

Telefon: 0 233-26025
22664
22632
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/31 P
PLAN-HA II/52 Ost
PLAN-HA II/31 V
Stadtentwicklung
PLAN-HA I/23

Klimaneutrales und klimaresilientes, wachsendes Quartier – Ramersdorf Süd

Klimaquartier Ramersdorf

- A) Bekanntgabe der Ergebnisse des integrierten Quartierskonzepts: Klimaneutrales Quartier Ramersdorf Süd (Klimaquartier Ramersdorf)

- B) Weiteres Vorgehen zur Umsetzung des Quartierskonzeptes für das künftige „Klimaquartier Ramersdorf“
für den Bereich zwischen
Claudius-Keller-Straße (süd-östlich),
Wilramstraße (nördlich),
Laibacher Straße (östlich),
Rosenheimer Straße (süd-westlich)

-Grundsatzbeschluss-

-Durchführung eines Planungswettbewerbs-

Stadtbezirk 16 - Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10320

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirke (M 1 : 50.000)
2. Übersichtsplan Grundsatzbeschluss mit Planungsumgriff (M 1 : 5.000)
3. Ausschnitt Flächennutzungsplan (M 1: 5000)
4. Luftbild (M 1 : 5.000)
5. Endbericht Klimaneutrales Quartier Ramersdorf Süd – Integriertes Quartierskonzept, Stand 18.04.23
6. Stellungnahme des Bezirksausschusses 16 vom 02.08.2023

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.10.2023 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 4 Nr. 9 Buchstabe b der Geschäftsordnung des Stadtrates, da es sich um Angelegenheiten handelt, welche die wirtschaftliche, finanzielle, städtebauliche, soziale, geistige oder kulturelle Entwicklung der Stadt entscheidend berühren.

A) Bekanntgabe der Ergebnisse des integrierten Quartierskonzeptes: Klimaneutrales Quartier Ramersdorf Süd (Klimaquartier Ramersdorf)

1. Anlass der Planung

Die GEWOFAG-Siedlung „Ramersdorf Süd“ zwischen Rosenheimer Straße, Wageneggerstraße, Wilramstraße, Laibacher Straße und Claudius-Keller-Straße entstand in den Jahren 1949 bis 1965 auf einer Gesamtfläche von ca. 9,4 Hektar, welche das Untersuchungsgebiet inklusive der Straßenräume der Wageneggerstraße und Triester Straße umfasst.

Das Quartier weist mit seinen derzeit 916 Wohneinheiten im Eigentum der GEWOFAG Wohnen GmbH und einer Wohnfläche von rund 77.000 m² ein hohes energetisches Modernisierungspotenzial auf. Für die drei östlich gelegenen Punkthäuser an der Wilram- bzw. Wageneggerstraße (162 Wohneinheiten) wurde bereits im Vorfeld zum hier thematisierten Quartierskonzept ein Sanierungskonzept erarbeitet. Dessen Ergebnisse werden in die Bilanzierung des Quartiers mit aufgenommen. Die derzeit mit Gas versorgten weiteren Gebäude im Quartier sollen zeitnah auf eine Fernwärme-Versorgung umgestellt werden, da die Heizanlagentechnik veraltet ist und die Contracting-Verträge für die Gas-Versorgung Ende 2024 auslaufen.

Auf Basis der gesamtstädtischen Zielvorgabe soll das Quartier zu einem klimaneutralen und klimaresilienten Quartier mit Vorbildcharakter entwickelt sowie zusätzlich dringend benötigter geförderter, bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

Ein interdisziplinäres Team aus Expert*innen der Energieplanung, Stadtplanung, Architektur, Landschaftsarchitektur sowie Mobilitäts- und Verkehrsplanung wurde von der GEWOFAG für die Erstellung eines integrierten Quartierskonzeptes beauftragt. Hierfür wurden Fördermittel aus dem KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“ durch die Landeshauptstadt München beantragt und bewilligt.

Das Ergebnis des vorliegenden integrierten Quartierskonzeptes zeigt nun die konzeptionelle Ausarbeitung von Ramersdorf Süd zu einem energieeffizienten, klimaneutralen und klimaresilienten Quartier unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudesubstanz und einem möglichen Baurechtspotenzial für zusätzliche Wohneinheiten. Im Fokus stehen hierbei die ökobilanzielle Gesamtbetrachtung des Quartiers, ein umfassendes Grün- und Freiflächenkonzept sowie ein ganzheitliches Verkehrs- und Mobilitätskonzept.

2. Einführung und integriertes Quartierskonzept

Der Münchner Stadtrat hat sich am 18.12.2019 durch den Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“ und weitere Maßnahmen zur

Erreichung der Klimaneutralität München 2050 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) der weltweiten Koalition der Städte, die den Klimanotstand ausgerufen haben, angeschlossen. Mit der gleichen Beschlussvorlage wurde das Ziel zur Erreichung der Klimaneutralität auf das Jahr 2035 für die Gesamtstadt vorgezogen (0,3 Tonnen CO₂-Äquivalenten pro Kopf und Jahr der energiebedingten Treibhausgasemissionen). Dabei möchte die Landeshauptstadt München eine Vorbildfunktion beim Klimaschutz einnehmen und im Bereich der Stadtverwaltung bereits bis 2030 klimaneutral werden.

Für die Erreichung der Klimaschutzziele verfolgt die Landeshauptstadt München neben gesamtstädtischen Strategien (z.B. Fernwärmeausbau, Mobilitätswende, etc.) den integrierten Quartiersansatz für klimaneutrale und klimaresiliente Quartiere. Dieser folgt der Empfehlung des Sachverständigenrates für Umweltfragen (ein wissenschaftliches Beratungsgremium der Bundesregierung), der der Quartiersebene für den Klima- und Umweltschutz eine zentrale Rolle zuweist. Das Quartier ist das Bindeglied zwischen übergeordneter Planung und gebäudebezogenen Maßnahmen. Diese Ebene bietet die Chance, Handlungsfelder der Stadtentwicklung wie Grün- und Freiraumversorgung, soziale Nachbarschaft, Strom- und Wärmeversorgung, Mobilität sowie Abfall- und Wassermanagement im Zusammenhang und mit den Akteur*innen vor Ort zu bearbeiten, Synergieeffekte zu nutzen und Zielkonflikte zu minimieren. Der integrierte Quartiersansatz kommt sowohl in Neubauquartieren, aber vor allem auch - wie in diesem Projekt - in Bestandsquartieren zum Einsatz.

Mit dem Beschluss „Integriertes Handlungsprogramm Klimaschutz in München (IHKM), Klimaneutralität Stadtverwaltung 2030 und Gesamtstadt 2035 – notwendige Ressourcen für das Haushaltsjahr 2021 und Folgejahre“ der Vollversammlung vom 16.12.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01712) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Ziffer 10 des Antrags der Referentin beauftragt, im Jahr 2021 mit der Umsetzung des Quartiersansatzes zu beginnen, Quartierskonzepte zu vergeben und in die Umsetzung zu bringen.

Mit dieser Beschlussvorlage wird das erste erstellte Quartierskonzept bekannt gegeben und dessen Umsetzungsweg dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Maßnahmen, die zur Schaffung von klimaneutralen und klimaresilienten Quartieren erforderlich sind, wurden bereits im oben genannten Beschluss der Vollversammlung vom 16.12.2020 benannt. Der integrierte Quartiersansatz wurde in die Klimaschutzstrategie der Landeshauptstadt München aufgenommen, siehe Grundsatzbeschluss I: „Umsetzung Klimaziele München, Erlass einer Klimaschutzsatzung, Erlass einer Klimaratssatzung“, vom 28.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03533). Über den Grundsatzbeschluss II „Klimaneutrales München 2035 und klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: Von der Vision zur Aktion“, vom 21.06.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040) wurden für die Ausweitung und Umsetzung des Quartiersansatzes Ressourcen im Klimabudget geschaffen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat in Abstimmung mit dem

Referat für Klima- und Umweltschutz und dem Mobilitätsreferat eine gemeinsame Arbeitsdefinition für klimaneutrale und klimaresiliente Quartiere entwickelt (siehe Beschluss „Klimaneutrales München bis 2035 Ziele und Umsetzungsstrategien des Referats für Stadtplanung und Bauordnung“, vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V03873) und Grundsatzbeschluss I: „Umsetzung Klimaziele München, Erlass einer Klimaschutz, Erlass einer Klimaratssatzung“ vom 28.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03533)). Im Beschluss zum Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“, vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) wurden lebenswerte, klimaneutrale und klimaresiliente Quartiere wie folgt charakterisiert:

- Erreichung des Münchner Klimaneutralitätsziels im Quartier von mindestens 0,3 Tonnen CO₂-Äquivalente pro Kopf und Jahr bis 2035
- Sehr hohe energetische Gebäudestandards (Minimierung des Wärmeenergiebedarfs)
- Ressourceneffizienz: zirkulärer Wirtschaftskreislauf im Quartier soweit möglich, Graue Energie (Klimarelevanz der Baustoffe), Baustoffrecycling,
- Möglichst THG-freie Energieversorgung mit lokaler Produktion von regenerativen Energien des eigenen Quartiers und ggf. der umliegenden Quartiere
- Hohe städtebauliche Qualität und Baukultur für attraktive Quartiere
- Stadt der kurzen Wege; funktionale Mischung, flächensparendes Bauen
- Soziale Mischung mit bezahlbarem Wohnraum und sozialer Infrastruktur qualitätvolle und durchgrünte Wegegestaltung
- Vernetzte grüne Infrastruktur inkl. Großbaumstandorte, Dach- und Fassadenbegrünung
- Grünflächen und Parks im Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität
- Möglichst emissionsfreie Mobilität gemäß Mobilitätsstrategie 2035: 80 % aller Wege mit dem Umweltverbund (Fuß-, Radverkehr, ÖPNV, geteilte und vernetzte Mobilitätsangebote) und lokal emissionsfreien Fahrzeugen bis 2025
- Integrierte und kooperative Quartiersentwicklung Co-Gestaltung / Beteiligungsformate
- Nachhaltige Lebensstile für die Bewohner*innen und Akteur*innen vor Ort

Im letzten genannten Beschluss zu „Wohnen in München VII“ erging der Auftrag in Ziffer 44 der Beschlussseite an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung u.a. als Betreuungsreferat der Wohnungsbaugesellschaften, *„dass die notwendige energetische Sanierung des Gebäudebestands bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften nach dem Potenzial der CO₂-Einsparung und als weiteres Ziel auch nach dem jeweiligen Potenzial der Wohnraumschaffung zu prüfen“* ist. Diesem Auftrag wird in dem hier behandelten Projekt nachgekommen.

Neben den Zielen der Klimaneutralität verfolgt München auch Klimaanpassungsziele wie den Erhalt klimawirksamer Grün- und Freiflächen sowie die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität im Freiraum. Diese Ziele und weitere Ziele sowie Maßnahmen wurden mit der Fortschreibung des „Maßnahmenkonzeptes Anpassung an den Klimawandel in der

Landeshauptstadt München“ am 26.10.2022 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07027). Zudem wurde mit oben genanntem Stadtratsbeschluss vom 18.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) beschlossen, dass die Stadt und die städtischen Wohnungsbaugesellschaften als Vorbild innerhalb der Stadtgesellschaft vorangehen und sich bei Neubauten und Sanierungen dazu verpflichten, sofern technisch realisierbar die Substratschicht von Dachbegrünung von 8 cm auf 15 bis 25 cm zu erhöhen und mindestens 30 % der Fassadenflächen zu begrünen, den Baumbestand nach Möglichkeit zu erhalten und weitere Großbaumstandorte zu schaffen. Daneben sollen auch Ergebnisse und Empfehlungen des Forschungsprojekts „Grüne Stadt der Zukunft – klimaresiliente Quartiere in einer wachsenden Stadt“ in die weiteren Planungen einfließen (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705 vom 21.12.2022). Des Weiteren will München zur Zero Waste City werden (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06606 vom 27.07.2022).

Mit der Mobilitätsstrategie 2035 (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 03507 vom 05.06.2021) hat der Stadtrat beschlossen, die Voraussetzungen zu schaffen, um eine möglichst emissionsfreie Mobilität zu verwirklichen: 80 % aller Wege sollen mit dem Umweltverbund (Fuß-, Radverkehr, ÖPNV, geteilte und vernetzte Mobilitätsangebote) und lokal emissionsfreien Fahrzeugen bis 2025 zurückgelegt werden. Zudem soll der Verkehr bis 2035 klimaneutral sein. U.a. die Teilstrategie „Fußverkehr“ (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 07472 vom 14.12.2022) und die Teilstrategie „Shared Mobility“ (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04857 vom 13.01.2022, Gesamtkonzept für die Etablierung von Mobilitätspunkten und die Angebotsausweitung in München) werden auf Quartiersebene eine große Rolle spielen. In der Gesamtbilanzierung spielen neben den Treibhausgaseinsparungen im Gebäude- und Energiebereich auch die Reduktionspotentiale im Verkehr eine wesentliche Rolle.

3. Integriertes Quartierskonzept Ramersdorf Süd

Das integrierte Quartierskonzept verfolgt einen ganzheitlichen Planungsansatz. Neben den übergeordneten Hauptzielen der Klimaneutralität und Klimaresilienz im Quartier „Ramersdorf Süd“ wurden für die Entwicklung des integrierten Quartierskonzeptes weitere Ziele bzw. Rahmenbedingungen definiert:

- Erhalt und die Schaffung von dringend benötigtem gefördertem und bezahlbarem Wohnraum
- Ausgleich von Defiziten bei den bestehenden Wohnungstypen
- Energetische Modernisierung, sozial verträglich und bestmöglich in bewohntem Zustand
- Errichtung möglicher Ergänzungs- und Ersatzneubauten nach hohen baulichen, energetischen und ökologischen Standards unter Berücksichtigung des von der Landeshauptstadt München definierten Niedrigstenergie-Standards
- Anschluss des Quartiers an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke München
- Umfangreiche Installation von Photovoltaikanlagen in Kombination mit Mieter*innenstrom und Synergien zu Ladeinfrastruktur für E-Mobilität

- Einsatz intelligenter digitaler Technologien zur energetischen Optimierung der Haustechnik
- Schaffung einer neuen Mitte im Quartier als neuer gesellschaftlicher Treffpunkt mit sozialen Infrastrukturen wie Kindertagesstätten, Sozialstützpunkten, Nachbarschaftsräumen, Mobilitätsstationen ergänzenden Angeboten zur Nahversorgung etc.
- Verbesserung der Lebensqualität durch neue Infrastruktureinrichtungen im Sinne einer Stadt der kurzen Wege
- Berücksichtigung eines umfassenden Mobilitätskonzepts mit wohnstandortnahen Alternativen zum Privat-Pkw und die Förderung der Elektromobilität
- Erstellung eines ökologisch ausgerichteten Freiraumkonzeptes
- Erhalt klimawirksamer Grün- und Freiflächen sowie Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität im Freiraum und Aktivierung von Freiraumpotentialen
- Maßnahmen zur Entsiegelung und hinsichtlich eines nachhaltigen dezentralen Wassermanagements unter Berücksichtigung von Möglichkeiten zur Verdunstung, Versickerung, Speicherung und Regenrückhalt zur Starkregenvorsorge
- Erhalt des umfangreichen Baumbestands, Baumneupflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas
- Förderung der Kreislaufwirtschaft

Interdisziplinäre Bearbeitung

Im Hinblick auf die oben aufgeführten, vielfältigen und umfangreichen Aspekte wurde für die Erarbeitung des integrierten Quartierkonzeptes ein interdisziplinär aufgestelltes Team aus Fachplaner*innen bzw. Expert*innen gebildet.

Die Projektbearbeitung erfolgte fachübergreifend und mit der GEWOFAG als Auftraggeberin, in enger Abstimmung der einzelnen Fachdisziplinen untereinander, wie z.B. Energieplanung, Bauphysik, Stadt- und Landschaftsplanung, Architektur- und Verkehrsplanung, und mit der Landeshauptstadt München.

Einbindung Referate

Bei der Erarbeitung des integrierten Quartierskonzeptes wurden das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Referat für Klima- und Umweltschutz und das Mobilitätsreferat der Landeshauptstadt München eingebunden.

Projektverlauf

Die Arbeiten zur Erstellung des integrierten Quartierskonzeptes begannen im Mai 2022. Das Ergebnis wurde zwischen GEWOFAG, Fachbüros und Verwaltung diskutiert und fortentwickelt und in einem Endbericht bis März 2023 (Anlage 5) zusammengefasst. Dieser dient als Grundlage für die hiermit eingebrachte Beschlussvorlage und für die Entwicklung des Quartiers Ramersdorf Süd.

Das integrierte Quartierskonzept (siehe Endbericht Anlage 5) gliedert sich in vier Fachkapitel:

1. Ausgangsanalyse
2. Zielaussagen und energetische Zielsetzungen in der Quartiersentwicklung (inkl. wesentliche Erkenntnisse),
3. Maßnahmenentwicklung und quartiersbezogene Wechselwirkungen
4. Szenarienentwicklung in der Gesamtbetrachtung (inkl. Lebenszyklusanalyse).

Die wesentlichen Erkenntnisse aus dem Endbericht (Anlage 5) werden im Folgenden kurz vorgestellt.

3.1. Ausgangsanalyse

Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (Anlage 3) stellt für das Planungsgebiet bzw. für das gesamte Quartier ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO dar, überlagert mit der landschaftsplanerischen Schraffur „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“. Von Nord nach Süd verläuft etwa auf Höhe der Einmündung der Triester Straße in die Wilramstraße quer durch das Planungsgebiet die Signatur „Hangkante“.

Die baurechtliche Situation des Bestandes basiert auf einem übergeleiteten Bauliniengefüge, das nach Außen sowie entlang der Straßenräume über Baulinien sowie nach Innen als Baugrenzen die Bestandsgebäude nahezu gebäudescharf nachzeichnet. Die Straßenbegrenzungslinie bildet die Triester Straße mit ihren platzartigen Aufweitungen großzügig ab.

Das Planungsrecht innerhalb des Planungsgebiets ist daher nach § 30 i. V. m. § 34 BauGB zu beurteilen.

Städtebauliche Einbindung

Das Quartier „Ramersdorf Süd“ liegt südwestlich des Kreuzungspunktes der Rosenheimer Straße und Claudius-Keller-Straße. Im Nordosten tangiert und komplettiert die Quartiersecke den Karl-Preis-Platz (Anlage 2). Die Bebauung am Karl-Preis-Platz definiert die städtebauliche, räumliche und infrastrukturelle Adresse der gleichnamigen U-Bahnstation. Das Quartier verfügt über einen direkt in das Quartier führenden U-Bahnaufgang. Es weist im Inneren einen siedlungshaften Charakter auf. Das Areal befindet sich innerhalb des mittleren Rings nur ca. 1.000 Meter Luftlinie vom Ostbahnhof entfernt und damit in einer attraktiven städtischen Wohnlage.

Von Südwesten nach Nordosten durchquert die Triester Straße das Quartier als öffentliche Verkehrsfläche und mündet östlich in die Wageneggerstraße.

Die Bebauung gliedert sich morphologisch im Wesentlichen in „Rahmen“ und „Füllung“. Der „Rahmen“ zeichnet die umgebenden Straßen als Bebauung nach, viergeschossig entlang der Claudius-Keller-Straße, dreigeschossig im Bereich Laibacher Straße und Wilramstraße, und am Karl-Preis-Platz mit vier- und sechsgeschossiger Akzentuierung. Die „Füllung“ besteht im Inneren des

Quartiers aus dreigeschossigen, hauptsächlich parallel ausgerichteten und Nord-Süd orientierten Gebäudezeilen gleichen Typs mit durchgesteckten Wohnungsgrundrissen. Lediglich die Gebäudelängen variieren. Die weitgehend dreigeschossigen Gebäude und Wohnungstypologien sind seriell und uniform, sie zeichnen sich durch ein Hochparterre und ein natürlich belüftetes und belichtetes Untergeschoss aus.

Östlich der Wageneggerstraße sind drei, in ihrer Höhe markante, achtgeschossige Punkthäuser zum Quartiersinneren hin situiert, die in ihrer städtebaulichen Erscheinung unverändert bleiben und energetisch nach einer bereits im Vorfeld erarbeiteten energetischen Studie saniert werden sollen.

Die Zufahrt und öffentliche Erschließung erfolgt durch die Triester Straße und die Wageneggerstraße. Der ruhende Verkehr ist in den oberirdischen Stellplatzanlagen entlang der privaten Wohnwege zwischen den Gebäudezeilen in Schrägaufstellung untergebracht. Zusätzlich sind zahlreiche Parkierungsmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum entlang der Triester Straße sowie Wagenegger- und Wilramstraße vorzufinden.

Mit Ausnahme von gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss am Karl-Preis-Platz und einem kleinen italienischen Supermarkt in einem nachträglich eingestellten Flachbau ist im gesamten Quartier eine reine Wohnnutzung vorzufinden. Im ehemaligen Heizkraftwerk am Kreuzungspunkt der Triester mit der Wageneggerstraße befindet sich als kulturelle Einrichtung ein Fest-Spiel-Haus.

Freiflächen

Die augenscheinlichsten Merkmale des bestehenden Freiraums sind seine Großzügigkeit sowie der alte und prägende Baumbestand. Die Bäume sind in einem sehr guten Zustand und weisen somit eine sehr gute CO₂-Bindekapazität auf. Sie sind Lebensraum und Bewegungskorridor für Tiere, Schattenspender mit Kühlfunktion durch Verdunstungsleistung während Hitzeperioden, Luftfilter, Kaltwind-Blocker im Winter und vernetzen Biotope miteinander.

Grundsätzlich ist das Quartier „Ramersdorf Süd“ sehr gut an das gesamtstädtische Freiraumnetz angebunden. Südlich direkt angrenzend befindet sich die übergeordnete, parkartig gestaltete „Grünanlage Wilramstraße“. Sie ist inmitten der umgebenden Nachbarschaften zentral gelegen und bietet Fuß- und Radwegeverbindungen sowie zahlreiche Spiel- und Sportmöglichkeiten. Die „Grünanlage Wilramstraße“ mit ihrem wertvollen alten Baumbestand ist fast vollständig als Biotop in der Stadtbiotopkartierung erfasst. Zudem dient die „Grünanlage Wilramstraße“ entsprechend der Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt München während Hitzephasen der Durchlüftung des Quartiers aus Süden. Insbesondere im südlichen Bereich des Quartiers ist die mikroklimatische Wirkung durch lokale Strömungssysteme prägend und soll auch nach der Umsetzung des geplanten Quartierskonzepts erhalten bleiben.

Innerhalb des Gebiets war an der Kreuzung Wagenegger- und Triesterstraße ursprünglich eine als Biotop kartierte Baumreihe vorhanden, die inzwischen jedoch durch Neupflanzungen ersetzt werden musste. Nördlich des östlichen

Teils der Triester Straße ist der baumbestandene Freiraum als Biotopentwicklungsfläche kartiert.

Die großzügigen Freiflächen sind allerdings nicht ausreichend mit Spiel-, Erholungs- und Aufenthaltsangeboten ausgestattet und wie die Gebäude sanierungsbedürftig. Beispielsweise sind Sitzmöglichkeiten und barrierefreie Zugänge zu den Freiflächen unzureichend vorhanden. Ebenso fehlt es an Rückzugsorten im Freien. Wenig genutzte Nebenanlagen wie Teppichklopfstangen und Wäscheleinen stellen das überwiegende Angebot im Freiraum dar. Im Rahmen des Projekts müssen daher vorrangig Spiel-, Erholungs- und Aufenthaltsangebote sowohl quantitativ als auch qualitativ aufgewertet bzw. geschaffen und die gesamte Freiraumgestaltung zeitgemäß erneuert werden. Zudem ist die Anzahl der Fahrradstellplätze zu gering und Mobilitätsangebote fehlen.

Darüber hinaus beeinträchtigen die oberirdischen Stellplatzanlagen entlang der privaten Wohnwege zwischen den Gebäudezeilen die Qualität der gebäudenahen Freiflächen vor allem visuell und in der Nutzbarkeit erheblich.

Die soziale Durchmischung und das Verhalten der Anwohner*innen im Quartier sind zudem interessante und relevante Faktoren für die Ansprüche an das Quartier. Von jungen Familien bis Senior*innen ist die Bewohnerschaft des Quartiers sehr divers zusammengesetzt; entsprechend unterscheiden sich die Nutzungsanforderungen an die Freiflächen. Aktuell nutzen die Anwohner*innen den Freiraum unterschiedlich: beispielsweise werden selbst angelegte Beete gärtnerisch gepflegt und private Sitzmöbel zum Verweilen installiert.

Der Freiraum ist zum Teil von stark besonnten und somit wärmeproduzierenden Fassaden beeinflusst, die im Sommer einer Kühlung bedürfen. Das auf den Dächern anfallende Regenwasser wird aktuell in die Kanalisation abgeleitet und versickert nicht auf dem (potentiell geeigneten) eigenen Grund.

Darüber hinaus befindet sich vor allem in der Triester Straße insbesondere im Zentrum und im Osten des Quartiers ein überdimensioniertes und sonnenexponiertes Straßenprofil, das lediglich als Parkplatz- und Durchfahrtsfläche dient und kaum Aufenthaltsqualität aufweist. Hier bietet sich die Möglichkeit, den Straßenraum grundlegend umzugestalten und die Aufenthaltsqualität mit Baumpflanzungen oder einer zentralen Platzfläche deutlich zu verbessern. Die daran anknüpfenden Straßen sind ebenfalls ohne Baumpflanzungen vollständig versiegelt.

Verkehr / Mobilität

Das Quartier „Ramersdorf Süd“ liegt im Stadtbezirk 16 - Ramersdorf-Perlach - (Anlage 1) und ist umgeben von Hauptverkehrsstraßen. Es verfügt über eine gute Anbindung für alle Verkehrsmittel. Der Kfz-Verkehr im Bestand dominiert jedoch das Bild des Quartiers. Die verkehrliche Situation des Stadtbezirks entspricht im Fußverkehr und bei der ÖPNV-Nutzung dem städtischen Durchschnitt (Quelle INOVAPLAN GmbH, Datenquelle: Mobilität in Deutschland, Kurzreport Stadt München, Münchner Umland und MVV-Verbundraum, April 2019). Mit dem Fahrrad werden 13 % der Wege zurückgelegt, dies ist im

Vergleich zur Gesamtstadt (mit 18 %) unterdurchschnittlich. Im Gegensatz zum städtischen Mittel werden im Stadtbezirk 16 mehr Wege mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zurückgelegt (39 %).

Das Quartier weist eine sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Netz (U-Bahn U2, U7, U8 und die Buslinien 55, 59, 145, 155, N45, N75, X200) auf. Die Anbindung an das städtische Radverkehrsnetz ist ebenfalls gut.

Trotzdem dominiert innerhalb des Quartiers die Kfz-Erschließung den Straßenraum (private Kfz-Stellplätze, Erschließungsstraßen, viele Zu- und Ausfahrten). Der öffentliche Straßenraum der Triester Straße sowie die angrenzenden Straßenzüge sind geprägt durch ungeordneten ruhenden Verkehr und übergroße Querschnitte für den Kfz-Verkehr. Radabstellanlagen sind dagegen kaum vorhanden.

Der Stellplatzschlüssel im Untersuchungsgebiet des Quartiers (ohne Punkthäuser) beträgt aktuell ca. 0,7 Stellplätze pro Wohneinheit. Auf den privaten Flächen sind im Bestand ca. 615 Kfz-Stellplätze im Quartier vorhanden, die eine hohe Fluktuation in der Vermietung von durchschnittlich etwa 6,5 % pro Jahr aufweisen.

Energie

Die Wärmeversorgung der Bestandsgebäude erfolgt aktuell von zentralen Erdgaskesseln, die Stromversorgung aus dem Netz der öffentlichen Stromversorgung. Die Stromverbräuche der privaten Haushalte werden im Betrieb nicht zentral erfasst und wurden deshalb nicht in die Bilanzierung einbezogen.

Die Dächer der Gebäude an der Claudius-Keller-Straße, der Triester Straße und der Wilramstraße, sowie auf dem Dach des Heizkraftwerks sind teilweise bereits mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet (verpachtete Dächer). Sie weisen an manchen Stellen bautechnische Mängel auf. Die installierte Leistung beträgt derzeit rund 100 kWp.

Der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser ergibt für die Gebäude im Quartier (mit Ausnahme der Punkthäuser) Betriebsemissionen von 118.750 t CO_{2-Aq.} in 50 Jahren (gemäß BSKO, Bilanzierungs-Systematik Kommunal). Die Umstellung auf Fernwärme kann bereits im Bestand zu einer Minderung um rund 95 % der Emissionen in der Nutzungsphase im Quartier führen (bei mittlerem Emissionsfaktor nach Absenkungspfad Fernwärme).

Für das Projekt wurde von Beginn an festgelegt, dass alle Gebäude im Quartier (Bestand und Neubau) sowie damit verbundene Maßnahmen hinsichtlich ihres gesamten Lebenszyklus zu bewerten sind. Das bedeutet, dass die grauen Energien mit in die Bewertung aufgenommen werden. Die Gutachter verglichen in einer hypothetischen Betrachtung zwei Extremszenarien: die Komplettsanierung der Bestandsgebäude auf Effizienzhaus 70-Standard (EH 70) – der EH 70 wurde als mittlerer Basisfall angesetzt - mit Komplettersatzneubauten in Effizienzhaus 40-Standard (EH 40). Die Gegenüberstellung der Extremszenarien dient der Veranschaulichung „was passiert, wenn der Bestand vollständig abgerissen wird und die gleiche Fläche mit Neubauten in EH40-Standard neu erstellt wird?“ (Kapitel 3.4.1

„Bestandserhalt“ gemäß Endbericht, Anlage 5), ohne detaillierter in die Betrachtung von unterschiedlichen Effizienzhaus-Standards zu gehen (erfolgt in Kapitel 3.4.3 „Variation von Effizienzhausstandards“ gemäß Endbericht). Die Gesamtemissionen über 50 Jahre betragen für die sanierten Gebäude in diesem Quartier nur etwa ein Drittel der Gesamtemissionen von gleichgroßen Ersatzneubauten. Folglich ist aus Sicht des Klimaschutzes und für eine maximale Reduktion der durch das Quartier verursachten Treibhausgase ein möglichst hoher Anteil zu sanieren und ein möglichst geringer Anteil des Gebäudebestands zu Gunsten von Gebäuden im Niedrigstenergiestandard abzureißen.

Das Projekt Ramersdorf Süd wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr als Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus „Weiternutzen. Weiterentwickeln. Weiterbauen. Nachhaltiger Wohnungsbau im Bestand“ ausgewählt. Bis zu 80 % der förderfähigen Kosten des geplanten Planungswettbewerbs werden aus Mitteln des experimentellen Wohnungsbaus bezuschusst.

3.2. Zusammenfassung der wesentlichen Erkenntnisse der Bestandsanalyse und der Zielaussagen (Gutachterempfehlungen):

Schnelle Umstellung von Erdgas auf Fernwärme

Die Umstellung auf Fernwärme kann bereits im Bestand zu einer Minderung um rund 95 % der Treibhausgas (THG)-Emissionen in der Nutzungsphase im Quartier führen. Die Erschließung des Quartiers mit Fernwärme sollte daher möglichst zeitnah und umfassend erfolgen.

Möglichst umfassender Erhalt des Bestands

Die Bestandsgebäude befinden sich in einem für das Gebäudealter entsprechend guten Zustand. Die Gebäudestruktur erlaubt eine systematisierte Bestandssanierung mit Wiederholungsfaktor (serielle Sanierung). Würde das gesamte Quartier abgerissen und im EH40-Standard neu errichtet werden, lägen die dadurch über 50 Jahre verursachten THG-Emissionen und den anschließenden Betrieb um etwa den Faktor 3 über der reinen Modernisierung im EH70-Standard. Dies kann insbesondere mit dem hohen Anteil grauer Energie bei Ersatzneubauten begründet werden. Der maximale Bestandserhalt mit großem Modernisierungsanteil im Einklang mit der erweiterten Wohnraumschaffung und Entwicklung der (sozialen) Infrastruktur im Quartier ist daher eine grundlegende Prämisse zur Entwicklung der städtebaulichen Studie.

Verzicht auf Tiefgaragen

Im Sinne der Ökobilanz (inkl. der Betrachtung der grauen Energien) sollte grundsätzlich auf Tiefgaragen zu Gunsten von rückbaubaren Hochgaragen und der Nutzung von ebenerdigen Stellplätzen bzw. anderen Mobilitätskonzepten (Fahrräder, Shared Mobility Angebote, ÖPNV) verzichtet werden.

Aktivierung sämtlicher Flächen mit Photovoltaik und grüner Infrastruktur

Horizontale und vertikale Gebäudeflächen sollten zur Aktivierung mittels Photovoltaikanlagen in Kombination mit Gebäudebegrünung möglichst ausgereizt werden. Der dadurch sehr emissionsarm produzierte Strom wirkt sich

über die Quartiersgrenzen hinaus positiv auf die Treibhausgasbilanz aus und kann anteilig direkt im Quartier genutzt werden. Die Erzeugung regenerativer Energie ermöglicht gemeinsam mit der Umstellung auf Fernwärme und der Verwendung nachwachsender Rohstoffe ein frühes Erreichen der Klimaneutralität.

Möglichst umfassender Erhalt des Baumbestands

Der Baumbestand ist alt, vital und dient den Zielen der Klimaanpassung im Quartier und als langfristiger CO₂-Speicher. Mit dem Bestand sollte daher schonend umgegangen werden. Gefällte Bäume müssen entsprechend ersetzt werden.

Deutliche Reduktion des motorisierten Individualverkehrs

Der MIV-Anteil sollte im Quartier deutlich reduziert werden, dies erfolgt durch die Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes mit Stärkung des Fahrradverkehrs und der Shared-Mobility-Angebote.

Qualifizierung von Frei- und Grünflächen (Aufwertung des Freiraums)

Die Qualifizierung der Erschließungs-, Frei- und Grünflächen in ihrer Gestalt- und Aufenthaltsqualität und die ausreichende Freiflächenversorgung stellen einen wesentlichen Faktor bei der Nachverdichtung mit Wohnraum dar. Durch eine städtebauliche Neuausrichtung kann eine verbesserte Zugänglichkeit der angrenzenden, öffentlichen Grünanlage Wilramstraße geschaffen werden und gleichzeitig die Wilramstraße durch neue Ein- und Durchgänge belebt werden. Ebenso kann eine Neugestaltung der Triester Straße mit ihren platzartigen Aufweitungen neue Freiraumqualitäten für eine gemeinsame Quartiersmitte entfalten.

Entwicklung einer interdisziplinären Planungskultur

Zur Entwicklung und Konversion klimaneutraler Quartiere ist eine interdisziplinäre Planungskultur als iterativer Planungsprozess notwendig, um die städtebauliche Gestaltung nicht als Auftakt der Entwicklung, sondern als ihr Resultat zu verstehen. Die interdisziplinären Erkenntnisse werden dabei in einer räumlichen Strategie zusammengeführt, die eine gemeinsame Schnittmenge formulieren, statt der Addition von Partikularinteressen.

Diese wesentlichen Erkenntnisse der Gutachter fließen in die folgende Darstellung des Umsetzungskonzepts ein, werden im weiteren Verlauf der Planung ergänzt und sollen im Planungswettbewerb den Rahmen bilden.

3.3. Darstellung des Umsetzungskonzepts

Im Zuge der Konzepterstellung wurden verschiedene städtebauliche Szenarien von XS bis XL entwickelt, die in Kapitel 4.1.1 der Anlage 5 dieser Sitzungsvorlage „Endbericht Klimaneutrales Quartier Ramersdorf Süd“ dargestellt sind. Das Szenario XS fokussiert sich auf eine energetische Sanierung und Optimierung der Substanz, schafft jedoch keinen zusätzlichen Wohnraum (s. Abb. 43 aus dem Endbericht - Anlage 5). Es folgen die städtebaulichen Szenarien S, M, L, XL mit

Wohnraummehrung und Optimierung der Infrastruktur (Verkehr und soziale Infrastruktur). Im Szenario XL (s. Abb. 47 aus dem Endbericht -Anlage 5) wird die höchste Wohnraummehrung mittels Aufstockungen, Anbauten und Ersatzneubauten geschaffen (+ 545 WE). Wobei das Szenario XL voraussichtlich nicht mehr ohne zusätzliche Hoch- und Tiefgaragen für den ruhenden Verkehr auskommt.

Unter Berücksichtigung der Aspekte Abstandsflächen, Brandschutz, Bestandsbewertung, Konstruktion, Baumschutz, Freiraumgestaltung, Sanierungsmöglichkeit, Parkierungsstruktur und Mobilitätsstrategien wurden die Erkenntnisse aus den Szenarien als "Conclusio" in zwei Varianten (Conclusio 1 (C1) und Conclusio 2 (C2)) mit dem Fokus auf die maximale Treibhausgasreduzierung sowie auf die Steigerung der Energieeffizienz, abgeleitet (siehe Anlage 5, Endbericht, Kapitel 4.1.2).

Bei der Conclusio 1 (C1) werden mit Ausnahme der bereits sanierten Gebäude entlang der Rosenheimer Straße und der noch zu sanierenden Gebäude Claudius-Keller-Straße, die derzeit dreigeschossigen Gebäudezeilen im Inneren des Quartiers auf fünf Vollgeschosse aufgestockt und die kurzen aus zwei oder drei Häusern bestehenden Zeilen werden für mögliche Ergänzungen oder Erneuerungen vorgesehen. So kann eine zentrale Quartiersmitte geschaffen und die soziale Infrastruktur dort sichtbar verortet werden. Die bisherige Verkehrsfläche wird entsiegelt und als neuer Quartiersplatz im Westen des Areals aufgewertet. Zur Reduzierung und Unterbringung des zusätzlichen ruhenden Verkehrs wird u.a. ein zentral gelegenes, oberirdisches Mobilitäts-Hub mit Sharing-Angeboten am östlich gelegenen Quartiersplatz vorgeschlagen. Punktuell werden leistungsfähige Ersatzneubauten einzelner Häuser vorgeschlagen zur Akzentuierung und Rhythmisierung der Parkkante. Gemäß Conclusio 1 würde das nachverdichtete Quartier aus insgesamt ca. 1.322 Wohneinheiten bestehen, dabei entstünden ca. 573 zusätzliche Wohneinheiten und ca. 83 Wohneinheiten würden einem Rückbau unterliegen.

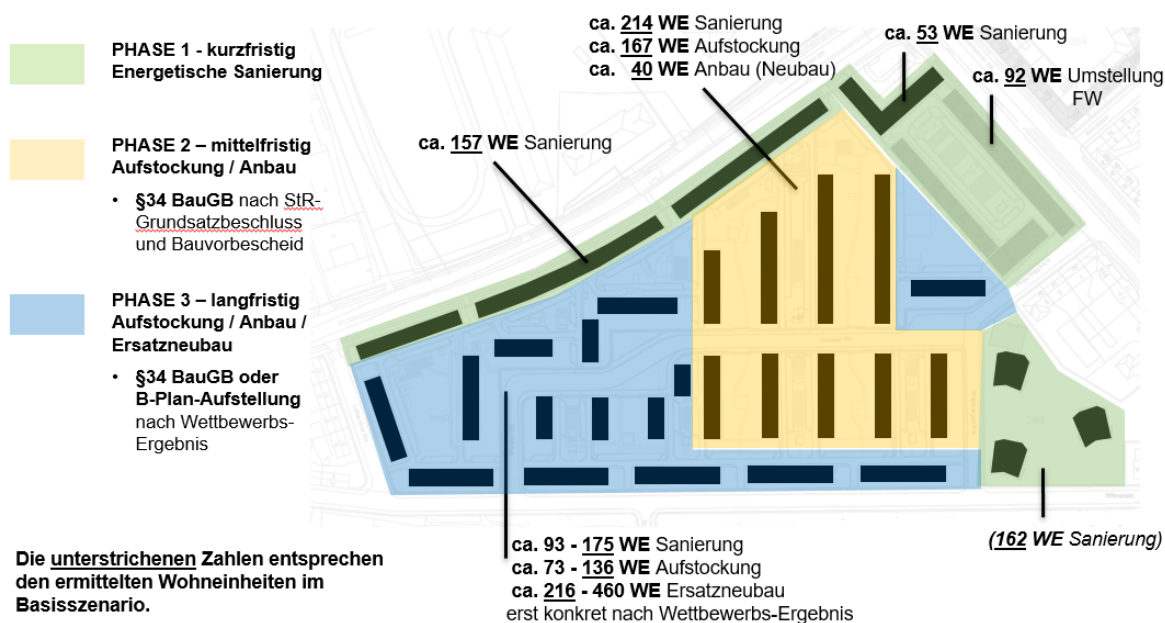
In der Conclusio 2 (C2) erfolgte eine Überarbeitung der Conclusio 1 hinsichtlich einer bautechnischen Optimierung der in C1 gewählten Gebäudetypologie für die Bestandsbauten entlang der Wilramstraße. Gemäß Conclusio 2 (C2) würde das nachverdichtete Quartier aus insgesamt ca. 1.250 Wohneinheiten bestehen, dabei entstünden ca. 501 zusätzliche Wohneinheiten und ca. 58 Wohneinheiten würden einem Rückbau unterliegen.

Als Ergebnis der verschiedenen städtebaulichen Szenarien und unter Berücksichtigung einer interdisziplinären Abwägung der unterschiedlichen Fachbelange und Projektziele (siehe Kapitel 3 des Vortrags), wurde das Szenario Conclusio 2 als effizientestes Konzept für eine nachhaltige Quartiersentwicklung mittels Lebenszyklusanalyse identifiziert.

Die anderen Szenarien haben entweder deutliche Einschränkungen in Bezug auf die Erreichung der Klimaneutralität zur Folge, oder erreichen nicht die Zielerfordernisse der Auftraggeberin im Bereich des Baurechtpotenzials im vorhandenen Quartier.

Im nächsten Schritt sollen die städtebaulichen und freiräumlichen Potenziale und Qualitäten in einem Wettbewerbsverfahren für das Gesamtquartier herausgearbeitet werden. Dabei stehen die Stadtverbesserung und Quartiersstärkung im Fokus der weiteren Planung. Als Grundlage für den vorliegenden Beschluss und den anschließenden Wettbewerb wird somit die Conclusio 2 (s.o.) als Basisszenario sowie das XL-Szenario (s.o.) als Absichtsszenario, für die Quartiersstärkung für einen möglichst großen planerischen Gestaltungsspielraum herangezogen. Durch das Basis- und Absichtsszenario wird die Spanne des Umfangs eines möglichen Baurechtspotentials aufgemacht, das im Wettbewerb und im weiteren Verfahrensablauf im Zusammenspiel mit den limitierenden Faktoren (wie z.B. Schul- und Kitaversorgung, Grünversorgung, Verkehr etc.) geprüft werden soll.

Das Umsetzungskonzept für die Entwicklung eines klimaneutralen, klimaresilienten und wachsenden Quartiers sieht eine Aufteilung in drei Bereiche vor: in Abbildung 1 ist die kurzfristige Phase in grün (Phase 1), die mittelfristige Phase in gelb (Phase 2) und langfristige Phase in blau (Phase 3) hinterlegt. Diese Phasen werden im weiteren Beschlusstext detailliert erläutert.



© GEWOFAG

Abbildung 1: Quartiersumgriff mit Darstellung der kurz-, mittel- und langfristigen Phase

Hinweis: die Zahlen der Wohneinheiten in der Zeichnung sind rechnerisch ermittelte Zahlen, diese müssen in der weiteren Planung (Wettbewerb) verifiziert werden. (Angesetzt wurde ein Durchschnittswert von 97 qm pro Wohneinheit, da sehr viele große Wohnungen im Bestand vorhanden sind. Aus diesem Grund können die real vorhandenen Wohneinheiten von den Angaben in der Zeichnung abweichen.)

Städtebau / Architektur

Die grundlegende Strategie auf Basis der Potenzialanalyse sieht die weitgehende Beibehaltung des Erscheinungsbildes des Quartiers „nach außen“, Richtung Nordwesten zur Claudius-Keller-Straße und Richtung Rosenheimer Straße (am Karl-Preis-Platz) hin vor.

Im Inneren des Quartiers und in Richtung Süden hingegen erscheint eine städtebauliche Anpassung (Nachverdichtung durch Aufstockung oder Ergänzungs- bzw. Ersatzneubauten) für eine Quartiersstärkung unter Beachtung von Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzepten sinnvoll (Phase 2 und 3).

Die geringe vorhandene bauliche Dichte im Untersuchungsgebiet bildet mit seinen ca. 749 Wohneinheiten (im städtebaulichen Konzept aus der GF abgeleiteter, rechnerisch ermittelter Wert) eine GRZ von 0,26 sowie eine GFZ von 0,88 ab und zeigt das Potential zur Nachverdichtung (siehe Beschluss „Wohnen in München VII“ vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705)). Bauliche Nachverdichtungspotentiale können zu höheren Qualitäten führen, indem man Energie-, Nachhaltigkeits-, Mobilitäts- und Freiraumstrategien integriert. Besondere Bedeutung erhält der Baumschutz, der die freiräumlichen, ökologischen, klimatischen und sozialen Parameter definiert und die Qualität des Ortes bestimmt. Gemäß Quartierskonzept werden Nachverdichtungspotentiale vorrangig in der Aufstockung gesehen.

Phase 1 - kurzfristig

(nach derzeitigem Terminplan ca. ab 2024 ff.)

Der in der Abbildung 1 grün hinterlegte Bereich, einschließlich der drei Punkthäuser an der Wilram- / Wageneggerstr. mit 162 Wohneinheiten, soll möglichst kurzfristig energetisch saniert werden bzw. auf Fernwärme umgestellt werden. Neben der Umstellung auf Fernwärme und einer Optimierung der Gebäudehülle soll auch das Photovoltaik-Potenzial geprüft werden. Die Gebäudezeilen an der Claudius-Keller-Straße und am Karl-Preis-Platz mit ca. 210 Wohnungen sollen energetisch, wünschenswerterweise im bewohnten Zustand, saniert werden. Bei zwei weiteren Wohnriegeln zur Rosenheimer Straße mit ca. 92 Wohneinheiten ist nur eine Umstellung auf Fernwärme geplant, da diese Wohnriegel bereits energetisch saniert wurden. Somit kann bereits eine hohe Treibhausgas-Emissionsreduktion erfolgen (siehe wesentliche Erkenntnisse oben). Weder das städtebauliche Erscheinungsbild noch die Anzahl oder die Struktur der Wohneinheiten ändern sich hier, dennoch ist der grün hinterlegte Bereich insbesondere in Bezug auf die Freiflächen- und Mobilitätsplanung ein wichtiger Bestandteil der gesamten Quartiersentwicklung und somit Teil des Planungsumgriffs.

Im Quartierskonzept wurde die energetische Sanierung in den Standards Effizienzhaus (EH) 85 bis 55 mittels Lebenszyklusanalyse (Emissionen in Gebäudebetrieb und graue Emissionen) untersucht. Die errechneten Treibhausgaspotentiale (Global warming potential) liegen nahe beieinander, so dass letztlich die am wirtschaftlichsten umsetzbare Variante (unter Berücksichtigung der Fördermittel) vorrangig geprüft und umgesetzt werden soll. Für die Bestandssanierung wird von der Landeshauptstadt München der

Effizienzhausstandard 55 angestrebt und zusätzlich zur KfW über das städtische Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude gefördert.

Die GEWOFAG verfolgt die Empfehlung der Verwaltung, den EH 55 Standard im Bestand anzustreben und weist auf die bereits bekannte Thematik zur Wirtschaftlichkeit, der Sozialverträglichkeit (Sanieren im bewohnten Zustand) und den baulichen Mehraufwendungen (speziell hier durch die Schallschutzproblematik aufgrund des baulichen Zustands) hin. Die Mehrkosten werden mit der zum maßgeblichen Zeitpunkt geltenden Förderlandschaft abgeglichen, jedoch kann eine Realisierbarkeit des angestrebten EH 55 Standards erst final in der Planung festgestellt werden.

Mit folgendem Umfang ist in der kurzfristigen Phase 1 in etwa zu rechnen (rechnerische Werte):

Energetische Sanierung:

ca. 157 Wohneinheiten Claudius-Keller-Str.
ca. 53 Wohneinheiten am Karl-Preis-Platz
(ca. 162 Wohneinheiten Punkthäuser)

Fernwärme-Umstellung ca. 92 Wohneinheiten Rosenheimer Straße
(energetische Sanierung bereits abgeschlossen)

Insgesamt werden ca. 302 Wohneinheiten (rechnerischer Wert aus Basisszenario) energetisch saniert bzw. an die Fernwärme angeschlossen. Zuzüglich werden 162 Wohneinheiten bei den Punkthäusern ebenfalls energetisch saniert.

Phase 2 – mittelfristig

(nach derzeitigem Terminplan ca. ab 2027 ff.)

Der in der Abbildung 1 gelb hinterlegte Bereich (Phase 2) soll im Bestand energetisch saniert, aufgestockt und teilweise durch Anbauten ergänzt werden. Dabei handelt es sich um Gebäudezeilen nördlich und südlich der Triester Straße. Das Quartierskonzept sieht einen maximalen Bestandserhalt und eine maximale Nachverdichtung über Ergänzungsbauteile (Aufstockung und Anbauten) vor. Hierfür soll vor die bestehende Gebäudehülle eine eigene Konstruktion in Holzrahmenbauweise – ein sogenanntes „Exoskelett“ - angebracht werden und durch zwei neue zusätzliche Geschosse aufgestockt werden. Dieses „Exoskelett“ soll das Tragwerk, die energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle sowie private, wohnungsbezogene Freiräume in Form von vorgestellten Balkonen beinhalten. Das Konzept sieht vor, das bestehende Satteldach abzubrechen und durch zwei neue Wohnungsgeschosse mit einem Flachdach zu ersetzen. Die angedachte Konstruktion hat den Vorteil, dass nur sehr geringe statische Eingriffe in den Bestand vorgenommen werden müssen und die neuen Leitungen über die Außenwände sowie dem letzten Bestandsgeschoss verlegt werden können. Durch die vorgefertigte Bauweise

verringert sich der Eingriff in die Freiräume bzw. den Baumbestand und lässt sich seriell auch für die Anbauten einsetzen (serielle Sanierung). Die neuen Wohnungen werden barrierefrei über zusätzliche Aufzüge erschlossen und die vollständige Sanierung und Aufstockung kann in Abhängigkeit vom gewählten Effizienzhaus-Standard voraussichtlich im bewohnten Zustand erfolgen. Für die Bestandssanierung weist der EH 70 bezogen auf den gesamten Lebenszyklus die beste Ökobilanz auf, jedoch liegt das Treibhauspotential des EH 85, EH 70 und EH 55 sehr nahe beieinander. Bei dieser Betrachtung ist zu berücksichtigen, dass für die Emissionswerte im Gebäudebetrieb die Fernwärme niedrig angesetzt wurden (Emissionskennwert gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Fernwärmenetz der SWM von 66 gCO₂-Äq/kWh). Sollten die Fernwärme-bedingten Emissionen in den nächsten 50 Jahren höher ausfallen, so verschiebt sich die Tendenz sukzessive zugunsten der besseren Effizienzhausstandards. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, neben dem Ergebnis der Lebenszyklusanalyse, weitere Kriterien wie zukünftige Energiekosten der Mieter*innen (Endenergie bzw. Energieeffizienzklasse) und die Fördermöglichkeiten u.a. der Stadt in die Bewertung einzubeziehen und den EH 55-Standard anzustreben. Für den Neubau in der Aufstockung und im Anbau wurde der EH 55 und EH 40 mit der besten Ökobilanz identifiziert, auch hier fällt die Differenz zwischen den Energiehausstandards gering aus. Gemäß der Sitzungsvorlage-Nr. 14-20 / V 16525 vom 18.12.2019 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München für Liegenschaften der Landeshauptstadt München und die ihrer Beteiligungsgesellschaften beschlossen, im Neubau den EH 40 umzusetzen.

Mit folgendem Umfang ist in der mittelfristigen Phase 2 in etwa zu rechnen (rechnerische Werte):

Energetische Sanierung:	ca. 214 Wohneinheiten Bestand
Aufstockung:	ca. 167 Wohneinheiten Neu
Anbauten:	ca. 40 Wohneinheiten Neu

Insgesamt entstehen ca. 207 neue Wohneinheiten (rechnerischer Wert aus Basisszenario).

Die einzelnen Bauabschnitte sowie die genaue Anzahl der möglichen neuen Wohnungen in Phase 2 lassen sich erst im Zuge der vertieften Planung festlegen und können zum jetzigen Zeitpunkt nicht konkret benannt werden. Limitierende Faktoren sind die Versorgung mit sozialer Infrastruktur (Kindertagesstätte/n, Grundschule) sowie die Erreichung einer ausreichenden Freiflächenversorgung und eines umsetzungsorientierten Mobilitätskonzeptes.

Für die Sicherung der sozialen Infrastruktur werden bereits in Phase 2 zwei Mini-Kindertagesstätten mit jeweils 10 Betreuungsplätzen in der Planung berücksichtigt. Die Mini-Kindertagesstätten werden bis zur Fertigstellung der in Phase 3 vorgesehenen großen Kindertagesstätte betrieben und im Anschluss zu Wohnraum und/oder sozialer Infrastruktur umgenutzt werden.

Die vollständige Umsetzung des übergreifenden Freiflächen- und des Mobilitätskonzepts für das Gesamtquartier kann erst in der Phase 3, gemäß dem dann feststehenden Wettbewerbsergebnis erfolgen. Jedoch ist bereits in Phase 2 beabsichtigt, Freiraumpotentiale dort, wo möglich, zu aktivieren, die klimawirksamen Grün- und Freiflächen zu erhalten und zu stärken sowie im Zuge der baulichen Maßnahmen die gebäudebezogenen Entwässerungs- bzw. Versickerungs- und Begrünungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Das Mobilitätskonzept, das bereits für die Phase 2 erstellt und nach dem Wettbewerbsergebnis auf die endgültige Planung für das Gesamtquartier angepasst wird, muss schrittweise parallel zur Realisierung der Baumaßnahmen umgesetzt werden.

Die Maßnahmen der Phase 1 und 2 können voraussichtlich auf Grundlage des bestehenden Baurechts (§ 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 BauGB) realisiert werden.

Die zügige Umsetzung trägt zum schnelleren Erreichen der Klimaziele bei.

Phase 3 - langfristig

(nach derzeitigem Terminplan ca. ab 2028 ff.)

Im nächsten Schritt (Phase 3) sollen in einem Wettbewerbsverfahren die städtebaulichen und freiräumlichen Potenziale/Qualitäten herausgearbeitet und das Freiraumkonzept für das Gesamtquartier ermittelt werden. Dabei steht die Aufwertung der städtebaulichen und freiräumlichen Situation des gesamten Quartiers und die Schaffung einer Quartiersmitte mit hoher Aufenthaltsqualität, sozialer Infrastruktur sowie die Öffnung des Quartiers in Richtung Süden zur unmittelbar angrenzenden „Grünanlage Wilramstraße“ im Fokus. Neben der Zugänglichkeit zur „Grünanlage Wilramstraße“ ist die potenzielle Durchlüftung des Quartiers aus Süden von mikroklimatischer Bedeutung. Die Durchlüftung sollte im Sinne der Klimaresilienz und Hitzevorsorge sowie zur Sicherung und Entwicklung der Aufenthaltsqualität gewahrt werden.

Insbesondere im Süden des Quartiers zum öffentlichen Park könnten Ersatzneubauten die Defizite im Bestand (wie beispielsweise baukonstruktive Mängel, fehlende Barrierefreiheit, fehlende Grundrissvielfalt) ausgleichen sowie das Quartier zum Park hin öffnen. Möglichst ohne Verlust von wertvollem Baumbestand könnte eine tiefere und kompaktere Gebäudetypologie zusätzlichen Wohnraum schaffen und gleichzeitig die Wilramstraße durch neue Ein- und Durchgänge beleben. Neu-, Anbauten, Aufstockungen werden mindestens in EH 40 Standard umgesetzt (zukünftige Änderungen des gesetzlichen Standards und entsprechende Folgeänderungen der Fördermöglichkeiten sind hier zu beachten), für die Bestandssanierungen wird, wie in Phase 1 und 2 erläutert, der EH 55 Standard angestrebt.

Die Unterbringung der erforderlichen sozialen Infrastruktur, der Ausbau der Nahversorgung, die Errichtung eines Mobility Hubs als Teil eines umfassendes Mobilitätskonzeptes zur Erreichung eines ambitionierten Mobilitätsschlüssels, die Sicherung einer ausreichenden Freiflächenversorgung sowie das übergreifende Freiraumkonzept für das Gesamtgebiet inkl. Klimaanpassungsmaßnahmen werden neben der Wohnraummehrung Gegenstand der integrierten

Planungsaufgabe sein. Limitierende Faktoren sind die Grundschulversorgung, die Freiflächenversorgung (gemäß städtischen Orientierungswerten zur Freiflächenversorgung) und die Absicherung des Mobilitätskonzeptes – diese müssen in Einklang mit den Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität und Klimaresilienz gebracht werden.

Die Situation der Nahversorgung und das Einkaufsverhalten der Bewohner*innen wird im weiteren Verfahren und im noch ausstehenden Verkehrsgutachten vertieft untersucht. Dabei soll ein Ausbau der Nahversorgung gemäß den Anforderungen eines ambitionierten Mobilitätsschlüssels konzipiert werden. Neben der Idee der Aufstockung ist auch die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum durch Ersatzneubauten in einem Planungswettbewerb städtebaulich und landschaftsplanerisch zu überprüfen. Durch mögliche Ersatzneubauten können Defizite im Bestand wie beispielsweise baukonstruktive Mängel, fehlende Barrierefreiheit, fehlende Grundriss-Vielfalt, städtebauliche Ausrichtung und Erschließung von Gebäuden uvm. verbessert bzw. behoben werden.

Mit folgendem Umfang ist in der langfristigen Phase 3 in etwa zu rechnen (rechnerische Werte s. Abb. 1):

Energetische Sanierung:	ca. 93 - 175 Wohneinheiten Bestand
Aufstockung:	ca. 73 - 136 Wohneinheiten Neu
Anbauten / Ersatzneubau:	ca. 216 - 460 Wohneinheiten Neu
Kita-Versorgung	4 Kindergartengruppen, 4 Kinderkrippengruppen

Außerdem erfolgt mit Umsetzung der Phase 3 eine Stärkung der Nahversorgung nach Untersuchungs- und Wettbewerbsergebnis sowie die Umsetzung weiterer Mobilitätsangebote gemäß Mobilitätskonzept (z. B. Mobilitätshub).

Insgesamt werden im langfristigen Bereich ca. 352 neue Wohneinheiten (rechnerischer Wert aus Basisszenario) errichtet. Gemäß Quartierskonzept könnte die Zahl auf bis zu ca. 533 neue Wohneinheiten hinsichtlich dem Baurechtspotenzial und abhängig vom Wettbewerbsergebnis (siehe limitierende Faktoren) gesteigert werden.

Die einzelnen Bauabschnitte sowie die tatsächliche Anzahl der möglichen neuen Wohnungen in Phase 3 lassen sich erst nach Abschluss des Wettbewerbs-Ergebnisses und im Zuge der vertieften Planung festlegen und können zum jetzigen Zeitpunkt nicht konkret benannt werden. Jedoch sichert die GEWOFAG zu, dass der Bau der Kindertagesstätte als erste Baumaßnahme in Phase 3 erfolgen und möglichst mit Ende der Phase 2 parallel abgeschlossen sein soll.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat die Klimaneutralität Münchens ab 2035 beschlossen. Dem drängenden Anspruch zur CO₂-Reduktion wird hiermit eine Zeitschiene vorgegeben, die eine rasche Umsetzung abverlangt. Das Areal in ein klimaneutrales Quartier bei laufender Nutzung zu transformieren,

scheint bis zum angestrebten Zeitpunkt voraussichtlich möglich, allerdings ist ein sehr zeitnaher Projektstart geboten. Ein Zeitverzug verschlechtert die Klimabilanz exponentiell. Die Handlungsempfehlung ist daher der zeitnahe Start der Realisierung der Maßnahmen der Phase 2 (gelb hinterlegter Bereich), die zügige Durchführung des Wettbewerbs sowie die rasche Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse.

Freiflächen

Übergreifendes Ziel ist es, trotz Nachverdichtung eine ausreichende Freiraumversorgung und ein qualitativvolles Wohnumfeld mit vielfältig nutzbaren Freiflächen zu sichern und das Quartier durch sogenannte „blau-grüne“ Infrastrukturen klimaangepasst und vielseitig zu gestalten.

Im Rahmen des Projekts müssen vorrangig Spiel-, Erholungs- und Aufenthaltsangebote sowohl quantitativ als auch qualitativ aufgewertet bzw. geschaffen und die in die Jahre gekommene Freiraumgestaltung zeitgemäß erneuert werden.

Grundsätzlich ist die Idee von unterschiedlichen Freiraumqualitäten - grüungeprägte Freiräume im Wechsel mit Mobilitätsräumen - ein denkbare Gesamtkonzept für das Quartier. Dabei ist jedoch zu beachten, dass eine Reduzierung der oberirdischen Stellplatzflächen und die Umnutzung der Nebenanlagen wie Teppichklopfstangen und Wäschetrockenplätze zugunsten nutzbarer Freiflächen gleichzeitig auch die Potentiale darstellen, um für die neu hinzukommenden Einwohner*innen im Gegenzug zusätzliche Freiflächen generieren und die Freiraumqualität wesentlich verbessern zu können. Im weiteren Planungsprozess ist dies daher vertieft zu betrachten und in Einklang zu bringen, um trotz Nachverdichtung weiterhin ausreichend Freiflächen für die Bewohnerschaft bereitstellen zu können.

Für die „blaue“ Infrastruktur wurden Maßnahmen wie Baumrigolen und Rigolen unter Stellplätzen, Regengärten an Verkehrsflächen, Mulden an Gebäude-Westseiten sowie die Ableitung von westseitigen Gebäudedächern erarbeitet. Für die „grüne“ Infrastruktur tragen Maßnahmen wie die Errichtung von Regengärten, Dach-/Fassadenbegrünung, Entsiegelungsmaßnahmen sowie die Baumpflanzung an Westfassaden zu einer Verbesserung der Klimaresilienz bei. Durch Baumneupflanzungen, die Anordnung von Fassadenbegrünungen und oberflächlichen Versickerungsmulden in den Bereichen vor den Westfassaden kann eine zusätzliche Kühlungswirkung für die Freiräume, insbesondere die Balkonflächen, erzielt werden.

Zusätzlich sind Straßen und Wohnwege als Freiräume durch die Beseitigung von Schwellen, Barrieren und Kanten, Schaffung von Sitzmöglichkeiten, Verdichtung von Straßenbegleitgrün, sichere Kreuzungen uvm. zu qualifizieren. Beispielsweise können durch Anheben der Wohnwege Entwässerungsgefälle so umgestaltet werden, dass Regenwasser den versickerungsfähigen Belagsflächen und angrenzenden Grünflächen zugeführt werden kann. Durch weitestgehende Entsiegelungsmaßnahmen werden die Straßenräume ökologisch aufgewertet

und tragen gleichzeitig zur Schwammstadt-Funktion im Quartier bei.

Der gesamte Freiraum einschließlich der Straßen und Wohnwege muss vordringlich mit Aufenthalts-, Orientierungs- und Treffpunkten ausgestattet und seine Nutzungsoptionen erweitert werden. Außerdem wird durch die mit der Sanierung hinzukommenden privaten Balkone die Wohnqualität der einzelnen Wohnungen wesentlich verbessert. Ein weiteres Freiraumangebot stellen gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten auf den Aufstockungen dar.

Der Freiraum ist ein wesentlicher Bestandteil der integrierten Quartiersentwicklung. Der möglichst umfängliche Erhalt des wertvollen Baumbestands gibt das strukturelle Grundgerüst der Entwicklung vor. Dabei steht der Freiraum in Wechselwirkung mit verschiedenen Maßnahmen in den Bereichen Städtebau, Mobilität sowie Ökologie und Klimaanpassung. Beispielsweise lassen sich die extensiv begrünten Dächer der Aufstockungen oder Verschattungselemente von Dachgärten dort mit Photovoltaik-Anlagen kombinieren.

Trotz aller Bemühungen zum Baumerhalt (Bäume als CO₂-Speicher) und der dahingehenden Optimierung der Planung kann selbst bei behutsamen Ergänzungsbauteilen wie Aufstockungen und punktuellen Erweiterungen der Gebäude aus bautechnischen Gründen das Erfordernis bestehen, in Einzelfällen Bäume zu entfernen. Dies soll mit Nachpflanzungen im Quartier kompensiert werden.

Durch eine städtebauliche Optimierung kann eine verbesserte Zugänglichkeit der angrenzenden, öffentlichen „Grünanlage Wilramstraße“ für die Bewohner*innen geschaffen und gleichzeitig die Wilramstraße durch neue Ein- und Durchgänge belebt werden.

Ebenso kann eine Neugestaltung der Triester Straße mit ihren platzartigen Aufweitungen neue Freiraumqualitäten für eine gemeinsame Quartiersmitte entfalten. Zusammenfassend sollte der öffentliche Freiraum mitgedacht werden, um auch hier die Aufenthaltsqualität zu steigern.

Erst mit dem Ergebnis des Wettbewerbes wird das endgültige und übergreifende Freiflächenkonzept für das Gesamtquartier vorliegen, das mit den Fachbereichen der Landeshauptstadt München eng abzustimmen ist.

Verkehr / Mobilität

Für das Klimaquartier Ramersdorf sollen im Sinne der Mobilitätswende und der übergeordneten Klimaschutzziele die Dominanz des Kfz-Verkehrs reduziert, der Umweltverbund gestärkt und die Flächen für den ruhenden Kfz-Verkehr im privaten und öffentlichen Raum möglichst gering gehalten und Flächen sparend konzipiert werden.

Dazu bestehen verschiedene Potenziale und Ansätze zur Verbesserung der Situation im Bereich der Mobilität:

- Reduktion des Kfz-Stellplatzschlüssels für das Gesamtquartier, um der Ausrichtung der Mobilität auf den motorisierten Individualverkehr entgegenzuwirken (Voraussetzung ist die Erstellung und Umsetzung eines quartiersweiten ambitionierten Mobilitätskonzepts, das die gängigen Mobilitätsbausteine v.a. für Privatgrund beinhaltet)
- Verkehrsberuhigung durch die Unterbrechung bzw. Umgestaltung der Quartiersstraßen
- Förderung des Radverkehrs im Quartier (Radabstellanlagen, Bike-Sharing)
- Bereitstellung von umfassenden Shared-Mobility-Angeboten zur Förderung der Multimodalität der Bewohnenden an zentralen Stellen im Quartier
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Zentrum des Quartiers durch eine neue Platzgestaltung
- Parkraumbewirtschaftung im Quartier und in seiner Umgebung und Reduktion des öffentlichen Parkraums (v.a. in der Triester Straße); Zukünftig will die Landeshauptstadt München die Parkraumbewirtschaftung in diesem Stadtviertel ausweiten, um so die Anzahl der parkenden Kfz zu reduzieren.
Eine Parkraumuntersuchung im Jahr 2019 ergab, dass die rechtlichen Voraussetzungen für eine Parklizenzierung erfüllt sind. Das mögliche Parklizenzgebiet umfasst die Rosenheimer Straße – Anzinger Straße – Bad-Schachener-Straße – Innsbrucker Ring – Kirchseeoner Straße – Wilramstraße – Werinherstraße – S-Bahnstrecke München-Holzkirchen. Ein genauer Umsetzungszeitraum liegt bis dato nicht vor.
- Weitere Qualifizierung der Nahversorgungssituation im Sinne einer Stadt der kurzen Wege - um das angedachte ambitionierte Mobilitätskonzept mit einem angestrebten Mobilitätsfaktor von 0,3 umsetzen zu können, ist eine wesentliche Voraussetzung ein attraktiver und angebotsbreiter Einzelhandel im Planungsgebiet und der näheren Umgebung.

Die Angebote für Mobilitätskonzepte benötigen insbesondere auch auf privaten (Frei-) Flächen ausreichend Platz. Hierbei ist sicherzustellen, dass insbesondere zur Förderung des Radverkehrs und im Zuge einer Verbesserung der Erreichbarkeit Radabstellanlagen in Quantität und Qualität, bevorzugt im direkten Bereich der Hauseingänge, vorgehalten werden, aber auch weiterhin ausreichend nutzbare Freiflächen zur Verfügung stehen und diese Abstellanlagen daher Flächen sparend konzipiert werden. Nur mit konkreten Maßnahmen kann der im bzw. durch das Quartier erzeugte Verkehr möglichst klimaneutral abgewickelt werden.

Dies soll in erster Linie durch die Umsetzung eines Mobilitätskonzepts und die langfristige, schrittweise Reduktion des Stellplatzschlüssels voraussichtlich bis zu 0,3 im Gesamtgebiet erreicht werden. Auf Grund der vorhandenen guten ÖPNV-Anbindung und nach Optimierung der Lage und des Besatzes eines breiten Nahversorgungsangebots würde das Quartier über gute Voraussetzungen für die Reduzierung des Stellplatzschlüssels und die Verlagerung eines großen Teils der erforderlichen Wege auf die Verkehrsarten des Umweltverbunds verfügen. Im weiteren Projektverlauf soll insbesondere im Zuge der Neugestaltung in der

Phase 3 (blauer Bereich, neue Quartiersmitte) geprüft werden, ob durch zusätzliche Nahversorgungsangebote im Quartier Wege, die mit dem Privat-PKW unternommen werden, eingespart werden können. Im Verkehrsgutachten muss deshalb die Nahversorgungssituation und das Einkaufsverhalten der Bewohner*innen untersucht werden. Darauf aufbauend ist ein umfassendes Mobilitätskonzept auch mit Vorschlägen zur Nachbesserung der Nahversorgung zu erstellen. Für die neu entstehenden Angebot soll dabei ein besonderes Augenmerk auch auf die Attraktivität für den Fahrrad(lasten)verkehr gelegt werden – die Abstellmöglichkeiten sollen über den Standards der Fahrradabstellplatzsatzung liegen.

Das Verkehrsgutachten und das Mobilitätskonzept werden von der GEWOFAG beauftragt, der Leistungsumfang, die zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen und die Anforderungen an das Mobilitätskonzept sind im Vorfeld des Bauantrags eng mit dem Mobilitätsreferat abzustimmen.

Des Weiteren sind seitens der GEWOFAG Mobilitätsangebote, wie Fahrradabstellanlagen, Shared Mobility-Angebote, Fahrrad-Service-Flächen etc., auf Privatgrund anzubieten. Diese können nach Prüfung des Mobilitätsreferats durch Angebote im öffentlichen Raum (z.B. Mobilitätspunkte) ergänzt werden.

Die genannten Maßnahmen in Kombination mit einer Mobilitätsberatung können die Voraussetzungen schaffen, um den Mieter*innen der bereits bestehenden Wohneinheiten eine frühzeitige Anpassung ihres Mobilitätsverhaltens im Sinne der Mobilitätswende zu ermöglichen. Gleichzeitig können die Flächen des ruhenden Verkehrs langfristig alternativen Nutzungen zugeführt werden. Perspektivisch sind für diese Flächen eine Umnutzung bspw. zur Unterbringung hochwertiger Radabstellanlagen anzustreben.

Energie

Bereits in Phase 1 und 2 soll das Quartier an die Fernwärme der SWM angebunden werden. Die Erschließung soll nach Auskunft der SWM zunächst aus östlicher Richtung über die Rosenheimer Straße erfolgen. Anschließend werden die Fernwärmeleitungen, in Abhängigkeit von den Sanierungsmaßnahmen und der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers, sukzessive in das Quartier weitergeführt. Somit ergibt sich naturgemäß eine Erschließungssystematik von Ost nach West. Sollte die Kapazität im östlichen Fernwärmestrang nicht ausreichend sein, kann über einen zweiten Strang aus dem Westen (aus der Balanstraße kommend) zusätzliche Leistung bereitgestellt werden. Da die Erschließung über den westlichen Strang aus Sicht der SWM mit erheblichem Mehraufwand sowie Zeitbedarf verbunden ist, sollte die effiziente Ausnutzung der vorhandenen Kapazität aus dem östlichen Strang priorisiert werden (dies kann über die Reduzierung des Wärmebedarfs der Gebäude in der Sanierung und im Neubau erreicht werden).

Die Dach- und Fassadenflächen bieten grundsätzlich sehr hohes Potenzial zur weiteren Aktivierung mittels Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen).

Um die verfügbaren Flächen im städtischen Bereich effizient zu nutzen und damit den Flächenbedarf sowie den Netzausbau zum Transport erneuerbarer Energien außerhalb von Städten zu entlasten, sollten grundsätzlich alle geeigneten

Flächen im Quartier in maximalem Umfang mit PV-Anlagen aktiviert werden. Prioritär wird die Nutzung von flächeneffizienten Aufdach-Anlagen bei allen Flachdächern in Kombination mit extensiver Dachbegrünung im Quartierskonzept empfohlen. Bei den verbleibenden Satteldachanlagen sollen, wenn möglich, Ergänzungspotentiale gegenüber der bereits vorhandenen Photovoltaiknutzung ausgenutzt werden. Die Gutachter schlagen vor 65 % der Dachflächen mit PV-Anlagen zu bestücken.

Im Verlauf der Lebenszyklusanalyse nimmt das Kompensationspotenzial signifikant ab, da der Strom aus dem bundesdeutschen Strommix immer regenerativer wird. Um das Ziel Klimaneutralität mit großflächigen Photovoltaik-Anlagen zu erreichen, ist es daher essenziell, möglichst zeitnah große Anlagen zu realisieren und die späteren Emissionen im Lebenszyklus, beispielsweise den Rückbau, bereits durch Überkompensation in den frühen Jahren der Quartiersentwicklung auszugleichen.

Die GEWOFAG sieht vor, die PV-Anlagen möglichst in Mieter*innenstrommodellen zu betreiben. Für die Mieter*innen besteht weiterhin Vertragsfreiheit bei der Wahl des Stromanbieters, jedoch ist die Versorgung mit auf dem Dach erzeugtem Strom eine wirksame Beteiligung an der Energiewende, die auch für die Mieter*innen einen wirtschaftlichen Vorteil bringt.

Zur Einordnung der Klimawirkung werden die Emissionsreduktionen der Treibhausgase im Quartier gemäß der Gutachterempfehlung im Endbericht (Anlage 5) ausgewiesen. Die Emissionen des Verkehrs sind nicht in die Bilanzierung eingeflossen, da dies vom Fördermittelgeber (KfW) bisher nicht gefordert wurde. Maßnahmen in dem Verkehrsbereich würden die Bilanz weiter verbessern (siehe Endbericht, Anlage 5, Seite 107).

B) Weiteres Vorgehen zur Umsetzung des Quartierskonzeptes für das künftige „Klimaquartier Ramersdorf“

Mit diesem Beschluss sollen die Grundlagen und die nächsten Schritte für die phasenweise Umsetzung dargestellt und zur Zustimmung vorgelegt werden. Wie unter Punkt 3.2 zu Buchstabe A) Darstellung des Umsetzungskonzeptes dargelegt, wirkt sich eine zügige Realisierung der Maßnahmen positiv auf die Klimabilanz aus. Die seitens der GEWOFAG vorgesehene Etappierung ist im Endbericht (Anlage 5) detailliert dargestellt.

Die im Folgenden dargestellten Umsetzungsschritte ermöglichen den zügigen Einstieg in die Umsetzung der ersten beiden Phasen im Sinne einer möglichst schnellen Erreichung der Klimaziele.

Für die vorgeschlagene Durchführung eines Planungswettbewerbes sollen die grundlegenden Ziele festgelegt werden. Die im Gutachten ermittelten erforderlichen Rahmenbedingungen werden im weiteren Prozess konkretisiert und fortgeschrieben und in die Auslobung zum Wettbewerb integriert.

1. Zustimmung des Stadtrats zum Gesamtkonzept und zum weiteren Vorgehen

Aufgrund des Umfangs der Gesamtmaßnahme mit einem Nachverdichtungspotenzial von bis zu ca. 500-600 Wohnungen und den sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die umgebende Infrastruktur - aufgrund der Modellhaftigkeit des integrierten Quartiersansatzes und des mit diesen Aspekten verbundenen öffentlichen Interesses - soll über diesen Beschluss zunächst die grundsätzliche Zustimmung des Stadtrats zum Gesamtkonzept und zum vorgeschlagenen Vorgehen erfolgen.

2. Öffentlichkeitsinformation

Bereits im Vorfeld des Beschlusses wurde der Bezirksausschuss 16 durch die GEWOFAG über das Konzept informiert. Ferner wurden die Mieter*innen über die Ergebnisse des integrierten Quartierskonzeptes und über die nächsten Schritte in Form einer Broschüre informiert. Bei dem von der GEWOFAG durchgeführten Quartiersspaziergang am 14.07.2023 hatten die Bewohner*innen bereits Gelegenheit, ihre Anregungen und Wünsche zur Quartiersentwicklung vorzubringen. Die Information der Öffentlichkeit erfolgte durch die GEWOFAG in Abstimmung mit der Verwaltung.

Aktuelle Meldungen und Veranstaltungsformate können bereits seit Mai 2023 von der Öffentlichkeit über eine Homepage unter <https://klimaquartier-ramersdorf.de> zum „Klimaquartier Ramersdorf“ abgerufen werden. Die GEWOFAG pflegt und verantwortet die Inhalte des digitalen Kommunikationsmittels.

3. Verkehrsgutachten und umsetzungsorientiertes Mobilitätskonzept

Gemäß Beschluss „Klimaneutrales München bis 2035 - Ziele und Umsetzungsstrategie“ des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) sollen bei allen städtebaulichen Planungen und Bebauungsplanverfahren Mobilitätskonzepte verpflichtend erstellt werden. Das Mobilitätskonzept betrachtet integriert Maßnahmen im öffentlichen und im Privatraum, je nach Eigentum wird hinsichtlich der Zuordnung der Kostenträgerschaft und Verantwortung unterschieden.

Ein umfassendes Verkehrsgutachten, welches die Abwickelbarkeit des durch die Gesamtmaßnahme erzeugten Verkehrs an den Knotenpunkten der Umgebung belegt, sowie ein umsetzungsorientiertes Mobilitätskonzept sind zu erarbeiten. Beides ist verfahrensunabhängig durchzuführen und durch die GEWOFAG zu beauftragen. Die jeweiligen Leistungsbeschreibungen sind im Vorfeld mit dem Mobilitätsreferat abzustimmen.

Im Umsetzungskonzept zum Mobilitätskonzept werden die jeweils im Zuge der Nachverdichtungsmaßnahmen zwingend und als Voraussetzung für die jeweils angestrebte Stellplatzreduzierung umzusetzenden und zu sichernden Maßnahmen und Mobilitätsbausteine dargestellt. Das mit dem Mobilitätsreferat im Vorfeld abzustimmende Umsetzungskonzept für das Mobilitätskonzept ist als

Bestandteil der Genehmigungsplanung einzureichen.

Nach Ersteinschätzung des ersten Konzepts, wie im Endbericht (Anlage 5) ausgeführt, ist der durch die beschriebenen Nachverdichtungsmaßnahmen im Quartier entstehende Mehrverkehr unter der Voraussetzung, dass ein entsprechend abgestimmtes Mobilitätskonzept mit einem Mobilitätsfaktor von 0,3 umgesetzt wird, abwickelbar. Ein umfassendes Verkehrsgutachten muss dies spätestens bis zum Bauantrag untersuchen.

4. Kurz- und mittelfristige Maßnahmen (Phase 1 und 2)

Auf der Grundlage des Endberichts zum Integrierten Quartierskonzept erfolgte eine erste Einschätzung der Umsetzbarkeit auf der Grundlage des vorhandenen Baurechts bzw. des Vorliegens eines Planungserfordernisses. Vorbehaltlich des Ergebnisses einer umfassenden Prüfung anhand konkreter Bauanträge bzw. Anträge auf Vorbescheid kann die Umsetzung der kurz- und mittelfristigen Maßnahmen (Phase 1 und 2) voraussichtlich auf der Grundlage des vorhandenen Baurechts nach § 30 i. V. m. § 34 BauGB erfolgen.

5. Durchführung eines Planungswettbewerbs unter Beteiligung der Landeshauptstadt München

Im nächsten Schritt sollen in einem durch die GEWOFAG ausgelobten Wettbewerbsverfahren die städtebauliche Planung (Quartiersmitte – Phase 3) und die Freiraumplanung für das Gesamtgebiet sowie die Objektplanung für einen Teilbereich des Quartiers in einem Planungswettbewerb erarbeitet werden. Im Fokus stehen neben der Erreichung eines klimaneutralen und klimaresilienten Quartiers insgesamt die städtebauliche und freiraumplanerische Aufwertung des Quartiers und die Schaffung einer Quartiersmitte mit hoher Aufenthaltsqualität sowie die Öffnung des Quartiers in Richtung Süden zur unmittelbar angrenzenden „Grünanlage Wilramstraße“. Möglichst viel zusätzlicher Wohnraum bei größtmöglichem Erhalt des Bestandes, die Unterbringung sozialer Nutzungen wie beispielsweise der erforderlichen Kindertagesstätte, weiterer Nahversorgungseinrichtungen, die bestmögliche Aktivierung von Freiraumpotentialen im Hinblick auf die Nachverdichtung und die Freiraumqualifizierung hinsichtlich Gestalt- und Aufenthaltsqualität sowie Mobilitätsangebote als Grundlage für eine Reduzierung des Gesamtmobilitätsfaktors für das Quartier auf 0,3 werden insbesondere Gegenstand der Planungsaufgabe sein. Die wesentlichen Erkenntnisse des integrierten Quartierskonzeptes, das Basisszenario Conclusio 2 sowie das XL-Szenario als Absichtsszenario (s. Endbericht, Anlage 5), sowie die Zielvorgaben die unter Punkt 3.3 (s.o.) zur Phase 3 aufgeführt sind, bilden die Grundlage und die Kriterien für die Auslobung des Wettbewerbs. Zusätzlich sollen sachverständigende Berater der Fachbereiche Energieplanung und Verkehr / Mobilität beratend in der Jury sowie für fachliche Unterstützung der Bewerber zur Verfügung stehen.

Die Auslobung des Wettbewerbs ist eng mit den durch die Planung betroffenen Fachdienststellen (insbesondere Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Mobilitätsreferat, Baureferat, Referat für Klima- und Umweltschutz) abzustimmen.

Die Landeshauptstadt München ist im Sach- und Fachpreisgerichtskollegium des Wettbewerbsverfahrens zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk als Fachpreisrichterin in der Jury vertreten sein soll. Vertreter*innen der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden als sachverständige Berater*innen hinzugezogen. Ferner sollten der Stadtrat durch Mitglieder der Stadtratsfraktionen sowie der Vorsitzende des Bezirksausschusses 16 als Sachpreisrichter*innen in der Jury vertreten sein.

Das Wettbewerbsergebnis ist dem Stadtrat der Landeshauptstadt München bekanntzugeben.

6. Prüfung der Genehmigungsgrundlage nach Wettbewerb (Phase 3)

In Abhängigkeit vom Wettbewerbsergebnis ist zu prüfen, ob die Umsetzung (Phase 3) auf der Grundlage des vorhandenen Baurechts möglich, oder ob ein Bauleitplanverfahren erforderlich ist.

7. Nahversorgung

Die Nahversorgungssituation für das Quartier muss im Sinne einer Stadt der kurzen Wege verbessert werden. Im Zuge der Erstellung des Verkehrsgutachtens und des Mobilitätskonzeptes müssen die Nahversorgungssituation und das Einkaufsverhalten der Bewohner*innen detailliert untersucht werden. Entsprechende Lösungsvorschläge zur Verbesserung der Nahversorgungssituation sind im weiteren Verfahren zu erarbeiten und der Wettbewerbsauslobung zugrunde zu legen.

8. Sicherung der Grundschulversorgung

Das Baugebiet „Klimaquartier Ramersdorf“ befindet sich im Grundschulsprengel Führichstraße. In diesem Grundschulsprengel ist ab dem Jahr 2024 eine rege Bautätigkeit zu erwarten, was sich aus heutiger Sicht in stark steigenden Schüler*innen- und Klassenzahlen niederschlagen wird. Diesem Anstieg wird unter anderen durch eine Umsprengelung zum benachbarten Grundschulsprengel Strehleranger mit einem sechszügigen Grundschulneubau zum Schuljahr 2023/24 begegnet.

Die Schulversorgung ist nach aktueller Sachlage Datenlage für die Phase 2 des Baugebiets „Klimaquartier Ramersdorf“ gesichert. Nach derzeitigem Kenntnisstand und der aktuellen Datenlage ist ebenfalls davon auszugehen, dass die Ganztagsversorgung die Phase 2 betreffend gesichert ist.

Abhängig von der weiteren Bauentwicklung des Baugebiets „Klimaquartier Ramersdorf“ und eines möglichen Baugebiets „Ottobrunner Straße“ können zusätzliche Schulbedarfe entstehen, deren Versorgung aus heutiger Sicht nicht gesichert ist. Bei Realisierung der Phase 3 des Baugebiets „Klimaquartier

Ramersdorf“ ist die Schulversorgung ab dem Schuljahr 2030/31 nicht mehr gesichert, bei Realisierung eines möglichen Baugebiets „Ottobrunner Straße“ ab dem Schuljahr 2032/33. Je nach Ausmaß und zeitlicher Realisierung der Wohnbebauung durch die Phase 3 des Baugebiets „Klimaquartier Ramersdorf“ sowie eines möglichen Baugebiets „Ottobrunner Straße“ entsteht ein unterschiedlich hoher Schulbedarf. Zur Deckung dieses Schulbedarfs sind je nach Ausmaß im weiteren Verfahren entweder schulorganisatorische Maßnahmen (z.B. eine Umsprengelung) oder ein Schulneubau zu prüfen.

Voraussetzung für die Umsetzung der langfristigen Maßnahmen (Phase 3) ist das Vorliegen einer geeigneten Lösung zur Sicherstellung der Grundschulversorgung. Über diese ist mit Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses und vor Realisierung der langfristigen Maßnahmen (Phase 3) im Stadtrat zu berichten.

9. Sicherung der Kindergarten- und Krippenversorgung

Zur Versorgung der bereits in der Phase 2 ausgelösten Kindertagesstätten-Bedarfe ist als befristete Lösung und vor Bezug der neuen Wohneinheiten in der Phase 2 über sogenannte Mini-Kindertagesstätten die Betreuung von 20 Kindern durch die GEWOFAG vorzusehen. Die befristeten Mini-Kindertagesstätten werden durch den Neubau einer Kindertageseinrichtung mit voraussichtlich vier Krippen- und vier Kindergartengruppen in Phase 3 abgelöst.

10. Beteiligung der Öffentlichkeit

Bereits vor Beginn der Erarbeitung des integrierten Quartierkonzeptes wurden die Mieter*innen über die Planung einer Quartiersentwicklung in Kenntnis gesetzt. Mit den nun vorliegenden Ergebnissen des integrierten Quartierkonzeptes wurde interessierten Bürger*innen und der Fachöffentlichkeit das Pilotprojekt vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen der Veranstaltungsreihe Münchner Klimaherbst 2022 gemeinsam mit der Strategie zum integrierten Quartiersansatz für klimaneutrale und klimaresiliente als Praxisbeispiel vorgestellt. Des Weiteren wurde der Bezirksausschuss 16 bereits am 17.01.2023 über den aktuellen Stand im Quartier Ramersdorf Süd sowie über das weitere Vorgehen zum „Klimaquartier Ramersdorf“ informiert.

Im 2. Quartal 2023 wurden die Mieter*innen über die Ergebnisse des integrierten Quartierkonzeptes informiert. Darüber hinaus wurden die geplanten Projektphasen (kurz-, mittel- und langfristig), die Umsetzung eines Planungswettbewerbs angekündigt. Die Information der Öffentlichkeit erfolgte durch die GEWOFAG in Abstimmung mit der Verwaltung der Landeshauptstadt München.

Die GEWOFAG möchte in Zukunft schnell und zielgerichtet über Neuigkeiten im Quartier berichten. Aktuelle Meldungen und Veranstaltungsformate können daher bereits seit Mai 2023 von der Öffentlichkeit über eine Homepage unter <https://klimaquartier-ramersdorf.de> zum „Klimaquartier Ramersdorf“ oder über einen Newsletter abgerufen werden. Die GEWOFAG pflegt und verantwortet die

Inhalte des digitalen Kommunikationsmittels.

Ab Mitte 2023 wurden die ersten Beteiligungsformate durchgeführt. In Form von Quartiersspaziergängen (zu Themen wie bspw. Mobilität, Freiraum, Klimaschutz und Soziales) fand ein Austausch zwischen den Bewohner*innen und der GEWOFAG statt. Ziel dabei war, die wesentlichen Aspekte für eine klimaneutrale Siedlung aus Sicht der Bewohner*innen zu identifizieren und in der zukünftigen Planung bestmöglich zu berücksichtigen. Gleichzeitig stand die GEWOFAG für Fragen oder Anregungen zur Verfügung. Weitere Informationsveranstaltungen sind von der GEWOFAG vorgesehen.

Für die Umsetzung einer Beratungs- und Anlaufstelle der Quartiersbewohner*innen plant die GEWOFAG, in Abstimmung und über die Landeshauptstadt München, einen Zuschuss für ein Sanierungsmanagement bei der KfW (Programm 432, „Energetische Stadtsanierung“, Teil B) zu beantragen. Das Sanierungsmanagement kann im Zeitraum von drei bis maximal fünf Jahre für die Phasen der Planung, Umsetzung und Überwachung im Quartier beauftragt werden und soll speziell als Ansprech- und Vermittlungsperson den Mieter*innen zur Verfügung stehen.

Eine Mieter*innenveranstaltung wird nach dem Abschluss des Wettbewerbs voraussichtlich in 2025 stattfinden. In diesem Rahmen kann das Wettbewerbsergebnis vorgestellt werden

Der Beschluss wurde in Abstimmung mit den Fachreferaten (Referat für Klima- und Umweltschutz, Mobilitätsreferat, Referat für Bildung und Sport) erarbeitet und intern abgestimmt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der **Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf – Perlach** hat sich in der Sitzung vom 27.07.2023 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen (s. Anlage 5).

Der Bezirksausschuss begrüße ganz grundsätzlich den neuen Ansatz, mittels eines integrierten Quartierskonzepts statt einem Neubau, eine Sanierung der Siedlung, mit dem Ziel der Schaffung eines klimaneutralen und klimaresilienten Quartiers Ramersdorf Süd, in Angriff zu nehmen. Die vorgestellte Phase I des Projekts, also die umfassende energetische Sanierung der Bestandsobjekte mit der zusätzlichen Umstellung auf Fernwärme und der geplante Start ab 2024 sei vollumfänglich zu begrüßen.

Hinsichtlich dieser Maßnahmen bestünden weder Einwendungen noch Bedenken. Die Phase II, also die Aufstockung und Fassadenveränderung mit dem Ziel der energetischen Aufwertung und zusätzlichen Wohnraumschaffung sowie der Beginn des Rückbaus von Straßen- und Parkflächen, die Einführung eines Mobilitätskonzeptes und die erhebliche Reduzierung des Stellplatzschlüssels, sei ein

anspruchsvolles und für die Bewohner durchaus erheblich belastendes Projekt, dessen Durchführung einer sehr sorgfältigen Vorbereitung und Planung bedürfe. Die weitere Phase III, also die langfristig geplante Sanierung von Bestandsgebäuden mit einer zusätzlichen Nachverdichtung, gegebenenfalls auch einem Neubau, unter Durchführung eines Planungswettbewerbes, mit dem Ziel besonders im westlichen Teil eine umfassende Neugestaltung der Freiflächen zu erreichen und insgesamt einen Stellplatzschlüssel von 0,3 anzustreben, Sorge derzeit bereits für erhebliche Unsicherheit bei den Bewohnern und würde nicht zu unterschätzende Rand- und Folgeprobleme zeitigen, die rechtzeitig festzustellen seien und vor, jedenfalls aber mit Beginn der Phase III planerisch gelöst werden müssten.

Der Bezirksausschuss 16 habe entsprechend der unterschiedlichen Anforderungen der vorgenannten Phasen hier bereits nachfolgende Problemkreise erkannt, die vor Einleitung der Planungen in den Phasen II und III einer Lösung zugeführt werden müssten, wobei der Bezirksausschuss besonderen Wert darauf lege, dass der Beginn der Planungen der Phasen II und III davon abhängig gemacht werde, dass diese Lösungen auch vorliegen und vorher dem Bezirksausschuss sowie dem Stadtrat präsentiert und erläutert worden wären.

- 1) Der Bezirksausschuss bittet vor Einleitung der Phasen II und III um Vorlage einer möglichst detaillierten Darstellung der Altersstruktur der Bewohner in dem Gebiet. Besonders auf ältere, gebrechliche und pflegebedürftige Personen, die derzeit preisgünstig in größeren Wohnungen wohnen, sei im Hinblick auf eine Umsiedlung, Belastung durch bauliche Maßnahmen und einer zusätzlichen Belastung mit höheren Mieten besondere Rücksicht zu nehmen. Das von der GEWOFAG bereits praktizierte Programm der Umsiedlung in kleinere Wohnungen sei dabei durchaus zu begrüßen, wobei ganz besonders darauf geachtet werden müsse, dass die dadurch entstehende körperliche und psychische Belastung der Bewohner so klein wie möglich gehalten werde.

Stellungnahme der Verwaltung zu 1)

Nach Einbindung der GEWOFAG wurde folgende detaillierte Darstellung der momentanen Altersstruktur der Bewohner*innen (Hauptwohnsitz) im Quartier Ramersdorf-Süd, gesplittet nach Alter und Geschlecht geliefert (Berichtsstand Mai 2023, Quelle: Statistisches Amt München):

Altersgruppe	insgesamt	männlich	weiblich
insgesamt	2153	978	1175
1) 0 bis 18 Jahre	585	292	293
2) 19 bis 34 Jahre	408	191	217
3) 35 bis 54 Jahre	542	236	306
4) 55 bis 74 Jahre	362	159	203
5) 75 bis 84 Jahre	177	67	110
6) 85 Jahre und älter	79	33	46

Gemäß den aktuell vorliegenden Daten liegt der Anteil von bis zu 54-jährigen Bewohner*innen bei über 71 %.

Die GEWOFAG ist als städtische Wohnungsbaugesellschaft per se sehr mieter*innenfreundlich und nimmt ihrer Rolle als soziale Vermieterin wahr. Sie richtet sich selbstverständlich vollumfänglich nach den geltenden Vorgaben des Mieter*innenrechts.

Die GEWOFAG bemüht sich die im Zuge der Sanierungs- und Aufstockungsmaßnahmen entstehenden Unannehmlichkeiten für die betroffenen Mieter*innen so gering wie möglich zu halten.

Zum Thema „Mieterhöhungen“ siehe auch die Stellungnahme der Verwaltung zu 3).

- 2) Der Umbau der Mobilität entspreche den Vorgaben der derzeitigen politischen Verantwortlichen und sei damit sicherlich auch Aufgabe der Planer. Der vorgestellte Stellplatzschlüssel 0,3 sei allerdings nicht nur ambitioniert, sondern ein, nach den bisherigen Erfahrungen, sehr schwer zu erreichendes Ziel. Hier sollten Bewohnerinnen und Bewohner befragt werden, wofür sie ihre Fahrzeuge verwenden bzw. ob sie existenziell darauf angewiesen seien. Die derzeitige Mobilität in dem Gebiet sei geprägt von einem hohen Autoanteil. Dabei möge es durchaus so sein, dass viele angemietete und anmietbare Stellplätze leer stehen würden. Dies bedeute aber nicht gleichzeitig auch, dass keine Autos vorhanden seien, wie der derzeitige hohe Parkdruck in dem Gebiet deutlich belege. Notwendig sei neben einem Umdenken und einem geänderten Verhalten der Bewohner im Sinne eines bewussten Verzichts auf Automobile und die nahezu ausschließliche Nutzung von ÖPNV und Fahrrädern, auch die geplante Schaffung von alternativen Mobilitätsmöglichkeiten. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass ältere Leute teilweise auch auf die Mobilität mit dem Auto aufgrund ihrer gesundheitlichen Situation angewiesen seien und teilweise nicht mehr Fahrradfahren könnten und auch die Nutzung des ÖPNV für sie manchmal schwierig sei. Angesichts der zu beobachtenden digitalen Spaltung der Gesellschaft und der oft spezifischen Anforderungen dieser Personengruppen sei hier auch ein Verweis auf digitale Sharing-Systeme nicht zielführend. Um hier nicht den Fehler, der teilweise in anderen Planungsgebieten bereits gemacht worden wäre, zu wiederholen, um also nicht nach Umsetzung der Maßnahmen feststellen zu müssen, dass noch mehr Verkehr die Straßen verstopfe und überhaupt kein Parkraum mehr vorhanden sei, werde eine schrittweise Hinführung auf die Umstellung der Mobilität gefordert. Diese sei bereits mit der Phase I, unter enger Beteiligung der Bewohner zu beginnen. Die alternativen Mobilitätsmöglichkeiten und die Einführung und Umsetzung eines Parkraumkonzepts (einschließlich Wilramstraße) seien sofort mit Phase I zu schaffen und während der Phase I sei im Rahmen einer begleitenden laufenden Evaluierung zu erfassen, wie viele Bewohner tatsächlich auf ihr Auto verzichtet hätten. Die Ergebnisse seien dann im BA und im Stadtrat vorzustellen und in die Planungsphase II und III als Vorgaben einzuspeisen.

Stellungnahme der Verwaltung zu 2)

Im vorliegenden Grundsatzbeschluss unter Abschnitt A), Punkt 3.3. „Verkehr / Mobilität“ werden detailliert die Vorgaben zur Erreichung der Mobilitätswendewende erläutert.

Eine der genannten Maßnahmen ist u.a. auch die Parkraumbewirtschaftung im Quartier und in seiner Umgebung. Der Wunsch nach einer Parkraumbewirtschaftung, um den Belastungen durch Fremdarker entgegen zu wirken, hat sich deutlich in der Mieterveranstaltung, bei dem von der GEWOFAG organisierten Quartiersspaziergang am 14.07.23, gezeigt. Zukünftig will die Landeshauptstadt München die Parkraumbewirtschaftung in diesem Stadtviertel ausweiten, um so die Anzahl der parkenden Kfz zu reduzieren. Eine Parkraumuntersuchung im Jahr 2019 ergab, dass die rechtlichen Voraussetzungen für eine Parklizenzierung erfüllt sind. Das mögliche Parklizenzgebiet umfasst die Rosenheimer Straße – Anzinger Straße – Bad-Schachener-Straße – Innsbrucker Ring – Kirchseeoner Straße – Wilramstraße – Werinherstraße – S-Bahnstrecke München-Holzkirchen. Ein genauer Umsetzungszeitraum liegt bis dato nicht vor.

Nach Angaben des Mobilitätsreferates nehmen bis Ende 2023 weitere Lizenzgebiete ihren Betrieb auf. Ab 2024 soll mit der Einrichtung weiterer neuer Lizenzgebiete gestartet werden. In dem Gebiet Ramersdorf (beinhaltet auch den Umgriff "Ramersdorf Süd") sind Lizenzgebiete geplant, die eng mit dem zuständigen Bezirksausschuss abgestimmt werden. Es ist geplant, die Gebiete in Ramersdorf als Teil der Beschlussvorlage, "Parkraummanagement Sektor VI Teil 3" mit auf zu nehmen. Es ist geplant, diese dem Stadtrat in 2024 vorzulegen. Eine genaue Zeitplanung bezüglich der Einrichtung der Gebiete kann erst nach dem Stadtratsbeschluss erfolgen.

Leider ist aus Kapazitätsgründen und aufgrund eines intensiven Abstimmungsbedarfes für die für 2023 geplante Beschlussvorlage "Parkraummanagement Sektor VI Teil 2" mit über 15 neuen Lizenzgebieten eine Beschleunigung und somit vorzeitige Einrichtung der geplanten Lizenzgebiete in Ramersdorf nicht möglich.

Bereits für die Nachverdichtungsmaßnahmen in der Phase 2 wird mit dem Antrag auf Bauvorbescheid ein Verkehrsgutachten, ein Mobilitätskonzept sowie die Prüfung der Nahversorgung, inhaltlich vorabgestimmt mit dem Mobilitätsreferat, vorgelegt.

Im Zuge eines beauftragten Verkehrsgutachtens werden die aktuelle verkehrliche Situation rund um das Planungsgebiet analysiert, Verkehrsbelastungen aufgezeigt und Handlungsempfehlungen erarbeitet. Im Ergebnis steht ein integriertes, verkehrliches Gesamtkonzept für das Quartier und den umliegenden Verkehr zur Verfügung. Die Verkehrsuntersuchungen und -gutachten werden bedarfsgemäß nach dem Projektfortschritt fortgeschrieben.

Auch weiterhin werden neben alternativen Mobilitätsangeboten oberirdische Parkplätze zur Verfügung stehen, jedoch in deutlich geringerer Anzahl.

Bereits in der Phase 1, in der es noch zu keiner Verkehrsmehrung kommt, da in dieser Phase nur im Bestand saniert wird und noch keine neuen Wohnungen entstehen, wird die GEWOFAG die Umsetzung von ersten Mobilitäts-Stationen anstoßen. Mit dieser ersten Maßnahme und der weiteren im Zuge der Realisierung der Nachverdichtung in Phase 2 Schritt für Schritt folgenden Ausweitung der Mobilitätsangebote werden die Voraussetzungen für einen allmählichen Umstieg auf alternative Mobilitätsformen und für den Verzicht auf eigene KFZ geschaffen. Erst mit der Fertigstellung der neuen Wohnungen in der Phase 3, d.h. in einem Zeitraum von ca. 10 – 15 Jahren wird der Stellplatzschlüssel von 0,3 erreicht werden.

Aufgrund des Vorschlags des Bezirksausschusses werden im von der GEWOFAG zu beauftragenden Verkehrsgutachten zusätzliche Befragungen der Bewohner*innen zum tatsächlichen und künftig zu erwartenden Stellplatzbedarf zu mehreren Zeitpunkten durchgeführt. Dadurch kann die angestrebte schrittweise Reduktion des Stellplatzschlüssels empirisch gestützt werden. Dabei können auch unterschiedliche, der Altersstruktur entsprechende Bedürfnisse im Hinblick auf die Mobilität ermittelt werden und so bedarfsgerechte alternative Angebote (z.B. besonders einfach zu bedienende Vehikel, dreirädrige Gefährte o.ä.) angeboten werden.

- 3) Bei Umsetzung der Aufstockungen sei auf die Belange der vorhandenen Mieter, soweit wie möglich, Rücksicht zu nehmen. Mehr als 2 Geschosse würden im vorliegenden Falle jedenfalls auf Basis des §§ 34 BauGB nicht möglich erscheinen. Soweit energetische Sanierungen und Nachverdichtungen erfolgen, sei darauf zu achten, dass Mieterhöhungen sozialverträglich gestaltet werden würden. Eine Aussage dazu fehle leider in der Sitzungsvorlage, sei aber für die derzeitigen Bewohner besonders wichtig.

Stellungnahme der Verwaltung zu 3)

Der Bestandserhalt bei gleichzeitiger Wohnraummehrung kann nur durch Ergänzungsbauten (Aufstockungen und Neubauten) gelingen und soll möglichst im bewohnten Zustand erfolgen.

Im vorliegenden Grundsatzbeschluss unter Abschnitt A), Punkt 3.3. „Phase 2 – mittelfristig“ werden die Maßnahmen zu Phase 2 ausführlich beschrieben, wie beispielsweise die Aufbauten mit möglichst geringen statischen Eingriffen und damit auch möglichst geringen Eingriffen in den Bestand bzw. für die Mieter*innen. Die Nachverdichtungen und energetische Sanierungen sollen überwiegend im bewohnten Zustand durch das Anbringen eines „Exoskeletts“ ausgeführt werden, dabei soll mit zwei neuen Geschossen aufgestockt werden, die Bestandswohnungen erhalten neue vorgestellte Balkone.

Die Mieterhöhung hängt von den geplanten Maßnahmen ab. Werden nur energetische Maßnahmen durchgeführt, fällt die Erhöhung niedriger aus, als wenn bspw. für die bestehenden Wohnungen zusätzliche Wohnfläche durch Anbau von Balkonen entsteht.

Bei der Ermittlung wird die vom Stadtrat beschlossene Mietpreisbremse (Beschluss zur Mietpreisbremse vom 25.07.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11853 sowie der Beschluss zum Städtischen Mieten-Stopp-München vom 24.07.2019, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15518) zur Anwendung kommen. Dabei wird gemäß des Beschlusses zur Städtischen Mietpreisbremse München die Modernisierungsumlage ab 01.08.2019 (...) von den rechtlich möglichen 8% freiwillig auf 5% der anrechenbaren Kosten reduziert. Gemäß des Beschlusses zum Mieten-Stopp wird die Modernisierungsumlage auf maximal 2 € pro m² mit Geltung vorerst bis zum 30.07.2024 reduziert. Der Stadtrat wird voraussichtlich im vierten Quartal 2023 mit dem weiteren Vorgehen zum Mieten-Stopp befasst.

Zudem wird nach der energetischen Sanierung voraussichtlich der Energieverbrauch sinken und folglich reduzieren sich auch die Nebenkosten für die Mieter*innen

- 4) In der Sitzungsvorlage werde der durch die Nachverdichtung entstehende zusätzliche Bedarf für die Grundschulversorgung und die Kindertagesstätten angesprochen. In Anbetracht des „Dramas“, das man derzeit im Hinblick auf die Grundschulversorgung im Münchener Osten erlebe, sei es nicht ausreichend, dass vor Einleitung der Phasen II und III das Referat für Bildung und Sport und das Planungsreferat lapidar verkünden würden, „die Grundschulversorgung kann als gesichert angenommen werden“, so wie es auch derzeit wieder der Sitzungsvorlage zu entnehmen sei. Zwingend notwendig sei vielmehr vor Beginn der Phasen II und III eine genaue Erfassung der Schülerzahlen, eine detaillierte Planung unter Einbeziehung der möglichen und in der Vorlage angesprochenen Neubaugebiete und der laufenden Nachverdichtungen nach § 34 BauGB in Ramersdorf (Heimstättensiedlung, Haldenseesiedlung, Ottobrunner Straße und Grundler Siedlung), sowie eine Vorstellung der Ergebnisse im Bezirksausschuss und im Stadtrat, der sich insoweit einen Genehmigungsvorbehalt für die Planungsphasen II und III einräumen lassen sollte. Die Lehren der Vergangenheit, bei denen immer wieder von den Verantwortlichen vorher lapidar verkündet worden wäre, „die Grundschulversorgung ist gesichert“, wobei dann nach Realisierung der Nachverdichtung oder des Neubaus festzustellen wäre, dass dies eben gerade nicht der Fall gewesen sei, sollten hier berücksichtigt werden. Dies sei in der Sitzungsvorlage festzuschreiben.

Stellungnahme der Verwaltung zu 4)

Die Schüler- und Klassenzahlprognosen des Referates für Bildung und Sport (RBS) basieren u.a. auf den Wohnbauraten, die zum Zeitpunkt der Prognoseerstellung angenommen werden und vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur Verfügung gestellt werden. Die Prognosedaten werden regelmäßig überarbeitet und an neue Erkenntnisse angepasst.

Darüber hinaus wird seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung die laufende Nachverdichtung durch Typisierung der Sprengel in entsprechende Zuzugsgebiete in Form von Zuwanderung erfasst.

Basierend auf diesen Daten wurden im RBS die Schüler- und Klassenzahlprognosen berechnet und eine Einschätzung zur Schulversorgung vorgenommen. Durch die regelmäßige Prognoseaktualisierung soll eine möglichst genaue Prognose der zukünftigen Schüler- und Klassenzahlen erreicht werden.

Im vorliegenden Grundsatzbeschluss wird unter Abschnitt B), Punkt 8. die „Sicherung der Grundschulversorgung“ bereits ausführlich erläutert. Dem Anstieg der Schüler*innenzahlen, der nach derzeitigen Prognosen zu erwarten ist und der durch rege Bautätigkeit im Grundschulsprengel Führichstraße ausgelöst wird, kann durch eine Umsprengelung zum benachbarten Grundschulsprengel Strehleranger mit einem sechszügigen Grundschulneubau zum Schuljahr 2023/24 begegnet werden. Sowohl die Schulversorgung als auch die Ganztagsversorgung sind aus heutiger Sicht für die Phase 2 gesichert.

Für die langfristige Phase 3 ist die Schulversorgung ab dem Schuljahr 2030/31, wie im Beschluss ausgeführt, nicht mehr gesichert. Im Zusammenspiel mit Bedarfen, ausgelöst bzw. verschärft durch ein mögliches Baugebiet „Ottobrunner Straße“ und in Abhängigkeit vom Ausmaß und der zeitlichen Realisierung der Wohnbebauungen (die Zeitpläne stehen derzeit nur zum Teil und noch nicht verbindlich fest) ist im weiteren Planungsverfahren zu prüfen, ob schulorganisatorische Maßnahmen (z.B. eine Umsprengelung) oder ein Schulneubau erforderlich sein werden.

Unter Punkt 8 wird ferner festgehalten, dass die Voraussetzung für die Umsetzung der langfristigen Maßnahmen (Phase 3) das Vorliegen einer geeigneten Lösung zur Sicherstellung der Grundschulversorgung ist. Über diese ist mit Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses und vor Realisierung der langfristigen Maßnahmen (Phase 3) im Stadtrat zu berichten.

- 5) Nach Meinung des Bezirksausschusses sei auch auf die Nahversorgung der Bewohner und zukünftigen Bewohner ein deutlich stärkerer Fokus zu legen, als dieser in der Sitzungsvorlage derzeit zum Ausdruck komme. Gerade die Quartiersmitte habe einen Nahversorger verdient. Besonders für die älteren Bewohner sei es notwendig, dass dieser ortsnah vorhanden sei. In der Sitzungsvorlage sei daher festzuschreiben, dass ein Bereich für die Nahversorgung und die Ansiedlung eines Discounters, einschließlich aller erforderlicher Infrastrukturmaßnahmen, geplant und vorgesehen werde.

Stellungnahme der Verwaltung zu 5)

Ein wichtiges Ziel der Planung ist die Verbesserung der Nahversorgung. Ergänzend zu den mobilitätsbezogenen Auswertungen soll auch die Situation der Nahversorgung durch ein Gutachten näher untersucht werden. Dabei soll neben der Prüfung und Beurteilung der aktuellen Nahversorgungssituation auch eine Analyse des Kaufkraftpotentials der künftigen Bevölkerung und deren Bedürfnisse erfolgen. Die Empfehlungen des Gutachters für den künftigen Nahversorgungsbesatz sollen als Grundlage der weiteren Planung dienen.

Im vorliegenden Grundsatzbeschluss unter Abschnitt A), Punkt 3.3. „Phase 3 – langfristig“ wird bei der Phase 3 dargelegt, dass auch der Ausbau der Nahversorgung Gegenstand der integrativen Planungsaufgabe im Wettbewerb sein wird. Ferner wird ausgeführt, dass die aktuelle Nahversorgungssituation (Einkaufen und Dienstleistung für den täglichen Bedarf) geprüft und beurteilt wird, sowie die Aufstellung einer Bedarfsermittlung und Bedarfsempfehlung für eine gute Nahversorgung für die Bewohner*innen des Quartiers, mit Vorschlägen für einen eventuellen künftigen Einzelhandelsbesatz im Quartier. Dabei sollen auch die besonderen Anforderungen auf Grund des reduzierten Stellplatzschlüssel von 0,3 (Umsetzungszeitraum 15 Jahre = perspektivischer Betrachtungszeitraum) berücksichtigt werden.

Ziel wird es sein, die Nahversorgung soweit zu verbessern, dass alle Quartiersbewohner*innen möglichst fußläufig die täglichen Bedarfe decken können, ohne dass jedoch die neuen Versorgungsangebote zusätzlichen Verkehr in das Quartier anziehen.

- 6) Der Bezirksausschuss regte an, auch an die Schaffung von sogenannten „Sonderwohnungen“ zu denken. Es handele sich um Wohnungen für Pflegepersonal, Krankenschwestern, Busfahrer, Erzieher und sonstige soziale und für das Gemeinwesen wichtige Berufe, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen seien. Nach mehreren Azubi-Wohnprojekten der GEWOFAG seien diese Personengruppen der täglichen Daseinsvorsorge nun speziell zu adressieren. Auch hierzu seien in der Sitzungsvorlage keinerlei Aussagen getroffen. Der Punkt sei aber so wichtig, dass er in die Sitzungsvorlage mit aufgenommen werden sollte.

Stellungnahme der Verwaltung zu 6)

Die in der Stellungnahme des Bezirksausschusses sogenannten „Sonderwohnungen“, sind im planungsrechtlichen Sinne keine Sonderwohnungen.

Bei der Belegung sämtlicher Wohnungen muss sich die GEWOFAG an die Vorgaben des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus und für alle nicht gebundenen Wohnungen an den Belegungsbindungsvertrag mit der Landeshauptstadt München halten. Darüber wird neben der Bereitstellung von Wohnraum für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen auch bezahlbarer Wohnraum für Beschäftigte gesichert, die bei der Stadt in der öffentlichen Daseinsvorsorge tätig sind.

Aufgrund der Förderung des Wettbewerbes (experimenteller Wohnungsbau des Bauministeriums) werden 50% der neu errichteten Wohneinheiten in der Phase 3 als geförderte Mietwohnungen errichtet.

- 7) Ebenfalls nicht in der Sitzungsvorlage enthalten sei ein Nachbarschaftstreff, der von dem Bezirksausschuss allerdings für unabdingbar gehalten werde, ebenso wie ein Raum für Jugendliche sowie eine Anpassung des Freiraumkonzepts an die Bedürfnisse auch der Jugend. Ein Verweis auf die je nach Ausgangspunkt weit

entfernte Treffmöglichkeit in der Führichstraße sei angesichts der angestrebten Größe des Quartiers definitiv nicht zielführend. Der Bezirksausschuss regte an, die entsprechenden Vorschläge und Ergänzungen vor einem Beschluss im Stadtrat zusätzlich in die Sitzungsvorlage einzuarbeiten. Die Bedingungen und Genehmigungsvorbehalte hinsichtlich der Phasen II und III seien ebenfalls zu ergänzen.

Stellungnahme der Verwaltung zu 7)

Der Wunsch nach einem Nachbarschaftstreff und Räumlichkeiten für Jugendliche wurden der GEWOFAG bereits von Mieter*innen (beim Quartiersspaziergang am 14.07.2023) mitgeteilt.

Im vorliegenden Grundsatzbeschluss unter Abschnitt A), Punkt 3. „Integriertes Quartierskonzept Ramersdorf Süd“ wird als eines der Ziele die Schaffung einer neuen Mitte im Quartier als neuer gesellschaftlicher Treffpunkt mit sozialen Infrastrukturen wie u.a. auch Nachbarschaftsräumen formuliert.

Im Umgriff des Klimaquartiers Ramersdorf bestehen Nachbarschaftstreffs in ausreichender Anzahl. Dieses konzeptionelle Angebot der quartierbezogenen Bewohnerarbeit ist bereits in naher räumlicher Distanz (Luftlinienentfernung ca. 400 bis ca. 1.200 m) mehrfach verfügbar:

So befinden sich Nachbarschaftstreffs in der
Balanstraße 111 (NBT Ramersdorf-Süd)
Rosenheimer Straße 238 (NBT Trambahnhausl)
Bad-Schachener-Straße 69 (Maikäfertreff)
Bad-Schachener-Straße 2 (BAB 14-16) und
Westerhamerstraße 14 (NBT Westerhamerstraße).

Diese bereits etablierten Standorte werden in den kommenden Jahren durch weitere Einrichtungen in der Haldenseestraße und im Werksviertel ergänzt. Das Sozialreferat sieht die Möglichkeit, die im Planungsumgriff voraussichtlich entstehenden Nachbarschaftsräume / Gemeinschaftsräume von einem bestehenden Treff aus mitzuverwalten und betreuen zu lassen und so der zukünftigen Nachbarschaft weitere kreative Impulse zu verleihen.

Des Weiteren wird im vorliegenden Grundsatzbeschluss unter Abschnitt A), Punkt 3.3. ausgeführt, dass im Rahmen des Projekts vorrangig Spiel-, Erholungs- und Aufenthaltsangebote sowohl quantitativ als auch qualitativ aufgewertet bzw. geschaffen und die gesamte Freiraumgestaltung zeitgemäß erneuert werden müssen.

Rund um das zu sanierende Wohngebiet befinden sich folgende Einrichtungen und Projekte der Offenen Kinder- und Jugendarbeit, welche in ihrem pädagogischen Konzept auf die Zielgruppe der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen ausgerichtet sind:

Motiv 16 / OK 16
Zornedinger Str. 6d
81671 München
Träger AKA e. V. - in 631,8 m Entfernung

FestSpielHaus
Rosenheimer Str. 192
81669 München
Träger FestSpielHaus gGmbH- in 248,0 m Entfernung und

Utopia Ramersdorf Freizeitstätte und Abenteuerspielplatz
Ottobrunner Str. 10
81737 München
Träger Falkenfreizeitstättenverein e. V.- in 773,2 m Entfernung.

Die Möglichkeit, sich zur Freizeitgestaltung in den Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit aufhalten zu können, soll dabei zur Verständigung der Kinder und Jugendlichen untereinander beitragen. Da Räume auch außerhalb der Öffnungszeiten angemietet werden können, wird zusätzlich eine vielfältige bürgerschaftliche Nutzung ermöglicht. Die Einrichtungen üben als niederschwellige Treff- und Anlaufstellen in Kooperation mit anderen Einrichtungen und Institutionen ebenso eine wichtige Funktion für das Gemeinwesen aus und stellen somit ein schlüssiges Konzept zur Freizeitgestaltung dar. Aus fachlicher Sicht ist der Bedarf an Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsangeboten in diesem Gebiet somit gedeckt.

Zusätzlich soll eine weitere Freizeitstätte im Rahmen der Bebauung/Sanierung der Haldenseesiedlung (ca. 1300 Meter Entfernung) umgesetzt werden. Planungsbeginn ist im Jahr 2023, eine Ausschreibung der Trägerschaft erfolgt mit Baubeginn.

Ebenso ist die Umsetzung der Freizeitstätte "BaLI" in Trägerschaft des AKA e.V. im Werksviertel (Stadtbezirk 14, Berg am Laim) in Planung (Neubauübergabe voraussichtlich 2026). Im Rahmen der Interimslösung gestaltet der Träger derzeit mit seinem Angebot "Motiv 14" mobile, aufsuchende Angebote und betreibt einen Container im Kulturareal des Werksviertels.

Ein wichtiges Ziel der Planung ist die Freiraumqualifizierung hinsichtlich Gestalt- und Aufenthaltsqualität. Gegenstand der integrativen Planungsaufgabe im Wettbewerb wird daher sein, die Bedürfnisse und Anforderungen aller Nutzer*innengruppen, auch der Jugendlichen, zu berücksichtigen.

Der Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf – Perlach hat Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Stadtrat nimmt das im Vortrag der Referentin unter Buchstabe A) erläuterte integrierte Quartierskonzept für die Siedlung Ramersdorf Süd und die dargestellten wesentlichen Erkenntnisse und Gutachterempfehlungen (s. Endbericht, Anlage 5) zustimmend zur Kenntnis.
2. Dem im Vortrag der Referentin unter Buchstabe B) aufgeführten Grundsatzbeschluss zum weiteren Vorgehen (Phase 1 bis 3) wird zugestimmt.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Auslobung und Durchführung des Planungswettbewerbs für ein klimaneutrales und klimaresilientes Quartier durch die GEWOFAG, mit den Zielen wie unter Ziffer 5. zu Buchstabe B) dargelegt, zu begleiten.
4. Die Landeshauptstadt München ist in der Jury des Wettbewerbsverfahrens entsprechend Ziffer 5. zu Buchstabe B) zu beteiligen.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat der Landeshauptstadt München das Ergebnis des Planungswettbewerbs bekannt zu geben. Mit der Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses und vor Realisierung der langfristigen Maßnahmen (Phase 3) ist darzustellen, wie die Grundschulversorgung sichergestellt werden kann.
6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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

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 – HA II/31V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 16
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Mobilitätsreferat
9. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
10. An das Gesundheitsreferat
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Sozialreferat
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/41
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31P
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
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.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31V