

Telefon: 0 233-22066  
-22664  
-21074  
-26157  
Telefax: 0 233-989 21074

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HAI-33 P  
PLAN-HAI-53  
PLAN-HAI-33 V  
PLAN-HAI/4

### **Umstrukturierung des Areals Campus Süd/Hochhaus an der Baierbrunner Straße**

- A) Bericht über die Ergebnisse des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerbes „Gesamtkonzept Campus Süd und Hochhaus an der Baierbrunner Straße“ und des Planungsverfahrens in Form einer Mehrfachbeauftragung für das Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54
- B) Weiteres Vorgehen **Hinweis / Ergänzung vom 17.11.2015**
- C) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung
- D) Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930c für den Teilbereich (des modifizierten Aufstellungsbeschlusses Nr. 1930 vom 18.12.2013) Siemensallee (nördlich) Baierbrunner Straße (westlich) (Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a ) (Aufhebung gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteter einfacher Bebauungspläne)  
- Einleitungsbeschluss und Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses vom 18.12.2013 -
- E) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d für den Teilbereich (des modifizierten Aufstellungsbeschlusses Nr. 1930 vom 18.12.2013) Hofmannstraße (östlich), Baierbrunner Straße (westlich), Siemensallee (nördlich), Gleisweilerstraße (östlich) Allmannshausener Straße (östlich) Dönnigesstraße (südlich) (Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 1930a und 155) (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 303a)  
- Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses vom 18.12.2013 -
- F) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1473 vom 11.04.1984  
Stadtbezirk 19 - Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln

### **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04605**

#### **Anlagen:**

8. Stellungnahme Bezirksausschuss 19 vom 10.11.2015
9. Schreiben der „Bürgerinitiative gegen Wohntürme Campus Süd“ vom 23.11.2015
- 10a. Campus Süd – Interfraktioneller Fragenkatalog Bezirksausschuss 19 vom 13.10.2015
- 10b. Beantwortung Interfraktioneller Fragenkatalog Referat für Stadtplanung und Bauordnung vom 23.10.2015

**Hinweis / Ergänzung zum  
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2015 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

## **I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:**

### **1. Stellungnahme des BA 19 vom 10.11.2015 (Anlage 8)**

Die Stellungnahme des betroffenen Bezirksausschusses des 19. Stadtbezirks Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried – Solln mit Würdigung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wird hiermit als Hinweisblatt nachgereicht.

Hierzu wurde bereits in der Beschlussvorlage dargestellt, dass entsprechend verfahren werden soll, da der betroffene Bezirksausschuss gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 der Bezirksausschusssatzung (Katalog des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffern 2, 5, 6.1) mit Schreiben vom 24.09.2015 zur Beschlussvorlage angehört wurde, die Behandlung in der Sitzung des Bezirksausschusses am 06.10.2015 aber nicht möglich war. Die Befassung des Bezirksausschusses erfolgte daher abschließend erst in der Sitzung am 10.11.2015 und somit kurz nach Ende der Anhörungsfrist am 05.11.2015.

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks hat in seiner Sitzung am 10.11.2015 zum vorliegenden Entwurf bezüglich der Umstrukturierung des Areals Campus Süd / Hochhaus Baierbrunner Straße Stellung genommen (s. Anlage 8): Darin macht der Bezirksausschuss folgende Vorbemerkung:

„Der BA 19 geht grundsätzlich wie in allen Einzelheiten davon aus, dass die Bebauungspläne im Einklang mit den Antworten auf den Fragenkatalog stehen und fordert diese Übereinstimmung.“

Hierzu führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung aus, dass der Bezirksausschuss im Vorfeld der Befassung am 14. und 15.10.2015 einen interfraktionellen Fragenkatalog (siehe Anlage 10a) mit der Bitte um Beantwortung an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung versandt hatte. Das Referat hat zu den angesprochenen Themen am 23.10.2015 schriftlich Auskunft gegeben (siehe Anlage 10b). Auf diese Antworten wird in den nachfolgenden Ausführungen Bezug genommen, ergänzt um Antworten zu den in der endgültigen Stellungnahme des Bezirksausschusses vom 10.11.2015 gestellten Fragen.

### **Zu den im Einzelnen angesprochenen Themen nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:**

#### **Hochhaus an der Baierbrunner Straße**

Wohnnutzungen im Hochhaus

Die weitere und grundsätzliche Ablehnung einer Umnutzung des Hochhauses zu Wohnzwecken seitens des Bezirksausschusses wird u.a. damit begründet, dass die

Qualität und Finanzierbarkeit der Wohnungen – insbesondere auch hinsichtlich der Anforderungen des geförderten Wohnungsbaus – in Frage gestellt wird.

Hierzu wird u.a. auf das bisherige Planungsverfahren (siehe hierzu die Ausführungen unter Buchstabe A) des Vortrags der Referentin in der Sitzungsvorlage) verwiesen: Wie mit Grundsatzbeschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 18.12.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13436) festgelegt, sollen auf Grundlage einer Gesamtkonzeption die zwei Teilgebiete „Campus Süd“ und „Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54“ gemeinschaftlich als Wohnstandort entwickelt werden. Entsprechend wurde von November 2014 bis Mai 2015 ein Planungswettbewerb mit anschließender Überarbeitung durchgeführt. Ziel war hierbei, ein nachhaltiges Gesamtkonzept zu erarbeiten, das trotz unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse gemeinsam mit dem zu erhaltenden Hochhaus ein qualitativvolles städtebauliches und landschaftsplanerisches Quartier entsteht. Im Ergebnis hat die Jury des Wettbewerbes empfohlen, den Entwurf von Rapp+Rapp mit Lützow 7 der weiteren städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planung zugrunde zu legen. Zeitgleich wurde durch eine Mehrfachbeauftragung ausgelotet, wie das bestehende Bürohochhaus an der Baierbrunner Straße zu einem Wohnhochhaus umgenutzt werden kann. Im Ergebnis der Mehrfachbeauftragung hat das Beratungsgremium empfohlen, den Entwurf von Meili, Peter Architekten den weiteren Planungen hinsichtlich des Hochhauses zugrunde zu legen.

Zur Wohnqualität im umgenutzten Hochhaus kam das Beratungsgremium im Rahmen der Mehrfachbeauftragung hinsichtlich der zur Umsetzung empfohlenen Planung von Meili, Peter Architekten zum Ergebnis, dass die vorgeschlagene Zonierung des Gebäudes gut geschnittene Wohnungen ermöglicht. Weiter wird ausgeführt, dass das Angebot an interessanten Wohnungen auch für die Nordseite mit Atelier-, Duplex- und Maisonettewohnungen diese Vielfalt abrundet.

Auch hinsichtlich der Eignung der Wohnungen für geförderten Wohnungsbau liegen keine Bedenken vor, dass die gemäß Eckdatenbeschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 22.10.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01239) im Hochhaus vorgesehenen München-Modell-Wohnungen dort möglich sind. Ansonsten wird auf die Ausführungen zum Thema „öffentlich geförderter Wohnungsbau“ verwiesen.

Hinsichtlich der vom Bezirksausschuss vorgeschlagenen Nichtwohnnutzungen wird darauf verwiesen, dass entsprechend der nachgewiesenen Wohnqualität und aufgrund des anhaltenden Wohnbedarfs Wohnnutzung im Hochhaus grundsätzlich beibehalten werden soll. Entsprechend dem Eckdatenbeschluss vom 22.10.2014 werden bei den Planungen mindestens 10 % Nichtwohnnutzung im Hochhaus untergebracht.

Die Ablehnung einer Umnutzung zu Wohnzwecken wird auch mit dem angenommenen schlechteren energetischen Standard bei einer Sanierung und fehlenden Kennzahlen zur weitergenutzten Bausubstanz „grauer Energie“ begründet.

Hierzu wurde bereits im Vorfeld ausgeführt, dass der Rohbau (bestehend aus Stützen, Deckenplatten, Erschließungskern und den Untergeschossen) weitgehend erhalten bleibt.

Eingriffe in die bestehende Baumasse erfolgen im Bereich des Erschließungskerns und als Deckendurchbrüche im Bereich der Erschließungsflächen und in den Wohnbereichen dort, wo Maisonettewohnungen entstehen sollen. Diese Eingriffe sind bau- und kostentechnisch aufwendig, im Massenverhältnis zu den bestehenden Bauteilen jedoch als deutlich untergeordnet anzusehen. Die bestehende Fassade wird vollständig entfernt.

Weiter wurde ausgeführt, dass bezüglich energetischer Effizienz des Teilabrisses gegenüber Komplettabriss und Neubau bislang keine Berechnungen zu Kennzahlen weiterverwendeter Baukörperteile erstellt wurden, da der Rohbau zum Großteil erhalten bleibt. Wie im Fall eines Neubaus wirken sich auch bei einer Umnutzung des Bestandsgebäudes eine neue zeitgemäße Fassade und Haustechnik energetisch positiv aus.

Ergänzend wurde erläutert, dass die im Jahr 2014 seitens der damaligen Eigentümerin PBS Immobilien GmbH vorgelegte energetische Einschätzung zur vertieften Machbarkeitsstudie Umnutzung Hochhaus (die dem BA bereits vorgestellt wurde) zu der Aussage kommt, dass im Ergebnis der Maßnahme von einem im Vergleich zu einem Neubau mindestens gleichwertigen energetischen Standard ausgegangen werden kann. Aufgrund der weitergenutzten Bausubstanz (Graue Energie) wird zudem eine hervorragende Ökobilanz erzielt. Hierbei handelt es sich um eine erste Einschätzung auf der Basis einer Machbarkeitsstudie. Daher kann davon ausgegangen werden, dass in der weiteren Detaillierung der Planung für Themen wie Energieeffizienz, Ressourcenschonung und Nutzerkomfort noch weiteres Potential zur Optimierung besteht.

Zur Thematik wird ergänzend auch auf die allgemeinen Ausführungen zur „energetischen Optimierung“ verwiesen.

Darüber hinaus wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung erläutert, dass unabhängig von der Art der künftigen Nutzung des Bestandsgebäudes ein Erhalt der Aluminium-Glas-Vorhangfassade in ihrem Bestand – weder bei einer Sanierung zur Fortführung der Büronutzung noch bei Umnutzung zum Wohnen – möglich ist und somit die Denkmaleigenschaft erlischt. Dies wurde bereits im Eckdatenbeschluss vom 22.10.2014 dargestellt und daher der Planung zugrunde gelegt. Hinsichtlich dem hierdurch angenommenen Verlust der architektonischen Attraktivität der Fassade wird darauf verwiesen, dass das Beratungsgremium bei dem ausgewählten und zur Realisierung vorgesehenen Entwurf von Meili, Peter Architekten festgestellt hat, dass die Fassade der bisherigen Gestaltung Rechnung trägt und gleichzeitig zeigt, dass es sich um ein Wohnhochhaus mit einer hohen Wohnqualität handelt.

Die Ablehnung der Umnutzung stützt sich auch auf die aus Sicht des Bezirksausschusses negativen Auswirkungen durch den Erhalt des Hochhauses auf die Freiraumqualität im direkten Umfeld des Hochhauses als auch die Qualität der gesamten städtebaulichen Entwicklung.

Hierzu wird darauf verwiesen, dass die Jury festgestellt hat, dass es dem Entwurf von Rapp+Rapp mit Lützwow 7 gelingt, mit seiner Gebäudestruktur auch die bestehenden

Gebäude des Studentenwohnheims und des Maurer-Hochhauses auf selbstverständliche Weise in das städtebauliche System zu integrieren sowie geschickt und eigenständig zur Höhenentwicklung des Maurer-Hochhauses zu vermitteln. Damit kann ein neuer und eigenständiger Stadtbaustein für den Münchner Süden entstehen, der Identifikation und Identität ermöglicht.

Bereits ausgeführt wurde auch, dass die beiden Siegerkonzepte aus dem Wettbewerb für das Gesamtkonzept und der Mehrfachbeauftragung für das Hochhaus zum Beginn der Bauleitplanung weiter vertieft werden. Im Rahmen dieser Bearbeitung durch die beiden Preisträger wird einer der Aufgabenpunkte die weitere Zusammenführung der beiden Planungen (Wettbewerb und Mehrfachbeauftragung) sein. Das Gesamtkonzept „Campus Süd und Hochhaus an der Baierbrunner Straße“ dient als Grundlage für die Erarbeitung der beiden Bebauungspläne. Das Konzept beinhaltet u.a. die Abstimmung des Städtebaus, die Anordnung aller Nutzungen sowie die Grün- und Freiflächen.

Aus Sicht des Bezirksausschusses werden auch der an sich positiv bewertete „Quartierstreff am Siemensweiher“ (der in den Wettbewerbsplänen des Konzeptes von Rapp + Rapp nördlich des Hochhauses vorgeschlagen wird) und die angrenzenden Sportflächen durch deren Lage im schattigen und windigen Norden des Maurer-Hochhauses entwertet. Hierzu wurde bereits ausgeführt, dass in der weiteren Vertiefung und Zusammenführung der beiden Siegerkonzepte insbesondere die Gestaltung der Freibereiche um das Hochhaus einschließlich der den Erdgeschossnutzungen zugeordneten Freibereiche detailliert untersucht wird. Der Vorbereich nördlich des Hochhauses soll unbebaut bleiben und als Auftakt in das neue Quartier öffentlich zugänglich und nutzbar sein.

Zur Sicherstellung des Gesamtkonzeptes müssen beide Bebauungsplanungen gleichzeitig entwickelt werden. Es bildet somit das Grundgerüst für beide Planungen. Zudem ist angestrebt, dass die Verfahrensschritte zeitgleich durchgeführt werden (siehe auch Seite 10 des Vortrags der Referentin).

Wie in der Beschlussvorlage ausgeführt (ebenfalls Seite 10 des Vortrags in der Sitzungsvorlage), schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nach einer intensiven Prüfung im Hinblick auf die bestmögliche Umsetzung beider Planungen im Sinne eines Gesamtkonzeptes vor, die beiden Planungen in zwei voneinander getrennten, aber zeitlich parallel verlaufenden Verfahren durchzuführen. Maßgebliche Gründe hierfür waren zum einen, dass ein Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) u.a. die Möglichkeit bietet, wichtige Einzelaspekte des vorliegenden Hochhauskonzeptes wie Neugestaltung der Fassade, Öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und in Teilen des Dachgeschosses (Gastronomie) (besser als in einem „klassischen Bebauungsplan“) sichern zu können (Qualitätssicherung), und zum anderen sichergestellt werden kann, dass das Baurecht nur bei Erhalt und Umnutzung des bestehenden Gebäudes in Wohnen zum Tragen kommt (kein Baurecht bei Abriss und Neubau). Für die Planung „Campus Süd“ hingegen wäre aufgrund der Größe der Planung, da die (Wohn-)gebäude erst zu einem späteren Zeitpunkt und abschnittsweise detaillierter geplant realisiert werden sollen und aufgrund der später gewünschten Flexibilität bei einer

abschnittswise Umsetzung, ein Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht zielführend. Daher wird vorgeschlagen, die Planung „Campus Süd“ als konventionellen Bebauungsplan mit Grünordnung durchzuführen.

Zur bereits vorab gestellten Frage, ob bei beiden Bebauungsplänen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wird, wird ausgeführt, dass, wie im Vortrag der Beschlussvorlage dargestellt, derzeit geprüft wird, ob beide Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden können. Sollten die Voraussetzungen gegeben sein, wird das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen; ein Umweltbericht ist dann nicht erforderlich. Unabhängig hiervon werden in jedem Fall alle notwendigen Gutachten und Untersuchungen erarbeitet und der weiteren Planung zu Grunde gelegt.

Hinsichtlich der angesprochenen Probleme mit der Windstärke wird auf die Ausführungen zum Thema „Freiflächen/Wind/Fassade“ verwiesen.

Da seitens des Bezirksausschusses nicht weiter erläutert wird, inwiefern der Hinweis auf das Gebäude „The Seven“ gegen eine Umnutzung des Hochhauses an der Baierbrunnerstraße spricht, kann hierauf nicht detaillierter eingegangen werden. Es wird aber darauf hingewiesen, dass es sich bei den Planungen zum Maurer-Hochhaus um individuelle Planungen aufgrund des vorhandenen Baubestandes und unter Berücksichtigung des bestehenden und neu zu schaffenden städtebaulichen Umfeldes handelt.

#### Öffentliche Nutzung des obersten Geschosses

Der BA 19 beantragt hinsichtlich der Nutzung des obersten Geschosses des Hochhauses, dass der Eckdatenbeschluss vom 22.10.2014 seinem Wortlaut nach umgesetzt wird. Konkret wurde beschlossen: „Als weitere Wettbewerbsaufgabe sind neben der städtebaulichen Aufgabe parallel bezüglich des Hochhauses von mehreren Architekturbüros Vorschläge zu erarbeiten, die folgende Vorgaben berücksichtigen: (...) - öffentliche Nutzung für das oberste Geschoss und die Dachflächen (...)“.

Entsprechend diesem Auftrag wurden im Rahmen der Mehrfachbeauftragung für das Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 von den 3 befassten Architekturbüros unterschiedliche Vorschläge entwickelt, die im Dialog mit dem Beratungsgremium weiterentwickelt wurden. Entsprechend der Planung von Meili, Peter Architekten werden in den ehemaligen Technikgeschossen im 20. und 21. Obergeschoss neben besonderen, größeren Wohnungen mit Dachterrassenanteilen eine über einen Expressaufzug direkt an das Erdgeschoss angebundene, öffentlich zugängliche Gastronomieeinheit angeordnet. Das Beratungsgremium hat hierzu ausgeführt, dass die Planung für das oberste Geschoss mit der Bar und den sehr attraktiven Maisonettewohnungen gut gelöst ist und den Vorgaben der Ausloberin entspricht.

#### Freiflächen/Wind/Fassade

Zum Antrag des BA 19, dass das Windgutachten berücksichtigt werden soll, wurde seitens

des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ausgeführt, dass in der weiteren Planung (Städtebau und Hochbau), die vorliegende Windstudie - auch hinsichtlich der geforderten baulichen Maßnahmen - weiter und detaillierter fortgeschrieben und die Planung ggf. entsprechend angepasst wird. Zur Berücksichtigung der Ergebnisse der Windstudie beim Fassadenkonzept wurde die Windfeldbetrachtung den teilnehmenden Teams beider Planungsverfahren zur Verfügung gestellt und bei der Bearbeitung entsprechend berücksichtigt. Auch hinsichtlich der im Hochhaus vorgesehenen Kindertageseinrichtung wurde ausgeführt, dass diese Einrichtung im zukünftigen Wohnhochhaus untergebracht werden soll. Die genaue Lage im Gebäude und des zugeordneten Freibereichs wird in der weiteren Planung geklärt. Dabei sind u.a. eventuelle Beeinträchtigungen durch Lärm und Wind zu berücksichtigen.

### **Campus Süd**

Neben der grundsätzlichen Zustimmung des BA 19 zu den Planungszielen für den „Campus Süd“ ist aus Sicht des BA darauf zu achten, dass für die benachbarte Wohnbebauung keine Nachteile entstehen und Anzahl und Lage der Hochpunkte so positioniert werden, dass eine Störung der Sichtachsen möglichst vermieden wird und keine Verschattung der im Nordwesten des Areals benachbarten Wohnbebauung stattfindet.

Hierzu wurde seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ausgeführt, dass die Anzahl und Lage der Hochpunkte in der weiteren Bearbeitung geprüft wird. Hierbei werden auch die Belange der Nachbarschaft geprüft.

### **Bebauungspläne**

Zur Frage bezüglich der Höhe der Geschossflächenzahl (GFZ) für das Gesamtgebiet (der Bezirksausschuss verlangt für eine reine Wohnnutzung eine GFZ von 1,2) wurde bereits ausgeführt, dass weiterhin die im Eckdatenbeschluss vom 22.10.2014 dargestellten und dem Wettbewerbs unterstellten Eckdaten für die Schaffung von ca. 1.000 neuen Wohneinheiten (entspricht ca. 100.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche) im Planungsgebiet „Campus Süd“ und ca. 270 Wohneinheiten (Geschossfläche Gebäudebestand) durch die Umnutzung des bestehenden Hochhauses gelten.

Eine Geschossflächenzahl kann derzeit noch nicht ermittelt werden, da sich diese auf das Nettobauland (also das Planungsgebiet nach Abzug der öffentlichen Grün- und Freiflächen) bezieht und die Bezugsgrundstücke erst in der weiteren Planung definiert werden können.

In § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist ebenfalls eine GFZ von 1,2 in allgemeinen Wohngebieten (WA) als Obergrenze hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung vorgegeben. Die Baunutzungsverordnung sieht weiter vor, dass die genannten Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen und unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden können. Die Festsetzung der GFZ wird selbstverständlich auf Grundlage der Regelungen der BauNVO hierzu erfolgen.



## **Öffentlich geförderter Wohnungsbau**

Zur Stellungnahme des BA 19 zum geförderten Wohnungsbau, insbesondere zu den Inhalten des Eckdatenbeschlusses vom 22.10.2014, auf die verwiesen wird, („Ziff. 5. Ziele Hochbau Hochhaus, neuer Aufzählungspunkt: Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Familien sowie zumindest mittlere Einkommensgruppen;...“

Und weiter:

- Unterbringung von mindestens 10% geförderten Wohnungen auch im Hochhauses
- Unterbringung von mindestens 10% Nichtwohnnutzung im Hochhaus)“ kann Folgendes ausgeführt werden:

Zum Umgang mit Umstrukturierungsfällen fasste die Vollversammlung des Stadtrats am 27.06.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 09511) einen entsprechenden Beschluss. Im Sinne dieses Stadtratsbeschlusses wurde das Teilgebiet „Hochhaus Baierbrunner Straße 54“ als Übergangsfall eingestuft.

Das durch den Anteil von „fiktivem Wohnbaurecht“ entstehende Förderdelta wird bis zu 30% mit sozialorientiertem Wohnraum aufgefüllt. Der betroffene Eigentümer kann zwischen drei Lösungsansätzen (Zuschuss, Ankaufs- oder Vorschlagsmodell) auswählen.

Private Investoren und Investorinnen haben grundsätzlich die Auswahlmöglichkeit zwischen drei Varianten zur Erfüllung der Förderquote. Abhängig davon, welche Variante er wählt, kann er sich für einen Anteil an Wohnungen im München-Modell (MM) -Miete oder München-Modell (MM) -Eigentum entscheiden. Hierzu werden in der weiteren Planung noch Gespräche stattfinden. Bisher war der Nachweis von München Modell (MM) Eigentum angestrebt, dies wurde der Mehrfachbeauftragung zur Umnutzung des Hochhauses so unterstellt.

Das Siegerkonzept des Büros Meili, Peter Architekten hat nachgewiesen, dass der geforderte Anteil an München-Modell-Eigentum im Hochhaus umgesetzt werden kann. Somit können – wie bereits im Eckdatenbeschluss vom 22.10.2014 dargestellt – nur die aus der Umnutzung des Hochhauses ursächlichen EOF-Anteile nicht im Hochhaus nachgewiesen werden. Dieser Anteil soll stattdessen auf den Flächen des „Campus Süd“ und somit im direkten räumlichen Bezug zum Hochhausgrundstück nachgewiesen werden.

Die in der damaligen Beschlussvorlage noch offene Frage, ob die Unterbringung von München Modell (MM) -Eigentum im Hochhaus möglich ist, konnte zwischenzeitlich, wie bereits beschrieben, geklärt werden. Im Hochhaus sind also München-Modell-Eigentum-Wohnungen vorgesehen.

Mit dem Nachweis von gefördertem Wohnungsbau als Wohnraum im München Modell-Eigentum im Hochhaus und des geforderten EOF-Anteils im unmittelbaren räumlichen Bezug auf den Flächen des „Campus Süd“ werden die SoBoN-Pflichten erfüllt. Es ist richtig, dass sich somit für den Bereich Campus Süd eine geringfügig höhere Quote als 30% geförderter und sozialorientierter Wohnungsbau ergibt. Allerdings gibt es keine

verbindlichen Vorgaben, wie die geförderten und sozialorientierten Wohnungen im Umgriff eines Bebauungsplanes zu verteilen sind.

Für den geförderten Wohnraum sind die entsprechenden Schlüssel zum Wohnungsmix verschiedener Wohnungsgrößen und die Förderkonditionen einzuhalten. Für den freifinanzierten Wohnungsbau steht es den Eigentümern und Eigentümerinnen frei, die Wohnungsgrößen und Verkaufs- oder Mietpreise festzulegen.

Der Nachweis des geforderten EOF-Anteils sowie aller Lasten entsprechend der Sozialgerechten Bodennutzung wird im Rahmen der in den angestrebten Bauleitplanverfahren zu schließenden städtebaulichen Verträge (bzw. im Durchführungsvertrag) gesichert.

## **Verkehr**

### ÖPNV

#### - Ausgangslage

Zur Frage der Leistungsfähigkeit der grundsätzlichen Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird darauf verwiesen, dass die Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG) / Stadtwerke München (SWM) jährlich das Fahrgastaufkommen evaluiert. Anhand dieser jahresaktuell gewonnenen Daten werden die Fahrpläne angepasst (z.B. Takte verdichtet, etc.).

#### - Trambahn-Westtangente

Hinsichtlich der Fragen zu einer Verlängerung der Tram-Westtangente (in der Stellungnahme benannt mit der Bezeichnung Straßenbahn „L12“) wurde bereits ausgeführt, dass bei den Bewertungen der einzelnen Optionen zur Verlängerung der Tram-Westtangente auf den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats Neubaustrecke Tram Westtangente vom Romanplatz bis zur Aidenbachstraße (Ratzingerplatz) (Sitzungsvorlagen-Nr.: 08-14 / V 10105) verwiesen wird.

Für den Verlauf der Strecke wurden verschiedene Varianten geprüft (so auch vom Ratzinger Platz über die Gmunder Str. in die Hofmannstr. mit Wendeschleife in der Hofmannstr.) und als nicht profitabel bzw. wegen dem nicht ausreichenden Neukundenzuwachs verworfen. Die Verlängerung zum Anschluss des S-Bahnhaltes Siemenswerke wurde aufgrund der hohen Baukosten und der zu geringen Nachfrage verworfen. Die Verlängerung zur Parkstadt Solln ist zwar verkehrlich günstiger, lässt aber trassierungstechnische Schwierigkeiten erwarten und ist in der Summe nach Nutzen-Kosten-Untersuchung ebenfalls nicht tragfähig. Der Sportpark ist in den Strukturdaten enthalten und wurde dementsprechend berücksichtigt. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist eine Offenhaltung der Trasse daher nicht wirtschaftlich.

Bezüglich der diskutierten Untersuchungen sind die Stadtwerke einbezogen worden. Die Bewertung der optionalen Verlängerungen (Kosten bzw. Nutzen-Kosten-Untersuchung

NKU) erfolgte durch die MVG. Der Landeshauptstadt München liegen keine Daten vor.

Aus Sicht der Verkehrsplanung ist das Gebiet auch hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung über Busse ausreichend erschlossen.

Hinsichtlich des Zusammenhangs mit dem Parkdeck wurde bereits ausgeführt, dass die Unterbringung der Trambahnwendeschleife unter dem Bauwerk zwar Anlass für den erweiterten Neubau ist; wenn die Wendeschleife nicht kommen würde, würde sich aber deshalb an der Notwendigkeit des bestehenden Parkdecks für P+R nichts ändern.

#### - Sendlinger Spange

Zum geforderten Ausbau der Sendlinger Spange wird darauf hingewiesen, dass der Ausbau der Sendlinger Spange in die Zuständigkeit des Freistaates Bayern in seiner Funktion als Aufgabenträger für den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) fällt. In einer ersten Stufe wurde bereits zum Fahrplanwechsel 2001/2002 am Gleis Pasing – Mittersending in Höhe des Haltepunktes Heimeranplatz ein neuer Bahnsteig in Betrieb genommen. Damit kann im Störfall eine S-Bahnlinie von Pasing zum Heimeranplatz mit Umsteigemöglichkeiten zu den U-Bahnlinien U4 und U5 abgeleitet werden.

In einer zweiten Stufe wird die Sendlinger Spange zunächst dahingehend weiter ausgebaut werden, dass im Störfall zwei S-Bahnlinien zum Heimeranplatz abgeleitet werden können.

In einer dritten Ausbaustufe ist u. a. die Einrichtung eines S-Bahnhaltepunktes an der Menterschwaige vorgesehen. Nach Mitteilung des Freistaates Bayern ist ggf. alternativ hierzu auch die Einrichtung eines Regionalzughaltes an der Menterschwaige möglich. Ein Realisierungszeitpunkt kann derzeit nicht genannt werden.

#### - Individualverkehr

Die Stellplätze werden über die Stellplatzsatzung vorgegeben und entsprechend bei der Bebauungsplanung berücksichtigt. Car Sharing wird seitens der Verkehrsplanung positiv bewertet, fällt aber in den Bereich der privaten Wirtschaft. Das Planungsgebiet befindet sich bereits im Geschäftsgebiet einiger Car Sharing Anbieter.

### **Nahversorgung**

Zur erforderlichen Nahversorgung wurde seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ausgeführt, dass bereits bei der Eckdatenermittlung der Bedarf an Flächen für die Nahversorgung der zukünftigen Bewohnerschaft ermittelt und dem Wettbewerb unterstellt wurde. So wird das Nahbereichszentrum für das Planungsgebiet „Campus Süd“ im Bereich der Baierbrunner Straße konzentriert und in einer zeitgemäßen Größenordnung umgesetzt.

Es kann von einer guten Versorgungssituation der zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen im Einzugsgebiet des Nahbereichszentrums an der Baierbrunner Straße ausgegangen werden. Die Gebiete westlich des Entwicklungsgebiets (Aidenbachstraße bis Ratzingerplatz) werden über andere Nahversorgungseinrichtungen versorgt. Planungen westlich der Baierbrunner Straße ergänzen das Angebot des „Viva Südseite“

(Nahversorgungszentrum im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930b östlich der Baierbrunner Straße) und beinhalten entsprechend ein Flächenangebot für die soziale Infrastruktur, Einzelhandel, einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Gastronomie. Das Wettbewerbsergebnis wird bezüglich der genauen Verortung der einzelnen Nutzungen in der weiteren Bearbeitung detailliert. Eines der Planungsziele ist die Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Fuß- und Radverkehr und die Vernetzung mit der Umgebung, u. a. auch zwischen Seume- und Baierbrunner Straße. So besteht für die Bewohnerschaft der benachbarten Gebiete u.a die Möglichkeit, am o.g. Nutzungsangebot zu partizipieren.

### **Grünflächen**

Hinsichtlich der Frage nach dem Erhalt des Baumbestandes wurde bereits ausgeführt, dass bei der „Kleinen und Großen Waldlichtung“ im Westen des Umgriffs, wie gefordert, keine Baumfällungen erfolgen dürfen. Im Zuge der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs müssen derartige Entwurfselemente überprüft und bereinigt werden.

Zur Frage der Freiflächenversorgungswerte wurde vorab auf die Ergebnisse der Vorprüfung verwiesen, die ergaben, dass die Vorgaben zum Wettbewerb eingehalten sind.

### **Energetische Optimierung**

Zur Frage des energetischen Standards wurde seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung darauf hingewiesen, dass gemäß Baugesetzbuch (BauGB) eine Regelung des energetischen Standards als Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich ist; unabhängig hiervon sind aber immer die jeweils aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (ENEV) zu erfüllen. Anders sind die rechtlichen Möglichkeiten bei Neubaugebieten auf Flächen der Landeshauptstadt München: hier sind gegebenenfalls privatrechtliche Regelungen möglich.

Hinsichtlich des energetischen Standards für die Umnutzung des Hochhauses wurde seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ausgeführt, dass in der Auslobung zur Mehrfachbeauftragung für die Umnutzung des Hochhauses darauf hingewiesen wurde, dass für die Umnutzung des Hochhauses die Vorgaben aus der ENEV 2014 zu berücksichtigen sind und abhängig von den Ergebnissen des Planungsverfahrens die Eigentümerin einen darüber hinaus gehenden Energiestandard anstrebt. Sollte sich zwischenzeitlich eine Neufassung der ENEV ergeben, ist diese selbstverständlich zum Genehmigungszeitpunkt einzuhalten.

Zur Notwendigkeit von Befreiungen für die Umnutzung des Hochhauses, z.B. von der ENEV, wurde bereits ausgeführt, dass die ENEV Anforderungen sowohl für neu zu errichtende Gebäude als auch für die Änderung bestehender Gebäude formuliert und darstellt, in welchen Fällen Ausnahmen oder Befreiungen hiervon möglich sind. Insofern stellt die ENEV differenzierte Anforderungen, die zu erfüllen sind. Da bislang nur eine (noch recht grobe) Entwurfsplanung vorliegt, sind weitere Aussagen zu Detailausführungen derzeit noch nicht möglich und wie oben dargestellt auch nicht im

Regelungsumfang des Bebauungsplanes.

### **Präsentation der Wettbewerbsergebnisse**

Zur Veröffentlichung der Wettbewerbsergebnisse wurde bereits ausgeführt, dass die Ergebnisse zu den Planungsverfahren des Wettbewerbes für das Gesamtkonzept und dessen anschließende Überarbeitungsphase sowie der Machbarkeitsstudie Hochhaus der Öffentlichkeit durch zwei Ausstellungen zugänglich gemacht und in zwei Abendveranstaltungen im Rahmen der erweiterten Bürgerbeteiligung eingehend erläutert und diskutiert wurden.

Der Umfang der Inhalte, die im Internet unter <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Projekte/Siemens-Gelaende.html> abrufbar sind, entspricht den üblichen Standards der Landeshauptstadt München.

Zum Thema **Grundschule** wurde bereits in der Beschlussvorlage auf die im weiteren Verfahren zu prüfende Umsprengelung verwiesen.

### **2. Petition der „Bürgerinitiative gegen Wohntürme Campus Süd“ vom 13.10.2015 (Anlage 9)**

Am 23.11.2015 ging im Referat für Stadtplanung und Bauordnung das aus der Anlage 9 ersichtliche Schreiben der „Bürgerinitiative gegen Wohntürme Campus Süd“ ein.

Zu dieser Petition nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:

In der Bürgerwerkstatt am 15.02.2014 wurde unter anderem auch das Thema „Städtebau, Freiraum, Hochhaus“ diskutiert. An einem der beiden Thementische wurde zur angesprochenen Thematik festgehalten: „Die Höhenentwicklung im neuen Quartier soll sich differenziert zwischen vier bis höchstens acht Geschossen (Eckpunkte) bewegen“.

In der Auslobung zum Wettbewerb wurde daher formuliert: „Dies soll zu einem Quartier führen, das seine Identität aus dem örtlichen Kontext von dichter Bebauung und den im Süden angrenzenden Freiflächen generiert. Die Höhenentwicklung der Gebäude sollte für einen Großteil der unterschiedlichen Baustrukturen acht Geschosse nicht überschreiten. Spielräume für die Entwicklung spezifischer Bebauungsstrukturen und die Bereicherung des Spektrums an Wohntypologien können auch durch akzentuierte bauliche Höhenentwicklungen gewonnen werden, die an den richtigen Standpunkten sinnvoll in die Gesamtstruktur integriert sind. Die konkreten Standorte, die Anzahl und die jeweilige Höhe sind zu begründen.“

Gleichzeitig wurde den am Wettbewerb teilnehmenden Büros die Dokumentation der Bürgerwerkstatt vom 15.02.2014 zur Verfügung gestellt.

Das Planungsverfahren wurde als kooperatives Verfahren durchgeführt. Um ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept für den gesamten Planungsbereich zu erarbeiten, wurde nach einer öffentlichen Auftaktveranstaltung am 06.11.2014 ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb durch die Eigentümerinnen ausgelobt. Ergebnis des Wettbewerbes war die Wahl einer gleichrangigen Preisgruppe von fünf Arbeiten, die mit einer Veranstaltung am 02.03.2015 der Öffentlichkeit vorgestellt wurden. Hier wurden die Planungen erläutert und es bestand die Möglichkeit Fragen zu stellen bzw. Hinweise für die weitere Planung zu formulieren. Dabei wurden keinerlei kritische Anmerkungen zum Entwurf von Rapp+Rapp und Lützw 7 formuliert, im Gegenteil wurden auch die Hochpunkte positiv beurteilt.

Entsprechend der Rückmeldungen von Jury und Öffentlichkeit wurden die fünf Entwürfe erneut überarbeitet. Die Jury kürte am 08.05.2015 die Arbeit von Rapp+Rapp mit Lützw 7 als 1. Preisträger und empfahl den Entwurf als Grundlage der weiteren Planungen. Die Jury hat nach intensiver Auseinandersetzung mit den überarbeiteten Entwürfen die Umsetzung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesamtkonzeptes mit der fünfgeschossigen, durchgehenden, mäandrierenden Gebäudestruktur und den zwölfgeschossigen Hochpunkten mit jeweils einem aufgesetzten Staffelgeschoss empfohlen, u.a. angesichts der dargestellten Wohn- und Freiraumqualitäten.

Die Arbeit wurde u.a. in einer Veranstaltung am 11.05.2015 öffentlich erläutert. In diesem Rahmen meldeten sich Anwohner bzw. Anwohnerinnen, die sich um die bislang unverbaute Sicht nach Süden sorgten und anregten, den betreffenden Turm zu verschieben. Bereits in diesem Rahmen wurde festgelegt, dass die Positionierung der Hochpunkte noch überprüft wird.

Dies ist im Zuge des weiteren Verfahrens vorgesehen. Entsprechend wurde auch die Stellungnahme des BA 19 beantwortet. Er forderte: „Die Anzahl und Lage der Hochpunkte sind so zu positionieren, dass eine Störung der Sichtachsen möglichst vermieden wird und keine Verschattung der im Nordwesten des Areals benachbarten Wohnbebauung stattfindet.“ Die Belange der Nachbarschaft werden im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens selbstverständlich geprüft.

Die Bürgerschaft hatte dementsprechend – noch vor dem formellen Bebauungsplanverfahren – bereits mehrfach die Möglichkeit, Hinweise zur Planung zu geben. Diese Hinweise wurden in den Planungsprozess eingespeist und werden auch im weiteren Verfahren geprüft. Ein Anlass, die Empfehlung der Jury nicht umzusetzen, wird nicht gesehen.

Der BA 19 hat einen Abdruck des Hinweisblattes erhalten.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin **nicht**.