

Telefon: 0 233-26656
26058
28628
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/33 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2088
Candidstraße (südlich),
Hellabrunner Straße (östlich),
Salierstraße (westlich)
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10b)
- ehemaliges Osramgelände -**

- A) Bericht über das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes**
- B) Weiteres Vorgehen**

Stadtbezirk 18 – Untergiesing-Harlaching

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05830

Anlagen:

1. Übersichtsplan M = 1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Wettbewerbsergebnis
4. Überarbeitung der beiden Gewinner Variante A und B

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.04.2016 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

A) Bekanntgabe des Ergebnisses des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes

Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 18.12.2013 einen Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss (RIS-Nr.: 08-14 / V 13714) gefasst und der Auslobung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes für den Bereich Candidstraße (südlich), Hellabrunner Straße (östlich) und Salierstraße (westlich) zugestimmt (siehe Anlage 1).

Mit o.g. Beschluss wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis der Prüfung des Erhalts des Osram-Hauses und der konzeptionellen Integration in die städtebauliche Planung durch die Eigentümerin zu berichten.

1. Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 3 km südlich des Stadtzentrums im 18. Stadtbezirk (Untergiesing - Harlaching) in markanter städtebaulicher Lage am Mittleren Ring östlich der Isarauen und hat eine Größe von 3,3 ha.

Für das Planungsgebiet waren gemäß Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss vom 18.12.2013 städtebauliche und landschaftsplanerische Konzepte für ein neues Wohngebiet sowie kleinere gewerbliche Einrichtungen wie beispielsweise Arztpraxen, aber auch soziale Einrichtungen und Kindertageseinrichtungen vorgesehen. Eine Besonderheit stellt der Umgang mit dem denkmalgeschützten ehemaligen Osram-Gebäude dar: Mit o. g. Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss wurde der Eigentümerin des Osram-Hauses empfohlen, über weitere Nutzungsalternativen den Erhalt des Osram-Hauses und die konzeptionelle Integration in die städtebauliche Planung zu prüfen. Diese Prüfung erfolgte im Rahmen des zwischenzeitlich durchgeführten Wettbewerbs. Hierzu hat jedes Büro zwei Varianten entwickelt:

- Variante A:
Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept mit Abbruch Osram-Gebäude.
- Variante B:
Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept mit Erhalt Osram-Gebäude und Untersuchung zu Umbau und Nachnutzung.

Da die Eckdaten vom 18.12.2013 von einem Nichterhalt des Osram-Gebäudes ausgehen, sollte im Rahmen des Wettbewerbs bei den Varianten mit Osram-Gebäude eine angemessene Geschossfläche und damit Anzahl von Wohneinheiten entwickelt werden. Für den Fall des Nichterhalts sahen die beschlossenen Eckdaten ca. 370 Wohneinheiten vor.

Um der bauhistorischen Bedeutung des Osram-Hauses Rechnung zu tragen, war eine Weiternutzung des Gebäudes im Zuge der Planungen zu Variante B unter realistischen, städtebaulichen, architektonischen, funktionalen und wirtschaftlichen Aspekten vertieft zu prüfen. Ziel war der Erhalt der städtebaulichen und architektonischen Wahrnehmung bei gleichzeitig neuer und wirtschaftlicher Nutzung im neuen baulichen Kontext. Daher war zusätzlich zu den städtebaulichen Planungen eine vertiefende Untersuchung zu Umbau und Nachnutzung des Osram-Hauses mit Grundrissen und Fassaden im Maßstab 1:200 zu erarbeiten. Hierfür wurden umfangreiche Unterlagen zum Gebäudebestand erarbeitet und zur Verfügung gestellt. Auf dieser Basis war der kreative Umgang mit den Vorgaben der Auslobung, die individuelle Wohnkonzepte ergänzt mit wohnverträglichem Gewerbe im Erdgeschoss vorgaben, Teil der Wettbewerbsaufgabe.

Ausgelobt wurde der Wettbewerb durch die ABG Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH und CO. Objekt Hellabrunn KG und die Büschl Unternehmensgruppe in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München. Zuvor hatte Osram den frü-

heren Firmensitz an die ABG-Unternehmensgruppe veräußert.

Der Wettbewerb wurde als nicht offener, einstufiger Planungswettbewerb im kooperativen Verfahren mit 13 eingeladenen Teilnehmerteams durchgeführt. Der Durchführung des Wettbewerbs lagen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) am 31. Januar 2013 herausgegebenen und am 22. Februar 2013 bekannt gemachten Fassung zugrunde, soweit in einzelnen Punkten der Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt wurde.

Es wurden folgende Planungsbüros eingeladen:

1. Baumschlagler Hutter Architects, Dornbirn
2. bogevischs büro, München
3. Hierl Architekten, München
4. JSWD Architekten, Köln
5. KSP Jürgen Engel Architekten, München
6. M8 Architekten, München
7. Meili Peter Architekten, München/Zürich
8. Muck Petzet Architekten mit Mathieu Wellner, München
9. Ortner & Ortner Baukunst, Berlin
10. PALAIS MAI Architekten, München
11. Pesch & Partner Architekten, Stuttgart/Dortmund
12. Steidle Architekten, München
13. teleinternetcafe, Berlin

Für den Wettbewerb war eine Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekt_innen zwingend vorgeschrieben.

Vor der Auslobung des Wettbewerbs wurde am 12.05.2015 auf Einladung des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirkes (Untergiesing–Harlaching) eine Einwohnerversammlung abgehalten. Ziel dieser Veranstaltung war eine frühzeitige Information und auch Beteiligung der Öffentlichkeit vor Auslobung des Wettbewerbs. Daran wirkten mit die ABG Allgemeine Bauträgersgesellschaft mbH und CO. Objekt Hellabrunn KG, die Büschl Unternehmensgruppe und Vertretung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung. Die Anregungen und Erkenntnisse dieser Veranstaltungen wurden als Dokumentation der Wettbewerbsauslobung beigelegt und flossen auch im Vorfeld durch die Preisrichtervorbesprechung in die Wettbewerbsauslobung ein. Die teilnehmenden Büros waren aufgefordert, die Ergebnisse in ihrer Bearbeitung zu berücksichtigen. Diese Dokumentation wurde auch für die Öffentlichkeit erreichbar auf der Homepage des Referats für Stadtplanung und Bauordnung eingestellt.

2. Wettbewerbsergebnis

Am 08.10.2015 und 09.10.2015 fand die zweitägige Preisgerichtssitzung statt. Getrennt in zwei Gruppen wurden die Varianten A und B (Erhalt und Nicht-Erhalt des Osram-Gebäudes) bewertet:

Gruppe Variante A:

städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept mit Abbruch Osram-Gebäude.

1. Preis: Ortner & Ortner Baukunst mit Topotek 1 Landschaftsarchitekten, Berlin
2. Preis: JSWD, Köln mit KLA kiparlandschaftsarchitekten, Duisburg
3. Preis: Meili Peter Architekten, München/Zürich mit toponauten landschaftsarchitektur, München

Gruppe Variante B:

städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept mit Erhalt Osram-Gebäude und Untersuchung zu Umbau und Nachnutzung

1. Preis: Ortner & Ortner Baukunst mit Topotek 1 Landschaftsarchitekten, Berlin
3. Preis: Pesch & Partner, Stuttgart/Dortmund mit Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten, München
3. Preis: Steidle Architekten mit Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten, München

Auf Wunsch des Preisgerichtes wurden die beiden 1. Preise vom Büro Ortner & Ortner Baukunst mit Topotek 1 Landschaftsarchitekten überarbeitet und am 04. Dezember 2015 erneut dem Preisgericht vorgelegt.

Bei der vertieften Betrachtung des OSRAM-Hauses unter Maßgabe der in der Wettbewerbsauslobung geforderten Wohnnutzung wurden die Möglichkeiten eines „weitestgehenden Erhalts“ und einer „weitestgehenden Rekonstruktion“ geprüft und einander gegenübergestellt. Im Ergebnis ist nur eine „weitestgehende Rekonstruktion“ technisch durchführbar und wirtschaftlich kalkulierbar. Gleichzeitig wird auf die erheblich höheren Kosten und Risiken im Vergleich zur Neubebauung hingewiesen. Selbst im Falle eines „weitestgehenden Erhalts“ müssen mindestens 65 % der Originalsubstanz des OSRAM-Hauses abgebrochen werden, lediglich ca. 35 % könnten erhalten werden.

Das Preisgericht empfiehlt auf Grundlage der überarbeiteten Entwürfe für die weitere Bearbeitung den 1. Preis aus der Preisgruppe A. Hiermit fiel die Wahl auf den Entwurf mit Abriss des Osram-Hauses durch Ortner & Ortner Baukunst.



Wettbewerbsgewinner: Lageplan (Quelle: Ortner&Ortner Baukunst)

Auszug aus der Beurteilung des 1. Platzes der Preisgruppe:

Die Entwurfsverfasser entwickeln „... ein in sich stimmiges Konzept von fünf Bauquartieren, die wie locker eingestreut in dem Grünraum wirken. Jedes dieser Quartiere besteht aus drei bis sechs Hauselementen, die sich etwa einen Meter auf einer Scholle stehend über das Parkniveau erheben. Da jede dieser Hausgruppen einen Gemeinschaftsbereich mit Spielplatz umschließt, ergibt sich eine gut proportionierte, ablesbare Gliederung des Areals in Baubereiche, umgeben vom öffentlichen Grünraum. Ausgehend von der mittleren, zentralen Grünachse, die sich zu den Isarauen öffnet, ergeben sich so reizvolle und abwechslungsreiche Aufweitungen und Verflechtungen des öffentlichen Grüns.“

Der Entwurf sieht etwa 400 Wohneinheiten vor. In Anbetracht des stetig wachsenden Bedarfs an Wohnraum in München empfahl des Preisgericht, dass eine Erhöhung der Dichte des neuen Quartiers geprüft werden soll. Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung ist das Thema der Dichte im weiteren Verfahren im Zusammenhang mit qualitativen Kriterien für das neue Quartier und die Wohnbebauung zu betrachten und zu beurteilen.

B) Weiteres Vorgehen

1. Wettbewerbsergebnis als Grundlage der Bauleitplanung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit dem Beschluss vom 18.12.2013 vom Stadtrat beauftragt, das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses fortzuführen.

Entsprechend der Empfehlung des Preisgerichtes soll das Bauleitplanverfahren auf Grundlage des Entwurfs von Ortner & Ortner Baukunst in Zusammenarbeit mit Topotek 1 Landschaftsarchitekten ohne Erhalt des Osram-Gebäudes fortgeführt werden.

2. Verfahrensart

Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung, den Umweltbericht, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring erfolgen. Der Flächennutzungsplan soll anschließend im Wege der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) angepasst werden.

Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind dabei erfüllt:

- Das Vorhaben ist eine Maßnahme der Innenentwicklung und dient der Wiedernutzbarmachung der Flächen (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt mit ca. 9.900 m² deutlich weniger als der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.
- Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- Des weiteren bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. europäische Vogelschutzgebiete) (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Nur der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass neben den im Baugesetzbuch formulierten Bedingungen für die Anwendung des § 13a BauGB auch die nach den Beschlüssen des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.06.2008 und 01.06.2011 ergänzend anzuwendenden Kriterien erfüllt sind. Diese sind jedoch mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 16.03.2016 (RIS Nr.: 14-20 / V 04459) „Optimierung der Bebauungsplanverfahren und der Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit im Referat für Stadt-

planung und Bauordnung“ ... aufgehoben worden.

Es ist vorgesehen, dass auch bei der Öffentlichkeitsbeteiligung die Verfahrensvereinfachungen angewendet werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in vorliegender Angelegenheit keine Beteiligung des Bezirksausschusses vor.

Der Bezirksausschuss des 18. Stadtbezirkes war durch seinen Vorsitzenden als Sachpreisrichter im Preisgericht vertreten.

Der Bezirksausschuss des 18. Stadtbezirkes hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes zur Überplanung des Bereichs des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 2088 und der Entscheidung des Preisgerichts wird Kenntnis genommen.
2. Entsprechend der Empfehlung des Preisgerichtes soll das Bauleitplanverfahren auf Grundlage des Entwurfs der Büros Ortner & Ortner Baukunst mit Topotek 1 Landschaftsarchitekten ohne Erhalt des Osram-Gebäudes fortgeführt werden.
3. Der Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB ohne Umweltprüfung wird zugestimmt.
4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(l) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

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

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 18
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 P
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/33 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V