

Lokal-Anzeiger

FÜR DEN 24. STADTBEZIRK

FELDMOCHING - LERCHENAU - FASANERIE-NORD - HARTHOF - LUDWIGSFELD
SIEDLUNG AM HASENBERGL - SIEDLUNG AM LERCHENAUER SEE

75. Jahrgang

31. Mai 2024

Folge 11

DRUCK & WERBETECHNIK

ALEXOTINS

Print
Plott
Stick

Grashofstr. 11 · Tel. 089/314 28 51

Siedlung Ludwigsfeld

Bebauung: „Gigantismus auf knapp 10 ha ist Gier“

Am Mittwoch, den 15. Mai fand im Karlsfelder Bürgerhaus die öffentliche Erörterungsveranstaltung zur Nachverdichtung und Neubebauung in und um die Siedlung Ludwigsfeld statt. Zahlreiche Interessierte, insbesondere Betroffene aus Ludwigsfeld, waren gekommen – wenngleich viele Stühle leer blieben. Nachdem Vertreter des Münchner Planungsreferats über den Stand des B-Plan-Verfahrens informiert hatten, brachten die Anwohner erneut ihre Ablehnung vor. Unisono hieß es, das Neubaugebiet mit ca. 1.950 Wohneinheiten auf 10 ha sei viel zu massiv, zu hoch, zu dicht und passe nicht zur Bestandssiedlung. Die schon jetzt vorhandenen Verkehrsprobleme würden von den Planern penetrant ignoriert. Ihre Forderung: Die Karlsfelder Str. neu und die neue Planstraße um das Neubaugebiet müssten vor Baubeginn erstellt werden, sonst kollabiere in der Siedlung alles. Aus dem Stadtrat, der diese massive Bebauung politisch zu verantworten hat, war übrigens keiner anwesend.

Recht viel hat sich seit vergangenem März, als das Preisgericht das Architekturbüro „Palais Mai“ zum Sieger gekürt hat (siehe Lokal-Anzeiger 6/2023), nicht am Entwurf geändert. Nicole Heiß, die für das Bebauungsplanverfahren zuständige Teamleiterin im Münchner Planungsreferat, konnte die paar Anpassungen schnell zusammenfassen.

Im Süden ist die Neubebauung – 8 bis 15 Stockwerke hoch – um 4 bis 7 m abgerückt von den Reihenhäuschen entlang und hinter der Diamantstr. Damit würden die ÖPNV-Trasse und der Ringpark, der die Bestandssiedlung quasi umschließt und die Neubebauung auf „angemessene Distanz“ hält, aufgeweitet. (Und der rechtlich vorgegebene Abstand von 1 h zu der weit niedrigeren Bestandsbebauung – mit vielfach PV-Anlagen auf den Dächern – eingehalten.)

Durch den „Ringpark“ soll massive Neubebauung etwas abrücken

Um diesen Ringpark zu „stärken“, der Anknüpfungspunkt sei für die neue Bebauung, um „das Raumgefühl“ und den „grünen Saum“ als Puffer zu den Neubürgern zu vergrößern, gibt es auch die Über-

legung, das „Haus für alle“ abzureißen und den Nutzern anderswo eine würdige Alternative zu bieten. Schließlich sei das Gebäude ja schon relativ alt ... Das „Haus für alle“ war 1954 mit 10.000 Mark Spenden von den Siedlungsbewohnern errichtet worden und beherbergt heute den Verein Iglu, die Interessengemeinschaft Ludwigsfeld, die Hausaufgaben-

betreuung ... aber auch die ukrainisch-orthodoxe Kirche, den hl. Aposteln Petrus und Paulus geweiht. Diese Überlegungen hatte die Stadt den Betroffenen im Vorfeld bereits mitgeteilt, damit sie nicht in der Erörterungsveranstaltung aus allen Wolken fielen. Die Iglu-Vertreter zeigten sich ob dieser Idee verhalten distanziert, am alten Haus hingen Erinnerungen und viel Herzblut. „Wenn es abgerissen wird, fehlt viel“, fasste Petra Grünwald von Iglu (=Interessengemeinschaft Ludwigsfeld) die Stimmungslage zusammen. Die ukrainische Kirche hingegen, deren Gläubige offensichtlich aus halb Oberbayern kommen, wäre an einer größeren Kirche in „solitärer Lage“ durchaus interessiert, so teilten die Stadtvertreter das Fazit des Gesprächs mit.

Die derzeitigen Eigentümer werden den Ringpark mittels Umlegeverfahren auf die Stadt übertragen, womit er von privater zu öffentlicher Grünfläche wird. Ob das auch heiße, dass die Stadt die letzte Baracke, denkmalgeschützt zumindest in weiten Teilen, übernehme, die in diesem Ringpark situiert ist? Da wand sich Heiß. Das Kommunalreferat – das wie das Baureferat an diesem Abend mit Abwesenheit glänzte – sperre sich aus wirtschaftlichen Gründen gegen Kauf/Miete des arg sanierungsbedürftigen Gebäudes, bei dem



jede bauliche Maßnahme mit dem Denkmalschutz abgestimmt werden muss. Was damit passiere, könne sie jetzt noch nicht sagen. Man suche nach einer würdigen Nutzung ...

An der Karlsfelder Str. soll Bebauung kompakter werden

Im nördlichen Bereich des Planungsbereichs, an der Karlsfelder Str., hat man das ursprünglich 12-stöckig angedachte Gebäude um vier Stockwerke auf nunmehr acht eingekürzt, wie Heiß stolz berichtete. Die Bebauung wurde aus Lärmschutzgründen gegenüber MAN und der viel befahrenen Karlsfelder Str., aber auch um dem Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“ mehr Rechnung zu tragen, etwas gen Norden verschoben. Insgesamt sei sie nun niedriger, aber geschlossener und die Grünfläche sei zusammenhängender.

Weitere Abänderung gegenüber dem Siegerentwurf: Die Kristallstr. wird nicht abgehängt und zu einer Sackgasse, sondern bleibt für den Individualverkehr wie für Busse geöffnet. Die Straße sei weiter wichtig, so die Stadtplaner.

Dass nach Ludwigsfeld in absehbarer Zeit eine Tram hinausfahren wird, das bezweifelten alle Bewohner in ihren Wortbeiträgen. Und die vagen Einlassungen

Fortsetzung auf Seite 6

von Jonas Wurtz vom Mobilitätsreferat trugen auch nicht dazu bei, mehr Zuversicht aufkommen zu lassen. Zur Tramtrasse konnte Wurtz nur sagen, dass man mit dem Landkreis Dachau noch in der Vorbereitung für eine Machbarkeitsstudie sei. Angesprochen auf die Probleme in der Kristallstr., durch die sich gerade wegen einer Dauerbaustelle im Bereich der alten Karlsfelder Str. der ganze Durchgangsverkehr quält und bei Begegnungsverkehr mit Bussen oder Lkws im wahrsten Sinne des Wortes festfährt bzw. auf den Gehweg ausweicht, entgegnete er sehr „empathisch“ (Vorsicht Ironie): Bei der Straße müsse man was machen, dass der Bus besser durchkomme. Aber was? Das verriet er nicht. Zum Ausbau der Karlsfelder Str. neu und wann damit endlich nach mindestens einem Jahrzehnt der Verzögerung begonnen werde, war von Nicole Heiß lediglich zu erfahren, dass – endlich, endlich – zum Jahresende der dafür notwendige einfache Bebauungsplan fertig sein werde. Voraussichtlich. Wenn nicht wieder etwas dazwischenkomme. Dann gehe das Ganze ans Baureferat, das für die bauliche Umsetzung zuständig sei. Diesem sei die Dringlichkeit durchaus bewusst, ergänzte Wurtz. Erst einmal aber ist festzuhalten, dass das Baureferat an diesem Abend nicht anwesend war.

Neben der Grund- auch eine Förderschule

Eine weitere Änderung betrifft den Schulkomplex, situiert im östlichen Neubaugebiet südlich der Sportanlage des TSV Ludwigsfeld, die allmählich saniert und später auch von Schulklassen mitbenutzt werden wird. Dort wird nicht nur eine sechszügige Grundschule entstehen, so dass die ABC-Schützen auch aus der Bestandssiedlung dann nicht mehr täglich per Schulbus nach Karlsfeld fahren müssen. Zudem wird dort nun eine vierzügige Förderschule errichtet. Und das obwohl das Sonderpädagogische Förderzentrum Rothwiesenstr. gemäß dem 3. Schulbauprogramm der Stadt im September abgerissen und um 14 Klassenräume erweitert neu aufgebaut wird.

Fragerunde währte nahezu zwei Stunden

Die Liste der Fragen und Einwendungen war anschließend so lang, dass die Veranstaltung glatt um eine Stunde länger dauerte als ursprünglich angesetzt. Dass das 32 ha große Areal nach wie vor den bekannten vier Eigentümern gehört, wurde gleich eingangs mehrfach betont. Diese sind: die Wohnungsgesellschaft Ludwigsfeld, gegründet von drei Privatpersonen aus dem Umkreis der vorherigen Eigentümerin Patrizia; die „PG Granatstr. 12 GmbH“, deren Firmensitz und Geschäftsführung schon vielfach gewechselt haben und die lt. Internet inzwischen über einen Beteiligten auch mit der Schweizerischen Empira (Besitzer

des Quartiers Ratold-/Raheinstr.) verwohen ist, deren CEO er ist; die Ludwigsfelder Grund GmbH mit Sitz in Grünwald, hinter der insbesondere Immobilienunternehmer Ralf Büschl (Eggarten!) und sein Firmengeflecht stehen, sowie zu 5 % die Stadt München.

Parkartige Grünflächen müssen sich künftig mehr Menschen teilen

Ärgerlich aufstieß den Jetzt-schon-da-Wohnenden, dass sie ihre parkartigen Grünflächen, zumindest rechnerisch, an die Neubewohner abtreten müssen. Sonst wäre eine solche Dichte nicht möglich, da jedem Münchner laut Gesetz 20 qm an Grün zur Verfügung stehen müssen (früher war es fast das Doppelte). Bislang haben die Ludwigsfelder, deren rund 660 Wohnungen in einer ersten Bauphase 1952 gebaut wurden, zwar kleine Wohnungen zu zumeist weniger als 50 m² Fläche, aber dafür wunderbares Grün vor der Haustür. Über 60 qm waren es bislang pro Nase. Das sei eindeutig eine Verschlechterung ihrer Lebensqualität. Gegenargument der Stadt: Dafür werte man die öffentlichen Grünanlagen auf mit neuen Wegen, Spielplätzen und neuer Bepflanzung.

Die Anwohner monierten auch, dass im Wettbewerbsentwurf Flächen, die aktuell als Parkplätze genutzt werden, als öffentliche Grünflächen ausgewiesen sind. Das sei so, bestätigten die Stadtvertreter, aber man versprach, nicht gleich mit dem Satzungsbeschluss einen Rückbau der Flächen zugunsten der öffentlichen Grünflächen vorzunehmen. Und ein Teil davon bleibe auch so, weil dort der Lärm so groß sei, dass man sie nicht als Grünfläche rechnen dürfe. Um der jetzt schon vorhandenen Parkplatznot in der Bestandssiedlung zu begegnen, sollen 200 Stellplätze in den künftigen Quartiersgaragen den Alt-Bewohnern vorbehalten werden.

Apropos: Der Stellplatzschlüssel für die neuen Wohnungen dürfte in etwa bei 0,8 bis 0,9 liegen, je nachdem wie viele gefördert und preisgedämpfte Wohnungen letztlich gebaut werden. Denn Sozialwohnungen haben einen geringeren Stellplatzschlüssel, da man davon ausgeht, dass sich diese Mieter Autos weniger leisten können.

Atriumhäuser zerstören Struktur der Siedlung

Auf wenig Gegenliebe bei den Alt-Ludwigsfeldern stießen auch die vier würfelförmigen „Atriumhäuser“. Gegenargument der Stadt: Die „solitärhaften“ Gebäude hätten zwar eine andere Gebäudetypologie, nähmen aber mit fast der gleichen Höhe sehr bewusst Bezug zum Bestand mit seinem schnörkellosen Zeilenbau, rechtfertigte sie Heiß. Sie verschwänden daher fast unmerklich in der Siedlung, meinte sie, um an anderer Stelle auszuführen, dass „die viereckigen Gebäude auch uns nicht gefallen haben“. Es könne durchaus sein, dass die vierstöckigen Gebäude sich letztlich

zu einer Seite hin öffnen und dann eher u-förmig ausgebildet würden.

Peter Scheller, der 2005 zu den Gründungsmitgliedern des Architekturbüros Palais Mai zählte, erläuterte, dass man nur am Onyx-Platz ein flaches Bestandsgebäude durch ein Atriumhaus ersetzen wolle, ansonsten würden die neuen Atriumhäuser auf freien Flächen errichtet, ohne den großen Baumbestand dabei zu tangieren oder ein Baudenkmal. (Anwohner allerdings befürchten, dass die Stele an der Ecke Rubin-/Kristallstr. weichen muss.) Die neuen Wohnungen hätten andere Größen und seien dann vielleicht auch für Familien interessant, um ein etwas gemischteres Bewohnerklientel zu erhalten.

Eine maßvolle, verträgliche Erweiterung sieht anders aus

Besonders wenig anfreunden können sich die Altbewohner mit den beiden 15-stöckigen „Hochpunkten“, die man doch besser Hochhäuser nenne. Und warum eines davon gerade im Süden stehen müsse, zur Bestandssiedlung hin und nicht am Rande, während man im Norden die Häuser reduziert habe, wo sie keinem Licht und Sonne nähmen. Ansonsten seien die Häuser im Schnitt acht Stockwerke hoch. Insgesamt werde nur in der Hirmerei noch so dicht und hoch gebaut. Eine maßvolle, verträgliche Erweiterung der Siedlung sehe anders aus. Damit breche man das Versprechen aus der Präambel zum Kaufvertrag von 2007. Dort heißt es, der Käufer verpflichte sich, der „historischen Entwicklung dieser außergewöhnlichen Siedlung Rechnung“ zu tragen. Auf diese Präambel referenzierten übrigens mehrere Redner.

Die Platzierung der Hochhäuser rechteckige Stadtplanerin Heiß wie folgt: Sie entstünden an städtebaulich bedeutsamen Stellen, beim südlichen Quartierszugang und südlich der Schule beim Quartiersplatz, wo Einzelhandel und Dienstleistung situiert würden, und dienten der Orientierung (Gelächter). Und Architekt Scheller ergänzte, die „Hochpunkte“ wiesen auf die Veränderung hin.

P.S. I: Heiß rechnet mit dem Satzungsbeschluss, dem Abschluss des B-Planverfahrens, in drei bis vier Jahren. Dazwischen lägen noch einige Unwägbarkeiten: die Kommunalwahl 2026 sowie das Umlegungsverfahren nach der neuen Sobon 2021, einem äußerst komplexen Rechenmodell, nach dem zumindest 40 % Sozialwohnungen entstehen müssten. Ob dabei berechnete Ludwigsfelder bevorzugt eine neue Sozialwohnung bekommen könnten, war sie nicht dazu in der Lage zu beurteilen. Erste Wohnungen seien wohl frühestens zwei Jahre nach dem Satzungsbeschluss zu beziehen, vermutete sie.

P.S. II: Eine letzte Frage ging an eine Juristin aus dem Planungsreferat: Wann man wie gegen den Bebauungsplan klagen könne. Antwort: Eine Normenkontrollklage, mit der in einen Bebauungsplan einzugreifen sei, ist spätestens ein Jahr nach der Satzung des B-Plans möglich.