

Klimaquartier Soyerhofstraße

**Klimaneutrale Stadtentwicklung
in historischen Siedlungsstrukturen**

*Heute für Morgen.
Mit Respekt vor Gestern.*

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielstellung des Modellprojektes	4
2	Methoden und Formate	8
2.1	Methodisches Vorgehen	9
2.2	Auftakt	9
2.3	Onlinedialog	10
2.4	Workshop zur Umgestaltung des St.-Quirin-Platzes	11
2.5	Beteiligungszahlen	12
3	Beteiligungsprozess	15
3.1	Auftaktveranstaltung	16
3.1.1	Allgemeine Beschreibung	16
3.1.2	Wohnraumschaffung	17
3.1.3	Energieversorgung und effiziente Gebäude	18
3.1.4	Mobilität und Freiraum	18
3.2	Onlinedialog	19
3.2.1	Allgemeine Beschreibung	19
3.2.2	Wohnraumschaffung	20
3.2.3	Energieversorgung und effiziente Gebäude	20
3.2.4	Mobilität und Freiraum	21
3.3	Umgestaltung des St.-Quirin-Platzes	23
3.3.1	Allgemeine Beschreibung	23
3.3.2	Ergebnis der Aktivitätenphase	24
3.3.3	Ergebnis der Bauphase	25
3.3.4	Ergebnis der Ressourcenphase	26
3.3.5	Zukunftsspeicher	26
3.3.6	Reaktionen auf die Workshop-Ergebnisse	26

4	Ergebnissynthese der Bürgerbeteiligung und Transformationsansätze	27
4.1	Prozess und Formate der Bürgerbeteiligung	28
4.2	Wohnraumschaffung	28
4.3	Energieversorgung und effiziente Gebäude	29
4.4	Mobilität und Freiraum	29
4.5	Umgestaltung des St.-Quirin-Platzes	30
5	Mögliche Schritte und Ausblick: Strategischer Transformationspfad bis 2027 und darüber hinaus	31
5.1	Städtebauliche Qualifizierung und sozialer Zusammenhalt	32
5.2	Energetische Sanierung und Klimaanpassung	32
5.3	Nachhaltige Mobilität und Verkehrsberuhigung	33
5.4	Fazit aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	33
	Abbildungsverzeichnis	34
	Anhang	36

1 Ausgangssituation und Zielstellung des Modellprojektes

1 Ausgangssituation und Zielstellung des Modellprojektes

Das Münchner *Quartier Soyerhofstraße* im Bezirk 18 Untergiesing-Harlaching befindet sich am südlichen Stadtrand. Das gemischt genutzte Gartenstadt-Areal mit seinen etwa 500 Gebäuden umfasst ca. 42,5 Hektar. Es erstreckt sich entlang der Naupliastraße im Süden, der Soyerhofstraße im Osten, der Gufidauner Straße und der Grundstücksgrenzen Am Hohen Weg im Norden sowie der Säbener Straße im Westen. Die Großsiedlung entstand Ende der 1920er- bis Anfang der 1930er-Jahre. Das Quartier mit seinen 1.950 Wohneinheiten umfasst Gebäude und Flächen privater Einzeleigentümer*innen (Eigentümergruppe A – siehe Abbildung 01), der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen GmbH (Eigentümergruppe B) sowie der Landeshauptstadt München (Eigentümergruppe C). Aktuell leben hier ca. 3.500 Menschen. Etwa 71 Prozent der gesamten Gebäudestrukturen im Quartier gehören der Baualtersklasse von 1919 bis 1948 an. Der Anteil sozial geförderter Wohnungen beträgt bis zu 40 Prozent. Neben Mehrfamilienhäusern sowie einigen Reihen- und Doppelhäusern befinden sich im Süden des Areals eine Kindertageseinrichtung, die Grundschule Rotbuchenstraße sowie das Städtische Theodolinden-Gymnasium. Die Flachsiedlung Neuharlaching (hauptsächlich Bestand der Münchner Wohnen GmbH) ist im bayerischen Denkmalatlas als Ensemble aufgeführt, umfasst ca. 36 Prozent der Quartiersfläche und gilt aufgrund der großen baulichen Homogenität sowie der großzügigen offenen Durchgrünung als besonders erhaltenswert.

Das Quartier fungiert als offizielles Pilotprojekt der Landeshauptstadt München, um unter Einbeziehung der Bürgerschaft die historische Siedlung klimaneutral und zukunftsfähig zu gestalten.



Abb. 01: Projektumgriff
Quartier Soyerhofstraße
mit den verschiedenen
Eigentümergruppen

Das *Quartier Soyerhofstraße* ist eines von elf Modellprojekten des Förderprogramms für Kommunen LANDSTADT BESTAND des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Auf Basis des integrierten Quartiersansatzes (iQA) (siehe Kasten) soll es zu einem klimaneutralen, resilienten und lebenswerten Quartier entwickelt werden. Gemeinsam mit vier Auftragnehmer*innen aus den Fachbereichen „Energie“, „Städtebau, Freiraum und Mobilität“, „Öffentlichkeitsbeteiligung“ sowie „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ werden dazu Vorschläge erarbeitet. Bei dem Pilotprojekt soll die Bürgerschaft aktiviert und eine nachhaltige, gemeinwohlorientierte städtebauliche und kooperative Entwicklung angestoßen werden. Geplant ist, dass das Konzept als Vorbild für andere Quartiere in München dient und Impulse für alternative Vorgehensweisen in Kommunen in ganz Bayern setzt.

Integrierter Quartiersansatz (iQA)

Dieser Ansatz ist ein referatsübergreifendes Planungsinstrument der Stadtentwicklung. Ziel ist es, Bestandsquartiere sozial verträglich, energieeffizient, klimaneutral und klimaresilient zu gestalten. Das sogenannte integrierte Quartierskonzept (iQK) besteht aus der Bestandsanalyse des Quartiers, der Potenzialermittlung und Quartiersbilanzierung sowie dem Maßnahmenkatalog – alles unter Beteiligung der Bürgerschaft. Inhaltlich geht es dabei um:

- **Wärmewende**

Umstellung von fossilen Heizungssystemen (wie Gas) auf erneuerbare Energien und Fernwärme.

- **Energie und Mobilität**

Ausbau von Photovoltaik und Förderung wohnstandortnaher Mobilitätskonzepte.

- **Klimaanpassung**

Aufwertung von Grün- und Freiflächen sowie Minderung von städtischen Hitzeinseln.

- **Wohnen**

Sicherung und sozialverträgliche energetische Modernisierung von bezahlbarem Wohnraum.

Abb. 02: Integrierter Quartiersansatz (iQA)

Die Landeshauptstadt München erarbeitet bis zum Frühjahr 2027 ein Quartierskonzept, inklusive Bestandsanalyse, Zielaussagen und Maßnahmenkatalog, um die angestrebten Ziele zu erreichen. Dazu werden die Themenfelder Modernisierung der Bestandsgebäude (Energieversorgung und -produktion, Energieeffizienz), Untersuchung des Freiraums und der Mobilität, Umgestaltung des St.-Quirin-Platzes und die Schaffung von zusätzlichem preiswerten Wohnraum von zwei Fachbüros analysiert sowie Umsetzungsvorschläge erarbeitet.



Ziel der hier beschriebenen Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung war es, die Bedürfnisse und Ideen der Bürgerschaft aktiv in dieses Konzept einzubringen. Die Beteiligung bildet somit eine Grundlage für die anstehenden Entscheidungen und gewährleistet zugleich breite Akzeptanz für die Umsetzung möglicher Maßnahmen. Die Ergebnisse der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen im Quartier sind nicht Teil dieses Berichtes. Wo möglich, wurden jedoch vorhandene Zwischenergebnisse im Prozess der allgemeinen Öffentlichkeitsarbeit aufgegriffen bzw. als Stimmen eingebracht (siehe Kap. 3.3).

2 Methoden und Formate

2 Methoden und Formate

2.1 Methodisches Vorgehen

Im Rahmen des Projektes wurden drei Beteiligungsformate konzipiert und durchgeführt: eine Auftaktveranstaltung, ein Onlinedialog und ein Umgestaltungsworkshop zum St.-Quirin-Platz. Dabei wurde die vorgeschaltete Onlineumfrage zu grundsätzlichen Bedarfen und Zufriedenheit im Quartier berücksichtigt, in der vor allem positiv die gute Atmosphäre der Gartenstadt hervorgehoben, aber auch Verbesserungspotenziale (Sanierung, Beleuchtung, Stellplätze, Nahversorgung u. a.) angesprochen wurden.

Zu allen drei zentralen Formaten war die Bevölkerung aus dem gesamten Projektgebiet willkommen. Jeder Haushalt erhielt über eine Postwurfsendung eine Einladung, parallel dazu informierte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung über seine Social-Media-Kanäle. Für den Workshop am St.-Quirin-Platz wurden zusätzlich die Menschen in unmittelbarer Nachbarschaft des Platzes sowie die Nutzer*innen des Parkplatzes mittels Flyern eingeladen. Mit den Auftragnehmerinnen und Auftragnehmern der Kinder- und Jugendbeteiligung bestand ein kontinuierlicher Austausch und Abgleich, um die besonderen Wünsche und Hinweise dieser Personengruppe angemessen zu berücksichtigen.

2.2 Auftakt

Die Auftaktveranstaltung fand am 23. April 2026 in der Grundschule Rotbuchenstraße statt. Dort wurde das Gesamtvorhaben inklusive seiner Ziele zur Klimaneutralität von der Landeshauptstadt und den beiden beauftragten Fachbüros präsentiert. Anschließend fanden Austausch und Datenerhebung an fünf moderierten Thementischen statt (interaktiver Teil). Dabei ging es an jeweils zwei Tischen um das Quartier in seinem gesamten Umgriff beziehungsweise um das selbst bewohnte Haus und sein direktes Umfeld. Am fünften Tisch konnten allgemeine Fragen zum Projekt diskutiert werden. Die Teilnehmenden ordneten sich diesen Tischen selbstständig zu (Selbstselektion) und hatten jederzeit die Gelegenheit, die Tische zu wechseln. Die Diskussionen in den Kleingruppen folgten einer strukturierten Methodik: Auf großformatigen Papierbögen, sogenannten Tischdecken, gaben vier Leitfragen den Rahmen vor. Gezielt ermittelt wurden persönliche Befürchtungen, eigene Vorschläge, etwaiger Beratungsbedarf und potentielle Mitwirkungsangebote. Die Teilnehmenden notierten individuell ihre Wünsche und Anregungen auf Klebezetteln (Post-its) und ordneten sie diesen vier Feldern zu.

Noch während der Diskussionsphase sowie bilanzierend am Ende wurden die gesammelten Beiträge moderiert geclustert (gruppiert) und die spannendsten Highlights von der Moderation im Plenum vorgestellt. Zur weiteren Auswertung wurden im Nachgang sämtliche Notizen auf den Tischdecken transkribiert (digitalisiert). Die erste inhaltliche

Strukturierung erfolgte KI-gestützt durch das Sprachmodell Google Gemini, indem die Software eine grobe Zuordnung der Aussagen zu den vorgegebenen Themenbereichen des Projektes (Wohnraumschaffung, Energieversorgung und energieeffiziente Gebäude, Freiraum und Mobilität) vornahm. Um die methodische Güte sicherzustellen, folgte in einem zweiten Schritt eine händische Validierung (Überprüfung) der KI-Ergebnisse durch jeweils mindestens ein Mitglied des Moderationsteams. Uneindeutige Aussagen wurden dabei mehreren entsprechenden Kategorien zugewiesen (Mehrfachcodierung), um keine inhaltlichen Nuancen zu verlieren.

In einem dritten Auswertungsschritt dienten die Themenbereiche Wohnraumschaffung, Energieversorgung und effiziente Gebäude sowie Mobilität und Freiraum als strukturierende Überschriften. Dementsprechend wurden die gesammelten Einzelaussagen systematisch zusammengefasst (Datenreduktion) und inhaltlich gewichtet. Dabei wurde besonderer Wert daraufgelegt, auch gegensätzliche Meinungen und Spannungsfelder innerhalb der jeweiligen Gruppe klar als solche herauszuarbeiten (Kontrastierung).

2.3 Onlinedialog

Im unmittelbaren Anschluss – vom 23. April bis zum 17. Mai 2026 – war die Bürgerschaft drei Wochen lang eingeladen, sich online einzubringen. Dabei standen zwei Beteiligungsangebote zur Auswahl, die auch kombiniert werden konnten: eine Ideensammlung und ein Kartendialog, umgesetzt jeweils auf der zentralen Dialog- und Beteiligungsplattform München MitDenken. Aufgrund von Umbauarbeiten auf der Webseite München MitDenken finden Sie weitere Informationen auf der Projektwebseite muenchen.de/soyerhofstrasse.

23. April bis 17. Mai - Mitmachen!



Ideenmanagement

Ideensammlung zur Soyerhofstrasse

Hier konnten Anwohner*innen ihre Perspektive einbringen und mit anderen Teilnehmer*innen diskutieren.

37 Beiträge 0 Bewertungen 27 Kommentare

Seit 92 Tagen geschlossen

Weiterlesen



Kartendialog

Kartendialog zur Soyerhofstrasse

Hier haben Anwohner*innen ihre besonderen Orte auf der Karte eingetragen.

40 Beiträge 0 Bewertungen 10 Kommentare

Seit 92 Tagen geschlossen

Weiterlesen

Abb. 03: Screenshot Onlinedialog-Seite

Vorgegeben waren die Rubriken „Innovation“ für neue Vorschläge und „Instandhaltung“, um beispielsweise Mängel anzuzeigen. Die Teilnehmenden konnten ihre Beiträge als Freitext in die Ideensammlung einspeisen oder direkt auf einer digitalen Karte des Quartiers verorten. Man konnte aber auch beide Varianten miteinander kombinieren. Darüber hinaus boten die Formate den Besucher*innen die Möglichkeit, aufeinander zu reagieren und Beiträge zu kommentieren.

Für die inhaltliche Strukturierung der Auswertung kam wieder die Künstliche Intelligenz (KI) Google Gemini zum Einsatz. Das Sprachmodell ordnete alle Texte zunächst vier definierten Untersuchungskategorien zu: 1) Energieversorgung (Wärme und Strom) sowie energieeffiziente Gebäude, 2) Wohnen und Wohnraumschaffung, 3) Mobilität und Verkehr sowie 4) Freiraum und Grünflächen. Um die methodische Qualität zu sichern, wurde diese KI-basierte Zuordnung anschließend händisch validiert (überprüft). Dies galt insbesondere für Äußerungen, die nicht eindeutig in das Raster passten – etwa Themen wie Lärm, Sauberkeit oder die allgemeine Lebensqualität im Quartier. Diese wurden in einem zweiten Schritt manuell nachcodiert.

2.4 Workshop zur Umgestaltung des St.-Quirin-Platzes

Am 27. Juni stand in den Räumen der Philippuskirche die Zukunft des St.-Quirin-Platzes im Mittelpunkt der Debatte. Der Workshop sollte dazu dienen, herauszuarbeiten, welche kurzfristigen Zwischennutzungen die Teilnehmenden für den Bereich des Platzes sehen, der ab Herbst 2026 zum Teil für Fahrzeuge gesperrt sein wird. Der primäre Fokus lag daher auf der Freifläche direkt am Pavillon. Gesucht wurden konkrete, realisierbare Anpassungen. Darüber hinaus sollten mittelfristig einzelnen Flächenabschnitten spezifische Funktionen zugeschrieben werden. Hierzu diente die Entwicklung erster Gestaltungsideen und visualisierter Szenarien. Für die langfristige Planung sollte die Realisierung größerer Umbaumaßnahmen abgefragt werden, um möglicherweise völlig neue Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Der Workshop bestand aus drei Phasen. So wurden die Teilnehmenden zu ihren persönlichen Wünschen hinsichtlich konkreter Aktivitäten am Platz befragt (Aktivitätenphase). Diese Vorschläge legten sie mit Hilfe von Symbolkarten auf dem Platzmodell (Luftbild) ab. Die Teilnehmenden äußerten sich der Reihe nach, in drei Runden. Jeder konnte auf die bereits genannten Ideen aktiv mit einer entsprechenden Begründung reagieren und so Platzierungen verändern. Nach jeder Runde wurde der Diskussionsstand mit einem Foto dokumentiert. Im Anschluss konnten in Kleingruppen konkrete, aus Karton gefertigte dreidimensionale Platzelemente auf dem Luftbild zur besseren Anschauung abgelegt werden (Bauphase). Die einzelnen Entwicklungsschritte wurden erneut fotografisch dokumentiert, Rückfragen zum entstandenen städtebaulichen Modell unmittelbar unter den Anwesenden geklärt. Durch diese Methode werden mögliche Fehlinterpretationen durch die Moderation vermieden. Die Ergebnisse wurden noch vor Ort gemeinsam mit den Teilnehmenden interpretiert (kommunikative Validierung) und stichpunktartig protokolliert. Abschließend wurde über die für eine kurzfristige Umgestaltung nötige Infrastruktur diskutiert (Ressourcenphase).

Für perspektivische Wünsche wurde ein Plakat mit dem Titel „Zukunftsspeicher“ vorbereitet, auf dem alle ihre Ideen mitteilen konnten. Diese Vorschläge wurden in einem gemeinsamen Brainstorming der Moderation zugerufen und ohne weitere Diskussion aufnotiert. Dieses Vorgehen schaffte Transparenz und stellte sicher, dass die Aussagen korrekt erfasst wurden.

Die Ergebnisse dieses Workshops (siehe Kap. 3.3) wurden der Öffentlichkeit im Rahmen der Harlachinger Hofflohmärkte am 10. Juli 2026 am Alten- und Service-Zentrum Harlaching vorgestellt und konnten von den anwesenden Interessierten direkt am Modell mit weiteren Ideen angereichert werden (siehe Kap. 3.3.6).

2.5 Beteiligungszahlen

Etwa 75 Menschen nutzten bei der Auftaktveranstaltung die Gelegenheit, sich über das Projekt zu informieren, sich mit Expert*innen aus Stadtverwaltung und Planungsbüros auszutauschen und zugleich ihre Anliegen, Ideen und Fragen einzubringen. Mit Hilfe einer Umfrage beim Einlass zur Veranstaltung wurde folgende Wohnverteilung der Besucher*innen über das Gebiet festgestellt:



Abb. 04: Wohnverteilung der Teilnehmenden

Insgesamt wurden die Seiten des Onlinedialoges *Quartier Soyerhofstraße* auf [München MitDenken](#) im Umfragezeitraum 168 Mal aufgerufen. Die beiden Unterseiten zur Ideensammlung und zum Kartendialog wurden 150 bzw. 109 Mal frequentiert.

Dabei verteilte sich die aktive Teilnahme relativ gleichmäßig über den gesamten Zeitraum: Die orange Linie (siehe Abb. 05) repräsentiert die individuellen Benutzer*innen, während die blaue Linie auf ein wiederkehrendes oder besonders reges Besuchsverhalten an bestimmten Tagen hindeutet. Die Besucher*innen schreiben selbst keine Beiträge, sondern schauen sich die Beiträge nur im Onlinedialog an.

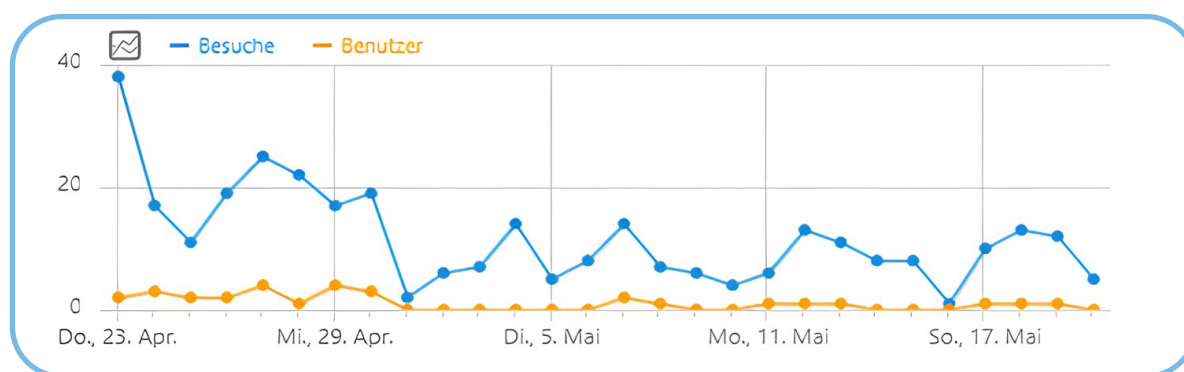


Abb. 05: Verteilung der Besuche (=Zugriffe) und Verteilung der Benutzer*innen im Onlinezeitraum

Beim Kartendialog ergaben sich 40 Beiträge, auf die mit zehn Kommentaren reagiert wurde. 25 Beiträge befanden sich auf dem Gebiet der Münchner Wohnen GmbH und 15 im übrigen Quartier bzw. im öffentlichen Raum.

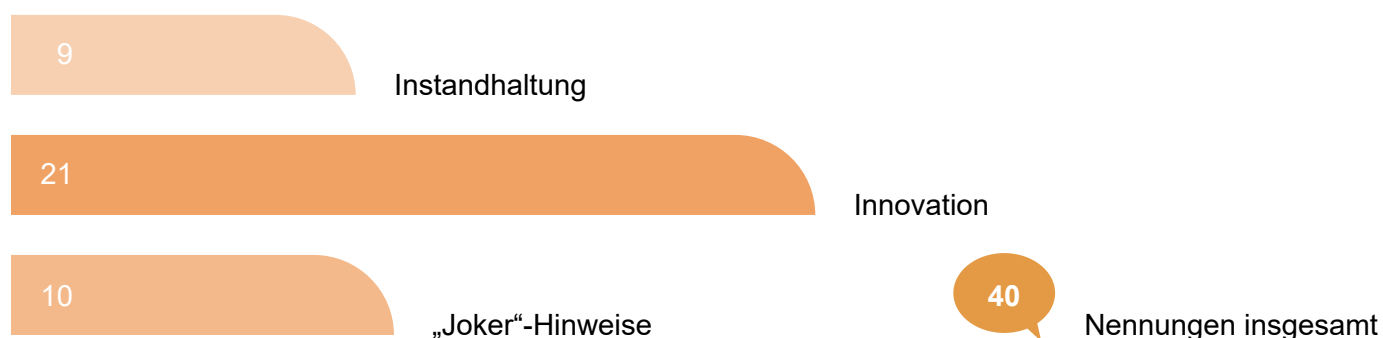


In Abbildung 06 sieht man die Verteilung der Beiträge, die auf München MitDenken eingebracht wurden. Die Zahlen in den farbigen, runden Kreisen fassen diese Beiträge in der jeweiligen Zone des Quartiers zusammen.

Abb. 06: Screenshot der verorteten Vorschläge im Kartendialog

Thematisch gab es neun Nennungen zur Instandhaltung, 21 zum Thema Innovation und zehn sogenannte „Joker“-Hinweise, also Anmerkungen zu einem besonderen Ort sowohl im Positiven als auch im Negativen. Übertragen auf die Themenfelder ließen sich drei der Beiträge der Kategorie Städtebau und 27 der Kategorie Mobilität und Freiraum zuordnen. Die genannten 27 Beiträge ließen sich thematisch weiter untergliedern in 18 Äußerungen zum Freiraum und neun zur Mobilität.

Kartendialog-Nennungen Gesamtverteilung:



Übertrag-Beiträge Untersuchungskategorien:

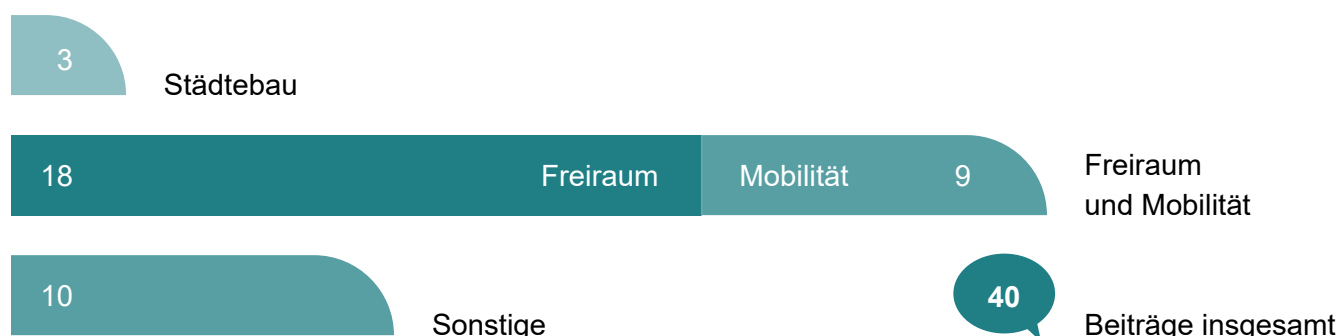


Abb. 07: Verteilung der Nennungen und Beiträge nach Themenfeldern

Am interaktiven Workshop zur Entwicklung des St.-Quirin-Platzes nahmen 15 Personen teil. Davon wohnten 14 in unmittelbarer Nachbarschaft des Platzes, eine Person war beruflich am Platz aktiv. Zehn Teilnehmende aus dem Stadtbezirk Harlaching waren 60 Jahre und älter, die beiden Interessierten aus Giesing waren unter zwölf Jahre bzw. zwischen 31 und 59 Jahren jung. Von den drei übrigen Teilnehmenden wurden nicht alle Angaben freigegeben. Eine Person war Mitte 20, eine Anfang 30 und eine Anfang 90.

Die Workshopergebnisse wurden am 10. Juli 2026 beim Harlacher Hofflohmmarkt präsentiert. Dabei ergaben sich 24 Gesprächskontakte. Bis auf zwei Teilnehmende waren alle über 65 Jahre alte, 21 Interessierte stammten aus dem Viertel, drei von außerhalb.

3 Beteiligungsprozess

Die Beteiligungsprozesse sind in der Regel in der Reihenfolge der Darstellung in der Abbildung 3.1 dargestellt.

Die Beteiligungsprozesse sind in der Regel in der Reihenfolge der Darstellung in der Abbildung 3.1 dargestellt.

Die Beteiligungsprozesse sind in der Regel in der Reihenfolge der Darstellung in der Abbildung 3.1 dargestellt.

Die Beteiligungsprozesse sind in der Regel in der Reihenfolge der Darstellung in der Abbildung 3.1 dargestellt.

Die Beteiligungsprozesse sind in der Regel in der Reihenfolge der Darstellung in der Abbildung 3.1 dargestellt.

Die Beteiligungsprozesse sind in der Regel in der Reihenfolge der Darstellung in der Abbildung 3.1 dargestellt.

Die Beteiligungsprozesse sind in der Regel in der Reihenfolge der Darstellung in der Abbildung 3.1 dargestellt.

Die Beteiligungsprozesse sind in der Regel in der Reihenfolge der Darstellung in der Abbildung 3.1 dargestellt.

Die Beteiligungsprozesse sind in der Regel in der Reihenfolge der Darstellung in der Abbildung 3.1 dargestellt.

Die Beteiligungsprozesse sind in der Regel in der Reihenfolge der Darstellung in der Abbildung 3.1 dargestellt.

Die Beteiligungsprozesse sind in der Regel in der Reihenfolge der Darstellung in der Abbildung 3.1 dargestellt.

Die Beteiligungsprozesse sind in der Regel in der Reihenfolge der Darstellung in der Abbildung 3.1 dargestellt.

3 Beteiligungsprozess

3.1 Auftaktveranstaltung

3.1.1 Allgemeine Beschreibung

Am 23. April 2026 fand an der Grundschule Rotbuchenstraße die Auftaktveranstaltung für das Modellprojekt *Quartier Soyerhofstraße* statt. Im einleitenden Informationsteil stellten die Vertreter*innen der Landeshauptstadt München das Landesförderprogramm LANDSTADT BESTAND vor, in dessen Rahmen das Modellvorhaben umgesetzt werden soll, und erklärten den integrierten Quartiersansatz sowie Ziele und Prozessschritte. Die beauftragten Planungsbüros erläuterten ihre Vorgehensweise bei der Bestandsanalyse und warben um Mitwirkung am Konzept.



Abb. 08: Diskussion an den Thementischen

Im interaktiven Teil der zweistündigen Veranstaltung hatten die Bewohner*innen des Viertels die Möglichkeit, sich an Thementischen gezielt über Befürchtungen, Vorschläge, Beratungsbedarfe, Mitwirkungsangebote sowie allgemein zum Projekt auszutauschen. Die größten Befürchtungen richteten sich vor allem auf die erwarteten (langen) Unannehmlichkeiten während der Sanierung sowie mögliche Mietsteigerungen in der

Folge. Besorgt war man darüber hinaus, dass im Zuge einer möglichen Nachverdichtung Grünflächen verschwinden und noch mehr Flächen für den Fahrzeugverkehr nötig würden.

Die meisten Vorschläge kamen zur dringend notwendigen Wärmedämmung und der Gestaltung der Außenanlagen rund um die Häuser. Für das Quartier wünscht man sich vielfach Begegnungsmöglichkeiten (Indoor: z. B. Treffpunkte für Jung und Alt; Outdoor: z. B. Sport- und Spielflächen). Wichtige Themen waren außerdem der ruhende (Rad- und PKW-Abstellflächen, Parklizenzierung) wie fließende Verkehr (Verkehrsberuhigung bzw. -lenkung) sowie die Frage der E-Ladeinfrastruktur.

Einzelne engagierte Eigentümer*innen boten an, ihre Erfahrungen mit Sanierung, Photovoltaik und Wärmepumpen zu teilen.

Insgesamt belegte die Auftaktveranstaltung das große Interesse an der Zukunft des Quartiers sowie den Wunsch nach einer behutsamen und sozial verträglichen Entwicklung. Für die städtische Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen GmbH erbrachte die Veranstaltung viele Hinweise auf Verbesserungspotenziale, wie Sicherheits- und Beleuchtungsfragen, (undichte) Fenster, schlechte Heizungen und Schimmelprobleme (auch im Keller). Im Außenbereich gab es Äußerungen zu Sauberkeit und Abstellflächen (Rad und Kinderwagen).

3.1.2 Wohnraumschaffung

Für die beteiligten Planer*innen wurden reichlich Hinweise festgehalten. Zur Wohnraumschaffung durch eine Nachverdichtung gibt es gegenteilige Meinungen. Sie wird teilweise gewünscht, aber mehrheitlich gefürchtet: zum einen wegen eines möglichen Verlusts des idyllischen Charmes des – teilweise unter Ensembleschutz stehenden – Quartiers, zum anderen wegen der erwarteten Mietsteigerungen in Folge der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen.

Vorgeschlagen wird, bisher nicht oder nur wenig genutzte Flächenpotenziale zu heben, beispielweise Nebenräume oder Dachböden. Ein möglicher Verlust von letzteren wird aber ebenfalls kritisch angemerkt.

„Bitte behutsame energetische Sanierung: Einem Rentner nützen z. B. € 50,- weniger Heizkosten wenig, wenn die Miete um € 300,- steigt.“

Abb. 09: Zitat Teilnehmer*in Auftaktveranstaltung

Vielfach gewünscht wird dagegen ein verbessertes Angebot an Nahversorgern (Bäcker, Apotheke), eine Aufwertung des Hochvogelplatzes als Quartierszentrum sowie allgemein mehr Treffpunkte für Mieter*innen.

3.1.3 Energieversorgung und effiziente Gebäude

Beim Thema Energie steht eine zukunftssichere, bezahlbare und klimafreundliche Energieversorgung im Fokus. (Flächen- bzw. Lärm-)Konflikte deuten sich beim Thema Wärmepumpen vor allem auf Seite der Mieter*innen an. Hier besteht Beratungsbedarf. Gewünscht wird eine flächendeckende Photovoltaik auf den Dächern der Münchner Wohnen GmbH sowie eine wohnungsnahe E-Ladeinfrastruktur.

In den Rückmeldungen zu den Gebäuden geht es vor allem um die energetische Sanierung (inklusive Hitzeschutz); gepaart oftmals mit dem Hinweis auf den Denkmalschutz bzw. den Erhalt des Charakters des Gartenstadtquartiers. Die Hauseigentümer*innen wünschen sich Aufklärung und Beratung zu öffentlichen Förderprogrammen.

3.1.4 Mobilität und Freiraum

Beim Thema Mobilität stehen die Nutzungskonkurrenzen der verschiedenen Verkehrsarten (Fuß, Rad und PKW) sowie die Ausbauwünsche von E-Mobilität (Ladestationen, auch für E-Bikes) und Sharing-Angeboten im Fokus. Vermeintliche „Fremdparker“ sollen durch Parklizenzierung aus dem Quartier gehalten werden. Als weitere Lösungen werden Quartiersgaragen und zusätzliche (überdachte) Fahrradabstellplätze vorgeschlagen.

Beim zur Verfügung stehenden Freiraum wird großes Verbesserungspotenzial bei Gestaltung, Nutzung und Pflege sowie Mitsprache bei der Grünflächenbewirtschaftung gesehen. Vorschläge beziehen sich häufig auf Begrünung (Bäume und Hecken) als Sicht-, Lärm- und sommerlicher Hitzeschutz. Im öffentlichen Raum wünscht man sich – vor allem in Hinblick auf den Sicherheitsaspekt – eine ausreichende Beleuchtung.

3.2 Onlinedialog

3.2.1 Allgemeine Beschreibung

Vom 23. April bis zum 17. Mai 2026 konnten sich die Bürger*innen unter muenchen-mitdenken.de online zur Entwicklung des *Quartiers Soyerhofstraße* äußern. Die Online-Beteiligung führte den Dialog aus der Auftaktveranstaltung vom 23. April 2026 fort und ermöglichte es den Interessierten, ihre Anregungen, Fragen, Hinweise und Ideen orts- und zeitunabhängig einzubringen. Die Beiträge auf der digitalen Karte ließen sich zum Teil konkreten Orten im Quartier und damit indirekt dem unmittelbaren Wohnumfeld der Teilnehmenden zuordnen. Bei der räumlichen Verteilung der Antworten zeigte sich ein leichter Schwerpunkt im Einzugsbereich der Bestände der Münchner Wohnen GmbH.

Die Beiträge zeigen ein großes Interesse an der zukünftigen Entwicklung des Quartiers. Viele Bürger*innen verbinden mit dem Projekt die Erwartung, bestehende Herausforderungen im Wohnumfeld zu verbessern und gleichzeitig die Besonderheiten des Quartiers zu erhalten.

Insgesamt generierte die Erhebung 67 Beiträge, einschließlich 27 direkter Kommentare. Wie üblich in Onlinedialogen gab es mehr Interessierte als aktive Informationsgeber*innen. Die häufigsten Nennungen in dieser Ideensammlung beziehen sich auf das Thema Mobilität (25), gefolgt von Anmerkungen zum Freiraum (16) sowie zu energieeffizienten Gebäuden (11), Energieversorgung (3) und Wohnraumschaffung (2). Außerdem gibt es zehn sonstige Bemerkungen.

Auswertung Online-Katalog: Häufigste Nennungen (Anzahl)

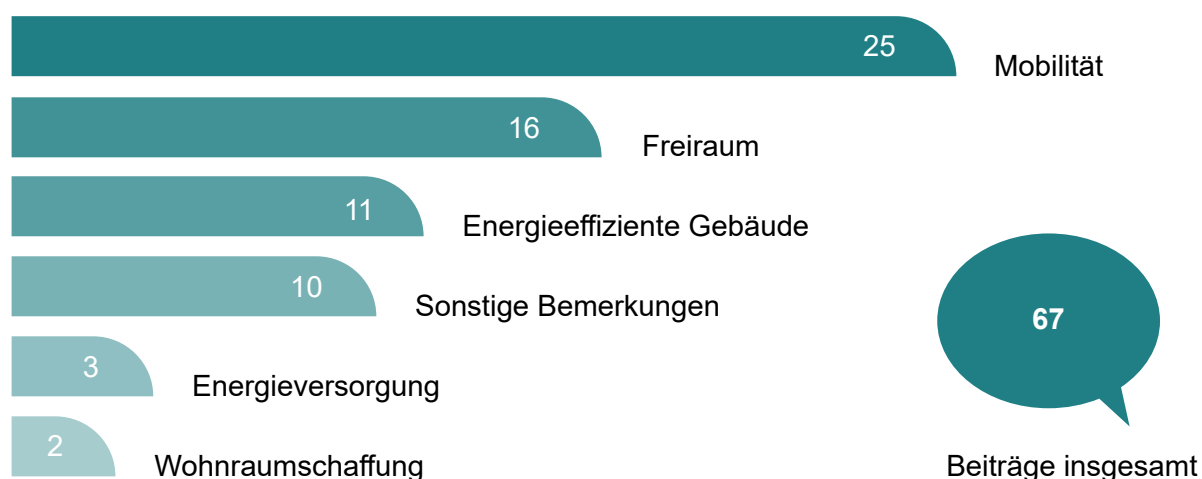


Abb. 10: Ergebnisse der Ideensammlung

Die größten Sorgen richten sich vor allem auf mögliche Mietsteigerungen und (zu große) Veränderungen im Quartier. Dazu gehören Befürchtungen über Verschlechterungen durch (denkmalgerechte) Sanierung, die jedoch zu Schimmelproblemen führen kann, sowie (Verkehrs-) Lärm.

Beim Beratungsbedarf zeigt sich vor allem der Wunsch nach Orientierung zu baulichen und energetischen Fragen, aber auch zu alternativen Mobilitätsangeboten (Carsharing). Gesucht werden verständliche Informationen zu sinnvollen Lösungen und deren Umsetzung.

Bei den sonstigen Bemerkungen bündeln sich Hinweise, die eher begleitende Quartiersfragen betreffen. Dazu gehören etwa Lärm, Ordnung und Sauberkeit oder gemeinschaftliche Nutzungen sowie kurze Wege zu Versorgung und Dienstleistungen im Quartier. Wie im Kapitel 2 Methoden und Formate beschrieben, wurden die Aussagen den Untersuchungskategorien der Fachbüros zugeordnet. Die Überschriften der folgenden Kapitel entsprechen diesen Untersuchungskategorien.

3.2.2 Wohnraumschaffung

Dieses Themenfeld ist im vorliegenden Datensatz der Online-Rückmeldungen sehr wenig vertreten. Gesucht werden zusätzliche oder passendere – und vor allem bezahlbare – Wohnangebote, etwa durch Umbau, Ausbau oder neue Wohnformen. Es gibt Hinweise für die beteiligten Planer*innen, wie beispielsweise den Vorschlag, die 35 Garagen in der Eschenstraße durch kleine rollstuhlgerechte Apartments (Seniorenwohnen) zu ersetzen.

3.2.3 Energieversorgung und effiziente Gebäude

In diesem Themenfeld stehen gesundheitliche Belastungen durch eine veraltete Bausubstanz sowie der Modernisierungsbedarf im Fokus. Die Bürger*innen ordern den Austausch ineffizienter, schadstoffbelasteter Heizsysteme (alte Nachtspeicheröfen) und weisen auf massive Probleme mit Raumluftbelastungen (Formaldehyd, PCP/Lindan oder Asbest) sowie unzureichende oder beschädigte Dachbodendämmungen in älteren Wohngebäuden hin.

Gefordert werden vor allem eine Sanierung, bessere Dämmung und Lösungen gegen Sommerhitze. Auch Fenster-, Dach- und Heizthemen werden mehrfach angesprochen, zum Teil mit Hinweisen bezüglich der besonderen Auflagen durch den Denkmalschutz. Gewünscht werden robuste Energie- und Heizlösungen. Mehrere Hinweise zielen auf die Stromversorgung sowie autarke Solar- oder Wärmepumpensysteme. Vereinzelt wird die Befürchtung geäußert, dass vermehrte Photovoltaik auf den Dächern der Einzelhäuser die Mieter*innen in den mehrstöckigen Gebäuden gegenüber blenden könnte. Ein engagierter Eigentümer bietet an, die Erfahrungen mit der energetischen Sanierung seines Reihenhauses zu teilen.

3.2.4 Mobilität und Freiraum

Die Mobilitätsthemen bilden einen der größten Schwerpunkte im Onlinedialog. Im Mittelpunkt stehen eine ÖPNV-Anbindung ins Umland, weniger Kfz-Druck und sinnvollere Park- oder Verkehrsregelungen. Genannt werden vor allem eine Busanbindung, Radinfrastruktur, Stellplätze und Zufahrten. Die Aussagen lassen sich in drei Kernbereiche unterteilen:

- **Fahrradinfrastruktur und neue Mobilitätsformen:**
Gewünscht werden deutlich mehr überdachte Fahrradstellplätze (speziell in den Innenhöfen der Münchner Wohnen GmbH), eine Fahrradtankstelle mit Werkzeug sowie dedizierte Stellplätze für Lastenräder, E-Scooter und Carsharing-Stationen.
- **Fußgängerverkehr und Sicherheit:**
Viele Einreichungen fordern mehr Sicherheit durch zusätzliche Zebrastreifen (insb. an Kitas, Schulen und Haltestellen), Querungshilfen und die Absenkung von Bordsteinen für eine barrierefreie Nutzung.
- **Kfz-Verkehr und Parkraumbewirtschaftung:**
Es gibt Zielkonflikte zwischen dem Wunsch nach der Legalisierung von Gehwegparken und dem Schutz abgesenkter Gehwege vor Falschparkern. Ähnliches gilt für die Forderung nach mehr Parkplätzen für Gewerbe gegenüber der Forderung nach reinen Anwohnerparkzonen und einer Verkehrsberuhigung (Spielstraße, Einbahnstraßenregelung). Zudem wird der Sanierungsbedarf maroder Straßenbeläge beklagt.

Das Thema Freiraum ist stark durch den Wunsch nach einer verbesserten Aufenthaltsqualität, Klimaanpassung und einem sozialen Miteinander geprägt. Einzelne Einträge fordern die Aufwertung und Entsiegelung von Plätzen, den Erhalt bestehender grüner Innenhöfe – z. B. zur gemeinschaftlichen Nutzung bzw. die Vergabe von Gartenanteilen – sowie zusätzliche Baumpflanzungen (für Schatten und Kühlung). Zudem werden die Reaktivierung öffentlicher Brunnen, die Installation von kostenlosen Trinkwasserbrunnen sowie der Ausbau von Sitzgelegenheiten, eine verbesserte Beleuchtung, mehr Mülleimer und eine Modernisierung von Spielplätzen angeregt, um Plätze zu beleben und generationsübergreifende Treffpunkte (oder Nachbarschaftstreffe) zu schaffen.

„Der zentrale (Hochvogel-)Platz im Viertel ist oft wie ausgestorben. Hier könnte in einem der Läden mit Hilfe von einem Verein oder einer Organisation [...] ein Ort für nachbarschaftliche Begegnung eingerichtet werden. Ehrenamtlich betrieben von Viertel-Bewohnern.“

Abb. 11: Zitat aus dem Onlinedialog

Städtebaulich wird mehrfach auf den benachbarten St.-Quirin-Platz verwiesen (siehe Kap. 3.3): Hier wird eine Umgestaltung der momentanen Brachfläche ins Spiel gebracht. Die Vorschläge reichen von einer Bebauung zur Urbanisierung des Viertels, über Sportangebote bis zur schlichten Begrünung der Fläche. Für den zentral gelegenen Hochvogelplatz wird eine Revitalisierung mit Liegeflächen, Geschäften und Nachbarschaftstreff angeregt.

3.3 Umgestaltung des St.-Quirin-Platzes

3.3.1 Allgemeine Beschreibung

Der St.-Quirin-Platz im Stadtbezirk Obergiesing-Fasangarten an der Grenze zu Harlaching wird aktuell im Wesentlichen als nicht bewirtschafteter Parkplatz genutzt. Dort stehen täglich an die 100 Fahrzeuge, teilweise für längere Zeit. Seit mehreren Jahren befindet sich im vorderen Teil, in der Nähe des U-Bahn-Eingangs, ein Holzpavillon, errichtet und bespielt von der Kooperative Großstadt eG. Ein Grünstreifen mit einem wilden Baumbewuchs unterteilt den gesamten Platz und sorgt so inzwischen für etwas Schatten.

Als thematische Grundlage für den öffentlichen Workshop zur Umgestaltung des Platzes dienten Wünsche und Anregungen aus der Auftaktveranstaltung, dem Onlinedialog sowie einem Beteiligungsworkshop mit Kindern und Jugendlichen. Ein Teilnehmer ergänzte diese Auflistung durch seine Bürgeranfrage zur Entwicklung eines Grünzuges unter Einbeziehung des St.-Quirin-Platzes, die er vor mehreren Jahren an die zuständigen Bezirksausschüsse Harlaching und Obergiesing gestellt hatte. Der Workshop selbst untergliederte sich in drei Phasen: die Aktivitäten-, die Bau- und die Ressourcenphase (siehe Kap. 2.1 Methodisches Vorgehen).

3.3.2 Ergebnis der Aktivitätenphase

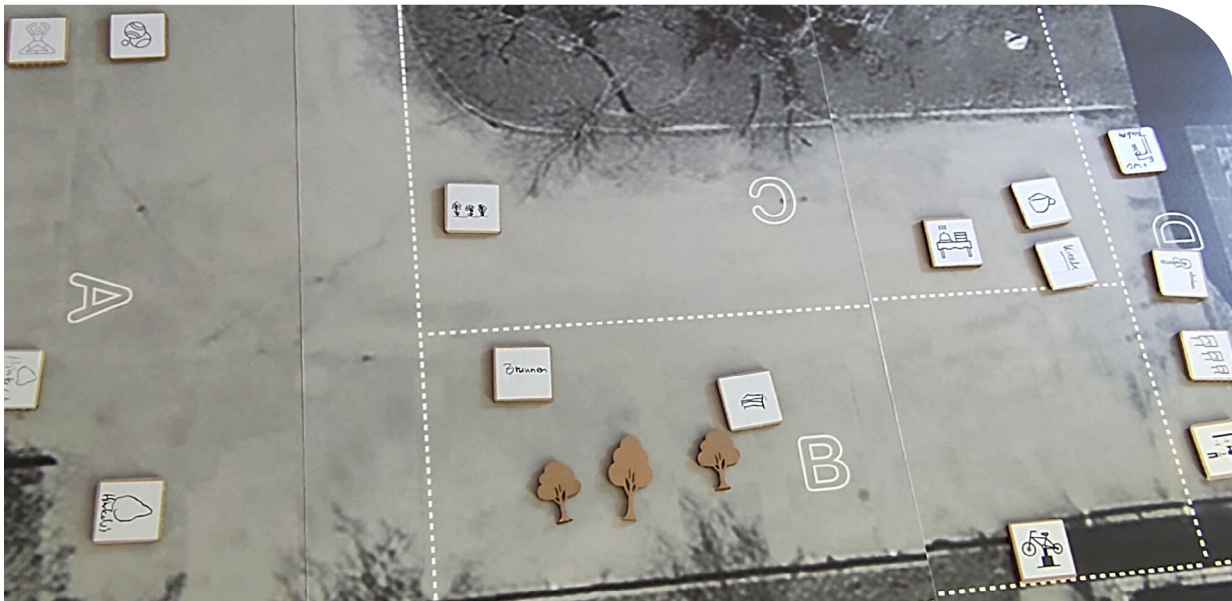


Abb. 12: Modellausschnitt St.-Quirin-Platz mit Symbolen für gewünschte Aktivitäten

Auf dem Bild (siehe Abb. 12) sieht man eine große, aus der Vogelperspektive aufgenommene Karte des St.-Quirin-Platzes in München. Der Platz ist durch gestrichelte Linien in vier Areale bzw. Zonen unterteilt, die mit den großen weißen Buchstaben A, B, C und D markiert sind. Jeder Bereich weist seine Eigenheiten auf und wurde gezielt in den Blick genommen.

Zone A: Die Teilnehmenden haben hier eher vereinzelte Plättchen abgelegt. Zu sehen sind unter anderem Symbole für Gastronomie und Verweilelemente (ein Becher/Glas, ein handschriftlich beschriftetes Kärtchen „Café ...“ im schattigen Baumbereich) sowie Symbole, die auf Sport, allgemeine Bewegung oder Sitzen hindeuten. Man diskutierte in diesem Zusammenhang Angebote für Basketball, Tennis, Boule oder Tischtennis.

Zone B: Auffällig ist in diesem Bereich die hohe Dichte an Holzbäumchen. Zudem wurden Plättchen, die Aktivitäten im Freien symbolisieren (z. B. ein Liegestuhl- oder Picknicksymbol sowie ein Sport-/Spielement) platziert. Entlang der rechten Kante und im Umfeld des U-Bahn-Zugangs sind die Plättchen fast wie an einer Perlenschnur oder in Clustern aufgereiht. Man erkennt unter anderem Fahrradwerkstatt-Symbole und Infotafeln/Service-Elemente.

Zone C: Hier finden sich Symbole für Kultur, Gemeinschaft und Austausch, wie etwa ein Marktstand, ein Kiosk, eine Bank mit Personen oder eine Art Bühne in Richtung des bestehenden Holzpavillons. Am Übergang zu Zone D ballen sich Kaffeetassen- und Essens-Symbole.

Zone D: Man sieht einen Trinkwasseranschluss, künstlerische Angebote, wie Ausstellungen und Musik, oder ein Repair-Café.

3.3.3 Ergebnis der Bauphase



Abb. 13: Modellausschnitt St.-Quirin-Platz mit Gestaltungselementen

Auf dem Bild (siehe Abb. 13) erkennt man die Symbole aus der Aktivitätenphase, jetzt hinterlegt beziehungsweise ergänzt mit ersten Gestaltungselementen. Im Einzelnen:

Große grüne Flächen (Entsiegelung): Überall auf dem Platz wurden großflächige grüne Papierbögen ausgelegt. Die Aktiven wünschten sich eine massive Reduzierung der Schotterflächen zugunsten von Rasen-, Pflanz- und Sickerflächen. Die Vorschläge reichen von Blumenbeeten hin bis zu einer Kräuterspirale. Besonders der mittlere und der rechte Bereich (Zonen B, C und D) würden dadurch fast vollständig in eine Art Park verwandelt.

Sonnensegel (Sonnenschutz): Im linken Bereich (Zone A) ragen drei weiße, dreieckige Segel empor, die auf Holzstäbchen gespannt und als „Sonnensegel“ beschriftet sind. Sie zeigen, dass die weite Freifläche durch architektonische Leichtbauten beschattet werden soll, um sie im Sommer überhaupt nutzbar zu machen.

Weißer, geschwungene Bänder (Zugänge): Die Teilnehmenden haben lange, organisch geschwungene Papierstreifen auf dem gesamten Modell platziert, beschriftet mit „Zugang 1“, „Zugang 2“ und „Zugang 3“. Sie symbolisieren die barrierefreien Wege, die auch bei einer temporären Platzgestaltung mitgedacht werden sollten.

Runde Schirme und Pavillons: In den Zonen B und C sieht man weiße, runde Papierscheiben auf Stäben. Diese stellen große Sonnenschirme oder leichte Pavillondächer dar, die punktuell Sonnen- und Wetterschutz bieten und zugleich Aufenthaltsorte markieren.

Begrünung: Einige der kleinen Holzbäume und Aktivitäten-Plättchen wurden auf weiße Pappwürfelchen gesetzt. Dies steht für eine Gruppe von Bäumen oder vergleichbaren

Pflanzen – auch in Kübeln –, die den Raum begrünen und für Beschattung sorgen sollen.

Beschriftete Karten (Beleuchtung): Nicht in das Modell gebaut, aber sehr oft genannt und mit beschrifteten Karten markiert, sind Aspekte rund um das Thema Beleuchtung. Wie wird der Platz in Zukunft beleuchtet, und wo sollten die Leuchtmittel angebracht und gesteuert werden?

3.3.4 Ergebnis der Ressourcenphase

Um die Ideen umzusetzen, die Begrünung gießen bzw. die Flächen überhaupt beleben zu können, forderten die Teilnehmenden auch für die temporäre Nutzung eine Lösung für die aktuell fehlenden Wasser- und Stromanschlüsse. Ohne deren ständige Verfügbarkeit können weder im oder vor dem Holzpavillon Programme angeboten noch andere Aktivitäten durchgeführt werden. Für eine Zwischennutzung könnte man sich vorstellen, Trocken-WCs bzw. Komposttoiletten einzusetzen.

Es lässt sich festhalten, dass sich alle Teilnehmenden des Workshops das Areal um den St.-Quirin-Platz in Zukunft als begrünten und teilweise bewirtschafteten Gemeinschaftsraum wünschen. Neben der eigentlichen Platzgestaltung regen sie an, dass die Abbiegespur Rotbuchenstraße in der Mitte begrünt und eine Ampelblitzanlage an der Soyerhofstraße installiert wird.

3.3.5 Zukunftsspeicher

Abschließend wurden die Teilnehmenden um ein kurzes Blitzlicht zu folgender visionärer Fragestellung gebeten: Was könnten Sie sich vorstellen, wie es hier in sieben Jahren aussieht? Diese Ideen wurden in der Gruppe nicht weiter diskutiert und stellen somit Meinungen bzw. Wünsche Einzelner dar. Es lässt sich festhalten, dass sich alle Anwesenden den St.-Quirin-Platz in Zukunft als begrünten und teilweise bewirtschafteten Gemeinschaftsraum wünschen oder sogar mit einer Bebauung, die verschiedene Nutzungen auf mehreren Geschossen vereint (z. B. im EG Einkaufen und auf dem Dach eine öffentlich zugänglich begrünte Fläche). Daneben wurde der Wunsch nach einer räumlichen Vernetzung mit dem nahegelegenen Weißenseepark formuliert.

3.3.6 Reaktionen auf die Workshop-Ergebnisse

Viele der vorgeschlagenen Gestaltungen wurden von den Besucher*innen des Hofflohmektes positiv kommentiert (wie Brunnen, Sitzgelegenheiten und Schattenspenden). Generell besteht von dieser Zielgruppe (siehe Kap. 2) der Wunsch nach Angeboten der Nahversorgung. Konkret werden Einrichtungen wie Apotheken und Bäckereien genannt. Zur weiteren Belebung des Platzes wünschten sich die Interessierten eine Eisdiele, einen Bauernmarkt und Foodtrucks. Eine Besonderheit dieser Alterskohorte bildete die Idee für einen Brunnen mit integrierter Rollator- (und Rollstuhl-)Waschstation.

4 Ergebnissynthese der Bürgerbeteiligung und Transformationsansätze

Diese Zusammenfassung beschreibt die Inhalte und den Prozess der Bürgerbeteiligung im Rahmen des Förderprogramms LANDSTADT BESTAND zur Erstellung des integrierten Quartierskonzepts für Untergiesing-Harlaching.

4.1 Prozess und Formate der Bürgerbeteiligung

Im Rahmen des Modellprojekts *Quartier Soyerhofstraße* wurde ein mehrstufiges, multipartizipatives Beteiligungsverfahren durchgeführt. Ziel war es, die Vorstellungen, Befürchtungen und Ideen der Bewohnerschaft aktiv in das bis Frühjahr 2027 zu veröffentlichende Quartierskonzept einzubinden. Der Prozess kombinierte analoge und digitale Dialogformate, zu denen alle Quartiersbewohner*innen eingeladen waren. Den Auftakt bildete eine Informations- und Diskussionsveranstaltung am 23. April 2026 in der Grundschule Rotbuchenstraße mit rund 75 Teilnehmenden. An moderierten Thementischen wurden spezifische Fragestellungen zu Gebäuden, Wohnumfeld und Sanierung anhand struktureller Leitfragen diskutiert und ausgewertet.

Nahtlos an die Auftaktveranstaltung schloss sich vom 23. April bis 17. Mai 2026 ein dreiwöchiger Onlinedialog auf der Plattform München MitDenken an. Dieser umfasste eine allgemeine Ideen- und Hinweissammlung sowie einen ortsspezifischen Kartendialog. Die Plattform verzeichnete insgesamt 168 Aufrufe und generierte 67 inhaltliche Beiträge sowie 27 direkte Kommentare. Ergänzt wurde die Beteiligungskette durch einen spezialisierten Vertiefungsworkshop am 27. Juni 2026, der sich der Neugestaltung des St.-Quirin-Platzes widmete. Die dort mithilfe dreidimensionaler Modelle erarbeiteten Vorschläge für Zwischen- und Langfristnutzungen wurden am 10. Juli 2026 im Rahmen des Harlachinger Hofflohmarmarktes einer breiten Öffentlichkeit präsentiert und durch Rückmeldungen von weiteren 24 Bürger*innen angereichert.

Die methodische Auswertung aller gesammelten Beiträge erfolgte modern und zweistufig: Nach einer Erststrukturierung und Mustererkennung mittels eines KI-Sprachmodells wurden alle Zuordnungen durch das Moderationsteam manuell validiert und nachcodiert. Im Folgenden finden sich die zusammengefassten Ergebnisse, geordnet nach den untersuchten Themenfeldern.

4.2 Wohnraumschaffung

Das *Quartier Soyerhofstraße* ist stark durch seine Entstehungsgeschichte Ende der 1920er- bis Anfang der 1930er-Jahre geprägt. Rund 36 Prozent der Fläche entfallen auf

das als Ensemble geschützte Gartenstadt-Areal Neuharlaching, das dem Gebiet einen einzigartigen Charakter verleiht. In dem Beteiligungsverfahren zeigte sich bezüglich städtebaulicher Entwicklungen ein deutliches Spannungsfeld: Einerseits besteht eine breite Befürchtung bezüglich baulicher Verdichtung und möglicher Mietsteigerungen infolge von Modernisierungsmaßnahmen. Andererseits wird ein sichtbarer Mangel an bezahlbarem Wohnraum sowie an infrastrukturellen und sozialen Orten beklagt.

Die Bürgerschaft spricht sich mehrheitlich für eine behutsame, denkmalschutzgerechte Nachverdichtung aus. Statt großflächiger Neubauten wird vorgeschlagen, ungenutzte Flächenpotenziale im Bestand zu heben – etwa durch den Ausbau von Dachböden oder die Umwandlung von Nebenräumen und Garagenkomplexen. Ein konkreter Impuls aus der befragten Bürgerschaft regt beispielsweise an, die 35 Garagen in der Eschenstraße durch rollstuhlgerichte Kleinapartments für Senior*innenwohnen zu ersetzen.

Ein zentrales Anliegen stellt die Revitalisierung der städtebaulichen Knotenpunkte dar. Für den Hochvogelplatz wird die Einrichtung eines Nachbarschaftstreffs mit handwerklichen oder ehrenamtlichen Initiativen sowie Gewerbenutzungen zur Belebung angeregt. Der St.-Quirin-Platz, derzeit eine ungestaltete Parkplatzfläche, sollte durch städtebauliche Zwischennutzungen und eine langfristige funktionale Transformation von einer Verkehrsfläche in ein urbanes, durchgrüntes Zentrum mit Nahversorgungsangeboten (z. B. Bäcker, Apotheke, Wochenmarkt) umgewandelt werden.

4.3 Energieversorgung und effiziente Gebäude

Die energetische Ausgangslage im Quartier ist durch einen hohen Modernisierungsbedarf geprägt, da rund 71 Prozent des Gebäudebestands aus den Baujahren 1919 bis 1948 stammen. In den Rückmeldungen dominieren Sorgen über gesundheitliche Belastungen und bauliche Mängel in unrenovierten Wohnungen. Die Bürgerschaft weist auf veraltete Nachtspeicherheizungen, Schadstoffbelastungen (Formaldehyd, PCP/Lindan und Asbest) sowie unzureichende Dachbodenniveau-Dämmungen und Schimmelprobleme hin.

Die Priorität der Anwohner*innen liegt auf einer zukunftssicheren, sozialverträglichen und bezahlbaren Energieversorgung. Gefordert werden energetische Sanierungen sowie ein wirksamer baulicher Schutz gegen sommerliche Überhitzung. Angeregt wird die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern – insbesondere des Großbestands der Münchner Wohnen GmbH. Allerdings gibt es einige Bedenken hinsichtlich Blendwirkungen durch PV-Anlagen. Bei Wärmepumpen wird vereinzelt die Befürchtung hinsichtlich Schallemissionen genannt. Dies unterstreicht den Bedarf an fachlicher Beratung. Eigentümer*innen fordern von der Landeshauptstadt München Orientierungshilfen zu öffentlichen Förderprogrammen und denkmalschutzkonformen Dämm Lösungen.

4.4 Mobilität und Freiraum

Das Themenfeld Mobilität und Freiraum wies in allen Formaten die höchsten Rückmeldezahlen auf. Im Bereich der Mobilität bestehen Zielkonflikte zwischen der

Reduzierung des Kfz-Drucks und dem Erhalt von Stellplätzen. Gefordert werden eine konsequente Parkraumbewirtschaftung (Parklizenzierung), um das „Fremdparken“ zu unterbinden, die Einrichtung von Quartiersgaragen sowie Verkehrsberuhigungen (Spielstraßen, Einbahnstraßen). Der Fuß- und Radverkehr soll durch die Beseitigung von Barrieren und Gehwegabsenkungen sowie den massiven Ausbau sicherer Zebrastreifen an Kitas und Schulen, überdachter Fahrradabstellplätze und Lastenrad-Stationen sowie von Sharing-Angeboten gestärkt werden.

Beim Freiraum steht die Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Klimaanpassung im Fokus. Die Bürger*innen wünschen sich den Erhalt und die Entsiegelung von Innenhöfen, zusätzliche Baumpflanzungen als natürlicher Hitzeschutz, die Reaktivierung öffentlicher Brunnen sowie kostenlose Trinkwasserstellen.

4.5 Umgestaltung des St.-Quirin-Platzes

Der St.-Quirin-Platz bildet aufgrund seiner derzeitigen Hauptnutzung als unbewirtschafteter Stellplatz mit täglich rund 100 Fahrzeugen einen besonderen Schwerpunkt im Beteiligungsprozess für das Quartier. Der Workshop am 27. Juni 2026 zielte darauf ab, konkrete Zwischennutzungen für die ab Herbst 2026 geplante Teilsperre für den Kfz-Verkehr zu erarbeiten und langfristige Entwicklungsszenarien aufzuzeigen. 15 engagierte Bürger*innen erarbeiteten in einem dreistündigen Workshop ein Zukunftskonzept für den Platz. Die Teilnehmenden wünschen sich eine umfassende Entsiegelung der Schotter- und Asphaltflächen zugunsten von Rasen, Bepflanzungen oder Kräuterspiralen. Zur Nutzbarkeit im Sommer werden flexible Schattenspender wie Sonnensegel und Schirme angeregt. Ergänzt wird die Vision durch kulturelle und soziale Angebote (z. B. Repair-Café, Kiosk und Freiluftbühne) sowie notwendige Infrastrukturen wie Trinkwasser- und Stromanschlüsse, barrierefreie Zugänge, (Trocken-)WCs und Beleuchtung. Eine Präsentation des Modells auf dem Harlachinger Hofflohmmarkt bestätigte diesen starken Wunsch nach einem durchgrünten Gemeinschaftsraum mit Nahversorgungs- und Begegnungsangeboten.

5 Mögliche Schritte und Ausblick: Strategischer Transformationspfad bis 2027 und darüber hinaus

5 Mögliche Schritte und Ausblick: Strategischer Transformationspfad bis 2027 und darüber hinaus

Als Teil des bayerischen Förderprogramms LANDSTADT BESTAND hat das *Quartier Soyerrhofstraße* die Chance, eine Vorreiterrolle für sozialverträgliche, klimaresiliente und klimaneutrale Stadtteiltransformationen einzunehmen. Die ertragreichen Ergebnisse aus der Beteiligung der Bürgerschaft sind ein wichtiger Teil des Fundaments für die anstehenden Entscheidungen in dem Modellprojekt. Jetzt gilt es seitens der Landeshauptstadt München und der von ihr beauftragten Fachbüros, die Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung im Zusammenspiel aller rechtlichen und baulichen Eckpunkte zu bewerten und die Voraussetzungen auf Machbarkeit zu prüfen, wobei u. a. die Eigentumsverhältnisse sowie die technischen und finanziellen Rahmenbedingungen in die Analyse einfließen werden.

5.1 Städtebauliche Qualifizierung und sozialer Zusammenhalt

Im Zentrum der nächsten Planungsphase steht die behutsame Weiterentwicklung des nicht nur historisch wertvollen Gartenstadt-ähnlichen Ensembles. Statt großflächiger Eingriffe sollte nach Meinung der Bürger*innen der Fokus auf der Aktivierung bestehender Flächenpotenziale liegen, um insbesondere neuen zielgruppengerechten Wohnraum zu schaffen. Die Wiederbelebung zentraler Treffpunkte wie des Hochvogelplatzes und eine Umgestaltung des randlich gelegenen St.-Quirin-Platzes sehen die Bürger*innen als Schlüssel für das nachbarschaftliche Miteinander.

5.2 Energetische Sanierung und Klimaanpassung

Angesichts des hohen Anteils an Bestandsgebäuden aus den 1920er- und 1930er-Jahren liegt nach Ansicht der Bürgerschaft eine Kernaufgabe in der Erstellung denkmalschutzkonformer, praxis- und zeitnah umsetzbarer Sanierungspläne. Der Ausbau von Photovoltaik und erneuerbaren Heizsystemen sollte dabei Hand in Hand mit zielgerichteten Informations- und Beratungsangeboten für Eigentümer*innen und Mieter*innen gehen. Um den Folgen des Klimawandels zu begegnen, setzt man darauf, dass das Konzept verstärkt Maßnahmen zur sommerlichen Hitzeminderung aufgreift, wie eine gezielte Entsiegelung, die Anpflanzung von weiteren Schatten spendenden Bäumen sowie die Bereitstellung öffentlich zugänglicher Trinkwasser- und Brunnenanlagen.

5.3 Nachhaltige Mobilität und Verkehrsberuhigung

Um die Aufenthaltsqualität in den Wohnstraßen weiterhin zu gewährleisten bzw. nachhaltig zu steigern, sollten Maßnahmen zur Reduzierung des Kfz-Suchverkehrs und des Parkdrucks ausgearbeitet werden. Dafür gilt es, die ab Herbst 2026 geltende Parkraumbewirtschaftung zu beobachten und weiter zu entwickeln. Sharing- und E-Ladeangebote sollten systematisch erweitert und so der Straßenraum zugunsten von Fuß- und Radverkehr entlastet werden. Dazu sind auch barrierefreie Wegeverbindungen und sichere Querungen zu zählen.

5.4 Fazit aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses zeigen: Der Austausch unterschiedlicher Positionen eröffnet allseits neue Perspektiven und ermöglicht es, Kompromisse zu finden. Bürgerschaft (Mieter*innen und Eigentümer*innen) und Stadtverwaltung verfolgen grundsätzlich dieselben Ziele. Ihre vertrauensvolle Zusammenarbeit bleibt die entscheidende Basis für den erfolgreichen Quartiersumbau. Durch das Einspeisen der Ergebnisse in den Planungsprozess, eine transparente Kommunikation und fortlaufende Mitwirkungsmöglichkeiten wird sichergestellt, dass das integrierte Quartierskonzept Soyerhofstraße nicht nur ökologische Nachhaltigkeit erreicht, sondern auch ein bezahlbares und lebenswertes Zuhause für alle Bewohner*innen bleibt. Die Ergebnisse aus dem mehrstufigen Beteiligungsverfahren wurden dazu detailliert an die beteiligten Planungsbüros weitergeleitet. Der hier vorgelegte Bericht ist eine Zusammenfassung.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 01: Projektumgriff <i>Quartier Soyerhofstraße</i> mit den verschiedenen Eigentümergruppen	5
Abb. 02: Integrierter Quartiersansatz (iQA) https://stadt.muenchen.de/infos/nachhaltige-stadtentwicklung-muenchen	6
Abb. 03: Screenshot Onlinedialog-Seite https://muenchen-mitdenken.de/mitdenken/soyerhofstrasse	10
Abb. 04: Wohnverteilung der Teilnehmenden	12
Abb. 05: Verteilung der Besuche (=Zugriffe) und Verteilung der Benutzer*innen im Onlinezeitraum	13
Abb. 06: Screenshot der verorteten Vorschläge im Kartendialog https://muenchen-mitdenken.de/mitdenken/soyerhofstrasse	13
Abb. 07: Verteilung der Nennungen und Beiträge nach Themenfeldern	14
Abb. 08: Diskussion an den Thementischen	16
Abb. 09: Zitat Teilnehmer*in Auftaktveranstaltung	17
Abb. 10: Ergebnisse der Ideensammlung	19
Abb. 11: Zitat aus dem Onlinedialog	21
Abb. 12: Modellausschnitt St.-Quirin-Platz mit Symbolen für gewünschte Aktivitäten	24
Abb. 13: Modellausschnitt St.-Quirin-Platz mit Gestaltungselementen	25

Fotonachweis

Fotos Büro intrestik, Sven Siebert, Eric Treske und Johanna Tator: Abb. 04, 08, 12 und 13

ScreenShots Landeshauptstadt München: Abb. 03, 05 und 06

Die Auflösung der Screenshots wurden mit dem KI Tool imgupscaler und ChatGPT verbessert.

Anhang

Inhalt des Anhanges dieses Ergebnisberichtes ist eine Auflistung aller eingegangenen Beiträge im Rahmen des hier beleuchteten Dialogzeitraums. Der Anhang ist aufgrund seiner Länge einem separaten Dokument zu entnehmen.

Finale Version
2. September 2026

Sven Siebert (Text und Fotos)
Eric Treske (Text und Fotos)
Johanna Tator (Fotos)
Maren Franzke (Lektorat)
Magdalena Dannecker-Darwisch und
Julia Jansen (Layout und Grafik)

In Auftrag gegeben von der
Landeshauptstadt München,
Referat für Stadtplanung und Bauordnung



intrestik – weiter mit spielen
Holzstraße 33
80469 München

www.intrestik.de

Gefördert wird das Projekt vom
Bayerischen Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr.

Für mehr Informationen:
landstadt.bayern.de



Gefördert durch
Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



LANDSTADT
BESTAND

Initiative für innovative
Stadtentwicklung