

Bericht

Workshop- protokoll

vom 05. April 2025 in der
Siedlung am Perlacher Forst

www.bundesimmobilien.de



BundesImmobilien

Liebe Mieterinnen und Mieter, liebe Leserinnen und Leser,

am Samstag, den 5. April 2025, fand unser Workshop zur Weiterentwicklung der Siedlung am Perlacher Forst statt. Rund 30 Mieterinnen und Mieter haben vor Ort an zwei Thementischen engagiert über verschiedene Aspekte der Grünen Höfe diskutiert. Parallel dazu beteiligten sich zeitweise bis zu 1.000 Personen an unserem Online-Format.

Dass Sie an einem Samstag mehrere Stunden Ihrer Zeit investiert haben, um Ihre Ideen, Anregungen und Einschätzungen mit uns zu teilen, hat uns als BImA sehr gefreut. Ihr Interesse und Ihre konstruktive Mitwirkung sind für uns ein wichtiger Beitrag zur gemeinsamen Gestaltung der Siedlung.

In diesem Bericht haben wir die Veranstaltung und die zentralen Ergebnisse für Sie zusammengefasst. Zudem finden Sie dort ein umfassendes Q&A, in dem wir auf viele Ihrer Anliegen eingehen.

Wir freuen uns auf den weiteren Austausch mit Ihnen und darauf, die Entwicklung der Siedlung gemeinsam Schritt für Schritt voranzubringen.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre BImA-Direktion München



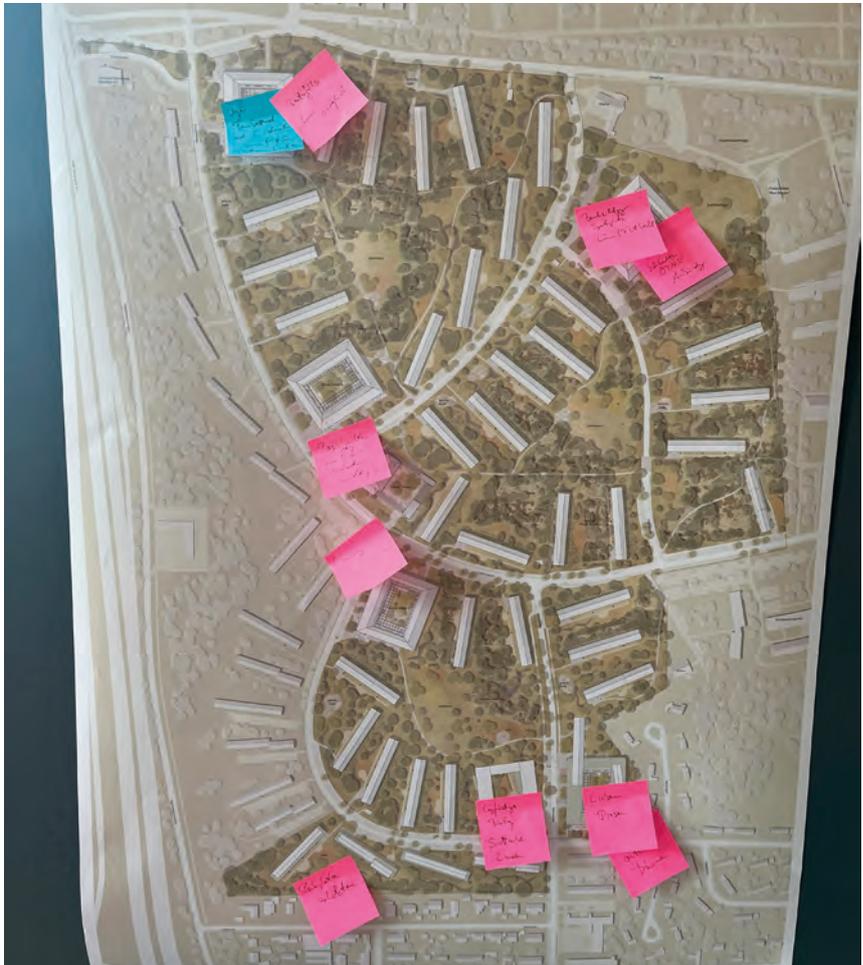
© Karl Schillinger (Wikimedia)

Der Workshop zur Siedlungsentwicklung am Perlacher Forst

Im Rahmen der Wohnraumoffensive der Bundesregierung plant die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ein Projekt zur Nachverdichtung der Siedlung am Perlacher Forst. Ziel ist es, dringend benötigten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, um der Wohnungsnot in München entgegenzuwirken. So sollen in den nächsten zehn bis 20 Jahren bis zu 1.000 neue Wohneinheiten geschaffen und bestehende Wohneinheiten modernisiert und saniert werden. Damit gelingt es einerseits, den Standard der Wohnungen und die Lebensqualität in der Siedlung zu verbessern und andererseits, das Quartier für seine zukünftigen Anforderungen zu rüsten.

Anlässlich dieser Siedlungsentwicklung im Perlacher Forst hat die BImA am Samstag, den 05. April 2025, einen Workshop mit zwei zeitgleich stattfindenden Formaten für die Mieterinnen und Mieter der Siedlung veranstaltet. In einem Präsenz-Workshop in den Räumlichkeiten der Vineyard-Gemeinde und in einem Online-Workshop konnten die Mieterinnen und Mieter gemeinsam mit den Projektbeteiligten über die Architektur, die Nutzungsmöglichkeiten und die Standorte der sogenannten „Grünen Höfe“ sprechen, ihre Anregungen einbringen und gemeinsam an Alternativen zu diesen Aspekten arbeiten.

Damit hat die BImA nach dem Info-Markt im November 2024 die zweite Veranstaltung ihrer informellen Beteiligungs- und Informationskampagne zur Siedlungsentwicklung organisiert.



Anregungen und Bewertungen der Standorte der "Grünen Höfe"



Online-Beteiligung mit über 1.000 Teilnehmern

Der Workshop im Faktencheck

Volle Transparenz

Anregung, Kritik und Ergebnisse werden protokolliert – und für alle veröffentlicht



Anschaulich und verständlich

– Arbeit am Modell



Getränke und Imbiss



Viel Raum für Anregungen, Ideen und Kritik



Online-Workshop



Umfassende Beteiligung

– über 1.000 Online-Teilnehmende

Präsenz-Workshop

29 Expertinnen und Experten und Moderatorinnen und Moderatoren



– für die Bürgerinnen und Bürger

Online-Workshop

Stabile Teilnehmerzahlen über den Online-Workshop hinweg

– über 500 Chat-Beiträge



Präsenz-Workshop

Repräsentation der Mieterschaft

– durch 29 zufällig ausgeloste Mieter-Vertreterinnen und Vertreter vor Ort



Online-Workshop

Live-Übertragung der Vorträge

– niedrighschwelliger Zugang für alle Interessierten



Präsenz-Workshop

4 Stunden Information und Beteiligung

– 1 Stunde Vorträge und 3 Stunden Workshop



Auswahl der Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Workshops



Präsenz-Format

Im Rahmen des Workshops, der insgesamt rund 2.500 Mieterinnen und Mieter abbilden sollte, wurde ein mehrstufiges, zufallsbasiertes Auswahlverfahren nach dem Vorbild eines Bürgerrats eingesetzt, um einerseits eine faire und repräsentative Beteiligung zu gewährleisten und andererseits handhabbare Gruppengrößen an den Workshop-Tischen sicherzustellen.

Zu Beginn wurden alle Wohnungsdaten anonymisiert und in zehn geografisch und größenmäßig (Anzahl der Wohneinheiten) ausgewogene Cluster eingeteilt, wobei jedes Cluster etwa sechs Gebäude umfasst. Auf dieser strukturierten Datenbasis kam der Fisher-Yates-Algorithmus zum Einsatz, der in zwei Ziehrunden jeweils 40 Hauptvertreter:innen und 40 Stellvertreter:innen auswählte. Pro Cluster wurden dabei stets vier Wohnungen gezogen, wobei aus jedem gewählten Gebäude nur eine Wohnung entnommen wurde, um Mehrfachvertretungen zu vermeiden. Die konkrete Wohnungsauswahl innerhalb des jeweiligen Gebäudes erfolgte ebenfalls per Zufallsprinzip.

Für jede gezogene Wohnung wurde unmittelbar danach eine Stellvertreterwohnung im selben Gebäude ausgelost, sodass bei Absagen unkompliziert nachgerückt werden konnte. Insgesamt wurden vor Workshopbeginn 240 Anschreiben versendet – unter anderem ein Erinnerungsschreiben an die 80 Ausgelosten der ersten Runde –, um eine möglichst hohe Teilnahmequote zu erreichen.

Die gesamte Vorgehensweise war transparent und nachvollziehbar dokumentiert; die Zusammensetzung der Teilnehmenden wurde genauso auf der Projektwebsite veröffentlicht wie der technische Programmcode und Videos der Zufallsauswahl. So konnte sichergestellt werden, dass jede ausgeloste Person – unabhängig von Lage oder Gebäudetyp – die gleiche Chance zur Mitwirkung erhielt und gleichzeitig in überschaubaren Tischen konstruktive Ergebnisse erzielt wurden.



Online-Format

Für die Teilnahme am Online-Format wurde eine Hauswurfsendung an alle Haushalte der Siedlung sowie die unmittelbare Nachbarschaft verteilt.

Über einen QR-Code wurde dabei direkt auf die Projekt-Website der BImA und die darauf befindlichen, weiterführenden Links zur Beteiligungs-Website verwiesen. Eine Anmeldung zum Live-Stream der Veranstaltung oder zur Beteiligung am Online-Workshop war dabei nicht notwendig. Das Online-Format war somit für alle eingeladenen Interessierten während des gesamten Veranstaltungszeitraums zugänglich.



Ablauf und Format des Workshops

▶ Einführung und Impulsvorträge vor Ort und im Livestream	10.30 – 11.30 Uhr
Pause	11.30 – 12.00 Uhr
🖥️ Workshopphase vor Ort und online	12.00 – 15.00 Uhr
▶ Ergebnispräsentation vor Ort und im Livestream	15.00 – 15.30 Uhr

Der Workshop fand in den Räumlichkeiten der Vineyard-Gemeinde statt. Neben diesem Präsenzformat wurde eine Beteiligungs-Website eingerichtet, in der neben der Live-Übertragung der Vor-Ort-Veranstaltung auch ein Online-Workshop zur umfassenden Beteiligung aller Interessierten eingerichtet wurde.

Zu Beginn der Veranstaltung wurden mehrere Impulsvorträge gehalten, bei denen neben den direkten Projektbeteiligten auch der Bezirksausschuss 17 und die IWAP e. V. die Möglichkeit hatten, ihre Einschätzung zum Nachverdichtungsprojekt zu geben. Auch Herr Paul Fietz, Mitglied des BImA-Vorstandes, war neben einem Redebeitrag als Beobachter an den Workshoptischen zugegen.



Der 1. Vorstand der IWAP e. V. Alois Schwarzhuber



Paul Fietz, Vorstandsmitglied der BImA im Gespräch

Nach den Workshop-Runden vor Ort und online wurde abschließend eine gemeinsame Ergebnispräsentation durchgeführt, welche wiederum für alle Teilnehmenden des Online-Formats im Live-Stream übertragen wurde.

Bei der Diskussion an den Thementischen waren folgende Expertinnen und Experten beteiligt:

- BImA-Sparte Portfoliomanagement
- BImA-Sparte Wohnen
- Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München
- Arbeitsgemeinschaft der Planer (ARGE):
 - Palais Mai
 - Dreisterneplus GmbH
 - Grabner Huber Lipp Landschaftsarchitekten
- Drees und Sommer (Protokollierung)
- Hendricks & Schwartz (Moderation und Organisation)

Insgesamt waren am Workshop 29 Expertinnen und Experten beteiligt – an den einzelnen Thementischen sowie im Hintergrund für Technik und Organisation. Zusätzlich waren an den Workshop-Tischen Mitglieder des Bezirksausschusses 17 sowie der IWAP e. V. anwesend, die sich ebenfalls an den Gesprächen beteiligen und eigene Perspektiven und Ideen einbringen konnten.



Präsenz-Format

Der Workshop wurde bewusst so gestaltet, dass eine angenehme Gesprächsatmosphäre entstand, in der sich alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer frei austauschen konnten. Um den offenen Dialog zu fördern, wurden die Teilnehmer in kleine Gruppen von bis zu 15 Personen eingeteilt, die jeweils an einem Tisch zentrale Fragestellungen und spezifische Aspekte des übergeordneten Themas – in diesem Fall die Grünen Höfe – diskutierten.

Ablauf der Workshop-Tische

Rd. 1 – Architektur: Einführung, Alternativensuche, Abwägung

Rd. 2 – Standorte: Einführung, Alternativensuche, Abwägung

Rd. 3 – Nutzung: Einführung, Alternativensuche, Abwägung

Jede Tischrunde konnte auf Materialien wie Modelle der Siedlung, Grundrisse der Grünen Höfe und Luftbilder der Umgebung zurückgreifen, um im Gespräch anschaulich arbeiten zu können. Zusätzlich wurde mit Moderationskarten und Flip-Charts gearbeitet, auf denen die Anregungen, Ideen und Kritikpunkte der Teilnehmerinnen und Teilnehmer dokumentiert wurden.



Vertieft in der Diskussion – die Arbeit an einem der Thementische des Workshops



Die Ergebnispräsentation am Ende des Workshops

Diese verständliche Dokumentation ermöglichte es allen Beteiligten, den aktuellen Stand der Diskussion jederzeit einzusehen und darauf aufbauend zu diskutieren. An jedem Tisch sorgte eine Moderatorin oder ein Moderator dafür, dass das Gespräch geführt und bei Bedarf Impulse gesetzt wurden. Zudem wurde durch einen kontinuierlichen Protokollierungsprozess sichergestellt, dass keine Inhalte verloren gingen. Abschließend wurden die erarbeiteten Ideen und Diskussionspunkte zusammengetragen und in einer abschließenden Runde kurz präsentiert.

Im Präsenz-Format konnten zwei einzelne Workshop-Tische umgesetzt werden. Der Ablauf der Workshop-Tische erfolgte in

drei Runden, die jeweils einen Aspekt der Grünen Höfe zum Thema hatten: Architektur, Standorte und Nutzung. In jeder Runde wurde nach einer kurzen Einführung durch die Projektbeteiligten über mögliche Alternativen zum bestehenden Planungsstand gesprochen. Im Anschluss daran wurden die verschiedenen Perspektiven abgewogen. Pro Runde wurden ursprünglich 45 Minuten Bearbeitungszeit eingeplant. Im Zuge des Workshops – Präsenz wie Online – wurden die Runden jedoch auf 60 Minuten verlängert.



Online-Format

Das Online-Format folgte dem gleichen Ablauf und den gleichen thematischen Schwerpunkten wie das Präsenz-Format. Die Beteiligung der Teilnehmenden wurde über eine Chat-Funktion umgesetzt, durch die direkte Fragen an die Expertenrunde des Online-Tisches gestellt werden konnten.

Da im Laufe der gesamten Veranstaltungsdauer des Online-Formats mehr als 500 Fragen mit unterschiedlichsten – teils themenfremden Inhalten – eingingen, konnten nicht alle Fragen im Online-Workshop beantwortet werden. Aus diesem Grund werden die Fragen, nach Themen kategorisiert, in dieser Protokollierung aufgearbeitet und damit veröffentlicht.



Das Technik-Team übertrug alle Veranstaltungsinhalte auch im Live-Stream

Ergebnisse des Workshops

Den Workshop zu den Grünen Höfen bewerten wir in der Summe als gelungen. An den Tischen des Präsenz-Formats wurden kontroverse Diskussionen geführt – und gemeinsam einhellige Ergebnisse erzielt.



Sowohl im Erdgeschoss als auch im ersten Obergeschoss wurde über mehrere Stunden hinweg konstruktiv diskutiert, informiert und in vielen Punkten ein gemeinsames Verständnis erreicht.

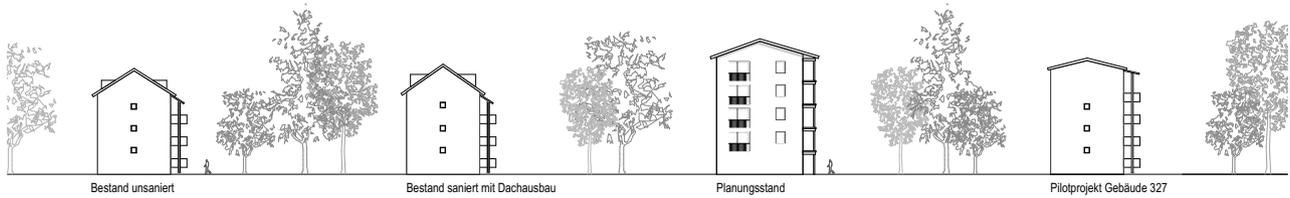
Der Austausch an den Workshop-Tischen war durchwegs konstruktiv. Sowohl wir als BImA, als auch die beteiligten Architekturbüros konnten aus den Gesprächen wertvolle Inhalte mitnehmen, die die weiteren Planungen sinnvoll unterstützen werden. Ja, in den Gesprächen standen auch einzelne Perspektiven im Gegensatz zueinander und nicht alle Gegensätze konnten aufgelöst werden – doch gerade in diesem intensiven Austausch zeigte sich, dass alle zugelosten Bewohnerinnen und Bewohner offen für einen sachlichen Austausch waren und weiterhin sind.

Die folgende Darstellung der Ergebnisse bildet ab, worüber im Workshop gesprochen wurde, und welche Bedarfe und Ideen geäußert wurden. Ob und in welcher Form einzelne Vorschläge in die weiteren Planungen einfließen, wird im weiteren Projektverlauf gemeinsam mit allen Beteiligten geprüft.

Architektur, Nutzungen und Standorte: Die wichtigsten Erkenntnisse

Architektur

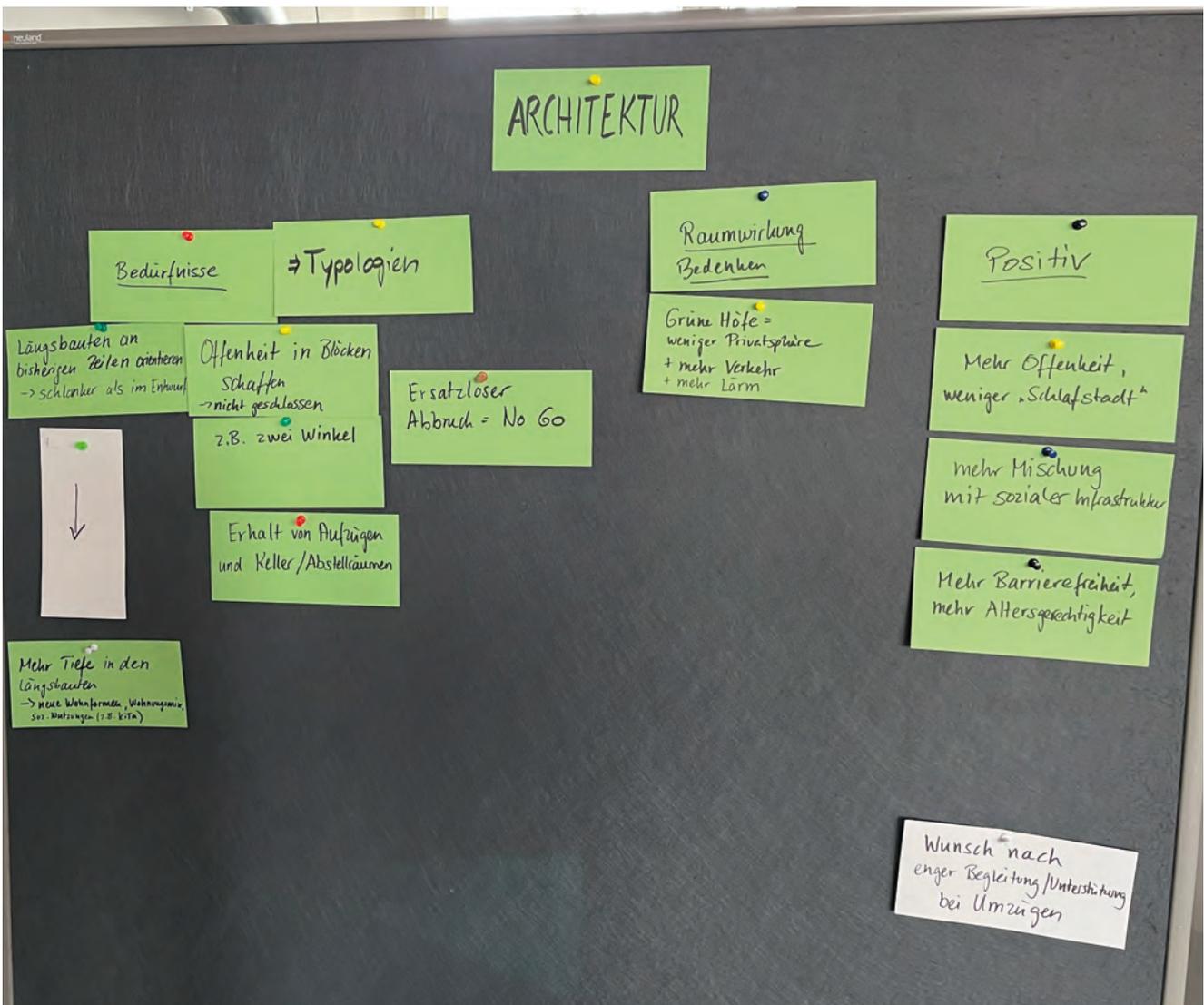
Zunächst hatten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer unterschiedliche Erwartungen an die Architektur der Grünen Höfe. Einige Mieterinnen und Mieter befürchteten, dass neue Baukörper den vertrauten Charakter der Siedlung verändern könnten, während andere darin die Chance sahen, den versiegelten Fußabdruck früherer Gebäude wieder aufzugreifen und so zusätzliche Bodenversiegelung zu vermeiden. Gemeinsam waren sich alle einig, dass die Neubauten in ihrer Höhe am Bestand ausgerichtet sein und als offene – nicht geschlossene – Höfe konzipiert werden sollten. Die Themen Geschossigkeit und Gebäudehöhe spielten im Workshop dabei eine untergeordnete Rolle.



Viele Teilnehmende wünschten zudem, die vorhandenen Keller- und Abstellräume zu erhalten und in den Grünen Höfen ausreichend Stauraum vorzusehen. Positiv bewertet wurde, dass durch eine abwechslungsreiche Offenheit das Thema Barrierefreiheit und altersgerechte Zugänglichkeit gestärkt wurde und zusätzliche soziale Infrastruktur integriert werden konnte (siehe dazu „Nutzungen der neuen Gebäude“).

Ein zentrales Anliegen war die Durchlässigkeit des Quartiers. Es gab Bedenken, dass durch die Grünen Höfe ein blockartiger Charakter entstehen könnte, der die Innenbereiche von der Siedlung abtrennt. Im Verlauf des Workshops konnte jedoch gut vermittelt werden, dass ein Unterschied zwischen „Hof“ und „Block“ besteht – und dass die Innenhöfe der Grünen Höfe öffentlich zugänglich bleiben sollen.

Ergänzend wurde gewünscht, dass die Höfe selbst begrünt werden – als Aufenthaltsräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Auch eine Dachbegrünung wurde ausdrücklich befürwortet, ebenso wie die Idee, Balkone möglichst zur Außenseite der Gebäude auszurichten, um die Privatsphäre im Hof zu stärken.



Einblicke in die Arbeit zum Thema Architektur

Den Teilnehmerinnen und Teilnehmern war wichtig, dass das architektonische Konzept am Ende deutliche Vorteile für alle Anwohnerinnen und Anwohner bietet – von attraktiven Freiräumen über gute Zugänglichkeit bis hin zu einer stimmigen Einbettung in das bestehende Siedlungsbild. Insgesamt wurde betont, dass die Tiefe und Größe der Höfe abhängig von ihrer Nutzung sei – etwa benötige eine Kindertagesstätte mehr Fläche als andere Einrichtungen.

Architektur

- Blöcke zerstören Charakter
- vs. Aufgreifen der bestehenden Fußabdrucks
- Info - Aufstockung statisch nur begrenzt möglich (mit extrem. Aufwand möglich)
- > vs. Holzbauweise evtl. Kompromiss (Infos. Ut Bau + ~~Herstellung~~ Plänen, Wohnen) mehrfache Aufstockung
- > Informationen zusammenführen + Auflösung, Kompromisse
- Vorteil für Bewohnende schaffen (vorhandene Probleme lösen, Qualitäten fördern)
- Zeilenbauten vor Blockrand
- ökologische Sanierung
- Neu Ausrichtung der Siedlung bietet Vorteile für alle Generationen
- Barrierefreiheit
- Höhe am Bestand ausrichten

Architektur I

- Fußabdruck noch mehr einhaltbar? z.B. V-förmige Zeilenbebauung
- Art der EG-Wohnungen abhängig von der übrigen Nutzung im Hof
- komplett geschlossen eher nicht gewünscht, Durchlässigkeit zu bevorzugen auch bzgl. Lüftung
- „öffentliche“ Blöcke beim Kino zuerst bauen
- > Phasengestaltung (inkl. Mehrwertl. Nutzungserweiterung)
- innerhalb Höfe begrünen (je naturnaher desto Besser analog Referenz)
- Dachbegrünung kontrovers, weil Außenraum ja sehr qualitativ
- Balkone lieber nach außen Info -> Mischung je öffentlicher die Nutzung desto eher nach außen
- Gastronomie schaffen aber nicht in Konkurrenz zu Kino

Viele konstruktive Vorschläge zur Optimierung der "Grünen Höfe"

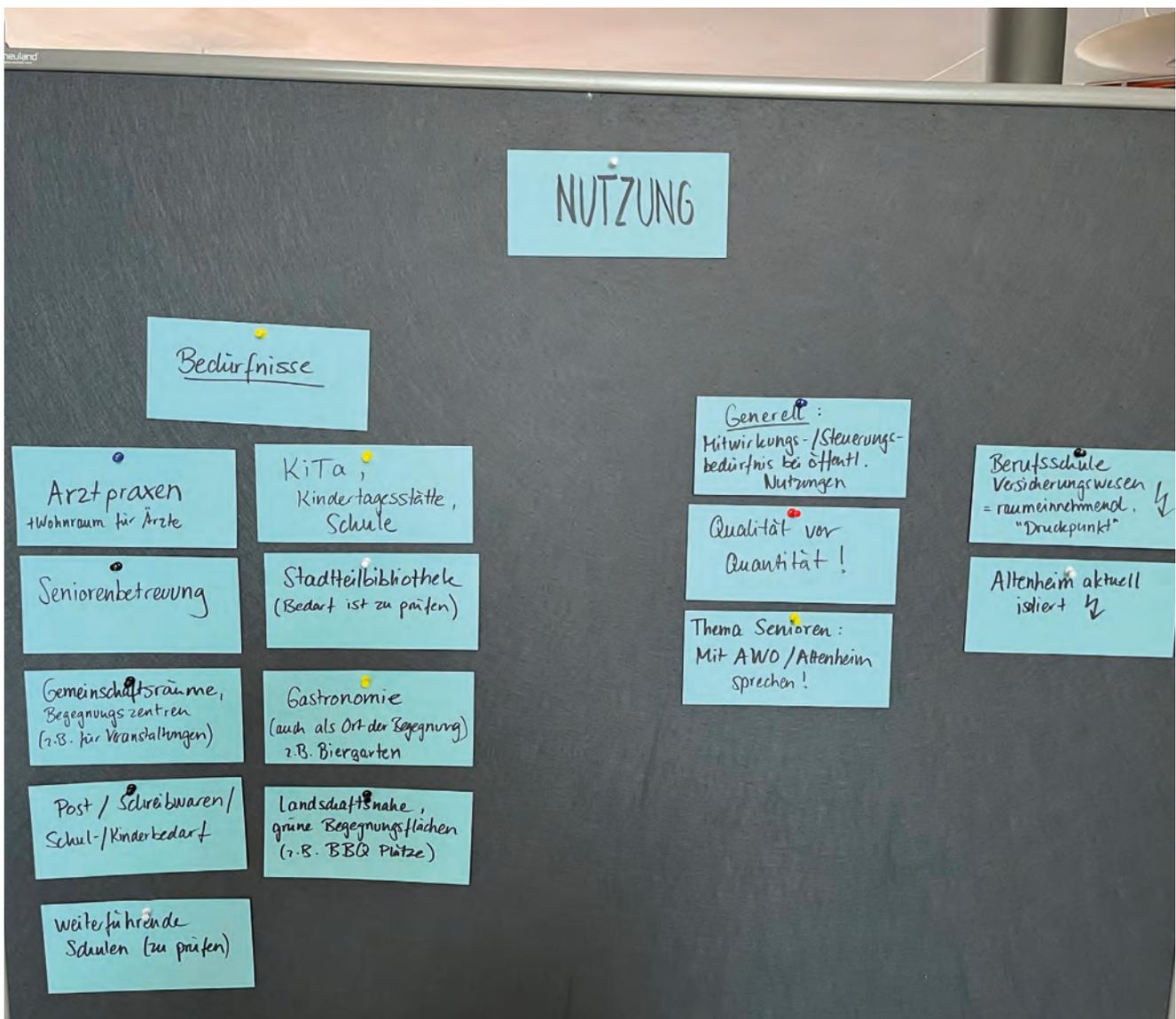
Nutzungen

Die Mieterinnen und Mieter diskutierten auch über die künftigen Nutzungen. Sie betonten, dass das Angebot an Gewerbeflächen moderat ausfallen sollte: Ein Übermaß an Gewerbe würde das Quartier dominieren, während ein gut sortierter Einzelhandel (Poststelle, Schreibwaren- und Krämerladen) bereits heute geschätzt wurde und ausgebaut werden könnte. Gleichzeitig wurde mehrheitlich das Fehlen einer lokalen Versorgung beklagt – etwa durch eine Pizzeria, einen Späti, kleinere Läden wie Friseure, Blumenläden oder einen Biergarten am Kino. Der Wunsch war, kleine Ladenflächen mit einem nicht primär gewinnorientierten Vermietungskonzept zu realisieren.

Ganz oben auf der Prioritätenliste stehen bedarfsgerecht geplante Kindertagesstätten und Schulen sowie ergänzende Tagespflegeangebote. In diesem Zusammenhang wurde auch nach wohnortnahen Arztpraxen und zusätzlichem Wohnraum für Medizinerinnen und Mediziner gefragt. Einigkeit herrschte darüber, dass Pflegeangebote – insbesondere Pflegeeinrichtungen und Tagespflegeplätze – dringend benötigt würden.

Die Vision einer generationenübergreifenden Siedlung wurde von vielen stark unterstützt – mit entsprechenden Angeboten wie altersgerechten, kleineren und barrierefreien Wohnungen. Dabei wurde betont, dass diese nicht zwangsläufig nur im Neubau entstehen müssten, sondern auch im Bestand realisierbar seien.

Im Bereich sozialer und gemeinschaftlicher Angebote wurden Räume für Veranstaltungen, Begegnungszentren und Gemeinschaftsräume angeregt – zum Beispiel in Anlehnung an das bestehende Kulturzentrum rund ums Kino. Auch eine neue Stadtteilbibliothek fand großen Zuspruch.



Nutzungsvorschläge für die "Grünen Höfe"

Grün gestaltete Treffpunkte wie Grillplätze oder ein Biergarten als informelle Orte der Begegnung wurden mehrfach vorgeschlagen, um Natur- und Freiraumnähe mit Nachbarschaftskontakten zu verbinden.

Einhellig wurde betont, dass „Qualität vor Quantität“ gehen müsse und dass sich die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer eine echte Mitbestimmung bei der Vergabe und Gestaltung öffentlicher Räume wünschten. Als konkreter Hinweis merkten sie an, dass das vorhandene Altersheim derzeit isoliert wirkte und durch die neuen Nachbarnutzungen stärker ins Quartier eingebunden werden sollte.

Nutzung

Zudem die Stellung
für die
um die
z.B. durch eine
Mittelklasse

- nicht zu viel Gewerbe (Leerstandsproblematik)
- ausreichend Einzelhandel vorhanden
- Kindertagesstätten entsprechend der Bedarfsprognose
- Tagespflege stelle notwendig
Pflegedienst
- betreutes Wohnen notwendig
- Info - WE für Bundesbedienstete anschließend
Öffnung für den freien Markt
- weitere Wohnungen einer intensiven
anderweitigen Nutzungen
- vorhandenes Zentrum (ums Kino)
stärken
- Stadtteilbibliothek

Standorte

Ebenfalls wurden die vorgeschlagenen Standorte besprochen. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer stimmten grundsätzlich zu, dass die im Entwicklungskonzept ausgewiesenen Positionen eine sinnvolle Grundlage bildeten, wiesen jedoch darauf hin, dass diese in einem nächsten Schritt noch einmal sorgfältig geprüft und gegebenenfalls angepasst werden müssten. Viele forderten, das kleine Wäldchen im Norden als grünes „Eingangstor“ zur Siedlung weitestgehend zu erhalten – entsprechend kritisch wurde der nördlichste Standort gesehen. Gegebenenfalls könnte durch planerische Anpassungen (Verschiebung, kleinere Struktur) schon viel gewonnen werden. Zugleich bot gerade dort die Umwandlung einer bislang wenig genutzten „toten Ecke“ die Chance, neue Wohn- und Freiräume sinnvoll zu ergänzen. Diese Herausforderung sollte in der weiteren Planung auch gelöst werden.

Der Grüne Hof direkt neben dem Kino im Zentrum stieß auf breite Zustimmung: Seine Lage erschien den Teilnehmenden schlüssig, und sie sahen darin eine Aufwertung des bestehenden Treffpunkts. Flächen mit vergleichsweise geringem Baumbestand fanden generell die meiste Zustimmung, da hier nur wenige Bäume gefällt werden müssten. Ein detailliertes Baumgutachten sollte bald Klarheit darüber schaffen, welche Bäume entnommen und welche als wertvolle Bestandteile des Quartiers erhalten bleiben.

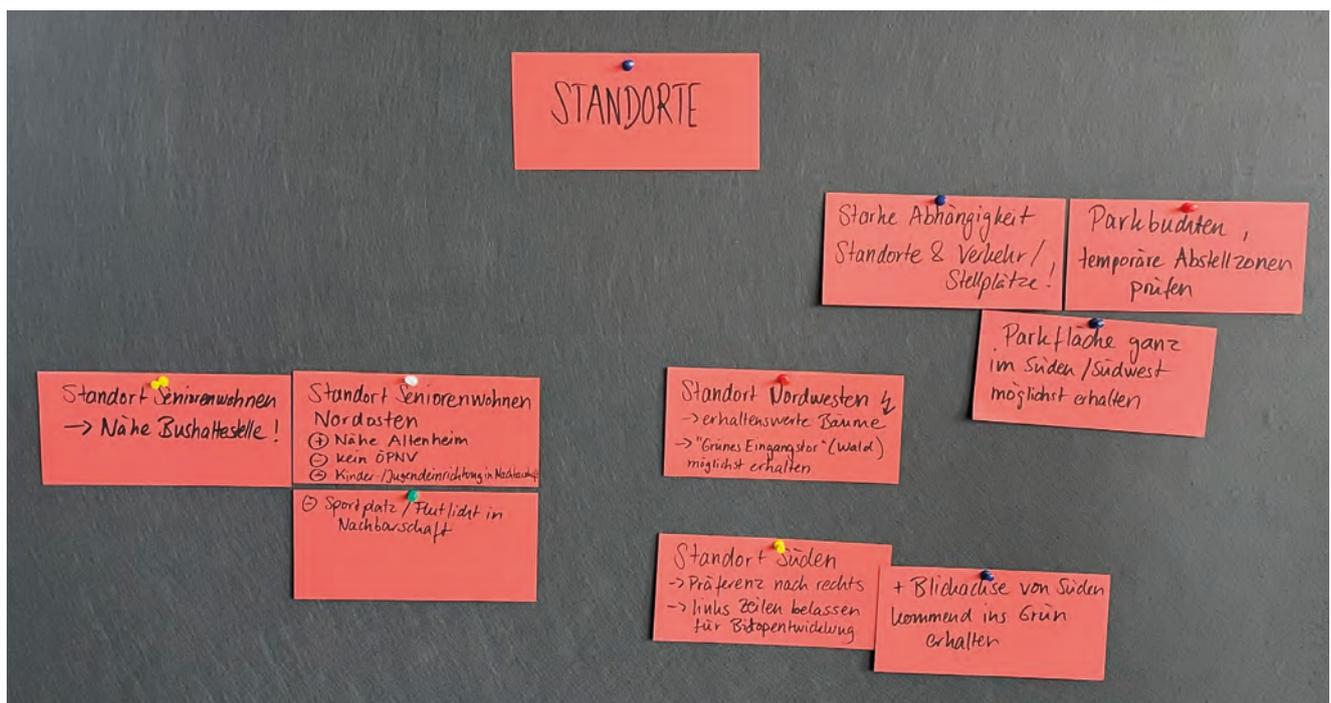
Im Süden zeigte sich breite Akzeptanz für die geplante Fläche, wobei vorgeschlagen wurde, sie leicht weiter östlich zu verschieben und die angrenzenden Baumbestände auf den Nachbarparzellen weitgehend unangetastet zu lassen. Der Standort im Nordwesten blieb der einzige strittige Standort.



Ist-Zustand



Ziel



Wichtige Aspekte bei der Standortdiskussion

Standort 1

- weitere Untersuchungen (z.B. Bäume) führen im weiteren zu Anpassung des Konzept
- Wäldchen im Norden erhalten
- Nördliche GV kritisch gesehen
- Jugendspielfläche Norden beschlossen
- ~~Wärmeschutz~~ ermöglicht keine Verdichtung
v.s. Größe + FNP Grün

Standort für Nachverdichtung geeignet

- Verringerung der Anzahl zu betrachten
- 6. Höfe bei Kino im Zentrum am wenigsten kritisch / nachvollziehbar
+ Chance Aufwertung Kino
- Standorte mit geringem Baumbestand am meisten Zuspruch

Info

- Kubatur (4-5 max. Stockwerke) unterhalb der Bäume
- Keine Priorität südl. GV, jedoch Möglichkeit ohne ^{wenig} Baumbestandsreduktion
- Standort Norden bringt Chance „totz Ecke“ aufzuwerten
- Baumgutachten bringt konkrete Rahmenbedingungen für Reduktion

Weitere Eindrücke und Perspektiven

Die Gespräche sind insgesamt als fordernd, im Ergebnis aber als sehr positiv zu beschreiben. Zwar zeigten sich viele Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu Beginn eher kritisch gegenüber der Idee der Grünen Höfe, doch im Verlauf konnte verdeutlicht werden, dass der vertraute Charakter der Siedlung nicht grundlegend verändert würde. Sachliche Argumente überzeugten – auch bei kontroversen Punkten.

Ein zentrales Querschnittsthema war das Thema Verkehr und Parken, das mit Abstand am häufigsten angesprochen wurde. Diskutiert wurde dabei auch über den Stellplatzschlüssel und die Frage, ob Mobilitätsangebote wie Carsharing zur Struktur der Bewohnerschaft passen.

Die Online-Beteiligung war ebenso aufschlussreich. Durch die konstante Beteiligung von mehreren hundert Teilnehmenden – in der Spitze sogar 1.000 Teilnehmerinnen und Teilnehmer – sind über 500 Nachrichten über den Chat an die Expertinnen und Experten eingegangen.

Umgang mit den Fragen aus dem Chat des Online-Workshops

Im Rahmen des Online-Workshops wurden über den gesamten Veranstaltungszeitraum rund 530 Nachrichten im Chat verfasst. Die Beiträge umfassten eine Vielzahl an Fragen, Hinweisen und Kommentaren seitens der teilnehmenden Mieterinnen und Mieter.

Die eingegangenen Nachrichten wurden dokumentiert und fließen – soweit inhaltlich relevant und thematisch zuordenbar – in die schriftliche Ergebnissicherung dieses Workshops ein. Eine Auswahl besonders häufig gestellter oder zentraler Fragen wurde darüber hinaus im folgenden Q&A-Bereich aufgegriffen und beantwortet.

Da es aus Gründen der Menge und Komplexität nicht möglich war, auf jede einzelne Frage im Workshop selbst oder im Nachgang detailliert einzugehen, besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Für weiterführende oder sehr spezifische Fragen wird auf die Möglichkeit verwiesen, sich direkt an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) oder die weiteren Beteiligten im Projektteam zu wenden. Dies ist weiterhin über die Ihnen bekannten Kontaktdaten möglich:



perlacherforst@bundesimmobilien.de



089 23685-123



wohnraumoffensive-perlacher-forst.bundesimmobilien.de

Q&A – Antworten auf Ihre Fragen

In unserem Workshop – sowohl vor Ort als auch online – haben uns zahlreiche Fragen aus der Mieterschaft erreicht. Insbesondere im digitalen Format wurden so viele Anfragen gestellt, dass wir nicht alle unmittelbar beantworten konnten. Um Ihnen dennoch einen umfassenden Überblick zu geben, haben wir im Folgenden ein ausführliches Q & A erarbeitet, in dem wir die am häufigsten gestellten Fragen zu folgenden Themenfeldern beantworten:

- Hintergründe des Projekts
- Baumbestand
- Mietermanagement
- Prozess & Ablauf
- Grüne Höfe



Fragen zu: **Hintergründe des Projekts**

1. Was ist der Hintergrund des Vorhabens am Perlacher Forst?

Das Projekt zur Nachverdichtung der Siedlung am Perlacher Forst ist Teil der Wohnraumoffensive der Bundesregierung, die 2018 gestartet wurde. Ziel ist es, dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, so der Wohnungsnot in Deutschland und München entgegenzuwirken und gleichzeitig Nachhaltigkeitsaspekte und die Anforderungen an moderne Wohnkonzepte zu berücksichtigen. Gleichzeitig sollen notwendige und heute fehlende Nutzungen wie Nahversorgung, Mobilitätsangebote und soziale Infrastruktur ergänzt werden.

2. Wer ist verantwortlich für das Projekt?

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist verantwortlich für die Planung und Durchführung des Projekts und finanziert das Projekt aus eigenen Mitteln. Das dafür notwendige Bebauungsplanverfahren liegt in der Zuständigkeit der Landeshauptstadt München.

3. 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, Werkwohnungen für Bundesbedienstete zur Verfügung zu stellen aber auch die Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen zu unterstützen

4. Wie viele neue Wohnungen sollen entstehen?

Durch eine gezielte und zugleich verträgliche Nachverdichtung können mit unserem Projekt in den nächsten 10 bis 20 Jahren ca. bis zu 1.000 weitere, dringend benötigte Wohneinheiten hinzukommen. Dieser theoretische Umfang an möglicher Nachverdichtung wurde im Rahmen eines Ideenkonzeptes (sog. Machbarkeitsstudie) ermittelt. Selbstverständlich wird die genaue Anzahl seriös im Lauf des Verfahrens gutachterlich untersucht und erarbeitet.

5. Wie viele Gebäude müssten abgerissen werden? Wie viele können erhalten und saniert werden?

Von den insgesamt 54 Bestands-Wohngebäuden in der Siedlung wurden in den vergangenen Jahren bereits 35 durch die BImA mit Einzelmaßnahmen saniert. Weitere 18 Gebäude sind nach aktueller Einschätzung als sanierungsbedürftig einzustufen.

Wie viele Bestandsgebäude durch Neubauten ersetzt werden, kann erst im Rahmen der im Bebauungsplanverfahren vorgesehenen Prüfungen ermittelt werden.

6. Welche Art von Wohnungen sollen neu gebaut werden?

Es wird eine Mischung aus verschiedenen Wohnungstypen entstehen, um unterschiedliche Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Ziel ist insbesondere, Wohnformen anzubieten, die den modernen Ansprüchen heutiger Lebensentwürfe entsprechen und in dieser Form in den bestehenden Wohngebäuden nicht realisiert werden können.



Fragen zu: **Baumbestand**

7. Wie wird mit dem aktuellen Baumbestand umgegangen?

Der Erhalt des Baumbestands und der Biotopflächen ist ein zentrales Anliegen des Projekts. Umfassende Umweltprüfungen und ein Klimafahrplan sind Teil der Planungen, um den zahlreichen Nachhaltigkeits-, Umwelt- und Klimaaspekten Rechnung zu tragen.

8. Heißt das, dass gar keine Bäume gefällt werden müssen?

Der über die Jahre gewachsene und in weiten Teilen sogar geschützte Baumbestand ist auch für die BImA ein hohes Gut, welches die Siedlung maßgeblich prägt. Aus diesem Grund 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. Ersten groben Schätzungen zufolge, werden rund 300 Bäume entnommen werden müssen. In jedem Fall werden zu fällende Bäume im Verhältnis 2:1, also 600 neue Bäume, von uns wieder aufgeforstet.





Fragen zu: **Mietermanagement**

9. Wie viele Wohnungen stehen derzeit leer?

Derzeit gibt es in der Siedlung am Perlacher Forst wenig Leerstand, dieser ist hauptsächlich durch die Wohnungssanierung bedingt. Die Zahl ungenutzter Flächen auch während der Realisierung unseres Vorhabens so gering wie möglich zu halten, ist ein wesentliches Ziel aller Projektbeteiligten.

Leerstände müssen möglichst vermieden werden. Trotzdem gibt es gerade bei Sanierungs- und Entwicklungsvorhaben zahlreiche Faktoren, die einen temporären Leerstand von Wohnflächen unausweichlich und auch sinnvoll machen. Nur durch Leerstand können wir Mieter innerhalb der Siedlung dann auch temporär umziehen.

10. Wer darf in die neuen Wohnungen einziehen?

Als bundesunmittelbare Anstalt 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 jedoch auch erheblich entlastet.

11. Wie wird sichergestellt, dass die Wohnungen bezahlbar bleiben?

Die BImA orientiert sich am unteren Ende der ortsüblichen Miete. Die Mieten sind derzeit gemäß dem Haushaltsvermerk des Deutschen Bundestages auf in der Regel 10 Euro (netto kalt) pro Quadratmeter begrenzt.

12. Einige der neuen Wohneinheiten sollen barrierearm gebaut werden. Was heißt das genau?

Grundsätzlich bedeutet barrierearmes Bauen, alle Bereiche so zu gestalten, dass sie von Menschen mit unterschiedlichsten Mobilitätseinschränkungen selbstständig und sicher genutzt werden können. Mit dem Entwicklungskonzept rüsten wir die Siedlung zukunftssicher aus: Barrierearm heißt, dass Zugänge stufenlos sind, Wege und Türen großzügig bemessen und Böden eben sowie rutschfest ausgeführt werden. So wird Wohnraum geschaffen, in dem man sowohl heute als auch im Alter selbstbestimmt und komfortabel lebt. Detaillierte Pläne folgen, sobald die Planungen weiter vorangeschritten sind.





Fragen zu: **Prozess und Ablauf**

13. Was sind die nächsten Schritte im Projekt?

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung stehen wir jetzt am Beginn des Bebauungsplanverfahrens. In diesem Verfahren werden in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Planungen für die Siedlung am Perlacher Forst vertieft und detaillierter ausgearbeitet.

Gleichzeitig wird die BImA im Zuge eines Dialog- und Informationsangebots alle direkt betroffenen und interessierten Bürgerinnen und Bürger einladen, ihre Anregungen und Wünsche mit in diesen Prozess einzubringen. Das passiert mit der Info-Veranstaltung am 28.11.2024 genauso wie in Workshops im Frühjahr 2025.

Der nächste formale Schritt im Bebauungsplanverfahren ist die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Zuvor wird jedoch der sog. Masterplan erstellt, der die bisherige Machbarkeitsstudie der ARGE konkretisiert. Anschließend werden im Zuge der §§ 3 Abs.1 bzw. 4 Abs.1 BauGB die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange zu dem Vorhaben beteiligt.

14. Wann beginnen die Bauarbeiten?

Der im Juni 2024 gefasste Aufstellungsbeschluss leitet zunächst das Bebauungsplanverfahren ein. Damit beginnt die intensive und detaillierte Planungs- und sodann die Genehmigungsphase. Der „Startschuss“ für die Bauarbeiten ist abhängig vom Ergebnis dieser Phasen. Ganz grob geschätzt werden kann dieses Verfahren auf 3-5 Jahre.

15. Wie lange werden die Baumaßnahmen insgesamt dauern?

Wir befinden uns gerade erst ganz am Anfang des Bebauungsplanverfahrens. Belastbare Zeitpläne können erst nach Abschluss der detaillierten Planungs- und Genehmigungsphase aufgestellt werden. Um die Durchführung der baulichen Veränderungsmaßnahmen für unsere Mieter so „schonend“ wie möglich zu gestalten, beabsichtigen wir diese in Bauphasen zu realisieren. Eine gleichzeitige Realisierung aller Baumaßnahmen ist ausgeschlossen.

16. Warum ist die Sanierung nur eine Option und nicht das Mittel der Wahl?

Leider hat sich bei der Sanierung des Prototyps herausgestellt, dass eine Sanierung nicht wirtschaftlich ist. Als Bundesbehörde sind wir auch an bestimmte Rahmenbedingungen gebunden – der sachgerechte Umgang mit Steuermitteln gehört dazu. Leider liegt vor dem Hintergrund dieser Erfahrungen der Fokus mittlerweile auf dem Neubau. Das heißt aber nicht, dass gar nicht saniert und alle Gebäude abgerissen werden. Vielmehr wird das Vorgehen Haus für Haus genauestens untersucht werden. So wie jeder von uns das vernünftigerweise auch privat machen würde.

Übrigens: es gibt auch erste Untersuchungen – auch der BImA selbst – die feststellen, dass ein Neubau durchaus CO₂ vorteilhafter sein kann als eine Sanierung! Dies gilt es weiter zu untersuchen.



17. Warum gibt es noch kein Konzept für die Verkehrsplanung und die Parkplatzsituation?

Wir stehen derzeit noch ganz am Anfang des Verfahrens – das vorliegende Entwicklungskonzept bildet lediglich die erste Grundlage, auf der wir aufbauen. Natürlich wissen wir, dass Verkehrsführung und Parkraum essenzielle Themen für eine lebenswerte Siedlung sind. Deshalb werden diese Aspekte in einem eigenen, vertieften Planungsabschnitt eingehend geprüft und entwickelt. Eine so umfassende Untersuchung braucht Zeit, und auch wenn eine solche Antwort nicht immer zufriedenstellend wirkt, versichern wir Ihnen: Sobald die Grundlagen erarbeitet sind, legen wir ein belastbares Verkehrs- und Parkraumkonzept vor, das den Bedürfnissen aller Bewohnerinnen und Bewohner gerecht wird.



Fragen zu: **Grüne Höfe**

18. Warum wurde das „Grüne Höfe“-Konzept für die Siedlung am Perlacher Forst vorgeschlagen?

Das Konzept wurde vorgeschlagen, um eine nachhaltige und gemeinschaftsorientierte Lösung für die Nachverdichtung zu bieten. Es zielt darauf ab, den Wohnraumbedarf zu decken und gleichzeitig die Lebensqualität der bestehenden und neuen Bewohner zu erhöhen. Dies geschieht durch vielfältige neue Nutzungen, die mit den bisherigen Häuser-Kubaturen (=Häuserformen) nicht mehr abgedeckt werden können. Nur durch neue Häuserformen können auch neue Nutzungen wie Arztpraxen, Begegnungsräume, Multifunktionsräume oder Gastronomie geschaffen werden.



19. Worin unterscheidet sich das „Grüne Höfe“-Konzept von herkömmlichen Wohnbauprojekten?

Während herkömmliche Projekte oft von Grund auf neu geplant werden, baut das Grüne-Höfe-Konzept auf den vorhandenen Strukturen auf und erhält dabei Bäume und Grünflächen. Die bestehende Charakteristik und die Qualitäten der Siedlung werden dadurch ernstgenommen und weiterentwickelt.

Die Gebäude werden dabei so in die Umgebung eingefügt, dass sie bestehenden Strukturen ergänzen, anstatt sie zu ersetzen. Diese Integration schafft neue Wohnformen und Gemeinschaftsangebote wie Kitas, kleine Läden und Dienstleistungseinheiten, die die soziale Infrastruktur weiter fördern.

Ein Teil der bestehenden oberirdischen Parkplätze wird in neue Freiflächen und Baufelder umgewandelt, wodurch eine verbesserte Lebensqualität in einer vertrauten Nachbarschaft entsteht. Gleichzeitig werden neue Parkplätze in den Quartiersgaragen der Grünen Höfe geschaffen, um dem Bedarf an Parkraum gerecht zu werden. Die parkähnlichen Grünräume im Inneren der Teilquartiere werden durch den Rückbau von Bestandsgebäuden erweitert und aufgewertet.

Das Ziel ist es, durch die behutsame Anpassung und Ergänzung der bestehenden Siedlung eine kontinuierliche und nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen, die sowohl den Charakter des Viertels bewahrt als auch neue Möglichkeiten für die Bewohnerinnen und Bewohner schafft.

20. Sind die Grünen Höfe geschlossen? Oder wird es Durchgänge geben, die die Höfe mit der Siedlung verbinden?

Die Grünen Höfe sind nicht abgeschottet, sondern durch großzügig geplante Ein- und Ausgänge bestens in die umliegende Siedlungsstruktur eingebunden. Querungs- und Durchgangswege führen direkt in die öffentlichen, begrünten Innenhöfe und schaffen so keine „Siedlung in der Siedlung“, sondern ergänzen das Quartier sinnvoll – ganz ohne Einschränkungen der Lebensqualität.

21. Welche Nutzungen werden in den Grünen Höfen derzeit geplant?

Aktuell befindet sich das Projekt noch in einem frühen Planungsstadium, sodass konkrete Nutzungen noch nicht abschließend feststehen. Im gemeinsamen Workshop haben wir jedoch zusammen mit den Mieterinnen und Mietern die Bedarfe ermittelt, die im Quartier bislang fehlen und durch die Grünen Höfe gedeckt werden könnten. Zu den gesammelten Vorschlägen zählen Tagespflegeeinrichtungen, Kitas sowie Angebote zum Einkaufen und Verweilen. Diese Ideen werden nun im weiteren Planungsprozess von allen Projektbeteiligten sorgfältig auf ihre Umsetzbarkeit geprüft.

22. Wie hoch werden die Grünen Höfe?

Final wird die Höhe erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens feststehen. Derzeit planen wir mit maximal fünf Geschossen (Erdgeschoss plus vier Obergeschosse). Auf der Website sind Höhenvergleiche zum Bestand veröffentlicht.

23. Wie viele Wohnungen entstehen in den Grünen Höfen?

Das steht noch nicht fest, da dort ja auch soziale Infrastruktur, gewerbliche Nutzungen oder Sonderwohnformen wie Seniorenwohnen oder ähnliches entstehen sollen. Also all das, was in Zeilenbauten nicht entstehen kann.

24. Wie groß werden die neuen Wohneinheiten?

Auch das steht nicht fest. Ein Schwerpunkt wird darauf liegen, die Wohnungsgrößen zu ergänzen, die heute in der Siedlung fehlen – also insbesondere kleinere Wohnungen. Aber selbstverständlich werden im Neubau alle Wohnungsgrößen, also auch solche für Familien, entstehen.

25. Wird an den Standorten der Grünen Höfe, die in den Planungen des Entwicklungskonzepts gezeigt werden, festgehalten?

Die im Entwicklungskonzept ausgewiesenen Standorte wurden bereits im Rahmen der Machbarkeitsstudie sorgfältig geprüft und bestätigt. Für die BImA steht fest: An diesen Positionen entsteht dringend benötigter, bezahlbarer Wohnraum und wertvolle soziale Infrastruktur. Im Workshop haben wir transparent dargelegt, welche übergeordneten Kriterien zu dieser Standortwahl geführt haben. Im Workshop haben wir ausführliches Feedback von den Mieterinnen und Mietern zu den Standorten erhalten. Ihre Anregungen fließen nun in den weiteren Planungsprozess ein und werden gemeinsam mit den anderen Projektbeteiligten sorgfältig auf Machbarkeit und Passgenauigkeit geprüft. So können wir sicherstellen, dass alle Vorschläge wohlüberlegt und im Sinne des Quartiers abgewogen werden. Ergebnisoffen.





Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Ellerstraße 56
53119 Bonn

Postanschrift:
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Postfach 1340
53003 Bonn

www.bundesimmobilien.de