

Dialog Gilchinger Glatze

Arbeitskreis Qualitäten
01.03.2016

Protokoll

Moderation:
Ingegerd Schäuble, Oranna Erb

Schäuble Institut
für Sozialforschung

Baumstraße 4
80469 München

Tel. 089 / 202 18 06

Fax 089 / 202 18 10

info@schaeuble-institut.de

www.schaeuble-institut.de



Herr Bürgermeister Walter begrüßt alle Anwesenden zur fünften Arbeitskreis-Sitzung im Dialog zur Entwicklung der Gilchinger Glatze, heute zum Thema „Qualitäten“. Nachdem in den beiden letzten Wochen bereits über die Themen „Grün“, „Wohnen“, „Mobilität“ und „Energie“ diskutiert wurde, gehe es heute ums Wohlfühlen, um den Aufenthaltscharakter und die Frage, was es brauche, damit das neue Gebiet in der Gemeinde angenommen werde.

Er begrüßt auch

- Herrn Prof. Rommel, Rommel Architekten, Stuttgart
- Herrn Jacobs, Büro Ernst & Partner, Landschaftsarchitekten
- Frau Dorner vom Büro PLANKREIS
- die KollegInnen der Gemeindeverwaltung: Herrn Huber, Frau Riedelsheimer, Frau Schicht
- Frau Singer von der Presse
- Frau Schäuble und Frau Erb als Moderationsteam

Frau Schäuble begrüßt ebenfalls alle Anwesenden ganz herzlich und gibt einen Ausblick auf das heutige Programm:

- zunächst gebe es jeweils einen kurzen Rückblick auf das, was in den vorangegangenen Arbeitskreisen zu den Themen „Grün“, „Wohnen“, „Mobilität“ und „Energie“ von den interessierten BürgerInnen erarbeitet wurde
- danach sei Raum, um nach der Reflexion aller Themen gemeinsam zu überlegen, welche Qualitäten in Gilching für die Glatze gewünscht sind und was getan werden könne, damit diese Qualitäten realisiert und erlebbar werden.

Herr Rommel gibt eine kurze Einführung zu den Themen „**Planungsebenen**“ und „**Qualitäten**“. Er erläutert, dass sich die bisherige Planung ausschließlich im informellen Bereich bewegt habe:

- ein **Städtebaulicher Rahmenplan** habe keinen Rechtscharakter, sondern lediglich eine verwaltungsinterne Bindungswirkung. Er diene als Grundlage für eine frühzeitig Partizipation – für die Beteiligung der unterschiedlich von der Planung Betroffenen.
- Zudem diene er der Vorbereitung der hieraus zu entwickelnden formellen Planung, also des **rechtlich verankerten Bebauungsplans**, der das Baurecht fixiere. Parallel hierzu werde der **Flächennutzungsplan (FNP)** geändert.



Herr Rommel erinnert daran, dass die Gemeinde bereits vor vielen Jahren einen für die **Qualitätssicherung** ganz wichtigen Schritt getan habe, nämlich die Auslobung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen **Wettbewerbs**, bei dem aus 7 eingereichten Arbeiten ein Entwurf ausgewählt, auf dessen Grundlage die Planung weiter entwickelt wurde.

Derzeit sei ein für die Qualitätssicherung weiterer wichtiger Schritt im Gange: die Gemeinde wolle erfahren, welche Qualitäten die Bürgerschaft für wichtig erachte und gebe Gelegenheit zum gegenseitigen Austausch. Bereits in den 4 vorangegangenen Arbeitskreisen sei viel hierüber diskutiert worden.

GRÜN / FREIRAUM

*Frau Erb fasst die Ergebnisse aus dem **Arbeitskreis „Grün / Freiraum“** am 18.02.2016 zusammen:*

Stadtspark:

Organische Wegeführung

- *Baumgruppen*
- *räumliche Parzellierung der Fläche*
- *nutzungsspezifische Gestaltung*
- *Angebote für ALLE*
- *Beleuchtungskonzept*
- *Fläche höhenmodelliert*
- *bürgerschaftliche Aktivitäten (z.B. Patenschaften, kleinere Projekte)*
- *Beteiligung der Bürgerschaft = großes Plus bei der LaGa-Bewerbung*
- *soziale Gesellungsformen*

Wasserband:

Ideen gut angenommen

- *eine Uferseite evtl. weicher gestalten (Kante auflösen)*
- *Bepflanzung mit Wasserpflanzen*
- *Trittsteine und Fläche im Wasser*
- *Windbelastung überprüfen*
- *Tier-Rampen aus dem Becken bauen*
- *Abendgestaltung: z.B. mit Beleuchtungskonzept*
- *Auflockerung der Wasserfläche z.B. durch Fontänen*

Landschaftssenke:

Treffpunkt / Multifunktionsraum unter der Brücke

- *Treppenstufen als Sitzränge nutzen < Theater unter Brücke*



- Entrée-Platz:** *Veränderung durch den bestehenden Kreislauf einarbeiten*
- *Änderung Höhen-Niveau überlegen*
 - *Begegnungspunkt / Treffmöglichkeiten*
 - *Beleuchtungskonzept abstimmen*
- Private Freibereiche:** *– Gemeinschaftsfläche innerhalb der Wohnhöfe am Wasserband planen / sichern*
- *evtl. öffentliche Durchwegung der Höfe anlegen*
 - *beim Wohngebiet am Starnberger Weg Freiheit in Bezug auf Abschirmung der Gärten belassen*
 - *grüne Vorgartenbereiche – evtl. auch im Rahmen von Nachbarschaftsinitiativen erarbeiten*
 - *Zusammenspiel von Beleuchtung und Bäumen beachten*
- Traverse
Starnberger Weg:** *Zusammenspiel von Beleuchtung und Bäumen beachten*
- Landesgartenschau** *Bewerbungsschluss Februar 2017*
- *städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeptideen mit sozialen Initiativen und Innovationen kombinieren*
 - *Initiativen unterschiedlicher Bürgergruppierungen jetzt schon für das Bewerbungskonzept aktiv werden lassen*

Diskussion GRÜN / FREIRAUM

Auf die Frage eines Teilnehmers zur vorgesehenen **Nutzung der Wasserfläche** erläutert Herr Jacobs, dass man u.a. ferngesteuerte Bötchen fahren lassen und im Winter Eisstock schießen könne, dass das Baden jedoch aufgrund der Wasserqualität nicht möglich sei¹.

Einem Teilnehmer ist die **Sicherung des durchgängigen Grünzugs** – auch in der Fortsetzung über die Glatze hinaus in beide Richtungen – ganz wichtig.

Auf die **Wohlfühl-Qualität** – auch **für Tiere**, z.B. Insekten und Igel – legt eine Gemeinderätin ganz besonderen Wert. So sollte es an den Grundstücksgrenzen Durchschlupf-Möglichkeiten geben (unten offene Zäune anstatt Mauern). Dies ist auch

¹ mehr hierzu siehe Protokoll des AK „Grün“ am 18.02.2016 unter <http://www.gilching.de/de/home/gilchinger-glatze/protokolle/>



einer anderen Bürgerin wichtig: es sollen in der Parkfläche auch Rückzugsräume für Schmetterlinge, Vögel, Bienen und Hummeln geschaffen werden, z.B. in Form von Sträuchern und Hecken. Frau Schäuble regt an, dies auch bei der Bewerbung für die Landesgartenschau herauszustreichen.

Eine Grundstückseigentümerin plädiert dafür, **keine öffentlichen Wege** durch die **Wohnhöfe** am Wasserband hindurchzuführen, da sich die hier Wohnenden dadurch gestört fühlen. Die Außenseiten dieser Höfe (z.B. direkt am Wasserband) seien ja schon öffentlich. Sie habe mit ihrem Einfamilienhaus-Garten diesbezüglich schlechte Erfahrungen gemacht. Hierzu erläutert Herr Rommel, dass sich die Wege durch die Höfe nicht als Abkürzung anbieten, da die Hof-Eingänge stark gegeneinander versetzt angeordnet sind. Auch sollten die Wege nicht als Wegerecht festgesetzt werden. Ein Gilchinger Architekt findet den Vergleich mit einem Einfamilienhaus-Garten nicht ganz treffend, da die hier geplanten Wohnhöfe erheblich größer seien.

Das in den **Wohnhöfen** angedachte **Freiraumkonzept** sieht laut Herrn Jacobs einen Gemeinschaftsbereich in der Mitte vor und am Rand private Terrassen- und Gartenbereiche für einzelne BewohnerInnen. Herr Huber erinnert, dass in den 70^{er} Jahren oft der Fehler begangen wurde, in solchen Wohnanlagen ganz auf Privatgärten zu verzichten. Dieser Fehler sollte hier nicht wiederholt werden, sondern den Erdgeschoss-Wohnungen sollten explizit private Gartenbereiche zugeordnet werden.

Eine junge Gilchingerin erzählt von der Wohnanlage, in der sie selbst wohnt: hier gebe es sowohl Privatgärten als auch einen öffentlich zugänglichen Hofbereich in der Mitte. Bislang habe es noch keinerlei Probleme bereitet, dass hier auch andere Menschen durchlaufen (z.B. zur S-Bahn). Für die Grundstückseigentümerin wäre es wichtig, dass zumindest **Hecken** gepflanzt werden können, die die **Privatgärten** von den zugänglichen Innenhofbereichen **abgrenzen**, damit nicht quer durch den Garten gelaufen wird.

Auf die Notwendigkeit von **öffentlichen Toiletten** beim Stadtpark weist eine Gemeinderätin hin. Es sei denkbar, die WCs z.B. durch eine der anliegenden Gaststätten oder den Kiosk betreiben und reinigen zu lassen.

Gefragt wird auch, ob eine **Querungsmöglichkeit des Wasserbandes** vorgesehen sei. Herr Jacobs zeigt im Plan den übergeordneten Fuß-/ Radweg von der Landschaftsenke durch den Park zum Entrée-Platz, der auf einem Steg übers Wasserband geführt wird. Der nordöstliche Teil des Wasserbandes, also Richtung Rathaus, sollte jedoch möglichst als zusammenhängende Wasserfläche ohne weitere Querung bleiben. Die Bürgerin hält darüber hinaus eine zweite Querungsmöglichkeit – auch für Kinder und bewegungseingeschränkte Menschen – für wichtig.



WOHNEN

Frau Erb fasst die *Ergebnisse des Arbeitskreises „Wohnen“* am 23.02.2016 zusammen:

Wohnhöfe am Wasserband:

gastronomische Einrichtungen vorstellbar

- *auch größere (Wohn-/Gewerbe-)Einheiten interessant*
- *Anteil Geschosswohnungsbau könnte nochmals überdacht werden (erhöhen?)*
- *gut überlegen, was sozial tragfähig ist*

Wohnen am Starnberger Weg:

Gewichtung Anteile Geschosswohnungsbau / Reihenhäuser nochmals überdenken

- *alle Vorschläge seitens der Planer sind Denkrichtungen, noch nicht fixiert und im Detail noch weiter zu entwickeln*
- *es soll auch geförderten Wohnungsbau geben*
- *ökonomischer Umgang mit den Flächen*
- *soziale Vielfalt der Lebensstile ist wichtig*
- *keine gleichförmige Bauweise, verschiedene Bauformen*

besondere Wohn- und Bauformen:

Interesse, darüber nachzudenken ist da

- *es fehlt noch an „Futter“, um sich's genauer vorstellen zu können*
- *gute Gelegenheit, sich weiter schlau zu machen (z.B. Gutachten Fr. Kollmann², Internet-Links von Teilnehmenden)*
- *es wird gedacht an spezielle Angebote für Ältere*
- *spezielle Mischung von Einkommensgruppen*
- *spezielle Angebote in den Erdgeschossen für Mobilitätseingeschränkte*
- *spezielle Mischung von sozialem und freien Wohnungsbau*
- *Versorgung mit sozialer Infrastruktur*

2 <http://www.gfw-starnberg.de/konversionsmanagement/arbeitsbereiche-projekte-des-konversionsmanagements/>



Diskussion WOHNEN

Ein Grundeigentümer interessiert sich dafür, ob die **Situierung und Ausrichtung der Gebäude** noch offen ist und ob es hier Änderungsmöglichkeiten gebe. Herr Rommel berichtet, dass die Ausrichtung der Gebäude im bisherigen Planungsprozess intensiv diskutiert wurde. Schließlich sei die Entscheidung aus mehrerlei Gründen für diese Variante gefallen:

- neben energetischen Gründen war vor allem
- die Verzahnung zwischen Grün und Bebauung ausschlaggebend und
- die damit verbundene Möglichkeit, dass viele vom Grünzug profitieren, und nicht nur diejenigen, die „in der ersten Reihe“ sitzen.

Wichtig ist einem Bürger, dass die **Bebauung nicht** zu **gleichförmig** aussieht und – z.B. mit Balkonen – aufgelockert wird. Er erinnere sich noch, dass die Neubauten gegenüber der Kirche am Anfang wie Starenkästen ausgesaut hätten. Erst durch den späteren bunten Anstrich habe sich ein tolles Bild ergeben. Herr Rommel erklärt, dass es hier nicht nur einen großen Entwickler geben wird, sondern viele verschiedene EigentümerInnen. Dadurch sei automatisch eine größere Vielfalt zu erwarten – wie z.B. am Ackermannbogen in München. Die Farbgebung sei jedoch nicht rechtlich vorschreibbar.

Auch ein Architekt weist darauf hin, dass die Häuser von ihrem Gesicht, der Fassade leben, und bittet darum, den Bebauungsplan so auszuarbeiten, dass eine hohe Qualität in der Fassade gesichert wird. Hierzu gehören z.B. Loggien, Wintergärten, Balkone, Altanen, Tiefe (Relief), durch die Licht und Schatten sichtbar werden.

MOBILITÄT

Die Ergebnisse des Arbeitskreises Mobilität am 24.02.2016 resümiert Frau Erb wie folgt:

- Rad- und Fußwege:** *zwischen den 2 starken SW-NO-Verbindungen liegt die 1. Priorität bei der Verbindung zur Sonnenstraße*
- *möglichst breites Wege-Angebot: auch an Diagonalen und unterschiedliche NutzerInnen denken*
 - *nicht unbedingt rigorose Trennung, aber Beachtung, dass es SchnellradlerInnen und Rad-FlaneurInnen gibt*
 - *Trennung RW und FW in übergeordneten Achsen, aber nicht in allen Bereichen (z.B. nicht am Wasserband)*



- auch an *Mobilitätseingeschränkte* denken
- Alternative Mobilitätsformen:** *Kleinbus-Ringverkehr*
- *differenziertes Liniennetz und Taktung*
 - *Car-Sharing-Stellplätze einplanen*
 - *Zapfsäulen für E-Mobilität*
 - *hohe Radelkultur pflegen (z.B. genügend überdachte Abstellmöglichkeiten für Räder)*
- Interner Verkehr:** *Sonderfahrten auf Wohnwegen ermöglichen*
- *behindertengerechter Ausbau*
- Externer Verkehr:** *im Plan kenntlich machen, wer wo laufen / fahren darf*
- *Nachdenken über weiteren Kreisel (verkehrliche Funktionalität / städtebauliche Aspekte)*
 - *Diskussion über Sinnhaftigkeit, Belastung und Ausbau-Standard der neuen Verbindungsstraße (Sonnenstraße – Andechser Weg)*
 - *Diskussion über Verkehrsberuhigung in der Sonnenstraße*
 - *erhöhten Parkverkehr und -Bedarf während der Zeit der Landesgartenschau bedenken*
- Ruhender Verkehr:** *Stellplatzverordnung Gilching 2,0: davon in der Glatze einer beim Haus, einer weiter entfernt*
- *Wohnen ohne Auto?*
 - *Kombinationen von Bauvolumen und Stellplatzregelung*

Diskussion MOBILITÄT

Eine Grundeigentümerin fragt nach, ob auch untersucht wurde, anstelle der **offenen Stellplätze** entlang dem **Starnberger Weg** ein (z.B. 4-geschossiges) **Parkhaus** oder Parkdeck zu bauen, in dem viel mehr Stellplätze untergebracht werden könnten als jetzt im Plan dargestellt. Herr Rommel erläutert, dass dies nicht näher untersucht wurde, da fraglich sei, wer ein solches Parkhaus finanzieren sollte. Er hält den Gedanken jedoch für interessant. In München legten die Menschen auch oft größere Distanzen bis zu ihrem Stellplatz zurück.

Eine Gemeinderätin kann sich auch ein **Parkdeck am S-Bahnhof** Gilching-Argelsried vorstellen (Überbauung der jetzigen P+R-Fläche), das teils für P+R, teils als privates



Parkhaus genutzt wird – ähnlich wie in Fürstenfeldbruck. Herr Huber erinnert, dass im Bereich der Sägewerksvilla einmal ein Parkhaus angedacht war; diese Villa sei jedoch ortsbildprägend und sollte erhalten bleiben. Zudem sei fraglich, ob man hier so viele Stellplätze wolle, die auch innerörtlichen Verkehr erzeugen. Von der Glatze aus könne man bequem zu Fuß zur S-Bahn gehen. Auch ein Gilchinger Architekt sieht die Gefahr, dass ein Parkhaus diesseits der S-Bahn zusätzlichen Verkehr in die Ortsmitte zieht. Er schlägt mit Verweis auf den Vortrag von Herrn Prof. Knoflacher³ vor, die Parkplätze eher weiter entfernt anzuordnen, um eine Verhaltensänderung zu begünstigen, indem das Zu-Fuß-gehen angeregt und das Autofahren etwas unbequemer gemacht wird.

Herr Rommel berichtet, dass im **Bereich der Straßenmeisterei** einmal ein **Parkdeck** angedacht war. Dieses könne zwar aufgrund der (temporären) Umnutzung der Fläche momentan nicht gebaut werden, könne aber später wieder aktuell werden. Dies bewegt einen anderen Bürger zu der Frage, ob die Flüchtlingsunterkünfte wieder rückgebaut werden, denn hier sei doch auch die Landschaftssenke geplant. Herr Bürgermeister Walter erklärt, dass diese Unterkünfte für eine Zeit von 6 – 7 Jahren festgeschrieben sind. Auch wenn diese Fläche nicht im Hoheitsbereich der Gemeinde liege, da sie dem Freistaat Bayern gehört, sehe er gute Chancen für den Rückbau, da der Freistaat die Gesamtfläche entwickeln wolle und die Gemeinde hierfür auch brauche.

Interessant ist für einen Bürger, ob die **Entlastungsstraße** vom **Gewerbegebiet nördlich der A 96** in den FNP aufgenommen wurde; diese würde dann kurz vor der Landschaftssenke in die Landsberger Straße einmünden, was sehr ungünstig sei. Herr Huber erläutert, dass die Entlastungs- bzw. Erschließungsstraße im FNP lediglich gestrichelt dargestellt wurde, da der Gemeinderat sich nicht einig war über die Trassenführung⁴. Herr Walter ergänzt, dass der Bebauungsplan so angelegt sei, dass die Straße möglich ist. Diese wurde laut Herrn Rommel zum Zeitpunkt der Wettbewerbsauslobung wohl noch nicht diskutiert bzw. war eher als Erschließungsstraße für das angrenzende geplante Wohngebiet gedacht.

3 <http://www.gilching.de/de/home/entwicklung-ortsmitte/vortraege/>

4 FNP-Ausschnitt siehe Anlage



ENERGIE

Folgende *Ergebnisse des Arbeitskreises „Energie“* am 29.02.2016 trägt Frau Erb vor:

Input von H. Lude, Fa.

eböke zu den Themen:

Allgemeines

- *Energie-Standard*
- *Energie-Versorgung*

Vorschlag eines

Mitglieds der

Agenda 21-Gruppe:

*Schaffung einer „Nahwärme-Insel“ auf der Glatze
(Betriebung CO₂-neutral, z.B. als Hackschnitzel-
Anlage)*

- *als Grundstein für ein späteres Fernwärmenetz (mit
leistungsfähigerer Quelle, z.B. Tiefengeothermie)*

Es wird deutlich, dass

*die Themenaspekte noch **weiter vertieft** werden müssen,
damit sich die Interessierten eine fundierte eigene
Meinung bilden können*

- *die Glatze eine **Vorbildfunktion** für eine nachhaltige
Energieversorgung in der Gemeinde übernehmen
könnte*
- ***nachhaltig Denkende** hier technische Möglichkeiten
ausprobieren und in der Anbindung an neu entste-
hende soziale Gruppierungen umsetzen könnten*

Diskussion ENERGIE

Frau Schäuble betont, dass Energie (Standard, Versorgung, Umsetzung) ein technisch sehr komplexes, für viele fachlich schwer zugängliches Thema sei. Möglicherweise habe diese Thema mit seiner Techniklastigkeit etwas weniger BürgerInnen mobilisieren und zur Kooperation bewegen können. In Zukunft sollte in diesem Themenzusammenhang neben der Technik auch stärker die Frage des sozialen Miteinanders diskutiert werden, denn gerade die Energieversorgung sei nur mit **gemeinschaftlichen Anstrengungen** nachhaltiger möglich. Technische Lösungen allein bringen nur „mehr von dem Bisherigen“, aber es werde neben einem anderen Verhalten auch eine **weitblickendere Technik-Verwendung** benötigt, um die drohenden Engpässe zu bewältigen.

5 im einzelnen nachzulesen im Protokoll und der Präsentation zu diesem Arbeitskreis unter: <http://www.gilching.de/de/home/gilchinger-glatze/protokolle/>



Eine Grundstückseigentümerin interessiert sich dafür, was eine **Nahwärme-Insel** ist. Herr Kramny erläutert, dass hierunter ein **Heizkraftwerk** zu verstehen sei, das die Gebäude im Quartier am Starnberger Weg bzw. die Wohnhöfe am Wasserband mit Heizwärme und Warmwasser versorgen soll. Es sei denkbar, nur eine Zentrale fürs gesamte Gebiet (z.B. beim geplanten Hotelstandort am Kreisel) oder für die beiden Teilbereiche je eine Nahwärme-Insel zu bauen.

Herr Rommel erläutert, dass man sich ein solches Kraftwerk nicht zu groß vorstellen dürfe, denn es sei künftig von ganz anderen Energie-Standards auszugehen (die EnEV 2016 habe es zum Zeitpunkt des Wettbewerbs noch nicht gegeben). Dies bedeutet, dass nur noch ganz wenig Restenergie notwendig ist, die von außen zugeführt werden muss (er schätze 1/10 vom heutigen Energiebedarf). Insofern sei hier auch nur ein relativ kleines Aggregat erforderlich. Als Beispiel nennt er eine Reihenhausa-Anlage im Passivhaus-Standard, die z.Zt. in Poing, östlich von München, gebaut wird. Für die Glatze kann er sich auch andere Standorte vorstellen als beim geplanten Hotel, z.B. nahe der S-Bahn, wo Wohnnutzung aufgrund der Lärmbelastung ohnehin nicht so günstig sei. Zu klären sei auch noch, wer eine solche Anlage finanziere. Herr Rommel weist darauf hin, dass im Gutachten der Firma ebök von 2009 bislang kleinere Versorgungs-Einheiten präferiert wurden⁶. Dieses Gutachten werde allerdings noch aktualisiert.

Ein Gilchinger Architekt berichtet von einer Anlage mit **25 Reihenhäusern** mit einer **Nahwärmeversorgung** (in einem Keller mit ca. 15 m²), die er in Zusammenarbeit mit ebök geplant hat. Auch hier habe sich die Frage des Betreibers gestellt. Monetär hätten sich die BewohnerInnen zwar nicht so viel gespart, ökologisch habe diese Art der Versorgung jedoch großen Sinn gemacht.

Herr Rommel berichtet von einem Beispiel der Zusammenarbeit mit der Fa. ebök, wo eine **Eigentümergeinschaft** in ein Blockheizkraftwerk **investiert** hatte und damit im Nachhinein sehr zufrieden war.

Eine Grundeigentümerin befürchtet, dass Fernwärme sehr teuer werden kann: aufgrund der Monopolstellung könnten die Preise nach und nach steigen. Herr Rommel empfiehlt der Kommune diesbezüglich, immer hohe Anteile an den Stadtwerken zu behalten, damit die Energie bezahlbar bleibt und die Netze gewartet werden.

⁶ siehe:

http://www.gilching.de/fileadmin/datenordner/rathaus/downloads/Bericht_Gilchinger_Glatze_o80909.pdf



QUALITÄTSSICHERUNG

Frau Schäuble lädt dazu ein, nun gemeinsam zu überlegen, wie die diskutierten **Qualitätsvorstellungen** für die Planung der Glatze auch auf längere Sicht **sicher-gestellt** werden können.

Herr Rommel erläutert, dass in Deutschland im Vergleich zu anderen europäischen Ländern eine hohe Planungskultur herrsche. Es habe Zeiten gegeben, in denen alles in übertriebener Weise geregelt wurde. Derzeit sei eine Phase, in der möglichst viel Spielraum belassen und viel Aufklärungsarbeit geleistet wird. Als **Instrumente zur Qualitätssicherung** beschreibt Herr Rommel:

- einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb, der zur Glatze bereits durchgeführt wurde
- weitere Qualifizierungsverfahren oder Wettbewerbe für einzelne Teilbereiche
- Einsatz eines Gestaltungsbeirates, also eines Gremiums, das bei der weiteren baulichen Entwicklung beratend tätig ist
- eine Gestaltungssatzung
- Städtebauliche Verträge mit den GrundeigentümerInnen

Nun stehe die Auswahl eines angemessenen Verfahrens an, um die GrundeigentümerInnen zu unterstützen. Des weiteren berichtet Herr Rommel vom Beispiel eines ehemaligen Kasernengeländes in **Ostfildern** bei Stuttgart, das sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen ist. Die Planung wurde 2010 mit dem Deutschen Städtebaupreis ausgezeichnet, da hier eine hohe städtebauliche Qualität erzielt wurde, und zwar durch **folgende Maßnahmen**:

- zu Beginn gab es einen Wettbewerb – wie in Gilching,
- hieran schloss sich eine Rahmenplanung an, auf deren Grundlage
- ein Bürgerbeteiligungs-Prozess durchgeführt wurde (Punkt, an dem wir im Dialog zur Gilchinger Glatze gerade stehen)
- in der Verwaltung wurde eine Gruppe gebildet, die bei der Qualitätssicherung mithalf
- durch eine Landesgartenschau entstanden zu einem relativ frühen Zeitpunkt qualitätsvolle Freiräume; die großen Baufelder waren ein Teil der Landesgartenschau; die „Landschaftstreppe Schwäbische Alp“ entstand mit der Landesgartenschau
- Teile der Kaserne wurden erhalten und für sozialen Wohnungsbau genutzt
- für alle Hochbaumaßnahmen gab es ein Qualifizierungsverfahren: es wurden jeweils zwei bis drei verschiedene Entwürfe vorgelegt, von denen der Gestaltungsbeirat dann einen auswählte
- für alle öffentlichen Gebäude wurden öffentliche Wettbewerbe ausgelobt.



All diese Maßnahmen zusammen sicherten eine hohe Qualität.

Auf die Frage nach der zeitlichen Reihenfolge in Ostfildern erläutert Herr Rommel, dass hier ein größerer Teil des späteren Wohngebiets temporär für die Landesgartenschau genutzt wurde. Ein anderer Teil der Bebauung sei bereits zur Zeit der Landesgartenschau entstanden.

Als weiteres Beispiel nennt Herr Rommel die „**Sonnensiedlung Egert**“ in **Esslingen**, bei der es einen Gestaltungsbeirat gab. Für die einzelnen Quartiere konnten sich Bauträger-Firmen im Team mit ArchitektInnen bewerben und wurden im Hinblick auf die Gestaltqualitäten ihrer Konzepte ausgewählt. Hier habe es ein großes Modell gegeben, in das nach und nach die einzelnen Entwürfe eingesetzt wurden. Ebenso wie

- der diskursive Prozess sei für die Qualitätssicherung
- eine frühzeitige Integration aller erforderlichen Fachplanungen wichtig und
- auch die Entwicklung eines Gestaltungshandbuchs

sei für die Glatze denkbar.

Diskussion QUALITÄTSSICHERUNG

Ein Teilnehmer findet die Idee eines großen „**dynamischen**“ Modells sehr gut, in das nach und nach die Einsatzmodelle einzelner Bauabschnitte bzw. Projekte eingefügt werden. Dadurch könne man sich immer wieder ein Bild machen und es stelle einen Anreiz dar, miteinander über die verschiedenen Lösungen zu diskutieren.

Herr Huber betont, dass die fachlich hochwertige Rahmenplanung für die Glatze gut umzusetzen sei, und dass es nicht passieren dürfe, dass hier ein Bauträger nur mit Blick auf das Geld baue. Die soziale, ökologische und gestalterische Komponente seien jedoch schwer im Bebauungsplan festzuzurren. Es stelle sich grundsätzlich die Frage, ob alles per Bebauungsplan und Städtebaulichem Vertrag **rechtlich fixiert** oder eine gewisse **Freiwilligkeit belassen** werden sollte, wie z.B. bei einem Gestaltungsbeirat.

Ein Gilchinger Architekt fragt nach den Möglichkeiten, einen **Gestaltungsbeirat** zu etablieren, dem sich die Bauwilligen „unterwerfen“. Möglicherweise sei es sinnvoll, dies in den Städtebaulichen Verträgen zu sichern. Er weist darauf hin, dass eine hohe Qualität allen Beteiligten etwas bringt und fragt nach der Bereitschaft der EigentümerInnen. Er selbst wäre als Architekt sehr offen für eine solche Beratung. Herr Rommel kann hierzu noch nichts sagen, da er noch nicht mit den EigentümerInnen diskutiert hat. Ein Gestaltungsbeirat berate im Sinne der allgemeinen



Qualität und es sei kein Muss, die Empfehlungen zu realisieren. Herr Jacobs berichtet, dass er 2 Jahre lang Mitglied in einem Gestaltungsbeirat war. Dieser erhalte die Entwürfe und berate die ArchitektInnen. Es gebe keinen Zwang, aber es bestehe normalerweise eine große Bereitschaft, die Beratung anzunehmen. Die Chance, eine Beratung auf freiwilliger Basis in Anspruch zu nehmen, hält auch ein weiterer Architekt für besser als einen Zwang, den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats zu folgen.

Frau Schäuble betont, dass es beispielgebend positiv ist, dass die Gemeinde so sehr auf die **soziale Komponente** achtet. In der Vergangenheit sei oft der Fehler gemacht worden, unter dem Stichwort „Innovation“ nur technische Innovationen zu verstehen. Zunehmend würden jedoch auch andere Innovationen ernst genommen. Es sei erstrebenswert, dass sich im Bereich der Glatze **unterschiedliche Lebensstile**, Altersgruppen, Wohnungsgrößen, Schichten versammeln. Durch die verschiedenen „besonderen Bauformen“ (z.B. Seniorenwohnen, Generationenwohnen, Baugruppen) sollte eine hohe soziale Qualität und Vielfalt erreicht werden. Zunächst sei es wichtig, gemeinsam die passenden sozialen Gesellungsformen zu entwickeln – eine anspruchsvolle Sache. Auch für Herrn Huber sind die sozialen, nachbarschaftlichen Verbindungen sehr wichtig. Herr Rommel berichtet von zwei Trägern, die bereit sind, auf der Glatze auch Sozialwohnungen zu bauen.

Dass das entstehende **soziale Miteinander** mit dem Wollen und dem Einsatz der künftig hier Wohnenden zusammenhängt, betont eine Gemeinderätin. Unterstützend seien sicherlich gemeinsame Freizeitaktivitäten, wie Musizieren, Tischtennis oder Federball, bei denen neue Freundschaften entstehen. Deshalb sollten Bereiche geschaffen werden, wo die BewohnerInnen sich treffen können.

Ein **gegenseitiges Geben und Nehmen** ist für einen anderen Teilnehmer sehr wichtig: auf der einen Seite stünden die GrundstückseigentümerInnen, die einen möglichst guten Preis erzielen wollten und teilweise auch eine hohe Qualität anstreben. Auf der anderen Seite die KäuferInnen oder MieterInnen, die sich eine möglichst gute Qualität zu einem günstigen Preis wünschen.

Bei den **Wohnhöfen** hält er es für wichtig, dass sich alle an einem Hof Beteiligten miteinander verbinden. Sie könnten z.B.

- eine gemeinsame Rechtsberatung in Anspruch nehmen,
- eine gemeinsame Ausschreibung für einen Block machen,
- ein gemeinsames Fassadenkonzept entwickeln.

Einem solchen „Hofkonsortium“ könne man anbieten, dass – wenn der **Gestaltungsbeirat** hier etwas besonders Gutes entstehen sieht – eine Baurechtsmehrung von 5% gewährt wird.



Eine andere Möglichkeit sei, dass die Gemeinde gemeinsam mit der Architektenkammer einen Preis für besonders gut gestaltete Bereiche ausschreibt. Ein **kleiner Wettbewerb** mit örtlichen ArchitektInnen könne zu einer hohen Qualität für die Bauträger führen. Er selber habe keine Wohnanlage für Bauträger ohne Wettbewerb gebaut.

Dass die **EigentümerInnen** bereit sein werden, noch eine zusätzliche **soziale Verantwortung** zu übernehmen, hält eine Eigentümerin für unwahrscheinlich. Mit der Abtretung von 50% der Grundstücksfläche, die vertraglich vereinbart wurde, sei bereits ein Stück sozialer Verantwortung übernommen worden. Noch weitere Einschränkungen seien sicher nicht akzeptabel, solange sie nicht mit einem Mehrwert verbunden werden.

Frau Schäuble erläutert, dass im Dialog Gilchinger Glatze ja gerade versucht werde, gemeinsam zu einem **guten Verfahren** zu finden, das für alle Seiten positive Effekte hat:

- die Gemeinde investiere in erheblichem Maß in die qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung,
- die EigentümerInnen trügen dazu bei durch ihre Grundstücke und
- das Ganze werde zusammengebunden durch entsprechende Umlegungsregelungen.

Herr Huber ergänzt, dass Qualität kein Nachteil sei. Die Grundeigentümerin sieht es jedoch als Nachteil an, den Bauträgern Einschränkungen aufzubürden – zumindest in wirtschaftlicher Hinsicht. Herr Bürgermeister Walter betont, dass eine hohe Qualität hilfreich für alle ist.

Ein Architekt geht davon aus, dass qualitativ hochwertige Gebäude auch teurer verkauft werden können. Z.B. könnte über einen Wettbewerb eine Lösung entstehen, bei der die Terrassenbereiche zusammengebunden werden. Dies ließe sich für einen Bauträger sicher gut verkaufen und somit erhielten auch die GrundeigentümerInnen mehr Geld. Ein Architektenkollege betont nochmals, dass – selbst wenn ein Wettbewerb oder ein Gestaltungsbeirat oft als Bevormundung empfunden werden – am Schluss immer bessere Ergebnisse herauskommen und jedeR etwas davon habe. Oft sei eine gute Wettbewerbs-Lösung auch wirtschaftlich günstiger. Herr Huber weist nochmals darauf hin, dass sich die Qualität auch für die EigentümerInnen bezahlt macht. Z.B. würden in gut funktionierenden Gebieten wie dem Ackermannbogen in München auch höhere Mietpreise erzielt.

Dass Qualitätsmaßstäbe für Menschen ganz unterschiedlich sind, erläutert Frau Schäuble: die einen hätten mehr die ökologischen Qualitäten im Blick, andere mehr die gestalterischen Qualitäten, wieder andere das soziale Zusammenleben und viele



auch einfach das Geld.

Es sei erwiesen, dass es durch **Kooperation** meist zu einem **Wertzuwachs** komme – ähnlich wie beim BürgerDialog, wo die Nutzung der Alltagskompetenz der BürgerInnen zu einem Kooperations-Zuwachs führe. Diese Erfahrung hat auch einer der anwesenden Architekten bei einem Quartiers-Sanierungskonzept ganz konkret gemacht, bei dem es u.a. um die Gestaltung der Vorgartenbereiche und den Anbau von Wintergärten auf der Gartenseite ging. Der BürgerDialog habe zu einem gemeinsam erarbeiteten Konzept geführt, das eine Bebauungsplanänderung ermöglichte, von der am Ende alle EigentümerInnen profitierten.

Nachdenklich stimmt einen Gilchinger Bürger, der bei allen Arbeitskreisen dabei war, dass in diesen Runden vermutlich eher wenige **GrundstückseigentümerInnen** und vielleicht (wer weiss?!) auch keine **späteren BewohnerInnen** der Glatze teilgenommen haben. Er fragt sich, wie die erarbeiteten Ideen für künftige NutzerInnen passend werden können und sieht als einen möglichen Weg, die Neubebauung – im Konsens mit den Architekten und der Gemeinde – auf ein so hohes städtebauliches Niveau zu heben, dass niemand mehr daran rütteln könne, alle glücklich und zufrieden seien. Auf dieser Basis könne man dann mit allen in Verhandlungen treten. Heute Einzelthemen an Einzelgrundstücken festzumachen, bringe seiner Meinung nach nichts.

Eine anwesende Eigentümerin will ihr Grundstück verkaufen und einen möglichst guten Preis erzielen. Sie habe 50% ihres Grundstücks abgegeben und zahle die Planungskosten. Sie bitte, die GrundstückseigentümerInnen nicht zu überfordern. Eine Gemeinderätin wirft ein, dass die GrundeigentümerInnen beim Grünzug an der Landsberger Straße gar kein Baurecht erhalten, noch nicht einmal 50%.

Frau Schäuble erinnert daran, dass die Grundstücksangelegenheiten im Dialog zur Glatze nicht ernsthaft diskutiert werden können, da die Vertrags-Situation aufgrund der Vertraulichkeitsregelungen nicht offen liege, so dass allenfalls spekuliert werden könne. Ein Grundstückseigentümer wundert sich: dies sollte aber der Fall sein, wenn wir hier diskutieren. Herr Walter bestätigt, dass die Verträge – entsprechend gesetzlichen Vorschriften – geheim seien und hier nicht publik gemacht werden können.

Um so wichtiger findet es ein Architekt, dass sich wenigstens 3 EigentümerInnen im Dialog zu Erkennen gegeben hätten und bittet diese, bei den anderen für die Dialogveranstaltungen zu werben. Auch der Kollege hält es für sehr wichtig für die GrundeigentümerInnen, sich an den Dialogen zu beteiligen, zum Beispiel wenn es um den Bau der Blöcke am Starnberger Weg geht, die mit einer gemeinsamen Tiefgarage erschlossen werden. Hier sei schon allein aufgrund der Bauform ein gemeinsames



Arbeiten angesagt.

Frau Schäuble sieht es als **Lernaufgabe** für Gilching an, in ein **kooperatives Arbeiten** zu kommen. Herr Bürgermeister Walter betone immer wieder, dass er gute Erfahrungen mit BürgerDialogen gemacht habe. Wenn hierbei ein Miteinander entstehe und nicht alles nur beim Ökonomischen hängen bleibe, könne eine höhere, qualitative Stufe der Lebensqualität im Quartier erreicht werden. Sie erläutert, dass Veränderungen in Gesellschaften immer von Minderheiten ausgehen (ca. 1 bis 2% der Bevölkerung), die Anfänge somit immer auf wenigen Schultern ruhten. Wünschenswert wäre es, dass die anwesenden GrundeigentümerInnen das heute Diskutierte auch an die anderen EigentümerInnen weitergeben – ebenso die anwesenden Interessierten an ihre Nachbarschaft, ihren Freundeskreis und ihre Akteursgremien.

Für einen Bürger sind die Dialoge keinesfalls umsonst, da sie die Anwesenden zumindest bezüglich des öffentlichen Grünzugs betreffen.

Herr Rommel erklärt, dass der bisherige Dialog auch für die Planer viele Punkte aufgeworfen habe, über die nochmal nachzudenken sei, und die zu einer Überarbeitung bzw. Weiterentwicklung der Planung führen können. Dies empfinde er als sehr positiv.

Wichtig zu erwähnen ist Herrn Walter, dass die **Ergebnisse** aus dem BürgerDialog auch in den **Gemeinderat** als Lenkungsgruppe hinein kommuniziert und hier intensiv diskutiert werden. Dies nimmt Frau Schäuble zum Anlass nochmals den bisher konzipierten **Ablauf des Dialogprozesses**⁷ zu erläutern.

- Nach einer Auftaktveranstaltung Anfang Dezember 2015 und
- den 5 Arbeitskreisen die nun Mitte Februar bis Anfang März stattgefunden hatten,
- sei für Mitte April eine Lenkungsgruppen-Sitzung geplant.

Die unterschiedlichen Fach- und Interessenebenen werden systematisch einbezogen, die Informationen weitergereicht und eingearbeitet, so dass sich ein wachsender Prozess ergibt. Laut Herrn Huber ist es Ziel, nach der Lenkungsgruppen-Sitzung einen billigungsfähigen Plan zu erarbeiten und dann mit dem Umlegungsverfahren zu beginnen.

⁷ siehe Ablaufschema auf der Internetseite der Gemeinde
<http://www.gilching.de/de/home/gilchinger-glatze/>



ZWISCHEN-RESÜMEE

Frau Schäuble versucht zusammen mit Herrn Rommel, das bislang Besprochene zusammenzufassen:

- von mehreren Anwesenden wird ein **Gestaltungsbeirat** als etwas Positives empfunden
- die **Fassadengestaltung** – im Sinne des vorhergehenden Beitrags – wird als besonders wichtig erachtet
- **soziale Qualität**, neue soziale Gesellungsformen und eine sozial gemischte Struktur im Gebiet sind wichtig
- es sollten Anreize geschaffen werden, um einen größeren Anteil an **kostengünstigem Wohnraum** zu schaffen
- **Mehrfachbeauftragungen** (Wettbewerbe) werden für sinnvoll erachtet, um eine höhere städtebauliche Qualität zu erreichen
- gewünscht wird der Bau eines Modells, das additiv mitwächst, von Interessierten besichtigt werden kann und auch dem Gestaltungsbeirat eine Hilfe ist (Maßstab überlegen; Platz im neuen Rathaus?)
- **Win-Win-Situation** schaffen für VerkäuferInnen, Bauträger, NutzerInnen und BürgerInnen

Zum **weiteren Verfahren** wird die Bitte geäußert, spätere Entscheidungen (z.B. des Gemeinderats) ebenso gut wie alles Bisherige zur Glatze **über die Internetseite der Gemeinde zu kommunizieren**. Ein Teilnehmer fragt, ob es jemanden gebe, der die Qualitätsmerkmale immer wieder in Erinnerung rufe.

Frau Schäuble hält es für wichtig, dass das Thema im Gespräch bleibt: so wie das Modell könne auch der **Dialog-Prozess im Gespräch und lebendig bleiben**. Sie ist guter Dinge, dass dies passiert, wenn alle sich laufend über die Homepage informieren und mit darauf achten, dass diese aktuell bleibt. Ein verantwortlicher Umgang mit der gemeinsamen Sache bringe den Mehrwert, den die Gemeinde aus dem Dialog jetzt schon ziehen kann:

- viele Mitdenkende
- positiv Unterstützende
- eine hohe Gesprächskultur.

Herr Rommel zeigt die aus seiner Sicht **nächsten Schritte** auf:

- Erarbeitung eines **Bebauungsplan-Entwurfs**
- Erstellung einer Matrix mit den Anregungen aus der Bürgerschaft, die als **Eckdaten** für einen späteren Wettbewerb für die **Landesgartenschau** dienen sollen



- **Bewerbung für die Landesgartenschau** im Frühjahr 2017
- Prozess mit der DB zur Herstellung der **Landschaftssenke** auf den Weg bringen

Frau Schäuble betont, dass sowohl die Landschaftssenke als auch der BürgerDialog ein großes Plus bei der Bewerbung für die **Landesgartenschau** darstellen können. Hierzu könnte noch mehr erarbeitet werden: gemeinsame Gärten, gemeinsame Sport-Aktivitäten, Gemeinschaftsaktivitäten verschiedener Nationalitäten.

Fraglich ist für einen Bürger, wie in großem Stil in die Bürgerschaft kommuniziert werden kann, was hier gerade abläuft. Im Moment seien wohl die wenigsten GilchingerInnen hierüber informiert.

Frau Schäuble erläutert, dass dies bei partizipativen dialogischen Prozessen immer die Frage sei. Dieses bürgerschaftliche Engagement sei eine ehrenamtliche Tätigkeit. Aus ihrer Erfahrung – u.a. auch mit Landesgartenschauen – weiß sie, dass immer kleinere Gruppierungen mitgewirkt und die Erfahrungen/ Ergebnisse **multiplikatorisch in die Gesellschaft** hineingetragen haben. Auf diese Menschen sei erfahrungsgemäß Verlass. Und: solche sozialen Prozesse brauchen auch Zeit.

Eine Bürgerin hat bislang noch nichts über die Landesgartenschau in der Zeitung gelesen. Sie findet es wichtig, auch dies zu kommunizieren und z.B. den Gartenbauverein und den Gartenverein anzusprechen. Ein anderer Bürger bittet darum, bei den alljährlichen Ortsteil-Bürgerversammlungen von der Glatze zu berichten. Die Ortsteil-Bürgerversammlungen hält ein anderer Teilnehmer nicht für den richtigen Ort, um über so ein wichtiges Thema wie die Entwicklung der Ortsmitte und der Glatze zu diskutieren. Er schlägt vor, die **Ortsmitte und die Glatze als ein Gesamt-Thema** zu betrachten.

Frau Schäuble verweist nochmals auf das Ablaufschema, bei dem es viele Dialog-Gelegenheiten gebe. Bei der bisherigen Mitwirkung von insgesamt 250 Personen könnten alle sehr zufrieden sein. Und auch die Lenkungsgruppe trage sicher Informationen in die Bürgerschaft.

Sie bedankt sich bei allen und hofft auf die weiter engagierte Mitwirkung beim Dialog zur Entwicklung der Gilchinger Glatze. Herr Walter schließt sich an und wünscht einen guten Nachhauseweg.

