

Erst-
information

Siedlungs- entwicklung

Wohnanlage München-Nord

www.bundesimmobilien.de

Liebe Mieterinnen und Mieter, liebe Nachbarinnen und Nachbarn,

die Siedlung Neuherberg- / Rockefellerstraße in München (Siedlung München Nord) soll weiterentwickelt werden, um für unsere Bundesbediensteten dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig tragen wir, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), aktiv dazu bei, den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. **Unser Ziel: dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, die bestehende Wohn- und Lebensqualität der Siedlung zu verbessern und die Siedlung maßvoll zu erweitern.**

Wir befinden uns aktuell noch in einem **sehr frühen Planungsstadium**. Die vorliegende Broschüre soll Ihnen einen ersten Blick in den aktuellen Verfahrensstand geben, Ihre Fragen beantworten und die grundsätzlichen Überlegungen zur Entwicklung Ihrer Siedlung aufzeigen.

Auch möchten wir einen **gemeinsamen Informationsstand** schaffen, um in kommenden Informations- und Dialogveranstaltungen zusammen mit Ihnen über unsere Vorschläge und Planungen zu diskutieren. Denn als Bewohnerinnen und Bewohner sind Sie direkt von unseren Planungen betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre BImA
Direktion München



Hintergründe der Weiterentwicklung



Das rund 19 Hektar große Gebiet an der Neuherberg- und Rockefellerstraße war früher eine Siedlung für amerikanische Streitkräfte. Heute ist die BImA Eigentümerin des Areals, das aktuell überwiegend von Bundesbediensteten bewohnt wird. Viele der bestehenden Gebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnstandards und weisen einen Sanierungsbedarf auf. Gleichzeitig ist die Bebauung eher locker – es gibt also Potenzial, mit einer maßvollen Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen – ohne Lebensqualität zu verlieren.

Vor diesem Hintergrund hat der Bund im Rahmen seiner Wohn-

bauoffensive das Ziel, neuen, barrierefreien und zeitgemäßen Wohnraum für Bundesbedienstete zu schaffen. Dafür sollen vereinzelt bestehende Gebäude saniert, aber auch durch moderne barrierefreie Neubauten ersetzt und punktuell ergänzt werden. In der Wohnanlage München-Nord könnten so insgesamt mehr als 500 zusätzliche Wohnungen entstehen.

Neben dem Wohnen spielt auch das Umfeld eine wichtige Rolle: Viele der bestehenden Freiflächen sind heute wenig gestaltet oder ökologisch wertvoll. Gleichzeitig gibt es einen wertvollen Baumbestand, der erhalten sowie um

zusätzliche Grünflächen ergänzt werden soll. Ziel ist es, auch die grünen Flächen aufzuwerten und gemeinsam mit neuen Gebäuden ein lebendiges, klimaangepasstes Quartier zu schaffen.

Um die besten Lösungen für diese Aufgabe zu finden, hat die BImA gemeinsam mit der Landeshauptstadt München einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt. In diesem Verfahren werden unterschiedliche Entwürfe für die Weiterentwicklung des Quartiers erarbeitet und geprüft. Die Ergebnisse dienen später als Grundlage für die konkrete Bauleitplanung.

Die Siedlung im Laufe der Jahre



Die Wohnanlage München-Nord entstand Mitte der 1950er Jahre als Siedlung mit dreigeschossigen Wohngebäuden sowie Dachappartements für Angehörige der US-Streitkräfte und deren Familien. Sie umfasste etwa 450 Wohnungen mit Mansardzimmern in den Dachgeschossen - hauptsächlich entlang der Neuherbergstraße, Rockefellerstraße und Morsering.

Nach Abzug der US-Truppen 1968 ging das Areal an die Bundesrepublik Deutschland und wurde 1969 nach ersten Renovierungen an Bundesbedienstete vermietet. In den 1990er Jahren erfolgten die Anbindung an das städtische Fernwärmenetz, umfangreiche Kanalsanierungen und Versickerungsanlagen sowie sukzessive Wärmedämm- und Sanierungsarbeiten an allen Wohnblöcken.

Nun soll ein weiterer Schritt in der Siedlungsentwicklung folgen: die qualifizierte Aufwertung und maßvolle Erweiterung um mehrere hundert neue Wohneinheiten. Damit einher geht auch die Modernisierung der Bestandsgebäude – durch eine kluge Kombination aus Umbau-, Neubau- oder Sanierungsmaßnahmen.

Ziele setzen, Zukunft gestalten – Wohin sich das Quartier entwickelt

Die **übergeordneten Planungsziele** sind, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, die bestehende Struktur behutsam zu modernisieren und gleichzeitig Umwelt-, Klima- und Lärmschutz in den Mittelpunkt zu stellen.



Bezahlbaren Wohnraum schaffen

In der Wohnanlage sollen mehrere hundert zusätzliche Wohneinheiten entstehen, die im Rahmen der bundesweiten Wohnraumoffensive gezielt an Bundesbedienstete vergeben werden – und so auch den angespannten Münchner Wohnungsmarkt entlasten.

- Ersatzneubauten an geeigneten Stellen garantieren **zeitgemäße** Wohnstandards.
- Ergänzende Neubauten füllen Baulücken und schaffen **neue Quartiersbezüge**.
- Alle Neubauten schaffen ein neues und anderes **Wohnraumangebot**.



Modern und fit für die Zukunft: Modernisierung und Nachverdichtung

Um die Siedlung zukunftsfähig zu machen, wird eine Mischung aus Sanierung, Dachgeschossausbau, Ersatzneubau und ergänzender Neubebauung geprüft.

- **Klimaschutz & Nachhaltigkeit:** Alle Neubauten und Sanierungen erfüllen strenge Vorgaben zur Energieeffizienz, Regenwassermanagement nach dem Schwammstadtprinzip sowie Dachbegrünung. Sanierung und Dachgeschossausbau stärken vorhandene Gebäude.
- Die **Neuherbergstraße** soll städtebaulich eingefasst werden.



Flächen im Grünen besser nutzen: Frei- und Grünräume

Ein lebendiges Quartier braucht Freiräume zum Erholen – öffentlich und privat. Der weitläufige und parkartige Charakter der Siedlung bleibt dabei erhalten.

- **Erhalt der im Flächennutzungsplan dargestellten Allgemeinen Grünfläche**
- **Neue Nord-Süd Grünachse:** Durchgehende, öffentliche Wege- und Grünfläche mit Verbindungen in Nachbargebiete
- **Vielfach nutzbare Erholungsflächen:** Städtische Vorgaben zur Grün- und Freiflächenversorgung sichern Spiel-, Sport- und Ruhebereiche
- **Zonierung und Aufwertung:** Gliederung in private Freiräume, gemeinschaftlich genutzte Flächen und öffentliche Parks



Flexibel durch die Siedlung: Infrastruktur & Erreichbarkeit

Damit der Alltag bequem bleibt, werden die Erschließung, das Parken und das Mobilitätsangebot in der Siedlung optimiert.

Erschließung

- Über Rockefeller-, Neuherberg- und Morseringstraße

Parkraumkonzept

- Effiziente Tiefgaragen
- Quartiersgaragen mit dem Potential einer Anpassung auf den perspektivischen Verkehr

Mobilitätsbausteine

- Car-/Bike Sharing Stationen, Lastenradstationen, „Mobilitätshubs“ (u. a. Kitas, Einzelhandel)
- Fahrradvermietssysteme, Paketstation („MünchenBox“)

Fuß- und Radverkehr

- Attraktives, barrierefreies Wegenetz mit direktem Anschluss an bestehende Trampelpfade
- Fußwege, schonend am Baumbestand vorbeigeführt
- Fahrradstellplätze und zusätzliche Stellplätze für Besuchende und Lastenräder

ÖPNV Anbindung

- Stärkung von Radwegen zu nächstgelegenen Tram-, U- und S-Bahnhaltestellen



Ungestörtes Wohnen: Lärmschutz

Zu einer ganzheitlichen Wohnqualität gehört auch Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm. Dazu erarbeiten wir im weiteren Verfahren ein Lärmschutzkonzept.

- **Verkehrslärm:** Lärmschutz entlang der Neuherbergstraße (z. B. Lärmschutzwände, Grünpuffer)
- **Anlagenlärm:** Lärmschutzmaßnahmen zur Abwehr von Anlagenlärm der Bundeswehrkaserne



Wertvolles Grün bewahren

Der Erhalt und die Aufwertung des bestehenden Ökosystems sind zentrale Anliegen der Siedlungsentwicklung:

- **Weitestmöglicher Erhalt des wertvollen Baumbestandes**, 1:1 Ersatzpflanzungen bei möglichen Fällungen
- **Biotopschutz:** Erhalt der gesetzlich geschützten Flächen
- **Schutz ortsbildprägender Randeingrünungen** und bereits vorhandener Biotopflächen
- **Verbesserung des Naturhaushalts** und des Arten- sowie Biotopschutzes, insbesondere an der Grenze zur „Panzerwiese und Hartelholz“



Gut vorbereitet: Klimaresilientes Quartier

Ein widerstandsfähiges Wohnviertel trotz Wetterextremen und greift Regenwasser sinnvoll auf:

- **Dachbegrünung** zur Kühlung und Verdunstung
- **Großbaumstandorte** und intensiv begrünte Vegetationsflächen, die Hitze abmildern
- **Schattige Wege- und Aufenthaltszonen** für angenehme Mikroklimata
- **Schwammstadtprinzip:** Versickerung und Zwischenspeicherung von Regenwasser direkt vor Ort



Blick in die Werkstatt – wie gehen wir vor?

Die Weiterentwicklung der Siedlung entsteht nicht von alleine. Bevor konkrete Pläne entstehen, braucht es belastbare Grundlagen. **Fachgutachten** liefern genau dieses Fundament – sachlich, überprüfbar und unabhängig. Sie zeigen auf, was an einem Standort möglich ist, welche Voraussetzungen beachtet werden müssen und wo sensible Bereiche besonderen Schutz benötigen.

Fachwissen als Fundament der Planungen

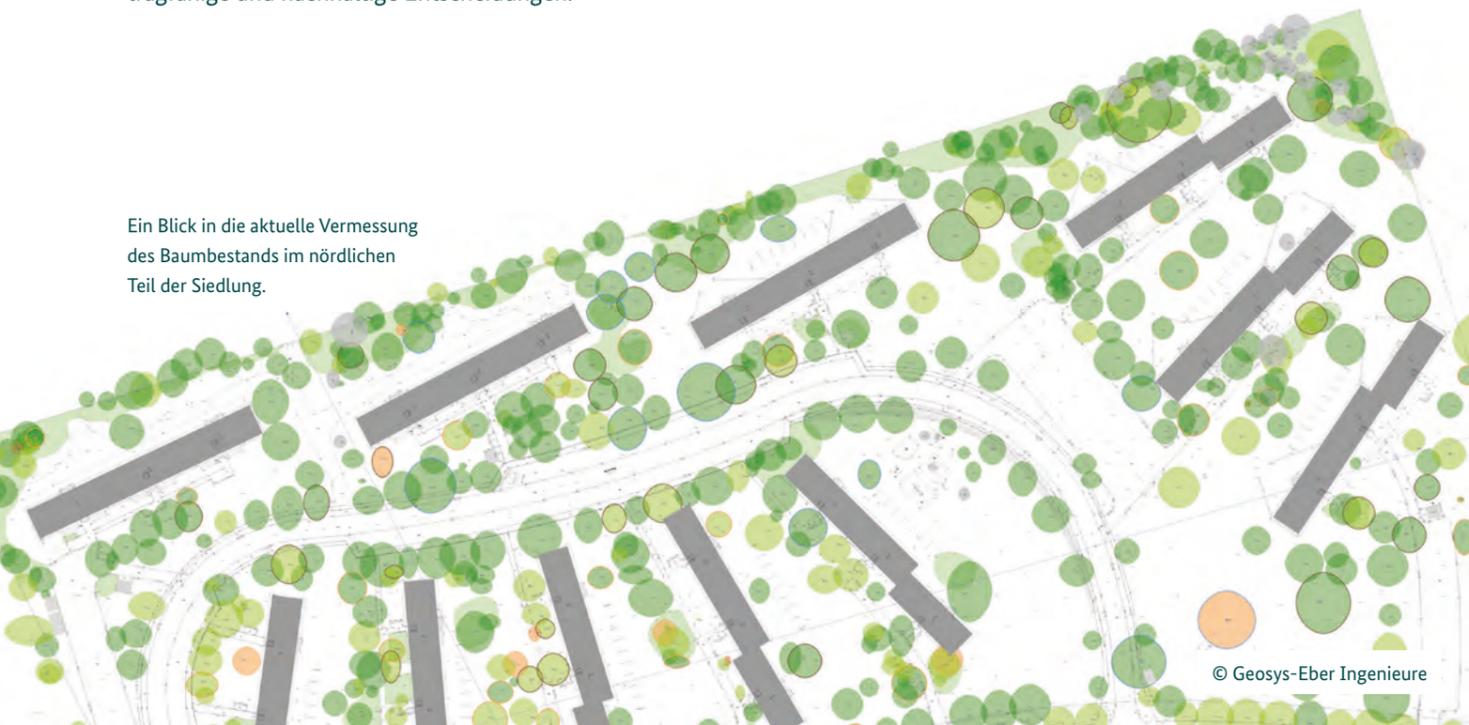
Gutachten schaffen **Transparenz**. Sie machen sichtbar, welche Auswirkungen ein Vorhaben auf Natur, Umwelt, Verkehr oder Lärm haben kann. Gleichzeitig liefern sie Hinweise, wie Konflikte vermieden oder negative Folgen minimiert werden können. Für eine **verantwortungsvolle, vorausschauende Planung** sind sie daher unverzichtbar.

Im Vorfeld der aktuellen Überlegungen wurden bereits mehrere Gutachten und Dienstleistungen in Auftrag gegeben:

- **Arten- und Biotopschutzgutachten:** Erfasst und bewertet geschützte Arten und Lebensräume. Dient als Grundlage für naturverträgliche Eingriffe und Maßnahmen zum Schutz der Biodiversität.
- **Baubestand mit CO₂-Bilanzierung:** Analysiert den Zustand der bestehenden Gebäude, ihren energetischen Wert und die CO₂-Auswirkungen bei Erhalt oder Rückbau.
- **FFH-Verträglichkeitsabschätzung:** Untersucht mögliche Beeinträchtigungen des angrenzenden europäischen Schutzgebiets „Panzerwiese und Hartelholz“ (FFH-Gebiet).
- **Schallschutzgutachten:** Prüft bestehende und potenzielle Lärmbelastungen, etwa durch Verkehr oder benachbarte Einrichtungen wie die Bundeswehr.
- **Verkehrs- und Mobilitätsgutachten:** Analysiert heutige und künftige Verkehrsströme und bewertet die Leistungsfähigkeit und Erreichbarkeit des Quartiers.
- **Baumbestandserhebung:** Dokumentiert Lage, Art und Zustand des vorhandenen Baumbestands als Grundlage für Schutz und Weiterentwicklung der grünen Infrastruktur.

Diese Untersuchungen sind keine Momentaufnahmen – sie begleiten den gesamten Planungsprozess und werden auf einem aktuellen Stand gehalten. Ihre Ergebnisse fließen laufend in die Überlegungen ein und bilden so das Rückgrat für tragfähige und nachhaltige Entscheidungen.

Ein Blick in die aktuelle Vermessung
des Baumbestands im nördlichen
Teil der Siedlung.



© Geosys-Eber Ingenieure



© Landeshauptstadt München – Geodaten Service

Auf dem Weg zum ersten Planungsentwurf

Das Wettbewerbsverfahren

Die BImA in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München suchen **überzeugende und innovative Planungsentwürfe** für die Weiterentwicklung der Siedlung. Ein **Realisierungswettbewerb** vergleicht unterschiedliche Lösungsansätze zur behutsamen Nachverdichtung, zum Erhalt und zur Aufwertung des Grünraums sowie zur Integration von Klima, Regenwasser und Lärmschutzmaßnahmen.

Ein solches Verfahren steht auch für **Transparenz und Nachvollziehbarkeit**: Alle Beteiligten, von Stadtplanung über Landschaftsarchitektur bis hin zu spezialisierten Fachplanenden, liefern ihre Konzepte auf derselben Grundlage ab. Am Ende steht nicht nur ein einzelnes Planungsteam, sondern ein umfassend geprüfter Entwurf, der als solide Basis für die weiteren Planungen dient und die Qualität, Nachhaltigkeit sowie Wirtschaftlichkeit des Vorhabens sichert.

Wesentliche Inhalte des Wettbewerbs

„Flächenplanung“

- Städtebauliches und freiraumplanerisches Rahmenkonzept für das gesamte Siedlungsgebiet
- Fokus auf Bebauungsstruktur, Grün- und Freiflächen, Wegebeziehungen, Baumbestand, Klimaanpassung, Regenwassermanagement, Mobilität und Lärmschutz

„Objektplanung“

- Gebäude- und Freianlagenplanung für exemplarische Neubauten im Zuge der vorgezogenen Realisierung von Wohnbauten nördlich der Neuherbergstraße
- Detaillierung von Grundrissen, Schnitten, Fassaden, Außenräumen und technischen Konzepten

Und wie geht es dann weiter?

Die prämierten Entwürfe fließen in die Bauleitplanung ein.

Mit den Preisträger-Teams wird die Realisierung der Rahmen- und Objektplanung verhandelt und umgesetzt.



...und dabei nehmen wir Sie mit!

In diesem Jahr lädt die BImA zu einer Informations- und Dialogveranstaltung ein. Dort werden die aktuellen Planungsstände vorgestellt und Fachleute der Fachplanungsbüros, der Stadt München und der BImA stehen für Fragen, Anregungen und Gespräche zur Verfügung. Über die Termine informieren wir Sie selbstverständlich rechtzeitig.



„Noch in diesem Jahr ist eine Dialog- und Informationsveranstaltung geplant.“

Start des offenen Bewerbungsverfahrens

Auswahl von neun interdisziplinären Planungsteams (Architektur, Landschaftsarchitektur, Stadtplanung)

Möglichkeit für schriftliche Rückfragen der Teilnehmer sowie Rückfragenkolloquium

Informationsbroschüre

Ein erster, gemeinsamer Informationsstand für Mieterinnen und Mieter

Abgabe der Wettbewerbsbeiträge von den Planungsteams

Bewertung

Fach- und Sachpreisrichter prüfen anonymisierte Entwürfe und vergeben Preise

Bekanntgabe der Ergebnisse & Ausstellung

Umgehend nach Preisgerichtsentscheidung, anschließend öffentliche Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten

Informations- und Dialogveranstaltung

Es folgt eine informelle Info-Veranstaltung zu den Ergebnissen des Wettbewerbs vor Ort

Wettbewerbsverfahren

Bürgerbeteiligung

Februar 2025

April 2025

Juni 2025

Ende Juli 2025

Mitte Oktober 2025

November 2025

November 2025

Antworten auf Ihre Fragen – Q&A zur Siedlungsentwicklung

Vorhaben & Planung

1 Wer ist verantwortlich für das Projekt?

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist verantwortlich für die Planung und Durchführung des Projekts. Das dafür notwendige Bebauungsplanverfahren sowie die Genehmigung der Bauanträge liegt in der Zuständigkeit der Landeshauptstadt München.

2 Wer ist die BImA?

Die BImA ist seit 2005 als Anstalt des öffentlichen Rechts aktiv. Sie steht unter der Rechtsaufsicht des Bundesministeriums der Finanzen. Mit Grundstücken mit einer Gesamtfläche von rund 460.000 Hektar und mehr als 38.000 Wohnungen gehört die BImA zu den großen Eigentümern in der Bundesrepublik.

Die Hauptaufgabe ist die Verwaltung dieser Liegenschaften, u.a. um die Bedarfe für Bundeszwecke zu decken, Wohnungen im Rahmen der Wohnungsfürsorge für Bundesbedienstete zur Verfügung zu stellen, aber auch die Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen zu unterstützen

3 Wie wird das Projekt finanziert?

Die Finanzierung erfolgt aus Mitteln der BImA.

4 Wer sind die zuständigen Planer für die Entwicklung der Siedlung?

Die verantwortlichen Planungsbüros setzen sich, wie oben beschrieben, in einem Wettbewerbsverfahren durch. Derzeit befinden wir uns noch in einem frühen Stadium des Wettbewerbsprozesses. Erst mit einem Siegerentwurf gibt es dann auch zuständige Planer.

5 Wie viele Wohnungen sollen entstehen?

Durch eine gezielte und zugleich verträgliche Nachverdichtung können mit unserem Projekt in den nächsten Jahren mehr als 500 weitere, dringend benötigte Wohneinheiten hinzukommen.



6 Welche der Bestandsgebäude werden saniert, umgebaut bzw. welche Gebäude werden neugebaut?

Welche Maßnahmen an den jeweiligen Bestandsgebäuden durchgeführt werden, ist Bestandteil des Wettbewerbs und liegt im Entscheidungsbereich der BImA. Dafür werden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens neue Bauräume ausgewiesen. Eine konkrete Aussage kann damit erst zu einem späteren Zeitpunkt gegeben werden.

7 Wann beginnen die Bauarbeiten in der Siedlung?

Derzeit befinden wir uns noch mitten im Wettbewerb. Erst nachdem der finale Entwurf feststeht, kann das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden. Damit beginnt die intensive und detaillierte Planungs- und sodann die Genehmigungsphase. Der „Startschuss“ für die Bauarbeiten ist abhängig vom Ergebnis dieser Phasen und erfahrungsgemäß erst in einigen Jahren zu erwarten. Die Bauarbeiten in der Siedlung beginnen zu unterschiedlichen Zeitpunkten, da die Siedlungsentwicklung zweigeteilt ist: Nördlich der Neuherbergstraße erfolgt die Bebauung nach § 34 BauGB, also im unbeplanten Innenbereich. Dort können Bauvorhaben in der Regel früher realisiert werden, da kein Bebauungsplanverfahren erforderlich ist und sich die Zulässigkeit am vorhandenen Ortsbild orientiert. Südlich der Neuherbergstraße hingegen erfolgt die Entwicklung im Rahmen eines regulären Bebauungsplanverfahrens. Dieses ist aufwändiger, umfasst mehrere Verfahrensschritte (z. B. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange) und nimmt entsprechend mehr Zeit in Anspruch. Ein konkreter Baubeginn im südlichen Bereich kann daher erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Umwelt & Infrastruktur

8 Wie wird mit dem Baumbestand umgegangen?

Der Erhalt des Baumbestands und der Grünflächen ist ein zentrales Anliegen des Projekts. Umfassende Umweltprüfungen in Form von Fachgutachten sind ein wichtiger Teil der Planungen, um den zahlreichen Nachhaltigkeits-, Umwelt- und Klimaaspekten Rechnung zu tragen.

9 Müssen Bäume gefällt werden?

Der über die Jahre gewachsene Baumbestand ist auch für uns als BImA ein hohes Gut. Deshalb werden wir bei den weiteren Planungen besonders sorgfältig prüfen, inwieweit Eingriffe zur Schaffung neuen Wohnraums notwendig sind. In diesem wichtigen Punkt ist die Abstimmung zwischen der BImA und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung deshalb besonders eng. Ob und wenn ja, wie viele Bäume tatsächlich gefällt werden müssen, lässt sich erst zu einem späteren Zeitpunkt genau sagen. Klar ist für uns: jeder entnommene Baum wird 1:1 ersetzt.



Bewohnerinnen und Bewohner & Umzugsmanagement

10 Werden aktuelle Mieter ihre Wohnungen verlieren?

Den Mieterinnen und Mietern werden Ersatzwohnungen aus dem Bestand der BImA angeboten. Weiterhin erhalten sie das Erstzugriffsrecht beim Bezug der neu erstellten Wohnungen. Ein geordnetes und verhältnismäßiges Umzugsmanagement wird sicherstellen, dass dies möglichst reibungslos geschieht. Eine Kostenregelung bezüglich des Umzugsmanagements wird den Mietern mitgeteilt, sobald sich der jeweilige Zeitpunkt für einen Umzug konkretisiert.

11 Wer darf in die neuen Wohnungen einziehen?

Als Bundesanstalt hat die BImA die Aufgabe, der sogenannten Wohnungsfürsorge für Beschäftigte des Bundes Rechnung zu tragen. Das bedeutet, dass der neu geschaffene Wohnraum zunächst für die zahlreichen Bundesbediensteten, die in München arbeiten und leben, angeboten werden soll. Auf diese Weise wird der angespannte Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt erheblich entlastet.

12 Wie wird sichergestellt, dass die Wohnungen bezahlbar bleiben?

Die BImA orientiert sich am unteren Rand der ortsüblichen Miete. Die Mieten sind derzeit gemäß dem Haushaltsvermerk des Deutschen Bundestages auf in der Regel zehn Euro (netto kalt) pro Quadratmeter begrenzt. Damit wird in der Wohnanlage München-Nord auch zukünftig Wohnraum weit unter dem derzeitigen Mietspiegel angeboten.

13 Wird es Möglichkeiten geben, sich zu informieren und mit den Projektbeteiligten ins Gespräch zu kommen?

Ja, es sind verschiedene Formate geplant, um die Anwohnerinnen und Anwohner und Interessierten zunächst über das Vorhaben zu informieren und deren Anregungen aufzunehmen. Darüber hinaus wird es Angebote und Formate geben, in denen sich die Bürgerinnen und Bürger kontinuierlich über den aktuellen Stand der Entwicklung informieren können, wie beispielsweise eine Projektwebsite oder Veranstaltungen. Über alle Beteiligungsmöglichkeiten und Formate informieren wir selbstverständlich rechtzeitig. Ab sofort stehen Hotline und E-Mail-Postfach für Ihre dringlichsten Fragen bereit. Weiterführende Projektinformationen auch auf: <https://stadt.muenchen.de/infos/quartier-neuherbergstrasse.html>



Ein offenes Ohr – Kontaktmöglichkeiten



Schreiben Sie uns:

PM-Muenchen-Nord@bundesimmobilien.de



Unsere neue Hotline:

089 / 23685-180

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Ellerstraße 56
53119 Bonn

Postanschrift:
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Postfach 1340
53003 Bonn

www.bundesimmobilien.de