



**Vorsitzender  
Stefan Ziegler**

Landeshauptstadt München, Direktorium  
D-HA II / BA Geschäftsstelle Ost

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

**Geschäftsstelle Ost:**  
Friedenstraße 40  
81660 München  
Telefon: (089) 233 - 61490  
Telefax: (089) 233 - 989 61490  
E-Mail: bag-ost.dir@muenchen.de

München, 26.03.2021

Ihr Schreiben vom  
10.03.2021

Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
7.3.1 - 03/21

**Fünfter Bauabschnitt Messestadt Riem: Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/43 und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728n  
Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss  
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02683**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 15 Trudering-Riem (BA 15) hat sich in seiner Sitzung am 25.03.2021 mit o.g. Angelegenheit befasst und gibt hierzu den ersten Teil der Stellungnahme ab:

**1. Grundsätzliche Vorbemerkung**

Die Einwohnerzahl des 15. Stadtbezirkes hat sich in den letzten 30 Jahren auf ca. 76.000 verdoppelt. Kein anderer Münchner Stadtbezirk hat in diesem Zeitraum einen vergleichbaren Beitrag zum Münchner Wohnungsbau geleistet.

Der Bezirksausschuss ist der Auffassung, dass die Bebauung vorrangig eine Arrondierung Kirchtruderings ist und dementsprechend den Namen und Arbeitstitel „Arrondierung Kirchtrudering“ tragen soll.

Die Arrondierung Kirchtruderings wird in den kommenden 10 Jahren voraussichtlich weiteren 5.000 – 6.000 Einwohnern eine neue Heimat bieten. Sie ist derzeit die größte Einzel-Siedlungsmaßnahme im Münchner Osten zur Schaffung neuen Wohnraums.

Der Bezirksausschuss betrachtet die Arrondierung Kirchtrudering als erstes Glied in einer Kette, in der die Planungsgebiete Heltauerstraße, Rappenweg-Ost und die Verdichtung an der Wasserburger Landstraße folgen werden. Die Dimension von insgesamt geschätzten 8.000 Wohneinheiten bedarf einer Transparenz und sorgfältigen Planung, um insbesondere auch den Aspekten Wohnqualität, Verkehr und Umwelt gerecht zu werden.

Der Bezirksausschuss betont, dass das Vorhaben auch dazu beitragen soll, die Lücken wesentlicher noch offener stadtplanerischer Ziele im Stadtbezirk zu schließen, als da sind:

- Arrondierung des bestehenden Kirchtrudering mit Ausformung des Siedlungsrand zum Riemer Park inklusive Zugänglichkeit zum Kopfbau;
- Defizitdeckung im sozialen und Schulbereich (KiTa, Grundschule, Pflege/Senioreinrichtung);
- Einbindung der Entlastungs- und Erschließungsstraße für Kirchtrudering.

Die Beteiligung der Bürgerschaft aus Trudering, Riem und der Messestadt ist sehr wichtig. Der Bezirksausschuss fordert eine Bürgerbeteiligung mit Bürgerworkshop im Anschluss an den Stadtratsbeschluss und vor der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs.

## **2. Städtebau - Struktur, Dichte und Höhe**

Der Bezirksausschuss betont, dass ein städtebaulich herausragendes urbanes Stadtquartier zu schaffen ist, welches das Bestandsgebiet Kirchtrudering mit der Messestadt und dem Riemer Park qualitativ voll verknüpft (siehe auch Punkt 4).

Das Planungsprojekt Arrondierung Kirchtrudering soll sich bezüglich Höhe und Dichte nicht ausschließlich an der Bebauung der Messestadt orientieren, sondern muss auch einen verträglichen Übergang zur Bestandsbebauung in Kirchtrudering berücksichtigen. Es grenzt an die Einfamilien- und Reihenhausbebauung an. Dem muss durch einen sanften Übergang zu mehrgeschossiger Bebauung Rechnung getragen werden. Ebenso ist eine anspruchsvolle Anpassung an die Bebauung der Messestadt zu gewährleisten.

Der Bezirksausschuss spricht sich gegen eine Bebauung oberhalb der Hochhausgrenze aus.

Der Bezirksausschuss fordert eine nicht monotone Höhenentwicklung mit 4 bis 6 Stockwerken und kann sich einzelne höhere Akzente bis zu 8 Geschossen vorstellen. Diesen Auftrag auszugestalten ist Aufgabe der Wettbewerbsteilnehmer.

Der Bezirksausschuss gibt eine Bebauung mit 2.200 Wohneinheiten als Orientierung vor. Was über dieses Maß hinausgeht, muss städtebaulich begründet werden (die verkehrliche Machbarkeit ist durch ein schlüssiges Mobilitätskonzept nachzuweisen).

Der Bezirksausschuss bittet darum, dass kriminalpräventive Aspekte in die Bauleitplanung modellhaft aufgenommen werden.

Das Aktivitätenband ist als Motto möglichst bis in den Kern der Bebauung weiter zu entwickeln. Die Sichtachsen (beiden Richtungen) sind dabei herauszuarbeiten. Insbesondere ist die Sichtbeziehung vom bestehenden Aktivitätenband zur St. Peter und Paul Kirche in Kirchtrudering zu bewahren. Dies erfordert die Freihaltung eines entsprechenden Korridors von einer Bebauung (und ggf. von hohen Bäumen).

Die Übergänge zum Riemer Park sind von sehr hoher Bedeutung. Sie sollen landschaftsarchitektonisch qualitativ voll gestaltet und zugleich in hohem Maße benutzerfreundlich sein. Die Übergänge am Aktivitätenband, an der Promenade, am Kopfbau und an der Emplstraße, sowie an dem neuen Quartierszentrum, sind besonders sorgfältig herauszuarbeiten.

Eine eintönige farbliche Gestaltung der Fassaden ist zu vermeiden.

Um die architektonische und ästhetische Qualität im neuen Stadtviertel zu gewährleisten sollen architektonische Realisierungswettbewerbe nachgeschaltet oder ein Beratergremium eingerichtet werden, wie bei den Bauabschnitten 1 bis 4 in der Messestadt oder in Freiham.

### Wohnformen und SoBoN

Dauerhaft geförderte Miet-Wohnungen sollen in einem größeren Umfang realisiert werden. Genossenschaftlichen Bauprojekten ist der Vorzug zu geben, um die Wohnungen längerfristig bezahlbar zu halten und wichtige gesellschaftliche und nachbarschaftliche Impulse im Quartier zu setzen.

Mindestens 50 % der gesamten Wohnbau-Geschossfläche soll dem dauerhaft bezahlbaren/ geförderten Mietwohnungsbau mit ausgewogener Bewohnerstruktur (EoF, München Modell, KMB, genossenschaftlicher Wohnungsbau) gewidmet sein, also im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und gemeinnütziger Wohnungsbaugenossenschaften verbleiben. Der Stadtrat wird aufgefordert Möglichkeiten zu schaffen, die neu angestrebten SoBoN-Anforderungen als erneute Verhandlungsbasis zur Geltung zu bringen.

Der Bezirksausschuss erwähnt in diesem Zusammenhang ausdrücklich, dass gerade in diesem Segment durch die Bewohnerdichte mit 2,6 Personen/WE ein deutlich höherer Beitrag gegen die Wohnungsnot geleistet werden kann als beim durchschnittlichen freifinanzierten Wohnungsbau mit 2,2 Personen/WE (Erfahrungswerte des Planungsreferates der LH München).

Ein wichtiges Anliegen sind dem Bezirksausschuss auch dauerhaft bezahlbare Gewerbemieten für Kleingewerbetreibende in den EG-Zonen, um das Ziel lebendiger Quartiere sicherzustellen (siehe Punkt 6) zum Beispiel in Form eines neuen München Modell Gewerbe.

Selten genutzte Räume (z.B. Besucherappartements, Werkstätten) sollen in gemeinschaftliche Einrichtungen ausgelagert werden, z.B. in Verbindung mit einem Bewohner\*innentreff.

Die Themen Inklusion und Barrierefreiheit sollen eine zentrale Aufgabenstellung im Wettbewerb werden, sowohl in den Wohnquartieren als auch im öffentlichen Raum.

### **3. Nachhaltiges und energieeffizientes Bauen**

Der Bezirksausschuss nimmt die Beschlüsse des Münchner Stadtrats 2019 zum Klimanotstand und zur Klimaneutralität sehr ernst („Pariser Klimaschutzziele“).

Der Bezirksausschuss fordert für das Siedlungsgebiet:

- a) klimaneutrales Bauen und intensive Fassadenbegrünung. Die Fassadenbegrünung soll von Anfang an mitgedacht werden. Bereits in der Planungsphase sollen die Bedürfnisse und die Abhängigkeiten zwischen Pflanzen und bebauter Umgebung einbezogen werden
- b) die Anwendung des ökologischen Kriterienkatalogs der Stadt München als Mindestanforderung nicht nur auf städtische Gebiete und Gebäude, sondern auf das gesamte Baugebiet (z.B. an/in Gebäuden integrierte Nistkästen für Vögel und Fledermäuse);
- c) eine ästhetische Gestaltung gerade auch in Holzbauweise und/oder Begrünung; einen Anteil der Holzbau/Holz-Hybridbauweise von mindestens 50 % (Positiv-Beispiel: Holzbausiedlung im Prinz-Eugen-Park), auch bei städtischen Einrichtungen;
- d) die Regenwassernutzung ist nicht nur als Gartenwasser zu verwenden, sondern auch für Toiletten in den Gebäuden;
- e) es ist zu gewährleisten, dass die Lärmbelastung - ausgehend von der Bahnstrecke und der Entlastungsstraße - sicher unterhalb den gesetzlich vorgegeben Grenzwerten verbleibt, sowohl in den Gebäuden als auch in den Freibereichen. Die Gebäude sind ggf. entsprechend auszurichten und geeignete, ästhetisch ansprechende Schallschutzmaßnahmen sind zu ergreifen und
- f) die Wärmeversorgung soll durch die Ertüchtigung/Erweiterung der im Riemer Park vorhandenen 10 MW-Geothermie-Anlage für das gesamte Siedlungsgebiet bereitgestellt werden, ein Anschluss für weitere Siedlungsgebiete ist vorzusehen. Weitere regenerative Energieformen sind zu prüfen. Als Gebäudemindeststandard ist Energieeffizienzhaus 40+ vorzusehen.

#### 4. Grünplanung und Klimaverträglichkeit

Der besonderen Lage am Riemer Park und am Rande des gartenstadtähnlichen Siedlungsgebiets Kirchtrudering muss mit einer qualitativ und quantitativ hochwertigen Grün- und Freiflächengestaltung entsprochen werden. Die Beschlussvorlage liefert dazu bereits erfreulich positive Ansätze.

Der Bezirksausschuss stellt zudem folgende Forderungen:

- a) Die Grünflächenversorgung aus den Testentwürfen entspricht nicht voll den erforderlichen Ansprüchen. Die Nähe zum immer stärker frequentierten Riemer Park darf nicht zum Anlass genommen werden, eine Unterversorgung an Grün- und Ausgleichsflächen zu akzeptieren.
- b) Das Volksbegehren Artenvielfalt soll im gesamten Bebauungsgebiet, auch auf Privatflächen, umgesetzt werden. Urbanes Gärtnern ist mit ausreichend Fläche im Siedlungsgebiet zu berücksichtigen.
- c) Die hohe klimatische Bedeutung der tangierten Frischluftschneisen sowie die Funktion der Kaltluftentstehungsgebiete der aktuellen Grün- und Freiflächen sind zu berücksichtigen. Diese Funktionen müssen auch künftig (soweit als möglich) erhalten bleiben bzw. ausgeglichen werden. Die Luftströmungs- und Klimabetrachtungen sind großskalig anzulegen.

#### 5. Mobilität und Verkehr

Von außerordentlich großer Bedeutung sind die neuen Bauungen Heltauer Straße und Rappenberg-Ost und die Nachverdichtung aus der Rahmenplanung Wasserburger Landstraße. Der Bezirksausschuss äußert sich noch separat dazu, sobald die Machbarkeitsstudie „Wohnen am Riemer Park“ (WaRP) und die Stadtratsvorlage des Referats für Mobilität vorliegt. Es wird betont, dass beide Stellungnahmen als zusammengehörig zu betrachten sind.

#### 6. Soziale und sonstige Infrastruktur

Der Bezirksausschuss begrüßt die vorgesehenen Einrichtungen zur Abdeckung der gegenwärtigen Defizite. Kitas und Schulen müssen vor dem Wohnungsbau erstellt werden, da die vorhandenen Einrichtungen ihre Kapazitätsgrenze bereits überschritten haben.

Die Grundschule ist vom Flächen- und Raumbedarf her mit Ganztagsbetreuung zu konzipieren.

Die Einrichtungen sollen so geplant werden, dass sie den künftig wechselnden Bedarfen gerecht werden.

Es soll eine innovative Alten- und Pflegeinfrastruktur geben, siehe Antrag des Bezirksausschusses vom Februar 2021.

Schon von Anfang an ist dem Thema Inklusion hohe Beachtung zu schenken, um ein möglichst barrierefreies Viertel zu erreichen. Hierbei soll der Behindertenbeirat der Stadt München in die Planung beratend einbezogen werden.

Die Einrichtungen für Senioren und Menschen mit Behinderungen sollten in einem Bezug zu einem öffentlichen Platz stehen, damit die künftigen Bewohner\*innen am Leben im Quartier teilhaben können. Dabei sollte auch ein Alten- und Service-Zentrum (ASZ) mit oder bei dieser Planung realisiert werden.

Ein Bewohnertreff sollte, ggf. mit einer anderen sozialen Einrichtungen gemeinsam, mit angedacht werden um Synergieeffekte schaffen.

720 m<sup>2</sup> Geschossfläche und 800 m<sup>2</sup> Freifläche für offene Kinder- und Jugendarbeit erscheinen zu gering.

Auch im öffentlichen Raum sollen gezielt attraktive Plätze für Jugendliche geschaffen werden, wo sie sich selbstbestimmt aufhalten können. Bei der konkreten Planung und Gestaltung dieser Plätze sollen Jugendliche mit eingebunden werden, beispielsweise in Form von Workshops.

Das neue Viertel soll „eine lebendige Mitte“ haben mit vielfältigen Begegnungsmöglichkeiten wie auf einem „Dorfplatz“. Die Erdgeschosszonen sollen hier für gewerbliche Nutzungen festgesetzt werden, z. B. für sog. Citymarkt, Drogerie, Apotheke und ein grüner Wochenmarkt (ohne einen Parkplatz wie an der Friedenspromenade) sollen planerisch aufgegriffen werden, aber auch sog. Co-working-Spaces, Serviceläden und ähnliches. Die Versorgung mit Arztpraxen ist unter Einbezug der Versorgung im Umfeld sicherzustellen. Der Bezirksausschuss fordert eine zeitgerechte Infrastruktur für einen Stadtteil der kurzen Wege, der die Besorgungen der täglichen Bedarfe ohne eigenes Auto ermöglicht und das Quartier belebt.

Es sind ausreichend Flächen für den Freizeitsport vorzusehen, insbesondere Basketball, Tischtennis, kleine Fußballfelder, Boule, etc.

## **7. Besetzung des Preisgerichts**

Neben Fachpreisrichter\*innen aus den Disziplinen des Städtebaus und der Architektur fordert der Bezirksausschuss eine angemessene Beteiligung von Fachpreisrichter\*innen aus den Disziplinen der Landschafts- und Grünplanung inkl. Fassadenbegrünung zu berufen, da die Freibereiche und der Übergang zum Park sowie die Auswirkungen für den Klima- und den Artenschutz sehr wesentlich sind.

Zusätzlich fordert der Bezirksausschuss, dass beratende Sachverständige aus folgenden Disziplinen hinzugezogen werden: Klimaschutz, Klimaanpassung, energieeffizientem Bauen, nachhaltiger Mobilität, Inklusion, Kriminalprävention, genossenschaftliches Wohnen, Infrastruktureinrichtungen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stefan Ziegler  
Vorsitzender