



Modellquartier Eggarten-Siedlung 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 Einwohner*innen bis zum Jahr 2040 Rechnung zu tragen, müssen in der Landeshauptstadt jährlich 8.500 Wohnungen fertiggestellt werden. Die Bauland-Ressourcen 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 Eggarten-Siedlung im 24. Stadtbezirk Feldmoching-Hasenbergl steht in diesem Kontext: 1919 als Siedlerkolonie auf einer Teilfläche des ehemaligen königlichen Fasanggartens 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 Eggarten-Siedlung gefasst. Dem Planungsleitbild der Innenentwicklung folgend, soll die rund 20,6 Hektar große Fläche nun zu einem lebenswerten und zukunftsweisenden Wohnquartier entwickelt werden. Ziel des Konsortiums aus der Eggarten Projektentwicklung GmbH & Co. KG, kurz EPE, und der GIMA München eG (ein Zusammenschluss von über 30 Münchner Wohnbaugenossenschaften und -unternehmen) ist es, bis zu 2.000 Wohnungen für bis zu 4.800 Menschen zu schaffen.

Diese Kooperation zwischen einem privaten Projektentwickler, Genossenschaften und sozial orientierten Wohnungsunternehmen stellt ein Novum in München dar und bietet große Vorteile für die Stadtgesellschaft mit folgenden Zielen:

- 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 CO₂-neutrale Energieversorgung und ein zukunftsweisendes Mobilitätskonzept unterstützt das Projekt Eggarten-Siedlung 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 Eggarten-Siedlung 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 Bewohner*innen, 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 Eggarten-Siedlung sowohl in sozialer als auch ökologischer Hinsicht zu einem Modellquartier für München entwickelt.



Anlass, Ziele und Fortentwicklung der Charta Eggarten-Siedlung

Mit dem Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs liegt seit Juli 2020 eine planerische Leitidee für die künftige Eggarten-Siedlung vor. Der von 19 Sach- und Fachpreisrichter*innen 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 ist die Grundlage für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2143.

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 Eggarten-Siedlung 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 Eggarten-Siedlung 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, verpflichteten sich EPE und GIMA auf die Erstellung eines gemeinsamen Konzeptes für die Planung und Realisierung des Modellquartiers Eggarten-Siedlung. 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. Eine Anpassung fand im März 2026 statt.

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 Einwohner*innenzuwachses und des gestiegenen Wohnflächenanspruchs pro Kopf müssen heute jedoch hohe städtebauliche Dichte und hohe Freiraumqualität in Einklang gebracht werden. Die Eggarten-Siedlung 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 Eggarten-Siedlung 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 Bewohner*innen abdecken. Für die Integration einer Grundschule, umfangreicher Sportflächen und mehrerer Kitas in das Quartier werden entsprechende Grundstücksflächen zur Verfügung gestellt und die Baukosten anteilig übernommen.



4 Ein klima- und umweltfreundliches Quartier

Hier setzt die Eggarten-Siedlung auf Maßnahmen sowohl zum Klimaschutz als auch zur Klimaanpassung. Im Sinne eines energetischen Modellquartiers wird eine CO₂-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 CO₂-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 Bewohner*innen 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 späteren Bewohner*innen sowie die weiteren Nutzer*innen 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 Bürger*innen 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 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 Eggarten-Siedlung Beteiligten 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 Bauherr*innen 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 Eggarten-Siedlung 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.
- Sämtliche geförderte und preisgebundene Wohnungen werden durch Genossenschaften erstellt.
- Die Büschl Unternehmensgruppe strebt ebenfalls einen 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 (Teil-) Baugebieten 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 sparsamen Wohnflächenverbrauch oder die Auslagerung selten genutzter Räume (z. B. Gästezimmer) in gemeinschaftlichen 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 (51 Prozent, Stand Januar 2026, siehe auch Baumbestand unten) 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 vorgesehen, werden drei exemplarische Bestandsgebäude – darunter die Daxetstraße 10, das älteste Wohnhaus des Eggartens – für eine gemeinschaftliche Nutzung erhalten. In der Planung wurden darüber hinaus weitere identitätsstiftende Bestandselemente wie beispielsweise übergeordnete Wegebeziehungen und Gehölzstrukturen östlich der Feldbahnstraße sowie der Biergarten als Reminiszenz an die ursprüngliche Gaststätte erfasst, 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 Bewohner*innen abgedeckt und Verkehr vermieden.
- Integriert in die Wohnbebauung werden Gemeinschaftsräume, Gästeartments oder Co-Working-Spaces geschaffen, die den künftigen Bewohner*innen, 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
- Es wird mit einer einheitlichen möglichen lichten Raumhöhe im Erdgeschoss von circa 3,50 Metern geplant, 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 CO₂-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 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 CO₂-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 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 Lärmschutzwall), um Transportwege und Emissionen einzusparen.



5 Mobilitätskonzept – Teil der Münchner Mobilitätswende

- Unterstützung von rad- und fußverkehrsfreundlichen Verbindungen zu den U- und S-Bahn-Haltestellen OEZ, Oberwiesenfeld und Fasanerie sowie zu den umliegenden Naherholungsgebieten (zum Beispiel am Lerchenauer See) durch intelligente Anknüpfung an das bestehende Wegenetz. Dabei werden die durch das Planungsgebiet verlaufenden Radwegeverbindungen (Haupt- und Nebenrouten) einbezogen und die Fuß- und Radwege entlang der Lassalle- und Wilhelmine-Reichard-Straße ausgebaut.
- Die Pkw-Stellplätze für Wohnungen, Gewerbe und Besucher*innen werden fast ausschließlich in Sammelgaragen an den Rändern des Quartiers gebündelt. Dadurch wird die Grundlage für ein weitgehend autofreies Quartier geschaffen.
- Im Inneren entsteht ein verkehrsberuhigtes Erschließungsnetz mit multimodal nutzbaren Wegen, die dem Fuß- und Radverkehr den Vorrang einräumen.
- Im öffentlichen Straßenraum werden Parkmöglichkeiten für Pkw stark eingeschränkt. Die dadurch gewonnenen Flächen werden zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und für 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 usw.). Dies umfasst auch eine kluge Organisation und Abwicklung des Lieferverkehrs.
- Alternative Mobilitätsangebote werden wohnungsnah bereitgestellt 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. Zum Mobilitätskonzept gehört auch die Verfügbarkeit von Sharing-Angeboten, beispielsweise Pkw in den Quartiersgaragen sowie Lastenräder in dezentralen Mobilitätsstationen bzw. Mobility-Hubs.
- Die Quartiersgaragen an den Rändern des Quartiers werden zu Mobilitäts-Hubs ausgebaut und betrieben. Ein flexibles Stellplatzmanagement mit und ohne persönliche Zuordnung der einzelnen Stellplätze optimiert die Auslastung der verfügbaren Parkplätze und ermöglicht eine Wechselnutzung für zeitlich versetzte Nutzungen (z. B. Wohnen nachts, Gewerbe tagsüber). Zudem sollen die Garagen Paketstationen und differenzierte Sharing-Angebote beherbergen. Diese sind sowohl für die Bewältigung der „letzten Meile“ innerhalb des Quartiers als auch für Wege außerhalb des Quartiers nutzbar.
- 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 Bauherr*innen 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 mithilfe eines quartiersübergreifenden Energiemanagementsystems auch für die Ladestationen und Mobility-Hubs in den Quartiersgaragen nutzbar gemacht werden. Energiespeicher in den Mobility-Hubs ermöglichen eine hohe Stromeigenversorgung und gewährleisten die ausreichende Leistung der Ladeinfrastruktur. Mit der Förderung der Elektromobilität soll zielgerichtet nicht nur die Anschaffung von E-Autos, sondern auch eine umfassende Infrastruktur für alle Verkehrsteilnehmer*innen, 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*innen- 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 Nachbar*innen 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 Bewohner*innen werden so früh als möglich an der Ausgestaltung ihres Quartiersmanagements beteiligt.
- 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 Bauherr*innen unterstützen den Kommunikations- und Beteiligungsprozess mit einem Fonds „Quartiersvernetzung“, in den alle Bauherren 1,- Euro je geplantem m² GF einspeisen.
- Schaffung von „Möglichkeitsräumen“ – Flächen zur Aneignung, Bespielung und Mitgestaltung im öffentlichen wie im privaten Raum, die das Miteinander und die Mitwirkung der Bewohner*innen fördern.



Hintergrund und Erläuterung

Historie

Bis zum Ersten Weltkrieg war die heutige Eggarten-Siedlung Teil der königlichen Fasanerie Moosach. Ab 1919 wurde die Fläche durch die Bayerische Kronverwaltungsverwaltung 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*innen 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 Eggarten-Siedlung 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 Eggarten-Siedlung 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. Die CA Immo ist im Juni 2025 aus dem Projekt ausgestiegen. Die Büschl Unternehmensgruppe wurde alleinige Eigentümerin der Flächen der Eggarten-Siedlung.

Baumbestand

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Strukturkonzepts wurde in den Jahren 2018/2019 ein detaillierter Baumbestandsplan erstellt, in dem die als erhaltenswert eingestuften Bäume fachlich bewertet wurden.

Im Umgriff sind insgesamt 1.125 Bäume mit einem Stammumfang ab 40 Zentimetern erfasst und anhand der Kriterien Größe/Alter, Vitalität/Lebenserwartung, standörtliche Eignung sowie Bedeutung für den Naturschutz, das Landschafts- und Stadtbild bewertet worden. Im Ergebnis konnten knapp ein Viertel (22 %) des gesamten Baumbestandes als erhaltenswert oder sehr erhaltenswert eingestuft werden. Inzwischen wurden die Erhebungen mehrfach aktualisiert. Dabei waren einige Ausfälle oder Wertverluste infolge von Windbruch, Schadorganismus (u.a. Eschentriebsterben) sowie durch Verkehrsgefährdung notwendige Rückschnitte und Entnahmen zu verzeichnen.

Natur- und Artenschutz

Im Rahmen des Strukturkonzepts wurden zu allen relevanten Aspekten der Flora und Fauna umfangreiche Gutachten erstellt und mit den Fachbehörden der LHM abgestimmt. Dabei wurden auch die Funktionsbeziehungen zu den umliegenden Lebensräumen untersucht. Bei den Kartierungen wurden auch besonders und streng geschützte Arten nachgewiesen. In Abstimmung mit den Naturschutzbehörden wurden Maßnahmen geplant, sodass alle Anforderungen aus den gesetzlichen Bestimmungen des Natur- und Artenschutzes erfüllt werden.

Ziel der Planung ist, eine möglichst hohe biologische Vielfalt zu erhalten, unter anderem durch strukturreiche und vernetzte Grün- und Freiflächen, begrünte Fassaden und Dächer usw.

Westlich der Feldbahnstraße werden Flächen naturnah hergestellt und zum Teil waldartige Gehölzbestände gesichert. Am Südrand des Planungsgebietes entsteht zusätzlich ein 20 Meter breiter Korridor für den überörtlichen Biotopverbund. Die Herstellung der für die neue Eggarten-Siedlung erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt sowohl innerhalb des Planungsgebietes als auch in der Umgebung auf eigenen Flächen.

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 Temperatenausgleich 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 Eggarten-Siedlung stellt den Endpunkt einer dieser Leitbahnen dar, die an der Allacher Lohe beginnt und entlang des Rangierbahnhofs und beidseits des DB-Nordrings in West-Ost-Richtung verläuft. An die Eggarten-Siedlung 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 Eggarten-Siedlung 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 Eggarten-Siedlung, 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 von Neubebauung freigehalten werden soll. Bezugspunkt ist dabei die Bebauung südlich des DB-Nordrings. Von diesem Richtwert sollen mindestens 200 Meter entlang des DB-Nordrings verlaufen.

Bisherige Beteiligungsformate

Im Jahr 2010 gab es erstmals Gespräche mit dem Bezirksausschuss Feldmoching-Hasenberg über die grundsätzliche Entwicklung des Areals. 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 Bürger*innen 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 Bürger*innen über den Ablauf und die Inhalte des geplanten Wettbewerbs informieren konnten. Im Anschluss hatten die Bürger*innen 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.

Weitere Veranstaltungen

Im Oktober 2022 diskutierten Expert*innen unter dem Titel „Das Grün in Städten ist unsere natürliche Klimaanlage“ über Stadtgrün und Klima. Dabei stellte die Projektgruppe ihre Selbstverpflichtung für ein ökologisches Quartier in der Eggarten-Siedlung vor.

Im Juli 2023 trafen sich Fachleute und Interessierte im HP8, um über die Frage „Wie gelingt CO₂-neutrales Bauen?“ zu diskutieren. Die eingeladenen Expert*innen zeigten Wege auf, wie sich klimafreundliches Bauen praktisch umsetzen lässt.

Bei der Podiumsdiskussion im April 2024 mit dem Titel „Was macht ein Quartier lebenswert?“ wurden die Pläne des Quartiersmanagements der Eggarten-Siedlung präsentiert.

Ende März 2025 kamen Nachbar*innen und Interessierte mit den Projektpartner*innen – ganz in der Nähe des zukünftigen Modellquartiers an der Kapernaumkirche – ins Gespräch. Sie erfuhren mehr über den aktuellen Stand und die nächsten Schritte der Eggarten-Siedlung. Der direkte Austausch stand dabei im Mittelpunkt.

Begleitend dazu startete die Projektgruppe die Umfrage „Welche Angebote des neuen Modell-Quartiers bereichern den Alltag wirklich?“, an der mehr als 200 Personen teilnahmen.



Impressum

Herausgegeben von

Eggarten Projektentwicklung GmbH & Co. KG

Tölzer Straße 30a, 82031 Grünwald

Tel.: 089/452 197 00

E-Mail: info@eggarten-siedlung.de

GIMA München eG

80339 München, Tulbeckstraße 44

Tel.: 089/767 555 83

Fax: 089/725 50 74

E-Mail: info@gima-muenchen.de

Grafik

Erasmi + Stein, München

Bildnachweis

africa-studio.com-AdobeStock (Titel, S. 5)

AleksanderNakic-iStockphoto (Titel, S. 6, 12)

flil-iStockphoto (S. 13)

Grand Warszawski-iStockphoto (S. 9)

Ida Jarosova-iStockphoto (S. 11)

insta_photos-AdobeStock (S. 8)

Marko Pekic-iStockphoto (Titel, S. 5)

AsiaVision-iStockphoto (Titel, S. 6)

Simun Ascic-shutterstock (Titel, S. 6)

Studio Peace-shutterstock (Titel, S. 5, 10)

Studio Wessendorf mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten,
Philipp Obkircher (Seite 2, 3)