

Telefon: 233 - 2 39 10  
233 - 2 20 94  
233 - 2 61 29  
Telefax: 233 - 2 19 07

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtsanierung  
und Wohnungsbau  
PLAN HA III/ 3  
PLAN HA III/ 32  
PLAN HA II/ 50

### **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1979**

**Tegernseer Landstraße (nordöstlich), Spixstraße (südöstlich), Perlacher Straße (südlich),  
Untersbergstraße (westlich) und Weißenseestraße (nordöstlich) (sog. Agfa- Gelände)  
im Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“**

**- Umstrukturierung des Agfa- Geländes -**

Auslobung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen  
Ideenwettbewerbs durch die Landeshauptstadt München gemeinsam  
mit der Park Immobilien GmbH & Co. KG, München - Städtische Vorgaben -  
Weiteres Vorgehen

- Eckdatenbeschluss -

Stadtbezirk 17 Obergiesing

Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 08297

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Umgriff Sanierungsgebiet Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße
3. Umgriff Aufstellungsbeschluss Nr. 1979 (M 1: 5.000)
4. Flächennutzungsplanausschnitt (M 1: 10.000)
5. Übersichtsplan Wettbewerbsgebiet (M 1: 5.000)
6. Luftbild (M 1: 5.000)
7. Übersichtsplan Eigentumsverhältnisse und baulicher Bestand Agfa- Gelände
8. Planausschnitt aus dem Antrag auf Vorbescheid der Park Immobilien GmbH & Co. KG
9. Strukturkonzept zur Entwicklung des Agfa- Geländes

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 19.07.2006 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

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

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4  
Ziffer 9 b sowie § 2 Nr. 3 und Nr. 7 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landes-  
hauptstadt München nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung

## **A Anlass und Planungsvorlauf**

### **1. Anlass der Planung**

Das Grundstück des ehemaligen „Agfa- Camerawerks“ an der Tegernseer Landstraße befindet sich im Eigentum der GENUS Grundstücks- Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf. Diese Gesellschaft gehört über die Bayfin GmbH, Leverkusen zum Bayer- Konzern. Die Agfa- Gevaert AG ist seit längerer Zeit Mieterin der gesamten Liegenschaft. Im Zuge der hier anstehenden Umstrukturierungen – u.a. aufgrund ungünstiger wirtschaftlicher Entwicklungen und dadurch bedingter unzureichender Nutzung des vorhandenen baulichen Bestandes – werden mittelfristig größere Teilbereiche des Grundstücks für anderweitige Nutzungen frei. So nutzt die Agfa- Gevaert AG inzwischen nur noch einen Teil des Gebäudebestandes auf dem Grundstück selbst und vermietet die verbleibenden Flächen an unterschiedliche gewerbliche Nutzer unter. Der Mietvertrag der Agfa- Gevaert AG mit der GENUS Grundstücks- Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG ist bis 2012 befristet.

Sowohl die Eigentümerin als auch die Agfa- Gevaert AG sind an einer Neustrukturierung der Flächen interessiert. Schwerpunkt der Entwicklung sollen Flächen für den Wohnungsbau und der Erhalt von gewerblichen Flächen darstellen. Vor diesem Hintergrund ist die Park Immobilien GmbH & Co. KG interessiert, die städtebauliche Entwicklung der Liegenschaft vorzubereiten. Den beiden Tochtergesellschaften der Park Immobilien GmbH & Co. KG, die GECON Immobilien Verwaltung GmbH & Co. KG und die WOCON Immobilien GmbH & Co. KG wurde vor diesem Hintergrund von der Eigentümerin für das vorgenannte Grundstück eine Kaufoption eingeräumt. Sie beabsichtigen beide, die Agfa- Gevaert AG als Mieterin an diesem Standort zu halten. Mit der Entwicklung soll der Agfa- Gevaert AG eine zukunftsfähige Perspektive in Obergiesing geboten werden. Die Agfa- Gevaert AG selbst ist an einem Verbleib an der Tegernseer Landstraße interessiert – allerdings nur unter der Voraussetzung dass für die am Standort verbleibenden Betriebsteile bis Ende 2008 ein bezugsfertiger Neubau errichtet werden kann.

Aus stadtplanerischer Sicht wird die Überplanung und Öffnung des Agfa- Geländes sehr begrüßt, da die Fläche einerseits bislang eine wesentliche Barriere im Stadtgefüge darstellt, andererseits dank ihrer Lage und Größe wichtige Potenziale für eine Aufwertung und Entwicklung des Stadtviertels insbesondere im Bereich der Grünplanung bietet. Das Agfa- Gelände an der Tegernseer Landstraße spielte für die Geschichte und die Identifikation des Stadtviertels eine besondere Rolle. Von einer Entwicklung des Agfa- Geländes können wesentliche Impulse für die Stabilisierung und Stärkung des Stadtbezirks Obergiesing ausgehen.

## **2. Städtebauliche Missstände und Sanierungsziele**

### **2.1 Stadtsanierung und Programm „Soziale Stadt“**

Mit dem Beschluss „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt (...) Stadtsanierung in München am Mittleren Ring Südost“ (Beschlüsse der Vollversammlung des Stadtrates vom 06.07. und vom 06.10.2005) wurde u.a. in den Stadtbezirken 17 Obergiesing und 18 Untergiesing- Harlaching der Bereich „Tegernseer Landstraße – Chiemgaustraße“ als Sanierungsgebiet nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) förmlich festgelegt. Das Agfa- Gelände liegt an zentraler Stelle innerhalb dieses Sanierungsgebiets.

Im Vorfeld der förmlichen Festlegung wurden für die Stadtbezirke Obergiesing und Untergiesing- Harlaching vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt. Der Ergebnisbericht über diese Untersuchungen wurde dem Stadtrat im Beschluss „Untersuchungen nach § 141 BauGB“ (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.07.2003) vorgelegt.

Dabei wurden in den folgenden Handlungsfeldern städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 3, Nr. 1 BauGB (Substanzmängel) ermittelt:

- Wohnen, Wohnumfeld, Lärmschutz
- öffentlicher Raum und öffentliches Grün
- Stadtgestalt, Stadtstruktur und Verkehr.

In den folgenden Handlungsfeldern wurden in eingeschränktem Umfang städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 3, Nr. 2 BauGB (Funktionsmängel) ermittelt:

- Zentrenstruktur und Nahversorgung
- Soziale Infrastruktur, Bildung, Gesundheit sowie Bildung und Freizeit
- Zusammenleben im Stadtteil, Stadtteilkultur, Bürgermitwirkung
- Arbeitsmarkt und Beschäftigungssituation.

Auf Grund dieser Missstände ist hier der Einsatz des Besonderen Städtebaurechtes nach §§ 136 ff BauGB erforderlich. Weiter sind die Voraussetzungen für ein Gebiet mit „Maßnahmen der Sozialen Stadt“ gemäß § 171 e BauGB erfüllt. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Tegernseer Landstraße – Chiemgaustraße“ wurden daher Sanierungsziele in den folgenden Handlungsfeldern beschlossen:

- Wohnen, Wohnumfeld, Lärmschutz
- Öffentlicher Raum und öffentliches Grün
- Stadtgestalt, Stadtstruktur und Verkehr
- Zentrenstruktur und Nahversorgung

- Soziale Infrastruktur, Gesundheit sowie Bildung und Freizeit
- Zusammenleben im Stadtteil, Stadtteilkultur, Bürgermitwirkung
- Arbeitsmarkt und Beschäftigungssituation

Mit dem Beschluss vom 06.07.2005 wurde das Planungsreferat beauftragt, das Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße – Chiemgaustraße“ im Programm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ zu entwickeln. Darüber hinaus soll für das Sanierungsgebiet eine Quartiersentwicklung eingeleitet werden. Dies ist inzwischen begonnen. Mit der Festlegung als Sanierungsgebiet wurde dazu ein differenzierter Katalog an Sanierungszielen beschlossen. Dieser Katalog ist im Folgenden auszugsweise dargestellt und dient als Grundlage der planerischen Entwicklung des Agfa- Geländes:

Ziele für das Handlungsfeld „Wohnen, Wohnumfeld, Lärmschutz“

- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse
- Erhöhung der Wohnqualität durch bauliche und grünplanerische Maßnahmen
- Sicherung von preiswertem Wohnraum und Angebot an alternativen Wohnformen
- Lärmschutz für Wohnungen und für private Freiräume am Mittleren Ring und an weiteren Hauptstraßen

Ziele für das Handlungsfeld „Öffentlicher Raum und öffentliches Grün“

- Ergänzung, Aufwertung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Aufwertung des öffentlichen Raums, Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Lärmschutz, Nutzungsangebote für alle Altersgruppen
- Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten am Mittleren Ring und an anderen Hauptverkehrsstraßen.

Ziele für das Handlungsfeld „Stadtgestalt, Stadtstruktur und Verkehr“

- Schaffung von Orientierungspunkten im Quartier, Entwicklung einer Stadtteilidentität
- gestalterische Aufwertung des Mittleren Rings
- Neuordnung und Aufwertung des AGFA- Geländes

Ziele für das Handlungsfeld „Zentrenstruktur und Nahversorgung“

- Stärkung des Standortes "Tegernseer Landstraße/ Tegernseer Platz".

Ziele für das Handlungsfeld „Arbeitsmarkt und Beschäftigungssituation“

- Stärkung der lokal verankerten Ökonomie
- Verbesserung der Beschäftigungssituation insbesondere für benachteiligte Bevölkerungsgruppen.

## **2.2 Aufstellungsbeschluss „Agfa- Gelände“**

Mit dem Beschluss über die förmliche Festlegung wurde für den Bereich „Agfa-Gelände“ auch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans mit Grünordnung sowie die Änderung des gültigen Flächennutzungsplans beschlossen (Anlage 3). Der Umgriff des Aufstellungsbeschlusses umfasst die o.g. Flächen der GENUS Grundstücks- Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG sowie angrenzende städtische Flächen an der Untersberg- und an der Perlacher Straße sowie private Flächen an der Perlacher-/ Firstalmstraße und an der Untersbergstraße.

Im Aufstellungsbeschluss wurden dazu u.a. folgende Planungsziele formuliert:

- Neudefinition der Funktion des Areals im städtebaulichen Kontext, Berücksichtigung von Büronutzungen und klassischen gewerblichen Nutzungen in Abwägung mit den vom Stadtrat beschlossenen Zielen des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms
- Schaffung flexibler, nachhaltiger und gemischter Nutzungs- und Gebäudestrukturen,
- Beheben der Mängel hinsichtlich der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie der Defizite in der Grün- und Freiraumversorgung sowie
- Impulse für die umgebenden überwiegend wohngenutzten städtebaulichen Strukturen.

## **2.3 Ergebnis erster Vorgespräche**

Vor dem Hintergrund dieser Sanierungs- und Planungsziele fanden mit der Park Immobilien GmbH & Co. KG Vorgespräche statt. Neben einer Bestätigung der grundsätzlichen Mitwirkungsbereitschaft wurden dabei auch die Absichten zur zukünftigen Nutzung des gesamten Bereichs konkretisiert. Demnach sollen neben Flächen für Wohnungsbau auch hochwertige, zukunftsgerechte Flächen für höherwertiges Gewerbe – unter anderem für die am Standort verbleibende Agfa- Gevaert AG – sowie Flächen für klassisches Gewerbe realisiert werden.

## **2.4 Sozialgerechte Bodennutzung und „40%- Beschluss“**

Grundsätzlich sind bei Umstrukturierungsmaßnahmen, die Nutzungsänderungen und Baurechtsmehrungen zur Folge haben, die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung anzuwenden. Für Baurechtsmehrungen infolge Bauleitplanungen im Rahmen von Umstrukturierungsmaßnahmen innerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete kommt jedoch der sogenannte „40% Beschluss“ (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 05.07.1989, bestätigt durch Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2001 zum Handlungsprogramm „Wohnen in München III“) zur Anwendung.

Im Beschluss „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt (...) Stadtsanierung in München am Mittleren Ring Südost“ (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 06.07.2005) wurde dazu weiter präzisiert:

*„In diesen Fällen sollen auf der Basis des sogenannten ‚40% Beschlusses‘ (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 05.07.1989, bestätigt durch den Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2001 zum Handlungsprogramm ‚Wohnen in München III‘) Bindungsverträge mit den Grundstückseigentümern bis zur Billigung der jeweiligen Bebauungspläne abgeschlossen werden. Diese Verträge haben zum Inhalt, einen 40% der Baurechtsmehrung entsprechenden Anteil geförderter Wohnungen zu realisieren (Sozialquote) oder zur Erfüllung dieser Sozialquote im wirtschaftlich vergleichbaren Umfang stadtteilstärkende Maßnahmen in den Sanierungsgebieten durchzuführen (z.B. preiswerter Wohnungsbau, Verbesserungen im öffentlichen Raum oder im Wohnumfeld, Beteiligung an notwendigen Infrastruktureinrichtungen, Flächen für gemeinschaftliche Einrichtungen, Maßnahmen zur Stärkung der lokalen Ökonomie). Dies ist erforderlich, da in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten die Verfahrensgrundsätze zur ‚Sozialgerechten Bodennutzung‘ nicht angewandt werden. Die im Stadtratsbeschluss vom 24.07.2001 ‚Wohnen in München III‘ genannten Ziele und Zielgrößen, u.a. hinsichtlich der qualifizierten Belegungspolitik in Gebieten mit erhöhtem Sozialwohnungsanteil zum Aufbau oder Erhalt einer ausgewogenen Mieterstruktur sowie der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, auch zu Erhalt oder Neubegründung von Belegungsbindungen, kommen in diesem Zusammenhang ebenfalls zur Anwendung.“*

Weiter wird in diesem Beschluss ausgeführt, dass *„für das Planungsgebiet ‚Agfa- Gelände‘ auf der Grundlage von Planungskonzepten zu vertiefen ist, inwieweit diese Regelungen auch hier zielführend angewandt werden können. (...) Sobald sich aufgrund weiterer Verhandlungen mit den Grundeigentümern und planerischen Untersuchungen die Rahmenbedingungen der künftigen Entwicklung (...) deutlicher abzeichnen, wird dem Stadtrat wieder berichtet werden“.*

Dies geschieht mit der vorliegenden Beschlussvorlage.

## **B Städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenbedingungen, Ausgangssituation**

### **1. Beschreibung des Wettbewerbsgebietes**

#### **1.1 Lage, Größe, derzeitige Nutzungen**

Die Flächen, die vom Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1979 (Anlage 3) erfasst werden, liegen im 17. Stadtbezirk Obergiesing, östlich der Tegernseer Landstraße zwischen Spix-, Perlacher, Untersberg- und Weißenseestraße. Die Gesamtfläche beträgt ca. 112.500 qm. Der Großteil der Flächen ist momentan nicht öffentlich zugänglich. Die Gebäudeanordnung und die Freiräume sind großteils bedarfsbezogen und - abgesehen von der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Tegernseer Landstraße, der Spix-, der Weißensee- und der Untersbergstraße - ohne Ordnungsprinzip entstanden. Der gesamte Bereich soll in einem Ideenwettbewerb städtebaulich und landschaftsplanerisch untersucht werden.

Die bestehende Wohnbebauung nördlich der Firstalmstraße ist dabei nicht Teil des Wettbewerbsgebiets. Die Eigentümerin beabsichtigt an diesem Standort keine baulichen Veränderungen oder Entwicklungen, sondern ist lediglich am Erhalt des baulichen Bestands interessiert. Daher ist eine Aufnahme in den Wettbewerbsumfang nicht erforderlich.

Das Wettbewerbsgebiet (Anlage 5) ist in mehrere Bereiche gegliedert, die nachfolgend beschrieben werden.

##### **1.1.1 Betriebsgelände des ehemaligen „Agfa- Camerawerks“**

Der Bereich umfasst die Flurstücksnummern 16050, 16050/3, 16050/4 und 16120 mit einer Fläche von insgesamt ca. 99.500 qm. Derzeitige Eigentümerin ist die GENUS Grundstücks- Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf. Der bauliche Bestand auf dem Betriebsgelände (Anlage 7) ist gegliedert in die folgende Teile:

- Fabrikationsgebäude an der Tegernseer Landstraße/ Spixstraße, 4 - 7 Geschosse, vor allem Büronutzung, Erbauungszeit 1917, 1928/ 29 und 1937/ 38,
- Bürohochhaus an der Tegernseer Landstraße (13 Geschosse) und Fabrikationsgebäude an der Weißenseestraße (4 - 6 Geschosse), Erbauungszeit 1957/ 58,
- Shedhalle Spix-/ Perlacher Straße (Erbauungszeit 1958),
- weitere Fabrikations-, Lager- und Versorgungsgebäude aus unterschiedlichen Erbauungszeiten sowie Sporteinrichtungen und -flächen.

Der Gebäudebestand umfasst eine realisierte Geschossfläche (GF) von ca. 110.000 qm. Dieser gliedert sich wie folgt nach der Art der Nutzung:

- ca. 95.000 qm GF (ca. 85%) gewerbliche Nutzung mit einem Anteil von ca. 37% für produzierende („klassische“) gewerbliche Nutzungen
- ca. 15.000 qm GF (ca. 15%) sonstige Nutzungen (Kantine, Sportheim, etc.).

Auf den Flächen besteht nach § 30 Abs.3 i.V.m. § 34 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ein Potenzial für eine Erhöhung der Geschossflächen um ca. 25 – 30 % für gewerbliche Nutzungen.

Die Agfa- Gevaert AG als derzeitige Hauptmieterin am Standort nutzt nach Auskunft der Park Immobilien GmbH & Co. KG ca. 40% der realisierten Geschossfläche. Davon sind ca. 80% mit Verwaltung und Softwareentwicklung belegt. In diesen Bereichen sind ca. 500 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen beschäftigt.

Der übrige Teil der Gebäude am Standort ist an ca. 60 Betriebe fremd- bzw. untervermietet und gewerblich genutzt (Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsnutzung, Dienstleistung, Handwerksbetriebe, Lagergebäude und –flächen, ca. 500 Arbeitsplätze) oder ist als Sondernutzung (Kantine, Versorgung etc.) ausgewiesen. Ein untergeordneter Teil der Geschossflächen steht leer. Mit dem Verlust von weiteren klassischen gewerblichen Nutzungen ist in nächster Zeit zu rechnen. Dazu zählen beispielsweise die Filmpatronenfertigung des insolventen Untermieters „Agfa-Photo“, der jedoch ohnehin die Verlagerung der Patronenfertigung an den Standort der Filmproduktion geplant hatte sowie die Verlagerung des Auslieferungslagers der Agfa-Gevaert AG an einen verkehrsgünstigeren Standort.

Die derzeit noch vorhandenen gewerblich- produzierenden Nutzungen mit ca. 250 Arbeitsplätzen auf dem Gelände sind darüber hinaus an die Bereitschaft des Hauptmieters Agfa- Gevaert AG zur Tätigkeit als Vermieter und Immobilienverwalter geknüpft und vor allem an den Gebäudebestand gebunden. Dieser ermöglicht aufgrund seines Baualters und der Sanierungsbedürftigkeit günstige Mietkonditionen. Die Intention der Agfa- Gevaert AG zielt jedoch auf eine Konzentration auf das Kerngeschäft ab, d.h. auf eine sukzessive Aufgabe der Untermietverhältnisse womit spätestens mit Beendigung der bestehenden Mietverträge im Jahre 2012 zu rechnen wäre.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Marktbeherrschung digitaler Phototechnik aufgrund der Entwicklung in den letzten Jahren, begann für die Agfa- Gevaert AG eine Entwicklungstendenz weg von der analogen Photographie in Richtung Hochtechnologie im Bereich der medizinischen Feinoptik. Dies führte zu Auslagerung von Produktionszweigen aus dem Konzern, die dann auch mit der Aufgabe von Produktionszweigen im klassischen Sinn am Standort in Giesing verbunden sind.



Das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt - u.a. bedingt durch die hohe Anzahl an oberirdischen Stellplätzen. Auf der Stellplatzanlage und auf einer Fläche nördlich des Bürohochhauses sind baumüberstandene und begrünte Bereiche vorhanden. Das auf dem Gelände befindliche Sportareal (Fussball-/ Tennisplätze etc.) wird fast ausschließlich von einem Agfa- Betriebssportverein genutzt. Der Verein wird das Gelände mit Ablauf des Mietvertrags zwischen der GENUS Grundstücks- Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG und der Agfa- Gevaert AG verlassen.

### 1.1.2 Wohnheim an der Untersbergstraße

Der Bereich umfasst die Flurstücksnummern 16043 und 16044 mit einer Fläche von ca. 5.150 qm und ist laut Grundbucheintrag in Privatbesitz. Auf den Flächen befindet sich ein Gebäudebestand mit insgesamt ca. 11.850 qm Geschossfläche (GF) mit Wohnnutzung (Wohnheim).

Das Gebäude wurde in den 1960er Jahren als Männerwohnheim der Agfa AG errichtet, in den 1980er Jahren in Büroräume umgenutzt und von Anfang der 1990er Jahren bis 2004 durch die Regierung von Oberbayern als zentrale Anlaufstelle für Asylbewerber genutzt. Ende 2004 ist diese Nutzung ausgelaufen, die Gebäude sind inzwischen wieder größtenteils als privates Wohnheim vermietet.

### 1.1.3 Flächen im Eigentum der Landeshauptstadt München

Im Wettbewerbsgebiet befinden sich vier Flächen mit insgesamt ca. 7.960 qm im Eigentum der Landeshauptstadt München:

- Grünfläche Perlacher Straße, Flurstücksnummer 16036/3, Fläche 4.390 qm;
- Grundstück Untersbergstraße, Flurstücksnummer 16040, Fläche ca. 1.520 qm (die Fläche wird derzeit als Parkplatz genutzt);
- Straßenflächen Firstalmstraße, Flurstücksnummern 16040/1 und 16040/5, Fläche gesamt ca. 2.050 qm.

## 1.2 Lage des Wettbewerbsgebiets im städtischen Kontext

Das Wettbewerbsgebiet ist im Westen begrenzt von der Tegernseer Landstraße, die in diesem Abschnitt als Autobahnzubringer für die A 8 nach Salzburg ausgelegt ist. Es liegt am Rande des alten Ortskerns von Giesing, der durch eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und sonstigen gewerblichen Flächen geprägt ist. Der Standort selbst ist seit Anfang des 20. Jahrhunderts gewerblich genutzt - zunächst für Elektrotechnik, später für die Kameraproduktion. In der näheren Umgebung nördlich und östlich grenzt eine dichte Blockrandbebauung mit teilweise sehr homo-

genen Wohnquartieren an. Östlich an das Wettbewerbsgebiet angrenzend befindet sich zwischen Untersberg- und Weißenseestraße eine große Parkanlage, die sich dann als übergeordnete Grünbeziehung entlang der vorhandenen Hangkante bis in die Isarauen fortsetzt.

Nordöstlich an das Wettbewerbsgebiet angrenzend befindet sich mit der Wohnsiedlung an der Firstalmstraße eine dichte, ausschließlich wohngenutzte Bebauung, die im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Trauchberg-/ Forggenseestraße“ (Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vom 15.11.2005, gültig bis zum 30.11.2010) liegt.

## **2. Baurechtliche Situation und übergeordnete Planungen**

### **2.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Im gültigen Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München (Anlage 4) wird das Wettbewerbsgebiet (Agfa- Betriebsgelände, Wohnheim Untersbergstraße und städtische Fläche Untersbergstraße) als Gewerbegebiet (GE) mit vorrangigen Maßnahmen zur Verbesserung der Grünversorgung dargestellt. Die städtische Fläche an der Perlacher Straße ist als Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt.

### **2.2 Bebauungspläne und planungsrechtliche Ausgangssituation**

Für das Gebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist daher nach § 30 Abs.3 i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Es gilt ein übergeleitetes Bauliniengefüge mit Baulinien entlang der Tegernseer Landstraße zwischen Spix- und Weißenseestraße und Baugrenzen an den anderen Straßen (Anlage 5). Wie unter Ziffer A 2.2 im Vortrag dargestellt wurde mit Beschluss vom 06.07.2005 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans mit Grünordnung sowie die Änderung des gültigen Flächennutzungsplans beschlossen.

### **2.3 Weitere übergeordnete Planungsziele**

#### **2.3.1 Gewerbeflächenentwicklungsprogramm**

Wesentliches Ziel des vom Stadtrat beschlossenen Gewebeflächenentwicklungsprogramms ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der „Münchner Mischung“ von Produktion, Handwerk und Dienstleistung.

Das Agfa-Gelände ist aufgrund seiner angestammten Nutzungsstruktur von produzierenden Betrieben mit zugehöriger Verwaltung im o.g. Programm als sogenannte „GE-A- Fläche“ eingestuft. Die Nutzungen auf dem Betriebsgelände des ehemaligen Agfa-Camerawerks unterliegen jedoch wie unter Ziffer B 1.1.1 im Vortrag dargestellt vor allem in den letzten fünf Jahren durch die laufenden strukturellen Entwicklungen einem Wandel weg vom klassischen gewerblichen Nutzungsprofil. Derzeit sind noch ca. 37% der Grundstücksfläche mit klassischer gewerblicher Nutzung belegt. Das Ergebnis der Überprüfung der Möglichkeiten zur langfristigen bauleitplanerischen Sicherung der Ziele des Gewebeflächenentwicklungsprogramms unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsstruktur und der Einstufung des Agfa- Geländes als „GE- A- Fläche“ ist unter Ziffer C 3 im Vortrag dargestellt.

### 2.3.2 Zentrenkonzept/ Einzelhandelsstudie

Der Münchner Stadtrat hat Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel als Fortschreibung des Zentrenkonzepts beschlossen (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.12.1999). Damit soll die dynamische Einzelhandelsentwicklung in verträgliche Bahnen gelenkt werden.

Für den Stadtbezirk 17 Obergiesing legt das Zentrenkonzept das „Stadtteilzentrum Giesing“ (Tegernseer Landstraße/ Tegernseer Platz) und das „Quartierszentrum Giesinger Bahnhof“ fest. Für die Versorgung in der Fläche sorgen daneben eine Reihe von Nahbereichszentren. In der näheren Umgebung des Planungsumgriffs sind dies die folgenden Nahbereichszentren:

- „Deisenhofener Straße/ Walchenseeplatz“ und „Walchenseeplatz“
- „Tegernseer Landstraße/ Otker-/ Waltramstraße“
- „Perlacher Straße“ und „Perlacher-/ Herzogstandstraße“.

Die von der Landeshauptstadt München in Auftrag gegebene Untersuchung der CIMA- Stadtmarketing für eine Einzelhandelskonzeption für den Münchner Südosten (Bekanntgabe im Planungsausschuss des Stadtrates am 06.04.2005) zeigt die Entwicklungsspielräume für diese Standorte auf und empfiehlt die Stabilisierung und Sicherung dieser Standorte. Keiner der vorgenannten Standorte ist im Wettbewerbsgebiet gelegen.

### 2.3.3 Hochhausstudie

Die „Hochhausstudie – Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild“ (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.04.1997) setzt sich aus zwei Gutachten zusammen. Im Gutachten von Univ. Prof. F. Stracke wird beiderseits der

Tegernseer Landstraße im Abschnitt von der Otterstraße stadtauswärts „Potenzial für Strukturverdichtung“ gesehen. Im Gutachten von Herrn D. Schreiber wird das bestehende Hochhaus am Standort „Agfa- Gelände“ als „Sichtziel“ in der Stadteinfahrt von der Salzburger Autobahn klassifiziert.

#### 2.3.4 Stellplatzbeschränkungssatzung

Das Wettbewerbsgebiet liegt innerhalb der äußeren Beschränkungszone der Stellplatzbeschränkungssatzung in der Fassung vom 07.06.2001.

### 2.4 Denkmalschutz

Für den baulichen Bestand im Planungsumgriff wurde durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weder für das Gesamtareal noch für Einzelgebäude eine Denkmalwürdigkeit im Sinne des Art. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) festgestellt.

## 3. Grünordnerische Bestandsanalyse

### 3.1 Naturraum, Geologie

Das Wettbewerbsgebiet liegt im Bereich der Schotterfelder der Münchner Ebene. Es befindet sich im Naturraum der Perlacher Schotterzunge im Übergangsbereich zur Giesinger Stufe. Das Wettbewerbsgebiet ist nahezu eben (max. Höhendifferenz ca. 1,20 m).

### 3.2 Boden, Versiegelung

Die Böden im Wettbewerbsgebiet sind größtenteils anthropogenen Ursprungs, sie sind durch Auffüllung, Überformung, Versiegelung und durch Schadstoffeintrag geprägt. Der Versiegelungsgrad beträgt gemäß Versiegelungskarte des Referates für Gesundheit und Umwelt zwischen 51% - 60% im Nordosten des Wettbewerbsgebiets und 81% - 90% im Westen.

### 3.3 Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt gemäß hydrologischer Karte des Referats für Gesundheit und Umwelt 10 - 12 m (bei Hochwasserstand 8 - 10 m). Die Grundwasserlinien verlaufen von Südwest nach Nordost durch das Wettbewerbsgebiet.

### **3.4 Klima**

Das Thermalbild zum Mittagstermin zeigt deutlich die typische Struktur eines „urbanen Wärmearchipels“ mit aufgrund des hohen Versiegelungsgrades z.T. großen zusammenhängenden sehr heißen Oberflächen (32° - 41 °C).

### **3.5 Vegetation**

Im Wettbewerbsgebiet befindet sich eine allgemeine Grünfläche (Grünfläche an der Perlacher Straße) mit einer erhaltenswerten Baumgruppe, die eine wertvolle Abschirmung zur bestehenden Freifläche darstellt und als markante Fußwegbegleitung Straßenbild prägend ist. Südlich der Firstalmstraße steht eine straßenbegleitende erhaltenswerte Baumreihe aus Hainbuchen, die in dieser Art und Größe selten im Münchner Straßenraum ist. Im südlichen Bereich des Wettbewerbsgebiets sind zwei markante erhaltenswerte Baumgruppen (Platanen, Silberahorn) besonders hervorzuheben. Die Stellplatzanlage im Osten ist mit 64 Pappeln (ca. 30 Jahren alt) und einer Pyramidenpappel überstellt. Es handelt sich hier jedoch um teilweise stark geschädigte Bäume. Der Baumbestand entlang der Spixstraße sowie im nördlichen Wettbewerbsgebiet prägt das Straßenbild und ist erhaltenswert. Im Zentrum des Gebietes befindet sich das Sportareal des Agfa- Betriebssportvereins mit einem Rasenspielfeld. Darüber hinaus sind nur Abstandsgrünflächen zwischen den Zeilenbauten in der nordöstlichen Ecke des Gebietes vorhanden.

### **3.6 Schutzgebiete**

Schutzgebiete oder Biotopflächen sind im Wettbewerbsgebiet nicht vorhanden. Das Wettbewerbsgebiet befindet sich im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung und der Freiflächengestaltungssatzung.

### **3.7 Grün- und Freiflächensystem, erholungsrelevante Grün- und Freiflächenversorgung**

#### **3.7.1 Grün- und Freiflächenversorgung**

Die Ergebnisse der Untersuchung „Erholungsrelevante Freiflächenversorgung für das Stadtgebiet“ zeigen für das Wettbewerbsgebiet eine Unterversorgung mit Grün- und Freiflächen in fast allen planerischen Bereichen (Erholungsrelevante Freiflächenversorgung für das Stadtgebiet, Verfasser Dr. W. Nohl, S. Zekorn).

Diese Ergebnisse wurden auch durch die vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung als Sanierungsgebiet (siehe Ziffer A 2.1 im Vortrag) bestätigt. Das Wettbewerbsgebiet liegt damit in einem Stadtbezirk (Obergiesing), der deutlich unterversorgt mit Grün- und Freiflächen ist.

### 3.7.2 Spielflächenversorgung

Auch die Spielflächen- Versorgungspläne des Baureferats- Gartenbau (Stand 2000) zeigen für die nähere Umgebung des Wettbewerbsgebiets ein deutliches Defizit:

- Bei der Spielflächenversorgung in der Kategorie „Kleinkinder“ (bis 5 Jahre) sind im näheren Umfeld des Agfa-Geländes die Versorgungsrichtwerte teilweise erheblich unterschritten.
- In der Kategorie „Schulkinder“ (6 - 11 Jahre) ist der Bedarf weitgehend gedeckt, lediglich die westlich an das Wettbewerbsgebiet anschließende Wohnbebauung ist stark unterversorgt.
- In der Kategorie „Jugendliche“ (12 - 17 Jahre) sind nur für den Bereich entlang der Untersbergstraße die Versorgungsrichtwerte erfüllt.

## 4. Verkehrsanbindung

Das Wettbewerbsgebiet ist durch die U- Bahn (U 1, U2, U7, U8) sowie mehrere Buslinien gut mit dem ÖPNV erreichbar. Das Wettbewerbsgebiet liegt innerhalb eines Radius' von ca. 500m der U- Bahn- Haltestellen „Wettersteinplatz“, „Silberhornstraße“ und „Untersbergstraße“. Die Anbindung an das Hauptstraßennetz erfolgt über die Tegernseer Landstraße/ Mittlerer Ring.

Der Fuß- und Radverkehr wird hauptsächlich über ein straßenbegleitendes Fuß- und Radwegenetz geführt, wobei die Hauptverkehrsstraßen (v.a. Tegernseer Landstraße/ Mittlerer Ring) die Barrierewirkung unterstreichen. Dennoch sind für Fußgänger durch eine Vielzahl von Erschließungsstraßen oftmals kurze Wegeverbindungen gegeben.

## 5. Vorbelastungen

### 5.1 Bodenverunreinigungen

Bei der Landeshauptstadt München sind für das Wettbewerbsgebiet mehrere Verdachtsmomente verzeichnet. Um diese Verdachtsmomente genauer zu bestimmen, wurde durch die Park Immobilien GmbH & Co. KG in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt ein Altlastengutachten beauftragt. Dieses Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Der Untergrund ist in mehreren Bereichen vor allem mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) beaufschlagt. Die Verunreinigungen reichen in Teilbereichen bis in den Grundwasserschwankungsbereich und in Einzelfällen bis in die wassergesättigte Bodenzone. Darüber hinaus wurden lokale Verunreinigungen durch leichtflüchtige Schadstoffe festgestellt sowie Verunreinigungen durch Schwermetalle, PAK und unpolare Kohlenwasserstoffe. In Grundwasseruntersuchungen wurden keine umweltrelevanten Konzentrationen der untersuchten Parameter nachgewiesen, sodass sich keine Anhaltspunkte auf größere Einträge ins Grundwasser ergaben. Die Verunreinigungen betreffen dabei neben dem ehemaligen Betriebsgelände des Agfa-Camerawerks auch die öffentliche Grünfläche an der Perlacher Straße. Der Dekontaminationsaufwand lässt sich nach Ausführungen des Gutachtens zum jetzigen Zeitpunkt auf ca. 18,0 Mio. € grob abschätzen. Diese Summe kann sich in Abhängigkeit von der genauen Art und des erforderlichen Umfangs der Sanierung sowie von weiteren genaueren Untersuchungsergebnissen und den zum Zeitpunkt der Sanierung zur Verfügung stehenden Entsorgungswegen noch nach oben oder unten verändern. Schadstoffbedingte Mehrkosten durch eine Beaufschlagung der vorhandenen Bausubstanz wurden dabei nicht ermittelt. Durch eine Änderung der Rechtslage ist eine Erhöhung der genannten Kosten ab 2009 absehbar.

## **5.2 Luftschadstoffe**

Im Wettbewerbsgebiet an der Tegernseer Landstraße ist laut Referat für Gesundheit und Umwelt eine erhöhte Luftschadstoffbelastung festzustellen. Nach den Ausführungen des Luftreinhalteplans München wird dieser Abschnitt der Tegernseer Landstraße als Verdachtsfläche eingestuft, bei der eine Überschreitung der in der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) festgelegten Grenzwerte plus Toleranzmenge anzunehmen ist. Bei Luftschadstoffmessungen wurde im Jahr 2003 an der Tegernseer Landstraße 187 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wettbewerbsgebiet für Feinstaub ein erhöhter Jahresmittelwert ermittelt.

## **5.3 Verkehrslärm**

Zur Ermittlung der Belastungen durch Verkehrslärm wurde durch die Park Immobilien GmbH & Co. KG in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt eine Voruntersuchung zu Verkehrsgeräuschimmissionen beauftragt. Für den Standort ergeben sich demnach großräumig hohe Verkehrslärmbelastungen durch die von außen auf das Wettbewerbsgebiet einwirkenden öffentlichen Straßen. Hier sind in erster Linie die Tegernseer Landstraße und die Chiemgaustraße zu benennen.

Es wurden gutachtlich die folgenden vorläufigen Emissionspegel aus Verkehrslärm unter Zugrundelegung eines Schätzwertes für den durchschnittlichen Tagesverkehr (Prognose für das Jahr 2015) ermittelt:

Abschnitt	Belastung in Kfz/24h	Beurteilungspegel (tags/ nachts)	
Tegernseer Landstraße (B 13)	ca. 112.500	73,4 dB(A)	66,0 dB(A)
Tegernseer Landstraße	ca. 26.500	65,8 dB(A)	55,8 dB(A)
Chiemgaustraße	ca. 50.900	69,6 dB(A)	62,2 dB(A)
Untersbergstraße	ca. 3.500	55,1 dB(A)	45,7 dB(A)
Weißenseestraße	ca. 3.000	54,8 dB(A)	45,2 dB(A)
Perlacher Straße (ost)	ca. 2.900	57,9 dB(A)	47,7 dB(A)
Perlacher Straße (west)	ca. 2.900	55,3 dB(A)	45,3 dB(A)
Spixstraße	ca. 2.500	56,7 dB(A)	46,7 dB(A)
Herzogstandstraße	ca. 2.500	54,1 dB(A)	44,4 dB(A)

Quelle: Schalltechnische Voruntersuchung, Müller- BBM, Juli 2005

Diese Werte sind im weiteren Verfahren zu überprüfen.



## **C Städtebauliche und landschaftsplanerische Vorgaben**

### **1. Übergeordnete Vorgaben**

Für das Wettbewerbsgebiet ist im Rahmen eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs ein Konzept zu entwickeln, das eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung, auch hinsichtlich der sozialen, ökologischen und ökonomischen Machbarkeit und Verträglichkeit gewährleisten soll. Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten soll eine Aufwertung und Neugestaltung des Wettbewerbsgebiets entsprechend dem Leitbild „kompakt – urban - grün“ sowie im Sinne der unter Ziffer A 2.1 im Vortrag dargestellten Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße – Chiemgaustraße“ angestrebt werden. Dies geschieht durch qualifizierte Innenentwicklung und in einer standortgerechten Mischung von Wohnen und Arbeiten.

Für die Neugestaltung dieses stadtstrukturell bedeutsamen Areals sollen städtebaulich anspruchsvolle und ökologisch befriedigende Lösungen von optimaler nutzungs- und stadtstruktureller Qualität erlangt werden. Diese sollen im Hinblick auf die an langfristigen Zielen orientierten Entwicklungsvorstellungen für das Plangebiet eine ausreichende Flexibilität und Robustheit aufweisen. Damit soll ein Stadtquartier entstehen, das gleichermaßen familienfreundliche und barrierefreie Wohnangebote bietet und im Sinne einer Stärkung der lokalen Ökonomie neben modernen Arbeitsplätzen auch Arbeitsplätze im klassisch- gewerblichen Bereich schafft. Dabei ist sicherzustellen, dass keine Konflikte (z.B. durch Erschließungsverkehr etc.) mit der bestehenden Wohnbebauung in der Umgebung entstehen. Das zukünftige Quartier soll eine Antwort geben auf die besondere stadträumliche Lage - innerhalb des Mittleren Rings, angrenzend an den alten Ortskern Giesings und als Teil des „Stadttraums Mittlerer Ring“.

### **2. Grün, Landschafts- und Freiraumplanung**

In Anbetracht der bereits gegenwärtig deutlich defizitären Ausstattung umliegender Quartiere mit nutzbaren Grün-/ Freiflächen ist im Wettbewerbsgebiet eine entsprechend den Bedarfen des neu zu entwickelnden Quartiers quantitativ angemessenen und qualitativ hochwertigen Freiraumversorgung sicherzustellen. Ausgehend von den Grundstrukturen der Freiraumplanung ist ein vielfältiges Freizeitangebot für die Aktivitäten aller Altersgruppen in einem qualitativvollen öffentlichen Raum zu entwickeln.

Der räumlichen Vernetzung des neuen Stadtquartiers mit den städtischen Strukturen in der Umgebung kommt besondere Bedeutung zu. Ein differenziertes Grün- und

Freiraumkonzept als Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes trägt darüber hinaus zu einer positiven Image- und Adressenbildung des Standortes bei. Eine intensive Durchgrünung mit der Akzentuierung und Fortführung vorhandener sowie der Entwicklung neuer Grünstrukturen leistet dazu einen wesentlichen Beitrag. Bestehende und neu zu schaffende Grün- und Freiflächen sind in ein vernetztes System zu integrieren. Damit kann eine prägnante Abfolge baulicher und landschaftlicher Raumkanten geschaffen werden, die als gestaltbildende Struktur der zukünftigen baulichen Entwicklung identitätsstiftend für das neue Stadtquartier und darüber hinaus wirkt. Die Sicherung und Zuordnung ausreichend dimensionierter öffentlicher Grün- und Freiflächen für die künftigen Bewohner und Beschäftigten hat vor allem vor dem Hintergrund der bestehenden Unterversorgung der umliegenden Quartiere hohe Priorität.

Wichtige Ziele im Bereich der Grün- und Freiraumplanung sind daher

- die räumliche Einbindung des neuen Stadtquartiers in seine Umgebung, die Erhöhung der Durchlässigkeit des Wettbewerbsgebiets für Fußgänger und für Radfahrer sowie die Reduzierung der Barrierewirkung der Tegernseer Landstraße
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch eine Reduzierung der Versiegelung sowie durch Vorschlag von stadökologisch und gestalterisch wirksamen Maßnahmen auf privaten Flächen (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen, ...)
- die Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Stärkung und Weiterentwicklung vorhandener Gehölzbestände, insbesondere Schutz und Erhalt des vorhandenen ökologisch bedeutsamen und stadtbildprägenden Baumbestands auf der Grünfläche an der Perlacher Straße und im öffentlichen Straßenraum.

In Hinblick auf eine weitere Wohnbebauung im Wettbewerbsgebiet sind ausreichend dimensionierte private und öffentliche Grünflächen vorzusehen, um keine weitere Verschlechterung für die Wohnbevölkerung entstehen zu lassen. Dazu sind im Wettbewerbsgebiet 15 qm pro Einwohner öffentliche Grünfläche nachzuweisen. Hierzu kann die im Umgriff liegende öffentliche Grünfläche an der Perlacher Straße angerechnet werden, wenn sie schlüssig in das Grün- und Freiflächenkonzept des Wettbewerbsgebietes eingebunden und aufgewertet wird. Dabei ist eine gute Nutzbarkeit und Beispielbarkeit der Flächen zu gewährleisten. Weiter sind private Freiflächen auf den Baugrundstücken von insgesamt 15,0 qm pro Einwohner zu schaffen.

Im Rahmen des Wettbewerbs soll damit geprüft werden, inwieweit ein gegenüber dem Orientierungswert der Landeshauptstadt München für öffentliche Grünflächen (17,0 qm pro Einwohner) reduzierter Flächenansatz von 15,0 qm pro Einwohner in Abhängigkeit von der Qualität des Gesamtkonzeptes und im Zusammenhang mit der

privaten Freiflächenversorgung möglich ist.

Es ist daher auch nachzuweisen, dass neben den privaten und öffentlichen Grünflächen für möglichst jede einzelne Wohneinheit ein direkter Freiraumbezug (z.B. über Terrassen, Balkone, etc.) sichergestellt ist, um so den Nutzungsdruck auf die öffentlichen Grünflächen zu reduzieren. Im Hinblick auf das für die künftigen Wohngebiete angestrebte Nutzungsmaß, das weit über die in der Baunutzungsverordnung vorgesehene Obergrenze hinaus geht, sollten die öffentlichen Grünflächen so konzipiert werden, dass sie einen Beitrag zur Sicherstellung von Wohnqualität sowie zur Kompensation der geplanten baulichen Verdichtung leisten. Das Angebot von gut nutzbaren und beispielbaren Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen ist wesentlicher Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe, die Landeshauptstadt München räumt dabei dem Thema Spielen besonderes Gewicht ein.

Eine gewisse Flexibilität in der Handhabung der Orientierungswerte zur Versorgung mit öffentlichen Grünflächen ist erforderlich, da nur auf diesem Weg eine sanierungszielgerechte Entwicklung der Flächen und eine Beseitigung der bestehenden städtebaulichen Missständen möglich ist (siehe dazu auch Ziffer A 2.1 im Vortrag).

Um die Mitwirkungsbereitschaft zur Umstrukturierung dieser Fläche innerhalb der Rahmenbedingungen der Stadtsanierung zu erreichen, sind Anreize für den Grundeigentümer notwendig. Ein Optimalstandard ist daher hier kaum umsetzbar, da das Planungsgebiet erhebliche Vorbelastungen bzw. besondere Problemlagen aufweist.

Dies ist zum einen der erhebliche Bodensanierungsaufwand (siehe dazu Ziffer B 5.1 im Vortrag), zum anderen der Umfang der vorhandenen Nutzung. Dadurch wird der planerische Handlungsspielraum eingeengt und eine Mitwirkungsbereitschaft des Grundeigentümers bzw. Projektentwicklers im Sanierungsgebiet kann nur bei einer entsprechenden Unterstützung (siehe dazu Ziffer F im Vortrag) gesichert werden. Dies bedingt auch eine hohe Wirtschaftlichkeit und hohe Dichte der künftigen Wohnbebauung. Nicht zuletzt soll im Sanierungsgebiet u.a. durch das Programm „wohn-grün.de“ für private Freiflächen sowie mit bereits vorstrukturierten Projekten zur Aufwertung öffentlicher Freiflächen (u.a. an der Untersberg-/ Weißenseestraße) die Versorgung mit Grün- und Freiflächen insgesamt verbessert werden.

### **3. Gewerbliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms der Landeshauptstadt München**

Die Überprüfung der Einstufung des Agfa-Geländes als A-Fläche im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (siehe Ziffer B 1.1.1 und 2.3.1 im Vortrag) sowie die Überprüfung der Möglichkeiten zur langfristigen bauleitplanerischen Sicherung der

Ziele des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms ergab, dass eine Überplanung des Geländes in seiner Gesamtheit zur bauleitplanerischen Sicherung von Flächen für Gewerbebetriebe im Sinne der A-Flächen-Nutzungen aus den nachfolgenden Gründen nicht möglich ist:

- Aufgrund des derzeit bereits bestehenden hohen Baurechtes für höherwertige gewerbliche Nutzungen wäre eine derartige Überplanung mit einem Baurechtsentzug und damit gegebenenfalls mit Entschädigungsansprüchen zugunsten des Grundeigentümers verbunden.
- Die Insel-Lage des Agfa-Geländes inmitten von Wohnnutzung (historisch gewachsene Gemengelage) stellt bezüglich der umliegenden Wohnbebauung einen städtebaulichen Misstand dar. Mit einer Bauleitplanung für gewerbliche Nutzungen wäre die Bewältigung von großen Emissionsproblemen verbunden, die einen hohen Investitionsaufwand erfordern würden oder eine starke Einschränkung der GE-Flächen, da auch die Überplanung des Geländes mit klassischen gewerblichen Nutzungen im Innenbereich des Geländes eine umliegende schall-abschirmende Bebauung in Form von höherwertigen gewerblichen Nutzungen in nicht unerheblichem Umfang verlangt, für die an derartigen Standorten auch langfristig keine Nachfrage zu erwarten ist.
- Hinzu kommt, dass sich das Planungsgebiet strukturell aufgrund seiner Lage inmitten umgebender Wohnbebauung, seiner guten Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, seiner unmittelbaren Nähe zum Park an der Weißenseestraße und seiner Anbindung an das „Stadtteilzentrum Giesing“ an der Tegernseer Landstraße hervorragend für Wohnungsbau eignet. Ein erheblicher Wohnungsbedarf ist im Rahmen des städtischen Wohnungsbauprogramms „Wohnen in München III“ nachgewiesen und wird auch in „Wohnen in München IV“ aufgezeigt werden. In diesem Zusammenhang sind bei einer neuen Nutzung des Gebietes im Sinne der Sanierungsziele positive Impulse für das Quartier und das Sanierungsgebiet insgesamt zu erwarten.

Mit dem nunmehr für das Agfa-Gelände vorliegenden Strukturkonzept wurde ein Weg gefunden, der den Erhalt der Agfa-Gevaert AG, die hier eine Konzentration der Bereiche HealthCare und GraphicSystems anstrebt und damit auch Anteile moderner Produktion enthält. Weitere Produktionsflächen in einem strukturverträglichen Umfang und einem insgesamt wirtschaftlichen Rahmen am Standort Tegernseer Landstraße sind vorgesehen. Dieser Weg ist im Folgenden unter „Gewerbliche Flächen - Berücksichtigung des baulichen Konzepts als verbindliche Vorgabe für den Wettbewerb“ (Ziffer C 4.1 im Vortrag) dargestellt. Damit kann die Entwicklung des Gebietes im Sinne der Sanierungsziele „Verbesserung der Grünausstattung und Durchlässigkeit / Sicherung gesunder Wohnverhältnisse“ auch im Hinblick auf eine Stärkung der Wohnfunktion im Sinn einer Verbesserung der Bewohnerstruktur sowie ein Beitrag zur Aufwer-

tung des Quartiers insgesamt ermöglicht werden.

#### **4. Künftige Nutzungsarten und künftiges Nutzungsmaß für die Flächen im Eigentum der GENUS Grundstücks- Vermietungsgesellschaft**

##### **4.1 Gewerbliche Flächen - Berücksichtigung des baulichen Konzepts als verbindliche Vorgabe für den Wettbewerb (Vorbescheidsantrag, nicht Wettbewerbsaufgabe)**

Die Park Immobilien GmbH & Co. KG hat mit Planunterlagen vom 16.03.2006 einen Antrag auf Vorbescheid eingereicht (Anlage 8). Sie beabsichtigt damit, das nach § 34 BauGB zulässige gewerbliche Baurecht entlang der Tegernseer Landstraße zu erfragen. Der übrige bestehende Bauumfang soll ggf. über vertragliche Vereinbarungen gesichert werden. Dies ist vor allem für den Fall der sukzessiven Altlastensanierung ohne Baurechtsverlust notwendig. Mit dem Vorbescheid für die gewerblichen Flächen im Bereich der Tegernseer Landstraße soll als künftiger Standort der Agfa Gevaert AG ein bezugsfertiger Neubau bis Ende 2008 gesichert werden.

Der Vorbescheid wurde mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt und soll als verbindliche Vorgabe im Wettbewerbsverfahren berücksichtigt werden. Dies betrifft nur die gewerblichen Flächen an der Tegernseer Landstraße als Standort der Agfa Gevaert AG.

Diese Flächen sollen nicht Bestandteil des Wettbewerbs sein. Wettbewerbsaufgabe ist lediglich die Integration dieses zur Realisierung vorgesehenen Konzepts und der dargestellten Hochbauplanung in das im Wettbewerb zu erarbeitende städtebauliche Gesamtkonzept und der Nachweis der strukturellen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Bezüge (z.B. Erschließung, Grünvernetzung, Wegebeziehungen).

Der Antrag auf Vorbescheid des Projektentwicklers beinhaltet für den Teilbereich an der Tegernseer Landstraße insgesamt eine Fläche von ca. 35.000 qm Geschossfläche (GF) für gewerbliche Nutzungen. Dabei soll über eine mehrgeschossige Bebauung entlang der Tegernseer Landstraße die rückwärtige Bebauung vor Immissionen geschützt werden. Das bestehende Hochhaus, das den aktuellen Anforderungen an hochwertige Büroflächen nicht mehr entspricht und nur mit einem unwirtschaftlichen Aufwand ertüchtigt werden könnte, soll an diesem Standort durch einen Neubau in vergleichbarer Kubatur ersetzt werden.

Im Zuge des Vorbescheidsantrags sind auch Flächen für klassische gewerbliche Nutzungen in untergeordnetem Umfang mit ca. 5.000 qm GF für einen zusätzlichen Betrieb vorgesehen und auch für die ca. 13.000 qm GF, die Agfa- Gevaert AG selbst be-

ansprüchen möchte ist ein relevanter Anteil für produzierende gewerbliche Nutzungsbereiche (moderne Produktion, Prototypenfertigung etc., siehe unten) vorgesehen. Die verbleibenden ca. 17.000 qm GF werden einer Büronutzung bzw. höherwertiger gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Mit Schreiben vom 20.12.2005 hat die Agfa- Gevaert HealthCare GmbH – eine Tochter der Agfa- Gevaert AG – gegenüber der Park Immobilien GmbH & Co. KG ihre strategischen und baulichen Entwicklungsziele für den Standort Tegernseer Landstraße in München mitgeteilt und den Verbleib am Standort über den Zeitraum Ende 2012 hinaus zugesichert. Dies ist an die folgenden Rahmenbedingungen geknüpft:

- Konzentration der Geschäftsfelder HealthCare und GraphicSystems in München
- Umsetzung des Standortkonzepts und Erstellung eines bezugsfertigen Neubaus bis spätestens Ende 2008
- Entwicklung von ca. 13.000 qm Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen, v.a. Büronutzung sowie für die Bereiche Forschung/ Entwicklung und Prototypentest.

Damit soll eine Konzentration wesentlicher am Standort vorhandener Produktions-, Verwaltungs- und Entwicklungsbereiche erreicht werden. In diesem Zusammenhang muss ein Umzug der bestehenden Nutzungen während der Bauphase möglich sein. Dies beinhaltet möglicherweise auch die Erhaltung von wichtigen Gebäuden/ Gebäudeteilen während der Bauphase. Darüber hinaus ist jedoch die Berücksichtigung oder der langfristige Erhalt des vorhandenen baulichen Bestandes nicht erforderlich.

Der o.g. Antrag auf Vorbescheid wird für den Teilbereich entlang der Tegernseer Landstraße grundsätzlich positiv bewertet. Auf dieser Basis dieser Vorbescheidplanung (Anlage 8) wird durch die Park Immobilien GmbH & Co. KG ein gutachterliches Planungsverfahren zur Fassadengestaltung inklusive des Hochhauses durchgeführt. Ziel des Verfahrens ist eine optimale Gestaltqualität für das Gebäude an dieser stadträumlich bedeutsamen Stelle zu erreichen. Zum Verfahren wurden vier qualifizierte Planungsbüros eingeladen, der Stadtrat der Landeshauptstadt München ist in der Jury beteiligt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird in der Jury durch die Stadtbaurätin vertreten sein, als sachverständige Berater sollen aus dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung je eine Mitarbeiterin/ ein Mitarbeiter aus der HA III und HA IV mitwirken. Sobald die Ergebnisse vorliegen sollen sie zeitnah der Kommission für Stadtgestaltung der Landeshauptstadt München vorgestellt werden und als Rahmenbedingung in den Ideenwettbewerb einfließen. Darüber hinaus soll für das Hochhaus auf Basis der Ergebnisse des Planungsverfahrens zur Fassadengestaltung eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt werden.

Es ist beabsichtigt, für diese nach § 34 BauGB auf dem Grundstück zulässige und zur

Realisierung vorgesehene gewerbliche Neubebauung im Bereich an der Tegernseer Landstraße ein Baugenehmigungsverfahren im Vorgriff auf das Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Damit soll gewährleistet werden, dass die Baumaßnahmen für die Agfa- Gevaert AG bis Ende 2008 abgeschlossen sind und ein termingerechter Bezug des Neubaus sichergestellt werden kann. Mit diesem Procedere soll im Zusammenwirken aller an der Entwicklung der Flächen Beteiligter der Erhalt eines in München verwurzelten Unternehmens mit bis zu 500 teilweise hochqualifizierten Arbeitsplätzen gesichert und dieses in eine strukturverträgliche und qualitätsvolle Umgebung eingebettet werden.

#### **4.2 Wohnnutzung (Wettbewerbsaufgabe)**

Die verbleibenden Grundstücksflächen sind einer Wohnnutzung inkl. den dazugehörigen privaten bzw. öffentlichen Grünflächen sowie den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen (siehe Ziffer C 2.3 im Vortrag) zuzuführen. Dabei sind die unter Ziffer A 2.1 im Vortrag formulierten Sanierungsziele für die Handlungsfelder "Wohnen und Wohnumfeld" und "Öffentlicher Raum und öffentliches Grün" maßgeblich. Die angrenzenden Wohnquartiere sollen damit arrondiert bzw. ergänzt werden. Die nachzuweisenden Wohnanteile sollen auch für alternative Wohnformen geeignet sein, im Wettbewerb sind hierfür entsprechende Wohnungstypologien darzustellen und geeignete Standorte zu untersuchen.

Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wird insgesamt eine Geschossfläche von ca. 90.000 qm für Wohnnutzung an diesem Standort als städtebaulich bewältigbar erachtet. Dabei ist eine sehr hohe Nutzungsdichte bezogen auf das Nettobauland (GFZ ca. 1,8) sowie eine ökonomische Erschließungsform für das Wettbewerbsgebiet zugrunde gelegt. Aus Sicht des Projektentwicklers sind aus wirtschaftlichen Gründen jedoch ca. 95.000 qm GF für Wohnnutzung erforderlich.

Das Ziel des Wettbewerbs besteht in diesem Zusammenhang v.a. darin, auszuloten, welche Geschossfläche für Wohnnutzung mit welchem Nutzungsmaß bezogen auf das Nettobauland unter Abwägung mit einer entsprechend qualitativ hochwertigen Grün- und Freiflächenversorgung städtebaulich verträglich realisiert werden kann.

Die Flächen sollen dabei im Sinne der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse günstig zu den Emissionen der Tegernseer Landstraße angeordnet werden. Dabei sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) unbedingt zu beachten (siehe dazu auch Ziffer C 8 im Vortrag). Die lärmabschirmende Bebauung an der Tegernseer Landstraße wird sich positiv auf die

dahinterliegende Wohnbebauung auswirken.

Von den Wohnbauflächen soll ein Teilbereich als preisgünstiger (geförderter) Wohnungsbau vorgesehen werden. Die in erster Linie für mittlere Einkommensgruppen vorzusehende Wohnbauflächenanteile sollen als Mietwohnungsbau, vorwiegend in Form von familiengerechten Wohnungstypologien mit hohen Freiraumqualitäten realisiert werden. Besondere Bedeutung kommt hier der Verzahnung mit der Umgebung, der Vernetzung mit übergeordneten Grün- und Wegebeziehung sowie einer differenzierten baulichen Gesamtgestaltung zu. Die neu geschaffenen Wohnbauflächen sollen nach Vorstellungen des Projektentwicklers zeitlich gestaffelt in 3 - 5 Bauabschnitten zwischen 2009 und 2014 fertiggestellt werden.

#### **4.3 Flächen für soziale Infrastruktur**

Zur Deckung der durch diese Maßnahme ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur sind entwurfsbedingt Standorte für die nachfolgend genannten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorzusehen. Die Einrichtungen sind in gut erreichbarer, immissionsschutzgeschützter Lage mit den jeweils erforderlichen Freiflächen nachzuweisen und auf die einzelnen Wohnbauabschnitte zu verteilen. Der ursächlich ausgelöste Bedarf ist nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses zu überprüfen.

Bei einer zukünftigen Geschossfläche von ca. 90.000 qm für Wohnen, in der der übliche Anteil von öffentlich gefördertem Wohnungsbau enthalten ist, beträgt der ursächlich ausgelöste Bedarf 2 Gruppen Kinderkrippe, 6 Gruppen Kindergarten und 3 Gruppen Kinderhort. Dieser Bedarf kann in einer freistehenden Kooperationseinrichtung mit 2 Gruppen Kinderkrippe, 3 Gruppen Kindergarten und 1 Gruppe Kinderhort mit insgesamt 2.800 qm Grundstücksfläche und in einer integrierten Einrichtung mit 1.100 qm Geschossfläche für 3 Gruppen Kindergarten und 2 Gruppen Kinderhort zuzüglich einer Außenspielfläche von 1.250 qm untergebracht werden. Zusätzlich hat das Sozialreferat einen Umgebungsbedarf von 4 Gruppen Kinderkrippe angemeldet. Diese können in einem integrierbaren Kindertageszentrum mit einer Geschossfläche von 840 qm und einer zugehörigen Außenspielfläche von 480 qm gedeckt werden. Diese Einrichtung ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.

Die zuständige Sprengelgrundschule an der Weißenseestraße ist nicht mehr aufnahmefähig. Um eine Wohnbebauung im Wettbewerbsgebiet mit bis zu 90.000 qm Geschossfläche (GF) Wohnen unter Berücksichtigung der vorgenannten Realisierungsabschnitte versorgen zu können, sind schulorganisatorische Maßnahmen erforderlich. Durch Umsprengelungen von Teilen des jetzigen Sprengels der Grundschule an der Weißenseestraße zu den benachbarten Grundschulen an der Icho- und Lincolnstraße kann die Grundschulversorgung jedoch aus heutiger Sicht gewährleistet werden. Die



Flächenentwicklungen und die Baurechtschaffungen auf dem Agfa- Gelände und auf dem Gelände der ehemaligen McGraw- Kaserne sind in Hinblick auf die Sicherstellung der Schulversorgung zu gegebener Zeit zeitlich aufeinander abzustimmen.

#### **4.4 Sonstige Flächen**

Die Nahversorgung des Gebiets ist im Rahmen der bestehenden Standorte wie unter Ziffer B 2.3.2 im Vortrag dargestellt gesichert. Zur qualitativen und quantitativen Ergänzung der bestehenden Nahversorgungsstruktur kann im Wettbewerbsgebiet ein Standort für einen Lebensmittelmarkt angeboten werden. Um das Ziel der Sicherung und Stabilisierung der bestehenden zentralen Standorte nicht zu gefährden, ist die Verkaufsfläche auf maximal 1.200 qm zu begrenzen. Bei der Wahl des Standortes sind Faktoren wie Erreichbarkeit und Wegebeziehungen im Quartier, Stellplatznachweis sowie Vermeidung von Störungen der Wohnnutzung durch Lieferverkehr o.ä. unbedingt zu berücksichtigen.

#### **5. Flächen im Eigentum der Landeshauptstadt München und in Privateigentum im Wettbewerbsumgriff**

Dies betrifft wie unter Ziffer B 1.1.2 und B 1.1.3 im Vortrag dargestellt die nachfolgend beschriebenen Flächen:

##### **5.1 Fläche im Eigentum der Landeshauptstadt München an der Perlacher Straße**

Die Allgemeine Grünfläche an der Perlacher Straße (Flurstücksnummer 16036/3) soll wie unter Ziffer C 1 im Vortrag dargestellt erhalten werden. Grund dafür ist v.a. der unter Ziffer B 3.5 im Vortrag dargestellte erhaltenswerte Baumbestand. Eine Verlagerung dieser Fläche innerhalb des Wettbewerbsumgriffs ist unter Umständen denkbar, sofern dies für die Qualität des Freiraumkonzepts und zugunsten einer Verbesserung von Qualität, Nutzbarkeit und Beispielbarkeit der Grün- und Freiflächen unbedingt erforderlich ist.

##### **5.2 Fläche im Eigentum der Landeshauptstadt München an der Untersbergstraße**

Auf der unbebauten, derzeit als Parkplatz genutzten Fläche (Flurstücksnummer 16040) besteht nach § 30 Abs.3 i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB ein Geschossflächenpotenzial von insgesamt max. 3.600 qm für Wohnnutzung. Diese Geschossfläche ist zusätzlich zu den in Ziffer C.4.2. im Vortrag genannten anzustrebenden Geschossflächen für Wohnen im Wettbewerbsgebiet in vollem Umfang auf einem selbständig bebaubaren und nutzbaren Baugrundstück nachzuweisen, jedoch ohne dass hierfür zu-

sätzliche öffentliche Grünflächen nachzuweisen sind.

Dabei ist zu prüfen, ob in diesem Zusammenhang die Unterbringung von quartiersbezogenen kleinteiligen Angeboten z.B. Nachbarschaftshilfe, bürgerschaftliches Engagement o.ä. möglich ist.

### **5.3 Flächen im Privateigentum an der Untersbergstraße**

Auf der Fläche an der Untersbergstraße (Flurstücksnummern 16043 und 16044) besteht nach § 30 Abs.3 i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB ein Baurecht von ca. 11.850 qm Geschossfläche. Derzeit ist dort Wohnnutzung (Wohnheim) realisiert. Im Rahmen des Wettbewerbs ist lediglich eine bestandsorientierte Neuordnung des vorhandenen Baurechts auf der bestehenden Grundstücksfläche möglich. Als Nutzung erscheint Wohnnutzung strukturverträglich.

## **6. Nachhaltige Entwicklung und ökologische Bauweise**

Mit den Beschlüssen zur Stadtentwicklung „Perspektive München“ hat sich die Stadt München zur Berücksichtigung des Prinzips der Nachhaltigkeit bei der weiteren Stadtentwicklung bekannt. Neben wirtschaftlichen und sozialen Aspekten ist auch das Ziel eines sparsamen, schonenden Umgangs mit den natürlichen Ressourcen Boden, Wasser, Klima, Luft, Flora und Fauna relevant. In Anbetracht der Vorbelastungen und auch der angestrebten hochwertigen Nutzungen soll auch die künftige städtebauliche Entwicklung des Wettbewerbsgebiet im Sinne der Nachhaltigkeit erfolgen.

Dabei sind - im Hinblick auf das Ziel der Reduktion des Verbrauchs an fossil erzeugter Energie und an natürlichen Ressourcen - vor allem die energetische Optimierung bei der Anordnung von Baukörpern und der Gebäudestrukturen, ein flächensparendes Erschließungskonzept, die Verbesserung des natürlichen Wasserhaushaltes durch ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung (z.B. Versickerung, Nutzung,...) und energiesparende Bauweisen (z.B. Vermeidung künstlicher Be-/ Entlüftung, ...) von Bedeutung. Insbesondere soll der Einsatz innovativer Techniken und regenerativer Energieträger wie die Solarenergienutzung sowie die Nutzung von Abwärme ermöglicht werden.

## **7. Verkehr**

Für die angestrebten Nutzungen im Wettbewerbsgebiet wurde von der Abteilung Verkehrsplanung im Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine erste überschlägige Verkehrsaufkommensberechnung durchgeführt. Demnach erscheint das künftige Ver-

kehrsaufkommen im vorhandenen Straßennetz abwickelbar zu sein. Die Erschließung des Wettbewerbsgebiets von der Tegernseer Landstraße aus ist auch in Zukunft nur aus Richtung Süden im Rechtsfahrinn über die Weißensee-, Spix- oder Untersbergstraße möglich. Ein direkter Vollanschluss an die Tegernseer Landstraße, der alle Fahrbeziehungen ermöglicht oder zusätzliche Zufahrten von der Tegernseer Landstraße in das Wettbewerbsgebiet sind angesichts der heute bereits vorhandenen hohen Verkehrsbelastung (ca. 131.000 Kfz/ Tag davon ca. 7% Schwerverkehr) nicht möglich. Die Verkehrserschließung aus Richtung Norden und in Richtung Süden kann nur weiträumig erfolgen, im Nahbereich dann allerdings über die angrenzenden Erschließungsstraßen. Das zukünftige interne Erschließungssystem für das Wettbewerbsgebiet sollte daher so ausgelegt werden, dass die Verkehrsbelastungen für die angrenzende Wohnbebauung so gering wie möglich gehalten werden können. Den verkehrlichen Anforderungen für die Andienung des klassischen Gewerbeanteils ist dabei Rechnung zu tragen.

Aufgrund der bestehenden Baustruktur sowie des Fehlens größerer Grünzüge wird es nicht möglich sein, ein vom Straßenverkehr unabhängiges Fuß- und Radwegenetz aufzubauen. Dennoch können mit der künftigen Durchlässigkeit des bisher in sich geschlossenen Wettbewerbsgebiets gerade für Fußgänger kurze Wegeverbindungen geschaffen werden. Der Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll nach Maßgabe der Stellplatzrichtzahlen der Landeshauptstadt München sowie der unter Ziffer B 2.3.4 im Vortrag dargestellten Stellplatzbeschränkungssatzung vorwiegend in Tiefgaragen erfolgen. Für deren Lage ist eine verkehrsgerechte Situierung zum umgebenden Straßennetz anzustreben.

## **8. Bodenverunreinigungen, Altlastensanierung**

Voruntersuchungen zu Bodenverunreinigungen haben ergeben, dass die vorgefundenen Altlasten und deren Sanierung als technisch bewältigbar einzuordnen sind. Einschränkungen bestehen für künftige Nutzungen im Wettbewerbsgebiet keine, da der Projektentwickler eine vollständige Sanierung der Altlasten anstrebt. Dabei anfallender Erdaushub aus den kontaminierten Bereichen ist einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Die Erdarbeiten in diesen Bereichen sind daher von einem fachkundigen Gutachter zu überwachen, der vor dem Hintergrund der Abfallminimierung eine organoleptische Trennung von unterschiedlich belasteten Fraktionen vornimmt. Der Separationserfolg ist vor dem Abtransport zu den einzelnen Entsorgungseinrichtungen mit Hilfe von aushubbegleitender Analytik zu verifizieren. Der Sanierungserfolg ist mittels Beweissicherungsuntersuchungen zu dokumentieren. Im Falle des Verbleibs von Verunreinigungen sind in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt evtl. erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

oder zum Schutz des Grundwassers vorzusehen.

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser (z.B. Rigolen, Sickerschächte) durch belastete Auffüllschichten ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zulässig.

## **9. Immissionsschutz**

### **9.1 Luftschadstoffe**

Die unter Ziffer B 5.2 im Vortrag dargestellte erhöhte Luftschadstoffbelastung ist laut Referat für Gesundheit und Umwelt bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen, indem z.B. an der Tegernseer Landstraße eine direkte bodennahe Lüftung von Innenräumen vermieden wird. Darüber hinaus soll über eine abschirmende Bebauung entlang der Tegernseer Landstraße eine deutliche Verbesserung der lufthygienischen Situation im rückwärtigen Bereich des Planungsumgriffs erreicht werden.

### **9.2 Lärm und Erschütterungen**

Wie unter Ziffer B 5.3 im Vortrag ausgeführt, sind bei der Überplanung des Areals die vorhandenen Lärm- und Erschütterungsimmissionen ausgehend vom motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie sonstige Nutzungskonflikte durch geeignete planerische Maßnahmen zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund sind folgende Zielsetzungen zu beachten:

- Schutz der Anwohner und der Umwelt vor Verkehrs- und Gewerbelärm sowie vor Erschütterungen durch eine entsprechende Anordnung der Gebäude und Verkehrsflächen, durch geeignete schall- und erschütterungstechnische Maßnahmen wie die Einhaltung von Mindestabständen, eine schalltechnisch günstige Anordnung von Baukörpern, Nutzungsbeschränkungen etc. (beim Gewerbelärm aus der geplanten gewerblichen Nutzung im Westen des Planungsgebiets sind sowohl die Anwohner der geplanten Wohnnutzung als auch die Anwohner der bereits vorhandenen Wohnnutzung außerhalb des Wettbewerbsgebiets zu schützen),
- Vermeidung von Nutzungskonflikten durch entsprechende Nutzungszonierung,
- Minimierung des motorisierten Individualverkehrs.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind dabei unbedingt zu beachten. Dabei sind für ein Allgemeines Wohngebiet folgende Werte zu erreichen: 55 dB(A) Tag, 45 dB(A) Nacht für Verkehrslärm bzw. 40 dB(A) Nacht für Gewerbelärm. Dazu ist im Zuge der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses die Erstellung immissionsschutzrechtlicher Gutachten erforderlich.

## **D Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb**

Die Flächen im Wettbewerbsgebiet sollen wie unter Ziffer B 1.1 im Vortrag dargestellt in einem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb untersucht werden, der nach den Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe (GRW 1995 in der Fassung vom 22.12.2003) ausgelobt werden soll. Die Landeshauptstadt München, vertreten durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, hat neben eigenen Flächen im Wettbewerbsgebiet ein erhebliches Interesse an der sanierungszielgerechten Entwicklung des Gebietes. Daher wird sie gemeinsam mit der Park Immobilien GmbH & Co. KG als Ausloberin des Wettbewerbs fungieren. Das Wettbewerbsergebnis soll als Grundlage der bauleitplanerischen Entwicklung des Wettbewerbsgebiets dienen. Die Verflechtungen des Wettbewerbsgebiets mit der Umgebung bzw. die Verzahnung von Nutzungsstrukturen, die übergeordneten Wege- und Grünbeziehungen etc. sind im Wettbewerb zu berücksichtigen und darzustellen. Die unter Ziffer C im Vortrag genannten Planungsziele und Vorgaben sowie die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen gemäß Ziffer B im Vortrag werden in der Auslobung berücksichtigt.

Der Wettbewerb soll als einstufiger, eingeladener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit 10 Büros im kooperativen Verfahren nach den Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe (GRW 1995 in der Fassung vom 22.12.2003) durchgeführt werden. Zur Teilnahme sollen ausschließlich interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaften aus den Fachrichtungen Städtebau/ Architektur und Landschaftsplanung zugelassen werden. Die Zusammenarbeit mit Fachplanern (v.a. Verkehr/ Schallschutz) wird empfohlen. Das Verfahren wurde mit der Architektenkammer Bayern abgestimmt. Das Preisgericht setzt sich wie folgt zusammen:

als Fachpreisrichterinnen/ Fachpreisrichter

- Frau Prof. C. Thalgott, Stadtbaurätin, LH München
- Frau Dipl.- Ing. S. Burger, Landschaftsarchitektin, München
- Herr Dipl.-Ing. G. Büschl, Park Immobilien GmbH & Co. KG, München
- Herr Prof. M. Kovatsch, Architekt, München
- Herr Prof. A. Meck, Architekt, München
- Herr/ Frau N.N., Oberste Baubehörde, München
- Herr Dipl.- Ing. M. Ziller, Architekt, München
- Frau Prof. H. Deubzer, Architektin, München
- Herr Dipl.- Ing. H. Hilmer, Architekt, München

als ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichterinnen/ Fachpreisrichter

- Frau Stadtdirektorin G. Hautum, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Herr Dipl.- Ing. T. Mukai, Architekt, Park Immobilien GmbH & Co. KG, München
- Frau/ Herr N.N., Architektin/ Architekt, N.N.

als stellvertretende Fachpreisrichterinnen/ Fachpreisrichter

- Frau Prof. A.- C. Scheiblauber, Architektin, Frankfurt/ München
- Frau/ Herr N.N., Architektin/ Architekt, N.N.
- Frau/ Herr N.N., Architektin/ Architekt, N.N.

als Sachpreisrichterinnen/ Sachpreisrichter

- Herr M. Leonhart, Mitglied der SPD-Fraktion im Stadtrat
- Herr C. Amlong, Mitglied der SPD-Fraktion im Stadtrat
- Herr/ Frau N.N., Mitglied der CSU-Fraktion im Stadtrat
- Herr/ Frau N.N., Mitglied der CSU-Fraktion im Stadtrat
- Herr Boris Schwartz, Mitglied der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen im Stadtrat
- Herr H. Walter, Vorsitzender BA 17 Stadtbezirk Obergiesing
- Herr R. Büschl, Park Immobilien GmbH & Co. KG, München
- Herr K. Schu, GENUS Grundstücks-Vermietungsgesellschaft, Düsseldorf

als ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichterinnen/ Sachpreisrichter:

- Herr Dipl.-Wirtsch.-Ing. C. Meß, Park Immobilien GmbH & Co. KG, München
- Herr Th. Sieger, GENUS Grundstücks-Vermietungsgesellschaft, Düsseldorf

als stellvertretende Sachpreisrichterinnen/ Sachpreisrichter:

- Herr/ Frau N.N., Mitglied der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen im Stadtrat
- Herr Th. Krieger, BA 17 Stadtbezirk Obergiesing

als Sachverständige und Beraterinnen/ Berater ohne Stimmrecht:

- Frau S. Steger, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Herr/ Frau N.N., Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Frau S. Hutter- von Knorring, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Herr H. Hakenberg, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Herr/ Frau N.N., Referat für Arbeit und Wirtschaft
- Herr/ Frau N.N., Schul- und Kultusreferat
- Herr A. Keller, Regierung von Oberbayern, München
- Herr Th. Schwindel, Vorsitzender BA 18 Stadtbezirk Untergiesing- Harlaching
- Herr Dr. M. Probst, Kanzlei Glock – Liphart - Probst, München
- Herr H. Wagner, Kanzlei Glock – Liphart - Probst, München

- Herr/ Frau N.N., Gutachterin/ Gutachter Lärmschutz

**E Maßnahmen zur Sicherung der über die Agfa- Gevaert AG hinaus derzeit bestehenden gewerblichen Betriebe und Arbeitsplätze am Standort**

Wie unter Ziffer B 1.1.1 im Vortrag dargestellt wird lediglich ca. 40% der auf dem Agfa- Gelände vorhandenen Geschossfläche durch die Agfa- Gevaert AG selbst genutzt, die restlichen Flächen sind an unterschiedliche gewerbliche Nutzer untervermietet. Auf diesen Flächen sind ca. 60 gewerbliche Betriebe mit insgesamt weiteren ca. 500 Arbeitsplätze angesiedelt.

Nach Darstellungen des Grundeigentümers und des Projektentwicklers sind die Flächen zwar größtenteils unbefristet untervermietet, die Mietverträge enden aber spätestens mit Ablauf des Gesamt- Mietvertrags der Agfa- Gevaert AG im Jahr 2012. Da bereits Mitte 2006 mit der Altlastensanierung des Grundstücks begonnen werden soll, wird ein Großteil der Untermietverträge zu diesem Zeitpunkt gekündigt werden müssen. Überlegungen zu Verlagerung und Erhaltung dieser Betriebe haben daher hohe Dringlichkeit. Dabei sind die Standortanforderungen der Betriebe und die Möglichkeiten einer Verlagerung an Standorte in der näheren Umgebung in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung abzugrenzen.

Die Betriebe lassen sich nach Art der Nutzung grob in drei Bereiche untergliedern:

- handwerkliche Nutzungen
- dienstleistungsorientierte sowie künstlerische und freizeitbezogene Nutzungen
- Lagerflächen und sonstige Nutzungen

Vorrangig ist anzustreben, den betroffenen Betrieben Ersatzflächen im Rahmen der neu zu erstellenden Gewerbeflächen anzubieten. Soweit dieser Ersatz nicht möglich ist, kann sich der Planungsbegünstigte im Rahmen des Gewerbeflächenausgleichs an der Finanzierung von neuen Ersatzflächen durch die Landeshauptstadt München an anderer Stelle beteiligen.

Für einige der Betriebe besteht bereits grundsätzlich die Möglichkeit einer Verlagerung in den städtischen Gewerbehof an der Aschauer Straße. Für andere Betriebe ist diese Verlagerung so nicht möglich.

Um auch hier möglichst viele Arbeitsplätze zu erhalten, kann - nach Bedarf - die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) mit der Erarbeitung und Umsetzung einzelfallbezogener Verlagerungskonzepte mit Sozialplan beauftragt werden. Damit soll auch hier gewährleistet werden, dass die vorhandenen Arbeitsplätze in ihrer Existenz gesichert werden können.

## F Städtebauförderung

Als Impuls für eine nachhaltige Stadtteilentwicklung besteht in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten die Möglichkeit, Städtebauförderungsmittel aus dem Programm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ nach Maßgabe der Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien - StBauFR, in der derzeit gültigen Bekanntmachung vom 23.03.1994) einzusetzen. Demnach kann über die Vorbereitung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen hinaus auch die Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen gefördert werden. Der Rahmen eines möglichen Fördermitteleinsatzes für die Entwicklung des Agfa- Geländes wurde mit der Regierung von Oberbayern als Bewilligungsstelle vorgeklärt. Folgende Maßnahmen, deren Kostenhöhen erst im Zuge des weiteren Verfahrens konkretisiert werden können, sind demnach im Grundsatz förderfähig:

- Abbruch- und Freimachungskosten
- Herstellungskosten für öffentliche Grünflächen und Erschließung
- Planungskosten

Die Gesamtkosten des Wettbewerbs sind mit 200.000,- € veranschlagt, dem ein förderfähiger Aufwand von 100.000,- € zugrunde liegt. Die Förderung wurde bereits bei der Regierung von Oberbayern beantragt. Der Projektentwickler, die Park Immobilien GmbH & Co. KG beteiligt sich an der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens zu 50 %, das sind 100.000,- €. In den städtischen Haushalt sind somit zunächst 100% der förderfähigen Maßnahmekosten (100.000,- €) einzustellen, die Landeshauptstadt München hat dabei mindestens 40% dieser als förderfähig festgelegten Kosten selbst zu tragen und erhält bis zu 60% der förderfähigen Kosten erstattet. Diese staatliche Förderung in Höhe von 60% der förderfähigen Kosten fließt als Refinanzierung in den städtischen Haushalt zurück.

Auch bei einem eventuellen Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ist für das Wettbewerbsgebiet keine erhebliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung zu erwarten. Voruntersuchungen haben ergeben, dass die erforderliche Altlastensanierung des Grundstücks und des Gebäudebestandes zu hohen finanziellen Belastungen der Eigentümer bzw. Investors führen werden. Diese Kosten wirken sich insgesamt sehr stark auf die Wirtschaftlichkeit einer Entwicklung aus. Inwieweit Mittel aus der Städtebauförderung tatsächlich zum Einsatz kommen, hängt maßgeblich von der Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme ab. Vorberatungen mit der Regierung von Oberbayern haben den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zunächst für Planungskosten grundsätzlich bestätigt (siehe auch Ziffer A 2.4 im Vortrag). Erst nach Vorlage des



Wettbewerbsergebnisses können konkretere Aussagen zur Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme erfolgen. Hierzu wird dem Stadtrat im Rahmen der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses wieder berichtet werden.

## **G Kosten**

Aufgrund der Komplexität, Flächengröße, Umfang der geplanten Umstrukturierung und der Vergleichbarkeit der angestrebten Entwicklung des Geländes mit Planungsvorhaben außerhalb von förmlich festgelegten Sanierungsgebieten erscheint es zielführend, im vorliegenden Fall die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung anzuwenden.

Daher sollen die durch die Planung ausgelösten ursächlichen Kosten und Lasten vom Planungsbegünstigten getragen werden (siehe Ziffer A 2.4 im Vortrag). Dies beinhaltet auch die Entschädigung für durch die Überplanung entfallende Geschossflächen für klassische gewerbliche Nutzungen. Dies bedingt wie unter Ziffer C 4.2 dargestellt eine Gesamtwirtschaftlichkeit der Planung.

Die Arbeitsgruppe zur Sozialgerechten Bodennutzung hat sich in der Sitzung vom 05.04.2006 und in der Sitzung vom 03.05.2006 mit der Thematik befasst und dem Vorgehen zugestimmt.

Die entsprechenden Erklärungen (Grundzustimmung) wurden vom Projektentwickler gegenüber der Landeshauptstadt München - Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgegeben.

Ein Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren in ein umfassendes Sanierungsverfahren mit Anwendung der §§ 152 – 156a BauGB (Erhebung von Ausgleichsbeträgen) ist nicht erforderlich, da mit sanierungsbedingten Wertzuwächsen auch weiterhin nicht zu rechnen ist.

## **H Weiteres Vorgehen**

Die Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens sollen voraussichtlich als Grundlage für die weitere Bauleitplanung dienen. Dem Stadtrat wird über das Wettbewerbsergebnis und über das weitere Vorgehen zeitnah berichtet.

Das Sozialreferat, das Referat für Arbeit und Wirtschaft, das Referat für Gesundheit und Umwelt, das Schul- und Kultusreferat, das Baureferat und das Kommunalreferat haben der Beschlussvorlage zugestimmt. Die Beschlussvorlage ist mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) abgestimmt.

### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in vorstehendere Angelegenheit kein Anhörungsrecht des zuständigen Bezirksausschusses zu dieser Sitzungsvorlage vor.

In der Beschlussvorlage wurde unter Ziffer D im Vortrag jedoch ausdrücklich festgehalten, dass die Bezirksausschüsse des 17. Stadtbezirks Obergiesing und des 18. Stadtbezirks Untergiesing- Harlaching im Preisgericht des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs vertreten sein sollen. Darauf wird im Antrag der Referentin unter Ziffer 3 Bezug genommen. Damit werden die Bezirksausschüsse in das weitere Wettbewerbsverfahren und die damit verbundene Vorbesprechung zur Auslobung eingebunden und können entsprechend ihrer Funktion als Preisrichter Anregungen bei der Behandlung der Vorschläge aus dem Wettbewerb einbringen. Darüber hinaus werden die Bezirksausschüsse im Rahmen der Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch) und der städtischen Fachdienststellen gemäß Bezirksausschusssatzung angehört.

Weiter wurden die Bezirksausschüsse auf das Recht zur Äußerung in der beschlussfassenden Sitzung hingewiesen. Somit ist eine umfassende Einbindung der Bezirksausschüsse im Wettbewerbsverfahren und im Bebauungsplanverfahren gegeben.

Zusätzlich wurden die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 17 Obergiesing und 18 Untergiesing- Harlaching im Rahmen eines Informationsgespräches über die Planungsabsichten informiert. Diese Information - insbesondere auch die Information des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 18 Untergiesing- Harlaching - ist erfolgt, da aufgrund der Zielsetzungen und Anforderungen des Programms „Soziale Stadt“ die Öffentlichkeit sowie die Akteure im Sanierungsgebiet frühzeitig in Planungsvorhaben im Sanierungsgebiet einbezogen werden sollen. Dies ermöglicht auch eine qualifizierte Inanspruchnahme des in der Geschäftsordnung vorgesehenen Rederechts zur Stadtratssitzung.

Die Bezirksausschüsse 17 und 18 haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den städtebaulichen Rahmendaten und den landschaftsplanerischen Vorgaben gemäß Ziffer C im Vortrag für die Überplanung des Wettbewerbsgebiets „Agfa-Gelände“ wird zugestimmt.
2. Der Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs sowie der städtischen Kostenbeteiligung am Wettbewerbsverfahren gemäß Ziffer F im Vortrag wird zugestimmt.
3. In der Jury zum gutachterlichen Planungsverfahren zur Fassadengestaltung der gewerblichen Bebauung an der Tegernseer Landstraße ist die Landeshauptstadt München zu beteiligen, wobei die Stadtbaurätin, drei Mitglieder der Stadtratsfraktionen sowie der Vorsitzende des Bezirksausschusses des 17. Stadtbezirks im Preisgericht vertreten sein sollen.

Zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb ist die Landeshauptstadt München im Sach- und Fachpreisrichterkollegium sowie bei den sachverständigen Beratern zu beteiligen, wobei die Stadtbaurätin als Fachpreisrichterin, fünf Mitglieder der Stadtratsfraktionen sowie der Vorsitzende des Bezirksausschusses des 17. Stadtbezirks als Sachpreisrichter und der Vorsitzende des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirks als sachverständiger Berater im Preisgericht vertreten sein sollen.

4. Das Planungsreferat wird beauftragt, dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung über das Wettbewerbsergebnis und über das weitere Vorgehen zu berichten.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**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

Prof. Thalgott  
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst

an das Direktorium HA II/V 1

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Planungsreferat HA III/32  
zur weiteren Veranlassung.

zu V. 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift  
wird bestätigt.  
wird bestätigt.

2. An die Bezirksausschüsse 17 und 18
3. An das Baureferat
4. An das Sozialreferat
5. An das Personal- und Organisationsreferat
6. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
7. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
8. An das Schul- und Kultusreferat
9. An das Kommunalreferat
10. An das Planungsreferat HA I
11. An das Planungsreferat HA II
12. An das Planungsreferat HA II/ 5
13. An das Planungsreferat HA III
14. An das Planungsreferat HA III/ 02
15. An das Planungsreferat HA III/ 12
16. An das Planungsreferat HA III/ 2
17. An das Planungsreferat HA IV
18. An das Planungsreferat SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am  
Planungsreferat HA III/32  
I. A.