

Bezirkssausschuss des 19. Stadtbezirkes  
**Thalkirchen - Obersendling - Forstenried -  
 Fürstenried - Solln**



Landeshauptstadt  
 München

Landeshauptstadt München, Direktorium  
 BA-Geschäftsstelle Süd, Meindlstr. 14, 81373 München

**Vorsitzender**  
**Dr. Ludwig Weidinger**

**An das**  
**Referat für Stadtplanung**  
**und Bauordnung**

**Geschäftsstelle:**  
 Meindlstr. 14, 81373 München  
 Telefon: (089) 233-33880  
 Telefax: (089) 233-33885  
 E-Mail: bag-sued.dir@muenchen.de  
 www.ba19.de

**PLAN - HA II - 33 V**

**PLAN - HA II - 33 P**

München, 10.11.15

## **Stellungnahme zum Beschlussentwurf**

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

#### **Vorwort**

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.

Der Bezirkssausschuss 19 nimmt zum vorliegenden Entwurf bezüglich der Umstrukturierung des Areals Campus Süd / Hochhaus Baierbrunner Str. wie folgt Stellung:

#### **Hochhaus an der Baierbrunner Str.**

##### **Wohnnutzungen im Hochhaus**

Der BA 19 lehnt gemäß seiner bisherigen Beschlusslage vom 06.08.2013 und 05.08.2014 den Antrag der Referentin in Bezug auf den geplanten Bebauungsplan 1930c (Maurer-Hochhaus) ab. Für den BA 19 kommt eine Umnutzung des Maurer-Hochhauses an der Baierbrunner Str. 54 zu Wohnzwecken weiterhin nicht in Frage, da

- der Zuschnitt der Wohnungen nicht auf für Durchschnittsverdiener\*innen finanzierbaren Wohnraum hindeutet.
- die EOF-Wohnungen nur außerhalb des Maurer-Hochhauses nachgewiesen werden können.
- die Nordorientierung des Baukörpers und dessen bisherige Nutzung als Bürohaus durch einen einzigen Nutzer, kein qualitativ hochwertiges Wohnen zulassen.

- im baulich veralteten Bestand zukunftsfähige Ansprüche an die energetische Optimierung des Gebäudes nicht zu erreichen sind.
- keine konkreten Kennzahlen für den energetischen Vergleich der Umnutzung des Maurer-Hochhauses gegenüber einem Neubau und auch in Bezug auf die weitergenutzte Bausubstanz (Graue Energie) vorliegen.
- der an sich positiv zu bewertende „Quartierstreff am Siemensweiher“ und die angrenzenden Sportflächen durch ihre Lage im schattigen und windigen Norden des Maurerhochhauses entwertet werden.
- das umgenutzte Maurer-Hochhaus sowohl in Bezug auf die Freiflächengestaltung als auch im Gegensatz zur eher filigranen Bebauung des Nachbarumgriffs weiterhin wie ein Fremdkörper im umliegenden Bebauungsplan Campus Süd wirkt. Dies wird auch dadurch bestätigt, dass das Maurer-Hochhaus und Campus Süd nicht in einem gemeinsamen Bebauungsplan entwickelt werden sollen. Eine einheitliche Entwicklung des Gesamtumgriffs scheint mit dem Fortbestand des Maurer-Hochhauses unvereinbar.
- die Chance vergeben würde, durch Abriss und Neubau innerhalb eines gemeinsamen Gesamtkonzepts wirklich nachhaltigen, energetisch optimierten und gemäß den Grundsätzen zur sozialgerechten Bodennutzung durchmischten Wohnraum zu schaffen.
- bislang nicht geplant ist, Wohnungen für das München Modell Miete zu realisieren und somit keine preiswerten Mietwohnungen im umgenutzten Maurer-Hochhaus entstehen.
- die Probleme mit der Windstärke, insbesondere bei den potentiellen Erdgeschossnutzungen des Maurer-Hochhauses, weiterhin ungeklärt sind. Verwunderlich scheint hier insbesondere die Freihaltung des Hochhausumfelds von etwaigen winddämmenden Bepflanzungen oder Bebauungen. Bei zu erwartenden, deutlich erhöhten Windgeschwindigkeiten um das Maurerhochhaus herum scheint die Situierung von KiTa-Freiflächen in Nähe des Maurer-Hochhauses geradezu fahrlässig.
- eine Befreiung von der ENEV nicht ausgeschlossen wird.
- mit der vollständigen Entfernung der denkmalgeschützten Fassade auch jegliche Denkmaleigenschaft und damit verbundene architektonische Attraktivität des Baukörpers erlischt.
- und in den letzten Jahren wurde vielfach der Wille bekräftigt, ein zweites „The Seven“ (Wohnturm Müllerstr. 7) nicht zu entwickeln.

Aus Sicht des BA sind für das Maurer-Hochhaus weiterhin Nutzungen wie Büro, Technologiezentrum oder Hotel/Boardinghaus möglich.

### **Öffentliche Nutzung des obersten Geschosses**

Im Entwurf wird dargelegt, dass die zwei obersten Geschosse, 20. und 21. Etage, die Toplage des Hauses darstellen und über Dachterrassenanteile verfügen sollen. Die im Stadtratsbeschluss geforderte öffentliche Nutzung des obersten Geschosses und der Dachflächen kommt da gar nicht vor. Die Öffentlichkeit wird über eine Gastronomie im

21. Stock hergestellt, deren Fläche ein Viertel des Stockwerkes einnimmt und die sich nach Nord-Ost-Süd erstreckt. Daneben ist „Wohnen“ auf den restlichen drei Vierteln der Fläche. Von einer öffentlichen Nutzung der Dachfläche ist überhaupt keine Rede.

Der BA 19 beantragt ausdrücklich, dass der Stadtratsbeschluss zum Absatz „Öffentliche Nutzung des obersten Geschosses“ seinem Wortlaut nach umgesetzt wird.

### **Freiflächen/Wind/Fassade**

Der BA 19 bemängelt, dass bei der bisherigen Außengestaltung der Freiflächen um das Hochhaus herum nicht auf die Ergebnisse des Windgutachtens eingegangen wird. Dieses schränkt die Nutzung der Freiflächen durch die in den unteren Geschossen untergebrachten öffentlichen Einrichtungen wie KiTas und Gastronomie deutlich ein, wenn der Windentwicklung nicht präventiv entgegen geplant wird. Der BA 19 beantragt, dass das Windgutachten berücksichtigt wird, auch durch entsprechende bauliche Maßnahmen.

### **Campus Süd**

Den vorgestellten Planungszielen für den Campus Süd stimmt der BA jedoch im Wesentlichen zu.

Der BA 19 nimmt zur Kenntnis, dass das o. a. Gebiet verdichtet wird und einzelne Gebäude als „Hochpunkte“ Akzente setzen sollen. Bei der Platzierung der Hochpunkte ist darauf zu achten, dass für die benachbarte Wohnbebauung keine Nachteile entstehen.

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.

### **Bebauungspläne**

Der BA19 verlangt für die reine Wohnnutzung eine GFZ = 1,2.

### **Öffentlich geförderter Wohnungsbau**

Der BA19 will sichergestellt wissen, dass die Ausgleiche zwischen dem Investor des Hochhauses und der Patrizia geregelt sind, bevor ein Bebauungsplan in Kraft tritt. Es gilt damit zu verhindern, dass der Investor des Hochhauses Baurechte rechtskräftig erhält, bevor ein Baurecht für die Patrizia in Kraft tritt. Wenn nur „angestrebt [wird], dass die Verfahrensschritte zeitgleich durchgeführt werden“ (Antwort auf Fragenkatalog), ist das zu unsicher. Der BA 19 fordert eindringlich eine juristisch einwandfreie Absicherung des notwendigen EOF-Ausgleichs.

Die Situierung der EOF-Wohnungen muss über das gesamte Planungsgebiet erfolgen. Das ist ein Grundanliegen des BA 19. Diesem Anliegen wurde mit dem Stadtratsänderungsbeschluss zum Eckdatenentwurf zum o. a. Planungsgebiet Rechnung getragen. Darin heißt es in der vom Stadtrat am 22.10.2014 beschlossenen und so geänderten Fassung:

„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
- Öffentliche Nutzung für das oberste Geschoss und die Dachflächen
- Architektonisch ansprechende Fassadengestaltung“

Die 10%ige Nichtwohnnutzung mag im Entwurf zum Hochhaus enthalten sein. Aber dass im vorliegenden Umstrukturierungsentwurf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum „im Umgriff des Gesamtkonzeptes“ als ausreichend gesehen wird, diesen Stadtratsbeschluss umzusetzen (S. 19 des Entwurfes), geht eindeutig an der ursprünglichen Zielsetzung vorbei.

Das bedeutet, dass im „Umgriff“ also neben dem Hochhaus, berechnet auf die Gesamtquadratmeterwohnfläche mehr als 30% geförderter bzw. sozialorientierter Wohnraum erstellt werden soll.

Andererseits wird auf der gleichen Seite erklärt, dass sich die Vorhabenträgerin mit einer Planung nach den Grundsätzen der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) einverstanden erklärt.

Was heißt das nun? Wird es EOF-Wohnungen im Hochhaus geben, ja oder nein, wird im Hochhaus das München-Modell Eigentum verwirklicht, ja oder nein?

Der BA 19 beantragt ausdrücklich, dass der Stadtratsbeschluss zum Absatz „öffentlich geförderter Wohnungsbau“ seinem Wortlaut nach umgesetzt wird.

Dem BA 19 ist in vertraulicher Sitzung die Differenz der SoBoN darzulegen, weil die Planungen zum Hochhaus als Übergangsfall und nicht als Neufall dargestellt werden. Weiter sind dem BA 19 die einschlägigen Fakten dazu darzulegen.

## **Verkehr**

### **ÖPNV**

Ausgangslage

Die Erschließung des gesamten Wohnquartiers zw. Wolfratshäuser- und Hofmannstraße (ca. 4500 WE / neue Schulen / Studentenwohnheime) und dem Siemenssportpark mit dem ÖPNV ist mangelhaft. Sie stützt sich in der Vorlage ausschließlich auf die vorhandene U-Bahnlinie U3 und die S-Bahn S7, die über weite Strecken in den Außenästen eingleisig und deshalb sehr störanfällig ist. Eine Verbesserung der Situation bei der S7 liegt nur indirekt in den Möglichkeiten der Stadt. Beide Bahnen sind im Berufsverkehr und tagsüber stadteinwärts an der Belastungsgrenze. Die Buslinie 136 hat lediglich Zubringerfunktion zu diesen Bahnen.

Trambahn-Westtangente

Deshalb wiederholt und ergänzt der BA seine im Zusammenhang mit dem Eckdatenbeschluss artikulierten Forderungen:

1. Offenhalten der Verlängerung der Straßenbahn "L12" über die heute vorgesehene Endhaltestelle Aidenbachstraße hinaus bis in das Planungsgebiet und Anschluss der S-Bahn Station Siemenswerke
2. In die diesbezügliche Nutzen-Kosten-Rechnungen sollten die städtebaulichen Vorteile am Ratzingerplatz einberechnet werden, falls sich durch eine weitergehende Streckenführung die dortige Wendeschleife und damit ggf. auch

das dort vorhandene Parkdeck erübrigen würde.

3. Deshalb ist eine Trassenführung für eine Tram „Westtangente“ mit einer Verlängerung über den Haltepunkt „Aidenbachstr.“ ernsthaft zu untersuchen, weil diese auch andere Ziele erschließen würde. Es geht aus der Vorlage auch nicht hervor, ob diese Untersuchung im Benehmen mit den Stadtwerken vorgenommen worden ist. Insgesamt sind die in der Vorlage angeführten Ablehnungsgründe zur Freihaltung von Flächen nicht haltbar. Der BA 19 hält daran fest, dass das Gebiet besser zu erschließen ist.

## Sendlinger Spange

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

## Individualverkehr

Der BA 19 setzt sich für Angebote zum autofreien Wohnen, Carsharing und Elektromobilität ein. Dementsprechend müssen Befreiungen von der Stellplatzverordnung erfolgen. Dies ist auch als ein Beitrag zur Schaffung preiswerten Wohnraums durch Senkung der Baukosten zu verstehen.

## Nahversorgung

Die „Nahversorgung“ des Gebietes wird in der Vorlage ausschließlich in der Baierbrunner Str. angesiedelt. Es ist in der Vorlage auch nicht berücksichtigt, dass westlich des Entwicklungsgebietes (Aidenbachstr. bis zum Ratzinger Platz) die Nahversorgung auch nur eingeschränkt vorhanden ist und insgesamt die Fußwege weit sind. Daher regt der BA 19 an, die Nahversorgung nicht ausschließlich in der Baierbrunner Str. anzusiedeln.

## Grünflächen

Bei der "Kleinen und Großen Waldlichtung" im Westen des Umgriffs dürfen keine Baumfällungen erfolgen.

## Energetische Optimierung

Der BA 19 bittet die energetische Optimierung weiterhin im Sinne der Beschlusslage des Gremiums festzuschreiben: Im gesamten Planungsumgriff muss energetische Optimierung als ein Grundpfeiler der Planung festgeschrieben werden. Es muss bereits in der Planung untersucht werden, welche Form und welcher Mix der Gewinnung regenerativer Energien im Planungsumgriff am energieeffizientesten ist. Als Maßstab für die energetische Optimierung soll jeweils das in dieser Nutzungsart führende Neubaugebiet herangezogen und möglichst übertroffen werden (Top-Runner-Ansatz). Dies gilt sowohl für die Energiegewinnung als auch für die Energieeinsparung. Es ist rechtlich durch städtebauliche Verträge festzusetzen, dass diese Prinzipien zum Tragen kommen.

## **Präsentation der Wettbewerbsergebnisse**

Der BA 19 bedauert zudem, dass im Internetangebot des Planungsreferats keine weiterführenden Unterlagen über die jeweiligen Wettbewerbssieger, sondern lediglich drei elektronisch generierte Simulationsfotos hinterlegt sind. Es fehlen speziell im Hinblick darauf, in welcher Form die Rückmeldungen der Bürgerworkshops in die Bewertung der Jury aufgenommen wurden, entsprechende Informationen. Nach sehr aufwendigen Abendveranstaltungen, Workshops und Ausstellungen wäre es aus Transparenzgründen sehr wünschenswert gewesen, wenn die Ergebnisse zu den Planungsverfahren des Wettbewerbes für das Gesamtkonzept und dessen anschließender Überarbeitungsphase sowie der Machbarkeitsstudie zum Maurer-Hochhaus online abrufbar wären.

gez.

Dr. Weidinger  
Vorsitzender