insgesamt moderat nachmodelliert. An der Dachauerstraße wird aus Gründen des Lärmschutzes sowie der zusätzlichen Definition der Zugangssituation in den Park leicht angeschüttet, ohne dass eine zusätzliche Ausgrenzung/Barriere entsteht. Barrierefreie und befestigte Wege verbinden die nördliche und die südliche Kante des Parks, sowie den Platz 7 mit den Hallen. Auf der Höhe des Platz 7 an der Dachauer Straße wird eine optionale Trambahnhaltestelle vorgeschlagen. Zusätzlich zur informellen Wiesenfläche bieten der Platz 6 (Platz vor dem Labor) und die Sitzkante am Platz 8 vor den Hallen befestigte Aufenthaltsorte.

Im östlichen Teil des Parks auf der Grenze zur Heißstraße II ist laut Kartierung eine Biotopentwicklungsfläche Hecken ausgewiesen. Der heutige Charakter soll grundsätzlich erhalten bleiben, jedoch wird mit Blick auf die Kombination der vorhandenen Fläche mit einer öffentlichen Spielfläche eine naturnahe Gestaltung vorgeschlagen.

#### Platz zwischen den Jutier- und der Tonnenhalle (Platz 8)

Der Freiraum zwischen den Hallen ist öffentlich zugänglich und nutzbar. Dieser wird maßgeblich durch die kulturellen Nutzungen der Hallen (Kultur- und Kreativwirtschaft) bespielt. Der multifunktionale Platz bietet damit die Möglichkeit das Innere der beiden Hallen nach Außen zu bringen, so dass Kultur hier auch im Freien stattfinden kann. Er ist deshalb in seiner Gesamtheit befestigt. Eine Ausnahme bildet eine Baumgruppe an seinem südlichen Ende, die in einer erhöhten und bepflanzten Baumscheibe steht. Die Bäume dienen u.a. als visuelle Abschirmung zur Wohnbebauung. Der Platz treppt sich zum Park ab, korrespondiert so mit dem Platz 6 gegenüber und schafft dezent integrierte Aufenthaltsorte sowie durch ein Rampe einen barrierefreien Zugang zum Park. Neben der Funktion als Erschließungs- und Veranstaltungsfläche zwischen den Hallen, hat der Platz als räumliche Fortsetzung der Achse vom Hochschulgebäude Lothstraße 17 zur Tonnenhalle eine wichtige Funktion im Sinne der Durchlässigkeit des Gesamtquartiers.

#### Gemeinschaftliche und private Freiflächen

Der Innenhof des Neubaus (Hof PA 1) ist als Gemeinschaftshof für die dort wohnenden und arbeitenden Personen vorgesehen. Über größere Öffnungen ist der Hof darüber hinaus mit dem Umfeld verbunden.



### **Dachflächen**

Die Dachfläche des Neubaus (Gebäude PA 1) ist vollständig als gemeinschaftliche Dachterrasse vorgesehen, da nur wenig nutzbarer Freiraum im Erdgeschoss/Hof zu Verfügung steht.

### **Öffentliche Spielflächen**

Im Park werden östlich und westlich der Hallen zwei Spielstandorte konzentriert. Zwischen Tonnenhalle und Neubau (Gebäude PA 1) ist unter Einbeziehung des besonderen Baumbestandes ein Spielband für die Alterstufen S und M vorgesehen. Ohne angrenzende Straßen bietet der Raum einen idealen Rückzugsort für jüngere Kinder und Jugendliche. Neben Bewegungsangeboten und Klettermöglichkeiten sollte hier auch ein größerer Sandspielplatz verortet werden.

Östlich der Jutierhalle, zwischen Halle und Heißstraße II, wird ein Spielangebot für die Alterstufen S, M und L vorgesehen. Diese Spielfläche ist von allen Teilquartieren und angrenzenden Quartieren gut erreichbar. Unter dem Thema „Spielbiotop“ ist ein naturnaher, eher wilder Spielraum angedacht, der die entstandene Vegetation integriert. Diese beiden Spielbereiche befinden sich in unmittelbarer Nähe des Haus für Kinder in der Plattform.

### **Spielflächen nach BayBO**

Die privaten Spielflächen im Teilquartier Park sind vor allem auf den Gemeinschaftsdachterrassen vorgesehen.

### **Baumpflanzung**

Im Park wird der Baumbestand zu räumlich kompakteren Gruppen verdichtet und durch weitere Gruppen und Solitäre ergänzt. Hierdurch werden in Kombination mit der Topographie eindeutige Blick- und Wegebeziehungen aus und in den Park geschaffen. Die Bäume betonen die Ränder und deren Zugänge, die Mitte wird freigehalten. Der Platz 8 zwischen den Hallen wird durch eine Schatten spendende neue Baumgruppe räumlich gefasst.

Abb. 48, Plattform





Abb. 49, Plattform



## 5.3 Plattform

### 5.3.1 Konzept

Die Plattform ist als urbane Schnittstelle zwischen Bildung, Wohnen und Arbeiten konzipiert. Das Teilquartier bildet von der Innenstadt kommend den Auftakt des Quartiers. Die hier bestehenden Hochschulbauten werden um einen weiteren Komplex für drei Institute ergänzt. Entlang der Heißstraße, sowie im Anschluss an die bestehenden Altbauten entstehen urbane Wohnbautypologien, deren Erdgeschossflächen überwiegend für Büro- und Ladennutzungen sowie ein integriertes Haus für Kinder zur Verfügung stehen. Die parallel zur Heißstraße verlaufende Achse vernetzt die unterschiedlichen Programme und fungiert als gemeinsamer Aufenthaltsraum für Bewohner, Arbeitende und Studierende. Sie verbindet das Teilquartier mit dem zentralen Park.

### 5.3.2 Umgang mit Denkmälern und Bestand

Dachauer Straße/ Heißstraße:

Einfache Bauten (Rohrlager, etc.) südlich der Tonnen- und Jutierhalle werden zugunsten einer verdichteten Quartiersentwicklung abgebrochen.

Wohnbauten Dachauer Straße 102 und 104:

Der Bestand wird zum geschlossenen Blockrand erweitert und durch einen Solitär ergänzt.

Ehemaliges Zeughaus, Lothstraße 17:

Ein Umbau mit Erweiterung der Hochschule München hat bereits begonnen (der rückwärtige Anbau („Bleischachtel“) wird zugunsten eines neuen Pavillonbaus abgebrochen).

Erweiterungsbau Hochschule:

Zum Denkmal (Hochschulgebäude Lothstraße 17) wird ein angemessener Abstand eingehalten (vorgesehene Festsetzung zu den Abstandsflächen: Lothstraße 17 - 1H, bestehender Neubau Hochschule - 0,5 H, geringfügige Überlagerung der Abstandsflächen am nordöstlichen Kopfbau des Denkmals). Der Neubau vermittelt durch Rücksprünge des Dachgeschosses zur Höhe des Denkmals.

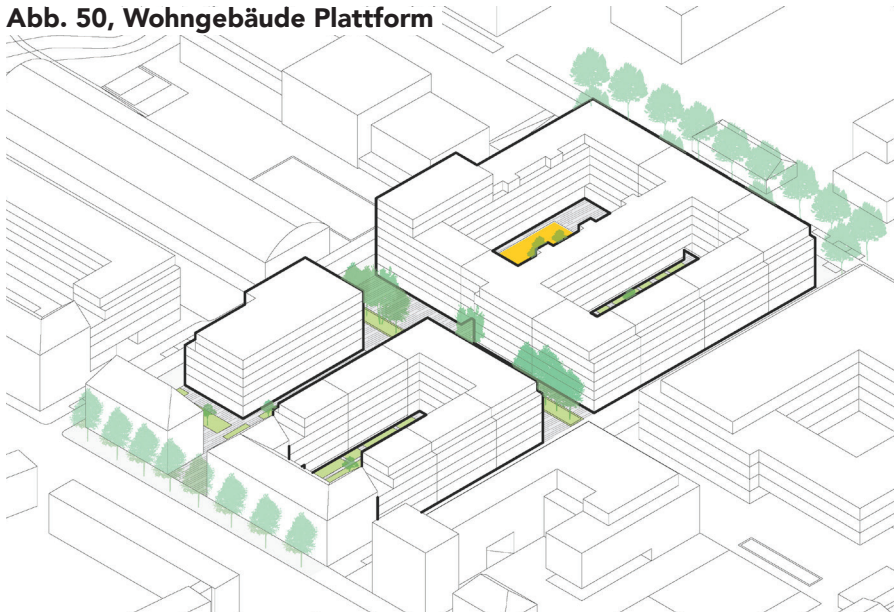
Bestandsgebäude an der Dachauer Straße 102:

Die Neubauten nehmen die Gebäudefluchten der Bestandsbauten auf. Die Oberkante der Neubauten (Flachdach) überschreitet die Firsthöhe der Bestandsbauten (Sattel-/ Walmdach) nicht. Die Neubauten nehmen die Traufhöhe der Bestandsbauten am Anschlusspunkt auf: Zäsur in Form einer Dachterrasse zwischen Neubau und Bestand (Oberkante des 4. Obergeschosses inkl. Brüstungshöhe Dachterrasse Neubau entspricht der bestehenden Traufhöhe). Das 5. Obergeschoss der Neubauten springt an den anschließenden, außenliegenden Gebäudefluchten hinter die Dachlinie des Bestands zurück (siehe Abb. 44).

### 5.3.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Die Neubauten sind als 5- bis 6-geschossige Baukörper mit überhöhtem Erdgeschoss (H = 4,00 m) konzipiert. Das 6. Geschoss ist teilweise als Staffelgeschoss vorgesehen.

**Abb. 50, Wohngebäude Plattform**



### 5.3.4 Einzelbausteine

#### PL 2-4: Wohngebäude Plattform

Den Wohnbauten der Plattform sind folgende städtebauliche Prinzipien gemeinsam:

- Die Gebäude zeichnen sich durch eine kompakte bzw. geschlossene Bauform mit Durchwegungen aus. Sie bilden zur Achse und zur Heißstraße eine einheitliche Traufkante (H = 19,0 m).
- Zur Dachauer Straße schließt ein Wohnblock an den denkmalgeschützten Gebäudebestand an (siehe PL 3).
- Das 5. Obergeschoss ist jeweils an den Längsseiten (entlang der Querstraßen) zurückversetzt.
- Die Erdgeschosse sind überwiegend Nicht-Wohnnutzungen oder dem Wohnen zugeordnete Nebennutzungen (Fahrradräume, etc.) vorbehalten.
- Entlang der Achse sind gewerbliche und gemeinschaftliche Nutzungen (Gemeinschaftsraum, Einzelhandel, Gastronomie, etc.) verortet.

Gebäudemerkmale:

- GF Wohnen, Gewerbe, Haus für Kinder: siehe Pkt. 6, Kenndaten
- Höhe: 6 Geschosse sowie ein Hochpunkt mit 8 Geschossen (Geschosshöhe EG: 4,00 m; Regelgeschoss: 3,00 m)
- Tiefe: Blockrand 11,00 m - 14,00 m; Solitär 22,00 m
- Typologie: Blockrand mit Durchwegung im Erdgeschoss, Zwei- bis Vierspanner; Solitär mit Mittlerschließung, Zehnspanner
- EG: überwiegend Einzelhandel oder Gewerbe
- Dach: Photovoltaik, private und gemeinschaftliche Dachterrassen
- private Stellplätze: Tiefgarage; Zufahrt in Gebäude integriert
- Müllräume: im EG (in GF enthalten), alternativ UG; oberirdische Tonnenstandplätzen auf Privatgrund für Tag der Abholung

#### PL 2: Gebäude Doppelblock

Zwischen der Achse und der Heißstraße wird ein Blockrand ausgebildet, der sich an den Fluchten der gegenüberliegenden Bauten (PL 3/4) orientiert, jedoch zu einem Doppelblock zusammengefasst wird. An der besonderen stadträumlichen Situation gegenüber der Tonnen- und

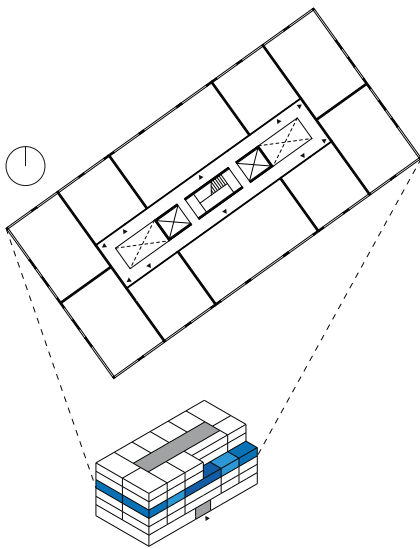


Abb. 51, Gebäude PL4  
Schemagrundriss

Jutierhalle wird ein achtgeschossiger Gebäudekopf ausgebildet, der den Übergang zwischen der Achse und dem öffentlichen Platz zwischen den Hallen betont. Entlang der Sammelstraße 2 werden im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung sowie ein Haus für Kinder integriert, dessen Freifläche im angrenzenden nördlichen Innenhof des Doppelblocks verortet ist. Die beiden Höfe sind über Durchgänge miteinander verbunden, wobei der nördliche Hof auch eine Feuerwehrezufahrt am Rand der Freifläche für das Haus für Kinder beinhaltet. Der südliche Hof ist als ruhiger Freibereich konzipiert.

Aufgrund der vom Betrieb der Tonnen- und Jutierhalle ausgehenden Lärmbelastungen werden alle in Richtung Park gelegenen Wohnungen zum ruhigen Innenhof durchgesteckt.

Freifläche Haus für Kinder:

Das Haus für Kinder befindet sich ebenfalls im EG eines Wohngebäudes und verfügt über einen verbreiterten Eingangsbereich zur Heißstraße und der Sammelstraße 2. Die Freifläche liegt im geschützten Innenhof des Gebäudes und ist nach Süden ausgerichtet.

### PL 3: Gebäude Wohnblock

Ein Neubau ergänzt das denkmalgeschützte Bestandsgebäude (Dachauer Straße 102) zum geschlossenen Blockrand. Entlang der Achse und gegenüber dem von der Hochschule genutzten Bestellbau (Dachauer Straße 100 a) sind gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss vorgesehen. Um Engstellen zu vermeiden wird die Tiefgarageneinfahrt nicht im Bereich der gegenüberliegenden Tramschleife, sondern östlich davon vorgesehen.

### PL 4: Freistehendes Gebäude

Zwischen dem bestehenden Wohnriegel an der Dachauer Straße und der Achse wird ein freistehender, kompakter Solitär platziert. Im Erdgeschoss befinden sich gewerbliche Nutzungen, in den Obergeschossen Wohnnutzungen. Eine großzügige, von oben natürlich belichtete Mitteler-schließung gewährleistet eine gute Ausnutzung der Regelgeschosse und eine sehr flexible Aufteilung in kleinere und größere Wohneinheiten. Die einseitig belichteten Wohnungen sind Nord-West beziehungsweise Süd-Ost orientiert. Die Kubatur ermöglicht außerdem einen hohen Anteil von zweiseitig belichteten Wohnungen an den Gebäudeecken. Ein zweigeschossiger Rücksprung an der Gebäudenordseite vermittelt zum nördlich angrenzenden Wohnblock (siehe Abb. 51).

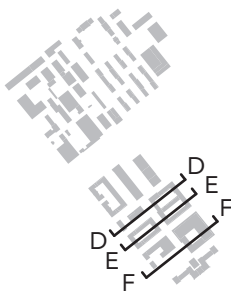


Abb. 52, Schnitt D-D

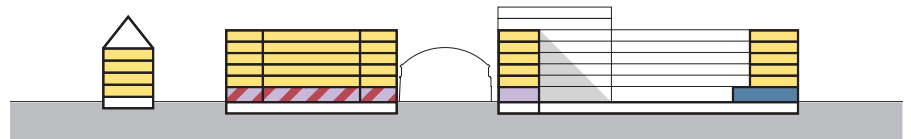


Abb. 53, Schnitt E-E

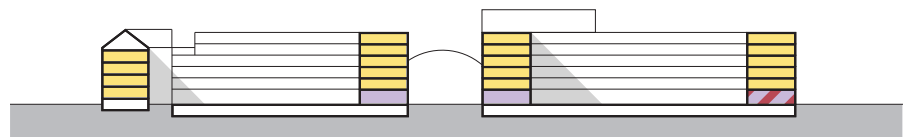


Abb. 54, Schnitt F-F

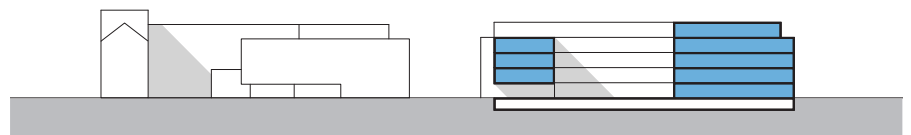
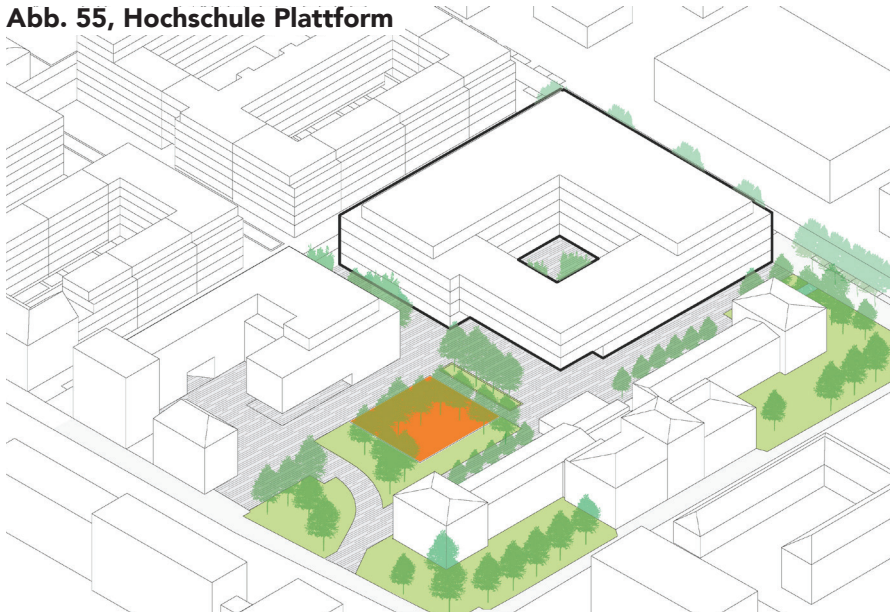


Abb. 55, Hochschule Plattform



### PL 1: Hochschule

Die Hochschule soll an diesem Standort um die Fachbereiche Geoinformation, Architektur und Bauingenieurwesen erweitert werden. Der Neubau vermittelt durch seine Höhenentwicklung zwischen dem ehemaligen Zeughaus (Lothstraße 17) und dem von der Hochschule genutzten Bau an der Dachauer Straße. Zur Heßstraße und dem angrenzenden Wohnblock PL2 wird eine gleichmäßige Kante mit zurückversetztem 4. Obergeschoss ausgebildet. Im Bereich der Achse reagiert das Gebäude mit einem Rücksprung auf den Pavillon-Neubau (Staab Architekten) an der Lothstraße 17. Die Erdgeschossbereiche zeichnen sich durch eine hohe Durchlässigkeit aus. Ein offener Durchgang zum ehemaligen Zeughaus (Lothstraße 17) bzw. der Achse stellt eine Verbindung zwischen den Hochschulbauten und dem Quartier her. Der Innenhof soll öffentlich zugänglich gestaltet werden und sich auf Erdgeschossniveau erstrecken.

Der Baukörper kann ggf. in mehreren Bauabschnitten realisiert werden. Das Baufeld liegt zum Teil auf Flächen, die sich im Eigentum der Stadtwerke München befinden und ggf. an den Freistaat Bayern übertragen werden sollen.

#### Gebäudemerkmale:

- GF Hochschule: siehe Pkt. 6, Kenndaten
- Höhe: 4 - 5 Geschosse
- Tiefe: zwischen 16,00 und 32,00 m
- Typologie: Hofgebäude mit Durchwegung im Erdgeschoss, Realisierung in Teilabschnitten möglich
- Dach: überwiegend Photovoltaik, gemeinschaftliche Dachterrasse auf dem niedrigeren Gebäudeteil Richtung Lothstraße 17/ Innenstadt
- Stellplätze Hochschule: Tiefgarage; Zufahrt in Gebäude integriert

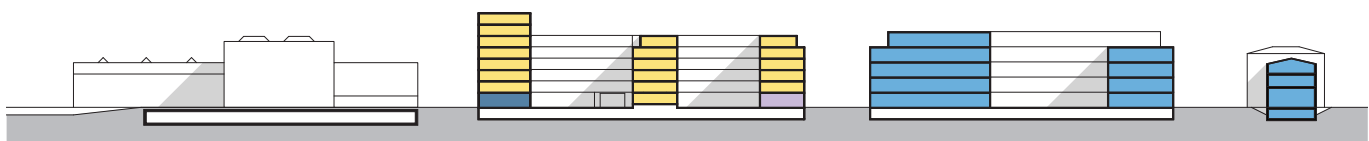


Abb. 56, Schnitt G-G



### 5.3.5 Freiraum (siehe Abb. 19)

#### Öffentliche Grünflächen

Die Achse ist der öffentliche Ankerfreiraum der Plattform. Er ist die zentrale räumliche und fußläufige Verbindung von Hochschule und Park. An den jeweiligen Stirnseiten der Achse stehen sich mit der Fassade der Tonnenhalle und dem denkmalgeschützten Zeughaus in Kombination mit dem geplanten Pavillonneubau der Hochschule des Freistaates Bayern unterschiedliche und eindrucksvolle Architekturen gegenüber. Die Achse ist einerseits eine wichtige Wegeverbindung, andererseits aber auch eine besondere Aufenthaltsfläche für Anwohnerinnen und Anwohner, Studentinnen und Studenten sowie Kundinnen und Kunden der Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen. Eine großzügig von Hauskante zu Hauskante reichende, begehbare Belagsoberfläche wird durch Pflanzinseln mit Baumgruppen aufgelockert. Unterschiedliches Mobiliar wie Sitzkanten, Fahrradständer, Tischtennisplatten eröffnen weitere Angebote in diesem Freiraum.

#### Gemeinschaftliche und private Freiflächen

Die Höfe PL 2 a/b und PL 3 sind gemeinschaftlich genutzt. Eine umlaufende befestigte Grundfläche verbindet die Ausgänge und bietet Raum für Fahrradreparaturen (o.ä.). Eine mittige grüne Freifläche dient als Aufenthaltsbereich, Spielfläche und Raum für kurzweilige Begegnungen. Eine dichte Staudenpflanzungen und einzelne Großsträucher gliedern den Hof zu den Rändern hin.

#### Dachflächen

In diesem dichten Quartiersbaustein sind die Dachflächen für eine gute private Freiraumversorgung unabdingbar. Dementsprechend umfangreich sind die dortigen Dachflächen für eine gemeinschaftliche Nutzung ausgewiesen.

#### Öffentlich zugängliche Spielflächen

Auf dem Grundstück der Hochschule in der Plattform wird ein öffentlich zugänglicher Spiel- und Aufenthaltsbereich für Studenten und Jugendliche vorgeschlagen („Aktivfläche“). Die Nutzungen werden in Abstimmung mit der Hochschule entwickelt.

#### Spielflächen nach BayBO

In diesem dichten Teilquartier ist Spielen vor allem auf den gemeinschaftlich genutzten Dachflächen vorgesehen. In den Hofbereichen sind Spielangebote nur untergeordnet möglich.

#### Baumpflanzung

Zusammen mit der Baumgruppe auf dem Platz 8 (Platz zwischen den Hallen) stellen die Baumgruppen der Achse eine visuelle Verbindung zwischen dem Hochschulcampus und dem Park her. In den unterschiedlichen Gemeinschaftshöfen (PL 2 a/b und PL 3) sowie der Umgebung des Gebäudes PL 4 (Solitär in der Plattform) sind abhängig von der jeweiligen Belichtung unterschiedliche Großsträucher vorgesehen.

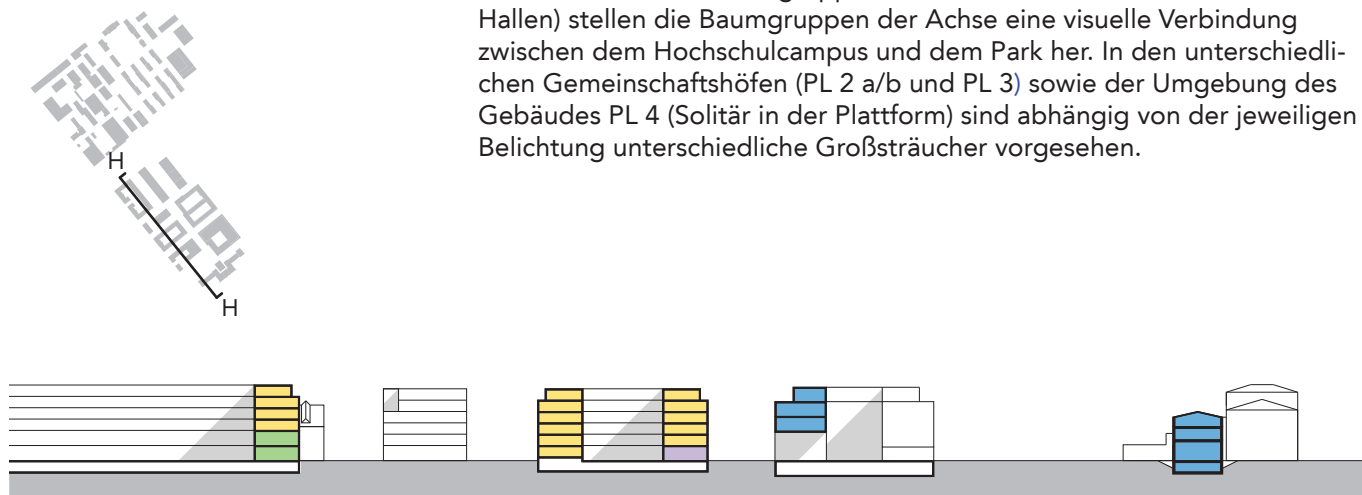


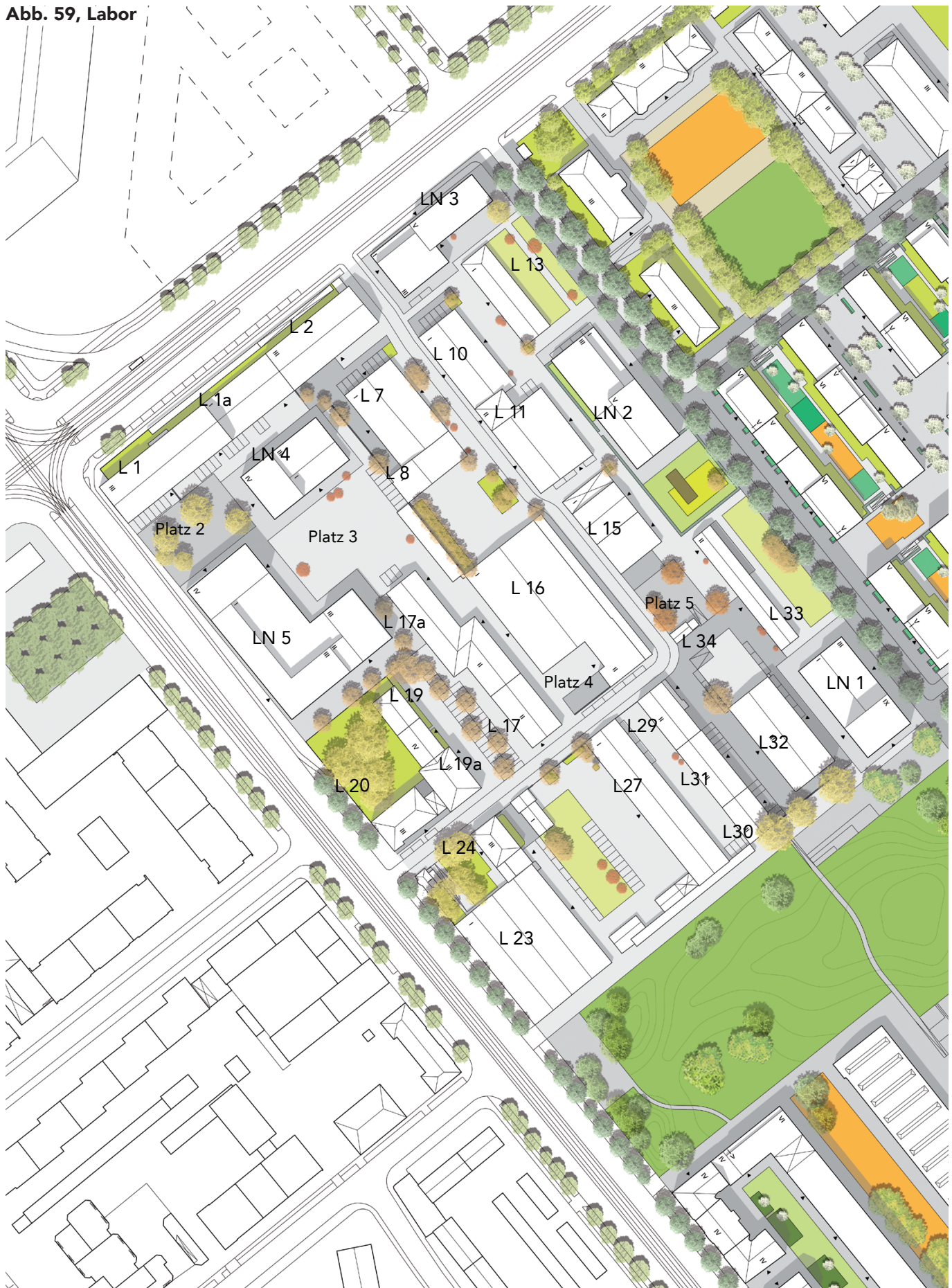
Abb. 57, Schnitt H-H

Abb. 58, Labor





Abb. 59, Labor



L xx: Bestandsgebäude

LN xx: mögliche Neubauten eines ersten Etappenziels

## 5.4 Labor

### 5.4.1 Konzept

Das Labor befindet sich schon heute in einem Transformationsprozess. Die Planung knüpft daran an, um das Labor aus dem Bestand heraus zu einem urbanen und dynamischen Teil der Stadt weiterzuentwickeln. Langfristig wird eine Mischung aus Wohnen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen in alten und neuen Gebäuden angestrebt. Die vorgefundenen räumlichen, programmatischen und atmosphärischen Qualitäten sollen über eine stufenweise Weiterentwicklung des Labors interpretiert und gestärkt werden.

#### Hinweis

Der Rahmenplan stellt das Labor mit den schematisch eingetragenen Neubauten nach einem ersten möglichen Etappenziel (ca. 2020) dar. Die Baurechtsschaffung für Gebäude LN1 (Hochhaus an der Schnittstelle zum Park) soll mittels eines qualifizierten Bebauungsplans erfolgen. Alle übrigen Bereiche des Labors werden sich auf Grundlage eines einfachen Bebauungsplans i.V.m. § 34 BauGB entwickeln.

### 5.4.2 Umgang mit Bestand

Das Labor weist heute Bestandsgebäude mit unterschiedlichen Nutzungen und Qualitäten auf: teilweise kreative Zwischennutzungen, Betriebsgebäude, Wohnungen, Leerstand von Gewerbeflächen. Die Gebäude bieten ein differenziertes Raumangebot, das von kleinteiligen Strukturen bis hin zu großzügigen Hallen reicht und Platz für vielfältige Nutzungen bietet. Wichtiger Bestandteil der Entwicklungsstrategie ist die umfangreiche Weiternutzung derjenigen Bestandsbauten, die gut nutzbar sind und zur Identität des Ortes beitragen. Alle wirtschaftlich nutzbaren Bestandsgebäude werden als wichtige Ressource der Stadt München angesehen. Dies bezieht sich sowohl auf deren Nutzungsmöglichkeiten als auch auf die enthaltene graue Energie (gegenüber Abriss und Neubau). Je nach Zustand und zeitlichem Horizont sind einzelne Bestandsgebäude besser für eine Zwischennutzung, andere für eine längerfristige Umnutzung geeignet. Grundsätzlich wird das bestehende Nutzungsgefüge als positiv bewertet. Viele Nutzungen werden im Freiraum sichtbar und tragen zu einer lebendigen Atmosphäre des Stadtraums bei. Im Kontext der Stadt München ist das Labor als Wirkungsort der Freien Szenen und Akteure der Kreativwirtschaft von großer Bedeutung und stellt eine der wenigen Nischen im Stadtgefüge dar.

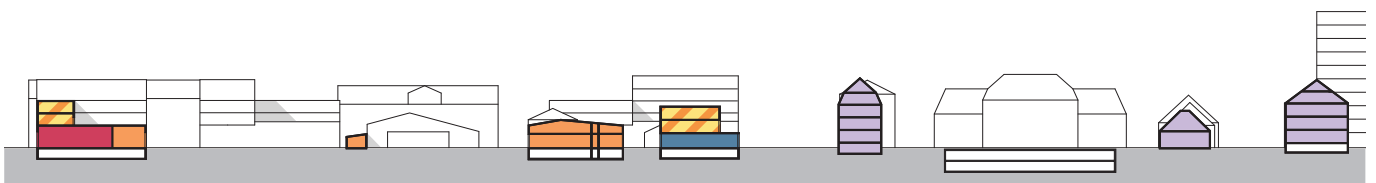
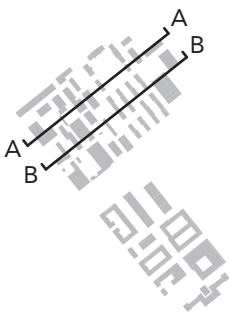


Abb. 60, Schnitt A-A



Abb. 61, Schnitt B-B

### 5.4.3 Planungsgerüst

Anstelle einer parzellenscharfen Bebauung werden ein Grundgerüst und Regeln definiert, die die Entwicklung leiten und dennoch ein hohes Maß an Offenheit ermöglichen.

#### **Erschließung (siehe Abb. 62)**

Ziel ist es, über einen langen Zeitraum punktuelle Entwicklungen zu ermöglichen. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden so konzipiert, dass bei minimalem Eingriff in die bestehenden Flächen eine effiziente Struktur für die Erschließung und technische Infrastruktur geschaffen werden kann. Die Erschließung aller Grundstücke erfolgt über einen Straßenbügel (Erschließungsstraße 2) und den Platz 2 am Leonrodplatz (siehe Abb. 26). Die dargestellte mögliche Grundstückseinteilung basiert auf der Körnung der bestehenden Gebäude und gewährleistet somit, dass jedes Gebäude, ob Bestand oder Neubau, öffentlich erschlossen ist und infrastrukturell versorgt werden kann. Zusätzlich zu den öffentlich gewidmeten Straßen und Plätzen wird eine hohe Durchwegbarkeit angestrebt.

#### **Durchlässigkeit (siehe Abb. 63)**

Das Labor wird als öffentlich zugänglicher Ort entwickelt. Eine hohe Durchlässigkeit ist wichtig und wird auf unterschiedliche Arten definiert. Eine öffentliche Straße verknüpft das Labor mit dem angrenzenden Straßennetz. Eine öffentliche Durchwegung des Labors über die diagonale Wegeverbindung vom Leonrodplatz zur Heißstraße wird über Dienstbarkeitsflächen festgesetzt. Darüber hinaus werden zahlreiche weitere untergeordnete Wegeverbindungen bestimmt. Diese sind unschärfer definiert und werden grundsätzlich durch das Konzept eines vielfältig nutzbaren Freiraum, der nicht durch private Abgrenzungen zergliedert ist, unterstützt (siehe Pkt. 5.4.7).

#### **Raum (siehe Abb. 64)**

Der Bestand zeichnet sich durch ein gewachsenes Raumgefüge aus, das als identitätsstiftendes Merkmal beibehalten und weiterentwickelt werden soll. Dies trifft besonders auf die diagonale Wegeverbindung vom Leonrodplatz zur Heißstraße zu, die sich durch eine abwechslungsreiche Folge aus engen und weiten Zwischenräumen auszeichnet. Dementsprechend werden wichtige Raumkanten für die räumliche Entwicklung des Labors festgesetzt. Im Bereich des Leonrodplatzes werden Kanten definiert, um die Eingangssituation zum Labor neu zu gestalten. Durch Definition der Raumkanten und öffentlichen Straßen ergeben sich vier Baufelder, die nach § 30 (3) i.V.m. § 34 BauGB auf verschiedene Weise bebaut werden können.

#### **Höhenentwicklung**

Im Labor wird die Höhenentwicklung durch § 34 BauGB definiert. Diese würde im gegenwärtigen Zustand bei 3-4 Geschossen bzw. bei einer maximalen Traufhöhe von 12 m liegen. Sobald im Teilquartier Feld die geplante Wohnbebauung fertiggestellt ist und somit auf das Labor einwirkt, ist dort eine Höhe voraussichtlich zwischen 5-6 Geschossen möglich. Das Konzept sieht Baukörper mit überhöhtem Sockel und mehreren Geschossen vor.



Abb. 62, Erschließung



Abb. 63, Durchlässigkeit

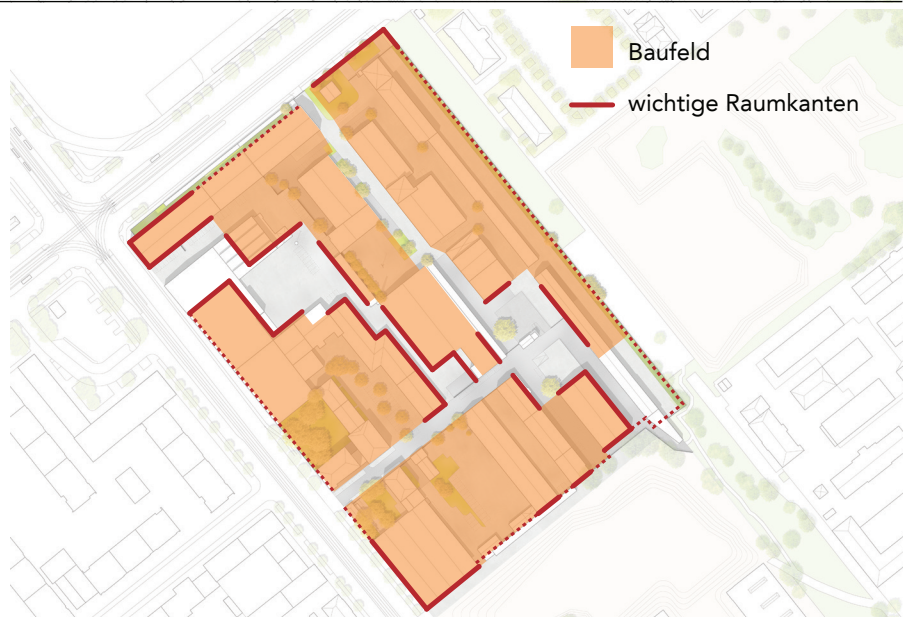


Abb. 64, Raum

## 5.4.4 Stufenkonzept

Für das Teilquartier Labor wird eine prozesshafte Entwicklung anhand eines Stufenkonzepts verfolgt. Die Entwicklung wird in drei Etappen dargestellt, wobei die dargestellten baulichen Setzungen als Fallbeispiele zu verstehen sind (Angenommene Zeitschiene: 1. Etappenziel: 2020, Fallbeispiel 2: 2025, Fallbeispiel 3: 2030). Die Pläne des Stufenkonzepts sind keine vordefinierten Bauabschnitte, die einen Entwicklungsweg klar vorzeichnen, sondern als exemplarische Entwicklungen innerhalb der definierten Rahmenbedingungen zu lesen. Für mögliche Neubauten wurden Testentwürfe entwickelt. Diese sind lediglich schematisch dargestellt, um die Offenheit der Planung zu betonen.

### 1. Etappenziel (ca. 2020, siehe Abb. 66)

Im 1. Etappenziel werden fünf Neubauten (LN1, LN2, LN3, LN4, LN5) vorgeschlagen. Die neuen Gebäude sind an den Rändern des Labors, an der Heßstraße, Dachauer Straße und Schwere-Reiter-Straße verortet. Die Eingangssituation am Leonrodplatz wird damit neu geordnet. Im Gebäude LN5 ist ein quartiersversorgender Einzelhandel mit Orientierung zum Platz 2, sowie kleinteilige kreative Nutzungen mit Orientierung zum innenliegenden Platz verortet. In Gebäude LN2 befindet sich ein Haus für Kinder. Es werden ca. 79 neue Wohnungen in den Neubauten geschaffen.

### 2. Fallbeispiel (ca. 2025, siehe Abb. 67)

Im Fallbeispiel für eine zweite Etappe werden zwei weitere Neubauten vorgeschlagen. Die Setzung basiert auf der Annahme, dass zwei vorher zwischengenutzte Gebäude nicht mehr nutzbar sind und ersetzt werden sollen. Diese Annahme gilt es mit dem neuen Erkenntnisstand nach Erreichen des 1. Etappenziels zu überprüfen. In der zweiten Etappe werden weitere Wohnungen geschaffen und die geforderten 900 neuen Wohneinheiten für das gesamte Kreativquartier werden spätestens in dieser Etappe erreicht.

### Fallbeispiel 3 (ca. 2030, siehe Abb. 68)

Im Fallbeispiel für eine dritte Etappe wird das Labor weiter verdichtet. Es werden drei weitere Neubauten vorgeschlagen. Ein Gebäude entsteht auf einer unbebauten Freifläche. Zwei weitere Neubauten ersetzen möglicherweise nicht mehr nutzbare Bestandsgebäude, wobei diese Annahme wie oben beschrieben nach der zweiten Etappe zu prüfen ist. Wichtig ist das ausgewogene Verhältnis von alten zu neuen Gebäuden, die zu der angestrebten Atmosphäre des Labors beitragen.

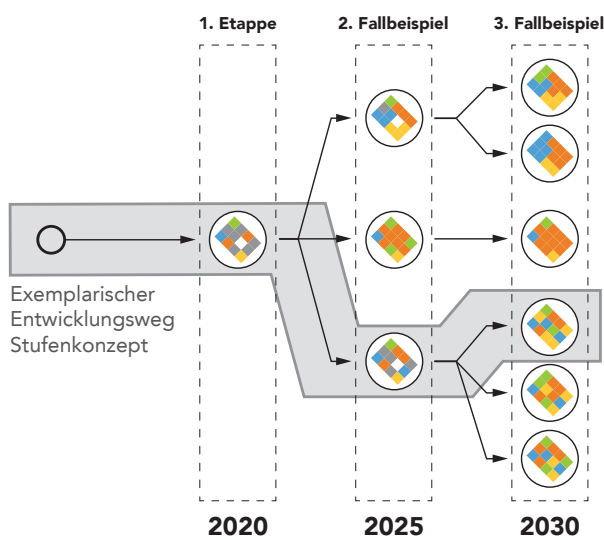


Abb. 65, Prozessdiagramm mit exemplarischem Entwicklungsweg



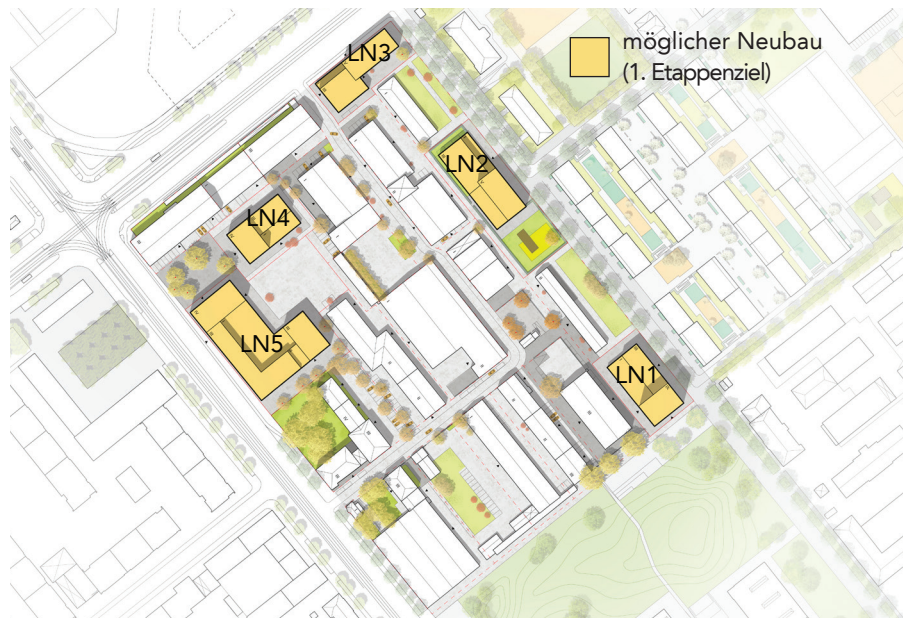


Abb. 66, 1. Etappenziel (ca. 2020)

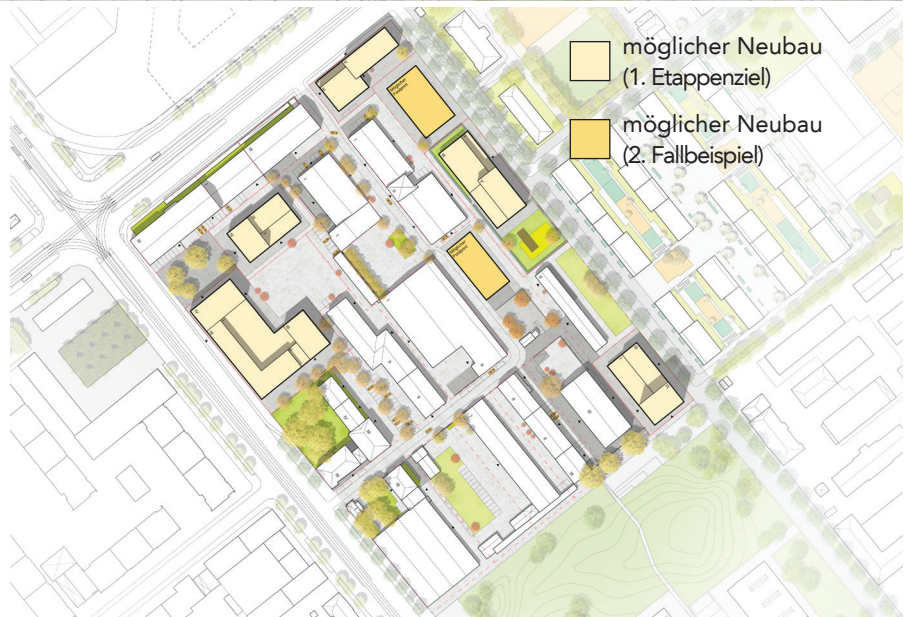


Abb. 67, 2. Fallbeispiel (ca. 2025)

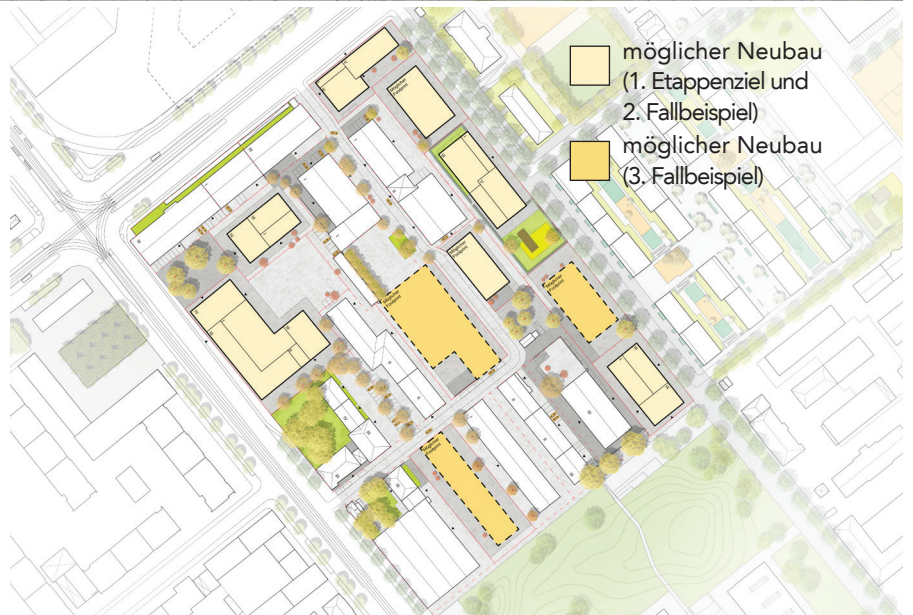


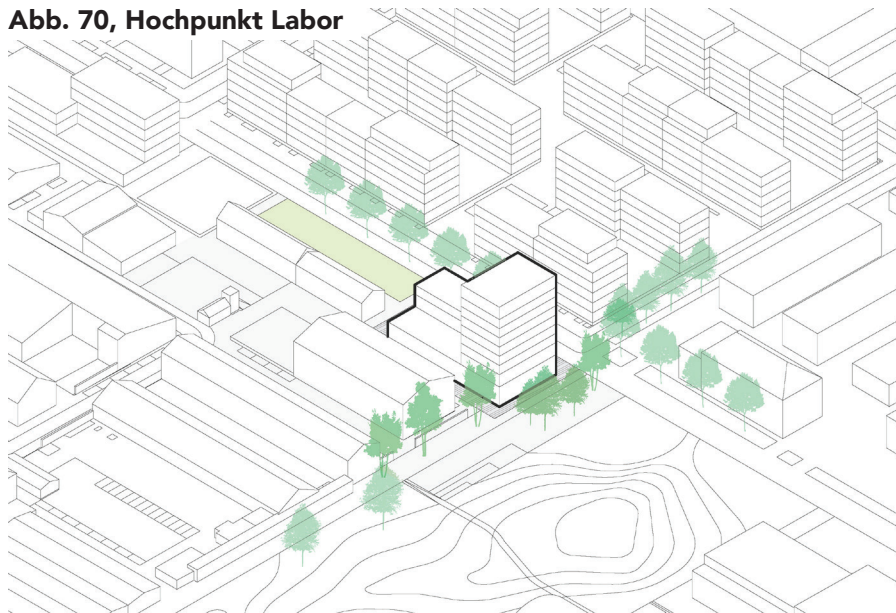
Abb. 68, 3. Fallbeispiel (ca. 2030)

Abb. 69, Zoom Labor 1. Etappenziel 2020





**Abb. 70, Hochpunkt Labor**



### **5.4.6 Einzelbausteine**

#### **LN 1: Hybrides Hochhaus**

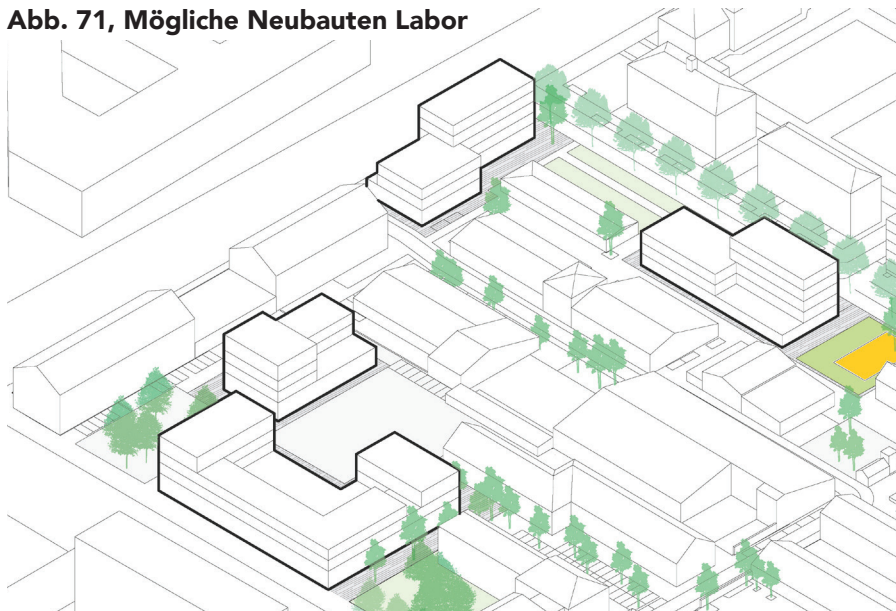
An der besonderen Schnittstelle von Feld, Labor und der großen Freifläche des Parks wird ein nutzungshybrider Baukörper platziert. Mit einer Höhe von neun Geschossen reiht sich das Gebäude in die Folge der verbindenden, städtebaulichen Dominanten zwischen Plattform und Schwere-Reiter-Straße ein (siehe Abb.8). Gleichzeitig markiert es den Übergang zwischen den prozesshaft zu entwickelnden Räumen des Labors und den repräsentativeren Räumen der Tonnen- und Jutierhalle. Als einer der ersten Neubauten im Bereich des Labors stellt das Gebäude einen Pionierbau dar, der ein Vorreiter für experimentelle Bau- und Nutzungskonzepte sein könnte.

Der Neubau wird sensibel auf seine Umgebung (Atelierhaus, etc.) abgestimmt. Das Baufeld muss aufgrund der gewünschten Gebäudehöhe (31 m) im Gegensatz zum übrigen Laborbereich dem Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans zugeordnet werden.

Gebäudemerkmale:

- GF Künstlerische Produktion/ Gewerbe/ Kultur/ Sozial/ Sport/ Wohnen: siehe Pkt. 5, Kenndaten
- Höhe: Erdgeschoss, 3 und 9 Geschosse (Geschosshöhe EG: 5,00 m; Geschosshöhe Regelgeschoss: 3,25 m)
- Tiefe: 11,00 - 21,50 m
- Typologie: Halle mit Aufbauten
- Dach: Sport-, Freizeitfläche
- private Stellplätze: Tiefgarage; Zufahrt in Gebäude integriert

**Abb. 71, Mögliche Neubauten Labor**



### **Weitere mögliche Neubauten im Labor nach § 34 BauGB**

Neubauten im Labor erfordern besondere Sensibilität, um sie gut in den Kontext einzufügen. Bei der Nutzungsmischung muss darauf geachtet werden, dass die bestehenden, Identität gebenden Nutzerstrukturen nicht verdrängt werden. Gleichzeitig sollen neue Angebote integriert werden können.

Das Konzept sieht daher in diesem Bereich eine kombinierte Typologie aus einem überhöhten Sockelbereich im EG und Aufbauten ab dem 1. OG vor, die je nach Nutzung kleinteiligere Kubaturen bilden (siehe Abb. 71). Große Räume im Sockelbereich (Hallen) vereinen Aspekte der sozialen und der baulichen Nachhaltigkeit: Sie eignen sich aufgrund ihrer undeterminierten Struktur und einfachen Bauweise zur Aufnahme vielfältiger Nutzungen und zur Realisierung verschiedener Ausbaugrade und Komfortbereiche. Dabei ist die große Grundfläche je nach Bedarf flexibel unterteilbar und lässt sich auf lange Sicht immer wieder an veränderte Anforderungen anpassen. Eine gute Belichtung kann von den Seiten über großformatige Öffnungen und bei hoher Tiefe zusätzlich über Dachoberlichter erzielt werden. Die Dachfläche der Halle bildet gleichzeitig den privaten Freiraum für die Nutzungen der Aufbauten ab dem 1. OG (z.B. Studios, Wohnungen, Büros).

#### **5.4.7 Freiraum (siehe Abb. 19)**

##### **Öffentliche Grünflächen**

Der öffentliche Platz 2 (am Leonrodplatz) ist der Zugangsplatz (Adresse) zum Labor. Der Leonrodplatz ist durch die Kreuzung der Dachauer Straße und der Schwere-Reiter-Straße dominiert und in vier räumlich voneinander unabhängige Plätze geteilt. Durch die städtebaulich wichtige Entscheidung, das Gebäude L1 an seiner heutigen Position an der Schwere-Reiter-Straße zu belassen, liegt der vierte Quadrant des Leonrodplatzes (Platz 2) im Bereich des Labors hinter diesem Gebäude. Er entspricht so dem gewünschten Charakter des Labors und hat durch den Schutz der umliegenden Gebäude eine höhere Aufenthaltsqualität. Dennoch wird er als Teil des Leonrodplatzes (Adresse) verstanden. Er fungiert als Zugangs-, Eingangs- und Verkehrsfläche von der Dachauer Straße her. Des Weiteren ist er der Anfang einer diagonal durch das Labor verlaufenden, öffentlich zugänglichen Fußwegeverbindung. Diese verbindet den Leonrodplatz über die Plätze 3, 4 und 5 mit dem Feld und dem Park (siehe Abb. 64). Das Labor entwickelt sich prozessual. Dies bedeutet für den Freiraum, sich im Zuge dieser Entwicklung anzupassen. Er verändert sich im Wechselspiel

mit der Entwicklung der Gebäude (Abriss und Neubau) in seiner räumlichen Ausdehnung.

Der Platz 5 liegt sowohl an der öffentlichen Erschließungsstraße 2 (siehe Abb. 26) sowie an der diagonalen öffentlich zugänglichen Fußgängererschließung des Labors. In seiner unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich das bestehende Atelierhaus (Gebäude L32), das neue Haus für Kinder (Gebäude LN2) sowie die Zugänge zu den Teilquartieren Park und Feld. Er ist damit ein wichtiger Anlauf-, Trittstein- und Verteilerpunkt im Labor und darüber hinaus.

Sowohl Platz 2 als auch Platz 5 sollen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden, da sie ausschließlich durch Fußgängerinnen und Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer, sowie durch die Feuerwehr und zur Anlieferung genutzt werden.

Die Gestaltung beider Plätze orientiert sich in Ausformulierung und Funktion an dem Bestand des Labors. Beide Plätze weisen eine befestigte Fläche auf, welche mit einer Baumgruppe bestanden ist. Durch multifunktionale Ausstattungselemente sind die Plätze offen für ein breites Spektrum an möglichen Nutzungen. Die Bandbreite erstreckt sich von Sitzen, kurzem Verweilen, Warten, Sonnen, Skaten bis hin zum Aufbau von Installationen oder einem kleinen Freiluftkino (o.ä.). Aufgemalte Bodenmarkierungen gliedern die Beläge und weisen sie als besonderen Ort innerhalb des durchgängigen Belagsgefüges des Labors aus. Angesichts der prozesshaften Veränderung des jeweiligen Platzumfeldes ist eine provisorische Gestaltung vorzuziehen, welche an einen späteren Entwicklungsschritt angepasst werden kann.

### **Gemeinschaftliche und private Freiflächen**

Die Freifläche des Labors ist ohne einschränkende Barrieren gedacht und grundsätzlich ein gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum. In seiner Multifunktionalität ist er flexibel nutzbar. Die räumlichen Situationen (Gasse, Nische, Platz, Hof) sowie die von den lokalen Akteuren ausgehandelten Nutzungs-ideen bestimmen das Bild.

### **Dachflächen**

Für Neubauten ist im Labor eine Hallentypologie als Sockel vorgesehen (siehe Pkt. 5.4.6). Die Hallendächer sind als Gemeinschaftsdächer für die Nutzerinnen und Nutzer der auf den Hallen stehenden Gebäude von Bedeutung.

### **Öffentliche Spielflächen**

Im dritten Entwicklungsschritt ist nördlich der heutigen Halle 3 (L16) ein potentieller öffentlicher Spielplatz für die Altersgruppe 5 vorgesehen. Alternativ hierzu wäre auch eine Integration in die Gestaltung des Platz 5 denkbar.

### **Spielflächen nach BayBO**

In diesem Quartiersbereich sind die privaten Spielflächen vor allem auf den Dächern verortet. In Nischen oder den Gärten der Bestandsbauten sind aber auch Spielflächen möglich.

### **Baumpflanzung**

Grundsätzlich soll der Bestand im Labor erhalten und in den einzelnen Entwicklungsphasen durch zusätzliche Baumpflanzungen ergänzt werden. In der ersten Phase werden beide öffentlichen Plätze (Platz 2 und 5) in Anlehnung an den Bestand mit einer unregelmäßigen Baumgruppe überstellt werden. Sollte es im Labor aufgrund der vorherigen Nutzungen nötig sein, eine Bodensanierung durchzuführen so ist der Baumbestand mit seiner Art und seinem Charakter maßgeblich für die Auswahl der Neupflanzungen.

### **Freiraum Haus für Kinder**

Das Haus für Kinder im Labor befindet sich im EG eines Neubaus (mögliches Gebäude: LN2), mit einer nach Süden, Westen und teilweise Norden gelegenen Freifläche. Zur Heßstraße hin ist eine großzügige Eingangszone für Fahrradstellplätze und Wartemöglichkeiten ausgewiesen.



## 6 KENNDATEN

### 6.1 Kenndaten Städtebau

- Geschossfläche (GF) nach BauNVO, Angabe der GF exklusive der Tiefgaragenzufahrten und exklusive Durchgänge im EG.
- Die angegebene GF enthält Flächen für Fahrräder im EG gemäß Fahrradabstellplatzsatzung (FABS).
- Die GF der Wohngebäude enthält Flächen für Müllräume im EG.

	FELD	PARK	PLATTFORM	LABOR* (1. Etappenziel)
GF Neubau gesamt (inkl. Tonnen- und Jutierhalle)	ca. 43.360 qm	ca. 22.599 qm	ca. 66.303 qm	ca. 17.988 qm
Wohnen	29.534 qm	7.120 qm	35.972 qm	7.195 qm
- davon EOF/ KomProA, (B, C)	8.860 qm (30%)	2.136 qm (30%)	7.194 qm (20%)	2.159 qm (30%)
- davon M.-Modell-Eigentum	5.907 qm (20%)	1.424 qm (20%)	3.597 qm (10%)	1.439 qm (20%)
Anzahl WE**	ca. 325	ca. 78	ca. 395	ca. 79
Räume für Fahrräder im EG	1.211 qm	310 qm	1.410 qm	391 qm
Räume für Müll im EG	261 qm	60 qm	307 qm	61 qm
Kunst und Kultur (Tonnen- und Jutierhalle)	-	12.000 qm	-	-
Gewerbe Kreativwirtschaft	-	-	-	5.700 qm
Gewerbe	3.310 qm	2.509 qm	1.829 qm	1.641 qm
Einzelhandel im EG	-	-	678 qm	1.700 qm
Grundschule	4.560 qm	-	-	-
Sporthalle Grundschule	3.074 qm	-	-	-
Häuser für Kinder	1.410 qm	-	1.106 qm integriert im EG	1.000 qm integriert im EG
Hochschule	-	-	25.000 qm	-
Zusätzliche soziale Nutzungen	-	-	-	300 qm
Stützpunkt Straßenreinigung				
- Anteil Büro EG	-	600 qm	-	-
- Anteil Stellplätze TG	-	1.220 qm	-	-
GF Bestand gesamt	ca. 13.700 qm	ca. 5.520 qm	ca. 22.450 qm	ca. 27.900 qm
Wohnen	-	ca. 5.520 qm	ca. 5.520 qm	ca. 4.950 qm
Anzahl WE**	-	ca. 61	ca. 61	ca. 55 WE
Kunst und Kultur	-	-	-	22.950 qm (Mischnutzung, überwiegend Kunst und Kultur, Gewerbe)
Gewerbe	13.700 qm	-	-	
Hochschule	-	-	16.930 qm	



## GESAMTQUARTIER

GF Neubau gesamt (inkl. Tonnen- und Jutierhalle)	ca. 150.250 qm
Wohnen	79.822 qm
- davon EOF/ KomProA, (B, C)	20.349 qm (ca. 224 WE)
- davon München-Modell-Eigentum	12.367 qm (ca. 136 WE)
Anzahl WE**	ca. 877
Räume für Fahrräder im EG	3.323 qm
Räume für Müll im EG	689 qm
Kunst und Kultur (Tonnen- und Jutierhalle)	12.000 qm
Gewerbe Kreativwirtschaft	5.700 qm
Gewerbe	9.289 qm
Einzelhandel im EG	2.378 qm
Grundschule	4.560 qm
Sporthalle Grundschule	3.074 qm
Häuser für Kinder	3.516 qm
Hochschule	25.000 qm
zusätzliche soziale Nutzungen	300 qm
Stützpunkt Straßenreinigung	
- Anteil Büro EG	600 qm
- Anteil Stellplätze TG	1.220 qm
GF Bestand gesamt	
	69.570 qm

\* Hinweis Labor: Das Labor wird planungsrechtlich über einen einfachen Bebauungsplan und nach § 34 BauGB prozessual entwickelt. Die angegebenen Flächen und Wohnungszahlen beziehen sich auf ein mögliches 1. Etappenziel (ca. 2020). Die Testentwürfe (Plandarstellung) von vier exemplarischen Neubauten bilden dafür die Berechnungsgrundlage. In den folgenden Etappen 2 und 3 können weitere Wohnungen entstehen. Für die nachzuweisenden Nutzungen Einzelhandel und Haus für Kinder werden die erforderlichen Flächen reserviert. Der Berechnung liegt die Annahme zu Grunde, dass 40% der gesamten GF jedes Neubaus für Wohnen genutzt werden.

\*\* Es wird sowohl für Neubau- als auch Bestandswohnungen eine GF von 91 qm angenommen.

## 6.2 Kenndaten Freiraum

Richtwerte gemäß Vorgaben der Landeshauptstadt München:

- Grün- und Freiflächenbedarf 20 qm/ EW. Öffentliche und private Grün- und Freiflächen jeweils 10 qm/ EW. Freiräume pro Arbeitsplatz (Gewerbe, Einzelhandel) 2 qm/ APL.
- öffentliche Spielflächen 2,25 qm/ EW. Spielflächen auf nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß BayBo

(siehe Abb. 23)

Alle Nachweise exklusive Vorgärten, TG-Zufahrten und Feuerwehraufstellflächen

	FELD	PARK	PLATTFORM*	LABOR
<b>Grün-, Freiflächenbedarf</b>				
- Soll-Wert Wohnen gesamt	14.940 qm	3.600 qm	18.180 qm	3.640 qm
- Soll-Wert Arbeiten gesamt	166 qm	125 qm	125 qm	452 qm
<b>öffentliche Grün-, Freiflächen</b>				
- Soll-Wert Wohnen gesamt	7.470 qm	1.800 qm	9.090 qm	1.820 qm
- Soll-Wert Arbeiten gesamt	166 qm	125 qm	125 qm	452 qm
- Ist-Wert anrechenbar				
Grün, Freiflächen (voll)	4.450 qm	19.762 qm	-	-
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (0,5)	291 qm	3.884 qm	990 qm	2.680 qm
- SALDO	-2.895 qm	21.720 qm	-8.225 qm	408 qm
<b>öffentliche Spielflächen</b>				
- Soll-Wert	1.681 qm	405 qm	2.045 qm	-
- Ist-Wert	1.070 qm	3.300 qm	-	-
- SALDO	-611 qm	2.895 qm	-2.045 qm	-
<b>private Freiflächen</b>				
- Soll-Wert Wohnen	7.470 qm	1.800 qm	9.090 qm	1.820 qm
- Ist-Wert anrechenbar	6.730 qm	1.012 qm	5.235 qm	1.820 qm
- SALDO	-740 qm	-788 qm	-3.855 qm	-
<b>Summe öffentliche, private Freiflächen</b>				
	-3.635 qm	20.932 qm	-12.080 qm	408 qm
<b>private Spielflächen</b>				
- Soll-Wert	1.490 qm	510 qm	1.730 qm	345 qm
- Ist-Wert	1.510 qm	540 qm	1.750 qm	345 qm
<b>Freiflächen Haus für Kinder</b>				
- Soll-Wert	1.500 qm	-	1.000 qm	1.000 qm
- Ist-Wert	1.710 qm	-	940 qm	1.070 qm

## GESAMTQUARTIER

Grün-, Freiflächenbedarf	
- Soll-Wert Wohnen gesamt	40.360 qm
- Soll-Wert Arbeiten gesamt	868 qm
öffentliche Grün-, Freiflächen	
- Soll-Wert Wohnen gesamt	20.180 qm
- Soll-Wert Arbeiten gesamt	868 qm
- Ist-Wert anrechenbar	32.057 qm
- SALDO	11.008 qm
öffentliche Spielflächen	
- Soll-Wert	4.131 qm
- Ist-Wert	4.370 qm
- SALDO	239 qm
private Freiflächen	
- Soll-Wert Wohnen	20.180 qm
- Ist-Wert anrechenbar	14.797 qm
- SALDO	-5.383 qm
Summe öffentliche, private Freiflächen	5.625 qm
private Spielflächen	
- Soll-Wert	4.075 qm
- Ist-Wert	4.145 qm
Freiflächen Haus für Kinder	
- Soll-Wert	3.500 qm
- Ist-Wert	3.720 qm

---

Verhältnis öffentliche zu  
privaten Freiflächen

13 zu 7

\* Hinweis Plattform:  
Berechnung ohne Grundstück Hochschule München

## 7 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

S. 6	Abb. 1, Lage im Stadtkontext
S. 8	Abb. 2, Plangebiet
S. 10	Abb. 3, Entwurf Rahmenplan
S. 11	Abb. 4, Nummerierung Gebäude/ Freiflächen
S. 12	Abb. 5, Vier Teilquartiere
S. 13	Abb. 6, Prozesshafte Entwicklung
S. 16 f.	Abb. 7, Entwurf Technischer Plan
S. 20	Abb. 8, Sädtebauliche Dominanten
S. 25	Abb. 9, Nutzungsgebiete
S. 26	Abb. 10, Nutzungen Regelgeschoss
S. 27	Abb. 11, Nutzungen Erdgeschoss
S. 28	Abb. 12, Vorgeschlagene Verteilung der Wohnmodelle
S. 29	Abb. 13, Erschließungshierarchie
S. 31	Abb. 14, Querschnitt Heißstraße I
S. 32	Abb. 15, Querschnitt Heißstraße II
S. 33	Abb. 16, Querschnitt Heißstraße III
S. 34	Abb. 17, Querschnitt Sammelstraße
S. 34	Abb. 18, Querschnitt Erschließungsstraße
S. 36	Abb. 19, Freiraumsystem und Freiraumtypologien
S. 39	Abb. 20, Baumbestand erhalten/ gefällt
S. 40	Abb. 21, Baumbestand/ Neupflanzungen
S. 41	Abb. 22, Neupflanzungen Heißstraße/ Sammelstraßen
S. 42	Abb. 23, Öffentliche und private Freiräume
S. 44	Abb. 24, Dachflächennutzung
S. 46	Abb. 25, Spielflächen
S. 52	Abb. 26, MIV Infrastruktur
S. 53	Abb. 27, Rad und Fußwege
S. 54	Abb. 28, Feuerwehrezufahrten
S. 56	Abb. 29, Städtische Kriterien für Nachhaltigkeit
S. 59	Abb. 30, Versickerung auf Hofflächen
S. 59	Abb. 31, Versickerung im Straßenraum
S. 60	Abb. 32, Versickerung
S. 64 f.	Abb. 33, Feld (Visualisierung)
S. 66	Abb. 34, Feld (Planausschnitt)
S. 67	Abb. 35, Schnitt A-A
S. 67	Abb. 36, Schnitt B-B
S. 68	Abb. 37, Wohnbebauung Feld
S. 69	Abb. 38, Schemagrundriss Wohnbebauung Feld
S. 70	Abb. 39, Grundschule Feld
S. 72	Abb. 40, Hochpunkt Feld
S. 72	Abb. 41, Gemeinschaftlich genutzte Tiefgarage unter ehemaligem Kasernenhof
S.74 f.	Abb. 42, Park (Visualisierung)
S. 76	Abb. 43, Park (Planausschnitt)
S. 77	Abb. 44, Anschluss an Bestandsbauten
S. 77	Abb. 45, Schnitt C-C

S. 78	Abb. 46, Gebäudeblock mit Mischnutzung
S. 79	Abb. 47, Tonnen- und Jutierhalle
S. 82 f.	Abb. 48, Plattform (Visualisierung)
S. 84	Abb. 49, Plattform (Planausschnitt)
S. 86	Abb. 50, Wohngebäude Plattform
S. 87	Abb. 51, Gebäude PL4 Schemagrundriss
S. 87	Abb. 52, Schnitt D-D
S. 87	Abb. 53, Schnitt E-E
S. 87	Abb. 54, Schnitt F-F
S. 88	Abb. 55, Hochschule Plattform
S. 88	Abb. 56, Schnitt G-G
S. 89	Abb. 57, Schnitt H-H
S. 90 f.	Abb. 58, Labor (Visualisierung)
S. 92	Abb. 59, Labor (Planausschnitt)
S. 93	Abb. 60, Schnitt A-A
S. 93	Abb. 61, Schnitt B-B
S. 95	Abb. 62, Erschließung (Planungsgerüst Labor)
S. 95	Abb. 63, Durchlässigkeit (Planungsgerüst Labor)
S. 95	Abb. 64, Raum (Planungsgerüst Labor)
S. 96	Abb. 65, Prozessdiagramm mit exemplarischem Entwicklungsweg
S. 97	Abb. 66, 1. Etappenziel (ca. 2020)
S. 97	Abb. 67, Fallbeispiel 2 (ca. 2025)
S. 97	Abb. 68, Fallbeispiel 3 (ca. 2030)
S. 98 f.	Abb. 69, Zoom Labor 1. Etappenziel (ca. 2020)
S. 100	Abb. 70, Hochpunkt Labor
S. 101	Abb. 71, Mögliche Neubauten im Labor