

# HERZLICH WILLKOMMEN

ZUR

**Bürgerveranstaltung für das  
Wohnquartier Neuperlach**

---

im Leonardo Hotel in der Carl-Wery-Straße 39

# Fotohinweis

Laut Informationspflicht nach Art. 14 DSGVO weisen wir darauf hin, dass während dieser Veranstaltung Foto- und Videoaufnahmen angefertigt werden. Das Fotomaterial wird vom Dialogteam zu Zwecken der Öffentlichkeitsarbeit, z.B. zur Veröffentlichung in Printmedien, im Internet oder in sozialen Medien, verwendet.

Rechtsgrundlage für die Verarbeitung der Foto- und Videodaten von Ihnen ist Art. 6 Abs. 1 (f) DSGVO, da ein berechtigtes Interesse daran besteht, die Öffentlichkeit über die Aktivitäten des Dialogs zu informieren und unsere Aktivitäten zu dokumentieren. Sollten Sie nicht fotografiert werden wollen, sagen Sie dies bitte dem Fotografen.

Dorthin wenden Sie sich bitte auch zur Ausübung Ihrer Betroffenenrechte gemäß DSGVO, wie z.B. Ihr Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Widerspruch oder Datenübertragbarkeit. Außerdem haben Sie das Recht, eine Beschwerde bei einer Datenschutzbehörde einzureichen.

# Hygienevorschriften

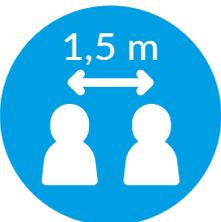
**Zur Einhaltung der Covid-19-Richtlinien bitten wir Sie folgende Punkte zu beachten:**



Während ihres gesamten Aufenthalts im Info-Markt bitten wir Sie Ihren Mund und Ihre Nase zu bedecken. Wenn Sie keine entsprechende Maske dabei haben, stellen wir Ihnen gerne eine zur Verfügung.



Auf den Stehtischen stellen wir Ihnen Desinfektionsmittel bereit, nutzen Sie dieses bitte vor und nachdem Sie die ausgelegten Ansichtsexemplare der Broschüre begutachtet haben.



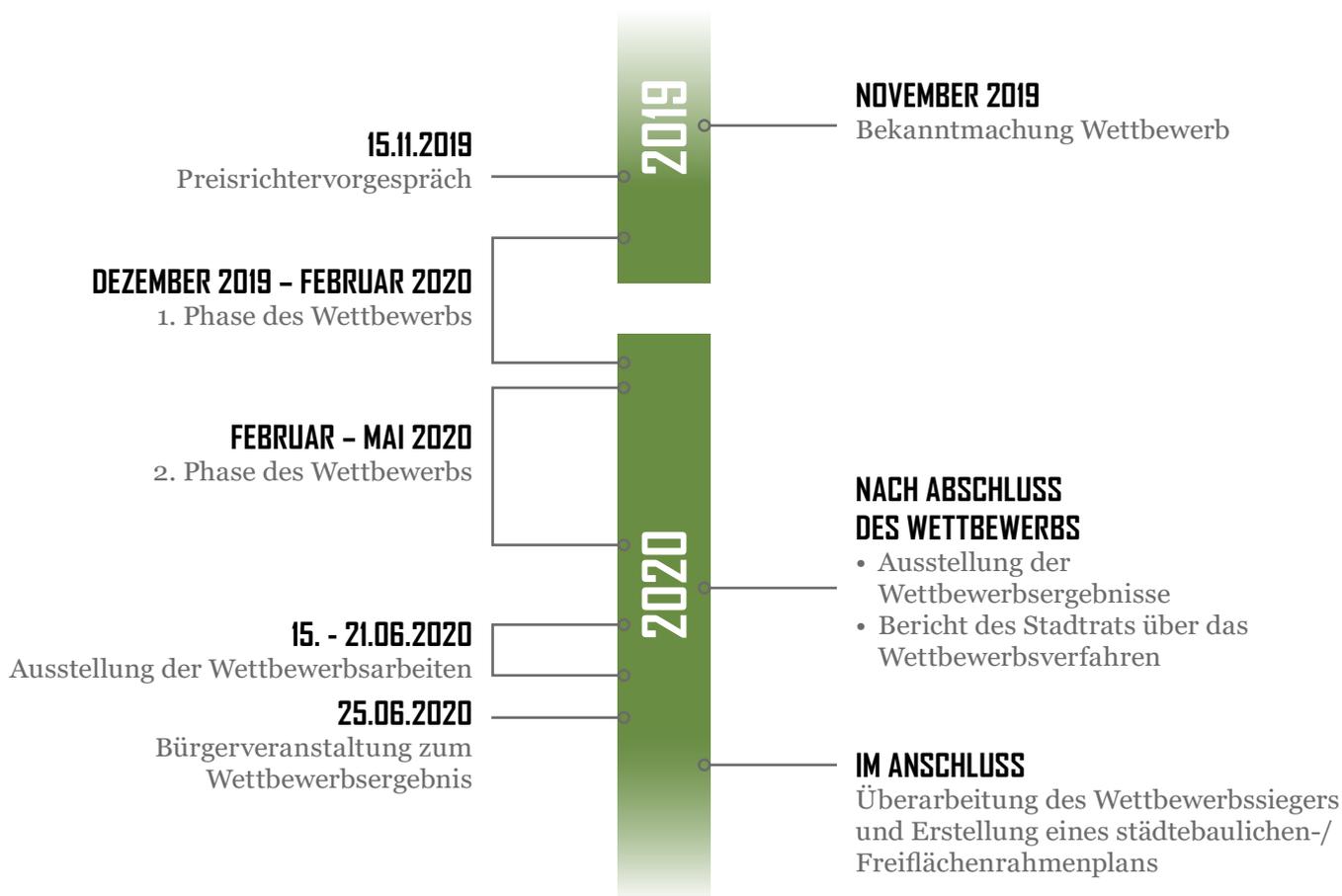
Wir werden darauf achten, dass nur die zulässige Höchstzahl an Besuchern den Info-Markt betritt, so dass es für Sie leichter wird, die notwendigen Mindestabstände von 1,50 m einzuhalten.



Wir haben für Sie zudem einen extra Ein- und Ausgang ausgewiesen, diese können Sie anhand der Beschilderung leicht erkennen. Sollten Sie noch Fragen haben, kommen Sie gerne auf uns zu.

# Planungsstand

- **15.03.2018**  
Information des  
Bezirksausschusses
- **18.10.2018**  
Anhörung des Bezirksausschusses
- **18.02.2019**  
Einwohnerversammlung
- **02.10.2019**  
Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss  
des Münchener Stadtrats
- **22.10.2019**  
Bürgerveranstaltung zur Auslobung
- **25.06.2020**  
Bürgerveranstaltung zum Wettbewerbsergebnis



Im weiteren Verlauf wird das Bebauungsplanverfahren mit frühzeitiger und formeller Bürgerbeteiligung folgen.

# Woher kommen Sie?

Hier können Sie Ihren Wohnort markieren.



© Landeshauptstadt München 2019,  
Flurstücke und Gebäude: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

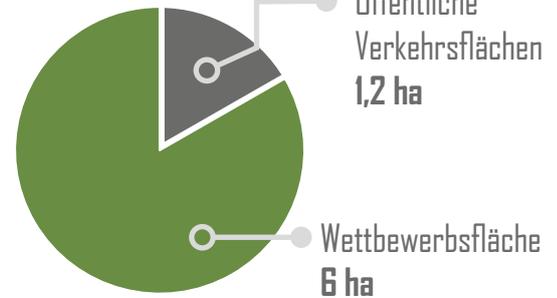
Ich wohne außerhalb dieses  
Ausschnittes.  
(Bitte hier markieren.)

## Aktueller Status Quo

### Rahmendaten

Der Planungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 7,2 ha. Im Wettbewerb soll für ca. 6 ha, die zum größten Teil in privater Hand sind, ein tragfähiges und qualitativ hochwertiges Gesamtkonzept entwickelt werden.

Planungsbereich 7,2 ha



### Aktueller Zustand

Die Fläche dient derzeit als Parkplatz für Mitarbeiter und Besucher v.a. des südlich gelegenen Siemens-Areals.

Aktuell sind ca. 60% des Wettbewerbsgebiets versiegelt. Dieser sehr hohe Versiegelungsgrad und eine damit verbundene Aufheizung wirken sich lokalklimatisch negativ auf die Umgebung aus.

Die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände, vor allem der nördliche zusammenhängende Gehölzbestand, leisten hingegen einen positiven Beitrag zur Verbesserung der klimatischen Situation in dem Gebiet.



### Besitzverhältnisse

Die Fläche befindet sich zum größten Teil in privatem Eigentum.

Ein kleiner Teil der Wettbewerbsfläche wird momentan als freilaufender Rechtsabbieger vom Otto-Hahn-Ring zur Carl-Wery-Straße genutzt. Aus Kapazitätsgründen kann dieser zukünftig entfallen.

### Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München stellt das Planungsgebiet als Sondergebiet Forschung (SOF) dar, das mit der landschaftsplanerischen Schraffur „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert ist. Im Norden ist innerhalb des Planungsgebietes ein schmaler Streifen als „allgemeine Grünfläche“ dargestellt.

Eine Flächennutzungsplanänderung wird nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens begleitend zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

# Die Eigentümerin – BSC München Grundstücks GmbH & Co. KG

Die Eigentümerin des gesamten Siemens-Areals in München Neuperlach, die BSC München Grundstücks GmbH & Co. KG, wird von einer Anteilseignerin RFR vertreten.



RFR Development GmbH

Die RFR ist seit 25 Jahren im deutschen Immobilienmarkt aktiv. In dieser Zeit haben wir viele Gewerbe- aber auch Wohnimmobilien mit dem Ziel erworben, diese langfristig im Bestand zu halten. Die meisten unserer Gebäude befinden sich dabei in den fünf größten Städten Deutschlands.

Bei Projektentwicklungen arbeiten wir gerne mit Kooperations-Partnern zusammen. Darüber hinaus ist uns eine enge Abstimmung und Zusammenarbeit mit den Städten und Gemeinden, in denen wir Projekte entwickeln, wichtig. Unser Ziel ist es, mit unseren Gebäuden und Entwicklungen jeweils ein gewinnbringender Teil einer Stadt und ein guter Corporate Citizen zu sein.

Im Herbst 2019 ist die RFR Mehrheitseigentümer der BSC München Grundstück GmbH & Co. KG geworden. Seitdem vertritt die RFR die Interessen der weiteren Eigentümer nach außen zu denen auch noch die HIH Real Estate GmbH gehört. Darüber hinaus sind eine Reihe weiterer Unternehmen an der Gesellschaft beteiligt.

# Ergebnis der Voruntersuchung



Wohnnutzung



Keine Wohnnutzung im EG

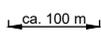


Erhalt Gehölzbestand



Grün-/Wegeverbindung

 Wettbewerbsgebiet

 ca. 100 m erste Achse Zufahrt min. 100 m von Haltelinie LSA (Ampel)

 Lärmschutzmaßnahmen

 Schwerpunkt nicht störende gewerbliche Nutzungen

## Planungsrahmen & Eckdatenbeschluss

Die Stadt hat die Planungshoheit, das heißt sie „wacht“ über das gesamte Planungs- und Genehmigungsverfahren. So gibt sie bspw. durch den Eckdatenbeschluss den Rahmen für die gesamte Planung vor.

**Die Auslobung für den Wettbewerb basiert auf den Inhalten des Eckdatenbeschlusses**, der vom Münchner Stadtrat am 2. Oktober 2019 getroffen wurde. In diesem wurden städtebauliche, grün- und verkehrsplanerische Ziele festgeschrieben, an denen sich die weitere Planung – neben den generellen Prinzipien der nachhaltigen Stadtentwicklung – orientieren soll. Enthalten sind darin beispielsweise Vorgaben zur Art und Verteilung von **verschiedenen Nutzungen**, zur **Höhe der Bebauung**, zum **Immissionsschutz**, zur **Nachhaltigkeit**, zum Erhalt des **nördlichen Gehölzbestandes** und zur Erschließung des Gebiets für **Verkehr, Radfahrer** und **Fußgänger**. Zudem schreibt der Eckdatenbeschluss fest, dass ein **städtebaulicher Vertrag** abgeschlossen werden wird, der u.a. die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) für den Eigentümer festschreibt.

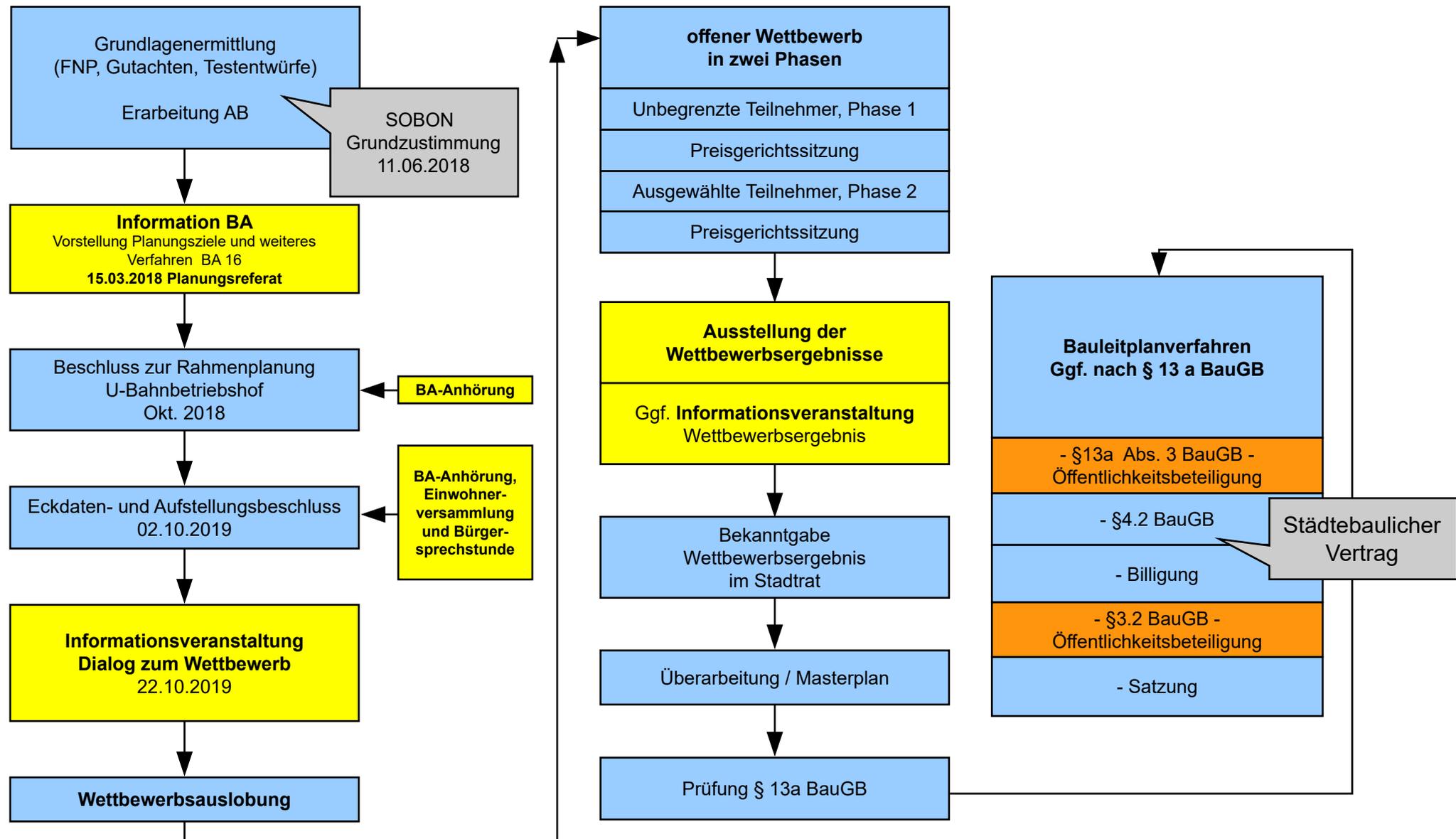
Im nun abgeschlossenen Wettbewerb waren die Landeshauptstadt München – vertreten durch die Stadtbaurätin Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk – sowie Vertreter der Stadtratsfraktionen zudem Mitglieder im Preisgericht und haben dort über die Entwürfe mit abgestimmt.

Alle für das spätere Quartier wichtigen Fragen, z.B. zum Verkehr, Lärm oder der benötigten sozialen Infrastruktur, fließen in die Planungen mit ein. Dazu werden verschiedene Bedarfe ermittelt und Gutachten angefertigt, deren Resultate bei den Planungen beachtet werden, um ein möglichst optimales Endergebnis zu bekommen.





# Otto-Hahn-Ring - Ablauf Bebauungsplanverfahren mit Wettbewerb



## Wettbewerb

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines attraktiven städtischen Wohnquartiers mit eigener Identität, um einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnungen in München zu leisten.

Das dafür benötigte Konzept wurde in einem offenen zweiphasigen, städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerb ausgearbeitet werden:

### 1. Phase

- Entwurf einer städtebaulichen Ideenskizze (Grundsatzlösung)
- Auswahl von 12 Teilnehmenden für die 2. Phase durch das Preisgericht

### 2. Phase

- Vertiefende Bearbeitung ihrer Konzeptidee durch die ausgewählten Büros
- Prämierung von Preisträgern durch das Preisgericht
- Ergebnis als Grundlage für die Erarbeitung eines städtebaulichen-/Freiflächenrahmenplans

Das Verfahren blieb bis zum Abschluss der 2. Wettbewerbsphase anonym (gem. § 1 Abs. 4 der Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013).

### Teilnehmer des Wettbewerbs

Architektinnen sowie Architekten und/oder Stadtplanerinnen und Stadtplaner in Zusammenarbeit mit einem Fachbüro für Landschaftsarchitektur/Freiraumplanung.

Die Einbeziehung eines Fachbüros für Schallschutz wurde empfohlen.

### Zusammensetzung des Preisgerichts



#### Sieben Fachpreisrichter/innen

Expertinnen und  
Experten aus

- Architektur,
- Stadtplanung,
- Landschaftsarchitektur,

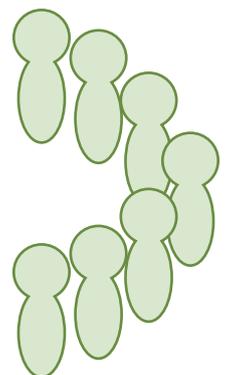
Stadtbaurätin  
Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk

#### Sieben Sachpreisrichter/innen

Vertreter und  
Vertreterinnen der

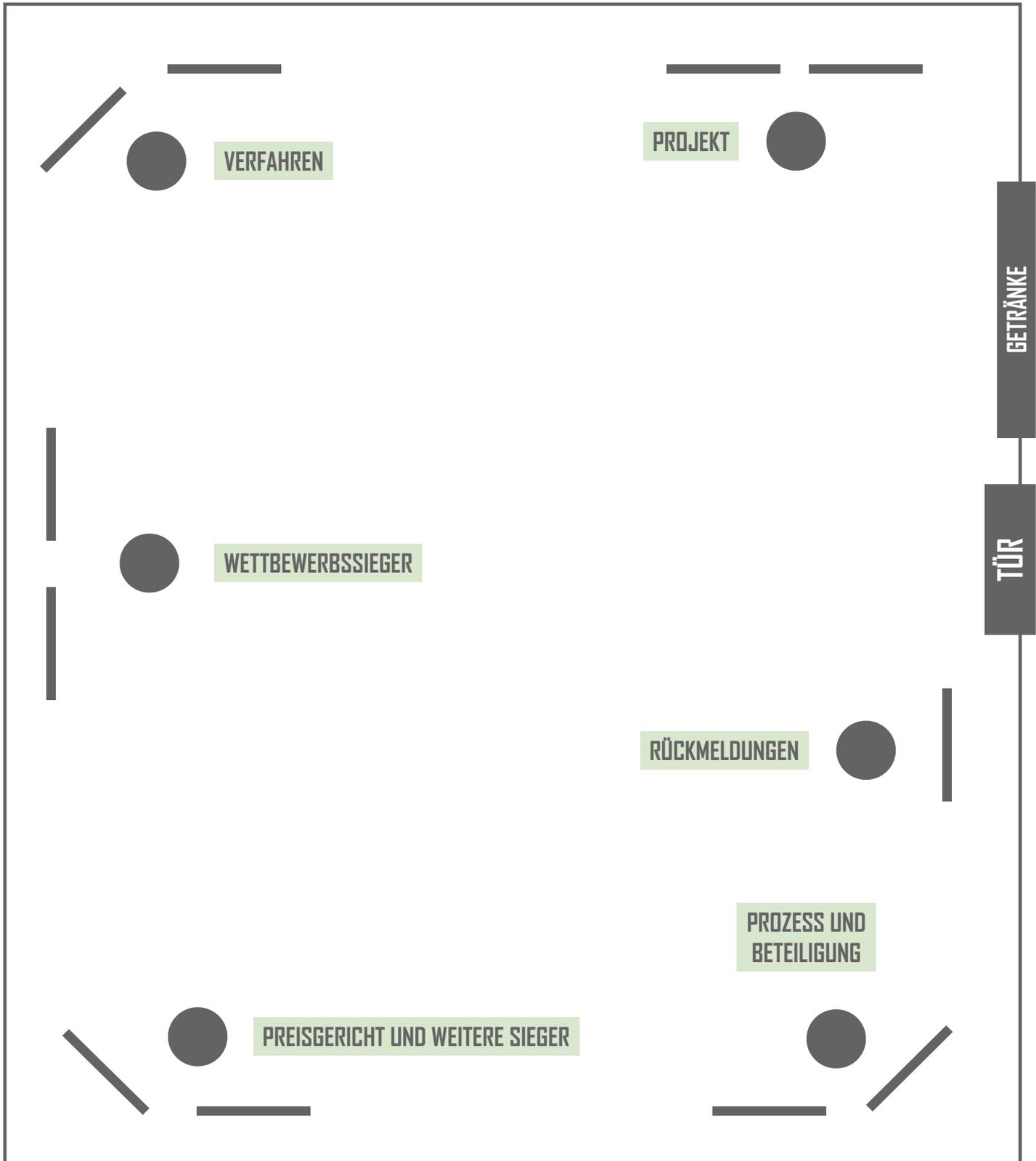
- Eigentümer,
- Stadtratsfraktionen

Vorsitzender des  
Bezirksausschusses 16



Sowie weitere sachverständige Beraterinnen und Berater  
aus den Bereichen Verkehrs-, Stadt- sowie Grünplanung und Schallschutz.

# Raumplan



# Rückmeldung zum Siegerentwurf

## Begründung der Jury

Die Jury überzeugte der Entwurf von Prof. Biedermann Architekten, München mit Mathias Wolf Landschaftsarchitekt, Fürstentfeldbruck vor allem durch die Klarheit ihrer städtebaulichen und freiräumlichen Grundstruktur. Längs der geschützten Gehölz- und Wallstruktur im Norden erstreckt sich ein neuer zusammenhängender und großzügiger Grünraum, der einen sanften Übergang und ein gutes Freiraumangebot zur Nachbarschaft im Norden bildet. Am Otto-Hahn-Ring werden fünfgeschossige Gebäude mit teilweise aufgesetzten achtgeschossigen Hochpunkten und einem städtebaulichen Akzent von 10 Geschossen angeordnet, die angemessen dimensionierte Räume mit lokalen Qualitäten ermöglichen und die Großmaßstäblichkeit des Straßenraums angenehm unterbrechen.

*Für Ihre Rückmeldungen*

# Bürgerprotokoll

Im Folgenden finden Sie die aus dem Bürgerprotokoll der Informationsveranstaltung vom 22.10.2019 zusammengefassten Rückmeldungen und deren Umsetzung im Siegerentwurf.

## Hinweise und Anregungen

750 Wohnungen sind zu viel, es sollen weniger gebaut werden um nachbarschaftliche Strukturen zu ermöglichen.

Keine Hochpunkte, sondern nur 3 -6 Stockwerke um eine Verschattung zu vermeiden.

Bezahlbares und barrierefreies Wohnen soll vermehrt entstehen.

Neben den Kindertageseinrichtungen muss auch Grundschulbedarf gedeckt werden.

Gastronomie und Gemeinschaftseinrichtungen, wie z.B. ein Nachbarschaftstreff sollen vor allem im Erdgeschossbereich entlang des Otto-Hahn-Rings und der Carl-Wery-Straße geschaffen werden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie z.B. Bäcker, Metzger, Gemüse/Obst-Laden können entstehen.

Es soll keine Grünwegeverbindung zwischen dem neuen Quartier und der alten Siedlung entstehen.

Die umliegenden Straßen sind bereits heute stark durch Verkehr belastet, die zusätzliche Wohnbebauung würde zu einer Überlastung führen.

Es müssen ausreichend Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung stehen.

Der ÖPNV muss ausgebaut werden.

Die Bäume und Sträucher auf dem Wall sollen nicht angetastet werden.

Der Grünstreifen der Carl-Wery-Straße muss erhalten bleiben.

Ausreichend und ökologisch gestaltete Grünflächen für alle Altersgruppen sollen geschaffen werden.

# Bürgerprotokoll

Im Folgenden finden Sie die aus dem Bürgerprotokoll der Informationsveranstaltung vom 22.10.2019 zusammengefassten Rückmeldungen und deren Umsetzung im Siegerentwurf.

## Umsetzung im Siegerentwurf

Es werden ca. 730 Wohnungen geschaffen.

Der Siegerentwurf sieht eine angepasste Bebauung zwischen einem und fünf Geschossen vor. Nur am Otto-Hahn-Ring und an der Carl-Wery-Straße werden einzelne Gebäude mit 8 bzw. einem mit 10 Geschossen entstehen, so dass die bestehenden Gebäude nicht verschattet werden.

Die Regelungen zu SoBoN, dem München Modell und der barrierefreien Bauweise werden Rechnung getragen, die genaue Ausgestaltung erfolgt erst im Bebauungsplanverfahren.

Derzeit herrscht kein Bedarf an zusätzlichen Schulen, trotzdem wurde ein Alternativgrundstück vorgeschlagen, dass für einen solchen Bau zur Verfügung stehen würde. Daher ist im Bebauungsgebiet keine vorgesehen.

Kann im Erdgeschoss entstehen wird im Bebauungsplanverfahren weiter geplant.

Aufgrund von städtebaulichen Erwägungen wurde diese Verbindung im aktuellen Entwurf aufgenommen und begründet.

Durch die geplanten Alternativangebote zum eigenen Auto soll der zusätzliche Verkehr minimiert werden.

Mit ca. 840 Stellplätzen in der z. T. dreigeschossigen Tiefgarage und ca. 76 Längsstellplätzen entlang des Otto-Hahn-Rings und der Carl-Wery-Straße werden insgesamt noch ausreichend Stellplätze nachgewiesen. Die Stellplätze im Straßenraum sind aber bereits heute vorhanden. In den Gebäuden sind im EG großflächige Fahrradräume für Fahrradstellplätze vorgesehen. Ebenso sind im Freiraum Stellflächen und Pavillons für die Abstellung von Fahrrädern vorgesehen.

Bereits im Eckdatenbeschluss wurde der Vorrang des ÖPNV herausgestellt.

Die Bäume und Sträucher auf dem Wall werden bis auf die notwendigen Anpassungen für den Durchgang erhalten und neues Grün geschaffen.

Die Grünstreifen können erhalten werden.

Im vorgesehenen Park werden diese geschaffen.

# Bürgerprotokoll

Im Folgenden finden Sie die aus dem Bürgerprotokoll der Informationsveranstaltung vom 22.10.2019 zusammengefassten Rückmeldungen und deren Umsetzung im Siegerentwurf.

## Begründung für den Entwurf

Die Flächen sind aufgrund des Versiegelungsgrads besonders für die Bebauung geeignet, daher soll dort diese Anzahl an Wohnungen geschaffen werden.

Um möglichst wenige Flächen zu versiegeln, ist es notwendig an einigen wenigen Stellen höher zu bauen. Die Standpunkte wurden so gewählt, dass diese einen natürlichen Übergang von der Bebauung des Siemensareals darstellen.

Derzeit kann hier noch keine finale Antwort gegeben werden, da dies erst im Bebauungsplanverfahren geklärt wird, wenn sich die Planungen konkretisieren.

Durch den alternativen Standort sowie die Möglichkeit bestehende Schulen bei Bedarf zu erweitern wird im Bebauungsgebiet keine zusätzliche Schule geplant.

Derzeit kann hier noch keine finale Antwort gegeben werden, da dies erst im Bebauungsplanverfahren geklärt wird, wenn sich die Planungen konkretisieren.

Um die parkähnlichen Strukturen des neuen Quartiers auch für die bestehenden Anwohner nutzbar zu machen, wurde der Durchgang im gegenwärtigen Entwurf berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren werden die entsprechenden Angebote weiter ausdifferenziert, so dass ein Anreiz zum Verzicht auf das eigene Auto besteht.

Es wird eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für PKW und Fahrradfahrer nachgewiesen.

Eine weitere Umsetzung der Anforderungen des Eckdatenbeschlusses erfolgt im weiteren Verfahren.

Der Wall wurde im Rahmen der Planung als Bestandsposten angesehen, der Entwurf sieht sogar vor eine größere Grünfläche anzuschließen.

Die Grünstreifen wurden nicht überplant.

Die neu geschaffenen Grünflächen werden die entsprechenden Elemente enthalten, eine weitere Planung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

## Wichtige Fragen und Antworten

### Werden auch Flächen für Gewerbetreibende und die soziale Infrastruktur berücksichtigt?

Zunächst schaffen wir mit unserem Vorhaben neue Infrastruktur: dringend benötigten Wohnraum, aber auch Kindertagesstätten. Zudem würden im gesamten Erdgeschossbereich Räume für Einzelhandel, Praxen, Gewerbe und Sozialräume entstehen. Selbstverständlich wurden auch Fragen nach der Verkehrsanbindung und der höheren Auslastung vorhandener Verkehrswege vorab geprüft. Die bisherigen Untersuchungen zeigen, dass die Verkehrswege der zusätzlichen Auslastung durch bis zu 750 Wohnungen gewachsen sind.

### Wie sah die Bürgerinformation zwischen den beiden Phasen des Wettbewerbs aus?

Die Richtlinie für Planungswettbewerbe lässt eine Bürgerbeteiligung innerhalb eines zweiphasigen Verfahrens, wie es hier angewendet wird, nicht zu. Die Anonymität des Verfahrens ist eine große Qualität des Verfahrens. Wir beteiligen die Bürgerinnen und Bürger jedoch sowohl im Vorfeld wie auch im Nachgang des Verfahrens.

### Wird es im weiteren Verfahren noch zusätzliche Untersuchungen und Gutachten geben, die z.B. den Hubschrauber Einflugbereich oder den Schutz des Gehölzbestandes berücksichtigen?

Selbstverständlich. Im Bebauungsplanverfahren sind umfassende Untersuchungen, gerade zu naturschutzrechtlichen Belangen durchzuführen.

### Wann werden die Baumaßnahmen beginnen?

Dem Eckdatenbeschluss hat sich der städtebauliche Wettbewerb angeschlossen. Mit dessen Ergebnis geht es ins Bebauungsplanverfahren. Erst wenn dieses abgeschlossen ist, lässt sich ein Baubeginn festlegen. Das wird noch mehrere Jahre dauern.

### Die Fläche ist doch eine Grünfläche, die als Parkplatz genutzt wurde, und die Unbebaubarkeit war Bedingung für den Bau der Siemens-Hochhäuser nebenan.

Wir vertrauen darauf, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Bebaubarkeit gemäß der einschlägigen Regularien korrekt beurteilt. Kein Investor kann für sich selbst Baurecht schaffen. Nach unserem Kenntnisstand gibt es eine solche Bedingung jedoch nicht. Und natürlich kann ein Stadtrat Nutzungsänderungen jederzeit beschließen. Der Parkplatz ist im übrigen eine hoch versiegelte Fläche, die auch aus ökologischen Gesichtspunkten bestens für innerstädtische Entwicklungen geeignet ist.

## Vorstellung 2. bis 4. Platz

### 2. Preis

Grassinger Emrich Architekten GmbH, München  
mit Birgit Dietrich, Wörthsee



### 3. Preis

Blaumoser Architekten, Starnberg  
mit zaharias landschaftsarchitekten, München



### 4. Preis

ARGE MWA | Max Wetzig Architekt / VN-A | visual network  
art architecture, Berlin mit gruppe dezentral, München

