

Zentrale Bahnflächen München Arnulfpark

Information zur Projektrealisierung



Wohnen am Arnulfpark
Gutachterverfahren Schluchtmann/Neidhardt
Architektinnen, München



Spielflächen im Arnulfpark,
Realisierungswettbewerb
1. Preis Büro realgrün, München



Büro, Realisierungswettbewerb „Quartier Luft“,
1. Preis BRT – Bothe, Richter, Teherani, Hamburg



Skylobby, Realisierungswettbewerb „Quartier Luft“,
1. Preis BRT – Bothe, Richter, Teherani, Hamburg



Arnulfpark von Nordwesten

Städtebauliche Kenndaten Gebietsgröße: ca. 270.400 m²

aufgeteilt in:		Nutzungen	
Kerngebietsgrundstücke	89.900 m ²	Wohnen	GF 81.800 m ²
Mischgebietsgrundstücke	24.800 m ²	Wohnungen	1.000
Wohngebietsgrundstücke	24.300 m ²	Arbeiten	GF 294.500 m ²
Grundschule	9.700 m ²	Arbeitsplätze	7.200
öffentliche Grünflächen	39.200 m ²	Schule	GF 4.600 m ²
öffentliche Plätze	5.700 m ²	Gesamtgeschossfläche	380.900 m ²
Straße (inkl. Arnulfstr.)	76.800 m ²		

Alle Angaben sind Circaangaben.

Vermarktungs- und Realisierungsstrategie

Der Arnulfpark ist eines der zentralen Entwicklungsgebiete der Firma Vivico Real Estate. Entsprechend der Marktlage und je nach Ausrichtung der einzelnen Baufelder innerhalb des Gesamtkonzepts Arnulfpark werden Grundstücke entweder an Bauträger/Investoren veräußert oder in Eigenleistung realisiert.

Das Areal wurde – in Anlehnung an die Elemente Erde, Feuer, Wasser und Luft – in vier Quartiere geteilt. Die Elemente dienen auch als Leitbilder für die Architektur. So erhält jedes Quartier seinen eigenen, unverwechselbaren Charakter.

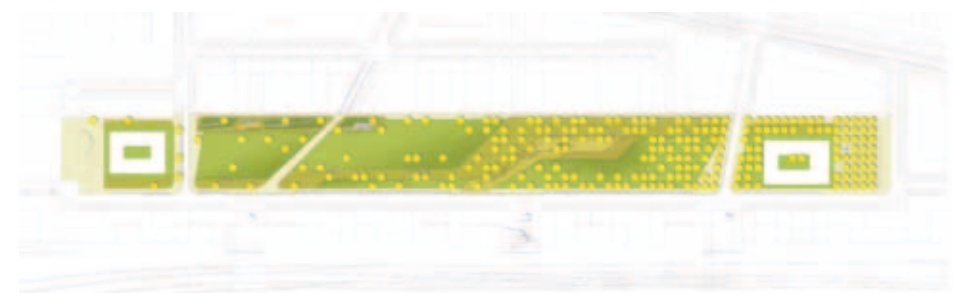
Zum Auftakt der Realisierung des Gesamtvorhabens wurden die Wohnbaufelder des Quartiers Erde an fünf Wohnungsbauträger veräußert. Gleichzeitig hat Vivico den innenliegenden Park sowie die Erschließung des gesamten Geländes fertig gestellt. Seit Ende 2005 erfolgt nun die Realisierung der Misch- und Kerngebiete. So wurde bereits mit dem Bau eines Geschäfts- und Wohngebäudes im Quartier Luft begonnen. Das ehemalige Heizkraftwerk wurde verkauft. Hier wird künftig ein Theater seine Pforten öffnen. Angrenzend an das historische Heizkraftwerk entsteht ein Büroneubau.



Büro- und Wohngebäude MI 1
Realisierungswettbewerb „Quartier Luft“,
1. Preis BRT – Bothe, Richter, Teherani, Hamburg



Bürogebäude MK 5
Realisierungswettbewerb „Quartier Luft“,
1. Preis BRT – Bothe, Richter, Teherani, Hamburg



Arnulfpark. Realisierungswettbewerb Arnulfpark, 1. Preis Büro realgrün, München



Gesamtübersicht Planungsgebiet



Städtebauliches Konzept



Bebauungsplan

Wohnen, Arbeiten, Freizeit am Arnulfpark

Arnulfpark

Als eines von sechs Teilgebieten der Zentralen Bahnflächen München wird der Arnulfpark als erstes realisiert. Das Areal umfasst eine Gesamtfläche von ca. 27 Hektar inklusive der Flächen von DaimlerChrysler Immobilien mit ca. sieben Hektar. Das neue Quartier liegt zwischen Hacker- und Donnersbergerbrücke und ist nur einen Kilometer vom Münchner Hauptbahnhof entfernt. Im Süden grenzt es an die Gleisanlagen, im Norden führt die stark befahrene Arnulfstraße in das Stadtzentrum.

Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept

Der Bebauungsplan ermöglicht eine eigenständige Bebauung, die dem ganzen Areal eine unverwechselbare Identität verleiht.

Konzeptionell bilden fünf Teilbereiche mit jeweils unterschiedlichen baulichen Strukturen und Nutzungsschwerpunkten um einen zentralen Park die Bausteine des städtebaulichen Entwurfs:

- Kerngebiet an der Hackerbrücke
- Kerngebiet an der Donnersbergerbrücke
- Mischgebiete an der Arnulfstraße
- Wohnen am Park
- Stadtkante entlang der Bahntrasse

- **Arnulfpark – zentraler Park**
Der linear angelegte, ca. 40.000 Quadratmeter große Park bildet die grüne Mitte des Quartiers. Die multifunktional gestalteten Freiflächen bieten Raum für viele verschiedene Nutzer und deren Bedürfnisse. Im Osten und Westen ergänzen zwei „Stadtplätze“ mit einer kulturellen Einrichtung und Einkaufsmöglichkeiten die Angebote im Park. Im Oktober 2005 wurde der Arnulfpark der Bevölkerung übergeben.

- **Kerngebiet an der Hackerbrücke**
Die Teilflächen an der Hackerbrücke sind aufgrund ihrer Lage hauptsächlich als Standorte für Hotels, Büros und den Einzelhandel geeignet. Sie sind optimal mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, liegen an einer attraktiven Adresse, sind aber gleichzeitig hohen Immissionen ausgesetzt. Die blockartige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von bis zu

26 Metern dient daher auch als Abschirmung für den inneren Bereich des Arnulfparkgeländes.

- **Kerngebiet an der Donnersbergerbrücke**
An der Donnersbergerbrücke ist ebenfalls eine dichte, blockartige Bebauung vorgesehen. Das Mercedes-Hochhaus (DaimlerChrysler Immobilien) setzt mit 65 Metern einen städtebaulichen Akzent. Die hohen Dichten sind aufgrund der ausgezeichneten ÖPNV-Erschließung sinnvoll. Die Bebauung reagiert auf die Dimensionen der angrenzenden Verkehrsflächen – Mittlerer Ring und Bahntrasse.

- **Mischgebiete Arnulfstraße**
Die blockartige Bebauung der beiden Kerngebiete wird entlang der Arnulfstraße fortgesetzt. Das Nutzungskonzept sieht hier überwiegend lärmunempfindliche Nutzungen wie Büros vor. In dem der Arnulfstraße abgewandten Teil sind Wohnungen untergebracht. Die Bewohner/innen genießen aufgrund der Zeilenstruktur im nächsten Teilbereich „Wohnen am Park“ auch aus der zweiten Reihe den Blick ins Grüne.

- **Wohnen am Park**
Durch die Zeilenbebauung öffnet sich das Quartier zum zentralen Park; die privaten Freiflächen gehen unmittelbar in den Park über. „Wohnen am Park“ bietet innenstadtnahes Wohnen direkt an einer attraktiven öffentlichen Grünfläche und ermöglicht somit familiengerechtes Wohnen inmitten der Stadt.

- **Stadtkante entlang der Bahntrasse**
Das neue Quartier schließt zur Bahntrasse mit einer bandartigen Bebauung ab. Sie schützt das Wohngebiet und den Park vor Lärm, lässt aber gleichzeitig durch eine Höhenstaffelung Blickbeziehungen zu. In rhythmischer Folge entwickeln sich auf der ansonsten dreigeschossigen Bebauung vereinzelte Baukörper mit einer Höhe von bis zu 44 Metern. Die Wohnungen befinden sich in den Hochpunkten, in den übrigen Bereichen sind Büros vorgesehen. Die neue Stadtkante wertet die Bahntrasse und damit die Zufahrt in die Stadt wesentlich auf.



Arnulfpark von Nordosten

Ansprechpartner

im Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

für Gesamtprojekt HLP
Herr Thiel Tel.: 0 89/2 33-2 46 29
Herr Fischer Tel.: 0 89/2 33-2 62 91

für den Bebauungsplan Arnulfpark
Herr Lohmann Tel.: 0 89/2 33-2 29 39

bei der Vivico Real Estate
Herr Dr. Schneider Tel.: 0 89/5 45 48-5 60

Arnulfpark ist ein Projekt von
Vivico Real Estate.

Impressum
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Projektgruppe HLP

Vivico Real Estate GmbH
Niederlassung München

Inhaltliche Bearbeitung
Stadtplanung, II/2
Stadtentwicklungsplanung, I/4 HLP
Vivico Real Estate GmbH

Projektleitung/Koordination
Erhard Thiel, Susanne Ritter

Redaktion
Dina Straße

Grafik/Layout
Heidi Sorg & Christof Leistl, München

Druck
BluePrint AG, München

März 2006



Zentrale Bahnflächen München



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Münchnerinnen und Münchner,

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter dem Motto „mitplanen, mitreden, mitdenken“ hatten Sie Gelegenheit, Ihre Anregungen und Wünsche in den Planungsprozess für die Entwicklung der Zentralen Bahnflächen einzubringen. Auf der Ebene des mehrstufigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs im Jahre 1998/1999, bei der Flächennutzungsplanaktualisierung im Jahre 2001 sowie in dem Beteiligungsverfahren zu den Bebauungsplänen wurden Sie zu den Planungen angehört. Die Planungen wurden daraufhin überprüft und, wo immer möglich, Anregungen eingearbeitet.

Mit diesem Leporello möchten wir Sie über den Stand und die Ergebnisse der Bauleitplanung informieren. Am Arnulfpark, der als erstes Teilgebiet realisiert wird, sind die ersten Wohnungen bereits bezogen.

Zur Verkehrsentwicklung, zur Realisierung des Fuß- und Radwegekonzepts und zur Umsetzung des übergeordneten Frei-flächenkonzepts werden im Laufe des Jahres weitere Veröffentlichungen im PlanTreff, Blumenstraße 31, erhältlich sein.

Ihre Stadtbaurätin der
Landeshauptstadt München

Christiane Thalgot

Prof. Christiane Thalgot

Stephan Kleber
Niederlassungsleiter Vivico München



Ausgangslage

Im Zuge der Privatisierung der Deutschen Bahn Mitte der 90er Jahre wurden die Container- und Güterbahnhöfe an den Stadtrand verlegt. Damit wurden Flächen von rund 156 Hektar zwischen Hauptbahnhof und Pasing frei für neue Nutzungen. Rechnet man die Flächen der Deutschen Post AG an der Wilhelm-Hale-Straße sowie Teilflächen von DaimlerChrysler Immobilien (DCI) an der Arnulfstraße hinzu, dann standen hier insgesamt ca. 173 Hektar des Stadtgebiets zur Überplanung an. Damit ergab sich die große Chance für die Landeshauptstadt München, diese Gebiete neu zu ordnen und zukunftsorientiert in das bestehende Stadtgefüge zu integrieren. In einem partnerschaftlichen Prozess mit den Grundstückseigentümern Vivico Real Estate und aurelis Real Estate GmbH & Co. KG wurden für die fünf großen Entwicklungsareale Arnulfpark, Birketweg/Hirschgarten, Schlossviertel Nymphenburg, Laim und Pasing Bebauungspläne aufgestellt. Sukzessive entstehen so Flächen für ca. 19.000 Arbeitsplätze und ca. 16.000 Bewohner/innen.

Leitbild für das Gesamtprojekt

Der Bereich Hauptbahnhof-Laim-Pasing gehört zu den größten Umstrukturierungsflächen innerhalb des Stadtgebiets und soll entsprechend dem in der Münchner Stadtentwicklungskonzeption PERSPEKTIVE MÜNCHEN enthaltenen Leitbild „kompakt-urban-grün“ entwickelt werden. Mit der Umstrukturierung der Flächen wird ein wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung der Landeshauptstadt München geleistet. Ziel ist es, lebendige, eigenständige und zeitgemäße Quartiere zu entwickeln, die sich in die bestehenden Stadtteile einfügen.

Städtebauliche und freiraumplanerische Ziele

- Mischung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Kultur
- Hoher Wohnanteil mit privaten Freiflächen zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens
- Geschickte Verzahnung der unterschiedlichen Nutzungen im Hinblick auf Lärmschutz
- Kompakte Baustrukturen bei gleichzeitig großzügigen, vielseitig nutzbaren öffentlichen Grün- und Freiräumen
- Vernetzung des Quartiers mit der Nachbarschaft auch über die Bahnlinie hinweg
- Ausgleich für Eingriffe in sog. Bahnbiotope
- Integration der sozialen und kulturellen Infrastruktur

Planungsstände und Eckdaten der Einzelgebiete

Im Zuge der Bebauungsplanverfahren für die Einzelgebiete wird jeweils die Öffentlichkeit beteiligt. Mit den einzelnen Satzungsbeschlüssen des Stadtrats zu den Bebauungsplänen werden dann die Voraussetzungen geschaffen, dass entsprechend der darin getroffenen Festsetzungen gebaut werden kann. Der Teilbereich an der Paul-Gerhardt-Allee hat nur an der ersten Wettbewerbsstufe teilgenommen und wird künftig noch zu entwickeln sein.

In den einzelnen Gebieten wird aufgrund der unterschiedlichen Lage und Größe der Flächen ein differenziertes Nutzungsangebot geschaffen.

Pasing



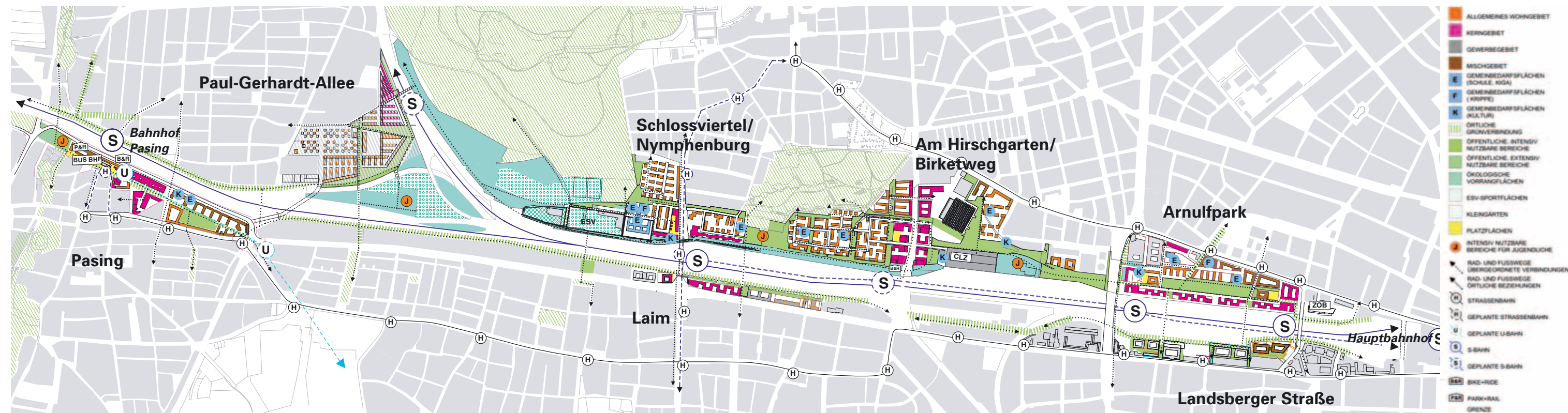
Schlossviertel Nymphenburg



Am Hirschgarten/Birketweg



Arnulfpark



Strukturkonzept Zentrale Bahnflächen

Pasing

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1922a
Billigung Nov. 2005
Satzung 2006
Bewohner/innen ca. 1.800
Arbeitsplätze ca. 2.300

- Einkaufszentrum, Hotel und Büros östlich und westlich des Bahnhofs
- Wohnen und Büros auf dem ehemaligen Stückgutgelände

Schlossviertel Nymphenburg

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1925
rechtsverbindlich Okt. 2005
Bewohner/innen ca. 2.400
Arbeitsplätze ca. 1.050

- Neue ESV-Sportanlage südlich der Schlossmauer
- Wohnen zwischen Schlosspark und Hirschgarten
- Mischung aus Büros und Wohnungen entlang der Bahn
- Neue Grund- und Hauptschule

Laim

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1894
rechtsverbindlich Nov. 2005
Arbeitsplätze ca. 2.250

- Gewerbehof und Büros entlang der Landsberger Straße

Am Hirschgarten/Birketweg

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a
Billigung Dez. 2005
Bewohner/innen ca. 5.000
Arbeitsplätze ca. 5.800

- Büros und Läden an der Wilhelm-Hale-Straße
- Wohnen am Hirschgarten und an der Schäringer- und Richelstraße
- City-Logistikzentrum auf dem ehemaligen Deutschmanggelände
- Hirschgarten-Südenweiterung und Pionierpark entlang der Bahn

Arnulfpark

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1873
rechtsverbindlich Aug. 2003
Bewohner/innen ca. 2.040
Arbeitsplätze ca. 7.630

- 40.000 qm großer, zentral gelegener Arnulfpark
- Wohnen am Park
- Büros an den S-Bahn-Haltestellen Donnersbergerbrücke und Hackerbrücke sowie entlang der Bahn
- Kultur im ehemaligen Heizkraftwerk

Landsberger Straße

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1921
rechtsverbindlich März. 2005
Bewohner/innen ca. 970
Arbeitsplätze ca. 1.570

- Wohnen und Arbeiten entlang der Bahn
- Erweiterung der Europäischen Patentorganisation westlich der Grasserstraße

Wettbewerbe

Ein mehrstufiges Wettbewerbsverfahren, das 1998/99 durchgeführt wurde, erbrachte zunächst ein grobes Konzept für die gesamten Zentralen Bahnflächen. In der zweiten Stufe wurden von unterschiedlichen Büros Konzepte für die Teilbereiche Arnulfpark, Schlossviertel Nymphenburg, Laim und Pasing entwickelt. Später (2000) wurde dann für den Bereich Am Hirschgarten/Birketweg ein städtebauliches Gutachterverfahren und 2004 ein Workshopverfahren von der Aurelis Real Estate GmbH durchgeführt. Vivico Real Estate hat für das Quartier Luft im Arnulfpark sowie für den zentralen Park Realisierungswettbewerbe durchgeführt, um eine hohe Qualität sicherzustellen.

Bürgerinformation und Beteiligung

Das Projektmanagement „Hauptbahnhof-Laim-Pasing“ hat bereits begleitend zum mehrstufigen Wettbewerbsverfahren eine offensive Öffentlichkeitsarbeit durchgeführt. Neben Informationsveranstaltungen wurden stadtteil- und themenbezogene, moderierte Workshops durchgeführt. Die Bürger/innen konnten ihre Anliegen in das Bauleitplanverfahren der Teilbereiche einbringen.

Planungsprozess

Rahmenvereinbarung auf Grundlage eines Rahmenkonzepts 1997
Städtebaulicher Wettbewerb Gesamtkonzept für die Zentralen Bahnflächen München 1997/1998 2. Stufe: städttebauliche Konzepte für die Teilbereiche Arnulfpark, Nymphenburg Süd/Laim und Pasing 1999
Gutachterverfahren städttebauliches Gutachten Birketweg und weitere Teilbereiche 1999-2004
Flächennutzungsplan und Strukturkonzepte Änderung des Flächennutzungsplans 2000/2001
Bebauungspläne Arnulfpark/Birketweg/Nymphenburg Süd/Laim/Pasing ab 2003
Realisierungswettbewerbe ab 2003

Öffentlichkeitsarbeit
Informationsveranstaltungen/Workshops/
Ausstellungen

Organisationsstruktur

Projektleitungskreis Bahn AG BEV (Bundeseseisenbahnvermögen) Landeshauptstadt München
Projektmanagement bestehend aus Koordinierungskreis und Projektgruppe integrierter, kooperativer Planungsansatz zwischen Kommune und Grundeigentümer Grundeigentümer Aurelis für Bahn AG, Vivico für BEV + Eigentümer sonstiger Flächen Landeshauptstadt München federführend; Referat für Stadtplanung und Bauordnung Planungsbüros Verfasser der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gutachten von Fachthemen
Arbeitskreis 1 – Entwicklung Regelung der eisenbahnrechtlichen Entwicklungsverfahren
Arbeitskreis 2 – Planung Durchführung der Bauleitplanverfahren Entwürfe
Arbeitskreis 3 – Ersatzstandorte Regelung von Betriebsverlagerungen

Projektsteuerung

Grundlage für die Gesamtentwicklung war die bundesweit viel beachtete Rahmenvereinbarung, die 1997 zwischen der Landeshauptstadt München und den wesentlichen damaligen Grundstückseigentümern, der Deutschen Bahn AG und der Bundesrepublik Deutschland – Bundeseseisenbahnvermögen abgeschlossen wurde.

Zur Umsetzung des Gesamtprojekts hat die Landeshauptstadt München gemeinsam mit den jeweiligen Immobiliengesellschaften als Rechtsnachfolger der ehemaligen Grundstückseigentümer – Vivico Real Estate und aurelis Real Estate GmbH & Co. KG und der übrigen Grundstückseigentümer – eine gebiets- und firmenübergreifende Zusammenarbeit organisiert.