

Telefon: 0 233-24628
-26058
-21074
-22830
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAI-33 P
PLAN-HAI-52 Ost
PLAN-HAI-33 V
PLAN-HAI/42

**A. Änderung des Flächennutzungsplans
mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/52
und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2194
ehemalige amerikanische Siedlung am Perlacher Forst
zwischen Lincolnstraße und Pennstraße
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 473)
- Aufstellungsbeschluss –**

**B. Ausweisung von öffentlichen Grünflächen in einem Bebauungsplan für die Siedlung
am Perlacher Forst
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01467 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 17 –
Obergiesing – Fasangarten am 24.10.2023**

Stadtbezirk 17 – Obergiesing-Fasangarten

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11867

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.06.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Planungsanlass ist das Interesse der Bundeanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA), die bestehende Wohnsiedlung nachzuverdichten und dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Besonders zu berücksichtigen sind der in den unbebauten Bereichen über die Jahre entwickelte Baumbestand sowie erhaltenswerte Biotopflächen.
Inhalt	a) Änderung des FNP und Bebauungsplan mit Grünordnung Übergeordnete Ziele: <ul style="list-style-type: none">• Nachverdichtung der Siedlung, sukzessive Erneuerung;• Schaffung eines Wohnquartiers mit Wohnformen für unterschiedliche Einkommensgruppen mit ergänzenden Nutzungen;• Entwicklung im Sinne der Sozialverträglichkeit, Nachhaltigkeit, der Energieeffizienz sowie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung;• Fuß- und Radweg-Verknüpfung des Quartiers. b) Behandlung der Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 20-26 / E 01467 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 17 – Obergiesing – Fasangarten am 24.10.2023

Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Klimaschutzrelevanz: keine Prüfung notwendig, da Bebauungsplanverfahren mit Klimafahrplan und ggf. Umweltprüfung
Entscheidungs- vorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Den im Vortrag unter Planungsziele genannten Zielen und Rahmenbedingungen wird zugestimmt. 2. Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplans soweit erforderlich und die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2194 unter Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 473. 3. Der Erstellung des Masterplans als Konkretisierung der im Vortrag der Referentin dargestellten Machbarkeitsstudie durch die Planungsbegünstigte in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf Grundlage der im Vortrag der Referentin genannten Ziele und Rahmenbedingungen wird zugestimmt. 4. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01467 der Bürgerversammlung des 17. Stadtbezirks Obergiesing-Fasangarten am 24.10.2023 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2194; ehemalige amerikanische Siedlung am Perlacher Forst zwischen Lincolnstraße und Pennstraße
Ortsangabe	Stadtbezirk 17 – Obergiesing-Fasangarten

Telefon: 0 233 - 24628
- 26058
- 21074
- 22830
Telefax: 0 233 - 24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/52 Ost
PLAN-HA II/33 V
PLAN-HA I/42

**A. Änderung des Flächennutzungsplans
mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VII/52
und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2194
ehemalige amerikanische Siedlung am Perlacher Forst
zwischen Lincolnstraße und Pennstraße
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 473)
- Aufstellungsbeschluss –**

**B. Ausweisung von öffentlichen Grünflächen in einem Bebauungsplan für die Siedlung
am Perlacher Forst
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01467 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 17 –
Obergiesing – Fasangarten am 24.10.2023**

Stadtbezirk 17 – Obergiesing-Fasangarten

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11867

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 12.06.2024 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
A. Änderung des FNP und Bebauungsplan	2
1. Planungsanlass	2
2. Ausgangssituation	2
3. Planungskonzept	9
4. Planungsziele	11
5. Weiteres Vorgehen	14
6. Sozialgerechte Bodennutzung	14
B. Behandlung der Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 20-26 / E 01467 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 17 – Obergiesing – Fasangarten am 24.10.2023	15
Beteiligung des Bezirksausschusses 17	16
II. Antrag der Referentin	19
III. Beschluss	19

Telefon: 0 233 - 24628
- 26058
- 21074
- 22830
Telefax: 0 233 - 24215

**Referat für Stadt-
planung und Bau-
ordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/33 V
PLAN-HA I/42

**A. Änderung des Flächennutzungsplans
mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/52
und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2194
ehemalige amerikanische Siedlung am Perlacher Forst
zwischen Lincolnstraße und Pennstraße
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 473)
- Aufstellungsbeschluss -**

**B. Ausweisung von öffentlichen Grünflächen in einem Bebauungsplan für die Siedlung
am Perlacher Forst
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01467 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 17 –
Obergiesing – Fasangarten am 24.10.2023**

Stadtbezirk 17 – Obergiesing-Fasangarten

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11867

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan M=1 : 7.500
3. Luftbild
4. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (Ausschnitt)
5. BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 01467
6. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 17. Stadtbezirks vom 26.02.2024
7. Auszüge des Ergebnisses der Machbarkeitsstudie

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 12.06.2024 (SB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ergibt sich gemäß § 7 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt.

A. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung und Bebauungsplan mit Grünordnung

1. Planungsanlass

Anlass der Planung ist das Interesse der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (nachfolgend BImA), die bestehende Wohnsiedlung nachzuverdichten und dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Die Siedlung am Perlacher Forst entstand ab dem Jahr 1953, um den Wohnraumbedarf der in Deutschland stationierten amerikanischen Soldaten zu decken. Dies zeichnet auch den Siedlungscharakter aus: offene Gebäudestellungen, weitläufige, parkähnliche Freiflächen, geschwungene Straßenzüge.

Dieser in München einmalige Siedlungscharakter hat dafür gesorgt, dass sich in den unbebauten Bereichen über die Jahre ein besonders schützenswerter Baumbestand sowie Biotopflächen entwickelt haben, die zu erhalten sind.

Wunsch der BImA war eine Nachverdichtung nach § 34 BauGB ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung. Um eine erste Potentialeinschätzung für eine mögliche Nachverdichtung zu erhalten, wurden im Jahr 2020 drei ausgewählte Arbeitsgemeinschaften aus Architektur- und Landschaftsplanungsbüros von der BImA, in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zu erstellen. Das Ergebnis dieser Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass angesichts der geschätzten Größenordnung und der damit verbundenen Bedarfe an sozialer Infrastruktur etc. die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich ist.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe, Umgriff, Eigentümer*innen des Planungsgebiets und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 46,6 ha liegt in der ehemaligen amerikanischen Siedlung im Süden von München, im Stadtbezirk 17 Obergiesing-Fasangarten, zwischen der Lincolnstraße im Norden, der Fasangartenstraße im Süden und der A 995 im Westen. Im Osten befinden sich Gemeinbedarfseinrichtungen (Bildung, Pflege, Kinderbetreuung, kirchliche Einrichtungen), Sport- und Spielplätze, das Bundespatentgericht sowie die S-Bahnhaltestelle „München Fasangarten“.

Die Flächen im Planungsgebiet sowie die Cincinnatistraße befinden sich im Eigentum der BImA. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Tegernseer Landstraße, Lincolnstraße, Leifstraße, Wikingerstraße, Pennstraße und Minnewitstraße befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt München.

2.2. Planerische und rechtliche Ausgangssituation

2.2.1. Nutzungen und baulicher Bestand, maßgebliche Nutzungen in der Umgebung

Das Planungsgebiet umfasst fast vollständig die ehemalige amerikanische Siedlung am Perlacher Forst. Die Siedlungsstruktur dieser Großwohnsiedlung aus den 1950er-Jahren ist als lockere Zeilenbauweise in einheitlicher Gestalt mit parkartigen Grünflächen angelegt. Insbesondere die großzügigen, geschwungenen Straßenräume und

die offene, lockere Bebauung mit mehrgeschossigen Zeilenbauten sind charakteristisch.

Zentral gelegen befindet sich das Baudenkmal des ehemaligen Casinos, dessen Freifläche für den Wochenmarkt genutzt wird. An den Siedlungsrändern verteilen sich drei kirchliche Einrichtungen in dezentraler Lage.

Die Mehrfamilienhausriegel sind durchgängig in drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss ausgeführt. Sie sind hauptsächlich giebelständig zur Haupteinfahrt positioniert und erzeugen so, trotz der großen Gebäudelänge von ca. 76 Metern, eine durchlässige Struktur. Ein Gebäuderiegel beherbergt grundsätzlich drei Erschließungskerne, die jeweils auf einer Etage zwei Wohnungen erschließen. Die Gebäuderiegel sind baugleich ausgeführt und erzeugen dadurch einen einheitlichen Siedlungscharakter. Eine Differenzierung erfolgt durch die individuelle Gebäudestellung: in diesem Sinne gleicht kein Gebäude dem anderen. Teilweise werden die Riegel durch das Herausrücken von Einzelhäusern aus der Bauflucht zusätzlich gegliedert.

Die Nutzungsstruktur wird mit ca. 2.500 Einwohner*innen, verteilt auf rund 1.200 Wohneinheiten (WE), vom Wohnen bestimmt. Von den insgesamt 54 Wohnriegeln im Planungsgebiet wurden bereits 35 Gebäude saniert. Weitere 18 Gebäude sind als Sanierungsbedürftig eingestuft. Mit jeweils drei Eingängen und zwei WE pro Eingang und Etage (Erdgeschoss und zwei Obergeschosse) ergeben sich 18 WE pro Gebäuderiegel. Die Verteilung der Standardwohnungsgrößen ist in allen Gebäuden mit einem Angebot von 3-Zimmer-, 4-Zimmer- und 5-Zimmer-Wohnungen gleich. In den 35 sanierten Gebäuden wurden in den 1990er Jahren die Dachgeschosse mit jeweils sechs weiteren Mansardenwohnungen ausgebaut.

Die Diversität des vorhandenen Wohnungsangebots ist damit sehr eingeschränkt. Im Bestand befinden sich aktuell, laut Analyse der Machbarkeitsstudie, 82 2-Zimmer-Wohnungen, 455 3-Zimmer-Wohnungen, 307 Wohnungen mit 4 Zimmern und 317 Wohnungen mit 5 Zimmern.

Ein weiteres Gebäude („Pilot“-Gebäude) wurde aufgrund des bauzeitlichen Zustandes und daraus resultierendem Handlungsdruck seitens der BImA in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München saniert, um Erfahrungen im Hinblick auf die Sanierungsmöglichkeiten zu sammeln.

Die maßgebliche Nutzung in Angrenzung an das Planungsgebiet ist ebenfalls durch Wohnnutzung geprägt. Mit Blick auf das erweiterte Umfeld befinden sich nördlich des Planungsgebietes ein Friedhof sowie eine Justizvollzugsanstalt, nordöstlich befindet sich darüber hinaus ein Gewerbegebiet. Verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Möglichkeiten zur Nahversorgung sind in der Umgebung des Planungsgebietes vorzufinden.

2.2.2. Planungsrecht

Das Gebiet ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im Nordwesten des Planungsgebiets, im Bereich der Lincolnstraße, wird der Bebauungsplan Nr. 473, rechtsverbindlich seit 20.08.1971, vom Planungsgebiet erfasst. Er ist deshalb in diesem Teilgebiet zu ändern.



© LHM Darstellung der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 473, die geändert werden soll

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) stellt für den größten Teil des Planungsgebiets Reine Wohngebiete (WR) dar. Nordöstlich der Kreuzung Leifstraße / Cincinnatistraße befindet sich ein Kerngebiet (MK) und im Norden entlang der Lincolnstraße befindet sich eine Allgemeine Grünfläche (AG). Nahezu das gesamte Areal ist mit der landschaftsplanerischen Schraffur „Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert. Im Norden des Planungsumgriffs entlang der Lincolnstraße verläuft in Ost-West-Richtung eine Übergeordnete Grünbeziehung. Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind mehrere Teilflächen nachrichtlich als „Landschaftsbestandteile“ gekennzeichnet.

Die Reinen Wohngebiete grenzen im Süden und Westen an eine Ökologische Vorrangfläche (OEKO), in die in einem kleinen Bereich ein Sondergebiet Brauerei (SO Brauerei) eingeschlossen ist, im Norden an eine Allgemeine Grünfläche (AG) sowie eine Gemeinbedarfsfläche Religion (R). Im Osten schließen sich Gemeinbedarfsflächen Erziehung (E) und Verwaltung (V) sowie Ökologische Vorrangflächen (OEKO) und im Süden Reine (WR) und Allgemeine (WA) Wohngebiete an.

In den weiteren Planungs- und Verfahrensschritten ist hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungen zu prüfen, ob die derzeitigen Darstellungen des FNP zu ändern sind. Sollte eine FNP-Änderung erforderlich sein, wird diese im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung durchgeführt.

Zentrenkonzept / Einzelhandel

Zur Nahversorgung der Bewohner*innen befindet sich am S-Bahnhalte Fasangarten ein großer Supermarkt mit einem Bäcker, einem Metzger und einem Zeitschriftenladen. Zusätzlich befinden sich an der südlich gelegenen Minnewitstraße die sog. Fasan-Arcaden, die ein Nahversorgungsangebot mit einem Supermarkt, einem Drogeriemarkt, einem Bäcker und einer Apotheke bieten. Somit besteht ein gutes Nahversorgungsangebot, das überwiegend fußläufig erreichbar ist. Lediglich die Bewohner*innen im nord-westlichen Bereich müssen längere Wegstrecken in Kauf nehmen. Aus Sicht des Zentrenkonzepts sollte für alle Bewohner*innen ein Nahversorgungsangebot fußläufig erreichbar sein. Der künftige Besatz und dessen Größe sind im weiteren Verfahren zu klären.

Denkmalschutz

Im Planungsgebiet befindet sich das vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege verzeichnete Baudenkmal mit der Denkmalnummer: D-1-62-000-9548 „Theater, Kino,

syn. Filmtheater“, ehemaliges Family-Theatre der Siedlung am Perlacher Forst, jetzt Kino, eingeschossiger Bau mit sehr flach geneigtem Walmdach und vorgelagertem Eingangsbau, 1954.

Nördlich des Planungsgebiets befindet sich das Baudenkmal mit der Denkmalnummer:

D-1-62-000-6615 „Friedhof am Perlacher Forst“.

Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung befinden sich keine vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege verzeichneten Bodendenkmäler.

2.2.3. Landschaftsplanerischer Bestand

Landschaftsbild, Vegetation, Biotopfunktion

Das Gebiet war ehemaliger Staatsforst und wies relativ lichten Waldbestand auf. Im Rahmen der Entwicklung der amerikanischen Siedlung wurden weite Teile des Waldbestands gerodet, einzelne wertvolle Bäume blieben stehen. Dabei entstanden fließende Übergänge von waldartigen Beständen zu lockeren Baumgruppen und offenen Wiesenflächen. Entlang der Straßen wurden bei der Entwicklung der Siedlung Baumpflanzungen angelegt, die den parkartigen Charakter unterstreichen. Heute vermittelt das Planungsgebiet durch die offenen Freiräume mit großem Baumbestand in Verbindung mit den einheitlich gestalteten, locker eingefügten Gebäuden das Bild einer homogenen parkartigen Wohnsiedlung der 50-er Jahre.

Es handelt sich überwiegend um Laubmischwaldbestände mit hohem Eichenanteil, die sich durch Alter und Größe der Bäume und eine Krautschicht mit seltenen Arten magerer Standorte auszeichnen. Darüber hinaus haben sie Bedeutung für Vogelarten und Kleinsäuger sowie für altholzbewohnende Insekten.

Vor allem Eichen blieben erhalten und punktuell wurden neue Bäume, z.B. Berg- und Spitzahorn, Linde in lockerer Anordnung in die Wiesenflächen und entlang der Straßen gepflanzt. Diese haben sich zwischenzeitlich zu stattlichen Großbäumen entwickelt. Dadurch entstand der heute dominierende, offene parkartige Charakter aus weiten Wiesenflächen und Einzelbäumen bzw. Baumgruppen.

In vielen Bereichen sind die zusammenhängenden Waldreste in mehreren Landschaftsbestandteilen unter Schutz gestellt und teilweise in Biotopen kartiert. Annähernd deckungsgleich werden diese Flächen gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) als überregional bedeutsam bewertet. Bei den unter Schutz gestellten Flächen handelt es sich überwiegend um Laubmischwaldbestände mit hohem Eichenanteil, die sich durch Alter und Größe der Bäume, häufig in Verbindung mit einer Krautschicht aus seltenen Arten magerer Standorte, auszeichnen. Neben ihrer floristischen Bedeutung haben sie überwiegend auch eine artenschutzrechtliche Bedeutung für Vogelarten und Kleinsäuger. Im nordöstlichen Planungsgebiet wurde eine Fläche als Biotopentwicklungsfläche mit dem Ziel Extensivwiese ausgewiesen.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) ist der gesamte Biotopkomplex des als ‚Perlacher Parkstadt am Perlacher Forst‘ bezeichneten Gebiets als Fläche mit vielfältigen Lebensräumen und Waldstrukturen sowie als überregional bedeutsamer Lebensraum für Vogelarten dargestellt. Als Ziele nennt das ABSP den Erhalt von strukturreichen bzw. die Entwicklung und ökologische Aufwertung von strukturarmen Außenanlagen und Bebauungsflächen.

Artenschutz

In einer im Jahr 2021 durchgeführten Habitatanalyse konnten in den vorhandenen Gehölzbeständen mit dem überdurchschnittlichen Strukturreichtum vor allem Vogel-

und Fledermausarten als im Gebiet lebende artenschutzrechtlich besonders relevante Tierarten und Tiergruppen erfasst werden.

Im weiteren Verfahren müssen noch zusätzliche Kartierungen erfolgen und die Betroffenheit dieser artenschutzrechtlich relevanten Arten vertiefend untersucht werden.

Weitere potenziell im Gebiet vorkommenden Tierarten und Tiergruppen sind vor allem aufgrund mangelnder Habitatstrukturen voraussichtlich nicht zu erwarten.

Die Kartierung legt 180 Höhlen- bzw. Quartierbäume fest. Diese zeichnen sich durch Höhlen- und Spaltenstrukturen aus, die als potenzielle Quartiere für Fledermäuse und Vögel dienen. Die artenschutzrechtlichen Belange werden in den folgenden Planungsschritten differenziert berücksichtigt.

Erholung

Die weitläufigen Freiflächen des Planungsgebiets bilden in Verbindung mit den gliedernden Gehölzstrukturen ein Erholungsangebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Aufenthaltsmöglichkeiten werden durch ein Angebot an Spielplätzen, die über das Planungsgebiet verteilt liegen, ergänzt. Das Gebiet weist keine öffentlichen Spielplätze und Grünflächen auf. Die allgemein nutzbaren Freiräume einschließlich der Spielplätze sind private Gemeinschaftsflächen. Der Perlacher Forst als Grünfläche für die freie landschaftliche Erholung liegt in unmittelbarer Nähe westlich der Tegernseer Landstraße, die allerdings als Barriere wirkt. Die nächstgelegenen größeren öffentlichen Grünanlagen sind der ca. 2 km entfernte Freizeitpark an der Weißenseestraße und der ca. 5 km entfernte Ostpark. An der Lincolnstraße besteht ein Freizeitzentrum.

Topografie, Grundwasser, Versiegelung

Das Gelände des Planungsgebietes steigt von 543 m im Norden auf 547 m über Normalnull (ü. NHN 2016) im Süden an und ist, bis auf einzelne bis zu 5 m hohe hügelartige Aufschüttungen in den größeren Freiflächen, weitgehend eben bzw. leicht modelliert.

Das Grundwasser strömt von Südsüdost nach Nordnordwest und der Höchstgrundwasserstand 1940 (HW1940) liegt bei ca. 533 m ü. NHN 2016. Im HW1940 liegt der Grundwasserspiegel bei ca. 13 m und der mittlere Grundwasserstand bei etwa 14-16 m unter Geländeoberkante. Aufgrund des tief liegenden Grundwasserstandes wird eine ein- oder zweigeschossige Unterbauung nicht ins Grundwasser eingreifen. Falls tiefere Untergeschosse geplant sind, die ins Grundwasser eingreifen, muss hierfür ein wasserrechtliches Verfahren beim Referat für Klima und Umwelt (RKU) sowie eine Aufstauberechnung für den Hochwasserfall durch ein fachkundiges Ingenieurbüro durchgeführt werden.

2.3. Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist derzeit nur unzureichend an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Mehrere Buslinien (Linien 145, 220, N75) binden das Quartier über verschiedene Haltestellen entlang der Cincinnatistraße und Minnewitstraße an das regionale und überregionale ÖPNV-Netz an. Die S-Bahnhaltestelle „München-Fasangarten“ (S3, S7) liegt östlich, in ca. 10 Minuten fußläufiger Entfernung.

Derzeit liegt der Einzugsbereich des gegenständlichen Planungsgebiets gemäß Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München in einem Gebiet mit teils niedriger (östlicher Bereich) und teils hoher Nutzungsdichte (westlicher Bereich). Aufgrund der geplanten Entwicklungen bzw. Nachverdichtungen muss dieser jedoch gesamtheitlich auf eine hohe Nutzungsdichte aufgestuft werden, womit sich die Radien der

Einzugsbereiche auf 400 m bis 600 m reduzieren.

Folglich ist das Planungsgebiet der Siedlung am Perlacher Forst zwar im Sinne des Nahverkehrsplans erschlossen, aufgrund der Tatsache, dass ein wesentlicher Teil des Planungsgebiets jedoch lediglich durch Busse erschlossen ist, sollten Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließung durch den ÖPNV geprüft werden.

Motorisierter Individualverkehr (MIV) und Verkehrsaufkommen

Die Cincinnatistraße führt als Haupterschließungs- bzw. Sammelstraße von Nordwesten über die Minnewitstraße nach Süden mittig durch das Planungsgebiet. Leifstraße, Wikingerstraße, Pennstraße sowie der östliche Teilbereich der Cincinnatistraße übernehmen die Funktion von Wohn- bzw. Sammelstraßen.

Die pflichtigen Stellplätze sind teilweise ebenerdig in offenen Stellplatzanlagen zwischen den Bestandsgebäuden angeordnet. Tief- oder Hochgaragen sind nicht vorhanden.

Bei der derzeitigen Dichte im Quartier ist eine mehr als ausreichende Versorgung mit Pkw-Stellplätzen für Anwohner*innen und Besucher*innen vorhanden.

Fuß- und Radverkehr

Das Planungsgebiet ist von einem umfangreichen Fußwegenetz entlang der Erschließungsstraßen sowie durch die Grünflächen durchzogen.

Der Radverkehr teilt sich die Straßenverkehrsflächen mit dem MIV und ÖPNV, es gibt keine getrennt vom MIV angelegten baulichen Radwege.

Radverkehr-Haupttrouten binden das Gebiet vor allem im Süden und Osten an das übergeordnete Radwegenetz (Freizeitwege) an. Die Minnewitstraße sowie der östliche Teil der Cincinnatistraße sind gemäß Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr (VEP-R) der Landeshauptstadt München als Teil einer Haupttroute klassifiziert. Der nordwestliche Bereich der Cincinnatistraße und die Lincolnstraße sind Bestandteil einer Nebenroute. Verschiedene Trampelpfade durchziehen die Freiflächen.

2.4. Vorbelastungen

Lufthygiene

Die lufthygienische Situation ist zwischen städtischem und vorstädtischem Hintergrund einzuordnen. Es ist von einer Einhaltung der relevanten lufthygienischen Grenzwerte für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) und Stickstoffdioxid (NO₂) im Bereich der Siedlung auszugehen.

Wegen der räumlichen Nähe zu der viel befahrenen A995 muss aus lufthygienischer Sicht bei der Planung des Gebiets darauf geachtet werden, dass auch nach einer Neubebauung und Verdichtung des Gebiets eine ausreichende Frischluftzufuhr gewährleistet ist. Zusätzlich sollte bei der Planung sichergestellt werden, dass im Sinne der Verkehrswende die Benutzung alternativer Verkehrskonzepte (ÖPNV, Car Sharing, kurze Wege, Fahrradinfrastruktur etc.) ermöglicht wird, um den zusätzlichen motorisierten Individualverkehr (MIV) so gering wie möglich zu halten.

Ein lufthygienisches Gutachten ist zum aktuellen Planungsstand nicht erforderlich. Wird jedoch mit dem Planungsvorhaben ein Mehrverkehr von über 10 % prognostiziert, ist die Erfordernis eines lufthygienischen Gutachtens erneut zu prüfen.

Altlasten

Innerhalb des Planungsumgriffs gibt es keine Hinweise auf altlastenrelevante Vornutzungen. Lediglich westlich der Bestandsgebäude in der Leifstraße 7 bis 11 gibt es Kenntnisse über eine ca. 450 m² große ehemalige Kiesgrube, die nach Beendigung

der Abbauaktivitäten mit Material unbekannter Herkunft verfüllt wurde. Schadstoffanalysen der aufgefüllten, maximal 5 m mächtigen Bodenschichten ergaben keine altlastrelevanten Belastungen. Untersuchungen der Bodenluft sowie des Oberbodens blieben ohne umweltrelevanten Befund. Aus der Schadstoffsituation ist keine Gefährdung der Schutzgüter menschliche Gesundheit und Grundwasser abzuleiten. Es sind keine weitergehenden Maßnahmen in der laufenden Planung erforderlich.

Lärmvorsorge

Verkehrslärm

Für das Planungsgebiet relevante Verkehrslärmimmissionen gehen von der Bundesautobahn 995 (bzw. der parallel verlaufenden Tegernseer Landstraße), dem Straßenverkehrsnetz innerhalb bzw. im Umfeld des Umgriffs, sowie im geringeren Maße auch von der östlich des Umgriffs gelegenen Bahnstrecke aus. Gemäß der Umgebungslärmkartierung 2022 des Landesamts für Umwelt (LfU) verursachen die von der Autobahn ausgehenden Schallemissionen Beurteilungspegel im Bereich 60 – 65 dB(A) (L_{DEN} Straße) bzw. 55 – 60 dB(A) (L_{Night} Straße) östlich der Cincinnatistraße und der Pennstraße. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden in diesem Bereich überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel innerhalb des Planungsgebiets sind im Bereich Pennstraße 42 zu erwarten (>65/60 dB(A) tags/nachts), sodass hier wahrscheinlich Lärmschutzmaßnahmen notwendig sein werden, welche über passive Lärmschutzmaßnahmen hinausgehen (Grundrissorientierung, Vorbauten etc.).

Die Straßen innerhalb des Planungsgebiets sind in der Umgebungslärmkartierung nicht erfasst.

Anlagenlärm

Für das Planungsgebiet ggf. relevante Sportanlagenlärmquellen befinden sich nordöstlich (Basketballplatz, Skaterpark) und südöstlich (Tennisverein) des Umgriffs. Außerdem stellt das Kino Cincinnati eine Gewerbelärmquelle innerhalb des Planungsgebiets dar. Ob – und wenn ja – welche weiteren, für das Planungsgebiet relevanten Anlagenlärmquellen (Gewerbe- und/oder Sportanlagen) sich in der Nachbarschaft und/oder innerhalb des Umgriffs befinden, muss im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung ermittelt werden. Diese Anlagenlärmquellen sind dann nach der TA Lärm (Gewerbe) bzw. nach der 18. BImSchV (Sport) zu beurteilen.

2.5. Stadtklima

Die Lage der Siedlung am Stadtrand in Verbindung mit der aufgelockerten Bebauungsstruktur, dem geringen Versiegelungsgrad und dem umfassenden Baumbestand im Gebiet bedingen eine günstige bis sehr günstige bioklimatische Situation. Durch die offene Zeilenbebauung können lokal entstehende Strömungssysteme gut in die Siedlung einwirken und sorgen dort für eine gute Durchlüftung. Auch nachts, während sommerlicher austauscharmer Hochdruckwetterlagen, ist dadurch ein ausreichender Schlafkomfort gewährleistet.

Außerhalb des Planungsgebiets liefern die waldähnlichen Baumbestände um die Marklandstraße sowie der Friedhof am Perlacher Forst kalte Luft in hohem Maße.

Es sind keine vertiefenden Gutachten zum Stadtklima oder Niederschlagsmanagement nötig. Voraussetzung dafür sind allerdings die unter Kapitel 4 (Planungsziele) genannten Maßnahmen zur Klimaanpassung und zur Schwammstadt und dass das Grundkonzept der Planung erhalten bleibt. Sollte sich an diesen Voraussetzungen etwas ändern (insbesondere weitere Erhöhung der Baumasse und/oder der

Versiegelung), ist eine Neubewertung des Planungsgebiets in Form einer erneuten stadtklimatischen Ersteinschätzung einzuholen.

3. Planungskonzept

Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung dreier ausgewählter Arbeitsgemeinschaften, bestehend aus Stadtplanungs- und Landschaftsarchitekturbüros, wurden für die geplante Nachverdichtung der ehemaligen amerikanischen Siedlung drei Machbarkeitsstudien erarbeitet.

Aufgrund des Umgangs mit der Identität und räumlichen Bestandsstruktur der Siedlung wurde durch Vertreter*innen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung sowie der BImA der Entwurf der Arbeitsgemeinschaft PALAIS MAI GmbH, dreisterneplus GmbH und Grabner Huber Lipp Landschaftsarchitekten vom 02.09.2021 als maßgeblicher Leitentwurf als Grundlage für den weiteren Planungsprozess ausgewählt.

Auszug aus der Machbarkeitsstudie: Lageplan des Bestandes:



© dreisterneplus + Palais Mai + grabner huber lipp

Lageplan einer vollständig umgesetzten Nachverdichtung:



© dreisterneplus + Palais Mai + grabner huber lipp

Ziele der Machbarkeitsstudie:

Städtebauliche Ziele:

- Erhalt des besonderen Gebietscharakters der Siedlung;
- sukzessive Nachverdichtung durch noch zu konkretisierenden Realisierungsabschnitte mit Beginn im zentralen Bereich;
- den Fußabdruck der vorhandenen Gebäude nutzen und erweitern;
- Ergänzung der Bebauung durch geschlossene Hofstrukturen, sogenannte „Village Greens“, an besonderen städtebaulichen Kreuzungspunkten;
- Bündelung der Einrichtungen des öffentlichen Lebens, wie Kindertageseinrichtungen und kleine Läden sowie gemeinschaftlich genutzter Flächen in den „Village Greens“;
- Aufnahme von unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten in den „Village Greens“ je nach Lage im Planungsgebiet;
- Prüfung des Umgangs mit den Bestandsbauten im weiteren Verfahren anhand vertiefter Untersuchungen;

- Erhalt und freiräumliche Ergänzung des zentral gelegenen und denkmalgeschützten Kinos als Schwerpunkt einer Zentrumsidentität;
- Nachverdichtungspotential von ca. 1000 Wohneinheiten;
- Umsetzung von ausschließlich durchgesteckten Wohnungstypologien;
- Prüfung einer einfachen und pragmatischen Holzbaustruktur bei der Umsetzung der „Village Greens“.

Grünplanerische Ziele:

- Erhalt des charakteristischen Erscheinungsbildes der Siedlung mit großzügigen Freiflächen mit ihren geschützten Landschaftsbestandteilen und Biotopen (wertvoller und prägender Baumbestand);
- Bestmöglicher Erhalt beziehungsweise Weiterentwicklung der Grünräume und der geschützten Landschaftsbestandteile;
- Ergänzung durch neu gestaltete Freiräume als neues Angebot des täglichen Miteinanders an den „Village Greens“ und dem „Family-Theatre“;
- Entwicklung der Grünräume durch Stärkung bestehender Treffpunkte und Pflanzungen wichtiger Bäume;
- Verzicht auf Ausweisung rein privater Freiräume zugunsten gemeinschaftlicher, parkartiger Freiräume als Stärkung des Siedlungs- und Freiraumcharakters.

Verkehrsplanerische Ziele:

- Anordnung von Tiefgaragen unter den „Village Greens“;
- Erhalt der Erschließungswege der Gebäudezeilen;
- Bestehende Straßenräume bleiben stadträumlich weit dimensioniert, nehmen unterschiedliche Mobilitätsformen auf und erzielen damit eine größere Aufenthaltsqualität.

4. Planungsziele

Das übergeordnete Ziel der Planung ist die Nachverdichtung der Siedlung mit gleichzeitigem Erhalt der städtebaulichen und freiräumlichen Grundstruktur sowie des wertvollen Baumbestandes. Der gebietsprägende Städtebau soll durch eine nachhaltige, sukzessive Nachverdichtung gesichert und durch Sonderbaukörper mit Nahversorgung und sozialer Infrastruktur ergänzt werden. Die vorhandenen Qualitäten des Quartiers können dadurch gestärkt, hervorgehoben und weiterentwickelt werden. Besondere Bedeutung haben hierbei die parkartigen Freiflächen mit großen Wiesenflächen, wertvollem und prägendem, zum Großteil geschütztem Baumbestand und Biotopen.

Im Einzelnen werden hierfür folgende Zielsetzungen definiert:

Übergeordnete Ziele:

- sukzessive Nachverdichtung der Siedlung in unterschiedlichen Realisierungsabschnitten, gegebenenfalls durch Abriss und Neubau;
- Schaffung eines Wohnquartiers mit Wohnformen für unterschiedliche Einkommensgruppen mit ergänzenden Nutzungen und Einzelhandel zur Versorgung des Quartiers im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“;
- Entwicklung im Sinne der Sozialverträglichkeit, Nachhaltigkeit, der Energieeffizienz sowie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung;
- Berücksichtigung der Ziele Klimaneutralität und Klimaresilienz;
- Fuß- und Radweg-Verknüpfung des Quartiers nach Westen zur Tegernseer Landstraße und übergeordneten Radwegen.

Städtebauliche Ziele

- Grundsätzlicher Erhalt der Gebietstypologie der bestehenden offenen Zeilenbebauung mit fließenden Grünflächen und Ergänzung durch punktuell angeordnete Sonderbauformen (Hofstrukturen der Village Greens);
- sensible Weiterentwicklung der bestehenden städtebaulichen Struktur und des prägenden Charakters des Quartiers unter Berücksichtigung der Anforderungen an zeitgemäßen Wohnungsbau (Wohnungsgrößen, Barrierefreiheit, Energetische Standards, etc.);
- Prüfung der notwendigen Grundschulversorgung, angepasst an die noch zu konkretisierenden Realisierungsabschnitte. Dabei ist das Nachverdichtungspotential der Grundschule an der Lincolnstraße 62, unter Berücksichtigung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes, für ggf. mehrere weitere Grundschulzüge zu prüfen.
- Nachweis der ursächlichen Kindertageseinrichtungen und einer Einrichtung zur Deckung des Umgebungsbedarfs innerhalb des Planungsgebiets;
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden u. a. durch Verwendung der bestehenden Gebäude-Fußabdrücke;
- flächenschonende Unterbringung der Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen in den „Village Greens“;
- flächensparende Erschließung (Zuwegung, Zufahrten, Feuerwehr, etc.) des Quartiers gemäß erforderlichem Mindestmaß;
- denkmalgerechter Erhalt und Integration des Baudenkmals Family-Theatre (D-1-62-000-9548) in das zukünftige städtebauliche Konzept.

Grünplanerische Ziele

- Wahrung des offenen baumbestandenen Charakters;
- Erhalt und Sicherung des alten Baum- und Gehölzbestandes (Landschaftsbestandteile, Biotope aber auch alte Einzelbäume aus dem ehemaligen Waldbestand);
- Förderung der Biodiversität durch Schaffung und Ausbau von Lebensraumtypen wie artenreiche Wiesen, Säume oder Gewässer, Ergänzung der Habitatelemente (z. B. Quartiere für Gebäudebrüter);
- Erhaltung und Ausbau des Biotopverbundes, z. B. Vernetzung der Gehölzflächen oder Offenlandstrukturen;
- Erhaltung und Sicherung der vorhandenen Quartiere, z.B. der Habitatbäume oder Gebäudequartiere;
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes mit ausreichend großen und vielfältig nutzbaren privaten gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen und öffentlichen Grünflächen;
- Erhalt der wichtigen bioklimatischen Funktion mit guter Durchlüftung;
- Verbesserung der Freizeitangebote und Aufwertung der Spielplätze;
- Berücksichtigung von Dach- und Fassadenbegrünung sofern möglich, Berücksichtigung von Versickerungs- und Regenwasserrückhalteflächen im Sinne der Schwammstadt;
- Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Verkehrsplanerische Ziele

- Umsetzung einer klima- und umweltgerechten sowie energieeffizienten Mobilität, basierend auf dem ÖPNV sowie den weiteren Verkehrsmitteln und multimodalen Diensten des Umweltverbunds;
- Flächeneffizienz von Verkehrsmitteln, d. h. die Angebote des Umweltverbunds zu integrieren, um die Mobilität in der nach wie vor stark wachsenden Stadt für alle Personen gewährleisten zu können, die konkreten Klimaziele zu

- erreichen und zusätzliche Flächen für Lebensqualität, Aufenthalt und grüne Infrastruktur freihalten zu können;
- Bewältigung der verkehrlichen Auswirkungen an allen maßgeblichen verkehrlichen Knoten- und Anschlusspunkten;
 - Optimierung der Erschließung durch den Öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV-Erschließung) in Qualität und Dichte;
 - Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Stellplätze, Besucherstellplätze) in Tiefgaragen und damit sparsame interne Erschließung mit weitgehender Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs im Quartiersinneren;
 - Erstellung eines integrierten Mobilitätskonzepts für den Wohnungsbau mit Reduzierung des Stellplatzschlüssels gegenüber der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München im Quartier;
 - Förderung des Fuß- und Radverkehrs durch Schaffung einer hohen Durchlässigkeit für Fuß- und Radwegeverbindungen und Entwicklung eines qualitätvollen inneren Fuß- und Radwegenetzes (Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz der Umgebung, ggf. Anbindung an das Brauereigelände Münchener Kindl);
 - Herstellung von breiten, komfortablen und barrierefreien Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Berücksichtigung und Umsetzung der „Gesamtkonzeption Fahrradparken in München – Fortschreibung und Erweiterung des Fahrradstellplatzkonzeptes“;
 - Begrünung der Straßenräume und die Einplanung der erforderlichen Versickerungsflächen (Schwammstadtprinzip);
 - Neuordnung des Kreuzungsbereichs der Lincolnstraße/Cincinnatistraße/Emersonstraße.
 - Die derzeit nicht vorhandenen Straßenbegrenzungslinien der bestehenden Straßen im Planungsumgriff sind im Rahmen der Bebauungsplanung planungsrechtlich zu sichern.
 - Anwendung der Mobilitätsstrategie 2035.

Klimatische Ziele

- Entwicklung eines zeitgemäßen und nachhaltigen Energiekonzeptes unter Berücksichtigung aktueller ESG-Kriterien ((Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance)) mit dem Ziel einer mindestens klimaneutralen Energieversorgung (Strom, Wärme, Kälte) des Quartiers und lokaler Produktion von regenerativen Energien (Strom, Wärme, Kälte) im eigenen Quartier;
- Minimierung des Wärmeenergiebedarfs durch entsprechend hohe energetische Gebäudestandards unter Beachtung der grauen Energie, des Baustoffrecycling und der Klimarelevanz der Baustoffe (Neubau Standards möglichst EH40 oder besser);
- Verbesserung des lokalen Kleinklimas durch Sicherung des bestehenden Baumbestandes (Verdunstungsleistung, erhöhte Luftfeuchtigkeit, Kühlungseffekte durch Verschattung, Filtern von Staub und Emissionen) sowie Produktion von Sauerstoff (O₂), Bindung von Kohlenmonoxid (CO), Kohlendioxid (CO₂), Schwefeldioxid (SO₂) und Stickoxiden (NO_x) und Schaffung neuer Potenziale durch qualitätsvolle Bepflanzung und Begrünung von nicht unterbauten Großbaumstandorten (Erhalt und Neupflanzung);
- Nutzung der Potenziale des Regenwassermanagements für eine klimaresiliente Planung mit möglichst ortsnaher und oberflächiger Entwässerung von Regenwasser (in privaten Freiflächen) und Umsetzung des Schwammstadt-Prinzips (Retention, Speicherung, Versickerung, Verdunstung);

- Abflussverzögerung und Entlastung der Kanalisation durch Speicherung von Niederschlagswasser durch Entsiegelung und Überdeckung von unterbauten Flächen mit erhöhtem Aufbau sowie Dachbegrünung;
- Schaffung einer vernetzten blau-grünen Infrastruktur;
- bestmögliche Nutzung der Potenziale für Fassaden- und Dachbegrünung (insbesondere der Süd- und Westfassaden);
- Erhalt der guten Durchlüftungssituation im Planungsgebiet und den angrenzenden Bestandsbebauungen.

Sonstige Ziele

- Berücksichtigung der typischen Ansprüche verschiedener Nutzergruppen im Sinne des Gender Mainstreaming und der Inklusion;
- Standorte für Wertstoffsammelstellen werden in Zusammenarbeit mit dem Kommunalreferat/AWM, dem Mobilitätsreferat und dem Baureferat identifiziert werden.

5. Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage des Planungskonzeptes soll für das Planungsgebiet ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufgestellt werden. Das Planungsgebiet ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen und kann die vorgesehenen Ziele so nicht ermöglichen. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung erfolgt in einem zeitgleichen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung, sofern sich im weiteren Planungsprozess aus der Konkretisierung der vorgesehenen Nutzungen ergibt, dass sich die Planungsziele nicht aus den derzeitigen Darstellungen entwickeln lassen.

Nach dem Aufstellungsbeschluss wird ein Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB stattfinden.

Die BImA wird eine Information der Betroffenen sowie des Bezirksausschusses des 17. Stadtbezirks Obergiesing-Fasangarten noch vor der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerschaft durchführen.

Die BImA beabsichtigt, die Öffentlichkeit in den weiteren Planungsprozess einzubinden. Dabei ist unter anderem eine Projektwebsite und ggf. Veranstaltungen vorgesehen, die über die Ziele und Zwecke und den jeweiligen Stand der Planung informieren und in denen Ideen und Anregungen vorgebracht werden können. Weiter soll eine frühzeitige Information und Einbindung in den Planungsprozess der Bestandsmierschaft vor Ort erfolgen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird prüfen, ob einzelne, den Zielen dieses Aufstellungsbeschlusses und dem ausgewählten Planungskonzept entsprechende Vorhaben als Pilotprojekt zur „Wohnraumoffensive des Bundes“ parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung im Rahmen der Baugesetze vorgezogen genehmigt werden können.

Es ist beabsichtigt, einen in Form eines Masterplanes ausgearbeiteten Planungsstand zu gegebener Zeit in der Bauleitplankommission und in der Stadtgestaltungskommission vorzustellen.

6. Sozialgerechte Bodennutzung

Die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zu Sozialgerechten

Bodennutzung“ von den Planungsbegünstigten getragen werden. Es gelten die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 28.07.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932)

Es liegt ein Fall der Anwendbarkeit der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) vor, da durch die Beplanung voraussichtlich SoBoN-relevante Kosten und Lasten entstehen.

Die Grundstückseigentümer*innen der Flurstücke des Entwicklungsbereichs gemäß Anlage 2 haben mit Schreiben vom 23.11.2023 die nach den Grundsätzen der SoBoN erforderlichen Grundzustimmungen abgegeben.

Die Wohnraumschaffung im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes stellt einen Anwendungsfall des sog. Werks- und Dienstwohnungsbaus für Beschäftigte der Daseinsvorsorge dar (siehe hierzu auch Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München am 15.05.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/V 13084). Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat sich am 13.12.2023 mit der Angelegenheit befasst und der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung zugestimmt.

B. Empfehlung Nr. 20-26 / E 01467 der Bürgerversammlung des 17. Stadtbezirks Obergiesing-Fasangarten am 24.10.2023

Die Bürgerversammlung des 17. Stadtbezirks Obergiesing-Fasangarten hat am 24.10.2023 die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01467 beschlossen.

In der Empfehlung wird beantragt, „öffentliche Grünflächen in einem Bebauungsplan für die Amisiedlung auszuweisen“ und damit die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen in einem Bebauungsplan für die Siedlung am Perlacher Forst.

Die Amisiedlung sei die "Grüne Lunge" des Stadtbezirkes und überaus wichtig auch für das gesamte Stadtklima. Seit vielen Jahren hätten die Nachbarschaft aus den angrenzenden Gebieten und darüber hinaus die Amisiedlung nicht zuletzt während der Coronapandemie für Spaziergänge und als Naherholungsgebiet für sich entdeckt. Die Landeshauptstadt München habe eigens eine Schutzverordnung erlassen. Weite Teile der Anlage seien daher als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet. Leider müssten aber bislang für die Flächen in der Amisiedlung die Mieter der BImA die Kosten für die Pflege der Anlage und Grün allein übernehmen, die Nebenkosten stiegen in den letzten Jahren daher massiv an. Derweil erkenne man als Stadtgesellschaft gerade, dass zu viel Nachverdichtung schädlich und Baumerhalt wichtig sind. Hier hätte man auch bei mäßiger Nachverdichtung aber nahezu einen Idealzustand, der nicht nur städtebaulich, sondern auch klimatisch von entscheidender Bedeutung sei. Dies sei zu berücksichtigen.

Eine Zwischennachricht erging mit Schreiben vom 07.12.2023.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu der Empfehlung Nr. 20-26 / E 01467 inhaltlich wie folgt Stellung:

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird die Möglichkeit einer Ausweisung von öffentlichen Grünflächen im Planungsgebiet überprüft werden. Die Landeshauptstadt München sieht die Notwendigkeit einer Sicherung von ausreichenden Frei- und Grünflächen, da vielfältige Funktionen wie Klima, Ökologie, Aufenthalt und

Freizeitnutzungen davon abhängig sind. Im Planungsgebiet sind Teile des prägenden Baumbestands als Landschaftsbestandteile geschützt und die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München ist gültig. Ein Landschaftsschutzgebiet liegt nicht vor.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 01467 der Bürgerversammlung des 17. Stadtbezirkes Obergiesing-Fasangarten kann nach Maßgabe der Stellungnahme entsprochen werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirks – Obergiesing-Fasangarten wurde mit der Beschlussvorlage gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung Ziffer 6.1) der Bezirksausschusssatzung zum Aufstellungsbeschluss (Kapitel A. dieses Beschlussentwurfs) und gemäß § 13 Abs. 3 der Bezirksausschusssatzung zur Behandlung der Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 20-26 / E 01467 (Kapitel B. dieses Beschlussentwurfs) mit Schreiben vom 27.12.2023 angehört. Der Bezirksausschuss hat sich in der Sitzung vom 20.02.2024 mit der Planung befasst und mit Schreiben vom 26.02.2024 folgende Stellungnahme abgegeben (siehe auch Anlage 6).

Der Bezirksausschuss lehnt den Aufstellungsbeschluss ab, verbunden mit folgenden Forderungen:

- Um die Einschätzung der Landeshauptstadt München nachvollziehen zu können, ob der vorgestellte Entwurf am geeignetsten ist, den Charakter der Siedlung weit möglichst zu erhalten, wird Einsicht in die anderen beiden Entwürfe gewünscht. Sollte dies aus rechtlichen Gründen nicht möglich sein, wird um Angabe der entgegenstehenden Normen gebeten.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Das Beurteilungsgremium, bestehend aus Vertreterinnen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung sowie der BImA, hat sich sowohl aus planerischer, konzeptioneller sowie wirtschaftlicher Sicht mit den drei alternativen Entwürfen der drei beauftragten Arbeitsgemeinschaften intensiv auseinandergesetzt und dabei den Entwurf der Arbeitsgemeinschaft PALAIS MAI GmbH, dreisterneplus GmbH und Grabner Huber Lipp Landschaftsarchitekten als den am besten geeigneten Leitentwurf für den weiteren Planungsprozess ausgewählt. Der Entwurf überzeugte die Fachexpert*innen vor allem durch die vertiefte Auseinandersetzung mit der Besonderheit der Planungshistorie der Siedlung und dem bewussten Umgang mit der Identität der baulichen sowie freiräumlichen Bestandsstruktur. Darüber hinaus wurde dieser Entwurf als die robusteste Grundlage für mögliche, im weiteren Planungsprozess notwendige Überarbeitungsanforderungen beurteilt. Das Ziel des Leitentwurfes soll sein, als konzeptionelles Gerüst für die nachfolgenden, konkretisierenden Planungsschritte zu fungieren. Die beiden anderen Entwürfe wurden angesichts vieler planerischer offener Fragen als nicht bzw. nur eingeschränkt empfehlenswert für die weitere Bearbeitung beurteilt. In der Anlage 7 wird ein Auszug aus dem Protokoll des Beurteilungsgremiums vom 05.02.2021 zu den drei Entwurfsvarianten vorgelegt.

- Dem BA 17 ist es besonders wichtig, dass die einmalige städtebauliche Struktur der Siedlung weitestgehend erhalten bleibt. Die vorgeschlagenen „Village Greens“ würden von vielen als Fremdkörper in der Siedlung wahrgenommen. Deshalb lehnt der

BA 17 diese ab. Man fordert, Alternativen zu entwickeln, welche die städtebauliche Struktur besser berücksichtigen.

Das soziokulturelle Miteinander werde durch die jetzt vorhandene offene Struktur gefördert und trägt zur besonderen Atmosphäre der Siedlung bei.

Geschlossene Strukturen wie die sog. „Village Greens“ könnten dem zuwiderlaufen. Deshalb wird von allen Akteuren gewünscht, bei deren Planung auf eine möglichst weitgehende Öffnung zur restlichen Bebauung zu achten.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Das vorliegende Planungskonzept soll als Leitentwurf für eine vertiefende Überarbeitung und konkretisierende Planung dienen. Der Leitentwurf ist daher als strukturelle Grundlage zu verstehen, die im weiteren Planungsprozess entsprechend weiterentwickelt werden soll. Dabei werden auch die sogenannten „Village Greens“, unter Berücksichtigung der gewünschten, möglichst weitgehenden Öffnungen, konkretisiert und ggf. in einem dialogorientierten Prozess überarbeitet werden.

- Da durch den Bebauungsplan nicht festgeschrieben werden kann, dass große Teile des Bestands saniert werden sollen, soll der Bebauungsplan so eng wie möglich gefasst werden. Es muss klar erkennbar sein, in welchen Bereichen Neubauten realisiert werden sollen und wo saniert werden soll. So sollten z. B. um die Bestandsbauten nicht regelmäßig größere Bauräume gelegt werden, die Anreize für Abriss und größere Neubauten darstellen könnten.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die unmittelbar anstehenden notwendigen Sanierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden sind durch die langfristige Planungsperspektive einer Nachverdichtung auf der Basis des Leitentwurfes nicht eingeschränkt. Im weiteren Planungsprozess werden mögliche zeitlich gestaffelte Umsetzungsschritte untersucht und konkretisiert werden. Dabei wird der kurzfristig anstehende Sanierungsbedarf, bzw. die Prüfung der Bestandssubstanz, ein wesentliches Kriterium darstellen. Im Sinne eines abgestimmten Vorgehens wird die Bauleitplanung in ein zeitlich abgestuftes Umsetzungskonzept eingebettet sein und so auf der Basis einer belastbaren Abwägung die Festlegung der Bauräume vornehmen.

- Die Aufnahmekapazitäten der vorhandenen Infrastruktur (insbesondere Kindertageseinrichtungen, Schulen etc.) werden als nicht ausreichend für eine nachverdichtete Siedlung gesehen. Erfahrungsgemäß muss Wert darauf gelegt werden, die neuen Bedarfe möglichst frühzeitig zu ermitteln und entsprechend in der Planung umzusetzen.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die Aufnahmekapazität der vorhandenen Infrastruktur wird frühzeitig ermittelt werden. Das Referat für Bildung und Sport ist bereits in die Planung miteinbezogen und wird den Planungsprozess kontinuierlich begleiten.

- Eine Verkehrsverträglichkeitsanalyse muss neben anderen Fragen auch die begrenzten Kapazitäten durch die neu entstehende Siedlung an der Münchberger Straße berücksichtigen.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Im weiteren Planungsprozess werden alle einschlägigen Belange gutachterlich untersucht und unter anderem eine Verkehrsverträglichkeitsanalyse erstellt werden. In dieser wird auf den vorgegebenen Prognosehorizont abgestellt werden, der alle dafür relevanten Einflussgrößen berücksichtigen wird.

- Es wird eindringlich darum gebeten, bei den Maßnahmen den Baumbestand und die Grünflächen weitestmöglich zu erhalten. Diese Bitte beinhaltet auch, die Möglichkeit öffentlicher Grünflächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Der weitestgehende Erhalt des Baumbestands und der Grünflächen wird angestrebt. Zudem wird im weiteren Verfahren geprüft, ob das Ausweisen von öffentlichen Grünflächen möglich ist.

- Auch eine starke Berücksichtigung ökologischer Fragen ist ein wichtiges Anliegen. Es wird angeregt, eine mikroklimatische Untersuchung zu möglichen Auswirkungen auf Kaltluftströme zu erstellen.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Im Rahmen der klimatischen Ersteinschätzung durch das Referat für Klima- und Umweltschutz in Zusammenarbeit mit der Münchner Stadtentwässerung im Jahr 2022, mit erneuter Betrachtung im Jahr 2023, wurden die Belange Stadtklima, Grundwasser und Niederschlag geprüft. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass zum derzeitigen Planungsstand und bei Einhaltung der in der klimatischen Ersteinschätzung genannten Maßnahmen, u. a. zur Gebäudestellung im Hinblick auf eine gute Durchlüftung, keine vertiefenden Gutachten zu Stadtklima oder Niederschlagsmanagement erforderlich sind. Falls es Veränderungen des städtebaulichen Entwurfs (insbesondere eine Erhöhung der Baumasse und/oder der Versiegelung) gibt, ist eine erneute klimatische Einschätzung notwendig.

Der Beschlussentwurf ist mit dem Mobilitätsreferat und dem Referat für Klima- und Umweltschutz abgestimmt.

Der Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirks – Obergiesing-Fasangarten hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, der zuständigen Verwaltungsbeirätin der HA II, Frau Stadträtin Burger und der Verwaltungsbeirätin der HA I, Frau Stadträtin Kainz, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den im Vortrag unter Planungsziele genannten Zielen und Rahmenbedingungen wird zugestimmt.
2. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 31.10.2023, M = 1 : 7.500 (Anlage 2) schwarz umrandete Gebiet ehemalige amerikanische Siedlung am Perlacher Forst zwischen Lincolnstraße und Pennstraße ist der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/52 bei Bedarf zu ändern und unter Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 473 ein Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2194 aufzustellen.
Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Erstellung des Masterplans als Konkretisierung der im Vortrag der Referentin dargestellten Machbarkeitsstudie durch die Planungsbegünstigte in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf Grundlage der im Vortrag der Referentin genannten Ziele und Rahmenbedingungen wird zugestimmt.
4. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01467 der Bürgerversammlung des 17. Stadtbezirks Obergiesing-Fasangarten am 24.10.2023 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

IV. Abdruck von I. - III.

Über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V

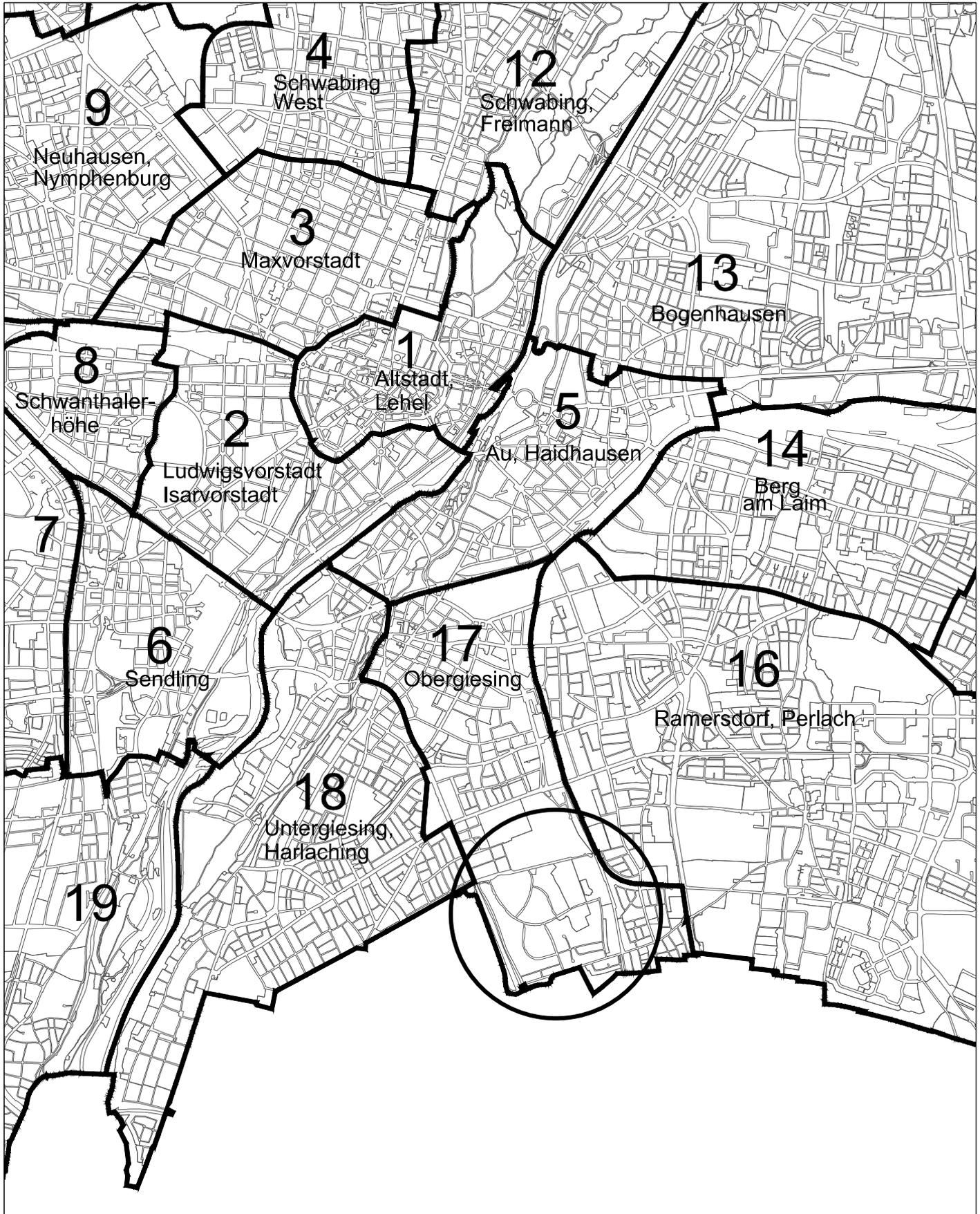
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 17 (3x)
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR1
6. An das Baureferat
7. An das Gesundheitsreferat
8. An das Mobilitätsreferat GB2.13
9. An das Kreisverwaltungsreferat
10. An das Referat für Klima und Umweltschutz
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
13. An das Sozialreferat
14. An die Stadtwerke München
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 P
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52-Ost
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/33 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V



© Landeshauptstadt München

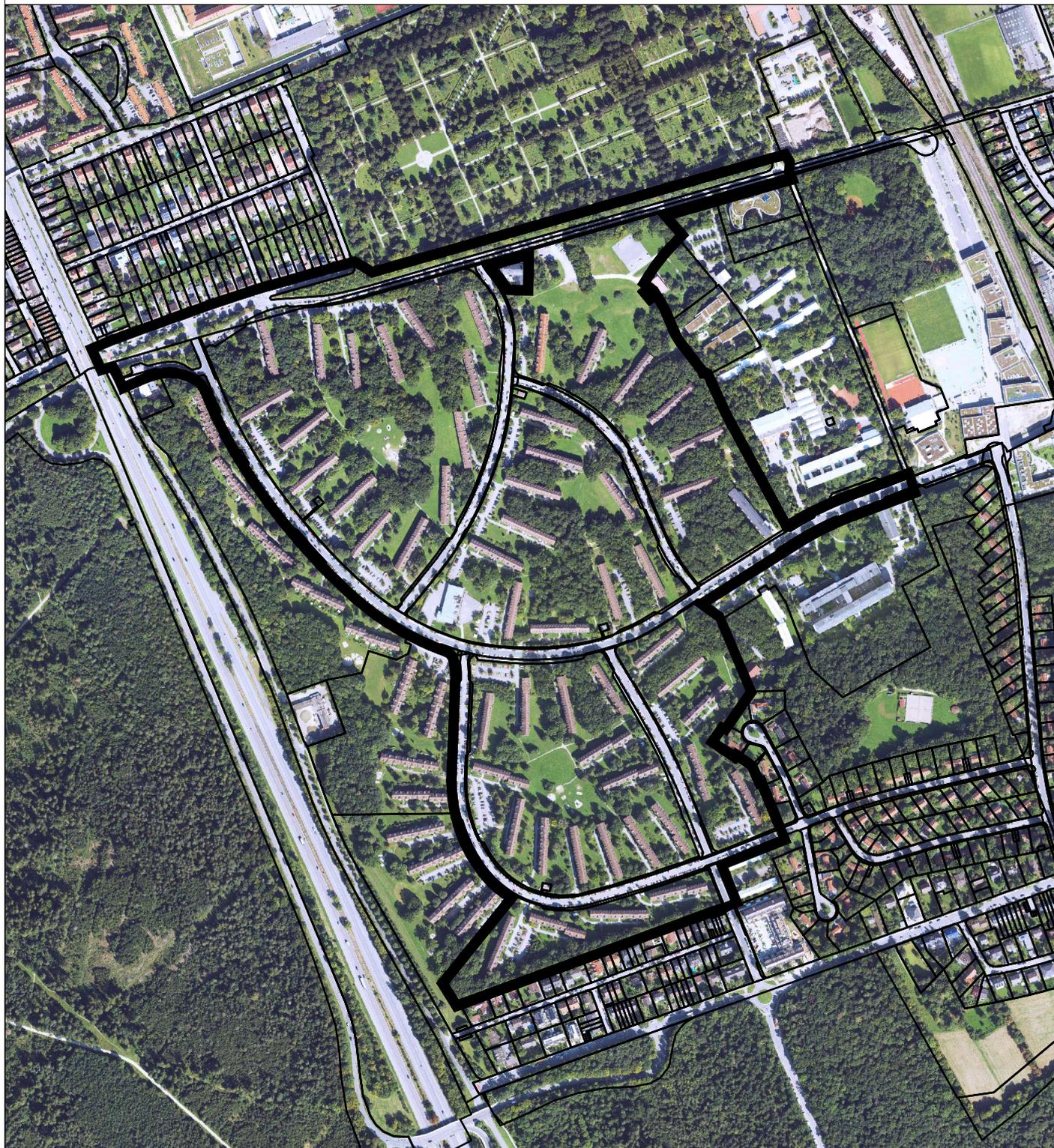
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Bezirksübersicht



1:50000



Lage der beabsichtigten
Überplanung



© Landeshauptstadt München

Legende:



Geltungsbereich des Beb.Pl.
gem. Beschlussvorlage



M = 1 : 7500

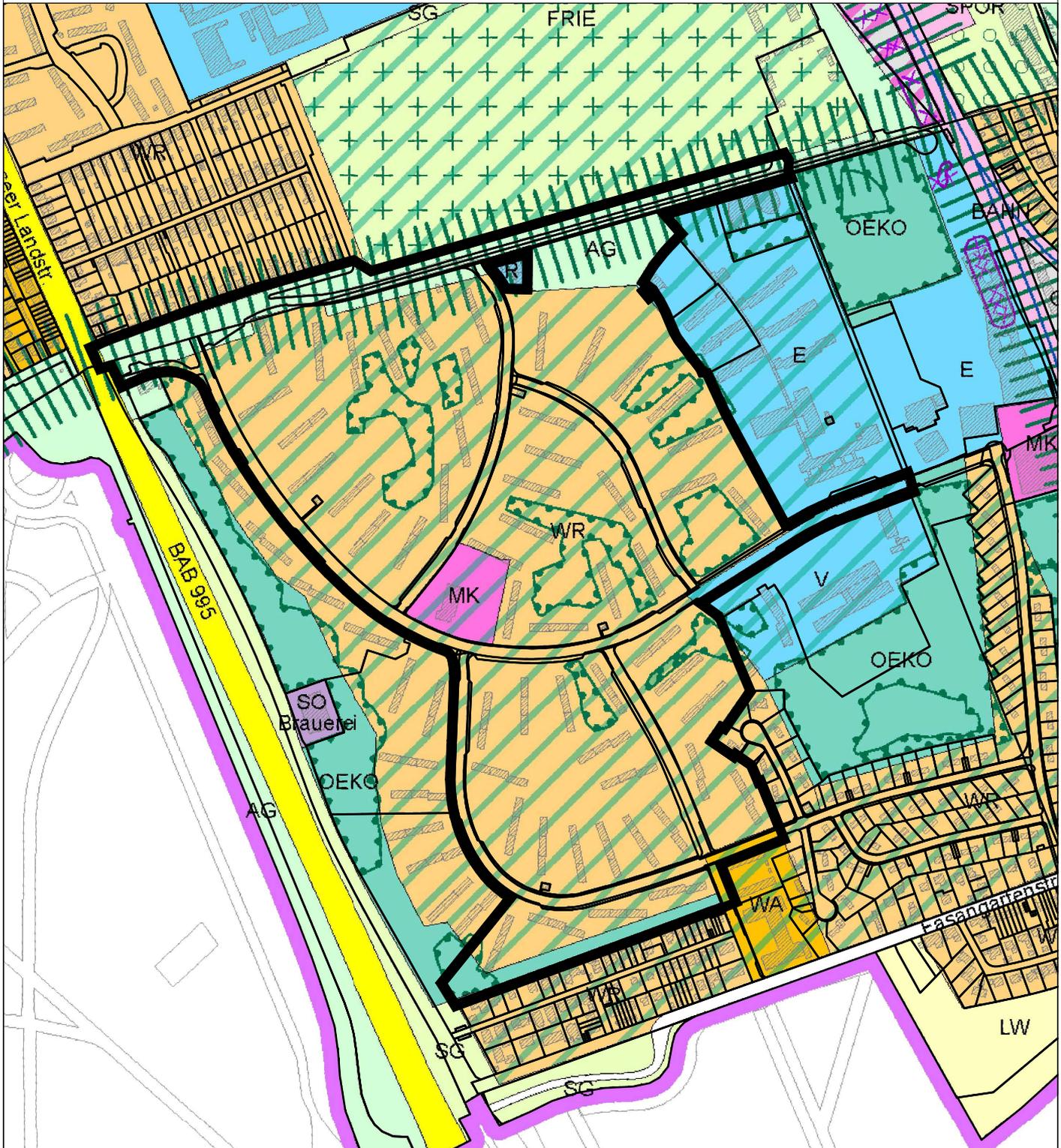


Übersichtsplan zum
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2194
Bereich:

**ehemalige amerikanische Siedlung
am Perlacher Forst,
zwischen Lincolnstraße und Pennstraße
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 473)**

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II / 33 P

am 31.10.2023



© Landeshauptstadt München

Legende:



Geltungsbereich des Beb.Pl.
gem. Beschlussvorlage



M = 1 : 7500



Übersichtsplan zum
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2194
Bereich:

**ehemalige amerikanische Siedlung
am Perlacher Forst,
zwischen Lincolnstraße und Pennstraße
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 473)**

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II / 33 P

am 31.10.2023

**Betreff - Antrag**

Öffentliche Grünflächen in einem Bebauungsplan für die Amisiedlung ausweisen

Antrag zum Themengebiet Bau/ Planung

Die Amisiedlung ist die "Grüne Lunge" des Stadtbezirkes und überaus wichtig auch für das gesamte Stadtklima. Seit vielen Jahren haben die Nachbarn aus den angrenzenden Gebieten und darüber hinaus, die Amisiedlung nicht zuletzt während der Coronapandemie als Spaziergänger und als Naherholungsgebiet für sich entdeckt. Die LH München hat eigens eine Schutzverordnung erlassen. Weite Teile der Anlage sind daher als Landschaftschutzgebiet gekennzeichnet. Leider müssen aber bislang für die Flächen in der Amisiedlung die Mieter der BlmA die Kosten für die Pflege der Anlage und Grün alleine übernehmen, die Nebenkosten steigen in den letzten Jahren daher massiv an. Derweil erkennen wir als Stadtgesellschaft gerade das zuviel Nachverdichtung schädlich und Baumerhalt wichtig sind. Hier haben wir auch bei mäßiger Nachverdichtung aber einen nahezu Idealzustand, der nicht nur städtebaulich sondern auch klimatisch von entscheidender Bedeutung ist. Daher bitte ich dies zu berücksichtigen.

Raum für Vermerke des Direktoriums

 ohne Gegenstimme angenommen mit Mehrheit angenommen ohne Gegenstimme abgelehnt mit Mehrheit abgelehnt

Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirkes

Obergiesing - Fasangarten



Anlage 6
Landeshauptstadt
München

Landeshauptstadt München, Direktorium
Friedenstraße 40, 81660 München

Vorsitzende
Carmen Dullinger-Oßwald

Plan.ha2-33v@muenchen.de
Plan.ha2-33p@muenchen.de

Geschäftsstelle:
Friedenstraße 40, 81660 München
Telefon: 233 – 6 14 82
Telefax: 233 – 6 14 85
E-Mail: bag-ost.dir@muenchen.de

München, 26.02.2024

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
6.1.3.1/ 02-24

**Anhörung BA 17; Aufstellungsbeschluss ehem.
amerikanische Siedlung am Perlacher Forst**

**Ausweisung v. öffentlichen Grünflächen in einem Bebpl.
für die Siedlung am Perlacher Forst
BV – Empfehlung Nr. 20 – 26 / E 1467 vom 24.10.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Betriebsausschuss 17 Obergiesing – Fasangarten hat in seiner Sitzung am
20.02.2024 mehrheitlich folgenden Beschluss gefasst;

Ablehnung des Aufstellungsbeschlusses, verbunden mit folgenden Forderungen:

Um die Einschätzung der LH München nachvollziehen zu können, ob der vorgestellte
Entwurf am geeignetsten ist, den Charakter der Siedlung weit möglichst zu erhalten,
wünschen wir Einsicht in die anderen beiden Entwürfe. Sollte dies aus rechtlichen
Gründen nicht möglich sein, bitten um Angabe der entgegenstehenden Normen.

Dem BA17 ist es besonders wichtig, dass die einmalige städtebauliche Struktur der
Siedlung weitestgehend erhalten bleibt. Die vorgeschlagenen „Village Greens“ werden
von vielen als Fremdkörper in der Siedlung wahrgenommen. Deshalb lehnt der BA17
diese ab.

Wir fordern Alternativen zu entwickeln, welche die städtebauliche Struktur besser be-
rücksichtigen.

Das soziokulturelle Miteinander wird durch die jetzt vorhandene offene Struktur geför-
dert und trägt zur besonderen Atmosphäre der Siedlung bei.

Geschlossene Strukturen wie die sog. „Village Greens“, könnten dem zuwiderlaufen.
Deshalb wünschen wir uns von allen Akteuren, bei deren Planung auf eine möglichst
weitgehende Öffnung zur restlichen Bebauung zu achten.

Da durch den Bebauungsplan nicht festgeschrieben werden kann, dass große Teile des Bestands saniert werden sollen, sollte der Bebauungsplan so eng wie möglich gefasst werden. Es muss klar erkennbar sein, in welchen Bereichen Neubauten realisiert werden sollen und wo saniert werden soll. So sollen z.B. um die Bestandsbauten nicht regelmäßig größere Bauräume gelegt werden, die Anreize für Abriss und größere Neubauten darstellen könnten.

Die Aufnahmekapazitäten der vorhandenen Infrastruktur (insbesondere Kitas, Schulen etc.) sehen wir als nicht ausreichend für eine nachverdichtete Siedlung. Aus unseren Erfahrungen mit anderen größeren Bauprojekten heraus, legen wir Wert darauf, dass die neuen Bedarfe möglichst frühzeitig ermittelt werden und entsprechend in der Planung umzusetzen.

Eine Verkehrsverträglichkeitsanalyse muss neben anderen Fragen auch die begrenzten Kapazitäten durch die neu entstehende Siedlung an der Münchberger Straße berücksichtigen.

Wir bitten eindringlich darum, bei den Maßnahmen den Baumbestand und die Grünflächen weitestmöglich zu erhalten. Diese Bitte beinhaltet auch, die Möglichkeit öffentlicher Grünflächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Auch eine starke Berücksichtigung ökologischer Fragen ist uns ein wichtiges Anliegen. Wir regen an, eine mikroklimatische Untersuchung zu möglichen Auswirkungen auf Kaltluftströme zu erstellen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.


stellv. Vorsitzender des
BA 17 Obergiesing-Fasangarten

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben | PD - Berater der öffentlichen Hand GmbH

Weiterentwicklung der Amerikanischen Siedlung am Perlacher Forst - Machbarkeitsuntersuchung als Mehrfachbeauftragung mit 3 Teilnehmern

Protokoll zum Beurteilungsgremium am 05.10.2021



GEGENSTAND

Machbarkeitsuntersuchung als Mehrfachbeauftragung

AUFTRAGGEBER

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Sophienstraße 6

80333 München

Telefon: +49 (0) 89 - 599500

Telefax:

E-Mail: info@bundesimmobilien.de

Web: www.bundesimmobilien.de

Vertreten durch:

PD - Berater der öffentlichen

Hand GmbH

Friedrichstraße 149

10117 Berlin

Telefon: +49 (0) 30 - 257679-

Telefax: +49 (0) 30 - 257679-

E-Mail: info@pd-g.de

Web: www.pd-g.de

Vertreten durch:

VERFAHRENSBSBETREUUNG

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22

87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

[Signature]
- Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 28.10.2021

[Signature]
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

INHALTSVERZEICHNIS

1	Zusammentreffen des Gremiums und Einführung	4
2	Präsentation der Ergebnisse durch die Teilnehmer	5
3	Bewertung der Arbeiten in Rundgängen	6
4	Zusammenfassung und weiteres Vorgehen	10

1 **Zusammentreffen des Gremiums und Einführung**

Das Beurteilungsgremium tritt am 05.10.2021 um 08.30 Uhr in den Räumen von Vineyard München, Emersonstraße 1, 81549 München im Gottesdienstsaal im 1. OG zusammen.

Als Vertreter des Auftraggebers BlmA begrüßt und eröffnet die Sitzung des Beurteilungsgremiums.

Mit einer kurzen Vorstellungsrunde wird die Anwesenheit der Mitglieder des Beurteilungsgremiums und der Berater und -innen festgestellt.

Für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben:

-
-
-
-
-
-

Für die Landeshauptstadt München:

-
-
-
-

Externe Fachberater:

-
-
-

Für die PD, Berlin:

-
-

Für die Vorprüfung von LARS consult:

-
-
-

Der Vorsitzende wird einvernehmlich gebeten, nach den Präsentationen durch die Teilnehmer den Vorsitz des Beurteilungsgremiums zu übernehmen. Die Sitzung wird angelehnt an die Regularien der RPW 2013 durchgeführt. Die Präsentationen der Teilnehmer werden zunächst von [Name] moderiert.

Alle Mitglieder werden um größtmögliche Sorgfalt und Objektivität bei der alleine an der Aufgabenstellung orientierten Beurteilung der Arbeiten gebeten. [Name] erläutert den weiteren Ablauf der Sitzung, an deren Ende eine fachliche Wertung der Vorschläge stehen soll. Die Ergebnisse sowie die fachliche Bewertung der Machbarkeitsstudie sollen eine Basis bieten, um anschließend Festlegungen für den weiteren Umgang mit der Siedlung am Perlacher Forst und die weitere Qualifizierung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Entwicklung der Siedlung zu treffen.

2 Präsentation der Ergebnisse durch die Teilnehmer

Es folgt die Vorstellung der städtebaulichen Untersuchung durch jedes teilnehmende Büro in einem Zeitrahmen von 30 Minuten. Im Anschluss an die jeweilige Präsentation besteht Gelegenheit zu einer ca. 15-minütigen Fragen-Antworten Runde mit den Bearbeitern sowie einem kurzen Austausch im Beurteilungsgremium.

Die **Präsentation** der Arbeit ARGE 1 ha4 Gessert + Randecker Architekten GmbH, München mit P-38 Landschaftsarchitekten und Stadtplanern, München, erfolgt von 09:00 Uhr bis 09:45 Uhr. Die Untersuchungsergebnisse werden von [Name], ha4a Gessert + Randecker Architekten, [Name], P-38 und [Name], metris architekten + stadtplaner vorgestellt.

Im Anschluss erläutern die Verfasser*innen ergänzend auf Nachfragen des Gremiums unter anderem die Höhenentwicklung und Abmessungen der Punkthäuser, die Lage und Zufahrtbereiche der Tiefgaragen und die Konzeption des Quartiersplatzes.

Die **Präsentation** der Arbeit ARGE 2 Palais Mai, dreisterneplus GmbH, München mit Huber Grabner Lipp Landschaftsarchitekten, Freising, erfolgt von 10:00 Uhr bis 10.45 Uhr. Die Untersuchungsergebnisse werden von [Name] Palais Mai, [Name] sowie einer Mitarbeiterin von dreisterneplus und [Name], ghl vorgestellt.

Die ergänzenden Erläuterungen beziehen sich im Wesentlichen auf Nachfragen zu möglichen Umsetzungsschritten des Gesamtkonzeptes, zur Typologie der vorgeschlagenen Ersatzbauten und der Hofgebäude „Village Greens“ sowie zur räumlichen Vorstellung im Bereich des Kinos.

Die **Präsentation** der Arbeit ARGE 3 bogevischs büro, München mit Ramboll Studio Dreiseitl Landschaftsarchitekten, Überlingen / München, wird von 11:00 Uhr bis 11.45 Uhr durch [Name] und einer Mitarbeiterin von bogevischs büro sowie [Name] von Ramboll Studio Dreiseitl vorgestellt.

Die Nachfragen beziehen sich unter anderem auf die Feuerwehruzufahrten, auf die Abmessung und Typologie der Neubauten sowie die Nutzung ihrer Sockelgebäude, die Höhenentwicklung und Umsetzbarkeit des Sanierungsvorschlages sowie die vorgeschlagene Dachlandschaft.

3 Bewertung der Arbeiten in Rundgängen

Anschließend an die inhaltliche Vorstellung der Arbeiten durch die Teilnehmer erfolgt der ergänzende Bericht der Vorprüfung. erläutert die schriftliche Zusammenfassung der Vorprüfung, die jedem Mitglied als Handout zur Verfügung gestellt wird.

Alle 3 eingeladenen Teilnehmer haben nach Versand der Unterlagen an der Mehrfachbeauftragung teilgenommen. Die Arbeiten gingen fristgerecht bis zum 02.09.2021 ein. Alle Arbeiten entsprechen den formalen Vorgaben der Auslobung und weisen keine Unregelmäßigkeiten auf.

In einem Informationsrundgang stellt das Ergebnis der Vorprüfung an den Arbeiten vor. Dieser Informationsrundgang endet um 12.15 Uhr.

Es folgt eine 45-minütige Mittagspause von ca. 12.15 Uhr bis 13.00 Uhr.

Danach beginnt das Gremium seine Beratungen mit der Besprechung der Ziele des Verfahrens, der Vorgaben und Kriterien anhand der Aufgabenstellung sowie der Gewichtung der Beurteilungskriterien. Das Gremium stellt fest, dass für die Entwicklung des Standortes unterschiedliche konzeptionelle Ansätze vorgelegt wurden, die jeweils unterschiedliche Konfliktfelder aufweisen.

Von 13. 15 Uhr bis 15.00 Uhr folgt ein wertender Rundgang, in dem die verschiedenen Aspekte der drei Arbeiten ausführlich gewürdigt und beurteilt werden. Einvernehmlich kommt das Gremium zu dem Schluss, dass die Arbeit der ARGE 1 trotz des insgesamt nachvollziehbaren Ansatzes nicht weiterverfolgt werden soll. Im Wesentlichen wurden dabei folgende Aspekte diskutiert:

Arbeit ARGE 1:

h4a – Gessert + Randecker Architekten GmbH mit P-38 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Das Ziel, drei kleinere Quartiere auf dem Rückgrat des vorhandenen Grünbestandes auszubilden und eigene Identitäten herauszuarbeiten, stellt eine gute Basis dar. Positiv diskutiert wird auch der der Arbeit zugrundeliegende Pragmatismus, der mit sehr wenigen Eingriffen in die Siedlung auskommt.

Betrachtet man jedoch die entstehende stadträumliche Figur erscheint die städtebauliche Setzung der Punkthäuser sehr schematisch dem Straßenverlauf zu folgen. Insbesondere im Zentrum um das Kino wirkt die hier stark verdichtete Anordnung beliebig. Es erschließt sich nicht, weswegen man hier mit derselben Typologie des Punkthauses arbeitet, da keine klaren Räume formuliert werden. Begrüßt wird die Belegung des Erdgeschosses mit öffentlichen Nutzungen.

Der Fußabdruck der gewählten Typologie scheint mit 14m x 14m bis 18m x 18m zu klein, ein ausgewogenes und wirtschaftliches Verhältnis von Wohnfläche zu Geschossfläche ist hierbei schwer vorstellbar. Die vorgeschlagene Hierarchisierung der Straßenräume überformt diese sehr stark und läuft der Idee einer „Siedlung im Wald“ zuwider.

Insgesamt ist der vorgeschlagene Katalog der Maßnahmen gut, folgt allerdings einem gewissen Schematismus und ist nicht ausreichend auf den Ort ausgerichtet.

Von 15.00 Uhr bis 16.30 Uhr folgt ein zweiter, ausführlicher Wertungsrundgang mit intensiver Diskussion der beiden verbliebenen Arbeiten, dessen Ergebnis wie folgt durch die externen Fachberater verschriftlicht wird:

Arbeit ARGE 2

Palais Mai – dreisterneplus GmbH mit Huber Grabner Lipp Landschaftsarchitekten

Die ARGE 2 verfolgt einen Entwurfsansatz, der in der Diskussion mehrfach als „Vision“ bezeichnet wird. Der Begriff meint jedoch nicht eine weitgreifende, konzeptionelle Neuordnung des Quartiers; im Gegenteil liegt das Visionäre der Arbeit darin, dass sie durch die vorgeschlagenen Maßnahmen den Charakter der bestehenden Siedlung weitgehend bewahrt und verstärkt. Dies geschieht zum einen durch schrittweises, intelligentes Überarbeiten, Ergänzen und letztlich Überformen der vorhandenen Baustrukturen, zum anderen durch das Einbeziehen von Aspekten, die das Besondere der typisch „amerikanischen“ Lebens- und Wohnweise auch auf ideeller Ebene zitieren.

Schon in der umfassenden Analyse und der emphatisch vorgetragenen Präsentation wird deutlich, dass es den Verfasser*innen nicht „nur“ um das Sanieren der in die Jahre gekommenen Gebäude und um das Gewinnen von zusätzlichem Wohnraum geht, sondern darum, eine für die Geschichte Münchens (und Westdeutschlands) prägende Tradition in all ihrer Vielschichtigkeit weiterzuführen, zu „modernisieren“, in ihrem spezifischen Wesenskern aber zu erhalten. Dies gelingt überraschend gut – und deshalb erscheint das Attribut „visionär“ auch nicht zu hoch gegriffen.

Markant fallen die fünf „Village Greens“ ins Auge – Hofanlagen, die jeweils zwei Bestandszeilen ersetzen und wie Magnete des öffentlichen bzw. gemeinschaftlichen Lebens neue, nachbarschaftsbildende Schwerpunkte setzen (unter denen sinnvollerweise auch die neuen Tiefgaragen situiert sind). Im Übrigen bleibt die prägende Struktur der Zeilen erhalten, ebenso der dazwischen „fließende“ Freiraum, der durch den Vorschlag, einige (stark sanierungsbedürftige) Zeilenbauten zu entfernen sowie die derzeitigen Parkplatzflächen zu entsiegeln, in seiner Durchgängigkeit noch gestärkt wird. Auch der Erhalt der breiten Straßenräume – Idee der Parkways – trägt auf einfache und selbstverständliche Weise zur räumlichen Großzügigkeit bei.

Das Offenhalten der übergeordneten Blick- und Grünbezüge wird – gegenüber der Alternative einer städtebaulichen Ergänzung und damit einer partiellen Schließung bzw. Verengung der Räume – als großer Gewinn dieses Konzepts gesehen. Allerdings wird dieser Erhalt der städtebaulichen Transparenz – bei beträchtlicher Erhöhung der Nutzflächen - „erkauft“ durch eine deutliche Veränderung des Maßstabs. Im Lauf des Umwandlungsprozesses werden die Bestandszeilen schrittweise ersetzt durch Neubauten an derselben Stelle. Deren Proportion und Geschossigkeit wird von einem Teil des Beurteilungsgremiums kritisch gesehen, auch wenn das von der ARGE beabsichtigte Ziel, durch Skalieren der vorhandenen Formate den vertrauten Grundcharakter zu erhalten, begrüßt wird. Dennoch hält das Gremium die Reduktion der neuen Gebäude um ein Geschoss für vorstellbar, evtl. auch für notwendig, insbesondere im Bereich des Übergangs zur weitaus kleinteiliger strukturierten, niedrigen Nachbarbebauung.

Im Falle der Village Greens kommt hinzu, dass hier stellenweise wertvoller Baumbestand weichen müsste, um die in der Draufsicht einheitlich konturierte, sich wiederholende Figur wie geplant zu situieren. In der weiteren Entwicklung sollte geprüft werden, wie Architektur und Baumbestand in Einklang zu bringen wären – ggf. durch individuelles Zuschneiden und Anpassen der Hofgebäude an den kritischen Stellen, was in Verbindung mit der Diversität der Nutzungsmischungen sowie der jeweils unterschiedlichen Ausrichtung zur Erschließung und den Freiräumen durchaus denkbar wäre.

Als sehr stimmig – insbesondere im rücksichtsvollen Umgang mit dem Denkmal des Family Theater - wird die ruhige, zurückhaltende Gestaltung des zentralen Platzes empfunden; hier zeigt sich noch einmal aus einem anderen Aspekt die Stärke des Gesamtkonzepts, in dem die Gemeinschaftsfunktionen auf die Village Greens verteilt werden und damit die Mitte nicht die „Bürde“ des alleinigen Quartierszentrums tragen muss.

Auf die generelle Frage des „richtigen“ Umgangs mit den Wohnzeilen bietet die ARGE 2 mit dem Vorschlag, die vorhandene Bausubstanz schrittweise zu erneuern, eine eindeutige Antwort. Diese ermöglicht – neben den beschriebenen städtebaulichen und freiräumlichen Aspekten – letztlich auch eine spannende und intelligente Umdeutung der bisherigen Wohnungstypologie; hier greifen die Verfasser*innen auf die Elemente des „Balcony“ und der „Porch“ zurück, die „typisch amerikanische Zone des beobachtenden Aufenthalts, des Nachdenkens und Eintretens“. Sie erreichen damit, neben einer Differenzierung des Wohnungsangebots und einer deutlichen Steigerung der Wohnqualität, auch das Freihalten der Grünflächen von Feuerwehrezufahrten etc. Ob der Vorschlag, die Untergeschosse im Bestand zu erhalten, tatsächlich umsetzbar ist, wird infrage gestellt. Die Idee dahinter, im Zuge der Erneuerung und Vergrößerung der Zeilen den Freiraum möglichst wenig zu beeinträchtigen, wird jedoch sehr positiv beurteilt. Auch die Möglichkeit, das Konzept wie dargestellt in Phasen umzusetzen und dabei ggf. in der weiteren Entwicklung noch zu modifizieren (z.B. hinsichtlich der Geschossigkeit), erscheint schlüssig.

Bei den erzielbaren Geschoss- und Nutzflächen liegt das Projekt, sofern es wie geplant umgesetzt würde, im Vergleich weit vorn. Demgegenüber sind die notwendigen Eingriffe in Landschafts- und Biotopflächen vergleichsweise gering.

Fazit:

Das Konzept, im Zuge eines schrittweisen Ersetzens der bestehenden Bausubstanz die besonderen Qualitäten der Siedlung zu bewahren, zu präzisieren und an den Schnittstellen durch gemeinschaftliche Höfe zu ergänzen, führt zu einer zukunftsfähigen Lösung, die städtebaulich, architektonisch, freiräumlich und auch in wirtschaftlicher Hinsicht überzeugt.

Arbeit ARGE 3

bogevischs büro mit Ramboll Studio Dreiseitl

Die zur Weiterentwicklung der Amerikanischen Siedlung im Perlacher Forst vorgetragene Strategie wird infolge des pragmatischen und robusten Ansatzes als durchaus geeignetes und zukunftsfähiges Prinzip angesehen, um neuen, qualitätvollen Wohnraum zu schaffen.

Das gewählte Baukastensystem für die Transformation der Bestandsbauten auf gleichem Fußabdruck mittels Sanierung und Dachausbau beziehungsweise Ersatzneubau für Gebäude mit mangelhafter Bausubstanz, bietet ausreichend Flexibilität für die Steuerung einer langfristigen Entwicklung und ist auch im Hinblick auf den Erhalt „grauer Energie“ äußerst positiv. Die notwendigen Aufwendungen für die Sanierungsmaßnahmen stehen dem jedoch im puncto Wirtschaftlichkeit entgegen. Auch kann die stark aufgelöste und unruhige Dachlandschaft als Ergebnis dieser Transformation nicht überzeugen.

Durch die Ergänzung mit punktförmigen Neubauten in serieller Bauweise an Stelle bisheriger, bereits versiegelter Parkierungsflächen wird ein eigenständiger Baustein sinnfällig in die vorgefundene städtebauliche Struktur implementiert. Geschickt wird hierbei durch die Höhenstaffelung und Ausrichtung der punktuellen Erhöhungen auf den Gebäudebestand die Offenheit und der Blickbezug zum grünen Binnenraum erhalten. Können die „Punkthauswillinge“ in ihrer locker dem Straßenverlauf folgenden Anordnung räumlich überzeugen, so erscheinen demgegenüber die ergänzenden Einzel-punkthäuser etwas kraftlos und schematisch. Insgesamt ermöglichen die Punkthäuser infolge der gut gewählten Dimension eine flexible Grundrissgestaltung. Die angebotenen Wohnungsgrundrisse sind jedoch eher konventionell und lassen eine eigenständige Idee insbesondere auch in Bezug zur außer-gewöhnlichen Historie und Eigenart der Siedlungsstruktur vermissen.

Wohltuend wird mit der nahezu durchgehenden Viergeschossigkeit der Gesamtzusammenhang der Siedlung als Einheit unterstrichen und das bestehende Verhältnis der Bebauungs- und Grünvolumina in seiner Maßstäblichkeit gewahrt. Wenige, gezielt gesetzte moderate Erhöhungen definieren gut nachvollziehbar im Zentrum oder an den Siedlungseingängen die städtebaulich wichtigen Orte.

Die Idee zur Aktivierung der Erdgeschosse in den Neubauten am Straßenraum für gemeinschaftliche Nutzungen und Carsharing wird auch im Hinblick auf die Hinführung zum Zentrum und Stärkung des öffentlichen Raums entlang der Straßen begrüßt. Ob jedoch die Parkierung und deren zentrale Lage im Baukörper, insbesondere auch im Hinblick auf einer stärkeren Öffnung zum grünen Hof hier eine adäquate Nutzung darstellt, ist zu hinterfragen. Auch wird die Funktionalität der Zufahrten in der dargestellten Form und unmittelbaren Nähe zu den Wohnungseingängen angezweifelt.

Der zentrale Siedlungsplatz am Cincinnati-Kino liegt richtig und hat für die angestrebten Nutzungen eine passende Größe. Kontrovers wird jedoch die Mantelbebauung mit ihrer eigenwilligen Gebäude-konfiguration diskutiert. Versprechen die öffentlichen Nutzungen der Erdgeschosse zum Platz hin die notwendige Belebung des Zentrums sicherzustellen, so erscheinen die rückwärtigen Bereiche insbesondere auch infolge der für die Siedlung untypischen Nähe zu den Bestandsgebäuden zu beengt.

Auch fehlt die für ein gut funktionierendes Zentrum notwendige Parkierung.

Wenngleich das Konzept sehr bestandsorientiert Grundsätze verfolgt, so ist der Eingriff in die geschützten Landschaftsbestandteile und Biotope nicht unerheblich. Insbesondere die Anordnung der Parkierung in weit in die Fläche eingreifenden Tiefgaragen unterhalb der Ersatzneubauten führt zusammen mit der notwendigen Feuerweherschließung zu Konflikten mit wertvollem Grünbestand und zieht vermeidbare Baumfällungen nach sich. Die noch ungelöste Feuerwehranfahrbarkeit der punktförmigen Neubauten und hinterliegenden Bestandsgebäude lässt einen weiteren Verlust an Grünflächen erwarten.

Unter dem Motto „nature first!“ respektiert die Freiraumgestaltung den Wert der vorgefundenen äußerst hochwertigen Grünräume. Wenige angemessene Eingriffe wie die Qualifizierung der bestehenden Durchwegung im Hinblick auf eine bessere Orientierung und Vernetzung im Zusammenhang mit adäquaten, naturnahen Spiel- und Aufenthaltsangeboten stärken den Grünraum. Hierbei werden die Potentiale der wichtigen zusammenhängenden Freiflächen, der sogenannten „Grünen Herzen“ ausreichend akzentuiert und mit sparsamen Mitteln aufgewertet. Auch die kleinen Grüntaschen im Zusammenhang mit den punktförmigen Neubauten sind eine sinnvolle Aufwertung in direkter Nähe zum Straßenraum. Dieser bleibt im Sinne des amerikanischen Siedlungsgedankens als ablesbarer parkway erhalten. Das wohnungsnahes Angebot gärtnerisch nutzbarer modularer Elemente ist reizvoll und flexibel zugleich. Im Unterhalt und in der Zuordnung zu den Mieteinheiten sind jedoch erhöhte Aufwendungen zu erwarten.

Insgesamt bietet der Beitrag in Architektur und Freiraum ein sehr ausgewogenes Angebot an Maßnahmen, denen es gelingt in einfacher und dennoch prägnanter Weise das bestehende Siedlungsgefüge in ein zukünftiges zu überführen und zugleich die historische Bedeutung des Ortes zu wahren.

4 Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

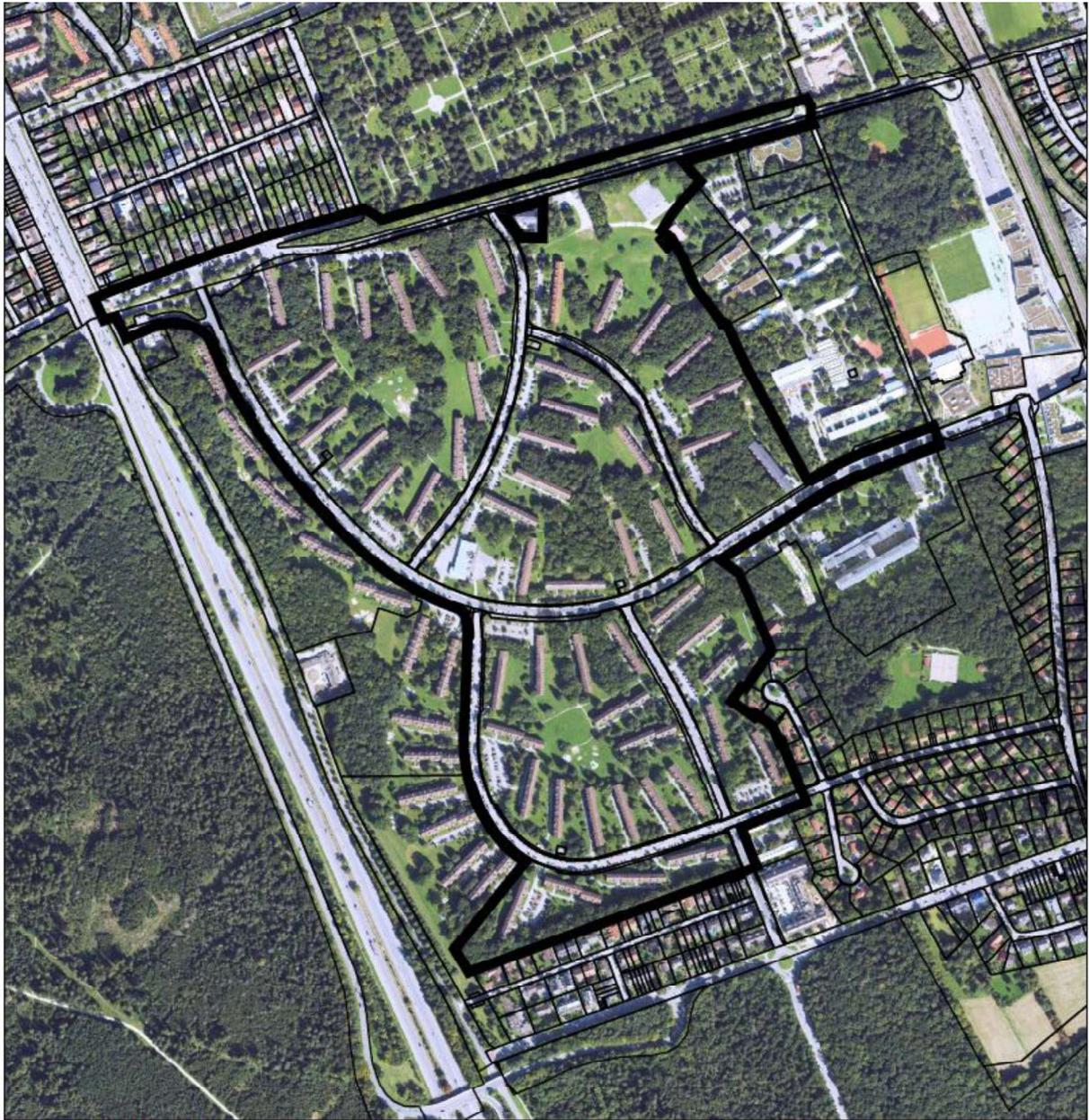
Im Anschluss an den zweiten Wertungsrundgang werden die Vor- und Nachteile der beiden verbliebenen Arbeiten im Gremium nochmals ausführlich verglichen und insbesondere in Bezug auf die Realisierbarkeit teilweise kontrovers diskutiert: Seitens der Vertreter der BlmA wird das Konzept der ARGE 2 als schwer bzw. nur langfristig umsetzbar angesehen und auf das Ziel einer zeitnahen Schaffung von Wohnraum verwiesen. Dies wäre nach Annahme der Vertreter der BlmA auf Grundlage des Konzeptes der ARGE 3 einfacher zu realisieren. Andererseits wird eine weitgehende Sanierung des Bestandes, wie im Konzept der ARGE 3 vorgeschlagen, auf Grund der Erfahrungen des Pilotprojektes in Frage gestellt. Von Seiten der LHM wird darauf hingewiesen, dass keineswegs sichergestellt sei, ob eines der beiden Konzepte ohne Bauleitplanung umsetzbar sei.

Die tragende Idee für eine Transformation der Siedlung im Sinne der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption und der übergeordneten Ideen eines „amerikanischen Wohnens“ in der Arbeit von ARGE 2 wird aus städtebaulicher und freiraumplanerischer Sicht von Seiten der Fachgutachter insgesamt als sehr gute Grundlage für eine langfristige Entwicklung des Gebietes gesehen. Der sehr flächeneffiziente Ansatz mit einer unerwartet hohen Dichte bietet darüber hinaus noch die Möglichkeit, ggf. im Nachgang die Höhen zu modifizieren, ohne das Konzept grundsätzlich in Frage stellen zu müssen.

Zum weiteren Vorgehen wird vereinbart, sich in einem gemeinsamen Gesprächstermin spätestens im November zwischen BlmA, Stadt München und PD auszutauschen, die weiteren Schritte abzustimmen und die Möglichkeiten bzw. Erfordernisse in Bezug auf eine Genehmigungsfähigkeit erster Baumaßnahmen und/oder gegebenenfalls erforderlicher Überarbeitungen der Konzepte sowie in Bezug auf die erforderliche planungsrechtliche Qualifizierung zu prüfen. Zwischenzeitlich werden die beiden Vorschläge der ARGE 2 und ARGE 3 und deren Bewertung noch jeweils hausintern in der BlmA und der Landeshauptstadt München vorgestellt und abgestimmt.

bedankt sich bei der Vorsitzenden für die souverän geführte Sitzung, bei LARS consult und [Name] für die sorgfältige inhaltliche und organisatorische Vorbereitung der Sitzung und bei allen Beteiligten für die engagierte Mitwirkung. Die Sitzung wird um 17.00 Uhr beendet.

Memmingen, den 18. Oktober 2021



© Landeshauptstadt München

Übersichtsplan Bestand

Auszüge aus den Präsentationsplänen zu der Machbarkeitsuntersuchung:



Auszug aus den Präsentationsplänen von ha4 Gessert + Randecker Architekten GmbH, München mit P-38 Landschaftsarchitekten und Stadtplanern, München



Auszug aus den Präsentationsplänen von Palais Mai, dreisterneplus GmbH, München mit Huber Grabner Lipp Landschaftsarchitekten, Freising



Auszug aus den Präsentationsplänen von bogevischs büro, München mit Ramboll Studio Dreiseitl Landschaftsarchitekten, Überlingen / München