

QC.3.10 – Quartierscharakteristik München Neufreimann

Basisinformationen

Größe	58 ha ^{3.10.4: 5} ehemalige Bayernkaserne 48 ha, zusätzlich Heidemannstraße 10 ha ^{3.10.1: 1}
Wohneinheiten	geplant: ca. 5.500 WE ^{3.10.2} , 4.300 WE auf 48ha und zusätzlich 1.100 WE durch privaten Investor auf 10 ha ^{3.10.1: 1}
Einwohner:innen	geplant: 15.000 EW ^{3.10.1: 1}
Arbeitsplätze	k.A.
Lage im Stadtgebiet	randstädtische Lage im Münchner Norden, zwischen Heidemannstraße und Euro-Industriepark ^{3.10.3: 1}
Vornutzung	Kaserne der Wehrmacht, US-Army und der Bundeswehr, Übernachtungsmöglichkeiten für Obdachlose: Kälteschutz, Erstaufnahmestelle für Flüchtlinge ^{3.10.2} , Heidemannstraße: Gewerbegebiet ^{3.10.2} , Grundstück im Eigentum der LHM ^{3.10.2} <i>Geschichte:</i> 1936-1938 als militärische Liegenschaft erreichtet, bis 1968 von US Army genutzt, danach bis 2011 von der Bundeswehr genutzt, seit 2007 Teilbereiche für Zivilgesellschaft nutzbar, 2009 Freigabe des Geländes durch die Bundeswehr, seit 2013 Nutzung für Erstaufnahme von Flüchtlingen, Notquartiere für Wohnungslose Gewebegrundstück vielfältig (gewerblich) genutzt, u.a. DB, BMW, Fachhochschule München ^{3.10.4: 5}
Nutzungsstruktur	geplant: Nutzungsmischung: Wohnen, Büros, Gastronomie, Kreativwirtschaft, Einzelhandel ^{3.10.1: 15} , gewerbliche Nutzung der EG-Zonen ^{3.10.3: 6} , kleinteilige Nutzungsmischung
Ziele	Urbane Dichte, Identität, Gemeinschaft, Nutzungsmischung, Vielfalt Wohnen, kurze Wege, ÖPNV, Freiraumqualitäten, Nachhaltigkeit, Generationen ^{3.10.1: 3}

Planung

Bauzeitraum	Baubeginn 2021 ^{3.10.2} , geplant bis 2030 ^{3.10.3: 1}
Leitbild	Das neue Quartiers soll für eine Quartierskultur stehen, die den Zusammenhalt fördert und langfristig zu einer lebendigen, aktiven Nachbarschaft beiträgt ^{3.10.2} , nachhaltiges Viertel der kurzen Wege ^{3.10.2} , gemischtes Quartier mit eigener Identität und durchgehender architektonischer und freiraumplanerischer Qualität (entsprechend der Leitlinie der LH München: „kompakt, urban, grün“) ^{3.10.4: 5} , urbanes Quartier, Stadt München weiterbauen ^{3.10.4: 9}
Bauherr:in/-träger:in	GWG und Gewofag (50 %), verschiedene Genossenschaften und Mietshausyndikate, KMB Bauträger, Sedlmayer AG im Osten (außerhalb des Kasernengeländes) 1.100 WE ^{3.10.3: 1f.}

Städtebaulicher Entwurf	Masterplan von ARGE, Max Dudler, Hilmer Sattler, AGS Garten und Mahl Gebhardt Konzepte 3.10.1: 5
Planungsprozess	<p>03.06.1992: Stadtratsbeschluss zur Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme</p> <p>25.10.2006: Stadtratsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Aufstellung des Bebauungsplanes</p> <p>07.11.2007: Grundsatz- und Eckdatenbeschluss</p> <p>12.2007: Grundstückserwerb durch die LHM</p> <p>2012: Auftakt- und Wettbewerbsgespräche 3.10.4: 5</p> <p>2013/2014: Städtebaulicher Wettbewerb: Max Dudler und Architekten Hillmer & Sattler und Albrecht, Gartenarchitektin Adelheid Schönborn 3.10.1: 4,</p> <p>2013: Podiumsdiskussion 3.10.4: 5</p> <p>2014: Werkstattgespräch mit Planungsteams der sechs Entwürfe 3.10.2,</p> <p>2019: Bebauungsplan rechtskräftig 3.10.2</p> <p>geplant: 2021-2023: Baufreimachung und Erschließung,</p> <p>2021-2030: in 3 BA Hochbau 3.10.1: 8,</p> <p>2021: Ausschreibung für 700 Miet- und Genossenschaftswohnungen 3.10.2</p>
Finanzierung	
Maße	
Architekt:innen	
Besonderheiten	<p>Renaissance der gründerzeitlichen Blockrandstruktur 3.10.4: 7,</p> <p>Förderung durch Bund: „Nationales Projekt des Städtebaus“ 3.10.1: 13</p>

Städtebau und Gestaltung

Bebauungsstruktur	Robuste Blockstruktur der „Europäischen Stadt“ 3.10.1: 4, Blöcke überwiegend geschlossen, vereinzelt mit Öffnung, Höfe 3.10.4: 30ff.
Raumformende Elemente	Eingangshochpunkt: Hochhaus Heidemannstraße 3.10.4: 12, Stadt- und Quartiersplätze, Stadtpark, Landschaftsparks/Grünbänder, Grünboulevard 3.10.1: 5; 3.10.2; 3.10.4: 21
Form/ Struktur	Geometrische Grundstruktur: orthogonal, Rasterförmig bzw. rechteckige Rasterstruktur, Straßen und Wege im rechten Winkel, Magistrale quer von Nord nach Süd, Maßstab der Blöcke entspricht den Blöcken der Münchener Stadtteilen, klar strukturierte Baufelder 3.10.4: 7, Vorbild: Prinzip der europäischen Stadt mit gründerzeitlichen Stadtstruktur der Blockrandbebauung 3.10.4: 7, klare orthogonale Struktur, eingefasst durch Grünbänder im Norden und Süden, durchbrochen durch Diagonale mit Stadtplatz 3.10.4: 9, Teilung des Gesamtquartiers in 4 x 9 m Rasterfelder mit unterschiedlichen Abmessungen 3.10.4: 11
Gebäudehöhe	Einheitliche Basishöhe von 25 m, Betonung wichtiger Stadträume (Park, Stadt- und Quartiersplätze, Magistrale) durch Überhöhung der Raumkanten und Hochpunkte 3.10.4: 13f. Basisblock 7 VG 3.10.4: 30, 8, 12-20, 27 VG 3.10.4: 14f.

Gebäudeform	quadratische und rechteckige Blöcke
Gebäudegestaltung	<p>Sicherstellung hoher architektonischer Qualität/Individualität 3.10.3: 2, Dachgärten und -terrassen mit intensiver und ökologisch wertvoller Begrünung, Photovoltaik 3.10.3: 5, Blöcke mit privaten Innenhöfen und vielfältigen Nutzungen 3.10.4: 11, Staffelgeschosse zur Optimierung des Blockinneren 3.10.4: 11, an Straßen flexible Nutzung der EG-Zonen, bei Wohnen im EG Hochparterre möglich, Einrücken der Dachaufbauten und durchlaufende Attikalinie 3.10.4: 15,</p> <p>verschiedene Blocktypen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Basisblock Höhe 25 m mit optionalem Staffelgeschoss zum Innenhof, 2) Basisblock kombiniert mit Raumkante und Höhenunterschied, 3) Basisblock kombiniert mit Hochpunkt, 4) Basisblock kombiniert mit Raumkanten und Hochpunkt 3.10.4: 27, <p>Blöcke mit offenen oder geschlossenen Öffnungen oder Öffnungen als Einschnitte 3.10.4: 28f, Ausbildung einer klassischen Sockelzone, Dachkanten als durchlaufende Trauflinie, Herausbilden eines monolithischen Charakters durch plastische Baukörperausbildung: Strukturierung an Gebäudenutzung oder Städtebaulichen Situation, geöffnete und geschlossene Wandanteile als Gliederungsmerkmale, blockaußenseitige Eingänge durch Rücksprünge und Farbakzente einsehbar, Größe der Balkone/Loggien variiert je nach Lage 3.10.4: 34f., Farbkonzept: Farbtöne in Anlehnung an Naturstein und Ziegel, Jeder Block in einer Farbfamilie gestaltet (Ausnahme Sockel), Farbakzente: Reinweiß, Holz-Natur, Fester/Geländer/ Metallprofile etc.: dunkle Farben als Kontrast 3.10.4: 36f. an Plätzen und Park: hochwertige Fassaden, die sich von Allgemeinblöcken abheben 3.10.4: 38f.</p>
Architektonische Merkmale	
Wohnungstypologie	
Verfügungsform	Genossenschaftswohnungen, Mietwohnungen, geförderte Wohnungen, preisgedämpfte Wohnungen 3.10.3: 12, auf städtischen Grundstücken: 30 % einkommensorientierte Förderung (EOF), 30 % München Model Miete (MMM), 40% konzeptioneller preisgedämpfter Mietwohnungsbau (KMB)
Klimaschutzmaßnahmen und Mikroklima	Betonrecycling: Wiederverwendung von Material der alten Bauten 3.10.2, Versickerungs- und Rückhalteflächen 3.10.3: 5
Bauausführung	Betonrecycling: Wiederverwendung von Material alter Gebäude 3.10.2, teils Holz- bzw. Holzhybridbauweise 3.10.3: 5, Sockelzonen: Naturstein, Kunststein, Ziegel, Am Platz/Hochhäuser: Steinelemente in Kombination mit Putz (reine Putzfassade nicht zulässig) 3.10.4: 43

Stadträume und Erschließung

Wohnumfeld	Stadtplatz und Quartiersplätze 3.10.1: 5
-------------------	--

Freiraumgestaltung	<p>Große Freiflächen an Nord- und Süd-Rändern 3.10.1: 4, Stadtpark, Grünboulevard, gemeinschaftliche Dachgärten und Innenhöfe 3.10.2, in Quartiersmitte: Park, öffentliche Grünflächen im Norden (44.000 m²) und im Süden (130.000 m²) 3.10.3: 4, drei Stadtplätze: Hauptplatz, östliche und westliche Quartiersplatz 3.10.3: 4,</p> <p>Landschaftsparks mit öffentlichen Spielflächen und vielfältigen Möglichkeiten für Naherholung, Sport und Spiel 3.10.4: 21, Wandelsang als Schallschutzelement für nördliche Grünfläche: Durchgänge für Fußgänger 3.10.4: 21, Grüne Gassen als wohnungsnah, einheitlich gestaltete Freiraumflächen, großzügig und geradlinig, jede Gasse kann sich thematisch und im Detail unterscheiden 3.10.4: 23, Innenhöfe (50 cm erhöht) und Dachflächen als private Grünräume, private Freiräume teils rund um Block 3.10.4: 23, wohnungsnah Grüne Gassen als Vernetzung von öffentlichem und privaten Grünraum, Entlang der Gebäude privat nutzbare Freiflächen (50 cm Erhöhung von den Gassen aus Niveau der Innenhöfe) durch 1,5 m Hecken eingefasst 3.10.4: 46, private Vorgärten entlang des Grünboulevards als Schnittstelle zwischen öffentlichem und privaten Raum 3.10.4: 46</p>
Erschließungsnetz	<p>Deutliche und effiziente Straßenführung 3.10.1: 4, Magistrale 3.10.1: 4, Grüne Gassen und Grünboulevard 3.10.1: 5, geplant: Reduzierung von PKW-Stellplätzen, Etablierung von Car-Sharing, Leih- und Lastenräder, Mobilitätszentrale 3.10.1: 17, Anbindung über Tramlinie 23 3.10.2, Tiefgarage 3.10.3: 4, autoarm, autofreie Bereiche im Zentrum des Quartiers West, Ringstraße zur Erschließung mit MIV, Tempo 30 3.10.3: 4, innere Ringstraße mit Magistrale und drei weiteren Zufahrtsstraßen, Anschluss an TG, Grüne Gassen 3.10.4: 9, Magistrale zwischen den Kreuzungspunkten mit Ringstraße nicht befahrbar 3.10.4: 19, zentrale und dezentrale Mobilitätsstationen 3.10.4: 19, Grünboulevard als Querverbindung von W-O, Verbindung von Quartiersplätzen über Stadtplatz, Aufenthaltsraum 3.10.4: 5, TG und straßenbegleitendes Parken für Besucher- und Kurzzeitparker 3.10.4: 19, Fahrradwegenetz 3.10.4: 19</p>

Wohnraum

Grundriss	
Wohnungsgrößen	
Küche	
Balkon	
Sonstiges	

Infrastruktur

Soziale Infrastruktur	Geplant: 2 Grundschulen, 1 Gymnasium, 1 Förder- und Musikschule, Stadtteilbibliothek, VHS, Alten- und Servicezentrum, Nachbarschaftstreffpunkte, Bildungslokal, 14
------------------------------	--

	Häuser für Kinder, Familienzentrum, Jugendfreizeitstätte, Pflegeeinrichtung und Seniorenwohnstätte, Sportangebote 3.10.1: 7, Stadtteilkoordination 3.10.2, zwei Schulstandorte: Nord und Süd 3.10.3: 1, Feuerwache, Schulschwimmbad 3.10.3: 6
ÖPNV	Verlängerung der Tram-Linie 23 als Querlinie, weitere Linie entlang der Heidemannstraße geplant, durch Tram Anbindung an U-Bahn, Buslinien 3.10.3: 3
Nahversorgung	Ärzte und Apotheken, Nahversorgung 3.10.1: 7, Nahversorgung/Gastronomie am Stadtplatz und den Quartiersplätzen, in großen Teilen der EG 3.10.3: 6
Technische Infrastruktur	

Bewohner:innenstruktur

Altersstruktur	
Einkommensstruktur	

Quellen

3.10.1: LHM-PLAN (= *LHM-REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG*) (2021c): Präsentation des Planungsreferates zum neuen Wohnquartier auf dem Areal der Bayernkaserne.

3.10.2: LHM-PLAN (= *LHM-REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG*) (o.J.c): Neufreimann. In: <https://stadt.muenchen.de/infos/ehemalige-bayernkaserne-freimann.html> (02.05.2022).

3.10.3: LHM (o.J.a): FAQ Neufreimann (ehemalige Bayernkaserne).

3.10.4: ARGE; MAX DUDLER; HILMER SATTLER MIT AGS GARTEN UND MAHL.GEBHARD.KONZEPTE (2020): Masterplan und Gestaltungsleitfaden Bayernkaserne München.