

Bezirksausschuss des 15. Stadtbezirkes
Trudering-Riem
Unterausschuss Planung

Dr. Magdalena Miehle
Vorsitzende UA Planung
m-miehle@gmx.de

10.01.2024

An die Mitglieder
des Unterausschusses Planung

ENTWURF

Antrag

Flexiheim Heinrich-Wieland-Str. 99-101 der Umgebung anpassen

Zum geplanten „Flexiheim Variante 1“ an der Heinrich-Wieland-Str. 99-101 fordert der BA 15 dringend folgende Anpassungen:

1. Umwandlung/Umwidmung in ein Flexiheim **Variante 2**
2. Höhenbeschränkung des BV auf **II + D (Terrassengeschoss mit FD)**
3. Festlegung eines **Stellplatzschlüssels von 0,5**.
4. Verlegung der KFZ-Stellplatzsituation auf die **Westseite** angrenzend an die bestehende Tankstelle.
5. Anschluss an das Fernwärmenetz Neuperlach mit finalem Anschluss an die **Geothermie Michaelibad**.

Begründung:

Zu 1.

Ein Flexiheim – gerade auch Variante 1 – wurde für Gewerbegebiete konzipiert und hat dort auch seine Berechtigung.

Variante 1 ist – und sei es selbst am Rande – in einem reinen Wohngebietsviertel mit Gartenstadtcharakter völlig deplatziert, zumal obendrein noch eine sensible Nachbarschaft aufschlägt:

gegenüber der Corinthstraße findet sich eine kirchliche Nutzung (Kapelle) und gegenüber der Heinrich-Wieland-Straße eine Schule und Sportplatz (Erziehung).

Siehe Anlage 2 Absatz V in <https://risi.muenchen.de/risi/dokument/v/6997143>

Der BA lehnt diese unsensible Verortung aufs Schärfste ab und kann diese Verortung nur mit der Not der LHM erklären, überhaupt Grundstücke oder Immobilien für Soziales Wohnen zu rekrutieren. Der BA weist ausdrücklich darauf hin, dass er sehr kooperativ überproportional vielen Einrichtungen zur sozialen Wohnunterbringung in seinem Geviert zugestimmt hat. Auch mit der Forderung nach Umwandlung/Umwidmung in eine **Flexiheim Variante 2** trägt er die Notwendigkeit mit, Wohnungslose unterzubringen.

Er wünscht sich aber seitens des Amts für Wohnen und Migration mehr Fingerspitzengefühl bei der Situierung o.g. Einrichtung. Der BA will nicht riskieren, dass der Gut-will der Truderinger-Riemer Bevölkerung letztendlich kippt!

Zu 2.

Das betroffene Geviert besteht ausschließlich aus E+I+DG (vorwiegend SD). Der gültige BPlan Nr. 174 schreibt analog eine Bebauung mit II+SD bei einer GFZ 0,7 vor. Das geplante BV (IV + FD + GFZ 1,41) arbeitet hier als „Sonderbau“ mit massiven „Befreiungen“.

Das vorgesehene BV in seiner massiven Riegelausformung mit 4 Vollgeschossen (teilweise als 4. Terrassengeschoss) schlägt bei dieser Umgebungsbebauung wie ein wuchtiger „Fremdkörper“ - zumal mit der vorgesehenen Bewohnerschaft – auf und riskiert sozialen Spannungen im betroffenen Wohngebiet.

Eine **Reduktion auf ein angepasstes Höhenmaß** von II + DG (wie im BPlan vorgegeben), aufgrund der besseren Nutzbarkeit gerne auch anstelle SD ein Terrassengeschoss, erhöht die Akzeptanz im Geviert – zumal das Objekt südlich liegt.

Die Riegelbebauung an der Heinrich-Wieland-Str. ist aus Lärmschutzgründen zu vertreten. Der BA begrüßt ausdrücklich die Holzständerbauweise und die attraktive Architektur.

Zu 3.

Im BV beträgt der angestrebte KFZ-Schlüssel für die Bewohnerschaft 0,0! (Die 4 geplanten KFZ-Plätze sind für das Personal gedacht.)

Eine Bewohnerschaft im Flexiheim Variante 2 geht in der Regel einer Arbeit nach, tut sich aber im hochpreisigen Münchner Mietmarkt schwer, Wohnraum zu bekommen. Ein KFZ-Besitz jetzt und zukünftig ist anzunehmen. Dem muss mit einem angepassten **Stellplatzschlüssel von wenigstens 0,5** Rechnung getragen werden.

Zu 4.

Die geplanten KFZ-Stellplätze sind in einer Doppelduplex im Grundstücksinneren, also direkt angrenzend an die Südgärten der nördlichen RH gelgt. Ein Stellplatzsituierung im Hintergarten lehnt der BA prinzipiell ab und schlägt die **Verlegung der Stellplatzsituation westseitig** (ggfls. TG-Einfahrt) wie üblich vorne an der Straße zur angrenzenden Tankstelle vor.

Zu 5.

Eine Wärmepumpe (Wasser/Luft) mag zwar gut sein, angesichts des angrenzenden Fernwärmenetzes von Neuperlach mit finalem Anschluss an die wenige Meter entfernte **Geothermie Michaelibad** in Anbetracht der Energiewende wirklich nur eine Option zweiten Grades. Die sekundäre PV-Anlage ist zu begrüßen.

Fazit:

Der BA 15 fordert dringend, obige Anpassungen zu berücksichtigen, will man die Akzeptanz der (benachbarten) Bevölkerung erreichen – nicht gegen, sondern mit ihr!

Dr. Magdalena Miehle
Vorsitzende Unterausschuss Planung
des BA 15 Trudering-Riem