

Telefon: 233 - 24628  
- 22267  
- 21074  
Telefax: 233 -24215

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

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

### **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1807**

Tegernseer Landstraße (östlich),  
Warthofstraße (westlich),  
Stadelheimer Straße (nördlich)

#### **A) Bekanntgabe des Ergebnisses des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes**

#### **B) Weiteres Vorgehen**

Stadtbezirk 17 – Obergiesing-Fasangarten

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15067**

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Wettbewerbspläne der Preisträger

### **Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.07.2019**

Öffentliche Sitzung

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

##### **A) Bekanntgabe des Ergebnisses des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes**

Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 27.06.2018 einen Grundsatz- und Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11691) gefasst und der Auslobung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes für den im Betreff genannten Bereich zugestimmt (siehe Anlage 1). Mit dem genannten Beschluss wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auch beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs und das weitere Vorgehen zum nördlichen Teilgrundstück zu berichten.

##### **1. Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb**

###### **1.1. Anlass und bisheriges Verfahren/Sachstand/Rahmenbedingungen**

Anlass der Planung ist die Absicht des Freistaates Bayern, auf einer Teilfläche der ehema-

ligen McGraw-Kaserne Wohnungsbau für Staatsbedienstete in Verbindung mit einem Wohnheim, Einzelhandel und Kindertageseinrichtungen zu schaffen. Ausgelobt wurde der Wettbewerb durch Stadibau GmbH - Gesellschaft für den Staatsbedienstetenwohnungsbau in Bayern mbH.

## **1.2. Wettbewerbsaufgabe/Ziele des Wettbewerbs**

Für das 2,8 ha große Planungsgebiet sollte gemäß Eckdatenbeschluss vom 27.06.2018 ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept in einer der Lage des Baugebietes angemessenen Dichte und Höhenstruktur entwickelt werden. Neben der Ausbildung eines klaren Grün- und Freiflächensystems war auch eine verträgliche Verkehrserschließung umzusetzen. Ausgegangen wurde von einer Größenordnung von insgesamt ca. 45.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) mit ca. 24.000 m<sup>2</sup> GF Wohnen für ca. 250 Wohneinheiten, max. 12.000 m<sup>2</sup> GF Wohnheimnutzung für bis zu 250 Wohnheimplätze, ca. 4.000 m<sup>2</sup> GF Einzelhandel mit ca. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ca. 3.000 m<sup>2</sup> GF für Kindertageseinrichtungen im Umfang von max. 16 Gruppen. Die im Eckdatenbeschluss genannten Ziele waren Grundlage des Wettbewerbsverfahrens.

## **1.3. Wettbewerbsverfahren**

Der Wettbewerb war als nicht offener Planungswettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 mit einem vorgeschalteten offenen Bewerbungsverfahren und anschließendem Verhandlungsverfahren nach Vergabeverordnung (VgV) für den Realisierungsteil ausgeschrieben.

Insgesamt waren zwölf Büros zur Teilnahme am Wettbewerb eingeladen, welche in Zusammenarbeit mit Landschaftsplanungsbüros Entwürfe einreichen sollten.

Von den eingeladenen Büros haben 10 Planungsteams ihre Entwürfe eingereicht.

1. 03 Architekten GmbH, München, mit ver.de landschaftsarchitektur GbR, Freising
2. AllesWirdGut Architektur GmbH, Wien, mit Toponauten Landschaftsarchitektur GmbH, Freising
3. bogevischs buero architekten & stadtplaner GmbH, München, mit bauchplan ).( landschaftsarchitekten und stadtplaner, München
4. DFZ Architekten GmbH, Hamburg, mit LATZ + PARTNER LandschaftsArchitekturStadtplanung, Kranzberg
5. KNERER UND LANG Architekten GmbH, München mit BL9 Landschaftsarchitekten Roser Cebulsky PartG mbB, München
6. PFP Planungs GmbH, Hamburg, mit Frank Kiessling Landschaftsarchitekten, Berlin
7. steidle architekten, München, mit grabner huber lipp partnerschaft mbB, Freising
8. Teleinternetcafe Architektur und Urbanismus, Berlin und MLA+, Berlin und MLA+ B.V., Rotterdam mit Treibhaus Landschaftsarchitekten, Hamburg

9. wlglp Oliver Glück Architektur und Stadtplanung GmbH, München, mit el:ch landschaftsarchitekten, München
10. zanderrotharchitekten gmbh, Berlin, mit Friedburg & Co Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH, Berlin

#### **1.4. Einbindung der Öffentlichkeit, Ausstellung des Wettbewerbsergebnisses**

Im Vorfeld des Wettbewerbes fand am 24.07.2018 eine Informationsveranstaltung statt. Bei der Veranstaltung konnten die Anwohnerinnen und Anwohner gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern des Bezirksausschusses 17 und 18, Vertreterinnen und Vertretern der Stadibau GmbH und des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und weiteren Expertinnen und Experten ihre Wünsche und Vorstellungen formulieren und diskutieren, um diese in den Wettbewerb mit einfließen zu lassen. Der Ablauf der Veranstaltung und die geäußerten Anregungen wurden dokumentiert und als Anlage der Auslobung beigegeben.

Nach der Sitzung des Preisgerichts wurden die Wettbewerbsarbeiten in einer Ausstellung vom 13.02. bis 05.03.2019 im Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ausgestellt. Weitere Ausstellungen sind geplant.

#### **2. Wettbewerbsergebnis**

Das Preisgericht tagte am 14.12.2018. Das Preisgericht vergab für das städtebauliche/landschaftsplanerische Konzept insgesamt drei Preise (siehe Anlage 3). Im Realisierungsteil (Gebäude- und Freiflächenplanung für exemplarische Situationen) wurden drei gleichrangige Preise vergeben - darunter befinden sich auch der erste und zweite Preisträger aus dem städtebaulichen Teil.

Da der Realisierungsteil nicht maßgeblich für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes ist, werden im Weiteren nur die Ergebnisse des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Teils dargestellt.

## 1. Preis: Teleinternetcafe



1. Preis, Lageplan:  
Teleinternetcafe Architektur und Urbanismus,  
Berlin und  
MLA+, Berlin und MLA+ B.V., Rotterdam mit  
Treibhaus Landschaftsarchitekten, Hamburg

Auszug aus der Beurteilung der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit:

„(...) Die Arbeit 1009 stellt ein schlüssiges städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept dar. Auch die stadträumliche Einbindung des Hochpunktes an der Ecke Stadelheimer-/Tegernseer Landstraße in die neue Bebauungsstruktur kann als gelungen bezeichnet werden.

Das Plangebiet wird in drei hofartige Bausteine gegliedert, die aber nicht gänzlich geschlossen sind. Wobei das Wohnheim an der Stadelheimer durch einen Hof und einen nach Norden offenen Bereich charakterisiert ist. Die bestehenden Wegeverbindungen (Warthof- und Anliegerstraße) werden durch drei Querwege ergänzt. An Kreuzungspunkten werden konsequenter Weise ebenfalls drei kleine Plätze angeordnet. Auch die Anordnung der Freibereiche für Kitas liegen in diesen Zonen.

Der Bereich der Anliegerstraße an der bestehenden Wohnbebauung kann allerdings nicht überzeugen. Auch die Anlieferung für das Einkaufszentrum überzeugt nicht. Positiv wird die Verschiebung des mittleren Wohnhofes nach Westen gesehen, weil dadurch der Abstand zu den Einfamilienhäusern im Osten aufgeweitet wird.

Die Arbeit bietet trotz der hohen Dichte ein Freiraumsystem mit funktionsfähiger Zonierung zu den privaten, halböffentlichen, bis hin zu öffentlichen Bereichen. Die konsequente Erschließung der Wohnhöfe von außen wird ebenfalls begrüßt. Auch der Verzicht einer

Unterbauung der Wohnhöfe für Tiefgaragen mit positiven Auswirkungen auf umweltbezogene Faktoren wird vorteilhaft gesehen.

(...) Der Charakter dieses neuen Wohnviertels ist durch einen hohen Identifikationsgrad gekennzeichnet und verhilft auch der unmittelbaren Umgebung zu einer Aufwertung

(...) Die Wohnungsbauten sind im Grundriss als kompakte Vierspänner organisiert. Durch Variationen in der Baukörpertiefe und vor allem in den wohnungsbezogenen Freiflächen entsteht eine schlüssige Differenzierung in der Vertikalen. Erdgeschoss und 1. Obergeschoss erhalten Loggien mit einer größeren Privatheit; die weiteren Obergeschosse setzen sich durch Farbgestaltung und auskragende Balkone ab. Der zweigeschossige Sockel wird zusätzlich durch einen Rücksprung mit durchlaufendem Balkon wohltuend akzentuiert.

Durch die Zonierung und Staffelung entstehen ein Wohngebäude mit hohem Wohnwert und gut proportionierte und ansprechende Fassaden. Insgesamt stellt der Vorschlag einen gelungenen Beitrag dar, der diesen Ort bereichern kann.“

## 2. Preis: zanderrotharchitekten



Quelle: zanderrotharchitekten, Friedburg & Co

2. Preis, Lageplan:  
zanderrotharchitekten gmbh, Berlin, mit  
Friedburg & Co Gesellschaft für Landschafts-  
architektur mbH, Berlin (maßstabslos)

Auszug aus der Beurteilung der mit dem 2. Preis ausgezeichneten Arbeit:

„Städtebaulich reagiert das Konzept kraftvoll auf die städtische Achse der Stadelheimer Straße im Süden mit einem großen und tiefen Baukörper, der das Wohnheim sowie den Vollsortimenter beinhaltet. (...)

Der Baukörper zur Stadelheimer Straße stellt eine städtebauliche Großform da, die sich jedoch den unterschiedlichen Seiten gegenüber differenziert verhält und so sehr viel leistet. Die Fassadenstruktur des Gebäudes ist zur Straße selbstbewusst und differenziert gestaltet. Im Kontext der Stadelheimer Straße sowie der Tegernseer Landstraße wird dies positiv bewertet.

Die Erdgeschossnutzungen des Supermarktes sind durchgesteckt, rückwärtig zur Querstraße ergibt sich so eine zweite aktive Fassade, die dem Quartier positiv dient. Zur Wart-hofstraße tritt der Baukörper leicht zurück und öffnet damit eine Platzfläche. Diese Öffnung bildet ein angenehmes Entree nicht nur in das neue Quartier, sondern auch zu den Bestandsbauten längs der Straße. Durch den Rücksprung des Baukörpers ist der Lärmschutz allerdings hier nicht gewährleistet. Die Auswirkungen auf die rückliegende Wohnbebauung sind nicht abschätzbar.

(...) Die Anlieferung des Supermarktes über die Querstraße kann gut funktionieren, belastet die Qualität des Straßenraums als Quartiersraum mit der aktiven Fassade des Gebäudes.

Das städtebauliche Konzept überzeugt durch die Einfachheit und Klarheit der Struktur. Der große Wohnheimkörper zur Stadelheimer Straße schafft es, obgleich seiner städtebaulichen Dimension das Quartier angenehm zu strukturieren. (...)

(...) Für das Wohnheim wird ein sehr tiefer Kubus an der Stadelheimer Straße situiert. Ein Hochpunkt markiert die Kreuzung mit der Tegernseer Str. und markiert den Zugang. Im 1. OG dient eine zentrale Achse mit begrüneten Innenhofaufweitungen zur Erschließung des Wohnheims.

Erschließungsgänge mit vielfältigen Aufweitungen für Gemeinschaftsbereiche durchziehen den tiefen Kubus. Diese sind im Süden zur Stadelheimer Straße als Laubengänge, die als Schallpuffer dienen, ausgebildet. Die großzügigen Gemeinschaftsflächen dienen der Kommunikation. Sehr gut gelöst sind die Grundrisse der Apartments mit Schlafnische und Apothekenschrank für Kleidung. Die Holzplattenbekleidung der Fassade wird kontrovers diskutiert, setzt allerdings einen gestalterischen Akzent an der Stadelheimer Straße.“

### 3. Preis: steidle architekten



3. Preis, Lageplan:  
steidle architekten, München, mit  
grabner huber lipp partnerschaft mbB, Freising  
(maßstabslos)

Auszug aus der Beurteilung der mit dem 3. Preis ausgezeichneten Arbeit:

#### „Städtebauliches Konzept

Der Entwurf setzt eine straßenbegleitende Bebauung zur Stadelheimer Straße, die den Auftakt zum Quartier bildet und es vom Straßenlärm abschirmt. Ein Hochpunkt an der Kreuzung bildet durch seine Setzung, einen überzeugenden Eingangsplatz ins Quartier aus. Die Wohnbebauung wird in einer offenen Baustruktur als großer Block organisiert. Die Freiflächen im Inneren sind diesem Block zugeordnet, die Erschließung der Gebäude hingegen erfolgt jeweils von Osten. Eine klare Interpretation der Typologie als Hof- oder Block bleibt somit aus, was Auswirkungen auf die Qualität und Zuordnung der Freiflächen im Inneren hat. Die Baukörper mit ihren langen Fassadenfluchten nach Osten stehen im Konflikt zur kleinteiligen Umgebung. Hier vermisst das Preisgericht eine Differenzierung. Die Gliederung der Baukörper nach Westen ist differenzierter gelöst. Der zweite prägnante Freiraum des Entwurfs spannt sich zwischen dem Block und der Bestandsbebauung am McGraw-Graben auf. Dieser ist als öffentlicher Raum konzipiert und als solcher auch klar erkennbar. Er übernimmt die fußläufige Durchwegung und die Einbindung in den Kontext. Die angedachten Freiflächen der Bestandsgebäude werden als Wert erkannt, stehen allerdings im Gegensatz zu diesem öffentlichen Charakter. Der nördliche Abschluss des Quartiers wird durch die Bebauung des Blocks in Kombination mit einem Kopfbau am Ende der öffentlichen Freifläche gebildet. Schallschutztechnisch scheint die Verbindung der Baukörper sinnfällig, städtebaulich hingegen wird die Grundstruktur verunklärt. Der Kopfbau bedrängt hier die bestehende Bebauung im Westen, die

Abstandsflächen werden nicht eingehalten. Die Abstandflächen werden auch nach Norden nicht gewährleistet.

#### Gebäude- und Freianlagenplanung

Die kompakten Wohnbauten setzen sich jeweils aus zwei Gebäudekörpern mit einem transparenten Verbindungsglied zusammen und erhalten dadurch zwei bauliche Rettungswege, wodurch Feuerwehrezufahrten zugunsten des Freiraums überflüssig sind. Die knappe Erschließung ist ökonomisch, hat allerdings im Inneren unattraktive, dunkle und zu eng bemessene Erschließungsräume zur Folge. (...)

Das Wohnheim ist zweckmäßig organisiert. Die seriell an einem Korridor angeordneten Einzelzimmer sind gut proportioniert, die ausschließliche Ausrichtung nach Norden und zum Lärm sind von Nachteil für die Wohnqualität.

Der Schallschutz gegenüber den Verkehrsräuschen ist im Entwurf gut gelöst mit verglasten Wintergärten und Belüftungssystemen. Das gilt ebenso für die Anlieferung als auch für die Tiefgaragenschließung im Süden. Verkehrstechnisch und schalltechnisch problematisch ist die Tiefgaragenausfahrt zur Warthofstraße. (...)

#### **Empfehlung des Preisgerichts**

Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin einstimmig

- das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept der Arbeit 1009 (1. Preis) den weiteren Planungen zugrunde zu legen,
- zu prüfen, ob das architektonische Konzept der Arbeit 1004 (2. Preis) für das Wohnheim in die städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption der Arbeit 1009 integriert werden kann,
- das architektonische Konzept der Arbeit 1009 für die Wohnhöfe weiter zu verfolgen.

#### **B) Weiteres Vorgehen**

Gemäß dem Beschluss vom 27.06.2018 soll das Ergebnis des Wettbewerbes Grundlage der weiteren Gebietsentwicklung sein - entsprechend wird der Empfehlung des Preisgerichts gefolgt. Als erster Schritt soll ein konkretes Planungskonzept entwickelt werden, das als Grundlage für die weitere Entwicklung geeignet ist. Unter Anderem ist die Empfehlung aus dem Preisgericht zu prüfen, ob das architektonische Konzept für das Wohnheim (2. Preis) in die städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption (1. Preis) integriert werden kann. Auch sind erfahrungsgemäß Abstimmungen mit Fachstellen (Brandschutz etc.) erforderlich.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit

Es ist vorgesehen, dass die Ausloberin (Stadibau GmbH) eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit auf Grundlage der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses durchführen wird.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Umsetzung soll anschließend geprüft werden, ob die Realisierung auch über den Weg eines Antrags auf Vorbescheid mit darauf folgendem Baugenehmigungsverfahren möglich ist oder ob ein Bebauungsplanverfahren erforderlich ist.

### **Vorgehen zum nördlichen Teilgrundstück**

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich die sogenannte Halle 19, welche seit 2012 mit folgender Beschreibung in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen ist:

*"Ehem. Wagenhalle des sog. Hilfszuges Bayern der Nationalsozialistischen Deutschen Arbeiterpartei (NSDAP), dreiteiliges Hallengebäude als Stahlskelettkonstruktion mit 50 m weit gespannter Mittelhalle, flach geneigtes Satteldach in Pfettenkonstruktion mit Stahlblechdecke und acht quer aufgesetzten Oberlichtern, je zwei zweigeschossige Verwaltungsgebäude an den Kopfseiten und Luftschuttkeller, nach Plänen von Paul Hofer und Karl Johann Fischer, 1937/38, Osthalle nach Zerstörung im Zweiten Weltkrieg teilweise abgetragen."*

Mit Schreiben vom 04.06.2018 erfolgte die Mitteilung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB), dass im Rahmen eines Maßnahmenpaketes zur Stärkung des Wohnungsbaus beabsichtigt sei, den gesamten Bereich östlich des McGraw-Grabens einschließlich Teilfläche der Halle 19 vollständig einer Wohnnutzung zuzuführen. Hierüber wurde mit dem Eckdatenbeschluss berichtet. Es fanden bereits Abstimmungen zu einer Umnutzung der Halle statt. Ein Abbruch der Halle wurde bislang von Seiten des Freistaates aber nicht beantragt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit dem Beschluss vom 27.06.2018 auch beauftragt, über das weitere Vorgehen zum nördlichen Teilgrundstück zu berichten.

Auf aktuelle Anfrage (April 2019) wurde vom StMB als Sachstand mitgeteilt, dass für das nördliche Teilgrundstück (Halle 19) die Durchführung einer Machbarkeitsstudie durch die BayernHeim GmbH vorgesehen sei. Dies wird derzeit vorbereitet, die Vergabe der vorbereitenden Untersuchungen und Verfahrensbegleitung ist im Frühsommer 2019 vorgesehen. Für die Durchführung der Machbarkeitsstudie wird ein Zeitraum von sechs bis neun Monaten veranschlagt. Die Ausarbeitung und Ergebnisse dieser Studie werden mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Die Halle 19 wird derzeit noch durch die Polizei genutzt. Eine Konzeptstudie zu den Möglichkeiten einer Verlagerung der polizeilichen Nutzungen aus der Halle in den westlichen Bereich des McGraw-Geländes befindet sich in Abstimmung.

Beide Studien (Machbarkeitsstudie zum Teilgrundstück Halle 19 und Konzeptstudie zur Polizeiverlagerung) werden parallel durchgeführt. Das weitere Verfahren und die Zeitschiene können erst nach Vorliegen der Ergebnisse und Entscheidungen abgestimmt werden. Zu gegebener Zeit wird hierzu gesonderte Information bzw. Stadtratsbefassung erfolgen.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungs- bzw. Unterrichtsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Der Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirks war durch seine Vorsitzende als Sachpreisrichterin im Preisgericht vertreten. Der Bezirksausschuss des 18. Stadtbezirks war durch seinen Vorsitzenden als sachverständiger Berater vertreten.

Die Bezirksausschüsse des 17. und 18. Stadtbezirkes haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Bekanntgegeben**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der 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 – HA II/33 V**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 17
3. An den Bezirksausschuss 18
4. An das Kommunlreferat – RV
5. An das Kommunlreferat – IS – KD – GV
6. An das Baurefert VV EO
7. An das Baureferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
12. An das Sozialreferat
13. An die Stadtwerke München
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/32
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 P
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/33 T  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/33 V