

#### **4. Informationsveranstaltung**

zur erweiterten Öffentlichkeitsbeteiligung

Städtebauliche Entwicklung Campus Süd, Hofmannstraße  
und Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54

Information und Ausstellung zu den Ergebnissen des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerbs „Gesamtkonzept Campus Süd und Hochhaus an der Baierbrunner Straße“ und der Mehrfachbeauftragung zur Umstrukturierung des Hochhauses an der Baierbrunner Straße

**11. Mai 2015, ehemalige Siemens-Kantine, Hofmannstraße 61- 69**



**Auftraggeberin:**

PATRIZIA Deutschland GmbH  
Real Estate Development  
Fuggerstraße 26  
86150 Augsburg

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

**Auftragnehmerin:**

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

Ansprechpartnerin:  
Ursula Ammermann

**Fotos der Veranstaltung:**

citycom

**Luftbild:**

Rainer Viertböck

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Ausgangslage	4
2. Die Informationsveranstaltung	4
2.1. Ziele und Ablauf	4
2.2. Informationen zu den beiden Siegerentwürfen	6
2.3. Fragen und Anregungen aus der Bevölkerung	8

## **1. Ausgangslage**

Auf dem ehemaligen Gelände der Firma Siemens zwischen Hofmannstraße - Baierbrunner Straße und Siemensallee wird ein neues Wohnquartier entstehen. Ziel ist die Schaffung eines lebendigen Wohnviertels mit attraktiven Grün- und Freiflächen, Wohnungen, Geschäften, Kindertagesstätten, Flächen für Büro und Dienstleistung. Die beiden Eigentümerinnen - die PATRIZIA als Eigentümerin des Teilbereiches „Campus Süd“ an der Hofmannstraße 61-69 und die Hubert Haupt Immobilien Holding als Eigentümerin des Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54 - planen die Entwicklung dieses neuen Wohngebietes in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München (LHM).

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes 1930a erfolgte am 18.12.2013 durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München. Der Beschluss der Eckdaten erfolgte am 22.10.2014. Im Herbst 2014 wurde der städtebauliche und landschaftsplanerische Planungswettbewerb ausgelobt, parallel erfolgte die Mehrfachbeauftragung zur Umnutzung des Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54. Das Preisgericht tagte am 10.02.2015 und 11.02.2015. Es legte eine Preisgruppe mit fünf gleichrangigen Entwürfen aus den eingereichten 22 Arbeiten zur Weiterbearbeitung fest. Am 08.05.2015 tagte die Jury erneut und entschied sich dabei mit großer Mehrheit für den Entwurf für den Campus Süd von Rapp und Rapp aus Amsterdam mit Lützwow 7 C. Müller, J. Wehberg Berlin - Garten- und Landschaftsarchitekten Berlin und für den Entwurf zur Umnutzung des Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54 von Meili Peter Architekten Zürich.

Die Bevölkerung war im Rahmen der erweiterten Öffentlichkeitsbeteiligung im gesamten Zeitraum über insgesamt vier Veranstaltungen mit Ausstellungen eingebunden. Alle Veranstaltungen fanden in der ehemaligen Siemenskantine auf dem Gelände statt:

- Bürgerwerkstatt mit Ortsbegehung vor Wettbewerbsauslobung zu den Vorstellungen der Bevölkerung am 1. Februar 2014
- Informationsveranstaltung zur Auslobung am 6. November 2014
- Ausstellung aller 22 Entwürfe zum Campus Süd vom 20. Februar 2015 bis zum 2. März 2015 im Gebäude 1749 auf dem Campus Süd
- Informationsveranstaltung am 2. März 2015 zur Präsentation der fünf Entwürfe der Preisgruppe und Einholen weiterführender Anregungen der Bevölkerung
- Präsentation der beiden Siegerentwürfe am 11. Mai 2015 mit Ausstellung aller Entwürfe der Preisgruppe Campus Süd und der drei Entwürfe der Mehrfachbeauftragung Hochhaus.

## **2. Die Informationsveranstaltung vom 11. Mai 2015**

### **2.1. Ziele und Ablauf**

Am 11. Mai 2015 luden die Eigentümerinnen die interessierte Öffentlichkeit zur vierten Veranstaltung im Rahmen der erweiterten Öffentlichkeitsarbeit ein, um die beiden Siegerentwürfe vorzustellen. Mit der Veranstaltung setzten die Eigentümerinnen die Beteiligung der Öffentlichkeit vom 2014 fort. An der Veranstaltung nahmen ca. 110 Personen teil: Bürgerinnen und Bürger, Vertreterinnen und Vertreter der Stadtplanung, Mitglieder des Münchner Stadtrates, der Vorsitzende des Bezirksausschusses 19, Mitglieder des Preisgerichtes, die Eigentümer sowie die Siegerbüros. Von den Bürgerinnen und Bürgern waren ca. 70 Personen direkte Nachbarn des neuen Quartiers. Ein Großteil hatte bereits an einer der vorhergehenden Informationsveranstaltungen teilgenommen bzw. die Ausstellung besucht.

## **Ablauf Informationsveranstaltung**

19.00 Uhr Begrüßung und Ablauf:  
*Ursula Ammermann, citycom*

*David Christmann, Patrizia Deutschland GmbH*

Siegerentwurf zum Campus Süd:

**Rapp+Rapp B.V. aus Amsterdam mit Lützw 7 C. Müller, J. Wehberg  
Garten- und Landschaftsarchitekten Berlin**

*Hubert Haupt, Hubert Haupt Immobilien Holding*

Siegerentwurf zur Nachnutzung Hochhaus

**Meili Peter Architekten Zürich**

Präsentation des Siegerentwurfes Gesamtkonzept Campus Süd

*Christian Rapp, Architekt, Rapp+Rapp B.V.*

Präsentation des Siegerentwurfes Mehrfachbeauftragung Hochhaus

*Andreas Müssele, Marcel Meili, Markus Peter Architekten Zürich*

19.45 Uhr Gesprächsrunde zur Entscheidung des Preisgerichts

*David Christmann, Patrizia Deutschland GmbH*

*Johannes Ernst, Architekt Büro Steidle*

*Hubert Haupt, Hubert Haupt Immobilien Holding*

*Susanne Ritter, Leiterin der Hauptabteilung II,*

*Referat für Stadtplanung und Bauordnung*

*Dr. Ludwig Weidinger, Vorsitzender Bezirksausschuss 19, München*

20.00 Uhr Fragen und Anregungen aus der Bevölkerung

21.00 Uhr Ende

**Abb. 1. Aufmerksame Bürgerinnen und Bürger bei der 4. Informationsveranstaltung**



## 2.2. Informationen zu den beiden Siegerentwürfen

David Christmann von der Patrizia Deutschland GmbH stellte die Entscheidung der Jury für den Entwurf des Architekturbüros Rapp+Rapp mit Lützw 7 vor. Die Entscheidung wurde mit sehr großer Mehrheit gefällt.

Hubert Haupt, der 2006 das Siemens-Hochhaus erworben hat, stellte den Sieger für die Nachnutzung des Hochhauses, das Büro Meili Peter Architekten Zürich vor, welcher sich einstimmig durchgesetzt hatte. Ausschlaggebend war laut Hubert Haupt, dass die Architekten eine wohldurchdachte Abwägung zwischen den Eingriffen in die alte Bausubstanz und dem sich daraus erzielten Mehrwert getroffen haben.

### Siegerentwurf Campus Süd



Abb. 2: Städtebaulicher Entwurf Campus Süd (Rapp+Rapp)

Architekt Christian Rapp stellte den Siegerentwurf vor und erläuterte die Entwurfsideen u.a. ein Wohnquartier wie die Borstei mit Sternhochhäusern zu verknüpfen und wo die Anregungen aus der Bevölkerung in die Überarbeitung eingeflossen sind, so wird z.B. das Volumen durch die Reduzierung der Abmessungen und den Entfall zweier Türme reduziert. Er erläutert, dass die Baumasse dem Zuschnitt des Plangebietes mit einer mäandrierenden Bewegung folgt. Das Studentenwohnheim und Baufluchten des Siemens-Hochhauses werden integriert. Durch die Differenzierung des Bauvolumens entsteht eine fließende Abfolge von Räumen, die großzügig und grün mit fünf Gartenhöfen für

vielfältige Nutzungen gestaltet sind. Die Erdgeschosswohnungen sind als Hochparterre ausgebildet. Die fünfgeschossige Gebäudehöhe gewährleistet einen optimalen Bezug der Wohnungen zum angrenzenden Freiraum. Die Türme stellen durch ihre Proportionen eine Beziehung zum Siemens-Hochhaus her. Sie sorgen für eine gewisse Distanzwirkung des Quartiers. Die mäandrierende Form der Gebäude respektiert den vorhandenen Baumbestand. Das gesamte Quartier mit seinen Freiräumen ist generationsübergreifend, barrierefrei, funktional und gestalterisch gedacht.

Wichtig war ihm auch die Umsetzung des Bevölkerungswunsches nach einer Vernetzung der Grünstrukturen und Fuß- und Radwege.

### **Siegerentwurf Nachnutzung Hochhaus**

Ansicht Nordseite



**Abb. 3: Ansicht Nordseite Hochhaus Baierbrunner Straße (Marcel Meili Peter Markus Architekten Zürich)**

Architekt Andreas Müsseler vom Büro Meili Peter Architekten Zürich präsentierte den Entwurf:

Ziel des Nachnutzungskonzeptes ist es, qualitätsvollen Raum und flexible Erschließungsmöglichkeiten für die gewünschten Nutzungen zu bieten. Der ursprüngliche klare Charakter des Gebäudes bleibt erhalten. Der Entwurf folgt dem Ziel die in der Bausubstanz gespeicherte graue Energie und die stadträumliche identifikationsstiftende Qualität der Landmarke am Südrand der Stadt zu erhalten. Er stellte die notwendigen strukturellen Eingriffe in die Tragwerkskonstruktion wie zwei getrennte Treppenhäuser, vertikale Erschließung, Flurzonen, Eingangsbereiche, die Trennung von öffentlichen und privaten Erschließungswegen im EG, Ver- und Entsorgung, Brandschutzsicherung über zwei druckbelüftete Treppenhäuser, Zonierung und Freibereiche, Belichtung und Besonnung, Wärmeschutz, lufttechnische Anlagen.

Im EG und 1.OG sind neben der Haupteerschließung die auch von der Öffentlichkeit gewünschten öffentlichen Nutzungen untergebracht. In den Geschossen 2.-3. OG werden Mischnutzungen aus Arbeiten und Wohnen angeboten. Im Geschoss 4.-13. OG werden bis auf die nach Norden orientierten Atelierwohnungen Geschosswohnungen als München Modell Eigentum oder als freifinanzierte Wohnungen angeboten. In den Geschossen 14.-19. OG befinden sich überwiegend freifinanzierte Wohnungen, Nord-Süd orientierte Maisonetten und Duplex Wohnungen mit 2-geschossigen Außenbereichen. In den Geschosse 20. und 21. OG werden entsprechend großzügige Wohnungsgrundrisse angeboten mit Dachgärten. Im 21. OG ist zudem öffentliche Nutzung als Gastronomie, mit Blick über die Stadt und die Alpen, vorgesehen. Dies war ein Wunsch aus der Bevölkerung. Der gewünschte Wohnungsschlüssel ist sehr flexibel einstellbar.

Neben der Reduzierung des Anteils rein nordorientierter Wohnungen durch Geschosswohnungstypen über Eck können unterschiedliche Konzepte angeboten werden wie Atelierwohnungen, Duplexwohnungen über zwei Ebenen. Die großzügig geschnittenen, Maisonette-Wohnungen erhalten im 20. OG einen witterungsgeschützten Wintergarten sowie einen direkten Zugang im 21. OG. Die neue Fassade ist eine vorgehängte Aluminium-Glas Elementfassade. Sie greift den bisherigen Gebäudecharakter mit seiner Stringenz und Geradlinigkeit auf. Die neue Fassade zeigt, dass es sich um ein qualitätsvolles Wohn- und nicht um ein Bürogebäude handelt, bewahrt aber die Geschichte des Bürostandortes.

### **2.3. Fragen und Anregungen aus der Bevölkerung**

Die Mitglieder des Preisgerichtes erläuterten im Anschluss die Entscheidung des Preisgerichtes für diese beiden Entwürfe. David Christmann, Patrizia GmbH, hob die gute Wohnqualität des Entwurfes Campus Süd hervor und das Respektieren des Baumbestands. Für Susanne Ritter, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, waren die hohe Aufenthalts- und Lebensqualität ausschlaggebend, welche die Siegerentwürfe mit sich bringen. Johannes Ernst, Fachpreisrichter, stellte fest, dass der Entwurf von Rapp+Rapp Identität schaffe und sah in den Türmen eine zu begrüßende Mittlerfunktion zwischen neuem Quartier, Hochhaus und gebauter Umgebung. Dr. Ludwig Weidinger, Bezirksausschuss 19, gefiel, dass dem Siegerentwurf Campus Süd ein mutiger Städtebau zugrunde liegt. Hubert Haupt bezog sich bei dieser Frage auf das Hochhaus, wobei ihm die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten des Hauses, die unterschiedlichen Grundrisse und die Gastronomie auf dem Dach, bei gleichzeitiger Erhaltung des Charakters des Hauses durch die Fassade, zusagten.

Einige Bürgerinnen und Bürger betonten ausdrücklich, dass ihnen der Entwurf zum Campus Süd gut gefalle. Andere Bürgerinnen und Bürger kritisierten die mit sieben Türmen aus ihrer Sicht immer noch zu hohe Anzahl und ihre Höhe mit 13 Stockwerken. Die Anwohnerinnen und Anwohner aus der Hofmannstraße 66 sorgten sich um ihre bislang unverbaute Aussicht nach Süden und regten an, den betreffenden Turm zu verschieben. Christian Rapp erläuterte, dass für die Entwurfsplanung bisher nur einige Monate Zeit war und die Planung noch keineswegs abgeschlossen sei. Für ihn ist es denkbar, dass einzelne Türme noch verschoben werden. Auch Susanne Ritter verwies auf die noch lange nicht abgeschlossene Planung und noch anstehende Prüfungen wie den Schattenwurf des Hochhauses hin. Die Bürgerinnen und Bürger hatten Fragen zu Details der Entwürfe wie Balkone, Dachbegrünung, sprachen das möglicherweise monotone Aussehen der Gebäude und Hochpunkte an, wiesen auf schlechte Beispiele der Nutzung von Flachdächern hin und wollten die Lage der Flächen, die für die soziale und gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, erfahren.

David Christmann bestätigte, dass alle Wohnungen auf dem Campus Süd über Balkone oder Loggien verfügen werden. Die Gewerbeflächen und Geschäfte werden in Anlehnung an die bereits vorhandene Nutzung im Nord-Ost-Bereich des Campus Süd sowie in den Erdgeschossen des Hochhauses entstehen. Eine optisch ansprechende Dachgestaltung sei vorgesehen. Für Christian Rapp sind differenzierte Fassaden und ansprechende Architektur der Wohngebäude wichtig, es dürfe keine Monotonie entstehen. Er strebt in der weiteren Ausarbeitung unterscheidbare Häuser an, welche zur Identifikation im Gebiet beitragen. Sie sollen von verschiedenen Architekten realisiert werden. Er erläuterte auf Nachfrage, dass der Durchgang durch die Gebäude zur Promenade und zum Hochhaus sich breit öffnet und eine hohe Qualität haben wird, es wird kein „Mauseloch“ werden.



**Abb. 3: Johannes Ernst, Hubert Haupt, Dr. Ludwig Weidinger, David Christmann  
Susanne Ritter, Ursula Ammermann (v.l.n.r.)**

Zum Hochhaus gab es Fragen zur Fassade und ob Balkone vorgesehen seien, der Schattenwurf wurde angesprochen. Die Fachleute erläuterten die Fassadenstruktur und dass die Wohnungen verglaste Loggien als Freiräume bekommen. Auch die mögliche Verschattung der neuen Wohngebäude durch das Hochhaus werde im weiteren Verfahren geprüft.

Einzelne Bürgerinnen und Bürger äußerten ihre Sorge zur Übernutzung des Siemenswäldchen durch die neuen Bewohnerinnen und Bewohner, zur Zerstörung des Charakters des Wäldchens und befürchteten eine Abnahme der Artenvielfalt im und um das Wäldchen. Susanne Ritter erklärte, dass

das Siemenswäldchen in einen größeren Grünzusammenhang eingebettet werde und so der Nutzungsdruck minimiert werden soll. Die Artenvielfalt, so auch David Christmann, sei nicht gefährdet. Der vorhandene wertvolle Baumbestand bleibt erhalten.

Ein wichtiges Anliegen war den Bürgerinnen und Bürgern eine ausreichende Infrastruktur, die vorhandene sei bereits jetzt überlastet. Schulklassen in Containern unterzubringen, sei keine Lösung. Es wurden zusätzliche Schulen und Sportmöglichkeiten für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner gefordert. Ein Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs sowie kostenlose Parkflächen gerade auch für Besucherinnen und Besucher wurden angeregt. Es wurde nach der Zukunft des Siemenssportparks gefragt.

Für die Stadt München, so Susanne Ritter, ist die Infrastrukturversorgung eine sehr wichtige Aufgabe, alle diese Belange werden geprüft und bei Bedarf gehandelt. Die Stadt befindet sich bereits in Verhandlungen, um den Siemenssportpark zu erwerben.

David Christmann ergänzte, dass infrastrukturelle Maßnahmen hauptsächlich im Osten des Geländes entstehen werden. Zur Parkplatzsituation führte er aus, dass es, neben den Tiefgaragen und Parkplätzen an den Straßen, auch Besucherparkplätze geben werde. Das Gelände wird in vier Bauabschnitten bebaut werden. Dies wird mindestens drei Jahre in Anspruch nehmen. Mit dem Bau wird nicht vor 2018 begonnen werde. Bis dahin sollen die derzeitigen Gebäude weiter wie bisher genutzt werden. Dann werden alle Bestandsgebäude abgerissen. Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurde Sorge vor der zu erwartenden Lärmbelastung geäußert.

### **Ausblick**

Die Podiumsgäste bedankten sich abschließend bei den Bürgerinnen und Bürgern für ihr Engagement und versicherten, das Feedback in die weitere Planung einfließen zu lassen. Dr. Ludwig Weidinger betonte, dass das gesetzliche Beteiligungsverfahren erst noch anstünde und begrüßte die bisherigen freiwilligen Beteiligungsmöglichkeiten und Mitspracheangebote durch beiden Eigentümerinnen. Die Patrizia wird die Bürgerinnen und Bürger über einen Newsletter informieren und die Präsentationen der Siegerentwürfe ins Netz stellen. Susanne Ritter wies daraufhin, dass die Bevölkerung im Rahmen des nun folgenden Bauleitplanverfahrens weiter beteiligt wird.