



Öffentlichkeitsbeteiligung für die Folgenutzung Paulaner Brauerei

zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb

Bürgerwerkstatt am 13.04.2013



Öffentlichkeitsbeteiligung für die Folgenutzung Paulaner Brauerei

zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb

Bürgerwerkstatt am 13.04.2013

im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 des Baugesetzbuchs (BauGB) zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung

Herausgeberin:

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28 b
80331 München
plan.ha2-2@muenchen.de

Ansprechpartner:
Andreas Uhmann
Leiter Planungsbezirk Mitte

Bildquelle: Bayerische Hausbau
Fotograf: Hans-Rudolf Schulz

Auftragnehmer:

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

Ansprechpartnerin:
Ursula Ammermann



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	S. 4
2. Ablauf und Vorgehensweise	S. 5
3. Ergebnisse	S. 6
3.1. Teilgebiete Regerstraße und Welfenstraße	S. 6
3.1.1. Hochpunkte, Baukörper, Innenhöfe, Welfenstraße, Identität zentraler Grünzug, Stadtbalkon (Thementisch 1)	S. 6
3.1.2. Blockstrukturen, Hochpunkte, Park, Einbindung Paulaner Nutzungsmischung, Kreuzung Welfen-/Regerstraße, Dachlandschaft, Westwind, Querung (Thementisch 2)	S. 8
3.1.3. Baustruktur, Dichte, Hochpunkte, Anschluss an nördliche Bebauung, Herbergshäuser, Isarhangkante, Kreuzung Welfen-Regerstraße, Sichtachsen, Dachlandschaft (Thementisch 3)	S. 13
3.2. Teilgebiet Ohlmüllerstraße - Städtebau, Hochpunkte, Nutzung und Erschließung (Thementisch 4)	S. 16
3.3. Verkehr und Infrastruktur - Individualverkehr, Tram, Rad- und Fußwege, Zufahrten Tiefgarage, Parken (Thementisch 5)	S. 18
3.4. Wohnen und Leben - Art der Nutzungen, Infrastruktur, Wohnungsbau, Versorgung, Ökologie, Nachhaltigkeit (Thementisch 6)	S. 20
4. Anhang	S. 22
Teilnehmerinnen und Teilnehmer	S. 22
Fotoprotokolle der Thementische	S. 23



Teilnehmende der Werkstatt

1. Anlass

Für das Gelände der ehemaligen Paulanerbrauerei in Au-Haidhausen wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb, durch den Investor, die Bayerische Hausbau durchgeführt. Für die insgesamt drei Teilgebiete wählte ein Preisgericht acht Büros mit insgesamt 14 Entwürfen zur Weiterbearbeitung aus.

Die ausgewählten Preisgruppen des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes wurden in der Zeit vom 3.4.2013 mit 3.5.2013 im Verfahrensschritt der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB öffentlich dargelegt.

Aufgrund des starken Interesses der Öffentlichkeit an der Bebauung dieser traditionsreichen Fläche im Stadtviertel sollen die Bürgerinnen und Bürger nach dem Beschluss des Stadtrates vom 24.10.2012 zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes in stärkerem Rahmen an der Planung beteiligt werden, als dies gesetzlich vorgeschrieben ist. Diese frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit dient einem transparenten Planungsprozess.

In einer Bürgerwerkstatt waren alle interessierten Bürgerinnen und Bürger eingeladen, gemeinsam Anregungen und Empfehlungen für die Weiterarbeit dieser 14 Entwürfe für die drei Teilbereiche zu entwickeln und ihr Wissen und ihre Erfahrungen einzubringen. Diese intensive und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist ein ergänzendes Angebot des Referates für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München, zusätzlich zur Erörterungsveranstaltung am 22.4.2013. Im Vorfeld der Bürgerwerkstatt gab es eine Ausstellung der Entwürfe mit Führungen und über 1.500 Besucherinnen und Besuchern.



Besprechungen am Modell und an Plänen

2. Ablauf und Vorgehensweise

Ablauf der Bürgerwerkstatt

10.00	Kennenlernen, Ziele, Ablauf
10.15	Informationen zum Wettbewerb Die Planungsbüros stellen ihre 14 Entwürfe vor
12.30	Einführung in die Thementische und Gruppenarbeit
15.45	Bürgerinnen und Bürger stellen ihre Ergebnisse vor
16.45	Schlusswürdigung
17.15	Ende

Die Bürgerwerkstatt fand am Samstag, 13.04.2013, im Salesianum am St.-Wolfgang-Platz statt. Bürgerinnen und Bürger informierten sich über die einzelnen Entwürfe, legten ihre Befürchtungen und Erwartungen offen und erarbeiteten Empfehlungen für die Ausloberin, die Stadtplanung und das Preisgericht, die in die Überarbeitung des Wettbewerbs einfließen sollten.

Ziele der Werkstatt waren:

- Informationen erhalten
- Planungsbüros kennenlernen
- Meinungen, Anregungen, Kritik einbringen
- Vorschläge für die Überarbeitung der Entwürfe mit auf den Weg geben

Die Werkstatt fand im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 Baugesetzbuch statt.

Externe Experten, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Fachabteilungen der Stadtverwaltung sowie Vertreterinnen und Vertreter des Preisgerichtes und der beteiligten Planungsbüros standen den Teilnehmerinnen und Teilnehmern beratend zur Seite.

Insgesamt nahmen ca. 100 Bürgerinnen und Bürger an der Werkstatt teil, davon waren ca. 90 % Bürgerinnen und Bürger aus Au-Haidhausen. Sie hatten sich fast alle über die Ausstellung in den Welfenhöfen vorinformiert. Mitglieder des Münchner Stadtrates und des örtlichen Bezirksausschusses Au-Haidhausen sowie Obergiesing waren ebenfalls vertreten.

Zu Beginn informierten das Referat

für Stadtplanung und Bauordnung, die Bayerische Hausbau und der Bezirksausschuss Au-Haidhausen über den Stand der Planung, die Ziele des Investors und die Position des Bezirksausschusses.

Anschließend stellten die acht ausgewählten Planungsbüros ihre Entwürfe für die verschiedenen Teilbereiche Ohlmüllerstraße, Regerstraße und Welfenstraße vor.

Die Bürgerinnen und Bürger befassten sich an sechs Thementischen mit den Wettbewerbsergebnissen. Alle Tische waren mit Fachleuten besetzt, die den Bürgerinnen und Bürgern Rede und Antwort standen und Fragen beantworteten:

Thementische 1 – 3 :
Teilgebiete Reger- und Welfenstraße
Städtebau, Grün, Geschossigkeit, Hochpunkte, Integration in die Nachbarschaft, Herbergshäuser, zentrale Grünfläche, Plätze, Durchwegung, Stadtbalkon, Isarhangkante, Sichtachsen, Innenhöfe, Dachlandschaften

Thementisch 4:
Teilgebiet Ohlmüllerstraße
Hochpunkte, Integration ins Stadtbild, geschlossene – offene Blockstrukturen, neue Wegebeziehungen, Einzelhandel, TG-Zufahrten

Thementisch 5: Verkehr
Autoverkehr, Tram, Rad- und Fußgänger, Zufahrten Tiefgaragen, ruhender Verkehr

Thementisch 6: Wohnen und Leben
Infrastruktur, Versorgung, Wohnungen

und Wohnformen, Nutzung der EGs, Nachhaltigkeit

Die Bürgerinnen und Bürger waren aufgefordert, Äußerungen und Kommentare zu den vorgestellten Entwürfen abzugeben. Dabei sollten sie für die Weiterbearbeitung die Punkte benennen, die ihnen für eine Überarbeitung besonders wichtig erschienen und betonen, welche Lösungsvorschläge ihnen gut gefallen. Anhand von zuvor erarbeiteten Unterthemen diskutierten sie an den Thementischen die Planentwürfe. Ein Wechsel der Thementische war möglich.

Die Bürgerinnen und Bürger erhielten einen vertieften Einblick in die Komplexität der Planungsaufgabe und die vielseitigen Anforderungen an das Planungsgebiet. Gleichzeitig formulierten sie Anforderungen aus ihrer Sicht, die wesentlich sein werden für eine gute Nachbarschaft innerhalb des Quartiers und zu den umgebenden Stadtquartieren. Aufgrund des starken Interesses wurden die Entwürfe für die Teilbereiche Regerstraße und Welfenstraße an drei Tischen diskutiert mit unterschiedlichen Schwerpunkten.

Zum Angebot des Moderationsteams vom Büro citycom München, offene Tische mit eigenen Bürgerthemen einzurichten, wurden von den Bürgerinnen und Bürgern u.a. Ökologie, Nachhaltigkeit, soziale Gruppen, Genossenschaften genannt, die sich aber inhaltlich gut in die moderierten Themen einfügen ließen, so dass es keinen Bedarf an zusätzlichen Tischen gab.

3. Ergebnisse

3.1. Teilgebiete Regerstraße und Welfenstraße



3.1.1. Hochpunkte, Baukörper, Innenhöfe, Welfenstraße, Identität, zentraler Grünzug, Stadtbalkon (Thementisch 1)

1. Hochpunkte am Kreuzungspunkt Welfenstraße und Regerstraße, in Zusammenhang mit Grünflächen

Die Hochpunkte am Übergang Regerstraße und Welfenstraße im Entwurf von Fink+Jocher wurden im Vergleich zur Nachbarbebauung als zu hoch beurteilt. Eine Anregung war die Umverteilung der Baumasse der Hochpunkte auf die angrenzenden Baukörper. Eine weitere Anregung war, die Hochpunkte in ihrer Höhe zu reduzieren zugunsten einer geschlosseneren Bebauung zur Regerstraße, die zudem als Schallschutz für den Park dienen kann.

Eine weitere Meinung war, die Hochpunkte an dieser Stelle zu erhalten. Sie müssen dann aber sowohl hinsichtlich der Architektur als auch der Nutzung interessant und sensibel gestaltet sein.

Kontrovers wurde diskutiert, ob am Übergang Regerstraße / Welfenstraße ein Platz entstehen kann. Eine Meinung bestand darin, dass an diesem Ort wegen des hohen Verkehrsaufkommens und der geplanten Tramhaltestelle keine Platzbildung möglich sein wird. Wenn aber dort kein Platz entstehen kann, so ein Teil der Bürgerinnen und Bürger, seien dort auch keine Hochpunkte sinnvoll.

Andere meinten, dass das Aufeinandertreffen der beiden Straßen einen prägnanten Ort formen kann, der auch räumlich spürbar sein müsse. Dies wurde als „Heilungschance“ für den bisher nicht gut gelösten Straßenraum Welfenstraße bezeichnet. Eine Platzbildung an dieser Stelle solle trotz der schwierigen verkehrlichen Rahmenbedingungen versucht werden. Plätze, die in Haidhausen bereits bestehen wie z.B. der Bordeauxplatz, sollen hier als Anregung dienen.

Als Nachteil von Hochhäusern wird genannt, dass die erforderlichen großen Abstandsflächen nur als Wiese

geplant sind und nicht für andere Nutzungen zur Verfügung stehen.

2. Baukörper, Maßstäblichkeit, Nachbarschaften

Bei den Entwürfen von Marcel Meili Markus Peter und Rapp+Rapp wurde begrüßt, dass sie auf einen großen Park verzichten zugunsten einer kleinteiligen Bebauung im menschlichen Maßstab und dadurch ohne Hochpunkte auskommen. Diese beiden Entwürfe ermöglichen aufgrund der Kleinteiligkeit am besten das Bilden von Nachbarschaften. Die geringe Länge der Baukörper und die Parzellierung der Bauten sind für die Anpassung an die Nachbarschaft wichtig. Die differenzierte Höhengestaltung und die Erkennbarkeit einzelner Häuser im Block sind gewünscht.

Zur Lebendigkeit des Quartiers sollen Genossenschaften an den Bauvorhaben beteiligt werden.

3. Innenhöfe

Vorbild für die entstehende Bebauung sollen die Innenhöfe des Ensembles Weilerblock des Bauvereins München, Baujahr 1925-27 sein. Die Innenhöfe der Welfenhöfe in der Welfenstraße, aus dem Jahr 2011/12 wurden hingegen als trist beschrieben und seien kein Vorbild.

Als gut gelöst empfanden einige Teilnehmerinnen und Teilnehmer die Maßstäblichkeit der Innenhöfe bei dem Entwurf Rapp+Rapp. Die Grünflächen wirken, gefasst durch die Gebäudedekanten, skulptural lebendig und vielfältig. Sie verengen sich zu „Torsituationen“ und weiten sich wieder auf.

4. Welfenstraße

Die Form der Baukörper in den verschiedenen Entwürfen mit den dadurch entstehenden Freiflächen wurde kontrovers diskutiert.

Eine Auflockerung der Straßenfassade und eine interessante Gestaltung der Baukörper durch Strukturierung sind gewünscht. Als eine gute Lösung empfanden einige Teilnehmer den Entwurf von Peter Ebner and friends. Andere

hielten dagegen, dass die durch den Gebäudeschwung entstehenden Grünflächen an der Welfenstraße und der Bahnlinie verlärmert und damit kaum nutzbar seien.

Die Welfenstraße selbst ist nicht im Umgriff des Wettbewerbsgebietes. Eine Fortsetzung nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 1995 mit Grünordnung ist hier geplant. Der Wunsch einer Bürgerin ist die beidseitige Begrünung durch Baumreihen.

5. Unverwechselbarkeit und Identität

Der Schornstein ist ein Zeichen für die Geschichte des Geländes und soll erhalten werden.

Die Herberghäuser sind ebenfalls identitätsstiftend für den Stadtteil und sollen entsprechend respektvoll behandelt werden. Die neue Bebauung soll mit ausreichendem Abstand oder homogener Geschossigkeit an den Bestand anknüpfen. Gewünscht wird eine lebendige Fassadengestaltung, die sich an den bestehenden Fassaden im Stadtteil orientiert.

Eine weitere Anregung zur Schaffung von Identität war, die Flachdächer zu überdenken und die Verwendung von Satteldächern statt Flachdächern zu prüfen.

6. Zentraler Grünzug/Park

Die großen Grünflächen wie z.B. bei Fink+Jocher sollen definiert werden und vielfältig nutzbar sein. Eine Gliederung mit Nutzungsmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen ist gewünscht.

Der Park soll ausreichend groß und als „öffentlich“ wahrnehmbar für die Bewohner des ganzen Viertels sein. Es dürfe nicht passieren, dass das vorhandene Grünflächenangebot in Privatflächen zerschnitten sei. Hinsichtlich dieser Anforderung gefielen die Entwürfe von Marcel Meili Markus Peter und EM2N Architekten.

Der Durchgang von der Regerstraße zur Hochstraße muss bei allen Lösungen gewährleistet sein.

Die kleinteilige Gliederung der öffentlichen Grünflächen bei Rapp+Rapp sowie Meili Peter wurde von einigen Bürgerinnen und Bürgern begrüßt, weil angenommen wird, dass der Mensch sich in diesen Raumdimensionen wohl fühlt.

7. Stadtbalkon

Die Windverhältnisse sollen bezüglich eines Grünzuges von der Hochstraße zur Regerstraße hin geprüft werden. Hier bestehen Befürchtungen einiger Bürgerinnen und Bürger vor einer ungemütlichen Windschneise. Das Offenhalten des Stadtbalkons wie bei Fink+Jocher gefällt und hat den Vorteil der Erlebbarkeit der Herberghäuser von beiden Seiten.

8. Persönliche Statements an Planungsbüros und Ausloberin

Die Teilnehmenden wurden abschließend gebeten, Ihre Empfehlungen auf Karten selbst niederzuschreiben, damit ihre Meinung unverfälscht weiter gegeben werden kann. Die nachfolgenden Statements sind Abschriften der Karten und daher ohne Veränderung dokumentiert.

- Kleingliedrigkeit, ortsübliche Architektur, an Au und Haidhausen anpassen (nicht unter- aber auch nicht überordnen), Plätze schaffen wie z.B. den Weißenburger Platz; - öffentliche wie private Plätze gestalten z.B. an der Regerstraße/Welfenstraße – Akzente setzen. Differenzierte Architektur und Städtebau sowie differenzierte Höhenentwicklung. Mc Donalds entfernen. Architektur: z.B. Satteldächer, Arcaden, differenzierte Fassaden. Ein vorbildlicher Stadtteil wird gelingen!

- Guter Entwurf von Fink+Jocher. Verbesserungsvorschläge:

Die beiden Hochpunkte an der Regerstraße sollen reduziert werden. Das verlorene Baurecht soll dadurch kompensiert werden, dass die beiden Hochpunkte aufeinander zubewegt werden. Dadurch entsteht auch ein zusätzlicher Lärmschutz für den Park. Der Übergang zur Nachbarbebauung im Norden soll etwas abgeflacht



werden. Verlorenes Baurecht am Süden (Bau neben dem Biergarten) ausgleichen.

Am Westende des Parks einen irgendwie gestalteten Schutz gegen die durchziehenden Winde einplanen. Den Übergang zu den Herbergen im Westen möglichst verträglich gestalten.

Parkgestaltung: Bänke, Bäume, Spielplätze wie z.B. bei der geplanten Gestaltung des Tassiloplatzes.

- Hochstraße/Regerstraße:
Lebendige Bebauung, kleinteilige Grünflächen, Erhalt des Schornsteins, durchlässige Bebauung; Rücksicht auf Tradition/Geschichte/ursprüngliche Nutzung; bester Entwurf ist der von Rapp & Rapp.

- An die Wettbewerbsteilnehmer:
Unverwechselbarkeit! Maßstab!
Zusammenhang mit Welfenstraße!
Platzgestaltung mit Verkehr! Durchgang von Regerstraße zum Bach: Kein Hochhaus-Kasten!

-An den Investor: Muss es wirklich Gewinnmaximierung um jeden Preis sein? Könnte man nicht Vorbild sein zum Nutzen für München? Bitte keine zweiten Welfenhöfe bauen!

- Aufgelockerte Fassaden, Baukörper; Viele Bäume; Gute Wegebeziehungen von Welfenstraße zur Hochstraße; Verzicht auf Hochpunkte; Kleinteilige Bebauung; Erhalt des Brauereischornsteins.

- Damit Nachbarschaften und Vernetzungen gefördert werden: Baukörper und Räumlichkeiten der öffentlichen Grünflächen eher kleinteilig strukturiert. Wechselnde Höhenentwicklungen – keine Hochpunkte als erratische Klötze – Sensibilität im Aufgreifen der Nachbarbebauung. Mehr Berücksichtigung gemeinschaftlicher Wohnformen (Genossenschaften / Baugemeinschaften) b.w. über die 30 % SoBoN hinaus: aktiver Ankauf von Teilflächen durch die Stadt. Welfenstraße: Baukörper „aufbrechen“, Straßenfront strukturieren.

3.1.2. Blockstrukturen, Hochpunkte, Park, Einbindung Paulaner, Nutzungsmischung, Kreuzung Welfen-/Regerstraße, Dachlandschaft, Westwind, Querung (Thementisch 2)

1. Blockstrukturen

Den Teilnehmenden ist eine Einpassung in die städtebaulichen Strukturen der Umgebung sehr wichtig. Die Typologie von geschlossenen Blöcken bietet eine Klarheit von öffentlich und privat, eine eindeutige Zuordnung, welche als positiv bewertet wird – beispielsweise im Entwurf von Caruso St. John architects für die Regerstraße. Einige Bürgerinnen und Bürger betonen die positive Wohnqualität von großen umschlossenen Höfen. Diese knüpft an die Wohnerfahrungen in Au-Haidhausen an. Allerdings bergen große Blöcke die Gefahr der Großmaßstäblichkeit, welche der Einbindung in die Umgebung entgegen wirkt. Bei den großen geschlossenen Blöcken sollte die Fassadenlänge lebendig und abwechslungsreich gestaltet und gegliedert werden.

Der Städtebau sollte insbesondere hinsichtlich der Qualität der Straßenräume bewertet werden, welche auf Augenhöhe – im Vorbeigehen – erlebbar sind.

Die Gestaltung von erkennbaren Häusern, von Vor- und Rücksprüngen, die Teilung in kleinere Parzellen und die Höhenstaffelung innerhalb des Blocks könnten Mittel zur Gliederung der Blöcke sein, welche die Einbindung in die Umgebung begünstigen.

An der Welfenstraße birgt ein großer Block in den Augen vieler Teilnehmer ein großes Risiko der Unmaßstäblichkeit und Monotonie. Die realisierten Welfenhöfe werden in der Fassadengestaltung vielfach kritisch bewertet. Die neue Bebauung sollte besser werden.

Für viele Teilnehmerinnen und Teilnehmer ist die Höhe der Blöcke im Gegenüber zum Weilerblock des Bauvereins an der Reger- und Welfenstraße ein

wichtiger Punkt. Die neue Bebauung sollte nicht zu hoch sein. Sie sollte nur fünf Geschosse haben oder nur um ein Geschoss höher sein als der Bestand. Höhere Bauten sollten bevorzugt im Bereich der Kreuzung stehen.

2. Hochpunkte

Die Teilnehmenden bitten, die Höhe des bestehenden Genossenschaftsblocks an der Regerstraße / Welfenstraße im Modell zu überprüfen – sie haben den Eindruck, dass der Block im Modell zu hoch gebaut ist.

Hinsichtlich der Hochpunkte sollen die Teilgebiete an der Reger- und Welfenstraße zusammen betrachtet werden. Hochpunkte von bis zu 28 Metern Höhe in Anlehnung an das bestehende Verwaltungsgebäude werden als machbar gesehen. Sie sind vor allem dann positiv, wenn sie geringere Gebäudehöhen an anderen Stellen des Areals ermöglichen. Manche Diskutierende nennen die Grenze von maximal zehn Geschossen. Viele wünschen explizit einen Hochpunkt an der Hochstraße in Anlehnung an das heutige Gebäude. Das Verwaltungsgebäude ist eine gewohnte Betonung in der Silhouette der Hangkante, welche nicht verloren gehen sollte.

Hochpunkte zu den Eisenbahngleisen werden als wenig problematisch gesehen. Die Hochpunkte an der Regerstraße/Ecke Hiendlmayrstraße, beispielsweise in den Entwürfen von Meili Peter Architekten sowie von EM2N, werden von vielen Teilnehmerinnen und Teilnehmern als sehr positiv bewertet.

Viele Teilnehmerinnen und Teilnehmer sprechen sich gegen eine Betonung des Parkzugangs mit Hochpunkten als Torsituation aus. Einen Hochpunkt an der Welfenstraße Ecke Regerstraße lehnen einige ab, weil sie die Erscheinung des Genossenschaftsblocks beeinträchtigt. Andere hingegen sprechen sich für solch einen Hochpunkt aus, weil sie ihn für städtebaulich sinnvoll halten und gleichzeitig der Block an der Welfenstraße im übrigen Teil niedriger gehalten werden kann.

Die architektonische Gestaltung möglicher Hochpunkte ist den Bürgerinnen und Bürgern besonders wichtig. Dabei wird auch angemerkt, dass Hochpunkte im Grundriss nicht immer rechtwinklig sein müssen.

3. Park

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer erörtern, wie groß die zusammenhängende öffentliche Grünfläche tatsächlich sein muss. In der Umgebung gibt es mit den Isarauen, dem Kronepark und dem Ostfriedhof bereits große attraktive Grünflächen. Ein kleinteiliger, differenzierter Park fügt sich nach Meinung einer Vielzahl der Teilnehmerinnen und Teilnehmer besser in die Umgebung ein.

Die Durchlässigkeit des Parks zwischen Regerstraße und Hochstraße wird grundsätzlich positiv gesehen. Allerdings wird aufgrund der Emissionen eine zu große Öffnung des Parks zur Regerstraße als nachteilig bewertet. Es wird ein gewisser Schutz des Parks zur Regerstraße hin gewünscht.

Einige Bürgerinnen und Bürger regen die bessere Nutzung der Freiflächen zugunsten niedrigerer Gesamthöhen der Bebauung an.

Bei der Gestaltung des Parks wünschen sich einige auch kurvige Wege – nicht nur geradlinige Wege und Verbindungen.

4. Einbindung Paulaner-Gaststätte

Den Teilnehmerinnen und Teilnehmern ist die bauliche und gestalterische Einbindung der Paulaner Gaststätte sehr wichtig. Ein Abschluss zur Isarhangkante wird gewünscht.

Der Schornstein sollte erhalten werden, er hat einen großen Wert für die Geschichte des Quartiers wie auch für die Wanderfalken.

Das Grundstück zwischen Ruhestraße und Paulaner kann durchaus bebaut werden (vgl. Entwurf Rapp+Rapp) und kann die Baumassen an anderen Stellen im Areal verringern. Dort können auch Ateliernutzungen vorgesehen werden.

5. Nutzungsmischung

Vielen Teilnehmerinnen und Teilnehmern ist es wichtig, dass ein lebendiges Quartier entsteht. Dazu soll nicht nur Wohnnutzung realisiert werden. Gewerbliche Nutzungen werden positiv für das städtische Leben im Quartier gesehen. Ein größerer Gewerbebetrieb könnte selbst einen Wohnbedarf im Quartier auslösen – kurze Wege ließen sich realisieren.

Die Versorgungssituation in der unteren Au wird als eher schlecht bewertet. Eine Versorgung des neuen Quartiers über die Tegernseer Landstraße im angrenzenden Giesing wird bezweifelt – einerseits aufgrund der Zahl der neuen Nachfrager, andererseits bilden die Bahngleise nach Süden eine mentale Grenze.

Ein Discounter fehlt nach Ansicht einiger in der Umgebung und könnte einen Anker für Einzelhandel – Bäcker, Metzger, Gemüseladen – im Gebiet darstellen. Viele wünschen sich auch gastronomische Angebote im Quartier. Einzelne möchten einen Bio-Discounter im Quartier.

Im neuen Quartier können durch Einzelhandelsnutzungen die Angebote an der Tegernseer Landstraße im Süden bis hin zum Rosenheimer Platz im Norden fortgesetzt werden. Der Straßenraum entlang der Reger- und Welfenstraße soll belebt werden.

Wohnungen im Erdgeschoss werden entlang der Regerstraße als sehr problematisch bewertet. Künstlerateliers – siehe Entwurf EM2N – sind ein guter Vorschlag, um das Quartier zu beleben und dem dringenden Bedarf zu begegnen.

Die Kindertagesstätten sollen sinnvoll verteilt werden.

Im neuen Viertel sind soziale Einrichtungen wie ein Familienzentrum und / oder eine Caritas-Sozialstation erforderlich. Es wird gefragt, wo im Quartier Flächen für das Handwerk vorgesehen sind – bzw. welche gewünscht werden.

6. Kreuzung Welfen- / Regerstraße

Die Nutzungsqualität eines Vorplatzes an der Welfenstraße zur Kreuzung Regerstraße wird kritisch hinterfragt. Wenn ein Platz entstehen soll, benötigt dieser eine besondere Nutzung in der Erdgeschosszone – siehe beispielsweise das Café Atlas an der Steinstraße.

Einige Teilnehmerinnen und Teilnehmer erkennen in der gesamten Kreuzungssituation keine passende Stelle für einen Platz.

7. Dachlandschaft

Es wird gefragt, weshalb nur Flachdächer vorgeschlagen werden. Diese stehen nach Ansicht einiger Teilnehmenden der Einbindung in die Umge-

von links nach rechts:

Visualisierung der Ergebnisse, Vorschläge für die Ohlmüllerstraße auf Post-its, Diskussion bei der AG Wohnen und Leben



bung entgegen.
Die Differenzierung der Traufhöhen – auch bei Flachdächern – wird von vielen gewünscht.

8. Westwind

Nach Einschätzung einiger durchweht die Welfenstraße ein starker Westwind. Die neue Bebauung sollte diese Situation verbessern und nicht verschlechtern. Das ist insbesondere bei der Lage des Parks zu beachten. Die starke Öffnung in West-Ost-Richtung könnte sich negativ auswirken.

9. Querstraße zur Regerstraße und Bahntrasse

Eine Gliederung des Baufelds mit einer Querstraße zur Regerstraße im nördlichen Teil des Areals wird positiv gesehen. Die Verlängerung der Weilerstraße bis zur Hochstraße soll als Option offen gehalten werden. Einige Teilnehmerinnen und Teilnehmer wünschen die Querung der Bahntrasse, zum Beispiel in Verlängerung der Senftlstraße zum Ostfriedhof.

10. Beurteilung einzelner Entwürfe Teilgebiet Regerstraße

Fink + Jocher mit realgrün Landschaftsarchitekten
Viele Bürgerinnen und Bürger hinterfragen die städtebauliche Betonung der Kreuzung Regerstraße – Welfen-

straße und halten diese für die falsche Stelle im Areal.

Die Angemessenheit des Platzes an der Regerstraße zum Abschluss bzw. Auftakt der Grünfläche wird bezweifelt. Die Grünfläche selbst bewerten einige als zu groß.

Die Gliederung der Bebauung nördlich des Parks in drei Blöcke wird positiv gesehen.

Die Hochpunkte an der Regerstraße/Welfenstraße sollten nach Ansicht einiger eher an die Bahnleihe verlegt werden.

EM2N Architekten mit Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten

Die Typologie des nachindustriellen Kreativquartiers wird als positiv bewertet, da sie den Charakter des Ortes aufnimmt und den Bestand weiter denkt. Das Weiterbauen um die Paulaner Gaststätte mit der zweigeschossigen Atelierzeile und dem Hochpunkt zur Hochstraße wird als positiv gesehen. Ebenso wird die Typologie der Townhouses begrüßt.

Die Konzentration des Gewerbes im südlichen Areal an der Regerstraße – dem nachindustriellen Kreativquartier – wird sehr positiv gesehen, um das Gebiet zu beleben und den Bedarf an Einzelhandel zu decken.

Der Block nördlich des Parks an der Regerstraße wird mit der Höhe von sieben Geschossen als sehr massiv bewertet.

Der Anschluss an die genossenschaft-



liche Zeilenbebauung im Norden des Areals sowie die 2-Geschossigkeit des Blocks zu den Herbergshäusern wird als gelungen bewertet. Das Einfügen einer Querstraße zur Regerstraße nördlich des Blocks wird positiv gesehen.

Caruso St. John architects
Die 7-geschossigen Höfe gegenüber des Genossenschaftsblocks an der Regerstraße und Welfenstraße werden von vielen Teilnehmerinnen und Teilnehmern als zu wichtig empfunden. Die großen Höfe sollten nicht einheitlich bebaut werden. Der Vorschlag der „ruhigen“ Fassaden wird von einigen hinterfragt und demgegenüber belebte Fassaden mit ablesbarer Hausgliederung gewünscht. Die Differenzierung des Blocks in Häuser mit einzelnen Adressen wird von vielen als positive Qualität erkannt.

Rapp+Rapp mit Atelier Quadrat
Viele bewerten den Entwurf aufgrund des Zuschnitts der Hofstrukturen und der Hausgliederung als gut eingebunden in das umgebende Quartier. Die kleinteilige Gliederung der Bebauung innerhalb der Blöcke wird ebenfalls positiv bewertet. Der Zugang zum öffentlichen Park von der Regerstraße wird von einigen als zu schmal beurteilt. Die Gebäudehöhen gegenüber den Herbergshäusern werden als unbefriedigend betrachtet: Der südliche Block an der Regerstraße könnte höher sein und die Blöcke zur bestehenden Bebauung im Norden und Westen niedriger.

Marcel Meili, Markus Peter mit Jürgen Huber
Viele Teilnehmerinnen und Teilnehmer erkennen durch die kleinteiligere, durchlässigere Bebauung eine besonders gute Einbindung in die Umgebung. Die Verbindung beziehungsweise das Nebeneinander von öffentlichen und privaten Freiräumen in den „tanzenden Höfen“ finden einige positiv. Andere hingegen bevorzugen die klare Trennung von öffentlich und privat in geschlossenen Höfen und haben Schwierigkeiten, im Entwurf die

öffentlichen und privaten Freibereiche zu identifizieren.

Die Verengung des Parks zur Regerstraße mit einer Torsituation der Bebauung wird als positiv bewertet. Damit bekommt der Park in den Augen einiger Teilnehmerinnen und Teilnehmer einen Schutz zur Straße und eine Behaglichkeit.

Die kleinteiligeren Gebäude um die tanzenden Höfe ermöglichen individuellere, differenziertere Wohnformen. Das wird von vielen als positiv für die Umgebung gesehen.

Teilgebiet Welfenstraße

Florian Nagler mit ver.de Landschaftsarchitekten

Die Ausformulierung der Ecke zur Regerstraße und die Situation des Vorplatzes werden positiv gesehen. Der Hochpunkt mit nur sieben Geschossen und die aufgelockerte Fassade des Blocks bewerten viele als gelungen.

Peter Ebner and friends mit Mahl Gebhard Konzepte

Der belebte Block ohne Hochpunkt wird vielfach als positiv gesehen – auch wenn das Modell nur schwer lesbar ist.

Das Knicken der Fassaden und Aufbrechen der Fluchten des Blocks werden positiv bewertet, ebenso die Vorzonen des Blocks nach Norden und Süden sowie die Modellierung der Höhen des Blocks als Dachlandschaft.

3.1.3. Baustruktur, Dichte, Hochpunkte, Anschluss an nördliche Bebauung, Herbergshäuser, Isarhangkante, Kreuzung Welfenstraße - Regerstraße, Sichtachsen, Dachlandschaft (Thementisch 3)

1. Baustruktur und Dichte im Bereich der Regerstraße

Die Diskussion über die Blockgrößen wurde sehr kontrovers geführt. Die Hauptmeinungen waren, dass sich die Blockgrößen an dem alten Bestand orientieren sollten. Die Entwürfe von Fink+Jocher und Marcel Meili Markus Peter entsprechen eher den Vorstellungen der Bürgerinnen und Bürger als der Entwurf von Caruso St. John architects, der als unpassend und zu großmaßstäblich erschien. Andererseits wurden die amorphen Bauformen der Entwürfe Rapp + Rapp und Marcel Meili Markus Peter von einzelnen Personen als besonders gut empfunden. Hier wechseln die Zwischenräume und Innenhöfe zwischen breiten und schmalen Durchgängen und Hofbereichen ab, was als besonders spannend und lebendig bewertet wurde.

Ebenfalls unterschiedlich diskutiert wurde die Nutzung der Innenhöfe und ob sie eher offen oder geschlossen sein sollten. Wichtig war den Teilnehmenden dabei, einen geschützten Spielbereich für kleinere Kinder herzustellen, der zwar in einem kleineren Innenhof eher gegeben ist, aber auch schnell zu Streit unter den Nachbarinnen und Nachbarn führen kann - spätestens dann, wenn sich durch weitere Innenhofaktivitäten (z.B. Grillen) manche gestört fühlen. In der Diskussion wurde auch deutlich, dass einige Anwesende sich mit den Kindern eher auf eine öffentliche Parkfläche setzen würden als in einen Innenhof. Sie erwarten dort mehr Vielfalt und Lebendigkeit. Dazu sollte der Park aber auch eine entsprechende Größe haben, die diese Vielfalt zulässt. Als gut wurden die Arbeiten von Fink+Jocher, EM2N Architekten und Caruso St. John architects empfunden.

Andere präferierten die Entwurfsidee eines geschlossenen und geschützten

Parks im Baugebiet der Regerstraße. Der Park sollte nicht von West nach Ost durchschießen, sondern baulich möglichst gut gefasst sein. Ihnen gefielen die Arbeiten von Rapp+Rapp und Caruso St. John architects.

2. Hochpunkte

Die Hochpunkte wurden anhand der bereitgestellten Modelle überprüft und bewertet. Dabei waren sich die Bürgerinnen und Bürger - in der Mehrzahl direkte Anwohnerinnen und Anwohner - im Wesentlichen einig in der Einschätzung: Es spricht nach ihrer Meinung nichts gegen Hochpunkte. Sie beleben das Stadtbild und setzen Markierungen. Es sollte aber sparsam damit umgegangen werden. Gegen einzelne Hochpunkte, die nicht in direkter Nachbarschaft zum Altbestand platziert werden, haben die Teilnehmerinnen und Teilnehmer nichts einzuwenden. Im Gegenteil schlagen sie vor, dass das eine oder andere oberste Geschoss solcher Hochpunkte für eine öffentliche Nutzung (z.B. Café) verfügbar gemacht werden sollte. Das würde die Akzeptanz der Hochpunkte noch verstärken und dem Argument, dass diese Gebäude nur etwas für Reiche seien, entgegenwirken.

Als zu hoch empfunden wurden die Entwürfe von Marcel Meili Markus Peter im Übergang zur Hangkante und zu den Herbergshäusern. Es wurde vorgeschlagen, diese Baumasse eher in das Quartierszentrum oder an den Parkzugang bei der Regerstraße zu verschieben. Der Entwurf betont mit einem weiteren Hochpunkt die Kreuzung Hiendlmayr-/Regerstraße. Diese Gelenkfunktion wurde von einzelnen als besonders gut gelöst beurteilt.

Ebenfalls zu hoch wahrgenommen wurde die gesamte Bebauung im Anschluss an die Herbergshäuser im Entwurf von Rapp+Rapp. Diese Bebauung erdrückt nach Ansicht der Teilnehmerinnen und Teilnehmer den Bestand.

Eine insgesamt gut Lösung sahen die Teilnehmenden im Entwurf von



Fink+Jocher, obwohl dieser Entwurf die höchsten Gebäude vorschlägt und über das bauliche Maß des Eckdatenbeschlusses hinausgeht. Allerdings gab es auch den Vorschlag, die drei achtgeschossigen Gebäude an der nördlichen Baulinie etwas mehr nach Süden zu verschieben.

3. Anschluss an die nördliche Bebauung

In der Diskussion wurde - vor allen Dingen von den nördlich angrenzenden Anwohnerinnen und Anwohnern - der Wunsch geäußert, dass der nördliche Abschluss des Neubaugebietes weniger „riegelhaft“ ausgebildet werden sollte, als es in den drei Entwürfen von Rapp+Rapp, EM2N Architekten und Caruso St. John architects vorgeschlagen wird. Die Entwürfe von Fink+Jocher und Marcel Meili Markus Peter wurden als günstiger bewertet.

4. Anschluss an die Herbergshäuser - Isarhangkante

Es wurde darauf hingewiesen, dass in den Entwürfen der bestehende Höhenunterschied zwischen den Herbergshäusern / nördliche Bebauung und dem Paulanergelände nicht berücksichtigt wurde. Die Bürgerinnen und Bürger wünschen hier eine Prüfung der Situation, damit bei einer Überarbeitung der Entwürfe die tatsächlichen Geländehöhen berücksichtigt werden.

Zwei Entwürfe gefallen den Teilnehmerinnen und Teilnehmern hierbei besonders gut: Fink+Jocher und EM2N Architekten. EM2N Architekten hat auch nach Ansicht einiger Teilnehmenden den Anschluss an die Paulaner-TG-Einfahrt mit den Ateliers gut gelöst. Die Ateliers würden auch den Park zusätzlich beleben.

5. Bebauung Kreuzungsbereich Regerstraße / Welfenstraße, Parkzugang

Der Zugang zum Park – ob breit oder schmal – wurde am Tisch kontrovers diskutiert. Zum einen bringt eine breite Öffnung des Parks, wie bei Caruso St. John architects, viel Lärmeintrag in den Grünbereich. Ist der Zugang zu schmal, wird es eventuell dem Platz davor nicht gerecht. Auch wenn der Platz keine große Aufenthaltsqualität zu haben scheint, ist er doch eine wichtige Kreuzung und Verbindung zwischen dem Grünstreifen entlang der Bahngleise und der Isarhangkante und sollte als solches deutlich wahrnehmbar sein. Dies schien im Entwurf von Marcel Meili Markus Peter nicht ausreichend gelöst zu sein. Als besser erachten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer die Lösungen von Fink+Jocher und Rapp+Rapp. Fink+Jocher definieren zusätzlich mit den drei Hochpunkten den Platz und erweitern ihn, indem der Grünstreifen etwas zurückgelegt wird. Diese Großzügigkeit empfanden die Beteiligten als sehr interessant.

6. Baustruktur und Dichte im Bereich der Welfenstraße

Die Diskussion erfolgte am Modell. Die Bürgerinnen und Bürger waren der Meinung, dass es sich eher um nur einen großen, zusammenhängenden Innenhof handeln sollte, anstatt einer Unterteilung in zwei oder gar drei kleine Höfe. Drei Entwürfe gefielen hierbei besonders gut: Bei dem Entwurf von Florian Nagler gefiel der Fassadenrücksprung als Reaktion auf die gegenüberliegende Genossenschaftsbauten, bei Fink+Jocher, das 12-geschossige Gebäude als östlicher Anker des städtischen Platzes und bei Ebner and friends die polygonale Form des Gebäudes, die „erfrischend anders“ empfunden wurde.

7. Sichtachsen

Bei den Sichtachsen war es einzelnen Diskutierenden wichtig, dass - von Giesing kommend - vor allen Dingen die Sicht auf die Genossenschaftsgebäude erhalten bleiben sollte. Das bedeutet, dass die Bebauung an der Welfenstraße nicht zu weit in den Kreuzungsbereich hineinragen darf.

8. Dachlandschaft

Sehr kontrovers erfolgte die Diskussion über Flachdächer oder Satteldächer. Während es einige vermissten, dass die Entwürfe nirgends Satteldächer zeigen und dadurch die Umgebungs-Dachlandschaft nicht ausreichend berücksichtigt wird, sahen andere Bürgerinnen und Bürger darin keine Notwendigkeit: Flachdächer bieten die Möglichkeit der Nutzung als Dachgarten, während Satteldächer besser energetisch z.B. mit Fotovoltaikanlagen nutzbar wären. Es wurde der Vorschlag gemacht, dass zumindest die Gebäude entlang der Reger- und der Welfenstraße mit Satteldächern versehen werden könnten, sozusagen als Übergang zur bestehenden Bebauung. Dies ist allerdings nicht bei allen vorliegenden Entwürfen möglich.

9. Ergänzende Äußerungen

Die Planungsbüros sollten bei der weiteren Bearbeitung ein Sonnensstandsdiagramm vorlegen, damit sichergestellt wird, dass die angrenzende Bebauung nicht übermäßig verschattet werden wird.

Die nördlich angrenzende Bebauung wünscht sich, dass eine Feuerwehrezufahrt zu ihren Grundstücken von Süden aus möglich wäre. Die bestehenden Hofzufahrten sind zu klein für moderne Löschwagen.

Bürgerinnen und Bürger im Gespräch mit Herrn Büllesbach, Bayrische Hausbau und Frau Ritter, Referat für Stadtplanung und Baordnung der LH München



3.2. Teilgebiet Ohlmüllerstraße



3.2 Teilgebiet Ohlmüllerstraße - Städtebau, Hochpunkte, Nutzung, Erschließung (Thementisch 4)

Die Bürgerinnen und Bürger legten den Schwerpunkt ihrer Äußerungen auf den Umgang mit Hochpunkten, die Integration der neuen Strukturen in die untere Au, entstehende Freiflächen, neue Wegebeziehungen, Kita, Einzelhandel und TG-Zufahrten

1. Beurteilung der vier Entwürfe

Entwurf Fink+Jocher mit realgrün
Landschaftsarchitekten

Der achtgeschossige Hochpunkt ist an der Nordseite des polygonalen Blocks gut positioniert. Die Durchwegung vom Auer Mühlbach zwischen Verwaltungsgebäude und Block ist ausreichend breit und durchgängig. Die fünfgeschossige Bebauung fügt sich in ihrer Höhe in die Nachbarschaft ein.

Die Gradlinigkeit des Verlaufs der Fassade an der Falkenstraße wird negativ gesehen. Ein bogenförmiger Verlauf, orientiert am Straßenverlauf, wie im Entwurf Caruso St. John architects, wäre angemessener. Die Bebauung sollte im Dachgeschoss zurückspringen. Ein Satteldach wird angeregt.

Die Grünfläche am Auer Mühlbach ist zu gering bemessen und hat keine Aufenthaltsqualitäten.

Die Andienung des Gewerbes / Supermarkt wird kritisch hinterfragt. Es werden oberirdische Stellplätze vermisst, da die Kunden nicht alle in der Tiefgarage parken werden. Bei der Anordnung der KITA mit ihren Freiflächen im Hofinnenbereich ist Nachbarschaftsärger zu befürchten. Hier gab es auch die gegensätzliche Meinung, dass Kinderspiel im Hof nicht stört und akzeptiert werden muss. Der Entwurf wird als annehmbar bezeichnet.

Steidle Architekten mit Atelier
Auböck+Karasz

Der sich zum Auer Mühlbach öffnende Innenhof wird positiv gesehen, es wird aber auch auf die Lärmproblematik durch die Öffnung hingewiesen.

Die 6-Geschossigkeit wird als noch verträglich zur umgebenden Bebauung bezeichnet. Das Dachgeschoss sollte auf der ganzen Fläche zurückspringen und nicht nur in Teilabschnitten.

Der Hochpunkt sitzt an der falschen Ecke – er sollte nach Norden zum Verwaltungsgebäude hin situiert werden. Die Wegeverbindung zwischen Verwaltungsgebäude und Block ist zu schmal. Sie soll breiter und durchlässig sein – auch darauf ist bei der Überarbeitung zu achten. Positiv gesehen wird der Zugang von der Ohlmüllerstraße zum Auer Mühlbach. Die neu entstehende Grünfläche am Auer Mühlbach stellt einen angenehmen Ruhebereich dar. Die vorgeschlagene Nutzung durch eine Bocciabahn wird unterschiedlich bewertet.

Die Lage der KITA als eigenständiges Gebäude östlich des Auer Mühlbachs mit ihren Freiflächen findet ungeteilte Zustimmung.

Auch hier stellt sich die Frage, wie in der Praxis die Andienung des Gewerbes / Supermarkt erfolgen soll. Der Entwurf ist annehmbar.

EM2N mit Schweingruber Zulauf
Landschaftsarchitekten

Als positiv beurteilen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer die 5-Geschossigkeit der Anlage, die sich in dieser Höhe gut in die bestehende Bebauung in der unteren Au einfügt. Positiv gesehen werden die breite Uferpromenade, der schöne Uferpark mit den Sitzstufen und die Erschließung. Kontrovers diskutiert wird der Hochpunkt mit seinen 15 Geschossen.

Caruso St. John architects mit Vogt
Landschaftsarchitekten

Als positiv empfinden die Bürgerinnen und Bürger die geschwungene Fassade an der Falkenstraße, da sie den Verlauf der Straße aufnimmt. Die Nutzbarkeit und die Gliederung durch die vorgelagerten Loggien/Balkone werden stark bezweifelt, da sie zur stark befahrenen Falkenstraße orientiert sind.

Positiv gesehen wird der ruhige Innenhof, der durch die geschlossene

Struktur entsteht.

Die durchgängigen sieben Geschosse (bedingt durch den Verzicht auf einen Hochpunkt) nehmen aber keine Rücksicht auf die angrenzende Bebauung und werden als zu hoch im Stadtgefüge beurteilt. Das Dachgeschoss sollte überall zurückspringen. Die verstreut um den Block liegenden Grünanlagen werden positiv gesehen, allerdings sind die Freiflächen für die KITA zu schmal.

Auch hier stellt sich die Frage, wie in der Praxis die Andienung des Gewerbes / Supermarkt erfolgen soll.

2. Städtebau

Diese generellen Anregungen zur Überarbeitung ergaben sich aus der Diskussion der jeweiligen Entwürfe:

- Nachdenken, ob es immer Flachdächer sein müssen. Die Au ist größtenteils durch andere Dachformen geprägt; Es wird empfohlen, Alternativplanungen mit Satteldächern zu erstellen,
- wenn Flachdächer, dann sollten sie einen Nutzen fürs Stadtviertel bzw. die Bewohnerinnen und Bewohner haben und begrünt werden. Wichtig ist die spätere kontinuierliche Kontrolle der Begrünung. Erfahrungen mit Dachbegrünung zeigen, dass diese ohne Kontrolle selten funktionieren,
- wenn Flachdächer, dann sollte das oberste Geschoss zurückgesetzt sein,
- die Fassade zur Falkenstraße hin sollte sich an der Straßenform orientieren; der in einem Entwurf vorgeschlagene gebogene Gebäudeverlauf wird gegenüber den geraden Fassaden positiv gesehen – allerdings kam hier die Frage nach der Nutzbarkeit der Wohnungsgrundrisse auf,
- die Begehbarkeit entlang des Auer Mühlbaches von der Ohlmüllerstraße durchs Gelände ist sicherzustellen,
- die Durchquerung des Geländes aus Richtung Kronepark in Richtung Falkenstraße (zwischen Verwaltungsgebäude und neuer Bebauung hindurch, wie in einigen Entwürfen dargestellt), ist sicherzustellen.

3. Hochpunkte

Bei der Diskussion um den Ersatz des Siloturms durch ein Wohngebäude mit bis zu 15 Geschossen gab es pro und contra:

Contra:

Der Turm verstößt bereits gegen die Vorgaben der Ausschreibung. Entwürfe mit Hochpunkten hätten bereits im Vorfeld ausscheiden müssen. Zur Nutzung des Hochpunktes wird befürchtet, dass eine geplante Wohnnutzung, die als schwierig zu bewirtschaften eingestuft wird, später in Büronutzung umgewandelt wird. Ein Bürohochhaus ist nicht gewünscht.

Pro:

Der Silo ist nicht im Stadtbild präsent, aber sehr wohl im engeren Umfeld und ein vertrauter Anblick. Mit einem Wohnhochpunkt könnte eine Erinnerung an die Brauereivergangenheit lebendig bleiben. Ein Wohnhochpunkt ist aber nur unter klaren Bedingungen denkbar: Wenn Hochpunkt, dann nur, wenn er sozialverträglich gestaltet wird mit z.B. einer für die Öffentlichkeit nutzbaren Einrichtung wie einem Cafe, Dachterrasse.

Die Teilnehmenden kamen überein, dass ein höherer Turm vorstellbar ist, wenn er sich gut einfügt ins Bild der Au und geringere Gebäudehöhen an den anderen Stellen des Blocks ermöglicht. Es wird aber eine klare Höhenbegrenzung genannt: Wenn, dann mit maximal acht (höchstens zehn) Geschossen, wie sie in den Entwürfen Fink+Jocher sowie Steidle Architekten dargestellt sind (Orientierung am Paulanergebäude). Mit dem Hochpunkt muss gewährleistet sein, dass sich die weitere Neubebauung mit fünf Geschossen in die Bebauung der unteren Au einfügt.

Der Hochpunkt sollte an der Nord-Ost-Seite des Geländes liegen wie im Entwurf Fink+Jocher.

4. Nutzungen und Erschließung

Es wird angeregt, zu überprüfen, ob die geplante Kindertagesstätte (KITA) aufgrund der zu erwartenden Nach-

frage im Bereich Regerstraße/Welfenstraße vorrangig benötigt wird.

Als problematisch werden die Spielflächen der KITA im Blockinnenbereich angesehen.

Um Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden, wird die Platzierung der KITA mit ihren Freiflächen außerhalb des Wohngebietes, wie im Entwurf Steidle Architekten vorgeschlagen, befürwortet.

Zur Lage des geplanten Einzelhandels an der Falkenstraße, den alle Entwürfe vorsehen, wird befürchtet, dass nicht alle Kunden die Tiefgarage nutzen werden, sondern auch im Straßenraum parken werden. Es wird empfohlen, die Tiefgarage mit direktem Zugang zum Supermarkt auszugestalten.

Die Erschließung des Blockes allein über die Falkenstraße ermöglicht einen weitgehend verkehrsfreien Bereich.

3.3. Verkehr und Infrastruktur

3.3. Verkehr und Infrastruktur - Individualverkehr (IV), Tram, Rad- und Fußgänger, Zufahrten Tiefgaragen, Parken (Thementisch 5)

Input der Verwaltung und Experten: Verkehrsplanung: kurzer Überblick über das durch die Neuplanung zu erwartende Verkehrsaufkommen und Hinweis auf Entfall des Brauereiverkehrs vor allem im Bereich der Regerstraße. Erläuterung der Möglichkeit der Nutzung als Tiefgarage auch für Anwohner eines bestehenden unterirdischen Lagerbauwerks.

Trambahn: Stand der Planungen bzw. Planungsmöglichkeiten für den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Insbesondere wird auf eine mögliche neue gemeinsame Haltestelle für Bus und Tram im Bereich der Einmündung der Welfenstraße in die Regerstraße eingegangen. Auch wird die Einführung einer neuen Express-Buslinie entlang der Welfenstraße erläutert.

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer diskutierten die Verkehrsfragen entwürfsübergreifend.

1. Fußgänger

Die beiden Planungsgebiete in der oberen Au werden von den Bürgerinnen und Bürgern als eine Einheit gesehen. Insbesondere der neu entstehende Platz im Bereich der Einmündung der Welfen- in die Regerstraße wird als zentraler Bereich definiert, vor allem dann, wenn dort eine neue Hal-

testelle eingerichtet wird. Signalanlagen zur Querung der Regerstraße gibt es derzeit im Bereich der Welfenstraße und im Bereich der Weiler-Schule.

Forderungen:

- Mehr Querungsmöglichkeiten der Regerstraße zur beidseitigen Belebung des Straßenraums.
- Verkehrsabhängige Signalisierung der Fußgängerübergänge.
- Leichte Querung des „Platzes“ im Bereich der Einmündung der Welfen- in die Regerstraße.

Für die untere Au wird die Querung der Ohlmüllerstraße als kritischer Punkt gesehen. Im Zusammenhang mit dem Wettbewerbsergebnis für die Verwaltung der Paulaner-Brauerei werden Möglichkeiten für die Nutzung der südlich davon entstehenden Grünfläche erkannt, die unabhängig von der geplanten Wegeführung entlang des Auer Mühlbachs gesehen werden.

Forderungen:

- Unterquerung der Ohlmüllerstraße entlang des Auer Mühlbachs muss barrierefrei sein.
- Auf der Grünfläche südlich der Paulaner-Verwaltung sind öffentliche Durchgänge wünschenswert.

2. Fahrradfahren

In der Ohlmüllerstraße bzw. Am Nockherberg und in der Regerstraße sollen Radwege mindestens 2,50 Meter breit sein. Fahrradabstellplätze, vor allem unterirdische, sollen hohe Qualität

von links nach rechts:
Vorstellung der Ergebnisse und Diskussion der AG Verkehr, sechs Thementische tagten in der Turnhalle des Salesianums



haben, damit sie auch angenommen werden.

Für die bessere Erreichbarkeit des Einzelhandels/TeLa in der oberen Au ist eine Verbreiterung der Fuß- und Radwege nach Süden erforderlich (Bahnbrücke).

Darüber hinaus wurde angeregt, Radwege Am Nockherberg in Richtung Innenstadt einzuplanen und Querungsmöglichkeiten der Straße Am Nockherberg zu schaffen.

3. ÖPNV

Aufgrund der noch immer bestehenden Möglichkeit der Schaffung eines S-Bahn-Südringes wird auf die Bedeutung für die neuen Planungsgebiete einer möglichen S-Bahnstation am Kolombusplatz hingewiesen. Es besteht die Befürchtung, dass man bei Nichtbeachtung dieser Planungsvariante, sich etwas „verbauen“ könnte.

Bei Schaffung einer Haltestelle im Kreuzungsbereich Regerstraße / Welfenstraße ist der Abstand zur nächsten Haltestelle im Kreuzungsbereich Bonifatius-/Tegernseer Landstraße sehr gering. Es wird für die Haltestelle Ostfriedhof vorgeschlagen, den Haltestellenbereich in Fahrtrichtung Nordost (Rosenheimer Platz) vor den Kreuzungsbereich zu verlegen. Damit würde eine „Entzerrung“ erreicht. Bei der weiteren Planung sollen die Anbindung an eine eventuelle S-Bahnstation am Kolombusplatz berücksichtigt werden und die vom Planungsbüro Viereg-Rößler-GmbH vorgeschlagene

Verschwenkung der Trambahnlinie 15/25 über die Hiendlmayrstraße in die Edelweißstraße. Die Trambahnhaltestellen können durch Verlegung der Haltestelle Ostfriedhof / Fahrtrichtung Nordost vor den Kreuzungsbereich entzerrt werden.

4. Individualverkehr (IV)

Die Nachfrage, ob in den neuen Planungsgebieten Stellplätze für Car-Sharing vorgesehen sind, konnte aufgrund der Wettbewerbsentwürfe und von den Experten nicht beantwortet werden. Den Teilnehmerinnen und Teilnehmern ist wichtig, dass auch Plätze für Car-Sharing vorgesehen werden. Zu prüfen ist, inwieweit Car-Sharing in Verbindung mit genossenschaftlichem Wohnen möglich ist.

Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass durch die Beschicker der Auer Dult jetzt schon dreimal im Jahr im Bereich der Hochstraße erhöhter Parkdruck ausgelöst wird.

5. Tiefgaragen

Es wird eine zentrale Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragen im Bereich des Planungsgebietes Regerstraße besprochen. An dieser Stelle würde die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt in die Signalisierung der Kreuzung Reger- / Welfenstraße mit einbezogen werden. Damit kann aus allen Fahrtrichtungen in die Tiefgarage eingefahren und ebenso in alle Fahrtrichtungen ausgefahren werden. Es stellt sich eine positive Stimmung gegenüber

einer solchen zentralen Ein- und Ausfahrt ein. Dies auch deshalb, weil die Verkehrsplanung anschaulich darstellte, welche negative Konsequenzen Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen haben, die nur nach dem „rechts-rein / rechts-raus“ – Prinzip genutzt werden können. Die Teilnehmenden regen an:

- Die Tiefgaragen im Planungsbereich Regerstraße sollen möglichst untereinander verbunden werden.
- Diese Verbindungen von Tiefgaragen sollen nicht durch private Nutzungsbeschränkungen unmöglich gemacht werden.
- Tiefgaragenentlüftungen nur über Dach. Eventuell wäre dafür auch die Nutzung des ehemaligen Brauereischlotes denkbar.
- Keine Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen an der Hochstraße.
- Die Stellplatzverordnung der LH München soll konsequent angewendet werden.

6. Lärmimmission der Bahn

Die Errichtung einer Schallschutzwand soll nicht als Kompensation durchgeführt werden.

Eine Schallschutzwand ist nicht gewünscht.

7. Allgemein

Eine Verbreiterung des Bahnüberganges im Zuge der Regerstraße über den Bahn-Südring wird angeregt.



3.4. Wohnen und Leben



3.4. Wohnen und Leben, Art der Nutzungen, Infrastruktur, Wohnungsbau, Versorgung, Ökologie, Nachhaltigkeit (Thementisch 6)

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer nannten zwei Prämissen:

- Das menschliche Maß als Vorgabe für alle Planungen!
- Wohnen muss bezahlbar bleiben, im geförderten und im freifinanzierten Wohnungsbau!

1. Geförderter Wohnungsbau

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer wollen eine soziale Streuung (Beispiel 4. Bauabschnitt Ackermannbogen) mit Studierenden, Genossenschaften, Einrichtungen für Pflegebedürftige und Demenzerkrankte, Schule, Kitas, Jugendzentrum und Gemeinschaftseinrichtungen für die Nachbarschaft. Wenn möglich, sollen mehr als 30% der Wohnungen im geförderten Wohnraum errichtet werden - die Stadt soll mehr als 30% Fläche vom Investor kaufen.

Genossenschaften werden als Bauträger gewünscht, damit eine stabile und durchmischte Bevölkerungsstruktur und eine gute Nachbarschaft erreicht wird. Der Entwurf Rapp+Rapp erscheint als eher geeignet für Vergabe an verschiedene Bauträger, auch an Genossenschaften. Auch erzeugt dieser Entwurf die Atmosphäre einer gewachsenen Stadt durch seine Kombination mit durchmischbaren Blöcken (Höhenstaffelungen, polygonale Blöcke und abwechslungsreiche Freiräume).

Die EOF (Einkommensorientierte Förderung)-Wohnungen sollen auf alle drei Teilbereiche gleichverteilt werden. Es soll eine bewusste Verteilung von Wohnungen des geförderten und sozialorientierten Wohnungsbaus (SoBoN) und freifinanzierten Wohnungen erfolgen und Trennung zu den bereits vorhandenen SoBoN-Wohnungen in den Welfenhöfen. Innerhalb der Wohnblöcke ist ein kleinteiliger sozialer Mix sinnvoll.

Angebote für die Mittelschicht (2 Angestellte mit 2 Kindern, ohne Förderanspruch) sind erforderlich, diese finden

in München keine Wohnung mit vier Zimmern). Nachbarschaften sollten zusammen bauen können. Ähnlich wie am Ackermannbogen sind Anteile für Baugemeinschaften vorzusehen. Ein Einheimischen-Modell für Durchschnittsverdiener, die über München-Modell-Grenze liegen, ist sinnvoll.

Es wurde gefragt, ob Bewohner der Au überhaupt die Chance haben, hier eine bezahlbare Wohnung zu bekommen.

2. Ökologie und Nachhaltigkeit

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer nannten diese Kriterien für einen nachhaltigen Städtebau:

- Energieeffiziente Bauvolumen/-figuren,
- Energieeffizienz in der Planung berücksichtigen,
- nachhaltige Infrastruktur (z.B. Kitas in allen drei Teilbereichen, da identitätsbildend),
- Ressourcenreduktion in Bau und Nutzung, z.B. durch Passivhausstandard,
- vorhandene Strukturen nutzen, z.B. Weißbierlager als Tiefgarage (TG), Brandmauer als Gebäuderückwand für Ateliers,
- Flächen für Wertstoffkreisläufe (Energie, Wasser, Kompost) als Flächen für Gemeinschaftsprojekte anlegen (z.B. Gemeinschaftsgärten),
- nicht nur Park-Deko (Möblierung und Pflanzen), sondern Kreativität in der Nutzung der öffentlichen Flächen.

3. Infrastruktur: Freiflächen, Einzelhandel, Gewerbe, Schulen, Kitas, Jugendangebote

Weiterführende Schulen, v.a. Gymnasien, sind erforderlich, da das lokale Angebot bereits jetzt nicht ausreichend ist und es durch den Zuzug der neuen Bewohner zu Engpässen kommt. Strukturen und Angebote für Jugendliche sind einzuplanen (Flächen mit ausreichend Lärmabstand zum Wohnen). Die Kitas sind gemäß den Wohnungsanteilen auf die drei Teilbereiche zu verteilen. Ferner sind gewünscht:

- Gemeinschaftseinrichtungen für die Nachbarn,

- Kreativ-Werkstätten (wie im Entwurf EM2N vorgeschlagen),
- Gemeinschaftsgarten in Grünflächen integrieren,
- für bessere Erreichbarkeit des Einzelhandels/TeLa Fuß- und Radwegverbreiterung nach Süden,
- Parkplätze für Besucher einplanen,
- Halteflächen für S-Bahn-Südring reservieren (nichts verplanen).

4. Wohnen für Menschen mit besonderen Bedarfen

Für ältere Menschen, Frauen, Familien mit Kleinkindern, Menschen mit Behinderung, formulierten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer:

- Angebote für Betreutes Wohnen,
- multifunktionale und generationengerechte Erdgeschossräume und –flächen,
- nutzungsneutrale Erdgeschosszonen innen und außen,
- nutzungsneutrale Grundrisse, die sich ändernden Bedarfen angepasst werden können (z.B. von der Krippe zum Kiga zum Hort zum Jugendclub zum Bewohnertreff zum Altentreff zur Pflegestation),
- Wohnen und Arbeiten zusammenbringen, z.B. über flexible Grundrisse, Co-Working-Spaces,
- alle Erdgeschosse (auch freifinanzierte!) für gemeinschaftliche Infrastruktur, Arbeiten und Nachbarschaft nutzen,
- neue Wohnformen erfordern entsprechende Grundrisse,
- Bürgerbeteiligung bzgl. der Erdgeschoss-Nutzungen pro Gebiet (damit auch leichtere Vermarktung).

5. Bebauung

Es wurden diese Anregungen zur Bebauung formuliert:

- Park nicht dem Nordwest-Wind aussetzen,
- Blockrandbebauung für kurze Wege öffnen,
- Lärmschutz innen und außen,
- menschliches Maß beachten, keine Monumentalbauten, Möglichkeit der Adress- und Gemeinschaftsbildung,
- positiv: dreieckige Plätze (Entwurf

Rapp+Rapp),

- positiv: tanzende Höfe (Entwurf Marcel Meili, Markus Peter),
- besser Balkone statt Loggien (Loggien wirken von außen wie Höhlen, Fassade wirkt tot),
- Traufhöhen nicht höher als Weilerhöfe,
- keine komplett geschlossenen Höfe, um Öffnung ins Quartier zu sichern,
- Öffentliches Wegerecht in allen Bauabschnitten,
- kleinparzelliges Höhenspiel gewünscht,
- kleinteilige Baustrukturen (realteilbar), da attraktiver für Genossenschaften,
- Flächen auch an Baugemeinschaften vergeben.

6. Sonstige Anregungen

Es wurde angeregt, die vorhandenen Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Hinblick auf den zu erwartenden Zuzug, gerade von Kindern und Jugendlichen, zu erweitern, z.B. durch Vergrößerung der Sporteinrichtungen des TSV München Ost.

Die Versorgungssituation um die Tegernseer Landstraße und den Rosenheimer Platz soll über eine belebte Reger-/ Welfenstraße geschlossen werden, dabei ist die mentale Grenze der Bahngleise zu beachten.

4. Anhang

Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Öffentlichkeit:

Ca. 100 Bürgerinnen und Bürger, zum größten Teil aus Au-Haidhausen
Mitglieder der Bezirksausschüsse Au-Haidhausen und Obergiesing
Mitglieder des Münchner Stadtrates

Landeshauptstadt München:

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, des Baureferates, des Referates für Bildung und Sport, der Sozialplanung

Investor:

Vertreterinnen und Vertreter der Bayerischen Hausbau

Externe Expertinnen und Experten aus den Bereichen:

Immissionschutz, Sichtfeldanalyse, MVG

Vertreterinnen und Vertreter der acht ausgewählten Planungsbüros

WAS IST IHNEN FÜR DIE WEITERE ÜBERARBEITUNG WICHTIG?

1

ENTWÜRFE REGERSTR. / WELFENSTRASSE

THEMEN: GRÜN - PLATZ - PARK - JSARHANGKANTE - SICHTACHSEN

ENTWÜRFE REGERSTR. / WELFENSTRASSE

THEMEN: STÄDTEBAU - HOCHPUNKTE - DICHT1

AUSSERUNGEN KOMMENTARE

Zentraler Grünzug / Park

Hochpunkte - Welfenstraße in Zusammenhang mit Grünflächen

Baukörper - Maßstäblichkeit in Bezug zur Nachbarschaft

Unverwechselbarkeit + Identität

Große Grünflächen wie z.B. bei Fink + Jocher sollen definiert werden + vielfältig nutzbar

Gliederung mit Nutzungsmöglichkeiten f. verschiedene Altersgruppen ist gewünscht.

Hochpunkte am Übergang Regerstraße - Welfenstraße (Fink + Jocher): zu hoch im Vergleich zur Nachbarschaft. Umverteilung vom Hochpunkt auf den angrenzenden Baukörper + gleichzeitige Verengung zur Regerstraße (=> Schutz der Parks + Schallschutz) Hochpunkt erniedrigen

Wie entstehen Nachbarschaften?

Innenhöfe

Schornstein soll erhalten werden als Zeichen der Geschichte des Geländes

Park soll Angebot sein für das Viertel -> ausreichend öffentliches Grün (Meili, EMZ)

Auf die Größe der Parks verzichten zugunsten einer kleinteiligen Bebauung ohne Hochpunkte. (Meili, Rapp)

Auf die Größe der Parks verzichten zugunsten einer kleinteiligen Bebauung ohne Hochpunkte. (Meili, Rapp)

Innenhöfe der Welfenhöfe kein Vorbild - Innenhof des Ensembles Bauverin als Vorbild

Herberghäuser: Sensibler Umgang, Abstand + geringe Geschossigkeit.

Durchgang Regerstraße - Hochmuss gewährleistet Straße sein

Hochpunkte an dieser Stelle erhalten, aber interessant + sensibel gestaltet

Rapp + Meili ermöglichen aufgrund d. Kleinteiligkeit am besten das Bild der Nachbarschaften

Maßstäblichkeit der Innenhöfe gut gelöst bei Rapp + Rapp

Rappentwurf grundsätzlich gut, aber noch dezenter, andocken

Kleinteilige Zergliederung bei Rapp + Meili begrüßt weil Hoffnung, dass man sich dort wohl fühlt

An diesem Ort ist keine Platzbildung möglich, deshalb keine Hochhäuser an dieser Stelle

Länge der Baukörper + Parzellierung der Bauten wichtig für Einpassung in Nachbarschaft (Rapp + Meili)

Grünflächenes Skulpturell lebendig + vielfältig (Rapp + Rapp)

Anregung: Verwendung von Satteldächern statt Flachdächern

Stadtbalkon

Zusammenfluss Reger- / Welfenstraße ist prägnanter Ort + soll räumlich spürbar sein (Helmich)

Differenzierte Höhengestaltung ist gewünscht. (-> Rapp + Rapp)

Welfenstraße

Lebendige Fassadengestaltung in Orientierung an Fassaden in Haidhäusern an beachten!

Windverhältnisse sollen geprüft werden bzgl. durchgestrichtem Park

Platzbildung soll trotz verkehrlicher Rahmenbedingung versucht werden

Raum für Genossenschaften schaffen, weil sie zur Lebendigkeit beitragen

Auflockerung der Straßenfassade + interessante Gestaltung d. Baukörpers durch Strukturierung gewünscht (Ebner + friends)

Grün: Bäume an der Welfenstraße

Offener Stadtbalkon (of Fink + Jocher) begrüßenswert, weil Offenheit + Erlebbarekeit d. Haidhäuser

versucht werden Plätze: vorhandene Haidhäuser Plätze als Vorbild nehmen (z.B. Bordauxplatz)

Strukturierung gewünscht (Ebner + friends)

Bäume an der Straße sind nicht im Umfang. Fortsetzung nach Bebauungsplan geplant (= einseitig).

Nachteil von Hochpunkten: Abstandsflächen nötig, deren Fläche nicht gut nutzbar ist (nur Wiese)

Grünflächen an der Welfenstraße + Bahnlinie verläuft + nicht nutzbar.

Wunsch: Baumbestand an beiden Straßenseiten

1.

ENTWÜRFE REGERSTR./WELFENSTRASSE

THEMEN: STÄDTEBAU-HOHPUNKTE -DICHTER
+GRÜN

AUSSERUNGEN KOMMENTARE

Kleinteiligkeit!
Durchbrüche-Diagonalen
Genossenschaft, sozialer Wohnbau
Künstlerateliers

Kleinteiligere Struktur
(auch Bögen und Rundungen,
nicht nur reisse Ströcke)

WAS IST IHNIEN FÜR
DIE WEITERE
ÜBERARBEITUNG
WICHTIG?

abwechslungsreiche Fassade
Reine Blockbebauung
à la Welfenstraße

- Ruhestraße: Flächen f. Ateliers nutzen
- Straßenzentrum beleben
Centrang Reger- & Welfen-
straße

Einpassung in die Struktur
der Umgebung [Häuser keine
einketteten Blocks] + Berücksichtigung
der vorhandenen
Straßenfronten!

Kleinere Blöcke
die weniger aus dem
Rahmen fallen
weitere Maßnahmen, auch
Parks

- KEINE EINREIHFASSADEN
- DISCOUNTER ALS ANKER FÜR
EINBEHAUER UND ANDERE GEWERBE
- DIE KREUZUNG RAGER-/WELFENSTRASSE
IST KEIN "REIN LINDEN" (auch kann werden)
- DACHGESIMSE: SCHATTIG ODER
"HANGENHÄNGE" DACHFRONT VERLENDEN

ausgewogene Mischung
Wohnen / Gewerbe
"lebendiges Viertel"

Dachgestaltung
(Alternativen zum
Flachdach?)

Keine Hochhäuser
max 10 Geschosse an
einigen Stellen

o Querung der Bahntrasse
z.B. in Verlängerung der
Senftstr. zum Ostfriedhof.
o Verlängerung der Weiler-
str. bis zur Hochstr. als
Option offenhalten.

Bessere Nutzung aller
Freiflächen zugunsten
niedrigerer Gesamt-
geschosshöhen →

BIO DISCOUNTER
☺

- sensible Bebauung an
der Isartangente
- Verschattung der Nachbar-
gebäude
- Dachstruktur → n. immerdach

Holz erlaubt der Straße
wie +1 höher als Genossenschafts-
bau; höhere Bauten bevorzugt
an der Kreuzung

EIN WEG IM
PARK
DARF AUCH
KURVEN HABEN
☺

FASSADEN
AUFLOCKERN
&
LEBENDIG ARBEI-
TUNGSREICH

Hochpunkte
verlagern → entlang
der Bahn

Parzellierung mit Blockaufteilung
(Anhalten der großen Blocks)
Rezeptionsbau auf die Hochhäuser

- Grundstück zwischen Reberstraße
und Biergarten kann durchlauf
bebaut werden
- Sinnvolle Verteilung des
Kindezuges
- Spätere Einrichtungen wie Familienzentrum
und (oder) Artisten-Sozialstation anziehen
- Gaststätte (unwird) mit NEBENWIRKER

AN DER REGER-
WELFEN STRASSE
MAXIMAL 5 GESCHOSSE
FASSADEN UNTER-
BRECHEN. ☺

Schulstein
erhalten
w; Südseite +
Türöffnen

FINKE JOCHER
HOCHPUNKTE REGER/
WELTEN AN DIE
GLEISE VERTEILEN
DANKE! ☺

Bitte Situation starker
Westwind durch Welfen-
straße durch Bebauung
positiv beeinflussen.

FRANKEN

WAS IST HINNE FÜR DIE WEITERE ÜBERARBEITUNG WICHTIG?

ENTWÜRFE REGERSTR./WELFENSTRASSE

THEMEN: STÄDTEBAU - HOCHPUNKTE - DICHTER + GRÜN

1.

ÄUSSERUNGEN KOMMENTARE

Sonnenstands-DIAGRAMM ERFORDERLICH

FEUERWEHRZUFAHRT FÜR NÖRDL. TRACH (HOCHPUNKTE ANGRÄNBEREICH) BEBAUUNG BEACHTEN

BEBAUUNG KREUZUNGSBEREICH REGER-/WELFENSTR.

PLATZ HAT KEINE AUFENTHALTSQUALITÄT GROSSE ÖFFNUNG ZUM PARK (DIRKT ZU VIEL GRÜN CARUSO)

VERTEILTER NACH AUKEN RICHTUNGEN → AUCH ZUR WELFENSTR.

KREUZUNG - REGER-NELFENSTR. ALS MARKANTENPUNKT ALS PLATZ ERLEBBAR MIT GUT F+J EHER SCHLECHT MIT GUT BEI RAPP

12-GESCHOSSIGKEIT DEFINIERT DEN PLATZ GUT F+J.

ENTWURF EM2N: KREUZUNG REGER-OKH MALLERSTR. MIT HOCHPUNKT GUT GELOST

BAUSTRUKTUR + DICHTER WELFENSTR.

GRUNDSÄTZLICH EHER 1 GROSSER HOF

ENTWURF NAGLER: GUTE REAKTION AUF NACHBARBEBAUUNG

ENTWURF EBNER: WIRD ALS POSITIV BEWERTET; IST MAL WAS ANDERES?!

WELFENSTR. FINK+JOCHER GUTER ENTWURF - 12 GESCHOSSIGKEIT BEDEUT OFFENTL. PLATZ

SICHT-ACHSEN

SICHTACHSE ENTLANG REGERSTR. AUF DIE GENOSSENSCHAFTSGEBÄUDE IST NICHTIG.

DACHLAND-SCHAFT

GIEBELDÄCHER SOLLTEN ENERGETISCH GENUTZT WERDEN F.V.

LANGE GEB. DIEGEL ENTLANG REGER+ WELFENSTR. SOLLTEN MIT GIEBELDÄCHERN VERSEHEN WERDEN

BAUSTRUKTUR + DICHTER REGERSTR.

Blockgrößen wie F+J. sind für das Quartier + MEIL PASSEND

AMORPHE BAUFORMEN STEHEN FÜR EIN LEBENDIGES WOHNEN (ZU B. RAPP/MEIL SPANNUNG)

ENTWURF CARUSO: BAUSTRUKTUR IST UNPASSEND FÜR DEN STADTHEIL → ZU GROSSMAS-STRUKTUR

PARK SOLLTE EHER GESCHLOSSENER / GESCHÜTZTER SEIN → KEIN DURCHSCHESSEN (RAPP CARUSO)

GROSSER PARK WIRD AUCH VON ANWOHNERN EHER GEWÜNSCHT ALS INNENHÖFE: (GUT F+J/EM2N/CARUSO)

INNENHÖFE: GESCHLOSSENE INNENHÖFE BIETEN SICHERHEIT z.B. FÜR KINDER

DAGEGEN SPRICHT LÄRMBELASTUNG DER ANWOHNER

HOCHPUNKTE

HOCHPUNKTE GUT: OBERSTES GESCHOSS SOLLTE FÜR ALLE FÖRDERLICH ZUGÄNGLICH SEIN (ACZEPAT)

HOCHHAUS D.C. NURENK Z.B. CAFE

F+J. GUT GELOST IST BEBAUUNG ZU DEN HERBERGSHÄUSERN

ENTWURF: MEIL, PETER ANSCHLUSS AN HERB. HAUS. ZU HOCH → EHER MASSE ZU REGERSTR. VERLIEGEN

ENTW. FINK+JOCHER: HOCHPUNKTE ALLE GUT VERTRÄGLICH (VORSCHLAG: HOCHPUNKTE ZU NÖRDL. BEB. NACH SÜDEN VERLEGEN)

ENTW. RAPP: HOCHPUNKT ZU HERBERGSHÄUSERN IST ZU HOCH

ANSCHLUSS AN NÖRDLICHE WOHNBEBAUUNG

KEIN RIEGELCHARAKTER "NACH NORDEN"

ENTWÜRFE RAPP, EM2N, CARUSO # RIEGELN NACH NORDEN ZU HOCH AB

ENTW. FINK+JOCHER + MEIL, PETER SIND BEIM NÖRDL. ANSCHLUSS BESONDERES GUT

ANSCHLUSS AN HERBERGSHÄUSER-ISARHANGKANTE

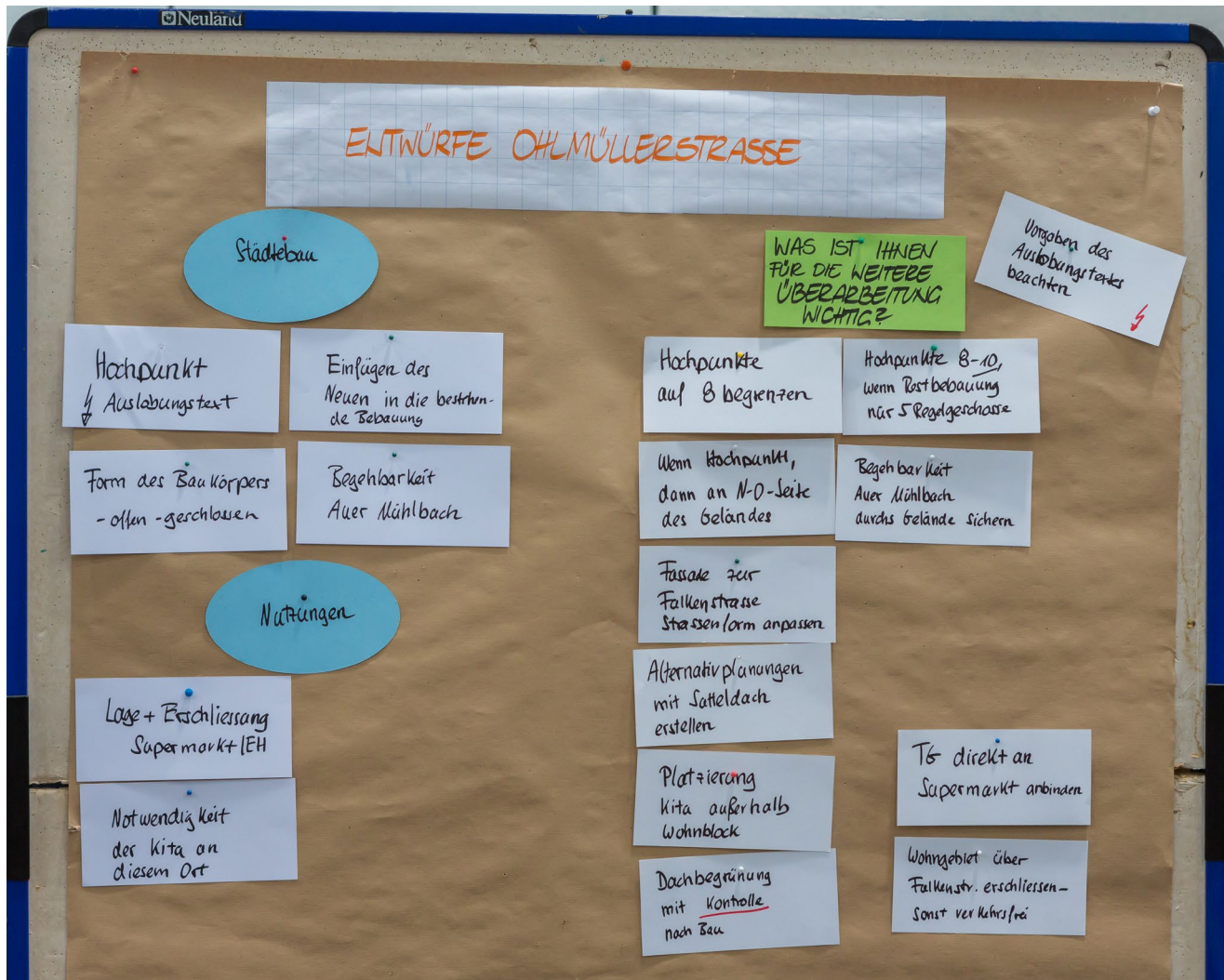
HÖHENUNTERSCHIED ZU HERBERGSHÄUSERN MUSS BEI DER PLANUNG BERÜCKSICHTIGT SEIN

PRÜFAUFTRAG AN DIE BAY. HAUSBAU

EM2N: GUTER ANSCHLUSS AN TA-PAULANER DURCH ANBAU ATELIER

EM2N: GUT UMGANG MIT DEN HERBERGSHÄUSERN

Rad- und Fußwege



Teilbereich Ohlmüllerstraße - Thementisch 4

AUSSERUNGEN KOMMENTARE

menschliches Maß als Vorgabe für alles!

ART DER NUTZUNGEN: INFRASTRUKTUR - WOHNEN - VERSORGUNG

Wohnen muss bedarflos bleiben; gefördert + frei finanziert.

WAS IST HINEN FÜR DIE WEITERE ÜBERARBEITUNG NICHTIG?

Wohnen für Menschen mit besonderen Bedarfen (Inklusion) - Ökologische Menschen

geförderter Wohnbau (wo)? 20% Gef 10% HH

Ökologie & Nachhaltigkeit (auch soziale)

Infrastruktur (Freizeite, EH, Bildung, Gewerbe, Jugend, Schule, Kitas)

Angebote für betreutes Wohnen

städtetypischer Vertrag: städt. Grunderwerb > 30%

U: wohn eine soziale Steuerung Beispiele 4. Bauabschnitt / Wohnbau-Logik: - Struktur, - Gewerkschaften, - Pflegebedürftige, Demenz, - soziale, Kita, Jugend, - Gemeinverträglichkeit

nachhaltige Infrastruktur (z.B. Kitas in allen 3 Teilen) - Lokalisierung Energie effizient in der Planung berücksichtigen

Weiterführende Schulen: (Gymnasien) lokales Angebot nicht ausreichend!

multifunktionale und generationen-gerechte Erdgeschossräume + -flächen

keine komplett geschlossenen Höfe

Gleichverteilung der ZDF-Wohnungen auf alle 3 Gebiete!

wärmesparende Bauvolumen/-Figuren

Strukturen & Angebote für Jugendliche

Nutzungsneutrale Erdgeschosszonen (innen & außen)

Entwurf Papp & Papp geeignet für Vergabe an verschiedenen Bauverträge

ANGEBOTE FÜR MITTELKLASSE! ZAHN + 2 KINDER, NICHT PÖ-PANIK, PINDET KEINE BEZAHLBARE FEKB &

Ressourcenreduktion in Bau und Nutzung Passivhausstandards

Kitas gemiß den vorgegebenen Wohnungen verteilen!

Nutzungsneutrale Grundrisse (variabel nach Generationenbedarf Krippe -> Kita -> Hort -> Jugendclub -> Bewohner Treff -> Allertreff -> Pflegestation)

Traufhöhen nicht höher als Weilerhöfe

NACHBARSCHAFTEN ZUSAMMEN BAUEN -> ANTEIL VON BAUGEMEINSCHAFTEN VORSETZEN (VORBEREITUNG)

Altstrukturen verwenden (z.B. Weißblechlager -> Teilpark, Brandmauer -> Geländeerweiterung)

Gemeinschaftseinrichtungen für die Nachbarn!

WOHNEN & Arbeit -> flex. Bauten z.B. Co-Working-Space

Kleinräumiger sozialer Mix innerhalb von Wohnblöcken

EINHEIMISCHEN-MODELL FÜR & VERDIENEN (EINKOMM + ENTWICKLUNG)

Flächen für Wertstoffkreisläufe *Energie & Wasser *Kommunikation -> Gemeinschaftsprojekte - Flächen

Kreativwerkstätten (s. Entwurf EM2N)

alle EGs (auch unfürsorgliche) für soziale DS! (Gemeinschaft + Austausch + Nachbarschaft)

- Gewerkschaftswohnen - stabile Bevölkerungsstruktur mit Durchmischung erreicht

bewusste Verteilung u. Mischung von Soßen zu freien Wohnungen & Trennung von bereits vorhandenen Soßen in Weltmarkthöfen

* Lärm innen/außen

Gemeinschaftsjahren in Grünflächen integrieren

neue Wohnformen! -> neue Grundrisse

ATMOSPHERE EINER GEWÄHLTEN STADT ERZEUGEN IN KOMBINATION MIT DURCHMISCHTEN BLÖCKEN z.B. PAPP + RAPP -> HOHE STÄMMELUNG + MULTIFUNKTIONALE ERDGESCHOSSZONEN

öffentl. Wegerecht in allen Bauabschnitten

Blockrandbebauung für kurze Wege öffnen/einladend

Leichte Erreichbarkeit des Einzelhandels/Teilauf- + Radverkehrverbreiterung nach Süden

Bürgerbeteiligung bzgl. EG-Nutzung pro Gebiet (= auch gut f. Vermarktung)

Flächen auch an Baugewerkschaften

Kleinparzelliges Höhenspiel

Park nicht dem NW-Wind aussetzen

PARKPLÄTZE !!!

5-Bahnsüdring (A)-Flächen reservieren

kleinteiligere Baustrukturen -> attraktiver für Gewerkschaften

öffentl. Wegerecht in allen Bauabschnitten

Nicht nur Park-Decke sondern Kreativität in der Nutzung der öffentlichen Flächen

5-Bahnsüdring (A)-Flächen reservieren

Bürgerbeteiligung bzgl. EG-Nutzung pro Gebiet (= auch gut f. Vermarktung)

Flächen auch an Baugewerkschaften

kleinteiligere Baustrukturen -> attraktiver für Gewerkschaften

'menschliches Maß' beachten (keine 'Monumentalbauwerke', Maßlichkeit & Adresspolitik, Gemeinschaftsbildung) positiv: (Adjektivität) weniger menschenleere dreieckige Plätze (Rapp + Rapp) 'taunende Höfe' (Heilig, Peter, Müller)

5-Bahnsüdring (A)-Flächen reservieren

Bürgerbeteiligung bzgl. EG-Nutzung pro Gebiet (= auch gut f. Vermarktung)

Flächen auch an Baugewerkschaften

kleinteiligere Baustrukturen -> attraktiver für Gewerkschaften

Balkone > Loggien (Loggia wirkt für Betrachter wie Höhle -> Fassade wirkt tot)

5-Bahnsüdring (A)-Flächen reservieren

Bürgerbeteiligung bzgl. EG-Nutzung pro Gebiet (= auch gut f. Vermarktung)

Flächen auch an Baugewerkschaften

Nachbarschaft - Identität - Kultur - Name

VERKEHR + INFRASTRUKTUR

(IV, TRAM, RAD- UND FUSSWEGE, ZUFahrTEN TG, ZUHENDER VERKEHR)

AU - HAIDHAUSEN
 III II 7
 GIESING
 I 1
 MÜNCHEN/UMLAND
 0

WAS IST WICHTIG FÜR DIE WEITERE ÜBERARBEITUNG WICHTIG?

ÄUSSERUNGEN KOMMENTARE

ÖPNV	FUSSGÄNGER	RADWEGE	TIEFGARAGEN	INDIVIDUALVERKEHR
EVENTUELLE S-BAHN-STATION KOLUMBUSPLATZ BEACHTEN	„DICHTERE“ QUERUNGSMÖGLICHKEITEN DER REGER STR. WEGEN BELEBUNG DES STRASSENRAUMS BEIDSEITIG	RADWEG-BREITEN MEHR ALS MINIMUM (150M) GEWÜNSCHT MIN. 2-50M FÜR OHLMÜLLER- UND REGER STR.	TIEFGARAGEN BEREICH REGER-STR. MÖGLICHT UNTERIRDISCH UNTER EINANDER VERBUNDEN TIEFGARAGEN, DIE UNTEREINANDER VERBUNDEN SIND SOLLTEN NICHT DURCH PRIVATE NUTZUNG UNMÖGL. GEMACHT WERDEN	PLÄTZE FÜR CARSHARING VORSEHEN CARSHARING IN VERBINDUNG MIT GENOSSENSCHAFTEN MÖGLICH
PLANUNG RÖSSLER VIERECK FÜR TRAMBahn-VERSCHWENKUNG MÖGLICH IST	VERKEHRSABHÄNGIGE SIGNALISIERUNG VON FUSSGÄNGER ÜBERGÄNGEN	FAHRADAB-STELLPLÄTZE SOLLTEN DIE QUALITÄT HABEN, DASS SIE AUCH ANGENOMMEN WERDEN	TIEFGARAGEN ENTLÜFTUNG ÜBER DACH! EVENTUELL ALTER BRAUEREI SCHLOT	AVER-DULT BESCHICKER LÖSEN 3x/JAHR PARKDRUCK IN DER HOCHSTR. AUS
ENTZERRUNG TRAMBahn HALTESTELLE DURCH VERLEGUNG DER HALTESTELLE FAHRRICHTUNG OST AM OST-FRIEDHOF NACH WESTEN VERLEGT WIRD.	LEICHTE QUERUNG DES „PLATZES“ DER IM BEREICH REGER- O. WELFENSTR. ENTSTEHT	UNTERQUERUNG OHLMÜLLERSTR. AM AVER MÜHLBACH BARRIEREFREI!	KEINE TIEFGARAGEN ZU- O. AUSFAHRTEN IN DIE HOCHSTR.	STELLPLATZ-VERORDNUNG DER LA MÜNCHEN KONSEQUENT ANWENDEN
LÄRMIMMISSION VON BAHN	GRÜNFLÄCHE SÜDL. PAULANER-VERWALTUNG ÖFFENTLICH ÖFFENTLICHE DURCHGÄNGE WÜNSCHENSWERT!	VERBREITERUNG DER BRÜCKE ÜBER DIE BAHN		
Keine Schallschutzwand Schallschutze nicht als Kompensation				

Telefon: 233-20317
233-25359
Telefax: 233-24213

Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich I/35
und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076
Regerstraße (nordwestlich), Weifenstraße (südlich)
und Ohlmüllerstraße (westlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 77 und 1995)

Stadtbezirk 5 Au-Haidhausen

Anlagen:

1. Übersichtsplan, M = 1:4.500, Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss
ausgewählte Preisgruppen der Wettbewerbsarbeiten, jeweils als
Entwurfplan DIN A4 (ohne Maßstab) und Preisgerichtsbeurteilung

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
über die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter
Landschaftsplanung und die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung
Nr. 2076 zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass der Planung	2
2. Ausgangssituation	3
2.1 Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse	3
2.2. Historie	4
2.3. Derzeitige Nutzung der Teilgebiete	5
2.4. Grünordnung	5
2.5. Flächennutzungsplan	6
2.6. Gewerbeflächenentwicklungsprogramm	6
2.7. Vorhandenes Baurecht	6
2.8. Denkmalschutz	7
2.9. Verkehrliche Erschließung	8
2.10. Altlasten	9
2.11. Lärm, Erschütterungen durch Schienenverkehr, sekundärer Luftschall, elektromagnetische Felder	10
3. Planungsziele	11
3.1., Städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrliche Ziele	11
3.2. Art der Nutzung	12
3.3. Maß der Nutzung	12
3.4. Kompensationsmöglichkeiten gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO	13
3.5. Höhenentwicklung, Sichtachsen, städtebauliche Struktur	13
3.6. Soziale Infrastruktur	15
3.7. Nahversorgung	16
3.8. Verkehr	16
3.9. Nachhaltigkeit und Ökologie	17
4. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)	18
5. Standort Langwied	18
6. Weiteres Vorgehen, Verfahren, Öffentlichkeitsbeteiligung	18
7. Ausgewählte Planungskonzepte des Wettbewerbsverfahrens	21

1. Anlass der Planung

Die Paulaner Brauerei-Gruppe beurteilt ihren innerstädtischen Produktionsstandort als nicht mehr zukunftsfähig. Es gibt zu wenig Platz zur Lagerung für Voll- und Leergut, Anlieferung und Abtransport finden unter erschwerten Verhältnissen statt.

Angeichts der technischen Weiterentwicklung und den damit einhergehenden Anforderungen an eine moderne Brauerei ist eine grundlegende Modernisierung auf dem Gelände bei Aufrechterhaltung der Produktion nicht möglich. Deshalb untersuchte die Paulaner Brauerei-Gruppe eine Verlagerung des Brauereibetriebs nach Langwied und hat ihre Entscheidung zugunsten der Verlagerung am 28.11.2011 bekannt gegeben.

Für das Areal innerhalb des Stadtgebietes südlich des Autobahnkreuzes München West wurde für die Spaten-Franziskaner-Bräu GmbH und die Löwenbräu AG als Ersatz für deren zwischen der Marsstraße und der Nymphenburger Straße gelegenes Brauereigelände ein Bebauungsplan entwickelt. Da dieser Brauereikonzern zwischenzeitlich die Umzugsabsichten aufgeben hat, besteht für die Paulaner Brauerei-Gruppe die Möglichkeit, das entwickelte Grundstück zu übernehmen.

Am 28.03.2012 hat der Stadtrat auf Antrag den Wechsel des Vorhabenträgers beschlossen. Da das neue Vorhaben in einigen Punkten nicht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 2014a entspricht, wurde dem Stadtrat am 26.09.2012 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2075 zur Änderung des Bebauungsplanes vorgelegt. Die Fertigstellung der neuen Brauerei ist für 2016 geplant.

Mit der Verlagerung und Entwicklung der innerstädtischen Betriebsflächen im 5. Stadtbezirk eröffnet sich für die Stadt die Chance, bisher abgeschlossene und innerstädtische industriell-gewerblich geprägte Gebiete zu erschließen und eine Umstrukturierung zu entwickeln, die dem dringenden Wohnungsbedarf Rechnung trägt.

Aufgrund der Größe des Umstrukturierungsgebietes, der zu prüfenden infrastrukturellen Voraussetzungen und der Auswirkungen auf den Verkehr besteht insgesamt für alle drei Betriebsflächen - an der Regerstraße, an der Weifenstraße, an der Ohlmüllerstraße - ein Planungsbedarf. Die Entwicklung dieser drei Teilgebiete steht in einem zeitlichen und räumlichen Zusammenhang. Nur ein Bauleitplanverfahren gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 3 BauGB). Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes setzt sich dabei aus zwei Plantteilen, die im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) als solche gekennzeichnet sind, zusammen.

Bauleitplanverfahren

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 24.10.2012 beschlossen, für den oben genannten Geltungsbereich den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und einen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 unter Teiländerung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 77 und 1995 aufzustellen.

Wettbewerb/ Öffentlichkeitsbeteiligung
 Zur Durchführung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs mit Realisierungsteil sowie zur Erläuterung der gewählten Form der erweiterten Öffentlichkeitsbeteiligung und deren weiterem Vorgehen wird auf Ziff. 7 - Weiteres Verfahren, Vorgehen, Öffentlichkeitsbeteiligung - verwiesen.

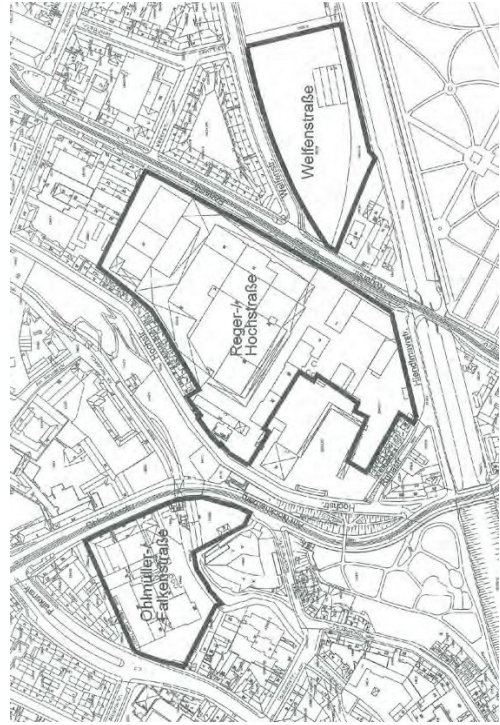
2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse

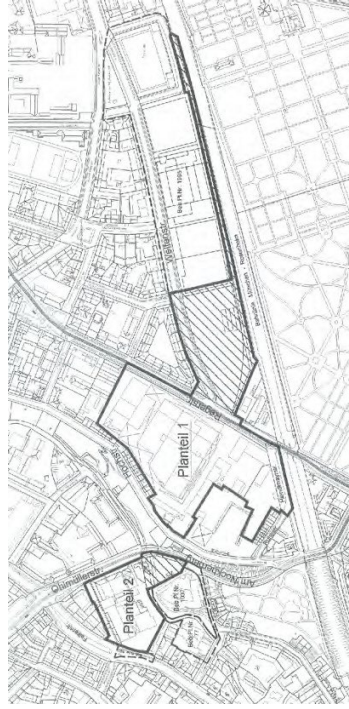
Die Brauerei-Betriebsflächen befinden sich in innerstädtischer Lage ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt im 5. Stadtbezirk Au-Haidhausen, Bezirksteil Au:

- Teilgebiet an der Regerstraße mit ca. 5,1 ha
- Teilgebiet an der Weifenstraße mit ca. 2,3 ha
- Teilgebiet an der Ohlmüllerstraße mit ca. 1,7 ha

Die Bahnlinie München - Rosenheim verläuft unmittelbar südlich der Gebiete an der Weifenstraße und an der Regerstraße.
 Alle drei Areale befinden sich in Privatbesitz.



Der Umgriff des Planungsgebietes gemäß Anlage 1 schließt darüber hinaus noch städtische Verkehrsflächen mit ca. 13.366m² ein. Südlich der Weifenstraße entlang der Bahnlinie München-Rosenheim ist die Fläche der privaten Gleisanlage enthalten, da erst nach der Abseidelung von Paulaner dieses Gleis zurückgebaut werden kann.
 Die gesamte Umgriffsfläche beträgt 107.030m², davon entfallen auf den Planteil 1 88.368m² und auf den Planteil 2 18.662m².



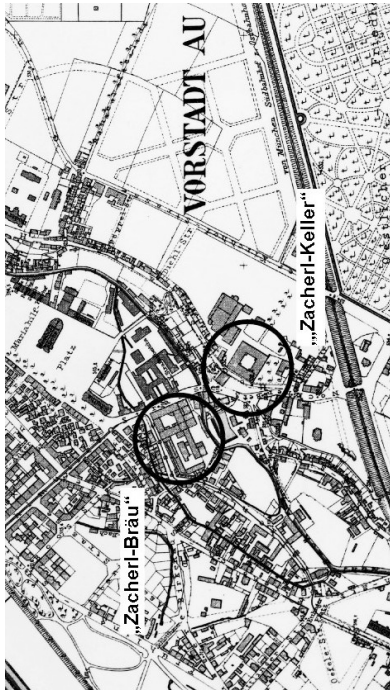
2.2. Historie

Im Jahre 1634 begannen die Paulaner Mönche im Kloster Neudeck ob der Au am Fuße des Nockherberges mit dem Bierbrauen, um die Fastenzeit zu überbrücken. Das damalige Paulaner Bier, das zunächst nur für den Eigenverbrauch des Klosters gebraut wurde, wurde schon bald an die Münchner Bevölkerung ausgedient.

Bierbrauer Franz Xaver Zacherl übernahm 1806 das Klosterbrauhaus und erwarb später das gesamte Gelände. Er modernisierte und erweiterte die Brauerei.

Die Neffen Heinrich und Ludwig Schmederer führten die Brauerei fort und schenkten erstmals 1861 den Salvator im neu erbauten „Zacherl-Keller“ auf dem Nockherberg aus, der heutigen Traditionsstätte „Paulaner am Nockherberg“.

Nach mehreren Firmenfusionen in den letzten Jahrzehnten, unter anderem mit den Münchner Brauereien Gebrüder Thomas Brauerei und Hacker-Pschorr Bräu, produziert der in Paulaner Brauerei-Gruppe umfirmierte Betrieb heute mit ca. 800 Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen über zwei Millionen Hektoliter Bier jährlich und exportiert seine Produkte in mehr als 70 Länder.



Auszug aus dem Stadtatlas 1891

2.3. Derzeitige Nutzung der Teilgebiete

Die Braustätte befindet sich wie zu historischen Zeiten in der Unteren Au an der Ohlmüllerstraße. Die Haupterschließung erfolgt über die Falkenstraße.

Ab dem 19. Jh. wurde der Betrieb sukzessive auf die Obere Au erweitert. Auf dem größten der drei Teilgebiete an der Regerstraße befinden sich heute die Verwaltung, der Vertrieb, die Abfüllung und Logistikflächen. Die Traditions gasstätte „Paulaner am Nockherberg“ wurde nach einem Brand und dem Wiederaufbau Anfang des 21. Jh. aus dem Brauereigelände heraus gelöst. Sie soll erhalten bleiben und ist nicht im Planungsumgriff enthalten.

Das Grundstück an der Weifenstraße zwischen der Reger- und der Senfstraße wird derzeit von der Brauerei als Betriebsfläche für die Logistik genutzt. Auf dem Gelände wird Leergut entladen und gelagert, außerdem wird es als Parkplatz und Aufstellfläche sowohl für Lastkraftwagen als auch für circa 160 Personenfahrzeuge der Beschäftigten genutzt.

2.4. Grünordnung

Durch die intensive gewerbliche Nutzung und der derzeit ausgeprägten Versiegelung der Planungsgrundstücke ist kaum Grün- bzw. Baumbestand vorhanden.

In der Biotopkartierung der Landeshauptstadt München ist lediglich ein Gehölzstreifen entlang der Bahnfläche südlich des Tassiloplastes als lineare potentielle Biotopfläche erfasst.

Als prägende Struktur zwischen der Unteren und der Oberen Au tangiert die bewaldete Isarhangkante die Plangebiete an der Hochstraße und der Ohlmüller-

straße. Die Isarhangkante ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Isarauen“, das im Verlauf des Auer Mühlbaches größtenteils als Biotop erfasst ist. Der Landschaftsschutzbereich und das Biotop erstrecken sich auch auf die „Allgemeine Grünfläche“ des sogenannten „Kroneparks“, der oberhalb der Isarhangkante zwischen der Bahnlinie und der Hangstraße „Am Nockherberg“ liegt. Der Kronepark ist unter anderem durch eine Fußgängerbrücke über die Hangstraße „Am Nockherberg“ von der Hochstraße aus erreichbar.

Der Stadtteil Au-Haidhausen ist mit öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen unterversorgt, zudem liegt ein Defizit an Kinderspielflächen für alle Altersgruppen vor.

Das gesamte Planungsgebiet selbst besitzt derzeit keine erholungsbezogenen Nutzungspotentiale.

Auf dem Grundstück an der Regerstraße befindet sich am frei stehenden Schornstein laut Gebäudebrüterdatei ein Nistplatz eines Wanderfalkenbrutpaares.

2.5. Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt die Teilgebiete Reger- und Weifenstraße als Gewerbegebiet dar, überlagert mit Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung. Südlich der Traditions gasstätte „Paulaner am Nockherberg“ ist eine von der Reger- bis zur Hochstraße führende „Allgemeine Grünfläche“ ausgewiesen.

Das Teilgebiet an der Ohlmüllerstraße ist als Industriegebiet, die kleinere Fläche südlich des Auer Mühlbaches als Gewerbegebiet dargestellt, ebenfalls überlagert mit Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung.

Eine übergeordnete Grünbeziehung verläuft südlich der Planungsgebiete im Bereich der Bahnlinie München - Rosenheim.

2.6. Gewerbeflächenentwicklungsprogramm

Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI) weist den Bereich Reger-/Hochstraße als A-Fläche und den Bereich Falken-/ Ohlmüllerstraße als B-Fläche aus. Für den Bereich an der Weifenstraße gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1995, der hier Gewerbegebiet (GE) festsetzt.

2.7. Vorhandenes Baurecht

Die Teilgebiete an der Regerstraße und an der Ohlmüllerstraße liegen jeweils innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB).

An der Ohlmüllerstraße in der Unteren Au sind in der Umgebung sowohl Wohn- als auch Kerngebietsnutzungen vorhanden. Eine öffentliche Verwaltung befindet sich nördlich an der Ohlmüllerstraße (Landratsamt München).

Das Teilgebiet Regerstraße zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass es sich um ein großes zusammenhängendes Gebiet handelt, das als Binnenfläche gewerblich-industriell genutzt ist und sich selbst prägt. Die Traditions gasstätte „Paulaner am Nockherberg“ ist von stadtteilübergreifender Bedeutung und grenzt an der Hochstraße direkt an das Grundstück der Brauerei an. Die

planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auf dem Brauereigrundstück beurteilt sich hier nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO (Industriegebiet und Brauerei).

Für das Teilgebiet an der Weifenstraße gilt der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1995, rechtsverbindlich seit 29.01.2010. Der Planteil mit dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) ist wie bisher als Betriebs- und Logistikfläche für den gegenüberliegenden Brauereibetrieb an der Regerstraße vorgesehen. Das Maß der Nutzung, der Bauraum und die zulässige Höhe ermöglichen die für den Logistikbetrieb zum damaligen Zeitpunkt notwendigen Nutzungs- und Bauungsalternativen. Diese Bebauung soll nicht mehr umgesetzt werden.

2.8. Denkmalschutz

Innerhalb der Planungsgebiete sind folgende Einzelbaudenkmäler in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen und sollen erhalten werden:

- „Ohlmüllerstraße 42. Ost- und Nordflügel der ehem. Zacherl'schen Bierbrauerei, jetzt Paulaner-Brauerei, zweigestreckter Walmdachbau mit Mitterrisalit, Eck- und Sockelrustika, klassizistisch, um 1822.“
- „Ohlmüllerstraße 44. Eismaschine der Firma Linde, patentiert 1881, 1881 bzw. 1885 aufgestellt, 1899 (bez.) neu installiert, mit der damit verbundenen technischen Betriebseinrichtung (Stauwehr, Turbine, Rechen); seit 1931 zur Paulaner-Brauerei gehörig.“

Für die Teilgebiete Ohlmüller- und Regerstraße ist eine aktuelle Beurteilung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erforderlich und wird eingeleitet werden. Daneben ist eine archäologische Untersuchung durchzuführen.

In unmittelbarer Nähe zu den Teilgebieten befinden sich Einzelbaudenkmäler, die unter nachfolgender Beschreibung in der Denkmalliste eingetragen sind:

- Regerstraße 11-23 (ungerade) mit Weifenstraße 2-10 (gerade) und Weifenstraße 1-13a (ungerade): „Wohnanlage, geschlossener, fünfgeschossiger Block auf dreieckig zugeschnittenem Grundstück, mit Satteldach, einschwingenden Fassaden, Eckerkern und Putzdekor, in expressionistischen Formen, von Ludwig Naneeder, 1927-29.“
- Regerstraße 18 und 20: „Mietshausgruppe, viergeschossiger Walmdachbau mit Zwerchhäusern und flachen Risaliten, Neubarock, um 1890/1900; Hausfigur des Hl. Georg, Kalkstein.“

Folgende denkmalgeschützte Herberghäuschen befinden sich an der Hochstraße:

- Hochstraße 57: „Kleinhaus, zweigeschossiger, traufseitiger Satteldachbau, wohl 1. Hälfte 19. Jh.“
- Hochstraße 61: „Kleinhaus, zweigeschossiger, traufseitiger Satteldachbau, 1. Hälfte 19. Jh., inneres teilweise erneuert.“
- Hochstraße 63: „Kleinhaus, zweigeschossiger Mansarddachbau, wohl frühes 19. Jh.; Mansarddach 2. Hälfte 19. Jh.“

- Hochstraße 65: „Kleinhaus, zweigeschossiger, traufseitiger Satteldachbau, wohl 1. Hälfte 19. Jh.“
- Hochstraße 67: „Kleinhaus, dreigeschossiger, traufseitiger Satteldachbau, im Kern 19. Jh.; Hausfigur des Hl. Joseph mit Jesuskind, wohl 19. Jh.“
- Hochstraße 69: „Kleinhaus, zweigeschossiger, traufseitiger Satteldachbau, wohl 1. Hälfte 19. Jh.“

Folgende weitere Eintragungen existieren in der Denkmalliste:

- Hochstraße 77: „Saletti, erdgeschossige, offene und hölzerne Halle zwischen Mansarddachpavillons, 1906; Einfriedung, südlich anschließende Steinmauer mit Eisengittern und Plastiken an Portal und Ecke, gleichzeitig.“
- Nähe Hochstraße: Nähe Hochstraße; Zacherlweg: „Am Nockherberg 7. Freitreppenanlage mit Terrasse (Aufgang zur Hochstraße), Massivbau aus Nagelfluh, historisierend, von C. Tittrich, bez. 1905; Stützmauer, unterhalb des Salvatorkellers, Nagelfluhquader, gleichzeitig.“
- Ohlmüllerstraße 29: „Zwei Flügel des ehem. Paulaner-Klosters, zweigeschossige Satteldachbauten mit Pilastergliederung, Frühbarock, 1627 und 1668 ff., 1807 teilweise als Gefängnis umgebaut.“

Das folgende Bodendenkmal ist bekannt:

- Nähe Hochstraße 77: „Körpergräber des frühen Mittelalters“

2.9. Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Nahverkehr

Eine direkte Erschließung der Planungsgebiete an der Reger- und Weifenstraße durch den ÖPNV ist durch die Tramlinien 15, 25 und 17 sowie eine geplante Buslinie (Ostbahnhof - Silberhornstraße) gegeben. Die nächstgelegenen S-Bahn-Stationen sind Rosenheimer Platz (ca.1000m Entfernung) und Ostbahnhof (ca. 1600m), die nächstgelegenen U-Bahn-Stationen Silberhornstraße (ca.950m), Kolombusplatz und Ostbahnhof.

In der Ohlmüllerstraße ist eine direkte ÖPNV-Erschließung durch die Tramlinie 17 sowie die Buslinie 52 gegeben. Die nächstgelegene U-Bahn-Station ist am Kolombusplatz (ca.500m). Mit der Tramlinie ist der wichtige U-Bahn-Knoten Sendlinger Tor in ca. 11 Minuten erreichbar.

Individualverkehr

Bei den Straßenzügen Ohlmüllerstraße – Am Nockherberg und Weifenstraße – Regerstraße handelt es sich gemäß Verkehrsentwicklungsplan um örtliche Hauptverkehrsstraßen mit maßgebender Verbindungsfunktion und einer Verkehrsbelastung von ca. 11.000 – 17.000 Kfz/24h. Allein durch den Brauereibetrieb ist das vorhandene Straßennetz derzeit mit täglich bis zu 510 LKW-Fahrten belastet.

Eine Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass mit Wegfall dieser Lieferverkehre das künftige PKW-Aufkommen bewältigbar sein wird. Zu den grundsätzlichen Erschließungsmöglichkeiten des Paulaner Betriebsgeländes

kommt sie zu dem Ergebnis, dass die Erschließung des Teilgebiets an der Falkenstraße durch eine sowie des Teilgebiets an der Weifenstraße durch zwei Tiefgaragenzu- und -ausfahrten verkehrlich als unproblematisch und leistungsfähig zu beurteilen ist.

Für das Teilgebiet an der Regerstraße wurden zwei Erschließungsvarianten untersucht. Es handelt sich dabei um eine Variante mit einer zentralen Tiefgaragenzu- und -ausfahrt an der derzeitigen Brauereizufahrt an der Regerstraße sowie um eine dezentrale Variante mit drei Tiefgaragenzu- und -ausfahrten an der Regerstraße und einer an der Hochstraße.

Beide Varianten sind realisierbar.

In der bisherigen Verkehrsuntersuchung wurde die aktuelle Anbindung der Erschließung des Verwaltungsgebäudes im Teilgebiet Ohlmüllerstraße über eine Tiefgaragenzufahrt von der Ohlmüllerstraße aus, noch nicht berücksichtigt. Auch eine Erschließung des Teilgebietes Weifenstraße durch nur eine Tiefgaragenzufahrt in der Sentflstraße wurde noch nicht berücksichtigt.

Radwege

Die Erschließung für den Radverkehr ist im Planungsgebiet Reger- und Weifenstraße gegeben durch Fahrradhaupttrouten aus Richtung Ostbahnhof über Weifenstraße und Regerstraße in Richtung Tegernseer Landstraße sowie durch eine Hauptroute in der Hochstraße. In der Regerstraße verläuft zwischen der Weifenstraße und dem Rosenheimer Platz eine Fahrrad Nebenroute.

Im Planungsgebiet Ohlmüllerstraße ist die Erschließung gegeben durch eine Fahrradhauptroute Am Nockerberg - Ohlmüllerstraße - Marienhilfplatz sowie durch Nebenrouten in der Falkenstraße und in der Ohlmüllerstraße nordwestlich der Falkenstraße.

Entlang der Bahnlinie München-Rosenheim wurde bereits im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1995 eine Rad- und Fußwegeverbindung vorgesehen. Dies wird nun im Zuge der vorliegenden Planung fortgeführt werden.

Ruhender Verkehr

Im Planungsgebiet wurde bereits 2005 Parkraummanagement eingeführt. Das Teilgebiet Ohlmüller-/Falkenstr. liegt im Parkraummanagementgebiet „Südliche Au“, die Teilgebiete Reger-/Hochstr. sowie Weifenstr. liegen im Parkraummanagementgebiet „Regerplatz“. In beiden Fällen handelt es sich um stark ausgelastete Parkraummanagementgebiete mit hohem Parkdruck.

2.10. Altlasten

Die Teilgebiete Ohlmüller- und Regerstraße sind laut Katasterverzeichnis nicht von Altlastenverdachtsflächen betroffen.

Das Teilgebiet an der Weifenstraße, derzeit Teil des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1995, ist als Verdachtsfläche im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verzeichnet. Auf dem Gelände waren u.a. eine Abfallstation im Gleisbereich, ein Mineralöl- bzw. Schmiermittel verarbeitender Betrieb, ein Altmetall- und Schrottgroßhandel sowie eine

Autolackiererei ansässig. Das Vorhandensein unterirdisch gelagerter Tanks kann nicht ausgeschlossen werden. Bei den aufgefüllten Bereichen handelt es sich um mit schadstoffbelastetem Erdreich aufgefüllte Keller bzw. wieder verfüllte Bombentrichter.

Im Jahr 2000 auf dem Grundstück durchgeführte Schadstofferkundungen zeigten zwischen 1 und 5 m mächtige Auffüllbereiche auf. Das schadstoffbelastete Auffüllmaterial besteht überwiegend aus sandigen Kiesen mit erheblichen Anteilen an Ziegelresten, Schlacke, Betonbruch, Glas, Asphalt, Asche, Holz, Metall, Kunststoff und Kohle. Hauptschadstoffparameter waren polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), mit z. T. deutlichen Hilfswert 2-Überschreitungen gem. LfW-Merkblatt 3.8/1, Tabelle 1 (Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft). Für die Bodenluft sind lediglich geringe Belastungen mit aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) dokumentiert. Eine Gefährdung des Grundwassers konnte zum damaligen Zeitpunkt nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Neben den festgestellten schadstoffhaltigen Auffüllbereichen ist auf Grund der vielseitigen altlastenrelevanten Nutzung des Areals von einem erhöhten nutzungsbedingten Schadstoffeintrag an PAK und MKW, aber auch Schwermetallen in den Untergrund auszugehen. Die Entwicklung des Geländes bedingt eine neuere Beurteilung der Altlastensituation, welche ggf. weitergehende Maßnahmen (u.a. Auflagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und zum Umgang mit schadstoffbelasteten Böden) erfordert.

2.11. Lärm, Erschütterungen durch Schienenverkehr, sekundärer Luftschall, elektromagnetische Felder

Aus dem Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1995 (Weifenstraße) ist bekannt, dass die Bahnlinie München - Rosenheim eine deutliche Lärmbelastung mit sich bringt. Gemäß der von der DB für München erstellten Rasterlärmkarte der Lärminderungsplanung erreichen sowohl der L_{den} als auch der L_{night} für Teilgebiete mehr als 65 dB(A) und großflächig mehr als 60 dB(A). Dies bedeutet für die Planung, dass entlang der Bahnstrecke die hohe Lärmbelastung berücksichtigt werden muss.

Auch der Beurteilungspegel, der durch den Straßenverkehr entlang der Weifenstraße verursacht ist, beträgt tags bis zu 69 dB(A) und nachts bis zu 59 dB(A).

Insgesamt sind alle maßgeblichen Hauptverkehrs- und Erschließungsstraßen, die Ohlmüller-, Falken-, Reger- und Weifenstraße sowie Am Nockerberg, in der Lärmkarte München 2007 mit Beurteilungspegel bis über 70 dB(A) ausgewiesen.

Durch die Aufgabe des Brauereibetriebes wird der durch die Paulaner Brauerei verursachte belastende Schwerlastverkehr für die umliegenden Wohngebiete entfallen.

3. Planungsziele

Gemäß Aufstellungsbeschluss wurden folgende Planungsziele der Auslobung zu Grunde gelegt:

3.1. „Städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrliche Ziele

Die Planung soll gemäß den nachfolgend dargelegten Zielen einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werden. Die konkrete Verortung der Nutzungen und Funktionen ist erst mit Vorliegen des endgültigen Wettbewerbsergebnisses nach der Preisgerichtssitzung im Juni 2013 bekannt.

- Entwicklung eines qualitativsten städtebaulichen Konzeptes, das den Kontext des umgebenden historisch gewachsenen Stadtteils aufgreift und weiter entwickelt
- stadträumliche Fassung der Straßenräume und Berücksichtigung von gemischten Nutzungen auch mit nicht störenden Handwerks- und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben insbesondere in den Erdgeschosszonen an der Weifenstraße Konzeption einer wohnverträglichen klassischen gewerblichen Nutzung
- nachhaltige Entwicklung von qualitativsten innerstädtischen Wohnquartieren unter Einbeziehung der erforderlichen sozialen Infrastruktur
- geförderter, sozial orientierter Wohnungsbau entsprechend den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)
- planungsrechtliche Integration der bestehenden Traditionsgaststätte „Paulaner am Nockherberg“ mit Biergarten
- Erhalt des innerstädtischen Standortes für die Zentrale Verwaltung der Paulaner-Brauerei an der Ohlmüllerstraße
- Instandsetzung und Sanierung des seit Jahren leerstehenden und denkmalgeschützten Zacherlbaus
- Erhalt der bestehenden Denkmäler, insbesondere der Linde-Eismaschine
- Verbesserung der bestehenden Nahversorgung in der Unteren Au an der Ohlmüller-/Falkenstraße
- Schaffung von privat nutzbaren und differenziert gestalteten Grün- und Freiflächen
- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mit ca. 16.000m² mit attraktiven Angebot von Spiel- und Freizeitaktivitäten als Quartierspark
- Schaffung einer vernetzten Wegebeziehung durch die neuen Baugebiete im Kontext mit der Umgebung sowie Ergänzung der linearen Vernetzungssachse für den Biotopverbund entlang der Bahnlinie
- Verbesserung der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen
- Schaffung einer Brückenverlängerung für Fuß- und Radwege über die Bahntrasse an der Regerstraße
- Sicherung des Lärmschutzes entlang der Bahntrasse und der Verkehrswege
- Verbesserung des Naturhaushaltes
- Flächenschonende verkehrliche Erschließung der Baugebiete
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen

3.2. Art der Nutzung

Bei der Umstrukturierung der Paulaner Brauerei-Betriebsgelände ist Ziel, allgemeine Wohngebiete mit der erforderlichen sozialen Infrastruktur und deren Freiflächen sowie ausreichend Freiflächenqualitäten vom Wohnumfeld zu entwickeln. Weiter zulässig sind gebietsverträgliche sonstige Einrichtungen wie Handel, Gastronomie, Dienstleistung, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche Zwecke und nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 BauNVO).

Daneben ist seitens der Paulaner-Brauerei-Gruppe beabsichtigt, an ihrem traditionellen Braustandort an der Ohlmüllerstraße ca. 8.000m² Geschossfläche GF Bürofläche für die Verwaltung, die nach eigenen Angaben für ca. 250 Arbeitsplätze in der Innenstadt verbleiben soll, auszuführen. Dabei wird das unter Denkmalschutz stehende Gebäude, der sogenannte "Zacherlbau" und die Linde Eismaschine am Auer Mühlbach in den Neubau integriert werden. Derzeit wird untersucht, ob die alten Keller unter der Gaststätte Paulaner am Nockherberg für eine sogenannte „Brauereierlebniswelt“ von der Ohlmüllerstraße aus zugänglich gemacht werden können.

Ebenfalls sollten am Standort Ohlmüller-/Falkenstraße Flächen für Einzelhandelsnutzung zur Nahversorgung mit ca. 2.000m² Geschossfläche GF vorgesehen werden.

An der Weifenstraße soll neben Wohnnutzung eine wohnverträglich zu konzipierende klassische gewerbliche Nutzung ermöglicht werden.

Je nach Anteil der künftigen gewerblichen Nutzungen können insgesamt zwischen ca. 1.200 und 1.400 Wohnungen entstehen.

Bei der neuen Überplanung ist die Traditionsgaststätte mit Biergarten „Paulaner am Nockherberg“ in der unmittelbaren Nachbarschaft zu berücksichtigen.

3.3. Maß der Nutzung

Geschossfläche

In der unmittelbaren Umgebung der drei Teilgebiete sind dichte Wohngebiete mit Blockrandbebauungen und zum Teil mit zusätzlichen rückwärtigen Gebäuden vorhanden. Im Kontext zu dieser Nachbarschaft ist die Entwicklung einer qualitätsvollen urbanen Bebauung unter der Berücksichtigung der vorhandenen Dichte in der Umgebung möglich.

Der Wettbewerb soll zeigen, ob die nach ersten Untersuchungen ermittelte Gesamtgeschossfläche von 150.000m² GF für die drei Teilgebiete unter der Beachtung der oben genannten Planungsziele umgesetzt werden kann. Davon entfallen ca. 28.000m² Geschossfläche GF auf das Teilgebiet an der Ohlmüllerstraße, 36.000m² Geschossfläche GF auf das Gebiet an der Weifenstraße und ca. 86.000m² Geschossfläche GF auf das größte der Gebiete an der Regerstraße.

3.4. Kompensationsmöglichkeiten gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO

Das angestrebte Maß der baulichen Nutzung wird die Obergrenzen der Bauutzungsverordnung (BauNVO) überschreiten. Eine entsprechende Kompensation für die Dichte ist deshalb sicherzustellen. Darunter können zum Beispiel Maßnahmen zur Schaffung von qualitativ hochwertigen Grün- und Freiflächen mit Quartierspark, Herstellung und Verbesserungen bestehender Wegebeziehungen, die Errichtung einer neuen Haltestelle für Tram und Bus an der Regerstraße und Freiraumvernetzungen und die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie fallen.

3.5. Höhenentwicklung, Sichtachsen, städtebauliche Struktur

Höhenentwicklung in der Oberen Au

Reger-/Welfenstraße

Die nähere Umgebung ist von 4-7 geschossiger Bebauung mit einer Höhe von ca. 12m bis 21m geprägt. Daneben sind einzelne höhere Gebäude vorhanden. Die Gebäude Regerstraße 12-14 sind 26m und das neue Eckgebäude an der Welfenstraße gegenüber der Semfiststraße 25,80m hoch. Von der Hochstraße aus erreicht das Gebäude Gebtsattelstraße 2 eine Höhe von 22,30m. An der Franziskanerstraße 16 befindet sich ein Hochhaus mit einer Höhe von 45m. Auf dem Brauereigelände an der Regerstraße befindet sich heute das 8-geschossige Paulaner-Verwaltungsgebäude mit 28m Höhe (Adresse: Hochstraße 75), das abgebrochen wird. Aufgrund der exponierten Lage an der Hangkante entwickelt es heute eine im Verhältnis zur Geschosszahl große Wirksamkeit im Stadtraum in der Silhouette und in der Achse Ohlmüllerstraße. In der Hochhausstudie - Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild - wird dem Betriebsgelände der Paulaner Brauerei an der Welfen- und an der Regerstraße Verdichtungspotential mit Anlehnung, beziehungsweise in Teilbereichen, „mit leichter Überschreitung der Traufhöhe der Umgebung“ eingeräumt.

Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU):

In einer im Vorfeld durchgeführten Untersuchung zur Stadtbildverträglichkeit wurden kritische Auswirkungen einer möglichen profiliberragenden Bebauung auf die nähere Umgebung, auf Stadtbild und Stadtraum, sowie das mögliche Einwirken auf Sichtachsen geprüft. Die Untersuchung ergab folgende Einschätzungen zu einer verträglichen Gebäudehöhenentwicklung innerhalb des Planungsgebietes:

„Aufgrund der stadträumlichen Position [...] wurden mögliche Höhenentwicklungen auch anhand ihrer Fernwirkung überprüft. In der dazu ausgewählten Blicksituation, die sich vom Olympiaberg ergibt, befindet sich nahezu der gesamte Umfang des hoch gelegenen Entwicklungsbereichs im Sichtschatten der Frauenkirche. Objekte mit Bauhöhen bis zu maximal ca. 30 m [...] wären in dieser Blickperspektive überwiegend durch den Dom verdeckt. Sie wären nur an westlich und östlich gelegenen Standorten innerhalb des Entwicklungsbereichs sichtbar und würden dort nur sehr zurückhaltend und wenig markant in Erscheinung treten.“

Im Bereich mittlerer Betrachtungsinstanzen erwies sich die Blickachse der Fraunhoferstraße als sehr sensibles Sichtfeld und dadurch als maßgebliche Beurteilungsebene. Innerhalb dieses seitlich stark eingefassten und direkt auf das Zentrum des Entwicklungsstandorts ausgerichteten Blickkorridors würden neue Hochpunkte am nördlichen Rand des gegenwärtigen Brauereiareals an der Hochstraße, westlich des bestehenden Verwaltungshochhauses eine markante und dominante Wirkung im zentralen Hintergrund der Blickachse entfalten. Das bestehende Verwaltungshochhaus der Paulaner Brauerei mit einer Bauhöhe von ca. 28m veranschaulicht diesen Aspekt und markiert gleichzeitig einen Grenzbereich des Wirkungsraums baulicher Hochpunkte. Hochpunkte östlich oder westlich des zentralen Sichtbereichs (wie das bestehende Hochhaus) wären daher im Blickkorridor der Fraunhoferstraße nicht sichtbar. Erst im Bereich des Isarraums, etwa ab der Mitte der Reichenbachbrücke, weitet sich das Blickfeld. Mit dem freien Blick aus der Talsituation an der Ohlmüllerstraße [...] wird ergänzend dazu deutlich, dass einem baulichen Hochpunkt in dieser exponierten Randlage des Entwicklungsbereichs an der Hochstraße, dessen Höhenmaß bereits in das Stadtbild eingeführt ist, eine markante und zeichenhafte Bedeutung zukommt, die bereits auf der Ebene des Zuschnitts der Baumasse besondere Anforderungen an die Gestalt eines neuen Objekts stellt.

Untersuchungen zu möglichen Höhenentwicklungen ergaben ferner, dass Objekte in den Randlagen des Entwicklungsbereichs, die über das Höhenmaß von 28m hinausreichen, zu einer dominanten Wirkung im Stadtbild tendieren, die überwiegend als Maßstabssprünge im Stadtraum wahrnehmbar wären und daher nicht als stadtbildverträglich bewertet werden. Höhere Objekte mit geringeren stadtbildrelevanten Auswirkungen auf das Umfeld könnten demnach nur im Binnenbereich der östlichen Teilfläche zwischen der Hochstraße und der Regerstraße angeordnet werden.“

Wettbewerbsvorgaben für die Obere Au

Die geplante Höhenentwicklung in den Planungsgebieten soll deshalb die vorhandene Baustruktur der Umgebung aufnehmen und sensibel weiterentwickeln. Einzelne Hochpunkte zur städtebaulichen Akzentuierung sind denkbar, sie sollen sich an der Höhe des bestehenden Paulaner-Verwaltungsgebäudes orientieren. Eine weitergehende bauliche Überhöhung an der Hangkante entlang der Hochstraße soll vermieden werden. Das Zusammenwirken mit der Isar-Hangkante, die eines der prägenden Strukturmerkmale Münchens darstellt, bildet ein wesentliches Beurteilungsmoment für eine zukünftige Bebauung an der Hochstraße. Auch die Wirkung in der Abfolge der bestehenden Sichtbezugspunkte (Maximilianum, Gasteig, etc.) ist dabei zu berücksichtigen.

Höhenentwicklung in der Unteren Au

Ohlmüller-/Falkenstraße

An der Falkenstraße 16 befinden sich die bis zu 8-geschossigen Gebäude einer Seniorenresidenz mit ca. 23m Höhe, die aus dem Bebauungsplan Nr. 844 begründet sind. Im Übrigen ist die Umgebung mit 5-6 geschossigen Gebäuden geprägt. Nach der Hochhausstudie - Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild - liegt das Betriebsgelände an der Ohlmüllerstraße noch in der engeren Innenstadt

im Bereich „schutzwürdiger Bauräume“, der für Hochhausstandorte grundsätzlich nicht geeignet ist.

Wettbewerbsvorgaben

Die geplante Höhenentwicklung soll sich an der vorhandenen prägenden Bebauung in der Umgebung orientieren. Der heutige Brauereiturm (Silo) mit 54m Höhe ist ein technischer Sonderbau und entwickelt eine deutliche Wirksamkeit in der Stadtsilhouette. In seiner heutigen Funktion kennzeichnet er als fensterloses technisches Gebäude die besondere Nutzung und Typologie des Brauereistandes am Nockherberg. Da die Nutzung aufgegeben wird, ist ein Hochpunkt in dieser Lage unterhalb der Hangkante aus stadgestalterischer und städtebaulicher Sicht so nicht mehr begründet. Deshalb wird mit der Neuentwicklung des Brauereigrundstücks die Chance gesehen, diese Situation zu verändern, auch wenn die negativen Auswirkungen im Stadtbild nach Einschätzung der SVU auf wenige Situationen begrenzt sind.

Sichtfeldanalyse im Wettbewerbsverfahren

Im Rahmen des Wettbewerbes sind die vorgeschlagenen Höhenstrukturen mit einer Darstellung wichtiger Sichtfelder (u.a. Achse Fraunhoferstraße) in Form von Fotomontagen zu untersuchen. Sofern die Wettbewerbsergebnisse profilübertagende Gebäude vorschlagen, ist falls nicht im Wettbewerb geleistet, eine zweite Verfahrensstufe der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung erforderlich.

3.6. Soziale Infrastruktur

Für die neuen Wohngebiete ist die erforderliche soziale Infrastruktur sicherzustellen.

Unter Berücksichtigung der neuen erhöhten Versorgungsgrade der Landeshauptstadt München wird die Planung voraussichtlich einen Bedarf von 9 Kinderkrippengruppen und 10 Kindergartengruppen auslösen, die in den Teilgebieten selbst vorzusehen sind.

Es entsteht ein Bedarf an 10 -11 zusätzlichen Grundschulklassen, die auch eine zukünftige Ganztagsbetreuung und damit die erforderliche Hortversorgung einschließt. In der näheren Umgebung bestehen 2 Grund- und Mittelschulen: die jeweilig sprengellose geführte Grundschule und Mittelschule an der Hochstraße 31 (jeweils 1-zügig) und die Grundschule und Mittelschule an der Weilerstraße 1 (1-zügig bzw. 1/2-zügig).

Aus der Sicht des Referates für Bildung und Sport soll der Bau einer neuen dreizügigen Grundschule auf dem Grundstück der bestehenden Grund- und Mittelschule Hochstraße 31 weiterverfolgt werden. Eine bauliche Schulstandortweiterung am Standort Hochstraße 31 sei möglich. Eine Entwurfsplanung dazu wird im Rahmen der weiteren Untersuchung zum Standort Hochstraße, bei dem schützenswerter Baumbestand berücksichtigt werden wird, entwickelt. Für die Weilerschule bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten.

Die bestehende normgerechte Doppelsporthalle, kann dabei auch von der neuen Schule mibennutzt werden, da sie derzeit und künftig tagsüber schulisch nicht ausgelastet ist.

3.7. Nahversorgung

In der Oberen Au verursacht die geplante Anzahl an neuen Bewohnerinnen und Bewohnern keinen zusätzlichen Bedarf an neuen großflächigen Nahversorgungs-einrichtungen oder sonstigen großflächigen Einzelhandelsflächen. Im Bereich der Weifenstraße wird in Kürze ein großflächiger Vollsortimenter entstehen (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1995).

Die fußläufig erreichbare Tegernseer Landstraße versorgt mit einem differenzierten und spezialisierten Einzelhandelsangebot des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Allerdings ist deren Erreichbarkeit zu verbessern, da das Brückenbauwerk der Regerstraße über die Bahnlinie München-Rosenheim hierbei eine Engstelle darstellt.

Für die Untere Au ergibt die Analyse der Nahversorgungssituation insgesamt vor allem aufgrund nicht zeitgemäßer Betriebsgrößen qualitative und quantitative Defizite. So wird ein Bedarf für ca. 2.000m² Geschossfläche GF Einzelhandelsnutzung gesehen. Diese dient zur Nahversorgung der zusätzlichen Wohnheiten und Arbeitsplätze und gleichzeitig zur Verbesserung der Versorgungslage im Quartier. Ergänzend können kleinflächige, separat erschlossene Ladeneinheiten angeboten werden.

3.8. Verkehr

Öffentlicher Nahverkehr

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird der Bedarf für eine mögliche zusätzliche Haltestelle für die Straßenbahnlinien in der Regerstraße sowie für die Buslinie in der Weifenstraße überprüft werden. Als möglicher Standort kommt derzeit der Kreuzungsbereich Regerstraße/Weifenstraße in Betracht. Dafür ist entsprechend Platz mit den hierfür notwendigen Warteflächen auf Haltestelleninseln zu berücksichtigen. Je nach Lage der Haltestelle und Anbindung an das Quartier ist ggf. eine Aufweitung des Straßenraums erforderlich. Die Haltestelle war auch Bestandteil der Auslobung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs.

Individualverkehr

Durch die Prüfung einer möglichen zusätzlichen Haltestelle für die Straßenbahnlinien an der Regerstraße wird sich die Erschließung in diesem Bereich ändern. Durch die Lage der Haltestelle im Knotenpunktsbereich Regerstraße/Weifenstraße wird die Tiefgaragenzufahrt an der Regerstraße verschoben. Gleichzeitig müsste diese mitsignalisiert werden. Eventuelle weitere TG-Zufahrten an der Regerstraße könnten nur in Fahrtrichtung Süden (rechts rein/rechts raus) angebonden werden.

Radwege

Entlang der Bahnlinie München-Rosenheim wurde bereits im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1995 eine Rad- und Fußwegeverbindung vorgesehen. Dies

wird nun im Zuge der vorliegenden Planung fortgeführt werden.

Ruhender Verkehr

Entsprechend einer Machbarkeitsstudie wird geprüft, ob der im Teilgebiet verortete Tiefkeller als Gemeinschaftstiefgarage genutzt werden kann. Hier können bis zu ca. 500 Stellplätze vorgehalten werden. Etwa 100 Stellplätze in diesem Tiefkeller sollen als Anwohnerinnen- und Anwohnerparkplätze der Versorgung der näheren Umgebung dienen. Weitere 101 Stellplätze sollen als Besucherinnen- und Besucherstellplätze für die Gaststätte „Paulaner am Nockherberg“ dienen.

3.9. Nachhaltigkeit und Ökologie

Nachhaltiges Bauen wird zumeist mit den Begriffen „ökologisches Bauen“ bzw. „energieeffizientes Bauen“ gleichgesetzt; es handelt sich hierbei jedoch nur um Teilaspekte einer nachhaltigen Entwicklung.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sind vielmehr die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen gleichermaßen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Ausgleich zwischen diesen Aspekten zu finden.

Die Sicherung des heute erreichten Lebensstandards und die weitere wirtschaftliche, technische sowie gesellschaftliche Entfaltung auch für die nachfolgenden Generationen sind maßgeblich von einer verbesserten Energieeffizienz unserer Städte, Gebäude und Infrastruktur sowie einer dauerhaften und klimaschonenden Energieversorgung abhängig. Deshalb soll die künftige städtebauliche Entwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit erfolgen. Baudichte und Erschließungseffizienz, Kompaktheit und Orientierung der Gebäude, Reduzierung der Flächenversiegelung, Dachbegrünung, hohe Qualität der öffentlichen und privaten Freiraumversorgung mit einem **engmaschigen Fuß- und Radwegenetz** und **einer guten ÖPNV-Anbindung** seien als Beispiele dieser Zielsetzungen zu nennen.

Eine nachhaltige Planung berücksichtigt auch die Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen im Sinne von Gender Mainstreaming. Dabei sind beispielsweise beim Entwurf der Freireiche die Nutzungsansprüche bedingt durch unterschiedliche Lebenslagen für Frauen, Kinder, Jugendliche und ältere Mitmenschen zu berücksichtigen. So können einerseits gut einsehbare und belebte öffentliche Bereiche und Wege geschaffen werden mit Sichtverbindungen dorthin und zu Orientierungspunkten, andererseits besteht auch Bedarf nach beruhten Rückzugszonen.

Um diese Ziele zu erreichen, hat sich die Ausloberin im geplanten Wettbewerb verpflichtet vom Städtebau über die Landschaftsplanung bis hin zur Architekturqualität, die Themen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz auf ganzheitliche Weise von der Auslobung bis zur Preisgerichtssitzung über alle Phasen des Verfahrens zu berücksichtigen. Von Beginn an wird dementsprechend sowohl eine intensive Auseinandersetzung mit den anspruchsvollen Nachhaltigkeitsanforderungen als

auch die Integration dieser Parameter in den Gestaltungsprozess verlangt. „

4. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Die Planung wurde in der Sitzung der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ vom 29.08.2012 vorgestellt. Die durch die Planung entstehenden Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung von den Planungsbegünstigten getragen werden. Diese Regularien hat der Stadtrat mit Beschluss der Vollversammlung vom 27.06.2012 angepasst (vgl. „Sozialgerechte Bodennutzung – Der Münchner Weg, Fortschreibung der Stadtratsbeschlüsse“, Vorlagen-Nummer 08-14 / V 09511, Ratsinformationssystem RIS des Stadtrates). An gefördertem Wohnungsbau sind 30% des neu geschaffenen Wohnbaurechts nachzuweisen. Hierbei wird wie bisher das sogenannte „fiktive Wohnbaurecht“ berücksichtigt, das heißt, Baurecht, welches ein Grundstück inne hat, wird durch geldwerte Umrechnung angerechnet. Dadurch reduziert sich der tatsächliche Anteil am geförderten Wohnungsbau. Künftig wird dieser tatsächliche Anteil bis zum regulären Anteil von 30% (sogenanntes „Förderdelta“) mit sozialorientiertem Wohnungsbau aufgefüllt, also wahlweise in den Förderprogrammen München Modell-Eigentum, München Modell-Miete, München Modell-Genossenschaften oder als Werkwohnungen (bzw. Arbeitgeber geförderte Wohnungen) oder als Studierendowohnungen. Die konkrete Art und Weise der Erfüllung des Förderdeltas orientiert sich im Übrigen an den im Beschluss genannten Kriterien. Die Grundstückeigentümerin hat die nach den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) erforderliche Grundzustimmung abzugeben.

5. Standort Langwied

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2014a in Langwied ist geeignet, einen neuen Brauereibetrieb für die Paulaner Brauerei-Gruppe zu errichten. Der Stadtrat hat am 26.09.2012 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2075 beschlossen. Der im Durchführungsvertrag festgelegte Realisierungswettbewerb wurde in Form eines Gestaltungswettbewerbes durchgeführt. Die Ergebnisse liegen vor und werden derzeit hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit durch die Ausloberin hin überprüft. Die Fertigstellung der neuen Brauerei ist für 2016 geplant.

6. Weiteres Vorgehen, Verfahren, Öffentlichkeitsbeteiligung Wettbewerb

Es wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb mit Realisierungsteil durchgeführt, an dem 12 Architekturbüros aus München und dem In- und Ausland für diese komplexe Aufgabenstellung Konzepte erarbeitet

haben. Mit der Auswahl von Preisgruppen für die jeweils drei Teilgebiete und der Prämierung des Realisierungsteils für das künftige Verwaltungsgebäude der Paulaner Brauerei an der Ohlmüllerstraße durch das Preisgericht am 28.02.2013 und am 01.03.2013 wurde das Wettbewerbsverfahren nach RPW (Richtlinie für Planungswettbewerbe) abgeschlossen.

Zur Teilnahme am Wettbewerb wurden ausschließlich interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaften aus den Fachrichtungen Städtebau/Architektur und Landschaftsplanung zugelassen. Die Zusammenarbeit mit Fachplanungsbüros (v.a. zu den Themen Schallschutz und Energieeffizienz) wurde empfohlen. Die Landeshauptstadt war im Preisgericht durch Herrn Oberbürgermeister Ude beteiligt. Darüber hinaus war das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(l) Merk als FachpreisrichterIn vertreten. Mitglieder der vier Stadtratsfraktionen und die Vorsitzende des Bezirksausschusses des 5. Stadtbezirkes waren im Sachgremium vertreten. Der 17. Stadtbezirk Obergiesing-Fasangarten grenzt unmittelbar südlich der Bahnlinie an. Deshalb nahm auch der Vorsitzende des Bezirksausschusses 17 als stellvertretender Sachpreisrichter teil. Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wurden als sachverständige Beraterinnen und Berater hinzugezogen.

Weiteres Verfahren

Danach ist auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses das Bauleitplanverfahren weiter zu betreiben. Es soll ein Wechsel in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

Auf allen 3 Gebieten wird mit dem Abbruch der Gebäude erst nach der Inbetriebnahme der Brauerei in Langwied, die für 2016 beabsichtigt ist, begonnen werden.

An der Ohlmüllerstraße kann das neuen Paulaner-Verwaltungsgebäude vorgezogen auch bei noch laufenden Brauereibetrieb errichtet werden.

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird im Parallelverfahren geändert.

Erweiterte Öffentlichkeitsbeteiligung

Schon im Vorfeld der Verlagerungsentscheidung von Paulaner zeigte die Öffentlichkeit aufgrund diverser Presseberichte großes Interesse. In den Bürgerversammlungen des 5. Stadtbezirkes vom 03.02.2011, 01.03.2012 und 08.03.2012 sind zahlreiche Empfehlungen beschlossen worden. Zentrale Anliegen waren Forderungen nach einem transparenten Planungsverfahren und einer frühzeitigen und konsequenten Bürgerbeteiligung. Diese Forderungen wurden auch aus dem Stadtratsgremium und dem Bezirksausschuss gestellt. Begleitend hat der Bezirksausschuss zusammen mit der Münchner Volkshochschule am 14.03.2012 eine Podiumsdiskussion veranstaltet, bei der sowohl die Investorin, als auch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

und das Referat für Bildung und Sport den Planungsstand vorgestellt haben.

Eine weitere Öffentlichkeitsveranstaltung fand am 22.05.2012 im Rahmen einer außerordentlichen Bürgerversammlung statt. Dabei wurden auf Wunsch des Bezirksausschusses die Planungsziele und die darin enthaltenen Eckdaten vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung in einem ausführlichen Vortrag erläutert. Es handelte sich um den bisherigen verwaltungsinternen Stand der Planung, den der Stadtrat zu diesem Zeitpunkt noch nicht beschlossen hatte. Erst nach dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2076 am 24.10.2012 durch die Vollversammlung des Stadtrates wurde das Planungsverfahren eingeleitet.

Am 13.09.2012 fand eine weitere außerordentliche Bürgerversammlung statt, in der das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Planungsziele und Eckdaten erneut erläutert hat sowie Antworten auf die bisher eingereichten Anträge und Empfehlungen gab.

Die Investorin hat vor dem Wettbewerb eine Podiumsdiskussion für die Öffentlichkeit am 22.10.2012 durchgeführt. Dabei haben die Fach- und Sachpreisrichter die Aufgabenstellung erläutert und diskutiert. Im Anschluss an die moderierte Podiumsdiskussion hat die Jury in der Preisrichtervorbesprechung den Auslobungstext verabschiedet. Damit wurde den Bürgerinnen und Bürger und Interessenvertretungen die Möglichkeit gegeben, die Planung zu begleiten und ihre Anliegen einzubringen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung legt nun die vorliegenden Ergebnisse des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs mit Preisgruppen der jeweils drei Teilgebiete im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.04.2013 mit 03.05.2013 dar. Am 13.04.2013 besteht die Gelegenheit für die interessierte Bürgerschaft an einem ganztägigen Workshop in Form einer Bürgerwerkstatt teilzunehmen. Zusätzlich findet am 22.04.2013 um 19.00 Uhr eine Erörterungsveranstaltung statt. Beide Veranstaltungen werden im Veranstaltungssaal des Salesianums, Eingang Sieboldstraße 11, 81669 München durchgeführt. Es sollen dort neben der Vorstellung der ausgewählten Wettbewerbsbeiträge auch konkrete Themenstellungen der Planung in Arbeitsgruppen mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert werden. Für die interessierte Bürgerschaft besteht die Möglichkeit, direkt im Workshop und im Anschluss noch bis zum 03.05.2013 zu den Entwürfen Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Die Erkenntnisse aus dem Verfahren und die Empfehlungen des Preisgerichts sollen in die vorgesehene Überarbeitung der ausgewählten Entwürfe einfließen. Am 12.06.2013 wird die Jury eine eindeutige Prämierung an die Ausloberin aussprechen.

Die prämierten Entwürfe für die 3 Gebiete werden dann Grundlage für das Bauleitplanverfahren sein.

7. Ausgewählte Planungskonzepte des Wettbewerbsverfahrens

Das Wettbewerbsverfahren nach RPW wurde mit der Sitzung des Preisgerichts am 28.02.2013 und am 01.03.2013 abgeschlossen. Die Planungskonzepte der folgenden Arbeitsgemeinschaften wurden für die jeweils drei Teilgebiete (Ohlmüllerstraße/ Falkenstraße, Hochstraße/ Regerstraße und Welfenstraße) des Planungsgriiffs mit einer gleichberechtigten Preisgruppe ausgewählt:

Teilgebiet an der Ohlmüllerstraße/ Falkenstraße

- Fink + Jocher, München mit realgrün Landschaftsarchitekten, München
- Steidle Architekten, München mit Atelier Auböck + Kárász, Wien
- EM2N Architekten, Zürich
- mit Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, Zürich
- Caruso St. John architects, London mit Vogt Landschaftsarchitekten

Teilgebiet an der Hochstraße/ Regerstraße

- Fink + Jocher, München mit realgrün Landschaftsarchitekten, München
- EM2N Architekten, Zürich
- mit Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, Zürich
- Caruso St. John architects, London mit Vogt Landschaftsarchitekten
- Rapp + Rapp, Amsterdam mit Atelier Quadrat, Rotterdam
- Marcel Meili, Markus Peter, München mit Jürgen Huber, Freising

Teilgebiet an der Welfenstraße

- Fink + Jocher, München mit realgrün Landschaftsarchitekten, München
- Florian Nagler, München mit ver.de Landschaftsarchitekten, München
- Peter Ebner and friends, Wien mit Mahl Gebhard Konzepte, München
- EM2N Architekten, Zürich
- mit Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, Zürich
- Caruso St. John architects, London mit Vogt Landschaftsarchitekten

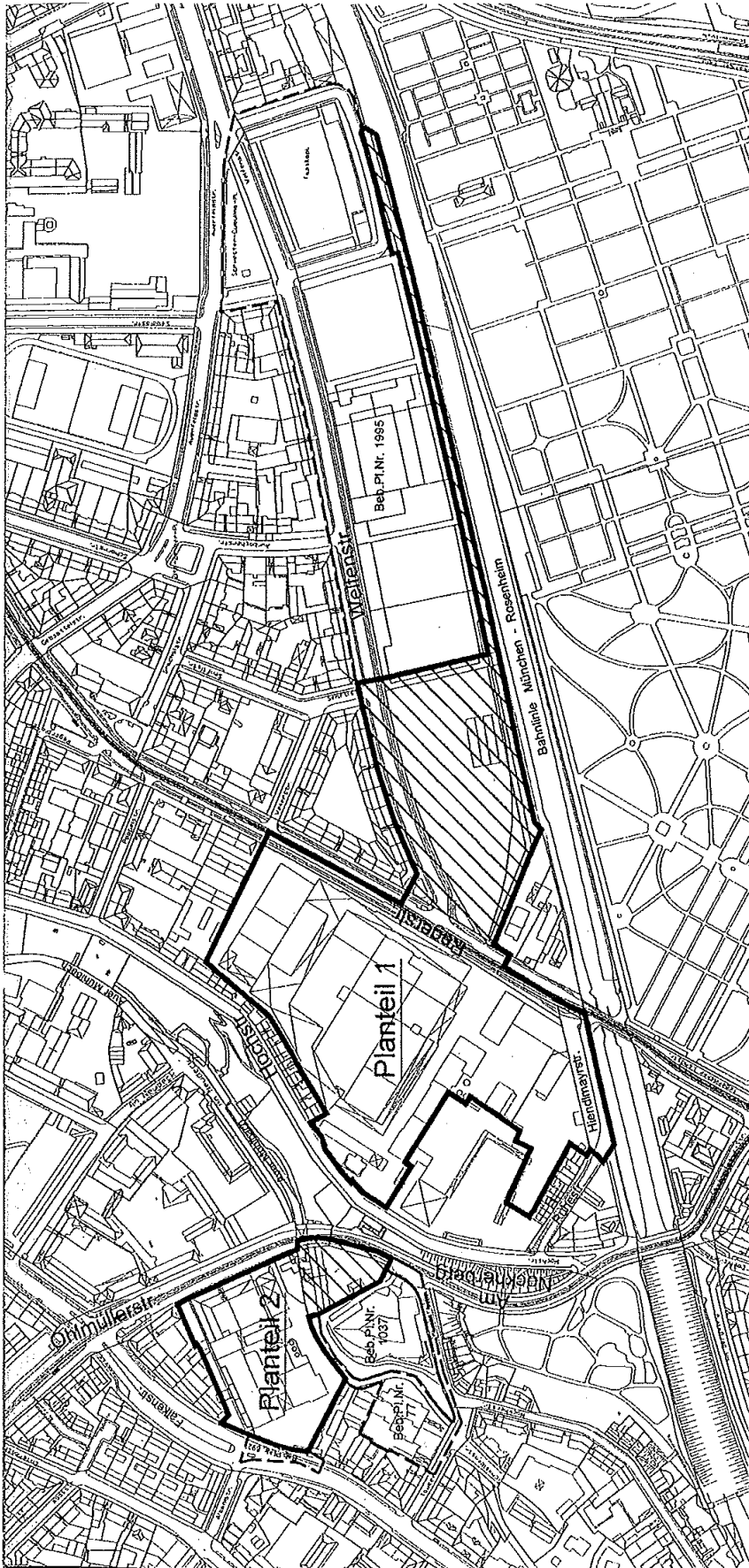
Die Anlage 2 stellt diese ausgewählten Plankonzepte als verkleinerte Darstellung (ohne Maßstab), deren maßgebliche Kennwerte sowie die jeweiligen Preisgerichtsbeurteilungen aus der Sitzung des Preisgerichts vom 28.02.2013 und 01.03.2013 dar.

Die Planungskonzepte entsprechen nicht in allen Aspekten der Auslobung, dies ist teilweise in den Beurteilungen der Jury erwähnt. Mit der Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem frühzeitigen Zeitpunkt soll ein Einblick in den laufenden Planungsprozess geboten werden.

Am 06.3.2013

gez.

S. Ritter
Stadtdirektorin



Anlage 1

ÜBERSICHTSPLAN
ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2076

BEREICH: Regerstraße (nordwestl.), Welfenstraße (südl.)
und Ohlmüllerstraße (westl.)
(Teiländerung der Beb. Pl. Nrn. 77 und 1995)

LEGENDE
 — GELTUNGSBEREICH DES BEB.PL.
 GEM. BESCHLUSSVORLAGE

GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER
 BEBAUUNGSPLÄNE

----- RECHTSVERBINDL. BEB.PL.

▨ AUFZUHEBENDER BEREICH

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
 REFERAT FÜR STADTPLANUNG
 UND BAUORDNUNG HA II/21 P

AM 22.03.2012

Serti

M = 1 : 4500



ANLAGE 2

Ausgewählte Preisgruppen der Wettbewerbsarbeiten

Fink+Joher mit
realgrün Landschaftsarchitekten

Ohlmüllerstraße | Falkenstrasse



Lageplan
ohne Maßstab

Ein polygonaler Block füllt zusammen mit dem Hofgebäude der neuen Hauptverwaltung von Paulaner den Perimeter. Seine Kanten stellen sich mit verschiedenen Traufhöhen differenziert zum Stadtraum. Der Baustein schafft einen geschützten Hof, der durch die südlich am Block verlaufende neue Wegebeziehung vom Auer Mühlbach zur Falkenstrasse nicht gestört wird. Der Block wird umlaufend von außen erschlossen. Zur Falkenstrasse hin zeigt sich die Setzung 5-geschossig und nimmt die Höhen der umgebenden straßenständigen Gebäude auf. Von dieser Straße aus ist auch der Einzelhandel orientiert, dessen Volumen den Hof in zwei Ebenen teilt. Auf dem Dach des Einzelhandels schlägt der Verfasser Freispielflächen für die Kindertagesstätte im OG vor.

(Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung am 28.02. und 01.03.2013)

Flächenbilanz Wohnbauwand	
Nettobauwand	17.198 m ²
Freiflächen auf Nettobauwand	9.293 m ²
Überbaute Fläche	7.905 m ²
zus. unterbaute Fläche	1.841 m ²
GR	9.746 m ²
GRZ	0,57
Geschosse Regelgeschoss	5
Geschosse Hochpunkt	8

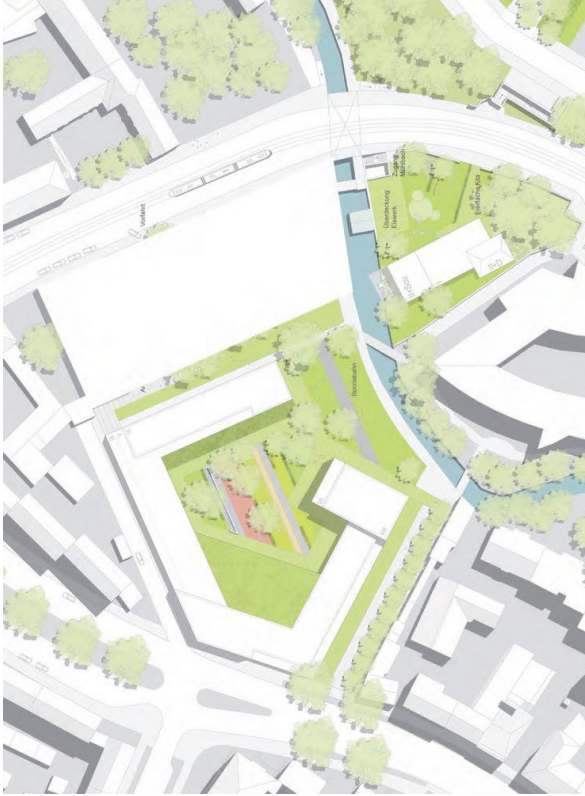
Flächenbilanz Freiraum	
Öffentliche Grünflächen	622 m ²
Private Freiflächen	ohne Angabe
Allgemein zug. Dachterrassen	ohne Angabe
Öffentl. Verkehrsflächen	0 m ²

Gebäudenutzungen	
Geschossfläche Wohnen	16.185 m ²
Geschossfläche Einzelhandel	2.695 m ²
Geschossfläche Verwaltung	11.897 m ²
Geschossfläche gesamt	30.777 m ²
GFZ	1,79
GF KITA	1.224 m ²
FF KITA	991 m ²
Einwohner (EW)=(GF WA x 0,9)/4	364
Wohneinheiten (91qm2/WE)	178
Stellplätze in TG ohne Verw.	180



Steidle Architekten mit
Atelier Auböck + Kárász

Ohlmüllerstraße | Falkenstrasse



Lageplan
ohne Maßstab

An der Ohlmüllerstraße bietet das Konzept den wohlbekanntesten Typus des städtischen aufgebrochenen Wohnblocks. Hier kann diese Wohntypologie überzeugen. Der 6-geschossige Wohnhof öffnet sich gut zum Auer Mühlbach in einen ruhigen und idyllischen Grünraum mit schöner Aussicht nach Süden. Der 8-geschossige Kopfbau markiert die Ecke im Grünen und gleichzeitig bietet er natürlich in dieser ruhigen Situation beste Wohnbedingungen. Der in seiner Plastizität mit der Rückstaffelung plausibel erscheinende Block lässt Licht und Luft in den Innenhof und diese Besonderheit stellt sicher für alle Bewohner einen willkommenen Gewinn dar. Der Einzelhandel ist im Erdgeschoss des Wohnblocks gut an der Falkenstrasse untergebracht und kann an dieser Stelle im Quartier erfolgsversprechend auftreten.

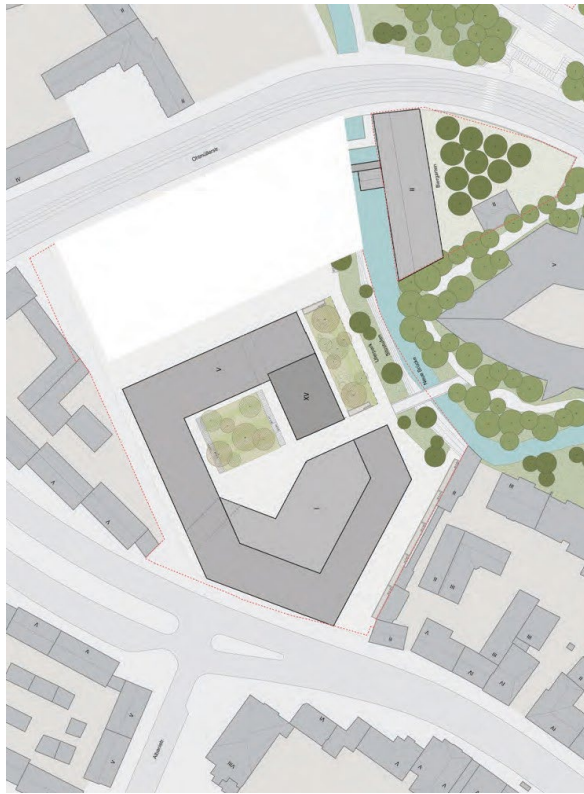
(Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung am 28.02. und 01.03.2013)

Flächenbilanz Wohnbauwand	
Nettobauwand	17.820 m ²
Freiflächen auf Nettobauwand	10.531 m ²
Überbaute Fläche	7.289 m ²
Zusätzlich unterbaute Fläche	2.525 m ²
GR	9814,00
GRZ	0,55
Geschosse Regelgeschoss	6
Geschosse Hochpunkt	8

Flächenbilanz Freiraum	
Öffentliche Grünflächen	0 m ²
Private Grünflächen	ohne Angabe
Allgemein zug. Dachterrassen	ohne Angabe
Öffentl. Verkehrsflächen	0 m ²

Gebäudenutzungen	
Geschossfläche Wohnen	17.361 m ²
Geschossfläche Einzelhandel	2.049 m ²
Geschossfläche Verwaltung	9.076 m ²
Geschossfläche gesamt	28.732 m ²
GFZ	1,67
GF KITA	1.180 m ²
FF KITA	1.110 m ²
Einwohner (EW)=(GF WA x 0,9)/4	391
Wohneinheiten (91qm2/WE)	191
Stellplätze in TG	ohne Angabe





Lageplan
ohne Maßstab

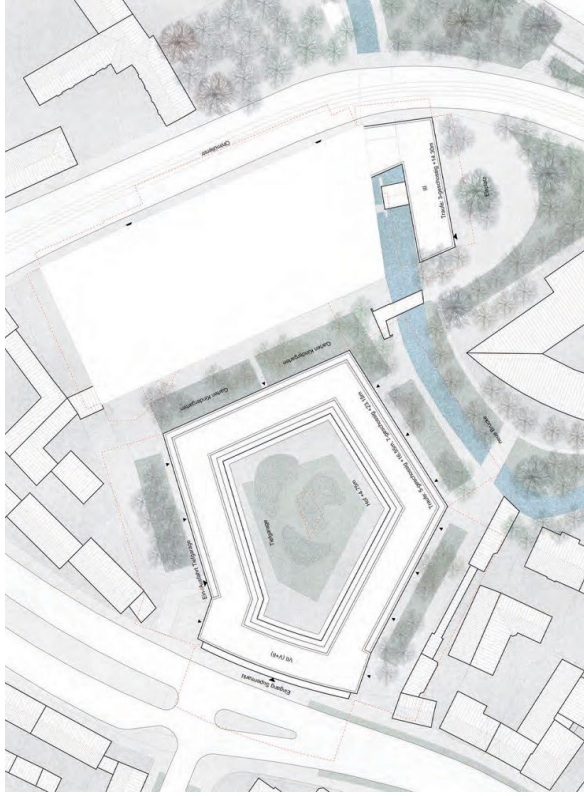
Ein fünfeckiger Wohnhof umfasst den Block. Am Auermühlbach weicht der Block vom Ufer zurück und öffnet sich zum Wasser. Hier sollen eine Uferpromenade und eine neue Brücke als Verbindung zum Fahrradweg entstehen. Das ehemalige Silo soll in ähnlicher Kubatur in Erinnerung an die Brauerei als Wohnturm wiedererstehen. Diese Idee wird kontrovers diskutiert. Besonders vom Aussichtspunkt „Stadtbalkon“ an der Hochstraße beschränkt der Turm den Blick auf die Stadt. Andererseits zeigt die Arbeit, dass sich durch den Hochpunkt die restliche Bebauung voluminöser sehr harmonisch gegenüber der Nachbarschaft einfügt und großzügige, gute Freiflächen schafft.

(Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung am 28.02. und 01.03.2013)

Flächenbilanz Wohnbau	17.181 m ²
Nettbau	8.865 m ²
Freiflächen auf Nettobau	8.296 m ²
überbaute Fläche	3.180 m ²
zus. unterbaute Fläche	11.476 m ²
GR	0,67
GRZ	0,67
Geschosse Regelgeschoss	5
Geschosse Hochpunkt	13

Flächenbilanz Freiraum	
Öffentliche Grünflächen	639 m ²
Private Freiflächen	n.p.
Allgemein zug. Dachterrassen	n.p.
Öffentl. Verkehrsflächen	0 m ²

Gebäudenutzungen	
Geschossfläche Wohnen	18.610 m ²
Geschossfläche Einzelhandel	2.288 m ²
Geschossfläche Verwaltung	8.504 m ²
Geschossfläche gesamt	30.966 m ²
GFZ	1,80
GF KITA	525 m ²
FF KITA	425 m ²
Einwohner (EW)=(GF WA x 0,9)/4	419
Wohnheiten (91qm2WE)	205
Stellplätze in TG ohne Verw.	180



Lageplan
ohne Maßstab

Der Entwurf sieht an der Ohlmüllerstrasse einen großen, durchgängig 7-geschossigen, polygonalen Block vor, dessen begrünter Innenhof um ein Ge-schoss angehoben ist. Im EG befindet sich, von der Falkenstrasse her erschlossen, der Supermarkt. Die Wohnungen werden von außen erschlossen. Die TG Zufahrt erfolgt von der Falkenstrasse seitlich im Norden des Pentagramms. Eckwohnungen an der Falkenstrasse sind lediglich zur Straße orientiert. Das kompakte Bauwerk reagiert in seiner Morphologie auf die angrenzenden Bebauungen und lässt sich nur durch eine Stauchung des Baukörpers mit dem ausgewählten Entwurf des Paulaner-Verwaltungsbau kombinieren. Die 7-Geschossigkeit ist im Quartier gegebenenfalls problematisch.

(Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung am 28.02. und 01.03.2013)

Flächenbilanz Wohnbau	17.816 m ²
Nettbau	9.799 m ²
Freiflächen auf Nettobau	8.017 m ²
überbaute Fläche	1.740 m ²
zus. unterbaute Fläche	9.757 m ²
GR	0,55
GRZ	0,55
Geschosse Regelgeschoss	7
Geschosse Hochpunkt	keine

Flächenbilanz Freiraum	
Öffentliche Grünflächen	0 m ²
Private Freiflächen	ohne Angabe
Allgemein zug. Dachterrassen	ohne Angabe
Öffentl. Verkehrsflächen	0 m ²

Gebäudenutzungen	
Geschossfläche Wohnen	21.386 m ²
Geschossfläche Einzelhandel	2.292 m ²
Geschossfläche Verwaltung	10.573 m ²
Geschossfläche gesamt	36.044 m ²
GFZ	2,02
GF KITA	1.185 m ²
FF KITA	980 m ²
Einwohner (EW)=(GF WA x 0,9)/4	481
Wohnheiten (91qm2WE)	235
Stellplätze in TG ohne Verw.	300





Die Arbeit schlägt einen neuen, leicht abgesenkten Park vor, der sich von der Regerstraße bis an die Kante des Isarhochufers erstreckt und die Idee des Bellevue erweitert und den Stadtraum der oberen Au unmittelbar mit dem inneren Stadtraum Münchens verbindet.

Die Verfasser schlagen eine „Fortschreibung der vorhandenen stadträumlichen Identität“ vor. Dabei wird die benachbarte, für das Quartier typische Typologie der Wohnhöfe mit privaten Innenhöfen aufgegriffen. Mit diesen überwiegend 5-7-geschossigen, in der Höhe gestaffelten Bausteinen gelingt es den Verfasser, an das nördlich benachbarte Gefüge anzuschließen und dieses zu arrondieren. Zugleich begrenzen zwei weitere dieser Wohnhöfe den neu geschaffenen Park im Norden. Die Wohnhöfe staffeln sich dabei je nach Situation auf bis zu 4 Geschosse.

An der Seite des Parks, die der Regerstraße zugewandt ist, schaffen die Verfasser durch die Setzung zweier 12-geschossiger Hochpunkte eine in den Stadtraum wirkende räumliche Figur. Diese wird durch den dritten Hochpunkt, jenseits der Regerstraße am Ende der Welfenstraße verstärkt.

Die Blöcke werden von außen erschlossen. Die erhöht liegenden Innenhöfe bleiben den privaten Freiflächen vorbehalten. Im Süden des Parks, östlich der Großgasstätte Nockherberg, bildet ein weiterer städtischer Block die Grenze des neuen Parks.

Dabei schafft die Arbeit nicht nur eine ost-westlich verlaufende Verbindung, sondern bietet auch eine neue nord-südliche Durchwegung an, die den neuen kleineren Quartiersplatz an der Regerstraße mit dem großzügigen Park verbindet. Durch die kompakte Bauweise werden klar wahrnehmbare Grünräume gebildet, die einen ausreichenden Freiflächenanteil sowohl außerhalb als auch innerhalb der hofartigen Bebauung erwarten lassen. Dies wird positiv gesehen.

Die hofartige Bebauung entlang der Regerstraße weist im nördlichen Bereich zwei relativ nah zueinander angeordnete, jeweils 8-geschossige Wohntürme auf, was zu einer gewissen gegenseitigen Verschattung in den Morgen- und Abendstunden führen dürfte. Dies wird kritisch gesehen.

Eine mögliche bauliche Dichte im direkten Umfeld der künftigen Straßenbahnhaltestelle wird bei dieser Arbeit nicht voll ausgeschöpft.

Die räumliche Ausformulierung des Endes des Parks am Isarhochufer durch die Herberghäuser kann ebenfalls nicht überzeugen. Auch die südliche Fassung des Grünraums durch die Wand der Gaststätte wurde kritisch gesehen.

(Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtsitzung am 28.02. und 01.03.2013)

Flächenbilanz Wohnbau	
Nettobau	31.040 m ²
Freiflächen auf Nettobau	17.802 m ²
überbaute Fläche	13.238 m ²
zus. unterbaute Fläche	11.950 m ²
GR	25.188 m ²
GRZ	0,81
Geschosse Regelgeschoss	5 bis 7
Geschosse Hochpunkt	12

Flächenbilanz Freiraum	
Öffentliche Grünflächen	19.099 m ²
Private Freiflächen	ohne Angabe
Allgemein zug. Dachterrassen	ohne Angabe
Öffentl. Verkehrsflächen	737 m ²

Gebäudenutzungen	
Geschossfläche Wohnen	79.420 m ²
Geschossfläche Nichtwohnen	5.644 m ²
Geschossfläche gesamt	85.064 m ²
GFZ	2,74
Einwohner (EW)=(GF-WA x 0,9)/4	1787
Wohnheiten (91qm2/WE)	873
Stellplätze in TG	900



Die Arbeit verfolgt eine Strategie der Weiterentwicklung vorhandener Strukturen. Sie gliedert sich entlang der Regerstraße in drei typologische Elemente.

Typologie 1: Nachindustrielles Kreativquartier. Die Gaststätte Nockherberg wird an zwei Seiten umbaut und es werden so die abweisenden Außenflächen aktiviert. Strikt rechteckig ist zwischen der Gaststätte und der Regerstraße ein Quartier eingefügt, das großenteils mit Maisonnetten und Ateliers bebaut ist. An der Nordseite der Gaststätte sind in langer Reihung zwei-geschossige Ateliers mit Nord-Ost-Orientierung vorgeschlagen. Den westlichen Abschluss dieser Stange bildet ein elegant proportionierter, achtgeschossiger Wohnturm, der aus der Achse der Chimüllerstrasse angenehm wahrnehmbar ist.

Typologie 2: Städtischer Block. Das Feld zwischen Regerstraße und Hochstraße mit ihrer charakteristischen Herbergsbebauung wird durch eine Straße geteilt, die zwar nicht jetzt, aber in Zukunft eine sinnvolle Verbindung zwischen Hochstraße und Regerstraße herstellen könnte. Diese Straße erschließt eine nördlich gelegene Blockrandbebauung, die den Anschluss an das benachbarte Wohnquartier maßstäblich richtig anlegt; die Abstände der einzelnen Gebäude in diesem Bereich lassen jedoch eine starke gegenseitige Verschattung erwarten. Im Süden dieser Straße dann das zentrale bauliche Element: ein siebengeschossiger, großformatiger Wohnblock. Dieser Block hat zwei besondere bauliche Merkmale: längs der Hangleite bleibt er zweigeschossig, nach Süden umfängt er mit großzügigem Schwung den Freiraum des Parks.

Typologie 3: Städtischer Park. Dieser schafft eine großzügige Freiraumverbindung zwischen der Isar-Hangkante und dem neuen Grünzug entlang der Eisenbahn. Die Verfasser sehen diesen Park aber nicht von der Durchwegung geprägt: durch eine rund um den Park laufende geschlossene Baumreihe sind die Erschließungswege der neuen Wohnungen von der ruhigen Erholungsfläche des Parks getrennt. Die Eigenständigkeit des Parks wird so auf einfache Weise hervorgehoben: er ist für alle, nicht nur für die unmittelbaren Anwohner da.

Durch die kompakte Bauweise werden klar wahrnehmbare Grünräume gebildet, die einen ausreichenden Freiflächenanteil sowohl außerhalb als auch innerhalb der höfartigen Bebauung erwarten lassen. Dies wird positiv gesehen.

Im großen Block werden die Nord- und Südspangen zum Innenhof hin kammartig erweitert, was unzureichende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten vermuten lässt. Eine mögliche bauliche Dichte im direkten Umfeld der künftigen Straßenbahnhaltestelle wird bei dieser Arbeit nicht voll ausgeschöpft.

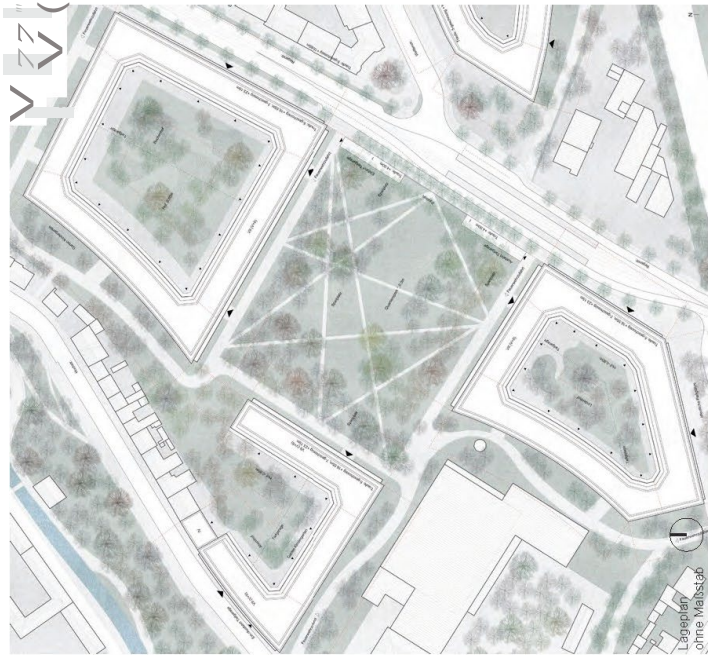
Der Eindruck von Luftigkeit, der den Entwurf begleitet, ist auch der Tatsache geschuldet, dass die Arbeit die geringste Geschossfläche aller Arbeiten anbietet. Manche der nachgewiesenen Wohnformen, besonders beim großen Block, scheinen stark dem Zwang zur Flächenoptimierung innerhalb der sehr großzügigen Gesamthaltung des Entwurfs geschuldet.

(Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung am 28.02. und 01.03.2013)

Flächenbilanz Wohnbauland	
Nettobauland	34.886 m²
Freiflächen auf Nettobauland	20.236 m²
überbaute Fläche	14.650 m²
zus. unterbaute Fläche	0 m²
GRZ	14.650 m²
GR	0,42
Geschosse Regelgeschoss	7,12
Geschosse Hochpunkt	8

Flächenbilanz Freiraum	
Öffentliche Grünflächen	15.471 m²
Private Freiflächen	ohne Angabe
Allgemein zug. Dachterrassen	ohne Angabe
Öffentl. Verkehrsflächen	519 m²

Gebäudenutzungen	
Geschossfläche Wohnen	67.513 m²
Geschossfläche Nichtwohnen	6.383 m²
Geschossfläche gesamt	73.896 m²
GFZ	2,12
Einwohner (EW)/GF WA x 0,9/4	1519
Wohnheiten (91qm2/WE)	742
Stellplätze in TG	550



Der Entwurf sieht zwei geschlossene, große Blocks an der Reger- und einen halboffenen Block an der Hochstraße vor. Mittig ist ein großer quadratischer Park/Square vorgesehen der sich mit einer Seite komplett zur Regerstraße hin öffnet. Die Bebauung ist durchgehend siebengeschossig und verzichtet auf Hochpunkte. Die tieferliegenden Höfe lassen im Innern eine Achtgeschossigkeit entstehen. Das Konzept formuliert mit den Blocks eindeutige private Freiräume nach Innen an welchen die Bewohner partizipieren. Dadurch entsteht auch eine klare Trennung und Unterscheidung zum großen, öffentlichen Park.

Der halboffene Block an der Hochstraße wird an die Herberghäuser angebaut und setzt diese in einen U-förmigen Baukörper fort. Der Jury erscheint dieses Anbauen als unmaßstäblich und für den Ort überdimensioniert. Auch die Lage der westlichen Wohnungen dieses Gebäudeverlaufs ist gegenüber dem Nachbarerbegebäude in seine Lage wenig attraktiv.

Die beiden großen Blocks versprechen mit den großen Innenhöfen großzügig beleichtete Wohnungen. Allerdings fungieren die größtenteils umlaufenden Balkon- bzw. Loggiastrukturen als horizontaler, außenliegender Sonnenschutz und mindern die solaren Erträge in den Wohneinheiten. Dies wird für diese Nutzform eher kritisch gewertet.

Die 7-Geschossigkeit wird in der Nachbarschaft zur Bestandsbebauung im Osten problematisch gesehen.

Die Tiefgaragenzufahrt zur Anbindung der Großgarage ist im weiteren Verlauf der Bearbeitung in den Kreuzungsbereich der Weifenstraße zu verlegen. Eine mögliche bauliche Dichte im direkten Umfeld der künftigen Straßenbahnhaltestelle wird bei dieser Arbeit nicht voll ausgeschöpft.

Der große Quartierspark verspricht in der angebotenen Gestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität, die jedoch durch die Verfürmung an der offenen Flanke der Regerstraße stark beeinträchtigt wird. Die angebotene Durchwegung verspricht eine gute Vernetzung im Quartier auch zur gegenüberliegenden Weifenstraße.

Insgesamt beeindruckt der Entwurf durch seine Klarheit und Großzügigkeit.

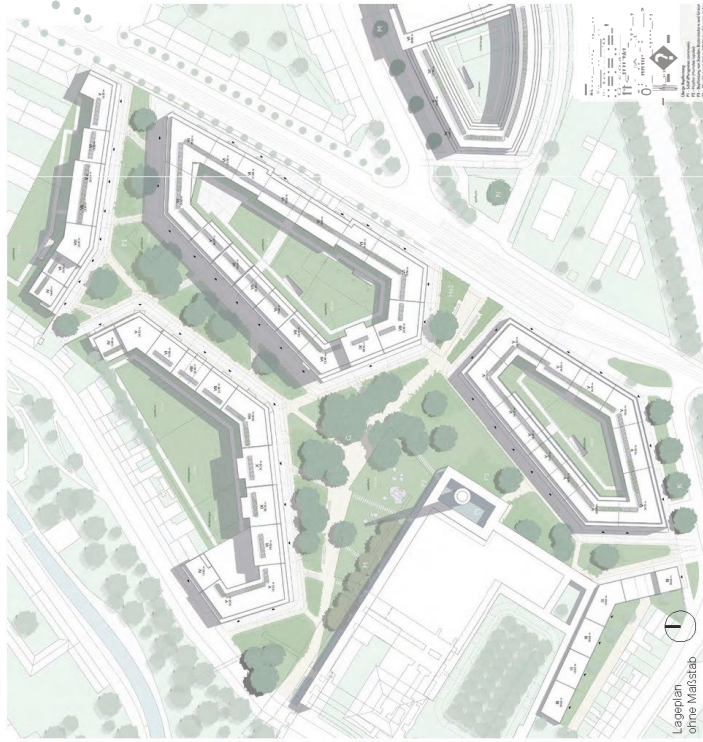
(Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung am 28.02. und 01.03.2013)



Flächenbilanz Wohnbau-land	
Nettobau-land	29.351 m²
Freiflächen auf Nettobau-land	16.306 m²
überbaute Fläche	13.045 m²
zus. unterbaute Fläche	4.788 m²
GRZ	17.843 m²
GRZ	0,61
Geschosse Regel-geschoss	7
Geschosse Hochpunkt	keine

Flächenbilanz Frei-raum	
Öffentliche Grün-flächen	21.206 m²
Private Frei-flächen	ohne Angabe
Allgemein zug. Dach-terrassen	ohne Angabe
Öffentl. Verkehrs-flächen	319 m²

Gebäudenutzungen	
Geschossfläche Wohnen	81.895 m²
Geschossfläche Nichtwohnen	6.327 m²
Geschossfläche gesamt	88.222 m²
GFZ	3,01
Einwohner (EW)=(GF-WA x 0,9)/4	1843
Wohneinheiten (0,1qm2/WE)	900
Stellplätze in TG	über 1.000



Die Setzung der polygonalen Blöcke ergibt spannungsvolle Raumbildungen. Die schmalen / verengten Torsituationen an der Regerstraße als Auftakt zu dem sich aufspannenden Park schirmen die öffentliche Grünfläche gegen Lärmeintrag ab. Die existierenden öffentlichen Räume mit ihren Aufweitungen und Verengungen geben dem Gebiet eine besondere Charakteristik, es entsteht ein eigenständiges Stadtquartier.

Durch die kompakte Bauweise werden klar wahrnehmbare Grünräume gebildet, die einen ausreichenden Freiflächenanteil sowohl außerhalb als auch innerhalb der hofartigen Bebauung erwarten lassen. Dies wird positiv gesehen.

Die öffentlichen Grünflächen sind dabei allerdings teilweise so schmal geworden, dass ihre Leistungsfähigkeit als Quartierspark fraglich bleibt, insbesondere im Hinblick auf die konfliktfreie SITUATION der Spielflächen. Die dem Park zugewandten Blockränder dienen alle der Erschließung und Adressbildung, wie auch der Feuerwehrraumfahrt. Es entsteht hier schnell der Eindruck, dass es sich bei dem Park um privaten Freiraum handelt. Die Blockinnenflächen hingegen sind großzügig ausgeprägt, hier entsteht ein gewisses Missverhältnis zum öffentlichen Raum.

Die ringförmige Bebauung ist in der Höhe zurückgestaffelt, was sich positiv auf die Verschattung hinsichtlich der Nachbarbebauung auswirkt.

Die Höhenstaffelung der Einzelgebäude innerhalb der Blöcke von 4 bis 10, bzw. 5 bis 9 Geschossen erscheint allerdings überzogen und ist in ihrer unruhigen Abwicklung ein schwieriger Rahmen für den öffentlichen Freiraum. Die Anbindung an die Herberghäuser wird als unverträglich bewertet. Das Element der Kolonnaden, die vom Belvedere ins Quartier führen und die Brandwand rahmen, endet in einer Art Ehrenhof für den Kamin - eine recht dramatische Geste. Das Element wird als Arkaden um die Erdgeschoszone der Wohnblöcke gelegt. Sie schafft zwar Distanz zu den Erschließungsflächen, verschattet aber gleichzeitig die Wohnräume.

Die Tiefgaragenzufahrt zur Anbindung der Großgarage ist im weiteren Verlauf der Bearbeitung in den Kreuzungsbereich der Welfenstraße zu verlegen.

Die 3-geschossige Hauszeile in unmittelbarer Nachbarschaft zum Berggarten wird als Konfliktpunkt gesehen. Hier sollte in der weiteren Bearbeitung genauer die Aufteilung aufgezeigt werden. In den uns vorliegenden Planunterlagen können weder Nutzung noch die Struktur genauer beurteilt werden.

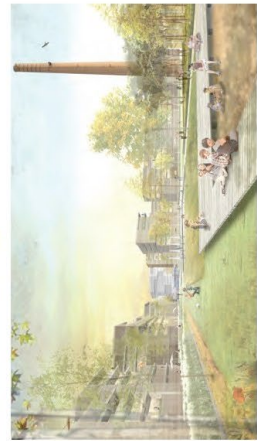
Die stadträumlichen Qualitäten der Arbeit werden gewürdigt, die Höhenstaffelung der Gebäude bedürfte jedoch einer deutlichen Beruhigung.

(Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung am 28.02. und 01.03.2013)

Flächenbilanz Wohnbauland	
Nettobauland	34.125 m ²
Freiflächen auf Nettobauland	14.619 m ²
Überbaute Fläche	14.679 m ²
zus. unterbaute Fläche	16.245 m ²
GR	30.924 m ²
GRZ	0,91
Geschosse Regelgeschoss	4 bis 10
Geschosse Hochpunkt	keine

Flächenbilanz Freiraum	
Öffentliche Grünflächen	16.039 m ²
Private Freiflächen	ohne Angabe
Allgemein zug. Dachterrassen	ohne Angabe
Öffentl. Verkehrsflächen	732 m ²

Gebäudenutzungen	
Geschossfläche Wohnen	83.067 m ²
Geschossfläche Nichtwohnen	3.847 m ²
Geschossfläche gesamt	84.230 m ²
GFZ	2,47
Einwohner (EW)=(GF WA x 0,9)/4	1869
Wohnheiten (91qm/2WE)	913
Stellplätze in TG	1031



Flächenbilanz Wohnbau	
Nettobau	34.136 m ²
Freiflächen auf Nettobau	19.448 m ²
Überbaute Fläche	14.688 m ²
Zusätzlich unterbaute Fläche	15.402 m ²
GR	30.090 m ²
GRZ	0,88
Geschosse Regelgeschoss	5 bis 7
Geschosse Hochpunkt	8

Flächenbilanz Freiraum	
Öffentliche Grünflächen	15.938 m ²
Private Freiflächen	ohne Angabe
Allgemein zug. Dachterrassen	ohne Angabe
Öffentl. Verkehrsflächen	802 m ²

Gebäudenutzungen	
Geschossfläche Wohnen	80.609 m ²
Geschossfläche Nichtwohnen	3.738 m ²
Geschossfläche gesamt	85.637 m ²
GFZ	2,51
Einwohner (EW) = (GF · WA · x 0,9) / 4	1.814
Wohnheiten (Ø 1qm ² /WE)	886
Stellplätze in TG	ohne Angabe

Das Konzept der „Tanzenden Höfe“ schlägt für das Gebiet an der Regerstraße unterschiedlich geformte und versetzte Höfe vor, die in ihrer Körnung ganz selbstverständlich an die benachbarte Bebauung anknüpfen. Im passenden Maßstab wird der Straßensraum an der Regerstraße gefasst. Die Höhenstaffelung mit fünf bis teilweise sieben Geschossen mit wenigen achtschossigen Akzenten sowie die Zugänge zum Park und den Höfen erzeugen einen gut gegliederten Straßensrand. Die Höfe haben einen innerstädtischen Zuschnitt, sie werden kleinteiliger und offener nach Westen in Richtung Hangkante und finden somit einen adäquaten Übergang zur Bebauung an der Hochstraße.

Die Wohnsituation im Inneren ist sicherlich geeignet, überschaubare Nachbarschaften zu ermöglichen, Beleuchtung und Besonnung allerdings sind vor allem in den unteren Geschossen und in den Innenecken deutlich eingeschränkt. Die aufgebroschenen Blockstrukturen weisen Fassadenstrimsen auf, die hinsichtlich der Verschattung und der Abstandsflächen kritisch sein könnten und noch genauer betrachtet werden sollten. Die Grundrisse sind nur zum Teil nachgewiesen.

Durch die vorgeschlagene Durchwegung werden differenziert wahrnehmbare Grünräume gebildet, die einen ausreichenden Freiflächenanteil sowohl außerhalb als auch innerhalb der Gesamtbebauung erwarten lassen. Dies wird positiv gesehen. Die mosaikartigen privaten Freiräume werden ergänzt durch großzügige, gut nutzbare Dachterrassen.

Die Bebauung parallel zum Bestand im Westen mit ihrem achtgeschossigen Hochpunkt an der Hangkante markiert eindeutig den Eingang zum Quartierspark, ohne die denkmalgeschützte Bebauung an der Hochstraße zu beeinträchtigen. Auf Grund ihrer exklusiven, prominenten Lage und ihrer Wirkung auf den Quartierspark wird diese Wohnbebauung kontrovers diskutiert. Der Quartierspark mit den beiden Plätzen an der Hoch- und Regerstraße verspricht mit seiner differenzierten Gestaltung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und stellt die Anchlüsse zur der Umgebung her. Dem Lärmschutz an der Regerstraße wird mit einem gut proportionierten kleineren Platz Rechnung getragen. Gleichzeitig scheint eine angemessene Zonierung zu den privaten Flächen der angrenzenden Wohnbauten möglich zu sein.

Insgesamt stellt der Entwurf eine eigenständige Lösung dar, der sich intensiv mit dem Ort an der Regerstraße auseinandergesetzt hat und individuelle Wohnsituationen in den Vordergrund stellt.

(Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung am 28.02. und 01.03.2013)



Legende
ohne Maßstab



Ein langgestreckter städtischer Block, der sich entlang der Welfenstraße zu einzelnen Häusern facettiert, bildet mit der 5-geschossigen Traufhöhe, die sich zurückgesetzt auf 6 Geschosse erhöht, die straßenräumliche Entsprechung des gegenüber liegenden Genossenschaftsblocks. Der Baustein fügt sich in seiner Dimension gut in die umgebende Stadtstruktur ein.

Die Länge des Fassade an der Welfenstraße, die trotz der Differenzierung durch die Kantungen der Einzelhäuser entsteht wird kontrovers diskutiert.

An der Regerstraße stellt sich der Stadtbaustein mit einem 12-geschossigen Hochpunkt zu einem Quartiersplatz und wirkt räumlich in den neuen Park an der Regerstraße hinein. Ein im Inneren des Hofes eingefügter 3-geschossiger Querbau, der die Kita aufnimmt, teilt den Hof in zwei Teilräume.

Entlang der Welfenstraße wird Gewerbenutzung vorgeschlagen. Die Häuser werden umlaufend von außen erschlossen. Im Süden des Blocks, zur Bahn hin, schlagen die Verfasser eine Vorgarbenzone vor. Die Tiefgaragenzufahrt wird im Nordosten, zur Welfenstraße im Durchgang zur Nachbarbebauung vorgeschlagen. Im Falle der Realisierung der Großbäckerei wird der kleinere der beiden Höfe als überdachter Fahrt Hof vorgeschlagen.

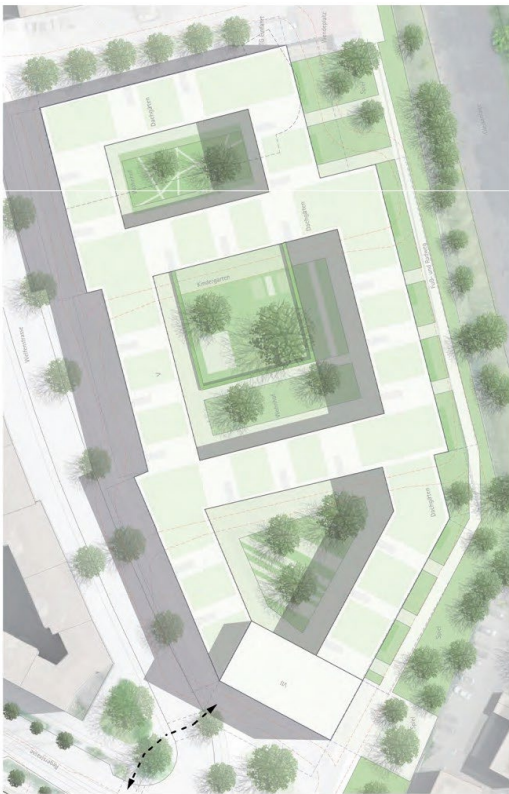
Die Überschreitung der Baugrenze des Bebauungsplanes von 1995 um 5 Meter nach Norden in den Straßenraum der Welfenstraße wird kritisch bewertet, kann jedoch durch eine Parallelverschiebung nach Süden teilweise gelöst werden.

(Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung am 28.02. und 01.03.2013)

Variante Wohnnutzung	
Nettobauland	15.833 m ²
Freiflächen auf Nettobauland	9.172 m ²
überbaute Fläche	6.661 m ²
zus. unterbaute Fläche	4.709 m ²
GR	11.370 m ²
GRZ	0,72
Geschosse Regalgesschoss	6
Geschosse Hochpunkt	12

Flächenbilanz Freiraum	
Private Freiflächen	ohne Angabe
Bahnbegleitende Grünfläche	5.919 m ²
Allgemein zug. Dachterrassen	ohne Angabe
Orient. Verkehrsflächen	788 m ²
Gebäudenutzungen	
Geschossfläche gesamt	38.004 m ²
Geschossfläche Wohnen	34.146 m ²
Geschossfläche Nichtwohnen	3.858 m ²
GFZ	2,40
Einwohner (EW)=(GF WA x 0,9)/4	768
Wohnheiten (91qm ² /WE)	375
Stellplätze in TG	375

Variante Gewerbenutzung	
Geschossfläche gesamt	35.689 m ²
Geschossfläche Wohnen	24.806 m ²
Geschossfläche Gewerbe	10.883 m ²
GFZ	2,25
Einwohner (EW)=(GF WA x 0,9)/4	558
Wohnheiten (91qm ² /WE)	273
Flächenbilanz Gewerbe	
Grundstücksfläche	ohne Angabe
GF Produktion	7.206 m ²
GF Verwaltung	562 m ²
GF Appartements	1.141 m ²
GF Wohnen	4.982 m ²
BGF unterirdisch	ohne Angabe



Lageplan
ohne Maßstab



Der Verfasser schreibt hier die Stadt in Anlehnung an die jüngste Bebauung der Weifenstraße in Form einer Verflechtung von 3 Blockrändern konsequent und maßstabgetreu fort. Die daraus entstehenden, verspringenden Gebäudekanten an der Weifenstraße und entlang des südlichen Blockrandes gliedern den Straßenraum auf angenehme Weise. Bei geplanten 15 m Wandhöhe und somit 5 Vollgeschossen wirkt auch der zunächst beengt scheinende östliche Innenhof, sowie die Gebäudehöhe zum Genossenschaftsbau hin gut verträglich.

Als markanter Abschluss des Blockes wird ein Hochpunkt gewählt, eine für den Standort klare Markierung mit entsprechender Fernwirkung. Die geschickt gewählte Geometrie des Ensembles erlaubt auch an einer schwierig zu bewältigenden Innenecke des Blockrandes eine gewisse Großzügigkeit.

(Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung am 28.02. und 01.03.2013)

Variante Wohnnutzung	
Nettobauland	16.275 m ²
Freiflächen auf Nettobauland	9.046 m ²
überbaute Fläche	7.229 m ²
zus. unterbaute Fläche	514 m ²
GR	7.743 m ²
GRZ	0,48
Geschosse Regelgeschoss	5
Geschosse Hochpunkt	7

Flächenbilanz Freiraum	
Private Freiflächen	ohne Angabe
Bahnbegleitende Grünfläche	4.686 m ²
Allgemein zug. Dachterrassen	ohne Angabe
Öffentl. Verkehrsflächen	785 m ²
Gebäudenutzungen	
Geschossfläche gesamt	37.339 m ²
Geschossfläche Wohnen	29.778 m ²
Geschossfläche Nichtwohnen	7.561 m ²
GFZ	2,29
Einwohner (EW)=(GF-WA x 0,9)/4	670
Wohnheiten (01 qm ² /WE)	327
Stellplätze in TG	ohne Angabe

Variante Gewerbenutzung	
Geschossfläche gesamt	42.816 m ²
Geschossfläche Wohnen	19.191 m ²
Geschossfläche Gewerbe	23.266 m ²
GFZ	2,63
Einwohner (EW)=(GF-WA x 0,9)/4	432
Wohnheiten (01 qm ² /WE)	211
Flächenbilanz Gewerbe	
Grundstücksfläche	ohne Angabe
GF Produktion	ohne Angabe
GF Verwaltung	ohne Angabe
GF Appartements	ohne Angabe
GF Wohnen	ohne Angabe
BGF unterirdisch	ohne Angabe



Lageplan
ohne Maßstab

Durch Verschwengung der Baukante an der Weifenstraße nach Süden und der Baukante an der Bahn nach Norden ergeben sich partielle Aufweitungen des Straßensraumes Weifenstraße und der schmalen Grünfläche zur Bahn. Diese Aufweitungen werden vom Preisgericht als interessante Varianten beurteilt.

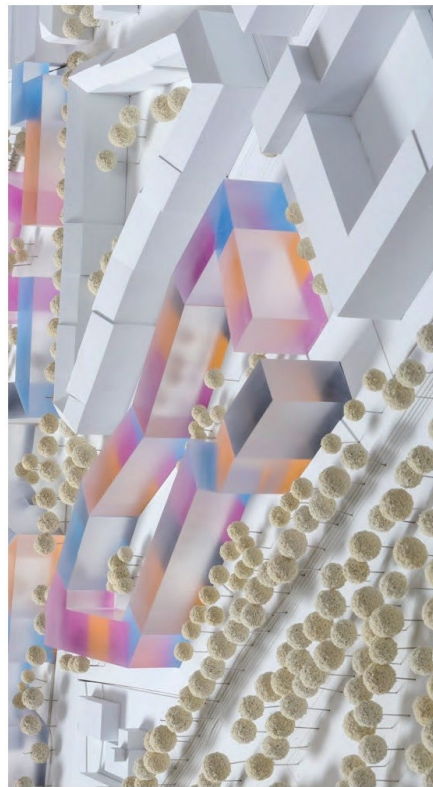
Der Wohnblock an der Weifenstraße ist allerdings nach Sudosten geöffnet und so dem Lärmeintrag von Bahn und verlängerten Senftstraße ausgesetzt. Dieses mindert die Wohnqualität im Block.

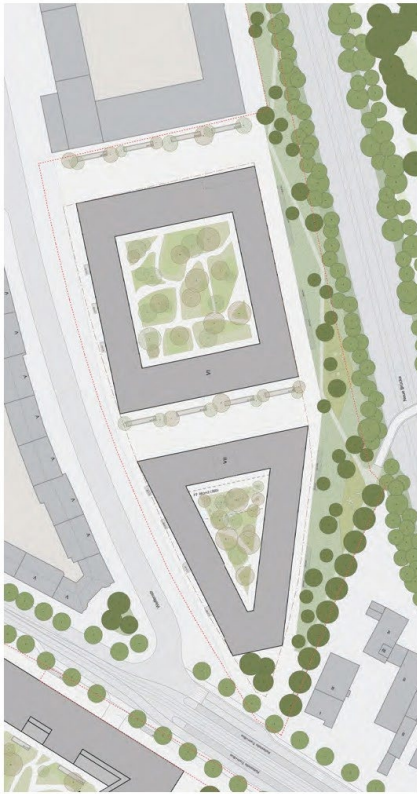
(Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung am 28.02. und 01.03.2013)

Variante	Wohnnutzung
Nettobauand	14.839 m ²
Freiflächen auf Nettobauand	8.725 m ²
überbaute Fläche	6.114 m ²
zus. unterbaute Fläche	5.546 m ²
GRZ	11.660 m ²
GRZ	0,79
Geschosse Regelgeschoss	6
Geschosse Hochpunkt	7 / 8

Flächenbilanz Freiraum	
Private Freiflächen	ohne Angabe
Bahnbegleitende Grünfläche	6.313 m ²
Allgemein zug. Dachterrassen	ohne Angabe
Öffentl. Verkehrsflächen	600 m ²
Gebäudenutzungen	
Geschossfläche gesamt	38.256 m ²
Geschossfläche Wohnen	36.988 m ²
Geschossfläche Nichtwohnen	1.268 m ²
GFZ	2,58
Einwohner (EW)=(GF WA x 0,9)/4	832
Wohnheiten (91qm ² /WE)	406
Stellplätze in TG	340

Variante Gewerbenutzung	
Geschossfläche gesamt	34.209 m ²
Geschossfläche Wohnen	20.529 m ²
Geschossfläche Gewerbe	13.680 m ²
GFZ	2,31
Einwohner (EW)=(GF WA x 0,9)/4	462
Wohnheiten (91qm ² /WE)	226
Flächenbilanz Gewerbe	
Grundstückfläche	ohne Angabe
GF Produktion	ohne Angabe
GF Verwaltung	ohne Angabe
GF Appartements	ohne Angabe
GF Wohnen	ohne Angabe
BGF unterirdisch	ohne Angabe





Lageplan
ohne Maßstab



Die Arbeit ist geprägt von der Entscheidung der Verfasser, den vom B-Plan vorgesehenen großen Block in zwei selbstständige Baublöcke aufzulösen. Die Zäsur zwischen den Blöcken hat Vor- und Nachteile. Sie gliedert die Baumasse und erhält für die benachbarte Bebauung ein Blickfenster nach Süden, lässt allerdings auch den Bahnlärm weiter nach Norden dringen.

Durch die Lösung der Entwurfsaufgabe von den Vorgaben des B-Plans können sich die Blöcke in symmetrischer Idealform entwickeln. Der westliche Block trifft als durchgehend siebengehossiger Keil auf die Regerstraße. Er verzichtet bewusst auf eine Eckbetonung und auf ein räumlich definiertes Vorfeld, um den Block so präsent als möglich nach vorne zu bringen. Die Lust an der perfekten Geometrie führt im Bereich der spitzen Ecke zu Wohnungsgrundrissen, deren Vermarktbarkeit anzuzweifeln ist. Auch sind hier teilweise starke Probleme mit der Verschattung gegeben. Die Höhenentwicklung an der Welfenstraße ist aus dem Gesamtprojekt her-aus nachvollziehbar, scheint aber gegenüber nördlichen Bebauung problematisch.

Dagegen fügt sich der östliche, rechteckige Block mit sechs Vollgeschossen gut ein. Hier wäre dann im Fall der Großbäckerei der Hof zweigeschossig überbaut. Es kann sich ein Konflikt zwischen der Erschließung Wohnen im OG und der Anlieferung der Bäckerei ergeben.

Die Grundrisse sind gut durchgearbeitet, besonders die Wohnungen im östlichen Block reagieren vorbildlich auf Süd-Nord bzw. Ost-West-Orientierung und zeigen Lösungsansätze zum Thema Schallschutz an der Bahn. Allerdings haben die Eckwohnungen an der Bahn keinen lärmabgewandten Aufenthaltsraum.

(Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung am 28.02. und 01.03.2013)

Variante Wohnnutzung	
Nettobauland	15.045 m ²
Freiflächen auf Nettobauland	8.648 m ²
überbaute Fläche	6.397 m ²
zus. unterbaute Fläche	5.053 m ²
GR	11.450 m ²
GRZ	0,76
Geschosse Regelgeschoss	6 / 7
Geschosse Hochpunkt	keine

Flächenbilanz Freiraum	
Private Freiflächen	ohne Angabe
Bahnbegleitende Grünfläche	5.919 m ²
Allgemein zug. Dachterrassen	ohne Angabe
Offenti. Verkehrsflächen	788 m ²
Gebäudenutzungen	
Geschossfläche gesamt	37.566 m ²
Geschossfläche Wohnen	35.128 m ²
Geschossfläche Nichtwohnen	2.438 m ²
GFZ	2,50
Einwohner (EW)=(GF_WA x 0,9)/4	790
Wohnheiten (0,1qm2/WE)	386
Stellplätze in TG	ohne Angabe

Variante Gewerbenutzung	
Geschossfläche gesamt	34.988 m ²
Geschossfläche Wohnen	23.838 m ²
Geschossfläche Gewerbe	11.150 m ²
GFZ	2,33
Einwohner (EW)=(GF_WA x 0,9)/4	536
Wohnheiten (0,1qm2/WE)	262

Flächenbilanz Gewerbe	
Grundstücksfläche	ohne Angabe
GF Produktion	7.156 m ²
GF Verwaltung	697 m ²
GF Appartements	2.464 m ²
GF Wohnen	6.060 m ²
BGF unterirdisch	ohne Angabe



Lageplan
ohne Maßstab

Der Entwurf sieht eine geschlossene Blockrandbebauung mit einer durchgehenden 7-Geschossigkeit vor, die vom Innenraum her erschlossen wird. Im Innern des Blockrandes ist die Hofebene abgesenkt und ein zusätzliches Erdgeschoss eingefügt, welches nach außen hin als Souterrain in Erscheinung tritt, so dass sich dort eine 8-Geschossigkeit ergibt. Die Jury sieht die Geschosshöhen im Kontext zum umliegenden Bestand als problematisch. Der großzügige, nicht unterteilte Innenhof bietet Spiel- und Aufenthaltsflächen und wird von der Jury positiv beurteilt, allerdings zeigt sich die im Innenhof liegende TG Zufahrt als eher nachteilig. An der Kreuzung Welfen-/Regerstraße wird der Blockrand zurückgesetzt, so dass ein kleiner Platzraum entsteht, der mit dem großzügigen Parkangebot der Entwerfer an der Regersstraße korrespondiert. Dieses Angebot für den öffentlichen Raum erscheint gut proportioniert und formuliert für den an der Südseite des Blockrandes verlaufenden Fuß- und Radweg einen sinnvollen stadträumlichen Übergang zum Quartier an der Regersstraße. In der Gewerbevariante des Entwurfs liegt die Bäckerei an der Senftstraße. Hier können durch Lieferverkehr Konflikte mit der im Osten benachbarten Wohnbebauung entstehen.

(Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung am 28.02. und 01.03.2013)



Variante Wohnnutzung	
Nettobauland	15.833 m ²
Freifläche auf Nettobauland	9.393 m ²
überbaute Fläche	6.440 m ²
zus. unterbaute Fläche	5.318 m ²
GR	11.758 m ²
GRZ	0,74
Geschosse Regelgeschoss	7
Geschosse Hochpunkt	keine

Flächenbilanz Freiraum	
Private Freiflächen	ohne Angabe
Bahnbegleitende Grünfläche	5.919 m ²
Allgemein zug. Dachterrassen	ohne Angabe
Öffentl. Verkehrsflächen	768 m ²

Gebäudenutzungen	
Geschossfläche gesamt	41.210 m ²
Geschossfläche Wohnen	36.972 m ²
Geschossfläche Nichtwohnen	4.238 m ²
GFZ	2,60
Einwohner (EW)=(GF WA x 0,9)/4	832
Wohnheiten (91qm ² /WE)	406
Stellplätze in TG	450

Variante Gewerbenutzung	
Geschossfläche gesamt	42.297 m ²
Geschossfläche Wohnen	30.704 m ²
Geschossfläche Nichtwohnen	11.593 m ²
GFZ	2,67
Einwohner (EW)=(GF WA x 0,9)/4	691
Wohnheiten (91qm ² /WE)	337

Flächenbilanz Gewerbe	
Grundstücksfläche	ohne Angabe
GF Produktion	7.663 m ²
GF Verwaltung	750 m ²
GF Appartements	3.691 m ²
GF Wohnen	985 m ²
BGF unterirdisch	ohne Angabe

