



# Konzeptstudie Südliches Bahnhofsviertel

Strategien für die räumliche Entwicklung



# Multikulturell, zentral, urban

Kaum ein Ort in München hat so viele Facetten wie das Südliche Bahnhofsviertel. Zwischen Hauptbahnhof, Karlsplatz (Stachus), Sendlinger-Tor-Platz, Goetheplatz und Theresienwiese wohnen und arbeiten Menschen aus rund 40 unterschiedlichen Nationen. Etwa 66 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner weisen einen Migrationshintergrund auf. Rund ein Fünftel der gesamten Nutzfläche im Untersuchungsgebiet ist Wohnfläche. Etwa 8.000 Menschen wohnen hier. Die Gebiete unterscheiden sich deutlich.

Das Viertel um den Hauptbahnhof ist durch eine überwiegende Blockrandbebauung mit hohen Dichten und Ladenzeilen im Erdgeschoss geprägt. Höfe werden vorwiegend gewerblich genutzt oder als Parkplätze. Die Wohnnutzung spielt eine untergeordnete Rolle. In diesem Teil des südlichen Bahnhofsviertels arbeiten zwar 20.000 Menschen, aber nur 4.500 wohnen hier. Die zahlreichen Läden werden von Händlern unterschiedlicher Herkunft und Kulturen geführt. Hier findet man Obst, Gemüse, Technik, Schmuck und Bekleidung, Table-Dance-Bars, Spielhallen und Wettbüros.

Das an die Theresienwiese angrenzende Areal ist Mitte des 19. Jahrhunderts als repräsentatives Villen- und Miethausviertel mit begrünten Straßenzügen und großzügigen Vorgärten konzipiert worden. Hier ist der Wohnanteil besonders hoch. Viele der repräsentativen Gebäude werden aber auch als Büros genutzt. Markantestes Bauwerk ist die neugotische Paulskirche.

Einen Kontrast dazu bildet das Klinikviertel mit den Universitätskliniken und zahlreich angegliederten Instituten. Vom Verkehr ist es durch Durchfahrtsbeschränkungen weitgehend freigehalten. Am Rande liegt der Nussbaumpark, eine der größten zusammenhängenden Freiflächen im Gebiet



# Die Konzeptstudie Südliches Bahnhofsviertel

Um die Entwicklungen zu lenken und Strategien einer behutsamen Stadterneuerung aufzuzeigen, wurde 2014 im Auftrag des Referates für Stadtplanung und Bauordnung die Konzeptstudie Südliches Bahnhofsviertel erarbeitet. In der Studie werden die Potenziale zur Stärkung des Wohnens und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität untersucht. Möglichkeiten der Umsetzung werden geprüft, Beispiele für zukünftige Umgestaltungen gezeigt.

(Verfasser: ARGE „Planungsgruppe 504; Heller Späth kommunikation + planung; Stadt-Land-Verkehr; planwerkstatt karlstetter)



## Das Untersuchungsgebiet

Das Gebiet zwischen Goethe-, Landwehr-, Schiller- und Schwanthalerstraße bildet den Kernbereich des in der Konzeptstudie untersuchten Gebiets.

## Nachbarschaft zum Hauptbahnhof

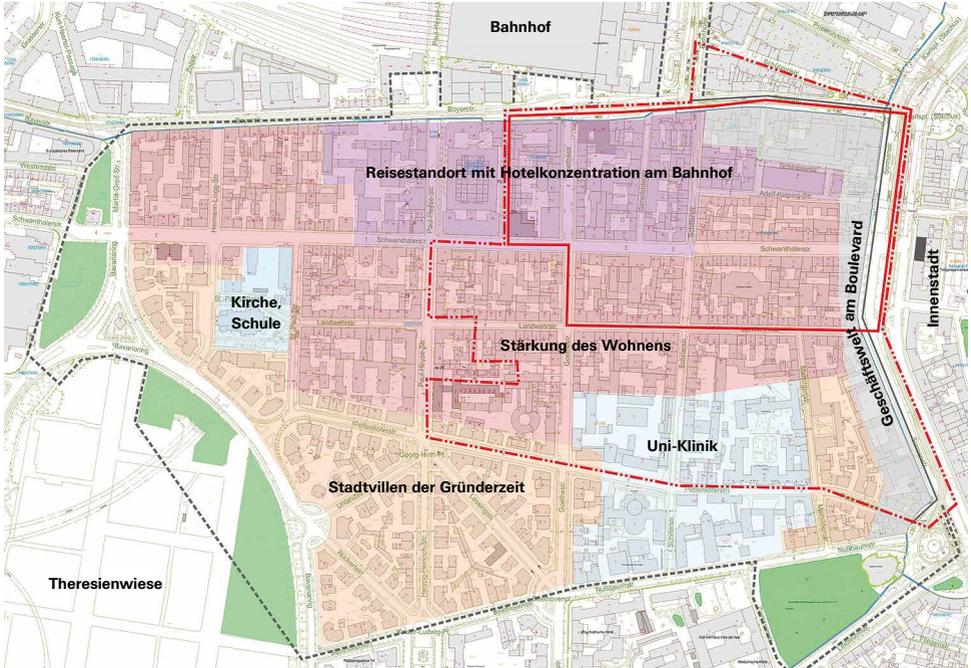
Der geplante Neubau des Münchner Hauptbahnhofs hat auf die Entwicklung des Südlichen Bahnhofsviertels maßgeblichen Einfluss. Im Zusammenhang damit sollen auch die Vorplätze neu gestaltet und als Ankunftsorte und Bindeglieder zwischen Empfangsgebäude und Innenstadt sowie den nördlich wie südlich anschließenden Quartieren aufgewertet werden. Die Konzeptstudie Südliches Bahnhofsviertel geht in den Analysen und Vorschlägen davon aus, dass der Bahnhofplatz für den Kfz-Verkehr gesperrt und damit frei von Durchgangsverkehr sein wird. Diese Annahme steht unter dem Vorbehalt weiterer durchzuführender verkehrlicher Untersuchungen und der Entscheidung des Münchner Stadtrats.

Der Stadtrat hat im April 2015 den Entwurf für den Neubau des Hauptbahnhofs und die Vorplätze diskutiert und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt:

„... die verkehrlichen Untersuchungen zu vertiefen und dem Stadtrat ein abgestimmtes Verkehrskonzept zur abschließenden Entscheidung vorzulegen. Dabei ist insbesondere die Erschließung des Bahnhofs, die Lenkung des Durchgangsverkehrs und die Führung des Radverkehrs in Abgrenzung zu den Fußgängern anhand von Darstellungen des Bahnhofsvorplatzes darzustellen und abzuwägen.“  
(Stadtratsbeschluss vom 29. April 2015)

# Potenziale nutzen

Die Funktionsmischung von Gewerbe und Wohnen sowie die multi-kulturelle Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und Gewerbetreibenden sind charakteristisch für das Viertel und sollen bewahrt werden. Die in der Konzeptstudie vorgeschlagenen Leitlinien für den Städtebau berücksichtigen die unterschiedliche Prägung der Bereiche.



Das an den Hauptbahnhof angrenzende Gebiet als Reisestandort mit Hotelkonzentration sowie die Geschäftswelt an der Sonnenstraße sollten ihrem Nutzungscharakter entsprechend stabilisiert werden. Im Gebiet um die Goethe-, Landwehr-, Schiller und Schwanthalerstraße steht die Stärkung der Wohnnutzung im Mittelpunkt der Strategien. Im Südwesten hat der Erhalt der historischen Baustruktur der Stadt villen der Gründerzeit und der kulturellen Einrichtungen Priorität.

*„Das südliche Bahnhofsviertel steht für die Großstadt München. Voller Stolz blicken wir als Bezirksausschuss auf das unglaublich vielfältige Angebot, das nur hier ein Zuhause gefunden hat. Diese Vielfalt spiegelt sich auch in der ansässigen Wohnbevölkerung wider. Eine Haltung, die man erhalten, fördern und als beispielhaft darstellen muss.“*

Alexander Miklósy, Vorsitzender Bezirksausschuss 2  
Ludwigvorstadt-Isarvorstadt

# Wohnraum schaffen

Im Kernbereich des Südlichen Bahnhofsviertels um die Goethe-, Landwehr-, Schiller- und Schwanthalerstraße gibt es viele Möglichkeiten, das Wohnen attraktiver zu machen. Aktuell beträgt der Wohnanteil etwa 23 Prozent – mehr als die hohe Dichte gewerblicher und kommerzieller Nutzungen vermuten lässt. Die Potenziale, neuen Wohnraum zu schaffen, sind vielfältig. Wichtig ist, dass dabei die kleinräumige Grundstücksparzellierung sowie der Charakter des Viertels erhalten bleiben.

Die Möglichkeiten reichen von der Umwandlung von Büro- und Hotelbauten zugunsten von gemischten Nutzungen über die Aufstockung von bestehenden Gebäuden bis zum Dachgeschossausbau. Auch die großenteils gewerblich genutzten Innenhöfe und Baulücken bieten Potenziale zur Aufwertung und Nachverdichtung mit Wohnraum.



Der schematische Schnitt und der Grundriss eines beispielhaften Blocks zeigen, wie die Umsetzung aussehen könnte.

- |  |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  | Aufstockung, Dachgeschossausbau           |  | EG-Läden im Blockrand, soziale Infrastruktur                                       |
|  | Umwandlung gewerblicher Nutzung in Wohnen |  | Bauliche Sonderformen, z.B. vorgehängte Wintergärten, Auskragungen, Terrassen u.a. |
|  | Neubau, Anbau im Innenblock               |  | Begrünung Dach, Fassaden, Innenhof   |
|  | Abriss/Neubau Blockrand                   |   |  |

# Weiterdenken

Die Konzeptstudie Südliches Bahnhofsviertel bietet die Grundlage für eine moderate Umstrukturierung des Südlichen Bahnhofsviertels im Sinne einer „behutsamen Stadterneuerung“. Es werden Maßnahmen gezeigt, die in der Umsetzung zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes führen. Das Potenzial für neuen Wohnraum liegt in einer behutsamen Verdichtung und Veränderung des Bestandes. Ziel ist es, Wege für neues Wohnen zu vermitteln und den multikulturellen Charakter zu erhalten.

Um einen in diesem Sinne wirksamen und nachhaltigen Milieuschutz für den Kernbereich zu bewirken, sind die Kooperation mit den Akteuren im Quartier sowie die Diskussion der Vorschläge und Strategien mit allen Beteiligten unverzichtbar. Dank des Engagements lokaler Akteure wie des Bezirksausschusses Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, dem Verein Südliches Bahnhofsviertel e.V. und dem Quartiermanagement sind wichtige

Hinweise in die Untersuchung eingeflossen. Die Ergebnisse der Konzeptstudie sowie die Auswertung der Diskussionen und der Beiträge, die im Rahmen der Ausstellung geäußert werden, sollen mit Empfehlungen zum weiteren Vorgehen in einem nächsten Schritt, dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt werden.

**Diskutieren auch Sie mit!**

## **Ausstellung**

**19. Juli – 7. August 2016**

Montag bis Sonntag, 15 – 20 Uhr  
Deutsches Theater, Barocksaal,  
Schwanthalerstraße 13

## **Ausstellungseröffnung**

Montag, 18. Juli 2016, 18.30 Uhr

## **Informationsveranstaltung**

28. Juli 2016, 18 – 21 Uhr  
Deutsches Theater, Silbersaal,  
Schwanthalerstraße 13

## **Führungen**

**Ausstellung und Ortsbegehung**

20. und 27. Juli, 3. August 2016  
jeweils 17 – 18.30 Uhr  
Keine Anmeldung nötig,  
Treffpunkt in der Ausstellung

## **Impressum**

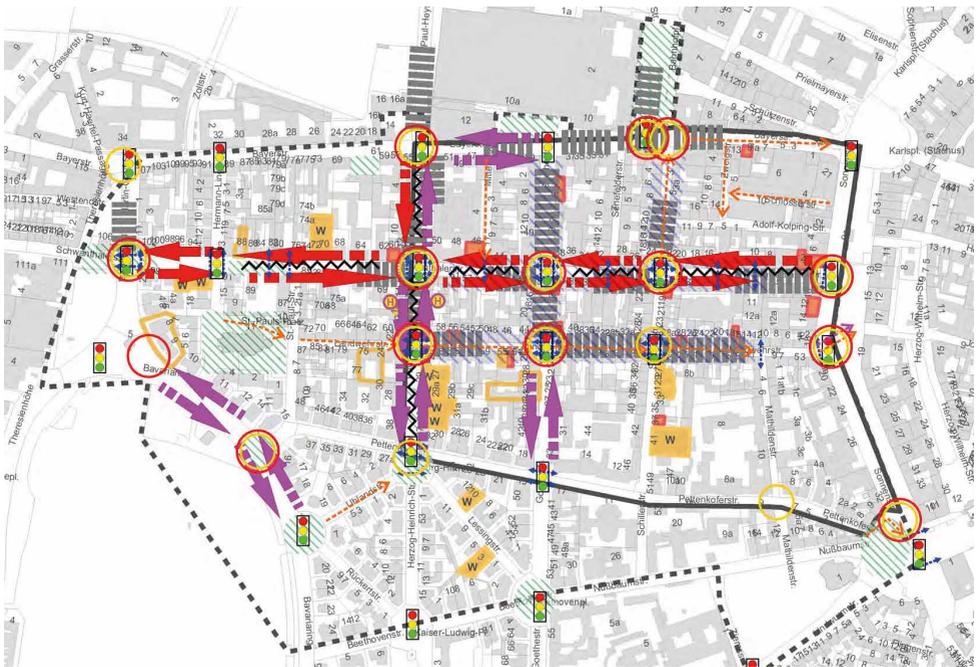
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung  
Blumenstraße 31, 80331 München

Redaktion: Nicolette Baumeister,  
Büro Baumeister, München  
Grafik/Layout: Büro Wilhelm, Amberg  
Druck: Druckerei & Verlag Steinmeier GmbH & Co.KG  
München im Juni 2016

[www.muenchen.de/bahnhofsviertel](http://www.muenchen.de/bahnhofsviertel)

# Verkehr neu ordnen

In einem Labyrinth aus Ampelkreuzungen, Einbahnstraßenschildern und Abbiegeregelungen wird der Verkehr durch das Quartier geführt. Rückstau und überhöhte Geschwindigkeiten bringen Sicherheitsdefizite für den Fuß- und Radverkehr mit sich. Wesentliches Ziel der vorgeschlagenen Neuordnung des Verkehrs ist es, das Wohnen durch attraktive Wege im Viertel zu stärken, die Sicherheit im Verkehrsablauf zu erhöhen, eine hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen und das Parken und den Lieferverkehr zu optimieren.



## Verkehrsmängel



Hohe Kfz-Geschwindigkeiten, abrupte Fahrweise auf Straßen mit/ohne Radverkehrsanlagen



Verkehrsregelung mit Lichtzeichenanlage an Knotenpunkten



Fehlende Fahrbeziehung Kfz-Verkehr



Starke Barrierewirkung und hoher Querungsbedarf



Komfort-/Sicherheitsdefizite Fuß-/Radverkehr (Barrieren, Freigabezeiten, Abdrängen, etc.)



Fehlende Fahrbeziehung Radverkehr



Rückstaubereiche



Fehlende ÖPNV-Haltestelle



Starke Behinderungen durch Lade- und Parkvorgänge



Verkehrsflächen mit funktionalen und gestalterischen Defiziten



**Östliche Schwanthalerstraße:  
Neugestaltung zur Hauptgeschäftsstraße**

Die vielfältigen Nutzungsansprüche im stark verkehrsbelasteten Straßenraum können durch Geschwindigkeitsreduzierungen sowie Umgestaltung einzelner Knotenpunkte sowie der Trennung in Fahrverkehr- und Aufenthaltsflächen neu geordnet werden.



**Westliche Schwanthalerstraße:  
Förderung von Verkehrssicherheit für Kinder und Jugendliche**

Für mehr Sicherheit der Kinder der Grundschule an der Schwanthalerstraße und der Marieluise-Fleißer-Schule sollen Geschwindigkeitsdämpfungen im Streckenverlauf sowie Radverkehrsanlagen sorgen.



**Bavariaring:  
Schutzstreifen und Rückbau der Verkehrsfläche**

Der Radverkehr ist durch die aktuelle Verkehrsführung stark beeinträchtigt. Auf beiden Seiten anzulegende Radverkehrsanlagen sollten hier zu einer Verbesserung führen. Ein weiterer Vorschlag ist, den Bavariaring auf jeweils eine Richtungsfahrbahn zu reduzieren. Die gewonnenen Flächen bieten das Potenzial zur Schaffung zusätzlicher Parkplätze als Ausgleich für wegfallende Parkplätze durch Begrünungsmaßnahmen.



**St.-Pauls-Platz, Mathilden- und Schillerstraße:  
Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche**

Durch die abschnittsweise Begrünung der Straßenzüge, Schaffung von Quartiersplätzen um die Kirche St. Paul und einer Regelung in Tempo-30-Zonen könnten für die Bewohnerinnen und Bewohner des Südlichen Bahnhofsviertels attraktive Aufenthaltsflächen geschaffen werden.



**Landwehrstraße:  
Neugestaltung und flexible Parkregelungen**

Die Landwehrstraße ist aktuell nur in eine Richtung für den Radverkehr befahrbar. Durch Freigabe der Einbahnstraße für den Radverkehr könnte auch die Attraktivität für Radfahrende gesteigert werden

# Freiraum entwickeln

Die größeren öffentlichen Freiräume im Südlichen Bahnhofsviertel sind rar: Sie beschränken sich auf die Flächen des Nußbaumparks im Osten, den St.-Pauls-Platz und die Theresienwiese im Westen sowie die nur eingeschränkt zugänglichen Grünflächen im Klinikviertel. Aufgrund der städtebaulichen und wirtschaftsstrukturellen Bedingungen und der hohen Bau- und Nutzungsdichte ist die Entwicklung von öffentlichen und privaten Freiräumen besonders wichtig. Es gilt, die bestehenden Potenziale zu nutzen, um Orte mit mehr Aufenthaltsqualität zu schaffen.



## Freiraumbestand

- |  |   |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|---|
|  | Öffentliche Grünfläche                    |  | mit Begrünung<br>(lückiger Baumreihe)                   |  | Privatgrün (Vorgärten,<br>begrünte Innenhöfe) |
|  | Spielplatz                                |  | Platz, platzartige Straßen-<br>aufweitung               |  | Dachbegrünung, Dachgärten                     |
|  | Straßenräume                              |  | Platz, platzartige Straßen-<br>aufweitung mit Begrünung |  | Passagen                                      |
|  | mit Begrünung<br>(durchgehende Baumreihe) |   |   |   |   |



### **Orte der Begegnung schaffen**

Straßen und Plätze stellen besonders im Kernbereich die öffentlichen Freiräume des Gebietes dar. Plätze mit kulturellen, sozialen und kommerziellen Brennpunkten können als Orte der Begegnung und des Aufenthalts entwickelt und die Grünflächen im Quartier erweitert werden. Mit einer Neuordnung des Verkehrs sollten die Gestaltungsmaßnahmen unterstützt werden.



### **Höfe und Dächer entdecken**

Die meist privaten Höfe im Südlichen Bahnhofsviertel bieten viel Potenzial für eine Aufwertung als nutzbarer Freiraum. Auch Dächer, Abstellhöfe oder Fassaden bieten in diesem Zusammenhang Möglichkeiten, mehr Grün in das Quartier zu bringen.



### **Straßenräume begrünen**

Insbesondere die Paul-Heyse-, Bayer- und Schwanthalerstraße könnten beidseitig, die Goethe- und Landwehrstraße einseitig oder im Wechsel begrünt werden. Hierbei gilt es, wichtige Sichtbeziehungen wie die zur Kirche St. Paul zu beachten.



### **Aufenthaltsqualität auf Fußgängerwegen verbessern**

Durch eine Verengung der Fahrbahnen in der Landwehr-, Goethe- und Schillerstraße könnten an ausgewählten Orten zusätzliche Fußgängerbereiche geschaffen werden.



### **Identifikation stärken**

Mit vielen bunten Kunstaktionen lokaler Akteure wie Schulen, soziale Einrichtungen und Volkshochschule könnte die Identifikation mit dem Quartier gestärkt werden.



### **Grünanlagen optimieren**

Die bestehenden Grünflächen wie der Nußbaumpark und die Randbereiche der Theresienwiese sollten aufgrund ihrer vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten erhalten werden.