

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

Projektgruppe
,Bürgergutachten Paketpost-Areal'

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

München, 11.06.2025

**Stellungnahme des Münchner Forums zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach
Billigungsbeschluss Münchner Stadtrat Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147
Paketpost-Areal Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-
Straße (östlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.05.2025 bis 23.06.2025**

Sehr geehrte Frau Professor Dr. Merk,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Projektgruppe Paketpost-Areal im Münchner Forum hat das Bebauungsplanverfahren und das Bürger*innengutachten Paketpost-Areal München seit April 2021 intensiv begleitet und mehrfach Stellung bezogen (siehe unsere Stellungnahme vom 17.03.2023). Ein Teil der Fragen wurde in den Erläuterungen zum Billigungsbeschluss des Stadtrats am 15.01. und 05.02.2025 behandelt. Wichtige Grundsatzfragen aus aktuellen Debatten zum Paketpost-Areal, die für das Areal sowie für die Münchner Stadtentwicklung von dauerhafter Bedeutung sind, sind bislang unbeantwortet. Wir fragen:

- Dichte und Höhe:** Wie legitimiert die Stadt die enorme Überschreitung der baulichen Dichte im Bebauungsplan (GFZ 5,5) gegenüber den rechtlich definierten Orientierungswerten für Urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO (GFZ 3,0)?
Durch welche Maßnahmen und werthaltigen Gegenleistungen wird diese Überschreitung ausgeglichen? Wie weit sind darin Aufwendungen für die Paketposthalle eingeschlossen? Welche Wirkungen hat die Dichte des PaketPost-Quartiers auf künftige Hochhaus-Entwicklungen in München (Höhe, Dichte, Bodenwerte)?
- Wohnungsbau:** Im Paketpost-Areal sind 1.190 Wohnungen geplant. Der Anteil geförderten Wohnraums besteht nach der Sozialgerechten Bodennutzung von 2017 aus 20 % EOF zzgl. 10 % preisgedämpftem Mietwohnungsbau. „Der Planungs-begünstigte erklärt in der sog. Charta seine Absicht, über die Vorgaben der SoBoN 2017 hinaus günstige Mietwohnungen für Beschäftigte in systemrelevanten Berufen zu schaffen.“

Wie wirkt die Stadt mit bei der räumlichen Zuordnung der geförderten Wohnungen je Bauabschnitt? Wie ist die „Bereitstellung weiteren günstigen Wohnraums“ im Städtebaulichen Vertrag gesichert? Wie sieht der Wohnungsmix in den Gebäuden, insb. In den beiden Türmen aus?

Paketposthalle: Die Paketposthalle wird im Bebauungsplan-Entwurf als „Sondergebiet (SO) überdachter Stadtplatz mit Freiraumnutzungen“ sowie mit „Kongress- und Tagungszentrum, gewerblichen sowie kulturellen Nutzungen“ ausgewiesen. Der Investor wurde verpflichtet, die Sanierung und Nutzbarmachung der alten Paketposthalle zu übernehmen. Wie sind Sanierung und der langfristige Erhalt der Halle gegenüber dem Investor im städtebaulichen Vertrag gesichert? Wie sichert die Stadt die öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss und mögliche kulturelle Aktivitäten in den Untergeschossen inkl. Erschließungen? Wer übernimmt die wirtschaftliche Gesamtverantwortung für die Paketposthalle? Was sind die nächsten Schritte nach Beendigung der Zwischennutzung?

4. **Realisierbarkeit der gesamten Bebauung:** Die Wirtschaftslage erschwert aktuell in München wie in anderen Städten die Finanzierung und Realisierung enorm großer Immobilienprojekte. In welcher Reihenfolge und in welchem Zeitraum werden welche Bauabschnitte im Paketpost-Areal errichtet? Drohen über Jahre ggf. Baulücken, Gruben und Brachen? Ist eine Teilung bzw. sind Teilverkäufe des Areals durch den Investor geplant? Wie will die Stadt eine zügige Umsetzung der Gesamtbebauung sichern bzw. bei einem Ausfall rechtzeitig gegensteuern?
5. **Städtebaulicher Vertrag:** Wie werden die Anwendung der SoBoN und wichtige Inhalte des städtebaulichen Vertrags für die Öffentlichkeit transparent gemacht?

Auf diese Fragen erwartet das Münchner Forum im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB aussagekräftige Antworten.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Projektgruppe Paketpost-Areal im Münchner Forum



Ursula Ammermann



Martin Fürstenberg

Für den Programmausschuss-Vorsitz im Münchner Forum



Michael Schneider



Eric Treske

Vorsitzende des Programmausschuss

Dieses Schreiben gibt die Meinung der Projektgruppe wieder, die sie fachlich erarbeitet hat und muss sich nicht mit der Meinung anderer Arbeitskreise, Projektgruppen und Gremien des Münchner Forums e.V. decken.