

Telefon: 233 - 26676
Telefax: 233 - 28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN HA III/32

**Sanierungsgebiet „Aubing – Neuaubing – Westkreuz“
Aufwertung Areal Ubostraße**

A) Beteiligung der Öffentlichkeit

B) Eckdaten Wettbewerb Areal Ubostraße

**C) Anträge und
Bürgerversammlungsempfehlungen**

**Ein Platz für Senioren auf dem Ubo-Areal entwickeln
Antrag Nr. 20-26 / A 00382 von der Fraktion Die
Grünen / Rosa Liste, SPD / Volt - Fraktion vom
21.08.2020**

**Städtebauliche Entwicklung Areal Ubostraße
Antrag Nr. 20-26 / A 00803 von der SPD / Volt -
Fraktion, Fraktion Die Grünen / Rosa Liste vom
04.12.2020**

**Ortsmitte Aubing neu & lebenswert gestalten und
weiterentwickeln, chaotisches Durcheinander
beenden, Baumfällungen stoppen
Antrag Nr. 20-26 / A 00838 der FDP BAYERNPARTEI
Stadtratsfraktion vom 09.12.2020**

**Gemeinsame Auslobung der Wettbewerbe Ubostr.
7-9 und Bahnhof Aubing noch in 2021
BA-Antrag Nr. 20-26 / B 01743 des
Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22 –
Aubing-Lochhausen-Langwied vom 10.02.2021**

**Städtebauliche Sanierungsmaßnahme für den S-
Bahn Haltepunkt Aubing
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02591 der
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 –
Aubing-Lochhausen-Langwied am 28.05.2019**

**Gesamtkonzept für Bahnhof Aubing, Ubo Areal,
Dorfplatz Freiwillige Feuerwehr
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00024 der
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 –
Aubing-Lochhausen-Langwied am 22.06.2021**

**Notbehelfsrampe am Aubinger Bahnhof auf der
Nordseite
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00025 der
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 –
Aubing-Lochhausen-Langwied am 22.06.2021**

**Barrierefreie Ortsverbindung zwischen Alt- und
Neuaubing an der Georg-Böhmer-Straße
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00028 der
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 –
Aubing-Lochhausen-Langwied am 22.06.2021**

**Provisorische Rampe an den Treppen zur
Unterführung am Aubinger Bahnhof (Ziffer 2 des
Antrags)
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00593 der
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 –
Aubing-Lochhausen-Langwied am 17.05.2022**

**Aufstellung eines Bebauungsplans für das
Sanierungsgebiet „Areal Ubostraße“
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00030 der
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 –
Aubing-Lochhausen-Langwied am 22.06.2021**

**Bebauungsplan für das Areal Ubostraße
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00600 der
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 –
Aubing-Lochhausen-Langwied am 17.05.2022**

Stadtbezirk 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07361

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Übersichtsplan „Aufwertung Areal Ubostraße“
3. Dokumentation Bürger*innenbeteiligung 2022 „Platz an der Ubostraße und Bahnhofsvorplatz Aubing“
4. Antrag Nr. 20-26 / A 00382 von der Fraktion Die Grünen / Rosa Liste, der SPD / Volt - Fraktion vom 21.08.2020
5. Antrag Nr. 20-26 / A 00803 von der Fraktion Die Grünen / Rosa Liste, der Fraktion SPD / Volt - Fraktion vom 04.12.2020
6. Antrag Nr. 20-26 / A 00838 der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion vom 09.12.2020
7. BA-Antrag Nr. 20-26 / B 01743 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22 - Aubing-Lochhausen-Langwied vom 10.02.2021
8. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02591 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 - Aubing-Lochhausen-Langwied am 28.05.2019
9. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00024 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied am 22.06.2021
10. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00025 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 - Aubing-Lochhausen-Langwied am 22.06.2021
11. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00028 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 - Aubing-Lochhausen-Langwied am 22.06.2021
12. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00593 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied am 17.05.2022
13. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00030 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied am 22.06.2021
14. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00600 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied am 17.05.2022
15. Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied vom 19.12.2022

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.01.2023 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München (GeschO) nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

Anlass

Der Satzungsbeschluss für das Sanierungsgebiet „Neuaubing - Westkreuz“ vom 09.04.2014 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 13733) benennt die städtische Freifläche zwischen den Gebäuden Ubostraße 7/9 und der Kirche St. Quirin als räumlichen Handlungsschwerpunkt für das Sanierungsgebiet „Neuaubing – Westkreuz“. Es soll gemeinsam mit den Mieter*innen und weiteren lokalen Akteur*innen ein Konzept für die Platzgestaltung, die Anpassung und gegebenenfalls Ergänzung des Gebäudebestands Ubostraße 7/9 unter Erhalt der vorhandenen kulturellen, sozialen und bürgerschaftlichen Nutzungen erarbeitet werden. Die Städtebauförderung unterstützt die Erarbeitung und Umsetzung dieses Konzepts mit dem Ziel, dass die vorhandenen soziokulturellen Nutzungen in diesem Gebiet die Basis für einen aktiven und belebten Quartiersplatz bilden können.

Das vom Stadtrat beschlossene Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) für das Sanierungsgebiet „Neuaubing – Westkreuz“ enthält die Sanierungsziele

- Schaffung eines Platzes für Aubing zwischen Ubostraße 7/9 und der Kirche St. Quirin einschließlich der Neuordnung des rückwärtigen Bereichs der Ubostraße 7/9 sowie
- Neuordnung und Aufwertung des Vorbereichs des S-Bahnhofs Aubing inklusive einer barrierefreien Querung der S-Bahnlinie.

Mit Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Neuaubing – Westkreuz“ vom 09.04.2014 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 13733) wurde das „Areal Ubostraße“ auch als zentraler Bereich für die Entwicklung des Ortskerns in Aubing und des angrenzenden Denkmalschutzensembles Aubing benannt. Der Bereich zwischen der im Kern aus dem 13. Jahrhundert stammenden Kirche St. Quirin und dem ehemaligen Bullenstall in der Ubostraße zählt zu den ältesten Siedlungsbereichen Aubings.

Für den Bereich des künftigen Platzes wurde 2022 im Vorfeld eines geplanten Wettbewerbs eine umfassende Bürger*innenbeteiligung durchgeführt. Gemäß Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 13679) soll dann für den gesamten Bahnhofsvorplatz und die anschließenden städtischen Flächen ein Wettbewerb mit erneuter breiter Bürger*innenbeteiligung ausgeschrieben werden. Der Umgriff

für die Beteiligung wurde aufgrund dieses Beschlusses um den Bahnhofsvorplatz erweitert.

Eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Bürger*innenbeteiligung erfolgt unter A, eine Dokumentation ist als Anlage 3 beigefügt. Die Ergebnisse der bisherigen Planungsschritte und der Bürger*innenbeteiligung bilden eine Grundlage für die unter Kapitel B beschriebenen Eckdaten für die nächsten Planungsschritte.

Grundsätzlich ist eine abschnittsweise Umsetzung des Gesamtareals vorgesehen. Am weitesten fortgeschritten sind aktuell die Planungen zum Platz Ubostraße, die in dieser Beschlussvorlage vorgestellt werden. Die weiteren Schritte insbesondere zum Neubau der Feuerwehr und zum rückwärtigen Bereich der Ubostraße 7/9 werden dem Stadtrat gesondert vorgestellt. Die planerische Weiterentwicklung um den Bahnhof Aubing ist abhängig von den Planungen der Deutschen Bahn AG. Ein Übersichtplan als Anlage 2 zeigt die verschiedenen Bereiche auf.

Des Weiteren sollen mit der Beschlussvorlage diverse Anträge zu dieser Thematik behandelt werden.

A) Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Ausgangslage, Zielsetzung und Befragung

Für den Vorbereich S-Bahnhof Aubing und die Fläche des künftigen Platzes wurde von März bis Juli 2022 ein umfassendes Bürger*innenbeteiligungsverfahren durchgeführt. Ziel der Beteiligung war es, die Bürger*innen über die Planungsziele für das Gebiet zu informieren und im Vorfeld der nächsten Schritte ein Stimmungsbild zu ermitteln. Die Bürgerschaft sollte hinsichtlich Altersstruktur, Geschlecht und sozioökonomischer Merkmale möglichst umfassend erreicht werden. Die Beteiligungsformate wurden zielgruppenorientiert ausgerichtet. Zur Anwendung kamen analoge und digitale Methodenbausteine, deren Ergebnisse aufeinander aufbauten.

Zentrales Element der Bürger*innenbeteiligung war eine Befragung. Sie startete online am 31.03.2022, ergänzt um eine schriftliche analoge Befragung ab 09.04.2022. Insgesamt gingen 134 Antworten auf die Onlinebefragung und 46 schriftliche Antworten ein.

Ergebnisse der schriftlichen Befragung zum künftigen Platz an der Ubostraße

Die Befragung wurde ohne Antwortvorgaben durchgeführt. Auf die Frage, wie der künftige Platz im Jahr 2030 aussehen könne, antwortete fast die Hälfte, es solle ein Platz sein, der Begegnung ermögliche. Er solle Gemeinschaft, Nachbarschaft und Austausch fördern, ein Treffpunkt für Jung und Alt sein, neue Kontakte fördern, für die umliegenden Vereine nutzbar sein, Raum für bürgerschaftliches Engagement bieten und ein Ort für zwanglose wie auch organisierte Geselligkeit sein. Nahezu ebenso viele Antworten (44 %) hatte ein neuer grüner Platz. Fast ein Drittel der Bürger*innen (28 %) verbanden ihre Vorstellungen

vom künftigen Platz mit einem gastronomischen Angebot. Begegnungs- und Verweilfunktion (59 % und 49 %) standen bei den Befragten ganz oben auf der Wunschliste. Für die Verlagerung der Stellplätze an die Georg-Böhmer-Straße sprachen sich 71 % der Beteiligten aus.

Ergebnisse der schriftlichen Befragung zum Bahnhofsvorbereich

An erster Stelle auf die Frage nach dem Bild für den Bahnhofsvorbereich im Jahr 2030 stand bei der Hälfte der Antworten der Wunsch nach einem barrierefreien Zugang zu den S-Bahngleisen und nach einer Verbindung zwischen Aubing und Neuaubing. 28 % der Fragebögen enthielten Anregungen zur Qualität der Neugestaltung. Der Platz solle nicht nur das Warten und Verweilen mit einer schönen Gestaltung und Sitzbänken angenehmer machen, er solle auch seiner Funktion als Eingangstor zu Aubing gerecht werden. 22 % verbanden das Bild vom Bahnhof mit Sauberkeit, Sicherheit und Helligkeit. 21 % wünschten sich Grün und 20 % eine Möglichkeit zum Einkaufen.

2. Kinderbeteiligung

Die Kinderbeteiligung wurde durch den Kinder- und Jugendhilfeträger Spiellandschaft Stadt e. V. im Auftrag des Stadtteilmanagements konzipiert und organisiert. Sie fand in Kooperation mit der Grundschule an der Gotzmannstraße an fünf Aktionstagen im März 2022 statt. Insgesamt haben sich 211 Kinder beteiligt.

Auf Forscher*innentouren beurteilten die Kinder zunächst, welche Spielmöglichkeiten für sie in der Umgebung bereits vorhanden seien und welche fehlten. Als Ergebnis ermittelten die Kinder, dass sich Alt-Aubing gerade durch seinen alten Häuserbestand auszeichne, aber sich zu wenige öffentliche Grünflächen und leider auch keine städtischen Spielplätze in der Umgebung der Ubostraße befänden. 198 Modelle wurden von den beteiligten Kindern nach ihren Wunschvorstellungen gebaut. In einer anschließenden Abstimmung wurden von ihnen diejenigen Modelle für eine mögliche Umsetzung ausgewählt, die die Themen Klettern, Balancieren sowie Bewegungsparcours beinhalteten. Angeregt wurden die Kinder dabei von dem alten Baumbestand vor Ort, den sie in ihre Modelle integrierten. Wichtig war ihnen aber auch eine Skate- und Rollermöglichkeit mit Skaterampen oder einer geteerten Fläche. Außerdem wünschen sie sich eine Vogelnestschaukel sowie Sitzgelegenheiten, bei denen man als Gruppe zusammensitzen könne.

3. Beteiligung der Jugendlichen

Die Jugendbeteiligung wurde unter der Federführung des Stadtteilmanagements in Zusammenarbeit mit dem Medienzentrum München des „JFF – Institut für Medienpädagogik in Forschung und Praxis“ sowie dem Jugendtreff Aubinger Tenne und der Arbeitsgemeinschaft Friedenspädagogik durchgeführt. Neben einer Vielzahl analoger Angebote des Teams der Aubinger Tenne gab es auch ein digitales Angebot in Form eines sog. Minecraft-Workshops. Hier konnte der neue Platz von den Jugendlichen digital nach eigenen Vorstellungen entworfen und dann als Modell real gebaut werden. Des Weiteren gab es eine Audioumfrage, in der Jugendliche auf der Straße zu ihren Vorstellungen

befragt wurden. Diese Angebote wurden von 76 Jugendlichen und jungen Erwachsenen angenommen.

Die Ergebnisse zeigen eindrucksvoll, dass Jugendliche ein starkes Bedürfnis nach öffentlichen Sportflächen wie einem Fußballplatz, einem Skatepark oder auch einer Kletterwand und Orten für formlose Treffen, „zum Chillen“ haben. Gewünscht wurde auch ein Kiosk und ein schöneres Bahnhofsumfeld.

4. Senior*innenbeteiligung

Unter der Moderation des Stadtteilmanagements wurde in Kooperation mit dem Senior*innenbeirat, dem Alten- und Service-Zentrum und der Nachbarschaftshilfe Aubing am 17.03.2022 ein Workshop mit 17 Senior*innen durchgeführt. Ziel war es, die Beteiligten über Rahmenbedingungen zu informieren und Anforderungen an die künftige Platzgestaltung aus der Perspektive von Senior*innen herauszuarbeiten. Der Workshop fand in den Räumen des Pfarrsaals St. Quirin statt und umfasste eine gemeinsame Begehung des Bahnhofsvorbereichs und der künftigen Platzfläche. Die Pandemiebedingungen machten eine Begrenzung der Teilnehmer*innenzahl erforderlich.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass alle Teilnehmer*innen eine Neugestaltung des Platzes begrüßen. Sie wünschen sich eine Gestaltung, die viel Grün vorsieht und eine generationenübergreifende Nutzung ermöglicht. Der Platz soll barrierefrei sein, eine Toilette vorsehen und querende und flankierende Fußwege sollen attraktiv sein. Sie wünschten sich außerdem ein Raumangebot für Aubinger Vereine mit den Mindestfunktionen Garderobe, Gastronomie, Projektionswand, eingebaute Sprechanlage.

5. Platzfest

Das Platzfest fand am 01.07.2022 auf dem Areal des künftigen Platzes statt. Für einen Tag vom ruhenden Verkehr befreit, konnten sich die Besucher*innen selbst ein Bild davon machen, welches Potenzial der Platz für Veranstaltungen, Begegnung und Austausch hat. Organisation und Rahmenprogramm erfolgten in enger Zusammenarbeit des Stadtteilmanagements mit den angrenzenden Nutzer*innen (Ubo9, Aubinger Tenne, Reitstall, THW, FFW). Auf 16 Tafeln wurden die Besucher*innen über die bisherigen Beteiligungsergebnisse informiert und zu Kommentierungen und Gesprächen mit anderen Besucher*innen, politischen Vertreter*innen, der Verwaltung und weiteren lokalen Akteur*innen eingeladen. Die zahlreichen Beteiligungen der Vereine waren ein eindrucksvoller Beleg für das rege Vereinsleben in Aubing. Über den Tag verteilt waren ca. 400 Besucher*innen zu Gast.

In den oben erwähnten Kommentierungen zeigten sich vielfältige Wünsche und Anregungen für die zukünftige Gestaltung des Platzes.

Genau wie bei der vorangegangenen Bürger*innenbeteiligung war hier der Wunsch deutlich nach Begegnungsmöglichkeiten und nach einem Ort für Austausch und zum Treffen auf einem neuen Platz – sei es in Form eines gastronomischen Angebots oder in

Form einer informellen Begegnungsmöglichkeit für verschiedene Generationen. Auch der hohe Stellenwert grüner Oasen auf und um den Platz herum, insbesondere der Erhalt der Bäume, wurde wiederum deutlich.

6. Bürger*innendialog

Den Abschluss der Bürger*innenbeteiligung bildete der Bürger*innendialog am 08.07.2022 im Pfarrsaal Sankt Quirin. Auf eine Kurzpräsentation der bisherigen Ergebnisse folgte eine moderierte Podiumsdiskussion mit Vertreter*innen des Stadtrates, in der auch Fragen und Statements von Besucher*innen aufgenommen wurden. Die Moderation erfolgte durch das Stadtteilmanagement und den Vorsitzenden des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied. Insgesamt nahmen rund 60 Besucher*innen am Dialog teil.

In der Podiumsdiskussion wurden Aspekte der bisherigen Beteiligungsergebnisse aufgegriffen und von Vertreter*innen der Politik diskutiert. Das Podium sprach sich dafür aus, die vorhandenen Identitäten zu erhalten und diese weiterzuentwickeln. Die Bedeutung von Grünflächen und dem Erhalt wertvollen Baumbestandes wurde vor dem Hintergrund des Klimawandels und aufgrund seiner ökologischen Funktion unterstrichen. Ein gastronomisches Angebot wurde von allen Beteiligten begrüßt.

Auf die Frage nach der zeitlichen Umsetzung sprach sich das Podium vor dem Hintergrund des möglichen Fördermittelverlusts aufgrund der bereits bestehenden beachtlichen Laufzeit des Sanierungsgebiets für ein pragmatisches Vorgehen aus. Grundsätzliche Rahmenbedingungen müssen in einem groben Gesamtkonzept geklärt werden, die Umsetzung muss aber je nach den rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen Schritt für Schritt erfolgen.

Weitere Fragen, Hinweise und Forderungen aus dem Publikum standen in Zusammenhang mit der verkehrlichen Situation, den geeigneten Planungsinstrumenten und der möglichen Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzer*innen. Insbesondere wurde gefordert, den Bahnhof Aubing zeitnah barrierefrei auszubauen.

7. Zusammenfassung

Ein großer Teil der Teilnehmer*innen der Bürger*innenbeteiligung wünscht sich einen neuen, schön gestalteten, grünen und barrierefreien Platz, der Menschen Begegnung und Gemeinschaft ermöglicht, zum Verweilen einlädt und dem ruhenden Verkehr deutlich weniger Raum bietet als bisher. Einigkeit bestand auch darin, dass der neue Platz für alle Altersgruppen geplant werden und daher multifunktional sein müsse.

Ähnliche Vorstellungen wurden auch für die Umgestaltung des Bahnhofsvorbereichs geäußert. Wobei hier der Wunsch nach Sauberkeit und Sicherheit sowie einer deutlichen Stärkung seiner barrierefreien Mobilitätsfunktion im Vordergrund standen. Die Umgestaltung solle ein barrierefreies Ankommen, Abfahren, Umsteigen und Passieren und

ein angenehmes Warten ermöglichen. Ein barrierefreier Ausbau des Bahnhofs wird auch als Fuß- und Radwegverbindung zwischen Aubing und Neuaubing für zwingend nötig gehalten.

Die Vorstellungen zur Gestaltung des Platzes gingen weit auseinander. Die einen konnten sich mit einer modernen Formensprache eine bewusste Verbindung von Tradition und Moderne vorstellen, andere bevorzugten eher eine historisierende Gestaltung in Anlehnung an den angrenzenden Bestand.

B) Eckdaten Wettbewerb Areal Ubostraße

1. Ausgangssituation

1.1 Lage im Stadtgebiet, Umgriff und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten des Stadtgebiets der Landeshauptstadt München, im Stadtbezirk 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied (Anlage 2).



Lageplan Umgriff Planungswettbewerb Quelle: LHM

Der Umgriff des Wettbewerbs soll den Giglweg, den Bahnhofsvorbereich, den zukünftigen Quartiersplatz und den Neubau der Freiwilligen Feuerwehr umfassen mit einer Fläche von ca. 1,0 ha. Im Bereich des Wettbewerbs befinden sich überwiegend Freiflächen. Hierbei handelt es sich um Verkehrs- und Grünflächen. Der überwiegende Teil der Flächen befindet sich in städtischem Eigentum. Lediglich ein Grundstück östlich des Aubinger Bahnhofs befindet sich in privatem Eigentum. Entlang der Bahnlinie und im Bahnhofsvorbereich liegen Teilflächen, die sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG befinden. Mit dieser Beschlussvorlage soll die Grundlage für die Auslobung eines Ideenwettbewerbs für das Bahnhofsvorfeld geschaffen werden.

Zur Gestaltung des Bahnhofs, der Bahnunterführung und des Bahnhofsvorfeldes laufen aktuell bahninterne Prozesse zur künftigen Entwicklung.

Die Abgrenzung des Platzes nach Norden ist abhängig von einer Hochbaumaßnahme des neuen Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr. Für diese Maßnahme liegt derzeit noch keine Planung vor.

Die angrenzenden Bereiche westlich der der Ubostraße 7/9 bis hin zur Belandwiese werden über einen intensiven Dialog mit den Nutzer*innen entwickelt. Hier finden aktuell vom Stadtteilmanagement moderierte, regelmäßige Treffen der Nutzer*innen statt, die den Austausch untereinander und mit den zuständigen städtischen Fachreferaten fördern und eine konsensuale Vorgehensweise und Umsetzung zum Ziel haben. Vorgabe ist dabei, die jetzigen Nutzungen am Standort zu erhalten.

1.2 Städtebauliche und freiraumplanerische Ausgangslage

Der Umgriff ist geprägt durch die unmittelbar angrenzende Bebauung: Auf der westlichen Seite befindet sich der lange Gebäuderiegel Ubostraße 7-9 mit einer überwiegend soziokulturellen Nutzung (unter anderem THW Technisches Hilfswerk, Jugendfreizeitstätte Aubinger Tenne, Stadtteilkultureinrichtung bzw. Kulturzentrum Ubo9). Für den Betrieb der Stadtteilkultureinrichtung Ubo9 wird weiterhin ein behindertengerechter Parkplatz erforderlich sein. Auf der östlichen Seite überwiegt die soziale Nutzung (Kindergarten) und vor allem die kirchliche Nutzung (Baudenkmal St. Quirin). Auf der nördlichen Seite befindet sich das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr, welches zukünftig durch einen größeren Neubau ersetzt werden soll. An diesen Gebäudebestand schließt sich südlich eine große Freifläche an, die aktuell als Stellplatzanlage für PKW und Einsatzfahrzeuge des THW sowie als Grünfläche und Freifläche der Aubinger Tenne genutzt wird.

Der südliche Teil des Umgriffs ist in erster Linie geprägt von der Georg-Böhmer-Straße, dem Zugang zum S-Bahn Haltepunkt Aubing (Unterführung + Treppenanlage), einer Park&Ride Stellplatzanlage und einem Nebengebäude des ehemaligen Bahnhofs.

Die beiden Bereiche sind verbunden durch den Giglweg. Dieser Fußweg wird flankiert von sehr markantem und wertvollem Baumbestand.

1.3 Denkmalschutz und Ensemble

Der ehemalige Dorfkern Aubing, eine über 1000 Jahre alte Siedlung, wurde in den 1980er Jahren als Ensemble in die Denkmalschutzliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege aufgenommen und 2018 im südlichen Bereich um den Gebäuderiegel Ubostraße 7-9 erweitert. Ein großer Teil des Wettbewerbsumgriffs liegt innerhalb dieses Ensembles.

Das Leitbild „Denkmalpflege“ benennt für dieses Ensemble folgende Handlungsschwerpunkte:

- Erhalt des historischen Dorfrands;
- Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestands;
- Aufwertung historischer Gebäude und Räume.

Unmittelbar nordwestlich an den Umgriff des Wettbewerbs angrenzend liegt das Baudenkmal katholische Pfarrkirche St. Quirin aus dem 13. Jahrhundert. Der Bereich zwischen der Kirche St. Quirin und dem ehemaligen Bullenstall in der Ubostraße zählt zu den ältesten Siedlungsbereichen Aubings.

1.4 Grün- und Freiflächen

Die im Wettbewerb zu bearbeitenden Flächen umfassen Verkehrsflächen (Georg-Böhmer-Straße, Giglweg), Stellplatzanlagen sowie Grün- und Freiflächen. Maßgebliche Elemente der Grün- und Freiflächen sind:

- die Allee entlang des Giglwegs mit großen und mächtigen Bäumen (Linden, Kastanien);
- die aktuell dem THW zugeteilte und damit öffentlich nicht zugängliche Gartenfläche mit Rasenfläche und Baumbestand (Pappeln, dichter Baumbestand mit Unterbewuchs);
- die Freifläche Jugendtreff nördlich der Stellplatzanlage (u. a. für Sport und Spiel) mit Gehölzgruppe (Salweiden, Birken).

Die Nutzbarkeit der Freiflächen für Aufenthalt und Erholung ist in der heutigen Form sehr eingeschränkt. Besonders prägend ist der alte Baumbestand. Dieser stellt einen wichtigen Lebensraum für Tiere dar (es ist mit Vorkommen von Fledermausarten und geschützten Vogelarten zu rechnen) und beeinflusst das Mikroklima positiv.

1.5 Mobilität und Verkehr

Das Planungsgebiet ist für den motorisierten Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen. Das Planungsgebiet ist angebunden über den S-Bahnhalt Aubing sowie die Buslinien 143, 157 und 162.

Eine wichtige Fußwegeverbindung führt quer durch den Wettbewerbsumgriff. Ausgehend vom Haltepunkt der S-Bahn führt diese über den Giglweg in das Aubinger Zentrum. Die Querung der Ubostraße erfolgt über einen Zebrastreifen. Der Aufgang von der Unterführung ist ausschließlich über Treppen möglich und somit nicht barrierefrei.

Im Rahmen des Verkehrskonzepts für die Erschließung des neuen Stadtteils Freiham ist ein Umbau der Georg-Böhmer-Straße geplant. Vorgesehen ist eine Verbreiterung innerhalb der bestehenden Straßenbegrenzungslinien.

Es ist seitens der Deutschen Bahn AG geplant, die S-Bahn-Linie S4 zwischen Pasing und Eichenau viergleisig auszubauen. Im Zuge des Umbaus ist auch ein Neubau des S-Bahn-Haltespunktes Aubing erforderlich. Der barrierefreie Zugang von der Nordseite soll im Rahmen dieser Baumaßnahmen umgesetzt werden.

2. Planungsziele und Eckdaten

2.1 Planungsrechtliche Situation

2.1.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung



Ausschnitt Flächennutzungsplan, Quelle: Landeshauptstadt München 2022

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP, siehe Abbildung oben) stellt den Großteil des Wettbewerbsumgriffs als Allgemeine Grünfläche dar. Der Bereich des Bahnhofsvorplatzes ist als Fläche für Bahnanlagen aufgeführt. Ergänzend ist eine örtliche Grünverbindung dargestellt, die, von Süden kommend, die Bahnlinie querend zur Georg-Böhmer-Straße führt.

2.1.2 Vorhandenes Baurecht

Im Umgriff des Wettbewerbs liegen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne, jedoch liegt ein Bauliniengefüge vor. Die Vorhaben im geplanten Wettbewerbsumgriff beurteilen sich demnach gemäß § 34 in Verbindung mit § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB).

2.1.3 Baumschutzverordnung

Das Planungsgebiet nördlich der Georg-Böhmer-Straße liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung und der Freiflächengestaltungssatzung.

2.2 Städtebauliche Ziele und Vorgaben

Auf der Freifläche des ehemaligen Bullenstalls soll ein neuer Platz entstehen. Eine hochwertige Gestaltung der Platzfläche, die Anbindung der gegenüberliegenden Kirche sowie die räumliche Begrenzung durch einen weiteren Baukörper sollten in Anlehnung an die historische Bedeutung des Orts für das gesellschaftliche und religiöse Leben Aubings umgesetzt werden. Die Platzfläche soll multifunktional nutzbar sein, wie für Wochenmärkte und für unterschiedliche Veranstaltungen. Da dieser Bereich zum Ensemblebereich ehemaliger Dorfkern Aubing gehört, wird eine sensible, den Zielen und konzeptionellen Überlegungen im Sinne des Denkmalschutzes entsprechende Gestaltung der Platzfläche angestrebt. Der Aufgang von der Bahnunterführung zur Georg-Böhmer-Straße ist nicht barrierefrei und in einem schlechten Zustand. Der Vorbereich ist ungeordnet und weist ebenfalls erhebliche gestalterische Defizite auf.

Unter Berücksichtigung der Bürger*innenbeteiligung sollen dem Wettbewerbsverfahren folgende Planungsziele zu Grunde gelegt werden:

- Schaffung von identitätsstiftenden öffentlichen Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität zum Treffen und Verweilen und somit zur Kommunikation zwischen den Bewohner*innen;
- Berücksichtigung der multifunktionalen Nutzbarkeit der Flächen, z. B. für Veranstaltungen, Märkte, Sport- und Spielmöglichkeiten für unterschiedliche Generationen, die umgebenden Einrichtungen, Außengastronomie;
- Betonung und Stärkung des Grüncharakters (Bepflanzung, Fassadenbegrünung), behutsamer Einsatz von Flächenversiegelung;
- Erhalt und Sicherung des ökologisch wertvollen Baumbestands;
- Rückbau der Stellplatzanlage an der Ubostraße zugunsten der Schaffung eines attraktiven und multifunktional nutzbaren Platzes;
- Erhalt und Aufwertung der Fußwegeverbindung zwischen Bahnhof und Aubinger Zentrum;
- Schaffung eines barrierefreien Zugangs zur Bahnunterführung (und zum Bahnsteig);
- Stärkung der Mobilitätsfunktion des Bahnhofsvorbereichs;
- Ideenentwicklung für eine Überbauung des P&R-Platzes an der Georg-Böhmer-Straße;
- Unterbringung eines Kiosks am Bahnhofsvorplatz und Prüfung von Gastronomie am Platz;
- Stärkung der Entréefunktion des Bahnhofsvorbereichs zum Ortskern Aubing;
- Übernahme von Anregungen aus den einzelnen Beteiligungsformaten.

Übergeordnete und stadtweite Ziele aus den Bereichen Klimaschutz und Klimaanpassung, Immissionsschutz, Barrierefreiheit, Diversität, Gesundheit sowie Umweltgerechtigkeit werden der Aufgabenstellung des Wettbewerbs zu Grunde gelegt.

Für den geplanten Wettbewerbsumgriff führt das Referat für Klima- und Umweltschutz Folgendes aus:

„Stadtklima - Klimaanpassung

Das Planungsgebiet weist im Bestand einen eher geringen bis mittleren Versiegelungsgrad von 31 bis 50 % auf (siehe <https://geoportal.muenchen.de/portal/master/>, Versiegelungskartierung der Landeshauptstadt München, Bodenversiegelung 2019). Gemäß Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt München befindet sich der Standort in einem Bereich mit sehr günstiger bis weniger günstiger bioklimatischer Situation, innerhalb eines Wirkungsbereichs der lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung. Im Bereich der südlich gelegenen Bahn-Trasse befinden sich übergeordnete Ventilationsbahnen mit mittlerer Wirkung.

Bedingt durch den Klimawandel steht die Landeshauptstadt München vor großen Herausforderungen wie zunehmenden Hitzeperioden und häufigeren Starkregenereignissen während gleichzeitig die Trockenphasen länger anhalten. Im Sinne einer klimafreundlichen Planung sollte das Schwammstadt-Prinzip sowie die Klimafunktion der Freiflächen bei der Planung des Platzes berücksichtigt werden.

Folgende Schwerpunkte sind zu berücksichtigen:

- Verbesserung der Grünausstattung;
- Größtmöglicher Erhalt des Baumbestands; Baumfällungen sollten vermieden werden, bei notwendigen Fällungen 100 % Ersatzpflanzungen/Ausgleich innerhalb des Planungsgebiets;
- Neupflanzung von klimaresilienten Großbäumen, auch mit dem Ziel, angenehme, schattige Aufenthaltsbereiche / Wegeverbindungen sicherzustellen;
- Dezentrales Regenwassermanagement, ggf. mit großer zentraler Retentionsfläche;
- Geringe Versiegelung; Einsatz wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Fugenpflaster oder poriger Beton).

Lärmvorsorge

Für Freiflächen mit Erholungsfunktion bestehen entsprechende Anforderungen an den Lärmschutz, welche im Zuge der konkreten Planung und Ausgestaltung der Flächen zu berücksichtigen sind. Ferner ist der geplante Ersatzneubau des Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr aufgrund dessen unmittelbarer Nähe zu schützenswerter Wohnbebauung zu gegebener Zeit einer schalltechnischen Begutachtung zu unterziehen.

Naturschutz und Biodiversität

Angesichts der vielfältigen Nutzungsansprüche auf kleinstem Raum, der vorhandenen, für Aubing und München sehr bemerkenswerten identitätsstiftenden Bauensemble- und ökologischen Qualität sind sowohl im städtebaulichen Wettbewerb wie im weiteren Verfahren insbesondere dem Erhalt – und bei unvermeidbaren Verlusten die Ersatzpflanzung – der

ortsbildprägenden Altbaums substanz einschließlich deren Kronen- und Wurzelraum eine sehr hohe Priorität einzuräumen.

Für Reptilien, Vögel und Fledermäuse sind frühzeitig naturschutzfachliche Untersuchungen durchzuführen und in den Planungsprozess einzuspeisen. Die Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen muss dabei oberste Priorität haben vor einer Kompensation. Am sinnvollsten ist, wegen der Kleinräumigkeit des Umfelds eine Habitatanalyse für das gesamte Gebiet zwischen Germeringer Weg, Georg-Böhmer-Straße und Ubostraße durchzuführen.

Im Einzelnen:

Die Schwalben-Brutvorkommen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Planungsgebiets sind unbedingt zu erhalten. Neben möglichen Störungen durch bauliche Veränderungen an Gebäuden kann auch eine intensivierete Nutzung der Freiräume (intensive Nutzung für Veranstaltungen und als Verkehrsfläche, Versteinung, Asphaltierung anstelle wassergebundener Decken mit temporären Pfützen) die Nahrungssituation derart verschlechtern, dass die Tiere abwandern.

Die Gefährdung des Rauchschnalben-Vorkommens in den benachbarten Pferdeställen, Ubostraße 7 – 9, durch die Planung ist frühzeitig zu klären. Die Mehlschnalbenvorkommen in den Gebäuden am Germeringer Weg und Ubostraße sind dabei einzubeziehen.

Zu beiden Schnalbenvorkommen liegen neuere Daten vor.

Anzahl Schnalbenpaare gemäß aktuellen Daten des LBV:

- Reitstall hinter Ubostraße 7: in 2021 mindestens vier Brutpaare Rauchschnalben;
- Germeringer Weg 3-5: 13 Brutpaare Mehlschnalben;
- Ubostraße 11 am Feuerwehrhaus: ca. zehn Brutpaare Haussperlinge.

Vermeidungsmaßnahmen u. a.:

- Entsiegelung für Wasser- und Staubbäder der Vögel und Baumaterial für Nester;
- artenreiche, naturnahe Staudenpflanzungen und Hecken, auch geschnittene Ligusterhecken.

Am P&R Parkplatz wurden bei dessen Bau Habitate für die im Umfeld des Bahnkörpers vorkommenden streng geschützten Zauneidechsen angelegt. Vor Eingriffen ist die Situation für das Vorkommen dieser Art nach den üblichen Methodenstandards zu untersuchen. Es sind die erforderlichen Vermeidungs- und ggf.

Kompensationsmaßnahmen zu konzipieren und durchzuführen. Ggf. ist bei Lebensraumverlusten frühzeitig eine Ausnahmegenehmigung bei der Regierung von Oberbayern einzuholen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung sind in erster Linie zu vermeiden und in ggf. unvermeidbarem Fall frühzeitige Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Altlasten

Südlich der Wettbewerbsfläche ist eine Altlastenverdachtsfläche verzeichnet. Auf dem Areal war früher ein Autoverwerter ansässig, außerdem verlief hier ein Ladegleis. Ein dem Referat für Klima- und Umweltschutz vorliegendes Bodengutachten zu der Fläche ergab aufgefüllte Bodenschichten von bis zu knapp 3 m Tiefe. Im Bauvollzug wird das Referat für Klima- und Umweltschutz, Sachgebiet Altlasten und Abbrüche, ggf. Auflagen zur Entsorgung von verunreinigtem Auffüllmaterial oder zur Sanierung/Sicherung der Fläche formulieren.“

3. Wettbewerbsverfahren

Angestrebt wird die Auslobung eines Wettbewerbs mit einem Realisierungsteil für die städtischen Flächen im nördlichen Teil und einem Ideenteil im Bereich der Bahnanlagen und der Georg-Böhmer-Straße. Die Konkretisierung des Wettbewerbsverfahrens (z. B. Anzahl und Vorgaben zu Wettbewerbsteilnehmer*innen) wird durch die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) in enger Zusammenarbeit mit den städtischen Fachreferaten vorbereitet.

Das Preisgericht des Wettbewerbs besteht neben Vertreter*innen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk als Fachpreisrichterin sowie Vertreter*innen des Kommunal-, Kultur- und Baureferates aus Mitgliedern der Stadtratsfraktionen und dem Vorsitzenden des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied als Sachpreisrichter*innen, entsprechend den Vorgaben des Ältestenrates. Eine stimmberechtigte Vertretung der Fördermittelgeberin, der Regierung von Oberbayern ist ebenfalls vorzusehen.

Die Planungen erfolgen gemäß Bayerischem Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) weiterhin in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, da das Vorhaben in Teilbereichen des Ensembles „Ortskern Aubing“ liegt.

Nach Durchführung des Wettbewerbsverfahrens wird dem Stadtrat über das Wettbewerbsergebnis berichtet und das weitere Vorgehen dargestellt. Die Öffentlichkeit wird u. a. mit einer Ausstellung vor Ort über das Ergebnis des Wettbewerbs informiert.

4. Städtebauförderung und Mittelbedarf

Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Aubing-Neuaubing-Westkreuz“ können durch Fördermittel aus der Städtebauförderung unterstützt werden. Diese Einnahmen entlasten den städtischen Haushalt und werden generell sowohl für Maßnahmen der

Landeshauptstadt München oder der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS), als auch für private Maßnahmen eingesetzt. Der Mittelbedarf für die Umsetzung des Wettbewerbs in Höhe von rund 300.000 Euro wurde mit Beschlussfassung des Stadtrats vom 22.07.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15138) sichergestellt und der Stadtkämmerei gemeldet. In der Bedarfsmitteilung an die Regierung von Oberbayern für die Jahre 2021 bis 2024 wurden Maßnahmen in Höhe von rund 300.000 Euro bereits angemeldet. Die Regierung von Oberbayern hat eine Förderung über Städtebauförderungsmittel von 100 % der förderfähigen Kosten in Aussicht gestellt. Dies entspricht einem Zuschuss von 180.000 Euro (60 %). Aktuell befindet sich das Sanierungsgebiet „Aubing – Neuaubing – Westkreuz“ im Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“.

Darunter fallen Kosten für die Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung des Wettbewerbsverfahrens durch ein externes Planungsbüro, die Preisrichterhonorare, eventuelle Gutachten zur Grundlagenermittlung, die Vergütung der teilnehmenden Planungsbüros und die Nebenkosten sowie das Honorar für die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs.

C) Anträge und Bürgerversammlungsempfehlungen

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung liegen zum „Areal Ubostraße in Aubing“ eine Vielzahl von Anträgen und Bürgerversammlungsempfehlungen zur Behandlung vor.

1. Die Stadtratsfraktionen Die Grünen / Rosa Liste und SPD / Volt haben am 21.08.2020 den Antrag Nr. 20-26 / A 00382 gestellt (Anlage 4), wonach die Stadtverwaltung aufgefordert wurde, im Rahmen der laufenden Untersuchungen zur Neuordnung des Areals Ubostraße in Aubing die Realisierung von Wohnen und einem Treffpunkt für Senioren zu prüfen und das Ergebnis im städtebaulichen Wettbewerb für diesen Bereich zu berücksichtigen.

Eine Fristverlängerung bis zum 31.03.2023 wurde gewährt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die Gestaltung des künftigen Platzes soll unterschiedliche Zielgruppen ansprechen. Dazu zählen auch Senior*innen. Ihre Bedarfe für den Platz wurden im Rahmen der Bürger*innenbeteiligung abgefragt. Die Ergebnisse sind unter Kap. B dieser Vorlage sowie in Anlage 3 dokumentiert und sind Bestandteil der Grundlage für die weitere Planung.

Im Rahmen der Klärung des Baurechts für das Areal wurde die Frage, ob neben oder anstelle der vor Ort vorhandenen Nutzungen ein Senior*innenwohnheim planungsrechtlich zulässig ist, positiv beantwortet. Jedoch wurde der Bedarf für ein Senior*innenwohnheim nicht bestätigt.

Bezüglich der Angebote für Senior*innenwohnungen wird bei den Planungen am Standort Friedrichshafener Straße untersucht, ob eine Unterbringung von Seniorenwohnungen im Zusammenhang mit dem dort geplanten Alten- und Service-Zentrum möglich ist. In Freiham ist außerdem der Bau einer vollstationären Pflegeeinrichtung geplant.

Aufgrund der derzeit angemeldeten Bedarfe der vorhandenen Nutzer*innen ist eine zusätzliche Nutzung in Form eines Senior*innenzentrums aus Platzgründen nicht möglich. Der konkret vorgeschlagene Bereich zwischen Reitstall und Georg-Böhmer-Straße würde zu Lasten des Flächenbedarfs des Reitstalls, des Baumbestands und des THWs gehen. Eine Integration dieser Nutzung wird daher nicht weiterverfolgt.

Das Sozialreferat nimmt dazu wie folgt Stellung:

„Das Sozialreferat – Amt für Soziale Sicherung sieht einen grundsätzlichen hohen Bedarf für Wohnformen für Senior*innen und Menschen mit Behinderungen. Es soll aber an dem vereinbarten Verfahren festgehalten, und zunächst nur einen allgemeinen Bedarf für soziale Wohnnutzung angemeldet werden, um so einen möglichst gleichwertigen Zugriff aller Zielgruppen des Sozialreferates über die interne Arbeitsgruppe Integrierte Bedarfs- und Standortplanung Wohnen sicherstellen zu können. Das Sozialreferat meldet zu einem späteren Zeitpunkt weitere zielgruppenspezifische Wohnformen. Dazu bindet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung das Sozialreferat rechtzeitig bei der Flächenvergabe ein.

Hinsichtlich eines Angebots für Senior*innen aus der offenen Altenhilfe wird seitens des Sozialreferates für diesen Standort kein Bedarf angemeldet.“

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 00382 von der Fraktion Die Grünen / Rosa Liste, der SPD / Volt - Fraktion vom 21.08.2020 kann nicht entsprochen werden.

2. Die Stadtratsfraktionen Die Grünen / Rosa Liste und SPD / Volt haben darüber hinaus am 04.12.2020 den Antrag Nr. 20-26 / A 00803 gestellt (Anlage 5), wonach die Stadtverwaltung beauftragt wurde, die städtebauliche Entwicklung des Areals Ubostraße unter folgenden Gesichtspunkten weiterzuführen.

1. Sicherung des Reitstalls als allgemein für Kinder und Jugendliche zugängliche Institution. Bei der Sanierung bzw. des Neubaus des Reitstalls sollte insbesondere auch der Grundsatz der Inklusion berücksichtigt werden. In Bezug auf die Freiflächen sollte versucht werden, auch umliegende Wiesen für den Reitbetrieb zumindest zeitweise nutzen zu können.

2. Sicherung des Standorts des THW Aubing – insbesondere mit einem Schwerpunkt für Kinder und Jugendliche. Dabei sollte eine verträgliche Lösung für das Unterstellen der für das THW notwendigen Fahrzeuge gefunden werden.
3. Notwendiger Umbau sowie Erweiterung der Freiwilligen Feuerwehr.
4. Erhalt und ggf. notwendige Ergänzungen des Kulturzentrums ubo9.
5. Erhalt der „Tenne Aubing“.
6. Mögliche Neuschaffung einer Gastronomie sowie ggf. eines Biergartens.

Insgesamt wurde beantragt, dass die Entwicklung des Areals auch über die Planungs- und Bauphase hinaus durch eine gemeinschaftliche Runde der Nutzer*innen sowie des Bezirksausschusses und ggf. der Stadtratsmitglieder begleitet werden sollte. Während der Sanierungsphase sollte die MGS die Federführung haben. Zudem wurde beantragt, dass – falls auf dem Gelände entsprechende Senioren*innenwohnungen nicht mehr untergebracht werden können – in der nahen Umgebung eine entsprechende Alternative gesucht werden sollte.

Eine Fristverlängerung bis zum 31.03.2023 wurde gewährt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt dazu wie folgt Stellung:

Zu 1.: Die Sicherung des Reitstalls als allgemein für Kinder und Jugendliche zugänglicher Betrieb unter dem Grundsatz der Inklusion wird positiv bewertet. Der Reitstall zählt zu den sozialen und kulturellen Bestandsnutzern, deren Erhalt am Standort zu den Sanierungszielen für den Standort zählt. Auch die Nutzung der umliegenden Freiflächen für Koppeln/Paddocks wird befürwortet.

Zu 2.: Die Sicherung des THW Aubing am Standort wird positiv bewertet. Das THW zählt zu den sozialen und kulturellen Bestandsnutzern, deren Erhalt zu den Sanierungszielen für den Standort zählt. Die Nähe zur S-Bahn und die Einbindung in das städtebauliche Umfeld trägt zu der überdurchschnittlich hohen Anzahl an ehrenamtlichen Mitgliedern bei, darunter auch viele Jugendliche. Die Bedeutung von Einrichtungen wie das THW hat angesichts von Extremereignissen und des demografischen Wandels zugenommen. Es ist ein für das Gemeinwohl wichtiger Faktor, dass attraktive Standortbedingungen auch zukünftig für den ehrenamtlichen Nachwuchs sorgen. Für die Unterbringung der Fahrzeuge in einem zweiten Baukörper entlang der Georg-Böhmer-Straße wurde eine planungsrechtlich zulässige Lösung gefunden, die durch einen positiven Bauvorbescheid bestätigt wurde. Zur Qualitätssicherung der konkreten baulichen Ausführung wird angeregt, diese über ein konkurrierendes Verfahren zu gewährleisten ist. Zur Durchführung soll zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und dem

Kommunalreferat ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Für die Inanspruchnahme der Fläche ist die Neuordnung der aktuellen Nutzungen Voraussetzung.

Zu 3.: Die Planungen für den Umbau der Freiwilligen Feuerwehr werden gemäß den aktuellen Prioritäten des Kreisverwaltungsreferates HA IV – Branddirektion ab 2026 aufgenommen. Vorgesehen ist ein Ersatzneubau, der die gegenüber dem Bestand erweiterten Bedarfe am Standort unterbringt und die nördliche Kante des künftigen Platzes bilden soll. Die Gestaltung der zum Platz ausgerichteten rückwärtigen Seite des Neubaus (z. B. Begrünung, Kunst am Bau, Licht, Sportfunktion etc.) soll auf das dann vorliegende Planungsergebnis für den Platz Bezug nehmen bzw. Anregungen aufgreifen.

Zu 4.: Die Stadtteilkultureinrichtung bzw. das Kulturzentrum Ubo9 ist eine wichtige Einrichtung zur Stärkung des kulturellen Lebens in Aubing, Neuaubing und Westkreuz. Es unterstützt die Umsetzung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet und wird eine wichtige Rolle in der Belebung des geplanten Platzes spielen. Das Kulturzentrum Ubo9 zählt zu den sozialen und kulturellen Bestandsnutzern, deren Erhalt zu den Sanierungszielen zählt.

Zu 5.: Die Jugendeinrichtung „Tenne Aubing“ hält ein wichtiges Angebot für Jugendliche aus dem Sanierungsgebiet vor und ist damit auch eine zentrale Akteurin für die Belebung des geplanten Platzes. Die Tenne Aubing zählt zu den sozialen und kulturellen Bestandsnutzern, deren Erhalt zu den Sanierungszielen zählt.

Bei der Platzneugestaltung und beim Neubau des Feuerwehrgebäudes soll die Funktionalität der Erschließung der Einrichtung berücksichtigt werden (siehe auch Kap. B Eckwerte Wettbewerb). Die im Rahmen eines Anbaus für den Feuerwehrstandort oder durch die Gestaltung des Platzes verlorengelassenen Freiflächen sollen ausgeglichen werden, zum Beispiel unter Einbeziehung der Flächen im rückwärtigen Bereich.

Zu 6.: Ein gastronomisches Angebot ist derzeit nicht vorhanden. Da es eine wichtige Belebungsfunktion für den geplanten Platz hat, wird eine Berücksichtigung bei der Flächennutzung befürwortet. Dies war einer der zentralen Wünsche, die auch im Rahmen der Bürger*innenbeteiligung geäußert wurden. Erste Überlegungen sahen im südlichen Bereich des künftigen Platzes einen Neubau mit der Option einer gastronomischen Nutzung im Erdgeschoss vor. Aufgrund des damit verbundenen Eingriffs in den Baumbestand besteht dafür jedoch kein Baurecht. Alternativ könnte ein Kiosk im vorhandenen Gebäuderiegel Ubostraße 7 oder ein freistehender Kiosk auf dem neugestalteten Platz die gastronomische Versorgung des Platzes übernehmen. Dies soll im Rahmen des Wettbewerbs geklärt werden.

Abschließend kann festgehalten werden, dass alle Nutzer*innen und alle verantwortlichen Fachreferate kontinuierlich in die Planung eingebunden werden. Dies wird auch in den nächsten Planungsschritten fortgesetzt und um die Klärung zusätzlicher Nutzungen erweitert.

Das Kommunalreferat nimmt hinsichtlich der geplanten Erbbaurechtsvergabe an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für das Technische Hilfswerk (THW) und zu den Nutzungen wie folgt Stellung:

Mit Strategiebeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.03.2017 für ein nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08075) wurde festgelegt, dass städtische Grundstücke künftig im Erbbaurecht vergeben werden sollen. Die Vergabedetails für Gewerbegrundstücke wurden mit Grundsatzbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14315) gefasst. Die entsprechenden durch den Stadtrat beschlossenen Konditionen sind im zugehörigen Erbbaurechtsvertrag geregelt.

Danach hat der Erbbauberechtigte die Bauwerke unter Verwendung guter Baustoffe, unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften, der im Zeitpunkt der Errichtung allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik und den Vorschriften der gesetzlichen Unfallversicherung sorgfältig und dauerhaft ausführen zu lassen.

Weiterhin ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück jeweils errichteten Bauwerke nebst Zubehör sowie das gesamte Erbbaugrundstück nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung stets in gutem Zustand zu erhalten und die erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Erneuerungen unverzüglich vorzunehmen. Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich weiterhin, die in der Bezugsurkunde des Notariats aufgeführten Bestimmungen – soweit im Einzelnen nichts anderes festgelegt ist – bis zum Ablauf von zehn Jahren ab jeweiliger Bezugsfertigkeit der Gebäude zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Energieeinsparverordnung (EnEV) durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst wurde.

Seitens des Kommunalreferates wird davon ausgegangen, dass mit diesen Regelungen der geforderten „Sicherung von hohen Qualitätsstandards bei baulichen Maßnahmen“ entsprochen wird.

Darüber hinaus teilt das Kommunalreferat mit, dass es grundsätzlich vorgesehen ist alle Nutzungen zu erhalten.

Das Sozialreferat nimmt wie folgt Stellung:

Zu 5.: „Die geplanten Veränderungen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung im Areal Ubostraße wirken sich unmittelbar auf den Kinder- und Jugendtreff Aubinger Tenne aus. Der barrierefreie Kinder- und Jugendtreff Aubinger Tenne befindet sich am äußersten westlichen Rande Münchens und stellt ein Angebot der offenen Kinder- und Jugendarbeit unter Berücksichtigung geschlechtsspezifischer, partizipatorischer, inklusiver, integrativer und interkultureller Aspekte dar. Neben den Standardangeboten wie Kicker, Billard, Dart,

Tischtennis, Brett- und Gesellschaftsspielen sowie Ball- und Geländespielen bietet die Einrichtung zielgruppenspezifische Leistungen, mit welchen die besonderen Bedarfe der jungen Menschen aufgegriffen werden sowie aufsuchende, sozialraumorientierte Angebote an. Auf den 22. Stadtbezirk wird laut den Prognosezahlen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung im Zeitraum bis 2035 insgesamt ein Zuwachs der Gesamtbevölkerung von ca. 89 % zukommen. Der Stadtbezirk hat bereits heute einen hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen. Der Jugendquotient von aktuell 32,5 wird voraussichtlich auf 34,7 weiter ansteigen und im Vergleich mit den anderen Stadtbezirken wird dies dann voraussichtlich der höchste Wert sein.

Die erwartete Steigerung des Jugendquotienten im 22. Stadtbezirk stellt eine große Herausforderung an die soziale Infrastrukturversorgung im Stadtteil dar. Im Rahmen der strategischen Infrastrukturplanung des Sozialreferates – Stadtjugendamt ist die Aubinger Tenne zur Deckung des regionalen Bedarfs der Offenen Kinder- und Jugendarbeit einbezogen. Der Aubinger Tenne soll nach den baulichen Veränderungen weiterhin ermöglicht werden, ihre ursprünglichen Leistungen uneingeschränkt zu erbringen sowie auf die neuen Bedarfe und Entwicklungen in der Sozialregion flexibel reagieren zu können. Der Kinder- und Jugendtreff Aubinger Tenne leistet einen wertvollen sozialpädagogischen Beitrag für Kinder und Jugendliche aus dem Stadtbezirk. Das Sozialreferat – Stadtjugendamt hält es für sinnvoll und notwendig, die Einrichtung mit ihrer Angebotspalette zu erhalten sowie die Aufwertung der Einrichtung infolge der baulichen Veränderungen zu initiieren, um den zu erwarteten demografischen Entwicklungen durch die mögliche Angebotsausweitung Rechnung zu tragen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung strebt die zeitnahe Auslobung eines Wettbewerbs an und mit Beginn des Planungsprozesses werden alle Nutzer*innen und Nachbar*innen einbezogen. Aus Sicht des Stadtjugendamtes muss bereits zum jetzigen Zeitpunkt darauf hingewiesen werden, dass in diesem Rahmen die künftige Eingangssituation für Kinder und Jugendliche besonders zu beachten ist, um Nutzungskonflikte der verschiedenen Nutzer*innengruppen im Eingangsbereich zu vermeiden. In diesem Zusammenhang sind verschiedene Varianten denkbar und zu prüfen.“

Das Kulturreferat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Zu 4.: „Die Weiterentwicklung des potenzialreichen Areals Ubostraße zu einem Treffpunkt und Zentrum in der Ortsmitte wird vom Kulturreferat ausdrücklich begrüßt. Stadtteilkulturelle Einrichtungen profitieren von einer zentralen Lage, hoher Aufenthaltsqualität des umgebenden öffentlichen Raums und guter Sichtbarkeit an dieser Stelle.

Das Kulturreferat legt daher Wert darauf, auch im Zuge von Neuordnungsmaßnahmen und ggf. Neubauten im Umgriff an seinem derzeitigen Standort in der Ubostraße 9, Zugang ostseitig, festzuhalten. Die erst 2017 nach Ertüchtigung durch das

Kommunalreferat in Betrieb genommenen Räume sind von Lage und Zuschnitt bestens geeignet, um den kulturellen und bürgerschaftlichen Nutzer*innenbedarf zu erfüllen.“

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 00803 von der Fraktion Die Grünen / Rosa Liste, der SPD / Volt - Fraktion vom 04.12.2020 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

3. Zudem hat die **FDP / BAYERNPARTei Stadtratsfraktion am 09.12.2020 den Antrag Nr. 20-26 / A 00838** mit dem Betreff „Ortsmitte Aubing neu & lebenswert gestalten und weiterentwickeln, chaotisches Durcheinander beenden, Baumfällungen stoppen“ gestellt (Anlage 6).

1. Für die beiden Gebiete Ubo-Areal (Ortsmitte) und S-Bahn-Halt Aubing wird im Rahmen einer Gesamtplanung, vertraglich mit dem Denkmalschutz des Ortskerns, ein städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben.

2. Der Wettbewerb wird entlang der folgenden Leitlinien ausgeschrieben: Schaffung eines sozialen und kulturellen Treffpunkts für alle Generationen unter Einbezug der bestehenden kirchlichen Angebote, Seniorenzentrum/Mehrgenerationenhaus, Gleichberechtigung aller bestehenden Nutzungen (außer THW - siehe 3.) inkl. Reitstall, Erhalt einer maximal möglichen Zahl der bestehenden Bäume und der Grünanlage, Barrierefreiheit des S-Bahn-Halts Aubing, maximale Bürgerbeteiligung.

3. Der Standort des THW wird aus der Stadtteilmitte verlegt, z. B. an die Rupert-Bodner-Straße (DB-Gelände). Die Stadtverwaltung tritt mit den Bundesbehörden ins Benehmen und ergreift die dafür notwendigen Schritte.

4. Die vom Stadtrat beschlossene Prüfung eines Seniorenzentrums bzw. Mehrgenerationenhauses in der Stadtteilmitte Aubing wird im Rahmen des Wettbewerbs aufgegriffen und wird mit diesem entschieden.

Eine Fristverlängerung bis zum 31.12.2022 wurde gewährt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt dazu wie folgt Stellung:

Ein Wettbewerb wird befürwortet. Nähere Erläuterungen sind den Ausführungen in Kapitel B des Vortrags der Referentin zu entnehmen.

Das THW zählt zu den sozialen und kulturellen Nutzern, deren Erhalt zu den Sanierungszielen für das Areal zählt. Es beteiligt sich mit seinen Aktivitäten rege am sozialen und Vereinsleben in Aubing, Neuaubing und dem Westkreuz und soll daher am Standort gehalten werden. Die Nähe zur S-Bahn und die Einbindung in das städtebauliche Umfeld trägt zu der überdurchschnittlich hohen Anzahl an ehrenamtlichen Mitgliedern bei,

darunter auch viele Jugendliche. Die Bedeutung von Einrichtungen wie das THW hat angesichts von Extremereignissen und des demografischen Wandels zugenommen. Es ist ein für das Gemeinwohl wichtiger Faktor, dass attraktive Standortbedingungen auch zukünftig für den ehrenamtlichen Nachwuchs sorgen.

Der Erhalt einer maximal möglichen Zahl der bestehenden Bäume sowie ein schonender Umgang mit dem vorhandenen Grün unterstreichen die Klimaschutzziele und Klimaanpassungsziele der Landeshauptstadt München und entsprechen den eingebrachten Vorstellungen im Rahmen der Bürger*innenbeteiligung. Aufgrund der Flächenkonkurrenz zu dem vorhandenen Baumbestand und der negativen Stellungnahme des Sozialreferates hinsichtlich eines konkreten Bedarfs am Standort ist kein Neubau für ein zusätzliches Senior*innenzentrum/Mehrgenerationenhaus vorgesehen. Die Platzfunktion als Treffpunkt aller Generationen sowie die Barrierefreiheit des S-Bahnhalts Aubing entsprechen den Ergebnissen der Bürger*innenbeteiligung und werden Grundlage für die Wettbewerbsauslobung. Eine Bürger*innenbeteiligung findet begleitend zu dem geplanten Wettbewerb und konform mit den dabei zu beachtenden Regeln der Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) statt. In Ergänzung wird auf die Ausführungen in Kap A (Eckwerte Wettbewerb) verwiesen.

Das Kreisverwaltungsreferat HA IV – Branddirektion nimmt dazu wie folgt Stellung:

„Es gibt in München drei Ortsverbände (OB) des THW, deren Unterkünfte in gleichmäßiger Verteilung im Stadtgebiet gemäß ihrer regionalen Zuordnung liegen. Für den OB München-West kommt daher nur ein Standort westlich der Linie Dachauer Straße, Landshuter Allee und nördlich der A96 (Lindauer Autobahn) in Frage.

Das THW ist auch für die Landeshauptstadt München ein wichtiger und unverzichtbarer Teil des Bevölkerungsschutzes, was sich gerade in Zeiten von Flüchtlingsbewegungen, Pandemie und nicht zuletzt bei großen unvorhergesehenen Naturereignissen, aber auch bei kleinen sozialen Unterstützungen deutlich gezeigt hat.

Bei den Einsatzkräften des THW handelt es sich ausschließlich um ehrenamtliche Mitglieder. Die Rekrutierung, die Aus- und Fortbildung und vor allem die ständige und nachhaltige Motivierung dieses Personals liegt fast vollständig in den Händen der jeweiligen Ortsverbände. Auch die OB-Leitung, die Verwaltung, die Ausbilder*innen und die Führungskräfte sind ehrenamtlich tätig und es gibt hierfür keine finanzielle Vergütung. Da zur erfolgreichen Aufrechterhaltung des Auftrags und der Einsatzbereitschaft eine ausreichende Personalstärke notwendig ist, andererseits die Bereitschaft in der Gesellschaft zu langfristigem Engagement aber nachlässt, ist die ständige Werbung um Mitglieder und die Motivation zum Verbleib unerlässlich. Dies ist eine Herausforderung für alle im Katastrophenschutz tätigen Organisationen und nicht nur auf das THW beschränkt.

Gerade darin aber ist das THW in München sehr erfolgreich, so dass seit einiger Zeit ein stetiger Zuwachs an Personal und eine überproportionale und zuverlässige Einsatzbereitschaft zu verzeichnen sind.

Dies ist aber nur möglich, wenn das „Betriebsklima“ stimmt und Einsatz und Ausbildung den Erwartungen der Mitglieder entsprechen. Dazu gehört neben einer adäquaten und modernen Ausstattung vor allem eine Unterkunft, die sie mitgestalten und in der sie sich zuhause fühlen können. Dazu gehört auch ein Umfeld, das sich damit arrangiert – oder besser noch: davon Vorteile hat – und natürlich eine gute Verkehrsanbindung.

Im Ortsverband München-West besteht seit weit über 30 Jahren eine starke Bindung zum jetzigen Standort, die mit viel Engagement gelebt wird. Die Kooperation mit der benachbarten Abteilung der Freiwilligen Feuerwehr und mit dem BUK ist intensiv und erfolgreich. Auch die Einbindung in das "dörfliche" Leben ist nach Informationen der Branddirektion gut und nachhaltig gelungen.

All dies erfordert lange und kontinuierliche Anstrengungen und damit muss an einem anderen Standort unter Umständen komplett von Neuem begonnen werden.

Sicherlich am wichtigsten aber ist diese Unterkunft für die Jugendarbeit des Ortsverbands. Der Ortsverband hat eine große und sehr aktive Jugendgruppe und ist für seine diesbezügliche Arbeit bundesweit bekannt. Der Standort direkt neben der S-Bahn-Haltestelle ist als Idealfall zu bezeichnen und jede Änderung kann nur eine Verschlechterung bedeuten. Da das mögliche Beitrittsalter für die THOT-Jugend schon bei sechs Jahren liegt und viele Kinder und Jugendliche auf eine kurze Anfahrt bzw. einen Ring- und Abholdienst – meist durch die Eltern – angewiesen sind, kann ein Standortwechsel sogar das Ende ihrer Mitgliedschaft bedeuten. Von weiterer Wichtigkeit erscheint der Branddirektion die Nähe zum neuen Stadtteil Freiham zu sein, da dieser wegen der großen Anzahl von neuen Wohnungen auch ein großes Potential von möglichen neuen Mitgliedern – Jugendliche und Erwachsene – verspricht und somit langfristig zur Stabilität der Anzahl ehrenamtlicher Mitglieder beitragen wird.

Die Verlagerung einer Unterkunft an einen anderen Standort bedingt aus Sicht der Branddirektion mit hoher Wahrscheinlichkeit einen Einbruch in der Leistungsfähigkeit dieser Organisationseinheit über einen längeren Zeitraum. Probleme gibt es mit der Anfahrt bei Alarmen, da sich die Fahrtstrecken ändern und damit manche Funktionsträger*innen die Unterkunft nicht mehr in der erforderlichen Zeit erreichen können. Auch kann es sein, dass gebildete Fahrgemeinschaften nicht mehr funktionieren. Die Frustration bei den vielen ehrenamtlichen Kräften, die eine hohe emotionale Bindung an "ihre" Unterkunft und das damit verbundene Umfeld entwickelt haben, wird groß sein.

Den Standort einer Organisation, die auf ehrenamtliche Mitglieder angewiesen ist, ohne echte Not zu verlegen, hält die Branddirektion für problematisch und nicht wünschenswert.“

Bezüglich des Bedarfs an einer Senior*inneneinrichtung siehe die Ausführungen zum Antrag Nr. 20-26 / A 00382 von den Fraktionen Die Grünen / Rosa Liste und SPD / Volt vom 21.08.2022, wonach das Sozialreferat keinen konkreten Bedarf an Senior*inneneinrichtungen sieht.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 00838 der FDP BAYERNPARTei Stadtratsfraktion vom 09.12.2020 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

4. Des Weiteren hat der Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22 - Aubing-Lochhausen-Langwied in seiner Sitzung vom 10.02.2021 (BA-Antrag Nr. 20-26 / B 01743) beantragt, die Wettbewerbe Ubo Straße 7-9/Ubo-Areal (Realisierungsteil und Ideenteil) und Bahnhof Aubing gemeinsam im Jahr 2021 auszuloben (Anlage 7).

Eine Fristverlängerung bis zum 30.04.2022 wurde gewährt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt dazu wie folgt Stellung:

Aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs und dem vorliegenden Antrag des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirkes wird der Wettbewerb für die beiden Bereiche zeitgleich ausgelobt. Eine Auslobung noch im Jahr 2021 war aufgrund der ungeklärten Rahmenbedingungen nicht möglich und lässt auch eine zeitnahe Umsetzung nicht zu.

Die zeitlichen Rahmenbedingungen entstehen zum einen durch die Planungen für den Umbau der Freiwilligen Feuerwehr, die gemäß den aktuellen Prioritäten des Kreisverwaltungsreferates HA IV – Branddirektion erst ab 2026 aufgenommen werden. Vorgesehen ist ein Ersatzneubau, der die gegenüber dem Bestand erweiterten Bedarfe am Standort unterbringt und die nördliche Kante des künftigen Platzes bilden soll. Die Gestaltung der zum Platz ausgerichteten rückwärtigen Seite des Neubaus (z. B. Begrünung, Kunst am Bau, Licht, Sportfunktion etc.) soll auf das dann vorliegende Planungsergebnis für den Platz Bezug nehmen bzw. Anregungen aufgreifen.

Alle Nutzer*innen und alle verantwortlichen Fachreferate werden kontinuierlich in die Planung eingebunden. Dies wird auch in den nächsten Planungsschritten fortgesetzt und um die Klärung zusätzlicher Nutzungen erweitert. Eine konsensuale Lösung mit den vorhandenen Nutzer*innen ist eine Voraussetzung für die Auslobung eines Wettbewerbs.

Dem BA-Antrag Nr. 20-26 / B 01743 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22 - Aubing-Lochhausen-Langwied vom 10.02.2021 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

5. Zudem liegt aus der **Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied vom 28.05.2019 die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02591 vor**, eine Städtebauliche Sanierungsmaßnahme für den S-Bahn Haltepunkt Aubing an Stelle der kurzfristig geplanten Rampe umzusetzen (Anlage 8).

Die Antragssteller*innen wurden mit Zwischennachricht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung über die geplante Behandlung der Bürgerversammlungsempfehlung bis zum Ende des Jahres 2021 informiert. Die Initiator*innen der Bürgerversammlungsempfehlung wurden zudem im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit zum Sanierungsgebiet „Aubing – Neuaubing – Westkreuz“ fortlaufend informiert.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen haben grundsätzlich die Aufgabe bauliche Vorhaben, die städtebauliche Missstände beheben, konzeptionell und finanziell zu unterstützen. Der fehlende Umsetzungshorizont der Deutschen Bahn AG, erlaubt aktuell jedoch nur die Entwicklung von Ideen für die bessere Zugänglichkeit des Bahnhofs. Deswegen sollen in dem beabsichtigten Wettbewerb der Vorbereich des Bahnhofsplatzes als Ideenteil aufgenommen und somit Ideen für die Gestaltung des Vorplatzes gefunden werden, die auch die barrierefreie Unterführung beinhaltet. Der Wettbewerb wird durch die Städtebauförderung gefördert.

Die Umsetzung der barrierefreien Unterführung liegt in der Planungshoheit der Deutschen Bahn AG. Sie beabsichtigt den gesamten S-Bahnhof Aubing umzugestalten, wenn der Ausbau der S-Bahnlinie S 4 umgesetzt wird. Seit August 2021 sieht der Bund im Rahmen des Deutschlandtakts einen viergleisigen Streckenausbau zwischen München-Pasing und Eichenau im vordringlichen Bedarf des Bedarfsplans Schiene vor. Zum weiteren Vorgehen und zu den weiteren Planungen laufen derzeit Gespräche zwischen dem Freistaat Bayern und dem Bund. Ein konkreter Zeitplan kann deshalb derzeit nicht genannt werden.

Sobald jedoch eine Umsetzungsschiene und Kosten der Deutschen Bahn AG für den barrierefreien Ausbau vorliegen und die Umsetzung noch innerhalb des Sanierungszeitraums des Sanierungsgebiets „Aubing – Neuaubing – Westkreuz“ erfolgen soll, ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gerne bereit auf die Regierung von Oberbayern zuzugehen, um den Einsatz von Fördermitteln für diese Maßnahme zu diskutieren.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02591 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied am 28.05.2019 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

6. Des Weiteren hat die **Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied am 22.06.2021 die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00024** (Anlage 9) beschlossen, wonach ein Gesamtkonzept für Bahnhof Aubing, Ubo Areal, Platz, FFW beantragt wurde.

Die Antragssteller*innen wurden mit Zwischennachricht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung über die geplante Behandlung der Bürgerversammlungsempfehlung bis zum Ende des Jahres 2021 informiert. Die Initiator*innen der Bürgerversammlungsempfehlung wurden zudem im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit zum Sanierungsgebiet „Aubing – Neuaubing – Westkreuz“ fortlaufend informiert.

Es wurde Folgendes beantragt:

Der städtebauliche Wettbewerb für den Bahnhof Aubing ist zeitgleich mit den geplanten Wettbewerben und sonstigen Planungen am/zum Ubo Areal durchzuführen. Es ist, unter breiter Bürgerbeteiligung, ein Gesamtkonzept zu erstellen und realisieren. Eine gesamtverantwortliche Person ist zu benennen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die Umgriffserweiterung des Wettbewerbs auf das gesamte, im Antrag benannte Areal würde zu einer weiteren Verzögerung in der Durchführung des geforderten Wettbewerbs führen, da sich die zeitlichen Horizonte zur Klärung der Verfügbarkeit der jeweiligen Teilflächen erheblich unterscheiden. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung des Sanierungszeitraums droht dadurch ein Verlust von Städtebauförderungsmitteln, die für den Bau des künftigen Platzes eingesetzt werden sollen.

Eine zeitgleiche Umsetzung des Wettbewerbs soll jedoch für die Teilbereiche Bahnhofsvorfeld (Ideenteil) und künftiger Platz mit der Verbindung Giglweg (Realisierungsteil) erfolgen. Für diesen Bereich wurde eine umfangreiche Bürger*innenbeteiligung durchgeführt. Zu weiteren Ausführungen wird auf die Kap. A und B verwiesen. Über die enge referatsübergreifende Abstimmung wird sichergestellt, dass die Funktions- und Gestaltungszusammenhänge berücksichtigt werden. Das Stadtteilmanagement ist eng eingebunden und Ansprechpartner für die Bürgerschaft.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00024 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied am 22.06.2021 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

7., 8. und 9. Des Weiteren haben **die Bürgerversammlung des Stadtbezirks 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied am 22.06.2021 die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00025** (Anlage 10) und **die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00028** (Anlage 11) sowie die **Bürgerversammlung des Stadtbezirks 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied am 17.05.2022 die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00593** (Anlage 12) beschlossen, wonach eine Notbehelfsrampe am Aubinger Bahnhof auf der Nordseite bzw. eine barrierefreie Ortsverbindung zwischen Alt- und Neuaubing gebaut werden soll.

Diese Bürgerversammlungsempfehlungen liegen in der Federführung des Mobilitätsreferates. Das Mobilitätsreferat nimmt dazu wie folgt Stellung:

„Seit vielen Jahren besteht auf der Nordseite des Bahnhofes Aubing eine nicht barrierefreie Verbindung in Form einer Treppe.

Deshalb wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Machbarkeitsstudie für eine barrierefreie Ortsteilverbindung durchgeführt und die Ergebnisse Mitte 2019 dem Stadtrat vorgelegt. Darin wurde ausgeführt, dass im Rahmen eines Projektgesprächs am 20.07.2018 der Freistaat Bayern in Aussicht gestellt hatte, eine barrierefreie Erschließung der vorhandenen Bahnsteigunterführung von Norden aus mittels einer neu zu errichtenden Rampe am S-Bahnhof Aubing als Vorabmaßnahme zu finanzieren, wie dies an anderen Bahnhöfen der S4 bereits geschehen ist, sofern dies als Teil der Gesamtmaßnahme (Ausbau S4) anzusehen ist.

Diese Planung wurde im Vorfeld von der Stadtverwaltung und der Deutschen Bahn AG dem Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied vorgestellt. Es wurde daraufhin die Bitte einer städtebaulich schöneren Variante geäußert, welcher der Stadtrat gefolgt ist und aufgrund eines Änderungsantrags die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs beschlossen hat. Aufgrund dieser zeitlichen Verzögerung konnte die Deutsche Bahn AG eine Vorwegmaßnahme, wie ursprünglich geplant, leider nicht mehr durchführen, was dem Stadtrat zum Zeitpunkt der Beschlussfassung auch bekannt war.

Eine erneute Anfrage an die Deutsche Bahn AG hinsichtlich der Realisierung einer Notbehelfsrampe oder eines anderen Provisoriums, z. B. einer Rampe, wurde von der Deutschen Bahn AG geprüft. Mit Schreiben vom 05.08.2020 wurde mitgeteilt, dass „...für die Realisierung von Baumaßnahmen die Deutsche Bahn AG verpflichtet ist, eine Vielzahl an technischen Regelwerken und Richtlinien zu beachten. Unter Beachtung dieser technischen Vorgaben ist es derzeit nicht zulässig, den von Ihnen vorgeschlagenen Einbau einer Rampe bzw. Schiebehilfe umzusetzen.“ An dieser Darstellung hat sich auch bis heute nichts geändert, was zuletzt im Januar 2022 von der DB Station&Service AG bestätigt wurde. Zudem wurde erneut mitgeteilt, dass „die Realisierung eines vollständigen barrierefreien Ausbaus der Verkehrsstation München Aubing seitens DB S&S weiterhin im Rahmen des DB-Vorhabens zum Streckenausbau zwischen Pasing und Eichenau vorgesehen wird.““

Die Deutsche Bahn AG nimmt dazu wie folgt Stellung:

„Für die Realisierung von Baumaßnahmen ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, eine Vielzahl an technischen Regelwerken und Richtlinien zu beachten. Unter Beachtung dieser technischen Vorgaben ist es derzeit nicht zulässig, den von der Landeshauptstadt München vorgeschlagenen Einbau einer Rampe bzw. Schiebehilfe umzusetzen. Um dem Wunsch vieler Reisenden und Bürger*innen nach einer zeitnahen barrierefreien Erschließung noch vor dem mehrgleisigen Ausbau nachzukommen, hat die Deutsche Bahn AG in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München eine Lösung für eine barrierefreie Erschließung der Station von Norden aus erarbeitet. Der Lösungsvorschlag sah den Neubau einer barrierefreien Rampe vor. Der Stadtrat hat jedoch die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs entschieden.“

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt dazu wie folgt Stellung:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schließt sich der Stellungnahme des Mobilitätsreferates an.

Eine Behelfsrampe für Kinderwagen und Fahrräder wird weiterhin befürwortet. Aufgrund des zeitlichen Vorlaufs für den Wettbewerb und den viergleisigen Ausbau der S 4, in dessen Rahmen die barrierefreie Erschließung erfolgen soll, wurde die Deutsche Bahn AG am 29.08.2022 in einem Vor-Ort-Gespräch mit Vertreter*innen des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied, des Baureferates und des Mobilitätsreferates bezüglich einer Behelfsrampe um erneute Prüfung gebeten.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00025 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied am 22.06.2021, der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00028 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied am 22.06.2021 und der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00593 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied am 22.06.2021 kann jeweils nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

10. und 11. Außerdem haben die **Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied am 22.06.2021 die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00030** (Anlage 13) sowie die **Bürgerversammlung des Stadtbezirks 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied am 17.05.2022 die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00600** (Anlage 14) beschlossen, wonach im Rahmen der Sanierung des Gebiets zwischen Ubostraße, Germeringer Weg und Georg-Böhmer-Straße und Giglweg (Areal Ubostraße) die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt wurde.

Die Antragssteller*innen der beiden Bürgerversammlungsempfehlungen wurden mit getrennten Zwischennachrichten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung über

die geplante Behandlung der Bürgerversammlungsempfehlungen bis Ende des Jahres 2022 informiert.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist grundsätzlich möglich. Allerdings nur, wenn ein Planungserfordernis vorliegt. Für die Umsetzung der Platzgestaltung wird ein Bebauungsplan nicht benötigt. Bei einer Erstellung eines Bebauungsplans für das erweiterte Areal besteht jedoch das Risiko, dass aufgrund der zu erwartenden Verfahrensdauer keine Maßnahmenumsetzung im Sanierungszeitraum stattfindet und somit Fördermittel verloren gehen. Anders als in den vergangenen Jahren drängen die Fördergeber darauf, die Sanierungszeiträume zu verkürzen. Eine Verlängerung ist daher kaum möglich.

Im Kernbereich des Areals Ubostraße wurde zudem das Baurecht bereits abgefragt. Der eingereichte Vorbescheid sieht einen Ergänzungsneubau an der Georg-Böhmer-Straße und einen Ersatzbau für den Kopfbau der Ubostraße 7 unter Beibehaltung des Reitstalls vor. Für dieses Bauvorhaben ist Baurecht vorhanden, so dass ein Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht nicht erforderlich ist.

Des Weiteren befindet sich der Großteil der Grundstücke auf dem Areal Ubostraße in städtischem Eigentum. Dadurch hat die Landeshauptstadt München unmittelbaren Einfluss auf die bauliche Entwicklung und die Planungsabsichten in diesem Bereich. Über Bürger*innenbeteiligungen soll auch die Öffentlichkeit weiter in den Gestaltungsprozess eingebunden werden. Dies betrifft auch Grundstücksteile die gegebenenfalls in Erbpacht an Dritte veräußert werden, zum Beispiel an das THW für eine Erweiterung ihres Standorts. Über die Kaufverträge können auch entsprechende Verpflichtungen vereinbart werden.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00030 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied am 22.06.2021 sowie der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00600 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied am 17.05.2022 kann jeweils nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Beteiligung der Fachreferate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Baureferat, dem Kommunalreferat, dem Kreisverwaltungsreferat, dem Kulturreferat, dem Mobilitätsreferat, dem Referat für Klima- und Umweltschutz und dem Sozialreferat abgestimmt. Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3, § 13 Abs. 1 und 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.2) der Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat der Vorlage in seiner Sitzung am 14.12.2022 einstimmig zugestimmt, und die in Anlage 15 beiliegende Stellungnahme abgegeben, wonach in Ziffer 2 des Antrags der Referentin um Konkretisierung des Begriffs „Areal Ubostraße“ in „Umgriff des Wettbewerbsgebiets Dorfplatz Ubostraße, Giglweg und Bahnhofsvorplatz“ gebeten wurde. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung befürwortet diese Konkretisierung.

Dem Korreferenten Herrn Stadtrat Bickelbacher, und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Höpner und Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird weiterhin beauftragt, die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) zu beauftragen, unter Hinzuziehung der Nutzerreferate der anliegenden Einrichtungen einen Wettbewerb zur Aufwertung des Umgriffs des Wettbewerbsgebiets Dorfplatz Ubostraße, Giglweg und Bahnhofsvorplatz im Einvernehmen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung auszuloben und durchzuführen.
3. Am Preisgericht für den Wettbewerb soll eine angemessene Beteiligung der Landeshauptstadt München, insbesondere auch der Stadtratsfraktionen sowie des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied sichergestellt werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung soll durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk oder Vertreter*in im Preisgericht vertreten sein. Des Weiteren sollen das Kommunal-, Bau- und Kulturreferat in der Jury stimmberechtigt vertreten sein.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für das Wettbewerbsverfahren inklusive der Wettbewerbsbetreuung Fördermittel nach den Städtebauförderungsrichtlinien, soweit förderfähig, im notwendigen Umfang sicherzustellen. Die Maßnahme wird nur durchgeführt, wenn ausreichend Fördermittel durch Bund, Länder und die Europäische Union bereitgestellt werden (Vorbehalt der Förderung).

5. Das Mobilitätsreferat wird gebeten, weiterhin mit der zuständigen Deutschen Bahn AG in Verbindung zu bleiben, um eine Behelfsrampe am Bahnhof Aubing zu realisieren.
6. Das Kommunalreferat wird gebeten, bei der Überlassung von Flächen an Dritte die Berücksichtigung der Planungsziele für die Flächen vertraglich sicherzustellen. Dazu gehört auch die Sicherung von hohen Qualitätsstandards bei baulichen Maßnahmen.
7. Das Kommunalreferat wird gebeten, sich dafür einzusetzen, dass die vorhandenen Nutzer*innen am Standort verbleiben können.
8. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00382 von der Fraktion Die Grünen / Rosa Liste, der SPD / Volt - Fraktion vom 21.08.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
9. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00803 von der Fraktion Die Grünen / Rosa Liste, der SPD / Volt - Fraktion vom 04.12.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
10. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00838 der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion vom 09.12.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
11. Der Antrag Nr. 2026 / B 01743 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied vom 10.02.2021 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
12. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02591 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied am 28.05.2019 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
13. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00024 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied am 22.06.2021 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
14. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00025 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied am 22.06.2021 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
15. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00028 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied am 22.06.2021 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
16. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00593 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied am 22.06.2021 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.

17. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00030 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied am 22.06.2021 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
18. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00600 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied am 17.05.2022 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
19. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der / Die 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
jeweils 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 Verwaltungsabteilung
3. An das Direktorium HA II Abteilung für Bezirksausschussangelegenheiten
4. An den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied
5. An das Baureferat
6. An das Gesundheitsreferat
7. An das Kommunalreferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Kulturreferat
10. An das Mobilitätsreferat
11. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
12. An das Referat für Bildung und Sport
13. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
14. An das Sozialreferat
15. An die Regierung von Oberbayern
16. An die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I, I/2, I/4
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II, II/4, II/5
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III, III/02, III/12, III/3
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV, IV/4, IV/5, IV/6
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2, SG 3
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
22. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/32

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3