



# Modellquartier Eggartensiedlung Charta für die Quartiersentwicklung



München wächst, und damit auch der Bedarf an neuen Wohnungen – besonders im bezahlbaren Segment. Um dem prognostizierten Zuwachs auf 1,85 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner bis zum Jahr 2040 Rechnung zu tragen, müssen in der Landeshauptstadt jährlich 8.500 Wohnungen fertiggestellt werden. Die Baulandressourcen hierfür sollen nach der städtischen Entwicklungskonzeption „Perspektive München“ unter anderem durch qualifizierte Innenentwicklung nach dem Leitbild „kompakt, urban, grün“ geschaffen werden.

Auch die städtebauliche Entwicklung der Eggartensiedlung im 24. Stadtbezirk Feldmoching-Hasenbergl steht in diesem Kontext: 1919 als Siedlerkolonie auf einer Teilfläche des ehemaligen königlichen Fasangartens gegründet, wurde sie bereits 1938 von der damaligen Deutschen Reichsbahn erworben, um an ihrer Stelle einen Rangierbahnhof zu errichten. Als Bahnfläche war sie bis weit in die 2000er-Jahre der städtischen Planungshoheit entzogen und blieb von der Entwicklung der übrigen Stadt abgekoppelt. So hat sie sich – trotz ihrer Lage am Lerchenauer See und nur 30 Minuten vom Münchner Marienplatz entfernt – bis heute den Charakter einer Insel bewahrt, der von manchen als idyllisch und verwunschen, von anderen jedoch als unzugänglich und wenig einladend empfunden wird.

Im Juli 2019 hat der Münchner Stadtrat einen Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss für die städtebauliche Entwicklung der Eggartensiedlung gefasst. Dem Planungsleitbild der Innenentwicklung folgend, soll die rund 21,5 Hektar große Fläche nun zu einem lebenswerten und zukunftsweisenden Wohnquartier entwickelt werden. In einem gemeinsamen Konsortium der Eggarten Projektentwicklung GmbH & Co. KG (einem Gemeinschaftsunternehmen der CA Immo und der Büschl Unternehmensgruppe), abgekürzt EPE, und der GIMA München eG (Zusammenschluss von über 30 Münchner Wohnbaugenossenschaften) sollen bis zu 2.000 Wohnungen für bis zu 4.800 Menschen entstehen.

Diese Kooperation zwischen privaten Projektentwicklern, Genossenschaften und sozial orientierten Wohnungsunternehmen stellt ein Novum in München dar und bietet große Vorteile für die Stadtgesellschaft:

- Durch den hohen genossenschaftlichen Anteil von bis zu 50 Prozent der Wohneinheiten wird bezahlbarer Wohnraum für breite Einkommensschichten geschaffen, der mit Bindungsfristen von bis zu 60 Jahren zudem langfristig gesichert werden kann.
- Durch den Fokus auf Miet- und genossenschaftlichen Wohnungsbau entsteht im Eggarten ein Angebot für unterschiedliche Einkommensstufen, Altersgruppen und Lebensstile.
- Durch eine CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung und ein zukunftsweisendes Mobilitätskonzept unterstützt das Projekt Eggartensiedlung sowohl die Verkehrswende hin zu umweltfreundlichen Mobilitätsformen als auch das Ziel der Landeshauptstadt, bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu werden.
- Durch die Öffnung der bisher für die Öffentlichkeit nicht zugänglichen privat genutzten Gartenparzellen und eine Verknüpfung mit der Umgebung wird der Inselcharakter der heutigen Eggartensiedlung überwunden. Es entstehen umfangreiche öffentliche Grünflächen, sichere Fuß- und Radwegeverbindungen, eine neue Schule, Sportanlagen, Gemeinschaftseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten – und damit wichtige Infrastruktur nicht nur für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner, sondern auch für die Nachbarschaft und den Stadtbezirk insgesamt.
- Durch eine Quartiersvernetzung wird ein lebendiges Miteinander von Bewohnern und Nachbarn gefördert und Möglichkeiten zur aktiven Mitgestaltung des Wohnumfeldes geschaffen.

So wird im Eggarten das größte genossenschaftliche Wohnbauprojekt seit dem Zweiten Weltkrieg in München entstehen, das in zeitgemäßer Form an die Geschichte der einstigen Siedlergenossenschaft anknüpft. Ergänzt durch eine klimafreundliche Energieversorgung, ein zukunftsweisendes Mobilitätskonzept sowie weitere Maßnahmen wird die Eggartensiedlung sowohl in sozialer als auch ökologischer Hinsicht zu einem Modellquartier für München entwickelt.



## Anlass und Ziele der Charta Eggartensiedlung

Mit dem Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs liegt seit Juli 2020 eine planerische Leitidee für die künftige Eggartensiedlung vor. Der von 19 Sach- und Fachpreisrichtern gekürte Siegerentwurf des Planungsteams Studio Wessendorf/Atelier Loidl Landschaftsarchitekten bietet eine hervorragende Grundlage für die Schaffung eines Quartiers mit eigenständigem Charakter, abwechslungsreicher Gestaltung und hoher Aufenthaltsqualität und wird (vorbehaltlich der Stadtratsbefassung am 03.02.2021) die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2143 bilden.

Leitidee des Siegerentwurfs ist ein „Gartenquartier der kurzen Wege“. Das städtebauliche Konzept arbeitet mit einer bewährten und gleichzeitig robusten Baustruktur aus gegeneinander versetzten Blockrandbebauungen, Punkthäusern und Atriumgebäuden, die ein differenziertes Angebot an Gebäude- und Wohnungstypen ermöglicht. Die differenzierten, maßstäblichen Freiräume im Inneren des Quartiers schaffen glaubwürdige Orte für erdgeschossige Nichtwohnnutzungen, die den öffentlichen Raum beleben. Gleichzeitig greift die städtebauliche Struktur geschickt die orthogonale Grundstruktur der bestehenden Gärten auf – dadurch kann eine Vielzahl der erhaltenswerten und sehr erhaltenswerten Bäume bewahrt werden und so auch künftig den Charakter der Eggartensiedlung mitprägen. Die kleinteiligen baumüberstandenen Plätze als „nachbarschaftliche Wohnzimmer“ lassen ein grünes, vielfältiges Quartier erwarten und schaffen kleinräumliche Begegnungsmöglichkeiten. Die notwendigen Maßnahmen für Verkehrslärmschutz, Stadtklima und Biotopverbund werden als Teil der Stadtlandschaft intelligent in das planerische Gesamtkonzept und den umgebenden Landschaftspark integriert.

Dank der konsequenten Bündelung aller Stellplätze in drei Quartiersgaragen am Rand der Eggartensiedlung schafft der Siegerentwurf die Grundlage für ein weitgehend autofreies Quartier – und dennoch liegt infolge der kompakten Baustruktur kein Wohngebäude mehr als 300 Meter von einer Quartiersgarage entfernt. Die Kfz-Erschließung des Quartiers erfolgt über kurze Stichstraßen von der bestehenden Lassalle- und Wilhelmine-Reichard-Straße; im Inneren entsteht ein verkehrsberuhigtes Erschließungsnetz mit multimodal nutzbaren Wegen, die vorzugsweise als shared spaces hergestellt werden. Die kompakte Bebauungsstruktur schlägt sich nieder in einem optimalen Verhältnis der Außenhülle zum Baukörpervolumen, und die lockere, versetzte Anordnung der Baukörper schafft ein hohes Maß sonnenexponierter Orientierungen.

Um die vielfältigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Qualitäten des Entwurfskonzepts auch im weiteren Planungsprozess zu sichern und die im Stadtratsbeschluss angelegten Modellaspekte – genossenschaftliches Wohnen, klimaneutrale Energieversorgung, zukunftsweisende Mobilität – weiter auszuformulieren, verpflichten sich EPE und GIMA auf die Erstellung eines gemeinsamen Konzeptes für die Planung und Realisierung des Modellquartiers Eggartensiedlung. Die Eckpunkte werden in der vorliegenden Charta für die Quartiersentwicklung festgeschrieben, die bei Bedarf im Projektverlauf einvernehmlich von den Beteiligten ergänzt und angepasst werden kann.

## Leitlinien zu sechs Themenfeldern des Modellquartiers – Aussagen und Festlegungen

### 1 Dauerhaft sicheres Wohnen für alle



Das Quartier wird die Zusammensetzung der Münchner Wohnbevölkerung in ihrer sozialen und kulturellen Vielfalt widerspiegeln. Die Wohnungsangebote richten sich an alle Einkommensschichten und ermöglichen auch unterschiedliche Formen des inklusiven Wohnens. Bindungsfristen von mindestens 40 bzw. 60 Jahren garantieren den langfristigen Bestand dieser Mischung. Ein großer Teil der Wohnungen entsteht im genossenschaftlichen Gemeinschaftseigentum und schafft damit ein Höchstmaß an Wohnsicherheit. Neue und flexible Wohnungstypologien reagieren auf veränderte Lebensstile und überwinden die klassische Trennung von Wohn- und Arbeitswelten. Gemeinschaftseinrichtungen in den Wohngebäuden fördern die Nachbarschaft.

### 2 Ein grünes Quartier mit eigener Identität



Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung bedeuten immer auch eine Transformation gewohnter, teilweise lieb gewonnener Strukturen. Vor dem Hintergrund des Einwohnerzuwachses und des gestiegenen Wohnflächenanspruchs pro Kopf müssen heute jedoch hohe städtebauliche Dichte und hohe Freiraumqualität in Einklang gebracht werden. Die Eggartensiedlung soll daher zeigen, dass Stadt und Natur kein Widerspruch sind: Durch flächensparende Bauweise, umfangreiche Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz und eine strukturreiche Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen kann auch künftig ein Quartier mit großer Vielfalt entstehen, das der heutigen Gartennutzung nicht nachsteht. An Geschichte und Charakter des Ortes wird durch umfangreichen Erhalt des Baumbestandes, mehrerer Bestandsgebäude und weiterer identitätsstiftender Elemente angeknüpft.

### 3 Ein lebendiges Quartier der kurzen Wege



Das neue Quartier wird mehr sein als ein Wohngebiet mit integrierter Nahversorgung, Bildungs- und Betreuungsangeboten. Vielmehr geht es um die Überwindung der im Leitbild der „autogerechten Stadt“ etablierten funktionsräumlichen Trennung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit/Erholung. Daher sollen in der Eggartensiedlung Räume und Flächen angeboten werden, die sich für vielfältige gewerbliche, kulturelle und soziale Nutzungen eignen. So können auch Versorgungsdefizite in der umgebenden Nachbarschaft abgebaut werden. Eine besondere Bedeutung kommt der engeren Verknüpfung von Wohn- und Arbeitswelten zu. In definierten Abschnitten des Quartiers sollen vielfältig nutzbare EG-Zonen mit guter Anbindung an den öffentlichen Raum ausgebildet werden, die zur Belebung des Quartiers beitragen und auf kurzen Wegen den täglichen Bedarf der Bewohnerinnen und Bewohner abdecken. Für die Integration einer Grundschule, umfangreicher Sportflächen und mehrerer Kitas in das Quartier werden etwa 20.000 Quadratmeter Grundstücksfläche zur Verfügung gestellt und die Baukosten anteilig übernommen.



## 4 Ein klima- und umweltfreundliches Quartier

Hier setzt die Eggartensiedlung auf Maßnahmen sowohl zum Klimaschutz als auch zur Klimaanpassung. Im Sinne eines energetischen Modellquartiers wird eine CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung des Quartiers entwickelt, die auf Wärme und Strom aus lokalen erneuerbaren Energien setzt. Ziel ist eine ganzheitliche Minimierung der Treibhausgasemissionen und ein hoher Anteil an erneuerbaren Energien bei einem optimalen energetischen Gebäudestandard – Letzteres unter Betrachtung des gesamten Lebenszyklus und Minimierung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks bereits im Bau. Gleichzeitig werden Maßnahmen zur Klimaanpassung im Quartier ergriffen, die den Folgen des Klimawandels – insbesondere der zunehmenden sommerlichen Wärmebelastung, aber auch weiter zunehmenden extremen Wetterereignissen – entgegenwirken und zu einem gesunden Mikroklima beitragen.

## 5 Baustein der Mobilitätswende



Die Bewohnerinnen und Bewohner im Eggarten sollen genauso mobil sein können wie heute – allerdings auf andere Art und Weise. Die Dominanz des Privat-Pkw wird zurückgedrängt zugunsten anderer komfortabler Mobilitätsangebote. Das Quartier selbst wird weitgehend autofrei gestaltet. Die Wohngebäude erhalten keine Pkw-Tiefgaragen. Stattdessen entstehen Sammelgaragen an den Rändern des Quartiers. Die Erschließungsstraßen und -wege betonen den Vorrang für Fuß- und Radverkehr (Fokus auf „aktive Mobilität“) und zeichnen sich durch hohe Aufenthaltsqualität aus. Sharingangebote erleichtern den Verzicht auf den eigenen Pkw. Gute Anbindungen an den ÖPNV und dessen attraktive Angebote sind essenziell für die signifikante Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs unter das Niveau des Stadtbezirks. So kann die Belastung für Umwelt und Nachbarschaft deutlich verringert werden. Die Reduzierung des privaten Verkehrs verringert aber auch den Verkehrslärm im Innern des Quartiers und ermöglicht weniger versiegelte Verkehrsflächen.

## 6 Kommunikation, Mitwirkung, Selbstorganisation



Die spätere Bewohnerschaft sowie die weiteren Nutzerinnen und Nutzer des Quartiers verfügen über die Expertise bei der Planung und Realisierung ihrer zukünftigen Wohnwelten, des Wohnumfeldes und des gesamten Quartiers. Geeignete Kommunikations- und Beteiligungsstrukturen schaffen die Voraussetzungen, dass sie ihre Bedarfe, Anregungen und Kritik frühzeitig einbringen können. Das Angebot zur aktiven Mitwirkung richtet sich ausdrücklich auch an die Nachbarschaft des neu entstehenden Quartiers. Angestrebt wird ein hohes Maß an Selbstorganisation bei der Planung und Gestaltung des Wohnumfeldes und dem späteren Betrieb gemeinschaftlicher Einrichtungen. Ein kontinuierlicher Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern soll einen transparenten Informationsfluss über den gesamten Planungsprozess hinweg gewährleisten.

Die vorliegende Charta und ihre Leitlinien werden von den Beteiligten als verbindliches Dokument für die weitere Planung, Realisierung und spätere Bewirtschaftung des Modellquartiers anerkannt. Für die Stadtplanung und weitere Planungsbeteiligte liefert sie wichtige Eckpunkte und Verlässlichkeit bei der Entwicklung des Bebauungsplans auf Basis des Siegerentwurfs des städtebaulichen Wettbewerbs. Für Politik und die Stadtgesellschaft dokumentiert sie verlässliche Parameter für die Entwicklung und Gestaltung eines nachhaltigen und zukunftsweisenden Neubauquartiers.

Die an der Planung und Realisierung der Eggartensiedlung beteiligten Immobilienunternehmen sind eine Kooperation eingegangen, um das Quartier gemeinsam zu entwickeln und die Leitlinien bei der weiteren Planung und Realisierung mit Leben zu erfüllen. Dabei finden die jeweiligen Qualitäten und Fähigkeiten der einzelnen Bauherren bei der Realisierung der Konzeptbausteine Berücksichtigung. Die dabei entstehenden Lasten und der finanzielle Aufwand werden fair und angemessen verteilt.

Alle Beteiligten sind sich einig, dass im Eggarten nicht ein austauschbares „Projekt“ entstehen darf, sondern eine mutige und eigenständige Lösung gefragt ist, die gleichermaßen auf die Bedürfnisse der Stadtgesellschaft als auch die auf die Geschichte und die Besonderheiten des Ortes eingeht. So soll mit dem Modellquartier Eggartensiedlung ein weiterer Baustein für eine lebenswerte, soziale und grüne Stadt entstehen, der den Anspruch Münchens als Vorbildkommune für ein soziales Miteinander sowie für Umwelt- und Klimaschutz unterstützt.

## Vorgesehene Maßnahmen zur Umsetzung der Leitlinien

### 1

#### Dauerhaft sicheres Wohnen für alle

- Deutliche Überschreitung des nach der derzeit gültigen SoBoN (Sozialgerechte Bodennutzung) geforderten Anteils an geförderten und preisgedämpften Wohnungen: Je nach Umfang des Baurechts werden bis zu 50 Prozent der Wohnungen langfristig mietpreisgebunden sein.
- Deutliche Verlängerung der nach SoBoN geforderten Bindungsfrist: Die Belegungs- und Mietpreisbindungen gelten verpflichtend für mindestens 40 Jahre bei EOF-Wohnungen und 60 Jahre bei Wohnungen im München-Modell und im preisgedämpften Segment.
- Bis zu 50 Prozent aller entstehenden Wohnungen werden durch Genossenschaften und sozial orientierte Wohnungsunternehmen der GIMA München eG errichtet und bewirtschaftet.
- Auch CA Immo und die Büschl Unternehmensgruppe streben an, einen wesentlichen Teil der von ihnen geplanten freifinanzierten Wohnungen als Mietwohnungen zu errichten und diese im eigenen Wohnungsbestand zu halten.
- Herstellung einer möglichst kleinteiligen Durchmischung mit geförderten und freifinanzierten Wohnungen
- Reservierung von 15 Prozent der von den GIMA-Unternehmen hergestellten Wohnungen für Interessierte aller Einkommensschichten aus der unmittelbaren Nachbarschaft, insbesondere für Familiengründungen und barrierefreies Wohnen im Alter.
- Kooperation mit sozialen Trägern bei der Planung und Realisierung inklusiver Wohnformen
- Berücksichtigung von Wohngruppen (Mietergemeinschaften, altengerechten Wohnformen)
- Wohnungsgrundrisse werden so geplant, dass in Zukunft flexibel auf mögliche Veränderungen des Bedarfs und der Lebensstile reagiert werden kann.
- Eine quartiersweite Wohnungstauschbörse vermittelt bei veränderten Bedarfen hinsichtlich Wohnungsgrößen und Lage der Wohnungen.
- Es werden wohnungsnah Arbeitsmöglichkeiten geschaffen.
- In allen Wohngebäuden werden Gemeinschaftsräume für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten wie Werkstätten, Feste, Tobemöglichkeiten, Gästeunterbringung angeboten.





## 2 Ein grünes Quartier mit eigener Identität

- Die Beteiligten verpflichten sich auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden – etwa durch verdichtete Gebäudetypologien, Wohnungstypen mit sparsamem Wohnflächenverbrauch oder die Auslagerung selten genutzter Räume (z.B. Gästezimmer) in gemeinschaftliche Einrichtungen. Eine flächensparende Bauweise und die Minimierung der Versiegelung sind als wesentliche Bausteine bereits im städtebaulichen Strukturkonzept angelegt: So werden rund 50 Prozent des Planungsgebiets für die künftigen öffentlichen und privaten Grünflächen sowie für Biotop- und Ausgleichsflächen bereitgestellt; das Wohnbauland beläuft sich auf rund ein Drittel des Planungsumgriffs.
- Ein hoher Anteil des erhaltenswerten und sehr erhaltenswerten Baumbestands (bis zu 58 Prozent beim Siegerentwurf) soll bewahrt und durch Neupflanzungen ergänzt werden. Dies wird ermöglicht durch geschickte Setzung der Gebäude, eine flächensparende Kfz-Erschließung und den Verzicht auf Tiefgaragen. Der Siegerentwurf begreift die stadtbildwirksamen Bäume und Gehölzkulissen als „Grundgerüst“ und integriert sie in das Konzept der künftigen öffentlichen und privaten Grünflächen.
- Wie im Siegerentwurf angelegt, werden bis zu drei exemplarische Bestandsgebäude (darunter Daxetstraße 10 als ältestes Wohnhaus des Eggartens) für gemeinschaftliche Nutzungen erhalten. In den künftigen Planungsschritten sollen darüber hinaus weitere möglicherweise identitätsstiftende Bestandselemente (z.B. Parzellen-, Wege- oder Nutzungsstrukturen) identifiziert und daraufhin untersucht werden, inwieweit sie durch Erhalt oder behutsame Transformation in das planerische Konzept integriert werden können, um zusätzlich an die Geschichte des Ortes zu erinnern.
- Schaffung von gemeinschaftlichen Gartenflächen („Urban Gardening“), die im Sinne einer „behutsamen Transformation“ als sichtbare Erinnerung an die heutige Nutzung anknüpfen und als Begegnungsort für heutige und künftige „Eggärtner“ dienen. Der Wettbewerbsentwurf schafft hierfür hervorragende Grundlagen: Gartenparzellen unterschiedlichster Art sind sehr durchdacht in das Gefüge der Häuser und Wege eingestreut.
- Ziel ist die Schaffung einer Stadtlandschaft mit hoher Biodiversität auf öffentlichen wie auch auf privaten Grünflächen. Vorrang hat dabei eine naturnahe (statt pflegeleichte) Gestaltung aus vielfältigen Strukturen und Pflanzen – etwa durch blühende Wiesenflächen und Ergänzung des Baumbestandes mit standortgerechten und klimarobusten Arten und einheimischen Sträuchern. Ergänzend zu möglichst artenreichen Dach- und Fassadenbegrünungen kommen Fassadenquartiere für die in der Umgebung vorkommenden Arten zum Einsatz.
- „Grüne Architektur“: Einsatz von Gebäudebegrünung (z.B. bepflanzte Dächer, Terrassen und Fassaden) als Mittel für zusätzliche Grünausstattung des Quartiers – diese trägt zu einem guten Mikro- und Stadtklima (Verdunstung, Verschattung, Schadstoff- und Schallabsorption) bei, unterstützt aber auch die Artenvielfalt und trägt positiv zu Stadtbild, Wohn- und Aufenthaltsqualität bei.
- Eine intelligente Lichtplanung sorgt für eine gute und zugleich ökologisch verantwortungsvolle Beleuchtung des öffentlichen Raums. Lichtverschmutzung wird vermieden und zugleich Energie eingespart.



### 3 Ein lebendiges Quartier der kurzen Wege

- Sämtliche Erdgeschosszonen werden als durchgängiges „Stadtgeschoss“ begriffen, das den Charakter des Viertels maßgeblich prägt. Die Erdgeschosse tragen wesentlich zu einer ausgewogenen Nutzungsmischung im Quartier bei und bieten Platz für Einzelhandel, nichtstörendes Kleingewerbe, soziale Infrastruktur oder Gemeinschaftseinrichtungen, um die Verzahnung der Gebäude und Freibereiche zu stärken und die Belebung des Straßenraums zu fördern. Gleichzeitig wird auf kurzen Wegen der tägliche Bedarf der Bewohnerinnen und Bewohner abgedeckt und Verkehr vermieden.
- Integriert in die Wohnbebauung werden Gemeinschaftsräume, Gästeartments oder Co-Working-Spaces geschaffen, die den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern, aber auch Nachbarschaft und Vereinen offenstehen. Gemeinsam mit der öffentlichen und gemeinschaftlichen Nutzung der Bestandsgebäude entstehen so vielfältige Begegnungsmöglichkeiten.
- Ziel der Beteiligten ist eine kluge Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten im Quartier, etwa durch die Schaffung von wohnungsnahen Arbeitsplätzen in den Wohngebäuden (Co-Working-Spaces, Jokerzimmer), um Arbeiten im Homeoffice oder für Selbstständige zu ermöglichen
- In den weiteren Planungsschritten wird die Umsetzung einer einheitlichen lichten Raumhöhe im Erdgeschoss von circa 3,50 Metern geprüft, um eine langfristig flexible Nutzung der Erdgeschossbereiche zu gewährleisten.
- Wo die Anordnung von sozialer Infrastruktur, Einzelhandels- oder Gewerbeflächen in den Erdgeschossen nicht sinnvoll ist, werden Lösungen für qualitätvolle Wohnnutzung im Erdgeschoss entwickelt und umgesetzt.
- Um die Funktion der EG-Zonen dauerhaft zu sichern und Trading-Down-Effekte zu vermeiden, streben die Beteiligten eine ganzheitliche Bewirtschaftung an, etwa durch ein quartierweites Erdgeschoss-Management.



## 4 Ein klima- und umweltfreundliches Quartier

- Ziel ist eine Minimierung der Treibhausgasemissionen durch einen hohen Anteil an erneuerbaren Energien bei einem optimalen energetischen Gebäudestandard. Hierzu wird eine CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung auf Grundlage regenerativer Energien wie Solarstrom und Geothermie geschaffen, die den jährlichen Bedarf an Wärme, Warmwasser, Kälteversorgung inklusive Hilfsenergie und Nutzerstrom für das gesamte Quartier klimaneutral vor Ort erzeugt.
- Eine kompakte Bauweise und gute Orientierung der Gebäude trägt in Verbindung mit Niedrigenergiebauweise (KfW 55 oder besser) zusätzlich zum Schutz von Klima und Ressourcen bei. Ziel ist stets die Minimierung des Energiebedarfs und der Treibhausgasemissionen bei gleichzeitiger Optimierung des Komforts. Der Blick richtet sich dabei immer auf den gesamten Lebenszyklus (ganzheitliche Betrachtung des CO<sub>2</sub>-Footprints unter Berücksichtigung von Erstellung und Betrieb).
- Umsetzung konkreter Maßnahmen für das Stadt- und Mikroklima:
  - • Auf Ebene des Stadtbezirks wird die Funktion der entlang des DB-Nordrings verlaufenden Kaltluftleitbahn durch Freihaltung eines ausreichend breiten strömungsgünstigen Querschnitts (Richtwert insgesamt: 235 Meter) sichergestellt.
  - • Auf Ebene des Quartiers selbst wird die Durchlüftung durch strömungsgünstige Anordnung der Gebäude und Freiflächen zu den vorhandenen Kalt- und Frischluftströmungen gewährleistet. Klimavielfalt wird durch frei zugängliche Grünflächen mit vielseitiger Grünausstattung und bessere Erreichbarkeit vorhandener Grün- und Wasserflächen in der Umgebung geschaffen.
  - • Verringerung der sommerlichen Wärmebelastung im Quartier und Erhöhung der klimatischen Aufenthaltsqualität im Freien u.a. durch möglichst geringe Versiegelung, gute Grünausstattung (auf Freiflächen, aber auch auf Dächern und Fassaden), Verschattung, Verdunstungswirkung, Reflexion des Sonnenlichts (durch helle Materialien). Der Siegerentwurf sieht ein „Netzwerk mikroklimatisch vielfältiger Grünräume und Grüninseln“ vor, schafft verschattete Bereiche im Sommer und besonnte im Winter sowie ein ausgewogenes Verhältnis windoffener und windgeschützter Bereiche. Durch flächensparende Unterbauung und den Verzicht auf Tiefgaragen wird das Aufwachsen von schattenspendenden Großbäumen mit hoher Verdunstungsleistung ermöglicht.
- Die Gebäude sollen einem hohen ökologischen Anspruch genügen: Alle Möglichkeiten zur Reduzierung der Grauen Energie und zum Einsatz umweltfreundlicher Baustoffe werden in der weiteren Planung untersucht und – wo wirtschaftlich umsetzbar und technisch zulässig – in der Realisierung ausgeschöpft, z.B. durch Einsatz von Holz-, Holzhybridbauweisen oder von kreislauffähigen Baustoffen. Ziel ist es, umweltfreundliche, ressourcenschonende und gesundheitsverträgliche Baustoffe zu verwenden und rationell einzusetzen. Dabei wird der gesamte Stoffzyklus betrachtet – beginnend bei den Rohstoffen sowie dem Produktions- und Transportaufwand, über die Nutzungsphase, die eine unterhalts- und betriebsfreundliche Qualität (langlebig, reparierbar) erfordert, bis hin zum Rückbau des Gebäudes mit Separierung und Wiederverwendung bzw. Entsorgung der Bauteile und Materialien.
- Bodenmanagement: Aushub (z.B. der Kellergeschosse bzw. der Untergeschosse der Quartiersgaragen) wird, soweit altlastenfrei, vor Ort weiterverwendet (z.B. für den erforderlichen Lärmschutzwahl), um Transportwege und Emissionen einzusparen.



## 5 Baustein der Mobilitätswende

- Unterstützung von rad- und fußverkehrsfreundlichen Verbindungen zu den U- und S-Bahn-Haltestellen O EZ, Oberwiesenfeld und Fasanerie sowie zu den umliegenden Naherholungsgebieten (z.B. am Lerchenauer See) durch intelligente Anknüpfung an das bestehende Wegenetz. Die durch das Planungsgebiet verlaufenden Radwegeverbindungen (Haupt- und Nebenrouten) werden dabei einbezogen und die Fuß- und Radwege entlang der Lassalle- und Wilhelmine-Reichard-Straße ausgebaut.
- Die Pkw-Stellplätze für die Wohnungen, das Gewerbe und die Besucher werden fast ausschließlich in Sammelgaragen an den Quartiersrändern gebündelt. Das schafft die Grundlage für ein weitgehend autofreies Quartier.
- Im Inneren entsteht ein verkehrsberuhigtes Erschließungsnetz mit ebenengleichen, multimodal nutzbaren Wegen, die dem Fuß- und Radverkehr den Vorrang einräumen. Parkierungsmöglichkeiten für Pkws werden stark eingeschränkt. Daraus resultierende Flächensparnisse werden für die Erhöhung der Aufenthaltsqualität und zusätzliche Begrünungen genutzt.
- Verkehrskonzepte und -vorschriften innerhalb des Quartiers reduzieren den motorisierten Verkehr auf das unbedingt notwendige Maß (Ver- und Entsorgung, Wartungs- und Reparaturarbeiten, Umzüge, Zugänglichkeit für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen ...). Dies umfasst auch eine kluge Organisation und Abwicklung des Lieferverkehrs.
- Alternative Mobilitätsangebote werden wohnungsnah verortet und stellen so eine attraktive Alternative zur Nutzung des eigenen Pkw dar. Es werden überdurchschnittlich viele Fahrradabstellplätze in und an den Wohngebäuden errichtet, die komfortabel erreichbar sind. Sharing-Angebote wie Pkws und Lastenräder sind in dezentralen Mobilitätsstationen verfügbar, die sowohl in den Freiflächen und im öffentlichen Raum verortet sind.
- Die Quartiersgaragen an den Rändern des Quartiers werden als Mobilitäts-Hubs ausgebildet und betrieben. Ein flexibles Stellplatzmanagement optimiert die Auslastung der zur Verfügung stehenden Parkplätze für zeitlich versetzte Nutzungen. Zudem sollen die Garagen Paketstationen und differenzierte Sharingangebote beherbergen, die sowohl für die Bewältigung der „letzten Meile“ innerhalb des Quartiers als auch für Wege außerhalb des Quartiers nutzbar sind.
- Der Stellplatzschlüssel wird – differenziert nach unterschiedlichen Wohnnutzungen und Eigentumsformen – deutlich unter den Richtwert von 1,0 Stellplätzen je Wohnung gesenkt, durchschnittlich wird ein Schlüssel von 0,6 angestrebt.
- Die Bauherren verpflichten sich, 5.000 Euro je eingespartem Stellplatz (bezogen auf einen Stellplatzschlüssel Wohnen 1,0) in einen Mobilitätsfonds einzuzahlen. Der Fonds dient der Finanzierung von Konzeption, Realisierung und laufendem Betrieb des Mobilitätskonzepts.
- Der lokal erzeugte Strom soll über ein quartiersübergreifendes Energiemanagementsystem auch für Ladestationen und die Mobility-Hubs in den Quartiersgaragen nutzbar gemacht werden. Energiespeicher in den Mobility-Hubs ermöglichen eine hohe Stromeigenversorgung und sorgen für ausreichende Leistung der Ladeinfrastruktur. Zielgerichtet soll mit der Förderung der Elektromobilität nicht nur E-Autos, sondern auch eine umfassende Infrastruktur für alle Verkehrsteilnehmer wie Elektrofahrräder, Lastenräder, E-Scooter etc. unterstützt werden.



## 6 Kommunikation, Mitwirkung und Selbstorganisation

- Von Beginn der Planung an wird eine allgemein zugängliche digitale Quartiersplattform eingerichtet und laufend aktualisiert. Sie macht – ergänzend zu den ohnehin im Baugesetzbuch vorgeschriebenen und von der Stadtverwaltung durchgeführten Verfahrensschritten der Bürger- und Behördenbeteiligung – allen Interessierten den Fortgang der Planungen im Eggarten transparent und informiert über ihre Beteiligungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten sowie die Ergebnisse quartiersbezogener Diskussionen. Dies beinhaltet auch die Erläuterung von abgeschlossenen Planungsschritten oder der Ergebnisse von Fachgutachten.
- Die Nachbarn des Quartiers sind eingeladen, ihre Wünsche und Anforderungen an das neue Quartier in den Planungsprozess einzubringen. Dazu werden themenbezogene Veranstaltungen durchgeführt, ergänzt um Angebote auf der digitalen Quartiersplattform. Bei näherem Interesse werden themenbezogene Arbeitskreise eingerichtet.
- Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner werden so früh als möglich an der Planung und Realisierung ihres Quartiers beteiligt. Die Beteiligung erfolgt vorzugsweise entlang der Themengebiete/Teilprojekte der Quartiersplanung.
- Angestrebt wird eine weitgehende Selbstorganisation der zukünftig Wohnenden beim Aufbau und Unterhalt nachbarschaftlicher, kultureller und sozialer Netzwerke. Dies betrifft auch die Verwaltung und spätere Bewirtschaftung der vielfältig entstehenden nichtgewerblichen Gemeinschaftsräumlichkeiten.
- Der Aufbau einer entsprechenden Quartiersorganisation mit den erforderlichen Räumlichkeiten („Quartierszentrale“) wird unterstützt. Die Quartierszentrale ist Drehscheibe für verschiedene Angebote und Anlaufpunkt für die zukünftige Bewohnerschaft.
- Im Zusammenwirken mit den zuständigen städtischen Stellen, sozialen Trägern und weiteren Beteiligten wird geprüft, wie ein wirksames Quartiersmanagement eingerichtet und dauerhaft betrieben werden kann.
- Die Bauherren unterstützen den Kommunikations- und Beteiligungsprozess mit einem Fonds „Quartiersvernetzung“, in den alle Bauherren 1,- Euro je geplantem m<sup>2</sup> GF einspeisen.
- Schaffung von „Möglichkeitsräumen“ – Flächen zur Aneignung, Bespielung und Mitgestaltung im öffentlichen wie im privaten Raum, die das Miteinander und die Mitwirkung der Bewohnerinnen und Bewohner fördern.



## Hintergrund und Erläuterung

### Historie

Bis zum Ersten Weltkrieg war die heutige Eggartensiedlung Teil der königlichen Fasanerie Moosach. Ab 1919 wurde die Fläche durch die Bayerische Krongutsverwaltung für Siedlungszwecke zur Verfügung gestellt. In den folgenden Jahren entstanden zunächst 62 Häuser im Erbbaurecht.

Doch bereits 1938 wurde das Areal durch die Deutsche Reichsbahn erworben und die Errichtung eines Verschiebebahnhofs geplant. Die Erbbaurechte der Siedler wurden abgelöst und schon kurz darauf die ersten Gebäude abgebrochen. Im Zweiten Weltkrieg wurden weitere Häuser durch Luftangriffe zerstört.

In der Nachkriegszeit hielt die Deutsche Bundesbahn an den Planungen für den Rangierbahnhof fest. München wuchs und in direkter Nachbarschaft am Lerchenauer See entwickelte sich ein neuer Stadtteil, doch die Eggartensiedlung blieb als Bahnfläche der städtischen Planungshoheit entzogen. Bis weit in die 1970er-Jahre wurden vorhandene Gebäude abgebrochen und die brachliegenden Flächen als Freizeitgärten verpachtet.

Der heutige Rangierbahnhof München-Nord wurde schließlich ab 1988 auf einer Fläche weiter westlich erbaut. Im Zuge der Bahnreform ab 1994 ging ein großer Teil der Eggartensiedlung in das Eigentum der bundeseigenen Vivico Real Estate über, die 2007 vom Bund an die börsennotierte, österreichische Aktiengesellschaft CA Immo veräußert wurde und 2011 den Namen ihrer Muttergesellschaft übernahm. Die Restflächen blieben zunächst beim Bundeseisenbahnvermögen und wurden 2015 in einem Bieterverfahren an die Büschl Unternehmensgruppe verkauft.

### Baumbestand

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Strukturkonzepts wurde 2018/2019 ein detaillierter Baumbestandsplan mit einer fachlichen Bewertung der als erhaltenswert einzustufenden Bäume erstellt. Insgesamt wurden 960 Bäume mit einem Stammumfang ab 40 Zentimetern aufgenommen und anhand der Kriterien Größe/Alter, Vitalität/Lebenserwartung, Standortgerechtigkeit, Bedeutung für Naturschutz, Bedeutung für Landschaft- und Stadtbild bewertet. Im Ergebnis kann circa ein Viertel des gesamten Baumbestandes als erhaltenswert oder sehr erhaltenswert eingestuft werden.

Konzentrationen von erhaltenswerten oder sehr erhaltenswerten Baumgruppen, die „Tabuzonen“ für eine künftige Bebauung darstellen würden, lassen sich hierbei nicht feststellen: Vielmehr sind die erhaltenswerten und sehr erhaltenswerten Bäume über das gesamte Planungsgebiet verteilt.

## **Artenschutz**

Zu allen Aspekten der Flora und Fauna wurden im Rahmen des Strukturkonzepts umfangreiche Gutachten erstellt und mit den Fachbehörden der LHM abgestimmt; dabei wurden auch Funktionsbeziehungen in die umliegenden Freiräume untersucht. In den heutigen Gartenparzellen sind keine Biotope vorhanden (auch wenn der eine oder andere inzwischen verwilderte Garten diesen Eindruck erweckt). Die Bestandsaufnahmen haben ergeben, dass die Artenvielfalt im Bestand relativ ist: Die allermeisten gefundenen Arten kommen häufig vor und sind an den Menschen angepasst, also wenig störungsempfindlich. Ziel der Planung ist es dennoch, diese Vielfalt möglichst zu erhalten, z.B. durch strukturreiche und vernetzte Grün- und Freiflächen oder begrünte Fassaden und Dächer.

Am Rand der Eggartensiedlung gibt es jedoch Flächen, die eines besonderen Schutzes bedürfen: So werden die Flächen zwischen Feldbahnstraße und Bahntrasse arrondiert, damit sie den Anforderungen des Artenschutzes genügen und gleichzeitig dem Lärm- und Klimaschutz dienen. Am Südrand des Planungsgebietes wird zusätzlich ein 20 Meter breiter Korridor für den überörtlichen Biotopverbund entstehen. Die ökologischen Ausgleichsflächen der Deutschen Bahn am Ostrand werden in diesen Biotopverbund integriert.

Die Herstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt innerhalb des Planungsgebietes bzw. in der unmittelbaren Umgebung – zu einem Großteil auf eigenen Flächen der EPE-Gesellschafter.

## **Kaltluftleitbahn**

Kaltluftleitbahnen ermöglichen den lokalen Luftaustausch im Stadtgebiet. Sie verbinden dabei Flächen, in denen Kaltluft entsteht (z.B. Grün- und Freiflächen) mit bebauten Siedlungsflächen. Neben dem Luftaustausch können die Leitbahnen auch einen Beitrag für den Temperatúrausgleich im Stadtraum leisten. Dies wird besonders wichtig bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen mit schwacher Windströmung. Der Zustrom der Kaltluft erfolgt dabei bodennah und mit niedrigen Strömungsgeschwindigkeiten: Abhängig von Dichte und Struktur der Bebauung kann die Kaltluft 100 bis 700 Meter tief in Siedlungsflächen eindringen.

Im Stadtgebiet München gibt es insgesamt 15 Kaltluftleitbahnen. Die Eggartensiedlung stellt den Endpunkt einer dieser Leitbahnen dar, die an der Allacher Lohé beginnt und entlang des Rangierbahnhofs und beidseits des DB-Nordrings in West-Ost-Richtung verläuft. An die Eggartensiedlung schließen im Süden und im Osten Siedlungsräume an, deren bio-klimatische Situation in der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München von 2014 als „weniger günstig“ bis „ungünstig“ eingestuft wurde. Aus diesem Grund war es bereits im städtebaulichen Strukturkonzept eine wichtige Planungsaufgabe, die Funktion der Kaltluftleitbahn zu erhalten.

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung wird die Eggartensiedlung in der Stadtklimaanalyse von 2014 als „baulich geprägte Grünfläche“ bewertet, da die von Westen einströmende Kaltluft durch die Hinderniswirkung der vorhandenen Gebäude und auch des Baumbestandes abgebremst wird. Von der klimatischen Ausgleichswirkung der Kaltluft profitieren vor allem die gewerblich geprägten Flächen entlang der Triebstraße, der Hanauer und Moosacher Straße sowie entlang des DB-Nordrings.

Mit dem Olympia-Wohnpark oder der Grundschule an der Dieselstraße befinden sich aber auch Nutzungen in der Nachbarschaft der Eggartensiedlung, die empfindlich auf eine Verringerung der Kaltluftströmung reagieren können – daher wurde im Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss als Ziel festgelegt, dass im Planungsgebiet eine ausreichend breite Strömungsachse mit einem Querschnitt von circa 235 Metern von Neubebauung oder dichter Neubepflanzung freigehalten werden soll. Bezugspunkt ist dabei die Bebauung südlich des DB-Nordrings. Von diesem Richtwert sollen mindestens 200 Meter entlang des DB-Nordrings verlaufen. Die restlichen 35 Meter können als Strömungsachsen zwischen den geplanten Gebäuden auch innerhalb des Planungsgebietes umgesetzt werden.

### **Bisherige Beteiligungsformate**

CA Immo hat im Jahr 2010 erstmals die Nutzerinnen und Nutzer des Grundstücks gemeinsam mit dem Bezirksausschuss Feldmoching-Hasenberg über die grundsätzlichen Pläne für die Entwicklung des Areals informiert.

Im November 2015 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München eine frühzeitige Bürgerbeteiligung für die weiteren Planungsschritte beschlossen. Vor der Befassung des Stadtrats zum städtebaulichen Strukturkonzept wurde daher am 4. Mai 2019 eine erste Informations- und Dialogveranstaltung durchgeführt. Die vielfältigen Rückmeldungen der Bürgerinnen und Bürger wurden in Form einer Dokumentation dem Strukturkonzept als Anlage zugefügt und dienten somit dem Stadtrat bei seinem Beschluss als Grundlage. Weitere Anregungen wurden in die Auslobung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs aufgenommen.

Vor der Auslobung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs fand am 26. September 2019 eine zweite Informations- und Dialogveranstaltung statt, bei der sich Bürgerinnen und Bürger über den Ablauf und die Inhalte des geplanten Wettbewerbs informieren konnten. Im Anschluss hatten die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen einer Plenumsveranstaltung Gelegenheit, Hinweise, Kritik und Anregungen zu äußern, die von den anwesenden Mitgliedern des Preisgerichts in das Rückfragenkolloquium am darauffolgenden Tag mitgenommen wurde.

Nach Abschluss des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs wurden die Wettbewerbsergebnisse vom 23. Juli bis zum 9. August im Isarforum öffentlich ausgestellt. Die Ausstellung wurde durch Führungen und Themenabende begleitet.





## **Impressum**

### **Herausgegeben von**

#### **Eggarten Projektentwicklung GmbH & Co. KG**

82031 Grünwald, Nördliche Münchner Straße 16

Tel.: +49 69 606270

Fax: +49 69 60627111

E-Mail: [office@caimmo.com](mailto:office@caimmo.com)

### **GIMA München eG**

81371 München, Aberlestraße 16 | Rgb.

Tel.: 089/767 555 83

Fax: 089/725 50 74

E-Mail: [info@gima-muenchen.de](mailto:info@gima-muenchen.de)

### **Grafik**

Erasmi + Stein, München

### **Bildnachweis**

CL. Photocase.com (Titel, S. 5),  
David-W- | Photocase.com (Titel, S. 6),  
emoji | Photocase.com (Titel, S. 5, 9),  
Gera8th | Photocase.com (Titel, S. 6),  
horndesign | Photocase.com (S. 11),  
Miss X | Photocase.com (S. 8),  
Petair - stock.adobe.com (S. 12),  
Rawpixel.com - stock.adobe.com (S. 13),  
studio Peace / shutterstock.com (S. 10),  
Studio Wessendorf mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten,  
Philipp Obkircher (Seite 2, 3)