

Telefon: 0 233-22488
24455
25566
Telefax: 0 233-24217

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/43 P
PLAN-HA II/54-3
PLAN-HA II/42 V

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146
Kirschstraße (östlich), Esmarchstraße (östlich und südlich),
Hintermeierstraße (südlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich),
Allacher Straße (nördlich)
(Teilverdrängung des Bebauungsplans Nr. 893)

- A) Bekanntgabe des Ergebnisses des städtebaulichen
und landschaftsplanerischen Wettbewerbes

- B) weiteres Vorgehen

Stadtbezirk 23, Allach - Untermenzing

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01436

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen M 1:50.000
2. Übersichtsplan zum Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss, Bebauungsplan Nr. 2146
(M=1 : 5.000)

Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.10.2020 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

A. Bekanntgabe des Ergebnisses des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes

Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 23.10.2019 einen Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16166) gefasst und der Auslobung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes für den Bereich Kirschstraße (östlich), Esmarchstraße (östlich und südlich), Hintermeierstraße (südlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Allacher Straße (nördlich) zugestimmt (siehe Anlage 2).

Mit dem oben genannten Beschluss wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes und über das weitere geplante Vorgehen zu berichten.

1. Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb

1.1. Anlass und bisheriges Verfahren/Sachstand/Rahmenbedingungen

Die private Grundstückseigentümerin hat nach Beschlussfassung über die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Eckdaten in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) für das Gebiet ausgelobt. Die Landeshauptstadt München war im Sach- und Fachpreisgerichtskollegium und bei den Sachverständigen beteiligt. Mitglieder der Stadtratsfraktionen und ein Mitglied des Bezirksausschusses 23 waren als Sachpreisrichter vertreten.

1.2. Wettbewerbsaufgabe/Ziele des Wettbewerbs

Aufgabe des Wettbewerbs war es, auf dem 12,1 ha großen Grundstück dringend benötigten Wohnraum, sowie eine Grundschule und Standorte für fünf Kindertageseinrichtungen zu schaffen. Um für diese anspruchsvolle Planungsaufgabe eine in jeder Hinsicht optimale Lösung zu finden, wurde der städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerb ausgelobt. Auf die im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss vom 23.10.2019 genannten Planungsziele und Eckdaten (unter Punkt 4.1 und 4.2) wird verwiesen.

1.3. Wettbewerbsverfahren

Es wurde ein nicht offener Planungswettbewerb im kooperativen Verfahren mit zwölf teilnehmenden Architekturbüros durchgeführt. Zur Teilnahme waren folgende Architekturbüros eingeladen:

- Franz und Sue ZT GmbH, Wien
- Hierl Architekten, München
- Hilmer Sattler Architekten, München
- Leopold Brown Goldbach Architekten, München
- Maier Neuberger, München
- Pesch & Partner Architekten, Stuttgart
- pfp Architekten, Hamburg
- Schellenberg & Bäumlner Architekten, Dresden
- Steidle Architekten, München
- Suundz Architekten, München
- Tovatt Architekten, Johanneshov
- 03 Architekten GmbH, München

Die Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekturbüros war verpflichtend.

Das Preisgericht setzte sich wie folgt zusammen:

Fachpreisrichter/-innen

- Prof. Susanne Burger, Landschaftsarchitektin, München
- Prof. Hannelore Deubzer, Architektin, München
- Daniel Fügenschuh, Architekt, Innsbruck
- Lothar Grassinger, Architekt, München
- Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, Architektin, Stadtbaurätin, Landeshauptstadt München;
wird vertreten durch:
Michael Hardi, Architekt, Stadtplaner Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Landeshauptstadt München
- Prof. Reto Pfenninger, Architekt, Zürich
- Peter Scheller, Architekt, München

Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichter/-innen

- Sabine Steger, Architektin, Stadtplanerin Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Landeshauptstadt München
- Stefan Mayerhofer, Architekt, München
- Elisabeth Lesche, Landschaftsarchitektin, München

Sachpreisrichter/-innen

- Ralf Büschl, BÜSCHL UNTERNEHMENSGRUPPE
- Wolfgang Bogner, ECKPFEILER Immobilien Gruppe GmbH
- Christian Müller, Mitglied des Stadtrates (SPD-Fraktion)
- Sven Wackermann, bis Mai 2020 Mitglied des Stadtrates (CSU-Fraktion)
- Jutta Koller, bis Mai 2020 Mitglied des Stadtrates (Fraktion Bündnis 90/ DIEGRÜNEN/Rosa Liste)
- Thomas Ranft, bis Mai 2020 Mitglied des Stadtrates (FDP)
- Heike Kainz, bis Mai 2020 Vorsitzende des Bezirksausschuss 23 Allach-Untermenzing

Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter/-innen

- Frank Jainz, BÜSCHL UNTERNEHMENSGRUPPE
- Dr. Matthias Meise, ECKPFEILER Immobilien Gruppe GmbH
- Julia Schönfeld-Knor, Mitglied des Stadtrats SPD-Fraktion
- Hans Podiuk, Mitglied des Stadtrats CSU-Fraktion
- Mario Schmidbauer, Mitglied des Stadtrats BAYERNPARTEI – Fraktion
- Fritz Schneller, Bezirksausschuss 23, Allach-Untermenzing

1.4. Einbindung der Öffentlichkeit, Ausstellung des Wettbewerbsergebnisses

Die Ergebnisse der Teilnehmenden wurden vom 18.07.2020 bis zum 24.07.2020 vor Ort in in der Elly-Staegmeyr-Straße 15 ausgestellt.

1.5. Antrag der ÖDP vom 23.01.2020 Nr. 14-20 / A08593

Es liegt ein Antrag der ÖDP vom 23.01.2020 vor, der unter anderem die Errichtung einer Realschule im Planungsgebiet vorsieht und die Anordnung der Grundschule für das Planungsgebiet im Schulgelände an der Franz-Nißl-Straße.

Dieser Antrag wird federführend noch vom Referat für Bildung und Sport im Gesamtzusammenhang der schulischen Situation im Münchener Westen behandelt werden.

Vorbehaltlich einer endgültigen Behandlung des Antrages im Stadtrat wird auf das Anliegen in Bezug auf das vorliegende Planungsgebiet wie folgt eingegangen:

Im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 vom 23.10.2019 wird als Planungsvorgabe die Errichtung einer Grundschule genannt. Dies wird weiterverfolgt. Die Errichtung einer Grundschule im Planungsgebiet hat folgende Vorteile:

Sie liegt in absoluter räumlicher Nähe zu den künftigen Grundschüler*innen und kann auch im zeitlichen Zusammenhang der Siedlungsmaßnahme realisiert werden.

Aus diesem Grund soll das im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss vom 23.10.2019 formulierte Planungsziel der Errichtung einer Grundschule hier weiter verfolgt werden.

2. Wettbewerbsergebnis

Das Preisgericht tagte am 26.06.2020 unter Vorsitz von Prof. Hannelore Deubzer. Es wurden insgesamt drei Preise vergeben.

**1. Preis: Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht mit Keller Damm
Kollegen Landschaftsarchitekten Stadtplaner**



1. Preis, Lageplan (maßstabslos):

Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht Gesellschaft von Architekten mbH, München mit
Keller Damm Kollegen GmbH Landschaftsarchitekten Stadtplaner, München

Beurteilung der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit durch das Preisgericht:

„Der Entwurf hält sich bewusst an örtliche Gegebenheiten und an die Vorgaben der Ausloberin. Dadurch entstehen unterschiedliche städtebauliche Strukturen.

Die Elly-Staegmeyr-Straße teilt das Baufeld in einen schmälere östlichen und einen doppelt so breiten westlichen Teil, den der Entwurfsverfasser geschickt in

verschiedene Bereiche aufgeteilt hat. Im Gegensatz zu dem langgezogenen östlichen Teil, der sich aus fünf etwas zu klein geratenen hofartigen Baustrukturen zusammensetzt, befinden sich auf der Westseite von der Elly-Staegmeyr-Straße unterschiedliche Stadtbausteine, die, wie bereits erwähnt, bewusst auf die Umgebung reagieren.

So werden z. B. im südwestlichen Grundstücksbereich zu den benachbarten Einfamilienhäusern Punkthäuser angeboten, die zwar die vorhandene Punktstruktur aufnehmen, aber deutlich größer sind, wobei die Abstandsflächen eingehalten werden.

Der mittlere Bereich an der westlichen Grundstücksgrenze reagiert mit einem öffentlichen Grünbereich auf die vorhandene Schallemission der benachbarten Gewerbetreiber. Der sogenannte Landschaftspark dient nicht nur zur Naherholung, er ist zugleich ein Angebot für die zukünftige Planung, einen Grünbereich bis zur Würm anzuschließen.

Entlang der Elly-Staegmeyr-Straße bilden zwei größere und ein kleinerer Gebäudekomplex ähnliche Hofformen wie auf der Ostseite zur Bahn. Die drei Bausteine lassen etwa gleichgroße Grünflächen frei. Die südliche davon wurde als Stadtgarten/Quartierplatz definiert. Diese Schwerpunktsetzung erscheint im Gesamtgefüge ungünstig zumal sie ohne qualitative Verbindung zum Landschaftspark bleibt. Die engmaschige Durchwegung und gleichmäßige Baumstellung erscheint etwas spannungslos. In der Gesamtbilanz ist der Anteil an öffentlichen Grünflächen zu gering.

Im Nordosten, gegenüber der zukünftigen Schule und dem winkelförmigen Bestandsgebäude außerhalb des Bauraumes, bilden zwei gestaffelte Punkthäuser und eine c-förmige Gebäudezusammensetzung mit sehr kleinem Hof den unauffälligen Übergang zum Bestand.

Die Variante Wohnungsbau anstelle Schulbau fügt sich gut mit den Punkt- und Hofhäusern in den gesamten Städtebau ein.

Die leicht geschwungene Elly-Staegmeyr-Straße macht die Erschließung des Gebietes spezieller. Allerdings schmälert die durchgängige beidseitige Parkierung die Qualität des Straßenraums.

Die Höhenstaffelung mit sechs Geschossen zur Bahn, drei Geschossen zu den südlichen und nördlichen Nachbarn sowie die Strukturierung der Hochpunkte im mittleren Bereich des Baugebietes erscheint stimmig und ausgewogen.

Das Spiel mit spitzen, stumpfen und rechten Winkeln in den Gebäudeecken ist ein spielerisch-ambitionierter Versuch, den Paradigmenwechsel in den Wohnformen verträglich nebeneinander zu stellen. Die daran angrenzenden Außenbereiche unterscheiden sich von den restlichen. Ob eine Vermittlung zwischen den Nachbarschaften auf diese Weise gelingen kann wird offen diskutiert.

Die häufigen Höhengsprünge bei den einzelnen Gebäuden oder Gebäudegruppen wirken lebhaft und bieten viele individuelle Dachterrassen. Eine Arbeit, die ein hohes Maß an Individualität und Varianz zum Ausdruck bringt - eine vertraute Strategie.“

2. Preis: Steidle Architekten mit Jühling & Partner Landschaftsarchitekten



2. Preis, Lageplan (maßstabslos):
Steidle Architekten, München mit
Jühling & Partner Landschaftsarchitekten bdlA mbB, München

Beurteilung der mit dem 2. Preis ausgezeichneten Arbeit durch das Preisgericht:

„Der Entwurf gliedert den Perimeter in drei von Norden nach Süden verlaufende Zonen. Entlang der Kirschstraße schafft eine Grünfläche mit einem räumlich fassenden Baumsaum den Übergang zur kleinteiligen Bestandsbebauung, welche durch diese Maßnahme eine überaus privilegierte neue Lage im Stadtgefüge erhält. Der südliche Abschluss des Grünbandes wirkt zu lapidar und kann

stadträumlich nicht überzeugen. Auch die Situation am nördlichen Ende des Freiraums endet relativ unvermittelt gegenüber der kleinteiligen Bestandsbebauung.

Entlang der Bahn werden diesem offenen Raum, gleichsam als stadträumlicher Gegenpart, dichte, offene und kleinräumige Hofgefüge vorgeschlagen, deren nördlichster und ganz im Süden vorgeschlagener Baustein als zu dicht wahrgenommen werden. Darüber hinaus finden sich in allen Hofräumen Feuerwehraufstellflächen. Diese Belegung schwächt die Nutzung und Qualität der knapp bemessenen Hofräume. Zwischen diesen, zur Bahn versetzte, mit Schallschutzwänden verbundenen Höfen und dem „Freiraumband“, bilden einzelne höhenakzentuierte Baukörper den neuen Straßenraum der Elly-Staegmeyer-Straße. Der so gefasste Straßenraum ist gut proportioniert, durch eingeschobene Baumplätze und einen zehn-geschossigen Hochpunkt am Quartiersplatz, weiter definiert. Das Konzept der beidseitigen Längsparker entlang der Straße kann dagegen nicht überzeugen.

Die beiden anderen profilüberragenden Hochpunkte wirken in Lage und Adressierung unentschlossen.

Die öffentlichen Freiräume, die diese Bausteine mit dem Park verzahnen, scheinen zum Teil kleinteilig und übererschlossen. Allerdings können die Wildblumenflächen und Hainstrukturen einen tragfähigen Übergang vom Park zu den privaten Freiflächen bilden.

Der Umfang der Erholungsflächen ist knapp bemessen, wird aber in einem ausgewogenen Flächenangebot zwischen privat und öffentlich angeboten.

Die Kindertagesstätten sind richtig im Stadtraum positioniert, die Freiflächen gut zum Park orientiert. Bei den gegenüberliegenden Einrichtungen im nördlichen Teil wurde ein ungünstiger, den öffentlichen Park einengender Zuschnitt gewählt.“

3. Preis: 03 Architekten und Knoop & Rödl Architekten mit ver.de Landschaftsarchitekten



3. Preis, Lageplan (maßstabslos):

03 Architekten GmbH, München und Knoop & Rödl Architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB, München mit ver.de Landschaftsarchitekten, Freising

Beurteilung der mit dem 3. Preis ausgezeichneten Arbeit durch das Preisgericht:

„Die städtebauliche Idee fasziniert. Die Verfasser propagieren eine offene Bauweise, bei dem sie im Entwurf « ...den Akzent weg vom Block und hin zum einzelnen Haus verschieben, so ändert sich der städtische Maßstab: es werden keine Großformen implementiert, sondern verschiedene Häuser errichtet, mit unterschiedlichen Höhen, Architekturen und eigener Gestalt ...».

Die Lage der Elly-Staegmeyr-Straße wird wie geplant belassen, angrenzend im Westen wird ein Grünraum gelegt, welcher sich dann in etwa der Mitte des Areal orthogonal nach Westen zur Kirschstraße orientiert und perspektivisch Richtung Würm weitergeführt werden könnte. Es entstehen vier Baufelder, welche zeitlich unabhängig voneinander entwickelt werden können. Das Straßennetz der Umgebung wird mit dem neuen Quartier verknüpft, an den Rändern entstehen durch geschickte räumliche Setzungen Freiräume für kleine Parks, Plätze und Vorzonen und die Kindertagesstätten sind gut in die Baufelder integriert.

Anstelle einer angestrebten Homogenität mit einer zugewiesenen Ordnung von Straßenraum, Freiraum, Hofraum, Grünraum wird ein offenes heterogenes Ganzes in Form einer «unitas multiplex» für eine zukünftige Entwicklung des großen Gewerbeareals zur Disposition gestellt. Ganz im Sinne von Umberto Eco's «Opera Aperta» (Das offene Kunstwerk) wird ein diskursives Format mit prozesshaftem Werkcharakter vorgeschlagen, bei welchem bauliche Entwicklungen, unterschiedliche Programme und disperse volumetrische Architekturen zu einem Ganzen verschmelzen. In diesem 'Werk' sind offene Freiräume angelegt, die im Prozess mitwachsen können.

Die Verfasser binden die Grundeigentümer in einen Prozess mit ein, bei dem das intelligente Kuratieren der unterschiedlichen Anforderungen die zukünftige Gestalt prägen wird. Dieses Vorgehen bedingt eine fortwährende Auseinandersetzung mit Unbestimmtheit, bietet dadurch eine Chance, zukünftige Themen aufzunehmen und neu zu verhandeln. Es bedingt aber auch hochwertige Architekturen und fortwährende Patenschaft, so dass diese nicht zu anekdotischen Bildern verkommen. Dies wäre eine außerordentliche, spannende und für sämtliche Beteiligte herausfordernde Aufgabe!

Empfehlung des Preisgerichts

Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit, unter Berücksichtigung der Hinweise in der schriftlichen Beurteilung, zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu machen.

Bei der weiteren Ausarbeitung ist unbedingt darauf zu achten, dass die künftige Geschossfläche in Einklang mit den Bedarfen für soziale Infrastruktur und Grün- und Freiflächen gebracht wird.

B. Weiteres Vorgehen

Der Entwurf des ersten Preisträgers soll als Grundlage für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2146 dienen. Gemäß der Empfehlung des Preisgerichtes ist der Entwurf entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 26.07.2017 (Neue Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung) noch in Bezug auf ein ausgewogenes Verhältnis Wohngeschossfläche/öffentliche Grünfläche/private Freifläche zu überarbeiten, da hier noch Defizite vorliegen. Um alle öffentlichen und privaten Belange in der Abwägung zu berücksichtigen, ist der Entwurf ggf. noch weiter zu entwickeln.

Beteiligung des Bezirksausschusses

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

Der Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirks war durch seine Vorsitzende als Sachpreisrichterin im Preisgericht vertreten.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks Nr. 23 hat Abdrucke dieser Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

III. Abdruck von I. - II.

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

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42V

zur weiteren Veranlassung.

Zu IV.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 23
3. An das Kommunlreferat – RV
4. An das Kommunlreferat – IS – KD – GV
5. An das Baurefert 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 Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/543
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42V