

2. Veranstaltung zur Öffentlichkeitsbeteiligung Städtebauliche Entwicklung Campus Süd / Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54

Dokumentation der Informationsveranstaltung zur Auslobung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerbs „Gesamtkonzept Campus Süd und Hochhaus an der Baierbrunner Straße“ sowie das Planungsverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung für das Hochhaus

6. November 2014, ehemalige Siemens-Kantine, Hofmannstraße 61-69



Auftraggeberin:

PATRIZIA Deutschland GmbH
Real Estate Development
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg

Hubert Haupt Immobilien Holding
Luise-Ullrich-Straße 2
82031 Grünwald

Auftragnehmerin:

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

Ansprechpartnerin:
Ursula Ammermann

Bildquelle::

citycom

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	4
2. Ziele und Ablauf	4
3. Ergebnisse	5
3.1. Projektinformationen	5
3.2. Vorstellungen der Mitglieder des Preisgerichts	6
3.3. Anregungen der Bevölkerung	8

1. Ausgangslage

Auf dem ehemaligen Gelände der Firma Siemens zwischen Hofmannstraße - Baierbrunner Straße und Siemensallee soll ein neues Quartier entstehen. Ziel ist die Schaffung eines lebendigen Wohnviertels mit attraktiven Grün- und Freiflächen, Wohnungen, Geschäften, Kindertagesstätten, Flächen für Büro und Dienstleistung.

Die beiden Eigentümerinnen, die PATRIZIA als Eigentümerin des Teilbereiches „Campus Süd“ an der Hofmannstraße 61-69 und die Hubert Haupt Immobilien Holding als Eigentümerin des Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54 planen die Entwicklung des neuen Wohngebietes in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München (LHM).

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes 1930a erfolgte am 18.12.2013 durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München. Der Beschluss der Eckdaten erfolgte am 22.10.2014.

Als nächster Schritt erfolgt die Auslobung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs sowie die parallel erfolgende Mehrfachbeauftragung zur Umnutzung des Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54.

2. Ziele und Ablauf

Die Eigentümerinnen als Ausloberinnen des Wettbewerbs luden am 6.11.2014 die Bürgerinnen und Bürger zu einer weiteren Beteiligungsveranstaltung ein – der bereits 2. Veranstaltung im Rahmen des Planungsprozesses. Ziel war es, die Öffentlichkeit über die Aufgabenstellung des Wettbewerbs, die Mehrfachbeauftragung für das Hochhaus sowie über die



Bild 1 Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Veranstaltung

weiteren Verfahrensschritte zu informieren. Ferner wurde vorgestellt, welche Empfehlungen aus der Werkstatt vom 14.02.2014 in die Auslobung eingeflossen waren. Überdies waren die Bürgerinnen und Bürger aufgerufen, weitere Anregungen für die Preisrichtervorbesprechung am nächsten Tag zu geben. Mit der Veranstaltung setzten die Eigentümerinnen die Beteiligung der Öffentlichkeit vom Februar 2014 fort.

An der Veranstaltung nahmen ca. 60 Bürgerinnen und Bürger teil. Gut 50% hiervon hatten bereits an der Werkstatt im Februar teilgenommen. Etwa 60% der Teilnehmenden kamen aus der direkten Nachbarschaft. Überdies saßen im Publikum rund 20 Vertreterinnen und Vertreter der Stadtplanung, Mitglieder des Münchner Stadtrates, des Bezirksausschusses 19, Pressevertreterinnen und –vertreter sowie Beteiligte des Wettbewerbsverfahrens.

Die Ergebnisse der Informationsveranstaltung wurden in der am 07.11.2014 anschließenden Preisrichtervorbesprechung diskutiert und in der Auslobung berücksichtigt.

Ablauf Informationsveranstaltung

- 18.00 Uhr Begrüßung und Ablauf:
Ursula Ammermann, citycom
- 18.10 Uhr *Stephan Rothenburg, Projektleiter Campus Süd, Patrizia Deutschland GmbH:*
Das Projekt „Campus Süd“
- Michael Lentrodt, Hubert Haupt Immobilien Holding:*
Das Projekt „Hochhaus a. d. Baierbrunner Straße“
- Susanne Ritter, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Leiterin Hauptabteilung II:*
Eckdaten und Darstellung des Planungsverfahrens und der Bausteine der
Öffentlichkeitsbeteiligung
- Juri Goebel, Büro bgs:*
Auslobung und Anregungen aus der Werkstatt
- 19.00 Uhr Gesprächsrunde mit Mitgliedern des Preisgerichtes:
- David Christmann, Patrizia Deutschland GmbH, Regionalleiter Süd*
Hubert Haupt, Haupt Immobilien Holding
Prof. Manfred Kovatsch, Architekt
Susanne Ritter, Leiterin Hauptabteilung II – Stadtplanung,
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Dr. Ludwig Weidinger, Vorsitzender Bezirksausschuss 19
Peter Wich, Landschaftsarchitekt
- 19.35 Uhr Fragen, Anregungen aus dem Publikum:
Worauf soll das Preisgericht beim Wettbewerb achten?
- 20.30 Uhr Ende

3. Die Ergebnisse

3.1. Projektinformationen

Die beiden Eigentümerinnen informierten über die Projekte Campus Süd und das Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54.

Stephan Rothenburg, Projektleiter für das Projekt Campus Süd, Patrizia Deutschland GmbH, erläuterte die Ziele des Unternehmens für das Vorhaben Campus Süd: Ein neues Stadtquartier mit vielfältigen Gebäudetypologien, einem breiten Wohnungsangebot, guter Infrastruktur, kurzen Wegen und qualitätsvollen Grün- und Freiflächen sowie einer Ergänzung des Siemenswäldchen. Hierzu ist eine Umwandlung der heute gewerblichen Nutzung in Richtung einer Wohnnutzung angestrebt. Das Unternehmen plant hier eine Bebauung, die im Umfang wesentlich geringer ist als die gemäß Bebauungsplan Nr.1930 a zulässige Bebauung als Kerngebiet.



Bild 2: V.l.n.r.: Hubert Haupt, David Christmann, Stephan Rothenburg

Michael Lentrodt, Hubert Haupt Immobilien, stellte die Umnutzungspläne des Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54 als Wohnhochhaus in den Bereichen

Freiflächen, Energieeffizienz, Abstandsflächen, Asbestsanierung, SoBoN / Geförderter Wohnungsbau, Fassade sowie das Wohnkonzept vor. Er wies auf die sozial- und wohnungspolitische Bedeutung einer Umnutzung in einer Stadt mit akutem Wohnungsmangel wie in München hin und ging auch auf Bedenken gegen eine Umnutzung des Bürohochhauses als Wohnhochhaus ein. Er beleuchtete das Thema der „Nordwohnungen“, die zum Einen nach dem jetzigen Konzept lediglich einen Anteil an den Gesamtwohnungen von 15% ausmachen und zum Anderen – wovon man sich bei der Besichtigung im Rahmen des seinerzeitigen Workshops überzeugen konnten – hinsichtlich Lichtausbeute und Aussicht anderweitig orientierten Wohnungen in nichts nachstehen.

Stadtdirektorin Susanne Ritter, Leiterin der Hauptabteilung II Stadtplanung, stellte die gemäß Eckdatenbeschluss angestrebten Rahmendaten (Zielzahl der Wohnungen, Geschossflächen, Infrastrukturbedarfe etc.) für das Gebiet vor. Sie erläuterte beide Verfahren, zum einen den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerb „Gesamtkonzept Campus Süd und Hochhaus an der Baierbrunner Straße“ mit 25 Planungsbüros, zum anderen das Planungsverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung für das Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 in München mit 3 Planungsbüros. Die Bürgerbeteiligung setzt sich in beiden Verfahren fort. Die nächsten Meilensteine des Planungsprozesses sind:

- Preisgerichtssitzung am 10.02.2015 und 11.02.2015 mit der Auswahl einer Preisgruppe von mehreren Arbeiten zur Weiterbearbeitung und Zwischenergebnisse Hochhausplanung,
- Ausstellung der Ergebnisse mit Diskussionsveranstaltung am 02.03.2015,
- Überarbeitung der Arbeiten der Preisgruppe unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts und der Anregungen aus der Öffentlichkeitsveranstaltung,
- Preisgerichtssitzung am 08.05.2015,
- Ausstellung der finalen Ergebnisse sowie des Siegerentwurfs mit Diskussionsveranstaltung im Anschluss.

Juri Goebel vom Büro bgsm erläuterte, welche Anregungen aus der Werkstatt zu Städtebau, Identität, Leben im Quartier, Freiraum, Verkehr und Umnutzung des Hochhauses in die Auslobung eingeflossen sind und wie vielfältig sich diese in den Auslobungsunterlagen in Form von Hinweisen zum Verfahren, Leistungsspektrum sowie in den Zielen, Rahmenbedingungen, Vorgaben und Planungsprogramm wiederfinden.

3.2. Vorstellungen der Mitglieder des Preisgerichts - Podiumsgespräch

Im Rahmen des anschließenden Podiumsgesprächs mit Mitgliedern des Preisgerichtes wurde deutlich, dass für alle die Anregungen und Vorschläge der Bevölkerung vor Ort eine Bereicherung für die Auslobung darstellen.

Der Vorsitzende des Bezirksausschusses 19, Dr. Ludwig Weidinger, wies daraufhin, dass der BA 19 eine Umnutzung des Maurer-Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54 zu Wohnzwecken nach wie vor kritisch sieht, u.a. wegen des Zuschnitts der Wohnungen (Nordwohnungen), Fragen zur Anwendung der SoBoN Regularien und zur energetischen Optimierung. Er bedauerte, dass die Chance vergeben wurde, durch Abriss und Neubau über den gesamten Planungsumgriff nachhaltigen und gemäß den Grundsätzen zur sozialgerechten Bodennutzung durchmischten Wohnraum zu schaffen. Dennoch respektiert der Bezirksausschuss 19 die Entscheidung des Stadtrates.

Prof. Manfred Kovatsch erhofft sich aus der Verknüpfung beider Verfahren einen Mehrwert für Städtebau und Landschaft. Er betonte die Wichtigkeit kontinuierlicher Bürgerbeteiligung: „Die intensive Beteiligungsplanung in München schafft eine Symmetrie der Ignoranz zwischen Experten und Laien“. Für Architekturbüros bedeutet die Beteiligung an Wettbewerben einen enormen zeitlichen und auch finanziellen Vorleistungsaufwand, ohne die Sicherheit einer Beauftragung. Dies erfordert viel Idealismus: „Welche anderen Berufe würden in eine derartige Vorleistung gehen?“



Bild 3 v.l.n.r.: Peter Wich, Hubert Haupt, Prof. Manfred Kovatsch, David Christmann, Susanne Ritter, Ursula Ammermann

Für Landschaftsarchitekt und Stadtplaner Peter Wich hat der Standort eine besondere Identität, die im vorhandenen Baumbestand und in seinem Potenzial an Plätzen und Freiflächen liegt. Das Hochhaus ist in diese Qualitäten zu integrieren. Bei 25 Arbeiten erhoffte er sich ein breites Spektrum, aus dem die besten und unterschiedlichsten Lösungen gewählt werden. Eine besondere Herausforderung sieht er im Übergang der neuen Stadtkante hin zur Siemensallee und damit in die freie Landschaft.

Stadtdirektorin Susanne Ritter erläuterte die Wechselwirkungen der beiden Verfahren: Beide Verfahren laufen parallel und haben die gleiche Jury, so können die Auswirkungen verknüpft werden. Die hochkarätige Jury ist interdisziplinär und besteht aus Fach- und Sachpreisrichterinnen und -richtern: Die Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter kommen aus den Bereichen Architektur, Städtebau und Landschaftsarchitektur. Sie haben langjährige Wettbewerbserfahrung als teilnehmendes Büro und / oder im Preisgericht. Die Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter bringen die lokale Expertise ein; es sind Stadträtinnen und Stadträte, die zudem gesamtstädtische Belange vertreten sowie die Grundstückseigentümerinnen, die das Projekt finanzieren. Die Interessen des Stadtteils werden durch den Vorsitzenden des Bezirksausschuss 19 vertreten.

David Christmann, Patrizia GmbH Regionalleiter Süd, sieht im Siemenswäldchen sowie dem vorhandenen Baumbestand ein großes Potenzial für das neue Quartier. Sein Wunsch ist es, diese Potenziale bestmöglich zu erhalten und fortzuentwickeln. Die Führung von Autoverkehr durch das Quartier ist zu vermeiden. Die innere Durchwegung soll alleinig nur für Radfahrer und Fußgänger vorgesehen werden, um den Campus Charakter zu erhalten.

Hubert Haupt, Hubert Haupt Immobilien, stellt sich ein lebendiges Quartier durch die Mischung unterschiedlicher Generationen vor. An der „Südseite“ wurde dies von seinem Unternehmen bereits umgesetzt. Mit Kindertagesstätten, Grundschule, Einzelhandelseinrichtungen, Fitnessstudio mit 5000 Quadratmetern sowie Ärzte- und Pflegeeinrichtungen wurde eine gute Versorgung für jede Lebensphase geschaffen. Dies möchte er im Neubaugebiet mit Gastronomie und Dienstleistungen, Orten für Begegnung und Kultur fortführen.

Das Hochhaus, davon ist er überzeugt, kann ein eigenständiges Symbol für das Stadtviertel und auch für München werden: Das südlichste Wohnhochhaus Deutschlands.

3.3. Anregungen der Bevölkerung

Städtebau

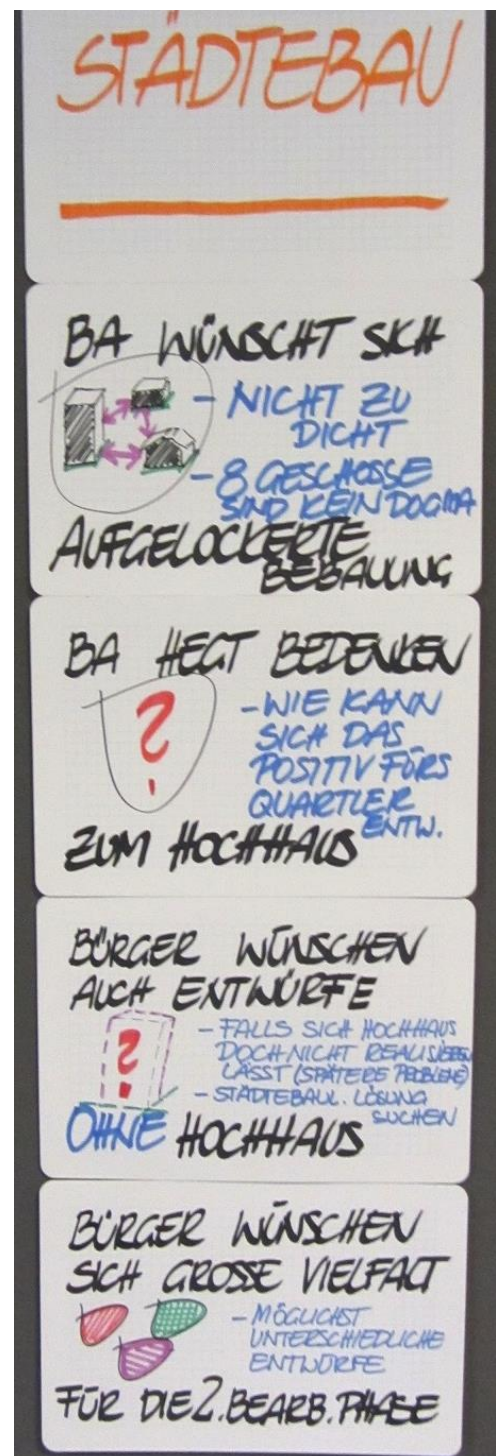
Dem Bezirksausschuss ist wichtig, dass sich das gesamte Quartier als erschwingliches Wohnquartier weiter entwickelt. Hochpreisiger Wohnraum würde dem entgegen laufen. Es wurde angeregt, dass sich die Gebäude in lockerer Bebauung gruppieren und nicht zu dicht angeordnet werden sollten. Auch wenn keine Hochhäuser präferiert werden, so sind dennoch die in der Auslobung und auch in der Beteiligung anvisierten maximal acht Geschosse kein Dogma, wenn durch eine höhere Bebauung hohe Lebensqualität im Quartier erreicht werden kann.

Von einem anderen Anwesenden kam die Anregung, möglichst unterschiedliche Entwürfe in die Preisgruppe aufzunehmen, um das gesamte Spektrum aufzuzeigen. Dies würde für das weitere Beteiligungsverfahren eine breitere Spange eröffnen.

Ein Teilnehmer bedauerte, dass das Hochhaus als gesetzt betrachtet wird, und es keine alternativen Entwürfe geben wird: Es könne sich im Laufe des Planungsprozesses herausstellen, dass eine Umnutzung als Wohngebäude nicht realisierbar sei, dann werde der gesamte Planungsprozess zurückgeworfen. Susanne Ritter wies darauf hin, dass im Stadtrat beschlossen wurde, dass die Umnutzung des Hochhauses Planungsgrundlage ist. Um die Planungsqualität zu sichern, sollen mehrere Büros damit befasst werden.

Prof. Manfred Kovatsch begrüßte diesen Vorschlag, wies aber darauf hin, dass in erster Linie die städtebauliche Qualität den Ausschlag geben würde, welche Entwürfe weiter verfolgt werden.

Bild 4: Anregungen für die Auslobung



Nutzungen

Einige Anwesende aus der Nachbarschaft vermissten Räume für Jugendliche, für Seniorinnen und Senioren und überhaupt Infrastruktur wie Cafés oder Restaurants, die man am Abend aufsuchen kann. Man erhoffte sich von einer weiteren Belebung durch den Zuzug von 2.000 – 3.000 Menschen eine erweiterte Infrastruktur für die Dinge des täglichen Bedarfs, z.B. eine Bank oder eine Postfiliale. Speziell für den Aufenthalt von Jugendlichen im Quartier soll der Wettbewerb Lösungsansätze zeigen.

Die Forderungen aus der Bürgerschaft fanden ein offenes Ohr bei den Eigentümerinnen: Sie würden gerne entsprechende Räume mit planen, benötigen aber die Sicherheit, dass es dafür auch Betreiberinnen oder Betreiber geben würde. Sie baten die Anwesenden, sich bei Interesse an sie zu wenden.

Ein Anwohner befürchtete, dass die ausgewiesenen 10 % der Flächen für Nichtwohnnutzungen wie Einrichtungen, Geschäfte, Dienstleistungen etc. zu gering bemessen sind. Die Eigentümer wiesen darauf hin, dass die Erfahrungen der „Südseite“ zeigen, dass es schwierig ist, diese Flächen zu vermieten. Die Geschäfte dort z.B. benötigen mehr Bewohnerinnen und Bewohner, die ihren Bedarf im Viertel decken wollen.

Auf Kritik stießen die Container für die benachbarte Grundschule an der Baierbrunner Straße. Das neue Schulgebäude muss zeitgleich zu den Wohnungen errichtet werden. In diesem Zusammenhang soll dringend geprüft werden, ob die Kapazitätsplanung auch für die hinzuziehenden Familien mit ausgelegt wurde. Es wurde allgemein befürchtet, dass vor Ort zu wenige bzw. zu kleine Schulen zur Verfügung stehen würden, so dass weite Schulwege in Kauf genommen werden müssen.

Verkehr

Die Anwesenden wünschten sich eine Verbesserung der Anbindung für alle Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer. Berufstätige, Studierende, Schülerinnen und Schüler benötigen einen gut ausgebauten ÖPNV mit einer höheren Taktung zu den Stoßzeiten.

Mit dem Rad oder zu Fuß soll man zukünftig auf direktem Wege zur Isar gelangen. Die Radwege müssen direkt und gefahrlos an das stadtweite Radwegenetz angeschlossen werden und einen Anreiz schaffen, das Auto stehen zu lassen, so viele Anwesenden.



Bild 5: Anregungen für die Auslobung

Ein Teilnehmer betonte die Notwendigkeit, auch ausreichend Stellplätze für Gäste im neuen Quartier zur Verfügung zu stellen: Auch wenn viele Menschen die öffentlichen Verkehrsmittel benutzen, sind dennoch im Quartier verteilte Stellplätze erforderlich. Aus seiner Sicht wurde das in der Messestadt Riem versäumt und stelle nun eine Belastung für die Bewohnerschaft dar.

Eine Teilnehmerin regte an, den Verkehr von der Hofmannstraße direkt in die Siemensallee zu leiten, um die umliegenden Straßen zu entlasten. Dies stieß auf Widerstand bei vielen Anwesenden, die dadurch eine vielgenutzte Abkürzung durch das Wohngebiet befürchten. Ein Durchstich der Hofmannstraße zur Siemensallee wurde auch in der Werkstatt im Februar abgelehnt.

Eine Anwohnerin wies darauf hin, dass der Weg zur S-Bahn auf dem Wegeabschnitt durch das Privatgelände nördlich des Campus Süd im Westabschnitt unzureichend beleuchtet sei und bat um Klärung.

Ausblick

Abschließend begrüßten die Mitglieder des Preisgerichtes die vielen Anregungen der Bürgerinnen und Bürger, um das neue Quartier lebendig zu gestalten. Die Dokumentation dieser Informationsveranstaltung mit den Vorschlägen der Teilnehmenden wird den Auslobungsunterlagen beigelegt.

In der nächsten Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Entwürfe den Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt und diskutiert.



Bild 6: Bezirksausschussvorsitzender Dr. Ludwig Weidinger (2.v.r.) im Gespräch mit Mitgliedern des Bezirksausschusses 19

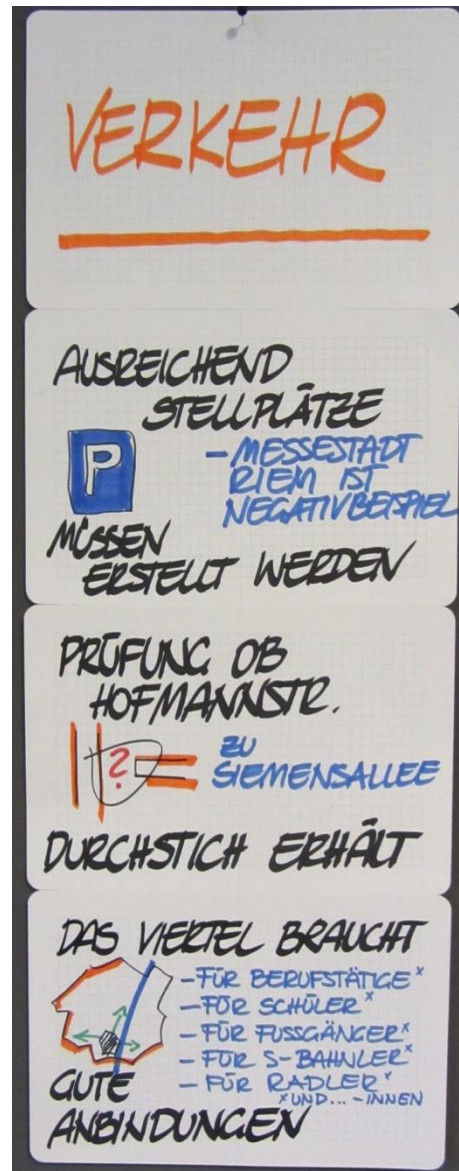


Bild 7: Anregungen für die Auslobung