



Anlage zur Stellungnahme von BN und GöF zum Bid Book der Olympia-Bewerbung

zum Punkt: Gelände des Bundeswehrverwaltungszentrums

Das Bundeswehr-Verwaltungsgelände wurde 1976/77 für 180 Millionen DM im Stile vorbildlichen Städtebaus errichtet. Feingliedrige Bürogebäude und neue Grünanlagen wurden in alte Baumbestände integriert. Laut Bebauungsplan war das Ziel, „das Gebiet der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und durch eine maßvolle, weitgehend mit Grünzonen durchsetzte Bebauung einen städtebaulichen Übergang vom Olympiapark zur dichten Wohnbebauung westlich der Dachauer Straße zu schaffen“. Weiter steht im Bebauungsplan: „Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Bundeswehr-Verwaltungszentrum eine Strukturverbesserung für den dortigen Bereich darstellt.“ⁱⁱ Dies hat heute umso mehr Gültigkeit. Die Bebauungen für die Olympischen Winterspiele würden diese städtebaulichen Ziele zunichte machen. Zudem hat die Bundeswehr in den letzten Jahren ca. 9 Millionen Euro in die Sanierung von Gebäuden gesteckt, die für Olympia abgerissen würden.ⁱⁱ

Der Bebauungsplan wurde vom Münchner Stadtrat beschlossen. Stadtregierungspartei war zu diesem Zeitpunkt die SPD, Pressesprecher Christian Ude. Grundsätzlich sind Militärgelände so genannte „Außenbereiche im Innenbereich“ nach § 35 BauGB. Damit hat die Kommune (hier München) keine Möglichkeit, auf die Bebauung einzuwirken oder Bebauungspläne aufzustellen. Dass in diesem Fall jedoch ein Bebauungsplan aufgestellt wurde und das Gelände dem „Innenbereich“ zugeordnet wurde, zeigt umso mehr, dass die Bebauung städtebaulichen Zielen folgte.

Die Bundeswehr war ursprünglich nicht gewillt, das Verwaltungsgelände für Olympische Winterspiele 2018 an die Stadt München abzugeben, wie aus einem Schreiben des damaligen Verteidigungsministers Jung im Jahr 2008 an OB Ude hervorgeht.ⁱⁱⁱ Erst politischer Druck änderte dies. Daraufhin unterzeichneten drei Staatssekretäre und Christian Ude am 01.03.2010 eine „Gemeinsame Erklärung“, in der festgehalten wurde, dass im Falle „einer erfolgreichen Bewerbung ... die für das Olympische Dorf notwendigen Teilflächen der derzeit als Bundeswehrverwaltungszentrum (BwVZ) genutzten Liegenschaft für das Olympische Dorf zur Verfügung gestellt und zum vollen Verkaufswert an die Stadt verkauft“ wird.^{iv} Weiterhin heißt es in der Erklärung: „Sofern die Bewerbung nicht erfolgreich ist, wird die Erklärung gegenstandslos. Ein Verkauf der Teilfläche des BwVZ an der Dachauer Straße an die Stadt kommt dann nicht mehr in Betracht. Die Bundeswehreinrichtungen verbleiben im bisherigen Umfang auf der vorhandenen Liegenschaft“. Dies bedeutet: Das Grundstück steht der Stadt nur im Falle einer erfolgreichen Bewerbung zur Verfügung. Hiemit ist auch das gegenwärtige Drängen der Stadt München auf einen vorzeitigen Auszug der Bundeswehr aus dem Gelände zu erklären. Inwieweit und ob der genannte „Kaufpreis zum vollen Verkaufswert“ in die Budgets des Bid Books eingegangen ist, ist nicht bekannt. Er müsste im Non-OCOG-Budget enthalten sein, da das Olympic Village dauerhaft errichtet wird. Im Non-OCOG-Budget ist für „Olympic Villages“ ein Betrag von 228,852 Mio. Euro (OCOG-Budget: 179,705 Mio. Euro) eingestellt.

In den Unterlagen der Bewerber wird konsequent dargestellt, die Bebauung der für „Olympic Village“ und „Media Village“ (an der Schwere-Reiter-Straße) benötigten Grundstücke erfolge „gemäß rechtskräftigen Bebauungsplans“. Dies ist jedoch unrichtig: Die hier einschlägigen Bebauungspläne 1009a und 1009b sehen eine Bebauung, wie sie die Bewerber vorschlagen, nicht vor. Deshalb heißt es in einer Stadtratsvorlage auch folgerichtig: „Zur Errichtung des Olympischen Dorfes und des Mediendorfes ist die Änderung der Bebauungspläne erforderlich.“^{iv}

Auf dem Gelände befindet sich eine öffentliche Kantine des Betreibers Manfred Hasreiter^{vi}. Diese Kantine wird nicht nur von den Beschäftigten des BwVZ, sondern ebenso in großem Umfang von den Bewohnern der umliegenden Wohnbebauung besucht. Vor allem sozial schlechter gestellte Menschen wie auch Rentner besuchen diese Kantine aufgrund des äußerst günstigen Speiseangebotes.

Von einem Abriss der Gebäude auf dem BwVZ sind 860 Arbeitsplätze betroffen, deren Zukunft vor Ort nicht gesichert ist.

Bäume, Biotope, Landschaftsschutzgebiet

Bund Naturschutz und Gesellschaft für ökologische Forschung haben einen Teil der Bäume kartiert, die auf dem betroffenen Gelände des Bundeswehr-Verwaltungszentrums stehen. Erfasst wurden 471 Bäume, von denen 373 (80%) der Baumschutzverordnung der LH München unterliegen. Insgesamt befinden sich 2.630 Bäume auf dem überplanten Gelände für Media Village und Olympisches Dorf nebst „Funktionsflächen“^{vii}. Der überwiegende Teil dieser Bäume (ca. 80%^{viii}) unterliegt der Münchner Baumschutzverordnung^{ix}. Die Baumschutzverordnung schützt Bäume besonders, die in 1 m Höhe über dem Boden einen Stammumfang von mindestens 80 cm haben. Der Sinn der Baumschutzverordnung besteht darin, wertvollen Baumbestand zu erhalten. Dies wird hier von der Stadt selbst unterlaufen. Unter den offiziell gezählten 2.630 Bäumen befinden sich 108 „sehr erhaltenswerte“, 1.594 „erhaltenswerte“ und 928 „sonstige“ Bäume.^x Von den „sehr erhaltenswerten“ Bäumen müssen 5-6 Bäume gefällt werden, von den „erhaltenswerten“ Bäumen werden ca. 1.270 Bäume „beseitigt“ werden.^{xi} Was mit den 928 „sonstigen“ Bäumen geschehen wird, ist unklar, ein Großteil dieser Bäume wird jedoch ebenfalls gefällt werden, so dass bis zu 2.000 Bäume wegen der Olympischen Spiele „beseitigt“ werden müssen.

Neben den Bäumen wurden auch „flächige Gehölzbestände (überwiegend Gebüsch)“ erfasst.^{xii} Insgesamt wurden 14.784 qm Gehölzbestände erfasst, hiervon wurden 4.652 qm als „erhaltenswert“ und 10.132 qm als „Sonstige“ eingestuft. Auch dieser Gehölzbestand wird wie die Bäume zu einem Großteil beseitigt werden. Ein „grünes Erbe“ ist hier nicht zu erkennen. Die öffentlichen Darstellungen, das Gelände würde nach der Beseitigung des umfangreichen Baum- und Gehölzbestandes mit anschließender dichterem Bebauung nebst Zufahrtsstraßen und deutlich weniger Baum- und Gehölzbestand zu einem Park entwickelt, erweisen sich somit als unrichtig.

Ersatzpflanzungen, die von der Bewerberseite sicherlich versprochen werden, können über Jahrzehnte hinweg die Ökosystemleistungen großer und alter Bäume (Frischluff, Kühlung, Staubbindung, Lebensraum für tausende Lebewesen) nicht ersetzen.

München ist mit fast 44,3% Versiegelung die am stärksten versiegelte Großstadt Deutschlands. Durch die Überbauung der Freiflächen wird der Versiegelungsgrad weiter ansteigen.

Innerhalb des Geländes befindet sich ein ca. 500 qm großes, dicht bewachsenes Feuchtbiotop mit Schilf, Röhricht und Seerosen, wie man es in der Stadt sonst kaum antrifft. Dieses Biotop ist in keiner der Planungskarten der Bewerbungsgesellschaft verzeichnet. Südlich und nördlich dieses Feuchtbiotops finden sich zwei Waldreste mit vielen alten Bäumen.

Weitere Biotope, die von der geplanten olympischen Überbauung betroffen wären, liegen auf dem Gelände des Olympiaparks (s. „Olympiapark“).

Es konnten – ohne Kartierung – verschiedene seltene und in München sehr gefährdete Vogelarten (z.B. Gartenbaumläufer, Grünspecht) sowie Fledermäuse beobachtet werden.

Aus ökologischer Sicht sind die zwei Waldreste mit alten Bäumen (darunter mächtigen Buchen) nördlich und südlich des Feuchtbiotops am hochwertigsten. Das dort stehende und liegende Totholz und der für eine Großstadt große Strukturreichtum bieten einer Vielzahl von Insektenarten, vielen Vogelarten und Fledermäusen Lebensraum.

Auf an das BwVZ angrenzenden Flächen sollen die „Funktionsflächen“ entstehen. Diese Flächen befinden sich in einem Landschaftsschutzgebiet^{xiii}. Dieses findet in den Bewerbungsunterlagen keine Erwähnung.

Freiflächen, Naherholung

Die überplante Fläche ist ein wichtiges Naherholungsgebiet. Auf dem Gelände des Bundeswehr-Verwaltungszentrums befinden sich neben dem hochwertigen Baumbestand auch viele Freiflächen, die den Bewohnern der dichten Bebauung auf der gegenüberliegenden (südwestlichen) Seite der Dachauer Straße als Naherholungsraum, Sportfläche und Spazierwege dienen. Zudem dient diese locker bebaute Fläche als Frischluftschneise und Kühlung für die südwestliche Bebauung. Solche Kühlungs- und Frischluftschneisen gehören zu den „Vorsorgemaßnahmen“ in Zeiten des Klimawandels.

Wohnhaus Hedwig-Dransfeld-Alle 35

In diesem Wohnhaus leben 80 Parteien. Erst zwanzig Jahre alt, soll es jetzt für das Olympische Dorf abgerissen werden, wie auch das Bundesverteidigungsministerium als Eigentümer für den Fall einer erfolgreichen Bewerbung bereits schriftlich bestätigt hat.^{xiv} In diesem Schreiben bezieht sich das Bundesministerium der Verteidigung auf die o.g. „Gemeinsame Erklärung“, d.h. im Falle einer nicht erfolgreichen Bewerbung bleibt das Appartementhaus erhalten. Wo die Bewohner unterkommen sollen und ob sie vergleichbare Wohnungen erhalten, ist bisher nicht geklärt. Lediglich ein gemeinsames Schreiben des Referates für Stadtplanung und Bauordnung mit der Bewerbungsgesellschaft (unterzeichnet von Stadtbaurätin Merk und dem damaligen Geschäftsführer der Bewerbungsgesellschaft Willy Bogner) vom 03.09.2010, mit dem die Bewohner beruhigt werden sollen, in dem jedoch keine konkreten Planungen dargestellt werden, ist als Kontaktaufnahme der Bewerber zu verzeichnen

Freiluft-Kindergarten

Ebenfalls im überplanten Gelände befindet sich ein Freiluft-Kindergarten („Delles Spielgarten“), der vor allem von zwei Kindertagesstätten, die selbst keine Freiflächen zur Verfügung haben, genutzt wird. Die Kindergärten liegen in unmittelbarer Nähe des Freiluft-Kindergartens an der Dachauer Straße bzw. an der Landshuter Allee.

Neubau Bundeswehr-Verwaltungsgebäude

Da so gut wie alle Bundeswehr-Verwaltungsgebäude (hier arbeiten insgesamt 860 Mitarbeiter) abgerissen werden müssten, benötigt man Ersatz. Direkt an der Dachauer Straße will man zwei Hochhäuser mit insgesamt 16.000 qm Fläche und zwei Tiefgaragen für 600 Pkw errichten. Die Kosten betragen nach bisherigen Schätzungen ca. 120 Mio. Euro. Dieser Betrag steht in keiner Unterlage oder Kostenrechnung der Bewerbungsgesellschaft München 2018. Ob es zu diesem Bau kommen wird ist ungewiss, der Bau war jedoch bereits im Januar 2011 auf dem Modell des Olympiaparks während einer Ausstellung im Rathaus zu besichtigen.

Weitere Bebauungen für die nacholympische Nutzung:

Nach Beendigung der Olympischen und Paralympischen Winterspiele müssen die beiden Dörfer um die erforderliche Infrastruktur, Nahversorgung und Erholungsflächen ergänzt werden.^{xv}

An dieser Stelle sollen einige offizielle Zitate dargestellt werden:

- *Quelle: Landschafts- und stadtplanerische Rahmenplanung und Umweltstudie Olympiapark, Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 22.09.2010 (VB):*
„Situation: Der Bereich ist durch eine Ansammlung unterschiedlicher Nutzungen (unterirdisches Regenwasserrückhaltebecken, Hundeübungsplatz, Tierklinik) und das Gelände der Bundeswehrverwaltung mit großzügigen Grünflächen und umfangreichem Baumbestand geprägt.“

- *Quelle: Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.02.2010 (VB)*
Dachauer Straße (nordöstlich) zwischen Willi-Gebhardt-Ufer, Olympiapark, Schwere-Reiter-Straße, Entwicklung des Olympischen Dorfes und des Mediendorfes für die Olympischen und Paralympischen Winterspiele 2018, Bereitstellung überplanmäßiger Ausgabemittel Grundsatzbeschluss und weiteres Vorgehen - Öffentliche Sitzung:
„Das Areal der Bundeswehrverwaltung mit seiner städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gestaltung ist Ergebnis eines städtebaulichen und architektonischen Wettbewerbs aus den 1970er Jahren, der vom Architekturbüro Novotny, Mähner und Assoziierte gewonnen und realisiert wurde. Die Umsetzung erfolgte bis Mitte der 1980er Jahre. Ergänzend hierzu wurden nach einem Kunstwettbewerb, der von Prof Erich Reusch gewonnen wurde, entlang der West-Ost-verlaufenden Wegeachse aus COR-TEN-Stahl aufgestellt.
(Anm. des Verfassers: Zu diesem Zeit war die SPD an der Stadtregierung. OB war Georg Kronawitter, Pressesprecher Christian Ude)

Teilfläche der Bundeswehrverwaltung: Im Norden des Planungsgebietes liegt das Areal der Bundeswehrverwaltung. Die lockere Bebauung mit einer starken Durchgrünung verleiht dem Areal einen parkartigen Charakter. Bei der Teilfläche handelt es sich um die südliche und westliche Fläche, die außerhalb des derzeit eingezäunten Sicherheitsbereiches liegen. Der Kernbereich dieses Gebiets weist einen z.T. hochwertigen Baumbestand auf, um den sich die zentralen Verwaltungseinrichtungen der Wehrbereichsverwaltung sowie des sicherheitsrelevanten Militärbereichs gruppieren. Die Bebauung ist in zwei- bis viergeschossiger Bauweise weit von der Dachauer Straße zurückgesetzt errichtet worden. Der nordöstliche Bereich des Areals außerhalb des Planungsgebietes ist als Sicherheitsbereich eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht betretbar. Der Zaun verläuft in etwa entlang des diagonalen Fußweges im Süden, der Erschließungsstraße im Westen, der öffentlichen Grünfläche entlang des Willi-Gebhardt-Ufers im Norden und entlang des Fußweges im Osten. Im Westen des Areals am Kreuzungsbereich der Landshuter Allee und Dachauer Straße stehen zwei größere Lagerhallen inklusive Parkpaletten und Tiefgarage in bis zu zweigeschossiger Bauweise. Die Bebauung ist in die Geländemodellierung integriert, sodass die Gebäude von der Dachauer Straße kaum in Erscheinung treten. Weiter südlich entlang der Dachauer Straße ist eine größere Stellplatzanlage angeordnet. Es fehlt eine stadträumliche Fassung der Dachauer Straße in Ergänzung der westlich vorhandenen Bebauung. Im östlichen Teil des Areals im Übergangsbereich zum Olympiapark befindet sich ein Gebäudekomplex mit Dienstwohnungen für Angestellte der Bundeswehrverwaltung und ein Tennisplatz. Im Süden entlang der Hedwig-Dransfeld-Allee stehen die historischen Einzelgebäude um den ehemaligen Exerzierplatz. In den Gebäuden sind überwiegend weitere Verwaltungseinrichtungen untergebracht, ein Gebäude wurde als Studentenwohnheim umgebaut. Das Areal wird gegliedert durch die in West-Ost-Richtung verlaufende Gehwegfläche, unter der auch der städtische Kanal von der Dachauer Straße bis zum unterirdischen Regenrückhaltebecken östlich der Montessorischule liegt. Der Weg durch das Gelände der Bundeswehrverwaltung ist eine, durch Skulpturen attraktiv gestaltete

Verbindung von Westen zum Olympiapark, die allerdings an der östlichen Grenze des Bundeswehrgeländes abrupt endet. Von hier aus zweigen untergeordnete Wege in den baumbestandenen Park des Areals ab, der als Militärbereich deklariert ist. Der südliche und östliche Bereich des Areals weist größere Wiesenflächen mit platz- und raumbildenden Baumreihen auf, die einen historischen Bezug zum ehemaligen Exerzierplatz herstellen. Auch hier sind ebenerdige Stellplatzanlagen vorhanden. Die Randbereiche entlang der Dachauer Straße und Landshuter Allee sind geprägt durch einen dichten Baum- und Gehölzbestand, der kaum den Einblick von Außen in das Gelände zulässt. Entlang des Willi-Gebhardt-Ufers verläuft wegbegleitend eine öffentliche Grünfläche mit teilweise dichtem Gehölzbestand, an den südlich ein Sicherheitszaun anschließt.

Vegetation und Biotopfunktion: Das Planungsgebiet setzt sich aus unterschiedlichen Vegetationsstrukturen zusammen, von Norden nach Süden gesehen nimmt die Prägung durch Baumbestände und Gehölzflächen ab. Im Norden, an das Willi-Gebhardt-Ufer und die Dachauer Straße angrenzend befinden sich dichte flächige Baumbestände, die zum Zentrum des Planungsgebietes hin auf den Grundstücken der Bundeswehrverwaltung in lockere, parkartige Bestände auf Rasenflächen aufgelöst sind. Als Hauptbaumarten finden sich Berg- und Spitzahorne, Eschen sowie Kastanien.

Südwestlich der Dachauer Straße befinden sich dicht bebaute und mit Grünflächen deutlich unterversorgte Wohnquartiere. Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Erweiterung des Olympiaparks auf den Flächen östlich des Bundeswehrgeländes und auf dem Tierklinikgelände soll insbesondere auch diesen Quartieren zu Gute kommen. Das zwischen Bundeswehrgelände und den Freistaatsflächen an der Schwere-Reiter Straße gelegene Wohnquartier Hedwig-Dransfeld-Allee profitiert zwar von der räumlichen Nähe zum Olympiapark, weist aber im unmittelbaren Nahbereich ebenfalls Freiflächendefizite auf.

Funktionierende Grünverbindungen zum Olympiapark bestehen von Osten her über eine Fußgängerbrücke aus dem Entwicklungsgebiet Ackermannbogen und von Westen her von der Ecke Landshuter Allee/Dachauer Straße auf der vorhandenen Leitungsfäche durch das Bundeswehrgelände.

Fuß- und Radverkehr: Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an den Olympiapark an und wird derzeit von Fuß- und Radfahrern als Eingangsmöglichkeit in den Park genutzt. Entsprechend dem Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr (VEP-R, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 03.07.2002) besteht nördlich des Planungsgebietes (Willi-Gebhardt-Ufer) eine Hauptroute für den Radverkehr. Des Weiteren führt eine Radverkehr-Nebenroute unmittelbar angrenzend entlang der Hedwig-Dransfeld-Allee ebenfalls in den Olympiapark.

-
- i Offener Brief der Personalräte im Bundeswehrverwaltungszentrum an den Münchner Stadtrat vom 05.05.2009
 - ii www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen/olympia-renoviert-fuer-den-abriss-1.994512
 - iii Brief des Bundesministeriums der Verteidigung an Christian Ude vom 12.11.2008, unterzeichnet von Bundesverteidigungsminister Jung
 - iv Gemeinsame Erklärung des Bundesministeriums der Finanzen, des Bundesministerium des Innern, des Bundesministeriums der Verteidigung und der Landeshauptstadt München, unterzeichnet von drei Staatssekretären und Christian Ude am 01.03.2010
 - v Landschafts- und stadtplanerische Rahmenplanung und Umweltstudie Olympiapark, Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 22.09.2010 (VB)
 - vi www.goyellow.de/upgrade?q=34d92ce018e6bb2c3e8bdb188e705c19
 - vii Baumbilanz, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, LH München, 2010
 - viii Eigene Kartierung
 - ix www.muenchen.de/cms/prod2/mde/_de/rubriken/Rathaus/75_plan/07_lbk/bauantrag/handbuch_pdf/BAU_c2.pdf
 - x Baumbilanz, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, LH München, 2010
 - xi www.competitionline.de/beitraege/40882
 - xii Baumbilanz, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, LH München, 2010
 - xiii <http://maps.muenchen.de/rgu/schutzgebiete>
 - xiv Schreiben des Bundesministeriums der Verteidigung (Referatsleiter Jürgen Neudeck) vom 17.05.2010
 - xv Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.02.2010 (VB)