



## Neue Wohnungen für Fürstenried West

Bericht zur Öffentlichkeitsphase der Preisgruppe im  
Oktober 2016

**Eine Veranstaltung im Auftrag der Bayerischen Versorgungskammer  
in Kooperation mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung der LH München  
und dem Bezirksausschuss 19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln**

**Konzeption, Durchführung, Dokumentation:**

**STUDIO | STADT | REGION**  
**Räumliche Prozesse gestalten**

4architekten GbR  
Agnes Förster, Dr.-Ing. Architektin, Stadtplanerin DASL  
Susanna Knopp, Architektin ETH/DWB  
Jan Kurz, Dipl.-Ing. Architekt  
Markus Wassmer, Architekt ETH/SIA/DWB

info@studio-stadt-region.de  
www.studio-stadt-region.de www.4architekten.de  
Telefon (089) 244 10 33-0, Fax -99  
Dom-Pedro-Str. 7, D-80637 München

**Fotos: Jens Schnabel**

# Neue Wohnungen für Fürstenried West

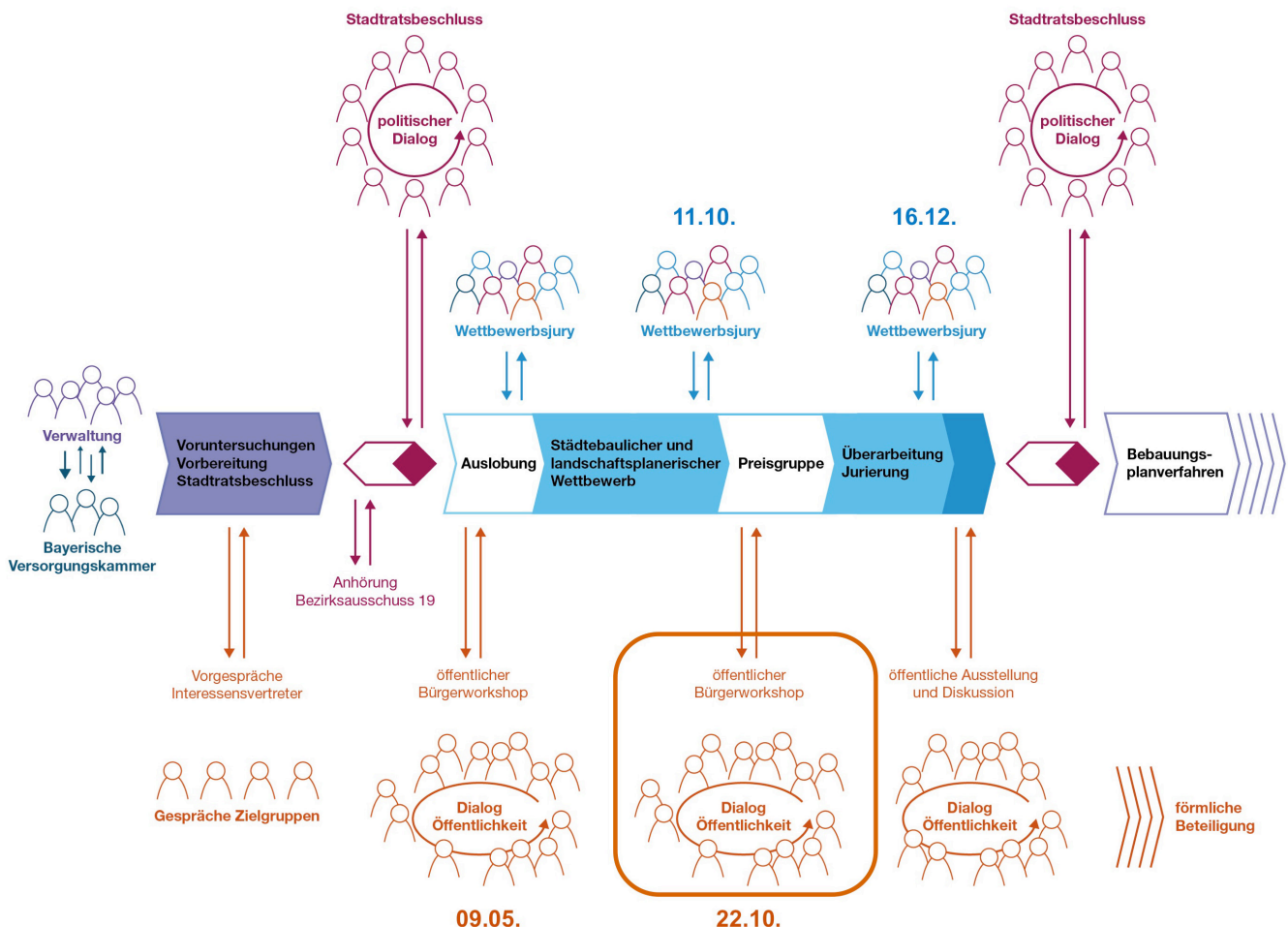
## Bericht zur Öffentlichkeitsphase der Preisgruppe im Oktober 2016

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 Zielsetzung und Ablauf</b>                 | <b>4</b>  |
| <b>2 Zusammenfassung Ergebnisse</b>             | <b>10</b> |
| 2.1 Gesamteindruck                              | 10        |
| 2.2 Rückmeldungen Entwurf A                     | 12        |
| 2.3 Rückmeldungen Entwurf B                     | 13        |
| 2.4 Rückmeldungen Entwurf C                     | 14        |
| 2.5 Rückmeldungen Entwurf D                     | 15        |
| 2.6 Offene Fragen                               | 16        |
| <b>3 Rückmeldungen zur Öffentlichkeitsphase</b> | <b>17</b> |
| <b>4 Anhang – Rückmeldungen im Detail</b>       | <b>18</b> |
| 4.1 Rückmeldungen Entwurf A                     | 19        |
| 4.2 Rückmeldungen Entwurf B                     | 23        |
| 4.3 Rückmeldungen Entwurf C                     | 27        |
| 4.4 Rückmeldungen Entwurf D                     | 31        |
| 4.5 Allgemeine Rückmeldungen                    | 36        |

# 1 Zielsetzung und Ablauf

## Das Projekt

Im Münchner Stadtteil Fürstenried besitzen fünf Versorgungswerke der Bayerischen Versorgungskammer insgesamt rund 1.500 Wohnungen in einem circa 13,5 Hektar großen Areal. Die Gebäude der Wohnsiedlung „Fürstenried West“ (Appenzeller Straße, Bellinzonastraße, Graubündener Straße, Forst-Kasten-Allee) wurden zwischen 1969 und 1972 errichtet. Die vorhandene Siedlungsstruktur ermöglicht nach intensiven Voruntersuchungen und Abstimmungen mit der Landeshauptstadt München eine zusätzliche Bebauung mit mehreren hundert Wohnungen. Der Stadtrat hat mit seinem Beschluss am 20. April 2016 den Weg frei gemacht für die Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs kombiniert mit einem zweiphasigen öffentlichen Dialog. Im Anschluss muss zur Umsetzung eines Konzepts ein Bebauungsplanverfahren gemäß Baugesetzbuch durchgeführt werden.



**Abbildung 1:**  
Ablauf öffentlicher Dialog, Wettbewerbsverfahren und Stadtratsbeschlüsse zur Nachverdichtung in Fürstenried West.

## Öffentlicher Dialog und Wettbewerb

Die Bayerische Versorgungskammer bekennt sich in diesem wichtigen Planungsvorhaben zu ihrer Verantwortung, die Bewohnerinnen und Bewohner, die Nachbarinnen und Nachbarn, die Öffentlichkeit und die verschiedenen Anspruchsgruppen aus Politik, Umwelt und öffentlichen Einrichtungen über das geplante Projekt früh-

zeitig zu informieren und in den Planungsprozess einzubeziehen. Am 9. Mai 2016 fand ein erster Bürgerworkshop statt, um Hinweise und Anregungen für die Planerinnen und Planer sowie die Jury im Wettbewerb einzuholen<sup>1</sup>. Im Anschluss fanden die Preisrichtervorbesprechung sowie die Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen an die ausgewählten 14 Planerteams statt. Am 11. Oktober 2016 wählte die Wettbewerbsjury eine Preisgruppe aus vier städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwürfen für die öffentliche Diskussion und die anschließende Überarbeitung aus. Die ausgewählten Arbeiten sind:

- A. LIN Labor Integrativ Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin, mit HOLZWARTH Landschaftsarchitektur, Berlin
- B. su und z Architekten GbR, München, mit studio B Landschaftsarchitektur, München
- C. h4a Gessert + Randecker Generalplaner GmbH, Stuttgart, mit lohrer hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh, München
- D. zillerplus Architekten und Stadtplaner, München, mit Burkhardt/ Engelmayer PartG, München

In der Öffentlichkeitsphase werden zur Information sowie zur Erörterung der vorliegenden Entwürfe vom 13. bis 20. Oktober eine Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse mit begleitenden Führungen sowie am 22. Oktober 2016 ein zweiter Bürgerworkshop angeboten. Im Anschluss werden die Konzepte durch die Planerteams überarbeitet. Dabei fließen ein:

- Hinweise der Wettbewerbsjury, festgehalten im Juryprotokoll
- Hinweise aus der Öffentlichkeitsphase
- Hinweise der Bayerischen Versorgungskammer
- Hinweise des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

Am 16. Dezember werden die überarbeiteten städtebaulichen Entwürfe juriiert. Dieses Ergebnis wird Anfang 2017 wiederum öffentlich präsentiert und diskutiert. Im Anschluss entscheidet der Stadtrat über das gewählte Planungskonzept und legt zugleich die Eckdaten für den Bebauungsplan fest. Damit kann sich das förmliche Bebauungsplanverfahren anschließen.

## **Gestaltungsspielraum Öffentlichkeitsphase**

Die transparente Darstellung des Gestaltungsspielraums im Rahmen einer angebotenen Bürgerbeteiligung ist eine wesentliche Voraussetzung für einen gelingenden Planungsprozess. Den Besucherinnen und Besuchern der Ausstellung und den Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Bürgerworkshops wurde folgende Mitgestaltungsmöglichkeit kommuniziert:

Das können Sie in das Planungsvorhaben einbringen:

- Sie **informieren** sich über die **Zwischenergebnisse** des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs!
- Planungsteams und Verantwortliche der Bayerischen Versorgungskammer, der Stadtverwaltung und der Politik stehen im **persönlichen Gespräch** für Ihre **Fragen** zur Verfügung!
- Sie bringen **Anregungen, Ideen und Hinweise** zur Überarbeitung der Entwürfe der Preisgruppe ein!

Dabei wurde zugleich kommuniziert, welche Schritte nach Abschluss der Ausstellung und des Bürgerworkshops anstehen:

---

<sup>1</sup> Die Dokumentation des Bürgerworkshops vom 9. Mai ist verfügbar unter:  
[http://portal.versorgungskammer.de/portal/pls/portal/!PORTAL.wwpob\\_page.show?\\_docname=8740986.PDF](http://portal.versorgungskammer.de/portal/pls/portal/!PORTAL.wwpob_page.show?_docname=8740986.PDF)

- Die Planungsteams **überarbeiten ihre Entwürfe**
- Eine **Jury** mit Fachleuten und Vertretern aus BVK, Politik, Verwaltung prämiert ein **städtebauliches (Sieger-)Konzept**
- Der **Stadtrat entscheidet** über das städtebauliche Konzept, um das förmliche **Bebauungsplanverfahren** zu starten.

### Ausstellung

Die Öffentlichkeitsphase zur Preisgruppe wurde von den Mieterinnen und Mietern, Nachbarinnen und Nachbarn sowie von den Bürgerinnen und Bürgern in und um Fürstenried West intensiv genutzt. Die Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse im Gemeindesaal von St. Andreas war acht Tage je vier Stunden nachmittags sowie dreimal in den Abendstunden geöffnet. Es wurden vier Führungen einschließlich der Führung im Rahmen der Ausstellungseröffnung durch Mitglieder der Wettbewerbsjury angeboten. Die Ausstellung verzeichnete rund 60 bis 80 Besucher pro Tag, insgesamt mindestens 500 Besuche, wobei zahlreiche Besucher mehrfach kamen. In der Ausstellung bestand die Möglichkeit, die Entwürfe schriftlich zu kommentieren: 120 Personen nutzten den angebotenen Fragebogen, es wurden rund 130 Pläne mit Notizen zu den Entwürfen der Preisgruppe abgegeben und zahlreichen Notizen auf der Kommentarwand hinterlassen.

### Bürgerworkshop

Am Bürgerworkshop haben rund 200 Personen teilgenommen. Die Veranstaltung teilte sich in einen Informations- und einen Interaktionsteil. Zu Beginn standen die Begrüßungen durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die Bayerische Versorgungskammer und den Bezirksausschuss 19. Im Anschluss wurden die Wettbewerbsergebnisse im Plenum durch Prof. Allmann als Juryvorsitzenden und die vier Planungsteams vorgestellt. Nach einer ersten Fragerunde im Plenum fanden Arbeitsgruppen zu den vier Entwürfen der Preisgruppe statt. Entwurf B war mit zwei Arbeitsgruppen vertreten.

|              |   |
|--------------|---|
| <b>10:00</b> | <b>Begrüßung, Ablauf, Zielsetzung</b><br>Moderation <b>Dr. Agnes Förster</b> , Studio   Stadt   Region<br><b>Daniel Just</b> , Vorstandsvorsitzender Bayerische Versorgungskammer<br><b>Susanne Ritter</b> , Stadtdirektorin, Stadtplanung LH München<br><b>Dr. Ludwig Weidinger</b> , Vorsitzender BA 19 |
| <b>10:20</b> | <b>Vorstellung Preisgruppe</b><br><b>Prof. Markus Allmann</b> , Vorsitzender Preisgericht<br><b>Planungsteams Preisgruppe</b>   |
| <b>11:45</b> | <b>Mittagspause</b>   |
| <b>12:15</b> | <b>Arbeitstische zu den Entwürfen der Preisgruppe</b><br>Diskussionen zu den Themen<br>Städtebau<br>Freiflächen<br>Erschließung<br>Nutzungen und Wohnangebot  |
| <b>13:45</b> | <b>Kaffeepause</b>  |
| <b>14:10</b> | <b>Vorstellung Ergebnisse und Schlussdiskussion</b>   |
| <b>15:00</b> | <b>Ende der Veranstaltung</b>   |

Abbildung 2:  
Ablauf des Bürgerworkshops am 22.10.2016.

Die **Aufgabenstellung** für die Arbeitsgruppen lautete: **Was geben Sie den Planungsteams zur Überarbeitung mit auf den Weg?** Vorzüge, Nachteile und Vorschläge zu den Entwürfen sollten erörtert werden in Bezug auf:

- **Städtebau**, Verteilung der Baumassen, Höhenentwicklung, Abstandsflächen, Verschattung
- **Freiflächen**, öffentliche Räume, Treffpunkte, Erholungs- und Rückzugsräume, Bepflanzung
- **Erschließung**, Wegekonzept, Zugänge, Parkplätze, Einbindung Umgebung
- **Nutzungen und Wohnangebot**, Gewerbe, Kitas, Treffpunkte

Die Ergebnisse der Diskussion wurden anschließend durch die Moderatorinnen und Moderatoren der Arbeitsgruppen im Plenum zusammengefasst. Abschließend gaben die Planerinnen und Planer ihre Eindrücke aus der Veranstaltung wieder. Zum Abschluss erläuterten Frau Ritter, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, sowie Herr Just, Bayerische Versorgungskammer, wie die Ergebnisse in das weitere Verfahren einfließen. Zugleich bedankten sie sich für die konstruktive Gesprächsatmosphäre und die vielen wichtigen Hinweise zu den vorliegenden Ergebnissen.

### **Einladung zu Ausstellung und Workshop**

Zu Ausstellung und Bürgerworkshop wurde auf folgenden Wegen eingeladen:

- Pressemitteilung, Internetseite und Newsletter der Bayerischen Versorgungskammer
- Internetseite der Landeshauptstadt München
- Briefe an die Mieterinnen und Mieter in der Wohnanlage der Bayerischen Versorgungskammer
- Posteinwurf an 2.500 Haushalte in der Nachbarschaft der Wohnanlage in Fürstenried West einschließlich der angrenzenden Bebauung in Neuried sowie Plakate in einschlägigen öffentlichen Einrichtungen

### **Erreichte Zielgruppen im öffentlichen Dialog**

Mindestens 500 Besuche wurden in der Ausstellung gezählt. Rund 200 Personen haben am Bürgerworkshop teilgenommen. Aus Ausstellung und Workshop wurden 120 Fragebögen zur Bewertung und Kommentierung der Entwürfe der Preisgruppe abgegeben. Knapp 35 Prozent der Antwortenden ist zwischen 41 und 60 Jahre alt, knapp 48 Prozent über 60 Jahre. 40 Jahre und jünger sind 15 Prozent der Antwortenden. 70 Prozent der Rückmeldungen kommen von Mieterinnen und Mietern der Wohnanlage der Bayerischen Versorgungskammer, gut 13 Prozent kommen aus der unmittelbaren Nachbarschaft der Wohnanlage und gut 17 Prozent der Antworten aus dem weiteren Umfeld. Im Bürgerworkshop kommen ebenfalls rund 70 Prozent der Teilnehmenden aus der Wohnanlage der Bayerischen Versorgungskammer und knapp 9 Prozent aus unmittelbar angrenzenden Grundstücken.

Gut 48 Prozent der Antwortenden in der Ausstellung geben an, per Posteinwurf von der Ausstellung erfahren zu haben, knapp 30 Prozent wurden über die Zeitung und Presse informiert. In Ausstellung und Bürgerworkshop haben jeweils rund 10 Prozent der Teilnehmenden per Email, über die Webseiten der BVK oder der Landeshauptstadt München sowie über die Webseite der Bürgerinitiative von den Veranstaltungen erfahren.



Abbildung 3: Zeilen 1 bis 3: Impressionen aus der Ausstellungseröffnung am 13.10.2016. Unterste Zeile: Impressionen aus dem Bürgerworkshop am 22.10.2016.





Abbildung 4:  
Impressionen aus dem Bürgerworkshop am 22.10.2016.

## 2 Zusammenfassung Ergebnisse

### 2.1 Gesamteindruck

#### **Hohes Maß an Betroffenheit bei den Mieterinnen und Mietern**

Die rege Teilnahme an der Öffentlichkeitsphase zeigt ein hohes Maß der Betroffenheit insbesondere der Mieterinnen und Mieter in der Wohnanlage der Bayerischen Versorgungskammer. Auch die unmittelbaren Nachbarn auf dem Privatgrundstück an der Appenzeller Straße Ecke Bellinzonastraße haben ihre Interessen deutlich artikuliert. Die übrige Nachbarschaft hat nur verhalten an der Öffentlichkeitsphase teilgenommen und sich moderat zu der geplanten Nachverdichtung geäußert.

Viele Antwortende und Diskutierende äußern ihren Eindruck, dass die Anzahl von rund 600 neuen Wohnungen zu hoch ist. Ängste bestehen in Hinblick auf mögliche Einbußen der heutigen Wohnqualität, die Veränderung der Nachbarschaft, die Abwicklung des Verkehrs und die ausreichende Verfügbarkeit von Stellplätzen. Vorbehalte werden in Bezug auf Aufstockungen und Anbauten bestehender Gebäude geäußert, also dort, wo bauliche Eingriffe unmittelbar angrenzend an die eigene Wohnung abzuwickeln wären.

Durch den aktiven Dialog der Bayerischen Versorgungskammer mit den Betroffenen vor Ort sind die Befürchtungen und Ängste vor allem der Mieterinnen und Mieter frühzeitig bekannt. Im weiteren Planungs- und Realisierungsprozess gilt es, diese Sorgen ernst zu nehmen. Die Bayerische Versorgungskammer hat als Bestandhalterin die Möglichkeit, ihren Mieterinnen und Mietern durch eine gute Betreuung vor Ort sowie durch neue Angebote in der Wohnanlage die Ängste vor der Veränderung zu nehmen und sie auf dem Weg der Umgestaltung mitzunehmen.

#### **Verschiedene positiv bewertete Entwurfsansätze**

Die Diskussion der vorliegenden vier städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwürfe zeigt, dass es verschiedene als machbar bis positiv bewertete Ansätze zur Schaffung neuer Wohnungen in Fürstenried West gibt. Zugleich gibt es wichtige Hinweise zur Überarbeitung für jeden der vier Entwürfe. In den Rückmeldungen aus der Öffentlichkeitsphase wird immer wieder angeregt, gegebenenfalls verschiedene städtebauliche Ansätze für das Gebiet miteinander zu kombinieren.

Die Ergänzung von hohen Gebäuden am Nordrand der Siedlung an der Forst-Kasten-Allee können sich viele Befragte vorstellen. Eine verhaltene bauliche Ergänzung im Westen, gegebenenfalls als zweiten Hochpunkt in Ergänzung zum bestehenden vierzehngeschossigen Haus, ist ebenfalls vorstellbar. Die vorgeschlagenen Torhäuser lösen teilweise ebenfalls positive Resonanz aus, weil sie als weitere städtebauliche Strategie dazu beitragen können, möglichst viele Freiflächen zu erhalten.

Zugleich gibt es zahlreiche Antworten und Diskussionsbeiträge, welche eine behutsame, kleinteiligere und in den Höhen moderate Ergänzung der bestehenden Siedlung wünschen. Das ist insbesondere in der Appenzeller Straße der Fall. Dort besteht die Chance, der Straße mit Ergänzungsbauten ein neues Gesicht zu geben. Zugleich sollte aber eine zu starke bauliche Enge gegenüber dem Bestand östlich und auch westlich der Straße sowie insbesondere zu dem Privatgrundstück nördlich der Zuger Straße vermieden werden. Ergänzungsbauten entlang der Bellinzonastraße nördlich werden hingegen deutlich kontroverser diskutiert. Eine eher flächendeckende Verdichtung der gesamten Wohnanlage trifft vor allem bei denjenigen auf Widerstand, welche sich für den Erhalt der bestehenden großzügigen Freiräume einsetzen.

Vorschläge, einen neuen Quartiersplatz mit gewerblichen und nachbarschaftlichen Angeboten auszubilden, werden in allen vier Entwürfen positiv diskutiert. Auch die Ideen für eine stärkere verkehrliche Beruhigung in dem Wohngebiet, beispielsweise durch eine Verengung der Appenzeller Straße oder durch die Ausbildung von Shared Space Bereichen, finden positive Resonanz – auch wenn zugleich Bedenken in Bezug auf die Parkplatzsituation und den Busverkehr geäußert werden.

### **Frage nach Charakter und Wohnqualität des Quartiers**

Die Rückmeldungen vor allem der Mieterinnen und Mieter setzen zumeist an der Frage der Wohnqualität im Quartier sowie dem Charakter der Wohnanlage insgesamt an. Eine Abwertung der Bestandswohnungen sollte unbedingt vermieden werden. Die heutige Wohnqualität wird geprägt durch die fließenden Freiräume und die attraktiven Ausblicke. Zugleich werden heute Defizite in der fehlenden Infrastruktur gesehen: es gibt keinen Supermarkt, keinen Tante-Emma-Laden, kein Café, keinen Nachbarschaftstreff und auch keine Hausmeister vor Ort. In der Ergänzung solcher Angebote besteht die große Chance, die Wohnqualität zu steigern. Zugleich gibt es eine starke Gruppe von Bewohnerinnen und Bewohnern, welche sich deutlich für den Erhalt der zusammenhängenden Freiflächen und des Baumbestands einsetzen.

### **Nachverdichtung als bauliche und soziale Aufgabe**

Die Öffentlichkeitsphase macht deutlich, dass die Nachverdichtung der Wohnanlage in Fürstenried West keine reine bauliche Aufgabe ist, sondern eine bedeutende soziale Dimension hat. Heutige und zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner sollen im Quartier gut zusammenleben.

In der Wohnanlage steht ein Generationswechsel an, viele Erstmieter leben heute noch in ihren Wohnungen. In der Ausstellung und im Bürgerworkshop zeigte sich der hohe Altersdurchschnitt im Quartier. Der hohe Altersdurchschnitt und die anstehende Herausforderung des Generationswandels wurden auch in den Interviews vor Ort zu Beginn 2016 angesprochen. Neue Wohnungen, die Umgestaltung von Freiflächen und neue Angebote bieten in der Wohnanlage die Chance, den Bedürfnissen der heutigen und zukünftigen alten wie jungen Bewohnerinnen und Bewohnern besser gerecht zu werden.

Die soziale Aufgabe, welche mit den neuen Wohnungen verknüpft ist, hat vor allem die Bayerische Versorgungskammer als Bestandhalterin wahrzunehmen. Der nun begonnene Dialog sollte fortgesetzt werden und bis hin zum konkreten Management des Umbaus mit einer angemessenen Präsenz für die Mieterinnen und Mieter vor Ort weiter gedacht werden.

### **Öffentlichkeitsphase: kontrovers erörtert, fair diskutiert**

Die Ergänzung einer bestehenden Wohnanlage in der geplanten Größenordnung wurde durch die Gutachten zur „Langfristigen Siedlungsentwicklung“ (LaSie) von der Landeshauptstadt München konzeptionell vorbereitet, als konkretes Projekt stellt sie in München aber eine neue Aufgabe dar. Die Dringlichkeit neuer, bezahlbarer Mietwohnungen stellt sich für München heute mehr denn je.

Die geplanten neuen Wohnungen in Fürstenried West wurden in der Öffentlichkeitsphase mit den Betroffenen vor Ort kontrovers und zum Teil sehr emotional diskutiert. Die Dialogangebote haben Möglichkeiten für zahlreiche persönliche Gespräche, gegenseitiges Zuhören und einen fairen Austausch der Argumente geschaffen. Die Planerteams der vier Entwürfe der Preisgruppe haben konkrete Lösungsmöglichkeiten für die Nachverdichtung entwickelt und damit unterschiedliche positiv bewertete Ansätze aufgezeigt. Zugleich haben die Planerinnen und Planer in den Dialogangeboten mehr über die Wahrnehmungen und Bedürfnisse vor Ort erfahren. Damit ist eine wichtige Grundlage gelegt, um im nächsten Schritt die vorliegenden Entwürfe nachzujustieren und weiter zu verfeinern.

## 2.2 Rückmeldungen Entwurf A

LIN Architekten, Berlin mit  
HOLZWARTH Landschaftsarchitektur, Berlin

### **Punktuelle Verdichtung, Schwerpunkt im Norden**

Die Strategie, die Siedlung mit wenigen und dafür hohen Häusern zu ergänzen, wird von zahlreichen Antwortenden und Diskussionsteilnehmenden positiv gesehen. Besonders am Nordrand der Siedlung an der Forst-Kasten-Allee werden die neuen Gebäude als passend bewertet, weil sie in Bezug auf die Verschattung innerhalb der Siedlung als unproblematisch eingestuft werden. Zudem sind die Abwicklung der Baustellen sowie die Erschließung der Tiefgaragen von Norden, also von außerhalb der Siedlung, möglich.

### **Offener Siedlungscharakter und Grünzug nach Westen**

Im Gegenzug wird der Westrand der Siedlung von zusätzlicher Bebauung frei gehalten, was von vielen als besonderer Vorteil dieser Lösung bewertet wird. Die Grünflächen, der offene Charakter der Siedlung und insbesondere der Baumbestand im Westen bleiben erhalten. Die geringe Flächenversiegelung wird positiv bewertet.

### **Höhenentwicklung nach Innen justieren**

Die vorgeschlagenen Gebäude an der Appenzeller Straße werden von zahlreichen Antwortenden als zu hoch wahrgenommen, insbesondere auch gegenüber dem Privatgrundstück nördlich der Zuger Straße. Ebenso wird der Hochpunkt an der Bellinzonastraße vielfach kritisiert. Der Ergänzungsbau im Süden wird als zu gedrängt zwischen den Bestandsgebäuden bewertet.

Dem unbenommen gibt es Stimmen, welche sich ganz grundsätzlich gegen hohe Gebäude wenden, unter anderem weil deren Verträglichkeit für das Zusammenleben und die Nachbarschaft bezweifelt wird. Dabei wird auch eine Reduktion der Gebäudehöhen am Nordrand angeregt.

### **Quartiersplatz, Treffpunkt, Gewerbe**

Der Quartiersplatz an der Appenzeller Straße wird positiv gesehen. Die Bündelung von gewerblichen Flächen und Angeboten für die Nachbarschaft wird hier vorgeschlagen, um die Funktionsfähigkeit für diese neuen Nutzungen bestmöglich zu gewährleisten. Die Nähe eines Cafés und Spielplatzes zueinander wird gewünscht. Die Überprüfung der Lage des Quartiersplatzes in Bezug auf möglichst kurze Wege für alle Bewohnenden der Siedlung wird angeregt.

### **Freiflächengestaltung, Wege, Dachgärten**

In der Diskussion wird von einigen Teilnehmenden kritisiert, dass der Grünraum im Westen durch zu viele, möglicherweise versiegelte Wege durchschnitten wird. Stattdessen könnten bestehende Trampelpfade erhalten bleiben. Die Frage des Übergangs zwischen öffentlichem Freiraum und Wohnnutzung im Erdgeschoss wurde angesprochen mit der Anregung, mit mehr Hecken für einen verbesserten Schutz vor Einblicken und mehr Wohnqualität im Erdgeschoss zu sorgen.

Die vorgeschlagenen Dachgärten wurden kontrovers diskutiert. Einerseits wurden sie als Bereicherung für die Nachbarschaft im Quartier wahrgenommen. Andererseits befürchteten die Nachbarn zu viel Unruhe im Haus. Es wurde hinterfragt, ob die Dachgärten tatsächlich angenommen werden, wohl auch deshalb, weil es dieses Angebot im Quartier heute noch nicht gibt. Für die Gestaltung der Spielplätze wurde angeregt, die Qualitäten im Bestand zu nutzen und diese aufzuwerten. Die Lage von Spielplätzen und neuen Kitas wurde in Hinblick auf Lärm und Unruhe im Quartier kritisch diskutiert.

## 2.3 Rückmeldungen Entwurf B

su und z Architekten, München mit  
studio B Landschaftsarchitektur, München

### **Behutsame Höhenentwicklung, überschaubare Nachbarschaft**

Der Entwurf wird in der Diskussion und in den schriftlichen Rückmeldungen wiederholt als maßvoll und behutsam beurteilt, weil eine moderate Höhenentwicklung und ein Verzicht auf neue Hochhäuser vorgeschlagen werden. Kleinere Häuser werden positiv für die Entwicklung der Nachbarschaft und des Miteinanders im Quartier bewertet. Besonders im Bereich der Appenzeller Straße werden die moderaten Höhen geschätzt, auch wenn der Baukörper gegenüber der Zuger Straße vor allem aus Perspektive des benachbarten Privatgrundstücks als zu lang empfunden wird. Positiv wird auch die vorgeschlagene Gestaltung der Aufstockungen und Neubauten bewertet, weil damit ein harmonisches Gesamtbild mit einer Einheit von Alt und Neu in der Siedlung entstehen kann.

### **Flächendeckende Verdichtung, veränderter Charakter der Siedlung**

Zugleich gibt es eine Vielzahl von Kommentaren, welche auf die Probleme durch die neue Bebauung hinweisen. Die vorgeschlagene eher flächendeckende Verdichtung wird insgesamt als deutlicher Eingriff in die Grünflächen bewertet. Gegenüber den Bestandsgebäuden melden Mieterinnen und Mieter zahlreiche Beeinträchtigungen des Ausblicks und der Besonnung an. Die Schließung des nördlichen Rands der Bellinzonastraße verändert den Charakter der Wohnanlage hin zu geschlossenen Blöcken. Das wird vielfach kritisch gesehen und bringt auch in Bezug auf die bestehenden Gebäude mit Ost-West-Ausrichtung Probleme. Auch die L-förmigen Gebäude werden kritisiert, weil sie den ursprünglichen Charakter der freistehenden Bebauung und die fließenden Freiräume stark verändern. Andere Stimmen empfinden die neuen Zeilenbauten zum Straßenraum als positiv, da sie den urbanen Charakter der Siedlung stärken.

### **Fehlende Ausblicke und Enge**

Im Bestand sind die Gebäude zumeist diagonal versetzt angeordnet, wodurch attraktive Ausblicke entstehen. In diesem Entwurf werden diese Sichtachsen durch ein direktes Gegenüber vielfach verstellt. Die drei neuen Gebäude am westlichen Siedlungsrand zu Neuried werden als deutlicher Eingriff in den wertvollen Grünraum beurteilt. Demgegenüber ließen sich an der Forst-Kasten-Allee durchaus höhere Gebäude platzieren. Die Neubauten nördlich des Pflegeheims und südlich der Appenzeller Straße werden als zu eng im Bestand eingestuft.

### **Freiräume, private Freiflächen, Kinder im Blick**

Die abwechslungsreiche Wegeführung und der grüne Saum um die Häuser mit der Möglichkeit Privatgärten auszubilden werden positiv diskutiert. Die privaten Freiflächen sind eine Aufwertung für bestehende und neue Erdgeschosswohnungen. Zudem werden mit der vorgeschlagenen Freiflächengestaltung die Räume zwischen den Gebäuden stärker gefasst und setzen sich als öffentliche Freiflächen erkennbar ab. Auch der Durchbruch des Walls nach Neuried wird begrüßt. In Bezug auf die Freiräume werden der flächendeckende Ansatz der Nachverdichtung und die starke Schließung der Räume nördlich der Bellinzonastraße negativ bewertet.

### **Quartiersplatz und Gewerbe**

Ein Quartiersplatz wird auch in diesem Konzept begrüßt. Allerdings wird die Bündelung hin zu einem Platz angeregt, an dem auch die Gewerbeflächen und Angebote für die Nachbarschaft zu bündeln sind. Die Lage dieses Platzes sollte so optimiert werden, dass er aus der gesamten Siedlung gut zu erreichen ist. Allerdings werden auch Befürchtungen geäußert, dass ein neues Angebot im öffentlichen Raum nicht wie gewünscht angenommen wird und sich als sozialer Brennpunkt entwickeln könnte.

## 2.4 Rückmeldungen Entwurf C

**h4a Gessert + Randecker Generalplaner GmbH, Stuttgart mit  
Ihrer hochrein landschaftsarchitekten, München**

### **Eingliederung Neubauten, Wohnqualität auf Viertelebene**

Der Entwurf wird für die harmonische Erscheinung der Neubauten und den Erhalt der Wohnqualität auf der Ebene der Gesamtanlage positiv bewertet. Vorteile werden dort gesehen, wo die Neubauten versetzt zu den Bestandsgebäuden vorgeschlagen werden. Die Lösung für die Verdichtung östlich der Appenzeller Straße wird als behutsam und positiv bewertet. Für die Bestandswohnungen zur Appenzeller Straße ergibt sich durch Schließung der Straßenfronten eine Lärmentlastung. Auch die zwei neuen Gebäude am westlichen Rand der Siedlung erhalten einige positive Rückmeldungen. Abgelehnt wird der vierzehngeschossige Neubau an der Appenzeller Straße gegenüber dem Privatgrundstück, so wie es bereits im Protokoll der Wettbewerbsjury formuliert ist.

### **Anbauten lösen große Betroffenheit aus**

Die Diskussion dieses Entwurfs wird durch die starke Betroffenheit der Mieterinnen und Mieter durch die vorgeschlagenen Anbauten überschattet. Dadurch löst der Vorschlag zum Teil große Ablehnung aus. Baustellen in bewohnten Gebäuden werden befürchtet, die Schließung der Südfassaden als nicht akzeptabel und stark abwertend für die bestehenden Wohnungen bewertet und der Umbau der Bestandsgrundrisse vielfach abgelehnt.

### **Nachjustieren und Umverteilen**

Es gehen zahlreiche Vorschläge für Nachbesserungen und Umverteilungen der vorgeschlagenen Baumassen ein. An der Forst-Kasten-Allee können sich viele höhere Neubauten vorstellen, um andernorts weniger dicht zu ergänzen. Hohe Häuser werden generell eher am Rand als im Inneren der Siedlung gesehen. Die Anbauten im Süden könnten in den Norden der Bestandsgebäude verlegt werden. Die Neubauten westlich der Appenzeller Straße werden als zu nah an den nord-südgerichteten Bestandsbauten empfunden und könnten näher an die Straße gelegt werden. Die Zeilen an der Bellinzonastraße werden von einigen als zu massiv empfunden, auch wenn diese durch ihren Versatz den Bestand weniger beeinträchtigen als andere Entwürfe. Zudem ist dort viel Baumbestand betroffen.

### **Quartiersplatz und Gewerbe**

Die Gestaltung von Quartiersplätzen wird vielfach begrüßt. Um diese sollten aber auch Funktionen angeordnet sein, die ein Treffen möglich machen und die für unterschiedliche Nutzer attraktiv sind – auch um zu vermeiden, dass unerwünschte Akteure den Platz übernehmen. In der Diskussion wird immer wieder ein Einzelhandels- und Gastronomieangebot für das Gebiet gewünscht. Erörtert wird, ob der nördliche oder der südliche Platz größeres Potenzial hat und ob die neuen Angebote gegebenenfalls auf einem der Plätze konzentriert werden sollten. Die vorgeschlagenen Gewerbeflächen werden als zu viele und zu verstreut über das Gebiet wahrgenommen.

### **Freiräume und Straßenraum**

Die Aufwertung der Grünflächen und die Bepflanzung oberhalb der Tiefgaragen werden positiv aufgenommen; der zu fallende Baumbestand sollte hier ausgeglichen werden. Der vorgeschlagene Shared Space in der Appenzeller Straße und die damit einhergehende verkehrliche Beruhigung werden einerseits positiv bewertet. Zugleich gibt es aber Befürchtungen, wie die Anlieferung im Fall von Umzügen erfolgen soll. Es wird gefragt, welche Vorteile die Verengung der Straße bringt und wie die wegfallenden oberirdischen Parkplätze kompensiert werden.

## 2.5 Rückmeldungen Entwurf D

**zillerplus Architekten Stadtplaner, München mit  
Burkhardt/ Engelmayer Landschaftsarchitekten, München**

### **Torhäuser: flächensparend und markant – zu dominant?**

In der Diskussion und den schriftlichen Rückmeldungen wird die Strategie des Entwurfs, die baulichen Eingriffe unter anderem in den Torhäusern zu konzentrieren und dafür Freiflächen, insbesondere nach Westen zu erhalten, positiv diskutiert. Die Idee, ein Entrée in das Quartier auszubilden, findet vielfach positive Resonanz. Die Torhäuser werden auch als gute Standorte für Nachbarschaftstreffe und öffentliche und gewerbliche Angebote bewertet. Die Setzung eines zweiten Hochpunkts nach Westen als Ergänzung zum bestehenden Hochhaus wird als interessanter Vorschlag beurteilt. Demgegenüber gibt es Stimmen, dass die Torhäuser eine unangemessene Geste darstellten, am Stadtrand nicht angebracht seien und das Viertel vom übrigen Stadtgebiet ausgrenzten. Das Torhaus im Süden wird aufgrund der baulichen Enge, der Beeinträchtigung der Sicht und der nicht passenden Eingangssituation als problematisch bewertet. Für alle Torhäuser gibt es Rückmeldungen, dass die Dimensionen als zu mächtig empfunden werden und eine Verkleinerung überprüft werden sollte.

Die neue Bebauung an der Appenzeller Straße wird als gelungen bewertet, jedoch wird für die westlichen Gebäude, insbesondere auch gegenüber dem Privatgrundstück, eine Verringerung der Geschosshöhe gewünscht. Demgegenüber könnten die Neubauten an der Forst-Kasten-Allee deutlich höher ausfallen.

### **Parkähnliche, organische Gestaltung der Freiflächen**

Die vorgeschlagenen Freiflächen werden sehr positiv wahrgenommen. Der offene Charakter der Wohnanlage bleibt erhalten und wird über die ergänzte, organische Wegführung stärker erlebbar. Der Entwurf hat den Baumbestand weitestgehend berücksichtigt und die Eingriffe minimiert. Die Gestaltung der Freiräume als öffentliche Parkflächen mit gemeinschaftlicher Nutzung wird geschätzt. Dabei gibt es auch Stimmen, die für die Erdgeschosswohnungen keinen zugeordneten privaten Freibereich wünschen. Auch die Begrünung der Appenzeller Straße wird begrüßt. Das Schließen der Zuger Straße ist ein interessanter Vorschlag, muss aber im Detail näher untersucht werden. Eine Wegführung über Privatgrundstücke ist nicht vorstellbar. Die Öffnung des Walls nach Neuried löst positive wie auch skeptische Stimmen aus.

### **Plätze, Shared Space und Terrassen**

Die Quartiersplätze mit der Konzentration von Gewerbe, Nachbarschaftstreffe und Kitas werden deutlich begrüßt, auch wenn die daraus entstehende Lärmbelastung intensiv diskutiert wird. Der Quartiersplatz im Süden – gegebenenfalls auch ohne Torhaus – bietet die Chance einer Verknüpfung zum westlichen Spielplatz und zum südlich gelegenen Pflegeheim. Deutlich positiv bewertet wird die Absicht, mit den Torhäusern und dem verknüpften Shared Space das Quartier zu entschleunigen. Dachgärten werden in der Diskussion im Workshop begrüßt. Die Teilnehmenden können sich eine Nutzung durch die Hausgemeinschaft – eher als eine private Nutzung – gut vorstellen.

## 2.6 Offene Fragen

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer in Ausstellung und Bürgerworkshop hatten die Gelegenheit, offene Fragen sowie Punkte zu benennen, die aus ihrer Sicht in den Entwürfen noch nicht ausreichend Berücksichtigung finden.

### **Stellplätze**

In zahlreichen Rückmeldungen wird der geplante Stellplatzschlüssel für die bestehenden und neuen Wohnungen als zu gering bewertet. Eine besondere Schwierigkeit stellt wohl die benachbarte Bebauung mit den Einfamilienhäusern dar, weil hier viele Familien über mehrere Autos verfügen, diese aber nicht in den bestehenden Garagenhöfen abstellen können. In der Folge werden Autos im Bereich der Wohnanlage der Bayerischen Versorgungskammer geparkt. Zudem finden sich in dem Wohngebiet heute auch viele Langzeitparker, darunter auch Camper, Lastwagen und Kleinbusse.

### **Verkehr**

In der Diskussion wird wiederholt die Befürchtung einer zu hohen Verkehrsbelastung mit dem MIV im Quartier geäußert. Auch die U-Bahn wird heute bereits als zu voll empfunden. Der 20-Minuten-Takt der Buslinie 166 wird in Zukunft als nicht mehr ausreichend bewertet. Die Aufwertung des Fuß- und Radwegenetzes in Verknüpfung mit Neuried wird vielfach gewünscht. Neue überdachte Fahrradabstellplätze in der Wohnanlage sowie die Verlegung der oberirdischen PKW-Stellplätze in Tiefgaragen werden begrüßt. Die Zufahrtswege für Möbel-, Liefer-, Post- und Krankenwagen sollten berücksichtigt werden. Eine offene Frage ist, ob Bushaltestellen, wie in einigen Entwürfen vorgeschlagen, tatsächlich versetzt werden können.

### **Infrastruktur**

Die Frage der heute bereits problematischen Schulversorgung wird immer wieder angesprochen, weitere Containerlösungen werden befürchtet. Wiederholt wird auf die fehlende fußläufige Nahversorgung hingewiesen. Der Schweizer Platz ist für viele ältere Bewohner zu weit weg. Zugleich verstehen viele Befragte, dass der vorherige Supermarkt aufgrund der fehlenden Nachfrage im Quartier aufgegeben hat. Ebenso werden ein Restaurant, Café, Nachbarschaftstreff und Alten- und Service-Zentrum gewünscht. Eine Stärkung der Hausgemeinschaften wird insgesamt angeregt, beispielsweise durch Feste, ein gemeinsames „Ramma Damma“ sowie Hausmeister vor Ort. Zahlreiche Fragen bestehen in Bezug auf die Art des geplanten Gewerbes.

### **Bestandswohnungen**

Zahlreiche Fragen betreffen die Bestandswohnungen: Wird der Bestand auch saniert? Lassen sich die Bestandsgebäude überhaupt aufstocken? Wie funktioniert die technische Umsetzung von Aufstockungen? Wie wird der Lärmschutz gewährleistet? Werden Aufzüge ergänzt? Entstehen neue Kellerräume? Was passiert mit der Auslastung bestehender Trockenräume? Was passiert mit den Bestandsmietern in den Tiefgaragen, die keine BVK-Mieter sind? Werden die Bestandsmieten erhöht? Bietet die BVK den Mietern, die durch die Nachverdichtung besonders beeinträchtigt werden, einen kostenneutralen Wohnungswechsel an?

### **Bauablauf**

Fragen in Bezug auf den Bauablauf werden zu den einzelnen Häusern sowie zu der gesamten Wohnanlage gestellt: Wie lange dauert die Baustelle, wenn ein Haus aufgestockt wird? Wie lange wird die gesamte Maßnahme dauern? Werden die Tiefgaragen im Umbau nutzbar sein? Wenn nicht: Wo kann alternativ geparkt werden? Kann der Busverkehr in den Bauphasen aufrechterhalten werden?



### 3 Rückmeldungen zur Öffentlichkeitsphase

Von den 120 eingegangenen Fragebögen zur Bewertung und Kommentierung der Entwürfe der Preisgruppe wurden 90 im Rahmen der Ausstellung und 30 während des Bürgerworkshops abgegeben. Dabei gab es auch die Möglichkeit, eine Rückmeldung zur Öffentlichkeitsphase zu geben. Im Anschluss an den Bürgerworkshop füllten 42 Teilnehmerinnen und Teilnehmer den angebotenen Bewertungsbogen zur Veranstaltung aus.

#### **Zufriedenheit mit dem Bürgerworkshop**

Nach dem Bürgerworkshop fühlten sich gut 64 Prozent der Antwortenden gut, knapp 17 Prozent sehr gut über den aktuellen Sachstand im Planungsprozess informiert. Knapp 67 Prozent der Antwortenden gaben an, dass die Informationen gut bis sehr gut verständlich aufbereitet waren, knapp 29 Prozent beurteilten die Verständlichkeit der Informationen mit befriedigend und schlechter. Gut 45 Prozent der Antwortenden konnten ihre Ideen für die Entwicklung von Fürstenried West an den Arbeitstischen gut, knapp 17 Prozent sogar sehr gut einbringen. Ein Drittel der Antwortenden bewertete diese Möglichkeit als befriedigend und schlechter. Mit der Organisation der Veranstaltung waren gut 40 Prozent der Befragten sehr zufrieden, 50 Prozent zufrieden. Das Format der Workshopveranstaltung kam bei gut 21 Prozent der Antwortenden sehr gut, bei 57 Prozent gut an.

#### **Zufriedenheit mit der Ausstellung**

Nach dem Besuch der Ausstellung fühlten sich nur knapp 43 Prozent der Antwortenden gut oder besser über den Stand des Projekts informiert. Die Verständlichkeit der Informationen bewerteten 60 Prozent als befriedigend und schlechter. Die Vermittlung des Planungsprozesses und der ausgewählten Entwürfe aus dem Wettbewerb gelang damit im Bürgerworkshop deutlich besser als mit der Ausstellung alleine. Zugleich schätzten es viele Teilnehmende am Workshop, dass sie sich vor der Veranstaltung in der Ausstellung über die vorliegenden Arbeiten informieren konnten. Dass die Teilnehmerinnen und Teilnehmer im Workshop bereits gut informiert waren, hat die Diskussion in den Arbeitsgruppen deutlich erleichtert.

Kritik wurde an der Verständlichkeit der ausgestellten Entwürfe geäußert. Die Besucherinnen und Besucher beurteilten die Plandarstellungen zum Teil als unzureichend, da beispielsweise die Stadtgrenze, Garagenflächen oder die Stellplätze nicht dargestellt waren. Es wurde bemängelt, dass in Visualisierungen Autos fehlten. Wegen fehlender Straßenbezeichnungen wurden die Modelle zum Teil als schwer verständlich beurteilt. Es gab wenige Rückmeldungen, dass eine einwöchige Ausstellung zu kurz bemessen sei, um sich ausreichend über die Planungen informieren zu können.

## 4 Anhang – Rückmeldungen im Detail

Nachfolgend sind die Rückmeldungen aus der Ausstellung mit Karten, Fragebögen und Kommentarwand sowie dem Bürgerworkshop nach einzelnen Argumenten aufgelistet.

## 4.1 Rückmeldungen Entwurf A

LIN Architekten, Berlin mit  
HOLZWARTH Landschaftsarchitektur, Berlin

### Rückmeldungen Ausstellung mit Karten, Fragebögen und Kommentarwand

#### Gebäudehöhen

##### Positiv

- Höhere Punkthäuser dafür weniger bebaute Grundfläche
- Weniger Gebäude mit ausreichend Abstand
- Mehr Aufstockungen statt nur Ersatzbauten
- Wenigste Verschattung der Bestandsbauten
- Geringste Flächenversiegelung
- Hochhäuser am Nordrand → weniger Verschattung innerhalb des Gebiets
- Geschosshöhen 9+ gut positioniert, außer in der Bellinzonastraße
- Neubauten entlang der Appenzeller Straße und Forst-Kasten-Allee

##### Negativ

- Inhomogenes Verhältnis zum aktuellen Baubestand
- Zu viele Hochhäuser, keine Planungen über 5 Stockwerke, da sozial untraglich
- Zuger Straße 9 zu hoch
- Turm mit 11 Geschossen in der Bellinzonastraße
- 8-geschossige Gebäude entlang Appenzeller Straße zu hoch
- Aus Sicht Appenzeller Straße 106-110, 8 Stockwerke an Appenzeller Straße zu hoch wegen Sonne und Sicht
- 16-geschossiges Gebäude zu hoch, bereits 14-geschossiges Gebäude im Bestand für das Quartier als zu massiv empfunden
- 7-geschossiger Neubau im Süden zwischen bestehenden 9-geschossigen Gebäuden verdrängt einzigen „Schlittenberg“ für Kinder, zu nah an Bestand

##### Hinweise

- Aufstockung von nur einem Geschoss sinnvoll?
- Punkthäuser im Norden um einige Etagen reduzieren und zusätzlichen Punktbau im nordwestlichen Eck des Grundstücks einfügen
- Zurückgesetzte Gebäude östlich der Appenzeller Straße könnten aufgestockt werden
- Platz am Westrand ungenutzt
- Gegenüber Einmündung Zuger Straße Neubau zu hoch, maximal 4 Stockwerke wegen Verschattung
- Berücksichtigung der Luftverwirbelungen um die Hochhäuser, siehe Appenzeller Straße 113
- 8-geschossige Gebäude an Appenzeller Straße auf 4 Geschosse reduzieren, dafür 7 Geschosse an Forst-Kasten-Allee auf 16 geschossiges Gebäude aufstocken

## **Programm**

### Positiv

- Ein zentraler Quartiersplatz
- Urbane Gärten und Spielflächen auf Platz

### Negativ

- Dachgärten als Unruhe-Pol für Bewohner des Hauses
- Befürchtung Mieterhöhung wegen Dachgärten
- Wenig Gewerbe
- Keine konkreten Angaben zur Art des Gewerbes
- Zu viele Spielplätze → Lärm und Unruhe
- Zu viele Kitas, z.B. bei Appenzeller Straße 97
- Mehrgenerationenspielplätze überflüssig, da genügend Angebot im Bestand

## **Mobilität**

### Positiv

- Überdachte Fahrradabstellplätze

### Offene Frage

- Wie ist Verengung der Appenzeller Straße realisierbar, wenn diese heute schon zugeparkt ist?
- Können Bushaltestellen einfach versetzt werden?

## **Freiraum**

### Positiv

- Wertvoller Baumbestand bleibt erhalten
- Geringster Eingriff durch Neubauten
- Grünflächen und offener Charakter der Siedlung bleiben erhalten
- Kein Neubau am Westrand zu Neuried, Erhalt des Grünstreifens
- Dachgärten als sozialer Treffpunkt

### Negativ

- Spielplatz nördlich des Altenheims provoziert Konflikte
- Durchwegung des Grünzugs im Westen
- Positionierung Quartiersplatz weiter nördlich
- Grad der Versiegelung der Quartiersplätze?

### **Rückmeldungen Workshop**

## **Plangrundlage**

- Fehlerhafte Gebäudehöhe im Plan Appenzeller Str. 111 → VI im Bestand!

## **Bauablauf**

### Positiv

- Alle Neubau-Baustellen sind straßenseitig abwickelbar → geringer Einfluss auf Grünflächen, kein Eingriff in westlichen Grünzug
- Holzmodulbauweise ermöglicht schnellere Bauzeiten als Massivbauweise

## **Gebäudehöhen**

### Positiv

- Lage der Hochhäuser am Nordrand → weniger Verschattung innerhalb des Gebiets

## **Nutzungs- und Wohnangebot**

### Negativ

- Neubau mit 11 Geschossen in der Bellinzonastraße → Höhe und Nähe zu Bellinzonastraße 2 wird problematisch gesehen → Wie funktionieren hier die Abstandsflächen?

### Hinweise

- Untersuchen, ob nördliche Hochhäuser jeweils gleich hoch sein könnten, dafür Bellinzonastraße niedriger?
- Was wäre die Konsequenz, wenn Neubau in Bellinzonastraße weg bliebe?
- Neubauten in der Appenzeller Straße gut gelegen, aber 8 Geschosse zu viel

### Positiv

- Lieber ein zentraler, funktionierender Quartiersplatz mit verdichtetem gewerblichen Angebot anstatt verteilter kleiner Gewerbeeinheiten, die womöglich keine Pächter/ Mieter/ Betreiber finden.

### Hinweise

- Überprüfen, ob Quartiersplatz auch etwas weiter nördlich liegen könnte? Die Versorgungswege für ältere Menschen würden kürzer.
- Die Nähe eines Cafés und Spielplatzes zueinander wäre wünschenswert.
- Tatsächliche Nutzung des Dachgärten-Angebots wird hinterfragt.

### Klärung für Planer in Bezug auf Rückmeldungen aus der Ausstellung

- Keinesfalls zu viele Spielplätze im Gebiet
- Bestehende Spielplätze gerne aufwerten
- Teilnehmer können Rückmeldung zum südlichen Spielplatz beim Seniorenheim nicht bestätigen. Hier gebe es keine Interessenskonflikte. Dieser ist sogar der am besten Angenommene.

## **Mobilität**

### Positiv

- Tiefgaragen-Zufahrten über Forst-Kasten-Allee fangen Ziel- und Quellverkehr bereits vor der Siedlung ab.

### Klärung

- Busverkehr wird/ muss auch während Bauphasen aufrecht bleiben können.
- Tiefgaragen sollen auch während der Bauzeit in Betrieb bleiben.
- Temporäre Ausnahmen können nicht ausgeschlossen werden, z.B. wenn Tiefgarage auf mehrgeschossig ausgebaut wird.

## **Freiraum**

### Positiv

- Verhältnismäßigkeit von Neubauten zu Freiflächen erhält den Charakter der Siedlung → Versiegelungsbilanz  $\pm 0$ , eher positiv
- Westlicher Grünzug bleibt unberührt.

### Negativ

- Zu viele Wege über die heute unberührten Wiesen
- Sollte Wegebedarf bestehen, bilden sich ohnehin Trampelpfade, wodurch versiegelte Wegführung unnötig ist.

#### Hinweise

- Neubürger aus Neubauten in Appenzeller Straße sollten direkte Wegeverbindung zum Grünzug haben, da hier dichter gewohnt werden wird und der Freiflächenzugang gewährleistet sein soll.
- Bestehende Trampelpfade sollen erhalten bleiben.
- Bitte nach mehr Hecken entlang der Wege
- Hecken fördern auch die Wohnqualität im EG

#### Weitere Hinweise

- Ungeklärte übergeordnete Verkehrssituation, z.B. Zufahrten zu Siedlung, ÖPNV-Anbindung heute bereits überlastet
- Architektur nicht zu abgehoben vom Bestand, sensible Lösung für alt und modern gewünscht

## 4.2 Rückmeldungen Entwurf B

su und z Architekten, München mit  
studio B Landschaftsarchitektur, München

### Rückmeldungen Ausstellung mit Karten, Fragebögen und Kommentarwand

#### Gebäudehöhen

##### Positiv

- Einfügen in Gesamtkonzept durch Höhe der Neubauten
- Geschößzahlen gemäßiger
- Gleichmäßige Verteilung der Baukörper im Gebiet
- Kaum neue Hochhäuser mit mehr als 8 Geschossen
- Lösung entlang Forst-Kasten-Allee
- Niedriggeschossige Lösung entlang Appenzeller Straße und Bellinzonastraße
- Geringste Beeinträchtigung bestehender Ausblicke
- Nicht zu vermeidende Verschattung ist „gerecht verteilt“
- Setzung der Neubauten im Westen im Versatz zu Bestand

##### Negativ

- Durch gemäßigteres Höhenprofil mehr Neubauten
- Hoher Eingriff in Grünflächen, wegen vieler flächendeckender Neubauten
- Schließung des gesamten Straßenzugs mit 4-geschossigen Gebäuden
- Wirkt zu sehr als geschlossener Block
- Verschattung der Wohnungen in unteren Geschossen
- Neubauten am Westrand zu Neuried → Eingriff in Grünzug und Erholungsraum
- Gegenüber Appenzeller Straße 124/126 (gegenüber Einmündung Zuger Straße) sollte nur ein 4-geschossiges Gebäude hin
- 4-geschossiges Gebäude entlang Bellinzonastraße zu nah an Bestand, vor allem an westlichen Ecken
- Neubau 9-geschossiges Gebäude Ecke Bellinzonastraße zu hoch, auf 4 Geschosse reduzieren
- Neubau 5-geschossiges Gebäude südlich 14-geschossigem Bestandgebäude beengt Wohnungen des umliegenden Bestands massiv
- Neubau 5-geschossiges Gebäude südlich und Neubau 4-geschossiges Gebäude östlich des 14-geschossigen Bestands verdecken Sichtachsen für „ummauerten“ Bestand
- Aufstockung Ecke Appenzeller Straße / Zuger Straße
- Mittlere Zeile westlich Appenzeller Straße zu lang, im Süden kürzer vorstellbar, ähnlich Entwurf C

##### Hinweise

- Türme an Grüngürtel vermeiden und durch höhere Gebäude an Forst-Kasten-Allee ersetzen
- Diagonales Anordnen der Neubauten, statt direktes Gegenüber
- Neubauten entlang der Appenzeller Straße zu lang, Riegelwirkung

- Stadtgrenze auch Richtung Neuried durch Hochpunkte markieren
- Abstand zu 14-stöckigem Bestandsbau halten
- Angedockte Bauten an Forst-Kasten-Allee 17 lassen Gebäude zu groß wirken
- Neubauten vor Appenzeller Straße 110 und 104 lieber höher, dafür nicht so breit

## Typologien

### Positiv

- Zeilenbauten fassen den Straßenraum gut
- Urbaner Charakter durch Straßenrandbebauung

### Negativ

- L-förmige Gebäude zu gedrängt
- L-förmige Gebäude untergraben den ursprünglichen Charakter der freistehenden Bebauung und fließenden Freiräume
- Anbauten zu nah an Bestandswohnungen → Verschattung
- Zu eng bebaut
- Schwache Entlüftung, Hitzestau durch „suggerierten“ Korridor
- Aufstockung um nur ein Geschoss überhaupt sinnvoll?

## Mobilität

### Negativ

- 13 Tiefgaragen lassen verkehrsbedingt lange Störungen entstehen

## Freiraum

### Positiv

- Wegeführung abwechslungsreich
- Grüner Heckensaum um die Häuser
- Aufwertung der EG-Wohnungen
- Durchbruch durch Wall nach Neuried
- Höfe, die im Freiraum entstehen

### Negativ

- Dichte Bebauung zerstört zu viel Grünfläche
- Bellinzonastraße stark verbaut

## Allgemein

### Negativ

- Entwurf zu städtisch

## Rückmeldungen aus Workshop

## Gebäudehöhen

### Positiv

- Entwurf ist maßvoll und behutsam
- Keine Hochhäuser, kleinteilige Bebauung → Förderung der Nachbarschaft

### Negativ

- Lange Zeilen
- Nachverdichtung und Aufstockung z.B. nördlich der Bellinzonastraße oder auch südlich der Appenzeller Straße zu eng stehend → mangelnde Belichtung der Bestandsgebäude, vor allem im Erdgeschoss, und erhöhte Lärmbelastung



#### Hinweise

- Es sollte nicht der ganze Sichtbereich eines Gebäudes verdeckt werden.
- Genaue Detailplanung notwendig, um spezifische Problemsituation für Bestand gut zu lösen
- Lange 4-geschossige Zeile auf der Höhe Appenzeller Straße / Ecke Zuger Straße sollte um die Hälfte gekürzt werden, da er den Gebäuden östlich der Appenzeller Straße (Privateigentum), die Sicht verstellt

### Nutzungs- und Wohnangebot

#### Positiv

- Gehen die Kellerabteile im Bestand verloren? Antwort des Planerteams: Die bisherigen Kellerabteile bleiben erhalten, da die Kellerbereiche erweitert werden.
- Bestandsgebäude bekommen bei einer Aufstockung einen Aufzug, wenn bisher noch keiner vorhanden ist.

#### Hinweise

- Erster östlicher Ergänzungsbau in der Bellinzonastraße würde wertvollen Baumbestand vernichten.
- EG Terrassen im Bestand sollten unbedingt bei der Planung berücksichtigt werden. Beispiel: Der private Freibereich in der Erdgeschosszone des zweiten Punkthauses (IX) südlich der Bellinzonastraße ist von einem Mieter intensiv genutzt und schön angelegt worden. Es ist ihm eine Anliegen, dass diese Nutzung durch die Neuplanung nicht verloren geht.
- Ein ASZ und ein Restaurant wären am Quartiersplatz wichtig.
- Bei den neuen Baukörpern ist der Wunsch, dass in den Erdgeschossen kein Wohnen, sondern Bereiche für andere Nutzungen, vor allem der Nahversorgung, vorgesehen werden.
- Eine Supermarktnutzung direkt im Wohngebiet ist nach Ansichten des Planungsteams wegen des hohen Parkplatzbedarfes nicht kompatibel. Das heißt, für einen Quartiersplatz kommen eher kleinere Gewerbeeinheiten in Frage.
- Kitas sollen eher in Grünbereiche weg von der Wohnbebauung verlegt werden.  
→ Sorge, dass bei dem geplanten Kitagebäude in der Bellinzonastraße eine zu hohe Lärmbelastung für das Wohnen im Erdgeschoss der angrenzenden 9-geschossigen Gebäude entsteht

#### Klärung für Planer in Bezug auf die Rückmeldungen aus der Ausstellung

- Ziel des Freiraumkonzeptes ist es, flexibel auch auf Bedarfsänderungen z.B. durch veränderte Bewohnerstruktur reagieren zu können.

### Mobilität

#### Klärung

- Bereits bestehendes Parkplatzproblem auf südlicher Hälfte der Appenzeller Straße bis hin zur Zuger Straße → darf durch die Planung nicht verschärft werden
- Erschießungsweg für die zwei Gebäude (Punkt IX + IX) südlich der Appenzeller Straße ist jetzt schon zu dunkel, vor allem nachts. „Was passiert wenn jetzt noch ein Gebäude dazu kommt?“

### Freiraum

#### Negativ

- Durch Ergänzung der zwei Gebäude (Punkt IX + IX) südlich der Appenzeller Straße mit einem dritten Baukörper (Punkt VI) geht der Schutthügel verloren, der gut genutzt wird.

#### Hinweise

- Kinder sollten weiterhin von der Wohnung aus im Blick bleiben können. Das ist eine wesentliche Qualität im jetzigen Bestand z.B. im ersten Punkthaus (IX) im Südwesten der Appenzeller Straße.
- Einige Teilnehmende vertreten die Meinung, dass höchstens ein Quartiersplatz sinnvoll wäre. Am besten auf der Höhe Appenzeller Straße / Ecke Zuger Straße, da er dort von allen gut erreichbar wäre. Von einem Teilnehmer kommt der Vorschlag, einen Quartiersplatz gleich am Anfang im Norden der Appenzeller Straße zu bauen
- Es bestehen einige Bedenken, dass sich ein als Quartiersplatz gestalteter Bereich mit Gewerbe zu einem sozialen Brennpunkt wie am Schweizer Platz entwickeln könnte.
- „Ist die Nutzung der Dachflächen nicht mit einer Lärmbelästigung für die darunterliegende Wohnung verbunden? Wir sind extra in den obersten Stock gezogen, damit wir keine Lärmbelästigung haben.“ Antwort der BVK: Der Schallschutz durch Trittschalldämmung und Konstruktion wird so konzipiert, dass es keine Beeinträchtigung geben sollte.
- Als Fazit der Diskussion stellt sich die Frage: Was wird im öffentlichen Raum gut angenommen? Die Planerteams können bauliche Voraussetzungen für einen Quartiersplatz schaffen. Aber das öffentliche Leben selbst lässt sich nicht verordnen.

#### Weitere Hinweise

- Bei der Gestaltung des Gesamtensembles sollte darauf geachtet werden, dass ein harmonisches Bild bzw. eine Einheit von Alt und Neu entsteht

## 4.3 Rückmeldungen Entwurf C

**h4a Gessert + Randecker Generalplaner GmbH, Stuttgart mit  
Iohrer hochrein landschaftsarchitekten, München**

### Rückmeldungen Ausstellung mit Karten, Fragebögen und Kommentarwand

#### Gebäudehöhen

##### Positiv

- Harmonische Erscheinung und Eingliederung der Neubauten, auch durch das Andocken an den Bestand
- Wohnqualität auf Viertelebene bleibt erhalten, trotz Einbußen der von Anbauten betroffenen Gebäude
- Randbebauung zu Grünstreifen
- Aus Sicht der Appenzeller Straße 110, da neues Gebäude an Appenzeller Straße nicht so breit
- 5-geschossige Neubauten entlang der Straßen, da im Versatz zu Bestand

##### Negativ

- Ergänzungsbauten zu nah an bestehenden Hochhäusern, da verdeckte Fassaden bis zu zwei Fenster, u.a. von Kinderzimmern haben
- Zu dicht
- Anbauten für Bestandsmieter „unmöglich“ und „inakzeptabel“
- Einschränkung Wohnkomfort bei 18 Wohnungen in Appenzeller Straße 95
- Zuger Straße 9 zu hoch
- 14-geschossiges Hochhaus Appenzeller Straße / Ecke Bellinzonastraße
- Aufstockung bestehender 6-geschossiger Gebäude

##### Hinweise

- Gibt es weitere Aufstockungen wenn 14-geschossiges Gebäude wegfällt?
- 9-geschossige Ersatzbauten statt 5-geschossige Ersatzbauten an Forst-Kasten-Allee zur Verhinderung der Anbauten
- Anbau Ecke Forst-Kasten-Allee/ Graubündener Str. im Norden statt im Süden, wegen Nähe zu bestehender Nord-Süd-Zeile (IV)
- 9-geschossige Neubauten weglassen, dafür höhere Gebäude an Forst-Kasten-Allee
- 5-geschossiger Ersatzbau südlich Appenzeller Straße 95 könnte weiter östlich besser stehen
- Hochhäuser ab 5 Geschossen nur am Rand platzieren
- 2-3 Hochhäuser mehr an Forst-Kasten-Allee, dafür keine 5-geschossigen Neubauten an Bellinzonastraße, um Grünflächen zu erhalten

#### Typologien

##### Positiv

- Ergänzungsbauten sparen Fläche und Errichtungsaufwand neuer Erschließungskerne
- Aufzüge bei Aufstockungen IV+II
- Aufstockungen, da nicht gesamte Dachfläche genutzt wird, schön und modern

Negativ

- Südseitige Ergänzungsbauten, zu wenig Rücksicht auf Bestand
- Verbaute Fenster
- Unmöglich, wegen Abwertung der jetzigen Wohnqualität in großem Ausmaß

## **Programm**

Positiv

- Viel Gewerbe

Negativ

- Zu viele zu zerstreute Gewerbeflächen

## **Mobilität**

Positiv

- Verkehrsberuhigung

Negativ

- Shared Space an Appenzeller Straße
- Liefer- und Möbelwägen fahren regelmäßig zum 14-geschossigen Bestand, nun über Platz

## **Freiraum**

Positiv

- Quartiersplätze
- Nördlicher Platz an Appenzeller Straße sehr interessant
- Shared Space

Negativ

- Bellinzonastraße stark verbaut
- Viel Baumbestand betroffen
- Quartiersplatz im Norden ist zu starke Konzentration von öffentlichen Nutzungen → Lärm
- Lärmbelästigung durch Treffpunkte
- 9-geschossige Neubauten greifen in Grünzug im Westen ein

## **Allgemein**

Negativ

- Zu viel Neubau
- Zu viele Wohneinheiten
- Nur 400 Wohneinheiten, dafür Aufstockungen verhindern

### **Rückmeldungen Workshop**

## **Plangrundlage**

- Grundrisse der angebauten Häuser entsprechen nicht der Gesamtheit aller Wohnungen dieser Typologie. Viele Wohnungen besitzen auf der Seite der betroffenen Fassaden zwei Fenster, u.a. zur Belichtung der Kinderzimmer oder Arbeitszimmer

## **Bauablauf**

Negativ

- Bei Aufstockungen wird insbesondere Baulärm befürchtet, deshalb sollte schnelle Bauweise gewählt werden

Hinweise

- Nutzbarkeit der Tiefgargenplätze während Bauphasen

## Gebäudehöhen

### Positiv

- 5-geschossige Zeilenbebauung östlich der Appenzeller Straße als einzige akzeptable Gebäudehöhe für gereimte Häuser an der östlichen Grundstücksgrenze empfunden
- Lärmentlastung für Wohnungen in der Nähe der Appenzeller Straße durch Schließung der Straßenfronten

### Negativ

- Geplantes Hochhaus Ecke Appenzeller Straße / Bellinzonastraße wird abgelehnt
- Südlich angrenzende Erweiterungsbauten nehmen den vorhandenen Wohnungen Licht und Blick
- Erweiterungsbau an der Forst-Kasten-Allee 21 sorgt für Verschattung des Nachbargebäudes und unterschreitet Abstandsregelungen – ist zu überprüfen
- Westlich der Appenzeller Straße mittig zwischen 9-geschossigem und momentan 4-geschossiger Nord-Süd-Zeile wird der Abstand bereits im Bestand als zu gering wahrgenommen (nach Aussage der Bewohner: Im Zuge einer bereits stattgefundenen Nachverdichtung geschehen), bei zusätzlicher Aufstockung der Zeile Steigerung der Verschattung der Nachbargebäude

### Hinweise

- Vorschlag, die Wohnungen aus dem von der Jury abgelehnten Wohnturm nun auf den Neubau Forst-Kasten-Allee / Ecke Appenzeller Straße um zulegen
- Anbau: Bewohner regen an, dass die genaue Form und Positionierung der Erweiterungsbauten überdacht wird:
  - Kann der Bau beispielsweise versetzt angeordnet werden?
  - Können Erweiterungsbauten auf Nordseite platziert werden?
- Anbau: Bei Erweiterung der Küche und somit Erweiterung der Wohnfläche werden Miterhöhungen befürchtet

## Typologien

### Positiv

- Aufstockung: Ein einzubauender Fahrstuhl wird positiv aufgenommen.
- Anbau: Zusätzliches Zimmer als Bereicherung für Bestandswohnung wahrgenommen, da sich in den für Anbauten vorgeschlagenen Häusern momentan nur gleich große, relativ kleine Wohnungen befinden.

### Hinweise

- Anbau: Ausgleich durch zusätzliche Balkone oder Erweiterung der Küche werden von den Anwesenden als nicht gleichwertig betrachtet
- Anbau: Loggien werden wegen Sog in der Fuge als nicht nutzbar bewertet

## Nutzungs- und Wohnangebot

### Positiv

- Ein öffentlicher Treffpunkt wird von einigen begrüßt, an diesem müssten aber auch Funktionen angeordnet sein, die ein Treffen möglich machen und für unterschiedliche Nutzer attraktiv sind, um keine Übernahme der Plätze durch unerwünschte Akteure zuzulassen.

### Hinweise

- Eine Nutzung und Pflege von Dachterrassen durch die Bewohner wird skeptisch gesehen
- Ein Quartiersplatzs wird von anderen kritisch bewertet, Tagesnutzung durch Senioren, Befürchtung der Gefahrenbildung durch nächtliche Nutzer, wie am Schweizer Platz
- Viele bemängeln, dass seit Wegfall von Kegelbahn und Supermarkt das Quartier anonym geworden sei
- Es sollten im Entwurf ausreichend große Flächen für einen Lebensmitteleinzelhändler vorhanden sein. Ebenso gewünscht: Bäcker, Friseur etc.

Klärung für Planer in Bezug auf Rückmeldungen aus der Ausstellung

- Wenn Eingriff in den Bestand notwendig ist, dann sollte es flexible Lösungen geben: Kann beispielsweise ein Mieter entscheiden, ob es einen Balkon oder eine große Küche gibt?

## Mobilität

Positiv

- Verkehrsberuhigung im Allgemeinen

Klärung

- Welche Vorteile bringt die Verengung der Appenzeller Straße durch Querparkeer
- Parkplätze aus der verkehrsberuhigten Zone im Norden der Appenzeller Straße müssen an anderer Stelle Platz finden
- Sorge: Verlagerung des erhöhten Verkehrs auf die Bellinzonastraße wegen Beruhigung der Zufahrt der Appenzeller Straße

## Freiraum

Positiv

- Aufwertung Grünflächen und Bepflanzung oberhalb der Tiefgaragen wird positiv aufgenommen: Zu fällender Baumbestand sollte hier ausgeglichen werden
- Bewohner bevorzugen eine Konzentration öffentlicher Funktionen im nördlich vorgeschlagenen Platzraum
- Zwei Plätze als richtig empfundenes Maß für das Quartier. Aber: Wie können diese Plätze durch ihre Gestaltung auch in der Realität so prägnant empfunden werden, wie sie auf dem Plan dargestellt werden?

Negativ

- Der Eingriff in den Baumbestand wird insbesondere entlang der Forst-Kasten-Allee kritisiert

Hinweise

- Freiflächen südlich der Bellinzonastraße könnten für eine Überbauung geprüft werden
- Zufahrt der Gebäude, die nicht direkt an Fahrstraße liegen, muss wegen häufig stattfindender Umzüge, für Liefer – und Umzugswagen möglich sein
- Verkleinerung des nördlichen Quartiersplatzes mit Rücksicht auf angrenzende Grundstücke
- Referenzfall: Ärger an neu realisiertem Quartiersplatz in der Nähe des Klinikums Großhadern in München

## 4.4 Rückmeldungen Entwurf D

zillerplus Architekten Stadtplaner, München mit  
Burkhardt/ Engelmayer Landschaftsarchitekten, München

### Rückmeldungen Ausstellung mit Karten, Fragebögen und Kommentarwand

#### Gebäudehöhen

##### Positiv

- Weniger Aufstockungen → weniger Eingriff in Bestand
- Verhältnis Zahl der Neubauten zu Gebäudehöhen
- Geringe Einschränkungen durch Überbauung des Straßenraums
- Keine Hochhäuser innerhalb des Quartiers, bis auf südliches Torhaus
- Aus Sicht der Appenzeller Straße 106-110, da neues Gebäude an Appenzeller Straße nicht so breit und hoch ist

##### Negativ

- Torhaus im Süden beeinträchtigt Sichtachse
- „Einfahrtstürme“ zu hoch und zu groß
- Torhäuser grenzen Viertel vom Stadtgebiet aus
- Zuger Straße 9 zu hoch
- Torhaus im Süden mit 14 Geschossen unverhältnismäßig dimensioniert zu 4-geschossigem Bestand
- Neubau 14-geschossig zu hoch, andere Platzierung etwas weiter nord-östlich im Hof zwischen 9-geschossigem- und 4-geschossigem Bestand
- Neubau VI Ecke Zuger Straße zu hoch, Verschattung des angrenzenden Privatgrundstücks
- Neubau VI Ecke Zuger Straße im Norden zu lang, Verschattung des östlichen Privatgrundstücks
- Neubau IV im Süden der Kurve an der Appenzeller Straße ungeeignet, da zu wenig Platz
- Anbau IV an Appenzeller Straße 96 zu nah an Bestand IV Appenzeller Straße 94
- Aufstockung II Zuger Straße / Ecke Appenzeller Straße zu hoch

##### Hinweise

- Lieber Neubauten ein bis zwei Geschosse höher, dafür keine Aufstockungen
- Zwei Bauten je 9 Geschosse zum Wall Neuried orientiert auch vorstellbar
- 9-geschossige Gebäude unberührt?
- Neubauten 6-geschossig entlang Appenzeller Straße reduzieren auf Neubauten 4-geschossig, dafür Neubauten an Forst-Kasten-Allee von 6 Geschossen auf 12 Geschosse erhöhen
- Neubauten an Forst-Kasten-Allee auf 14 Geschosse, dafür Torhaus Bellinzonastraße nur 6 Geschosse und Sockelgeschoss 3-geschossig, um Sicht nach Süden für nördliche Bestandsgebäude zu erhalten
- Keine Torhäuser mit mehr als 14 Geschossen

## Typologien

### Positiv

- Torhäuser verleihen dem Quartier markanten neuen Charakter
- Torhäuser stellen gute Standorte für Nachbarschaftstreff und zentrale öffentliche Nutzungen dar
- Nutzergerechte Integration von Gewerbe und Kinderbetreuung
- Torhäuser/ Straßenüberbauung mit evtl. verkehrsberuhigender Wirkung auf das Quartier
- Torhaus bringt viel Raum auf wenig bebauter Fläche unter
- Weniger Verschattung des Bestands als andere Entwürfe
- Torhaus im Norden

### Negativ

- Torhaus im Süden und Osten
- Torhäuser nicht angebracht für Stadtrand, zu mächtig, nicht der hiesigen Situation entsprechend
- Torhäuser nehmen dem Viertel den offenen Charakter der Gartenstadt

## Programm

### Positiv

- Integration von Gewerbe und Kitas
- Anzahl an Treffpunkten, z.B. Café

### Negativ

- Wenige Gewerbeeinheiten
- Spielfläche nördlich des südlichen Torhauses zu nah an der Straße
- Spielflächen zu nah an Wohnhäusern wegen Lärmlast
- Sportfläche im Norden des westlichen Grünzugs
- Zu hohe Unterhaltskosten für viele kleine Sportflächen, 1-2 große Sportanlagen sinnvoller

## Freiraum

### Positiv

- Wegenetz
- Rückbau der Zuger Straße zu Fuß- und Radweg
- Mehrgenerationenspielplätze
- Bisheriger Charakter bleibt erhalten
- Quartierplatz bei südlichem Torhaus vergrößern mit Spielplatz ergänzen und an Seniorenwohnheim anbinden

### Negativ

- Durchlaufende Weg-Diagonalen werden zu Radschnellwegen
- Garagenplätze der Unterwaldenstraße 5 und 7
- Zugänglichkeit zur Unterwaldenstraße für Baumpflege und Aufstellung von Gerüsten
- Schließung des Straßenabschnitts nicht möglich, wegen Zufahrtsweg für Müllabfuhr, fehlende Wendemöglichkeit, auch für Feuerwehrübungsfahrten
- Durchwegung des Privatgrundstücks
- Lärmbelästigung des Seniorenheims durch Mehrgenerationenspielplatz



## Allgemein

### Positiv

- Weniger Eingriffe für Bestandsmieter

### Hinweis

- Eigentumsverhältnisse bei Durchwegung beachten
- Hohes Verkehrsaufkommen an der Einfahrt Appenzeller Straße unterhalb des Torhauses

## Offene Fragen

- Was bedeutet „Aneignung“?
- Lässt sich eine Wegeführung über fremdes Grundstück realisieren?
- Wie lässt sich der nordwestliche Sportplatz ohne viel Fällung und Lärmbelastung realisieren?

## Rückmeldungen aus Workshop

## Gebäudehöhen

### Positiv

- Torhäuser generell positiv beurteilt
- Entrée ins Quartier
- Zweiter Hochpunkt im Westen als Gegenpol gut

### Negativ

- Südliches Torhaus
- Abstandsflächen eher zu gering

### Hinweise

- Auch stärkere Höhenentwicklung im Norden denkbar, wenn dafür im Westen geringer → Niveauangleichung für ein homogeneres Gesamtbild des Viertels
- Südliches Torhaus zur Kirche vorverlegen, hier gibt es eher einen Quartiereingang

## Nutzungs- und Wohnangebot

### Positiv

- Einziger Entwurf, der Sportplätze vorsieht

### Hinweise

- Tiefgarageneinfahrt südlich Appenzeller Straße 137 sollte weiter südlich gegenüber (ehem.) Einmündung Zuger Straße verlegt werden
- Erdgeschosswohnungen sollten eher keinen zugeordneten privaten Gartenbereich erhalten
- Dachgärten werden begrüßt, die Mehrheit kann sich eher halböffentliche / hausgemeinschaftliche als private Nutzung (zugewiesene kleine Beete, die individuell genutzt werden können) vorstellen; auch „urban agriculture“ auf in die Grünflächen integrierten Gemeinschaftsgärten (Quartiergarten)
- Kindertagesstätten im Erdgeschoss problematisch wegen Lärmschutz: Schon jetzt Einschränkungen in den „Draußen-Spiel-Zeiten“ der Kinder
- Café bereits im Seniorenzentrum vorhanden, noch eins ist nicht nötig/ wird wahrscheinlich nicht genutzt
- Treffpunkte für Ältere ebenso wie für Kinder gewünscht
- Mittagstisch für Senioren

- Konzentration der neuen Gewerbe an Quartierplätzen, damit ein neues Stadtteilzentrum entsteht

## Mobilität

### Positiv

- Torhäuser entschleunigen Quartier

### Hinweise

- Durchwegung der Privatgrundstücke südöstlich Ecke Bellinzonastraße/ Appenzeller Straße wird positiv gesehen, aber abhängig von der Zustimmung der Eigentümer; ist ohnehin nicht „wesentlicher Bestandteil“ des Entwurfs
- Auffassung westlicher Teil Zuger Straße positiv, aber im Detail muss Erschließung der westlichen Seite der östlich anschließenden Bebauung erhalten bleiben; auch Garagenhöfe müssen erhalten bleiben
- Shared Space auf Höhe der Torhäuser wird positiv beurteilt → daraus entstehende Verkehrsberuhigung sehr positiv beurteilt
- Durchlässigkeit Wall Richtung Neuried wird kontrovers beurteilt: Eigentlich kein richtiges Bedürfnis, aber viele Trampelpfade vorhanden. Unklar: Welche Planungen existieren auf Neurieder Seite? Inwieweit kann der Wall mit in die Planungen einbezogen werden?
- Es wird eine alternierende Verschwenkung der Appenzeller Straße zur Verkehrsberuhigung angeregt. Seitens der Planer wird eher eine (auch optische) Verengung angestrebt. Generell wird auf der Appenzeller Straße „viel gerast“.
- Mehr überdachte Fahrradstellplätze auch für unverändert bestehende Altbauten

## Freiraum

### Positiv

- Natürliche, „organische“ Wegeführung durch das Quartier sehr positiv gesehen
- Quartiersplatz im Süden sehr positiv
- Parkähnliche Gestaltung der Freiflächen
- Begrünung Appenzeller Straße wie Allee
- Weitestgehend auf Baumbestand geachtet, Eingriffe in den Baumbestand relativ gering
- Quartierplatz/ Quartierplätze als zentraler Ort der gemeinschaftlichen Nutzung
- Quartierplatz im Süden kann auch etwas nach Westen verlängert werden, sollte auch ohne Torhaus realisiert werden
- Parkcharakter erhalten, Gestaltung aller Freiräume im Quartier als öffentliche Parkflächen/ gemeinschaftliche Nutzung ermöglichen

### Negativ

- Eigentumsverhältnisse beim Entwurf nicht beachtet

### Hinweise

- Wunsch nach Aufwertung des ganzen Quartiers im Zuge der Entwicklung in Form von Stadtmobiliar, schöner gestalteten Hauseingängen etc.
- Frage nach Organisation und Verantwortung für Dachgärten; Übernahme Pflege durch Hausmeister oder durch die Bewohner selbst? → Wer soll sich darum kümmern?
- Aufwertung bestehender Spielplätze, Einrichtung von Fußballplätzen

## Weitere Hinweise

- Anregung, dass Bestandteile verschiedener Entwürfe kombiniert werden sollten
- Bedenken hinsichtlich Baugrund- und Konstruktionsschwierigkeiten im Holzbau konnten durch die Architekten ausgeräumt werden
- Die neuen Gebäude werden wie die Alten an das Fernwärmenetz angeschlossen
- Wie können Kellerabteile für aufgestockte Wohnungen bereitgestellt werden?
- ÖPNV-Verbesserungen, insb. U3 Taktverdichtung wird angeregt
- Können Feuerwehrezufahrten durch enge Bebauung gewährleistet werden?

## 4.5 Allgemeine Rückmeldungen

- Noch nicht ausreichend berücksichtigt**
- Parkplätze: Vorschlag Parklizenzgebiet
  - Tiefgaragenkonzept während der Bauphasen
  - Langzeitparker: z.B. Camper, Lastwagen, Kleinbusse
  - Verkehrsbelastung heute und in Zukunft
  - ÖPNV-Anbindung & -Ausbau
  - Mit wie vielen neuen Fahrzeugen wird gerechnet?
  - Nahversorger (fußläufig)
  - Schulische Unterbringung der neuen Kinder, schon jetzt werden Kinder in Containern unterrichtet
- Gebäudehöhen**
- Hochhäuser bevorzugt am Nordrand des Gebiets
  - Höhere Gebäude im Norden oder Osten
  - Lieber höhere Gebäude mit weniger bebauter Fläche
  - Zu viele hohe Häuser lassen die Siedlung nach außen Geschlossen erscheinen
  - Höhere Instandhaltungskosten bei hohen Gebäuden
  - Keine Bauten über die Höher der bestehenden Häuser, max. 9 Geschosse wie Bestand
  - Bereits bestehende Lärmlast verstärkt sich durch aufgestockte Wohneinheiten
  - 4-geschossige Gebäude östlich Appenzeller Straße könnten noch aufgestockt werden
  - 6-geschossiges Gebäude Appenzeller Straße 111 bitte nicht aufstocken
  - Kombination aus A und D: Hochhäuser entlang Forst-Kasten-Allee und die Straßenüberbauten, ansonsten moderate Aufstockung bzw. Neubauten
- Wohneinheiten**
- Weniger Wohneinheiten als 600, nur 400 oder sogar 200 werden gefordert
  - „Roof Cubes“ als zusätzliche Wohntypologie
  - Erforderlichkeit zweiter Fluchtwege bei Aufstockungen?
- Freiraum**
- Grünzug im Westen nicht durchweg
  - Gibt es Ausgleichsmaßnahmen für neu überbaute Flächen?
  - Gebäudemauern und Grünflächen, die an den Damm angrenzen sind vermoozt.
  - Heute bereits Verschattung durch Bäume in Bellinzonastraße 26 + 28
  - Neu gepflanzte Bäume: kleiner und lichtere Kronen
  - Vogelbestand muss berücksichtigt werden
  - Entstehende kleinklimatische Verhältnisse, Luftbewegung etc. verstärkt überprüfen
  - Witterungsresistente Sitzmöglichkeiten
  - Fassadenbegrünung zur allgemeinen Aufwertung der Siedlung
- Verkehr**
- Muss Forst-Kasten-Allee ausgebaut werden?

- Aufwertung des Verkehrsraums der Bellinzonastraße
- Wie können alternative Mobilitätslösungen gefördert werden?
- Können Bushaltestellen einfach versetzt werden?
- 20 Minuten-Takt der Buslinie 166 nicht ausreichend
- Aufwertung des Fuß- und Radwegenetzes zur Anbindung an Neuried erwünscht
- Car-Sharing Plätze und evtl. Fahrrad-Leih Plätze positiv aufgenommen, Gegenposition auch vorhanden
- Fahrradstellplätze begrüßt
- Verlegung der oberirdischen Stellplätze in Tiefgaragen ist positiv
- Markierung der Straßenparkplätze vornehmen
- Garagenzugänge je Aufzug gewünscht
- Anhänger und Wohnmobile reduzieren Parkplatzangebot
- Zufahrtswege für Möbel-, Liefer-, Post- und Krankenwagen

## **Programm**

- Die Schulen platzen aus ihren Nähten
- Braucht das Quartier wirklich so viele neue Kitas? Gibt es eine Analyse der Altersstruktur?
- Mangelndes Personal für Kitas, bereits im Bestand
- Wie wird der Betrieb von Gewerbe und sozialen Einrichtungen gewährleistet?
- Seit der alte Rewe nicht mehr ist, fehlt die Nahversorgung
- Wunsch: Nahversorger mit Café
- Es ist genau zu klären, welches Gewerbe im Gebiet angesiedelt wird. Es besteht die Sorge, dass sich nicht erwünschte Gewerbe wie z.B. Spielhallen ansiedeln. Im Bebauungsplanverfahren sollten deshalb bestimmte Gewerbe ausgeschlossen werden.
- Der ASZ Luganoweg sollte sich mehr ins Quartier öffnen und z.B. einen Mittagstisch oder Café-Betrieb anbieten
- Fehlender Jugendtreff im Viertel, überdacht gewünscht

## **Offene Fragen**

- Was ist „Gewerbe“?
- Wie funktioniert die technische Umsetzung auch hinsichtlich Bestandssanierung der Leitungen, Aufzüge usw.?
- Wie weit erfolgt Bestandssanierung?
- Aufstockungen zu Lasten des 50-jährigen Bestands?
- Wohnungseingangstüren mit Briefkastenschlitz sind lärmdurchlässig und entsprechen nicht dem Brandschutz. Werden diese bei Aufstockungen ausgetauscht?
- Auslastung bestehender Trockenräume
- Wie lange dauert die Bauphase? Gibt es Bauabschnitte?
- Wie lautet die Abstandsflächenregelung am eigenen Grundstück?
- Wie groß ist der Anteil an Sozialwohnungen?
- Sind Lärmschutzmaßnahmen geplant? Welche?
- Wie groß sind die Flächenbedarfe für Neubauten je Entwurf?
- Wird ein ökologisches Gutachten für den Siegerentwurf erstellt?
- Wird es Wohnungen geben, die Teil des Programms München Modell sind?

- Finanzierung mit oder ohne Zuschuss der Stadt?
- Sind im Vermietungsbestand auch Sozialwohnungen erhalten?
- Vermietung allein durch die BVK?
- Was passiert mit Bestandsmietern der Tiefgaragen die keine BVK-Mieter sind?

### **Allgemein**

- Zu viele neubebaute Flächen auf der grünen Wiese
- Lieber Neubau als Aufstockungen
- Kombination der einzelnen Entwürfe, um bestmögliche Strategie zur Nachverdichtung zu ermöglichen
- In Fällen, in denen durch die Nachverdichtung unzumutbare Situationen für einzelne Mieterinnen und Mieter entstehen: Bietet die BVK die Möglichkeit eines Wohnungswechsels an?
- Bei Erweiterungen der Wohnungen im Entwurf C werden Mieterhöhungen befürchtet
- Entstehen neue Kellerräume?
- Bereits jetzt Probleme wegen zu langer Fernwärme- und Wasserleitungen
- Bewohner empfinden mangelhafte Betreuung wegen fehlender Hausmeister
- Hausgemeinschaften sollten allgemein gestärkt werden: Sommerfeste, Nachbarschaftstreffs, Ramma Damma, um Zusammenhalt der Nachbarschaft zu stärken
- Die Stadt sollte sich aktiv an der Miete (z.B. durch eine Förderung) von Gewerbetreibenden beteiligen, um die Nahversorgung zu sichern.

### **Ausgestelltes Material**

- Plandarstellungen unzureichend: Stadtgrenze, Garagenflächen, Parkraum nicht genügend dargestellt, Visualisierungen ohne Autos
- Modelle für Laien zu schwer verständlich, u.a. wegen fehlender Straßenbezeichnungen
- Plandarstellungen sind für Laien teilweise sehr schwer verständlich
- Einwöchige Ausstellung zu kurz bemessen, um sich ausreichend zu informieren.

### **Weitere Hinweise**

- Bitte um ausführliche Informationen während weiterem Planungsprozess