

Telefon: 0 233-24398  
0 233-24455  
0 233-21694  
Telefax: 0 233-24217

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HAII-43 P  
PLAN-HAII-543  
PLAN-HAII-43 V

**Georg-Reismüller-Straße (östlich),  
Ludwigsfelder Straße (südlich),  
Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich)  
und imaginäre Verlängerung der  
Höcherstraße (nördlich)  
(Aufhebung oder Verdrängung des  
Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1904)**

**Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses  
und weiteres Vorgehen  
(Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103)**

**Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05247

Anlagen:

1. Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 2103
2. Übersichtsplan Wettbewerbsgebiet (mit Denkmalschutz)
3. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.03.2016 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

### **A) Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses**

#### **1. Anlass**

Für den Bereich des ehemaligen Diamalt-Geländes wurde seitens der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.07.2015 ein Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2103 gefasst.

Die ISARIA Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH lobte in Zusammenarbeit mit der Münchenbau GRS 32 GmbH und in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb für das ehemalige Diamalt-Gelände aus.

Im ca. 8,2 ha großen Wettbewerbsgebiet soll ein qualitätvolles Wohnquartier mit den notwendigen sozialen Einrichtungen und den erforderlichen Grün- und Freiflächen entwickelt werden. Das derzeit brachliegende Areal ist geprägt von seinen heute denkmalgeschützten und weithin sichtbaren ehemaligen Werksgebäuden der Diamalt AG, die hier bis ca. 1994 ansässig war.

Ziel des Wettbewerbes war, für die zukünftige bauliche Entwicklung des Areals ein schlüssiges städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept unter Berücksichtigung der Baudenkmäler zu erhalten. Zudem bestanden besondere Anforderungen darin, durch geeignete städtebauliche und qualitätvolle freiraumplanerische Konzepte geschützte Wohnungen und Freiflächen gegen Bahn-, Straßen- und Gewerbelärm zu schaffen.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 1904, der für das Planungsgebiet Gewerbegebietsnutzung und ein Sondergebiet Fachmarkt festsetzt, soll durch den Bebauungsplan Nr. 2103 mit den o.g. Zielsetzungen ersetzt werden.

Das Wettbewerbsergebnis soll die Grundlage für die Bauleitplanung der Landeshauptstadt München bilden.

## **2. Wettbewerbsverfahren**

Der Wettbewerb wurde als nicht offener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 ausgelobt.

Eingeladen wurden 10 Architekturbüros, teilgenommen haben hierbei 9 Architekturbüros:

1. 03 Architekten GmbH, München, mit  
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
2. Auer Weber, München/Stuttgart, mit  
ver.de landschaftsarchitektur GbR, Freising
3. AllesWirdGut Architektur ZT GmbH, Wien, mit  
el:ch landschaftsarchitekten, Berlin/München
4. Ernst Niklaus Fausch Architekten, Zürich, mit  
Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich
5. Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht, München, mit  
Mahl-Gebhard-Konzepte, München
6. pesch partner architekten stadtplaner, Dortmund/Stuttgart, mit  
Helen Rohde (pesch partner architekten stadtplaner), Dortmund

7. planquadrat, Darmstadt, mit  
Bierbaum.Aichele.Landschaftsarchitekten, Mainz/Frankfurt am Main
8. Rapp + Rapp, Amsterdam/Berlin, mit  
Lützow 7, Berlin
9. Trojan Trojan + Partner, Darmstadt, mit  
WGF Objekt Hirschmann – Lehner Landschaftsarchitekten GmbH, Nürnberg

Die Zusammenarbeit mit Büros für Landschaftsarchitektur war zwingend vorgeschrieben.

Das **Preisgericht** setzte sich wie folgt zusammen:

**Fachpreisrichter/innen**

Gert F. Goergens, Architekt/Stadtheimatspfleger, München  
Prof. Thomas Hammer, Architekt, München  
Ursula Hochrein, Landschaftsarchitektin, München  
Prof. Ulrich Holzscheiter, Architekt, München  
Prof. Dr. Thomas Jocher, Architekt/Stadtplaner, München  
Susanne Ritter, Architektin, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Landeshauptstadt München

**ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichter/innen**

Florian Hartmann, Architekt/Stadtplaner, München  
Tilmann Latz, Landschaftsarchitekt/Architekt/Stadtplaner, Kranzberg

**stellvertretende Fachpreisrichter/innen**

Sabine Steger, Architektin, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Landeshauptstadt München

**Sachpreisrichter/innen**

Michael Haupt, ISARIA Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH  
Alban Bartscherer, ISARIA Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH  
Friedrich Neumann, Münchenbau GRS 32 GmbH  
Alexander Reissl, Mitglied des Stadtrates, SPD-Fraktion  
Hans Sauerer, Mitglied des Stadtrates, CSU-Fraktion  
Heike Kainz, Vorsitzende des Bezirksausschusses 23

**ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter/innen**

Dr. Michael Dinkel, ISARIA Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH  
Christian Müller, Mitglied des Stadtrates, SPD-Fraktion  
Thomas Schmid, Mitglied des Stadtrates, CSU-Fraktion  
Friedrich Schneller, Mitglied des Bezirksausschusses 23.

### 3. Wettbewerbsergebnis

Das Preisgericht vergab in seiner Sitzung am 15.12.2015 unter dem Vorsitz von Prof. Dr. Thomas Jocher drei Preise sowie eine Anerkennung:

- 1. Preis:** pesch partner architekten stadtplaner, Dortmund/Stuttgart  
mit Helen Rohde (pp a|s, Dortmund)
- 2. Preis:** Trojan Trojan + Partner, Darmstadt  
mit WGF Objekt Hirschmann Lehner Landschaftsarchitekten,  
Nürnberg
- 3. Preis:** planquadrat, Darmstadt  
mit Bierbaum.Aichele.Landschaftsarchitekten  
Mainz/Frankfurt a. M.
- Anerkennung:** AllesWirdGut, Wien  
mit el:ch landschaftsarchitekten, München/Wien.

## 1. Preis

pesch partner architekten stadtplaner, Dortmund/Stuttgart  
mit Helen Rohde (pp a|s, Dortmund)



## **Protokoll der Preisgerichtssitzung**

„Der Beitrag besticht durch eine ausgeprägte Klarheit in der Grundkonzeption: Drei Flanken aus sinnfällig differenzierten Bändern mit Hofgruppierungen umschließen einen inneren dreiecksförmigen Grünraum, der ähnlich den englischen Squares allseits von Erschließungsstraßen eingefasst ist. In diesem Grünraum, der hohe Aufenthaltsqualitäten verspricht, steht das Kesselhaus freiplastisch als beherrschendes, dem Quartier Identität gebendes Bauwerk. Allerdings sind die Grundstücksgrenzverläufe beim Kesselhaus ebenso wenig berücksichtigt, wie dessen Stellplätze und Gebäudezugänge. Der Umgang mit den denkmalgeschützten Gebäuden im Übrigen, also der Suppenwürzefabrik und dem Werkstättengebäude, überzeugt dagegen uneingeschränkt. Mit den vorgeschlagenen Nutzungen und der Freiflächengestaltung könnte hier eine höchst attraktive Quartiersmitte entstehen. Ebenso positiv bewertet das Preisgericht mehrheitlich die Ausbildung des Randbereichs der Georg-Reismüller-Straße. Es gelingt den Verfassern einerseits eine wirkungsvolle bauliche Fassung des Straßenraums, andererseits eine in der Maßstäblichkeit und Offenheit der Baukonfiguration ausgezeichnete Vermittlung zum bestehenden westlichen Nachbarquartier. Auch die sehr gute Zugänglichkeit zum inneren Grünraum für die angestammte Bewohnerschaft wird gewürdigt. Der vorgeschlagene Standort für die Kindertagesstätte im nordwestlichen Mündungsbereich der Georg-Reismüller-Straße in die Ludwigsfelder Straße wird dagegen kritisch bewertet, weil ihre Freiflächen dort dem beträchtlichen Verkehrslärm ausgesetzt wären. Die Hofgruppierungen im Norden und Osten sind nicht üppig dimensioniert, verfügen aber über hohe räumliche Qualitäten. Ihre kompakten Abmessungen ermöglichen zudem die Anlage des geräumigen, inneren öffentlichen Parks. Das Erschließungskonzept ist einfach, effizient und bedient überzeugend alle Baufelder. Die vorgeschlagene Anbindung im Nordwesten an die Ludwigsfelder Straße ist wegen des Konfliktpotentials in diesem Knotenbereich nicht möglich. Die Vorschläge zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einigen kleineren, separat erschlossenen Tiefgaragen wird begrüßt. Auch die Teilbarkeit der Grundstücke und die Aspekte der Wirtschaftlichkeit sowie der Nachhaltigkeit sind sehr gut berücksichtigt. Mit dem Zauneidechsenhabitat wird rücksichtsvoll umgegangen. Insgesamt stellt die Wettbewerbsarbeit einen besonders qualitätvollen Beitrag zur Lösung der komplexen Aufgabenstellung dar.“

## 2. Preis

Trojan Trojan + Partner, Darmstadt

mit WGF Objekt Hirschmann Lehner Landschaftsarchitekten, Nürnberg



## **Protokoll der Preisgerichtssitzung**

„Das Entwurfskonzept greift als Referenz zur Diamalt-Geschichte die orthogonale Form der denkmalgeschützten Fabrikgebäude auf. Diese findet sich in der Struktur der Winkelbebauung wieder. Charakteristisch für den Entwurf sind der Quartiersplatz nördlich des Kesselhauses sowie der Platz nördlich der Suppenwürzefabrik und des Werkstättengebäudes. Dadurch wird das Quartier strukturiert und die drei Einzelbaudenkmäler identitätsstiftend gewürdigt und zur Geltung gebracht. Günstig gelegen ist hierzu auch die direkt an den südlichen Quartiersplatz mit Biergarten westlich anschließende Parkanlage, die bis zur Georg-Reismüller-Straße reicht und das Kesselhaus freistellt. Dadurch ist auch ein harmonischer Übergang zur bestehenden Bebauung westlich der Georg-Reismüller-Straße gegeben. Die Verkehrserschließung von Norden und Süden wird positiv beurteilt, ebenso die Aufteilung in mehrere Tiefgaragen und den dazugehörigen Zufahrten. Fraglich erscheint die Auflösung der winkelartigen Struktur in eine Villenstruktur im Nordwesten. Günstig ist der Umgang mit dem Pufferstreifen zum Zauneidechsenhabitat. Dieser wird einerseits gestaltet durch Gabionen und durch die Anlage eines differenzierten Verbindungsweges. Das Freiraumsystem besticht durch Qualitäten der öffentlichen Freiräume. Dies setzt sich in den Wohnhöfen fort. Die Organisation der Grundrisse als Mehrspanner ist schlüssig. Die Kitas tragen zur Belebung der Quartiersplätze bei, sind gut zugänglich und bieten Anschluss an den Park. Der Schallschutz im südlichen Bereich ist nicht gelöst. Die Planung ist bei der vorhandenen Eigentumslage ohne Umlegungsverfahren realisierbar. Das Gesamtkonzept löst die gestellten Aufgaben in ihrer Vielfalt insgesamt konsequent und in vorbildlicher Weise.“

### 3. Preis

planquadrat, Darmstadt

mit Bierbaum.Aichele.Landschaftsarchitekten Mainz/Frankfurt a. M.



## Protokoll der Preisgerichtssitzung

„Eine in der Höhenentwicklung differenziert verlaufende, gefaltete Rahmenbebauung, die sowohl zur Ludwigsfelder Straße wie auch zur Bahn hin einen wirksamen Schallschutz für die westlich gelegenen ruhigen Wohnhöfe bietet, öffnet sich attraktiv zum großzügigen Landschaftspark und zur bestehenden Bebauung entlang der Georg-Reismüller-Straße. Der Park stellt auch einen Mehrwert für das bestehende Stadtquartier dar. Die amorphe Struktur steigert dabei die Wirkung der weitgehend freigestellten Baudenkmäler. Der freie Blick auf die denkmalgeschützte Kullisse bleibt von der Georg-Reismüller-Straße aus erhalten. Die Integration der Suppenwürze in die Randbebauung kann nicht wirklich überzeugen. Die Idee des sogenannten „green loops“ als öffentlicher Rundweg über die Dachflächen hätte nicht nur im Stadtbezirk ein Alleinstellungsmerkmal. Allerdings wirft der „green loop“ als gänzlich öffentliche Wegeführung über privat genutzte Eigentums- und Mietwohnanlagen nicht nur rechtliche Fragen auf. Vorstellbar und bereichernd wäre in jedem Fall eine gemeinschaftliche Nutzung der Dachflächen für die Hausgemeinschaften. Durch die Erschließung der Tiefgaragen für den Wohnungsbau, die vom nördlichen und südlichen Rand des Gebietes aus erfolgt, wird das Verkehrsaufkommen im Gebietsinneren reduziert. Es verbleibt dort lediglich der Besucherverkehr sowie der Ziel- und Quellverkehr aus den öffentlichen Nutzungen der Denkmäler. Die gewerblichen Nutzungsangebote entlang der inneren Erschließung im Norden schwächen die funktionale Mitte um die Suppenwürze und führen zu ungünstigen Wohnungsgrundrissen. Die private Erschließung von Werkstattgebäude und Suppenwürze ist unzureichend. Die Gestaltung der Quartiersmitte um die Denkmäler bleibt hinter ihren Möglichkeiten zurück, insbesondere werden die Besucherstellplatzanlagen als störend erachtet. Insgesamt wird eine nur geringe Varianz an Wohnungstypologien vorgeschlagen. Teilweise ergeben sich sehr tiefe Grundrisse. Vermisst wird auch eine Darstellung von Wohnungsgrundrissen, z.B. im schräg verlaufenden Dachbereich sowie in den Aufgangsbereichen, um deren Potentiale aufzuzeigen. Die privaten Freiflächen sind angenehm proportioniert und bieten zusammen mit den Dachflächen attraktive Aufenthaltsangebote. Die Barrierefreiheit ist nicht durchgehend nachgewiesen. Diese Arbeit besticht durch einen sehr eigenständigen, städtebaulichen und grünplanerischen Ansatz.“



### **Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung**

„Die Konzeption stellt die denkmalgeschützten Gebäude ins Zentrum, die als sogenannte „Entwicklungsmotoren“ eine starke Identität für das gesamte Quartier bilden sollen. Der städtebauliche Entwurf mit fünf unterschiedlich proportionierten Höfen versucht die Denkmäler in die Blockstruktur zu integrieren. Im Bereich der Suppenwürze und des Maschinenhauses führt dies zu einer ansprechenden stadträumlichen Platzgestaltung. Allerdings fehlt der notwendige Lärmschutz zur Bahn und die Größe des Stadtraumes erscheint überdimensioniert. Die Integration des Kesselhauses kann nicht überzeugen, da sowohl für gewerbliche Nutzung als auch für das Wohnen der Freiraum zu geringe Qualitäten aufweist. Die Erschließung der Höfe wird konsequent von außen vorgeschlagen, wodurch gut belichtete, ruhige Innenhöfe entstehen, aber auch ein sehr hoher Flächenverbrauch durch die Erschließungsfläche hervorgerufen wird. Die beiden integrierten Kindertagesstätten sind mit ihrer Südausrichtung schlüssig situiert und gut erschlossen. Die öffentlich nutzbaren Freiräume sind logisch richtig an der Georg-Reismüller-Straße angeordnet. Allerdings werden sie durch die gewollte Bautypologie in relativ kleine und wenig attraktive Teilstücke segmentiert und können damit keine eigenständige Identität bilden. Sie wirken eher als Resträume, was durch die Freiflächen der südlichen Kita und der ehemaligen Torhäuser noch verstärkt wird. Die Biotopfläche an der Bahn wird gemäß Auslobung größtenteils berücksichtigt. Den Zielen der Nachhaltigkeit wurde mit einer kompakten Baustruktur grundsätzlich entsprochen. Insgesamt erscheint die vorgeschlagene Maßstäblichkeit im städtebaulichen Kontext überproportioniert.“

#### **4. Empfehlung des Preisgerichtes**

Das Preisgericht empfahl einstimmig, den Entwurf der Verfasser der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit der weiteren Planung zu Grunde zu legen. Dabei sollen die im Preisgerichtsprotokoll enthaltenen Hinweise beachtet werden.

#### **B) Weiteres Vorgehen**

Entsprechend der Empfehlung des Preisgerichtes am 15.12.2015 soll das Verfahren zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103 (mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung) auf der Grundlage des Planungskonzeptes von pesch partner architekten stadtplaner, Dortmund/ Stuttgart mit Helen Rohde (pp a|s, Dortmund) unter Beachtung der Hinweise des Preisgerichtes im Preisgerichtsprotokoll weitergeführt werden.

Als nächster Verfahrensschritt ist vorgesehen, die Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchzuführen.

Für die Planung finden die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung Anwendung. Eine Grundzustimmung der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer liegt vor.

#### **C) Beteiligung des Bezirksausschusses/ der Bezirksausschüsse**

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in vorliegender Angelegenheit keine Beteiligung von Bezirksausschüssen vor. Die Bezirksausschuss-Vorsitzende des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing, Frau Heike Kainz, war zudem im Preisgericht als Sachpreisrichterin vertreten. Daneben war Herr Friedrich Schneller, Mitglied des Bezirksausschusses 23, als ständig anwesender stellvertretender Sachpreisrichter im Preisgericht vertreten.

Der Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing hat Abdrucke der Vorlage erhalten.

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

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Ergebnis des Wettbewerbes wird Kenntnis genommen.
2. Entsprechend der Empfehlung des Preisgerichtes am 15.12.2015 soll das Verfahren zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103 (mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes) auf der Grundlage des Konzeptes des 1. Wettbewerbspreises von pesch partner architekten stadtplaner, Dortmund/Stuttgart mit Helen Rohde (pp als, Dortmund) unter Berücksichtigung der Hinweise des Preisgerichtes im Preisgerichtsprotokoll weitergeführt werden.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

## IV. Abdruck von I. mit III.

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

**V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/43 V**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 23
3. An das Baureferat
4. An das Baureferat VV EO
5. An das Kommunalreferat – RV
6. An das Kommunalreferat – IS – KD - GV
7. An das Kommunalreferat - GeodatenService München
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
12. An das Sozialreferat
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/11
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/42
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/01
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/43 P
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/44 B
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/543
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/42 T
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/5
26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/6  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/43 V