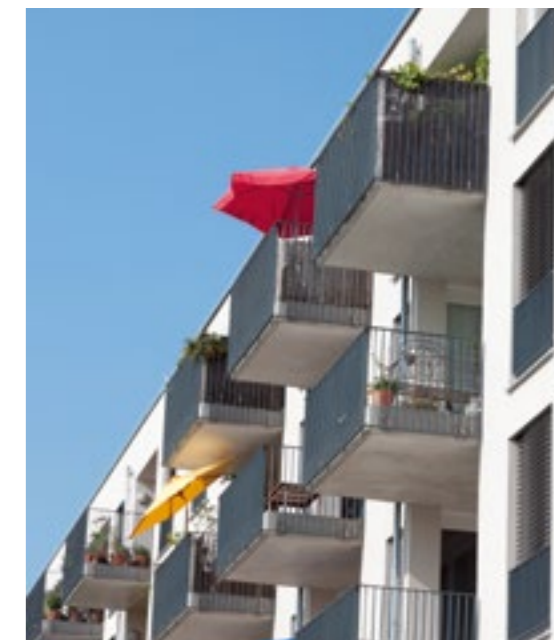


Von der Kaserne zum Stadtquartier

Zur Konversion von Militärfächen in München



Inhalt

| | | |
|-----------------|----|---|
| Intro | 5 | Grußwort: Christian Ude |
| | 6 | „Alltagsschönheiten entdecken und mit neuen Bausteinen die Potenziale des Vorhandenen stärken.“ Im Gespräch mit Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk |
| | 10 | Aus Konversionsflächen wird lebendige Stadt Eine Einführung von Susanne Ritter |
| | 12 | „Wie ein Sechser im Lotto.“ Ein Spaziergang und Gespräch mit Prof. Christiane Thalgott und Dr. Theo Waigel |
| Porträts | 17 | |
| | 19 | Nordhaide |
| | 25 | Am Ackermannbogen |
| | 31 | Funkkaserne |
| | 37 | Luitpoldkaserne |
| | 41 | Prinz-Eugen-Kaserne |
| | 45 | Kronprinz-Rupprecht-Kaserne (mit Virginia-Depot) |
| | 49 | Fürst-Wrede-Kaserne |
| | 53 | Bayernkaserne |
| Erbe | 57 | |
| | 59 | Geschichte der Garnisonsstadt München, Franz Schiermeier |
| | 67 | Fallbeispiel Funkkaserne: Aufgeräumt Fallbeispiel Funkkaserne: Geschützt Fallbeispiel Nordhaide: Schafe als Landschaftspfleger Fallbeispiel Nordhaide: Mittendrin statt Endstation |
| | 68 | Fallbeispiel Am Ackermannbogen: Neue Nutzung für alte Gemäuer Fallbeispiel Funkkaserne: Gärtnerin der ersten Stunde |
| | 69 | Fallbeispiel Prinz-Eugen-Kaserne: Abtauchen statt Abreißen Fallbeispiel Kronprinz-Rupprecht-Kaserne: Dohlentürme statt Unterhosenbunker |
| Prozess | 71 | |
| | 73 | Militärische Konversion in München: Erfahrungen mit dem Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dr. Marie-Luis Wallraven-Lindl |
| | 79 | Von der Kaserne zum Stadtquartier: Entscheidende Entwicklungsschritte und Erläuterungen zum Veräußerungsverfahren Axel Kunze, Jörg Musial und Monika Maucher |
| | 81 | Moderation und fachliche Begleitung von Konversions- und Entwicklungsprozessen durch die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Andreas Distler |
| | 83 | Grunderwerb und Zwischennutzungen ehemaliger Kasernenareale: Ein Resümee des Kommunalreferats der Landeshauptstadt München Axel Markwardt |
| | 87 | Zwischennutzung als Instrument der Stadtentwicklung: Möglichkeiten und Grenzen am Beispiel der Münchner Kasernenareale Georg Eisenreich |
| | 89 | „Auf das Konzept kommt es an.“ Im Gespräch mit Christoph Fisser |
| | 90 | Chancen für den Wohnungsbau, Georg Reisner |
| | 92 | „Ungeahnte Entwicklungsmöglichkeiten.“ Im Gespräch mit Gertrud Hautum und Walter Buser |
| | 94 | Zwischennutzung: Chance oder Last?, Werner Lederer-Piloty |
| | 95 | Fallbeispiel Funkkaserne: Europas größte Künstlerkolonie Fallbeispiel Zwischennutzungen: Die Karawane zieht weiter |

| | | |
|--------------------------------------|-----|--|
| Nachhaltigkeit | 97 | |
| | 99 | Freiraum, öffentliches Grün, Natur und Landschaft Susanne Hutter-von Knorring |
| | 103 | Nachhaltigkeitsevaluation Nordhaide und Am Ackermannbogen Matthias Fuchs und Tobias Kern |
| | 107 | Pionierflächen: Von den Frauenbelangen zum Gender Mainstreaming Dr. Marie-Luis Wallraven-Lindl |
| | 109 | Von der „Kasernentram“ zur „Tram in die Parkstadt Schwabing“ Gunnar Heipp |
| | 112 | Solare Nahwärme am Ackermannbogen |
| | 113 | „Diese Verträge haben Pilotcharakter.“ Im Gespräch mit Prof. Karlhans Stark |
| | 116 | Sozial, ökologisch und wirtschaftlich: Nachhaltigkeit im Wohnungsbau von GEWOFAG und GWG München. Gestaltung und kostengünstiges Bauen am Ackermannbogen, Gordona Sommer und Hans-Otto Kraus |
| | 118 | Fallbeispiel Nordhaide: Freiraum zum Ruhen und Toben Fallbeispiel Am Ackermannbogen: Spiel- und Freiräume für alle |
| | 119 | Fallbeispiel Funkkaserne: Ruhiger Wohnen Fallbeispiel Nordhaide: Gut versorgt |
| Städtebau und Architektur | 121 | |
| | 123 | „Eine Frage der Qualität.“ Im Gespräch mit Franz Meyer und Susanne Ritter |
| | 125 | „Das ist selten in Neubaugebieten.“ Ein Rundgang durch den Ackermannbogen und die Nordhaide mit Friederike Meyer |
| | 129 | Fallbeispiel Nordhaide: Wege ins und durchs Quartier Fallbeispiel Am Ackermannbogen: Pioniere des ökologischen Bauens |
| Kooperation und Partizipation | 131 | |
| | 133 | „Wenn es so läuft, dann lohnt sich der außerordentliche Aufwand.“ Im Gespräch mit Dr. Walter Klein |
| | 135 | Neuland: Baugemeinschaften am Ackermannbogen, Christian Herde |
| | 137 | „Spezialeinheiten im einem großen Verwaltungsapparat.“ Im Gespräch mit Elisabeth Ziegler |
| | 138 | Fallbeispiel Am Ackermannbogen: „Offensive Zukunft“ Fallbeispiel Kronprinz-Rupprecht-Kaserne: Neue Verfahrenswege |
| | 139 | Fallbeispiel Prinz-Eugen-Kaserne: Workshop „Open Space“ Fallbeispiel Bayernkaserne: Planung im Dialog mit der Öffentlichkeit |
| Identität | 141 | |
| | 143 | „Man muss das Aushalten lernen.“ Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk im Gespräch mit Micha Purucker |
| | 148 | „Davon könnten alle Anwohner profitieren.“ Im Gespräch mit Dr. Herbert Grebenc |
| | 149 | Fallbeispiel Am Ackermannbogen: Ein echtes „Zu-Hause“-Gefühl |
| | 150 | Fallbeispiel Nordhaide: Hohe Zufriedenheit Fallbeispiel Nordhaide: Arabisch im Kirchenzentrum |
| | 151 | Fallbeispiel Nordhaide: „Hier musste die Zukunft, die unsere, und zwar eine glückliche entstehen.“ Fallbeispiel Am Ackermannbogen: Bus mit Füßen |
| Anhang | 152 | Zusammenfassung Zahlen und Zeichen: Fotografien von Edward Beierle |
| | 157 | Summary Numbers and Signs: Photographs from Edward Beierle |
| | 162 | Impressum |

Grußwort Christian Ude, Oberbürgermeister der Stadt München



Liebe Leserin, lieber Leser,

die Region München wird über das Jahr 2020 hinaus weiter wachsen. Damit wird auch der Flächenbedarf zunehmen, mehr Wohnungen und Büros werden entstehen. Nachhaltiges Wachstum bedeutet gleichzeitig, den Flächenverbrauch konsequent zu reduzieren und unbebaute, unversiegelte Flächen zu schützen. Dabei kommt insbesondere den ehemals militärisch genutzten Flächen eine erhebliche Bedeutung zu.

Bis Anfang der 1990er-Jahre war die Landeshauptstadt München eine der größten Garnisonsstädte der Bundesrepublik; zuvor als Residenzstadt der Wittelsbacher, danach im Deutschen Kaiserreich, während des NS-Regimes als sogenannte „Hauptstadt der Bewegung“. Militärische Konversionsflächen waren schon immer ein Motor für die Stadtentwicklung. Ausgedehnte Kasernen und Exerzierplätze, wie zum Beispiel das Marsfeld, wurden zu neuen Stadtquartieren, das Oberwiesenfeld wandelte sich zum Olympiapark, und auf dem Gelände der Türkenkaserne entstand die Pinakothek der Moderne. Mit dem Ende des Kalten Krieges und den anschließenden Reformen der Bundeswehr wurden nach und nach zahlreiche Kasernenstandorte aufgegeben. Bereits 1992 hat deshalb der Stadtrat der Landeshauptstadt München für die frei gewordenen und frei werdenden Kasernen- und Truppenübungsplätze die Einleitung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch beschlossen und vorbereitende Untersuchungen veranlasst. Als erste Fläche wurde die Panzerwiese im Münchner Norden freigegeben. Heute wohnen hier im neu

entstandenen Quartier Nordhaide rund 5.500 Einwohnerinnen und Einwohner zwischen preisgekrönter Architektur und weitläufiger Heidelandschaft.

Auf den ehemaligen Militärfeldern Nordhaide, Ackermannbogen und Funkkaserne entstand bis heute im Rahmen von Entwicklungsmaßnahmen Baurecht für über 6.300 Wohnungen auf insgesamt rund 270 Hektar Fläche. Durch die konsequente Anwendung insbesondere des planungsrechtlichen Instrumentariums der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde in München eine die Gemeinwohlinteressen sichernde Vorgehensweise entwickelt. Planungsziele waren die Schaffung und Finanzierung von möglichst viel Wohnraum für ein breites Bevölkerungsspektrum mit den dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen, die städtebauliche Neuordnung der Militärbrachen und ihre Einbindung in das bestehende Stadtgefüge. Entstanden sind beispielhafte Stadtquartiere mit hoher Lebensqualität an der Nordhaide und am Ackermannbogen. Das Areal der Funkkaserne folgt als nächstes.

München blickt auf einen weitreichenden Erfahrungsschatz mit den Chancen, aber auch mit den Herausforderungen von Konversion, einschließlich seiner Randerscheinungen wie Zwischennutzungen oder Altlasten. Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Flächen entstanden interessante

Kunst- und Kulturprojekte, verschiedene Modellvorhaben und engagierte Initiativen, die die Orte nachhaltig geprägt haben.

In den nächsten Jahren steht die Entwicklung weiterer Kasernenflächen wie der Luitpoldkaserne, der Prinz-Eugen-Kaserne und der Bayernkaserne mit rund 100 Hektar für etwa 5.000 bis 6.000 Wohnungen an. Sie bilden so einen wesentlichen Baustein für die zukünftige Stadtentwicklung. Daneben werden auch die wirtschaftliche Prosperität und die Förderung von Sport und Bildung durch die Entwicklung der ehemaligen Kasernenflächen unterstützt. Im Bereich der Kronprinz-Rupprecht-Kaserne werden Erweiterungsmöglichkeiten für das Forschungsinnovationszentrum des Unternehmens BMW sowie ein den gesamten Münchner Norden versorgendes Gymnasium entwickelt. Auf der ehemaligen Fürst-Wrede-Kaserne wird Baurecht für den Amateursport des FC Bayern München e.V. geschaffen.

Selbstverständlich wären wir hocherfreut, wenn wir unsere Erfahrungen auch noch auf den verbleibenden militärisch genutzten Flächen in München anwenden könnten.

Christian Ude

Oberbürgermeister der Stadt München

»Alltagsschönheiten entdecken und mit neuen Bausteinen die Potenziale des Vorhandenen stärken.«

Im Gespräch mit Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München

Wenn man sich die Münchner Stadtentwicklungsgeschichte anschaut, scheint sie sehr eng mit Konversionsflächen verbunden zu sein. Stimmt dieser Eindruck?

Ja, ich kann mich diesem Eindruck auch nicht entziehen. Die Kasernenflächen hatten und haben für die Stadtentwicklung eine große Bedeutung – bereits während ihrer „aktiven“ militärischen Zeit, aber vor allem auch für unsere zukünftigen Planungen. Die Entwicklung des Münchner Nordens wäre so in der Form, ohne das Reservoir dieser frei werdenden Flächen, überhaupt nicht denkbar gewesen.

Aber bereits historisch haben Militärlä-chen eine große Rolle in München gespielt, auch wenn wir uns dessen nicht immer bewusst sind. Vor dem Krieg hatte man noch ein starkes Bewusstsein für die historischen Kasernenflächen, auch dort, wo sie dann umgenutzt wurden. Nach dem Krieg, durch die Zerstörung und die vielfältigen Nachnutzungen ganz unterschiedlicher Natur, erscheint der militärische Ursprung vieler Flächen nicht mehr ganz so klar und lässt sich auch nicht mehr eins in das Stadtbild nachvollziehen. Es ist daher eine schöne Gelegenheit, mit dieser Publikation und der Jahresausstellung 2013 vielen, die sich nicht beruflich damit befassen, deutlich zu machen, wie dieser Umstand, dass München eine der größten deutschen Garnisonsstädte war, die Stadtentwicklungsgeschichte beeinflusst hat.

Ich denke, es geht dabei um drei Zeitebenen – einmal der weite Blick zurück in die Geschichte mit der Frage: Woraus hat sich München eigentlich entwickelt? Dann geht es um die jüngere Geschichte der Flächen, die wir jetzt schon umgewandelt haben. Und dann geht es um das, was noch möglich ist und kommt. Da geht die Geschichte weiter mit dem Sprung in die Region.

Sie spielen damit auf die durch die jüngste Bundeswehrreform frei gewordenen Areale an, die sich vor allem in der Metropolregion München befinden?



Nicht ausschließlich. Es gibt viele ländlichere Standorte, die bereits in der Vergangenheit militärische Konversionsflächen hatten – Neu-Ulm und Landshut und natürlich die Oberpfalz und Franken. Da gab es viele Standorte, an denen entweder amerikanische Truppen stationiert waren, oder die Bundeswehr. Aber Sie haben recht, mit dem Beschluss der Bundeswehrreform vom Oktober 2011 wurde ein ganz erheblicher Anteil der Standorte auch in der Region München aufgegeben. Das empfinde ich als die eigentliche Herausforderung für die Stadtentwicklung.

Inwiefern?

Ich denke, die Flächen, die wir innerhalb Münchens noch haben, werden wir gut bearbeiten und nutzen. Aber die eigentliche Herausforderung ist es, die Flächen in der Region zu betrachten und sie für das Wachstum der europäischen Metropolregion zu erschließen. Das funktioniert nicht, wenn es jede Gemeinde für sich tut, einfach aufgrund der Größenverhältnisse. Oft nehmen die Kasernen an anderen Stellen noch viel größeren Raum im Verhältnis zur restlichen Stadt ein als bei uns. Daran knüpfen sich klassische Stadtentwicklungsfragen, wie etwa die Mobilität und Infrastruktur des öffentlichen Nahverkehrs im Großraum München als europäische Metropolregion. Wenn jemand an Standorten,

die eine gewisse Distanz zu uns haben, die Flächen gut entwickeln will, dann kann er das eigentlich nur, wenn es eine viel bessere Anbindung an das große ÖPNV-Netz gibt, als es derzeit der Fall ist.

Vielleicht müssen einige Flächen aber auch einfach wieder Landschaft werden. Unsere Beispiele zeigen dieses breite Spektrum an Entwicklungsmöglichkeiten ganz schön – vom Heideflächenverein im Münchner Norden, wo eine ganze Fläche der Natur zurückgegeben wird, bis hin zu dichten, urbanen Nutzungen an anderen Stellen.

Denken Sie, dass München mit den Konversionsflächen Erfahrungen für kommunal übergreifende Kooperationen liefern kann oder schon Beispiele gesetzt hat, wie so etwas erfolgreich funktionieren kann?

Es macht sicherlich Mut, wenn man zwei, drei Beispiele hat, wie etwa den Heideflächenverein oder die Fürst-Wrede-Kaserne, bei deren Entwicklung wir mit der Gemeinde Oberschleißheim und dem FC Bayern München e.V. kooperieren. Es muss einen Austausch an Wissen und Erfahrungen geben, und wir haben viele Erfahrungen. Wir können jetzt die Instrumente und Verfahren Revue passieren lassen und mit anderen diskutieren. Ich glaube aber nicht, dass wir ein Münchner Modell haben, das man anderen eins zu eins empfehlen kann. Dazu unterscheiden sich die Örtlichkeiten und Gemengelagen auf den einzelnen Flächen zu stark. Wir in München sind ja nicht die ersten in der Republik, die das gemacht haben. Wir haben uns zum Beispiel auch in den neuen Bundesländern angeschaut, wie es dort funktioniert hat, und uns viele gute Anregungen geholt. Aber hier in München gibt es in jedem Fall Beispiele, die den genauen Blick verdienen, um daraus eigene Wege zu entwickeln.

Was unterscheidet solche ehemals militärisch genutzten Areale von anderen Konversionsflächen wie einem ehemaligen Flughafengelände oder den Bahnflächen? Macht es einen Unterschied, wie die Flächen vorher genutzt wurden?

Auf einer rationalen, planerischen Ebene unterscheiden sich die Flächen möglicherweise nicht so stark: Die rechtlichen Vertragsbedingungen sind kompliziert, und die inhaltlichen Themen sind irre komplex, ob es der Naturschutz ist, der Denkmalschutz oder die ganze Altlastenfrage. Insofern sind diese Flächen alle unterschiedlich gleich schwierig. Auf einer emotionalen Ebene unterscheiden sie sich aber bestimmt. Meine persönliche Einschätzung ist, dass es darauf ankommt, ob es Räume sind, die ich selbst erfahren konnte, zu denen ich einen eigenen Bezug habe, oder nicht. Eine Kaserne, die ich nicht kenne, wird für mich einen anderen Status haben als für jemanden, der in dem Stadtteil wohnt, in dem die Kaserne lag. Der Unterschied liegt also möglicherweise im persönlichen Zugang.

Wichtig ist schon, was hinterher bleibt. Wir versuchen, einige Landmarks oder gebaute Zeitzeugen auf den Kasernenflächen zu erhalten. Aufgrund der geschichtlichen Entwicklung und Zerstörung nach dem Krieg haben wir nicht mehr so viele alte und schöne Kasernen aus dem neunzehnten Jahrhundert, die wirklich unter Denkmalschutz stehen. Aber ich glaube, die Vermittlung des Vergangenen ist wichtig für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner, denn es macht einen Unterschied, ob ich mich in einem Neubaugebiet irgendwo ansiedle, oder ob ich die Prägung des Ortes mitnehmen kann. Ich bin überzeugt, dass wir gut beraten sind zu versuchen, diese Qualitäten zu transportieren. Es lohnt sich immer, sich mit den Geschichtsspuren auseinanderzusetzen. Das ist nicht immer ganz leicht, weil dies viel Geld kostet, und meist stehen diese Zeichen am „falschen Platz“, wenn wir jetzt im Sinne unserer neuen Planungen denken. Aber wir haben die Erfahrung bei der Neuplanung gemacht, dass es ganz gut ist, zu diesem großen neuen Wurf, der sich aus den Wettbewerben ergibt, einen gewissen Puffer einzubauen. Dadurch kommt in der Überarbeitung eine andere Lebendigkeit in die Entwürfe.

Was sind aus Ihrer Sicht die wichtigsten „Zutaten“, um so ein neues, großes Entwicklungsgebiet zu

einem lebendigen Stück Stadt werden zu lassen, damit es von den Menschen auch angenommen wird? Gibt es ein Rezept?

Rezepte gibt es nicht, weil die Themenschwerpunkte schon sehr unterschiedlich sind. Ich glaube aber, eine Methode ist schon, die Menschen, die Bürgerinnen und Bürger der Stadt, die sich für die Flächen interessieren, auf das Gelände zu führen, solange es noch nicht umgeplant ist. So kann man den Ist-Zustand erleben. Da müssen wir als Planerinnen und Planer gar nichts mehr groß erklären. Die Rahmenbedingungen – wie teuer es ist, so ein Haus zu erhalten, und die Potenziale, die man entwickeln kann – werden sichtbar und direkt erfahrbar, wenn man vor Ort ist. Diesen Weg gehen wir gerade konsequent im Fall der Bayernkaserne und der Luitpoldkaserne.

Bewährte Methoden sind auch Zwischennutzungen, ob gewerblich oder künstlerisch. Die Kunst hat natürlich nochmal eine andere Wertigkeit, weil sie viel mehr Leute in solche Quartiere hineinbringt. Es ist sicherlich sehr positiv, dass man so in der Bevölkerung eine breite Akzeptanz und Interesse für einen solchen Standort erweckt. Wobei man sagen muss, dass bei uns in München das Problem ein bisschen anders als in anderen Städten ist, weil wir händeringend solche Flächen suchen. Wenn ich andere Veröffentlichungen über Kasernenflächen oder überhaupt über Konversionsflächen in der Republik lese, dann gibt es oft angestrengtes Bemühen, dass dort überhaupt einer hingehet und etwas Tolles macht, damit der Rest der Welt sieht, dass dort Potenziale brach liegen. Dieses Problem haben wir nicht – im Gegenteil, wir haben eigentlich zu viele Interessenten für zu wenige Flächen. Unsere Zwischennutzerinnen und -nutzer tendieren aus verständlichen Gründen dazu, sich sehr zu verfestigen, weil es eben so schwer ist, einen nächsten Ort zu finden. Mit dieser Problematik müssen wir umgehen, und wir versuchen mit Entwicklungen wie dem Kreativquartier dafür Lösungen zu schaffen. Nicht jede Fläche ist zudem für Zwischennutzungen geeignet, aber ich denke, dass dort, wo sie möglich sind, die Quartiere davon profitieren.

Ich fände es toll, wenn es gelingen würde, bestimmte Qualitäten – denn die zeitlich begrenzten Nutzungen sind ja auch Teil der Identität eines Gebietes – in die neuen Quartiere zu transportieren. Oft gibt es in dieser Phase zum Beispiel wunderbare Kioske, wo man Bratwürste kaufen kann. Während der Bauarbeiten gibt es die auch noch, aber kaum sind wir fertig, wird alles abgeräumt. Ich würde mir wünschen, dass solche Provisorien auch in einem Neubaugebiet Platz finden.

Ich träume auch davon, dass wir einmal eine „grüne Zwischennutzung“ wie das urbane Gärtnern realisieren können. Das grüne Thema in Verknüpfung mit den Biotopen und den Qualitäten, die dann hinterher die Bebauung haben kann, könnte eine ganz enge Synthese eingehen. In diesem Zusammenhang überlegen wir, wie wir es schaffen, die sogenannte Baufreimachung nicht zu verzögern. Die Baufreimachung hängt ja mit dem Altlastenverdacht und der Kampfmittelentschärfung zusammen, die schon sorgfältig abgearbeitet werden muss. Leider heißt das manchmal, dass Bäume gefällt werden müssen, weil man vermutet, dass darunter etwas ist. Das ist aus meiner Sicht schon eines der schwierigeren Probleme, die wir haben. Wir würden den Baumbestand gern erhalten, weil er eine große Qualität für die folgende Wohnnutzung bringt. Aber oft wird das konterkariert von Altlasten, die das Grundwasser beeinträchtigen, oder den Kampfmitteln. Es ist für den Bund Naturschutz und den Landesbund für Vogelschutz und alle anderen Ehrenamtlichen, die in dem Bereich arbeiten und die Kasernenflächen mit uns betreuen, schwierig, wenn aufgrund der Nachfolgenutzung erhebliche Eingriffe in diese Bestände passieren. Da muss man dann nach so viel Transparenz, Austausch und Zusammenarbeit wie möglich suchen. Das ist möglicherweise eine wichtige Rezeptzutat: Transparenz und Kooperation. Es gibt sehr viele Akteurinnen und Akteure im Umfeld, mit denen man vorher das richtige Maß verhandeln muss.

Was sind weitere wichtige planerische Aspekte, die bei der Konversion einer ehemaligen Militärfäche eine zentrale Rolle spielen?



Die Kasernenkonversionen konzentrieren sich im Münchner Norden, dessen weite und einzigartigen Landschaften sich gut per Fahrrad erkunden lassen. Mit den neuen Quartieren entsteht ein reizvoller Kontrast zwischen Urbanität und Natur, zwischen gestaltetem und gewachsenem Raum.

Ein anderer wichtiger Aspekt ist die Frage der Mobilität. Wir haben das Glück, dass unser Grundsystem sehr gut aufgestellt ist. Dennoch bleibt die Frage, ob man es schafft, die eine oder andere Fläche zusätzlich mit einer Trambahn, einer U-Bahn oder mit Bussen zu erschließen. Wir wollen ja durchlässige Quartiere auf der Ebene der Nahmobilität, der Fußwege und der grünen Verbindungen. Die Koppelung zwischen neuer sozialer, kultureller Infrastruktur und den umgebenden Gebieten ist dabei im Sinne einer sogenannten integrierten Planung sehr wichtig.

Auf der anderen Seite möchte man in den Nachbarschaften aber keine Durchlässigkeit des Autoverkehrs. Das ist bei jeder Kasernenfläche eine schwierige Aufgabe, weil sie im dicht besiedelten Stadtgebiet liegen. Das ist ein Vorteil, aber auch eine Herausforderung.

Die Kasernenflächen muss man zudem möglichst in einem Zug entwickeln – zwar mit flexiblen Bauphasen, aber doch als eine Maßnahme, die in sich rund ist. Das bedingt eine gewisse Logik und Rationalität des Entwurfs und der Umsetzungsschritte und damit auch eine stärkere Notwendigkeit, die Bewohnerinnen und Bewohner, die in den umliegenden Quartieren schon da sind, in den Prozess miteinzubeziehen.

Mein Anspruch ist, dass ein neues Quartier auf der Prinz-Eugen-Kaserne oder an der Dachauer Straße nicht nur in sich ein neues Quartier ist, für die Personen, die dort hinziehen, sondern ein neuer Baustein für den Stadtteil. Ein Ort, wo andere aus dem Stadtteil gerne hingehen, weil es dort einen neuen Park, neue Spielmöglichkeiten, neue soziale Infrastruktur, Lokale et cetera gibt. Das muss in Wechselwirkung treten und ist ein wichtiger Anspruch unserer Konzepte.

Bei den Planungsverfahren der Bayernkaserne, der Prinz-Eugen-Kaserne oder der Dachauer Straße wird die Öffentlichkeit frühzeitig beteiligt. Hat es in diesen gemeinsamen Workshops überraschende Erkenntnisse oder Anregungen gegeben, die die Entwicklung der Flächen beeinflussen werden?

Bei der Bayernkaserne habe ich mich gefreut, dass überhaupt so ein großes Interesse da war. Die Leute, die bereits um die Kaserne herum wohnen, sind nicht nur angetreten, um ihre eigenen Interessen zu verteidigen, sondern haben sich auch Gedanken gemacht, wie man dieses neue Feld in den Stadtteil integrieren kann. Das fand ich sehr positiv. Dort haben sich an den Tischen der Ideenwerkstatt richtige Themen ergeben, die auf der neuen Fläche entwickelt werden sollen.

Für uns überraschend war vielleicht der Wunsch einiger Bürgerinnen und Bürger, dass wir ein bisschen dichter bauen sollten. Ihnen war klar geworden, dass manches an Infrastruktur erst ab einer bestimmten Dichte entwickelt werden kann, wovon dann auch die anderen profitieren. Natürlich gibt es auch Stimmen, die besorgt sind, dass dort ein zweites Neuperlach in der Mitte der Stadt entsteht. Und es ist schwierig, die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner an den Ort zu bringen, weil es sie ja noch nicht gibt. Aber insgesamt würde ich sagen, lohnt es sich, denn nur so kann man auch die Verknüpfungen von alten und neuen Nachbarschaften anlegen.

Bei der Prinz-Eugen-Kaserne wollen wir eine ökologische Mustersiedlung ausprobieren. Das hat der Stadtrat beschlossen. Und wir haben interessanterweise in der Onlinebefragung zur „Perspektive München“, die eine stadtweite Beteiligungsform war, die Anregung erhalten, Holzbau stärker zu fördern. Das könnte man ganz gut verbinden. Eine persönliche Wunschvorstellung von mir wäre, dass wir die ökologische Mustersiedlung im zukünftigen Prinz-Eugen-Park in Holzbauweise realisieren. Insofern werden die Kasernen also auch zum Innovationsträger für andere Bauentwicklungen an einer anderen Stelle in der Stadt. Die Konversionsflächen sind in gewisser Weise für uns auch ein Experimentierlabor, um Dinge zu entwickeln.

Die ehemaligen Kasernenflächen konzentrieren sich zum großen Teil im Münchener Norden, der lange als das Stiefkind der Stadt galt. In-

wiefern können die Kasernenflächen diese Wertigkeit verschieben?

Wenn es gut geht – wovon ich überzeugt bin und woran wir intensiv arbeiten – entstehen dort attraktive neue Wohnquartiere und gute neue Verknüpfungen unserer Landschaftsräume. Der Norden ist aus vielerlei Gründen nicht so stark in der Wahrnehmung vertreten. Ganz München orientiert sich eher gen Süden. Man will an den See. Man will in die Berge. Und dann will man vielleicht noch nach Italien. Ich würde sagen, der Norden ist im Kopf noch nicht so besetzt von den Surfbrettern, den Cabrios und den Bergrucksäcken, sondern er ist ein bisschen stiller. Man muss sich schon die Mühe machen, den zweiten Blick zu wagen und dort tatsächlich auch zu radeln und zu wandern. Das ist vielleicht heute seine große Qualität. Diese Qualität der nördlichen Landschaftsbereiche hat man erst seit den 1990er-Jahren wiederentdeckt. Und daran haben die Kasernenumstrukturierungen, neben anderen Entwicklungen wie dem Stadion oder der Studentenstadt Garching, einen sehr großen Anteil. Es gibt mittlerweile Rad- und Wanderwege, die entlang der Kanäle und Wassergroßachsen geführt werden, es gibt ein Haus in der Heidefläche, das eine Anlaufstätte des Heideflächenvereins ist. Wenn man da rausgeht, ist man sehr verblüfft, was es dort alles Schöne gibt.

Wenn wir sagen: Die Stadt hat sich weiterentwickelt, wir wachsen stark, wir suchen in diesem Siedlungsdruck zunehmend nach Räumen, die Ruhe und meditativer Klänge zulassen – dann haben diese nördlichen Flächen und Landschaftsbereiche ein ganz großes Potenzial. Die Kasernenentwicklungen sind für mich Bausteine, die das deutlich machen und Qualitäten einbringen, um das Vorhandene zu stärken. Die großen Entwicklungsachsen in München gehen nach Norden zum Flughafen und nach Osten zur Messe. Insofern ist es für uns eine große Chance, den Norden über die Kasernenkonversionen aufwerten zu können.

Das Gespräch führten Sally Below, Franziska Eidner und Margarete Sigl.

Aus Konversionsflächen wird lebendige Stadt

Einführung von Stadtdirektorin Susanne Ritter, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Seit mittlerweile fast zwei Jahrzehnten arbeitet die Landeshauptstadt München an der Konversion ehemaliger Militärf Flächen, das heißt an der Umwandlung von militärisch genutzten Flächen in Stadtquartiere. Seit 1993 besteht die Arbeitsgruppe „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ (SEM) in der Hauptabteilung Stadtplanung. Seither haben wir 270 Hektar Baurecht für über 6.300 Wohnungen auf ehemals militärisch genutzten Flächen geschaffen. Und weitere 5.000 bis 6.000 Wohnungen werden in den nächsten Jahren noch auf einstigen Kasernengeländen entstehen. Die Entwicklung dieser Flächen ist auch für uns etwas Besonderes, weil wir vielen städtischen Zielen gleichzeitig Rechnung tragen können:

- Wir nutzen offensiv die Chancen, unsere Stadt im Inneren auf Brachflächen weiterzuentwickeln und schonen den Stadtrand.
- Wir können unsere seit Jahren vorrangige Aufgabe, die Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau, erfüllen. Dabei sorgen wir auf diesen Flächen für eine sozial sehr ausgewogene Stadtentwicklung mit einem Anteil von 30 bis 50 Prozent gefördertem Wohnungsbau, das heißt, es entsteht ein sehr breit gefächertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Einkommensgruppen.
- In qualitätsvollen Planungsprozessen und einer intensiven Partizipation entstehen Stadtquartiere mit hoher Lebensqualität, die dem jeweiligen Ort Rechnung tragen.

Zudem können die Genossenschaften und Baugemeinschaften Flächen aussuchen, die individuelle Lösungen zulassen.

- Durch die Öffnung von bisherigen Enklaven in der Stadt können die Stadtstruktur komplettiert und die Gebiete räumlich und funktional integriert werden: Für die Vernetzen von Straßen, Wegen und Freiräumen, aber auch von unterschiedlichen Nutzungen, ergeben sich neue Chancen, Anschlüsse und Ergänzungen.



Neben den thematischen Schwerpunkten, die den einzelnen Konversionen von der Kaserne zum Wohnquartier zugrunde gelegt wurden, ist bemerkenswert, wie effizient die referatsübergreifende, integrierte Organisationsstruktur funktioniert. Gleich zu Beginn der ersten Einleitungsbeschlüsse wurde entschieden, auf eine externe Koordination zu verzichten und diese Aufgabe der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe zu übertragen. Diese hat mittlerweile über 100 Sitzungen hinter sich, die vertretenen Disziplinen sind nach wie vor zahlreich und unterschiedlich, die Kooperation und die Abstimmungen unter den Beteiligten aber sind zu einer Selbstverständlichkeit geworden. In vorbildlicher Art und Weise wird hier ein integrierter Planungsansatz praktiziert.

- Die vorhandene Infrastruktur des öffentlichen Nahverkehrs, aber auch die sozialen Einrichtungen erfahren an manchen Stellen eine effizientere Auslastung.
- Allerdings darf die Entwicklung der ehemaligen Kasernenflächen nicht zulasten der Nachbarschaft gehen. Das heißt, die für das Gebiet notwendigen Infrastrukturen wie Schulen, Kindergärten et cetera werden dort vorgesehen und errichtet.
- Wir können aber auch auf die Notwendigkeiten aus der Umgebung reagieren, beispielsweise indem strukturelle Ergänzungen wie bürgerschaftliche Nutzungen, Läden, Arbeitsplätze oder Grün- und Freiräume auch der Nachbarschaft zugutekommen.
- Da es sich bei den ehemaligen Kasernen um städtische Flächen im Zwischenerwerb handelt, konnten beziehungsweise können wir modellhafte Entwicklungen anstoßen, wie Gendergerechtigkeit in der Nordhaide, die ökologische Muster-siedlung im Prinz-Eugen-Park sowie die Siedlungsmodelle „Offensive Zukunft Bayern“, ein Modellprojekt des Freistaates Bayern, die Solare Nahwärme am Ackermannbogen und die modellhafte Partizipation in der Luitpoldkaserne / Dachauer Straße.

Aber nicht nur die interne Kommunikation musste strukturiert werden, sondern vor allem auch die Bürgerbeteiligung beziehungsweise -mitwirkung im Planungsprozess. Die Größe der ehemaligen Kasernenareale in München ist beträchtlich, sie schwankt zwischen 25 und 50 Hektar und stellt damit für die benachbarten Stadtquartiere in vielerlei Hinsicht eine Herausforderung dar. Neben der obligatorischen Bürgerbeteiligung während der Bebauungsplanverfahren haben wir unsere Transparenz und Partizipation intensiviert, zum Beispiel bei der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne, der Bayernkaserne und der Luitpoldkaserne an der Dachauer Straße. Zusätzliche Diskussionen und Workshops, integriert in die förmlichen Verfahren, bilden den Rahmen, um die Kompetenzen vor Ort einzubinden und für einen offenen Dialog im Stadtteil zu sorgen.

Unter diesen Prämissen wurden und werden aus militärischen Flächen lebendige Stadtteile, aus ehemaligen Soldatenunterkünften familienfreundliche Wohnungen.

Die ehemaligen Kasernenflächen sind wahre Pionierflächen der Stadtentwicklung und der Bürgerbeteiligung und zugleich Standorte zahlreicher Modellprojekte. Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Flächen entstanden so nicht nur neue Wohnbauten und Infrastrukturen, sondern auch neue Erho-

lungs- und Naturschutzräume ebenso wie eine lebendige Kunst- und Kulturszene sowie Raum für eine Vielzahl von engagierten Initiativen, welche die Orte nachhaltig prägen und für eine hohe Lebensqualität sorgen.

München kann also mittlerweile auf einen umfangreichen Erfahrungsschatz mit Chancen, aber auch mit Herausforderungen blicken – von „Altlasten“ bis „Zwischennutzung“. Unsere Erfahrungen möchten wir mit der vorliegenden Publikation zugänglich und nutzbar machen. Diese Veröffentlichung ist Teil der Planungs- und Kommunikationskultur des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und stellt die wichtigsten Phasen und Aspekte rund um die Entwicklung der Münchner Kasernenflächen dar. Wir ziehen damit eine Zwischenbilanz und stellen erfolgreiche Instrumente und gewonnene Erfahrungen aus den vergangenen zwei Jahrzehnten vor.

Die Broschüre veranschaulicht den Konversionsprozess im Planungsverlauf und im Ergebnis von acht ehemaligen Kasernen. Sie werden jeweils zu Beginn porträtiert: Was ist das Besondere an genau diesem Ort? Was war hier vorher? Was ist hier entstanden oder wird zukünftig noch entstehen? Dabei stellen diese Porträts Gebiete in sehr unterschiedlichen Entwicklungsstadien vor – von bereits bezogenen Stadtquartieren wie der Nordhaide und Am Ackermannbogen bis zur erst kürzlich aus der militärischen Nutzung entlassenen Bayernkaserne.

Neben den einzelnen Kasernen widmet sich die Publikation aber auch übergeordneten Themen: Wie sind wir mit den verschiedenen Hinterlassenschaften, dem „Erbe“ der militärischen Nutzung, umgegangen? Welche Erfahrungen konnte die Landeshauptstadt München bei der organisatorischen Umsetzung eines so komplexen Verfahrens wie der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sammeln? Inwiefern konnten auf den ehemaligen Militärf Flächen neue Akzente einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit überzeugenden städtebaulichen und architektonischen Konzepten gesetzt werden? Welche Voraussetzungen sind notwendig, damit sich die neuen Bewohnerinnen und

Bewohner mit ihrem Stadtviertel identifizieren? In sechs Themenkomplexen haben wir zentrale Fragestellungen zur Konversion zusammengefasst. So generiert sich aus den verschiedenen Kapiteln ein umfassendes Bild unserer Arbeit und spiegelt die vielfältigen Erfahrungen wider. Fallbeispiele aus den Kasernen, Fachbeiträge und Interviews beleuchten die Themen aus den Perspektiven der verschiedenen Akteure, zeigen Lösungsansätze und fokussieren einzelne Schwerpunkte. Dazu haben wir auch zahlreiche externe Autorinnen und Autoren eingeladen, mit ihren Erfahrungen und ihrer Sichtweise zu dieser Publikation beizutragen. So kommen zum einen Akteurinnen und Akteure zu Wort, die maßgeblich an der Entwicklung beteiligt waren. Zum anderen werden so die komplexen Entwicklungsverfahren und ihre Ergebnisse nicht nur aus einer Binnensicht, sondern auch mit dem Blick von außen betrachtet und bewertet. Daher finden sich auch Meinungen, die nicht unbedingt der Haltung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung beziehungsweise der Landeshauptstadt München entsprechen.

Die Veröffentlichung richtet sich sowohl an die breite Öffentlichkeit als auch an die Planungsverantwortlichen in anderen Kommunen. Wir wünschen uns, dass die Publikation einen Beitrag zur Debatte um Kasernenkonversion liefert.

Mein Dank gilt allen Autorinnen und Autoren der Fachbeiträge und auch dem Münchner Fotografen Edward Beierle, dessen Fotografien in dieser Publikation eine Vielzahl von Geschichten aus den ehemaligen Kasernen erzählen. Entstanden sind Bilder voller Leben in den bereits bewohnten Quartieren, aber auch Bilder, in denen die Zeit stillzustehen scheint, in denen mancher Ort auf seine neue Bestimmung zu warten scheint.

Auch in den nächsten Jahren wird die Konversion von Militärf Flächen ein wichtiges Handlungsfeld unserer Arbeit sein. Ich würde mir wünschen, dass wir an die hier geschilderten Erfahrungen und Erfolge anknüpfen können und es uns gelingt, weitere lebendige Stadtquartiere für München zu entwickeln.

»Wie ein Sechser im Lotto.«

Ein Spaziergang und Gespräch mit Prof. Christiane Thalgott und Dr. Theo Waigel

Prof. Christiane Thalgott hat seit 1992 bis zu ihrem Ruhestand im Jahr 2007 die Konversion der Münchner Kasernenareale als Stadtbaurätin maßgeblich begleitet. Dr. Theo Waigel war von 1989 bis 1998 Bundesfinanzminister. Unter seiner Federführung wurden die Voraussetzungen geschaffen, die es München ermöglichten, die großen Militärf Flächen zu relativ günstigen Konditionen zu erwerben. Bei einem gemeinsamen Spaziergang durch das neue Stadtquartier Am Ackermannbogen, das auf den einstigen Flächen der Waldmann- und Stettenkaserne entstanden ist, erinnerten sich die beiden an die Anfänge der Zusammenarbeit. Einige Ergebnisse des Konversionsprozesses konnten sie während ihres Rundgangs gleich vor Ort in Augenschein nehmen und beim anschließenden Gespräch in Münchens erstem Co-Working-Space „Combinat 56“ gemeinsam erörtern.

Herr Dr. Waigel, Sie haben als damaliger Bundesfinanzminister die Entwicklung auf den ehemaligen Münchner Kasernenflächen durch die verbilligte Bereitstellung der Grundstücke erst möglich gemacht. Wieso sind Sie diesen Weg gegangen?

Theo Waigel: Im Bundestag und in anderen politischen Diskussionen kam damals, in den frühen 1990er-Jahren, immer wieder die Frage auf, was mit den frei werdenden Militärgeländen zu tun sei. Und natürlich haben die Haushälter und Liegenschaftler im Bundesfinanzministerium gesagt: „Das ist eine ideale Möglichkeit, wir verkaufen die Grundstücke.“ Dann mussten wir feststellen, dass nur einige wenige Kommunen über die entsprechenden Ressourcen zum Kauf verfügten. Damit aber endlich die Konjunktur wieder belebt wird und die Wiedervereinigung und die Abrüstung auch ganz konkret etwas für die Menschen vor Ort, in den ehemaligen Kasernenorten, bringen, habe ich damals gesagt: „Jetzt geben wir unserem Herzen einen Schub und legen ein echtes Programm auf. Und zwar ein Programm, bei dem wir den Kommunen auf die Grundstücke 50 Prozent Verbilligung gewähren, wenn es dort um gemeinnützige Zwecke wie Schulen, Kindergärten, sozialen Wohnungsbau, Kultureinrichtungen oder auch Naturschutz geht.“ Das war der entscheidende Durchbruch für einen Großteil der Kommunen zu sagen: „Jawohl, dann können wir's packen!“

Christiane Thalgott: Insbesondere dass den Gemeinden das „Recht des ersten Zugriffs“ auf die frei werdenden Flächen und die Möglichkeit des Verzichts auf eine rechtlich anspruchsvolle Entwicklungssatzung nach dem Baugesetzbuch eingeräumt wurden, war in der Tat ein großzügiges und wichtiges Startkapital für uns.

Theo Waigel: Wobei der Bund zu diesem Zeitpunkt mit der Finanzierung der Wiedervereinigung stark belastet war. Insofern war es nicht ganz einfach, auf diese Einnahmen zu verzichten. Da gab es außerdem vom Freistaat Bayern Forderungen oder auch schon einmal den Verweis auf die Bayerische Verfassung, dass man nichts unter Wert abgeben dürfe. Daraufhin habe ich etwas sarkastisch erwidert: „Ja, dann ändert halt eure Verfassung, damit ihr auch Grundstücke billiger und besser abgeben könnt!“ Das war dann aber doch nicht nötig.

Hier in München ist die Konversion zumindest gelungen. Riesige Flächen, die damals noch am Rand waren, sind heute ein lebendiger Teil der Stadt. Gerade für eine Stadtbaurätin, würde ich sagen, bot dies die ideale Möglichkeit, sich zu verwirklichen, in einer einmaligen Art und Weise – und das ist ihr gelungen. Es freut mich wirklich sehr, das auch bei diesem Spaziergang heute wieder zu sehen.

Neben München haben ja aber auch einige kleinere oder mittlere Städte bemerkenswertes auf ehemaligen Kasernenflächen geschaffen: Nürnberg, Kempten, Ansbach, Erlangen oder Neu-Ulm. Dort sind zum Beispiel 12.000 Wohnungen entstanden. Das hat die Wohnungsnot von Ulm und Neu-Ulm auf einen Schlag entscheidend entspannt. Das waren tolle Entwicklungschancen, die sich nur einmal bieten – die muss man nützen. Man kann nicht mit zwei kleinen Schritten über den Abgrund gehen, sondern muss ihn mit einem großen überwinden. Und darum haben wir damals auch den Schritt des 50-Prozent-Preisnachlasses für soziale Einrichtungen getan.

Das heißt, Sie haben auch gar keine anderen Möglichkeiten in Betracht gezogen?

Theo Waigel: Wir hätten das schon anders machen können. Der Grundstückspreis wäre mir nicht davongelaufen, und ich hätte sagen können: „Komm, jetzt warten wir ab, was sich die nächsten 15 bis 20 Jahre tut und veräußern das dann an den jeweils Best- oder Meistbietenden.“ Aber dann hätten die Sozial- und Entwicklungsmaßnahmen, etwa die wichtigen Maßnahmen zur Stadtentwicklung, nicht stattfinden können.

Christiane Thalgott: Die Entwicklung der Grundstücke wäre dann mehr oder weniger dem Markt überlassen geblieben, und das wäre fatal gewesen. Die Gemeinden sind ja nicht so reich, dass sie auf einmal eine solche Fläche übernehmen könnten, wenn keine Partnerschaften oder günstige Bedingungen bestehen. Dann haben sie nur ihre Planungshoheit, aber keine Chance, die Wohnungsnot zu bekämpfen.

Ohne diese Verhandlungsmöglichkeiten wäre zum Beispiel der geförderte Wohnungsbau wie in der Nordhaide, die auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz Panzerwiese entstanden ist, so überhaupt nicht möglich gewesen. Wir konnten Grundstücke mit Bindungen für den geförderten Wohnungsbau beziehungsweise anderen sozialen Bindungen zum entsprechenden Verkehrswert erwerben. Das hätten wir ohne Ihre Initiative nicht leisten können.

Theo Waigel: Letztlich hat der Bund so auf einige Milliarden gewissermaßen verzichtet. Aber ich bereue es nicht. Für viele Kommunen im Freistaat Bayern und weit darüber hinaus war dies eine einzigartige Möglichkeit, Entwicklungschancen wahrzunehmen, die sich nur einmal in einem Jahrhundert ergeben. München hätte es vielleicht auch ohne unsere Verbilligung geschafft, aber die meisten anderen Kommunen hätten nicht die Kapazität dazu gehabt.

Christiane Thalgott: In München hätten wir dann die Flächen aber auch dem freien Immobilienmarkt überlassen müssen. Dann wären in den Neubaugebieten nur die oberen Einkommensgruppen angesiedelt, und der Rest würde sich in den Altbaugebieten drängeln. Insofern verdanken wir Ihnen hier in München wirklich einiges. Ohne Ihr Vorbild und die Verbilligungsgrundsätze bei den ersten Kasernenverkäufen wären auch die Verhandlungen bei den später erworbenen Kasernen noch schwieriger gewesen.

Welche Chancen haben sich damals durch den Erwerb der Grundstücke konkret für München geboten?

Theo Waigel: Gerade eine dichte Stadt wie München benötigt im Prinzip ständig Flächen. Bei der Gebietsreform hat die Landeshauptstadt aber keine zusätzliche Ausdehnung erhalten. München war und ist also besonders darauf angewiesen, dass sich innerhalb der Stadtgrenzen etwas tut. Und wenn sich – wie bei den Kasernenarealen – Möglichkeiten eröffnen, dann muss die Stadt eine solche Chance ergreifen. Und das hat München getan.

Christiane Thalgott: Durch den Erwerb mehrerer Kasernenflächen konnten wir verschiedene Entwicklungsaufgaben angehen. München hat ja nicht nur die neuen Wohngebiete wie die Nordhaide oder Am Ackermannbogen auf den Militärarealen geschaffen und wird noch weitere auf anderen Kasernenflächen entwickeln. Wir hatten mit der Kronprinz-Rupprecht-Kaserne auch die Möglichkeit, für BMW Erweiterungsflächen zur Verfügung zu stellen. Das hätten wir sonst nie gekonnt, und das wäre ein richtiges Problem geworden, wenn sich die Industrie nicht hätte ausdehnen können. Dafür wird die Bayernkaserne nun ein reines Wohngebiet. Wenn man mehrere Kasernen hat und die Rahmenbedingungen kennt, kann man das machen, was für die Stadt wirklich notwendig ist. Sonst steckt man in einem sehr, sehr engen Korsett.

Theo Waigel: Frau Thalgott, wie viele Menschen haben durch die Nutzung von früherem militärischem Gebiet eine –



Bis 1995 nutzte die Bundeswehr die Flächen der Waldmann- und der Stettenkaserne. 2004 zogen die ersten Bewohnerinnen und Bewohner in das neue Quartier Am Ackermannbogen.

ohne es institutionell zu meinen – neue Heimat gefunden?

Christiane Thalgot: Insgesamt sind das zwischen 10.000 und 13.000 Wohnungen. Und die können Sie in Neubaugebieten eigentlich mit 2,3 oder sogar mit 3 multiplizieren. Denn wir erleben ja, dass wir in den Neubaugebieten Am Ackermannbogen und auch in der Nordhaide wirklich für Familien mit Kindern bauen.

Theo Waigel: Das ist schon fast eine große Kleinstadt oder eine Mittelstadt.

Christiane Thalgot: Ja, eine Mittelstadt. Das sind über 300 Hektar Fläche gewesen.

Theo Waigel: Ich bin kein Baufachmann, aber gerade beim Spaziergang durch die Gegend Am Ackermannbogen ist mir diese aufgelockerte Bebauung mit den kleinen Wäldchen aufgefallen. Der Erhalt der alten Baumbestände, die Plätze, das viele Grün wären doch sicher nicht realisierbar gewesen, wenn Ihnen nicht diese großen Areale zur Verfügung gestanden hätten, oder?

Christiane Thalgot: Das ist ganz richtig. Man hatte genug Platz, um in der einen Ecke sehr dicht zu bauen und in der anderen Flächen frei zu halten.

Theo Waigel: Wenn man hier durchläuft, verspürt man eine fast dörfliche Atmosphäre.

Christiane Thalgot: Ja, es ist eine sehr nachbarschaftliche Atmosphäre. Das liegt natürlich auch an der Tatsache, dass wir die Genossenschaften hier vor Ort haben, dass die Leute sich kennen, und dass sie sich kannten, bevor sie gebaut haben. Das trägt auch diejenigen, die hierher nur zur Miete gekommen sind. Weil es eben Kerne für ein Gemeinschaftsleben gibt. Es ist natürlich ein großer Vorteil, dass man Infrastruktureinrichtungen, wie Privat- oder Sonderschulen, Einrichtungen für Behinderte oder betreutes Wohnen, wirklich positionieren kann – und zwar am richtigen Standort. Man kann damit ganz anders umgehen, wenn man weiß, dass es mehrere Quartiere gibt.

Die schweben ja nicht durch die Luft, diese Einrichtungen. Die brauchen immer ihre Anker.

Theo Waigel: Das erinnert mich an einen der bewegendsten Momente im Zusammenhang mit den Münchner Kasernen, Frau Thalgot. Wir haben uns damals die Flächen gemeinsam angeschaut, Sie haben mir das alles gezeigt. Und dann bekam ich einen Brief von Eltern von schwerbehinderten Kindern. Sie baten darum, ob man nicht in München betreutes Wohnen und Leben mit Behinderten auch in einem bestehenden Wohngebiet ermöglichen könne. Ich komme aus Ursberg. Ursberg gehört zu den größten Behinderteneinrichtungen in Deutschland. Ich bin mit behinderten Menschen aufgewachsen, und mich hat das natürlich bewegt. Die Eltern erzählten mir, dass sie ihre Kinder bis in die Gegend von Altötting bringen müssen – das ist täglich einfach nicht möglich. Und wenn man mit einer Rampe die behindertengerechte Zugänglichkeit einer Wohnung schaffen könnte, hier mitten in München, dann böte das die Möglichkeit, dass sie ihre Kinder morgens hinbringen und abends wieder holen könnten. Und dann hab ich gesagt: „Das machen wir.“ Bei der Einweihung, Frau Thalgot, waren die weinenden Eltern anwesend. Ich habe selten in meinem Leben so viel Dankbarkeit verspürt wie bei den Beteiligten und vor allen Dingen bei ihren Eltern. Das sind kleine Mosaiksteine, die man nie mehr in seinem Leben vergisst.

Christiane Thalgot: Das Problem der Familien konnten wir zum Glück mit einer Rampe vor Ort in ihrem Wohngebiet lösen. In allen Neubaugebieten auf den Kasernenflächen haben wir dann die Erdgeschosswohnungen barrierefrei zugänglich gemacht und, wenn möglich, auch die Obergeschosse. Das kommt allen Bewohnern zugute, ob mit Kinderwagen oder Rollator.

Die soziale Infrastruktur in den neuen Quartieren wird ja aus der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme heraus finanziert. Frau Thalgot, wie würden Sie für Planerinnen und Planer anderer Kommunen die Münchner Erfahrungen mit dem



Instrumentarium der Entwicklungsmaßnahme zusammenfassen?

Christiane Thalgot: Man sollte zunächst einmal schnell sein. Beim ersten Gerücht, dass die Flächen vom Militär freigegeben werden könnten, haben wir Entwicklungsmaßnahmen über alle Kasernen eingeleitet und damals auch die Bahnflächen über das Instrument der Entwicklungsmaßnahme auf den Weg gebracht. Damit waren die Bodenpreise bezüglich der damals vorhandenen Nutzung eingefroren. Die Planungshoheit lag bei der Gemeinde, und sie konnte verhandeln, ob es eine reale Entwicklungsmaßnahme wird oder ein städtebaulicher Vertrag, der eine Quasi-Entwicklungsmaßnahme ist –, aber immer eine Maßnahme, in der die Infrastruktur aus den Grundstückspreisen finanziert wird. Denn die Städte sind ja überhaupt nicht in der Lage, bei solch großen Flächen die Infrastruktur zu finanzieren.

Mit der Entwicklungsmaßnahme ist das Instrumentarium klar, die Investition in die Infrastruktur wird gemacht und sie wird refinanziert aus den zu gewinnenden Grundstückspreisen. Mit der Wertdifferenz zwischen einer Kaserne und einem Wohngebiet werden Kindergärten, Schulen, Straßen und Grünflächen bezahlt.

Wir konnten hier in München große Flächen auf den Weg bringen und viele Erfahrungen sammeln.



Zum Beispiel im Umgang mit Altlasten: Was kostet das denn alles, und kann man die Bundeswehr tatsächlich verpflichten, saubere Flächen zu hinterlassen? Man musste wissen, wie groß das Risiko ist. All dieses erst mal erproben zu können, um dann für die weiteren Flächen zu wissen, worum es geht, das war ganz wesentlich. Die Stadt München ist eine gut verwaltete Stadt, die ihre Instrumente kannte und auch immer angewandt hat.

Sie haben gerade die militärischen Altlasten angesprochen – die bestanden ja auch aus den Gebäuden, den Wohnheimen und Bunkern zum Beispiel ...

Christiane Thalgot: Ja, und das Militär war hervorragend im „Schwarzbauen“ oder inoffiziellen Umnutzen. Die haben die Gelände, die sie nicht mehr brauchten, schon anderweitig genutzt. Dagegen mussten wir als Stadt vorgehen. Wir haben gemeinsam mit der Bundeswehr Bestandserhebungen gemacht, die nicht genehmigten Nutzungen stillgelegt und Wertverzicht verlangt. Ganz systematisch. Das haben wir auch anderen Gemeinden über den Bayerischen Städtetag dringend ans Herz gelegt. Wenn wir das nicht getan hätten, wären die zusätzlichen Bauten für die Grundstücke wertsteigernd gewesen.

Welche Rolle spielten denn die Kasernen zu Betriebszeiten im Münchner Stadtgefüge?

Christiane Thalgot: In München waren die Kasernen zwar da, und sicher waren auch die Soldaten gerne hier, aber sie waren nicht so prominent wie andernorts in kleineren Gemeinden. München ist eine alte Garnisonsstadt, im 19. Jahrhundert kamen auf 148.000 Einwohner etwa 24.000 Soldaten, also ein Sechstel der Bevölkerung. Aber bereits um 1900 machte das Militär schon nur noch mehr ein Vierzigstel der Gesamtbevölkerung Münchens aus. Und 1970 kamen auf 1,3 Millionen Einwohner nur noch 10.000 Soldaten. Der Rückzug des Militärs hat hier also keine großen Verlustgefühle ausgelöst.

Was ist Ihr größtes Erfolgserlebnis in diesem langen Prozess der Konversion von Münchner Kasernenflächen?

Theo Waigel: Ich habe den Prozess ja nur ganz am Anfang begleitet, aber ich glaube, wir haben damit einen Impuls gesetzt. Wir haben den Menschen gezeigt, dass der Paradigmenwechsel einer neuen Welt in Europa, dass der Übergang zur Abrüstung eine Friedensrendite für die Menschen bringt. Und zwar eine Friedensrendite, die wir nicht nur außenpolitisch oder deutschlandpolitisch zeigen konnten, sondern auch entwicklungspolitisch in vielen Städten. Und darum bin ich nach wie vor überzeugt: Es war richtig. Und wenn man dann jemanden trifft wie Frau Prof. Thalgot, die sich auch noch

an alles erinnert, und dafür – obwohl sie selbst davon nichts gehabt hat, außer viel Arbeit – auch noch dankbar ist, dann find ich das schön.

Christiane Thalgot: Die Dankbarkeit kommt wirklich aus tiefster Überzeugung und aus tiefstem Herzen, weil ich weiß, dass es keineswegs ein einfacher Weg war und München ohne die Kasernen wirklich massive Probleme gehabt hätte. Allein durch die Kasernenflächen – die gesamten 300 Hektar – hatten wir die Chance, die Stadtentwicklung langfristig zu organisieren und den Herausforderungen für eine Stadt mit wachsenden Einwohnerzahlen und Ansprüchen an den öffentlichen Raum gerecht zu werden. Das war wie Weihnachten und Ostern zusammen.

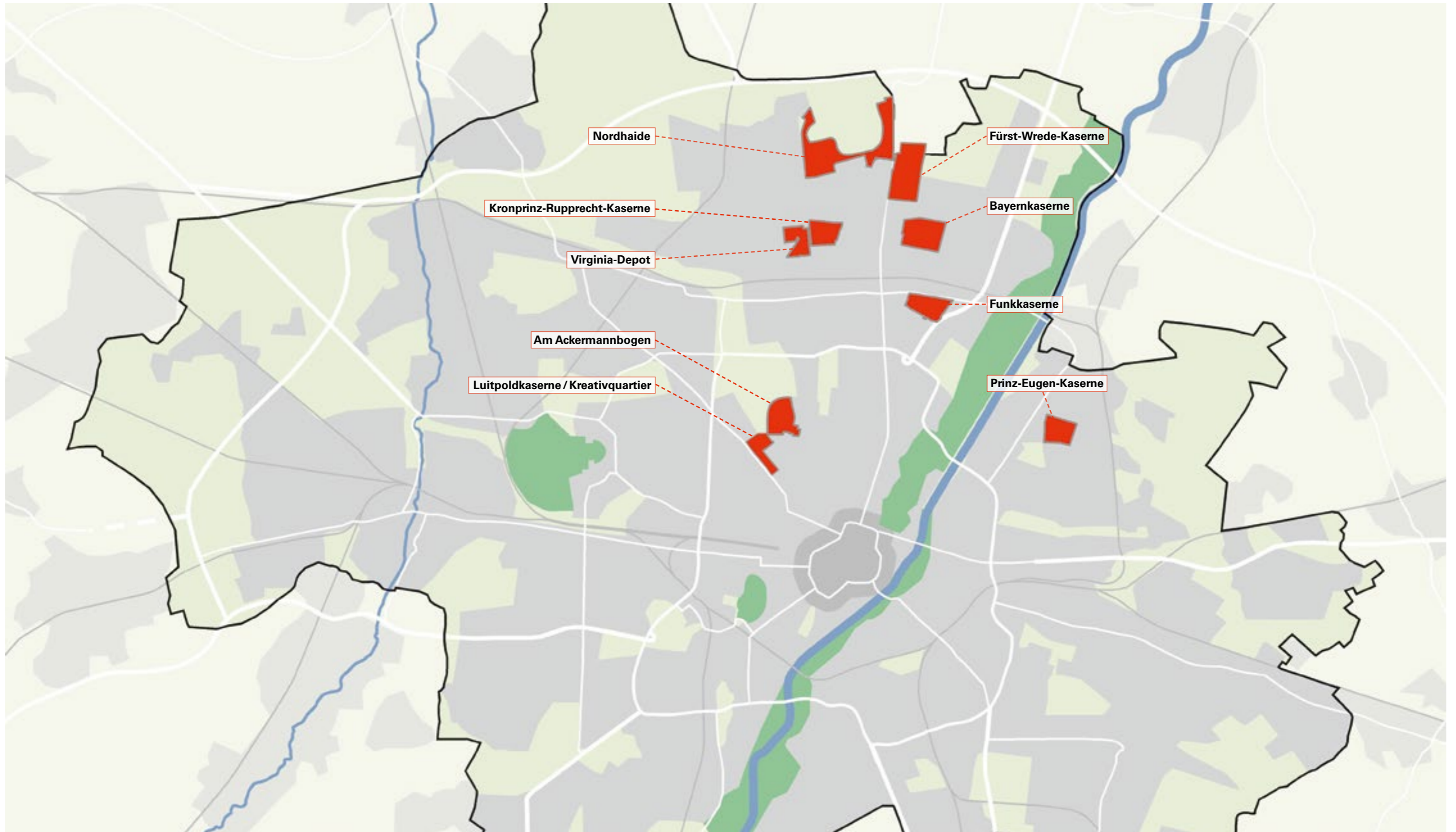
Theo Waigel: Wie ein Sechser im Lotto.

Christiane Thalgot: Ja, wirklich ein Sechser im Lotto. Ein Geschenk für die Stadt. Wir wissen, dass wir diese Entwicklung schrittweise voranführen können. Jedes Jahr eben 400, 500 Wohnungen. Wir wissen, das Instrumentarium steht uns zur Verfügung. Wir sind auf dem Weg und können auch einigermaßen mit Hindernissen und Schwierigkeiten umgehen. Und es ist ein großes Glück, dass die Flächen, zwar in unterschiedlichen Quartieren, alle im Norden sind, weil die Entwicklungen in München im Wesentlichen im Norden stattfinden. Entwicklungen, die nicht immer nur im industriellen Bereich anstehen. Und damit ist der Norden nicht immer nur der „Abfallhaufen der Stadt“, sondern mit den Kasernen sind lauter positive Einrichtungen gekommen. Und das ist für den Norden ein großer Gewinn – auch im Selbstverständnis. Das waren Chancen, die wir das letzte Mal vor 80 Jahren hatten.

Theo Waigel: Ja, eine Jahrhundertchance. Ich glaube, durch die Konversion der Militärfelder ist es wirklich gelungen, aus Schwertern Pflugscharen zu machen.

Das Gespräch führte Sally Below.

Porträts





In der archaischen, fast baum- und strauchlosen Heidelandschaft der Panzerwiese sind allein 22 Pflanzensorten zu finden, die vom Aussterben bedroht sind, etwa die Labkraut-Büschelmiere und der Stengellose Enzian. Zudem leben hier mehr als 35 gefährdete Tierarten, wie das Rebhuhn, der Sperber, zahlreiche Wildbienen-, Schmetterlings-, Heuschrecken- und Käferarten.

Nordhaide (ehemals Panzerwiese)

Anschrift / Lage

Zugang MIRA:
Schleißheimer Str. 506
Zugang Dominikuszentrum:
Hildegard-von-Bingen-Anger 1–3

Größe

Gesamtbereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme: 200 Hektar
Planungsgebiet: 100 Hektar
davon Siedlungsbereich: ca. 30 Hektar
öffentliche Verkehrsfläche: ca. 5,5 Hektar
öffentliche Grünflächen: ca. 9 Hektar

Nutzung als Kaserne

Das Gelände im Norden Münchens wurde bis zum Februar 1990 als Truppenübungsplatz genutzt. Vier Jahre später kaufte die Landeshauptstadt München das Areal.

Datum der Freigabeerklärung

20.09.1990

Realisierungsstand

Realisierung bis auf Restgebiete abgeschlossen

Bauzeit

1998–2011

Städtebaulicher Wettbewerb

Auslobung: 12/1993
1. Preis: Arbeitsgemeinschaft Hans Engel und Prof. Herbert Jötten, Augsburg, mit Landschaftsarchitektin Prof. Bü Prechter, Nürtingen

Anzahl der Wohnungen

ca. 2.500 Wohnungen einschließlich Studentenwohnheim auf ca. 210.000 m² Geschossfläche

Gewerbeflächen

ca. 28.000 m² Geschossfläche Einkaufszentrum (MIRA) mit Einzelhandel und Dienstleistungen, Nahversorgung (Discounter), Arztpraxen, Apotheke, Gastronomie

Weitere Nutzungen

Grundschule mit Tagesheim und Hort
Kindertagesstätten (acht Kleinkinderkrippen, 14 Kindergarten- und vier Hortgruppen)

Kindertreff Wiesenanger, Hildegard-von-Bingen-Anger 6
Freizeitstätte Neuland, Neuherbergstraße 90
Katholisches Kirchenzentrum (Dominikuszentrum) mit Caritas-Zentrum
Schulzentrum Nordhaide (in Planung): Berufsschule Wirtschaft BOS/ Fachoberschule Wirtschaft FOS/ Fachakademie für Heilpädagogik

Freiflächen

öffentliche Grünflächen: ca. 9 Hektar
Naturschutzgebiet Panzerwiese und Hartelholz: ca. 280 Hektar



Die Nordhaide ist ein „Quartier der kurzen Wege“ und bietet eine direkte U-Bahn-Anbindung.

Heidespaziergang oder Einkaufsbummel? Zum Hip-Hop im Kindertreff am Wiesenanger oder zum Tauschring ins Bewohnerzentrum am Schneeheideanger? Schach spielen an der „Diagonale“ oder Schafe zählen auf der Panzerwiese? Seit Ende der 1990er-Jahre die ersten Bewohnerinnen und Bewohner auf die Großbaustelle im äußersten Münchner Norden zogen, hat sich hier ein lebendiges Stadtquartier mit rund 6.500 Einwohnerinnen und Einwohnern und vielseitigem Freizeitangebot entwickelt. Wo einst Panzer über die Wiese ratterten, rollen jetzt Skateboards und Fahrräder.

Das Leben in der neu entstandenen Wohnsiedlung Nordhaide spielt sich tatsächlich nicht nur in den rund 2.500 Wohnungen ab, sondern zu einem großen Teil auch draußen. Dabei passiert weniger auf der sprichwörtlichen Straße – die Nordhaide ist verkehrsminierte Zone –, aber dafür umso mehr auf den Spielplätzen, in den Angern,

Heidegärten und auf den Terrassen. Das neue Viertel ist besonders bei Familien beliebt, fast ein Drittel aller „Nordhaidlerinnen und Nordhaidler“ ist unter 18 Jahre alt.

Eine möglichst eigenständige Siedlung, ein „Quartier der kurzen Wege“ wollten die Planerinnen und Planer der Stadt auf dem Gelände des ehemaligen Truppenübungsplatzes Panzerwiese gestalten. Auch nach Abzug der Soldaten im Jahr 1990 blieb das Areal also „Pionierfläche“. Erstmals in München wurde ein Gebiet unter den rechtlichen und planerischen Prämissen einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme umgestaltet. Zudem spielten hier von Beginn an Aspekte des Gender Mainstreamings eine wichtige Rolle in der Planung.

1994 kaufte die Stadt die Panzerwiese von der Bundesrepublik Deutschland. Zuvor hatte sie ein ökologisches und städtebauliches Gutachten erstellt.

Die Heidelandschaft auf der Panzerwiese ist europaweit einmalig. Zudem erfüllt sie eine wichtige klimaökologische Ausgleichsfunktion für die angrenzenden Stadtteile Hasenberg und Harthof. Deshalb wurde im Ergebnis der Studie auch nur ein kleiner Teil der 200 Hektar großen Fläche für die neue Wohnsiedlung ausgewählt. Das neue Quartier Nordhaide entstand im Südwesten der Panzerwiese. Die besonders schützenswerten Heideflächen mit ihren seltenen Kalkmagerrasen stehen seit 2002 unter Naturschutz. Im Gegensatz zu norddeutschen Sandheiden bestimmen hier Gräser und Kräuter das Landschaftsbild. Wer Vergleichbares sucht, findet erst in den Steppen der Tundra im nördlichen Polarkreis eine ähnliche Vegetation.

Am Rande der „bayerischen Tundra“ mit ihren Golddisteln, Frauenmantel-Gewächsen, Felsennelken und Graslilien waren ab 1997 die Grundstücke an insgesamt 17 Baurägerinnen und

Bauräger – Wohnungsgenossenschaften und private Investorinnen und Investoren – vergeben worden. Aus den Verkaufserlösen konnten alle öffentlichen Erschließungsanlagen, also Straßen und Grünflächen und die soziale Infrastruktur in städtischer Trägerschaft finanziert werden. Ab diesem Zeitpunkt rollten abschnittsweise die Baufahrzeuge an. Im Jahr 2011 wurden die Bauarbeiten weitestgehend abgeschlossen. Geplant ist ab dem Jahr 2013 noch die Errichtung eines Berufsschulzentrums mit einer öffentlichen Sporthalle.

Obwohl die Nordhaidlerinnen und Nordhaidler im wahrsten Sinne des Wortes auf der grünen Wiese wohnen, ist hier keine klassische Einfamilienhaus-Siedlung am Stadtrand entstanden. Singles und Großfamilien, Mieterinnen und Mieter, Eigentümerinnen und Eigentümer wohnen hier

» Bei der ersten Besichtigung des Geländes waren wir von der Weite und Großzügigkeit der riesigen Panzerwiese überwältigt. Auch die friedliche Stimmung mit den weidenden Schafherden war so beeindruckend. Einer der ersten Leitgedanken war also: Wie kann man möglichst viele Bewohner an dieser Situation teilhaben lassen? Wie könnte eine Bebauung aussehen, die wirklich auf die Situation reagiert? Wie kann man trotz der geforderten hohen Dichte ein Wohnen im Grünen ermöglichen? (Hans Engel und Herbert Jötten, Architekten)

gemeinsam in einem Viertel. Mehr als ein Drittel des Wohnraums sind öffentlich geförderte Mietwohnungen, darüber hinaus wurde ein weiteres Drittel der Wohnungen über das sogenannte München Modell an Haushalte mit mittlerem Einkommen zu gesonderten Konditionen vergeben. Außerdem zählen zu den temporären Bewohnerinnen und Bewohnern des Viertels auch die Studierenden, die ihr Quartier in einer der 550 Unterkünfte im neu errichteten Studentenwohnheim am Felsenkelkenanger bezogen haben.

« Eine wichtige Rolle im Quartiersleben spielt die Bewohnergemeinschaft Nordhaide e.V. Seit 2005 engagieren sich Anwohnerinnen und Anwohner hier ehrenamtlich für ihre Nachbarschaft. Der Verein veranstaltet zum Beispiel regelmäßig Feste, organisiert Aufräumaktionen, informiert vier Mal im Jahr in den kostenfreien „DiNo-News“ über Termine und berichtet aus dem Alltagsleben im Quartier. Aktuelle Probleme werden im Verein diskutiert und mit entsprechenden Lösungsbeziehungsweise Verbesserungsvorschlägen an die Verantwortlichen herangetragen.

Die Bewohnergemeinschaft ist dabei auch Vermittler im nachbarschaftlichen Zusammenleben verschiedener Kulturen – ein großer Anteil der Bewohnerschaft hat einen Migrationshintergrund – und initiiert gemeinsame Treffs, Wanderungen und Mountainbike-Touren.



In dem rund 30 Hektar großen Siedlungsgebiet sind etwa 2.500 Wohnungen entstanden, in denen rund 6.500 Menschen leben.



Ein 500 Meter langer, diagonal durchs Viertel verlaufender Fuß- und Radweg ist Treffpunkt und Spielplatz, Laufsteg und Rennbahn, die „Lebensader“ der Nordhaide. Von der Diagonale aus führen auch die nach Gewächsen der umgebenden Heidelandschaft benannten Anger zu beiden Seiten ins Wohngebiet.

Laut einer Umfrage aus dem Jahr 2011 sind 90 Prozent aller Befragten zufrieden mit ihrer Wohnsituation in der Nordhaide. An dieser positiven Wahrnehmung haben vor allem die Menschen im Viertel selbst großen Anteil. Geschätzt werden von den Bewohnerinnen und Bewohnern vor allem die Nachbarschaft, die sichere und kinderfreundliche Atmosphäre, die soziale Infrastruktur und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

» *Noch naturnäher könnte man sich die Nachbarschaft nicht wünschen. Beim Blick aus dem Fenster sieht man Schafe weiden. Am Horizont, zu Fuß in einer Viertelstunde zu erreichen, ist der Waldsaum erkennbar. Doch trotz der nahen Natur ist das derzeit entstehende Wohnquartier auf der Panzerwiese keine echt ökologische Mustersiedlung. Das verhindert schon der Anspruch bei der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, in Zeiten der Wohnungsnot möglichst viele neue Wohnungen zu errichten. Der Versuch, am äußersten Nordrand Münchens städtische Dichte zu erreichen, erfüllt andererseits durchaus ein ökologisches Kriterium: Denn nur durch die Massierung der entstehenden 2.200 Wohnungen auf 30 Hektar am Südrand des europaweit einmaligen Magerrasen-Biotops bleibt die sechsmal so große Heidefläche weiter nördlich intakt.* (Süddeutsche Zeitung, Thomas Kronewiter, 24.08.2001) «

umgebenden Heidelandschaft benannten Anger zu beiden Seiten ins Wohngebiet. Die Diagonale ist allerdings weit mehr als nur der Hauptverkehrsweg im Viertel – sie ist Treffpunkt und Spielplatz, Laufsteg und Rennbahn, die „Lebensader“ der Nordhaide.

Das planerische Konzept für die Siedlung wurde von den Architekten Hans Engel und Herbert Jötten sowie der Landschaftsarchitektin Bü Prechter entwickelt. Die von Nord nach Süd verlaufende Zeilenbebauung führt die Heide tief in das Wohngebiet hinein. Immer wieder gibt es den direkten Blick in die Landschaft – die dreigeschossige Bebauung bildet dabei den Blickhorizont. Die dazwischen liegenden „Türme“ mit ihren sieben Stockwerken gliedern und strukturieren zusätzlich. Die neue Bebauung schließt mit einem klaren Orts-

rand zur Heide ab. Von vielen Balkonen aus erschließt sich hier der Blick in die Weite der Landschaft, wo vielleicht der Panzerwiesenschäfer gerade wieder seine Herde über die Wiesen führt.

Oder aber der Blick verweilt an der venezianischen Gondel, die die Künstlergruppe änderungsatelier neben weiteren, an Venedig erinnernden Artefakten im Auftrag der Stadt am Nordende des Frauenmantelangers aufgestellt hat. Warum nicht beim Anblick der Heide vom Meer träumen – ein wenig muten die Anger in der Nordhaide ja vielleicht wie die Kanäle der Lagunenstadt an? So wird die bayerische Tundra zum südländischen Traumort, über dem ab und an Turmfalken kreisen und Feldlerchen singen.

In folgenden Beiträgen werden einzelne Aspekte, die im Porträt nur Erwähnung finden, vertieft:

Erbe

- Fallbeispiel: Schafe als Landschaftspfleger S. 67
- Fallbeispiel: Mittendrin statt Endstation S. 67

Nachhaltigkeit

- Fachbeitrag: Freiraum, öffentliches Grün, Natur und Landschaft S. 99
- Fachbeitrag: Nachhaltigkeitsevaluation Nordhaide und Am Ackermannbogen S. 103
- Fallbeispiel Nordhaide: Freiraum zum Ruhen und Toben S. 118
- Fallbeispiel: Gut versorgt S. 119

Städtebau und Architektur

- Architekturrundgang: „Das ist selten in Neubaugebieten.“ S. 125
- Fallbeispiel: Wege ins und durchs Quartier S. 129

Identität

- Fallbeispiel: Hohe Zufriedenheit S. 150
- Fallbeispiel: Arabisch im Kirchenzentrum S. 150
- Fallbeispiel: „Hier musste die Zukunft, die unsere, und zwar eine glückliche entstehen.“ S. 151

Eine Viertelstunde fährt die U-Bahn von der Nordhaide in die Münchner Innenstadt. Der U-Bahnhof Dülferstraße befindet sich direkt am lebendigen Nordhaideplatz vor dem Einkaufszentrum MIRA. Besondere Aufmerksamkeit zieht hier ein Brunnen auf sich, den der Künstler Alexander Laner gestaltet hat. Ein bewegtes Wasserspiel durchzieht

das flache Becken und lädt Kinder zum Spielen ein. Hier beginnt auch die 500 Meter lange „Diagonale“, der zentrale Fuß- und Radweg, der das Shoppingcenter mit dem Dominikuszentrum, einem wichtigen kulturellen und spirituellen Dreh- und Angelpunkt des Viertels, verbindet. Von der Diagonale aus führen auch die nach Gewächsen der



1 – Blick in die Weiten der Panzerwiese; 2 – Sichtachsen im Quartier; 3, 4 – Gondel und Steg aus der Installation „ALITTLEMORELOVE“ (änderungsatelier), 2008; 5 – Sportfläche an der Diagonale



Schafe grasen regelmäßig auf der Panzerwiese am Rande des neuen Wohngebietes. Sie tragen zur Pflege des seltenen Kalkmagerrasens bei.



Ob auf dem eigenen, weinumrankten Balkon, auf der großen Wiese oder einer der zahlreichen Frei- und Spielflächen am Ackermannbogen bieten sich vielseitige grüne Erholungs- und Freizeiträume.

Am Ackermannbogen (ehemals Waldmannkaserne und Stettenkaserne)

Anschrift / Lage

nördlich der Schwere-Reiter-Straße sowie östlich der Ackermannstraße

Größe

Planungsgebiet: 39,5 Hektar

Nutzung als Kaserne

Das Stadtquartier Am Ackermannbogen erstreckt sich über ein Gelände, das vormals von der Waldmannkaserne und der Stettenkaserne, der Post AG, dem Freistaat Bayern sowie der Landeshauptstadt München genutzt wurde. Die Stettenkaserne wurde 1931 als Kradschützenkaserne errichtet und 1938 nach Otto von Stetten benannt. Von 1945 bis 1956 wurde sie als Indiana-Depot vom US-Militär genutzt. Die Waldmannkaserne wurde 1934 als

Korpsnachrichtenkaserne errichtet und im Jahr 1938 nach Anton Waldmann benannt. Nach dem Zweiten Weltkrieg nutzte das US-Militär auch diese Kaserne, genannt Jensen-Barracks. 1955/56 wurden die Flächen und Gebäude von der Bundeswehr übernommen und durch diese bis 1994/95 genutzt. Die Landeshauptstadt München erwarb die Waldmannkaserne und die Stettenkaserne am 01.09.2004.

Datum der Freigabeerklärung

01.03.1995 (Stettenkaserne) / 25.07.1996 (Waldmannkaserne)

Realisierungsstand

Die ersten drei Bauabschnitte sind realisiert, der vierte Bauabschnitt ist in der Umsetzung.

Bauzeit

2002 bis voraussichtlich 2015

Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb

Auslobung: 09/1996

1. Preis: Vogel und Bruninger Architekten, München, mit Rita Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten, Bockhorn

Anzahl der Wohnungen

ca. 2.250 Wohnungen auf 185.290 m² Geschossfläche

Gewerbeflächen

Mischgebiet: 43.900 m² Geschossfläche
Kerngebiet: 25.675 m² Geschossfläche
Supermarkt und kleinteiliges Gewerbe (Büros, Ärztehaus, Café): 1.200 m² Geschossfläche

Anzahl der Arbeitsplätze

ca. 500 Arbeitsplätze

Weitere Nutzungen

Hauptschule, Privatschule, sechs Kindertagesstätten, eine offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche, Wohnen für ältere Menschen, Bewohnertreffs, Kulturpassage, Studentenwohnen (Das ehemalige Wohnheim wurde aus der Maßnahme genommen und vom Studentenwerk München direkt vom Bund erworben.)

Freiflächen

ca. 9,72 Hektar öffentliche Grünflächen



Das neue Stadtviertel entstand in vier Bauabschnitten auf fast 40 Hektar. Noch dauern die Bauarbeiten im vierten Bauabschnitt an – bis 2015 werden insgesamt etwa 2.250 Wohnungen entstanden sein.

Nur wenige Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, zwischen Olympiagelände und Schwabings Gründerzeitbebauung, ist das vielseitige Stadtquartier Am Ackermannbogen entstanden – geprägt von nachbarschaftlicher Gemeinschaft ebenso wie von individuellen Wohn- und Lebenskonzepten, von jungen Familien, Senioren und „urbanen Singles“, von Öko-Pionieren, Genossenschaften und Start-up-Unternehmern. Reihenhaus oder Zwölfgeschosser, Stadtwald, Anger oder Dachterrasse – das Wohn- und Grünraumangebot ist vielfältig. Bis zum Jahr 2015 werden auf dem Gelände der ehemaligen Waldmann- und Stettenkaserne voraussichtlich etwa 2.250 Wohnungen und circa 500 Arbeitsplätze entstanden sein. Zurzeit leben rund 4.000 Menschen im neuen Quartier. Der vierte und letzte Bauabschnitt wird voraussichtlich im Jahr 2015 fertiggestellt sein. Am Ackermannbogen wurden zusätzlich zu der in der „Münchener Mischung“ üblichen Quote von 30 Pro-

zent geförderten Wohnungen 20 Prozent der Wohnungen im München Modell, dem Förderprogramm speziell für junge Familien, sowie genossenschaftliches Wohnen realisiert.

Die Ermöglichung von Vielfalt, von integrativem und gemeinschaftlichem Wohnen in einer sozialverträglichen Nachbarschaft war von Beginn an Leitgedanke dieser Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Das im Rahmen des 1996 ausgelobten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs mit dem ersten Preis ausgezeichnete Team überzeugte durch seinen abwechslungsreichen Entwurf eines Stadtviertels mit einem breiten Angebot unterschiedlicher Wohnformen und großzügigen, vielseitig nutzbaren Grün- und Freiräumen. Die Planungsgemeinschaft der Architekten Vogel und Bruninger mit der Landschaftsplanerin Rita Lex-Kerfers entwickelte für das fast 40 Hektar große Areal ein sehr heterogenes Planungskonzept, in dem auch

weite Teile des alten Baumbestandes in Form eines „Stadtwaldes“ so weit wie möglich integriert wurden. Der Stadtwald bildet eine Zäsur zwischen dem Nord- und Südteil des Gebietes und ist gleichzeitig Bestandteil der Fahrradhauptroute, die Schwabing mit dem Olympiagelände und Neuhausen verbindet. An diese Achse schließen im Norden die „Große Wiese“ und im Süden der „Marktplatz“ an. Dieses Achsenkreuz teilt das Gebiet in vier Quartiere.

Während Teile des ehemaligen Kasernengeländes zunächst durch Zwischennutzungen – teilweise aus der Film- und Kreativbranche, aber auch durch Initiativen wie dem Münchner Verein für Heilende Erziehung – genutzt wurden, begannen im Quartier Nord-Ost im Jahr 2002 die ersten Bauarbeiten. In diesem ersten Bauabschnitt wurde in vielerlei Hinsicht Pionierarbeit geleistet. So wurde der Teilbereich im Rahmen des Programms der Bayerischen Staatsregierung „Siedlungsmodell

Offensive Zukunft Bayern – Neue Wege zu preiswertem, ökologischem und sozialem Wohnen in Bayern“ entwickelt. Realisiert wurden hier 654 Wohnungen sowie zwei Kindertagesstätten. Frühzeitig band die Landeshauptstadt München im Rahmen eines sogenannten Optantenverfahrens Bauträgerinnen und Bauträger in den Planungsprozess ein. Zudem wurde in diesem Areal erstmals in größerem Umfang die Möglichkeit für Baugemeinschaften geschaffen, Wohnprojekte zu realisieren. Die Stadt beauftragte einen Architekten, der die Bauwilligen bei der organisatorischen und baulichen Umsetzung ihrer Vorhaben unterstützte. Insgesamt sind nach diesem Modell bereits im ersten Bauabschnitt 35 Wohneinheiten entstanden. Auch in den anderen Bauabschnitten am

» Es geht doch nichts über eine kleine, städtebauliche Exkursion an einem strahlend blauen Wintertag, zum Beispiel in den Schwabinger Norden. Genauer gesagt, in das Quartier zwischen Schleißheimer Straße und Ackermannbogen. Da finden sich jede Menge Varianten moderner, großstädtischer Architektur. Wohnkomplexe, die möglichst viele Menschen auf möglichst wenig Grundfläche unterzubringen haben und daher in die Höhe gehen – Land in der Stadt ist teuer. Manche Beispiele sind gelungen, manche allenfalls aufschlussreich: kompakte Genossenschaftsensembles aus den Zwanzigern mit ihren grünen Innenblockbereichen, die schmucklosen, pastellfarbenen, hohen Satteldachhäuser aus der Nachkriegszeit, beige Wohnsilos aus den sechziger und siebziger Jahren. Und neuerdings die Bebauung des alten Militärgeländes am Olympiapark, wo sich erfreulicherweise auch Architektur zum Vorzeigen findet: Häuser ohne modische Attitüde, in einer klaren Formensprache gehalten – wie die des Büros Meck, das in der Therese-Studer-Straße gleich mehrere Projekte geplant hat. (Süddeutsche Zeitung, Jutta Görlicke, 19.01.2005)

Ackermannbogen wurden und werden Baugemeinschaftshäuser realisiert – vom Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Stadtgestalten“ in Holzleichtbauweise über die großzügig verglasten

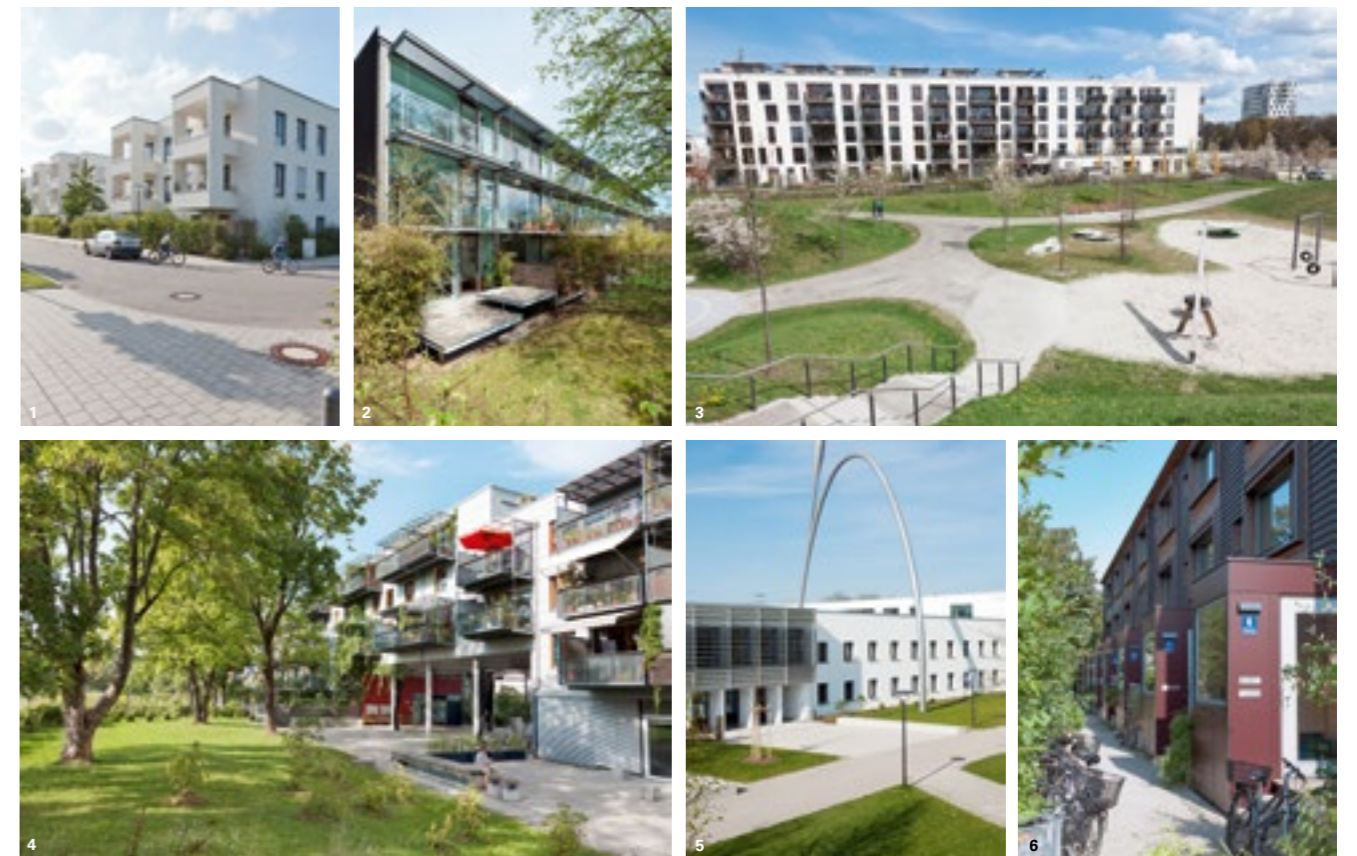
Solarreihenhäuser bis hin zum geplanten Wohnprojekt „Wohnen ohne Auto III“.

Schon bevor die Bewohnerinnen und Bewohner der ersten Stunde ihre neuen Wohnungen am Ackermannbogen bezogen, ist durch den gemeinsamen Planungsprozess eine hohe Identifikation mit dem Quartier entstanden. Die seit 2005 erscheinende Bewohnerzeitung „Ackermannbote“, der äußerst aktive Nachbarschaftsverein Ackermannbogen e.V., die Nachbarschaftsbörse oder der „Schulbus zu Fuß“ sind nur einige Beispiele für das Engagement der Bewohnerschaft. Ebenso

sind die regelmäßigen Flohmärkte und ein Wochenmarkt auf diesen Einsatz zurückzuführen. Ein „KulturTeam“ organisiert Ausstellungen und Veranstaltungen. Im vierten Bauabschnitt



Der Ackermannbogen liegt in direkter Nachbarschaft zum Olympiapark und wird als neuer Teil Schwabings wahrgenommen.



1 – Stadthäuser Centa-Herker-Bogen, Baumschlager-Eberle, München; 2 – Solarreihenhäuser Centa-Herker-Bogen, Bucher Beholz, Gaienhofen/Horn; 3 – Spielplatz und Wohnblock Elisabeth-Kohn-Straße, H2R Architekten, München; 4 – Genossenschaftsanlage, Rosa-Aschenbrenner-Bogen, A2architekten, Freising; 5 – Mittelschule im sanierten Militärschulungsgebäude; 6 – Baugruppe „Stadtgestalten“, Centa-Herker-Bogen, Vallentin + Reichmann, München

soll innerhalb der öffentlichen Grünflächen unter anderem ein interkultureller Nachbarschaftsgarten entstehen.

Die Häuser der Genossenschaft wagnis eG sind wichtige nachbarschaftliche Zentren. So auch die Wohnanlage am Rosa-Aschenbrenner-Bogen mit 92 Wohnungen, einem Gemeinschaftsgarten, Büros, Gästezimmer, der Nachbarschaftsbörse, dem Café Rigoletto und einem Backshop. Im Rahmen des Bundesprojektes „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ wurden hier nicht benötigte Tiefgaragenplätze im Haus „Rigoletto“ zu einer „Kreativgarage“ mit Werkstatt und Medienraum umgebaut, die vom Nachbarschaftsverein Ackermannbogen betrieben wird und deren Angebote allen im Viertel offenstehen. An der Elisabeth-Kohn-Straße befindet

» *Wir waren am Ackermannbogen schon ‚zu Hause‘, als es noch die Kasernen gab, lange bevor wir den ersten Grundstein legten. Denn nachbarschaftliches, urbanes Mehrgenerationen-Wohnen im Viertel ist das Ziel aller wagnis eG-Projekte. (...) JedeR kennt jeden, nicht jede liebt jeden, man/frau ist miteinander vertraut, die Atmosphäre ist meistens freundschaftlich und offen. Nachbarschaftliche Hilfe, Geben, Nehmen, Teilen (auch das Auto) sind selbstverständlich. In diesem sozialen Netz, in dem sich die Nachbarn nicht gleichgültig sind, fühlen sich alle gut aufgehoben – und sicher bis zum Lebensende. Engagement, Beteiligung und Selbstorganisation gehören zum genossenschaftlichen Grundverständnis, sodass jeder Verantwortung und Aufgaben der Gemeinschaft, der Nachbarbetreuung, der Hausbewirtschaftung übernimmt, am Besten diejenigen, die ihm auch Spaß machen. Meine ‚Domäne‘ ist die Pflege der Pflanzen auf der Gemeinschaftsterrasse, auf der ich mich sehr gerne mit und ohne Nachbarn aufhalte. (Elisabeth Hollerbach, wagnis eG)*

sich der „Olymp“ mit 45 Wohnungen, verschiedenen Gemeinschaftseinrichtungen, wie einer Dachterrasse und einem Gästeappartement, das auch an externe Besucher vermietet wird. Im vierten Bauabschnitt plant die wagnis eG ein

weiteres Genossenschaftsprojekt mit ca. 60 Wohnungen in drei Häusern.

Eine weitere Pionierleistung ist im Quartier Nord-West zu finden. Im Rahmen des Modellprojektes „Solare Nahwärme“ werden 319 Wohnungen mit Energie versorgt. Dabei wird solare Wärme zur Bereitung von Heizenergie und Warmwasser eingesetzt. Das technische Konzept stellt eine Neu- und Weiterentwicklung auf dem Gebiet der Nutzung regenerativer Energien dar. Über drei große Kollektordächer wird Sonnenenergie gewonnen und in einem europaweit einzigartigen Erdspeicher gesammelt. Die Anlage ist seit Sommer 2007 in Betrieb.

Im Südosten des Viertels, wo sich neben der Wohnbebauung auch verschie-

In folgenden Fallbeispielen und Beiträgen werden einzelne Aspekte, die im Porträt nur Erwähnung finden, vertieft:

Erbe

- Fallbeispiel: Neue Nutzung für alte Gemäuer S. 68

Prozess

- Interview: „Auf das Konzept kommt es an.“ S. 89
- Fachbeitrag: Chancen für den Wohnungsbau S. 90

Nachhaltigkeit

- Fachbeitrag: Nachhaltigkeitsevaluation Nordhaide und Am Ackermannbogen S. 103
- Fachbeitrag: Solare Nahwärme am Ackermannbogen S. 112
- Fachbeitrag: Sozial, ökologisch und wirtschaftlich: Nachhaltigkeit im Wohnungsbau von GEWOFAG und GWG München S. 116
- Fallbeispiel: Spiel- und Freiräume für alle S. 118

Städtebau und Architektur

- Interview: „Eine Frage der Qualität.“ S. 123
- Architekturrundgang: „Das ist selten in Neubaugebieten.“ S. 125
- Fallbeispiel: Pioniere des ökologischen Bauens S. 129

Kooperation und Partizipation

- Fachbeitrag: Neuland: Baugemeinschaften am Ackermannbogen S. 135
- Fallbeispiel: „Offensive Zukunft“ S. 138

Identität

- Fallbeispiel: Ein echtes „Zu-Hause“-Gefühl S. 149
- Fallbeispiel: Bus mit Füßen S. 151

dene höherwertige Gewerbeflächen und ein Ärztehaus befinden, ist in der Adams-Lehmann-Straße ein weiterer Pionier am Ackermannbogen zu finden. Münchens erster Co-Working-Space wurde hier 2010 eröffnet. 30 Arbeitsplätze und vier Besprechungsräume werden im „Combinat 56“ monats- oder auch tageweise von Solo-Unternehmerinnen und Unternehmern gemietet – von der Designerin über den Marketingberater bis hin zur Programmiererin.

Das Viertel wächst Schritt für Schritt. Im Zentrum des Quartiers ist ein Marktplatz mit Supermarkt und anderen Läden geplant. Im vierten Bauabschnitt soll betreutes Wohnen für ältere Menschen realisiert werden, die Parzivalschule des Münchner Vereins für Heilende Erziehung ein dauerhaftes Domizil finden und eine weitere Kindertagesstätte entstehen. Noch ist das Wegenetz im Ackermannbogen nicht vollständig fertiggestellt – mit dem Ende der Bauarbeiten wird es dann aber einen sicheren und kreuzungsfreien Schulweg zur Grundschule jenseits der Ackermannstraße geben. Die Brücke dazu ist bereits fertig. Möglichst viele

und sichere Frei- und Spielräume zu schaffen, verbunden mit einem umfassenden Fuß- und Radwegenetz, war eine wichtige Planungsgrundlage für das familienfreundliche Viertel. Hierzu wurde ein zusammenhängendes, vielfältig nutzbares Freiflächensystem mit integriertem Spielraumkonzept angelegt. Es wurde mit dem SPIELRAUM-Preis 2009 ausgezeichnet, wobei die Jury besonders hervorhob, dass die Bedürfnisse unterschiedlicher Benutzergruppen, also auch der älteren Bewohnerschaft, in idealer Weise berücksichtigt wurden.

Mittlerweile ist am Ackermannbogen eine der beliebtesten Wohngegenden Münchens entstanden – vor allem bei Familien. So äußerten sich im Rahmen einer für den Familienbericht München 2011 durchgeführten Befragung 90 Prozent aller Familien im Viertel zufrieden bis sehr zufrieden mit ihrem Wohnumfeld. Ein wichtiges Zufriedenheitskriterium stellten neben der Infrastruktur und der Lage die familienfreundlichen Quartiers- und Wohnstrukturen dar. So wurden im Rahmen der Konversion einstiger Militärfelder am Ackermannbogen neue Maßstäbe für familienfreundliches Wohnen in München geschaffen.



1 – Wohngebäude mit Kindertagesstätte an der Ackermannstraße, Blaumoser Architekten, Starnberg / 03 Architekten, München; 2 – Atriumhäuser, Adams-Lehmann-Straße, H2R Architekten, München; 3 – Große Wiese; 4 – Wohnturm, Steidle Architekten, München



Während auf der einen Seite der Mauer Soldaten trainierten, wurde auf der anderen Seite gepflanzt und geerntet. Die Schrebergärten am Areal der ehemaligen Funkkaserne werden auch zukünftig erhalten bleiben.

Funkkaserne

Anschrift / Lage

städtischer Bereich:
zwischen Domagkstraße 33 und
Frankfurter Ring 206

Größe

Gesamtgebiet: 33 Hektar
davon Bundespolizei: 8,7 Hektar
davon städtischer Grund im Zwischen-
erwerb: 24,3 Hektar

Nutzung als Kaserne

Die Funkkaserne wurde zwischen
1936 und 1938 als Luftwaffen-
Nachrichtenkaserne errichtet. Nach
Ende des Zweiten Weltkriegs beher-
bergte sie bis 1955 eine Unterkunft
für sogenannte „Displaced Persons“;
Zivilpersonen, die sich kriegsbedingt
in Bayern aufhielten, vor allem ehe-
malige Zwangsarbeiterinnen und
Zwangsarbeiter. Anschließend wurde
die Kaserne bis 1992 von der Bundes-
wehr genutzt. Erste zivile (Zwischen-)
Nutzungen fanden ab 1993 statt.

Datum der Freigabeerklärung

29.03.1994

Realisierungsstand

Die Bebauungspläne sind rechts-

verbindlich. Die Ausschreibung und
Vermarktung der Wohn- und Gewerbe-
grundstücke durch die Stadt München
sollen 2013 abgeschlossen sein.

Bauzeit

Baubeginn ab 2013 bis voraussichtlich
2018

Städtebaulicher und landschafts- planerischer Wettbewerb:

Auslobung: 12/2001

1. Preis: Ortner & Ortner Baukunst,
Berlin, mit Topotek 1 Landschaftsarchi-
itekten, Berlin

Anzahl der Wohnungen

ca. 1.600 Wohnungen
auf ca. 157.100 m² Geschossfläche

Gewerbeflächen

18.000 m² Geschossfläche
kleinteiliger Einzelhandel und andere
der Versorgung des Gebietes dienende
Einrichtungen, Büros, Räume für freie
Berufe, kirchliche, kulturelle, soziale,
gesundheitliche und sportliche Einrich-
tungen

Anzahl der Arbeitsplätze

ca. 1.000 Arbeitsplätze

Weitere Nutzungen

Kunsthof (mit ca. 100 Ateliers und Stu-
dios), vier Kindertagesstätten, Grund-
schule, Haus für Kinder, Jugend und
Familie, Bewohnertreff (in Planung),
Studentenwohnheim und diverse wei-
tere soziale Einrichtungen für ältere
Menschen und Behinderte

Freiflächen

ca. 5 Hektar öffentliche Grünflächen



Das zukünftige Stadtquartier entsteht auf einer
Fläche von 24,3 Hektar mit etwa 1.600 neuen
Wohnungen und zahlreichen Infrastrukturein-
richtungen.

Kaserne, Flüchtlingszentrum, Künstlerkolonie, Partylocation, Polizeistandort – die Nutzungsgeschichte des ehemaligen Funkkasernenareals an der Domagkstraße ist vielfältig. Anfang 2013 werden die baulichen Grundlagen für ein weiteres Kapitel geschaffen: Im neuen Stadtquartier sollen etwa 1.600 Wohnungen, ein Park und verschiedene soziale Einrichtungen entstehen. Teile der alten Funkkasernen-Geschichte werden auch weiterhin fortgeschrieben – sowohl die Bundespolizei als auch die Münchner Kunstszene, die zu den ersten nicht militärischen (Zwischen-)Nutzerinnen des Geländes zählen, haben bereits jetzt ein dauerhaftes Domizil auf dem Areal erhalten.

Im Oktober 1993 begann das Kapitel der nicht militärischen Nutzungsgeschichte der Kasernengebäude, die in der NS-Zeit errichtet und später kurzzeitig von den Vereinten Nationen als Übergangsunterkunft für sogenannte „Displaced Persons“ sowie ab 1955

als Pionierkaserne der Bundeswehr genutzt wurden. Während auf Teilen des Geländes das Militär noch präsent war, wurden erste Gebäude bereits auf Initiative des damaligen Kasernenkommandanten zunächst an die Musikhochschule und andere Kunsttreibende vermietet. Nach der militärischen Freigabe entstand daraus innerhalb kürzester Zeit ein Konglomerat unterschiedlicher Nutzungen aus dem öffentlichen, sozialen, künstlerisch-kulturellen und privatwirtschaftlichen Bereich. Neben der Bundespolizei und den verschiedenen Künstlerinitiativen zählte auch das Technische Hilfswerk zu den temporären Hauptnutzern des Areals. Bereits im Juni 1992 hatte die Landeshauptstadt München mit einem Beschluss des Stadtrats eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für das Kasernengelände eingeleitet. In Absprache mit der damaligen Flächeneigentümerin, der Bundesrepublik Deutschland, wurde schließlich vereinbart, die begonnenen Zwischennutzungen bis zum

Abschluss der Planungsphase für das neue Stadtquartier weiter zu ermöglichen. Mit der umfangreichen Koordination der verschiedenen Zwischennutzungen wurde auf Betreiben der Landeshauptstadt München ein Generalmieter vom Bundesvermögensamt beauftragt.

Ausgangspunkt für die städtebauliche Entwicklung des neuen Quartiers war ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb, der auf Grundlage eines vom Stadtrat beschlossenen Strukturkonzeptes Ende 2001 ausgelobt wurde. Sieger des Wettbewerbs war das Berliner Architekturbüro Ortner & Ortner Baukunst, gemeinsam mit dem Berliner Büro Topotek 1 Landschaftsarchitekten. Das zentrale städtebauliche und landschaftsplanerische Element ist der große, zentrale Park, der die prägnanten, wertvollen Grünstrukturen aufnimmt, in seinem landschaftlichen Charakter weiterentwickelt und der mit Freizeit-

angeboten für alle Altersgruppen ausgestattet ist. Dieser Park gliedert das Planungsgebiet in zwei unabhängig erschlossene Quartiere, die jedoch über Fuß- und Radwege verbunden sind und die unterschiedlichen Nutzungen aufnehmen.

Bei der weiteren Entwicklung des Gebietes konnten die Erfahrungen der verantwortlichen Planerinnen und Planer der Stadt aus den Konversionen der anderen Militärareale Panzerwiese und Waldmann-/Stettenkaserne einfließen. So wurde entschieden, das gesamte Gebiet nicht in Teilabschnitten, sondern „in einem Guss“ zu überplanen. Die Folge war zwar ein relativ langer Planungsprozess, andererseits wurde das Bebauungsplanverfahren erst nach der Lösung aller aufgetretenen Probleme abgeschlossen.

» Von Exerzierplätzen zu blühenden Gärten könnte eine Devise sein, die auch im besten Sinne für die Funkkaserne zutrifft. Zwischen Stadtautobahn, Gewerbegebiet und Kleingärten gelegen, bietet das etwa 25 Hektar große Areal die Chance, ein eigenständiges Stadtquartier zu entwickeln. [...] Die neue städtebauliche Ordnung basiert auf dem Vorhandenen: Kernstück – räumlich wie atmosphärisch – bleibt ein großer Park, um den herum sich das neue Wohnquartier gruppiert. Verschiedene Haustypen, in Schichten angelegt, liegen auf höher gelegten Privatgärten mit möglichst optimalem Bezug zum Park. Der Autoverkehr wird minimiert. Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer sollen die Stimmung prägen. Die unterschiedlichen Haustypen – Punkthäuser, Zeilen mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau an den Rändern versprechen eine gute soziale Mischung, in deren Mittelpunkt sicherlich die Familie steht. (Ortner & Ortner Baukunst, Sieger des städtebaulichen Ideenwettbewerbs)

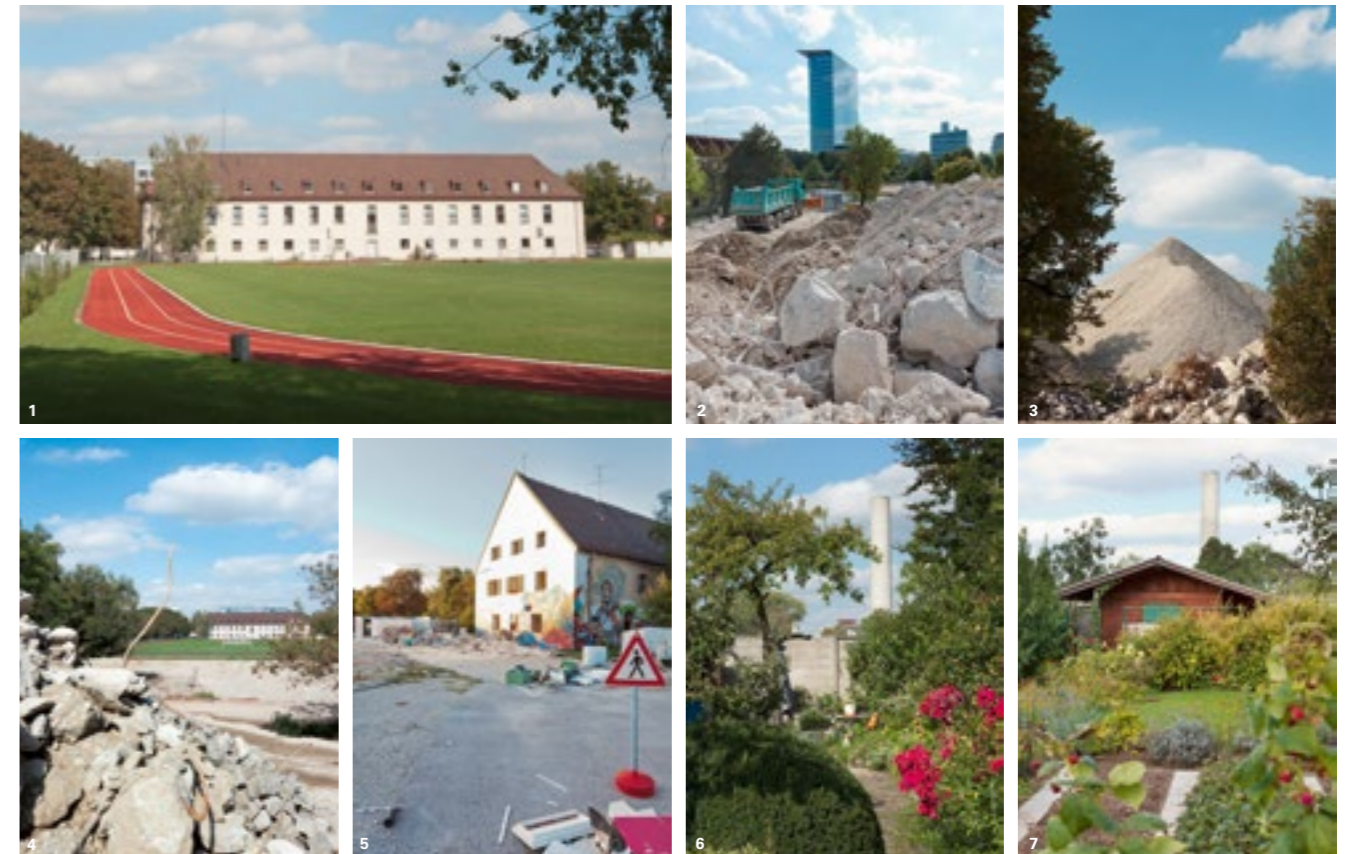
So konnten einer späteren Verzögerung während der Realisierungsphase und damit verbundenen rechtlichen Konsequenzen aufgrund der Vereinbarungen aus dem Kaufvertrag mit der Bundesrepublik vorgebeugt werden.

Es ist ein stimmiges Planungskonzept für das ganze Viertel entstanden, Probleme wurden im Gesamtkontext gelöst und die notwendigen Planungskorrekturen sind vor der ersten Baumaßnahme erfolgt.

Das ehemalige Kasernenareal bot hier als stadtplanerische „Terra Incognita“ einige Überraschungen. So wurden bei der Vorbereitung der ersten Abrissarbeiten eine übergeordnete Fernwärmeleitung und eine Hauptwasserversorgungsleitung entdeckt, die in den vorhandenen Unterlagen des Militärs nicht dokumentiert waren. Da diese Leitungen das angrenzende Stadtviertel Schwabing inklusive des Schwabinger Krankenhauses versorgten, mussten sie vor dem Beginn der Abbrucharbeiten möglichst ökonomisch außerhalb



Fast 18 Jahre lang sind Teile der ehemaligen Kasernengebäude nach dem Auszug der Bundeswehr „zivil“ zwischengenutzt worden. Im Sommer 2011 wurden die Abrissarbeiten weitestgehend beendet. Im Jahr 2013 beginnen voraussichtlich die Bauarbeiten für das neue Quartier.



1 – Der Sportplatz und die Gebäude am sogenannten Ehrenhain werden dauerhaft von der Bundespolizei genutzt; 2, 3, 4 – Abbrucharbeiten im Sommer 2011; 5 – Haus 49 vor dem Abriss; 6, 7 – Die Kleingärten an der Funkkaserne bleiben erhalten.

der Bauflächen neu verlegt werden. In unkonventioneller Vorgehensweise wurde deshalb unter anderem die Planung der zukünftigen Straßen vorgezogen, und es mussten auch erhaltenswerte Bäume des ansonsten verbleibenden alten Baumbestandes entfernt werden.

Den Zwischennutzerinnen und Zwischennutzern waren die daraus resultierenden Verzögerungen nicht unwillkommen, schließlich verlängerte das ihr Bleiben auf dem Gelände, das im Laufe der Jahre zum Partyareal und zur Künstlerkolonie mit mehr als 300 Künstlerinnen und Künstlern angewachsen war. Es kam allerdings nun aufgrund des großen Nutzungsdruckes auch zu Konflikten zwischen den Beteiligten. Beispielhaft sind die Auseinandersetzungen zwischen den Mieterin-

» *„Es ist traurig, aber die Realität“, sagt Yongbo Zhao. Die Häuser der ehemaligen Funkkaserne an der Domagkstraße werden verschwinden, und mit ihnen ein einzigartiges Künstler-Biotop. „Die Stadt braucht den Platz, das sieht der chinesische Maler ein. Seit vier Wochen arbeitet der 47-Jährige nun in einem der 101 neuen Ateliers im ‚Haus 50‘, das die Stadt für 150 Künstler erhalten und für knapp 5,4 Millionen Euro renoviert hat. Zhao ist begeistert: „Schau, der Raum ist über acht Meter hoch“ ruft der Mann, der in Peking Professor ist. „Das Licht ist so geil – ich habe das Gefühl, ich würde da draußen arbeiten.“ [...] „Früher“, fügt er hinzu, „gab es hier elf Häuser mit 350 Künstlern. Und in jedem war die Stimmung anders.“ Da arbeiteten Maler, dort Filmemacher – „man konnte sich abgrenzen, aber auch besuchen.“ In einem einzigen Haus werde es allerdings schwer sein, die Unterschiede zu überbrücken. Aber natürlich überwiege die Freude: „Endlich wissen wir, dass das keine Übergangslösung mehr ist.“ (Münchner Merkur, Johannes Lohr, 08.07.2009)* «

nen und Mietern aus dem Kunst- und Kleingewerbebereich und den Event-Betreibern der Alabamahalle, deren Gelände jedes Wochenende von bis zu 20.000 Besuchern aufgesucht wurde. Um den Andrang bei den Konzerten

in der Alabamahalle in hygienischer Hinsicht bewältigen zu können, waren zeitweilig auf dem Gelände etwa 1.000 mobile Toilettenhäuschen notwendig. Über die Jahre wurden zudem die zum Teil noch aus der Nachkriegszeit stammenden Abwasserringleitungen undicht, sodass eine umfangreiche Sanierung durchzuführen war, um den Zwischennutzungsbetrieb aufrechtzuerhalten.

Der Wunsch der Kunstschaffenden vor Ort und ihrer Unterstützerinnen und Unterstützer nach einem Fortbestand der Künstlerkolonie als „Cité des artistes“ konnte teilweise erfüllt werden. Zumindest eines der ehemaligen Kasernengebäude blieb erhalten und ist seit dem Sommer 2011, nach aufwendiger Sanierung zum Kunsthof, eine dauerhafte Einrichtung

geworden. Es bietet 101 Atelierräume und Studios, die von den Künstlerinnen und Künstlern selbst verwaltet und vom Münchner Kulturreferat betreut werden. Auch im neuen Wohngebiet sollen weitere Räume entstehen, die für kulturelle Aktivitäten genutzt werden können.

Insgesamt werden rund 1.600 neue Wohnungen errichtet, die Hälfte davon als geförderter Wohnraum. Die Bebauungsplanung wurde auf Grundlage des Entwurfs von Ortner & Ortner und Topotek 1 vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung entwickelt. Die Architekturbüros wurden mit der Erstellung eines Gestaltungsleitfadens zur Entwicklung beispielhafter gestalterischer Lösungen und eines stimmigen Gesamtbildes des neuen Quartiers beauftragt.

Zwischen Domagkstraße und Frankfurter Ring wird ein lebendiges und dichtes Stadtviertel entstehen. Neben Wohnraum bietet es zahlreiche Freiflächen, allen voran das grüne „Parkherz“ im Zentrum des neuen Viertels. Es vernetzt alle Teile des Quartiers miteinander und stellt einen großzügigen Erholungsraum für alle dar. Anfang 2012 ging der Entwurf des Büros Latz + Partner Landschaftsarchitekten Stadtplaner aus Kranzberg als Sieger im Auswahlverfahren zur Gestaltung des Parks hervor. Die privaten Grünflächen innerhalb der Wohngebiete sollen den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Erholung dienen und Rückzugsmöglichkeiten im Freiraum bieten. Sie sollen barrierefrei erreichbar und im Gegensatz zu den Parkflächen für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sein.

Mit Einrichtungen wie Kindertagesstätten, einem Haus für Kinder, Jugend und Familie, einer Grundschule und verschiedenen Läden werden kurze Wege garantiert. Im Westen wird das Zentrum des Quartierlebens entstehen. Um einen zentralen Stadtplatz herum sollen sich zukünftig Infrastruktureinrichtungen, Läden und andere gewerbliche Nutzungen gruppieren. Hier befindet sich auch die Haltestelle der sogenannten Kasernentram, die das Gebiet in das öffentliche Personennahverkehrssystem einbindet. Der städte-

In folgenden Fallbeispielen und Beiträgen werden einzelne Aspekte, die im Porträt nur Erwähnung finden, vertieft:

Erbe

- Fallbeispiel: „Aufgeräumt“ S. 67
- Fallbeispiel: Geschützt S. 67
- Fallbeispiel: Gärtnerin der ersten Stunde S. 68

Prozess

- Fachbeitrag: Zwischennutzung als Instrument der Stadtentwicklung: Möglichkeiten und Grenzen am Beispiel der Münchner Kasernenareale .. S. 87
- Interview: „Auf das Konzept kommt es an“ S. 89
- Fachbeitrag: Zwischennutzung: Chance oder Last? S. 94
- Fallbeispiel: Europas größte Künstlerkolonie S. 95
- Fallbeispiel: Die Karawane zieht weiter S. 95

Nachhaltigkeit

- Fachbeitrag: Von der „Kasernentram“ zur „Tram in die Parkstadt Schwabing“ S. 109
- Fallbeispiel: Ruhiger Wohnen S. 119

bauliche Entwurf und die Bebauungsplanung für diese neue „Gartenstadt“ wurden durch ein Büro für solare und energetische Planungsberatung begleitet. So konnten bereits frühzeitig die Weichen für einen sorgsam Umgang mit Ressourcen gestellt werden. Bis zum Jahr 2018 soll das neue Viertel fertig sein.

Die Bauarbeiten für die ersten 420 Wohnungen beginnen voraussichtlich 2013 am Frankfurter Ring – dem nördlichen Entrée des neuen Stadtquartiers. Anstelle des ursprünglich geplanten Großhandels wurden für die Grundstücke am Ring die Rahmenbedingungen für eine Wohnnutzung geprüft und dann festgesetzt. Ein Großteil dieser Grundstücke wurde bereits von der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaft GEWOFAG erworben. Diese lobte einen Realisierungswettbewerb aus, der im Januar 2012 entschieden wurde. Entstehen soll hier eine „Bastion mit freundlichem Gesicht“, wie die „Bauwelt“ den Siegerentwurf der Berliner Büros Léon Wohlhage Wernik Architekten und Atelier Loidl Landschaftsarchitekten betitelte – eine Wohnbebauung, die als Schutzwall gegen den Lärm des vielbefahrenen Frankfurter Rings und des benachbarten Gewerbes ebenso funktioniert wie als einladender Zugang zum Quartier. Am Mittleren Ring haben die Berliner Architekten in München-Bogenhausen bereits demonstriert, dass auch an verkehrsreichen Straßen Wohnraum entstehen kann, der höchst-

ten Qualitätsansprüchen gerecht wird. Die Hofhäuser am Frankfurter Ring leiten mit unterschiedlicher Geschosigkeit zu den Punkthäusern über, die nördlich und südlich des Parks im neuen Quartier entstehen sollen.

Etwa ein Viertel des Gebietes der ehemaligen Funkkaserne nimmt das Sicherheitsgelände der Bundespolizei ein. Der Teilbereich wurde nach der Freigabe aus der militärischen Nutzung nicht an die Landeshauptstadt München verkauft, sondern durch das Bundesverteidigungsministerium an das Innenministerium übergeben und damit die polizeiliche Nutzung dieses Kasernenteiles dauerhaft etabliert. Die Gebäude um den sogenannten Ehrenhain stehen zum Teil unter Denkmalschutz und bleiben deshalb auch nach der geplanten baulichen Verdichtung des Areals erhalten. So lässt sich bei einem Spaziergang entlang der Zaunanlage an den Grundstücksgrenzen zur Bundespolizei, an denen zukünftig neben einer Kindertagesstätte und einem Jugend- und Familienzentrum mit Bolzplatz auch öffentliche Grünflächen entstehen sollen, möglicherweise weiterhin ein Blick auf diese letzten originalen Teile der Funkkasernen-Geschichte werfen, während ringsherum die neue Geschichte des Domagk-Quartiers längst begonnen hat.



1 – Domagk-Ateliers im sanierten Haus 50; 2, 3 – Visualisierung der geplanten Bebauung, Léon Wohlhage Wernik Architekten, Berlin; 4 – Visualisierung geplanter Quartierspark, Latz + Partner Landschaftsarchitekten, Kranzberg



Die historischen Gemäuer der Luitpoldkaserne sind Ausgangspunkt für die Entwicklung eines urbanen Wohnviertels und „Kreativquartiers“

Luitpoldkaserne

Anschrift / Lage

zwischen Dachauer Straße, Schwere-Reiter-Straße, Lothstraße und Heiß-/Infanteriestraße

Größe

Areal Luitpoldkaserne: 5,5 Hektar
Gesamtplanungsgebiet: 20 Hektar

Nutzung als Kaserne

Die Luitpoldkaserne wurde 1896 als Unterkunftsliegenschaft der Luftschifferabteilung der bayerischen Armee errichtet. 1931/32 wurde das Gelände auf 5,5 Hektar erweitert und ab 1950 durch die US-Armee genutzt. 1957 zog die Sanitätstruppschule der Bundeswehr in die Kaserne. Die militärische Nutzung auf dem Nordteil wurde Juni 2000 beendet. Der Südteil wurde zum 31.12.2007 freigegeben.

Datum der Freigabeerklärung

31.12.2006

Realisierungsstand

Ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb wurde im Mai 2012 entschieden. Mit der Bebauung des Quartiers soll voraussichtlich 2015 begonnen werden.

Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb

Auslobung: 09/2011

1. Preis: TELEINTERNETCAFE, Berlin, mit TH treibhaus landschaftsarchitektur, Hamburg

Anzahl der Wohnungen

ca. 900 Wohnungen

Weitere Nutzungen

kreativwirtschaftliche und kulturelle Nutzung im Bereich der historischen Hallen, Grundschule mit Dreifach-Sport-halle, drei Häuser für Kinder, Büroflächen, Hochschulnutzung (Campus-Nord der Hochschule München mit vier Fakultäten), Einzelhandel

Freiflächen

Freiflächen als prägendes Element des neuen Quartiers. Es soll ein abgestuftes, gut nutzbares Freiflächensystem mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Ökologie

Es sind konzeptionelle und bauliche Maßnahmen zur Gewährleistung der städtischen Klimaziele (Reduzierung von Treibhausgasen und Anpassungsstrategien an den Klimawandel) unter Berücksichtigung der ökologischen, wirtschaftlichen, gesellschaftlichen Aspekte und baukulturellen Ziele vorgesehen.



Das neue „Kreativquartier“ wird auf der Fläche der ehemaligen Luitpoldkaserne sowie angrenzenden Gebieten entlang der Dachauer Straße, Schwere-Reiter-Straße, Lothstraße und Heiß-/Infanteriestraße auf insgesamt 20 Hektar entwickelt.

Die Bauten der ehemaligen Luitpoldkaserne zählen zu den ältesten noch erhaltenen Kasernengebäuden Münchens. Um 1900 wurden die gelb-roten Ziegelbauten errichtet. Gemeinsam mit den denkmalgeschützten ehemaligen Industriehallen, der Jutier- und Tonnenhalle an der Schwere-Reiter-Straße, bilden sie den Ausgangspunkt für die Entwicklung eines neuen urbanen Quartiers.

Im Mai 2012 wurde hier der erste Meilenstein mit der Prämierung des Siegerentwurfs des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs gelegt, den die Landeshauptstadt München für das Planungsareal, in dem auch die Luitpoldkaserne liegt, ausgelobt hatte. Das Gebiet, 2,5 Kilometer nordwestlich der Münchner Altstadt in der Nähe des Olympiaparks und östlich der Dachauer Straße gelegen, erstreckt sich von der Lothstraße im Süden bis zur Schwere-Reiter-Straße im Norden. Im Osten wird das Gelände durch die Heißstraße beziehungsweise Infanteriestraße begrenzt. Auf insgesamt 20 Hektar sollen hier vier miteinander vernetzte Teilquartiere entstehen.

Vorausgegangen waren dieser jüngsten Planungsgeschichte frühere Überlegungen, die Luitpoldkaserne auf dem Wiesenfeld in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Werkbund als Wohnsiedlung zu entwickeln. Den im Sommer 2005 ausgelobten Wettbewerb hatte der renommierte japanische Architekt Kazunari Sakamoto gemeinsam mit Ove Arup and Partners gewonnen. Das Konzept sah 24 Hochhäuser mit insgesamt 400 Wohnungen vor, die – jeweils individuell gestaltet – dem Wohngebiet eine futuristische Anmutung verliehen hätten. Im Stadtrat fand Sakamotos Punkthausfeld 2007 allerdings auch nach mehreren Überarbeitungsschritten keine mehrheitliche Zustimmung, vor allem aufgrund fehlender Finanzierbarkeit und sozialer Durchmischung, außerdem wurde der ökologische Ansatz des Entwurfs hinterfragt.

Im Scheitern der Pläne für die architektonisch und städtebaulich ambitionierte

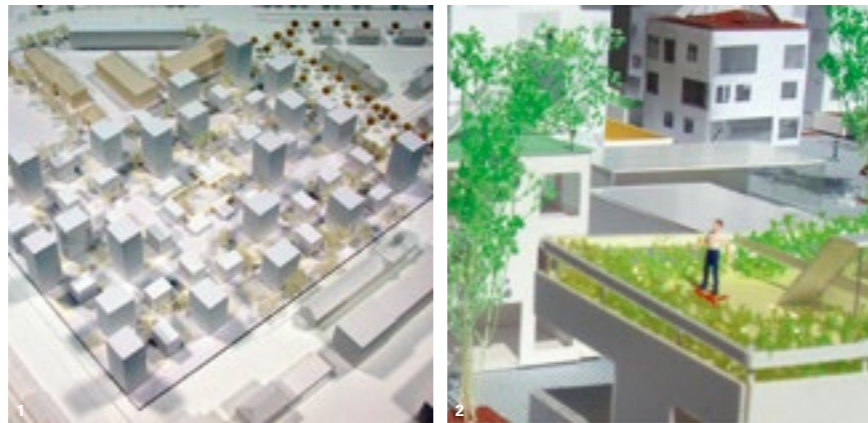
„Werkbundsiedlung“ sieht Christian Böhm, 2. Vorsitzender des Deutschen Werkbunds, mittlerweile auch eine Chance: „Ob die Werkbundsiedlung Wiesenfeld bei der Realisierung alle Erwartungen hätte einlösen können, bleibt dahingestellt. Und sicherlich

» *Aus Sicht der bereits bestehenden kulturellen Nutzung im Bestand bietet dieser Entwurf die besten Möglichkeiten, Vorhandenes weiterzuentwickeln und auf kommende Entwicklungen zu reagieren. Der Entwurf zeigt sich als Vision für ein zukunftsweisendes Wohnquartier, das zugleich flexibel auf zukünftige Entwicklungen antworten kann und enthält ein hohes Potenzial und eine gute Grundlage für eine abschnittsweise bauliche Umsetzung. (Aus dem Preisgerichtsprotokoll zum Siegerentwurf für das geplante Kreativquartier)*

gibt es heute, wo das ehemalige Werkbundareal in den größeren Zusammenhang des Kreativquartiers an der Dachauer Straße miteinbezogen wird, größere Spielräume für übergreifende Lösungen, können neue stadträumliche Bezüge geschaffen werden.

Wenn es dabei gelingt, der Gefahr der Vereinfachung auf nur einen Aspekt zu entgehen und vielfältige Qualitäten zu erreichen, dann hat München mit der Werkbundsiedlung zwar ein weit über die Stadt hinaus beachtetes Leuchtturmprojekt verloren, aber an Planungskultur im Wohnungsbau gewonnen.“

« Dieser Gewinn an Planungskultur zeigt sich auch am weiteren Verlauf des Verfahrens und der Einbindung der Öffentlichkeit. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Kulturreferat veranstalteten mit interessierten Kulturschaffenden, Bürgerinnen und Bürgern sowie Fachleuten verschiedene Werkstattgespräche zur Entwicklung des Kreativquartiers. Bereits seit einigen Jahren wird das Schwere-Reiter-Areal durch Institutionen wie die Münchner Kammerspiele oder das Pathos-Theater



Die „Werbundsiedlung“ mit den futuristischen Wohntürmen von Kazunari Sakamoto (1, 2) wird auf dem Areal der ehemaligen Luitpoldkaserne (3) nicht realisiert.

genutzt, die Räume der Luitpoldkaserne werden teilweise als Ateliers zwischenvermietet. Ein Schwerpunkt der zukünftigen kulturellen und kreativwirtschaftlichen Nutzung liegt in der Jutier- und Tonnenhalle. Das Konzept für die Bespielung der Räume entsteht im Rahmen des zweistufigen, offenen Ideenwettbewerbs „Kreativen Raum schaffen“ des Kulturreferats im Laufe des Jahres 2012. Die Ergebnisse bilden einen wichtigen Baustein bei der Entwicklung des Gesamtareals. Das Bundesministerium für Verkehr, Bauen und Wohnen fördert das Verfahren zur Bürgerbeteiligung als Pilotprojekt im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik.

Die städtebaulichen und landschaftlichen Planungen werden parallel auf Grundlage des preisgekrönten Entwurfs des Berliner Architekturbüros TELEINTERNETCAFE mit TH treibhaus landschaftsarchitektur (Hamburg) weiter erarbeitet. Die Architekten gliedern



Die weitere Entwicklung des Quartiers erfolgt auf Grundlage des Entwurfs der Architekten von TELEINTERNETCAFE und der Landschaftsarchitekten von TH treibhaus.

Im folgenden Beitrag werden einzelne Aspekte, die im Porträt nur Erwähnung finden, vertieft:

Identität

- Interview „Man muss das Aushalten lernen.“ Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk im Gespräch mit Micha Purucker S. 143

das Gebiet in vier miteinander vernetzte Quartiere, die unabhängig voneinander entwickelt werden können. Ihr Entwurf zeigt ein breit gefächertes und vielfältiges Wohnangebot und hohe Freiraumqualitäten. Das Quartier „Kreativ-Labor“ kombiniert Arbeiten und Wohnen bei gleichzeitiger Erhaltung von Teilen der bestehenden Gebäude und kann flexibel weitergestaltet werden. Auch im Quartier „Kreativ-Feld“ soll laut dem Siegerentwurf der Bestand im Norden erhalten und ein Wohnquartier mit Schule und Häusern für Kinder baulich ergänzt werden. Als zentraler Freiraum soll ein „Kreativ-Park“ Dachauer Straße und Heißstraße verbinden und die Jutier- und Tonnenhalle „aus der zweiten Reihe locken“

und so im Stadtraum erlebbar machen. Die geplante „Kreativ-Plattform“ für Bildung und Wohnen im Süden schließt an die Gebäude der Hochschule München an der Lothstraße an.

Als „roh und mutig“ bewertete die Jury die Freiräume der so entstehenden „Kreativ-Werkstadt“. „Sie verkörpern eine offene Atmosphäre, die in einer organischen Entwicklung, sukzessiver Aneignung und einer spezifischen Materialität zum Ausdruck kommt.“ Hier könnte ein neues Stadtgebiet entstehen, das immer wieder neue Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und „an dem München in Zukunft wachsen kann“.



Auf dem ehemaligen Kasernengelände im Stadtviertel Bogenhausen befinden sich teilweise parkähnliche Landschaften, aber auch solche bizarre anmutenden Gewächse. Insgesamt wurden auf dem Areal drei Hektar schützenswerte Biotope in 13 Einzelflächen mit der Ausprägung Park, Hain, Baumbestände, Hecken und Wiesen von der Stadt kartiert.

Prinz-Eugen-Kaserne

Anschrift / Lage

Eingang Cosimastraße 60

Größe

Planungsgebiet: ca. 29,9 Hektar
Bauland: ca. 15 Hektar
Erschließung: ca. 3 Hektar

Nutzung als Kaserne

Die Prinz-Eugen-Kaserne wurde ab 1934 als Lohengrin-Kaserne errichtet. Nach kurzzeitiger Nutzung des Areals durch US-Truppen ab Kriegsende 1945, auch als Unterkunft für sogenannte „Displaced Persons“, wurde das Areal ab 1956 als Pionierschule Prinz-Eugen-Kaserne der Bundeswehr zur Verfügung gestellt und durch diese bis zum April 2009 genutzt. Die Pionierschule wurde nach Ingolstadt verlegt.

Datum der Freigabeerklärung

19.02.2002

Realisierungsstand

Bebauungsplan mit Grünordnung in Vorbereitung

Bauzeit

Baubeginn geplant ab 2014

Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideen- und Realisierungswettbewerb:

Auslobung: 11/2008
1. Preis: GSP Architekten, München, mit Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, München

Anzahl der Wohnungen

ca. 1.800 Wohnungen
auf ca. 190.000 m² Geschossfläche

Gewerbeflächen

ca. 5.000 m² Geschossfläche
Nahversorgung, Einzelhandel, Gastronomie, Büro

Weitere Nutzungen

Grundschule mit Hort, Dreifachturnhalle und Schwimmbad
fünf Kindertagesstätten
Bürgerhaus für gemeinschaftliche Nutzungen

Freiflächen

ca. 69.000 m² öffentliche Grünflächen
ca. 49.000 m² Ausgleichsflächen
insgesamt ca. 118.000 m² Freiflächen



Das Leitbild der Münchner Stadtentwicklung „kompakt, urban, grün“ spiegelt sich klar im städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurf für den zukünftigen Prinz-Eugen-Park wider.

Der Park ist schon da. Seitdem die Spuren der militärischen Nutzung – etwa 3.150.000 Kubikmeter umbauter Raum, verteilt unter anderem auf 35 Gebäude und 18 unterirdische Schutzräume – weitestgehend entfernt worden sind, ist das Gelände der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne vor allem eins: sehr grün. Wertvolle Biotope, alte Bäume und großflächige Wiesen prägen den Ort und verleihen ihm bereits jetzt einen parkähnlichen Charakter. Das neue Wohngebiet Prinz-Eugen-Park soll zukünftig davon profitieren.

Voraussichtlich im Jahr 2014 werden die Bauarbeiten dazu beginnen. Das Münchner Büro GSP Architekten hat gemeinsam mit Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten ein gestalterisches Konzept entwickelt, das die zukünftigen Wohnhöfe spannungsreich mit der umgebenden Landschaft vernetzt. Entstehen sollen – im

Wechsel mit den Freiflächen des Parks – kompakte „Wohncluster“, also Siedlungseinheiten, die vielfältige Wohntypologien bieten. Ob Reihenhauser, Stadtvilla oder Geschosswohnungsbau – verschiedene Gebäudetypen mit insgesamt 1.800 Wohnungen sollen das Entstehen von Nachbarschaften unterstützen

» *„Wohnen und Naturraum [sind beim Siegerentwurf] so miteinander verknüpft, dass sie zu Partnern in einem neuen Stadtraum wurden. Die vorgeschlagenen Bautypologien öffnen sich zu den Freiräumen und schaffen günstige Voraussetzungen für neue Wohnformen in der Landschaft. Die Freiräume werten die vorhandene Grünstruktur auf und stiften für diesen Ort eine spezifische Identität.“ (Prof. Carl Fingerhuth, Vorsitzender der Jury des städtebaulichen Wettbewerbs)*

und zur Identifikation der zukünftigen Bewohnerschaft mit ihrem Quartier beitragen. In einem Teilbereich ist die Errichtung einer sogenannten ökologischen Mustersiedlung für rund 500 Wohnungen vorgesehen. Hier sollen unter anderem neue Energiesparstan-

dards gesetzt und der Prinz-Eugen-Park so zu einem Vorbild für künftige Wohnquartiere werden.

Als Zentrum des öffentlichen Zusammenlebens ist ein Platz mit Läden und gastronomischen Einrichtungen geplant. Darüber hinaus soll unter anderem eine Grundschule mit einer Sporthalle entstehen. Sie werden sich in direkter Nachbarschaft zur Schwimmhalle befinden, die seit mehr als 30 Jahren eine wichtige Rolle im Sport- und Vereinsleben nicht nur des umgebenden Stadtviertels Bogenhausen spielt. Hier trainieren unter anderem die Berufsfeuerwehr der Landeshauptstadt München und Vereine wie der Sportclub Prinz Eugen. Der in München einzigartige Tauchtopf in der Halle wird von der Deutschen Lebens-Rettungs-Gesellschaft genutzt. Viele Bürgerinnen und Bürger wünschten sich daher den

Erhalt der Anlage, der auch so vom Stadtrat beschlossen wurde.

Dies stellte die zuständigen Planerinnen und Planer nach dem Ende der militärischen Nutzung allerdings vor eine Herausforderung. Zuvor war das Schwimmbad, wie alle Kasernengebäude, durch eine interne Heizanlage versorgt worden. Mit dem Abbruch der Gebäude war diese Versorgung technisch nicht mehr möglich. Eine temporäre Stilllegung hätte aber eine bakterielle Verschmutzung des Schwimmbeckens und der Leitungen bedeutet, deren spätere Reinigung zu teuer gewesen wäre. Deshalb wurde auf dem Gelände schon gebaut, noch bevor ein Wettbewerbsergebnis oder gar ein Bebauungsplan für das Quartier vorlag. Die Stadtverwaltung ging diesen sonst unüblichen Weg, um den Betrieb der Schwimmhalle für die Vereine durch neu verlegte Versorgungsleitungen und eine Verbindungsstraße sicherzustellen.

In folgenden Fallbeispielen werden einzelne Aspekte, die im Porträt nur Erwähnung finden, vertieft:

Erbe

- Fallbeispiel: Abtauchen statt Abreißen S. 69

Kooperation und Partizipation

- Fallbeispiel: Workshop „Open Space“ S. 139

Während also im nördlichen Teil kurzzeitig bereits gebaut wurde, fanden auf dem Rest des Geländes die Abbrucharbeiten statt. Erstmals übernahm dabei der Bund als vormaliger Grundstückseigentümer den Rückbau und die Altlastensanierung. Bei bisherigen Kasernenkäufen hatte die Landeshauptstadt München selbst den Abbruch der bestehenden Gebäude und die Entsorgung der bekannten Altlasten veranlasst. Im Fall der Prinz-Eugen-Kaserne übernahm die Stadt so zum ersten Mal ein „aufgeräumtes“ Areal.

Was dort zukünftig entstehen sollte, wurde frühzeitig mit interessierten

Bürgerinnen und Bürgern diskutiert. Neben einer Ausstellung der Ergebnisse des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs veranstaltete die Stadt unter anderem einen ganztägigen Workshop. Hier ging es nicht nur um die Vorstellung des Siegerentwurfes durch die verantwortlichen Architekten. Anwohnerinnen und Anwohner konnten sich in mehreren Expertenrunden über einzelne Themen austauschen und Kritik und Anregungen äußern. Auch zukünftig sind weitere solcher Informations- und Dialogveranstaltungen geplant.



Die ursprüngliche Kasernenbebauung umfasste 35 Gebäude, darunter die auch zukünftig öffentlich genutzte Schwimmhalle. Auch der alte Baumbestand bleibt zu großen Teilen erhalten.



1, 2 – Schwimmhalle in der Sentastraße; 3 – Ansicht des zukünftigen Wohngebietes Prinz-Eugen-Park, GSP Architekten, München, mit Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, München



Die Kronprinz-Rupprecht-Kaserne wird seit 1994 nicht mehr militärisch genutzt. Einige ehemalige Kasernengebäude werden zwischengenutzt oder dienen temporär der Natur als neuer „Entfaltungsraum“. Das benachbarte Virginia-Depot wurde 2001 von der Bundeswehr freigegeben.

Kronprinz-Rupprecht-Kaserne (mit Virginia-Depot)

Anschrift / Lage

beidseitig Schleißheimer Straße
südlich Rathenaustraße

Größe

Gesamtbereich: ca. 59 Hektar

Nutzung als Kaserne

Die Kronprinz-Rupprecht-Kaserne wurde zwischen 1958 und 1962 errichtet und bis 1994 von der Bundeswehr genutzt. Sie entstand auf dem nördlichen Teil des ehemaligen Heeresverpflegungsamtes – eine zwischen 1936 und 1940 errichtete Depotalanlage, die später durch das amerikanische Militär in das Alabama- und Virginia-Depot aufgliedert wurde. Neben der Kaserne selbst zählt heute auch das benachbarte und 2001 frei gewordene Virginia-Depot zum Gebiet der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Datum der Freigabeerklärung

1994 Kaserne / 03.08.2001 Virginia-Depot / 14.10.2008 Panzerverladerampe

Realisierungsstand

Teilbebauungspläne zum Bebauungsplan 1939 in der Umsetzung oder in Planung

Flächeneigentümer

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben / BMW Group / Landeshauptstadt München

Wettbewerbe

Realisierungswettbewerb Teilgebiet Zentrale Kanalbetriebsstation Münchner Stadtentwässerung
Auslobung: 12/2008–05/2009

1. Preis: Reinhard Bauer Architekten, München, mit t17 Landschaftsarchitekten, München

Baubeginn: voraussichtlich Anfang 2013
Realisierungswettbewerb Gymnasium München-Nord

Auslobung: 04/2012

1. Preis: h4a Gessert + Randecker Architekten, Stuttgart und München, mit Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten, Eichstätt

Fertigstellung geplant zum Schuljahresbeginn 2016/17

Nutzungen

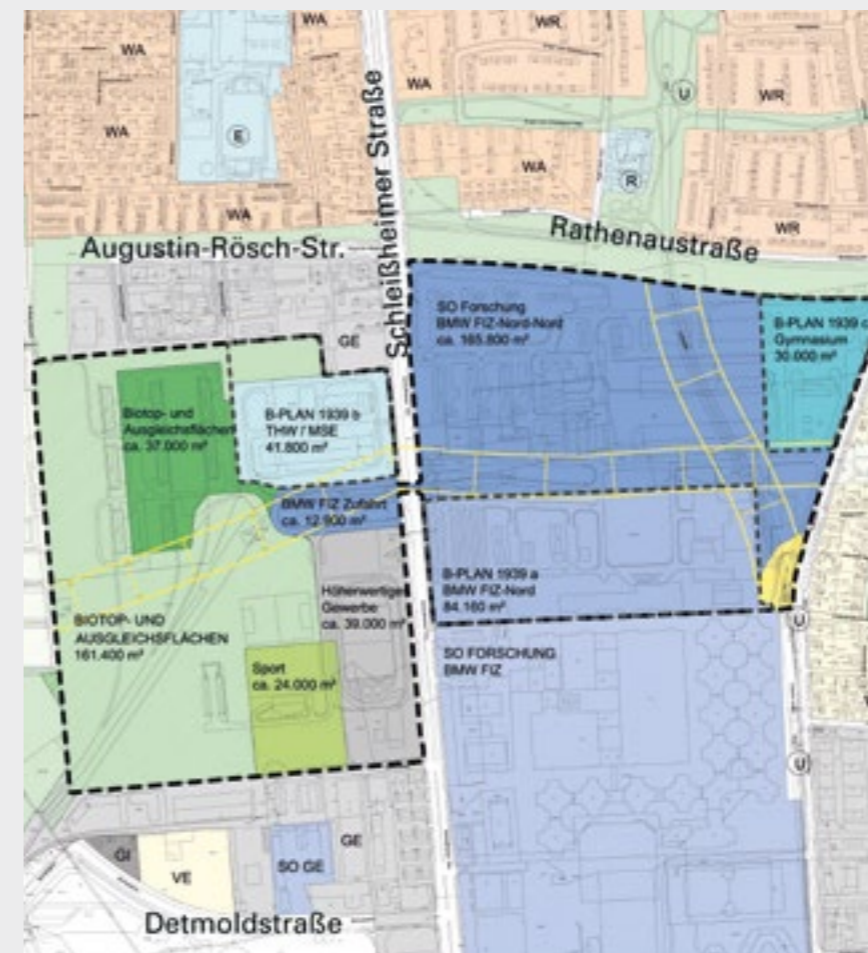
Forschungs- und Innovationszentrum der BMW Group: 16,6 Hektar
Sportfläche: ca. 2,4 Hektar
Gymnasium: ca. 3 Hektar
Gewerbeflächen: ca. 4 Hektar
ca. 39.000 m² Geschossfläche

Anzahl der Arbeitsplätze

Für das BMW-FIZ Nord sind ca. 3.750 Arbeitsplätze vorgesehen.

Freiflächen

Biotope, Biotoparrondierungs- und Ausgleichsflächen: 19,84 Hektar



Ursprünglich sah das Strukturkonzept für den rund 60 Hektar großen Gesamtbereich eine Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe und Freizeit vor. Durch die Verlagerung des Wohnungsbaus auf weitere Kasernenflächen wird auf dem Areal der Kronprinz-Rupprecht-Kaserne nun ein Schwerpunkt auf den Bereich Forschung und Bildung gesetzt.

In München liegt Virginia gleich neben Alabama. Als die amerikanischen Truppen nach dem Zweiten Weltkrieg ihre Gelände in der Landeshauptstadt bezogen, benannten sie ihre Depots nach US-Bundesstaaten. So umfasst das aktuelle Konversionsgebiet östlich und westlich der Schleißheimer Straße auch Teile des einstigen Virginia-Depots mit der ehemaligen Kronprinz-Rupprecht-Kaserne. Die Entwicklung des Geländes erfolgt im Rahmen einer gemeinsamen Vereinbarung zwischen der Bundesrepublik als Flächeneigentümerin und der Landeshauptstadt als „Vertrags-SEM“. Die Ziele einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme können auf diese Weise verfolgt werden, ohne dass die Stadt München die Flächen erwirbt. Entstehen wird hier ein Forschungs- und Bildungsstandort im Münchner Norden. Außerdem hat der Naturschutz in diesem Areal eine hohe Priorität: Die

» Noch liegt das 30 Hektar große Gelände an der Ecke Knorrstraße/Rathenaustraße trostlos da, bald soll hier aber eine Kaderschmiede für Spitzensportler entstehen. [...] Bis zur achten Klasse werden alle Kinder gemeinsam unterrichtet, dann bildet sich eine Sportklasse heraus, die Wettkämpfe bestreitet und mehr trainiert als die anderen. Die Auswahl der Schüler treffen die entsprechenden Sportverbände und der Olympiastützpunkt Bayern. [...] Um sicherzugehen, dass das geplante Gymnasium auch Spitzensportler hervorbringt, müssen sich Sportverbände mit einem Konzept beim Olympiastützpunkt bewerben. Wenn das Konzept stimmt, wird die Sportart im Gymnasium angesiedelt. (Münchner Merkur, Moritz Hoffmann, 21.02.2012)

wertvollen Biotopflächen mit Arten wie die seltene Heideschnecke oder der Gefranzte Enzian im Virginia-Depot werden auch zukünftig erhalten.

Auf einer Teilfläche an der Knorrstraße wird das Gymnasium für den Münchner Norden entstehen. Die zukünftigen Schülerinnen und Schülern profitieren von der geplanten sportlichen Profilierung der Schule. Im Schuljahr 2016/17

sollen die ersten von ihnen mit dem Unterricht im neuen vierzügigen Gymnasium beginnen, das zudem als Partnerschule des Leistungssports besondere Möglichkeiten der Förderung des sportlichen Nachwuchses bieten soll. Deshalb sind neben dem Schulgebäude unter anderem eine überhohe Sporthalle, eine Zuschauertribüne und Freisportflächen vorgesehen. Bei voller Belegung könnten hier zukünftig 1.000 Schülerinnen und Schüler lernen und trainieren. Den Realisierungswettbewerb haben H4a Gessert + Randecker Architekten aus Stuttgart mit Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten aus Eichstätt im September 2012 für sich entschieden.

In direkter Nachbarschaft nutzt bereits jetzt die BMW Group einen Teil des Geländes. Ein Areal von 8,4 Hektar hat das Unternehmen bereits erworben (FIZ Nord), andere Teilflächen werden

derzeit im Rahmen von Zwischennutzungsvereinbarungen genutzt. Auf dem einstigen Militärgebiet wird nun an der Mobilität der Zukunft gearbeitet. Im Forschungs- und Innovationszentrum (FIZ) entwickeln und testen Fachleute aus Forschung, Ingenieurwesen und anderen Mobilitätssparten neue Fahrzeuge und Technologien. Zukünftig soll das Areal des FIZ Nord, zu dem unter anderem auch eine unterirdische Crash-Anlage gehört, als FIZ Nord-Nord noch erweitert werden. Der neue BMW-Forschungsstandort wird dann eine Gesamtfläche von insgesamt 25 Hektar umfassen.

Westlich der Schleißheimer Straße soll ein Gewerbegebiet entstehen, das von der Nähe zu den Forschungseinrichtungen der BMW Group profitieren könnte. Eine weitere Teilfläche soll dem sonst mit Sporteinrichtungen eher unterversorgten Münchner Norden zugutekommen und unter anderem für Vereine zur Verfügung stehen. Ein Konzept wird derzeit entwickelt.

In folgenden Fallbeispielen und Beiträgen werden einzelne Aspekte, die im Porträt nur Erwähnung finden, vertieft:

- Erbe**
 - Fallbeispiel: Dohlentürme statt Unterhosenbunker S. 69
- Prozess**
 - Fallbeispiel: Die Karawane zieht weiter S. 95
- Kooperation und Partizipation**
 - Fallbeispiel: Neue Verfahrenswege S. 138
- Identität**
 - Interview: „Davon könnten alle Anwohner profitieren.“ S. 148

Am Beispiel der Kronprinz-Rupprecht-Kaserne wird deutlich, welche Möglichkeiten sich durch die abgestimmte stattfindende Konversion mehrerer Militärgebiete eröffnen. Die Landeshauptstadt kann so flexibel auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren. So sollten ursprünglich etwa 1.400 neue Wohnungen auf dem Gelände der Kronprinz-Rupprecht-Kaserne entstehen. Die BMW Group signalisierte jedoch Interesse, ihr Forschungszen-

trum zu erweitern und zusätzliche Flächen auf dem Areal zu erwerben. Die Landeshauptstadt konnte dieser Schwerpunktverlagerung schließlich zustimmen, weil die nicht weit entfernt liegende Bayernkaserne die Möglichkeit bot, die hier reduzierte Wohnnutzung zumindest teilweise zu kompensieren.

Umgekehrt übernimmt die Kronprinz-Rupprecht-Kaserne eine Entlastungsfunktion für andere Kasernengebiete. So fanden hier die Parzivalschule und die Heilpädagogischen Tagesstätten zwischen 2005 und 2012 ein temporäres Domizil, nachdem sie ihre ersten zwischengenutzten Räume auf dem Areal des heutigen Ackermannbogens verlassen mussten. Dem Technischen Hilfswerk wurde im nordöstlichen Teil des Virginia-Depots nach einem Interimsaufenthalt in der Funkkaserne eine permanente Nutzung mit einer umgenutzten Halle ermöglicht. Außerdem entsteht dort auch der Neubau für eine Kanalbetriebsstation der Münchner Stadtentwässerung.

Diese Nutzungen werden die reichhaltige Flora und Fauna im Virginia-Depot nicht beeinträchtigen. Notwendige Ausgleichsflächen werden an den dort noch vorhandenen, vermutlich primären Heiderest angelagert. Damit entsteht ein 20 Hektar großer Lebensraum aus Magerrasen und anderen wertvollen Lebensgemeinschaften auf Trockenstandorten, der zukünftig einen neuen Schwerpunkt im Magerrasenverbund mit hoher naturschutzfachlicher Funktion bildet. Für Mauersegler, Dohlen und andere Gebäudebrüter, die in der Bunkeranlage des Depots brüeten, wurden sogenannte Dohlentürme errichtet – erst im Anschluss wurden die Bunker abgebrochen.



1, 2, 3 – Vereinzelt sind noch Spuren der militärischen Nutzung auf dem Gelände zu finden (3), der Großteil der Bebauung wurde aber bereits abgerissen (1). Im Rahmen der Konversion werden wertvolle Biotopflächen erhalten (2). Hier sind unter anderem stark gefährdete Pflanzenarten oder mittlerweile selten gewordene Tiere wie die Zauneidechse zu finden. 4 – Luftbild BMW-Gelände mit Virginia-Depot (rechts oben) – die Bunker wurden mittlerweile rückgebaut.



Lageplan des zukünftigen Gymnasiums (Realisierungswettbewerb durchgeführt vom Baureferat Hochbau, 1. Preis H4a Gessert + Randecker Architekten, Stuttgart, in Arge mit Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten aus Eichstätt)



Der nördliche Teil der ehemaligen Fürst-Wrede-Kaserne wird zukünftig im Zeichen des Sports stehen: Der FC Bayern München e.V. plant hier ein neues Vereinsgelände.

Fürst-Wrede-Kaserne

Anschrift / Lage

Ingolstädter Straße, nördlich und südlich der Stadtgrenze

Größe

Gesamtgebiet: ca. 68 Hektar
zukünftiges Vereinsgelände FC Bayern München e.V.: 30 Hektar

Nutzung als Kaserne

Das Gebiet der Fürst-Wrede-Kaserne wird seit 1936 militärisch genutzt. Nach dem Zweiten Weltkrieg übernahm die US-Armee die Anlagen, seit 1969 befindet sich die Kaserne im Besitz der Bundeswehr. Teile des Gebietes, etwa 35 Hektar, werden auch heute noch militärisch genutzt, u. a. durch eine Bundeswehrfachschule. Der Nordteil des Grundstückes wurde im Jahr 2007 an den FC Bayern München e.V. verkauft.

Datum der Freigabeerklärung

25.01.2007 (für den Nordteil)

Realisierungsstand

Nordteil: Abbruch der Kasernengebäude erfolgt
Südteil: umfangreiche Sanierungsarbeiten (2008–2010) abgeschlossen

Flächeneigentümer

Nordteil: FC Bayern München e.V.
Südteil: Bundesrepublik Deutschland

Nutzungen

Nordteil: Vereinssportgelände FC Bayern München e.V.
Planung: Albert Speer & Partner, Frankfurt/Main
Freiraumplanung: Mahl Gebhard. Konzepte Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Partnerschaft, München, und PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz, München
Landschaftsplannerische Bestandsaufnahme: Ökokart, München

Südteil: Kaserne und Bundeswehrfachschule Fürst-Wrede-Kaserne mit

derzeit 1.300 Soldatinnen und Soldaten und 300 zivilen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern
Planung und Ausführung: HOCHTIEF Solutions AG

Freiflächen

Die Freiflächen konzentrieren sich auf den Nordteil der ehemaligen Kaserne (Gemeindegebiet Oberschleißheim) am Übergang zur Fröttmaninger Heide.



Vorstudie im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1982a (2007)

Der nördliche Münchner Stadtrand ist geprägt durch weite Landschaften wie die Fröttmaninger Heide und die Panzerwiese. Er steht aber auch im Zeichen des Sports. Weithin sichtbar befindet sich dort im 12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann die Allianz Arena, Spielstätte des FC Bayern München und des TSV 1860 München. Zukünftig könnte hier ein weiterer wichtiger Standort des vielfältigen Münchner Sportlebens entstehen, das aus weit mehr als nur Fußball besteht. Der FC Bayern München e.V., dessen sportliche Aktivitäten von Basketball bis Schach reichen, plant die Errichtung eines Vereinssportgeländes auf Teilflächen der Fürst-Wrede-Kaserne.

Das Areal liegt nur wenige Kilometer vom Stadion entfernt, südwestlich der Fröttmaninger Heide. Wie bei allen ehemaligen Kasernenflächen wurde hier zunächst die Option geprüft, auf dem

» Uns war von Anfang an bewusst, dass es eine sehr große Aufgabe ist, ein Sportgelände mit 30 Hektar Fläche zu errichten. Seit dem Kauf arbeiten wir mit den Kommunen intensiv an der Baurechtsschaffung mit zwei korrespondierenden Bebauungsplänen in München und Oberschleißheim. Wir stehen kurz vor dem Ziel, dann gilt es, die Sportanlagen und die notwendige Infrastruktur zu bauen. (Bernd Rauch, 2. Vizepräsident des FC Bayern München e.V.)

einstigen Militärbereich neuen Wohnraum entstehen zu lassen. Allerdings wird der südliche Teil der Kaserne nach wie vor durch die Bundeswehr genutzt. Das schließlich freigegebene Areal im Norden ist für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers zu klein und isoliert. Andere Kasernenareale wie die Bayernkaserne bieten bessere Voraussetzungen und Möglichkeiten für eine Wohnnutzung. So entsteht auf Teilen der ehemaligen Fürst-Wrede-Kaserne nun das neue Sportgelände. Auf circa 30 Hektar sind verschiedene Sporthallen und -flächen für den Amateur- und Jugendsportbereich geplant. Etwa 1.400 Mitglieder

des FC Bayern München e.V. trainieren derzeit in verschiedenen Einrichtungen quer über die Stadt verteilt. Zukünftig sollen die unterschiedlichen Disziplinen wie Turnen, Fußball, Handball und Bogenschießen auf dem Gelände der ehemaligen Fürst-Wrede-Kaserne eine neue sportliche Heimat finden.

Entsprechend der Konzeption der vom Verein beauftragten Planungsbüros Albert Speer & Partner und Mahl Gebhard Konzepte sollen hier Sporthallen mit Sitzplätzen für 200 bis 5.000 Zuschauerinnen und Zuschauer, mehrere Sportplätze, ein Vereinsheim und weitere Einrichtungen gebaut werden. Die Zufahrt soll über einen neuen Verkehrsknoten an der Ingolstädter Straße erfolgen.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Amateursportzentrums wird besonderer Wert auf den Schutz der ökologisch wertvollen Flächen im und um das einstige Kasernengelände

gelegt: Die angrenzende artenreiche Fröttmaninger Heide prägt das Bild der Landschaft und ist durch europäisches Recht als sogenanntes Flora-Fauna-Habitat-Gebiet besonders geschützt. Hier sind zum Beispiel seltene Schmetterlinge wie der Himmelblaue Bläuling zu finden. Zu den mehr als 350 verschiedenen Pflanzenarten gehören zahlreiche bedrohte Arten wie der Ausdauernde Lein oder das Sonnenröschen. Diese Naturräume gilt es zu bewahren.

Die zukünftige Gestaltung des nördlichen Teils der Fürst-Wrede-Kaserne erfordert komplexe Abstimmungsprozesse – nicht nur mit dem FC Bayern München e.V. Weil sich das neue Sportgelände zum Teil auf dem Gebiet der Gemeinde Oberschleißheim befindet, waren besondere Vereinbarungen zwischen den beiden Kommunen, aber auch unter anderem mit dem Landratsamt München, dem staatlichen Bauamt Freising und der Regierung von Oberbayern erforderlich.

Im folgenden Beitrag werden einzelne Aspekte, die im Porträt nur Erwähnung finden, vertieft:

Kooperation und Partizipation

- Interview: „Spezialeinheiten in einem großen Verwaltungsapparat.“ S. 137

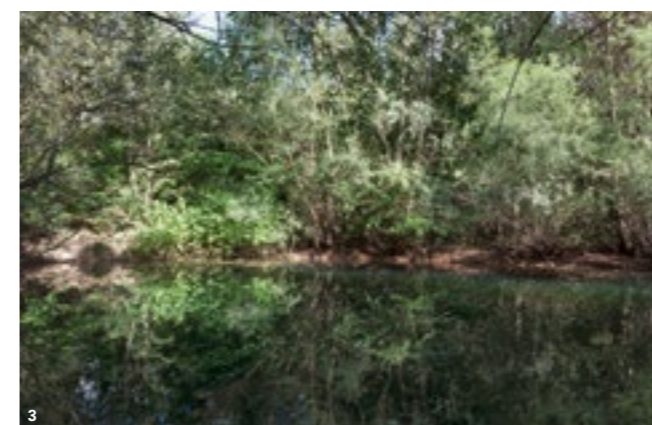
In München und Oberschleißheim gelten unterschiedliche Regelungen und Zuständigkeiten, beispielsweise hinsichtlich der Freiflächengestaltung, des Baumschutzes oder des Verfahrensablaufes. Deshalb haben sich Stadt und Gemeinde bereits frühzeitig über Verfahrensschritte und Planungsinhalte abgestimmt. Darüber hinaus wird eine „interkommunale Vereinbarung“ abgeschlossen, die unter anderem Regelungen für die Abwasser- und Abfallentsorgung, den Brandschutz, das Rettungswesen oder das Gewerberecht enthält. Die Regierung von Oberbayern hat die Zuständigkeit im Baugenehmigungsverfahren vom Landkreis München auf die Landeshauptstadt übertragen. Die Bebauungspläne der Landeshauptstadt München und der Gemeinde Ober-

schleißheim werden stark aufeinander abgestimmt und die Planungsverfahren weitgehend parallel geführt, um ein einheitliches Ergebnis zu erzielen.

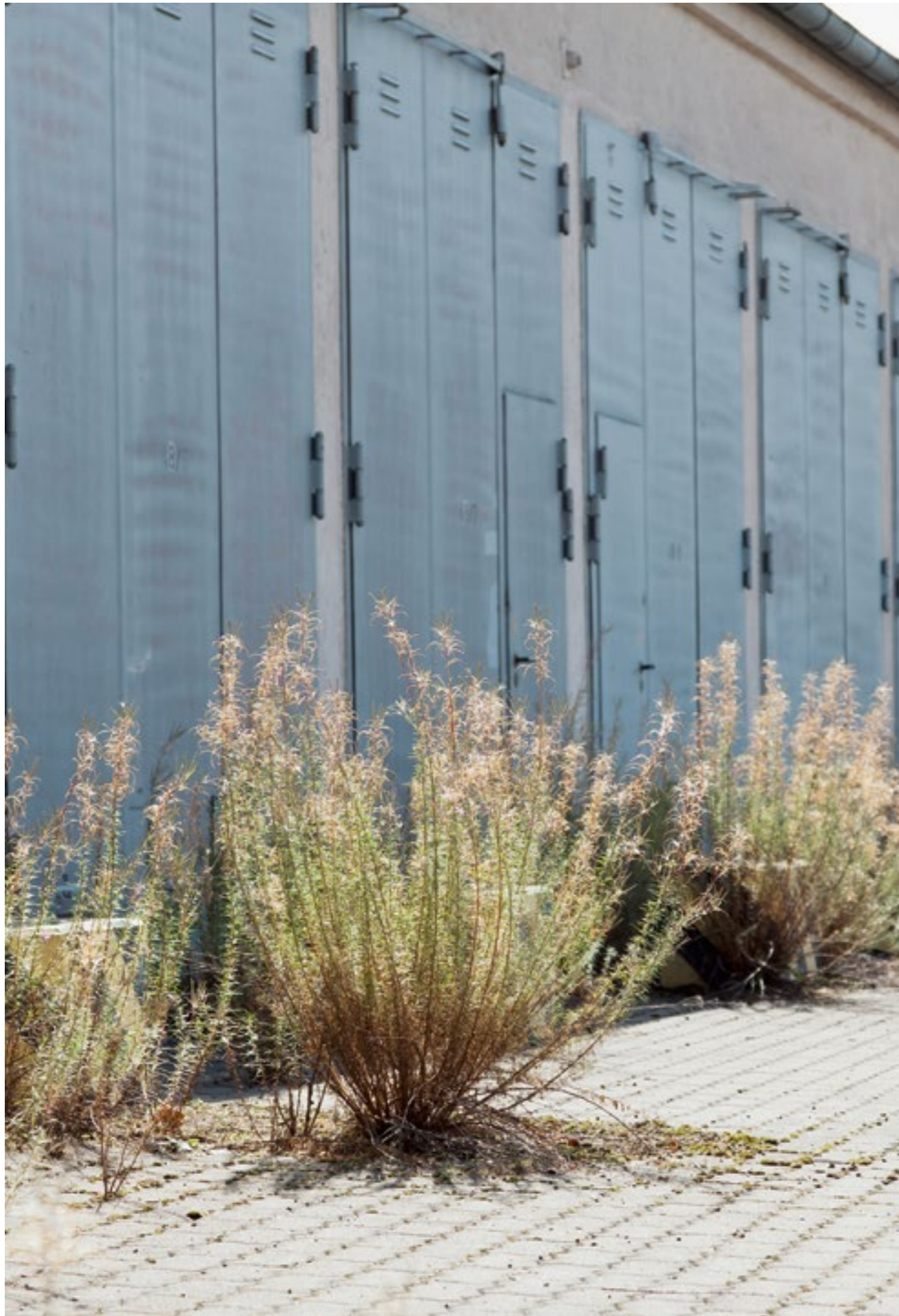
Der südliche Teil der Fürst-Wrede-Kaserne wird nach wie vor militärisch genutzt, unter anderem durch das Landeskommando Bayern, eine Fachschule und ein Fernmeldezentrum der Bundeswehr. Derzeit frequentieren etwa 1.300 Soldatinnen und Soldaten sowie rund 300 zivile Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter das Gelände. Unterhalten werden die Einrichtungen der Kaserne bis 2028 durch HOCHTIEF Solutions. Die Kaserne gilt damit deutschlandweit als Pilotprojekt und ist die erste öffentlich-private Partnerschaft der Bundesrepublik Deutschland im Bereich Hochbau.



Das Gesamtgebiet umfasst etwa 68 Hektar. Der südliche Teil wird weiterhin militärisch genutzt, im Norden entsteht auf circa 30 Hektar das neue Zentrum für den Amateursport.



1, 2 – Ansichten aus dem nördlichen Kasernenteil; 3 – auf dem Areal der Fürst-Wrede-Kaserne sind wertvolle, erhaltenswerte Naturräume mit mehr als 350 verschiedenen, teilweise sehr seltenen Pflanzenarten zu finden; 4 – südlicher Kasernenteil.



Langsam erobern sich Wildgewächse das Kasernenareal zurück. Das Gelände der Bayernkaserne wurde noch bis 2011 militärisch genutzt, der Abbruch der Gebäude steht bevor.

Bayernkaserne

Anschrift / Lage

südlich der Heidemannstraße / nördlich des Europarks

Größe

Gesamtgebiet der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme: ca. 48,3 Hektar

Nutzung als Kaserne

Die Bayernkaserne wurde zwischen 1936 und 1938 errichtet, nach dem Zweiten Weltkrieg von der US-Armee genutzt und ging 1969 ins Eigentum der Bundeswehr über. Ein Kaufvertrag für das Gelände wurde zwischen Bund und Stadt im Jahr 2007 aufgesetzt, 2011 verließen die letzten Truppen das Gelände.

Datum der Freigabeerklärung

27.07.2009

Realisierungsstand

Ergebnis städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb voraussichtlich Mitte 2013

Fertigstellung phasenweise geplant ab voraussichtlich 2016

Anzahl der Wohnungen

ca. 3.000 Wohnungen (in Abhängigkeit vom Wettbewerbsergebnis)

Weitere Nutzungen

Schulen und Kindertagesstätten und gegebenenfalls weitere soziale Infrastruktur, z. B. für Jugendliche Einrichtungen der Nahversorgung

Freiflächen

Vorgaben für den Wettbewerb: weitgehende Berücksichtigung des Baumbestandes und der mageren Wiesenbestände, öffentliche Grünflächen im Umfang von bis zu 12 Hektar erforderlich



Wie das mehr als 48 Hektar große Areal zukünftig gestaltet wird, ist noch offen. Münchens Bürgerinnen und Bürger werden frühzeitig in den Planungsprozess involviert.

Das Potenzial ist groß. Sieben Kilometer vom Münchner Stadtzentrum entfernt könnte auf der einstigen Bayernkaserne im Bezirk Schwabing-Freimann ein neues Stadtquartier mit rund 3.000 Wohnungen entstehen. Die Stadt geht davon aus, dass hier zukünftig etwa 7.500 Menschen leben werden. Das Gebiet der ehemaligen Militäranlage erstreckt sich auf 48,3 Hektar und gilt damit nach dem Neubaugebiet Freiham als Münchens zweitgrößte Potenzialfläche für den Wohnungsbau.

Hier kann auch der Wegfall der Wohnnutzung auf dem Gelände der Kronprinz-Rupprecht-Kaserne teilweise kompensiert werden, die nun zum Forschungs- und Wirtschaftsstandort avanciert, aber auch ein Gymnasium beherbergen wird. Seit Juli 2011 befindet sich die Bayernkaserne im Eigentum der Stadt. Lange war unge-

wiss, ob das Areal als Militärstandort erhalten bleibt oder von der Bundeswehr aufgegeben wird. Nun wird dem Gebiet für die Entwicklung des Münchner Nordens eine wichtige Bedeutung zukommen. Hier sollen voraussichtlich

» **Grün, sozial und wirtschaftlich nachhaltig in Sachen Energienutzung: Das neue Viertel auf dem Areal der ehemaligen Bayernkaserne soll ein echtes Modellprojekt sein [...] Die Landeshauptstadt hat sich hohe Ziele gesteckt. [...] Unter Einbeziehung der Anwohner [...] soll das Kasernengelände in die gewachsene Umgebung in Freimann integriert werden. In einer Bürgerwerkstatt [...] können die Freimanner ihre Anregungen erstmals schon vor einem Architektenwettbewerb einbringen.** (Münchner Merkur, 08.02.2012, Stefan Reich in der Berichterstattung zum Auftaktgespräch am 06.02.2012)

ab dem Jahr 2016 konzentriert Wohnraum und dringend benötigte soziale Infrastruktureinrichtungen entstehen.

Die Planungen für das neue Stadtquartier zwischen Heidemannstraße und Europark stehen dabei noch ganz am

Anfang. Was für die Bayernkaserne geplant wird, soll frühzeitig gemeinsam mit den Münchnerinnen und Münchern erarbeitet und diskutiert werden. Zudem wird das neue Wohngebiet zukünftig besser mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein. Zwei Trambahnlinien sollen das Gebiet künftig erschließen und so an die U-Bahn anbinden. Derzeit existiert nur ein Anschluss an den Busverkehr. Als das Gelände noch militärisch genutzt wurde, war eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr nicht notwendig. Zukünftig wird sie entscheidend sein.

Momentan wirken die Gebäude auf dem Areal der Bayernkaserne wie im Dornröschenschlaf. Sie zeugen nicht nur von einer militärischen Nutzung, sondern erzählen auch vom Alltagsleben in der Kaserne – der Friseur im Unteroffiziersheim, das Münchenpanora-

ma als Wandbemalung, die Kühlräume für die Großküche. Betreten werden die Gebäude kaum noch. Nur ein kleiner Teil dient seit November 2010 als Aufnahmeeinrichtung für junge Asylbewerberinnen und -bewerber. Momentan leben hier meist Jugendliche, die ohne Begleitung ins Land kamen. Gemeinsam mit ihnen sowie weiteren Nachbarinnen und Nachbarn haben die Münchner Kammerspiele hier im Sommer 2011 das Theaterstück „Die Perser“ inszeniert, das 2012 wieder aufgenommen wurde.

Voraussichtlich Mitte 2013 wird das Ergebnis des städtebaulichen und landwirtschaftsplanerischen Wettbewerbs für die Bayernkaserne vorliegen. Bereits im Vorfeld werden die Bürgerinnen und Bürger in die Planungen einbezogen. Die Landeshauptstadt München nimmt den Gedanken der Partizipation ernst und will im Fall der Bayernkaserne nicht nur vielfältige Informations-, sondern auch Dialogmöglichkeiten bieten.

Im folgenden Fallbeispiel werden einzelne Aspekte, die im Porträt nur Erwähnung finden, vertieft:

Kooperation und Partizipation

- Fallbeispiel: Planung im Dialog mit der Öffentlichkeit S. 139

Eingeleitet wurde diese erweiterte Öffentlichkeitsbeteiligung mit einer Auftaktveranstaltung im Februar 2012, an der rund 180 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen, und einem Werkstattgespräch, bei dem die Grundlagen der Planung öffentlich diskutiert wurden. Die Ergebnisse fließen in die Auslobung des Wettbewerbs ein.

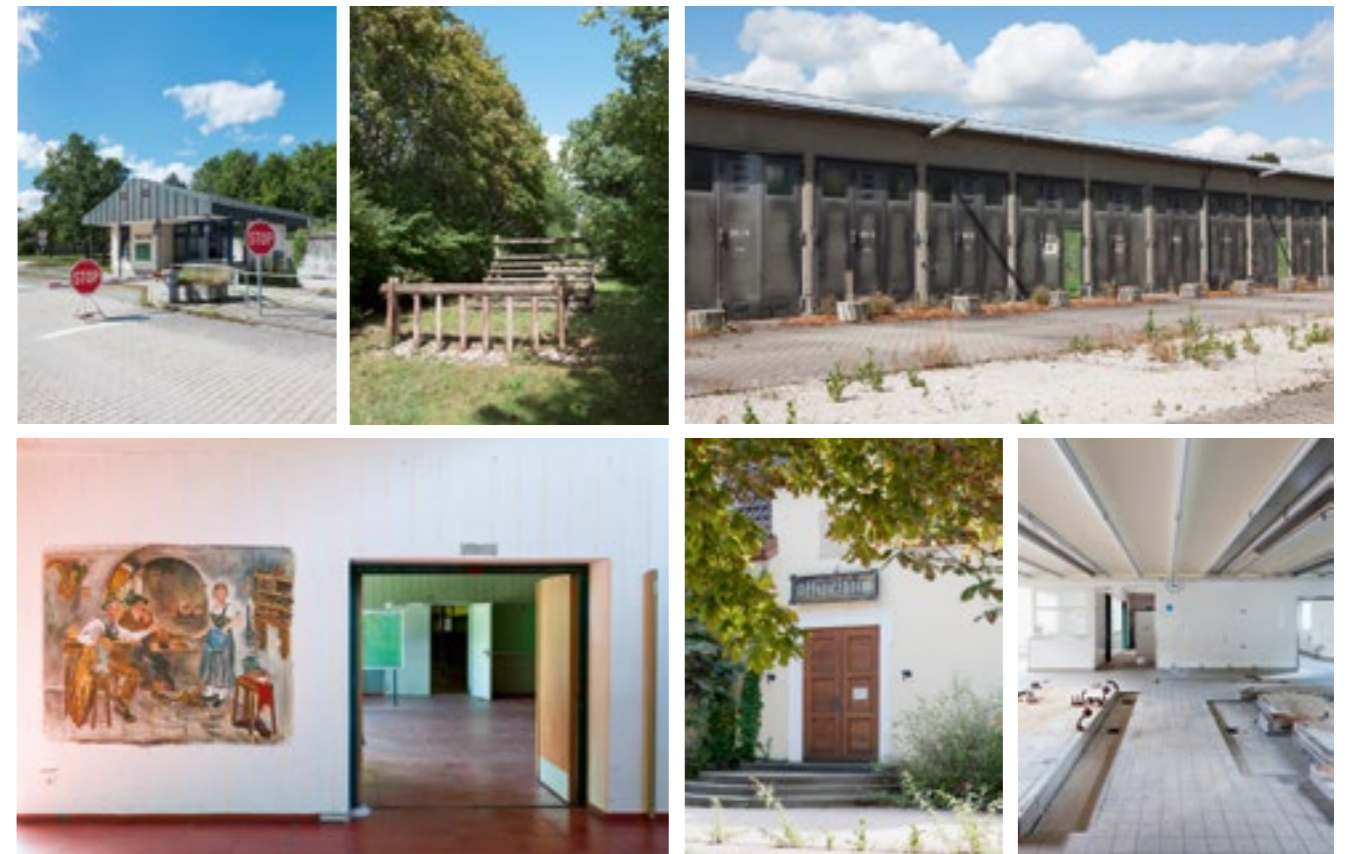
Bei der Entwicklung des neuen Planungskonzeptes gilt es dabei auch, das Erbe des Geländes zu beachten. Bis zu zwölf Hektar öffentliche Grünflächen werden nach aktuellen Überlegungen der Stadt für das neue Wohngebiet benötigt. Auch wenn die Wohnbebauung auf der ehemaligen Bayernkaserne zukünftig dicht und

urban geplant wird, so bietet das neue Quartier ebenso grüne Freiräume.

„Grün“ im Sinne von ökologisch könnte das Gebiet auch noch aus einem anderen Grund werden. Im Rahmen des EU-Projektes „POLIS“ (Identification and Mobilization of Solar Potentials via Local Strategies), bei dem es um die Verbindung von Solarenergienutzung und Städtebau geht, soll das Areal der Bayernkaserne als Modellquartier dienen. Dass neben der Solarenergie auch die anderen Aspekte einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden, ist dabei selbstverständlich.



Auf dem Gelände der Bayernkaserne sind derzeit noch zahlreiche Zeugnisse der militärischen Vergangenheit – wie dieses Schießkino – zu finden.



Impressionen aus der Bayernkaserne, fotografiert im Sommer 2011. Voraussichtlich ab 2016 sollen hier rund 3.000 neue Wohnungen entstehen.

Erbe



Genau hinschauen. Wenn die Truppen das Areal verlassen und die Flächen nicht mehr militärisch genutzt werden, bleibt zunächst eine Hinterlassenschaft. Diese kann sich in unterschiedlichen Formen zeigen: baulich, landschaftlich, geschichtlich, organisatorisch, oder einfach nur menschlich. Wie geht man mit diesem – manchmal auch schwierigen – Erbe um, wenn es sich beispielsweise um Hinterlassenschaften aus der Zeit des Dritten Reiches handelt? Was befindet sich unter der Erde, und welche Schwierigkeiten können sich daraus ergeben? Welche Bezüge und Beziehungen – auch persönliche – gibt es zu einem Gelände, das jahrzehntelang von der Bundeswehr genutzt wurde?

Erbe

München hat mit der Aufgabe zahlreicher ehemaliger militärisch genutzter Flächen ein vielfältiges Erbe angetreten. Auf der Panzerwiese gehört zu diesem „Erbe“ ein Schäfer, der sich darum kümmert, dass die Heide eine Heide bleibt. Am Ackermannbogen galt es, auch mit denkmalgeschütztem Bestand umzugehen. In der Funkkaserne hatten sich schon vor der Übernahme der Fläche durch die Stadt zahlreiche, insbesondere künstlerische Zwischennutzungen angesiedelt. Während der Planungsphase stellten sich große Schwierigkeiten mit der Kanalisation heraus, die sofort einer Lösung bedurften. Wie sollte man in der Prinz-Eugen-Kaserne mit dem sogenannten, in München einmaligen Tauchtopf und den Vereinen und Institutionen umgehen, die diesen auch nach dem Abzug der Bundeswehr nutzen wollten?

Geerbt hat die Stadt mit den Kasernenflächen auch die Folgen der militärischen Nutzung. Bereits bei der Übernahme der Flächen war klar, dass Altlasten aufgrund der vormaligen militärischen Nutzung ein großes Thema sein werden. Neu hinzu kam im Zuge der Baulandfreimachung, dass auf den ehemaligen Kasernenflächen Kampfmittel in erheblichem Umfang gefunden wurden. Eine komplette Untersuchung der Gelände hätte bedeutet, den wertvollen Grünbestand zu opfern. Auf großen Teilen des ehemaligen Truppenübungsplatzes Nordhaide wächst beispielsweise die in Europa

einzigartige Primärheide, auf allen Kasernengeländen stehen große, oft alte, auf jeden Fall aber weitgehend erhaltenswerte Bäume. Deshalb stellt sich im Zusammenhang mit diesem Erbe auch die Frage nach anderen Lösungsmöglichkeiten.

Wichtig war es und wird es auch in Zukunft sein, genau hinzuschauen. Wodurch zeichnet sich eine ehemals militärisch genutzte Fläche aus? Was sind die Potenziale und die Probleme jedes einzelnen Areals? Aber auch: Was sind die Planungsziele für diese Flächen? Inwieweit können sie zur gesamtstädtischen Entwicklung und zur Behebung des Wohnungsmangels beitragen, unter Berücksichtigung der Herausforderungen des Klimawandels?

Eine umfassende und gründliche interdisziplinäre Analyse ist unabdingbar, insbesondere dann, wenn die Flächen zunächst in den städtischen Besitz übergehen sollen. Diese kann eine Planungsverwaltung aber nicht allein erstellen. Es bedarf vieler Beteiligter – Expertinnen und Experten aus anderen Verwaltungen, Institutionen und Unternehmen sowie Bürgerinnen und Bürger –, die mit erfahrener, visionärer oder auch hinterfragendem Blick genau hinschauen, um für dieses Erbe eine sinnvolle und tragfähige Zukunftsperspektive zu entwickeln.

Franz Schiermeier

Geschichte der Garnisonsstadt München

Die Unterbringung von Soldaten in speziell dafür gebauten oder eingerichteten Gebäuden kam in Mitteleuropa erst nach dem Dreißigjährigen Krieg Ende des 17. Jahrhunderts auf. Bis dahin wurden Heere nur bei Bedarf für Kriegszüge aufgestellt und in Zelten oder Privaträumen untergebracht. Der Begriff selbst leitet sich vom französischen „caserne“ beziehungsweise vom lateinischen „quaterna“ ab und bedeutet Quartier für Garnionssoldaten.

Die ersten Kasernen in der Zeit Kurfürst Max Emanuels

Für ein erstes feststehendes Heer in Bayern hatte Kurfürst Max Emanuel in München Kasernen für die Armee anlegen lassen, ein größerer Teil der Soldaten blieb jedoch zum Leidwesen der Bürger privat einquartiert. 1679 gehörten rund 600 Soldaten zur Münchner Garnison, dazu 100 Frauen und 200 Kinder von Soldaten, davon

waren 160 Mann in Holzhütten vor dem Schwabinger Tor, dem heutigen Odeonsplatz, untergebracht. Innerhalb der Stadtmauern bestanden seit 1670 die Kreuzkaserne unmittelbar an der Stadtmauer zwischen Neuhauser und Sendlinger Tor, die bis 1712 für die österreichischen Besatzungstruppen erweitert wurde und in der Ende des 18. Jahrhunderts bis zu 1.800 Soldaten hausten, die Kosttor-Kaserne im Bereich der heutigen Maximilianstraße (650 Soldaten) und die Alte Isarkaserne auf der Kohleninsel zwischen Großer und Kleiner Isar, der heutigen Museumsinsel, die 1762 nach einem Brand neu errichtet wurde (950 Soldaten, 200 Pferde). Daneben gab es militärische Versorgungsbauten, unter anderem das Alte Zeughaus in der Nähe der Kosttor-Kaserne und das Provianthaus gegenüber der Kreuzkaserne, das Kadettenkorps im Wilhelminum und seit dem 17. Jahrhundert die Alte Hauptwache am heutigen Marienplatz. Zu den militärischen Ein-

richtungen gehörten außerdem drei Pulvermühlen, eine Walkmühle und ein Bohrhaus im Schönfeldviertel vor dem Schwabinger Tor zur Anfertigung von Geschützrohren.

Das Militär im neuen Königreich

Als der Pfälzer Nachfahre der bayerischen Wittelsbacher, Max Joseph, 1799 seine Herrschaft in Bayern antrat, war es um das Militärwesen in seinem Kurfürstentum schlecht bestellt. Noch dazu entflamten erneut die kriegerischen Auseinandersetzungen der französischen Revolutionstruppen mit der Koalition Österreich, Russland und den deutschen Fürstentümern, denen sich Bayern nicht entziehen konnte. Ein Grund für Niederlagen der Bayerischen Armee waren die mangelhafte Ausstattung und Organisation. Unmittelbar nach seinem Regierungsantritt ließ der spätere König Max I. Joseph deshalb eine grundlegende Heeresreform aus-



Die Kreuzkaserne hinter der Stadtmauer, links das Neuhauser Tor (um 1870)

arbeiten, die vorhandenen Kasernen auf ihre weitere Verwendbarkeit hin prüfen und neue Gebäude errichten. Da durch die Säkularisierung von 1802 größere Baukomplexe der Kirche in den Besitz des Staates gelangten, konnten hier kurzfristig Unterkünfte für die Soldaten eingerichtet werden, über mehrere Jahrzehnte ab 1806 im ehemaligen Kloster der Hieronymitaner im Lehel (Lehel-Kaserne, rund 390 Soldaten, 356 Pferde). Darüber hinaus verfügte der Kurfürst als sein erstes Bauvorhaben im Juli 1801 den Neubau der Infanteriekaserne am Hofgarten in unmittelbarer Nachbarschaft zur Residenz, die schon 1804 teilweise bezogen und 1807 fertiggestellt wurde.

Reformen und Wehrpflicht

Die Heeresreformen ab 1804 entstanden unter maßgeblicher Beteiligung des Ministers Montgelas und des Generals Triva und beinhalteten unter anderem einen Übergang vom Söldnerheer zu einer allgemeinen Wehrpflicht, die allerdings zahlreiche Ausnahmen enthielt und letztlich vor allem auf Kleinbürger, Handwerker und Bauern beschränkt blieb. Verbunden mit der Reform waren eine Neuorganisation der Heeresverwaltung und zumindest der Versuch, trotz der enormen Staatsverschuldung, die Ausstattung der Soldaten und ihre Unterbringung zu verbessern.

Soldatenleben in den Kasernen

Vor allem in den älteren Kasernen blieben die Lebensumstände der Soldaten bis in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts schlecht: Betten wurden in der Regel mit zwei Mann belegt, und die Frauen der Soldaten waren ebenfalls in den Mannschaftsräumen untergebracht, nur durch Vorhänge getrennt. Es gab keinerlei Privatsphäre, persönliche Habseligkeiten lagerten auf Wandbrettern, an denen auch die Ausrüstung aufbewahrt wurde. Auch wenn die älteren Kasernen grundsätzlich an Stadtbächen angelegt wurden und damit eine gewisse Versorgung mit Brauchwasser und eine Entsorgung der Abwässer gewährleistet war, waren die hygie-

nischen Verhältnisse oft katastrophal, Waschmöglichkeiten standen nur im Freien zur Verfügung. Der Bauunterhalt blieb mangelhaft und es gab zu wenige Toiletten. Oft lagen die Kasernen an Orten, die kaum für Wohngebäude geeignet waren, wie die Alte Isarkaserne.

Es ist nicht verwunderlich, dass die großen Epidemien des 19. Jahrhunderts, Cholera und Typhus, gerade in den Kasernen zahlreiche Opfer fanden. Max I. Joseph war jedoch bemüht, die baulichen Umstände zu verbessern: Bis 1813 entstand die Neue Isarkaserne an der Zweibrückenstraße (heute Deutsches Patentamt) und ab 1823 die Infanteriekaserne an der heutigen Türkenstraße in der Maxvorstadt, außerdem der Neubau des Kriegsministeriums in der Schönfeldvorstadt.

Der Preis für die Königswürde war die Verpflichtung, an den Feldzügen Napoleons teilzunehmen, in denen die Bayerische Armee große Verluste erlitt: Von den über 33.000 bayerischen Soldaten des Russlandfeldzuges kehrten nur 4.000 wieder in ihre Heimat zurück.

Manöver und Paraden in der Stadt

Neben den Exerziermöglichkeiten auf den freien Feldern vor der Stadt wurden auch innerhalb der Stadtmauern Übungen und Paraden abgehalten, zum Beispiel ab 1780 auf dem heutigen Promenadeplatz nach dem Abbruch der dort liegenden Salzstadel. Als man den Platz im Jahr 1804 auf Vorschlag von Friedrich Ludwig von Sckell mit Bäumen bepflanzte, um ihn „dem Vergnügen des Publikums allein zu widmen“, hielt man die Militärparaden und das Exerzieren auf dem freigeräumten Areal des ehemaligen Franziskanerklosters, dem heutigen Max-Joseph-Platz, ab. Die Beschwerden der Bürger wie auch der Hoftheaterintendanz wegen des „quälenden Geschreies der Soldaten“ ab sechs Uhr früh wurden zunächst nicht erhört. Erst als König Ludwig I. den Königsbau der Residenz bauen ließ, wurde auch die letzte Exerzierstelle innerhalb der Stadtmauern

aufgelassen. Weitere Exerzierplätze gab es auf dem Oberwiesenfeld (ein Artillerie-Experimentierplatz und das Pulverdepot, in dem sich 1835 der Artillerist Stanislaus Schmitt mit 15.000 Kilogramm Schwarzpulver in die Luft sprengte), am Gasteig und auf einem Schießplatz bei Neufreimann. In späteren Jahren wurde auch der Glaspalast immer wieder für militärische Übungen genutzt.

Reduzierung der Ausgaben für das Militär

Im Gegensatz zu den Bestrebungen seines Vaters forderte König Ludwig I. unmittelbar nach seiner Thronbesteigung eine massive Reduzierung der Ausgaben für das Militär, unter anderem den vollständigen Verzicht auf den Neubau von Kasernen. Eher aus städtebaulichen Gründen und mit Rücksicht auf sein Bauvorhaben Pinakothek stoppte er den weiteren Ausbau der Türkenkaserne.

Einen großen Teil der Lehel-Kaserne überließ er dem Franziskanerorden zur Errichtung eines Klosters, in der Hofgarten-Kaserne quartierte er einen Hofgärtner samt Treibhaus ein, am liebsten hätte er die Kaserne abreißen lassen.

Der Sparwille des Königs bewirkte jedoch im Gesamthaushalt kaum eine Veränderung, da der Ausbau der Festung Ingolstadt Millionen Gulden verschlang. Die unzureichende finanzielle Versorgung führte nicht nur bei den einfachen Soldaten zur Unzufriedenheit – 1846 protestierten sie mit Tumulten gegen die Überfüllung der Kasernen –, sondern auch zu einer generellen militärischen Unterversorgung, die sich bis in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts negativ auswirkte.

Kasernen für die innere Sicherheit unter Maximilian II.

Auch wenn die bürgerlichen Unruhen im März 1848 in Bayern vergleichsweise harmlos ausfielen, führten sie doch zur Abdankung von Ludwig I. und hinterließen bei seinem Nachfolger Maximilian II. einen nachhaltigen

Eindruck. Schon als Kronprinz hatte er neben städtebaulichen, grünplanerischen und sozialen Themen auch konkrete Bauvorhaben für das Militär formuliert. Dabei wirkte sich die Angst vor einer neuen Revolution direkt auf die Planungen aus: Der Kasernenneubau war nach Berliner und Wiener Vorbildern als Defensiv-Kaserne zur Gewährleistung der inneren Sicherheit konzipiert. Auch für die Anlage der Maximilianstraße waren militärische Aspekte von Bedeutung. Die neue Kaserne sollte zunächst in Haidhausen entstehen, wurde schließlich jedoch ab 1860 in Neuhausen in der Nähe zum Oberwiesenfeld errichtet (Belegung 1890: 2.751 Soldaten, mehr als 600 Pferde).

Das militärische Bauprogramm von Maximilian II. beinhaltete darüber hinaus die Erweiterung der Neuen Isarkaserne und den Bau einer Reitschule und eines Zeughauses auf dem Oberwiesenfeld, der Militäretat erhöhte

sich von 9,5 auf 17 Millionen Gulden. Weiterhin wurden die Lebensumstände der Soldaten in den Kasernen verbessert. Mittels zahlreicher Paraden und Manöver suchte der König den Korpsgeist der Armee und das fachliche Können der Soldaten zu fördern, die mit ihrem Treueeid direkt auf den Monarchen verpflichtet waren.

Ausbau der Garnison München unter Ludwig II.

Die von seinem Vater begonnenen Maßnahmen zur Ausgestaltung der Münchner Garnison wurden in der Regierungszeit von König Ludwig II. im Wesentlichen fortgesetzt. Der König selbst, der wie alle seine Vorfahren eine militärische Ausbildung erhalten hatte, kümmerte sich in seinen ersten Regierungsjahren noch persönlich um militärische Maßnahmen und hielt große Paraden ab – in das Repertoire der Musikkapellen wurden Stücke von Richard Wagner

aufgenommen –, bevor er sich weitgehend von der Residenzstadt zurückzog. In die Zeit seiner Regierung fallen zwei verlustreiche Kriegszüge: der gescheiterte Feldzug gegen Preußen 1866, der die mangelhafte Ausstattung und Organisation seiner Armee offenlegte, und der Deutsch-Französische Krieg, in dem die bayerischen Bataillone erfolgreich kämpften. Mit einer großen Siegesparade durch die Innenstadt, die der König am Odeonsplatz abhielt, feierte man am 16. Juli 1871 den Sieg über Frankreich.

In den darauffolgenden Jahren wurde der Militärstandort München umfangreich ausgebaut. Vor allem im Bereich des Oberwiesenfeldes entstanden Magazine, Werkstätten und Versorgungseinrichtungen. In Freimann wurde ein Gelände für Schießübungen angelegt, die älteren Kasernen wurden erweitert und instand gesetzt.



Hofgarten-Kaserne um 1870



Kasernen und militärische Einrichtungen in München

| | | | |
|----|--|-----------|-----------------------------------|
| 1 | Kreuzkaserne | 1670–1883 | Infanteriekaserne |
| 2 | Alte Isarkaserne | 1700–1914 | Kavalleriekaserne |
| 3 | Kosttor-Kaserne | 1705–1855 | Artilleriekaserne |
| 4 | Alte Hauptwache Marienplatz | 1771–1868 | |
| 5 | Wilhelminum | 1775–1826 | Kadettenkorps |
| 6 | Altes Militärkrankenhaus Müllerstraße | 1777–1885 | |
| 7 | Seidenhauskaserne | 1796–1899 | Artilleriekaserne |
| 8 | Hofgartenkaserne Max-Joseph-Kaserne | 1801–1899 | Artilleriekaserne |
| 9 | Lehel-Kaserne | 1807–1901 | Artilleriekaserne |
| 10 | Neue Isarkaserne Schwere-Reiter-Kaserne | 1811–1953 | Kavalleriekaserne |
| 11 | Türkenkaserne Prinz-Arnulf-Kaserne | 1823–1945 | Infanteriekaserne |
| 12 | Kriegsministerium Ludwigstraße | 1825–1919 | |
| 13 | Kadettenkorps | 1826–1890 | |
| 14 | Neues Pulverlager | 1838 | |
| 15 | Kaserne im Dechanthof | 1848–1866 | |
| 16 | Stadtkommandantschaft Odeonsplatz | 1848–1904 | |
| 17 | Zeughauswerkstätten | 1852–1866 | |
| 18 | Salzstadelkaserne Jägerkaserne | 1860–1890 | Infanteriekaserne |
| 19 | Neues Zeughaus | 1865–1880 | |
| 20 | Maximilian-II-Kaserne | 1865–1945 | Artilleriekaserne |
| 21 | Militärkrankenhaus | 1868 | |
| 22 | Marsfeldkaserne | 1888–1945 | Infanteriekaserne |
| 23 | Eisenbahnkaserne | 1888–1976 | |
| 24 | Militärbildungsanstalten | 1888 | |
| 25 | Barackenkasernement Oberwiesenfeld Oberwiesenfeldkaserne | 1893–1969 | Infanteriekaserne |
| 26 | Luitpoldkaserne | 1896–1999 | Luftschifferkaserne |
| 27 | Prinz-Leopold-Kaserne | 1902–1945 | Kavalleriekaserne |
| 28 | Telegraphenkaserne | 1909/10 | |
| 29 | Barbara-Siedlung | 1909 | Bekleidungsamt |
| 30 | Stetten-Kaserne 1945 Indiana Depot | 1931–1994 | urspr. Kradschützen-Kaserne |
| 31 | Ernst-von-Bergmann-Kaserne 1945 Warner-Kaserne | 1934–2011 | urspr. SS-Kaserne |
| 32 | Waldmann-Kaserne 1945 Jensen-Barracks | 1934–1994 | urspr. Korpsnachrichten-Kaserne |
| 33 | McGraw-Kaserne 1945 Kaserne der US Army | 1935–1992 | urspr. Reichszeugmeisterei |
| 34 | Funkkaserne | 1936–1992 | Luftwaffen-Nachrichten-Kaserne |
| 35 | Bayern-Kaserne General-Wever-Kaserne 1945 Henry-Kaserne | 1936–2009 | urspr. Flak-Kaserne |
| 36 | Fürst-Wrede-Kaserne Verdun-Kaserne 1945 Will-Kaserne | 1936–2006 | Artillerie- u. Panzerjägerkaserne |
| 37 | Prinz-Eugen-Kaserne Lohengrin-Kaserne | 1938–2010 | Pionierschule |
| 38 | Kronprinz-Rupprecht-Kaserne 1945 Alabama Depot | 1963–1994 | |

Modernisierung nach preußischem Vorbild

Nach der Reichsgründung 1871 wurden die Organisationsformen und die baulichen Maßnahmen der bayerischen Armee in der Garnison München in erster Linie von den Interessen des Reiches und den Anforderungen eines modernen Heereswesens bestimmt. Es entstanden zahlreiche technische Sondereinrichtungen im Bereich des Oberwiesenfeldes, unter anderem für die Eisenbahnpioniere (Eisenbahn-Kaserne, 1890), die Telegrafentruppe und eine eigene Kaserne für die Luftaufklärung (Luftschiffer-Kaserne, 1896), die zu Übungszwecken eine Vielzahl von Luftbildern von München und der Umgebung fertigte. Es folgten Neubauten für das Kadettenkorps, die Artillerieschule, ein Kasernenneubau für das 1. Schwere-Reiter-Regiment (Prinz-Leopold-Kaserne, 1902), Werkstätten des Bekleidungsamtes (1898) und eine kleine Wohnanlage für deren Bedienstete, die sich bis heute erhalten hat (Barbara-Siedlung, 1909–1918). München wurde nach Berlin zu einer der größten Garnisonen in Deutschland.

Nach der Auflassung der Hofgartenkaserne und der benachbarten Seidenhauskaserne nach einer Typhusepidemie 1893 wurde auf dem Oberwiesenfeld das sogenannte Barackenkasernen in einer einfacheren Bauausführung errichtet. Neben den damals hochmodernen Einrichtungen für Telegrafisten, Ballonfahrer, später auch Fliegerverbände und Kraftfahrtruppen gab es nach wie vor Leichte und Schwere Reiterverbände, und es mutet mehr als anachronistisch an, wenn in den Militärvorschriften für die berittenen Truppen das aufrechte Tragen der Lanzen in den Straßen mit elektrischer Oberleitung für die Straßenbahn untersagt wird.

Präsenz der Soldaten im Stadtbild

Das Militär spielte im städtischen Leben um 1900 eine bedeutende Rolle, nicht nur durch die zahlreichen Militärbauten auch in den inneren Stadtvierteln, sondern vor allem durch

die Präsenz der Soldaten an vielen ständig besetzten Wachen, wie an der Residenz, am Marienplatz, an den Stadttoren und an bedeutenden Staatsbauten, und bei Aufmärschen und Paraden mit Militärkapellen zu Feierlichkeiten wie den Sedanfeiern, Staatsbesuchen, Eröffnungen und Militärgottesdiensten.

Auszug der Garnisonstruppen aus der Innenstadt

Der grundlegende Umbau des Militärwesens in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, vor allem der Ausbau der Standorte am Marsfeld und am Oberwiesenfeld, ermöglichte einen Rückzug der Militärs aus den innerstädtischen Bereichen. Den entscheidenden Anstoß dazu gab jedoch die Typhusepidemie von 1893, die in mehreren innerstädtischen Kasernen gleichzeitig ausbrach und bei der 378 Soldaten erkrankten. Die offensichtlichen hygienischen Missstände in der Hofgarten- und Seidenhauskaserne führten noch 1893 zu deren Auflösung. Auf dem Gelände entstand ab 1900 der Neubau des Armeemuseums. Bereits 1883 wurde die Kreuzkaserne aufgelöst und das Gebäude dem königlichen Stadtrentamt übergeben.

Konversionen um 1900

Die Alte Isarkaserne auf der Kohleninsel wurde 1888 von der Garnisonsverwaltung an die Stadt München verkauft, die 1892 hier das städtische Arbeitsamt und das städtische Wehramt unterbrachte – bis 1914 fanden hier die Musterungen der Wehrpflichtigen statt. Das Wehramt wurde schließlich in einen Neubau an der Winzererstraße verlegt, in dem heute das Münchner Stadtarchiv seinen Sitz hat. Das Gelände der Kohleninsel stellte die Stadt im Erbbaurecht für den Neubau des Deutschen Museums zur Verfügung. Die Neue Isarkaserne auf dem gegenüberliegenden Isarufer blieb bis 1902 Standort der Schwere Reiter, auf dem Gelände entstanden ab 1954 das Deutsche Patentamt und 1975 bis 1980 das Europäische Patentamt.

Auflösung der bayerischen Armee nach dem Ersten Weltkrieg

Zu Beginn des Ersten Weltkrieges hatte die bayerische Armee eine Präsenzstärke von circa 90.000 Mann, von denen der größte Teil unter dem Oberbefehl Kronprinz Rupprechts an die Westfront zog. Insgesamt kamen rund 200.000 bayerische Soldaten ums Leben. Nach dem Waffenstillstand und der Rückkehr in die Heimat wurden die regulären Truppen ab Januar 1919 demobilisiert, am 25. August 1919 wurde die Armee von Reichspräsident Friedrich Ebert in der Marsfeldkaserne in die Reichswehr übernommen.

Aufrüstung und neue Kasernen in der NS-Zeit

Entgegen den Bestimmungen des Versailler Vertrages wurde im März 1935 von der nationalsozialistischen Regierung die allgemeine Wehrpflicht in Deutschland wieder eingeführt und ein groß angelegtes Bauprogramm für militärische Einrichtungen begonnen. Hatte die Armee in Deutschland noch 1935 die festgelegte Personalstärke von 100.000 Berufssoldaten in sieben Divisionen, kamen nun jährlich weitere sieben Divisionen hinzu, 1938 waren 45 Divisionen einsatzbereit. In München wurden in den Jahren zwischen 1933 und 1938 allein sieben Kasernen neu errichtet, die erhaltenen Kasernen des 19. Jahrhunderts wurden ausgebaut und weiterhin militärisch genutzt. Die neuen Kasernen wurden innerhalb kürzester Zeit nach den Vorgaben der Heeresbaunorm und Planungen des Heeresbauamtes beziehungsweise des Luftwaffenbauamtes mit typisierten Baukörpern für die einzelnen Funktionsbereiche gefertigt, nur in wenigen Fällen wurden Architekten hinzugezogen. Im Gegensatz dazu entstand an der Ingolstädter Straße eine Kaserne für SS-Truppen als monumentaler Baublock. Diese sollte als Teil der geplanten Nordstadt den Eingang zur Stadt von Norden her markieren. Da München der zentrale Versorgungs- und Nachschubstandort für Südbayern war, entstanden hier zentrale Depots für Waffen, Fahrzeuge, Material und Lebensmittel, die

über den bis 1938 fertiggestellten Eisenbahning um München an die Hauptverkehrsstrecken angeschlossen wurden.

Übernahme durch die US-Truppen

In den Bombenangriffen der Alliierten wurden die neu errichteten Kasernenanlagen weitgehend verschont und konnten für die Truppen der Besatzungsmächte übernommen werden, unter anderem die ehemalige SS-Kaserne im Münchner Norden (Warner-Kaserne), die ehemalige General-Wever-Kaserne (Henry-Kaserne), die ehemalige Verdun-Kaserne (Will-Kaserne) sowie die Luitpold-Kaserne. Die US-Militärregierung für Bayern zog in die ehemalige Reichzeugmeisterei an der Tegernseer Landstraße ein (McGraw-Kaserne mit zahlreichen Versorgungseinrichtungen für Angehörige der US-Streitkräfte). Im Umfeld der Kasernen entstanden Wohnsiedlungen für die US-Soldaten

nach amerikanischem Vorbild. Weitere Baulichkeiten wurden als Depots genutzt (Alabama-, Indiana-, Virginia- und Texas-Depot).

Demilitarisierung und Wiederbewaffnung

Die Wehrmacht selbst war im August 1946 formal von den Alliierten aufgelöst worden. Damit verbunden waren eine Beseitigung der Waffenarsenale und die vollständige Demontage der Rüstungsindustrie. Mit dem Ende des Besatzungsstatutes und dem Beitritt der Bundesrepublik Deutschland zur NATO im Mai 1955 wurden schließlich die Voraussetzungen für eine Wiederbewaffnung Westdeutschlands geschaffen, die vor allem im Interesse der West-Alliierten war. Im Oktober 1955 wurden die ersten Soldaten der neuen Streitkräfte ernannt. Die neu geschaffene Bundeswehr als reine Verteidigungsarmee sollte im Gegensatz zur alten Reichswehr dem Parla-

ment verpflichtet sein. Auch das Bild des Soldaten sollte sich wandeln – vom Befehlsempfänger zum mündigen „Staatsbürger in Uniform“.

Nutzung der bestehenden Kasernen durch die Bundeswehr

Nach Gründung der Bundeswehr 1955 wurden die Münchner Kasernen schrittweise von den amerikanischen Besatzungstruppen geräumt und an die deutschen Soldaten übergeben beziehungsweise anderen Nutzungen zugeführt: Luitpold-Kaserne 1955, Alabama-Depot ab 1963, Ernst-von-Bergmann-Kaserne (ehemalige Warner-Kaserne) 1968, Bayern-Kaserne (ehemalige Henry-Kaserne) ab 1969, Fürst-Wrede-Kaserne (ehemalige Will-Kaserne) 1969. Mit dem endgültigen Abzug der amerikanischen Streitkräfte wurde 1992 auch die McGraw-Kaserne frei und anschließend von verschiedenen nicht militärischen Einrichtungen genutzt.



Kasernengelände im Bereich der Dachauer, Schleißheimer und Schwere-Reiter-Straße, um 1915

Konversionen nach dem Zweiten Weltkrieg

Weitere Standorte wurden nach dem Zweiten Weltkrieg aufgegeben. Auf dem Gebiet der fast völlig zerstörten Max II-Kaserne entstanden Wohnanlagen der GEWOFAG innerhalb der Hilble-, Schachenmeier- und Pfänderstraße, nachdem die Stadt München den größten Teil des Baugeländes vom Freistaat erworben hatte. Das Grundstück der ehemaligen Türkenskaserne ging nach einer Regelung aus dem Jahr 1925 wie andere Liegenschaften der ehemals bayerischen Armee in den Besitz des Freistaates über und wurde vorausblickend für spätere kulturelle Nutzungen freigehalten. Heute befinden sich hier Institute der Ludwig-Maximilians-Universität und die Pinakothek der Moderne. Einen für die weitere Entwicklung der Stadt außerordentlich wertvollen Baugrund stellte das Oberwiesenfeld dar, lange Zeit Exerzierplatz der Münchner Garnison, ab 1925 erster Flughafen der Stadt, Ablageplatz für den Trümmerschutt der kriegszer-

störten Häuser und schließlich Ausstellungsgelände. Das großflächige Gelände war die Grundlage für eine Ausrichtung der Olympischen Spiele von 1972 in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum und bietet heute eine der schönsten und beliebtesten Parkanlagen der Stadt in Verbindung mit einer nach wie vor überzeugenden Architektur.

Abbau der militärischen Einrichtungen nach der Wende

Die jüngere Geschichte des Garnisonsstandortes München ist eine Geschichte des Rückzuges. Die Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten 1990 und das Ende des Kalten Krieges bewirkten einen massiven Umbau und eine Neuorientierung der Bundeswehr: Die Truppenstärke wurde seither radikal reduziert, viele Standorte geschlossen. Die Garnison München, auch nach dem Zweiten Weltkrieg einer der größten Standorte in Deutschland, wurde von rund 12.000 Bundeswehrangehörigen im Jahr 1972 (Soldaten

und Zivilangestellte, zusätzlich circa 3.000 Angehörige der US-Armee) auf heute circa 2.500 Stellen reduziert. Von den 13 großen Standorten, die nach dem Zweiten Weltkrieg im Münchner Stadtgebiet militärisch genutzt wurden, sind heute nur noch drei von der Bundeswehr belegt: die Ernst-von-Bergmann-Kaserne an der Neuherbergstraße unter anderem mit der Sanitätsakademie der Bundeswehr, die Fürst-Wrede-Kaserne an der Ingolstädter Straße und das Bundeswehrverwaltungszentrum an der Dachauer Straße. In den Jahren nach 2005 wurden drei große Standorte aufgelassen: die Luitpoldkaserne an der Infanteriestraße, die Bayernkaserne an der Heidemannstraße und die Prinz-Eugen-Kaserne an der Cosimastraße in Bogenhausen. Auch die Bundeswehrstrukturreform von 2011 bewirkt deutliche Reduzierungen: Allein in Bayern werden rund 20.000 Stellen von den mehr als 50.000 gestrichen und in München 950 von den bisher 2.520 Stellen. Der Standort München wird jedoch nicht völlig aufgegeben.

Literatur

Christian Lankes: „München als Garnison im 19. Jahrhundert“, Berlin 1993.

„Bayern und seine Armee“, Ausstellung des Bayerischen Hauptstaatsarchivs, München 1987.

Beate Freytag/Alexander Franc Storz: „Milbertshofen“, München 2004.

Markus Ingenlath: „...meinem König Otto I. treu zu dienen...“, in: „München – Musenstadt mit Hinterhöfen“, herausgegeben von Marita Krauss/Friedrich Prinz, München 1988.

Birgit-Verena Karnapp: „Militärbauten“, in: „Zwischen Glaspalast und Maximilianeum“, herausgegeben von Winfried Nerdinger, München 1997.

Ulrich Heiß: „Militärbauten“, in: „Bauen im Nationalsozialismus“, herausgegeben von Winfried Nerdinger, München 1993.

Silke Lode, Katja Riedel: „Rückzug aus München – aber nur zum Teil“, in: Süddeutsche Zeitung, 27.10.2011.

Klaus Bäuml: „Stadt-Grün statt Grau“, in: Margret Wanetschek: „Grünanlagen in der Stadtplanung von München 1790–1860“, München 1971.

Klaus Bäuml: „Zur Münchner Stadtplanungsgeschichte und Kartographie“, in: Franz Schiermeier/Klaus Bäuml: „Ein Bild der Stadt. Der Kartograph Gustav Wenng und sein Topographischer Atlas von München“, Bezirksausschuss Maxvorstadt, München 2002.

Fallbeispiel Erbe: Funkkaserne Aufgeräumt

Im Zuge der Neugestaltung der vormals militärisch genutzten Gebiete wurden und werden fast alle Kasernengebäude und Infrastrukturbauten abgerissen und entsorgt, Kampfmittel beseitigt und die Areale fachgerecht saniert. Die Hauptverantwortung liegt in den meisten Fällen beim Kommunalreferat der Landeshauptstadt München. So musste zum Beispiel auf dem Gelände der ehemaligen Funkkaserne eine Entsorgungsmasse von rund 450.000 Tonnen bewältigt werden.



Fallbeispiel Erbe: Funkkaserne Geschützt

Der Bundesgrenzschutz bezog ursprünglich 19 Gebäude im nördlichen Bereich der Funkkaserne als Zwischenutzer. Nun nutzt die mittlerweile als Bundespolizei umstrukturierte Behörde dauerhaft acht teilweise denkmalgeschützte Bauten rund um den sogenannten Ehrenhain und den dazugehörigen Sportplatz. Das Grundstück wurde vom Bundesverteidigungsministerium zu diesem Zweck an das Innenministerium übergeben. Die Bundespolizei wird ihre Funktionen an diesem Standort konzentrieren – weitere Baumaßnahmen sind geplant.



Fallbeispiel Erbe: Nordhaide Schafe als Landschaftspfleger

Um das landschaftlich kostbare Erbe der Panzerwiese zu pflegen, setzt die Landeshauptstadt München auch auf Schafe. Etwa 600 Tiere umfasst die Herde, die hier regelmäßig in der Heide steht. Schäfer Josef Kosmatsch erhält einen genauen Plan von der Stadt, wo seine Tiere weiden sollen. So wird die Entwicklung des seltenen Kalkmagerrasens gefördert und gleichzeitig verhindert, dass bestimmte Grassorten überhandnehmen. Für die durch die Wohnsiedlung in Anspruch genommenen Heideflächen wurden Ausgleichsareale ausgewiesen. So entwickeln sich nun unter anderem auf dem nördlich gelegenen städtischen Gut Hochmutting, das die gleiche landschaftlich-geologische Ausgangssituation aufweist, neue Flächen mit Kalkmagerrasen.



Fallbeispiel Erbe: Nordhaide Mittendrin statt Endstation

Als die Bauarbeiten für den U-Bahnhof Dülferstraße 1987 begannen, war die Panzerwiese noch Truppenübungsplatz. Sechs Jahre später, als die von den Architekten Peter Lanz und Jürgen Rauch entworfene Station eröffnet wurde, liefen die Planungen für das neue Wohngebiet auf Hochtouren. Die neue Endstation der Linie U2 und die dazugehörige U-Bahn-Trasse stellten ein infrastrukturelles Erbe dar, das auch die zukünftige Gestalt des Wohngebietes maßgeblich mitbestimmen sollte. Entlang der Trasse wurde – im leichten Schwung – die 500 Meter lange „Diagonale“ geplant, der wichtigste Verbindungsweg und Schauplatz des öffentlichen Lebens der heutigen Nordhaide. Sie beginnt direkt am südöstlichen Eingang zum U-Bahnhof, der im Jahr 2002 eröffnet wurde. Endstation ist der U-Bahnhof Dülferstraße seit der Erweiterung der U2 im Jahr 1996 schon lange nicht mehr. Mittendrin im Quartiersleben ist er seit 2008: Seitdem sind zahlreiche

Spielgeräte entlang der Diagonale installiert worden, und ein Aufgang führt zusätzlich direkt ins neu entstandene Einkaufszentrum MIRA.



Fallbeispiel Erbe: Am Ackermannbogen Neue Nutzung für alte Gemäuer

Der Gebäudebestand auf den ehemaligen Kasernenarealen war und ist nur in wenigen Fällen erhaltenswert. Dennoch finden sich auch in einem neuen Stadtquartier wie Am Ackermannbogen steinerne Zeugen der militärischen Vergangenheit, die nun in einen neuen Nutzungskontext überführt worden sind. So wird der Deidesheimer Anger mit seinen großzügigen Wiesen und zahlreichen Spielplätzen am östlichen



Rand durch eine schmiedeeiserne Umzäunung begrenzt, die auch schon in der einstigen Waldmannkaserne als Begrenzungsmauer diente. Die Mauer wurde saniert und verweist nun – gemeinsam mit den benachbarten alten Bäumen – auf die Geschichte des Ortes.

Westlich davon befindet sich in der Elisabeth-Kohn-Straße ein ehemaliges Militärschulungsgebäude, das zwischenzeitlich von der Bayerischen Staatsoper und der Berufsschule genutzt, dann aufwendig saniert wurde und seit September 2011 dem Quartier als Mittelschule dient. Das Gebäude ist kaum zu verfehlen: Die 28 Meter hohe Stahlskulptur START des Münchner Bildhauers Martin Schmidt überspannt mit einem großen Bogen die Schule und fordert mit einer stilisierten Rakete



in Abflugposition die Schüler schon von Weitem zum „Durchstarten“ auf. Weiter im Süden ist noch ein zweiter Ort des Lernens aus einem ehemaligen Kasernengebäude entstanden. Das Studentenwerk hat das siebenstöckige Gebäude auf der einstigen Stettenkaserne erworben, und nun lernen und wohnen hier über 240 Studierende in dem sanierten Studentenwohnheim an der Schwere-Reiter-Straße.

Fallbeispiel Erbe: Funkkaserne Gärtnerin der ersten Stunde

Seit 1959 bewirtschaftet Katharina Ries ihren Garten in der Kleingartenanlage NO 058. Er liegt direkt am Areal der ehemaligen Funkkaserne – der Stacheldraht an der Grundstücksmauer zeugt noch von der militärischen Vergangenheit.

Die Gärtnerin der ersten Stunde hat im Laufe der Jahre zahlreiche Wechsel in der Nachbarschaft erlebt – nach der Armee kam die Kunst- und Partyszene und schließlich das Abrissunternehmen.

Nun ist sie gespannt auf die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des neu entstehenden Domagk-Quartiers. Die Kleingärten bleiben erhalten. Um die baulichen Eingriffe so gering wie möglich zu halten und die angrenzenden Gartenhäuser oder den Spalierobstanbau nicht zu beeinträchtigen, soll versucht werden, auch die angrenzende Kasernenmauer den zukünftigen Eigentümern zu übertragen.



Fallbeispiel Erbe: Prinz-Eugen-Kaserne Abtauchen statt Abreißen

Die Prinz-Eugen-Kaserne verfügte über eine Vielzahl von Sportanlagen: ein Renspielfeld mit 400-Meter-Laufbahn, ein Basketballfeld, eine Weitsprunganlage, eine Turnhalle und ein Schwimmbad. Das 1976 errichtete Bad und sein in München einmaliger „Tauchtopf“, in dem sich durch eine stufenlos absenkbare Hebebühne in verschiedenen Wassertiefen trainieren lässt, wurden nicht nur von der Bundeswehr genutzt. Der etwa 700 Mitglieder umfassende Sportverein SC Prinz Eugen e.V. oder die Berufsfeuerwehr der Landeshauptstadt München absolvierten hier verschiedene Trainings. Auch die Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft nutzte den Tauchtopf für die Bademeisterausbildung. Mit dem Gelände übernahm die Landeshauptstadt München also auch in gewisser Weise eine sportliche Verpflichtung. Während die anderen Gebäude der Kaserne abgetragen wurden, um neuen Wohnraum zu schaffen, bleibt die



Schwimmhalle bestehen. Zusätzlich ist eine neue Turnhalle geplant. Beide Anlagen werden nicht nur der zukünftigen



Grundschule, sondern auch dem Breitensport zur Verfügung stehen.

Fallbeispiel Erbe: Kronprinz-Rupprecht-Kaserne Dohlentürme statt Unterhosenbunker



Diese Zwischennutzerinnen sind 33 bis 39 Zentimeter groß, gelten als äußerst intelligent und treten meist in Kompaniestärke auf. Seitdem das Militär die Bunker auf dem Virginia-Depot an der Kronprinz-Rupprecht-Kaserne nicht mehr als Speicher- und Lagergebäude nutzte, hatte sich hier eine Dohlenkolonie eingenistet. Nur in München-Solln gibt es noch einen weiteren Bestand dieser mittlerweile stark gefährdeten Vogelart. Zu den Dohlen gesellten sich im Verlauf der Jahre auch noch andere Gebäudebrüter wie Turmfalken und Mauersegler und Höhlenbrüter wie der Feldsperling und verschiedene Meisenarten. Als der Abriss der „Unterhosenbunker“ – wie die ehemalige Münchner Stadtbaurätin Christiane Thalgott die Lagerräume einst scherzhaft bezeichnet hatte – feststand, war klar, dass ein Ersatz für die Nistplätze geschaffen werden musste. In Zusammenarbeit mit dem Landesverband für Vogelschutz wur-

den zwei sogenannte Dohlentürme entwickelt. Ein wenig erinnern sie an militärische Wachturmanlagen. In zwölf Meter Höhe beherbergen sie jeweils etwa 30 Nistkästen für die Dohlen. Ein Turm bietet zusätzlich Brutnischen für Mauersegler und andere Höhlenbrüter, im zweiten Turm ist ein Nistplatz für Turmfalken untergebracht. Seit dem Frühjahr 2010 stehen die beiden Dohlentürme auf dem Gelände der ehemaligen Kronprinz-Rupprecht-Kaserne. Ein Jahr später konnten die Bunker abgerissen werden – der Umzug der gefiederten Zwischenmieterinnen war geglückt.

Prozess



Hand in Hand. Wenn eine Kaserne im Rahmen einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zum Wohngebiet umgestaltet werden soll, ist die Ausgangslage besonders komplex. Eigentum des Bundes wird – zumindest temporär – als kommunales Eigentum erworben, entwickelt und dann wieder veräußert. Das involviert umfassende rechtliche, planerische, verwaltungstechnische, aber auch politische Entscheidungen, Verfahren und Instrumente. Wie lassen sich diese organisieren, koordinieren und steuern? Was geschieht mit den Arealen während der langen Planungs- und Abstimmungsphasen? Was sind die besonderen Herausforderungen für eine Kommune bei einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme?

Prozess

Bei der Konversion von Kasernenflächen arbeiten zwei „öffentliche Hände“ – Bund und Kommune – zusammen. Das erweitert einerseits das Spektrum der Handlungsmöglichkeiten, andererseits müssen teilweise widerstrebende Interessen in Einklang gebracht werden. Städtische Verwaltungen und Einrichtungen des Bundes unterliegen gleichermaßen relativ engen rechtlichen Verpflichtungen.

Zum Erfolg der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen auf den Münchner Kasernenarealen gehört, dass die unterschiedlichen städtischen und staatlichen Dienststellen an einem Strang ziehen und so alle Fachbereiche ihr Know-how in den Prozess einbringen können. Dabei geht es zum Beispiel um die Bauleitplanung mit der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange. Es geht aber auch um die genaue Bedarfsplanung, wie viel soziale und technische Infrastruktur gebraucht wird. Und schließlich müssen diese Planungen umgesetzt werden, also rechtzeitig Straßen und Bauflächen mit Grünanlagen, anschließend Schulen, Kindergärten, Einrichtungen für ältere Menschen oder für die Nahversorgung zur Verfügung stehen.

Bis es soweit ist, geht es oftmals um temporäre Lösungen für den Erhalt und die Nutzung des Geländes. Zwischennutzungen stellten für die Entwicklungen vieler ehemaliger Münchner Kasernenareale daher ein wichtiges, wenn auch nicht immer konfliktfreies Instrumentarium dar.

Ein wichtiger Bestandteil des Prozesses ist der Erwerb und die Reprivatisierung der Grundstücke. Als bekannt wurde, dass zahlreiche Flächen in München zukünftig nicht mehr vom Militär genutzt und damit vom Bund „freigegeben“ werden, entschloss sich die Landeshauptstadt München

sehr früh, das Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme einzusetzen. Maßgeblich für diese Entscheidung waren unter anderem auch die Verbilligungsgrundsätze des Bundes, der den Gemeinden damit das Recht des ersten Zugriffs auf die Flächen einräumte, ohne das Rechtsinstrumentarium der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme direkt einzusetzen.

Die Anwendung war nicht nur für die Münchner Verwaltung Neuland. Eine Arbeitsgruppe – der Arbeitskreis SEM –, die aus einer Initiative einiger Großstädte mit dem Bayerischen Städtetag und der Fachstelle Städtebauförderung der Obersten Baubehörde hervorging, setzte sich bayernweit mit dem Thema und den unterschiedlichen Fragen auseinander. Außerdem fand ein reger Austausch mit der Arbeitsgruppe aus Nordrhein-Westfalen statt. Die Kasernenkonversion in der Landeshauptstadt profitierte vom ständigen fachlichen Austausch. Zudem setzten sich die Beteiligten in sogenannten Planspielen mit der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auseinander – so wurde der Prozess auch wissenschaftlich begleitet und unterstützt.

Um auch verwaltungsintern die unterschiedlichen Belange innerhalb des Prozesses zu steuern, wurde gleich zu Beginn vom Oberbürgermeister unter Leitung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung eine Lenkungsgruppe eingesetzt und ein Steuerungsteam festgelegt. Dennoch blieben alle Referate für ihren Bereich eigenverantwortlich. Wichtig war und ist, dass nicht die Arbeit eines Referats oder einer Dienststelle allein, sondern das abgestimmte Planen aller städtischen Verwaltungen, aber auch das Einbinden von externen Dienststellen zum Erfolg führt.

Dr. Marie-Luis Wallraven-Lindl, Referat für Stadtplanung und Bauordnung München

Militärische Konversion in München: Erfahrungen mit dem Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Die Landeshauptstadt München war in der Bonner Republik eine der größten Garnisonsstädte. Mit elf Kasernen mit rund 250 Hektar und zahlreichen Truppen- und Panzerübungsplätzen (Nordhaide, ehemals Panzerwiese 200 Hektar) stand die Stadt zu Beginn der 1990er-Jahre vor der großen Herausforderung, aber auch einzigartigen Chance, die aufgrund der Truppenreduzierungen nach der Wende frei werdenden Flächen und Kasernen in eine zivile Nutzung zu überführen.

Hinzu kamen noch zahlreiche Konversionsflächen der Bahn, insbesondere entlang der Achse zwischen Pasing und Hauptbahnhof, die für bahnspezifische Nutzungen nicht mehr benötigt wurden.

Im Vergleich zu anderen Kommunen bestand in München schon damals ein großer Mangel an Flächen für Wohnnutzung. Interessentinnen und Interessenten für eine zivile Nachnutzung

gab es also genug. Trotzdem schreckte beispielsweise ein Konsortium, das ursprünglich einen Teil der Kronprinz-Rupprecht-Kaserne kaufen wollte, vor der Größe der Aufgabe und dem finanziellen Engagement zurück.

So betrat München mit der Umsetzung der Konversion der großen ehemals militärischen Flächen in eine zivile Nachnutzung Neuland und stand vor einer komplexen, mit zahlreichen Fragen verbundenen Herausforderung. Andererseits eröffnete sich die Chance, die ehemals abgeschlossenen Bereiche entsprechend ihrer Lage in das umgebende Stadtgefüge einzubinden sowie möglichst viel Wohnraum für ein breites Spektrum der Bevölkerung zu schaffen.

Zugute kam der Stadt, dass mit dem BauGB-Maßnahmengesetz von 1990 das lange Zeit nicht praktizierte städtebauliche Instrument der Entwicklungsmaßnahme wieder eingeführt wurde.

Allerdings gab es keinerlei Erfahrungen in der Stadtverwaltung hierzu. Mittlerweile blickt München auf einen sehr breiten Erfahrungsschatz in der Anwendung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) zurück. Im Folgenden sollen daher wichtige Arbeitsansätze, Abläufe und hilfreiche Verfahrensweisen im Überblick dargestellt werden.

Arbeitskreis SEM

Die Großstädte Nürnberg, Augsburg, München, Erlangen und Landshut gründeten im Jahr 1992 den Bayerischen Arbeitskreis Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (AKSEM). Mit der Leitung, der Federführung, dem Tagungsort und dem Protokoll wechselten sich die Städte ab. Der Arbeitskreis erwies sich hinsichtlich aller tatsächlichen und rechtlichen Fragen als ausgesprochen hilfreich. Auf einzelne Beispiele wird auf den folgenden Seiten hingewiesen. Im Laufe der Zeit gesellten sich auch



kleinere Städte und Gemeinden hinzu, die Problemlagen unterschieden sich zunehmend und die Diskussionen und der Austausch im Arbeitskreis verloren die Dynamik der Anfangsjahre. Nachdem einige Kommunen zudem nicht mehr die in den Behörden Verantwortlichen entsandten, sondern nicht entscheidungsbefugte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die weder über alle notwendigen Informationen verfügten noch neue Entwicklungen anstoßen konnten, wurde der Arbeitskreis ineffektiv und löste sich 2001 auf, ein Jahr nach Austritt der Landeshauptstadt München.

Der direkte interkommunale Austausch zur SEM war zweifelsohne sehr sinnvoll – als Fazit empfehlen die Münchner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, solche Arbeitskreise nach Interessenlage zusammensetzen und nur Entscheidungsbefugte zu entsenden. Die Größe sollte zehn Personen nicht überschreiten, damit die Arbeitsfähigkeit gewährleistet bleibt.

Einleitungsbeschlüsse SEM

München hatte bereits 1992 für alle militärischen Konversionsflächen mit Ausnahme der McGraw-Kaserne durch Beschluss des Stadtrats entsprechend § 165 Abs. 4 BauGB eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingeleitet. Dabei wurde nach den Empfehlungen der Obersten Baubehörde und der Rechtsprechung und Literatur das gleichmäßige Vorgehen insoweit nachgewiesen, als auch alle aufgegebenen Bahnflächen und durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossene private Flächen wie die Bergwachtstraße und Federseestraße mit einem Untersuchungsbeschluss belegt wurden. Dieses systematische Vorgehen wurde im Stadtrat mit einer Bekanntgabe vorgestellt.

Als-ob-SEM, Haushaltsvermerk und Recht des ersten Zugriffs

Die Einleitungsbeschlüsse erwiesen sich rasch als Segen. Die Bundesre-

publik erließ einen Haushaltsvermerk, der die Abgabe der Konversionsgrundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Wert zuließ, wenn der Nachweis geführt wurde, dass die Voraussetzungen des § 165 Abs. 1 und 2 BauGB vorlagen und die Maßnahme finanzierbar war. Es entfiel damit der tatsächliche Erlass einer Entwicklungssatzung mit der Möglichkeit der Enteignung von nicht mitwirkungsbereiten Betroffenen. Die Anforderungen an das Allgemeinwohl mussten daher nicht mit der bei Satzungen üblichen Strenge belegt werden. Letztlich wurde mit dem Haushaltsvermerk, den sogenannten Verbilligungsgrundsätzen, den Gemeinden eine „Als-ob“- oder „Vertragsentwicklungsmaßnahme“ ermöglicht und das „Recht des ersten Zugriffs“ eingeräumt. München wandte dieses Instrument bei drei Kasernen und einem Truppenübungsplatz erfolgreich an. Die Verwaltung begründete, nachdem ein ordnungsgemäßes Verfahren wie für eine SEM-Satzung

durchgeführt war, mit einem Entwurf einer Satzung mit Begründung und Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) für die Regierung von Oberbayern die Voraussetzungen der SEM nach § 165 Abs. 1 und 2 BauGB. Die Regierung von Oberbayern bestätigte der Landeshauptstadt München das Vorliegen der Satzungsbedingungen, und die Stadt leitete diese Bestätigung an die Oberfinanzdirektion. Danach begannen die zähen und durchaus streitigen Vertragsverhandlungen zum Kauf und über die Höhe des „entwicklungsunbeeinflussten Wertes“ im Sinne der §§ 169 Abs. 1 Nr. 6 in Verbindung mit 153 Abs. 1 bis 3 BauGB. Natürlich mussten alle Kommunen, die nach diesem Grundsatz Flächen erwerben, auch eine „Kröte“ schlucken. Als Preis für das Recht des ersten Zugriffs legte die Bundesrepublik Durchführungsfristen fest, deren Einhaltung durchaus mit Strenge überwacht wurde und wird. Verlängerungen gab es nur auf begründeten Antrag.

Festzuhalten bleibt, dass die Anwendung des Haushaltsvermerkes (Verbilligungsgrundsätze), der mit Entstehen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) am 1. Januar 2005 entfallen ist, nur möglich war, weil sich der Freistaat Bayern durch Erklärung des damaligen bayerischen Finanzministers von Waldenfels zu einer entsprechenden Anwendung verpflichtete.

Umsetzung und Durchführung der SEM

Die Stadt kaufte nach und nach die Konversionsflächen der Panzerwiese, Waldmann- und Stettenkaserne sowie der Funkkaserne mit den erwähnten Vertragsvorgaben des Haushaltsvermerkes und stand nun vor der Umsetzungsfrage. Nachdem ein treuhänderischer Entwicklungsträger ausgeschlossen wurde, machte sich die Großstadtverwaltung – in der Linie und unter Beibehaltung der jeweiligen Zuständig- und Verantwortlichkeiten – an die Umsetzung.

Der Oberbürgermeister bestimmte im Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Lenkungsteam, welches die Maßnahmen steuern, die Kosten- und Finanzierungsübersichten erstellen und die Koordination gewährleisten sollte. Vorgabe war, dass die Maßnahmen mit den Entwicklungskosten den städtischen Haushalt nicht belasten und Fördergelder ausschließlich den Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136 ff. BauGB verblieben. Gleichzeitig wurde unter Federführung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung eine regelmäßig tagende Lenkungsgruppe SEM mit allen städtischen Beteiligten eingesetzt, mit deren Hilfe bis heute die gegenseitige Information sowie die Koordinierung sichergestellt wird. Regelmäßig wird hier auch die Kostenmeldung und -kontrolle angemahnt. Zudem wurde in dieser Gruppe ein Verständnis für Ordnungsmaßnahmen entwickelt und wie die §§ 165 ff. BauGB entsprechend der vertraglichen Verpflichtungen sinn-



Eingang zur Bayernkaserne



Freiflächen am Ackermannbogen



Bestandsgebäude Bayernkaserne

gemäß angewandt werden können. Ebenso lernte man gemeinsam, die Entwicklungskosten von anderen nicht entwicklungsbedingten Kosten zu unterscheiden. Die Wünsche der beteiligten Referate waren vielfältig, aber aufgrund der vertraglichen Pflichten gegenüber der Bundesrepublik konnte und kann nicht alles, was wünschenswert wäre, umgesetzt werden, nur weil es nicht aus dem städtischen Budget, das heißt dem der jeweils zuständigen Referate, zu zahlen ist beziehungsweise war.

Entwicklungsvereinbarung

Nicht alle Kasernen wurden nach dem oben genannten Haushaltsvermerk erworben. Nachdem ein Konsortium, das nach Absprache mit der Landeshauptstadt München die Kronprinz-Rupprecht-Kaserne kaufen und selbst entwickeln wollte, während laufender Vertragsverhandlungen mit der Stadt im Hinblick auf die schwierig gewordene Wirtschafts- und Kreditbeschaffungslage (Basel II) „das Handtuch warf“, entdeckte ein großer Münchner Autobauer und Nachbar – das Unternehmen BMW – das Gelände. Nach vielen Verhandlungen einigten sich Oberfinanzdirektion (OFD) und Stadt auf eine Vorgehensweise, die die Stadt Augsburg bei der SEM Spinnerei/ Weberei Pfersee angewandt hatte. Es kam zu einer sogenannten Entwicklungsvereinbarung oder -abrede mit der OFD, die 2011 mit der neu entstandenen BlmA wegen geänderter Entwicklungsziele erneuert wurde. Dies war nur möglich, weil der bereits mehrfach erwähnte Haushaltsvermerk, die sogenannten Verbilligungsgrundsätze, den Gemeinden ein „Recht des ersten Zugriffs“ ermöglichte. Die Stadt verzichtete hierauf nur, wenn die Bundesrepublik die Stadt von allen Entwicklungskosten freistellt. Letzteres sind die Kosten für die Ordnungsmaßnahmen wie Abbruch, Straßenherstellung et cetera und im konkreten Fall zusätzlich die Schaffung einer Sportanlage für den Münchner Norden. Dabei einigte man sich darauf, dass eine bestimmte Fläche hierfür an die Stadt unentgeltlich und kostenfrei abgetreten wird. Die Stadt selbst übernimmt die Kosten der Herstellung. Auch hier

zeigte sich, dass sich die Einleitung der SEM gemäß § 165 Abs. 4 BauGB bewährt hatte und durch den Austausch mit den Städten im Bayerischen Arbeitskreis (AKSEM) die Erfahrungen der Mitgliedsstadt Augsburg zum einen bekannt waren und zum anderen erfolgreich übernommen werden konnten. Ohne den Arbeitskreis hätten die Verantwortlichen in der Stadt München vermutlich diese Möglichkeit noch angewandt.

Auch die erfolgreichen Prozesse (zur städteübergreifenden SEM Gewerbepark Nürnberg, Fürth, Erlangen oder zur SEM Gewerbegebiet Schweinfurt) beförderten kritische Fragen und die Sorgfalt, mit der einzelne Maßnahmen durchgeführt wurden. Der Prozess zur SEM in Landshut, der bedauerlicherweise verloren wurde, führte in München zum Einsatz des Instruments der Baugebote und einem sinnvollen, strategischen Vorgehen, welches im Jahr 2008 zu 1.094 zusätzlichen Wohneinheiten führte.

Abwendungsvereinbarung

Nachdem die Verbilligungsgrundsätze ausgelaufen waren – vorher war die Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb mbH (g.e.b.b.) gegründet worden –, wurde die Situation nochmals ein wenig komplizierter. Nach wie vor bestanden bei den Kasernen die Einleitungsbeschlüsse, und die Stadt war fest entschlossen, auch echte SEM-Satzungen zu erlassen, was sie stets dokumentierte. Der Verein FC Bayern München zeigte 2006 gleichzeitig großes Interesse an dem Teil der Fürst-Wrede-Kaserne, der von militärischer Nutzung freigegeben wurde und der teilweise auf Münchner Stadtgebiet, teilweise auf der Gemarkung der Gemeinde Oberschleißheim liegt. Ein neues Vereinsgelände für den Amateursport des FC Bayern München e.V. erschien an dieser Stelle beiden Kommunen wünschenswert. Mit Zustimmung der Stadt und der Gemeinde kaufte der Verein das Gelände. Zur Vermeidung einer Entwicklungssatzung schloss der Verein für die Übernahme aller ursächlichen Kosten mit den beiden Kommunen einen Städtebaulichen Vertrag, eine sogenannte Abwen-

dungsvereinbarung. Die Gemeinden untereinander schließen für die Umsetzung der jeweiligen Bebauungspläne, mit denen das Gelände entwickelt wird, eine sogenannte Interkommunale Vereinbarung.

Vorabwerb

Zwischen dem Einleitungs- und dem Satzungsbeschluss werden regelmäßig unter anderem Strukturüberlegungen (Strukturkonzept) oder Rahmenplanungen durchgeführt. Eine Wertermittlung und die erste Kosten- und Finanzierungsübersicht lagen vor. Danach wurden von der Stadt die Grundstücke der Luitpoldkaserne, der Prinz-Eugen-Kaserne und der Bayernkaserne erworben, und zwar ohne Bindungen als Vertragsentwicklungsmaßnahme. Die Entwicklung der Gebiete wurde und wird noch heute damit sehr erleichtert, da die unbedingte Einhaltung von Fristen mit entsprechenden Nachzahlungsverpflichtungen nicht mehr gefordert ist. Das Gebot der Zügigkeit bleibt.

Zwischennutzung

Vom Freiwerden der Kaserne bis zur Überplanung sowie Abbruch und zivilen Nachnutzung braucht es in der Regel fünf bis zehn Jahre. Auch in München wurden auf den Konversionsflächen temporäre Nutzungen für diesen Zeitraum zugelassen. Um aber keinen unbeplanten Innenbereich entstehen zu lassen, bot es sich an, nur Zwischennutzungen in Absprache mit der BlmA zuzulassen.

Voraussetzung ist immer, dass nur in Abstimmung mit der Gemeinde – in München mit der Stadtplanung – die Nutzung befristet (maximal fünf Jahre) beantragt und befristet genehmigt wird. Da die Landeshauptstadt München davon ausgeht, dass freigezogene Kasernen Außenbereiche sind, können Genehmigungen nach § 35 Abs. 2 BauGB erteilt werden. Wegen der Befristung greift § 35 Abs. 3 BauGB der Öffentlichkeit Belange der Planungsbedürftigkeit nicht, da nur ein Provisorium entstehen soll. Auch die Mietverträge, die die BlmA schließt, sollten auf die Dauer der befristeten Genehmigung abgestellt sein. Es bietet sich an,

Axel Kunze, Joerg Musial, Monika Maucher / Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Von der Kaserne zum Stadtquartier: Entscheidende Entwicklungsschritte und Erläuterungen zum Veräußerungsverfahren

dass die gesamte Kaserne an einen Generalmieter abgegeben wird, sollte eine längerfristige Zwischennutzung vorgesehen sein. Sonst kann bei Übernahme der Kaserne durch die Gemeinde wegen notwendiger Kündigungen, Verwaltungen et cetera erheblicher Verwaltungsaufwand entstehen.

Bei der Zwischennutzung sollte bedacht werden, dass die Antragstellerinnen und Antragsteller eine sogenannte Wertverzichtserklärung abgeben, damit es später keine Streitigkeiten über den Ersatz getätigter Investitionen geben kann. Für die Stadt war es besonders wichtig, Kasernen „frei“ von Nutzungen zu übernehmen. Da häufig ohne baurechtliche Verfahren die einzelnen Kasernengebäude oder -flächen an zivile Nutzungen „vergeben“ wurden, sollte vor Übernahme einer Kaserne diese (zivile Nutzung) festgestellt werden. Regelmäßig werden die zivilen Nutzer, zu denen besonders Sportvereine gehören, Anforderungen an die Gemeinde stellen. Hierauf sollte eine Verwaltung vorbereitet sein.

Freigabe

Die Aufgabe der Kasernen wurde nach längeren Diskussionen mit der Wehrbereichsverwaltung durch eine sogenannte Freigabeerklärung der Wehrbereichsverwaltung gegenüber der Stadt erklärt. Die Entbehrliehkeitsabfrage der Bundesrepublik bei allen Ministerien „befreit“ die Kasernen nicht von der Planungshoheit der Gemeinde. In einigen Fällen hat es sich angeboten, für die Kasernenflächen Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne zu erlassen, um gegebenenfalls planungssichernde Maßnahmen nach erkennbarer Aufgabe der militärischen Nutzung zu ergreifen. So wurde in München ohne ein Verfahren, das eigentlich notwendig gewesen wäre, in einem Teil der Funkkaserne der Bundesgrenzschutz (jetzt Bundespolizei) angesiedelt, den die Stadtplanung gerne aus vielerlei Gründen an anderer Stelle, nämlich im Virginia-Depot, gesehen hätte. Es bedurfte einiger Gesprächsrunden, unter anderem bei der Regierung von Oberbayern, die Vertreterinnen und Vertreter der Bundesrepublik davon zu

überzeugen, dass eine Nutzungsänderung nur im gesetzlich vorgesehenen Verfahren möglich ist und die Stadt ihre Planungshoheit reklamieren kann und will. Im vorliegenden Fall schlug bereits durch Umzug des Bundesgrenzschutzes (BGS) die „normative Kraft des Faktischen“ durch, der BGS verblieb an Ort und Stelle und wurde dann planerisch festgesetzt.

Arbeitsgruppe Konversion

Diskussionen wie die vorgenannten wurden von den städtischen Dienststellen mit denen der Bundesrepublik und gegebenenfalls des Freistaates in der seit den Einleitungsbeschlüssen 1992 zweimal jährlich tagenden Arbeitsgemeinschaft (AG) Konversion geführt. In der AG wurden natürlich auch alle Themen wie Zwischennutzung, Generalvermietung und „Schwarznutzungen“ behandelt. Einladung, Protokoll et cetera wechselte. Die Einrichtung der AG erwies sich als ausgesprochen hilfreich, weil sich häufig auch die Dienststellen der Bundesrepublik und des Freistaates bei den Sitzungen koordinierten und ein allgemein gleicher Wissensstand hergestellt werden konnte.

Interne Organisation

Die Stadt hatte sich gegen einen treuhänderischen Entwicklungsträger entschieden. Es wurde in der Hauptabteilung II Stadtplanung ein Team (AK-SEM) zur Lenkung der Maßnahmen, der Kostenkontrolle, der Herbeiführung der Planungen, Satzungen und für die Steuerung installiert. Die Durchführung der Maßnahmen wird in einer Lenkungsgruppe SEM mit allen Beteiligten abgestimmt. Diese tagt im zweimonatigen Abstand (mit Protokoll). Die Ankäufe, Ordnungsmaßnahmen, Herstellung et cetera erfolgten innerhalb der bestehenden Verwaltung mit den jeweiligen Zuständigkeiten.

Last but not least, die Einleitung einer SEM hat sich für die Stadt München ausgezahlt. Sie wird aber sicher nur dort empfohlen werden können, wo ein erkennbares Interesse an Nachnutzungen oder Bauland besteht.

Seit Ende der 1950er-Jahre hat die Bundesvermögensverwaltung im Rahmen eines dreistufigen Verwaltungsaufbaus (aufsteigend: Bundesvermögensämter, Bundesvermögensabteilungen bei den Oberfinanzdirektionen und Bundesministerium der Finanzen (BMF)) die Verwaltung und Verwertung von für militärische Zwecke nicht mehr benötigten Liegenschaften des Bundes wahrgenommen.

Seit Beginn der ersten Truppenreduzierung Anfang der 1990er-Jahre erfolgte nach Erklärung der sogenannten Freigabe einer Liegenschaft durch das Bundesministerium der Verteidigung (BMVg) die Zuführung der Liegenschaft in das Allgemeine Grundvermögen des Bundes. Die Bundesvermögensverwaltung prüfte möglichen Anschlussbedarf des Bundes sowie in Ausnahmefällen vorhandene Wiederkaufs- und Rückverwerbsansprüche früherer Eigentümer. Anschließend wurden alle notwendigen Schritte zur Vorbereitung der

Verwertung eingeleitet. Da die Flächen als militärisches Sondergebiet ausgewiesen sind, bedarf die Nachnutzung überwiegend einer neuen Überplanung durch die Planungsträgerin. Damit kommt den Kommunen eine maßgebliche Bedeutung zu. Die Bundesvermögensverwaltung nahm daher frühzeitig erste Gespräche mit den Gemeinden zur Klärung der Möglichkeiten und Voraussetzungen für eine zivile Anschlussnutzung auf. Ferner wurden neben dem Bau- und Zustandsbericht für die Gebäude insbesondere für Folgenutzungen notwendige Untersuchungen über Altlasten beziehungsweise schädliche Bodenveränderungen eingeleitet.

Die Landeshauptstadt München hatte nach Bekanntwerden der Freigabepläne des BMVg im Jahr 1992 den Beschluss über die Einleitung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen über Konversionsflächen (der Panzerwiese, der Funk-, Kronprinz-Rupprecht sowie Waldmann- und Stettenkaserne)

gefasst. Zeitgleich hatte das BMF unter bestimmten Voraussetzungen die verbilligte Veräußerung bundeseigener Grundstücke durch Haushaltsvermerke zum Bundeshaushaltsplan zugelassen. Aufgrund dieser Verbilligungsrichtlinien wurden in München ehemalige Militärflächen zum entwicklungsunbeeinflussten Wert an die Stadt veräußert. Diese musste sich vertraglich zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen innerhalb von fünf Jahren verpflichten. So erfolgten die Veräußerungen der Panzerwiese 1994, der Waldmannkaserne 1996, einer Teilfläche der Stettenkaserne 2003 und des Restareals 2004.

Parallel zur Tätigkeit der Bundesvermögensverwaltung hatte die Abteilung Entwicklung & Vermarktung der im Jahr 2000 gegründeten Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb mbH (g.e.b.b.) die Aufgabe, ausgewählte Liegenschaften der Bundeswehr zu entwickeln und zu vermarkten.



Vom Wohn- ins Naturschutzgebiet: Blick von der Nordhaide in die Panzerwiese

Andreas Distler, a.D., Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

Moderation und fachliche Begleitung von Konversions- und Entwicklungsprozessen durch die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

Beispiele hierfür sind die Verkäufe der Luitpold-, Bayern- sowie der Prinz-Eugen-Kaserne an die Stadt München sowie der Verkauf von Teilen der Fröttmaninger Heide beziehungsweise der Fürst-Wrede-Kaserne. Weit vor Ende der militärischen Nutzung wurde auch hier Kontakt mit den Kommunen zur Klärung der Rahmenbedingungen der Anschlussnutzung aufgenommen, um Leerstände zu vermeiden und im Idealfall die Liegenschaft zeitgleich mit der Freigabe dem neuen Nutzer übergeben zu können. Ein Meilenstein war dabei die Absicherung des mit den Kommunen abgestimmten Nutzungskonzeptes durch städtebauliche Eckwertepapiere.

Im Jahr 2005 erwarb die Stadt München die Funkkaserne von der nunmehr zuständigen Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA), die zum 01.01.2005 durch das BlmA-Errichtungsgesetz als bundesunmittelbare rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts und Nachfolgeorganisation die Aufgaben der Bundesvermögensverwaltung übernahm. Die BlmA hat den gesetzlichen Auftrag, die Liegenschaften des Bundes wirtschaftlich zu verwalten und zu verwerten und nicht betriebsnotwendige Grundstücke zum Verkehrswert zu veräußern. Sie besteht aus einem dreiköpfigen Vorstand und ist unter anderem in die operativen Sparten Facilitymanagement, Verkauf und Bundesforst sowie Portfoliomanagement und Verwaltungsaufgaben gegliedert. Sitz ihrer Zentrale ist Bonn. Regional nehmen neun über das gesamte Bundesgebiet verteilte Direktionen mit zahlreichen Nebenstellen das Geschäft vor Ort wahr.

Mit der Übernahme des Verwertungsgeschäftes der g.e.b.b. mbH für die Bundeswehr durch die BlmA im Jahr 2008 ist diese nunmehr allein zuständig für die Verwertung von Konversionsliegenschaften. Die BlmA hat darüber hinaus die Aufgabe, ein ressortübergreifendes, einheitliches Liegenschaftsmanagement für fast alle dienstlich genutzten Immobilien des Bundes aufzubauen. Sie wird Eigentümerin der Dienstliegenschaften, die sie nach immobilienwirtschaftlichen Grundsätzen zu verwalten und zu optimieren hat.

Generell hat sich eine kontinuierliche partnerschaftliche Zusammenarbeit der BlmA mit den Kommunen und Ländern, gegebenenfalls unter Einbindung potenzieller Investoren und unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit, sehr bewährt. Nur so können die Herausforderungen und Chancen der Konversion gemeistert und bestmögliche Ergebnisse für alle Beteiligten realisiert werden. Die BlmA bietet daher auch den Abschluss von Konversionsvereinbarungen und städtebaulichen Verträgen an.

Aufgrund dieser Mitwirkungsbereitschaft besteht aus Sicht der BlmA weder Raum noch Notwendigkeit für die Durchführung von aufwendigen Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen über Konversionsflächen, da die angestrebten Ziele und Zwecke durch gemeinsame Vereinbarungen einfacher und zeitnäher erreicht werden können. Ferner ist die Möglichkeit, dass die BlmA sich bei Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen an planerischen Vorarbeiten finanziell beteiligt, ausgeschlossen.

Um in allen regionalen Konversionsfragen schnell und kompetent unterstützen zu können, stehen vor Ort die jeweiligen Hauptstellenleiter Verkauf sowie spezielle Projektverantwortliche des Verkaufs zur Verfügung. Für Konversionsliegenschaften in Bayern und Baden-Württemberg ist bei der Direktion München die Hauptstellenleiterin Verkauf, Frau Maucher, erste Ansprechpartnerin.

Anfang der 1990er-Jahre führten die zunehmende Knappheit von preiswertem Bauland und die steigenden Kosten städtebaulicher Entwicklung in vielen Städten zu großen Engpässen in der Daseinsvorsorge. Da war die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) ein geeignetes planungsrechtliches Instrument, um diese zunehmenden Hemmnisse des lokalen Bodenmarktes zu überwinden. Für die Oberste Baubehörde (OBB) gab es daher den politischen Auftrag, den Kommunen durch praxisnahe Aufklärung den Zugang zu diesem wirkungsstarken, aber mit vielen Reizworten belasteten Instrument der SEM zu erleichtern.

So galt etwa die SEM einigen als „sozialistischer Griff in die Taschen des privaten Eigentums“. Und auch heute noch scheint Aufklärung vonnöten. Das zeigt allein schon die unrichtige Bewertung des Instruments der SEM in Wikipedia von 2012: „Das Instrument einer Entwicklungsmaßnahme ist in der Praxis schwierig.“ heißt es dort und finde „in Deutschland nur noch wenig Anwendung“.

Es gab damals eine Reihe von großen Informationsveranstaltungen. Daneben veröffentlichte die OBB 1994 das Arbeitsblatt „SEM“, das bundesweit nachgefragt wurde. Für die Akzeptanz der kritisierten Wertabschöpfung bei marktbedingten Bodenpreissteigerungen konnten wir auf den 2. Absatz des Art. 161 der Bayerischen Verfassung verweisen, wo es heißt: „Steigerungen des Bodenwerts, die ohne besonderen Arbeits- und Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“

Ein neues Feld eröffnete sich für die SEM, als in den 1990er-Jahren die bisherigen Nutzungen von Anlagen des Militärs und der Bahn aufgegeben und die frei gewordenen Flächen auf den Markt gebracht wurden. Denn sowohl der Bund als auch die Bahn versuchten selbstverständlich – wie jeder private Eigentümer – aus dem Verkauf ihrer oft gut gelegenen Liegenschaften möglichst hohen Gewinn zu schlagen. Damit war – und ist immer noch – die SEM als Instrument gegen spekula-

tive Wertsteigerungen gefragt, die nur durch Leistungen der öffentlichen Hand überhaupt erst eintreten konnten. Die Abschöpfung dieser Wertsteigerungen konnte dank der SEM für die Finanzierung der Entwicklung genutzt werden. Die anfängliche Zurückhaltung vieler Kommunen gegenüber dem Bund konnte ein Normenkontrollurteil vom 12. September 1992 überwinden, wo es unter anderem hieß: „Das Freiwerden großflächiger Kasernengelände in einer unter starkem Siedlungsdruck stehenden Stadt rechtfertigt die Festsetzung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs. Dem steht nicht entgegen, dass sich die Grundstücke im Eigentum des Bundes befinden.“

Vor allem auch der sogenannte Einleitungsbeschluss (§ 165 Absatz 4 BauGB) der Kommune, mit dem eine Entwicklungssatzung vorbereitet wird, hat immer wieder wertvolle Dienste für eine sozial verträgliche Nachnutzung der brachliegenden Liegenschaften geleistet. Mit seiner Bekanntmachung wurde frühzeitig ein Pflock für die Wertfindung der Grundstücke gesetzt. Daher hat die Oberste Baubehörde gleich nach Bekanntwerden der Freigabe von Kasernen mit einem Rundschreiben an die Konversionsgemeinden empfohlen, vor jeglicher kommunaler Planung für diese Liegenschaften einen Einleitungsbeschluss zu fassen, um spätere „spekulative“ Preisaufschläge gänzlich auszuschließen. Die Kommunen, die dieser Empfehlung folgten, sind gut damit gefahren bei den oft schwierigen Verhandlungen mit dem Bund und dann auch der Bahn. Immer hat die Einleitung einer SEM die Position der Gemeinde bei den Grunderwerbsverhandlungen deutlich gestärkt.

Dennoch, der Weg vom Recht über die Umsetzung bis zum Bau erster Häuser auf den Satzungsflächen ist trotz Fortbildung, Broschüren, guter Vorbilder und nützlicher Rechtsprechung steinig. Bei den gängigen Planungsverfahren ist man längst daran gewöhnt, dass erst viele Umwege zum ersten Spatenstich führen. Es bedarf daher gebündelter Kräfte, die mit hoher fachlicher Kompetenz, klugen Handlungsstrategien, listenreicher Ausdauer und auch

Leidenschaft den Prozess der SEM in Gang setzen und manche Klippen zum Beispiel der Kommunalpolitik oder des Grundeigentums erfolgreich umschiffen und damit eine rechtssichere Basis für die Zielerreichung schaffen. Und es lohnt sich weiterhin, die interessanten Möglichkeiten der SEM auszuloten und für ein Handlungskonzept zu erwägen.

Vor allem Großprojekte von der Art der SEM und Konversion, die meist in einem Umfeld starker gesellschaftlicher Gegenkräfte und ideologischer Vorbelastungen – da ist von „kalter Enteignung“ oder „Preisstopp“ die Rede – durchgeführt werden müssen, profitieren von den Netzwerken der aktiv Beteiligten und einer stets aktuellen und verlässlichen Informationszufuhr aus allen relevanten Fach- und Politikbereichen.

In Bayern gab es dafür schon sehr früh vertrauensvolle fachliche Netzwerke unterhalb der Schwellen formaler Zuständigkeitsstränge. Es war vor allem der Arbeitskreis SEM (AKSEM), der aus einer Initiative einiger Großstädte mit dem Bayerischen Städtetag und der Fachstelle Städtebauförderung der Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern hervorging. In diesem hierarchiefreien Gesprächsraum konnten Erfahrungen und Wissen ausgetauscht und Anregungen zu aktuellen Problemen weitergegeben werden. Im AKSEM wirkten die Großstädte München, Nürnberg und Augsburg ebenso mit wie etwa das kleine Karlstadt am Main. Die Gespräche wurden immer von der einladenden Stelle moderiert, die auch das jeweilige Ergebnisprotokoll fertigte.

Auf der Ebene der ARGEBAU, der Arbeitsgemeinschaft der Bauminister von Bund und Ländern, gab es zudem eine kleine Arbeitsgruppe SEM, also ein länderübergreifendes Netzwerk der Länder mit besonderem Interesse an einem Erfahrungsaustausch. Da der für die SEM in Bayern zuständige Leiter der Städtebauförderung in beiden Kreisen mitwirkte, ergaben sich in seiner Person zusätzliche fachliche Verbindungen zum Nutzen von SEM und Konversion in Bayern.

Axel Markwardt, Kommunalreferat München

Grunderwerb und Zwischennutzungen ehemaliger Kasernenareale: Ein Resümee des Kommunalreferats der Landeshauptstadt München

Neben diesen beiden größeren Netzen existierten natürlich auch die kleinen wichtigen Netzmaschen der persönlichen Kontakte über das Telefon kreuz und quer durch Bayern und das Bundesgebiet. Diese Verknüpfungen im vertrauensvollen Netz hatten vor allem auch dann große Bedeutung, wenn die Städtebauförderung gebraucht wurde, etwa für wissenschaftliche Begleituntersuchungen zur planungsrechtlichen Einstufung einer innerstädtischen Kaserne mit der Auswirkung auf die Wertermittlung und den Kaufpreis oder auch für die Anwaltskosten einer Kommune in einem grundsätzlichen Rechtsverfahren.

Mit diesen persönlichen Kontakten konnten solche Ratschläge zur Verfahrenspraxis gegeben werden, die in keinem Lehrbuch oder Kommentar zu finden sind. So etwa zu den taktischen Möglichkeiten des Einleitungsbeschlusses oder zu kooperativen Verfahren, mit denen die Kommunen ihre Grunderwerbspflicht in Entwicklungsbereichen umgehen können, die bis heute viele Städte davon abhält, die SEM anzuwenden.

Es ist bedauerlich, dass die SEM als kommunaler Antrieb für die Durchsetzung von Stadtentwicklung – so wie die Bodenpolitik insgesamt – momentan nur von wenigen praktiziert wird. Obwohl die Wirtschafts- und Finanzwelt die Gesellschaft immer mehr in die Zange nimmt, scheint der harte sozioökonomische Zusammenhang zwischen privat verfügbarem Grundeigentum und der Stadtentwicklung weitgehend aus dem allgemeinen politischen und fachlichen Bewusstsein verschwunden zu sein. So ist etwa im Bericht „Berliner Gespräche zum Städtebaurecht“ vom November 2010 zur Vorbereitung der letzten Novellierung des Planungsrechts von der Verfügbarkeit des Bodens zum Wohl der Allgemeinheit keine Spur zu finden!

In einschlägigen Aussagen zur SEM wird heute zudem der Gesetzestext teilweise nur sehr verkürzt und eher schemenhaft wiederholt. Es fehlen Hinweise auf die verschiedenen Möglichkeiten, die sich zwischen den Zeilen des Gesetzestextes verbergen. So et-

wa schreckt viele Kommunen zunächst die gemeindliche Grunderwerbspflicht in den Entwicklungsgebieten ab, dabei kann davon durchaus abgesehen werden. Nur wenige Städte, wie etwa München, arbeiten weiterhin mit den Möglichkeiten, die der Einleitungsbeschluss des Baugesetzbuches (§ 165 Absatz 4) für eine stadtentwicklungspolitische Strategie eröffnet. Und der kleine Nebensatz, „wenn die mit der SEM angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können“ (Nummer 3 im Absatz 3 des § 165 BauGB), weist ausdrücklich auf flexible Wegstrecken hin, die sich bei einer konsensorientierten und moderierten Anwendung der SEM in einer Atmosphäre von Kooperation statt Konfrontation immer bieten.

Weitere Anlagen von Militär, Bahn, Gewerbe und auch des Einzelhandels werden künftig vermehrt für eine nachhaltige Innenentwicklung auf den Markt kommen. Allein dies macht es notwendig, dass die SEM als eine wunderbare „Maschine der Baulandproduktion“ zur Wiedernutzung brachliegender Flächen (§ 165 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) wieder verstärkt in die Handlungsstrategien der Stadtentwicklung einbezogen wird. Sie bringt allerdings nur dann ihren Nutzen, wenn sie gut vorbereitet, die Verfahrensregeln kreativ ausgelegt und die Maßnahme in einem professionell moderierten Dialog ins Gespräch gebracht wird. Es lohnt sich, die SEM aus der Instrumentenkiste herauszuholen und sie als ganz normales Verfahren zu gebrauchen!

Das Kommunalreferat ist in der Landeshauptstadt München für die städtischen Liegenschaften einschließlich deren Erwerb beziehungsweise Veräußerung und Bewirtschaftung zuständig. Daher ergaben sich bei den militärischen Konversionen die nachfolgenden Hauptaufgaben.

Grunderwerb und -veräußerung

Nachdem Anfang der 1990er-Jahre die Aufgabe verschiedener Kasernenareale auf Münchner Stadtgebiet bekannt geworden war, fasste der Stadtrat ab 1992 diverse Untersuchungs- und Einleitungsbeschlüsse, die in Kombination mit den sogenannten Verbilligungsgrundsätzen des Bundes die Anwendung der Bestimmungen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) auch ohne förmliches Satzungsverfahren zuließen.

Die Verbilligungsgrundsätze, offiziell „Grundsätze für die verbilligte Veräu-

ßerung/Nutzungsüberlassung und unentgeltliche Veräußerung bundeseigener Grundstücke (VerbGs)“, waren ein Haushaltsvermerk zur Bundeshaushaltsordnung, der die Kommunen in die Lage versetzen sollte, günstig große Entwicklungsareale auf Gemeindegebiet zu erwerben und zu entwickeln. Voraussetzung für die Anwendung war aber auch, dass das jeweilige Land entsprechend handelte.

So war zwar gegenüber der Regierung zum Beispiel der Nachweis des dringenden öffentlichen Interesses am Erlass einer Entwicklungssatzung notwendig, aber es galten nicht so strenge Anforderungen an das Allgemeinwohl wie bei privaten Eigentümerinnen und Eigentümern, was eine große Erleichterung darstellte. In Anwendung des § 166 Absatz 3 BauGB wird auch bei sogenannten Als-ob-Maßnahmen vom „kommunalen Recht des ersten Zugriffs“ ausgegangen.

Damit war die Stadt in die Lage versetzt, die freigegebenen Kasernenareale zum entwicklungsunbeeinflussten Wert direkt vom Bund zu erwerben. Bei der Ermittlung dieses Wertes bleiben die Auswirkungen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, wie zum Beispiel raschere Baulandentwicklung, auf den Wert der Immobilie gänzlich unberücksichtigt, ebenso künftige Planungsüberlegungen. Es handelt sich also um Bauerwartungsland. Das städtische Bewertungsamt bedient sich bei der Wertermittlung eines verkürzten Residualverfahrens zur deduktiven Ableitung des Bodenwertes. In die Wertermittlung fließt zulasten des Verkäufers (Bund) Folgendes ein:

- 50 Prozent öffentlich geförderter Wohnungsbau
- Ansatz der ursächlichen, realen sozialen Infrastrukturkosten
- unentgeltliche Abtretung der Gemeinbedarfsflächen
- Herstellungspauschalen für Ver-



Von der temporären zur dauerhaften Nutzung: Domagk-Ateliers im sanierten Haus 50 der ehemaligen Funkkaserne



Auch für Zwischennutzungen werden Strom, Wasser und ein Abwasseranschluss benötigt.

kehrs- und Grünflächen nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN-Grundsätzen)

- Ausgleichsflächen nach SoBoN-Grundsätzen

Unter Anwendung der Verbilligungsrichtlinien konnten die ehemalige Panzerwiese (1994), heute die Nordhaide Ost und West, und die ehemalige Waldmannkaserne (1996) und Stettenkaserne (2004), heute Siedlungsgebiet Am Ackermannbogen, erworben werden.

Mit Gründung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wurde zum 1. Januar 2005 die Vergünstigung für die Kommunen leider grundsätzlich aufgehoben. Gleichwohl hat die BImA der Stadt Vertrauensschutz in den ersten sechs Monaten des Jahres 2005 gewährt. So konnte die ehemalige Funkkaserne im Sommer 2005 noch unter Anwendung der Verbilligungsgrundsätze erworben werden.

Weiter ist es gelungen, anschließend – nicht immer ohne „Androhung“ einer Entwicklungssatzung auf vertraglichem Wege – im Rahmen eines sogenannten Voraberwerbs weitere Kasernenareale von der Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb mbH des Verteidigungsministeriums (g.e.b.b.) zu erwerben und dabei die den gesetzlichen Bestimmungen einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entsprechenden Konditionen auszuhandeln. Damit wurde die Übernahme der entsprechend einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bestehenden Kosten und Lasten durch die g.e.b.b. vereinbart.

Sehr hilfreich war hier die „gemeinsame Erklärung vom 19.02.2002“ von Staatssekretär Klaus-Günther Biederbick, Bundesverteidigungsministerium, Dr. Ulrich Horsmann, Geschäftsführer der g.e.b.b., und Oberbürgermeister Christian Ude, in der auf politischer Entscheidungsebene eine gemeinsame Entwicklung der freigegebenen Kasernen im Rahmen der Zielvorgaben Städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen und eine Übernahme durch die Stadt vereinbart worden war. So konnte die Stadt zu vergleichbar günstigen

Bedingungen weitere Konversionsflächen erwerben: die Luitpoldkaserne 2004, die Prinz-Eugen-Kaserne 2005 und die Bayernkaserne 2007.

Nach Schaffung von Baurecht und Realisierung von Erschließung und Infrastruktur durch die Stadt werden die Bauquartiere zum Verkehrswert reprivatisiert. Im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen werden die Grundstücke weiten Kreisen der Bevölkerung angeboten. Nach Abschluss der Maßnahmen bleibt im günstigsten Fall für die Kommune eine „schwarze Null“. Insgesamt konnten mit direkter oder entsprechender vertraglicher Anwendung der sogenannten Verbilligungsgrundsätze mit dem Kauf der Kasernen Entwicklungsflächen für rund 11.000 Wohneinheiten gesichert werden. Der Gesamtaufwand der Stadt beim Erwerb aller Kasernenareale belief sich so seit 1994 auf insgesamt circa 206 Millionen Euro.

Ohne die konsequente Anwendung der Verbilligungsgrundsätze wäre der Erwerb dieser für die Stadtentwicklung und Zukunft der Stadt München so bedeutenden Flächen nicht möglich gewesen. Es wird aus unserer Erfahrung daher dringend empfohlen, sich angesichts der massiven Auswirkungen der Bundeswehrstrukturreform auf die betroffenen Kommunen für das Wiederauflebenlassen dieser Verbilligungsgrundsätze einzusetzen.

Steuerung von Zwischennutzungen

Es vergehen Jahre zwischen dem Auszug des Militärs, dem Grunderwerb und einer Neubebauung, sodass die leer stehenden Gebäude und Flächen stets einen Anreiz für eine zwischenzeitliche Nutzung bieten. Dieser Wunsch kommt häufig aus den Reihen der Politik, selbstverständlich aus der Kreativszene, von Gewerbebetreibenden und aus der Bevölkerung. Und sie ist zunächst nur verständlich. Schließlich stehen zahlreiche bis vor Kurzem genutzte Gebäude leer. Allerdings entstehen in diesem Zusammenhang auch viele Herausforderungen. Zunächst kann der tatsächlich für eine Nutzung zur Verfügung stehende Zeitraum nicht exakt vorherbestimmt

werden, weil die Verfahrensdauer sowohl für die Neuplanung als auch für die einzelnen Vergabeschritte von einigen Unabwägbarkeiten begleitet wird. Zudem ist unklar, ob die Mieterinnen und Mieter die Nutzung auch wirklich zum vereinbarten Zeitpunkt wieder beenden, sodass ein gewisser Puffer vorgesehen werden muss, um die nachfolgenden Abbrucharbeiten nicht zu behindern. Schließlich soll die geplante endgültige Nutzung weder zeitlich verzögert noch dauerhaft verhindert werden.

Darüber hinaus werden für die Zwischennutzung in der Regel Strom, Wasser und ein Abwasseranschluss benötigt. Allerdings verfügen alle Kasernen über ein Privatnetz, sodass es weder eine Versorgungssicherheit durch die Stadtwerke gibt, noch die Abnahme mangels Zwischenzähler genau gemessen kann. Das Netz funktioniert in der Regel auch nur als Gesamtnetz und nicht in Teilen. Es gibt im Grunde genommen auch keine wirkliche Sicherheit gegenüber Leib und Leben, weil zum Teil sogenannte Kabeldiebe alles verwertbare Kupfer entwenden und deshalb sogar stromführende Leitungen schlichtweg abtrennen und ausbauen.

Erschwerend kommt hinzu, dass, sobald der Auszug der Bundeswehr und damit auch meist der Abbruch beschlossen sind, die örtliche Standortverwaltung nur noch die notwendigsten Investitionen vornimmt, um den Bestand zu sichern. Demgemäß ist es „normal“, dass die kompletten Infrastrukturen in der Regel ihr Lebensalter erreicht haben oder jedenfalls seit längerer Zeit nicht mehr gewartet worden sind. Die nachfolgenden Nutzungen erfolgen daher im Hinblick auf den Zustand des Netzes und die Kurzfristigkeit mehr oder weniger in einer Art Graubereich auf der Ebene von Duldungen, jedoch nicht ohne Bedenken. Nach der Trinkwasserverordnung aus dem Jahr 2001, „Trinkwasser für den Genuss oder Gebrauch“, muss Trinkwasser so beschaffen sein, dass eine Schädigung der menschlichen Gesundheit insbesondere durch Krankheitserreger nicht zu befürchten ist. Diese Forderung gilt nicht mehr als erfüllt,

Georg Eisenreich, Regierungsdirektor a. D., ehemaliger Leiter des Bundesvermögensamtes München

Zwischennutzung als Instrument der Stadtentwicklung: Möglichkeiten und Grenzen am Beispiel der Münchner Kasernenareale

wenn Leitungsnetze nicht mehr wie bisher in Gänze, sondern nur noch in Teilbereichen benutzt werden, sodass die das Keimwachstum maßgeblich begünstigenden Faktoren überwiegen.

Zudem ist Kurzfristigkeit ein relativer Begriff. Als die Stadt im Jahr 2005 das Areal der ehemaligen Funkkaserne übernahm, gab es dort bereits seit zwölf Jahren „Europas größte Künstlerkolonie“, eine Gemengelage aus Künstlern, Werkstätten, Band-Probieräumen, Kneipen und Discos in Selbstverwaltung, formiert in losen Verbindungen, in eingetragenen Vereinen, in einer Genossenschaft oder in einer GmbH. Für die Stadt als neue Eigentümerin ist die Übernahme, Verwaltung und Beendigung einer solchen Nutzungsvielfalt nicht gerade einfach. Die Rückführung der vertragsgemäßen beziehungsweise vertragslosen Zustände in der Funkkaserne dauerte letztlich sechs Jahre.

Die Beendigung des letzten abzubrechenden Gebäudes Nummer 49 war besonders schwierig: Den Kunstschaffenden war die Chance eingeräumt worden, das Haus innerhalb eines Jahres selbst in Eigeninitiative zu ertüchtigen und anschließend zu erwerben. Das Jahr verstrich allerdings, ohne dass am Gebäude Reparaturen vorgenommen wurden, da es den Kunstschaffenden nicht gelungen war, gemeinsam ein realisierbares Projekt auf die Beine zu stellen und eine Finanzierung sicherzustellen. Die Zwischennutzungen der Ateliers in Haus 49, die mittlerweile ohnehin größtenteils de facto in Wohnungen umfunktioniert worden waren, wurden letztlich Mitte 2011 beendet: Die Stadt musste das Gebäude wieder zurücknehmen und ließ es sodann abbrechen.

Unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit konnte bei der Funkkaserne nur eines der Gebäude erhalten und saniert werden. In Gebäude 50, vormals eine technische Betriebsstätte, stehen nunmehr über 100 Ateliers rund 140 Künstlerinnen und Künstlern zur Verfügung. Damit sind die Domagk-Ateliers das größte städtische Atelierhaus und eines der größten Atelierhäuser Europas. Die Ateliers

werden jeweils per Juryverfahren für eine Dauer von fünf Jahren vom Kulturreferat vergeben.

Die Bayernkaserne wurde Mitte 2011 ebenfalls mit einer Zwischennutzung übernommen, denn die Regierung von Oberbayern betreibt dort in einem der 70 Gebäude eine Aufnahmeeinrichtung für circa 400 Asylbewerberinnen und Asylbewerber. Die Stadt wird diese Einrichtung für etwa zwei Jahre weiter ermöglichen, zugleich aber in anderen Bereichen mit dem Abbruch beginnen. Auch hier kommt es darauf an, wie die Versorgung über das alte Leitungsnetz abschnittsweise erhalten werden kann, ohne den Rückbau, den Abbruch und den Neubau der neuen Anlagen zu behindern. Im Hinblick auf die Erfahrungen in der Funkkaserne eignen sich Atelier- oder gar Wohnnutzungen nicht für temporäre Nutzungen. Gleichwohl haben die weniger gut erhaltenen Gebäude während der Planungsphase durchaus noch ihren Nutzen: als

Schulungsort für Sondereinheiten der Polizei, für Rettungsdienste und für Hundestaffeln, als äußerst begehrte Drehorte für zahlreiche Filmaufnahmen, als provisorische Unterkünfte bei Großveranstaltungen wie die Special Olympics, als Lager- und Abstellflächen sowie in gewissem Umfang auch als Spielstätte für kulturelle Nutzungen.

Alle Nutzungen sind auf kurze Dauer angelegt und können mehr oder weniger rasch beendet werden, um das eigentliche Ziel, nämlich den zügigen Abbruch und die Weiterentwicklung zum dringend benötigten Wohnstandort, nicht zu gefährden.



Bestandsgebäude Bayernkaserne

Das Bundesvermögensamt München übernahm zum 1. Oktober 1991 erstmals eine ehemalige Kaserne – die von den US-Streitkräften genutzte Flint-Kaserne in Bad Tölz. Hier wurde das Amt auch erstmalig mit den Problemen von frei werdenden Kasernen in Bezug auf Personal, Zwischennutzung, Verkauf, Sicherheit, Vandalismus und Bauunterhalt konfrontiert. Die hier gewonnenen Erfahrungen konnten wir auf die von der Bundeswehr 1993 bis 1996 in München freigegebenen Kasernen Funkkaserne, Kronprinz-Rupprecht-Kaserne sowie Waldmann- und Stettenkaserne übertragen.

Im Juni 1993 wurde von der Oberfinanzdirektion München, der das Bundesvermögensamt unterstand, eine Besprechung mit der Stadt München vereinbart. Bei diesem Termin mit der damaligen Stadtbaurätin Christiane Thalgot, dem Finanzpräsidenten Heinrich Kraus, LtRD Anton Eisenkölbl und mir ging es um den Ankauf der Kasernenareale

durch die Stadt, um Generalmietverträge für die drei Kasernen und deren Zwischennutzung durch den Bund. Da diese schwierigen Themen nicht sofort abschließend geklärt werden konnten, wurde ein Arbeitskreis eingerichtet.

Dieser Arbeitskreis Konversion hatte eine hochinteressante und wichtige Aufgabe. Unter Beteiligung von Bundeswehr, Bundesgrenzschutz, Technischem Hilfswerk, Staatlichem Hochbauamt und Vertretern der Stadt aus Planungs-, Wirtschafts- und Kommunalreferat, bei Bedarf erweitert durch andere Referate sowie Vertreter der Oberfinanzdirektion, tagte dieser Arbeitskreis zweimal im Jahr. Die Hauptaufgabe bestand in der Realisierung der Zwischennutzung der Kasernen durch den Bund, bis die Kasernen schließlich an die Stadt verkauft wurden. Der Arbeitskreis legte die Dauer und Art der Zwischennutzung der Kasernen sowie die Vergabekriterien für die Vermietung fest.

Vorweg war zu prüfen, ob die Gebäudesubstanz sowie Heizung und Kanalisation in den Kasernen aus wirtschaftlichen Gründen eine Zwischennutzung zuließen. Ferner war bei einer Zwischennutzung die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit dieser Kasernen in Bezug auf Heizung, Warmwasser, Strom et cetera erforderlich. Hierfür konnten wir erfreulicherweise von der Bundeswehr Fachkräfte ausleihen, bis wir eigene Stellen für diese Aufgaben erhielten.

Zum Teil hat die Vermietung der einzelnen Gebäude und Flächen das Bundesvermögensamt direkt durchgeführt, zum Teil wurden die Kasernen komplett an einen Generalmieter vermietet, den Münchner Unternehmer Christoph Fisser. Er war ab 1994 für die Stettenkaserne und ab 2001 für die Luitpoldkaserne Generalmieter sowie auch Teilmietler in den anderen Kasernen. Als Vertragspartner des Bundesvermögensamtes war Christoph Fisser ein



Graffiti an den Wänden der durch Künstlerinnen und Künstler zwischengenutzten Gebäude der ehemaligen Funkkaserne



idealer und zuverlässiger Partner für Zwischennutzungen der freigewordenen Kasernen in München. Der Verwaltungsaufwand unsererseits konnte so erheblich reduziert werden, konnten doch so Absprachen, die sonst mit jedem einzelnen Mieter hätten getroffen werden müssen, gebündelt über den Generalmieter erfolgen.

Interessenten für eine Zwischennutzung konnten sich beim Bundesvermögensamt beziehungsweise beim Generalmieter bewerben. Wegen der großen Nachfrage war keine Werbung erforderlich. Durch das Zwischennutzungsmodell konnten viele Gewerbetreibende und Geschäftsleute in den Kasernen eine Existenz aufbauen oder erweitern, und viele Künstler fanden in der Funkkaserne eine neue Heimat. Dadurch wurden auch neue Arbeitsplätze geschaffen. Die Mieter richteten die Räume mit viel Eigeninitiative und Geschick nach ihren Vorstellungen her. Die Mietpreise waren moderat, und

die Gewerbesteuer war für die Stadt eine Einnahmequelle. Vandalismus konnte weitgehend vermieden werden, Sicherheitsdienste waren nicht erforderlich, denn die Gebäude standen nicht leer und unbeaufsichtigt. Die Zwischennutzung leistete als Instrument der Stadtentwicklung also hervorragende Dienste, da hierdurch für die Planung der endgültigen Nutzung die notwendige Zeit gewonnen wurde.

Als nicht unproblematisch erwiesen sich stets die befristeten Mietverträge, da eine langfristige Planung für die Mieter schwierig war. Sowohl die Stadt als auch das Bundesvermögensamt versuchten jedoch durch engagierten Einsatz, den Mietern die Vertragsverlängerungen rechtzeitig mitzuteilen, um die Planungssicherheit zu optimieren. Deshalb war bei der Mieterauswahl auch zu berücksichtigen, ob das Mietverhältnis jeweils rechtzeitig zum Abschluss der Planung oder spätestens zum Beginn der Bauarbeiten

beendet werden konnte. Bei sozialen Einrichtungen war von Bedeutung, dass dann jeweils eine anderweitige Unterbringungsmöglichkeit zur Verfügung stehen musste.

So konnten wir zum Beispiel dem ICP München, Integrationszentrum für Cerebralpareesen, in der Kronprinz-Rupprecht-Kaserne Räume anbieten, während gleichzeitig das ICP in der Garmischer Straße in München 2001 bis 2004 saniert und erweitert wurde. Nach Auskunft des ICP-Geschäftsführers Dr. Hans Beyrle konnten durch diese Zwischennutzung mehrere Millionen Euro eingespart und Baumaßnahmen durchgeführt werden, die bei laufendem Betrieb so nicht möglich gewesen wären.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Zwischennutzung ein hervorragendes Instrument bei freiverwendenden militärischen Liegenschaften, insbesondere Kasernen, ist.

»Auf das Konzept kommt es an.«

Im Gespräch mit dem Film- und Immobilienunternehmer Christoph Fisser, dem Generalmieter für die Zwischennutzungen von Münchner Kasernenarealen

Sie sind Filmproduzent und unter anderem Vorstand der Filmstudios in Babelsberg. Außerdem waren Sie in München Generalmieter für die Zwischennutzungen am Ackermannbogen und in der Funkkaserne, in der Luitpoldkaserne und Teilen der Kronprinz-Rupprecht-Kaserne. Wie kam es dazu?

Ich bin durch reinen Zufall auf die Kasernenflächen geraten. 1993 suchte ich für eine Kindersendung eine Studiofläche in München. Da sowohl die ARRI als auch die Studios in der Bavaria ausgebucht waren, fragten wir bei der Standortverwaltung nach geeigneten Flächen. Letztendlich produzierten wir dann, gut bewacht von der Bundeswehr, in einer Turnhalle in der Stettenkaserne auf dem Gelände des heutigen Ackermannbogens.

Als die Kaserne im darauffolgenden Jahr geräumt wurde, mieteten wir das gesamte Areal. Wir wussten von befreundeten Produktionsfirmen, dass sie auf der Suche nach Flächen waren, und wir hatten uns selbst auf dem Gelände sehr wohlgefühlt. Nun mussten wir Bauanträge für jedes einzelne Gebäude zum Zwecke der Zwischennutzung stellen und entsprechende Umbauten durchführen. Die fehlenden Damentoiletten sind hier nur eine kleine Randgeschichte – zum Umbau könnte man einen ganzen Roman verfassen. Die Flächen waren dennoch sehr schnell vermietet. Unser Konzept eines Mediengeländes kam bei fast allen Interessenten sehr gut an.

Wie genau sah dieses Konzept aus? Welche Firmen waren auf dem Gelände ansässig? War die Aussicht auf eine nur temporäre Nutzung kein Problem für die Mieterinnen und Mieter?

Wir wollten erreichen, dass die jeweiligen Mieter möglichst voneinander profitieren und miteinander zusammenarbeiten konnten. So achteten wir sehr darauf, dass wir nicht nur große Produktionsfirmen wie die Kinowelt, die GAT oder Discovery Channel gewannen, sondern auch alle möglichen Zulieferer, wie zum Beispiel Grafiker, Cutter, Agenturen oder Designer ansprachen. So entstanden sehr gute



Synergieeffekte, und keiner der Mieter musste das Gelände verlassen, um alle notwendigen Dienstleistungen erhalten zu können. Hierzu gründeten wir 1995 auch einen Studiodienstleister, die SAS, Studio- und Atelierbetriebe für Film und Fernsehen Schwabing. So konnte tatsächlich die gesamte Produktionskette von der Redaktion bis zur Postproduktion abgedeckt werden.

Und die erfolgreiche Profilierung der Stettenkaserne als temporärer Standort vor allem für die Medien- und Filmbranche hat Sie bestärkt weiterzumachen?

Ja. Da wir die Flächen so schnell vermieten konnten, sich alle Nutzer sehr wohlgefühlt haben, die Behörden mit unserer Arbeit wohl recht zufrieden waren und wir durchaus weiteren Bedarf sahen, haben wir uns für zusätzliche Kasernenflächen beworben.

Eine Ausnahme war die Funkkaserne, die ich auf ausdrücklichen Wunsch der Landeshauptstadt und des Bundesvermögensamtes übernommen habe. Da ich die Funkkaserne bereits aus früheren Jahren sehr gut kannte – ich war Geschäftsführer der Panzerhallen GmbH, die unter anderem die Alabamahalle betrieb –, stimmte ich zu, die Funkkaserne für die Restlaufzeit von drei Jahren zu übernehmen. Der Hintergrund war die problematische Mieterstruktur und die Auflage, die

gesamte Kanalisation zu restaurieren, die gleiche Auflage gab es damals für die Kronprinz-Rupprecht-Kaserne. In der Funkkaserne habe ich alle bestehenden Mietverträge übernommen und versucht, die freien Flächen für diesen Zeitraum zu vermieten. Der Bund und das Kommunalreferat hatten keine Kapazitäten für diese Aufgabe.

Wie lange konnten die Zwischenmieterinnen und -mieter in der Regel in den Räumen verbleiben?

Die Funkkaserne hatte ich nur etwa drei Jahre als Generalmieter unter Verwaltung, sie wurde allerdings am längsten genutzt – von 1992 bis 2011. Die Teilflächen der Kronprinz-Rupprecht-Kaserne, auf denen vor allem soziale Einrichtungen untergebracht sind, verwalten wir nun auch schon seit über zwölf Jahren. In der Stettenkaserne waren wir insgesamt elf Jahre, und ein guter Teil der Mieter ist mittlerweile auf dem Gelände in der Infanteriestraße, das wir im Jahr 2001 angemietet haben.

Viele Nutzer wandern mit uns mit, weil sie sich auf dem alten Gelände sehr wohlgefühlt haben und in einem ähnlichen Umfeld bleiben wollen. Oder aber es besteht ein zusätzlicher Raumbedarf, der über die geplante Zwischennutzung hinausgeht. Im Fall der Parzivalschule stand zum Beispiel die Baugenehmigung für einen Neubau noch aus, die Räume in der Stettenkaserne mussten wir verlassen. Wir wurden hier ganz vorzüglich von der Landeshauptstadt und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben unterstützt, und die Schule konnte ein neues temporäres Quartier in der Kronprinz-Rupprecht-Kaserne beziehen.

Welche Empfehlung würden Sie Kommunen mit frei werdenden Flächen mitgeben?

Ich würde den Kommunen vor allem raten, sich zunächst ganz genau das Konzept des Mietinteressenten anzusehen, da dies absolut entscheidend für eine zügige und problemlose Nutzung ist. Ich glaube, dass es ein sehr großer Vorteil war, dass ich aus der Branche komme, die dann die Gelände genutzt hat. Ich kannte viele Firmen und Personen und konnte deren Bedürfnisse gut einschätzen.



Etwa 350 Künstlerinnen und Künstler nutzten zwischenzeitlich die Funkkaserne und betrieben die Künstlerkolonie in Eigenverwaltung.

Georg Reisner, Referat für Stadtplanung und Bauordnung München

Chancen für den Wohnungsbau

Der Mangel an Wohnraum und insbesondere an bezahlbarem Wohnraum ist in einer wachsenden Stadt wie München seit vielen Jahren ein gravierendes soziales Problem. In den Jahren ab 1984 verschärfte sich die Situation, da die für den Wohnungsbau verfügbaren Flächen immer weniger wurden. Zudem fielen jährlich 10.000 bis 15.000 Wohnungen aus der Sozialbindung und oblagen damit nicht mehr den Beschränkungen hinsichtlich der Miethöhe im geförderten Wohnungsbau. Gleichzeitig drängte eine zunehmende Zahl einkommensschwacher Haushalte auf den Markt für preiswerte Mietwohnungen. Ein starker Anstieg der Mieten und Mietbelastungsquoten von häufig über 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens waren die Folge. Im ersten wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München“ vom 21. Juni 1989 beschloss der Stadtrat deshalb für die Jahre 1990 bis 1994 eine Quote von 75 bis 100 Prozent für Sozialwohnungen auf städtischen Flächen und von 40 Prozent auf neu überplanten privaten Flächen.

So war es für den Wohnungsbau in München ein besonderer Glücksfall, dass genau in dieser angespannten Lage in der Folge der deutschen Wiedervereinigung gleich mehrere Kasernenflächen frei wurden und von der Stadt für den Wohnungsbau erworben werden konnten. Zu den Konversionsflächen kamen in den folgenden Jahren mit der Verlagerung des Flughafens Riem nach Erding und der Umsiedlung der Messe von der Theresienhöhe nach Riem weitere Umstrukturierungsflächen hinzu.

Bei den ersten Vorhaben wurden noch 42 Prozent der Kasernenflächen für den Bau von Sozialmietwohnungen genutzt, so zum Beispiel auf der Nordhaide. Zusätzlich wurden 30 Prozent der Wohnbauten für mittlere Einkommen, insbesondere für Haushalte mit Kindern im sogenannten München Modell, errichtet, das als städtisches Programm 1996 eingeführt wurde. Für den frei finanzierten Wohnungsbau verblieben 28 Prozent.

Die Freigabe der ehemaligen Kasernenflächen für eine Wohnnutzung

befreite die Landeshauptstadt nicht nur für Jahre von den Fesseln der Flächenknappheit. Sie eröffnete ihr auch die Chance, in den städtischen Planungsgebieten Miet- und Eigentumswohnungen für alle Einkommensgruppen anzubieten. Diese „Münchner Mischung“ auf die die Stadt zu Recht stolz ist, da sie die Grundlage für das Entstehen langfristig stabiler Nachbarschaften in den neuen Stadtquartieren ist und die Nachteile einseitiger sozialer Strukturen für die Stadtgesellschaft vermeidet, wurde also erst durch die Kasernenflächen möglich. Inzwischen konnten die Anteile auf 30 Prozent für Sozialmietwohnungen, 20 Prozent für das München Modell und 50 Prozent für den frei finanzierten Wohnungsbau auf eine sozial sehr verträgliche Mischung festgelegt werden. Dieser Schlüssel gilt auch generell für die großen städtischen Planungsgebiete.

Durch die 1994 eingeführte sogenannte Sozialgerechte Bodennutzung, nach

deren Verfahrensgrundsätzen auch die Entwicklungsflächen Privater überplant werden, kann die Münchner Mischung letztlich bei der Entwicklung aller neuen Planungsgebiete umgesetzt werden. Von privaten Planungsbegünstigten wird ein Anteil von 30 Prozent für den geförderten Wohnungsbau – davon mindestens 20 Prozent für Sozialmietwohnungen – gefordert, 70 Prozent verbleiben für den frei finanzierten Wohnungsbau.

Die große Zahl neuer Flächen, ihre sehr dynamische Entwicklung und die unterschiedlichen Wohnbauarten stellten die Stadt bei der Vergabe der Kasernenflächen an Bauträgerinnen und Bauträger gerade auch in den Anfängen vor große Herausforderungen, zumal sie sich im Interesse einer baulichen Vielfalt dafür entschieden hatte, nur einzelne Baufelder zu verkaufen und nicht ganze Bauabschnitte oder gar eine gesamte Kasernenfläche. Doch auch durch dieses Verfahren eröffneten

sich neue Chancen. Denn es gelang, neben den städtischen Wohnungsbau-gesellschaften und Münchner Unternehmen immer wieder auch auswärtige Bauunternehmen zu gewinnen, die den Sprung nach München wagten und in den neuen Bereichen Pioniergeist bewiesen. Viele dieser Unternehmen realisierten über die Jahre hinweg noch mehrere Wohnbauprojekte auf den städtischen Flächen, mit guten Erfahrungen für beide Seiten.

Die Kasernenflächen waren und sind auch immer wieder Orte von Modellvorhaben. So wurde im ersten Bauabschnitt am Ackermannbogen eines der zwölf bayernweiten Siedlungsmodelle im Rahmen des Programms „Offensive Zukunft Bayern“ errichtet. Mit dem Projekt „Solare Nahwärme“ im dritten Bauabschnitt konnte zudem eine neue Form der Nahwärmeversorgung erprobt werden. In der Prinz-Eugen-Kaserne soll künftig ein Teil der Bebauung als Plus-Energie-Siedlung

entstehen. Für Modellvorhaben sind in der Regel auch die Vergabeverfahren für die Grundstücke anzupassen. Als Beispiel sei hier ein sogenanntes Optantenverfahren für das Siedlungsmodell genannt. Dabei wurden die Grundstücke nicht sofort vergeben und verkauft, sondern die unter einer Vielzahl von Bewerbungen ausgewählten neun Optantinnen und Optanten erhielten zunächst nur eine Kaufoption. Darin wurden sie verpflichtet, einen gemeinsamen beschränkten Realisierungswettbewerb durchzuführen und die Ergebnisse mit den ausgewählten Preisträgerinnen und Preisträgern, unter denen sie wählen durften, auch umzusetzen. In dieses Verfahren wurde als Optantin erstmalig auch eine junge Genossenschaft mit eingebunden. Das Verfahren hat sich dabei in jeder Hinsicht bewährt, konnte in der Folge aufgrund der geänderten Rechtsprechung für die Vergabe städtischer Grundstücke aber nicht mehr in dieser Art eingesetzt werden.

Der Stadtrat hat im Jahr 2010 beschlossen, ein eigenes Flächenkontingent zwischen 20 und 40 Prozent der Wohnbauflächen eines Planungsgebietes für junge Genossenschaften und Baugemeinschaften zur Verfügung zu stellen. Allerdings ergibt sich ein erhöhter Aufwand bei den Ausschreibungen und ein erhöhtes Risiko, dass Vergabeentscheidungen rechtlich angefochten werden. Demgegenüber eröffnen sich neue Chancen für einen abwechslungsreichen und lebendigen Wohnungsbau auf den ehemaligen Kasernenflächen. Gerade die Mischung an unterschiedlichen Eigentums- und Wohnformen macht die Vielfältigkeit der neuen Quartiere aus.



Wohnbebauung auf der Nordhaide



Ansicht des dritten Bauabschnitts im Quartier Am Ackermannbogen

»Ungeahnte Entwicklungsmöglichkeiten.«

Im Gespräch mit Stadtdirektorin a. D. Gertrud Hautum, von 1994 bis 2010 zuständige Leiterin für Stadtsanierung und Wohnungsbau im Münchner Referat für Stadtplanung und Bauordnung, und ihrem amtierenden Nachfolger, Stadtdirektor Walter Buser

Frau Hautum, Sie haben die Entwicklung des Wohnungsbaus auf den ehemaligen Kasernenarealen von Anfang an begleitet. Was waren die größten Herausforderungen, was die größten Chancen? Was war Ihre Strategie?

Gertrud Hautum: Die Knappheit an Grund und Boden im Besitz der Stadt in den frühen 1990er-Jahren und die seinerzeit noch nicht im heutigen Umfang gegebenen rechtlichen Voraussetzungen für städtebauliche Verträge verengten die Handlungsfähigkeit der Stadt. Dies betraf die wünschenswerte Vorsorge und Mischung für Wohnbauflächen, insbesondere für sozial schwächere Bevölkerungsgruppen, die gezielte Förderung unterschiedlicher Wohnbauarten, Miet- und Eigentumswohnungen, eine Mischung von großen und kleinen Wohnungen in den Planungsgebieten oder auch die Neusituierung der in den späten 1990er-Jahren in zunehmendem Umfang auftretenden jungen Genossenschaften und weniger betuchter Baugemeinschaften.

Die größte Chance der unerwarteten Flächenpotenziale bestand daher in der bedarfsorientierten Zuordnung entsprechender Wohnbauarten und auch deren finanzieller Förderung in Ergänzung der bei Bund und Land zunehmend geringeren Mittel. Eine entsprechende Zuordnung mit privaten und öffentlichen Grünflächen war ebenso möglich wie die Ansiedlung sozialer Infrastruktur im Nahbereich.

Die Vergabe der Flächen durch die Stadt ermöglichte die Auswahl der Wohnungsunternehmen und Bauträgerinnen und Bauträger oder sonstiger Gruppen nach bestimmten Qualitätszielen, wie zum Beispiel energetische Standards, Barrierearmut beziehungsweise -freiheit, gute Wohnungsgrundrisse einschließlich eines vielfältig nutzbaren Angebotes an zugehörigen Freiräumen wie Loggien, Balkonen und/oder Terrassen.

Nicht zuletzt konnte so zumindest über viele Jahre hinweg versucht werden, die jeweiligen Quartiere in Kooperation aller beteiligten Investorinnen und Investoren untereinander und mit der Stadt unter anderem im Rahmen von Wettbewerben

zu entwickeln. Das schuf gegenseitiges Vertrauen in die Einsicht der allseitigen Erfordernisse, wirkte sich sowohl auf die Qualität vieler Bauvorhaben als auch auf eine zeitlich bedarfsgerechte Programmplanung und Realisierung positiv aus. Die Kooperationsangebote stärkten das Interesse möglicher Investorinnen und Investoren am Wohnungsbau – auch mit geringer Rendite – in einer Zeit, als andere Anlageformen selbst an einem Standort wie München vorrangig im Fokus standen.

Die größte Herausforderung durch die unerwartet großen Entwicklungspotenziale war aber nicht nur die zeitgerechte Gewinnung von Investorinnen und Investoren auch für weniger begünstigte Flächen und Bauformen, sondern die Aufgabe, in relativ dichter Folge eigenständige Stadtquartiere unterschiedlicher städtebaulicher Ausprägung und differenzierter Lebensqualitäten zu schaffen.

Herr Buser, knüpfen Sie daran an? Oder gibt es einen Kurswechsel?

Walter Buser: Was die bewährte „Münchner Mischung“ aus frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau in den zukünftigen Stadtquartieren auf Kasernenarealen angeht, stehe ich für Kontinuität. Ebenso gilt dies für die Ausschreibungs- und Vergabeverfahren, wo nicht allein der gebotene Grundstückspreis, sondern ergänzend auch qualitative Kriterien den Ausschlag geben sollen. Die Beibehaltung der Architekturwettbewerbe und Beratungsgremien als wichtige Qualitätsbausteine unserer städtischen Planungskultur erwähne ich nur der Vollständigkeit halber.

Ich bin davon überzeugt, dass der neu installierte „Wohnungsbaumanager“ im Referat für Stadtplanung und Bauordnung zukünftig eine wichtige Ansprechfunktion gegenüber Investorinnen und Investoren, Baugenossenschaften und Baugemeinschaften übernehmen wird. Zusammen mit der bei der Stadtbau-rätin eingerichteten „Arbeitsgruppe Wohnungsbauoffensive“ verspreche ich mir von beiden Neuerungen wichtige Impulse für höhere jährliche Wohnungsbaufertigungszahlen und ei-

ne stärkere Akzeptanz der städtischen Wohnungsbaupolitik.

Baugenossenschaften und Baugemeinschaften müssen auch zukünftig als Kristallisationskerne guter Nachbarschaften und Innovationsmotoren im bautechnischen Bereich die ihnen vom Stadtrat zugewiesenen Entfaltungsmöglichkeiten in einer Größenordnung von 20 bis 40 Prozent der Wohnbaugeschossflächen eingeräumt bekommen.

Zum Erfolg der Siedlungsmaßnahmen auf den Kasernenarealen werden auch die städtischen Wohnungsbaukonzerne GEWOFAG und GWG ihren Anteil beitragen – seien dies hohe energetische Standards im Wohnungsbau, wie sich solche bereits im Nordteil der Funkkaserne in der Ausführungsplanung befinden, oder dem Wohnen zugeordnete Einzelhandelseinrichtungen im Ackermannbogen oder der Prinz-Eugen-Kaserne. Generell sehe ich die städtischen Wohnungsbaukonzerne auch im Bereich früherer Kasernen als Motoren baulicher Innovationen und als Träger von Modellprojekten.

Die Flächen der früheren Kasernen haben zusammen mit den im Zuge der Privatisierung von Bahn und Post frei gefallenen Flächen dem Münchner Wohnungsbau während der vergangenen zwei Jahrzehnte zuvor nicht geahnte Entwicklungsmöglichkeiten verschafft. Doch die Kasernenflächen sind endlich. Ein Kurswechsel im Münchner Wohnungsbau wird zwangsläufig anstehen, wenn mit der Funkkaserne, der Prinz-Eugen-Kaserne und der Bayernkaserne in den kommenden Jahren die letzten Kasernenareale bebaut sind. Verwaltung und Politik werden sich in der unmittelbar bevorstehenden Zeit überlegen müssen, wo der Wohnungsbau der Zukunft – unterstellt es gibt diesen Bedarf weiterhin – stattfinden soll.

Frau Hautum, was ist in Ihrer Amtszeit besonders gut gelungen und was würden Sie heute rückblickend anders machen?

Gertrud Hautum: Zwei Aspekte möchte ich hervorheben: Die Betonung des Stadtrandes im Norden scheint mir als



Stadtplanerin mit dem Quartier an der Nordhaide besonders gut gelungen. Neben allen strukturellen Qualitäten des Quartiers empfinde ich die öffentlichen und privaten Freiräume äußerst angenehm gefasst durch die vergleichsweise niedrigen Traufhöhen der begleitenden Bauzeilen, rhythmisiert durch die wiederkehrenden Hochpunkte. So ist trotz hoher baulicher Dichte eine gute Belichtung aller Wohnungen und der Freibereiche während des ganzen Jahres gesichert. Stets der nahe gelegenen Heide verbunden und dennoch inmitten eines städtisch geprägten Umfelds können sich Bewohnerinnen und Bewohner und Besucherinnen und Besucher zu Hause fühlen.

Meine besondere Liebe als „Wohnungsbauerin“ gilt allerdings dem Quartier Am Ackermannbogen, in dem eine große Vielfalt an Wohnungsformen, an Grundrissqualitäten und architektonischen Experimenten gelungen ist. Meines Erachtens mit Erfolg wurden kooperative Verfahren erprobt, die in einer offenen und partnerschaftlichen Planung bis hin zu einer vom Freistaat seinerzeit sogar im frei finanzierten Wohnungsbau geforderten Kostenverfolgung relativ preiswerten Wohnraum sicherten und/oder eine mehrere Bauvorhaben umspannende Solartechnik ermöglichten.

Sicher hätte manches noch besser gelingen können. Zum Beispiel bedauere ich, nicht noch mehr Augenmerk auf die Ausgestaltung und Nutzbarkeit der Dachflächen gelenkt zu haben oder auch auf die Ausformung der Tiefgaragenentlüftungen in den eng bemessenen Privatgrünflächen. Gerade in hoher baulicher Dichte könnten beide Aspekte große Chancen für Nutzung und Raumwirkung bieten. Alles in allem entstanden meines Erachtens doch insgesamt lebendige Stadtquartiere mit hohen Potenzialen



auch für die Zukunft. Auch bezogen auf die sonstigen in diesem Zeitabschnitt entstandenen Quartiere erscheint mir das gelungen. Dabei muss gerechter Weise bedacht werden, dass an einem so teuren Standort wie München die Variationsbreite und damit in gewisser Weise auch die Gestaltungsmöglichkeiten unterschiedlicher Wohnungsangebote dann beschränkt sind, wenn die Wohnungen auch für Normalverdiener bezahlbar bleiben müssen. Ein Blick auf die nahezu gleichen Wohnflächen pro Haushaltsgröße im geförderten und frei finanzierten Marktsegment kann das vielleicht verdeutlichen.

Als Stadtplanerin und „Wohnungsfachfrau“ wünsche ich der Stadt den finanziellen Spielraum und Atem, trotz des hohen Preisniveaus den Mietwohnungsbau und dabei Genossenschaften unterstützen und fördern zu können, da sie zu einem städtischen Miteinander beitragen können und die Stadtgesellschaft nicht vorrangig vom Interesse von privatem Wohnungseigentum geprägt wird.

Herr Buser, wie geht es weiter mit der angespannten Wohnungssituation in München, und was haben Sie aus den Erfahrungen der ehemaligen Kasernen für mögliche weitere Flächen gelernt?

Walter Buser: Wer sich mit der Wohnungssituation in München beschäftigt, wird feststellen, dass in den vergangenen 100 Jahren der Wohnungsmarkt in München im Grunde immer angespannt war. München ist eine wirtschaftlich prosperierende und eine wachsende Stadt, deren Bevölkerungszuwachs sich aus Wanderungsgewinnen und einem Geburtenüberschuss speist. Bei gleichbleibenden Trends entsteht daraus weiterhin erhebliche Nachfrage nach neuem Wohnraum. Die Stadt muss daher auch zukünftig mit dieser Nachfragesituation und mithin

mit einem angespannten Wohnungsmarkt umgehen.

Auf einem freien Wohnungsmarkt muss es im Sinne sozialer Wohnungspolitik staatliches und kommunales Interesse sein, Einkommensschwächere, die sich freie Marktmieten und –preise nicht leisten können, mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Dazu haben in den vergangenen 20 Jahren die Kasernenareale mit der Bereitstellung von ungefähr der Hälfte des dort neu geschaffenen Wohnbaurechts im öffentlich geförderten Wohnungsbau einen herausragenden Beitrag geleistet.

Die günstigen Gelegenheiten für den Münchner Wohnungsbau, die die Kasernenareale geboten haben und mittelfristig noch bieten, neigen sich absehbar dem Ende zu. Die Erfahrungen aus den ehemaligen Kasernen zeigen, dass auch zukünftig größere Entwicklungsflächen, möglichst in städtischem Eigentum, für die Befriedigung der Wohnungsnachfrage gebraucht werden. Nur auf solchen Flächen können unter Anwendung der Prinzipien der „Sozialgerechten Bodennutzung“ relevante Anteile an öffentlich gefördertem Wohnungsbau entstehen. Vor allem dort können die Flächenzuweisungen an Baugenossenschaften, Baugemeinschaften und städtische Wohnungsbaukonzerne problemlos erfolgen. Und insbesondere auf diese Weise kann weiterhin gewährleistet werden, dass bauliche Innovationen, angefangen bei den Baumaterialien über die energetischen Konzepte bis hin zu barrierefreiem Bauen und „Bauen in Gemeinschaft“, fester Bestandteil der Münchner Baukultur bleiben.

Deshalb ist es richtig, dass die Stadt bereits heute über eine langfristige Siedlungsentwicklung nachdenkt und ein Projekt ins Leben gerufen hat, bei dem sie interdisziplinär und zusammen mit externen Planungsbüros an den Entwicklungsmöglichkeiten für den zukünftigen Wohnungsbau und gleichzeitig an der damit zusammenhängenden, qualifizierten Freiflächensicherung arbeitet. So wie heute schon werden die mangelnden Bauflächen der eigentliche Engpassfaktor für den Wohnungsbau der Zukunft sein.

Zwischennutzung: Chance oder Last?

Ein Statement von Werner Lederer-Piloty, Vorsitzender des Bezirksausschuss 12 Schwabing-Freimann



Baukunst schlägt im Südosten des Planungsgebietes eine Gruppe von Kasernengebäuden zum Erhalt als Künstlerhof vor. Leider können sich jedoch Bauträgergesellschaften und zuständige Behörden nicht vorstellen, wie das Potenzial dieses einzigartigen Künstlerareals für Leben und Image des neuen Wohnquartiers zu nutzen wäre, und geben die Kasernenbauten zum Abbruch frei.

In einer beeindruckenden Solidarität zwischen Künstlerschaft, Bezirksausschuss und dem neuen Kulturreferenten gelingt es dennoch, wenigstens eines der Gebäude als großes Atelierhaus zu retten. Das ursprüngliche Ziel einer Durchmischung von Atelierbauten des Bestandes und modernem Wohnungsbau wurde aber bedauerlicherweise mit den Jahren aus den Augen verloren. München hat mit Domagk die Chance vertan, eine „Cité des artistes“ zu schaffen.

Anfang der 1990er-Jahre folgt dem Auszug der Soldaten aus der Münchner Funkkaserne der Einzug der Künstler – als sogenannte Zwischennutzer, also Nutzer auf Zeit. Rasch entwickeln sich auf dem Kasernengelände die Domagk-Ateliers – die größte Künstlerkolonie Münchens. Bereits 1994 gilt sie als Europas bedeutendster Kreativ-Campus. Über 300 Leute arbeiten und wohnen auf dem Gelände – zunächst fast unmerklich vom etablierten Kulturbetrieb der Stadt. Erst gegen Ende des Jahrhunderts richtet sich die öffentliche Aufmerksamkeit auf die Kolonie – einerseits, weil international renommierte Künstler Glanz auf die Stadt werfen, andererseits, weil München das Kasernenareal nach dem Erwerb „städtebaulich entwickeln“ muss und in dieser Maßnahme Künstler nicht vorgesehen sind.

Von nun an gerät die Künstlerkolonie zwischen die Mühlsteine von Politik, Verwaltung und Bauträgern – im Interessenkonflikt zwischen Schaffung von Wohnraum auf der einen Seite und dem Erhalt eines ungeplant entstandenen Kunstbiotops – um das München von anderen Großstädten beneidet wird – auf der anderen Seite. In der Auslobung des internationalen Architektenwettbewerbs war der teilweise Erhalt von Bestandsgebäuden noch ausdrücklich empfohlen. Der Siegerentwurf von Ortner & Ortner

Ich gebe die Hoffnung nicht auf, dass München aus dem Fall Domagk gelernt hat und diese sich bei der Entwicklung des großen Areals der Bayernkaserne erneut bietende Chance nun genutzt wird. Das wäre nicht nur im Sinne der vielen Münchner Künstler wünschenswert, sondern auch aus historischer und ökologischer Sicht: Es tut gut, sich in einem neuen Stadtquartier mit steinernen Zeugen der Geschichte auseinanderzusetzen und von ihnen zu profitieren. Und es ist ökologisch sinnvoll, die im Baubestand gebundene Energie zu nutzen, anstatt sie einfach durch Abbruch zu vernichten. In diesem Sinne schaue ich mit Zuversicht in die Zukunft der Stadtentwicklung im Münchner Norden – wir haben spannende Zeiten vor uns!



Haus 50 vor der Sanierung

Fallbeispiel Prozess: Funkkaserne Europas größte Künstlerkolonie

Im Herbst 1993 bezogen die ersten Künstlerinnen und Künstler die ehemaligen Mannschaftsgebäude der gerade freigegebenen Funkkaserne an der Domagkstraße. Was mit zweijährigen Mietverträgen als Zwischennutzung begann, dauerte fast 18 Jahre an und hat in Teilen heute noch Bestand. Die Domagk-Ateliers beherbergten zwischenzeitlich mehr als 300 Künstlerinnen und Künstler aus über 35 Nationen. Sie avancierten zu Europas größter Künstlerkolonie und wurden zur festen Instanz nicht nur in der Münchner Kulturszene. Über die Jahre wurden elf Häuser von Kunsttreibenden genutzt, die jährlich stattfindenden Domagk-Ateliertage zogen schließ-

lich bis zu 20.000 Besucher an. Im Jahr 2005 hatte der Stadtrat beschlossen, Haus 50 dauerhaft als Atelierhaus zu erhalten, die anderen zwischengenutzten Gebäude jedoch für den Abbruch freizugeben. Das Gebäude wurde für circa 5,6 Millionen Euro saniert und vom Kulturreferat der Stadt übernommen. Heute hat es 101 Ateliers und Studios, in denen derzeit 140 Künstlerinnen und Künstler in Selbstverwaltung durch die Domagk-Atelier gGmbH arbeiten. Im Sommer 2011 wurde mit Haus 49, für dessen Erhalt sich bis zuletzt nicht nur die Kunsttreibenden eingesetzt hatten, das letzte temporär genutzte Gebäude, geräumt und abgerissen – der Erhalt



des Hauses durch einen privaten Träger kam wegen der hohen Sanierungskosten nicht zustande. Auf dem ehemaligen Kasernenareal in der Dachauer Straße wurden teilweise Ersatzquartiere von der Stadt zur Verfügung gestellt. Dauerhaft soll nun auch auf dem Gelände der Luitpoldkaserne ein Kreativquartier entstehen.

Fallbeispiel Prozess: Zwischennutzungen Die Karawane zieht weiter

Die ehemaligen Münchner Kasernenareale waren in den vergangenen Jahrzehnten für verschiedene Initiativen, Kultur- und Gewerbeschaffende, Vereine und Unternehmen eine „Heimat auf Zeit“. Durch Zwischennutzungsvereinbarungen konnten preiswert Räume zur Verfügung gestellt werden, teilweise wanderte die temporäre Nutzung von einem Areal zum nächsten. In einer dichten Stadt wie München sind solche – im wahrsten Sinne des Wortes – Freiräume selten und wertvoll.

Die Geschichte einer mittlerweile legendären Institution des Münchner Nacht- und Kulturlebens, die Alabamahalle, ist eng mit den militärischen Konversionsflächen verbunden. Sie reicht bis in die frühen 1980er-Jahre zurück. Das in Nachbarschaft zur Kronprinz-Rupprecht-Kaserne gelegene Alabama-Depot wurde bis 1974 als militärisches Lager genutzt und danach an die BMW AG veräußert. Ab 1981 betrieb hier der Verein Spielmotor e. V. – eine gemeinsame Initiative von BMW und dem Kulturreferat der Landeshauptstadt München – in der Schleißheimer Straße eine Konzert- und Theaterhalle. Das Bayerische Fernsehen übertrug von dort unter dem Titel „Rock aus dem Alabama“ Konzerte

von Neue-Deutsche-Welle-Größen wie Trio oder Ina Deter. Spätestens mit der wöchentlichen Talkshow „Live aus dem Alabama“ erlangte die Halle Kultstatus. 1988 ließ BMW die Halle für eigene Erweiterungsarbeiten abreißen.

In einer Panzerhalle in der ehemaligen Funkkaserne bot sich einige Jahre später die Chance der Wiederauferstehung des Alabama. Dort wurden nach dem Weggang des Militärs seit Beginn der 1990er-Jahre Konzerte und Discos veranstaltet. Die Talkshow des Bayeri-



schen Rundfunks war zwischenzeitlich im Wirtshaus im Schlachthof untergekommen, wechselte aber in die neue Veranstaltungshalle in der Funkkaserne, als diese von dem neuen Betreiber in Anknüpfung der Tradition in Alabama-Halle umbenannt worden war. Auch als das Fernsehen Ende der 1990er-Jahre in den inzwischen sanierten Schlachthof zurückzog, blieb das Alabama das Alabama. Mit zum Teil bis zu 10.000 Besuchern pro Wochenende brachte die Veranstaltungshalle das Gelände an die Grenzen der Belastbarkeit. Es behielt den Namen bei seinem Umzug in die ehemaligen Optimolwerke und in die Friedensstraße, wo es 2008 endgültig geschlossen wurde und jetzt als „Theaterfabrik“ betrieben wird.

Eine ähnliche Wanderung hat der Münchner Verein für Heilende Erziehung auf den ehemaligen Militärfeldern hinter sich. Seit 1996 betreibt er die Parzival-Schule und die Heilpädagogische Tagesstätte Michael-Haus nach Grundlagen der Waldorfpädagogik. Acht Jahre lang konnten dafür Räumlichkeiten auf dem Kasernenareal am Ackermannbogen genutzt werden. Als die Abrissarbeiten begannen, fand der Verein ein Ausweichquartier in ehemaligen Militärgebäuden der Kronprinz-Rupprecht-Kaserne. Im Herbst 2012 kehrten Schule und Tagesstätte wieder in den Ackermannbogen zurück – als dauerhafte Einrichtung in Neubauten auf eigenen Grundstücken.

Nachhaltigkeit



Werte schaffen und erhalten. Nachhaltige Stadtentwicklung umfasst nicht nur ökologische, sondern auch ökonomische und soziokulturelle Themen. Welchen Beitrag kann hier die Entwicklung der ehemaligen Militärgelände in München leisten? Welche Rolle spielten bei der Neugestaltung der einstigen Kasernenareale die drei Säulen der Nachhaltigkeit? Inwiefern bieten sich durch das Verfahren der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gerade auf diesem Gebiet besondere Chancen?

Nachhaltigkeit

Weil die Kasernenflächen in der Regel zwischenerworben wurden und sie sich damit im städtischen Eigentum befinden, können zahlreiche Modellprojekte durchgeführt werden. Ökologisch vorbildhafte Bauten und Energieversorgungskonzepte sind so realisiert worden, ökologische Mustersiedlungen sollen zukünftig entstehen. Die geschlechter- und generationengerechte Planung kam bei der Überplanung der Kasernen erstmals umfassend zum Einsatz. Bereits in der Auslobung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs zur Nordhaide Anfang der 1990er-Jahre sind Kriterien des sogenannten Gender Mainstreaming festgeschrieben worden. So sind räumliche Strukturen entstanden, die heute wesentlich für die Aufenthaltsqualität und das Leben im neuen Stadtviertel sind. Sie sorgen dafür, dass sich die Menschen in ihrem Wohnumfeld wohlfühlen und sich mit ihm identifizieren. Ein besonderes Augenmerk wurde zum Beispiel auf die Ausgestaltung und Barrierefreiheit der Wege und des Freiraums gelegt sowie auf Sicherheitsbelange und die gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur geachtet. In der Nordhaide sind etwa zahlreiche Einrichtungen für Kinder aller Altersgruppen errichtet und mit dem Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme finanziert worden. Mit dem Dominikuszentrum hat das Viertel sogar ein spirituelles Zentrum.

Auch am Ackermannbogen befinden sich zahlreiche soziokulturelle Einrichtungen. In einem Bestandsgebäude, das bereits während der militärischen Nutzung als Schule diente, konnte zum Beispiel eine neue Mittelschule eingerichtet werden. Die private Parzivalschule wird in einem Neubau im letzten Bauabschnitt unterkommen. Ebenso wird es in der ehemaligen Funkkaserne, der Prinz-Eugen-Kaserne und der Bayernkaserne eigene Grundschulen und zahlreiche Einrichtungen für Kinder geben.

Die Nahversorgung mit Einzelhandel und Dienstleistungen sowie mit gastronomischen Einrichtungen ist für die neuen Stadtquartiere enorm wichtig – um kurze Wege zu schaffen, aber auch, um durch urbane Zonen zur Identifikation mit dem neuen Viertel beizutragen.

Durch eine entsprechende Vermarktung – 50 Prozent der Flächen sind jeweils für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen, 50 Prozent für den freien Markt – wird in München die soziale Mischung in den neuen Stadtquartieren gewährleistet.

Eine gute bis sehr gute Verkehrserschließung, vor allem mit dem öffentlichen Personennahverkehr, ist ökologisch,

ökonomisch, aber auch sozial – also nachhaltig. Mit kurzen Wegen wird die Umwelt geschont und der individuelle Zeitverbrauch für Mobilität und Besorgungen reduziert. Das erleichtert nicht nur berufstätigen Eltern den Lebensalltag. Die Nordhaide wie auch die Kronprinz-Rupprecht-Kaserne verfügen zum Beispiel über einen direkten U-Bahn-Anschluss, am Rande des Ackermannbogens, der Luitpoldkaserne und auch der Prinz-Eugen-Kaserne verkehren Straßenbahnlinien, die Funkkaserne und zukünftig die Bayernkaserne werden durch die „Kasernentram“ an die Innenstadt angebunden. Das Thema Verkehr umfasst zudem den Umgang mit Lärm. Im Fall der Funkkaserne mussten auch aus Gründen des Emissionsschutzes die Planungen für das neue Wohngebiet südlich des stark befahrenen Frankfurter Rings wiederholt verändert werden.

Ökologie und Naturschutz spielen bei allen Kasernenflächen eine wichtige Rolle. Sie sind gleichzeitig Potenzial und planerische Herausforderung – sei es als wertvoller Baumbestand, der zentrales Element der zukünftigen Quartiersparks sein wird, sei es in Form von Biotopen, die in die Planung integriert werden können. Dort, wo zum Beispiel auf dem Gelände der Kronprinz-Rupprecht-Kaserne beziehungsweise des Virginia-Depots früher Bunker standen, tummeln sich nun geschützte Arten. Auf dem einstigen Truppenübungsplatz Panzerwiese wächst die europaweit einmalige Primärheide – das Wohngebiet Nordhaide bildet eine neue Stadtkante gegenüber dem Naturschutz- und Flora-Fauna-Habitat-Gebiet, das eine der großen Qualitäten des neuen Quartiers ausmacht.

Auch die Debatte um den Klimawandel spielt bei der Überplanung der ehemaligen Kasernenflächen eine große Rolle. Am Ackermannbogen wurde zum Beispiel das Modellprojekt „Solare Nahwärme“ initiiert, in der Prinz-Eugen-Kaserne soll eine ökologische Mustersiedlung mit circa 400 Wohnungen entstehen und bei der Überplanung der Bayernkaserne wird das Thema Nachhaltigkeit bereits in die Auslobung des Wettbewerbs einfließen.

Auf den Flächen der ehemaligen Kasernenareale wurden und werden besonders wegweisende Planungen für die Entwicklung nachhaltiger und damit lebenswerter Stadtquartiere konzipiert und realisiert. Das Verfahren der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bietet hier vielfältige Gestaltungs- und Einflussmöglichkeiten für die Landeshauptstadt München.

Susanne Hutter-von Knorring, Referat für Stadtplanung und Bauordnung München

Freiraum, öffentliches Grün, Natur und Landschaft

Mit dem Freiwerden der militärisch genutzten Areale in München ergaben sich auch enorme Chancen für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Freiflächensystems in der Stadt.

Vernetzung

Fast alle Areale – bis auf den Truppenübungsplatz Panzerwiese, auf dem die neue Siedlung Nordhaide entstanden ist – bildeten abgeschlossene, relativ große Enklaven, die nicht betretbar waren. Nach der Öffnung können nun neue, bessere Fuß- und Radwegebeziehungen entstehen, Freiraum- und Grünverbindungen verbessert werden. Mit der Planung von neuen Wohngebieten in den ehemaligen Kasernenarealen besteht die Möglichkeit, große Grünzüge, die an diesen Orten unterbrochen oder noch nicht ausgebaut waren, entsprechend den im Landschaftsplan formulierten übergeordneten Zielen weiterzuentwickeln. Im Rahmen der Planung der öffentlichen Grünflächen können diese

wichtigen grünen Vernetzungsachsen mit ihren ökologischen, klimatischen und Erholungsfunktionen weitergebaut werden. Ein besonderes Beispiel hierfür ist die Prinz-Eugen-Kaserne im Münchner Osten. Hier kreuzen sich wichtige Nord-Süd- und Ost-West-Grünzüge. Derzeit sind sie nur in sehr schmaler Ausprägung beziehungsweise nur in Form einer Wegetrasse vorhanden. Durch die Ausformulierung und räumliche Zuordnung eines wesentlichen Teils der öffentlichen Grünflächen, die mit dem neuen Wohngebiet entstehen werden, können diese Grünzüge hier ihrer übergeordneten Bedeutung nach gestärkt und ausgebaut werden.

Abgestuftes Freiflächensystem

Im Inneren der ehemaligen Kasernenareale bietet sich die Chance, insbesondere im Zusammenspiel mit künftiger Wohnbebauung, Grün- und Freiflächen zu realisieren, die öffentlich zugänglich sind und genutzt werden

können, natürlich in erster Linie von der neuen Bewohnerschaft, aber auch von den Bewohnerinnen und Bewohnern der bestehenden umliegenden Gebiete. Die Verknüpfung mit schon in der Umgebung vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen und die Erschließung durch sichere, räumlich attraktive und möglichst im Grünen verlaufende Fuß- und Radwege sind wichtig auch für eine unkomplizierte Erholungsnutzung, ohne dafür das Auto bewegen zu müssen. Private Freiflächen auf dem Baugrundstück ergänzen dieses System.

Öffentliche und private Freiflächen sind Teile eines abgestuften Freiflächensystems, das möglichst alle Spielarten beinhaltet, von sehr privaten eigenen Gärten nahe an der Wohnung und Mieter- und Krautgärten zur Selbstversorgung über halb öffentliche Grünanlagen einer Hausgemeinschaft bis hin zu kleineren und größeren Parkanlagen, die von jedermann nutzbar sind und auch weiter



Gemeinschaftliches Grün am Ackermannbogen



Weite Landschaften am Rande der Nordhaide

weg von der Wohnung liegen können. Idealerweise sollten dabei Ruhe, Entspannung, Bewegung, Sport, Spiel und Kommunikation für jedes Alter und alle Bevölkerungsgruppen möglich sein. Diesem Anspruch ist nicht immer einfach zu entsprechen – im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit oder so mancher notwendiger Distanzen von Spielplätzen. Ein gut gestaltetes, sozial funktionierendes und ökologisches Freiflächenkonzept ist eine wichtige Aufgabe jeder neuen Siedlungsentwicklung, so auch bei allen Entwicklungen der ehemaligen militärischen Areale.

Charaktervolle Orte

Eigenart und Charakter von Orten werden ganz entscheidend von den freiräumlichen Elementen geprägt. In diesem Sinn sind die ehemaligen Kasernenareale charaktervolle Orte. Mit ihrem zum Teil umfangreichen und alten Gehölzbestand und ihren aufgrund der sehr extensiven militärischen Nutzung noch vorhandenen blütenreichen Wiesenbeständen oder gar Resten von Heidevegetation und anderen schutzwürdigen Biotopflächen können sie über die ökologische Bedeutung hinaus maßgeblich zur Eindeutigkeit der neu entstehenden Gebiete und zur Identifikation der künftigen Nutzerinnen und Nutzer beitragen.

Ziel war es daher, möglichst viel der wertgebenden Gehölzbestände und naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetationsstrukturen zu erhalten und in die Freiraumplanung zu integrieren. Eine besondere Herausforderung stellten in diesem Zusammenhang die Altlasten und Kampfmittel auf den ehemaligen Militärarealen dar. Trotz vorheriger Gutachten wird der Umfang erforderlicher Bodensanierungen oftmals erst im Zuge der Grundstücksfreimachung deutlich, sodass leider immer wieder Bäume allein für diese Sanierung geopfert werden müssen.

Naturschutz und landschaftliche Kostbarkeit

Dass sich in den Kasernenarealen des Münchner Nordens naturschutzfachlich bedeutsame Biotopstrukturen mit zum Teil heidetypischer Flora und Fauna er-

halten haben, ist nicht verwunderlich. Den Münchner Norden bedeckten ehemals weiträumig offene Heideflächen, die subkontinentalen Magerrasen der Münchner Schotterebene. Fragmente oder Varianten dieses Trockenlebensraumes haben in den Kasernenarealen mit ihrer oft so wenig intensiven Nutzung überdauern können. In relativer Nähe liegt am nördlichen Stadtrand der noch größte verbliebene Heidebestand im Stadtgebiet: Panzerwiese und Fröttmanger Heide, beide ehemals militärisch als Truppenübungsplätze genutzt. Diese Heiden sind ein viele Jahrhunderte alter Landschaftstyp. Die Landschaft ist eindrucksvoll und archaisch, eine fast baum- und strauchlose weite, ebene Grasfläche. Mit den vielen besonders an diesen Typus angepassten Pflanzen- und Tierarten sind die Münchner Heiden von landesweiter Bedeutung.

Das neue Wohngebiet Nordhaide durfte gemäß einem 1990 in Auftrag gegebenen landschaftsökologischen Gutachten deshalb nur im äußersten Süden der circa 200 Hektar großen Panzerwiese gebaut werden, teilweise dort, wo durch die Baustelle der U-Bahn bereits eine Inanspruchnahme erfolgt war. Das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept betont den Kontrast zwischen Siedlung und Naturlandschaft, gleichermaßen entstanden Blickachsen in die Heidelandschaft, die die Weite der Landschaft visuell in die Siedlung mit einbinden. Innerhalb der gebauten Flächen bietet ein differenziertes Freiflächensystem strapazierfähige und attraktive private und öffentliche Freiräume. Die intensive Erholung soll dort stattfinden. Zwischen die Bebauung und die besonders wertvolle Kernzone der Heide ist eine Pufferzone gelegt, die mit einem Rundweg ausgestattet den landschaftlichen Erholungsreiz vermittelt und helfen soll, die Besucherinnen und Besucher behutsam zu lenken. Mit der unmittelbaren Nähe zu den weiten grasbestandenen Flächen der Heide und dem starken Kontrast zwischen ursprünglicher Landschaft und der Bebauungsstruktur mit klar sichtbarem Siedlungsrand ist ein sehr einprägsames und charaktervolles neues Wohnquartier entstanden. Mittlerweile ist die Panzerwiese als Fauna-Flora-

Habitat-Gebiet und als Naturschutzgebiet unter Schutz gestellt.

Ausgleich als Landschaftsentwicklung und Biotopvernetzung

Der mit der Bebauung der Nordhaide und der Pufferzone entstandene Eingriff musste natürlich ausgeglichen werden. Ein Mehrfaches der zerstörten Fläche wurde als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Etwa 25 Hektar sind vorbeeinträchtigte Flächen auf der Panzerwiese selbst, die durch entsprechende Entwicklungspflege wieder Heidequalitäten erlangen sollen. 36 Hektar Ausgleichsflächen wurden unmittelbar nördlich der Panzerwiese auf Flächen mit gleicher landschaftlich-geologischer Ausgangssituation als neue Trockenstandorte mit dem Ziel der Ausbildung eines Kalkmagerrasens entwickelt. Diese Flächen gehören zum stadt-eigenen Gut Hochmutting und sind wichtige Verbindungsflächen zur Vernetzung der innerstädtischen Heide Panzerwiese mit den in den nördlichen Gemeinden erhaltenen Heidestandorten. Mit diesen Flächen entstand auch wieder ein Teilstück der charakteristischen Landschaft des Münchner Nordens. Auch bei der Entwicklung anderer ehemaliger Kasernenareale wurden Ausgleichsflächen notwendig. Für Eingriffe in höherwertige Biotopstrukturen mussten Flächen für eine entsprechende Neuentwicklung geschaffen werden. In den Kasernenarealen im Münchner Norden zum Beispiel waren aufgrund ihrer Lage im Kontext der ehemaligen Heidelandschaft immer wieder Reste von Trockenlebensräumen betroffen. Wenn sie nicht direkt vor Ort erhalten werden konnten, wie in der ehemaligen Stettenkaserne, heute Am Ackermannbogen, wurden Ausgleichsräume innerhalb von wichtigen Achsen zur Biotopvernetzung entwickelt. Die Planungsgrundlage bildeten hier das „Gesamtstädtische Ausgleichsflächenkonzept“ des Referats für Stadtplanung und Bauordnung aus dem Jahr 2010 und das „Arten- und Biotopschutz-Programm“ des Referats für Gesundheit und Umwelt aus dem Jahr 2003, in denen räumliche und inhaltliche Aspekte für eine Ausgleichsflächenplanung formuliert sind. So wurde zum Beispiel ein wichtiger

Matthias Fuchs und Tobias Kern, ee concept

Nachhaltigkeitsevaluation Nordhaide und Am Ackermannbogen

großer Baustein des Trockenverbundes im Münchner Norden auf dem Gelände des Virginia-Depots geschaffen. Die dort noch vorhandenen Biotopstrukturen mit vermutlich primären Heide-resten in Verbindung mit Magerrasen-Pionierstadien können durch die Arrondierung von Ausgleichflächen für Eingriffe auf dem benachbarten Areal der Kronprinz-Rupprecht-Kaserne zu einer Fläche von insgesamt 20 Hektar vergrößert und stabilisiert werden. Erhalt und Weiterentwicklung von naturnahen Strukturen und landschaftlichen Besonderheiten und deren Artenvielfalt kann so mit dem Instrument des Ausgleichs unterstützt werden und das Naturerleben in der Stadt befördern.

Landschaftsplanung von Anfang an

Sollen alle Kriterien einer nachhaltigen Planung berücksichtigt werden, so müssen bereits mit den ersten Planungsschritten alle wesentlichen freiräumlichen, landschaftsplanerischen

und ökologischen Aspekte für ein neues Siedlungsgebiet benannt und grundsätzlich formuliert werden. Mit den ersten Eckdaten für eine Planung und für die Auslobung der immer kombinierten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbe werden auch die freiraumplanerischen Anforderungen und Grundsätze benannt: übergeordnete Zielvorstellungen aus dem Landschaftsplan, Charakterisierung und Qualifizierung des vorhandenen Grünbestandes, Ziele und Orientierungswerte für die Bereiche Erholung, Landschaftsbild, Naturhaushalt (Boden, Wasser, Klima/Luft, Klimaanpassung), Arten- und Biotopschutz.

Auch in der weiteren Bearbeitung und Konkretisierung der Planung (Wettbewerbsüberarbeitung, Rahmenplanungen, Bebauungsplanung mit Grünordnung, Umsetzungsplanung) ist eine kontinuierliche Zusammenarbeit von Stadt- und Landschaftsplanerinnen und -planern eine wesentliche Voraus-

setzung für eine ausgewogene, den Nachhaltigkeitskriterien entsprechende Stadtentwicklung. Die Verfahren der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen bieten dabei mit ihrem intensiven, bis zur Umsetzung reichenden Abstimmungsprozess besonders gute Chancen, nachhaltigen Städtebau zu realisieren.

Obwohl das Leitbild „Nachhaltigkeit“ in Politik, Wissenschaft und Bauwesen allgemein als anerkannt gilt, gestaltet sich seine Umsetzung komplex und langwierig. Einer Umfrage des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) zufolge kennen nur etwa zehn Prozent der Bürger die Bedeutung des Wortes „Nachhaltigkeit“ – irgendwie. Zudem droht mittlerweile die „Nachhaltigkeit“, durch unscharfe Zielformulierungen und die unzutreffende Verwendung für singuläre Aspekte zu einer Worthülse zu verkommen. Ohne konkrete Definitionen fehlen Bezeichnungen für eine zielgerichtete Denk- und Handlungsweise und Hinweise auf die Kräfte, die geeignet sind, hier Wirkung hervorzubringen.

Die Landeshauptstadt München hat im Zusammenhang referatsübergreifender Konzepte – wie der Leitlinie „Ökologie – Klimawandel und Klimaschutz“ aus der „Perspektive

München“ sowie dem „Integrierten Handlungsprogramm Klimaschutz in München (IHKM)“ – unter anderem strategische und operative Maßnahmen zum klimagerechten Städtebau definiert. Dabei sollen gleichermaßen die Reduzierung von Treibhausgasen (Mitigation) als auch Anpassungsstrategien an den Klimawandel (Adaption) in die Betrachtung einbezogen und mit den Themen der Stadtentwicklung verflochten werden. Denn die Risiken des Klimawandels treffen mit ebenfalls grundlegenden demografischen, sozialen und ökonomischen Veränderungen zusammen, die in ihren Wechselbeziehungen und -wirkungen zu beachten sind.

Um das Planungsinstrument der verbindlichen Bauleitplanung sowie die Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben konsistent am Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung auszurichten, wurden wir vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung be-

auftragt, eine entsprechende Arbeitshilfe zu entwickeln – aktuelle wissenschaftliche Erkenntnisse zur Nachhaltigkeitsbestimmung sollen mit der Planungswirklichkeit des Referats zusammenfinden.

Interessant erscheint dabei, dass die Politik bereits seit Verabschiedung der Agenda 21 auf der Rio-Konferenz von 1992 (dem sogenannten Erdgipfel) ausdrücklich die Ausbildung von geeigneten Messgrößen für eine „Nachhaltige Entwicklung“ einfordert. Diese Messgrößen können gleichermaßen qualitative (beschreibende) als auch quantitative (be-rechnende) Sachverhalte beinhalten. Wie aus der nachfolgenden Tabelle hervorgeht, wird entsprechend dem als Konzeptspezifikation bezeichneten Verfahren der Betrachtungsgegenstand zunächst in verschiedene Themen untergliedert. Anschließend erfolgt eine weitere Aufspaltung in Kriterien (oder Aspekte), denen wie-



Grüne Vielfalt: 1, 2 – Nordhaide; 3 – Am Ackermannbogen; 4 – Bayernkaserne



Fußgängerbrücke im Quartier Am Ackermannbogen

derum Indikatoren zugeordnet sind. Somit stellen Indikatoren ein vereinfachtes Abbild der Wirklichkeit dar und ermöglichen eine systematische

Komplexitätsreduktion. Sie bilden die Grundlage für eine weitestgehend objektive Beurteilung und tragen zur Entscheidungsfindung bei.

Fehlt die sachgerechte Strukturierung in maßgebliche Kriterien, bleibt die Projektierung nachhaltiger Stadtquartiere unmöglich beziehungsweise beliebig.

| Thema | Nr. | Kriterien / Ziele | Indikatoren |
|--|-----|---|---|
| Konzept und Umsetzung | 01 | Städtebauliche Struktur und Gestalt Hohe Raum-, Erlebnis- und Aufenthaltsqualität | gemäß Konzept |
| | 02 | Freiraumplanerische Struktur und Gestalt Hohe Raum-, Erlebnis- und Aufenthaltsqualität | gemäß Konzept |
| | 03 | Ortsbezug und Identität Orientierung und Identität durch Wiedererkennung | gemäß Konzept |
| Siedlungs- und Nutzungsstruktur | 04 | Planungsprozess / Prozessqualität Akzeptanz durch Partizipation befördern | Beteiligungsverfahren; Integrales Planungsteam; Planungsverfahren |
| | 05 | Soziale und funktionale Vielfalt Stadt der kurzen Wege mit vielfältiger Bevölkerungsstruktur | Nutzungsmischung; Soziale und soziokulturelle Infrastruktur; differenziertes Wohnungsangebot; Nutzung von Bestand |
| | 06 | Nutzbarkeit für alle Freiraum für alle Nutzergruppen gestalten | Geschlechtergerechtigkeit; Barrierefreiheit; Sicherheit |
| | 07 | Flächeninanspruchnahme Reduktion versiegelter Flächen | Innenentwicklung vor Außenentwicklung; Wiederverwendung von Brachflächen; Nachverdichtung; Kompensationsmaßnahmen |
| | 08 | Wirtschaftlichkeit; Kostengünstige Bebauungsstruktur | Baudichte; Erschließungseffizienz; Flexibilität |
| | 09 | Energiebedarf Geringer Energiebedarf durch baustrukturelle Vorkehrungen | Kompaktheit; Orientierung; Besonnung; Verschattung |
| | 10 | Energiebedarfsdeckung Maximierung des Anteils erneuerbarer Energien | Integration und Inszenierung erneuerbarer Energiesysteme in der Gebäudehülle; Integration und Inszenierung erneuerbarer Energiesysteme im Stadtraum |
| Grün- und Freiraum | 11 | Öffentlicher und privater Freiraum Angebot von vielfältigen und hochwertigen öffentlichen und privaten Freiflächen | Erreichbarkeit; Freiraumqualität |
| | 12 | Stadtklima (Mikroklima) Vermeidung städtischer Wärmeinseln für heutige und zukünftige Klimaverhältnisse | Flächenversiegelung; Begrünung und Baumbestand; Dach- und Fassadenbegrünung; Luftqualität |
| | 13 | Gewässer- und Bodenschutz Schutz der Gewässer und des Bodens sowie deren Funktionen | Grundwasserneubildungsrate; Grundwassergefährdung; Versiegelungsgrad; Altlasten |
| | 14 | Wassermanagement Nutzung von Regenwasser und Sicherstellung von Versickerungsmöglichkeiten | Regenwassernutzung; Versickerung und Rückhalt |
| Verkehr und verkehrliche Erschließung | 15 | Artenvielfalt und Vernetzung Sicherung und Förderung der Artenvielfalt | Erhalt von Lebensräumen für Flora und Fauna; Vernetzung |
| | 16 | Lärm und Schallschutz Schutz der Nutzungen und Freiflächen vor Lärm | Orientierung der Nutzungen / akustische Zonierung; Anordnung private und öffentliche Freiflächen |
| | 17 | ÖPNV Infrastruktur Förderung der umweltgerechten und energieeffizienten Mobilität | Erreichbarkeit; Haltestellenqualität; Sicherheit |
| | 18 | MIV Infrastruktur Reduzierung des MIV sowie der dazugehörigen Stellflächen | Anbindung und Erschließung; Verträglichkeit; PKW-Stellplätze |
| | 19 | Radverkehr Infrastruktur Gute und sichere Erreichbarkeit und Vernetzung | Anbindung und Erschließung; Fahrradstellplätze |
| | 20 | Fußgänger/-innen Infrastruktur Gute und sichere Erreichbarkeit und Vernetzung | Anbindung und Erschließung; Aufenthaltsqualität |

Betrachtet man die Konversionsflächen Nordhaide und Ackermannbogen im Kontext dieser Nachhaltigkeitskriterien, zeigt sich folgendes Bild:

Nordhaide

Auf Teilen des ehemaligen Truppenübungsplatzes der US-Armee entstand auf Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs bis ins Jahr 2011 für mehr als 5.500 Bewohnerinnen und Bewohner das neue Stadtviertel Nordhaide. Die drei- bis siebengeschossigen Zeilenbauten gewährleisten infolge ihrer Ost-West-Orientierung und Anordnung, dass sich die angrenzende Heidelandschaft bis tief in das Wohngebiet erstreckt und mit dem neuen Quartier verzahnt. Es bildet sich ein eigener, dem Viertel Identität gebender Charakter, der auch dazu beiträgt, den Ortsbezug der Bewohnerinnen und Bewohner zu stärken. Die Kompaktheit der Baukörper und deren Positionierung befördern eine flächeneffiziente

Realisierung von rund 2.500 Wohnungen auf einem Siedlungsgebiet von ca. 27 Hektar. Somit bleiben mehr als 85 Prozent der in Europa einzigartigen Primärhaide erhalten, die seit 2002 unter Naturschutz steht und einen wichtigen Beitrag zur klimaökologischen Ausgleichsfunktion der angrenzenden Stadtteile Hasenberg und Harthof erfüllt. Eine quer durch die Siedlung führende autofreie Fuß- und Radwegerschließung mit angrenzenden Spielmöglichkeiten, Aufenthaltsflächen, sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie der U-Bahn-Haltestelle ermöglicht den Bewohnerinnen und Bewohnern kurze und sichere Wege. Dabei wurde auf Barrierefreiheit, eine rollstuhlgerechte Nutzbarkeit der öffentlichen Wege und Infrastruktureinrichtungen sowie der Wohnungen geachtet. Überschaubare, klar gegliederte und gut beleuchtete öffentliche Räume entlang der Diagonale tragen zum Sicherheitsempfinden und Wohlbefinden bei, insbesondere von Frauen und Kindern. Eine Viel-

zahl von Wohnungsgrößen, öffentlich geförderte Wohnungen sowie ein Wohnheim für Studierende garantieren eine durchmischte Bewohnerschaft und bewirken mit dem umfangreichen Aufenthaltsangebot im Außenraum die Entstehung eines belebten und beliebten Quartiers. Die bereits aufgeführte hohe Kompaktheit der Baukörper bildet zudem günstige Voraussetzungen für einen geringen Energiebedarf. Allerdings findet die Integration erneuerbarer Energiesysteme in der Gebäudehülle oder im Stadtraum – zumindest bisher – keine Berücksichtigung.

Am Ackermannbogen

Das knapp 40 Hektar umfassende Gebiet Am Ackermannbogen liegt auf dem Gelände der ehemaligen Waldmann- und Stettenkaserne und basiert auf einem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb. Das sich in vier eigenständige Quartiere untergliedernde Areal bietet mit insgesamt rund 2.300 Wohneinheiten Raum für künftig mehr als 5.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Es besteht ein großzügiges öffentliches Freiflächenangebot, das durch unterschiedliche Grünflächen – vom Stadtwald bis zum Rodelhügel – innerhalb des neuen Siedlungsgebietes ergänzt wird. Eine zwischenzeitlich angedachte Teilüberbauung des an die Schwere-Reiter-Straße angrenzenden Stadtbiotops, das zu Beginn der Planungen noch deutlich kleiner war, wurde zugunsten der Sicherung und Förderung der Artenvielfalt verworfen. Die Konversion der Militärbrache trägt dazu bei, dass eine weitere Inanspruchnahme von Grünflächen vermieden wird und ein bereits gut erschlossenes Areal eine zeitgemäße Verwendung erfährt. Auch Bestandsbauten konnten teilweise einer neuen Nutzung zugeführt werden (zum Beispiel Wohnheim für Studierende).

Analog zur Nordhaide bilden das vielfältige Angebot von sozialen Infrastruktureinrichtungen und Wohnungen sowie eine direkte und sichere Fuß- und Radwegerverbindung einen Planungsschwerpunkt. So entstand eine Rad- und Fußgängerbrücke, die eine barrierefreie Überquerung der



Solarsiedlung am Ackermannbogen

Dr. Marie-Luis Wallraven-Lindl, Referat für Stadtplanung und Bauordnung München

Pionierflächen: Von den Frauenbelangen zum Gender Mainstreaming

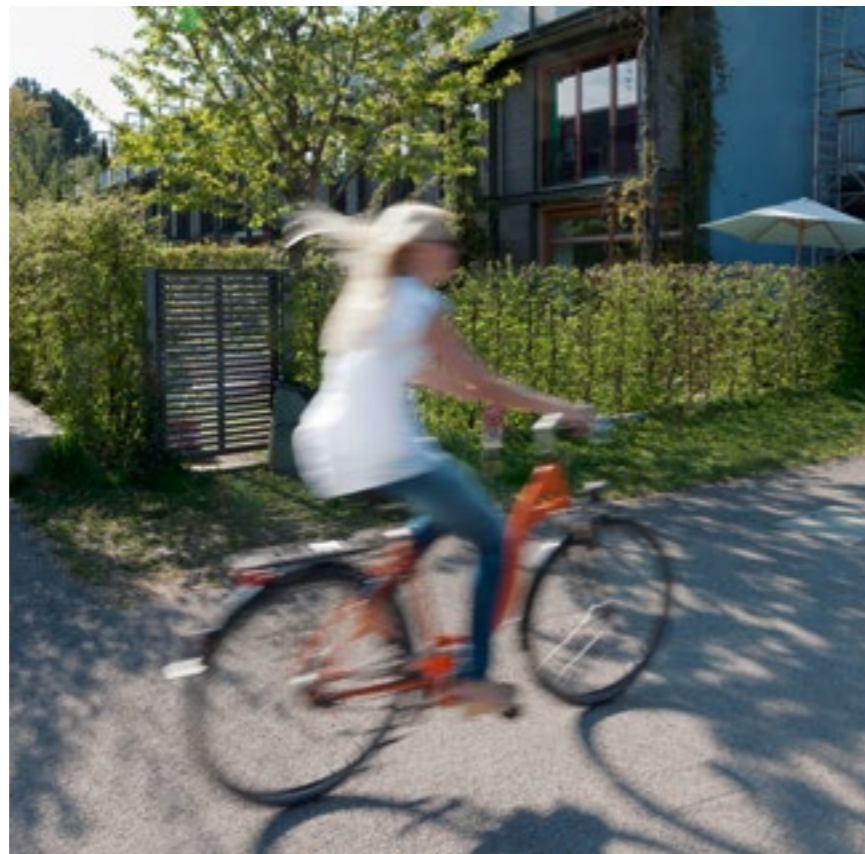
Ackermannstraße ermöglicht und das neue Stadtviertel noch stärker mit dem Olympiagelände verbindet und einen Fußweg schafft. Zudem wurde eine bestehende Buslinie zur besseren Erschließung des nördlichen Teils in das Siedlungsgebiet verlängert. Das Nord-West-Quartier – geprägt durch seine Stadthäuser und südorientierten Zeilenbauten – verfügt über ein solares Nahwärmesystem, bestehend aus dachintegrierten Solarkollektoren und einem in die Topografie eingebetteten saisonalen Wärmespeicher. Dieser soll einerseits landschaftliche Bezüge zwischen dem Olympiapark und dem Areal herstellen und andererseits gewährleisten, dass 50 Prozent des Wärmebedarfs der 319 Wohnungen (bei einer Geschossfläche von rund 30.000 Quadratmetern) aus lokal verfügbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden können. Erst wenn die Wärme des Speichers zum Jahresbeginn aufgebraucht ist, übernimmt die Fernwärme der Stadtwerke München die restliche Versorgung. Die kompakten Baukörper erfüllen Niedrigenergiestandards. Ein noch höherer solarer Deckungsgrad ließe sich mit nur geringem baulich-technischen Mehraufwand im Passivhausstandard erzielen.

Fazit

Bei den Quartieren Nordhaide und Am Ackermannbogen wurden die Zielvorgaben für ein differenziertes Angebot an sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie an spezifischen Wohnformen und Freiflächen für unterschiedlichste Nutzergruppen vorbildlich umgesetzt. Neben der sozialen und funktionalen Vielfalt spielen insbesondere die Nutzbarkeit für alle (geschlechtergerechte Stadt und barrierefreie Gestaltung) sowie auch eine gute Infrastruktur für Fußgänger und Radverkehr eine maßgebliche Rolle. Nordhaide und Am Ackermannbogen sind sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Anpassungsstrategien an den Klimawandel (Adaption) und dessen Folgen (Wärmeinseleffekt, Starkregenereignisse) finden bei beiden Quartieren über eine Vielzahl von Grünflächen und somit auch potenziellen Versickerungsflächen Berücksichtigung.

Das bedeutende Projekt für das 21. Jahrhundert – die Ermöglichung einer CO₂-neutralen Zivilisation – erfordert zukünftig vermehrte Anstrengungen, die Treibhausgasemissionen nachdrücklich zu reduzieren (Mitigation). Dies betrifft einerseits einen geringen Energiebedarf durch baustrukturelle Vorkehrungen (zum Beispiel Kompaktheit, Orientierung, Besonnung, Verschattung) und andererseits die Maximierung des Anteils erneuerbarer Energien (zum Beispiel Integration und Inszenierung erneuerbarer Energiesysteme in der Gebäudehülle und im Stadtraum). Erforderlich erscheint dabei, unsere Städte in ihrer tatsächlichen Vernetzung zu sehen und die technologischen Möglichkeiten, beziehungsweise die angesichts der Klimaschutzziele erforderlichen Notwendigkeiten, zukünftig mit Systemverständnis einzusetzen. Auch wenn den Klimaschutzziele eine herausragende Bedeutung zukommt, so wird die sektorale Betrachtung einer klimagerechten Stadtentwicklung den menschlichen Be-

dürfnissen nicht gerecht. Bei den anstehenden Kasernenflächen Prinz-Eugen-Kaserne und Bayernkaserne sowie beim Kreativquartier wird der Ausrichtung am Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine noch größere Bedeutung zukommen. Für einen Teilbereich der Prinz-Eugen-Kaserne hat der Stadtrat die Umsetzung einer ökologischen Mustersiedlung beschlossen. Bei der Bayernkaserne spielt das Thema Nachhaltigkeit bereits vor der Auslobung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs eine Rolle und wird entsprechend in die Planung einfließen. Zudem wurde die Bayernkaserne als Pilotprojekt von „POLIS“ ausgewählt – einem europäischen Kooperationsprojekt. Hierbei sollen über die Möglichkeiten der strategischen Stadtplanung (sowie weiterer kommunalpolitischer Ansätze) auf örtlicher Ebene Maßnahmen implementiert werden, die dazu beitragen, das solare Potenzial in den „urbanen Strukturen“ der europäischen Städte stärker als bisher zu aktivieren.



Die Wohngebiete Nordhaide und Am Ackermannbogen (Abbildung) bieten eine gute Infrastruktur für Fuß- und Radverkehr.

Die Freigabe der Militärf Flächen, die zu Beginn der 1990er-Jahre eingeleitet wurde, fiel in die Zeit der umfangreichen Auseinandersetzungen der Frauenbewegung mit der räumlichen Planung. In München etablierte sich im Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein aktiver Frauenarbeitskreis; die erste Münchner Stadtbaurätin, Christiane Thalgot, wurde gewählt. Die Kommission „Frauen in der Stadt“ des Deutschen Städtetages wurde ins Leben gerufen, und es gab die ersten Bundesbauministerinnen, Gerda Hasselfeldt und Dr. Irmgard Schwaetzer. Checklisten wurden erstellt, Tagungen gehalten, die Literatur zum Thema schwoh an.

Natürlich beförderte dies bei der Überplanung großer Flächen, zu denen in München die Panzerwiese und die Kasernen gehörten, die Berücksichtigung der Frauenbelange. Bereits die Texte zur Auslobung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs unseres Startprojektes Panzerwiese, später Nordhaide, wurden vom Frauenarbeitskreis kritisch kommentiert. Seine umfassenden Forderungen wie zum Beispiel wohnungsnah öffentliche Grünflächen, eine gute, sichere und barrierefreie Erreichbarkeit der U-Bahn und der Kindergärten wurden als wichtig erkannt und in den Auslobungstext integriert. So berücksichtigt auch der preisgekrönte und schließlich umgesetzte Wettbewerbsentwurf der Gemeinschaft Engel/Jötten/Prechter die Forderungen. Entstanden ist so eine autofreie Diagonale, die den sicheren Zugang zur U-Bahn und zu Einrichtungen sozialer Infrastruktur, die entlang dieser Achse angesiedelt wurden, wie auch den „Westentaschenparks“ ermöglicht. Das Planungskonzept bot ausgezeichnete Möglichkeiten, die Frauenbelange auch in den Bebauungsplänen festzuschreiben. Im ersten Teilbebauungsplan wurden Aspekte wie die sichere Erreichbarkeit des Kindergartens oder die Vermeidung von Autoverkehr im Quartier noch ausführlich begründet. In den weiteren Plänen wurde die geschlechter- und generationengerechte Planung zur Selbstverständlichkeit. Was nicht festsetzbar war, wurde durch die Stadt in den Kaufverträgen mit den Bauherinnen

und Bauträgern geregelt, wie etwa die nutzungsfreundlichen, sicheren Tiefgaragen.

Bestärkt durch die Erfahrungen in der Panzerwiese, bezog die Stadtplanung auch bei der Waldmannkaserne und der Stettenkaserne, nunmehr Ackermannbogen, von Beginn an geschlechterspezifische Planungsaspekte mit ein. Im Rahmen des Programms „Offensive Zukunft Bayern“ konnten Kommunen vom Freistaat Bayern zinsgünstige Darlehen für Wohnbauentwicklung erhalten. Im Antrag der Stadt München für die Waldmannkaserne wurden auch die Frauenbelange als Ziel formuliert. Es sollten „familien-, insbesondere kinderfreundliche Siedlungen mit hohem Wohnwert und lebendiger Nachbarschaft“ entstehen und „auch den Belangen von Frauen, insbesondere älterer Frauen, Rechnung getragen“ werden. München dürfte wohl den einzigen Vertrag mit der Betonung gerade dieses Aspektes mit dem Freistaat geschlossen haben und beförderte damit unter anderem auch die Gründung zweier neuer Genossenschaften, der wagnis e. G. und der Frauen-Wohn-genossenschaft. Konsequenterweise war außerdem im Preisgericht des Realisierungswettbewerbs für den Bebauungsplan der Waldmannkaserne eine Sachverständige für frauengerechtes Planen und Bauen vertreten, die Raumplanerin Christine Grüger. Eine frauengerechte Siedlung – der Ackermannbogen – entstand, für Mädchen wurde ein Theatron als Spielplatz vorgesehen, und selbst die Straßennamen waren „gegendert“, also sowohl nach weiblichen als auch männlichen herausragenden Persönlichkeiten des 20. Jahrhunderts benannt.

Bei der Entwicklung der Funkkaserne wurde das Gender Mainstreaming noch konsequenter beziehungsweise frühzeitiger verfolgt. Christine Grüger nahm als Sachverständige bereits am städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb teil. Die Wettbewerbsgewinner Ortnet & Ortnet Baukunst und Topotek 1 wurden in der Vertiefungsphase und innerhalb der Rahmenplanung beauftragt, bei der Überarbeitung diesen Gesichtspunkt

zu berücksichtigen. Infrastrukturstandorte wie Schule und Kitas wurden zum Beispiel so optimiert, dass für berufstätige Eltern ideale Bedingungen geschaffen werden können. Für Jugendliche, Mädchen und Jungen, wurden eigene Bereiche vorgesehen, die ohne Störung der Nachbarschaft Gelegenheiten für die unterschiedlichsten Aktivitäten bieten. Und dem Thema Gewaltprävention ließ man eine besondere Aufmerksamkeit zuteil werden, nicht zuletzt im Gestaltungsleitfaden, zu dessen Einhaltung die Stadt als Zwischenerwerberin die Käuferinnen und Käufer verpflichtet wird. Auch in der Umsetzung wird der Nachweis von Gender Mainstreaming verlangt werden, gleichwohl dies inzwischen Standard ist.

Bei der Prinz-Eugen-Kaserne wurde das Preisgericht für den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb nahezu paritätisch besetzt und in der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses eine Konkretisierung und Ausarbeitung des „genderorientierten Ansatzes“ gefordert. So sollen insbesondere „Wegekettten von Frauen“ überprüft und dargestellt werden. „Hierbei sind die aktuellen Anforderungen zu berücksichtigen, um Beruf und Familie zu koordinieren, also Wohnung – Arbeit – Kindergarten – Einkauf – weitere Tagesgeschäfte“, heißt es in der Empfehlungen für die Überarbeitung der Wettbewerbsergebnisse.

Das Thema wird konsequent weiterverfolgt und natürlich – learning by doing – immer verbessert und reflektiert. Das gesetzlich vorgeschriebene Monitoring bietet zudem die Möglichkeit, zu prüfen, ob auch tatsächlich „Gender drin ist, wo Gender draufsteht.“ Bei den militärischen Liegenschaften ist dieser Nachweis bislang gelungen. Es ist angekommen im Planungsalltag, wie nachweisbar bei einem Besuch der bereits verwirklichten Wohngebiete festzustellen ist. Inzwischen ist allen bewusst: Ohne Gender Mainstreaming gibt es keine nachhaltige Planung.



Die Diagonale in der Nordhaide garantiert kurze und sichere Wege durch das Quartier.

Gunnar Heipp, Leiter Bereich Strategische Planungsprojekte, Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG)

Von der »Kasernentram« zur »Tram in die Parkstadt Schwabing«

Der Abzug der Bundeswehr bedeutet für viele Standorte den Verlust von Arbeitsplätzen und Kaufkraft, wovon vor allem strukturschwache Orte zu leiden haben. Allerdings kann der Wegzug und damit das Freiwerden von oft attraktiven militärischen Flächen in Städten auch als Chance für eine nachhaltige Umgestaltung gesehen und genutzt werden. Nicht erst seit der aktuell in Kraft getretenen letzten Bundeswehrreform ist die Umnutzung von Kasernenflächen ein Thema in der Stadtentwicklung. München hat bei der Entstehung des „neuen“ Schwabinger Nordens mit der Parkstadt Schwabing und der nun zur Bebauung anstehenden ehemaligen Funkkaserne gezeigt, dass bei einer langfristigen Strategie der Nachnutzungen und der frühzeitigen integrierten Planung aller Infrastrukturen hochwertige Lagen geschaffen werden können. Wo früher ein weißer Fleck auf dem Münchner Stadtplan war, kann heute mit der Erschließung durch die Straßenbahn eine

attraktive Wohngegend wachsen, die in fünf bis acht Minuten mit dem Herzen Schwabings verbunden ist – und bei der sich die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) selbstverständlich in die Freiflächen- und Siedlungsplanung einfügt.

Schon seit den 1980er-Jahren gab es Vorüberlegungen zur Erbauung der sogenannten Kasernentram, um die neu entstehenden Wohngebiete auf den ehemaligen Militärfeldern im Münchner Norden besser an den ÖPNV anzubinden. Konkret wurde das Projekt aber erst im Jahr 1997, als es in den Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München aufgenommen wurde.

Nach der Erteilung der Streckengenehmigung durch die Regierung von Oberbayern im Jahr 2000 konnte seitens der Stadtwerke München (SWM) und der Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG) mit der konkreten Trassen-Planung begonnen werden.

Zahlreiche Untersuchungen wurden im Rahmen der Variantenwahl für eine Vorzugs-Trasse durchgeführt. Die Umweltverträglichkeit, einschließlich einer Schall- und Erschütterungsuntersuchung, sowie die Wirkungen auf die angrenzenden bebauten Quartiere wurden geprüft, es gab Wurzelraumuntersuchungen beim Baumbestand, Untersuchungen des Baugrunds und der Altlasten, eine Parkraumuntersuchung, Leistungsfähigkeitsuntersuchung für ÖPNV und motorisierten Individualverkehr – und schließlich wurde die volkswirtschaftliche Rechnung gemacht.

Zur städtebaulichen Integration sowie der ökologisch sinnvollen Einbindung des Verkehrsweges der Straßenbahn wurde frühzeitig eine Arbeitsgemeinschaft mit Landschaftsarchitekten gebildet. Die landschaftsplanerische Bearbeitung erstreckte sich neben der Gestaltung der öffentlichen Räume in den bestehenden Straßen (Leopoldstraße,



Magerrasen auf dem Nordteil der Strecke der Tram 23

Streckenplan

Sieben neue, moderne Haltestellen

Alle sieben Haltestellen ermöglichen einen barrierefreien Einstieg in die Tram. Sie erhalten Wartehäuschen, Sitzgelegenheiten sowie visuelle und akustische Einrichtungen zur Fahrgastinformation. An vier Haltestellen sind elektronische Fahrplan-Anzeigetafeln (so genannte dynamische Fahrgastinformations-Anzeigen) angebracht. Fahrradständer zum Umstieg vom Rad in die Tram sind ebenfalls an vier Haltestellen zu finden.

Technische Daten

Streckenlänge:
rund 3 Kilometer
(plus etwa 1 Kilometer Betriebsgleis Parzivalstraße)

Fahrzeit:
etwa 8 Minuten von der Münchner Freiheit bis zum Frankfurter Ring

Takt:
in der Regel alle 10 Minuten

7 Haltestellen:

- Schwabing Nord
- Domagkstraße
- Anni-Albers-Straße
- Schenkendorfstraße
- Parzivalplatz
- Potsdamer Straße
- Münchner Freiheit

* Die Haltestelle Kölner Platz in der Parzivalstraße wird von der Tram nur bei Ein- und Ausfahrten bedient.



Parzivalstraße, Parzivalplatz) besonders intensiv auf den nördlichen Abschnitt der Strecke. Die Trasse wurde hier in das Freiraumkonzept des Quartiers auf ehemaligen Bahnschienen integriert. Sie wurde so zu einem grünen Rückgrat quer durch das Konversionsgelände. Dies wäre weder mit einer Eisenbahn- oder U-Bahn-Trasse noch mit einer reservierten Bus-Strecke gelungen, sondern nur durch die Flexibilität der Gleis- und Trassengestaltung des Systems Straßenbahn möglich.

Viele Stellen und Organisationen waren in die Planungen eingebunden: der Stadtrat und die Stadtratsfraktionen, die Regierung von Oberbayern, die Bezirksausschüsse, die Fahrgast- und Umweltverbände, die Industrie- und Handelskammer, die Taxiverbände, die Behindertenverbände, die Investorinnen und Investoren der Parkstadt Schwabing und Münchner Freiheit und nicht zuletzt die interessierten Anwohnerinnen und Anwohner.

Am 20. März 2007 wurde schließlich mit dem Bau der Tram 23 begonnen, und am 12. Dezember 2009 wurde sie feierlich von der MVG eröffnet. Die Tram 23 verbindet die Münchner Freiheit mit dem Neubaugebiet „Parkstadt Schwabing“ und endet bislang am Frankfurter Ring in Höhe der ehemaligen Funkkaserne. Insgesamt bedient sie eine Strecke von circa 3,1 Kilometern, verfügt über sieben neue Haltestellen und bietet direkten Anschluss sowohl an das Stadtteilzentrum an der Münchner Freiheit als auch an die U3 und U6 Richtung Marienplatz.

Zwei Erschließungsgebiete können auf der Strecke der Tram 23 hervorgehoben werden: zum einen die Parkstadt Schwabing, eine städtebauliche Konversion eines brachgefallenen Industriegebietes, zum anderen die ehemalige Funkkaserne. Beide Gebiete werden durch die Straßenbahn sehr gut erschlossen und erfahren dadurch auch eine hohe Lagegunst mit hoher Nachfrage am Immobilienmarkt. Für den öffentlichen Personennahverkehr und die Münchner Verkehrsgesellschaft bedeutet dies steigende Kundenzahlen, eine höhere Zufriedenheit der Bürgerinnen und Bürger mit

dem ÖPNV, besonders in der Parkstadt Schwabing und bei den Beschäftigten, die bei den an der Strecke liegenden Firmen arbeiten. Gemäß Befragungen sind 88 Prozent der Fahrgäste mit der neuen ÖPNV-Erschließung „zufrieden“ oder sogar „sehr zufrieden“. Außerdem wurde bereits zwei Jahre nach Inbetriebnahme der neuen Strecke sowohl eine Steigerung der Anzahl an ÖPNV-Fahrten als auch eine Steigerung bei der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel zulasten des motorisierten Individualverkehrs verzeichnet. Auch der Fußgänger- und Radverkehr innerhalb der Parkstadt Schwabing ist in dieser Zeit angestiegen.

Das Projekt der Integration der Tram in die Parkstadt Schwabing hat die Transformation der Quartiere im Ganzen erst nachhaltig und umweltfreundlich ermöglicht. Da bei zahlreichen neuen Arbeitsplätzen keinerlei Ergänzungen in der äußeren Straßenerschließung notwendig waren, blieben die Gesamterschließungsaufwendungen moderat.

Der Münchner Norden ist im Ganzen ein gutes Beispiel für eine gelungene integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in München. Somit ist die Tram in die Parkstadt Schwabing der Grundbaustein für eine attraktive ÖPNV-Erschließung der aktuellen und zukünftigen Entwicklungsflächen im Münchner Norden. Sie stellt ein leistungsfähiges und der Nachfrage angepasstes Schienenverkehrsmittel zwischen den beiden großen, sich scherenartig voneinander entfernenden U-Bahn-Achsen der U2 im Westen und der U6 im Osten dar. Dieses Verkehrsprojekt hat bereits und wird auch in Zukunft deutliche Auswirkungen auf die Stadtstruktur, Stadtgestaltung und das Mobilitätsverhalten im Münchner Norden haben.

Zukünftig ist eine Verlängerung der Straßenbahnstrecke weiter nach Norden vorgesehen. Die bestehende Linie soll zum U-Bahnhof Kieferngarten geführt werden; weiterhin soll eine Verbindung zwischen den U-Bahnhöfen Kieferngarten und Am Hart hergestellt werden. Hier werden im Bereich der früheren Bayernkaserne in erheblichem Umfang Wohnflächen

und Arbeitsplätze erschlossen, sowohl neue im Bereich der Konversion als auch bestehende in den angrenzenden Quartieren. Die Bayernkaserne bietet eine Entwicklungsfläche von etwa 48 Hektar. Im Interesse einer integrierten und nachhaltigen Verkehrsplanung wirkt die MVG am städtebaulichen Wettbewerb „Bayernkaserne“ bereits in der Vorbereitungsphase intensiv mit und begleitet die Bauleitplanung „Kronprinz-Rupprecht-Kaserne“ von Anfang an.

Nur wenn bereits vor einem Wettbewerb dazu Vorgaben existieren, besteht die Chance auf ein entsprechend umweltfreundliches Verkehrsverhalten im neuen Quartier. Aus verkehrlicher Sicht scheidet gegebenenfalls die eine oder andere Konversionsfläche für gewisse Nutzungen aus, da die damit produzierte Mobilität nicht verträglich abgewickelt werden kann. Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung benötigt also – ob Konversion oder nicht – bereits bei der Auswahl der überhaupt zu bebauenden Flächen, den geplanten Nutzungen, der Nutzungsmischung und der Dichte und der politischen Beschlüsse zum Verkehrskonzept auf Basis fachlicher Konzepte. Nachbesserungen am Verkehrskonzept insbesondere am ÖPNV, wie zum Beispiel durch Shuttle-Busse oder Haltestellen, die städtebaulich so ungeschickt liegen, dass sie nur ungern benutzt werden, können nichts mehr zur einer optimalen ÖPNV-Nutzung beitragen.

Für größere Konversionsmaßnahmen sollten somit Gemeinde und Verkehrsunternehmen noch vor Festlegung der Eckdaten im städtebaulichen Wettbewerb Ziele für die künftige Mobilität sowohl qualitativ als auch quantitativ gemeinsam erarbeiten und festlegen. Für den gesamtökologischen Fußabdruck eines neuen Stückes gebauter Stadt ist die Abwicklung in erheblichem Maße verantwortlich. Art und Maß der Bebauung, Zuschnitt der bebauten Flächen zu Freiflächen, Anordnung der publikumsintensiven Wohn-, Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitflächen müssen Hand in Hand mit der Planung von Trassen und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs gehen.

Streckenplan der Tram in die Parkstadt Schwabing

Solare Nahwärme am Ackermannbogen



Mit „SNAB“ ist München europaweiter Vorreiter. Die vier Buchstaben stehen für das Solarenergieprojekt „Solare Nahwärme Ackermannbogen“. Dabei verbindet sich qualitätsvolle Architektur und Freiraumgestaltung mit einem innovativen und ressourcenschonenden Energieversorgungssystem. Seit 2007 wird im nordwestlichen Teil des Quartiers mit Sonnenenergie geheizt. Sowohl technisch als auch organisatorisch hat die Stadt München mit ihren Kooperationspartnerinnen und -partnern für SNAB Neuland betreten.

Die solar versorgte Wohnsiedlung besteht aus vier großen Wohnblocks sowie acht kleineren Stadthäusern und umfasst 319 Wohnungen mit insgesamt 30.400 Quadratmetern Geschossfläche. Die Gebäude wurden auf Basis eines Realisierungswettbewerbs in Niedrigenergiebauweise ausgeführt. Das angekoppelte solare Nahwärmeversorgungssystem liefert das ganze Jahr über das Warmwasser und im Winter zusätzlich die Heizwärme für die Wohnungen.

Mit großflächigen Solarkollektoren wird im Sommer durch die Sonneneinstrahlung Wärme erzeugt. Die Solarkollektoren sind einerseits Energiesammler für das Solarsystem,

andererseits erfüllen sie die Funktion der Dachhaut. Drei der großen Wohnblocks sind mit den Kollektoren bedeckt, die nahezu die ganze Dachfläche mit 3.000 Quadratmetern einnehmen.

Die gewonnene Solarenergie wird über ein Leitungsnetz (Solar-Sammelnetz) in einen großen Saisonspeicher gespeist, dessen Wasserinhalt sich bis zum Herbst auf circa 90 Grad aufheizt. Die beeindruckende Anlage aus Beton und Stahl mit einem Fassungsvermögen von 6.000 Kubikmetern ist bislang in Europa einmalig. Im Winter wird umgekehrt die Wärme aus dem Speicher entnommen und über ein weiteres Leitungsnetz (Nahwärmenetz) in die Wohngebäude transportiert.

Bis in den Januar hinein kann die Siedlung komplett aus dem Speicher versorgt werden. Dann übernimmt die Fernwärme der Stadtwerke die Versorgung, die auch eine Reservefunktion gewährleistet. Über das Jahr gesehen werden 50 Prozent des Heizwärmebedarfs der Siedlung durch die Sonne geliefert. Herzstück der Anlage ist die Energiezentrale, die gemeinsam mit dem Speicher aus ästhetischen Gründen in einen Erdhügel vor der Solar-siedlung integriert wurde. Hier laufen

sämtliche Transportleitungen und Steuerungssysteme zusammen.

In der Energiezentrale ist auch eine innovative Absorptionswärmepumpe installiert, die die Effizienz des Gesamtsystems erhöht. Für die vollständige Versorgung der Wohnungen mit Heizwärme und Warmwasser werden nur noch 40 Prozent der Energie benötigt, die bei einer optimalen Erdgas-Heizanlage erforderlich wären. Damit leistet das System einen deutlichen Beitrag zum Klimaschutz und zur Schonung der Umwelt.

»Diese Verträge haben Pilotcharakter.«

Im Gespräch mit dem SNAB-Projektordinator Prof. Karlhans Stark

Die Federführung des Projektes „Solare Nahwärme Ackermannbogen“ (SNAB) liegt bei der Landeshauptstadt München. Planung, Bau und Betrieb der Anlage hat die Stadtwerke München GmbH übernommen. Das Projekt wird vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit gefördert. Die Wohngebäude wurden von fünf Bauträgergesellschaften errichtet und vermarktet. Die Firma Solites (Stuttgart) und das Bayerische Zentrum für Angewandte Energieforschung (ZAE Bayern) sind als wissenschaftliche Partner beteiligt. Abgesehen von den technischen Innovationen wurden für eine reibungslose Kooperation zwischen der Landeshauptstadt München, den Bau-trägerinnen und Bau-trägern sowie den Stadtwerken München auch neue organisatorische und vertragliche Konzepte entwickelt.

Prof. Stark, Sie haben SNAB als Projektordinator seit 2005 begleitet.

Was waren dabei aus Ihrer Sicht die größten Herausforderungen?

Dazu muss man vielleicht kurz auf die Vorgeschichte eingehen. Bereits 1999 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, in Zusammenarbeit mit den anderen beteiligten Referaten, den Stadtwerken und den Bau-trägern, ein Finanzierungskonzept für das Nahwärmeprojekt Ackermannbogen zu erstellen.

Mit Stadtratsbeschluss vom Juli 2003 wurden die Stadtwerke München mit der Realisierung beauftragt, die Koordinierung der Projektgruppe Solare Nahwärme Ackermannbogen bis zur Inbetriebnahme lag beim Planungsreferat, und das Kommunalreferat sollte durch entsprechende Verträge mit den Grundstückskäufern deren Beteiligung am Projekt sichern. Ein Jahr später wurde der Bebauungsplan rechtskräftig, die Auswahl der Bau-träger abgeschlossen, ein Realisierungswettbe-

werb durchgeführt und die Planung für das solare Nahwärmesystem weitergetrieben.

Die Umstellung des Fernwärmenetzes vom bisherigen Dampfnetz auf das neue Heißwassernetz erforderte einschneidende Änderungen in der Konzeption und damit in der Planung des solaren Systems. Die hierdurch verursachte Kostensteigerung führte zu einem Planungs- und Vergabe-Stopp. Mit Stadtratsbeschluss vom Februar 2005 erfolgte die Genehmigung der neuen Kostenvorlage, unter anderem mit der Auflage, einen neutralen Projektordinator zu involvieren und einen Lenkungskreis, bestehend aus entscheidungsbefugten Vertreterinnen und Vertretern sämtlicher beteiligter städtischer Referate sowie gegebenenfalls der externen Beteiligten, zu initiieren.

Für mich als Projektordinator bestand die Herausforderung natürlich



Der Erdhügel am Rande des Ackermannbogens lässt von außen kaum erahnen, welche komplexe Technologie in ihm steckt.



319 Wohnungen werden über die solare Nahwärmanlage im nordwestlichen Teil des Ackermannbogens versorgt.

zum einen in der Koordination der zahlreichen Beteiligten. Involviert waren unter anderem allein fünf verschiedene Referate der Landeshauptstadt, vier Abteilungen der Stadtwerke, die Bauträger, wissenschaftliche Berater wie das Zentrum für Angewandte Energieforschung, verschiedene Planungsbüros und ausführende Firmen. Ein verbindlicher Terminplan musste erstellt und umgesetzt werden. Der Kostenplan musste überwacht und die teilweise notwendige zusätzliche Finanzierung sichergestellt werden. Zum anderen galt es darüber hinaus zum Beispiel, die Umsetzung der vereinbarten Verpflichtungen der Bauträger zu koordinieren oder bei Ausführungsproblemen vor Ort immer wieder neue Lösungen zu finden. Die Bewältigung dieser Herausforderungen ist rückblickend im Team sehr gut gelungen. Die Zusammenarbeit aller Beteiligten – vor allem bei auftretenden Schwierigkeiten – war äußerst konstruktiv.

Was war bei der Umsetzung vor Ort schwierig?

Die Wohnungsübergabestationen mussten zum Beispiel von den Bauträgern rechtzeitig zur Überprüfung der Daten an das Zentrum für Angewandte Energieforschung übergeben werden, sodass bei einer Zielverfehlung noch Zeit für Ersatz blieb. Außerdem musste die erhöhte Wärmedämmung der Gebäude von den Stadtwerken zusätzlich geprüft werden. Das erforderte viel Koordination und Abstimmung.

Bei so einem Pilotprojekt treten natürlich auch immer wieder Komplikationen in der Herstellung und Programmierung auf. Teilweise traf hier der wissenschaftliche Erkenntnisstand auf die Grenzen des technisch Machbaren. Der Erdbeckenspeicher ist zum Beispiel eine Fertigteil-Spannbetonkonstruktion. Die leicht gekrümmten 16 Meter hohen und 2,50 Meter breiten Fertigteile mussten vor Ort mit sogenannten Spannbetonlitzern zusammengeführt werden. Diese Litzern wurden in Rohren mit sehr kleinem Durchmesser geführt, die bei jedem Fertigteil passgenau sitzen mussten, um den Zusammenschluss

durchzuführen. Diese neuartige Konstruktion war ein Vorschlag der wissenschaftlichen Abteilung des Projektes und nicht problemlos zu realisieren. Auch die Programmierung der Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik mit mehreren zu berücksichtigenden Betriebszuständen erforderte großes Engagement in der Umsetzung.

Was haben Sie aus der Begleitung des Prozesses gelernt und was geben Sie Kommunen aus Ihrer Erfahrung für die Initiierung derartiger Projekte mit?

Man lernt bei jedem Projekt immer dazu. Es gibt keine Standardlösung. Um so komplexe Projekte wie SNAB zu steuern, sollte der eingeschaltete Projektmanager/-koordinator über reichhaltige Erfahrungen in den Finanzierungs-, Planungs- und Ausführungsprozessen verfügen, um nicht nur zu moderieren, sondern auch bei technischen Lösungen konstruktiv mitdiskutieren zu können.

Das SNAB-Projekt ist ein klassisches Organisationsprojekt. Es betritt Neuland, es sind viele Abteilungen/Referate beteiligt, es hat einen festen Kosten- und Terminrahmen. Das bedeutet, je früher ein Projektmanager/-koordinator eingesetzt wird, desto erfolgreicher wirkt sich seine Tätigkeit aus. Zu beachten ist, dass dieser Projektmanager eine neutrale Stellung einnimmt. Das ist keine leichte Aufgabe, denn eine Partei ist immer Auftraggeber. Aber nur so können Interessenkonflikte vermieden werden.

Was unterscheidet das Projekt SNAB von anderen Solaranlagen? Was ist daran so neu und besonders?

Neben dem erwähnten Erdbeckenspeicher aus Spannbetonfertigteilen ist vor allem neu, dass die Solarfelder auf „fremden“ Gebäuden montiert wurden. Die Gebäude sind Eigentum der Bauträger oder der Eigentümergemeinschaften. Auf den Dächern werden Teile montiert, die Eigentum der Stadtwerke sind. Das bedurfte komplexer Verträge zwischen der Stadt, den Stadtwerken und den Bauträgern.

Die Dachkonstruktionen mussten zum Beispiel so geplant werden, dass sie auch tatsächlich für die Montage und spätere Wartung oder Reparatur der Solarfelder benutzt werden konnten und gleichzeitig die Funktion eines dichten Daches erfüllen. Die Bauträger mussten zustimmen, dass die Wohnungsübergabestationen vom ZAE vor dem Einbau überprüft und gegebenenfalls zurückgewiesen werden dürfen. Die Heizleitungen mussten mit vollentsalztem Wasser gefüllt werden, die Rücklauftemperatur der Heizung wurde auf maximal 30 Grad Celsius festgelegt.

Bei höheren Rücklauftemperaturen waren die Stadtwerke berechtigt, die Heizleistung herunterzufahren. Das war die schärfste Einschränkung für die Bauträger. Diese Verträge haben Pilotcharakter – auf deren Inhalte und die damit verknüpften Erfahrungen kann nun bei ähnlichen Projekten zurückgegriffen werden.

Gordona Sommer, Geschäftsführerin der GEWOFAG, und Hans-Otto Kraus, Geschäftsführer der GWG

Sozial, ökologisch und wirtschaftlich: Nachhaltigkeit im Wohnungsbau von GEWOFAG und GWG München – Gestaltung und kostengünstiges Bauen am Ackermannbogen

Alle reden über Nachhaltigkeit. Der Begriff wird mittlerweile inflationär gebraucht, ohne dass es einheitliche Definitionen gibt. Gleichzeitig ist dieses Thema in allen Bereichen des öffentlichen Lebens und der Wirtschaft von entscheidender Wichtigkeit. Was aber bedeutet Nachhaltigkeit für die kommunale Wohnungswirtschaft? Eine optimale Mischung aus wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Faktoren. Schließlich sollen die Mieten später bezahlbar bleiben, die Gebäude möglichst wenig Energie – sowohl bei der Herstellung als auch beim Betrieb – verbrauchen und trotzdem Rendite abwerfen. Und natürlich sind eine qualitätsvolle Architektur und eine anspruchsvolle Gestaltung weitere Ziele.

Es gibt kein Patentrezept dafür, dies alles in einem Bauvorhaben umzusetzen. „Die GEWOFAG und die GWG München nehmen diese Herausforderung an. Gemeinsam haben wir für den vierten Bauabschnitt des Ackermannbogens einen Realisierungswettbewerb ausgelobt. Ziel war, Münchnerinnen und Münchnern mit geringem Einkommen moderne und attraktive Neubauwohnungen mit einem nachhaltigen Energiekonzept anzubieten. Die Jury hat sich für die bestmögliche Lösung für diese planerisch komplexe Aufgabe entschieden“, sagt Gordona Sommer, Geschäftsführerin der GEWOFAG. Im Zuge des vierten und letzten Bauabschnitts im südwestlichen Teil des Quartiers Am Ackermannbogen bauen GWG München und GEWOFAG ab 2013 auf einer Gesamtfläche von rund einem Hektar 113 geförderte Wohnungen. Zusätzlich errichten die beiden Gesellschaften einen 1.200 Quadratmeter großen Supermarkt, einen Nachbarschaftstreff, eine Gaststätte und eine Tiefgarage.

Siegerentwurf des Realisierungswettbewerbs

Sieger des Realisierungswettbewerbs ist die Architektengemeinschaft Eck-Fehmi-Zett aus Landshut, die zusammen mit dem Architekturbüro Brand aus Ingolstadt und den Landschaftsarchitekten Grünfabrik aus Altdorf einen Entwurf mit einem einzigen, mäandrierenden Gebäudekomplex erarbeitet hat.

„Der Siegerentwurf beinhaltet einen kreativen Vorschlag zur Gebäudeanordnung. Sie weicht von der ursprünglichen im Bebauungsplan vorgesehenen U-Form ab. Statt einem Innenhof entstehen nun zwei große begrünte Höfe: östlich ein Wohnhof mit Mietergärten, Zugangswegen und einer Busspur samt eigener Haltestelle und westlich ein zweiter Hof mit großzügig gestalteten Spiel- und Aufenthaltsflächen auf dem Dach des Supermarktes. Dieser Ansatz nutzt die vorhandene Fläche nicht nur effizient, sondern verbessert auch die Wohn- und Aufenthaltsqualität der künftigen Bewohner deutlich“, lobt Gordona Sommer. Die Wohnungen sind hell und großzügig geschnitten und verfügen über funktionale Küchen und Bäder. Sie haben entweder einen Gartenanteil oder überdachte Balkone mit Blick auf die begrünten Höfe. Diese werden durch eine großzügige Öffnung des Gebäudekomplexes mit den Freiflächen des Stadtquartiers vernetzt.

Sozial und ökologisch

Im Mittelpunkt des komplexen Bauprojektes entstehen die neuen Wohnungen auf insgesamt 9.770 Quadratmetern Geschossfläche. Die multifunktionalen und flexiblen Wohnungsgrundrisse werden langfristig den vielfältigen und wechselnden Lebensentwürfen – vom Singlehaushalt über die kinderreiche Familie bis hin zu älteren Menschen – gerecht. Ein zentraler Treffpunkt und eine gut nutzbare Frei- und Grünflächen-gestaltung für Jung und Alt sorgen überdies für eine lebendige und intakte Nachbarschaft.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG München legen großen Wert auf eine ökologische und energieeffiziente Bauweise. So erfüllen die Gebäude nach Fertigstellung mindestens den KfW-Energieeffizienzstandard 70 (nach EnEV2009). Es werden ausschließlich Baustoffe verwendet, die den ökolo-



Siegerentwurf der Architektengemeinschaft Eck-Fehmi-Zett / Brand / Grünfabrik

gischen Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München erfüllen. Alle Wohnungen werden barrierefrei, einige sogar rollstuhlgerecht gebaut.

Wirtschaftlich: Kostenreduktion und Kostenbewusstsein

Hohe Anforderungen an Gestaltung und Qualität wirken allerdings kostentreibend. „Der erste Faktor für möglichst niedrige Kosten ist die Nutzung von innerstädtischen Flächen für Wohnungen. Damit stehen erschlossene Grundstücke in einem städtebaulichen Kontext mit Infrastruktur zur Verfügung, die im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung teure Flächenentwicklungen wie zum Beispiel am Stadtrand entbehrlich machen. Das Gebiet Am Ackermannbogen ist ein Paradebeispiel hierfür“, erläutert Hans-Otto Kraus, technischer Geschäftsführer der GWG München. „Für die neu entstehende Nutzung sind natürlich die notwendigen Infrastruktureinrichtungen zu ergänzen beziehungsweise nachzurüsten – wie zum Beispiel Kindergärten und Schulen, aber vorhandene können auch effektiver genutzt werden. Der zweite Faktor ist eine einfache Baukonstruktion. Im Rahmen des Wettbewerbs sollten kostengünstige Lösungen für den Wohnungsbau, Tiefgaragen, Supermarkt und Nachbarschaftstreff gefunden werden. Nutzungsmischungen, wie sie im Bebauungsplan für den Ackermannbogen vorgegeben sind, verteuern die Baukonstruktion. Die Integration des Supermarktes und der

Gaststätte in den Wohnungsbau macht dies deutlich. Idealerweise trennt man die Funktionen baulich. Dies lässt sich im innerstädtischen Bereich jedoch in der Regel aus Platzgründen nicht realisieren, daher ist hier ein höherer Aufwand unvermeidbar.“

Zusätzlich sorgen sehr differenzierte Wohnungsschlüssel für Kostensteigerungen. Gebäude mit exakt übereinander liegenden identischen Grundrissen ermöglichen eine einfache Statik und Gebäudetechnik. Dies lässt sich bei gemischten Wohnungstypen nicht realisieren.

Weitere Anforderungen wie ein Stellplatznachweis in Tiefgaragen, Schallschutz, Wärmeschutz und Barrierefreiheit treiben die Kosten zusätzlich in die Höhe. Der Siegerentwurf bietet jedoch auch die Chance, Flächen effizienter zu nutzen – indem zum Beispiel die Frei- und Spielflächen für die Wohnungen auf das Supermarktdach verlegt werden.

Die im Wettbewerb für den Wohnungsbau gesetzten Maximalkosten für die Kostengruppen 300 und 400 von 1.650 Euro brutto pro Quadratmeter Wohnfläche erscheinen relativ günstig – für die Bewirtschaftung sind die Kosten jedoch hoch. „Wenn man bedenkt, dass hier die Kosten für die Tiefgaragen noch nicht enthalten sind, wird deutlich, dass die Wirtschaftlichkeit bei den gedeckelten Mieten des geförderten Wohnungsbaus nicht leicht nachzuweisen ist. Eine Eigenkapital-

verzinsung deutlich unter vier Prozent ist die Folge“, so Hans-Otto Kraus. „Unsere Empfehlungen zur Gegensteuerung bei der Kostenentwicklung lauten deshalb, den Stellplatznachweis bei geförderten Wohnungen auf einen halben Stellplatz pro Wohnung zu reduzieren, das Wohnungsgemenge nicht pro Gebäude, sondern pro Quartier festzulegen, um einfache Gebäudestrukturen zu ermöglichen, und keine höheren Energieeffizienz-Maßnahmen am Gebäude einzufordern als gesetzlich vorgesehen, sondern quartiers- oder stadtteilbezogene Energiekonzepte zu entwickeln, die die Gesamteffizienz steigern.“

Ziel der beiden Münchner Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG München ist, für Bürgerinnen und Bürger mit niedrigem Einkommen attraktive Neubauwohnungen in guter und zentraler Stadtlage anzubieten und gleichzeitig ökologisch und wirtschaftlich zu bauen. Das Quartier Am Ackermannbogen mit seinen Rahmenbedingungen ermöglicht dies auf beispielhafte Weise. Die beiden städtischen Gesellschaften sind überzeugt davon, dass sich die Wohnanlage samt Supermarkt, Restaurant und eigener Bushaltestelle nach der Fertigstellung 2014 zur urbanen Mitte des gesamten Stadtquartiers entwickeln wird.

GEWOFAG

Die GEWOFAG ist mit 35.000 Wohnungen Münchens größte Vermieterin. Sie stellt seit über 80 Jahren den Münchner Bürgerinnen und Bürgern Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung und bietet damit Alternativen im angespannten Münchner Wohnungsmarkt. Neben Neubau und Vermietung ist die Sanierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes die wichtigste Aufgabe der GEWOFAG. Der GEWOFAG-Konzern mit den Tochterunternehmen Heimag München GmbH und Wohnforum München gGmbH beschäftigt in München 630 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

GWG München

Mit rund 27.800 bewirtschafteten Wohn- und Gewerbeeinheiten und ca. 330 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zählt die GWG München zu den großen Vermietern in München. Sie arbeitet seit ihrer Gründung im Jahr 1918 kontinuierlich daran, in der stetig wachsenden Stadt bezahlbaren Wohnraum für die Münchnerinnen und Münchner anzubieten. Darüber hinaus engagiert sich das Unternehmen auch in Zukunft in der Stadtteilentwicklung, realisiert Wohnformen für alle Lebensphasen und verpflichtet sich dem Klimaschutz. Im Mittelpunkt aller Aktivitäten stehen aber immer die Wohn- und Lebensqualität ihrer Kundinnen und Kunden.

**Fallbeispiel Nachhaltigkeit: Nordhaide
Freiraum zum Ruhen und Toben**



„Wenn ich heute über die Nordhaide gehe, freut mich besonders die Aneignung der Freiräume durch die Bewohner. Ruhe suchende ältere Menschen, die das Treiben auf der Diagonale beobachten, junge Pärchen auf den Hollywoodschaukeln, übermütige Kids am Wasserspielplatz und unermüdliche Tobebegeister, die etwas fern der Bebauung den Klangspielplatz erschallen lassen. Diese vielfältigen Alltagsaktionen, die nicht immer störungsfrei verlaufen, erfordern Toleranzfähigkeit und gegenseitigen Respekt. Dass sie dennoch reibungsarm nebeneinander bestehen können, ist einerseits Resultat des Konzeptes. Einen wesentlichen Beitrag hierzu leistet jedoch andererseits das hohe, von den Bewohnerinnen und Bewohnern professionell geführte Bürgerengagement.“
(Prof. Bü Prechter, Landschaftsarchitektin)

**Fallbeispiel Nachhaltigkeit: Am Ackermannbogen
Spiel- und Freiräume für alle**

Die einen wollen bolzen und toben, die anderen schaukeln, quatschen oder einfach nur abhängen. Am Ackermannbogen sind nicht nur Spielplätze für kleinere Kinder entstanden. Auch die Bedürfnisse der Großen wurden bei der Gestaltung der Spielzonen berücksichtigt.

Nördlich der Elisabeth-Kohn-Straße, am Fuße des Rodelhügels, unter dem sich der Speicher für die solare Nahwärmanlage befindet, sind zum Beispiel verschiedene Spielräume entstanden, bei denen die Planerinnen und Planer von Zacharias Landschaftsarchitekten (mit Matthias Thoma) auch geschlechterspezifische Unterschiede im Spiel- und Freizeitverhalten beachtet haben. Mädchen bevorzugen oftmals ruhigere Spielplätze. Deshalb wurde die „Arena“ am Hügel mit Schaukeln und Rückzugsbereichen ausgestattet. Nebenbei kann es gerne etwas lauter werden – der Bolzplatz mit Streetballanlage und Kletterwand wurde wie der gesamte Spielbereich mit Erdwällen umgeben und so gestaltet, dass der Lärmschutz für die Anwohnerinnen und Anwohner gewährleistet ist.



**Fallbeispiel Nachhaltigkeit: Funkkaserne
Ruhiger Wohnen**

Das Gelände der ehemaligen Funkkaserne grenzt an den vielbefahrenen Frankfurter Ring und hat in der Nachbarschaft ein Heizkraftwerk, dessen Betriebsgeräusche hier zu hören sind. Um an dieser Stelle ein großes Wohngebiet entstehen lassen zu können, müssen zum Frankfurter Ring hin besondere Maßnahmen des Lärmschutzes ergriffen werden. Ursprünglich war für den Standort auch ein Großhandelskomplex vorgesehen, der mit einer Länge von fast 400 Metern und einer Höhe von etwa 24 Metern als Lärmschutzriegel für die südlich angrenzende Wohnbebauung fungiert hätte. Weil die Investorin ihre Bauabsichten aber kurzfristig aufgab, wurden die Planungen für diesen Quartiersbereich überarbeitet und der Gewerbestandort zugunsten zusätzlicher Wohnbebauung aufgegeben. Die Bewältigung der umfangreichen Vorkehrungen zum Schutz dieser und der südlich angrenzenden Wohnungen vor den Lärmeinwirkungen war schließlich Gegenstand eines Anfang 2012 entschiedenen Realisierungswettbewerbs.

**Fallbeispiel Nachhaltigkeit: Nordhaide
Gut versorgt**

Mehr als 5.500 Menschen leben mittlerweile in der Nordhaide – und wohnen nicht nur hier. Sie kaufen hier ein, bringen ihre Kinder in der Siedlung in die Kita oder zur Schule, gehen ins Konzert, zum Angerfest oder zur Andacht. Entlang der Diagonale wurde zwischen Nordhaideplatz und Dominikusplatz eine umfangreiche und vielfältige soziale Infrastruktur geschaffen. Das Angebot reicht von einer Grundschule mit Tagesheim und Hort über sechs städtische und eine kirchliche Kindertagesstätte, offene Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen bis zu einem katholischen Zentrum am Dominikusplatz mit kulturellen Angeboten, Familientreffs und Beratungseinrichtungen. Die gegenüber dem Dominikuszentrum liegende Freizeitstätte Neuland veranstaltet auch Programme für Seniorinnen und Senioren. Am anderen Ende der Diagonale bieten zudem das Einkaufszentrum



In den nächsten Jahren werden am Frankfurter Ring nun unter anderem rund 420 Wohnungen einschließlich Studentenwohnungen und soziale Einrichtungen durch das Münchner Wohnungsunternehmen GEWOFAG nach dem preisgekrönten Entwurf des Berliner Büros Léon Wohlhage Wernik Architekten realisiert. Der Frankfurter Ring wandelt sich dadurch entlang der geplanten Bebauung von der Durchfahrts- zur charaktervollen Stadtstraße. Die Architektinnen und Architekten wollen auf die ursprünglich geforderten Lärmschutzwände zwischen den Gebäuden verzichten und dennoch

ein ruhiges Wohnen gewährleisten. Ob dies in der Realität umsetzbar ist, muss noch geprüft werden. Die Wohnbauten entlang des Rings sollen abgerückt von der Straße platziert und durch Laubengänge erschlossen werden, die gleichzeitig als Lärmpuffer fungieren. Außerdem ist eine Orientierung der Aufenthaltsräume der Wohnungen zu den grünen Höfen hin geplant. Trotz der schwierigen Lage wird am Frankfurter Ring eine Lärmschutzbebauung mit hoher Wohnqualität und eine ansprechende Eingangssituation in ein neues attraktives Stadtquartier entstehen.

MIRA und das Dienstleistungszentrum am Nordhaideplatz in knapp 70 Läden fast alles für den täglichen und nicht ganz alltäglichen Bedarf. Wer dennoch nicht findet, was er sucht, fährt von hier aus nur eine Viertelstunde mit der U-Bahn in die Innenstadt oder läuft um

die Ecke zur Neuherbergstraße. Dort wurden zusätzlich Lebensmittelgeschäfte, Arztpraxen und eine Apotheke angesiedelt. In der Nordhaide ist so ein sozial nachhaltiges Quartier der kurzen Wege und umfassenden Versorgung entstanden.



Städtebau und Architektur



Eigentum verpflichtet. Hohe Qualität in Städtebau und Architektur zu erreichen, ist seit jeher eines der wichtigsten Anliegen der Münchener Stadtplanung. Bei den ehemaligen Kasernenflächen ergeben sich in diesem Zusammenhang eine besondere Chance und eine Herausforderung zugleich. Hier entwickelt die Stadt nach dem Eigentumsübergang von der Bundesrepublik auf die Landeshauptstadt quasi eigene Flächen. Damit entsteht eine seltene Konstellation: Die Kommune übt Planungshoheit und Projektentwicklung in einem aus. Welche neuen Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Entstehung qualitätsvoller Stadtquartiere eröffnen sich hier? Wie begegnet die Landeshauptstadt München aber auch der Verpflichtung zur umfassenden Qualitätssicherung für die neu entstehenden Bauten und Infrastrukturen?

Städtebau und Architektur

Auf Grundstücke in privatem Eigentum kann von der Stadt durch die Ausübung der Planungshoheit nur beschränkt Einfluss genommen werden. Auf eigenen Flächen besteht hingegen die Möglichkeit, eine verbindliche Qualitätssicherung auch über privatrechtliche Vereinbarungen wie Kaufverträge festzuschreiben. Dazu gehört nicht nur die ästhetische Qualität, sondern auch die funktionale. Am Ackermannbogen wurden beispielsweise die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG verpflichtet, in ihren Bauvorhaben einen für das Viertel zur täglichen Versorgung dringend benötigten Supermarkt sowie eine Gaststätte, die auch für nachbarschaftliche Aktivitäten nutzbar ist, zur Verfügung zu stellen. Auf privaten Flächen könnte die Stadt im Bebauungsplan solche Nutzungen nur ermöglichen, nicht aber dazu verpflichten.

Qualitätssicherung beginnt allerdings nicht erst mit der Umsetzung, sondern schon mit den ersten Überlegungen zur Entwicklung eines Gebietes. Es soll ein Areal entstehen, das städtebaulich und landschaftsplanerisch nicht nur hohen ästhetischen Anforderungen gerecht wird, sondern auch funktionale Zusammenhänge wie die Wege- und Grünnetzungen oder die soziale Infrastruktur ausreichend berücksichtigt. Hier ist eine intensive und interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen zahlreichen Dienststellen und mit externen Expertinnen und Experten notwendig. So wurden im Fall der Kasernenflächen in München Eckdaten und Anforderungen zur Auslobung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerben formuliert, die für die Entwicklung der Areale maßgeblich waren. Damit konnten tragfähige städtebauliche Konzepte gefunden werden – wie sich jetzt in den bereits umgesetzten Maßnahmen zeigt. Nicht umsonst ist die Wohnzufriedenheit auf der Nordhaide oder die Nachfrage nach Wohnungsbauflächen für Baugruppen oder Genossenschaften am Ackermannbogen so hoch.

Gestalterische Kriterien oder Aspekte des kostengünstigen und ökologischen Bauens spielen dann eine wichtige Rolle, wenn das städtebauliche Konzept in reale Formen gegossen wird. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat bereits sehr früh Beratungsgremien eingerichtet, um Bauwillige in ihrem Projekt bezüglich Ästhetik und Funktio-

nalität zu unterstützen. Zudem waren und sind zum Beispiel Gestaltungsleitfäden sehr nützlich. Hier erläutern die jeweiligen Architektur- und Planungsbüros ihren städtebaulichen und landschaftsplanerischen Siegerentwurf und schaffen so eine wichtige Grundlage für konkrete Anforderungen wie Zugänge oder Oberflächenbeläge, aber auch übergeordnete Konzepte wie zum Beispiel für Spielplätze.

Für die konkreten Bauvorhaben an städtebaulich besonders exponierten Stellen oder öffentlichen Einrichtungen werden in der Regel zusätzliche Realisierungswettbewerbe durchgeführt. So sind auf den ehemaligen Kasernenflächen architektonisch herausragende und preisgekrönte Bauwerke von namhaften Architekturbüros entstanden. Zahlreiche nationale und internationale Besuchsgruppen fragen beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung an und wollen diese Gebiete aufgrund ihrer Vorbildwirkung besichtigen.

Der hohe Qualitätsanspruch der Landeshauptstadt zeigt sich ebenfalls darin, dass sie bei Grundstücksausschreibungen die Umsetzung von besonders ökologischen oder partizipativen Konzepten fordert und dementsprechend zukünftige Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer auswählt. Dadurch wird die Umsetzung eines anspruchsvollen Projektes sichergestellt. In der Regel sind diese Bewerberinnen und Bewerber auch zum offenen Dialog mit der Verwaltung und damit zur Gestaltung eines qualitativvollen Prozesses bereit. Auch hier wird durch den Wettbewerb erreicht, dass die beste Lösung sich durchsetzt und nicht allein, wer am meisten bietet.

Neue Erkenntnisse zu Wettbewerbsformen, insbesondere aber auch zur Transparenz von Planungsprozessen und zur Partizipation an eben diesen, fließen bei der zukünftigen Entwicklung von Arealen wie der Prinz-Eugen-Kaserne, der Luitpoldkaserne zusammen mit dem Kreativquartier oder der Bayernkaserne ein. Damit setzt die Landeshauptstadt München ihren vor mehr als zwei Jahrzehnten begonnenen Weg fort. Es hat sich gezeigt: Wettbewerb auf allen Ebenen der Konzeptfindung und Umsetzung führt zu hervorragenden Lösungen!

»Eine Frage der Qualität.«

Im Gespräch mit Franz Meyer, Leiter der Hauptabteilung Stadtplanung von 1994 bis 2009, und seiner amtierenden Nachfolgerin, Stadtdirektorin Susanne Ritter

Herr Meyer, Sie haben als Leiter der Stadtplanung fünfzehn Jahre lang den Konversionsprozess der Münchner Kasernenareale begleitet. Wie sichert man in so einem komplexen Entwicklungsvorhaben städtebauliche und architektonische Qualität? Was waren/sind die wichtigsten Instrumente?

Franz Meyer: Lassen Sie mich das am Beispiel des Ackermannbogens erläutern. Ein ausgeprägtes, mehrstufiges Wettbewerbswesen sollte hier sowohl eine hohe gestalterische Qualität als auch breite Akzeptanz sichern. Die erste Stufe bildete der städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerb für das Gesamtkonzept. Auf der Grundlage dieses Gesamtkonzeptes wurden dann auf Quartiersebene, den sogenannten Vergabeabschnitten, einzelne Wettbewerbe ausgelobt, die städtebauliche mit architektonischen Elementen verbanden. Auch für die Freiflächen wurde ein Wettbewerb ausgelobt und durchgeführt. Beteiligt am Wettbewerb waren Vertreterinnen und Vertreter aus Politik, Bürgerschaft, Verwaltung sowie externe Fachleute. Dieses Grundmuster des mehrstufigen Vorgehens wurde vom Stadtrat beschlossen.

Um die gestalterische Qualität der Wettbewerbsergebnisse in der Umsetzung zu sichern, wurden jeweils Beratungsgruppen eingesetzt. In diesen Gremien begleiten Bauherrinnen und Bauherren, Bürgerinnen und Bürger, Architektinnen und Architekten sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung gemeinsam das Projekt während der gesamten Laufzeit. Ziel und Aufgabe der Beratungsgruppen ist dabei nicht nur die Begutachtung und Steuerung des Hochbaus, sondern auch die Erarbeitung ergänzender, detaillierter Fachkonzepte. Dies bezog sich beim Projekt Ackermannbogen unter anderem auf die Themenbereiche Verkehr (Führung, Ausgestaltung), Energie (solare Nahwärme), Farbkonzept und technische Infrastruktur (Trafohäuser).

Wesentlich bei allen Wettbewerbs- und Beratungsverfahren ist die Einbindung aller an der Entscheidung Beteiligten. Diese variieren durchaus bei unterschiedlichen Verfahren. Entscheidend



ist, dass der Kosten- und Verfahrensaufwand durch einen Qualitätsgewinn überzeugend kompensiert und vertreten werden kann. Wichtig ist jedoch auch das Zusammenwirken mit weiteren Faktoren wie eine gesicherte Finanzierung, eine frühzeitige und umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung, die Bereitstellung eines möglichst hohen Anteils an geförderten Wohnungen sowie die Sicherung der Marktfähigkeit des Gesamtprojektes.

Setzen Sie diese Tradition fort, Frau Ritter? Mit welchen Instrumenten der Qualitätssicherung arbeitet das Referat bei den aktuellen Kasernenkonversionen?

Susanne Ritter: Selbstverständlich werden wir diese Traditionen fortsetzen, aber auch auf neue Entwicklungen reagieren und unsere Verfahren anpassen. Das große Potenzial des gesamten Entwicklungsprozesses in München liegt in der Kontinuität der Qualitätssicherung. Dabei ist der Planungswettbewerb für den Städtebau, den Freiraum und die Landschaftsarchitektur sowie die Architektur nach wie vor ein bewährtes Instrument. Noch stärker als bisher müssen wir bereits mit dem Wettbewerb die beiden zentralen Themen unserer Zeit – Nachhaltigkeit und Partizipation – verbinden. So haben wir bereits im Vorfeld des nun anstehenden großen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs

für die Bayernkaserne die Bürgerschaft zu einer Podiumsdiskussion und einem Workshop eingeladen, mit dem Ziel, ausführlich zu informieren und gleichzeitig die Anliegen der Bürgerinnen und Bürger vor Ort aufzugreifen.

Was waren/sind aus Ihrer Sicht die größten Herausforderungen in diesem Prozess? Was halten Sie für besonders gelungen – sowohl vom Verfahrensablauf als auch von den Ergebnissen her?

Franz Meyer: Die größte Herausforderung stellte die Finanzierung dar. Bei der Entwicklungsmaßnahme Am Ackermannbogen erfolgt sie zum Beispiel komplett durch die Stadt München. Auf der Grundlage eines städtischen Sonderhaushalts wurde das Areal von der Stadt vom Bund erworben. Alle öffentlichen Einrichtungen wie Straßen, Freiflächen, Schulen, Kindergärten oder öffentlich geförderter Wohnbau wurden durch die Stadt München finanziert. Diese Ausgaben sollen dann mit den Einnahmen aus dem Verkauf der entwickelten Grundstücke gedeckt werden – das ist einer der grundlegenden Ansätze einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Das erfordert eine laufende Überprüfung mit einem Kosten- und Finanzierungsplan – und der zeigt beim Ackermannbogen positive, ausgeglichene Ergebnisse. Es ist also gelungen, die gesamte Infrastruktur zu refinanzieren. Wichtig ist in diesem

Zusammenhang auch die Bezahlbarkeit der Wohnungen. Es konnte am Ackermannbogen ein erhöhter Anteil geförderter Wohnungen geschaffen werden, für München ein besonders zentrales Thema. Auf privaten Flächen wird von den Bauträgerinnen und Bauträgern die Schaffung von 30 Prozent gefördertem Wohnbau verlangt. Im Ackermannbogen sind die Hälfte aller Wohnungen gefördert.

Frau Ritter, welche Erfahrungen haben Sie gesammelt? Wodurch zeichnet sich Qualität im Zusammenhang mit der Umgestaltung der ehemaligen Militärflächen aus?

Susanne Ritter: Große Chancen liegen vor allem in der Größe, der Lage und im meist großartigen Baumbestand der ehemaligen Kasernenflächen. Auch wenn nicht alle Bäume wegen der Altlasten und Kampfmittelräumung erhalten werden können, bilden die Grün- und Freiräume meist die Spuren, die aus der Kasernennutzung in die Stadtquartiere überleiten und die Identifikation für die neue Bewohnerschaft erleichtern. Durch die Größe der Gebiete können aktuelle städtebauliche und landschaftsplanerische Konzepte entwickelt werden, die Lösungen für einen zukunftsweisenden, nachhaltigen Städtebau anbieten. Aspekte wie städtische, nachbarschaftliche Wohnformen, eine enge Verzahnung von Wohnen und Arbeiten, attraktive öffentliche Räume und Mobilitätskonzepte können integriert und modellhaft umgesetzt werden.

Inwiefern unterscheiden sich die Kasernenareale von anderen Planungsgebieten der Stadt München? War/ ist es hier einfacher oder schwieriger, Qualität im Prozess und in den Ergebnissen zu sichern?

Franz Meyer: Im Unterschied zu anderen Planungen im Stadtgebiet findet auf den Kasernenarealen beispielsweise eine umfassendere Öffentlichkeitsbeteiligung und eine viel weitergehende Beteiligung privater Baugruppen statt. Die frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit und die marktgerechte Abstimmung mit Bauträgerinnen und Bauträgern, Baugruppen und Bürgerfo-

ren tragen zur breiten Akzeptanz und Vermarktbarkeit der Gebiete bei. Der Prozess setzt hier früh an – bereits auf Grundlage der Eckdaten für das Projekt, die dann als Basis für die Auslobung des Wettbewerbs dienen, ist eine möglichst umfassende Partizipation notwendig. Selbstverständlich müssen die so einfließenden Anregungen auch eingearbeitet und abgestimmt werden. Der Verfahrensablauf selbst ist komplex und mehrstufig zu entwickeln. Er erfordert auf Seiten der Verwaltung ein qualifiziertes und engagiertes Team – nur dann ist ein Erfolg wie am Ackermannbogen auch möglich.

Susanne Ritter: Die Kasernenflächen sind deutlich größer als viele andere Planungsgebiete, und sie grenzen direkt an intakte Stadtquartiere aus unterschiedlichen Epochen. Insofern ist die Entwicklung dieser Flächen gleichzeitig Chance und Herausforderung für uns Planende, aber auch für die Stadtteile, die diese Areale integrieren. Für

uns gilt es, den vielen Anforderungen, die an so großräumige Planungsaufgaben gestellt werden, gerecht zu werden und gleichzeitig die richtigen Prämissen für die meist sehr langfristigen Planungs- und Realisierungsprozesse zu setzen. Insofern halte ich die Konversion der Kasernenflächen für eine äußerst komplexe Planungs- und Steuerungsaufgabe, die nur mit großer Transparenz und im kontinuierlichen Dialog zwischen Politik, Bewohnerschaft, Bauwilligen und Verwaltung sowie insbesondere der Bürgerschaft gelingen kann.



Familienfreundliches Wohnen am Ackermannbogen

»Das ist selten in Neubaugebieten.«

Ein Rundgang durch den Ackermannbogen und die Nordhaide mit der Architekturjournalistin Friederike Meyer, Bauwelt

Wie mit der Schablone gezeichnet verläuft der Ackermannbogen. Die baumgesäumte Straße markiert die Grenze zwischen dem Olympiapark und den mehr als 2.000 Wohnungen, die keine vier Kilometer Luftlinie vom Viktualienmarkt entfernt auf dem ehemaligen Kasernengelände in Schwabing-West entstanden sind. Ähnlich einer Bauausstellung stehen sie zu kleinen Quartieren gruppiert: Zeilen, Reihen, Atriumhäuser, ein im Zickzack verlaufender Riegel, Laubenganghäuser, Stadtvillen, mehrere Kindergärten. Erschlossen durch schmale Wege von mehreren Richtungen. Eine Insel der Ruhe, so vermittelt es der Plan.

Und so bestätigt es mein Spaziergang. Er beginnt im Süden, an der viel befahrenen Schwere-Reiter-Straße vor einer Mauer mit schmiedeeisernem Zaunaufsatz. Das ehemalige Kasino der Prinz-Leopold-Kaserne und weitere neobarocke Altbauten erinnern noch an die ursprüngliche Nutzung. Erst

hinter ihnen, geschützt vom Lärm der Straße, beginnen die neuen Wohnhäuser: Stadtvillen mit gleichmäßigem Fensterraster, ausladenden Balkonen und zart gelbem Anstrich; orangerote Putzfassaden, deren Fensteröffnungen keiner erkennbaren Ordnung folgen; großflächig verglaste Reihenhäuser in Skelettbauweise; sorgfältig detaillierte Betonzeilen, deren Balkone vor den Blicken der Nachbarn schützen.

Die Häuser stehen eng, es ist der Preis für die großzügige Wiese in der Mitte des Quartiers. Alte Bäume erzählen von der Vergangenheit, das ist selten in Neubaugebieten. Ein älteres Ehepaar aus der Umgebung, das hier regelmäßig spazieren geht, weiß diese Stimmung genauso zu schätzen wie die junge Familie auf einem der Spielplätze: „Wir wohnen innenstadtnah und ohne Durchgangsverkehr, außerdem ist der Olympiapark gleich nebenan.“ Die Lage zählt im Ackermannbogen – und die Ruhe.

In der Ferne spielt jemand Fußball. Ich kann es hören, weil kein Motorengeräusch das Kicken unterbricht. Nur wenige Autos stehen in den Buchten am Rand der Erschließungsstraßen, die meisten parken in Tiefgaragen. Sie überlassen die Flächen zwischen den Häusern einem fein gegliederten System aus Gehwegen, Grünstreifen und privaten Gärten. Ich meine, gut erkennen zu können, wo Privatsphären beginnen und enden.

Auch im Nordwesten, am Ackermannbogen, wo ein Grashügel den Übergang zum Olympiapark markiert und gleichzeitig eine deutliche Grenze zu den Wohnhäusern zieht. Er ist aber nicht nur Schallschutzwand und Rodelhügel, sondern auch Teil des Modellprojektes „Solare Nahwärme“. Denn er wölbt sich über einen riesigen Wasserbehälter, der von Solarkollektoren auf den Dächern der umliegenden Häuser aufgeheizt wird und 300 Wohnungen versorgt. Auch andere Gebäude in



„Bauausstellung“ und „Insel der Ruhe“: Architektonische Wohnvielfalt am Ackermannbogen, z. B. die Baugruppenhäuser im dritten Bauabschnitt (1, 2, 3, 4 – Architekten: Vallentin + Reichmann, Bucher Beholz) oder die Atriumhäuser (5 – H2R Architekten)



Die Studentenwohnanlage in der Nordhaide (Planung: bogevischs büro, München) wurde mit dem BDA-Bauherren-Preis 2006 und dem Ehrenpreis der Stadt München für guten Wohnungsbau 2005 ausgezeichnet.

diesem Teil des Quartiers nutzen die Energie der Sonne – wie die von einer Baugruppe initiierten Reihenhäuser nebenan. Das Finanzierungsmodell sieht man ihnen nicht an, ebenso wenig, wie man die frei finanzierten von den geförderten Wohnungen im Quartier unterscheiden kann. Die Siedlung will nicht auffallen durch singuläre extravagante Architektur, sondern für derzeit 4.000 Menschen gleichermaßen ein Zuhause im Zentrum von München sein. Nichts besonderes sein zu wollen, das ist ihre größte Qualität.

Ebenso wie der Ackermannbogen in innenstadtnaher Lage räumlich vielfältige Wohnungen und verkehrsberuhigte Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität bietet, so hat diese Eigenschaften die Nordhaide als kleine Stadt für 5.500 Menschen am Rand der großen. Hier stehen Einrichtungen für die Freizeitgestaltung der multiethnischen Bewohnerschaft im Vordergrund. Neben dem einheitlichen Rhythmus langer Zeilen

und dazwischen liegender Anger, die von einem Grünstreifen diagonal durchzogen werden, sind im Plan ein Studentenwohnheim, eine Grundschule, ein Gemeinde- und ein Einkaufszentrum markiert.

An der U-Bahn-Haltestelle Dülferstraße steige ich aus. Das Einkaufszentrum MIRA am großen Platz macht deutlich, dass die Nordhaide keine Schlafstadt ist. Und seine farbenfrohe Fassade stellt klar, dass es mehr sein will als eine gewöhnliche Shoppingmall, die ja normalerweise nur ein Innenleben führen. Beim Vorbeigehen erzeugen ihre gefalteten Bleche optische Effekte, die sich von der üblicherweise kreisförmigen Leuchtwerbung angenehm unterscheiden.

Von hier führt ein breiter Fußweg an Spielplätzen und Grünanlagen vorbei, handgefertigte Schilder weisen zu den begrünten Angern zwischen den Häusern, die nach den Pflanzen der Um-

gebung benannt sind, zu Kindergärten und Bewohnertreff. Dass die Nordhaider hier bei schönem Wetter das Leben feiern, sich in übergroßen Stühlen ausruhen, Tischtennismeister küssen oder sich unter der Laterne küssen, kann ich mir trotz des neblig grauen Novembertages gut vorstellen.

Ein kantiger Ziegelbau schiebt sich ins Bild: das Dominikuszentrum. Es ist das programmatische Pendant zum Konsumtempel in meinem Rücken. Mehrere Einrichtungen der katholischen Kirche sind hier unter einem Dach zusammengefasst. Sie werden von einem Hof erschlossen, der über große Öffnungen und in drei Richtungen mit dem Quartier verbunden ist. Unter dem Baum in der Mitte muss ich innehalten: sorgfältig komponierte Räume und Zwischenräume, verziert verklüftete Fassaden, Treppenstufen und Böden, dazu maßvoll gesetzte Fenster und Türen – alles wirkt wie aus einem Ganzen gefeilt. Das reflektierte



Das Dominikuszentrum (Planung: Meck Architekten, München) prägt die Nordhaide seit 2008 nicht nur architektonisch. Der imposante und mehrfach preisgekrönte Bau ist ein wichtiger Treffpunkt für das ganze Quartier.

Licht an den blau pigmentierten Ziegelwänden der Kapelle, es beruhigt, schützt. Selten entwickeln Orte eine derart starke Aura. Ich kann nachvollziehen, warum das Dominikuszentrum viele Architekturpreise erhalten hat.

Nur wenige Meter sind es von hier zur Jugendfreizeitstätte Neuland. In der Küche dort hängt ein interkultureller Jahreskalender. „Unser Partyraum ist zwei Monate im Voraus ausgebucht“, erzählt der Mitarbeiter. „Aber wir sind flexibel.“ Ob Familienfeier oder Karaoke-Abend, Kindergeburtstag oder Kochkurs, alle finden Platz im Belegungsplan des Hauses, das sich hauptsächlich an die 14- bis 18-Jährigen richtet. Das Angebot ist eines von vielen. Ja, es scheint, als gebe es für jede Altersgruppe und jeden Sozialkreis einen Treffpunkt. Nur das gastronomische Angebot lässt Wünsche offen, lese ich in der Umfrageauswertung der Stadt. Die meisten Bewohner sind mit ihrem Quartier sehr zufrieden,

das ist das Ergebnis. Kinder- und Familienfreundlichkeit, Einkaufs- und Betreuungsmöglichkeiten machen hier offenbar so manche architektonische Schlichtheit der Wohnhäuser wett, die entsprechend dem städtebaulichen Konzept in regelmäßigen Abständen zu Türmen aufragen.

Umso mehr fallen dafür einzelne Gebäude auf, die holzverkleidete Grundschule oder das in die Angerstruktur eingegliederte Studentenwohnheim. Wer hier wohnt, hat mehr als ein Gangzimmer und Bad: raumhohe Fenster und schmale Balkonzonen mit Schiebeläden in unterschiedlichen Rottönen, eine mehrgeschossige Laubenganghalle und Gemeinschaftsräume mit Ausblick.

Ein Ausblick, den allerdings auch viele der Wohnungen haben, auf den Joker der Siedlung, die Nordhaide selbst. Denn die 170 Hektar große Wiese, auf der einst Panzer rollten, ist heute Naturschutzgebiet. Auf einer der Ter-

rassen am Ende der Anger stehend, schaue ich in die Weite und denke an Kurt Tucholsky, der seinen Traum von Stadt einst mit den Worten „vorne die Ostsee und hinten die Friedrichstraße“ umschrieb.



1, 4 – Einkaufszentrum MIRA, Fassadengestaltung: Léon Wohlhage Wernik Architekten, Berlin; 2 – Grundschule Hildegard-von-Bingen-Anger, Felix Schürmann Ellen Dettinger Architekten, München; 3 – Panzerwiese; 5 – Studentenwohnheim am Felsennelkenanger; 6 – Wohnbebauung entlang der Diagonale

Fallbeispiel Städtebau und Architektur: Nordhaide Wege ins und durchs Quartier

Verkehrslärm hört man in der Nordhaide kaum. Entfernt rauscht es an den Rändern des Quartiers von der Schleißheimer Straße und der Neuherbergstraße herüber. Motorisierten Verkehr möglichst zu reduzieren, war eine der Planungsmaximen. Mit der direkten U-Bahn-Anbindung war dafür bereits eine wichtige Voraussetzung geschaffen. Schließlich sollte an der Panzerwiese ein familienfreundliches, sicheres Quartier entstehen – mit möglichst viel Raum für Spielplätze und Freiflächen. Die Erschließung erfolgt daher durch lange, gerade „Stiche“, die als verkehrsberuhigte Anger ausgebildet sind und mit sogenannten Heideterrassen enden, von denen sich eine weite Aussicht in



die Landschaft bietet. Parkplätze sind im Wohngebiet auf den ersten Blick nur sehr wenige zu finden. Sie sind in den

Tiefgaragen untergebracht, die unter den Gebäuden durchgehend verlaufen und den Wohnungen zugeordnet sind. So entstehen im Viertel verkehrsberuhigte Bereiche, die vielfältig nutzbar sind. Im Viertel selbst benötigt man kein Auto. Ein Fuß- und Radwegesystem läuft entlang dem Hauptweg, der Diagonale, und senkrecht zu den künstlich aufgeschütteten Angern. Eine wichtige Rolle spielte auch die Schaffung von Freiflächen. Vom Privatgarten vor der Terrassentür bis hin zu den kleinen „Westentaschenparks“ an der Diagonale sind alle Freiraumtypen vertreten, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern in vielfältiger Weise genutzt werden.

Fallbeispiel Städtebau und Architektur: Am Ackermannbogen Pioniere des ökologischen Bauens

Am Ackermannbogen sind einige Beispiele für die gelungene Symbiose von anspruchsvoller Gestaltung und ökologischer Bauweise zu finden. Zu den Pionierbauten zählt das NEST Passivhaus am Rosa-Aschenbrenner-Bogen, das bereits im Jahr 2004 errichtet wurde. Passivhäuser nutzen die Umgebungswärme, Abwärme und Sonnenenergie so weit aus, dass auch im Winter auf eine konventionelle Heizungsanlage verzichtet werden kann. In dem viergeschossigen Bau, der vom Architekturbüro A2 entworfen und von dem Architekten Joachim Nagel mit seiner NEST Baubetreuungs GmbH umgesetzt wurde, befinden sich 20 Wohnungen. Insgesamt liegt der Heizwärmebedarf des NEST Passivhauses bei 13 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr, das entspricht 1,3 Liter Heizöl und beträgt nur rund sieben Prozent des Münchner Durchschnittswertes. Dieser Rest-Heizwärmebedarf und der Energiebedarf der Warmwasserbereitung wird durch eine 70-Quadratmeter-Solaranlage und eine Grundwasser-Wärmepumpe gedeckt. Das Haus hat außerdem eine Solarstromanlage, die im Jahressaldo genauso viel Strom produziert, wie von der Wärmepumpe verbraucht wird.

Das NEST Passivhaus liegt damit weit über den gesetzlich geforderten Umweltstandards. Gegenüber einem Haus, das nach den Anforderungen der Energieeinsparverordnung gebaut und mit Fernwärme versorgt ist, erzielt es immer noch eine jährliche Endenergieeinsparung von circa 240 Megawattstunden und eine jährliche CO₂-Entlastung von circa 24 Tonnen. Das Bauvorhaben wurde aus dem Förderprogramm Energieeinsparung

der Landeshauptstadt München mit 50.000 Euro gefördert. Unter anderem für dieses Passivhaus wurde dem Architekten und NEST-Geschäftsführer Joachim Nagel der Umweltpreis der Stadt München 2005 verliehen. Im vierten Bauabschnitt des Ackermannbogens soll nun das jüngste NEST-Projekt realisiert werden: ein Passivhaus in Holzbauweise mit einer großen Fotovoltaikanlage.



Ein weiteres Beispiel für eine ressourcenschonende und gestalterisch anspruchsvolle Architektur am Ackermannbogen sind die neun Solarreihenhäuser, die der Architekt Ingo Bucher-Beholz für eine private Baugemeinschaft entworfen hat. Die Passivhäuserzeile zwischen Centa-Herker-Bogen und Elisabeth-Kohn-Straße wurde 2006 in Holzskelettbauweise mit einer auffallend großzügigen Verglasung errichtet und unter anderem mit einer Holz-Pellet-Heizung und einer thermischen Solaranlage ausgestattet. Die Erfahrungen aus dem Ackermannbogen flossen in ein weiteres Solarreihenhausprojekt des Architekten in München-Riem ein, das unter anderem mit dem Deutschen Holzbaupreis 2011 ausgezeichnet wurde.

Kooperation und Partizipation



Information ist gut, Dialog ist besser. Für die erfolgreiche Entwicklung der ehemaligen Kasernenflächen ist die Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Partnerinnen und Partnern notwendig. Wie gestaltet sich die Kooperation auf den verschiedensten Ebenen – Staat, Kommune, Wirtschaft oder Bürgerschaft – bei einem so komplexen Vorhaben wie der Kasernenkonversion? Wie gelingt es, die jeweiligen Interessen ernst zu nehmen und in regem Austausch zu bleiben? Die bedeutsamste Erkenntnis ist: Die reine Information über bereits erfolgte oder noch zu tätige Schritte reicht hier nicht aus. Am wichtigsten ist die Initiierung eines Dialoges. Nur so lässt sich zu guten oder sogar zu den besten Lösungen kommen – für alle Beteiligten. Dabei kann es selbstverständlich nicht ausschließlich um reine Interessensdurchsetzung gehen, sondern vor allem um das konstruktive Mitwirken aller am besten Ergebnis für alle.

Kooperation und Partizipation

Nur mit dem persönlichen und finanziellen Engagement zahlreicher Kooperationspartnerinnen und -partner konnten auf den ehemaligen Kasernenflächen lebendige Stadtquartiere entstehen, in denen sich die Bewohnerinnen und Bewohner wohlfühlen. Zu nennen sind hier die Bauträgerinnen und Bauträger, Wohnungsbaugenossenschaften und Baugruppen, nicht städtische und städtische Dienststellen und Behörden.

Ganz entscheidend ist jedoch, in den Dialog mit den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern, aber auch mit den Nachbarn des neuen Quartiers und der interessierten Stadtgesellschaft zu treten und diese frühzeitig in Entscheidungen einzubinden.

Um dies aktiv zu tun, aber auch um Nachbarschaftsarbeit zu leisten, haben sich am Ackermannbogen und in der Nordhaiden Anwohnerinnen und Anwohner zu einem Verein zusammengeschlossen.

Allerdings reicht es eben ja nicht, nur mit denen zu sprechen, die sich in den neuen Vierteln engagieren wollen. Spätestens seit dem öffentlichen Disput über Stuttgart 21 ist Partizipation in aller Munde. Für die Landeshauptstadt München war dies schon vor der Entwicklung der frei gewordenen Kasernenflächen in den 1990er-Jahren ein wichtiges Anliegen. Die ehemaligen Kasernenflächen liegen in der Regel eingebettet in das Stadtgefüge, zu dem sich aber in der Vergangenheit, während der militärischen Nutzung, nur wenige strukturelle und persönliche Bezüge gebildet haben. Nun ist der Kasernenzaun weg, und eine Vernetzung mit der Umgebung kann stattfinden. Das ruft – oft allein wegen der Dimensionen der Planungen – bei den umgebenden Quartieren und deren Bewohnerinnen und Bewohnern auch Sorgen und Ängste in Bezug auf die Auswirkungen der Planungen auf den Verkehr oder die soziale Infrastruktur hervor, über die diskutiert werden muss. Hier übernehmen die Bezirksausschüsse die wichtige Funktion als Sprachrohr in beide Richtungen. Zum einen können sie die Stimmung vor Ort allein schon durch die räumliche Nähe und den Kontakt zu Bürgerinnen und Bürgern viel besser wahrnehmen und in die Verwaltung kommunizieren. Andererseits können sie Prozesse und Entscheidungen der Verwaltung den Bürgerinnen und Bürgern näherbringen. Alle Bezirksausschüsse und deren Vorsitzende hatten in der Vergangenheit und haben auch in Zukunft dadurch einen großen Anteil am Gelingen der städtebaulichen Planung. Oftmals übernehmen sie eine aktive Rolle der Steuerung und Kommunikation.

Am Ackermannbogen hat zum Beispiel der Bezirksausschussvorsitzende mit dem gesamten Bezirksausschuss im Planungsreferat Werkstattgespräche mit der Verwaltung

angeregt, die im zweimonatigen Rhythmus im Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit anderen städtischen Dienststellen durchgeführt wurden.

Bei der Prinz-Eugen-Kaserne wurden die Ergebnisse des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs nicht nur vor Ort vorgestellt, sondern anschließend im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in einer Open Space-Veranstaltung diskutiert. Um Lösungen für die Verkehrsbewältigung zu finden, wurde ein weiterer Workshop mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern unter Einbindung von Vertreterinnen und Vertretern der örtlichen und städtischen Politik durchgeführt und weitere Informationsveranstaltungen unter der Moderation der Bezirksausschussvorsitzenden angeboten.

Durch solche Verfahren können sicher nicht alle geäußerten Wünsche in der Planung eins zu eins erfüllt, aber in jedem Fall Entscheidungsprozesse transparent gemacht werden.

Für die Planungen zur ehemaligen Bayernkaserne wird die Öffentlichkeit in einem moderierten Prozess noch vor der Auslobung für den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb in die Aufstellung von planerischen und funktionalen Eckdaten und dann in den kompletten Planungsprozess aktiv einbezogen werden. Eine vergleichbare Vorgehensweise wird für die Überplanung der ehemaligen Luitpoldkaserne mit dem Kreativquartier gewählt. Dieses Projekt wurde vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) als Pilotprojekt „Stadt kreativ denken – Raum für Wohnen, Kultur, Wissen“ im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik ausgewählt und gefördert. Mit den 2012 und 2013 geförderten Pilotprojekten sollen innovative und beispielhafte Handlungs- und Lösungsansätze für Bürgerbeteiligung an Planungsprozessen unterstützt und bekannt gemacht werden.

Wichtig für derartige Verfahren ist, dass die Verwaltung nicht nur Ergebnisse, wie die Siegerentwürfe eines Wettbewerbs, sondern auch Entscheidungsprozesse in der Öffentlichkeit kommuniziert und diskutiert.

Wichtige Kooperationspartner bei der strategischen Umsetzung, bei Kauf und Entwicklung waren von Anfang an der Bayerische Städtetag und als vorherige Grundstückseigentümerin die Bundesrepublik Deutschland und ihre verschiedenen Behörden wie das Bundesvermögensamt oder die Oberfinanzdirektion. Daneben war die Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Finanzministerium und der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sehr wichtig.

»Wenn es so läuft, dann lohnt sich der außerordentliche Aufwand.«

Im Gespräch mit Dr. Walter Klein, Vorsitzender des Bezirksausschusses Schwabing-West

Welche Aufgaben nehmen die Bezirksausschüsse im Zusammenhang mit den erfolgten und laufenden Kasernenkonversionen wahr? Könnten Sie das an einem Beispiel erläutern?

Wir begleiten den Prozess im Prinzip von Beginn an. Im Fall der ehemaligen Waldmann- und Stettenkaserne, also dem heutigen Ackermannbogen, setzten sich bereits 1993 die Fraktionen im Bezirksausschuss 4 (Schwabing-West) zusammen, um ein Konzept für das neue Stadtviertel zu erarbeiten. Die ersten Ergebnisse wurden in einem Grundsatzantrag an die Stadt gestellt und behielten während des gesamten weiteren Verfahrens ihre Gültigkeit.

Klar war das Ziel, den Umzug von Familien ins Umland zu stoppen und familiengerechtes Wohnen anzubieten, was zum Beispiel Konsequenzen für die soziale Infrastruktur, aber auch für die Gestaltung des Verkehrs und der Durchgrünung hatte. Wir wiesen auf gestalterische Randbedingungen wie den nahegelegenen Olympiapark hin und auf die Belüftungsschneise der Winde, die aus Nordwesten vom Dachauer Moos über das Olympiagelände in das Gebiet einfallen und die es bei der Bebauung zu berücksichtigen galt. Im Ergebnis entstand die „Große Wiese“ im Zentrum der Siedlung.

Auch dass im Ackermannbogen höher gebaut werden konnte, die Geschossflächenzahl also gegenüber den in der Mitte der 1990er-Jahre üblichen, weniger dichten Münchner Standards erhöht wurde, geht mit auf das Engagement des Bezirksausschusses im Stadtrat zurück. So konnte Urbanität entstehen. Wir setzten zudem durch, bereits in die Diskussionen vor den Ausschreibungen der Städtebau- und Architekturwettbewerbe einbezogen zu werden.

Wir gingen mit dem damaligen Stadtplanungsleiter Franz Meyer auf Streifzug in ältere Siedlungen wie die Alte Heide oder Neubausiedlungen in Trudering, um Baustrukturen zu analysieren und das Leben dort anzuschauen. Ein besonderes Augenmerk hatten wir auf öffentliches, halb öffentliches und privates Grün in den Siedlungen.



Wir engagierten eine Historikerin aus dem Stadtarchiv, um uns aufzeigen zu lassen, was eigentlich die Identität und den Charme unseres Viertels ausmacht: Plätze, hohe Dichte und eine daraus resultierende hervorragende Infrastruktur, die sich auch rentiert, die Mischung von gründerzeitlichen Bauten und Nachkriegsbauten, die gewundenen Straßenverläufe der Ost-West-Achsen, die Sichträume schaffen – im Gegensatz zu den schnurgeraden Achsen in der Maxvorstadt. Wir wussten, dass man Schwabing-West nicht in den Ackermannbogen übertragen kann, aber wenigstens als regulatives Prinzip sollte es Geltung beanspruchen.

Schließlich ging und geht es uns auch um die richtige soziale Mischung im neuen Viertel. Wichtig ist uns zum Beispiel ein Modellprojekt für alte, demenzkranke Menschen. Wir hoffen, dass dies nun im letzten Bauabschnitt realisiert werden kann – unsere Ansprüche sind relativ hoch.

Ein wichtiges Beispiel für die Kooperation zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und den Bezirksausschüssen sind die Werkstattgespräche am Ackermannbogen. Wie kam es dazu?

Start war die Stadtratssitzung im Jahr 1993, in der ich forderte, den Bezirksausschuss von Anfang an in den Konversionsprozess einzubeziehen. Ober-

bürgermeister Christian Ude beugte sich zu Stadtbaurätin Prof. Christiane Thalgot hinüber und fragte: „Können wir das machen?“ Sie nickte zustimmend. So wurde der Bezirksausschuss Teil des Beirats, in dem die Hauptabteilungen des Planungsreferats, betroffene weitere Referate und eben auch Bezirksausschussmitglieder vertreten waren. Im ersten Bauabschnitt nahmen zudem Vertreter der Regierung von Oberbayern an den Sitzungen teil, wie es im Darlehensvertrag zur „Offensive Zukunft Bayerns“ geregelt war. Schließlich konnten wir nach Abschluss dieses Bauabschnitts über den Stadtrat durchsetzen, dass ein Gestaltungsbeirat eine optimale Umsetzung des Bebauungsplans ermöglicht.

Die Werkstattgespräche fanden also im Rahmen dieser Gremienarbeit statt. Ein Beispiel für die behandelten Themen ist die soziale Mischung im neuen Viertel. Grundsätzlich wollten wir erreichen, dass die Kinder im Viertel zusammen spielen und aufwachsen, unabhängig davon, ob sie mit ihren Familien in einer Sozial- oder Eigentumswohnung leben. Hierzu referierte der angesehene Stadtsoziologe Prof. Dr. Walter Siebel über die Frage, was Städtebau für das Zusammenleben verschiedener sozialer Schichten leisten kann. Im Laufe der Auseinandersetzung mit diesem komplexen Thema fiel die Entscheidung für eine „grobe Körnung“ der unterschiedlichen Wohnungstypen und die Stützung sozialer Netze. Ausgeschlossen wurden so stigmatisierbare Sozialwohnungslagen, ebenso aber auch eine zu feinkörnige Mischung, die zu vielen Konflikten provoziert hätte. Dabei gibt es am Ackermannbogen durchaus Beispiele einer sehr engen Mischung, wo wie im Genossenschaftsbau von wagnis verschiedene Bewohnergruppen selbst in jahrelangen Diskussionen einen Konsens gefunden hatten. Diese Nachbarschaften haben Bestand und wirken integrierend auf andere Bereiche.

Ein anderes Thema war die Erschließung des Viertels. Statt einer durchgehenden Straßenverbindung wurde durchgesetzt, dass die vier Quartiersteile jeweils separat erschlossen

wurden. Schleichverkehr oder Autos, die auf Parkplatzsuche in Nähe des Olympiageländes die Straßen des Wohnviertels Am Ackermannbogen verstopfen, konnten so zum Beispiel vermieden werden.

Was die städtebauliche Gestalt betrifft, so gab es auch manchmal heftige Debatten mit der Verwaltung. Wendepunkt war wohl, als der Bezirksausschuss den geplanten nördlichen Abschluss der „Großen Wiese“ in die Stadtgestaltungskommission brachte. Diese entschied mit großer Mehrheit für die Alternative, die der Bezirksausschuss und die Bewohnerinnen und Bewohner des ersten Bauabschnitts favorisierten. Ab da war gegenseitiges Zuhören und Lernen angesagt. Viele Lösungen wurden schließlich nicht nur mit dem Planungsreferat, sondern auch gemeinsam mit anderen Referaten, Stadträtinnen und Stadträten und den Bewohnerinnen und Bewohnern erarbeitet.

Sind Sie mit den Ergebnissen der Werkstattgespräche zufrieden? Ist es gelungen, aus Kasernen ein Stadtquartier zu entwickeln?

Im Ergebnis eindeutig ja. Die Konversion ist gelungen, auch in der Außenwirkung. Das ist nicht nur an der städtebaulichen Gestalt, an den Gebäuden und dem Leben im Viertel ablesbar. Auch die Straßennamen spiegeln die Wandlung vom Militär- zum Stadtraum wider. Alle Fraktionen im Bezirksausschuss kamen überein, Personen aus der Arbeiter-, Friedens- und Freiheitsbewegung im frühen 20. Jahrhundert zu ehren.

Natürlich gibt es auch Punkte, die ich persönlich bedauere, wie den Verlust der zahlreichen Bäume, die wegen der Kampfmittelräumung im Kasernengelände gefällt werden mussten. Das ist bei ehemaligen Kasernenarealen unvermeidlich. Weiterhin gab es starke Verzögerungen im Planungs- und Umsetzungsprozess, die noch eine Eigendynamik entwickelten. Der Grund war, dass die letzten Bauabschnitte vom Bund erst dann erworben werden konnten, als der erste Abschnitt bereits bezogen war.

Bezirksausschüsse

Bezirksausschüsse (BA) bestehen seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges und sind die Stadtviertelparlamente in den 25 Münchner Stadtbezirken. Sie haben Antrags-, Unterrichts-, Anhörungs- und seit 1996 in stadtviertelbezogenen Angelegenheiten Entscheidungsrechte.

Welche Erfahrungen und/oder Handlungsempfehlungen ziehen Sie aus Ihrer Arbeit in den Bezirksausschüssen in Bezug auf die Entwicklung von Kasernenarealen in München?

Wenn es so läuft wie am Ackermannbogen, dann lohnt sich der außerordentliche Aufwand. Es gibt allerdings Voraussetzungen, ohne die es nicht klappt. Ich bin seit 30 Jahren Mitglied im Bezirksausschuss, andere sind sogar noch länger dabei. Auch wenn dies eine Ausnahme bleiben dürfte:

Die Weitergabe der Informationen, Erfahrung und Geduld sind bei solch langen Planungsprozessen wichtig. Man braucht Mitstreiter in allen Parteien, ohne die der Bezirksausschuss nicht die nötige Durchsetzungskraft hätte. Das politische Klima muss stimmen, sonst kann ein langfristiger Prozess scheitern. Die Verwaltung muss zu Kooperation und auch zu Wagnissen bereit sein. Schließlich müssen die ehrenamtlichen Ausschussmitglieder das überdurchschnittliche Zeitinvestment ermöglichen können. Das erlaubt nicht jede familiäre und berufliche Situation.

Die Arbeits- und Kommunikationsstrukturen und die politischen Schwerpunkte sind in den Bezirksausschüssen oft unterschiedlich. Trotzdem gehe ich davon aus, dass ein Bezirksausschuss die Kraft hat, ein solches Projekt zusammen mit der Verwaltung zu stemmen. Wichtig ist in jedem Fall die Kommunikation mit der Wohnerschaft.



Die „Große Wiese“ im Zentrum des Quartiers Am Ackermannbogen

Christian Herde, Architekt, Berater und Projektsteuerer für Baugemeinschaften

Neuland: Baugemeinschaften am Ackermannbogen

Lange Zeit galt München als wohnungspolitische Diaspora. Vorreiter für Wohnprojekte, Wohnungsgenossenschaften und private Baugruppen waren Städte wie Hamburg, Berlin, Tübingen und Freiburg. Doch 1999 hatte der Münchner Stadtrat beschlossen, dass am Ackermannbogen Genossenschaften und private Bauherrengemeinschaften zum Zuge kommen sollten. Als Teil des Programms „Offensive Zukunft Bayern“ sollte auf dem ehemaligen Kasernengelände im Schatten des Olympiabergs Neues ausprobiert werden und entstehen. Insgesamt neun Jahre lang habe ich diesen Prozess zunächst als Berater im Auftrag der Stadt und anschließend als Koordinator und Vertreter von vier Baugruppen begleitet.

Zunächst bestand meine Aufgabe vor allem darin, Interessenten über den Stand der Planungen an diesem begehrten Standort zu unterrichten und freie Baugemeinschaften bera-

tend zu unterstützen. Dazu gehörten Führungen zu den ausgestellten Wettbewerbsergebnissen sowie Informationen über Fördermöglichkeiten und die Angebote der beteiligten Bauträgerinnen und Bauträger. Viele Anfragen wurden von der Verwaltung direkt an mich weitergeleitet. Als externer Berater musste ich sowohl städtische Vorgaben und Entscheidungen vertreten wie auch die Wünsche der zu Beratenden gegenüber der Verwaltung deutlich machen, was manchmal einem Spagat glich.

Die Beratung begann lange bevor die Bedingungen für den Erwerb von Grundstücken, wie Kosten, Lage und Zeitplan, feststanden. Dies führte teilweise zu Enttäuschungen bei den Bewerberinnen und Bewerbern. Erst schrittweise wurden die einzelnen Regelungen entwickelt, was für das Ergebnis durchaus vorteilhaft war. Schwierig waren die großen Zeitverzögerungen im Planungsablauf, die viele wohnungssuchende

Interessenten abspringen ließen. Aus der Sicht des externen Beraters und Prozesskoordinators bewundere ich im Nachhinein aber auch die Verantwortlichen bei der Stadt, die sich auf diesen offenen Prozess mit ungewissem Ausgang, mit ihnen unbekanntem, teilweise unerfahrenen Partnern eingelassen haben. Hätten sie sich auf die bekannten Bauträger gestützt, hätten sie sich einerseits sicher einige Arbeit gespart. Andererseits spricht die gelungene architektonische Vielfalt, die durch die Baugemeinschaften am Ackermannbogen entstanden ist, für diesen erhöhten Aufwand.

Im ersten Bauabschnitt realisierte die Genossenschaft wagnis eG im Rosa-Aschbrenner-Bogen 92 Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen. Zudem entstand das Passivhaus der NEST GmbH. Im Herbst 2002 konkretisierten sich die Planungen der Stadt für den zweiten Bauabschnitt – auch hier waren Baufelder für Gemeinschaftsprojekte



Bevor diese Baugemeinschaft am Ackermannbogen baute, holte sie sich unter anderem Anregungen bei einer Besichtigungstour in München-Riem.

jekte vorgesehen. Schnell wuchs erneut die Zahl der Interessenten auf über hundert, und durch eine Reihe von Veranstaltungen bildeten sich daraus im Frühjahr 2003 zuerst acht Baugruppen, von denen sich dann sechs als ARGE Ackerbau mit einem gemeinsamen Konzept für die Baufelder bewarben. Auf Betreiben der Baugruppen wurde von der Stadt sogar der Bebauungsplan geändert: Statt drei konnten nun vier Reihenhäuser gebaut werden. Tatsächlich fanden dann alle Platz, wobei zwei Gruppen unter dem Dach von Bürgerbau eine Kooperation eingingen und sich vier Baugruppen verpflichteten, für die Erschließung einen gemeinsamen Masterplan zu erstellen.

Für diese Koordinationsaufgabe, die Moderation der Entscheidungsfindung und später die Rolle des Bauherrenvertreters, die Kontoführung und die Abrechnung wurde ich nach Ablauf des städtischen Vertrages von den vier Gruppen direkt beauftragt. Dazu gehörte

auch die Begleitung bei den Verhandlungen mit der Stadt und der Ausarbeitung des Vertrages zwischen den einzelnen Gruppen. Jede Gruppe baute mit ihrem eigenen Architekten, und es entstanden vier sehr unterschiedliche Gebäude mit insgesamt 35 Wohneinheiten und einer sehr hohen architektonischen Qualität. Bis zum Bezug der Häuser im Jahr 2006 trafen wir uns regelmäßig in meinem Büro. Es dauerte noch bis Ende 2007, bis die Freiflächen und die gemeinsame Tiefgarage abgerechnet waren und in die Hände der gemeinschaftlichen Verwaltung übergeben wurden.

Bei einem Besuch der Siedlung, bei einem Spaziergang durch die kleinen Erschließungswege spürt man die besondere nachbarschaftliche Qualität, die durch die Bauweise, aber auch durch das sehr intensive gemeinsame Planen entstanden ist.

Aus dem Experiment Baugemeinschaften ist mittlerweile etwas Selbstver-

ständliches geworden. Die Angebote der Stadt wurden im Laufe der Jahre konkreter und kalkulierbarer. Als es in den Jahren 2010 und 2011 um die Grundstückvergabe im vierten Bauabschnitt am Ackermannbogen ging, gab es eine Vielzahl von Gruppen und professionellen Beraterinnen und Beratern, die um Teilnehmende warben, obwohl die gestiegenen Grundstückspreise einige Gruppen zur Aufgabe zwangen.

Die Bauten von Baugemeinschaften tragen maßgeblich dazu bei, dass auf diesem ehemaligen Kasernenareal ein besonders lebendiges Stadtviertel entstanden ist. Von den Gemeinschaftshäusern mit Einrichtungen wie dem Café Rigoletto profitieren auch die Häuser der konventionellen Bauträger. Der Ackermannbogen ist ein beliebtes Viertel – natürlich spielt dabei auch die ausgezeichnete Lage in der Stadt eine Rolle, die von Anfang an viele Menschen angezogen hat.



Planungsbesprechung einer Baugruppe am Ackermannbogen

»Spezialeinheiten in einem großen Verwaltungsapparat.«

Im Gespräch mit Elisabeth Ziegler, Erste Bürgermeisterin der Gemeinde Oberschleißheim

Welche Bedeutung hatte die Fürst-Wrede-Kaserne für die Gemeinde Oberschleißheim?

Die Kaserne mit ihrem Standort München hatte wegen ihrer Lage am äußersten Ortsrand nur eine sehr untergeordnete Bedeutung für unsere Gemeinde und rückte erst durch die Planungen des FC Bayern München e. V., dort ein Vereinszentrum zu errichten, stärker in den Mittelpunkt.

Wie haben Sie die Nachricht vom Ende der militärischen Nutzung des Areals aufgenommen?

Die Nachricht vom Ende der militärischen Nutzung war mit der möglichen Nachfolgenutzung durch den FC Bayern München e. V. eng verknüpft. Diesen Planungen stand die Gemeinde Oberschleißheim von Beginn an sehr positiv gegenüber. Einen Schwebezustand, geprägt von Ungewissheit über die weitere Entwicklung des Militärgeländes,

wie er bei anderen Kasernen der Fall war und ist, gab es bei der Fürst-Wrede-Kaserne nicht. Auch ist die nun geplante Nutzung aus Sicht der Gemeinde Oberschleißheim gut verträglich mit der Lage des Geländes inmitten von Naturschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Gebieten.

Im Zuge der Entwicklung des Areals wird zwischen Oberschleißheim und München eine interkommunale Vereinbarung getroffen. Was beinhaltet diese Vereinbarung im Wesentlichen?

Festgehalten wurden vor allem Planungsabsprachen, um sicherzustellen, dass die beiden Bebauungspläne der Landeshauptstadt München und der Gemeinde Oberschleißheim eng aufeinander abgestimmt werden.

Was sind die besonderen Herausforderungen bei einem gemeinsamen Stadtentwicklungsvorhaben über kommunale Grenzen hinweg?



Für eine Gemeinde mit nur knapp 12.000 Einwohnern ist es natürlich eine Herausforderung, mit einem so großen Partner wie der Landeshauptstadt München zusammenzuarbeiten. Auch wenn die Einigung über die Grundzüge der Planungen schnell erreicht werden konnte, ist die Abstimmung der Detailfragen doch teils sehr langwierig. Viele Spezialeinheiten in einem großen Verwaltungsapparat müssen eingebunden und beteiligt werden. Da sind nicht nur die Planer gefragt, sondern es muss zum Beispiel die Anbindung des Geländes mit den städtischen und staatlichen Straßenbaubehörden abgesprochen werden. Einzelheiten sind zu regeln, Gremienbeschlüsse müssen herbeigeführt werden. So musste etwa unser Gemeinderat alle einzelnen Schritte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beschließen. Doch kann ich sagen, dass sich die Zusammenarbeit, das Hinwirken auf ein gemeinsames Ziel, sehr angenehm gestaltet.

Wie würden Sie sich das ehemalige Kasernengelände zukünftig wünschen – wie sollte es sich idealerweise entwickeln?

Die derzeitigen Planungen für ein Vereinsgelände entsprechen in vollem Umfang den Vorstellungen der Gemeinde. Wir wünschen uns eine lebendige Nutzung, die auch die Oberschleißheimer Vereine wie den TSV Schleißheim oder den FC Phönix einbindet.



Im nördlichen Teil der Fürst-Wrede-Kaserne soll – in Sichtweite zur Allianz Arena – ein neues Vereinssportgelände des FC Bayern München e. V. entstehen.

Fallbeispiel Kooperation und Partizipation: Am Ackermannbogen

»Offensive Zukunft«

100 Gemeinden aus ganz Bayern hatten sich mit insgesamt 132 Vorhaben für das Programm „Siedlungsmodelle“ im Rahmen der „Offensive Zukunft Bayern“ der Bayerischen Staatsregierung beworben. Zwölf Projekte wurden 1995 vom Ministerrat ausgewählt. Der erste Bauabschnitt am Ackermannbogen zählte dazu. Für die Entwicklung des nordöstlichen Teils des Quartiers erhielt die Landeshauptstadt München nicht nur ein Darlehen – das „Siedlungsmodell für neue Wege zu preiswertem, ökologischem und sozialem Wohnen in Bayern“ wurde auch in enger Kooperation mit dem Freistaat entwickelt. Das Projekt wurde unter anderem von einem Beirat begleitet, bestehend aus je vier Mitgliedern des Freistaates Bayern und der Landeshauptstadt München. Der Darlehensvertrag mit dem Freistaat erforderte eine frühzeitige Einbindung von Bauträgern und Bauträgerinnen. In einem gesonderten Auswahlverfahren (Gespräch mit Investorinnen und Inves-

toren) wurden daher die Bauträger vom Stadtrat ausgewählt, die als Optanten den weiteren Planungsprozess begleiteten und gemeinsam den städtebaulichen Realisierungswettbewerb auslosten. Als Sieger wurde das Freisinger Büro A2 ausgewählt, dessen Entwurf die Grundlage aller weiteren Planungen wurde.

Insgesamt wurden 654 Wohnungen errichtet – sowohl öffentlich geförderte Mietwohnungen als auch geförderte Eigentumswohnungen, Wohnungen im München Modell und frei finanzierter Wohnraum. Sieben verschiedene Architekturbüros waren für die Realisierung der Wohnprojekte verantwortlich. Entstanden ist zum Beispiel das Haus in der Therese-Studer-Straße des Münchner Architekten Prof. Andreas Meck, das unter anderem mit dem Bauherrenpreis des Deutschen Städtetages 2006 ausgezeichnet wurde. Die „Offensive Zukunft“ im Ackermannbogen wird auch



auf Bundesebene als beispielhaftes Siedlungsmodell bewertet. So lobt zum Beispiel das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung in einer Studie (BBSR-Online Publikation 13/2009): „Trotz einer hohen Dichte (Reihenhäuser, Geschoss) ist es gelungen, durch die Architektur und Freiraumgestaltung sehr private Räume (abgegrenzter Garten, Dachterrasse), hausnahe Grün- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Kleinkinder und Eltern sowie Spiel- und Freizeitangebote für ältere Kinder im gesamten Quartier zu schaffen.“

Fallbeispiel Kooperation und Partizipation: Kronprinz-Rupprecht-Kaserne

Neue Verfahrenswege

Um eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchzuführen, muss das jeweilige Areal üblicherweise von der Stadt erworben werden. Im Fall der Kronprinz-Rupprecht-Kaserne wurde eine besondere Regelung getroffen. Aufgrund der im Dezember 2003 getroffenen „Gemeinsamen Erklärung“ zwischen der Bundesrepublik Deutschland als Grundstückseigentümerin und der Landeshauptstadt München kann auf einen Zwischenerwerb durch die Stadt verzichtet werden.



Stadt signalisierte ihr Einverständnis, wenn sich die künftigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer vertraglich über eine Entwicklungsvereinbarung den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme unterwerfen und zu der entsprechenden Kostenübernahme verpflichten. Die Stadt, die auf ihr „Recht des ersten Zugriffs“ nach den Verbilligungsgrundsätzen verzichtete, konnte dann von einem Zwischenerwerb des Kasernenareals absehen, da die mit der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke so auf andere Weise erreicht würden. Aus

unterschiedlichen Gründen kam jedoch eine Einigung zwischen dem Bund und der Investorin nicht zustande.

Bund und Stadt einigten sich dennoch darauf, den vorgeschlagenen Verfahrensweg auch für zukünftige Verkaufsbestrebungen des Bundes weiterzuverfolgen. Die dazu getroffene „Gemeinsame Erklärung“ beinhaltet also, dass der Bund die Grundstücke an private Investorinnen und Investoren verkaufen kann, wenn die Stadt zugleich die mit der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke erreicht. Der Bund erklärt sich im Gegenzug bereit, die Stadt beim Verkauf der Grundstücke so zu stellen, als würde sie die Entwicklungsmaßnahme selbst durchführen. Die „Gemeinsame Erklärung“ steht damit exemplarisch für die zahlreichen neuen Verfahrenswege und Kooperationsformen, die im Rahmen der Konversion der Münchner Kasernenareale erstmals erprobt werden.

Fallbeispiel Kooperation und Partizipation: Prinz-Eugen-Kaserne

Workshop »Open Space«

Das Areal der einstigen Prinz-Eugen-Kaserne liegt inmitten eines bereits voll entwickelten und gewachsenen städtischen Umfelds. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hatte von Beginn an ein hohes Interesse an einer umfassenden Beteiligung und aktiven Mitwirkung der Anwohnerschaft am weiteren Planungsgeschehen. Eine Maßnahme war hier unter anderem ein eintägiger Workshop im Juli 2010.

„Wird es eine höhere Lärmentwicklung geben? Wie kann die neue Straßenbahntrasse überquert werden? Werden zwingend nur Fünfgeschoss

an der Cosimastraße gebaut?“ Diese und weitere Fragen von Bürgerinnen und Bürgern zum Verkehr, zur Gestaltung des Wohngebietes, zur sozialen Infrastruktur und zum Grundstücksverkaufsverfahren im zukünftigen Prinz-Eugen-Park wurden während der Veranstaltung erläutert. Mehr als 80 Interessierte nahmen an diesem neuen Partizipationsverfahren teil, das als Erweiterung im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wurde. Die verantwortlichen Architekten erläuterten nicht nur ihr Planungskonzept. Auf Grundlage der sogenannten Open-Space-Methode diskutierten



die anwesenden Bürgerinnen und Bürger anschließend in verschiedenen Arbeitsgruppen mit Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung sowie weiteren Sachverständigen ihre Anregungen und Kritik.

Fallbeispiel Kooperation und Partizipation: Bayernkaserne

Planung im Dialog mit der Öffentlichkeit

Die Stadt München beschreitet einen neuen Weg der Öffentlichkeitsbeteiligung: Erstmals vor Auslobung eines Wettbewerbs waren die Münchner Bürgerinnen und Bürger eingeladen, in einer Informationsveranstaltung und in einer Werkstatt ihre Erwartungen an das neue Quartier auf der ehemaligen Bayernkaserne zu formulieren, damit diese bereits in die Auslobung des Wettbewerbs einfließen können.

Die Chancen, die sich durch das neue Quartier für die Nachbarschaft, für die Entwicklung Freimanns und den gesamten Münchner Norden ergeben, sollen gemeinsam ausgelotet und entwickelt werden. Dabei gilt es einerseits, den Erwartungen der angrenzenden Wohnbevölkerung gerecht zu werden und andererseits, die Interessen zukünftiger Bewohnerinnen und



Bewohner visionär in den Prozess einzubeziehen. Zudem soll die Beteiligung dazu beitragen, den Bürgerinnen und Bürgern die Ziele der Stadt zu vermitteln, den Rahmen ihrer Gestaltungsmöglichkeiten realistisch darzustellen und ihre Wünsche und Anregungen zu diskutieren.

180 Interessierte, fast ausschließlich aus den umliegenden Wohngebieten, kamen zum Auftaktgespräch mit der Stadtbaurätin am 6. Februar 2012. 75 von ihnen nahmen auch an dem ganztägigen Werkstattgespräch teil, das am 11. Februar in einem ehemaligen Kasernengebäude stattfand. Gemeinsam mit Expertinnen und Experten der Stadtverwaltung und der Stadtwerke München, Büros der Wettbewerbsbetreuung sowie Mitgliedern des Preisgerichtes wurden in sechs Arbeitsgruppen einzelne Aspekte, die bei den Planungen Berücksichtigung finden sollen, erläutert und diskutiert.

Es ging dabei um die zukünftigen Grün-, Spiel- und Freiflächen, um Wegesysteme, die städtebauliche Struktur und Dichte des neuen Viertels, um Wohnqualität, Infrastruktur und Verkehr. Auch Fragen zur Identität des neuen Quartiers waren ein Thema.

„Kurze Beine, kurze Wege“: Die Bürgerinnen und Bürger wünschen sich eine fußläufige Erreichbarkeit aller Versorgungseinrichtungen im Quartier. Urbanität soll durch Mischung von Wohnen, wohnverträglichem Gewerbe, Gastronomie, sozialer Infrastruktur und Nahversorgung erreicht werden. Das neue Viertel soll von gemischten Wohnstrukturen und einem vielfältigen und flexiblen Wohnungsangebot geprägt sein. Neue Wohn- und Mobilitätskonzepte wie Wohnen ohne Auto, Car-Sharing und andere Formen sollten berücksichtigt werden. Generell soll so wenig innerer Autoverkehr wie möglich entstehen.

Vor dem Start des Wettbewerbs können sich die Bürgerinnen und Bürger bei einer weiteren Veranstaltung darüber informieren, welche ihrer Wünsche und Anregungen den Weg in die Wettbewerbsauslobung gefunden haben und welche vielleicht erst später in der Umsetzungsphase Berücksichtigung finden können. Nach dem Wettbewerb werden die Ergebnisse des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs öffentlich vorgestellt, wobei sich die Bürgerinnen und Bürger im Zuge der Überarbeitung nochmals einbringen können.

Identität



Strukturen schaffen, Raum lassen. Wie entsteht aus dem einstigen militärischen Sicherheitsbereich ein lebendiges Stadtviertel? Gilt: gut geplant ist halb gewonnen? Lässt sich Identität überhaupt planen? Kann Stadtplanung die Identität, das Profil eines Stadtviertels und die Identifikation damit lenken? Und versteht vielleicht jede und jeder etwas anderes unter Identität? Ob ein Quartier „funktioniert“ und ob sich die Menschen dort wohlfühlen, lässt sich an mehr oder weniger klaren Kriterien festmachen, die selbstverständlich in den Planungsprozess und die Umsetzung einfließen müssen. Ob es dann wirklich gelingt, bleibt offen bis zum „Stresstest“.

Identität

Auf der Nordhaide und am Ackermannbogen ist es bereits gelungen, neue Stadtquartiere zu schaffen, mit denen sich die jeweiligen Bewohnerinnen und Bewohner identifizieren – in jedem Gebiet auf unterschiedliche Weise. Es bleibt zu hoffen und alles zu unternehmen, dass dies auch in den noch anstehenden Quartieren wie der ehemaligen Funkkaserne, im Prinz-Eugen-Park und der ehemaligen Bayernkaserne gelingt. Bei der Kronprinz-Rupprecht-Kaserne und der Fürst-Wrede-Kaserne werden andere Nutzungen – etwa aus den Bereichen Wirtschaft, Sport- und Bildung – Profilierungsschwerpunkte setzen.

Welche Rolle Kreativität und Kreative in der Stadtplanung haben, wird sich mit der Entwicklung der ehemaligen Luitpoldkaserne und dem angrenzenden Kreativquartier zeigen. Im Planungsprozess zur ehemaligen Funkkaserne standen sich zum Teil widersprechende Entwicklungsziele und damit auch zukünftige Identitäten gegenüber: die durch die Zwischennutzung etablierte Künstlerkolonie versus die Schaffung dringend benötigten Wohnraums für alle Bevölkerungsschichten. Von der „Keimzelle“ der Kunst im erhaltenen Haus 50 könnten nun zukünftig wertvolle, identitätsstiftende Impulse für das neue Quartier ausgehen.

Für die Wohngebiete gilt: Entscheidend ist das subjektive Wohlbefinden der Menschen, die dort leben. Aber wie lässt sich das durch entsprechende Planungs- und Stadtentwicklungsmaßnahmen unterstützen? Sollte jedes Quartier von allem etwas haben, oder ordnet man – falls man die Identität eines Viertels planen könnte – ein Quartier den Familien, ein anderes den Etablierten und wieder ein anderes den Kreativen zu? Wie muss der Planungsprozess gestaltet sein, um frühzeitig Partizipation, Akzeptanz und vielleicht sogar eine Identifikation der zukünftigen Be- und Anwohnerschaft zu erreichen?

Die Erfahrung zeigt, dass die Außenwahrnehmung mit der im Viertel selbst empfundenen Realität nicht immer überein-

stimmt. In einer Filmproduktion des Bayerischen Rundfunks von 2008 wurde unter dem Titel „Ödnis im Rechteck“ unter anderem auch die Nordhaide als eine mit dem Lineal abgezeichnete Siedlung ohne jede Qualität und Urbanität porträtiert. Den Ackermannbogen bewertete der Beitrag hingegen recht positiv. Dies nahm das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zum Anlass, bei der Bewohnerschaft in der Nordhaide nachzufragen. Das Ergebnis der repräsentativen Haushaltsumfrage: Drei Viertel der Befragten fühlen sich in ihrem neuen Stadtviertel wohl, denken aber, dass das Quartier einen schlechten Ruf hat. „Das Erscheinungsbild der Nordhaide setzt sich aus vielen Einzelaspekten zusammen“, schrieb dazu im März 2011 die Süddeutsche Zeitung. „Nicht nur die Fassaden, die nicht alle schön sind, spielen eine Rolle bei der Beurteilung des Stadtviertels. Bemerkenswert ist zum Beispiel in der Nordhaide, dass die Stadtplaner an das Sicherheitsgefühl der Bewohner gedacht haben – etwa bei der Anordnung der Tiefgaragen-Stellflächen oder der Wege und Spielplätze.“ Die Bewohnerinnen und Bewohner fühlen sich wohl und sicher – sie identifizieren sich mit ihrem Viertel. Dies zeigt sich langsam auch in der Außenwirkung.

Ist es zudem möglich, die Bewohnerschaft von Anfang an einzubinden, stehen die Chancen gut, dass ein identitätsstiftendes Quartier oder zumindest solche Strukturen entstehen. Erleichtert wird dies durch funktionierende Nachbarschaften. Diese können nur entstehen, wenn dafür auch Räume zur Verfügung gestellt werden. Das können zum Beispiel öffentliche städtische Nachbarschaftshäuser oder selbst organisierte Bewohnertreffs, unterstützt durch Bau-trägerinnen und -träger, Baugruppen oder Genossenschaften sein. Auch die Gestaltung des öffentlichen Raums muss Nachbarschaften zulassen. Er muss nutzbar sein – durch zugewiesene und individuell anzueignende Flächen gleichermaßen. Schlicht: Es muss Raum für Identität bleiben.

»Man muss das Aushalten lernen.«

Stadtbaurätin Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk im Gespräch mit dem Choreografen Micha Purucker

Auf dem ehemaligen Kasernenareal Dachauer Straße / Schwere-Reiter-Straße / Luitpoldkaserne soll zukünftig ein Kreativquartier entstehen. Wie sieht Ihr Ideal eines kreativen Stadtviertels aus, Herr Purucker? Kann man eine „kreative“ Identität für ein neues Stadtquartier planen?

Micha Purucker: Ob man so etwas planen kann, weiß ich nicht. Gelingt es, eine Plattform oder ein Areal zu konzipieren, auf dem Kreatives entstehen kann? Darin besteht die große „Challenge.“ Wir verfügen nicht über Bauten und Flächen, die andere Städte haben. Inzwischen schimpft sich in Berlin zum Beispiel jeder Hinterhof Kreativquartier, und da arbeiten dann drei Fotografen und eine, die Topflappen häkelt. München hat völlig andere Voraussetzungen, und deswegen finde ich diesen Entwicklungsprozess hier total spannend. Ich glaube nicht, dass man Kreativität planen kann. Aber es gibt gewisse „Trigger“-Elemente für Kreativität. Dazu muss man sich anschauen, wie die Leute arbeiten und leben. Das kann man dann in die Planung miteinbeziehen, und aufgrund dieser Freiräume oder „Trigger“ entsteht vielleicht die kreative Identität eines Viertels. Letztlich sind es die Menschen, die dort arbeiten oder sich da zu Hause fühlen, die Identität schaffen.

Elisabeth Merk: Ich glaube auch, dass man weder Identität noch Kreativität planen kann. Aber man kann Freiräume oder Spielräume durch Planung ermöglichen. Man kann Rahmenbedingungen schaffen – das, was Sie wahrscheinlich mit „Trigger“ meinen. Es geht also um Rahmenbedingungen, die bestimmte Situationen zulassen und nicht verhindern. Wahrscheinlich werden diese eher durch ein Weniger an Planung geschaffen, die aber dennoch an den zwei, drei wichtigen Stellschrauben dreht, damit sich etwas entwickeln kann.

Micha Purucker: Wenn Sie in die Mitte eines Gebietes einen Nachtkiosk setzen, dann ist das für eine bestimmte Gruppe von Menschen attraktiv. Diese Leute wohnen dann gerne dort. Ich glaube, es gibt viele solche Kleinigkeiten, die unterschwellig bestimmte Prozesse auslösen.



Elisabeth Merk: Ja, man setzt regelrechte Anker oder Impulsgeber. Ich glaube allerdings, wenn man jetzt planerisch auf die üblichen Instrumentarien zurückgreift und fragt: „Was brauchen Kreative?“ kann man schnell falsch liegen. Gerade, wenn man Menschen ansprechen will, die noch andere Ideen und Bedürfnisse haben, die über das normale Wohnen oder Arbeiten hinausgehen.

Es geht um das bewusste Zulassen von Prozessen, die vielleicht auf den ersten Blick nicht immer ganz geklärt sind. Das ist etwas, das uns und großen Teilen der Bevölkerung doch meistens eher Schwierigkeiten macht. Es passieren in solchen Spielräumen möglicherweise Dinge, die man nicht genau einschätzen kann, sie sogar ablehnt. Dass aus Ablehnung und Misstrauen dann Neugier entsteht, lässt sich aber zumindest durch Aktionen oder informelle Beteiligungsprozesse unterstützen.

Micha Purucker: Sie meinen, wie die Planungswerkstätten für das Kasernenareal an der Dachauer Straße? Das Gebiet war immer eine Sonderzone. Mit dem Label „Kreativquartier“ stellt man diesen Sonderstatus auch noch heraus und verpflichtet sich zu einem sehr offenen Planungsprozess. Letztlich arbeitet die Kunst ja auch so. Man hat keine definitive Methode, und trotzdem hat man irgendwann mal ein Ergebnis.

Oft wird Kreativität mit einem offenen, nicht gesteuerten Prozess gleichgesetzt. Inwiefern kann in diesem Sinne Kreativität ein Instrument der Stadtentwicklung sein?

Elisabeth Merk: Ich glaube, Kreativität als Instrument ist der falsche Begriff. Wir definieren ja gerade nicht, was Kreativität ist, aber im weitesten Sinne kann sie ein Motor der Stadtentwicklung sein. Wie können die normalen linearen und notwendigen Planungsprozesse mit der nötigen Offenheit im Bezug auf die zeitlichen Abläufe und die Verdichtung ihrer Aktionen in Einklang gebracht werden?

Micha Purucker: Ich denke, man muss vor allem das Aushalten lernen. Manche Dinge dauern eben etwas länger. Man kann die Entwicklung dieses Geländes auch als die Entwicklung einer sozialen Plastik begreifen, einer Art Mobile in Bewegung. Das ist ein völlig anderer Ansatz als „Zack! Hier sind wir, und da müssen wir hin!“

Elisabeth Merk: Das ist ein schönes Bild – wie in einem Mobile Bewegungen im Prozess und Wechselwirkungen einfach bewusst zuzulassen und nicht zu versuchen, sie zu verhindern. Wir tun uns schwer damit, während eines Prozesses den Standpunkt zu ändern, vor allem, wenn es um die rechtliche Situation geht. Da gibt es Richtlinien, Vorschriften und Gesetze. Genau da



Das Areal der Luitpoldkaserne gehört zum Planungsgebiet für das neue Kreativquartier.

muss man flexibler sein, sonst kann man die positiven Dinge, die sich entwickeln, nicht aufgreifen.

Micha Purucker: Ich glaube, die Leute wollen auch etwas gestalten. Es muss ja nicht immer alles fertig sein, wenn man einzieht. Man könnte überlegen, ganz konkrete Sachen offenzuhalten. Wenn es um die rechtlichen Rahmenbedingungen geht, die Sie gerade angesprochen haben, muss man für ein solches Quartier vielleicht auch einen etwas kreativeren Umgang mit der Rechtslage entwickeln.

Elisabeth Merk: Klar, das ist die wahre Herausforderung im Hintergrund. Aber man muss auch fragen, was man den Nutzerinnen und Nutzern tatsächlich zutrauen kann. Ich glaube, viel. Es wird aber bestimmte Sachen geben, die können von den Akteurinnen und Akteuren einfach nicht geleistet werden – egal, wie sehr sie das wollen. Ganz banale Dinge: Zum Beispiel gibt es bestimmte Einrichtungen wie Schulen oder Kindergärten, die unbedingt im Quartier vorhanden sein müssen, und dafür bedarf es traditioneller Trägerschaften und Verantwortlichkeiten.

Frau Merk, in der Funkkaserne gab es ja viele Jahre lang eine Künstlerkolonie. Inwieweit unterscheidet sich die Herangehensweise von der künstlerischen Nutzung jetzt beim Kasernenareal Dachauer Straße / Schwere-Reiter-Straße / Luitpoldkaserne?

Elisabeth Merk: Die Vorgeschichte der Funkkaserne in der Domagkstraße kenne ich nicht gut genug, als dass ich das jetzt umfassend beantworten könnte. Ich würde die Frage eher so formulieren: Warum beurteilen wir die Entwicklung an der Dachauer Straße jetzt schon als so vielversprechend? Ich denke, das hängt vor allem mit der Lage in der Stadt und den Ausgangsbedingungen zusammen. Die Dachauer Straße liegt zentraler als die Domagkstraße, ist viel besser erreichbar und bereits jetzt Arbeitsort der kreativen Szenen.

Die Domagk-Ateliers in der Funkkaserne waren private Atelierräume in Randlage, die auch von der Stadt



unterstützt worden sind, als Zwischennutzungen in einem Areal, für das von vornherein etwas anderes geplant war. An der Dachauer Straße haben sich nicht nur Einzelkünstler, sondern kreative Unternehmen angesiedelt, die Projekte initiieren. Das geht weit über die private Nutzung von Atelierräumen hinaus. Das ist ein Impuls, den man jetzt in das Areal hinein weiterentwickeln kann. Gerade wenn man die denkmalgeschützten, großen Hallen miteinbezieht, ist eine völlig andere Durchmischung von Arbeiten und Wohnen denkbar. Zwar folgen auch die anderen ehemaligen Kasernenareale in München dem Prinzip der sozialen Durchmischung. Die Dachauer Straße erhält mit unseren Diskussionen und Workshops darüber hinaus bereits jetzt ein inhaltliches Programm.

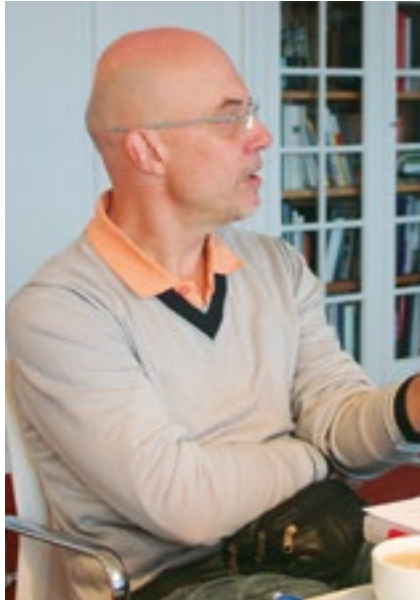
Micha Purucker: Ich hatte in der Domagkstraße jahrelang ein Lager – das war natürlich eine völlig andere Zeit. Als man in den 1980er-Jahren dahin gegangen ist, war jeder froh, dass er seinen Zipfel erwischte hat, und man hat das nicht, wie jetzt zum Beispiel durch Workshops, vor einem partizipatorischen Horizont diskutiert. Man hat damals auch noch nicht von einer kreativen Klasse gesprochen.

Mit dem sehr offenen Planungsprozess zum Kreativquartier geht die Stadt neue Wege. Sie hat dafür jüngst auch eine Förderung des

Bundes im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik erhalten. Was erwarten Sie von dieser engagierten Herangehensweise, Frau Merk?

Elisabeth Merk: Dass wir für die Förderung vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ausgewählt worden sind, ist ein Ansporn. Es zeigt, dass wir mit unseren Ideen für ein Kreativquartier und einem gemeinsamen Beteiligungsprozess, in den nicht nur das Planungs-, sondern auch das Kulturreferat und die bereits vorhandenen Akteure eingebunden sind, auf dem richtigen Weg sind. Die Erwartungen sind natürlich hoch. Also, jetzt müssen wir das richtig gut hinbekommen, oder?

Micha Purucker: Das fängt ja gerade erst alles an, und Initiativen wie der gemeinsame Workshop sind schon einmal sehr ehrbar. Allerdings sind viele Leute natürlich misstrauisch. So etwas gab es noch nie. Was viele an so einem Beteiligungsprozess irritiert, ist der fehlende Schlagabtausch mit der Politik, der sich so eingebürgert hat: Bürger fordern, Politik liefert, oder nicht. Die meisten Menschen empfinden offensichtlich keinen Gestaltungsspielraum für ihr persönliches Umfeld mehr, und es macht sie misstrauisch, wenn ihnen dieser plötzlich eingeräumt wird. Man muss vielleicht erlebt haben, dass man etwas verändern kann, bevor man es



weiterbetreibt. Vielleicht haben die meisten das noch nie erfahren.

Elisabeth Merk: Das fällt mir manchmal bei der jüngeren Generation auf. Viele haben scheinbar einfach noch nicht die Notwendigkeit erlebt, sich etwas selbst generieren zu müssen. Ich glaube schon, dass man als Stadt unterstützen muss und Möglichkeiten schaffen sollte, aber es muss auch eine starke Eigeninitiative geben. In diesem Zusammenhang sehe ich die Institutionalisierung von Kultur und Kreativwirtschaft als große Gefahr. In so einem Kreativquartier darf es einen Anker geben, aber eben nur einen Anker. Das ganze Kreativquartier muss viel freier sein.

München gilt als wenig frei, als zu dicht und zu teuer für Kreative. Sind das Vorurteile, oder ist das zumindest die halbe Wahrheit?

Elisabeth Merk: Es würde doch keiner auf die Idee kommen, New York, London, Paris oder Rio als nicht kreativ zu bezeichnen, weil sie zu teuer oder zu dicht sind. Es ist ja nicht so, dass diese Großmetropolen, mit denen man München manchmal vergleicht, billiger sind oder weniger dicht. Ich finde, diese Kriterien passen nicht wirklich. Was ich natürlich schon als Problem erachte, sind die unglaublich teuren Räume hier, sodass der Zugang zu Räumen durch die hohen Preise in der Stadt erschwert wird.



Micha Purucker: Die Frage, ob München zu teuer oder zu dicht ist für Kreative, beantworte ich mit „Ja.“ Und München ist, das ist ja auch die Attraktion dieser Stadt, sehr ordentlich. Hier steht kein Baum, kein Stein, bei dem sich nicht eine Gestaltungskommission darum gekümmert hat, dass der genau da steht. Das ist alles sehr gefügt. Wieder Platz oder Luft zu schaffen, das ist eine tolle Aufgabe.

Elisabeth Merk: Ja, ich finde auch, dass darin eine Aufgabe liegt. Warum setzt man sich nicht auch mit den Widersprüchen auseinander? Es könnten Künstler und Kreative bewusst nach Riem rausgehen, gerade weil es da so ordentlich und aufgeräumt ist, und versuchen, dort etwas zu bewegen. Aber es ist ja schon schwierig, die Studenten dahin zu bringen. Es kommen immer fadenscheinige Erklärungen, warum das nicht geht, aber zu irgendwelchen anderen Hallen, die am Ende der Welt liegen, schafft man es ja auch. Warum sollte man sogenannte Kreativquartiere nur in unmittelbarer Nähe zu Schwabing oder nur auf Stadtbrachen inszenieren, statt nicht auch einmal bewusst in Neubaugebiete wie Freiham gehen, um dort etwas zu kreieren?

Kann man von einer kreativen Szene nicht erwarten, dass sie sich selbst ihre Nischen in der Stadt schafft, und dann eben auch im Neubaugebiet, Herr Purucker?

Micha Purucker: Es ist immer Teil unserer Arbeit gewesen, sich Platz zu schaffen. Viele Leute haben nur in München inzwischen den Eindruck, es ginge hier nichts mehr, weswegen ja einige gehen oder schon weggegangen sind. Trotzdem bleiben viele eben auch immer noch hier und haben nicht das Handtuch geschmissen. Aber probieren Sie jetzt einmal, in Freiham irgendetwas zu machen. Das ist nicht so einfach. Da sind so viele Leute, die sich gerade ihr neues Häuschen gebaut haben, die sofort Berührungängste haben. Aber das ist vielleicht auch nicht unbedingt der Punkt. Man findet sich da schon zurecht. Es kann aber nicht darum gehen, immer nur punktuelle Nischen zu besetzen. Ich hab nichts gegen Nomadentum, aber das ist nicht jedermanns Sache.

Engagieren Sie sich deshalb in der Planung zum Kreativquartier?

Micha Purucker: Ein Großteil meiner Arbeit hat sich immer mit dem, im weitesten Sinne, urbanen Umfeld des Körpers auseinandergesetzt, egal ob das auf der Bühne war oder im öffentlichen Raum. Zudem finde ich, dass München wieder ein Gelände braucht, in dem sie sich irgendwie als zukunftswillig und zukunftsfähig verortet. Ich muss immer an das Olympiagelände denken, wo man mal wirklich einen Schritt nach vorne gemacht hat und worin sich die Stadt zu diesem Zeitpunkt auch erkannt und gespiegelt sah. Etwas mit einer ähnlich identitätsstiftenden Kraft und Zukunftslust, das könnte München wieder einmal gut vertragen. Und deswegen muss sich eine Stadtgesellschaft auch ein bisschen Mühe geben, wenn sie jetzt ein neues Viertel plant, über dem auch noch „kreativ“ steht. Und sie muss über die Leute nachdenken, die eine ähnliche Lebenssituation haben wie Kreative. Man muss auch in München genauer hinschauen, wie es um die Leute mit schwierigen Erwerbsbiografien und unsteten Lebensläufen steht. Wie ist es mit Altersarmut? Das sind Lebensumstände, die nicht exklusiv für Kreativleute stehen.

Elisabeth Merk: Ich würde das ganz genau so sehen. Sie haben zum Beispiel den demografischen Wandel an-

gesprochen. Wir haben in München strukturell bedingt deutlich über 50 Prozent Singlehaushalte, und das heißt ja jetzt nicht, dass alle jung, schön und reich sind. Es geht querbeet durch alle Gesellschafts- und Altersschichten, durch sämtliche Milieus und Lebensvorstellungswelten. In der Stadtentwicklungspolitik haben wir in den letzten Jahren natürlich einen ganz starken Fokus darauf gehabt, Familien in der Stadt zu halten. Das ist sicherlich ein wichtiges Ziel und muss auch weiterbearbeitet werden. Aber wenn man sieht, dass nur rund 15 Prozent unserer Haushalte Familien im klassischen Sinne sind, also Familien mit Kindern, bedeutet das auch, dass wir uns um die Bedürfnisse der anderen 85 Prozent kümmern müssen, die in ganz anderen Lebenszusammenhängen stehen. Da wird die Diskussion um das Kreativquartier zu einem Thema, das die gesamte Stadtgesellschaft betrifft. Ich benutze den Begriff „Nachbarschaft“ in diesem Zusammenhang gerne. Auch

jemand, der alleine wohnt, hat das Bedürfnis nach einer Nachbarschaft, in der er sich wohlfühlt. Man braucht ein Umfeld, in dem man sich sicher fühlen und nach seinen Bedürfnissen entfalten kann. Ein Umfeld, das die Möglichkeit zur Begegnung aktiv unterstützt und Spielräume dafür bietet. Da lässt sich bei der Entwicklung von solchen Quartieren schon einiges tun.

Um an dieser Stelle noch einmal auf den Anfang unseres Gesprächs zurückzukommen – wie sieht das ideale Kreativquartier dann aus?

Micha Purucker: Also ich würde mir wünschen, dass man dort merkt: „Hallo, hier ist was anders.“ Dass hier andere Gesetze gelten, dass hier ein bisschen auf die Tube gedrückt wurde, das dürfte man schon gerne spüren. Ich liebe asiatische Städte, weil die einfach megavoll sind und megaverdichtet, und das empfinde ich als sehr urban. Verdichtung finde ich in jedem Fall gut.

Elisabeth Merk: Einer Verdichtung stimme ich natürlich zu. Nicht nur im baulichen Sinn, sondern auch in der Nutzungsentfaltung. Meine ideale Vorstellung von dem Quartier wäre, dass es Überlagerungen von Nutzungen und Funktionen zulässt und dass es sich auch in einer visuellen Wahrnehmung unterscheiden darf von anderen Quartieren. Ein Quartier, das, so gesehen, dann eigentlich auch nie fertig wird.

Micha Purucker: Also ein kontinuierlicher, belebter, bewohnter Wandlungsprozess – eine Art Dauerbaustelle.

Elisabeth Merk: Jedenfalls kein Quartier, bei dem man die Baustelle schlüsselfertig übergibt. Es sollte schon bewusst auf Veränderungen angelegt sein. Auch der öffentliche Raum hat eine Schlüsselfunktion für so ein Quartier. Ich würde mir wünschen, dass die Bürgerinnen und Bürger selbst mehr in diesen Räumen gestalten können und immer wieder auch verändern dürfen.

„Ideal wäre, wenn die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer die Bereitschaft mitbringen, eine andere Form von Treuhänderschaft für den öffentlichen Raum und das Quartier zu übernehmen. Ich würde mir wünschen, dass dort Menschen hinziehen, die bewusst sagen: „Ja, das möchte ich, das ist mir auch etwas wert, und ich übernehme gerne einen Anteil, um den ich mich kümmere, damit das Quartier lebendig wird.“

Das Gespräch führte Dina StraÙe, Referat für Stadtplanung und Bauordnung.



Illustration zum Siegerentwurf von TELEINTERNETCAFE (Berlin) für das Kreativquartier

»Davon könnten alle Anwohner profitieren.«

Im Gespräch mit Dr. Herbert Grebenc,
Leiter Immobilien- und Facility-Management der BMW Group

Bereits jetzt arbeitet die BMW Group auf Teilflächen der ehemaligen Kronprinz-Rupprecht-Kaserne. Zukünftig soll der Forschungsbereich noch weiter ausgebaut werden. Was macht das ehemalige Militärareal interessant für BMW?

Vor nunmehr über 25 Jahren hat unser Vorstand eine strategische Entscheidung getroffen, die für das Unternehmen BMW AG in zweifacher Hinsicht die Folgezeit prägte. Zum einen war BMW der erste Automobilhersteller, der sich entschloss, alle Entwicklungsaktivitäten an einem zentralen Ort zu bündeln – dem Forschungs- und Innovationszentrum (FIZ) im Münchner Norden. Zum anderen bedeutete die Wahl dieses Standortes ein klares Bekenntnis zum Standort München und Deutschland.

Das FIZ ist für die BMW Group ein wesentlicher Garant für den Erfolg, und auch der Stadtteil hat stark profitiert. Insgesamt haben wir im und um das FIZ bis heute circa 25.000 Arbeitsplätze geschaffen. Das Stadtbild hat sich durch die prägnante, aber auch nachbarschaftsverträgliche Architektur des FIZ mit den breiten Grünzonen sehr positiv verändert.

Das FIZ hat sich dazu immer wieder neu erfunden und weiterentwickelt. Trotz des starken Drucks der globalen Märkte zur Internationalisierung der Entwicklung möchten wir diese Erfolgsstory im Münchner Norden weiterführen. Dabei wird sich das FIZ noch weiter mit dem Stadtquartier vernetzen und urbaner werden.

Gerade künftige Fahrzeug- und Mobilitätskonzepte erfordern eine stetige Intensivierung und Veränderung der Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten. Unser Anspruch an Nachhaltigkeit und die Anforderungen der Arbeits-



welten der Zukunft benötigen weitere Wachstumsflexibilität. Das Areal der ehemaligen Kronprinz-Rupprecht-Kaserne kann diese bieten.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Verbesserung der Verkehrserschließung des Münchener Nordens beispielsweise durch eine bessere Autobahnanbindung. Davon könnten alle Anwohner profitieren.

Welche Pläne verfolgen Sie konkret auf dem Gelände? Was könnte im Zusammenhang mit dem FIZ Nord-Nord dort zukünftig entstehen?

Wir würden gerne das Erfolgskonzept FIZ fortführen. In den vergangenen Jahren konnten wir zum einen neue Entwicklungsumfänge, die sich zum Beispiel durch die Elektrifizierung des Antriebs und die zunehmende Bedeutung von Elektrik/Elektronik im Auto ergeben, dort abbilden. Hochqualifizierte Arbeitsplätze und neueste Technologieanlagen – also wahrscheinlich auch ein Mix an Büroarbeitsplätzen, Prüfanlagen und Simulatoren – garan-

tieren den hohen Standard auch zukünftiger Produkte und damit den wirtschaftlichen Erfolg eines der größten Münchner Arbeitgeber. Zum anderen konnten wir konsequent das Prinzip der kurzen Wege weiterverfolgen. Bislang ausgelagerte Umfänge konnten im FIZ konzentriert werden, was positive Effekte auf den notwendigen Logistikaufwand hat.

Dies ist aber nur ein kleiner Beitrag zum strategischen Unternehmensziel Nachhaltigkeit. Daneben beinhalten unsere Konzepte den Anspruch auf Plus-Energie-Gebäude, diskutiert werden auch offene Campusstrukturen mit der Integration von Kooperationspartnern.

In unmittelbarer Nachbarschaft wird ein Gymnasium entstehen. Sind hier Symbiosen zwischen dem BMW-Forschungsstandort und dem zukünftigen Münchner Bildungsstandort vorstellbar?

Wir sind immer an gutnachbarschaftlichen Beziehungen interessiert. Außerdem unterstützen wir mit zahlreichen Projekten die Orientierung junger Menschen in Richtung technisch-wissenschaftlicher Berufe. Eine Zusammenarbeit ist also aus BMW Group-Sicht erwünscht, und wir wollen diese im Laufe der Zeit entwickeln.

Der nachhaltige Erfolg eines Unternehmens hängt entscheidend davon ab, inwieweit es in der Lage ist, Mitarbeiter und Kunden zu begeistern und zu gewinnen. Die Ansiedelung des Gymnasiums bietet hierzu Chancen, ebenso können wir uns eine gemeinsame Nutzung beispielsweise von Sport-, Bildungs- und Verpflegungseinrichtungen vorstellen.

**Fallbeispiel Identität: Am Ackermannbogen
Ein echtes »Zu-Hause«-Gefühl**

„Der Ackermannbogen war ja von Anfang als familienfreundliches Quartier geplant. Damit ein Quartier tatsächlich familienfreundlich wird, braucht es außer großen und vor allem bezahlbaren Häusern und Wohnungen, verkehrsberuhigten Straßen, Kindergärten und Schulen in der Nähe auch eine verlässliche, sichere und gute Nachbarschaft. Dank einer öffentlich-privaten Partnerschaft zwischen der Landeshauptstadt München und der Wohnbaugenossenschaft wagnis eG konnte mit dem Bezug der ersten Häuser auch die Nachbarschaftsbörse in Betrieb gehen. Mit dem Konzept der quartierbezogenen Bewohnerarbeit, sprich der Aktivierung und Unterstützung nachbarschaftlicher Initiativen, und den für die Nachbarschaft zugänglichen Gemeinschaftsräumen wurde ein zentrales Element für ein familienfreundliches Viertel und ein echtes „Zu-Hause-Gefühl“ geschaffen. Über die Jahre hat sich die Nachbarschaftsbörse in Trägerschaft des Ackermannbogen e.V., eines kleinen, ehrenamtlich geführten und gemeinnützigen Nachbarschaftsvereins, zu einer Keimzelle vielfältigen bürgerschaftlichen Engagements in den Bereichen Kultur, Gesundheit, Ökologie und Öffentlichkeitsbeteiligung entwickelt. Für viele Akteure und Akteurinnen und an der Kooperation Beteiligte, die inzwischen ebenfalls im Quartier tätig sind, ist die Nachbarschaftsbörse ein wichtiger Anker und Zugangsknoten ins Viertel.

Identität entsteht über eigenes Tun, über gute Nachbarschaft, über Engagement im Wohnumfeld. Die Stadtplanung kann Identitätsbildung in Wohnquartieren unterstützen, indem sie möglichst viele partizipativ angelegte Wohnprojekte zulässt und aktiv befördert. Menschen, die die eigene Wohnung ganz konkret mitgeplant haben, sind auch eher bereit, sich im Quartier zu engagieren. Die Erfahrung, als Einzelperson oder als Gruppe etwas bewirken zu können, ist Grundlage für die Bereitschaft zu weiterem Engagement und damit letztlich auch von Identifikation. Allerdings braucht es dafür auch passende „Andockstellen“, wo man Gleichgesinnte trifft,



wo Initiativen gebündelt werden, wo sich Engagement entfalten kann. Die spannende Frage ist, was zuerst da sein muss: das Engagement, das dann zur Identifikation führt, oder die Identifikation, die dann zum Engagement

führt. Wahrscheinlich ist das ein ständiger, sich gegenseitig befruchtender Wechselprozess.“

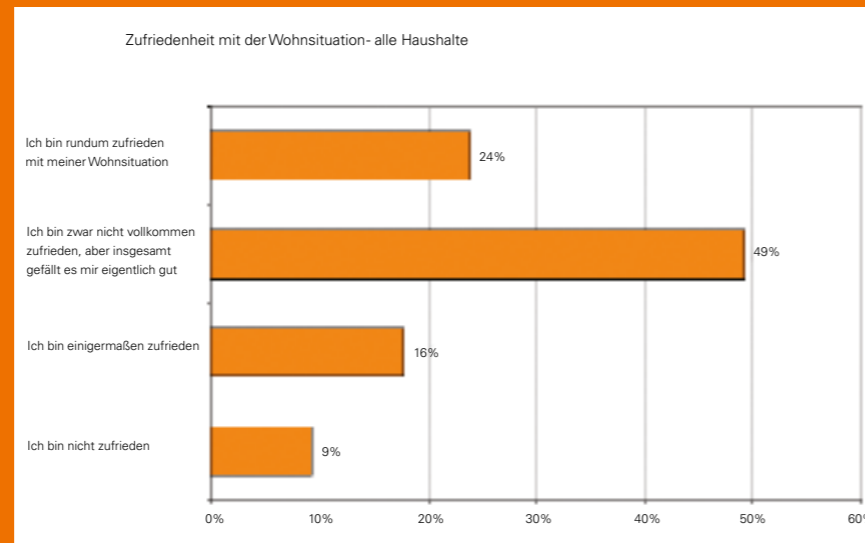
(Heidrun Eberle, Nachbarschaftsbörse Am Ackermannbogen)

Fallbeispiel Identität: Nordhaide Hohe Zufriedenheit

Im Auftrag des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wurde 2010 eine Anwohnerbefragung in der Nordhaide durchgeführt. An der repräsentativen Umfrage nahmen mehr als 500 Haushalte teil. Die folgenden Ergebnisse stammen aus dem Abschlussbericht des beauftragten Forschungsinstituts Empirica (Berlin/Bonn):

„Die Bewohnerinnen und Bewohner des Wohnquartiers Nordhaide sind mit ihrer Wohnsituation zufrieden (drei Viertel der Befragten rundum zufrieden, bzw. ihre Wohnsituation gefällt ihnen). Es ist insbesondere die Kombination von ‚ÖPNV-Anbindung‘, ‚Nähe zu Natur und Erholungsflächen, Ruhe‘ und ‚Infrastruktur der Daseinsvorsorge‘, die zur Zufriedenheit beiträgt.“

„Das Wohnquartier Nordhaide wird als sehr familienfreundlich eingestuft (von 94 Prozent der Befragten) und acht von zehn Befragten sind der Auffassung, dass sich Kinder sicher im Wohnumfeld bewegen können. Die Familien schätzen das vielfältige Betreuungsangebot für Kinder (neun Einrichtungen, gleichmäßig über das Gebiet verteilt). Die Zu-



friedenheit mit den Kindergärten und Kinderkrippen ist außerordentlich hoch (fast 90 Prozent sehr zufrieden/zufrieden). Auch mit den Spielmöglichkeiten für Kinder sind die Bewohnerinnen und Bewohner zufrieden, wobei die Zufriedenheit mit Spielmöglichkeiten für Kinder bis sechs Jahre höher ist (70 Prozent) als die für Kinder von sechs bis 13 Jahren (60 Prozent).“

„Die Zufriedenheit mit dem nachbarschaftlichen Zusammenleben ist sehr hoch. Acht von zehn Befragten haben einen guten Kontakt zu ihren Nachbarn, drei Viertel fühlen sich im Wohnquartier Nordhaide sicher und bei den Älteren trifft dies sogar auf 80 Prozent zu.“

Fallbeispiel Identität: Nordhaide Arabisch im Kirchenzentrum



Das Dominikuszentrum prägt die Nordhaide nicht nur architektonisch. Der imposante und mehrfach preisgekrönte Bau ist auch außerhalb der katholischen Sankt Gertrud Gemeinde ein wichtiger Treffpunkt und Veranstaltungsort. Regelmäßig finden im Pfarrsaal Konzerte und Ausstellungen zum Beispiel in Zusammenarbeit mit dem Münchner Kulturreferat statt. Der blaue Andachtsraum wird auch von der serbisch-orthodoxen Gemeinde und anderen Gruppen genutzt. Im östlichen Flügel betreibt das Caritas-Zentrum unter anderem eine Sozialstation und eine Schuldnerberatung, im „Haus der Familie“ treffen sich regelmäßig Eltern- und andere Gruppen. Mehrmals im Jahr finden Basare für Kinderbekleidung und Spielsachen statt. Darüber hinaus nutzen immer

wieder private Initiativen die Räume im Kirchenzentrum.

So berichtete das Anwohnermagazin „DiNo-News“ in seiner Ausgabe vom Frühjahr 2010: „Eine kroatische Musikgruppe trifft sich regelmäßig zum Proben. Ein marokkanisches Ehepaar führt eine Hausaufgabenbetreuung durch und veranstaltet gelegentlich ein internationales Frühstück für die Eltern. Tunesische Kinder werden in der arabischen Sprache unterrichtet.“

Fallbeispiel Identität: Nordhaide

»Hier musste die Zukunft, die unsere, und zwar eine glückliche entstehen.«

„Ringsumher hohe Erdhaufen, bewachsen von bunten Wildblumen, verschlammte Wege, Baugruben, Kräne, Rohbauten ... und mittendrin die eigene neue Wohnung, die von der Umzugsfirma kaum gefunden wird (Sibirien?), so ging's los, 2004. Eine emotionale Zerreißprobe – es konnte nur besser werden –, und es wurde besser! Da waren die elegante U-Bahn-Station vor der Haustür, der Blick vom Rande der Siedlung auf eine unfassbar leere, weite Wiese, die langsam sichtbar werden den Konturen einer Parklandschaft quer durch die Anger, die Nachricht vom Entstehen eines modernen Einkaufszentrums um die Ecke, die Einrichtung von sieben (!) Kindertagesstätten und einem Jugendfreizeitzentrum – allmählich räumten auch unsere Freunde ein, dass die Entscheidung für die Nordhaide etwas für sich hatte. Dann waren da die Nachbarn – eine globalisierte Kommune von Menschen, die, wie man selbst, alles auf diese eine Karte gesetzt hatten und dementsprechend entschlossen waren: Hier musste die Zukunft, die unsere, und zwar eine glückliche entstehen. Der Gedanke eines Vereins als Bewohnergemeinschaft entstand und wurde verwirklicht, auf einmal konnten sich viele Leute auch aus anderen Angerstraßen, gemeinsam wurde die

Beseitigung der riesigen Restmüll-Bestände aus der Bauzeit angepackt, dreimal „Ramadamas“ organisiert, Probleme und Verbesserungsvorschläge diskutiert und an die Stadt-Verantwortlichen herangetragen, schließlich eine eigene Stadtteilzeitung, die „DiNo-News“ gegründet, Angerfeste im Sommer durchgeführt, und so weiter ... Erstaunt

registrieren wir auf einmal, dass Spezialisten aus aller Welt unsere Siedlung besuchen und bewundern ... Es ist auch unser Erfolg, ein Erfolg von uns Bürgern der Nordhaide.“

(Frank May, Bewohnergemeinschaft Nordhaide e.V.)



In Eigeninitiative brachte die Bewohnergemeinschaft Nordhaide entlang der autofreien Diagonale zunächst Holzschilder mit den Straßennamen zur besseren Orientierung an. Diese werden nun nach und nach von der Stadtverwaltung gegen witterungsbeständige Beschilderungen ausgetauscht.

Fallbeispiel Identität: Am Ackermannbogen Bus mit Füßen

Eigentlich bietet der Ackermannbogen optimale Voraussetzungen für einen kurzen und sicheren Schulweg: Quer durchs verkehrsberuhigte Viertel führt der Weg zur Grundschule in der Gertrud-Bäumer-Straße. Über die befahrene Ackermannstraße wurde eine Fuß- und Radwegebrücke gebaut. Weil aber die einzelnen Bauabschnitte zeitlich versetzt realisiert werden müssen, kann das komplette interne Fußwegnetz erst nach Abschluss sämtlicher Baumaßnahmen fertiggestellt werden.

Als die ersten Schüler aus dem Nordosten des Quartiers sich auf den Weg machten, wurde im Nordwesten gera-

de gebaut. Der kürzeste Weg durchs Viertel war also noch nicht passierbar. So blieb den Schulkindern meist nur der weitere Weg um das Viertel herum entlang der stark befahrenen Ackermannstraße. Da ein regulärer Schulbus erst ab einer Strecke von zwei Kilometern zur Verfügung gestellt wird, bot der seit dem Herbst 2008 angebotene „Bus mit Füßen“ eine Alternative. Eltern aus dem Viertel richteten diesen „Begleitservice“ auf privater Initiative ein, angeregt von dem gleichnamigen Projekt der Umweltorganisation City e.V. Er funktioniert wie ein richtiger Bus. Es gibt eine feste Route mit fixen Abholzeiten. In einer Gruppe

von bis zu acht Erst- und Zweitklässlern werden diese von ehrenamtlichen Helferinnen oder Helfern so sicher zur Schule begleitet. Mittlerweile gibt es den „Bus mit Füßen“ an 26 Grundschulen in und um München. Im Ackermannbogen ist das Solarquartier im Nordwesten inzwischen fertiggestellt. Viele der Grundschülerinnen und -schüler aus dem Viertel können nun auf den neuen Quartierswegen alleine zur Schule gehen. Komplett wird das Wegenetz mit der Realisierung des vierten Bauabschnitts voraussichtlich im Jahr 2015 sein.

Von der Kaserne zum Stadtquartier: Zusammenfassung

Bis Anfang der 1990er-Jahre war die Landeshauptstadt München eine der größten Garnisonsstädte der Bundesrepublik. Mit dem Ende des Kalten Krieges und den anschließenden Reformen der Bundeswehr wurden nach und nach zahlreiche Kasernenstandorte aufgegeben. Bereits 1992 hat deshalb der Münchner Stadtrat für die frei gewordenen und frei werdenden Kasernen und Truppenübungsplätze die Einleitung Städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen beschlossen und vorbereitende Untersuchungen veranlasst. 20 Jahre danach zieht die Landeshauptstadt München mit der vorliegenden Publikation ein Resümee über den in dieser Größendimension einmaligen städtebaulichen Wandlungsprozess und gibt einen Ausblick auf die zukünftigen Planungen.

München verfügt über einen weitreichenden Erfahrungsschatz mit den Chancen, aber auch mit den Herausforderungen von Konversion, einschließlich seiner Randerscheinungen wie Zwischennutzungen oder Altlasten. Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Flächen entstanden und entstehen nicht nur beispielhafte Wohnbauten und Infrastrukturen, sondern auch zahlreiche Kultur-, Bildungs- und Freizeit-

projekte, verschiedene Modellvorhaben und engagierte Initiativen, die die Orte nachhaltig prägen. Die Publikation „Von der Kaserne zum Stadtquartier“ dokumentiert diese Entwicklungen und skizziert anstehende Vorhaben, porträtiert acht ehemalige Kasernenareale und beleuchtet in sechs Themenkomplexen anhand von Fachbeiträgen, Interviews und Fallbeispielen die Konversion der einstigen Militäranlagen.

Der Wandel von der Kaserne zum Stadtquartier umfasst komplexe Planungs- und Entwicklungsprozesse, an denen zahlreiche Akteurinnen und Akteure beteiligt waren und sind. Die Publikation liefert hier umfassende Erfahrungsberichte und Handlungsempfehlungen aus Sicht der involvierten Planerinnen und Planer, externer Expertinnen und Experten und nicht zuletzt der Bewohnerinnen und Bewohner der neuen Stadtquartiere.

Porträts von acht ehemaligen Münchner Militärarealen

In den neuen Stadtquartieren Nordhaide, Am Ackermannbogen und Funkkaserne ist auf ehemaligen Militärflächen bisher im Rahmen von Entwicklungsmaßnahmen Baurecht für über 6.300

Wohnungen auf insgesamt rund 270 Hektar Fläche geschaffen worden. Durch die konsequente Anwendung insbesondere des planungsrechtlichen Instrumentariums der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde in München eine die Gemeinwohlinteressen sichernde Vorgehensweise entwickelt. Planungsziele waren die Schaffung und Finanzierung von möglichst viel Wohnraum für ein breites Spektrum der Bevölkerung mit den dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen, die städtebauliche Neuordnung der Militärbrachen und ihre Einbindung in das bestehende Stadtgefüge. Entstanden sind lebendige Stadtquartiere an der Nordhaide und am Ackermannbogen, die Bauarbeiten auf dem Areal der Funkkaserne beginnen in Kürze.

In den nächsten Jahren steht zudem die Entwicklung weiterer Kasernenflächen wie der Luitpoldkaserne, der Prinz-Eugen-Kaserne und der Bayernkaserne mit rund 100 Hektar für circa 5.000 bis 6.000 Wohnungen an. Sie bilden so einen wesentlichen Baustein für die zukünftige Stadtentwicklung. Daneben werden auch die wirtschaftliche Prosperität und die Förderung von Sport und Bildung durch die Entwicklung der ehemaligen Kasernenflächen unterstützt. Im Bereich

der Kronprinz-Rupprecht-Kaserne werden Erweiterungsmöglichkeiten für das Forschungs- und Innovationszentrum des Unternehmens BMW sowie ein den gesamten Münchner Norden versorgendes Gymnasium entstehen. Auf dem Areal der ehemaligen Fürst-Wrede-Kaserne wird Baurecht für den Amateursport des FC Bayern München e.V. geschaffen.

Erbe: Genau hinschauen

Der Themenkomplex „Erbe“ beleuchtet die historische Ausgangslage und den Umgang mit dem Bestehenden. Wenn die Truppen das Areal verlassen und die Flächen nicht mehr militärisch genutzt werden, bleibt zunächst eine Hinterlassenschaft. Diese zeigt sich auf ganz unterschiedliche Weise: baulich, landschaftlich, geschichtlich, organisatorisch, problematisch oder einfach nur menschlich. Wie geht man mit diesem – manchmal auch schwierigen – Erbe um? Was befindet sich unter der Erde? Welche Bezüge und Beziehungen – auch persönliche – gibt es zu einem Gelände, das jahrzehntelang durch die Bundeswehr genutzt wurde?

Fallbeispiele aus den ehemaligen Münchner Kasernengebieten veranschaulichen die verschiedenen Aspekte

des Erbes, das die Landeshauptstadt München mit der Übernahme und Entwicklung der einstigen Militärareale angetreten hat. Wichtig war es in diesem Zusammenhang – und wird es auch in Zukunft sein, – genau hinzuschauen! Wodurch zeichnet sich eine ehemals militärisch genutzte Fläche aus? Was sind für jedes einzelne Areal die Potenziale, und was sind die Herausforderungen? Aber auch: Was sind Planungsziele für diese Flächen? Eine umfassende und gründliche interdisziplinäre Analyse ist unabdingbar, insbesondere dann, wenn die Flächen zunächst in den städtischen Besitz übergehen sollen.

Prozess: Hand in Hand

Wenn eine Kaserne im Rahmen einer Städtischen Entwicklungsmaßnahme zum Wohngebiet umgestaltet werden soll, ist die Ausgangslage besonders komplex. Eigentum des Bundes soll – zumindest temporär – als kommunales Eigentum erworben, entwickelt und dann wieder veräußert werden. Das involviert umfassende rechtliche, planerische, verwaltungstechnische, aber auch politische Entscheidungen, Verfahren und Instrumente. Im Themenkomplex „Prozess“ werden diese

sowohl durch Autorinnen und Autoren aus der Stadtverwaltung selbst, aber auch aus Sicht der involvierten Behörden des Landes und Bundes erörtert.

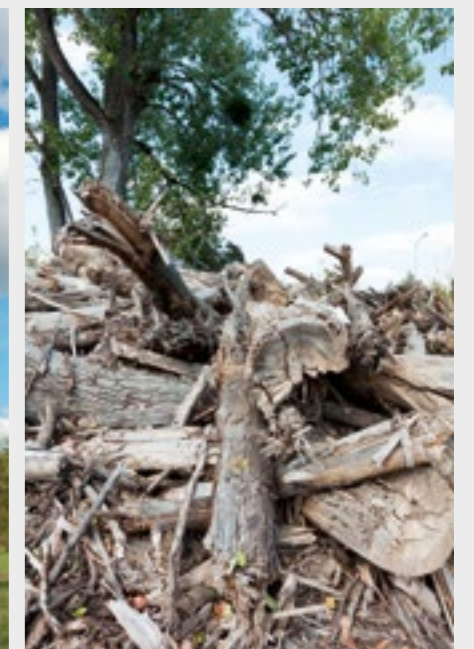
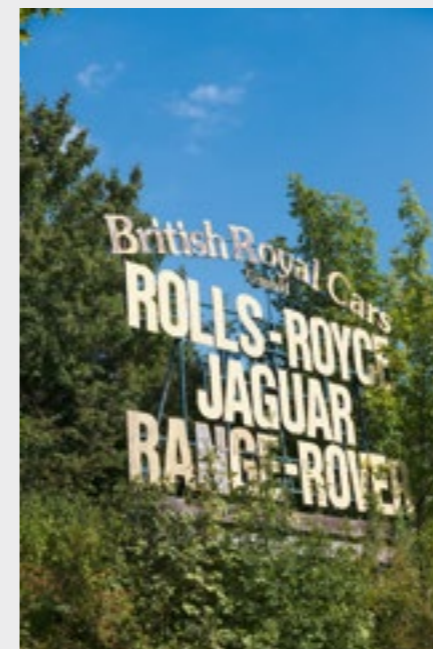
Ein wichtiger Bestandteil des Prozesses ist der Erwerb und die Reprivatisierung der Grundstücke. Als bekannt wurde, dass zahlreiche Flächen in München zukünftig nicht mehr vom Militär genutzt und damit vom Bund „freigegeben“ werden, hat sich die Landeshauptstadt München sehr früh entschlossen, das Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme einzusetzen. Maßgeblich für diese Entscheidung waren unter anderem auch die Verbilligungsgrundsätze des Bundes, die den Gemeinden das Recht des ersten Zugriffs auf die Flächen einräumten, ohne das Rechtsinstrumentarium der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme als Satzung anzuwenden.

Die Planungs- und Abstimmungsphasen sind dabei im Rahmen des Konversionsprozesses umfangreich und entsprechend zeitintensiv. Zwischennutzungen stellten daher für die Entwicklungen vieler ehemaliger Kasernenareale ein wichtiges, wenn auch nicht immer konfliktfreies Instru-

Zahlen und Zeichen: Fotografien von Edward Beierle

Die folgenden Bilder des Münchner Fotografen Edward Beierle dokumentieren „Fundstücke“ auf den ehemaligen Kasernenflächen, die vom einst Vorhandenen erzählen, von den Spuren der vergangenen Nutzung, vom mittlerweile Verschwundenen und von der Transformation.

Sie sind während der vielen Streifzüge des Fotografen im Sommer 2011 und Frühjahr 2012 durch die acht Konversionsareale entstanden – eher als „Nebenprodukt“ oder vielmehr „persönliche Randnotizen“, die in der Serie eine ganz eigene, fast poetische Sprache entfalten.



mentarium dar. Exemplarisch werden die Münchner Erfahrungen anhand von Fallbeispielen und aus der Perspektive verschiedener Akteure dargestellt. Wichtig war und ist für den Konversionsprozess, dass nicht die Arbeit eines Referats oder einer Dienststelle allein, sondern das abgestimmte Planen aller beteiligten städtischen Verwaltungen, aber auch das Einbinden von externen Dienststellen zu einem nachhaltigen Erfolg führt.

**Nachhaltigkeit:
Werte schaffen und erhalten**

Nachhaltige Stadtentwicklung umfasst dabei nicht nur ökologische, sondern auch ökonomische und soziokulturelle Themen. Auf den Flächen der ehemaligen Kasernenareale wurden und werden in München besonders wegweisende Planungen für die Entwicklung nachhaltiger und damit lebenswerter Stadtquartiere konzipiert und realisiert, wie die Fachbeiträge und Fallbeispiele im Themenkomplex „Nachhaltigkeit“ zeigen.

Das Verfahren der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bietet hier vielfältige Gestaltungs- und Einflussmöglichkeiten. Ökologisch vorbildhafte Bauten und

Energieversorgungskonzepte sind so realisiert worden, ökologische Muster-siedlungen sollen zukünftig entstehen und Prozesse wie die geschlechter- und generationengerechte Planung kamen bei der Entwicklung der Kasernen erstmals umfassend zur Anwendung.

**Städtebau und Architektur:
Eigentum verpflichtet**

Bei der Entwicklung der Flächen übt die Kommune Planungshoheit und Projektentwicklung in einem aus – eine seltene Konstellation. Hier entwickelt die Stadt nach dem Eigentumsübergang von der Bundesrepublik auf die Landeshauptstadt eigene Flächen. Welche neuen Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Entstehung qualitätsvoller Stadtquartiere eröffnen sich so? Wie begegnet die Landeshauptstadt München aber auch der Verpflichtung zur umfassenden Qualitätssicherung für die neu entstehenden Bauten und Infrastrukturen? Das wird im Themenkomplex „Städtebau und Architektur“ nicht nur durch ein Expertengespräch, einen Fachbeitrag zwei involvierter Wohnungsunternehmen und exemplarische Fallbeispiele verdeutlicht, sondern auch in einer architekturjournalistischen Betrachtung

des Ackermannbogens und der Nordhaide veranschaulicht.

Auf eigenen Flächen besteht für die Stadt zum Beispiel die Möglichkeit, eine verbindliche Qualitätssicherung auch über privatrechtliche Vereinbarungen wie Kaufverträge festzuschreiben. Es sollen Areale entstehen, die städtebaulich und landschaftsplanerisch nicht nur hohen ästhetischen Anforderungen gerecht werden, sondern auch funktionale Zusammenhänge wie die Wege- und Grünnetzungen oder die soziale Infrastruktur ausreichend berücksichtigen. So wurden Eckdaten und Anforderungen zur Auslobung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerben formuliert, die für die Entwicklung der ehemaligen Kasernen maßgeblich waren. Damit konnten tragfähige städtebauliche Konzepte gefunden werden – wie sich jetzt in den bereits umgesetzten Maßnahmen in den Gebieten Nordhaide oder Am Ackermannbogen zeigt.

Außerdem wurden sehr früh Beratungsgremien eingerichtet, um Bauwillige in ihren Projekten bezüglich Ästhetik und Funktionalität zu unterstützen. Der hohe Qualitätsanspruch der Landeshauptstadt zeigt sich ebenfalls darin, dass sie bei Grundstücksausschreibungen die Um-

setzung von besonders ökologischen oder partizipativen Konzepten fordert und dementsprechend zukünftige Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer auswählt. Für städtebaulich sehr exponierte Stellen oder öffentliche Einrichtungen werden in der Regel zusätzliche Realisierungswettbewerbe für die konkreten Bauvorhaben durchgeführt. So sind auf den ehemaligen Kasernenflächen teilweise auch architektonisch herausragende und preisgekrönte Bauwerke entstanden.

Neue Erkenntnisse zu Wettbewerbsformen, insbesondere aber auch zur Transparenz von Planungsprozessen und zur Partizipation an eben diesen, fließen bei der zukünftigen Entwicklung von Arealen wie der Prinz-Eugen-Kaserne oder der Bayernkaserne ein. Damit setzt die Landeshauptstadt München ihren vor mehr als zwei Jahrzehnten begonnenen Weg fort. Es hat sich gezeigt: Wettbewerb auf allen Ebenen der Konzeptfindung und Umsetzung führt zu hervorragenden Lösungen.

**Kooperation und Partizipation:
Information ist gut, Dialog ist besser!**

Ein wichtiger Erfolgsparameter bei der Entwicklung der ehemaligen Kaser-

nenflächen ist die Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Partnerinnen und Partnern. Im Themenkomplex „Kooperation und Partizipation“ wird dabei das Zusammenspiel der verschiedenen Ebenen und Akteure (Staat, Kommune, Wirtschaft oder Bürgerschaft) beleuchtet. Wie gelingt es, die jeweiligen Interessen ernst zu nehmen und in regem Austausch zu bleiben?

Wichtige institutionelle Kooperationspartner waren unter anderem die Bundesrepublik Deutschland und ihre verschiedenen Behörden wie das Bundesvermögensamt oder die Oberfinanzdirektion, das Bayerische Finanzministerium und die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern. Intensiviert wurde die Zusammenarbeit durch Modellprojekte wie im Rahmen des Programms „Offensive Zukunft Bayern“ am Ackermannbogen. Daneben fanden partiell Beratungen durch Forschungsinstitute und Universitäten statt. Bei der Entwicklung der Fürst-Wrede-Kaserne kam es zu einer interkommunalen Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Oberschleißheim und dem FC Bayern München e.V. Eine weitere öffentlich-private Partnerschaft besteht zwischen der Landeshauptstadt und der BMW Group für einen großen

Teilbereich der Kronprinz-Rupprecht-Kaserne.

In den ehemaligen Kasernenbereichen, die künftig hauptsächlich dem Wohnen dienen sollen, wäre ohne das persönliche und finanzielle Engagement zahlreicher Kooperationspartner an neue, funktionierende Stadtquartiere, in denen sich die Bewohnerinnen und Bewohner wohlfühlen, nicht zu denken. Zu nennen sind hier die Bauträgerinnen und Bauträger, Wohnungsbaugenossenschaften und Baugruppen, nicht städtische und städtische Dienststellen und Behörden. Eine wichtige Funktion übernehmen bei der Konversion der Münchner Kasernenareale auch die Bezirksausschüsse. Zum einen können sie die Stimmung vor Ort allein schon durch die räumliche Nähe und den Kontakt zu Bürgerinnen und Bürgern viel besser wahrnehmen und der Verwaltung mitteilen. Andererseits können sie Prozesse und Entscheidungen der Verwaltung den Bürgerinnen und Bürgern näherbringen.

Die Einbindung der Bürgerschaft in den Planungsprozess ist für die Landeshauptstadt München ein wichtiges Thema und vornehmste Aufgabe. Neue partizipative Verfahren für eine



sehr frühzeitige Einbindung der Bürgerinnen und Bürger wurden und werden im Zusammenhang mit der Entwicklung von Kasernenarealen in München erprobt, wie die Fallbeispiele der Prinz-Eugen-Kaserne und der Bayernkaserne zeigen. Bedeutsamste Erkenntnis ist hier: Die reine Information über bereits erfolgte oder noch zu tätige Schritte reicht nicht aus. Am wichtigsten ist die Initiierung eines Dialoges. Es sollten zum Beispiel nicht nur Ergebnisse wie die Siegerentwürfe eines Wettbewerbs, sondern auch Entscheidungsprozesse in der Öffentlichkeit kommuniziert und diskutiert werden.

**Identität:
Strukturen schaffen, Raum lassen**

Schließlich soll am Ende aus einem einstigen militärischen Sicherheitsbereich ein lebendiges Stadtviertel mit einer eigenständigen Identität entstehen. Für die Wohngebiete gilt: Entscheidend ist das subjektive Wohlbefinden der Menschen, die dort leben. Wenn es gelingt, die Bewohnerschaft von Anfang an einzubinden, stehen die Chancen gut, dass ein identitätsstiftendes Quartier oder zumindest solche Strukturen entstehen.

Inwiefern kann Stadtplanung das Profil eines Stadtviertels und die Identifikation damit lenken? Wie muss der Planungsprozess gestaltet sein, um frühzeitig Partizipation, Akzeptanz und vielleicht sogar eine Identifikation der zukünftigen Be- und Anwohnerschaft zu erreichen? Wie lässt sich ein lebendiges Quartier durch entsprechende Planungs- und Stadtentwicklungsmaßnahmen unterstützen? Darum geht es im Themenkomplex „Identität“ – in Interviews und verschiedenen Fallbeispielen.

Ob ein Quartier „funktioniert“ und ob sich die Menschen dort wohlfühlen, lässt sich an mehr oder weniger klaren Kriterien festmachen, die selbstverständlich in den Planungsprozess und die Umsetzung einfließen müssen. Ob es dann wirklich gelingt, bleibt offen bis zum „Stresstest“. Mit der Nordhaide und Am Ackermannbogen ist es bereits gelungen, neue Stadtquartiere zu schaffen, mit denen sich die jeweiligen Bewohnerinnen und Bewohner identifizieren – in jedem Gebiet auf unterschiedliche Weise.

Es bleibt zu hoffen und alles zu unternehmen, dass dies auch in den noch anstehenden Quartieren gelingt. Auf

dem Gelände der Kronprinz-Rupprecht-Kaserne und der Fürst-Wrede-Kaserne werden andere Nutzungen – etwa durch die Wirtschaft, Sport- und Bildungsträger – Profilierungsschwerpunkte setzen. Welche Rolle Kreativität und Kreative in der Stadtplanung haben, wird sich mit der Entwicklung der ehemaligen Luitpoldkaserne und dem angrenzenden Kreativquartier zeigen.

Erleichtert wird der Identifikationsprozess in jedem Fall durch funktionierende Nachbarschaften. Diese können nur entstehen, wenn dafür auch Räume zur Verfügung gestellt werden. Auch die Gestaltung des öffentlichen Raumes muss Nachbarschaften zulassen. Er muss nutzbar sein – durch zugewiesene und individuell anzueignende Flächen gleichermaßen. Schlicht: Es muss Raum für Identität bleiben.

From the Barracks to the Urban Quarter: Summary

Until the beginning of the 1990s, Munich was one of the largest garrison cities in the Federal Republic. With the end of the Cold War and the subsequent reforms of the armed forces, numerous barracks sites were gradually abandoned. Thus as early as 1992, the Munich city council enacted the introduction of urban development measures and arranged for preliminary studies for the vacant and soon to be vacant barracks and military training areas. Twenty years later, the state capital of Munich chronicles with this publication the urban planning transformation process, which is unique for its size, and gives an outlook for future plans.

Munich has an extensive wealth of experience with both the opportunities and challenges of conversion, including its peripheral effects—such as temporary uses and contaminated sites. In connection with the development of the areas, not only have exemplary residential buildings and infrastructure emerged, but also many cultural, educational, and recreational projects, as well as various pilot projects and initiatives that characterise the sites as sustainable. The publication “From the Barracks to the Urban Quarter” documents these developments and

outlines upcoming plans, portrays eight former barracks areas, and in six subject areas illuminates the conversion of the former military installations with the aid of technical contributions, interviews, and case studies.

The change from barracks to urban quarter involves complex planning and development processes, in which countless actors have participated. The publication provides comprehensive experience reports and recommendations from the view of the involved planners, external experts, and last but not least, the residents of the new urban quarters.

Portraits of eight former military sites in Munich

In the new urban quarters on the former military sites Nordhaide, Am Ackermannbogen, and Funk barracks, over 6,300 homes in around 270 hectares have been created thus far, under the framework of development measures planning law. Through the consistent application—in particular of planning law instruments Urban Development Action under Section 165 et seq. Federal Building Code—a strategy was developed in Munich ensuring the

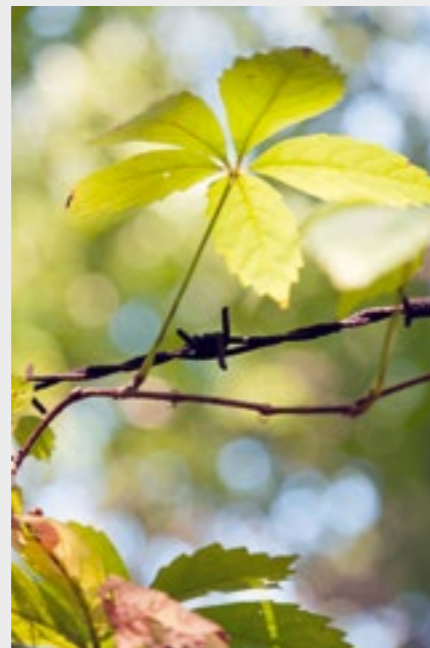
interests of public welfare. Planning goals were the creation and financing of as much living space as possible for a broad spectrum of the population, with the associated infrastructure, the urban redevelopment of the military wastelands, and their integration into the existing urban fabric. Vibrant neighbourhoods on the Nordhaide and Am Ackermannbogen have emerged, and construction on the Funk barracks site will begin shortly.

In the next few years, the development of additional military sites—such as Luitpold, Prinz-Eugen, and the Bayern barracks—with around 80 hectares for about 5,000 to 6,000 homes is pending. Hence, they form essential building blocks for future urban development. In addition, the economic prosperity and the promotion of sports and education through the development of the former barracks areas are encouraged. Expansion possibilities are being developed in the area of the Kronprinz-Rupprecht barracks for BMW’s research and innovation centre, and a secondary school serving all of north Munich. On the former Fürst-Wrede barracks, a building lease for FC Bayern Munich’s amateur sports is being created.

Numbers and Signs: Photographs from Edward Beierle

The following pictures from Munich-based photographer Edward Beierle document “finds” on the former barracks areas, which tell of past existence, of traces of prior usage, of things that have vanished in the meantime and of transformation.

They have been shot during the photographer’s many wanders through the eight conversion areas in Summer 2011 and Spring 2012 – more as a “by-product” or rather a “personal side note”, which in series develop their own, almost poetic language.



Heritage: Looking Closely

The section "Heritage" illuminates the historical starting point and the handling of the existing. When the troops leave the areas and they are no longer used militarily, a legacy initially remains. This is reflected in very different ways: structurally, scenically, historically, organisationally, problematically, or simply humanly. How does one deal with this—sometimes very difficult—legacy? What lies beneath the earth? What connections and relationships—also personal—are there in a site that has been used for decades by the armed forces?

Case studies from the former Munich barracks areas illustrate the various aspects of heritage that the city of Munich has encountered with the acquisition and development of the former military sites. It was important in this respect—and will also be in the future—to look closely! How does an area formerly used for the military distinguish itself? What are the potentials for each individual area, and what are the challenges? But also: What are the planning goals for these areas?

A comprehensive and thorough interdisciplinary analysis is vital, especially if the areas are initially to be passed to municipal ownership.

Process: Hand in Hand

If barracks are transformed into a residential area in the context of an urban development action, the starting position is particularly complex. Federal property should—at least temporarily—be acquired as communal property, developed, and then sold again. That involves extensive legal, planning, administrative, but also political decisions, procedures, and instruments. This is discussed in the section "Process" by authors from the city administration, as well as from the perspective of the state and federal governments agencies involved.

An important part of the process is the acquisition and the reprivatization of the properties. When it became known that many areas in Munich would no longer be used by the military in the future and thereby "released" by the federal government, the city of Munich decided very early to utilise the Urban

Development Action. Important for this decision were, among others factors, the federal price reduction principles, which granted the municipalities the right of first access to the land, without directly utilising the legal instrument of the Urban Development Action.

The planning and coordination phases in the context of the conversion process are extensive and accordingly time-consuming. Interim uses thus present an important, if not always conflict-free, instrument for the development of many of the former barracks. The Munich experiences are presented based on case studies and from the perspective of different actors. It was, and is, important for the conversion process that not just the work of a single department or agency, but rather the coordinated plans of all urban administrations, as well as the inclusion of external departments lead to a sustainable success.

Sustainability: Creating and Maintaining Values

Sustainable urban development involves not only environmental, but

also economic and socio-cultural issues. On the former barracks areas in Munich, there have been particularly ground-breaking plans for the development of sustainable, and thereby liveable, urban quarters designed and realised—as the technical contributions and case studies in the section "Sustainability" illustrate.

The Urban Development Action processes offer here a variety of design and influence opportunities through the state capital of Munich. Environmentally exemplary buildings and energy supply concepts have been realised, environmental model communities should develop in the future, and processes like gender and generational rights planning were comprehensively employed for the first time during the overall planning of the barracks.

Urban Planning and Architecture: Responsibilities of Ownership

In the development of the sites, the local authority practises planning authority and project development rolled into one—a rare combination. Here, the city virtually develops its own land

after the property transfer from the Federal Republic to the state capital. What new opportunities of influence on the development of high-quality urban quarters present themselves? How does the state capital of Munich handle the obligations to comprehensive quality assurance for the newly created buildings and infrastructure? This is clarified in the section "Urban Design and Architecture", not only through a discussion of experts, a technical contribution of two involved housing companies and exemplary case studies, but also illustrated in an architecturally journalistic observation of Am Ackermannbogen and the Nordhaide.

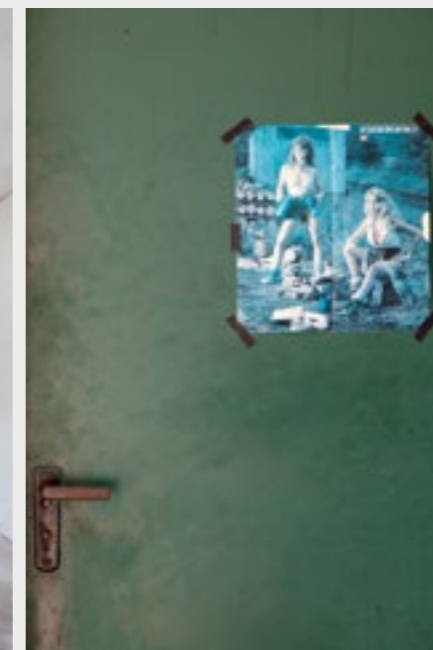
For the city, on their on land also means, for example, the opportunity to establish a compulsory quality assurance over private law agreements such as sales contracts. Areas should emerge that not only make the grade for high aesthetics in town planning and landscape planning, but in which functional relationships such as the paths and green networks or the social infrastructure are also considered adequate.

Thus key data and requirements for labelling of urban building and landscape planning competitions were formulated, which were decisive for the development of the former barracks. Thereby, sustainable urban building concepts could be found—as is evident in the measures already implemented in areas of Nordhaide or Am Ackermannbogen.

In addition, advisory committees were established very early on, to assist property developers in their projects regarding aesthetics and functionality. The high quality standards of the state capital are also reflected in the fact that the tenders for plots specifically call for the implementation of environmental or participatory concepts and select future property owners accordingly.

For very exposed urban building sites or public facilities, additional realisation competitions for concrete building projects are usually carried out. Thus in some cases, architecturally prominent and prize-winning structures have also emerged on the former barracks areas.

Notably, new insights into forms of competition, as well as transparency of



planning processes and participation in them, are incorporated in the future development of areas such as the Prinz-Eugen barracks and the Bayern barracks. Thus, the state capital of Munich continues a path begun more than two decades ago. It is apparent: competitions at all levels of conceptualisation and implementation lead to outstanding solutions.

Cooperation and Participation: Information is good, dialogue is better!

An important success parameter in the development of the former barracks areas is the cooperation with different partners. In the section "Cooperation and Participation," the interaction of the different levels and actors (state, local authority, economy, or citizenry) is examined. How is it possible to take the respective interests seriously and still continue in a lively exchange?

Important institutional cooperation partners were, among others, the Federal Republic of Germany and its various agencies, such as the Federal

Property Office, the Regional Finance Office, the Bavarian Ministry of Finance, and the Building Board in the Bavarian State Ministry of the Interior. The collaboration was intensified through model projects in the framework of the program "Future Bavaria Offensive" in Am Ackermannbogen. In addition, partial consultations with research institutes and universities took place. In the development of Fürst-Wrede barracks, there was inter-municipal cooperation with the neighbouring communities Ober Schleißheim and FC Bayern München e.V. A further public-private partnership exists between the state capital and the BMW Group for a large portion of Kronprinz-Rupprecht barracks.

In the former barracks areas—which will serve primarily as residential areas in the future—the new functioning urban quarters in which residents feel comfortable would be unthinkable without the personal and financial engagement of many cooperation partners. Noteworthy here are the property developers, building societies and assemblies, non-urban and urban departments and agencies. The

district committees also assume an important function in the conversion of the Munich barracks areas. On the one hand, they can perceive the mood at the location and inform the management much better, simply because of their proximity and contact to citizens. On the other hand, they can familiarise citizens with the processes and decisions of the management.

The involvement of the citizenry in the planning process is an important issue for the state capital of Munich and its most important task. New participatory processes for the early involvement of citizens have been and will be tested in connection with the development of the barracks areas in Munich, as the case studies Prinz-Eugen barracks and the Bayern barracks illustrate. The most significant finding is this: Information alone about already finished or still to be concluded steps is not enough here. Most important is the initiation of dialogue. For example, not only the results—such as the winning competition entries—should be communicated to the public and discussed, but also the decision-making processes.

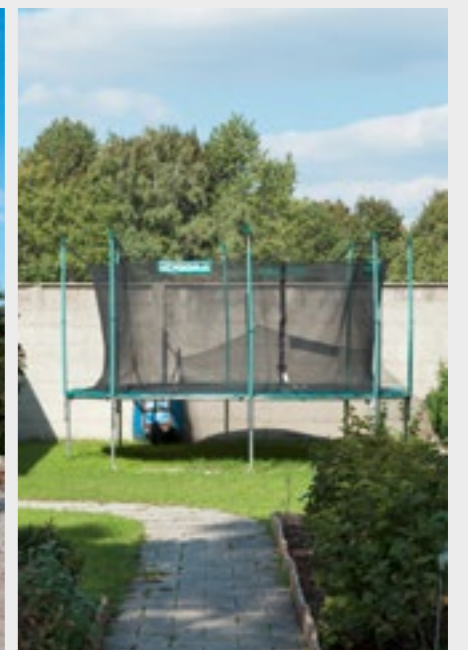
Identity: Creating Structure, Leaving Space

At the end, a lively neighbourhood with a distinct identity should emerge from a former military security area. For residential areas, it holds true: The key is the subjective well-being of the people who live there. If it is possible to involve residents from the outset, the chances are good that an identity-establishing quarter, or at least such structures develop. To what extent can city planning direct the profile of an urban quarter and the identification with it? How must the planning process be designed to achieve timely participation, acceptance, and perhaps even an identification of the future residents? How can a vibrant quarter be supported by appropriate planning and urban development measures? This topic is handled in the section "Identity"—with interviews and various case studies.

Whether a quarter "functions" and whether the people there feel comfortable, can be more or less determined by clear criteria, which of course must be incorporated in the planning process and the implementation. Whether

it actually succeeds, remains open until the "stress test." In Nordhaide and Am Ackermannbogen, it has been possible to create new urban quarters with which the respective residents identify—in each area in different ways. It is to be hoped that everything possible will be done so that this succeeds in the quarters still pending. On the grounds of the Kronprinz-Rupprecht and Fürst-Wrede barracks, other uses—such as business, sport, and educational institutions—will set profiling priorities. The role that creativity and creative people have in city planning will become apparent with the development of the former Luitpold barracks and the adjacent creative quarter.

In any event, the identification process will be made easier by functioning neighbourhoods. These can only emerge when there is enough space made available. The design of public space must also allow neighbourhoods. They must be useable—by assigned and individually appropriated areas equally. Simply put: Space for identity must remain.



Impressum

Herausgeberin

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und
Bauordnung
Blumenstraße 28b
80331 München
www.muenchen.de/plan

Projektleitung

Michael Hardi / Dina Straße

Weitere Mitwirkende

Reimund Andres, Monika Donaubauer-
Biadsi, Christoph Dörnte, Elisabeth
Hesse, Patrick Hartmann, Wolfgang
Jäde, Reinhard Klima, Birgit Kögler,
Angelika Lermer, Stephanie Obergfell,
Angela Pahlke, Gabriele Reich, Ulrich
Schaaf, Klaus Tröppner, Andreas
Uhmann, Dr. Marie-Luis Wallraven-Lindl,
Stephanie Wörner, Dr. Elisabeth Zaby

Konzeption, Text- und Bildredaktion

sally below cultural affairs, Berlin
Sally Below, Franziska Eidner (Redak-
tionsleitung), Viola van Beek, unter-
stützt von Robert Müller und
Friederike Krickel

Gestaltung und Satz

[take shape] media design,
Markus Schaefer

Druck

Weber Offset GmbH, München

Gedruckt auf Papier aus zertifiziertem
Holz, aus kontrollierten Quellen und
aus Recyclingmaterial

1. Auflage
München, Januar 2013

Bildnachweis

Edward Beierle: alle Abbildungen, außer:
AS&P im Auftrag des FC Bayern München
e.V.: S. 49;
Bucher Beholz Architekten: S. 129 (unten);
Büro für Soziale Stadtentwicklung,
Eva Bruns, München: S. 139 (oben);
citycom Ammermann: S. 139 (unten);
Eck-Fehmi-Zett Architekten: S. 116;
Empirica AG: S. 150 (oben);
Christoph Fisser: S. 89;
Herbert Grebenc: S. 148;
GSP Architekten: S. 43 (3);
H2R Architekten: S. 28 (2), S. 125 (5);
Christian Herde: S. 135, S. 136;
HOCHTIEF Solutions AG: S. 51 (4);
Walter Klein: S. 133;
Landeshauptstadt München: S. 6,
S. 10, S. 16/17, S.19, S. 20, S. 25, S. 26,
S. 28 (1), S. 31, S. 37, S. 38 (1, 2), S. 41,
S. 42, S. 45, S. 46 (4), S. 47, S. 50, S. 53,
S. 73, S. 93, S. 95 (unten), S. 103,
S. 112, S. 123, S. 127 (2), S. 129 (oben),
S. 137 (unten), S. 143, S. 145, S. 146;
Latz + Partner: S. 34 (4);
Léon Wohlhage Wernik Architekten:
S. 34 (2, 3), S. 119 (oben);
Münchner Verkehrsgesellschaft:
S. 109, S. 110;
Jakob Piloty: S. 94
Franz Schiermeier: S. 62/63;
Stadtarchiv München: S. 59, S. 61, S. 65;
TELEINTERNETCAFE: S. 39, S. 147;
Edith von Welser-Ude: S. 5;
Elisabeth Ziegler: S. 137 (oben)