

Telefon: 0 233 - 22096
0 233 - 22267
0 233 - 21074
Telefax: 0 233 - 24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2139

Machtlfinger Straße (östlich),
Boschetsrieder Straße (südlich),
Geisenhausenerstraße (westlich),
Helfenriederstraße (nördlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 410, 1070)

A) Bekanntgabe des Ergebnisses des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Workshops

B) Weiteres Vorgehen

Stadtbezirk 19 – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00305

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Entwurfsübersicht der nicht prämierten Büros
4. Entwurfsübersicht der prämierten Büros
5. Workshopergebnis der Preisträger – Lageplan
6. Workshopergebnis der Preisträger – Isometrie

Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.05.2020

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

A) Bekanntgabe des Ergebnisses des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Workshops

Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 15.05.2019 einen Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2139 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14503) gefasst und der Auslobung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Workshops für den im Betreff genannten Bereich zugestimmt (siehe Anlage 1). Mit dem genannten Beschluss wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Workshops zu berichten.

1. Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Workshop

1.1. Anlass und bisheriges Verfahren/Sachstand/Rahmenbedingungen

Anlass der Planung war die Absicht der Eigentümerin der Grundstücke Flurstück Nrn. 363/5, 363/21, 363/22, 365/2, 365/3, 365/6, 377/29 und 378/9, Gemarkung Thalkirchen, in Abstimmung mit den anderen Grundstückseigentümern ein neues Bebauungskonzept, entsprechend den Zielsetzungen des Rahmenplans Obersendling zu erarbeiten, um den seit mehreren Jahren brachliegenden Bereich neu zu strukturieren und auf dieser Basis ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Angesichts des hohen Wohnungs- und Büro- bzw. Gewerbeflächenbedarfes und zur Wiedernutzbarmachung bereits versiegelter Flächen ist es auch Ziel der Landeshauptstadt München, das Grundstück städtebaulich und landschaftsplanerisch neu zu ordnen.

1.2. Workshopaufgabe/Ziele des Workshops

Entsprechend den Vorgaben des Rahmenplans Obersendling sollte ein urbanes, dichtes Quartier entwickelt werden, welches sich in die vorhandenen Strukturen und aktuellen Planungen einfügt. Besondere Berücksichtigung sollte hierbei auch der Ausbau des ehemaligen (Industrie-) Gleisbandes zu einem durchgehenden öffentlichen Grünzug und grünen Rückgrat des Quartiers finden.

Planerische Vorgabe aus dem Aufstellungsbeschluss war, neben der Einhaltung des Rahmenplans Obersendling, eine Beschränkung auf ca. 200 Wohneinheiten, sowie die Sicherung des Kinderkrippen- und Kindergartenbedarfes im Planungsgebiet. Die städtebauliche Silhouette sollte sich an der teilweisen Höhenentwicklung der Boschetsrieder Straße mit bis zu acht Geschossen orientieren, eine punktuelle Erhöhung profilüberragender Gebäude sollte im Workshop untersucht und im weiteren Verfahren überprüft werden. Einzelhandelsnutzungen sollten aufgrund der Nähe zu benachbarten Zentren nur untergeordnet und als kleinteilige Ergänzungsstandorte im Quartier eingestreut werden.

Auf tiefer gehende Vorgaben und Bezifferungen wurde zugunsten einer möglichst großen Planungsfreiheit im Workshopverfahren verzichtet.

Um dem Anspruch einer qualitativ hochwertigen Entwicklung Obersendlings gerecht zu werden, wurde die Neuplanung durch einen Workshop vorbereitet. Die Aufgabenstellung des Workshops orientierte sich bezüglich der Stadtsilhouette, den Wohneinheiten sowie der Einzelhandelsnutzung und -verteilung am Aufstellungsbeschluss. Gewünscht war die Unterbringung mindestens eines Bürohochhauses. Ausgegangen wurde von ca. 135.000 m² Geschossfläche (GF). Unbebaut bleiben sollten etwa 50% des ca. 5,0 ha großen Areals. Lieferverkehre sowie in das Quartier einfahrender motorisierter Individualverkehr sollten an der Gebietsgrenze abgefangen und abgewickelt werden, sodass im Inneren eine

konfliktfreie Fuß- und Radverkehrsnutzung möglich ist.
Das Ergebnis des Verfahrens bildet die Grundlage für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2139.

1.3. Workshopverfahren

Die Planungsbegünstigte hatte sieben Planungsbüros, bestehend aus Architektur- bzw. Stadtplanungsbüros in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekturbüros beauftragt, Testentwürfe für das Planungsgebiet zu erstellen. Nach Vorliegen dieser Entwürfe sollte eine Jury, bestehend aus Mitgliedern der Stadtratsfraktionen, dem Vorsitzenden des Bezirksausschusses 19 sowie einem ständig anwesenden, nicht stimmberechtigten Stellvertreter bzw. einer Stellvertreterin aus dem Bezirksausschuss 19, einer Fachjury, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (vertreten durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(I) Merk) und der Planungsbegünstigten, ca. drei Planungsbüros für die Teilnahme am Workshop auswählen und die Planungsziele weiter konkretisieren.

Folgende Büros wurden beauftragt:

1. COBE Architects, Nordhavn (DNK)
2. Hollwich Kushner architecture dpc, New York City (USA) mit Imelk, New York City (USA)
3. KCAP GmbH, Zürich (CHE) mit SLA, Copenhagen (DNK)
4. OSA Ochs Schmidhuber Architekten GmbH, München (DEU)
mahl·gebhard·konzepte Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Partnerschaftsgesellschaft mbB, München (DEU)
5. Skidmore, Owings & Merrill LLP, New York City (USA)
Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten GmbH, München (DEU)
6. Tengbom, Stockholm (SWE)
7. Van Berkel en Bos U.N. Studio B.V, Amsterdam (NLD)

1.4. Auswahl für den Workshop und Einbindung der Öffentlichkeit

Nach Sichtung aller eingereichten Arbeiten wurden von der Jury die Entwürfe der Büros von KCAP mit SLA sowie COBE Architects am 05.06.2019 als favorisierte Entwürfe ausgewählt. Nach Auswahl der zwei Planungsbüros und vor Durchführung des Workshops fand eine Veranstaltung für die Öffentlichkeit am 10.07.2019 statt, in der über das Vorhaben informiert wurde und Anregungen vorgebracht werden konnten, die in den geplanten Workshop einfließen sollten.

Planungsstudie COBE Architects vor dem Workshop (siehe Anlage 4 oben) (Auszug aus der Dokumentation):

„Die intensive Auseinandersetzung mit dem Betonturm und dessen Integration in

den Entwurf, sowie die Aufnahme der alten Tragstruktur werden als sehr positiv aufgenommen. Die entstehende Quartiersmitte, die Abfolge verschiedener Plätze sowie der Umgang mit den Typologien ist gut gelöst. Die Höhenstaffelung und Verdichtung Richtung Quartiersmitte bewirkt eine räumliche Aktivierung des Platzes. Durch die Baukörpersetzung ergeben sich interessante „aufgespreizte“ Stadträume und trapezförmige Plätze, welche allerdings nur in Kombination mit den Nachbargrundstücken funktionieren.

Höhen, Baumassen und Dichte müssen im nächsten Schritt auf ihre Wirtschaftlichkeit geprüft werden. Auch die Belichtung der Baukörper ist nochmals zu überprüfen.“

**Planungsstudie KCAP/SLA vor dem Workshop (siehe Anlage 4 unten)
(Auszug aus der Dokumentation):**

„Mit seinen vielen unterschiedlichen Figuren steht der Entwurf für Heterogenität, Diversität und Durchmischung. Die Nutzung Wohnen wird nicht in einen Solitär verbannt, sondern ist auf mehrere Baukörper zwischen anderen Nutzungsarten verteilt und ist damit sehr gut eingebunden und erhält einen wichtigen Stellenwert. In den westlichen flacheren Wohngebäuden wäre Wohnen sogar in der Erdgeschosszone möglich. Die Erdgeschosszonen haben die größtmögliche Nutzungsdurchmischung. Als äußerst positiv betrachtet wird auch die erreichte GFZ von 3,3 bei einer Überbauung von nur 40%. Die Gestaltung des Grünzugs wirkt etwas monoton und könnte mehr Abwechslung aufweisen. Positiv beim Freiraumkonzept ist die Übernahme des Säulenrasters aus dem Bestand bzw. Kontext und nicht die Generierung eines fiktiven Motivs. Auch die Positionierung der Hochpunkte wird als gelungen angesehen, da keines der drei Hochhäuser heraussticht, sondern sie als „Trio“ auftreten.

Als problematisch wird die Verschattung nach Süden angesehen. Das Nahverhältnis zu den Nachbarschaftsgrenzen ist zu überprüfen. Der Abstand der nördlichen Baukörper zur Boschetsrieder Straße wird in Bezug auf die Vorfahrt und Adressbildung als zu schmal erachtet. Die Vorfahrt für die Kindertagesstätten wird positiv gesehen.“

Vom 06.06.2019 – 18.07.2019 arbeiteten die zwei Büros an der Zusammenführung ihrer beiden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwürfe zu einem gemeinsamen Entwurf, entsprechend der Vorgaben und Hinweise der Jury zur Weiterbearbeitung. Unter anderem wurden Hinweise hinsichtlich der Lage, Baukörpertypologie und des Anteils für Wohnen, der Weiterentwicklung der Hochpunkte unter Berücksichtigung der Abstandflächen, Verschattung und Angemessenheit, der Anordnung der Gebäude entlang der Boschetsrieder Straße, dem Umgang mit der bestehenden Halle und des Turms des Betonwerks, der Ausgestaltung des Freiraums mit Grün und Freiflächen, der Vernetzung mit der Umgebung und einer sinnvollen verkehrlichen Erschließung vorgebracht.

2. Workshopergebnis

Am ersten Tag des Workshops (19.07.2019) hat die Jury die Weiterverfolgung der fusionierten Entwürfe begutachtet und als Basis für die weiteren Bearbeitung empfohlen. Während der Workshoptage 2 bis 5 (22.07.-25.07.2019) war es allen Sach- und Fachpreisrichter*innen, Berater*innen und Expert*innen möglich den bearbeitenden Büros Empfehlungen zu geben oder Fragen zu stellen.

Workshopergebnis – Zusammenführung der Entwürfe von KCAP / SLA & COBE (siehe Anlage 5 und 6) (teilweise Auszüge aus der Dokumentation):

Für die Weiterentwicklung des Entwurfs wurde die städtebauliche Typologie der Arbeit von KCAP/SLA herangezogen. Für die Flächen südlich des Gleisbandes rund um das Betonwerk wurde der Entwurf von COBE Architects weiter entwickelt.

Der Entwurf kann wie folgt beschrieben werden und stellt sich aus Sicht der Jury folgendermaßen dar:

Herzstück des Entwurfes ist der zentrale Platz, umrahmt von drei Hochpunkten im Osten des Quartiers. Positionierung und Höhenverlauf markieren das Areal als neuen Stadtraum im Süden Münchens und stärken den urbanen Charakter des Quartiers. Die in der Entwurfsstudie von KCAP/SLA herausgearbeiteten Charakteristika einer differenzierten und heterogenen Quartiersstruktur wurden im Norden großteils übernommen. Die Diversität entsteht über unterschiedliche Nutzungen und Typologien, während das Volumenspiel sowohl in der Fläche als auch in der Höhe erreicht wird und in jedem Baukörper seine eigene Ausformulierung bekommen soll. Auf eine architektonische Ausformulierung des Entwurfs wurde zugunsten des Städtebaus aufgrund des knappen Zeitkontingents des Workshop-Verfahrens verzichtet, da der Städtebau auch ohne diese funktionieren muss. Die Ausarbeitung erfolgt in der den Bebauungsplan begleitenden Masterplanung. Die in der Präsentation gezeigten gestalterisch sehr hochwertigen und innovativen Ideen für eine mögliche Fassadengestaltung werden von der Jury als sehr positiv hervorgehoben.

Das ehemalige Gleisband ist als breite Achse mit fließender Einbindung der unterschiedlichen Freiraumsequenzen der Gebäudezwischenräume ausgebildet und bietet eine gute Durchlässigkeit und Vernetzung mit der Umgebung. Entlang der Achse bis zum zentralen Platz befinden sich Elemente für Spiel und sportliche Aktivitäten für Kinder und Erwachsene, sowie auch kleinere gemütliche Bereiche, die als Treffpunkte dienen sollen. Die Jury verweist auf die Notwendigkeit der Multifunktionalität der großen Platzflächen im Osten und Süden.

Das ehemalige Betonwerk repräsentiert das Erbe der ehemaligen Industrieflächen in Obersendling und hat identitätsstiftenden Charakter. Die Halle wird im Entwurf von einem Anbau im Norden und einem Aufbau ergänzt. Die Kranbahnstrukturen wurden teilweise erhalten und in den Entwurf integriert. Die Jury merkt den sorgsamem Umgang mit der Charakteristik des Bestandes an.

„Für die Untersuchung der sinnvollen Unterbringung der geplanten Nutzungen insbesondere in der neu entstandenen Baukörperkonfiguration auf dem südlichen Grundstücksteil fehlte im Rahmen des Workshops die Zeit. Hier sind durchaus noch Anpassungen erforderlich um einen funktionierenden Nutzungsmix mit der richtigen Verteilung im Quartier zu ermöglichen. [...]“

Das Ergebnis hielt die Vorgaben der Fachstelle zur Beschränkung auf max. 220 Wohneinheiten sowie eine entsprechende Krippen- und Kindergartenversorgung innerhalb des Quartiers ein. Die Höhenorientierung richtet sich mit max. acht Geschossen nach der Umgebungsbebauung. Das in der Aufgabenstellung des Workshops gewünschte Bürohochhaus wurde um zwei weitere Hochpunkte ergänzt. Die angestrebte Geschossfläche von etwa 135.000 m² wurde auf ca. 154.000 m² erhöht, dennoch konnte eine Freihaltung von Bebauung von ca. 50% eingehalten werden. Die Abwicklung motorisierter Verkehre wurde im Entwurf überwiegend auf die Quartiersränder beschränkt. Aussagen bezüglich der Nutzungsverteilung wurden zugunsten einer stärkeren Ausformulierung der Freiräume und der städtebaulichen Struktur im Workshop nicht getroffen.

Empfehlung des Preisgerichts

„[...] Das Preisgericht empfiehlt einstimmig das Workshopergebnis als Grundlage für die Weiterentwicklung mit den genannten Anforderungen zu verabschieden.“

B) Weiteres Vorgehen

Gemäß dem Beschluss vom 15.05.2019 soll das Ergebnis des Workshops Grundlage der weiteren Gebietsentwicklung sein. Die Planung wird im weiteren Verfahren auch hinsichtlich der Vorgaben aus dem Aufstellungsbeschluss und der Aufgabenstellung zum Workshop bezüglich der Mindestanforderungen an Flächenbedarfe und Dimensionierung der künftigen Baukörper sowie des Nutzungsmixes in Abstimmung mit den Fachstellen eingehend betrachtet.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird insbesondere auch die vorgeschlagene Hochhausentwicklung im Hinblick auf die anstehende Hochhausstudie, die Dichte und die Auswirkungen auf den Bestand geprüft.

Beteiligung des Bezirksausschusses

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

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirkes war durch seinen Vorsitzenden als Sachpreisrichter im Preisgericht vertreten.

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirkes hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferent/die Korreferentin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Elisabeth 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 19
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Sozialreferat
12. An die Stadtwerke München
13. An die SWM GmbH/MVG
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