

Telefon: 0 233 – 249 21
0 233 – 273 96
0 233 – 248 44
Telefax: 0 233 – 242 17

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN HA II/41P
PLAN HA II/541
PLAN HA II/41V

Beabsichtigte Überplanung des Gebiets Lilly-Reich-Straße und Anni-Albers-Straße (südlich), Tramlinie 23 (östlich) sowie Lyonel-Feininger-Straße (westlich und östlich)

A) Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses

B) Weiteres Vorgehen

Stadtbezirk 12 – Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06275

Vorblatt zur

Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2016

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	1
A) Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses.....	1
1. Sachstand und Wettbewerbsvorgaben.....	1
2. Ziele des Wettbewerbs.....	2
3. Wettbewerbsverfahren.....	3
4. Wettbewerbsverlauf und Ergebnis.....	5
B) Weiteres Vorgehen.....	6
II. Bekannt gegeben.....	9

Telefon: 0 233 – 249 21
0 233 – 273 96
0 233 – 248 44
Telefax: 0 233 – 242 17

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN HA II/41P
PLAN HA II/541
PLAN HA II/41V

Beabsichtigte Überplanung des Gebiets Lilly-Reich-Straße und Anni-Albers-Straße (südlich), Tramlinie 23 (östlich) sowie Lyonel-Feininger-Straße (westlich und östlich)

- A) Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses
- B) Weiteres Vorgehen

Stadtbezirk 12 – Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06275

Anlagen:

1. Übersichtsplan (M = 1:5.000)
2. Ausschnitt Übersichtsplan Stadtbezirksgrenzen (M = 1:50.000)
3. Planausschnitte 1. bis 3. Preis und andere Wettbewerbsarbeiten
4. Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung vom 26.02.2016

Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2016

Öffentliche Sitzung.

I. Vortrag der Referentin

A) Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses

1. Sachstand und Wettbewerbsvorgaben

Der Stadtrat hat am 26.03.2014 einen Grundsatz- und Eckdatenbeschluss gefasst, der die Vorgaben und Zielsetzungen für den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb formuliert hat. Dieser wurde als (nicht offener) eingeladenener, einstufiger städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb nach den Richtlinien für Pla-

nungswettbewerbe RPW 2013 am 08.10.2015 ausgelobt. Es wurden 10 Architekturbüros eingeladen.

Ausloberin war die Fa. ARGENTA Internationale Anlagegesellschaft & Co. Grundbesitzgesellschaft OHG, München, kurz: ARGENTA.

Die Wettbewerbsbetreuung erfolgte durch bgsm Architekten Stadtplaner, München.

2. Ziele des Wettbewerbs

Ziel des Wettbewerbs war es, das gemäß Grundsatz- und Eckdatenbeschluss ca. 3,8 ha große, noch unbebaute bzw. leer geräumte Planungsgebiet im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 1781 neu zu ordnen bzw. umzustrukturieren und anstelle von MK-Flächen neue Wohnbauflächen zu schaffen.

Der Grundsatz- und Eckdatenbeschluss vom 26.03.2014 hat hierbei folgende Ziele vorgegeben:

- Schaffung von neuen Wohnbauflächen anstelle von MK-Flächen
- Städtebauliche Neuordnung und Umstrukturierung des Planungsgebietes
- Sicherung einer ausreichenden Grün- und Freiflächenversorgung für die künftige Wohnbevölkerung
- Ausweisung von zusätzlich erforderlichen Flächen für Kindertagesstätten und Kinderkrippen
- Sicherung der Schul- und Hortversorgung, soweit erforderlich.

Kurze Zeit nach dem o. g. Grundsatz- und Eckdatenbeschluss wurde im Juli 2014 das Baugebiet MK 7 Süd aus dem zukünftigen Wettbewerbsumgriff genommen, da die Fa. ARGENTA auf diesem Grundstück auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1781 im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ein Hotel errichten wollte. Das Hotelgebäude wurde zwischenzeitlich genehmigt und befindet sich im Bau. Damit reduzierte sich auch der künftige Wettbewerbsumgriff und dessen bauliches Volumen von bisher 97.500 m² auf 84.240 m² Geschossfläche (GF):

Auf den nunmehr ca. 3,0 ha großen Baulandflächen ist als zukünftige Nutzung hauptsächlich Wohnen mit der auch bisher avisierten Geschossfläche von ca. 80.000 m² GF vorgesehen, daneben kerngebietstypische Nutzungen mit ca. 2.500 m² GF und Kindertageseinrichtungen mit ca. 1.700 m² GF.

Damit hat sich gegenüber dem Grundsatz- und Eckdatenbeschluss durch den Wegfall des Baugrundstücks mit der gewerblichen Geschossfläche des Hotels lediglich die kerngebietstypische Nutzung im Wettbewerbsgebiet erheblich reduziert.

Wesentlicher Bestandteil des Konzeptes ist dabei die optimale Zuordnung dieser Nutzungsarten unter Berücksichtigung erforderlicher Freiflächen sowie der Lärmproblematik. Das durch die Konversion der Nutzungen entstehende Grün- und Freiflächendefizit soll u.a. durch die Ertüchtigung des vorhandenen zentralen Parks kompensiert werden, der vor allem für die Bedürfnisse der in diesem Gebiet Beschäftigten gestaltet ist und sich bisher für die Wohnbevölkerung weniger attraktiv darstellt.

Hinsichtlich des im Grundsatz- und Eckdatenbeschluss für möglich erachteten Nutzungsmaßes, entsprechend reduziert auf den jetzigen Planungsumgriff, sollte der Wettbewerb klären, ob diese Dichte städtebaulich verträglich bewältigt werden kann.

Öffentlichkeitsbeteiligung vor dem Wettbewerb:

Am 21.03.2015 fand im Highlight Tower in der Parkstadt Schwabing eine Information der Anwohnerschaft zum geplanten Vorhaben statt. Darin wurde die Anwohnerschaft über die Inhalte der Planung informiert und konnte sich dazu äußern.

Die Äußerungen wurden der Auslobung des Wettbewerbs als Anlage beigegeben. Damit konnte erreicht werden, dass sowohl die teilnehmenden Büros als auch die am Preisgericht teilnehmenden Personen sich ein umfassendes Bild von der Information der Anwohnerschaft und den dort erfolgten Äußerungen machen konnten und diese in ihre Überlegungen einbeziehen konnten.

Die im Rahmen der Informationsveranstaltung vorgetragenen Anregungen und Anliegen haben den Blick auf diese Belange hin geschärft. Einzelne Anliegen wurden in die Auslobung unmittelbar aufgenommen, soweit sie auf dieser Planungsebene berücksichtigt werden konnten.

3. Wettbewerbsverfahren

Die Wettbewerbsunterlagen wurden in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München vorbereitet. Die Auslobung erfolgte als eingeladenener, einstufiger städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb nach RPW 2013.

Die eingegangenen Arbeiten wurden nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Leistungs- und Programmerfüllung
- Städtebauliche Struktur und Gestalt
- Erschließung
- Wohn- und Aufenthaltsqualität
- Qualität und Funktionalität der Grün- und Freiraumplanung
- Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit
- Lärmschutz

Die Reihenfolge der Kriterien stellte keine Gewichtung dar. Dem Preisgericht blieb vorbehalten, die Kriterien weiter zu differenzieren und eine Gewichtung vorzunehmen.

Das Fachpreisgremium setzte sich aus sechs Fachpreisrichterinnen/Fachpreisrichtern und sechs Sachpreisrichterinnen/Fachpreisrichtern zusammen.

Zu den **Fachpreisrichterinnen/Fachpreisrichtern** gehörten:

1. Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk, Architektin, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München
2. Prof. Carl Fingerhuth, Architekt, Zürich
3. Dr. Hartmut Danz, Architekt, München
4. Hubert Grüner, Architekt, München
5. Lothar Grassinger, Architekt, München
6. Prof. Rainer Schmidt, Landschaftsarchitekt, München

Zu den **Sachpreisrichterinnen/Sachpreisrichtern** gehörten:

1. Dr. Helmut Röschinger, Fa. ARGENTA Internationale Anlageges. & Co. Grundbesitzges. OHG
2. Julia Schönfeld-Knor, Mitglied des Stadtrats, SPD-Fraktion
3. Walter Zöllner, Mitglied des Stadtrats, CSU-Fraktion
4. Dr. Florian Roth, Mitglied des Stadtrats, Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen / RL
5. Dr. Wolfgang Heubisch, Mitglied des Stadtrats, Fraktion Freiheitsrechte, Transparenz und Bürgerbeteiligung
6. Werner Lederer-Piloty, Bezirksausschuss Stadtbezirk 12, Schwabing-Freimann

Darüber hinaus standen **zwölf sachverständige Beraterinnen/Berater (ohne Stimmrecht)** der Verwaltung und der Ausloberin zur Verfügung.

Die städtebauliche und landschaftsplanerische **Vorprüfung** erfolgte unter Federführung von bgsM Architekten Stadtplaner, München

4. Wettbewerbsverlauf und Ergebnis

Die Auslobung des Wettbewerbs erfolgte am 08.10.2015.

Am 27.10.2015 fand im Highlight Tower, Mies-van-der-Rohe-Straße 6 in der Parkstadt Schwabing ein Rückfragenkolloquium statt.

Einlieferungstermin für die Pläne war der 27.01.2016, für das Modell der 03.02.2016.

Das Preisgericht tagte am 26.02.2016 unter dem Vorsitz von Herrn Prof. Fingerhuth zur Beurteilung der eingegangenen Entwürfe und zur Entscheidung über die Preisvergabe. Dabei stellten die Wettbewerbsteilnehmerinnen und -teilnehmer ihre Projekte dem Preisgericht nacheinander persönlich vor. Nach zwei Wertungsrundgängen und abschließender Diskussion der Arbeiten wurden aus der engeren Wahl drei Arbeiten in die Preisgruppe gewählt, über deren Rangfolge das Preisgericht wie folgt abstimmte:

1. Preis

Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht, München
mit mahl gebhard konzepte, München

2. Preis

HPP Architekten, München
mit +grün GmbH, Düsseldorf

3. Preis

gsp Architekten, München,
mit el:ch Landschaftsarchitekten, München

Der Entwurf des Architekturbüros Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht, München mit mahl gebhard konzepte, München wurde den Anforderungen an das Programm und an die städtebaulichen Gegebenheiten in bestmöglicher Weise gerecht.

Dabei würdigte das Preisgericht insbesondere die Grundstruktur einer Blockrandbebauung, die geschickt an die vielfältigen Randbedingungen aus dem Quartiersbestand angepasst wurde.

Überzeugen konnte die Arbeit auch durch die Staffelung und den gelungenen Übergang zum nördlich angrenzenden Bestand. Die Auflösung der Strukturen und maßstäbliche Einzelbaukörper vermittelten hier zwischen den unterschiedlichen Dichten und bildeten so ein angemessenes Gegenüber.

Sehr positiv wurde gesehen, dass im MK 3 und MK 4 aufgrund der im Wesentlichen durchgesteckten Wohnungstypen keine Feuerweherschließung über die inneren Hofflächen erforderlich scheinen. Auch die Hochparterre-Lage der erdgeschossigen Wohnungen ca. 1 m über dem Gelände, die die erforderliche Distanz schaffte, gefiel.

Ein westlich des bestehenden Quartiersplatzes als Hochpunkt gesetzter Baukörper wurde als eine gelungene räumliche Fassung für diesen Ort gesehen. Der besonderen Lage folgend würde durch Arkaden im EG eine städtische Prägung des Platzes entstehen. Die vorgeschlagenen gewerblichen Nutzungen wurden als hier richtig situiert und zusammen mit dem neuen Hotel zur Urbanität des Ortes beiträgend bewertet.

Zustimmung fanden ebenso die Baukörper der Baufelder MK 7 und MK 9, welche die vorgezeichnete Struktur übernehmen und neu interpretieren – durch das Freistellen der südöstlichen Hochpunkte gelinge eine Öffnung und Aufweitung der Innenhöfe bei gleichzeitiger Anbindung an den Parkraum.

Die Arbeit wurde insgesamt als eine robuste und schlüssige Struktur für die neuen Quartiersbausteine bewertet, die hinsichtlich Funktionen, Teilbarkeit und Wirtschaftlichkeit überzeugen kann.

Empfehlung des Preisgerichts

„Das Preisgericht empfiehlt mit großer Mehrheit, die Arbeit des Teams Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht mit mahl. gebhard. konzepte zur Grundlage der weiteren Entwicklung des Planungsgebietes zu machen. Die in der schriftlichen Beurteilung enthaltenen Hinweise sollen dabei Beachtung finden. Insbesondere soll bei einer Überarbeitung das Augenmerk auf eine stadträumliche Fassung der Anni-Albers-Straße im Bereich der Zugangssituation von der Trambahnhaltestelle sowie im Kreuzungsbereich der Lyonel-Feininger-Straße gelegt werden.

Des Weiteren empfiehlt das Preisgericht der Landeshauptstadt München eine Stärkung der Platzsituation im MK 5. Dieser Platz liegt angrenzend an das Wettbewerbsgebiet und wird sich im Kontext mit der geplanten Wohnbebauung und den umgebenden Nutzungen zu einem wichtigen neuen Zentrum in der Parkstadt entwickeln. Um dieser Funktion gerecht zu werden, soll der Platz eine angemessene Gestaltung und Aufwertung erfahren.“

B) Weiteres Vorgehen

Planungsgebiet

Im Rahmen der Realisierung der Gesamtaufgabe beabsichtigt die Ausloberin den 1. Preisträger mit der Weiterentwicklung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planung zu beauftragen.

Die Fa. ARGENTA beabsichtigt ausgehend vom Wettbewerbsergebnis die Voraussetzungen für einen Einleitungsbeschluss zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen und beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung einen Einleitungsantrag mit entsprechenden, das Vorhaben konkretisierenden Plänen sowie weiteren Unterlagen zu stellen.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist erforderlich, um die zu behandelnden Aspekte ausreichend sachgerecht und qualitativ voll regeln zu können.

Die Planung beinhaltet eine komplexe Konstellation mit einer sehr hohen Dichte, einer knappen Grün- und Freiflächenversorgung sowie nicht unbeachtlichen Lärmimmissionen. Zur Sicherung einer ausreichend qualitativ vollen Planung sind z. B. die Sicherung der Belichtung wegen teilweiser Unterschreitung der gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen, die Gewährleistung von Innenhofflächen ohne beeinträchtigende Feuerwehrezufahrten von großer Bedeutung.

Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung ist dabei Folgendes insbesondere zu beachten bzw. zu prüfen:

- Empfehlungen des Preisgerichts (Protokoll mit schriftlicher Beurteilung siehe Anlage 4)
- Lärmschutz: Die Lärmproblematik muss mittels Grundrissorientierung, Lärmschutzloggien bzw. -fenster etc. gelöst werden können.
- Abstandsflächen und Belichtung: Besonnungs- und/oder Belichtungsnachweise sind zu erbringen bei Abstandsflächenunterschreitungen.
- Frei- und Grünflächenversorgung: Das entstehende Defizit an öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen soll durch zusätzliche Gemeinschaftsdachgärten minimiert werden und durch Ertüchtigung der öffentlichen Grünflächen des zentralen Parks und gegebenenfalls des vorhandenen Jugendspielplatzes kompensiert werden.
- Konzeption 1. und 2. Rettungsweg (Innenhöfe nicht befahren von Feuerwehr): Blick auf Grundrissorientierung und Wohnungsgrößen- und -formen.
- Eckdaten gemäß Beschluss vom 26.03.2014 (vgl. Ziff. 2, Ziele des Wettbewerbs).

Zentraler Park und Platz im MK 5

Am 04.05.2016 fand ein Gespräch mit dem Baureferat über die Umgestaltung des Zentralen Parks sowie die in der Empfehlung des Preisgerichts angesprochene Platzsituation im MK 5 statt.

Zentraler Park

Aus Sicht beider Referate macht es Sinn, den öffentlichen Workshop zur Parkgestaltung des Baureferates im zeitlichen Zusammenhang mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zu der Bauleitplanung durchzuführen.

Ziel sollte sein, die vorgesehenen Umgestaltungsmaßnahmen am zentralen Park im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, d. h. vor dem zugehörigen Billigungsbeschluss, zu fixieren.

Platz im MK 5

Der bestehende Platz weist grundsätzlich bereits ein robustes Konzept mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten auf. Insbesondere wurde er für eine Nutzung als Wochenmarkt konzipiert. Entsprechend eignet er sich auch für Stadtteilveranstaltungen und -feste, Weihnachtsmarkt etc.. Im Weiteren weist er auch Bereiche mit Aufenthaltsqualität (Baumpflanzungen sowie Sitzmöglichkeiten) auf. Am südwestlichen Platzbereich hat sich im angrenzenden Gebäude Anni-Albers-Str. 11 bereits ein Restaurant mit Freischankfläche auf dem Platz etabliert.

Im Norden gegenüberliegend wird das im Bau befindliche Hotel mit seiner Cafebar im Erdgeschoss und den südlich sowie westlich vorgelagerten Freischankflächen den Platz entsprechend gestalterisch und funktional ergänzen. Die oberste Etage des Hotels soll voraussichtlich zudem eine kleine Skybar bzw. Cafe erhalten.

Im Südosten wird der Platz gefasst von dem Gebäude Mies-van-der-Rohe Str. 5, zu dem umfänglichere Umbauüberlegungen bekannt sind, die auch hinsichtlich der Platzsituation gegebenenfalls positiv genutzt werden können.

Konkrete, darüber hinaus gehende Anforderungen an den Platz können derzeit nicht erkannt und verifiziert werden.

Inwieweit sich aus der strukturellen Veränderung der Parkstadt Schwabing durch die Konversion der Kerngebietsflächen in Wohnquartiere gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess oder nach erfolgter Verwirklichung ein Handlungsbedarf ergeben könnte, muss im Rahmen des weiteren Verfahrens beobachtet werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in vorliegender Angelegenheit keine Beteiligung des Bezirksausschusses vor. Der Vorsitzende des zuständigen Bezirksausschusses des Stadtbezirks 12 – Schwabing-Freimann hat als Sachpreisrichter am Wettbewerb teilgenommen. Der Bezirksausschuss 24 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. Bekannt gegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

III. Abdruck von I. mit III.

über den Stenografischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/41 V

zur weiteren Veranlassung.

Zu IV.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 12
3. An das Kommunalreferat
4. An das Kommunalreferat - RV
5. An das Kommunalreferat - IS-KD-GV
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/01
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/41 P
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/541
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/41 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/41 V