

Quartiere gemeinsam entwickeln

Kooperative Quartiersentwicklung im Prinz Eugen Park in München

32

SRL

SCHWERPUNKT · PLANERIN 6_25

Der Prinz Eugen Park in München gilt bundesweit als Vorzeigeprojekt nachhaltiger Stadtentwicklung. Bekannt wurde das Quartier vor allem durch seine ökologische Mustersiedlung in Holzbauweise. 2020 erhielt der Prinz-Eugen-Park eine Anerkennung beim Bundespreis Umwelt & Bauen – nicht nur für seine ökologische Qualität, sondern auch für die soziale Vernetzung, das bürgerschaftliche Quartiersmanagement und die aktive Beteiligung der späteren Bewohner:innen.

Aus der Bauherrenschaft – insbesondere von den Genossenschaften – entstand nach der Grundstücksvergabe der Wunsch nach einer neuen Form der Zusammenarbeit: einer „konsortialen Quartiersentwicklung“, die sich in der Folge zu einer kooperativen Quartiersentwicklung erweiterte. Bauherren, Stadt und Bewohner:innen erarbeiteten gemeinsam Quartierskonzepte und entwickelten tragfähige nachbarschaftliche Strukturen.

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor war die frühzeitige Beteiligung der künftigen Bewohner:innen aus Genossenschaften und Baugemeinschaften bereits während der Planungsphase. Dadurch entstanden früh soziale und nachbarschaftliche Strukturen, Eigeninitiative wurde gestärkt und passgenaue Lösungen – etwa für Mobilität oder gemeinschaftliche Raumnutzung – gemeinsam entwickelt. Der Prinz Eugen Park wurde so zu einem Modellprojekt lebendiger, selbstorganisierter Quartiersentwicklung. Heute zeigt sich dies in einer hohen Identifikation mit dem Quartier und einer aktiven Nachbarschaft, die Verantwortung für ihr Wohnumfeld übernimmt.



Bild: Ökologische Mustersiedlung, Baugemeinschaft Gemeinsam Große II (Foto: Katharina Wildemann)

Das Quartier – Mustersiedlung auf dem ehemaligen Kasernengelände

Auf dem 30 ha großen Gelände der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne in München-Bogenhausen entstand seit 2017 ein neues Stadtquartier für rund 5500 Bewohner:innen in etwa 1800 Wohnungen. Ergänzt wird es durch eine Grundschu-

le, Kindertagesstätten, Dienstleistungen und soziale Infrastruktur. Grundlage der Planung war der Siegerentwurf von GSP Architekten und Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, der kompakte Baufeldcluster unterschiedlicher Typologien sensibel in den alten Baumbestand und die ökologisch wertvollen Wiesen integrierte.

In acht Projekten mit insgesamt etwa 566 Wohneinheiten wurden unterschiedliche Holz- und Hybridbauweisen umgesetzt – derzeit Deutschland größte zusammenhängende Holzbausiedlung.



Masterplan Prinz Eugen Park (Quelle: GSP Architekten)

Die Münchner Mischung – Wohnen für alle

In städtischen Neubauquartieren setzt die Stadt konsequent die sogenannte „Münchner Mischung“ um, d. h. die breite Streuung verschiedener Einkommensgruppen in einem Wohngebiet. Die Grundstücke wurden an unterschiedliche Bauherren vergeben: 35 % an die damals beiden städtischen Wohnungsbauunternehmen, 23 % an Genossenschaften, 14 % an Baugemeinschaften im Eigentum, 9 % an private Investoren, 12 % an Bestandshalter und 7 % an Sonstige, wie beispielsweise die Israelitische Kultusgemeinde. Sie errichteten Eigentums- und Mietwohnungen, davon 50 % gefördert, in unterschiedlichen Wohnformen. Auch unter den freifinanzierten Mietwohnungen entstand mehr als die Hälfte im Rahmen des preisgedämpften konzeptionellen Mietwohnungsbaus.

Die Akteure – Zusammenwirken

Der Prinz-Eugen-Park zeigt, wie kooperative Quartiersentwicklung durch das enge Zusammenspiel von Stadt, Bauherren und zukünftigen Bewohner:innen gelingen kann.

Das Quartier wurde im Sinne des Stadtentwicklungskonzepts „Perspektive München“ umgesetzt, das wirtschaftliche, soziale, räumliche und ökologische Leitlinien miteinander verbindet. Die Stadt München setzte hier neue Maßstäbe für integrierte Quartiersentwicklung.

Durch gezielte planerische Rahmenbedingungen und Anreize schuf die Stadt die Grundlage, damit Bauherren diese Zielsetzungen nicht nur mittragen, sondern aktiv weiterentwickelten. Ein zentrales Instrument war die Konzeptvergabe der Grundstücke. Statt Höchstpreisauktionen zählten qualitative Kriterien, etwa Beiträge zum Quartier oder Mobilitätsbausteine. Diese einzelnen Angebote wurden im Bauherren-Konsortium gebündelt und zu schlüssigen Quartierskonzepten weiterentwickelt.

Besonders prägend war der hohe Anteil an Wohnprojekten: Rund 40 % der Grundstücke gingen an selbstorganisierte Baugemeinschaften und Genossenschaften, die ihre Bauvorhaben unter aktiver Beteiligung der späteren Bewohner:innen entwickelten. Dadurch konnten viele künftige Nachbar:innen schon vor dem Einzug in die Quartiersgestaltung eingebunden werden – ein entscheidender Faktor für Identifikation, Mitgestaltung und nachhaltiges Engagement.

Das Ergebnis ist ein lebendiges Quartier, dessen ökologische und soziale Qualitäten von den Bewohner:innen aktiv weitergetragen werden. In der Tradition von Ackermannbogen – die Entwicklung von ca. 2200 Wohneinheiten Anfang der 2000er Jahre – und Domagapark – ca. 1600 Wohneinheiten aus den 2010er Jahren – hat der Prinz Eugen Park neue Maßstäbe in der Nachbarschaftsentwicklung gesetzt und dazu beigetragen, dass Münchens städtische Neubauquartiere für die Bürger:innen an Attraktivität gewonnen haben.

Das Konsortium der Bauherren

Eine Besonderheit in der Entwicklung des Prinz Eugen Parks war der freiwillige Zusammenschluss aller 21 Bauherren – darunter städtische Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, Baugemeinschaften und private Investoren – zu einem Konsortium. Dieses diente als zentrales Bindeglied zwischen Stadtplanung und künftiger Bewohnerschaft und entwickelte gemeinsam Leitlinien für ein lebendiges und zukunftsfähiges Quartier.

Die in der „Charta der Quartiersvernetzung“ verankerten Ziele umfassten unter anderem:

- **Nachbarschaftsentwicklung:** Förderung des frühzeitigen Kennenlernens und der Vernetzung zukünftiger Nachbar:innen.
- **Mitgestaltung und Selbstorganisation:** Unterstützung von Eigeninitiative, Beteiligung und dem Aufbau einer langfristigen Quartiersorganisation.
- **Bedarfsgerechte Quartierskonzepte:** Entwicklung und Abstimmung von Konzepten, etwa zu Mobilität und gemeinschaftlicher Raumnutzung, im Dialog zwischen Bauherren, Verwaltung und künftigen Bewohner:innen.
- **Räume für Gemeinschaft:** Bereitstellung nicht-kommerzieller Räume für nachbarschaftliche Aktivitäten – offen für das gesamte Quartier sowie die angrenzende Nachbarschaft.

Zur Umsetzung dieser Ziele traf sich das Konsortium regelmäßig und entwickelte in Arbeitskreisen gemeinsame Quartierskonzepte. Für die Koordination dieser Aufgaben beauftragte es das Büro stattbau münchen, finanziert über einen freiwilligen, gedeckelten Beitrag der Bauherren. Die Koordinationsstelle übernahm zentrale Aufgaben wie die Organisation der Treffen, die Umsetzung gemeinsamer Ziele und die Abstimmung der Quartierskonzepte – etwa zu Mobilität, Gemeinschaftsräumen und Quartiersmanagement. Weitere Leistungen umfassten den Aufbau einer Quartierswebsite, die Unterstützung nachbarschaftlicher Strukturen und die Beteiligung der Bewohner:innen bereits vor dem Einzug.

Damit wurde das Konsortium weit mehr als ein organisatorisches Gremium: Es fungierte als Motor einer kooperativen Stadtentwicklung und legte die Grundlage dafür, dass der Prinz Eugen Park heute als beispielhaftes Modell für gemeinschaftlich getragene Quartiersentwicklung gilt.

Die Bewohner:innen – Wohnprojekte als Anker

Wohnprojekte sind ein zentraler Anker für die frühzeitige Beteiligung zukünftiger Bewohner:innen. Die dort erprobten Formen der Selbstorganisation lassen sich erfolgreich auf die Quartiersebene übertragen. Menschen, die bewusst gemeinschaftsorientiert wohnen, bringen ein starkes Interesse an nachbarschaftlichem Miteinander mit und engagieren sich besonders, weil sie langfristig von der Gestaltung ihres Wohnumfelds profitieren. So können tragfähige nachbarschaftliche Strukturen bereits vor dem Einzug aufgebaut werden.

Im Prinz Eugen Park nutzten viele Bewohner:innen frühzeitig die Möglichkeit, sich aktiv einzubringen: Sie beteiligten sich in Arbeitskreisen, gestalteten die Quartierszeitung Prinzenpost und organisierten Feste. Aus diesem Engagement entstand auch ein lebendiges Angebot an selbstorganisierten Veranstaltungen, Kursen und Aktivitäten in den Gemeinschaftsräumen, die wiederum den Aufbau der Nach-



Sommerfest Baugemeinschaft „Kleiner Prinz“ (Foto: Sarah Naundorf)

barschaft stärken. Bis heute tragen die Bewohner:innen über die Quartiersgenossenschaft, den Quartiersrat und die Arbeitskreise kontinuierlich zur Weiterentwicklung ihres Viertels bei.

Gerade im überschaubaren Maßstab eines Quartiers entfaltet bürgerschaftliches Engagement besondere Wirkung:

33

SRL

SCHWERPUNKT · PLANERIN 6_25

Sichtbare Veränderungen stärken das Gefühl von Selbstwirksamkeit und motivieren die Bewohner:innen, sich aktiv einzubringen. Dies gilt insbesondere für Neubauquartiere ohne gewachsene soziale Netze – hier trägt das Engagement entscheidend dazu bei, ein lebendiges Quartiersleben zu schaffen, mit den Bewohner:innen als aktiven Akteur:innen der Stadtentwicklung.

Nachbarschaft entwickeln

Das lebendige Quartiersleben im Prinz Eugen Park ist nicht von selbst entstanden. Bürgerschaftliches Engagement braucht Strukturen, die Beteiligung ermöglichen und fördern. Daher wurde auf eine mehrstufige Beteiligung gesetzt, die Information, Mitgestaltung und Selbstorganisation verbindet. Transparente und frühzeitige Information bildete die Grundlage dafür. Mit der Website www.prinzeugenpark.de und einem begleitenden Newsletter entstand eine zentrale Informationsplattform für alle (zukünftigen) Bewohner:innen. Ergänzend wurde die Nachbarschaftsapp nebenan.de frühzeitig als digitales „Schwarzes Brett“ für Austausch und Kommunikation etabliert.



Vernetzungstreffen Prinz Eugen Park 2016 (Foto: Ines Jenerwein)

Engagement entsteht besonders, wenn Menschen mit ähnlichen Interessen zusammenkommen, um sich gemeinsam für ein Thema einzusetzen. Deshalb ist es entscheidend, gezielt Möglichkeiten für Austausch und Vernetzung zu schaffen. Schon ein Jahr vor Bezug des Quartiers fanden erste Vernetzungstreffen statt, begleitet von Umfragen und der Gründung thematischer Arbeitskreise. Neue Ideen wurden aufgenommen und die Bewohner:innen aktiv zur Mitgestaltung motiviert.

Als besonderes Element der Selbstorganisation wurde ein Quartiersrat eingerichtet. Er setzt sich zusammen aus jeweils ein bis zwei gewählten Bewohner:innen jedes Bauprojekts sowie aus Vertreter:innen der Arbeitskreise und der Quartiersgenossenschaft GeQo eG. Der Quartiersrat versteht sich als Informationsschnittstelle, Meinungsplattform und Interessenvertretung der Bewohnerschaft. Er bietet den Bewohnenden die Möglichkeit, sich über ihre Ideen und Anliegen auszutauschen und über die Quartiersgenossenschaft an geeigneter Stelle zu platzieren.

Für später hinzukommende Bewohner:innen wurden Willkommensflyer erstellt und regelmäßige Informationsveranstaltungen angeboten, um den Einstieg ins Quartiersleben zu erleichtern.

Quartierszentrale und -genossenschaft

Das Konsortium war zeitlich begrenzt angelegt, doch seine Arbeit zielte auf eine langfristige Selbstorganisation des Quartiers. Bauherren, Bewohner:innen und das Büro stattbau entwickelten gemeinsam die Strukturen, die ein dauerhaftes Quartiersmanagement ermöglichen. Nur durch die frühzeitige Mitplanung konnten auch Projekte umgesetzt werden, die stabile Strukturen benötigen – etwa die Quartierswebsite, Gemeinschaftsräume oder Angebote zur Mobilität.

Aus dem Arbeitskreis Quartiersorganisation entstand schließlich die von den Bewohner:innen gegründete Quartiersgenossenschaft GeQo eG, die heute die Aufgaben des Quartiersmanagements übernimmt. Sie ist zentrale Anlaufstelle für alle Bewohner:innen: Sie betreibt die Quartierswebsite, das Nachbarschaftscafé und die Mobilitätszentrale, verwaltet Gemeinschaftsräume, koordiniert Kursangebote und organisiert Nachbarschaftsaktivitäten. Die Finanzierung erfolgt kooperativ über städtische Zuschüsse, freiwillige Verwaltungspauschalen der Eigentümer:innen und Genossenschaftsbeiträge der Bewohner:innen.



Quartierszentrale Prinz Eugen Park (Foto: GeQo Photogenika)

Bis Juli 2020 koordinierte stattbau münchen im Auftrag des Bauherren-Konsortiums die Umsetzung der gemeinsamen Ziele. Seitdem führt die GeQo eG die Quartiersentwicklung fort. Mit der Eröffnung der Quartierszentrale am Maria-Nindl-Platz im Herbst 2020 erhielt der Prinz Eugen Park eine sichtbare Anlaufstelle. Hier sind die Büros der Genossenschaft, ein Café und die Mobilitätszentrale untergebracht. Die Quartierszentrale dient nicht nur organisatorisch, sondern auch sozial als Treffpunkt, fördert den Austausch und stärkt die Identifikation der Bewohner:innen mit ihrem Quartier.

Raum für Gemeinschaft

Im Prinz Eugen Park gibt es eine Vielzahl von Gemeinschaftsräumen – einige für einzelne Hausgemeinschaften, die meisten jedoch offen für das gesamte Quartier. Über die Quartiers-Website lassen sich die Räume unkompliziert buchen. Sie eignen sich für private Feiern, Kindergeburtstage, Kurse, Seminare oder nachbarschaftliche Aktivitäten. Vom Musikübungsraum über die Kreativwerkstatt bis hin zu Co-Working-Spaces, Gästeappartements und der Nachbarschaftsküche gibt es ein breites Raumangebot für vielfältige Angebote. Die Bauherren haben die unterschiedli-

chen Größen und Nutzungsarten gemeinsam abgestimmt, und dabei die Ideen der zukünftigen Bewohner:innen berücksichtigt.

Integriertes Mobilitätskonzept

Aus den einzelnen Mobilitätsbausteinen, die von den Bauherren angeboten wurden, entstand in enger Abstimmung mit der Stadt ein Gesamtkonzept. Im Mittelpunkt steht die Aufwertung des öffentlichen Raums – mit Vorrang für Fuß- und Radverkehr. Dank effizient genutzter Tiefgaragen konnten Stellplätze im Straßenraum weitgehend vermieden werden.

Die kompakte Quartiersstruktur mit ÖPNV-Anschluss, kurzen Wegen, guter Nahversorgung sowie der Nähe zu Kinderbetreuungs- und Kultureinrichtungen erleichtert den Verzicht auf das eigene Auto. Ergänzend stehen zahlreiche Alternativangebote zur Verfügung: Carsharing, E-Bikes, Lastenräder, Fahrradanhänger und eine Fahrradwerkstatt, die auch die Wartung der Leihräder übernimmt.

Die Quartiersgenossenschaft GeQo eG sorgt langfristig für den Betrieb und die Weiterentwicklung des Mobilitätsangebots und sichert damit eine nachhaltige und nutzerorientierte Mobilitätskultur im Prinz Eugen Park.

Vorbild ja – Blaupause nein

Der Prinz Eugen Park zeigt, dass kooperative Quartiersentwicklung funktioniert, wenn Bauherren eng zusammenarbeiten, klare Rahmenbedingungen bestehen und künftige Bewohner:innen früh eingebunden werden. Eine professionelle Koordination spielte dabei eine zentrale Rolle. Sie erleichterte Abstimmungen, bündelte unterschiedliche Interessen und begleitete die nachhaltige Entwicklung des Quartiers. In vielen Bereichen – von Kooperation und technischen Lösungen bis hin zu rechtlichen Fragen – wurde

Neuland betreten, weshalb nicht alle Vorhaben des Konsortiums wie geplant umgesetzt werden konnten. Dennoch liefern die Erfahrungen wertvolle Anregungen für andere Projekte, auch wenn sie sich nicht eins zu eins auf andere Quartiere übertragen lassen, da jedes Quartier einzigartig ist und eigene Rahmenbedingungen, Bedarfe und Akteure mitbringt.



Quartiersfest Prinz Eugen Park 2018 (Foto: stattbau münchen)

Natalie Schaller, Dipl.-Ing. Arch., Geschäftsführerin stattbau münchen GmbH, natalie.schaller@stattbau-muenchen.de

Quellen

Bundespreis UMWELT & BAUEN: Preisträger 2020 | Umweltbundesamt; www.umweltbundesamt.de/bundespreis-umwelt-bauen-preistraeger-2020#--5

Charta der Quartiersvernetzung: www.prinzeugenpark.de/quartier/konsortium-prinz-eugen-park.html

Website der Landeshauptstadt München: <https://stadt.muenchen.de/infos/prinz-eugen-park.html>

Website Prinz Eugen Park Konsortium der Bauherren: www.prinzeugenpark.de/home.html

Ausgabe 6 | 2025
Anzeige

WERTSTOFFE & ALTLASTEN

Re-Use, Recycling und Altlastensanierung: Dazwischen spannt sich ein Feld, das Städten, Kreisen und Gemeinden Gestaltungsräume bietet. Im Schwerpunkt der aktuellen AKP geht es unter anderem um Secondhand-Kaufhäuser, Herstellerverantwortung und die Kreislaufstadt.

Mehr Infos

www.akp-redaktion.de

Weitere Themen

- Kommunalwahlen in Nordrhein-Westfalen
- Wehrhafte Kommunen: Demokratie vor Ort schützen
- Geschäftsstraßen bewerten
- Mein Recht als Ratsmitglied – Spiegelbildlichkeit
- Alles über Zebrastreifen

Einzelpreis: 13 Euro plus Versandkosten 1,70 Euro
Abopreis (6 Ausgaben): 66 Euro

Alternative Kommunalpolitik (AKP) e.V.
[Luisenstr. 40](http://Luisenstr.40) | 33602 Bielefeld | akp@akp-redaktion.de