

Telefon: 0 233 - 23770
24946
22632
Telefax: 0 233 - 24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/31 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/31 V

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2202
Fritz-Schäffer-Straße (nördlich),
Adenauerring (nordöstlich),
Ständlerstraße (südlich),
Albert-Schweitzer-Straße (westlich)
(Änderung des Bebauungsplans Nr. 57bi,
Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 57x und Nr. 57ba)**

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17205

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.12.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den oben genannten Bereich, Entwicklung eines urbanen, dichten, gemischt genutzten und zukunftsfähigen Quartiers
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung für den oben genannten Bereich• Änderung des Bebauungsplans Nr. 57bi,• Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 57x und Nr. 57ba• Stellungnahme der Verwaltung zum Vorhaben- und Erschließungsplan• Behandlung der Stellungnahme des Bezirksausschusses 16
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	(-/-)
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja. Im Bebauungsplanverfahren werden durch den Klimafahrplan und die Umweltprüfung die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.

Entscheidungs- vorschlag	Beschlussfassung über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Fritz-Schäffer-Straße, Ständlerstraße, Albert-Schweitzer-Straße, Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2202
Ortsangabe	Stadtbezirk 16 - Ramersdorf-Perlach

Telefon: 0 233 - 23770
24946
22632
Telefax: 0 233 - 24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/31 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/31 V

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2202
Fritz-Schäffer-Straße (nördlich),
Adenauerring (nordöstlich),
Ständlerstraße (südlich),
Albert-Schweitzer-Straße (westlich)
(Änderung des Bebauungsplans Nr. 57bi,
Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 57x und Nr. 57ba)**

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17205

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 03.12.2025 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1. Anlass der Planung	1
2. Ausgangssituation	4
2.1. Lage im Stadtgebiet, Planungsgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse	4
2.2. Städtebauliche und landschaftsplanerische Gesamtsituation	4
2.3. Verkehrliche Situation	7
2.4. Vorbelastungen	8
2.5. Planerische und rechtliche Ausgangslage	9
3. Neues Europäisches Bauhaus: Creating NEBourhoods Together Neuperlach	10
4. Planungsziele und Konzeption des Vorhaben- und Erschließungsplans, Beschreibung des Vorhabens	11
4.1. Planungsziele	11
4.2. Konzept	13
4.3. Grünordnung	17
4.4. Artenschutz	19
4.5. Klimaschutz, Klimaanpassung, Nachhaltigkeit und besondere Anforderungen	20
4.6. Energiekonzept	21

4.7.	Vorbeugender Brandschutz	22
4.8.	Soziale Infrastruktur	22
4.9.	Verkehrliche Erschließung und Mobilität	22
4.10.	Immissionsschutz	25
5.	Daten zum Bebauungsplan	26
6.	Stellungnahme der Verwaltung zum Vorhaben	27
7.	Sozialgerechte Bodennutzung	28
II.	Antrag der Referentin	35
III.	Beschluss	35

Telefon: 0 233 - 23770
24946
22632
Telefax: 0 233 - 24215

**Referat für Stadtplanung und
Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/31 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/31 V

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2202
Fritz-Schäffer-Straße (nördlich),
Adenauerring (nordöstlich),
Ständlerstraße (südlich),
Albert-Schweitzer-Straße (westlich)
(Änderung des Bebauungsplans Nr. 57bi,
Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 57x und Nr. 57ba)**

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17205

Anlagen:

1. Antrag vom 17.06.2025 auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Übersichtsplan M=1 : 5.000
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses BA 16 vom 19.09.2025

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.12.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ergibt sich gemäß § 7 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt.

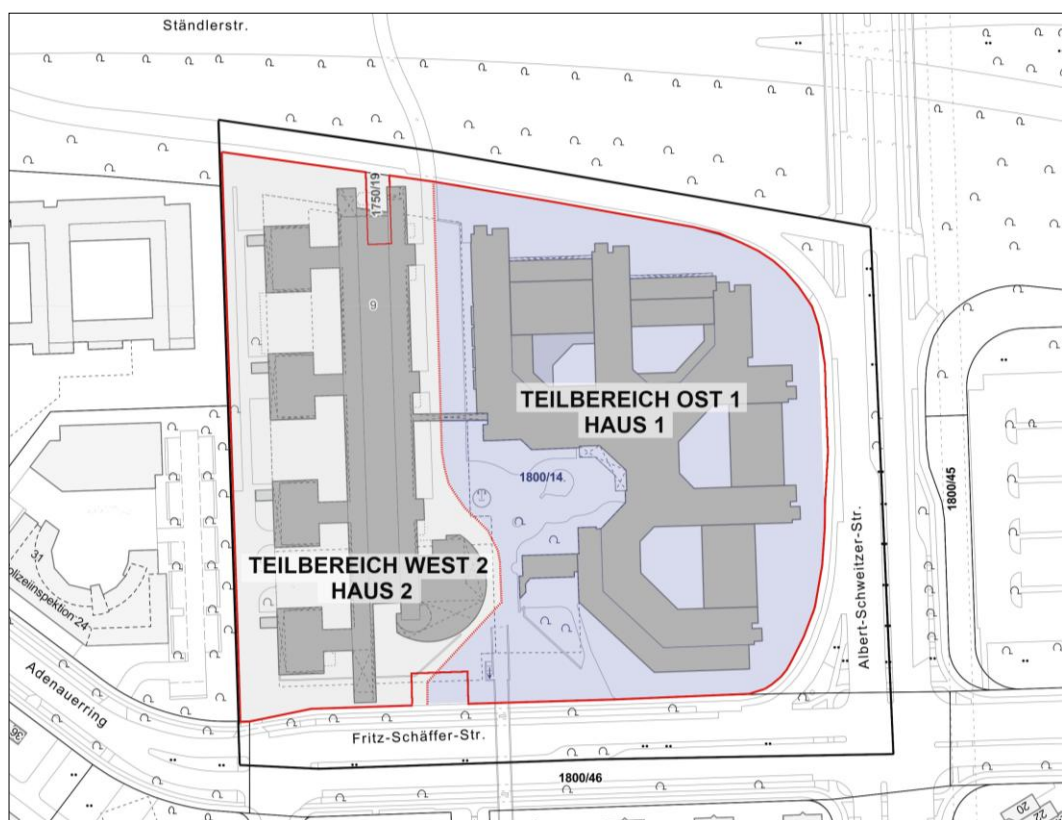
1. Anlass der Planung

Die Vorhabenträgerin, HEVF 2 Fritz 9 S.à r.l., hat mit Schreiben vom 17.06.2025 den Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) gestellt (Anlage 1). Beabsichtigt ist die Entwicklung eines urbanen, dichten, gemischt genutzten und zukunftsfähigen Quartiers.

Das betreffende Grundstück, Flst. Nr. 1800/14, Gemarkung Perlach in Neuperlach wurde Anfang 2020 von der HEVF 2 Fritz 9 S.à r.l. erworben. Bis sich die frühere Mieterin bis Ende 2020 mit auslaufenden Mietverträgen aus den bestehenden Gebäuden zurückgezogen hat, war der Standort monofunktional genutzt. Die beiden Gebäude waren als reine Bürobauten für einen spezifischen Nutzer konzipiert worden.

Zur zukunftsfähigen Neuausrichtung des Standorts wurde in einem ersten Schritt das Bestandsgebäude innerhalb des westlichen Teilbereichs 2 (Haus 2, Baujahr 1996, siehe Abbildung 1) erhalten und saniert und um die Funktion einer Kindertagesstätte erweitert. Für diese Umgestaltung wurde der Vorhabenträgerin am 02.02.2021 die Baugenehmigung erteilt.

Abbildung 1: Übersicht Teilbereiche



Plangrafik: Landeshauptstadt München, Bayerische Vermessungsverwaltung

Das ältere Bestandsgebäude innerhalb des östlichen Teilbereichs 1 (Haus 1, Baujahr 1984) stellt aufgrund der Gebäudestruktur eine größere Herausforderung dar. Obwohl eine eingehende Untersuchung den Erhalt als unwirtschaftlich und städtebaulich unzweckmäßig bewertete, wurde im Hinblick auf Klimaschutz und die Nutzung grauer Energie nach Lösungen gesucht, um einen teilweisen Erhalt sowohl städtebaulich sinnvoll als auch wirtschaftlich vertretbar zu gestalten. Um dem architektonischen, freiräumlichen sowie programmatischen Anspruch dieses Vorhabens gerecht zu werden, wurde für den Teilbereich Ost (Haus 1 einschließlich der Freiflächen) zunächst ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt – ein kooperatives Verfahren nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW). Aus diesem ging das Büro Site Practice aus Amsterdam mit ZUS (Zones Urbaines Sensibles) aus Rotterdam als Sieger hervor.

Im Anschluss an den Wettbewerb wurde in einem umfassenden Workshopverfahren – einer konkurrierenden Mehrfachbeauftragung – die Planung auf Grundlage des Siegerentwurfs konkretisiert. Unter enger Einbindung von Expert*innen der Fachbereiche Schallschutz, Klimaschutz, Mobilität, Statik, Zirkularität und Brandschutz sowie Vertreter*innen vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Referat für Klima- und Umweltschutz und Mobilitätsreferat und der örtlichen Politik, entwickelte das erstplatzierte Büro aus dem Wettbewerbsverfahren in Zusammenarbeit mit den zweit-, dritt- und viertplatzierten Büros (Pool Architekten, Zürich; ROBERTNEUN ARCHITEKTEN GmbH, Berlin und MAD Architekten, Oslo) die Architektur der Einzelgebäude und die Freiraumplanung weiter. Die Workshop-Ergebnisse wurden im Juni 2023 im „Shaere“ in der Fritz-Schäffer-Straße 9 und anschließend im September 2023 im Referat für Stadtplanung und Bauordnung ausgestellt.

Die planerischen Ziele und Eckdaten für dieses Verfahren wurden mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 27.07.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05852) vorgegeben. Für das gesamte Planungsgebiet, einschließlich des Hauses 2, ist darauf aufbauend die Änderung des seit dem 12.06.1978 für das gegenständliche Grundstück rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 57bi sowie eine Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 57x und Nr. 57ba vorgesehen.

Das Ergebnis aus dem Workshopverfahren hat die Landeshauptstadt München in Abstimmung mit den Fachdienststellen weiterentwickelt und Rückmeldungen aus Untersuchungen zu Themen wie Verkehr, Mobilität, Immissionen, Brandschutz und Klima eingearbeitet. Diese bereits detaillierte Planung der Gebäude und Freiflächen, ist dem Einleitungsantrag als Anlage 1 beigelegt.

Die Planung sieht den Erhalt eines erheblichen Teils des Bestandes vor, schafft jedoch durch Teilabbrüche, Umbauten, Aufstockungen und Ergänzungen eine völlig neue städtebauliche Struktur mit einer Abfolge von Plätzen und neuen Wegebeziehungen – den Fritz-District.

Aufgrund der Unsicherheiten bei der Arbeit mit dem Bestand können im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens Planungsänderungen notwendig werden; die Planung erfolgt daher vorbehaltlich weiterer Bestandsuntersuchungen. Der westliche Teilbereich 2 des Grundstücks mit dem bereits sanierten Haus 2 wird aufgrund von Erschließungserfordernissen sowie der gewünschten Verzahnung und Vernetzung der Freiflächen des bestehenden und der zukünftigen Baukörper in den Umgriff des Bebauungsplans aufgenommen. Die im Zuge der Sanierung und des Umbaus von Haus 2 erteilten Befreiungen werden in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Im Haus 1 wurden die unteren Geschosse bis 31.10.2024 mit einer Zwischennutzung belegt. Das „shaere“ stand drei Jahre als Treffpunkt mit Kreativ- und Arbeitsräumen sowie der dazugehörigen Community Kitchen als nachhaltigem Gastronomiebetrieb den Einwohner*innen Neuperlachs zur Verfügung. Nun sollen, nach Ende der Zwischennutzung, Bauteiluntersuchungen zur Stabilität der geplanten Aufstockungen und Dachterrassen durchgeführt werden. Zudem soll das Gebäude auf die zukünftige Transformation vorbereitet werden.

2. Ausgangssituation

Die Ausgangssituation wurde im Rahmen einer städtebaulichen und freiraumplanerischen Studie und gutachterlichen Voreinschätzungen aus den relevanten Fachbereichen analysiert und bewertet. Diese wurden im Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05852) ausführlich erläutert, sodass zur Vermeidung von Wiederholungen in der Folge nur die wesentlichen Rahmenbedingungen nochmals kurz dargelegt werden.

2.1. Lage im Stadtgebiet, Planungsgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk 16 (Ramersdorf – Perlach) und befindet sich an der Fritz-Schäffer-Straße in Neuperlach Zentrum. Es wird im Norden von der Ständlerstraße, im Osten von der Albert-Schweitzer-Straße, im Süden von der Fritz-Schäffer-Straße und im Westen von der Nachbarbebauung der Polizeiinspektion 24 sowie der Bürobebauung einer Versicherungsgesellschaft am Adenauerring begrenzt. Es handelt sich um ein zentrales Grundstück in Neuperlach, nördlich des Einkaufszentrums „PEP“ und des Hanns-Seidel-Platzes sowie südlich des Nahversorgungsschwerpunkts Quiddestraße (u.a. „Life“).

Das Planungsgebiet umfasst zum einen das Vorhabengebiet selbst. Dieses besteht aus dem im Eigentum der Vorhabenträgerin stehenden Flurstück Nr. 1800/14, Gemarkung Perlach sowie den im Eigentum der Landeshauptstadt München stehenden Flächen, Flurstücke Nrn. 1750/19 und 1800/46 (Teilfläche), Gemarkung Perlach.

Ferner werden die jeweils angrenzenden, im Eigentum der Landeshauptstadt München stehenden, öffentlichen Verkehrsflächen in den Gesamtumgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen (Teilflächen der Flurstücke Nrn. 1750/15, 1800/46, Gemarkung Perlach).

Auf den in das Vorhabengrundstück ragenden öffentlichen Flächen (Flurstücke Nrn. 1750/19 und 1800/46 (Teilfläche), Gemarkung Perlach) sollten ursprünglich die Brückenköpfe der beiden, die Fritz-Schäffer-Straße bzw. die Ständlerstraße querenden, Fußgängerbrücken verortet werden. Realisiert wurden die Querungen jedoch weiter östlich. Die Grundstücke wurden dieser Änderung bisher nicht entsprechend angepasst. Die Bereinigung der Eigentumsverhältnisse ist bereits veranlasst und wird im Laufe des Verfahrens abgeschlossen.

Das Vorhabengebiet mit insgesamt ca. 33.800 m² teilt sich auf in den östlichen Teilbereich 1 mit 20.000 m² und den westlichen Teilbereich 2 mit 13.800 m². Zusammen mit den Teilflächen der angrenzenden Straßen umfasst der Gesamtumgriff eine Fläche von ca. 43.600 m².

2.2. Städtebauliche und landschaftsplanerische Gesamtsituation

2.2.1. Städtebauliche Situation

Durch seine exponierte Lage an der höhenfreien Kreuzungssituation des breiten, als „Stadtautobahn“ geplanten Straßenzugs Ständlerstraße mit der Albert-Schweitzer-Straße sowie zwischen zwei nahegelegenen U-Bahn-Haltestellen ist das Planungsgebiet gut erschlossen. Zudem bietet diese Lage das Potenzial der Adressbildung und Orientierung in Richtung des Zentrums von Neuperlach.

Der Bereich von Neuperlach zwischen dem südlich gelegenen Zentrum Neuperlach (Hanns-Seidel-Platz) und der nördlich angrenzenden Ständlerstraße

ist heute, entgegen der Gründungsidee von Neuperlach, überwiegend durch meist monofunktional gewerblich genutzte bauliche Großformen geprägt, wie das Vorhabengebiet selbst.

2.2.2. Grün- und freiraumplanerische Situation

Freiräume und Vegetation

Die Bestandsgebäude und zu einem großen Teil auch die Freiflächen sind mit einer großflächigen, zweigeschossigen und im Bereich von Haus 2 mit einer viergeschossigen Tiefgarage unterbaut. Die Ebene oberhalb der Tiefgarage, die Erdgeschosebene, innerhalb des Vorhabengebiets, liegt etwa 2 Meter über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Straßen. Die Freiräume in dieser Ebene sind durch die Baukörper in ein System aus Höfen und Plätzen gegliedert. Einzelne Hochbeete mit modellierten Grünflächen strukturieren die Freiflächen. Derzeit sind insgesamt ca. 82% (27.600 m²) des Vorhabengebiets versiegelt.

Die zu den umlaufenden Straßen orientierten Freiflächen sind jeweils als modellierte Rasen- bzw. Grünfläche mit freistehenden Bäumen und Ziersträuchern angelegt. Es sind vorwiegend Hainbuchen, Ahorn-, Linden- und Eichenarten sowie einzelne Vogelkirschen vorhanden. Die Bäume entlang der Ständlerstraße und der Albert-Schweitzer-Straße, insbesondere eine Eichengruppe direkt an der Kreuzung im Nordosten, werden aufgrund ihrer Vitalität als erhaltenswert eingestuft. Das südliche Gebäudevorfeld zur Fritz-Schäffer-Straße mit einer breiten Freitreppe zur oberen, höher gelegenen Erdgeschosebene ist zu einem Großteil befestigt.

Die im Bereich der Nord-Süd-Verbindung vorhandene Brunnenanlage „Felsenquelle“ hat identitätsstiftende Funktion.

Die öffentlich zugänglichen Flächen sind nach Norden und nach Süden über zwei Brückenbauwerke, die im Norden die Ständlerstraße und im Süden die Fritz-Schäffer-Straße überspannen, an das übergeordnete Wegenetz angebunden. Der westliche Abschluss von Haus 2 wird durch eine weitgehend versiegelte Erschließungsgasse gebildet.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Ständlerstraße, die in eine breite Freiraumachse eingebunden ist und entlang des Vorhabengebiets von einem dichten Baumbestand begleitet wird.

Stadtklima

Das Grundstück weist durch seine Bebauung, die Belagsflächen und die großflächige Tiefgarage einen hohen Versiegelungsgrad auf, was bereits im Bestand zu einem gestörten Wasserhaushalt und einer weniger günstigen bioklimatischen Situation führt. Die umliegenden Grün- und Freiflächen sind stadtklimatisch sehr bedeutsam. Östlich der Albert-Schweitzer-Straße verläuft entlang der Ständlerstraße eine übergeordnete Kaltluftleitbahn in Ost-West-Richtung. Hier tritt bei austauscharmen Strahlungswetterlagen nachts ein hoher Kaltluftvolumenstrom auf, und es können sich Flurwinde entwickeln. Die Grün- und Freiflächen entlang der Ständlerstraße bieten dabei eine hohe bis sehr hohe Kaltluftlieferung. Die bestehende geschlossene Bebauungsstruktur im Bereich des Planungsgebiets verhindert eine Kaltluftzufuhr von Osten in das Gebietsinnere.

Fauna und Artenschutz

Eine Bestandserhebung der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten, die durch

das Vorhaben potenziell betroffen sind, wurde durchgeführt und im Frühjahr 2022 abgeschlossen.

Im Rahmen der Habitatkartierung wurde im Planungsgebiet eine Baumhöhle als potenzielles Habitat für Vögel, Fledermäuse und xylobionte Käferarten identifiziert. Im Rahmen der durchgeführten faunistischen Erhebungen konnte ein Vorkommen von prüfungsrelevanten Arten nicht bestätigt werden. Ein etwaiger Verlust der Höhle wäre auszugleichen. An den Gebäuden im Plangebiet wurde Habitatpotenzial für gebäudebrütende Vogelarten sowie für Fledermäuse identifiziert, jedoch keine Quartiere oder Nistplätze geschützter Fledermaus- oder Vogelarten nachgewiesen.

Grünversorgung und Erholung

Das Planungsgebiet selbst hat aktuell, bis auf die vorhandene Nord-Süd-Durchwegung, keine Erholungsfunktion für die Allgemeinheit. Es liegt zwischen den beiden öffentlichen Grünflächen Theodor-Heuss-Platz und dem Stadtteilpark Ostpark, die beide fußläufig und ohne Straßenquerung in fünf bzw. zehn Gehminuten erreicht werden können. Die Wohnbebauung in der Umgebung des Planungsgebiets ist bereits heute auf Nachbarschafts- (Einzugsbereich bis 250 m) und Wohngebietsebene (Einzugsbereich bis 500 m) mit öffentlichen Grünflächen unterversorgt oder deutlich unterversorgt. Lediglich auf Stadtteilebene (Einzugsbereich bis 1.000 m) ist durch den Ostpark eine ausreichende Versorgung gegeben.

2.2.3. Stadtbild und Höhenprofil

Das Stadtbild von Neuperlach Zentrum wird von architektonischen Großformen geprägt, die keine einheitliche Traufhöhe aufweisen. Die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück haben eine Höhenentwicklung von sechs Geschossen plus Sockelbauwerk. Höhenakzente im Stadtteil werden durch den „Wohnring“ (Theodor-Heuss-Platz) und das geplante Hochhaus am Hanns-Seidel-Platz mit bis zu 60 m gesetzt. Auch am Gerhart-Hauptmann-Ring erreichen zwei Wohnhochhäuser die Größenordnung von 50 bis 60 Metern.

Zur Beurteilung der zukünftigen Höhenentwicklung auf dem Planungsgebiet ist die Hochhausstudie 2023 heranzuziehen, die mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 28.06.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279) zur Umsetzung beschlossen wurde. In der Hochhausstudie werden besondere Anforderungen für die Planung von Hochhäusern in München formuliert. Im Räumlichen Leitplan der Hochhausstudie wird das Stadtgebiet in unterschiedliche Raumkategorien (A-D) gegliedert. Neuperlach ist der Raumkategorie C „Höhenprofil gestalten“ zugeordnet, diese Zone lässt grundsätzlich die Ausbildung von Quartierszeichen (bis 150 % Überhöhung gegenüber der Traufe, in diesem Fall bis ca. 60 m) zu. Zudem liegt der nördliche Teil des Vorhabengebietes entlang der Ständlerstraße in einem Bereich, der im räumlichen Leitplan als „zur Akzentuierung geeigneter Stadtraum“ gekennzeichnet ist. In diesem Bereich sind Hochpunkte zur stadträumlichen Gestaltung unter Beachtung der Qualitätskriterien und des in der Hochhausstudie beschriebenen Planungsprozesses grundsätzlich denkbar.

2.2.4. Infrastruktur

Mit der Grundschule am Theodor-Heuss-Platz ist eine Grundschule in fußläufiger Entfernung in der Umgebung vorhanden. Die nächstgelegene Mittelschule befindet sich an der Albert-Schweitzer-Straße, östlich des U-Bahnhofs

Quiddestraße.

Eine Reihe von Kindertagesstätten befindet sich in Neuperlach Zentrum.

Möglichkeiten zur Versorgung mit Gütern des täglichen sowie des mittelfristigen Bedarfs bestehen in fußläufiger Entfernung in den Einkaufszentren „Life“ und „PEP“.

Das Planungsgebiet liegt im Fernwärmeversorgungsgebiet der Stadtwerke München (SWM) und wird mit Fernwärme versorgt. Die derzeitige Bebauung hat laut Energienutzungsplan einen hohen Kühlbedarf. Abwärmequellen sind im Umfeld des Planungsgebietes nicht vorhanden. Die hydrogeologische Untersuchung zeigt die Möglichkeit der hydrothermischen Nutzung des Grundwassers im Planungsgebiet auf.

2.3. Verkehrliche Situation

2.3.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Entwicklung des Stadtteils Neuperlach in den 1960er und 1970er Jahren sah großzügig bemessene Haupterschließungsstraßen vor. Üppige Straßenquerschnitte und aufgeweitete Knotenpunkte prägen das Straßenbild. Im Allgemeinen ist das Straßennetz in Neuperlach in weiten Bereichen für die vorhandene Verkehrsbelastung überdimensioniert und die betrachteten Knotenpunkte verfügen über Leistungsfähigkeitsreserven.

Das Planungsgebiet wird im Norden von der als „Stadtautobahn“ geplanten Ständlerstraße (Hauptverkehrsstraße gemäß Verkehrsentwicklungsplan 2006) begrenzt, die den Stadtteil direkt an die Autobahn A8 sowie an den Mittleren Ring anbindet. Entlang der Grundstücksgrenze verläuft eine Ausfahrt, die als Rampe die tieferliegende Ständlerstraße mit dem restlichen Straßennetz Neuperlachs verbindet und in einer Kreuzungssituation in die Albert-Schweitzer-Straße mündet. Die Albert-Schweitzer-Straße begrenzt das Vorhabengebiet im Osten und dient als wichtige Zufahrtsstraße nach Neuperlach Zentrum und zu den Einkaufszentren „PEP“ und „Life“. Bedingt durch die Stadtrandlage Neuperlachs sind beide Straßenzüge in nicht unerheblichem Maße vom Durchgangsverkehr betroffen. Die Fritz-Schäffer-Straße im Süden ist eine Sammelstraße mit geringerem Verkehrsaufkommen.

Die Anlieferung erfolgt für beide Bestandsgebäude über einen Anlieferbereich westlich von Haus 2, der von der Fritz-Schäffer-Straße erreicht werden kann.

2.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Gebiet ist sehr gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Es befinden sich die zwei U-Bahn-Haltestellen Neuperlach Zentrum und Quiddestraße in jeweils ca. 400 m Entfernung, sodass eine gute Anbindung an die Innenstadt vorhanden ist. Zusätzlich können mehrere Buslinien direkt im Straßenzug Fritz-Schäffer-Straße/Adenauerring in ca. 350 m Entfernung und weitere Linien am Busbahnhof Neuperlach Zentrum in ca. 500 m Entfernung erreicht werden. Aufgrund des hervorragenden ÖPNV-Angebots und des dichten Radwegenetzes (siehe Kapitel 2.3.3) bestehen gute Voraussetzungen für einen hohen Anteil des Umweltverbundes am Modal Split (Verkehrsmittelwahl).

2.3.3. Fuß- und Radverkehr

Das Netz für Fuß- und Fahrradverkehr in Neuperlach ist im Allgemeinen gut ausgebaut. Mit Ausnahme der Ständlerstraße verfügen nahezu alle Hauptverkehrsstraßen über Gehwege und Radverkehrsanlagen, die jedoch in ihrer Breite weder den aktuellen Regelwerken noch Stadtratsbeschlüssen entsprechen und teilweise Defizite bei Querungen und Knotenpunkten aufweisen, z.B. in Form von einem freilaufenden Rechtsabbieger, wie an der Ostkante des Planungsgebiets. Die für Neuperlach typischen Brücken über die großen Straßenzüge überwinden Trennwirkungen und schaffen attraktive, vom MIV getrennte Verbindungen zwischen Neuperlach Zentrum, Ostpark und Perlach. Eine dieser Verbindungen führt direkt in Nord-Südrichtung (hier: über die Ständlerstraße und über die Fritz-Schäffer-Straße) zwischen den Häusern 1 und 2 über das gegenüber den umgebenden Straßen angehobene Grundstück Fritz-Schäffer-Straße 9, das damit hervorragend an das übergeordnete Langsamverkehrsnetz angebunden ist. An dieser Verbindung innerhalb des Grundstücks liegen auch die Haupteingänge der beiden Bestandsgebäude.

Das Planungsgebiet ist darüber hinaus jeweils durch straßenbegleitende Einrichtungsradwege über die Albert-Schweitzer-Straße und die Fritz-Schäffer-Straße gut an das übergeordnete städtische Radwegenetz angebunden. Die Fritz-Schäffer-Straße stellt dabei eine Hauptroute gemäß Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr (VEP-R 2002) dar.

2.3.4. Ruhender Verkehr

Für die Nutzungen in den bestehenden Gebäuden stehen ausreichend Pkw-Stellplätze für Beschäftigte und Besucher*innen zur Verfügung. Der Großteil der Stellplätze ist in einer bestehenden großflächigen Tiefgarage unter beiden Häusern verortet. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist ebenerdig über den Sockel von Haus 2 im Westen von der Fritz-Schäffer-Straße aus zu erreichen. Auf dem westlichen Teilbereich, südlich von Haus 2, gibt es einige wenige oberirdische Stellplätze. Im öffentlichen Raum sind zusätzlich Längsparker entlang der Fritz-Schäffer-Straße angeordnet.

Fahrradabstellplätze sind gegenwärtig nicht vorhanden.

2.4. Vorbelastungen

2.4.1. Lärm

Die Verkehrslärmsituation im Planungsgebiet wird durch die drei begrenzenden Straßenzüge - Ständlerstraße im Norden, Albert-Schweitzer-Straße im Osten und Fritz-Schäffer-Straße im Süden - geprägt.

Die gewachsene Umgebung ist charakterisiert durch einen Großparkplatz einer Versicherungsgesellschaft östlich der Albert-Schweitzer-Straße, einzelnen raumgreifenden Gebäudestrukturen von mehreren Versicherungsgesellschaften, Bürogebäuden, der Polizeiinspektion 24 auf einer westlich angrenzenden Fläche für Gemeinbedarf und einem Einkaufszentrum (Life) in erheblichem Abstand jenseits der Ständlerstraße. Diese Umgebung ist in Anbetracht der gewerblichen und ähnlich schutzbedürftigen Nutzungen im Vorhabengebiet, die sich aus der aktuell festgesetzten Gebietskategorie Kerngebiet (MK) ergeben, aufgrund der komfortablen Abstände zwischen den Nutzungen derzeit nicht konfliktträchtig.

2.4.2. Erschütterungen

Die erschütterungstechnische Untersuchung vom 16.06.2021 betrifft die unter der Albert-Schweitzer-Straße verlaufende Trasse der U-Bahn-Linien U5, U7 und U8 und kommt zu dem Ergebnis, dass bezüglich der Erschütterungen die Anforderungen der einschlägigen Regelwerke eingehalten werden und Schutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Bezüglich der sekundären Luftschallimmissionen sind im Bestand bisher keine Konflikte aufgetreten.

2.4.3. Luftschadstoffe

Derzeit werden die im direkten und erweiterten Planungsumgriff relevanten lufthygienischen Grenzwerte eingehalten.

2.5. Planerische und rechtliche Ausgangslage

2.5.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet als Kerngebiet dargestellt und mit der Schraffur „Vorrangige Maßnahme zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert. Im Norden schließt die Ständlerstraße als „Überörtliche Hauptverkehrsstraße“ mit umgebenden sonstigen Grünflächen an, die mit der Schraffur „Übergeordnete Grünbeziehung“ überlagert ist. Das östlich an die Albert-Schweitzer-Straße angrenzende Grundstück ist als Gemeinbedarfsfläche gekennzeichnet, im Süden und Westen schließen weitere Kerngebiete an. Eine Ausnahme hierzu bildet die Polizeistation im Westen, die ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche gekennzeichnet ist.

2.5.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst den Geltungsbereich des seit 14.06.1978 geltenden Bebauungsplans Nr. 57bi, der das Planungsgebiet als Kerngebiet (MK) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,1 festsetzt. Der Bebauungsplan setzt einen großen, zusammenhängenden Bauraum fest, mit einer Höhenentwicklung von maximal acht Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von bis zu 28,0 m auf dem östlichen Grundstücksteil (Teilbereich Haus 1) sowie einer Höhenentwicklung von maximal sechs Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von bis zu 22,0 m auf dem westlichen Grundstücksbereich (Teilbereich Haus 2).

In Nord-Süd-Richtung, zwischen den beiden Teilbereichen und den beiden an das Grundstück anschließenden Fußgängerbrücken, ist ein dinglich zu sicherndes Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit mit einer Breite von 6,0 m für den südlichen Teil der Gehrechtsfläche bzw. 8,0 m für den nördlichen Teil festgesetzt. Am nördlichen und südlichen Ende werden öffentliche Verkehrsflächen, Fußgängersteg festgesetzt.

Um die Entwicklung des Plangebietes zu ermöglichen, muss der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 57bi geändert werden. Da im Zuge der Planung der umgebende Straßenraum entsprechend der städtebaulichen, grünordnerischen und verkehrsplanerischen Ziele angepasst werden soll, werden auch Flächen der Bebauungspläne Nr. 57ba (Neuperlach Erschließungsstraßen einschließlich Fritz-Schäffer-Straße und Albert-Schweitzer-Straße) und Bebauungsplan Nr. 57x (Ständlerstraße) in Teilen in den zukünftigen Bebauungsplanumgriff aufgenommen.

2.5.3. Vorbereitende Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet und Handlungsraumkonzept Neuperlach

Aufbauend auf den Ergebnissen der durch die Vollversammlung des Stadtrats am 28.09.2016 beschlossenen vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für Neuperlach (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 05024), beschloss die Vollversammlung des Stadtrats in der Sitzung am 19.01.2022 als erste Phase der Durchführung der Sanierung die förmliche Festsetzung der Sanierungsgebiete Neuperlach Nord und Neuperlach Zentrum (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 03969). Das integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) Neuperlach ist Grundlage für die Stadtsanierung in Neuperlach. Mit Rahmenplan, Sanierungsprojekten und Sanierungszielen legt es wesentliche Eckpfeiler für die zukünftige Entwicklung Neuperlachs fest

Das Planungsgebiet Fritz-Schäffer-Straße liegt außerhalb dieser beiden ersten Sanierungsgebiete, jedoch im Untersuchungsgebiet der Stadtsanierung.

Für die Liegenschaft wurde im Rahmen des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.07.2022 die Sanierungsziele benannt (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 05852, S. 11). Die Sanierungsziele haben weiterhin Gültigkeit.

Ferner wurde in der Sitzung am 19.01.2022 das Integrierte Handlungsraumkonzept für den Handlungsraum 6 Neuperlach beschlossen (Sitzungsvorlagen-Nr. 20-26 / V 04389). Dieses betrachtet einen etwas größeren Umgriff als die vorbereitenden Untersuchungen Neuperlach und bezieht benachbarte Stadtteile in die Untersuchungen ein. Hierdurch sollen die Vernetzung von Neuperlach mit der Umgebung gestärkt und gesamtstädtische Ziele und Zukunftsbilder entwickelt werden.

Das Vorhaben steht im Einklang mit den Aussagen des Integrierten Handlungsraumkonzeptes. Anregungen zur Orientierung und Öffnung des Areals Richtung Osten zur Albert-Schweitzer-Straße wurden aufgenommen und sollen entsprechend dem Sanierungsziel einer Aufwertung des Fußwegesystems weiter ausgearbeitet werden. Die Klimaanpassungsmaßnahmen, die im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Neuperlach beschrieben sind, sollen in zukünftigen Planungsprozessen sowohl auf dem Gelände selbst wie auch an der Albert-Schweitzer-Straße verstärkt berücksichtigt und weiter vertieft werden. Das Vorhaben wird im weiteren Verfahren eng mit den die Stadtsanierung und das Integrierte Handlungsraumkonzept betreuenden Stellen abgestimmt.

3. Neues Europäisches Bauhaus: Creating NEBourhoods Together Neuperlach

Am 04.05.2022 wurde das Projekt „Creating NEBourhoods Together – Neuperlach“ des Münchner Konsortiums als eines von fünf Leuchtturmprojekten zum Neuen Europäischen Bauhaus (NEB) ausgewählt. NEBourhoods baut auf den Zielen und Maßnahmen der Stadtsanierung Neuperlach und des Handlungsraums auf und unterstützt Neuperlach darin, eine Innovationslandschaft der Zukunft zu werden.

Das Leuchtturmprojekt NEBourhoods unterstützt die Klimaschutzziele der Landeshauptstadt München. Mit der Auswahl Münchens als eine von 100 klimaneutralen und intelligenten Städten in der Europäischen Union (EU) werden diese Ziele noch geschärft. München steht nun im internationalen Rampenlicht –

für hervorragende Projekte in Neuperlach besteht so die Chance auf internationale Anerkennung.

4. Planungsziele und Konzeption des Vorhaben- und Erschließungsplans, Beschreibung des Vorhabens

Das Projekt versteht sich im beschriebenen Kontext als Impulsgeber für eine zukunftsgerichtete Weiterentwicklung Neuperlachs, der die Qualitäten dieses vor etwas mehr als 50 Jahren als Großsiedlung geplanten und realisierten Stadtteils aufgreift, weiterentwickelt und ergänzt. Übergeordnetes Ziel ist die Umstrukturierung eines monofunktionalen Bürostandorts zu einem nachhaltigen, klimaneutralen, klimaresilienten, vielfältigen und qualitätsvollen Stadtbaustein als Gesamtensemble.

Während der westliche Teil des Grundstücks (Haus 2) im Bestand saniert wird, ergeben sich für den östlichen Teil (Haus 1) folgende Planungsziele:

4.1. Planungsziele

4.1.1. Städtebauliche Ziele

- Schaffung eines urbanen, städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen, zukunftsfähigen Quartiers unter Berücksichtigung der Ziele und Anforderungen des Klimafahrplans
- Weiterentwicklung des bisher reinen Bürostandorts zu einem dichten, vielfältigen, nutzungsgemischten Quartier im Sinne eines „Campus“ und einer Stadt der kurzen Wege
- Schaffung eines Gebäudeensembles aus dem weiterentwickelten Bestandsgebäude Haus 2 (West) und einer neuen Gebäudestruktur im östlichen Teil aus neun Gebäuden, die Teile des Bestandsgebäudes von Haus 1 (Ost) miteinbinden
- Schaffung von neuem Wohnraum in einer Größenordnung von ca. 325 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnformen für unterschiedliche Einkommensgruppen, davon ca. 100 Wohneinheiten mit besonderen Grundrissformen (u. A. Atelierwohnung und „Clusterwohnungen“ (Wohnstrukturen mit gemeinschaftlich genutzten Räumen));
- Umsetzung von Nichtwohnnutzungen (wie kleinteiliger Einzelhandel, Gastronomie, Kindertagesstätte, kulturelle Nutzungen) vor allem in den Erdgeschossen (EG), die eine Belebung dieser öffentlich zugänglichen Ebene fördern sollen
- Städtebauliche Adressbildung, unter anderem durch ein Quartierszeichen mit einer Höhe von bis zu ca. 60 m an der Ecke Ständlerstraße / Albert-Schweitzer-Straße (Fritz 6) als Teil des Ensembles, in dem auch weitere, niedrigere Hochpunkte räumlich gut eingebunden sind

4.1.2. Grün- und freiraumplanerische Ziele

- Entwicklung eines offenen, durchgrünten Quartiers mit vielfältigem Freiraumangebot unter der Herausforderung des hohen Anteils an Unterbauung durch die vornehmlich bestehende Tiefgarage
- Stärkung der vorhandenen Nord-Süd-Durchwegung einschließlich attraktiver Aufenthaltsflächen und Schaffung einer neuen Verbindung in Ost-West-Richtung
- Schaffung von vielfältig nutzbaren, öffentlich zugänglichen Freibereichen und Hofräumen für die neuen Bewohner*innen und Nutzer*innen
- Stärkung der räumlichen Ablesbarkeit der unterschiedlichen

Freiraumtypen

- Gestaltung der an die bestehenden Straßen angrenzenden Freiräume unter Aufnahme der unterschiedlichen Ausprägungen dieser Straßenräume
- Innovative Gestaltung und Nutzung der Dächer, Fassaden und offenen Zwischengeschosse für Begrünung und Erholung der Bewohner*innen und Beschäftigten
- Weitestgehender Erhalt des wertvollen Baumbestands, vor allem im Norden und Osten des Grundstücks
- Förderung der Biodiversität gemäß Biodiversitätsstrategie

4.1.3. Ziele im Hinblick auf Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung

- Schaffung eines klimaneutralen und klimaresilienten Quartiers nach den Zielen und Anforderungen des Klimafahrplans
- Förderung einer verbesserten natürlichen Durchlüftung des Quartiers, insbesondere von Osten
- Verbesserung der Durchgrünung durch den Erhalt von Bestandsbäumen, Baumneupflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung
- Förderung des dezentralen Regenwassermanagements im Sinne des Schwammstadt-Prinzips und Annäherung an natürlichen Wasserhaushalt sowie Starkregenvorsorge
- Schaffung einer Bebauung mit minimalem Wärme- und Kältebedarf, einer treibhausgasfreien Energieversorgung sowie lokaler Energieproduktion
- Förderung einer resilienten Architektur, die auf Veränderungen im Bedarf reagieren kann

4.1.4. Verkehrsplanerische Ziele

- zielgruppenorientiertes Mobilitätskonzept zur Reduzierung des MIV-Anteils
- Erhalt und Verbesserung der öffentlich nutzbaren Durchwegung Nord-Süd inkl. attraktiver Aufenthaltsflächen und Anlage einer Durchwegung Ost-West (siehe Grün- und Freiraumplanerische Ziele)
- Verbesserung der Quermöglichkeiten an den Knoten für den Fuß- und Radverkehr
- Förderung des Fuß- und Radverkehrs, u. a. durch nutzerfreundliche Fahrradabstellanlagen, die qualitativ und quantitativ die Vorgaben der Fahrradabstellsatzung (FabS) übertreffen, zusätzlich pro Besucherstellplatz Pkw je ein Fahrradabstellplatz für Besucher*innen
- Anlage zeitgemäßer Geh- und Radwege in der Fritz-Schäffer-Straße und der Albert-Schweitzer-Straße mit entsprechendem Straßenbegleitgrün.
- Erhalt eines oberirdisch autofreien Quartiers, flächenschonende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage
- Rückbau des Rechtsabbiegers an der Lichtsignalanlage Ständlerstraße / Albert-Schweitzer-Straße und des freilaufenden Rechtsabbiegers Fritz-Schäffer-Straße / Albert-Schweitzer-Straße

4.2. Konzept

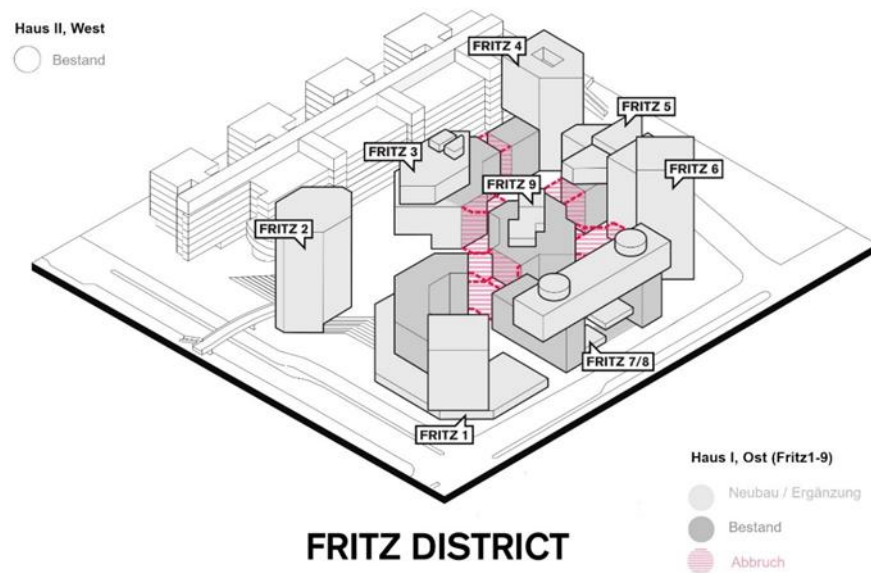
4.2.1. Städtebau

Abbildung 2: Ergebnis des Workshopverfahrens, Modellfoto



Modellfoto: Frans Parthesius

Abbildung 3: Isometrie



Grafik: Site Practice, ergänzt HAI/31 P

Abbildung 4: Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan

Plangrafik: Site Practice, bgsm

In einem ersten Schritt hin zur Umstrukturierung des Gebiets wird das westliche Gebäude Haus 2 bereits saniert und umgebaut. Die konkrete Ausgestaltung des östlichen Teilbereichs 1 wurde im Rahmen eines qualitätssichernden Workshopverfahrens erarbeitet. Anhand von detaillierten Voruntersuchungen wurden Art und Maß der baulichen Nutzung untersucht und im Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05852) als Grundlage für das städtebauliche und landschaftsplanerische sowie hochbauliche und freiraumbezogene Workshopverfahren durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 27.07.2022 beschlossen. Nach Abschluss des Workshopverfahrens wurde das Ergebnis weiter präzisiert und in Form von Projektplänen zusammengeführt, die dem Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigelegt sind und nachfolgend beschrieben werden:

Das erarbeitete Konzept löst die geschlossene Großform des Bestands in mehrere Einzelbauten auf. Durch den teilweisen Abriss des bestehenden Hauses 1 (Ost) und der Neugestaltung des Bereiches durch Aufstockung und Ergänzung entsteht eine komplett neue städtebauliche Figur - ein Ensemble aus insgesamt neun Gebäuden mit unterschiedlichem Charakter hinsichtlich Baukörperform und Nutzung, im Folgenden als Fritz 1 bis Fritz 9 benannt (siehe Abbildungen 3 und 4). Der neue Städtebau ermöglicht eine höhere Durchlässigkeit des Gebiets. Die geplante Nutzungsmischung trägt zur Steigerung der Urbanität im Quartier bei und schafft Angebote, die auch der Nachbarschaft zugutekommen. Zudem belebt die Vernetzung von Erdgeschossnutzungen mit dem Freiraum den öffentlichen Raum.

4.2.2. Umgang mit dem Bestand

Im Sinne des zirkulären Bauens und der Nutzung sogenannter „grauer Energie“

sieht das städtebauliche Konzept neben dem Erhalt und der Sanierung von Haus 2 auch den Erhalt eines erheblichen Teils (circa 60%) der Bausubstanz von Haus 1 vor.

Vorbehaltlich weiterer, vertiefender Untersuchungen zur Bausubstanz können bei den Gebäuden Fritz 1, 3, 5, 7 und 8 Teile des Bestandsgebäudes in die Planung integriert, erweitert und aufgestockt werden. Für Fritz 9 ist derzeit der Bestandserhalt mit Anpassungen vorgesehen. Auch die beiden Untergeschosse sollen als Basis erhalten bleiben.

Um die nach dem Mobilitätskonzept ermittelten Flächen für Kfz-, Fahrradabstellplätze und Flächen für Mobilitätsmaßnahmen unterbringen zu können, muss das erste Untergeschoss erweitert werden. Diese ist unterhalb der Neubauten Fritz 2, 4 und 6 vorgesehen.

Erste Ideen zur Wiederverwendung der Materialien der bestehenden Freiflächen und Fassaden wurden im Workshopverfahren bereits entwickelt und sollen im weiteren Projektverlauf geprüft werden.

4.2.3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Vorhabengebietes (Teilbereiche Haus 1 und Haus 2) wird durch die Neuplanung eine Geschossfläche von bis zu ca. 117.800 m² erreicht. Insgesamt ist dies eine Geschossflächenmehrung von ca. 39.400 m² gegenüber dem heutigen Bestand. Diese beinhaltet auch ca. 900 m² Geschossfläche für z.B. notwendige bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Doppelfassaden (Fritz 1). 26% der Gesamtgeschossfläche, das sind 40% der Geschossfläche bezogen auf Teilbereich 1, soll der Wohnnutzung dienen. Dies entspricht ca. 225 Wohneinheiten zuzüglich ca. 100 Wohneinheiten mit besonderen Grundrissformen (Clusterwohnen, Atelierwohnen). Während der Eckdatenbeschluss eine Entwicklung von ca. 190 – 230 Wohneinheiten vorsah (dies entsprach einem Wohnanteil von ca. 25% - 30% bezogen auf den östlichen Teilbereich 1) wurde mit der vorliegenden Planung dem Prüfauftrag des Stadtrats zur Erhöhung des Wohnanteils nachgekommen; daraus ergeben sich jedoch auch Herausforderungen im Hinblick auf die von der Landeshauptstadt München geforderte Freiflächenversorgung je Einwohner*in. Inwieweit die Geschossflächen auf Basis der Konkretisierung der Vorhabenpläne noch angepasst werden müssen, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Neben dem Wohnen bereichert eine Vielfalt an Nutzungen aus Gastronomie, kleinteiligem Einzelhandel und kulturellen Nutzungen das gesamte Areal.

Die Planung setzt sich insbesondere mit den Übergängen von öffentlichen zu privaten Räumen auseinander und gestaltet diese neu. Die Erdgeschossbereiche und deren Schnittstellen zu den öffentlich zugänglichen Bereichen erfahren durch die Ausgestaltung der Erdgeschosse besonders hohe Aufmerksamkeit. Die vorgeschlagenen Nutzungen wirken in die angrenzenden Freiflächen hinein.

4.2.4. Höhenentwicklung

Zur Vorbereitung des Wettbewerbs- und Workshopverfahrens wurde eine erste Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) erstellt. Diese zeigt die visuelle Wirkung einer Hochhausentwicklung auf dem Grundstück in seiner Fern-, Mittel- und Nahwirkung auf die relevanten Sichtbeziehungen in der Stadt und im Quartier. Aus der SVU, für die verschiedene Höhenstufen angenommen wurden, sowie der Vorstudie zu den Qualitätskriterien der Hochhausstudie ging ein

Höhenentwicklungspotential von bis zu 60 m hervor.

Die konkrete Standorteignung muss nun über die Berücksichtigung der Qualitätskriterien zu Städtebau, Architektur, dem gesellschaftlichen Mehrwert sowie zu Nachhaltigkeit und Klima im Planungsprozess geklärt werden. Mit dem Ergebnis des Wettbewerbes bzw. Workshopverfahrens und der Vorstudie zur Umsetzung der Qualitätskriterien wurden Planungsansätze aufgezeigt, mit denen diesen Anforderungen Rechnung getragen werden soll. Diese sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren und in der Satzung sowie ergänzenden vertraglichen Regelungen bestmöglich zu sichern:

Qualitätskriterium Städtebau

Neben der städtebaulichen Betonung der Eingangssituation zum Zentrum Neuperlachs, ist die Gestaltung der Silhouette Neuperlachs Ausdruck der aktuellen Entwicklungsdynamik und der Weiterentwicklung des Stadtteils. Das städtebauliche Konzept sieht auf dem Grundstück eine über den Bestand hinausgehende Höhenentwicklung mit bis zu 16 Geschossen vor. Aus dem monolithischen Komplex entsteht ein Ensemble aus neun Einzelgebäuden, die in einen räumlichen Zusammenhang gesetzt werden und eine bewegte Silhouette ausbilden. An der Kreuzungssituation der Ständlerstraße und Albert-Schweitzer-Straße erhöht ein Quartierszeichen die Sichtbarkeit nach außen und stärkt die Adressbildung in Richtung Albert-Schweitzer-Straße. Das Fritz 6 bildet diese prominente Erkennungsmarke mit einer Höhe von 601 m NHN (entspricht einer Wandhöhe von 60 Metern ab Erdgeschoss auf 541m NHN, beziehungsweise 62 Metern ab dem Niveau der Albert-Schweitzer-Straße auf Höhe von 539 m NHN) aus. Die Eckpunkte des Quartiers werden als weitere Hochpunkte definiert. Im Nordwesten erreicht das Gebäude Fritz 4 eine Wandhöhe von 53 m, das Fritz 2 im Südwesten soll eine Wandhöhe von 55 m vorweisen. Das an der südöstlichen Grundstücksecke und somit der Kreuzung Albert-Schweitzer-Straße / Fritz-Schäffer-Straße prominent gelegene Fritz 1 wird mit einer Wandhöhe von ca. 41 m geplant. Mit einer vertieften SVU ist die Verträglichkeit der konkreten Planung nachzuweisen.

Qualitätskriterium Architektur

Das Quartierszeichen an der Kreuzungssituation der Ständler- und Albert-Schweitzer-Straße leistet auch einen Beitrag zur Orientierung und Raumbildung. Es verweist auf die neue Wegebeziehungen von Osten in das Gebiet. Insgesamt bildet der Entwurf eine vernetzte und durchlässigen Raumstruktur aus, an die die Hochhäuser mit ausformulierten Übergangsbereichen und besonderen Nutzungsangeboten im Erdgeschoss anschließen. An einzelnen Stellen sind hier noch Anpassungen nötig (siehe Kapitel 6).

Die Überlegungen zum Erscheinungsbild und Fassadengestaltung der Gebäude sind in der weiteren Planung noch zu konkretisieren. Zur Qualitätssicherung wurde für das Fritz 6, als höchstes Gebäude, im Rahmen des Workshopverfahrens eine Ideenkonkurrenz mit drei Varianten durchgeführt aus denen die Jury und Expert*innen die umzusetzende Variante ausgewählt haben. Die weiteren Gebäude sowie die Sockelgeschosse der Hochpunkte variieren in der Höhe, um gezielt einen Kontrast zum aktuellen Gebäudebestand auf dem Grundstück zu setzen.

Qualitätskriterium Mehrwert

Die Vielfalt der Nutzungen und Bauformen wird sukzessive und situativ aus dem Ort und für den Ort entwickelt und trägt zur Belebung Neuperlachs und des

geplanten Boulevards entlang der Albert-Schweizer-Straße bei. Im Herzen des neuen „Fritz District“ liegt der freigestellte Kern des ehemaligen Bürokomplexes, der unter anderem für eine kulturelle Nutzung vorgesehen ist. Die seitens des Stadtrats geforderte Mischung der Nutzungen in Hochhäusern wird in diesem Fall auf die mit der Planung erreichte Nutzungsmischung im Gesamtquartier bezogen, da das städtebauliche Konzept eine Überhöhung entlang der Ständlerstraße und im Kreuzungsbereich mit der Albert-Schweitzer-Straße vorsieht, die Verortung von Wohnnutzung jedoch in den von der Ständlerstraße abgewandten Bereichen des Vorhabens aus Immissionsschutzgründen wesentlich sinnvoller und der Wohnqualität zuträglicher ist.

Die Möglichkeiten zur Erfahrbarkeit der Höhe in einem der obersten Geschosse wie auch eine öffentliche bzw. gemeinschaftliche Nutzung der Dachflächen sind noch auszuführen.

Qualitätskriterium Nachhaltigkeit und Klima

Mit dem Ansatz der Weiternutzung von Teilen des Gebäudebestandes wie auch der bereits baulichen Verankerung des hinterlegten Mobilitätskonzepts zeigt die Planung bereits auf der konzeptionellen Ebene einen vielversprechenden Umgang mit Anforderungen einer nachhaltigen Planung. Auf die einzelnen fachlichen Anforderungen wird nachfolgend (siehe Kapitel 4.5, 4.6 und 4.9) noch differenzierter eingegangen. Erforderliche Gutachten und Konzepte sind in Bearbeitung und fließen in die weitere Planung ein.

4.3. Grünordnung

Der bisherige Bürostandort soll sich zu einem durchmischten, offenen und gut durchgrünten Quartier entwickeln, das sowohl den Bewohner*innen als auch der umliegenden Nachbarschaft ein vielfältiges und lebendiges Freiraumangebot bietet.

Dabei spielt die Vernetzung des neuen Quartiers mit der angrenzenden Umgebung eine zentrale Rolle. Die offene Baustruktur ermöglicht Zugänge und neue Verbindungen mit dem vorhandenen Wegenetz.

Neben der für den Fußgängerverkehr wichtigen bestehenden Nord-Süd-Wegeachse, die über die Brücken durch das Vorhabengebiet führt, wird mit einer neuen West-Ost-Durchwegung mit einer durchgängig nutzbaren Breite von mindestens 5,00 m das Gebiet zur Albert-Schweitzer-Straße hin geöffnet und der Fritz-District somit einer breiteren Öffentlichkeit sichtbar und zugänglich gemacht.

Die Freiräume werden durch die Anordnung und Gestalt der Baukörper sowie die Topographie des Geländes strukturiert und differenziert. Es entstehen miteinander verbundene öffentlich zugängliche Plätze und Hofräume, die sowohl die Durchwegung ermöglichen als auch verschiedenen Nutzungen Raum bieten. Neben Aktivitäten wie freiem Spielen, Entspannen und Begegnung, können die Räume temporär für kulturelle Veranstaltungen, Märkte oder andere gemeinschaftliche Anlässe genutzt werden. Die angrenzenden Nutzungen beleben diese Bereiche zusätzlich.

Unterschiedliche Freiraumgestaltungen heben die Eigenarten der einzelnen Bereiche hervor. So variiert beispielsweise die Anordnung der Baumpflanzungen zwischen streng im Raster gesetzten Bäumen und freien Hainen an Plätzen. Die Vielfalt der Gestaltung und Nutzung stärkt die Identifikation der Nutzer*innen mit dem Ort und erleichtert die Orientierung innerhalb des neuen Quartiers.

Da ein möglichst großer Bestandserhalt bei hoher Nutzungsdichte angestrebt

wird, stehen nur begrenzt ebenerdige Freiflächen zur Verfügung. Diese Flächen sind zudem größtenteils unterbaut. Die Freiflächenversorgung, insbesondere für die Bedarfe der neu entstehenden Wohnungen, kann daher nicht vollständig gemäß den Orientierungswerten (vgl. Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung - Orientierungswerte (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04273)) nachgewiesen werden. Um eine angemessene Freiflächenversorgung zu gewährleisten werden verschiedene Sonderlösungen umgesetzt.

Das Grundstück ist bereits im Bestand großflächig unterbaut und überschreitet bereits das angestrebte Ziel einer maximalen Unterbauung von privaten Freiflächen von 40%. Die bestehenden Untergeschosse werden zur Unterbringung der erforderlichen PKW- und Fahrradabstellplätze genutzt und müssen zusätzlich erweitert werden (siehe Kapitel 4.2.2.). Es ergibt sich eine Unterbauung der Freiflächen auf Erdgeschossniveau von circa 85 % bezogen auf das Vorhabengebiet und sogar 94 % bezogen auf den Teilbereich Ost.

Aufgrund dieser Gegebenheiten ist der formelle Nachweis bzw. die Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche auf dem Vorhabengebiet nicht möglich. Gleichwohl sollen die Freiflächen auf Erdgeschossniveau im Gebiet – wie oben beschrieben – in weiten Teilen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Zur Ergänzung der ebenerdigen Freiflächen werden im Erdgeschoss die Flächen auf Arkadenbereiche erweitert. Das offene erste Obergeschoss des Fritz 9 ergänzt als innovativer, überdachter Freibereich das Flächenangebot, ebenso wie der über Treppen öffentlich zugängliche Freibereich im Fritz 5. Insgesamt soll ein hoher Anteil der Freiflächen auf Dachflächen nachgewiesen werden und den Bewohner*innen und Angestellten für Erholungs- und Sportnutzung zur Verfügung stehen. In Abhängigkeit von der Nutzung der Gebäude variieren die Zugänglichkeiten der Dachflächen, wobei diese entweder gemeinschaftlich nutzbar sind oder den Nutzungen direkt zugeteilt werden, wie beispielsweise die private Freispielfläche der Kindertagesstätte im Haus 1.

Einschließlich der Freiflächen von Haus 2 von ca. 7.000 m² werden im Vorhabengebiet insgesamt ca. 27.300 m² Freiflächen nachgewiesen. Auf Erdgeschoss-Niveau sind ca. 14.000 m² Freifläche geplant sowie ca. 13.000 m² auf Dachflächen. Davon 10.000 m² auf Dachflächen (inklusive dem Zwischengeschoss Fritz 9) von Haus 1 (Teilbereich Ost) sowie 3.000 m² auf Dachflächen von Haus 2 (Teilbereich West). Die Freiflächen im Haus 2 werden im Zuge der Sanierungsarbeiten hergestellt, um dem heutigen Freiflächenbedarf für Bürogebäude gerecht zu werden. Im 2. und 6. Obergeschoss sowie dem Dach der Rotunde im 5. Obergeschoss werden Dachterrassen für die Büromieter*innen geplant.

Die umgebenden Straßenräume haben unterschiedliche Ausprägungen, auf die in der Gestaltung der angrenzenden Freiräume eingegangen wird, z.B. mit dem großen Entree unterhalb von Fritz 7/8 an der Albert-Schweitzer-Straße und den beidseitigen Treppenaufgängen neben dem Gebäude Fritz 2.

Die bestehenden Freianlagen, die entlang der öffentlichen Wegeverbindung den zentralen Erschließungsplatz und die Brunnenanlage „Felsenquelle“ erschließen, sind ein Orientierungsanker im Stadtteil und bieten den Bewohner*innen attraktive und bioklimatisch optimierte Aufenthalts- und Kommunikationsräume. Durch die Wiederverwendung und den Erhalt bestimmter Freiraumelemente, wie beispielsweise des bestehenden Natursteinpflasters und der Brunnenanlage könnten die neuen Freianlagen an das vorhandene „Freiraumbild“ anknüpfen und

zwischen dem neu entwickelten Quartier und dem im Bestand erhaltenen Haus 2 vermitteln.

Um das Mikroklima im Quartier zu verbessern und den Regenrückhalt zu erhöhen wird ein nachhaltiges Regenwassermanagement nach dem Schwammstadt-Prinzip in das Freiraumkonzept integriert. Die zukünftige offen gestaltete Bebauung ermöglicht eine Durchlüftung von Ost nach West und fördert damit Luftaustauschprozesse (siehe Kapitel 4.5).

Die Überdeckung der Tiefgaragendecke mit Oberboden soll unter Berücksichtigung der statischen Rahmenbedingungen der Bausubstanz eine möglichst großzügige und qualitätvolle Grünausstattung ermöglichen. Dabei spielen insbesondere große Bäume eine zentrale Rolle. Um eine möglichst weitreichende Durchgrünung umzusetzen zu können, werden diese Höfe möglichst frei von Flächen für die Feuerwehr gehalten (siehe Kapitel 4.7.). Die Dachflächen sollen - abgestimmt auf die Nutzungen und die statischen Gegebenheiten - intensiv begrünt werden. Zudem wird derzeit gutachterlich untersucht, welche Fassaden begrünt werden können, um so einen zusätzlichen Beitrag zur Hitzeminderung und zum Biotopverbund zu leisten.

Dem Erhalt bestehender Bäume, vor allem im Norden des Grundstücks, soll eine klare Priorität vor der Neupflanzung von Ersatzbäumen gegeben werden. Neupflanzungen sollten vorzugsweise durch Großbäume erfolgen. Nach aktuellen Planungen können ca. 65 % des gesamten Baumbestands erhalten werden. Zur Realisierung des Entwurfs müssen 62 Bäume entfernt werden. Insgesamt sollen auf dem Vorhabengebiet 114 Ersatzbaumpflanzungen erfolgen. 73 dieser Bäume, vorzugsweise Großbäume, sollen auf dem östlichen Teilbereich (Haus 1) gepflanzt werden.

4.4. Artenschutz

Nach Auswertung des Berichts zur faunistischen und floristischen Kartierung ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegenstehen.

Gemäß dem Artenschutz Fachgutachten und der Forderung seitens der Unteren Naturschutzbehörde sind sog. CEF-Maßnahmen (vorgezogene funktionssichernde Maßnahmen) in Form von drei Vogelnistkästen und fünf Fledermauskästen erforderlich. Falls sich Eingriffe in den Gebäude- und Baumbestand noch mehrere Jahre hinziehen, sind eine erneute Kontrolle sowie eine ökologische Baubegleitung während der Baumaßnahmen erforderlich.

Die Förderung der Biodiversität ist gemäß Biodiversitätsstrategie durch die ökologisch wertvolle Ausgestaltung der Begrünung (Pflanzung von standortgerechten, ökologisch wertvollen Bäumen, Sträuchern und anderen Vegetationselementen wie Fassadenbegrünung, Dachbegrünung etc.) als Nährpflanzen mit Quartierspotential sowie einer reduzierten Versiegelung zur Versorgung der Bodenlebewesen für die heimische Fauna zu gewährleisten. Die Gebäude bieten neue Quartiere für Gebäudebrüter (Vögel und Fledermäuse). Der mögliche Vogelschlag ist bei der Ausgestaltung der Fassaden (u.a. durch Vermeidung großer Glasflächen) zu berücksichtigen.

4.5. Klimaschutz, Klimaanpassung, Nachhaltigkeit und besondere Anforderungen

Das Projekt soll den Grundsätzen des nachhaltigen Planens und Bauens folgen und zu den übergeordneten Klimazielen der Stadt München beitragen. Insbesondere der Teilaspekt „Klimawandel und Klimaschutz“ sowie die Richtlinien für den Ausbau und die Förderung von erneuerbaren Energien bieten wesentliche Anknüpfungspunkte für die zukünftige Stadtentwicklung. Die Ziele aus dem Beschluss „Klimaneutrales München bis 2035 – Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung“ der Vollversammlung des Stadtrats vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873), dem sogenannten Klimafahrplan, wurden dem Eckdatenbeschluss und der Auslobung des Wettbewerbs- und Workshopverfahrens zugrunde gelegt.

Mit der neuen städtebaulichen Setzung werden stadtklimatische Belange berücksichtigt und funktional unterstützt, sodass im Quartier eine Verbesserung im Vergleich zur Bestandssituation erreicht wird. Die offenere Baustruktur ermöglicht Luftaustauschprozesse wie eine Durchlüftung von Ost nach West. Dabei bleiben durch die Positionierung der Gebäude zueinander die Windgeschwindigkeiten in den Hofbereichen in einem Bereich, der zum Sitzen und Verweilen geeignet ist.

Aufgrund des aktuell hohen Versiegelungsgrades auf dem Grundstück kann es im Sommer in der Mittagssonne zu einem verstärkten Hitzestau kommen. Durch eine stärkere Begrünung der Frei- und Dachflächen, die Pflanzung von Großbäumen und die genannte verbesserte Durchlüftung wird diesem Effekt entgegengewirkt. So lassen sich sowohl die Dauer von hitzebelasteten Zeiten als auch die davon betroffenen Flächenanteile im Plangebiet durch Begrünungsmaßnahmen reduzieren. Bäume tragen durch Verschattung und Evapotranspiration zur Kühlung bei, wobei dem Erhalt bestehender Bäume – insbesondere im nördlichen Grundstücksteil – eine klare Priorität vor der Neupflanzung von Ersatzbäumen gegeben wird (siehe Kapitel 4.3 Grünordnung und Freiraum). Ergänzend zum Baumerhalt und der Neupflanzung möglichst von Großbäumen wirken sich Dach- und Fassadenbegrünung auch positiv auf das Mikroklima aus. Da diese die nächtliche Abkühlung fördern und die Oberflächentemperatur der Gebäudehülle reduzieren können. Die Wirkung sowie die Umsetzung in Bezug auf die Statik des Gebäudebestands ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Um das Mikroklima zu verbessern und den Regenrückhalt im Quartier zu fördern, wird ein nachhaltiges Regenwassermanagement nach Schwammstadt-Prinzip umgesetzt. Potentialflächen für eine möglichst oberflächennahe, natürliche Versickerung sowie Retentionsflächen für Starkregenfälle sollen ermittelt und im Rahmen der Bauleitplanung für diese Zwecke gesichert werden. Durch eine Förderung der Verdunstung wird eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erreicht und zudem kann dem sommerlichen Hitzeeffekt weiter entgegengewirkt werden. Aufgrund des geplanten Erhalts der bestehenden Tiefgarage sind nichtunterbaute Flächen insbesondere auf dem Teilbereich 1 nur schwer umzusetzen. Normalregenereignisse sollen möglichst dezentral und über eine Oberbodenpassage versickern und verdunsten. Innovative Ansätze sollen sicherstellen, dass die Wassermengen von Starkregenereignissen zurückgehalten, eingestaut und verzögert versickert werden – etwa auf Dach- und Tiefgaragenflächen wie multifunktional gestalteten Aufenthaltsflächen. Hierbei stellt die Tragfähigkeit der vorhandenen Baukonstruktion – derzeit wird

von einem Bestandserhalt von circa 60 % ausgegangen – eine besondere Herausforderung dar, die noch ausstehenden Bestandsuntersuchungen sind im Weiteren miteinzubeziehen. Die Retentionsflächen auf den Dächern werden auf die vorgesehenen gemeinschaftlichen Dachflächennutzungen abgestimmt.

Ein weiteres Ziel im Sinne der Nachhaltigkeit ist die Planung einer resilienten Architektur, die ggf. auf Veränderungen im Bedarf in einer sich schnell wandelnden Welt reagieren kann. So sollen beispielsweise Gebäudestrukturen und Grundrisse entwickelt werden, für die langfristig bei Bedarf eine Nutzungstransformation möglich wäre.

Dabei ist auch die Verwendung von Holz- bzw. Holzhybridbauweise mit klimaverträglichen und nachhaltigen Baustoffen zu untersuchen, da dies einen erheblichen Beitrag zur Reduzierung des Ressourcen- und Energieverbrauchs im Bausektor leisten kann. Der Baustoff Holz bietet nicht nur ökologische Vorteile, sondern ist auch für unterschiedliche Wohnungstypologien sehr gut geeignet, da er einen großen Gestaltungsspielraum ermöglicht. Eine Umsetzung ist in Bezug auf die Vorgaben der Branddirektion im weiteren Verfahren zu prüfen.

Die Planung soll zudem soziokulturelle Qualitätskriterien erfüllen und gendergerecht sowie gemäß den Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickelt werden. Eine angstfreie Benutzung für Frauen, Kinder, Jugendliche, ältere Mitmenschen und Menschen mit Behinderung sollte erreicht werden, insbesondere durch die Schaffung gut einsehbarer und belebter öffentlicher Bereiche und Wege sowie Sichtverbindungen dorthin und zu Orientierungspunkten. Die Vorgaben zum barrierefreien Bauen nach Art. 2 Abs. 10 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 48 BayBO sind zu berücksichtigen.

Im Neubau von geförderten Wohnungen ist die DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“ vollumfänglich anzuwenden. Bei Gebäudeänderungen oder Modernisierungen sollen die Anforderungen, soweit technisch umsetzbar und wirtschaftlich verhältnismäßig, ebenfalls eingehalten werden. Bei rollstuhlgerechten Wohnungen sind die in der DIN 18040-2 mit R gekennzeichneten Anforderungen einzuhalten.

4.6. Energiekonzept

Erste Erkenntnisse aus der energetischen Untersuchung zu den Potenzialen einer solaren Energieerzeugung im Planungsgebiet ergeben, dass die Dachflächen der Hochpunkte sich gut für die Installation von Photovoltaik-Anlagen für die Produktion von Energie durch Sonne eignen. Über Pergolen können zudem Solar-Panele über nutzbaren Dachterrassen installiert werden und neben der Produktion von Strom auch Schatten für die Nutzer*innen spenden. Grundsätzlich sind weitere Potenziale und Lösungen zur Energieerzeugung im Quartier im Energiekonzept aufzuzeigen.

Ein Energiekonzept mit Analyse des Energiebedarfs und Energiepotenzialanalyse, mit Vergleich und Bewertung verschiedener Möglichkeiten der Energieversorgung durch regenerative Energiequellen (Fernwärme, Grundwasser, Geothermie, Eisspeicher und Photovoltaik), wird derzeit ausgearbeitet.

4.7. Vorbeugender Brandschutz

Nach Teilabbruch des bestehenden Gebäudes werden auf noch bestehenden Gebäudeteilen des Hauses 1 neun neue Gebäude errichtet. Die bestehende Tiefgarage bzw. die Untergeschosse bleiben erhalten, werden jedoch in ihrer Nutzung umorganisiert bzw. erhalten zusätzlich neue Nutzungen. Acht der neun Gebäude (Fritz 1- Fritz 8) erfüllen die Kriterien von Hochhäusern gemäß Bayerischer Bauordnung. Das Gebäude im Zentrum (Fritz 9) wird in die Gebäudeklasse 5 eingestuft. Für alle Gebäude werden ausschließlich bauliche Rettungswege (1. und 2. Rettungsweg) vorgesehen. Somit sind für die Gebäude ausschließlich Bewegungsflächen und keine Aufstellflächen für die Feuerwehreinsatzkräfte erforderlich.

Es sind mehrere Feuerwehrezufahrten mit Bewegungsflächen vorgesehen. Diese befinden sich vorrangig in den Randbereichen, um die Freiflächen im Quartier möglichst frei von Feuerwehrflächen zu halten. Nurmehr eine Zufahrt von Nordosten zum Fritz 9 ist in die Gestaltung der Freiflächen von Haus 1 zu integrieren. Die aktuelle Lage ist auf die geplanten Eingänge, die Zugänge zu den notwendigen Treppen, die Sicherheitstreppe sowie die Feuerwehraufzüge abgestimmt, damit diese entsprechend den Vorgaben der Branddirektion zu erreichen sind. Die bestehende Feuerwehrezufahrt von Süd-Westen sowie die Bewegungsflächen zwischen Haus 1 (Teilbereich Ost) und Haus 2 (Teilbereich West) im Bereich der Gehrechtsfläche bleibt für das Haus 2 erforderlich und wird zukünftig auch für die neuen Plangebäude herangezogen.

4.8. Soziale Infrastruktur

Mit den geplanten Wohnflächen auf dem Planungsgebiet berechnet sich aktuell ein Bedarf für eine Kindertagesstätte („Haus für Kinder“) mit jeweils zwei Kinderkrippen- und Kindergartengruppen. Eine Kindertagesstätte wurde zwischenzeitlich bereits im Haus 2 realisiert, und kann mit drei Kinderkrippen und einer Kindergartengruppe den Bedarf decken. Momentan sieht die Planung, wie in der Auslobung des Wettbewerbs gefordert, in der Teilfläche 1 eine weitere Kindertagesstätte vor. Sie ist im 1. Obergeschoss von Fritz 1 untergebracht ebenso wie die dazugehörigen Freispielflächen. Die Umsetzung wird im weiteren Verfahren diskutiert. Die erforderliche Grundschul- und Hortversorgung kann in der unmittelbaren Umgebung abgedeckt werden.

4.9. Verkehrliche Erschließung und Mobilität

4.9.1. MIV

Das Quartier soll auch künftig oberirdisch möglichst frei von motorisiertem Verkehr gehalten werden. Die Erschließung erfolgt über die bestehende, etwas erweiterte Tiefgarage, die mit einer Zufahrt mit Einfahren im Rechtsfahrsinn, sowie Ausfahren im Links- und Rechtsfahrsinn an die Fritz-Schäffer-Straße angebunden ist. Die Einfahrt soll unterhalb der Fußgängerbrücke situiert werden. In der Tiefgarage werden auch die erforderlichen Stellplätze vorgehalten. Die notwendige Stellplatzanzahl wird anhand der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München berechnet. Sowohl der verkehrssichere Anschluss der Tiefgaragenzufahrt an das Straßennetz als auch die ausreichende Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte zur Aufnahme des durch die Planung erzeugten Verkehrs wurde geprüft. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs für Besucher*innen stehen in begrenztem Umfang Flächen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Daher sind zusätzlich zu den

notwendigen Stellplätzen für Büro- und gewerbliche Nutzungen sowie für die Bewohner*innen und Besucher*innen ebenfalls Stellplätze in der Tiefgarage in Bezug zur jeweiligen Nutzung vorzusehen, sofern sie nicht oberirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden können (Flächenmanagement bzw. die Vorbehaltsfläche künftiger Mobilitätsbedarfe im öffentlichen Straßenraum).

Das Straßennetz in Neuperlach ist in weiten Bereichen für den MIV überdimensioniert. Als Folge verfügen die betrachteten Knotenpunkte im Bestand in der Regel über Reserven, so dass mit Reduzierung von Fahrstreifen der Neuverkehr verträglich in das bestehende Straßennetz eingebunden werden. Durch die allgemeine Verkehrsentwicklung sowie die bauliche Entwicklung des Planungsgebiets werden die vorhandenen Reserven teilweise aufgefüllt, jedoch kann das induzierte Verkehrsaufkommen weiterhin an allen Knoten bei geringfügiger Optimierung der Lichtsignalanlagen und Spurzuteilung leistungsfähig abgewickelt werden.

Es ist der Rückbau der Fritz-Schäffer-Straße auf einen Fahrstreifen pro Richtung zwischen Charles-de-Gaulle-Straße und Thomas-Dehler-Straße vorgesehen, sowie den Rückbau des freilaufenden Rechtsabbiegers am Knotenpunkt Albert-Schweitzer-/ Fritz-Schäffer-Straße zur Steigerung der Verkehrssicherheit. Des Weiteren sollen die Albert-Schweitzer-Straße zwischen Rampe Ständlerstraße und Fritz-Schäffer-Straße in Richtung Süden auf zwei Fahrstreifen und der Rechtsabbieger von der Rampe Ständlerstraße in die Albert-Schweitzer-Straße zurückgebaut werden. Diese Maßnahmen sollen unmittelbar im Zusammenhang mit dem Vorhaben erfolgen. Zudem wird, unabhängig von der Ursächlichkeit und zu klärender Abläufe, die aufeinander abgestimmte Anpassung des Gesamtquerschnitts der Fritz-Schäffer-Straße angestrebt, um hier einen sinnvollen und funktionierenden Straßenraum zu gestalten.

Die Anlieferung erfolgt für Haus 1 zukünftig weiterhin ausschließlich über einen Anlieferungsbereich westlich von Haus 2, der von der Fritz-Schäffer-Straße erreicht werden kann.

4.9.2. Radverkehr

Das Quartier ist bereits jetzt durch die bestehenden Radverkehrsanlagen gut für diese Verkehrsteilnehmer*innen erschlossen.

An der Albert-Schweitzer-Straße soll ein radentscheidskonformer Radweg entstehen. Um dies umzusetzen war bereits im Eckdatenbeschluss ein Flächenerwerb vorgesehen. Untersuchungen ergaben, dass die Albert-Schweitzer-Straße um einen Fahrstreifen reduziert werden kann, wodurch die Möglichkeit entsteht zwischen Fahrbahn und Radweg einen 3 m breiten Baumgraben zu errichten. Mit der Verschattung, Versickerung und Verdunstung wird damit nicht nur den klimatischen Zielen nachgekommen, sondern auch der im ISEK angestrebten Ausgestaltung der Albert-Schweitzer-Straße zum Boulevard nachgekommen. Dafür ist eine Fläche von ca. 83 m² im östlichen Bereich auf einer Länge von etwa 65 m und in einer Breite von 0 - 2,5 m in Anspruch zu nehmen. Da der Baumgraben nicht planungsursächlich ist, sind die Kosten von der Landeshauptstadt München zu tragen.

Die Fritz-Schäffer-Straße bietet die Chance, den Querschnitt für den nichtmotorisierten Verkehr zukünftig zu stärken. Für den motorisierten Verkehr

wird ein Fahrstreifen je Richtung, mit Rückbau des Mittelteilers, vorgesehen. Somit wird der Ausbau zeitgemäßer Radwege, sowie eines Zweirichtungsradwegs auf der südlichen Seite der Fritz-Schäffer-Straße mit einer Breite von 4,00 m zuzüglich 0,75 m Sicherheitsabstand möglich. Als Ergänzung wird eine Zweirichtungsradfurt an der benachbarten Lichtsignalanlage (LSA) empfohlen. An der Charles-de-Gaulle-Straße sollte eine Quermöglichkeit für den Radverkehr neu entstehen, um den Zweirichtungsradweg am Westende sinnvoll an das Bestandsnetz anzuknüpfen.

Im Vorhabengebiet sind nutzerfreundliche Fahrradabstellanlagen vorgesehen, die qualitativ und quantitativ die Vorgaben der Fahrradabstellsatzung (FabS) übertreffen. Dies beinhaltet unter anderem die Schaffung von Abstellflächen für Sharing-Fahrräder sowie Lastenfahrräder. Zudem werden für Nichtwohnnutzungen je 1 Fahrradabstellplatz je 30 m² Nutzfläche statt wie in der Fahrradabstellplatzsatzung gefordert je 60 m² Nutzfläche hergestellt. Untergebracht werden die Stellplätze größtenteils in einer zentralen Fahrradgarage im Untergeschoss, die über eine separate, ausreichend breite, zweispurige Fahrradrampe mit einer maximalen Neigung von 6 % und zusätzlich über Aufzüge erschlossen wird. Oberirdische Stellplätze sind dezentral auf dem Gelände verteilt vorgesehen. Der Betrieb einer Fahrradreparaturwerkstatt als ergänzender Baustein des Mobilitätskonzepts in Verbindung mit den weiteren Gemeinschaftseinrichtungen ist vorgesehen.

4.9.3. Mobilitätskonzept

Zur Reduzierung des MIV ist ein vielgestaltiges, zielgruppenorientiertes Mobilitätskonzept zu entwickeln, welches die Voraussetzungen zur Reduzierung des Besitzes und der Nutzung von privaten Kfz und Anreize zur Nutzung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds schafft. Das Vorhabengebiet erfüllt grundsätzlich die Kriterien, die nachgewiesen werden müssen, um ein Mobilitätskonzept umsetzen zu können, z. B. Entfernung zu Nahversorgungsangeboten, Anbindung an den ÖPNV.

Vorgeschlagene Bausteine sind unter anderem:

- 5-Minuten-Quartier mit kurzen Fußwegen zur U-Bahn, Gemeinschaftseinrichtungen (wie Fahrradwerkstatt) im Quartier; Nahversorgung wird über das Life-Einkaufszentrum sowie das PEP-Einkaufszentrum in nächster Nähe abgedeckt
- Fahrradfreundliches Quartier: komfortable Fahrradgarage, Möglichkeit des direkten Anschlusses an potenziellen Radweg Ständlerstraße, erhöhter Stellplatzschlüssel für Fahrräder, Abstellflächen für Lastenfahrräder, Sharingangebote etc.
- Stellplatzmanagement: Reduzierung des Stellplatzschlüssels, Verbesserung der Auslastung durch Buchung und Mehrfachbelegung von Stellplätzen, E-Ladeinfrastruktur mit Lastenmanagement
- Mobilitätsmanagement: Quartierseigene Buchungs- und Abrechnungsplattform, Carsharing-Angebot und Stellplätze, Jobtickets für Gewerbemieter*innen

Das Mobilitätskonzept wird im weiteren Verfahren weiter ausgearbeitet und mit dem Mobilitätsreferat abgestimmt, sowie über Festsetzungen, vertragliche Regelungen und dingliche Sicherung bestmöglich gesichert.

4.10. Immissionsschutz

4.10.1. Lärm

Auf das Plangebiet wirken erhebliche Verkehrslärmimmissionen der umliegenden Verkehrsflächen ein, weshalb eine Nutzung für Wohnzwecke vom Referat für Klima- und Umweltschutz grundsätzlich als konfliktbehaftet eingeschätzt wird. Aufgrund dieser kritischen Voreinschätzung wurden die Lösungsvorschläge während des städtebaulichen und landschaftsplanerischen sowie hochbaulichen und freiraumbezogenen Workshopverfahrens im Hinblick auf die Lärmvorsorge gutachterlich vorgeprüft.

So konnte bereits auf städtebaulicher Ebene die grundsätzliche Reaktion auf die schalltechnische Situation beurteilt werden. Im Rahmen der Hochbauplanungen zu den einzelnen Hochbauten konnten im Anschluss auch die vorgeschlagenen Lösungen zur Grundrissorientierung und/oder zu konkret vorgeschlagenen baulichen Lärmschutzmaßnahmen bewertet werden. Die Ergebnisse sind in den Workshopprotokollen festgehalten und dienen als Grundlage zur weiteren Bearbeitung.

Grundsätzlich gilt, dass der Verkehrslärmbelastung durch eine schalltechnisch günstige Nutzungsanordnung und Grundrissgestaltung Rechnung zu tragen ist. Die Ausgestaltung des Schallschutzkonzepts ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Zur Tageszeit ergeben sich im Innenbereich des Quartiers auf Bodenniveau und auf den Dachflächen Lärmpegel von 59 dB(A) und darunter. In den Bereichen außerhalb des Quartiers, zwischen Straße und Fassaden, ergeben sich Pegel deutlich über 64 dB(A).

Eine detaillierte schalltechnische Untersuchung ist im weiteren Verfahren auf Basis der vorliegenden Projektpläne zu erarbeiten.

4.10.2. Lufthygiene

Zunächst ist davon auszugehen, dass die derzeit gemäß 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) geltenden lufthygienischen Grenzwerte auch im Planungsfall eingehalten werden können. Dies kann jedoch erst auf Basis eines Verkehrsgutachtens verifiziert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Inkraftsetzung der überarbeiteten EU-Luftqualitätsrichtlinie deutlich verschärfte Grenzwerte Gültigkeit erlangen werden. Am 14.10.2024 haben das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union die überarbeitete EU-Richtlinie förmlich angenommen und sie ist am 10.12.2024 in Kraft getreten. Die EU-Mitgliedsstaaten haben bis zum 11.12.2026 Zeit, die Richtlinie in nationales Recht umzusetzen. Abgesehen von etwaigen Fristverlängerungsoptionen müssen die verschärften lufthygienischen Grenzwerte nach aktuellem Stand ab 2030 eingehalten werden.

4.10.3. Erschütterungen und sekundärer Luftschall

In einer ersten erschütterungstechnischen Untersuchung wurden bereits die auf dem Grundstück vorliegenden Erschütterungen ausgehend von der Trasse der U-Bahn-Linien U5, U7 und U8 erfasst und die zu erwartenden Immissionen für einen vollständigen Gebäudeneubau prognostiziert. Im Eckdatenbeschluss

wurde festgelegt, dass im Workshopverfahren der 2. Phase entsprechende Maßnahmen aufzuzeigen wären. Die aktuelle Planung sieht jedoch vor, dass der Bestandsbau nicht mehr vollständig abgerissen, sondern in einen Neubau eingebunden werden soll. Mittels einer erneuten erschütterungstechnischen Untersuchung sind die bei Zugvorbeifahrt im Bestandsgebäude vorliegenden Erschütterungs- und sekundären Luftschallimmissionen messtechnisch ermittelt worden. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bezüglich des sekundären Luftschalls keine Maßnahmen erforderlich sind.

5. Daten zum Vorhaben

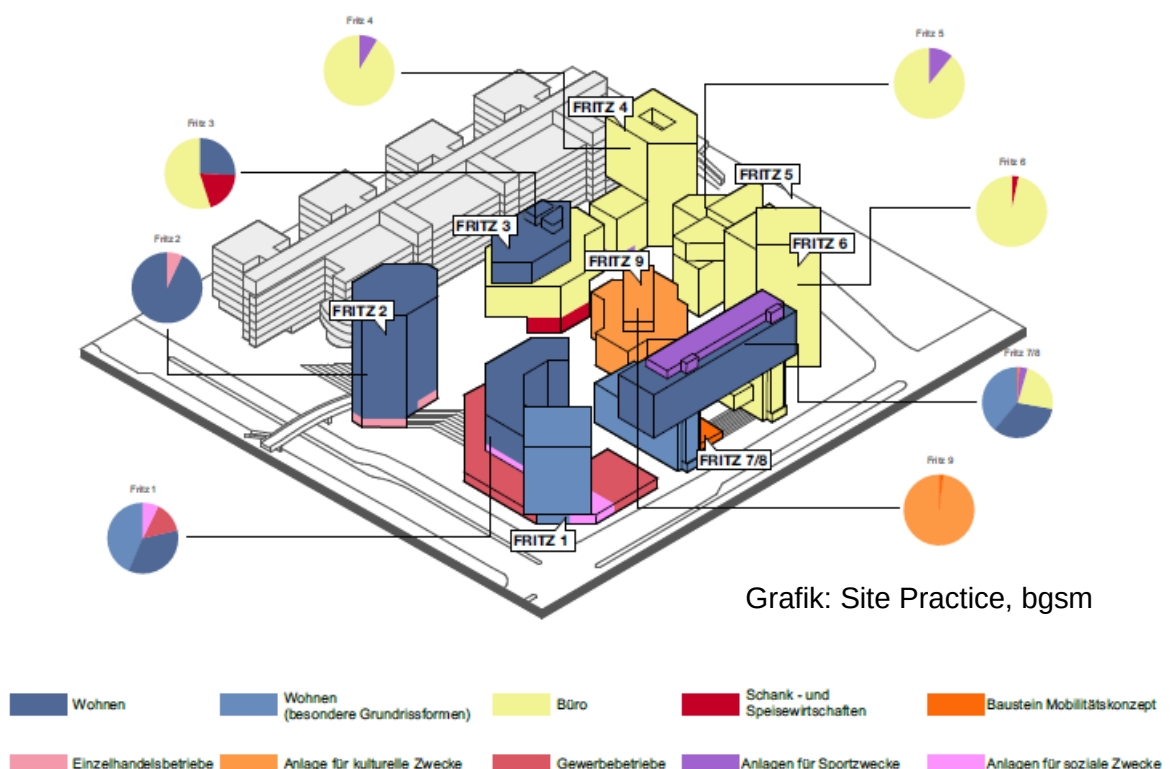
(Alle Angaben sind gerundete Circa-Werte zum derzeitigen Planungsstand)

Größe des Vorhabengebiets (Teilbereich 1 Ost + 2 West)	33.800 m²
---	-----------------------------

Geschossfläche (GF) gesamt (inkl. GF für Schallschutzmaßnahmen etc. ca. 900 m ²)	100%	117.800 m²
davon Teilfläche Ost / Haus 1		78.200 m ²
GFZ		3,5
GF-Wohnen (= Teilfläche Ost / Haus 1)	26%	30.900 m ²
GF-Büro, Gewerbe, Einzelhandel	63%	74.500 m ²
davon Haus 1		35.500 m ²
GF soziale / kulturelle Nutzung (= Teilfläche Ost / Haus 1)	5%	6.300 m ²
GF-Kita	1%	1.600 m ²
davon Teilfläche Ost / Haus 1		1.000 m ²
Arkaden, Passagen (= Teilfläche Ost / Haus 1)	3%	3.600 m ²
GF Schallschutzmaßnahmen etc.(= Teilfläche Ost / Haus 1)	1%	900 m ²

Grundfläche gesamt	29.000 m²
GRZ	0,86
Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	18.200 m ²
Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	10.800 m ²

Abbildung 5: Skizze Nutzungsverteilung



6. Stellungnahme der Verwaltung zum Vorhaben

Der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung kann aus städtebaulicher, freiraumplanerischer, stadtklimatischer und verkehrlicher Sicht zugestimmt werden. Das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen sowie hochbaulichen und freiraumbezogenen Workshopverfahrens als Grundlage und das Projekt der HEVF 2 Fritz 9 S.à r.l. in der architektonischen und freiraumplanerischen Konzeption wird begrüßt:

Mit dem beantragten Vorhaben (siehe Anlage 1) wird die bestehende, nicht mehr den heutigen Nutzungsanforderungen entsprechende Bebauung, die ursprünglich als reiner Bürostandort für einen Nutzer konzipiert war, in ein offenes und durchlässiges Quartier umgewandelt. Es bietet Raum für vielfältige Nutzungen, fördert eine kontinuierliche Belebung und öffnet sich baulich und in Bezug auf die Nutzung dem umliegenden Stadtteil, wodurch es den Anforderungen an einen zukunftsfähigen Stadtbaustein gerecht wird.

Der Planungsansatz mit dem zusätzlichen Baumgraben im Straßenraum für den im Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Neuperlach geforderten Boulevard wird begrüßt.

Das Projekt kann als Pilotprojekt im Umgang mit dem Bestand verstanden werden. Der Bestandserhalt bringt besondere Herausforderungen mit sich und erfordert eine intensive Auseinandersetzung mit den baulichen Gegebenheiten und eine auf die Situation angepasste detaillierte Planung. Dabei bedarf es gegenüber reinen Neuplanungen Sonderlösungen, z.B. beim Nachweis der erforderlichen Freiflächen.

Planungsempfehlungen

In der weiteren Planung sind insbesondere folgende Punkte planerisch weiterzubearbeiten bzw. anzupassen. Diese umfassen zum einen Anregungen des Preisgerichts, die bisher noch nicht umgesetzt werden konnten, zum anderen ergeben sie sich aus der Abstimmung des Einleitungsbeschlusses mit den betroffenen Fachdienststellen:

Freiflächengestaltung

Aufgrund der hohen Dichte und der geringen nichtunterbauten Freiflächen ist eine qualitativ hochwertige Gestaltung der vorhandenen Freiflächen im Distrikt und entlang der Straßenräume, vor allem am zukünftigen Boulevard Albert-Schweitzer-Straße, essenziell. Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Optimierung der Hofsituation von Fritz 6 durch eine großzügigere Höhe unterhalb der Überbauung und gegebenenfalls eine Anpassung des Fußabdrucks (ggf. auch zulasten der Geschossfläche)
- Maßnahmen zur Klimaanpassung wie Dach – und Fassadenbegrünungen und Beschattungen
- Entsiegelung, Einsatz von durchlässigen Bodenbelägen
- Konkrete Ausarbeitung der Aufenthaltsqualitäten durch unterschiedliche Raumerlebnisse besonders bei den als Sonderlösungen entwickelten Freibereichen unterhalb der Arkaden und im 1. Obergeschoss des Fritz 9
- Herausarbeitung der Zonierungen der unterschiedlichen Freibereiche im Innenhof im Kontext mit den Nutzungen im Erdgeschoss
- Aspekte der Sicherheit im Freiraum und Barrierefreiheit

- Erhalt und Integration möglichst vieler Bestandsbäume bei der Gestaltung der Vorzone bzw. der Gehbahn zur Albert-Schweitzer-Straße hin sowohl auf Privatgrund als auch auf öffentlichen Flächen

Durchwegung

Die Sicherung, qualitative Aufwertung und der Ausbau der Durchwegung des bestehenden, für Neuperlach prägenden Fußwegesystems ist elementar. Um dem angemessen Rechnung zu tragen, sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Großzügige und einladende Gestaltung der Eingangssituationen, dies betrifft insbesondere die südliche Eingangssituation der Nord-Süd-Durchwegung über die Fußgängerbrücken bei Fritz 2, die noch zu überarbeiten ist
- Sicherung der öffentlichen Durchwegung des Innenhofs, des Wegesystems und der Zugänge auf das Gelände zugunsten der Allgemeinheit. Dabei ist die mögliche Erweiterung des dinglich zu sichernden Gehrechts im Quartier für den Radverkehr aufzunehmen.
- Es ist abzustimmen, wie die Fritz-Schäffer-Straße im Gesamtquerschnitt, mit dem Rückbau Mittelteiler und Reduzierung um einen Fahrstreifen je Richtung, im Zusammenhang mit den ursächlichen Umbaumaßnahmen umgebaut werden kann

Qualitätskriterien und Hochhausstudie

Als qualitätssicherndes Instrument sind die Qualitätskriterien der Hochhausstudie 2023 in den Planungsprozess zu integrieren. Dazu müssen die Aussagen zur Umsetzung der Qualitätsanforderungen in Bezug auf die vorliegende Planung aktualisiert werden.

Zum Nachweis der Stadtbildverträglichkeit ist eine Fortschreibung der SVU erforderlich. Dabei ist die im Workshopverfahren ermittelte Höhenentwicklung zu Grunde zu legen.

Architektonische Qualität

Das Gestaltungskonzept für die Fassaden ist unter Einbeziehung vorhandener Materialien weiter auszuarbeiten.

7. Sozialgerechte Bodennutzung

Das Vorhaben wurde der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe zur sozialgerechten Bodennutzung (AG SoBoN) am 16.03.2022 vorgestellt und diese am 22.01.2025 über die Einleitung der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes informiert. Die in dieser Sitzungsvorlage dargestellte Gebäude- und Freiflächenplanung mit Erschließungsplanung weist auch nicht-planungsursächliche Kosten und Lasten für die Landeshauptstadt München auf, insbesondere für im Zuge der Umsetzung der aus Sicht der Landeshauptstadt München umzubauenden Erschließungsanlagen. Die HEVF 2 Fritz 9 S.à r.l als Vorhabenträgerin hat eine aktuelle Grundzustimmung sowie Mitwirkungserklärung auf der Grundlage der novellierten SoBoN 2021 abgegeben (dies beinhaltet u.a. die planungsursächlichen Kosten für die Herstellung der Erschließung und die Freiflächen (veranlassungsbedingt) zu übernehmen). Sie erklärt sich ferner bereit, die Planungskosten einschließlich der erforderlichen Gutachten zu tragen. Es findet das in den „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung 2021“ genannte 100-Punkte-Baukastenmodell Anwendung.

8. Finanzierung nicht ursächlicher Kosten

Es wird darauf hingewiesen, dass zum derzeitigen Stand die Finanzierung der von der Stadt zu tragenden nichtursächlichen Kosten der Planung nicht gesichert ist. Darunter fällt der Erwerb der Fläche von ca. 83 m² zur Erstellung des Baumgrabens in der Albert-Schweitzer-Straße und dessen Herstellung sowie die Umbauten der südlichen Fritz-Schäffer-Straße (siehe hierzu auch Ziffer 4.9.2 Radverkehr).

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der **Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach** hat in seiner Sitzung am 18.09.2025 nach Vorberatung im zuständigen Unterausschuss für Bauvorhaben, Stadtplanung und Stadtteilentwicklung folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen (s. auch Anlage 4):

„Das Planungsvorhaben wurde durch die anwesenden Vertreter des Bauherrn und die aus Amsterdam zugeschalteten Architekten im Unterausschuss im Detail vorgestellt und erläutert.

Neben der Schaffung eines modernen Stadtquartiers mit gemischter Nutzungen aus Wohnen, Büro, Gastronomie und Kultur war ein maßgebliches Ziel der Planung, so weit wie möglich Teile aus dem Bestand zu erhalten, um so „graue Energie“ zu erhalten und Baumaterial wiederzuverwenden.

Das wird zwangsläufig auch mehr Kosten verursachen, und man kann sich des Eindrucks nicht erwehren, dass der Bauherr durch eine besonders dichte Bebauung der Flächen und möglichst lukrative Nutzung versucht, diese höheren Baukosten zu kompensieren.

Die Erhaltung des Bestands der Tiefgaragen, auf denen die Gebäude stehen, birgt das Problem, dass trotz der deutlich höheren Dichte kein Platz für zusätzliche Stellplätze besteht.

Der Bezirksausschuss hat der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter erheblichen Bedenken zugestimmt.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die dargestellte und präsentierte Planung basiert auf den Ergebnissen des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs, der auf Grundlage des Eckdatenbeschlusses (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05852, Juli 2022) von September bis Dezember 2022 durchgeführt wurde, sowie dem anschließenden kooperativen Verfahren von Februar bis Mai 2023. In diesen Prozessen waren Vertreter*innen der Landeshauptstadt München und des Bezirksausschusses Ramersdorf-Perlach involviert. Durch Workshops mit Fachplanern und den zuständigen Referaten wurde der Entwurf kritisch evaluiert und weiterentwickelt, insbesondere im Hinblick auf die Herausforderungen, die sich aus dem Umgang mit dem Bestand, der dichten Bebauung ergeben, wie beispielsweise der Bereitstellung notwendiger Stellplätze. Das Ergebnis dient als Grundlage für das Bebauungsplanverfahrens. Auf die Punkte wird im Folgenden noch näher eingegangen.

„Das Vorhaben wurde im Bezirksausschuss sehr kontrovers diskutiert, wobei im Folgenden die im Rahmen der Diskussion geäußerten Anregungen und Bedenken wiedergegeben werden, die durch den Stadtrat bei seiner Entscheidung berücksichtigt und bewertet und vom Planungsreferat im weiteren Verfahren beachtet werden sollen:

1. *Beanstandet wurden die extreme Dichte der Bebauung, und die durch die Höhe der Gebäude zu erwartende „Schluchtenbildung“ sowie der geringe Anteil von Frei- und Grünflächen.“*

Stellungnahme der Verwaltung zu 1.:

Die bauliche Dichte wurde im Rahmen von Testentwürfen diskutiert, die auf einem Abbruch des Bestands basierten. Während des Planungsprozesses wurde entschieden, im Sinne der Nutzung grauer Energie, eine Lösung unter Teilerhalt des Bestands zu entwickeln. Die hohe Dichte stellt dabei eine Herausforderung dar. Um eine ansprechende städtebauliche Wirkung zu erzielen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, ist eine sorgfältige Planung erforderlich. Bereits während des Workshopverfahrens und im weiteren Planungsprozesses wurden die Durchlüftung und die Belichtung wiederholt überprüft und verbessert, um diesen Anforderungen gerecht zu werden.

Bezüglich der Frei- und Grünflächen sind Sonderlösungen notwendig, da sich aus der Weiternutzung von Teilen des Bestands Einschränkungen hinsichtlich des Nachweises von bodengebundenen Freiflächen ergeben. Im Ausgleich dafür wurden vermehrt Grünflächen auf Dächern vorgesehen und es wurden weitere innovative Ansätze entwickelt, die im weiteren Verfahren ausgearbeitet werden, wie beispielsweise das offene, als Freifläche nutzbare Zwischengeschoss, mit dem zusätzlicher Raum für Gemeinschaft und Erholung auch bei Schlechtwetter geboten wird.

2. *„Gefordert wurde neben dem Erhalt der Radwegeverbindung über die Ständlerstraße auch das Freihalten der übrigen Freiflächen innerhalb des Viertels von jeglichem Verkehr, auch dem Radverkehr, und die Ausweisung von reinen Fußgängerzonen.“*

Stellungnahme der Verwaltung zu 2.:

Planungsziel ist es, die bestehende Nord-Süd-Durchwegung des Planungsbereichs zu erhalten und aufzuwerten und die erforderlichen Flächen zu berücksichtigen. Die Brücken sind derzeit reine Fußgängerbrücken, werden jedoch informell auch von Radfahrenden genutzt. Aufgrund der baulichen Gestaltung der Brücken ist eine formelle Ausweisung für den Radverkehr derzeit nicht möglich. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt die Verkehrssicherheit für den Radverkehr im Zuge einer möglichen Sanierung hergestellt wird, soll hier ein Radfahrrecht als wichtige Erschließungsfunktion für den langsameren Radverkehr (Ziel- und Quellverkehr) installiert werden. Die Verwaltung wirkt darauf hin, dass dies vertraglich verankert und dinglich gesichert wird.

Die Hauptverbindung für den Radverkehr führt über die ausgewiesenen Radwege am Rand des Quartiers, auf öffentlichem Grund entlang der Fritz-Schäffer-Straße und der Albert-Schweitzer-Straße. Von der Albert-Schweitzer-Straße aus ist die Fahrradgarage über eine Rampe zu erreichen. Hier befindet sich auch der neue östliche Zugang für die Fußgänger*innen. Wie eine Regelung für die Durchwegung im Detail auf privatem Grund innerhalb des Quartiers umgesetzt wird, wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet.

3. *„Es wurde die Frage nach dem Ausbau der begleitenden Infrastruktur gestellt, insbesondere die Frage, wer diese finanziert und wann diese realisiert wird. Hier ist auf eine gleichzeitige Fertigstellung zusammen mit dem Projekt zu achten, und es muss der Bauherr in die Pflicht genommen werden.“*

Stellungnahme der Verwaltung zu 3.:

Die Projektbegünstigte wird entsprechend den SoBoN-Regularien vertraglich verpflichtet werden, die Kosten für die projektursächlichen Umbauten im Straßenbereich zu tragen.

Projektsächlich sind dabei insbesondere die notwendige Erschließung des Grundstücks, wie die neue Tiefgaragenzufahrt. Die Kosten und Details der Umsetzung werden vertraglich festgehalten. Da die Erschließung des Grundstücks von den Umbauten abhängig ist, müssen die Maßnahmen im Zuge der Projektrealisierung erfolgen. Wünschenswert wäre es, die Fritz-Schäffer-Straße im Gesamtquerschnitt zu optimieren, einschließlich des Rückbaus des Mittelteilers und der Reduzierung um einen Fahrstreifen in jede Richtung, unabhängig von der Ursächlichkeit. Eine abgestimmte Anpassung des Gesamtquerschnitts wird angestrebt, um einen funktionierenden und sinnvollen Straßenraum zu gestalten. Der Umbau der südlichen Straßenhälfte der Fritz-Schäffer-Straße und der neue Baumgraben entlang der gemäß ISEK als Boulevard zu gestaltenden Albert-Schweitzer-Straße sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht projektsächlich. Eine zeitgleiche Umsetzung ist jedoch sinnvoll, hängt aber von einer gesicherten Finanzierung und entsprechenden Aufträgen der zuständigen Fachdienststellen ab. Eine Übertragung der Kosten für nichtursächliche Maßnahmen auf die Planungsbegünstigten ist rechtlich nicht zulässig.

4. *„Soweit besondere Wohnformen angesprochen wurden, blieb unklar, was damit gemeint ist und wie diese ausgestaltet sein sollen. Es wird dringend empfohlen, hier an Seniorenwohnen und Mehrgenerationenwohnen zu denken und Flächen dafür zu sichern.“*

Stellungnahme der Verwaltung zu 4.:

Besondere Grundrissausgestaltungen abseits der klassischen Wohnungsgrundrisse sollen Raum für besondere Wohnformen bieten. Derzeit sind als besondere Wohnform Atelierwohnungen, bei denen Arbeiten und Wohnen miteinander verbunden werden kann, und WG-Wohnen/Cluster-Wohnen geplant. Dabei handelt es sich um eine Wohnform, die private Kleinstwohneinheiten mit gemeinschaftlich genutzten Räumen kombiniert. Jede private Wohneinheit verfügt über ein eigenes Bad und teils eine Kochnische. Mehrere dieser Einheiten gruppieren sich um eine zentrale Gemeinschaftsfläche wie ein Wohnzimmer und/oder eine Küche, um sowohl Rückzug als auch soziale Interaktion zu ermöglichen. Die Vorteile liegen in der Kombination von Privatsphäre und Miteinander, Kosteneffizienz und einer ressourcenschonenden Nutzung von Wohnraum. Diese Wohnform ist auch für Seniorenwohnen und Mehrgenerationenwohnen geeignet.

5. *„Beantragt wurde auch, dass ein besonderes Augenmerk auf die Erhaltung von Kaltluftschneisen gelegt werden muss. Hier hat zwingend eine gutachterliche und eine besondere Prüfung der Umwelt- und Klimaverträglichkeit zu erfolgen, auch wenn ein beschleunigtes Verfahren in Betracht kommen sollte.“*

Stellungnahme der Verwaltung zu 5.:

Die Auswirkungen auf das Stadt- und Mikroklima wurden zum vorliegenden Entwurfsstand bereits gutachterlich untersucht (siehe hierzu auch Ziffer 4.5 Klimaschutz, Klimaanpassung, Nachhaltigkeit und besondere Anforderungen). Die östlich des Untersuchungsgebiets liegenden Grün- und Freiflächen entlang der Ständlerstraße sind Bestandteil einer übergeordneten Kaltluftleitbahn in Ost-West-Richtung, die sich aus dem östlich angrenzenden Umland speist. Hier entwickeln sich Flurwinde mit einem sehr hohen Kaltluftvolumenstrom. Die Grün- und Freiflächen entlang der Ständlerstraße produzieren zudem selbst kalte Luft in hohem Maße. Der Planungsentwurf öffnet sich in Richtung dieser übergeordneten Freiflächen. Die Kaltluftleitbahn selbst wird durch die Planung nicht tangiert.

An Sommertagen ermöglicht die neue offenere Baustruktur innerhalb des Planungsgebiets zukünftig Luftaustauschprozesse wie eine lokale Durchlüftung von Ost nach West. Die Öffnung der Bestandsbebauung führt zur Reduzierung von Hitzeinseln im Quartier, da die nächtliche Abkühlung gefördert wird.

Gegebenenfalls erforderliche zusätzliche Gutachten zur Umwelt- und Klimaverträglichkeit werden unabhängig von der Wahl des Verfahrens in Abstimmung mit dem Referat für Klima und Umweltschutz im weiteren Verfahren konkretisiert, da die in die Abwägung einzustellenden Belange nicht von der Verfahrensart abhängig sind.

6. *„Neben der Frage, ob ausreichend KiTa-Plätze geschaffen werden, wurde auch beantragt, die Frage der Schulversorgung nochmals im Detail zu prüfen. Hier reicht es nicht, lapidar zu erklären, „dass diese gesichert sei“. Es muss auch daran gedacht werden, dass die derzeitige Grundschule an der Böglwiese nicht auf Dauer vorgehalten werden kann (das ist nämlich zu befürchten, wenn das Planungsvorhaben zeitnah realisiert werden sollte).“*

Stellungnahme der Verwaltung zu 6.:

Eine KiTa mit drei Krippengruppen und einer Kindergartengruppe ist in Haus 2 umgesetzt, diese deckt die errechneten Bedarfe aus der Quartiersentwicklung. In Haus 2 sieht die derzeitige Planung eine weitere nichtursächliche KiTa mit zwei Krippengruppen und zwei Kindergartengruppen vor.

Die Abfragen und Berechnungen zur sozialen Infrastrukturbedarfe werden bei Änderungen der Flächen und Nutzungszusammensetzung entsprechend aktualisiert. Die Frage einer dauerhaften Vorhaltung der Interimspavillonanlage an der Böglstr. 18 im Zusammenhang mit der künftigen Realisierung des Planungsgebietes Fritz-Schäffer-Str. 9 stellt sich aus Sicht des Referats für Bildung und Sport nicht.

Die Inbetriebnahme des Neubaus am Standort Theodor-Heuss-Platz ist - siehe auch Sachstandsbericht zur Bildungsoffensive 2025 - für den Sommer 2028 terminiert.

Nach derzeitigem Sachstand hinsichtlich der angedachten Realisierung des Planungsgebietes Fritz-Schäffer-Str. 9, ist daher weiter die Schulversorgung mit der vierzügigen Grundschule am Theodor-Heuss-Platz für das Bauvorhaben gesichert.

7. *„Vollkommen indiskutabel waren die Ausführungen des Architekten aus Amsterdam zu dem Stellplatzbedarf und dem Stellplatzschlüssel. Es mag sein, dass in Amsterdam nahezu alle Mitarbeiter der Büros mit dem Fahrrad kommen. Nur Amsterdam ist nicht München. Die Verhältnisse sind nicht vergleichbar.*

Es ist deshalb geradezu grob fahrlässig, nur einen Stellplatzschlüssel von 0,3 für die Wohnungen vorzusehen.

Ob und welcher Schlüssel für Büros angesetzt wurde, blieb unklar. Die vorgesehenen 1.300 Fahrradstellplätze lassen aber vermuten, dass die Amsterdamer Architekten hier ganz offensichtlich die Verhältnisse in München vollkommen falsch eingeschätzt haben.

Ob der bloße Verweis auf ein Mobilitätskonzept ausreichend ist, erscheint mehr als fraglich. Derzeit fehlt unseres Wissens in München noch jegliche Evaluierung im Hinblick auf die Wirksamkeit derartiger Konzepte.

Der Stadtrat möge dies nochmals eingehend prüfen und ggf. eine Korrektur vor Beschlussfassung beauftragen.“

Stellungnahme der Verwaltung zu 7.:

Nach dem Stadtratsbeschluss „Klimaneutrales München bis 2035“, Sitzungsvorlage 20-26 / V 03873 vom 20.10.2021, wird begleitend zu jedem Bebauungsplanverfahren grundsätzlich ein Mobilitätskonzept gefordert.

In der Vollversammlung vom 23.06.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03507, wurde die neue Gesamtstrategie für Mobilität und Verkehr in München beschlossen. Leitbild der neuen „Mobilitätsstrategie 2035“ ist die Sicherung von Lebensqualität und Allgemeinwohl. Als konkretes Ziel sieht die Mobilitätsstrategie 2035 vor, dass bis zum Jahr 2025 mindestens 80 % des Verkehrs im Münchner Stadtgebiet durch abgasfreie Kraftfahrzeuge, den öffentlichen Personennahverkehr sowie Fuß- und Radverkehr zurückgelegt werden.

Mobilität im Wohnungsneubau gilt als ein zentraler Baustein, um die angestrebten Ziele der Verkehrswende zu erreichen, da rund 80 % aller täglichen Wege am Wohnstandort beginnen und enden. Im Rahmen von Mobilitätskonzepten können private Kfz-Stellplätze reduziert, hierdurch Baukosten gesenkt und nicht zuletzt das Mobilitätsangebot vielfältiger gestaltet werden. Durch mehr Platz für Fahrräder und die Bereitstellung von geteilten Mobilitätsangeboten wie Carsharing, Lastenfahrrädern oder einer Fahrradreparaturstation, soll Mobilität ohne ein eigenes Auto ermöglicht und Fuß- und Radverkehr und der öffentliche Personennahverkehr gefördert werden. Der Entwurf des Mobilitätskonzept für das Quartier greift diese Punkte auf und strebt mit einem intelligentem Parkraummanagementsystem eine effiziente und geregelte Belegung der Stellplätze an, sodass eine wechselseitige Nutzung der Stellplätze ermöglicht wird und mehr Bedarfe abgedeckt werden, als es physisch vorhandene Plätze gibt. Die Stellplätze werden, abgesehen von wenigen Stellplätzen für Besucher*innen im öffentlichen Straßenraum, in der vorhandenen Tiefgarage untergebracht. Um die Funktion und ausreichend Kapazitäten sicherzustellen kann diese zwar größtenteils erhalten bleiben muss jedoch angepasst und erweitert werden. (siehe hierzu auch Ziffern 4.9.1 MIV und 4.9.3).

In München wurden bereits mehrere Mobilitätskonzepte geplant und umgesetzt: von Einzelbauvorhaben über die Planung von Quartieren, wie zum Beispiel dem Prinz-Eugen-Park und dem Domagkpark. Erste Erkenntnisse zeigen eine grundsätzliche Wirkungsrichtung hin zu autoreduziertem Wohnen. Darauf aufbauend ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Bewohner des Fritz Districts weniger Pkw besitzen als durchschnittlich im Viertel. In der direkt angrenzenden Verkehrszelle sind 0,5 private Kfz je privaten Haushalt gemeldet (Jahr 2025). Eine Stellplatzreduzierung auf den Mobilitätsfaktor 0,3 im Rahmen eines plausiblen Mobilitätskonzepts mit umfangreichen Maßnahmen und einer umfangreichen Informationskampagne seitens der Bauherren wird vor diesem Hintergrund als realistisch eingeschätzt, nicht zuletzt auch aufgrund der sehr guten Erreichbarkeit durch den ÖPNV.

Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen für die Wohnnutzung sollen 431 Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen (v.a. Büro) hergestellt werden. Bei Bedarf könnten diese durch Wechsellnutzung nach Feierabend den Bewohner*innen zur Verfügung gestellt werden. Gesamtheitlich hält das Mobilitätsreferat einen Mobilitätsfaktor von 0,3 für das Wohnen bei diesem Projekt für fachlich vertretbar.

8. *„Gleiches gilt für die vorgesehene Ein- und Ausfahrt der TG, die allein zur Fritz-Schäffer-Straße erfolgen soll.
Hier ist dringend darauf hinzuwirken, dass zusätzliche Ein- und Ausfahrten über die Ständlerstraße (wie ursprünglich auch geplant) und über die Thomas-Dehler-Straße eingerichtet werden, um den Zufahrtsverkehr verträglich zu verteilen.“*

Stellungnahme der Verwaltung zu 8.:

Die verschiedenen Möglichkeiten einer neuen Tiefgaragenzufahrt zur Erschließung für das Teilgrundstück Ost / Haus 1 wurden eingehend untersucht und die dargestellte Lösung bestätigt.

Der Option einer Tiefgarageneinfahrt über den Nordrand des Quartiers, die

Ständlerstraße, stehen die geplanten Umstrukturierungen der Ständlerstraße, (wie der Trambahnplanung und der Maßnahmen im Rahmen des ISEK) entgegen. Solange diese Rahmenbedingungen nicht festgelegt sind, sind keine Eingriffe in diesem Bereich möglich. Die Variante einer Zufahrt über die Albert-Schweitzer-Str. (Thomas-Dehler-Str.) wäre aufgrund der erforderlichen Kreuzungsabstände nur in einem kleinen Bereich mittig des Grundstücks realisierbar. Aufgrund der Bestandstiefgarage ist eine Umsetzung in diesem Bereich technisch nicht möglich und wäre darüber hinaus mit dem Planungsziel der Öffnung nach Westen für Fußgänger nicht ohne Weiteres vereinbar.

Die Lösung an der Fritz-Schäffer-Straße unterhalb des Brückenbauwerks ist technisch realisierbar und bietet die Möglichkeit, nach rechts und links aus der Tiefgarage auszufahren. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde diese Option geprüft und unter Leistungsfähigkeitsgesichtspunkten ist ein stabiler Verkehrsablauf gewährleistet.

9. *„Was den Wohnanteil betrifft, entspricht die Quote derzeit wohl dem, der in einem Kerngebiet zulässig wäre, was gleichzeitig wohl bedeutet, dass weit überwiegend hochpreisiger Wohnraum entstehen wird.“*

Der Bauherr würde gerne einen höheren Wohnanteil verwirklichen.

Dem kann aber nur dann zugestimmt werden, wenn zusätzlich ausschließlich preisgebundener Wohnraum geschaffen wird, die hierfür notwendigen Stellplätze auch realisiert und in ausreichendem Maße KiTa-Plätze (mit ausreichenden und geeigneten Freiflächen) geschaffen werden sowie die Schulversorgung gesichert ist. Das wäre in diesem Falle vorab gesondert zu prüfen.“

Stellungnahme der Verwaltung zu 9.:

Für das Quartier besteht nach geltendem Bebauungsplan bisher kein Wohnbaurecht, das angerechnet werden könnte, somit greift die SoBoN für den gesamten neu geschaffenen Wohnanteil. Bei dem Projekt finden die Regularien der SoBoN-2021 Anwendung. Anhand des zu wählenden Baukastensystems errechnet sich der Anteil an geförderten, preisgebundenen Wohnraum.

Grundsätzlich gilt, wenn sich der Wohnanteil ändert, werden auch die Bedarfe für KiTa-Plätze und die Schulversorgung beim Referat für Bildung und Sport entsprechend abgefragt.

Der Bezirksausschuss des 16 Ramersdorf-Perlach hat Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Mobilitätsreferat und dem Referat für Klima- und Umweltschutz auf Arbeitsebene abgestimmt. Die Anmerkungen fließen in das weitere Bebauungsplanverfahren ein.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Burger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Dem Antrag der Vorhabenträgerin, HEVF 2 Fritz 9 S.à r.l., vom 17.06.2025 auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB wird entsprochen.
2. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 23.01.2025, M = 1 : 2.500, schwarz umrandete Gebiet zwischen Fritz-Schäffer-Straße, Adenauerring, Ständlerstraße und Albert-Schweitzer-Straße ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung (unter Änderung des Bebauungsplans Nr. 57bi und Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 57x und Nr. 57ba) aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 3) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung angewendet werden kann und entsprechend dem Ergebnis der Prüfung das Bauleitplanverfahren zu betreiben.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister*in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 16
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR 1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
10. An das Mobilitätsreferat
11. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
12. An das Referat für Bildung und Sport
13. An das Sozialreferat
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/41
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31P
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31V

HEVF 2 Fritz 9 S.à r.l.
Société à responsabilité limitée
2 RUE DU FORT BOURBON
1249 Luxemburg

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung HA II/ 30 V
z.Hd. [REDACTED]
Blumenstraße 28b
80331 München

vorab per E-Mail:

Luxemburg, den 17.06.2025

Beabsichtigte Überplanung des Bereichs
Fritz-Schäffer-Straße 9 (Grundstück Flst.Nm. 1800/14, 1750/19, Gemarkung Perlach)
Fritz-Schäffer-Straße (nördlich), Adenauerring (nordöstlich), Ständlerstraße (südlich),
Albert-Schweitzer-Straße (westlich)
(Änderung des Bebauungsplans Nr. 57bi, Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 57x
und Nr. 57ba)
Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach

hier: Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Baugebiet „aer // Fritz-Schäffer-Straße 9, München-Neuperlach“

Sehr geehrte
sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die *HEVF 2 Fritz 9 S.à r.l.*, mit Sitz in Luxembourg, Geschäftsanschrift: 2 Rue du Fort Bourbon, 1249 Luxemburg (im Folgenden: „**EIGENTÜMERIN**“ oder „**VORHABENTRÄGERIN**“ oder „**PLANUNGSBEGÜNSTIGTE**“) nehmen Bezug auf die bisher mit Ihnen geführten konstruktiven Gespräche und stellen als künftige **VORHABENTRÄGERIN** hiermit gemäß § 12 Abs. 2 BauGB den

Antrag,

für das im Betreff genannte Vorhaben das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung einzuleiten und durchzuführen.

1. Umgriff

Das **VORHABEN** einschließlich Erschließung umfasst die folgenden, in **ANLAGE 1** dargestellten Grundstücke:

- Flst.Nr. 1800/14, Gemarkung Perlach mit einer Größe von 33.274 m²
Eigentümer: *HEVF 2 Fritz 9 S.à r.l.*, **VORHABENTRÄGERIN**
- Flst.Nr. 1750/19, Gemarkung Perlach mit einer Größe von 190 m² (in **Anlage 1 grün-schraffiert** dargestellt)
Eigentümerin: Landeshauptstadt München

HEVF 2 Fritz 9 S.à r.l.
Société à responsabilité limitée
2 RUE DU FORT BOURBON
1249 Luxembourg

- Teilfläche von ca. 209 m² aus Flst.Nr. 1800/46, Gemarkung Perlach (in Anlage 1 grün-schraffiert dargestellt)
Eigentümerin: Landeshauptstadt München

Auf den, in den Umgriff des VORHABENS ragenden, im Eigentum der Landeshauptstadt München stehenden Flächen Flst.Nrn. 1750/19 und 1800/46 (tlw.) sollten ursprünglich die Brückenköpfe der beiden, die Fritz-Schäffer-Straße bzw. die Ständlerstraße querenden Fußgängerbrücken verortet werden. Realisiert wurden die Querungen allerdings weiter östlich. Die Eigentumsverhältnisse bezüglich dieser beiden Flächen wurden hinsichtlich dieser Änderung bisher nicht entsprechend angepasst und sollen parallel zum Bebauungsplanverfahren nunmehr berichtigt werden. Die Bereinigung der Eigentumsverhältnisse ist bereits veranlasst und wird im Laufe des Verfahrens abgeschlossen (in Anlage 1 orange-schraffiert dargestellt).

Ferner wird zukünftig eine Teilfläche von ca. 83 m² entlang der Albert-Schweitzer-Straße aus dem im Eigentum der VORHABENTRÄGERIN stehenden Flst.Nr. 1800/14 im Rahmen des, im weiteren Bebauungsplanverfahren abzuschließenden Durchführungsvertrages an die Landeshauptstadt München für die Errichtung eines Baumgrabens übertragen werden in Anlage 1 orange-schraffiert dargestellt).

2. Vorhaben

Bezugnehmend auf den Eckdatenbeschluss vom 27.07.2022 (Nr. 20-26 / V 05852) sowie den am 25.05.2023 abgeschlossenen Städtebaulichen und Landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb im kooperativen Verfahren, beabsichtigen wir, den in ANLAGE 1 zu diesem Schreiben rot umrandeten Grundbesitz mit einer Größe von ca. 33.800 m² zu einem urbanen, dichten, gemischt genutzten und zukunftsfähigen Quartier zu entwickeln („VORHABEN“). Dazu soll das Haus 2 (Baujahr 1996) erhalten und umgenutzt und das Haus 1 (Baujahr 1984) teilweise abgerissen und durch Anbauten, Aufstockungen und Gebäude ergänzt werden. Teil des Konzeptes ist insbesondere der Erhalt des Bestandes vor dem Hintergrund der Nutzung grauer Energie. Für das Refurbishment des Hauses 2 werden bereits Baumaßnahmen am Bestand aufgrund der jeweils bestandskräftigen Baugenehmigung vom 02.02.2021 (Az. 602-1.1-2020-25554-31) sowie der Tektur vom 18.01.2022 (Az. 6024-1.112-2021-16889-31) und vom 19.10.2023 (Az. 6024-1.112-2023-6594-31) durchgeführt.

Das geltende Baurecht lässt – bezogen auf das Haus 1 – eine Umsetzung des von der VORHABENTRÄGERIN vorgesehenen VORHABENS nicht zu. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, ist – aufbauend auf dem Ergebnis des Städtebaulichen und Landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs – für das gesamte Planungsgebiet, einschließlich des Hauses 2, die Änderung des seit dem 12.06.1978 für den gegenständlichen Grundbesitz rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 57 erforderlich.

Mit diesem Antrag übergeben wir Ihnen die Vorhaben- bzw. Projektpläne für das VORHABEN (im aktuellen Entwurfsstand vom 09.12.2024 bzw. 29.01.2025), aus dem sich die wesentlichen städtebaulichen Kenndaten des Entwurfes, wie insbesondere GF, GR, Höhenentwicklung, Tiefgarage, Freiflächen und Erschließung, ergeben (ANLAGE 2)

HEVF 2 Fritz 9 S.à r.l.
Société à responsabilité limitée
2 RUE DU FORT BOURBON
1249 Luxembourg

3. Einbeziehung von Flächen der Landeshauptstadt München

Wir regen an – und stimmen zu –, dass die – außerhalb der Verfügungsbefugnis der VORHABENTRÄGERIN liegenden – in **ANLAGE 1 hellgrün/blau-schraffiert** markierten (Teil-)Flächen mit ca. 10.300 m² in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen werden. Damit wird sowohl eine ausreichende Erschließung des VORHABENS mit sichergestellt als auch die Erschließung des VORHABENS verbessert.

Die Flächen sind in quantitativer Hinsicht gegenüber dem Vorhabengebiet nur von untergeordneter Bedeutung und stellen für die geordnete städtebauliche Entwicklung eine sinnvolle und sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans dar.

4. Kostenübernahme

Als VORHABENTRÄGERIN werden wir den gesamten Prozess mit der Landeshauptstadt München abstimmen und das Risiko sowie die kausalen, veranlassungsbedingten Kosten zum Zwecke der Bauleitplanung am Standort übernehmen.

Unter Verweis auf die Grundzustimmung vom 21.04.2022 und Mitwirkungserklärung vom 10.11.2021 erklären wir uns zum Abschluss eines zwischen der Landeshauptstadt München und uns als VORHABENTRÄGERIN abzuschließenden Durchführungsvertrages, in dem wir uns verpflichten, das VORHABEN und die Erschließungsmaßnahmen – soweit planungsursächlich – auf eigene Kosten innerhalb einer noch zu bestimmenden angemessenen Frist fertig zu stellen, ausdrücklich bereit.

5. Allgemeines

Die Finanzierung des VORHABENS einschließlich der durch die Planung entstehenden Planungs- und Erschließungskosten sowie Folgelasten ist gesichert.

Den Nachweis unserer finanziellen Leistungsfähigkeit haben wir Ihnen bereits durch Vorlage entsprechender Unterlagen erbracht und werden diesen Nachweis im Zuge des Abschlusses des Durchführungsvertrages bzw. vor dem Satzungsbeschluss entsprechend wiederholen.

Auf die Grundzustimmung vom 21.04.2022 und die Mitwirkungserklärung vom 10.11.2021 wird verwiesen.

Mit dem beantragten vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung des VORHABENS geschaffen werden.

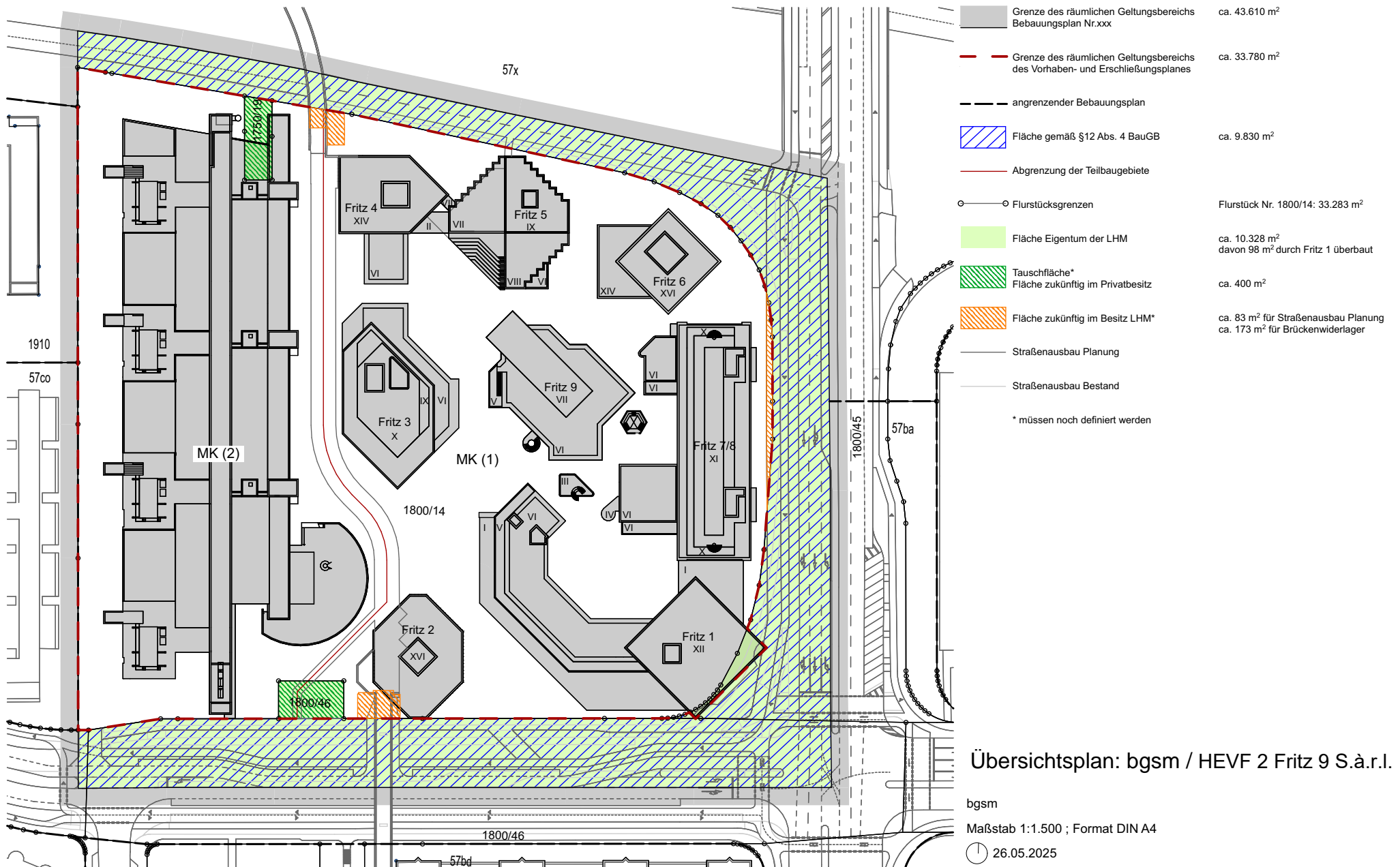
Für die bisherige Unterstützung durch Sie und Ihre Kolleginnen und Kollegen möchten wir uns an dieser Stelle ganz herzlich bedanken. Für Rückfragen stehen wir und unsere Berater jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

HEVF 2 Fritz 9 S.à r.l.
Société à responsabilité limitée
2 RUE DU FORT BOURBON
1249 Luxembourg

Anlagen: Lageplan mit Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Darstellung des Vorhabens

Anlage 1 zum Antrag auf Einleitungsbeschluss



Übersichtsplan: bgsm / HEVF 2 Fritz 9 S.à.r.l.

bgsm

Maßstab 1:1.500 ; Format DIN A4

26.05.2025

Legende Geschossflächen (GF)			
GF pro Gebäude			
F-01			
	GF-01a	Wohnen	4.270,1
	GF-01b	Wohnen (besondere Grundrissformen)	5.479,6
	GF-01d	Wohnen (zulässige überschreitbare GF)	535,5
	GF-10	Arkaden/Passagen (nicht freiflächenbedarfsauslösend)	605,7
	GF-11	Sonstige nicht westentlich störende Gewerbebetriebe	1.970,2
	GF-13	Anlagen für Soziale Zwecke	990,7
	GF-14	Abstandsflächenrelevante Laubengänge/Balkone	509,5
			14.361,3 m²
F-02			
	GF-01a	Wohnen	9.490,6
	GF-10	Arkaden/Passagen (nicht freiflächenbedarfsauslösend)	317,2
	GF-12	Einzelhandelsbetriebe	382,7
			10.190,5 m²
F-03			
	GF-01a	Wohnen	2.372,9
	GF-05	Büro	5.044,1
	GF-10	Arkaden/Passagen (nicht freiflächenbedarfsauslösend)	381,7
	GF-15	Schank - und Speisewirtschaften	1.361,7
			9.160,4 m²
F-04			
	GF-05	Büro	7.601,3
	GF-10	Arkaden/Passagen (nicht freiflächenbedarfsauslösend)	165,0
	GF-18	Anlagen für Sportliche Zwecke	545,8
			8.312,1 m²
F-05			
	GF-05	Büro	5.632,9
	GF-10	Arkaden/Passagen (nicht freiflächenbedarfsauslösend)	223,9
	GF-18	Anlagen für Sportliche Zwecke	457,6

	GF-18	Anlagen für Sportliche Zwecke	457,6
			6.314,4 m²
F-06			
	GF-05	Büro	10.363,6
	GF-10	Arkaden/Passagen (nicht freiflächenbedarfsauslösend)	132,6
	GF-15	Schank - und Speisewirtschaften	206,1
			10.702,3 m²
F-07-08			
	GF-01a	Wohnen	4.254,3
	GF-01b	Wohnen (besondere Grundrissformen)	3.727,9
	GF-01c	Wohnen (nicht freiflächenbedarfsauslösend)	156,3
	GF-01d	Wohnen (zulässige überschreitbare GF)	583,0
	GF-05	Büro	2.979,9
	GF-10	Arkaden/Passagen (nicht freiflächenbedarfsauslösend)	146,6
	GF-14	Abstandsflächenrelevante Laubengänge/Balkone	446,6
	GF-14	Baustein Mobilitätskonzept	115,3
	GF-18	Anlagen für Sportliche Zwecke	446,9
			12.856,8 m²
F-09			
	GF-10	Arkaden/Passagen (nicht freiflächenbedarfsauslösend)	1.629,9
	GF-14	Baustein Mobilitätskonzept	85,8
	GF-19	Anlage für Kulturelle Zwecke	4.617,2
			6.332,9 m²
			78.230,7 m²

GF Total (Nutzung Fahrräder exkludiert)			
	Wohnen	20.387,9	m2
	Wohnen (besondere Grundrissformen)	9.207,5	m2
	Wohnen (nicht freiflächenbedarfsauslösend)	156,3	m2
	Wohnen (zulässige überschreitbare GF)	1.118,5	m2
	Büro	31.621,8	m2
	Arkaden/Passagen (nicht freiflächenbedarfsauslösend)	3.602,6	m2
	Sonstige nicht westentlich störende Gewerbebetriebe	1.970,2	m2
	Einzelhandelsbetriebe	382,7	m2
	Anlagen für Soziale Zwecke	990,7	m2
	Baustein Mobilitätskonzept	201,1	m2
	Schank - und Speisewirtschaften	1.567,8	m2
	Anlagen für Sportliche Zwecke	1.450,3	m2
	Anlage für Kulturelle Zwecke	4.617,2	m2
	Abstandsflächenrelevante Laubengänge/Balkone	956,1	m2
Total GF		78.230,7	m2

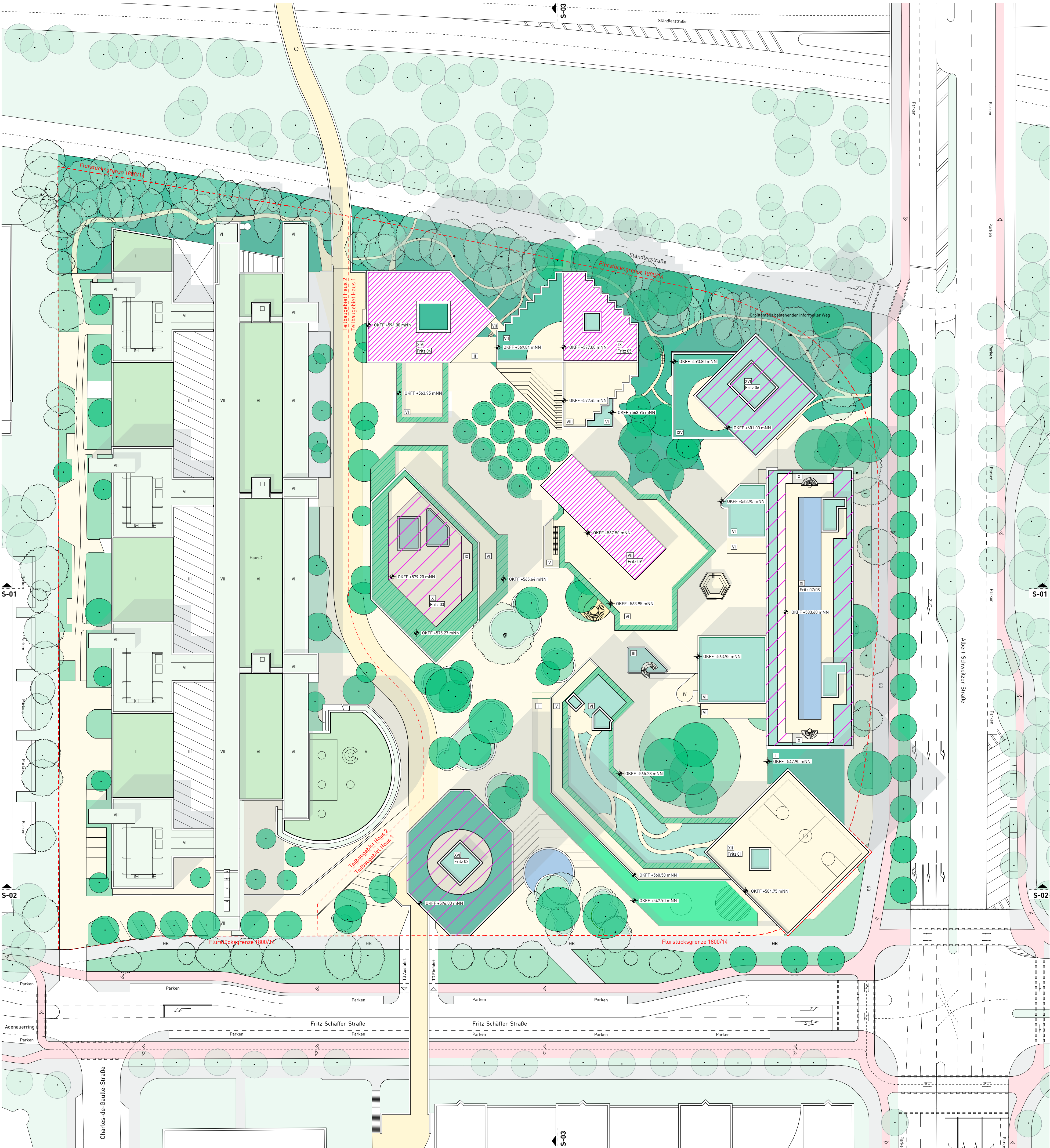
Weitere GF			
	PV Flächen Dach	2.954,8	m2
	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	15.562,7	m2
	Fahrräder	1.827,9	m2
Total GF		20.345,4	m2

Masterplan Fritz District

Vorhaben - und Erschließungsplanung

Art des Bauvorhabens	
Transformation Fritz-Areal München Neuperlach durch Nutzungsänderung im Bestand, Aufstockung und Neubau	
Ort des Bauvorhabens	
Fritz-Schäffer-Straße 9, Neuperlach 81737 München Deutschland	
Grund Eigentümer & Antragssteller	
HEVF 2 Fritz 9 S.&+T.L. 35F, Avenue John F. Kennedy L-1855 Luxembourg	
Planfertiger	ZUS (Zones Urbaines Sensibles)
Site Practice	Schiekade 189
Nieuwe Kerkstraat 143 H	3013 BR Rotterdam
Niederland	Niederland
mail@sitepractice.com	office@zus.cc
www.sitepractice.com	www.zus.cc
Kontaktperson Planungsteam	
David Schmidt	Kristian Koreman
david@sitepractice.com	K.Koreman@zus.cc
+31 20 220 34 36	+31 102339409

Plansset
Geschossflächenplanung
Planbezeichnung
Geschossflächen Überblick
Projektnummer intern
1031
Plannummer intern
1.1
Datum
09/12/2024
Revision
-
Maßstab - Format
A1 Landscape - 594,0 x 841,0



Legende Geschossflächenplanung LP Dachaufsicht

Grün- und Freiflächenplanung

Bäume existierend und vermessen

Bäume neu gepflanzt

Bäume existierend

Öffentlich zugängliche Grünfläche

Öffentlich zugängliche begrünte Inseln

Öffentlich zugängliche Grünfläche der Umgebung

Wasser / Teich

Fahrradweg

Straße

Öffentliche Wege gepflastert

Öffentliche Plätze gepflastert

Öffentliche Wege gepflastert der Umgebung

Zugang Gebäude

Höhenquote

Flurstücksgrenze

Teilbaugebiet

Grün- und Freiflächenplanung Dach

Dachfläche befestigt

Dachterrasse extensiv begrünt

Dachterrasse Kita intensiv begrünt

Dachterrasse intensiv begrünt

Dachterrasse Pflanztröge

Wasserspielfläche

Extensiv begrünte Dachflächen Haus 2

Intensiv begrünte Dachflächen Haus 2

Solar-Anlage

PV-Pergola

Masterplan Fritz District

Vorhaben - und Erschließungsplanung

Art des Bauvorhabens

Transformation Fritz-Areal München Neuperlach durch Nutzungsänderung im Bestand, Aufstockung und Neubau

Ort des Bauvorhabens

Fritz-Schäffer-Straße 9, Neuperlach
81737 München
Deutschland

Grundigentümer & Antragssteller

HEVF 2 Fritz 9 S.à r.l.
35F, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg

Planfertiger

Site Practice
Nieuwe Kerkstraat 143 H
1018 VL Amsterdam
Nederland
mail@sitepractice.com
www.sitepractice.com

ZUS [Zones Urbaines Sensibles]
Schiekade 189
3013 BR Rotterdam
Nederland
office@zus.cc
www.zus.cc

Kontaktperson Planungsteam

David Schmidt
david@sitepractice.com
+31 20 220 34 36

Kristian Koreman
K.Koreman@zus.cc
+31 102339409

Planset

Geschossflächenplanung

Planbezeichnung

Lageplan mit Dachaufsicht

Projektnummer intern

1031

Plannummer intern

1.2

Datum

09/12/2024




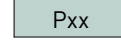

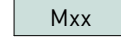
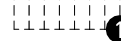
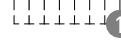

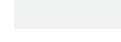
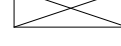
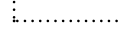




Revision

-

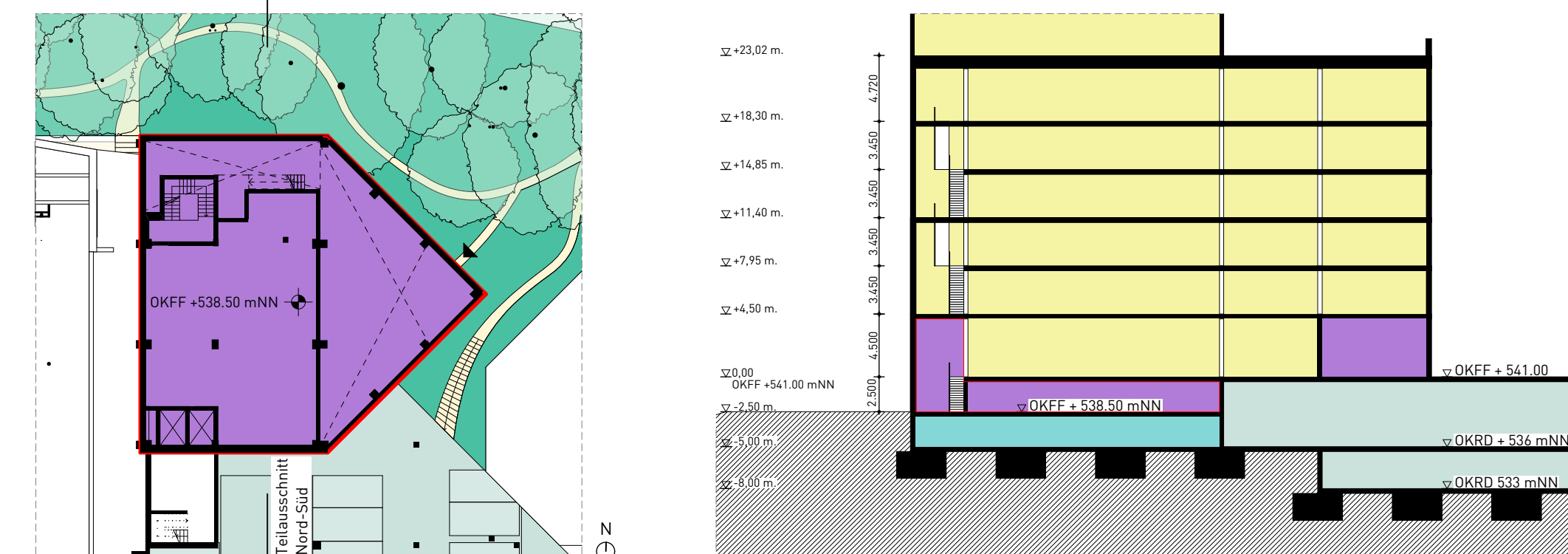
Maßstab - Format

1:500 - A1 Landscape - 594,0 x 841,0

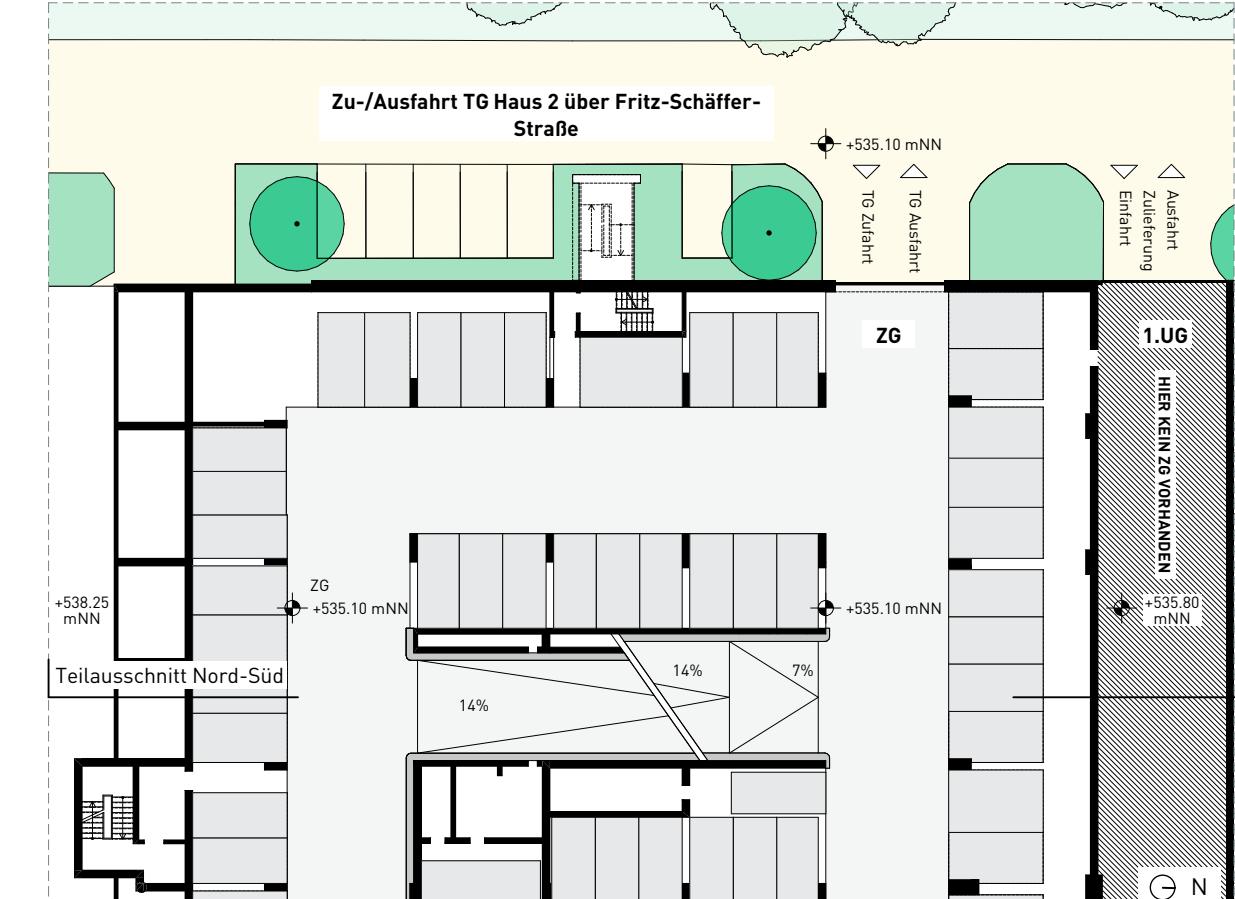
Masterplan: Site Practice und ZUS / HEVF 2 Fritz 9 S.à r.l.

GF			Weitere Informationen	
	Anlagen für Sportliche Zwecke (inkl. Zwischengeschoss)	610,4	m2	 Gebäudetechnik
	Fahrräder	1.827,9	m2	 Stellplätze konform (nach GaStellV (III) § 4)
	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	8.512,2	m2	 Stellplätze nicht konform (nach GaStellV (III) § 4)
Total GF		10.950,5	m2	 Fahrradstellplätze Doppelstockparker - Stellplätze Fritz District
				 Fahrradstellplätze Lastenräder - Stellplätze Fritz District
				 Zufahrt Tiefgarage
				 Haus 2
				 Luftraum
				 Arkaden / Überbauungen
				 Zugang Gebäude
				 Höhenquote
				 Flurstücksgrenze
				 Rigole Tn5a (Speichervol. 95%)

Teilausschnitt Nord-Süd - M 1:400

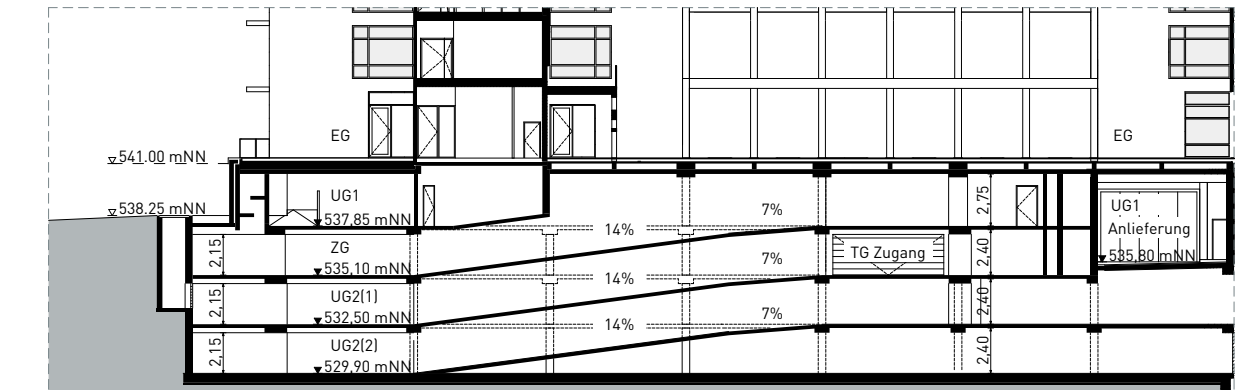


Teilausschnitt Nord - Süd - M 1:400



Der Zugang in die Tiefgarage Haus 2 erfolgt ebenerdig über ein Zwischengeschoss auf 535.10 mNN, im Süden von Haus 2. Der Plan des Untergeschoss -1 zeigt das Zwischengeschoss nicht.

Teilausschnitt Nord - Süd - M 1:400



Art des Bauvorhabens

Transformation Fritz-Areal München Neuperlach durch Nutzungsänderung im Bestand, Aufstockung und Neubau

Ort des Bauvorhabens

Fritz-Schäffer-Straße 9, Neuperlach
81737 München
Deutschland

Grundeigentümer & Antragssteller

HEVF 2 Fritz 9 S.ä r.L.
35F, Avenue John F.
Kennedy
L-1855 Luxembourg

Planer/iger

Site Practice
Nieuwe Kerkstraat 143 H
1018 VL Amsterdam
Niederland
mail@sitepractice.com
www.sitepractice.com

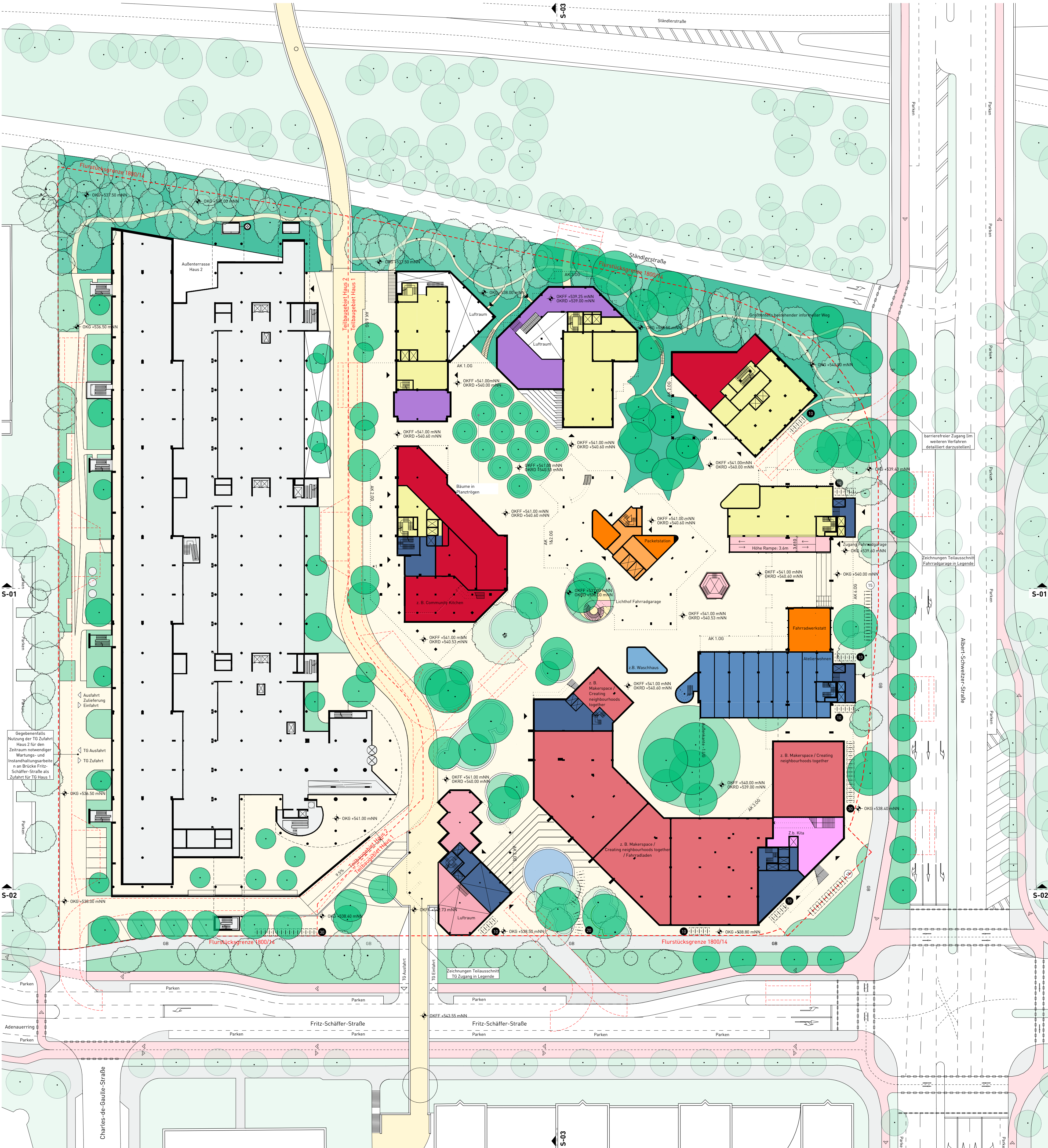
ZUS [Zones Urbaines Sensibles]
Schiekade 189
3013 BR Rotterdam
Niederland
office@zus.cc
www.zus.cc

Kontaktperson Planungsteam

David Schmidt
david@sitepractice.com
+31 20 220 34 36

Kristian Koreman
K.Koreman@zus.cc
+31 20 12339409

Planset
Geschossflächenplanung
Planbezeichnung
Untergeschoss -1
Projektnummer intern
1031
Plannummer intern
1.4
Datum
09/12/2024
Revision



Legende Geschossflächenplanung EG

GF			
	Wohnen	480,8	m2
	Wohnen (besondere Grundrisssformen)	590,0	m2
	Wohnen (nicht freiflächenbedarfsauslösend)	52,1	m2
	Büro	1.658,3	m2
	Arkaden/Passagen (nicht freiflächenbedarfsauslösend)	2.376,5	m2
	Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe	1.970,2	m2
	Einzelhandelsbetriebe + Kiosk	346,0	m2
	Anlagen für Soziale Zwecke	167,1	m2
	Baustein Mobilitätskonzept	201,1	m2
	Schank- und Speisewirtschaften	880,4	m2
	Anlagen für Sportliche Zwecke	393,0	m2
Total GF		9.115,5	m2

Grün- und Freiflächenplanung

- Bäume existierend und vermessen
- Bäume neu gepflanzt
- Bäume existierend
- Öffentlich zugängliche Grünfläche

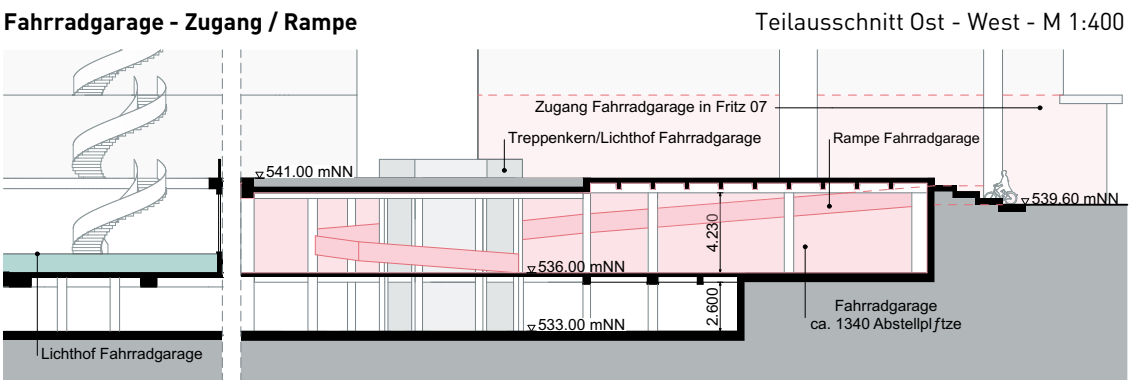
Weitere Informationen

- Fahrradstellplätze ebenerdig - Stellplätze Fritz District
- Fahrradstellplätze ebenerdig - Stellplätze MVG Mietstation
- Zugang Fahrradgarage
- Haus 2
- Lichtschacht
- Arkaden / Überbauungen
- Flächen für die Feuerwehr
- Zugang Gebäude
- Höhenquote
- Außenkante Unterbauung
- Flurstücksgrenze
- Öffentlich zugängliche begrünte Inseln
- Öffentlich zugängliche Grünfläche der Umgebung
- Fahrradweg
- Straße
- Öffentliche Wege gepflastert

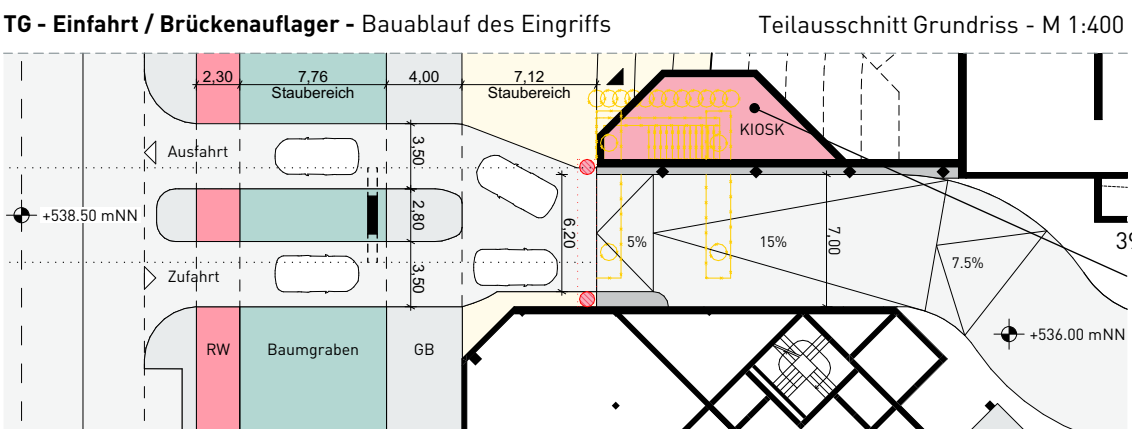
*1 Neupflanzungen, welche unterhalb von auskragenden Bauteilen verortet sind, sollten der Wuchsordnung 3 entsprechen um zukünftige Konflikte zu vermeiden

*2 Flächen des Gesamtgrundstückes werden ggf. im weiteren Verfahren angepasst.

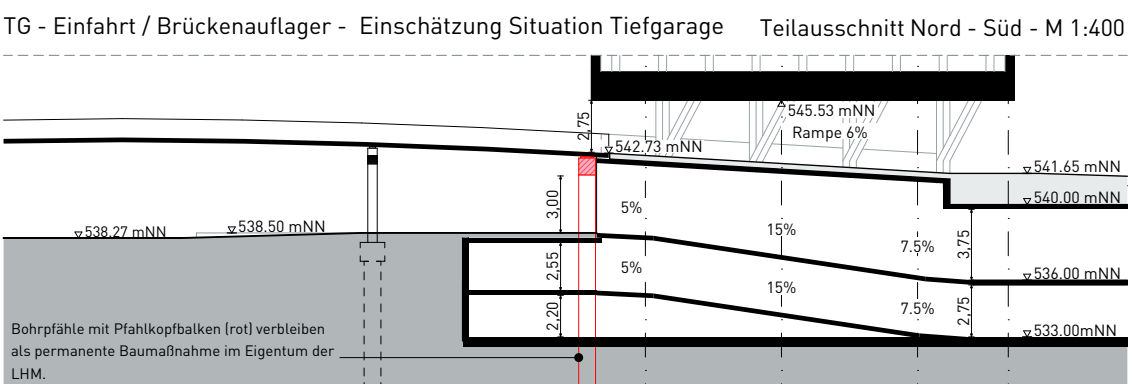
Erklärende Zusatzinformationen



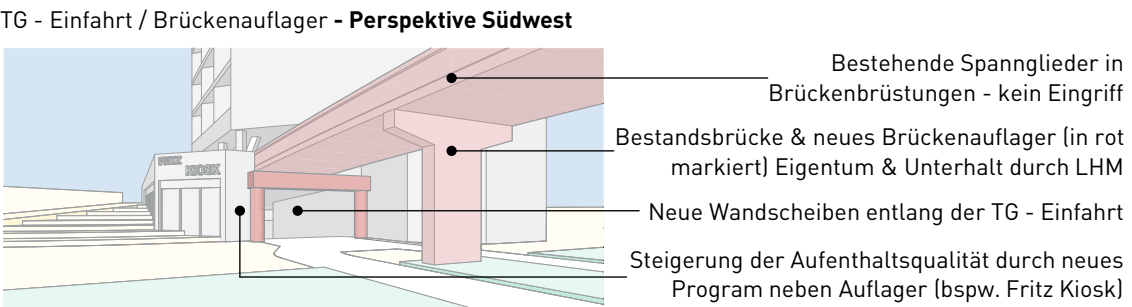
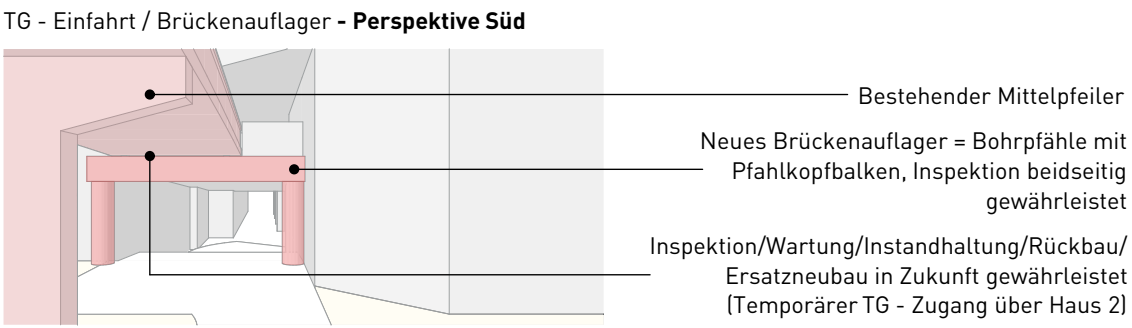
Zugang zur Fahrradgarage gewährleistet durch überdachte Rampe in Fritz 07. Rampe verläuft unter Gewährleistung der lichten Höhe über Rampe von 2.25m + Sicherheitsabstand (15cm). Rampensteigung von max. 6% ist im weiteren Verfahren nachzuweisen. Unterbringung der erforderlichen Fahrradstellplätze erfolgt in Doppelstock-Parksystemen.



1. Erstellung Bohrpfähle mit Pfahlkopfbalken [rot] 2. Auflagerung Brücke auf Pfahlkopfbalken 3. Rückbau Widertlager & Rampe [gelb] 4. Durchführung Baumaßnahme Tiefgarage inkl. Stützen, Wände & Decke über Einfahrt

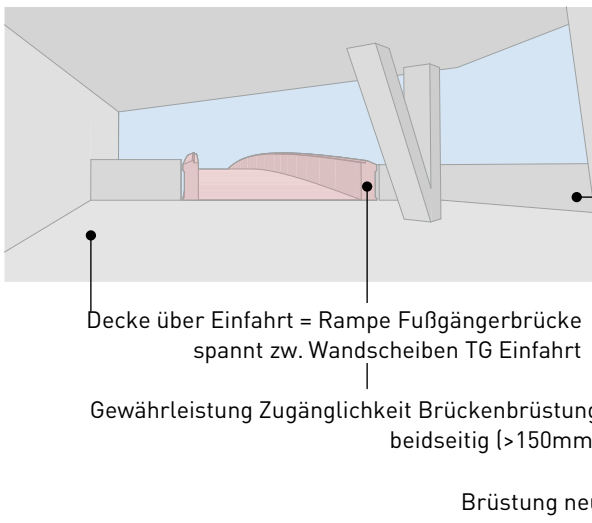


Verkehrstechnische Funktion des TG - Zugangs gewährleistet. Kubatur Fritz 02 / einzelne Stützenpositionen werden hierfür im weiteren Verfahren noch angepasst.



alle Abbildungen: Site Practice und ZUS / HEVF 2 Fritz 9 S.ä.r.l.

TG - Einfahrt / Brückenaufleger - Perspektive Nord



Masterplan Fritz District

Vorhaben - und Erschließungsplanung

Art des Bauvorhabens
Transformation Fritz-Areal München Neuperlach durch Nutzungsänderung im Bestand, Aufstockung und Neubau

Ort des Bauvorhabens
Fritz-Schäffer-Straße 9, Neuperlach
81737 München
Deutschland

Grund Eigentümer & Antragssteller
HEVF 2 Fritz 9 S.ä.r.l.
35F, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg

Planfertiger
Site Practice
Nieuwe Kerkstraat 143 H
1018 VL Amsterdam
Niederland
mail@sitepractice.com
www.sitepractice.com

ZUS (Zones Urbaines Sensibles)
Schiekade 189
3013 BR Rotterdam
Niederland
office@zus.cc
www.zus.cc

Kontaktperson Planungsteam
David Schmidt
david@sitepractice.com
+31 20 220 34 36

Kristian Koreman
K.Koreman@zus.cc
+31 102339409

Planset
Geschossflächenplanung

Planbezeichnung
Erdgeschoss

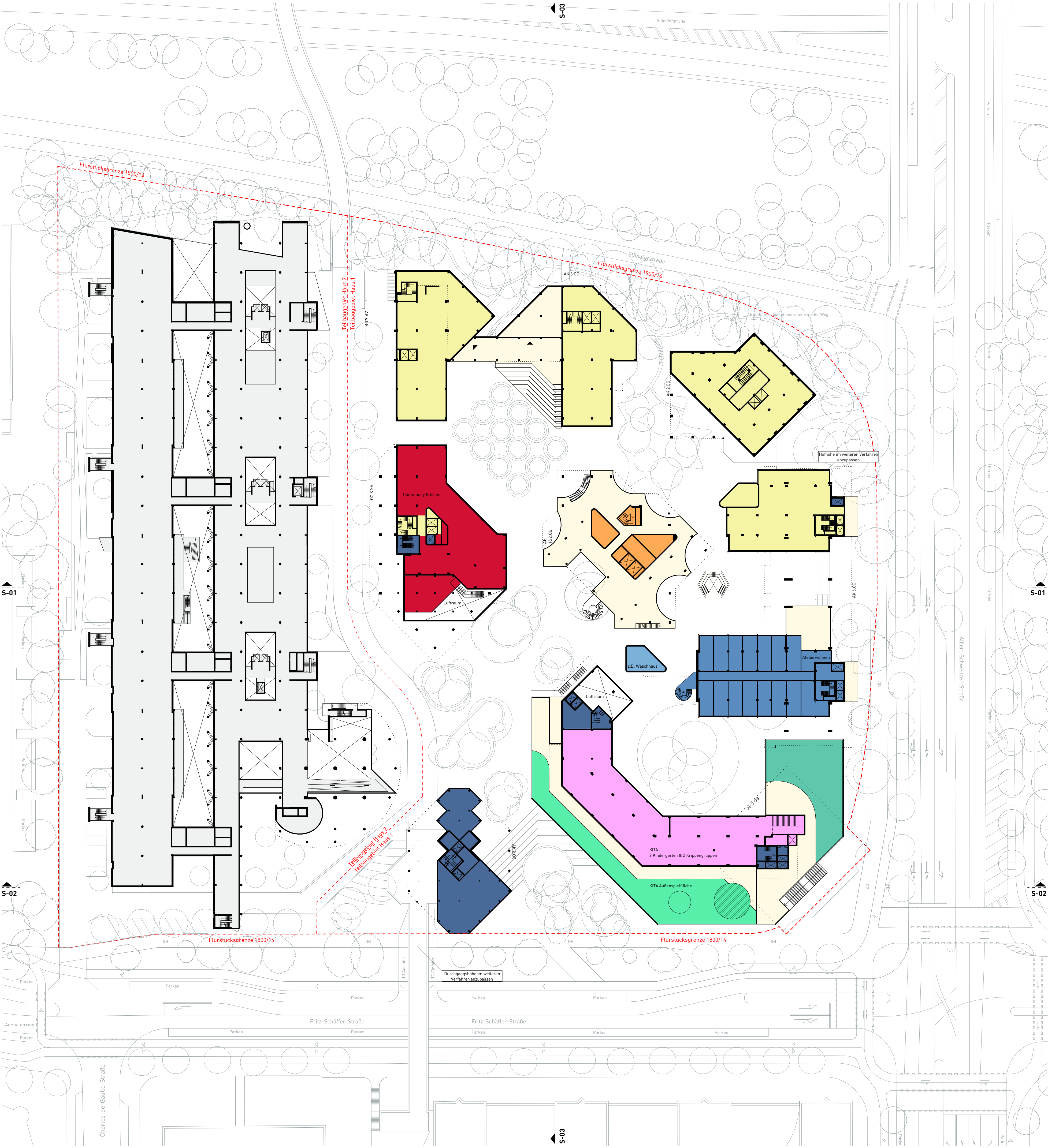
Projektnummer intern
1031

Plannummer intern
1.5

Datum
09/12/2024

Revision
-

Maßstab - Format
1:500 - A1 Landscape - 594,0 x 841,0



Legende Geschossflächenplanung 1.06

GF			
<div></div>	Wohnen	835,6	m2
<div></div>	Wohnen (besondere Grundrissformen)	721,6	m2
<div></div>	Wohnen (nicht freiflächenbedarfsauslösend)	52,1	m2
<div></div>	Büro	2.268,1	m2
<div></div>	Arkaden/Passagen (nicht freiflächenbedarfsauslösend)	1.226,1	m2
<div></div>	Anlagen für Soziale Zwecke	823,6	m2
<div></div>	Schank - und Speisewirtschaften	687,4	m2
<div></div>	Anlage für Kulturelle Zwecke	147,2	m2
Total GF		6.761,7	m2

Weitere Informationen	
<div></div>	Haus 2
<div></div>	Entwurfsabhängige FF (Balkone, Loggien, Terrassen)
<div></div>	Luftraum
<div></div>	Arkaden / Überbauungen
<div></div>	Zugang Gebäude
<div></div>	Höhenquote
<div></div>	Flurstücksgrenze
Grün- und Freiflächenplanung	
<div></div>	Dachterrasse Kita intensiv begrünt
<div></div>	Dachterrasse Kita Sandspielfläche
<div></div>	Dachterrasse intensiv begrünt
<div></div>	Dachfläche befestigt

Masterplan Fritz District

Vorhaben - und Erschließungsplanung

Art des Bauvorhabens Transformation Fritz-Areal München Neuperlach durch Nutzungsänderung im Bestand, Aufstockung und Neubau	
Ort des Bauvorhabens Fritz-Schäffer-Straße 9, Neuperlach 81737 München Deutschland	
Grund Eigentümer & Antragssteller HEVF 2 Fritz 9 S.&T.L. 35F, Avenue John F. Kennedy L-1855 Luxembourg	
Planfertiger Site Practice Nieuwe Kerkstraat 143 H 1018 VL Amsterdam Niederland mail@sitepractice.com www.sitepractice.com	ZUS (Zones Urbaines Sensibles) Schiekade 189 3013 BR Rotterdam Niederland office@zus.cc www.zus.cc
Kontaktperson Planungsteam David Schmidt david@sitepractice.com +31 20 220 34 36	
Kristian Koreman K.Koreman@zus.cc +31 102339409	
Planset Geschossflächenplanung	
Planbezeichnung 1. Obergeschoss	
Projektnummer intern 1031	
Plannummer intern 1.6	
Datum 09/12/2024	
Revision -	
Maßstab - Format 1:500 - A1 Landscape - 594,0 x 841,0	



Legende Geschossflächenplanung 3.06				Weitere Informationen	
GF					
<div></div>	Wohnen	1.613,7	m2	<div></div>	Haus 2
<div></div>	Wohnen (besondere Grundrissformen)	1.214,1	m2	<div></div>	Entwurfsabhängige FF (Balkone, Loggien, Terrassen)
<div></div>	Wohnen (zulässige überschreitbare GF)	133,6	m2	<div></div>	Luftraum
<div></div>	Büro	3.855,9	m2	<div></div>	Arkaden / Überbauungen
<div></div>	Abstandsflächenrelevante Laubengänge/Balkone	132,0	m2	<div></div>	Zugang Gebäude
<div></div>	Anlage für Kulturelle Zwecke	1.018,2	m2	<div></div>	Höhenquote
Total GF		7.967,5	m2	<div></div>	Flurstücksgrenze

Grün- und Freiflächenplanung	
<div></div>	Dachterrasse extensiv begrünt
<div></div>	Dachfläche befestigt
<div></div>	Dachterrasse Kita intensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachterrasse intensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachfläche befestigt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)

Masterplan Fritz District

Vorhaben - und Erschließungsplanung

Art des Bauvorhabens Transformation Fritz-Areal München Neuperlach durch Nutzungsänderung im Bestand, Aufstockung und Neubau	
Ort des Bauvorhabens Fritz-Schäffer-Straße 9, Neuperlach 81737 München Deutschland	
Grundigentümer & Antragssteller HEVF 2 Fritz 9 S.& r.L. 35F, Avenue John F. Kennedy L-1855 Luxembourg	
Planfertiger Site Practice Nieuwe Kerkstraat 143 H 1018 VL Amsterdam Niederland mail@sitepractice.com www.sitepractice.com	ZUS (Zones Urbaines Sensibles) Schiekade 189 3013 BR Rotterdam Niederland office@zus.cc www.zus.cc
Kontaktperson Planungsteam David Schmidt david@sitepractice.com +31 20 220 34 36	Kristian Koreman K.Koreman@zus.cc +31 102339409

Planset
Geschossflächenplanung
Planbezeichnung 3. Obergeschoss
Projektnummer intern 1031
Plannummer intern 1.8
Datum 09/12/2024
Revision -
Maßstab - Format 1:500 - A1 Landscape - 594,0 x 841,0



Legende Geschossflächenplanung 4.06

GF			
<div></div>	Wohnen	1.613,7	m2
<div></div>	Wohnen (besondere Grundrissformen)	1.266,8	m2
<div></div>	Wohnen (zulässige überschreitbare GF)	133,1	m2
<div></div>	Büro	3.734,5	m2
<div></div>	Abstandsflächenrelevante Laubengänge/Balkone	132,5	m2
<div></div>	Anlage für Kulturelle Zwecke	1.001,2	m2
Total GF		7.881,8	m2

Weitere Informationen

<div></div>	Haus 2
<div></div>	Entwürfsabhängige FF (Balkone, Loggien, Terrassen)
<div></div>	Luftraum
<div></div>	Arkaden / Überbauungen
<div></div>	Zugang Gebäude
<div></div>	Höhenquote
<div></div>	Flurstücksgrenze

Grün- und Freiflächenplanung

<div></div>	Dachfläche befestigt
<div></div>	Dachterrasse Kita intensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachterrasse extensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachterrasse intensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachfläche befestigt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)

Masterplan Fritz District

Vorhaben - und Erschließungsplanung

Art des Bauvorhabens Transformation Fritz-Areal München Neuperlach durch Nutzungsänderung im Bestand, Aufstockung und Neubau	
Ort des Bauvorhabens Fritz-Schäffer-Straße 9, Neuperlach 81737 München Deutschland	
Grund Eigentümer & Antragssteller HEVF 2 Fritz 9 S.& r.L. 35F, Avenue John F. Kennedy L-1855 Luxembourg	
Planfertiger Site Practice Nieuwe Kerkstraat 143 H 1018 VL Amsterdam Niederland mail@sitepractice.com www.sitepractice.com	ZUS (Zones Urbaines Sensibles) Schiekade 189 3013 BR Rotterdam Niederland office@zus.cc www.zus.cc
Kontaktperson Planungsteam David Schmidt david@sitepractice.com +31 20 220 34 36	
Kristian Koreman K.Koreman@zus.cc +31 102339409	

Planset
Geschossflächenplanung
Planbezeichnung 4. Obergeschoss
Projektnummer intern 1031
Plannummer intern 1.9
Datum 09/12/2024
Revision -
Maßstab - Format 1:500 - A1 Landscape - 594,0 x 841,0



Legende Geschossflächenplanung 5.06			
GF			
<div></div>	Wohnen	1.613,7	m2
<div></div>	Wohnen (besondere Grundrissformen)	1.254,5	m2
<div></div>	Wohnen (zulässige überschreitbare GF)	133,6	m2
<div></div>	Büro	3.703,3	m2
<div></div>	Abstandsflächenrelevante Laubengänge/Balkone	132,0	m2
<div></div>	Anlage für Kulturelle Zwecke	1.081,1	m2
Total GF		7.918,2	m2

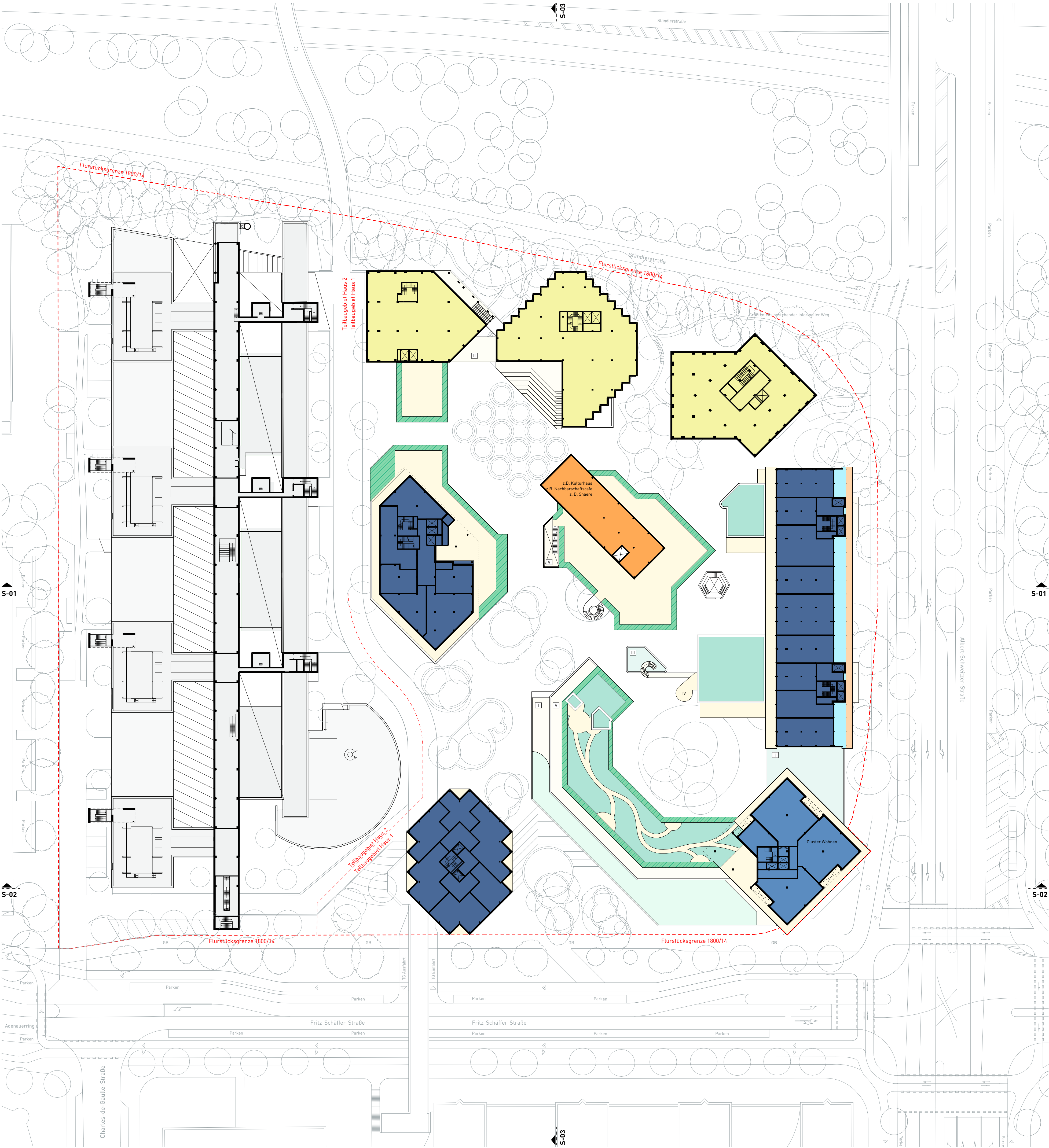
Weitere Informationen	
<div></div>	Haus 2
<div></div>	Entwürfsabhängige FF (Balkone, Loggien, Terrassen)
<div></div>	Luft Raum
<div></div>	Arkaden / Überbauungen
<div></div>	Zugang Gebäude
<div></div>	Höhenquote
<div></div>	Flurstücksgrenze

Grün- und Freiflächenplanung	
<div></div>	Dachfläche befestigt
<div></div>	Dachterrasse Kita intensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachterrasse extensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachterrasse intensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachfläche befestigt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)

Masterplan Fritz District

Vorhaben - und Erschließungsplanung

Art des Bauvorhabens Transformation Fritz-Areal München Neuperlach durch Nutzungsänderung im Bestand, Aufstockung und Neubau	
Ort des Bauvorhabens Fritz-Schäffer-Straße 9, Neuperlach 81737 München Deutschland	
Grund Eigentümer & Antragssteller HEVF 2 Fritz 9 S.ä.r.l. 35F, Avenue John F. Kennedy L-1855 Luxembourg	
Planfertiger Site Practice Nieuwe Kerkstraat 143 H 1018 VL Amsterdam Niederland mail@sitepractice.com www.sitepractice.com	ZUS (Zones Urbaines Sensibles) Schiekade 189 3013 BR Rotterdam Niederland office@zus.cc www.zus.cc
Kontaktpersonen Planungsteam David Schmidt david@sitepractice.com +31 20 220 34 36	
Kristian Koreman K.Koreman@zus.cc +31 102339409	
Planset Geschossflächenplanung	
Planbezeichnung 5. Obergeschoss	
Projektnummer intern 1031	
Plannummer intern 1.10	
Datum 09/12/2024	
Revision -	
Maßstab - Format 1:500 - A1 Landscape - 594,0 x 841,0	



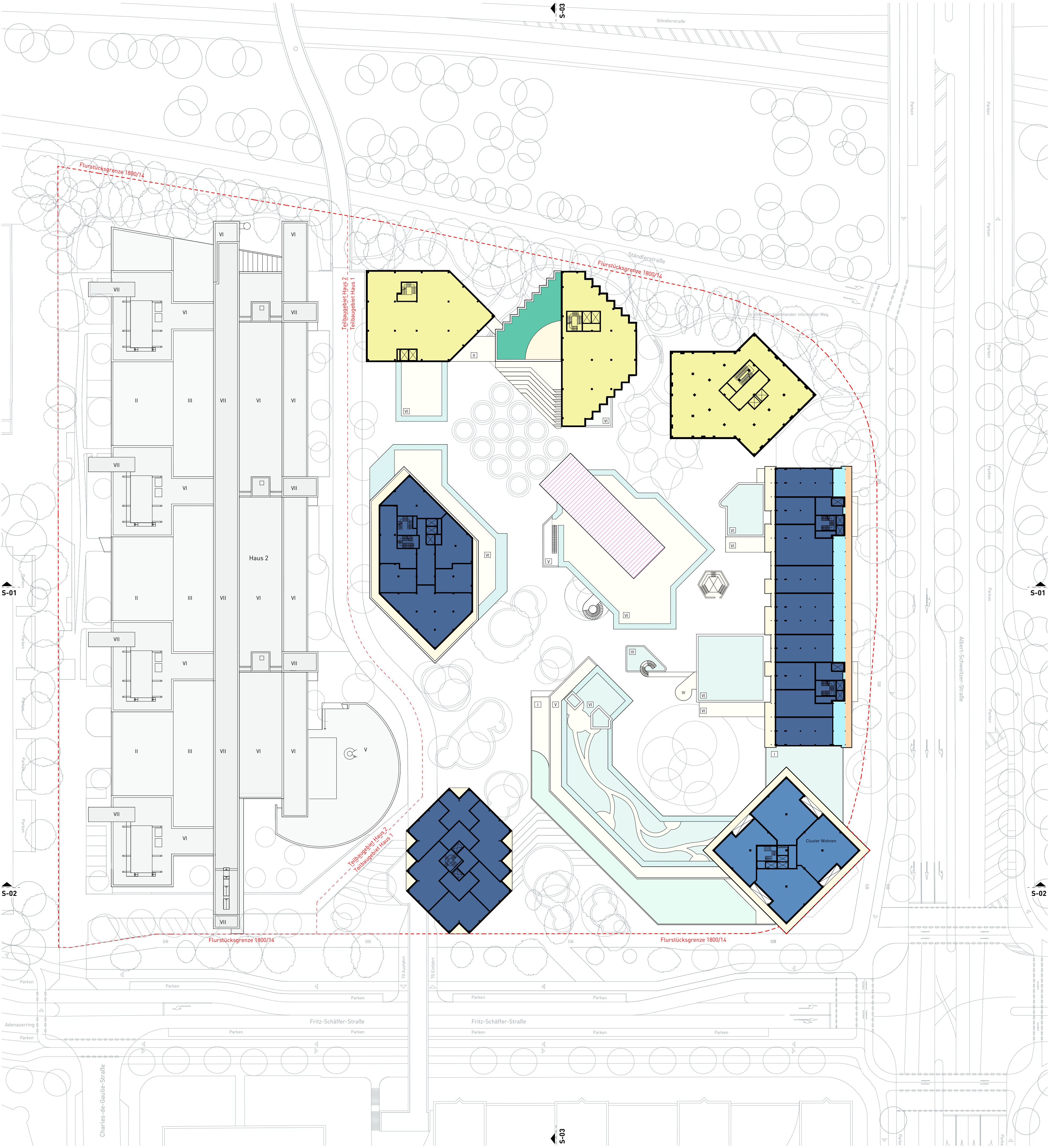
Legende Geschossflächenplanung 6.06			
GF			
<div></div>	Wohnen	2.368,0	m2
<div></div>	Wohnen (besondere Grundrissformen)	551,4	m2
<div></div>	Wohnen (zulässige überschreitbare GF)	145,7	m2
<div></div>	Büro	2.040,0	m2
<div></div>	Abstandsflächenrelevante Laubengänge/Balkone	111,7	m2
<div></div>	Anlage für Kulturelle Zwecke	358,5	m2
Total GF		5.575,3 m²	

Weitere Informationen	
<div></div>	Haus 2
<div></div>	Entwürfsabhängige FF (Balkone, Loggien, Terrassen)
<div></div>	Luft Raum
<div></div>	Arkaden / Überbauungen
<div></div>	Zugang Gebäude
<div></div>	Höhenquote
<div></div>	Flurstücksgrenze
Grün- und Freiflächenplanung	
<div></div>	Dachterrasse Pflanztröge
<div></div>	Dachterrasse extensiv begrünt
<div></div>	Dachfläche befestigt
<div></div>	Dachterrasse Kita intensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachterrasse extensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachterrasse intensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachfläche befestigt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)

Masterplan Fritz District

Vorhaben - und Erschließungsplanung

Art des Bauvorhabens Transformation Fritz-Areal München Neuperlach durch Nutzungsänderung im Bestand, Aufstockung und Neubau	
Ort des Bauvorhabens Fritz-Schäffer-Straße 9, Neuperlach 81737 München Deutschland	
Grundigentümer & Antragssteller HEVF 2 Fritz 9 S.à r.l. 35F, Avenue John F. Kennedy L-1855 Luxembourg	
Planfertiger Site Practice Nieuwe Kerkstraat 143 H 1018 VL Amsterdam Niederland mail@sitepractice.com www.sitepractice.com	ZUS (Zones Urbaines Sensibles) Schiekade 189 3013 BR Rotterdam Niederland office@zus.cc www.zus.cc
Kontaktperson Planungsteam David Schmidt david@sitepractice.com +31 20 220 34 36	Kristian Koreman K.Koreman@zus.cc +31 102339409
Planset Geschossflächenplanung	
Planbezeichnung 6. Obergeschoss	
Projektnummer intern 1031	
Plannummer intern 1.11	
Datum 09/12/2024	
Revision -	
Maßstab - Format 1:500 - A1 Landscape - 594,0 x 841,0	



Legende Geschossflächenplanung 7.06

GF			
<div></div>	Wohnen	2.423,5	m2
<div></div>	Wohnen (besondere Grundrissformen)	627,9	m2
<div></div>	Wohnen (zulässige überschreitbare GF)	145,7	m2
<div></div>	Büro	1.845,3	m2
<div></div>	Abstandsflächenrelevante Laubengänge/Balkone	111,7	m2
Total GF		5.154,1	m2
<div></div>	PV Flächen Dach	358,5	m2

Weitere Informationen

<div></div>	Haus 2
<div></div>	Entwürfsabhängige FF (Balkone, Loggien, Terrassen)
<div></div>	Luft Raum
<div></div>	Arkaden / Überbauungen
<div></div>	Solar
<div></div>	PV Pergola
<div></div>	Zugang Gebäude
<div></div>	Höhenquote
<div></div>	Flurstücksgrenze

Grün- und Freiflächenplanung

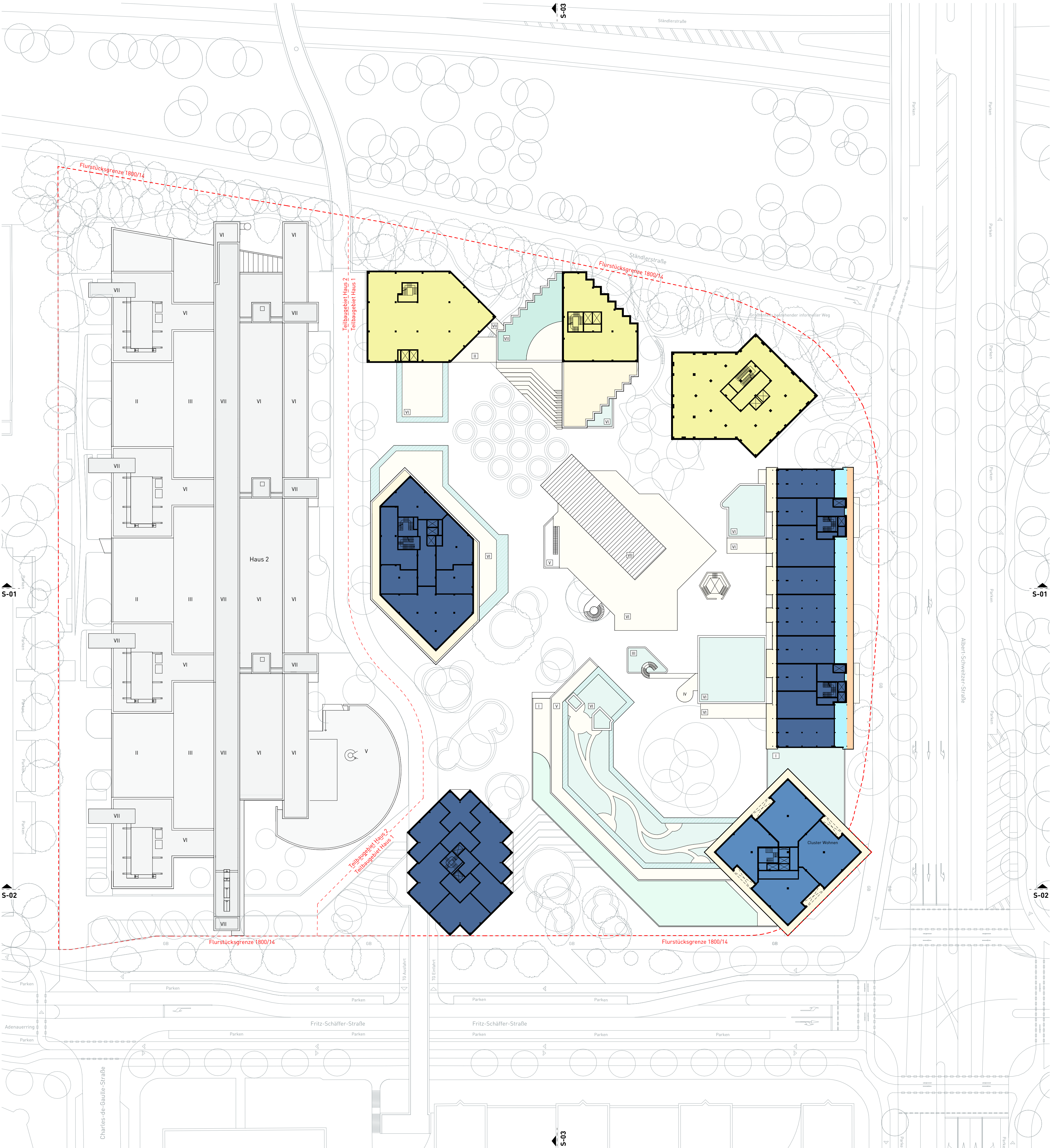
<div></div>	Dachterrasse intensiv begrünt
<div></div>	Dachfläche befestigt
<div></div>	Dachterrasse Pflanztröge (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachterrasse Kita intensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachterrasse extensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachterrasse intensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachfläche befestigt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)

Masterplan Fritz District

Vorhaben - und Erschließungsplanung

Art des Bauvorhabens Transformation Fritz-Areal München Neuperlach durch Nutzungsänderung im Bestand, Aufstockung und Neubau	
Ort des Bauvorhabens Fritz-Schäffer-Straße 9, Neuperlach 81737 München Deutschland	
Grundigentümer & Antragssteller HEV 2 Fritz 9 S.à.r.l. 35F, Avenue John F. Kennedy L-1855 Luxembourg	
Planfertiger Site Practice Nieuwe Kerkstraat 143 H 1018 VL Amsterdam Niederland mail@sitepractice.com www.sitepractice.com	ZUS (Zones Urbaines Sensibles) Schiekade 189 3013 BR Rotterdam Niederland office@zus.cc www.zus.cc
Kontaktperson Planungsteam David Schmidt david@sitepractice.com +31 20 220 34 36	Kristian Koreman K.Koreman@zus.cc +31 102339409

Planset
Geschossflächenplanung
Planbezeichnung 7. Obergeschoss
Projektnummer intern 1031
Plannummer intern 1.12
Datum 09/12/2024
Revision -
Maßstab - Format 1:500 - A1 Landscape - 594,0 x 841,0



Legende Geschossflächenplanung 8.06

GF			
<div></div>	Wohnen	2.423,5	m2
<div></div>	Wohnen (besondere Grundrisssformen)	627,9	m2
<div></div>	Wohnen (zulässige überschreitbare GF)	145,7	m2
<div></div>	Büro	1.632,4	m2
<div></div>	Abstandsflächenrelevante Laubengänge/Balkone	111,7	m2
Total GF		4.941,2	m2

Weitere Informationen	
<div></div>	Haus 2
<div></div>	Entwürfsabhängige FF (Balkone, Loggien, Terrassen)
<div></div>	Luft Raum
<div></div>	Arkaden / Überbauungen
<div></div>	Solar
<div></div>	PV Pergola
<div></div>	Zugang Gebäude
<div></div>	Höhenquote
<div></div>	Flurstücksgrenze

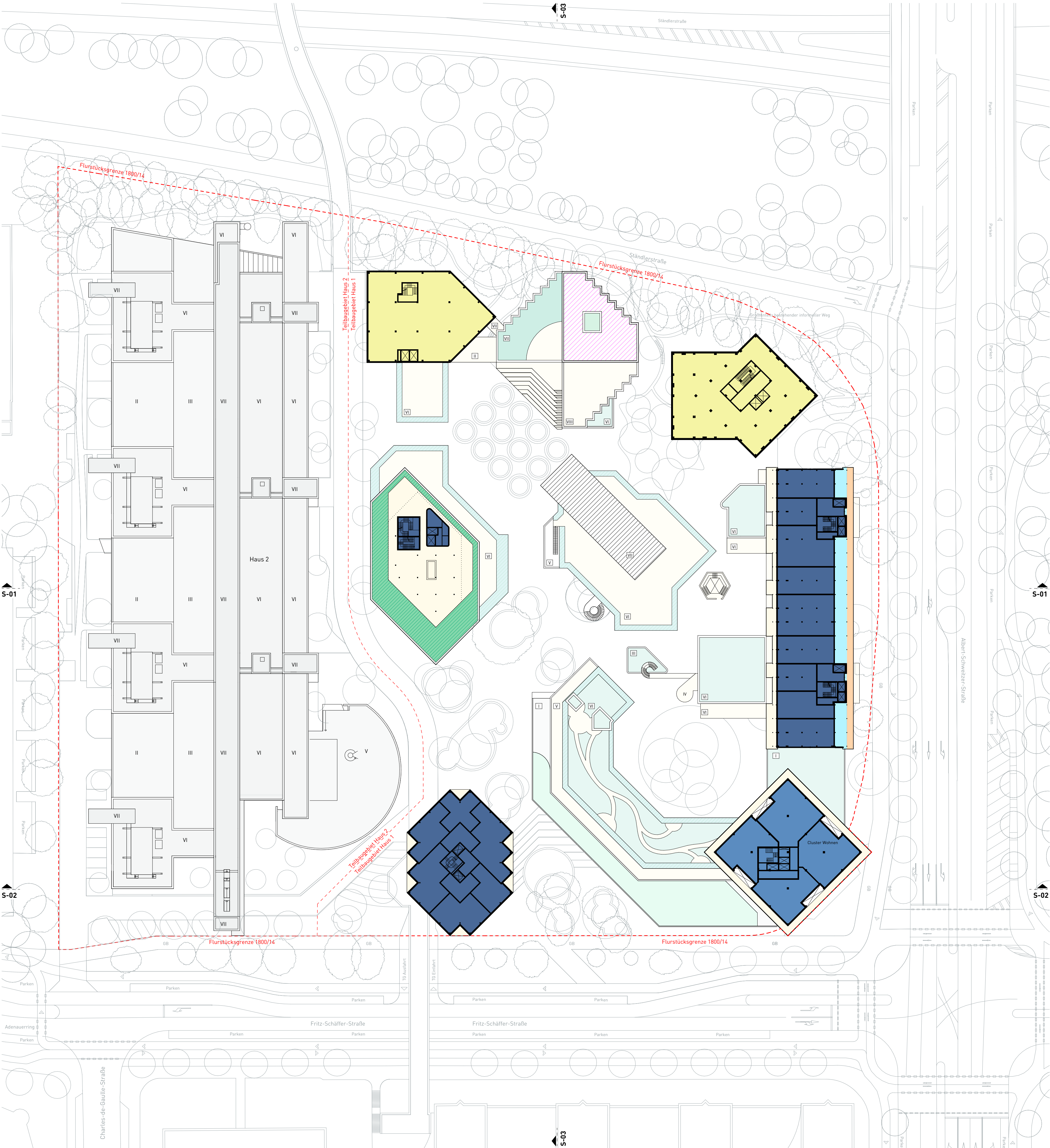
Grün- und Freiflächenplanung	
<div></div>	Dachfläche befestigt
<div></div>	Dachterrasse Pflanztröge (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachterrasse Kita intensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachterrasse extensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachterrasse intensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachfläche befestigt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)

Masterplan Fritz District

Vorhaben - und Erschließungsplanung

Art des Bauvorhabens Transformation Fritz-Areal München Neuperlach durch Nutzungsänderung im Bestand, Aufstockung und Neubau	
Ort des Bauvorhabens Fritz-Schäffer-Straße 9, Neuperlach 81737 München Deutschland	
Grundigentümer & Antragssteller HEVF 2 Fritz 9 S.à r.l. 35F, Avenue John F. Kennedy L-1855 Luxembourg	
Planfertiger Site Practice Nieuwe Kerkstraat 143 H 1018 VL Amsterdam Niederland mail@sitepractice.com www.sitepractice.com	ZUS (Zones Urbaines Sensibles) Schiekade 189 3013 BR Rotterdam Niederland office@zus.cc www.zus.cc
Kontaktperson Planungsteam David Schmidt david@sitepractice.com +31 20 220 34 36	Kristian Koreman K.Koreman@zus.cc +31 102339409

Planset
Geschossflächenplanung
Planbezeichnung 8. Obergeschoss
Projektnummer intern 1031
Plannummer intern 1.13
Datum 09/12/2024
Revision -
Maßstab - Format 1:500 - A1 Landscape - 594,0 x 841,0



Legende Geschossflächenplanung 9.06

GF			
<div></div>	Wohnen	1.808,7	m2
<div></div>	Wohnen (besondere Grundrissformen)	627,9	m2
<div></div>	Wohnen (zulässige überschreitbare GF)	145,9	m2
<div></div>	Büro	1.303,2	m2
<div></div>	Abstandsflächenrelevante Laubengänge/Balkone	111,5	m2
Total GF		3.997,2	m2
<div></div>	PV Flächen Dach	304,9	m2

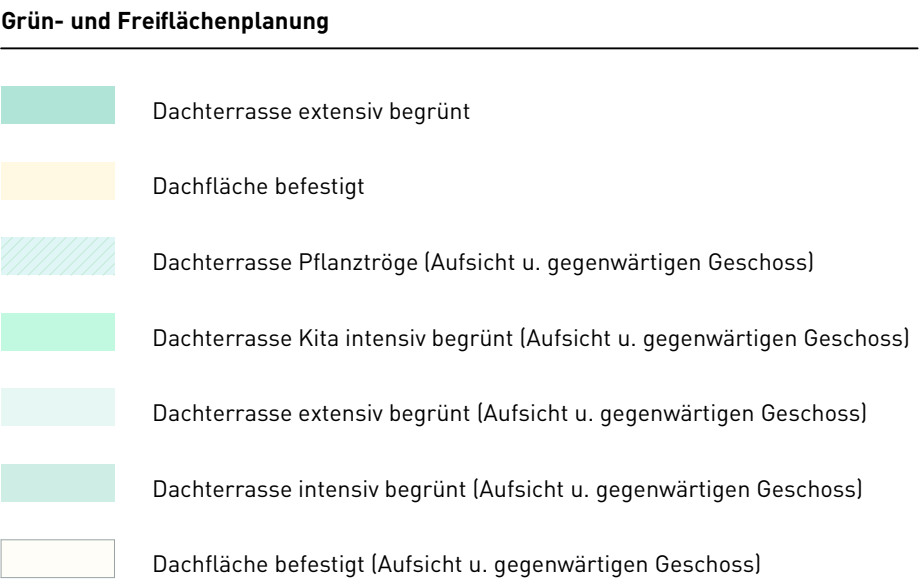
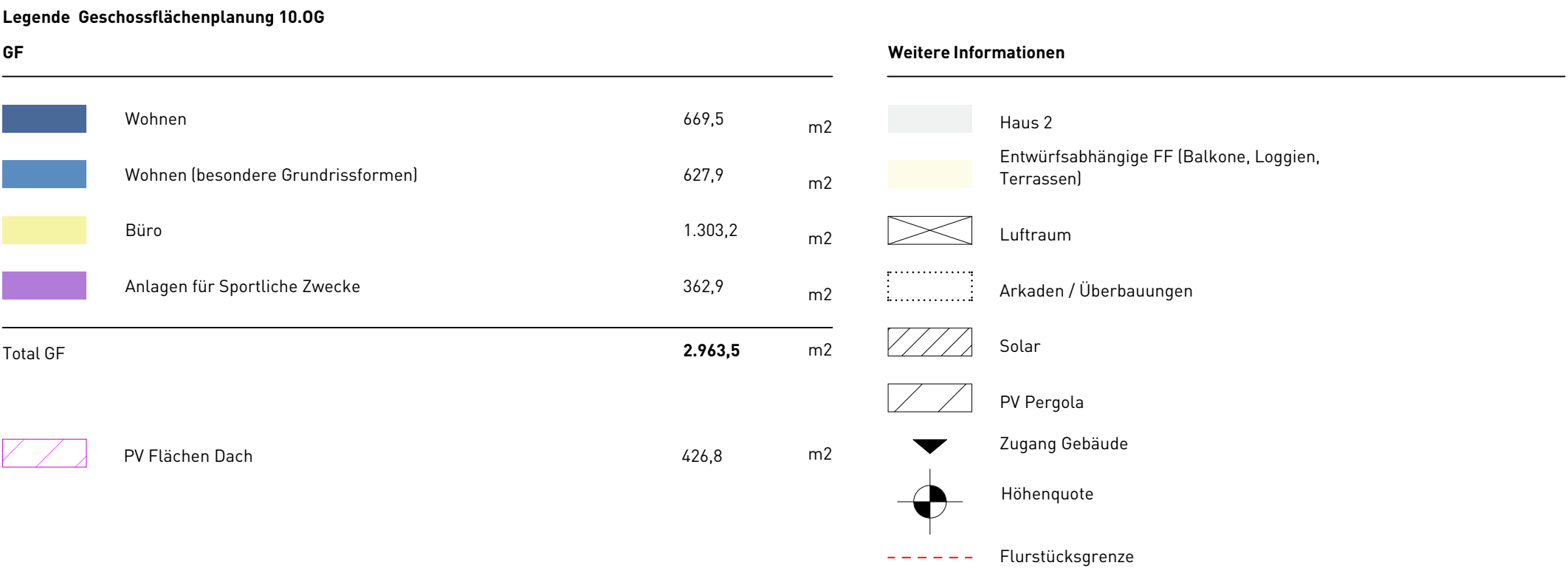
Weitere Informationen	
<div></div>	Haus 2
<div></div>	Entwürfsabhängige FF (Balkone, Loggien, Terrassen)
<div></div>	Luftraum
<div></div>	Arkaden / Überbauungen
<div></div>	Solar
<div></div>	PV Pergola
<div></div>	Zugang Gebäude
<div></div>	Höhenquote
<div></div>	Flurstücksgrenze

Grün- und Freiflächenplanung	
<div></div>	Dachterrasse Pflanztröge
<div></div>	Dachfläche befestigt
<div></div>	Dachterrasse Pflanztröge (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachterrasse Kita intensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachterrasse extensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachterrasse intensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachfläche befestigt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)

Masterplan Fritz District

Vorhaben - und Erschließungsplanung

Art des Bauvorhabens Transformation Fritz-Areal München Neuperlach durch Nutzungsänderung im Bestand, Aufstockung und Neubau	
Ort des Bauvorhabens Fritz-Schäffer-Straße 9, Neuperlach 81737 München Deutschland	
Grundigentümer & Antragssteller HEVF 2 Fritz 9 S.ä r.L. 35F, Avenue John F. Kennedy L-1855 Luxembourg	
Planfertiger Site Practice Nieuwe Kerkstraat 143 H 1018 VL Amsterdam Niederland mail@sitepractice.com www.sitepractice.com	ZUS (Zones Urbaines Sensibles) Schiekade 189 3013 BR Rotterdam Niederland office@zus.cc www.zus.cc
Kontaktperson Planungsteam David Schmidt david@sitepractice.com +31 20 220 34 36	Kristian Koreman K.Koreman@zus.cc +31 102339409
Planset Geschossflächenplanung	
Planbezeichnung 9. Obergeschoss	
Projektnummer intern 1031	
Plannummer intern 1.14	
Datum 09/12/2024	
Revision -	
Maßstab - Format 1:500 - A1 Landscape - 594,0 x 841,0	



Vorhaben - und Erschließungsplanung

Art des Bauvorhabens	Transformation Fritz-Areal München Neuperlach durch Nutzungsänderung im Bestand, Aufstockung und Neubau	
Ort des Bauvorhabens	Fritz-Schäffer-Straße 9, Neuperlach 81737 München Deutschland	
Grundigentümer & Antragssteller	HEVF 2 Fritz 9 S.ä.r.t. 35F, Avenue John F. Kennedy L-1855 Luxembourg	
Planer/Inge	Site Practice Nieuwe Kerkstraat 143 H 1018 VL Amsterdam Nederland mail@sitepractice.com www.sitepractice.com	ZUS [Zones Urbaines Sensibles] Schiekade 189 3013 BR Rotterdam Nederland office@zus.cc www.zus.cc

Kontaktperson Planungsteam

David Schmidt	Kristian Koreman
david@sitepractice.com	K.Koreman@zus.cc
+31 20 220 34 36	+31 102339409

Planset
Geschossflächenplanung

Planbezeichnung
10. Obergeschoss

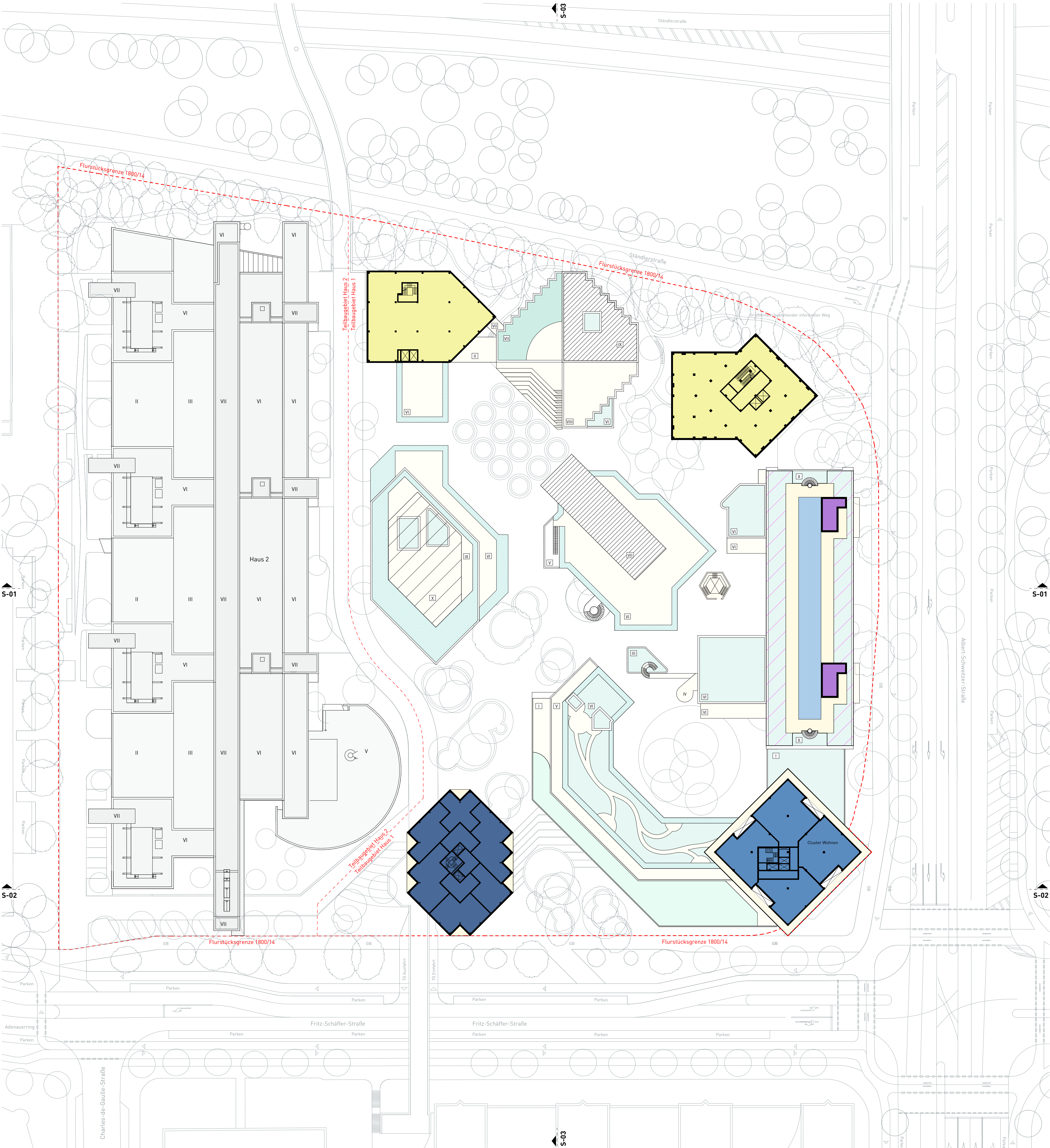
Projektnummer intern
1031

Plannummer intern
1.15

Datum
09/12/2024

Revision

Maßstab - Format
1:500 - A1 Landscape - 594,0 x 841,0



Legende Geschossflächenplanung 11.OG				Weitere Informationen	
GF					
<div></div>	Wohnen	669,5	m2	<div></div>	Haus 2
<div></div>	Wohnen (besondere Grundrissformen)	627,9	m2	<div></div>	Entwürfsabhängige FF (Balkone, Loggien, Terrassen)
<div></div>	Büro	1.303,2	m2	<div></div>	Luftraum
<div></div>	Anlagen für Sportliche Zwecke	84,0	m2	<div></div>	Arkaden / Überbauungen
Total GF		2.684,6	m2	<div></div>	Solar
<div></div>	PV Flächen Dach	594,5	m2	<div></div>	PV Pergola
				<div></div>	Zugang Gebäude
				<div></div>	Höhenquote
				<div></div>	Flurstücksgrenze

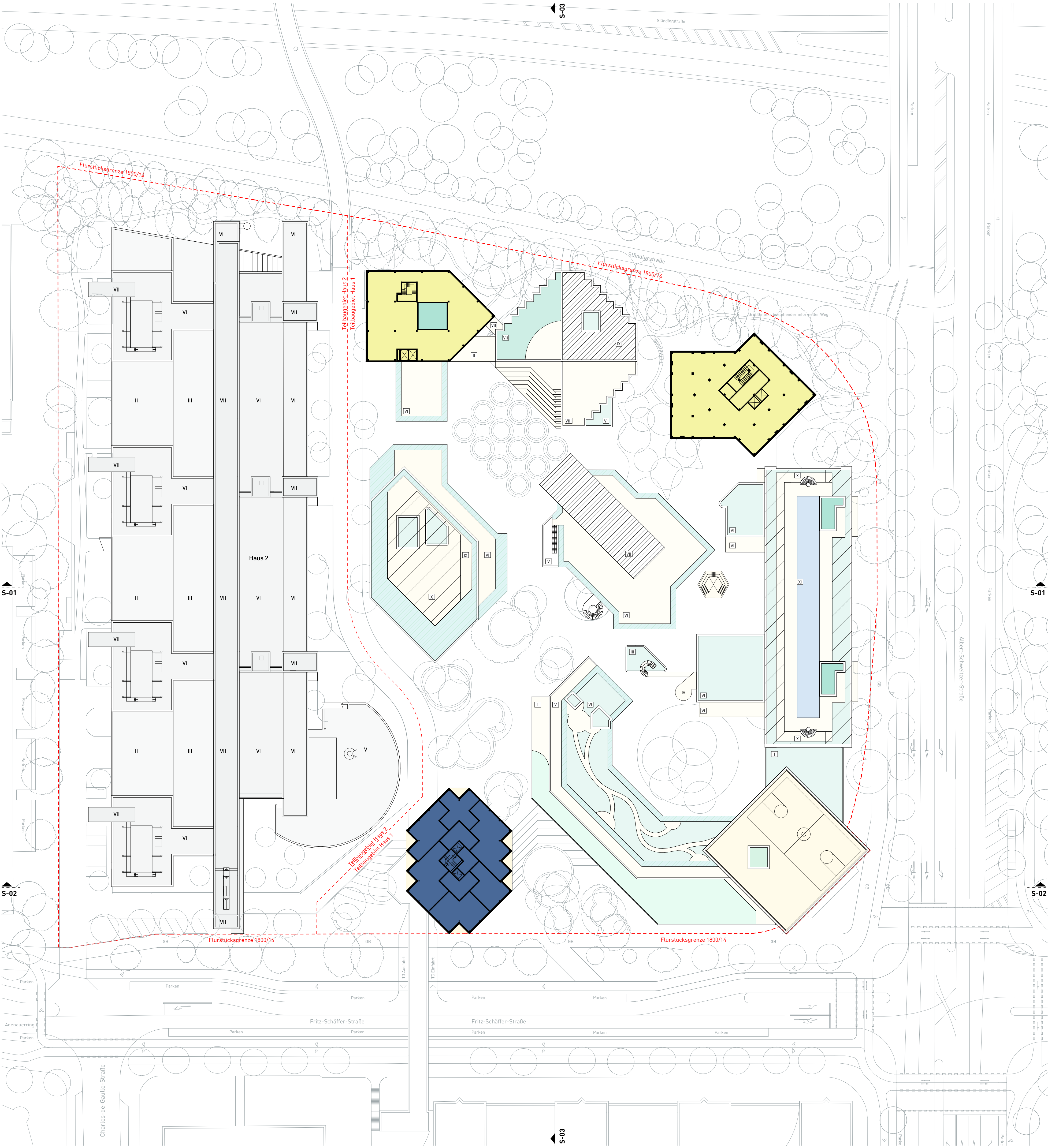
Grün- und Freiflächenplanung	
<div></div>	Wasserspielfläche
<div></div>	Dachfläche befestigt
<div></div>	Dachterrasse Pflanztröge (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachterrasse Kita intensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachterrasse extensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachterrasse intensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachfläche befestigt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)

Masterplan Fritz District

Vorhaben - und Erschließungsplanung

Art des Bauvorhabens Transformation Fritz-Areal München Neuperlach durch Nutzungsänderung im Bestand, Aufstockung und Neubau	
Ort des Bauvorhabens Fritz-Schäffer-Straße 9, Neuperlach 81737 München Deutschland	
Grundigentümer & Antragssteller HEVF 2 Fritz 9 S.&+T.L. 35F, Avenue John F. Kennedy L-1855 Luxembourg	
Planfertiger Site Practice Nieuwe Kerkstraat 143 H 1018 VL Amsterdam Niederland mail@sitepractice.com www.sitepractice.com	ZUS (Zones Urbaines Sensibles) Schiekade 189 3013 BR Rotterdam Niederland office@zus.cc www.zus.cc
Kontaktperson Planungsteam David Schmidt david@sitepractice.com +31 20 220 34 36	Kristian Koreman K.Koreman@zus.cc +31 102339409

Planset
Geschossflächenplanung
Planbezeichnung 11. Obergeschoss
Projektnummer intern 1031
Plannummer intern 1.16
Datum 09/12/2024
Revision -
Maßstab - Format 1:500 - A1 Landscape - 594,0 x 841,0

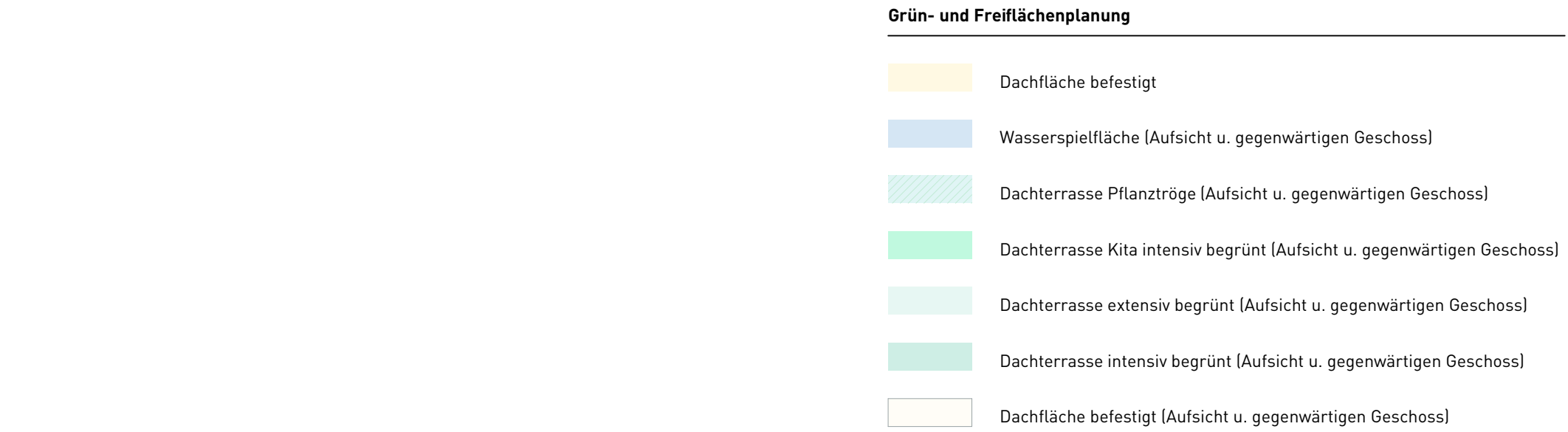
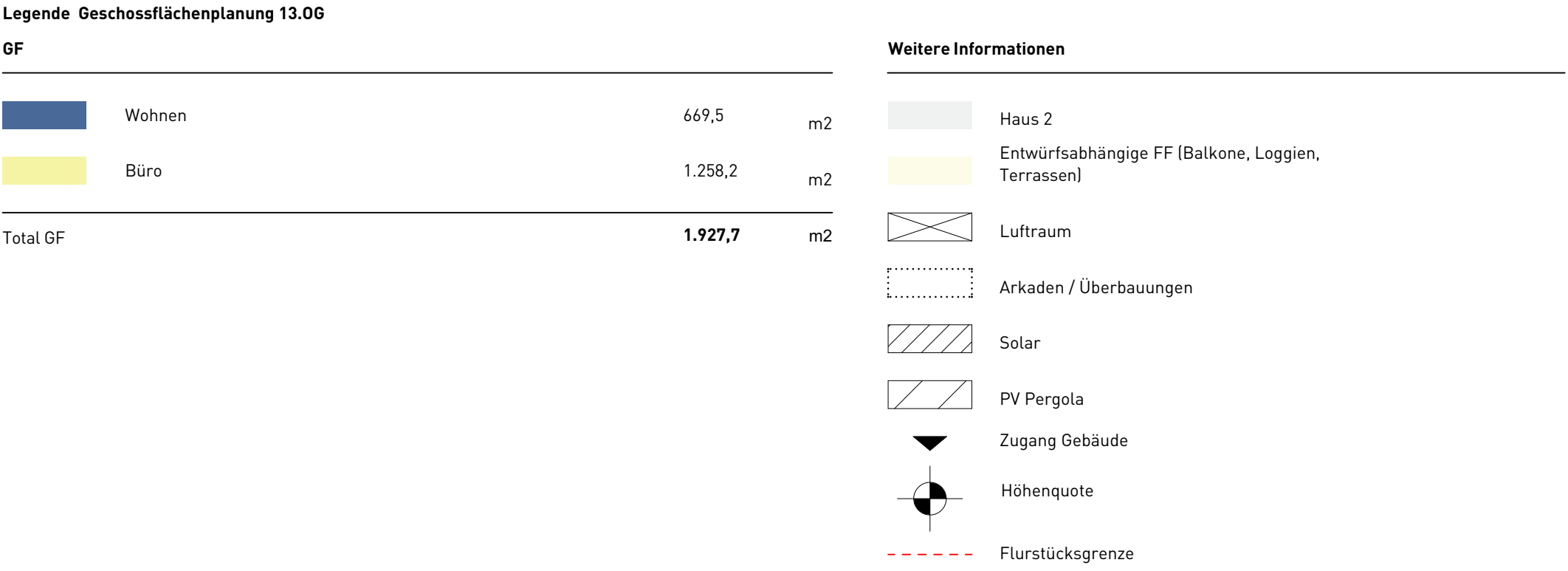


Legende Geschossflächenplanung 12.OG				Weitere Informationen	
GF					
<div></div>	Wohnen	669,5	m2	<div></div>	Haus 2
<div></div>	Büro	1.258,2	m2	<div></div>	Entwürfsabhängige FF (Balkone, Loggien, Terrassen)
Total GF		1.927,7	m2	<div></div>	Luftraum
				<div></div>	Arkaden / Überbauungen
				<div></div>	Solar
				<div></div>	PV Pergola
				<div></div>	Zugang Gebäude
				<div></div>	Höhenquote
				<div></div>	Flurstücksgrenze
Grün- und Freiflächenplanung					
		<div></div>	Dachterrasse extensiv begrünt		
		<div></div>	Dachfläche befestigt		
		<div></div>	Wasserspielfläche (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)		
		<div></div>	Dachterrasse Pflanztröge (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)		
		<div></div>	Dachterrasse Kita intensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)		
		<div></div>	Dachterrasse extensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)		
		<div></div>	Dachterrasse intensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)		
		<div></div>	Dachfläche befestigt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)		

Masterplan Fritz District

Vorhaben - und Erschließungsplanung

Art des Bauvorhabens Transformation Fritz-Areal München Neuperlach durch Nutzungsänderung im Bestand, Aufstockung und Neubau	
Ort des Bauvorhabens Fritz-Schäffer-Straße 9, Neuperlach 81737 München Deutschland	
Grund Eigentümer & Antragssteller HEVF 2 Fritz 9 S.ä r.L. 35F, Avenue John F. Kennedy L-1855 Luxembourg	
Planfertiger Site Practice Nieuwe Kerkstraat 143 H 1018 VL Amsterdam Niederland mail@sitepractice.com www.sitepractice.com	ZUS [Zones Urbaines Sensibles] Schiekade 189 3013 BR Rotterdam Niederland office@zus.cc www.zus.cc
Kontaktperson Planungsteam David Schmidt david@sitepractice.com +31 20 220 34 36	
Kristian Koreman K.Koreman@zus.cc +31 102339409	
Planset Geschossflächenplanung	
Planbezeichnung 12. Obergeschoss	
Projektnummer intern 1031	
Plannummer intern 1.17	
Datum 09/12/2024	
Revision -	
Maßstab - Format 1:500 - A1 Landscape - 594,0 x 841,0	



Art des Bauvorhabens	Transformation Fritz-Areal München Neuperlach durch Nutzungsänderung im Bestand, Aufstockung und Neubau	
Ort des Bauvorhabens	Fritz-Schäffer-Straße 9, Neuperlach 81737 München Deutschland	
Grundigentümer & Antragssteller	HEVF 2 Fritz 9 S.ä.r.t. 35F, Avenue John F. Kennedy L-1855 Luxembourg	
Planer/Inge	Site Practice Nieuwe Kerkstraat 143 H 1018 VL Amsterdam Nederland mail@sitepractice.com www.sitepractice.com	ZUS [Zones Urbaines Sensibles] Schiekade 189 3013 BR Rotterdam Nederland office@zus.cc www.zus.cc

David Schmidt	Kristian Koreman
david@sitepractice.com	K.Koreman@zus.cc
+31 20 220 34 36	+31 102339409

Planset
Geschossflächenplanung

Planbezeichnung
13. Obergeschoss

Projektnummer intern
1031

Plannummer intern
1.18

Datum
09/12/2024

Revision

Mallstab - Format
1:500 - A1 Landscape - 594,0 x 841,0

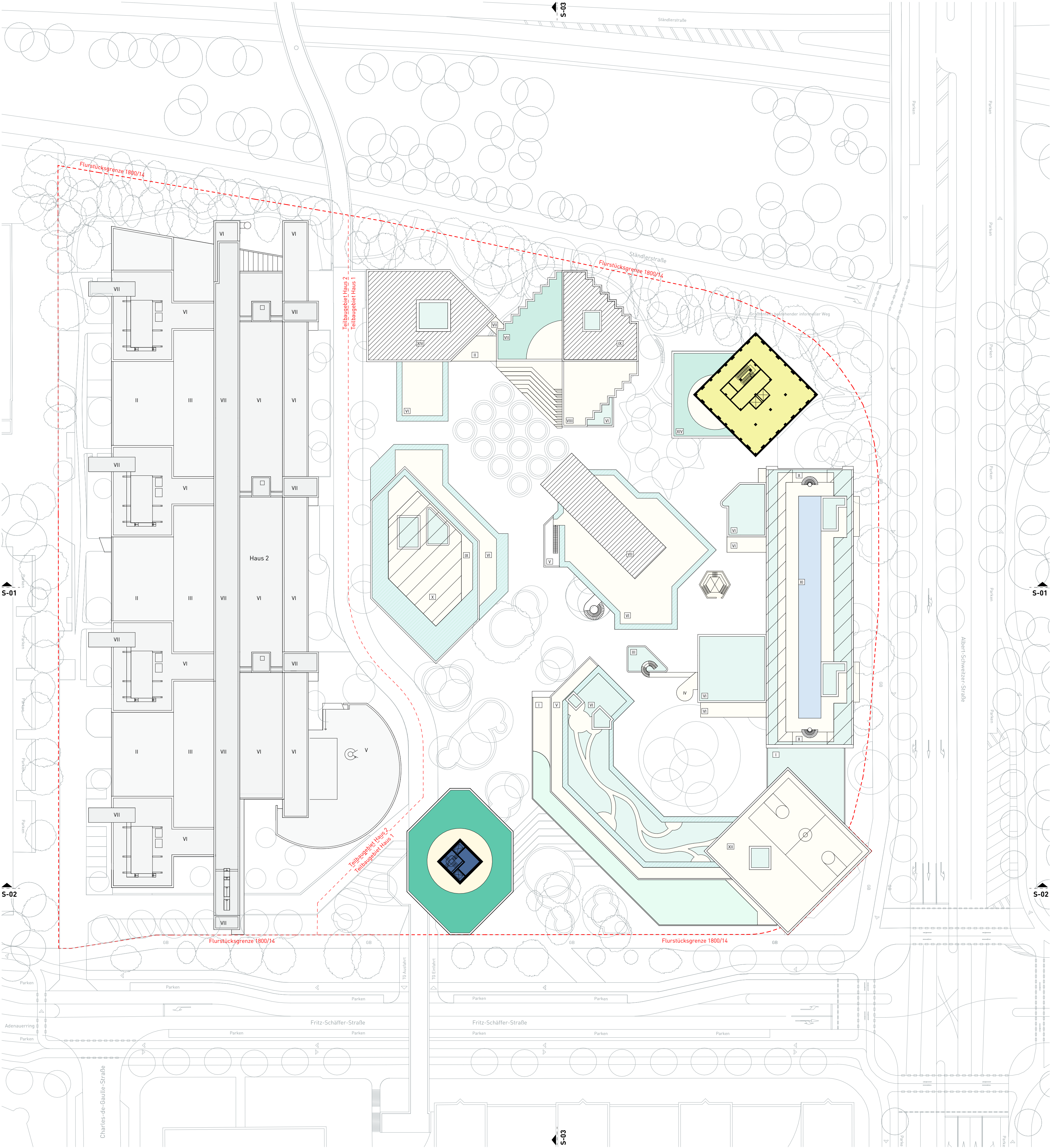


Legende Geschossflächenplanung 14.OG				Weitere Informationen	
GF					
<div></div>	Wohnen	669,5	m2	<div></div>	Haus 2
<div></div>	Büro	470,9	m2	<div></div>	Entwürfsabhängige FF (Balkone, Loggien, Terrassen)
Total GF		1.140,4	m2	<div></div>	Luftraum
<div></div>	PV Flächen Dach	551,6	m2	<div></div>	Arkaden / Überbauungen
				<div></div>	Solar
				<div></div>	PV Pergola
				<div></div>	Zugang Gebäude
				<div></div>	Höhenquote
				<div></div>	Flurstücksgrenze
Grün- und Freiflächenplanung					
<div></div>	Dachterrasse intensiv begrünt				
<div></div>	Dachfläche befestigt				
<div></div>	Wasserspielfläche (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)				
<div></div>	Dachterrasse Pflanztröge (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)				
<div></div>	Dachterrasse Kita intensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)				
<div></div>	Dachterrasse extensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)				
<div></div>	Dachterrasse intensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)				
<div></div>	Dachfläche befestigt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)				

Masterplan Fritz District

Vorhaben - und Erschließungsplanung

Art des Bauvorhabens Transformation Fritz-Areal München Neuperlach durch Nutzungsänderung im Bestand, Aufstockung und Neubau	
Ort des Bauvorhabens Fritz-Schäffer-Straße 9, Neuperlach 81737 München Deutschland	
Grund Eigentümer & Antragssteller HEVF 2 Fritz 9 S.ä r.L. 35F, Avenue John F. Kennedy L-1855 Luxembourg	
Planfertiger Site Practice Nieuwe Kerkstraat 143 H 1018 VL Amsterdam Niederland mail@sitepractice.com www.sitepractice.com	ZUS (Zones Urbaines Sensibles) Schiekade 189 3013 BR Rotterdam Niederland office@zus.cc www.zus.cc
Kontaktperson Planungs team David Schmidt david@sitepractice.com +31 20 220 34 36	
Kristian Koreman K.Koreman@zus.cc +31 102339409	
Planset Geschossflächenplanung	
Planbezeichnung 14. Obergeschoss	
Projektnummer intern 1031	
Plannummer intern 1.19	
Datum 09/12/2024	
Revision -	
Maßstab - Format 1:500 - A1 Landscape - 594,0 x 841,0	



Legende Geschossflächenplanung 15.OG

GF			
<div></div>	Wohnen	64,0	m2
<div></div>	Büro	470,9	m2
Total GF		534,9	m2

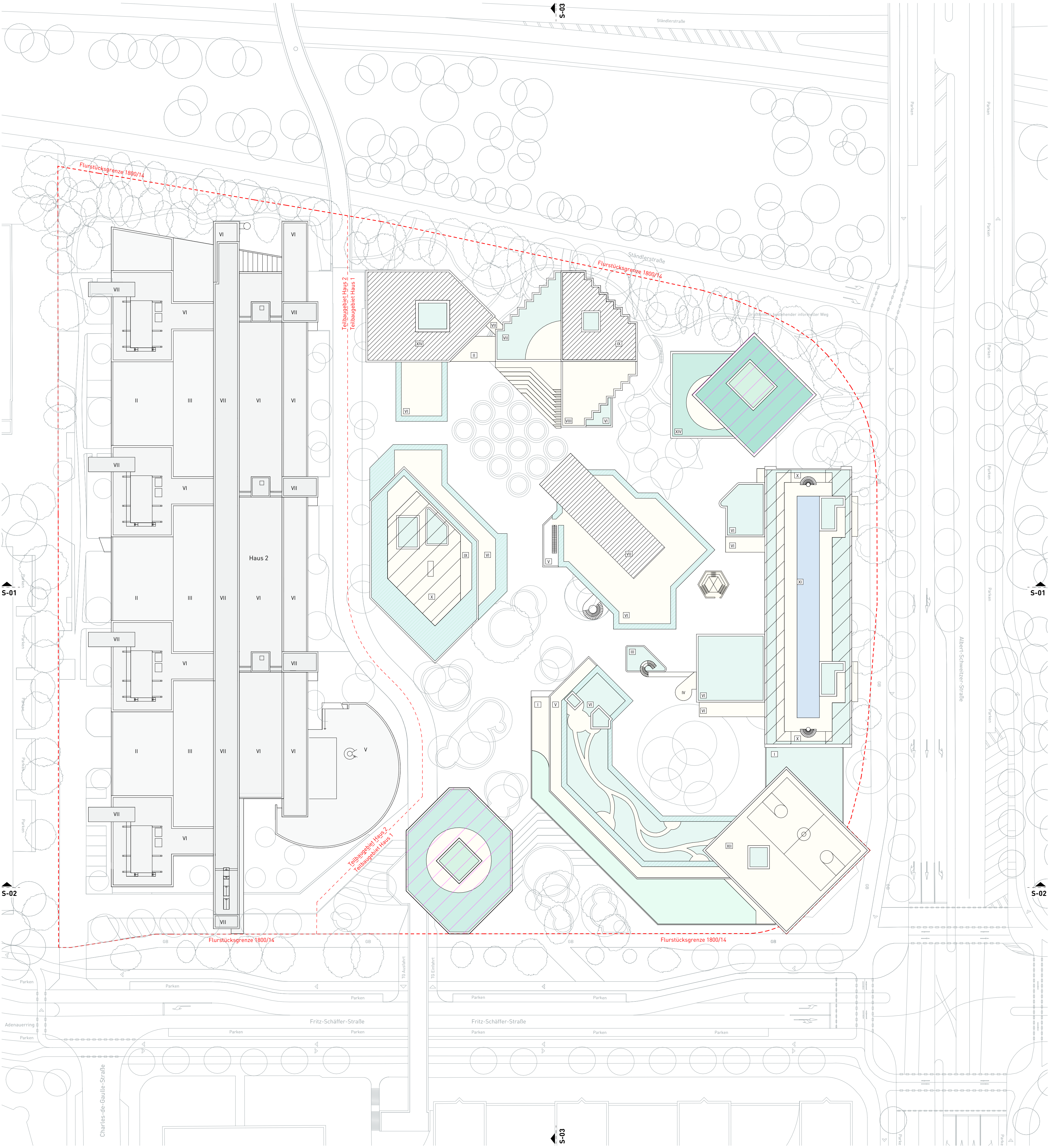
Weitere Informationen	
<div></div>	Haus 2
<div></div>	Entwürfsabhängige FF (Balkone, Loggien, Terrassen)
<div></div>	Luftraum
<div></div>	Arkaden / Überbauungen
<div></div>	Solar
<div></div>	PV Pergola
<div></div>	Zugang Gebäude
<div></div>	Höhenquote
<div></div>	Flurstücksgrenze

Grün- und Freiflächenplanung	
<div></div>	Dachterrasse intensiv begrünt
<div></div>	Dachfläche befestigt
<div></div>	Wasserspielfläche (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachterrasse Pflanztröge (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachterrasse Kita intensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachterrasse extensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachterrasse intensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
<div></div>	Dachfläche befestigt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)

Masterplan Fritz District
Vorhaben - und Erschließungsplanung

Art des Bauvorhabens Transformation Fritz-Areal München Neuperlach durch Nutzungsänderung im Bestand, Aufstockung und Neubau	
Ort des Bauvorhabens Fritz-Schäffer-Straße 9, Neuperlach 81737 München Deutschland	
Grund Eigentümer & Antragssteller HEVF 2 Fritz 9 S.ä r.L. 35F, Avenue John F. Kennedy L-1855 Luxembourg	
Planfertiger Site Practice Nieuwe Kerkstraat 143 H 1018 VL Amsterdam Niederland mail@sitepractice.com www.sitepractice.com	ZUS (Zones Urbaines Sensibles) Schiekade 189 3013 BR Rotterdam Niederland office@zus.cc www.zus.cc
Kontaktperson Planungsteam David Schmidt david@sitepractice.com +31 20 220 34 36	Kristian Koreman K.Koreman@zus.cc +31 102339409

Planset Geschossflächenplanung
Planbezeichnung 15. Obergeschoss
Projektnummer intern 1031
Plannummer intern 1.20
Datum 09/12/2024
Revision -
Maßstab - Format 1:500 - A1 Landscape - 594,0 x 841,0



Legende Geschossflächenplanung 16.OG

PV Flächen Dach 718,5 m2

Weitere Informationen

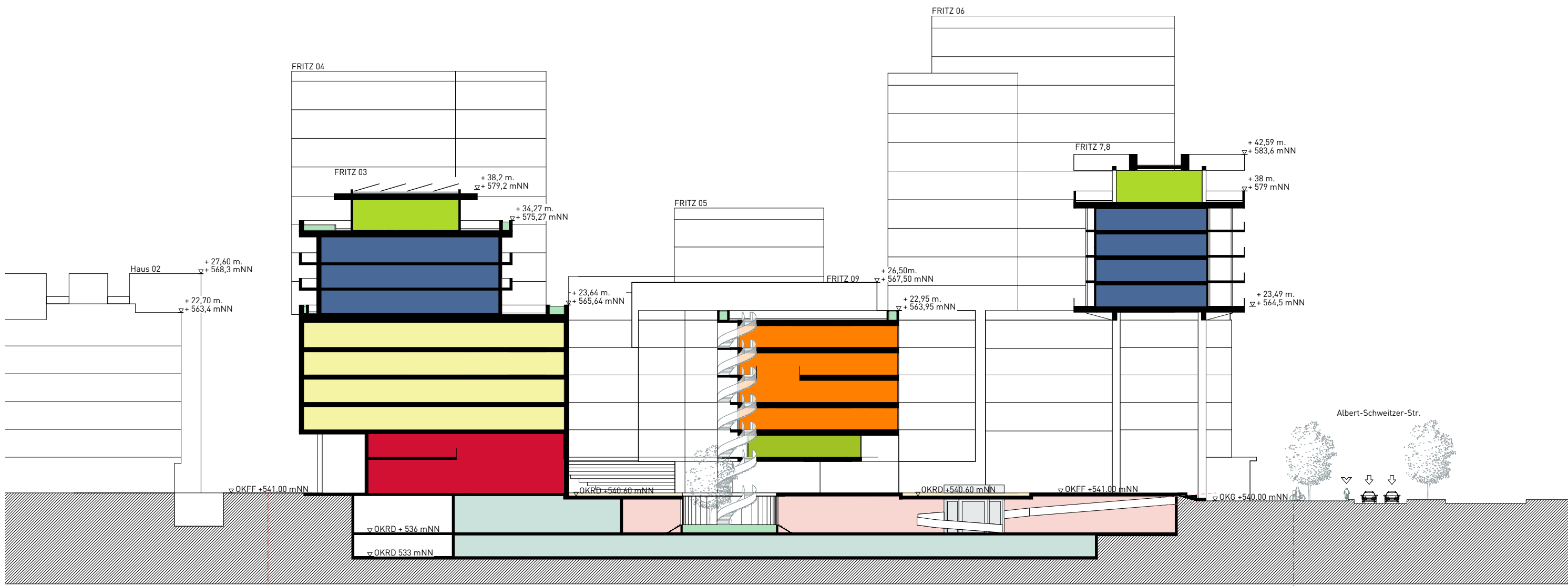
- Haus 2
- Entwürfsabhängige FF (Balkone, Loggien, Terrassen)
- Luftraum
- Arkaden / Überbauungen
- Solar
- PV Pergola
- Zugang Gebäude
- Höhenquote
- Flurstücksgrenze

Grün- und Freiflächenplanung

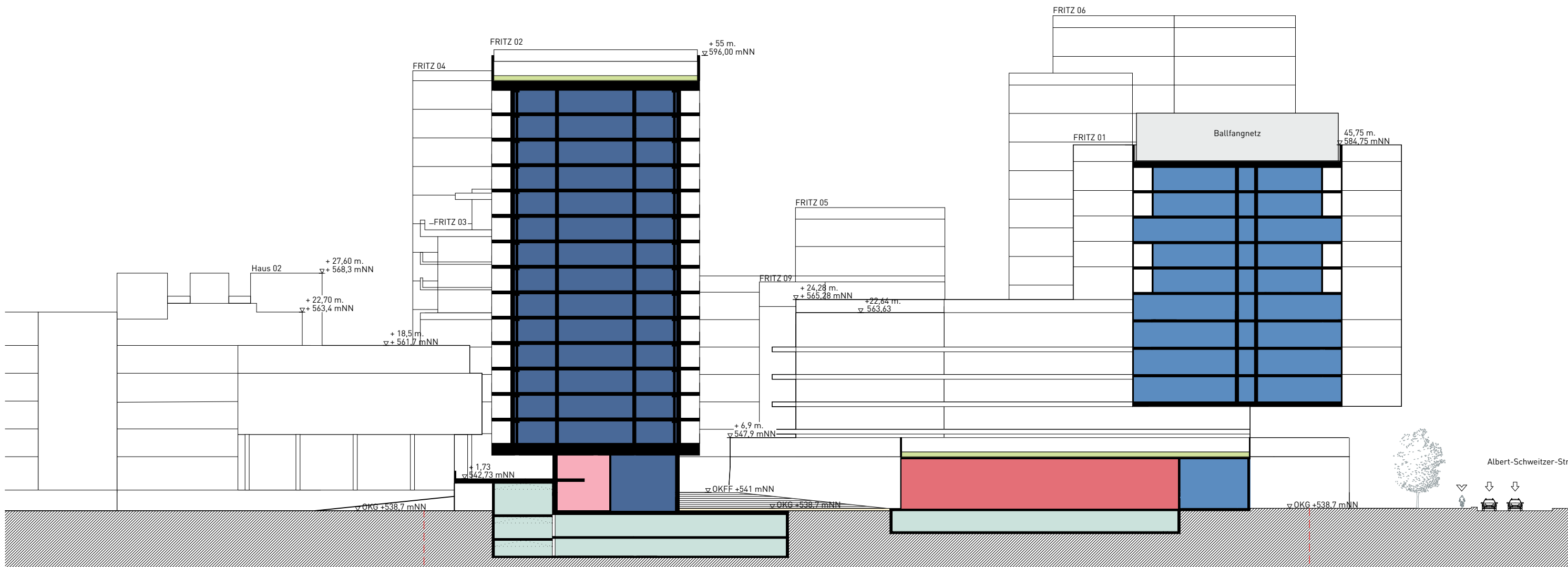
- Dachterrasse extensiv begrünt
- Dachfläche befestigt
- Wasserspielfläche (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
- Dachterrasse Pflanztröge (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
- Dachterrasse Kita intensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
- Dachterrasse extensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
- Dachterrasse intensiv begrünt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)
- Dachfläche befestigt (Aufsicht u. gegenwärtigen Geschoss)

Masterplan Fritz District
Vorhaben - und Erschließungsplanung

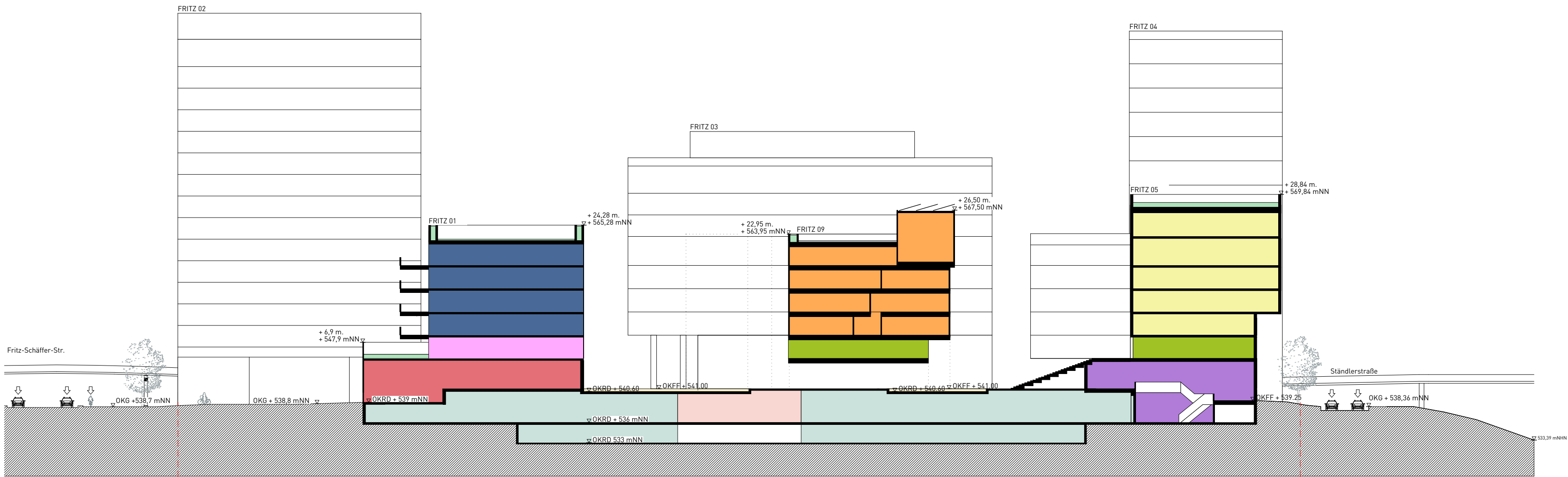
Art des Bauvorhabens Transformation Fritz-Areal München Neuperlach durch Nutzungsänderung im Bestand, Aufstockung und Neubau	
Ort des Bauvorhabens Fritz-Schäffer-Straße 9, Neuperlach 81737 München Deutschland	
Grundigentümer & Antragssteller HEVF 2 Fritz 9 S.à r.l. 35F, Avenue John F. Kennedy L-1855 Luxembourg	
Planfertiger Site Practice Nieuwe Kerkstraat 143 H 1018 VL Amsterdam Niederland mail@sitepractice.com www.sitepractice.com	ZUS (Zones Urbaines Sensibles) Schiekade 189 3013 BR Rotterdam Niederland office@zus.cc www.zus.cc
Kontaktperson Planungsteam David Schmidt david@sitepractice.com +31 20 220 34 36	
Kristian Koreman K.Koreman@zus.cc +31 102339409	
Planset Geschossflächenplanung	
Planbezeichnung 16. Obergeschoss	
Projektnummer intern 1031	
Plannummer intern 1.21	
Datum 09/12/2024	
Revision -	
Maßstab - Format 1:500 - A1 Landscape - 594,0 x 841,0	



Schnitt Ost-West 1



Schnitt Ost-West 2



Schnitt Nord-Süd 3

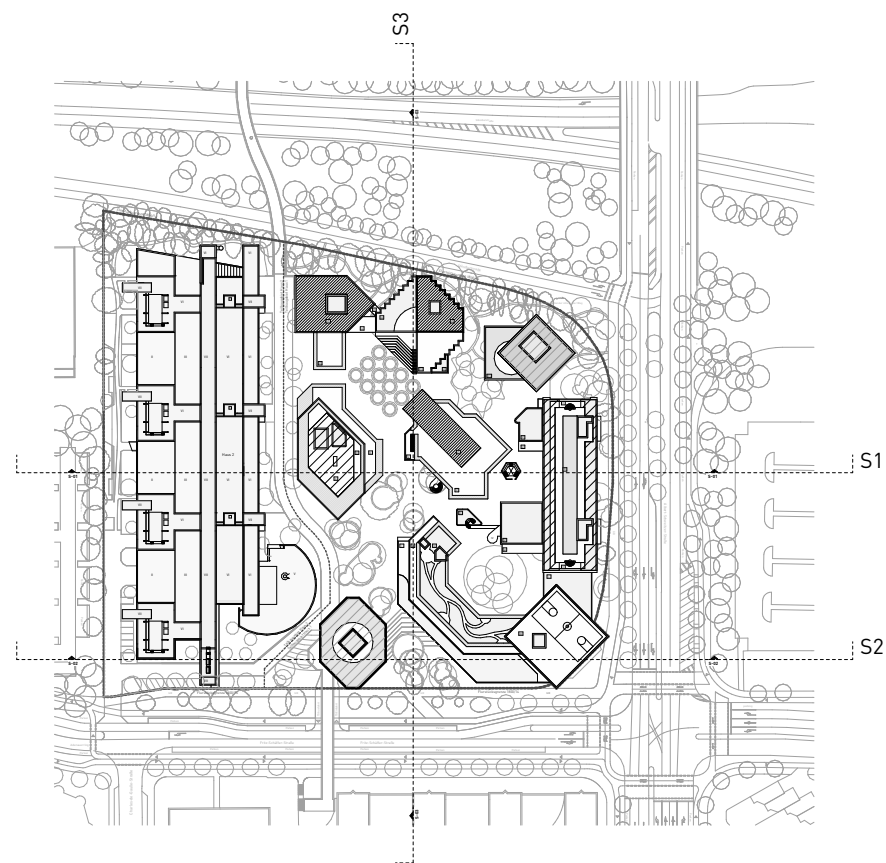
Legende Geschossflächenplanung Schnitte

GF

- Wohnen
- Wohnen (besondere Grundrissformen)
- Büro
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlage für Soziale Zwecke
- Baustein Mobilitätskonzept
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Sportliche Zwecke
- Anlagen für Kulturelle Zwecke

FF

- Freiflächen Wohnen DG (Gemeinschaftlich nutzbar)
- Freiflächen Gewerbe DG (Gemeinschaftlich nutzbar)

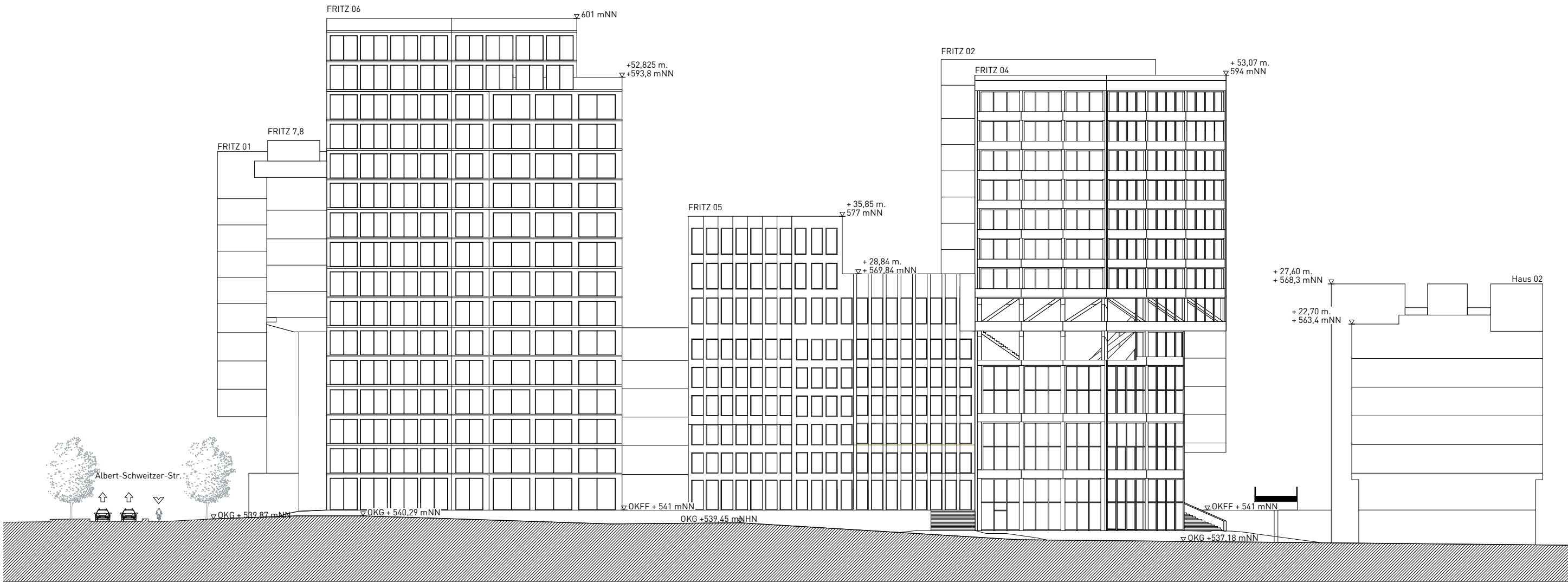


Masterplan Fritz District

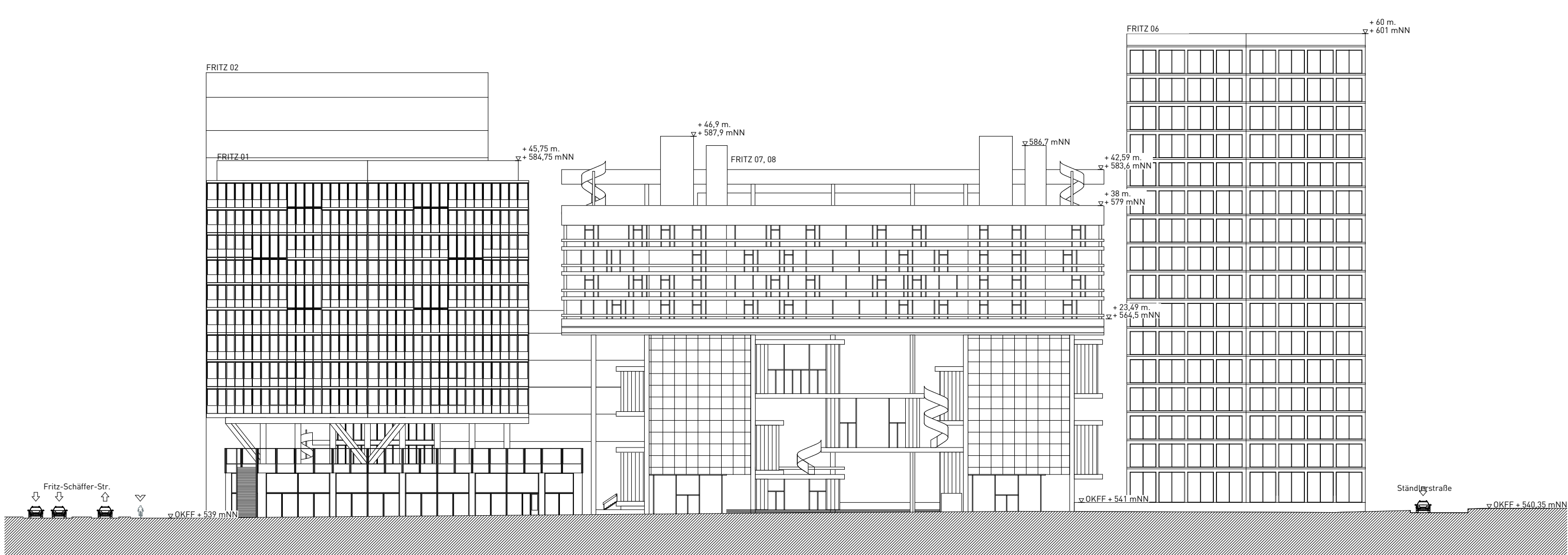
Vorhaben - und Erschließungsplanung

Art des Bauvorhabens Transformation Fritz-Areal München Neuperlach durch Nutzungsänderung im Bestand, Aufstockung und Neubau	
Ort des Bauvorhabens Fritz-Schäffer-Straße 9, Neuperlach 81737 München Deutschland	
Grundeigentümer & Antragssteller HEVF 2 Fritz 9 S.ä r.L. 35F, Avenue John F. Kennedy L-1855 Luxembourg	
Planfertiger Site Practice Nieuwe Kerkstraat 143 H 1018 VL Amsterdam Niederland mail@sitepractice.com www.sitepractice.com	ZUS (Zones Urbaines Sensibles) Schiekade 189 3013 BR Rotterdam Niederland office@zus.cc www.zus.cc
Kontaktperson Planungsteam David Schmidt david@sitepractice.com +31 20 220 34 36	
Kristian Koreman K.Koreman@zus.cc +31 102339409	
Planset Geschossflächenplanung	
Planbezeichnung Schnitte	
Projektkummer intern 1031	
Plannummer intern 1.22	
Datum 09/12/2024	
Revision -	
Maßstab - Format 1:500 - A1 Landscape - 594,0 x 841,0	

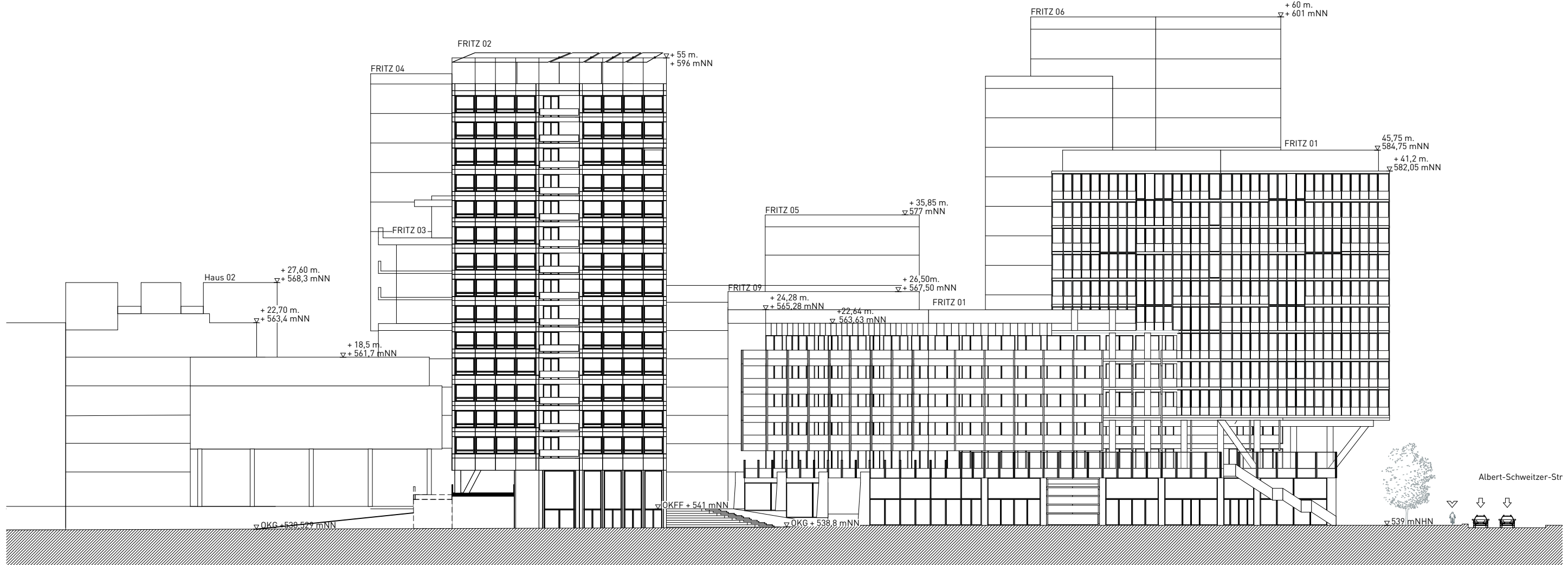
alle Abbildungen: Site Practice und ZUS / HEVF 2 Fritz 9 S.ä.r.l.



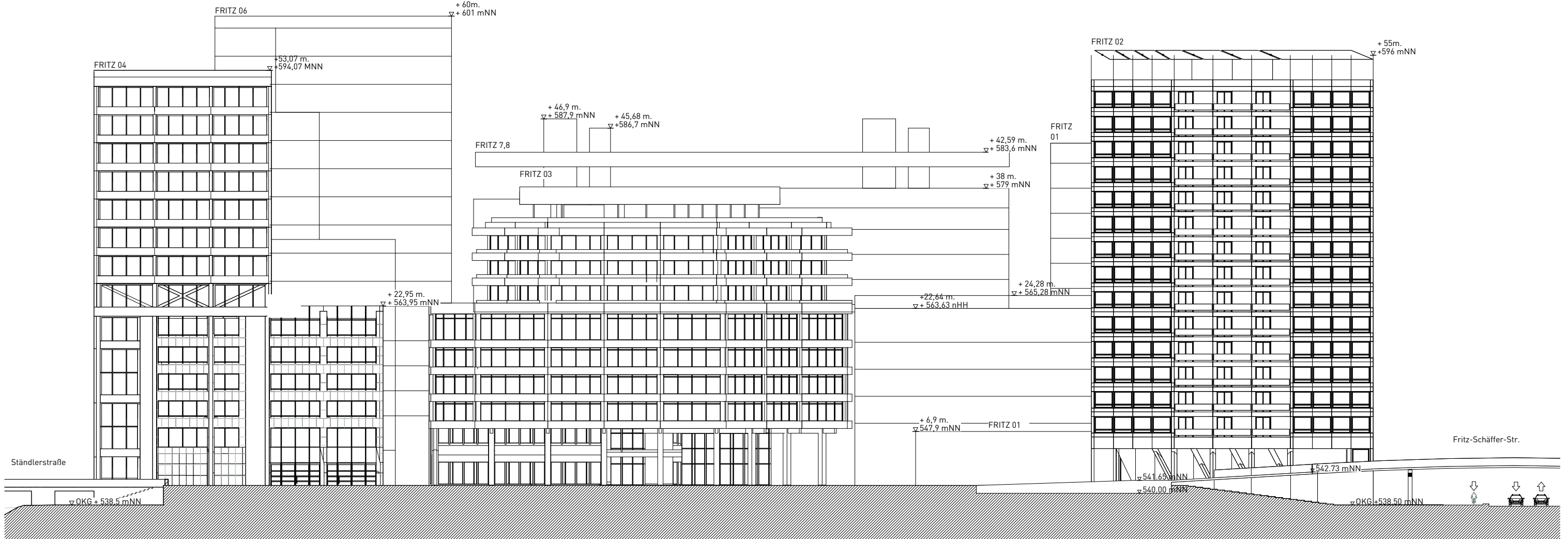
Ansicht Nord



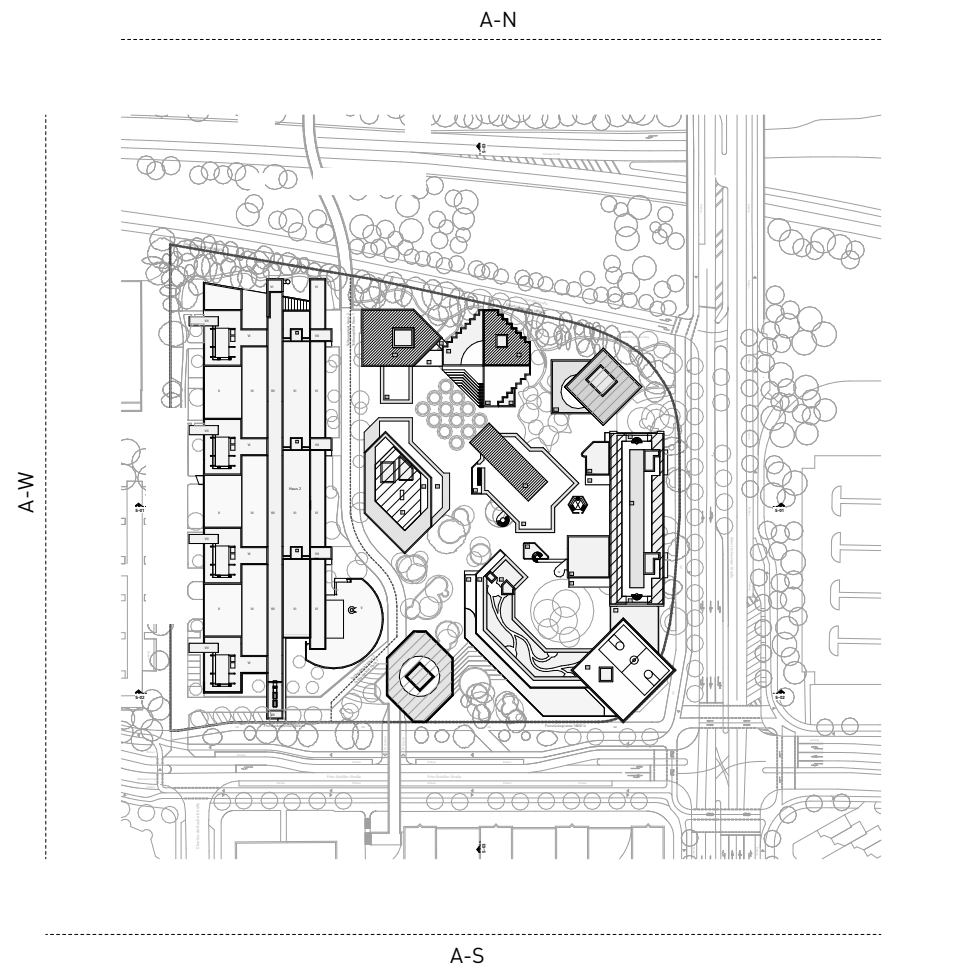
Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West



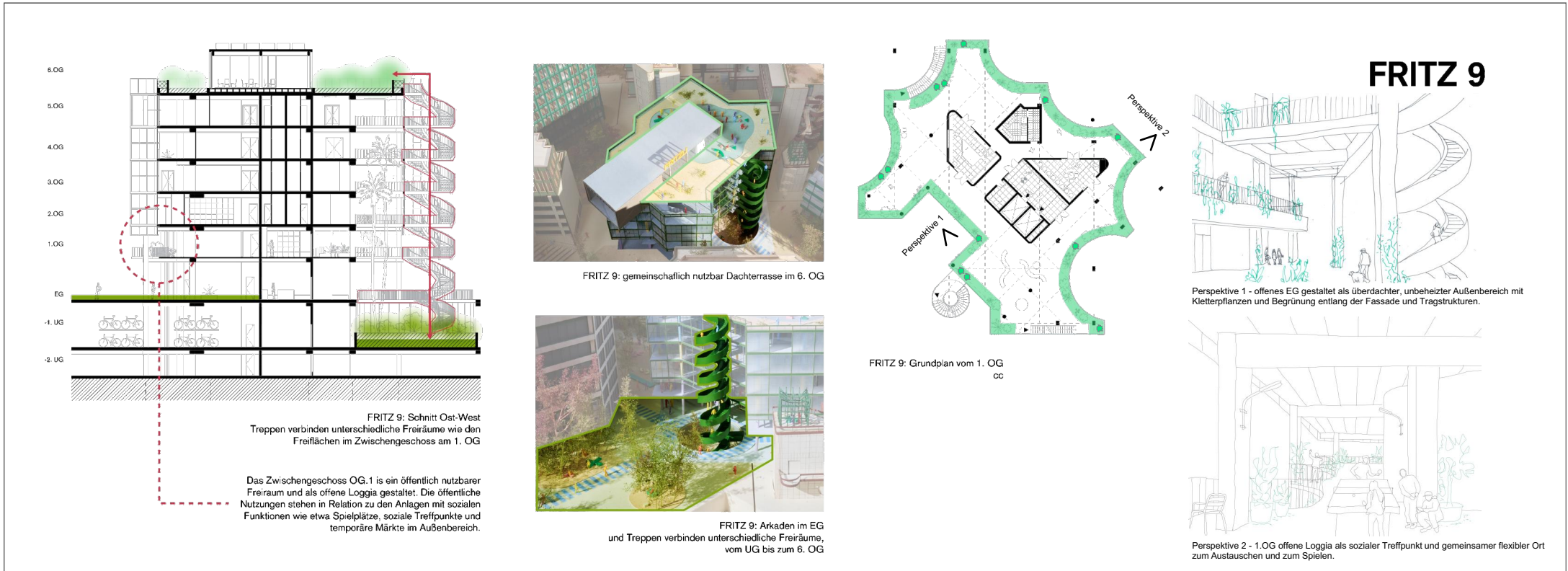
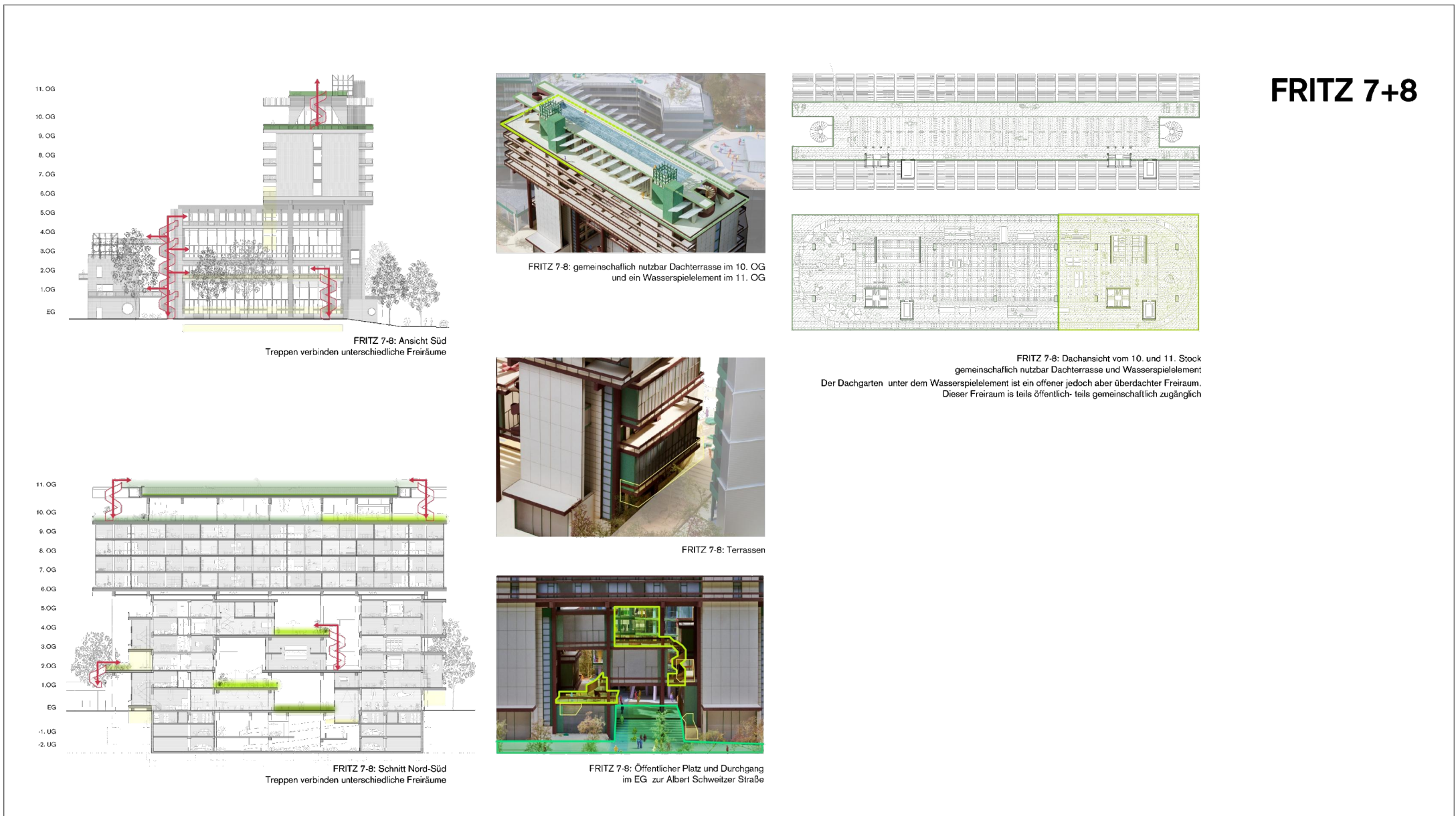
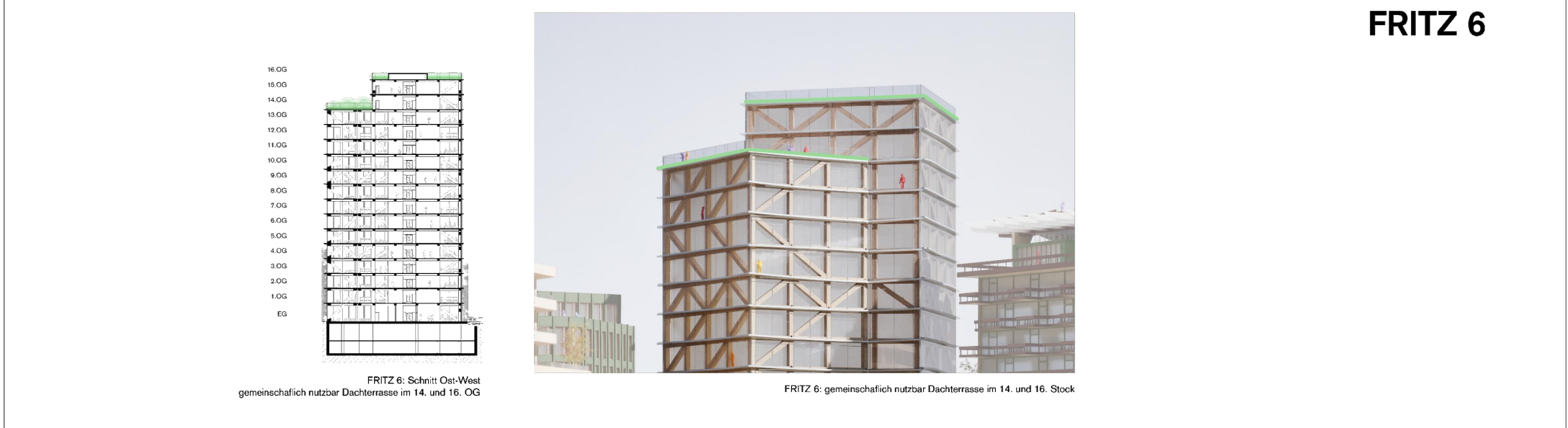
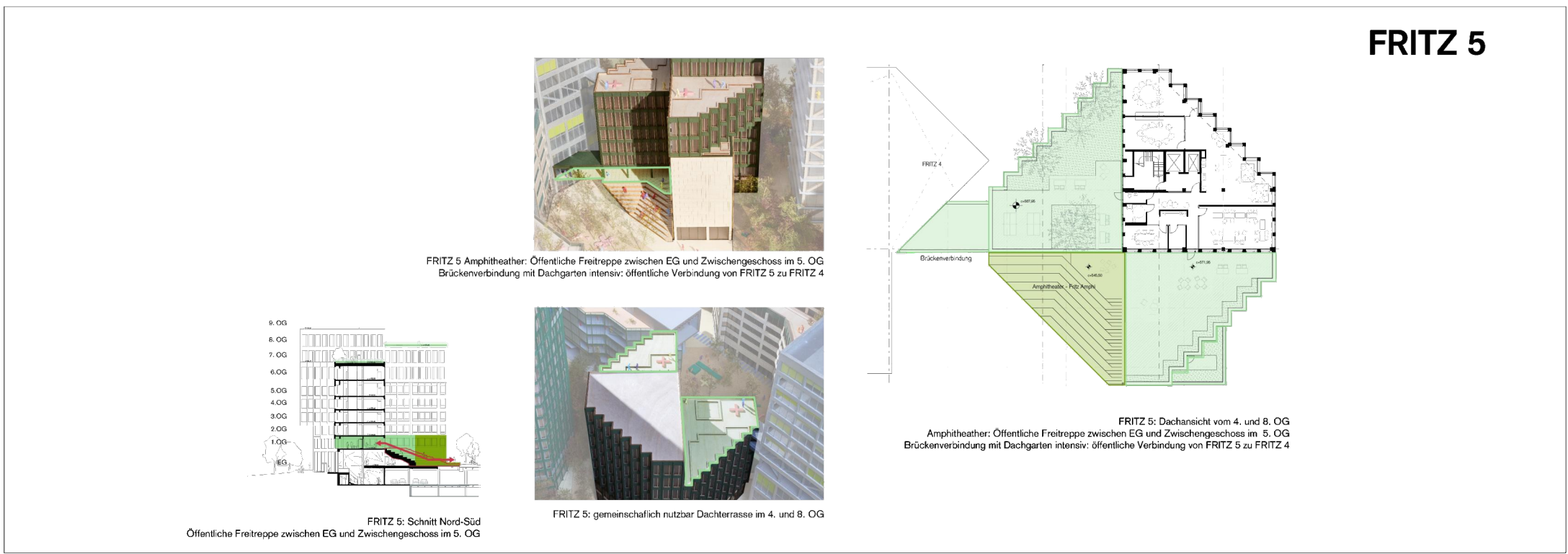
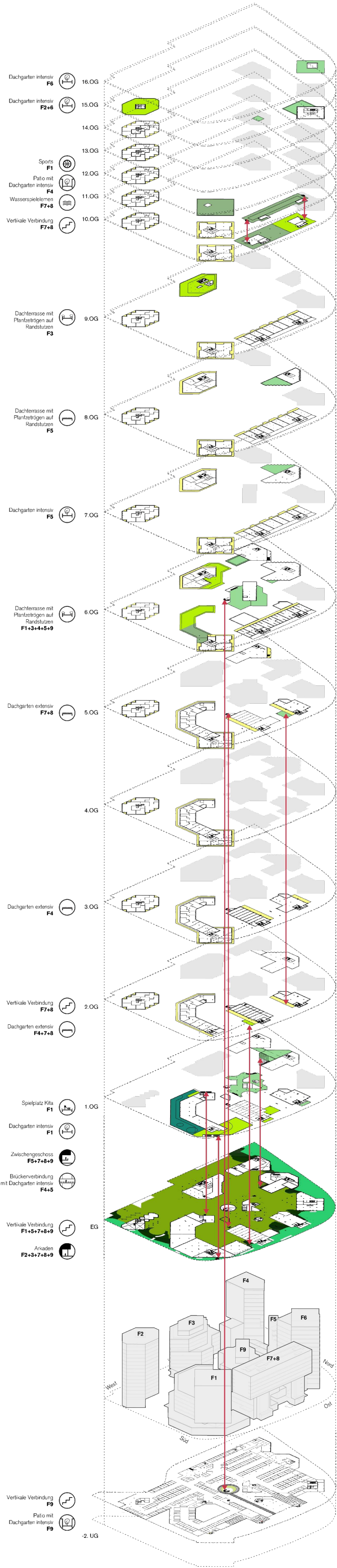
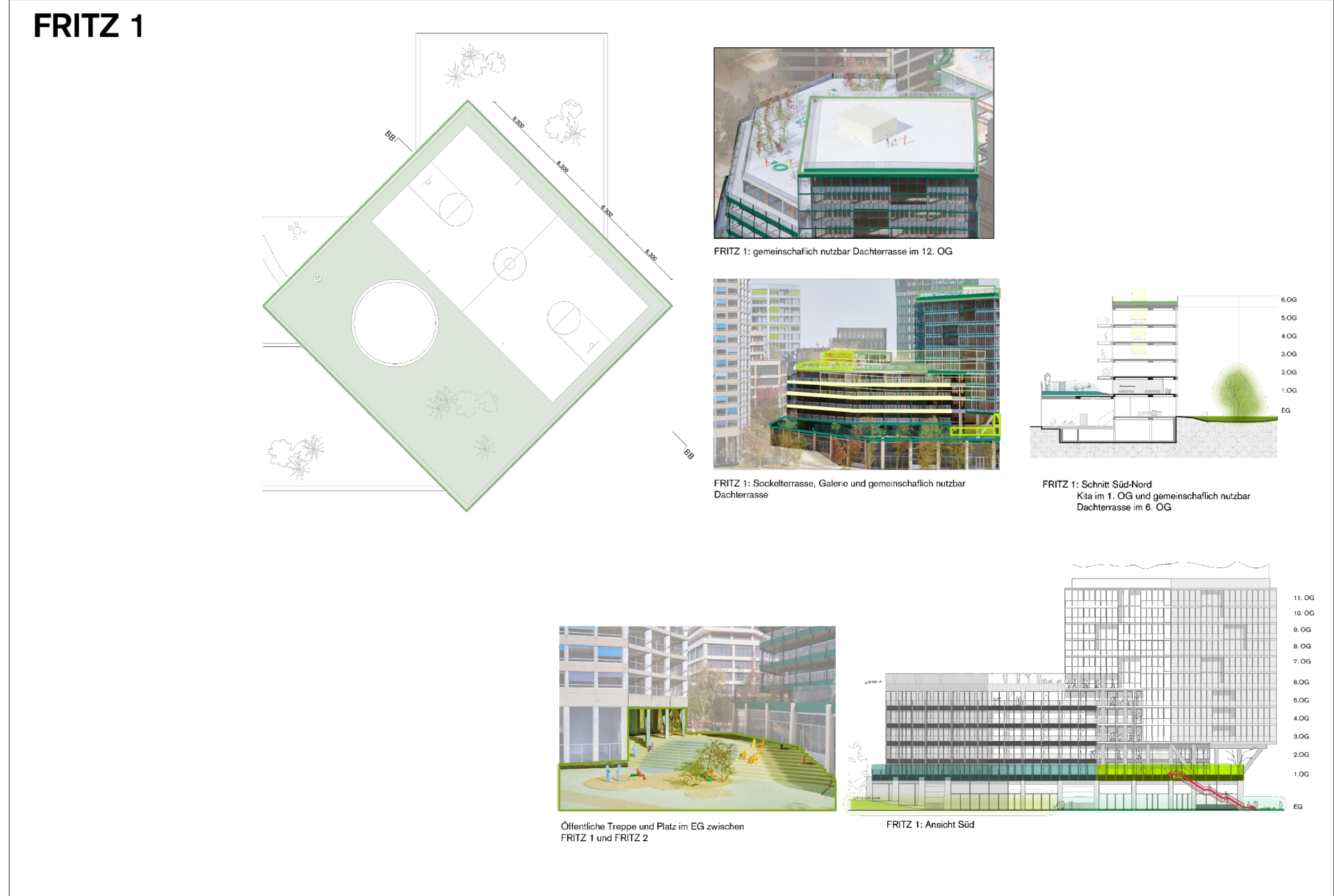
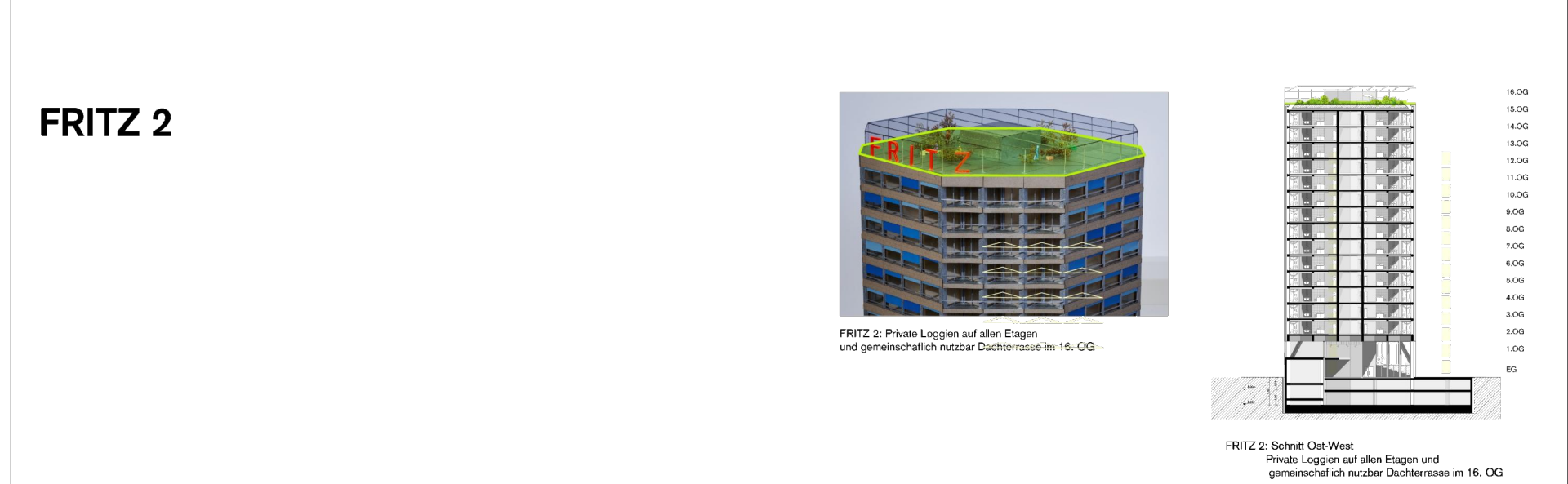
Masterplan Fritz District

Vorhaben - und Erschließungsplanung

Art des Bauvorhabens Transformation Fritz-Areal München Neuperlach durch Nutzungsänderung im Bestand, Aufstockung und Neubau	
Ort des Bauvorhabens Fritz-Schäffer-Straße 9, Neuperlach 81737 München Deutschland	
Grundeigentümer & Antragssteller HEVF 2 Fritz 9 S.ä r.l. 35F, Avenue John F. Kennedy L-1855 Luxembourg	
Planfertiger Site Practice Nieuwe Kerkstraat 143 H 1018 VL Amsterdam Nederland mail@sitepractice.com www.sitepractice.com	ZUS (Zones Urbaines Sensibles) Schiekade 189 3013 BR Rotterdam Nederland office@zus.cc www.zus.cc
Kontaktperson Planungsteam David Schmidt david@sitepractice.com +31 20 220 34 36	
Kristian Koreman K.Koreman@zus.cc +31 102339409	

Planset Geschossflächenplanung
Planbezeichnung Ansichten
Projektnummer intern 1031
Plannummer intern 1.23
Datum 09/12/2024
Revision -
Maßstab - Format 1:500 - A1 Landscape - 594,0 x 841,0



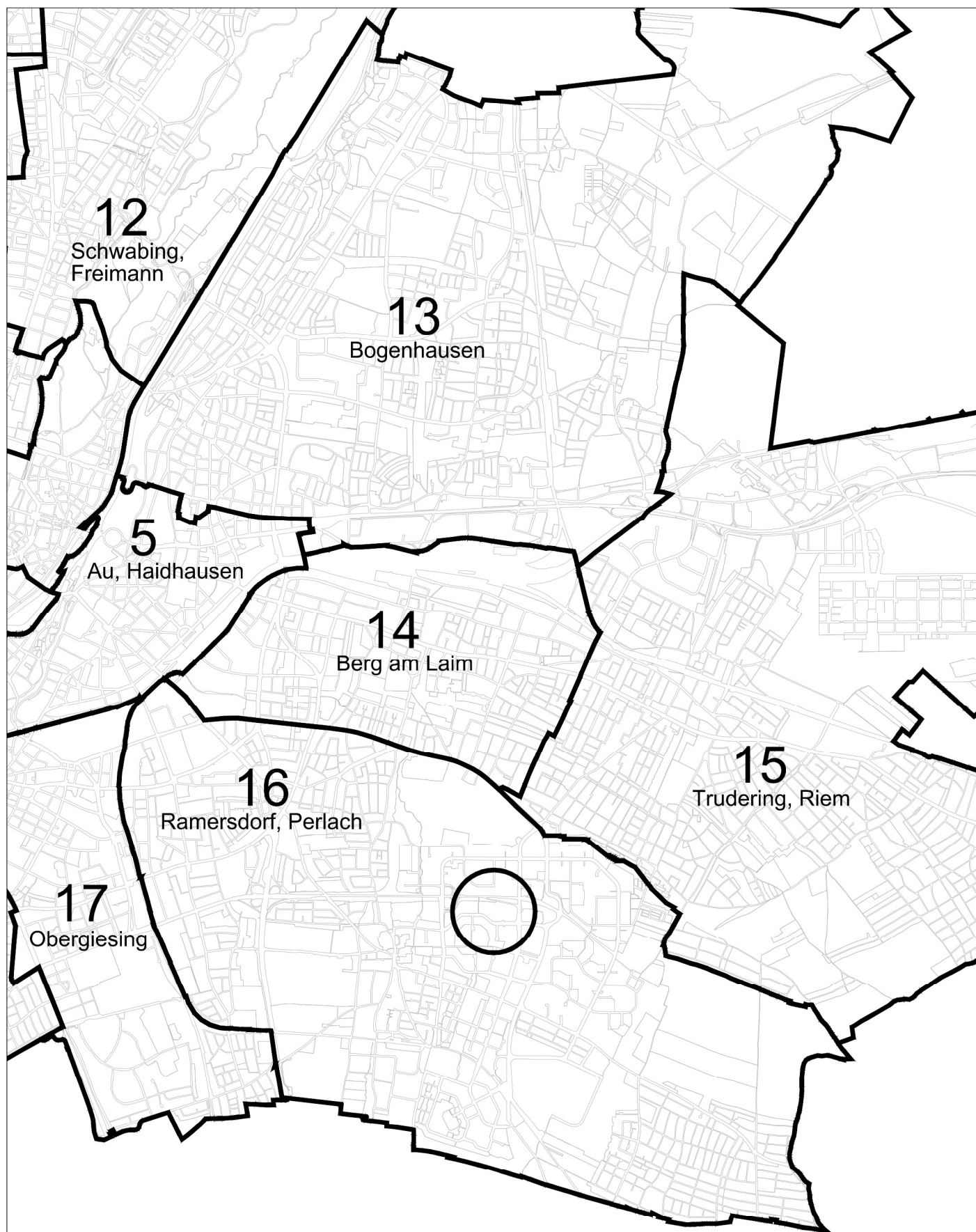


Masterplan Fritz District

Vorhaben - und Erschließungsplanung

Art des Bauvorhabens Transformation Fritz-Areal München Neuperlach durch Nutzungsänderung im Bestand, Aufstockung und Neubau	
Ort des Bauvorhabens Fritz-Schäffer-Straße 9, Neuperlach 81737 München Deutschland	
Grundbesitzer & Antragssteller HEVF 2 Fritz 9 S.ä.r.l. 35F, Avenue John F. Kennedy L-1855 Luxembourg	
Planfertiger Site Practice Nieuwe Kerkstraat 143 H 1018 VL Amsterdam Niederland mail@sitepractice.com www.sitepractice.com	ZUS [Zones Urbaines Sensibles] Schiedakade 189 3013 BR Rotterdam Niederland office@zus.cc www.zus.cc
Kontaktperson Planungsteam David Schmidt david@sitepractice.com +31 20 220 34 36	
Kristian Koreman K.Koreman@zus.cc +31 102339409	

Planfest Freiflächenplanung Qualitativ
Planbezeichnung Freiflächenplanung qualitatv Axonometrie
Projektnummer intern 1031
Plannummer intern 4.4
Datum 12/12/2024
Revision -



Bezirksübersicht: LHM / LHM

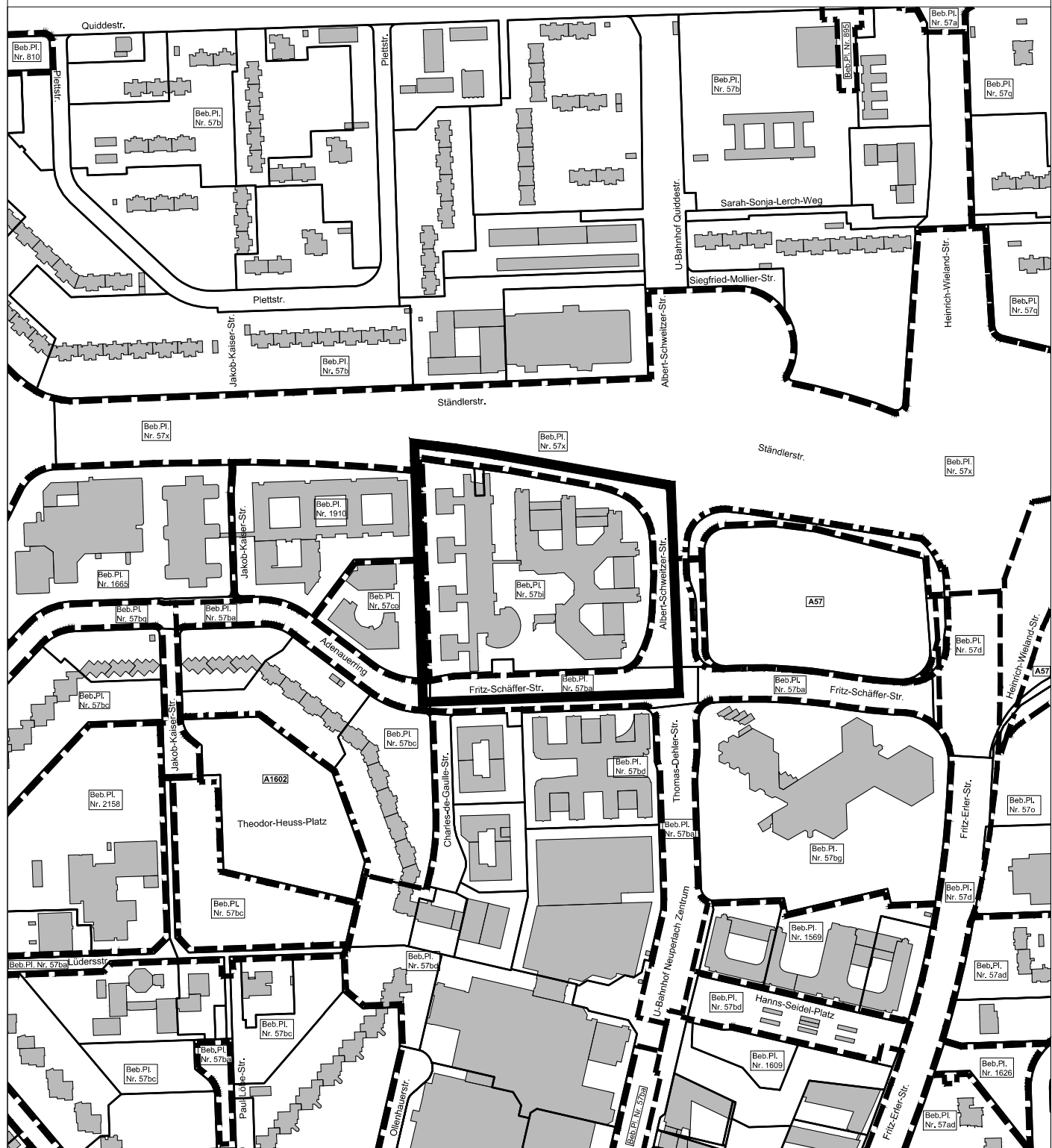
Bezirksübersicht



1:50.000

○ Lage der beabsichtigten
Überplanung

Anlage 3



Legende:



Geltungsbereich
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender
Bebauungspläne:



Rechtsverbindl. Beb.Pl.



Aufstellungsbeschluss



M. = 1 : 5000

0

250

Übersichtsplan

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit Grünordnung

Fritz-Schäffer-Straße (nördlich),
Adenauerring (nordöstlich),
Ständlerstraße (südlich),
Albert-Schweitzer-Straße (westlich),
(Grundstück Flst. Nr. 1800/14, Gemarkung Perlach)

Landeshauptstadt München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 31 P und HA II / 53

am 23.01.2025