

Quelle: Landeshauptstadt München

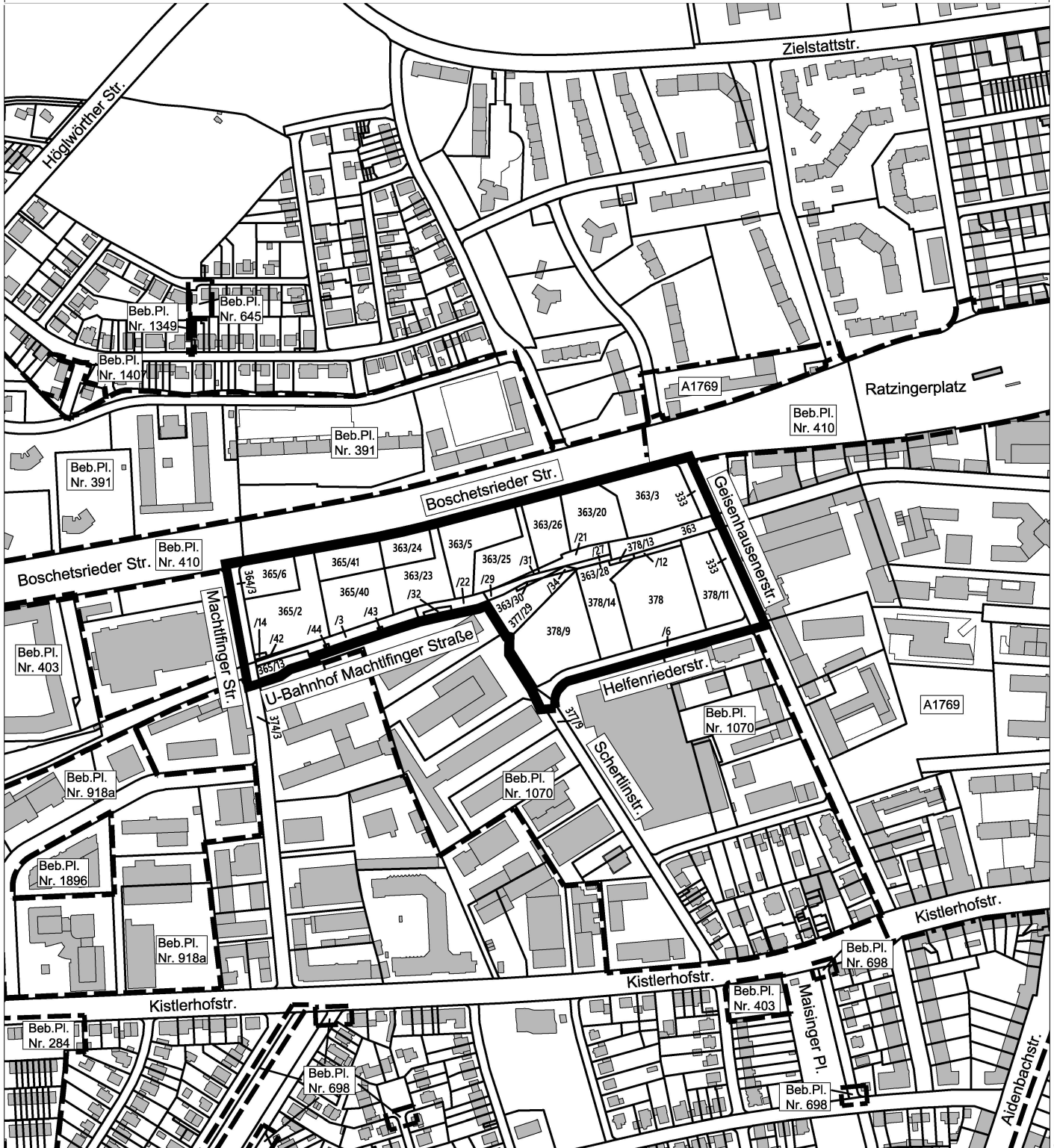
BEZIRKSÜBERSICHT



1:50000




LAGE DES BEB.PL.



Copyright © LHM

## Legende:

 Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

 Rechtsverbindl. Beb.Pl.

 Aufstellungsbeschluss



M = 1 : 5000



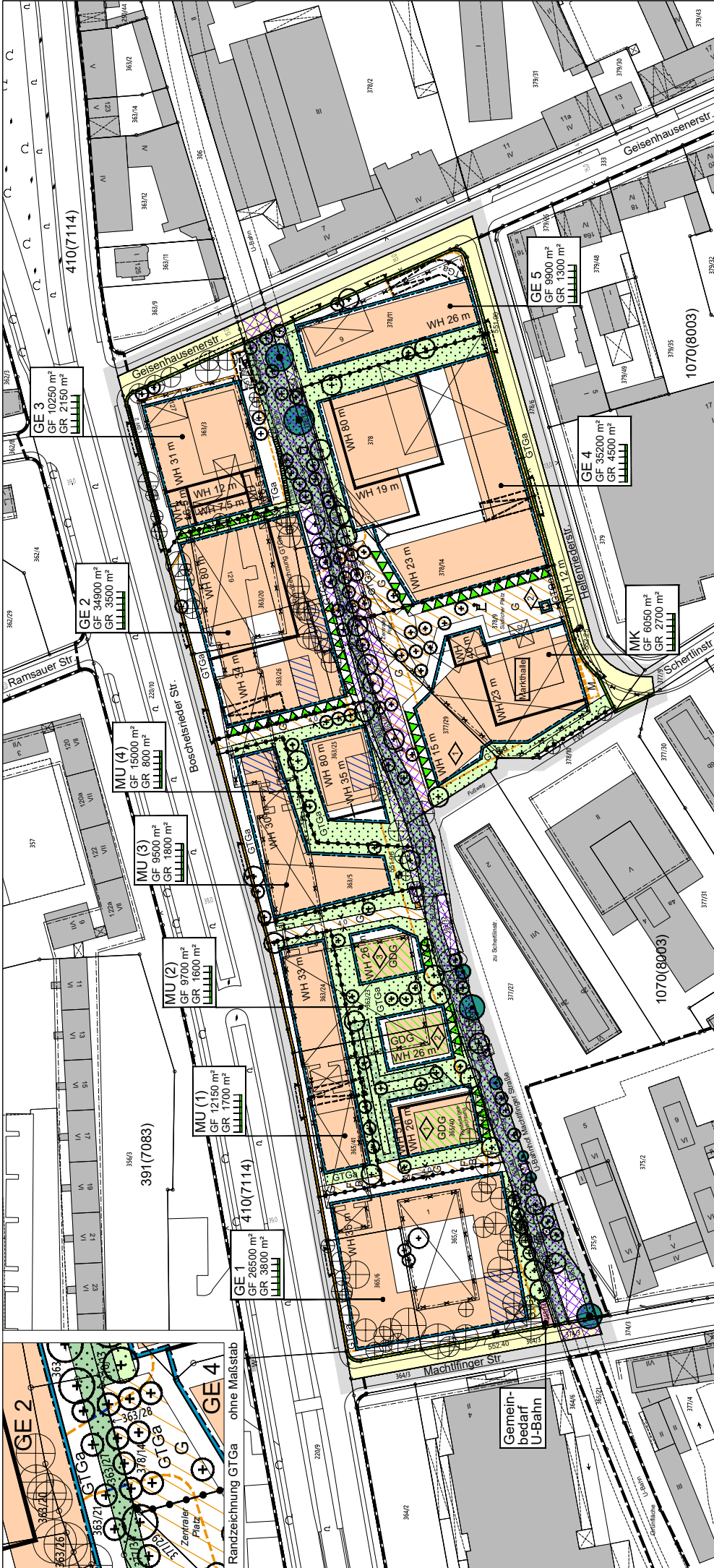
## Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2139

### Bereich:

Machtfinger Straße (östlich),  
Boschetsrieder Straße (südlich),  
Geisenhausenerstraße (westlich),  
Helfenriederstraße (nördlich)  
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 410, 1070)

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II / 33P  
HA II / 33V  
HA II / 53

am 14.04.2022



**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2139  
der Landeshauptstadt München**



**Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

HA II / 33P  
HA II / 33V  
HA II / 53

am 08.07.2022

Bereich:  
Machtinger Straße (östlich),  
Boschheider Straße (südlich),  
Geisenhausenerstraße (westlich),  
Helfenriederstraße (nördlich)

(Teiländerung der Bebauungspläne mit Nr. 410, 1070)

**Anlage 3**

PlanG 19.05.2022

**Quelle: KR-GSM-BO  
nicht maßstabgerechte Verkleinerung**

Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirkes  
**Thalkirchen - Obersendling - Forstenried -  
Fürstenried - Solln**



Landeshauptstadt  
München

Landeshauptstadt München, Direktorium  
BA-Geschäftsstelle Süd, Meindlstr. 14, 81373 München

**Vorsitzender  
Dr. Ludwig Weidinger**

**An das  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

**Geschäftsstelle:**  
Meindlstr. 14, 81373 München  
Telefon: (089) 233-33883  
Telefax: (089) 233-33885  
E-Mail: ba19@muenchen.de

PLAN-HAII-33P  
PLAN-HAII-33V

München, 11.01.2022

## **Stellungnahme des Bezirksausschusses 19 zum Beschlussentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich III/30 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2139 Machtlfinger Straße**

### **Zusammenfassung**

Der Bezirksausschuss 19 begrüßt die Überplanung und sieht diese als Chance für den Stadtbezirk, dass nach Jahren des Leerstandes das Gebiet zwischen Machtlfinger Straße und Geisenhausenerstraße als Ganzes neu gestaltet werden soll. Als voraussichtlich größtes zusammenhängendes Neubauvorhaben der kommenden Jahre in Obersendling, kommt diesem Bauvorhaben eine besondere Bedeutung zu. Daher und weil für dieses Gebiet Hochhäuser geplant sind, ist die Öffentlichkeit im besonderen Maße mit einzubeziehen. Denn laut Hochhausstudie beanspruchen Hochhäuser eine erhöhte Aufmerksamkeit. Hochhausvorhaben haben eine besondere Verantwortung gegenüber der Allgemeinheit und sollten nicht gegen den Bürgerwillen verwirklicht werden.

Die Dichte und die Höhe der Bebauung neben der Einführung der Kategorie MU im Flächennutzungsplan sind grundsätzliche Veränderungen im 19. Stadtbezirk. Der Stadtrat wird gebeten, sich das vor der Zustimmung sehr genau anzuschauen. Eine Entscheidung über diese Hochhäuser ist keinesfalls vor der Beschlussfassung über die Hochhausstudie zu fällen.

### **Positive Aspekte der vorgelegten Planungen sind:**

- Die Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnungen
- Die Reduzierung der Gebäudegrundflächen und damit der überbauten Fläche durch entsprechende Höhenausprägungen
- Die sinnvolle Neustrukturierung des gesamten Umgriffs
- Die Sicherung eines umfassenden Freiraumkonzepts über einen städtebaulichen Vertrag.



- Die Öffnung des Geländes zum Stadtviertel hin
- Die urbanen Nutzungen in den Erdgeschossen
- Die Implementierung eines ansprechenden Einzelhandelsangebots, inklusive Markthallenkonzept, kleinteiligem Gewerbe und Verkaufsmöglichkeiten von vor Ort durch Handwerksbetriebe erstellte Waren und Dienstleistungen.
- Durch die Schaffung des Quartiersplatzes mit öffentlichen Nutzungen in den anliegenden Gebäuden entsteht ein neuer zentraler Ort für Obersendling, mit Raum für unterschiedliche Aktivitäten und Veranstaltungen.
- Der weitgehende Verzicht auf oberirdische Nebenanlagen trägt zu einer flächensparenden Bauweise bei.
- Die Festschreibung hoher ökologischer, klimatischer und energetischer Standards.
- Die positive Baumbilanz unter Berücksichtigung des Baumbestands: Statt bisher 93 Bäume, werden nach Abschluss der Baumaßnahmen mindestens 145 Bäume im Umgriff stehen.
- Die ebenfalls festgeschriebene Nutzung von Regenwasser (Konzept der „Schwammstadt“).
- Die Festschreibung von intensiver und extensiver Dachbegrünung mit Mindestaufbauhöhen zwischen 20cm und 120cm, sowie der hohe Bodenaufbau über den Tiefgaragen von bis zu 140cm.
- Die Bemühungen im Bereich des Artenschutzes durch den „Fledermausturm“ und die Nistmöglichkeiten für Mauersegler, regelmäßiges Monitoring, sowie die Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag.
- Die Schaffung von Sport und Kulturangeboten.
- Die Implementierung eines Quartiersmanagements zur Steuerung essentieller Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner\*innen und Nutzer\*innen.

#### **Kritische Anmerkungen:**

- Die Zeitpunkte zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Sommerferien) und der Behörden (Weihnachtszeit) erwecken den Eindruck, dass seitens der Stadt München eine Bürgerbeteiligung, die den Namen auch verdient unerwünscht ist. Die Corona-Pandemie darf hierfür keine Ausrede sein.
- Bevor nicht eine breite öffentliche Diskussion über die Höhe, die Masse und die Ausgestaltung der drei geplanten 80m hohen quaderförmigen Türme erfolgt ist, kann diesen unter keinen Umständen zugestimmt werden.
- Die Geschossflächenzahl von 3,93 (großzügige Ausnahmen noch nicht eingerechnet) ist untypisch für Obersendling und wird deshalb abgelehnt.
- Der BA 19 zweifelt an, dass das angestrebte Ziel eines lebendigen Quartiers mit 7x24 Stunden Attraktivität mit den vorgesehenen Nutzungen an dieser Stelle erreicht werden kann.

#### **Bürgerbeteiligung**

Das Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, wurde bereits vom 13.07.2020 bis 13.08.2020 durchgeführt. Das Verfahren mag formal korrekt sein, widerspricht aber doch in vielerlei Hinsicht den hohen Ansprüchen der Landeshauptstadt München in Bezug auf die angestrebte Öffentlichkeitsbeteiligung (vgl. Sitzungsvorlage zur analogen und digitalen Öffentlichkeitsbeteiligung). Konkret ist zu bemängeln:

- das Verfahren § 3 Abs.1 endete mitten in den Sommerferien
- die Würdigung der Einwendungen ist noch nicht erfolgt. Da der Billigungsbeschluss schon ein Höchstmaß an Detailliertheit aufweist, ist ernsthaft zu befürchten, dass alle Einwendungen unberücksichtigt bleiben.

## **Städtebau**

### Hochhäuser

#### **Städtebauliche Begründung**

Hochhäuser müssen ein harmonisch integrativer Teil eines Stadtbildes sein, sich in den Stadtkörper einfügen und ihre räumliche und nutzerbezogene Funktion muss nachvollziehbar sein. In der Vorlage wird häufig auf das städtebauliche Umfeld mit den drei Siemens-Sternhäusern und den drei Wohnhochhäusern an der Mauthausstraße verwiesen. Allerdings ist die Analogie nur auf die Anzahl der Hochhäuser beschränkt. Den neu geplanten Gebäuden fehlt darüber hinaus ein weiterer Bezug zu den vorhandenen Hochhäusern, sowohl in Bezug auf Höhe, Volumen und Form.

#### **Höhe**

Die Höhe der geplanten Hochhäuser findet in der Umgebung keine Entsprechung. Die Höhe von 80m der Hochhäuser wird aus der Hochhausstudie München abgeleitet, in der an dieser Stelle bis zu 80m hohe Gebäude denkbar sind. Derzeit handelt es sich allerdings nur um eine Studie, keine abschließende Bewertung oder gar einen Stadtratsbeschluss.

Auf Seite 13 der Vorlage wird aus der Hochhausstudie zitiert: „Bei besonderer Begründung im Rahmen der für Hochhausvorhaben erforderlichen Einzelfallprüfung kann innerhalb der Zone III das Höhenprofil mit bis zu 80m gestaltet werden“. Ob diese Einzelfallprüfung bereits erfolgt ist und welche Kriterien ihr zu Grunde liegen, ist nicht nachvollziehbar.

#### **Klimatische Bedenken**

Die Auswirkung der geringeren Versiegelung im Entwurf gegenüber dem Ist-Zustand wird völlig zunichte gemacht durch die Höhenentwicklung der Bebauung. Völlig absurd erscheint angesichts der Diskussion über Frischluftzufuhren für Millionenstädte die Situierung der drei „Hochpunkte“ mit jeweils 80m Gesamthöhe. Diese erscheinen im Höhenprofil wie ein Riegel, nahezu abstandslos zu einander, vor der Innenstadt. Wenn jetzt noch berücksichtigt wird, welche Neubaupläne östlich von München in Neubiberg bestehen, ist eine klimatische Aufheizung der Münchner Innenstadt quasi nicht mehr zu verhindern. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Referat für Klima und Umweltschutz sind aufgefordert die Umsetzung des Klimafahrplans bei der Bebauung des Geländes durchzusetzen.

#### **Hochhausstudie**

In diesem Zusammenhang fordern wir den Stadtrat dringend auf, sich mit der Hochhausstudie im Entwurfsstadium ernsthaft auseinanderzusetzen und eine praxisnahe Lösung für alle Stadtteile zu finden. Das bisher vom Stadtrat gelassene Vakuum füllt die Stadtverwaltung aus, indem sie ihre Vorstellungen umsetzt. Es ist höchste Zeit für eine demokratische Einmischung.

#### **Dachformen**

Auf Seite 34 wird ausgeführt: „In den Baugebieten MK und GE 4 sowie für die Gebäude mit einer zulässigen Wandhöhe von 80m sind auch andere Dachformen zulässig, damit eine architektonisch abwechslungsreiche und anspruchsvolle Gestaltung einzelner Gebäude ermöglicht wird“. Damit wird offensichtlich zugelassen, dass die Gebäude mit Dachaufbau noch deutlich höher werden können.

### Bebauungsdichte

Kritisch wird die Bebauungsdichte gesehen, da sie in der Umgebung und auch in ganz München keine Entsprechung findet. Die im Planungsgebiet festgesetzte Geschossfläche von insgesamt 169.150 m<sup>2</sup> ergibt eine Geschossflächenzahl GFZ von 3,93. Darüber hinaus gibt es sehr großzügige Ausnahmen bei den Zusatzflächen, die nicht in die 169.150 m<sup>2</sup> eingerechnet werden müssen. Damit ist die tatsächliche GFZ sogar noch wesentlich höher. Diese GFZ findet in der näheren und weiteren Umgebung keine Entsprechung und schon gar nicht für einen so großen Bereich und sollte deutlich reduziert werden. Der Bezirksausschuss kann sich die ursprünglich geplanten 135 000 m<sup>2</sup> gut vorstellen. Dann könnte die Planung überdacht werden und die

Abstände zwischen den Gebäuden erhöht werden, und eine Reduktion der Bauhöhe der drei geplanten Hochhäuser und/oder der Randbebauung erreicht werden.

## Wohnungen

### **Höheren Wohnanteil möglich machen**

Der Nutzungsmix aus Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnanteil mit Kultur- und Freizeitnutzungen ist prinzipiell zu begrüßen. Der BA 19 ist aber der Ansicht, dass ein höherer Anteil Wohnnutzung in den geschützten Bereichen der MU-Gebiete möglich gewesen wäre. Dort besteht auch keine Gefahr, dass die Emissionen des anliegenden produzierenden Gewerbes zum Problem werden könnten. Im weiteren Verfahren sollte geprüft werden, ob der Anteil von Wohnnutzung bis maximal 25% (aktuell 11,8%) erhöht werden kann. Dann wäre der Wohnanteil immer noch nicht dominant, hätte aber angesichts der Knappheit bezahlbaren Wohnraums in München den entsprechenden Stellenwert.

## Bestandsgewerbe schützen

Der Bezirksausschuss baut darauf, dass alle Verfahrensbeteiligten auch weiterhin den Kontakt zum umliegenden, produzierenden Bestandsgewerbe halten, mit dem Ziel, alle Gefahren für deren Betriebsfortführungen, die von den vorliegenden Planungen ausgehen könnten, vorzeitig zu erkennen und zu beheben.

## Hotels

Der BA 19 widerspricht derzeit generell jeglicher Hotelplanung im 19. Stadtbezirk.

## Fassaden

### **Fassadengestaltung als Qualitätskriterium**

Die Fassadengestaltung der Hochhäuser sowie der weiteren Gebäude ist für die Akzeptanz des Bauvorhabens entscheidend. Deshalb sollte sie in einem Bürgerdialog kritisch hinterfragt werden können und anschließend verbindlich festgeschrieben werden.

Eine intensive Fassaden- und Dachbegrünung ist, wo immer möglich, vertraglich festzulegen. Zudem sollen keine durchgehenden, großen Glasfassaden angebracht werden, um zusätzliches Vogelsterben zu verhindern.

## **Mobilität**

### Verkehrsbelastung

In der Vorlage wird behauptet, dass das Verkehrsnetz die zusätzlichen Verkehre aufnehmen kann. Die Gesamtentwicklung und -planung des Stadtbezirks (z.B. Wohnungsbau in Fürstenried-West und am EON-Gelände, Entwicklung am Ratzingerplatz) ist dabei zu wenig berücksichtigt worden. Generell gilt, dass die das Planungsgebiet umgebenden Straßen keine Aufnahmekapazität mehr haben.

Das neue Quartier soll laut Vorlage zusätzlich 5750 KFZ/24 h in der Boschetsrieder Straße verursachen. Es wird bezweifelt, dass diese Straße den zusätzlichen Verkehr durch das Bauvorhaben und die weiteren geplanten Bauten (z.B. Einkaufszentrum) aufnehmen kann. Auch weil die notwendigen Umbauten für die Tram-Westtangente und den Radwegeausbau die Kapazität der Boschetsrieder Straße weiter einschränken werden.

Die mit der Tramwesttangente geplante Querungsmöglichkeit an der Machtlfinger Straße ist im Vorfeld für die Bauarbeiten bereits umzusetzen.

## Besucherstellplätze

### **Keine falschen Anreize beim Hol- und Bringverkehr**

Der BA 19 lehnt die geplanten vier Stellplätze am Straßenrand der Boschetsrieder Straße zur Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs mit eigenem Pkw für die Kindertageseinrichtung ab. Zum einen werden falsche Anreize für den motorisierten Individualverkehr geschaffen und zum anderen sind Gefahrensituationen mit dem geplanten, verbreiterten Radweg auf der Südseite der Boschetsrieder Straße zu befürchten. Spätestens mit Realisierung der Tramwesttangente ist die Kindertageseinrichtung nahezu optimal mit dem ÖPNV erschlossen. Stattdessen sollte vermehrt auf ausreichend große (Fahrradanhänger) Fahrradstellplätze gesetzt werden.

## Tiefgaragen

### **Verbundene Gemeinschaftstiefgarage überdenken**

Der Sinn einer zusammenhängenden Gemeinschaftstiefgarage, deren Verbindung in der Nähe des zentralen Platzes auf Höhe GE 2 und GE 4 den durchgängigen Grünzug unterbaut, darf bezweifelt werden. Die angebliche Reduzierung der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten wird in der Vorlage nicht weiter belegt. Es findet sich auf Seite 42 des Vorlagenentwurfs lediglich die Aussage, dass zwei Tiefgaragenzufahrten an der Boschetsrieder Straße und eine an der Helfenriederstraße geplant sind. Aussagen zur geplanten Anzahl und Lage der Ausfahrten und deren potentieller Auslastung werden nicht getroffen. Bevor die Hauptzu- und -ausfahrten der Tiefgaragen über die Boschetsrieder Straße geführt werden, sollte die Verkehrssicherheit auf dem Gehweg und dem dort entstehenden, verbreiterten Radweg mitberücksichtigt werden. Insofern gilt es im weiteren Verfahren frühzeitig zu prüfen, ob die genannte Verbindung der Gemeinschaftsgarage wirklich den erhofften Mehrgewinn bringt, oder ob es nicht besser wäre, an einer getrennten Tiefgarage jeweils für den Teil nördlich und südlich des Grünzugs festzuhalten, die einen Teil des motorisierten Individualverkehrs über die Helfenrieder- und Schertlinstraße lenken und damit den Verkehr besser verteilen und streuen könnte. Zudem könnte man sich dann die Unterbauung des Grünzugs an der benannten Stelle sparen.

### **Mobilitätskonzept zur Reduzierung von Pkw-Stellplätzen und Tiefgaragenumgriffen nutzen**

So lobenswert der im Vergleich zum bestehenden Baurecht niedrige Anteil der Überbauung ist, so müssen im Rahmen des angekündigten Mobilitätskonzepts Anstrengungen unternommen werden, den Pkw-Stellplatzschlüssel durch innovative Konzepte so weit zu senken, damit der Umgriff der Tiefgaragen an den Stellen weiter reduziert werden kann, an denen diese nicht durch Hochbaukörper überbaut sind. Angebote zum Wohnen ohne eigenen Pkw sind zu fördern und die bisherigen Ideen wie die Vergabe von Parkierrechten sind zu unterstützen. Der BA bittet das Planungsreferat dabei auch die nach Realisierung der Tramwesttangente nahezu optimale ÖPNV-Anschlussituation zu berücksichtigen.

## Radverkehr

Der geplante Fahrradweg, der das Gebiet von Ost nach West durchqueren soll, wird begrüßt.

### **Zukünftige Steuerung der Radwegverbindungen**

Der geplante, verbreiterte Radweg an der Südseite der Boschetsrieder Straße muss auf den überörtlichen Radverkehr ausgelegt sein. Es ist in den weiteren Planungsschritten sicherzustellen, dass Radler\*innen mit überörtlichem Ziel frühestmöglich auf diese Verbindung geleitet werden. Dadurch kann das grüne Gleisband im Inneren des Planungsumgriffs für Fußgänger\*innen und gemütliche Radler\*innen reserviert werden, wohingegen schnelle Radfahrer\*innen auf die Boschetsrieder Straße gelenkt werden sollen. Dies ist beispielsweise durch entsprechende architektonische Gestaltung der Wegbeziehungen in und am öffentlichen Grünzug zu unterstützen. Klar ist, dass hier die Sicherheit der Fußgänger\*innen absoluten Vorrang haben muss. Zentral ist in diesem Zusammenhang auch auf die Sicherheit der Radfahrer\*innen und Fußgänger\*innen bei sämtlichen Tiefgaragenausfahrten, insbesondere an der Boschetsrieder Straße zu achten.



## Fahrradabstellanlagen

### **Oberirdische Fahrradabstellplätze kompakt und komfortabel planen**

Die Anzahl der oberirdischen Fahrradabstellplätze sollte durch moderne, mehrstöckige Fahrradparkanlagen abgewickelt werden, die bestmöglich in die bestehende Gebäudestruktur integriert werden, damit möglichst wenig zusätzliche Fläche versiegelt werden muss. Die Standorte sollten deshalb auch auf bereits zur Unterbauung geplante Bereiche beschränkt sein, Aufgrund der Lage im Planungsgebiet eignen sich die Einzelhandelsnutzungen zur Anfahrt per Fahrrad. Hier ist durch entsprechende Überdachung auf eine möglichst ganzjährige und wetterunabhängige Nutzbarkeit zu achten und auch genügend Platz für Lastenfahräder und Anhänger mit zu planen. Damit können auch die Anfahrten mit dem eigenen Pkw reduziert werden.

## ÖPNV – U-Bahn – Tramwesttangente

### **ÖPNV rechtzeitig fertigstellen und weiter verbessern**

Für die Abwicklung der Mobilitätsbedarfe ist es essentiell, dass die Tramwesttangente vor Erstbezug und -nutzung der geplanten Gebäude einsatzfähig ist. Die Auslage einer Unterschottermatte auf der Trambahnstrecke ist aus Lärmschutzgründen im dortigen Planungsverfahren festzusetzen.

Bei allen Bauprojekten im BA 19 wird auf die U3 verwiesen und auf deren jeweilige – angebliche - antizyklische Nutzung. Wir betonen zum wiederholten Male: die U3 ist ausgelastet, übertoll und zwar morgens und abend in **beide** Richtungen. Besonders kritisch ist der Abschnitt zwischen Aidenbachstraße und Sendlinger Tor. Der BA 19 fordert deshalb weiterhin eine Taktverdichtung auf der U3.

## Logistikzentrum

### **Logistikzentrum auch für Privathaushalte nutzbar machen**

Das geplante Logistikzentrum für die Gewerbeeinheiten, welches den Post- und Lieferverkehr entsprechend gebündelt abwickelt, ist ebenfalls positiv zu erwähnen. Der BA schlägt vor, dieses in der Entwurfsvorlage auf Gewerbenutzungen beschränkte Konzept auch auf die Wohneinheiten auszudehnen, damit Paketlieferdienste ebenfalls die zentrale Abgabestelle nutzen können und so widerrechtliches Gehweg- oder Radwegparken an der Boschetsrieder Straße vermieden werden kann. Zudem könnte so auch ein weiterer kommunikativer Treffpunkt für die zukünftigen Bewohner\*innen entstehen.

## **Umwelt/Nachhaltigkeit**

### **Unterstützung der Stellungnahme des BUND Naturschutz Kreisgruppe München**

Der BA 19 unterstützt die im Verfahren nach §3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.08.2020 gemachten Vorschläge des BUND Naturschutz Kreisgruppe München vollumfänglich. Auch wenn bereits einzelne Punkte der Stellungnahme durch den Satzungsentwurf abgesichert sind, bittet der BA um wohlwollende Prüfung der übrigen Detailvorschläge in den kommenden Planungsschritten.

### **Nachhaltigkeit**

Die umfangreichen Festsetzungen im Bebauungsplan und die dem Bezirksausschuss bekannten Bestrebungen des Investors in Bezug auf Nachhaltigkeit werden ausdrücklich begrüßt. Nachhaltigkeit beim Bau und Facility Management ist heutzutage aber eine selbstverständliche Notwendigkeit und rechtfertigt nicht eine derartig massive Baurechtsausweitung zu Gunsten des Investors.

## **Soziales**

Für ebenfalls sinnvoll halten wir das Vorhaben des Investors, als langfristiger Eigentümer und Vermieter aufzutreten und auch Security und Management für die Räume zwischen den Häusern zur Verfügung zu stellen.

## **Bewohnertreff - Jugendtreff**

Der BA19 befürwortet jegliche Planungen zu Bewohner- bzw. Jugendtreffs, auch Clubs.

## **Bildung**

### **Schulen**

Durch die Wohnungen, egal nach welchem Modell, werden Familien mit Kindern zuziehen. Die benachbarten Schulen – auch die, die im Neubau begriffen sind – sind nur beschränkt aufnahmefähig. Der BA 19 schlägt vor, dass die Räume im JQO, die derzeit noch von der Fachschule Maler- und Lackierer genutzt werden, darüber hinaus von der LH München angemietet werden, entweder für eine weitere Grundschule oder für eine Realschule, die im Stadtbezirk dringend gebraucht werden, bis für diese Schulformen Einrichtungen an geeigneten Standorten fertiggestellt werden.

gez.

Dr. Ludwig Weidinger  
Vorsitzender





QUARTIER  
OBER  
SENDLING

Nachhaltigkeitscharta





QUARTIER  
OBER  
SENDLING

*LEITLINIEN FÜR NACHHALTIGKEIT*  
**BE PART OF THE SOLUTION.**

# Quartier Obersendling - Musterquartier für Nachhaltigkeit.

## Einführung

In Obersendling entsteht auf ca. 5 Hektar ein neues, gemischt genutztes Stadtquartier. Der hierzu aus einem städtebaulichen Workshopverfahren hervorgegangene Masterplan für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2139 sieht auf dem Planungsgebiet 8 Baugebiete mit 13 Baukörpern vor.



Initiator des Bebauungsplanverfahrens ist die Horus Sentilo Projektentwicklungsgesellschaft mbH mit einer Grundstücksgröße von ca. 39.500 m<sup>2</sup>, unterteilt in 6 Baugebiete. Weitere Grundstückseigentümer sind Kolb + Partner mit ca. 2.650 m<sup>2</sup> auf einem Baugebiet, sowie BP / Aral mit ca. 3.450 m<sup>2</sup> auf einem weiteren Baugebiet. Ca. 1.800 m<sup>2</sup> nicht zu bebauende Grundstücksfläche befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt München.

Die Flächen des Planungsumgriffs, die bislang mit Siemensbrachen und einem stillgelegten Betonwerk bebaut sind, eignen sich gut für die künftige Reaktivierung. Denn der Planungsumgriff ist, mit seiner Lage direkt an der Boschetsrieder Straße (künftig auch Tram Westtangente), am geplanten Grünband „Gleisband Obersendling“ und an der U-Bahn Haltestelle Machtlfinger Straße, verkehrsmittelübergreifend bestens erschlossen.

Die künftige Bebauung des Umgriffs sieht eine gemischte Nutzung vor. Der Standort wird ca. 5.000 Arbeitsplätze beheimaten und, mit rd. 220 Wohnungen, ca. 530 neuen Bewohner\*innen ein zu Hause bieten. Ergänzt werden diese Nutzungen durch Hotellerie, Gastronomie, Einzelhandel, Kultureinrichtungen und eine Tankstelle als Mobilitäts-Hub. So entsteht ein Quartier der kurzen Wege, das den Nutzer\*innen, Bewohner\*innen und Nachbar\*innen einen echten Mehrwert bietet.



## Quartier Obersendling - Musterquartier für Nachhaltigkeit.

### Anlass

Der Klimawandel stellt unsere Gesellschaft vor die wohl größte globale Herausforderung, die es jemals gab. Es gilt, diese gemeinsam anzupacken – jede\*r muss seinen Beitrag leisten.

Projektentwicklungsgesellschaften trifft in diesem Zusammenhang eine besondere Verantwortung. Denn Immobilien sind für fast 40 Prozent des weltweiten Energieverbrauchs verantwortlich. Hier gilt es zukunftsfähige Lösungen zu finden. Daher wurde für das Projekt Quartier Obersendling bereits frühzeitig eine Nachhaltigkeitsstrategie, die die Bereiche Ressourcenschonung, Kreislaufwirtschaft, Urbane Stadtnatur, Anpassung an den Klimawandel umfasst, entwickelt. Zur ganzheitlichen Betrachtung werden diese Themen um die Bereiche Soziales Miteinander, Mobilitätswende, Sharing Economy und Stadtkultur ergänzt. Diese Leitlinien für die Quartiersentwicklung werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

Denn das Quartier verbindet Ideen für die nachhaltige Errichtung, mit Lösungen für einen effizienten Gebäudebetrieb und der Möglichkeit für die Quartiersnutzer\*innen, aktiv Teil des Gesamtkonzeptes zu sein, um gemeinsam unsere Umwelt zu schützen und zu erhalten – als Teil der Lösung der globalen Herausforderung.

Be part of the solution.

# LEITLINIEN

**01** Ressourcenschonung

**02** Kreislaufwirtschaft

**03** Urbane Stadtnatur

**04** Anpassung an den Klimawandel

**05** Soziales Miteinander

**06** Mobilitätswende und Sharing Economy

**07** Stadtkultur

## INHALT

*QUARTIER OBERSENDLING —  
BE PART OF THE SOLUTION.*

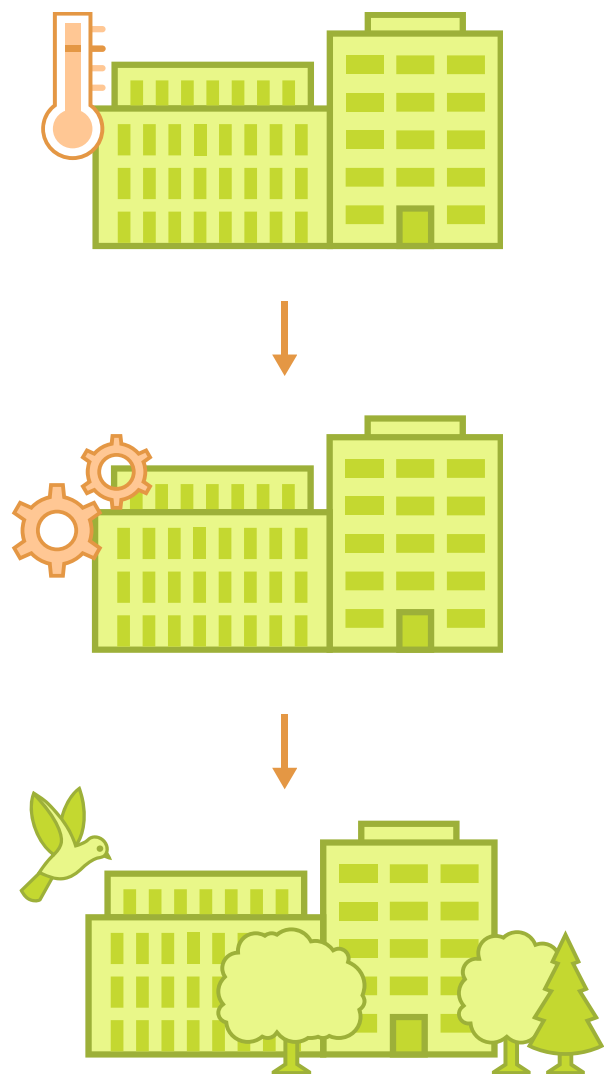
01

**RESSOURCENSCHONUNG**  
**GEBÄUDEBETRIEB IM EINKLANG MIT DER**  
**NATUR**

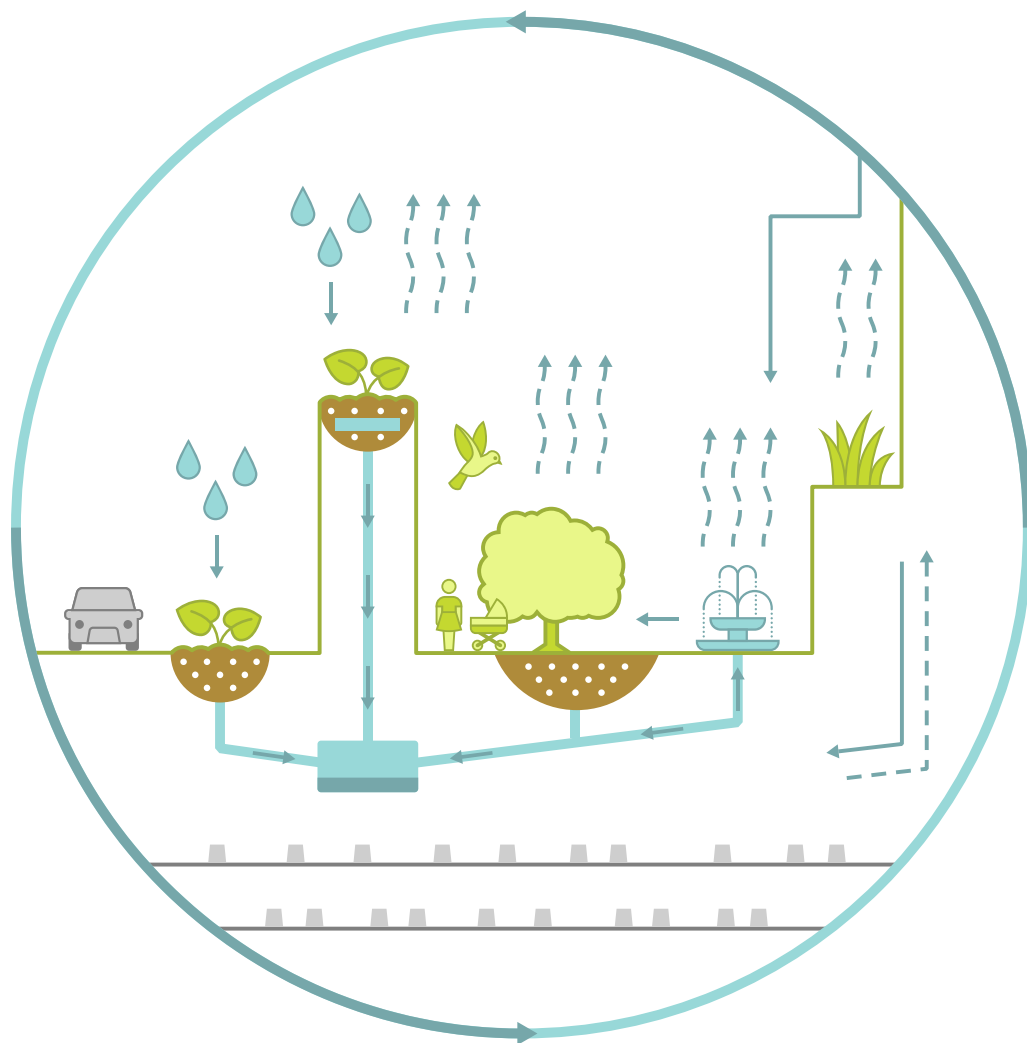
## 01 Ressourcenschonung

Unsere Umwelt bietet uns eine Vielzahl natürlicher Ressourcen. Wenn es uns gelingt, diese sinnvoll und effizient einzusetzen, machen wir einen Gebäudebetrieb im Einklang mit der Natur möglich. Dieses Konzept der Ressourcenschonung verfolgt das Quartier Obersendingling konsequent.

- Der erste Schritt zu effizienten Gebäuden ist die Reduzierung des Primärenergiebedarfs. Im Quartier werden alle Gebäude in Anlehnung an den Niedrigenergie Gebäudestandard „Effizienzhaus 40“ realisiert. Der Energiebedarf sinkt so um 60 % im Vergleich zum Referenzgebäude nach Gebäudeenergiegesetz (GEG).
- Der Wärme- und Kälteeintrag wird über eine intelligente Fassadenkonzeption gesteuert. Ausgeklügelte, architektonisch ansprechende Elemente wie vorgehängte Fassadenteile und Lamellen optimieren die Ausnutzung natürlicher Wärme und Kälte. Partielle tageslichtlenkende Verschattung reduziert den Einsatz von Kunstlicht bei gleichzeitigem Hitzeschutz.
- Eine nachhaltig konzipierte Energiezentrale versorgt den Großteil des Quartiers mit Heiz- und Kühlenergie. Sie wird vorwiegend durch die natürlichen Ressourcen Sonne, Grundwasser und Erdwärme gespeist. Der externe Energiebedarf (bestehend aus Fernwärme und Ökostrom) sinkt dadurch auf ein Minimum.
- Energie, die nicht sofort eingesetzt werden kann, wird in Pufferspeicher geleitet. Hierzu wird in der Gemeinschaftstiefgarage eine energiespeichernde Bodenplatte installiert. Zudem wird das Wasser der Sprinklertanks als Puffermedium genutzt. Die dort gespeicherte Leistung lässt sich jederzeit bedarfsgerecht abrufen. Überschüssiger Photovoltaikstrom wird perspektivisch in Elektrofahrzeugen in der Gemeinschaftstiefgarage zwischengespeichert werden (Vehicle to Grid).
- Diese und weitere Maßnahmen führen, gepaart mit dem Einsatz von Ökostrom dazu, dass der Quartiersbetrieb nahezu CO<sub>2</sub>-neutral erfolgt. Dadurch werden allein bei der Wärme- und Kälteerzeugung jährlich ca. 2.600 t CO<sub>2</sub> eingespart.



## 01 Ressourcenschonung



- Im Quartier wird Energie bedarfsgerecht eingesetzt. Eine präsenzbasierte Steuerung in den Bürogebäuden optimiert den Energieverbrauch für Heiz-, Kühl- und Lüftungsanlagen, sowie für Innen- und Außenbeleuchtung. Zur Sensibilisierung der Quartiersnutzer\*innen werden Energieverbräuche live ausgewertet und dargestellt.
- Die Ressource Boden wird im Quartier durch eine kompakte Bauweise effizient genutzt. Ein altes, brachliegendes Industrie- bzw. Gewerbeareal wird reaktiviert und sinnvoll nachverdichtet. Hierdurch werden Erschließungskosten gespart und die Potenziale des bereits erschlossenen Areals genutzt.
- Auch die Wassernutzung des Quartiers ist konsequent nachhaltig angelegt. So wird Regenwasser in Zisternen gesammelt und für die Bewässerung der Grünanlagen verwendet. Grauwasser wird, wo immer möglich, wiederverwendet, z.B. in den WC - Spülungen der Gebäude. Und diese werden, wie auch die Waschbeckenarmaturen wassersparend ausgeführt. Die Waschstraße der Tankstelle verfügt zudem über ein Wasserrückgewinnungssystem.
- Zum Gewässerschutz erfolgt die Reinigung der Gebäude außerdem mit umweltschonenden Reinigungsmitteln.

**02**

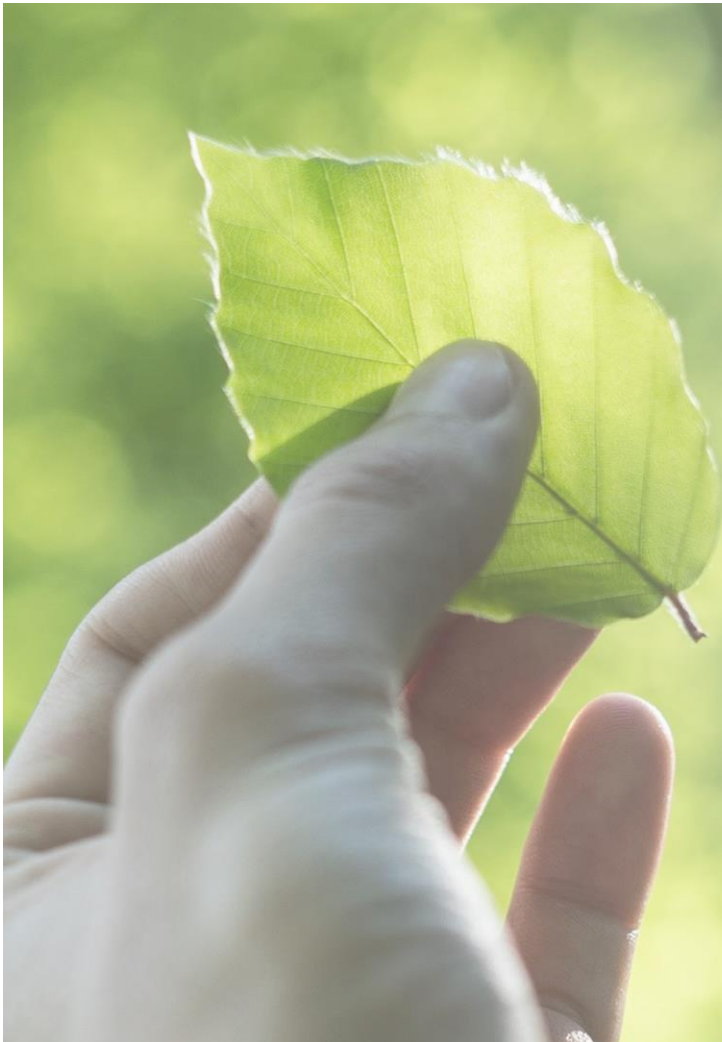
**KREISLAUFWIRTSCHAFT  
VERWENDEN STATT VERSCHWENDEN**



## 02 Kreislaufwirtschaft

Der weltweite Vorrat an Ressourcen ist begrenzt. Wenn wir nicht lernen, Materialien wiederzuverwenden, statt sie zu entsorgen, stehen nicht erst künftige Generationen vor gigantischen Problemen. Der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft ist der Schlüssel zur Lösung.

- Im Quartier Obersendling kommen deshalb bevorzugt Baustoffe auf Basis von Recyclingmaterialien zum Einsatz – vom Zement über Kleb- und Dämmstoffe bis hin zur Gebäudeausstattung. Selbst die noch vorhandenen, brachliegenden Bestandsgebäude bleiben nicht ungenutzt: Sie werden zu Recyclingbeton verarbeitet und wiederverwendet.
- Beim Materialeinkauf wird zudem auf eine hohe Recyclingfähigkeit geachtet. Materialien und Bauteile sollen sich später weitgehend sortenrein trennen und in den Ressourcenkreislauf zurückführen lassen.



- Eine weitere große Rolle für eine funktionierende Kreislaufwirtschaft spielen regenerative und nachwachsende Materialien. Deshalb werden im Quartier Obersendling mindestens zwei Gebäude in Holzhybridbauweise ausgeführt. Beim Holzhybridbau werden die Materialien Holz, Beton und Stahl mit ihren jeweiligen Stärken gekonnt kombiniert. Somit wird bereits in der Gebäudeentstehung CO<sub>2</sub> gespart und zeitgleich langfristig in der Gebäudestruktur gebunden.
- Die wesentlichen, im Quartier verbauten Materialien werden in einer Datenbank inventarisiert und auf ihren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck hin untersucht. So ist sichergestellt, dass langfristig dokumentiert ist, welches Material in welcher Menge verbaut ist und wie nachhaltig das Quartier Obersendling erstellt wurde. Zudem wird in der Datenbank dokumentiert, welche „Schätze“ im Quartier zur späteren Wiederverwendung bereitstehen.
- Im späteren Quartiersbetrieb führt ein umfassendes Recycling- und Mülltrennungskonzept zum schonenden Umgang mit Abfall und hoher Wiederverwendbarkeit.

03

**URBANE STADTNATUR  
EINE GRÜNE WUNDERKAMMER**

## 03 Urbane Stadtnatur

Für ein gutes Leben im Freien braucht es gekonnt gestaltete und bepflanzte Plätze, die zum Verweilen, Treffen, Entspannen, Spielen und Staunen einladen. Orte mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Orte, an denen man atmen und die Natur genießen kann.

- Im Quartier Obersendling wächst eine grüne Stadtoase, in der der Mensch im Mittelpunkt steht. Die Höfe und Plätze im Quartier erhalten hierbei jeweils eine ganz eigene Charakteristik.
- In den unterbauten Bereichen der Außenanlagen und auf den Dächern werden im Quartier Obersendling Pflanztiefen bis 1,20 m angelegt, so dass Bäume und Sträucher Wurzeln schlagen können.



- An mindestens sieben Gebäuden werden die Fassaden begrünt.
- Mindestens 145 Bäume unterschiedlicher Stammumfänge werden neu gepflanzt – entlang einer langen Allee und auf den Grün- und Rasenflächen. Hierbei kommen vorwiegend heimische Arten zum Einsatz. Gesunde Bestandsbäume werden, wo immer möglich, erhalten. Alle diese Bäume reinigen die Luft im Quartier und binden CO<sub>2</sub>.
- Auf den Dächern wird neben der Nutzung von Photovoltaik auch Raum für Urban Gardening und Aquaponik geschaffen – als Erweiterung der ebenerdigen Außenanlagen. Das Quartier kann hier seine eigenen Lebensmittel produzieren, die auf dem Quartiersmarkt verkauft werden.
- Die Freiflächen innerhalb des Quartiers sind autofrei und gehören Fußgängern und Radfahrern.
- Zur Förderung des natürlichen Gleichgewichts wird im Quartier energieeffiziente, insektenfreundliche Nachtbeleuchtung eingesetzt, die bedarfsgerecht gesteuert und gedimmt werden kann.
- Durch die bereits erfolgte Errichtung eines Fledermaus- und Mauerseglerturms werden bestehende Arten geschützt. Zudem werden in der Fassade Nistkästen für Vögel und auf den Dächern Habitate für Insekten geschaffen. Heimische Bäume, Sträucher und Stauden sorgen außerdem für ein breites Nahrungsangebot.
- Zum Schutz des Lebensraums ist geplant, keine Herbizide, Pestizide oder Tausalze zu verwenden.

# 04

## **ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL ANTWORTEN FÜR DIE ZUKUNFT**



## 04 Anpassung an den Klimawandel

Der Klimawandel zeigt auch in Deutschland seine Auswirkungen. Wir erleben neue Wetterextreme wie lange Trockenperioden, die sich abwechseln mit Perioden, in denen immense Niederschlagsmengen innerhalb weniger Tage oder Stunden fallen. Das Quartier Obersendling liefert für diese Veränderungen die passenden Antworten.



- Das Quartier Obersendling setzt in den Außenbereichen das Konzept der Schwammstadt um. Ein Konzept der Stadtplanung, bei dem anfallendes Regenwasser in Städten lokal aufgenommen und gespeichert wird, anstatt es lediglich zu kanalisieren und schnell abzuleiten.
- Das speicherfähige Erdreich der Dächer (ca. 60 % der Dachflächen sind begrünt) und die Grünflächen im Außenraum binden Regenwasser auch bei Starkregen und führen es langsam ab. Große Zisternen speichern das Wasser und stellen es in späteren Trockenperioden für die Bewässerung zur Verfügung.
- Die nahezu vollständig undurchlässigen Flächen der bestehenden Betonwerksbrache werden entsiegelt. Begehbare Flächen erhalten künftig versickerungsoffene Bodenplatten, so dass eine großflächige Versickerung und Verteilung von Oberflächenwasser möglich ist.
- An heißen Tagen spenden hochstämmige Bäume und Architekturkomponenten wie Vorsprünge, Vordächer und Pergolen den nötigen Schatten.
- Fassadenbegrünungen und Wasserflächen sorgen über Verdunstungskälte für zusätzliche Abkühlung.
- Das Gleisband und der Quartiersplatz lassen den in München vorherrschenden Westwind durch das Quartier strömen und sorgen für Frischluft und angenehme Abkühlung.

# 05

## SOZIALES MITEINANDER OFFEN FÜR ALLE



## 05 Soziales Miteinander

Im Quartier Obersendling ist jeder willkommen. Als Nutzer\*in, Anwohner\*in und als Besucher\*in. Die Außenflächen sind größtenteils öffentlich zugänglich. Sport- und Spieleinrichtungen können von allen genutzt werden. Für die Inklusion mobilitätseingeschränkter Personen wird das Quartier schwellenlos erstellt.



### Wohnen

- Das Quartier wird über 100 % Mietwohnungen verfügen. Die Wohnungen werden nicht dem Einzelverkauf zugeführt.
- Das Quartier bietet Wohnraum für alle Einkommenschichten. 40 % der Wohnungen werden mietpreisreduziert als gefördertes Wohnen angeboten: im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) als München Modell Miete, als einkommensorientierte Förderung sowie mietpreisgedämpftes Wohnen.
- Die geförderten Wohnungen liegen in zentraler, verkehrsberuhigter Lage, abgewandt von der Boschetsrieder Straße und profitieren voll von der Qualität des Quartiers.
- Mehr Wohnungen, weniger Fläche, bessere Raumnutzung. Im frei finanzierten Wohnteil werden zur Hälfte kleinere Wohnungen mit effizienten Grundrissen für smarte Möblierung und Home Office Nutzung errichtet. Eine Antwort auf den steigenden Bedarf an Single- und Kleinstfamilienwohnungen, sowie eine sich verändernde Arbeitswelt.

### Büros

- Das Quartier Obersendling wird nicht nur die Adresse für Highend-Büroflächen von Corporate-Mietern, sondern auch ein Ort für mietpreisreduzierte Gründergaragen für die Start-up-Szene und kleine Kreativbüros.

### Handwerk

- Das Handwerk hat in Bayern und München große Tradition. Das Quartier Obersendling unterstützt dies mit mietpreisreduzierten Werkstattflächen, die Raum bieten für Handwerk, Manufakturen und lokale Produkte.

## 05 Soziales Miteinander

### Hotel

- Das Quartier begrüßt mit seinem ansprechenden Hotelkonzept Gäste aus aller Welt.

### Gastronomie

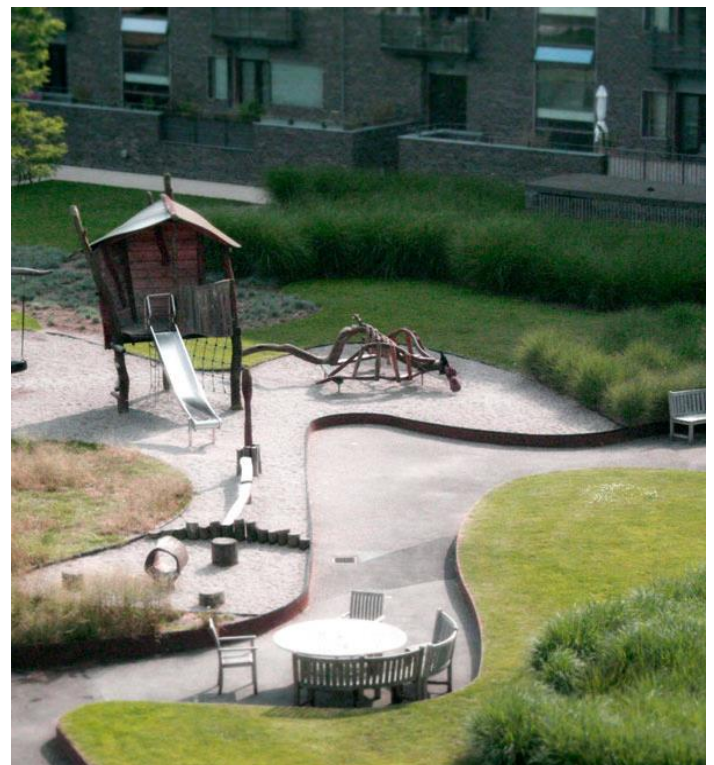
- Das Gastronomieangebot beschränkt sich nicht auf Kantinenbetriebe und Systemgastronomie. Auch Foodtrucks und andere innovative Restaurantkonzepte werden im Quartier Obersending eröffnet.

### Kinderbetreuung

- In einem der Wohngebäude wird eine öffentliche Kindertagesstätte mit großem Außenbereich und weitläufiger Spielfläche errichtet.
- Zudem wird es drei öffentlich nutzbare Spielplätze geben, die jeweils in der Nähe von Cafés verortet sind. So können Eltern ihre Auszeit genießen, während die Kinder sich austoben.

### Sport / Gesundheit

- Ein Ärztezentrum und eine Apotheke machen die Wege zu Vorsorge und Fürsorge kurz – für Mieter\*innen und Beschäftigte gleichermaßen.
- Ebenso entsteht ein Fitnessstudio mit einer Fläche von ca. 3.000 qm mit angeschlossenem Wellnessbereich.
- Der Außenbereich verfügt über zahlreiche öffentliche, kostenfreie Sportangebote wie Basketball, Tischtennis und Boule.



# 06

## MOBILITÄTSWENDE UND SHARING ECONOMY SMARTE LÖSUNGEN FÜR SMARTE FORTBEWEGUNG



## 06 Mobilitätswende und Sharing Economy

Wenn mit dem Auto, dann gemeinsam. Und das möglichst elektrisch oder mit Wasserstoff. Noch besser natürlich zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV. All das ist möglich im Quartier Obersendling und Teil eines ganzheitlichen Mobilitätskonzepts. Als wertvoller Beitrag zum geplanten Übergang von fossilen zu regenerativen Kraftstoffen und zur Mobilitätswende insgesamt.



- Integration eines Mobility Hubs
- Elektrotankstellen für Autos, Motorräder und Roller (z.T. als Schnelllader)
- Vorbereitung für Wasserstoffzapfsäulen
- Carpooling und Sharing von Autos, (Lasten-) Fahrrädern, Rollern und Scootern über die Quartiers-App und mit Partnern
- Anschluss an ÖPNV (U-Bahn, Bus, Tram) mit Haltestellen direkt am oder im Quartier
- Fahrradtiefgarage mit E-Ladepunkten und Fahrradshop mit Reparaturwerkstatt
- Dynamisches Parkraummanagement zur besseren Ausnutzung der bestehenden Parkplätze und Reduzierung des Stellplatzbedarfs – weniger Exklusivnutzung, mehr Sharing von Stellplätzen
- Sprintergerechte Einfahrtshöhe im 1. UG der Quartierstiefgarage zur Entlastung des Außenraums und Verteilung des Lieferverkehrs.
- Paketstation für die Sammelanlieferung von Paketen – weniger Lieferverkehr, konzentrierter Quartiers-Drop-off
- Anschluss an den Fahrradring München
- Schneller Radverkehr an der Boschetsrieder Straße, gemütliches Fahrrad fahren am Gleisband durch das Quartier – dank entschleunigender Wegeführung
- Offen und transparent: schnelle, fußläufige Wegeverbindungen durch das Quartier aus allen Richtungen

**07**

**STADTKULTUR  
VIELFALT VERBINDET**

## 07 Stadtkultur

Für ein pulsierendes Stadtleben braucht es Gelegenheiten sich zu treffen. Es erfordert einen Raum mit Wohlfühlfaktor und einem vielfältigen Angebot. Das Quartier Obersendling ist dieser Ort. Ein Ort der Verbindung von Menschen. Ein Ort des Erforschens, des Staunens, des Genießens – ein Ort der Begegnung.



- Die Gebäude der Horus werden in einem umfassenden Architektenwettbewerb von nationalen und internationalen Büros gestaltet. So entsteht eine wertvolle, stadtbildprägende, nachhaltige Architektur die Spaß macht und begeistert.
- Der Außenraum bietet Abwechslung. Das Konzept sieht verschiedene Räume und Plätze mit jeweils eigener Charakteristik vor. So entsteht ein wertvoller Ort, der zum Verweilen einlädt.
- Ob Open Air Events, Streetfood Festivals oder Flohmärkte. Der Quartiersplatz bietet ausreichend Raum für vielfältige, gemeinschaftliche Nutzungen.
- Das Herzstück des Quartiers bildet ein Hybrid Gebäude am Quartiersplatz, das eine Markthalle mit regionalem Angebot, sowie Flächen für Kunst, Kultur und Konzerte beherbergt.
- Am Gleisband entlang erstreckt sich ein breites Angebot vielfältiger Cafés, Bars und Restaurants.
- In einem der Punktwohnhäuser steht den Bewohner\*innen Obersendlings ein Bürgertreff zur Verfügung.
- Community Terrassen auf den Hausdächern bieten Platz für Treffen mit Bergblick und für gemeinsames Urban Gardening.
- Eine Quartiersapp ermöglicht es den Nutzer\*innen, aber auch interessierten Besucher\*innen, sich miteinander und mit dem Quartier zu vernetzen.



**HORUS Sentilo Projektentwicklungs-  
gesellschaft mbH  
Lilli-Palmer-Straße 2  
80636 München**

**KOLB + PARTNER  
IMMOBILIENKOMPETENZ<sup>3</sup>  
Schlossgasse 14  
64807 Dieburg**

**BP EUROPA SE  
Wittener Straße 45  
44789 Bochum**

## **IMPRESSUM**

QUARTIER OBERSENDLING –  
MUSTERQUARTIER FÜR NACHHALTIGKEIT  
**BE PART OF THE SOLUTION.**