



Stadtplanung

Gartenstadt Geiseltasteig

Rahmenplanung





Liebe Münchner*innen,

die Münchner Gartenstädte haben eine lange Tradition, die bis in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts zurückreicht und die im 21. Jahrhundert fortgeschrieben werden soll. Mit diesem Flyer möchten wir Ihnen die Entstehungsgeschichte, die Charakteristik und die Qualitäten der Gartenstadt Geiseltal näherbringen sowie über die städtebaulichen Ziele für das Gebiet informieren. Der Flyer ersetzt keine Baurechtsberatung, sondern stellt einen allgemeinen Rahmen für die Entwicklung dar.

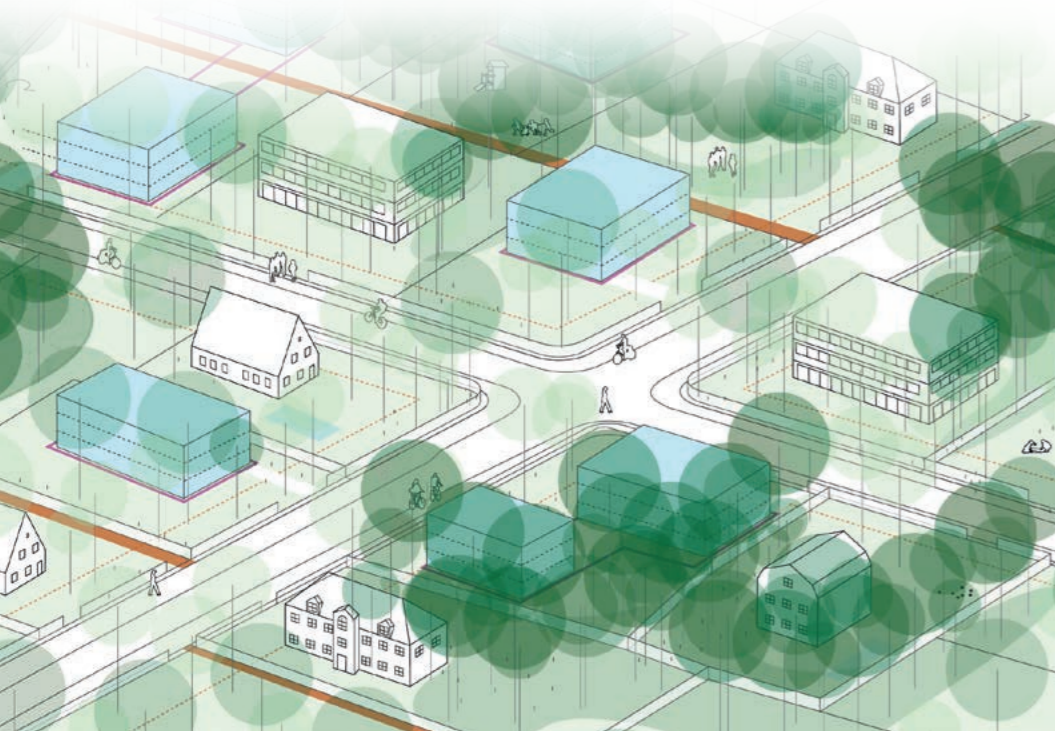
Gemeinsam mit den Bürger*innen und dem Bezirksausschuss vor Ort wurden

die spezifischen Qualitäten entdeckt, intensiv diskutiert und als Ziele für die Entwicklung und den Erhalt des Gartenstadtcharakters herausgearbeitet. Diese Qualitäten und Ziele möchten wir nun allen Interessierten, den Bewohner*innen der Gartenstädte und all jenen, die vielleicht baulich dort tätig werden wollen, vorstellen.

Gehen Sie mit auf Entdeckungstour und lernen Sie die Eigenarten und Werte dieses Viertels kennen. Ich wünsche Ihnen viel Freude dabei – denn „Ihre“ Gartenstadt Geiseltal ist ein besonderes Stück München!

Elisabeth Merk

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin der
Landeshauptstadt München



„Parkstadt“ Geiseltal



Immobilienplakat Menterschwaige 1897

Geschichte

Mit dem Bau der Trambahnlinie begann ab dem Jahr 1910 auch der Bau von Villen in der Gartenstadt Geiseltal durch das Bauunternehmen Heilmann & Littmann. So entstand eine der ersten Villenkolonien außerhalb der damaligen Münchner Stadtgrenzen. Sie lag im Gebiet des königlichen Grünwalder Forsts um den Gutshof Menterschwaige und wurde von Süden stadteinwärts nach Norden entwickelt. Die Gartenstadt wurde mit einem großzügigen Straßenraster und von Norden nach Süden ausgerichteten Blöcken angelegt. An den Kreuzungen im Straßennetz liegen öffentliche Plätze. Die regelmäßige Parzellierung südlich des Schmorellplatzes wurde im nördlich angrenzenden Gebiet nur in Teilen umgesetzt – die Grundstücksgrößen variieren stark und reichen von rund 300 bis 9000 Quadratmeter. Zu den von Osten nach



Straßenraum durch Großbäume geprägt

Westen ausgerichteten Straßen sollte zur Betonung dieser Achsen eine Randbebauung erfolgen. In den 1970er-Jahren erfuhr das Gebiet einen deutlichen Entwicklungsschub. Die ursprüngliche Villenbebauung wurde durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser „im Park“ ergänzt.

Charakteristik im Bestand

Das städtebauliche Ensemble der Gartenstadt Geiseltal wird maßgeblich durch den alten Baumbestand, die Grundstücke übergreifenden, parkartigen Freiflächen und das großzügige Straßennetz geprägt. Der Schmorellplatz ist eine wichtige Adresse des Quartiers, da dieser an der zentralen Ost-West-Achse zur Menterschwaige zwischen Isarauen und Perlacher Forst liegt. Die Baustruktur ist insgesamt sehr vielfältig. Ein Nebeneinander von Einfamilienhäusern oder Villen im Garten und Mehrfamilienhäusern im Park ist charakteristisch für das Gebiet. Trotz teilweise hoher städtebaulicher Dichten kann der Parkcharakter durch den die Gebäude umgebenden Baumbestand erhalten bleiben.

Große Laubbäume in weitläufigen, parkartigen Privatgärten, die zusammenhängende Freiräume bilden, wirken über die Straßen hinweg und tragen so wesentlich zum Parkcharakter des Quartiers bei. Die Wohnqualität in der Gartenstadt wird maßgeblich durch die dadurch entstehende großzügige Verbindung von Haus und Garten geprägt.



Parkcharakter durch Großbäume

Das Gebiet erfüllt im Zusammenspiel mit dem angrenzenden Perlacher Forst und den Isarauen für die Gesamtstadt wichtige ökologische Funktionen. Vor allem die Zufuhr von Frisch- und Kaltluft sowie die positiven Auswirkungen auf die Biodiversität und den Biotopverbund stellen einen Mehrwert für ganz München dar.

Leitmotiv und Ziele

Ausgehend von der vorhandenen städtebaulichen und freiräumlichen Struktur

soll das Gebiet unter dem Leitmotiv „Parkstadt“ stehen. Die fließende Parklandschaft mit klimawirksamen und ortsbildprägenden Großbäumen ist ein wesentliches Merkmal dieser Gartenstadt. Darauf aufbauend kann die langfristige Wohnqualität für vielfältige Zielgruppen gesichert und ausgebaut werden. Davon abweichend wird in Ost-West-Richtung entlang der Menterschwaigstraße die Verbindung durch eine Randbebauung gestärkt.



Rahmenplan – Ausschnitt

Empfehlungen der Rahmenplanung

Ensemblewirkung verbessern

- fließender Parkcharakter
- verträgliches Nebeneinander unterschiedlicher Baustrukturen
- Rücksicht auf Großbäume, z.B. durch Abrücken der Gebäude von der Vorgartenlinie
- geringe Grundfläche der Gebäude
- ausreichender Abstand zu seitlichen Gebäuden
- Tiefgaragenzufahrten in Gebäude integrieren
- Tiefgaragengröße maximal überbauter Bereich plus 25 Prozent.

Verbindung zur Mengerschwaige stärken

- städtebauliche Wirkung durch Ausrichtung der Gebäude entlang der Mengerschwaigstraße und zum Schmorellplatz.

Freiraumstruktur

- übergeordneten Parkcharakter mit Großbäumen stärken
- klimawirksame Vernetzung zwischen Perlacher Forst und Isarauen durch gute Bedingungen für Großbäume fördern
- Gestaltung der Vorgärten als Teil der Parklandschaft mit Zäunen ohne Sockel und Einfriedungen bis maximal 1,50 Meter Höhe.

Sollten Sie noch weitere Fragen haben, beraten wir Sie gerne.

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Begutachtung Ost
Blumenstraße 28b
80331 München
Tel.: 089 233-22038
E-Mail: plan.ha2-34b@muenchen.de

Hinweis: Die formulierten räumlichen Ziele und Maßnahmen stehen unter dem Vorbehalt der baurechtlichen Einzelfall-Prüfung durch die Lokalbaukommission

Weitere Informationen

unter.muenchen.de/gartenstadt

Bildnachweis:
Studio | Stadt | Region, BEM, bgsm
(Axonometrie), Stadtmuseum,
Sammlung Reklamekunst,
Stefanie Brandt / Peter und der Wolf
Communications GmbH

Konzept / Gestaltung:
Peter und der Wolf Communications GmbH

Druck: Stadtkanzlei

