

FAQ Neufreimann (ehemalige Bayernkaserne)

(basierend auf der Auswertung des Chats zur Bürgerinformationsveranstaltung am 27.10., sowie Fragen an den Infoständen des BA 12 im Oktober 2021)

Basisdaten	<ul style="list-style-type: none">- Wo befindet sich das neue Viertel? Im Norden von München - im Stadtbezirk 12 (Schwabing-Freimann) auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne, zwischen Heidemannstraße und Euro-Industriepark.- Wie viele Menschen werden dort wohnen? Bis zu 15.000 Menschen in etwa 5.500 Wohnungen- Wie groß ist das Gelände? Knapp 60 Hektar (das entspricht 0,6 Quadratkilometern oder 84 Fußballfeldern)- Bis wann soll es fertiggestellt sein? Ziel ist es, bis 2030 die Bauarbeiten größtenteils abgeschlossen zu haben.
Schulen	<ul style="list-style-type: none">- Wie viele Schulen sind im Quartier geplant? Geplant sind vier Schulen, verteilt auf zwei Standorte (Schulstandort Süd und Schulstandort Nord).- Welche Schultypen wird es geben? Im Schulstandort Süd werden derzeit ein Gymnasium und eine Grundschule mit einem Haus für Kinder gebaut. Im Schulstandort Nord sollen ab Herbst 2026 eine Grundschule sowie eine Musik- und Förderschule errichtet werden.- Wann werden sie fertig? Der Schulstandort Süd soll zunächst mit der Grundschule im September 2023 in Betrieb gehen. Geplant ist, dass das Gymnasium im September 2025 den Schulbetrieb aufnimmt. Der Schulstandort Nord soll dann zum Beginn des Schuljahres 2026/27 zu Verfügung stehen.- Ab wann kann man einschulen? Für die Einschulung zur Grundschule werden Eltern von Schüler*innen der ersten Klasse im Schulsprengel 2023 wie üblich angeschrieben. Die Einschulung zum Gymnasium ist Kindern, die dann die fünfte Klasse besuchen, ab 2025 möglich. Details erfahren Sie aus den lokalen Medien, über die Website des Referats für Bildung und Sport oder das Quartiersmanagement.
Wohnungen	<ul style="list-style-type: none">- Wird es Eigentumswohnungen geben? Nein, in der Bayernkaserne werden grundsätzlich keine Wohnungen im Eigentum verkauft. Es soll hier insgesamt der Mietwohnungsbau gefördert werden. Alle Wohnungen bleiben in der Hand der Genossenschaften bzw. Mietshausyndikate, der KMB Bauträger, oder der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. So werden langfristig bezahlbare Mietwohnungen geschaffen. Auch die Sedlmayr Grund und Boden AG wird die Wohnungen selbst im Bestand halten und vermieten.- Wer baut in dem neuen Quartier? Die städtischen Wohnungsgesellschaften Gewofag und GWG planen auf etwa 50% der Baugrundstücke. Die weiteren Baugrundstücke sollen an verschiedene Genossenschaften bzw. Mietshausyndikate sowie KMB

	<p>Bauträger, die derzeit noch nicht feststehen (Stand: Nov. 2021), vergeben werden.</p> <p>Zudem baut die Sedlmayr AG im Osten des Quartiers, außerhalb des Kasernengeländes, etwa 1.100 weitere Mietwohnungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In wie vielen Bauabschnitten (BAs) wird das Quartier gebaut? In vier Bauabschnitten soll das Gebiet umgesetzt werden. Der 1. BA läuft bereits und soll etwa 2027 fertig gestellt werden. Der 2. BA soll bis 2029 und der 3. BA bis 2030 abgeschlossen sein. Die Sedlmayr AG (4. BA) will die Gebäude von 2022 bis 2025 errichten. Wie immer bei komplexen Bauvorhaben muss damit gerechnet werden, dass sich Termine verschieben! - Wann entstehen wie viele Wohnungen (BA 1-3, Sedlmayr, GWG, Gewofag) Im 1. BA bis 2027 sind es etwa 1450 Wohnungen, gefolgt vom 2. BA bis 2029 mit etwa 1.900 Wohnungen, dem 3. BA bis 2030 mit ca. 950 Wohnungen und dem 4. BA der Sedlmayr AG bis 2025 mit ca. 1.100 Wohnungen. <p>Wie/wo kann ich mich jetzt schon vormerken lassen? In der Bayernkaserne wird es drei Arten von Bauherren geben, die die Wohnungen danach auch vermieten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen bei einer Genossenschaft bekommt man nur über einen Mitgliedsbeitritt mit entsprechender finanzieller Einlage. Welche Genossenschaften auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne aktiv sein werden, steht noch nicht fest (Stand: Februar 2022). Sobald die Grundstücke vergeben sind, erfahren Sie es auf der Projektbörse der Mitbauzentrale: www.mitbauzentrale-muenchen.de/projektboerse.html - Die Sedlmayr Grund und Immobilien AG wird ihre Wohnungen über eine eigene Website anbieten. Auf Wohnungen bewerben kann man sich vermutlich erst einige Monate vor Fertigstellung. - Die städtischen Wohnungsgesellschaften vergeben ihre geförderten Wohnungen (sogenannte EOF-Wohnungen oder Einkommensorientierte Förderung) über das Amt für Wohnen und Migration und dessen Plattform www.sowon-muenchen.de. Weitere Wohnungen werden bei Fertigstellung über das Portal ImmoScout24 angeboten. <p>Informationen zu den verschiedenen Fördermodellen in der Landeshauptstadt München können abgerufen werden über den folgenden Link: https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau.html</p> <p>Das Quartiersmanagement kann keine Wohnungen vergeben!</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sind architektonische Wettbewerbe geplant? Für viele Grundstücke sind Wettbewerbe und alternative Planungsverfahren vorgeschrieben, um eine hohe architektonische Qualität sicherzustellen. Dies betrifft vor allem Vorhaben an besonders bedeutenden Lagen wie Plätzen, Magistrale und Stadtparks. - Wie viele Sozialwohnungen sind geplant? Wie viel „geförderter Wohnungsbau“? Es wird auf den städtischen Grundstücken in der Bayernkaserne ausschließlich geförderter und preisgedämpfter Mietwohnungsbau mit folgenden Wohnbauarten umgesetzt: 30% Einkommensorientierte Förderung
--	---

	(EOF), 30% München Modell Miete (MMM) und 40% Konzeptioneller preisgedämpfter Mietwohnungsbau (KMB).
Verkehr/ Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> - Wie wird das Viertel mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) angebunden? Die Trambahn soll die Haupteerschließung übernehmen. Hierzu wird die Linie 23 von der Endhaltestelle Schwabing Nord verlängert. Sie wird das Planungsgebiet queren und weiter Richtung Westen nach Am Hart fahren, wo sie eine Verbindung zur U2 schafft. Zudem ist es eine Linie zwischen Kieferngarten und Am Hart entlang der Heidemannstraße geplant, die im Bereich des Planungsgebiets eine Haltestelle bekommt und die Verbindung zur U6 herstellt. Zudem stellt eine Buslinie die Feinerschließung im Quartier sicher. Bis zur endgültigen Herstellung beider Trambahnlinien ist ein Vorlaufbetrieb mit Bussen vorgesehen. In einem ersten Schritt wird die Trambahnlinie 23 zunächst bis Kieferngarten verlängert. Informationen zur Tram-Planung erhalten Sie über den folgenden Link: Tram Münchner Norden Münchner Verkehrsgesellschaft mbH (mvg.de) - Wird es eine U-Bahn geben? Die Linie U26 ist im Nahverkehrsplan in der Kategorie „in Untersuchung / offen zu halten“ enthalten. Sie soll die U-Bahn-Stationen Am Hart (U2) und Kieferngarten (U6) verbinden. Da mit der Realisierung der U26 jedoch erst langfristig zu rechnen ist, wird diese Verbindung zunächst per Trambahn hergestellt. - Ist es sicher, dass die Straßenbahn das anfallende Verkehrsaufkommen bewältigen kann? Bei der Erstellung des Bebauungsplans wurde ein umfangreiches Verkehrsgutachten inklusive Mobilitätskonzept erstellt, in dem die Trambahn als Haupteerschließung im ÖV unterstellt wurde. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die entstehenden Verkehre leistungsfähig abgewickelt werden können. Dies war Grundlage für die Abwägung des Bebauungsplans. - Was ist ein Mobilitätskonzept? Ein Mobilitätskonzept entwirft eine Vielzahl unterschiedlicher, aufeinander abgestimmter Maßnahmen zur Verbesserung der Mobilität. Einen Schwerpunkt stellen eine gute Verknüpfung zu den ÖV-Angeboten sowie Sharing-Angebote dar. Sharing-Angebote (z.B. Carsharing, Bikesharing) bieten den Bewohner*innen die Möglichkeit, Fahrzeuge vor Ort für den täglichen Bedarf auszuleihen. Das Ziel ist es, den Bewohner*innen eine breite Palette an Mobilitätsangeboten zur Verfügung zu stellen und so die Möglichkeit zu eröffnen, auch ohne eigenes Auto mobil zu sein. Dadurch können Flächen für Stellplätze und das Kfz-Aufkommen im Quartier und darüber hinaus reduziert werden. - Was ist eine Mobilitätszentrale? Eine Mobilitätszentrale ist erste Anlaufstelle für die unterschiedlichen Mobilitätsangebote. So kann man sich dort z.B. Autos, Räder sowie Lastenräder leihen oder das eigene Fahrrad reparieren. Zudem bietet sie eine*n Ansprechpartner*in für Fragen rund um das Thema Mobilität und die Buchungsmöglichkeiten. Sie bildet damit einen wichtigen Baustein in dem geplanten Mobilitätskonzept.

	<ul style="list-style-type: none"> - Ist eine öffentliche Tiefgarage geplant? Im Bereich des Hauptplatzes ist eine öffentliche Tiefgarage vorgesehen, in der Stellplätze für Besucher*innen des Quartiers und Carsharing-Stellplätze angeboten werden sollen. Zudem besteht die Möglichkeit, dass einzelne Bauherren hier Stellplätze anmieten, die sie nicht in einer eigenen Tiefgarage herstellen können (z.B. aufgrund des hohen Grundwasserstands). - Ist das neue Quartier „autofrei“? Nein, das neue Quartier ist nicht autofrei. Durch das Mobilitätskonzept, das im Gebiet vorgegeben und individuell ausgestaltet wird, wird jedoch das Kfz-Verkehrsaufkommen möglichst gering gehalten. Bei der Konzeption des Quartiers wurde zudem auf autofreie Bereiche gerade im Zentrum des Quartiers Wert gelegt (Stadtplatz und Grünboulevard und mit den beiden Plätzen im Osten und Westen des Quartiers sowie die Grünen Gassen). Die Ringstraße, die die Erschließung des Quartiers für den Kfz- und Busverkehr sicherstellt, ist als Tempo-30-Zone vorgesehen. - Was bedeutet „Stadt der kurzen Wege“, was bedeutet „15-Minuten-Stadt“? Beide Konzepte zielen darauf ab, möglichst viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs vor Ort im Quartier zu haben (Läden, Bildungsstätten, Kultur, Gastronomie, und einen Teil der Arbeitsplätze). So kann ein beträchtlicher Teil der Wege zu Fuß, mit dem (Lasten-)Fahrrad oder mit dem Bus zurückgelegt werden, was den Kfz-Verkehr im Quartier und in den umgebenden Stadtteilen reduziert, und die Lebensqualität vor Ort erhöht.
Grün	<ul style="list-style-type: none"> - Warum wurden die Bäume gefällt? Bei Baumaßnahmen werden Gelände immer auf alte, nicht explodierte Bomben („Blindgänger“) aus dem 2. Weltkrieg untersucht. Im Münchner Norden, wo sich viel Industrie, Eisenbahnwerke und Kasernen waren, gingen besonders viele Bomben nieder. In der Bayernkaserne wurden die Bombenkrater noch während des Krieges notdürftig mit Bau- und Metallschrott sowie Erde aufgefüllt. In der lockeren Erde dieser Krater wuchsen viele Bäume, deren Wurzelwerk nun von Metallschrott, aber auch Blindgängern nicht mehr zu trennen ist. Trotz großer Bemühungen mussten bei der Kampfmittelräumung fast alle Bäume auf dem Gelände gefällt werden. - Wird es Parks geben? Im Norden und Süden des Quartiers sind jeweils große öffentliche Grünflächen mit ca. 44.000 bzw. 130.000 m² geplant. Zudem wird es in der Mitte des Quartiers einen Park geben. - Wie werden die Parks aussehen? Die finalen Planungen für die beiden Parks sind noch nicht abgeschlossen; hier werden die Bürger*innen, z.B. bei den Planungen der Spielplätze, in jedem Fall miteinbezogen werden. Vorgesehen sind Parkanlagen, die zum Erholen genutzt werden können und gleichzeitig einen Beitrag zur Biodiversität in der Stadt leisten. - Wird es einen See oder Stadtbach geben? Nein. Auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne gab es nie natürliche Gewässer, so dass ein See oder Bach künstlich angelegt und durch Pumpen energieaufwändig gespeist werden müsste. - Sind Brunnen vorgesehen? Für die drei Stadtplätze (der Hauptplatz, sowie der östliche und westliche Quartiersplatz) stehen die Planung für die Gestaltung der Platz noch an. Hier sind Brunnen oder Wasserspiele durchaus möglich. In die Planungen werden

	<p>die Anwohner*innen sowie die künftigen Bewohner*innen, einbezogen und können Ihre Interessen einbringen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kommt ein Schlittenberg für die Kinder? Ja. Bei der Planung der öffentlichen Grünflächen ist im südlichen Bereich ein Rodelhügel für Kinder vorgesehen.
Nachhaltigkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Wird das Viertel in Holzbauweise errichtet? Nach derzeitigem Stand (Nov. 2021) könnten in ausgewählten Teilbereichen in den Bauabschnitten 2 und 3 Gebäude in Holz- bzw. Holzhybridbauweise errichtet werden. - Sind Passivhäuser geplant? Alle Häuser der Genossenschaften werden im 1. BA mindestens nach dem EH40-Standard errichtet, einem mit dem Passivhaus vergleichbaren Standard. Die städtischen Wohnungsgesellschaften bauen ihre Gebäude teils nach EH40, teils nach EH55. Für die weiteren Bauabschnitte können keine verbindlichen Aussagen getroffen werden, ob noch höhere Standards angestrebt werden. - Gibt es Photovoltaik auf den Dächern? Es sind Bereiche auf den Dächern für eine Nutzung von Photovoltaik vorgesehen, sofern dies durch die Bauherr*innen umgesetzt wird. Da möglichst viele Dächer auch als Dachgärten- und terrassen mit intensiver und ökologisch wertvoller Begrünung genutzt werden sollen, wurde nicht auf der gesamten Dachfläche Photovoltaik vorgesehen. - Werden die Fassaden begrünt? Die Begrünung einzelner Fassaden ist grundsätzlich möglich. Insgesamt sieht der Gestaltungsleitfaden keine allgemeine Fassadenbegrünung vor. - Was passiert mit dem Bauschutt der alten Gebäude? Mit dem Projekt Bayernkaserne beteiligt sich München an einem EU-weiten Modellprojekt zum Baustoffrecycling (URGE). Hierfür werden große Mengen des Baumaterials vor Ort geschreddert, gesiebt und für die neuen Gebäude wiederverwendet. Dies spart 90.000 LKW-Fahrten, und erhält einen Teil der „Grauen Energie“, also des für die ursprünglichen Gebäude verwendeten CO₂. Näheres finden Sie unter https://stadt.muenchen.de/infos/urge.html - Wird ein Teil der alten Gebäude erhalten bleiben? Nach derzeitigem Stand kann kein Gebäude für eine Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung erhalten bleiben. - Wird es eine Schwammstadt werden? Das Schwammstadt-Prinzip, ein ökologisches Wassermanagement-System, konnte bei dem Entwurf der Quartiersplanung aus dem Jahr 2014 zur ehemaligen Bayernkaserne seinerzeit noch nicht verfolgt werden. Viele Flächen sind aber so geplant, dass Niederschläge direkt vor Ort zurückgehalten werden bzw. versickern können. Vor allem die großen Grünflächen im Gebiet tragen dazu bei, aber auch die Grünen Gassen innerhalb der Bebauung und die begrünten Dächer. Dies entlastet die Kanalisation bei Starkregenfällen und trägt durch die anschließende Verdunstung zur Abkühlung der Stadt bei.
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Kommt eine Feuerwache? Ja, am nordwestlichen Eck entsteht eine neue Wache für die Feuerwehr. Diese wird jedoch erst in mehreren Jahren fertiggestellt. - Entsteht eine neue Polizeiinspektion? Nein, das Gebiet wird durch die bestehende Polizeiinspektion abgedeckt.

	<ul style="list-style-type: none"> - Wird es ein Schwimmbad geben? Der Schulstandort Süd verfügt über ein Schwimmbad. Es wird außerhalb der Schulzeiten auch dem Vereinssport (Schwimmvereine, Senioren- oder Gesundheitsgymnastik, Kinderschwimmen) offenstehen. - Welche sozialen und kulturellen Einrichtungen sind vorgesehen? Es sind u.a. eine Stadtteilbibliothek, eine Filiale der Münchner Volkshochschule, ein Alten- und Servicezentrum, Nachbarschaftstreffs, ein Bildungslokal, eine Jugendfreizeitstätte und ein Familienzentrum vorgesehen. - Sind Arztpraxen geplant? Die Ansiedlung von Arztpraxen und Apotheken ist unbedingt erwünscht. Die Stadt München kann aber grundsätzlich nur wenig Einfluss darauf nehmen, wo Arztpraxen entstehen. Über die Vergabe von Lizenzen für Praxen entscheidet die Bundesärztekammer. - Wird es religiöse Einrichtungen (Kirchen, Moscheen) geben? Derzeit sind keine Planungen für Kirchen, Moscheen oder andere religiöse Stätten bekannt. Sie sind aber, insbesondere in den zentralen Lagen, allgemein zulässig. Unabhängig davon steht es Eigentümerschaften natürlich frei, Gedenkräume einzurichten oder Räume an Religionsgemeinschaften zu vermieten. - Warum befindet sich das Jugendzentrum am Rand des Quartiers? So soll die Lärmbelastung für die Anwohner*innen (vor allem in den Abendstunden und am Wochenende) reduziert werden und Jugendlichen gleichzeitig der oft gewünschte Freiraum gegeben werden. - Sind die schulischen Einrichtungen (Sportflächen, Schwimmbad) durch die Öffentlichkeit oder durch Vereine nutzbar? Die Flächen werden dem Vereinssport außerhalb der Schulzeiten offenstehen.
<p>Gewerbe</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wird es Läden geben? Am großen Stadtplatz und an den kleineren Quartiersplätzen wird es zahlreiche Angebote der Quartiersversorgung mit Einzelhandel und weiteren Läden, Geschäften sowie Gastronomie etc. geben. Darüber hinaus sollen in großen Teilen der Erdgeschosse der Gebäude ebenfalls gewerbliche Nutzungen Platz finden. Dies können Gemeinschaftsräume oder Büros sein, aber auch viele Läden und Dienstleistungen. - Ist Gastronomie (Cafés, Kneipen) vorgesehen? Cafés und Kneipen sollen selbstverständlich auch entstehen. Vor allem am Stadtplatz und den Quartiersplätzen bietet sich das an. Die Bauherr*innen sind auch verpflichtet, im Erdgeschoss Räume zu bauen, die sich für Cafés oder Restaurants eignen. Danach müssen private Betreiber*innen gefunden werden, die die Betriebe aufbauen und führen. Hierbei unterstützt in der Bayernkaserne ein Gewerbemanagement. - An wen kann man sich wenden, um Gewerbeflächen zu mieten? Das Gewerbemanagement führt eine Liste mit potenziellen Interessent*innen. Sobald die Bauherr*innen mit ihren Planungen weit genug sind, wird das Gewerbemanagement Bauherr*innen und Interessenten zusammenführen. Melden Sie sich gerne bei: eloprop GmbH Regensburg, Gewerbeflächenmanagement, E-Mail: bayernkaserne@eloprop.com - Wird es Flächen für die Kultur- und Kreativwirtschaft geben? Von dem Konzept mit flexibel nutzbaren Flächen entlang der Straßen in den Erdgeschosse profitiert auch die Kultur- und Kreativwirtschaft. Deren

	<p>Engagement ist ausdrücklich erwünscht. Auch dafür ist das Gewerbermanagement Ansprechpartner.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kommen auch kleine inhabergeführte Geschäfte, oder ein Theater / Kino? Ob es ein Theater oder Kino geben wird, hängt stark davon ab, welche Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen die Bauherren in ihren Räumen planen und welche Betreiber*innen dafür gefunden werden. Die Stadt München begrüßt eine bunte und breite Mischung in dem neuen Quartier, Kulturangebote wie Kinos und Theater sind ausdrücklich willkommen.
<p>Beteiligung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gibt es eine Ansprechperson? Der zentrale Ansprechpartner zur Vernetzung und Etablierung des Quartierslebens ist der Quartiermanager. Er ist erreichbar unter quartiersmanagement@stattbau-muenchen.de - Wird es eine Website und einen Newsletter geben? Ja. Am Aufbau einer Website und eines Newsletters wird gearbeitet - Wird Social Media bespielt? Ja – zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die ersten Häuser sich der Fertigstellung nähern. Dies übernimmt das Quartiersmanagement. - Wo findet man Pläne zum neuen Quartier? Der Bebauungsplan (Nr. 1989) ist online unter www.muenchen.de/bayernkaserne. - Gibt es einen Gestaltungsleitfaden? Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde parallel bereits der Gestaltungsleitfaden entwickelt. Er ist Grundlage für das Beratungsgremium, eine Gruppe aus Fachleuten und Politik, die die Bauherren unterstützt. Sie können ihn herunterladen unter https://stadt.muenchen.de/infos/wohnungsbau-muenchen.html. - Wie werden die Bürger*innen beteiligt? Die Planung eines ganzen Stadtteils erfolgt in mehreren Stufen, von der städtebaulichen Idee über den B-Plan bis zur Gestaltung der einzelnen Häuser, Parks, und Plätze. Die erste Stufe ist bereits erfolgt; an dem Prozess der Bebauungsplanerstellung waren die Bürger*innen in den Jahren 2012 bis 2015 intensiv beteiligt. Die damals erzielten Ergebnisse wurden 2016 bis 2019 Stück für Stück umgesetzt und das erforderliche Bebauungsplanverfahren zur Schaffung des neuen Baurechts abgeschlossen. 2019 bis 2022 wurden dann die bestehenden Gebäude abgebrochen, parallel entstand die künftige Erschließungsinfrastruktur für das neue Quartier. In den nächsten Jahren folgen die detaillierten Planungen für Plätze, Grünflächen, und Gebäude. Auch hier werden die Bürger*innen insbesondere des Quartiers und der Nachbarschaft wieder beteiligt. Informationen hierzu erhalten Sie über das Quartiermanagement.