



Stadtplanung

Campus Süd / Hochhaus an der Baierbrunner Straße

Öffentlichkeitsbeteiligung



Herausgeberin

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b
80331 München
www.muenchen.de/plan
Ansprechpartner:
Christopher Brandes
plan.ha2-33p@muenchen.de

in Kooperation mit:

PATRIZIA Deutschland GmbH
Real Estate Development
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg

Hubert Haupt Immobilien Holding
Luise-Ullrich-Str. 2
82031 Grünwald

Durchführung der Bürgerwerkstatt und Dokumentation

citycom
Büro für Stadtentwicklung und Kommunikation
Pfarrer-Grimm-Str. 2
80999 München
www.citycom-muenchen.de

Bildnachweis

Lea Eppler, Daiserstraße 34, 81371 München

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	4
2. Werkstatt	5
2.1 Ziele	5
2.2 Teilnehmende	5
2.3 Ablauf	6
3. Ergebnisse	7
3.1 Stadtplanung, Freiraum, Hochhaus	7
3.1.1 Thementisch 1	7
3.1.2 Thementisch 2	8
3.2 Mobilität (Individualverkehr (IV), Rad- und Fußverkehr, Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV))	10
3.3 Leben im neuen Quartier (Wohnen, Nutzungen, Infrastruktur, Versorgung, Ökologie, Nachhaltigkeit)	12
4. Anhang	14
Fotoprotokolle der Thementische	14
Einladung zur Bürgerwerkstatt	18



Rundgang über das Gelände

1. Ausgangslage



Auf dem ehemaligen Siemensgelände zwischen Baierbrunner Straße – Hofmannstraße und Siemensallee soll ein neues Wohnquartier entstehen. Auf zirka 10,8 Hektar ist ein neues Quartier geplant. Ziel ist die Schaffung eines lebendigen Wohnviertels mit attraktiven Grün- und Freiflächen, Wohnungen, Geschäften, Kindertagesstätten, Flächen für Büro und Dienstleistung, Grün- und Freiflächen mit Raum für Spiel, Aufenthalt und Erholung.

Die beiden Eigentümerinnen des Geländes, die PATRIZIA Deutschland GmbH als Eigentümerin des Geländes „Campus Süd“ und die Hubert Haupt Immobilien Holding als Eigentümerin des Hochhauses an der Baierbrunner Straße planen dieses neue Wohngebiet in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München (LHM). 2014 wird der Stadtrat die Eckdaten für dieses Gebiet beschließen; anschließend soll ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb mit einem Vertiefungsbaustein für die Umnutzung des Hochhauses ausgeschrieben werden.

Aufgrund des starken Interesses der Öffentlichkeit an der Bebauung dieser traditionsreichen Fläche im

Stadtviertel sollen die Bürgerinnen und Bürger nach dem Grundsatzbeschluss des Stadtrats vom 18.12.2013 zur Umstrukturierung des ehemaligen Areals der Firma Siemens mit Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.1390, in stärkerem Rahmen an der Planung beteiligt werden, als dies gesetzlich vorgeschrieben ist. Diese frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit dient einem transparenten Planungsprozess. Noch vor Stadtratsbeschluss und Auslobung des Wettbewerbes ist die Öffentlichkeit eingeladen, sich in dieser Werkstatt zu informieren, ihre Erwartungen an das neue Quartier zu diskutieren und Empfehlungen für den Wettbewerb zu entwickeln. Nach dem Willen des Stadtrats sollen den Bürgerinnen und Bürgern wesentliche Fragen der Planung vorgelegt und über ein Meinungsbild dokumentiert werden.

Wunsch des Bezirksausschusses und des Stadtrats war es, dass diese Werkstatt ergebnisoffen vor allem in Bezug auf den Umgang und die mögliche Umnutzung des Hochhauses an der Baierbrunner Straße verlaufen soll.



2. Die Werkstatt

2.1 Ziele

Die Werkstatt fand am Samstag, 15. Februar 2014, von 10 bis 16.30 Uhr in der Siemenskantine direkt auf dem Gelände statt. Die Bürgerinnen und Bürger waren mehrfach über die Medien sowie über Hauswurfsendungen im näheren Umfeld des Planungsgebietes eingeladen, ihre Wünsche und Vorstellungen für das neue Quartier gemeinsam mit den Eigentümern und Vertreterinnen und Vertretern der Stadt zu diskutieren, sich über den aktuellen Planungsstand und Machbarkeitsstudien zu informieren und sich über die Pläne der Eigentümer zu den Themen Städtebau – Freiraum – Hochhaus, Leben im neuen Quartier, Mobilität und Erschließung auszutauschen und Empfehlungen zu erarbeiten, die in die Auslobung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs einfließen sollen. Die Werkstatt bestand aus zwei Teilen:

1. Informationsteil

- Vorstellen des Planungsstands
- Vorstellen der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Testentwürfe zum Gesamtareal
- Vorstellen der Test-Planungen zur Umwandlung des Hochhauses in Richtung Nutzungsschwerpunkt Wohnen
- Spaziergang übers Gelände und Besichtigung des Hochhauses

2. Werkstattteil

- Diskussion der vorgestellten Themen und Inhalte des Informationsteiles an vier Thementischen
- Auseinandersetzung mit den vier vorliegenden Testentwürfen sowie der Testplanung zum Hochhaus
- Formulierung von Empfehlungen für den Eckdatenbeschluss des Stadtrats und den Wettbewerb

Externe Expertinnen und Experten, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Fachabteilungen der Stadtverwaltung sowie Vertreter der beiden Eigentümer standen den Teilnehmenden an den Thementischen beratend zur Seite.

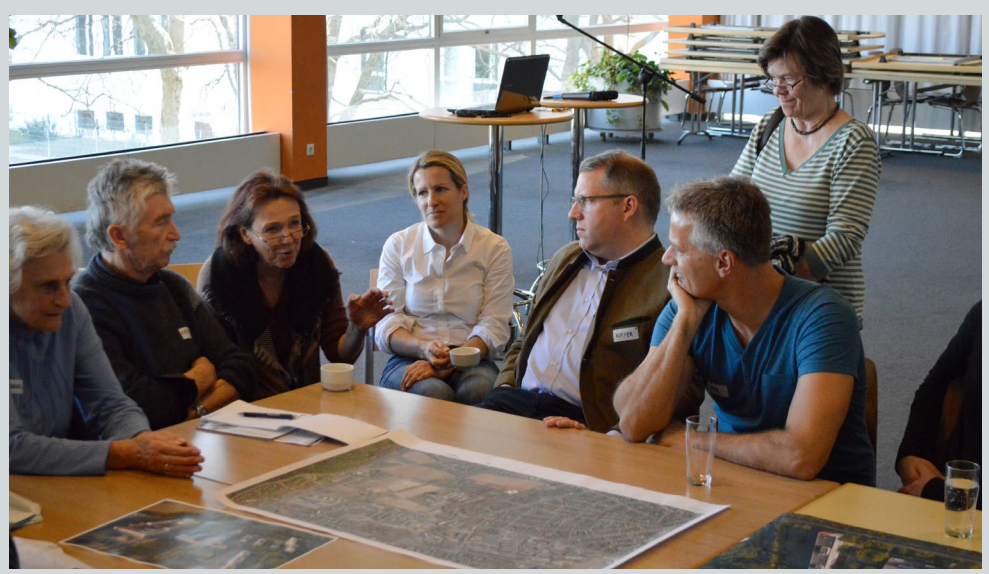
2.2 Teilnehmende

Zur Bürgerwerkstatt kamen zirka 130 interessierte Bürgerinnen und Bürger, Mitglieder des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 19 (BA 19) und des Stadtrats, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Referates für Stadtplanung und Bauordnung der LHM sowie Vertreter der Eigentümerinnen.

Die insgesamt zirka 100 Bürgerinnen und Bürger kamen zu etwa einem Drittel aus der direkten Nachbarschaft des Planungsgebietes, zu etwa zwei Dritteln aus dem BA 19 bzw. einige wenige aus dem übrigen München.



von links nach rechts:
Expertinnen und Experten der Werkstatt,
Plenum beim Werkstattgespräch, Diskus-
sion am Tisch Städtebau



2.3 Ablauf

10.20	Begrüßung, Ziele, Ablauf, Vorstellung der Expertinnen und Experten, Kennenlernen der Teilnehmenden <i>Ursula Ammermann, citycom</i>
10.30	Informationsteil: Großräumige Entwicklung des Stadtviertels, des Planungsgebietes, des Ablauf des Verfahrens bis zum Wettbewerb, Schritte der Bürgerbeteiligung <i>Susanne Ritter, Referat für Stadtplanung und Bauordnung der LHM</i> Vorstellung des Projektes „Campus Süd“, Rahmenbedingungen, Machbarkeitsstudien mit Testentwürfen <i>David Christmann, Patrizia Deutschland GmbH</i> Vorstellung des Projektes „Hochhaus an der Baierbrunner Straße“, Kenndaten, Rahmenbedingungen, Machbarkeitsstudie, Testentwurf <i>Michael Lentrodt, Hubert Haupt Immobilien Holding</i> Position und Erwartungen des Bezirksausschusses <i>Hans Bauer Vorsitzender Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirkes</i> <i>Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln (BA 19)</i> Verständnisfragen aus dem Plenum
12.00	Einführung in die Arbeit an den Thementischen • Vorstellung der Themenschwerpunkte • Erläuterung der Aufgabe • Vorstellung der citycom-Moderatorinnen und Mediatoren • Zuordnung der Anwesenden an die Tische
12.30	Spaziergang durchs Gebiet mit Erläuterungen, Besichtigung des Hochhauses in zwei Gruppen
13.15	Mittagspause
13.45	Beginn des Werkstattteils: Arbeit an vier Thementischen anhand zentraler Fragestellungen, Expertinnen und Experten von Seiten der Eigentümerinnen und der LHM stehen beratend zur Seite
15.50	Kaffeepause und Vorbereitung der Plenumspräsentation
16.10	Präsentation der Ergebnisse der vier Thementische
16.25	Würdigung der Ergebnisse durch die Grundstückseignerinnen den Bezirksausschuss und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung der LHM
16.40	Ende der Veranstaltung



Wohnorte der Teilnehmenden

3. Ergebnisse

3.1 Städtebau, Freiraum, Hochhaus

3.1.1 Thementisch 1

Die Bürgerinnen und Bürger diskutierten intensiv über die Dichte, des neuen Quartiers. Verträgt die Stadtrandlage urbane Dichte und hohe Gebäude oder sollte auf dem „Campus Süd“ die Dichte und die Gebäudehöhe eher abnehmen und das Quartier einen Übergang zur Gartenstadt Solln darstellen? Beide Meinungen waren am Tisch vertreten und wurden diskutiert. Wichtig war den Anwesenden, dass die Bebauung sich gerade zum „Siemenswäldchen“ im Südwesten offen präsentieren sollte. Daher auch der Wunsch, dass wenn höhere Gebäude geplant werden, diese eher im Norden des Areals platziert werden sollten. Außerdem ist es aus Bürgersicht wünschenswert, wenn der jetzige Charakter des Quartiers, mit den großen Grünflächen zwischen den Gebäuden, erhalten bliebe.

Ein Meinungsbild zum Thema Bebauungsdichte der Testentwürfe ergab, dass für die Hälfte der anwesenden Bürgerinnen und Bürger eine ähnliche Dichte wie in den Testentwürfen vorstellbar wäre (etwa 1100 in der Fläche + 300 Wohneinheiten im Hochhaus). Ein zweites Meinungsbild ergab, dass sich eine große Mehrheit die Wohndichte der Testentwürfe in der Fläche zwar vorstellen, aber ohne das Hochhaus. Ein weiteres Meinungsbild zur grundsätzlichen Bebauungsdichte ergab, dass etwa zwei Drittel der Anwesenden sich eher eine geringere Bebauungsdichte erhofften, als derzeit bei dem benachbarten Vorhaben auf der „Südseite“ gebaut wird, dagegen äußerten sich ein Drittel dahingehend, die Dichte eher zu erhöhen, da sie sich von mehr Menschen auch ein lebendigeres Viertel versprechen.

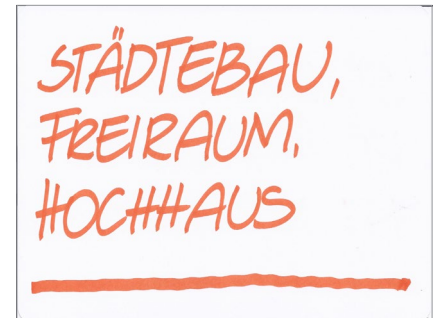
Durch eine Konvertierung der Gewerbefläche zu Wohnungen sehen die Bürgerinnen und Bürger eine gute Chance sich mit einer abwechslungsreichen und lebendigen Architektur gegen die ansonsten eher gleichförmigen Neubauten in München

abzuheben. Dazu gehören individuelle Einzelgebäude, farbig gestaltete Fassaden und Arkaden im Erdgeschoss als Zugänge zu Geschäften und Einrichtungen.

Es war den Nachbarinnen und Nachbarn besonders wichtig, dass von Anfang an dafür gesorgt werden soll, dass eine gute sozial gemischte Bewohnerschaft ansässig wird. Es braucht erschwinglichen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten, Häuser, die moderne Wohnformen ermöglichen (als Beispiel wurde die Vauban-Siedlung aus Freiburg genannt) und gleichzeitig sollen die Wohnungen eine hohe Qualität bieten. Einige befürchteten, dass durch eine höhere Wohnungsdichte ein sozialer Brennpunkt entstehen könnte, andere hatten die Befürchtung, dass gerade die Hochhäuser in den oberen Geschossen sehr teuer würden und sich dort nur Gutverdienende einkaufen könnten.

Letzteres betrifft auch das Hochhaus. Auch wenn sich eine Mehrheit der anwesenden Bürgerinnen und Bürger durchaus das Hochhaus als überwiegendes Wohngebäude gut vorstellen kann – die Modelle und die Besichtigung waren sehr überzeugend – so sollte doch auch hier, so der Wunsch der Anwesenden, eine gute soziale Mischung der Bewohnerschaft angestrebt werden. Dass das Gebäude grundsätzlich stehen bleiben wird, hat der Investor von Anfang an klargestellt. Einige Personen haben sich den Abriss des mächtigen Gebäudes im Münchner Süden gewünscht, andere Stimmen dagegen (die Mehrheit) betrachteten das Gebäude als gewohntes Landmark, für erhaltenswert und identitätsstiftend.

In den unteren Geschossen des Hochhauses sind von Investorensseite bereits Nutzungen wie Gastronomie, Kindertagesstätte geplant. Die Anwesenden wünschen sich hier weitere soziale Einrichtungen, Geschäfte oder Büros und Praxen. Eine Gastronomie auf dem Dach scheitert eher daran, dass sich kein Betreiber finden lässt, technisch machbar wäre es zumindest, so der Investor auf Nachfragen.





Bezüglich des Freiraums war die Vorstellung, dass das bereits bestehende Biotop „Siemenswäldchen“, in die Grünflächen des Neubauquartiers fließend übergelitten soll. Damit der Übergang möglichst sanft gelingt, sollten im Süden und Westen eher niedrigere Gebäude stehen, nach Norden hin können die Gebäude ansteigen. Der Wunsch der Anwesenden war auch, dass das Grün nicht nur horizontal sondern auch vertikal sichtbar wird. Fassaden- und Dachbegrünungen, im Zusammenspiel mit den grünen Freiflächen, sollen einen guten Übergang zum angrenzenden Sportpark, den Wiesen und Feldern darstellen.

Die ausgestellten Testentwürfe konnten bezüglich oberirdischer Parkplätze nicht gewertet werden. Jedoch war es ein dringender Wunsch, Besucherinnen und Besuchern auch ausreichend Parkraum zur Verfügung zu stellen.

Grundsätzlich wurde bemängelt, dass alle vier Testentwürfe a) eine ähnliche Baudichte aufwiesen und b) das Hochhaus fester Bestandteil der zukünftigen Planung ist. Hier hätten sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer mehr Differenzierung gewünscht.

3.1.2 Thementisch 2

Die Teilnehmenden diskutierten in der Reihenfolge: Hochhaus, Städtebau und Dichte, Freiraum.

Hochhaus

Zu Beginn wurde über den Stellenwert des Hochhauses für das Stadtviertel diskutiert. Hier traten gegensätzliche Meinungen auf: Während eine knappe Mehrheit das Hochhaus als ein Hindernis für die zukünftige Entwicklung des „Campus Süd“ ansahen, ihnen das Gebäude an sich nicht gefällt und sie einen Abriss befürworteten würden, betrachtete eine knappe Hälfte das Hochhaus als Charakteristikum für den Münchner Süden, als ein in vielen Jahrzehnten gewachsenes markantes Identifikationsmerkmal, sahen im bestehenden Hochhaus den Gewinn an neuen Wohnungen und wollten es auf jeden Fall erhalten.

Einzelne Anwesende sprachen die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung beziehungsweise Büronutzung anstelle einer Wohnnutzung an. Es wurde angeregt, mit einer möglichen Nutzung zu warten, bis sich die gewerbliche Nachfrage wieder belebt hat. Der Eigentümer wies daraufhin, dass intensive Bemühungen für eine gewerbliche Vorvermietung des Gebäudes zu keinem Erfolg geführt haben. Der Eigentümer stellte hierzu klar, dass für ihn weder ein Abbruch noch eine gewerbliche Nutzung aufgrund des Leerstandes von 1,4 Millionen Quadratmeter an Gewerbeflächen in München in Frage komme. Auf Nachfragen erklärte die Eigentümerin, dass er das Hochhaus bei Nichtgenehmigung als Wohnhochhaus leer stehen lassen würde, da eine gewerbliche Nutzung aufgrund der mangelnden Nachfrage und verschiedener technischer Aspekte nicht machbar sei. Er strebt angesichts des Münchner Wohnungsmangels allein die Nutzung als Wohnhochhaus an. Es gibt nach Aussage des Eigentümers eine hohe Nachfrage nach Wohnen im Hochhaus, auch nach Nordwohnungen (die in der Studie maximal 15 Prozent der Wohnflächen ausmachen). Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erläuterte auf Nachfragen die Stellungnahme des Denkmalschutzes zum Umgang mit der Fassade.

Im Anschluss ließ sich die Gruppe über die beabsichtigte Wohnnutzung anhand der Modelle informieren. Es entspann sich ein lebhaftes Gespräch über die energetische Konzeption, Größe und Qualität der Wohnungen (Nordwohnungen, durchgesteckte Maisonettewohnungen), Brandschutz, Treppenhäuser und vor allem über die Fassadengestaltung. Das Konzept der Eigentümerin zur Lösung der offenen Fragen auch des Stadtrats zur Asbestsanierung, nordorientierte Wohnungen, Gebäudetiefen, Art und Größe der Wohnungen überzeugte die Diskutierenden. Positiv wird von vielen die neue Außenfassade gesehen: Der Blick auf das Gebäude wird so ein anderer als derzeit.

Ein Meinungsbild ergab, dass sich von den Bürgerinnen und Bürgern Wohnen

im Hochhaus vorstellen können (etwa zwei Drittel), die anderen Teilnehmenden sprachen sich etwa zu gleichen Teilen gegen Wohnen im Hochhaus aus oder waren unentschieden.

Kritisch hinterfragt wurde die zu erwartende Käuferschicht: Bei der vorgesehenen Größe und Struktur der Wohnungen wurde befürchtet, dass diese Wohnungen hochpreisig und so nur für eine gehobene Käuferschicht erschwinglich sind (sei es als Eigentum oder zur Miete). Einen nennenswerten Beitrag für erschwingliche Wohnungen liefern nach Ansicht vieler Teilnehmenden diese Wohnungen nicht. Eine gute soziale Mischung wird aber gerade im Hochhaus als wichtig angesehen.

Die Teilnehmenden entwickelten aus der Diskussion eine Reihe von Empfehlungen zum weiteren Umgang mit dem Wohnhochhaus:

- Besonderes Augenmerk muss auf eine architektonisch überzeugende Fassadengestaltung gelegt werden, das Hochhaus kann so auch zu einem Landmark fürs Stadtviertel werden.
- Das Hochhaus muss ins Gesamtkonzept zur Entwicklung des Quartiers eingebunden werden.
- Bauherr und Stadt sollen die Regularien der „Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)“ umsetzen¹.

Es wurde ferner angeregt, das Erdgeschoss und die unteren ein bis zwei Geschosse des Hochhauses für öffentliche und soziale Nutzungen sowie Dienstleistungen, zum Beispiel Ärzte, zu öffnen. Die Vorstellungen der Eigentümerin für eine öffentliche Nutzung wie Kindertagesstätten im Süd-Westen, Gastronomie im Süd-Osten des Gebäudes und eine kleine Markthalle an der Nordseite wurden ergänzt um den Wunsch nach sozialen Nebenflächen und Räumen

¹ Seitens der Eigentümer wurde darauf hingewiesen, dass für das Wohnhochhaus die 30 % einkommensorientiert geförderten Wohnungen (ca. 30 Wohnungen) im restlichen Planungsgebiet untergebracht werden sollen.

für Jugendliche. Übereinstimmend wurde darauf verwiesen, dass soziale Nebenflächen nur bei Übernahme der Verantwortung für diese Flächen durch Dritte funktionieren, darauf soll bei der Realisierung geachtet werden.

Es wurde überlegt, wie der gute Umgang mit dem Gebäude und das soziale Zusammenleben im Hochhaus langfristig bei der zu erwartenden Eigentümerstruktur gesichert werden kann und wie hier Verantwortung bei den Eigentümerinnen und Eigentümern geschaffen werden kann. Ein Discounter ist ausdrücklich nicht gewünscht. Ein angesprochenes Ärztehaus befindet sich bereits auf dem Nachbargrundstück. Die öffentliche Nutzung des Daches wurde angeregt.

Städtebau

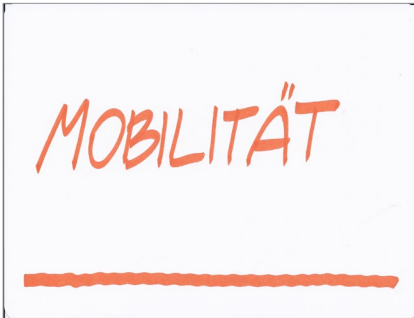
Eine städtebauliche Dichte, wie bei den Testentwürfen mit 1.300 – 1.400 Wohnungen einschließlich Hochhaus, war für die überwiegende Mehrheit der Anwesenden vorstellbar, ein Viertel war dagegen. Eine höhere Dichte als in den Testentwürfen wird bis auf eine Gegenstimme von den Bürgerinnen und Bürgern abgelehnt.

Ein Vergleich mit der Bebauung östlich der Baierbrunner Straße ergab: Alle Teilnehmenden wünschten sich auf dem Gelände „Campus Süd“ eine geringere Dichte als der „Südseite“. Insbesondere die Hochpunkte der „Südseite“ wurden als zu hoch und zu massiv in ihrer Anhäufung empfunden. Eine Teilnehmerin wies darauf hin, dass die Frei- und Grünflächen zwischen den Hochpunkten nach ihrem Empfinden nicht ausreichend.

Das derzeitige Hochhaus soll als Solitär, als Landmark, unverwechselbar und konkurrenzlos bleiben. Ein Hochhauscluster wird nicht gewünscht, auch keine Fortsetzung der Hochpunkte der Südseite ins neue Quartier.

Die Höhenentwicklung im neuen Quartier soll sich differenziert zwischen vier bis höchstens acht Geschossen (Eckpunkte) bewegen, wie beispielsweise im Testentwurf Steidle. Zehn





bis 16 Geschosse, wie in einzelnen Testentwürfen dargestellt, erscheinen den meisten Teilnehmenden als viel zu hoch. Das bestehende Hochhaus darf kein Präzedenzfall für die Höhenentwicklung der Umgebung werden. Städtebauliche Ansätze der Testentwürfe in diese Richtung wurden kritisch gesehen.

Vorstellbar sind auf dem Areal unterschiedliche, differenzierte, vielfältige Baustrukturen und Gebäudeformen in unterschiedlichen Höhen und angemessener Maßstäblichkeit. Es wurde anhand der Testentwürfe über städtebauliche Strukturen diskutiert. Bei der Mehrheit der Teilnehmenden stießen offene, aufgelockerte Strukturen mehr auf Zustimmung als langgestreckte Zeilenstrukturen. Gewünscht war eine hohe Wohnqualität mit möglichst unverschatteten Ausblicken und unter Berücksichtigung möglicher Sichtachsen. Auf die gleichzeitige Errichtung von Wohngebäuden und Infrastruktur (Schulen, Kindertagesstätten, Versorgung et cetera) ist bei der Umsetzung zu achten.

Freiraum

Offene Grünstrukturen im neuen Quartier wie im Testentwurf von 03 Architekten oder klar begrenzte Grünstrukturen wie in den anderen Testentwürfen wurden unterschiedlich beurteilt. Wichtig war den Teilnehmenden, Freiräume unterschiedlicher Qualitäten für unterschiedliche Bedürfnisse und Altersgruppen (besonders erwähnt wurden die Senioren) zu schaffen und vor allem Aufenthaltsmöglichkeiten auf öffentlichen Grünbereichen bereitzustellen wie Bänke, Brunnen. Freiräume sollten eher natürlich und landschaftlich, wie auf der „Südseite“, geprägt sein, weniger geometrisch, so ein Vorschlag – die Natur kennt keinen rechten Winkel. Wege müssen nicht unbedingt geteert sein, Trampelpfade zeigen den natürlichen Wegeverlauf der Menschen an.

Übereinstimmung bestand beim Erhalt der bestehenden Grünbereiche wie Siemenswäldchen, Grünflächen und Bäume entlang der Siemensallee. Bestehende Grünflächen und -inseln

wie das Siemenswäldchen mit der Waldinsel sollen vernetzt werden. So können neue Grünnetzungen ins Quartier entstehen unter Einbindung der verlängerten Hofmannstraße.

Die Durchlässigkeit des neuen Quartiers soll erhöht werden, insbesondere ist eine Nord-Süd-Querung durch das Areal für Radfahrer und Fußgänger (nicht für Autofahrer!) einzuplanen, hin zu den Grünflächen südlich der Siemensallee.

Es wurde eine klare Angrenzung des neuen Quartiers an seinem Südrand zum benachbarten Stadtteil durch Ausbildung einer klaren Stadtkante gewünscht. Die Freiflächen zwischen Obersendling und Solln als Zäsur zwischen beiden Stadtteilen sollen weiterhin unbebaut bleiben. Die Öffnung des Siemens-Sportgeländes südlich der Siemensallee war ein Wunsch.

3.2. Mobilität

Vier Themenschwerpunkte wurden vom Moderator vorgeschlagen:

- Übergeordnetes Verkehrsaufkommen
- Interne Verkehrserschließung
- Fuß- und Radwege
- ÖPNV

Übergeordnetes Verkehrsaufkommen

Es wurde gewünscht, dass die Leistungsfähigkeit bestehender Knotenpunkte Maßstab für die weitere Planung ist. Dazu bedarf es nach Ansicht der Bürgerinnen und Bürger einer nachvollziehbaren Dokumentation einer Bestandsaufnahme der Knotenpunkte.

Ebenso wurden nachvollziehbare Untersuchungen beziehungsweise Erhebungen hinsichtlich des zu erwartenden Quell- und Zielverkehrs, der von der zukünftigen Bebauung des Planungsgebiets ausgeht, gefordert.

Es wurde darauf hingewiesen, dass Schulstandorte, die vom Planungsgebiet nur schwer mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln erreicht werden können, Individualverkehr auslö-

sen, der das Verkehrsaufkommen zusätzlich belastet. Darauf in einer übergeordneten Planung Rücksicht zu nehmen, war Anliegen der Bürgerschaft.

Von einzelnen Teilnehmenden wurde auf den überregionalen Parkdruck verwiesen, der durch LKW's und Fahrzeuge von Mietwagenfirmen entsteht. In diesem Zusammenhang verwies ein Bürger auf die LKW-Abstellplätze in der Siemensallee zwischen Baierbrunner und Wolfratshauser Straße. Diese müssen, so seine Forderung, abgeschafft werden.

Es entstand eine kontroverse Diskussion hinsichtlich der Schaffung von mehr Parkplätzen auf bestehenden Straßenflächen. Nach ausführlicher Diskussion ergab ein Meinungsbild, dass die Mehrheit der anwesenden Bürgerinnen und Bürgern der Meinung waren, es muss auch ausreichender Parkraum auf privaten Grundstücken entstehen. Gleichzeitig bestand Konsens darüber, die Parklizenzierung auch außerhalb des Mittleren Rings zu fordern.

Interne Verkehrserschließung

Als klare Anforderung an die Wettbewerbsauslobung wurde die Forderung nach mehreren Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten formuliert. Zudem darf es auf der Ebene der Tiefgarage keine unterirdischen Verbindungen geben, durch die ein unerwünschter „Schleichverkehr“ ermöglicht würde.

Die Anwesenden sahen es als sehr positiv, dass in keinem Testentwurf eine Verlängerung der Hofmannstraße nach Süden vorgesehen war. Dies soll auch als Vorgabe in die Wettbewerbsauslobung aufgenommen werden.

Ob pro Wohnung weniger als einen Stellplatz als Vorgabe für den Wettbewerb vorgesehen werden kann, wurde kontrovers diskutiert. Schließlich gab es mehrheitlich den Wunsch, dass die üblichen Forderungen laut Stellplatzschlüssel anzusetzen sind, also mindestens einen Stellplatz pro Wohnung. Angeregt wurde in diesem Zusammenhang, dass es für Interes-

senten auch möglich sein sollte, eine Wohnung auch ohne Stellplatz zu kaufen beziehungsweise zu mieten. Demgegenüber gab es aber auch die Forderung, untrennbar mit jeder Wohnung einen Stellplatz zu erwerben beziehungsweise zu mieten. Allgemein wurde immer wieder darauf abgehoben, dass ein Parkraummanagement erforderlich sei, das die Schaffung von Parkplätzen auf privaten Grundstücken und im öffentlichen Raum koordiniert.

Es wurde hingewiesen, dass für Lieferverkehr geeignete Regelungen zu treffen sind, damit der übrige Verkehr dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Fuß- und Radwege

Die Teilnehmenden wünschen ein Radwegekonzept, das die Vernetzung der Radwege im 19. Stadtbezirk berücksichtigt. Dafür sollen auch spezielle Radwegtrassen vorgesehen werden.

Die Teilnehmenden forderten außerdem, dass an U- und S-Bahnstationen mehr und besser ausgestattete Fahrradabstellplätze geschaffen werden.

Fuß- und Radwege sollen besser akzentuiert werden. Als Beispiel wurde eine kreative Beleuchtung genannt, die die Wege bei Dunkelheit sicherer machen. Erwähnt wurde beispielhaft das Einsetzen von wechselndem farbigem Licht.

Die attraktive Querung der S-Bahntrasse auf Höhe des Planungsgebiets soll nach Auskunft der städtischen Vertreter bereits beschlossen sein (Vergrößerung des Tunnels bzw. zusätzlicher Tunnel). Es wurde dennoch betont, dass hier eine beschleunigte Umsetzung erwünscht ist.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Auch beim ÖPNV wurde eine nachvollziehbare Dokumentation einer Bestandsaufnahme und einer daraus folgenden Kosten-Nutzen-Analyse gefordert. Zudem muss die Entwicklung des ÖPNV auch auf den demographischen Wandel Rücksicht nehmen: „Immer mehr ältere



Menschen nutzen öffentliche Verkehrsmittel!“ Da immer mehr Menschen im Stadtbezirk wohnen werden, muss auch bei den Angeboten des ÖPNV dringend nachgearbeitet werden, so die Anwesenden. Erforderlich ist eine Erhöhung der Taktfolge im U- und S-Bahnfahrplan, also künftig im Zehn-Minuten statt bisher im 20-Minuten-Takt. Diese Takterhöhung wird auch als Motivation gesehen, das eigene Auto stehen zu lassen. Insgesamt wurde gewünscht, dass seitens der Stadt eine verstärkte Werbung für die Nutzung des ÖPNV erfolgt.

Kontrovers diskutiert wurde eine Verlängerung der Trambahn-Westtangente über den Ratzingerplatz hinaus nach Süden, sofern diese Trambahnlinie überhaupt kommt. Das Meinungsbild ergab schließlich eine Befürwortung der Verlängerung.

LEBEN IM NEUEN QUARTIER



3.3. Leben im neuen Quartier

Zu folgenden Themenbereichen wurden Anregungen und Vorschläge diskutiert: Wohnen und Nachbarschaft, Soziale Infrastruktur, Öffentlicher Raum/Freiraum, Identität.

Wohnen und Nachbarschaft

Bezüglich Wohnen werden möglichst flexible Grundrisse im Sinne von Lebenslaufwohnen gewünscht. An zentralen und dafür geeigneten Stellen sollten Erdgeschosse vor allem für gewerbliche Zwecke und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen werden. Große Einigkeit herrschte beim Thema Siemens-Hochhaus: Alle Anwesenden plädierten dafür, das Hochhaus als Marke zu nutzen, das dem neuen Quartier einen „Genius loci“ verleihen könnte. Der Platz nördlich vor dem Hochhaus sollte als Quartiersplatz und „Herz“ des Quartiers entwickelt werden. Der Aus-/Umbau des Hochhaus-Foyers mit Räumen zur nachbarschaftlichen Begegnung (Bürgersaal, Bürgerkino, Nachbarschaftstreff, Mehrgenerationenzentrum) wäre nach Ansicht der Beteiligten eine wünschenswerte öffentliche Nutzung des Erdgeschosses und würde auch zur Belebung des davor liegenden Platzes beitragen.

Soziale Infrastruktur

Ausführlich diskutiert wurde über das Thema Schulversorgung. Da die vorhandene Container-Grundschule bereits ohne die Campus-Süd-Bevölkerung voll ist, herrscht bei vielen

Eltern Unmut und Unverständnis bezüglich der Schulplanung für den gesamten 19. Stadtbezirk. Seitens des Referats für Bildung und Sport (RBS) wurde die Schwierigkeit der Planung für mehrere größere Schulstandorte in diesem Bezirk vor dem Hintergrund von mehrfach geänderten Rahmenbedingungen ausführlich erläutert. Seitens der Anwesenden wurde vorgeschlagen, Schulen modular und damit bedarfsbezogen ausbaufähig zu planen und Nachverdichtung auch auf Schulen anzuwenden. Gefordert wurde auch eine Umsprengelung, was im Zuge des Ausbaus der verschiedenen Schulstandorte ohnehin geplant ist. Um mehr Platz in der Container-Grundschule zu schaffen, wurde vorgeschlagen, den in diesem Gebäude auch geplanten Kinder- und Jugendtreff in Räumen auf dem Areal Campus Süd unterzubringen und diesen eher als Familienzentrum für alle Generationen zu konzipieren. Generell werden Angebote für Jugendliche vermisst, etwa auch ein „Spielplatz“ für Jugendliche, eine kleine Skateanlage.

Zur nachbarschaftlichen Begegnung, 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. Diese Räume sollen von einem zentralen und professionellen Quartiersmanagement organisiert werden, das sich auch um die sozialen Bedarfe im Quartier kümmert und bürgerschaftliches Engagement koordiniert. Dort könnte auch eine Leihstation für den Verleih von Handwerks-/Garten-/Spielgeräten angesiedelt sein. Vorstellbar war für die Anwesenden auch der Erhalt der Siemenskantine und deren Umnutzung zum Bürger-/Stadtteilzentrum.

Speziell für ältere Menschen soll es ein Alten- und Servicezentrum (ASZ) geben, das auch eine Tagesstätte für ältere/ranke Menschen und Räume für physikalische Therapie, eventuell auch einen Wellnessbereich mit Sauna umfasst.

Für Sportmöglichkeiten im Wohnumfeld wird der zeitnahe Zugang zum (sanierten) Siemens-Sportpark ebenso gewünscht wie eine Öffnung der Schulturnhallen, auch für nicht-vereinsmäßig organisierte Sportgruppen. Ein möglichst vielfältiges gastronomisches Angebot sollte das Ausgehen im eigenen Quartier attraktiv machen: vom Stehimbiss, über Café/s, Kneipe/n, Biergarten, Kindercafé bis hin zu einer (bezahlbaren) Gastronomie auf der Siemens-Hochhaus-Terrasse.

Zur Reduzierung des Autoverkehrs und Stellplatzbedarfs sollten im Quartier Carsharing und auch eine Mobilitätsstation für den Verleih von

Fahrräder und ÖPNV-Tickets vorgesehen werden.

Öffentlicher Raum / Freiraum

Im Freiraum werden Flächen für Gemeinschaftsgärten (Stichwort: Urban Gardening) gewünscht, auch auf Dächern soll gegärtnert werden können. Ferner sollten freie Flächen für Nachbarschaftsaktionen wie Sommerfest oder Flohmarkt eingeplant werden. Sehr wichtig war allen Anwesenden ein verbesserter Zugang zur Isar, das heißt eine Querungsmöglichkeit für Fußgänger/Radler an der Wolfratshauser Straße in Höhe Siemensallee. Die bereits hergestellte große Grünfläche an der Baierbrunner Straße sollte einen Namen bekommen, was auch die Identifikation mit dieser Fläche erhöhen würde. Dieses Thema könnte ein Anlass sein, gegebenenfalls mit Unterstützung des Bezirksausschusses, einen Arbeitskreis von Bürgerinnen und Bürgern zu etablieren, die jetzt schon im Umkreis (vor allem auf dem Areal „Südseite“) leben und bereit wären, sich aktiv bei der Bearbeitung lokaler Themen einzubringen.

Identität

Beim Thema Identität herrschte am Tisch Einigkeit, dass der Name „Campus Süd“ nicht identitätsstiftend ist, da a) zu beliebig, b) kein Bezug zur Örtlichkeit gegeben und c) weder ein Uni- noch Schulcampus auf dem Areal entstehen wird. Unter Nennung der Vision „Soziales Dorf“ wurde vorgeschlagen, bei der Namensfindung auf alte Flurnamen zurückzugreifen. Eine



Sammlung der spezifischen Standortqualitäten soll die Namensfindung und damit Identitätsbildung unterstützen. Genannt wurden hierzu: Stadtrand, hochwertige Bebauung, Felder, viele autofreie Flächen, viele Binnen-Fußwege, Erdbeerfelder, studentisches Leben, Bodenständigkeit, Siemenswäldchen, Kontrast städtisch/ländlich, Nähe zur Isar und zum Hinterbrühl See.

Ein Teilnehmer fasste die aktuellen Planungen wie folgt zusammen: „Der Boden ist gut vorbereitet, jetzt fehlen noch ein paar gute Keimlinge. Und die Voraussetzungen für Gemeinschaft - Sicherheit und Versorgung - müssen erfüllt sein.“

von links nach rechts:

Fototermin vom Dach des Hochhauses, beim Rundgang über das Gelände



4. Anhang

Fotoprotokoll der Ergebnisse

STÄDTEBAU

- WELCHE SIEDLUNGSSTRUKTUREN SIND VORSTELLBAR?
- WIE PRÄSENTIERT SICH DAS NEUE QUARTIER?
- „Offenes Quartier“ (Hochhaus) keine Abriegelung zum Siemensviertchen
- ausreichend Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten erschwinglich
- Hochpunkte eher nach Norden orientieren
- Wohnen und Arbeiten sollten näher zusammenhängen

FREIRAUM

- Natur soll sich in die Siedlung einziehen - auch horizontal

HOCHHAUS

- Hochhaus als Landmark erhalten
- Dachbegrünung / Dachnutzung: Solarthermie
- Gastronomie im obersten Geschoss prüfen
- Können Sie sich Wohnen im HH vorstellen? 5x ja / 3x nein
- TG im VG möglich

3. Hochhaus soll abgebrochen werden
5x Hochhaus soll erhalten bleiben.
Entscheidung wurde nicht abgefragt.

NUTZUNGEN

ERWARTUNGEN der Bürgerinnen und Bürger

- früherer Charakter soll erhalten bleiben
- Umwandlung in Wohnquartier bietet Chance für Banken gegen d. Einseitigkeit
- Wohnen ~~soll~~ mit hoher Qualität
- gute Grünvernetzung
- Bewohnerschaft sollte sozial ausgeglichen sein, keine Problemviertel!!
- Gestaltung der Gebäude sollte abwechslungsreich sein
- Gebiet sollte Brückenfunktion zwischen Stadtraumlage und Altsiedeln aufweisen
- starke Vernetzung des Grünbereiches mit dem Biotop „Stemenswäldchen“

ARCHITEKTUR

- Farbe auf die Fassaden
- Arkaden als Zugang zu Geschäften
- es sollten „moderne“ Wohnformen angestrebt werden, z.B. „Kubus“ etc.

WIE FÜGT SICH DAS NEUE QUARTIER IN DIE NACHBARSCHAFT EIN?

ÖKOLOGISCHE ASPEKTE

- ausreichend Besucherparkplätze gefordert
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung

MEINUNGS-BILD

Können Sie sich eine Bebauung vorstellen?

- 5 wie Testentwurf
- 9 wie „dunkel“
- 8 geringere Dichte als Siedelte
- 3 hohe Dichte als Testentw.

WUNSCH

- Bürger hätten gerne andere Testentwürfe mit geringerer Dichte
- Bürger hätten gerne andere Testentwürfe ohne Hochhaus.

Tisch 1 Städtebau, Freiraum, Hochhaus

THEMA STÄDTEBAU FREIRAUM HOCHHAUS

Hochhaus

Nutzungen

Wohnkonzept
Wohnen im HH
vorstellbar

Soziale Mischung
beachten
→ geht auch > 30%?

Soziale Neben-
flächen bereit stellen
→ nur mit Verantwortung!

Gastronomie, Kinos,
Markthalle vorstellbar
im EG + 1. Stock

Öffentliche
Dachnutzung

Wie schafft man
Langfristig Verantwor-
tung fürs HH bei
Eigentümern?

Gestaltung

Besonders Augenmerk
auf die Fassade legen

Differenzierte
Meinungen zum
Umgang mit Hochhaus

Städtebau

Differenzierte Höhen-
entwicklung,
4-8 Geschosse

Keine Fortsetzung
der Hochhäuser wie auf
der Südseite

Dichte wie bei
Testentwürfen ist
vorstellbar

Unterschiedliche
Baustrukturen, mit
angemessener Maßstäblich-
keit

Hochhaus ist Solitär
und sollte keine
Konkurrenz bekommen

Wohnqualität
entwickeln →
keine Verschattung
Ausblicke beachten

Infrastruktur +
Wohnbebauung
gleichzeitig errichten

Freiraum

Freiräume
unterschiedlicher
Qualität einplanen

Aufenthaltsqualität
auf öffentlichen
Grünbereichen schaffen
(Brunnen, Bänke)

Formulierung einer
Stadt-Kante zu Söln

Vernetzung bestehender
Freiflächen (Siemens-
wäldchen - Waldinsel)

Eher landschaftlich
geprägte Freiräume
(keine Geometrie)

Nord-Süd-Verbindung
für Radler + Fußgänger
durch Campus Süd
schaffen

Grünfläche + Bäume
entlang Siemensallee
erhalten

Siemens-Sportgelände
öffnen

INTERNE VERKEHRS-ERSCHLIEßUNG

MEHRERE TGA-ZUFAHRTEN FÜR WOHNGEbiet

KEINE INTERNE VERBINDUNG DER TIEFGARAGEN

ES WIRD POSITIV FESTGESTELLT, DASS HOFFMANN STR. NICHT VERLÄNGERT WIRD WETTBEWERBSVORGABE!

0,5 STEUPL. IN TGA PRO WOHNUNG UND WENIGER ALS 0,5 AUF GRUNDSTÜCK ANGEBOtE VON WOHNUNGEN OHNE STEUPLÄTZE

UNTRENNBARE PLANUNG UND VERKAUF VON TGA- STEUPLATZ UND WOHNUNG

SPEZIELLE REGELUNGEN FÜR LIEFER VERKEHR VORSEHEN

NACHVOLLZIEHBARE ERHEBUNG DES QUELL- UND ZIEL VERKEHRS

ÜBERGEORDNETES VERKEHRS-AUFKOMMEN

LEISTUNGSFÄHIGKEIT BESTEHENDER KNOTENPUNKTE MUSS MASSSTAB FÜR WEITERE PLANUNG SEIN

VERKEHRLICHE UNTERSUCHUNG DER KNOTENPUNKTE

BERÜCKSICHTIGUNG ZUSAMMENHANG SCHULSTAND ORTE UND INDIVIDUALVERKEHR.

ABSTELLEN VON LKW'S UND WOHNWAGEN IN WOHNGEBIETEN REGELN (EINSCHRÄNKEN)

ABSCHAFFUNG DER LKW-ABSTELLPLÄTZE AN DER SIEMENS-ALLEE z. BAYERSTR. UND WOLFRATSHAUSER STR.

SCHAFFUNG VON MEHR PARKPLÄTZEN IM ÖFFENTL. RAUM AUF VORHANDENEN STRASSENFLÄCHEN

PARKLIZENZIERUNG ÜBER MITLEREN RING HINAUS ERWEITERN

FUß- UND RADWEGE

RADWEGKONZEPT FÜR VERNETZUNG DER STADTVIERTEL DES 19. STADTBEZIRKS

SPEZIELLE TRASSEN FÜR FAHRRAD VERBINDUNGEN

BEI U- UND S-BAHN MEHR UND BESSER AUSGESTATTETE FAHRRAD ABSTELLPLÄTZE

ATTRAKTIVE QUERUNG DER S-BAHN IM BEREICH „SIEMENSWERKE“ AUCH SICHERE

FUß- UND RADWEGE- BEZIEHUNGEN BESSER AKZENTUIEREN z.B. DURCH BELEUCHTUNG. KREATIVITÄT!

ÖPNV ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

BESTANDSAUFNAHME DER FAHRGASTZAHLEN NACH VOLLZIEHBARE DOKUMENTATION

NACHVOLLZIEHBARE KOSTEN-NUTZEN-ANALYSEN DES ÖPNV

ÖPNV MUß AUF DEMOGRAPHISCHEN WANDEL BEZUG NEHMEN

BERÜCKSICHTIGUNG ZUNEHMENDER WOHNUNGEN BEI U-BAHN-PLANUNGEN UND S-BAHN

VERLÄNGERUNG DER WESTTANGENTE TRAM INS PLANUNGS GEBIET CAMPUS SÜD

20 BESSER 10 MINUTE ALS ZUBRINGER ZU DEN U-BAHNEN

TAKTERHÖHUNG IM ÖPNV ALS MOTIVATION DAS AUTO STEHENZULASSEN

STÄRKERE WERBUNG DER U MÜNCHEN FÜR NUTZUNG DES ÖPNV



Tisch 4 Wohnen, Leben im Quartier

Einladung zur Bürgerwerkstatt

Städtebauliche Entwicklung Campus Süd, Hofmannstraße Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54, Obersendling

**In Obersendling entsteht ein
neues Wohnquartier**

Die sukzessive Aufgabe des Unternehmensstandortes Siemenscampus Süd durch die Firma Siemens bietet nun die Möglichkeit, das Areal zwischen Baierbrunner Straße – Hofmannstraße – Siemensallee mit einer Gesamtgröße von 10,8 ha städtebaulich neu zu entwickeln. In enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München planen die PATRIZIA und die Hubert Haupt Immobilien Holding als neue Grundstückseigentümer die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers. Ziel ist die Schaffung eines lebendigen Wohnviertels mit attraktiven Grün- und Freiflächen. Neben einem vielfältigen Wohnungsangebot sollen auf dem Areal auch Geschäfte, Kindertagesstätten und einige Flächen für Büro und Dienstleistung entstehen.

Kurze Wege und eine gute Nahversorgung sollen ebenso charakteristisch für das neue Quartier werden, wie Grün und Freiflächen mit Raum für Spiel, Kommunikation und Erholung. Das geschützte Siemenswäldchen mit seinem ortsbildprägenden Baumbestand soll als prägendes landschaftliches Element für das Quartier in das entstehende Grün- und Freifächensystem eingebunden werden.

**Bürgerwerkstatt am
Samstag, 15. Februar 2014, 10 bis 16 Uhr
Siemens-Kantine, 1. Stock
Zugang über die Hofmannstraße, Haupttor**



Bildquelle: Landeshauptstadt München Kommunalreferat - Vermessungsamt

Wir sind an Ihrer Meinung interessiert!

Die Bürgerbeteiligung startet ganz früh, noch bevor der Stadtrat 2014 über die Eckdaten entscheidet. Die Eigentümer laden Sie herzlich ein, sich zu informieren und gemeinsam mit anderen Bürgerinnen und Bürgern Vorschläge und Ideen für dieses neue Wohngebiet zu entwickeln. Wir wollen mit Ihnen in der Bürgerwerkstatt sprechen über Städtebau, Wohnen, Versorgung, Grün- und Freiräume, Infrastruktur, Fuß- und Radwege, Verkehr und Erschließung. Ihre Vorstellungen

sollen im Stadtratsbeschluss sowie in der Auslobung eines Wettbewerbes mit berücksichtigt werden, den die Eigentümer für 2014 planen.

Anmeldung erbeten

Die Werkstatt ist für alle offen. Um die Logistik zu vereinfachen, freuen sich die Veranstalter über eine Anmeldung beim Moderationsteam der Werkstatt unter E-Mail: campus-sued@citycom-muenchen.de oder Tel.: 089/1417511 (Anrufbeantworter)

Impressum:

Patrizia Deutschland GmbH, Fuggerstr. 26, 86150 Augsburg und Hubert Haupt Immobilien Holding, Luise-Ullrich-Str. 2, 82031 Grünwald