

Telefon: 0 233 - 24628  
24822  
26058  
Telefax: 0 233 - 24215

**Referat für Stadtplanung und  
Bauordnung**  
Stadtplanung - Planungsgruppe  
Bezirk Ost (Stadtbezirk 17, 18  
und 19)  
PLAN-HA II/33 P  
PLAN-HA II/52  
PLAN-HA II/32 V  
PLAN-HA I/42

**Änderung des Flächennutzungsplans  
mit integrierter Landschaftsplanung  
und  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2204  
Candidplatz (östlich)  
Waldeckstraße (südlich)  
Auer Mühlbach (westlich)  
Candidstraße (nördlich)  
- privates Vorhaben am Candidplatz –**

**(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 1118 und Nr. 457)**

**- Einleitungsbeschluss -**

**Stadtbezirk 18 – Untergiesing - Harlaching**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17299**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.12.2025 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2204 für den oben genannten Bereich
Inhalt	<ul style="list-style-type: none"><li>- Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung</li><li>- Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung für den oben genannten Bereich</li><li>- Behandlung der Stellungnahme des 18. Bezirksausschusses</li></ul>
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-

Klima	<p>Klimaschutzrelevant gegeben: Ja.</p> <p>Der mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.10.2021 („Klimaneutrales München bis 2035 - Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) eingeführte Klimafahrplan wird im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt.</p>
Entscheidungs-vorschlag	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dem Antrag der Vorhabenträgerin, der Candid GmbH Co.KG, auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB wird entsprochen. Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist bei Bedarf zu ändern.</li> <li>2. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 24.06.2025, M 1: 2500, schwarz umrandete Gebiet östlich des Candidplatz und nördlich der Candidstraße ist der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung (unter Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1118) aufzustellen.</li> <li>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.</li> <li>4. Der Durchführung eines Workshopverfahrens zur Ausarbeitung von Fassade und Begrünung / Freiflächen unter Berücksichtigung der im Vortrag der Referentin genannten Planungsziele und Rahmenbedingungen wird zugestimmt.</li> <li>5. Die Landeshauptstadt München ist im Expert*innengremium des Workshopverfahrens zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk vertreten wird. Darüber hinaus sollen Mitglieder der Stadtratsfraktionen und der/ die Vorsitzende des Bezirksausschusses 18 sowie ein ständig anwesender, nicht stimmberechtigter Stellvertreter bzw. Stellvertreterin aus dem Bezirksausschuss 18 vertreten sein. Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden je nach Bedarf hinzugezogen.</li> </ol>

	6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des Workshopergebnisses fortzuführen.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2204 Candidplatz 11-13
Ortsangabe	Stadtbezirk 18 – Untergiesing - Harlaching

Telefon: 0 233 - 24628  
24822  
26058  
Telefax: 0 233 - 24215

**Referat für Stadtplanung und  
Bauordnung**  
Stadtplanung - Planungsgruppe  
Bezirk Ost (Stadtbezirk 17, 18  
und 19)  
PLAN-HA II/33P  
PLAN-HA II/52  
PLAN-HA II/32V  
PLAN-HA I/42

**Änderung des Flächennutzungsplans  
mit integrierter Landschaftsplanung  
und  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2204  
Candidplatz (östlich)  
Waldeckstraße (südlich)  
Auer Mühlbach (westlich)  
Candidstraße (nördlich)  
- privates Vorhaben am Candidplatz -**

**(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 1118 und Nr. 457)**

**- Einleitungsbeschluss -**

Stadtbezirk 18 – Untergiesing - Harlaching

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17299**

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

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1. Anlass der Planung	2
1.1. Planungskonzepte	3
2. Städtebauliche und grünplanerische Rahmenbedingungen	4
2.1. Lage des Planungsgebiets im Stadtgebiet, Umgriff, Eigentum	4
2.2. Städtebauliche und landschaftsplanerische Ausgangssituation	4
2.3. Planerische und planungsrechtliche Ausgangssituation	9



3. Planungsziele	12
4. Städtebauliche und grünplanerische Konzeption des Vorhabens- und Erschließungsplanes	13
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	14
4.2. Soziale Infrastruktur	14
4.3. Höhenentwicklung und Anforderungen der Hochausstudie	15
4.4. Dachform und Nutzungen	16
4.5. Freiflächen	17
4.6. Verkehrliche Erschließung	17
4.7. Immissionsschutz	17
4.8. Nachhaltigkeit	18
5. Auswirkungen der Planung	20
6. Stellungnahme der Verwaltung zum vorliegenden Antrag	21
7. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)	22
8. Weiteres Vorgehen	22
Beteiligung des Bezirksausschusses	23
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>23</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>24</b>

Telefon: 0 233 - 24628  
24822  
26058  
Telefax: 0 233 - 24215

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung - Planungsgruppe Bezirk Ost (Stadtbezirk 17, 18 und 19)  
PLAN-HA II/33P  
PLAN-HA II/52  
PLAN-HA II/32V  
PLAN-HA I/42

**Änderung des Flächennutzungsplans  
mit integrierter Landschaftsplanung  
und  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2204  
Candidplatz (östlich)  
Waldeckstraße (südlich)  
Auer Mühlbach (westlich)  
Candidstraße (nördlich)  
- privates Vorhaben am Candidplatz -**

**(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 1118 und Nr. 457)**

**- Einleitungsbeschluss -**

Stadtbezirk 18 – Untergiesing - Harlaching

### **Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 17299**

Anlagen:

1. Lage im Stadtbezirk M=1:50.000
2. Übersichtsplan M=1:2.500
3. Luftbild M=1:5.000
4. Flächennutzungsplan M=1:5.000
5. aktueller Bebauungsplan Nr. 1118
6. Antrag der Candid GmbH & Co. KG
7. Konzept mit Vorhabenplänen
8. Stellungnahme des Bezirksausschusses 18 Untergiesing-Harlaching vom 30.09.2025 mit Tabelle 1

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.12.2025 (VB)**

Öffentliche Sitzung

### **I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrats gemäß § 2 Nrn. 3 und

13 der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

## 1. Anlass der Planung

Die Landeshauptstadt München beabsichtigt, in enger Abstimmung mit der Vorhabenträgerin Candid GmbH & Co. KG das Inselgrundstück unmittelbar am Candidplatz zwischen Mittleren Ring und Candidstraße zu einem attraktiven Bürostandort mit urbaner Nutzungsmischung weiterzuentwickeln. Die Vorhabenträgerin ist, was diese Fläche anbelangt, als Eigentümerin Verfügungsbefugte. Für das Planungsgebiet liegt der, seit 10.10.1977 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1118, vor. Dieser sieht ein Gewerbegebiet (GE) in dem heute verwirklichten Umfang mit umlaufenden öffentlichen Grünflächen vor.

Die Vorhabenträgerin strebt eine Weiterentwicklung des Standorts mit teilweisem Abriss des Gebäudebestands zur Errichtung eines profilüberragenden Neubaus an. Hierfür hatte die Vorhabenträgerin mehrere Planungsentwürfe anfertigen lassen.

Zur Realisierung eines solchen Vorhabens bedarf es der Anpassung des Baurechts, d. h. eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens.

Als Auftakt wurde das Projekt in der Sitzung der Stadtgestaltungskommission am 07.12.2021 vorgestellt, um ein Stimmungsbild der Kommission zu erhalten bei welcher folgender Beschluss gefasst wurde: *„Die Kommission für Stadtgestaltung befürwortet es grundsätzlich, an dem Ort „etwas Neues zu wagen“. Das Vorhaben soll zunächst mit dem Kommentar der Stadtgestaltungskommission dem Bezirksausschuss 18 - Untergiesing-Harlaching - und den Nachbarn auch auf der anderen Seite der Candidhochbrücke vorgestellt und dabei erläutert werden, warum diese Planung aus drei Vorschlägen ausgewählt worden ist. Zudem soll überlegt werden, ob dieses Projekt - ähnlich wie das Gebäude an der Machtfingerstraße - zu einem „Initialprojekt“ mit Themen werden kann, die noch näherer Betrachtung bedürfen, und ob dazu zeitnah ein Workshop-Verfahren unter Beteiligung von Stadtrat, Bezirksausschuss und Bevölkerung durchgeführt werden soll“.*

Entsprechend der Empfehlung der Stadtgestaltungskommission wurde das Projekt im Weiteren von der Vorhabenträgerin im örtlichen Bezirksausschuss vorgestellt. Um die Bevölkerung umfassend zu informieren und Rückmeldungen einzuholen, hatte der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 18 daraufhin zu einem Bürgerworkshop am 02.05.2022 und einer Einwohnerversammlung am 13.07.2022 eingeladen. Im Bürgerworkshop hat die Vorhabenträgerin die Gelegenheit das Vorhaben umfassend zu präsentieren. In der Einwohnerversammlung wurden durch die Verwaltung die planungsrechtliche Ausgangslage sowie allgemein das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen erläutert.

Am 10.01.2024 wurde ein Beschluss gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10355), welcher mehrere Anträge aus verschiedenen Gremien zu den privaten Planungsabsichten am Candidplatz behandelte. Der Stadtrat hat in diesem Rahmen beschlossen, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt wird, bei den weiteren Planungen für die städtischen Flächen südlich des Candidplatzes und das private Grundstück am Candidplatz diese beiden Planungen gesamtheitlich zu betrachten und den Stadtrat im Zuge künftiger Befassungen über die Ergebnisse zu informieren.

Die Planung soll also nicht unabhängig von einer weiteren Entwicklung der städtischen Flächen am südlichen Candidplatz weiterverfolgt werden. Mithin soll es eine Abstimmung

der beiden Planungen erfolgen.

Auf den Aufstellungsbeschluss zur Entwicklung der städtischen Flächen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17298 vom 03.12.2025) wird Bezug genommen.

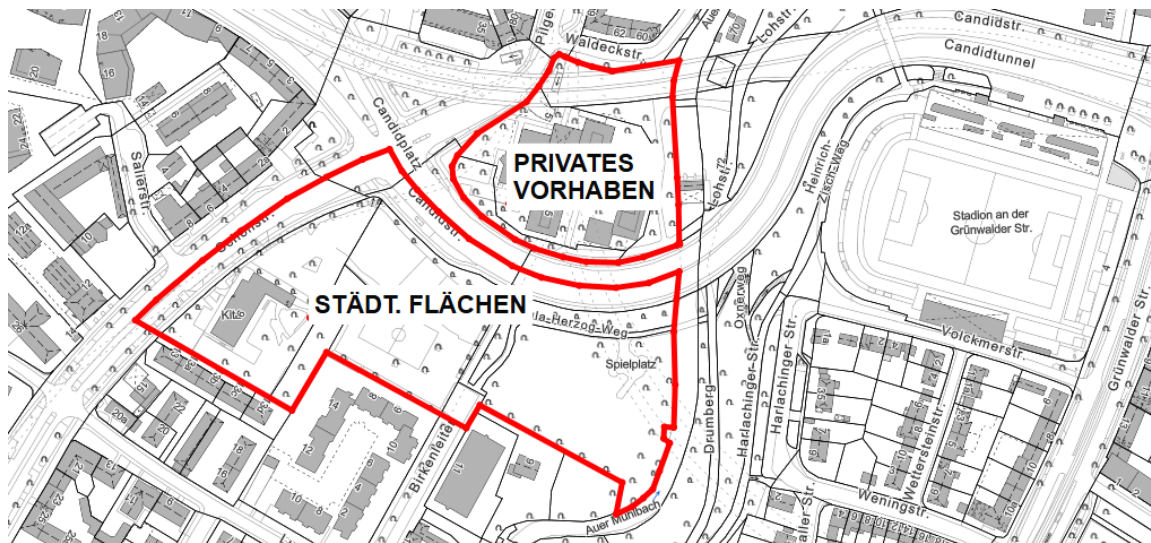


Abb.1: Abbildung Planungsgebiete / LHM

Da das bestehende Baurecht gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1118 die Umsetzung des privaten Vorhabens nicht zulässt, hat die Vorhabenträgerin am 14.04.2025 (eingegangen bei der LHM am 22.04.2025) die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beantragt (s. Anlage 6). Vergl. weitere Ausführungen zu den Planungszielen bei Ziff. 6 (Stellungnahme der Verwaltung).

Es wird geprüft, ob die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen kann.

## 1.1 Planungskonzepte

Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung hatte die Vorhabenträgerin vier Architekturbüros eingeladen ihre Entwürfe vorzustellen. Aus den Arbeiten wurde der Entwurf des Büros MVRDV ausgewählt und, wie in Ziffer 1 beschrieben, der Öffentlichkeit präsentiert. Der Entwurf sieht im Westen einen Neubau aus vertikal gestapelten Kuben vor, die ein Tor mit einer Höhe von ca. 64 m bilden. Die Bestandsbebauung im östlichen Bereich des Grundstücks soll erhalten, saniert und teilweise mit Wohnen für Auszubildende und Studierende aufgestockt werden.

Das dem Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beiliegende Konzept (Anlage 7) wurde gegenüber dem Planungsstand, der in den Jahren 2021 / 2022 in verschiedenen Gremien präsentiert wurde, weiterentwickelt. Insbesondere wurde die Planung hinsichtlich der Ausgestaltung des Erdgeschosses (EG) mit Freiflächen und des 1. Obergeschosses (OG) hinsichtlich der teils auch öffentlichen Nutzungen ausgearbeitet. Dieser Entwurf bildet die Grundlage für das Vorhaben und somit für den aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung.

## **2. Städtebauliche und grünplanerische Rahmenbedingungen**

### **2.1. Lage des Planungsgebiets im Stadtgebiet, Umgriff, Eigentum**

Das Planungsgebiet mit den Flurstücken Nr. 12649, 12649/5, 12649/6 und 12681 liegt im Stadtbezirk - 18 Untersending - Harlaching östlich des Candidplatzes, westlich des Auer Mühlbachs, südlich des Mittleren Rings und nördlich der Candidstraße (siehe Anlage 5).

Angebunden ist die Fläche an das öffentliche Nahverkehrsnetz durch die U-Bahnlinie U1 mit der Haltestelle Candidplatz. Direkt nördlich verläuft der Mittlere Ring in Hochlage in den Candidtunnel, direkt südlich führt die Candidstraße in einem Bogen die Isarhangkante hoch in Richtung städtisches Stadion an der Grünwalder Straße. Eine Teilfläche, das Flurstück Nr. 12649/5, befindet sich unter dem Mittleren Ring.

Insgesamt hat der Umgriff des Planungsgebietes 11.966 m<sup>2</sup>, diese gliedern sich in vier Flurstücke: Flurstücke Nr. 12649/5, 12649/6 und 12681 befinden sich in städtischem Eigentum und Flurstück Nr. 12649 (Baugrundstück) mit einer Grundstücksgröße von 7.190 m<sup>2</sup> befindet sich in privatem Eigentum.

### **2.2. Städtebauliche und landschaftsplanerische Ausgangssituation**

#### **2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand, Nutzung in der Umgebung**

Aktuell ist das Planungsgebiet noch mit neun baulich zusammenhängenden Gebäuden bebaut, davon sollen drei Gebäudeteile abgebrochen und durch eine gestapelte Kuben-Struktur ersetzt bzw. nachverdichtet werden. Die unter dem Mittleren Ring befindliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 12649/5 wird überwiegend als Stellplatzanlage genutzt. Der östliche Teil dieses Flurstücks dient mit einer Boulderanlage (Dicker Hans, private Sondernutzung) der Freizeitnutzung. Im Westen enthält die Fläche einen U-Bahn-Abgang.

Die Bereiche nördlich und südlich des Candidplatzes sind von Wohnbebauung geprägt, überwiegend Blockrandbebauung. Die Raumkanten entlang der umliegenden Straßen sind weitgehend geschlossen. Der Bereich östlich ist gekennzeichnet durch den Auer Mühlbach im Landschaftsschutzgebiet „Isarauen“, das unterhalb der Hangkante mit dem dortigen städtischen Stadion an der Grünwalder Straße verläuft. In der Abfolge der Hangkante wird diese jeweils mit markanten öffentlichen Gebäuden (Maximilianeum, Gasteig und weiter südlich z. B. die Schönklinik) besetzt und damit räumlich überhöht. Auf der südlich gegenüberliegenden Seite der Candidstraße liegt ein städtisches Grundstück, welches größtenteils versiegelt ist, und auf dem sich seit mehreren Jahren ein Interimsbau für die städtische Kindertageseinrichtung befindet. Der rückwärtige und mittige Teil dieses Areals wird durch eine Jugendfreizeiteinrichtung mit verschiedenen Spielgeräten (Skateanlage, Tore, Basketballkörbe, Freizeitcontainer, etc.) genutzt. Für dieses Gebiet wird gegenwärtig ebenfalls eine bauliche Entwicklung (Wohnnutzung) angestoßen.

Die Bestandsbebauung auf dem Planungsgebiet setzt sich aus einzelnen Baukörpern zusammen, die eine unterschiedliche Höhe von zwei bis sieben Geschossen haben. Die einzelnen Baukörper setzen sich städtebaulich aus neun zusammenhängenden

Punktgebäuden zusammen, die einen Innenhof bilden. Die neun Punktgebäude bilden vier eigenständig funktionierende Gebäudeeinheiten. Der Innenhof öffnet sich zur Candidstraße und teilweise zum Candidplatz. Das Projektgebiet hat heute die Funktion einer gesundheitlichen Quartiersversorgung mit vielen ansässigen Ärzten sowie ergänzenden medizinischen und gesundheitlichen Nutzungen. Daneben gibt es eine Gastronomie und weitere Nutzungen wie Co-Working-Space, Event Location und kostenfreier sozialer Treffpunkt für gemeinnützige Organisationen.

### **2.2.2. Naturhaushalt**

Der größte Teil des Planungsgebiets wird auf dem privaten Grundstück von einer bebauten Fläche über einer Tiefgarage eingenommen. Die verbundenen Baukörper gruppieren sich um einen großen gepflasterten Innenhof mit Wasserbassin. Außerhalb der umbauten Fläche fällt das Gelände in seichten Böschungen mit dichtem Baumbestand ab.

Der Versiegelungsgrad auf dem privaten Grundstück ist hoch, die städtische Fläche unter der Candidhochbrücke ist ebenfalls versiegelt. Die weiteren städtischen Flächen im Planungsgebiet, die die privaten Flächen umgeben, sind ansonsten weitgehend unversiegelt und dicht mit Bäumen bewachsen.

Sämtliche Flächen im Planungsumgriff sind aufgrund der Untergrundverhältnisse (Auesedimente mit schluffigen und tonigen Lagen) bedingt zur Versickerung geeignet. Die Grundwasserfließrichtung ist von Südosten nach Nordwesten, der mittlere Grundwasserstand liegt bei 4 - 6 m, der Hochwasserstand (HW1940) kann bis etwa 1,5 m unter Geländeoberkante ansteigen.

Entlang Isar und Auer Mühlbach bestehen übergeordnete Kaltluftleitbahnen mit sehr hohem Volumenstrom und hohem Luftaustauschpotential, die jedoch aufgrund der umgrenzenden Bebauung nur ein geringfügiges Durchlüftungspotential für das Untersuchungsgebietes darstellen. Die westlich gelegenen Isaraue, wie auch die Grünfläche entlang des Auer Mühlbachs sind Grün- und Freiflächen mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung und haben eine hohe bis sehr hohe Bedeutung als Kaltluftlieferant.

### **2.2.3. Vegetation und naturschutzfachliche Schutzgebiete**

Das Planungsgebiet besitzt, trotz der hohen baulichen Dichte, überwiegend an den Randbereichen, alten Großbaumbestand. Die vorhandenen Bäume werden alle grundsätzlich als erhaltenswert bis sehr erhaltenswert bewertet. Im Innenhof befinden sich einzelne Hochbeete mit Bodendeckern, Solitärsträuchern und Kleinbäumen, die jedoch wenig Ortsbildprägung entfalten. Eine detaillierte Erfassung des Baumbestandes liegt noch nicht vor und erfolgt im weiteren Verfahren.

Das Planungsgebiet befindet sich überwiegend im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München (BaumSchVO). Diese gilt für die Flurstück Nrn. 12649 und 12681.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind in dem von der Planung betroffenen Bereich nicht vorhanden.

Der östliche Teil der Flur Nr. 12649/6 liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „südliche Isaraue“. Der Umgriff des LSG beginnt östlich des Fußweges zwischen Bestandsbebauung und Auer Mühlbach.

Außerhalb des Planungsumgriffs, südlich der Candidstraße, grenzt das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Nr. 80347-371 „Oberes Isartal“ an. Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet ist für das Bauleitplanverfahren eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung durchzuführen.

#### **2.2.4. Fauna und Artenschutz**

Aufgrund der geplanten Maßnahme mit Abbruch von Gebäudeteilen und zu erwartenden Eingriffen (Fällungen) in den Gehölzbestand ist eine Betroffenheit der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und ggf. totholzbewohnenden Käfer nicht ausgeschlossen. Im Zuge der weiteren Planungen ist daher eine Habitaterfassung und Eignungsanalyse der Bestandsbäume (Höhlen, Horste) und Bestandsgebäude (Höhlen, Spalten, Risse) und ggf. weitergehende Kartierungen durchzuführen. Je nach den Ergebnissen und Betroffenheiten sind weitere Untersuchungen zu tätigen.

#### **2.2.5. Stadtbild und Höhenprofil**

Das betroffene Grundstück liegt unterhalb der deutlich wahrnehmbaren östlichen Isarhangkante, die hier eine Höhendifferenz von knapp 20 m überwindet. Oberhalb der Hangkante bildet das städtische Stadion an der Grünwalder Straße einen markanten Identifikationsort für den Stadtteil. Im Auenbereich auf der unteren Terrassenstufe des Isartals gibt es nur vereinzelte und daher besonders wirksame Hochpunkte, wie etwa die Kirchen oder die Kraemersche Kunstmühle. Angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich überwiegend vier- bis fünfgeschossige Bestandsbebauung. Westlich an der Hans-Mielich-Straße ist derzeit ein neues Quartierszeichen mit ca. 40 m Höhe im Bau. Dadurch, dass der Mittlere Ring in diesem Abschnitt aufgeständert und eingehaust ist, bildet er einen Fremdkörper ohne Bezug zu den umgebenden städtebaulichen Strukturen. Das Planungsareal befindet sich durch die Straßenführung in Hochlage im Norden und durch die Candidstraße im Süden in einer Insellage.

#### **2.2.6. Verkehrliche Erschließung**

##### **2.2.6.1. Motorisierte Individualverkehr (MIV)**

Das Planungsgrundstück wird im Bestand ausschließlich über die Pilgersheimer Straße erschlossen. Sowohl bei der Pilgersheimer Straße als auch der Candidstraße handelt es sich um örtliche Hauptverkehrsstraßen mit maßgebender Verbindungsfunktion. Damit ist das Planungsgrundstück gut an das öffentliche Hauptstraßennetz angebunden.

##### **2.2.6.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Direkt am Planungsgrundstück liegt die U-Bahn-Station Candidplatz. Die dort verkehrende U1 verbindet das Planungsgebiet, über das Sendlinger Tor und den Hauptbahnhof, mit der Innenstadt. Zudem gibt es am Candidplatz in kürzester Entfernung Haltestellen mehrerer Buslinien. Das Gebiet ist gemäß den Qualitätsstandards des Nahverkehrsplans der Landeshauptstadt München (LHM) sehr gut erschlossen.

### **2.2.6.3. Radwege- und Fußwegeverbindungen**

Gemäß Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr der LHM verläuft südlich des Planungsgebiets entlang der Candidstraße in Ost-/West-Richtung eine Radvorrangroute von der Isar die Hangkante hoch nach Obergiesing. Diese Route soll, ggf. im Zusammenhang mit der Bebauung des Städtischen Grundstücks südlich der Candidstraße, weiter ausgebaut bzw. optimiert werden. Östlich entlang des Auer Mühlbachs und westlich entlang der Hans-Mielich-Straße, der Pilgersheimer Straße und der Schönstraße verlaufen in Nord-Süd-Richtung jeweils separate Fuß- und Radwege. Somit ist das Gebiet sehr gut in das Münchner Radroutennetz eingebunden und auch für Fußgänger sehr gut erreichbar. Das Planungsgebiet ist somit für den nichtmotorisierten Individualverkehr sehr gut erschlossen.

### **2.2.6.4. Ruhender Verkehr**

Die bisher auf dem Grundstück nachzuweisenden Kfz-Stellplätze wurden überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht, die nördlich von der Pilgersheimer Straße erschlossen ist. Das städtische Grundstück unter der Candidhochbrücke ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt, wird derzeit aber als öffentlicher Parkplatz genutzt. Eine Nutzung für Jugendspiel ist zu prüfen. Im öffentlichen Straßenraum rund um den Candidplatz, insbesondere entlang der Pilgersheimer Straße, sind Parkplätze für Anwohnerparken oder mit Parkschein ausgewiesen. Südlich, entlang der Candidstraße sind keine Parkplätze angeordnet.

## **2.2.7. Vorbelastungen**

### **2.2.7.1. Lärm**

Für das Planungsgebiet ergeben sich Verkehrslärmbelastungen v. a. aus der angrenzenden, verkehrlich stark belasteten Candidstraße und dem Mittlerer Ring, die das Planungsgebiet umschließen. Entsprechend dem Lärmbelastungskataster des Landesamtes für Umwelt (LfU) (Lärmkarte 2022) bestehen innerhalb des Gebietes Vorbelastungen von 65 - 69 dB(A) (LDEN) bzw. 60 - 64 dB(A) (LNight).

Der Verkehrslärm im Umfeld des Planungsgebietes ist auf Basis aktueller und prognostizierter Verkehrszahlen für den Prognosehorizont 2040 zu ermitteln. Im Rahmen der weiteren Planungen sind eine sinnvolle Nutzungsaufteilung innerhalb des Plangebiets sowie ggf. geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Grundrissorientierung, baulich technische Maßnahmen, passive Schallschutzmaßnahmen) zu entwickeln.

In Bezug auf Sport- und Freizeitlärm ist in der Schalltechnischen Untersuchung zu prüfen, ob es im Plangebiet durch das nahe gelegene Stadion an der Grünwalder Straße, das mittlerweile wieder für Fußballveranstaltungen genutzt wird, zu Überschreitungen der 18. BImSchV kommt.

### **2.2.7.2. Erschütterungen und elektromagnetische Strahlung**

Unter dem Grundstück verläuft die Trasse der U-Bahn-Linie 1, nördlich die Hochstraße des Mittleren Rings und südlich und westlich der normale Straßenverkehr. Aus diesem Grund sind im weiteren Verfahren Untersuchungen bezüglich der Erschütterungen, der sekundären Luftschallimmissionen und zu elektromagnetischer Strahlung



erforderlich. Auch ist zu prüfen, ob die Anforderungen der einschlägigen Regelwerke eingehalten werden und welche Schutzmaßnahmen ggf. ergriffen werden müssen.

### 2.2.7.3. Luftschadstoffe

Das Planungsgebiet liegt an einem lufthygienisch stark vorbelasteten Bereich des Mittleren Ringes.

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Umwelt hat die Europäische Union 2008 mit der sogenannten „Luftqualitätsrichtlinie“ für verschiedene Luftschadstoffe verbindliche Grenzwerte sowie Zielwerte festgelegt, die in Deutschland im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und der 39. BImSchV umgesetzt wurden. Die relevantesten Schadstoffe in Zusammenhang mit Luftreinhalteplänen sind Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>).

Aufgrund früherer Überschreitungen der Grenzwerte war die LHM verpflichtet, einen Luftreinhalteplan aufzustellen. Dessen Ziel es ist durch die dort festgelegten Maßnahmen die Einhaltung dieser Grenzwerte zu gewährleisten.

Die Belastung durch Luftschadstoffe ist in München in den vergangenen Jahren dank einer Vielzahl von durchgeführten Maßnahmen und der fortlaufenden Erneuerung der Fahrzeugflotte deutlich zurückgegangen. Die Grenzwerte für Feinstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) im Tages- und im Jahresmittel, sowie der Grenzwert für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) im Stundenmittel werden stadtweit eingehalten. Der Jahresmittelgrenzwert bei Stickstoffdioxid (40 µg/m<sup>3</sup>) wurde 2024 das erste Mal flächendeckend im Stadtgebiet eingehalten.

Mit der Novelle der EU-Richtlinie Ende 2024 wurden die neuen Grenzwerte für Luftschadstoffe ab 2030 erheblich strenger. Die neuen Feinstaubgrenzwerte (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) für München werden voraussichtlich keinen zusätzlichen Handlungsbedarf auslösen.

Bezüglich der Verschärfung des NO<sub>2</sub>-Grenzwertes (von 40 µg/m<sup>3</sup> auf 20 µg/m<sup>3</sup>) besteht für die kommenden Jahre aber voraussichtlich weiterhin erheblicher Handlungsbedarf.

Bei der Messstelle (Tegernseer Landstraße 150, ca. 500 m östlich des Planungsgebietes auf Höhe des ehemaligen „AGFA“-Geländes) lag für 2024 im Jahresmittel der NO<sub>2</sub>-Messwert bei 36 µg/m<sup>3</sup>.

Für das Planungsgebiet liegen aktuell keine Messungen zu Schadstoffbelastungen im Bestand und keine Prognosen zur lufthygienischen Situation in der Zukunft vor. Aufgrund der vorliegenden Vorbelastung ist die Planung bereits frühzeitig aus lufthygienischer Sicht fachlich und gutachterlich zu begleiten.

Generell ist eine weitere bzw. höhere Bebauung am Standort Candidinsel (Candidstraße / Candidplatz) aus lufthygienischer Sicht auch wegen dem Einfluss auf die Belüftungssituation im Planungsgebiet und in der Nachbarschaft kritisch zu prüfen.

## 2.3. Planerische und planungsrechtliche Ausgangssituation

### 2.3.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP)

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet (GE) dargestellt und mit der landschaftsplanerischen Schraffur „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert. Im Norden, außerhalb des Planungsumgriffs, grenzt jenseits der überörtlichen Hauptverkehrsstraße, entlang der Pilgersheimer Straße, ein Reines Wohngebiet (WR) sowie ein Allgemeines Wohngebiet (WA) an, im Osten ein als Wasserfläche und Allgemeine Grünflächen (AG) dargestelltes Landschaftsschutzgebiet (Nachrichtliche Übernahme). Weiter östlich, jenseits der Hauptverkehrsstraße, ist die Hangkante gekennzeichnet. Im Süden, südlich der überörtlichen Hauptverkehrsstraße, befinden sich die als Allgemeine Grünflächen (AG) und Bereich für Jugendliche (J) ausgewiesenen städtischen Flächen. Im Süd-Westen grenzen Mischgebiete entlang der Schönstraße an, wo mit dem Planzeichen „P“ eine Parkplatzfläche (P+R-Anlage) integriert ist.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass eine FNP-Änderung erforderlich ist. Diese soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung durchgeführt werden. Im Falle der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung im beschleunigten Verfahren ist der FNP - soweit erforderlich - im Wege der Berichtigung anzupassen.

### Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“

Der Stadtrat hat den Beschluss Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“ vom 01.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09071) gefasst:

*„Der Stadtrat übernimmt gemäß Art. 18a Abs. 14 Satz 1 GO die Forderung des Bürgerbegehrens „Grünflächen erhalten“ mit folgender Fragestellung: „Sind Sie dafür, dass die Landeshauptstadt München alles unternimmt, damit sowohl ihre im Flächennutzungsplan (Stand 24.11.2016) ausgewiesenen Allgemeinen Grünflächen als auch ihre öffentlichen Grünanlagen (entsprechend der gültigen Grünanlagensatzung der Landeshauptstadt München Stand 24.11.2016) erhalten bleiben und nicht weiter versiegelt werden?“*

Entsprechend wird darauf hingewiesen, dass sich im Umgriff des Planungsgebietes geschützte Flächen im Sinne des o. g. Beschlusses befinden, da die mit Bäumen bewachsenen städtischen Grünflächen, die die privaten Flurstücke umgeben, als öffentliche Grünanlage im Sinne der Grünanlagensatzung eingeordnet sind und somit mittels Beschluss Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“ geschützt sind.



Abb. 2: Auszug aus Blatt 29 Übersichtsplan Grünanlagensatzung / LHM

### 2.3.2. Bebauungsplan Nr. 1118

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1118, der seit 1977 rechtsverbindlich ist und ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,7 und eine Höhenentwicklung von maximal sieben Vollgeschossen festsetzt. Aus der GRZ bzw. GFZ ergibt sich eine Größenordnung von ca. 2.900 m<sup>2</sup> Grundfläche und ca. 12.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Die heute realisierte Bebauung bildet das durch die Festsetzungen mögliche Baurecht ab.

Die städtischen Teilflächen, insbesondere das Flurstück Nr. 12649/5 unter der Candidhochbrücke wurden als öffentliche Grünanlagen festgesetzt.

Um die Entwicklung des Vorhabens zu ermöglichen, muss der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1118 teilweise geändert werden.

Über den gebauten Gebäudebestand hinaus liegt ein am 06.05.2024 erteilter Bauvorbescheid vor, der die Aufstockung eines Gebäudeteils mit Wohnnutzung für Auszubildende und Studierende in Aussicht stellt.

### 2.3.3. Dienstbarkeiten

Gemäß Grundbucheintrag von Untergiesing, Band 238, Blatt 6403 bestehen an Flur Nr. 12649 verschiedene Dienstbarkeiten, im einzelnen Rechte zur Tiefbauobjekteinlegung (LHM), U-Bahnrecht (LHM), Kanalrecht (LHM), Fernmeldeanlagenrecht (Bundespost), Trafostationsrecht und Stromleitungsrecht (LHM), sowie zur Errichtung und Belassung von Bauwerken, die zur Herstellung der Candidstraße erforderlich sind, Betretung und Benutzung für Erneuerungsarbeiten des Mittleren Rings (von 1968 für die LHM).

Die noch bestehende Erforderlichkeit wird geprüft und nicht mehr benötigte Dienstbarkeiten i.R.d. Durchführungsvertrages gelöscht.

Ein ca. 40 Jahre alter Abwasserkanal tangiert das südliche und westliche Planungsgebiet und die geplante Neubebauung. Im weiteren Verfahren ist die Planung diesbezüglich abzustimmen.

#### **2.3.4. Denkmalschutz**

Die Bestandsgebäude im Planungsgebiet (Candidplatz 11, 13, 15) befinden sich im Bereich eines Bodendenkmals.

Bei den Bestandsgebäuden hat das BLfD bisher keine Denkmaleigenschaft erkannt.

In der Umgebung des Planungsgebietes befinden sich Einzelbaudenkmäler, u.a.

Schönstr. 6., Birkenleiten 15.

Bodendenkmäler sind in der näheren Umgebung des Umgriffs nicht bekannt.

#### **2.3.5. Zentrenkonzept**

Nördlich anschließend an das Projektgebiet bzw. an den Mittleren Ring erstreckt sich zwischen Pilgersheimer Straße und Hans-Mielich-Straße ein Nahbereichszentrum mit einem sehr guten Nahversorgungsangebot. Das Vorhaben hat einen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu den Angeboten im Nahbereichszentrum. Ein zusätzlicher Nutzungsmix aus Nahversorgung, medizinischer Versorgung, kulturellen Angeboten u.v.m. wäre geeignet, die Nahversorgungsfunktion und die Angebotsvielfalt im Zentrum zu verbessern und dieses zu stärken. Grundsätzlich besteht in der Umgebung südlich des Planungsgebiets Bedarf zur Verbesserung der Nahversorgungssituation, so dass gemäß den Zielen des Zentrenkonzepts für diesen Bereich eine Verbesserung der Nahversorgung anzustreben ist.

#### **2.3.6. Gewerbeflächenentwicklungsprogramm**

Das Projektgebiet ist im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm als Gewerbe B-Fläche mit „Büro, verdichtetes Gewerbe“ gekennzeichnet.

#### **2.3.7. Hochhausstudie**

Mit der Hochhausstudie 2023 (HHS) werden die besonderen Anforderungen für die Planung von Hochhäusern in München formuliert. Sie ist gemäß dem Beschluss des Stadtrates vom 28.06.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279) als fachliche Grundlage für alle Vorhaben ab der Höhenstufe 3 - Quartierszeichen zu berücksichtigten. Eine Anwendung der Hochhausstudie 2023 beinhaltet eine Auseinandersetzung mit den Grundlagenkarten, eine Einwertung in Bezug auf den Räumlichen Leitplan, den Nachweis der Qualitätskriterien sowie die Einhaltung der für den Planungsprozess vorgegebenen Schritte.

Im Räumlichen Leitplan der Hochhausstudie 2023 wird das Stadtgebiet in unterschiedliche Raumkategorien (A-D) gegliedert, die Aussagen zu vorhandenem Höhenprofil und Bezugsmaßstab treffen sowie die Leitidee für die zukünftige Höhenentwicklung beschreiben. Für das Planungsgebiet ist die Raumkategorie B „Maßstäblich gestalten“ dargestellt. Diese sieht eine proportionale Weiterentwicklung des Höhenprofils mit moderaten Akzenten vor, mit einer Überhöhung bis zu 35% im Bezug zur prägenden

Traufhöhe der Umgebung (vier bis fünf Geschosse). Das Vorhaben liegt zudem in einem Bereich der im räumlichen Leitplan als „zur Akzentuierung geeigneter Stadtraum“ gekennzeichnet ist. Quartiers- oder Stadtteilzeichen sind entsprechend dem räumlichen Leitplan an diesem Standort nicht vorgesehen. Über eine Abweichung und Eignung des Standorts für höhere Gebäude ist durch Nachweise der Stadtbildverträglichkeit und der Qualitätsanforderungen der Hochhausstudie im weiteren Planungsverfahren durch Einzelfallprüfung zu entscheiden. Die Qualitätskriterien der Hochhausstudie 2023 beschreiben dabei den hohen gestalterischen und gesellschaftlichen Anspruch, der in München bei Hochhausprojekten zu erfüllen ist.

Die Studie legt für Hochhäuser einen strukturierten, mehrstufigen Planungsprozess fest. Für Hochhausplanungen ist in der Regel die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens obligatorisch. Von dieser Vorgabe wird im vorliegenden Fall aufgrund der hohen Qualität des aus der vorangegangenen Mehrfachbeauftragung hervorgegangenen Entwurfs abgesehen. Die mit der Planung befasste Kommission für Stadtgestaltung befürwortet es grundsätzlich, an dem Ort „etwas Neues zu wagen“. Als weiteres qualitätssicherndes Element wird ein konkurrierendes Verfahren zur Konkretisierung der Fassadenentwürfe festgeschrieben.

### **3. Planungsziele**

Der bestehende Bürostandort soll weiterentwickelt, verdichtet und in seinem Nutzungsspektrum erweitert werden, um ein ausdrucksstarkes zeichenhaftes Gebäude und einen zukunftssicheren Standort mit einem Mehrwert für die Anwohner zu schaffen.

Bei der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeption für das Planungsgebiet, die entsprechend generellen Prinzipien der nachhaltigen Stadtentwicklung erfolgen soll, werden im Einzelnen folgende Ziele verfolgt:

#### **Städtebau**

- Zeitgemäße und stadtverträgliche Weiterentwicklung des Gesundheits- und Bürostandorts zu einem gemischten und urbanen Stadtbaustein;
- Nachverdichtung des Standorts durch teilweisen Rückbau (ca. 70 % Erhalt der Gebäude) und Neubau im Bereich Candidplatz 9 und 15; energetische Sanierung des Bestands;
- Umsetzung einer Nutzungsmischung, bei den zentralen Nutzungen (großflächiger Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung) sowie zusätzliche gewerblichen Nutzungen (z. B. Ateliers, Handwerk, Manufaktur), Kultur- und Freizeitnutzungen und besondere Wohnformen die vorhandenen und neuen Bürostrukturen ergänzen;
- Schaffen einer ausdrucksstarken Hochhausbebauung bei gleichzeitiger Bezugnahme auf den städtebaulichen Kontext und Überprüfung der möglichen Höhenentwicklung;
- Gestalten eines einladenden Eingangs und qualitativer Durchwegung vom Candidplatz;
- Berücksichtigung der Immissionsbelastungen und sonstigen Rahmenbedingungen.

#### **Freiraum:**

- Schaffung von Grün- und Freiflächen mit hoher Aufenthalts- und Erholungsqualität für die Bewohner- und Nutzer\*innen sowie von Arbeitenden im Quartier;
- Ausweisung einer Jugendspielfläche unter der Candidhochbrücke;
- möglichst weitgehender Erhalt der prägenden und wertgebenden Bäume;

- Schaffung eines hohen Maßes an klimawirksamer Begrünung und Grünausstattung und Ersatz von zu fällenden Bäumen;
- Qualifizierung der Durchwegung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel;
- Dach- und Fassadenbegrünung u. a. als Beitrag zur Klimaanpassung und Verbesserung des Mikroklimas; Verbesserung des Freiflächenangebots und der Grünausstattung unter anderem durch öffentliche Nutzung der Dachflächen;
- Vermeidung zusätzlicher Versiegelung;
- Berücksichtigung der Aspekte für ein nachhaltiges Regenwassermanagement nach dem Schwammstadt-Prinzip (z. B. Regenwasserrückhalt, Verdunstung, Speicherung)
- Bewältigung der artenschutzrechtlichen Fragestellungen, u. a. durch eine Erhöhung des Nist- und Brutangebots.

### **Verkehr und Mobilitätskonzept**

- Verträgliches Einbinden des Neuverkehrs in das örtliche Hauptstraßennetz;
- attraktive und verkehrssichere Anbindung des Gebietes an das bestehende Fuß- und Radwegenetz sowie an Ziele von besonderer Bedeutung (z. B. U-Bahnhof Candidplatz sowie Bushaltestelle)
- Sicherung und Qualifizierung der Durchwegung für den Fußverkehr;
- flächensparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der (Bestands)-tiefgarage,
- Erstellung eines zukunftsorientierten Mobilitätskonzeptes zur Reduzierung des MIV.

### **Sonstige Ziele:**

- Entwicklung im Sinne der Sozialverträglichkeit, Nachhaltigkeit, Energieeffizienz sowie des Klimaschutzes u. a. durch Bereitstellung wichtiger Einrichtungen für das Viertel, den Einsatz von ressourcenschonenden und ökologisch unbedenklichen sowie lokalen Baumaterialien, die Nutzung regenerativer Energiequellen sowie durch aktives Ressourcen- (Smart-Meter) und Regenwassermanagement,
- Erhalt der vielseitigen Nutzerstruktur und bedarfsgerechte Stärkung und Ergänzung der vorhandenen Angebote für Dienstleistung und medizinische Versorgung,
- Berücksichtigung der typischen Ansprüche verschiedener Nutzergruppen im Sinne des Gender Mainstreaming und der Inklusion.

## **4. Städtebauliche und grünplanerische Konzeption des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Das Planungskonzept von MVRDV sieht insgesamt acht parallel zueinander gestapelte Kuben vor, wobei sich die obersten zwei Kuben treffen und so eine torartige Struktur bilden. Mit diesem Entwurf soll der Candidplatz neu definiert werden und dem Planungsgebiet selbst sowie dem umgebenden Stadtquartier durch ein architektonisches Zeichen eine neue Qualität und eine einzigartige Identität geben.

Im Bestand befinden sich auf dem Grundstück neun baulich zusammenhängende Gebäude mit gewerblicher Nutzung. Die Entwicklung sieht den Neubau im Bereich der jetzigen Hausnummern 9 und 15 mit einer Höhe von ca. 64 m vor, bis zu 70 % der Bestandsbebauung im östlichen Bereich des Grundstücks im Bereich der jetzigen Hausnummern 11 und 13 soll erhalten, saniert und teilweise mit Wohnen für Auszubildende und Studierende aufgestockt werden.

Jedes Geschoss der Neubebauung soll separat für sich funktionieren, um eine maximale Anzahl an Unternehmen zu beherbergen, aber auch Kombinationen von Teilbereichen

sollen möglich sein.

Durchwegungsmöglichkeiten, Grünflächen und Freiflächen entsprechend den vorgesehenen Nutzungen sollen beibehalten und aufgewertet werden. Die Freiraumplanung sieht vor, verschieden gestaltete und nutzbare Flächen und Identitäten zu schaffen, um so eine Verknüpfung mit dem Umfeld herzustellen.

Um ausreichende Freiflächen für Wohnen und Gewerbe nachweisen zu können sind Potentiale innerhalb des Planungsgebietes z. B. unterhalb der Candidhochbrücke und ggf. Kompensationsmaßnahmen auf den umliegenden städtischen Flächen zu prüfen, die aber nicht zu Lasten der geplanten Wohnbebauung auf den städtischen Flächen südlich des Candidplatzes gehen dürfen.

Es wird eine intensive Begrünung mit Bäumen aber auch der Fassaden und der Dächer unter Berücksichtigung von gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen etc. vorgesehen werden. Begrünte Dachterrassen auf den verschiedenen Ebenen runden das Freiflächenangebot ab.

#### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **Gewerbegebiet mit ergänzenden Nutzungen**

Im Vorhabengebiet beabsichtigt die Vorhabenträgerin, wie unter Ziffer 1 ausgeführt, das Inselgrundstück weiterzuentwickeln. Dabei sollen vor allem zusätzliche Büroflächen geschaffen werden. Die erhaltenen Gebäude werden aufgestockt und um zusätzliche Geschosse ergänzt, die für Auszubildende und studentische Wohnnutzung vorgesehen sind. Die bisher nicht genutzten Dächer sollen als gemeinschaftliche Dachgärten gestaltet werden.

Der ursprüngliche medizinische Schwerpunkt soll durch den Erhalt von medizinischer Versorgung und ausreichenden Praxisangeboten beibehalten bzw. weiter ausgebaut werden, um die lokale Versorgung zu optimieren. Ergänzt werden soll dies durch Angebote der Nahversorgung und ergänzende variabel nutzbare Handelsflächen. Erweitert wird der Nutzungsmix durch Künstlerateliers, Co-Working-Spaces und einer Gastronomie, um den lebendigen Charakter des Viertels nachhaltig zu fördern.

Das Planungsgebiet soll hinsichtlich der Art der Nutzung anlehnend an den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1118 im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als „Gewerbegebiet mit erweiterten Nutzungen“ festgesetzt werden. Das Maß der Nutzung wird erweitert: Im Vorhabengebiet soll insgesamt eine Geschossfläche (GF) von ca. 32.000 m<sup>2</sup> (GFZ 4,5) umgesetzt werden. Bezogen auf die Fläche des privaten Grundstückes von 7.190 m<sup>2</sup> ergibt sich damit rechnerisch eine GFZ von 4,5.

Die Vorhabenplanung sieht eine maximale Versiegelung des Planungsgebietes von etwa 6.720 m<sup>2</sup> auf dem privaten Grundstück vor, was einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,93 entspricht.

#### **4.2. Soziale Infrastruktur**

Die vorgesehene Planung von Büroflächen und gesundheitlichen Nutzungen erzeugt keine ursächlichen sozialen Infrastrukturbedarfe im Sinne der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) der LHM. Aufgrund der genannten Nutzungsbedarfe und der bestehenden gesundheitlichen / medizinischen Nutzungen sind ergänzende soziale oder gemeinschaftsorientierte Nutzungen vorgesehen. Eine Verbindlichkeit zur konkreten

Nutzungsanordnung soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens über die Festsetzungen (VEP) und den städtebaulichen Vertrag erfolgen.

#### **4.3. Höhenentwicklung und Anforderungen der Hochhausstudie**

Das Planungskonzept sieht mit 17 Vollgeschossen eine Höhenentwicklung von bis zu 64 m vor und entspricht damit der Höhenstufe eines Stadtteilzeichens. Zur Prüfung der Rahmenbedingungen einer möglichen Höhenentwicklung bezogen auf das konkrete Grundstück und Programm sowie im Kontext des Stadtteils wurde auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes eine erste Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung wie auch eine Vorstudie zur Anwendung der Qualitätskriterien erstellt.

Wie die Voruntersuchung zur Stadtbildverträglichkeit zeigt, tritt das geplante Hochhaus in der Silhouette deutlich visuell wirksam neben die in diesem Bereich vorhanden historischen (Kirch-) Türme (St. Franziskus, Archiconvent der Templer; Schönklinik). Von den Aussichtspunkten der Innenstadt zeigt sich eine Hinterschneidung im Blick auf die Türme von St. Maximilian. Eine ausgeprägte Zeichenhaftigkeit und stadtbildprägende Wirkung entsteht vor allem in der Annäherung von Westen (aus der Candidstraße, vom Mittleren Ring). In den meisten weiteren untersuchten Sichträumen ergibt sich nur eine geringe Sichtbarkeit. Da die Gebäudehöhe in den Beteiligungsformaten kontrovers diskutiert wurde, soll sie im Bebauungsplanverfahren nochmals vertieft auf die Stadtbildverträglichkeit und Integration in den städtebaulichen Kontext untersucht und bei Bedarf angepasst werden.

Für Vorhaben, die sich als Hochhausplanungen sichtbar prominent im Stadtbild verankern, werden hohe Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Gestaltung, wie auch den Nutzen für die Allgemeinheit gestellt. Zur Begründung der Höhenentwicklung ist eine Argumentation erforderlich, die sich an den Anforderungen der Qualitätskriterien der Hochhausstudie zu Städtebau, Architektur, dem gesellschaftlichen Mehrwert sowie zu Nachhaltigkeit und Klima orientiert. Mit der vorliegenden Vorstudie und dem Planungskonzept werden bereits Ansätze aufgezeigt, wie diesen Anforderungen Rechnung getragen werden soll. Einige Punkte sind in den weiteren Planungsschritten noch zu vertiefen und zu verifizieren.

##### **Städtebau**

Die geplante städtebauliche Figur bildet einen neuen Orientierungspunkt mit zeichnerhafter Wirkung im Stadtbild. Dazu nimmt sie die Kubatur des Bestands auf und entwickelt in der Vertikalen weiter. Mit der gleichzeitigen Entwicklung der gegenüberliegenden städtischen Flächen und der verdichteten Wohnbebauung an der Candidstraße 6-12 transformieren sich weitere Areale im Umfeld. Der funktionale und räumlich-gestalterische Zusammenhang mit diesen Entwicklungen ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Vor Ort bedeutet die Planung einen deutlichen Maßstabsprung zu den benachbarten Strukturen.

##### **Architektur**

Das neue Gebäude ist je nach Blickrichtung unterschiedlich wahrnehmbar (gestapelte Würfel). Durch die Situierung der neu geplanten Baukörper bis an die Grundstücksgrenzen entsteht eine Raumkante zum freiräumlich überproportionierten Candidplatz, in der direkten Nachbarschaft zur Hochstraße des Mittleren Rings. Ziel ist es, diesen aktuell diffus wirkenden, stark vom Verkehr geprägten Raum zu fassen und mit der Signalwirkung



von Höhe und Architektur auch die hier verorteten, für den Stadtteil relevanten Nutzungen zu akzentuieren. Eine Raumbildung am Candidplatz ist durch die vorgegebenen Insellage schwierig. Für eine bessere Vernetzung mit der Umgebung muss besondere Sorgfalt auf die Zugangssituationen und die Ausbildung des Erdgeschosses gelegt werden. Die Hochhausstudie fordert dazu einen Übergangsbereich zwischen öffentlichem Raum und Hochhaus (z.B. Arkaden, hervorgehobene Zugangsmöglichkeiten o.ä.) anteilig an der Erdgeschoss-Fläche zu berücksichtigen. Hierfür, wie auch für die Qualität der Fassaden, ist die Planung noch genauer auszuformulieren.

### **Nutzungsmischung / öffentlicher Mehrwert**

Der Neubau soll die Versorgungsfunktion des Gebäudekomplexes, die heute hauptsächlich als Ärztehaus geleistet wird, ausbauen und ergänzen. Der vorgeschlagene Nutzungsmix aus Nahversorgung, Kleingewerbe und Gastronomie, zusammen mit den geplanten Freizeit- und Kulturangeboten sowie Wohnungen für Auszubildende und Studierende stellt eine wertvolle Ergänzung der Nutzungsstruktur dar. Die neue Sockelzone, die sich im Erdgeschoss zum Candidplatz und dem Innenhof hin öffnet, ist teils auf mehreren Etagen vollständig öffentlich zugänglich und soll ein vielfältiges Programm bieten, so zum Beispiel in einem Bauteil des Bestandes ein Kulturzentrum. Damit legt die Entwicklung einen Schwerpunkt auf die Stärkung der Nutzungsvielfalt und Belebung des Platzes. Bereits während der Planungsphase sollte ein Augenmerk darauf gerichtet werden, wie der beabsichtigte Charakter dieser Nutzungen definiert und in der Umsetzung gesichert werden kann.

Die größere Grundfläche und Höhe der neuen Bebauung können sich auf das Angebot und die Nutzbarkeit der öffentlich zugänglichen Freiflächen auf dem Grundstück auswirken. Einschränkungen der ebenerdigen Freiflächen sind durch eine bessere Qualität der Gestaltung und weitere Freiflächenangebote auf den Dachflächen zu kompensieren, wie mit öffentlich nutzbaren Dachgemeinschaftsgärten und Kiosk auf dem obersten Geschoss bereits in der Planung angelegt. Möglichkeiten für ein angemessenes zusätzliches Angebot zur Verbesserung der Freifächensituation ggf. auch außerhalb des Umgriffs sind weiter zu prüfen.

### **Klima und Nachhaltigkeit**

In diesem Themenfeld werden hohe Standards angestrebt, die im Rahmen des Klimafahrplanes nachzuweisen sind (siehe Punkt 4.8.).

Der Candidplatz zeichnet sich durch eine hohe ÖPNV-Erschließungsqualität aus. Bezüglich einer nachhaltigen Mobilität wäre als Mehrwert über die eigenen Bedarfe hinaus auch ein Beitrag für das Quartier aufzuzeigen (Mobilitätsstation, Fahrradabstellanlagen, Sharing-Angebote), siehe Punkt 4.8..

Diese Rahmenbedingungen sind im weiteren Verfahren zu klären. Eine Entscheidung bzw. die letztendliche Abwägung wird im Planungsverfahren jeweils durch Beschlüsse des Stadtrates getroffen.

## **4.4. Dachform und Nutzungen**

Die Dächer werden als Flachdächer ausgebildet, intensiv begrünt und in Teilen mit Anlagen für Solarenergie ausgestattet. Durch die versetzten, aufeinander gestapelten Würfel entstehen Dachterrassen auf unterschiedlichen Ebenen, die von den aufgehenden

Geschossen aus zugänglich und nutzbar sind. Um den Ausblick und die Qualität / Perspektivwechsel einer Dachterrasse auch dem Quartier zu ermöglichen, ist die oberste Dachterrasse öffentlich zugänglich.

Im Zusammenhang mit der benachbarten Aufstockung des Bestandes mit Wohnen für Auszubildende und Studierende ist eine Aufwertung der Dachflächen geplant, die als intensiv und qualitativ hochwertig begrünte Dachterrassen für eine gemeinschaftliche Dachnutzung ausgebildet werden sollen.

#### **4.5. Freiflächen**

Der Freiraum soll gesichert und verbessert werden, die Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit deutlich gesteigert werden. Die bestehende Funktion als Durchwegungsraum und lärmgeschützter Innenhof am Candidplatz soll gestärkt werden. Es soll die Zugänglichkeit und die Verbindung ins Quartier verbessert werden.

Zusätzlich zu den Grünflächen um das Gebäude und dem ruhigen Innenhof soll weitere Begrünung auf Dächern sowie Terrassen und Fassaden eine positive Auswirkung auf das Mikroklima haben. Eine Freiflächenbilanz, zur Deckung des Freiflächenanfordernisses entsprechend den geltenden Freiflächenorientierungswerten aufgrund derer dann die erforderlichen Maßnahmen definiert werden, ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu erstellen. Als Nachweis der Freiflächenversorgung könnten u. a. Maßnahmen unter der Candidhochbrücke, die bereits als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, erfolgen. In diesem Zusammenhang ist die Festsetzung eines Jugendspielangebotes auf dieser Fläche zu prüfen.

Die sich aus der Planung ergebenden Freiflächenbedarfe sind im weiteren Verfahren hinsichtlich der Bedarfe und der Eignung der Flächen zu verifizieren und zu berücksichtigen. Bestandsbäume auf privater Fläche sollen möglichst erhalten bleiben. Insbesondere Richtung Auer Mühlbach sollen keine Eingriffe erfolgen. Bezüglich des Bürgerbegehrens „Grünflächen erhalten“ ist mit vorliegender Beschlussvorlage vorgesehen, die städtischen Grünflächen mit der guten Rahmeneingrünung weiterhin zu sichern und nicht zu überplanen bzw. soweit erforderlich aufzuwerten oder neu herzustellen. Sie sollen in ihrer Art und Weise bestehen bleiben.

Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet sollen nicht erfolgen.

#### **4.6. Verkehrliche Erschließung**

Der MIV soll vertraglich in das bestehende Straßenverkehrsnetz eingebunden werden. Die Verträglichkeit ist im Rahmen des Bebauungsplans gutachterlich zu untersuchen. Die bestehende Tiefgarage soll erhalten bleiben und die notwendigen Stellplätze bereitstellen. Sie ist aktuell nicht ausgelastet. Zur Förderung der nachhaltigen Stadtmobilität soll ein Mobilitätskonzept erstellt werden, das u. a. auf die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs im Viertel abzielt. Die Erschließung (Anlieferung und Entsorgung) der vorgesehenen Gewerbeeinheiten (Ateliers / Werkstatt, Co-Working), der Gastronomie und des großflächigen Nahversorgers sind in der aktuellen Planung noch nicht gelöst und sollen im weiteren Verfahren detaillierter erarbeitet werden. Auch die Erreichbarkeit zu Fuß, mit Fahrrad und Lastenrad (Abstellflächen) sind im weiteren Verfahren zu klären.

#### **4.7. Immissionsschutz**

Die hohe Lärmbelastung durch die direkte Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen ist zu berücksichtigen. Die bestehenden Voruntersuchungen sind weiterzuführen, um gesunde

Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl in der angrenzenden Bebauung als auch innerhalb des Projektgebietes nachzuweisen.

#### 4.7.1. Lufthygiene

Aufgrund der vorliegenden lufthygienischen Vorbelastung (siehe 2.2.7.3.) und der anzunehmenden Auswirkungen neuer bzw. höherer Gebäude auf die Belüftungssituation ist die Planung bezüglich der Lufthygiene fachlich zu begleiten; ggf. sich hieraus ergebende Vorgaben sind zu berücksichtigen.

Insbesondere sollte eine Bebauung nur nach einem Nachweis erfolgen, dass die Grenzwerte am Planvorhaben und in der Nachbarschaft eingehalten werden können.

#### 4.8. Nachhaltigkeit

Als ein wichtiger Baustein für eine nachhaltige Stadtentwicklung sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zwingend zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund der globalen Klimaveränderungen hat die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München am 18.12.2019 den Klimanotstand ausgerufen und die Ausarbeitung eines Maßnahmenkatalogs zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2035 für die gesamte LHM beschlossen (Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“ und weitere Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität München 2050, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525). Um die ambitionierten Ziele der Klimaneutralität bis 2035 zu erreichen, dürfen Neubauprojekte die Treibhausgasemissionen (THG) im Stadtgebiet nicht weiter erhöhen.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans sollen daher die mit dem Beschluss „Klimaneutrales München bis 2035 – Ziele und Umsetzungsstrategie des Referates für Stadtplanung und Bauordnung“ vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) beschlossenen Ziele und Instrumente des o. g. Grundsatzbeschlusses entsprechend berücksichtigt und das Ziel der Klimaneutralität verfolgt werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt, für das Erreichen der Klimaneutralität bis 2035, den Klimaschutz und die Klimaanpassung als Querschnittsaufgabe an allen Stellen integriert zu behandeln und in allen Planungsverfahren und -schritten konsequent einzubringen und zu berücksichtigen.

Dazu soll im Bebauungsplanverfahren der sogenannte „Klimafahrplan“ angewendet werden. In allen Planungsschritten ist unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände des Einzelfalls und nach Maßgabe des Abwägungsgebots dem Klimanotstand Rechnung zu tragen und im Sinne des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Dementsprechend sind zukünftig bei allen städtebaulichen Planungen und Bebauungsplanverfahren energetische Fachgutachten mit Energiekonzept, Mobilitätskonzept sowie Stadtklima-Konzept verpflichtend. Diese sind mit den zuständigen Referaten abzustimmen.

Bei allen Bebauungsplanverfahren sind Festsetzungen im Sinne

- des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (z. B. zur städtebaulichen Dichte bzw. Kompaktheit, zur Baukörperstellung und zur Generierung solarer Gewinne, Unterbauung, Baumneupflanzungen),
- zur Durchgrünung und Dach-/Fassadenbegrünung,
- zu Maßnahmen für den Einsatz von erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung,

- zur Nutzung von Fernwärme und -kälte, etc. zu treffen, soweit rechtliche, technische und nutzungsbedingte Gründe nicht dagegensprechen.

Die Planung soll unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte und Maßnahmen (Kriterien, Ziele und Indikatoren) des Klimafahrplans in der Stadtplanung vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) für ein „Klimaneutrales München bis 2035“ und unter Integration der Nachhaltigkeitsthemen (Energie, Mobilität, Klima) erfolgen, aus denen sich u.a. ergibt, dass bei allen Bebauungsplanverfahren Photovoltaik-Anlagen und Fassadenbegrünung festzusetzen sind und die Nutzung von Fernwärme bzw. -kühlung zu prüfen ist.

Aufgrund der gemäß Stadtklimaanalyse weniger günstigen bioklimatischen Situation im Projektgebiet sollen grün- und freiraumbezogene sowie mikroklimatische Maßnahmen (stadtklimatische Aspekte) in möglichst großem Umfang und hoher Qualität untersucht und gegebenenfalls nachgewiesen werden, insbesondere zu:

#### **Kaltluft, Gesundheit, bioklimatische Situation und Durchlüftung**

- zur bioklimatischen Situation und zur physiologisch äquivalenten Temperatur dem thermischen Index zur Kennzeichnung von Wärmebelastung,
- zum Luftaustausch, zu relevanten Kaltluftleitbahnen und zu Flächen mit Luftaustauschpotenzial.

#### **Windkomfort – Außenraumkomfort**

- evtl. Beeinträchtigungen im Windkomfort für die Freiraumnutzungen (z. B. für die Aufenthaltsbereiche, Zugangswege) sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch Neubausituierung) auszuschließen, um negative Auswirkungen durch sogenannte Düseneffekte zu vermeiden.

#### **Verschattung**

- zur Sicherung einer bioklimatisch angenehmen Aufenthaltsqualität auf den ebenerdigen Freiflächen, insbesondere im Innenhof, vorrangig durch Pflanzung und Sicherung von großen oder mittelgroßen Bäumen und auf den Dachflächen bei Dachgartennutzungen.

#### **Versickerung**

Aspekte für ein nachhaltiges Regenwassermanagement sind nach dem Schwammstadt-Prinzip (Regenwasserrückhalt, Verdunstung, Versickerung, Speicherung) zu berücksichtigen und geeignete Maßnahmen zu entwickeln. Diesbezüglich wird auf den Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.09.2021 „Einbindung des „Schwammstadt-Prinzips“ in Prozesse der Stadtplanung, Verdunstungszonen nach dem Konzept der „Schwammstadt“ in Planungswettbewerbe aufnehmen“ (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 02590) verwiesen.

Aufgrund des hohen Grundwasserstands, des hohen Versiegelungsgrads und der begrenzten Versickerungsmöglichkeiten ist ein Gutachten zum nachhaltigen Niederschlagsmanagement mit Schwammstadtbausteinen, Entwässerungskonzept und Überflutungsnachweis für das Planungsgebiet erforderlich.

## **Verkehr - Mobilitätsstrategie 2035**

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.06.2021 „Mobilitätsstrategie 2035“ (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 03507) wurde der Entwurf einer neuen Gesamtstrategie für Mobilität und Verkehr in München beschlossen.

Als konkretes Ziel sieht diese vor, dass bis zum Jahr 2035 mindestens 80 Prozent des Verkehrs im Münchner Stadtgebiet durch lokal abgasfreie Kraftfahrzeuge, den öffentlichen Personennahverkehr sowie Fuß- und Radverkehr zurückgelegt werden. Auch soll der Verkehr bis 2035 klimaneutral sein. Weitere Ziele werden in aktuell 19 Teilstrategien konkretisiert. So soll z. B. in der Teilstrategie öffentlicher Verkehr der Anteil des öffentlichen Verkehrs bis 2025 auf 30 % an allen Straßen und Wegen steigen. Für neue Stadtquartiere und die Sanierung bestehender Siedlungsbereiche sollen beispielsweise innovative Mobilitätskonzepte entwickelt werden, die ein Leben ohne eigenes Auto bei voller Mobilität ermöglichen.

Zukunftsfähige Planungen sollten sich daher fortan prioritär an den dargestellten Zielen und dem Kriterium der Flächeneffizienz von Verkehrsmitteln, d. h. zugunsten der Angebote des Umweltverbunds (Fuß- und Radverkehr, Öffentlicher Personennahverkehr und in Ergänzung Shared Mobility) orientieren, um die Mobilität in der nach wie vor stark wachsenden Stadt für alle Personen gewährleisten zu können, die konkreten Klimaziele zu erreichen und zusätzliche Flächen für Lebensqualität, Aufenthalt und grüne Infrastruktur freihalten zu können.

## **Charta**

Die Ergebnisse der Planungen und Konzepte (u. a. Energiekonzept, Mobilitätskonzept, Stadtklima-Konzept) sind in Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz und dem Mobilitätsreferat gemäß dem Klimafahrplan der LHM in eine Charta (Selbstverpflichtung der Eigentümer) für ein lebendiges, soziales und nachhaltiges Stadtquartier aufzunehmen.

## **5. Auswirkungen der Planung**

Das durch das Vorhaben ausgelöste Verkehrsaufkommen und die entsprechenden Auswirkungen sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch ein Verkehrsgutachten und darauf aufbauende Untersuchungen zu ermitteln und zu bewerten. Außerdem ist die Erschließungs- und Anlieferungssituation auszuarbeiten. Darüber hinaus wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Mobilitätskonzept erstellt.

Die klimatische Situation direkt am Mittleren Ring wird derzeit als problematisch bewertet. Durch die angestrebte Vermeidung zusätzlicher Versiegelung und die Verbesserung der Grünversorgung, aber auch durch den weitestgehenden Erhalt der bestehenden Bäume kann gemeinsam mit der geplanten intensiven Dachbegrünung ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden. Die begrünten und bepflanzten Flächenanteile des Vorhabens, die zwar unterbaut, aber dennoch kleinklimatisch wirksam sind, werden voraussichtlich größer sein als im Bestand.

Das Vorhaben sieht momentan ein Untergeschoss vor, das bis knapp an das mittlere Grundwasser reichen würde. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird geprüft, wie Eingriffe minimiert bzw. vermieden werden können.

## 6. Stellungnahme der Verwaltung zum vorliegenden Antrag

Aus städtebaulicher und grünplanerischer Sicht kann dem Bebauungsvorschlag der Vorhabenträgerin (Anlage 7) grundsätzlich zugestimmt werden:

Mit dem beantragten Vorhaben wird eine nicht mehr den aktuellen Nutzungsanforderungen entsprechende Bebauung durch verschiedene Nebennutzungen erweitert und durch einen zukunftsorientierten Stadtbaustein mit Büro- sowie weiteren Dienstleistungs- und Handelsnutzungen nachverdichtet.

Das Planungsgebiet erhält durch den aus gestapelten Kuben bestehenden Hochpunkt eine deutliche städtebauliche und architektonische Akzentuierung und schafft durch seine Ausformung und Insellage direkt am Candidplatz einen neuen stadträumlichen Orientierungspunkt.

Die Qualitätskriterien der Hochhausstudie 2023 sind dem weiteren Planungsverfahren zugrunde zu legen. Die Stadtbildverträglichkeit ist aufgrund einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung zu prüfen in der Abwägung zu behandeln.

Das Planungsgebiet ist sowohl öffentlich als auch für den Individualverkehr sehr gut erschlossen. Die Erschließung für den Wirtschaftsverkehr, der vorgesehenen Gewerbeeinheiten der Gastronomie und des großflächigen Nahversorgers werden im weiteren Verfahren detaillierter erarbeitet.

Die Freiflächenversorgung ist im weiteren Verfahren zu verifizieren und zu berücksichtigen. Voraussichtlich sind gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten vorzusehen und ggf., soweit die derzeit geltenden Freiflächenorientierungswerte nicht nachgewiesen werden können, Kompensationsmaßnahmen in der Umgebung zu prüfen. Die städtischen Flächen südlich des Candidtors, auf denen eine Wohnbebauung geplant ist, stehen dafür nicht zur Verfügung.

Der Artenschutz ist auf Grundlage der noch zu erstellenden Gutachten zu beachten, der Baumbestand möglichst zu erhalten.

Die Planung soll unter Berücksichtigung von Maßnahmen der Klimaanpassung, insbesondere der Durchgrünung und eines nachhaltigen Regenwassermanagements (Schwammstadtprinzip), erfolgen.

Die Candid GmbH & Co. KG ist als Vorhabenträgerin bereit und in der Lage das Vorhaben umzusetzen. Sie strebt eine zeitnahe Realisierung ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnung an und ist bereit, im Verhältnis zur Landeshauptstadt München, die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan ausgelösten Kosten und Aufwendungen zu übernehmen und hat sich durch Abgabe der Grundzustimmung und Mitwirkungserklärung vom 12.06.2025 zum Bebauungsplanverfahren bereits verbindlich bereit erklärt. Die Finanzierung ist nach den vorgelegten Unterlagen der Vorhabenträgerin gesichert.

Das Grundstück Flurnummer Nr. 12649 der Gemarkung Untergiesing befindet sich in privatem Eigentum. Die Vorhabenträgerin hat jedoch eine mehrheitliche Verfügungsberechtigung über das Grundstück.

Die Abstandsflächen fallen (bei einem Ansatz von 0,2H im GE) über das eigene Grundstück hinaus, teils auch auf die umgebenden Grünflächen, aber Überschreiten die Mitten der umliegenden Straßen nicht.

Das Vorhaben ragt mit der geplanten Neubebauung teilweise auf städtischen Grund. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen dies umgesetzt werden kann.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung wird daher seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München befürwortet.

## **7. Sozialgerecht Bodennutzung (SoBoN)**

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat sich am 25.06.2025 mit der Angelegenheit befasst und der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung zugestimmt.

Die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ von der Planungsbegünstigten getragen werden. Die Planungsbegünstigte hat die nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung erforderliche Grundzustimmung am 12.06.2025 abgegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ggf. nicht ursächliche Kosten sowie mögliche Komplementärfinanzierung ursächlicher Kosten durch die Stadt München übernommen werden müssen. Insoweit steht die Fortführung des Bauleitplanverfahrens unter Vorbehalt der Finanzierung. Derzeit ist weder die Finanzierung der nicht ursächlichen Kosten noch der Komplementärkosten gesichert. Hinsichtlich der nicht ursächlichen Kosten und Komplementärkosten wird auf die jeweiligen haushaltsmäßigen Anmeldungen der Referate hingewiesen.

## **8. Weiteres Vorgehen**

Auf Grundlage des Planungskonzeptes (MVRDV mit Keller Damm Kollegen) soll für das Planungsgebiet ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufgestellt werden, da der derzeitige rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1118 die Umsetzung der vorgesehenen Ziele nicht ermöglicht. Die weiteren Planungen auf dem südlichen städtischen Grundstück (separate Beschlussvorlage hierzu) sollen im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Im weiteren Vorgehen wird geprüft, ob das Verfahren nach § 13 a BauGB Anwendung finden kann.

Im Zuge der weiteren Planungen ist auch ein Workshop zur Ausarbeitung von Fassade und Begrünung / Freiflächen geplant:

Ziel dieses Workshops ist zum einen eine hohe Gestaltqualität des Gebäudes entsprechend der besonderen Anforderungen an Hochhausplanungen entsprechend der Hochhausstudie zu sichern und zum anderen die Anforderungen im Sinne der Nachhaltigkeit, Ökologie und der verschiedenen Nutzungsansprüche (auch der Öffentlichkeit) an Freiflächen (auch auf den Dachflächen) und begrünte Flächen (auch an der Fassade) zu integrieren.

Im Vorfeld des Workshops soll auch die Gebäudehöhe nochmals vertieft auf die Stadtbildverträglichkeit und Integration in den städtebaulichen Kontext untersucht und bei Bedarf angepasst werden.

Vorgeschlagen wird ein Workshopverfahren auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes und unter Beteiligung der Entwurfsverfasser als Mehrfachbeauftragung durch die Vorhabenträger an mindestens drei Planungsgemeinschaften (der Fachrichtungen Architektur bzw. Stadtplanung und Landschaftsarchitektur) durchzuführen.

Das begleitende Expertengremium soll auch durch Vertreter\*innen der Landeshauptstadt

München (entsprechend der Vertretung bei Wettbewerben durch Mitglieder des Stadtrats, des Bezirksausschusses sowie der Verwaltung) besetzt und durch mindestens drei externe Planer\*innen der Fachrichtungen Architektur bzw. Stadtplanung und Landschaftsarchitektur begleitet werden.

Die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens soll auf Grundlage des Workshopergebnisses erfolgen.

Der Beschlussentwurf wurde vom Baureferat mitgezeichnet.

### **Beteiligung der Bezirksausschusses**

Der **Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 18** Untergiesing – Harlaching hat sich in der Sitzung vom 23.09.2025 mit der Planung befasst. Die Stellungnahme des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirkes ist inhaltlich sehr umfangreich. Zur besseren Übersicht und zur sachgerechten Würdigung der einzelnen Punkte wurde die Darstellung in Tabellenform gewählt. Die Stellungnahme des Bezirksausschusses 18 samt Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung sind in der Anlage 8 mit Tabelle 1 zu finden.

Der Bezirksausschuss des 18. Stadtbezirks Untergiesing - Harlaching hat Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferent, Herr Stadtrat Paul Bickelbacher, und die zuständigen Verwaltungsbeirätinnen, Frau Stadträtin Simone Burger und Frau Stadträtin Frau Heike Kainz. haben je einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Dem Antrag der Vorhabenträgerin, der Candid GmbH Co.KG, auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB wird entsprochen. Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist bei Bedarf zu ändern.
2. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 24.06.2025, M 1: 2.500, schwarz umrandete Gebiet östlich des Candidplatz und nördlich der Candidstraße ist der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung (unter Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1118) aufzustellen.
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.

4. Der Durchführung eines Workshopverfahrens zur Ausarbeitung von Fassade und Begrünung / Freiflächen unter Berücksichtigung der im Vortrag der Referentin genannten Planungsziele und Rahmenbedingungen wird zugestimmt.
5. Die Landeshauptstadt München ist im Expert\*innengremium des Workshopverfahrens zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk vertreten wird. Darüber hinaus sollen Mitglieder der Stadtratsfraktionen und des Bezirksausschusses 18 entsprechend jeweiliger Vorgabe des Ältestenrates vertreten sein. Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden je nach Bedarf hinzugezogen.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Bebauungsverfahren auf Grundlage des Workshopergebnisses fortzuführen.

### **III. Beschluss**

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

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 Rechtsabteilung (3x)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32V**

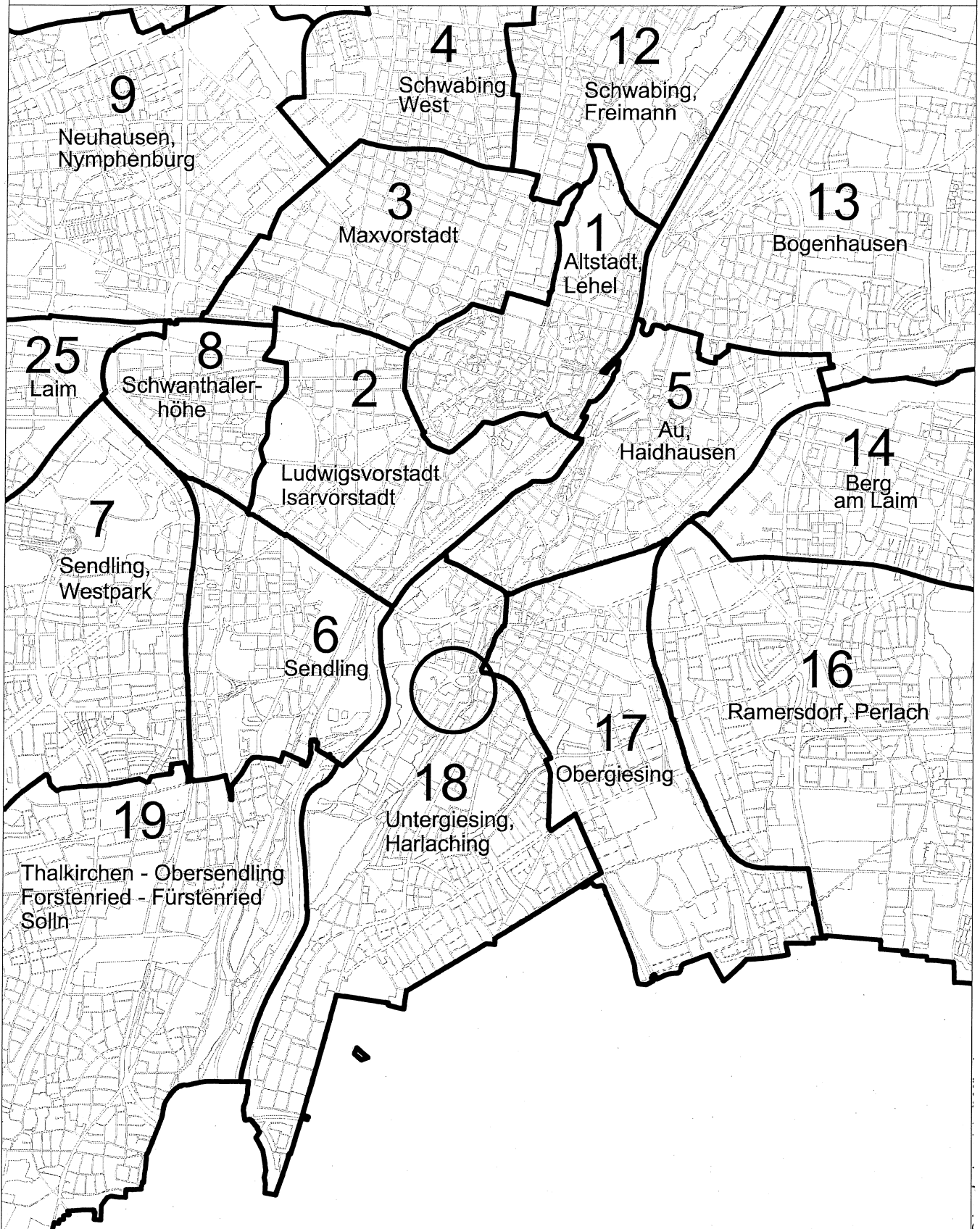
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 18
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32V



Lage im Stadtgebiet: LHM / LHM und Bayerische Vermessungsverwaltung



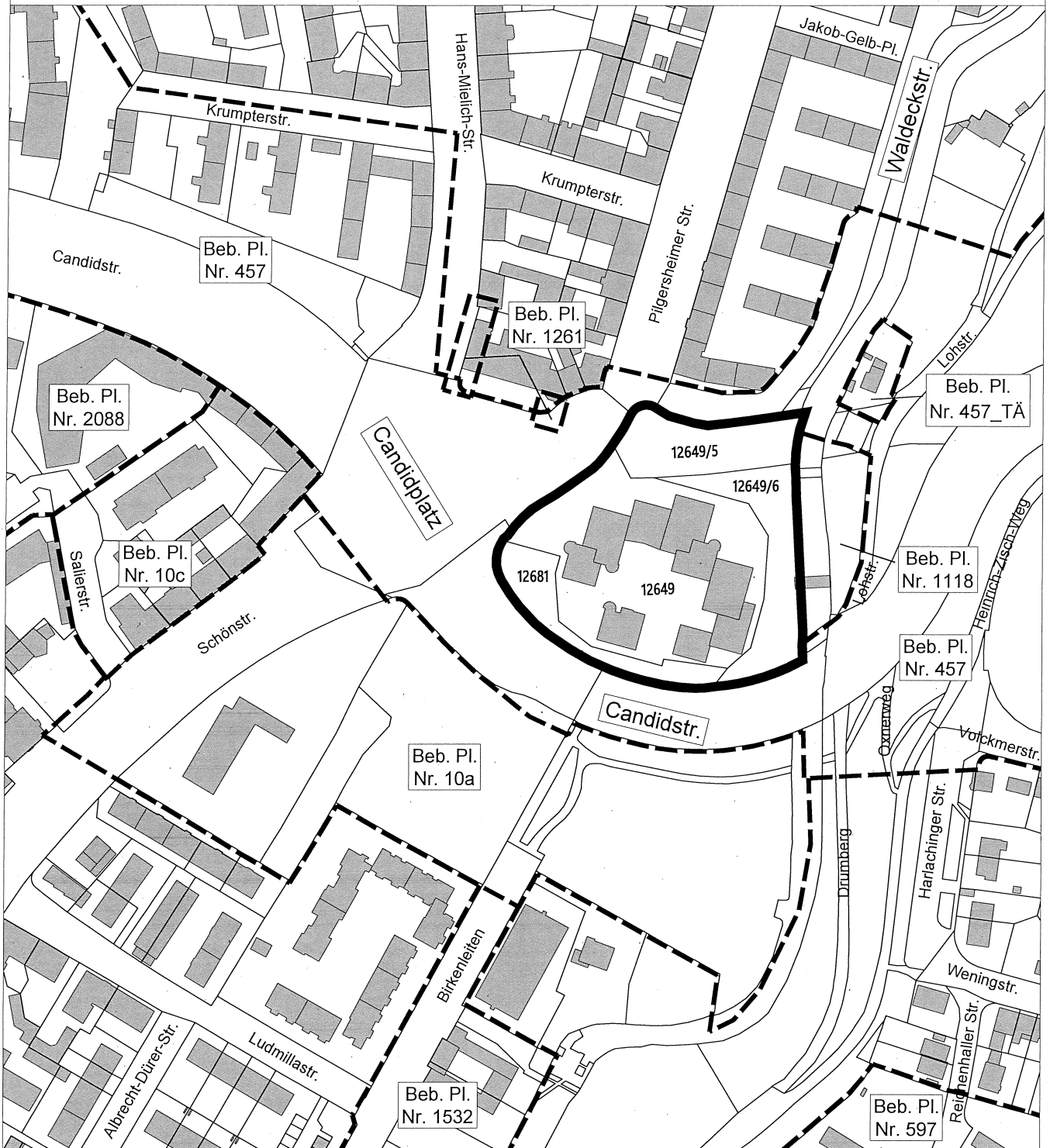
M = 1 : 50000

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung

Lage im Stadtgebiet






Lage der beabsichtigten  
Überplanung



Übersichtsplan: LHM / LHM und Bayerische Vermessungsverwaltung

## Legende:

-  Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage
-  Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:
-  Rechtsverbindl. Beb.Pl.



M = 1 : 2500



## Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. Bereich:

Candidplatz (östlich),  
Waldeckstraße (südlich),  
Auer Mühlbach (westlich),  
Candidstraße (nördlich)  
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 1118 und Nr. 457)

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

am 24.06.2025





Luftbild: LHM / LHM und Bayerische Vermessungsverwaltung

## Legende:



Geltungsbereich des Beb.Pl.  
gem. Beschlussvorlage



M = 1 : 5000

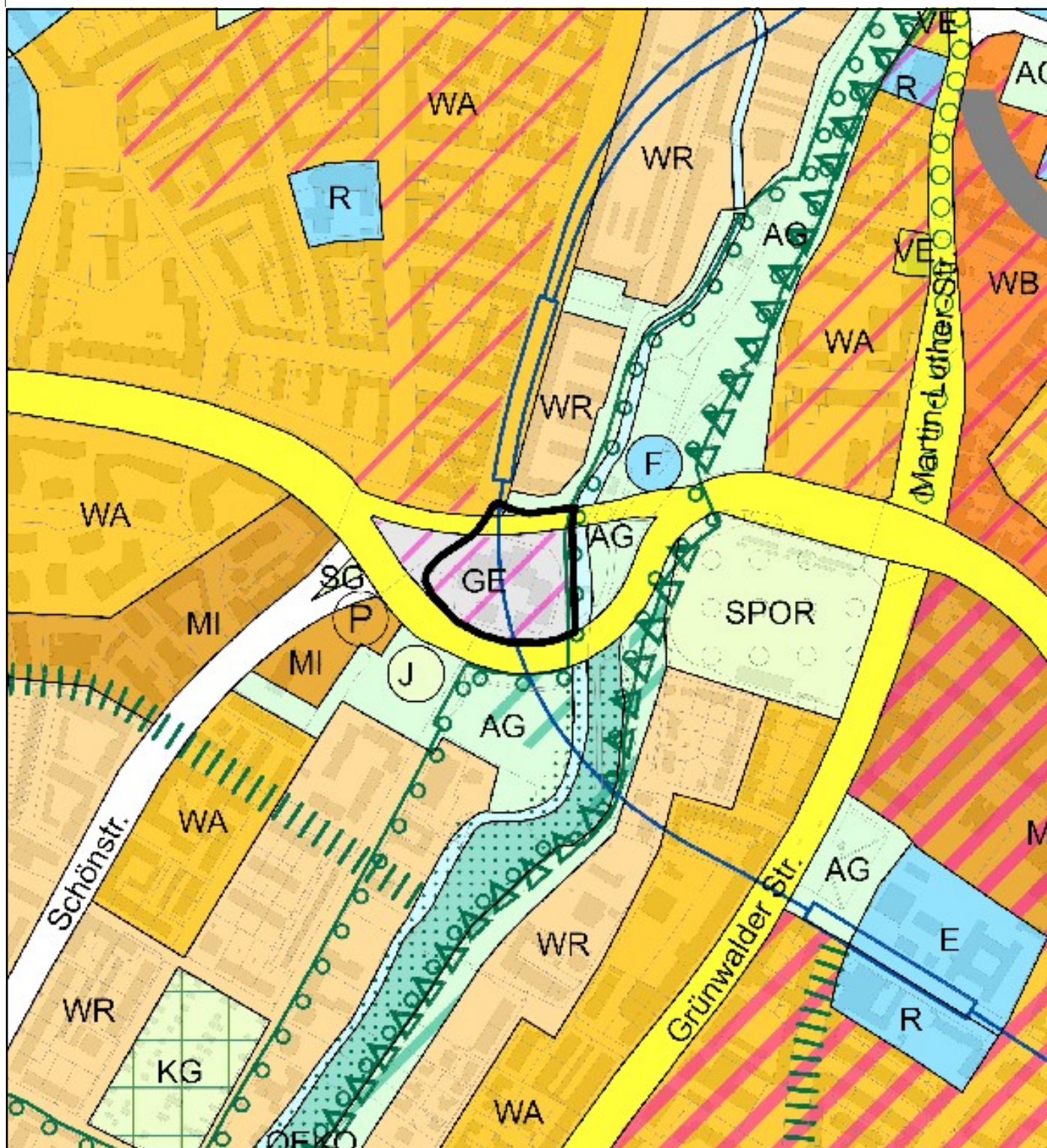


Luftbild zum  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.  
Bereich:

Candidplatz 11-13 (östlich),  
Grundstück Fl.Nr. 12649, 12681, 12649/6  
und 12649/5  
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 1118 und  
Nr. 457)

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II / 33 P  
am 24.06.2025





FNP: LHM / LHM und Bayerische Vermessungsverwaltung

## Legende:



Geltungsbereich des Beb.Pl.  
gem. Beschlussvorlage



M = 1 : 5000

0

250

Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
zum Bebauungsplan mit Grünordnung  
Bereich:

Candidplatz 11-13 (östlich),  
Grundstück Fl.Nr. 12649, 12681, 12649/6  
und 12649/5  
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 1118 und  
Nr. 457)

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 33 P

am 06.11.2025

3. Plan

7918

**Bebauungsplan Nr. 1118**  
**der Landeshauptstadt München**

**Candiaplatz (östlich)**  
**zwischen Waldeck - und**  
**Candidstraße**

(Teiländerung des Beb.Pl.Nr. 457)

Rechtsverbindlich genehmigt

Baulinien eingetragen 7. 11. 77

*h.v.*

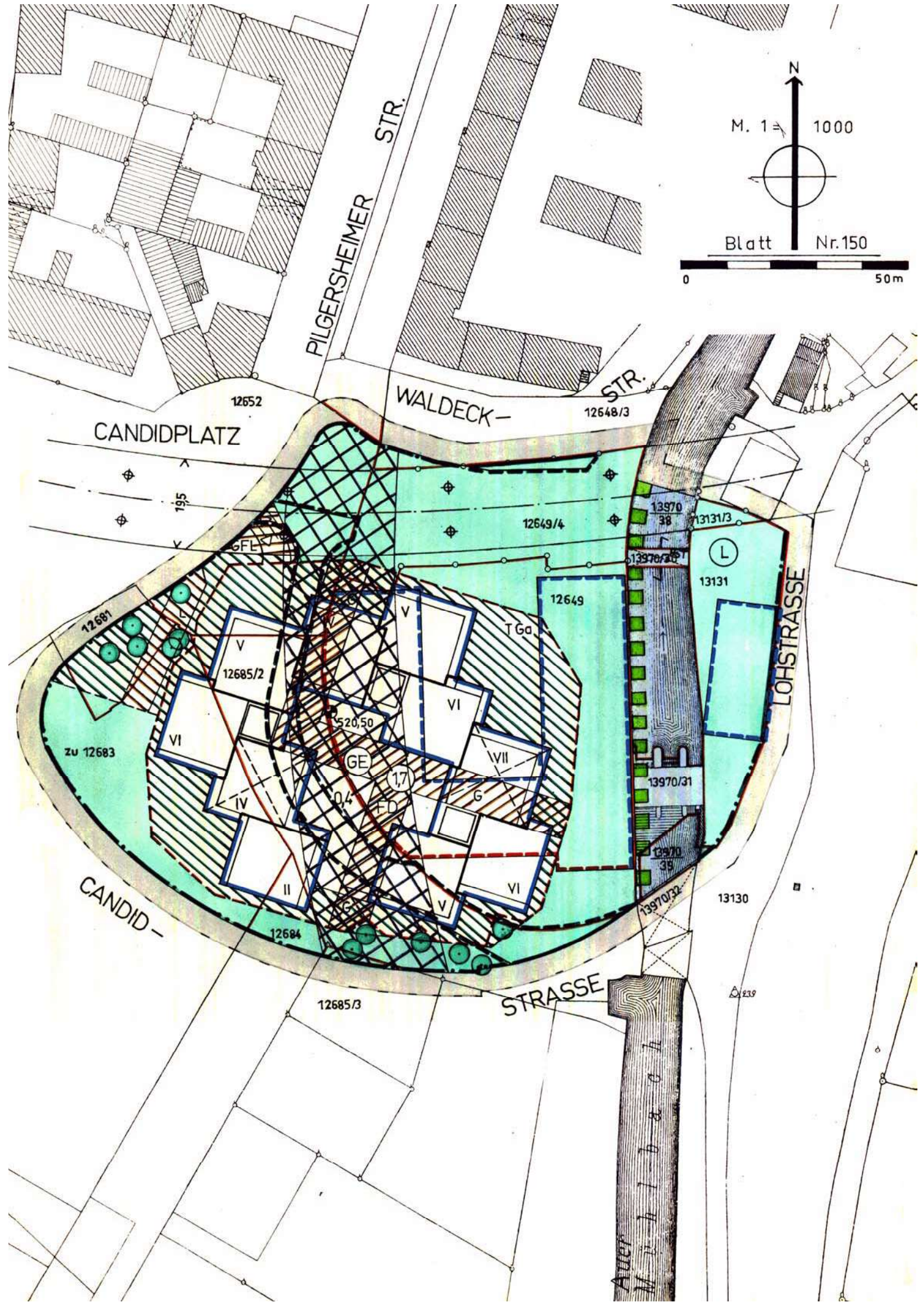
7918

**Eigentum des**  
**Städt. Vermessungsamts München**

Kontroll genommen: *Kie* 8.7.77

zk: *Ba* *Baum*  
Fia *Fia*





M. 1:1000

Blatt Nr. 150

0 50m

CANDIDPLATZ

PILGERSHEIMER STR.

WALDECK-STR.

LOHSTRASSE

STRASSE

Auer  
M-v-h-l-b-a-o-h

12652

12648/3

12649/4

13970/38

13131/3

13131

12649

12685/2

520,50

zu 12683

13970/31

13970/39

13130

12684

12685/3

239



## ZEICHENERKLÄRUNG

### A) FESTSETZUNGEN:

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

KLEINSIEDLUNGSGEBIETE

(MK)

REINE WOHNGEBIETE

(GE)

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

(GI)

DORFGEBIETE

(SW)

MISCHGEBIETE

(SO)

BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF  
NACH FESTSETZUNG IM PLAN

VERSORGUNGSFLÄCHEN NACH  
FESTSETZUNG IM PLAN

### GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNANLAGEN

GRÜNFLÄCHEN NACH  
FESTSETZUNG IM PLAN

BÄUME ZU ERHALTEN

BÄUME ZU PFLANZEN

STRÄUCHER ZU PFLANZEN

FLÄCHE ZU BEGRÜNEN UND MIT BÄUMEN  
UND STRÄUCHERN ANZUPFLANZEN

FLÄCHE MIT ZU ERHALTENDEM  
BAUMBESTAND

KLEINKINDERSPIELPLATZ

GERÄTESPIELPLATZ

BALLSPIELE

TISCHTENNIS

WASSERSPIELPLATZ

FIGURENSPIELE

BAHNSPIELE

BAUSPIELPLATZ

RODELBERG

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GESTALTUNG

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE BIS HÖCHSTENS 2/3 DER

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND

TRAUFHÖHE IN METERN, BEZOGEN AUF

..... N.N., ALS HÖCHSTGRENZE

TRAUFHÖHE ZWINGEND

TERRASSENGESCHOSS BIS HÖCHSTENS 2/3 DER

GRUNDFLÄCHE DES DARUNTERLIEGENDEN GE-

SCHOSSES ZULÄSSIG ALLSEITIG MIND. ....m

ZURÜCKGESETZT

DACHGESCHOSSAUSBAU BIS HÖCHSTENS 2/3 DER

GRUNDFLÄCHE DES DARUNTERLIEGENDEN GE-

SCHOSSES ZULÄSSIG

GRUNDFLÄCHENZAHLE

GESCHOSSFLÄCHENZAHLE

BAUMMASSENZAHLE

GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN

### BAUWEISE, -LINIEN, -GRENZEN, -GESTALTUNG

BESTEHEN- AUFZU- FESTZU-

BLEIBENDE HEBENDE SETZENDE

BAULINIE BAUGRENZE

SEITL. UND RÜCKW. BAUGRENZE

OFFENE BAUWEISE

GESCHLOSSENE BAUWEISE

FLACHDACH

SATTELDACH

WALMDACH

DACHNEIGUNG FLACHER ALS

DACHNEIGUNG STEILER ALS

DACHNEIGUNG ZWINGEND

FIRSTRICHTUNG

MAUER

NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG

NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER

### SONSTIGES

STELLPLÄTZE

GEWISCHTSTELLPLÄTZE (siehe Satzung)

GARAGEN

GEWISCHTSTELLPLÄTZE (siehe Satzung)

TIEFGARAGEN AUF DEM GESAMTEN

BAUGRUNDSTÜCK ZULÄSSIG

TIEFGARAGEN

GEWISCHTSTIEFGARAGE

PARKHAUS

DURCHGANG, DURCHFART, UNTERFÜHRUNG, ARKADE

TRAFOSTATION

TANKSTELLE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER

HOHENENTWICKLUNG

MASSZAHLE

RAMPE

RAMPE ÜBERDACHT UND SEITLICH GESCHLOSSEN

ZU- und AUSFAHRT (IN FAHRRICHTUNG)

FLÄCHE MIT GEH- UND FAHRRECHT

DINGLICH ZU SICHERN ZUGUNSTEN

DER ALLGEMEINHEIT

(LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN)

FLÄCHE MIT LEITUNGSRECHT DINGLICH

ZU SICHERN ZUGUNSTEN DER

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN

### VERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

BESTEHEN- AUFZU- FESTZU-

BLEIBENDE HEBENDE SETZENDE

STRASSEN- BEGRENZUNGSLINIE

### B) HINWEISE

BESTEHENDE GEBÄUDE

ABZUBRECHENDE GEBÄUDE

GRUNDSTÜCKSGRENZE

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

VORGESCHLAGENE FORM DER BAUKÖRPER

FLURSTÜCKSNUMMER

HAUSNUMMER

HÖHENKOTE ÜBER N. N.

MASSZAHLE

BAUGEBIETSNUMMER

MÜLLTÖNNEN

KINDERSPIELPLATZ

BALLSPIELPLATZ

BOLZPLATZ

TREPPLE

BAHNGLEIS

115/3

HS. NR. 1

571.00

20.0

1 usw.

M

K

B

BOLZ

TREPPLE

BAHNGLEIS

### C) KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

DEM LANDSCHAFTSSCHUTZ

UNTERLIEGENDE FLÄCHE

FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN

BURGFRIEDENSGRENZE

GEMARKUNGSGRENZE

SEKTIONSGRENZE

LZ

DEM LANDSCHAFTSSCHUTZ

UNTERLIEGENDE FLÄCHE

FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN

BURGFRIEDENSGRENZE

GEMARKUNGSGRENZE

SEKTIONSGRENZE

LZ. A. B. C. = LÄRMZONEN NACH DEN  
RICHTLINIEN DES BAYSTMLU ZUR  
BAULEITPLANUNG IM BEREICH DES  
FLUGHAFENS MÜNCHEN-RIEM  
LÄRM SCHUTZWALL

## Candid GmbH &amp; Co. KG

Candid GmbH & Co. KG, [REDACTED]

Landeshauptstadt München  
Planungsreferat  
HA II 33 P  
Blumenstraße 28b  
80331 München

[REDACTED] 14.04.2025

**Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Candidplatz 9-15  
Projektentwicklung am Candidplatz „Candidtor“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stellen wir einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für unser Neubauvorhaben am Candidplatz.

Das Areal am Candidplatz 9-15 in München-Untergiesing, bekannt als „Büro- und Ärztehaus am Candidplatz“, soll durch Teilabriss, Sanierung, Nachverdichtung und Aufstockung zu einem vielseitigen, lebendigen Stadtbaustein weiterentwickelt werden. Derzeit überwiegend gewerblich und medizinisch genutzt, soll das Areal zukünftig mehr soziale und urbane Vielfalt bieten.

Bereits jetzt werden Freiflächen für soziokulturelle Nutzungen wie Azubi-WGs, Künstlerateliers, Co-Working, Veranstaltungen und Gastronomie genutzt (CANDY „make it your own“). Diese sollen in das zukünftige Konzept sinnvoll integriert und verstetigt werden.

Das Projekt folgt darüber hinaus nachhaltigen ESG-Prinzipien und setzt auf Öffnung und Vernetzung, flexible Grundrisse, ressourcenschonende Bauweisen und eine optimierte Flächennutzung. Die medizinische Nutzung wird ausgebaut und durch Handel, Gewerbe und Büroflächen ergänzt.

Gewerbeflächen, die auf dem städtischen südlichen Grundstück für Nahversorgung vorgesehen waren, ergänzen die Versorgungsfunktion im Areal, sodass auf dem städtischen Grundstück mehr Wohnraum nachgewiesen werden kann.

Der bisher ungenutzte Innenhof wird zu einem belebten Stadtraum umgestaltet. Durchgrünung, neue Wegeverbindungen und eine Öffnung zum Candidplatz stärken die Vernetzung mit dem Viertel und fördern eine hohe Aufenthaltsqualität.

# Candid GmbH & Co. KG

Im Zuge der Umsetzung des Neubauvorhabens wird auch im Bereich des verbleibenden Bestandes die genehmigte Aufstockung für Wohnbauzwecke umgesetzt sowie die Schnittstellen zwischen dem Bestand und dem Vorhabenbereich betrachtet und geregelt. Der Betreiber [REDACTED] ist bereits heute im Areal und Teil der Nutzer und beabsichtigt bereits heute die Übernahme der Wohnaufstockung.

Vorhabenträgerin für dieses Neubauvorhaben ist die Candid GmbH & Co. KG.  
Wir sind, was diese Fläche anbelangt, als Eigentümerin Verfügungsbefugt.

Darüber hinaus wissen wir, dass im Zuge des Verfahrens ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wird, mit dem die Umsetzung und die Ambitionen des Vorhabens sichergestellt wird. Diesen werden auch wir selbstverständlich mit der LHM schließen und die Verpflichtungen nach § 12 BauGB eingehen.

Hiermit bestätigen wir ebenfalls, dass wir leistungsfähig sind, um dieses Projekt auch innerhalb der vereinbarten Frist umzusetzen. Alle erforderlichen Nachweise gehen Ihnen mit separatem Schreiben zur Prüfung in Ihrem Haus zu.

Wir freuen uns auf ein gemeinsames konstruktives Verfahren mit Ihnen und verbleiben

[REDACTED]

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Dr. Thorsten Bischoff  
Geschäftsführer

[REDACTED]

Michael Ehret  
Geschäftsführer

[REDACTED]





# Projektentwicklung Büro- und Ärztehaus am Candidplatz



# Index

## Überblick

1. Projekt- und Konzeptbeschreibung
2. Grundrisse
3. Kennzahlen
4. Ansichten

\*Planungsstand 26.02.2025

# Überblick - Projektentwicklung Büro- und Ärztehaus am Candidplatz

## Projektüberblick

Das Areal am Candidplatz 9–15 in München-Untergiesing – derzeit überwiegend als Büro- und Ärztehaus genutzt – wird durch Teilabriss, Sanierung, Aufstockung und Neubau in einen vielfältigen, lebendigen Stadtbaustein transformiert. Ziel ist es, einen urbanen Raum zu schaffen, der das Viertel mit einem ausgewogenen Nutzungsmix und hohem Identifikationswert bereichert.

## Planung und Konzepterweiterung

Rund 70% der Bestandsgebäude sowie die Tiefgarage bleiben erhalten. Die erhaltenen Gebäude werden aufgestockt und um zusätzliche Geschosse ergänzt, die für azubi- und studentische Wohnnutzung vorgesehen sind. Die bisher nicht genutzten Dächer werden als Landschaft aus gemeinschaftlichen Dachgärten gestaltet. Der Neubau positioniert sich zum Candidplatz und setzt ein architektonisches Zeichen, das auch vom Mittleren Ring aus gut sichtbar den Ort neu besetzt.

## Nutzungsmix und Quartiersbezug

Der ursprüngliche medizinische Schwerpunkt wird weiter ausgebaut, um die lokale Versorgung zu optimieren. Ergänzt wird dies durch Angebote der öffentlichen Nahversorgung, variabel nutzbaren Handelsflächen, Gewerbe- und Büroflächen sowie einem innovativen Wohnkonzept für Azubis und Studierende zu einem bunten Stadtbaustein. Die Öffnung der Erdgeschosszonen zum Platz hin sollen eine einladende Geste an das Quartier richten, der vormals wenig genutzte Innenhof wird Teil des belebten Stadtraums. Grünflächen und Aufenthaltsräume werden neu gestaltet, um trotz zentraler Lage eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen.

## Lokale Integration und temporäre Nutzungen

Bereits jetzt werden Freiflächen und strategische Leerstände soziokulturell genutzt – etwa durch eine Azubi-/Studentenwohngemeinschaft, Künstlerateliers, Co-Working-Spaces, einen Comedyclub sowie kulturelle Events wie das Weinfest „Vino Minga“ und diverse Sommerfeste. Im Rahmen des „Reallabors“ CANDY „make it your own“ wird getestet, wie diese temporären Nutzungen in das Gesamtkonzept überführt werden können, um den lebendigen Charakter des Viertels nachhaltig zu fördern.

## Aufstockung und Wohnraumversorgung

Ein bereits erteilter Bauvorbescheid stellt die Aufstockung eines Gebäudeteils mit Wohnnutzung für Azubis und Studierende in Aussicht. Die geplante Aufstockung erfolgt in Leichtbauweise – etwa mittels vorgefertigter Holzmodule – wodurch der Betrieb des Ärztehauses und der Wohnnutzung organisatorisch getrennt erfolgen kann. Das Wohnkonzept umfasst vielfältige Typologien von Einzelzimmern bis zu flexiblen Gemeinschaftswohnungen, wobei gemeinschaftliche Bereiche wie Küchen und Aktivitätsräume den Kern der Nutzung bilden.

## Architektonische Gestaltung des Neubaus

Der Entwurf entwickelt die charakteristischen Kuben des Bestands weiter, indem diese horizontal dynamisch in die Vertikale „gestapelt“ werden – fast wie ein Tor zum Viertel. Das Fassadenkonzept knüpft an das bestehende Ensemble an, wird jedoch modern interpretiert – insbesondere durch eine markante Abhebung des Erdgeschosses, das den öffentlichen Charakter betont. Das Konzept sieht von Beginn an eine nachhaltige, ESG-konforme Entwicklung vor, die ressourceneffiziente und flexible Grundrisse ermöglicht.







# Projekt- und Konzeptbeschreibung

1



# Projekt- und Konzeptbeschreibung Büro- und Ärztehaus am Candidplatz

## Planung und Konzepterweiterung

Die Planung sieht vor, ca. 70% der Bestandsgebäude zu erhalten und auf dem bisherigen Fußabdruck der rückzubauenden Gebäude das Areal mit annähernd gleichbleibender Versiegelung nachzuverdichten. Die zu erhaltenden Bestandsgebäude sollen aufgestockt und durch weitere Geschosse mit Azubi- bzw. studentischer Nutzung und einer Landschaft aus gemeinschaftlich genutzten Dachgärten entwickelt werden. Der Neubau ergänzt das Ensemble zum Candidplatz, bildet eine offene Erdgeschosszone aus und setzt ein architektonisches Zeichen, das auch vom Mittleren Ring aus gut sichtbar den Ort neu besetzt. Das entstehende Areal hat den Anspruch einer nachhaltigen, ESG-konformen Entwicklung zu entsprechen.

## Nutzungsmix und Quartiersbezug

Der Fokus bei der Entwicklung des entstehenden Gesamtareals liegt auf der Verbindung mit dem Viertel und der Schaffung von ergänzenden Nutzungen und Mehrwerten für das ganze Umfeld. Die medizinische Nutzung soll zur Versorgungsoptimierung im Viertel ausgebaut und durch öffentliche Nahversorgung, Handel (kleinteilig bzw. variabel), Gewerbe- und Büroflächen, sowie einem Auszubildenden- bzw. studentischen Wohnkonzept zu einem bunten Stadtbaustein ergänzt werden.

Der bisher zwar öffentlich zugängliche, jedoch weitestgehend ungenutzte Innenhof wird in einen lebendigen Stadtraum mit Verbindungsfunktion ins Viertel gewandelt. Grünflächen werden neu gedacht, erhalten und erlebenswert gestaltet. Die Adressbildung des neuen Ensembles orientiert sich zum Candidplatz. Die Orientierung der Erdgeschosszonen und Öffnung der Freiflächengestaltung zum Platz hin sollen eine einladende Geste an das Quartier richten und trotz der zentralen Lage durch Bäume und ggf. Wasserelemente eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Zum Auer Mühlbach hin ist das Areal stark eingegrünt und landschaftlich eingebunden. Bestehende Wegeverbindungen werden ergänzt und gestärkt, um das Areal durchlässig und

einladend zu gestalten und für den Fuß- und Radverkehr mit seinem Umfeld stärker zu verbinden.

## Lokale Integration und temporäre Nutzungen

Aktuell werden im Planungsgebiet bereits Freiflächen und strategische Leerstände soziokulturell genutzt und durch lokale Akteure bespielt. Im Rahmen der „Parallelnutzung“ - CANDY „make it your own“ - wird in einem „Reallabor“ getestet, ob und wie sich die verschiedenen Nutzungen bei der Transformation des Areals im Viertel verstetigen lassen.

In diesem Kontext konnten bereits eine Azubi- / Studentenwohngemeinschaft (betrieben durch das Kolping-Bildungswerk), ein Comedyclub, das Stammhaus eines Pfadfinderstamms und Künstlerateliers verortet werden. Eine Multi-Use-Fläche für Co-Working und soziokulturelle Veranstaltungen kann bei Bedarf gegen einen geringen Unkostenbeitrag genutzt werden. Die Tanz- und Musikbar ROODY, in der Live-Darbietungen regionaler Künstler Platz finden, konnte dort ebenso bereits etabliert werden. Auf den Freiflächen des Geländes fanden und finden Events wie „Ois Giasing bzw. Giesing is a Feeling“, das Weinfest „Vino Minga“ (vormals am Giesinger Grünspitz), ein generationenübergreifendes Sommerfest, Hofflohmärkte, das Light-Graffiti-Event „Giesing auf ein Wort“ und weitere kulturelle Veranstaltungen statt. Dabei wird getestet, wie diese temporären Nutzungen in das Gesamtkonzept überführt werden können, um den lebendigen Charakter des Viertels nachhaltig zu fördern.

## Aufstockung und Wohnraumversorgung

Für die geplante Aufstockung ist ein Bauvorbescheid erwirkt worden, der eine Wohnnutzung für Azubis sowie Studierende in Aussicht stellt. Auf dieser Grundlage

# Projekt- und Konzeptbeschreibung Büro- und Ärztehaus am Candidplatz

wurde eine Aufstockung für einen Betreiber von Azubi-Wohnungen weiterentwickelt und bereits im Rahmen des Verfahrens geplant. Mit diesem Betreiber besteht zudem schon eine entsprechende Absichtserklärung über den Betrieb der Wohnnutzung.

Die Aufstockung erfolgt in Leichtbauweise, zum Beispiel aus Holzmodulen, die vorgefertigt auf das Dach gestellt und verbunden werden. Die Erschließung erfolgt über einen separaten Antritt, ausgeführt in Holzhybridbauweise. Durch die organisatorische Trennung der Erschließung funktionieren der Betrieb des Ärztehaus und der Wohnnutzung ohne signifikante Abhängigkeiten an die jeweils andere Nutzung.

Die Wohnnutzung bildet verschiedene Wohnungs- und Zimmertypologien ab, bestehend aus Einzelzimmern bis hin zu flexiblen Gemeinschaftswohnungen. Gemeinschaftsflächen wie bspw. Küchen oder Aktivitätsräume bilden den Nukleus der Aufstockung, der die verschiedenen Typologien miteinander verbindet. Die gemeinschaftlichen Dachflächen sind begrünt und sollen soweit sinnvoll mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden.

Mit der Aufstockung leistet das Scharniergrundstück bereits im Vorfeld des Verfahrens seinen Beitrag, der dem dringenden Wohnraumbedarf entspricht und so das Areal bunter und lebendiger macht.

## Architektonische Gestaltung und technische Umsetzung des Neubaus

Der Entwurf des neuen Gebäudes am Candidplatz geht von der Weiterentwicklung der charakteristischen Kuben des Bestands aus und vermittelt dadurch Einzigartigkeit. Die Kuben werden im Entwurf aus der Horizontalen dynamisch in die Vertikale „gestapelt“ und entfalten eine Signalwirkung mit einladender Tor-Geste und hohem Identifikationspotential. Die Dachflächen werden als Dachgärten gestaltet und teilweise öffentlich zugänglich gemacht (oberstes Geschoss).

Die öffentlichen und öffentlich zugänglichen Räume bilden unterschiedliche Qualitäten ab. Vom Empfangs- und Auftaktbereich, der aktiv und lebendig auftritt, über den überdachten Stadtraum bis hin zum Innenhof, der als öffentlicher und doch geschützter Raum wandelbare Nutzungen aufnimmt. Durchgänge zum Grünraum des Auer Mühlbachs nach Norden und Süden vernetzen und ermöglichen kurze Wege.

## Mobilität

Die bestehende Tiefgarage soll erhalten werden, um den Eingriff in den baulichen Bestand so gering wie möglich zu halten. Aktuell besteht dort eine rechnerische Stellplatzreserve von 46 Stellplätzen. Ziel ist es, ein auch für den Bestand wirksames Mobilitätskonzept zu erstellen, das den Bedarf so reduziert, dass alle bestehenden und neuen Bedarfe in der Tiefgarage dargestellt werden können.

## Erschließung und Kommunikation

Das Erdgeschoss ist öffentlich und bietet ein vielfältiges Programm von Nahversorgung, Werkstätten, kleinen Läden und Gastronomie bis hin zu einem Kulturzentrum, das sich über das bestehende Gebäude erstreckt. Die Eingangsbereiche der Nutzungen in den Obergeschossen sind zurückhaltend gestaltet und profitieren von der belebten Atmosphäre im Erdgeschoss. In den oberen Geschossen sollen Nutzungen, wie z.B. eine Tanzschule, musikbezogene Aktivitäten, Ateliers und Werkstätten verstetigt werden, um Gemeinschaftsgefühl und Zugehörigkeit zu stärken und zu fördern.

## Tragwerkskonzept und Grundrissverteilung

Das neue Gebäude am Candidplatz setzt auf dem Footprint der bestehenden Tiefgarage auf und sieht eine schlanke, wirtschaftliche und langlebige Stahlbetonskelettbauweise

# Projekt- und Konzeptbeschreibung Büro- und Ärztehaus am Candidplatz

vor. Mit Ausnahme der Wände der zentralen Erschließungskerne, werden die vertikalen Lasten lediglich über filigrane Stützenstränge abgetragen, wodurch maximale Flexibilität für spätere Nutzungen sichergestellt wird.

Der modulare Entwurf basiert auf dem Standardraster von 1,35m. So können gängige Bürotypologien und Mischformen für das "Büro der Zukunft" abgebildet werden. Die Tragstruktur erlaubt eine flexible Raumaufteilung.

Die unter Berücksichtigung des Fassadenrasters optimierte Stützenstellung ermöglicht eine ressourcenschonende und effiziente Stärke der Stahlbetondecken. Die versetzte Anordnung der einzelnen Baukörper zueinander ist so konzipiert, dass die Hauptstützen dennoch einen stringenten Verlauf aufweisen.

Durch die Verwendung von Hohlkörpern wird eine deutliche Gewichtseinsparung des Konstruktionseigengewichts der Stahlbetondecken erzielt. Durch diese Bauweise werden weiterführende Bauteile entlastet, wodurch sich in Summe signifikante ökologische und wirtschaftliche Einsparungen erzielen lassen. Durch Zugabe von Hüttensandzementen mit geringem CO<sub>2</sub>-Verbrauch (z.B. CEM III b Zementen) und der Nutzung von Recyclingbetonen wird ein ressourcensparender und effizienter Rohbau realisiert.

## Fassadenkonzept

Das Fassadenkonzept greift das Erscheinungsbild des bestehenden Ensembles auf und interpretiert dieses mit Leichtigkeit und Offenheit neu, die kontrastierende und ergänzende Gestaltung ist ausdrücklich erwünscht. Die Fassade im Erdgeschoss hebt sich vom restlichen Gebäude ab, um den öffentlichen Charakter zu unterstreichen. Zur Konkretisierung der Fassadenentwürfe soll ein konkurrierendes Verfahren durch das Architekturbüro MVRDV durchgeführt werden.

# Grundrisse

2

# Organisationsschema | Programmvorschlag

Dachterrasse

Biergarten  
Gemeinschaftsgarten  
Kiosk

OG 05,09,13

Grünterrassen

OG 01-03

Fitness /Tanzschule  
Musik-Schallplattenstudios

EG

GastroBar, Fahrradwerkstatt, Fotostudio,  
Nahversorger

OG 04,07,12

Grünterrassen

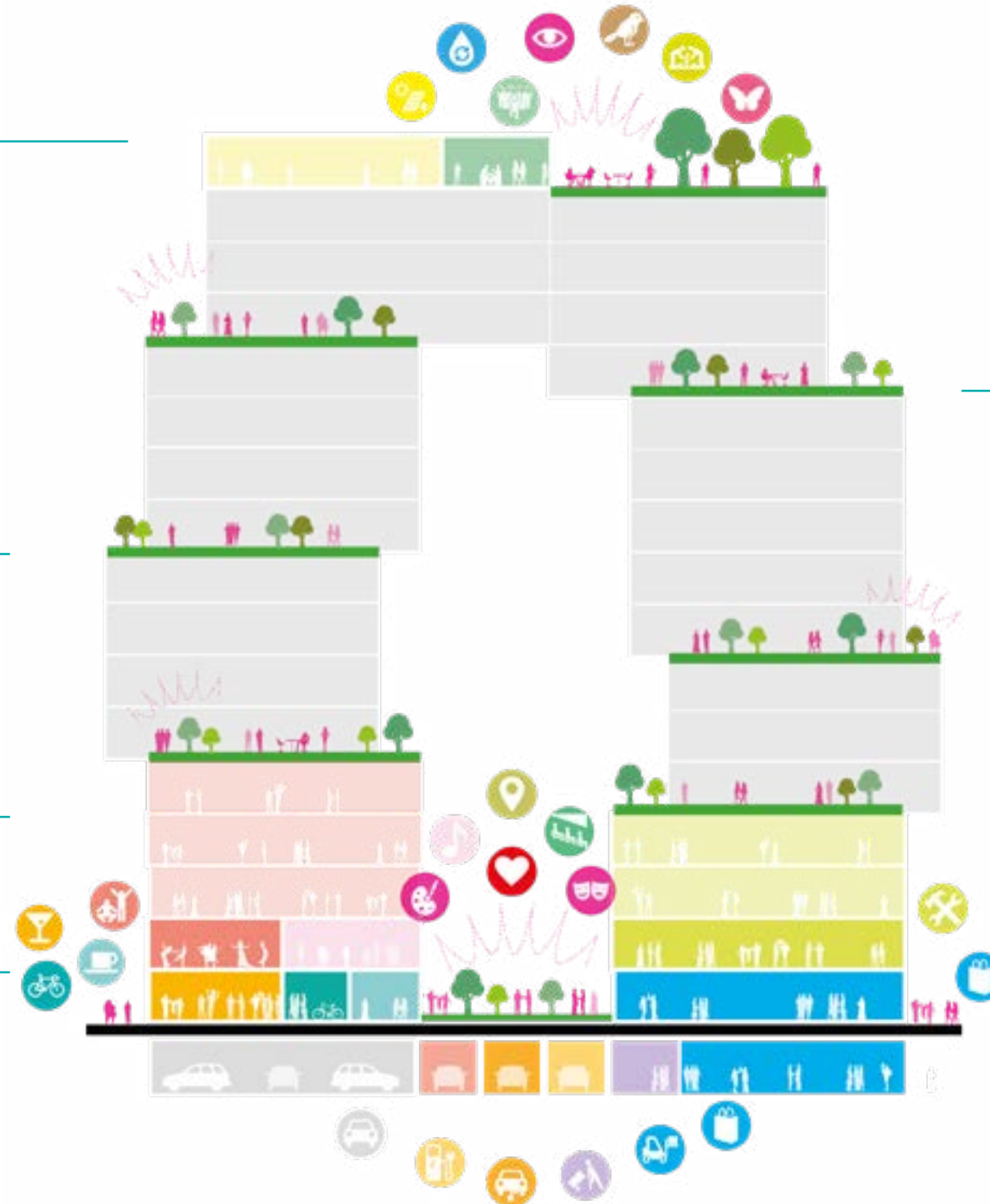
OG 01-03

Ateliers / Werkstatt  
Co-working

Innenhof

UG

Nahversorgungslager  
Kleinlagerräume  
Parken und E-Mobilität



# Organisationsschema | Programmvorschlag

## Dachterrasse

Biergarten  
Gemeinschaftsgarten  
Kiosk

## OG 05,09,13

Grünterrassen

## OG 01-03

Fitness /Tanzschule  
Musik-Schallplattenstudios  
Ateliers / Werkstatt  
Co-working

## EG

GastroBar, Fahrradwerkstatt,  
Fotostudio, Nahversorger,  
Kulturzentrum

## OG 04,07,12

Grünterrassen

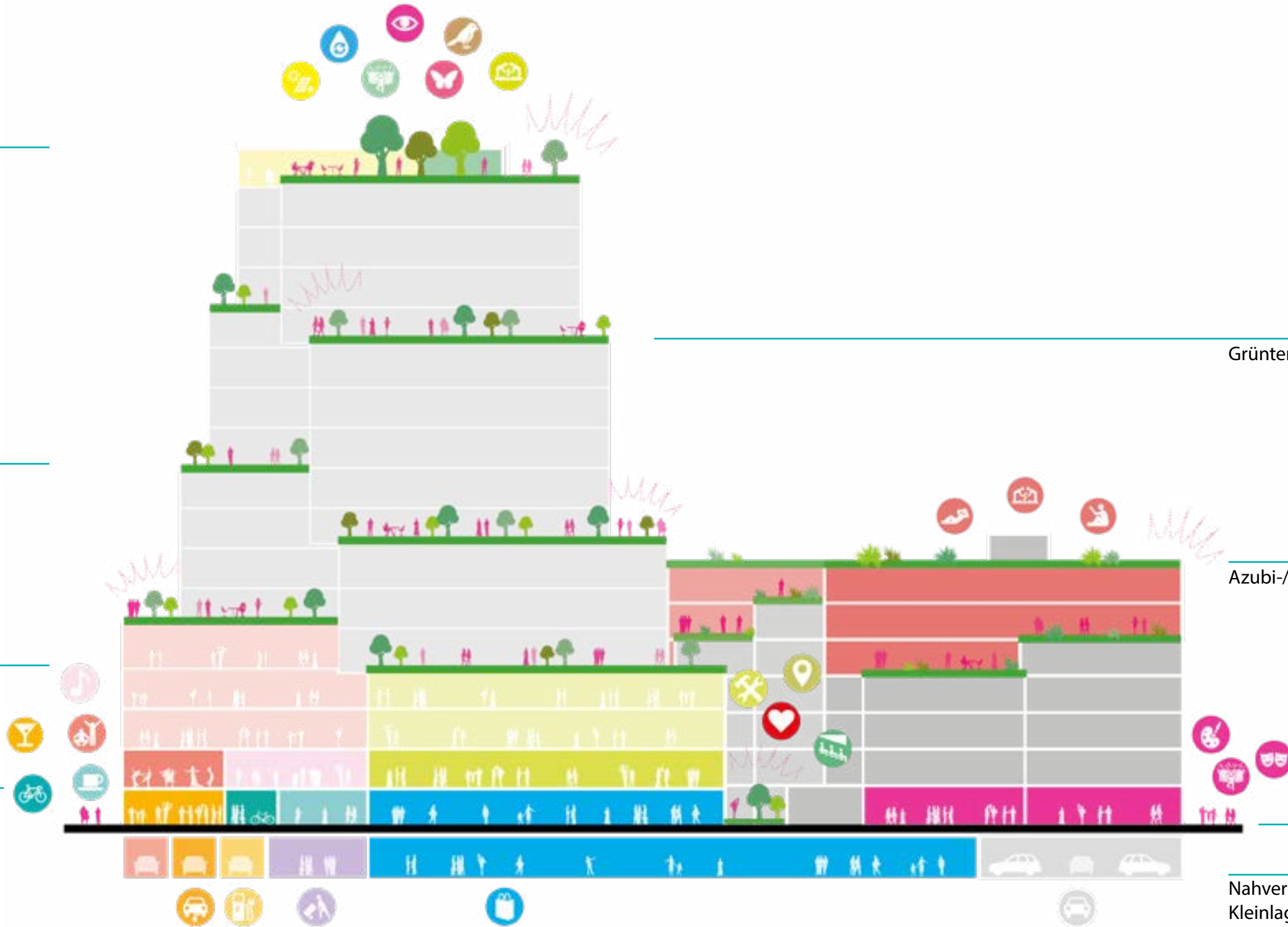
## OG 04-06

Azubi-/Studentenwohnen

## Innenhof

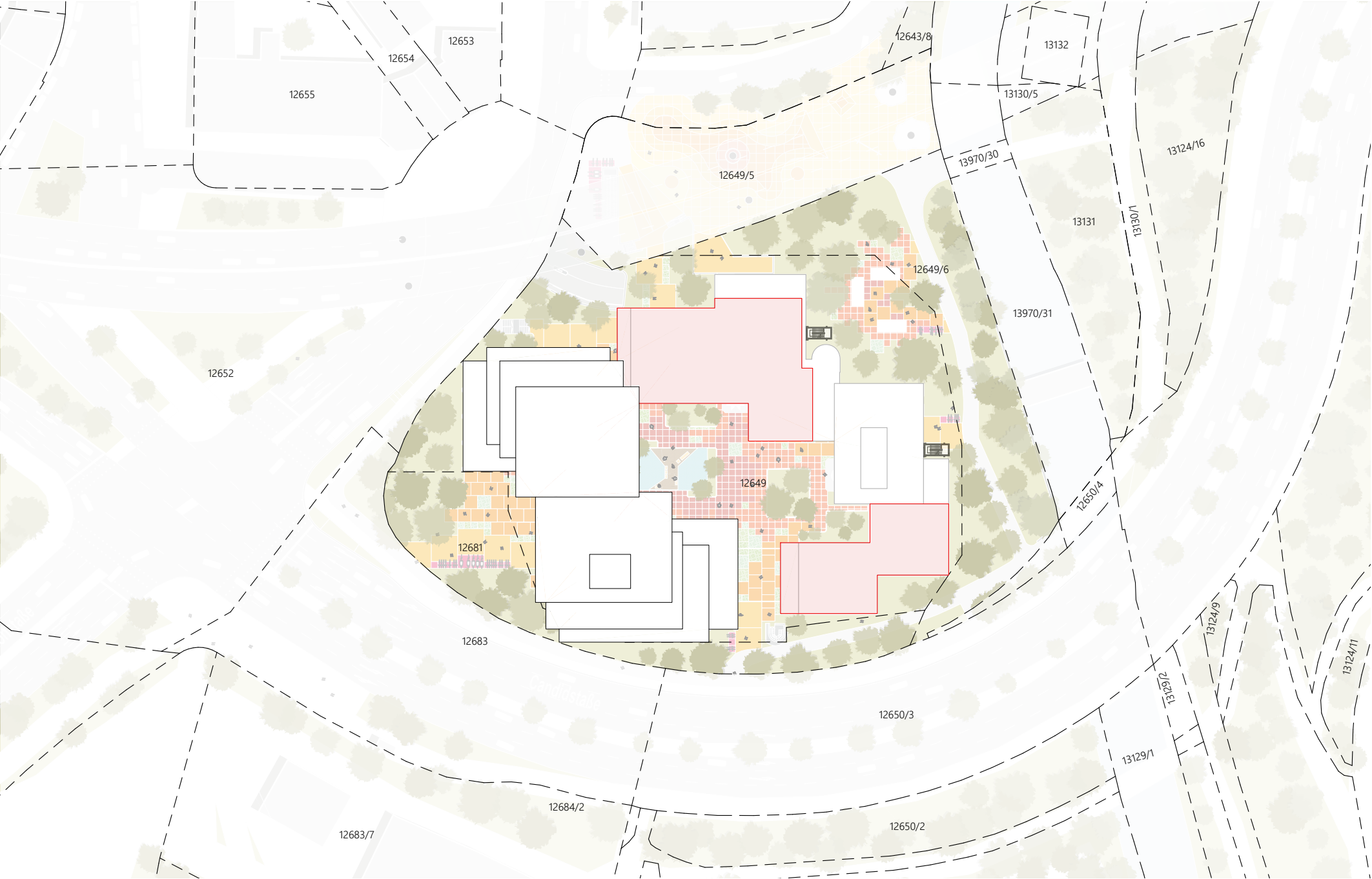
## UG

Nahversorgungslager  
Kleinlagerräume  
Parken und E-Mobilität





# Grundriss | Lageplan und Freiflächen











Flurstücke: 12681, 12649, 12649/6

Gesamtfläche: 10.178 m²

# Grundriss | 1.Untergeschoss



## Vorschlag Nutzungen Untergeschoss (Bestand):

	Erschließungskerne	275 m <sup>2</sup>
	Lagerräume	615 m <sup>2</sup>
	Nahversorger	1.295 m <sup>2</sup>
	(Verkaufsfläche)	1.045 m <sup>2</sup>
	Technikräume	
	Parkplätze	
	Carsharingzone	
	E-mobilityzone	
	Wallboxen	

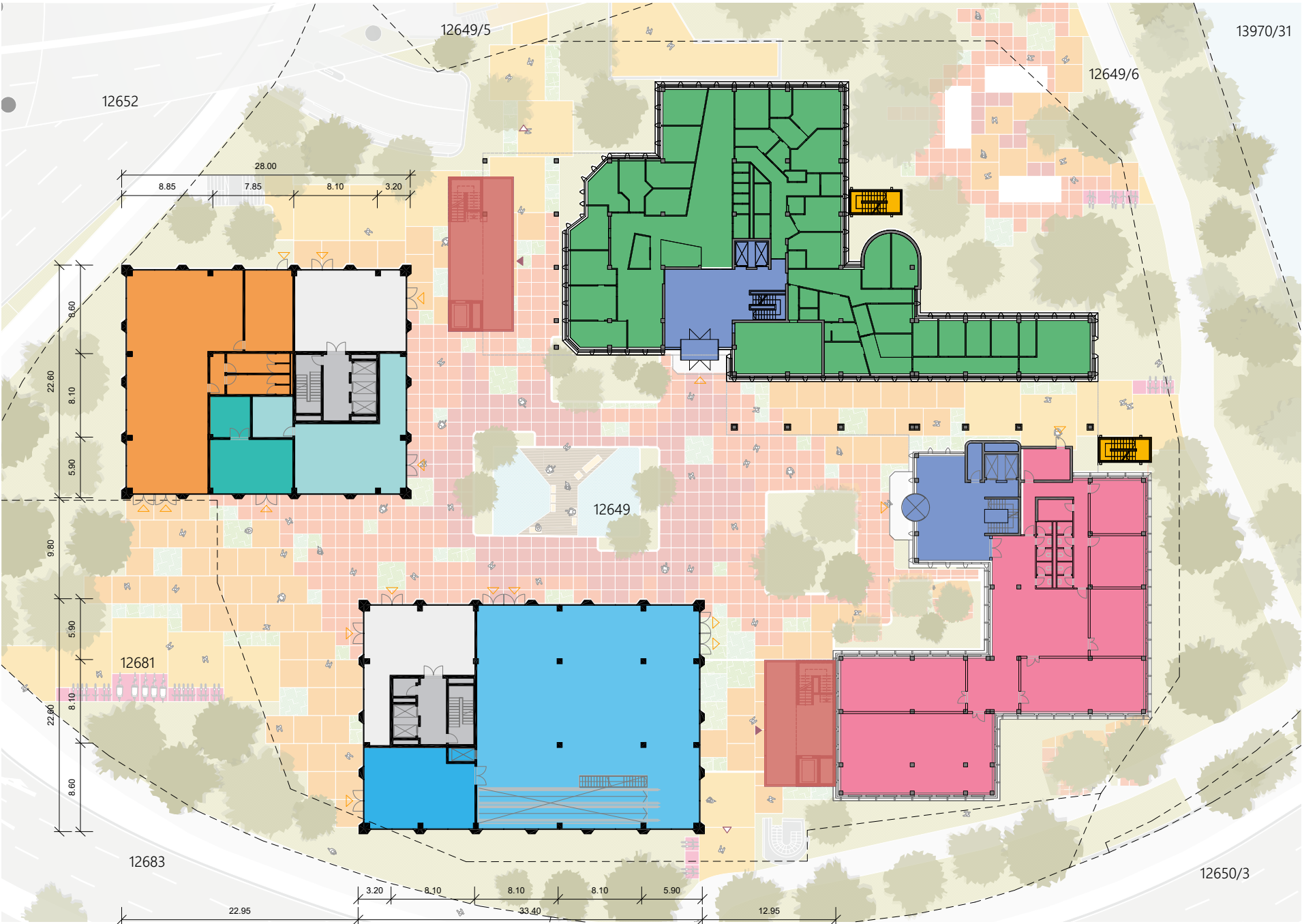


M | 1:500

\*Alle m<sup>2</sup>-Angaben sind GF (Geschossfläche)

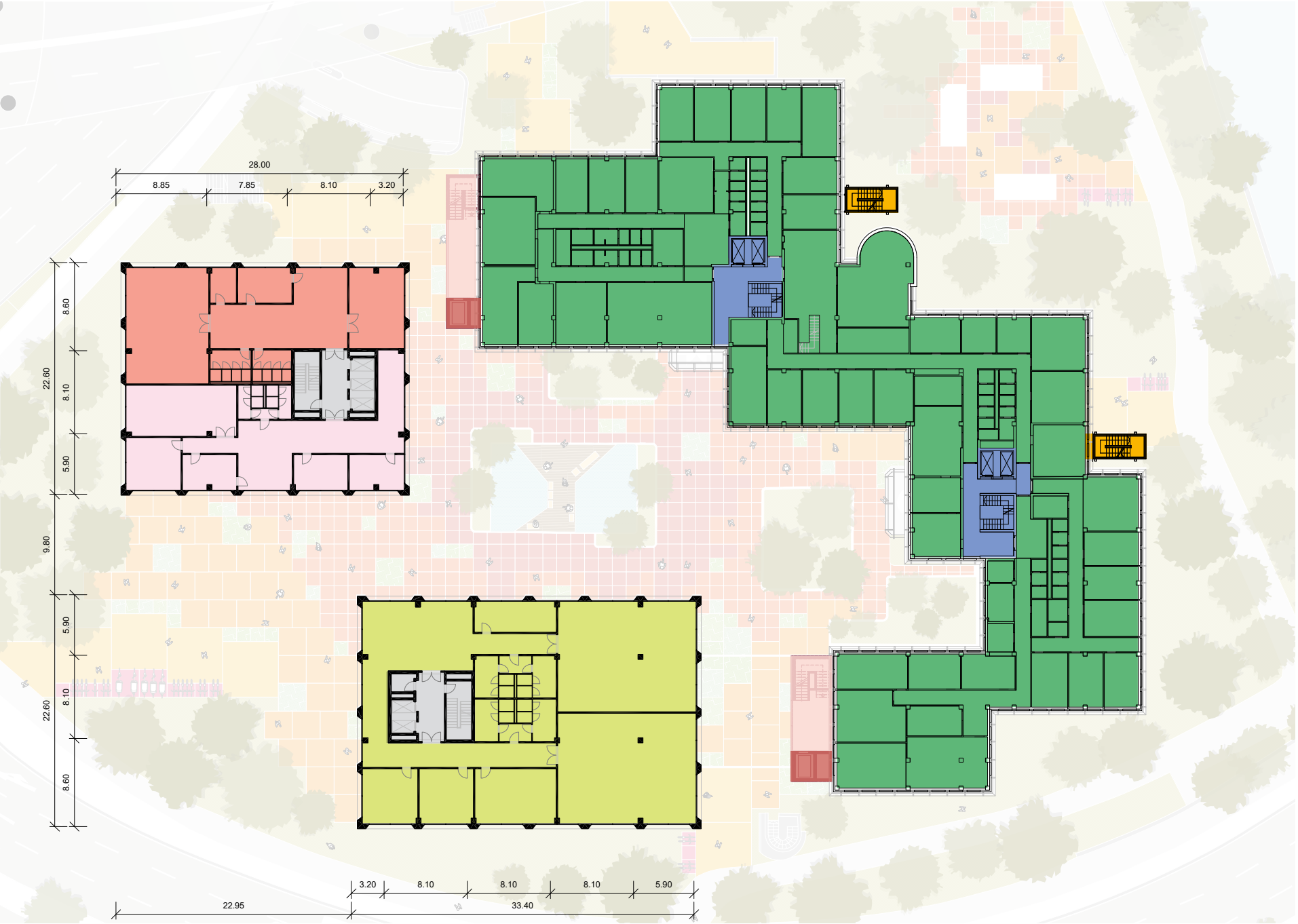


# Grundriss | Erdgeschoss



----- Flurstücksgrenzen		
Vorschlag Nutzungen Neubau:		
<div></div>	Erschließungskerne	118 m <sup>2</sup>
<div></div>	Lobbys	198 m <sup>2</sup>
<div></div>	Nahversorger	592m <sup>2</sup>
<div></div>	(Verkaufsfläche)	230m <sup>2</sup>
<div></div>	Fahrradcafé	80 m <sup>2</sup>
<div></div>	Fotostudio	105 m <sup>2</sup>
<div></div>	Gastro Bar	294 m <sup>2</sup>
Aufstockung Azubi-/ Studentenwohnen:		
<div></div>	Lobby / Kerne	178 m <sup>2</sup>
Nutzungen Bestand:		
<div></div>	Lobby/Kerne	210 m <sup>2</sup>
<div></div>	Gesundheit/Gewerbe	798 m <sup>2</sup>
<div></div>	Aussentreppe	25 m <sup>2</sup>
<div></div>	Kulturzentrum (Neu Nutzung im Bestand)	600 m <sup>2</sup>

# Grundriss | 1 - 3.Obergeschosse



## Vorschlag Nutzungen Neubau:

Erschließungskerne	118 m <sup>2</sup>
Yoga/Tanz Studio	330 m <sup>2</sup>
Musik-Tonstudios	305 m <sup>2</sup>
Atelier/Werkstatt	634 m <sup>2</sup>

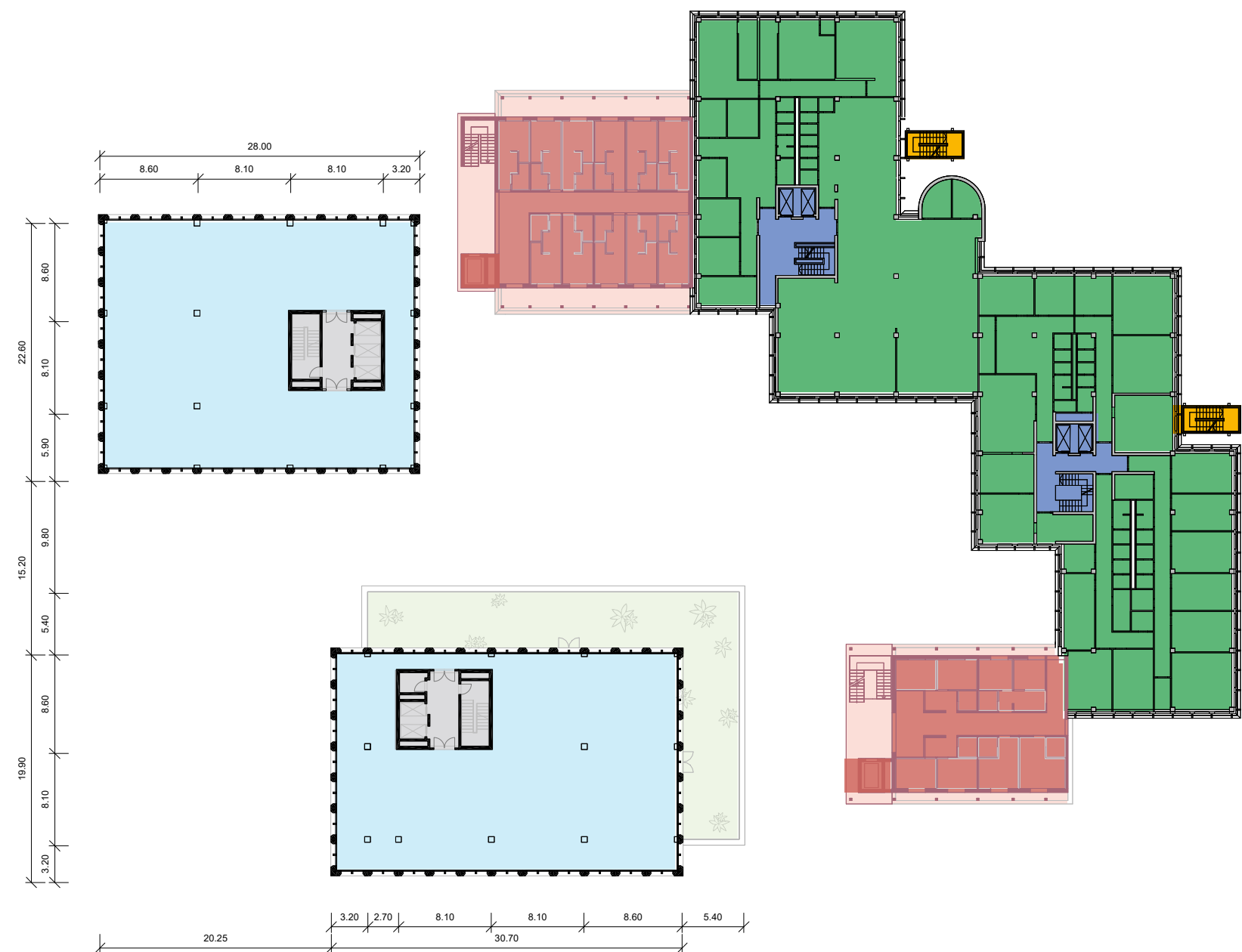
## Aufstockung Azubi-/ Studentenwohnen:

Aufzug	16 m <sup>2</sup>
Treppe	88 m <sup>2</sup>

## Nutzungen Bestand:

Kerne	118 m <sup>2</sup>
Gesundheit/Gewerbe	1.879 m <sup>2</sup>
Aussentreppe	25 m <sup>2</sup>

# Grundriss | 4. Obergeschoss



## Vorschlag Nutzungen Neubau:

Erschließungskerne	118 m <sup>2</sup>
Büro und Gewerbe	1.124 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	273 m <sup>2</sup>

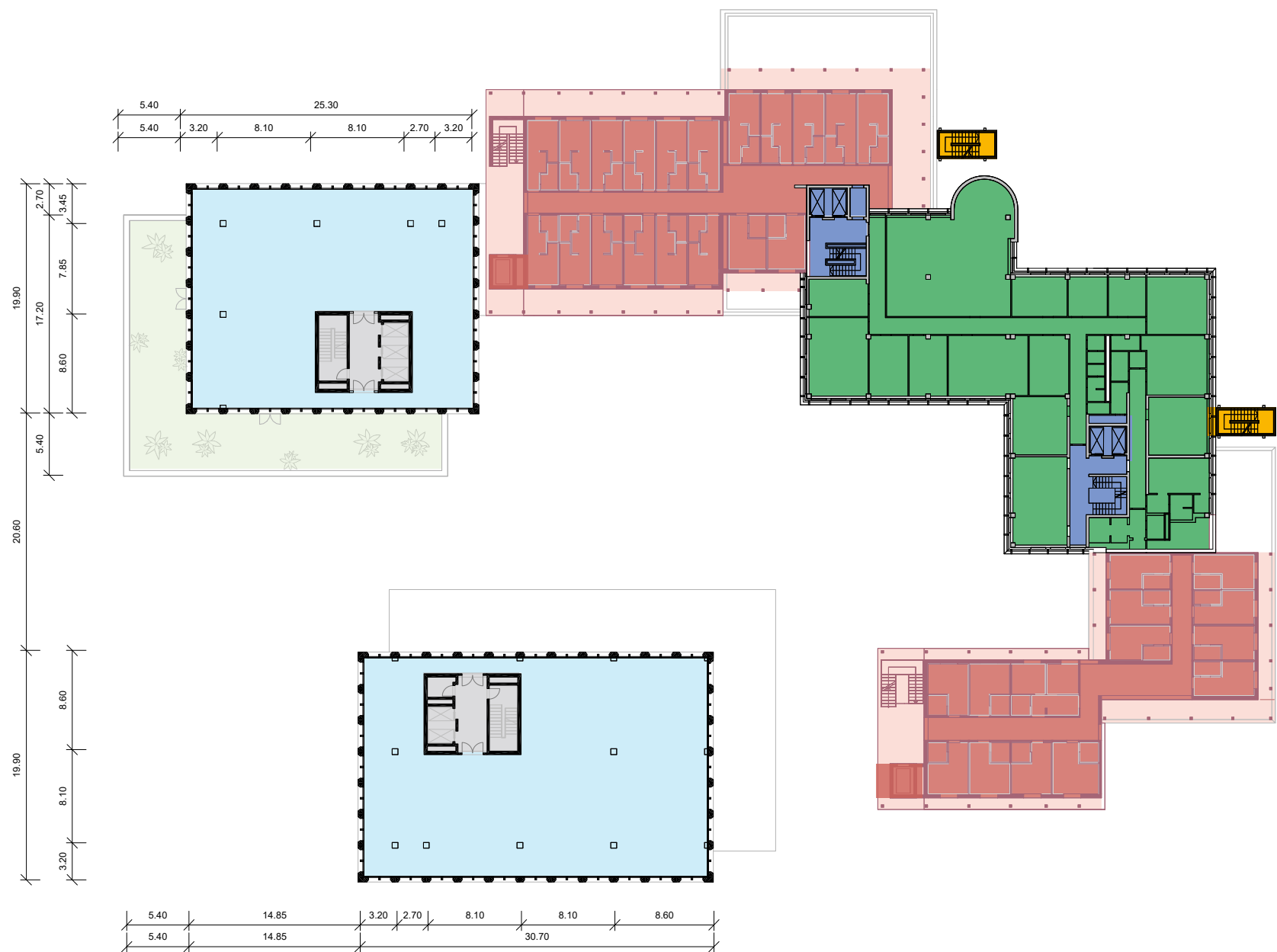
## Aufstockung Azubi-/ Studentenwohnen:

Zimmer / Aufzug	455 m <sup>2</sup>
Treppe / Terrassen	199 m <sup>2</sup>

## Nutzungen Bestand:

Kerne	118 m <sup>2</sup>
Gesundheit/Gewerbe	1.313 m <sup>2</sup>
Aussentreppe	25 m <sup>2</sup>

# Grundriss | 5. Obergeschoss



## Vorschlag Nutzungen Neubau:

Erschließungskerne	118 m <sup>2</sup>
Büro und Gewerbe	996 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	244 m <sup>2</sup>

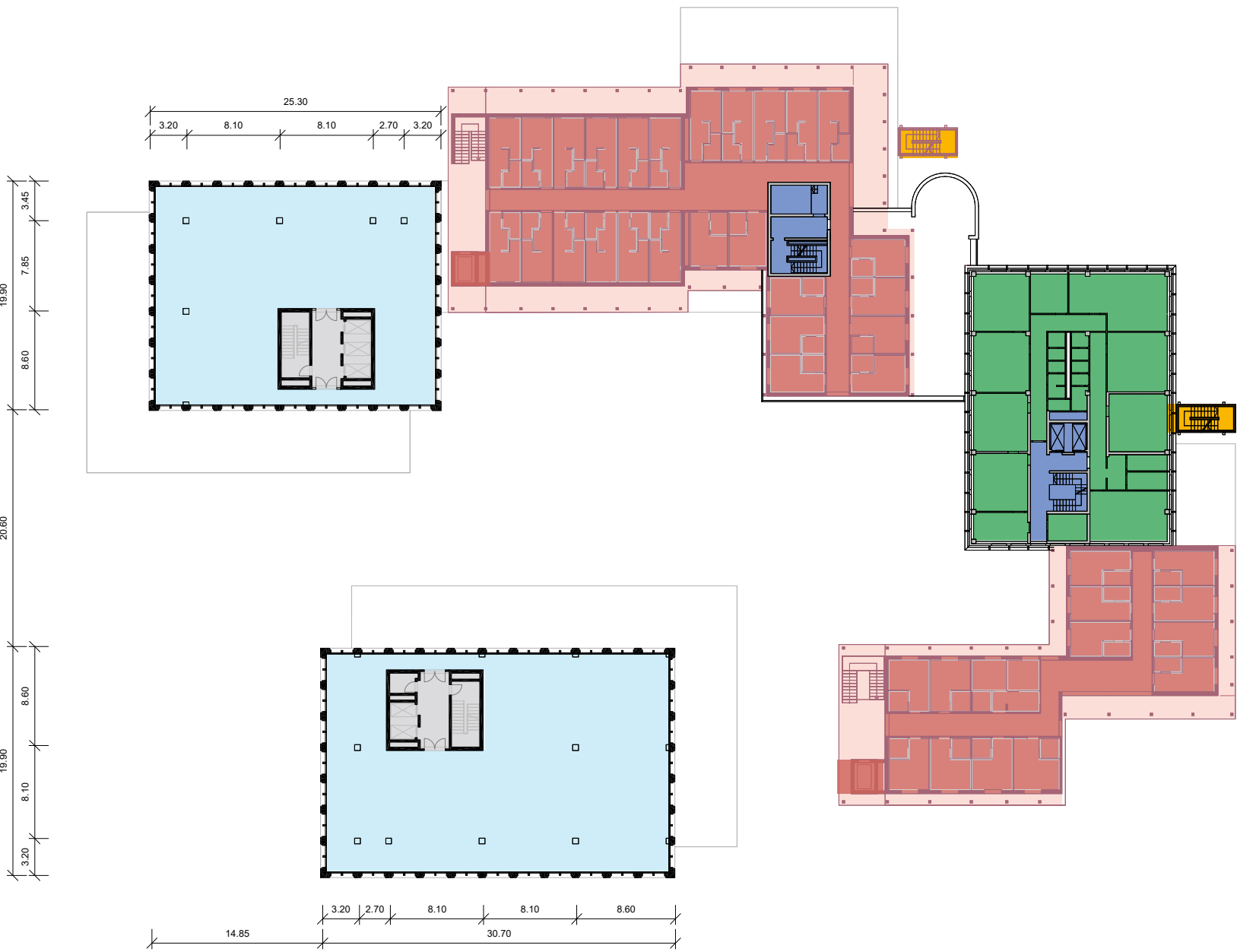
## Aufstockung Azubi-/ Studentenwohnen:

Zimmer / Aufzug	802 m <sup>2</sup>
Treppe / Terrassen	356 m <sup>2</sup>

## Nutzungen Bestand:

Kerne	92 m <sup>2</sup>
Gesundheit/Gewerbe	677 m <sup>2</sup>
Aussentreppe	25 m <sup>2</sup>

# Grundriss | 6. Obergeschoss



## Vorschlag Nutzungen Neubau:

Erschließungskerne	118 m <sup>2</sup>
Büro und Gewerbe	995 m <sup>2</sup>

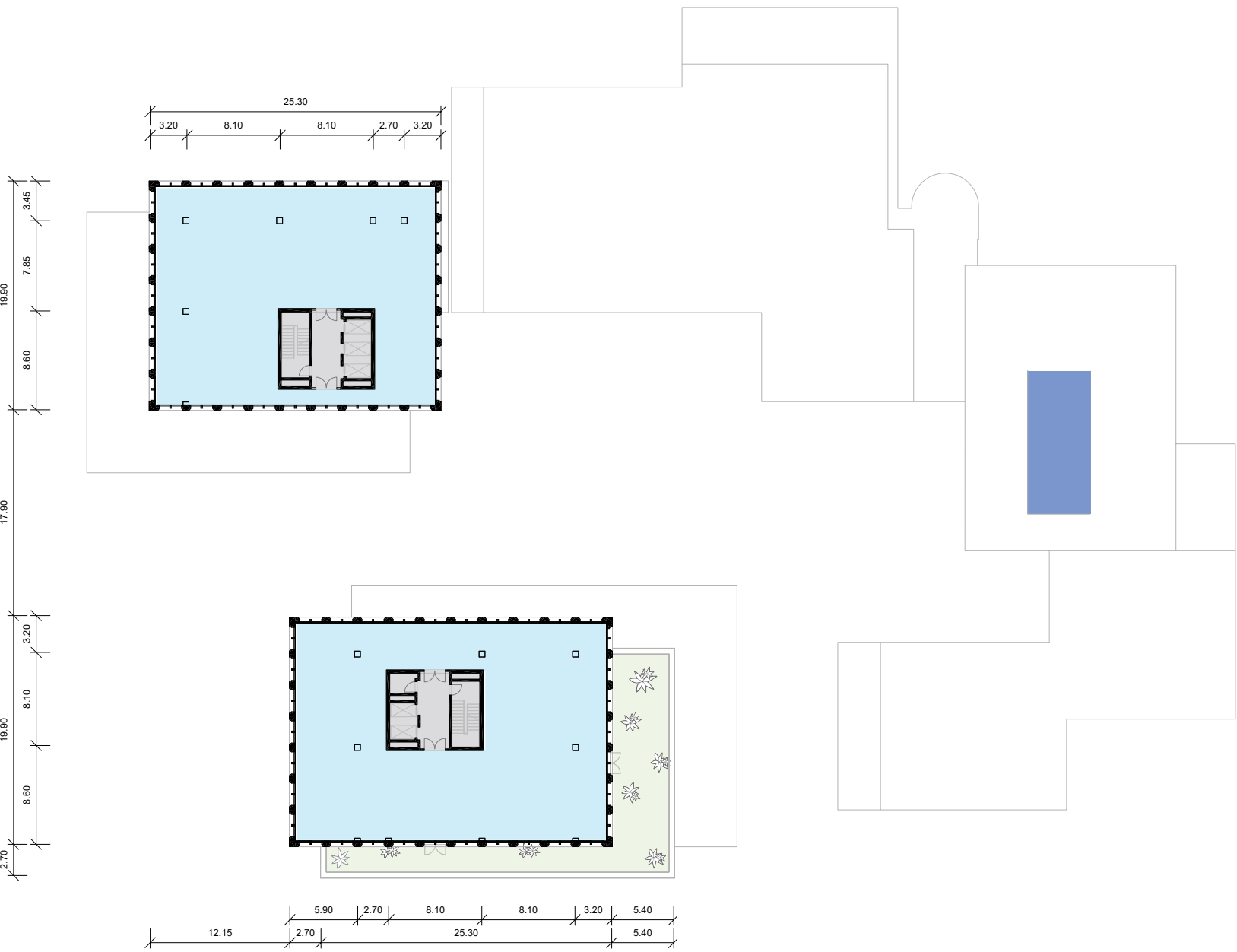
## Aufstockung Azubi-/ Studentenwohnen:

Zimmer / Aufzug	963 m <sup>2</sup>
Treppe / Terrassen	376 m <sup>2</sup>

## Nutzungen Bestand:

Kerne	92 m <sup>2</sup>
Gesundheit/Gewerbe	403 m <sup>2</sup>
Aussentreppe	25 m <sup>2</sup>

# Grundriss | 7. Obergeschoss



## Vorschlag Nutzungen Neubau:

Erschließungskerne	118 m <sup>2</sup>
Büro	942 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	176 m <sup>2</sup>

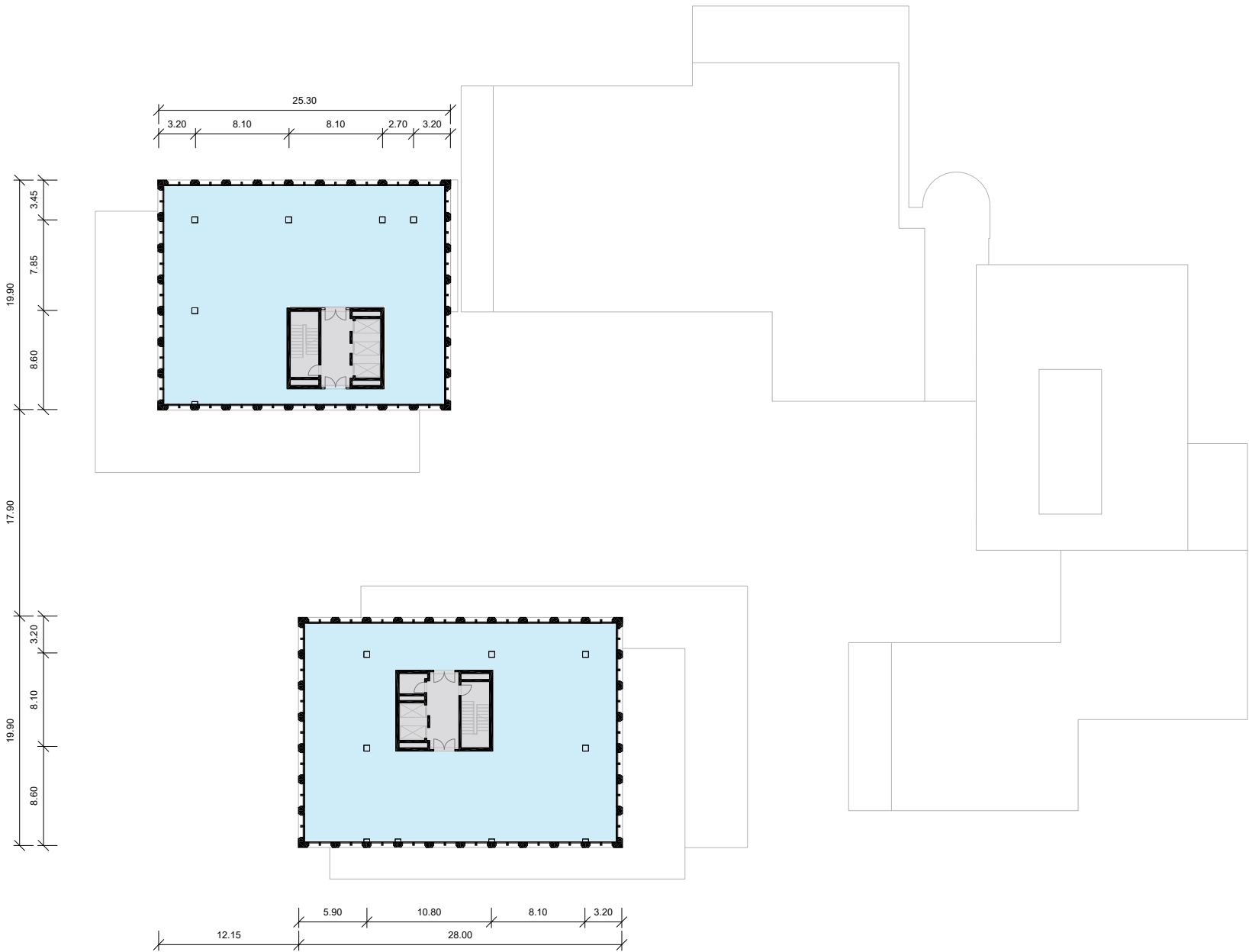
## Nutzungen Bestand:

Technik	68 m <sup>2</sup>
---------	-------------------

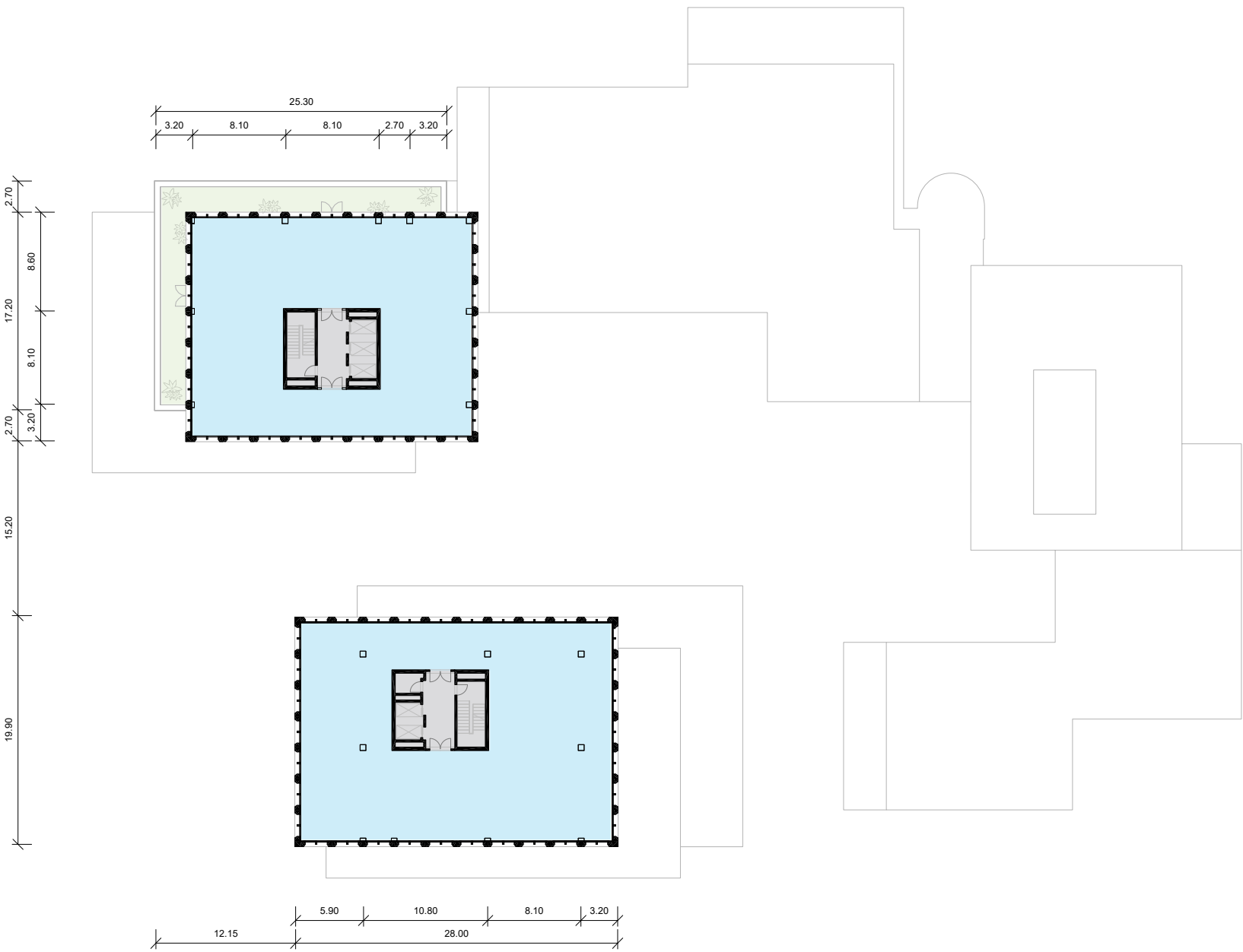
# Grundriss | 8. Obergeschoss

Vorschlag Nutzungen Neubau:

■	Erschließungskerne	118 m²
■	Büro	942 m²



# Grundriss | 9. Obergeschoss



Vorschlag Nutzungen Neubau:

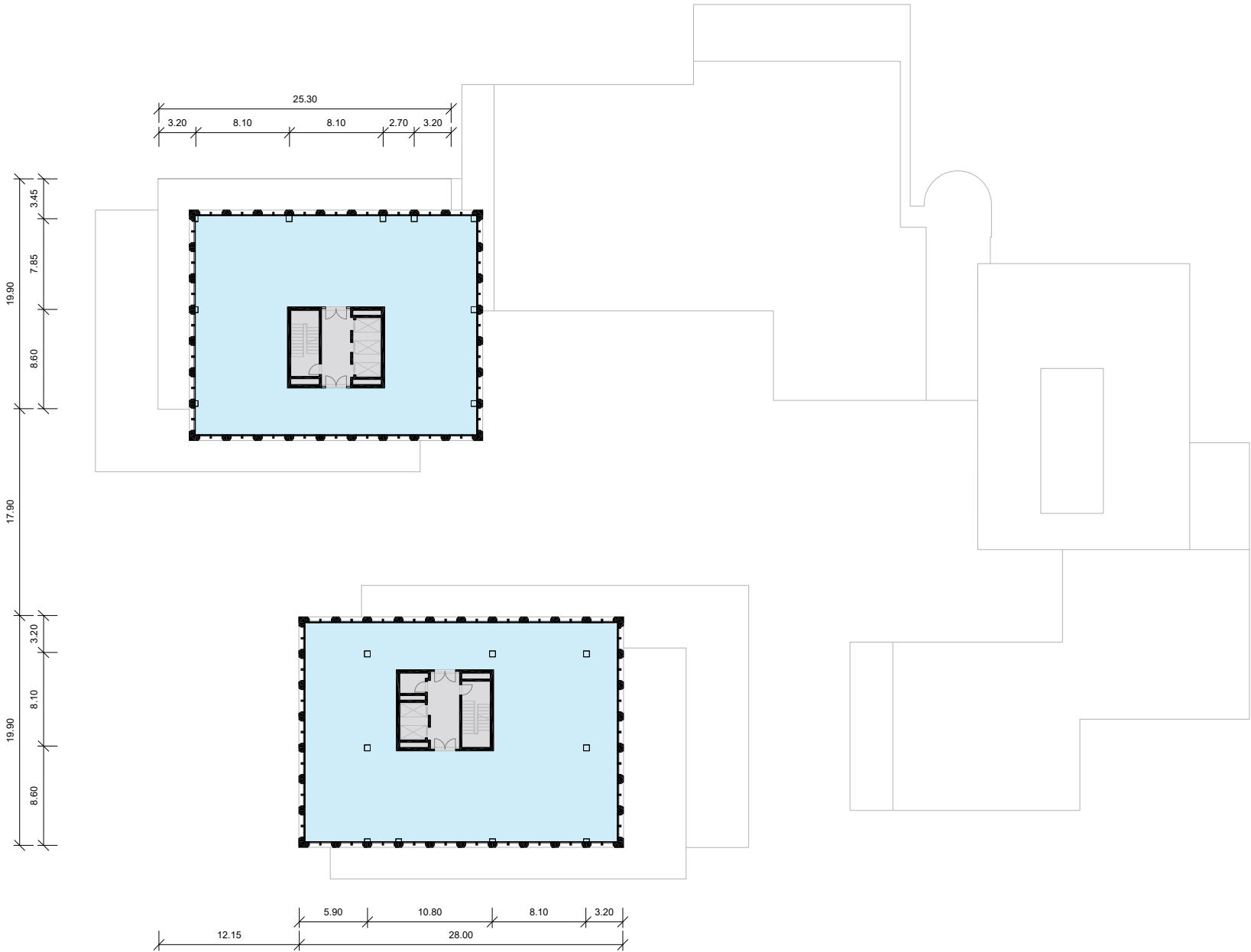
Erschließungskerne	118 m²
Büro	942 m²
Dachterrasse	115 m²



# Grundriss | 10 - 11. Obergeschosse

Vorschlag Nutzungen Neubau:

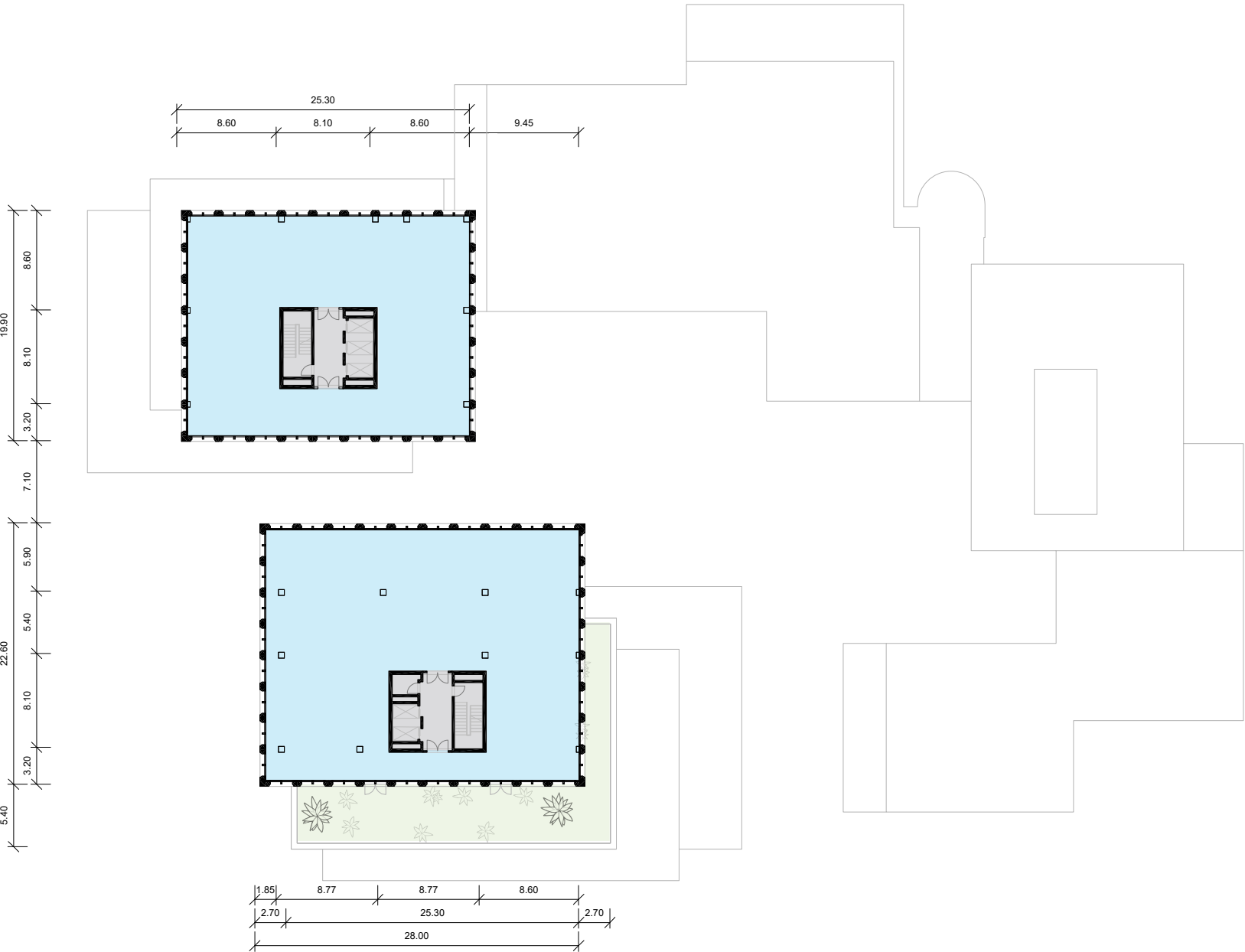
Erschließungskerne	118 m <sup>2</sup>
Büro	942 m <sup>2</sup>



M | 1:500

\*Alle m<sup>2</sup>-Angaben sind GF (Geschossfläche)

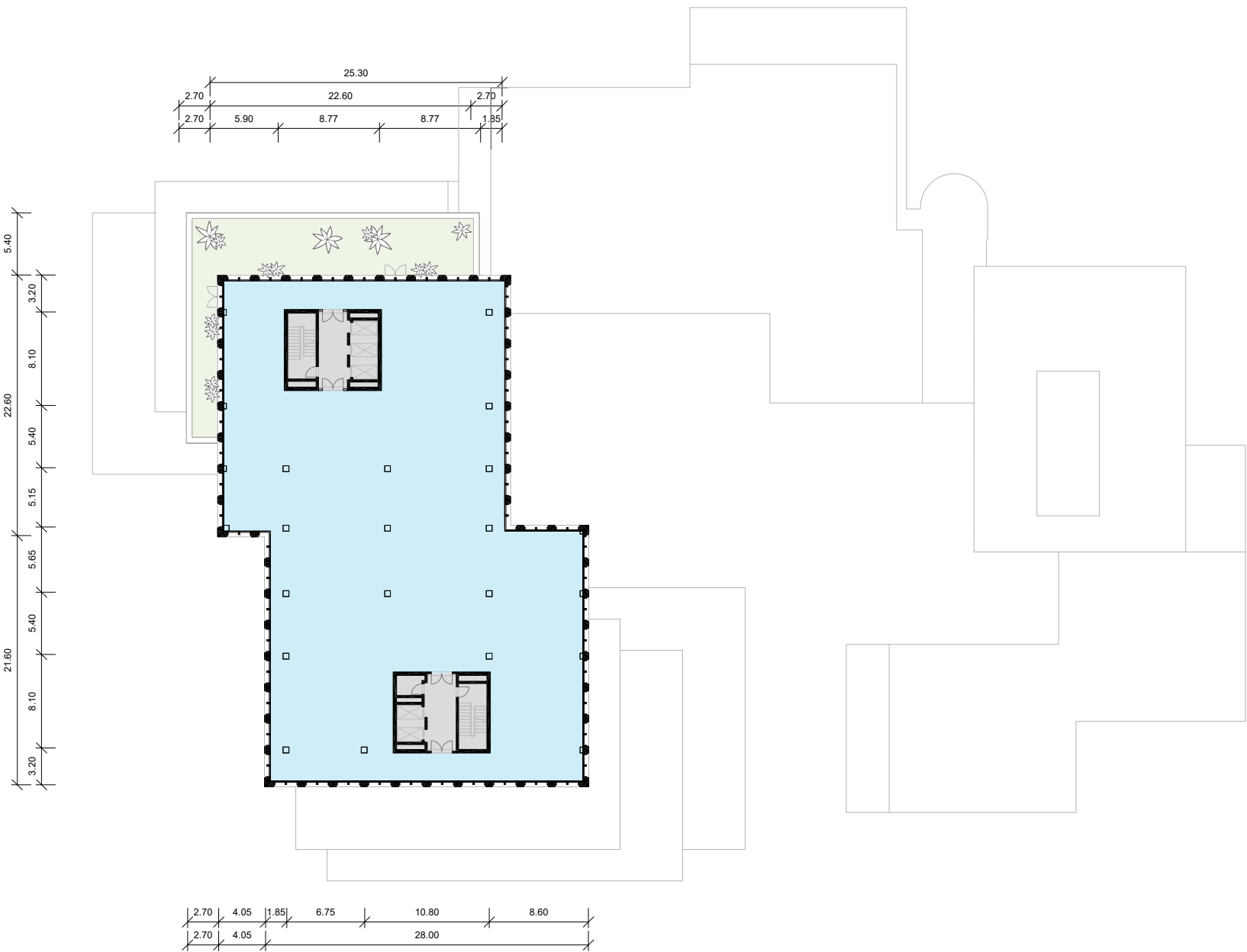
# Grundriss | 12. Obergeschoss



Vorschlag Nutzungen Neubau:

Erschließungskerne	118 m <sup>2</sup>
Büro	1.017 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	190 m <sup>2</sup>

# Grundriss | 13. Obergeschoss



Vorschlag Nutzungen Neubau:

Erschließungskerne	118 m <sup>2</sup>
Büro	1.064 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	175 m <sup>2</sup>



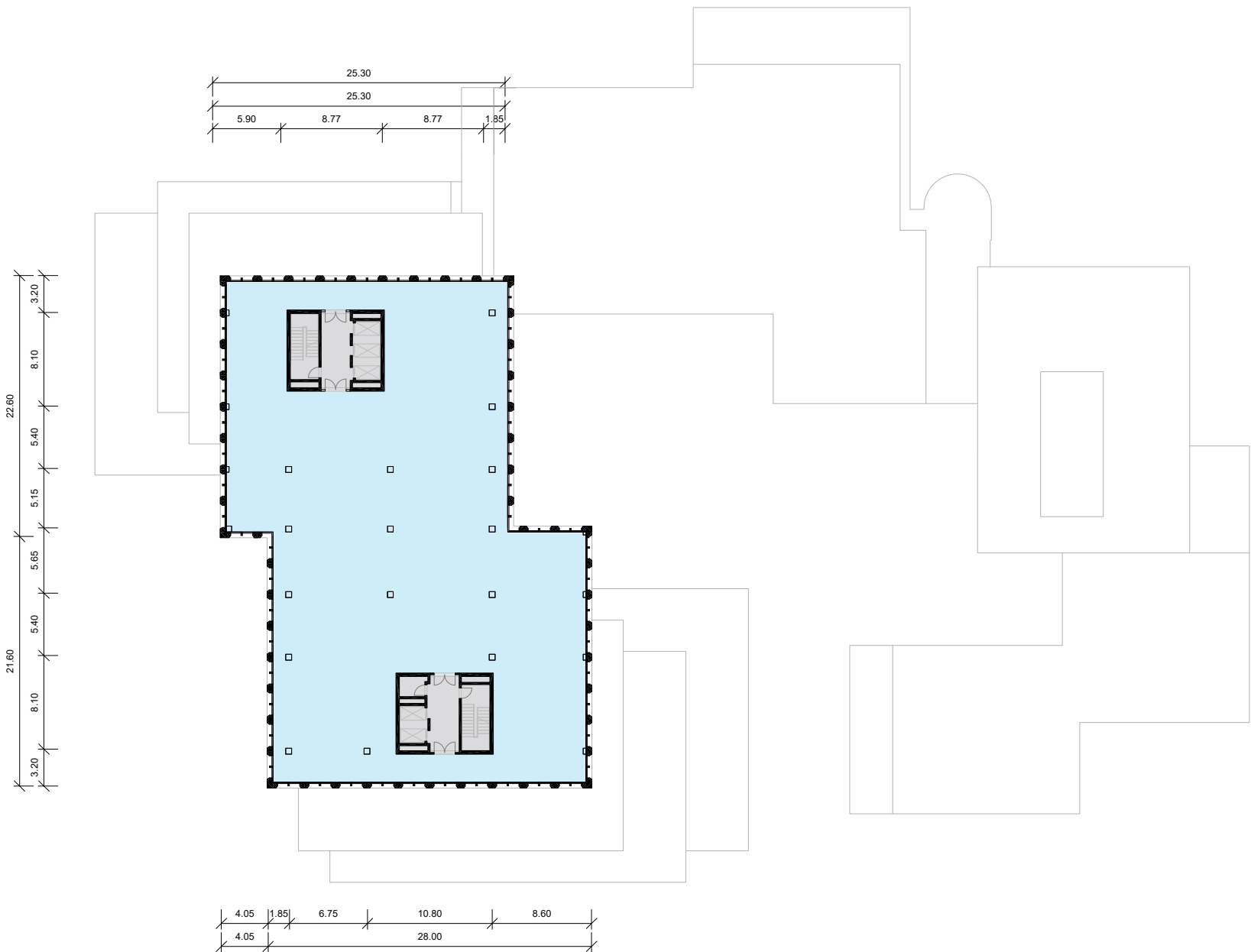
M | 1:500

\*Alle m<sup>2</sup>-Angaben sind GF (Geschossfläche)

# Grundriss | 14 - 15. Obergeschosse

Vorschlag Nutzungen Neubau:

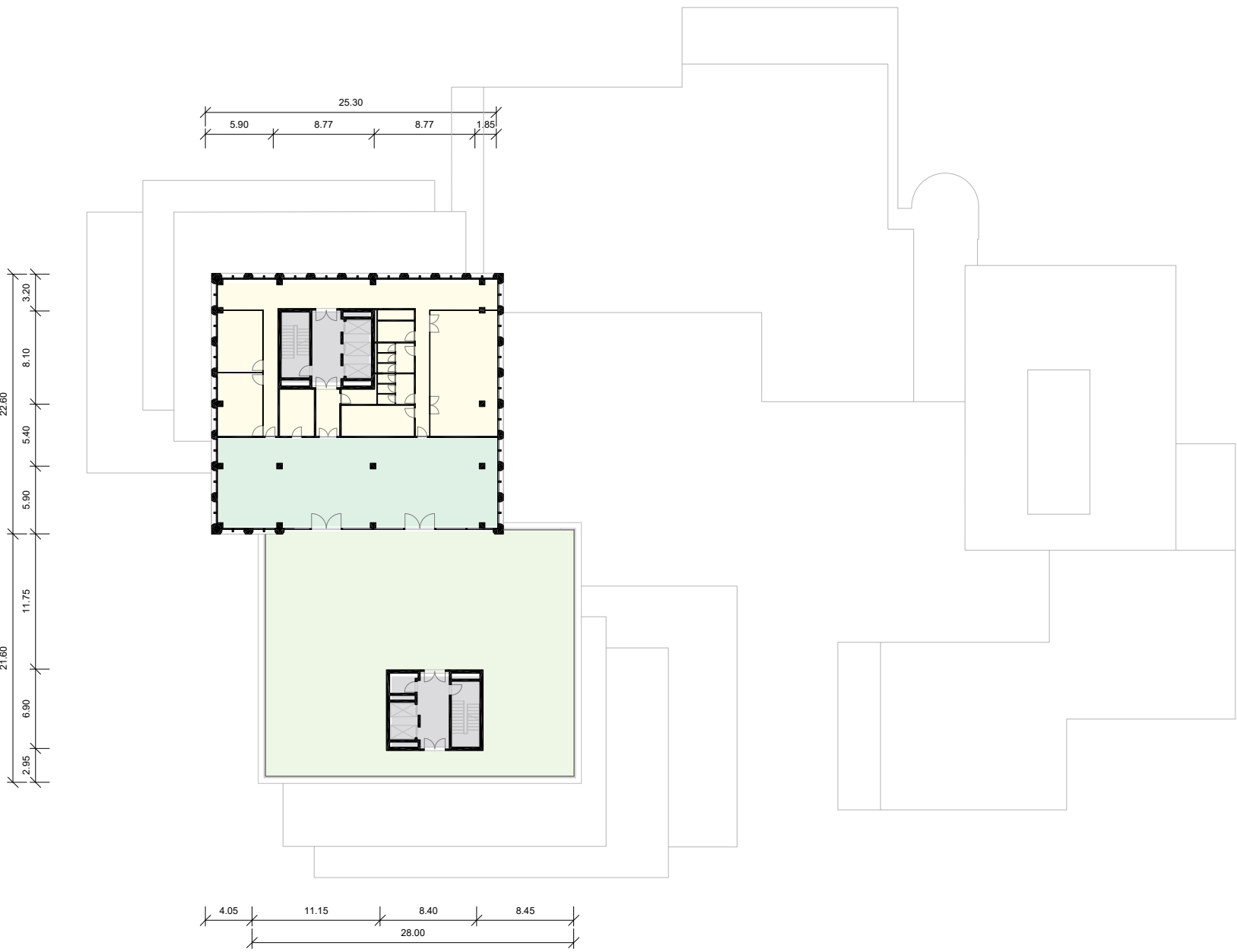
■	Erschließungskerne	118 m <sup>2</sup>
■	Büro	1.064 m <sup>2</sup>



M | 1:500

\*Alle m<sup>2</sup>-Angaben sind GF (Geschossfläche)

# Grundriss | 16. Obergeschoss



Vorschlag Nutzungen Neubau:

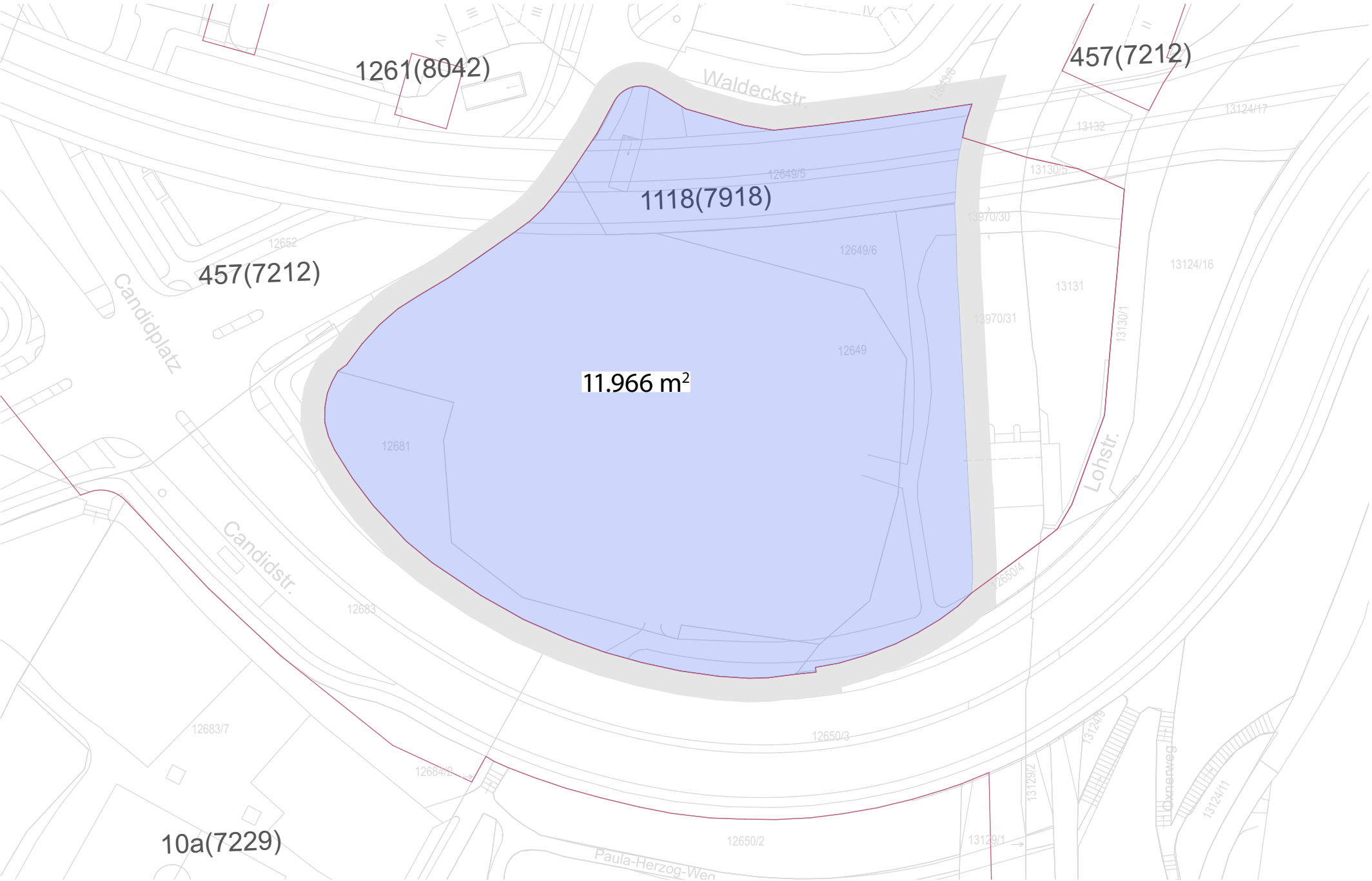
Erschließungskerne	118 m <sup>2</sup>
Veranstaltungsraum	298 m <sup>2</sup>
Kiosk	214 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	553 m <sup>2</sup>

# Kennzahlen

3



# Kennzahlen | Vorläufiger Umgriff BPlan



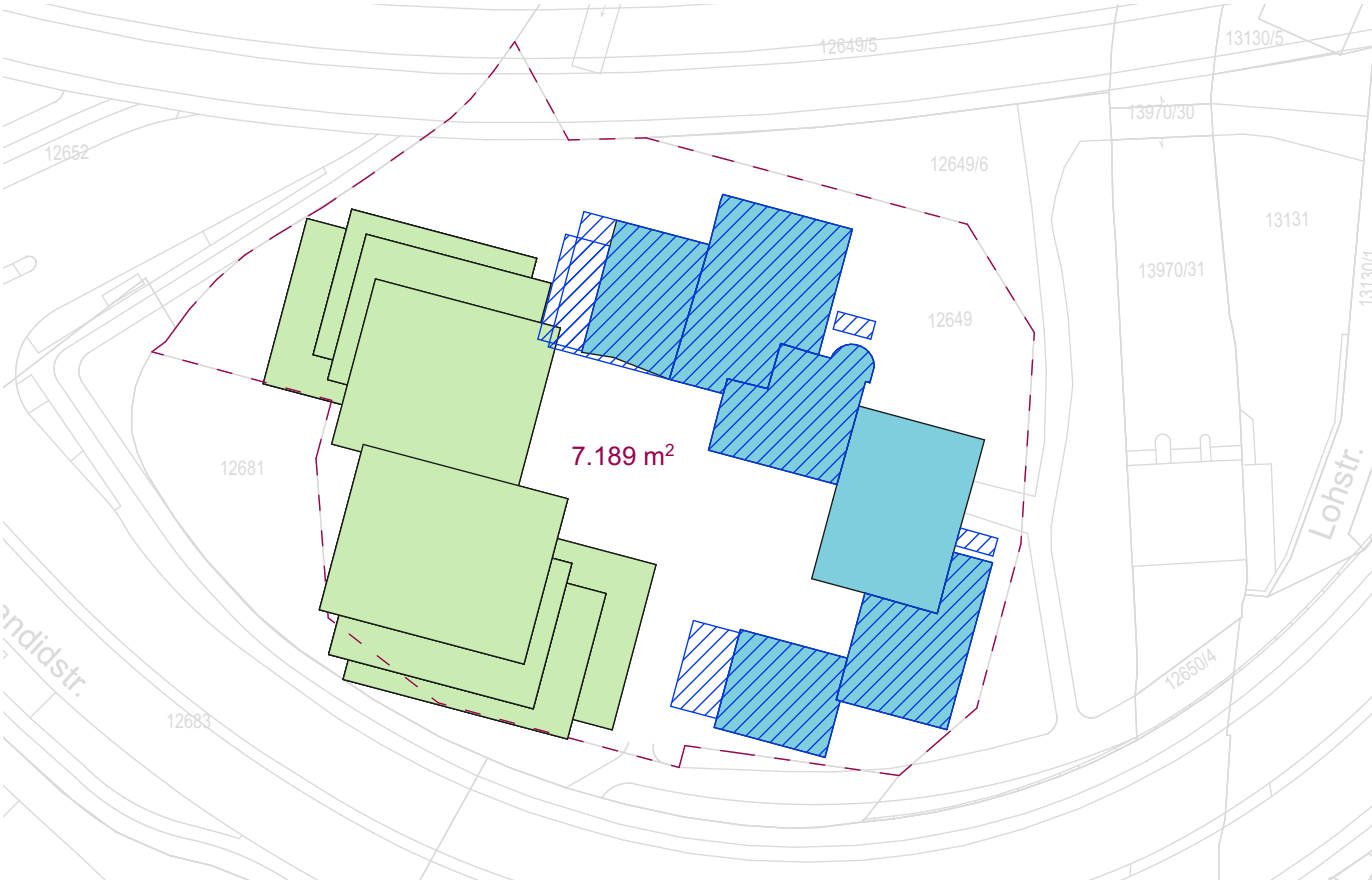
Flurstücke: 12681, 12649, 12649/6, 12649/5

Gesamtfläche: 11.966 m²

# Kennzahlen | GF Bestand und Planung

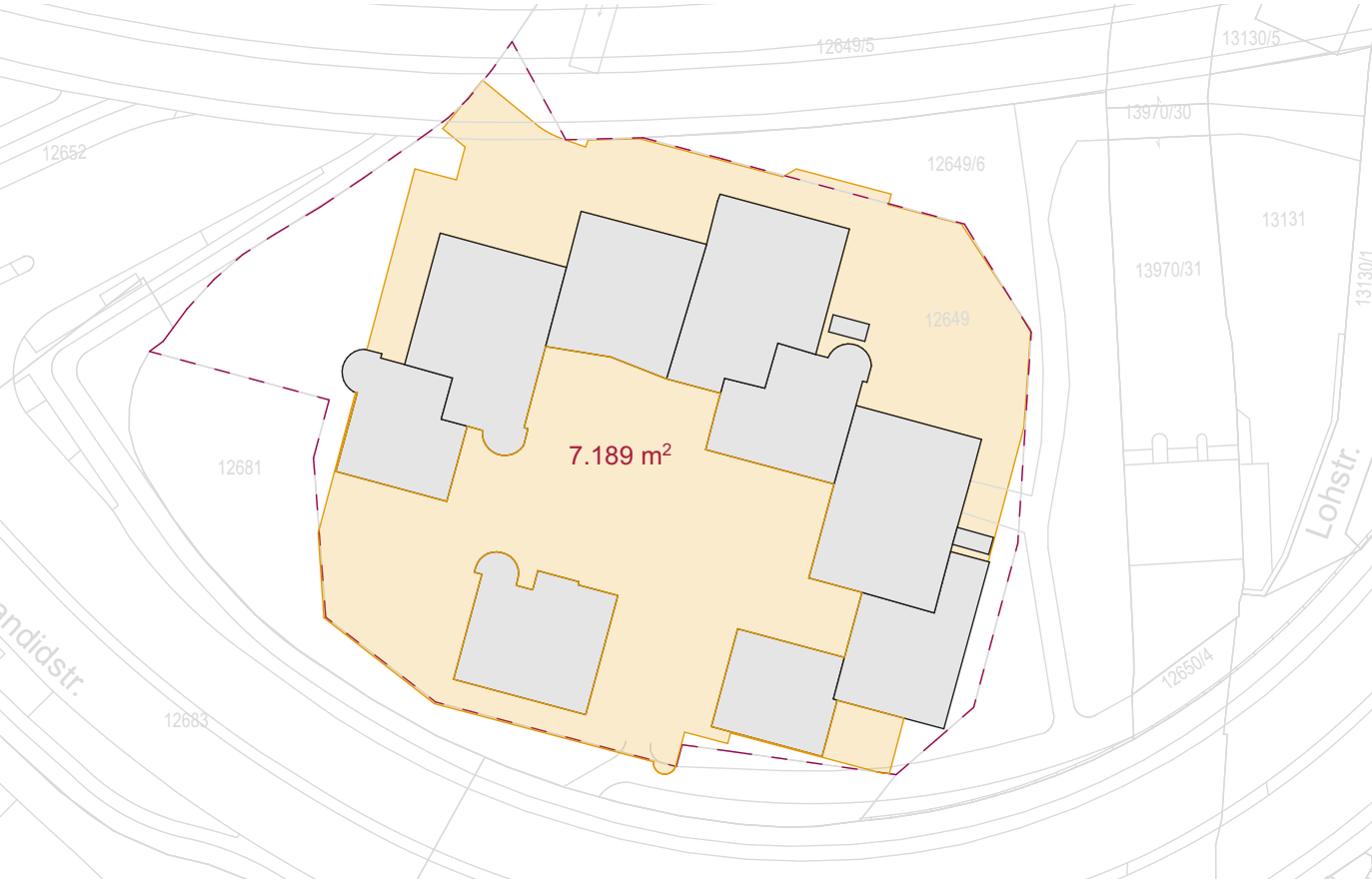


GF Bestand:	15.199,60 m²
GFZ Bestand:	2,1



GF Bestand Erhalt:	10.537 m²
GF Aufstockung:	2.446 m²
GF Neubau:	19.640 m²
GF Planung gesamt:	32.623 m²
GFZ Planung:	4,5

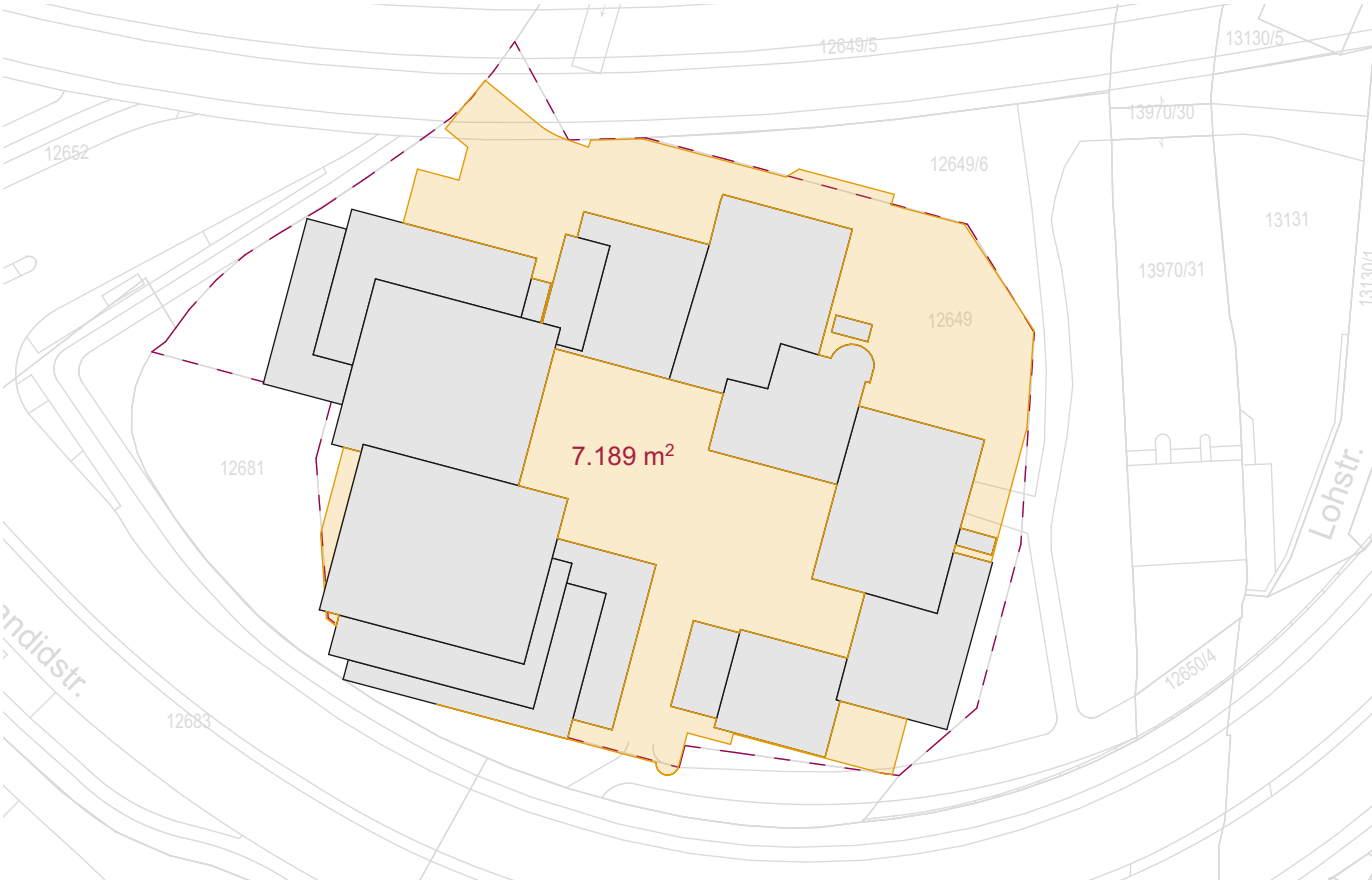
# Kennzahlen | GR Bestand und Planung



GR Bestand Gebäude:	2.791 m²
GR Bestand Tiefgarage:	3.609 m²
GR Bestand gesamt (vorläufig):	6.400 m²

\*Anm.: weitere GR-relevante Flächen, z.B. Wege wurden nicht ermittelt

GRZ Bestand: 0,89



GR Planung Gebäude:	4.107 m²
GR Planung Tiefgarage:	2.613 m²
GR Planung gesamt (vorläufig):	6.720 m²

\*Anm.: weitere GR-relevante Flächen, z.B. Wege wurden nicht ermittelt

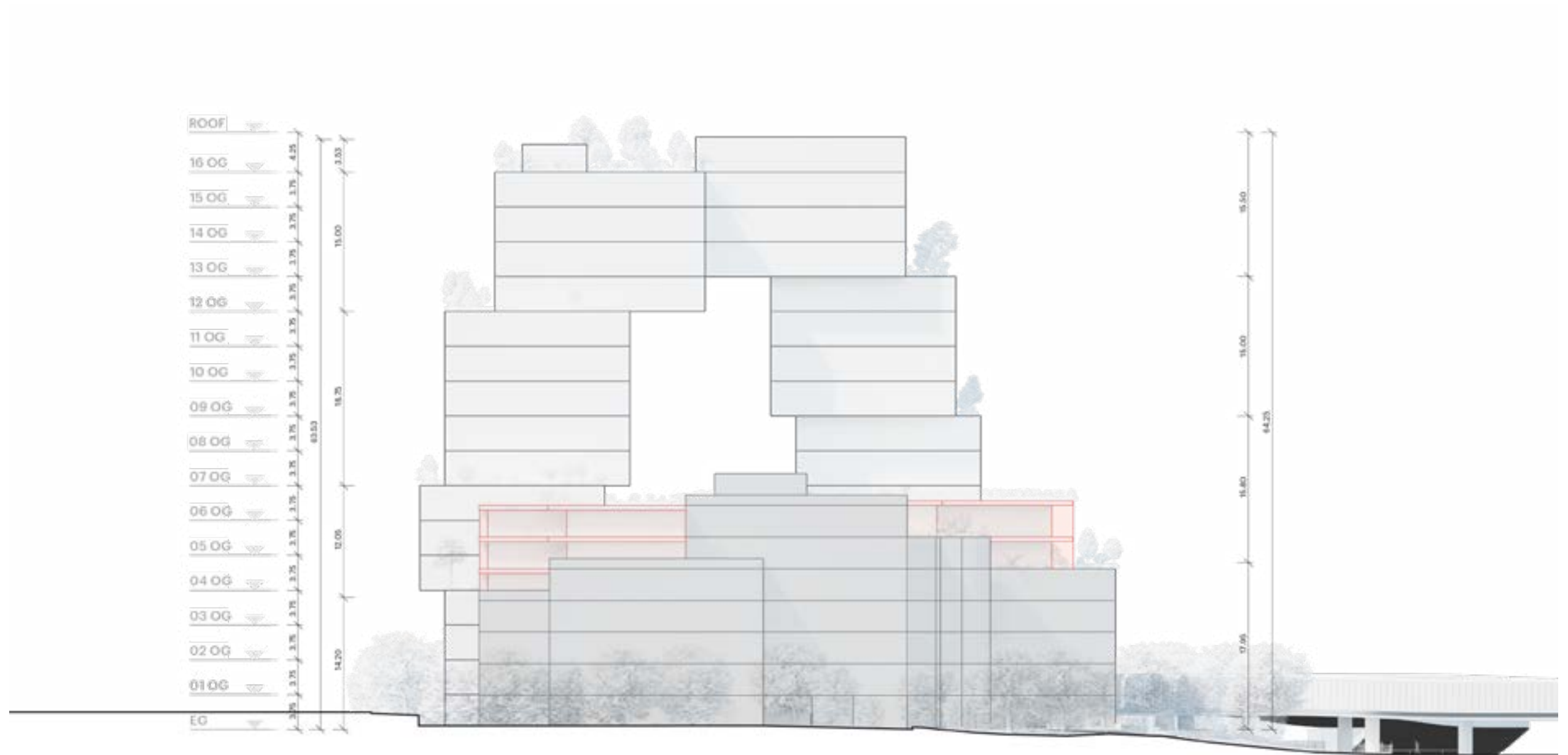
GRZ Planung: 0,93

# Ansichten

4

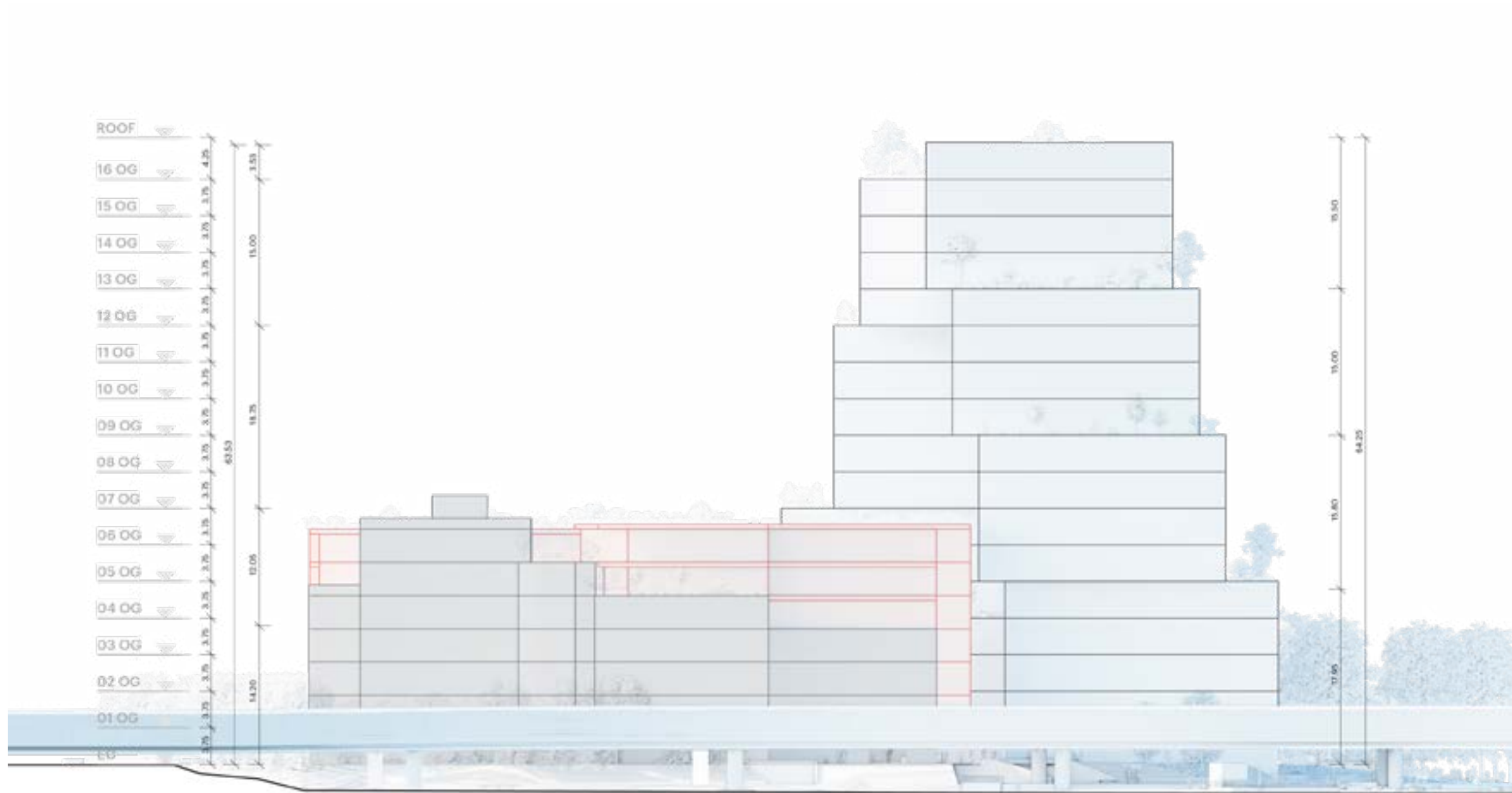


# Ansicht | Ost



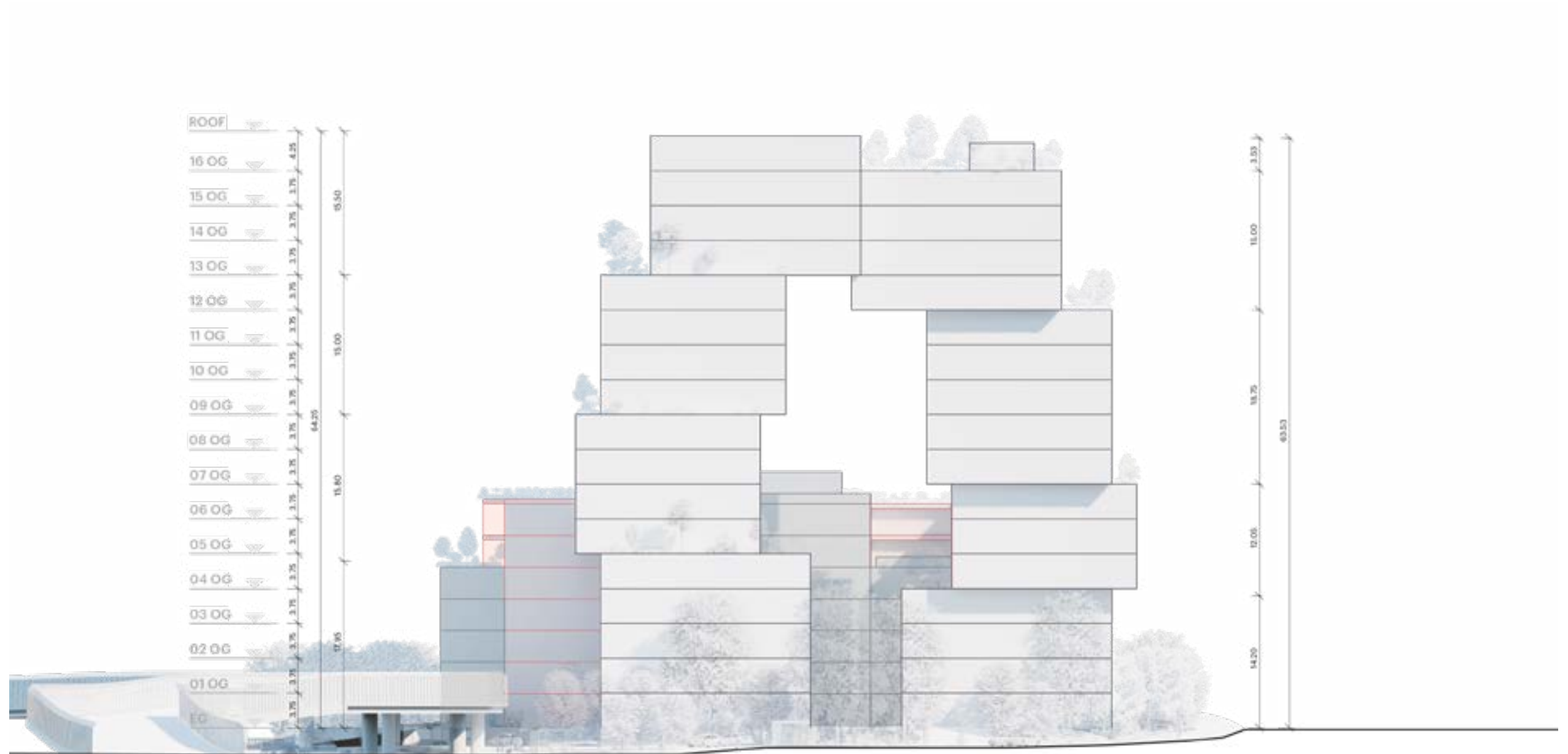
M | 1:500

# Ansicht | Nord



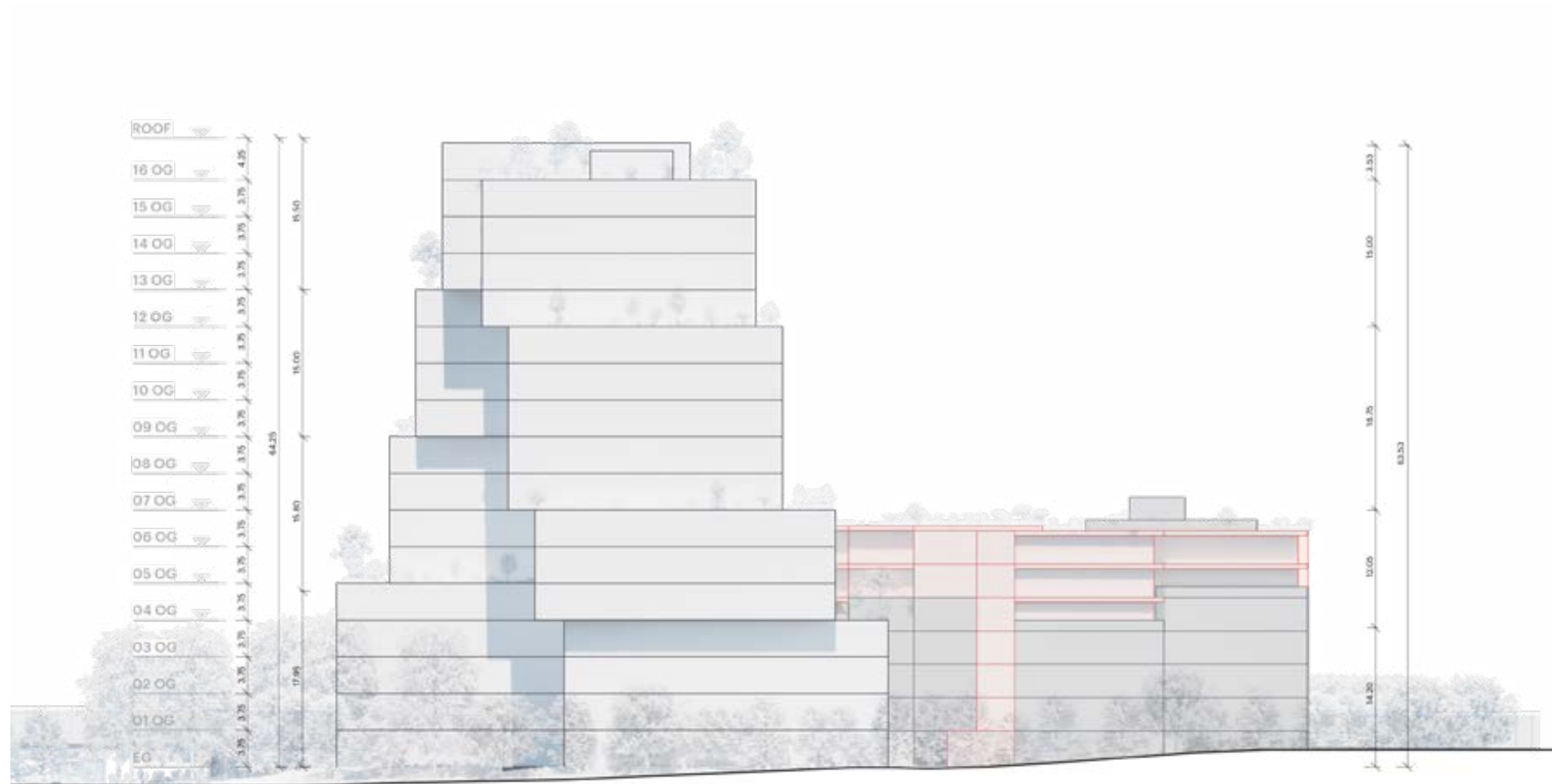
M | 1:500

# Ansicht | West



M | 1:500

# Ansicht | Süd



M | 1:500

# Kolophon

Bitte zögern Sie nicht, sich bei Fragen an uns zu wenden.

© Der Inhalt dieses Dokuments darf ohne die schriftliche Zustimmung von MVRDV B.V. weder ganz noch teilweise kopiert oder reproduziert werden.

**Architect**  
MVRDV

**Principal in charge**  
Jacob van Rijs

**Director**  
Sven Thorissen

**Design team**  
Philipp Kramer, Maria López Calleja, Evgenia Zioga, Marta Iglesias Rando, Kevin Loftus, Katarzyna Plonka, Aleksandra Domian, Francisco Polo, Melusine Katharina Balke, Franziska Wollscheid, Fady Yassa, Bartosz Kobylakiewicz, Anna Sujkowska

**Copyright: MVRDV**  
Winy Maas, Jacob van Rijs, Nathalie de Vries

Weitere Informationen mit Videomaterial des bestehenden Candidplatzes:

Panorama-Viewer  
<https://pano.dronext.de/tours/candidplatz/tour.html>



Video (Youtube)  
<https://www.youtube.com/watch?v=ygxAYowTyos>



ehret+klein

VALUES.  
Real Estate

**Ehret+Klein AG**

Florian Pipo  
F.Pipo@ehret-klein.de

Gautinger Straße 1d  
82319 Starnberg

t +49 8151 65225 100  
www.ehret-klein.com

**VALUES. REAL ESTATE**

Frederik Schriever  
Frederik.Schriever@values-realestate.de

Mattentwiete 8  
20457 Hamburg

t +49 40 600037-400  
www.values-realestate.de

**NEOFORM Architektur**

**NEOFORM Architektur**  
Hesse Rasser PartGmbH  
Tannenstraße 34  
01099 Dresden

MVRDV

MVRDV bv  
Achterklooster 7  
NL - 3011 RA Rotterdam

PO Box 63136  
NL - 3002 JC Rotterdam

t +31 (0)104772860  
www.mvrdv.com

**Transsolar Energietechnik GmbH**

Balanstrasse 73  
Haus 7  
81541 München

t +49 89 59 06 88 40  
www.transsolar.com

**Werner Sobek Berlin**

Potsdamer Str. 87  
10785 Berlin  
Germany

Tel +49 30 4036372-50  
berlin@wernersobek.com

**Keller Damm Kollegen GmbH**

Landschaftsarchitekten Stadtplaner  
Lothstraße 19  
80797 München

Tel +49 89 248 83 83 0  
info@keller-damm-kollegen.de

**mahl gebhard konzepte**

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Hubertusstraße 4  
80639 München

Tel +49 89 96 16089 26  
mail@mgk-la.com



Bezirksausschuss des 18. Stadtbezirkes  
Untergiesing-Harlaching



Landeshauptstadt  
München

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

An das  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
Stadtplanung  
PLAN-HAII-30-V

Per E-Mail an: [plan.ha2-33p@muenchen.de](mailto:plan.ha2-33p@muenchen.de)  
[plan.ha2-33v@muenchen.de](mailto:plan.ha2-33v@muenchen.de)

**Vorsitzende**  
**Dr. Anais Schuster-Brandis**

**Privat:**  
E-Mail:

**Geschäftsstelle:**  
Meindlstraße 14, 81373 München  
Telefon: 233 - 33889  
Telefax: 233 - 989 - 33885  
E-Mail: [bag-sued.dir@muenchen.de](mailto:bag-sued.dir@muenchen.de)

München, 30.09.2025

**Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. xxxx Candidplatz (östlich) Waldeckstraße (südlich) Auer Mühlbach (westlich) Candidstraße (nördlich)**  
**- privates Vorhaben am Candidplatz -**  
**(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 1118 und Nr. 457)**  
**- Einleitungsbeschluss -**  
**Stadtbezirk 18 – Untergiesing - Harlaching**  
**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17299**

Stellungnahme des BA 18 Untergiesing-Harlaching

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 18 Untergiesing-Harlaching hat sich in seiner Sitzung am 23.09.2025 mit der o.g. Anhörung befasst und folgende Stellungnahme **mehrheitlich beschlossen**:

Das Gremium lehnt das Vorhaben in der derzeitigen Form ab.

1. Der BA bedankt sich ausdrücklich für die Aufnahme von Themen, Wünschen, Anforderungen aus Workshops mit Bezirksausschuss, Fraktionen und Bürger\*innen. So wurden beispielsweise die Schaffung von entsprechenden barrierefreien sozialen und kulturellen Räumen sowie öffentlich zugänglichen Flächen in die Planung eingearbeitet und ökologische sowie Nachhaltigkeitsaspekte bedacht.
2. Ende Q1 2025 lag die Leerstandsquote von Büroflächen bei 7,9 % - Tendenz steigend. Die Verwaltung wird aufgefordert dem Bezirksausschuss die Notwendigkeit zusätzlicher Büroflächen darzustellen.
3. Der BA verweist zugleich auf seinen Beschluss zum Antrag der GRÜNEN in der Sitzung vom 17.5.2022 („Nein zum „Candidtor“ in der vorgestellten Form). Schon damals lehnten wir, ebenso wie zahlreiche Bürger\*innen, die Kubatur und vor allem die geplante Höhe von 64 Metern ab. Dieses Ursprungsbild und die Gebäude-Dimension ist in keinsten Weise geändert worden, wir lehnen daher auch heute das Hochhaus und damit auch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans dafür ab. Der Ort wird mit dem Bau eines solchen Hochhauses u.E. nicht städtebaulich aufgewertet,

vielmehr ist ein so hohes Gebäude hier unangemessen und überdimensioniert, notwendige umgebende Freifläche für das Hochhaus als Solitär fehlt. Der Bezirksausschuss nimmt auch die Befürchtungen einer zunehmenden Gentrifizierung durch diesen Bau zur Kenntnis. Die Gentrifizierung des – im positiven-Sinne – unspektakulären Stadtteils Untergiesing als Wohn- und Arbeitsstandort nimmt bereits allein aufgrund seiner zentralen Lage zu.

4. Das angedachte beschleunigte Verfahren wird explizit abgelehnt.
5. Es wird gebeten, die Denkmalwürdigkeit des Bestandsgebäudes erneut zu prüfen.
6. Die Realisierung der von Bürger\*innen und Bezirksausschuss geforderten und im Konzept jetzt teilweise vorgesehenen „Nutzungen fürs Viertel“ muss sichergestellt werden – dies soll mit einem städtebaulichen Vertrag rechtlich bindend erfolgen. Ziel muss die wirklich dauerhafte Sicherstellung dieser Nutzungen, beispielsweise durch dingliche Sicherungen, zu „verträglichen Mietkosten“ sein. Die dauerhafte Sicherung des gesellschaftlichen Mehrwerts sind dem Bezirksausschuss vor einem möglichen Billigungsbeschluss darzustellen.
7. Wir legen Wert auf Kontinuität / Verstetigung für aktuellen Nutzer\*innen und Zwischen-nutzer\*innen während der Bauphase und darüber hinaus – schließlich bleiben 70% der Bestandsflächen erhalten.
8. Fuß- und Radverkehr: Die im Konzept kommunizierte intensive Verknüpfung zwischen dem „Candidtor-Areal“ und der gegenüberliegenden städtischen Fläche am südlichen Candidplatz ist mit Blick auf den starken Verkehr mehr als fraglich. Die Querung insbesondere der Candidstraße, aber auch der Pilgersheimer Straße, ist äußerst schwierig. Gerade die Candidstraße ist derzeit insbesondere in der Nahmobilität / im Fußverkehr eine große Barriere. Hier muss zunächst ein Mobilitäts- und Wegekonzept für das gesamte Areal rund um den Candidplatz entwickelt und dessen Realisierung sichergestellt werden. Zudem ist auch architektonisch durch das mächtige „Tor“ keine Öffnung des Areals in Richtung des Viertels erkennbar. Zu einer Neugestaltung der Zugewungen zum „Candidtor-Areal“, die eine Öffnung zum Viertel widerspiegeln könnten, liegen dem Bezirksausschuss keine Informationen vor.
9. Motorisierter Individualverkehr: Die bestehende Tiefgarage entspricht nicht den Anforderungen an die Fahrzeugbreiten heute. Generell wäre ein Verkehrskonzept wichtig. Dazu gibt es keine Aussagen. Der Bezirksausschuss fordert eine stadtplanerische Betrachtung der Verkehrssituation am Candidplatz sowie der Zufahrten in Hinblick auf alle neuen Projekte im Quartier (siehe unseren Antrag zum Quartierskonzept). Es soll geprüft werden, ob die derzeitige Flächenaufteilung zwischen den Verkehrsarten noch dem heutigen Stand des Verkehrsaufkommens entspricht. Dabei soll insbesondere eine Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für den Fuß- und Radverkehr betrachtet werden.
10. Ein offener Wettbewerb, bzw. genauere Ausarbeitungen zu Freiraumgestaltung sowie Fassadenplanung sind uns sehr wichtig und werden unbedingt gewünscht. Die Begrünung über Terrassen der versetzten Blöcke wird begrüßt.
11. Der BA fordert die Festschreibung der versprochenen und im Konzept umfangreich dargestellten Zusagen zu Nachhaltigkeit in einem städtebaulichen Vertrag zum B-Plan. Zudem wird die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben des BauGB für das B-Plan-Verfahren gefordert, so u.a. die Erstellung eines Grünordnungsplans mit Begründung und Umweltbericht. Dazu wünschen wir Angaben zur konkreten Umsetzung zu Begrünungen und zur Nachhaltigkeit sowie Ökologie.
12. Ggf. notwendige Kompensationen sollen nicht im öffentlichen Bereich geplant werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Anais Schuster-Brandis  
Vorsitzende des Bezirksausschusses 18  
Untergiesing-Harlaching

## **BA-Stellungnahme**

**Anhörung gemäß § 9 Abs. 2 und 3 Bezirksausschuss-Satzung  
(Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1)**

**Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung  
und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2204  
Candidplatz (östlich), Waldeckstraße (südlich),  
Auer Mühlbach (westlich), Candidstraße (nördlich)  
- privates Vorhaben am Candidplatz -  
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 1118 und Nr. 457)**

### **Tabelle 1**

<b>Tabelle 1 zu Anlage 8</b>
--------------------------------------

	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
<b>LHM – Bezirksausschuss 18 Untergiesing-Harlaching</b>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, der Bezirksausschuss 18 Untergiesing-Harlaching hat sich in seiner Sitzung am 23.09.2025 mit der o.g. Anhörung befasst und folgende Stellungnahme mehrheitlich beschlossen:</p> <p>Das Gremium lehnt das Vorhaben in der derzeitigen Form ab.</p>	<p>Die Ablehnung des Bezirksausschuss (BA) 18 zur Beschlussvorlage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu den hierzu übermittelten Anmerkungen wird im Folgenden jeweils ausgeführt:</p>
	<p>1. Der BA bedankt sich ausdrücklich für die Aufnahme von Themen, Wünschen, Anforderungen aus Workshops mit Bezirksausschuss, Fraktionen und Bürger*innen. So wurden beispielsweise die Schaffung von entsprechenden barrierefreien sozialen und kulturellen Räumen sowie öffentlich zugänglichen Flächen in die Planung eingearbeitet und ökologische sowie Nachhaltigkeitsaspekte bedacht.</p>	<p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) bedankt sich für die Rückmeldung des BA hierzu.</p>
	<p>2. Ende Q1 2025 lag die Leerstandsquote von Büroflächen bei 7,9 % - Tendenz steigend. Die Verwaltung wird aufgefordert dem Bezirksausschuss die Notwendigkeit zusätzlicher Büroflächen darzustellen.</p>	<p>Auf Nachfrage hat das RAW hierzu folgende Rückmeldung gegeben:</p> <p>Der Büroflächenumsatz hat in München im Jahr 2024 um 131.000 m² zugenommen. Trotz dieses deutlichen Zuwachses gegenüber dem Vorjahr lag der Büroflächenumsatz in München 2024 mit 606.200 m² weiterhin unter dem langfristigen Mittel. Ein Zehnjahresvergleich lässt dabei konjunktur- und pandemiebedingten Schwankungen beim Büroflächenumsatz und dem sich gegengleich entwickelnden Leerstand erkennen.</p> <p>Auch wenn sich die Leerstandsquote in München deutlich erhöht hat, ist dabei eine räumliche Differenzierung der</p>



		<p>Leerstandsquote festzustellen: Während im Umland die Leerstandsquote bei 12,6 % angesiedelt ist, beläuft sie sich innerhalb des Mittleren Rings auf 3,6 % und in der zentralen Münchner Innenstadt liegt sie bei lediglich 2 %. Damit gibt es weiterhin einen Angebotsmangel in den zentralen, gut angebundenen Lagen und insbesondere für erstklassige, höchsten Nachhaltigkeitskriterien entsprechende Objekte.</p> <p>Ein Fazit der Erwerbstätigen- und Flächenbedarfsprognose für die Planungsregion 14 aus dem Jahr 2024 zeigt auf, dass unter Berücksichtigung der anzunehmenden Erwerbsszenarien, sowie demographischer Effekte und der Annahme plausibler Verhaltensänderungen und plausibler Trends, die Nachfrage nach attraktiven Büroflächen weiter bestehen bleiben wird, insbesondere in zentralen und verkehrsgünstig gelegenen Top-Standorten.</p> <p>Ein Trend geht dabei zu kleineren, flexibleren und hochwertiger ausgestatteten Büros mit höherem „ESG-Standard“ (Standard für Umwelt, Soziales und Unternehmensführung). Die LHM sollte daher weiterhin planerische Voraussetzungen für attraktive Bürostandorte schaffen. Ein gewisses Nebeneinander von wertigem Büroneubau in zentralen Lagen und steigenden Büro-Leerständen in peripheren Lagen wird aber nicht ausbleiben.</p> <p>Das Bauvorhaben am Candidplatz ist u.a. durch die unmittelbare Lage am Mittleren Ring und dem U-Bahnhof Candidplatz hocherschlossen und entspricht damit den Lage-Anforderungen an nachgefragte Standorte.</p>
	3. Der BA verweist zugleich auf seinen Beschluss zum Antrag der GRÜNEN in der Sitzung vom 17.5.2022 („Nein zum „Candidtor“ in der vorgestellten Form).	<p>Bezüglich der Ablehnung der Dimension und Höhe des Bauvorhabens wird auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage verwiesen, wonach das Schaffen eines</p>

	<p>Schon damals lehnten wir, ebenso wie zahlreiche Bürger*innen, die Kubatur und vor allem die geplante Höhe von 64 Metern ab. Dieses Ursprungsbild und die Gebäude-Dimension ist in keinsten Weise geändert worden, wir lehnen daher auch heute das Hochhaus und damit auch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans dafür ab. Der Ort wird mit dem Bau eines solchen Hochhauses u.E. nicht städtebaulich aufgewertet, vielmehr ist ein so hohes Gebäude hier unangemessen und überdimensioniert, notwendige umgebende Freifläche für das Hochhaus als Solitär fehlt. Der Bezirksausschuss nimmt auch die Befürchtungen einer zunehmenden Gentrifizierung durch diesen Bau zur Kenntnis. Die Gentrifizierung des – im positiven-Sinne – unspektakulären Stadtteils Untergiesing als Wohn- und Arbeitsstandort nimmt bereits allein aufgrund seiner zentralen Lage zu.</p>	<p>städtebaulichen Akzentes und Orientierungspunktes an dieser Stelle entsprechend der Hochhausstudie als grundsätzlich möglich erscheint.</p> <p>Wie dargestellt soll die Gebäudehöhe aber im Bebauungsplanverfahren nochmals vertieft auf die Stadtbildverträglichkeit und Integration untersucht und bei Bedarf angepasst werden.</p> <p>Entsprechend der Hochhausstudie sind an Vorhaben, die sich als Hochhausplanungen sichtbar prominent im Stadtbild verankern hohe Anforderungen bzgl. Gestaltung und Nutzen für die Allgemeinheit zu stellen.</p> <p>Dementsprechend sind die Qualitätskriterien der Hochhausstudie 2023 dem weiteren Planungsverfahren ebenfalls zugrunde zu legen.</p> <p>Hinsichtlich der umgebenden Freiflächen können entsprechend der Beschlussvorlage im Sinne der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen diese auf dem eigenen Grundstück bzw. bis zur Mitte öffentlicher Grundstücke nachgewiesen werden.</p> <p>Die Versorgung mit nutzbaren Freiflächen wird im weiteren Verfahren verifiziert und im erforderlichen Umfang berücksichtigt bzw. nachzuweisen sein. Sofern erforderlich kommen hier auch Kompensationsmaßnahmen in der Umgebung in Betracht (z.B. durch Aufwertungsmaßnahmen vorhandener städtischer Freiflächen).</p> <p>Im Zuge der weiteren Planung ist auch ein Workshop zur Ausarbeitung von Fassade und Begrünung / Freiflächen geplant.</p> <p>Zu den geäußerten Befürchtungen einer Gentrifizierung hat die zuständige Fachstelle ausgeführt, dass für den Stadtbezirk 18 Untergiesing-Harlaching derzeit auf Basis</p>
--	--	---

		<p>der Daten des Erhaltungssatzungs-Monitorings nur eine moderate Gentrifizierung festzustellen ist.</p> <p>Die Gentrifizierungsdynamik lässt sich durch folgende Indikatoren bestimmen: Eine hohe Anzahl an Umbauaktivitäten im Gebäudebestand, ein Anstieg der Wiedervermietungsflächen sowie eine Zunahme der mittleren Wohnfläche pro Kopf in einem Gebiet deuten beispielsweise auf eine Gentrifizierungsdynamik hin. Auch steigt die Gefahr von Mieterhöhungen bei geförderten Wohnungen, deren Sozialbindung ausläuft. Der Anteil dieser Wohnungen im Privateigentum, der in den nächsten zehn Jahren aus der Bindung fällt, stellt deshalb einen Zusatzindikator dar. Zudem können Nachverdichtungen nach § 34 BauGB zwar Wohnraum schaffen, sie können jedoch durch den Zuzug kaufkräftigerer Haushalte zu einer veränderten Bevölkerungsstruktur führen und ebenfalls weitere Aufwertungsprozesse fördern.</p> <p>In den letzten zehn Jahren wurden im Stadtbezirk 4,8 Prozent der Wohnungen umgebaut. In ganz München waren in diesem Zeitraum mit 5,3 Prozent anteilig etwas mehr Wohnungen von größeren Umbaumaßnahmen betroffen. Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Stadtbezirk sind in den vergangenen fünf Jahren um 14,9 Prozent gestiegen, was leicht über der Mietendynamik der Gesamtstadt entspricht (12,5 Prozent).</p> <p>Die Wohnfläche pro Kopf hat im Stadtbezirk in den letzten zehn Jahren um 0,7 Quadratmeter abgenommen, während die Gesamtstadt eine Zunahme um 0,1 Quadratmeter pro Kopf verzeichnet. Für 0,9 Prozent der Wohnungen wurde außerdem eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt (städtisches Mittel: 2,1 Prozent). Im Stadtbezirk fallen in den nächsten zehn Jahren keine geförderten</p>
--	--	--

		<p>Wohnungen privater Eigentümer*innen aus der Sozialbindung (0,8 Prozent in der Gesamtstadt).</p> <p>4,0 Prozent der Wohnungen im Stadtgebiet (Betrachtung aller Erhaltungssatzungen in München, wobei das Planungsgebiet nicht im Umgriff einer Erhaltungssatzung ist) entstanden in den vergangenen Jahren durch Nachverdichtungsmaßnahmen nach § 34 BauGB. In ganz München waren es im gleichen Zeitraum 4,3 Prozent.</p> <p>In der Gesamtbilanz sind die Gentrifizierungsindikatoren im Stadtbezirk 18 im Vergleich zur Gesamtstadt eher leicht unterdurchschnittlich.</p>
	4. Das angedachte beschleunigte Verfahren wird explizit abgelehnt.	<p>Der Beschlussentwurf sieht einen Prüfauftrag an die Verwaltung vor, nach Beschlussfassung durch den Stadtrat zu prüfen, ob das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Baugesetzbuch) Anwendung finden kann.</p> <p>Bei dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB handelt es sich um eine im Baugesetzbuch für Bebauungspläne der Innenentwicklung vorgesehene Verfahrensvariante, die unter bestimmten - im Baugesetz vorgegebenen - Voraussetzungen möglich ist.</p> <p>Auch im Rahmen eines beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB werden die Umweltbelange systematisch erfasst und berücksichtigt.</p> <p>Entsprechend der Beschlussvorlage ist eine Entscheidung über die Anwendung dieser Verfahrensvariante erst nach entsprechender Beschlussfassung durch den Stadtrat und nach anschließender Prüfung der</p>

		Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB durch die Verwaltung vorgesehen.
	5. Es wird gebeten, die Denkmalwürdigkeit des Bestandsgebäudes erneut zu prüfen.	Bislang wurde seitens des Landesamtes für Denkmalschutz eine Prüfung auf Denkmaleigenschaft mit Hinweis auf das geringe Alter der Gebäude (der Komplex wurde erst im Jahr 1984 fertiggestellt) und keiner ersichtlichen Bedeutung abgelehnt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (HA II) wird die nunmehr zusätzlich vorgelegten Unterlagen an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz (BLfD) weiterleiten.
	6. Die Realisierung der von Bürger*innen und Bezirksausschuss geforderten und im Konzept jetzt teilweise vorgesehenen „Nutzungen fürs Viertel“ muss sichergestellt werden – dies soll mit einem städtebaulichen Vertrag rechtlich bindend erfolgen. Ziel muss die wirklich dauerhafte Sicherstellung dieser Nutzungen, beispielsweise durch dingliche Sicherungen, zu „verträglichen Mietkosten“ sein. Die dauerhafte Sicherung des gesellschaftlichen Mehrwerts sind dem Bezirksausschuss vor einem möglichen Billigungsbeschluss darzustellen.	Das Verfahren soll im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als vorhabenbezogener Bebauungsplans nach § 12 BauGB durchgeführt werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag, die Umsetzung des Vorhabens und der Erschließung zu realisieren und die Kosten zu tragen. Alle dem PLAN im Rahmen dieses Verfahrens zur Verfügung stehenden Sicherungsmöglichkeiten zur Sicherung der Planungsziele im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag sollen genutzt werden. Rechtliche Grenzen sind zu beachten. Der Bebauungsplanentwurf samt der Regelungsinhalte städtebaulicher Verträge werden im Rahmen eines Billigungsbeschlusses dem Stadtrat vorgelegt. Bei der Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne wird auch der Erschließungsvertrag vorgelegt.
	7. Wir legen Wert auf Kontinuität / Verstetigung für aktuelle Nutzer*innen und Zwischennutzer*innen während der	Das Anliegen des BA wurde an die Vorhabenträger mit der Bitte um Stellungnahme weitergegeben. Diese haben dazu die Auskunft gegeben, dass die aktuellen Nutzungen des



	<p>Bauphase und darüber hinaus – schließlich bleiben 70% der Bestandsflächen erhalten.</p>	<p>Ärztehauses weiter vorgesehen sind. Außerdem können während der Bauzeit Umzüge innerhalb des Umgriffs notwendig sein.</p> <p>Auch wird darauf hingewiesen, dass die Zwischennutzungen und der Erhalt der vorhandenen Nutzungen nur im Zusammenhang mit dem entsprechend der Beschlussvorlage geplanten Neubau in Aussicht gestellt werden können.</p>
	<p>8. Fuß- und Radverkehr: Die im Konzept kommunizierte intensive Verknüpfung zwischen dem „Candidtor-Areal“ und der gegenüberliegenden städtischen Fläche am südlichen Candidplatz ist mit Blick auf den starken Verkehr mehr als fraglich. Die Querung insbesondere der Candidstraße, aber auch der Pilgersheimer Straße, ist äußerst schwierig. Gerade die Candidstraße ist derzeit insbesondere in der Nahmobilität / im Fußverkehr eine große Barriere. Hier muss zunächst ein Mobilitäts- und Wegekonzept für das gesamte Areal rund um den Candidplatz entwickelt und dessen Realisierung sichergestellt werden. Zudem ist auch architektonisch durch das mächtige „Tor“ keine Öffnung des Areals in Richtung des Viertels erkennbar. Zu einer Neugestaltung der Zuwegungen zum „Candidtor-Areal“, die eine Öffnung zum Viertel widerspiegeln könnten, liegen dem Bezirksausschuss keine Informationen vor.</p>	<p>Im Einleitungsbeschluss werden übergeordnete Planungsziele für Entwicklung der Flächen im Planungsumgriff definiert. Die Wegeverbindungen sowie Verbesserungsmöglichkeiten der Querungen zwischen den beiden Arealen sowie rund um den Candidplatz werden als verkehrliche Ziele mitbetrachtet, potenzielle Verbesserungsmöglichkeiten analysiert werden.</p> <p>Das Mobilitätsreferat teilt die vom BA vorgetragenen Ziele und setzt sich dafür ein, diese im Rahmen der Bearbeitung des bebauungsplanbegleitenden Verkehrsgutachtens zu betrachten und Optimierungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Die konkreten Anregungen des BAs werden in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.</p>
	<p>9. Motorisierter Individualverkehr: Die bestehende Tiefgarage entspricht nicht den Anforderungen an die Fahrzeugbreiten heute. Generell wäre ein Verkehrskonzept wichtig. Dazu gibt es keine Aussagen. Der Bezirksausschuss fordert eine stadtplanerische Betrachtung der Verkehrssituation am Candidplatz sowie der Zufahrten in Hinblick auf alle neuen Projekte im</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Verkehrsgutachten erstellt werden, um sowohl das aktuelle als auch das künftige Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen zu ermitteln. In diesem Zusammenhang wird auch die Verkehrsabwicklung im umgebenden Straßennetz sowie die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte und Zufahrten beurteilt. Dabei werden der öffentliche</p>

	<p>Quartier (siehe unseren Antrag zum Quartierskonzept). Es soll geprüft werden, ob die derzeitige Flächenaufteilung zwischen den Verkehrsarten noch dem heutigen Stand des Verkehrsaufkommens entspricht. Dabei soll insbesondere eine Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für den Fuß- und Radverkehr betrachtet werden.</p>	<p>Straßenraum hinsichtlich seiner Dimension und Aufteilung als auch die Wegeverbindungen für den Rad- und Fußverkehr mitbetrachtet sowie potenzielle Verbesserungsmöglichkeiten analysiert werden. Ergänzend wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden.</p> <p>Ergänzend haben die Vorhabenträger auf Anfrage zu diesem Anliegen folgendes mitgeteilt: Aktuell besteht in der Tiefgarage eine rechnerische Stellplatzreserve von 46 Stellplätzen. Ziel ist es, ein auch für den Bestand wirksames Mobilitätskonzept zu erstellen, das den Bedarf so reduziert, dass alle bestehenden und neuen Bedarfe in der Tiefgarage dargestellt werden können. Der Hinweis bezüglich der baulichen Voraussetzungen der Tiefgarage wird aufgegriffen. Die Dimensionierung der Stellplätze wird im Verfahren gemäß Vorgaben der LHM / Stellplatzsatzung und der Vorgaben des Mobilitätsreferats umgesetzt.</p>
	<p>10. Ein offener Wettbewerb, bzw. genauere Ausarbeitungen zu Freiraumgestaltung sowie Fassadenplanung sind uns sehr wichtig und werden unbedingt gewünscht. Die Begrünung über Terrassen der versetzten Blöcke wird begrüßt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Workshop für die Gestaltung der Fassade und die Begrünung bzw. Freiraumgestaltung soll stattfinden.</p>
	<p>11. Der BA fordert die Festschreibung der versprochenen und im Konzept umfangreich dargestellten Zusagen zu Nachhaltigkeit in einem städtebaulichen Vertrag zum B-Plan. Zudem wird die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben des BauGB für das B-Plan-Verfahren gefordert, so u.a. die Erstellung eines</p>	<p>Es wird bezüglich der Sicherungsmöglichkeiten im Rahmen der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit entsprechendem Erschließungsvertrag auf die Ausführungen zu Pkt. 8 der Stellungnahme des BA verwiesen.</p> <p>Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit</p>

	<p>Grünordnungsplans mit Begründung und Umweltbericht. Dazu wünschen wir Angaben zur konkreten Umsetzung zu Begrünungen und zur Nachhaltigkeit sowie Ökologie.</p>	<p>Grünordnungsplan vorgesehen, insofern soll auch ein Grünordnungsplan aufgestellt werden. Entsprechend den Anforderungen des BauGB ist zu jedem Bebauungsplan auch eine Begründung auszuarbeiten. Auch bei dem beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB handelt es sich um eine im Baugesetzbuch für Bebauungspläne der Innenentwicklung vorgesehene Verfahrensvariante, die unter bestimmten - im Baugesetz vorgegebenen - Voraussetzungen möglich ist (siehe hierzu Stellungnahme zu Pkt 4.)</p> <p>Auch im Rahmen eines beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB werden die Umweltbelange systematisch erfasst und berücksichtigt, diese sind jedoch nicht in einem „Umweltbericht“ nochmals separat darzustellen.</p> <p>Vorgaben zur erforderlichen Begründung erfolgen detailliert in den planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Sicherung der Planungsziele zu Nachhaltigkeit / Ökologie erfolgt ebenfalls soweit möglich durch Festsetzungen sowie im städtebaulichen Vertrag entsprechend der in die Bebauungsplanverfahren integrierten Ziele gemäß „Klimafahrplan“.</p>
	<p>12. Ggf. notwendige Kompensationen sollen nicht im öffentlichen Bereich geplant werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen gez. Vorsitzende des Bezirksausschusses 18 Untergiesing-Harlaching</p>	<p>Prioritär sind die erforderlichen Freiflächen auf dem privaten Grundstück nachzuweisen. Sollte dies nicht in ausreichender Größe möglich sein, werden - sofern geeignet - Kompensationsmaßnahmen in räumlicher Nähe, vorzugsweise unter der Candidhochbrücke (Nähe des Boulderblocks „Dicker Hans“) vorgesehen werden. Diese gut erreichbare Fläche liegt im nördlichen Teil des Bebauungsplanumgriffs auf städtischer Fläche.</p>