

## **Von Zürich lernen: urbanes Wohnen über Tramdepot**

Antrag-Nr. 14-20 / A 02102  
von Herrn Stadtrat Hans Podiuk, Frau Stadträtin Beatrix Burkhardt,  
Frau Stadträtin Ulrike Grimm, Herrn Stadtrat Sebastian Schall  
vom 09.05.2016

## **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10202**

Anlagen

1. Antrag Nr. 14-20 / A 02102
2. Standorte Betriebshöfe

## **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.01.2018 (SB)** Öffentliche Sitzung

### **I. Vortrag der Referentin**

Mit Beschluss der Vollversammlung des Münchner Stadtrats vom 20.07.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06054 „Perspektive München, Langfristige Siedlungsentwicklung“) wurde der anliegende Antrag Nr. 14-20 / A 02102 (Anlage 1) von Herrn Stadtrat Hans Podiuk, Frau Stadträtin Beatrix Burkhardt, Frau Stadträtin Ulrike Grimm, Herrn Stadtrat Sebastian Schall vom 09.05.2016 geschäftsordnungsgemäß aufgegriffen.

Der Antrag Nr. 14-20 / A 02102 bezieht sich darauf, dem Stadtrat das Projekt „Wohn- und Gewerbesiedlung Kalkbreite Zürich“ vorzustellen und dabei darzustellen, inwiefern sich dieser Ansatz, Wohnen und Gewerbe über einem Tramdepot zu realisieren, auf München übertragen lässt.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit nicht auf einen Stadtbezirk begrenzt ist.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 02102 wie folgt Stellung:

#### **1. Projekt Kalkbreite Zürich**

Beim Projekt Kalkbreite Zürich handelt es sich um einen genossenschaftlichen Wohn- und Gewerbebau nach den Plänen von Müller Sigrist Architekten AG, der im August 2014 eröffnet und bezogen wurde. Die Nutzfläche setzt sich aus ca. 60 % Wohnen und 40 % gewerblichen Einheiten für 33 verschiedenste kleine Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie kulturelle Nutzungen zusammen.

Die insgesamt 97 Wohneinheiten der rund 250 Bewohnerinnen und Bewohner sind in unterschiedlichsten Typologien differenziert: In Clusterwohnungen teilen sich beispielsweise mehrere kleine Ein- bis Zwei-Personenwohnungen mit minimierter Kochzeile und eigenem Bad einen Gemeinschaftsbereich mit größerer Küche. Große Wohnungen von fünf bis zu 13 oder 17 Zimmern stehen für Familien und Wohngemeinschaften zur Verfügung. Elf sogenannte Jokerzimmer (Einraumwohnungen mit Bad) können bei Bedarf, etwa für heranwachsende Jugendliche, hinzugemietet werden. Neben Gemeinschaftseinrichtungen aller Art betreibt die Genossenschaft auch eine kleine Pension. Durch diese gemeinschaftsorientierten Wohnformen kommen die Genossinnen und Genossen mit durchschnittlich 31,2 m<sup>2</sup> reiner Wohnfläche anstelle von in der Schweiz üblichen 45 m<sup>2</sup> pro Person aus. Die Kalkbreite ist autofrei und bietet rund 350 ebenerdige Fahrradstellplätze in Doppelparksystemen an. Das Gebäude ist nach dem höchsten Schweizer Energie- und Nachhaltigkeitslabel Minergie-P-Eco zertifiziert. Fotovoltaikanlagen liefern rund 20 % des Allgemeinstroms; beheizt wird die Anlage über eine Grundwasserwärmepumpe. Das Bauprojekt wurde in einem breit angelegten partizipativen Prozess mit über 100 öffentlichen Veranstaltungen mit einem breiteren Publikum diskutiert. Alle Mieterinnen und Mieter beteiligen sich an einem Solidaritätsfonds auch an den Grundkosten der gemeinschaftlichen Einrichtungen. Die Stadt Zürich hat das Vorhaben im Wesentlichen durch einen deutlich vergünstigten Erbbauzins gefördert. (Quellen: „Keine Angst vor Partizipation! Wohnen heute“, Architekturmuseum der TU München, München 2016, [www.kalkbreite.net](http://www.kalkbreite.net).)

## **2. Übertragbarkeit auf die Stadt München**

### **2.1. Überbauung von Tram- oder Busbetriebshöfen**

Eine direkte Übertragbarkeit des Projekts Kalkbreite auf Tram- oder Busbetriebshöfe in München gestaltet sich komplex, da die angesprochenen Standorte (Straßenbahnbetriebshof Steinhausen, Betriebshof Ständlerstraße, Busbetriebshof Georg-Brauchle-Ring) teilweise anderen Rahmenbedingungen als das Trambahndepot in Zürich unterliegen.

Der Straßenbahnbetriebshof Steinhausen erstreckt sich zusammen mit den angrenzenden Buswerkstätten über eine Fläche von fast 70.000 m<sup>2</sup>, also dem 10-fachen des Züricher Modells. Auch das vor einigen Jahren für einen möglichen zweiten Betriebshof diskutierte MVG-Areal an der Ständlerstraße erreicht eine Größenordnung, die ein eigenständiges neues Quartier darstellt. Um die bewährte Münchner Mischung an Wohnbauarten und Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten, wird ein Areal der angesprochenen Größenordnung im Regelfall an eine Mischung aus Akteuren, wie Genossenschaften, Baugruppen und Bauträgersgesellschaften vergeben, was insofern einen größeren Kreis an Akteuren, Abstimmungen, Beteiligungen nach sich zieht.

In Zürich wurde die Randbebauung zwar unter laufendem Betrieb des Trambahndepots errichtet, die gesamte Figuration der Abstellanlage war jedoch zuvor grundlegend flächensparend neu organisiert und auf die Konzeptidee hin optimiert worden. Oberhalb der Gleisanlagen war nur die Tragkonstruktion des Innenhofes als Überdachung einzufügen. Die Oberleitungen der Gleise sind lediglich von Gewerberäumen und der Plattform des Innenhofes umgeben. Auch die am Westrand vorbeilaufende dreigleisige Bahnstrecke befindet sich in Tieflage. Wohnungen liegen erst in den höheren Geschossen.

In Steinhausen gibt es bestehende Hallen, mit deren Statik umzugehen wäre. Wohnungsplanungen müssten mit dem baulichen Raster der vorhandenen Gleisanlagen zurechtkommen, ob die Anforderungen des geförderten Wohnungsbaus (Wohnungsgrößen und -mischung, barrierefreie Raumzuschnitte) umsetzbar sind, wäre zu prüfen. Würden die stromführenden Anlagen in Steinhausen unmittelbar auch mit Wohnraum überbaut, würde das aufwendige Abschirmungsmaßnahmen gegen Elektromog nahelegen. Ähnlich sorgfältig wäre der Umgang mit Lärm und Erschütterungen aus dem Betriebsgeschehen zu planen. Der reinen Abstellanlage in Zürich stehen in München lärmintensive Werkstätten gegenüber. Um wirksam Ruhe und Erholungsmöglichkeiten zu schaffen, wären hier womöglich die Betriebszeiten anzupassen, was eine deutliche Einschränkung des Betriebs hofs der MVG bedeuten würde. Die Freiflächenversorgung der Bewohnerinnen und Bewohner müsste vollständig auf Dachflächen mit einem höher dimensionierten Schichtaufbau erfolgen, was Kosten und Schadensanfälligkeit erhöht.

Die Übertragbarkeit des Projekts Kalkbreite Zürich auf die um ein Vielfaches größere und kompliziertere Bestandssituation in Steinhausen ist insofern wegen des baulichen und logistischen Aufwands sowie der gegenseitigen planerischen und nutzungspraktischen Einschränkungen zwischen Wohnen und Trambahnbetrieb kaum möglich.

Bei einem Neubau an der Ständlerstraße könnten die unterschiedlichen Belange eher aufeinander abgestimmt werden. Allerdings wäre hier das Interesse an einem Erhalt der historischen Hallen zu klären, der entweder die zur Verfügung stehende Fläche einschränken oder wiederum die genannten statischen und planerischen Fragen aufwerfen würde.

Für den Busbetriebshof der Stadtwerke München am Georg-Brauchle-Ring wurde, basieren auf dem Ergebnis eines Realisierungswettbewerbs, der am 6. Juni 2014 entschieden wurde, bereits eine Nutzungsmischung als Randbebauung mit Büroflächen und Wohnungen vorgesehen. Den 1. Preis erhielten JSWD Architekten aus Köln mit Kipar Landschaftsarchitekten aus Duisburg. Ausloberin war die SWM München GmbH.

## **2.2. Überbauung von ebenerdigen Nutzungen allgemein**

Überbauungen von großflächigen Einheiten mit Wohnen und Gewerbe bzw. sozialer Infrastruktur sind in Planung und werden in München bereits heute immer häufiger realisiert. Als Sofortmaßnahme im Programm „Wohnen für Alle“ entstand beispielsweise das geförderte Wohnungsbauvorhaben der GEWOFAG über dem Parkplatz des Dantebads an der Homerstraße. Auch haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bereits mehrere geförderte Wohnanlagen über Lebensmittelmärkten oder anderen gewerblichen Einrichtungen errichtet, wie etwa an der Thalkirchner Straße und am Ackermannbogen (GWG) sowie in der Isoldenstraße (GEWOFAG). Annähernd in der Größe und mit seiner Vielzahl an Gemeinschaftsangeboten sicherlich im sozialen Anspruch vergleichbar mit dem Projekt Kalkbreite ist auch die genossenschaftliche Anlage WagnisArt der Münchner Wagnis eG im Baugebiet Domagkpark.

Am treffendsten in Bezug auf Größe und Nutzungsmischung ist wohl der Vergleich mit einem Projekt der GEWOFAG in Freiham, WA 7 und 8, zu dem im Frühjahr 2016 ein Realisierungswettbewerb entschieden wurde. In der Tabelle sind die vorgesehenen Nutzungen und ihr voraussichtlicher Flächenbedarf den Züricher Angaben gegenübergestellt:

Kalkbreite (Zürich)	Freiham WA 7 und 8 (München)
ca. 23.000 m <sup>2</sup> GF gesamt	ca. 20.000 m <sup>2</sup> GF gesamt
ca. 10.000 m <sup>2</sup> GF Wohnen ca. 850 m <sup>2</sup> GF Gemeinschaftsflächen	ca. 14.100 m <sup>2</sup> GF Wohnen inkl. Gemeinschaftsräume
ca. 6.000 m <sup>2</sup> GF Gewerbe, Trambahn- depot	ca. 5.700 m <sup>2</sup> GF soziale und kulturelle Nutzungen (u.a. Stadtteilbibliothek)

Die Anlage der Züricher Genossenschaft ist somit ein Bauprojekt, das in München in ähnlicher Größenordnung zwar nicht alltäglich, aber auch nicht außergewöhnlich ist.

Nicht alleine Überbauungen mit Wohnungen, sondern auch mit anderweitigen Nutzungen sind in der Entwicklung. So ist es ein Planungsziel der Verfahren zur Erarbeitung des Bebauungsplanes Ratzingerplatz in Obersendling und des Trassierungsbeschlusses Tram Westtangente, die U-Bahn-Haltestelle Aidenbachstraße mit einer Trambahnwendeschleife und einer zweigeschossigen Park+Ride-Anlage zu überbauen. Auf dem Dach der Park+Ride-Anlage sollen die Schulsportanlagen der nördlich geplanten Grundschule und des südlich avisierten Gymnasiums untergebracht werden. Sofern der entsprechende Planfeststellungsbeschluss zur Tram Westtangente und der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gefasst werden, werden hier verkehrliche Nutzungen und soziale Infrastruktureinrichtung (Schulsportanlage) übereinander angeordnet.

### 2.3. Resümee

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Überbauung von Verkehrsinfrastruktureinrichtungen oder anderweitigen ebenerdigen Nutzungen angesichts der sich weiter verknappenden bebaubaren Flächen in München durchaus verfolgenswert erscheint und auch bereits, wie oben dargelegt verfolgt wird. Es handelt sich jedoch stets um eine Einzelfallbetrachtung, der eine eingehende Prüfung und planerische Untersuchung vorangehen muss, um sicherzustellen, dass die bestehenden Nutzungen der Grundstücke durch eine Überbauung nicht eingeschränkt oder behindert werden.

### 3. Besichtigung der Projekts Kalkbreite Zürich Fachexkursion des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung

Für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat sich im Herbst 2017 die Gelegenheit ergeben, das Projekt Kalkbreite vor Ort zu besichtigen. Die diesjährige Fachexkursion des Ausschusses vom 12.-14.09.2017 führte nach Zürich. Das fachliche Programm behandelte unter anderem den Themenbereich „Dichte, innovativer Wohnungsbau und Flächenaktivierung“. Die inhaltlichen Schwerpunktsetzungen wurden den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Exkursion jeweils durch Erläuterung und Diskussion mit Expertinnen und Experten aus Politik, Verwaltung, Wissenschaft und Wirtschaft sowie insbesondere durch die Besichtigung entsprechender Projekte vor Ort nahe gebracht. In diesem Rahmen wurde auch die Wohn- und Gewerbesiedlung Kalkbreite Zürich besichtigt und ihre Besonderheiten bzw. mögliche Übertragbarkeit auf andere Städte erläutert.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 02102 von Herrn Stadtrat Hans Podiuk, Frau Stadträtin Beatrix Burkhardt, Frau Stadträtin Ulrike Grimm, Herrn Stadtrat Sebastian Schall vom 09.05.2016 wurde mit der vorliegenden Beschlussvorlage entsprochen.

Die Sitzungsvorlage wurde mit der Stadtwerke München GmbH abgestimmt.

### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1 - 25 haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen der Verwaltung im Vortrag der Referentin werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung führt Überprüfungen zur Überbauung von Flächen und Nutzungen zur Gewinnung von möglichen Flächenpotentialen für den Wohnungsbau einzelfallbezogen weiterhin durch.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02102 von Herrn Stadtrat Hans Podiuk, Frau Stadträtin Beatrix Burkhardt, Frau Stadträtin Ulrike Grimm, Herrn Stadtrat Sebastian Schall vom 09.05.2016 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3 zur weiteren Veranlassung.**

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II - BA
3. An das Direktorium HA II/V 1
4. An die Bezirksausschüsse 1 bis 25
5. An die Stadtwerke München GmbH
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I, I/01, I/11-2, I/2, I/3, I/4, I/43
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/43  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3