

An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

München, 26.01.2026

Anfrage Feldmoching:

Quartiersentwicklung Ratold-/Raheinstraße – massive Abweichungen vom Siegerentwurf des Ideenwettbewerbs, fehlende Transparenz und Aufklärung über aktuelle Planungskennzahlen

Für das Gebiet an der Ratold- und Raheinstraße wurde im Jahr 2016 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Der prämierte Siegerentwurf wurde seinerzeit öffentlich als qualitativ hochwertiges, ausgewogenes und zukunftsfähiges Stadtquartier präsentiert – mit klaren Aussagen zu städtebaulicher Dichte, Freiraumanteilen, Baukörperstruktur, Grünvernetzung, sozialer Infrastruktur und Wohnungsbau.

Inzwischen liegt eine aktuelle Planung vor, die sich in wesentlichen Punkten deutlich vom Wettbewerbsentwurf entfernt. Diese Abweichungen sind weder systematisch dokumentiert, noch für Stadtrat und Öffentlichkeit transparent nachvollziehbar. Statt einer offenen Fortschreibung des Wettbewerbsergebnisses ist der Eindruck entstanden, dass zentrale Qualitäten des Siegerentwurfs im Nachgang schrittweise reduziert, verdichtet oder funktional umgedeutet wurden – ohne politische Befassung mit Zielabweichungen.

Gerade bei einem Projekt dieser Größenordnung mit mehreren hundert Wohnungen, erheblichen Eingriffen in Grün- und Freiflächen sowie weitreichenden verkehrlichen und sozialen Folgen ist ein solches Vorgehen nicht akzeptabel.

Ich frage daher den Oberbürgermeister:

1. Wettbewerbsverfahren und nachgelagerte Änderungen

- Welche verbindlichen Grundsätze aus dem Siegerentwurf des Ideenwettbewerbs 2016 galten ursprünglich als planerische Leitlinien für die Weiterentwicklung des Quartiers?
- Welche formalen oder informellen Verfahren (Workshops, Überarbeitungsrunden, „Qualitätssicherung“, Gespräche mit Investoren etc.) wurden seit dem Wettbewerb durchgeführt, in denen der Siegerentwurf verändert wurde?
- Wer hat diese Überarbeitungen initiiert, gesteuert und letztlich entschieden (Referate, politische Gremien, private Akteure)?
- In welchen Punkten wurde der Siegerentwurf bewusst verlassen, und aus welchen Gründen (z. B. Wirtschaftlichkeit, Stellplatzanforderungen, Renditeerwartungen, rechtliche Zwänge)?
- Warum wurde dem Stadtrat keine konsolidierte Gegenüberstellung „Siegerentwurf vs. aktuelle Planung“ zur Entscheidung vorgelegt?

2. Harte Kennzahlen – vollständige Offenlegung und Vergleich

Ich fordere eine verbindliche, tabellarische Gegenüberstellung der folgenden Planstände:

- Siegerentwurf Ideenwettbewerb 2016
- Rahmenplanung / frühe Entwurfsstände
- Billigungsbeschluss
- Satzungsbeschluss Bebauungsplan
- aktuell gültiger Planungsstand

Dabei sind mindestens folgende Kennzahlen vollständig offenzulegen:

2.1 Flächen, Dichte, Baumassen

- Gesamtgröße des Planungsgebiets (brutto/netto).
- Zulässige Geschossfläche (GF) gesamt und nach Teilbaugebieten.
- GFZ, GRZ, Baukörpervolumen und Baumassenzahlen.
- Wohn-GF bzw. Wohnfläche (klar definieren).
- Veränderung der baulichen Dichte gegenüber dem Wettbewerbsentwurf in Prozent.

2.2 Wohnungen und Bevölkerung

- Anzahl der Wohneinheiten gesamt und je Teilbereich.
- Durchschnittliche Wohnungsgröße und Verteilung nach Wohnungsgrößen.
- Prognostizierte Einwohnerzahl je Planstand.
- Anteil familieneigneter Wohnungen.

2.3 Geförderter Wohnungsbau

- Anteil und absolute Zahl der geförderten Wohnungen je Fördersegment.
- Konkrete Anwendung der SoBoN (Quoten, Bindungen, Abweichungen).
- In welchen Baufeldern ist geförderter Wohnungsbau verbindlich gesichert – und wo nicht?

3. Städtebau: Bauhöhen, Geschosse, Hochpunkte

- Welche Gebäudehöhen, Geschossezahlen und Hochpunkte waren im Siegerentwurf vorgesehen?
- Welche gelten aktuell – und wo wurde nachverdichtet oder aufgestockt?
- Wie haben sich Abstandsflächen, Verschattung und Übergänge zu angrenzender Bestandsbebauung verändert?
- Welche städtebaulichen Qualitätsverluste wurden dabei bewusst in Kauf genommen?

4. Grün- und Freiflächen – Quantität und Qualität

- Wie groß waren die öffentlichen Grünflächen im Siegerentwurf – und wie groß sind sie heute (absolut und relativ)?
- Wie haben sich Lage, Zuschnitt und Nutzbarkeit der Grünflächen verändert?
- Welche ursprünglich vorgesehenen Grünverbindungen, Biotopstrukturen oder Freiraumachsen wurden reduziert oder aufgegeben?
- Baumbilanz: Bestand, Fällungen, Neupflanzungen – jeweils im Vergleich.
- Wo und in welchem Umfang erfolgt naturschutzrechtlicher Ausgleich (intern/extern)?

5. Verkehr, Stellplätze, Erschließung

- Vergleich der Kfz-Stellplatzanzahl je Planstand.
- Welche verkehrlichen Annahmen lagen dem Wettbewerb zugrunde – und welche gelten heute?
- Wie haben sich Straßenräume, Erschließungsflächen und versiegelte Verkehrsflächen verändert?
- Welche qualitativen Ziele für Fuß- und Radverkehr aus dem Wettbewerb wurden aufgegeben oder abgeschwächt?

6. Soziale Infrastruktur

- Anzahl, Größe und Standorte der geplanten Kindertagesstätten – Vergleich Wettbewerb vs. heute.
- Reichen die vorgesehenen sozialen Einrichtungen nach heutiger Einwohnerprognose aus?
- Welche zusätzlichen Bedarfe entstehen durch Nachverdichtung – und wie werden sie abgesichert?

7. Bewertung und politische Verantwortung

- Teilt die Stadtverwaltung die Einschätzung, dass die aktuelle Planung in zentralen Punkten nicht mehr dem Anspruch und der Qualität des Siegerentwurfs entspricht?
- Wenn nein: Wie begründet die Stadt diese Einschätzung fachlich?
- Wenn ja: Warum wurde der Stadtrat darüber nicht explizit informiert und zur Richtungsentscheidung aufgefordert?
- Wie soll künftig sichergestellt werden, dass Wettbewerbsverfahren nicht faktisch entwertet werden?

Fazit

Städtebauliche Wettbewerbe schaffen Vertrauen, Qualität und Akzeptanz – aber nur dann, wenn ihre Ergebnisse ernst genommen und Abweichungen transparent, politisch entschieden und offen begründet werden.

Beim Quartier Ratold-/Raheinstraße besteht erheblicher Aufklärungsbedarf.

Ich bitte um eine vollständige, zahlenbasierte und nachvollziehbare Beantwortung aller Fragen sowie um die Bereitstellung der entsprechenden Unterlagen.

Initiative: Dirk Höpner (Stadtrat München-Liste)