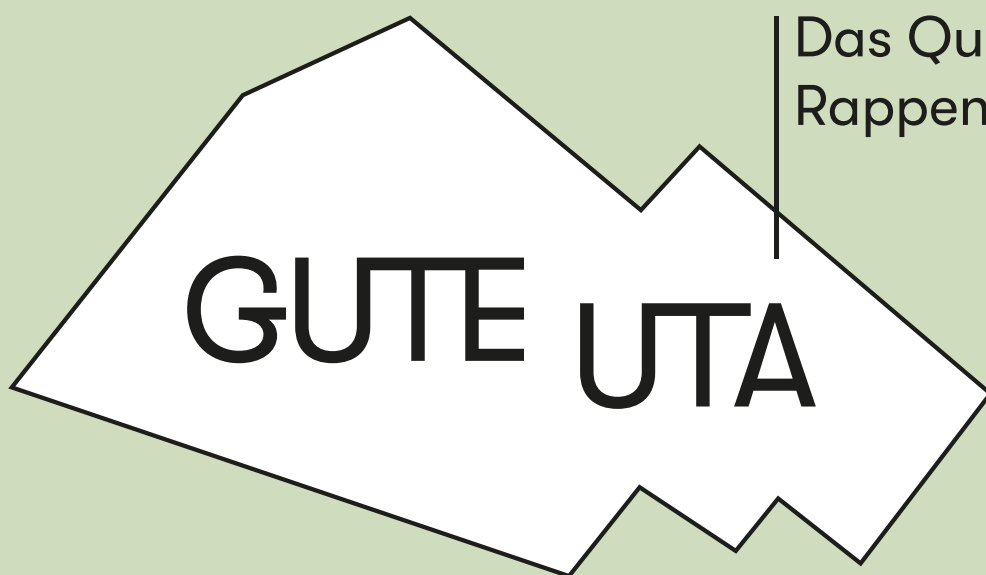




Das Quartier am
Rappenweg.



GUTE UTA

Das Quartier am Rappenweg – Quartierskizze

Mit dem GUTE UTA Quartier am Rappenweg entsteht ein lebendiges urbanes Wohnquartier mit gemischten Nutzungen, in dem die Vorteile einer vielfältigen Gemeinschaft mit der Möglichkeit des stadtnahen Lebens im Grünen verbunden werden. Dabei baut das Quartier auf intakten nachbarschaftlichen Beziehungen auf - innerhalb des Viertels und zu den umliegenden Bezirken und Gemeinden. Mit dem Quartier wird ein Ort neu gedacht, dessen Potenzial bislang brach lag – und das nun nachhaltig entfaltet wird. Für Mieter:innen, Anwohner:innen und Gewerbetreibende werden vielfältige soziale, kulturelle und wirtschaftliche Mehrwerte sowie besondere Lebens- und Gestaltungsräume neu geschaffen.

Stand: 21.09.2026

Kooperationsgemeinschaft Rappenweg R6

vertreten durch Büschl Unternehmensgruppe Projektentwicklung GmbH
Spixstraße 59 · 81539 München

hallo@gute-uta.de

www.gute-uta.de

1. Eigentümergeinschaft und Philosophie

Ein gutes Werk

Hinter dem GUTE UTA Quartier stehen sieben Eigentümer, die bei diesem außergewöhnlichen und herausfordernden Projekt an einem Strang ziehen. Sie eint das Ziel mit dem Quartier am Rappenweg ein Zukunftsprojekt zu schaffen, welches am Ende allen zugutekommt.

Die Sage der edlen Frau Uta

Dieses Ziel spiegelt sich auch im Namen des Quartiers. Er nimmt Bezug auf die Sage der „edlen Frau Uta“, die zu Beginn des Mittelalters um 1050 in der Gegend lebte. Sie versuchte das Leid der Menschen zu lindern, das von ihrem Mann, dem Ritter Cuno, verursacht worden war. Zum Beispiel, indem sie heimlich Lebensmittel unter den Armen verteilte. Als die gute Uta eines Tages von einer ihrer Hilfsaktionen zum Schloss zurückkehrte, nahm sie ein donnerndes Grollen wahr und sah mit an, wie das Schloss mitsamt ihrem ruchlosen Gemahl vom Erdboden verschluckt wurde. Lange Zeit befand sich eine fünf Meter tiefe Senke an diesem Ort – die Utahöhle, deren Ursprung nicht abschließend geklärt werden konnte. Heute verläuft dort die Wasserburger Landstraße. Ganz in der Nähe – in Waldtrudering – erinnert der Uta-Brunnen an die Sage sowie die guten Taten der Frau Uta. Vermutlich zwischen 1080 und 1090 vermachte sie einen großen Teil ihrer Ländereien der Ortskirche von Trudering mit der Auflage, das Land den Einwohnern zu gleichen Teilen zur Nutznießung zu überlassen. Zudem verfügte die gute Uta, dass in den sonntäglichen Gottesdiensten Brotspenden verteilt werden. Bis ins 20. Jahrhundert wurden in Trudering regelmäßig Gedenkmessen für die Wohltäterin abgehalten.

Im Bewusstsein gesellschaftlicher Verantwortung

In einem solchen Geiste und im Bewusstsein gesellschaftlicher Verantwortung möchten die Eigentümer das Areal rund um den Rappenweg in den kommenden Jahren in ein l(i)ebenswertes Stadtquartier verwandeln. In einen Ort, an dem Menschen gern und sicher leben. In Zukunft sollen hier urbane Lebendigkeit und Lebensqualität spürbar sein. Eine Architektur mit Herz und Charakter wie auch ansprechend gestaltete Außenflächen sollen eine hohe Aufenthaltsqualität schaffen. Nachhaltigkeit soll selbstverständlich gelebt werden. Das Quartier baut dafür auf einer intakten Gemeinschaft auf, die unterschiedlichste Nutzer zusammenführt. Die einzigartige und vielfältige Mischung an Dienstleistungen und Angeboten soll unter den Bewohnern und Gewerbetreibenden Verbundenheit schaffen und die Identität des Quartiers stärken.

Gefragter Wohnraum und attraktives Gewerbe

Zu den positiven Impulsen und konkreten Mehrwerten für die Bewohner wie auch für die Nachbarschaft gehören gefragter Wohnraum, die Stärkung der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie die Ansiedlung attraktiver Gewerbe. Insbesondere ein ausgewählter und kuratierter Mix von Gewerbe soll ergänzen, was bisher auch im Umfeld fehlt und dafür sorgen, dass die GUTE UTA innen und nach außen menschlich, einladend und nahbar ist. Statt im Entweder-oder wird im GUTE UTA Quartier im Sowohl-als-auch gedacht. Zu den Leitsätzen der Quartiersentwicklung gehört das Zusammendenken von Kontrasten und Vielfalt. Das Quartier ist bodenständig und gleichzeitig zukunftsorientiert. Es ist sowohl Stadt als auch Natur – insbesondere durch die Nähe zum Riemer Landschaftspark und Riemer See. Es ist sowohl Wohn- als auch Arbeitsort. Sowohl Auto als auch Fahrrad. Sowohl Lebendigkeit als auch ruhige Oase. Das Ausbalancieren all dieser unterschiedlichen Angebote im Quartiersbetrieb ist Grundlage der urbanen Vielfalt und hohen Lebensqualität.

Soziale, ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit wird von der Eigentümergemeinschaft ganzheitlich gedacht. Neben der sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit arbeitet die Eigentümergemeinschaft auch auf den wirtschaftlichen Erfolg des Quartiers hin. Er ist Grundlage für die gesellschaftlichen und ökologischen Nutzwerte des Quartiers. Die GUTE UTA steht sowohl für faire sowie sozial geförderte Mieten und angemessene Kaufpreise als auch für überzeugende Werte für Generationen. Die Eigentümergemeinschaft ist an einer Quartiersentwicklung interessiert, die eine langfristige Lebensdauer und damit auch eine langfristige Werterhaltung verspricht.

Das Potenzial des Ortes entfalten

Die Projektentwicklung des GUTE UTA Quartiers erfolgt unter der Prämisse, das große Potenzial des Ortes, das seit Jahren brachliegt, endlich zur Entfaltung zu bringen. Dabei darf zunächst alles gedacht und nichts soll eingeschränkt werden.

Schlüssel für die erfolgreiche Quartiersentwicklung ist die intelligente Verbindung der einzelnen Bausteine, die am Ende Fehlendes ausgleichen und trotz der gelebten Vielfalt ein stimmiges Gesamtbild – ein gutes Werk – ergeben.

Auf dem 2017 begonnenen Weg wandelt die Eigentümergemeinschaft dabei alle im Projektverlauf aufkommenden Widrigkeiten und Herausforderungen in Potenziale um, von denen das Quartier und seine Nutzer am Ende profitieren. Vom Zusammenschluss vieler Grundstücke zu einer Eigentümergemeinschaft über das übergeordnete Verkehrskonzept (WARP) sowie den Aufstellungsbeschluss im Jahr 2022. Mit dem aktuell erreichten Eckdatenbeschluss ist ein weiterer Meilenstein geschafft – und viele weitere liegen noch vor uns.

Wer wir sind – die Eigentümergemeinschaft

Joint Venture von ALP.X Group und Ginkgo

Um sich an der Entwicklung des künftigen GUTE UTA Quartiers am Rappenweg in München-Trudering zu beteiligen haben ein von Ginkgo Advisor beratener Fonds und die ALP.X Group ein Joint Venture gegründet. Die ALP.X Group ist ein auf Immobilien und Infrastruktur spezialisierter Investmentmanager und Projektentwickler mit Hauptsitz in München. Das Unternehmen verbindet die Realisierung klassischer Immobilien- und Infrastrukturprojekte mit der Integration innovativer Technologiekomponenten. Ginkgo ist eine der führenden europäischen Investmentplattformen für nachhaltige Stadtentwicklung und Teil der Edmond de Rothschild Gruppe. Das Unternehmen erwirbt und entwickelt besonders vernachlässigte oder speziell sanierungsbedürftige urbane Standorte in ganz Europa, um der Versiegelung natürlicher Ökosysteme entgegenzuwirken.

KM-WOHNBAU

Die KM-WOHNBAU, ein langfristig orientiertes Familienunternehmen in zweiter Generation aus dem Münchner Osten, möchte mit Architektur und Handwerk Qualität und nachhaltige Werte schaffen und gleichzeitig die Zukunft des urbanen Lebens in und um München mitgestalten. In der Natur des Unternehmens liegt es, Tradition und Moderne miteinander zu verbinden, wie etwa beispielhaft bei der Restauration und Modernisierung des denkmalgeschützten Obermayer-Hauses in Starnberg. Die KM-WOHNBAU bringt zudem Erfahrung in der Quartiers- und Projektentwicklung, wie zum Beispiel mit dem AVES QUARTIER in Haar oder den 17 LINDEN in Feldkirchen, in das Projekt mit ein.

Oswald

Das Privatunternehmen verfolgt eine nachhaltige und hochwertige Bauweise, welche auf das möglichst lange Halten der Gebäude im eigenen Bestand ausgelegt ist. Der unternehmerische Fokus liegt dabei auf der Errichtung von kleinen Mehrfamilienhäusern im Münchner Osten, die anschließend vermietet und im Bestand gehalten werden. Mehrere solcher Projekte sind in München-Trudering und Gronsdorf bereits realisiert worden. Zur Expertise gehört auch die Energetische Sanierung mehrerer Bestandsgebäude in München-Waldperlach gemäß KfW-Standard.

Periskop Development

Periskop Development entwickelt zukunftsorientierte Quartiere mit einem Fokus auf die Transformation großflächiger Grundstücke in Deutschland. Durch strategische Investitionen und enge Zusammenarbeit mit Kommunen ermöglicht das Unternehmen die Realisierung dringend benötigten Wohnraums und moderner Gewerbeflächen. Mit einem interdisziplinären Team fördert Periskop Development eine nachhaltige Stadtentwicklung, indem es groß angelegte Flächen in effiziente, lebenswerte und sozial integrierte Stadtteile überführt. Dachgesellschaft des Unternehmens ist der internationale Investmentspezialist Periskop Partners, der innovative Immobilienfonds initiiert und berät. Mit einem ganzheitlichen Ansatz und Weitblick schafft er nachhaltige Werte in den Bereichen Development, Senior Living, Logistik und Mezzanine-Finanzierung – für institutionelle Investoren, Kommunen und die Gesellschaft.

Wertcontor Immobilien:

Das inhabergeführte Immobilienunternehmen mit Sitz in München zeichnet sich durch seine langjährige Erfahrung, seine handlungsschnelle Hands-On-Mentalität und sein tiefes Verständnis für die Immobilienmärkte aus. Der Investitionsfokus liegt auf Immobilien in allen Metropolen/Metropolregionen Deutschlands in den Assetklassen Wohnen, Industrie, Logistik und Büro. Wertcontor revitalisiert zum Beispiel leerstehende Mehrfamilienhäuser in energieeffiziente Wohneinheiten, belebt ehemalige Industriegrundstücke wieder oder wertet Logistikimmobilien durch umfangreiche ESG-Maßnahmen auf.

ZAR Holding Real Estate

Das Münchner Immobilienunternehmen ist deutschlandweit tätig. Zu den Schwerpunkten des unternehmerischen Wirkens gehören Wohnbestandsinvestments und Projektentwicklungen. Mit ihrem Hauptsitz in München und vier aktiven Entwicklungsprojekten im Stadtgebiet ist die ZAR Real Estate seit ihrer Gründung eng mit der bayerischen Landeshauptstadt verbunden. Ein abgeschlossenes Transaktionsvolumen von insgesamt ca. 3,5 Mrd. Euro spiegelt die langjährige und fundierte Expertise im Immobilienbereich wider. Der schonende und nachhaltige Umgang mit Ressourcen ist oberstes Gebot bei der Entwicklung neuer Quartiere, die als Lebensräume verstanden werden, die den Menschen in den Mittelpunkt stellen und langfristige Lebensqualität sichern.

Landeshauptstadt München

Auch die Landeshauptstadt München wirkt als Grundstückseigentümerin an der Entwicklung des GUTE UTA Quartiers mit. Bei der Zielsetzung, ein urbanes Quartier mit Gewerbe- und Wohnnutzung, sowie Einrichtungen für die Nahversorgung zu schaffen, werden qualitätvolle, zusammenhängende öffentliche Grünflächen (Allgemeine Grünflächen AG) gezielt am Nord- und Ostrand verortet. Dadurch wird eine prägnante Grünachse und Zäsur zum Ortsrand zu Gronsdorf geschaffen.

Chancen sehen, Probleme lösen, Positives schaffen

Seit dem Zustandekommen der Eigentümergemeinschaft zeichnet diese ein gemeinsames, kompromissberechtigtes sowie lösungsorientiertes Handeln aus. Dieser besondere Spirit findet sich bei allen Projektbeteiligten wieder: Planer, Gutachter und beteiligte Firmen leben die Philosophie der Eigentümergemeinschaft. Sie unterstützen einander als Team und wirken zusammen. Nur so gelingt es für die besonderen Herausforderungen bei der Projektentwicklung innovative Lösungen zu finden, die das Quartier voranbringen.

Kernbotschaften / Kernfakten

- 7 Eigentümer 1 Quartier
- Eigentümergemeinschaft, die an einem Strang zieht
- gemeinsame, kompromissbereite und lösungsorientierte Entscheidungen
- ein Vorzeigeprojekt schaffen, von dem am Ende alle profitieren
- menschlich, einladend und nahbar – innen und nach außen
- stadtnahes Leben im Grünen
- urbane Lebendigkeit
- gefragter Wohnraum
- soziale Infrastruktur
- intakte Gemeinschaft in einem l(i)ebenswerten Quartier
- „sowohl als auch“ statt „entweder oder“
- ganzheitliche Projektentwicklung
- das Potenzial des Ortes erschließen

2. Städtebauliche Perspektiven - Zahlen, Daten, Fakten

Urbane Dichte und viel Raum für attraktiv gestaltete Freiflächen

Grundfläche:	23 ha
Öffentliche Flächen:	10 ha
Nettobauland:	12,5 ha
Überbaute Fläche: (oberirdisch)	5 ha
Unterbaute Fläche: (zusätzlich)	3,5 ha
Private Freiflächen EG:	7,5 ha
Geschossfläche (GF):	39 ha
Wohnen:	26,5 ha (etwa 70 %)
Gewerbe:	12,5 ha (etwa 30 %)
Einwohner:	7000
Arbeitsplätze:	3000
(Zahlen gerundet)	

Das GUTE UTA Quartier ist durch urbane Dichte und viel Raum für attraktiv gestaltete Freiflächen sowie den in das Areal eingewobenen Riemer Park geprägt. Die mit dem Standort Rappenweg verbundenen hohen Gründungskosten bedingen höhergeschossige Gebäude vor Ort. Ohne sie würde sich das Quartier nicht nachhaltig entwickeln lassen. Die Grundhöhe der Gebäude wird daher bei durchschnittlich 8 Geschossen liegen.

Um bei der Gestaltung der Geschossflächen Spielraum zu gewinnen und einen städtebaulichen Anker für das Quartier zu schaffen, wird im Bereich der S-Bahn-Linie, die das Quartier im Süden von der Nachbarschaft trennt, ein höhergeschossiges Quartierszeichen gesetzt. Der geringe Fußabdruck der Gebäude, der sich aus der durchschnittlichen Geschosshöhe von 8 Geschossen ergibt, sorgt insgesamt für einen reduzierten Versiegelungsgrad. Die oberirdisch überbaute Fläche beträgt nur 5 Hektar. Die so gewonnenen Flächen werden für eine attraktive Freiraumgestaltung im Quartier genutzt.

Anbindung ans Grüne und Abstand zur Nachbarschaft

Die geplanten Freiflächen ragen wie Finger in das Quartier hinein. Sie beeinflussen das Klima vor Ort positiv (siehe Umwelt- und Freiraumstrukturen) und sorgen für eine gute Anbindung an den Riemer Park. Weitere Freiflächen im Norden und Osten dienen als grüne Abstandsflächen zur Nachbarschaft. Im Verbund mit der Höhenstaffelung der Gebäude fangen sie die dahinterliegende urbane Verdichtung optisch auf.

Ein idealer Mix aus Wohnen und Gewerbe

Der hohe Wohnanteil (etwa 70 Prozent) im Quartier wird durch einen signifikanten Gewerbeanteil (etwa 30 Prozent) bereichert, um den angestrebten Nutzungsmix und die daraus resultierende Lebendigkeit zu realisieren. Wohn- und Gewerbeanteil sollen unter anderem durch die Nutzung von Erdgeschossen für Dienstleistungen und soziale Infrastruktur durchmischt werden.

Kernbotschaften / Kernfakten

- Verbindung von urbaner Dichte mit großzügigen Freiflächen
- Mix aus Wohnen und Gewerbe sorgt für Lebendigkeit im Quartier
- Gebäude mit durchschnittlich 8 Geschossen ermöglichen einen geringeren Fußabdruck = weniger Versiegelung und mehr Raum für Freiflächen
- die vielen Freiflächen ermöglichen weitläufige Abstandsflächen zur Nachbarschaft
- gute Anbindung des Quartiers an den Riemer Park sowie den Riemer See

3. Leben im Quartier - Nutzungsmix und Mieter

Ein lebendiger Wohlfühlort

Mit dem GUTE UTA Quartier wird ein weitgehend brach liegendes Areal in einen lebendigen Wohlfühlort verwandelt. Grundlage dafür ist ein ausgewogener und qualitativ bedarfsgerechter Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten. Die heterogene Bewohnerschaft des Quartiers soll aus Familien, Alleinlebenden sowie jungen und alten Paaren bestehen. Zusammengeführt werden diese Zielgruppen bereits durch die Gestaltung der Grundrisse, die auf die unterschiedlichen Bedarfe abgestimmt sind. Ziel ist es, Menschen ins Quartier zu holen, die sich mit den Alleinstellungsmerkmalen – stadtnahes Leben im Grünen, Gemeinschaftsdenken und Urbanität – identifizieren können und bereit sind das Quartiersleben eigeninitiativ mitzugestalten.

Das Gewerbe setzt sich ebenfalls aus einer Vielfalt an Betrieben zusammen: Handwerker mit ihren Werkstätten, Dienstleister, Gesundheits- und Freizeiteinrichtungen, Handel sowie Office-Unternehmen oder Bürogemeinschaften. Sie alle bieten attraktive Arbeitsplätze in einem angenehmen Umfeld. Eher kleinteilig angelegte Mietstrukturen sorgen hierbei für vielfältige Angebote und Nutzergruppen und stärken die soziale und ökonomische Resilienz des Quartiers.

Begegnungsorte mit Sogwirkung

Eine Schlüsselrolle nimmt die Ansiedlung sogenannter Herzensbetriebe im Quartier ein. Sie sollen durch ihr besonderes Angebot sowie durch ihre besondere Persönlichkeit Anlaufstelle für möglichst viele Menschen im Viertel sein und als Begegnungsorte mit Sogwirkung die Identität und Verbundenheit mit dem Quartier stärken (siehe Quartiersmanagement).

Für die Bewohner und Besucher soll es möglich sein, im Quartier die Einkäufe des täglichen Bedarfs zu decken und sie finden im Quartier spannende Gastroangebote vor. Direkt vor der Haustür können sie nicht zuletzt dank der großzügigen Freiflächen vielfältige Freizeitangebote nutzen und sich zum Beispiel sportlich betätigen oder Kultur, Unterhaltung und Erholung genießen.

Die weitere soziale Infrastruktur des Quartiers umfasst den Bildungs- und Gesundheitssektor vom Kindergarten bis zur Pflege älterer Menschen. Insbesondere die gesundheitliche Grundversorgung soll im Quartier sichergestellt werden. Inklusion wird mitgedacht.

Die Ansiedelung von Handel und Gewerbe, Freizeit- und anderen Einrichtungen soll im GUTE UTA Quartier sorgfältig kuratiert werden. Dafür wird eigens ein Nutzungskonzept entwickelt und der Austausch mit Bürgern und Politikern aus der Nachbarschaft gesucht, um Angebote ins GUTE UTA Quartier zu holen, die aktuell vor Ort und in der Umgebung fehlen und eine willkommene Ergänzung für alle sind.

Kernbotschaften / Kernfakten

- aus einem brachliegenden Areal wird ein lebendiger Wohlfühlort
- ausgewogener und bedarfsgerechter Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten
- heterogene generationenübergreifende Mieterschaft
- Gewerbe A (z.B. Handwerkerhof) und Gewerbe B (Büro, Office)
- kleinteilig angelegte Mietstrukturen
- attraktive Arbeitsplätze
- Bewegung, Erholung und Entertainment-Angebote
- neue und die Nachbarschaft ergänzende soziale Infrastruktur
- gesundheitliche Grundversorgung
- umfängliche Einkaufs- und Gastroangebote
- Sport- und Erholungsmöglichkeiten
- Inklusion wird mitgedacht

4. Quartiersmanagement und Mehrwerte für die Nachbarschaft

Eine intakte Gemeinschaft

Im GUTE UTA Quartier soll ein aktives Quartiersmanagement (QM) zur Mieterzufriedenheit und zur Vernetzung mit der Umgebung beitragen. Es gibt persönliche Ansprechpartner statt anonymer Dienstleister. Eigenveranstaltete Events und Feste im Quartier, die auf die urbane Lebendigkeit einzahlen, locken die Bewohner, Berufstätige und die Nachbarschaft.

Quartiershub als Basis des Quartiersmanagements

Zentrales Element des Quartiersmanagements soll dabei ein Quartiershub sein, in dem verschiedene reichweitenstarke und generationenübergreifende Angebote und Services zusammenlaufen. Das können Handwerker-Services, Repair-Café, Werkzeug-Verleih, Lauf- oder Koch-Workshops, Nachhilfe oder Spieleabende sein. Diese Angebote können vom QM initiiert, umgesetzt oder auch nur kommuniziert werden. Das QM versteht sich als Schnittstelle, Ermöglicher und Kümmerer, der entweder selbst anpackt oder Menschen, Initiativen und Unternehmen im Viertel zusammenbringt, die Lösungen füreinander bereithalten. Es arbeitet im Schwerpunkt analog, unterstützt von digitalen Hilfsmitteln.

Sich einbringen können

Ziel des QM ist es, dass die Bewohner über den Quartiershub Selbstwirksamkeit und Nutzen konkret erleben und so ihre Motivation wächst, nach und nach immer mehr Verantwortung für *ihr* Quartier zu übernehmen und sich vor Ort einzubringen. Die Offenheit der Gewerbeinfrastruktur sowie der neuen sozialen Infrastruktur, etwa in den Bereichen Gesundheit, Kultur oder Freizeit, sorgt zudem dafür, dass die GUTE UTA auch Mehrwerte für Nachbarn und Besucher stiftet. Diese können sich ebenfalls in das Quartier einbringen und zu seiner Belebung beitragen. Dabei sind die Angebote und Nutzungen inhaltlich so ausgestaltet und dimensioniert, dass sie nicht in Konkurrenz zu etablierten und besonders wertgeschätzten Angeboten in der quartiersumliegenden Nachbarschaft treten.

Kuratierte Vielseitigkeit

Rücksichtsvolles Augenmerk wird insbesondere auf aktuelle gewerbliche Angebote gerichtet, die derzeit auf dem Areal des Rappenwegs zu Hause sind. Hier wird geprüft, welche sich sinnvoll ins GUTE UTA Quartier integrieren lassen. Zudem werden Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen ermittelt, die vor Ort noch fehlen und eine Bereicherung auch für die Nachbarn sind. Das Ergebnis der kuratierten Vielseitigkeit ist eine durchdachte soziale und funktionale Durchmischung im Quartier, auf der ein Quartiersmanagement im Betrieb erfolgreich aufbauen kann.

Kernbotschaften / Kernfakten

- urbane Lebendigkeit gestalten
- aktives Quartiersmanagement ist angedacht
- Selbstwirksamkeit und Eigenverantwortung fördern
- hohe Identifikation der Anwohner und Nutzer mit ihrem Quartier
- kuratierte Vielseitigkeit (im Wohn- und Gewerbebereich)
- durchdachte soziale und funktionale Durchmischung
- gute Beziehungen zur Nachbarschaft und zu den Nachbargemeinden
- Offenheit der Gewerbeinfrastruktur und der (neuen) sozialen Infrastruktur für die Quartiersnachbarn und Besucher

5. Architektur und formale Leitgedanken

Attraktiv und abwechslungsreich

Eine attraktive und abwechslungsreiche Architektur gehört zu den Grundlagen für ein Quartier, das sich als l(i)ebenswerter Wohlfühlort versteht. Vor allem der charakterstarken Fassadengestaltung kommt dabei eine Schlüsselrolle zu. Sie ist das Erste, was wahrgenommen wird und dieser Eindruck wird über Bilder und Erzählungen weitervermittelt. Im Quartier verbinden sich die in das Viertel hineingezogene Natur, urbane Dichte und großstädtisches Flair mit Straßen, die zum Flanieren einladen. Erdgeschossflächen werden dort, wo es sinnvoll ist gewerblich und kulturell genutzt und stärken die urbane Lebendigkeit im Quartier. Die einfache Zugänglichkeit soll sich jedem Besucher auf den ersten Blick erschließen. Die lebendige Vielfalt des Quartiers entfaltet sich insbesondere um das Quartierszentrum. Im GUTE UTA Quartier hat alles seinen Ort und seinen richtigen Platz: Das Leben in den zentralen Bereichen des Quartiers, die Erholung in den grünen Bereichen und die Ruhe im privateren Bereich. Trotz seiner Vielzahl an urbanen Gestaltungselementen möchte sich das GUTE UTA Quartier wie selbstverständlich in seine Umgebung einfügen und sie bereichern.

Die Eigentümerschaft gibt in zentralen Fragen der Architektur Wege vor – sie wünscht sich aber eine lebendige Mietergemeinschaft, die selbst im Quartier gestalten will und es zu einer vertrauten Umgebung für die dort Lebenden und die Nachbarn macht. Ein bisschen getreu der Devise, dass jede und jeder seines eigenen Glückes Schmied ist.

Kernbotschaften / Kernfakten

- attraktive abwechslungsreiche Architektur
- vertrautes Quartier (Wohlfühlort)
- alles ist an seinem richtigen Platz
- urbane Dichte trifft auf Weitläufigkeit
- Fassaden mit Herz und Charakter als Schlüsselement in der Gestaltung
- gewerblich und kulturell genutzte Erdgeschossflächen, um das Quartier zu beleben
- einfache Zugänglichkeit

6. Mobilität & Verkehr - Spannungsfelder und Lösungsmöglichkeiten

Ein vernetztes Quartier der kurzen Wege

Zentrales Element der Quartiersentwicklung ist ein übergreifendes nachhaltiges Verkehrskonzept, das an die verkehrliche Machbarkeitsstudie Wohnen am Riemer Park (WARP) aus dem Jahr 2021 anknüpft. In dem Konzept werden die Mobilitätsbedarfe des Quartiers und die Verkehrsströme im umliegenden Planungsgebiet berücksichtigt. Grundlegendes Ziel ist dabei die Stärkung des Umweltverbundes. Der Fokus liegt auf der Förderung emissionsarmer Verkehrsmittel, etwa durch die Stärkung des ÖPNV (Bus, S-Bahn), der Radinfrastruktur oder Infrastruktur für E-Mobilität. Grundsätzlich versteht sich die GUTE UTA als ein vernetztes Quartier der kurzen Wege. Die Angebotsvielfalt vor Ort soll nicht nur für Lebendigkeit sorgen, sondern auch dafür, dass Bewohner viele ihrer Wege im Quartier selbst zurücklegen können und die nach außen wirkenden Mobilitätsbedarfe sinken.

Eines der wichtigsten Ziele des zukünftigen Mobilitätskonzeptes ist es, für den Stadtbezirk Trudering, die Gemeinde Haar und den Ortsteil Gronsdorf die Auswirkungen durch neu entstehenden Kfz-Verkehr so gering wie möglich zu halten. In einer 2025 abgeschlossenen Verkehrsstudie wurde die Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrsknotenpunkte hinsichtlich der für das Jahr 2035 prognostizierten Verkehrszunahmen in verschiedenen Erschließungsvarianten geprüft. Demnach ist eine Abwicklung der zusätzlichen Verkehre über zwei Anbindungen und mit entsprechenden Ausbaumaßnahmen an den maßgebenden Erschließungsknotenpunkten (Schwablhofstraße/Rappenweg, Wasserburger-Landstraße/ Schwablhofstraße) leistungsfähig möglich.

Erschließungskonzept

Für den Kfz-Verkehr ist eine zweite Erschließung bevorzugt über die Mauerseglerstraße mit der Option einer Überführung über die bestehenden Gleisanlagen (Planfall Mauerseglerstraße) erforderlich. Sie ergänzt die Erschließung zur Schwablhofstraße und wickelt das erwartete Verkehrsaufkommen leistungsfähig ab. Innerhalb des Quartiers wird der Verkehr über eine ringförmige interne Nebenerschließung mit einem zentralen Knotenpunkt im Bereich des Gewerbegebiets des Quartiers geführt.

Die Verbindungen im Quartier werden mit gut vernetzten Wegen für Fußgänger und Radfahrer ausgestattet. In der Vorzugsvariante (Planfall Mauerseglerstraße) entsteht zwischen Schwablhofstraße und Bahnstraße durch die Erschließung des Quartiers im Bereich Mauerseglerstraße eine zusätzliche Gleisquerung. Zusätzlich gibt es Geh- und Radwegverbindungen zur S-Bahn Gronsdorf sowie zur umliegenden Bebauung und dem Riemer Park. Entlang der Gleise soll es zukünftig zudem einen schnellen Radweg geben für eine attraktive Verbindung aus dem Umland nach München. Die Einbindung des ÖPNV soll unter anderem über eine Buslinie im Quartier erfolgen. Zudem gibt es Planungen für einen zusätzlichen S-Bahn-Halt zwischen Gronsdorf und Trudering. Die Bedarfsanalyse hierzu wurde bereits positiv beschieden.

Mobilitätsangebote für alle

Der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur erfolgt entsprechend der Bedarfe, um ein reibungsloses Zusammenwirken von MIV, ÖPNV (S-Bahn, Bus), Radverkehr und Fußgängern zu ermöglichen. Wichtige Bausteine, um eine nachhaltige Mobilität im Quartier zu fördern, sind zum Beispiel gut beleuchtete und barrierefreie Fußwege im Quartier und sichere Querungsanlagen. Radfahrende, die im Quartier ein neu und gut ausgebautes Radwegenetz vorfinden, sollen auch mit gut erreichbaren, sicheren und geschützten Abstellanlagen für Fahrräder in ausreichender Zahl und einem Reparaturangebot versorgt werden.

Im GUTE UTA Quartier entsteht eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen. Suchverkehre werden vermieden. Der MIV sowie der Lieferverkehr könnten außerdem von einer im Viertel umgesetzten flexiblen Stellplatzzuordnung sowie Packstationen oder Quartiersboxen profitieren. Zudem sollen die Bewohner im GUTE UTA Quartier auf Mobilitätsdienstleistungen wie Car- oder Bikesharing sowie den Verleih von Pedelec oder Lastenfahrrädern zugreifen können. Abstellflächen für Micro-Mobilität (z.B. E-Scooter, Freefloating Bike-Sharing etc.) könnten ebenfalls anhand der Bedarfe in das Quartier integriert werden. Die Mobilitätsmaßnahmen werden entsprechend der Erfordernisse im Betrieb sowie der künftigen Entwicklungen geplant.

Kernbotschaften / Kernfakten

- übergreifendes nachhaltiges Verkehrskonzept unter Berücksichtigung der umliegenden Planungsgebiete
- der Neuverkehr durch das GUTE UTA Quartier kann mit entsprechenden Ausbaumaßnahmen der maßgebenden Erschließungsknotenpunkte (Schwablhofstraße/Rappenweg, Wasserburger-Landstraße/ Schwablhofstraße) leistungsfähig abgewickelt werden.
- zweite Erschließung aus Gründen der Leistungsfähigkeit erforderlich (Variante Mauerseglerstraße favorisiert)
- Förderung emissionsarmer Verkehrsmittel
- Stärkung des ÖPNV (Bus, S-Bahn)
- Bedarfsanalyse für eine zusätzliche S-Bahn-Station ist positiv
- Vernetztes Quartier der kurzen Wege (Verlagerung der Mobilität ins Quartier)
- sichere Rad- und Fußwege im Quartier (eigenes Radwegenetz, zwei Geh- und Radwegquerungen der Gleisanlagen)
- Integration von Micro-Mobilität (z.B. E-Scooter, Freefloating Bike-Sharing)
- ausreichend Stellplätze im Quartier

7. Energie- und Klima - ESG / DGNB

Platin-Standard

Im Rahmen der Environmental (Umwelt), Social (Soziales) und Governance-Bewertung (ESG) für das GUTE UTA Quartier strebt die Eigentümergemeinschaft eine Platin-Quartiers-Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) an. Die DGNB-Zertifizierung gilt als eine der umfassendsten und modernsten Zertifizierungen für nachhaltige Gebäude weltweit. Das DGNB-Zertifikat bewertet unter anderem Energie- und Ressourceneffizienz, Betriebskosten sowie den Gesundheitsschutz. Maßgeblich sind jedoch nicht die Einzelmaßnahmen in der Umsetzung, sondern die Gesamtpformance der bewerteten Immobilie am Standort hinsichtlich der ESG-Bereiche Ökologie und Ökonomie. Über die DGNB-Quartierszertifizierungen hinaus bringen die Eigentümer eigene Ambitionen und Vorgaben zu ESG-Themen in den Entwicklungsprozess ein.

Nachhaltige Lösungen für Strom, Wärme und Kälte

Die Gebäude im GUTE UTA Quartier sollen klimaneutral mit Energie versorgt werden. Dafür wird ein eigenes Energiekonzept mit guten und nachhaltigen auf das Quartier abgestimmten Lösungen sein. Wärme und Kälte werden dabei lokal vor Ort aus Umweltenergie produziert. Ein wesentlicher Baustein der Wärme- und Kälteversorgung soll eine eigene Erschließung der umweltfreundlichen oberflächennahen Geothermie sein. Die Eigenversorgung ist unter anderem notwendig, da ein Anschluss an ein bestehendes Fernwärmenetz nicht möglich ist. Die Tiefengeothermie Messestadt ist mit dem Anschluss des 5. BA ausgelastet. Die Stromversorgung erfolgt teils lokal über Photovoltaik sowie über einen Anschluss an das öffentliche Netz.

Kosteneffizienz und Resilienz

Für die Entwicklung des Energiesystems im GUTE UTA Quartier wurden zudem über 20 Energiequellen technologieoffen mit Fokus auf erneuerbaren Energien auf ihre Potenziale – unter anderen hinsichtlich Umweltwirkung, Nachhaltigkeit und Kosten – untersucht. Basisvarianten und Lösungsmöglichkeiten werden in einem Konzept-Pitch mit verschiedenen Energieversorgern ermittelt. Ziel ist, aus den vielfältigen Ideen den bestmöglichen, klimafreundlichen und kosteneffizientesten Ansatz herauszuarbeiten, der zukunftsfähig und resilient ist. Bei der Entwicklung des Energiesystems werden auch Flächenkonflikte berücksichtigt, die sich zum Beispiel aus der Nutzung von Dächern für Photovoltaik versus einer Dachbegrünung und Freizeitnutzung ergeben können.

Kernbotschaften / Kernfakten

- DGNB-Platin-Quartiers-Zertifizierung wird angestrebt
- ESG-Standards maßgeblich bei der Projektentwicklung
- klimaneutrale Energieversorgung der Gebäude
- Entwicklung eines eigenen nachhaltigen Energiesystems
- Nachhaltige Lösung für die Versorgung mit Wärme und Kälte, Strom teilweise lokal + öffentlich
- Kosteneffizienz und Resilienz

8. Umwelt- und Freiraumstrukturen – Funktionalität und Nutzwert

Stadtnahes Wohnen im Grünen

Die großzügigen Freiraumflächen im GUTE UTA Quartier haben einen besonderen Stellenwert. Sie stehen für Funktionalität und einen hohen Nutzwert für die künftigen Bewohner und Besucher des Quartiers. Aber auch für die Nachbarschaft, etwa wenn sie als räumlicher Puffer der Verschattung entgegenwirken. Aktuell handelt es sich bei dem Areal um eine Brache, die durch die Freiraumgestaltung im GUTE UTA Quartier entsiegelt und für Mensch und Natur wieder nutzbar gemacht wird. Die Umgestaltung knüpft an die Entwicklung im Umfeld an, zum Beispiel mit der Nähe zum Riemer Park, der mit seinen Sport- und Freizeitmöglichkeiten inklusive des Riemer Sees seit seiner Einweihung vor 20 Jahren ein viel genutztes und beliebtes Erholungsgebiet geworden ist. Der Riemer Park, Münchens drittgrößte Parkanlage, erfährt mit der Entstehung des GUTE UTA Quartiers quasi eine Verlängerung in Richtung Trudering und Gronsdorf.

Frischlufschneisen und Nachtauskühlung

Angedachte Freiraumelemente im Quartier selbst sind ein Quartiersplatz, ein Kleinfeld-Sportplatz, vielleicht ein Pumptrack sowie Krautgärten. Da die Freiraumflächen im GUTE UTA Quartier auch positiv auf das Gemeinschaftsgefühl einwirken sollen, sollen sie möglichst vielen Menschen und Generationen offenstehen. So können in ihnen zum Beispiel das wohnungsnahe Kleinkindspiel, Sportmöglichkeiten aber auch Angebote für Jugendliche integriert werden.

Die Grünflächen sind für die aktive Nutzung gedacht, darüber hinaus haben sie einen großen ökologischen Wert. Die Biodiversität wird im Vergleich zum jetzigen Zustand entscheidend verbessert, da brachliegende Flächen revitalisiert werden. Des Weiteren sind sie Frischluftschneisen und sorgen für eine sommerliche Nachtauskühlung. Auf den Dachflächen bleibt neben Photovoltaik-Anlagen Platz für Bepflanzungen und andere Nutzungen. Insgesamt wird das Areal ökologisch und klimatisch deutlich aufgewertet.

Kernbotschaften / Kernfakten

- stadtnahes Wohnen im Grünen
- Freiraumflächen mit aktiven Funktionen und vielfältigem Nutzwert
- das brach liegende Potenzial einer Fläche entfalten, die revitalisiert und besser zugänglich gemacht wird
- Natur - wie der Riemer Park und der Riemer See - wird besser erschlossen
- die Freiraum-Angebote sollen für möglichst viele Menschen im Quartier zugänglich sein
- Frischluftschneisen sorgen für Nachtauskühlung

9. Sanierung und Regenwassermanagement – Aufklärung

Sicherheit für Mensch und Natur

Bis in die Siebzigerjahre wurde das Areal zum Kiesabbau genutzt und später verfüllt. Für diese Verfüllungen können Kampfmittelrückstände aus dem 2. Weltkrieg ausgeschlossen werden. Die Verfüllungen machen 80 Prozent der Fläche aus. Auf diese Bereiche wird auch das Gründungskonzept entsprechend Rücksicht nehmen.

Gesunde Wohnverhältnisse

Um zu ermitteln, welches Gründungskonzept bei einer Mischnutzung von Wohnungen und Gewerbe den größtmöglichen ökologischen, wirtschaftlichen und sicherheitstechnischen Nutzen hat, wurden verschiedene Entwicklungsvarianten durchgespielt – alle mit dem Ziel zu 100 Prozent für gesunde Wohnverhältnisse zu sorgen. Für alle Entwicklungsvarianten macht die geringe Tragfähigkeit eine Gründung mit Bohrpfählen notwendig. Die Kostenintensität dieses Verfahrens kann jedoch durch ein Mehr an Stockwerken aufgefangen werden, da sie den Flächenbedarf der Gebäude kleinhalten.

Nachhaltige Erschließung

Am besten schnitt im Vergleich die Entwicklungsvariante „Bebauung mit nutzungsspezifischer Sanierung und Geländeerhöhung“ ab. Bei dieser Sanierungsform werden die bereits vorhandenen Auffüllungen im Areal mit einer Sanierung mit Bodenentsorgung und Wiederauffüllung rund um die geplanten Baukörper kombiniert. Durch diese Entwicklungsvariante muss besonders wenig Aushub bewegt werden. Das sorgt am Ende für die bestmöglichen ökologischen und ökonomischen Effekte bei der Realisierung des GUTE UTA Quartiers.

Verdunsten vor Versickern

Das geplante Versickerungskonzept baut direkt auf der Entwicklungsvariante „Bebauung mit nutzungsspezifischer Sanierung und Geländeerhöhung“ und dem Prinzip der Schwammstadt auf. Um so wenig Einfluss wie möglich auf das Grundwasser im Areal zu nehmen, wurde für das Regenwassermanagement ein Kaskadensystem entwickelt, das konsequent auf das Prinzip „Verdunsten vor Versickern“ setzt. Dafür werden verschiedene ineinandergreifende Maßnahmen kombiniert. So können beispielsweise auf den Dächern der Gebäude durch Begrünung Retentionsflächen angelegt werden, die Wasser speichern und verdunsten können. Gleichzeitig kann ein Teil des auf den Dächern ankommenden Regenwassers in den Gebäuden gesammelt werden, um es der Nutzung im Gebäude sowie den umliegenden Freiflächen zuführen zu können. Dort kombiniert der hohe Grünflächenanteil die vegetative Verdunstung und ermöglicht so die maximale Ausnutzung des Niederschlags im Sinne der Schwammstadt.

Kernbotschaften / Kernfakten

- Innovatives Gründungs- und Regenwassermanagement
- Verfüllungen machen 80 Prozent der Fläche aus
- wenig Aushub wird bewegt = Minimierung des ökologischen Footprints
- Innovatives Regenwassermanagement im Kaskadensystem
- Prinzip „Verdunsten vor versickern“

10. Dialog und Beteiligung

Ein Quartier mit gesellschaftlicher Verantwortung

Das GUTE UTA Quartier wird mit dem Anspruch entwickelt, ein offener, transparenter und verantwortungsvoller Beitrag zur Stadtentwicklung zu sein – von Anfang an. Mit zunehmendem Projektfortschritt wächst die Bedeutung des Dialogs – mit Politik und Verwaltung, mit Interessierten aus der Nachbarschaft, Initiativen sowie mit künftigen Nutzer:innen. Ziel ist es, die Entwicklung nachvollziehbar zu gestalten, Vertrauen aufzubauen und in Gesprächen Impulse aufzunehmen und daraus gemeinsame Perspektiven zu eröffnen, an denen das Quartier wachsen kann.

Das Umfeld mitdenken

Das GUTE UTA Quartier entsteht in einem dynamischen Umfeld, in dem auch weitere Entwicklungsprojekte realisiert werden. Die GUTE UTA nimmt ihre Umgebung aufmerksam wahr und denkt die eigene Entwicklung im größeren räumlichen Zusammenhang – auch über Stadtgrenzen hinaus. Dieses Verständnis für den Kontext nimmt Einfluss auf die Planung – etwa in Bezug auf Nutzungen, Infrastruktur, Mobilität, Klima, Freiraumbeziehungen und vieles Mehr.

Beteiligung dort, wo sie Wirkung entfaltet

Die Eigentümergemeinschaft schafft zusätzliche Beteiligungsmöglichkeiten – insbesondere dort, wo Ideen, Angebote und Nutzungen zu gestalten sind. So wird bereits das städtebauliche Masterplanverfahren mit einem Dialogformat gestartet, in dem die dort eingebrachten Anregungen der Bürger:innen aufgenommen und bearbeitet werden. Neben der formellen Beteiligung im Rahmen der planungsrechtlichen Verfahren stellt die GUTE UTA auch informelle Angebote bereit, die den kontinuierlichen Austausch stärken – etwa über weitere Veranstaltungen und Informationsangebote. Eine zentrale Rolle spielt dabei die Projekt-Website, die über Fortschritte aufklärt, Beteiligungsformate bündelt und transparent macht, wie und wo Mitwirkung stattfindet. Dieser partizipative Ansatz wird im späteren Betrieb gestärkt und weiterentwickelt. Verantwortlich dafür ist das Quartiersmanagement, das als zentrale Anlaufstelle für Anregungen, Austausch und fürs Mitmachen dienen wird.

Kernbotschaften / Kernfakten

- Quartier mit gesellschaftlicher Verantwortung
- Vertrauen durch Dialog und Transparenz
- enger, konstruktiver Austausch mit Politik und Verwaltung, Bürger:innen und Initiativen
- Partizipation als Grundbestandteil der Quartiersentwicklung