

Entwicklung des Paulaner-Areals am Münchner Nockherberg

Bürgerinformationsveranstaltung zum Stand des Verfahrens

30. April 2014, 19.00 Uhr bis 21.30 Uhr

Pfarrsaal Mariahilf, Mariahilfplatz 4, München



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

1. Anlass

Am 30. April 2014 informierten Dr. Jürgen Büllesbach, Vorsitzender der Geschäftsführung der Bayerischen Hausbau, und Andreas Uhmann, Leitender Baudirektor im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung Stadtplanung, interessierte Bürgerinnen und Bürger über den aktuellen Stand der Planung der Neubebauung der Areale an der Welfen-, Reger- und Ohlmüllerstraße in der Münchner Au. Mit dieser von der Bayerischen Hausbau initiierten Informationsveranstaltung knüpfte sie an die in 2012 gestartete und in 2013 fortgeführte Bürgerinformation und -beteiligung zum Projekt an.

Der Einladung folgten rund 210 Personen, zum größten Teil wohnhaft in Au-Haidhausen. Ein Großteil der Teilnehmenden war bereits über das Projekt informiert und hatte an Bürgerversammlungen, Informationsveranstaltungen und der Bürgerwerkstatt teilgenommen. Aber es waren auch viele Bürgerinnen und Bürger anwesend, die sich zum ersten Mal mit dem Projekt befassten.

Im Publikum saßen zudem Vertreterinnen und Vertreter des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Mitglieder des Stadtrates und des Bezirksausschusses Au-Haidhausen, Mitglieder angrenzender Bezirksausschüsse sowie Vertreterinnen und Vertreter der Medien und der Bayerischen Hausbau.

Moderiert wurde die Veranstaltung von Ursula Ammermann, citycom-münchen.

2. Information

Nach der Begrüßung erläuterte Dr. Jürgen Büllesbach den aktuellen Planungsstand der drei Teilareale Reger-, Ohlmüller- und Welfenstraße sowie die Schritte, die seit der Wettbewerbsentscheidung im Juni 2013 erfolgt waren. Zudem skizzierte er den Zeitplan und die folgenden Schritte im weiteren Prozess der Baurechtschaffung. Er zeigte auf, welche Anregungen aus der Bürgerbeteiligung und aus dem Preisgericht in die Planung eingeflossen waren, wie beispielsweise die Reduzierung der vereinzelt Hochpunkte, die Überarbeitung der Kubatur, die Verteilung der öffentlich geförderten Wohnungen auf alle drei Teilareale, die sorgsame Gestaltung der Freiflächen und Verbreiterung der Grünflächen an den Engstellen, der behutsame Anschluss an die Herbergshäuser, die Vergrößerung des Bauabstandes zur nördlich angrenzenden Bebauung im Teilgebiet Regerstraße sowie die Integration der Gaststätte „Paulaner am Nockherberg“ in das städtebauliche Gesamtkonzept. Dr. Jürgen Büllesbach und Andreas Uhmann wiesen darauf hin, dass sich die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zum Teil auch widersprochen hätten oder auch Sachverhalte vorweggenommen hätten, die erst im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens konkretisiert würden. Aus diesem Grund sei es nicht möglich gewesen, alle Einzelanregungen in der Summe zu berücksichtigen. Die zum Teil unterschiedlichen Interessenlagen wurden von den Architekturbüros abgewogen. Sofern sinnvoll und machbar, wurden die vielseitigen Anregungen und Vorschläge der Bürgerinnen und Bürger bei der Überarbeitung der Wettbewerbsbeiträge von den Architekten umgesetzt. Die intensive Einbindung der Bürgerschaft hätte laut Dr. Jürgen Büllesbach und Andreas Uhmann zu einer Verbesserung der Entwürfe geführt.



Das Podium: v.r.n.l.: Dr. Jürgen Büllesbach, Andreas Uhmann, Ursula Ammermann

Dr. Jürgen Büllesbach stellte daraufhin dar, wo auf dem Gelände die unterschiedlichen Nutzungsarten, wie beispielsweise Häuser für Kinder (jeweils ein Haus für Kinder in den Teilgebieten Welfen- und Ohlmüllerstraße sowie zwei Häuser für Kinder im Teilgebiet Regerstraße – bei diesem Teilgebiet werden mehrere Standorte überprüft), die geförderten Wohnungen (Wohnen im München Modell und EOF, verteilt auf alle drei Teilgebiete) und der Einzelhandel (orientiert zur Welfen-, Reger und Falkenstraße), untergebracht werden sollen. Die Bayerische Hausbau wird unter der Federführung des jeweils erstplatzierten Architekturbüros des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs mehrere Architekten an der weiteren Planung der einzelnen Baubereiche mitwirken lassen, um so Gestaltungsvielfalt bei Baukörpern und Fassaden zu erreichen.

Andreas Uhmann erläuterte im Anschluss das bisherige Verfahren zur Bürgerbeteiligung und zeigte die nächsten Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gemäß § 3.2 BauGesetzbuch auf. Die bisher erfolgten Anregungen und Wünsche der Bürgerinnen und Bürger werden vom Planungsreferat im Rahmen der Abwägung aufbereitet und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Der Stadtrat wird daraufhin einen Billigungsbeschluss fassen.

Für den Hochbau ist geplant, einen verbindlichen Gestaltungsleitfaden zu entwickeln, dessen Umsetzung von einem sogenannten Gestaltungsbeirat betreut wird. Diesem gehören Vertreter des Preisgerichts des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Bezirksausschuss, Bayerische Hausbau und freie Architekten) an.

Nachdem der Stadtrat am 9. April 2014 in seiner Vollversammlung die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen hat, sind die nächsten Schritte:

Sommer 2014:

Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGesetzbuch: Beteiligung Träger öffentlicher Belange / Fachdienststellen und Bezirksausschuss

Anfang 2015 (Auf der Bürgerinformationsveranstaltung wurde zu diesem Punkt noch Ende 2014 genannt. Da einige Verfahrensschritte jedoch etwas mehr Zeit in Anspruch nehmen, ist hier Anfang 2015 eine realistischere Angabe):

Billigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung

Frühjahr 2015:

Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGesetzbuch: Beteiligung der Öffentlichkeit

Ende 2015:

Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung

3. Diskussion mit den Bürgerinnen und Bürgern

Die Bürgerinnen und Bürger beteiligten sich mit vielen Fragen sowie Anregungen hinsichtlich der weiteren Planungsschritte: Darunter Fragen zur Dichte der Bebauung, zum Verhältnis von Wohn- und Grünflächen, Anregungen zur Architektur und zu den Fassaden, die möglichst abwechslungsreich gewünscht wurden. Die Gebäude, und damit einhergehend die Fassaden, – darauf wies Dr. Jürgen Büllesbach hin – würden unter der Federführung der Architekturbüros der ersten drei Siegerentwürfe für die Areale durch mehrere Architekten geplant und durch einen Gestaltungsbeirat begleitet.



Über 210 Bürgerinnen und Bürger nutzten das Informationsangebot

Mögliche Dachformen – Satteldächer und Flachdächer – wurden von den Teilnehmenden angesprochen und vom Podium im Hinblick auf ihre Eignung für energetisches, nachhaltiges und modernes Bauen erläutert.

Weitere Anregungen betrafen die Verteilung der geförderten Wohnungen, den Einbezug von Baugenossenschaften, den sorgfältigen Umgang mit der Industriekultur in München und mit denkmalgeschützten Gebäuden sowie mit dem Kamin.

Dr. Jürgen Büllesbach betonte, dass die geförderten Wohnungen auf alle drei Areale verteilt würden und dass der Einbezug von Baugenossenschaften möglich sei. Dies sei jedoch erst sinnvoll, sobald die weiteren Planungsschritte erfolgt seien und man ausmachen könne, welche Bereiche sich hierfür eignen könnten.

Unter Denkmalschutz stünden auf den Arealen die Außenfassade und die Kellergewölbe des Zacherlbaus, zudem bliebe das Eiswerk mit der 1881 installierten Eismaschine von Carl Linde bestehen. Hier sei die Paulaner Brauerei als Bauherr zuständig.

Bislang stünde nicht fest, ob der Kamin erhalten bleiben könne. Entscheidend sei hierfür, ob sich ein tragfähiges Konzept und ein „Betreiber“, der sich um diesen kümmere, finden ließen.

Einige Wünsche betrafen die Integration der Herbergshäuser in die neue Bebauung. Auch die gestalterische Integration der Brandwand der Gaststätte „Paulaner am Nockherberg“ wurde thematisiert.

Im Hinblick auf die Herbergshäuser wurde betont, dass diese aktuell an die Gewerbebebauung angrenzen würden und es geplant sei, hier einen geeigneten Anschluss zu schaffen. Bei einer eventuellen baulichen Gestaltung der Brandwand mit Wohnnutzungen müssten zuvor Themen wie die An- und Abfahrsmöglichkeit späterer Bewohner oder beispielsweise der Müllabtransport geprüft werden.

Auf die geäußerte Kritik, dass die moderne Architektur oftmals sehr einheitlich gestaltet sei, erwiderte Dr. Jürgen Büllsbach, dass es heutzutage alleine schon aufgrund der aktuellen Anforderungen an den Wärmeschutz nicht mehr möglich wäre, so zu bauen wie in vergangenen Zeiten (Anmerkung: Die bisherigen Ergebnisse des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes veranschaulichen den Städtebau und somit die geplante Kubatur der Gebäude). Unter der Federführung der Architekturbüros, deren Entwürfe mit den ersten Preisen prämiert wurden, wird nun zusammen mit mehreren Architekten eine differenzierte Gebäudestruktur und Fassadengestaltung erarbeitet.

Angeregt wurde auch, dass man angesichts der in München knapp bemessenen Flächen und des großen Wohnungsbedarfs das großzügig bemessene Grün reduzieren und etwas Dichter bauen könne.

Aufgrund des stetigen Bevölkerungszuwachses in München, so die Antwort, würde sich die Landeshauptstadt zwar zur Dichte bekennen, dies solle jedoch nicht überreizt werden. Die geplante Dichte sei an der Nachbarbebauung orientiert. Hinsichtlich der Grünflächen gäbe es Vorgaben der Landeshauptstadt München, die eine hohe Aufenthaltsqualität in Wohnquartieren sicherstellen sollen.

Auf die Frage, ob zusätzlich zu den dreißig Prozent geförderten Wohnungsbaus, der auf den Arealen geplant sei, weitere geförderte Wohnungen durch den Ankauf von zusätzlichen Flächen durch die Landeshauptstadt München entstehen könnten, antwortete Andreas Uhmann, dass die Bayerische Hausbau Bereitschaft zum Verkauf von Flächen zum gängigen Marktwert signalisiert hätte und man, bevor die Gespräche hierzu intensiviert werden können, die weitere Konkretisierung der Planung abzuwarten habe.

Eine Reihe von Fragen und Anregungen befasste sich mit der Park- und Verkehrssituation. Es bestand Interesse an der Anmietung von Tiefgaragenstellplätzen, es gab Fragen zum Stellplatzschlüssel für die neue Bebauung, es wurde auf die sich verschlechternde Park-

situation durch z.B. Umstrukturierungen hingewiesen und nach dem aktuellen Stand der Verkehrsplanung gefragt sowie nach der Grundschulplanung.

Dr. Jürgen Büllesbach und Andreas Uhmann wiesen darauf hin, dass für die Neubebauung die Vorgaben der Stellplatzverordnung der Landeshauptstadt München erfüllt würden und alle neuen Wohnungen über ausreichend Tiefgaragenplätze verfügen würden. Für die detaillierte Straßenplanung sei das Baureferat zuständig. Die Bayerische Hausbau betonte, dass sie großes Interesse an zeitnahen Lösungen die Verkehrsplanung betreffend hätte.

Andreas Uhmann wies daraufhin, dass der erforderliche Grundschulbedarf am Standort Hochstraße gedeckt werden könne und die dort bestehende Schule unter Beibehaltung der jetzigen Struktur ausgebaut würde. Hier sei das Referat für Bildung und Sport zuständig.

Es kam die Anregung nach einer rechtzeitigen und weiteren Bürgerbeteiligung. Im § 3 Abs. 2 Verfahren gemäß BauGesetzbuch – in dessen Rahmen die Planung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt wird – können sich die Bürgerinnen und Bürger mit Anregungen einbringen. Die Landeshauptstadt München und die Bayerische Hausbau werden zudem eine öffentliche Erörterungsveranstaltung anbieten, obgleich diese nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, um so den Bürgerbeteiligungsprozess weiter fortzusetzen und den Planungsprozess nachvollziehbar zu machen.

Abschließend dankten Andreas Uhmann und Dr. Jürgen Büllesbach den Bürgerinnen und Bürgern für ihre Offenheit und für ihr Interesse.