

Telefon: 0 233-22064
22585
21057
Telefax: 0 233-24217

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/41 P
PLAN-HA II/57
PLAN-HA II/40 V

- A) Tucherpark
Tivolistraße (nördlich), Englischer Garten (östlich),
Isarring (südlich), Isar (westlich)
- Klärung der Rahmenbedingungen -
- Erarbeiten einer Masterplanung -
- Einbindung der Öffentlichkeit und der Politik -
- B) Verkauf Tucher-Areal am Englischen Garten
Antrag Nr. 14-20 / A 06346 von Herrn StR Christian Müller,
Frau StRin Heide Rieke vom 05.12.2019,
eingegangen am 05.12.2019

Stadtbezirk 12 - Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03216

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Antrag Nr. 14-20 / A 06346
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 1 Altstadt-Lehel vom 19.05.2021
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses 12 Schwabing-Freimann vom 18.05.2021

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.07.2021 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

A) Klärung der Rahmenbedingungen

1. Anlass

Die (ehemaligen) Stadtratsmitglieder der SPD-Stadtratsfraktion, Herr Stadtrat Christian Müller und Frau Stadträtin Heide Rieke, haben am 05.12.2019 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 06346 (s. Anlage 3) gestellt. Darin wird die Stadtverwaltung beauftragt darzustellen, inwiefern für das Tucher-Areal bereits Planungen bestehen und wie dort bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann.

Der Münchener Architekt Sep Ruf, einer der bedeutendsten deutschen Architekten der Nachkriegszeit, entwarf 1967 den städtebaulichen Plan eines neuen Büroparks für die Bayerische Vereinsbank.



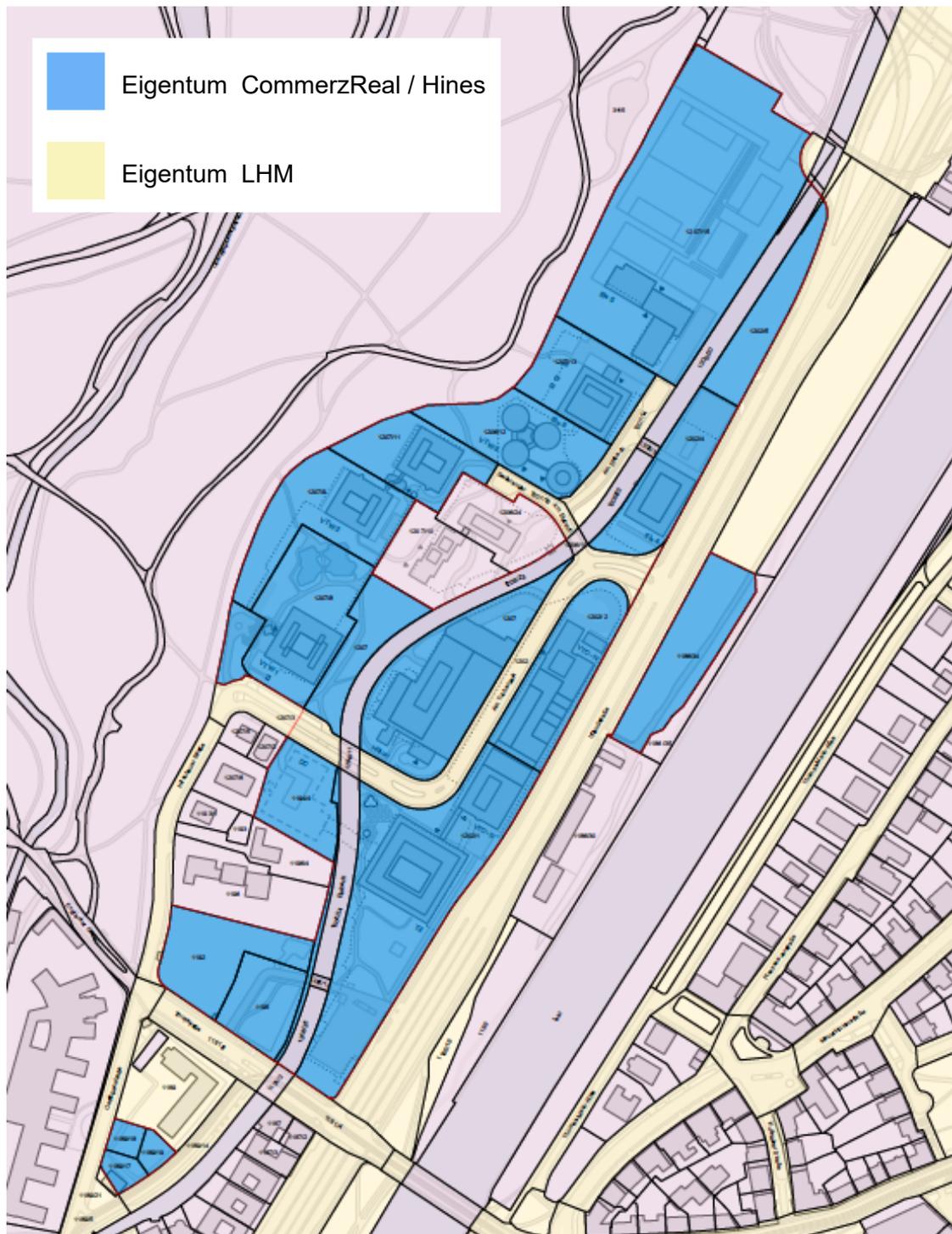
Tucherpark Luftbild (Quelle: LH München)

Aus Platzmangel entstand das zukünftige Verwaltungsviertel der Bank außerhalb der Innenstadt am Standort der ehemaligen Tivoli-Kunstmühle zwischen Englischem Garten und Isar. Es wurde nach ihrem damaligen Vorstandssprecher, Freiherr von Tucher, in Folge „Tucherpark“ genannt.

Aufgrund seiner besonderen Lage und seiner pavillonartigen Bebauung in einer parkartigen Umgebung stellt das Viertel ein einzigartiges Beispiel des international geprägten Städtebaus und einer Architektur der ausgehenden Sechzigerjahre in Bayern dar. Prägend ist auch die großzügige Durchgrünung, die vom Landschaftsarchitekten Karl Kagerer geplant wurde.

Auch nach der Fusion von Bayerischer Vereinsbank und Hypobank zur HypoVereinsbank 1998 - seit 2005 Teil der UniCredit - bildet der städtebauliche Entwurf Sep Rufs

die verbindliche Grundlage einer baulichen Entwicklung des Tucherparks. Da die UniCredit/HypoVereinsbank ihren Verwaltungsstandort am Tucherpark mittelfristig aufgeben möchte, kam es 2019 zum Verkauf ihrer Liegenschaften an die Commerz Real/Hines. Die neue Eigentümerin beabsichtigt nun, den Tucherpark neu bzw. weiter zu entwickeln und für die Zukunft fit zu machen.



Tucherpark Eigentumsverhältnisse (Quelle: 03 Architekten)

Aufgrund auslaufender Mietverträge für den Großteil der Gebäude bis Mitte 2024 bestünde nach Aussage der aktuellen Eigentümerin entsprechender Handlungsbedarf, zumal bereits jetzt wenige einzelne Gebäude leer gezogen seien, oder im Einzelfall Pachtverträge bereits Ende 2021 ausliefen.

Grundsätzlich befände sich die Bausubstanz zwar in einem weitgehend guten Zustand, dennoch müsse neben technischem und energetischem Sanierungsbedarf auch aufgrund von Schadstoffbelastungen mittelfristig gehandelt werden. Neben steigenden Instandhaltungskosten für die Gebäude würden auch die auf die bisherige Nutzung bezogenen Gebäudestrukturen für zukünftige flexible Nutzungen eine wirtschaftliche Einschränkung bei der Vermarktung der Flächen darstellen.

Die Eigentümerin möchte deswegen gemeinsam mit und unter der Federführung vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf Basis einer umfassenden Grundlagenermittlung für neue, zeitgemäße Nutzungskonzepte (Büro, Gewerbe, Kultur/Sport, Bildung/Soziales, Wohnen) entsprechende Gebäudestrukturen entwickeln sowie Umnutzungspotenziale und Möglichkeiten einer städtebaulichen und freiraumplanerischen Weiterentwicklung des Tucherparks untersuchen. Begleitet werden soll dieser Prozess von einer intensiven Einbindung der Öffentlichkeit und der Politik.

2. Ausgangslage/Untersuchungsbedarf

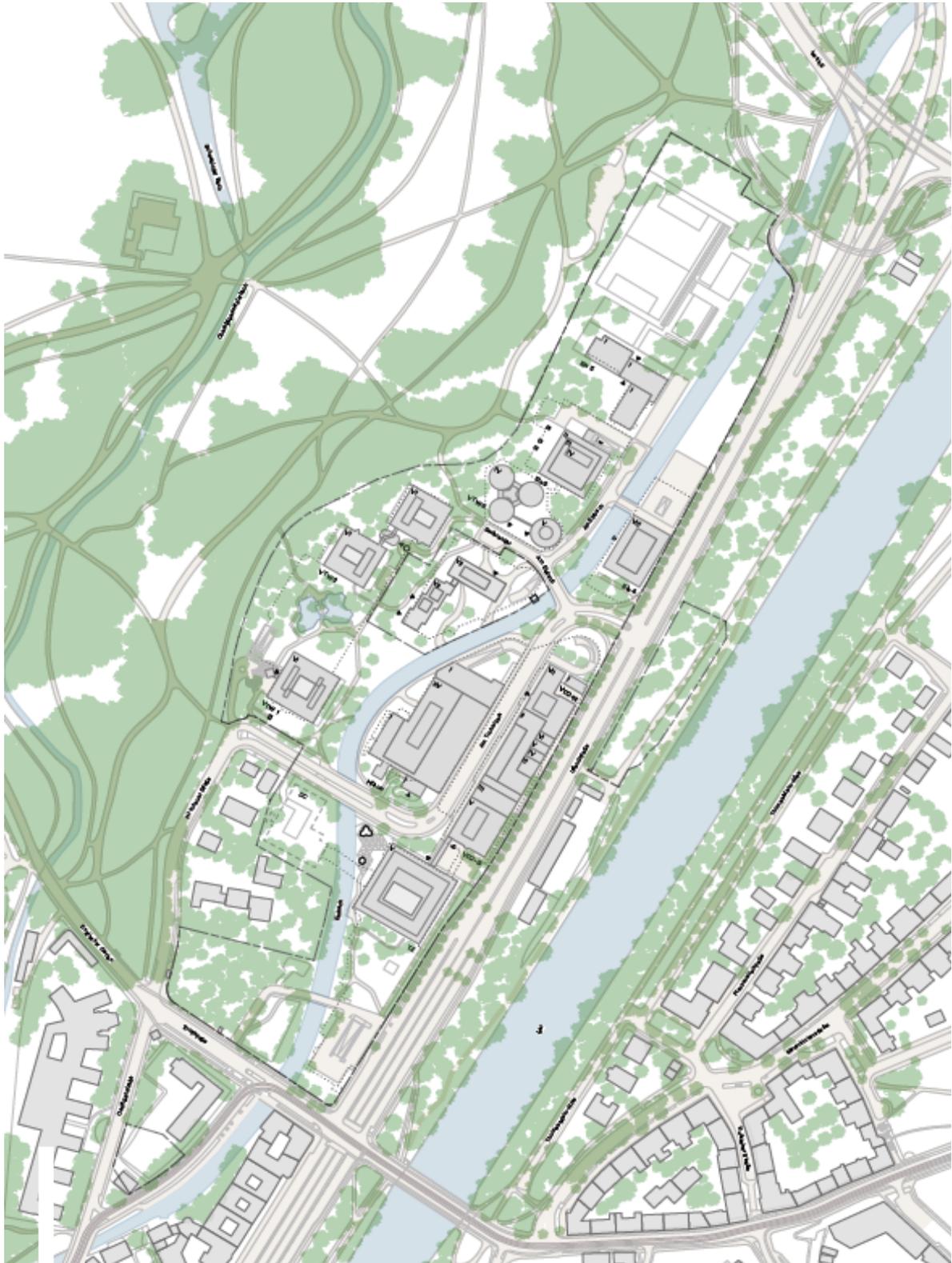
Die besondere Lage des Tucherparks innerhalb des für die Region München bedeutsamen regionalen Grünzugs „Isartal“ und im Landschaftsschutzgebiet „Isarauen“ sowie seine übergeordnete nicht nur für München denkmalschutzrechtliche Bedeutung erfordern deshalb zunächst eine umfangreiche und vertiefende Grundlagenermittlung und Bewertung.

Räumlicher Umgriff, Inhalte, Umfang und Tiefe entsprechender Untersuchungen müssen dabei mit den betroffenen Fachdienststellen abgestimmt werden.

Ziel ist es, abschätzen zu können, ob eine Entwicklung angesichts der Bedeutung und Schutzwürdigkeit der Landschaft, des Naturraumes und der städtebaulichen und freiräumlichen Struktur sowie des Gebäudebestandes vertretbar ist und wie sich ggf. die Rahmenbedingungen einer Entwicklung unterschiedlicher Nutzungen, beispielsweise auch für Wohnen, darstellen.

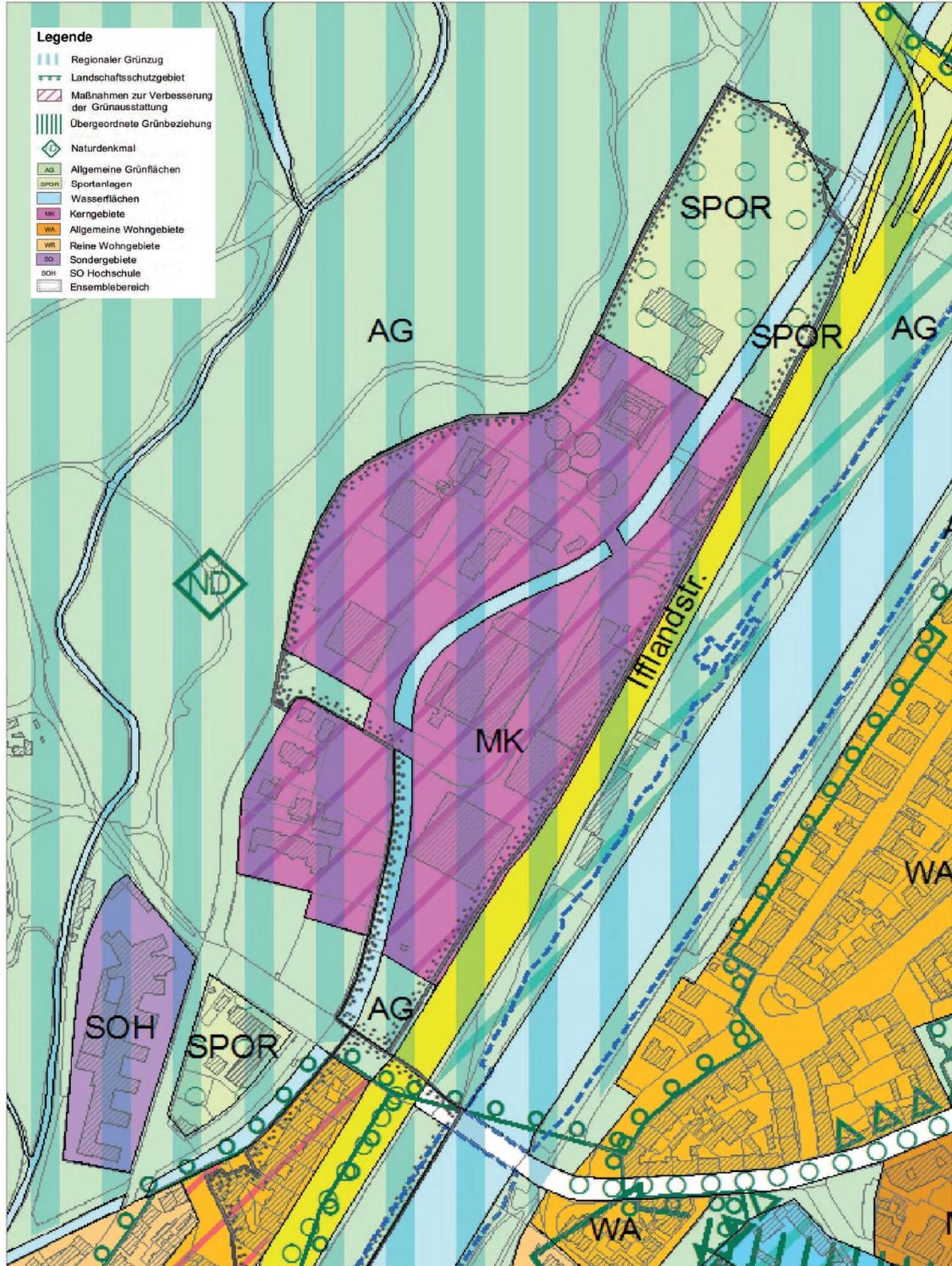
2.1. Lage des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet des Tucherparks befindet sich im 12. Stadtbezirk Schwabing – Freimann zwischen Englischem Garten und Isar und wird im Süden von der Tivolistraße und im Norden vom Isarring begrenzt. Es wird von Süden nach Norden vom Eisbach, einem Teil des Bachsystems des Englischen Gartens, durchströmt.



Lageplan Tucherpark (Quelle: 03 Architekten)

2.2. Regionalplan/Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung



Tucherpark Flächennutzungsplan (Quelle: LH München)

Der Tucherpark liegt gemäß Regionalplan der Region München vollständig im regionalen Grünzug Nr. 9 „Isartal“.

Der Regionale Grünzug Nr. 9 dient den Zielen

- der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches,
- der Gliederung der Siedlungsräume,
- der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.

In der Begründung zum regionalen Grünzug wird hinsichtlich seiner Funktionen Folgendes ausgeführt:

„Das diagonal durch die gesamte Region verlaufende Isartal ist als überregionale Klimaachse (bedeutende Frischlufttransport- bzw. Luftaustauschbahn) wirksam. Es leistet vor allem für die Stadt München (Oberzentrum München) einen wesentlichen Beitrag zur Frischluftversorgung und dient der Verbesserung des Bioklimas der direkt angrenzenden überbauten Bereiche (Wärmeinselbildung).“

Die Klimafunktionskarte zeigt im Untersuchungsbereich Tucherpark für die umliegenden Grünflächen der Isarauen und des Englischen Gartens eine entsprechend hohe bioklimatische Bedeutung. Im Untersuchungsgebiet selbst zeichnen sich die Siedlungsbereiche westlich des Eisbachs zwar durch ihre bioklimatisch günstige Situation aus, die Bereiche zwischen Eisbach und Ifflandstraße sowie die südlich angrenzenden Siedlungsbereiche werden dagegen als bioklimatisch weniger günstig eingestuft. Die verkehrsbedingte Luftbelastung entlang der Ifflandstraße nach Süden sowie nach Norden entlang des Isarings ist groß (siehe auch Kap. 2.5).

Neben seiner hohen bioklimatischen Bedeutung erfüllt der regionale Grünzug die Funktion der Erholungsvorsorge des stark verdichteten Kernbereichs der Stadt. Hierzu trägt u. a. der unmittelbar an den Tucherpark angrenzende Englische Garten bei, der als klima- und landschaftsökologischer Ausgleichsraum die „grüne Lunge“ Münchens darstellt und von besonderer überörtlicher Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung ist.

Diese im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festgelegten regionalen Grünzüge müssen gemäß Bayerischem Landesplanungsgesetz (BayLPIG) bei raumbedeutsamen Planungen, wie beispielsweise Bauleitplanungen, beachtet werden. Entsprechend §1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne diesen Zielen anzupassen. Regionale Grünzüge dürfen gemäß dem oben genannten Ziel B II Z 4.6.1 des Regionalplans über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall jedoch möglich, soweit der Nachweis geführt wird, dass die genannten Ziele und Funktionen des regionalen Grünzugs dem nicht entgegenstehen.

Das Untersuchungsgebiet liegt darüber hinaus vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Isarauen“. Nach der Landschaftsschutzverordnung (LVO) ist es in den dort genannten Schutzgebieten verboten, Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten. Die Anlage von Bauwerken aller Art bedarf dementsprechend einer Erlaubnis.

Eine Novellierung des LSG im Bereich Isar Mitte ist in den nächsten Jahren geplant. In diesem Zusammenhang wird zu klären sein, wie mit dem Untersuchungsbereich Tucherpark aus naturschutzfachlicher Sicht umzugehen sein wird.

Der Bereich des Tucherparks ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung größtenteils als Kerngebiet dargestellt und vollständig bebaut. Im Norden stellt der Flächennutzungsplan einen Teil der Flächen als Sportanlage (SPOR) dar, die entsprechend ihrer Darstellungsart nur in untergeordnetem Umfang bebaut ist. Im Süden ist eine Teilfläche als Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt.

Zentrenkonzept

Im Tucherpark selbst befindet sich kein Einzelhandel. Aufgrund seiner städtebaulich abgeschiedenen Lage wird er aus Sicht des Zentrenkonzepts auch nicht als möglicher Einzelhandelsstandort gesehen. Anlieferung und MIV-Kundenverkehr würden zudem die aktuell ruhige städtebauliche Situation belasten.

In der Umgebung (ca. 300m Entfernung) gibt es Nahbereichszentren (NBZ) an der Emil-Riedel-Straße (südlich) und am Kufsteiner Platz (östlich). Beide NBZ haben keine zeitgemäße Nahversorgung, ein Supermarkt in zeitgemäßer Größe (ca. 1.000-1.200 m² Verkaufsfläche bzw. 1.500 m² GF) würde die Nahversorgungssituation verbessern.

Aus Sicht des Zentrenkonzepts könnte eine Aufstockung der Tiefgarage oder des Parkhauses im Bereich der Tivolibrücke eine Möglichkeit sein, einen Standort für einen Nahversorger zu schaffen. Die Erschließung könnte von der Tivolistrasse erfolgen und eine Belastung des Tucherparks vermieden werden.

Bei einer möglichen Entwicklung des Gebiets ist zu prüfen, ob an diesen Standorten ein entsprechender Supermarkt angesiedelt werden kann.

Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI)

Die Fläche des Tucherparks ist im Flächennutzungsplan (FNP) hauptsächlich als Kerngebiet dargestellt. Diese Kerngebiets-Flächen sind im GEWI als GE-B-Flächen (d. h. hochwertige Gewerbeflächen für Büro- und Dienstleistungsnutzungen) dargestellt.

Aufgrund dessen ist aus Sicht des GEWI eine Entwicklung, die den vorhandenen gewerblich geprägten Charakter des Gebiets schmälert oder aufhebt, nicht möglich. Insbesondere da der Tucherpark in seiner Gesamtanlage als Ensemble denkmalgeschützt ist und als „seltenes Beispiel für Büroansiedlung“, welches „einzigartig in Bayern“ ist, in der Denkmalliste gewürdigt wird.

Soziale Infrastrukturbedarfe

Sofern sich im Rahmen der Untersuchungen Potenziale für Wohnnutzung ergeben sollten, müssen dafür erforderliche soziale Infrastrukturen im Planungsgebiet berücksichtigt werden. Sollte sich beispielsweise der Bedarf für eine Grundschule ergeben, sollte hierfür ein Standort gesichert werden.

Untersuchungsbedarf/Empfehlungen

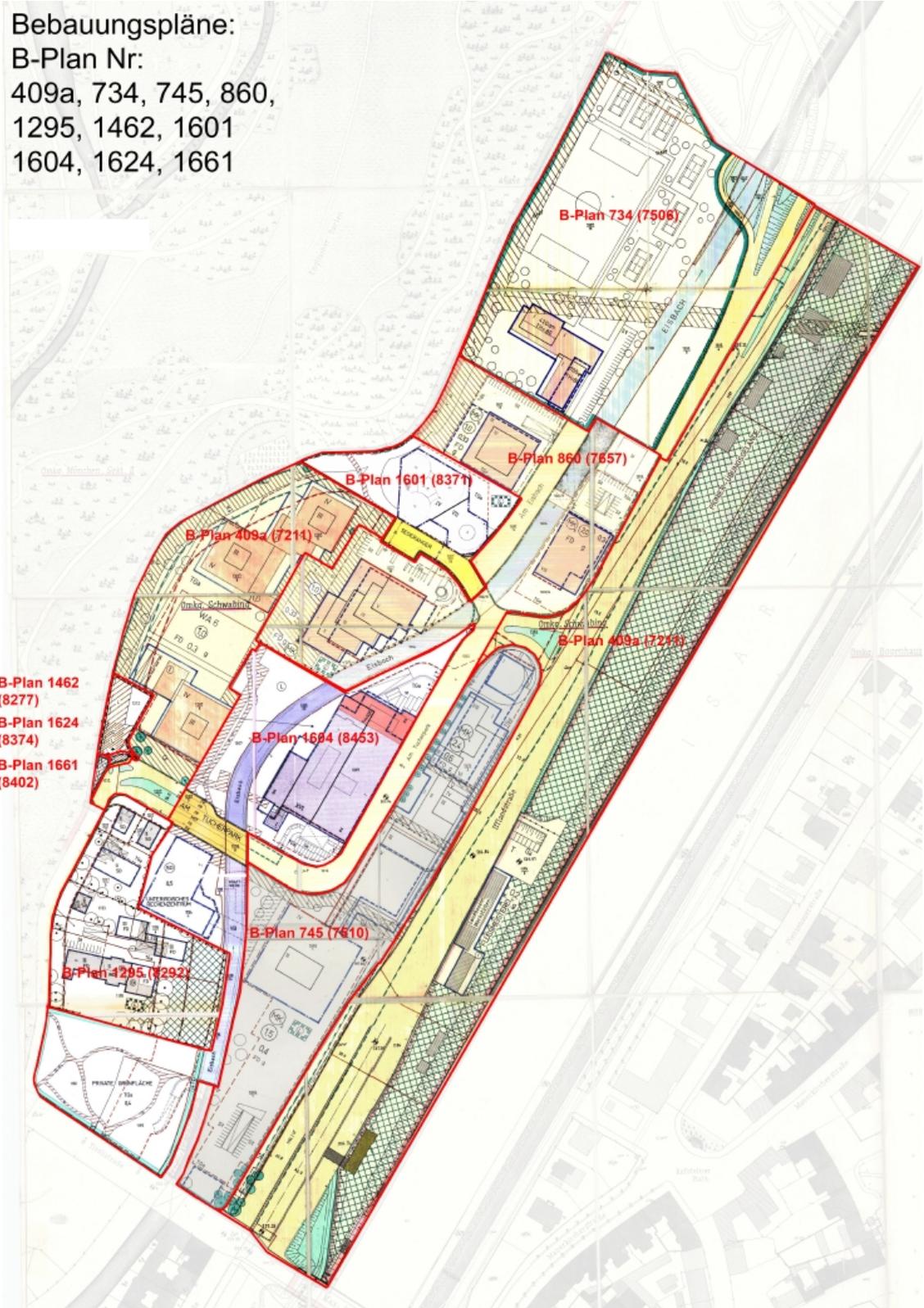
Zur Beurteilung, ob und in welchem Umfang städtebauliche und grünplanerische Entwicklungen im Bereich des Tucherparks als Ausnahme vom Entwicklungsverbot im Einzelfall möglich sind, ist es erforderlich, an Hand von Testentwürfen insbesondere über ein vertiefendes stadtklimatisches Gutachten den fachlichen Nachweis zu führen, dass die Ziele des Regionalplans und die Funktionen des regionalen Grünzugs nicht beeinträchtigt werden. Gleiches gilt auch für die weiteren Ziele der Siedlungsraumgliederung und der Erholungsvorsorge. Mögliche Beeinträchtigungen könnten z.

B. durch eine entsprechende Höhenentwicklung, oder durch eine starke Verdichtung der baulichen Strukturen und eine höhere Versiegelung entstehen. Besonderes Augenmerk wird hier auf die bisher im Flächennutzungsplan nicht als Siedlungsgebiete dargestellten Flächen zu richten sein. Eine mögliche Bebauung dieser Flächen im Norden und im Süden des Untersuchungsgebiets sollte dabei aus regionalplanerischer Sicht, insbesondere aber auch unter Berücksichtigung der den regionalen Grünzügen im Koalitionsvertrag, in der Bürgerschaft und in den strategischen Zielsetzungen der Landeshauptstadt München (Strategische Leitlinie „Qualitätsvolle und charakteristische Stadträume“ der Perspektive München etc.) zugesprochenen Bedeutung, grundsätzlich überdacht werden. Es gilt, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gutachterlich belegten möglichen Baurechtsmehrungen einerseits und im Sinne von Akzeptanz, Glaubwürdigkeit und Nachhaltigkeit vertretbaren Entwicklungen andererseits, zu finden. Die abschließende Beurteilung der Vereinbarkeit von Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen fällt in die Zuständigkeit der Höheren Landesplanungsbehörde im Benehmen mit dem Regionalen Planungsverband München. Es wird deshalb empfohlen, erste Planungsüberlegungen/Testentwürfe zu einem möglichst frühen Zeitpunkt zur landesplanerischen Vorprüfung an die Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern zu übermitteln. Diese Vorgehensweise hat sich in vergleichbaren Fällen bewährt.

2.3. Bebauungsplanung, Grünordnungsplanung, Freiraumplanung

Das Baurecht des gesamten Bereichs des Tucherparks ist über eine Vielzahl von Bebauungsplänen mit Grünordnung geregelt. Über die Jahre kam es immer wieder zu Teiländerungen dieser Bebauungspläne, sodass sich heute insgesamt ein sehr komplexes Bild der einzelnen Bebauungsplanumgriffe ergibt. Die Bebauungspläne setzen dabei der Funktion des Tucherparks als Büropark entsprechend überwiegend Kerngebietsnutzung (MK) fest. Teilweise wird in einzelnen Bebauungsplänen in untergeordnetem Umfang auch Wohnen im Kerngebiet geregelt (B-Plan Nrn.: 745, 860). Der westliche Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 409a, der unmittelbar an den Englischen Garten angrenzt, setzt mit drei punktförmigen Gebäuden Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 fest, was einer ungefähren Geschossfläche von 20.000 m² entspricht. Die Höhenentwicklung ist hier mit einem bis fünf Geschossen festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 734 im Norden setzt Grünfläche „Sportanlage“ fest, auf deren Fläche sich die Betriebssportanlage der HypoVereinsbank befindet.



Die Struktur des Tucherparks folgt einer städtebaulichen Choreographie und bildet mit einer gestaffelten Bebauung von bis zu 8 Geschossen (B-Plan Nrn. 745 und 860) zwischen Ifflandstraße und Eisbach einen starken Gebäuderücken aus. Der städtebauliche Schwerpunkt des Quartiers befindet sich im zentralen Bereich mit dem 15-geschossigen Hilton Hotel (B-Plan Nr. 1604). Der westliche Bereich des Tucherparks wird dagegen zum Englischen Garten hin von einer eher pavillonartigen, lockeren Bebauung von bis zu drei bzw. vier Geschossen geprägt. Nach Norden und Süden läuft der Tucherpark flach aus.

Die Liegenschaften des Grundstückseigentümers Commerz Real/Hines weisen auf einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 140.600 m² eine realisierte Geschossfläche von ca. 137.000 m² aus.

Der Tucherpark ist geprägt durch einen hochwertigen, qualitätsvollen Großbaumbestand. Durch seinen parkartigen Charakter verbindet er das herausragende Gartendenkmal Englischer Garten mit der Umgebung und dem Isarraum. Er weist in seiner derzeitigen Ausprägung als Stadt- und Landschafts-Ensemble eine ausgesprochen intensive Begrünung zum Teil mit Biotopcharakter (vergleiche Ziffer 2.6 Arten- und Biotopschutz) auf und genießt für Gebäude und Freiflächen Ensembleschutz (vergleiche Ziffer 2.4 Denkmalschutz).

Das Untersuchungsgebiet Tucherpark befindet sich wie zuvor unter Regionalplan/Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung dargestellt im regionalen Grünzug Nr. 9 „Isartal“ der Region München. Um ggf. Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen im begründeten Einzelfall zu ermöglichen, sind Nachweise zu führen, dass die für den regionalen Grünzug geschilderten typischen Funktionen dem nicht entgegenstehen. Die Untersuchungen werden daher neben dem bereits vorher genannten vertiefenden stadtklimatischen Klimagutachten insbesondere auch Baumbestands- und artenschutzfachliche Bestandsaufnahmen (vergleiche Ziffer 2.6 Arten- und Biotopschutz) umfassen müssen.

Auch in den grünordnerischen Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne ist festgelegt, dass die Freiflächen in „parkähnlicher Weise“ auszuführen sind. Damit wird der landschaftsplanerischen Darstellung „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ im Bereich der Kerngebiete (MK) des geltenden Flächennutzungsplans entsprochen. Diese Darstellung wird folgendermaßen begründet: „Aufgrund der Lage im Isarraum (Englischer Garten) und im Regionalen Grünzug sind besondere Anforderungen an den Landschaftshaushalt und die Arten- und Biotopvernetzung zu stellen“. Hinzu kommt die Lage des Tucherparks im Landschaftsschutzgebiet. Der Tucherpark stellt also ein wichtiges Verbindungsglied zwischen dem herausragenden Gartendenkmal Englischer Garten und dem für München essentiellen Naturraum der Isar dar und soll in dieser Wertigkeit erhalten und verbessert werden.

Auch in der Denkmalbeschreibung des Tucherparks (vergleiche Ziffer 2.4 Denkmalschutz) wird ausdrücklich auf die Freiflächengestaltung durch Karl Kagerer und diese Verbindungsfunktion hingewiesen. Zudem wird erläutert, dass in den großzügigen Freiflächen eine Vielzahl von künstlerisch gestalteten Skulpturen und Brunnen integriert und als „Park im Park“ eingebettet sind.

Aufbauend auf einem Parkpflegewerk, das sich mit den Denkmaleigenschaften des Grünbestandes befasst, sollen die freiräumlichen Qualitäten erhalten und im Rahmen eines Freiflächenkonzepts behutsam weiterentwickelt werden.

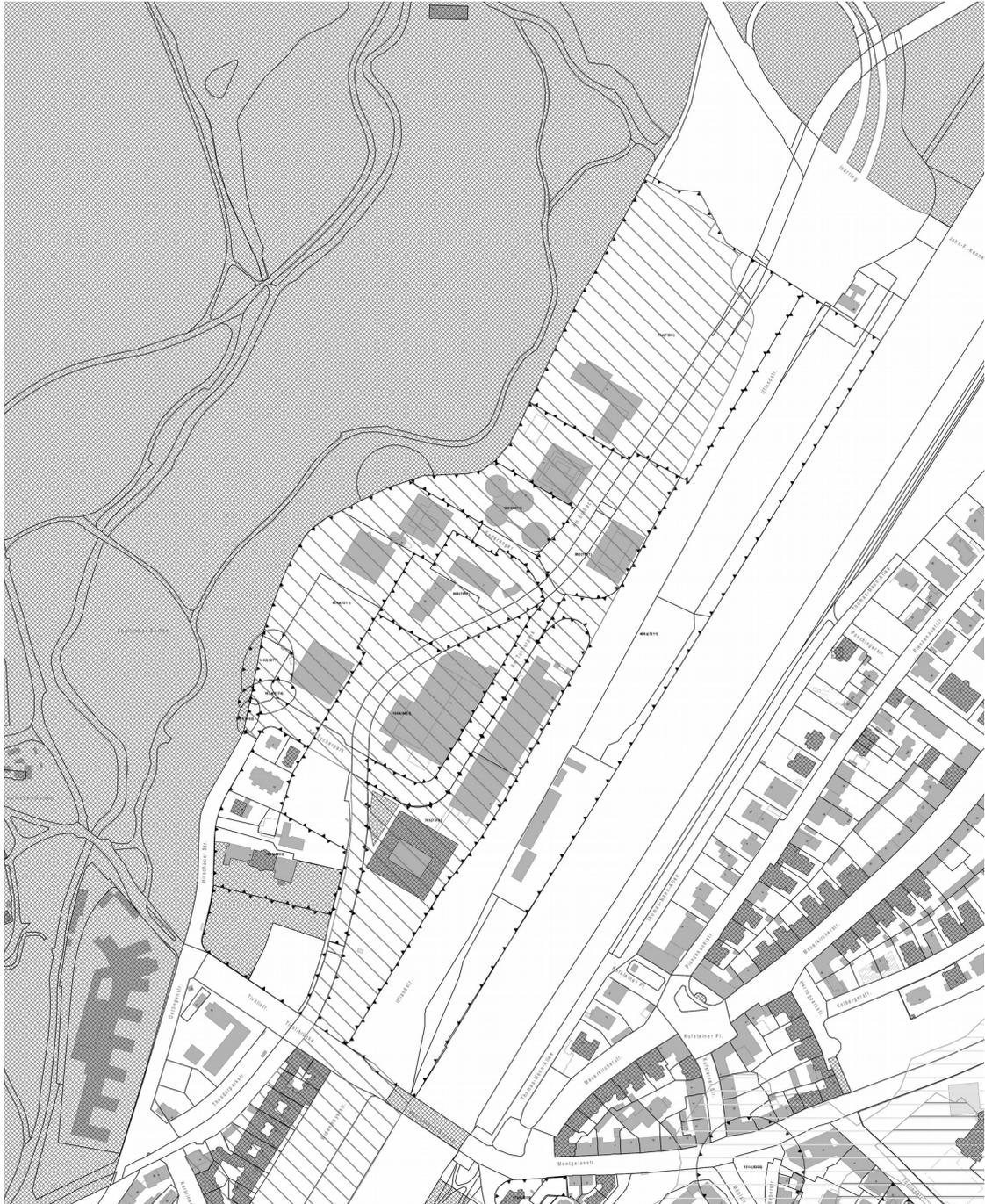
Untersuchungsbedarf/Ziele

Zur Beurteilung, ob und in welchem Umfang neue stadt- und grünplanerische Entwicklungen im Bereich des Tucherparks möglich sind, ist es erforderlich, dass begleitend und auf Basis von Untersuchungsergebnissen/Gutachten zu den in dieser Vorlage im wesentlichen dargestellten fachlichen Aspekten (hier vor allem Klimafunktionen, Arten-/Biotopschutz, Denkmalschutz, Immissionsschutz, Städtebau und Freiraumplanung) erste Testentwürfe erstellt und abgestimmt werden. Erst in einem Bewerten und Zusammenführen dieser Teilaspekte können über eine Masterplanung die Rahmenbedingungen einer ggf. möglichen neuen Entwicklung des Untersuchungsgebiets Tucherpark abgesteckt werden. Es gelten die folgenden Ziele:

- Erhalt und Ablesbarkeit der städtebaulichen Struktur des historischen Gesamtplans von Sep Ruf
- Erhalt und Sicherung der parkartigen Ausprägung mit den eingebetteten Kunstwerken
- Erhalt und Entwicklung des prägenden Großbaumbestands, der in beispielhafter Weise mit den Hochbauten korrespondiert (Erstellen eines Baumbestandsplans mit Bewertung)
- Erhalt und Verbesserung der Verbindungsfunktion zwischen Isar und Englischem Garten; insbesondere Entwicklung von öffentlichen Wegebeziehungen und -verknüpfungen und Aufenthaltsbereichen für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen in Ost-West-Richtung und Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet und in die Umgebung
- Verbesserung der Erlebbarkeit des Eisbachs für die Öffentlichkeit durch Wegeführungen und -verknüpfungen entlang seines Verlaufs und qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche
- Erhalt und Entwicklung der Grünstreife zum südlich angrenzenden Quartier entlang der Tivolistraße
- Erhalt und Weiterentwicklung der naturschutzfachlichen Wertigkeit (Gutachten/Erhebungen zu geschützten Arten, Biotopflächen/-verbund)
- Vollumfänglicher Erhalt der klimatischen Funktionen (Nachweis durch ein vertiefendes stadtklimatisches Klimagutachten, siehe auch Ziffer 2.5)
- Entsiegelung und Beschränkung von Neuversiegelungen auf ein Mindestmaß
- Erhalt des Parkcharakters und dessen Weiterentwicklung, basierend auf einem Parkpflegewerk und Freiflächenkonzept
- Zusammenführen der fachlichen Untersuchungsergebnisse in städtebaulichen/grünplanerischen Testentwürfen; und Abstimmung der Testentwürfe mit den betroffenen Fachdienststellen.

Durch ein Vorhaben können sich grundsätzlich weitere Auswirkungen auf Umwelt- und Schutzgüter ergeben, die im Zuge einer möglichen Konkretisierung der Planung weiter zu bewerten und auch gutachterlich zu untersuchen wären. Dies betrifft u. a. den Grundwasserkörper und etwaige Aufstauwirkungen, Lärmimmissionen und -emissionen sowie ggf. auch die Luftreinhaltung. Auch diese Aspekte sollten daher vorsorglich in den Testentwürfen planerische Berücksichtigung finden.

2.4. Denkmalschutz



Denkmalschutz

-  Baudenkmaeler
-  Bauensembles

Tucherpark Denkmalschutz (Quelle: LH München)

Der Tucherpark ist als Ensemble (E-1-62-000-80) in der Denkmalliste der Landeshauptstadt München verzeichnet. Er wird wie folgt beschrieben:

"Der Tucherpark bildet als einheitlich geplante Bürosiedlung ein Ensemble. Dieser entstand an dem Standort der Tivoli-Kunstmühle auf dem Areal östlich des Englischen Gartens und westlich der Ifflandstraße. Ab 1965 plante die Bayerische Vereinsbank (heute Hypo-Vereinsbank) aufgrund von Kapazitätsmangel in der Innenstadt dieses neue Quartier. [...]

Die Gesamtanlage geht auf eine Planung von Sep Ruf (1908-1982) zurück. 1967 stellte er einen städtebaulichen Grundplan auf, der bis zu den zuletzt entstandenen Bauten der Mitte 1980er Jahre verbindlich war.

Entlang dem mit einem Bogen geführten Eisbach sind die Bürogebäude aufgereiht. Die Haupteinschließung erfolgt von der Ifflandstraße her. Die Straße Am Tucherpark ist in ihrem südwestlichen Verlauf dreimal abgelenkt und mündet am Rand des Englischen Gartens in die Hirschauer Straße. [...]

Zwei Brücken, einmal im südlichen Teil des Areals zwischen dem Technischen Zentrum und dem Hilton-Hotel und einmal im mittleren Teil auf Höhe der Einmündung von der Ifflandstraße führen über den Eisbach, der den Tucherpark in Nord-Süd-Richtung durchteilt. In der Mitte des Parks, im Bogen des Eisbachs, befindet sich als höchster Baukörper das 15-geschossige Hotelhochhaus. Zu allen Seiten des Hotels sind mit weiten Abständen die Bürobauten angeordnet, die deutlich niedriger - höchstens sieben-geschossig – sind.

Die zwischen den Gebäuden liegenden Freiflächen sind begrünt und stellen so eine Verbindung zum anschließenden Englischen Garten her. Die Grünplanung übernahm das Büro des Ismaninger Landschaftsarchitekten Karl Kagerer.

Daneben finden sich auf dem gesamten Areal verteilt Skulpturen und Brunnen aus verschiedenen Materialien und von verschiedenen Künstlern, die in die Freiflächengestaltung eingebettet sind:

Beispielsweise zwei unterschiedlich große, polygonale Würfelskulpturen aus Granit und Aluminium des japanisch-amerikanischen Bildhauers Isamu Noguchi (1904-88) von 1972, die auf einer kleinen Platzanlage zwischen dem Eisbach und dem Technischen Zentrum aufgestellt sind. [...]

Ganz im Süden des Tucherparks liegt das Technische Zentrum der Bayerischen Vereinsbank (Am Tucherpark 12). Es entstand als erster Bau nach Entwurf von Sep Ruf in den Jahren 1968-70. Der viergeschossige Bau über hohem Sockelgeschoss ist flach gedeckt und den Fassaden sind umlaufende Laubengänge vorgelegt.“

Wegen seiner künstlerisch-architektonischen Bedeutung und seines Vorbildcharakters für die Gestaltung der restlichen Gebäude auf dem Gelände wurde dieser Bau zudem als Einzeldenkmal in die bayerische Denkmalliste eingetragen.

Neben dem Technischen Zentrum plante Sep Ruf noch mehrere weitere Gebäude im Tucherpark, wie beispielsweise das oben genannte Hilton-Hotel (Am Tucherpark 7) nordwestlich des Technischen Zentrums.

Wenige andere Gebäude wurden von anderen Planungsbüros entworfen, wie beispielsweise die 1971-76 entstandene Verwaltungszentrale der Bayerischen Rückversicherung (Sederanger 4-6) des Münchner Architekten Uwe Kiessler.

Die jüngsten Bauten (Sederanger 5 und Am Tucherpark 1) stammen aus den 1980er Jahren und befinden sich am Westrand des Tucherparks unmittelbar an den Englischen Garten angrenzend.

Die Beschreibung in der Denkmalliste setzt die Würdigung des Ensembles Tucherpark wie folgt fort:

„Der Tucherpark bildet als Gesamtanlage ein seltenes Beispiel für Bürosiedlungen in der Planung aus den späten 1960er Jahren und ist einzigartig in Bayern. Trotz der mehrere Jahre umfassenden Bauzeit bildet der Park eine Einheit, der man den Grundplan von Sep Ruf verbindlich zugrunde gelegt hat. [...]

Als Vergleichsbeispiel kann die Hamburger City Nord genannt werden. Ähnlich wie beim Tucherpark waren auch in Hamburg die fehlenden Raumkapazitäten im Innenstadtbereich ausschlaggebend für die Planung und Umsetzung einer Bürosiedlung am Innenstadtrand.“

Untersuchungsbedarf/Ziele

Aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde muss die Masterplanung von Sep Ruf ablesbar bleiben. Das Baudenkmal "Am Tucherpark 12" mit seinen geschützten Kunstwerken und Freianlagen ist gemäß Art. 6 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) zu erhalten.

Eine Gefährdung oder sogar der Verlust des Ensemblecharakters und der Denkmalwerte muss verhindert werden.

Vor jeglicher Veränderung müssen die spezifischen Denkmalwerte festgestellt und berücksichtigt werden. Dies gilt nicht nur für den Gebäudebestand, sondern auch für die Freiräume, die Vegetation, den Baumbestand und die Ausläufer des Englischen Gartens und die Kunstwerke.

Hierfür ist ein Kommunales Denkmalkonzept (KDK) gemäß den Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zum Ensemble Tucherpark zu erstellen. Dabei sind neben einer denkmalfachlichen Bestandsaufnahme (Modul 1), auch Mängel, Defizite, Gefährdungen und Konflikte im Zusammenhang mit den Belangen der Denkmalpflege zu ermitteln sowie ein Ziel- und Maßnahmenkonzept mit allgemeinen Leitlinien und konkreten Handlungsempfehlungen zum Umgang mit denkmalwerter Substanz zu erarbeiten (Modul 2). In diesem Zusammenhang sollen auch Handlungsempfehlungen zum Erhalt und zur Weiterentwicklung städtebaulich-denkmalflegerischer struktureller Werte gegeben werden.

Diese Aufgaben sind nur unter der Mitwirkung von Verwaltung, Lokalpolitik und Bürgern zu bewältigen, weswegen hier sinnvolle Formen der dialogischen Planung eingesetzt werden müssen.

2.5. Stadtklima, Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Stadtklima

Laut Stadtklimaanalyse bzw. Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt München (2014) liegt das Untersuchungsgebiet im Wirkungsbereich übergeordneter Ventilationsbahnen entlang der Isar sowie im Bereich des Englischen Gartens zwischen Prinzregentenstraße und Mittlerem Ring im Norden. Die westlich des Eisbachs gelegenen Siedlungsbereiche im Untersuchungsgebiet selbst sowie in der Umgebung zeichnen sich durch eine bioklimatisch günstige Situation aus. Die östlich des Kanals gelegenen Bereiche des Untersuchungsgebiets sowie die südlich angrenzenden Siedlungsbereiche zwischen Prinzregentenstraße, Lerchenfeldstraße und Isar sind bioklimatisch weniger günstig. Die umliegenden Grünflächen des Englischen Gartens und der Isarauen haben eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung mit mäßigem Kaltluftliefervermögen. Gleichzeitig sind sie Bestandteil eines regionalen Grünzugs und eine Grünfläche mit Bedeutung für den Aufenthalt am Tage.

Untersuchungsbedarf/Ziele

Wichtiges Ziel aus stadtklimatischer Sicht ist die Förderung der Durchlüftung durch eine offene Bauweise und das Vermeiden von Riegelbebauung bei zusätzlicher Bebauung, insbesondere in Richtung Westen. Gleichzeitig gilt es, eine starke Durchgrünung zu ermöglichen. Dies betrifft den Erhalt der bestehenden Grünflächen und des bestehenden Baumbestands im Planungsgebiet und eine Minimierung der Versiegelung. Weiteres Ziel ist es, bei Neupflanzungen ausreichend dimensionierte Standorte zu berücksichtigen, um Großbäume zu ermöglichen.

Unabhängig davon ist es aufgrund der Lage des Planungsgebiets an Flächen mit hohem Luftaustauschpotential sowie in einem regionalen Grünzug notwendig, die Auswirkungen der Planungen auf das Stadtklima (lokale Durchlüftung, kleinräumige bioklimatische Situation) in einem vertiefenden stadtklimatischen Gutachten quantifizieren zu lassen. Das Gutachten soll Planungshinweise für die weiteren Bearbeitungsschritte enthalten.

Klimaschutz/Energie/Nachhaltigkeit

Wie in Kapitel 1 dargestellt, besteht bei den Bestandsgebäuden mittelfristig auch energetischer Sanierungsbedarf.

Der Versiegelungsgrad und die Dimensionierung der Erschließungsanlagen wird als nicht mehr zeitgemäß und überdimensioniert betrachtet.

Untersuchungsbedarf/Ziele

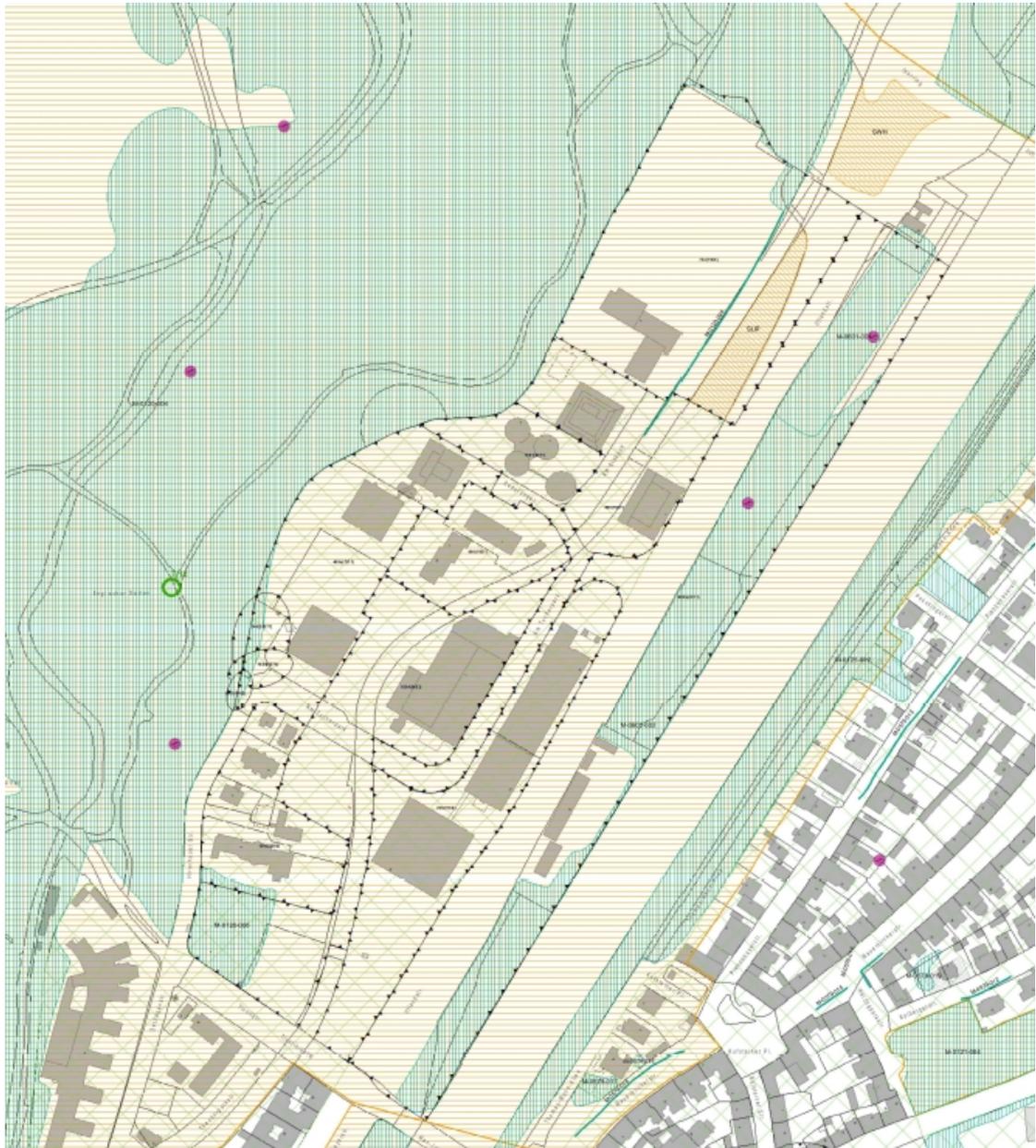
Ziel ist es, die einzelnen, architektonisch bedeutsamen Gebäude, mit ihrer besonderen Ensemble-Wirkung, zu erhalten und sinnvoll neu zu nutzen. Die vorhandene Identität soll durch neue Nutzungen angereichert werden (siehe auch Kapitel (B) im Vortrag der Referentin.

Seitens der Eigentümerin werden im weiteren Verlauf Untersuchungen angestrebt, die Aufschluss darüber geben, ob im Sinn einer Kreislaufwirtschaft behutsam Renovierung und Sanierung der Gebäude möglich sind und vorhandene Materialien wiederverwendet werden können. So könnte insbesondere vorhandene Graue Energie aktiviert werden.

Die Landeshauptstadt München hat als Klimaschutzziel beschlossen, die Treibhausgasemissionen, ausgedrückt in CO₂-Äquivalenten, bis 2035 auf 0,3 t (annähernde „Klimaneutralität“) pro Kopf und Jahr zu reduzieren. Gemäß dem Ziel der Bundesregierung, bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, sollten alle Siedlungsentwicklungen und Umnutzungen möglichst wenig Treibhausgasemissionen bewirken. Deshalb sollten hohe energetische Gebäudestandards (über das im Gebäudeenergiegesetz geforderte Mindest-Niveau hinaus), eine CO₂-arme Energieversorgung und energieeffiziente Gebäudetechnik (für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung) als Ziele gesetzt werden.

Im Sinne des Bodenschutzes, des flächensparenden Bauens und der Anpassung an den Klimawandel ist zu prüfen, ob die Flächen zwischen den Gebäuden, vor allem die Bereiche der nach heutiger Einschätzung überdimensionierten Verkehrsinfrastruktur (Straßen, Parkplätze und Tiefgaragenabfahrten) entsiegelt und begrünt werden können. Damit könnte auch die Überwärmung des Gebietes gemildert werden. Zudem könnte ggf. mehr Niederschlagswasser versickert und die zunehmenden Starkregenereignisse besser zurückgehalten werden.

2.6. Arten- und Biotopschutz



-  Landschaftsschutzgebiete
-  Biotope
-  Linienförmige Biotope
-  Biotopentwicklungsflächen
-  Baumschutzverordnung
-  ASK Punktnachweise (©LFU)
-  Naturdenkmal

Das Landschaftsschutzgebiet Isarauen ist ein Landschaftsraum von höchster natur-schutzfachlicher Wertigkeit. Diese leitet sich vor allem aus der Funktion der Biotopverbundachse von landesweiter Bedeutung und der Ausstattung mit teilweise noch großflächigen Biotopflächen ab. Auch Teilflächen innerhalb des Planumgriffs (am Eisbach) sind in der amtlichen Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erfasst. Der Landschaftsraum bietet damit eine der wichtigsten Wander- und Ausbreitungsmöglichkeiten von Pflanzen und Tieren über die Grenzen des Naturraums hinweg.

Ab Beginn des Englischen Gartens zeichnen sich v. a. die westlichen Isarauen flussabwärts durch eine großzügige Durchgrünung mit wertgebendem Baumbestand aus. Im Untersuchungsgebiet Tucherpark gilt die städtische Baumschutzverordnung.

Untersuchungsbedarf/Ziele

Belange des Arten- und Biotopschutzes sind bei baulichen Änderungen im Untersuchungsgebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit betroffen. Dies ist insbesondere bei größeren Eingriffen in Vegetationsbestände westlich des Eisbaches der Fall.

Der westlich an das Untersuchungsgebiet anschließende Englische Garten sowie der das Gebiet querende Eisbach (teilweise mit Uferrandstreifen) sind im Arten- und Biotopschutzprogramm als überregional bedeutsamer Lebensraum erfasst.

Durch den umfangreichen (Alt-)Baumbestand sowie Gebäudebestand ist ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen (vor allem Vögel und Fledermäuse) anzunehmen. Hierzu und ggf. zu weiteren Arten(-gruppen) und zum Baum- bzw. Vegetationsbestand sind deshalb Erhebungen durchzuführen. Der diesbezügliche Untersuchungsumfang und -umgriff wird von der unteren Naturschutzbehörde in Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz festgelegt.

Es gilt das Ziel eines Erhalts bzw. der Entwicklung dieser besonders wertvollen Lebensräume. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf diese Flächen sind daher möglichst zu vermeiden.

Können Eingriffe in den Eisbach nicht ausgeschlossen werden, ist dieser mit den relevanten Arten(-gruppen) in die Untersuchungen einzubeziehen.

In Abhängigkeit vom Umfang etwaiger Eingriffe im Untersuchungsgebiet wären zudem anzunehmende funktionale Beziehungen (z. B. Biotopvernetzung) zwischen den beiden Flora-Fauna-Habitat-Gebieten (FFH) Oberes Isartal im Süden und Isarauen von Unterföhring bis Landshut im Norden ggf. in einer FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung zu prüfen.

2.7. Verkehr

Kfz-Verkehr

Die Hauptzufahrt in den Tucherpark erfolgt über die vollsignalisierte Einmündung Am Tucherpark/Ifflandstraße. Etwa 450 m weiter nördlich mündet die Ifflandstraße in den Mittleren Ring/Isarring. Die Ifflandstraße weist derzeit eine Belastung von ca. 30.000 Kfz/24h auf, die Straße Am Tucherpark eine Belastung von ca. 3.500 Kfz/24h.

Eine nachgeordnete Zufahrt erfolgt über die Tivolistraße (ca. 3.000 Kfz/24h) und die Hirschauer Straße (ca. 1.300 Kfz/24h). Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt

durch die Straßen Am Tucherpark, Am Eisbach und die Hirschauer Straße (Tempo 50). Im Süden des Tucherparks führen die Hirschauer Straße und ihre Verlängerung, die Oettingenstraße ins Lehel. Die Tivolistraße, die am Ende der Hirschauer Straße kreuzt, führt über die Max-Joseph-Brücke in den auf der anderen Seite der Isar gelegenen Stadtteil Bogenhausen.

Durch die allgemeine Verkehrszunahme und den geplanten Bau des Tunnels am Isarring im Bereich des Englischen Gartens mit drei Fahrspuren je Richtung und den Bau einer Einfädelspur für die Auffahrt von der Ifflandstraße auf den Isarring in Richtung Osten auf der John-F.-Kennedy-Brücke wird eine weitere Zunahme der Verkehrsbelastung der Ifflandstraße erwartet.

ÖPNV

Die Erschließung des Tucherparks mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt über die Tramlinie 16 und die Buslinie 154 mit der Haltestelle Tivolistraße sowie die Metrobuslinie 54 mit den Haltestellen Hirschauer Straße und Am Tucherpark.

In Planung ist eine neue Tramtrasse durch den Englischen Garten und weiter zum Elisabethplatz bzw. zur Münchner Freiheit (Tramnordtangente). Diese wird ebenfalls die Haltestelle Tivolistraße bedienen und wird zu einer deutlichen Verbesserung der ÖPNV-Anbindung des Tucherparks aus Richtung Westen und Norden führen.

Fuß- und Radverkehr

Entlang der Ifflandstraße verläuft eine Fahrradhaupttroute gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr der Landeshauptstadt München. Eine weitere Fahrradhaupttroute verläuft entlang der geplanten Trasse der Tram nordtangente durch den Englischen Garten.

Innerhalb des Gebiets wird der Radverkehr auf der Straße geführt. Der Englische Garten ist für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen vom Tucherpark über die Durchgänge am Sederanger und am Straßenknick Hirschauer Straße/Am Tucherpark erreichbar.

Untersuchungsbedarf/Ziele

Zur Ermittlung der Rahmenbedingungen, ob und ggf. wie eine städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung des Tucherparks möglich sein wird, sollte in einem Verkehrsgutachten auf Grundlage erster Testentwürfe die grundsätzliche verkehrliche Machbarkeit nachgewiesen werden. Das Gutachten sollte dabei insbesondere auch darstellen, wie eine Verbesserung der internen öffentlichen Wegeverbindungen mit Verknüpfung des Untersuchungsgebiets an die Umgebung (Isar, Englischer Garten) sowie eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme durch oberirdische Stellplatzanlagen erreicht werden kann.

3. Potenzialermittlung, Erstellung einer Masterplanung und weiteres Vorgehen

Auf Basis der Ergebnisse der oben genannten Untersuchungen im Rahmen einer umfassenden Grundlagenermittlung wird unter Federführung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung in enger Abstimmung mit den Fachreferaten in einer Gesamt-

schau einer Masterplanung analysiert, ob es Potenziale für eine Entwicklung des Gebietes gibt, die angesichts der Bedeutung und Schutzwürdigkeit der Landschaft, des Naturraumes und der städtebaulichen und freiräumlichen Struktur sowie des Gebäudebestandes vertretbar sind.

Sollten sich aus dieser Analyse entsprechende Entwicklungspotenziale ergeben, so werden die damit verbundenen notwendigen Rahmenbedingungen ermittelt und in dieser Masterplanung dargestellt werden, um eine Verträglichkeit mit den besonderen Gegebenheiten des Ortes zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang sollen insbesondere auch die Rahmenbedingungen für Wohnen aufgezeigt werden.

Weiteres Vorgehen

Im Anschluss werden die Ergebnisse der Grundlagenermittlung, die Masterplanung sowie das weitere Vorgehen dem Stadtrat in einer eigenen Beschlussvorlage dargestellt.

Grundlagenermittlung und Masterplanung dienen dazu, die Ziele und Eckdaten für weitere planerische Schritte zu generieren, über die der Stadtrat anschließend im Rahmen eines Eckdatenbeschlusses entscheidet. Auf Grundlage dieses Eckdatenbeschlusses soll im Anschluss von der Grundstückseigentümerin ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb ausgelobt werden. Das Wettbewerbsergebnis bildet dann die Basis für die Durchführung eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens.

Sozialgerechte Bodennutzung

Mit dieser Beschlussvorlage wird noch nicht festgelegt, welche Fassung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) zur Anwendung kommt. Dies wird im Rahmen eines zukünftigen Bauleitplanverfahrens geklärt.

4. Öffentlichkeitsbeteiligung

In Anbetracht der Qualitäten und der Bedeutung des Tucherparks und seiner Lage zwischen Isar und Englischem Garten ist eine intensive und frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit in den Planungsprozess vorgesehen.

In einem umfassenden und transparenten Dialogverfahren soll es der Öffentlichkeit, der Politik und der öffentlichen Fachschaft ermöglicht werden, sich über den gesamten Planungsprozess hinweg zu informieren und sich mit ihren Ideen, Kritiken und Anregungen einzubringen.

Hierfür wird eigens ein Konzept entwickelt, das die Möglichkeit unterschiedlichster Formate der Kommunikation vorsieht, wie beispielsweise die Einrichtung einer Webseite, Dialogbegehungen, Fachrunden sowie einen vor Ort dauerhaft eingerichteten Dialogtreffpunkt, an dem sich die Bürger*innen jederzeit informieren und ihre Anliegen vorbringen können. Aktuelle Anforderungen, die aufgrund der COVID-19-Pandemie notwendig sind, werden dabei berücksichtigt und gegebenenfalls entsprechende digitale Kommunikationsformen vorgesehen.

Ziel ist es, die Öffentlichkeit für den Tucherpark und den Landschaftsraum zu sensibilisieren, diese in der öffentlichen Wahrnehmung zu verankern und in einen Dialogprozess zwischen Planung und Öffentlichkeit einzutreten.

In einem abgestuften Verfahren ist deshalb zunächst vorgesehen, unmittelbar nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat den oben genannten Dialogtreffpunkt als ständige Anlaufstelle einzurichten, dann bereits in der frühen Phase der Bestandsaufnahme die Öffentlichkeit zu Spaziergängen einzuladen und dabei der Öffentlichkeit Informationsmaterial zum Gebiet zur Verfügung zu stellen. Weitere Dialogveranstaltungen und Spaziergänge zu Fachthemen sollen in weiteren Schritten ab dem dritten Quartal 2021 im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans durchgeführt werden. Ein genaues Kommunikationskonzept befindet sich derzeit noch in Abstimmung.

**B) Verkauf Tucher-Areal am Englischen Garten
Antrag Nr. 14-20 / A 06346 von Herrn StR Christian Müller,
Frau StRin Heide Rieke vom 05.12.2019**

Die (ehemaligen) Stadtratsmitglieder der SPD-Stadtratsfraktion, Herr Stadtrat Christian Müller und Frau Stadträtin Heide Rieke, haben am 05.12.2019 den o. g. Antrag gestellt (s. Anlage 3).

Mit dem Antrag soll die Stadtverwaltung beauftragt werden, darzustellen, inwieweit im Tucher-Areal bereits Planungen bestehen. Es solle hierbei insbesondere darauf eingegangen werden, auf welche Art und Weise hier dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden könne.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung: Aufgrund der in dieser Beschlussvorlage dargestellten besonderen Lage des Tucherparks sind zuerst die sehr komplexen Rahmenbedingungen des Ortes vertieft zu untersuchen und zu bewerten, bevor mit der Erarbeitung einer Masterplanung beurteilt werden kann, ob und wenn ja in welcher Weise und in welchem Umfang eine Überplanung des Tucherparks möglich sein wird. Dabei wird insbesondere auch auf die Frage einzugehen sein, wie in diesem Zusammenhang auch bezahlbarer und dringend benötigter Wohnraum generell geschaffen werden kann. Diese Untersuchungen haben fachlich vor allem in Hinblick auf die überörtlich hohe stadtklimatische, naturschutzrechtliche und denkmalschutzrechtliche Bedeutung des Tucherparks und seiner Einbindung in den Landschaftsraum zwischen Isar und Englischem Garten zu erfolgen.

Nach Abschluss dieser Untersuchungen und ihrer Aufarbeitung in einer Masterplanung werden die Ergebnisse mit entsprechenden Empfehlungen für ein weiteres Vorgehen dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 06346 von Herrn Stadtrat Christian Müller und Frau Stadträtin Heide Rieke vom 05.12.2019 kann nach Maßgabe der o. g. Ausführungen entsprochen werden.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die betroffenen Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1 Altstadt-Lehel und 12 Schwabing-Freimann wurden jeweils gemäß § 13 Absatz 1 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.2) Bezirksausschuss-Satzung angehört.

Der **Bezirksausschuss 1 Altstadt-Lehel** hat sich in seiner Sitzung am 18.05.2021 mit der Beschlussvorlage befasst und stimmt den Maßnahmen zu, mit der Maßgabe, dass der BA 1 vollumfänglich in die Planungen einbezogen werde (s. Anlage 4).

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Neben der üblichen Einbindung der betroffenen Bezirksausschüsse im Rahmen der notwendigen Stadtratsbeschlüsse und des vorgesehenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbes (vgl. Ziffer 3 dieser Beschlussvorlage) wird von der Grundstückseigentümerin in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Kommunikationskonzept (vgl. Ziffer 4 dieser Beschlussvorlage) entwickelt, das mit unterschiedlichsten Mitteln eine umfängliche Einbindung der Öffentlichkeit und der Bezirksausschüsse in den Planungsprozess sicherstellt.

Die Grundstückseigentümerin teilte gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung hierzu Folgendes mit:

„Den Eigentümern ist es ein großes Anliegen, von Anfang an ein transparentes Verfahren durchzuführen, bei dem die Bezirksausschüsse Schwabing-Freimann und Altstadt-Lehel bei allen wichtigen Schritten eingebunden werden. So standen Vertreter der Eigentümer bereits zur Diskussion des Auftragsbeschlusses für Fragen und Rückmeldungen in beiden Gremien zur Verfügung. Darüber hinaus sollen die Anwohner*innen, Vereine und Verbände sowie die interessierte Öffentlichkeit umfassend informiert und beteiligt werden.“

Der **Bezirksausschuss 12 Schwabing-Freimann** hat sich in seiner Sitzung am 18.05.2021 mit der Beschlussvorlage befasst und stimmt der Beauftragung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zu, gemeinsam mit der Grundstückseigentümerin eine umfassende Grundlagenermittlung und Bewertung für den Bereich des Tucherparks durchzuführen (s. Anlage 5).

Grundsätzlich werde der Ansatz, das reine Gewerbegebiet durch die Ansiedlung unterschiedlicher Nutzungen zu einem lebendigen, urbanen Quartier umzugestalten, begrüßt. Zusätzlich zu den in der Beschlussvorlage ausführlich dargestellten Rahmenbedingungen und Schutzgütern (Denkmalschutz, Landschaftsschutz, Naturschutz) sowie den vorgesehenen Beteiligungsverfahren gibt der BA 12 noch folgende Anregungen:

1. Wohnen:

Keinesfalls dürfe die Wohnnutzung nur „Edelwohnen am Englischen Garten“ werden. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, mindestens nach SoBoN, besser mit einem höheren Anteil werde erwartet. Es sei ein angemessener Anteil an barrierefreien/

Seniorenwohnungen zu planen.

2. Kultur:

(Bezahlbare) Künstlerateliers, Veranstaltungsräume, Musikübungsräume seien wünschenswert und trügen zur Belebung bei.

3. Bildung:

Schulische Einrichtung, z. B. Grundschule solle integriert werden, ebenso Einrichtungen zur Kinderbetreuung.

4. Mobilität:

Weitgehende Reduzierung des MIV (Autos) im Quartier sei anzustreben (Sharing-Angebote, Mobilitätsstationen etc.).

5. Einzelhandel/Gastronomie:

Neben einem Nahversorger (wie in der Beschlussvorlage bereits erwähnt), der auch zur Vernetzung mit der Umgebung beitrüge, sollten auch kleinteiligere Angebote geschaffen werden.

6. Vernetzung mit der Umgebung:

Die Verbindung zum Lehel und zur Isar solle verbessert werden (ggf. Steg über die Ifflandstraße).

7. Beteiligung:

Der BA 12 erwarte, in alle kommenden Planungsschritte eingebunden zu werden.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

zu 1. Wohnen:

Zielsetzung der Untersuchung der Rahmenbedingungen und der Erstellung einer Masterplanung ist es u. a. zu klären, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang Wohnen im Untersuchungsgebiet Tucherpark möglich sein könnte. Eine Konkretisierung dieser Wohnnutzung erfolgt dann im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens, das Grundlage für ein späteres Bauleitplanverfahren sein wird.

Üblicherweise kommen bei der Neuschaffung von Baurecht die Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) zur Anwendung. Diese definieren die Kosten und Lasten, die durch eine Neuplanung (Bebauungsplan) ausgelöst werden und die durch den Planungsbegünstigten (Investoren/Eigentümerin) zu tragen sind. Im Falle von neuer Wohnnutzung betrifft dies u. a. auch einen in den SoBoN-Regularien festgelegten Anteil an einkommensorientiert gefördertem Wohnen (EOF-Wohnen).

Darüber hinaus gehende Selbstverpflichtungen der Investoren können von Seiten der Verwaltung weder eingefordert noch verbindlich festgelegt werden.

Die Grundstückseigentümerin teilte gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung hierzu Folgendes mit:

„Es ist das Ziel der Eigentümer, den Tucherpark zu einem Quartier für alle zu entwickeln. Selbstverständlich gehört für die Eigentümer auch dazu, Wohnraum für alle gesellschaftlichen Schichten zu schaffen. Die Regularien der SoBoN finden natürlich An-

wendung. Um ein möglichst resilientes Quartier zu schaffen, werden die Wohnungen (soweit im Bestand möglich) voraussichtlich auch barrierefrei oder barriere reduziert geplant.“

zu 2. Kultur:

Die Etablierung kultureller Nutzungen stellt ein bereicherndes Element für ein lebendiges, urbanes Quartier dar. Deshalb werden kulturelle Angebote auch in Hinblick auf ihre Auswirkungen im Rahmen der Erstellung der Masterplanung mit in die Prüfung einer künftigen Nutzungsmischung aufgenommen.

Die Grundstückseigentümerin teilte gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung hierzu Folgendes mit:

„Es ist das Ziel der Eigentümer, das Tucherpark Areal zu öffnen und zu beleben. Dazu gehört neben Gastronomie, Freizeit und Sport auch die Kultur, Kunst und Kreativität als Beimischung. Unter anderem könnte bspw. der (bestehende) Skulpturengarten als Kunstpfad/-spaziergang erreichbar gemacht und ggf. fortgeschrieben werden.“

zu 3. Bildung:

Bildungseinrichtungen wie Kindertagesstätten oder schulische Einrichtungen, die in Zusammenhang mit einer neuen Wohnnutzung stehen, werden entsprechend möglicher Entwicklungsszenarien für den Tucherpark bedarfsgerecht ermittelt und fließen in die jeweiligen Schritte des Planungsprozesses ein. Eine Sicherung dieser sozialen Infrastruktureinrichtungen kann im Rahmen eines zukünftigen Bauleitplanverfahrens erfolgen.

Die Grundstückseigentümerin teilte gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung hierzu Folgendes mit:

„Ob Bedarf für eine Grundschule besteht, muss mit dem Referat für Bildung und Sport abgestimmt werden. Einrichtungen zur Kinderbetreuung sind voraussichtlich beim angestrebten Wohnanteil zu integrieren. Sie tragen ebenfalls zur Belebung und zu unterschiedlichen Nutzerkreisen bei.“

zu 4. Mobilität:

Wesentlicher Bestandteil der Untersuchungen und Planungen wird die Entwicklung eines wirkungsvollen Konzeptes sein, das über die unterschiedlichsten Angebote und Maßnahmen eine Minimierung der Belastungen aus dem motorisierten Individualverkehr (MIV) erreicht.

Die Grundstückseigentümerin teilte gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung hierzu Folgendes mit:

„Die Eigentümer werden als Teil der Untersuchungen des Areals natürlich auch das Thema Verkehr und Mobilität analysieren. Derzeit arbeiten Fachleute an einem Konzept, welches dann mit dem Mobilitätsreferat abgestimmt werden wird. Dabei soll auch betrachtet werden, wie Straßen, Parkplätze und Zufahrten modern gestaltet werden können. Weitergehende Planungen der Landeshauptstadt München für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) werden natürlich berücksichtigt.“

zu 5. Einzelhandel/Gastronomie:

Größe, Umfang und Inhalte möglicher Versorgungsangebote werden in die Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten des Tucherparks und Erstellung einer Masterplanung mit aufgenommen.

Die Grundstückseigentümerin teilte gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung hierzu Folgendes mit:

„Im Sinne der Öffnung und Belebung des Areals können sich die Eigentümer eine Ansiedelung von geeignetem Einzelhandel und Gastronomie ggf. gepaart mit Kunst(Galerie) sehr gut vorstellen.“

zu 6. Vernetzung mit der Umgebung:

Ein wesentliches Ziel der Untersuchungen wird es sein, zu prüfen, wie die Verbindungsfunktion des Tucherparks zwischen den landschaftlichen Räumen des Englischen Gartens und der Isar insbesondere durch öffentliche barrierefreie Wegeverbindungen verbessert werden kann. Neben der Verbesserung einer Durchlässigkeit in Ost- West-Richtung soll auch geprüft werden, wie eine öffentlich nutzbare Durchwegung des Untersuchungsgebietes in Nord-Süd-Richtung mit Aufenthaltsqualitäten zu erreichen sein wird, um eine stärkere Vernetzung mit der Umgebung zu ermöglichen.

Die Grundstückseigentümerin teilte gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung hierzu Folgendes mit:

„Die Vernetzung des Tucherparks mit dem Umfeld und damit die Auflösung der „Insel-lage“ können sich die Eigentümer sehr gut vorstellen. Die dafür geeigneten Maßnahmen sind im weiteren Verfahren mit der Landeshauptstadt München abzustimmen.“

zu 7. Beteiligung:

Neben der üblichen Einbindung der betroffenen Bezirksausschüsse im Rahmen der notwendigen Stadtratsbeschlüsse und des vorgesehenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbes (vgl. Ziffer 3 dieser Beschlussvorlage) wird von der Grundstückseigentümerin in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Kommunikationskonzept (vgl. Ziffer 4 dieser Beschlussvorlage) entwickelt, das mit unterschiedlichsten Mitteln eine umfängliche Einbindung der Öffentlichkeit und der Bezirksausschüsse in den Planungsprozess sicherstellt.

Die Grundstückseigentümerin teilte gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung hierzu Folgendes mit:

„Den Eigentümern ist es ein großes Anliegen, von Anfang an ein transparentes Verfahren durchzuführen, bei dem die Bezirksausschüsse Schwabing-Freimann und Altstadt-Lehel bei allen wichtigen Schritten eingebunden werden. So standen Vertreter der Eigentümer bereits zur Diskussion des Auftragsbeschlusses für Fragen und Rückmeldungen in beiden Gremien zur Verfügung. Darüber hinaus sollen die Anwohner*innen, Vereine und Verbände sowie die interessierte Öffentlichkeit umfassend informiert und beteiligt werden.“

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 12 – Schwabing-Freimann und 1 – Altstadt-Lehel haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, gemeinsam mit der Grundstückseigentümerin eine umfassende Grundlagenermittlung und Bewertung für den Bereich des Tucherparks durchzuführen.
2. Auf der Basis der Untersuchungen sollen die Potenziale abgeschätzt werden, ob eine Neuentwicklung des Tucherparks angesichts der Bedeutung und Schutzwürdigkeit der Landschaft, des Naturraums und der städtebaulichen und freiräumlichen Struktur sowie des Gebäudebestands vertretbar ist, und wie sich ggf. die Rahmenbedingungen einer Entwicklung unterschiedlicher Nutzungen, beispielsweise auch für bezahlbares Wohnen, darstellen.
3. Dabei sind insbesondere die in dieser Beschlussvorlage dargestellten und für eine Grundlagenermittlung notwendigen Untersuchungen und Gutachten zu den Themen Klimaschutz und Klimaanpassung, Bausubstanz der Bestandsgebäude, Arten- und Biotopschutz, Denkmalschutz und Verkehr zu erstellen und auszuwerten.
4. Die Ergebnisse werden einer Masterplanung zugrunde gelegt, die die Grundstückseigentümerin in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung erstellt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse (Grundlagenermittlung), ihrer Bewertung und einer darauf basierenden Masterplanung dem Stadtrat in einer Beschlussvorlage die hieraus resultierenden Rahmenbedingungen für den Untersuchungsbereich Tucherpark darzustellen und, falls eine städtebauliche und grünplanerische Entwicklung des Tucherparks möglich erscheint, dem Stadtrat das weitere Vorgehen darzustellen.
6. Der Antrag Nr. 14-20 / A 06346 der (ehemaligen) Stadtratsmitglieder, Herrn Stadtrat Christian Müller und Frau Stadträtin Heide Rieke, vom 05.12.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister*in

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

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
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 den Bezirksausschuss 12 – Schwabing-Freimann
4. An den Bezirksausschuss 1 – Altstadt-Lehel
5. An das Kommunalreferat – RV
6. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
7. An das Mobilitätsreferat
8. An das Baureferat VV EO
9. An das Baureferat
10. An das Kreisverwaltungsreferat
11. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
12. An das Referat für Bildung und Sport
13. An das Sozialreferat
14. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/41P
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/54
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
22. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/40V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3