

# Die Ökologische Mustersiedlung im Prinz Eugen Park München

**Ulrike Klar**

Stadtdirektorin

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und  
Bauordnung



Seit rund vier Jahren entsteht auf der ehemaligen Kasernenfläche ein neues Stadtquartier mit Vorbildcharakter für ganz München. 2005 hat die Stadt das Gelände vom Bund erworben und im Jahr 2009 folgte auf einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb ein Bauleitplanverfahren für das Planungsgebiet. Den städtebaulichen Wettbewerb konnten GSP Architekten und Rainer Schmitt Landschaftsarchitekten für sich entscheiden. Auf dem rund 30 Hektar großen Gelände entstehen seitdem ca. 1.800 Wohnungen, ein Nahversorgungszentrum mit Handels- und Dienstleistungsflächen, Kindergärten, eine Grundschule, ein Bürgerhaus und vieles mehr. Es werden unterschiedliche Gebäudetypologien von der Blockrandbebauung bis zu Clusterstrukturen realisiert.

Der Stadt ist es gelungen, trotz der notwendigen Kampf-mittelentsorgung, alte Baumbestände und Trockenwiesen weitgehend zu erhalten. Der Bebauungsplan berücksichtigt übergeordnete stadtklimatische Bedürfnisse indem er eine aufgelockerte Bebauung zu den Rändern vorsieht. Die Gebäude sind in ihren Abständen und Orientierung so ausgerichtet, dass Hitzeinseln vermieden werden können, Sonnenschutz verringert die Kühllasten. Die Straßenzüge sind von Bäumen gesäumt, viele Dachflächen intensiv begrünt sowie Wohnhöfe großflächig als Gärten mit Nutzpflanzen ausgebildet. Das kommt den Bewohnern zu Gute.

## Die Zukunft liegt im Holzbau

Der Münchner Stadtrat hat 2015 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, im südlichen Bereich des Prinz Eugen Parks eine Ökologische Mustersiedlung in Holzbauweise umzusetzen. Die ökologische Mustersiedlung ist ein

Leuchtturmprojekt für München. Lange spielte der Holzbau nur eine untergeordnete Rolle in München. Im Jahr 2012 erhielt der Holzbau unter anderem durch die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts „Perspektive München“ neue Impulse. Um die Realisierung zu ermöglichen, fördert die Landeshauptstadt München in der Ökologischen Mustersiedlung Kosten aus Mehraufwendungen bei der Umsetzung von Wohnungen in Holzbauweise mit einem hohen Anteil an nachwachsenden Rohstoffen (nawaros) durch ein eigenes Förderprogramm in einer Gesamthöhe von rund 13,6 Mio. Euro.

## Auf fünf Baufeldern entstehen 566 Wohnungen in Holzbauweise

Auf fünf Baufeldern werden acht individuelle Holzbauprojekte vom Holzhybridbau bis zum reinen Holzbau mit bis zu sieben Geschossen errichtet. Sechs dieser Projekte sind bereits fertiggestellt und bezogen. Zwei Baugenossenschaften, vier Baugenossenschaften und die beiden städtischen Gesellschaften GEWOFAG und GWG errichten hier Wohnanlagen, Kindergärten, Werkstätten, Co-Working-Spaces, Gästeappartements, Gemeinschaftsküchen, Gemeinschaftsräume, einen überdachten Marktplatz, ein Eiscafé, gemeinschaftlich genutzte Dachgärten und Urban Gardening Flächen sowie die Quartierszentrale. Von den insgesamt 566 entstehenden Wohnungen sind 452 geförderte bzw. freifinanzierte Mietwohnungen.



## Vorgaben zur erfolgreichen Umsetzung

Bei der Realisierung in der Ökologischen Mustersiedlung war der Ökologische Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München anzuwenden. Die darin enthaltenen Kriterien zum nachhaltigen Bauen in Bezug auf Gebäudeplanung, Baustoffe, Haustechnik, Stellplätze, Außenanlagen und Artenschutz waren umzusetzen. Die Bewerber waren beispielsweise zu einem sparsamen Wohnflächenverbrauch verpflichtet. Auch die Flächen der freifinanzierten Wohnungen waren begrenzt mit dem Ziel, möglichst viele Wohnungen zu realisieren. Ein projektspezifischer Gestaltungsleitfaden für den Prinz-Eugen-Park formulierte darüber hinaus Ziele zum nachhaltigen Bauen und schlug den Planungsmitgliedern geeignete Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Bestands vor, wie zum Beispiel Vorschläge zur standortgerechten Bepflanzung.

Nachdem die Stadt München selbst nicht als Bauherrin für Wohnungsbauvorhaben fungiert, bestehen insbesondere bei der Ausschreibung und Vergabe städtischer Flächen für Wohnungsbau größte Einflussmöglichkeiten bei der Umsetzung bestimmter Ziele, wie beispielsweise die Holzbauweise. Für alle Wohnungsbaugrundstücke auf den ehemals städtischen Flächen in der Ökologischen Mustersiedlung wurden in der Grundstücksvergabe (Inhouse-Vergaben an städtische Gesellschaften und Konzeptausschreibungen für Baugemeinschaften und Baugenossenschaften) Vorgaben zur Kohlenstoffspeicherung aufgestellt.

### Die Mustersiedlung speichert langfristig 12.500 Tonnen CO<sub>2</sub>

Als schon in der Bewerbung leicht zu berechnender und gut messbarer Parameter zur Bewertung von Holzbauten dient das neueingeführte Kriterium Masse an nachwachsenden Rohstoffen (nawaros) in kg je Quadratmeter Wohnfläche (kg nawaros/m<sup>2</sup> Wfl.). Dieser wurde in einem, die Planung begleitendem, Forschungsprojekt unter der Federführung von Prof. Dr.-Ing. Annette Hafner von der Ruhr-Universität Bochum entwickelt. Die nawaro-Mengen wurden in einem zweistufigen Ausschreibungsverfahren der Grundstücke eingefordert: In der ersten Stufe war ein Mindestwert zu erfüllen, in der zweiten Stufe wurden drei Stufen des Kriteriums „nawaros“ definiert, die jeweils bepunktet wurden. Die somit garantierten hohen Holzanteile der Gebäude tragen erheblich zum Klimaschutz bei: Die Mustersiedlung speichert langfristig mindestens 12.500 t CO<sub>2</sub>. Zusätzlich wird eine CO<sub>2</sub>-Reduktion durch Substitution von energieintensiveren Baustoffen, hohen energetischen Standards und die Nutzung von Fernwärme umgesetzt. Dadurch werden weitere CO<sub>2</sub>-Reduktionspotenziale gehoben. Um sicher zu stellen, dass der Holzbau funktioniert, wurde ferner von Anfang an eine integrierte Planung eingefordert. Die Planungsteams waren verpflichtet ihre Entwurfsplanung in Bezug auf Holzbaukonstruktion, Schallschutz und Brandschutz einem fachkundigen Ratgebergremium vorzustellen. Beispielsweise für die Brandschutzanforderungen gab es frühzeitig Gespräche mit der Feuerwehr, um generelle Abweichungen für das Quartier herbeizuführen.

### Die Menschen machen das Quartier

Das Stadtquartier Prinz-Eugen-Park ist ein lebenswertes Quartier, in dem viel Wert auf die Beteiligung der Bewohner\*innen und vernetzte Nachbarschaften gelegt wird. Schon während der Planungszeit haben sich die Akteure zu einem Konsortium zusammengeschlossen, mit dem Ziel ein lebendiges und lebens-



Die ökologische Mustersiedlung ist ein Leuchtturmprojekt für München. Fotos: @LHM, Michael Nagy

wertes Quartier zu entwickeln. Dabei ging es zum Beispiel um die Planung von Geschäften und Arztpraxen, die Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes, die Beteiligung der zukünftigen Bewohner\*innen, die Abstimmung der Gemeinschaftseinrichtungen und Angebote zur Vernetzung und Nachbarschaftsentwicklung.

Inzwischen haben die Akteure die „GeQo eG-Genossenschaft“ für Quartiersorganisation gegründet, um ein Management „aus dem Quartier für das Quartier“ zu betreiben. Dies umfasst neben der Vernetzungsarbeit und der Beteiligung der Bewohner\*innen am Quartiersleben auch konkrete Dienstleistungen, wie zum Beispiel die Verwaltung der Gemeinschaftsräume und den Betrieb der Quartierszentrale. Ein Nachbarschaftscafé, eine Mobilitätsstation, ein Paketshop und ein Concierge Desk sind Teil des Angebots. Beteiligung ist wichtig um die gemeinschaftlichen Einrichtungen zu verwalten und zu erhalten.

### Ein Projekt mit Strahlkraft

Wir werden noch länger in Bezug auf Innovation und Nachhaltigkeit auf die Ökologische Mustersiedlung blicken, die Ergebnisse als Basis für zukünftige Entwicklungen auswerten und davon lernen. Der Prinz Eugen Park wird in München nicht die letzte Holzbausiedlung bleiben, der Stadtrat hat bereits neue Projekte in Holzbauweise beschlossen. München profiliert sich als internationale Holzbaustadt.



**Im Dezember 2019 hat der Münchner Stadtrat den Klimanotstand für München ausgerufen und die Stadtverwaltung beauftragt, einen Handlungsplan für das Ziel der Klimaneutralität bis 2035 auszuarbeiten. Eine wichtige Rolle für dieses Ziel spielen der Wohnungsneubau und der Gebäudebestand. Mit der Ökologischen Mustersiedlung im Prinz Eugen Park hat die Stadt eine Musterbeispiel für nachhaltiges und energieeffizientes Bauen geschaffen. Die Redaktion sprach mit Münchens Stadtbaurätin Prof. Elisabeth Merk über Stadtplanung und das Bauen mit Holz.**

**Die Stadtplanung spielt beim Klimaschutz eine immer größere Rolle. Wie sieht für Sie eine nachhaltige und lebenswerte Stadt aus?**

Die Ausgestaltung des öffentlichen Raums an der Schnittstelle von Mobilität, Freiraum und der Begegnung im Quartier spielt hierbei eine essentielle Rolle. Der aktuelle Baukulturbericht der Bundesstiftung Baukultur widmet sich genau dieser Frage, welche Bedeutung öffentliche Räume für eine nachhaltige, lebenswerte Stadt haben. Das eine ist die soziale Interaktion in den Stadtquartieren. Menschen wollen sich begegnen, dazu brauchen sie möglichst gut gestalteten Raum vor der Haustür. Hier spielen Elemente der Grün- und Freiraumplanung sowie das Mikroklima eine große Rolle. Auch an den heißen Sommertagen möchten wir das Gefühl haben, uns dort gerne aufzuhalten. Es geht jedoch über die rein technischen Parameter hinaus. Es ist ebenso eine Frage von ästhetischer Qualität im öffentlichen Raum und dem Umfeld.

Laut Bericht der Bundesstiftung zur Baukultur betrug im Jahr 2019 das gesamte Bauvolumen in Deutschland 430 Mrd. Euro. Das ist eine nennenswerte Größenordnung an Finanzkraft und wirtschaftlicher Power, mit der Bauende und Planende der Stadtplanung und Architektur, in der Stadtgestaltung Einfluss nehmen können. Wenn wir diese Summe in nachhaltige Stadtentwicklung investieren, ist das ein enormer Schub nach vorne und selbst ein Bruchteil übertrifft sämtliche Förderprogramme zur klimanachhaltigen Stadt. Um eine Wirksamkeit zu erreichen, müssen wir da anfangen, wo die Dinge verbaut und realisiert werden.

**Mit 570 Wohnungen ist im Prinz Eugen Park die größte zusammenhängende Holzbausiedlung Deutschlands entstanden. Welche Erfahrungen hat die Landeshauptstadt München bei dem Projekt gemacht?**

Die Entscheidung, die Ökologische Mustersiedlung in der Prinz Eugen Park als Holzbausiedlung zu entwickeln, war sehr wertvoll, weil somit die Aspekte Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen und verantwortungsvoller Umgang mit den Ressourcen umgesetzt wurde. Eine sehr rationelle Bauweise hat die Baustellenlogistik erheblich verbessert und führte zu weniger Feinstaubbelastung der Nachbarschaften sowie zu einer kürzeren und schnelleren Transportlogistik.

Als Architektin kommt für mich hinzu, dass das Holz in unterschiedlichen Konzepten, wie es im Prinz Eugen Park verbaut, zu einer anderen Architektursprache und Gestaltung dieses



**Stadtbaurätin Prof. Elisabeth Merk  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Fotos: @ LHM, Michael Nagy**

Quartiers führt. Die Wahl eines Baustoffes kann nachhaltigen Städtebau und energieeffiziente Architektur gestalten. Bei den Spaziergängen durchs Quartier, habe ich den Eindruck gewonnen, dass die Menschen vor Ort den Holzbau durchaus schätzen und dass dadurch eine andere Ausformulierung der architektonischen Sprache in der Fassade, in der Oberfläche und im Stadtreief entsteht.

**Wird die Holzbauweise auch bei den nächsten städtebaulichen Maßnahmen wie in Freiham oder der Bayernkaserne eine Rolle spielen?**

Die Holzbauweise hat sich bewährt und wird mittlerweile an verschiedensten Standorten im Wohnungsbau umgesetzt. Auch Schulen und andere städtische Gebäude werden erfolgreich mit Holz gebaut. Die Stadt hat hierzu ein Förderprogramm aufgelegt und wir werden evaluieren, wie sich eine Siedlung wie der Prinz Eugen Park mittelfristig entwickelt.

Dem Stadtrat werde ich vorschlagen weitere Grundstücke mit der Verpflichtung zur Holzbauweise auszuschreiben und städtische Gebäude in Holz zu bauen. Auch für Gewerbebauten kann ich mir den Holzbau gut vorstellen, vorausgesetzt der Brandschutz erlaubt es.

**Wie sehen Sie für München Hochhäuser in Holzbauweise?**

Zur Zeit wird das Hochhaus der Bayerischen Versorgungskammer am Richard-Strauss-Ring von Chipperfield Architekten mit einer Höhe von 100 bis 120 Metern in Holz-Hybridbauweise errichtet. Die Kernelemente sind in Beton, doch insgesamt wird sehr viel Holz verwendet, was die ökologische Bilanz stark verbessert. Ich wünsche mir für München ein Wohnhochhaus in Holz, vielleicht als Projekt einer Genossenschaft. Wir werden in den nächsten Jahren Entwicklungen erleben, die eine Realisierung erleichtern. Es ist immer ein Zusammenspiel von Statik, Bauphysik und konstruktiven Elementen. Für mich ist Holzbau zukunftsweisend.





**Das Bauen mit Holz ist etwas teurer als der „konventionelle“ Wohnungsbau. Das Pilotprojekt Prinz Eugen Park wurde mit einem eigenen Förderprogramm von der Landeshauptstadt München unterstützt. Werden angesichts der Corona-bedingten Haushaltsentwicklung solche Projekte zukünftig noch möglich sein?**

Hier stellt sich für mich die Frage, ob konventioneller Wohnungsbau billiger ist, wenn ökologische Parameter einschließlich Transportlogistik und Feinstaub eingerechnet werden. Im Holzbau achten wir auf nachwachsende Rohstoffe und bestimmte Holzqualitäten, die zertifiziert sind. Das Holz darf aus einem Umkreis von maximal 400 Kilometern kommen und muss unter bestimmten forstwirtschaftlichen Bedingungen gewachsen sein. Je mehr sich diese harten Kriterien durchsetzen, umso produktiver im Sinne der Bauökonomie wird es. Die Grundprämisse guter Architektur ist, das Material so anzuwenden, dass sich die Materialstruktur, die Idee der Konstruktion und der Gestalt widerspiegeln. Wenn dies zusammenpasst, ist es nicht teuer, sondern gut und hält lange.

Wir erleben gerade mit der Coronakrise, dass große Logistikketten für Baustoffe aus der ganzen Welt zusammenbrechen und Baustellen in Frage gestellt werden, weil es nicht möglich ist das, was wir hier verbauen im eigenen Land zu bestellen. Über Holzbauweise muss aus meiner Sicht in Deutschland und in Europa stärker nachgedacht werden. Ich bin überzeugt, darin steckt eine ganze Menge Entwicklungspotential.

**Bei einem Besuch kürzlich im Prinz Eugen Park haben Sie gesagt, dass zukünftig in der Stadt München in einer so zentralen Lage dichter gebaut werden muss. Werden die nächsten Holzbausiedlungen deutlich dichter und mehr in die Höhe gehen?**

Der Prinz Eugen Park, der Domagapark, der Ackermannbogen und die Nordhaide sind Größenordnungen von Kasernenflächen, ebenso die Umstrukturierung am Agfa Park, mit zirka 1.200 bis 1.800 Wohneinheiten, die gut erfassbar sind. Sie sind städtebaulich so gegliedert, dass man am Eingang des Quartiers erfassen kann, wie groß es ist. Das bedingt eine bestimmte Dichte und Ausformulierung.

Der Prinz Eugen Park ist ein sehr privilegierter Standort; hier konnte viel alter Baumbestand, sogar ein Wäldchen, erhalten werden und das Quartier wurde mit einer moderaten Bebauung und unterschiedlichen variantenreichen Typologien entwickelt. Wenn wir unsere Flächenpotentiale anschauen, stellen wir fest, dass alle Kasernenflächen bebaut und entwickelt sind, die großen Bahnflächen recycelt, ein neuer Standort für

die Messe gefunden und der Flughafen verlagert ist. Es wird noch die eine oder andere Produktionsstätte geben, die sich verändert, doch wenn wir unseren Grüngürtel, die wertvollen Landschaftsschutzgebiete und Naturzusammenhänge erhalten wollen, müssen wir auf den wenigen verfügbaren Flächen die Bautypologien so wählen, dass eine hohe Dichte möglich ist.

**Stichwort Modulbauweise: Welche Erfahrungen haben Bauherren hier bei dem Pilotprojekt gemacht? Gab es nennenswerte Zeitersparnisse?**

Dank der guten Zusammenarbeit mit dem Lehrstuhl von Prof. Dr.-Ing. Stefan Winter in Hinblick auf brandschutztechnische Fragen und mit Prof. Hermann Kaufmann für die Architektur und Konstruktion an der Technischen Universität München (TUM), konnten wir gute, funktionstüchtige Modulbauweisen in Holzbau vorschlagen. Somit waren alle Elemente zertifiziert und der zeitliche und finanzielle Aufwand konnte minimiert werden. Mit den vorbereiteten Modulen existierte eine gute Grundlage für die Statik und weitere technischen Parameter und die Planungen konnten innerhalb eines bestimmten Kanons relativ frei gestalten werden.

Die Genehmigungsphase war ein einzigartiges Pilotprojekt an die Lokalbaukommission (LBK). Von Beginn bis zum Projekt mit der TUM beschäftigte sich ein Team in der LBK parallel mit der Holzbauweise und nahm sich diese Holzbaustrukturen gemeinschaftlich vor.

**Die Ökologische Mustersiedlung im Prinz Eugen Park ist ein sehr junges Bauprojekt. Gibt es denn schon Rückmeldungen von Bewohnern?**

Mein Eindruck aus verschiedenen Spaziergängen und Begegnungen im Quartier ist, dass die Bewohner sehr begeistert und überzeugt sind. Inwieweit das dem Baustoff Holz zuzuschreiben ist, lässt sich heute noch nicht beantworten. Das Wohnkonzept der Mustersiedlung wird sehr positiv wahrgenommen und das Wohnklima wird als angenehm empfunden. Das Miteinander, besonders bei den Baugemeinschaften, die sich über Jahre während der Entstehung kennengelernt haben, ist sehr gut. Sie organisieren zum Beispiel gemeinsame Pflanzaktionen am Wochenende, die die Gemeinschaft fördern.

Das Mobilitätskonzept wird ebenso gut genutzt. Dank der zentralen Lage in der Stadt können die Anwohner häufiger auf ihr Rad steigen oder das Car Sharing Angebot im Quartier nutzen.