



In großen Zusammenhängen denken

Zentrale Aspekte für das Bürgergutachten

Präambel

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 09.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2147, mit Grünordnung, zum Paketposthallenareal an der Arnulf-/Wilhelm-Hale-Straße beschlossen. Dem Aufstellungsbeschluss liegt der Entwurf des Masterplanes aus dem Büro Herzog & de Meuron (2019) im Auftrag der Büschl Unternehmensgruppe zugrunde. Gemäß dem Masterplan soll das Gebiet zu einem urbanen Gebiet mit Wohnungen, Büros, Einzelhandelsflächen, sozialen Einrichtungen sowie mit der denkmalgeschützten Paketposthalle als kulturellem Zentrum für den Stadtteil und die Gesamtstadt entwickelt werden. Auch sieht der Masterplan zwei Hochhäuser mit einer Höhe von 155 m vor. Ihr architektonisches Design sowie die Sinnhaftigkeit von Hochhäusern werden in der Stadtgesellschaft sehr divers diskutiert.

Im Januar 2021 hat der Stadtrat beschlossen, zum Paketposthallenareal ein Bürgergutachten in Auftrag zu geben, in dem die komplexen Fragestellungen von 100 zufallsausgewählten Bürgern erörtert und in Planungszellen Leitlinien und Maßnahmen für die künftige Entwicklung des Areals erarbeitet werden. Der oben genannte Masterplan stellt einen wichtigen Denkanstoß für die Entwicklung des Areals dar, ist aber nicht bindend, auch nicht für das Arbeitsprogramm des Bürgergutachtens. Die öffentliche Debatte hat sich bisher stark auf die Türme fokussiert. Die Gesamtbebauung und -nutzung des Geländes sowie die Revitalisierung des Ingenieur-Baudenkmals Paketposthalle wurden bisher kaum diskutiert.

Die Projektgruppe „Bürgergutachten Paketposthallenareal“ des Münchner Forums empfiehlt daher, den Blick im Bürgergutachten *auf die großen Zusammenhänge und übergeordneten Ziele der Quartiersentwicklung zu weiten*, das heißt auf den Nutzen des Geländes für die Gesamtstadt und die angrenzenden Stadtviertel. Die Bürgergutachter*innen sollten bei ihren Überlegungen unabhängig von jeder Vorplanung ihre eigenen Anforderungen an das Areal aufstellen und erst im zweiten Schritt prüfen, inwieweit diese vom vorgelegten Masterplan erfüllt werden oder ob eine alternative Entwicklung zielführender wäre, um das Potenzial dieses Areals für das Stadtviertel und die Gesamtstadt optimal zu nutzen. In diesem Sinne empfiehlt die Projektgruppe, den Bürgergutachtern die folgenden Themen zur Bearbeitung vorzulegen.

1. Zukunft der Paketposthalle
2. Städtebau, Bebauungsdichte und Grünflächen
3. Das Paketposthallenareal im Stadtgefüge
4. Soziale Mischung und Lebendigkeit im Quartier
5. Mobilität und Verbindungen zu den umliegenden Quartieren
6. Hochhäuser

1. Zukunft der Paketposthalle

Die denkmalgeschützte Paketposthalle aus den 1960er Jahren bildet mit ihrer Stahlbetonkonstruktion von 146 x 124 m das bauliche Herzstück des künftigen Quartiers auf dem ansonsten freien Baufeld. Faszinierend und einzigartig ist die Idee eines öffentlich zugänglichen, wettergeschützten Orts der Begegnung, des Austauschs und der Kommunikation. Laut Masterplan soll die Halle ebenerdig als überdachter Quartiersplatz genutzt werden. Für zwei (noch nicht existierende) Untergeschosse sind Kultur-, Kongress-, Tagungs- und andere Nutzungen angedacht. Konkrete Nutzungsüberlegungen, die die weitere Gestaltung der Halle und des Areals mitbestimmen, sind noch nicht abgeschlossen.

Für das Bürgergutachten stellen sich unter anderem folgende Fragen:

- Welche Nutzungen wünschen sich die *Münchner Bürger* an dieser Stelle in der denkmalgeschützten Paketposthalle? Für welche Nutzungen (Kultur und Kunst, Freizeit, Sport etc.) besteht im Stadtteil besonderer Flächen- und Raumbedarf?
- Welche Nutzungen sind generell in einer *offenen Halle dieser Größenordnung* wünschenswert und umsetzbar? Eignet sich die offene Hallenebene – wie im Masterplan vorgeschlagen – als öffentlicher „Platz“ für das neue Quartier oder wären andere Nutzung(en) für eine Halle dieser Größenordnung geeigneter (und damit ein Quartiersplatz an anderer, zentraler Stelle vorzusehen)?
- Wie könnte das Zusammenspiel der öffentlich zugänglichen Erdgeschossfläche mit den Nutzungen im Untergeschoss organisiert und gestaltet werden? Welche *baulichen Maßnahmen und Investitionen* (zum Beispiel zum Lärmschutz) wären dafür nötig und möglich? Wer entscheidet über einmalige und laufende Bau- und Umbaumaßnahmen?
- Wie steht es kurz-, mittel-, langfristig um die *Sanierungsfähigkeit, Reparaturanfälligkeit* und die dadurch entstehenden Kosten und Risiken? Ist der Status der Halle als Baudenkmal angesichts der Kosten und Risiken für die Entwicklung des gesamten Standorts überhaupt haltbar?
- Wie wird rechtlich gewährleistet werden, dass die Halle, die sich in privatem Eigentum befindet, öffentlich gewidmet und *für jedermann frei zugänglich* bleibt (insbesondere für Jugendliche, Menschen mit Migrationshintergrund oder andere benachteiligte Gruppen)? Wer sorgt für die notwendige Ordnung und Sicherheit, auch für die Einhaltung der Ruhezeiten für die nahegelegene Wohnbevölkerung?
- Wer übernimmt das *Management für den Hallenbetrieb* und das laufende Veranstaltungsprogramm?
- Wer trägt letztlich die *wirtschaftliche Verantwortung* und eventuelle Defizite für den Betrieb und den Erhalt der baulichen Anlagen (Investor, Stadt und/oder andere)?

Unsere Forderung für das Bürgergutachten:

Die Funktion und zukünftige Nutzung der Paketposthalle und die damit verbundene Besucherattraktivität werden das Quartier stark prägen. Die Frage ist, welche Art der Nutzungen für wen realisiert werden soll und kann. Erfahrungen mit der Revitalisierung ähnlich großer Hallen sollten von Experten aus München und/oder anderen Städten eingeholt und diskutiert werden. Bei wesentlichen neuen Erkenntnissen sollte das Hallenkonzept nochmal komplett neu gedacht werden (können).

2. Städtebau, Bebauungsdichte und Grünflächen

Das Paketposthallenareal befindet sich in einem dicht bebauten Stadtteil. Die im Masterplan *angestrebte Bebauungsdichte (GFZ 3,0) ist aufgrund der bebaubaren Fläche hoch* – nicht nur die Hochhäuser wären die höchsten in ganz München, sondern auch die niedrigeren Gebäude würden eng stehen. Insbesondere die Wohnqualität, die ausgewiesenen Grünflächen sowie die Qualität und Alltagstauglichkeit des öffentlich zugänglichen Raumes bleiben hinter den Erwartungen zurück. Eine hohe städtebauliche „Verdichtung“ brächte eine deutliche Wertsteigerung. Es stellt sich die Frage, wie und in welchem Maß nicht nur der Eigentümer/Investor, sondern auch die Stadtgesellschaft von den Wertsteigerungen profitieren könnte.

Die Pandemie hat noch einmal deutlich vor Augen geführt, wie wichtig Abstände, Licht, Luft, Sonne sowie ausreichende Grün- und Freiflächen für die Menschen in der Großstadt sind. Daher ist es notwendig, die hohen Bebauungsdichten des Masterplans zu hinterfragen. Generell sollte das Großprojekt nicht nur eigene Ziele verfolgen, sondern auch Bestehendes im umliegenden Quartier sinnvoll ergänzen und Defizite ausgleichen.

Die Grundfragen lauten hier:

- Welche *Art und welches Maß der Bebauung* verträgt das Quartier? Welche Beispiele gibt es für eine gute/problematische städtebauliche Dichte in vergleichbaren Lagen?
- Die Gebäudekomplexe im Norden weisen im derzeitigen Masterplan lange, schmale Innenhöfe auf. Inwiefern können die *Innenhöfe* den Anspruch als Begegnungs- und Erholungsort erfüllen? Inwiefern werden Nutzungsmöglichkeiten für Anwohner*innen durch Nutzungen wie die Außenanlagen von Kindergärten eingeschränkt? Inwiefern ist generell mit Sicht- und Lärmbelästigung für die Anwohner*innen der angrenzenden Wohnungen zu rechnen? Für wen sind die Innenhöfe zugänglich?
- Reichen die *Grünflächen* für die geplante Wohnbebauung aus (zum Beispiel zur Erholung und für ein günstiges Mikroklima)? Welche Maßstäbe gelten für den Grünflächennachweis, welche Flächen werden hier einberechnet und ist der Grünflächennachweis für das Areal erfüllt?
- Die Untergeschosse der Gebäude stünden tief im *Grundwasserfluss* (Süd-Nord) und könnten eine fast 300 m breite „Sperrung“ bilden. Welche Auswirkungen hätte das auf die Bebauung und die Nachbarschaft?
- Welche Stadtbaustrukturen sind geeignet, um der *Anpassung an den Klimawandel* Rechnung zu tragen (zum Beispiel Vermeidung des Hitzeinsel-Effekts, Regenwasser-Versickerung bei Starkregen unter anderem unter den Grünflächen, Anlage von Biotopen, Regenwassernutzung)?
- Sollen die Gewinne aus dem Großprojekt auch der Stadtgesellschaft zugutekommen und - wenn ja - in welcher Form?

Unsere Forderung für das Bürgergutachten:

Es ist wichtig, den Bürgergutachter*innen das Ausmaß der hohen Dichte zu vermitteln und auf mögliche Probleme bei der Wohnqualität, Aufenthaltsqualität, Verkehrsanbindung, Grünversorgung, Wasserversickerung und sommerlichen Überhitzung hinzuweisen. Die Bürgergutachter sollten darüber informiert werden, dass der Masterplan nennenswerte Grünflächen nur östlich der Halle vorsieht. Dieser Bereich liegt allerdings außerhalb des Planungsumgriffs. Innerhalb des Planungsumgriffs werden die vorhandenen Grünflächen teilweise in den abgeschlossenen Innenhöfen liegen, werden also vermutlich nicht öffentlich zugänglich sein. Wir fordern daher, dass die Bürgergutachter*innen sich mit der Frage auseinandersetzen, welche *Dichte* wie umgesetzt werden soll sowie ob und welche weiteren Grün- und Erholungsflächen sie auf dem Grundstück für ein zukunftsweisendes Quartier als sinnvoll erachten.

3. Das Paketposthallenareal im Stadtgefüge

Das Leben der Menschen in Pandemiezeiten hat auch vor Augen geführt, wie wichtig eine ausgewogene Versorgung und Lebensqualität im Nahbereich ist. Das Nutzungskonzept des Masterplans sieht einen vielfältigen Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten, Einzelhandel und Gastronomie, sozialen Einrichtungen und Kultur vor und fördert eine nachhaltige Stadtentwicklung im Sinne der 10- bzw. 15-Minuten-Stadt.

Das Areal liefert das Potenzial für einen lebendigen Stadtteil, wirft aber auch einige Fragen zu seiner Einordnung im Stadtgefüge auf:

- Welche Rolle wird das neue Quartier für die bestehenden Stadt- und Quartiersstrukturen Münchens spielen? Wie lässt sich das Großprojekt in das *polyzentrische Siedlungskonzept* der Landeshauptstadt einordnen?
- Welche Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebote sind für die Bewohner*innen des zukünftigen Quartiers und der umliegenden Viertel sinnvoll?
- Inwiefern kann sichergestellt werden, dass bestehende Stadtteilzentren – insbesondere am Rotkreuzplatz und in Laim – sowie der Lebensmittel-Nahversorgungspunkt am Birketweg in ihrer Funktionsfähigkeit nicht zu stark eingeschränkt werden?
- Welche kulturellen Angebote können Defizite im Stadtteil und in München kompensieren? (Hochkultur, Subkultur, Jugendkultur, Alltagskultur, ...)
- Für Jugendliche ist lediglich *ein* Angebot vorgesehen (bei gleichzeitig mehreren Kindertagesstätten). Wie kann dieses Missverhältnis aufgelöst werden? Kommerzielle Angebote wie das Backstage sind keine ausreichende Alternative.

Unsere Forderung für das Bürgergutachten:

Wir fordern, die Bürgergutachter*innen über das Zentrenkonzept in München und den Nutzungsmix in der umliegenden Nachbarschaft (Arbeit, Hotellerie, Luxuswohnungen etc.) zu informieren und darauf hinzuweisen, dass neue Einzelhandels- und Veranstaltungsflächen auf dem neuen Quartier der Paketposthalle zu geringeren Umsätzen und Leerständen an anderer Stelle führen können.

4. Soziale Mischung und Lebendigkeit im Quartier

Der Münchner Wohnungsmarkt ist angespannt, es fehlt vor allem preiswerter Wohnraum. Der Wohnungsmangel wird zunehmend zur Belastung und Existenzbedrohung großer Teile der Bevölkerung. Daher stellen sich folgende, drängende Fragen:

- Wie können soziale Vielfalt und Lebendigkeit im Quartier gesteigert werden? Wie die soziale Durchmischung innerhalb des Quartiers?
- Wie kann preiswertes „Wohnen für alle“ im Areal realisiert und nachhaltig erhalten werden?
- Wie kann gewährleistet werden, dass vielfältige, innovative und flexible Wohnformen entstehen?
- Werden in den Wohngebäuden *Gemeinschaftsflächen* im Außenraum und Innenraum der Gebäude realisiert, die auch Bewohnern anderer Gebäude offenstehen?
- Wie werden städtische Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften beteiligt?
- Wie strahlt das Großprojekt künftig auf die Wohnkosten und die soziale Situation im Umfeld aus?

Unsere Forderung für das Bürgergutachten:

Bei einer Baurechtsschaffung in diesem hohen Maße sollte auch die Stadtgesellschaft in besonderem Maße profitieren. Wir fordern die Bürgergutachter*innen im Rahmen eines Impulsvortrags über mögliche Strategien der gemeinwohlorientierten Bodenpolitik zu informieren, die über die bisherige städtische Bodenpolitik „SoBoN“ weit hinausgehen können. (Hinweis: Die SoBoN wurde inzwischen vom Stadtrat verschärft, für das Bauvorhaben würde aber noch das alte Verfahren gelten.)

5. Mobilität und Verbindungen zu den umliegenden Quartieren

Übergeordnetes Ziel der Landeshauptstadt München ist es, die aktive Mobilität (Fahrrad, zu Fuß gehen) sowie den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu stärken, nicht zuletzt um die gesetzlich verankerten CO₂-Ziele zu erreichen. Das Quartier ist an den ÖPNV (S-Bahn-Stammstrecke, Bus und Tram) angeschlossen und liefert damit gute Voraussetzung für eine Pkw-reduzierte Mobilität. Die Haupterschließungs-Straßen rund um das Quartier sind im Gegensatz dazu bereits heute stark belastet. Eine bequeme und sichere Zugänglichkeit zu alternativen Verkehrsmitteln ist eine zentrale Voraussetzung für eine geringe Pkw-Nutzung und eine niedrige Pkw-Besitzquote der zukünftigen Nutzer*innen. Sharing-Angebote sowie eine autoreduzierte Gestaltung im Quartiersinneren können dies sinnvoll unterstützen.

Im Einzelnen stellen sich folgende Fragen:

- Wie kann eine *Mobilität der Zukunft* in diesem Quartier aussehen?
- Reichen die Kapazitäten der Bus-, Tram- und S-Bahnlinien künftig aus?
- Wie wird das Gebiet an die *umliegenden Quartiere angebunden*? Wie werden die bereits existierenden ÖPNV-Haltestellen in der Umgebung erschlossen? Wie kann das Quartier optimal an überörtliche Radwege angebunden werden? Wie und an welcher Stelle lassen sich die Arnulfstraße und die Wilhelm-Hale-Straße sowie die Friedenheimer Brücke, die das Quartier von der „Siedlung Neuhausen“ und dem „Hirschgarten Forum“ trennen, als Fußgänger überqueren?
- Wie können die Wege innerhalb des neuen Quartiers sowie die Verbindungen zu den umliegenden Bereichen für alle (auch Nutzer*innen mit Mobilitätseinschränkungen) so gestaltet werden, dass es attraktiv ist, diese *zu Fuß* zurückzulegen (kurz, barrierefrei, sicher und attraktiv)?
- Welcher Kriterien bedarf es, um die quartiersinterne Erschließung für Radfahrer und Fußgänger attraktiv und sicher zu gestalten (einschließlich guter Abstellmöglichkeiten)?
- Die überwiegende Anzahl an Pkw-Stellplätzen im Planungsgebiet wäre nach dem Masterplan in Tiefgeschossen untergebracht. Wie viele Pkw-Stellplätze sind in den Tiefgaragen vorgesehen und inwieweit trägt dies zu einer „Auto-reduzierten“ Mobilität und dem Erreichen der Klimaziele bei? Sind die *Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten* sinnvoll in die Umgebung integriert? Wie funktioniert die Anlieferung zu den gewerblichen Nutzungen?
- Verschiedene Maßnahmen können dazu beitragen, die Anzahl der Pkws im Quartier zu reduzieren. Welche *Sharing-Angebote* im Quartier können den eigenen Pkw oder Zweitwagen für die Bewohner*innen ersetzen? An welcher Stelle sollte *Bike + Ride* vorgesehen werden? Ist eine *Stellplatz-Reduzierung* im Quartier für bestimmte Nutzergruppen sinnvoll und möglich (Büros, Wohnen, gebietsfremder Kfz-Verkehr etc.)?

Unsere Forderung für das Bürgergutachten:

Die Bürgergutachter*innen sollen über die Notwendigkeit und die Chancen einer autoreduzierten urbanen Mobilität (unter anderem für Klimarelevanz, Luftreinhaltung, Lärmvermeidung, Neuverteilung des öffentlichen Raums) sowie wegweisende Mobilitätskonzepte aus anderen Städten informiert werden. Das Paketposthallenareal bietet die Chance, ein zukunftsweisendes Mobilitätskonzept zu entwickeln und in die Realität umzusetzen.

6. Hochhäuser

Hochhäuser stellen eine außergewöhnliche Bauform dar, die mit hohen Renditeerwartungen verbunden sind und für ein Stadtviertel identitätsstiftend wirken können. In der Münchner Stadtgesellschaft wurden und werden Hochhäuser kontrovers diskutiert: Noch gilt der Bürgerentscheid von 2004, der den Neubau von Hochhäusern auf eine maximale Höhe von 100 Meter beschränkt. München ist keine „Hochhausstadt“ wie Frankfurt, sondern eine klassische europäische Stadt mit bis zu 6-geschossiger Bebauung. Sie ist eingebettet in die Landschaft und Topografie des Voralpenlandes. Deshalb ist zu diskutieren, welchen Nutzen und welche Vor- und Nachteile Hochhäuser an diesem Standort für das umliegende Quartier und die Stadt als Ganzes mit sich bringen würden:

- Welche Gebäudestruktur und Bebauungshöhe sind insgesamt für das Quartier und seine Ausrichtung im städtischen Kontext angemessen?
- Brauchen wir Wolkenkratzer überhaupt und an dieser Stelle? Wenn ja, wofür?
- Welche Vor- und welche Nachteile bringen Hochhäuser mit sich: sozial, stadtgestalterisch, ökologisch, wirtschaftlich, infrastrukturell, kulturell?
- Hochhäuser sind herausragende Merkmale mit Potenzial für besondere Symbolkraft. Was würden Design und Ästhetik dieser Hochpunkte an dieser Stelle und zu dieser Zeit bezüglich einer pluralen, demokratischen Stadtgesellschaft über die Stadt München aussagen? Welches Signal senden die Hochhäuser und ihre Nutzungen aus? Wären sie in der Lage, ein über die Stadt hinaus bekanntes Wahrzeichen Münchens zu werden, und ist dies erwünscht? Könnten die beiden 155 m hohen Türme auch als exklusiv, als nur für wenige von Nutzen empfunden werden? Spalten die Türme in arm und reich?
- Inwiefern wären Hochhäuser mit den Leitlinien *nachhaltige und klimagerechte Stadt* vereinbar und geeignet zur Lebendigkeit und zur sozialen Mischung im Quartier beizutragen? Sind sie zeitgemäß und zukunftsweisend? Sind sie – auch vor dem Hintergrund des jüngsten Urteils des Bundesverfassungsgerichts zum Klimaschutzgesetz – „enkeltauglich“? Stehen sie wirklich für Modernität?
- Wie könnten Nutzen und Lasten der Hochhäuser und der Gesamtmaßnahme zwischen Investor und Öffentlichkeit (*soziale Bodennutzung*) aufgeteilt werden? (Diese Frage stellt sich für das gesamte Areal, aber insbesondere im Zusammenhang mit den geplanten Hochhäusern.)
- Besteht die Gefahr, dass im Quartier Bauten in unterschiedlichen Qualitäten errichtet werden: hochwertige Wohnungen/Büros in den repräsentativen Hochhäusern, geförderte Wohnungen in unattraktiven Randlagen?
- Welche *mikroklimatischen Effekte* wären zu erwarten (zum Beispiel durch Verschattung, Windströmungen)

Unsere Forderung für das Bürgergutachten:

Die Stadt, die Stadtgesellschaft und die Bürgergutachter*innen sollten kritisch hinterfragen, welches Signal die Hochhäuser, die als gegebenenfalls höchste Gebäude in München ein neues Wahrzeichen der Stadt werden könnten, mit ihren vermutlich hochpreisigen Nutzungen an die Stadt selbst und darüber hinaus senden würden. Vor dem Hintergrund von Klimakrise und Ressourcenknappheit gilt es außerdem, auch die ökologischen Abwägungen zu thematisieren: Hochhäuser produzieren unter anderem mit ihrem Materialaufwand, bei Erstellung, Betrieb und Unterhalt sowie gegebenenfalls beim Rückbau (cradle-to-cradle-Prinzip) einen weit überdurchschnittlichen CO₂-Fußabdruck.

Schlussbemerkung

In diesem Impulspapier haben wir uns auf sechs Themen fokussiert, die aus unserer Sicht zentral, aber nicht erschöpfend sind. Weitere Themen werden in den Vorbereitungsrounds folgen, auch mit Fragen, die über die üblichen Inhalte eines Bebauungsplans hinausgehen.

Für alle Themen gilt: Die Bürgergutachter*innen müssen in die Lage versetzt werden, Ziele und Eckdaten für die Erarbeitung einer fundierten und sozial, kulturell, ökonomisch und ökologisch tragfähigen Alternative zum vorliegenden Masterplan zu formulieren.

Wichtig ist, dass die Themen sich nicht nur an den aktuellen baulich-rechtlichen Fragen orientieren, sondern auch auf eine weitere Zukunft hinweisen; denn eine nachhaltige Quartiersentwicklung muss Raum oder Optionen offen lassen für Anpassungen an gesellschaftliche und umweltbezogene Veränderungen, die erst später (zum Beispiel in 30 bis 50 Jahren) sichtbar werden.

Die Teilnehmenden und Autor*innen der Projektgruppe „Bürgergutachten Paketposthallenareal“ (in alphabetischer Reihenfolge):

Ulla Ammermann, Martin Bengsch, Florian Dietrich, Bernhard Michael Fischer, Martin Fürstenberg, Daniel Genée, Cornelia Jacobsen, Johanna Megele, Nina Müller, Monika Popp, Maria Schlüter und andere.

München, im Juli 2021