



## Öffentlichkeitsbeteiligung zur Siedlung rund um die Haldenseestraße

Überplanung des Bereichs Echardinger Straße und Krumbadstraße (östlich) Bad-Schachener-Straße (südlich) Hechtseestraße (westlich und nördlich)

### 3. Informationsveranstaltung „Planungswettbewerb Wohnquartier rund um die Haldenseestraße“

Präsentation der drei Entwürfe der Preisgruppe des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerbs Wohnquartier rund um die Haldenseestraße in München

21. Dezember 2015

**Auftraggeberin:**

GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH  
Heimeranstraße 31  
80339 München

**Auftragnehmerin:**

citycom  
Büro für Stadtentwicklung und Kommunikation  
Pfarrer-Grimm-Str. 2  
80999 München  
Telefon 089-141 7511  
info@citycom-muenchen.de

Moderation: Ursula Ammermann  
Protokoll: Barbara Specht

Luftbild: GWG  
Städtebauliche Pläne: Entwurfsverfasser

## Inhalt

1. Ausgangslage.....	4
2. Informationsveranstaltung.....	4
2.1 Ziele und Ablauf.....	4
Ablauf .....	5
2.2 Teilnehmende.....	5
2.3 Informationen .....	5
3. Anregungen zu den Entwürfen der Preisgruppe.....	6
3.1 Generelle Anregungen .....	6
Gebäudehöhen, Baustruktur:.....	6
Verkehrerschließung:.....	6
Grünflächen/Baumbestand:.....	7
Nutzungen: .....	7
Fragen und Antworten: .....	7
3.2 Anregungen zu den Entwürfen.....	7
3.2.1 delaossaarchitekten GmbH, mit Grassinger-Emrich-Architekten GmbH, München mit nrt, Landschaftsarchitekten, Marzling .....	7
Grünflächen:.....	7
Gebäudehöhen, Baustruktur:.....	7
Nutzungen: .....	8
3.2.2 Steidle Architekten, München mit Lohrer Hochrein Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, München .....	8
Gebäudehöhen, Baustruktur:.....	8
Grün und Freiflächen:.....	9
3.2.3 zillerplus Architekten und Stadtplaner, München mit Lex Kerfers Landschaftsarchitekten, Bockhorn .....	9
Gebäudehöhen, Baustruktur:.....	9
Nutzungen: .....	10
Grün-und Freiflächen: .....	10
4. Ausblick.....	10

## **1. Ausgangslage**

Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH als Eigentümerin strebt im Rahmen einer Nachverdichtung und Modernisierung eine sukzessive Umstrukturierung ihrer Siedlung an der Haldenseestraße im Stadtteil Ramersdorf - Perlach an. Der derzeitige Baubestand aus den 1950-er Jahren soll in Schritten abgebrochen und durch zeitgemäße Wohngebäude ersetzt werden. Angesichts der direkten Nachbarschaft zur Maikäfersiedlung wurde im Herbst 2015 für das ca. 66.500 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Planungswettbewerb ausgelobt. Das Ergebnis des bereits 2009 für die Wohnbebauung an der Bad-Schachener-Straße durchgeführten Realisierungswettbewerbs wurde berücksichtigt.

Im Vorfeld des Wettbewerbs und noch vor Fassung des Eckdatenbeschlusses im Münchner Stadtrat waren die Bürgerinnen und Bürger eingeladen, sich im Rahmen einer ersten Öffentlichkeitsveranstaltung am 02. Juni 2015 über den aktuellen Planungsstand zu informieren, ihre Wünsche und Vorstellungen für das neue Quartier zu den Themen Städtebau, Freiraum, Verkehr, Versorgung und Infrastruktur gemeinsam zu entwickeln und Empfehlungen zu erarbeiten. Diese Anregungen flossen in den Eckdatenbeschluss und in die Auslobung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs zur Siedlung rund um die Haldenseestraße ein. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat in der Sitzung vom 8. Juni 2015 gefasst. Der Beschluss, wie auch die Dokumentation der 1. Öffentlichkeitsveranstaltung wurden den Wettbewerbsteilnehmern als Anlage zur Verfügung gestellt.

Im Vorfeld der Auslobung des Wettbewerbs informierte die GWG in einer zweiten Informationsveranstaltung die betroffenen Mieter, Nachbarn und die interessierte Öffentlichkeit über die Planungen zum Neubau der Siedlung, über den Wettbewerb, die Inhalte der Auslobung, insbesondere über die Berücksichtigung der Bürgeranregungen in der Auslobung aus der Informationsveranstaltung vom 2. Juni 2014 sowie über die Arbeitsweise und Zusammensetzung des Preisgerichtes. Die Bürgerinnen und Bürger gaben weitere Anregungen für den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerb und für das Preisgericht ab. Die Veranstaltung fand am 29. September 2015 statt. Die Dokumentation der 2. Öffentlichkeitsveranstaltung wurde ebenfalls der Auslobung als Anlage beigefügt.

Vom 08. Oktober 2015 bis zum 09. Dezember 2015 waren 15 Architekturbüros in Kooperation mit Landschaftsarchitekten mit der Erstellung der Entwürfe befasst. Am 18. Dezember 2015 tagte das Preisgericht und wählte aus 13 eingereichten Entwürfen eine Preisgruppe mit drei Entwürfen aus.

## **2. Informationsveranstaltung**

### **2.1 Ziele und Ablauf**

Nach der Auswahl des Preisgerichts von einer Preisgruppe mit drei Entwürfen informierte die GWG in einer dritten Informationsveranstaltung die betroffenen Mieter, Nachbarn und die interessierte Öffentlichkeit über das Ergebnis des Wettbewerbs. Die Entwurfsverfasser der Preisgruppe präsentierten ihre Entwürfe und standen den Bürgern für Fragen zur Verfügung. Die Bürgerinnen und Bürger gaben Anregungen für die Überarbeitung der Entwürfe ab.

Die Veranstaltung fand am 21. Dezember 2015 von 18.30 – 21:30 Uhr in der Echardinger Einkehr, Bad-Kreuther-Straße 8, statt. Die Dokumentation wird den Bearbeiterteams der Preisgruppe für die Überarbeitung zur Verfügung gestellt.

### **Ablauf**

- 18.30 Uhr      Begrüßung  
*Hans-Otto Kraus, technischer Geschäftsführer der GWG*  
*Thomas Kauer, Vorsitzender Bezirksausschuss 16*
- 18.45 Uhr      Gespräch mit Mitgliedern des Preisgerichtes  
*Prof. Dr. Franz Pesch, Vorsitzender des Preisgerichtes*  
*Susanne Ritter, Stadtdirektorin, Referat für Stadtplanung und Bauordnung*  
*Heide Rieke, Stadträtin, Preisgerichtsmitglied*  
*Hans-Otto Kraus, technischer Geschäftsführer der GWG*  
*Thomas Kauer, Vorsitzender Bezirksausschuss 16, Preisgerichtsmitglied*
- 19.00 Uhr      Vorstellen der drei Entwürfe der Preisgruppe durch die Entwurfsverfasser
- 19.30 Uhr      Pause mit Rundgang an den Entwürfen  
 Gespräche, Nachfragen, Erläuterungen an den Entwürfen
- 20.15 Uhr      Fragen und Anregungen im Plenum  
 Ausblick auf die nächsten Schritte und die Bürgerbeteiligung
- 20.45 Uhr      Zusammenfassung und Verabschiedung

### **2.2 Teilnehmende**

Ca. 100 interessierte Bürgerinnen und Bürger nutzten die Möglichkeit, sich über das Ergebnisse des Planungswettbewerbs zu informieren. Vertreten waren die direkten Anwohnerinnen und Anwohner (Mieterinnen und Mieter der GWG), die Nachbarn der angrenzenden Straßen und interessierte Bürgerinnen und Bürger aus dem Stadtviertel.

An der Veranstaltung nahmen ferner Mitglieder des Münchner Stadtrates und des Bezirksausschusses 16, die Geschäftsführung und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GWG, der Vorsitzende und Mitglieder des Preisgerichtes sowie die Architekten und Landschaftsarchitekten der Preisgruppe teil.

### **2.3 Informationen**

Die Mitglieder des Preisgerichtes gaben Einblicke in das Auswahlverfahren der Wettbewerbsentwürfe. Die Entwürfe wurden nach der Vorprüfung durch unterschiedlichste fachliche Blickwinkel und Belange (Architektur, Städtebau, Landschaftsarchitektur, Verkehr, Lärmschutz, Ökonomie, Belange für die Feuerwehr, Sozialversorgung u.a.) betrachtet.

In mehreren Rundgängen erarbeitete sich das interdisziplinär besetzte Preisgericht aus fachpreis- und Sachpreisrichtern eine gemeinsame Perspektive. Die Kombination von Sach- und Fachwissen, Ortswissen und Blick von außen (Fremdwissen) und die Vergleichsmöglichkeit der Arbeiten untereinander führte zu einer Preisgruppe mit drei Entwürfen. Die Beiträge aus der Bürgerbeteiligung, wie z.B. Wünsche an die Höhenentwicklung der Gebäude, Beachtung der Nachbarbebauung, Dachformen und Erhaltung des Baumbestandes, spielten als Kriterien für die Beurteilung der Entwürfe eine Rolle.

Die Bewertungen der Jury und die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger als Ortsexperten aus dieser Veranstaltung werden den Entwurfsverfassern zur Überarbeitung mit auf den Weg gegeben. Nach der Überarbeitung wird das Gremium aus den drei Arbeiten den endgültigen Siegerentwurf auswählen. Auf dieser Grundlage beginnt das Bauleitplanverfahren. Im Rahmen der Verfahren nach § 3 Abs.1 und 2 Baugesetzbuch (Beteiligung der Öffentlichkeit) werden die Bürgerinnen und Bürger nochmals einbezogen.

### **3. Anregungen zu den Entwürfen der Preisgruppe**

#### **3.1 Generelle Anregungen**

##### **Gebäudehöhen, Baustruktur:**

Einige Anwohner im Quartier in der Haldenseestraße und Hechtseestraße wünschen sich eine maximal dreigeschossige Bebauung an der Hechtseestraße. Ein Anwohner regt an, die Wahl der Gebäudehöhen an der Bad-Schachener Straße und der Hechtseestraße differenziert zu betrachten. Wieder andere halten die Staffelung von 3-4-geschossigen Gebäuden für abwechslungsreich und wünschenswert.

Den Gebäuderiegel an der Bad-Schachener Straße zwischen Echardinger Straße und Krumbadstraße wünschen sich mehrere Anwohner aufgelockerter oder abwechslungsreicher in der Gestaltung. Es wird eine abwechslungsreich gestaltete Fassade mit verschiedenen Materialien angeregt.

##### **Verkehrerschließung:**

Einige Anwohner wünschen sich gute Durchwegungsmöglichkeiten des neuen Quartiers für Fußgänger und Radfahrer sowie ein zukunftsfähiges Verkehrskonzept, in dem ÖPNV, Fuß- und Radverkehr gefördert werden, wodurch der Autoverkehr verringert wird und weniger Tiefgaragenstellplätze erforderlich werden. (Hinweis: In der Auslobung wurde in Abstimmung mit Verkehrsplanung der Landeshauptstadt München bereits ein reduzierter Stellplatzschlüssel vorgegeben).

Zu beachten ist, dass durch die Nähe der U-Bahn entsprechender Fußgängerverkehr zu erwarten ist, der bei der Planung der Durchwegung des neuen Quartiers berücksichtigt werden muss. Zudem sind Räume für Anlieferung vorzuhalten. Wichtig sind den Anwohnern auch eine gut durchdachte Lage der Tiefgaragenzufahrten und die Berücksichtigung des zu erwartenden Hol- und Bring-Verkehrs, z.B. für die öffentlichen Einrichtungen.

Parkplätze für Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen sollen berücksichtigt werden.

Ein Anwohner der Haldenseestraße betont zudem die Notwendigkeit einer Abbiegemöglichkeit in das Quartier im Süden von der Hechtseestraße in die Haldenseestraße für Fahrzeuge, die aus dem Westen kommen.

**Grünflächen/Baumbestand:**

Ein Nachbar fürchtet um den Baumbestand zugunsten der Erstellung einer Tiefgarage hinter dem Riegel an der Bad-Schachener Straße zwischen der Echardinger Straße und Krumbadstraße. Der Erhalt der Bäume wird gewünscht. Einige Bürger wünschen sich kleine Grünflächen/gerne auch Dachgärten für ‚Urban Gardening‘ und die genaue Prüfung zum Erhalt des Baumbestandes.

**Nutzungen:**

Die Nutzung der Erdgeschosse für kleine Geschäfte zur Schaffung von Lebendigkeit im Quartier wird gewünscht. Ein Anwohner regt eine Durchmischung von Wohnnutzungen mit kleinen Geschäften an statt Raum für einen großen Discounter vorzuhalten.

**Fragen und Antworten:**

Hans-Otto Kraus, technischer Geschäftsführer der GWG, beantwortet offene Fragen:

Alle Arbeiten haben in etwa die gleiche Ausnutzung des Grundstücks. Die GWG muss wirtschaftlich planen und die Flächenressourcen sinnvoll nutzen. Die GFZ (Geschossflächenzahl) liegt bei allen drei Entwürfen zwischen 1,3 - 1,4. Dies ist für eine städtische Bebauung eine maßvolle Verdichtung. Die Geschossfläche wird in Bezug auf die bisherige Bebauung ca. verdoppelt. Dies entspricht etwa der Realisierung auch in anderen Sanierungsgebieten

Der Umgang der Mieterinnen und Mieter mit der Bewirtschaftung von Dachflächen hat sich bei anderen Projekten als schwierig herausgestellt. Die Koordination für solch eine Nutzung ist abhängig von der Struktur der Mieter und ist für die GWG in diesem Fall schwierig. Die GWG ist dem Gedanken aber aufgeschlossen und wird versuchen, Dachflächen mit neuen Qualitäten zu erstellen.

Die GWG und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weisen auf besorgte Nachfragen der Nachbarn eindeutig daraufhin, dass laut Bauvoranfrage eine Bebauung von maximal vier Geschossen an der Bad-Schachener Straße zwischen Krumbadstraße und Echardinger Straße genehmigt ist und die Entwürfe dahingehend überarbeitet werden müssen.

**3.2 Anregungen zu den Entwürfen**

Die Öffentlichkeit äußert sich differenziert zu den drei Entwürfen und bewertet Teilaspekte der Arbeiten durchaus unterschiedlich. Es äußern sich überwiegend die direkten Anwohner und die Nachbarn der Siedlung.

**3.2.1 delaossaarchitekten GmbH, mit Grassinger-Emrich-Architekten GmbH, München mit nrt, Landschaftsarchitekten, Marzling****Grünflächen:**

Einer Anwohnerin der Maikäfersiedlung gefällt die Grünflächengestaltung des Entwurfs mit der guten Anbindung an den Bestand.

**Gebäudehöhen, Baustruktur:**

Es gefallen die Verknüpfung an die Umgebung und der neue Quartiersplatz. Einem Anwohner der Hechtseestraße ist die Öffnung des neuen Quartiers zum Redlingerplatz hin wichtig.

Ein Nachbar befürchtet, dass durch die Hofsituationen Lärm in den Höfen verstärkt werden könnte. Die Hofbebauung erscheine deshalb nachteilig gegenüber der Zeilenbebauung. Wiederum anderen Anwohnern aus der Haldenseestraße/Hechtseestraße gefällt genau diese Entriegelung zugunsten der Höfe. Sie finden die Transparenz und Offenheit des Städtebaus gelungen und sehen die Struktur der Höfe positiv.



Kritisch gesehen wird das 11-geschossige Gebäude an der Bad-Schachener-Straße. Es wird als deplatziert betrachtet und Verschattung für die dahinterliegende Bebauung befürchtet. Anderen gefällt genau dieser Hochpunkt. Es wird eine öffentliche Nutzung des obersten Geschosses, z.B. eine Gastronomie mit Dachterrassenbiergarten, angeregt.

#### **Nutzungen:**

Die Nutzungsverteilung und Durchmischung wird begrüßt: Kleine Geschäfte für die Nahversorgung fördern die Lebendigkeit im Quartier.

### **3.2.2 Steidle Architekten, München mit Lohrer Hochrein Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, München**

#### **Gebäudehöhen, Baustruktur:**

Die wiederaufgenommene geschwungene Linie als Erinnerung an den Bestand gefällt einigen Teilnehmenden. Der Bezug zur bestehenden Bebauung wird als gelungen betrachtet. Andere Anwohner beurteilen die Siedlungsstruktur eher als uniform und labyrinthähnlich.



Lageplan M 1 - 1000

Ein direkter Nachbar wünscht sich die Berücksichtigung von Satteldächern. Ein Anderer gibt zu bedenken, dass Gebäude mit Flachdächern bei gleicher Geschossfläche insgesamt niedriger in der Bauhöhe sind als Gebäude mit Satteldächern.

#### **Grün und Freiflächen:**

Die Durchquerung des Gebietes wird von Nachbarn durch die versetzten Gebäude als schwierig angesehen und erschließt sich nicht unmittelbar. Seitens der Anwohnenden wird darauf verwiesen, dass die Freiflächen in erster Linie für die Mieter gedacht sind und nicht jeder von außerhalb hier durchqueren muss.

#### **3.2.3 zillerplus Architekten und Stadtplaner, München mit Lex Kerfers Landschaftsarchitekten, Bockhorn**

#### **Gebäudehöhen, Baustruktur:**

Die Wiederaufnahme der alten Struktur wird kontrovers gesehen. Einigen Anwohnern und Nachbarn gefällt der Charakter der neuen Struktur in Anlehnung an die alte Baustruktur. Andere bewerten die Wiederaufnahme der gleichen Struktur bei doppelter Höhe als zu massiv, dicht und monoton. Die Dachformen mit den Satteldächern gefallen. Die Öffnung an der Ecke Bad-Schachener-Straße / Hechtseestraße kann wie ein Lärmtrichter wirken, es wird Lärmeinfall für die dahinterliegende Bebauung befürchtet. Eine andere Stimme ist der Meinung, dass die Öffnung an der Stelle in Richtung U-Bahn sinnvoll und wichtig ist.



Heide Rieke, Stadträtin und Preisgerichtsmitglied, stellt fest, dass sich die Empfehlungen des Preisgerichtes mit den Empfehlungen der Bürgerinnen und Bürger in vielen Punkten decken. Zu einigen Punkten gibt es aber auch konträre Positionen der Bürgerinnen und Bürger, wie heute deutlich wurde. Die Sichtweise der Anwohnenden und Nachbarn ist wichtig, alle müssen mitsprechen dürfen, denn jeder hat Anteil an der gemeinsamen Nachbarschaft. Diese unterschiedlichen Meinungen auf einen Punkt zu bringen, mit dem alle zufrieden sind, wird eine wichtige Aufgabe bei der nächsten Preisgerichtssitzung und beim Bauleitplanverfahren sein.

Stadtdirektorin Susanne Ritter weist daraufhin, dass jeder Bebauungsplan enger oder weiter gefasst werden kann, dies ist konzeptabhängig. Sie lobt die intensive Diskussion der Bürgerinnen und Bürger zu den drei Entwürfen. Der Stadtplanung sind der Freiraum, die Einbindung der Siedlung in die Umgebung und der Baumerhalt sehr wichtig. Faktoren wie Erschließung und Feuerwehrezufahrten werden in diesem Zusammenhang und im weiteren Verfahren geprüft und geklärt. Das zur Verfügung stellen von Grünflächen zum Gärtnern ist überall möglich. Es muss sich aber immer auch jemand finden, dies anzustoßen und zu übernehmen.

Im weiteren Verfahren werden die Architekturbüros Details darstellen wie z.B. die Hechtseestraße im Schnitt.

Zum weiteren Verfahren:

Die Ausstellung aller Entwürfe findet von 20.-30. Dezember 2015 in der Lätare-Kirche in Neuperlach statt

Die Sitzung des Preisgerichtes, in der der endgültige Siegerentwurf gekürt wird, findet Ende Februar statt. Die Entwurfsverfasser werden mit den Empfehlungen der Bürgerinnen und Bürger und des Preisgerichts in die Überarbeitung der Entwürfe gehen.

Danach werden die Wettbewerbsentwürfe im Planungsreferat ausgestellt. Im Anschluss beginnt das Bauleitplanverfahren, bei dem die Öffentlichkeit zweimal im Rahmen der Verfahren nach §3 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch beteiligt wird. Im Zuge des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch findet eine Erörterungsveranstaltung statt.

Hans-Otto Kraus, technischer Geschäftsführer der GWG, freut sich über die rege Beteiligung. Es wurde für jeden Entwurf positives wie kritisches benannt. Die Bürgerinnen und Bürger haben viele Punkte angesprochen, die noch gelöst werden müssen. Er bedankt sich bei allen Anwesenden, den Mitgliedern des Preisgerichtes, den Vertreterinnen und Vertretern der beteiligten Planungsbüros und den Bürgerinnen und Bürgern für die intensive Diskussion.