



Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstr. 28 b  
80331 München

Projektgruppe  
,Bürgergutachten Paketpost-Areal'

info@muenchner-forum.de  
Tel. +49 (0)89 28 20 76

07.03.2023

**Anteilige Stellungnahme zur Öffentlichkeitsbeteiligung Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 für das PaketPost-Areal (Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: Erörterungstermin Freiheitshalle vom 13.02.2023 und Auslegung der Unterlagen vom 09.02.-09.03.2023 mit Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/65**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Projektgruppe ‚Bürgergutachten Paketpost-Areal‘ im Münchner Forum hat das Bürgergutachten zum PaketPost-Areal seit April 2021 intensiv begleitet (Link: <https://muenchner-forum.de/der-masterplan-fuer-das-paketpost-areal-muss-wesentlich-ueberarbeitet-werden>).

Der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum PaketPost-Areal nach § 3 Abs. 1 BauGB liegt das „Städtebauliche und Freiraumplanerische Konzept“ der Landeshauptstadt München nach Maßgabe des Masterplan-Entwurfs vom Büro Herzog & de Meuron (Stand Okt. 2022) zugrunde.

Der Entwurf des „Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 für das PaketPost-Areal“ sowie der zu ändernde Flächennutzungsplan und wichtige Fachgutachten liegen als solche nicht vor. Wichtige Fragen der Bürgerinnen und Bürger bei der Erörterungsveranstaltung am 13.02.2023 in der Freiheitshalle konnten von den Fachleuten und der Stadtverwaltung nur unvollständig oder mit Hinweis auf laufende Fachgutachten nicht beantwortet werden. Dies erschwert der beteiligten Öffentlichkeit eine Stellungnahme.

Die Projektgruppe stellt fest, dass im überarbeiteten Masterplan zum PaketPost-Areal zentrale Empfehlungen des Bürgergutachtens, nämlich bei der Entwicklung des Areals einen klaren Fokus auf Nachhaltigkeit zu setzen (BG S. 13), aufgenommen wurden:

- Ausweisung eines zentralen Quartiersparks westlich der Paketposthalle
- Entwicklung einer differenzierten Grünordnung inkl. „Schwammstadt“
- Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Einsparung (Holzbau, Erhalt des Postturms etc.)

Die Projektgruppe greift in dieser Stellungnahme aus dem Bürgergutachten (BG) und der Erörterungsveranstaltung vom 13.02.2023 zentrale Themen zur Quartiers- und Baurechtsentwicklung

auf, die für die nachhaltige und klimaorientierte Quartiersentwicklung relevant sind und benennt die noch offenen Fragen.

## **1. „Verdichtung bewusst und nachhaltig gestalten“ – Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die zentrale Frage im BG lautete, wie Verdichtung in einem bioklimatisch belasteten Stadtraum nachhaltig und gleichzeitig klimaangepasst gestaltet werden kann. „Muss das Quartier so dicht sein?“ (BG S. 73). Im überarbeiteten Masterplan vom Oktober 2022 besteht durch die überschrittene Ausnutzung der Grundstücksfläche (GFZ von 4,5 bis 5,0) und die hohen Gebäude weiterhin eine sehr hohe Dichte für das Quartier. Es wird eine Geschossfläche von 250.000 qm (Neubau plus Bestand) auf dem ca. 6,7 ha großen Baugebiet – ohne Paketposthalle – ausgewiesen:

In der Blockbebauung werden zudem schmale Innenhöfe von sechs bis sieben Geschossen umrahmt, was angesichts der Enge, des mangelnden Lichteinfalls und der zu erwartenden Lärmbelastung für ungesunde und unattraktive Lebensverhältnisse sorgen könnte. Art und Maß der Nutzung sind im Masterplan Frühjahr 2023 nicht ausgewiesen.

Mögliche Auswirkungen dieser hohen Bebauungsdichte auf die Lebensqualität und Bodenwerte im Areal und in der Umgebung sind nicht mitgedacht und mitdiskutiert worden. Zu zentralen Punkten wie Versickerung, Grundwasserproblematik, Klimaanpassung, stadtklimatische Auswirkungen durch Hochhäuser und dichte Bebauung, sowie Folgen für die wichtige Durchlüftung der Stadt und die Gefahr von Hitzeinseln lagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Frühjahr 2023 keine Aussagen vor. Es wurde auf laufende Untersuchungen verwiesen oder es wurden lediglich Ziele vorgetragen.

Notwendig ist aus Sicht der Projektgruppe eine transparente Darstellung von Art und Maß der baulichen Nutzung mit / ohne Paketposthalle, mit / ohne Abzug jener Grundstücksteile, die in der Regel öffentlich sind und nicht in die Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) eingehen. Die Projektgruppe erwartet, dass sich die Dichte der Bebauung an den rechtlich definierten Orientierungswerten der Obergrenzen für Kerngebiete und Urbane Gebiete (GFZ 3,0) orientiert. Ferner erwartet die Projektgruppe angesichts der sehr starken Versiegelung und der dichten Bebauung im Planungsgebiet aussagekräftige Informationen zu den klimatischen Folgen für das Quartier und die Gesamtstadt.

### **Zu klärende Punkte:**

- 1.1 Mit welchen möglichen Folgen der hohen Bebauungsdichte auf Lebensqualität und Bodenwerte im Areal und in der Umgebung ist zu rechnen?
- 1.2 Wie hoch ist das Maß der baulichen Dichte (GFZ) im aktuellen Plan nach fachlicher Berechnung?
- 1.3 Wie soll das postulierte Schwammstadt-Prinzip realisiert werden angesichts der starken Versiegelung?
- 1.4 Wie stellen sich stadtklimatische Auswirkungen durch dichte Bebauung und Hochhäuser dar?

## **2. Ausgewogene Nutzungsmischung – Art und Sicherung bezahlbaren Wohnens**

Im Bürgergutachten wird die Schaffung bezahlbaren Wohnraums innerhalb des PaketPost-Areals gefordert, die über die in der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) vorgesehenen gesetzlichen Vorgaben hinausgehen soll sowie der Bau vor allem von Wohnungen im mittleren Marktsegment (S. 14).

Im vorgestellten Masterplan wird nicht zwischen geförderten und frei finanzierten Wohnungen differenziert. Offen bleibt, ob sich die hochpreisigen, frei finanzierten Wohnungen ausschließlich in den beiden Türmen und sich die in der SoBoN vorgeschriebenen geförderten Wohnungen ausschließlich in den umgebenden Blocks befinden oder ob eine Mischung innerhalb der Gebäude stattfindet.

#### **Zu klärende Punkte:**

- 2.1 Welche SoBoN (novellierte Fassung?) kommt im städtebaulichen Vertrag zur Anwendung?
- 2.2 Welche Anteile an gefördertem, preisreguliertem und freifinanziertem Wohnungsbau sind beabsichtigt?
- 2.3 Wie verteilen sich die geförderten Wohnungen auf die einzelnen Baueinheiten?
- 2.4 In welchem Umfang und in welcher Dauer bleibt bezahlbares Wohnen gesichert, auch bei Veräußerung von Grundstücksteilen / Gebäuden an künftige Bauherren?

### **3. Mehr Grün- und Freiflächen im PaketPost-Areal vorsehen**

Im BG wird als besonders negativ beurteilt, dass im PaketPost-Areal zu wenig Grün- und Freiflächen vorgesehen sind (S. 38). Die Empfehlung lautet: „Weniger verbaute Fläche – mehr Grünfläche, Orientierungswert 20 qm Grünfläche für jede\*n Einwohner\*in innerhalb des PaketPost-Areals.“ (S. 53).

Auf diese Anregung hin wurde mit einem „Quartierspark“ westlich vor der Paketposthalle das Grünflächenangebot auf ca. 10.000 m<sup>2</sup> erweitert. Dies ist zwar – vor allem auch, weil der Quartierspark nicht unterbaut werden soll – ein Fortschritt. Angesichts einer zu erwartenden Tagesbevölkerung von ca. 6.000 bis 8.000 Menschen werden die Grünflächen jedoch bei Weitem nicht ausreichen, um die o.g. Freiflächenorientierungswerte zu erreichen. Als Kompensation angedachte, teils öffentlich nutzbare Dachgärten stellen durch die erschwerte Zugänglichkeit keinen adäquaten Ersatz dar. Benachbarte Grünanlagen, wie der Hirschgarten, sind bereits heute ausgelastet.

Zudem ist unklar, wo und in welcher Größenordnung die Frei- und Spielflächen für die geplanten sieben Häuser für Kinder lokalisiert sind. In jedem Fall sind solche Frei- und Spielflächen nicht öffentlich zugänglich. Bei diesem insgesamt zu geringen Grünflächenangebot sind Nutzungskonflikte vorprogrammiert. Aus Sicht der Projektgruppe ist die Unterschreitung der Freiflächenorientierungswerte im Planungsgebiet ein ernstes Kennzeichen der zu hohen baulichen Verdichtung im PaketPost-Areal.

#### **Zu klärende Punkte**

- 3.1 Wie sieht die Freiflächenbilanz im Paketpost-Areal nach Art und Umfang aktuell aus (mit / ohne Paketposthalle)?
- 3.2 Wo sind die Freiflächen für die sozialen Einrichtungen (Altenpflege, sieben Häuser für Kinder) lokalisiert?
- 3.3 Wie gehen diese Freiflächen für soziale Einrichtungen in die Bilanz ein?
- 3.4 Wie wird die freie Zugänglichkeit zu öffentlich nutzbaren Grün- / Freiflächen auf geschlossenen Innenhöfen und Dachflächen gesichert?
- 3.5 Sind für Hitzeresilienz und Kühlung / Beschattung wichtige Großbäume erster / zweiter Wuchsordnung vorgesehen? (siehe Schwammstadt-Prinzip)
- 3.6 Wird die überdachte Paketposthalle voll oder teilweise auf die Flächenbilanz angerechnet und ist dies rechtlich zulässig?

- 3.7 Wie, wo und durch wen wird das Schwammstadt-Prinzip konkret umgesetzt?
- 3.8 Wie groß ist der Verlust an Grünflächen südlich der Paketposthalle, die im Flächennutzungsplan zugunsten von Hochhäusern aufgegeben werden?
- 3.8 Wem dienen die Kompensations- und Aufwertungsmaßnahmen in der Umgebung? Wird der Nachweis auf externen Flächen (Hirschgarten u.a.) ein rechtlicher Präzedenzfall und politisch akzeptabel?

#### **4. Die Hochhäuser – Mythen und Fakten checken**

„Bezüglich der Höhe der Hochhäuser wurde in den Planungszellen kein Konsens erzielt.“ [...] (S. 50 f.), so das Bürgergutachten 2021. Bei den Teilnehmenden wechselte das Meinungsbild zwischen Befürworter\*innen, die in den Hochhäusern ein „Sinnbild für München als weltoffene Metropole“ sehen (S. 50), und Skeptiker\*innen, die die hohen Kosten, den Ressourcenverbrauch und die exklusiven, hochpreisigen Nutzungen kritisierten. Die zentrale Frage lautete: „Benötigt der Ort die Höhe von 155 m?“ (S. 51).

Zu diesem Punkt verweist die Projektgruppe auf die anhaltende Diskussion in Öffentlichkeit und Fachwelt über die Signalwirkung der geplanten Türme und ihre Auswirkungen auf Umgebung, Stadtteil, Kostenentwicklungen und Ökobilanz sowie auf das Denkmal Nymphenburger Schloss mit Park und andere denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen. Die gegenseitigen Argumente sind mehrfach und umfassend dokumentiert. Im vergangenen Jahr hat das Münchner Forum einen Faktencheck Hochhäuser veröffentlicht, der zur Lektüre empfohlen sei: <https://muenchner-forum.de/faktencheck-hochhaeuser/> .

Die Projektgruppe empfiehlt dem Stadtrat dringend, zu diesen geplanten 155 m hohen Türmen angesichts der zu erwartenden Auswirkungen auf das Münchner Stadtbild und der Auswirkungen des Klimawandels für das Quartier und die Innenstadt, die Bevölkerung verstärkt einzubinden sowie auch die Hochhausstudie vorzustellen und zu diskutieren.

Zudem könnte eine ganzheitliche Lebenszyklusbilanzierung, ähnlich dem Verfahren, das der London Plan seit 2022 als verbindliches Verfahren für städtebaulich relevante Projekte dieser Art vorsieht, Klarheit über die ökologischen, ökonomischen sowie sozialen Auswirkungen dieses Vorhabens geben, sowohl lokal als auch gesamtstädtisch. Der London Plan ist das rechtsverbindliche Stadtentwicklungskonzept der Greater London Authority, der Verwaltung der Stadt London. Es ist mit der Perspektive München vergleichbar: [https://www.london.gov.uk/sites/default/files/lpg\\_-\\_wlca\\_guidance.pdf](https://www.london.gov.uk/sites/default/files/lpg_-_wlca_guidance.pdf)

#### **5. Umsetzung eines innovativen, nachhaltigen und autoarmen Mobilitätskonzepts**

Im Bürgergutachten wird eine bewusste Stärkung des Umweltverbunds als zentrales Steuerungsinstrument betont. Neben den Pull-Maßnahmen (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr, Sharing-Angebote u.a.) werden Push-Maßnahmen durch „weniger Stellplätze für Autos“, Reduzierung der „monströsen“ Tiefgarage auf 2,5 Tiefgeschosse u.a. (S. 59 f., 67) empfohlen.

Der am 13.02.2023 vorgestellte Masterplan geht von ca. 4.000 Kfz-Stellplätzen in einer mehrstöckigen Tiefgarage aus, eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels (auf 0,5 bzw. 0,3) soll angestrebt werden. Zur Abwicklung des Kfz-Verkehrs sowie zur Funktions- und Leistungsfähigkeit von Friedenheimer Brücke, Wilhelm-Hale-Straße und Arnulfstraße aus den ersten verkehrlichen Untersuchungen gibt es keine nachvollziehbaren Aussagen, lediglich den Hinweis auf Mobilitätskonzepte, die noch erstellt werden.

In Anbetracht des Trends der zunehmenden Reduktion von Stellplätzen und deren Kompensation durch Mobilitätskonzepte bei städtebaulichen Planungen, besonders in der Landeshauptstadt München, stellt sich die Frage, inwieweit dieses Projekt diesem Trend Rechnung trägt.

### **Zu klärende Punkte**

- 5.1 Welcher Bedarf an Versorgungs-, Logistik- und Stellplatzflächen ergibt sich im Bebauungskonzept in den Untergeschossen?
- 5.2 Wird der Stellplatzschlüssel je Wohneinheit auf 0,5 oder weniger reduziert?
- 5.3 Wie können Flächenumfang und Anzahl der Tiefgeschosse dadurch weiter reduziert werden?
- 5.4 Welche Auswirkungen ergeben sich durch eine „Bespielung“ der Paketposthalle?
- 5.5 Welche Auswirkungen haben Tiefgaragen und unterirdische Bauwerke (z.B. der Paketposthalle) auf den Grundwasserstau?
- 5.6 Wer wird verantwortlich sein für die Umsetzung eines innovativen, autoarmen und sozial gerechten Mobilitätskonzepts (Investor, Stadt, Trägerverein)?

## **6. Nutzung und Betrieb der Paketposthalle sicherstellen**

Kernstück des Areals ist die Paketposthalle. Die Idee, die Halle langfristig als einen attraktiven und vielfältigen öffentlichen Ort der Begegnung und als Freiraum im Areal zu nutzen, stieß bei den Teilnehmenden des BG und in der breiten Öffentlichkeit auf große Zustimmung. Um dies zu gewährleisten, ist es unbedingt notwendig, frühzeitig ein Konzept für Gestaltung, Nutzung und Betrieb der Halle zu entwerfen. Dies umfasst nach Sicht der Bürgergutachter\*innen insbesondere die Trägerschaft der Erdgeschossflächen, das Betreiberkonzept für das Erd- und Untergeschoss sowie die Klärung, wer das finanzielle Risiko des Betriebs der Halle trägt. Die Nutzungsrechte der Öffentlichkeit sollen im Grundbuch verlässlich und dauerhaft abgesichert werden.“ (BG S. 15), ggf. auch als „Voraussetzung für das Baurecht“ (BG S. 55).

Die Projektgruppe weist darauf hin, dass angesichts der bei der Erörterungsveranstaltung von den Vortragenden betonten Umstrukturierung der Paketposthalle „zum größten überdachten öffentlichen Platz Deutschlands“ weder hohe Baudichten, noch groß dimensionierte Plätze automatisch Urbanität, Lebendigkeit, Vielfalt und Alltagstauglichkeit versprechen (siehe Willy-Brandt-Platz in der Messestadt Riem). Umso dringender ist hier der Einbezug der Bürgerinnen und Bürger sowie zentraler Akteur\*innen aus Bereichen wie Kunst, Kultur, Mobilität, Zwischennutzung etc. Die Projektgruppe begrüßt daher die vom Planungsreferat für das Frühjahr 2023 angestrebte Beteiligung der Öffentlichkeit zu möglichen Nutzungen der Halle und empfiehlt zusätzlich mögliche Trägerschaften, Betriebskonzepte etc. zu thematisieren.

Die Projektgruppe empfiehlt dringend ein Hearing mit Experten\*innen, die Erfahrungen mit Revitalisierung, Umstrukturierung und Betreiberkonzepten ähnlicher oder in der Dimension vergleichbarer Großprojekte mitbringen, aus denen die Verantwortlichen lernen können (Transferwissen).

### **Zu klärende Punkte**

- 6.1 Reicht die Zeit, die Ergebnisse des Partizipationsprozesses Paketposthalle in das laufende Bebauungsplanverfahren einzubringen?
- 6.2 Falls ein „Gesamtkonzept“ für die Halle kurzfristig nicht zustande kommt: Wie kann eine vertragliche Vereinbarung zum Erhalt, Umbau und zur wirtschaftlichen Verantwortung für die Halle aussehen?

## **7. Zum weiteren Verfahren: Masterplan überarbeiten, Ökobilanz erstellen, Öffentlichkeit einbinden**

In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 2023 ist deutlich geworden, welche zentralen Fragen zur Quartiers- und Baurechtsentwicklung bislang unbeantwortet sind. Es besteht die Gefahr, dass auch mit dem überarbeiteten Masterplan vom Oktober 2022 die Chance, hier ein zukunftsfähiges, dem Klimawandel angepasstes, soziokulturell ausgewogenes und architektonisch innovatives Quartier entstehen zu lassen, verpasst wird.

Die Projektgruppe empfiehlt daher, den Masterplan erneut zu überarbeiten, wenn er dem Anspruch einer nachhaltigen Quartiersentwicklung gerecht werden soll. Die Projektgruppe empfiehlt, die offenen Punkte aus Bürgergutachten und frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung schnellstmöglich und umfassend zu klären sowie die Ergebnisse der ausstehenden Fachgutachten der Öffentlichkeit vorzutragen. Die für Frühjahr 2023 geplante Bürgerbeteiligung zur Nutzung der Paketposthalle ist hierfür kein Ersatz.

Die Projektgruppe empfiehlt eine ausführliche städtebauliche Lebenszyklusbilanz zu erstellen, wie es oben angedeutet wird. Dies würde Aussagen über die vor- und nachgelagerten Prozessketten, den aufgrund der immens hohen Bebauungshöhe und -dichte vermutlich sehr hohen Anteil an grauer Energie sowie Kompensationsmöglichkeiten über Konstruktion und Bauweisen aufzeigen. Dies wäre eine belastbare Planungsgrundlage und würde einen sichtbaren Meilenstein auch für andere Projekte in München darstellen. Wegen der transparenten Nachvollziehbarkeit ist die gesellschaftliche Akzeptanz dieses wissenschaftlich anerkannten Verfahrens wahrscheinlich am höchsten, da es realistische Aussagen über die Zukunftsfähigkeit dieses und weiterer Projekte in Zeiten des voranschreitenden Klimawandels trifft.

Das Münchner Forum ist bereit, sich weiterhin kritisch-konstruktiv zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Projektgruppe ‚Bürgergutachten Paketpost-Areal‘

gez. Ursula Ammermann

Für den Programmausschussvorsitz

gez. Gero Suhner

gez. Michael Schneider