



Landeshauptstadt München, Direktorium  
BA-Geschäftsstelle Süd, Meindlstr. 14, 81373 München

Vorsitzender  
Dr. Ludwig Weidinger

An das  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Geschäftsstelle:  
Meindlstr. 14, 81373 München  
Telefon: (089) 233-33880  
Telefax: (089) 233-33885  
E-Mail: [bag-sued.dir@muenchen.de](mailto:bag-sued.dir@muenchen.de)  
[www.muenchen.info/ba/19/](http://www.muenchen.info/ba/19/)

München, 06.08.2014

### **Stellungnahme des Bezirksausschuss 19**

#### **zum Eckdatenbeschluss Campus Süd (Bebauungsplan Nr. 1930)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BA 19 hat in seiner Sitzung am 05.08.14 folgende Stellungnahme mehrheitlich beschlossen:

Der Bezirksausschuss 19 nimmt zum vorliegenden Entwurf des Eckdatenbeschlusses zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930 wie folgt Stellung:

Der BA 19 lehnt, auch nach den heutigen Stellungnahmen des Bauwerbers und der Verwaltung, gemäß seiner bisherigen Beschlusslage vom 06.08.2013 den Antrag der Referentin in den Punkten 1 und 2 zum Teil ab. Für den BA 19 kommt eine Umnutzung des Maurer-Hochhauses an der Baierbrunner Str. 54 zu Wohnzwecken weiterhin nicht in Frage, da

- sowohl der Zuschnitt der Wohnungen, als auch die Befreiung des Hochhauses von SoBoN-Regelungen nicht auf für Durchschnittsverdiener\*innen finanzierbaren Wohnraum hindeuten.
- die Nordorientierung des Baukörpers und dessen bisherige Nutzung als Bürohaus durch einen einzigen Nutzer, kein qualitativ hochwertiges Wohnen zulassen.
- eine vom BA früher kritisierte reine Nordorientierung vieler Wohnungen jetzt durch durchgesteckte Maisonette-Wohnungen vermieden oder vermindert werden; diese Wohnungen sind aufgrund ihrer Größe und der trotzdem ungünstigen Belichtung ungeeignet für "normales Wohnen". Die Argumente, die in der Vorlage gegen EOF-Wohnungen und kritisch für das "München Modell" genannt werden, sind in Wirklichkeit Bestätigung der Aussage "für Wohnzwecke ungeeignet".

- im baulich veralteten Bestand zukunftsfähige Ansprüche an die energetische Optimierung des Gebäudes nicht zu erreichen sind.

- die Chance vergeben würde, durch Abriss und Neubau innerhalb eines Gesamtkonzepts mit einer maximalen GFZ von 1,2 über den gesamten Planungsumgriff, wirklich nachhaltigen, energetisch optimierten und gemäß den Grundsätzen zur sozialgerechten Bodennutzung durchmischten Wohnraum zu schaffen.

- die Probleme mit der Windstärke, insbesondere bei den potentiellen Erdgeschossnutzungen des Maurer-Hochhauses weiterhin ungeklärt sind. Der BA 19 fordert die Ergebnisse der Studie über die Windverhältnisse am Hochhaus bei den Planungen zu berücksichtigen. Er beantragt die Vorstellung der Studie und deren gutachterliche Bewertung für Wohnzwecke zeitnah zu bekommen.

- der Denkmalschutz sowieso erlischt, sobald Umbauten am Baukörper stattfinden.

- öffentliche Grünflächen entsprechend den Richtlinien der Stadt über das Planungsgebiet gemittelt werden sollen; diesen Ansatz kann der BA nachvollziehen. Für private Grünflächen kann das aber nicht gelten; deshalb kritisieren wir ausdrücklich, dass kaum private Grünflächen für das Hochhaus vorgesehen sind.

Entsprechend müssten mehrere Stellen des Vortrags der Referentin abgeändert werden. Sollte das Hochhaus dennoch bestehen bleiben, sind aus Sicht des BA Nutzungen wie Büro, Technologiezentrum oder Hotel/Boardinghaus sinnvoller als reine Wohnnutzung.

Vor Rechtskraft des Bebauungsplans muss sichergestellt werden, dass die nötigen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere die geplante Grundschule am Ratzingerplatz, aber auch Kindertagesstätten zeitgleich mit der neuen Wohnbebauung fertiggestellt sind; das Desaster mit der Baierbrunner Grundschule darf sich nicht wiederholen.

Die im Vortrag der Referentin gemachten Aussagen unter „4: Bürgerwerkstatt zu den Eckdaten“ zu den Ergebnissen des Bürgerworkshops vom 15.02.2014 sollten bis auf den ersten Absatz aus der Beschlussvorlage gestrichen und stattdessen auf die der Beschlussvorlage hinzuzufügende, öffentlich zugängliche Zusammenfassung des Bürgerworkshops verwiesen werden. Speziell zur Frage, ob das Maurer-Hochhaus einer Wohnnutzung zugeführt oder abgerissen werden sollte, gibt es auch laut öffentlicher Zusammenfassung unter [www.muenchen-mitdenken.de](http://www.muenchen-mitdenken.de) zumindest divergierende (Abstimmungs-)Ergebnisse. Aussagen der Referentin wie „Die in den Testentwürfen dargestellte städtebauliche Dichte (ein Spektrum von 1300 bis 1400 Wohneinheiten) scheint aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger für die Umstrukturierung nachvollziehbar“ oder „Die Umnutzung des bestehenden Hochhauses zum Wohnstandort wurde mit der Zielsetzung einer guten sozialen Mischung der Bewohnerschaft von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern befürwortet“ sind so auch von Seiten der an dem Bürgerworkshop teilnehmenden BA-Mitglieder nicht belegbar.

Der Vortrag der Referentin sollte vielmehr qualifizierte Stellungnahmen der Verwaltung zu allen aus der Bürgerschaft geäußerten und in der Zusammenfassung dokumentierten Vorschlägen beinhalten. Dies entspräche viel eher einer Würdigung bürgerschaftlichen Engagements, als von Seiten des Planungsreferats lediglich die Punkte und Abstimmungen herauszugreifen, die ins bisherige Planungskonzept passen.

Bezüglich des Wettbewerbsbereichs „Campus Süd“ hat der BA 19 folgende Anmerkungen: Eine strikte Festsetzung auf eine maximale Geschosshöhe von 8 Stockwerken scheint nicht sinnvoll. Im Sinne einer verträglichen Bebauungsdichte sollte stattdessen eine maximale GFZ von 1,2 für den gesamten Planungsumgriff festgeschrieben werden. Die Höhenentwicklung der Baukörper soll sich an der bestehenden Wohnbebauung im Westen und Osten des Planungsgebiets orientieren und diese möglichst aufnehmen.

Der Bezirksausschuss fordert im Rahmen der weiteren Öffentlichkeitsbeteiligung Möglichkeiten zu Onlinebeteiligung und – dokumentation des Wettbewerbs ein. So ist es einem wesentlich größeren Anteil der Bürger\*innen unseres Stadtbezirks möglich, sich aktiv mit ihren Ideen einzubringen und sich über den Stand des Wettbewerbs zu informieren. Die technischen Möglichkeiten stehen der LHM seit der Onlinebeteiligung zur Perspektive München zur Verfügung. Der momentan leider zumeist rein informative Charakter des Webauftritts [www.muenchen-mitdenken.de](http://www.muenchen-mitdenken.de) sollte folglich wieder zu den Beteiligungsmöglichkeiten der [www.perspektive.muenchen-mitdenken.de](http://www.perspektive.muenchen-mitdenken.de) unter den Schlagworten „informieren, mitdenken und mitreden“ zurückkehren und im Rahmen des anstehenden städtebaulichen Wettbewerbs genutzt werden.

Die verkehrliche Situation im Umfeld des Wettbewerbsumgriffs wird vom Bezirksausschuss wesentlich kritischer beurteilt als von der Referentin. Eine S-Bahn im 20-Minuten-Takt, die zudem die bekannten betrieblichen Defizite aufweist und die niedrigste Priorität bei Einfädelung in die Stammstrecke hat, ist kein Ersatz für eine leistungsfähige Anbindung des neu entstehenden Wohngebiets. Auch die U-Bahn-Stationen Aidenbachstraße und Obersendling können nicht als Argumente für eine akzeptable ÖPNV-Anbindung gelten, da diese nicht direkt an das Planungsgebiet angebunden sind. Deshalb wiederholt der BA seine im Zusammenhang mit den bisherigen Teilbebauungsplänen artikulierten Forderungen:

a) Offenhalten der Verlängerung der Straßenbahn "L12" über die heute vorgesehene Endhaltestelle Aidenbachstraße hinaus bis in das Planungsgebiet ist in die Auslobung des Wettbewerbs ausdrücklich mit aufzunehmen.

b) Ausbau der "Sendlinger Spange", um zusammen mit der heutigen S7 durch eine leistungsfähige Linie von Deisenhofen nach Pasing einen 10-Minuten-Takt zwischen Solln und Heimeranplatz zu erhalten

c) Eine Radwegverbindung von der Siemensallee im Südwesten des Planungsgebiets nach Norden, selbstverständlich unter Beachtung der bestehenden Biotope und Landschaftsbestandteile, ist in die Auslobung des Wettbewerbs mit aufzunehmen.

d) Die Aussagen zur Buslinie 134 sind falsch; möglicherweise ist die Linie 136 gemeint. Statt der S27 verkehren inzwischen Züge des Betreibers Meridian.

Unter Punkt 5.6. sind auch dezidierte Angebote für Jugendliche aufzunehmen. Dies betrifft sowohl geeignete Sport- und Freizeitflächen als auch einen z.B. durch die Jugendlichen in eigener Verantwortung betriebenen Party- und Hobbyraum. Gemäß den Anregungen aus dem Bürgerworkshop sollte auch die Einrichtung von Musik- und Bandübungsräumen im Planungsumgriff geprüft werden. Ferner schließt sich der BA dem im Bürgerworkshop geäußerten Wunsch nach mehr sozialer Infrastruktur an: „Zur nachbarschaftlichen Begeg

nung, als Treffpunkt für Jung und Alt und als Plattform für bürgerschaftliches Engagement im Quartier wird ein Nachbarschaftstreff und/oder ein Mehrgenerationenhaus (MGH) mit Gemeinschaftsräumen zum Feiern, mit offenen Werkstätten und Musikübungsräumen gewünscht. Auch soll es nicht-kommerzielle Räume für Kunst und Kultur geben, zum Beispiel für Vernissagen lokaler Künstler oder für kreatives Werkeln“. Zusätzlich fordert der Bezirksausschuss eine entsprechende sozial-pädagogische Betreuung.

Es gilt in diesem Zusammenhang auch zu überdenken, inwieweit die geplanten 12.000 qm Nicht-Wohnnutzung im Planungsumgriff ausreichend sind, um den Ansprüchen der neuen Einwohner\*innen Rechnung zu tragen. Neben der Verbindung von Arbeiten und Wohnen, ausreichend Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Sozial- und Bildungseinrichtungen, wurden auch belebende kommerzielle Möglichkeiten wie Cafés, Bars, Kneipen und Biergärten gewünscht. Sollten diese genannten zusätzlichen Nutzungen möglich sein, so ist der BA bereit, in entsprechendem Maße von seiner vorgeschlagenen Höchstgrenze der GFZ von 1,2 nach oben hin abzuweichen.

Mit frdl. Grüßen

gez.

Dr. Weidinger  
Vorsitzender