



## **Neue Stadtquartiere an der Tram 23**

Drei Spaziergänge im Norden Schwabings



Impressum  
Herausgeberin  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Hauptabteilung Stadtplanung  
Blumenstraße 28b  
80331 München  
[www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan)

Konzept und Redaktion:  
Alexandra Weber  
Gestaltung:  
Alexandra Weber mit Angelika Lerner  
Karte: Angelika Lerner, Stadtplanung

Bildnachweis:  
Einleitung: © Michael Nagy/LHM, Titelbild, Seite 2, 4; © Stadtarchiv München, Seite 3.  
Schwabinger Tor: © Michael Nagy/LHM, Titelbild, Rundgang 1, 3 rechts, 4; © LHM, Rundgang 2, 3 links.  
Parkstadt Schwabing: © Michael Nagy/LHM, Titelbild, Rundgang 6, 7, 9 links; © ARGENTA Unternehmensgruppe, Rundgang 5, 8; © LHM, Rundgang 9 rechts.  
Domagkpark: © LHM, Titelbild, Rundgang 16;  
© Michael Nagy/LHM, Rundgang 10, 11, 12, 13, 15.

Druck: Senser Druck GmbH, Augsburg

Gedruckt auf Munken Lynx,  
FSC zertifiziertes Papier

Februar 2019



Liebe Leserinnen und Leser,

„Schwabing ist kein Ort, sondern ein Zustand“, so charakterisierte die Münchner Bohème-Gräfin Fanny von Reventlow den Stadtteil um 1900. Das Zitat spiegelt den Zeitgeist Schwabings als damaliges Zentrum einer lebendigen Literaten- und Künstlerszene. Es passt aber auch auf das Schwabing Jahrzehnte später mit legendären Clubs und Kultstätten wie dem Schwabylon – eine extravagante Mixtur aus Wohnen, Hotel, Bürohaus, Vergnügungs- und Freizeitanlage.

Die Leopoldstraße als Münchens bekanntester Boulevard, wunderbare Plätze und detailverliebte Jugendstilhäuser prägen das Gesicht Schwabings – dazu zählt auch seine städtebauliche Dichte. Auch heute steht Schwabing noch als Synonym für einen besonderen Stadtteil – einen Ort kultureller und gesellschaftlicher Vielfalt, in dem man gerne lebt und den man gerne besucht.

Schwabing hört nicht an der Münchner Freiheit auf. In den letzten Jahren sind nördlich davon mit dem Schwabinger Tor, der Parkstadt Schwabing und dem Domagkpark drei neue Stadtquartiere für insgesamt rund 8.000 Bewohnerinnen und Bewohner entstanden. Am 19. Dezember 2018 gab der Münchner Stadtrat grünes Licht für ein weiteres bedeutendes städtebauliches Projekt in Schwabing-Freimann: Die Bayernkaserne. Bis zu 15.000 Menschen werden dort einmal leben.

Auf ganz unterschiedliche Weise setzen sich die neuen Quartiere mit der Charakteristik ihrer Umgebung auseinander und übertragen diese in eine zeitgemäße Sprache. Entstanden sind lebendige Wohn-, Lebens- und Arbeitswelten mit ganz eigenen Identitäten. Sie sind der „Münchner Mischung“, einer bunten Palette an Menschen, ein Stück liebens- und lebenswerte Heimat geworden – auf den Spaziergängen werden Sie es entdecken.

Ich lade Sie dazu ein, diese neuen Seiten Schwabings kennenzulernen. Nehmen Sie Platz in der Tram 23, die Sie direkt zu den Ausgangspunkten führt.

*elisabeth merk*

Ihre Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin





## Die Mischung macht's

### Drei neue Stadtquartiere an der Tram 23

#### Schwabinger Tor – Selbstverständlich gemischt

Wohlproportionierte Räume ohne Verkehr mit schönen Plätzen sowie Fassadenreichtum zeichnen das neue Quartier aus. Entstanden ist eine durchdachte Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Ausgehen.

#### Parkstadt Schwabing – Wohnwelt und Hightech-Standort

Hier treffen buntes Wohnen und modernes Arbeiten aufeinander. Zwei prägnante Hochhäuser markieren die Stadteinfahrt an der Autobahn. Im Park wird die städtebauliche Idee des Quartiers besonders ablesbar.

#### Domagpark – Gemeinschaftlich nachhaltig bauen

Das neue Stadtquartier auf der ehemaligen Funkkaserne mit dem Park als Herzstück ist ein Musterbeispiel für kooperatives Bauen, soziale Mischung, alternative Mobilitätsangebote und architektonische Vielfalt.

Um die Ausgangspunkte für die drei Spaziergänge zu erreichen, steigt man an der Münchner Freiheit in die Tram 23, die seit Ende 2009 Alt-Schwabing mit dem Schwabinger Norden verbindet. Die Haltestelle ist neben dem Schwabinger Tor und der Tragseilbrücke über die Schenkendorfstraße eine von drei architektonisch bemerkenswerten Verkehrsbauwerken auf der Strecke.



## Selbstverständlich gemischt

### Schwabinger Tor 152- 184

Auf dem Areal befand sich früher der Großmarkt „Metro“ mit Parkplatzflächen, nördlich davon das „Holiday Inn“. 2004 wurden von seiten des Bauherrn, der Jost Hurler Unternehmensgruppe, Überlegungen an die Stadt herangetragen, die Flächen einer höherwertigen Nutzung zuzufügen. Aus einem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb ging 2007 das Team 03Architekten, München, mit verde.Landschaftsarchitekten, Freising, als Sieger hervor.

Neun Gebäude, in zwei Reihen gegeneinander verschoben, lassen wohlproportionierte Stadträume entstehen. Dieses Netz aus Plätzen, Gassen, Grünräumen und Wegen verzahnt das bisher undurchlässige Gebiet mit dem benachbarten Wohnquartier Berliner Straße. Mit drei Hochhäusern im Norden, Süden und in der Mitte des Areals, die auf die umgebende Bebauung reagieren, wird eine neue Stadtsilhouette definiert. Die einzelnen Gebäude tragen die Handschriften renommierter, vom Bauherrn beauftragter, Architekten.

Das neue Quartier an der Leopoldstraße 152-184 ist ein städtebaulicher Auftakt zur Innenstadt. Gleichzeitig setzt es den großstädtischen Charakter entlang der belebten Leopoldstraße zwischen Siegestor und Münchner Freiheit nach Norden hin fort.

Projektdaten

– Wohnen (Förderung 10%)

– Arbeiten

Größe: 4,2 Hektar

– Lebensmittelmarkt, Geschäfte

Öffentliches Grün: 0,5 Hektar

– Gastronomie

– private Kindertagesstätte

610 Bewohnerinnen/Bewohner

– Hotel

210 Wohnungen

1.365 Arbeitsplätze

## Geschickt gemixt

# 1

Die neuen Gebäude an der Leopoldstraße nehmen die Baufluchten der gegenüberliegenden Seite auf. Entstanden ist ein Boulevard mit der für die Leopoldstraße so typischen Pappelallee. Am Hotelneubau bildet ein größerer Platz das Pendant zum gegenüberliegenden Parzivalplatz.

Ziel des städtebaulichen Konzeptes war, mit einem geschickten Mix an Nutzungen Lebendigkeit und Urbanität zu bestärken und zwar übereinander. Die höheren Erdgeschosse sind öffentlichen Bereichen wie Läden oder Gastronomie vorbehalten. Darüber folgen drei Geschosse mit Büros, gefolgt von Wohnen ab dem vierten Obergeschoss.



## Viele Plätze, detailreiche Fassaden

# 2

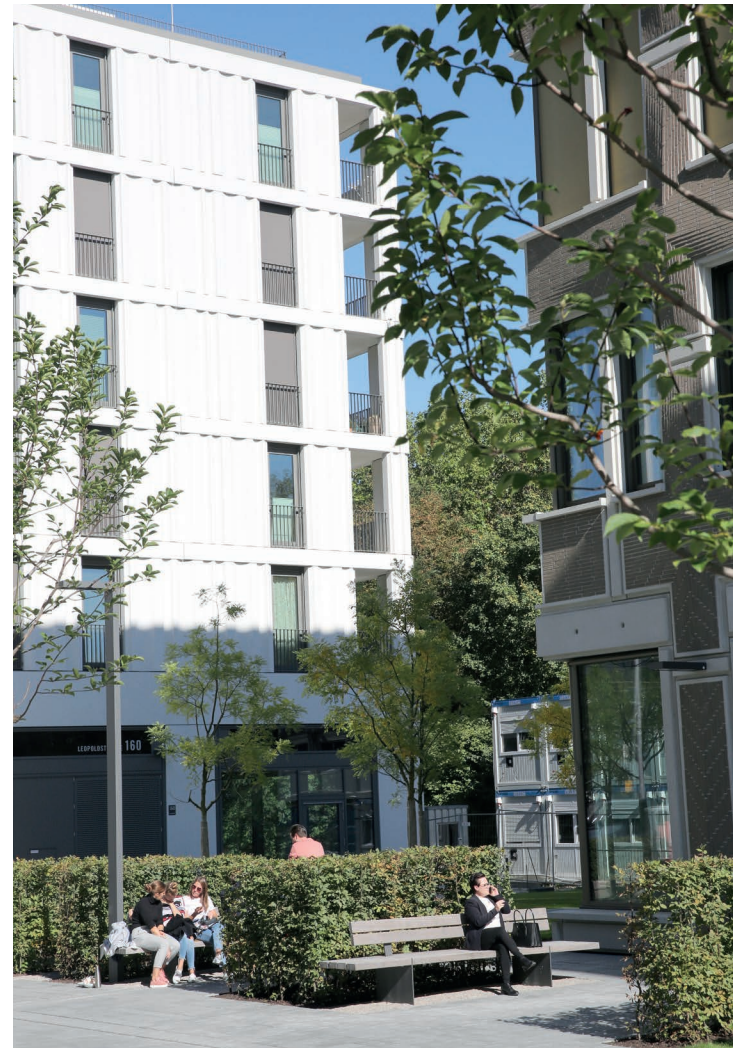
Trotz hoher Dichte sind wohl proportionierte Räume, Gassen, Plätze und Grünräume entstanden. Das gelingt durch die gegeneinander versetzten Gebäude mit ihren gut durchdachten Höhen und Proportionen.

Alle Gebäude zeichnen sich durch qualitätsvolle Fassaden aus. Die Qualitätssicherung lag von der Planung bis zur Realisierung in einer Hand. Der Grundstückseigentümer installierte dafür ein Beratergremium aus Planungsteams und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

## Oben ohne – nahezu autofrei

# 3

Man flaniert gern, sitzt gern, spielt gern im neuen Quartier, denn es ist nahezu autofrei. Erschließung, Anlieferung, Ver- und Entsorgung erfolgen unterirdisch über zwei Tiefgeschosse mit rund 56.000 Quadratmetern. Dort sind auch alle Stellplätze für Autos untergebracht. In der Leopoldstraße setzt man außerdem auf Car- und Bike-Sharing – Alternativen für eine verkehrsentlastende und klimaschonende Mobilität.



## Nächster Halt: Schwabinger Tor

An der Trambahnhaltestelle Schwabinger Tor ist ein neuer Platz und Treffpunkt entstanden. So wie südlich an der Johann-Fichte-Straße setzt hier ein höheres Gebäude, das sich an der umgebenden Bebauung orientiert, einen städtebaulichen Akzent.

Im Zuge der Bebauung der vormals hoch versiegelten Flächen wurde der Nymphenburg-Biedersteiner-Kanal freigelegt und ist jetzt als übergeordnete Grünachse wieder erlebbar.







## Wohnwelt und Hightech-Standort Parkstadt Schwabing

Die Anfänge des städtebaulichen Projektes reichen bis ins Jahr 1989 zurück. Wesentlicher Motor war die Unternehmensgruppe ARGENTA, die größte Grundeigentümerin ist. 1993 wurde der Grundsatzbeschluss zur Entwicklung der ehemaligen hochverriegelten Industriefläche gefasst, dem unter anderem ein aufwendiges Umlegungsverfahren mit rund 171 Grundstückseignern voranging. Insgesamt 14 Bauträger waren beteiligt, die viele renommierte Architekten an der Realisierung beteiligten.

Das Gesamtkonzept ist Ergebnis eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs, den die Münchner André Perret, Architekt, mit Prof. Rainer Schmidt, Landschaftsarchitekt, 1994 für sich entschieden. Neben zwei prägnanten Hochhäusern prägt eine zweite Leitidee das Konzept: Ein lang gestreckter Park sowie klare Achsen und Strukturen in Tradition der Stadterweiterung Ende des 19. Jahrhunderts.

Zwei Hochhäuser markieren als wichtige städtebauliche Akzente die Stadteinfahrt an der Autobahn. Gleichzeitig ist die Parkstadt Schwabing ein gutes Beispiel dafür, wie Wohnen, Arbeiten und Freizeit miteinander funktionieren.

### Projektdaten

Größe: 40,2 Hektar  
Öffentliches Grün: 2,2 Hektar

3.500 Bewohnerinnen/Bewohner  
1.300 Wohnungen  
11.000 Arbeitsplätze

- Wohnen (Förderung 30%)
- Arbeiten (rund 200 Firmen)
- Supermärkte, Geschäfte
- Gastronomie
- Hotels
- 3 Kitas, 1 Krippe (privat)

## Wettbewerb für mehr Wohnen

# 5

Für eine noch unbebaute Fläche an der der Trambahn-Haltestelle Anni-Albers-Straße wurde 2016 von der Grundstückseigentümerin in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München ein städtebaulicher und landschaftspflegerischer Ideenwettbewerb durchgeführt. Preisträger war die Arbeit des Münchner Teams Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht mit mahl.gebhard.konzepte.

Zirka 900 neue Wohnungen inklusive der erforderlichen Einrichtungen zur Kinderbetreuung werden in den nächsten Jahren hier entstehen. Im Bereich der Kreuzung Anni-Albers-Straße/Lyonel-Feininger-Straße ist eine urbane Mitte mit Läden, Praxen und Büros geplant.

Mehr Informationen im Internet unter [www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan), Stichwort Wettbewerbe.



## Farbenfroher Wohnpark

# 6

Kurz der Trambahnlinie Richtung Norden folgend und dann rechts in einen grünen Anger eingebogen: Hier wohnt man in der Parkstadt Schwabing. Durch viele private Innenhöfe, Gärten und Spielplätze sowie das öffentliche Grün ist ein Wohnpark entstanden.

An den grünen Angern sind zu beiden Seiten Wohngebäude platziert, die zur anderen Seite an Stichstraßen liegen. Die straßenseitigen Gebäude schirmen die südlichen Punkthäuser ab.



Blau, Gelb, Rot: Die Lebendigkeit der Wohnquartiere wird durch diese Fassadenfarben betont. Damit unterscheiden sie sich von den anderen Bereichen in der Parkstadt, in der Farben wie Weiß in Verbindung mit Graustufen und schwarzen Akzenten vorherrschen.

Das Farbkonzept ist Teil eines Gestaltungs-Leitfadens. Ziel der Eigentümergemeinschaft und der Planer war neben wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten, einem hohen gestalterischen Anspruch gerecht zu werden.

## Grünes Rückgrat

Der Park: 600 Meter lang und 70 Meter breit. Das städtebauliche Gesamtkonzept ist hier besonders ablesbar. Hauptmotiv der städtebaulichen Komposition ist der Dialog der gegenüberliegenden Gebäude mit den Büros, Cafés, Restaurants und Hotels. Die Ostseite hat eine klare Schutzfunktion gegen den Lärm der dahinterliegenden Autobahn. Die Westseite lässt Durchblicke in Richtung Grünzug frei.

Zusammen mit den Hochhäusern ist ein Ensemble räumlicher Qualität mit hohem Aufenthaltswert entstanden. Der Park, der in Tradition lang gestreckter Münchner Plätze steht, lädt mit Themengärten und Pavillons zum Verweilen und Spielen ein.



## Highlight Zwillingstürme

8

Rund 123 Meter hoch sind die beiden Zwillingstürme der „Highlight Towers“. Sie setzen zusammen mit dem nördlichen Gebäude „The m-pire“ weithin sichtbare städtebauliche Marken.

Mit der Bebauung entlang der Walter-Gropius-Straße an der Autobahn wird der Straßenraum gefasst. Gleichzeitig übernehmen die Gebäude, wie etwa der Microsoft-Firmensitz, eine wichtige Lärmschutzfunktion für das Innere des Areals.



## Ruhige Höfe, modernes Arbeiten

An der Wilhelm-Wagenfeld-Straße mit kurzen Erschließungswegen für PKW und Anlieferung sind Firmengebäude mit großzügigen, ruhigen Innenhöfen angesiedelt. Straßengestaltung, Vorgärten und Grünflächen folgen auch hier einer übergeordneten Gestaltungslinie, die zur Identität des neuen Stadtteils beiträgt.

Auch in der Parkstadt Schwabing werden alternative Modelle an Mobilität eingesetzt. 2018 wurde an der Marianne-Brandt-Straße eine Mobilitätsstation mit Angeboten wie Car-Sharing, Leihrädern oder E-Ladesäulen eröffnet. Zusammen mit ansässigen Firmen werden zusätzlich Lösungen für umweltfreundlichen Verkehr ausprobiert, etwa mit „JobRide“, eine Art Börse für Fahrgemeinschaften.





## Gemeinschaftlich nachhaltig Bauen Domagkpark

Der städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerb für das ehemalige militärische Areal fand 2001/2002 statt und wurde von den Büros Ortner & Ortner Baukunst, Berlin, mit Topotek 1, Landschaftsarchitekten, Berlin, gewonnen.

Herzstück ist ein großer Park, gestaltet von Latz + Partner Landschaftsarchitekten aus Kranzberg, als Sieger eines Auswahlverfahrens (Baureferat). Die neue Bebauung besteht durch die Vielzahl an privaten und öffentlichen Räumen, Plätzen und Wegen und ist von großer architektonischer Vielfalt.

Der Domagkpark ist ein Beispiel für das gelungene Zusammenspiel vieler Akteure, darunter auch seine zukünftige Bewohnerschaft. Erstmals in München zeichnete sich ein Konsortium aus Baugenossenschaften und -gemeinschaften sowie städtischen und privaten Wohnungsbaugesellschaften dafür verantwortlich.

### Projektdaten

Größe: 24,2 Hektar  
Öffentliches Grün: 5,1 Hektar

4.000 Bewohnerinnen/Bewohner  
1.800 Wohnungen  
500 Arbeitsplätze

- Wohnen (Förderung städtisch und staatlich 50%)
- Wohnheim (Studierende, Auszubildende)
- Werkwohnungen
- Grundschule mit Sporthalle
- Haus für Kinder, Jugend und Familien
- 4 Kindertagesstätten
- weitere soziale Einrichtungen
- Arbeiten
- Lebensmittelmarkt, Geschäfte
- Gastronomie, Hotel
- Kunsthof

## Lernen, Spielen, Einkaufen, Wohnen 10

Östlich der Trambahnhaltestelle befindet sich der Quartiersplatz, um den sich alle wichtigen Einrichtungen wie Läden, Grundschule mit Kindertagesstätte und Tagesheim sowie ein Hotel gruppieren. Die Platzgestaltung ist das Ergebnis eines landschaftsplanerischen und künstlerischen Workshops des Baureferates, aus dem 2016 das Büro Burger Kühn Landschaftsarchitekten mit Olaf Metzger als Sieger hervorging.

Im gesamten Quartier finden sich weitere Plätze und Treffpunkte, die sich meist zum Park hin orientieren. Er ist mit seinen alten Bäumen nicht nur grünes Zentrum, sondern vernetzt das Quartier nach innen sowie nach außen in die Umgebung.



## Räume, die Spaß machen 11

Ein Teppich aus Höfen, Plätzen und Wegen mit vielfältiger Architektur ist entstanden, auf dem es Spaß macht zu gehen. Punkthäuser, Reihenhauszeilen und Geschosswohnungsbau wechseln sich genauso ab, wie unterschiedlichste Wohntypen und Grundrisse für eine breitgefächerte Bewohnerschaft.

Die Gebäude liegen auf knapp ein Meter hohen Sockeln. Dadurch ist der Übergang zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen klar abgegrenzt.



## Mischung großgeschrieben

# 12

Die beiden Gebäude der GEWOFAG an der Gertrud-Grunow-Straße haben teils geförderte Wohnungen für Singles und Familien mittleren und geringeren Einkommens. Es gibt einen Gemeinschaftsraum für nachbarschaftliche Aktivitäten und in den ersten beiden Geschossen des westlichen Gebäudes entstand ein Haus für Kinder mit Krippen- und Kindergartenplätzen.

Insgesamt neun Atelierräume sorgen in Kooperation mit dem Kulturreferat dafür, dass sich zusätzlich zum Kunsthof weitere Künstler im Viertel ansiedeln können.



## Teilen statt Haben

# 13

Lebensqualität und Mobilität zu gewährleisten, ohne dass ein eigenes Fahrzeug nötig ist – das war das Ziel des Mobilitätskonzepts. Auch im Domagkpark sind neue Formen der Mobilität groß geschrieben. Den Bewohnerinnen und Bewohnern stehen auch hier zahlreiche Sharing-Angebote zur Verfügung.

## Miteinander – von Beginn an

# 14

Eine Vielzahl von Baugenossenschaften, Baugemeinschaften, Bauträgern und Investoren sowie eine städtische Wohnungsbaugesellschaft sind im Domagkpark vertreten. Um eine qualitätsvolle Umsetzung zu sichern, wurde als städtebauliches und landschaftsplanerisches „Manual“ ein Gestaltungsleitfaden zusammengestellt und ein Beratungsgremium installiert. Es enthält Leitideen, etwa zu den Themen Kubatur, Fassade, Erschließung oder Farb- und Materialkonzept.

In Bezug auf den Gebäudestandard nahmen zum Beispiel auch die Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft von wagnisART zusammen mit den Architekten den Bonus für Passivhaus-Standard in Anspruch. Für das gesellschaftliche Miteinander wählten sie mit großzügigen Innenhöfen, begehbaren Brücken, vielseitig nutzbaren Dachflächen und vielen gemeinschaftlich genutzten Räumen eine Architektur, die Gemeinschaft fördert.

2005 beschloss der Münchner Stadtrat das Gebäude 50, ehemals Mannschaftsunterbringung und Reparaturhalle für Panzer, dauerhaft als Atelierhaus auszubauen und zu sanieren. Nach der Sanierung (Baureferat) bietet es heute als städtisches Haus Ateliers und Werkräume für rund 150 Künstlerinnen und Künstler, die dort im fünf-Jahres-Turnus arbeiten können.

Das Haus für Kinder, Jugend und Familien (Baureferat) an der Fritz-Winter-Straße ist eine von vielen sozialen Einrichtungen im Domagkpark.



## Um den Park locker bebaut

# 15

Der öffentliche Park ist durch seinen wertvollen Baumbestand, die Spielflächen und Bänke das Herzstück des Domagkparcs. Die angrenzende Bebauung ist mit Punkthäusern locker gesetzt. Dadurch wird der Park auch in den dahinter liegenden Bereichen spürbar.

Gut erkennbar im Stadtquartier ist das durchgängige Farbkonzept auf Grundlage des Gestaltungsleitfadens: Das Stimmungsbild sollte Heiterkeit und Freundlichkeit ausstrahlen. Unter dem blauen Himmel Münchens, eingebunden im Grün der Umgebung, sind die Fassaden deshalb in hellen erdigen Tönen gehalten.



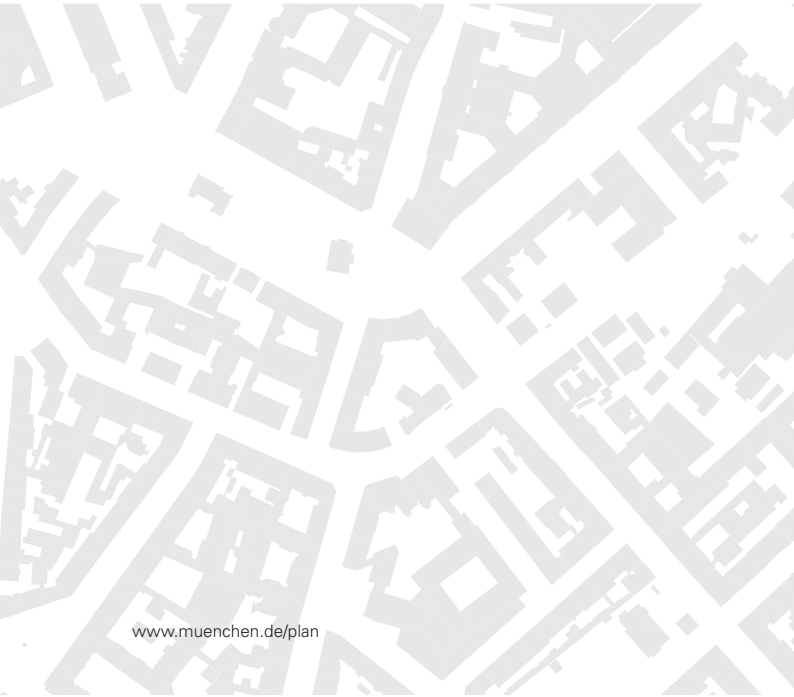
## Vor Lärm geschützt

# 16

Die Bebauung an der Max-Bill-Straße ist ein Schutzschild gegen den Lärm von der Frankfurter Straße. In den insgesamt fünf stempelartig aneinandergereihten Gebäuden der GEWOFAG gibt es geförderten Wohnungsbau, Senioren- und Studentenwohnen, einen Nachbarschaftstreff sowie das „Wohnen im Viertel“ für hilfsbedürftige Menschen.

2017 wurde der Domagkpark mit dem ULI Germany Award of Excellence ausgezeichnet und fand damit auch überregional Beachtung.





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