

Integrierte Quartierskonzepte (iQK)

Klimaquartier Ramersdorf, Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach

	<p>Das Quartier liegt zwischen Rosenheimer Straße, Wageneggerstraße, Wilramstraße, Laibacher Straße und Claudius-Keller-Straße.</p> <p>Quartiersfläche: ca. 9,4 ha mit 916 Wohneinheiten</p> <p>Federführung: PLAN Foto: LHM</p>
<p>Ziele</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Klimaneutralität und Klimaresilienz • Erhalt und Schaffung von dringend benötigtem sozialem und bezahlbarem Wohnraum • Ausgleich von (baulichen) Defiziten bei den bestehenden Wohnungstypen • Energetische Modernisierung, sozial verträglich und bestmöglich in bewohntem Zustand • Errichtung möglicher Ergänzungs- und Neubauten nach hohen baulichen, energetischen und ökologischen Standards unter Berücksichtigung des von der Landeshauptstadt München (LHM) definierten Niedrigstenergie-Standards • Anschluss des Quartiers an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke München GmbH (SWM), perspektivisch als regenerative Wärmeversorgung umfangreiche Installation von Photovoltaikanlagen in Kombination mit Mieterstrom und Synergien zu Ladeinfrastruktur für Elektromobilität • Schaffung oder Aufwertung von klimaangepassten Aufenthalts- und Erholungsflächen für alle Altersgruppen.
<p>Projektstand bzw. Ergebnisse</p>	<p>Das Quartierskonzept ist fertiggestellt. Das Projekt wurde über das KfW Förderprogramm 432 gefördert und befindet sich bereits in der Umsetzung.</p>
<p>Herausforderungen und Besonderheiten</p>	<p>Sanierung in bewohnten Zustand. Umsetzung eines ambitionierten Mobilitätskonzeptes. Erreichung der Klimaneutralität bei gleichzeitiger Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum in Kombination neuer sozialer Infrastruktur und Nahversorgung.</p>

<p>Gelerntes und Übertragbarkeit auf weitere Projekte</p>	<p>Es bedarf einem interdisziplinären Planerteam aus Energie-, Stadt- Freiraum-, Verkehrsplaner*innen für die Konzepterstellung.</p> <p>Treibhausgas-Einsparungen von über 89 % gegenüber Status Quo trotz Wohnraummehrung von + 500 Wohneinheiten möglich.</p> <p>Der Bestandserhalt ist der Schlüssel zur Erreichung der Klimaziele. Große Treibhausgasemissionsreduktion durch zeitnahe Umstellung auf die Fernwärme erreichbar.</p> <p>Sanierung im bewohnten Zustand bei gleichzeitiger Wohnraumschaffung ist durch serielle Sanierung und Vorfertigung möglich. Die Umsetzung eines ambitionierten Mobilitätskonzeptes (inkl. Senkung des Stellplatzschlüssels benötigt eine lange Anpassungsphase (hier 15 Jahre geplant). Ein weitgehender Verzicht auf Tiefgaragen trägt zur Reduktion der grauen Energien bei (Alternative oberirdische Quartiersgarage).</p> <p>Freiraumqualifizierung, Entsiegelung und Baumerhalt erhöhen die Lebensqualität im Quartier und ermöglichen eine klimaresiliente Gestaltung.</p> <p>Synergien aus dem Handlungsraummanagement (HR 3) halfen beim Kommunikationsaufbau mit den Akteuren vor Ort, schnelle Kenntnis der Herausforderungen und Planungen im Untersuchungsbereich und dessen Umgebung.</p> <p>Denkmalschutz frühzeitig berücksichtigen.</p> <p>Längerer Bearbeitungszeitraum für die Konzepterstellung nötig</p>
---	--

St.-Michael-Straße, Stadtbezirk 14 Berg am Laim

	<p>Das Quartier erstreckt sich entlang der Echardingerstraße, Bad-Schachener-Straße, St.-Michael-Straße im Osten und Gögginger Straße und Vinzenz-von -Paul Straße im Norden.</p> <p>Quartiersfläche: ca. 19 ha mit 1.504 Wohneinheiten</p> <p>Federführung: PLAN</p>
<p>Ziele</p>	<p>Erneuerbare Wärmeversorgung über Fernwärme und Nahwärmever-sorgungskonzept für Einzeleigentümer*innen sowie Gebäudesanie-rung auf möglichst EH 55 Standard, klimaneutrale Mobilität im öffent-lichen und privaten Raum, Klimaanpassungsmaßnahmen (v.a. (Haus-)Begrünung und Artenschutz im privaten und öffentlichen Frei-räumen, Aufwertung sozialer Freiräume).</p> <p>Im Quartiersumgriff sind kommunale Flächen (öffentliche Grünzone, Straßenräume) enthalten, die aufgewertet werden sollen. Schaffung oder Aufwertung von klimaangepassten Aufenthalts- und Erholungsflä-chen für alle Altersgruppen.</p>
<p>Projektstand bzw. Ergebnisse</p>	<p>Das Quartierskonzept wurde im Frühjahr 2023 an die MGS beauf-tragt und im Herbst 2024 fertiggestellt. Das Projekt wurde über das KfW Förderprogramm 432 gefördert. Für die Umsetzung der Maß-nahmen ist im Anschluss an das Quartierskonzept ein Sanierungs-management ab Januar 2025 geplant.</p>
<p>Herausforderun-gen und Beson-derheiten</p>	<p>Das Quartier umfasst neben der Münchner Wohnen GmbH als Hauptakteur im Quartier über 196 WE privater Einzeleigentümer*in-nen der Maikäfersiedlung und zwei WEGs, für die Varianten zur kli-maneutralen Wärmeversorgungs-lösung entwickelt wurden.</p>
<p>Gelerntes und Übertragbarkeit</p>	<p>Synergien aus dem Handlungsraummanagement (HR 3) halfen beim Kommunikationsaufbau mit den Akteur*innen vor Ort, schnelle Kenntnis der Herausforderungen und Planungen im Untersuchungs-bereich und dessen Umgebung zu erlangen. Neue Beteiligungsfor-mate und Kommunikationsmethoden über die Re:Think-Kommunika-tionsmarke haben den privaten Einzeleigentümer*innen neue Wege der Beteiligung eröffnet.</p> <p>Die Münchner Wohnen GmbH als großer Ankerakteur garantiert im Anschluss an das Quartierskonzept die Umsetzung und Sichtbarkeit von Maßnahmen (man ist dort bereits mit der Planung der Umset-zung befasst). Darüber hinaus befördern aktive Eigentümer*innen den Transformationsprozess.</p> <p>Außerdem ist eine frühzeitige Einbindung der Umsetzungsreferate (Baureferat – Gartenbau, Tiefbau) notwendig, um Maßnahmen im öf-fentlichen Raum zu gewährleisten.</p>

Hinterbärenbadstraße, Stadtbezirk 07 Sendling-Westpark



Das Quartier Hinterbärenbadstraße entstand im Zuge des immensen Stadtwachstums nach dem zweiten Weltkrieg von 1952 bis 1964 auf einem zuvor überwiegend landwirtschaftlich genutzten Gelände entlang der

Krüner Straße. Die Siedlungen aus dieser Zeit zeichnen sich durch eine sparsame Ausstattung sowie eine einfache Bauweise aus. Ihre Qualität liegt besonders in den großzügigen, vernetzten Grünflächen und Großbaumbeständen zwischen den Gebäuden. Das Quartier wird im Westen von der Fernpaßstraße, im Osten und im Norden von der Heiterwanger Straße definiert. Die Gebäude südlich der Hinterbärenbadstraße sind Teil des Erhaltungssatzungsgebiets Sendling-Westpark. Der großzügige Westpark liegt in unmittelbarer Nähe im Norden und Westen. Zusammen mit der innenstadtnahen Lage und einer sehr guten ÖPNV-Anbindung durch die U-Bahnstation Partnachplatz ergibt sich eine hohe Lagegunst.

Quartiersfläche: ca. 7,3 ha mit 591 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten

Eigentumsverhältnisse: Münchner Wohnen GmbH

Federführung: PLAN

Ziele	<p>Die Lebensqualität im Quartier soll sowohl durch die Aufwertung der Frei- und Grünflächen als auch durch die Verbesserung der quartiersbezogenen Mobilität gesteigert werden. Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes in München werden zudem der Erhalt und die Mehrung von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum im Quartier geplant.</p> <p>Im Sinne des Erhalts der grauen Energie und identitätsstiftender Bestandteile des Quartiers Hinterbärenbadstraße soll ein Großteil der Gebäude im Bestand erhalten bleiben. Lediglich für zusätzlichen Wohnraum und ergänzende Nutzungen sollen Aufstockungen oder, je nach städtebaulicher Variante, energieeffiziente Neubauten (EH40) geplant werden.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Zielsetzung eines klimaneutralen Quartiers soll der Bestand energetisch modernisiert werden. Um den Energiebedarf deutlich zu reduzieren, werden hohe energetische Standards (EH55) angestrebt. Schaffung oder Aufwertung von klimaangepassten Aufenthalts- und Erholungsflächen für alle Altersgruppen.</p>
Projektstand bzw. Ergebnisse	Das Quartierskonzept wird ab Januar 2025 erstellt.
Herausforderungen und Besonderheiten	<p>Teile des Quartiers liegen in einem Erhaltungssatzungsgebiet. Für die entsprechenden Gebäude ist ein gesondertes Genehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem Sozialreferat notwendig.</p> <p>Ein Fernwärme-Anschluss durch die Stadtwerke ist nicht gesichert, sodass alternative Energieversorgungsoptionen untersucht werden müssen.</p>

Gelerntes und Übertragbarkeit	Im Quartiersumgriff sollten kommunale Flächen (Plätze, Grünzonen, Straßenräume) enthalten sein, um Aufwertungen zu ermöglichen.
-------------------------------	---

Parkstraße, Stadtbezirk 08 Schwanthalerhöhe



Das Quartier ist begrenzt durch die Westendstraße (Nord), die Theresienhöhe bzw. den Bavariaring (Ost, exklusive des Blocks des Forum Schwanthalerhöhe), die Heimeranstraße (Süd) und die Ganghoferstraße (West).

Quartiersfläche: ca. 24 ha mit ca. 4.300 Wohneinheiten



Federführung: RKU

Ziele	Erneuerbare Wärmeversorgung über Fernwärme der SWM ab 2027, Gebäudesanierung auf möglichst EH 55 Standard, maximal möglicher PV-Ausbau (>1 kWp/WE), klimaneutrale Mobilität im öffentlichen und privaten Raum in Verbindung mit dem Projekt Nachbarschaftsviertel des MOR, Klimaanpassungsmaßnahmen (v.a. (Gebäude-)Begrünung, Entsiegelung, Straßenraumumverteilung, neue Baumstandorte).
Projektstand bzw. Ergebnisse	Das Quartierskonzept wurde im Februar 2024 an die MGS beauftragt. Es liegen bislang Zwischenergebnisse und Szenarien vor, die in einem letzten Schritt nun in Maßnahmenvorschläge und einen Gesamtbericht münden. Die Endergebnisse werden im Q2/2025 erwartet. Im Anschluss soll das Sanierungsmanagement an die MGS vergeben werden.
Herausforderungen und Besonderheiten	Das Gebiet fällt unter die Erhaltungssatzung, hat einen hohen Anteil an Baudenkmalern und ist ein ehemaliges Gebiet der Stadtsanierung (bis 2021) mit teilweise Maßnahmenbindungsfristen bis zu 25 Jahren. Integration und Abstimmung des Projekts mit den Vorhaben des Projektes Nachbarschaftsviertel des MOR.

<p>Gelerntes und Übertragbarkeit auf weitere Projekte</p>	<p>Das Projekt ist durch die Verknüpfung mit dem Projekt Nachbarschaftsviertel des MOR sehr komplex und daher mit hohem fachlichem Abstimmungsbedarf zwischen den Fachbereichen. Um alle Synergieeffekte nutzen zu können muss die geplante Zeitschiene ggf. nochmal angepasst werden. Alle Erfahrungen aus diesem Projekt sind wertvolle Erkenntnisse für weitere Projekte und können diese ggf. beschleunigen, da grundsätzlich Abstimmungen dann bereits vorliegen.</p> <p>Erfolgreich war die frühzeitige Information der Bewohner*innen bereits in der Konzeptionsphase. Über eine Postwurfsendung wurden die Bewohner*innen auf die Re:think Quartierslounge aufmerksam gemacht, die eine Woche mit vielfältigem Programm rund um das Thema Klimaschutz im Quartier mit der Quartiers-Lounge bespielt wurde. Zur gleichen Zeit fand dort auch die KlimaDult statt, die eine Vielzahl an Besucher*innen lockte.</p> <p>Als besonders hilfreich erwies sich die durchgeführte Online-Umfrage, in der Bürger*innen ihr Wissen zu ihrem Quartier teilen konnten. Die Ergebnisse konnten für die Themen Klimaanpassung und Mobilität in die Konzepterstellung einfließen.</p>
---	--

Harkortweg, Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann

	<p>Das Quartier ist begrenzt durch die Leutkircherstr. (Nord), den Hofreiterweg (Süd), die Verlängerung der Lützelsteinerstr. mit dem Frankenplatz und der Völkerstraße (West) und die Situlistraße (Osten).</p> <p>Quartiersfläche: ca. 24 ha mit ca. 1.100 Wohneinheiten</p> <p>Federführung: RKU</p>
<p>Ziele</p>	<p>Erneuerbare Wärmeversorgung über Fernwärme der SWM ab 2035 (in Untersuchung), alternative regenerative Wärmeversorgung oder Luftwärmepumpen, Gebäudesanierung auf möglichst EH 55 Standard, maximal möglicher PV-Ausbau (>2,5 kWp/WE), klimaneutrale Mobilität im öffentlichen und privaten Raum, Klimaanpassungsmaßnahmen (v.a. (Gebäude-)Begrünung, Entsiegelung, Straßenraumumverteilung, neue Baumstandorte).</p>
<p>Projektstand bzw. Ergebnisse</p>	<p>Das Quartierskonzept wurde im September 2024 an die MGS beauftragt. Es liegen erste Analyseergebnisse vor, die mit den Beteiligten abgestimmt werden müssen. Das integrierte Quartierskonzept wird Q2/2025 erwartet. Dann soll auch das Sanierungsmanagement vergeben werden.</p>
<p>Herausforderungen und Besonderheiten</p>	<p>Im Teilgebiet A findet derzeit ein Prüfverfahren des Denkmalschutzes (Ensembleschutz) statt.</p> <p>Im Umgriff befinden sich viele Liegenschaften einer Wohnungsbau-genossenschaft. Allerdings sind viele der Grundstücke in Erbpacht an die Genossenschaft vergeben. Hier muss erst mit der Eigentümerin der Grundstücke (Deutsche Bahn) eine Lösung gefunden werden, bevor die Genossenschaft Gelder in Sanierung und Wohnraum-schaffung investieren kann (Investitionssicherheit).</p>
<p>Gelerntes und Übertragbarkeit auf weitere Projekte</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Erstellung der Beschlussvorlage konnten hierzu noch keine Aussagen getroffen werden</p>

Martin-Luther-Straße, Stadtbezirk 17 Obergiesing-Fasangarten



Das Quartier wird südlich durch die Tegernseer Landstraße bzw. die Candidstraße, westlich durch die Bergstraße bzw. Geländekante zum Aermühlbach, nördlich durch die Ichostraße, Deisenhofener Straße bzw. Kesselbergstraße sowie östlich durch die Spixstraße begrenzt.

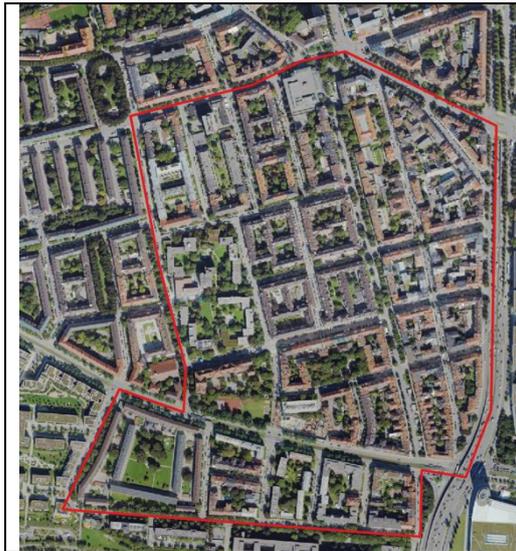
Quartiersfläche: ca. 23 ha mit ca. 2.800 Wohneinheiten



Federführung: RKU

Ziele	Erneuerbare Wärmeversorgung über Fernwärme der SWM ab 2025, Gebäudesanierung auf möglichst EH 55 Standard, maximal möglicher PV-Ausbau (ca. 1,5 kWp/WE), klimaneutrale Mobilität im öffentlichen und privaten Raum (v.a. Reduzierung MIV-Anteil im Modal Split, Umnutzung von MIV-Flächen), Klimaanpassungsmaßnahmen (v.a. Ausbau grüner Infrastruktur, (Gebäude-)Begrünung, Entsiegelung, Straßenraumumverteilung, neue Baumstandorte).
Projektstand bzw. Ergebnisse	Das Quartierskonzept wurde im November 2024 an die MGS beauftragt. Die Analysephase hat begonnen. Es liegen noch keine Ergebnisse vor. Das integrierte Quartierskonzept wird im Q3/2025 erwartet. Dann soll auch das Sanierungsmanagement vergeben werden.
Herausforderungen und Besonderheiten	Das Gebiet fällt fast vollständig unter die Erhaltungssatzung und weist heterogene, innerstädtische Strukturen auf. Weiterhin gibt es eine Überlappung mit einem ehemaligen Gebiet der Stadtsanierung („Tegernseer Land-/Chiemgaustraße“). Hier sind die Bindungsfristen zu beachten. Vereinzelt sind Baudenkmäler vorhanden. Im Umgriff haben zwei WEG Bereitschaft signalisiert, an der Quartiersentwicklung mitzuwirken. Der Giesinger Grünsplatz befindet sich im Umgriff.
Gelerntes und Übertragbarkeit auf weitere Projekte	Zum Zeitpunkt der Erstellung der Beschlussvorlage konnten hierzu noch keine Aussagen getroffen werden

Schluderstraße, Stadtbezirk 09 Neuhausen-Nymphenburg



Das Quartier wird südlich durch die Richelstraße, westlich durch die Schäringerstraße (südlich der Arnulfstraße) bzw. Renatastraße, nördlich durch die Wendl-Dietrich-Straße bzw. Nymphenburger Straße und östlich durch die Landshuter Allee begrenzt.

Quartiersfläche:
ca. 47 ha mit ca. 7.100 Wohneinheiten
Federführung: RKU



Ziele	Erneuerbare Wärmeversorgung über Fernwärme der SWM ab 2025 (Nachverdichtung), Gebäudesanierung auf möglichst EH 55 Standard, maximal möglicher PV-Ausbau (>1 kWp/WE), klimaneutrale Mobilität im öffentlichen und privaten Raum (v.a. Reduzierung MIV-Anteil im Modal Split, Umnutzung von MIV-Flächen), Klimaanpassungsmaßnahmen (v.a. Ausbau grüner Infrastruktur (Gebäude-)Begrünung, Entsiegelung, Straßenraumumverteilung, neue Baumstandorte).
Projektstand bzw. Ergebnisse	Das Quartierskonzept wurde im September 2024 an die MGS beauftragt. Es liegen erste Analyseergebnisse vor, die mit den Beteiligten abgestimmt werden müssen. Das integrierte Quartierskonzept wird im Q3/2025 erwartet. Dann soll auch das Sanierungsmanagement vergeben werden.
Herausforderungen und Besonderheiten	Das Gebiet fällt größtenteils unter die Erhaltungssatzung (Erhaltungssatzungsgebiet Neuhausen) und weist einen erhöhten Anteil an Baudenkmalern auf. Die Strukturen sind heterogen innerstädtisch. Im Umgriff befinden sich Liegenschaften von vier Wohnungsbaugesellschaften. Das Paketpostareal ist in unmittelbarer Nähe (südwestlich angrenzend).
Gelerntes und Übertragbarkeit auf weitere Projekte	Zum Zeitpunkt der Erstellung der Beschlussvorlage konnten hierzu noch keine Aussagen getroffen werden

Scharfreiterplatz, Stadtbezirk 17 Obergiesing-Fasangarten



Das Quartier wird südlich durch die Stadelheimer Straße, westlich durch die Tegernseer Landstraße, nördlich durch die Chiemgaustraße und östlich durch die Schwannsee Straße begrenzt. Der Scharfreiterplatz liegt im östlichen Drittel des Quartiersumfangs.

Quartiersfläche: ca. 46 ha mit ca. 3.400 Wohneinheiten

Federführung: RKU

Ziele	Erneuerbare Wärmeversorgung über Fernwärme der SWM ab 2025 (Neuerschließung), Gebäudesanierung auf möglichst EH 55 Standard, maximal möglicher PV-Ausbau (ca. 1,5 kWp/WE), klimaneutrale Mobilität im öffentlichen und privaten Raum (v.a. Reduzierung MIV-Anteil im Modal Split, Umnutzung von MIV-Flächen), Klimaanpassungsmaßnahmen (v.a. Ausbau grüner Infrastruktur (Gebäude-)Begrünung, Entsiegelung, Straßenraumumverteilung, neue Baumstandorte).
Projektstand bzw. Ergebnisse	Das Quartierskonzept soll in 2025 bei der MGS beauftragt werden.
Herausforderungen und Besonderheiten	Das östliche Drittel des Gebiets fällt unter die Erhaltungssatzung. An der westlichen Arealgrenze befindet sich eine denkmalgeschützte Gewerbehalle.
Gelerntes und Übertragbarkeit auf weitere Projekte	Zum Zeitpunkt der Erstellung der Beschlussvorlage konnten hierzu noch keine Aussagen getroffen werden

Olympiapark Ost, Stadtbezirk 04 Schwabing-West



Das Quartier wird südlich durch die Ackermann- bzw. Karl-Theodor-Straße, westlich durch den Olympiapark, nördlich durch den Petuelring und östlich durch den Luitpoldpark begrenzt.

Quartiersfläche: ca. 52 ha mit ca. 5.800 Wohneinheiten

Federführung: RKU



Ziele	Erneuerbare Wärmeversorgung aus regenerativen Quellen (Wärmenetzuntersuchungsgebiet), Gebäudesanierung auf möglichst EH 55 Standard, maximal möglicher PV-Ausbau (ca. 1,5 kWp/WE), klimaneutrale Mobilität im öffentlichen und privaten Raum (v.a. Reduzierung MIV-Anteil im Modal Split, Umnutzung von MIV-Flächen), Klimaanpassungsmaßnahmen (v.a. Ausbau grüner Infrastruktur bzw. Vernetzung mit Olympia- und Luitpoldpark, (Gebäude-)Begrünung, Entsiegelung, Straßenraumumverteilung, neue Baumstandorte).
Projektstand bzw. Ergebnisse	Das Quartierskonzept soll in 2025 bei der MGS beauftragt werden.
Herausforderungen und Besonderheiten	Das Quartier liegt zwischen dem Olympiapark (westlich) und dem Luitpoldpark (östlich) und wird zudem im Norden durch den Petuelring begrenzt. Ca. 50% des Quartiers fallen unter die Erhaltungssatzung (Erhaltungssatzung Birnauer Straße vom 20.12.2023). Der Baublock am süd-östlich Rand besteht aus Baudenkmalern und fällt unter Ensembleschutz (Ensemble Sebastianskirche und Umgebung (Bechsteinstr.). Die Strukturen sind heterogen innerstädtisch.
Gelerntes und Übertragbarkeit auf weitere Projekte	Zum Zeitpunkt der Erstellung der Beschlussvorlage konnten hierzu noch keine Aussagen getroffen werden.