

Landeshauptstadt München  
Hauptabteilung IV – Lokalbaukommission  
Technik Team – HA IV/33T / Herrn Ulrich Benz  
Blumenstraße 19  
80331 München

**18.12.2023**

**Antrag auf Vorbescheid**

**GEWOFAG - Nachverdichtung Züricher Straße 100 bis 238 - Neubau von fünf achtgeschossigen Punkthäusern mit ca. 175 Wohneinheiten und zwei oberirdischen Parkpaletten auf bestehenden Tiefgaragen sowie Neubau Haus für Kinder in der Basler Straße 66 und 66a**

**Rahmengogebenheiten und Planungsabsicht**

Die GEWOFAG hatte bereits 2017 für die Wohnsiedlung eine Machbarkeitsstudie mit fünf achtgeschossigen Wohnscheiben entlang der Züricher Straße entwickelt. Die dabei erforderlichen Stellplätze sollten in zwei weiteren Tiefgaragen untergebracht werden. Maisch Wolf Architekten haben für das Stadtquartier „Züricher Straße“ eine Machbarkeitsstudie 2022 mit fünf achtgeschossigen Punkthäusern (Wohntürmen) entwickelt, die aufgrund ihrer Geometrie für optimierte Belichtungs- und Verschattungsverhältnisse und für mehr Achtsamkeit und Toleranz innerhalb der Gesamtanlage sorgen. Der zusätzliche Stellplatzbedarf und weitere oberirdische Stellplätze sollen in Parkpaletten über den bestehenden Tiefgaragen situiert werden. Somit entsteht keine zusätzliche Versiegelung von wertvollen Grünflächen. (s. auch beiliegende Broschüre „Machbarkeitsstudie – Nachverdichtung Züricher Straße“)

Die Planungsabsichten und -inhalte wurden dem Planungsreferat bereits vorgestellt und wurden grundsätzlich positiv eingeschätzt. Für das Planungsgebiet gibt es keinen Bebauungsplan, der Antrag auf Vorbescheid wird nach § 34 BauGB beurteilt. In dem Gespräch wurde auch empfohlen, bei dem Vorhaben nach dem 40 %-Beschluss für EOF-Wohnungen der LH München im Zusammenhang mit einem Mobilitätskonzept von 0,5 vorzugehen. Dahingehend haben wir das vorliegende Konzept konkretisiert:

Die GEWOFAG plant in den fünf achtgeschossigen Wohntürmen ca. 175 neue Wohneinheiten zu errichten, 30% der WE davon sollen im geförderten Wohnungsbau (EOF oder MMM-Modell) entstehen, 70 % freifinanziert bzw. preisgedämpft. Die Baukörpergeometrie und -figur mit den verkürzten Fassadenlängen ist durch die Rahmenbedingungen des Abstandsflächenrechts

sowie durch die Optimierung der Belichtungs-, Belüftungs- und Verschattungssituationen mit den Bestandsbaukörpern bedingt. Die Baukörper werden anstelle von oberirdischen Stellplatzanlagen errichtet und halten die Abstandsflächen nach außen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten ein. Die fünf Punkthäuser fügen sich mit der achtgeschossigen Höhenentwicklung in die unmittelbare Umgebung ein, die direkt angrenzende Wohnbebauung mit neun Geschossen, Hochparterre und hoher Dachattika überragt das geplante Bauvorhaben. Im Erdgeschoss der Neubauten sind keine Wohnungen geplant, hier sind neben großzügigen Eingangs- und Durchgangsbereichen Müllsammelräume, Flächen für Fahrräder und Mobilitätsräume etc. vorgesehen. Die Neubauten werden im Standard Energieeffizienzhaus 40 und in Holzhybrid-Bauweise geplant. Auf den Dächern der Wohnhäuser sind keine Aufenthaltsterrassen geplant, da hier PV-Anlagen für den EH-Standard erforderlich sind und die Aufenthaltsqualität einer Dachterrasse aufgrund der Höhe (Windlast) sowie geringer Größe sehr begrenzt ist.

Die für die fünf Wohntürme erforderlichen ca. 77 Stellplätze (mit Mobilitätskonzept 0,5) und die entfallenden 62 Stellplätze ( $77 + 62 = 139$  Stellplätze) auf bestehenden oberirdischen Stellplatzanlagen (darauf entstehen die neuen Punkthäuser) werden in den neuen Parkpaletten ( $54 + 56$  Stellplätze = 110 Stellplätze) über den Bestandsgaragen angeordnet. Somit werden noch 29 verbleibende ebenerdige Stellplätze auf fünf bestehende Zufahrtsbereiche ( $2 \times 9$  Stpl. ,  $2 \times 3$  Stpl. und  $1 \times 5$  Stpl) verteilt. Die Machbarkeit der Parkpaletten über den beiden bestehenden Tiefgaragen wurde zwischenzeitlich in einem Statischen Bericht durch das damalige Ingenieurbüro Suess Staller Schmitt verifiziert und positiv gewürdigt.

Die Bauvoranfrage umfasst auch den Abbruch von Gewerbebauten und den Neubau eines Haus für Kinder in der Basler Straße 66 und 66a, da durch die Nachverdichtung in der Züricher Straße 100-238 zusätzlicher Bedarf für soziale Einrichtungen (Haus für Kinder) entsteht.

## Fragenkatalog

Zu der hier vorliegenden Planung ergeben sich folgende Fragestellungen:

### 1 – Art und Maß der Nutzung

Frage 1: Ist eine Nachverdichtung mit ca. 175 Wohneinheiten innerhalb des Wohnquartiers „Züricher Straße“ nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig? Hier sollen 30 % der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau entstehen, der Rest freifinanziert.

Frage 2: Sind die achtgeschossigen Punkthäuser mit jeweils 35 Wohnungen (7 Wohnebenen 1.OG - 7.OG x 5 Wohnungen) und einer Grundfläche GR von ca. 478,00 m<sup>2</sup> (ca. 23.00 x 22.00 m = 506 m<sup>2</sup> - 28 m<sup>2</sup> Abschrägungen = 478 m<sup>2</sup>) und einer Geschossfläche GF von ca. 3.824,00 m<sup>2</sup> (VIII, EG – 7. OG) unter Einhaltung der Abstandsflächen auf eigenem Grundstück - wie in den Plänen dargestellt - planungsrechtlich zulässig? Die neuen Wohntürme werden anstelle von oberirdischen Stellplatzanlagen und einer Gewerbeeinheit im Südwesten errichtet.

Frage 3: Sind die achtgeschossigen Wohntürme in ihrer Höhenentwicklung mit einer Wandhöhe von max. 24 m planungsrechtlich zulässig? Die auf den Nachbargrundstücken angrenzenden Wohnhochhäuser mit 9 Geschossen, Hochparterre und hoher Attika übersteigen dieses Maß mit einer Wandhöhe von mind. 26 m (bei einer Mindestgeschoßhöhe von 2.75 m) deutlich.

Frage 4: Ist der Abbruch von Gewerbebauten und der zweigeschossige „Neubau Haus für Kinder“ mit ca. 1.300 m<sup>2</sup> Geschossfläche auf den Grundstücken Basler Straße 66 und 66a nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig? Das Haus für Kinder soll in freier Trägerschaft zwei Krippengruppen, zwei Kindergartengruppen und eine Hortgruppe umfassen und für ca. 99 Kinder ausgelegt sein.

## **2 – Erschließung, Stellplätze, Bäume**

Frage 5: Können die erforderlichen Stellplätze für 175 Wohneinheiten durch ein fundiertes Mobilitätskonzept mit dem Faktor 0,5 auf ca. 77 Stellplätze reduziert werden? (s. beiliegende Berechnungsgrundlage Mobilitätskonzept) Die neu zu errichtenden Parkpaletten erhalten ihre Zu- und Abfahrten im Erdgeschoss von zwei neuen Punkthäusern neben den bestehenden Tiefgaragenzufahrten. Die erforderlichen Fahrradstellplätze sowie Räumlichkeiten für Sharing- und Serviceangebote (Lastenfahrräder, Reparaturservice, E-Stationen, Paketstationen) werden in den Erdgeschoßzonen der Neubauten untergebracht. Die U-Bahn-Stationen „Forstenrieder Allee“ und „Basler Straße“ sowie die Nahversorgung sind direkt vor der Haustüre (< 400 m Entfernung) gelegen.

Frage 6: Sind die beiden eingeschossigen aufgeständerten Parkpaletten über den bestehenden Tiefgaragen mit insgesamt 112 Stellplätzen – wie in den Plänen dargestellt – planungsrechtlich zulässig? Durch diese ressourcenschonende Maßnahme wird eine zusätzliche Versiegelung von weiteren Hofbereichen vermieden und gleichzeitig wertvoller Baumbestand erhalten. Die auf den bestehenden Tiefgaragen gepflanzten Jungbäume erhalten andere Standorte auf dem großen Grundstück. Auf den Dächern der neuen Parkpaletten wird ein Grünkonzept mit Mieter-Gemeinschaftsgärten und Hochbeeten als Urban Gardening vorgeschlagen. Genauso werden in dem 5 m breiten Abstandsstreifen zu den angrenzenden Bestandsbauten (Hochparterre) Mieter-Gemeinschaftsgärten über einen so genannten Mistweg erschlossen. Die Parkpaletten erhalten eine luftdurchlässige Blend- und Sichtschutzverkleidung.

Frage 7: Wird die Fällungserlaubnis oder Versetzungserlaubnis für die im Baumbestandsplan markierten Bäume im Bereich der neuen Punkthäuser, der bestehenden Tiefgaragen und der oberirdischen Stellplatzanlagen in Aussicht gestellt? Mit dem vorliegenden Konzept wird wertvoller Baumbestand in den Hofbereichen erhalten, die Versetzung betrifft vor allem vorgenommene Ersatzpflanzungen (Jungbäume) auf den kürzlich hergestellten Tiefgaragen und neben den oberirdischen Stellplatzanlagen entlang der Züricher Straße. Für die zu fällenden Bäume werden ebenfalls wieder Ersatzstandorte und Ersatz-Neupflanzungen auf dem großen Grundstücksbereich vorgenommen.

Frage 8: Konkretisierende Fragestellungen Baumschutz:

Kann für die im Baumbestandsplan als im Zuge der Umsetzung der Neubauten sowie der zugehörigen Feuerwehrezufahrten und Stellplätze als zu fällend dargestellte Bäume mit folgenden Nummern:

2, 4, 43, 13538, 13539, 13541, 13584, 13642, 13643, 13688, 13690, 13733, 13737, 13738, 13740, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 156, 157, 158, 159, 206

eine Fällgenehmigung in Aussicht gestellt werden, wenn hierfür entsprechende Ersatzpflanzungen geleistet werden?

Kann für die im Baumbestandsplan dargestellte Eingriffe in den Wurzelbereich von Bestandsbäumen (Wurzelbrücke) bei den Bäumen 13578, 13646, 13689, 13691, 13741 eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden?

München, 18.12.2023

Stefan Maisch / Maisch Wolf Architekten