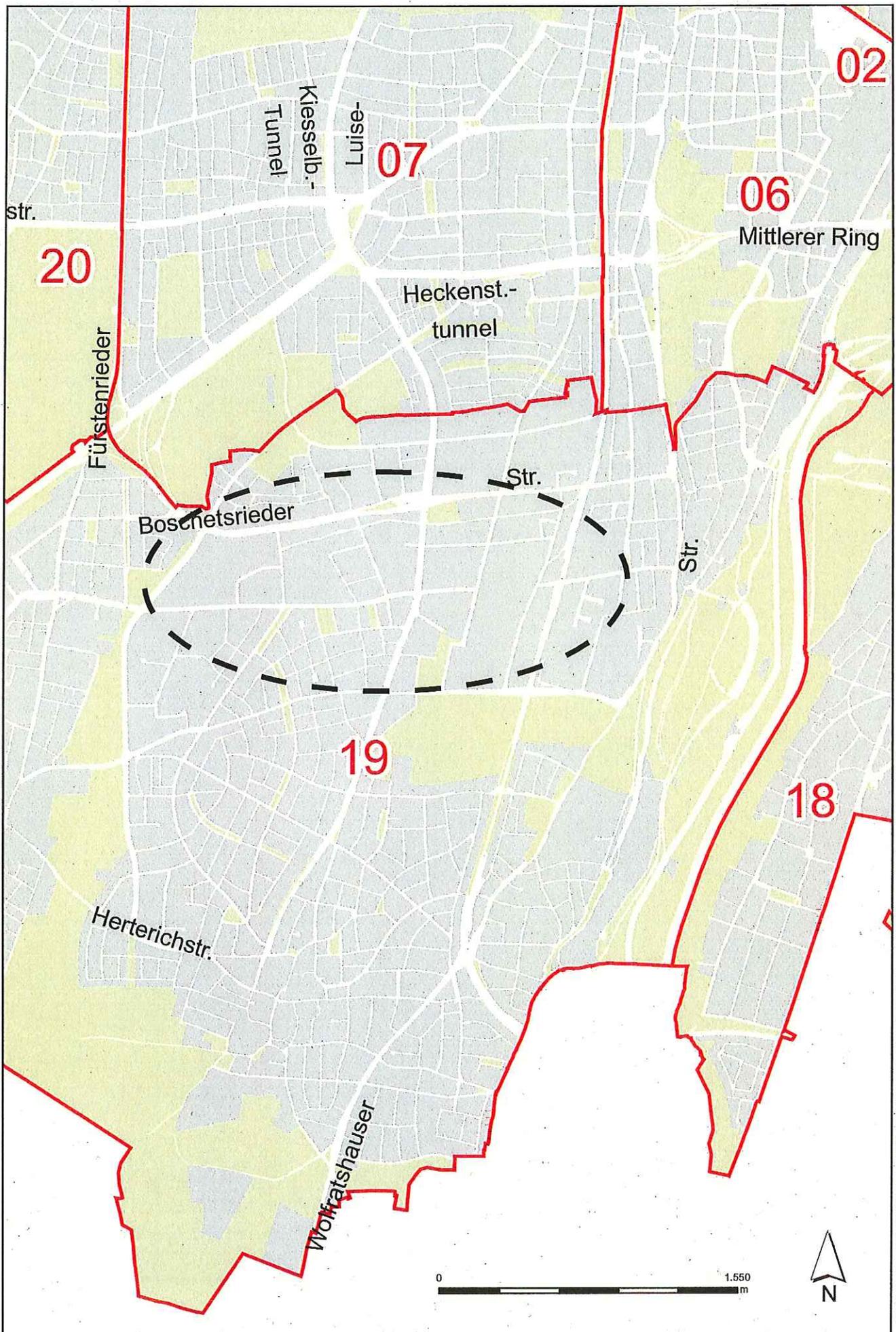
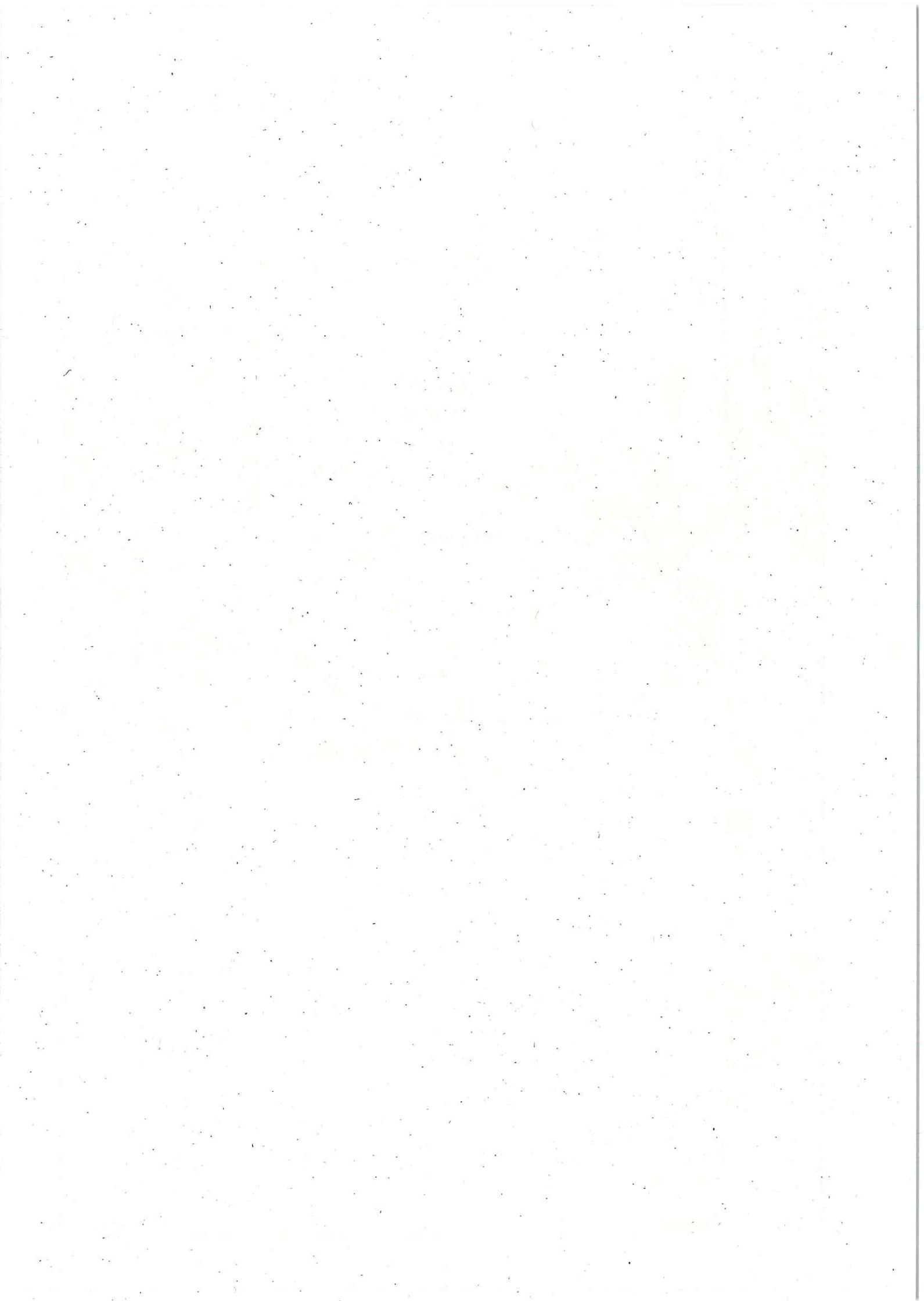
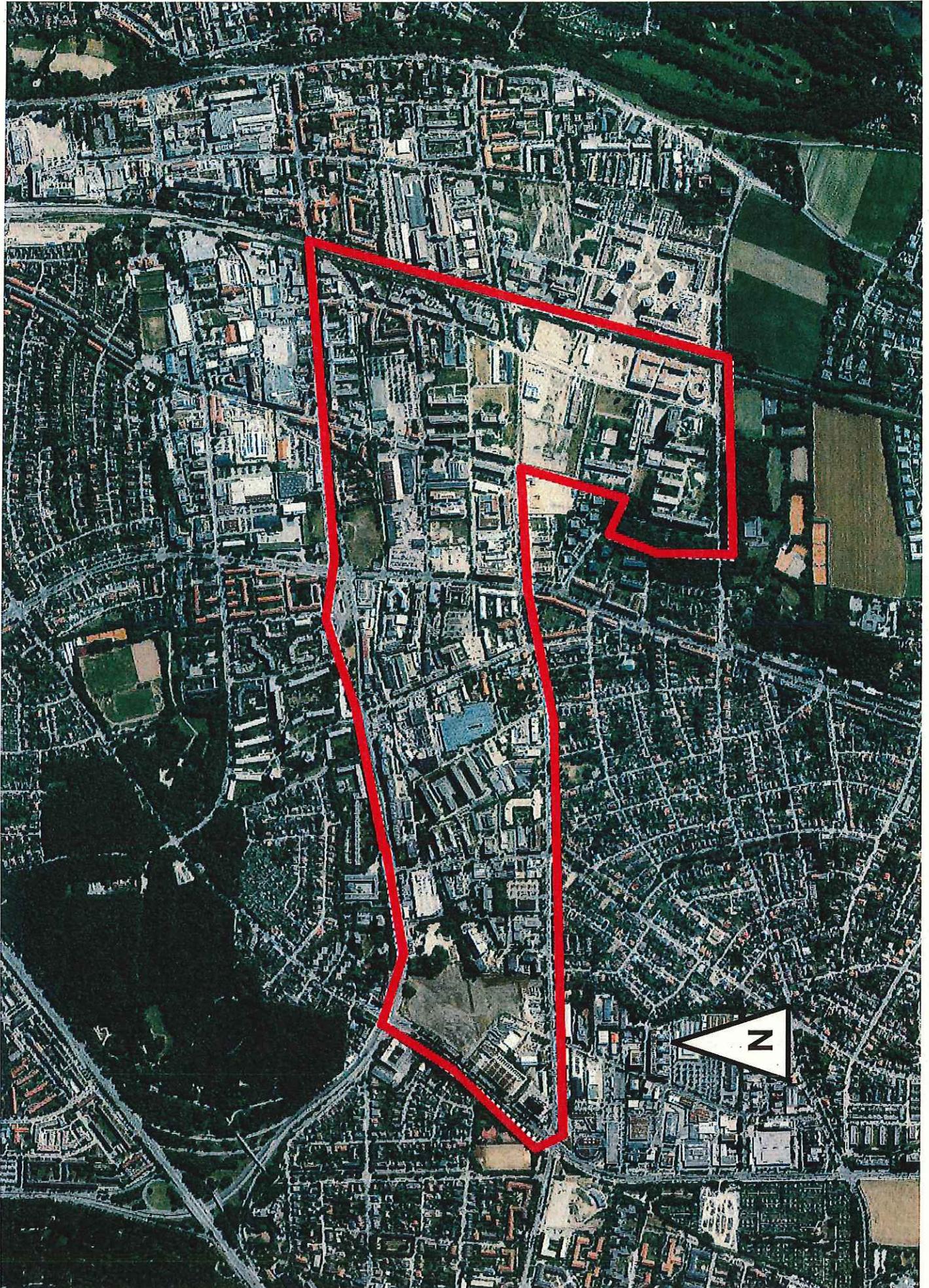


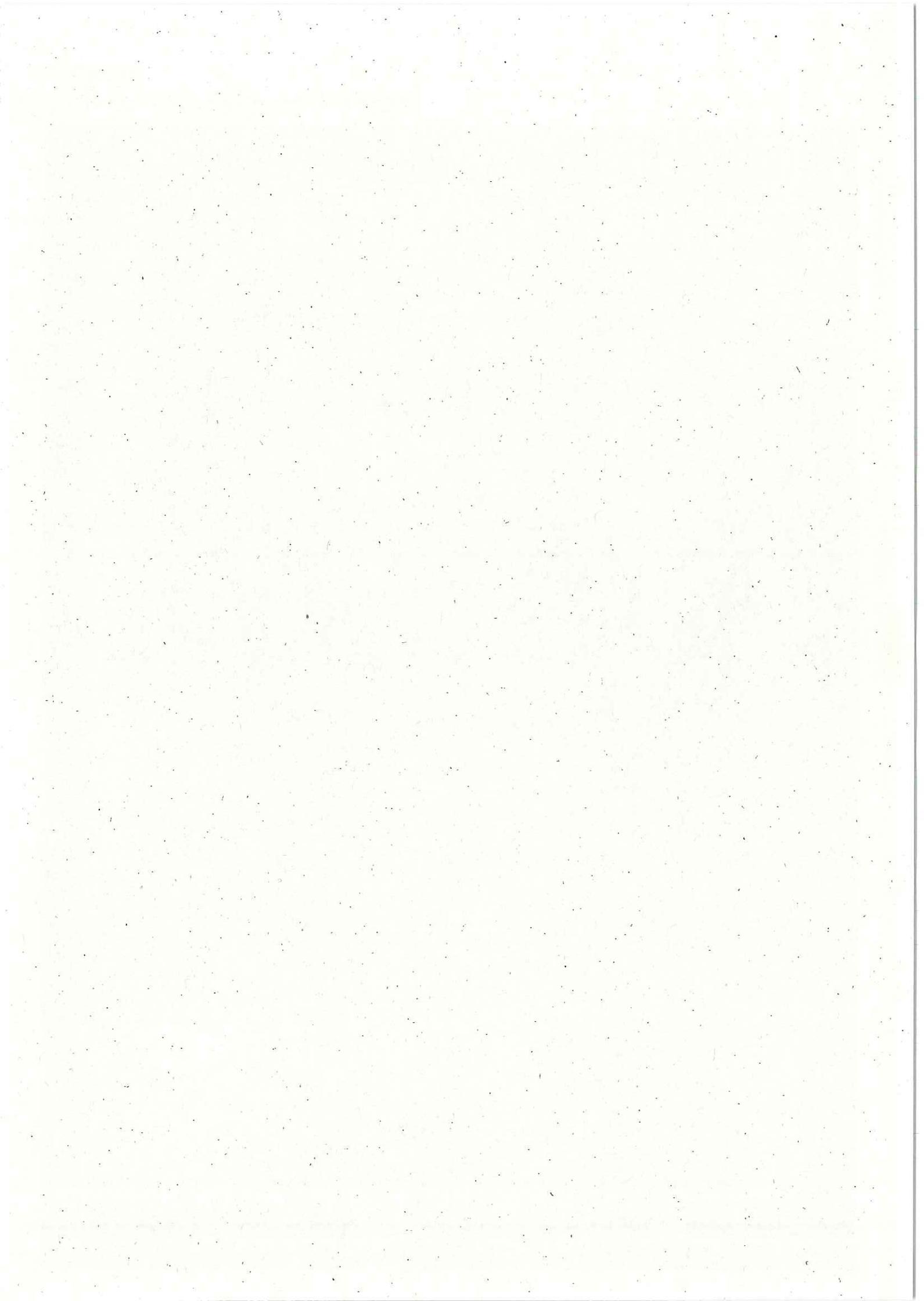
Anlage 1
Lage im Stadtgebiet

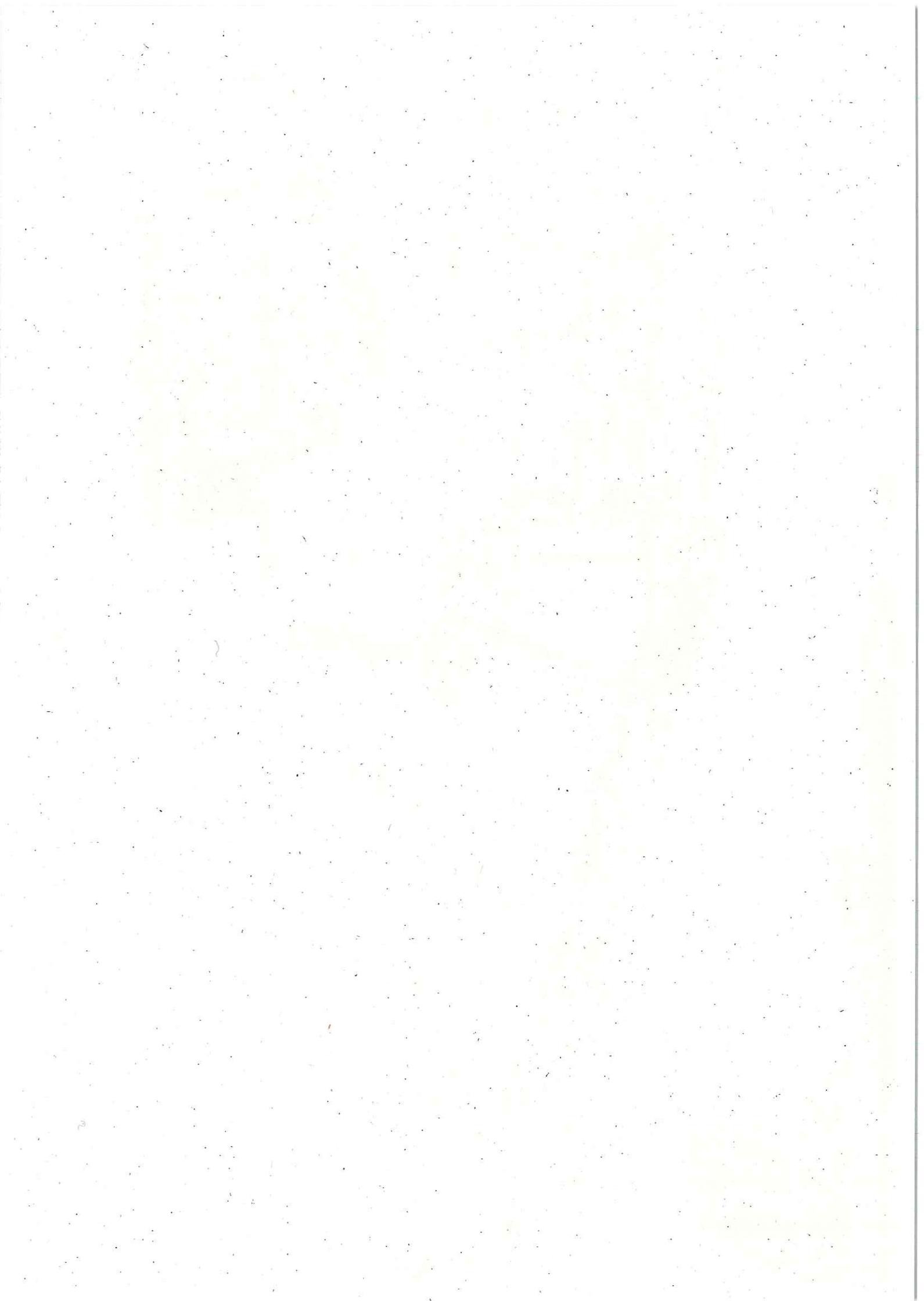


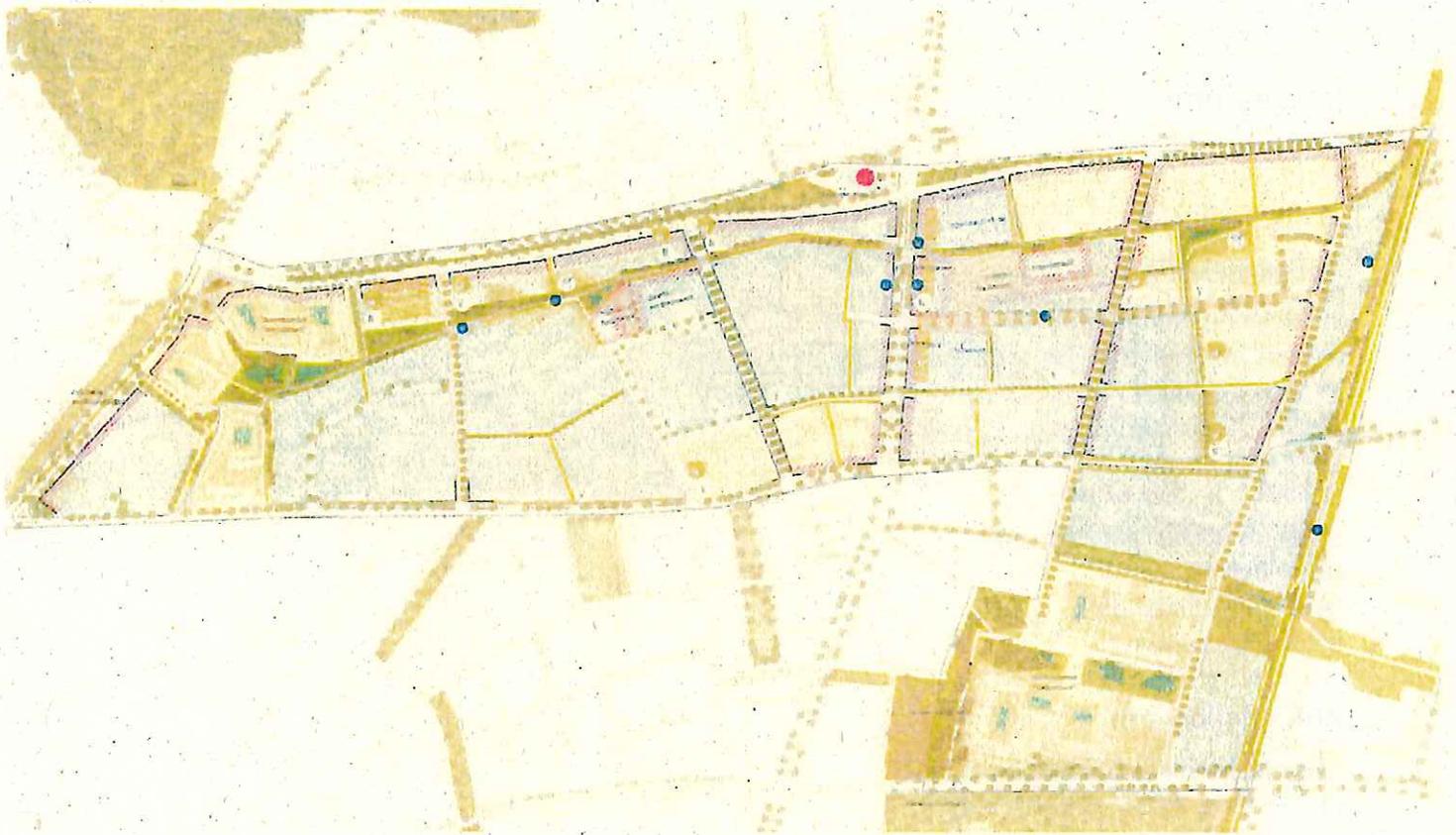


Anlage 2
Umgriff Rahmenplan Obersendingling









Rahmenplan OBERSENDLING

INTEGRATIVES KONZEPT zur Steuerung der
städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklung

Bericht

Impressum

Auftraggeberin

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Hauptabteilung II
Blumenstraße 28b
80331 München

Susanne Hutter-von Knorring,
Horst Burger,
Marion Wolfertshofer,
Dragan Grahovac

Auftragnehmerin

bgmr Landschaftsarchitekten GmbH
Prager Platz 6 / 10779 Berlin
www.bgmr.de
Dr. Carlo Becker
Anna Neuhaus

yellow z urbanism architecture
Choriner Straße 55 / 10435 Berlin
www.yellowz.net
Oliver Bormann
Simone Risse

München, Dezember 2016

Inhalt

1. Anlass, Prozess und Zielsetzung
2. Übergeordnete Planungen und Grundlagen
3. Gebietsanalyse
4. Szenarien
5. Rahmenplan
6. Umsetzungsinstrumente



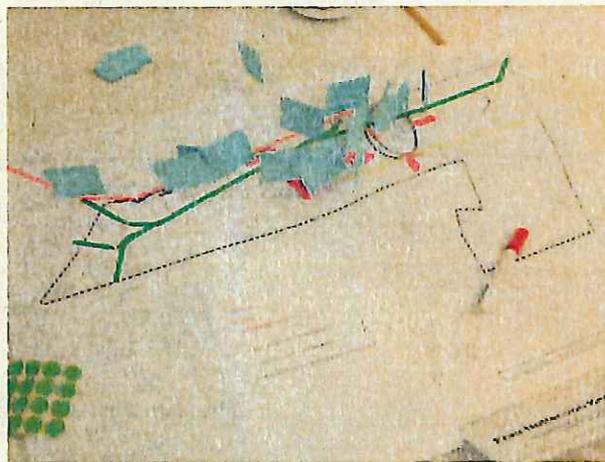
1. Anlass, Prozess und Zielsetzung

Anlass

„Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit Stadtratsbeschluss vom 18.12.2013 zur Umstrukturierung des ehemaligen Siemens-Areals in Obersendling (‘Campus Süd’) beauftragt, für einen Teilbereich in Obersendling, der im wesentlichen dem Gewerbeband Obersendling entspricht, einen Rahmenplan mit strukturellen Überlegungen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung zu erarbeiten. Ein Schwerpunkt der Planungsaufgabe liegt auf einem Konzept der besseren Vernetzung bestehender und geplanter Wohnstandorte bzw. der besseren Durchlässigkeit der Gewerbegebiete und zur Aktivierung neuer Freiraumpotentiale für die Erholung. In diesem Zusammenhang soll eine Verbesserung der Durchgrünung des Gebietes zur ökologischen, insbesondere klimatischen Aufwertung untersucht werden.“ (aus: Leistungsbeschreibung Aufgabenstellung Rahmenplan Obersendling 2015).

Der Rahmenplan Obersendling sollte dabei auf dem LaSie –Prozess und dem ‚Strategiegutachten Umstrukturierung‘ aufbauen sowie die Leitthemen Entschleunigung, Verdichtung und Umwandlung des Konzeptgutachtens Freiraum München 2030 auf der örtlichen Ebene konkretisieren.

Mit der Bearbeitung dieser Aufgabe wurde im September 2015 das Team bgmr Landschaftsarchitekten GmbH und das Stadtplanungsbüro YellowZ beauftragt.



Workshop I

Prozess

Das Projekt wurde in enger Zusammenarbeit mit der Projektgruppe aus verschiedenen Bereichen der Stadtverwaltung (Grünplanung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung) erarbeitet. Aufgrund der Zusammensetzung war ein fachübergreifender Arbeitszusammenhang gegeben, der maßgeblich zum Gelingen des Projektes beitrug.

In fünf mindestens halbtägigen Terminen wurden Erwartungen, Szenarien, der Entwurf des Rahmenplans und Instrumente vorgestellt, intensiv diskutiert und dann weiter verfeinert.

Teilnehmende der Projektgruppe

Horst Burger, Anina Bühler, Matthias Conrad, Dragan Grahovac, Susanne Hutter-von Knorring, Marion Wolfertshofer, Daniela Czerny, Andreas Götzendorfer, Uta Kirchhof, Franz-Josef Schlich-Trakies



Workshop II

Weiterhin wurden zwei Workshops mit Akteuren, Gewerbetreibenden und Grundstückseigentümern aus dem Rahmenplangebiet bzw. Umfeld sowie Vertretern des Bezirksausschusses durchgeführt. Diese Workshops wurden von der Stadtbaurätin Frau Prof. Dr.(l) Merk bzw. Frau Stadtdirektorin Ritter eingeführt.

Im ersten Workshop stand die Zukunft des Gewerbes in Obersending im Fokus. Leitfrage war dabei, wie eine Weiterentwicklung von Wohnen und Gewerbe stattfinden kann. Im zweiten Workshop wurde der Rahmenplan in seinen Grundzügen vorgestellt und an Thementischen vertiefend diskutiert. Anregungen und Hinweise aus diesem Workshop flossen in den weiteren Bearbeitungsprozess ein.

Teilnehmende der Workshops

Stadtverwaltung, Bezirksausschuss: Fr. Merk, Fr. Ritter, Hr. Kollatz, Hr. Ladewig, Fr. Löcher, Hr. Pauli, Hr. Rehn, Fr. Schüle-Wolfsfellner, Hr. Sopp, Hr. Weidinger, Fr. Quander, Fr. Löcher

Planer: Hr. Overmeyer

Lokale Akteure (Gewerbetreibende, Grundstückseigentümer): Hr. Stenzinger, Hr. Kolb, Hr. Ceppa, Hr. Jasper, Hr. Dreesbeimdiek, Hr. Dr. Blume, Hr. Dittmeier, Hr. Haas, Hr. Böhme, Frau Setter, Hr. Wick, Hr. Schilly, Hr. Hoher, Fr. Hörmann u.a.

und Teilnehmende der Projektgruppe

Vor der Erarbeitung dieses Abschlussberichtes wurde der Arbeitsstand einzelnen Mitgliedern des Münchener Stadtrates und des Bezirksausschusses 19 präsentiert, sodass Nachfragen und Hinweise in die Bearbeitung mit aufgenommen werden konnten.

Damit ist der vorliegende Bericht ein Ergebnis, dass nicht allein durch ein externes Planungsteam erarbeitet wurde, sondern in einem schrittweisen Prozess mit verschiedenen Referaten der Stadtverwaltung, der Politik und mit Akteuren und Grundstückseigentümern aus dem Plangebiet diskutiert und rückgekoppelt wurde.

Teilnehmende Stadtrat / Bezirksausschuss

Johann Altmann, Christian Amlong, Paul Bickelbacher, Michael Kolletz, Michael Mattar, Ludwig Weidinger

und Susanne Ritter, Stadtdirektorin,
sowie Teilnehmende der Projektgruppe

Informelle Planung

Der vorgelegte Rahmenplan ist eine informelle Planung, die die Möglichkeiten der städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklung umfänglich aufzeigt. Sie zeigt Abhängigkeit und Wechselwirkungen auf, macht deutlich, welche Konsequenzen welche Entwicklungen haben können. Sie zeigt aber auch auf, dass die Spielräume der Entwicklung aufgrund vorliegender Planungen bereits beschränkt sind. Umso sorgsamer muss mit den vorhandenen Potentialen umgegangen werden.

Im Rahmen einer informellen Planung können die Folgen unterschiedlicher städtebaulicher Nutzungsszenarien abgeschätzt werden (z.B. Verdrängung von Gewerbe durch die Nähe von Wohnen) und zusammenhängende Entwicklungen vorbereitet werden (z.B. das grüne Gleisband, Wegenetze, Freiraumversorgung). Weiterhin können besondere Entwicklungspotentiale identifiziert werden (z.B. Hochparks, Straßenräume) und Empfehlungen für die Gebietsverflechtung nach außen abgeleitet werden.

In einem abschließenden Kapitel werden Instrumente vorgeschlagen, um die Ziele und Maßnahmen des Rahmenplanes umzusetzen.

Einordnung in gesamtstädtische Entwicklungsprozesse

Die Stadt München ist bereits seit vielen Jahren von einem starken Wachstum geprägt. Besonders heterogene Stadtteile wie Obersendling unterliegen einer starken Transformationsdynamik. Hier gilt es, die Potentiale und Herausforderungen in der Stadt- und Freiraumentwicklung zu erkennen, bewusst zu gestalten und als Motor für die Lösung von Zukunftsaufgaben zu Nutze zu machen.

„Gewerbezentrifizierung“

Gebiete mit Gewerbeanteilen unterliegen starkem Umwandlungsdruck, da Wohnnutzungen häufig eine höhere Rendite aufweisen. Gewerbliche Nutzungen geraten unter Druck. Wohnen verdrängt Gewerbe. Im Rahmen der Bearbeitung wurde daher der Begriff der ‚Gewerbezentrifizierung‘ geprägt.

Funktionsgemischte „Gemengelagen“ und Nischenräume wie Obersendling bieten besondere Qualitäten für die Stadt der kurzen Wege. So übernimmt das Gewerbe in Obersendling zahlreiche Servicefunktionen für die angrenzenden Gebiete. Das Spektrum ist dabei weit gespannt und reicht von handwerklichen Dienstleistungen, KFZ-Reparatur, Reifenwechsel, Cateringservice bis zur Tanzschule. Bei einer zunehmenden Verdichtung und Umstrukturierung werden solche Nutzungen leicht verdrängt. Die engen Bindungen der funktionsgemischten Stadt aufgelöst.

Die Herausforderung wird daher sein, wie die Verdichtung und Weiterentwicklung von Obersendling gelingt, ohne dass es zu einer Funktionsentmischung und Verdrängung des Gewerbes kommt.

Drei Thematische Grundsätze und Leitfragen liegen dem Konzept zugrunde:

Erhalt der Heterogenität und Qualifizierung des Freiraums trotz Verdichtung

Was sind die besonderen Qualitäten von Obersendling? Wo kann die bestehende Stadt noch verdichtet werden? Welche Art der Nutzung ist an welchem Ort die richtige. Wo schließt sich eine Umstrukturierung aus, um die Heterogenität und Nutzungsmischung zu sichern? Welche Potentiale lassen sich im Freiraum trotz einer hohen Dichte heben? Wie kann der Freiraum in Obersendling durch Mehrfachcodierung verdichtet werden und damit in seinen Freiraumfunktionen nutzbarer werden. Wie können vorhandene (Grün-) Strukturen qualifiziert werden und in der Gemengelage mehr leisten? Welche besonderen Orte können neue identitätsstiftende Mitten werden?

Qualifizierung des Gewerbes – Sicherung des produktiv Seins

Wie kann Gewerbe gesichert, dichter und in eine neue Zukunft geführt werden? Wie kann das Ziel gesichert werden, dass das Gewerbe kein Fremdkörper sondern ein integrierter, produktiver Teil der Stadt ist und gleichzeitig Zukunftsaufgaben wie der Klimaanpassung gerecht wird? Wie können gleichzeitig kleine produk-

tive Gewerbetreibende mit lokalem Bezug geschützt werden? Wie kann das Miteinander und Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen organisiert werden, ohne dass das Gewerbe langfristig verdrängt wird?

Verträgliche Formen des Mit- und Nebeneinanders sind daher ein besonderer Fokus der Untersuchung. In München aber auch international gibt es schon richtungsweisende Beispiele wie neue Mischungen gut gelingen können. Best Practice Beispiele zeigen Strategien auf, die auch in Obersendling zu zukunftsweisenden Lösungen führen können und den Ansprüchen einer Vielzahl von Akteuren gerecht werden. Solche Konzepte sind anspruchsvoll, erfordern ein Mehr an Planung, Feinjustierung und Abstimmung im Vergleich zur entmischten Wohnstadt. Das Mehr lohnt sich, denn es ist ein Beitrag zur resilienten Stadt.

Integratives flexibles Konzept zur Steuerung und Qualifizierung

In einer dynamischen Stadtentwicklung können Entwicklungen auf einzelnen Flächen nicht genau vorhergesagt werden. Daher ist der Rahmenplan als prozessorientiertes Konzept entwickelt, das flexibel Entwicklungen aufnimmt und für unterschiedliche Nutzungskombinationen ein robustes und resilientes Gerüst bietet.

Das Quartier Obersendling ist dicht und wird noch dichter bebaut. Umso wichtiger ist es, dass Maßnahmen der Freiraumvorsorge und -gestaltung, der Klimaanpassung, der Hitzevorsorge und wassersensiblen Stadtentwicklung frühzeitig in den Entwicklungsprozess mit eingeflochten werden. Damit stellt sich die Frage, wo Orte der Entschleunigung und des Wohlfühlens im Stadtquartier sind? Wie kann die vorhandene graue Infrastruktur wie Straßen, Parkplätze oder die Dächer von Schulen, Gewerbe- und Wohngebäuden grüner und als Freiraum nutzbarer werden. Wie kann eine Mehrfachnutzung gelingen? Wie können Ressourcen gespart, produktive Orte entstehen, die sich in einem Spektrum von urbaner Produktion des Gärtnerns bis zur lokalen Mikroökonomie des Tausches entstehen?

Rahmenplan als Wegweiser

Der Rahmenplan ist kein fertiges Produkt sondern ein Wegweiser, den es zu entwickeln und gemeinschaftlich weiterzutragen gilt. Der zurückliegende Erarbeitungsprozess unter Beteiligung verschiedener Abteilungen der Stadtverwaltung, von Politik und Schlüsselakteuren vor Ort, der in einem konstruktiven Verhandlungsprozess die Bedürfnisse der verschiedenen Akteure offengelegt hat, ist dafür der Grundstein.

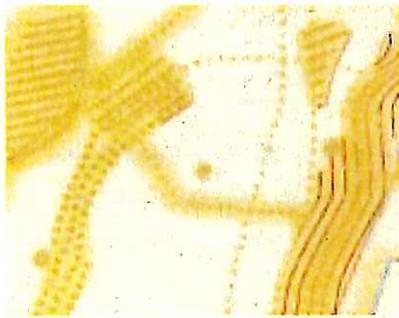
2. Übergeordnete Planungen und Grundlagen

Der Rahmenplan Obersendling knüpft an eine Reihe übergeordneter Planungen an und baut auf einer breiten Grundlage von Analysen auf. Um das Untersuchungsgebiet im gesamtstädtischen Kontext einzuordnen, um Vergleiche zu ziehen und um Bezüge herzustellen, ist eine solche Grundlagenrecherche eine wichtige Basis für die Rahmenplanung. Einige der für den Standort Obersendling wichtigen übergeordneten Planungen und Grundlagen werden hier kurz benannt und schlagwortartig erläutert.



Perspektive München 2030 (2015)

- Stärkung des Wirtschaftsstandorts durch „Anziehungskraft der Stadt und hochwertiger und zukunftsfähiger Infrastruktur“
- Sicherung und Förderung von Nutzungsmischung und Schaffung qualitativvoller Wohn- und Arbeitsumfelder
- Obersendling liegt in Teilen im Handlungsraum 2 „Romanplatz - Laim - Ratzingerplatz“
- „... die Umnutzung von Gewerbeflächen (z.B. Gewerbeband Obersendling) ermöglicht darüber hinaus die Entwicklung neuer gemischter und urbaner Wohnquartiere.“
- Die Herausforderung wird hierbei sein, dass die Umnutzung von Gewerbeflächen nicht zu einer Verdrängung des Gewerbes führt.



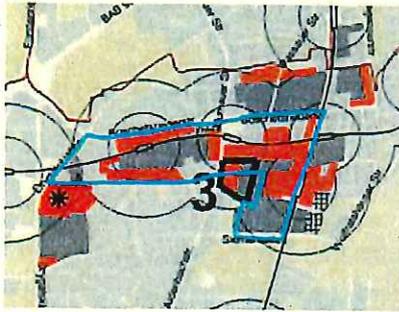
Freiraum München 2030 (2015)

- Die drei Leitthemen Entschleunigung, Verdichtung und Umwandlung sollen auch in den dichten, mit Freiraum stark unterversorgten Stadtquartieren umgesetzt werden.
- Aufgrund der hohen Dichte und des geringen Anteils an öffentlichen Grünflächen ist das Thema Mehrfachcodierung und Überlagerung von besonderer Relevanz.
- Die Erreichbarkeit des Südparks, der Flusslandschaft der Isar und die noch zu entwickelnde Parkmeile Sendlinger Wald durch ein Netz an grünen Wegen soll gestärkt werden, um Freiflächendefizite im Gebiet zu kompensieren.
- Zur Freiraumqualifizierung im Rahmenplan Obersendling haben folgende Planungsleitlinien eine besondere Relevanz: Neues stimulieren, Mehrfach nutzen / Kooperieren (PPP) und Aktivieren.



Zentrenkonzept (2010)

- Sicherung, Stärkung und Mischung des Quartierszentrums Ratzingerplatz, des Nahbereichszentrums Machtlfinger Straße sowie der integrierten Streulage Aidenbachstraße
- Keine Weiterentwicklung der nicht integrierten Streulagen Südcenter und Drygalski-Allee



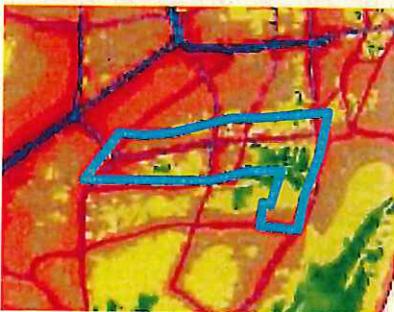
Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (2002)

- Kategorisierung der Gewerbeflächen in Standorte für „klassische Gewerbenutzungen“ (A-Flächen in grau) und für zukunftsorientierte Branchen (B-Flächen in rot)
- Sicherung des produzierenden und emittierenden Gewerbes westlich der Aidenbachstraße
- aktuelle Entwicklungen wie die Umnutzung des Siemensareals in einen Wohnstandort sind nicht berücksichtigt, der gewerbliche Anteil ist aufgrund der aktuellen Entwicklungen bereits deutlich reduziert



Flächennutzungsplan (2015)

- Ausweisung der Flächen als Gewerbe- und teils als Industriegebiet, Darstellung der Wohnenklaven an den Rändern als Misch- oder allgemeines Wohngebiet
- vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
- aktuelle Entwicklungen wie die Umnutzung der Kerngebiete Siemens- und Eon-Areal in Misch- oder Wohngebiete sind nicht berücksichtigt



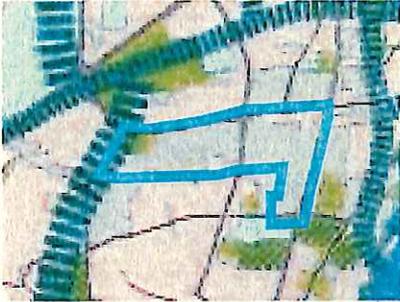
Lärminderungsplanung (2007)

- Straßen mit sehr hoher Lärmemission bis > 80 dB(A)
- Immission in Teilen des Gebiets, aber auch ruhige Bereiche



Radverkehrsplanung - Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr Landeshauptstadt München (2002); Grundsatzbeschluss zur Förderung des Radverkehrs in München (2009)

- Radverkehr spielt im Wohn- und Gewerbegebiet als Freizeitnutzung, den Schulweg, für den Arbeitsweg als „grüne“ alternative eine wichtige Rolle.
- Die Machtlfinger Straße stellt eine Lücke im gesamtstädtischen Radwegenetz dar und soll entsprechend qualifiziert werden. Zu den Nebenrouten gehören die Aidenbachstraße und Kistlerhofstraße.



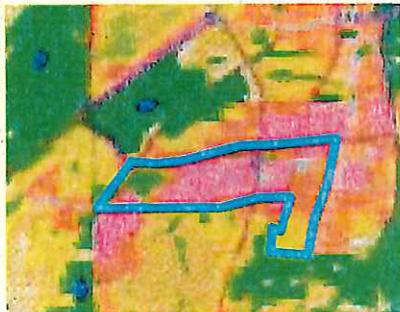
Arten und Biotopschutzprogramm (2004)

- Keine Freiraumverbindung im Gebiet
- Einschätzung Rahmenplan: Grünstruktur Entlang der S-Bahnstrecke hat Potenzial als Biotop- und Wegeverbindung



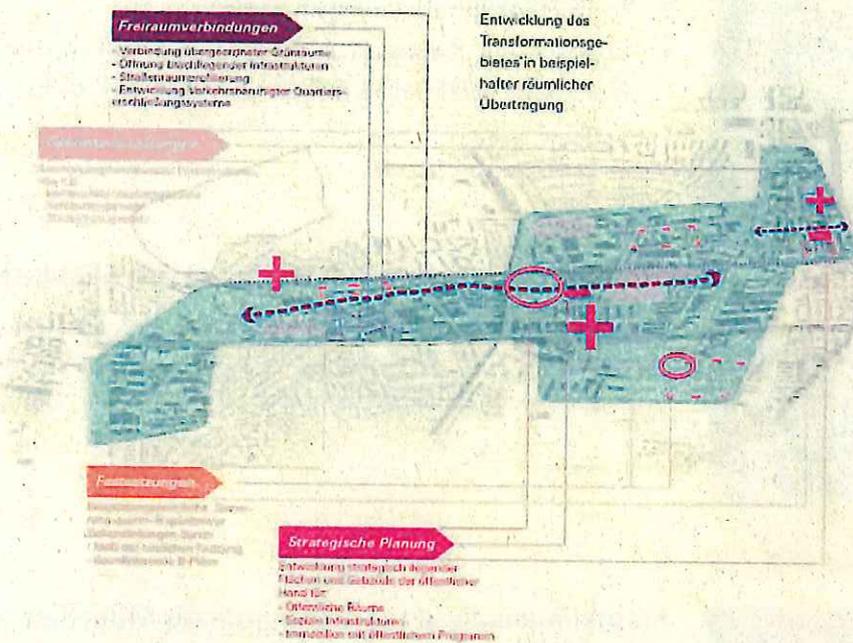
Versiegelungsanalyse - Versiegelung pro Baublock (2011)

- Das Gebiet weist eine starke Versiegelung auf. Ein Großteil der Fläche ist zu 70- 100% versiegelt. Flächen geringerer Versiegelung sind zum Teil Bauerwartungsland und in der Umstrukturierung.



Stadtklimaanalyse Landeshauptstadt München (2014)

- Der Großteil des Gebiets sind Flächen mit „weniger günstiger“ oder „ungünstiger bioklimatischer Situation“.
- Von großer bioklimatischer Bedeutung sind im Nordwesten der Südpark und im Südosten der Siemenspark.



LaSie Umstrukturierungsgutachten (2011)

Das Umstrukturierungsgutachten im Rahmen der Studie zur Langfristigen Siedlungsentwicklung / LaSie (Bearbeitung: urban catalyst studio und de zwarte hond) bildet die Grundlage, auf der der Rahmenplan aufbaut.

- Eine zentrale Zielsetzung des Umstrukturierungsgutachten ist das Ausloten der Möglichkeiten zur Kombination von Wohn- und Gewerbenutzungen in Gemengelage
- Entwicklung eines neuen Wertebewusstseins für Gemengelage als Experimentierfeld für neue Lebenswelten
- Einrichtung eines Umstrukturierungsmanagements als zentrale koordinierende Stelle
- Entwicklung neuer Formate einer kooperativen Planungspraxis zwischen Stadt, Eigentümern und Entwicklern
- Strategische Entwicklung öffentlicher Liegenschaften und Schaffung von Anreizen zur Umsetzung von Pilotprojekten
- Aussendung deutlicher politischer Signale zur experimentelleren Handhabung des bestehenden Baurechts in Gemengelage
- Zusammenfassung: mehr Diversität und Nutzungsmischung, neue öffentliche Räume und stärkere Ausdifferenzierung von Wohn- und Arbeitsformen

Der Rahmenplan Oberseending konkretisiert aufgrund der differenzierten Gebietsanalyse räumlich und strategisch Maßnahmen der zukünftigen Entwicklung mit einem Schwerpunkt auf der Qualifizierung des Freiraums.

Vor dem Hintergrund dieser übergeordneten Planungen und Grundlagen werden die weiteren Analysen, Szenarien und der Rahmenplan erarbeitet.

3. Gebietsanalyse

Für die Gebietsanalyse sind zwei Betrachtungsebenen von besonderer Bedeutung:

- Die Verflechtung des Gebietes mit dem umliegenden Stadt- und Freiräumen und deren Vernetzung
- Die detaillierte Bestandsanalyse im Plangebiet selbst.

A – Verflechtungsanalyse

Verkehrliche Vernetzung

Obersendling ist in das Netz der Hauptverkehrsstraßen gut eingebunden und damit mit dem PKW gut erreichbar. Über S- und U-Bahn ist eine gute ÖPNV-Erschließung sichergestellt. Allerdings wirken einzelne Eingangsbereiche nicht einladend: U-Bahn Zugänge wie Obersendling und Machtlfinger Straße sind nicht einsehbar und können als Angstraum wahrgenommen werden.

Die Untertunnelungen am Ratzingerplatz sind weitgehend funktionslos, sind eng und nicht einsichtig. Im Zuge der Neugestaltung des Ratzingerplatz werden sie rückgebaut werden. Bis zu diesem Zeitpunkt liegt hier ein Potenzial für Zwischennutzung (siehe Vagabundierende Freiräume).

Für das übergeordnete Radwegenetz stellt die Machtlfinger Straße eine Lücke dar. Damit durchqueren keine übergeordneten Radrouten das Untersuchungsgebiet.

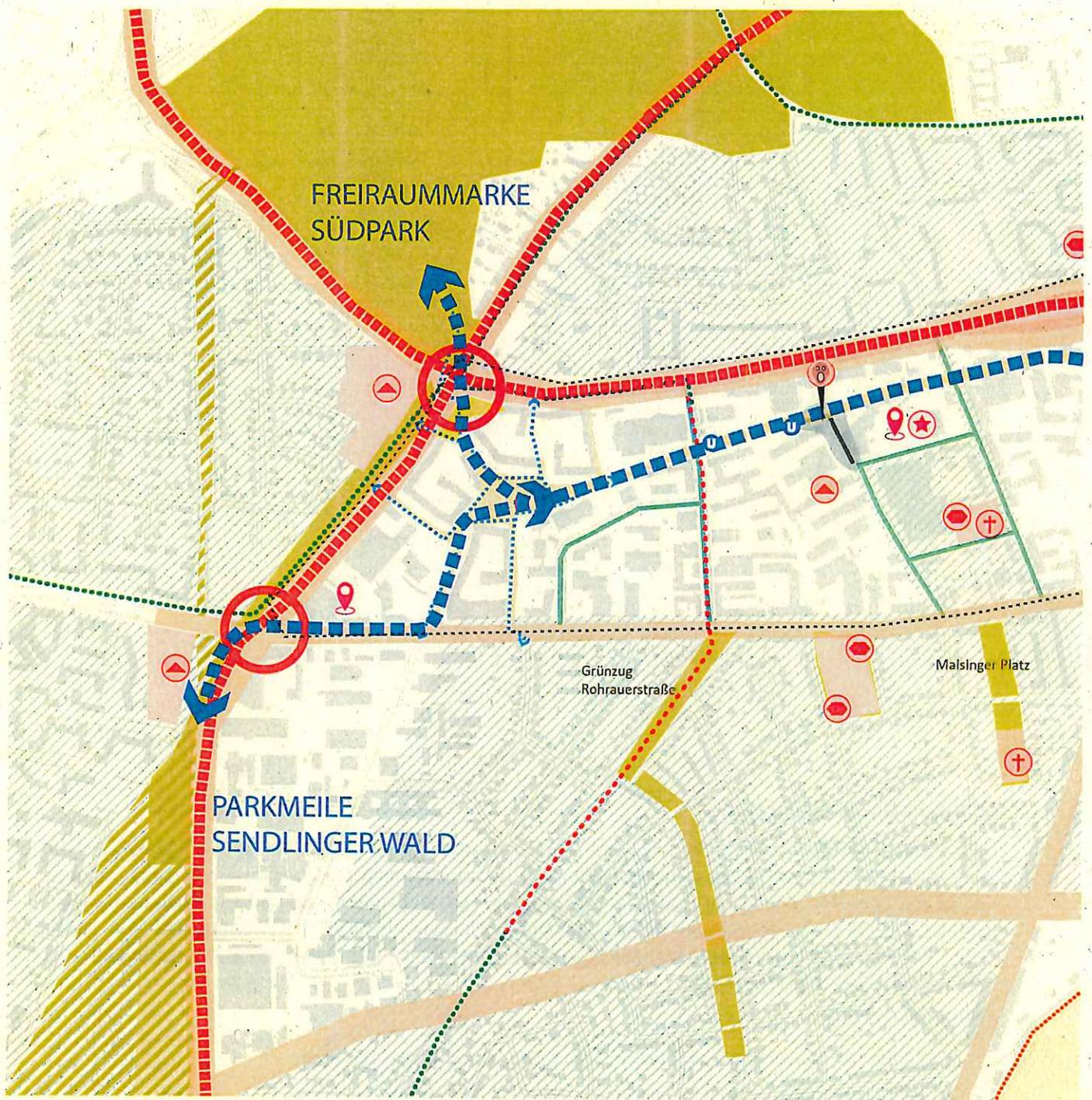
Übergeordnete Grünräume

Das Gebiet ist verortet zwischen dem Südpark, der Flusslandschaft Isar und der Parkmeile Sendlinger Wald als größere Freiräume mit übergeordneter Bedeutung. Da sich innerhalb des Untersuchungsraumes mit Ausnahme der geplanten Freiflächen „Wohnen am Südpark“ (ehem. Eon-Gelände) und der kleineren waldartigen Grünfläche an der Siemensallee („Siemenswäldchen“) keine öffentlichen Freiräume befinden, ist die Erreichbarkeit der übergeordneten Freiräume von besonderer Bedeutung. Allerdings ist diese Erreichbarkeit zum Teil umständlich für Fußgänger.

Defizite weisen auf:

- Anbindung an den Südpark über die Boschetsrieder Straße/Drygalski-Allee
- Erreichbarkeit der Parkmeile im Süden über Drygalski-Allee/Kistlerhofstraße
- Boschetsrieder Straße im Bereich S-BahnTrasse in Richtung Isar mit der Anbindung an die ehemalige Gleistrasse als zukünftigem Grünraum

Weiterhin stellt der Ratzingerplatz eher eine Barriere dar als dass er als öffentlicher Platzraum ein verbindendes Gelenk zwischen den unterschiedlichen Stadtquartieren darstellt. Mit seiner zukünftigen Neugestaltung werden neue Verbindungen und Erschließungen entstehen. Weiterhin stellt der Ratzinger Platz eher eine Barriere dar als dass er als öffentlicher Platzraum ein verbindendes Gelenk zwischen den unterschiedlichen Stadtquartieren darstellt.



Verflechtungsanalyse

ZIELORTE

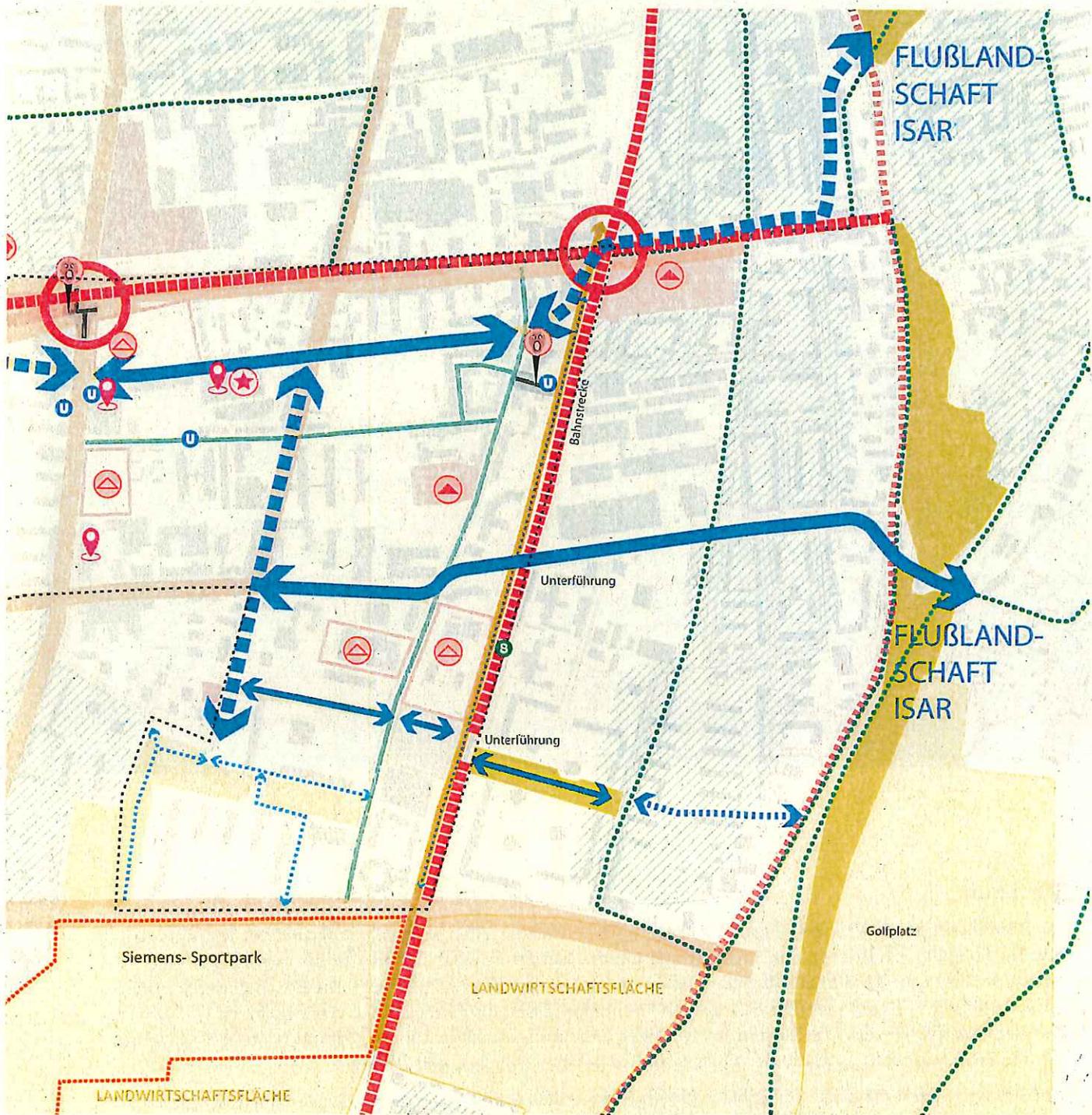
- Öffentlich zugängliche Grünflächen/Parks (Bestand/Planung)
- Nicht öffentlich zugängliche Grünflächen/Parks (Bestand/Planung)

VERBINDUNGSRÄUME

- Gemeinbedarfsflächen (Bestand /Planung)
- Schule (Bestand /Planung)
- KiTa
- Kirche

- Parkmeile
- Zone mit langsamen Verkehr (Tempo 30 - Radstadtplan LHM)
- Wichtige Fuß- und Radverbindung
- Wichtige Fuß- und Radverbindung Planung

- Fuß- und Radverbindung Planung
- Radverbindung Haupttrute; überlokale Bedeutung / fehlend (VEP Rad + Radstadtplan LHM)
- Radverbindung Nebenroute (VEP Rad + Radstadtplan LHM)
- Ruhige Straßen mit geringer Verkehrsbelastung



- Grüner Weg - Hauptweg mit überlokaler Bedeutung
- Potential Grüner Weg - Hauptweg mit überlokaler Bedeutung

DEFIZITE

- Gestaltungsdefizit Straßenraum
- Straßen mit erheblicher Lärmbelastung (Lärminderungsplanung LHM)
- Verkehrsknoten mit Barrierewirkung und Gestaltungsbedarf
- Verbindungsräume mit dringendem Aufwertungsbedarf („Angsträume“)



Barrieren

Die Boschetsrieder Straße, die Drygalski-Allee, die Siemensallee stellen weiterhin aufgrund der Verkehrsmengen für Fußgänger Barrieren dar. Diese Straßenräume weisen darüber hinaus Gestaltungsdefizite aus. Die Drygalski-Allee und die Siemensallee werden ihrem Namen als Allee nicht gerecht. Die Boschetsrieder Straße wirkt aufgrund der vorhandenen ehemaligen Trambahntrasse einschließlich der Wendeschleife im Bereich des Ratzingerplatzes als Provisorium mit geringer Gestaltungsqualität. Dieser Zustand besteht bereits seit Jahren. Zwischennutzungen, die den Platz zeitweise beleben könnten, gibt es nicht.

Der Siemens Sportpark stellt - ob wohl ein großer Grün- und Freiraum – mit seiner Einzäunung und beschränkter Zugänglichkeit eine weitere Barriere nach Süden dar.

Im Osten wirkt die Bahntrasse der S-/ Regionalbahn als eine Barriere. Im Bereich der S-Bahn-Haltestelle Siemenswerke befinden sich Unterführungen, die die Verbindung zur Flusslandschaft Isar ermöglichen. Die südliche Unterführung wurde neu gestaltet und stellt eine einladende Wegeverbindung bis zur Aidenbachstraße dar.



Lineare Wegeverbindungen mit übergeordneter Verbindungsfunktion

Die S-Bahntrasse selbst verfügt an der westlichen Seite über einen Abstandstreifen in unterschiedlicher Breite. Dieser Streifen könnte ein Potential darstellen, um bahnbegleitend einen linearen Biotopverbund mit integrierter Fuß- und Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung herzustellen.

Das ehemalige Gleisband stellt ein Schlüsselpotential für die Ost-West-Verbindung im Untersuchungsgebiet dar. Die Verknüpfungen nach Außen müssen dabei auch mit bedacht werden.

Gebietsinterne Netze

Das interne Netz der Wegeverbindungen für Fuß und Radverkehr (Rad- und Fußwege, Gehwege, Fahrradgerechte Straßen) ist bisher grobmaschig und lückenhaft. Die ruhigen Straßen mit geringer Verkehrsbelastung im Gebiet bieten Potenzial zur Aufwertung als ruhige Verbindungen.

In der Karte der Verflechtungsanalyse sind die bestehenden und die potentiellen Verknüpfungen dargestellt.



B-Bestandsanalyse Plangebiet

Atmosphären - Urban Mapping

Der erste Eindruck vermittelt ein zufälliges und heterogen anmutendes Bild des Standortes. Über die Jahrzehnte haben sich Architekturen und Nutzungen unterschiedlichster Art zu einem pragmatischen Nebeneinander versammelt.

Dennoch entfaltet die „wilde Mischung“ des Gewerbegebiets Obersendling eine in Teilräumen eine lebendige Ausstrahlung mit speziellem Charakter.

Mit dem Urban Mapping werden Atmosphären eingefangen.



Baustruktur und Baukultur

Das Spektrum der Nutzungen und Gebäudestruktur reicht von High-Tech bis Low-Tech, von einfach und improvisiert bis schick und repräsentativ, von „suburbia“ bis urban. Die baulichen Dichten reichen von gering bis sehr hoch.

Das Gewerbe weist Nutzungsbezüge von lokal bis global auf. Es bietet vielfältige Serviceangebote für die angrenzenden Stadtquartiere und ist damit mehr als eine Gewerbeenklave.



Alleinstellungsmerkmale

Das Gebiet verfügt über markante Gebäude (Zeppelinhalle, KARE Kraftwerk, Kistlerhof, Betonwerk, Parkdeck, Siemenshochhaus), die schon heute identitätsstiftend wirken. Die Entwicklung von KARE und Kistlerhof zeigen, welches Potential in der Transformation dieser Gebäude steckt.

Die über das Gebiet verteilten kleinen Treffpunkte, die besonders auch in Pausenzeiten stark genutzt werden, zeigen den Bedarf an Orten des sozialen Austauschs im Freiraum und das Fehlen von gastronomischen Angeboten. Es sind häufig selbstgemachte Orte, die eine besondere Atmosphäre haben.



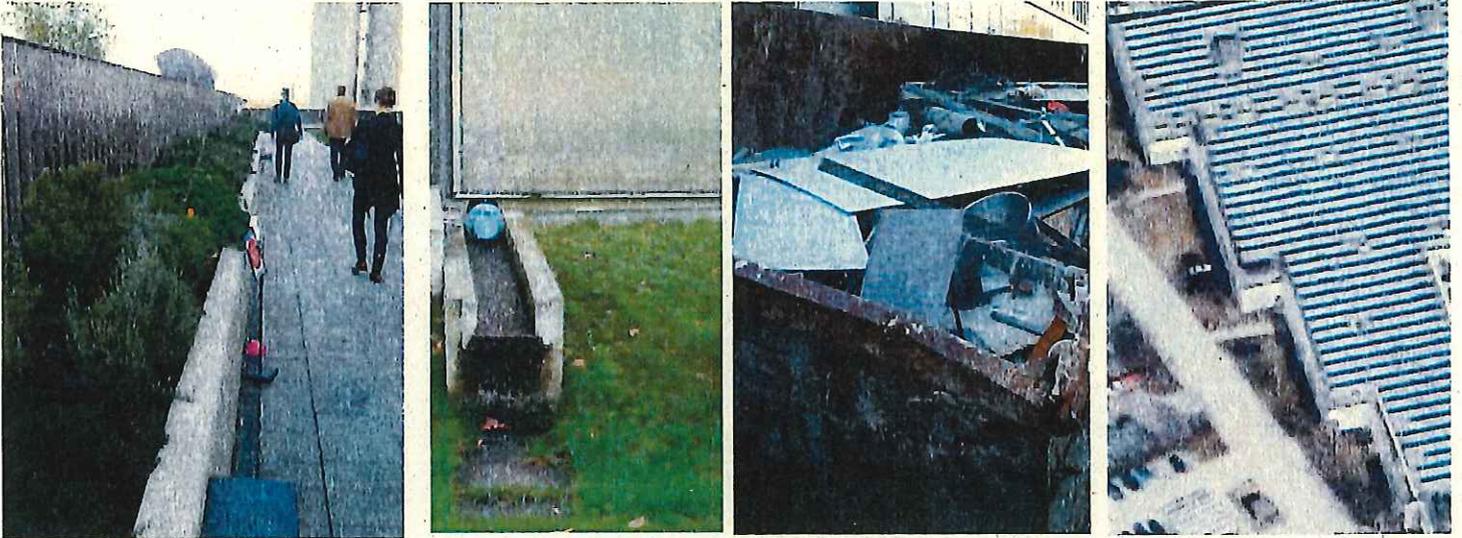
Kontaktzonen und Ränder

Auffällig ist die Heterogenität der Kontaktzonen. Sie bilden Ränder zwischen unterschiedlichen, öffentlichen und privaten Nutzungen. Zum Teil führt die Abgrenzung zwischen Nutzungen zu Flächenverbrauch und unnötiger Doppelschließung. Sie wirken in den öffentlichen Raum.



„Frei“-Räume

Öffentliche Grün- und Freiflächen sind im Gebiet knapp und beschränken sich derzeit eher auf grüne Wege. Aber bei genauem Hinsehen, werden zahlreiche Nischen sichtbar und der Wunsch mit Grün das Umfeld grüner und schöner zu gestalten. Restgrün kommt in unterschiedlichsten Facetten vor.

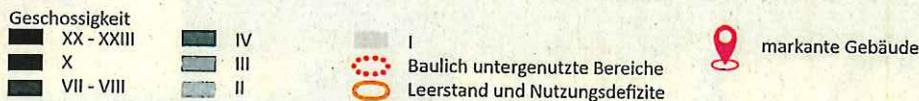
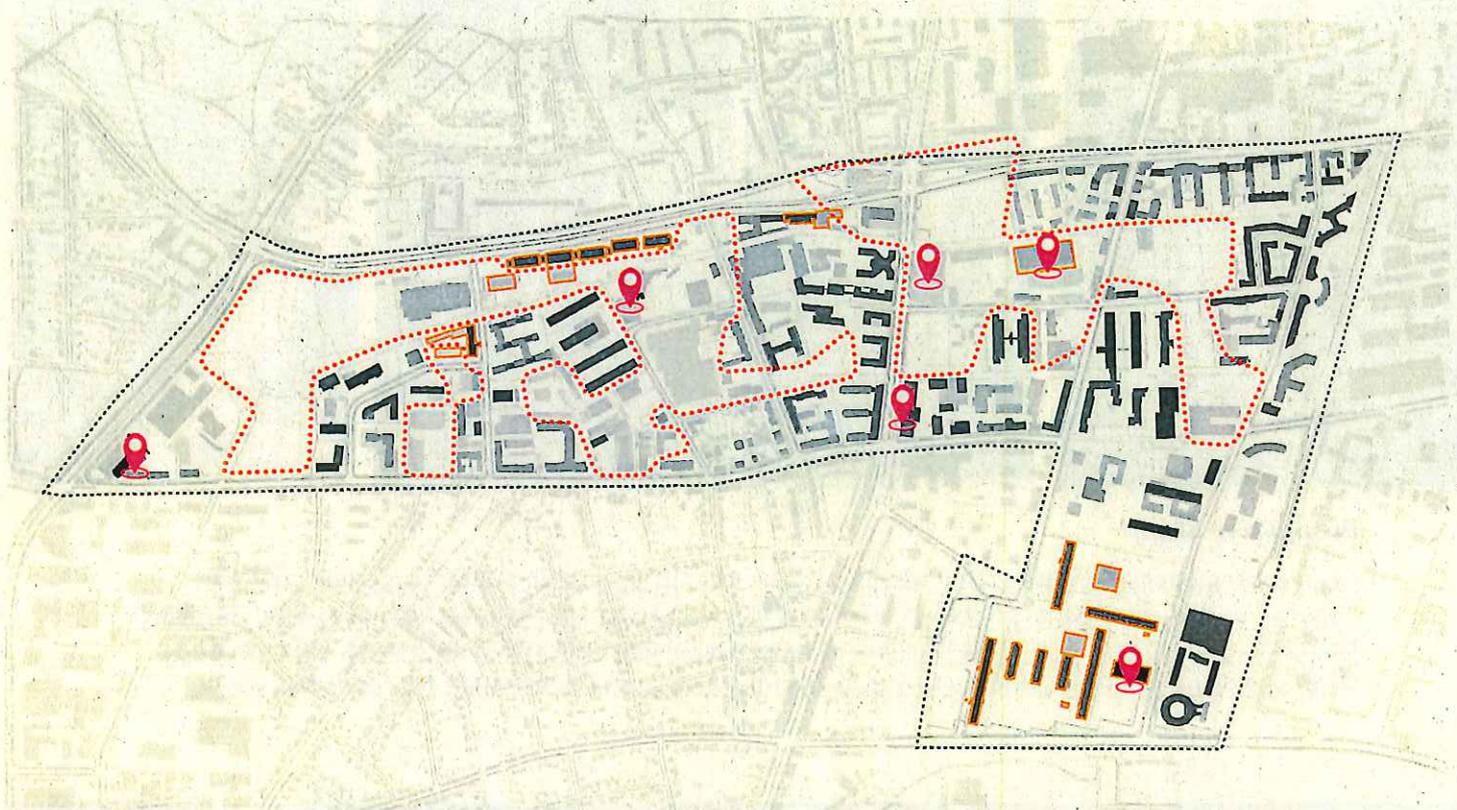


Produktive Stadt

Obersendling ist ein produktives Quartier. Es werden nicht nur gewerbliche Güter hergestellt oder Autos repariert. Es wird auch Strom produziert (Photovoltaik), das Wasser wird über die Dächer verdunstet oder in begrünten Mulden versickert. Lebensmittel und Baustoffe können lokal erworben werden, Orte des Recyclings und Reusings sind im Gebiet vorhanden. Die Mischung an Nutzungen trägt zur Produktivität bei.



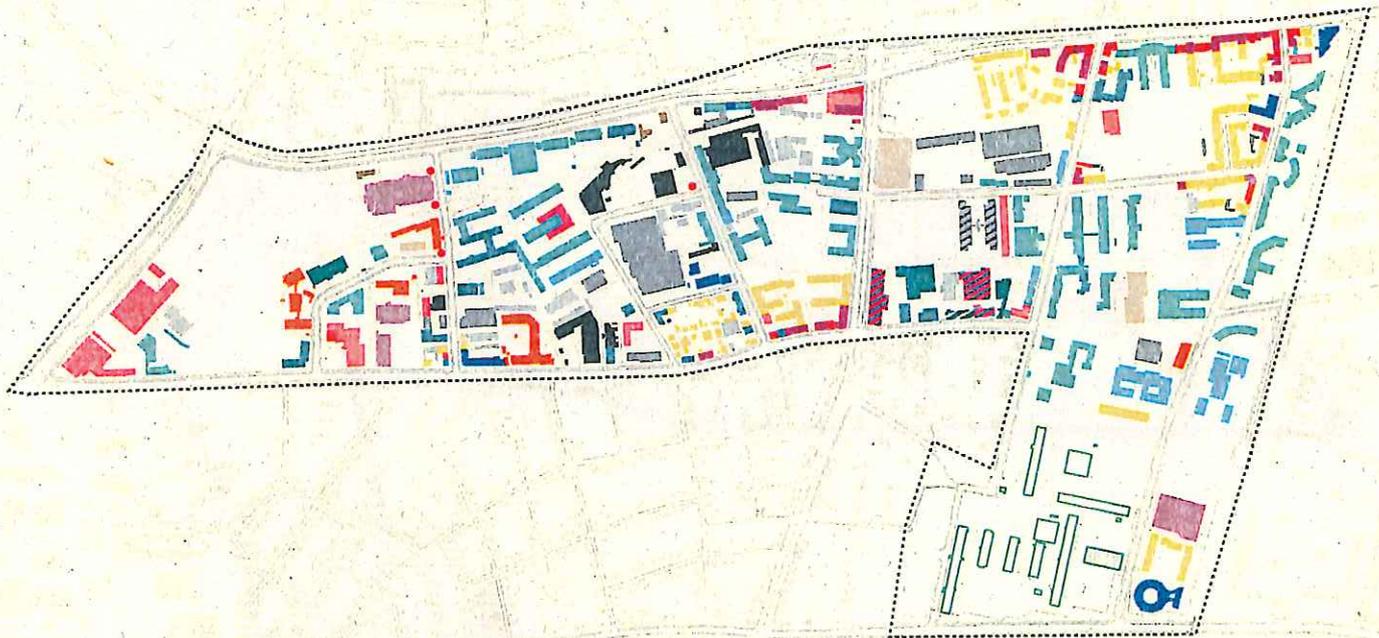
Die Bilder des urban mappings machen deutlich, dass Obersendling nicht einfach glatt ist. Das Stadtquartier hat mit seiner Nutzungsmischung und städtebaulichen Heterogenität Ecken und Kanten, es bietet damit Nischen für Wohnen und Arbeiten, für Handel und Service. In einer wachsenden Stadt werden solche Strukturen und Nutzungen schnell transformiert und verschwinden damit. Die Herausforderung wird sein, wie die Heterogenität und Nutzungsmischung des Stadtquartieres Obersendling bei einer schrittweisen und partiellen Transformation dennoch erhalten und zukunftsorientiert entwickelt werden kann.



Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Struktur ist eine sehr heterogene Gemengelage unterschiedlicher Typologien, Architekturen und Maßstäbe. Eine Orientierung der Gebäude an Straßen oder Raumkanten anderer Bauten ist nur vereinzelt zu erkennen. Einzelne Bauten wie z.B. das ehemalige Heizkraftwerk, die Zeppelinhalle, das Parkdeck über dem Busbahnhof, das Beton- und Zementwerk Katzenberger und das Siemenshochhaus sind einprägsam und identitätsstiftend für das Gebiet. Die Umnutzbarkeit und der Erhalt dieser Gebäude sollten daher sorgfältig geprüft werden.

Die Brachflächen und baulich untergenutzten Bereiche mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung bieten Potenziale zu kurzfristiger Zwischennutzung und mittelfristiger Verdichtung. Gebäudeleerstände befinden sich derzeit vor allem im Bürokomplex an der Boschetsrieder Straße und in den Gebäuden auf dem Siemensgelände, das bereits mit einer neuen Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der Umnutzung des Siemenshochhauses als Wohnturm geplant ist.



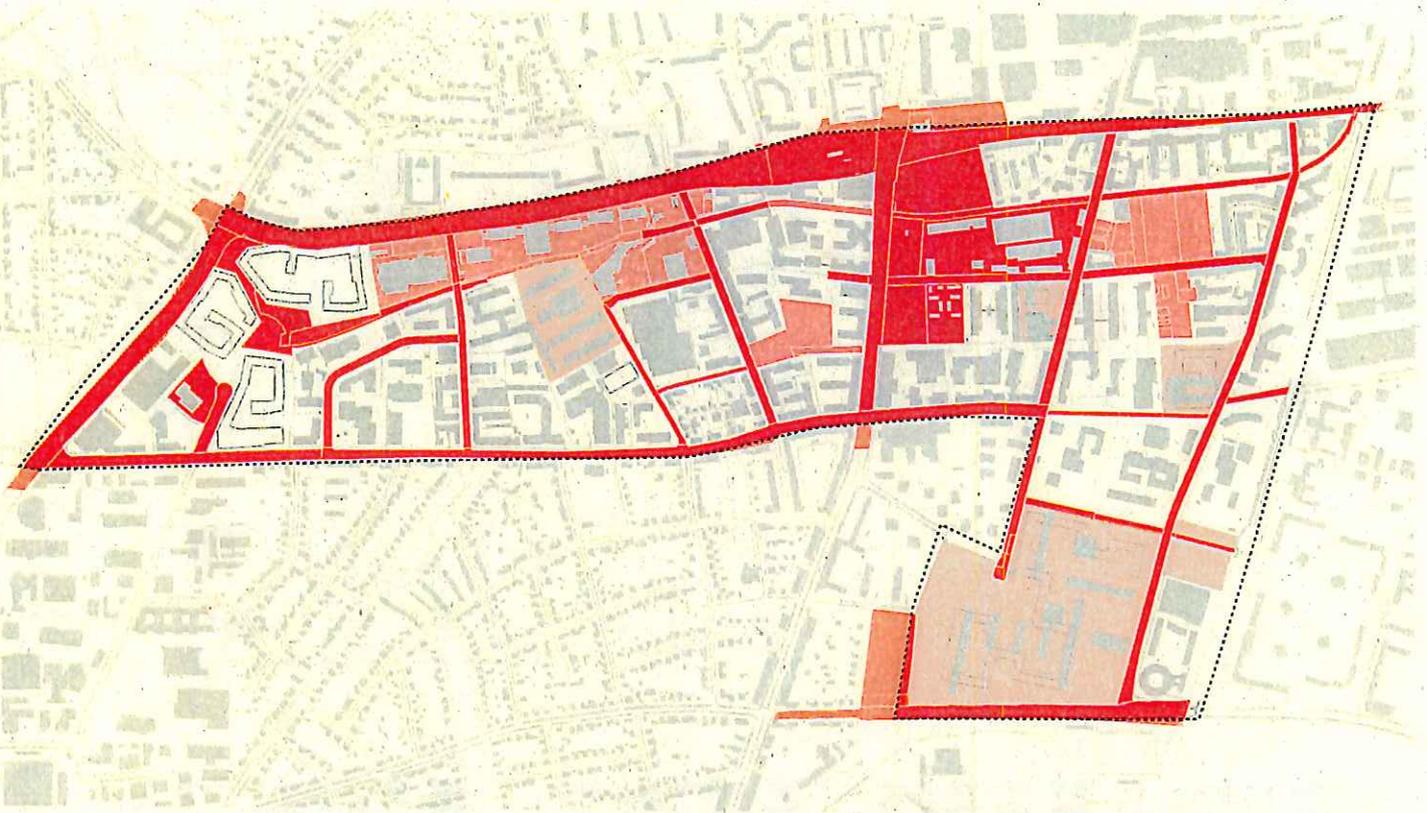
Produktion	Büro / Verwaltung	Groß- / Einzelhandel	Bildung / öffentliche Einrichtung
Logistik und Lager	Büro / Dienstleistung	Nahversorgung	Soziales und Religion
Handwerk	Büro / Kreativwirtschaft	wohnungsnaher Dienstleistung	Gastgewerbe
Tankstelle		Groß- / Einzelhandel	Wohnen
Parkhaus		Nahversorgung	

Nutzungen

Die „Obersendlinger Mischung“ zeichnet sich neben der heterogenen städtebaulichen Struktur auch durch ein breit gefächertes Nutzungsspektrum aus. Produzierende und emittierende Gewerbebetriebe sowie kleinteilige Handwerksbetriebe liegen neben großflächigen Bürostandorten und Wohnenklaven. Berufsschulen, Nahversorgungsstandorte, Freizeiteinrichtungen, Kreativ- und Kultureinrichtungen ergänzen das Nutzungsangebot.

Neben überregional und global agierenden Unternehmen finden sich auch solche, die Produkte oder Dienstleistungen für die näheren Stadtquartiere und die unmittelbare Nachbarschaft anbieten. Diese lokale Angebots- und Bedeutungsebene im Gebiet schafft Nutzungsbezüge in den Stadtteil und ist damit mehr als nur Gewerbeenklave.

Fehlende gastronomische Infrastruktur wird vereinzelt durch Imbissbuden und Marktstände ausgeglichen, die somit kleine Begegnungs- und Aufenthaltsorte schaffen.



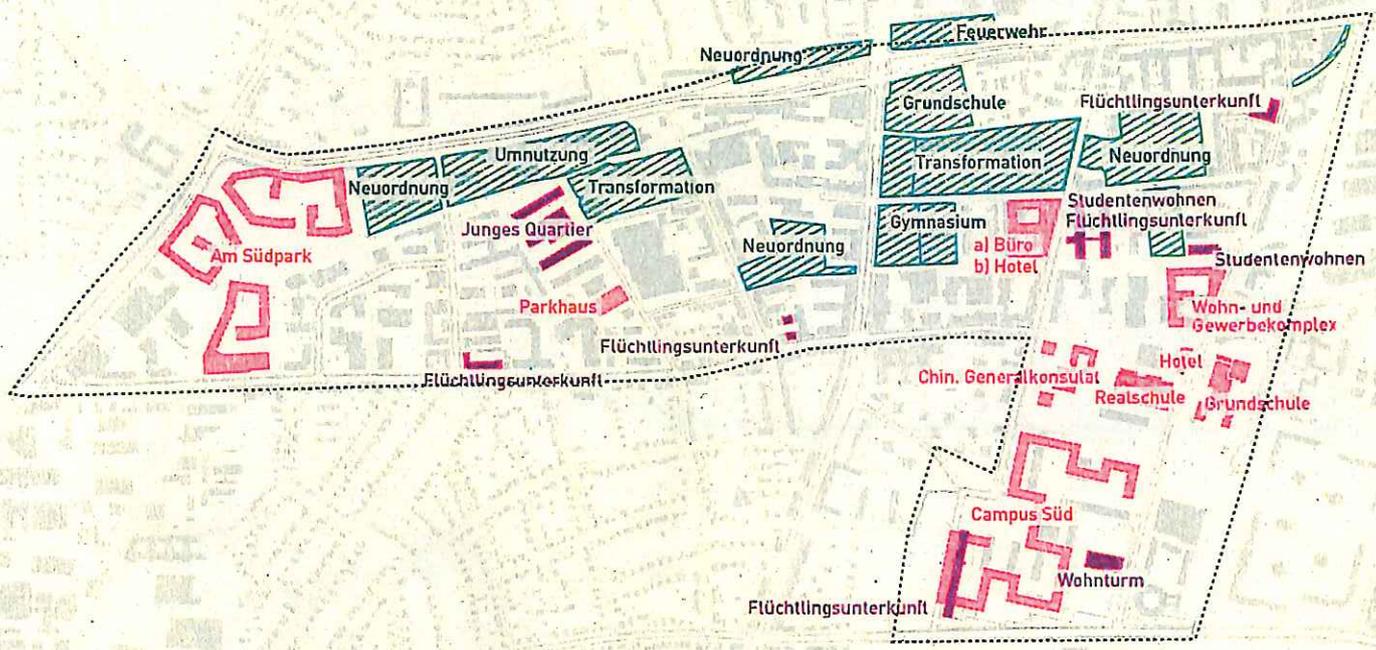
- hoher Grad der kommunalen Einflussnahme (Flächen im Eigentum der Stadt, Wegerecht, sonstige Dienstbarkeiten)
- Verhandelbare Flächen (ein Eigentümer, teils Studien bereits vorhanden)
- Feinjustierung ggf. möglich (B-Plan, Bauvorbescheid oder konkrete Entwicklungsabsicht bereits vorhanden)

Handlungsspielräume

Die fragmentierte Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet eröffnet kaum kommunale Handlungsspielräume. Im Eigentum der Stadt befinden sich neben den Straßenräumen und Teilen des Gleisbandes lediglich die Entwicklungsflächen rund um die Zeppelinhalle. Die geplanten Schulen und die Umnutzung und Neubebauung des Betriebshofes bilden die zukünftigen kommunalen Entwicklungsschwerpunkte.

Straßen, Wege und Freiraumrückgrat entlang der Gleise können qualifiziert bzw. angelegt werden. Im Rahmen von Projektentwicklungen, die bereits planungs- und baurechtlich beschlossen sind, sind ggf. Feinjustierungen, insbesondere auf Freiraumebene, noch möglich. Durch Wegerechte und Dienstbarkeiten kann partiell auf privaten Flächen Einfluss genommen werden.

Neben den kommunalen Flächen mit konkreten Gestaltungsspielräumen können jedoch auch einzelne private Liegenschaften, deren Eigentümer konkrete Entwicklungsabsichten hegen, in den weiteren Prozess eingebunden werden.



- Bauvorhaben
- Gebäudeumnutzung
- Entwicklungsabsichten

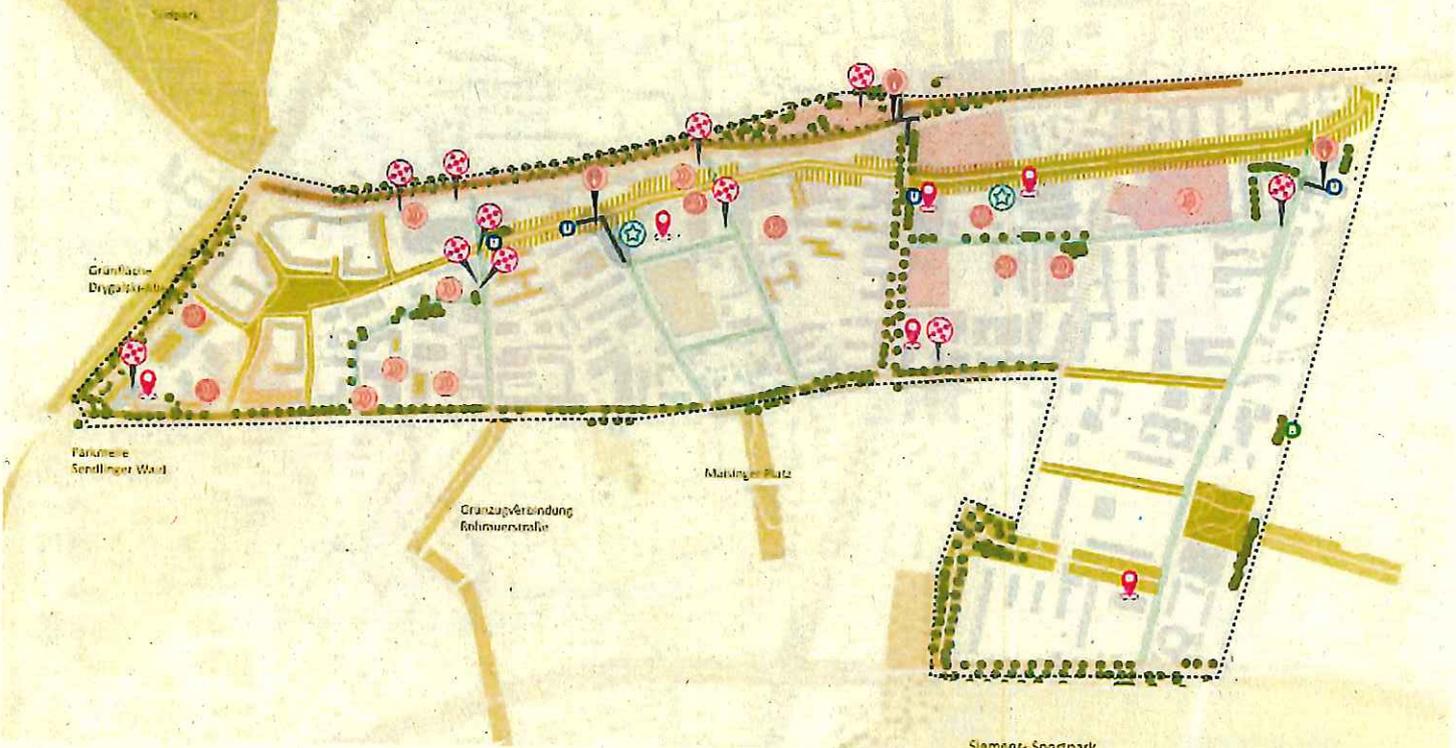
Entwicklungsvorhaben

Der bereits stattfindende Nutzungswandel in Obersendling zeigt sich deutlich an den geplanten Vorhaben, welche die Umnutzungen von Gewerbeflächen zu Wohnzwecken oder zu sozialen bzw. Bildungseinrichtungen vorsehen. Die neuen, in Planung oder Realisierung befindlichen Projekte „Am Südpark“ und „Campus Süd“ ersetzen ehemalige mischgenutzte Flächen fast ausnahmslos durch Wohnbauprojekte in Form von eigenständigen Siedlungsenklaven. Die Brachflächen an der Aidenbachstraße südlich des Ratzingerplatzes werden zukünftig mit einer Grundschule und einem Gymnasium bebaut. Der Betriebshof rund um die Zeppelinhalle soll verlagert werden und die Fläche als Quartierstreiffpunkt entwickelt werden.

Die Umwandlung von Gewerbebauten zu Flüchtlingsunterkünften ist auch in Obersendling ein großes Thema. Vereinzelt werden hier bereits Bürogebäude zum temporären Wohnen genutzt bzw. ist eine Umnutzung in Planung. Mit dem neuen „Jungen Quartier“ wird hier ein neuer integrativer Stadtbaustein geschaffen, der Soziales, Bildung und Arbeit für einheimische Azubis und Studierende sowie junge Flüchtlinge in Aus- und Weiterbildung an einem Ort bündelt. Als Bildungs-, Begegnungs- und Kulturzentrum werden neben Wohnunterkünften auch soziale und Bildungseinrichtungen, Ausbildungsstätten und Büroflächen für das neue Sozialbürgerhaus geschaffen.

Ohne eine entsprechende Steuerung würde ein Großteil der Transformationsflächen mit überwiegend Wohnnutzungen belegt werden.

Zusammenfassung Analyseergebnisse Freiraum



GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

- Öffentlich zugängliche Grünflächen/Parks (Bestand/Planung)
- Nicht öffentlich zugängliche Grünflächen/Parks (Bestand/Planung)
- Plätze (Planung)
- Grüne Dächer (Bestand/Planung-Umstzung/PV)
- Baumbestände - Einzelbäume groß, Gehölzgruppen

STRAßEN + VERKEHR

- Straßenbegleitgrün/ Grüne Säume
- Straßenbäume
- Straßen mit erheblicher Lärmbelastung (Quelle Lärminderungsplanung LHM)
- Straßen mit geringer Verkehrsbelastung
- ÖPNV- Haltestellen

AUSTASUCH UND IDENTITÄT

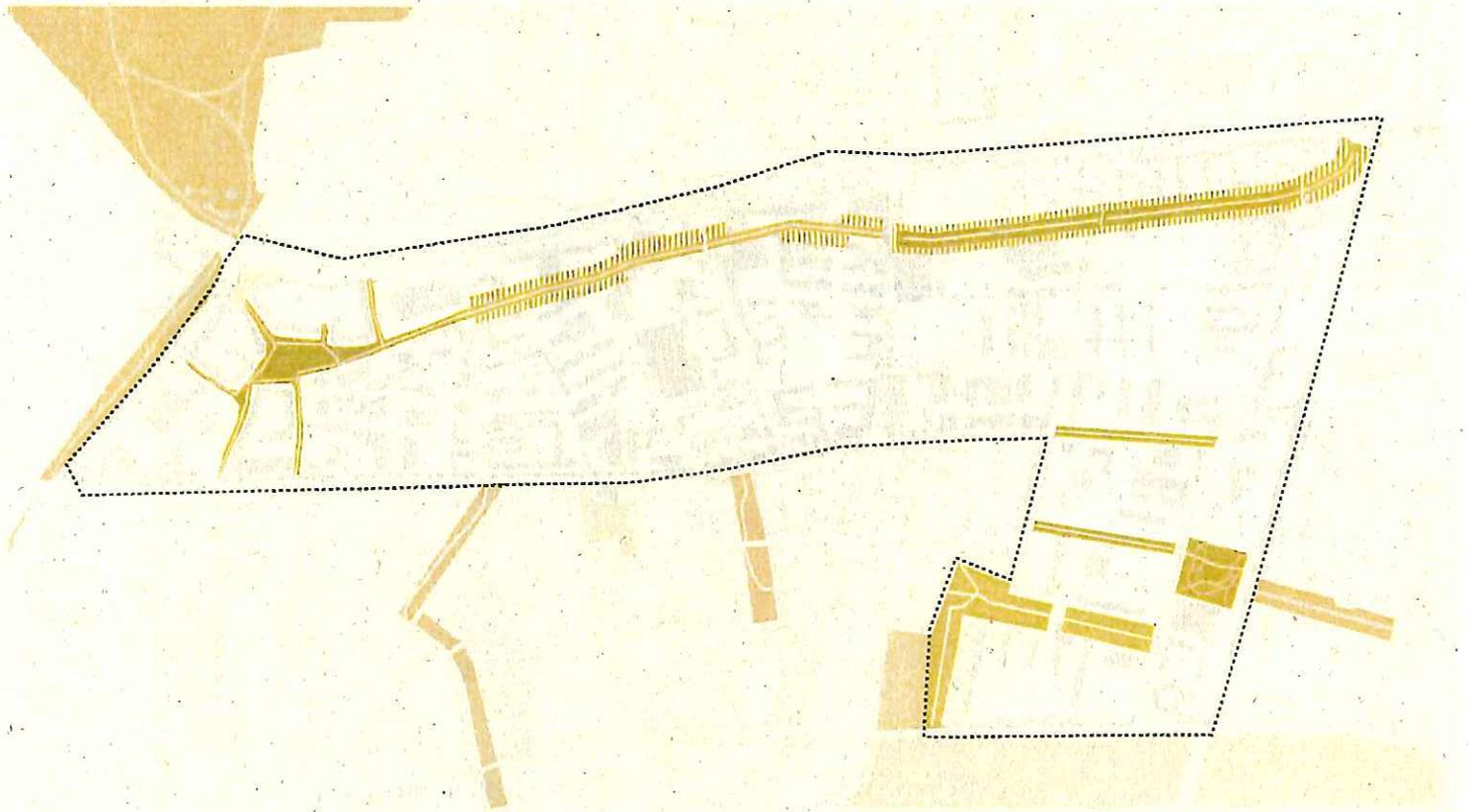
- 📍 Markante Gebäude
- 📍 Treffpunkte

MÄNGEL

- 📍 Stadt im Wartestand/ Untergenutzte Fläche
- 📍 Angsträume
- 📍 Hitzebelasteter Stadtraum (Stadtklimaanalyse LHM)
- 📍 Lärmquellen : Verkehr, Gewerbe

GESTALTUNGSPOTENTIAL

- Kulissenräume
- 📍 Besondere Nutzungen (z.B. Indoor Freiraum)

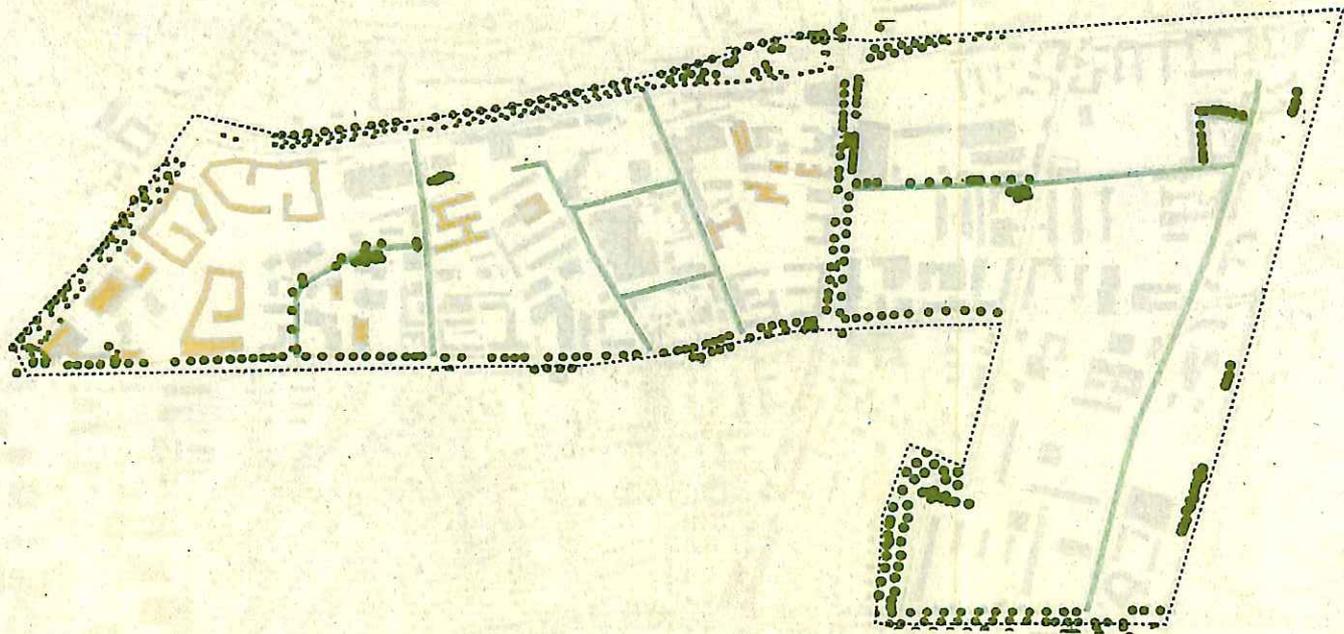


Grün und Freiflächen

Das Untersuchungsgebiet ist mit Freiräumen stark unterversorgt. Spielplätze, Parks oder Stadtplätze mit Nutzungsqualität sind nicht vorhanden. Das öffentliche Grün beschränkt sich auf lineare grüne Wegeverbindungen. Bei entsprechender Gestaltung können diese Wegeverbindungen eine hohe Qualität entfalten und damit angenehme Wege zum Südpark, zur Parkmeile Sendlinger Wald und zur Isar bilden.

Mit der ehemaligen Gleistrasse besteht das Potential für ein Grünes Rückgrat. Die Qualität erwächst vor allem aus der Durchgängigkeit möglichst ergänzt durch randliche Aufweitungen. Die Durchgängigkeit ist derzeit noch nicht gegeben, da noch einzelne Grundstücke in Privatbesitz sind, sie erscheint jedoch realisierbar.

Der Ratzingerplatz weist erhebliche Gestaltungs- und Nutzungsdefizite, gleichzeitig aber hohe Aufwertungspotentiale auf.



Straßenraum - Straßenbäume

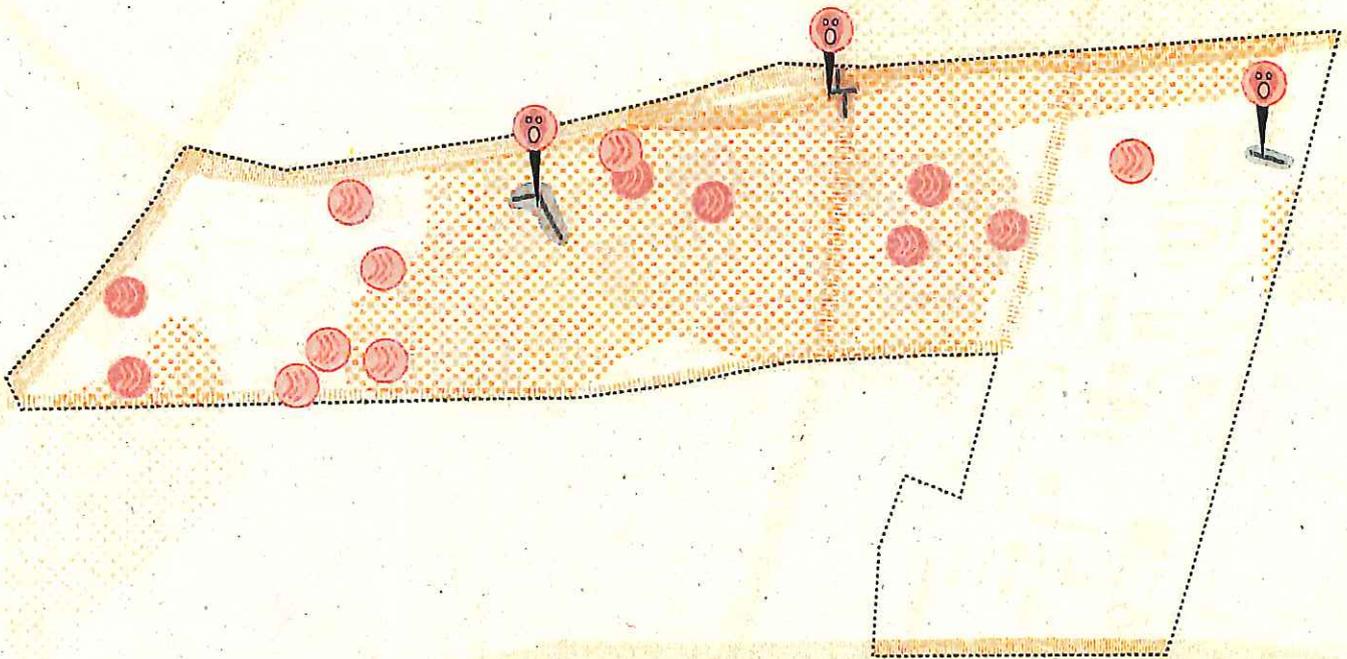
Besonders bei Defiziten an öffentlicher Grünfläche gewinnt der Straßenraum an Bedeutung. Er kann mit breiteren Gehwegen, Baumstreifen oder auch verkehrsberuhigt bessere Aufenthaltsqualitäten erhalten. Gegenwärtig sind diese Qualitäten nicht entwickelt. Die Straßen sind Fahr- und Parkraum.

Die Straßen mit geringer Verkehrsbelastung bieten Potenzial zur Aufwertung als ruhige grüne Straßen. In einigen Straßen sind Grünstreifen mit Straßenbäumen vorhandene, in anderen fehlen Straßenbäume gänzlich oder der Bestand ist sehr lückenhaft.

Grüne Dachlandschaften - Baumbestand

Das Untersuchungsgebiet weist einen relativ hohen Anteil an ausgeführten oder geplanten Dachbegrünungen auf. In der Regel sind es einfache extensive Dachbegrünungen.

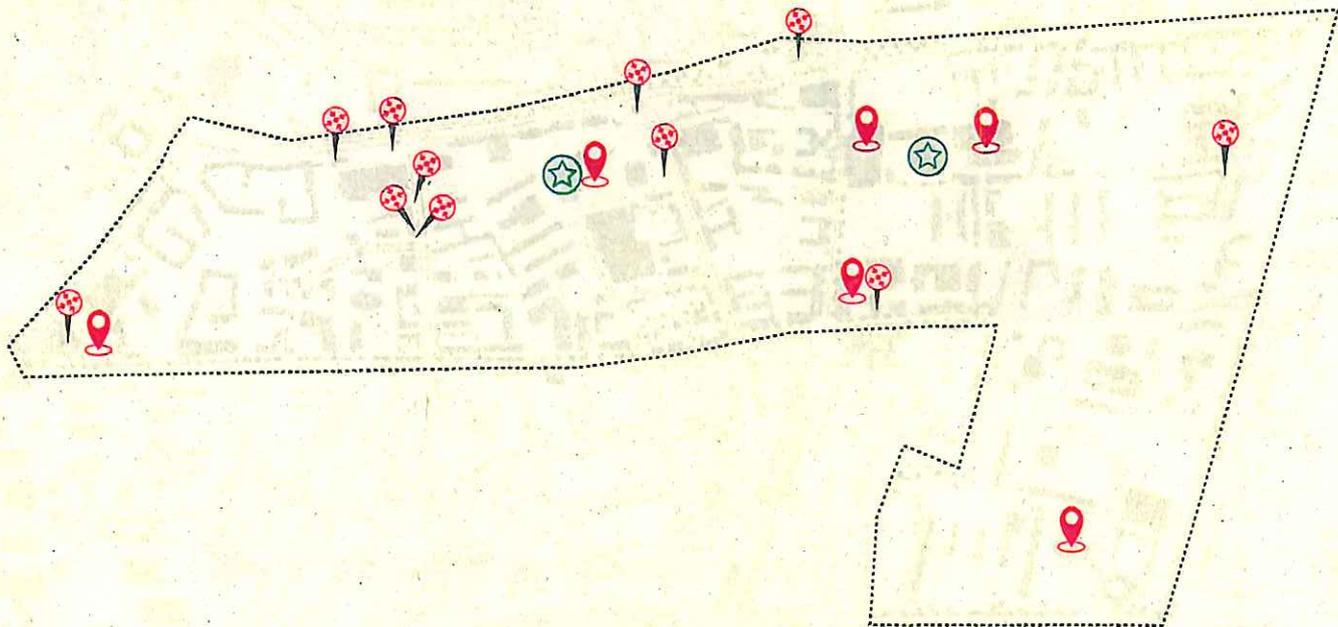
Das Untersuchungsgebiet ist zu einem Großteil versiegelt. Dennoch weisen einige Flächen einen prägenden Baumbestand auf. An der Perchtinger Straße, am U-Bahnhof Machtlfinger Straße, an der Gmunder Straße Ecke Hofmannstraße und entlang der S-Bahntrasse. Qualitäten ergänzen (Großbäume, Laubbäume, Leitarten, Vitalität ...)



Mängel – Diskomfort

Ein heterogenes und dichtes Stadtgebiet wie Obersendling weist Mängel auf unterschiedlichen Ebenen auf, die das Alltagsleben beeinträchtigen.

Einzelne Eingänge zu U-Bahnhöfen, z.B. Obersendling und Aidenbachstraße, stellen in der jetzigen Gestaltung an den Zugängen „Angsträume“ dar. Im Sommer schränkt eine starke bioklimatische Wärmebelastung das Wohlbefinden im Stadtquartier ein. Hitzebelastung wird in Zukunft noch zunehmen und sorgt am Arbeitsplatz für eine Einschränkung der Produktivität. Straßen und Gewerbelärm führen zu weiteren Belastungen.



Austausch und Identität

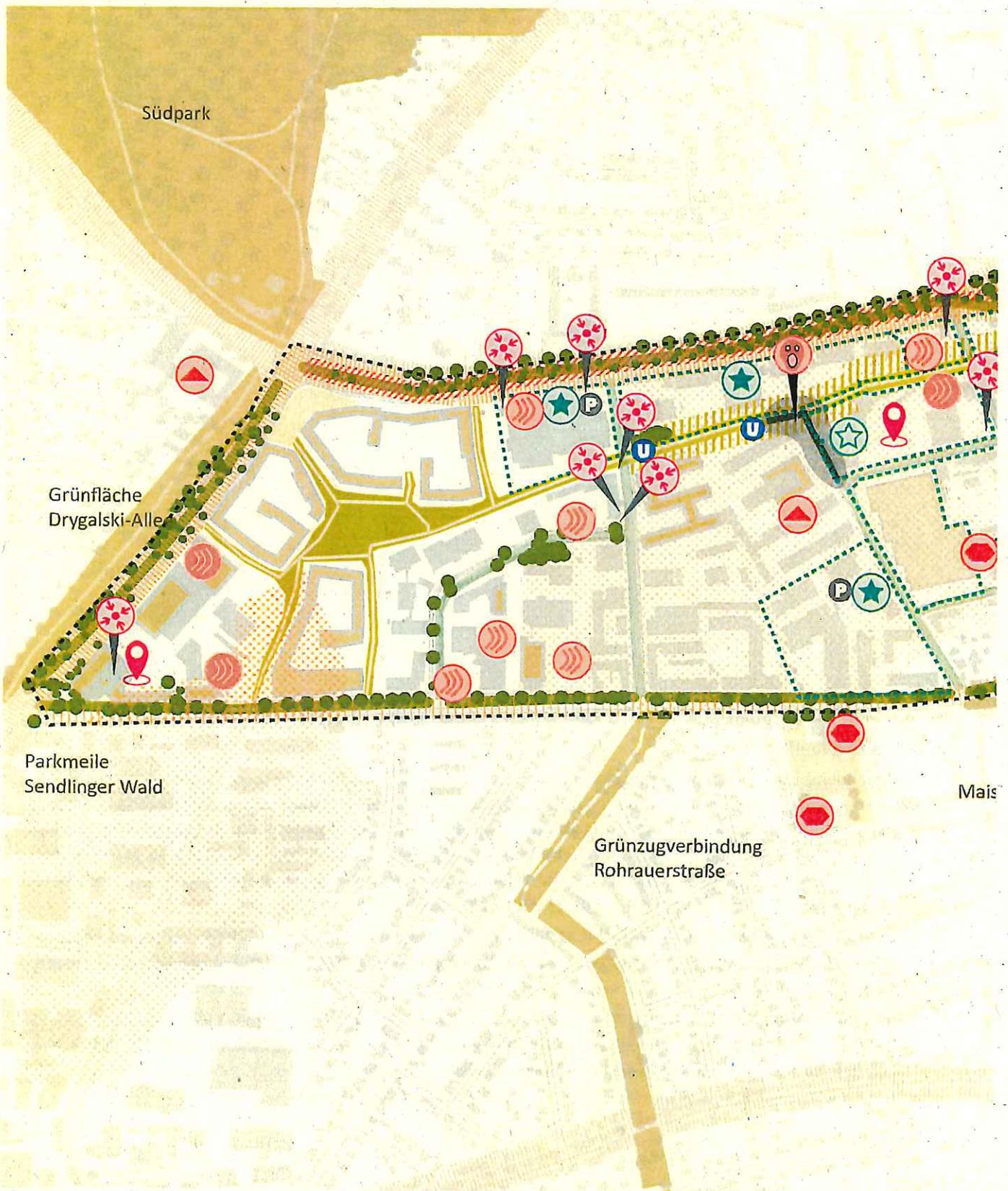
In einem Gebiet, das durch Alltagsnutzungen und Gebrauchsarchitektur geprägt ist, fallen besondere Gebäude auf, sie tragen zu Markenbildung bei. So ist das KARE, das Betonwerk oder die Zeppelinhalle prägend. Mit Nutzungen gefüllt, die einen öffentlichen Charakter haben, tragen diese zur Markenbildung bei. Die zahlreichen selbstgemachten Treffpunkte (Imbisse, Gastronomie) sind Orte des Austausches. Treffpunkte wie an der Tischtennisplatte eines Gewerbebetriebes sind bisher die Ausnahme, zeigen aber in die Richtung, wie mit kleinen Maßnahmen Orte der Kommunikation geschaffen werden können.

Fazit Analyse

Obersendling ist ein Ort mit Atmosphäre- diese ist nicht glatt, sondern hat Ecken und Kanten. Qualitäten werden erst beim 2. Hinschauen deutlich. Die Heterogenität in der Nutzung und auch Architektur erzeugt Nischen, Reibungen und auch mal Kuriositäten. Abgesehen von den Angsträumen und dem Ratzingerplatz hat der Besucher das Gefühl, dass eine hohe Verantwortlichkeit besteht. Mit der Vielfalt an gewerblichen Nutzungen übernimmt das Stadtquartier zahlreiche Servicefunktionen für die benachbarten Stadtquartiere. Nutzungsmischung befördert damit die Stadt der kurzen Wege.

Aber Heterogenität und Nutzungsmischung haben auch Mängel und erzeugen Konflikte: Lärm durch Straßen und Gewerbebetriebe, hohe Versiegelung und Hitzebelastung, wenig Grün, viele Autos und ein wenig ansprechender Straßenraum.

Die Herausforderung der zukünftigen Entwicklung wird sein, wie die Heterogenität und Nutzungsmischung gesichert werden kann und dennoch eine weitere Entwicklung mit neuen Qualitäten möglich ist. Daher wird es wichtig, immer auf die oben beschriebene Eigenlogik Bezug zu nehmen.



Zusammenfassung Analyseergebnisse

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

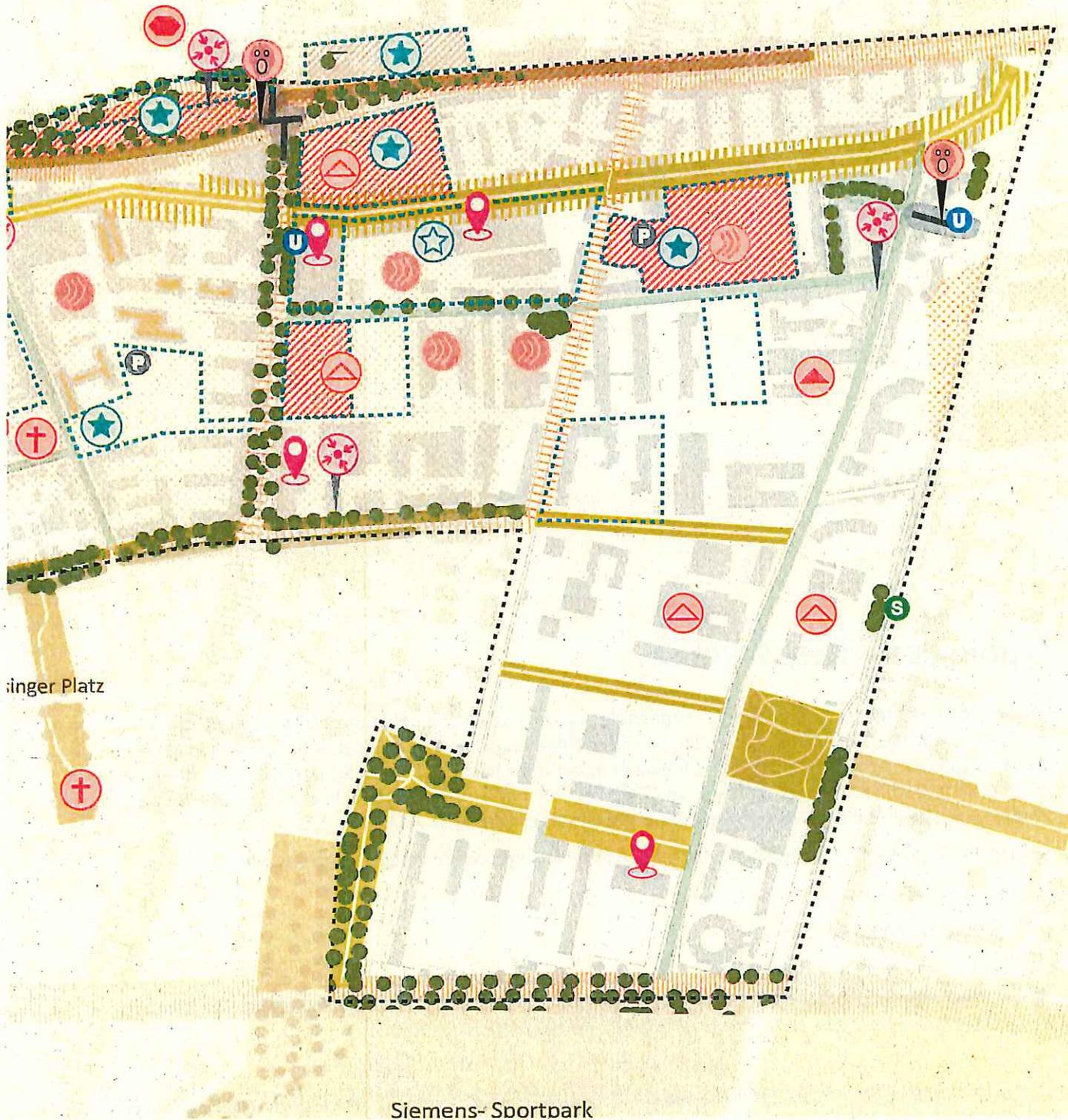
- Öffentlich zugängliche Grünflächen/Parks (Bestand/Planung)
- Nicht öffentlich zugängliche Grünflächen/Parks (Bestand/Planung)
- Plätze (Planung)
- Grüne Dächer (Bestand/Planung-Umsetzung/PV)
- Baumbestände - Einzelbäume groß, Gehölzgruppen

STRASSEN + VERKEHR

- Straßenbegleitgrün/Grüne Säume
- Straßenbäume
- Straßen mit erheblicher Lärmbelastung (Quelle Lärminderungsplanung LHM)
- Straßen mit geringer Verkehrsbelastung
- ÖPNV- Haltestellen
- Stellplatzflächen

GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

- Gemeinbedarfsflächen (Bestand/Planung)
- Schule (Bestand/Planung)
- KiTa
- Kirche



inger Platz

Siemens- Sportpark

MÄNGEL

- Stadt im Wartestand/
Untergenutzte Fläche
- Angsträume
- Hitzebelasteter Stadtraum
(Stadtklimaanalyse LHM)
- Lärmquellen: Verkehr, Gewerbe

GESTALTUNGSPOTENTIAL

- Kulissenräume
- Temporäre- / Zwischen-
nutzung
- Besondere Nutzungen
(z.B. Indoor Freiraum)

**Rahmenplan OBERSENDLING - RAHMENPLAN
Analyseplan - Bestand**

AUFTRAGGEBER:
Stadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung -
Hauptabteilung II Stadtplanung

AUFTRAGNEHMER:
Iggw Landschaftsarchitekten GmbH
yellow² urban&architecture



Typologien / Best Practice

Um die Möglichkeiten und Ausprägungen gemischt genutzter Areale und Gebäude besser zu verstehen, wurde ein Beispielkatalog erarbeitet, der unterschiedliche Mischungsspektren abbildet: von überwiegender Gewerbenutzung mit einem geringfügigen Anteil von zusätzlicher Nutzung über hybride Nutzungen, in denen das Verhältnis von Gewerbe zu Wohnen bei 50:50 liegt bis hin zu Gebietstypen, in denen der Wohnanteil deutlich überwiegt und eine Gewerbenutzung meist nur im Erdgeschoss vorliegt.

In Form von Steckbriefen werden ausgewählte Beispiele nach folgenden Kategorien dargestellt.

- Gewerbehof Plus
- Werken und Wohnen
- Wohnen und Nachbarschaft

Neben allgemeinen Daten werden die Besonderheiten mit Bezug zum Untersuchungsgebiet Obersendling sowie die jeweils spezifische Nutzungsverteilung erläutert und grafisch aufbereitet.

Weiterhin werden drei Best Practice Beispiele zum Freiraum dargestellt, die zeigen wie auch „ungewöhnliche Orte“ als Freiraum nutzbar gemacht werden und die Klimaanpassung systematisch geplant werden kann.

GEWERBEHAUS NOERD

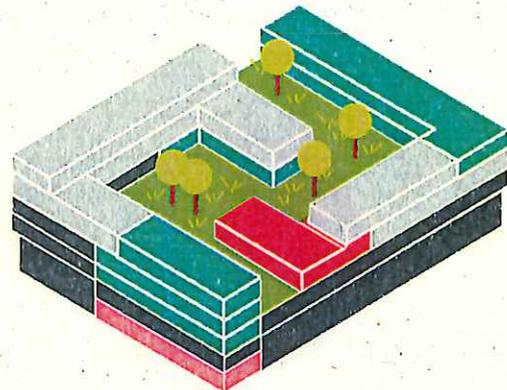
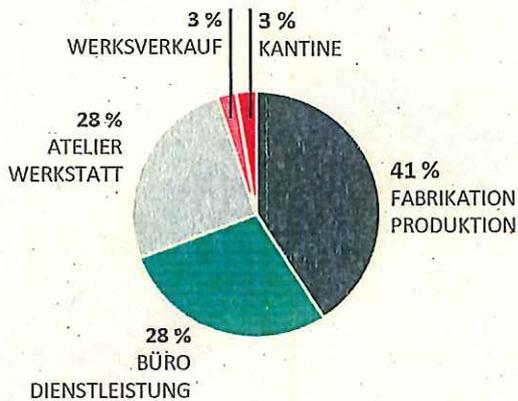
GEWERBE 100% | 100% WOHNEN



BESONDERHEITEN

- innovatives Gewerbekonzept
- flexible, nutzungsneutrale Struktur (Grundriss und Statik)
- Produktionshalle im Erdgeschoss

STANDORT	Zürich, Neu-Oerlikon
ARCHITEKT	Beat Rothen Architektur, Winterthur
BAUHERR	Pensimo Management AG, Zürich
REALISIERUNG	2009 - 2011
GRÖSSE	5'500 m ² BGF
NUTZUNG	Mischung unterschiedlicher Gewerbenutzungen im Gebäude öffentlich zugängliche Kantine und Dachgarten Taschenproduktion (Freitag Lab) und Werksverkauf, Metallbau, Kommunikation und Design, Softwareentwicklung, Fernsehproduktion, Sozialberatung
TYOLOGIE	5-geschossiger Neubau mit 7,0 m hoher Produktionshalle im Erdgeschoss flexibel nutzbare Gewerbeeinheiten in den Obergeschossen
FREIRAUM	öffentlich zugänglicher Dachgarten mit Außenterrasse der Kantine



SULZERAREAL

GEWERBE 100%

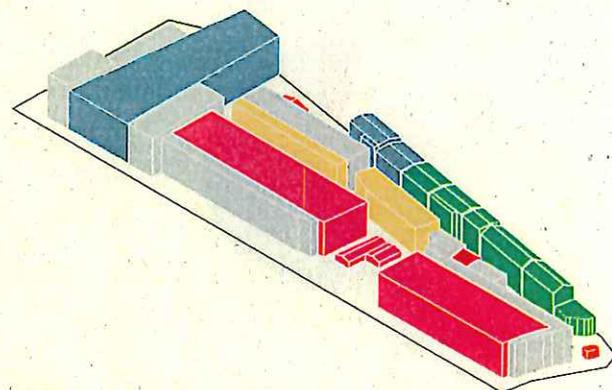
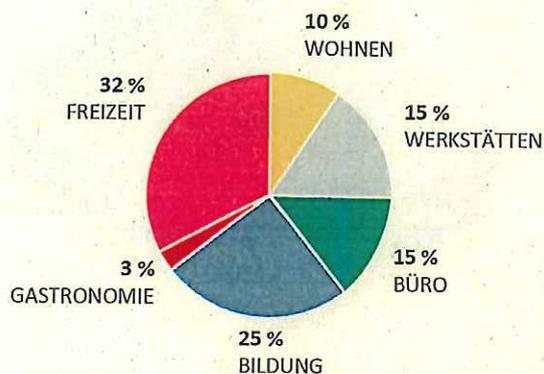
100% WOHNEN



BESONDERHEITEN

- **nutzungsgemischte Arealentwicklung mit hohem Freizeitanteil**
- **Zwischennutzungen als Impulsgeber**

STANDORT	Winterthur, Schweiz
ARCHITEKT	---
BAUHERR	Stiftung Abendrot
REALISIERUNG	Grundstückskauf 2009
GRÖSSE	50'000 m ² Grundstücksfläche, ca. 37.000 m ² BGF
NUTZUNG	Mischung von Gewerbe, Kultur, Bildung, Freizeit und Wohnen auf der Fläche heterogene und kleinteilige Nutzungsmischung von Kleingewerbe, Handwerk, Freizeit- und Sportnutzungen, Universitätsnutzung, Gastgewerbe, besondere Wohnformen mit Wohnateliers und Wohnterrassen im Bestand
TYPOLOGIE	Umnutzung eines ehemaligen Industrieareals, Sanierung der bestehenden Bausubstanz und Neubau von Ergänzungsbauten
FREIRAUM	robuster und flexibler Außenraum



STADTREGAL ULM

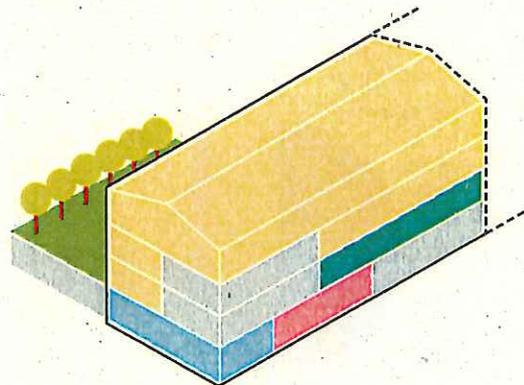
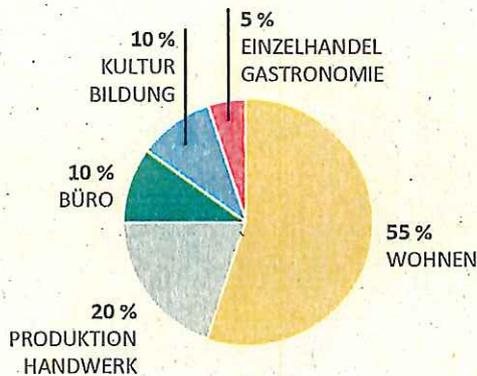
GEWERBE 100%  100% WOHNEN



BESONDERHEITEN

- hybrider Mix aus Gewerbe und Wohnen
- flexible und nutzungsneutrale Struktur (Grundriss und Statik)

STANDORT	Ulm
ARCHITEKT	Rapp Architekten
BAUHERR	Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH
REALISIERUNG	2006 - 2013
GRÖSSE	30'000 m ² Nutzfläche
NUTZUNG	Mischung von Gewerbe- und Wohnnutzungen im Gebäude 69 Wohnungen und 64 Gewerbeeinheiten wohnverträgliche Produktion, Handwerk, Freizeit- und Kulturnutzungen wie Musik-, Tanz- und Kunstschule, Galerien, Wohnlofts
TYPLOGIE	Umnutzung einer 4-geschossigen ehemaligen Produktionshalle der Magiruswerke
FREIRAUM	Städtebauliche Neuausrichtung zum Fluss durch hochwertige Außenraumgestaltung am Ufer
PLANUNGSRECHT	FNP-Änderung vom GE zum MI, Sanierungsgebiet im Rahmen des Stadtumbaus West



KALKBREITE

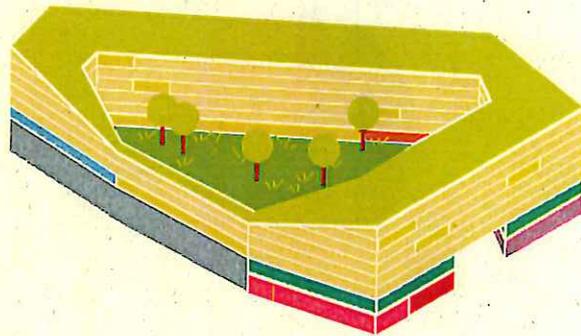
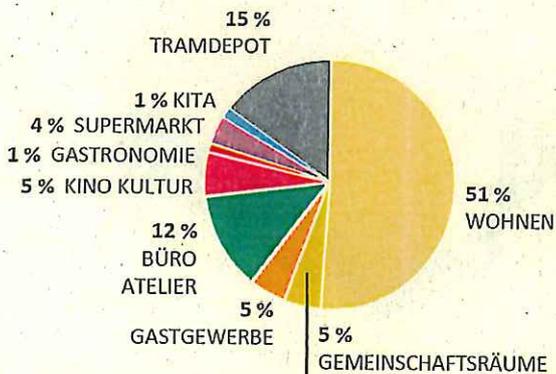
GEWERBE 100%  100% WOHNEN



BESONDERHEITEN

- Bauliche Integration des Tram-Depots
- Mischnutzung als Inkubator fürs Quartier
- genossenschaftlich organisiert

STANDORT	Zürich, Schweiz
ARCHITEKT	Müller Sigrist Architekten
BAUHERR	Genossenschaft Kalkbreite
REALISIERUNG	2011 - 2013
GRÖSSE	22'700 m ² BGF
NUTZUNG	Mischung von Gewerbe-, Wohn- und gemeinschaftlichen Nutzungen im Gebäude Tramdepot, Kio, Büros, Läden, Supermarkt, Café, Pension, Kita, Kulturbetrieb; öffentlicher Innenhof mit Dachgarten, gemeinschaftlich genutzte Räume (Waschküche, Nutzgärten, Gemeinschaftsküche, Seminarräume, Werkstatt, "Jokerräume" zum temporären Anmieten)
TYOLOGIE	5- bis 8-geschossiger Neubau
FREIRAUM	öffentlich zugängliche Freiräume mit großzügigem Innenhof auf zweiter Ebene und begehbaren Dachlandschaft



QUARTIER FRIESENSTR.

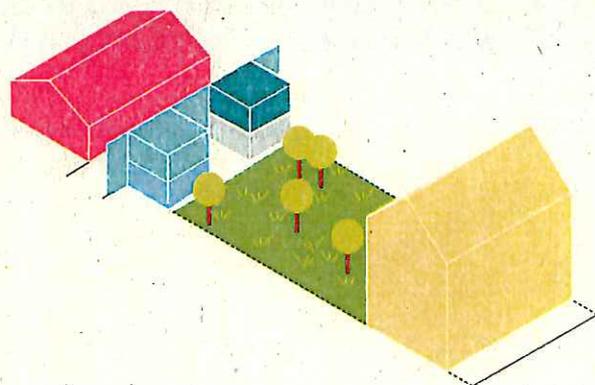
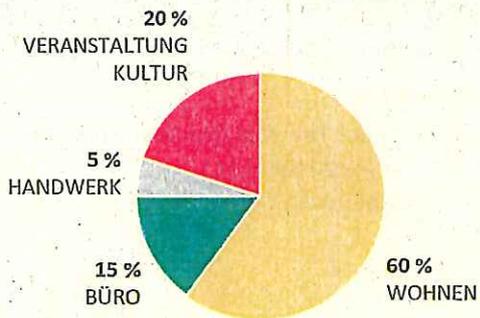
GEWERBE 100%  100% WOHNEN



BESONDERHEITEN

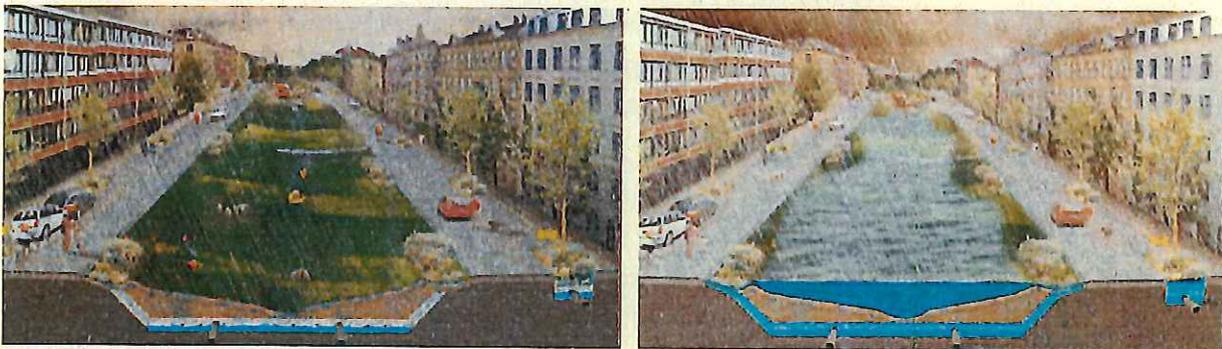
- Umgang mit bestehendem emittierendem Gewerbe durch Puffernutzung und Lärmschutzwand

STANDORT	Berlin
ARCHITEKT	Blaufisch Architekten
EIGENTÜMER	Baugemeinschaften, Bauträger, Wohnungsbaugenossenschaft, Einzelbauherren
REALISIERUNG	2009 - 2013
GRÖSSE	ca. 25.000 m ² BGF
NUTZUNG	Mischung von Gewerbe und Wohnen auf der Fläche Nutzungszonierung innerhalb des Areals Emittierende Nutzungen wie Konzerthalle und Theater im Bestand, Neubau von 220 Wohneinheiten, 10 Büro-/Gewerbeeinheiten sowie Handwerksbetrieb mit Produktionshalle
TYPOLOGIE	7-geschossige Blockrandbebauung, 3-geschossiger Büro- und Gewerberiegel mit integrierter Lärmschutzwand
FREIRAUM	5'000 m ² gemeinsamer Park von allen Anliegern, anteilig mit 31 Euro/m ² Wohnfläche finanziert

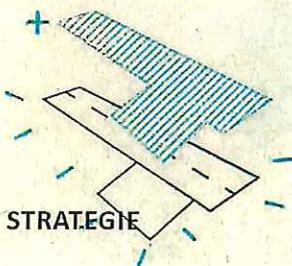


Best-Practice Freiraumtypologien

SØNDER BOULEVARD - WOLKENBRUCH-MASTERPLAN



INFO

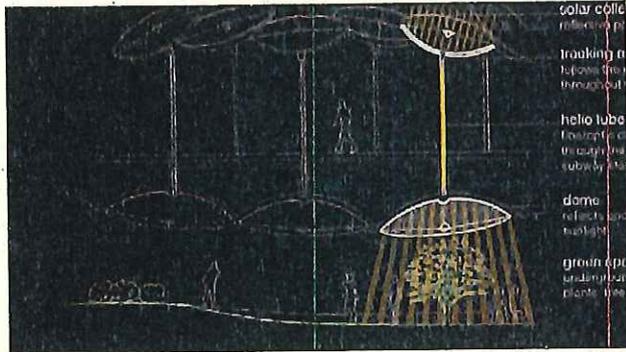


- Sønder Boulevard als Retentionsraum, Teil des gesamtstädtischen Masterplans „Cloudburst Strategy“, Kopenhagen
- Aktivierung von Verbindungs- / Straßenräumen

- Aktivierung durch neue Funktionen



LOW LINE I NEW YORK



INFO



- Unterirdischer Park in seit 1948 nicht genutzter Straßenbahnstation, New York City
- Illumination durch Lichtkollektoren, auch Pflanzenwachstum

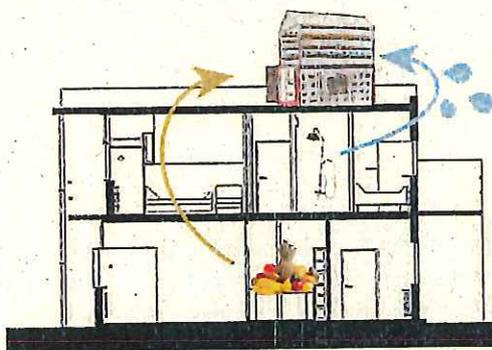
- Aktivierung durch Stapelung

FREIRAUM 2030



Neues Stimulieren,
Mehrfachnutzung

AQUAPONIK I MALZFABRIK 'FRISCH VOM DACH'



INFO



- Aquaponik: Kombination von Fischzucht und Gemüseanbau. (Anreicherung des Fischwassers mit Nährstoffen anschließend Nutzung als natürlicher Dünger)
- Berlin
- Neue Freiräume

- Aktivierung durch neue Kreisläufe

FREIRAUM 2030



Aufladen

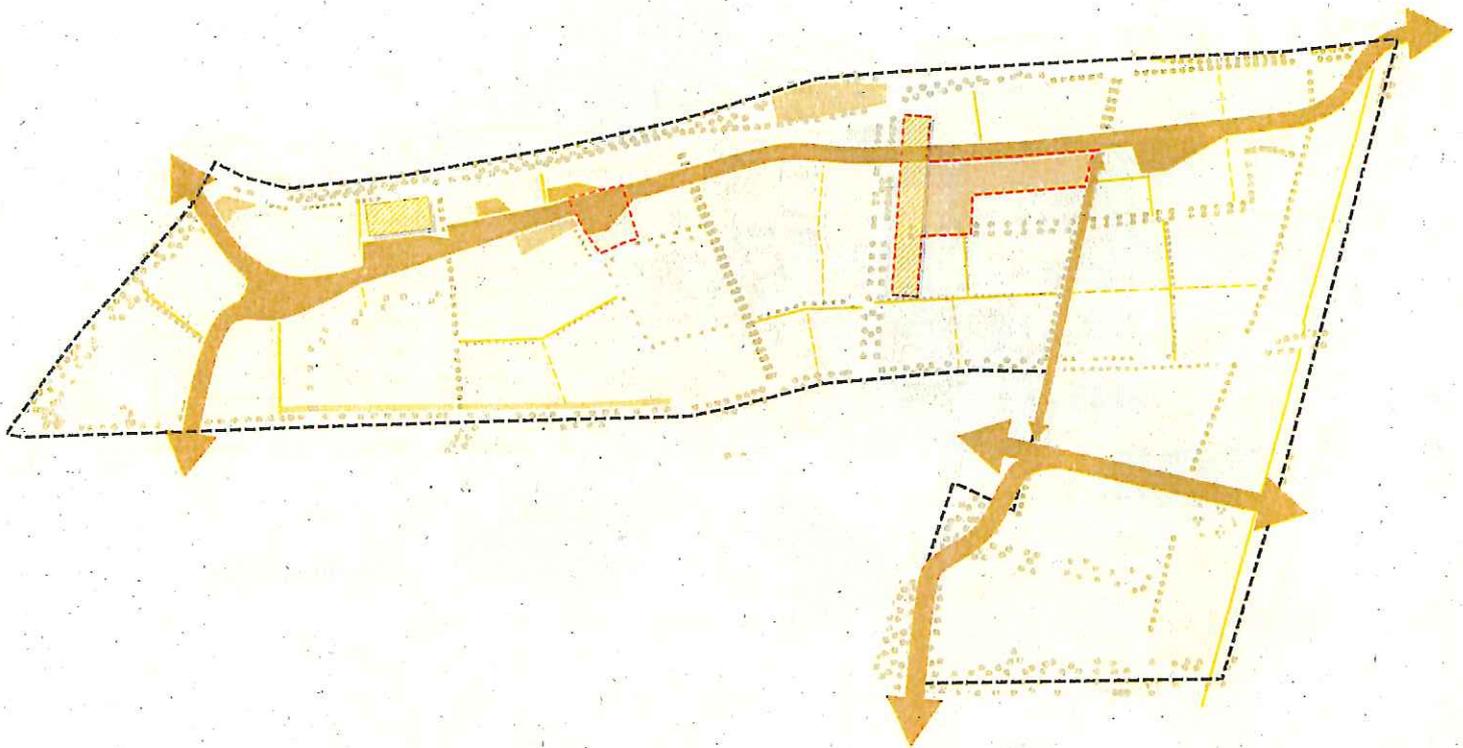
4. Szenarienentwicklung

Ausgangslage und Herleitung der Szenarien

Im Gewerbeband Obersendling lässt sich trotz einer teilweise kleinteiligen Nutzungsmischung eine prinzipielle übergeordnete Nutzungszonierung erkennen. Es lassen sich unterschiedliche Gebietstypen nach den folgenden Parametern – Lärmemission, Grad der Nutzungsmischung und Freiraumquantität und -qualität – unterscheiden. Die Gebietstypen Wohnquartiere und Echtes Gewerbe bilden die beiden „extremen“ Gebietskategorien, dazwischen liegen die für eine zukünftig intensivere Nutzungsmischung geeigneten Gebietskategorien Hybrid-Gewerbe und gewerbliches Wohnen.

Die Standorte bestehender oder bereits geplanter Wohnquartiere liegen vor allem an den Rändern des Untersuchungsgebiets. Im Inneren des Gewerbebands liegen die derzeit bestehenden Standorte emittierender Produktions-, Handwerks-, und Logistikbetriebe. Zwischen diesen beiden Zonen sind nicht wesentlich störende Gewerbearten, meist Bürobauten, sowie Gemeinbedarfsflächen als Pufferzone angesiedelt, das Hybrid-Gewerbe. Hier liegen auch punktuell die Standorte des gewerblichen Wohnens. Die bestehenden Grünverbindungen und die geplante durchgehende Verlängerung des Gleisbands bis zum Südpark bilden das verbindende Freiraumgerüst.

Diese programmatische Lesart und Zonierung des Gebiets bildet die Grundlage der Szenarienentwicklung. Um auf zukünftige Entwicklungen flexibel reagieren zu können, werden für den Untersuchungsraum zwei Szenarien und darauf aufbauend zwei Rahmenpläne entwickelt, deren Grundlage das übergeordnete Freiraumgerüst bildet.



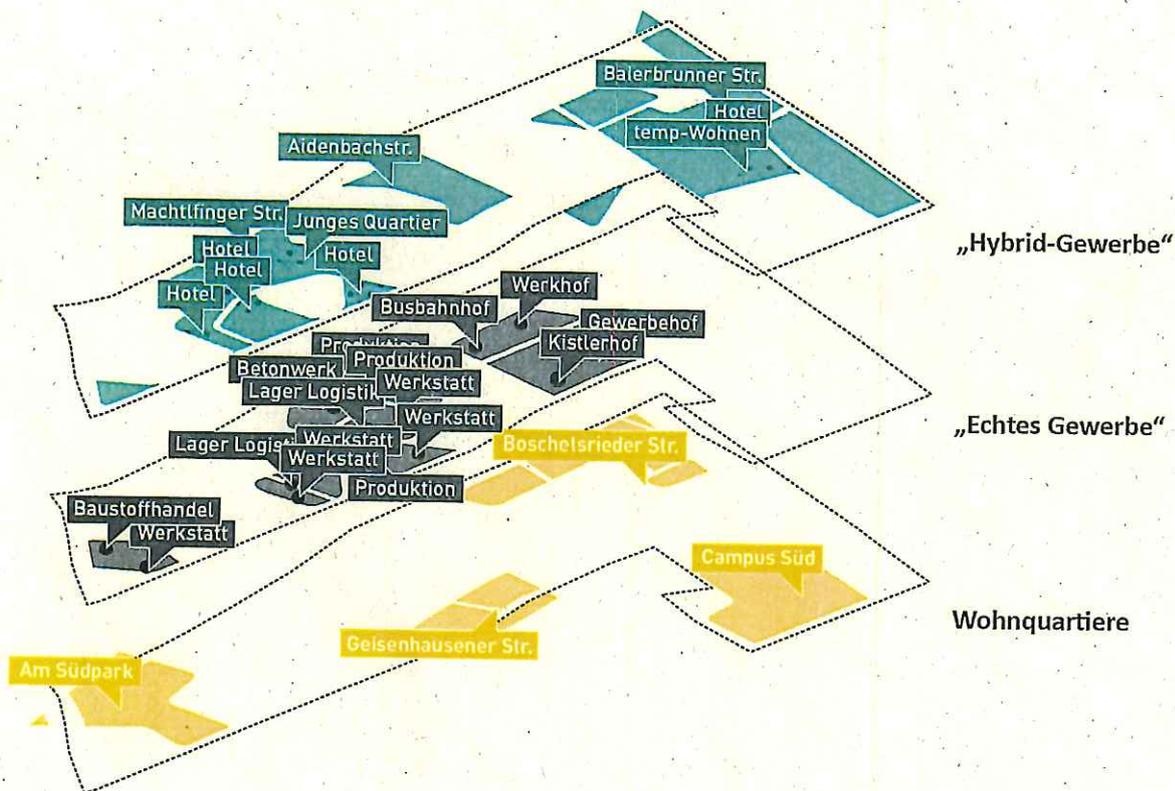
Freiraumgerüst

Der Freiraum wird als robustes Gerüst entwickelt, es bildet in den beiden Szenarien die Konstante. Das Freiraumgerüst stellt einerseits die strukturierende Basis dar, stiftet Identität und verbindet und kann andererseits in Abhängigkeit zur zukünftigen Nutzungsschwerpunktsetzung flexibel modifiziert und ergänzt werden. Wird der Anteil an Wohnen erhöht, wächst der Bedarf an öffentlichen Freiräumen oder Spielplätzen. Wird der Anteil an gewerblichen Nutzungen gestärkt, werden Pausenflächen und Treffpunkte wichtiger.

Die Kernelemente des Freiraumgerüsts sind:

- Gleisband mit Aufweitungen
- Grünes Wegenetz
- Plätze
- Grüne Straßenräume
- Hochparks

Diese Elemente werden in beiden Szenarien aktiviert, in Abhängigkeit zur jeweiligen Variante sollen diese dann jedoch unterschiedlich gestalterisch und nutzungsstrukturell umgesetzt werden. Generell und in jeder Variante haben Baumpflanzungen besondere Bedeutung für die klimatische, räumliche und Aufenthaltsqualität.

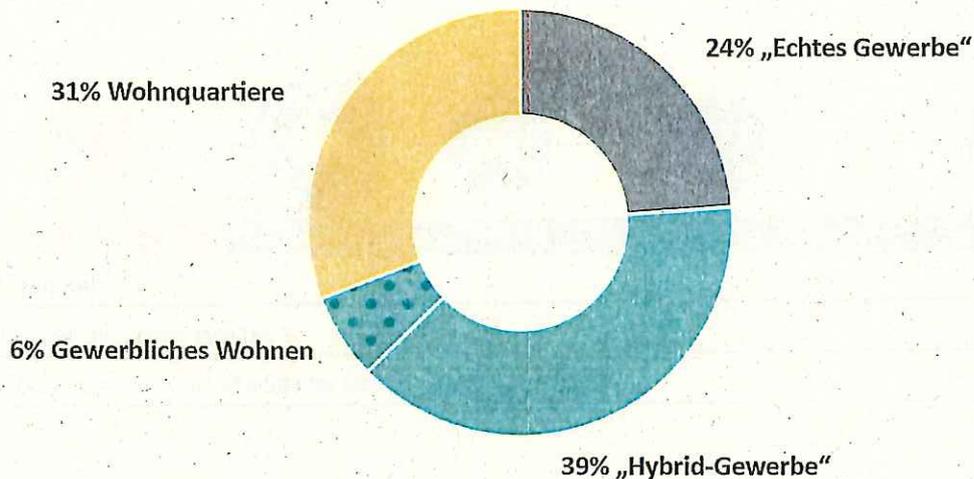


Das Obersendlinger Gleisband wird zur 'Grünen Marke' des Gebiets. Es wird zum grünen Rückgrat: es verbindet Quellorte des Wohnens und Arbeitens im Gebiet mit den großen Grünräumen in der Umgebung und stellt für den neuen Schulstandort eine wichtige straßenunabhängige Zuwegung dar. Als multicodeierter Freiraum übernimmt es wichtige Funktionen: als Verbindungsraum, als Spazier- und Schulweg, als Ort der Erholung und Sports, als Treffpunkt. Weiterhin wirkt es klimatisch entlastend und übernimmt ökologische Vernetzungs-Funktionen.

Szenarien

Das Szenario „Gewerbe“ hat den Schwerpunkt in der Sicherung und Revitalisierung der Gewerbeflächen. Produzierendes Gewerbe und emittierendes Handwerk sollen weiterhin auch in innerstädtischen Lagen im Sinne einer „Produktiven Stadt“ möglich sein. Der „Gewerbegentrifizierung“ durch Ansiedlung von ausschließlich Büro- und Dienstleistungsunternehmen soll hier bewusst entgegengewirkt werden. Eine gezielte Nutzungsanreicherung durch soziale, kulturelle und Freizeiteinrichtungen sowie attraktive Freiräume sollen einen Mehrwert für die vor Ort Arbeitenden sowie Anwohner bringen.

Dem Szenario „Gewerbe Wohnen“ liegt die Idee einer urbanen Nutzungsmischung mit einem überwiegen- den Gewerbeanteil zugrunde. Ein urbanes Stadtquartier soll sich entwickeln, in dem verschiedene Gewerbe- und Wohnformen nebeneinander und innerhalb eines Gebäudes koexistieren können. Ein höherer Anteil an nicht störenden und wohnverträglichen Gewerbearten wie z.B. auch Urbane Manufakturen, ist hier Voraus-



setzung, um Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen zu vermeiden.

Je nach Szenario nehmen die Flächenanteile der jeweilig prioritär zu entwickelnden Nutzungen und Gebietstypen zu. Im Laufe des Prozesses und der Abstimmung mit Beteiligten wurde festgestellt, dass sich die Entwicklungskorridore aufgrund von bestätigten Planungen und Baurechten nur noch auf wenige Flächen unterscheiden. Mit der Art des Gewerbes, der Intensität der Nutzungsmischung und der Freiraumqualität lassen sich aber zwei unterschiedliche Atmosphären entwickeln.

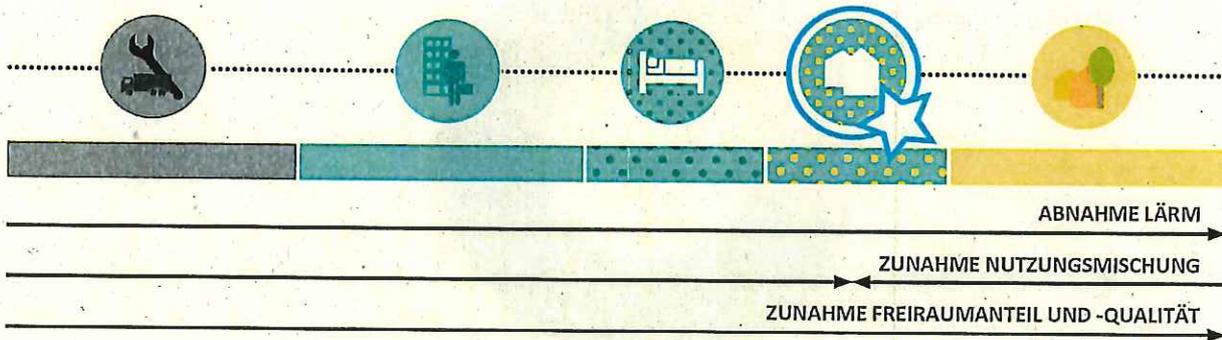
Weiterentwicklung der Gebietstypen

Für beide Szenarien gilt, die bestehenden Gebietstypen und ihren jeweiligen Charakter weiterzuentwickeln und mit einem Plus an Nutzungsmischung und Freiraum anzureichern, um so einen Mehrwert für das Quartier zu erzielen.

Folgende Gebietstypen werden unterschieden: Echtes Gewerbe, Hybrid-Gewerbe, Gewerbliches Wohnen, Wohnen im Hybrid, Wohnquartiere

Das Wohnen im Hybrid ist dabei ein neuer Gebietstyp, der in räumlicher Nähe zu den Wohnquartieren einen untergeordneten Anteil an Wohnnutzung im Gewerbe vorsieht.

Im Folgenden werden pro Gebietstyp Handlungsempfehlungen benannt und Aussagen zum Grad der Nutzungsmischung getroffen. Die hier vorgeschlagene Nutzungsverteilung soll einen ungefähren Orientierungswert angeben.



„Echtes Gewerbe“ Unter dieser Gebietskategorie werden die derzeit bestehenden Standorte emittierender Gewerbenutzungen zusammengefasst. Lärmemissionen entstehen hier durch den Betrieb selbst und/oder durch Anlieferung und Logistik. Die Standorte emittierender Gewerbebetriebe liegen etwas verstreut und vereinzelt im Gewerbeband Obersendling und bilden inselartige Gewerbekerne.

NUTZUNGSMISCHUNG

- 90% Gewerbe (60% emittierende Gewerbenutzungen, Produktion, Herstellung, Verarbeitung, Lager, Logistik und Vertrieb, störendes Handwerk und 30% Büronutzung)
- 10% Ergänzende Nutzungen (Soziales, Kultur, Sport, kleinteiliger Einzelhandel, Gastronomie)

HANDLUNGSEMPFEHLUNG

- Bestände sichern und schützen, qualifizieren und verdichten
- Vorhabebereich für Ansiedlung von emittierenden Nutzungen
- Weiterentwicklung des Gewerbehofprogramms als Gewerbehof Plus (mit sozialen, kulturellen, gastronomischen Quartiersangeboten).
- Begegnungsorte im Außenraum schaffen, Gewerbe-angepasste Begrünung, Fassadenbegrünung und einzelne Bäume
- Vermeidung von Verdrängung durch Wohnen im Umfeld



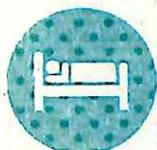
„Hybrid-Gewerbe“ Der Gebietstyp umfasst die nicht störenden Gewerbearten wie Handel, Nahversorgung, Büro und Verwaltung, die bereits den Großteil des Gewerbebands ausmachen, sowie soziale Infrastrukturen und Bildungseinrichtungen (Gemeinbedarfsflächen). Das Hybridgewerbe wirkt als Lärmschutzpuffer zwischen den emittierenden Gewerbekernen und den Wohnquartieren.

NUTZUNGSMISCHUNG

- 70% nicht störendes Gewerbe (Handel, Büro und Verwaltung, nicht wesentlich störendes Handwerk, urbane Manufakturen)
- 30% quartiersrelevante Nutzungen (Soziales, Kultur, Sport, kleinteiliger Einzelhandel, Nahversorgung Gastronomie)

HANDLUNGSEMPFEHLUNG

- Nutzungen anreichern, mischen, profilieren
- Bestände qualifizieren und verdichten
- Begegnungsorte im Außenraum schaffen, temporäre Freiraumnutzung von Stellplatzflächen (z.B. Wochenende)
- Steigerung der Durchgrünung (Bäume auf Stellplätzen, Dach- und Fassadenbegrünung), Flächenentsiegelung



Gewerbliches Wohnen Punktuell sind gewerbliche und temporäre Wohnnutzungen (Hotel, Boarding House, Studentenappartement, Flüchtlingsunterkunft) im Gewerbeband vorhanden. Diese sind zukünftig nicht in unmittelbarer Nähe zu den emittierenden Gewerbebeständen, sondern in der Nachbarschaft von Wohnquartieren anzusiedeln.

NUTZUNGSMISCHUNG

- 90% nicht störendes Gewerbe (Werkwohnen, Hotel, Gastgewerbe, Boarding House)
- 10% quartiersrelevante Nutzungen (Soziales, Kultur, Sport, kleinteiliger Einzelhandel, Nahversorgung Gastronomie)

HANDLUNGSEMPFEHLUNG

- Nutzungen anreichern, mischen, profilieren
- Freizeitorde im Außenraum schaffen, Freiraumqualitäten steigern
- Steigerung der Durchgrünung (Bäume, Flächenentsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung)



Wohnen im Hybrid In den an die Wohnquartiere angrenzenden Bereiche der Gebietskategorie Hybrid-Gewerbe ist ein untergeordneter Anteil an Wohnnutzung möglich. Durch geschickte Zonierung im Gebäude und auf dem Grundstück sollen Konflikte (Lärm) vermieden werden.

NUTZUNGSMISCHUNG

- 60% nicht störendes Gewerbe (Handel, Büro und Verwaltung, nicht störendes Handwerk, urbane Manufakturen, Soziales, Kultur, Sport, kleinteiliger Einzelhandel, Nahversorgung, Gastronomie)
- 40% Wohnen (Besondere Wohnformen, z.B. Atelier-/Loftwohnen)

HANDLUNGSEMPFEHLUNG

- Arbeiten und Wohnen als hybrides Miteinander
- Stapeln und Mischen im Gebäude
- flexible Nutzungsmischung im Gebäude ermöglichen
- mehrfach genutzte Freiräume schaffen, Erhöhung des Begrünungsanteils



Wohnquartiere sind die bestehenden sowie die bereits geplanten Wohnstandorte zusammengefasst. In den Erdgeschosszonen sind teilweise publikumswirksame Nutzungen wie Gastronomie, Nahversorgung und wohnungsnah Dienstleistungen vorhanden. Die Standorte bestehender oder bereits geplanter Wohnbebauung liegen vor allem an den Rändern des Untersuchungsgebiets.

NUTZUNGSMISCHUNG

- 10% nicht störendes, wohnverträgliches Gewerbe (Büro und Verwaltung, nicht störendes Handwerk, Soziales, Kultur, Sport, kleinteiliger Einzelhandel, Nahversorgung, Gastronomie)
- 90% Wohnen (Besondere Wohnformen, z.B. Clusterwohnen)

HANDLUNGSEMPFEHLUNG

- Bestände qualifizieren und teilweise verdichten
- Nutzungsergänzung in den EG-Zonen
- private und gemeinschaftlich nutzbare Freiräume quantitativ ausreichend und qualitativ hochwertig entwickeln
- Einbindung ins Wege- und Freiraumnetz

Auf der Grundlage der Klassifizierung dieser fünf Gebietstypen werden vor dem Hintergrund der vorhandenen Spielräume im Planungsgebiet die beiden Szenarien „Gewerbe“ und „Gewerbe und Wohnen“ durchgespielt.