



Die Plakate des Info-Markts

Siedlungsentwicklung
Neuherberg-/ Rockefellerstraße

www.bundesimmobilien.de

Was erwartet Sie heute?

30

Expertinnen
und Experten

3 Stunden

Gesprächszeit
mit 30 Experten =
90 Stunden Dialog

40 Plakate

voller
Informationen

Getränke
und Imbiss

Viel Raum für
Anregungen,
Ideen und Kritik

Ein
anschauliches
Modell

Der Dialog steht
im Mittelpunkt

Niederschwellige
Gesprächsformate
für alle
Interessierten

Alles wird
protokolliert

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Mit rund **453.000 Hektar Grundstücksfläche** und über **38.400 Wohnungen** zählt die BImA zu den größten Immobilieneigentümerinnen Deutschlands. Seit ihrer Gründung im Jahr 2005 ist die BImA als bundesunmittelbare, rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts für das Immobilienmanagement des Bundes zuständig – mit über 50 Jahren Erfahrung aus der früheren Bundesvermögensverwaltung.

Organisation und Struktur

Die BImA hat ihren Hauptsitz in Bonn und gliedert sich in sechs operative Sparten:



Wohnen



Portfolio-
management



Verkauf



Verwaltungs-
aufgaben



Bundesforst



Facility
Management

Ergänzt werden diese durch die Sparten Finanzen, Organisation / Personal und IT sowie die direkt dem Vorstand unterstellten Stabsbereiche Innenrevision und Governance, Datenschutz, Presse und Recht.

Vorstand



Prof. Dr. Alexander von Erdély
(Sprecher)



Holger Hentschel



Paul Johannes Fietz

Organisation, Aufsicht und Umfang

Verwaltungsrat:
13 Mitglieder aus Politik
und Wissenschaft

Rechtsaufsicht:
Bundesministerium
der Finanzen

Mitarbeitende:
Rund 7.400 Beschäftigte an
über 120 Standorten bundesweit

Die Aufgaben der BImA


1

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist eine der größten Immobilieneigentümerinnen Deutschlands. Ihre Aufgaben reichen von der Verwaltung von Dienstliegenschaften bis zur nachhaltigen Pflege von Waldflächen - und sind damit so facettenreich wie ihre Immobilien.

Unsere Kernaufgaben

- **Immobilienmanagement für die Bundesverwaltung**
Einheitliche Verwaltung von rund 5.100 Dienstliegenschaften – vermietet zu ortsüblichen Konditionen an Bundesressorts
- **Deckung des Raumbedarfs für Bundeszwecke**
Neubau, Kauf, Anmietung oder öffentlich private Partnerschaftsmodelle
- **Verwertung & Verwaltung nicht mehr benötigter Grundstücke**
Wirtschaftliche Nutzung und Verkauf von Flächen, die der Bund nicht mehr benötigt
- **Vermietung und Verpachtung**
Eigene Wohnungen und Grundstücke der BImA werden vermietet und verpachtet





Viele Betreuungsflächen vom Bundesforst weisen eine bemerkenswerte Biotop- und Artenausstattung auf.

Nachhaltigkeit & Naturpflege

- **Forstliche Dienstleistungen**
Bewirtschaftung und naturschutzfachliche Betreuung des Liegenschaftsvermögens des Bundes
- **Pflege von Wald-, Freiflächen- und Problemliegenschaften**
Ökologisch nachhaltige Nutzung und Betreuung – auch für andere Bundeseinrichtungen

Weitere Aufgaben

- **Grundstücksinteressen der Gaststreitkräfte**
Ausländischen Streitkräften, die dauerhaft in Deutschland stationiert sind, stellt die BImA Liegenschaften zur Verfügung
- **Wohnungsfürsorge für Bundesbedienstete**
Bereitstellung und Verwaltung von Wohnraum für Beschäftigte des Bundes
- **Wertermittlung für den Bund**
Forstliche und landwirtschaftliche Richtlinienkompetenz in der Bewertung von Grundstücken

Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen

1

Die BImA unterstützt die gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen. Das Ziel ist klar: Mehr bezahlbarer Wohnraum in ganz Deutschland und eine Entlastung der angespannten Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen. Deshalb setzt die BImA in den nächsten Jahren rund 150 Bauprojekte in ganz Deutschland um.



Eigene Bauprojekte der BImA

Wir bauen auch selbst – im Rahmen der Wohnungsfürsorge für Bundesbedienstete. Dazu wurden 200 Grundstücke identifiziert. In den kommenden drei Jahren entstehen rund 3.000 neue Wohnungen, bis 2030 sind 6.000 bis 8.000 Wohnungen geplant. Dafür schafft die BImA Planungsrecht, erschließt neue Straßen und entwickelt lebenswerte Quartiere.

Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen

2



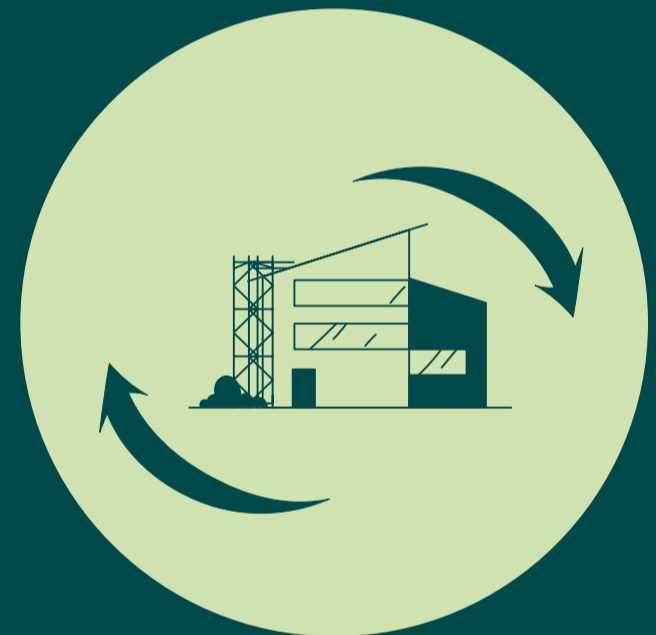
Unterstützung für Kommunen

Kommunen erhalten die Möglichkeit, bundeseigene Grundstücke zu vergünstigten Konditionen zu erwerben. So konnten bereits über 70.000 Wohnungen durch kommunale Bauträger geplant & umgesetzt werden. Gemeinsam mit Städten & Gemeinden entwickeln wir Machbarkeitsstudien und Konzepte, beteiligen Stadtplanungsämter an Vergabeverfahren und setzen Anreize für sozialen Wohnungsbau.

Sanieren – aber nachhaltig

Wir modernisieren unseren Bestand von über 38.400 Wohnungen kontinuierlich, um den Energieverbrauch zu reduzieren und Klima & Umwelt zu schützen:

- Dämmung von Fassaden und Dachgeschossen
- Austausch von Fenstern
- Photovoltaik und klimafreundliche Heiztechnik



Bauen - Modular und seriell

Durch modulare und serielle Bauweisen entstehen neue Wohnungen schneller, leiser und ressourcenschonender. Vorgefertigte Bauteile reduzieren den Aufwand auf der Baustelle. Die Gebäude werden mit erneuerbarer Energie und sparsamem Heizsystem ausgestattet. Begrünte Dächer, naturnahe Außenanlagen und durchdachte Grundrisse schaffen eine hohe Wohnqualität.

Nah bei den Mieterinnen und Mietern

Seit dem 1. September 2020 übernimmt die **Sparte Wohnen der BImA** die Bewirtschaftung und Entwicklung von rund 38.500 Wohnungen des Bundes eigenständig.

Unserer Aufgabe

Wir bieten dienstortnahen und bezahlbaren Wohnraum für Bundesbeschäftigte, besonders in angespannten Wohnungsmärkten großer Städte und verwalten große Wohnquartiere und Streubesitz. Dafür sind wir in bundesweiten Regionalbereichen organisiert, die mit ihren Serviceteams und Kundencentern ein offenes Ohr für unsere Mieterinnen und Mieter haben. Die wichtigen Themen der Wohnungswirtschaft haben wir dabei fest im Blick:

- Nachhaltige Quartiers- und Bestandsentwicklung mit Fokus auf Klimaschutz, Digitalisierung und demographischen Wandel.
- Ressourcenschonende Nachverdichtung.
- Energetische Modernisierung und Instandsetzung.
- Wir fördern lebenswerten Wohnraum in gut erreichbaren Stadtlagen.
- Schaffung von modernem Wohnraum für Mietende.



Unser Ziel: Mieterinnen und Mietern ein schönes, und bezahlbares Wohnen anzubieten.

Neuer und passender Wohnraum

Die **Sparte Portfoliomanagement der BImA** verantwortet die strategische Planung und wirtschaftliche Weiterentwicklung unserer Immobilien und Projekte. Dazu gehört:

- **Portfoliosteuerung**

Wir befassen uns mit der strategischen Ausrichtung der Liegenschaften in sämtlichen Phasen ihres Lebenszyklus (Lebenszyklusplanung).

- **Portfolioanalyse**

Wir führen systematische Auswertungen und Analysen zum gesamten Liegenschaftsbestand, einzelnen Teilportfolien bzw. Einzelliegenschaften regulär und anlassbezogen durch. Dies umfasst u.a. die Analyse unserer Liegenschaften und Gebäude, um sie langfristig in einem guten Zustand zu halten und gezielt Verbesserungen vorzunehmen.

- **Wohnungsneubau & Baurechtschaffung**

Wir schaffen neuen Wohnraum und entlasten durch bezahlbare, neue Wohnungen angespannte Wohnungsmärkte in ganz Deutschland. Ganz oben in der Priorität stehen Wohnungsbauvorhaben in Lagen mit hohem Wohnraumbedarf, für die bereits Baurecht besteht und/oder in engem Austausch mit den Kommunen neu zu schaffen ist.

- **Erneuerbare Energien**

Wir setzen auf nachhaltige Technologien wie Solarenergie, um die Energieversorgung der Häuser umweltfreundlicher und zukunftsfähig zu gestalten.

Unser Ziel: Ihr Zuhause so zu gestalten, dass es modern, nachhaltig und lebenswert bleibt.



Ein offenes Ohr für Ihre Anliegen



Als BImA stellen wir Bundesbediensteten deutschlandweit bezahlbaren Wohnraum in der Nähe ihres Dienstortes zur Verfügung. Als Vermieterin sind wir uns unserer sozialen Verantwortung gegenüber unseren Mieterinnen und Mieter bewusst.

Unser nachhaltiges Engagement zeigt unser Vertrauen in dieses Quartier. Ein transparenter Dialog sowie eine zielorientierte Zusammenarbeit sind für uns grundlegende Prinzipien und bilden einen wesentlichen Bestandteil unseres Wirkens in der Siedlung Neuherberg-/Rockefellerstraße.



**PM-Muenchen-Nord@
bundesimmobilien.de**



Für alle Fragen, die die Siedlungs-
entwicklung betreffen, können Sie
folgende Hotline-Nummer anrufen:

089/23685-180

Sicher und bezahlbar wohnen, damit mehr Raum für die wichtigen Dinge im Leben bleibt.

Hinweis zu den Entwürfen

Die Entwurfspläne, die sie auf unserem Info-Markt sehen, sind das Ergebnis eines Wettbewerbs und zeigen wie die Siedlung in Zukunft aussehen könnte. Der prämierte Siegerentwurf stellt die Grundlage für die weiteren Planungen dar. **Der Siegerentwurf stellt einen noch nicht endgültigen, allerdings prämierten Arbeitsstand dar.**



Eine grafische Darstellung des Siegerentwurfs

Die Planung wird Schritt für Schritt weiterentwickelt und angepasst. Die Pläne geben uns Leitplanken, also eine Richtung vor. Innerhalb dieser Leitplanken wird sich die Siedlung in den kommenden Jahren weiterentwickeln.

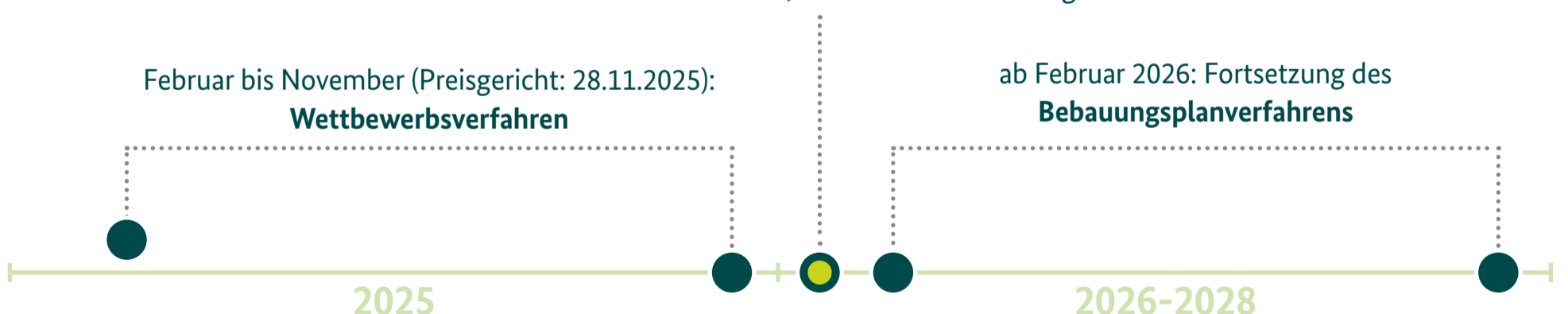
Wir stehen noch ganz am Anfang des formalen Verfahrens. Bis tatsächlich gebaut werden kann, müssen erst Gutachten erstellt, rechtliche Fragen geklärt und Gespräche mit Behörden sowie der Öffentlichkeit geführt werden.

Schritt für Schritt entwickelt sich das Projekt weiter. Während des gesamten Prozesses wird immer wieder genau hingeschaut und angepasst.

Heute: **Info-Markt**, Information und Dialog

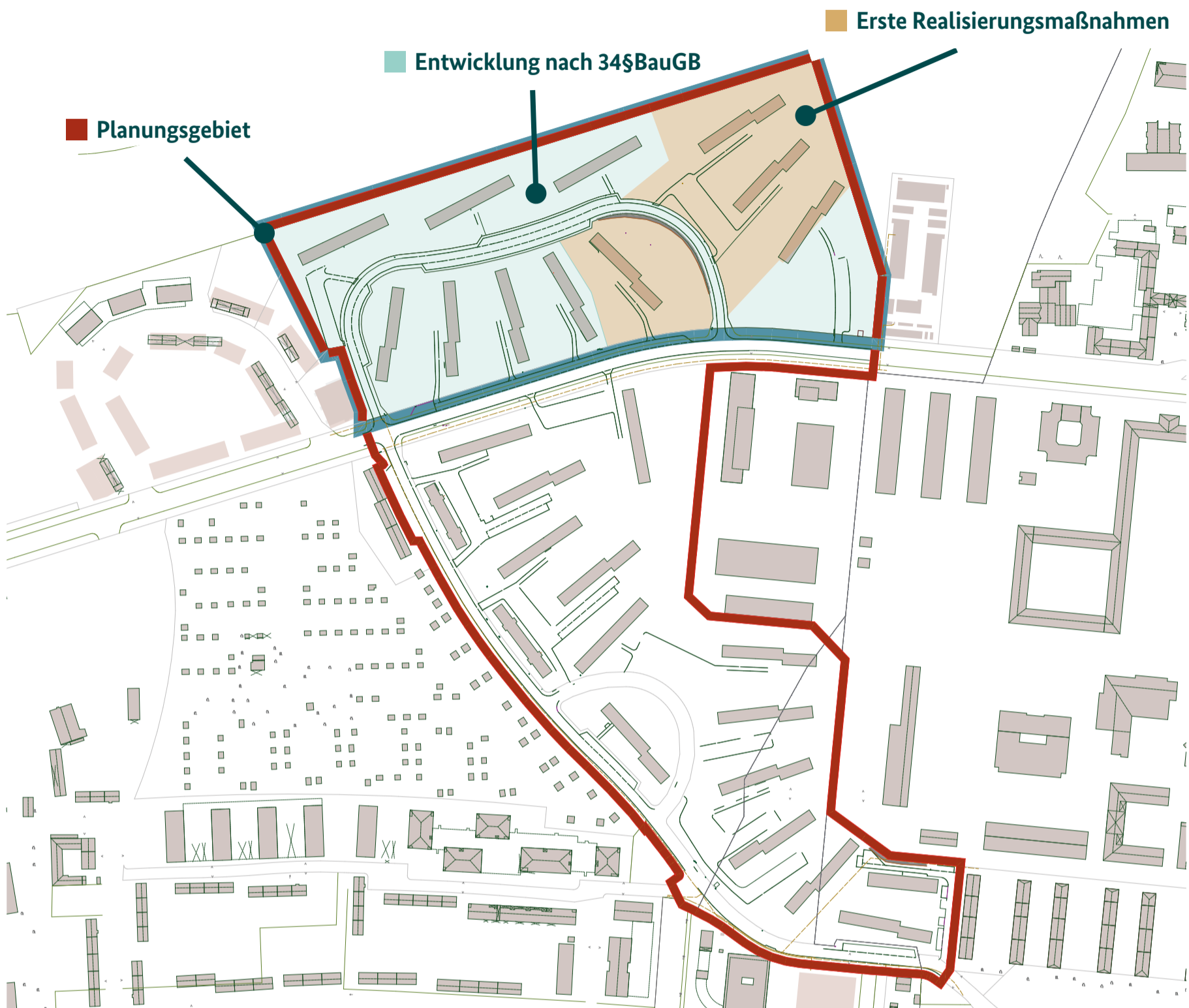
Februar bis November (Preisgericht: 28.11.2025):
Wettbewerbsverfahren

ab Februar 2026: Fortsetzung des
Bebauungsplanverfahrens



Parallel zum **Bebauungsplanverfahren** werden die Entwürfe Schritt für Schritt konkretisiert. Dazu werden die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Mögliche Entwicklungsschritte



Die gesamte Siedlung soll weiterentwickelt werden – aber in zwei unterschiedlichen Verfahren

- **Der nördliche Teil der Siedlung (blau) wird nach Artikel 34 des Baugesetzbuches bebaut.** Das bedeutet: Hier darf gebaut werden, wenn sich die neuen Gebäude in die bestehende Umgebung einfügen. Für diesen Bereich gab es im Wettbewerb einen Realisierungsteil (orange), also konkrete Vorschläge, die schneller umgesetzt werden können.
- **Für den südlichen Teil gilt das übliche Bebauungsplanverfahren der Stadt München.** Hier wird ein detaillierter Plan erstellt, der genau festlegt, wie gebaut werden darf. Dieses Verfahren dauert länger, weil viele Schritte wie Beteiligungsformate und Abwägungen notwendig sind.

Kurz gesagt: Die Siedlung wird insgesamt entwickelt – aber in zwei unterschiedlichen Entwicklungsschritten.

Die Siedlung heute



Ziele setzen, Zukunft gestalten

Das Quartier soll behutsam weiterentwickelt werden und seinen grünen Charakter und die gewachsene Struktur beibehalten. Die Entwicklung erfolgt anhand folgender Prinzipien:



Der Blick aufs Wesentliche

Die offene, grüne Struktur macht das Quartier zu einem attraktiven Ort zum Leben. Offene Beläge lassen Regen versickern, schützen unsere Natur und fördern das Mikroklima. Die durchgehenden Wege und die offene, grüne Struktur fördern durch ihre hohe Biodiversität sowohl die Artenvielfalt als auch soziale Treffpunkte. Dadurch wird das Quartier lebendig und einladend gestaltet.



Verkehrsaarmes Quartier

Das neue Quartier soll nahezu autofrei gestaltet werden. Das bedeutet: weniger Lärm, weniger Abgase und mehr Platz für Grünflächen und Begegnungen. Sichere Wege für Fußgänger, eine gute Fahrradinfrastruktur und die geplante Ansiedlung neuer Nahversorger machen das Leben hier einfacher und umweltfreundlicher. So entsteht ein zukunftsweisendes Quartier, das Mobilität neu denkt – nachhaltig, sicher und lebenswert.



Maximaler Baumerhalt

Die aktuell ermittelte Baumbilanz fällt äußerst positiv aus: Es sollen deutlich mehr neue Bäume gepflanzt, als entnommen werden. Der Großteil der bestehenden Bäume soll erhalten bleiben. Dies gelingt durch die kluge Nutzung bereits bebauter Flächen und den Einsatz vorgefertigter Bauteile, die Baustellenfläche und Bauzeit reduzieren und so Eingriffe in sensible Wurzelbereiche vermeiden.



Bezahlbarer und moderner Wohnraum

Die Siedlungsentwicklung soll 650 bezahlbare, zusätzliche Wohnungen schaffen. Die Geschossfläche soll von rund 71.000 m² auf rund 133.000 m² steigen. Damit leistet die Entwicklung einen wichtigen Beitrag, um dringend benötigten Wohnraum in München bereitzustellen.

Bestandsgebäude werden zum Teil erhalten und saniert. Nach aktuellem Stand ist für die Sanierung geplant, die Gebäudehülle zu dämmen sowie Balkone anzubauen und die Dachgeschosse auszubauen. Bei Neubauten wird ressourcenschonend gearbeitet – etwa durch Wiederverwendung von Materialien wie recyceltem Beton für Fundamente. So werden Rohstoffe gespart, der Energieverbrauch gesenkt und CO₂-Emissionen reduziert.

Wohnungstypen

- Typ A: 18 m Spänner
- Typ B1: 14 m Spänner
- Typ B2: 14 m Spänner + Sicherheits TH light
- Typ C: 12 m Laubengangtyp (durchwohnen)
- Bestandserhalt: Sanierung Bestand
- Sonderbaustein: Quartiersgarage

Anzahl Wohneinheiten WF / 95 m²

Nördlicher Teil

Bestand: 29.700 m² / 95 m² = 313 WE (inkl. Dachgeschoss)
Neu gesamt: 60.691 m² / 95 m² = 639 WE (+326 WE)

Südlicher Teil

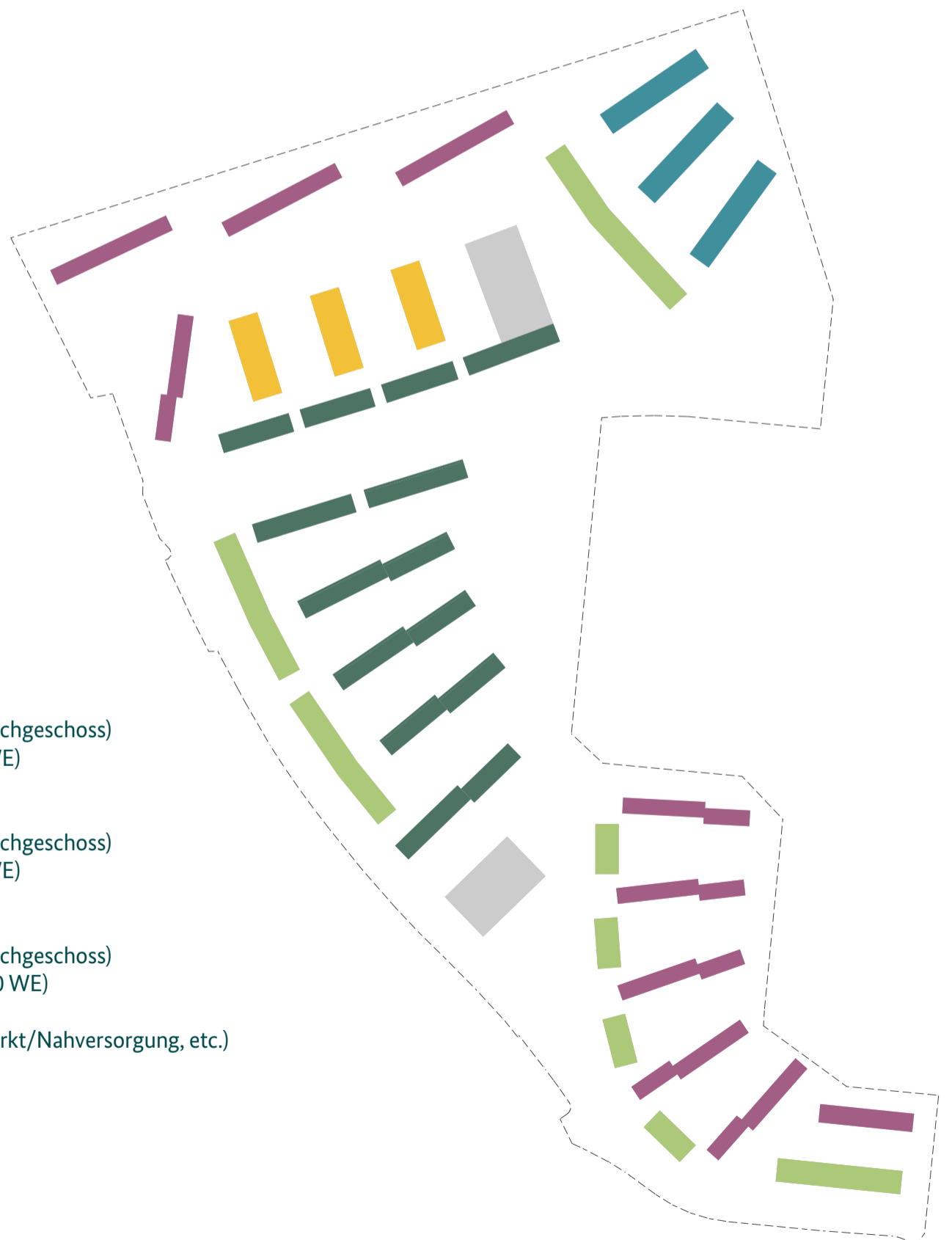
Bestand: 41.683 m² / 95 m² = 439 WE (inkl. Dachgeschoss)
Neu gesamt: 72.451 m² / 95 m² = 763 WE (+324 WE)

Gesamt

Bestand: 71.383 m² / 95 m² = 752 WE (inkl. Dachgeschoss)
Neu gesamt: 133.142 m² / 95 m² = 1.402 WE (+650 WE)

(+ 22.628m² GF für zwei KiTas, Mobi Hubs, Supermarkt/Nahversorgung, etc.)

GF gesamt: 155.769 m²



Verschiedene Gebäudetypen der Siedlung

1



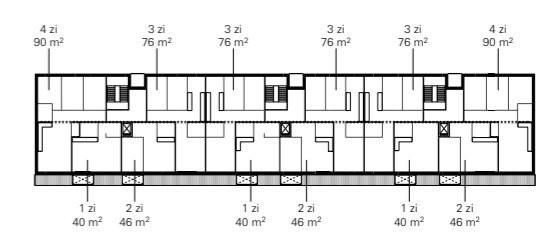
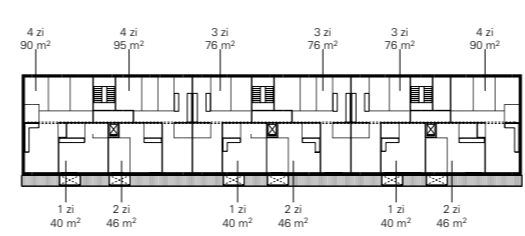
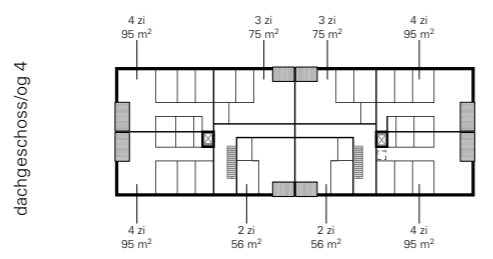
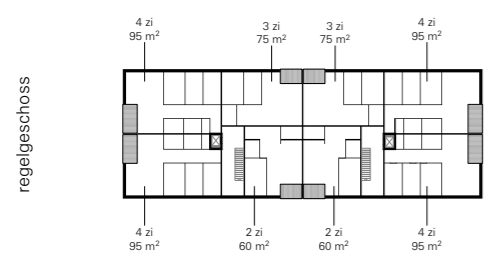
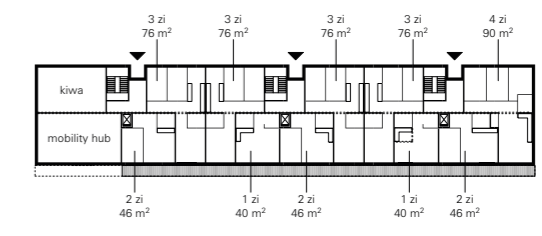
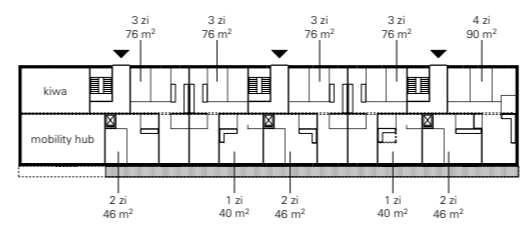
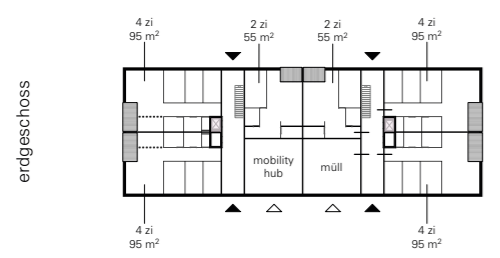
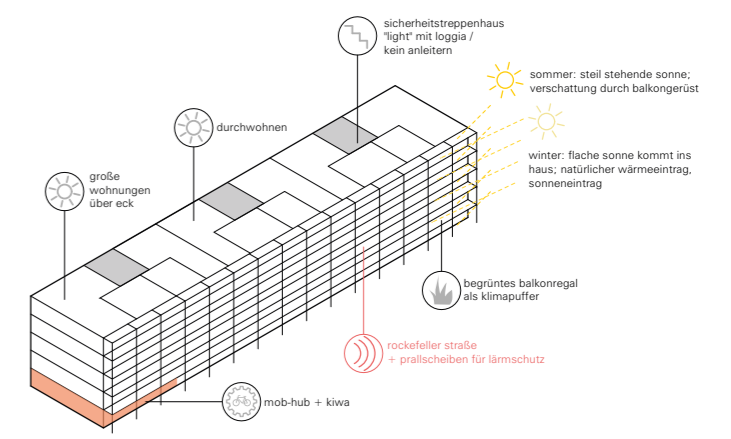
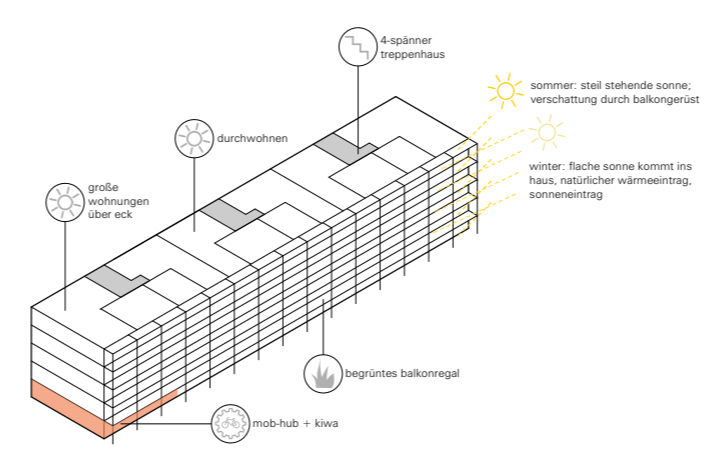
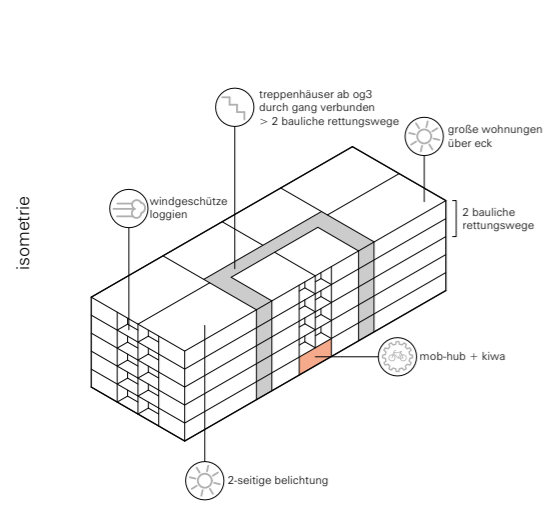
typ a



typ b1



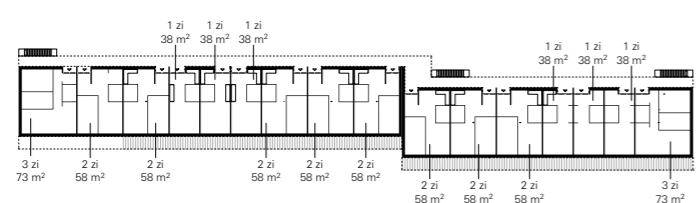
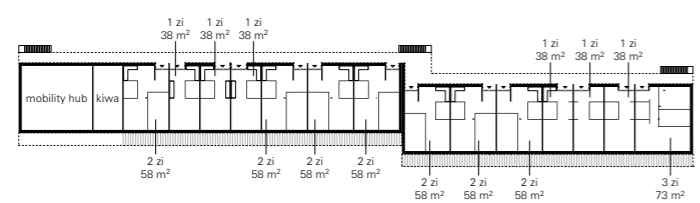
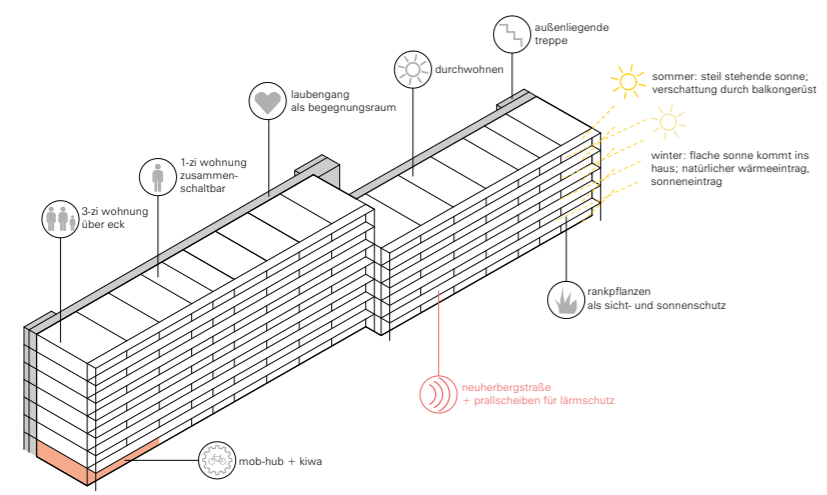
typ b2



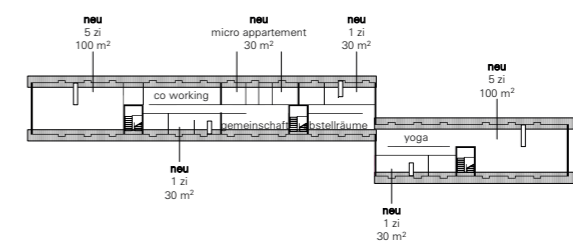
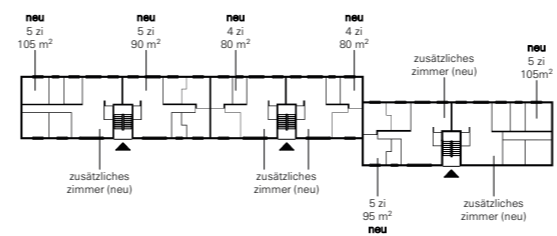
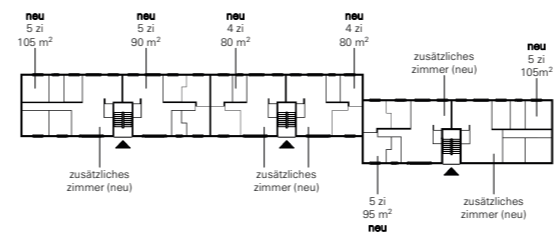
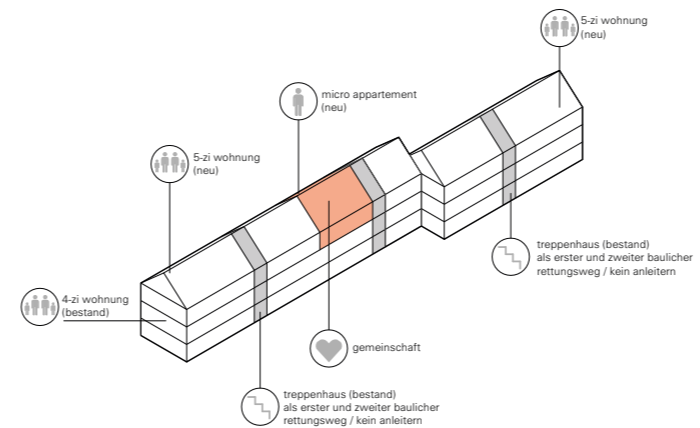
grundrisstypologien 1:500

Verschiedene Gebäudetypen der Siedlung

typ c



typ d



Beispielhafte Entwicklung

Die Baufelder können flexibel unterteilt werden, sodass eine Nachverdichtung schrittweise möglich ist. Durch die Bewahrung der Grundstruktur wirkt das Quartier während der gesamten Entwicklungsphase stets harmonisch und vollendet. **Die Siedlung wächst behutsam und abgestimmt in einzelnen Schritten**, wobei sich die verschiedenen Bauphasen über mehrere Jahre erstrecken können. Die Abbildung zeigt einen Ablauf, der exemplarisch Entwicklungsschritte zeigt. Während der Realisierung arbeiten wir an einer für die Mieterinnen und Mieter optimalen Lösung.



Mögliche Vision der künftigen Siedlung



Blick von Neuherbergstraße auf Marktplatz und Grünzug



Neuer Nachbarschaftsplatz am Supermarkt



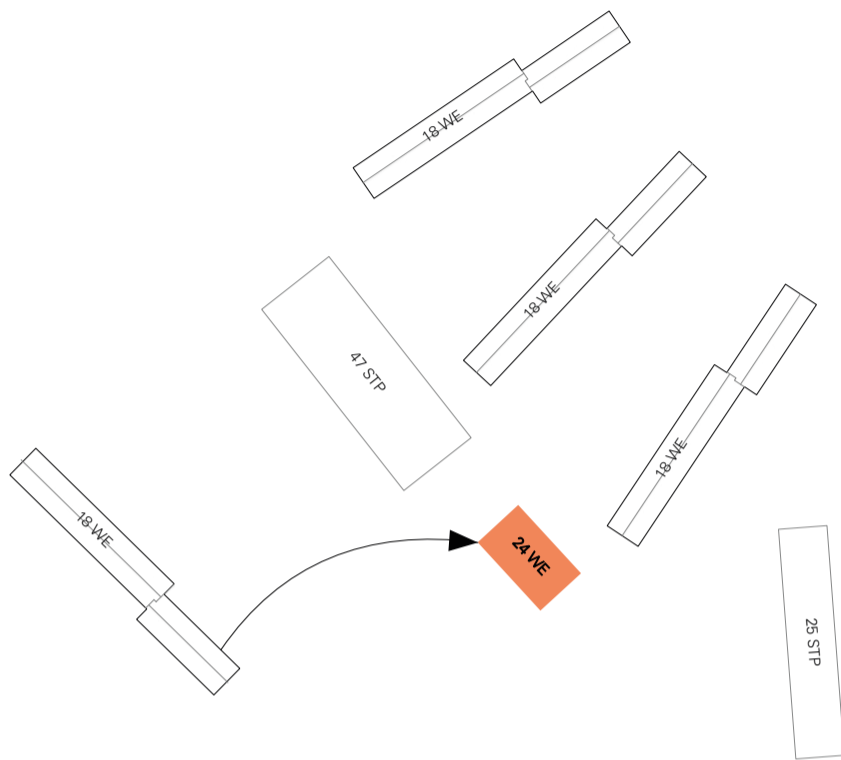
Blick auf neuen Marktplatz



Blick von Rockefeller Straße in neuer Grünachse
(links: neuer mobilityhub mit supermarkt)

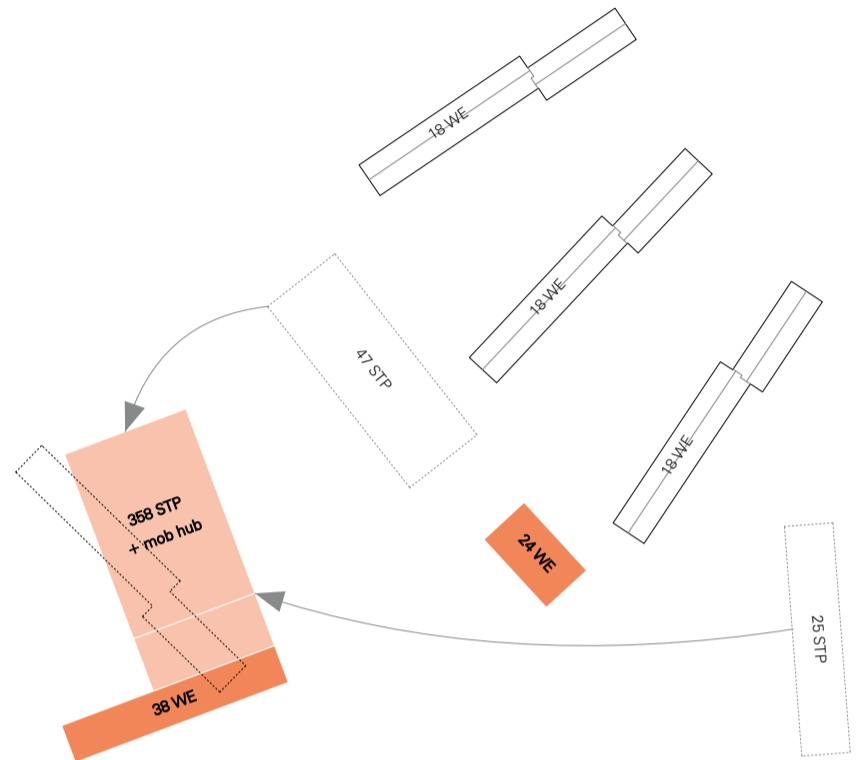
Beispielhafte* Umzugsstrategie

Diese Darstellung zeigt einen exemplarischen Ablauf für die Siedlungsentwicklung im nördlichen Teil der Siedlung. Dieser Ablauf schafft stufenweise mehr bezahlbaren Wohnraum, eine kontinuierliche Bewohnbarkeit und eine effiziente Flächennutzung.



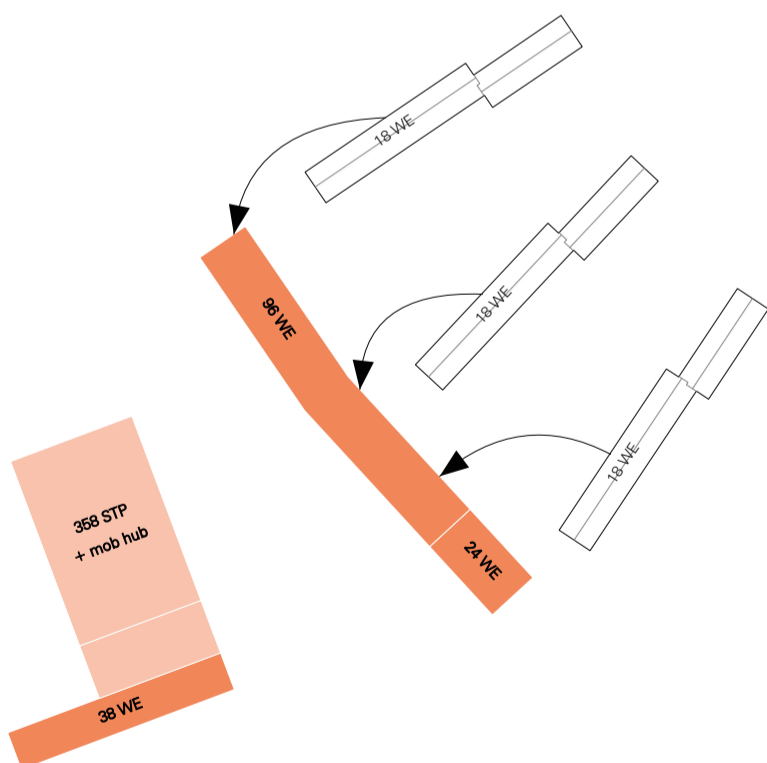
Startphase

Erste Neubauten entstehen, bevor alte Häuser weichen. Bewohnerinnen und Bewohner ziehen direkt um. Der voraussichtliche Baubeginn ist für 2027 geplant. Mit der Fertigstellung und dem Einzug rechnen wir ab 2028.



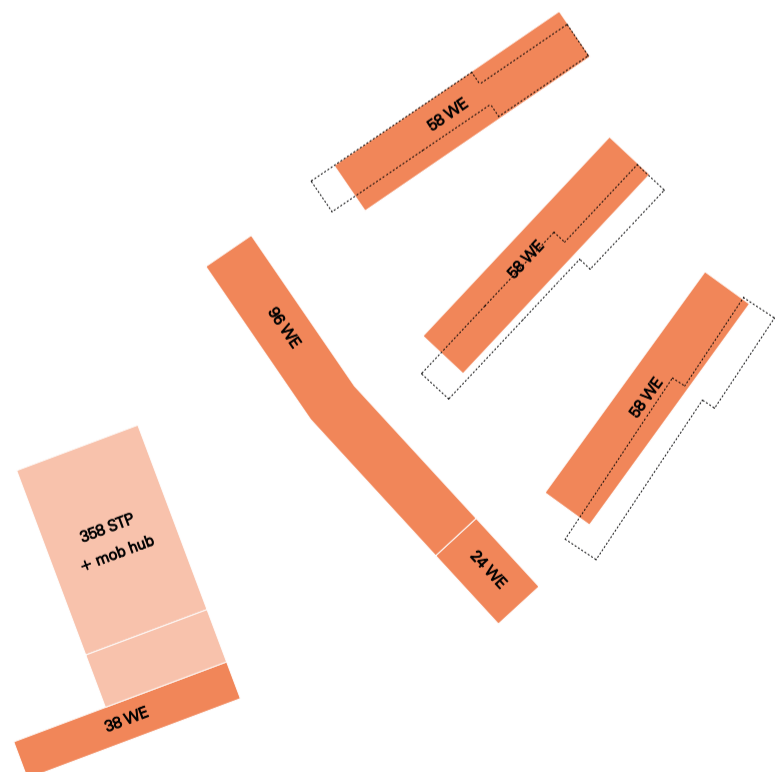
Zwischenphase

Freigewordene Gebäude werden zurückgebaut, neue entstehen. Der Abbruch und der anschließende Neubau könnten voraussichtlich im Zeitraum 2028 bis 2029 erfolgen.



Erweiterungsphase

Weitere Umzüge in neue Häuser – das Quartier wächst behutsam.

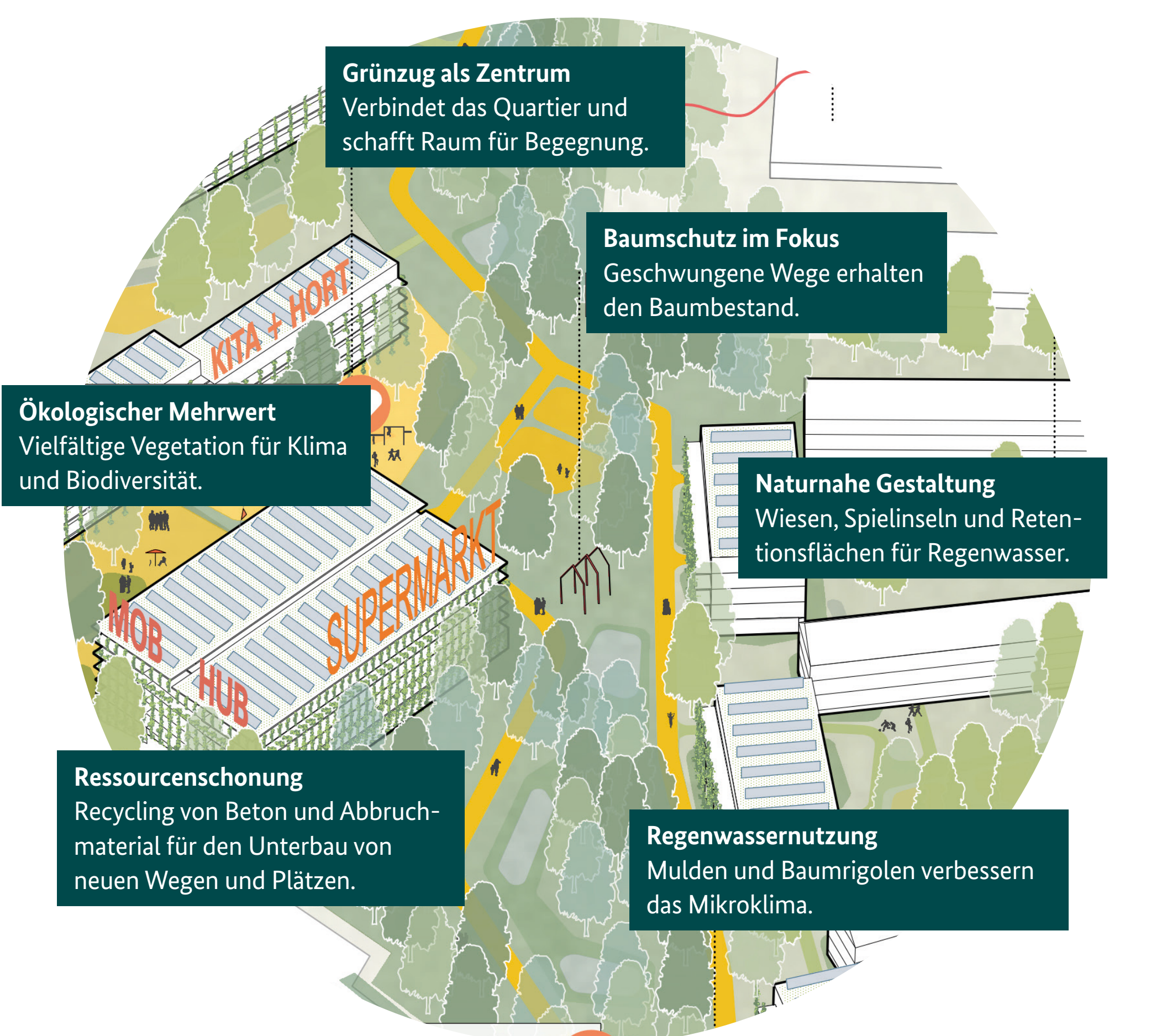


Endphase

Alles fertig: Neubauten, sanierter Bestand, Grünflächen und öffentliche Räume.

Grünräume für alle – das Herz des Quartiers

Die Siedlungsentwicklung setzt auf viel Grün: Ein Grünzug durchzieht das Gebiet von Nord nach Süd und bildet das zentrale Herzstück. Wiesen, Spielinseln und vielfältige Pflanzungen schaffen Raum für Erholung und fördern die Artenvielfalt. Der wertvolle Baumbestand bleibt weitestgehend erhalten – neue Wege und bauliche Anlagen werden so geplant, dass die Natur geschützt wird.



Grünzug als Zentrum
Verbindet das Quartier und schafft Raum für Begegnung.

Baumschutz im Fokus
Geschwungene Wege erhalten den Baumbestand.

Ökologischer Mehrwert
Vielfältige Vegetation für Klima und Biodiversität.

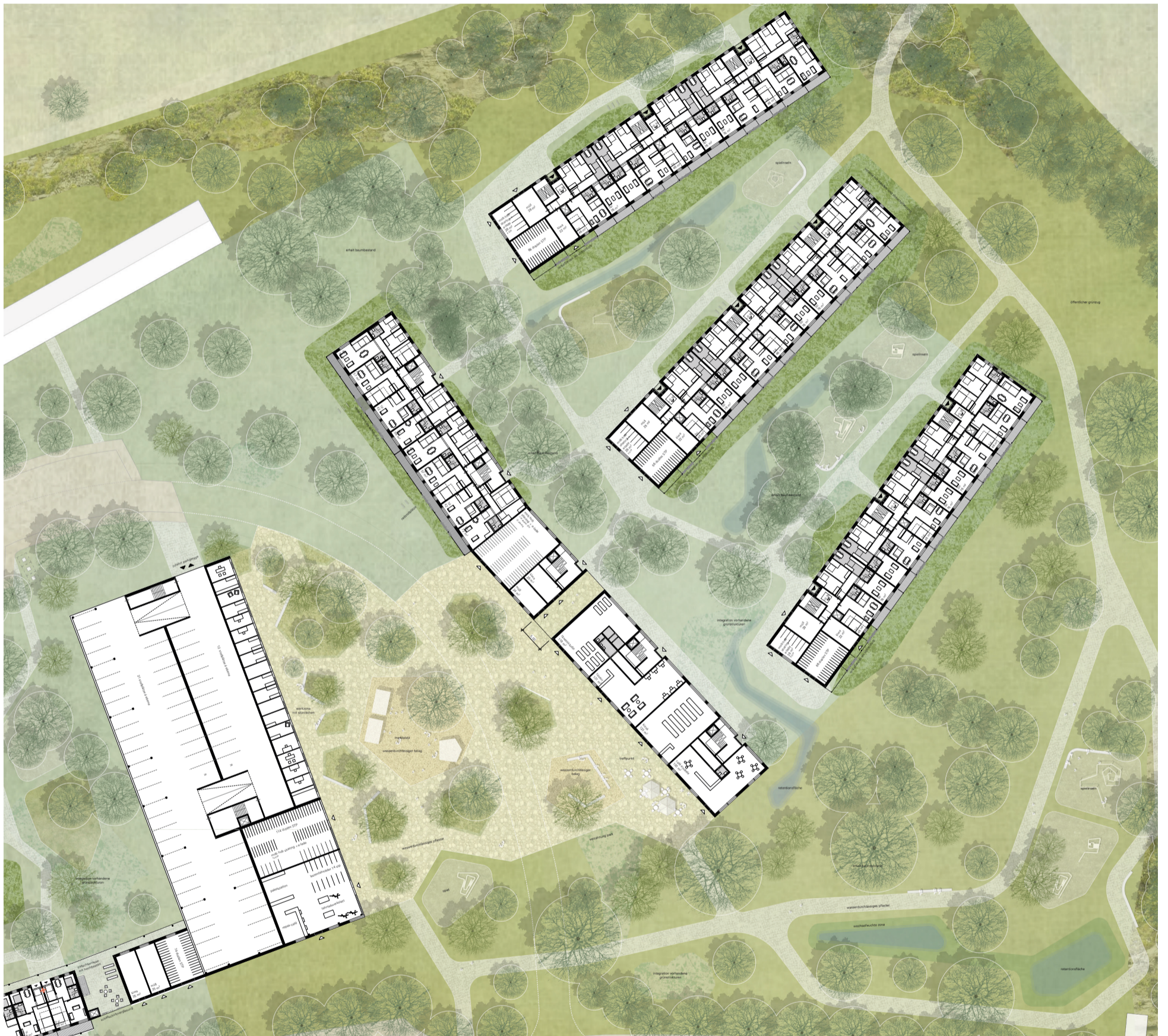
Naturnahe Gestaltung
Wiesen, Spielinseln und Retentionsflächen für Regenwasser.

Ressourcenschonung
Recycling von Beton und Abbruchmaterial für den Unterbau von neuen Wegen und Plätzen.

Regenwassernutzung
Mulden und Baumrigolen verbessern das Mikroklima.

Mögliche Grundrisse des Realisierungsteils

1

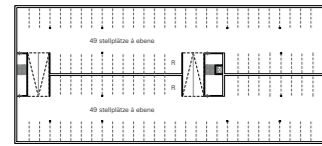


Mögliche Grundrisse des Realisierungsteils

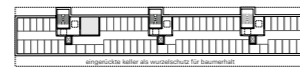
2



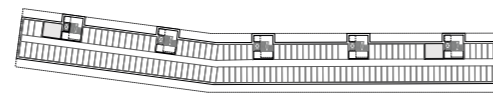
Mögliche Gebäudeperspektiven



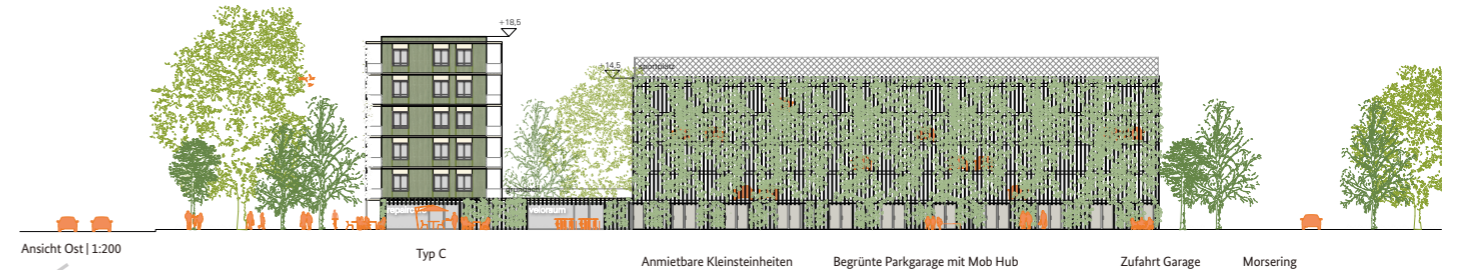
Grundriss UG Quartiersgarage | 1:500 nicht genordet



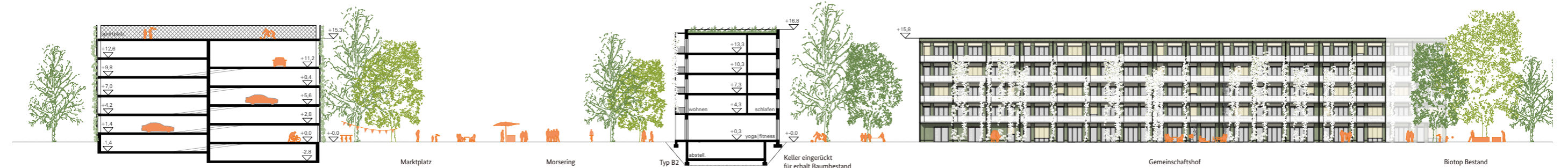
Grundriss UG Ersatzneubau | 1:500 nicht genordet



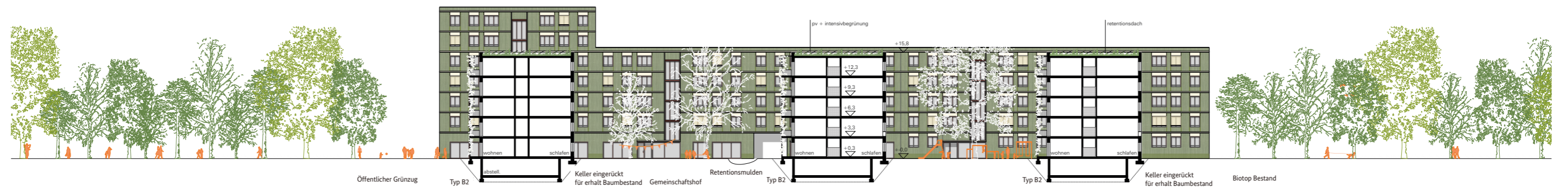
Grundriss UG Neubau | 1:500 nicht genordet



Ansicht Ost | 1:200



Ansicht Süd | 1:200



Schnitt A-A | 1:200

Abbildungen

Hier finden Sie die Abbildungsnachweise der einzelnen Plakate.

- **Plakat 1, 4 und 5:** BIMA
- **Plakat 3:** Oben: Irina Iriser | Unten: Jakub Zerdzicki
- **Plakat 6:** Links: Toni Hukkanen | Mitte: BIMA | Rechts: Lisa Anna
- **Plakat 7:** Links: Daniel McCullough | Mitte: Gabriel Alenius | Rechts: Benjamin Jopen
- **Plakat 8:** istockphoto.com: kzenon
- **Plakat 12:** BayernAtlas
- **Plakat 13:** Rechts: BayernAtlas | Links: bogevischs buero / grabner huber lipp
- **Plakat 9 bis 11 und 14 bis 27:** bogevischs buero / grabner huber lipp