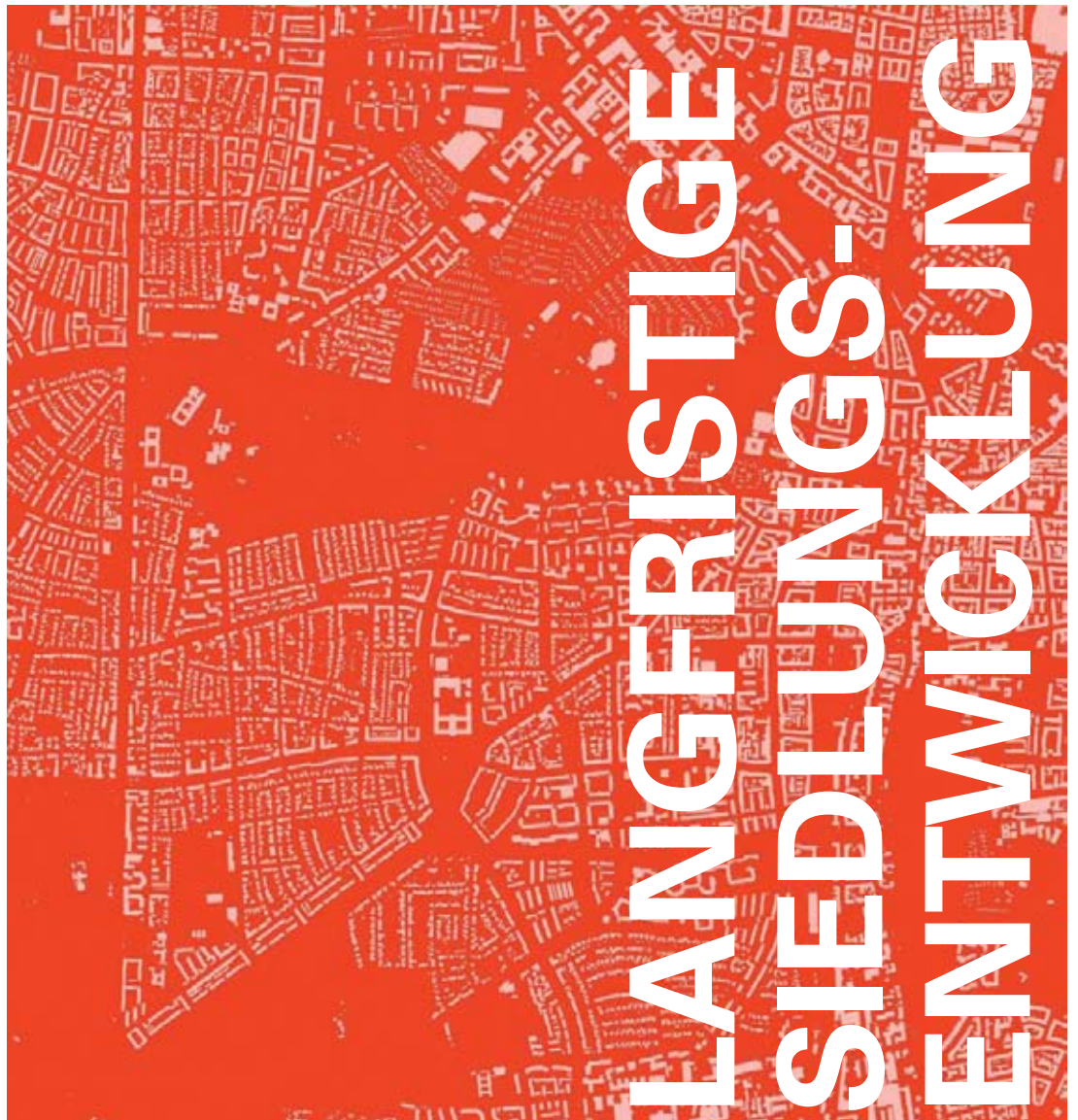


Langfristige Siedlungsentwicklung

Konzeptgutachten



Impressum

Herausgeber

Ernst Basler + Partner AG, Zürich
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
+41 44 391 16 16
info@ebp.ch

Inhalt

Ernst Basler und Partner AG, Zürich
Dr. Christof Abegg, Magnus Gocke, Angelina Nolte

Lehrstuhl für Raumentwicklung, TU München
Prof. Dr. Alain Thierstein

03architekten, München
Andreas Garkisch, Marc Hofmann

Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten
Prof. Regine Keller, Diana Huss

Franz Eberhard, Zürich

Gestaltung

Ernst Basler + Partner AG, Zürich

Auftraggeberin

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Projektgruppe Langfristige Siedlungsentwicklung
Blumenstraße 31
80331 München
www.muenchen.de/lasie

Gutachter

Strategiegutachten Stadtrand-Landschaft
Büro Stein + Schulz, Büro Cityförster, Büro Landinsicht,
Büro börries von detten landschaftsarchitekturen

Strategiegutachten Umstrukturierung
Büro Urban Catalyst, Büro DeZwarteHond
in Zusammenarbeit mit:
Büro Plan und Recht GmbH, Prof. Dr. Guido Spars

Strategiegutachten Qualifizierte Verdichtung
TUM | Lehrstuhl für integriertes Bauen,
Büro Steidle Architekten, Büro mahl.gebhard.konzepte

Vorstudie zum räumlich-gestalterischen Leitbild
Büro Machleidt + Partner, Burger Landschaftsarchitekten

Kontakt

Gerhard Gross
plan.ha.1-4@muenchen.de

April 2013

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Anlass und Ziel	1
1.2	Rahmenbedingungen für die künftige Siedlungsentwicklung	2
2	Das Projekt „Langfristige Siedlungsentwicklung“	15
2.1	Entwicklung von Strategien für die Zukunft	15
2.2	Projektstruktur und Prozess	20
3	Auswertung der Strategiegutachten	23
3.1	Methodik der Strategiegutachten	23
3.2	Die Wirkungen der Strategiegutachten: Quantitäten	33
3.3	Die Wirkungen der Strategiegutachten: Qualitäten	40
3.4	Umsetzbarkeit: Planungsrecht und Steuerung	42
3.5	Überlegungen zur Übertragbarkeit der Strategien	44
4	Vorstudie zum räumlich-gestalterischen Leitbild	51
4.1	Die Vorstudie im Kontext der Stadtentwicklungsplanung	51
4.2	Methodik	54
4.3	Auswertung der Vorstudie	55
4.4	Querbezüge zu den weiteren Gutachten	58
5	Die Region München	61
5.1	Planung in der Region	61
5.2	Der Blick auf die Region	64
5.1	Beispiele aus anderen Stadtregionen	67
6	Zukunftskongress	71
6.1	Der Zukunftskongress als wichtiger Meilenstein	71
6.2	Langfristige Siedlungsentwicklung München	72
6.3	Regionalentwicklung und Kooperation	76
7	Schlussfolgerungen und Empfehlungen	81
7.1	Strategien der langfristigen Siedlungsentwicklung	81
7.2	Stadtentwicklungsplanung	96
7.3	Region	103
7.4	LaSie: Der Blick in die Zukunft	109

1. Einleitung



Das Projekt der Langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie) blickt in die Zukunft der Landeshauptstadt München. Im Folgenden werden Anlass und Ziel dieses Projektes dargelegt. Als Basis für die Planungsstrategien werden anschließend die Rahmenbedingungen für die künftige Siedlungsentwicklung ausgeführt und dies hinsichtlich der thematischen Herausforderungen, der erwarteten Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung sowie des Flächenbedarfs und der Flächenressourcen. Mit einem Abschnitt zu den regionalen Zusammenhängen wird der enge Zusammenhang zwischen der Landeshauptstadt und den Umlandgemeinden in den Fragen der Siedlungsentwicklung deutlich gemacht.

1.1 Anlass und Ziel

München im Wandel

München ist eine von wenigen deutlich wachsenden Großstädten in Deutschland. Insgesamt lässt sich in den letzten Jahren ein beständiger Bevölkerungs- und entsprechender Flächenanstieg in München verzeichnen. Dieser Trend wird sich auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen.

München ist es gelungen vielerorts besondere Qualitäten zu bewahren und weiterzuentwickeln, wie eine soziale Mischung oder den kompakten und attraktiven Städtebau. Gleichzeitig ist München jedoch durch eine akute Flächenknappheit gekennzeichnet, die es der Stadt kaum noch ermöglicht innerhalb der Stadtgrenzen in der Fläche zu wachsen. Die besonderen Qualitäten der Stadt geraten vor dem Hintergrund des weiteren Bevölkerungswachstums unter zunehmenden Druck. Ein absehbarer Engpass bei den Siedlungsflächen, der insbesondere den geförderten Wohnungsbau nachhaltig begrenzen könnte, gefährdet die zentralen Ziele der Stadtentwicklungspolitik, wie die Sicherung des sozialen Friedens, die Sicherung der Wirtschaftskraft Münchens und die Entwicklung einer Stadt im Gleichgewicht.

Blick auf die Qualitäten Münchens

Im globalen Vergleich der Großstädte

schaft es München, trotz des Zuwachses an Bevölkerung, durch seine hohe Lebensqualität konstant Spitzenplätze zu belegen. Die städtebaulichen Veränderungen, die mit den wirtschaftlichen Entwicklungen und einem Zuwachs der Bevölkerung einhergehen, haben das Bild und die Struktur der Stadt immer wieder neu modelliert und weiterentwickelt. Deshalb ist es umso wichtiger, durch eine sinnvolle Strategie die verbleibenden Flächen, die Potentiale der Nachverdichtung und der Konversion so zu nutzen, dass München weiter an Attraktivität zunimmt und dabei sein eigenständiges Stadtbild neu definiert. Die Besonderheit von München ist seine optimale Lage in der Landschaft und die Verzahnung von Natur und Stadtkörper. Die Stadt ist ein fest verwachsener Teil der Kulturlandschaft Oberbayerns mit ihren Seen und Bergen und schöpft unter anderem daraus ihre Kraft für weiteres Wachstum. Schließlich ist die Lage in der Region mit dem hohen Freizeitwert einer der wichtigsten Faktoren für die Lebensqualität in München. Allerdings steigen durch den Siedlungsdruck und den immer weiter wachsenden Freizeitverkehr am Wochenende die Risiken, so dass die beinahe selbstverständliche Zugänglichkeit in die Landschaft erschwert wird. München hat insbesondere mit der Isar, die komplett die Stadt durchquert, und mit den daran anschließenden großen Parks und Grünzügen ein gute Struktur, um leicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad in die Landschaft zu kommen. Hier besteht eine gute Chance, dieses Netz weiter in Zusammenarbeit mit der Region auszubauen und den Freizeitwert zu verbessern.

Auch innerhalb der Stadt gilt es, die Herausforderungen anzunehmen und mit der Weiterentwicklung des Stadtkörpers trotz Wachstum die Qualitäten der Grünräume weiter auszubauen und eigenständige Orte als Stadträume und Parks zu schaffen. Dabei müssen neue Wege gesucht werden, z.B. an Verkehrsbauwerken oder auf Dächern, um neue Flächen für das Grün zu aktivieren. Um wieder attraktive Stadträume zu generieren, spielt natürlich das Ineinandergreifen von Architektur und Städtebau eine wichtige Rolle. Es gilt,

wieder Stadträume zu schaffen, die mit den stadträumlichen Qualitäten der denkmalgeschützten Ensembles mit-halten können. Nur wenn neue Plätze, Straßen und Gassen als identitätsstiftende Räume den Druck aufnehmen, können auch langfristig die historischen Ensembles, deren Qualität jeder Münchner schätzt, vor Veränderungen geschützt werden. Gerade außerhalb der gewachsenen Stadt wird es eine große Herausforderung sein, lebendige, gut proportionierte Stadträume zu schaffen. Spannend werden dabei die neuen Formen der Vernetzung und Abgrenzung zwischen Baukörper, Verkehrsraum und Landschaftsraum. Hier werden sich die Grenzen der Professionen verschieben und sich die Zusammenarbeit zwischen Architektur, Landschafts- und Verkehrsplanung sowie räumlicher Ökonomie intensivieren. Die Grenze zwischen Landschaftsraum, Stadtraum und Wirtschaftsraum, die Idee der Stadt als Topographie, dies werden Themen sein, an denen man sich reibt, um entsprechend komplexe Lösungen entwerfen und umsetzen zu können.



Abb.1 Rathaus München (Quelle: LHM)

Auftrag für eine langfristige Siedlungsentwicklung

Für die weitere Entwicklung stellt sich die Frage, wie eine notwendige quantitative Entwicklung umgesetzt wird und welche Qualitäten hierdurch erreicht werden können. Die Stadtentwicklungspolitik steht vor der Aufgabe Siedlungsentwicklungsstrategien weiter voranzubringen oder neu zu entwickeln, mit denen auf langfristig nachhaltige Weise das Wachstum der Stadt organisiert und gelenkt werden kann. Mit dem Stadtratsbeschluss vom 28.10.2009 hat die Landeshauptstadt ein Zeichen gesetzt, sich dieser Herausforderungen aktiv und frühzeitig anzunehmen. Der Stadtratsbeschluss for-

muliert den Auftrag für das Projekt LaSie: Es sind neue Strategien zu entwickeln, um die kompakte, gemischt genutzte und sozial integrierende europäische Stadt vor dem Hintergrund des sozio-demographischen Wandels und den Herausforderungen der Verteuerung der Energieträger und des Klimawandels auch für die Zukunft zu erhalten und weiter zu entwickeln. Es gilt die qualitativen und quantitativen „Wachstumspotenziale nach innen“ zu identifizieren und gezielt zu nutzen. Dabei sind verschiedene Möglichkeiten mit einzubeziehen und zu prüfen: eine Flächenkreislaufwirtschaft mit Wieder- und Mehrfachnutzungen, die Qualifizierung des Bestandes und die Eröffnung neuer Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere für den Wohnungsbau sowie die Reduzierung des Flächenverbrauchs bei Neuplanungen. Im Sinne einer umfassenden Betrachtung sind darüber hinaus auch die Möglichkeiten einer verträglichen Außenentwicklung im Stadtgebiet zu prüfen.

Weiterentwicklung der PERSPEKTIVE MÜNCHEN

Das Projekt der Langfristigen Siedlungsentwicklung ist Teil eines Prozesses zur aktiven Steuerung der Siedlungsentwicklung in München. Die Leitlinie „Zukunftsfähige Siedlungsstrukturen durch qualifizierte Innenentwicklung - kompakt, urban, grün“ der PERSPEKTIVE MÜNCHEN soll im Rahmen des Projektes weiterentwickelt und in den Raum übersetzt werden. Darüber hinaus dienen die Ergebnisse des Projektes als Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München. Das Projekt der Langfristigen Siedlungsentwicklung fasst somit eine Vielzahl unterschiedlicher Grundlagen im Kontext der Siedlungsentwicklung neu zusammen und richtet sie auf ein gemeinsames Ziel aus.

Die Region einbeziehen

München als Wachstumspol steht nicht allein da, sondern wird durch ein äußerst dynamisches Umland umgeben, das ebenfalls einen wesentlichen Anteil an der Entwicklung Münchens trägt. Das Wachsen der Stadt über ihre Grenzen hinaus sowie die vielen funkti-

onalen und institutionellen Verflechtungen der Stadt mit den Gemeinden im Umland verdeutlicht, dass eine langfristige Lösung zur Siedlungsentwicklung gerade auch in der regionalen Kooperation gesucht werden muss.

Hohe Sensibilität in der Stadtgesellschaft vorhanden

Blickt man auf die Stadt München, zumal mit einer Außensicht, so fällt die starke Präsenz des Themas „Stadtentwicklung“ in der öffentlichen Diskussion auf. In den Medien, aber auch in der politischen Auseinandersetzung, kommt Fragen der Stadtentwicklung und Stadtplanung ein hoher Stellenwert zu. Die Münchner Stadtgesellschaft ist sensibilisiert, was Entwicklungen und Veränderungen in ihrer Stadt betrifft. Illustriert werden kann dies beispielsweise anhand des regen Interesses, welches dem Zukunftskongress entgegen gebracht wurde. Die Diskussion verläuft jedoch häufig, sehr vereinfacht gesprochen, überwiegend problemgetrieben. Im Vordergrund stehen die Frage der Bevölkerungszunahme und die daraus resultierenden Wachstumsprobleme, wie steigende Lebenshaltungskosten und Immobilienpreise, Wohnungsknappheit oder sozialräumliche Verdrängungseffekte. Hinsichtlich einer gewünschten Entwicklungsrichtung besteht weniger Einigkeit. Die Ansprüche der Bürgerinnen und Bürger an ihre Stadt und ihre Bedürfnisse in der Nutzung des Stadtraumes werden zunehmend individueller, heterogener und teilweise auch widersprüchlicher.

1.2 Rahmenbedingungen für die künftige Siedlungsentwicklung

1.2.1 Herausforderungen der Stadtentwicklung

Das Projekt der Langfristigen Siedlungsentwicklung wirft den Blick in die Zukunft. Dabei ist es von wesentlicher Bedeutung, die künftigen Herausforderungen für die Stadtentwicklung erkennen zu können. Denn um langfristig tragfähig zu sein, müssen sich die Planungsstrategien an den künftigen Herausforderungen orientieren. Im Bericht zur Fortschreibung der Perspektive

München wurden zentrale Herausforderungen für die Landeshauptstadt München herausgearbeitet. Sie basieren auf grundlegenden Megatrends, auf welche die Stadt selbst nicht oder nur marginal Einfluss nehmen kann, und zeigen deren spezifische Wirkungen und Konsequenzen für München.

Demographische Entwicklung und sozialer Wandel

Die Entwicklung der Stadt wird sich an den für München charakteristischen Merkmalen orientieren. München bleibt jung: Die Wanderungsbewegungen sind der bestimmende Faktor in der Bevölkerungsentwicklung der Stadt. Insbesondere für junge Ausbildungs- und berufsbezogene Zuwanderer strahlt München eine hohe Attraktivität aus. Der Zuzug junger Bevölkerungsgruppen, aber auch die stabil bleibenden Geburtenraten sorgen dafür, dass München auch in Zukunft zu den jung gebliebenen Großstädten Deutschlands zählt. Ersichtlich wird dies im Bevölkerungsbaum für das Jahr 2030, mit einer starken Ausprägung in der dynamischen Gruppe der 25 bis 35-Jährigen sowie einem schmalen Sockel (Abbildung 2). Trotz des hohen Anteils junger Bevölkerungsgruppen nimmt die absolute Anzahl alter Menschen zu. Die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnen wird daher in Zukunft weiter zunehmen. Dies gilt insbesondere für die Stadtteile mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr, da im Alter der Erhalt der Mobilität eine zentrale Rolle einnehmen wird. Darüber hinaus werden auch Probleme der Altersarmut zunehmen. München wird vielfältiger: Der Ausländeranteil an der Münchner Bevölkerung wird weiterhin zunehmen und im Jahre 2030 ca. ein Viertel der Bevölkerung ausmachen. Zunehmen wird ebenfalls der Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner mit Migrationshintergrund. Bereits heute weist rund die Hälfte der Jugendlichen einen Migrationshintergrund auf. Das klassische Familien- und Haushaltsmodell wird in der Zukunft immer weiter an Profil verlieren. Patchwork Familien, Alleinerziehende und vor allem die steigende Anzahl an Einpersonenhaushalten führen zu einer Veränderung der Nachfrage und werden

das Bild und die Anforderungen an den Wohnungsmarkt prägen. Neue Kriterien der Wohnstandortwahl werden zunehmend einflussreicher, wie beispielsweise kurze Wege zwischen Kinderbetreuung, Arbeitsplatz und Wohnort.

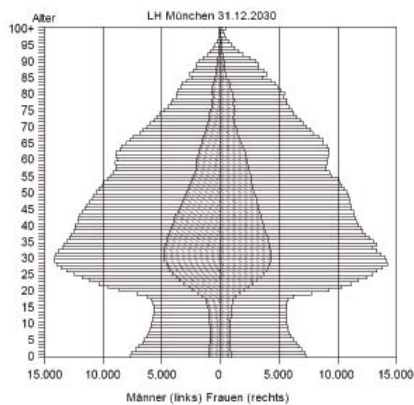


Abb.2 Bevölkerungsbaum 2009, Planungsprognose 2030 (Quelle: Bevölkerungsprognose 2009-2030. LHM, 2010)

München wird auch in Zukunft Zuhause einer vielfältigen Bevölkerung bleiben. Die Bewohnerinnen und Bewohner stellen unterschiedliche Anforderungen an das Wohnungsangebot. Der Zuzug gut ausgebildeter Menschen sowie die ohnehin angespannte Situation des Wohnungsmarktes führen dazu, dass der individuelle finanzielle Handlungsspielraum auch in Zukunft die Wohnraumentscheidungen stark beeinflussen wird. Betroffen sind hiervon insbesondere die Bewohnerinnen und Bewohner mit geringen finanziellen Spielräumen.

Sozialräumliche Entwicklung, Bildung und Integration

Die Attraktivität Münchens begründet sich unter anderem in der guten wirtschaftlichen Lage, welche den starken Zuzug von außen begründet. Dabei werden auf dem Arbeitsmarkt einerseits Hochqualifizierte und andererseits sogenannte Groundworker in Service-Dienstleistungsbereich gesucht, wodurch eine gewisse Segmentierung hervorgerufen wird. Diese Segmentierung schlägt sich auch in der Ungleichheit der Einkommensverhältnisse nieder, sodass Arm und Reich weiter auseinanderdriften. Negativ betroffen sind von dieser Entwicklung insbesondere Familien mit vielen Kin-

dern, Alleinerziehende und Alte. Zudem wird die Polarisierung zwischen Arm und Reich häufig von Migrationshintergründen überlagert. Die sozialen Unterschiede äußern sich dabei nicht nur durch die finanziellen Rahmenbedingungen, sondern finden ihren Ausdruck in der räumlichen Segregation der Stadtgesellschaft. Beispielsweise konzentriert sich ein großer Teil der Bewohnerinnen und Bewohner mit Migrationshintergrund in bestimmten Stadtteilen. Die sozialräumliche Segregation gefährdet dabei nicht nur die soziale Stabilität der Stadtgesellschaft, sondern erschwert auch die Integration der Benachteiligten. Eine Voraussetzung für eine Verbesserung der Integration stellt der Zugang zum Bildungssystem dar. Verbesserte Bildungs- und Sprachkompetenzen ebnen einerseits den Weg in die Arbeitswelt, andererseits öffnen sie Möglichkeiten soziale Kontakte zu knüpfen und am politischen Leben in München und seinen Stadtteilen teilzunehmen.

Verkehrsentwicklung und Mobilität

Siedlungs- und Verkehrsentwicklungen sind eng aneinander gekoppelt. Die weitere Zunahme der Bevölkerung wird sich daher auch auf das Verkehrssystem insgesamt auswirken. Die Mobilitätsinfrastruktur wird auch in Zukunft ein zentraler Treiber der räumlichen Siedlungsentwicklung sein. Die Gestaltung einer klima- und stadtver-

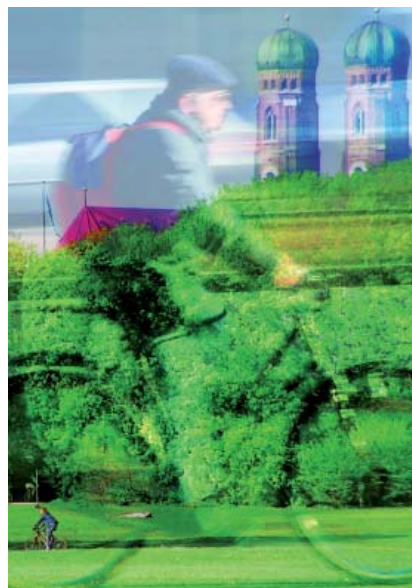


Abb.3 Mobilität in München (Quelle: LHM)

träglichen Mobilität stellt Stadt und Umland angesichts sich verändernder Mobilitätsmuster, einer anhaltenden Verkehrszunahme und eines hohen Mittelbedarfs vor wachsende Herausforderungen. Die Bedeutung der Nahmobilität, bereits heute von der Landeshauptstadt gezielt gefördert, wird weiter steigen. Die Konzentration von Bevölkerung und Wirtschaftskraft setzt bereits heute das bestehende Infrastruktursystem unter Druck und an zentralen Knotenpunkten und Hauptachsen sind die gebauten Kapazitäten sowohl des Öffentlichen Verkehrs als auch des Individualverkehrs bereits ausgeschöpft. Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur und die Verbesserung des stadtweiten Verkehrsmanagements sind frühzeitig vorzudenken.

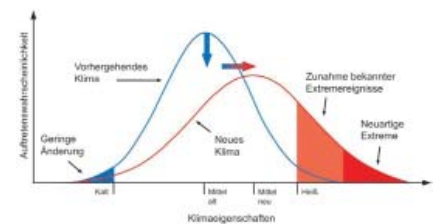


Abb.4 Schematische Darstellung der Häufigkeitsverteilung klimatischer Kenngrößen des Ist-Zustandes (blau) und unter Einbeziehung des Klimawandels (rot) (Quelle: Klimaanpassung Bayern 2020. Universität Bayreuth, 2008)

Klimawandel und Energie

Der Klimawandel wird auch in der Stadt München zu spüren sein. Das Stadtklima wird durch eine zu erwartende Erhöhung der durchschnittlichen Jahrestemperatur beeinflusst, insbesondere im Winterhalbjahr. Der Temperaturanstieg führt zu einer Erhöhung der Gesundheitsrisiken, mit zusätzlichen Kosten für die Sozial- und Gesundheitssysteme. Die langfristige Siedlungsentwicklung wird sich vermehrt mit den klimatischen Verhältnissen auseinander zu setzen haben, etwa im Kontext der Freiflächenentwicklung und deren Auswirkungen auf das Stadtklima. Auch das Niederschlagsregime dürfte sich ändern, etwa mit einer Zunahme von Intensivniederschlägen und starken Stürmen, und den Naturhaushalt beeinflussen. Mit einer klimaschonenden Siedlungsentwicklung wird aber auch ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz zu leisten sein, sei dies mit einer auf den

öffentlichen Verkehr ausgerichteten Innenentwicklung, einem verstärkten Flächenrecycling oder einer Nachverdichtung nach innen. Bei einer weltweiten Verknappung der fossilen und nuklearen Energieträger und einer Entwicklung hin zu einem postfossilen Zeitalter wird sich die Landeshauptstadt München mit der Frage der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeffizienzsteigerung konfrontiert sehen, gerade auch hinsichtlich der Siedlungsstrukturen und des Gebäudebereichs.

1.2.2 Bevölkerungs- und Beschäftigtenprognosen

Prognosedaten als Planungsgrundlage

Die Bevölkerungs- als auch die Beschäftigtenentwicklung wirken sich unmittelbar auf den Stadtraum aus, indem z.B. neuer Wohnraum geschaffen werden muss oder gewerbliche Standorte entwickelt werden. Die Stadt München erstellt daher in regelmäßigen Intervallen Bevölkerungs- und Beschäftigtenprognosen, um die Wirkung von Entwicklungstrends auf die Stadt genauer abschätzen zu können. Sie sind die Grundlage aller städtischen Planungen. Ihre Annahmen gehen auch in alle abgeleiteten Fachprognosen und in die räumlich differenzierten Prognosen ein. Vor dem Hintergrund des Projektes LaSie spielen diese Prognosen eine zentrale Rolle, da sie nicht nur aufzeigen, in welchem Umfang die Stadt München durch Wachstum geprägt, sondern auch von welcher Qualität das Wachstum ist. Eine langfristige Siedlungsentwicklung kann nur dann erfolgreich sein, wenn auf Art und Maß der absehbaren Entwicklung frühzeitig eingegangen werden kann. Die Planungsprognose, wie sie von der Landeshauptstadt erstellt wird, ist nicht als Zielvorstellung zu verstehen. Sie beschreibt eine Entwicklung, auf die sich die Stadt aus heutiger Sicht realistischweise einstellen muss.

Bevölkerungsprognose

Im Gegensatz zu zahlreichen anderen deutschen Großstädten ist die Bevölkerungsentwicklung von einem starken Wachstum geprägt und wird es in den kommenden Jahren auch bleiben. In

der Planungsprognose der Landeshauptstadt (Demographiebericht München – Teil 1: Analyse und Bevölkerungsprognose 2011 bis 2030, 2012) wird die Bevölkerung in einem mittleren Szenario bis zum Jahr 2030 um weitere 214.000 Einwohnerinnen und Einwohner wachsen. Dies bedeutet, dass zukünftig über 1,65 Mio. Einwohnerinnen und Einwohnerinnen in München leben werden. Dies entspricht einem Wachstum bis 2030 von 14,9%, beziehungsweise einer durchschnittlichen Wachstumsrate von +0,73% pro Jahr. Im Gegensatz zur letzten Bevölkerungsprognose 2010 (+0,49% pro Jahr) wird damit ein stärkeres Bevölkerungswachstum prognostiziert. Die beiden weiteren Bevölkerungsszenarien, die zur Abdeckung einer möglichen Schwankungsbreite erstellt werden, unterscheiden sich hinsichtlich der Annahmen zur Bevölkerungswanderung. Im Einen wird ein anhaltendes Einwohnerwachstum in der Größenordnung von Boom- bzw. Wachstumsjahren unterstellt. Im Anderen werden die Einwohnergewinne sehr schnell zurückgehen und nur noch über die Geburtenüberschüsse erfolgen. Während die untere Variante bis 2030 von einem Einwohnerzuwachs von 4,8% ausgeht, rechnet die obere Variante mit einer entsprechenden Zunahme um 22,9%.

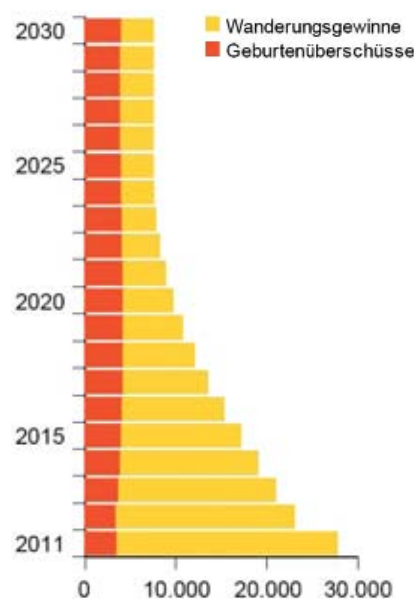


Abb. 5 Einwohnergewinne p.a. gem. Planungsprognose 2011-2030 (Quelle: Demographiebericht München -Teil 1. LHM, 2012)

Wie in der Bevölkerungsprognose konstatiert wird, ist die Wanderungsbewegung die entscheidende Komponente für die zukünftige Einwohnerentwicklung und Bevölkerungsstruktur in München.

Erwerbstätigenprognose

Die aktuelle Erwerbstätigenprognose für die Landeshauptstadt München und die Landkreise der Planungsregion 14 datiert von 2011 (empirica 2011). Im Blick zurück hält die Studie fest, dass sich München zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort in Deutschland aber auch international entwickelt hat. Wie in der Erwerbstätigenprognose festgehalten, liegt die Beschäftigtenentwicklung über dem Bundesdurchschnitt, fällt aber auch im Vergleich zu anderen dynamischen Großstadregionen sehr positiv aus. Das Fazit ist eindeutig: Zu keinem Zeitpunkt war und ist bislang in Stadt und Umland die Nachfrage nach und auch das Angebot an Arbeit größer als aktuell. Als besondere Stärke wird angeführt, dass München und das Umland in struktureller Hinsicht auf einem sehr breiten Fundament stehen. Auch für die nächsten Jahre geht die Prognose von einem stabilen Wachstum der Arbeitsnachfrage für München aus. Bis zum Jahr 2025 wird die Zahl der Beschäftigte um ca. 40.000 in der Stadt und 110.000 in der Region zunehmen. Dies entspricht einem Anstieg von 4,1% bzw. 6,9%. München setzt sich somit in der Entwicklung weiter vom Bundesdurchschnitt ab.

Der Wandel der Wirtschaftsstruktur wird anhalten. Wachstumsimpulse sind vornehmlich von wissensintensiven Tätigkeiten zu erwarten. Branchen wie die Medizintechnik, die Biotechnologie, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Unternehmensberatung, Informatik und Telekommunikation, die Kreativwirtschaft sowie auch Dienstleistungen im Gesundheits- und Bildungswesen gewinnen weiter an Bedeutung. Das Wachstum wird aber insgesamt von einer breiten Basis getragen. Demgegenüber wird im produzierenden Gewerbe eine Stagnation erwartet, was aber im regionalen Vergleich bereits außergewöhnlich ist. Die Wirtschaftsentwicklung verändert auch



Abb. 6 BMW Welt (Quelle: LHM)

die Strukturen auf dem Arbeitsmarkt. Während sich die Nachfrage nach Arbeitskräften mit Hochschulabschluss erhöht, wird die Nachfrage nach Arbeitskräften ohne Berufsausbildung weiter zurückgehen. Dies dürfte weiterhin zu einer Zuwanderung qualifizierter Arbeitskräfte führen (empirica 2011).

Umgang mit Unsicherheiten

Stadtentwicklung stützt sich auf Prognosen und Annahmen über künftige Entwicklungen. Doch wie verlässlich sind die Prognosen als Grundlage für Planungsentscheide? In der Fortschreibung der Perspektive München wird deutlich gemacht, dass die Steuerungsfähigkeit, gerade auch in der Siedlungsentwicklung, in Zeiten einer erhöhten Unsicherheit einer Belastungsprobe ausgesetzt ist. In den letzten Jahren waren verschiedene Entwicklungen zu beobachten, nicht zuletzt die Finanz- und Wirtschaftskrise ab 2008, die aufgezeigt haben, dass Annahmen, die als weitestgehend unbestritten gegolten haben, gleichsam über Nacht ihre Gültigkeit verlieren. Die Tragweite von einzelnen Ereignissen und die Folgen die sie in weiteren Feldern zeitigen, sind kaum abschätzbar. Solche Unsicherheiten werden zunehmend den Planungsalltag mitprägen. Der Umgang mit Risiken und deren gesellschaftliche Akzeptanz sind dabei neu zu klären. Die Strategien der Langfristigen Siedlungsentwicklung werden sich auch daran messen lassen müssen, inwieweit sie anpassungsfähig sind und sich flexibel umsetzen lassen. Die Prognosen, wie sie als Basis für die langfristige Siedlungsentwicklung dienen, können, betrachtet man sie als Bandbreite, als ausreichend stabil bezeichnet werden. Der Wachstumstrend in München hat sich als weitgehend stabil erwiesen. Hinsichtlich der

wirtschaftlichen Entwicklung hält Prognos fest, dass strukturell gut aufgestellte Regionen die Wirtschaftskrise trotz vorübergehender Einbrüche weitgehend unbeschadet überstehen (Prognos Zukunftsatlas 2010). So haben die wirtschaftlichen Zentren im Süden Deutschlands trotz Wirtschaftskrise, allerdings zum Zeitpunkt 2010, nicht an Attraktivität und Standortdominanz verloren. Sie stützen sich auf eine leistungsfähige industrielle Basis, innovationsführende Unternehmen, eine starke Forschungslandschaft sowie hochqualifizierte Fachkräfte. Auch die Beschäftigtenprognose für die Landeshauptstadt und die Region hält fest, dass die Eintrübung der Weltwirtschaft in den Jahren 2008 bis 2010 in der Region keine deutlichen Spuren auf dem Arbeitsmarkt hinterlassen hat (empirica 2011). Zudem reduziert die zeitliche Parallelität in der Fortschreibung von Prognose und Planung das Risiko vorzeitiger Festlegungen.

1.2.3 Flächenbedarf und Flächenressourcen

Anhaltender Flächenbedarf

Wie oben dargestellt geht die aktuelle Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt von einer Zunahme der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt im mittleren Szenario von 214.000 (Ende 2011 bis 2030) aus. Daraus ergibt sich rechnerisch ein Wohnungsbedarf von rund 120.000 Wohneinheiten bis 2030. Hinzu kommt der für diesen Zeitraum prognostizierte Ersatzbedarf von ca. 30.000 WE, woraus sich ein rech-

nerischer Bedarf von rund 150.000 Wohnungen ergibt.

Einwohnerprognose 2011 - 2030	+214.000 EW
WE-Bedarf durch EW Zuwachs	+120.000 WE
Ersatzbedarf	+30.000 WE
WE-Bedarf bis 2030	+150.000 WE

Entwicklung der Flächenpotenziale

In den vergangenen zwei Dekaden hat die Münchner Stadtentwicklung von einem grundlegenden Strukturwandel profitiert, der eine historisch einmalige Freimachung von Flächen in gut erschlossenen Innenstadtlagen zur Folge hatte: Konversionsflächen in einer Größenordnung von ca. 650 ha konnten in einer Periode großen Wachstums insbesondere für den Wohnungsbau genutzt werden.

Die derzeit bekannten großen innerstädtischen Umstrukturierungspotenziale haben weitgehend Baurecht und sind zu Teilen bereits realisiert. Auch die bekannten Flächen für eine Siedlungsentwicklung im (räumlich begrenzten) Außenraum der Stadt sowie der Großteil der noch zu entwickelnden Kasernenflächen werden in absehbarer Zeit in Anspruch genommen sein. Nach der aktuellen Siedlungsflächenplanung auf der Basis des geltenden Flächennutzungsplans gibt es für den Wohnungsbau geeignete Flächenpotenziale, die für ca. 54.000 Wohneinheiten reichen (Flächen mit noch zu schaffendem Baurecht). Bei Bauraten entsprechend den Zielzahlen des wohnungspolitischen Handlungsprogramms Wohnen in München V (Fertig-

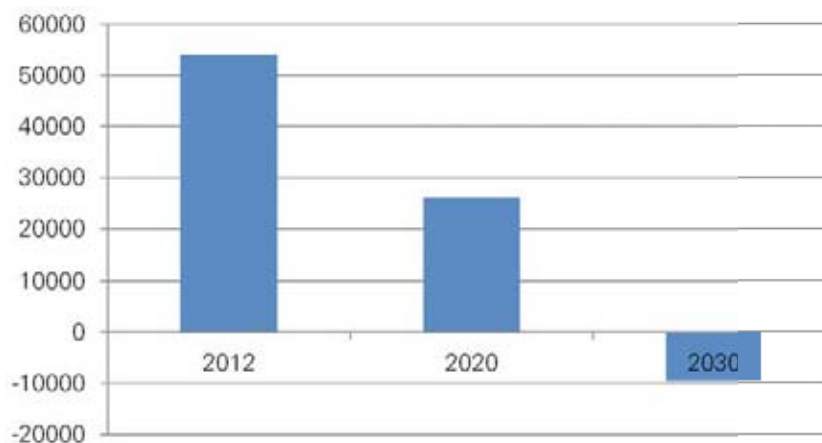


Abb. 7 Prognose der Entwicklung der Flächenpotenziale für Wohnnutzungen (in Wohneinheiten) (Quelle: LHM)

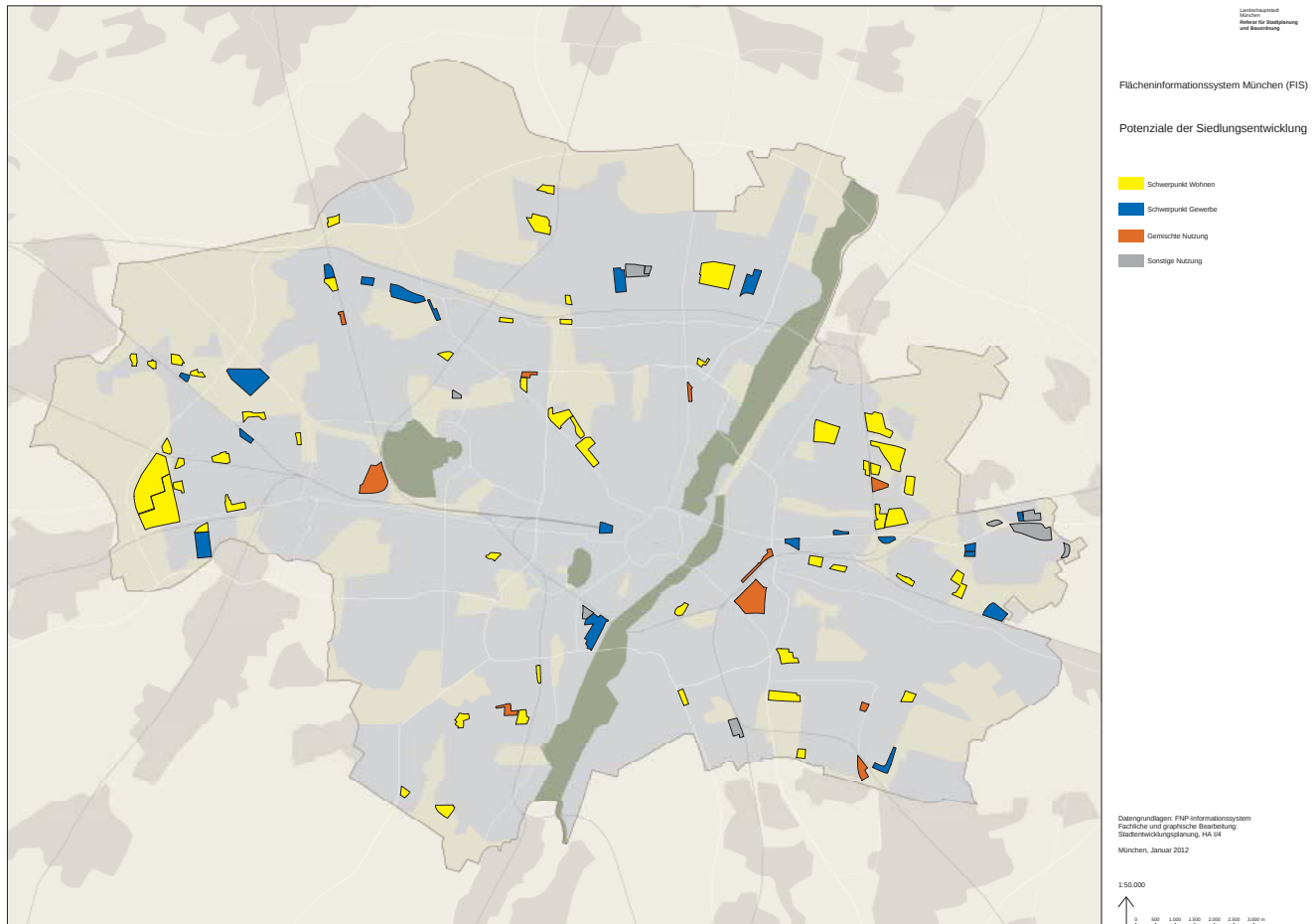


Abb.8 Verbleibende Entwicklungspotenziale ab 2012 (Quelle: LHM)

stellungen 7.000 WE/a, Baurechtschaffung 3.500 WE/a) wären diese Potenziale rein rechnerisch Ende der 2020er Jahre aufgebraucht.

Sich abzeichnender Flächenengpass

Die oben skizzierte Abnahme der Flächenreserven zeigt, dass sich bereits früher als bisher angenommen ein kritischer Flächenengpass entwickeln wird. Hinzu kommt, dass bei vielen möglichen Entwicklungsflächen die Verfügbarkeit unsicher ist und die Abwägungsprozesse tendenziell schwieriger werden. Der planerische Vorlauf zur Mobilisierung von Entwicklungsflächen wird dadurch immer größer. Umso dringender ist eine frühzeitige Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten und Herausforderungen einer langfristigen ausgerichteten Siedlungsentwicklung.

1.2.4 Akzentuierung der Herausforderungen

Seit dem Grundsatzbeschluss zur Langfristigen Siedlungsentwicklung im Jahre 2009 haben sich die stadtentwicklungsplanerischen Rahmenbedingungen auf vielen Ebenen geändert. Die Bevölkerungsprognose wurde seither zwei Mal aktualisiert. Die ursprüngliche Prognose sagte einen Zuwachs von 2005 bis 2025 um 85.000 Einwohnerinnen und Einwohnern voraus. Die Bevölkerungsprognose von 2010, welche als Grundlage für die Bearbeitung der Strategiegutachten sowie des Konzeptgutachtens diente, ging bereits von einem Bevölkerungswachstum bis 2030 von 151'000 Personen aus, mit einem resultierenden Bedarf von 116'000 Wohnungen. In der aktuellen Prognose vom Dezember 2012 liegt

die erwartete Wachstumsrate nochmals höher. Für den Zeitraum 2011 – 2030 wird mit einem Zuwachs von 214.000 Einwohnerinnen und Einwohnern gerechnet. Auf der anderen Seite haben die Flächenreserven für den Wohnungsbau in der Zwischenzeit weiter abgenommen. Sie liegen derzeit bei einer Größenordnung, die für den Bau von etwa 54.000 Wohnungen reicht. Eine Änderung hat es auch bei der Entwicklung der Wohnflächen gegeben. Seit etwa 10 Jahren hat die Wohnfläche/Einwohner nicht mehr zugenommen. Auch in den kommenden 20 Jahren wird mit keinem Zuwachs gerechnet. Damit haben sich die Herausforderungen und damit auch der Handlungsbedarf gegenüber dem Projektbeginn insgesamt nochmals deutlich akzentuiert.

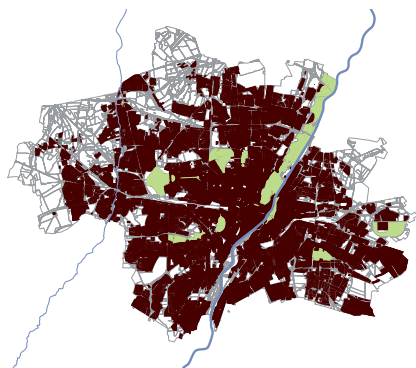
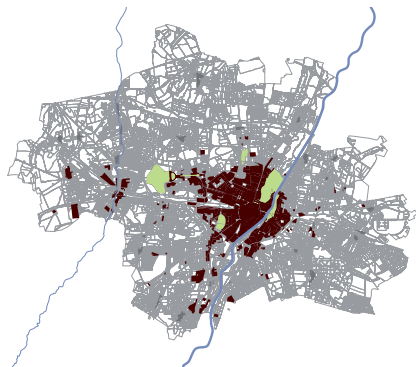
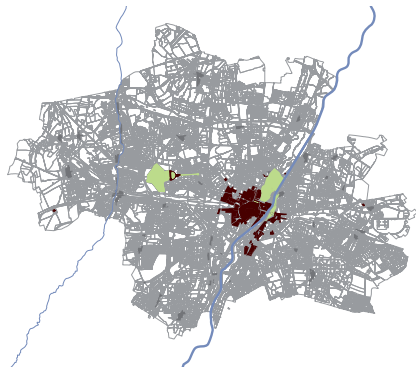


Abb.9 Wachstum zur Metropole München (Quelle: LHM)

1.2.5 Planung und ihre Anforderungen im Wandel

Der Prozess der langfristigen Siedlungsentwicklung verdeutlicht, dass die Planung und die damit zusammenhängenden Anforderungen zum heutigen Zeitpunkt durch viele Einflüsse aus Wirtschaft und Gesellschaft geprägt werden. Die sich daraus ergebenden Chancen und Herausforderungen für die Stadtentwicklung Münchens sind demnach ebenso vielfältig.

Im Folgenden werden wichtige Tendenzen zusammengefasst, die Einfluss auf das heutige und zukünftige Planungsverständnis nehmen und damit auch maßgeblich auf das Verständnis zur Münchner Stadtentwicklung einwirken können:

- **Neue Offenheit:** Im Zuge der Globalisierung und einer internationalisierten Gesellschaft eröffnen sich neue Chancen für eine anspruchsvolle Raum- und Stadtentwicklung. Die Dichte und Urbanität, die Nutzungsvielfalt sowie die Diversität der Lebensstile werden zu Parametern für qualitativvolles Leben in der Stadt.
- **Geschützter Freiraum:** Freiräume und Landschaft nehmen einen sehr hohen Stellenwert im Rahmen einer Planung ein. Boden als wertvoller Rohstoff sowie urbane Freiraumqualitäten spielen insbesondere in der Stadtentwicklung eine herausragende Rolle und stellen die Planer oftmals vor eine Herausforderung. Der schon fast zur Floskel gewordene Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird bedeutsamer als je zuvor und ist gerade in Zeiten der Flächenknappheit in Städten mehr denn je zu berücksichtigen.
- **Mehr Vernetzung:** Neue Kommunikationsmethoden und -mittel, erweiterte Technologien und soziale Netzwerke ermöglichen neue Arten der Vernetzung. Auf diesem Weg werden neue Partizipationsmöglichkeiten und Spielräume für die Planung und daraus resultierende Synergien geschaffen. Gleichzeitig ergibt sich ein erhöhter Kommunikations- und Abstimmungsaufwand, den es gezielt zu steuern und zu managen gilt.
- **Alt wird neu:** Die Globalisierung öffnet nicht nur neue Chancen für die Raum- und Stadtentwicklung, sie kann auch im Sinne einer Lokalisierung

die Rückbesinnung auf vergangene Werte bewirken. Insbesondere die Identifikation mit einem lokalen Ort oder einer Region kann sich positiv auf lokale Entwicklungspotenziale auswirken und diese fördern. Gleichzeitig erhöhen qualitätsvolle Entwicklungspotenziale die lokale Standortattraktivität, die insbesondere im Wettbewerb um Bevölkerung und Unternehmen von Vorteil sein können.

- **Mehr Mobilität, aber anders:** Die Mobilitätsmöglichkeiten verbessern sich stetig, die Mobilitätsangebote nehmen weiterhin zu. Die dadurch verschwimmenden räumlichen Grenzen ermöglichen nicht nur eine besser vernetzte Planung, sie erhöhen auch den Druck auf Städte als attraktive Standorte im Wettbewerb um Wirtschaft und Bevölkerung.
- **Prozesssteuerung:** Mobilität und Vernetzung bringen mehr und neue Akteure in einen Planungsprozess ein. Hinzu kommen die bekannten Herausforderungen im Rahmen einer Planung: private, öffentliche und politische Interessen, finanzielle Mittel, unterschiedliche Eigentumsverhältnisse, fachübergreifende Abstimmungen und Verantwortungsteilung oder planungsrechtliche Vorgaben.

Drei wesentliche Veränderungen im Planungsverständnis

Sowohl die Tendenzen als auch der beschriebene Wandel in der Planung verdeutlichen, dass es vielfach nicht nur um eine angepasste Planung in der Stadtentwicklung geht, sondern vor allem um den kreativen und lösungsorientierten Umgang mit den gestiegenen und komplexen Planungsanforderungen.

Das daraus resultierende Planungsverständnis verändert sich demnach insbesondere in drei wesentlichen Punkten:

- Es ergibt sich ein erhöhter Kommunikations- und Abstimmungsbedarf durch neue Medien und mehr Akteure,
- Diversität und Funktionsvielfalt werden zu immer wichtigeren Faktoren der Lebens- und Standortqualität,
- Es entsteht ein Spannungsfeld angesichts des Bedarfs nach Sicherung der Mobilitätsangebote bei gleichzei-

tiger Förderung lokaler, innenstädtischer Entwicklungspotenziale.

Im Hinblick auf die langfristige Stadtentwicklung in München ist zu erkennen, dass eben dieses heutige Planungsverständnis zum einen dazu geführt hat, den LaSie-Prozess überhaupt anzustoßen und Planungsansätze im Umgang mit dem Siedlungs- bzw. Wohnungsdruck zu finden. Zum anderen wird aber auch deutlich, dass es weiterhin Herausforderungen bezüglich des veränderten Planungsverständnisses und den damit verbundenen Anforderungen gibt, die im LaSie-Prozess besonders deutlich werden.

1.2.6 Ziele des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München“

Das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“ ist das wichtigste Instrument der Wohnungsverversorgung und Wohnraumsicherung in München. Der Wohnungsbau und insbesondere der geförderte Wohnungsbau für bedürftige Zielgruppen hat oberste Priorität. Das kommt auch in den neuen strategischen Leitlinien der Stadtentwicklungskonzeption „Perspektive München“ zum Ausdruck. „Wohnen in München V“ ist eine Fort-

führung der früheren Handlungsprogramme „Wohnen in München I bis IV“. Um den Bedarf von 7.000 Wohneinheiten jährlich decken zu können, wurde bisher jährlich Baurecht für bis zu 3.500 Wohneinheiten geschaffen. Darüber hinaus werden etwa 3.500 weitere Wohnungen benötigt, die in Gebieten außerhalb von Bebauungsplänen geschaffen wurden und werden. Entscheidend für den Erfolg von „Wohnen in München V“ wird in Anbetracht der sich weiter verknappenden Flächenpotenziale die bedarfsgerechte Schaffung von Baurecht in den nächsten fünf Jahren sein. Die Förderquoten auf städtischen und privaten Flächen bleiben dabei ein wichtiges Thema. Bereits in „Wohnen in München IV“ wurde festgelegt, dass der Anteil der geförderten Wohnungen auf städtischen Flächen 50% nicht übersteigen, auf privaten Flächen aber mindestens 30% betragen soll. Diese Richtwerte werden in „Wohnen in München V“ beibehalten. Um zusätzliche Potenziale zu erschließen, setzt die Wohnungsbaupolitik verstärkt auch auf das Thema „Ankauf von Belegungsrechten“. Trotzdem wird es auch in Zukunft schwer bleiben, auf diesem Weg eine höhere Anzahl an geförderten Wohnungen zu schaffen. Für rund 54.000 Wohneinheiten gibt es

aktuell noch Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in München. Diese Zahl basiert auf den Neubau- und Umstrukturierungsflächen des Flächennutzungsplans. Oberste Priorität hat die Entwicklung von Konzepten zur mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklung. Besondere Berücksichtigung sollen dabei die Anforderungen an die soziale Mischung und Verträglichkeit finden. Eine „Arbeitsgruppe Wohnungsbauoffensive“ bündelt die Aktivitäten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und unterstützt die schnellere und verstärkte Baurechtschaffung für den Wohnungsbau.

1.2.7 Regionale Zusammenhänge

„München ist ein Magnet“

Blickt man zurück auf die Entwicklungen der letzten rund zehn Jahre lässt sich festhalten, dass München von einem Wachstumstrend geprägt war. Die beiden Abbildungen zeigen die gesamtdeutsche Entwicklung im Zeitraum von 1999 bis 2009: Einerseits mit der Veränderung der Bruttowertschöpfung, andererseits mit der Veränderung der Bevölkerungsgröße. Die Wachstumsraten der Bruttowertschöpfung zeigen, ausgehend von einem bereits hohen Niveau, die wirtschaftliche Stär-

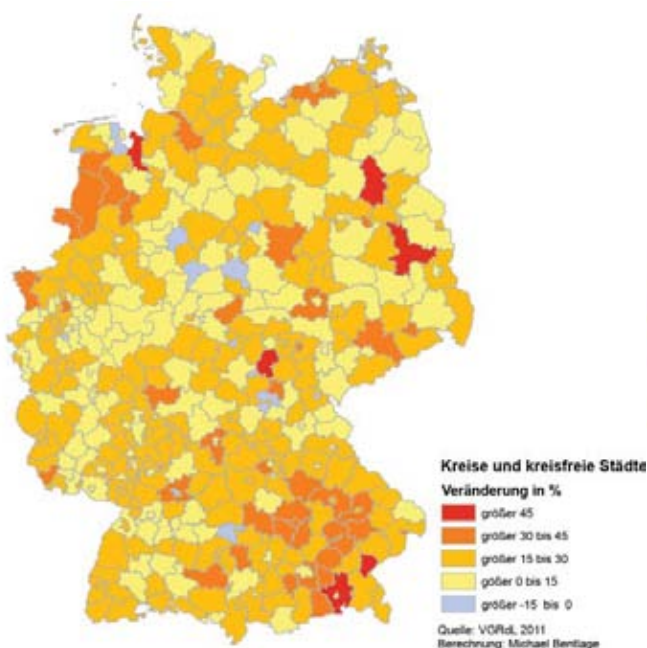


Abb.10 Veränderung der Bruttowertschöpfung 1999 bis 2009 (Quelle: Lehrstuhl für RaumentwicklungTUM)

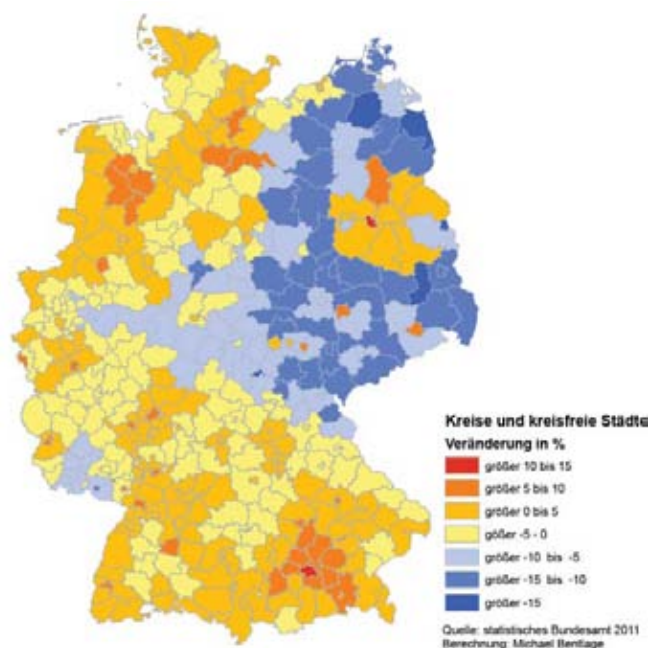


Abb.11 Veränderung der Bevölkerungsgröße 2000 bis 2010 (Quelle: Lehrstuhl für RaumentwicklungTUM)

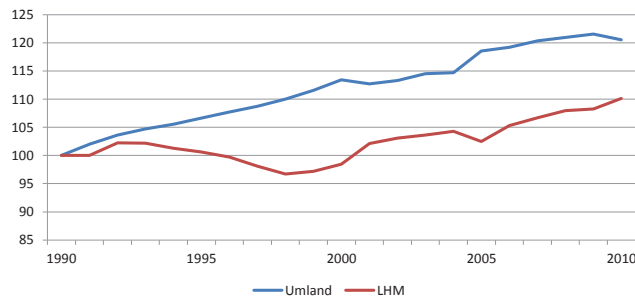


Abb.12 Bevölkerungsentwicklung im Vergleich: Veränderung zum Bezugsjahr 1990 in Stadt und Umland (Quelle: EBP, Bayerisches Landesamt für Statistik)

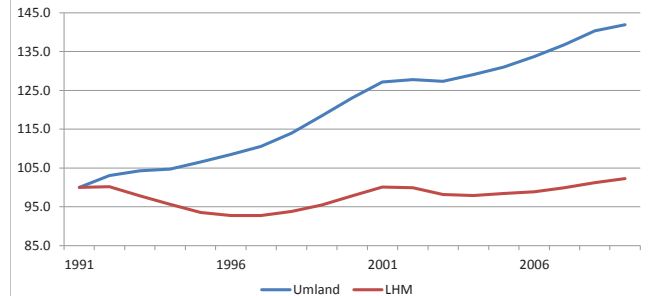


Abb.13 Erwerbstätigenentwicklung im Vergleich: Veränderung zum Bezugsjahr 1991 in Stadt und Umland (Quelle: EBP, Bayerisches Landesamt für Statistik)

ke der Region. Noch deutlicher zeigt sich eine Polarisierung innerhalb Deutschlands anhand der Bevölkerungsentwicklung. Größeren Regionen mit Bevölkerungsverlusten, vornehmlich im Osten Deutschlands, stehen einige Räume entgegen, die von Wanderungsgewinnen profitieren und ein stark überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen haben. Dabei stehen die Stadt München und die umliegenden Kreise besonders hervor. Auf einen kurzen Nenner gebracht: Die Region München fungiert als einer der zentralen wirtschaftlichen Wachstumspole Deutschlands und war in den letzten Jahren ein bedeutender Bevölkerungsmagnet.

Standortqualitäten Münchens

München und sein Umland zeichnen sich durch besonders gute Standortqualitäten aus, die in ganz Deutschland und international überzeugen. Unternehmen der Region profitieren unter anderem von einer wertschöpfungsstarken und vielfältigen Wirtschaftsstruktur, einer gut ausgebauten Verkehrsinfrastruktur, einem diversifizierten Arbeitsmarkt mit hochqualifizierten Arbeitskräften und gut ausgebildeten Fachkräften, der Nähe zu Zulieferern und Partnern und der Innovationskraft des Forschungs- und Wissensstandortes. Daneben besticht München durch weiter gefasste Standortqualitäten, wie ein vielfältiges Kulturangebot sowie eine hohe Lebensqualität. Die Attraktivität Münchens als Wohn- und Unternehmensstandort wird nicht alleine von der Kernstadt getragen. Erst im Zusammenspiel mit dem Umland und seinen Angeboten, Qualitäten und Potenzialen entsteht ein komplementäres Ganzes.

Bevölkerungswachstum in Stadt und Umland

Die Attraktivität und die damit verbundenen Wachstumseffekte spiegeln sich in der Bevölkerungsentwicklung der letzten 20 Jahre wider. Das Wachstum prägt die Region, wenn auch räumlich differenziert. Nach dem Höchststand von 1972 mit 1,339 Mio. Einwohnerinnen und Einwohnern verlief die Bevölkerungsentwicklung in der Landeshauptstadt weitgehend stagnierend und, wie in der Abbildung für die 1990er Jahre ersichtlich, teilweise auch mit Bevölkerungsverlusten. Seither ist jedoch ein klar positiver Trend ersichtlich, die Landeshauptstadt befindet sich auf einem Wachstumspfad, mit Zuwachsraten deutlich über dem bundesdeutschen, aber auch dem bayrischen Durchschnitt. Das Bevölkerungswachstum in der Stadt München rührt sowohl von positiven Wanderungssalden als auch von Geburtenüberschüssen. Die Abbildung zeigt auch, dass das Be-

völkerungswachstum im Umland über die letzten 20 Jahre konstanter verlief. Über den gesamten Zeitraum hinweg erreichte das Umland eine doppelt so hohe Wachstumsrate. Dies hat dazu geführt, dass die Einwohnerzahl des Umlandes diejenige der Landeshauptstadt mittlerweile übertroffen hat.

Starke Zunahme der Erwerbstätigen im Umland

Während das Bevölkerungswachstum von Stadt und Umland eine vergleichbare Entwicklungsrichtung aufweist, wenn auch bei unterschiedlicher Dynamik, zeigt die Abbildung mit der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten die immer weiter aufklaffende „Schere“ zwischen Stadt und Umland. Das Arbeitsplatzwachstum in der Region München findet zu großen Teilen im Umland statt. Die Landeshauptstadt bewegt sich mit konjunkturellen Wellen geringfügig über dem Niveau von 1990. Das Umland weist hin-

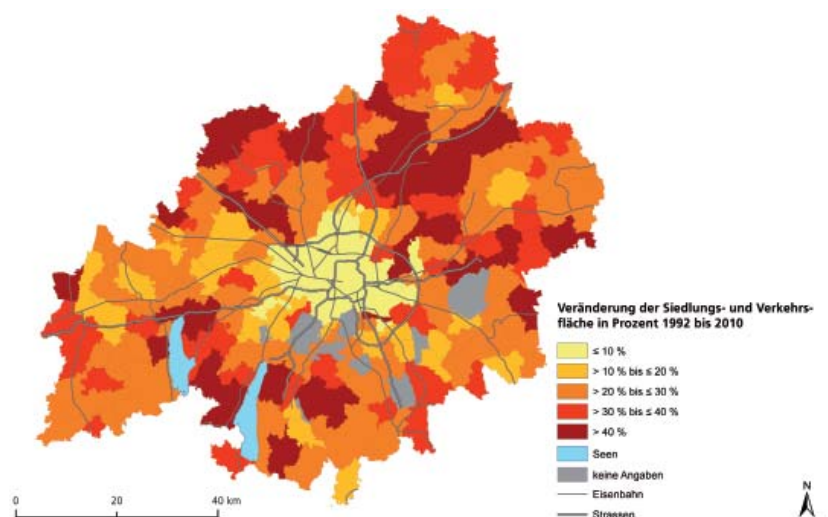


Abb.14 Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche (Quelle: Lehrstuhl für Raumentwicklung TUM)

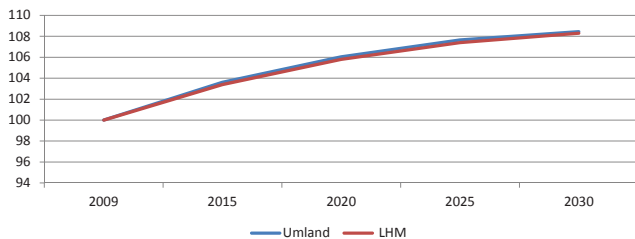


Abb. 15 Bevölkerungsprognose im Vergleich: Veränderung zum Bezugsjahr 2010 in Stadt und Umland (Quelle: EBP, Bayrisches Landesamt für Statistik)

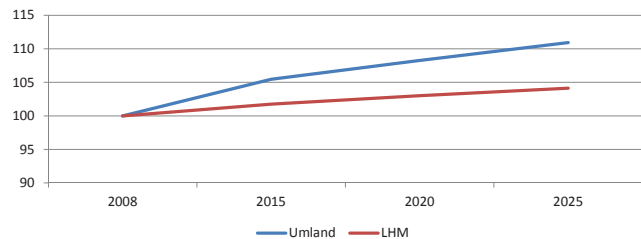


Abb. 16 Erwerbstätigenprognose im Vergleich: Veränderung zum Bezugsjahr 2009 in Stadt und Umland (Quelle: EBP, LHM)

gegen eine sehr starke Zunahme der Anzahl an Erwerbstätigen auf; im Betrachtungszeitraum seit 1991 mit einem Wachstum von mehr als 40%.

Entwicklung der Siedlungsfläche

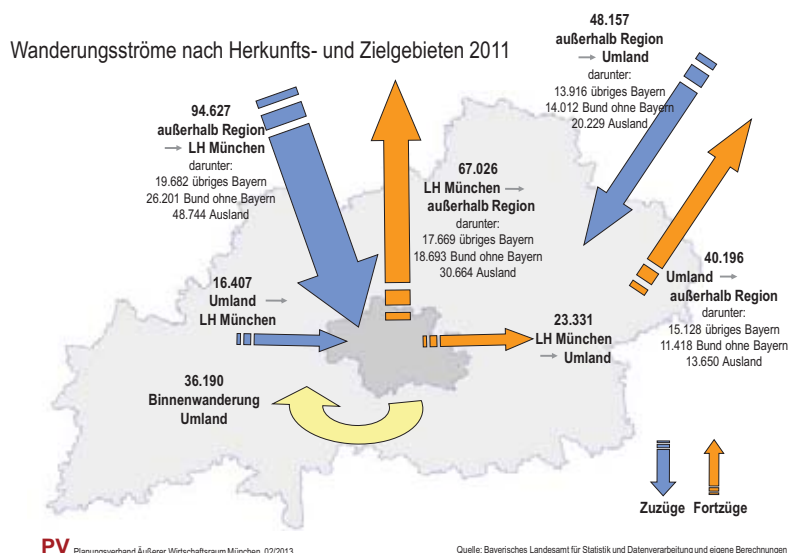
Wachstum benötigt Fläche. Die Abbildung 14 zeigt die prozentuale Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche zwischen 1992 und 2010. Sie widerspiegelt den räumlich differenzierten Niederschlag des Wachstumstrends. So wird ersichtlich, dass das Umland gegenüber der Landeshauptstadt mit einer bereits hohen Baudichte eine überproportionale Flächeninanspruchnahme aufweist. Die stärkere Flächeninanspruchnahme im Umland hat vielfältige Gründe: eine weitere Suburbanisierung von Einwohnern und Arbeitsplätzen, Infrastrukturentwicklungen oder tendenziell niedrigere Baudichten. Demgegenüber hat die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke in der Landeshauptstadt mit der Hinwendung zur Innenentwicklung, begünstigt durch die verfügbaren Konversionsflächen von Bahn, Bundeswehr und Post, in den vergangenen 20 Jahren deutlich abgenommen. Insgesamt ist die Flächeninanspruchnahme in der Region jedoch im bayernweiten Vergleich sehr gering, was auch auf die vergleichsweise hohen Bodenpreise zurückzuführen ist. Innerhalb des Umlandes ist das Entwicklungsmuster von verkehrlichen Erreichbarkeiten geprägt, und dies auf unterschiedlichen Maßstabsebenen. Zum einen wirkt der Flughafen als Motor für die Entwicklung im Flughafenumland, mit den stärksten relativen Entwicklungen. Zum andern manifestieren sich auch die Entwicklungen entlang der S-Bahn-Achsen.

den von 2010 bringt verschiedene interessante Aspekte zu regionalen Entwicklungsmustern zum Vorschein. Zum einen werden anhand der Arbeitspendelnden die starken funktionalen Verflechtungen in der Region, und teilweise auch darüber hinaus, ersichtlich. Zum anderen werden die Größenverhältnisse der verschiedenen Pendlerbeziehungen anschaulich dargestellt. Dabei ist festzuhalten: Die größte Gruppe sind nach wie vor die Binnenpendler innerhalb der Landeshauptstadt München. Im Weiteren sind auch die prozentualen Veränderungen zwischen 2000 und 2010 festgehalten. Die klassische Umland-Stadt-Beziehung verliert dabei an Bedeutung. Laterale Pendlerströme innerhalb des Umlandes, mit den Mittelzentren als verstärkte Attraktionspunkte, aber auch Pendlerbeziehungen über die Regionsgrenzen hinweg, gewinnen an Bedeutung.

Durch das prognostizierte Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum in Stadt und Umland werden sowohl der Kfz-Verkehr als auch der Verkehr mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Umland sowie zwischen Stadt und Umland weiter zunehmen. Das räumliche Muster der Pendlerbewegungen wird komplexer. Damit lassen sie sich aber auch planerisch nicht mehr einfach greifen.

Prognosen: Wachstum in der Region hält an

Betrachtet man die langfristige Siedlungsentwicklung, ist nicht so sehr der Blick zurück in die Vergangenheit von Bedeutung. Entscheidend ist vielmehr der Blick in die Zukunft, auf die künftig zu erwartenden Entwicklungen. Mit Blick auf die beiden Entwicklungskurven wird deutlich, dass das Wachstum in der Stadt München und im Umland



PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München 02/2013

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen

Abb. 17 Region München - Wanderungsströme (Quelle: Region München 2011. PV München, 2011)

Wachstum schafft Bewegung

Die Abbildung 17 zu den SVB-Pendeln

in Zukunft weiter anhalten wird. So prognostiziert die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungswachstum bis zu 10 % sowohl im Umland als auch in der Landeshauptstadt München. Im bayrischen Vergleich werden die Landkreise Erding (+12,5%), München (+10,7%) und Freising (+9,8%) bis 2029 die größten Bevölkerungszuwächse verzeichnen können. Diese Entwicklung verläuft gegen den nationalen Trend, wird doch bereits ab 2015 in Deutschland, und ab 2020 auch in Bayern, eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Wie die Abbildung zeigt, kommt es im Vergleich zur Trendentwicklung der letzten Jahre zu einer Annäherung der Entwicklung zwischen der Stadt und dem Umland. Zwar wächst die Beschäftigung im Umland mit knapp 10% immer noch deutlich stärker als in der Stadt mit gut 2%, die Unterschiede werden aber deutlich geringer (empirica 2011:15). Der fortwährende Anstieg an Wohn- und Arbeitsplätzen wird den Raum in München und der Region maßgeblich prägen. Die einzelnen Teilräume werden sich dabei unterschiedlichen Herausforderungen stellen müssen. Einzelne Gemeinden konzentrieren aufgrund ihrer Lagegunst und besonders guter Infrastrukturausstattung große Teile der Entwicklungsdynamik auf sich. Andere Gemeinden können im Wesentlichen ihren Charakter beibehalten und sind durch weniger großes Wachstum geprägt.

„Der Region München gehört die Zukunft“

Die Firma Prognos bewertet in ihrem Zukunftsatlas regelmäßig mittels eines Zukunftsindex die Zukunftschancen und –risiken aller kreisfreien Städte und Landkreise in Deutschland, zuletzt im Jahr 2010 (Prognos Zukunftsatlas 2010 – Deutschlands Regionen im Zukunftswettbewerb, 2010). Der Index wird gebildet aus 29 Indikatoren zur Wettbewerbsfähigkeit und Innovationskraft, zur Konjunktur- und Arbeitsmarktlage, zur demografischen Situation und zur sozialen Lage. In der Studie von 2010 hält Prognos fest, dass Regionen mit hohen Bevölkerungsgewinnen in Deutschland immer mehr zur Ausnahme werden (Prognos 2010). Während

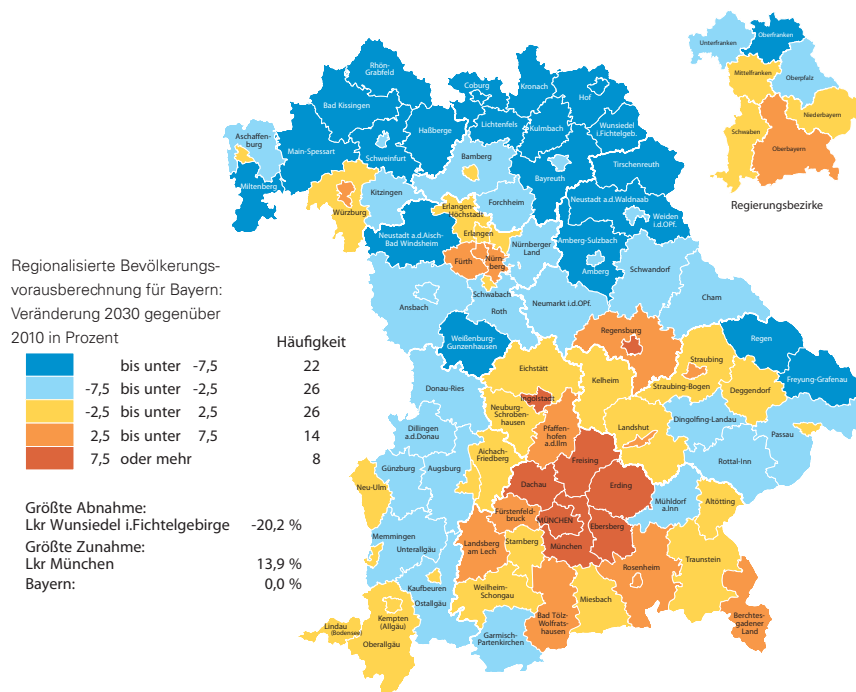


Abb.18 Regionale Bevölkerungsvorausberechnung (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)

zwischen 2001 und 2005 noch 70 Regionen ein Bevölkerungswachstum von über 2% verzeichneten, waren es zwischen 2006 und 2009 nur noch zwölf. Im bundesweiten Trend scheinen die Zeiten ausufernden Wachstums der Umlandkreise der großen Metropolen eingeschränkt. Die Großstädte selbst werden wieder beliebter und können trotz des fortschreitenden demografischen Wandels noch Einwohnergewinne erzielen. Das Wachstum beruht, ge-

rade auch in München, auf einer großen Attraktivität für Fachkräfte. Bayern ist geprägt von erheblichen räumlichen Unterschieden. Während die Region München seit der ersten Analyse 2004 eine der Spitzenpositionen in Deutschland einnimmt, manifestieren sich in einigen peripheren Räumen im Nordosten Bayerns und in den Randlagen des Bayerischen Waldes die Problemlagen.

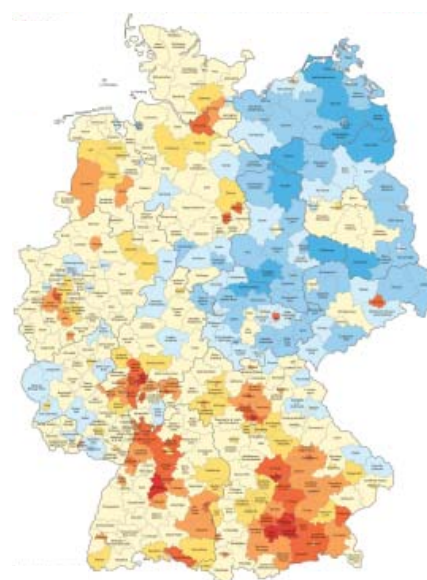


Abb.19 Zukunftsatlas 2010 - Deutschlands Regionen im Zukunftswettbewerb (Quelle: Prognos, 2010)

2. Das Projekt „Langfristige Siedlungsentwicklung“



Anhand der Beschreibung in Kapitel 1 wurden die Herausforderungen für eine langfristig tragfähige Siedlungsentwicklung in der Stadt München, aber auch dem Umland, deutlich erkennbar: Die Landeshauptstadt München sowie das Umland werden in Zukunft weiterhin ein Bevölkerungswachstum erfahren. Daraus resultiert ein weiterer, zuverlässig prognostizierbarer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in München bis 2030. Die bereits angespannte Wohnungsmarktsituation wird sich durch den Engpass an Wohnungen weiter verschärfen. Die folgenden Abschnitte beschreiben, welche Ziele mit dem Projekt der langfristigen Siedlungsentwicklung verfolgt werden, welche Strategien geprüft werden und welches Vorgehen im Projekt gewählt wurde.

2.1 Entwicklung von Strategien für die Zukunft

Suche nach tragfähigen Planungsstrategien

Mit dem Beschluss des Stadtrates vom 28.10.2009 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die komplexen Rahmenbedingungen der Siedlungsentwicklung und die Strategieentwicklung zu untersuchen und in mehreren Gutachten alternative Strategien der langfristigen Siedlungsentwicklung als Entscheidungsgrundlage für den Stadtrat entwickeln und bewerten zu lassen. Die Planungsstrategien sollen Antworten auf den absehbaren Engpass bei der Bereitstellung von Siedlungsflächen formulieren. Die Vergabe der Gutachten konnte sich dabei auf umfangreiche Grundlagen, Analysen und strategische Vorüberlegungen stützen, welche das Planungsreferat seit Anfang 2007 im Rahmen einer hauptabteilungsübergreifenden Arbeitsgruppe erarbeitet hat.

Fünf Themenfelder mit unterschiedlichen Perspektiven

Insgesamt waren fünf unterschiedliche Themenfelder der Siedlungsentwicklung in Gutachten zu bearbeiten. Alle Gutachten wurden von der übergeordneten Frage geleitet, wie sich zusätzlicher Wohnraum in ausreichender Men-

ge bereitstellen lässt, und welche Qualitäten hierbei erzielt werden können. Mittels sinnvoller und realisierbarer Strategien sollen die verbleibenden Flächen, die Potentiale der Nachverdichtung und der Konversion so genutzt werden, dass München weiter an Attraktivität zunimmt und dabei sein eigenständiges Stadtbild neu definiert.

Die Strategiegutachten zur qualifizierten Verdichtung, zur Umstrukturierung und zur Entwicklung am Stadtrand nehmen eine zentrale Rolle ein. Sie greifen die Problematik der Wohnungsknaptheit auf der Ebene der Stadtteil- und Quartierentwicklung auf und orientieren sich an der Umsetzung in einem konkreten räumlichen Bezug. Drei externe Planerteams haben anhand der Bearbeitung von Testgebieten versucht, Lösungswege für eine nachhaltig wirksame Wohnflächenentwicklung aufzuzeigen. Diese planerischen Strategien bilden den inhaltlichen Kern des Projektes LaSie. Aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Projekt werden im nachfolgenden Kapitel die Strategiegutachten kurz vorgestellt. Die Auswertung der Gutachten sowie die Beurteilung der Übertragbarkeit werden in Kapitel 4 vorgenommen.

Die Strategiegutachten müssen sich letztlich in einen gesamtstädtischen Kontext eingliedern und in einer integralen Stadtentwicklungsperspektive wirken können. Deshalb wurde ergänzend eine Vorstudie zu einem räumlich-gestalterischen Leitbild durchgeführt. Die Siedlungsentwicklung ist darüber

hinaus ein Thema mit einer stark regionalen Dimension. Eine gemeinsame Verständigung mit den Umlandgemeinden sowie mit weiteren Städten innerhalb der Metropolregion stellt in Anbetracht der zahlreichen gemeinsamen Herausforderungen eine Notwendigkeit dar. Diese Thematik wurde in einer Kurzexpertise bearbeitet.

2.1.1 Qualifizierte Verdichtung

Die Schaffung von Wohnraum in München ist aufgrund der knappen Flächenressourcen nach wie vor überwiegend auf Entwicklungen im Bestand angewiesen. Wie im Stadtratsbeschluss von 28.10.2009 beschrieben, werden im Bestand große offene Entwicklungspotenziale gesehen, die es auszunutzen gilt. Als Beispiel werden hierfür die Stadtquartiere angeführt, die seit den 1920er Jahren in den Randbereichen der Stadt bebaut wurden. Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes und den eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten in der Fläche, wird es zunehmend darauf ankommen, Lösungsstrategien zu präsentieren, welche die vorhandenen Bestandspotenziale nutzen. Im genannten Stadtratsbeschluss werden im Wesentlichen zwei Herausforderungen aufgezeigt, mit welchen sich das Strategiegutachten auseinandersetzen soll:

- Ein erheblicher Teil der Wohnbautätigkeit findet außerhalb der geplanten großen Siedlungsprojekte innerhalb bebauter Stadtbereiche und überwiegend auf der Basis des § 34 BauGB statt. Trotz der großen Anzahl an Wohnungen, die jedes Jahr auf diese Weise entsteht, wird es zu einer weiteren Wohnraumverknappung kommen.
- Auch in den Gebieten, wo die Stadt steuernd in die Bestandsentwicklung eingreifen konnte, wurde in der Vergangenheit kaum zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Zwar hat es in einigen Stadtgebieten Nachverdichtungsprojekte gegeben, wie zum Beispiel im Hasenberg, am Harthof, am Mittleren Ring oder in der Maikäfersiedlung, die Projekte zielten jedoch in der Regel auf eine Qualitätsverbesserung in den betreffenden Siedlungen ab. Eine signifikante Wohnraumschaffung konnte durch diese Projekte nicht erreicht

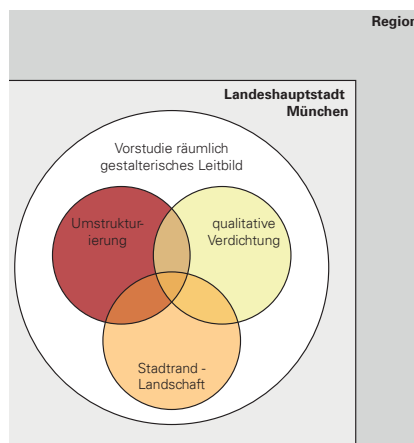


Abb. 20 Aufbau des Projektes LaSie (Quelle: EBP)

werden.

Da eine weitere Entwicklung in der Fläche nur in beschränktem Maße möglich ist, wurde ein Perspektivwechsel zwingend notwendig. Das Gutachten zur qualifizierten Verdichtung hat zum Ziel eben diesen Perspektivwechsel vorzunehmen. Aufgrund der beschriebenen Problemlage richtet sich das Strategiegutachten an der folgenden Fragestellung aus: Wie können zusätzliche Wohneinheiten im Bestand geschaffen werden und wie wirken sich die dadurch hervorgerufenen Veränderungen der Siedlungsstruktur auf ihr direktes Umfeld und die Stadt aus? Jede Verdichtung verändert das Erscheinungsbild eines Stadtgebietes und stellt eine planerische Herausforderung dar. Aufgrund des Wohnflächenbedarfs, der Bodenpreise und nicht zuletzt, um wieder neue Stadträume mit urbaner Qualität zu erhalten, stellt sich das Strategiegutachten diesen Herausforderungen und sucht konkrete Lösungswege.

Differenzierte Betrachtung nach Gebietstypen

Gebiete mit offener Bauweise / klassische Ein- und Mehrfamilienhausgebiete, Wohnsiedlungen bzw. einheitlich strukturierte Wohngebiete und innenstadtnahe Blockstrukturen stellen den Großteil des Münchner Siedlungskörpers dar und verfügen entsprechen über den Großteil des Wohnungsangebotes. Diese unterschiedlichen Bautypologien sind der Ansatzpunkt des Strategiegutachtens, da sie sehr unterschiedliche Voraussetzungen für eine qualifizierte Verdichtung aufweisen. Im Rahmen des Gutachtens sollten diese unterschiedlichen Bautypologien anhand von Testgebieten untersucht und Szenarien zu deren Entwicklung aufgezeigt werden. Bei der Auswahl der Gebiete wurden folgenden Fragestellungen berücksichtigt:

- Wie wirkt sich die Eigentümerstruktur auf die Entwicklungsfähigkeit des Standorts aus resp. welche Eigentümerstruktur ist heute anzutreffen?
- Sind die Standorte überhaupt noch verdichtbar?
- Sollten Standorte ausgewählt werden, die von den Bewohnern bereits

als sehr hoch verdichtet angesehen werden?

Damit die Entwürfe des Gutachtens auf das gesamte Stadtgebiet übertragbar sind, wurden drei prototypische Gebiete, ein Gebiet mit offener Bauweise in Holzapfelkreuth, eine Siedlung der GEWOFAG in Fürstenried und ein Innenstadtblick im südlichen Bahnhofsviertel ausgewählt.

Gebietstyp 1: Offene Bauweise / Ein- und Mehrfamilienhausgebiet Holzapfelkreuth

Das städtebauliche Muster zeigt ein



Abb. 21 Offene Bauweise (Quelle: Gutachten Verdichtung)

teils orthogonales, teils geschwungenes Straßenraster, als dessen Hauptachse und Rückgrat die Fürstenrieder Straße dient. Die Parzellierung der einzelnen Karrees im Viertel ist ähnlich derjenigen in innerstädtischen Blockrandgebieten. Die Ein- und Mehrfamilienhausgebiete mit offener Bauweise nehmen derzeit ca. 56% der Fläche aller Wohngebiete in München ein, ihr Anteil beträgt jedoch nur 25% der gesamten Geschossfläche. Für die Betrachtung im Rahmen des Gutachtens bietet sich das Gebiet in Holzapfelkreuth aus mehreren Gründen an:

- Das Gebiet verfügt über eine sehr vielfältige Baustuktur, variiert in der baulichen Dichte und entsprechend bestehen unterschiedliche Möglichkeiten zur Nachverdichtung.
- Das Gebiet zeigt bereits eine Tendenz zur Nachverdichtung, welche sich vor allem im Rahmen des §34 BauGB „nach Art und Maß der baulichen Nutzung“ des Umfelds bewegt

und so für die Stadt nur wenige Steuermöglichkeiten bietet.

- Das Gebiet verfügt grundsätzlich über eine gute Erreichbarkeit sowie eine gute Versorgung mit Grünflächen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. Eine Verdichtung ist somit in gewissem Maße grundsätzlich tragfähig.

Gebietstyp 2: Einheitlich strukturierte Wohnsiedlung Fürstenried Ost



Abb. 22 Einheitlich strukturierte Siedlung (Quelle: Gutachten Verdichtung)

Im Gutachten zur qualifizierten Verdichtung wird eine Beschreibung aus den 1980er-Jahren („München und seine Bauten nach 1912“, München 1984, Seite 289) zitiert, in der die Wohnsiedlung Fürstenried wie folgt beschrieben ist: „Die Wohnsiedlung Fürstenried liegt im Südwesten der Stadt, am Rande des Fürstenrieder Parks. Durch die Autobahn München-Garmisch und die nach Neuried führende Straße ist die gesamte Siedlung dreigeteilt. So entstanden in zeitlich aufeinander folgenden Abschnitten die Siedlungsteile Fürstenried I (Ost) in den Jahren 1960/61 mit 2.656 Wohnungen, Fürstenried II (West) in den Jahren 1961 bis 1963 mit 2.529 Wohnungen und Fürstenried III (Neu-Fürstenried) in den Jahren 1965/66 mit 2.194 Wohnungen. Rund 60 Prozent der Wohneinheiten sind im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet worden. Die Bevölkerung wird durch schulische und kulturelle Einrichtungen, Sportanlagen, Kinderspielflächen sowie mit allen notwendigen wirtschaftlichen Einrichtungen versorgt.“

Der ganze Stadtteil ist [...] durch] die einzelnen stark durchgrüntten Bauformen gegliedert, die vom Punkt- und Scheibenhochhaus über Wohnblöcke und Reihenhausanlagen bis hin zu flacher Teppichbebauung reichen.“

Für die Betrachtung im Rahmen des Gutachtens bietet sich das Gebiet aus folgenden Gründen an:

- Die Bebauung des Gebietes ist aus den 1970er Jahren und Sanierungsmaßnahmen stehen an. Diese werden oftmals mit Verdichtungsmaßnahmen kombiniert.
- Das Gebiet befindet sich im Eigentum einer Wohnungsbaugenossenschaft. Die Umsetzung von Verdichtungsmaßnahmen erleichtert sich hierdurch.
- Das Gebiet verfügt grundsätzlich über eine gute Erreichbarkeit sowie eine gute Versorgung mit Grünflächen, und Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. Eine Verdichtung ist somit in gewissem Maße tragfähig.

Gebietstyp 3: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet südliches Bahnhofsviertel

Das südliche Bahnhofsviertel spannt sich zwischen dem Bahnhof im Norden, der Sonnenstraße im Osten, dem Klinikareal im Süden und der Theresienwiese im Westen auf. In seiner Struktur ist es geprägt von einem regelhaften orthogonalen Straßenraster und einer durchgehenden Blockrandbebauung. Der Block zwischen Schwanthaler-, Schiller-, Landwehr- und Goethe-



Abb. 23 Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet
(Quelle: Gutachten Verdichtung)

straße dient als exemplarischer Fall für die Verdichtung innerhalb einer bereits heute sehr kompakten Struktur. Der Block weist derzeit eine Dichte von ca. 3,8 GFZ auf. Der Blockrand ist im Sinne einer Baulinie durchgängig mit fünf bis siebengeschossigen Gebäuden bebaut. Die Straßenbreite beträgt ca. 15 Meter an der Landwehrstraße und ca. 22 Meter an der Schwanthalerstraße. Die Bebauung der Hinterhöfe überschreitet bereits die Obergrenzen des Maßes der Nutzungen im Sinne des Baugesetzes. Für die Betrachtung im Rahmen des Gutachtens bietet sich das Gebiet unter anderem aus folgenden Gründen an:

- Es handelt sich um einen bereits stark verdichteten Block. Bislang wurden hierfür keine Möglichkeiten der weiteren Verdichtung gesehen.
- Das Gebiet hat aufgrund der prominenten Lage eine gewisse Ausstrahlungskraft, wenn Verdichtungsstrategien sich als wirkungsvoll erweisen

2.1.2 Umstrukturierung

Die bayerische Landeshauptstadt zählt zu den erfolgreichsten Wirtschaftsstandorten Deutschlands. Münchens Stärke beruht dabei auf der Vielseitig-

keit der Wirtschaftsstruktur mit einem ausgewogenen Spektrum traditioneller Branchen und innovativer Wachstumsbranchen. Die Erhaltung dieses Branchenmix stellt eines der zentralen Ziele der Stadtpolitik und -planung dar und beruht darauf, dass den jeweiligen Unternehmen in München entsprechender Raum zur Entwicklung zur Verfügung steht. Vor dem Hintergrund des Projektes der langfristigen Siedlungsentwicklung steht dieser begrenzte Raum mit Gewerbenutzung in Konkurrenz zur Wohnnutzung.

Im Rahmen des Strategiegutachtens der Umstrukturierung rücken Gewerbegebiete als potenzielle Entwicklungsflächen für Wohnprojekte in den Fokus, weil einerseits keine großflächigen Umstrukturierungsprojekte (wie z.B. München Riem) für eine Entwicklung von Wohngebieten zu Verfügung stehen und andererseits, weil die Stadt neue Ansätze zur Wohnraumschaffung durch Umstrukturierung prüfen möchte. Ziel des Strategiegutachtens ist es, Wege aufzuzeigen, wie der Gewerbestandort München erhalten und gleichzeitig die Integration von Wohnnutzungen in gewerbliche Strukturen realisiert werden kann.



Abb. 24 Untersuchungsgebiet Gewerbeband Obersendling (Quelle: Gutachten Umstrukturierung)

Am Beispiel des Gewerbebandes Obersendling haben die Gutachter die Möglichkeiten der Ansiedlung von Wohnnutzungen in Gewerbegebieten überprüft und im Rahmen von Testplanungen Szenarien und Umsetzungsstrategien zur Ermittlung von Chancen und Risiken entworfen. Die Kernfrage des Gutachtens richtet sich nach der konzeptionellen, strategischen und planerischen Machbarkeit von Wohnen in Gewerbegebieten.

Betrachtungsgebiet

Das Gewerbegebiet Obersendling liegt im Münchener Süden, einem Teil der Stadt, der nicht zu den klassischen Gewerbebeständen zu zählen ist, sondern aufgrund seiner guten infrastrukturellen Anbindung und der sehr guten Grünversorgung vielmehr zu den präferierten Wohnlagen Münchens gehört. Das Gewerbeband ist durch Wohngebiete umgeben, in welchen sich sowohl verdichtete Einfamilienhausgebiete, offene Zeilenbebauung als auch klassische Blockrandbebauung wiederfinden. Unabhängig von der angrenzenden Bebauung wirkt das Gewerbeband als Fremdkörper, der durch seine zahlreichen räumlichen und nutzungsspezifischen Brüche an seinen Rändern sowie durch seine innere Struktur klar zu erkennen ist. Besonders ist, dass im östlichen Teil des Gewerbebandes bereits Wohnnutzungen vorhanden sind, die teilweise auch schon längere Zeit bestehen (Gutachten Umstrukturierung, S. 15).

2.1.3 Stadtrand

Das Siedlungswachstum der Stadt hat dazu geführt, dass innerhalb der Stadtgrenzen Münchens nur noch wenige Entwicklungsflächen in Stadtrandlagen zu Verfügung stehen. Auch bei einer Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Bestand werden in Zukunft Entwicklungen in der Fläche notwendig sein. Zum Teil bestehen hierfür bereits planungsrechtliche Grundlagen, die eine weitere Entwicklung ermöglichen. Gleichzeitig stellen diese Freiräume einen wertvollen Ausgleichsraum für die Stadt und die Stadtbevölkerung dar. Die verbliebenen Freiflächen werden zum Teil als Naherholungsgebiet

genutzt und enthalten wertvolle Natur- und Landschaftsräume sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Um den unterschiedlichen Ansprüchen an diesen Raum genügen zu können, ist es notwendig, Siedlungs- und Landschaftsentwicklung parallel zu denken. Hierbei wird die Maxime Innenentwicklung vor Außenentwicklung auf die Probe gestellt und Stadtrand durch eine weitere Entwicklung neu definiert. Das Gutachten richtet sich an der folgenden zentralen Fragestellung aus: Wie sollten zusätzliche Siedlungsentwicklungen am Stadtrand realisiert werden, sodass die besonderen Qualitäten des Landschaftsraumes erhalten oder gar gestärkt und genutzt werden?

Aufgabe dieses Strategiegutachtens ist die Erstellung von Testplanungen und Umsetzungsstrategien für eine stadt- und landschaftsverträgliche Siedlungs- und Freiraumentwicklung am Stadtrand sowie eine Gestaltung des Randes der Kernstadt als Grenze von Siedlungsraum und freier Landschaft. Als Untersuchungsgebiet wurde der Münchner Nordosten festgelegt. Bei der Auswahl des Untersuchungsraumes wurden folgende Überlegungen berücksichtigt:

- Im Nordosten sind bereits Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Diese Flächen sind zwar nicht als Fixpunkte des Gutachtens zu betrachten, verdeutlichen jedoch, dass eine Entwicklung absehbar ist.
- Im Untersuchungsraum sind unterschiedliche Siedlungs- und Landschaftsräume vorhanden. Die Konzeption soll eine möglichst große Bandbreite an Siedlungs- und Landschaftsräumen ansprechen wie z.B.

Dorfkerne, Streusiedlung, kompakte Bebauung, „eingeschlossene“ Grünräume und Anger sowie offene Landschaft und Freizeitflächen.

Testgebiet im Münchner Nordosten

Das Untersuchungsgebiet spannt sich zwischen den Bahnlinien der S8 (Richtung Norden) und S2 (Richtung Osten) auf. Östlich der Bahntrasse ist es historisch geprägt durch die beiden Dorfkerne Johanneskirchen und Daglfing, die durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Freiräume auch heute noch eine sehr ländliche Prägung aufweisen. Mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist das Untersuchungsgebiet im westlichen Bereich gut durch die S-Bahnlinien 8 und 2 mit vier Haltepunkten erschlossen. Die Bebauung ist mit Ausnahme der Siedlung an der Kardinal-Wendel-Straße überwiegend durch Einfamilienhausgebiete geprägt, z.T. sind diese um die Haltepunkte, z.T. als Inselkolonie entstanden. Im Süden ist mit der Traber- und Galopperbahn das Pferdesportzentrum Münchens zu Hause. Der noch großflächig vorhandene Landschaftsraum ist geprägt durch eine weitgehend landwirtschaftliche Nutzung mit Acker und Grünland, aber auch ökologische Verbundsysteme finden sich in diesem Raum. Beispiel hierfür ist ein alter Bahndamm, der das Gebiet durchschneidet.

2.1.4 Vorstudie zu einem räumlich-gestalterischen Leitbild

Die zukünftigen Strategien der langfristigen Siedlungsentwicklung hängen eng mit Fragen der Stadtgestalt, der stadträumlichen Qualität und mit dem räumlichen Leitbild für die Stadt und die Region zusammen. Überlegungen zu den zukünftigen Strategien der langfristigen Siedlungsentwicklung werden



Abb. 25 Stadtrandsituation I (Quelle: Gutachten Stadtrand)



Abb. 26 Stadtrandsituation II (Quelle: Gutachten Stadtrand)

Auswirkungen auf die Formulierung von Planungszielen zum Dichte- und Höhenprofil der Stadt, zur Gestaltung des Stadtrandes und zum räumlichen Leitbild der Stadtregion ganz allgemein haben. Mittels einer Vorstudie sollen Grundlagen für die Diskussion eines räumlich-gestalterischen Leitbildes für die Stadtentwicklung Münchens geschaffen werden. Die Aufgabe besteht darin, aufbauend auf einer Auswertung vorhandener zuarbeiten. Zudem sind auch methodische Vorschläge zur Entwicklung eines räumlichen Leitbildes für Stadt und Region zu machen.

2.1.5 Regionale Kooperation

Die Darstellung der Ausgangslage hat gezeigt, dass Kernstadt und Umland sich mit vergleichbaren Herausforderungen des Wachstums konfrontiert sehen und sich mit Fragen der Weiterentwicklung der Siedlungs- und Mobilitätsstruktur auseinandersetzen haben. Es ist offensichtlich, dass die Siedlungsentwicklung ein Thema mit regionaler Dimension ist, wie es schon seit längerem auch im regionalen Planungskontext bearbeitet wird. Im Rahmen des Projektes LaSie sollte deshalb auch die Diskussion nach geeigneten Wegen für eine wirkungsvolle regionale Kooperation auf dem Feld der Siedlungsentwicklung und des Infrastrukturausbaus einen Schritt weiter

vorangebracht werden. Dies erklärmaßen unter Wahrung der kommunalen Planungshoheit der einzelnen Städte und Gemeinden.

Erste Aufgabe der Bearbeitung war es, den Dialog über die langfristige Siedlungsentwicklung in der Region München zu fördern und weiter zu intensivieren. Zudem wurden ausgewählte Inhalte und Analysen aufgearbeitet und im Rahmen des Zukunftskongresses präsentiert, mit einem Blick auf die aktuelle Diskussion zur Regionalentwicklung und Regionalplanung, der Darstellung von Best Practice Beispielen aus europäischen Städten sowie ersten Strategieüberlegungen als Diskussionsgrundlage.



Abb. 27 Übersicht über die Untersuchungsgebiete der Strategiegutachten (Quelle: EBP)



Abb. 28 Region München
(Quelle: www.region-münchen.com)

Bei der Betrachtung der «Region» sind zwei Maßstabsebenen einzubeziehen und zu unterscheiden. Beide sind relevant zum Verständnis der räumlichen Prozesse sowie für die Frage der Steuerung der räumlichen Entwicklung im Raum München. Zum einen ist dies die Region, wie sie institutionell am Perimeter des regionalen Planungsverbandes festgemacht werden kann. Dieser erste Kreis schließt aber weitere regionale Kooperationen mit ein. Auf einer höheren Maßstabsebene angesiedelt ist die Europäische Metropolregion (EMM) als zweiter Kooperationskreis. Sie greift räumlich weiter aus und schließt insbesondere die größeren Städte im Umkreis mit ein. Die EMM spielt dabei auf der Ebene der deutschen Metropolregion in der «Liga der zentralen europäischen Wirtschaftsräume».

2.2 Projektstruktur und Prozess

Eine solch komplexe Aufgabe wie die Langfristige Siedlungsentwicklung verlangt nach vielfältigen Kompetenzen und Fachkenntnissen. Entsprechend wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Projektstruktur aufgebaut, die eine Bündelung der verwaltungsinternen Kompetenzen mit externen Beiträgen kombiniert. Das Projekt war und ist im Arbeitsprozess geprägt durch ein Zusammenspiel verschiedener Akteure.

Projektsteuerung und Projektleitung

Die Aufgabe der operativen Projektleitung obliegt einem Kernteam des Referates für Stadtplanung und Bauord-

nung. Die Steuerung im Projekt LaSie wird durch den Lenkungsreis „Langfristige Siedlungsentwicklung“ wahrgenommen. Ihm obliegt die verwaltungsinterne Koordination und Steuerung sowie Richtungsentscheide in strittigen Punkten. Der Lenkungsreis wurde dabei von der Projektleitung laufend über den Projektstand informiert.

Fachgutachter

Die Gutachten wurden insgesamt von unterschiedlichen Teams bearbeitet. Jedes der Gutachterteams war interdisziplinär besetzt von Stadtplanern, Architekten, Landschaftsarchitekten bis zu Juristen und Verkehrsplanern, wodurch sich insgesamt ein sehr breites Spektrum an Fachwissen und Planungserfahrungen unter dem Banner des LaSie-Projektes versammelte. Die Strategiegutachten sowie die Vorstudie zum räumlich-gestalterischen Leitbild wurden von folgenden Teams bearbeitet:

Strategiegutachten Qualifizierte Verdichtung

TUM - Lehrstuhl für Integriertes Bauen, München
Prof. Dietrich Fink

steidle architekten - Architekten und Stadtplaner, München
Johann Spengler

mahl.gebhard.konzepte - Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Andrea Gebhard

Beratung durch:
TUM | Lehrstuhl für Bauklimatik und Haustechnik, München
Univ.-Prof. Dr.-Ing. Gerhard Hausladen

Glock Liphart Probst & Partner - Rechtsanwälte, München
Rudolf Häusler

Planungsbüro - Verkehrsplanung und Städtebau, München
Dipl.-Ing. Michael Angelsberger



Abb. 29 Europäische Metropolregion München (Quelle: www.metropolregion-muenchen.eu)

Strategiegutachten

Umstrukturierung

Studio Urban Catalyst, Berlin
Prof. Klaus Overmeyer

De Zwarte Hond, Köln
Matthias Rottmann

in Zusammenarbeit mit:
Plan und Recht GmbH, Berlin
Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt

Immobilienökonomische Forschung
und Beratung
Prof. Dr. Guido Spars

Strategiegutachten Stadtrand

Stein + Schultz - Stadt-, Regional- und
Freiraumplaner, Frankfurt
Henrik Schultz

CITYFÖRSTER Partnerschaft, Berlin
Sanna Richter

börries von detten landschaftsarchitek-
turen, Hannover
Börries von Detten

landinsicht - projektbüro dipl.-ing. anke
schmidt, Hannover
Anke Schmidt

Vorstudie zum räumlich-gestalteri- schen Leitbild

Machleidt + Partner - Büro für Städte-
bau, Berlin
Juliane Schonauer

Burger Landschaftsarchitekten -
Susanne Burger und Peter Kühn Part-
nerschaft, München
Peter Kühn

Arbeitsgruppen

Für jedes der Gutachtenthemen wurde eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe eingesetzt, jeweils zusammengesetzt aus Mitarbeitenden aus allen Abteilungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung sowie allen einschlägigen Fachreferaten. Die Arbeitsgruppen waren in hohem Maße in den Prozess eingebunden, so bei der Analyse der Untersuchungsräume und der Auswahl der Testgebiete, in der fachlichen Diskussion und inhaltlichen Auseinandersetzung mit den Gutachtern und deren Auswertung, sowie auch über den aktuellen Arbeitsprozess hinaus in

der Prüfung ihrer Umsetzungsmöglichkeiten und der weiteren Ausarbeitung und Vertiefung der Strategievorschläge. Durch diese Zusammenarbeit konnte ein vielfältiges planerisch-operatives und fachliches Wissen eingebracht und die Gutachten auch direkt an den Bedürfnissen der Verwaltung gespiegelt werden.

Neben den Terminen in den einzelnen Arbeitsgruppen wurden zwei gemeinsame Workshop-Veranstaltungen mit allen Fachgutachtern und Arbeitsgruppen durchgeführt. So konnten die wichtigen thematischen Querverbindungen diskutiert und die Überlegungen im Sinne eines Gesamtkonzeptes besser zusammengeführt werden. Bei der zweiten Veranstaltung im Juni 2011 konnten die anwesenden Stadträtinnen und Stadträte einen ersten Einblick in die entworfenen Strategien gewinnen und gleichzeitig wichtige politische und inhaltliche Belange in den Prozess einbringen.

Zukunftskongress

Der Zukunftskongress, der am 2. und 3. Februar 2012 stattfand, bildete den Auftakt zur Diskussion der zukünftigen Entwicklung der Landeshauptstadt München, eingebettet in eine regionale Perspektive. Auf dem Kongress wurden die wesentlichen Ergebnisse der Gutachten des Projektes "Langfristige Siedlungsentwicklung" vorgestellt und diskutiert (siehe Kapitel 6). Referenten aus anderen europäischen Großstädten präsentierten Beispiele für erfolgreiche Entwicklungsstrategien. Der Zukunftskongress mit über 300 Teilnehmenden bot auch ein Forum, um zusammen mit den Städten und Gemeinden des Umlandes über Perspektiven einer regionalen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung zu diskutieren. Der Kongress konnte einen kreativen Impuls für die Stadt- und Regionalentwicklung setzen und bisherige Planungen und Praktiken kritisch hinterfragen. Dem Publikum aus Fach- und Politiköffentlichkeit bot der Kongress die Möglichkeit, sich aktiv in den Prozess der Stadt- und Regionalentwicklung einzubringen.

Konzeptgutachter

Das Team der Konzeptgutachter hat die Projektleitung in inhaltlicher Hinsicht unterstützt und in der Projektsteuerung begleitet. Konkret bestand die Aufgabe in folgenden Punkten: des Moderation des Prozesses unter Einbezug der beteiligten Gremien und Akteure, einer inhaltlichen Koordination, fachlichen Begleitung und Auswertung der Fachgutachten, der Konzeption, Vorbereitung und Moderation des Zukunftskongresses, der Erstellung einer Kurzexpertise zum Themenbaustein „Regionale Kooperation“ sowie der Zusammenführung und Beurteilung der Teilresultate in einer gesamthaften Konzeption.



Abb. 30 Zukunftskongress (Quelle: LHM München)

3. Auswertung der Strategiegutachten



In Kapitel 3 werden die drei Strategiegutachten Qualifizierte Verdichtung, Umstrukturierung und Stadtrand einzeln ausgewertet. Dabei werden aus Sicht der Konzeptgutachter unterschiedliche Aspekte der Gutachten betrachtet: ihre Methodik, ihre Wirkungen hinsichtlich Quantität und Qualität, die Umsetzbarkeit sowie die Übertragbarkeit der Strategien. Die Auswertung zeigt damit die Möglichkeiten und Grenzen in der Aussagekraft der Gutachten auf. Die Einzelbetrachtung der Strategiegutachten bildet die Basis, um in Kapitel 7.1 die Strategiegutachten in ihrem Zusammenspiel zu betrachten, aus der Gesamtbetrachtung Schlussfolgerungen zu ziehen und Empfehlungen abzuleiten.

3.1 Methodik der Strategiegutachten

3.1.1 Qualifizierte Verdichtung

Wie bereits in Kapitel 2.1.1 beschrieben, muss sich das Strategiegutachten mit drei verschiedenen Typologien (offene Bauweise / EFH/MFH, Blockbebauung sowie Siedlung) auseinandersetzen, welche in Gebäudestruktur, Stadtkontext und Stadtbild sowie sozialer Struktur und Durchmischung sehr unterschiedliche Rahmenbedingungen für eine Entwicklung aufweisen. Die Gutachter nähern sich dieser Problematik, indem sie dem Entwurf einer

Entwicklungsstrategie eine kurze und prägnante Analyse vorschalten, welche die wesentlichen raumstrukturellen Themenfelder betrachtet. Neben einer groben Charakterisierung des Gebietes werden insbesondere Angaben zur bestehenden Dichte, der Erschließung, der Grünflächenversorgung, der Lärmbelastung sowie zu den Standorten der sozialen und versorgungsorientierten Infrastruktur gemacht. Inhaltlich wird die Analyse durch eine zusammenfassende Bewertung abgerundet. Auf übersichtliche Weise werden Potenziale, Defizite und Herausforderungen dargestellt, welche sich durch die Verdichtung ergeben. An dieser zusammenfassenden Bewertung richten sich die Strategien der Gutachter für die einzelnen Gebietstypen aus. Entsprechend wird hierdurch ermöglicht, die Strategien in Bezug auf die Potenziale, Defizite und Herausforderungen zu prüfen. Insgesamt funktioniert die Analyse für alle Untersuchungsgebiete und führt zu verwertbaren Ergebnissen.

Die Gutachter unternehmen den Versuch, gebietsspezifische Strategien zu entwickeln, welche sich im Kern an ei-

nem Grundmuster orientieren. Dieses setzt für den Verdichtungsprozess in den jeweiligen Gebieten die vorhandene Parzellenstruktur als fixen Entwicklungsrahmen voraus. Das Strategiegutachten umgeht somit auf den ersten Blick die Problematik einer komplexen räumlichen und zeitlichen Abstimmung von Entwicklungsprozessen, der durch eine Vielzahl an Eigentümern und Beteiligten hervorgerufen würde. Das Zusammenspiel individueller Entwicklungen einzelner Parzellen steht somit im Fokus der Strategie. Das Vorgehen wird durch die Gutachter durch das Aufzeigen der Entwicklungsgeschichte nachvollziehbar hergeleitet (Abbildung 31). Der Wandels des Stadtbildes und der Siedlungsstruktur auf der Zeitschiene zeigt auf, dass Verdichtungsprozesse auch innerhalb eines weitgehend festen Parzellenrasters möglich sind: „...so stellt man fest, dass dieser Prozess nicht nur als ein Prozess der sukzessiven Verdichtung und Bebauung der einzelnen Parzellen erfolgte, son-

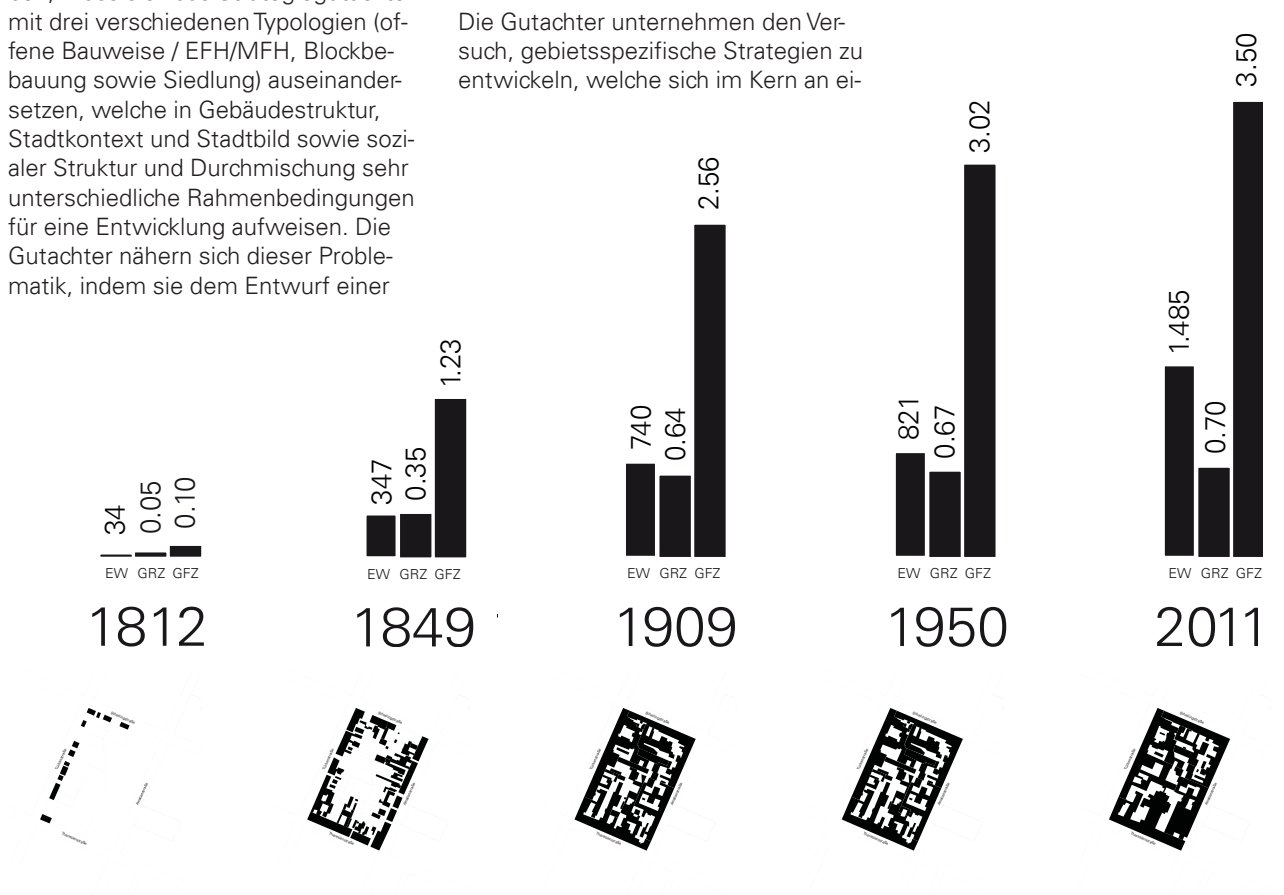


Abb. 31 Verdichtung in fünf Schritten (Quelle: Gutachten Qualifizierte Verdichtung)

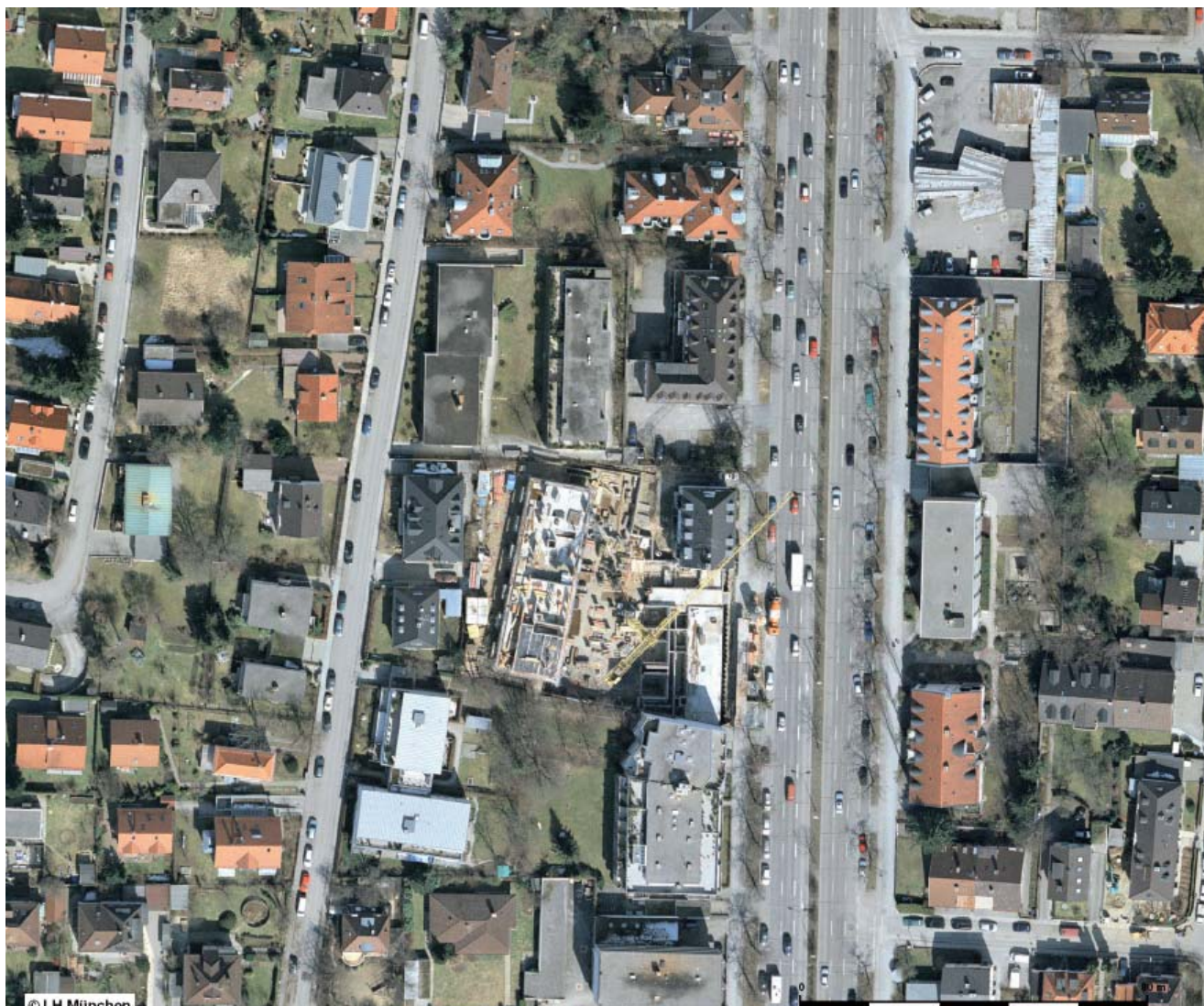


Abb. 32 Verdichtung nach §34 BauGB an Hauptverkehrsstrasse (Quelle: LHM)

dern gleichzeitig als ständige, typologische Überformung der Bebauung selbst stattfand.“ (Gutachten Qualifizierte Verdichtung S.10). Das zugrunde liegende Stadtbild der europäischen Stadt hat sich in diesem Sinne in den letzten Jahrhunderten als sehr robust erwiesen. Durch das Hervorheben dieser Entwicklung wird verdeutlicht, dass innerhalb dieses Rasters enorme Verdichtungspotenziale genutzt werden können. Der ausgewählte Block in Abbildung 31 steht beispielhaft für die Verdichtung in der Stadt.

In den einzelnen Gebietstypen setzen die Gutachter im Wesentlichen die his-

torische Entwicklung der Verdichtung in die Zukunft fort. Die Verdichtung erfolgt dabei einerseits zum Teil durch die Veränderung der Typologie und andererseits zum Teil durch Erhöhung der Bestandsbebauung. Während es sich bei dem dargestellten Beispielblock um eine organisch gewachsene Struktur handelt, ist im Gutachten jedoch eine klare Systematik zu erkennen, indem die Gebietsmerkmale in die strategischen Überlegungen der Gutachter einfließen. Der Vorteil liegt in der Stringenz des Vorgehens, welche leicht nachvollzogen werden kann und objektive Ergebnisse produziert. Das Strategiegutachten wirkt in Teilen stringenter

als es sein kann, da einzelne Grundannahmen Hypothesen sind. Das Gutachten bleibt auf diese Weise teils spekulativ. Die Herausforderung besteht darin, die unterschiedlichen Rahmenbedingungen adäquat zu berücksichtigen.

Für die einzelnen Gebietstypen entwickeln die Gutachter Strategien zur baulichen Entwicklung. Diese werden im Folgenden kurz hinsichtlich der beschriebenen Methodik bewertet.

Offene Bauweise / Ein- und Mehrfamilienhausgebiete

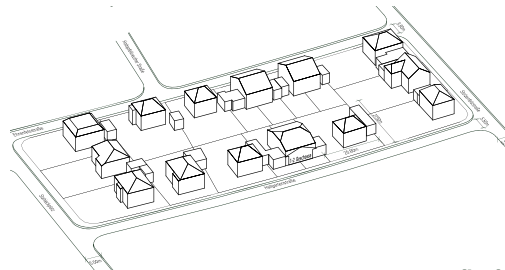


Abb. 33 Holzapfelkreuth (Quelle: Gutachten Qualifizierte Verdichtung)

Alle Gebäude des untersuchten Gebietes in Holzapfelkreuth befinden sich heute und auch zukünftig innerhalb eines Bauraumes und -volumens, der sich als Ring entlang und parallel zu den Straßen des Gevierts ergibt. Bei der Entwicklung werden die bestehenden Parzellen eingehalten und der zentrale, innenliegende Gartenraum trotz Erhöhung der baulichen Dichte freigehalten. Die Szenarien zeigen in mehreren Strategievarianten die mögliche Entwicklung von EFH-/MFH-Gebieten zu einer offenen oder sogar geschlossenen Blockrandbebauung auf.

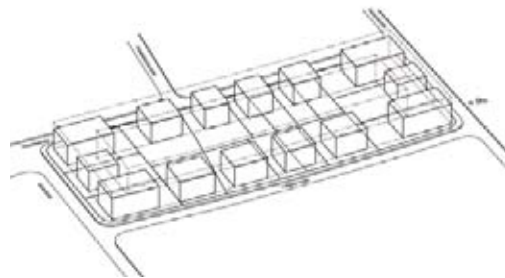
Bei diesem Gebietstyp greifen die Vorteile der Methodik. Die Übersetzung der historischen Entwicklung in die Zukunft funktioniert hier gut, da sie von einer vergleichbaren Ausgangssituation ausgeht und keine neuen Wege der Entwicklung aufzeigen muss. Der Wandel findet linear statt. Die Strategie stößt allerdings an ihre Grenzen, wenn ein nicht ganz prototypischer Bestand vorhanden ist. Beispielsweise bereits (in 2. Reihe) verdichtete EFH-Gebiete lassen diese einfache Form der Verdichtung nicht mehr zu, da Qualitäten des zentralen Freiraums nicht vorhanden sind.

Bestand Testgebiet



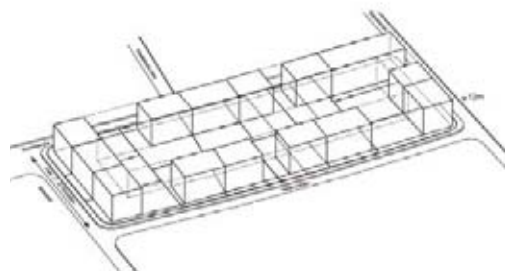
Stahleckplatz / Holzapfelkreuth, München

Strategievariante 1 Einzelhäuser



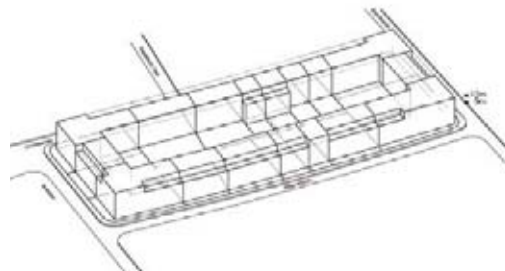
Referenz Bautyp Dreigeschossige Einzelhausbebauung: Cuvilliesstraße / Bogenhausen, München

Strategievariante 2 Hausgruppen



Referenz Bautyp Dreigeschossige Doppelhäuser: Bothmerstraße / Neuhausen, München

Strategievariante 3 Block



Referenz Bautyp Dreigeschossige Blockbebauung: Friedrich-Herschel-Straße / Bogenhausen, München

Abb. 34 Strategievarianten Holzapfelkreuth (Quelle: Gutachten Qualifizierte Verdichtung)

Einheitlich strukturierte Wohnsiedlung

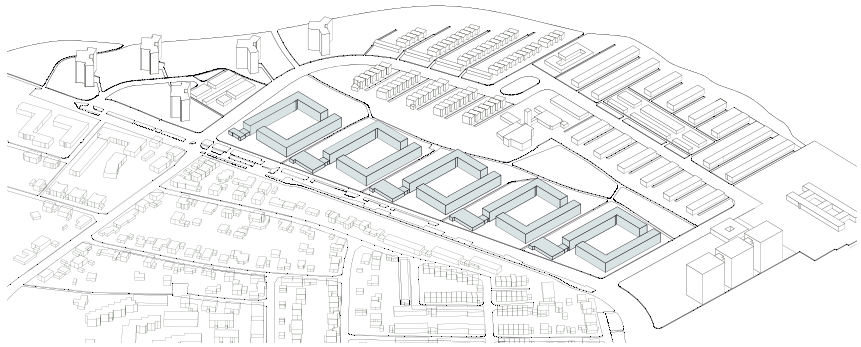


Abb. 35 Fürstenried Ost (Quelle: Gutachten Qualifizierte Verdichtung)

Die qualifizierte Verdichtung des einheitlich strukturierten Siedlungs-Testgebietes in Fürstenried-Ost zeigt die Möglichkeiten eines Weiterbaus der bestehenden Struktur durch Aufstockung und Ergänzungsbauten auf. Als Grundlage der Bearbeitung wurde von den Gutachtern ein Grundstück ausgewählt, das sich im Besitz einer einzigen Wohnungsbaugesellschaft befindet.

Aufgrund des gegenwärtigen Stadtbildes wirkt die Methode bei der Gebietskategorie Siedlung nicht schlüssig. Der Vorteil der parzellenscharfen Entwicklung kommt in diesem Zusammenhang nicht zum Zug, da die Siedlungen, wie auch im ausgewählten Testgebiet, oft nur aus einer Parzelle bestehen. Durch die allgemeine These der Parzellenschärfe bleiben die Untersuchungen bei diesem Gebietstypus unbefriedigend und bieten keine Hilfestellung für die Planungspraxis. Ohne eine vorgegebene Grundstruktur wirken die Strategievarianten in der Umsetzung der qualifizierten Verdichtung in gewisser Weise beliebig. Allerdings ist zu diesem Gebietstypus bereits sehr viel Wissen bei städtischen und privaten Wohnungsbaugesellschaften vorhanden. Entsprechend folgen die Vorschläge den gängigen Mechanismen der Aufstockung und Ergänzung von Bauten.

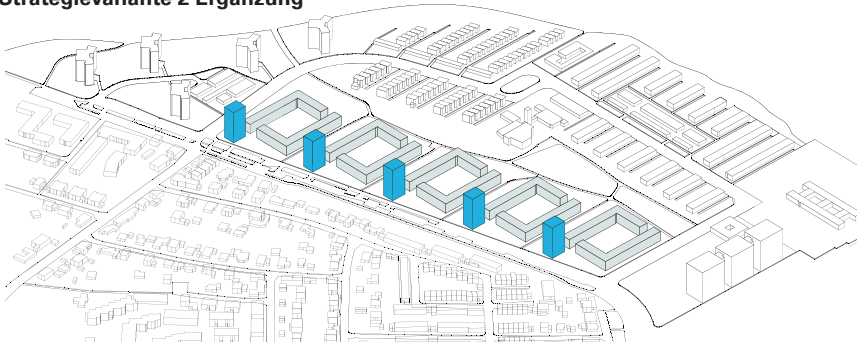
Bestand Testgebiet



Strategievariante 1 Aufstockung



Strategievariante 2 Ergänzung



Strategievariante 1 Aufstockung

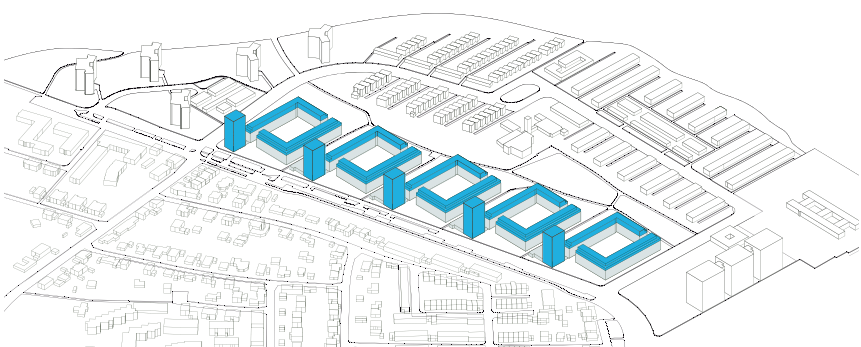


Abb. 36 Strategievarianten Fürstenried Ost (Quelle: Gutachten Qualifizierte Verdichtung)

Innerstädtisches Wohn- und Misch- gebiet

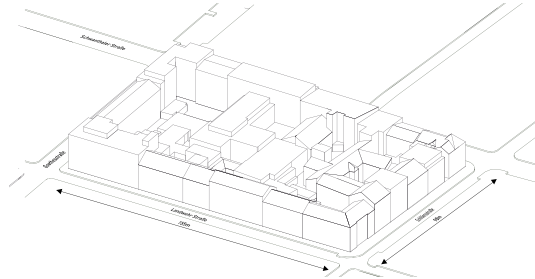


Abb. 37 Bahnhofsviertel Ost (Quelle: Gutachten Qualifizierte Verdichtung)

Die bestehende Blockrandbebauung ist bereits heute als sehr dicht zu bezeichnen. Die Szenarien zeigen die weitere Entwicklung des Blocks durch eine Aufstockung der Geschosse auf Basis der Bestandsbebauung auf. Im letzten Szenario entsteht quasi ein geplanter Block mit Innenhofqualitäten, indem die bestehende Innenhofbebauung entfernt wird. Durch eine deutliche Erhöhung der Randbebauung wird hier der Verlust der Innenhofbebauung kompensiert. Die bestehenden Parzellen werden auch in diesem Gebietstypus bei der Entwicklung eingehalten.

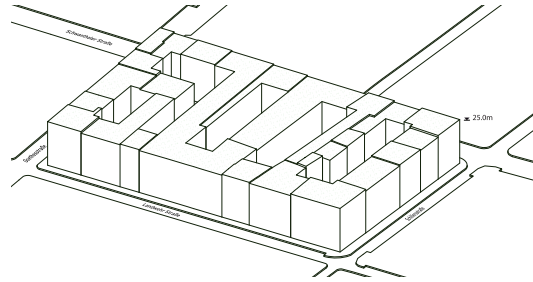
Bei der Aufstockung von Wohnungsgeschossen auf den dichten Gründerblock greifen die Vorteile der Methodik und die historische Entwicklung kann als Konzeption weitergedacht werden. Problematisch ist diese Methodik zu bewerten, wenn statt einer Mieterstruktur eine Geschosseigentumsstruktur vorhanden ist. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn durch Abriss und Neubau eine Umstrukturierung durch das Freiräumen der Innenhöfe vorgenommen werden soll. Eine auf Einzelparzellen ausgerichtete Strategie kann in diesem Zusammenhang nur unzureichend funktionieren und es ist davon auszugehen, dass der Kooperations- und Abstimmungsaufwand in einem bestimmten Maße zunehmen wird. Zudem ist die zum Teil bereits sehr hohe Dichte der vorhandenen Bebauung an manchen Standorten nicht mehr

Bestand Testgebiet



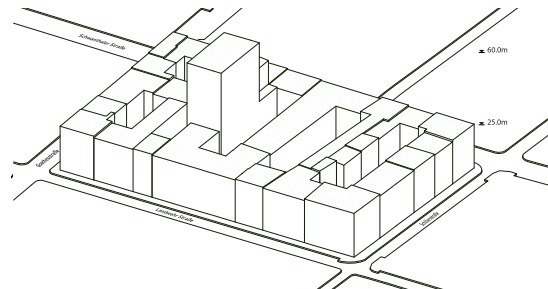
Landwehrstraße / Bahnhofsviertel, München

Strategievariante 1 Neue Höhe 25 m



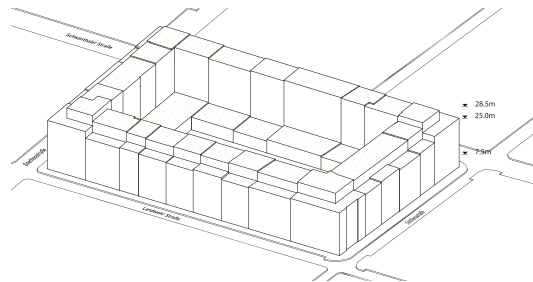
Bautyp Geschlossener Block

Strategievariante 2 Neue Höhe 25 m und Hochpunkte 60 m



Bautyp Profilüberragendes Wohnhaus

Strategievariante 3 Neue Höhen 28.5/25 m und Grüner Hof



Bautyp Blockrandbebauung mit freiem Innenbereich

Abb. 38 Strategievarianten Bahnhofsviertel (Quelle: Gutachten Qualifizierte Verdichtung)

weiter entwickelbar. Vor allem die ersten beiden Szenarien entwickeln eine gewachsene Struktur weiter, die sich nicht an der Qualität von Wohn- und Freiraum orientiert. Es ist in diesem Zusammenhang fraglich, inwieweit es sinnvoll ist, die vorgeschlagene Strategie zu verfolgen. Dies kann zum Verfestigen von bereits vorhandenen Defiziten führen (z.B. starke Verschattung und geringer Freiflächenanteil). Des Weiteren ist der Grad der Interdependenzen funktional und stadträumlich zu hoch, um ohne eine Rahmenplanung oder ein Leitbild ausreichend abgestützte und legitimierte Aussagen für das jeweilige Stadtteilgebiet treffen zu können.

Gesamtstädtische Betrachtung

Die Gutachter nehmen neben einer Einzelbetrachtung der jeweiligen Gebietstypen auch eine gesamtstädtische Perspektive ein, indem sie eine Methode aufzeigen, wie Gebiete mit Verdichtungspotenzialen entsprechend der vorgeschlagenen Verdichtungsstrategien identifiziert werden können. Durch

limitierende und öffnende Faktoren wird ein grobes, aber effektives Raster geschaffen, um Eignungsgebiete für eine qualifizierte Verdichtung ausfindig zu machen. Die Ermittlung der Potenzialgebiete auf Ebene der Gesamtstadt erfolgt allerdings rein technisch durch die Anwendung der limitierenden und öffnenden Faktoren. Sie ist demnach nicht strategisch und beantwortet nicht die Frage: Wo soll eine qualifizierte Verdichtung in Zukunft stattfinden? Die Klarheit der angewandten Methode führt jedoch zu einem nachvollziehbaren Gesamtbild der Verdichtungspotenziale. Die Überlegungen stellen einen ersten Anhaltspunkt dar, in welchen räumlichen Kategorien bzw. Ausmaßen Verdichtung als Entwicklungsstrategie von Bedeutung sein kann. Die Methodik zur gesamtstädtischen Betrachtung dient letztendlich zur Abschätzung der möglichen quantitativen Auswirkungen der vorgeschlagenen gebietstypologischen Strategien. Die Auswirkungen werden durch das Hochrechnen der quantitativen Strategieeffekte auf die Gesamtstadt nach-

vollziehbar dargestellt. Deutlich wird hierdurch der Charakter der Modellrechnung mit einer Darstellung des hypothetischen Gesamtpotenzials, welche sich zentral von einer Entwicklungsprognose mit einer Darstellung der möglichen Entwicklung unterscheidet. Die Übertragbarkeit der Strategieüberlegungen der Gutachter wird zu den einzelnen Gebietstypen im Kapitel 3.5 genauer betrachtet.

3.1.2 Umstrukturierung

Die Rahmenbedingungen in Gewerbegebieten sind sehr heterogen und komplex. Wenn es nun um die Beantwortung der Frage geht, ob und wie Wohnen in Gewerbegebieten möglich ist, so bedarf es einer maßgeschneiderten Methodik. Daher haben die Gutachter für die Aufgabe der Umstrukturierung eine Methodik gewählt, die nicht nur die Rahmenbedingungen entsprechend berücksichtigt, sondern auch auf zukünftige Probleme und Fragestellungen eingeht. Dies ermöglicht es, Strategien für eine nutzungsorientierte und dynamische Entwicklung ab-

Strategiegutachten „Umstrukturierung“ Los 1 im Rahmen des Projekts „Langfristige Siedlungsentwicklung“

Übersicht Arbeitsweise

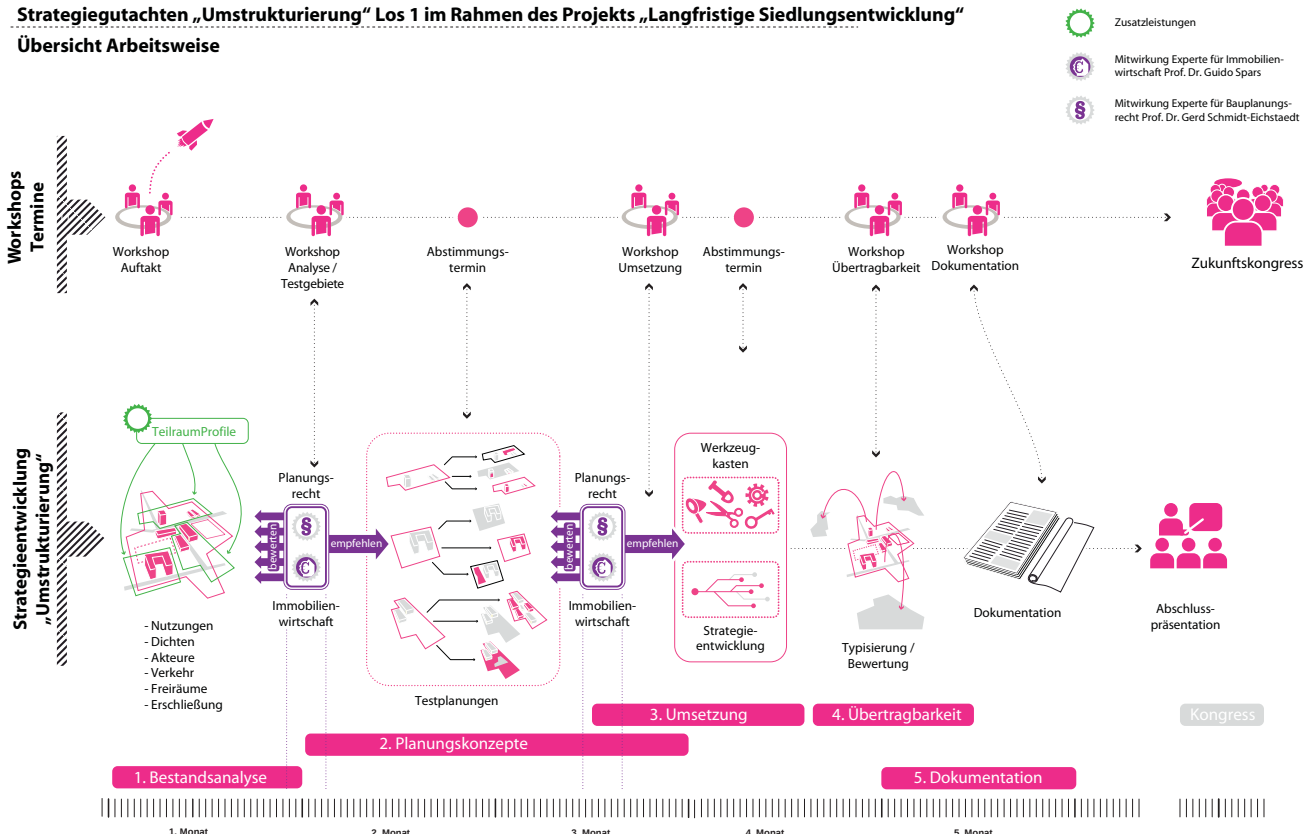


Abb. 39 Übersicht des Vorgehens (Quelle: Gutachten Umstrukturierung)

zuleiten und für das Gebiet Obersendling auszulegen. Im Vorfeld der methodischen Ausarbeitung haben die Gutachter die Lasie-Fragestellung für ihre Überlegungen neu interpretiert: Sie untersuchen anstelle der Bedeutung der maximalen Wohnraumschaffung das Milieu in Gewerbegebieten hinsichtlich seiner Bedeutung und seiner Weiterentwicklungsmöglichkeiten. Außerdem heben die Gutachter hervor, dass der Einsatz eines interdisziplinären Teams eine herausragende Rolle einnehmen muss, um die vielfältigen Fragestellungen adäquat bearbeiten zu können. Dies gilt insbesondere auch für die fachgerechte Betrachtung der Themen „Eigentümer/Immobilien“ sowie „Planungsrecht“, die vor allem bei der Frage nach Wohnnutzung in Gewerbegebieten eine wichtige Bedeutung erfahren. Die Gutachter erkennen überdies, dass die Einbindung der Eigentümer in heterogen geprägten Gebieten von Beginn an stattfinden muss und haben aus diesem Grund nicht nur einzelne Gespräche mit Eigentümern durchgeführt, sondern auch Teile der Gesprächsergebnisse in die Bearbeitung des Gutachtens einfließen lassen. Dies verdeutlicht, wie zielgerichtet die Gutach-

ter bei der Bearbeitung ihrer Aufgabe vorgegangen sind.

Die Methodik des Gutachtens besteht aus acht Grundschritten, die logisch aufeinander aufbauen und durch regelmäßige Zwischenergebnisse reflektiert werden: 1. Bestandsaufnahme; 2. Transformationsbarometer; 3. Teilraumprofile; 4. Wahl der Testgebiete; 5. Planungskonzept der Testgebiete; 6. Handlungsmodelle und Werkzeuge; 7. Übertragbarkeit und 8. Empfehlungen. Auf diesem Weg wird ein stetiges Hinterfragen und Nachjustieren der Inhalte sichergestellt und schafft gleichzeitig eine nachvollziehbare Transparenz im Hinblick auf die Ergebnisse.

Um das Projektgebiet Obersendling differenziert betrachten zu können, erstellten die Gutachter verschiedene Teilraumprofile, die Aussagen zu den Themen Nutzung, Dichte, Akteursstruktur, Verkehrssituation, Infrastruktur (verkehrlich und sozial) sowie Frei- und Grünräume treffen. Diese Themenausagen dienen im Rahmen eines neu kreierten Instruments dazu, eine Einschätzung zur Umstrukturierungswahrscheinlichkeit und -möglichkeit eines

Gebiets zu erhalten. Das sogenannte Transformationsbarometer ist ein neues Instrument mit innovativen Ansätzen, das wichtige Parameter zur Auswahl eines Umstrukturierungsgebiets vereint und einfach anzuwenden ist. Die teilweise kleinräumliche Unschärfe des Transformationsbarometers ist gemäß den Gutachtern zwar gewollt, um auch Einflüsse und Vernetzungen zu anderen Quartieren anzudeuten, erschwert jedoch mancherorts die Nachvollziehbarkeit der Umstrukturierungswahrscheinlichkeit und lässt die Gewichtung der betrachteten Parameter in Teilen undurchsichtig erscheinen.

Für die anhand des Transformationsbarometers identifizierten drei Testgebiete innerhalb Obersendlings werden Testplanungen mit je zwei Konzeptvarianten durchgeführt. Die Konzeptvarianten zeigen verschiedene planerische und funktionale Zielsetzungen für die Testgebiete auf und werden anhand von Modellfotos visualisiert. Für die Umsetzung der Varianten werden nicht nur der instrumentelle und verfahrensorientierte Werkzeugkasten analysiert und dargestellt, sondern die Machbarkeit wird auch mit fachlichen Exkursen

Standortqualitäten

Landschaftliches Potenzial

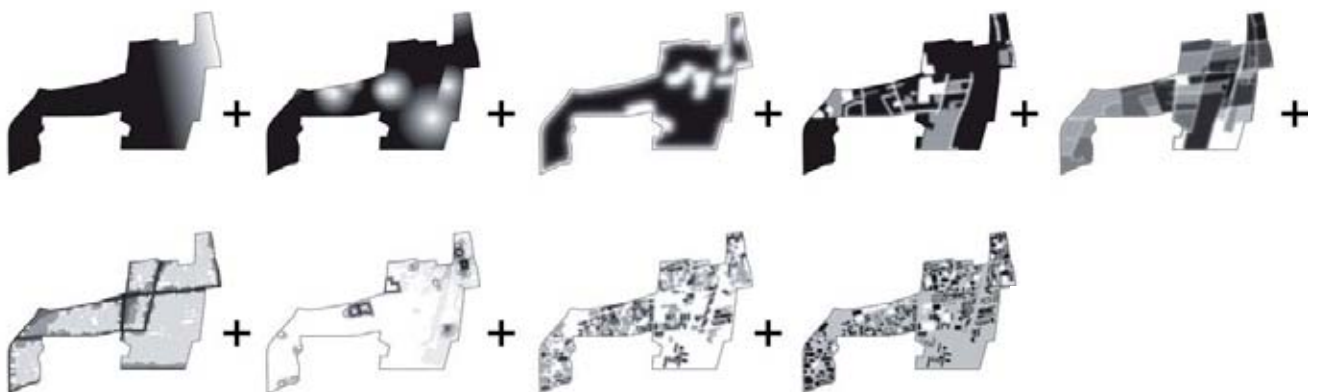
ÖPNV

Wohnbebauung

Immobilienwirtschaft

Eigentümerstruktur

GFZ Blockniveau



Lärm (Straße)

Immissionen

Gebäudetyp

Gebäudezustand

Belastungen

Gebäude

Abb. 40 Faktoren des Transformationsbarometer (Quelle: Gutachten Umstrukturierung)

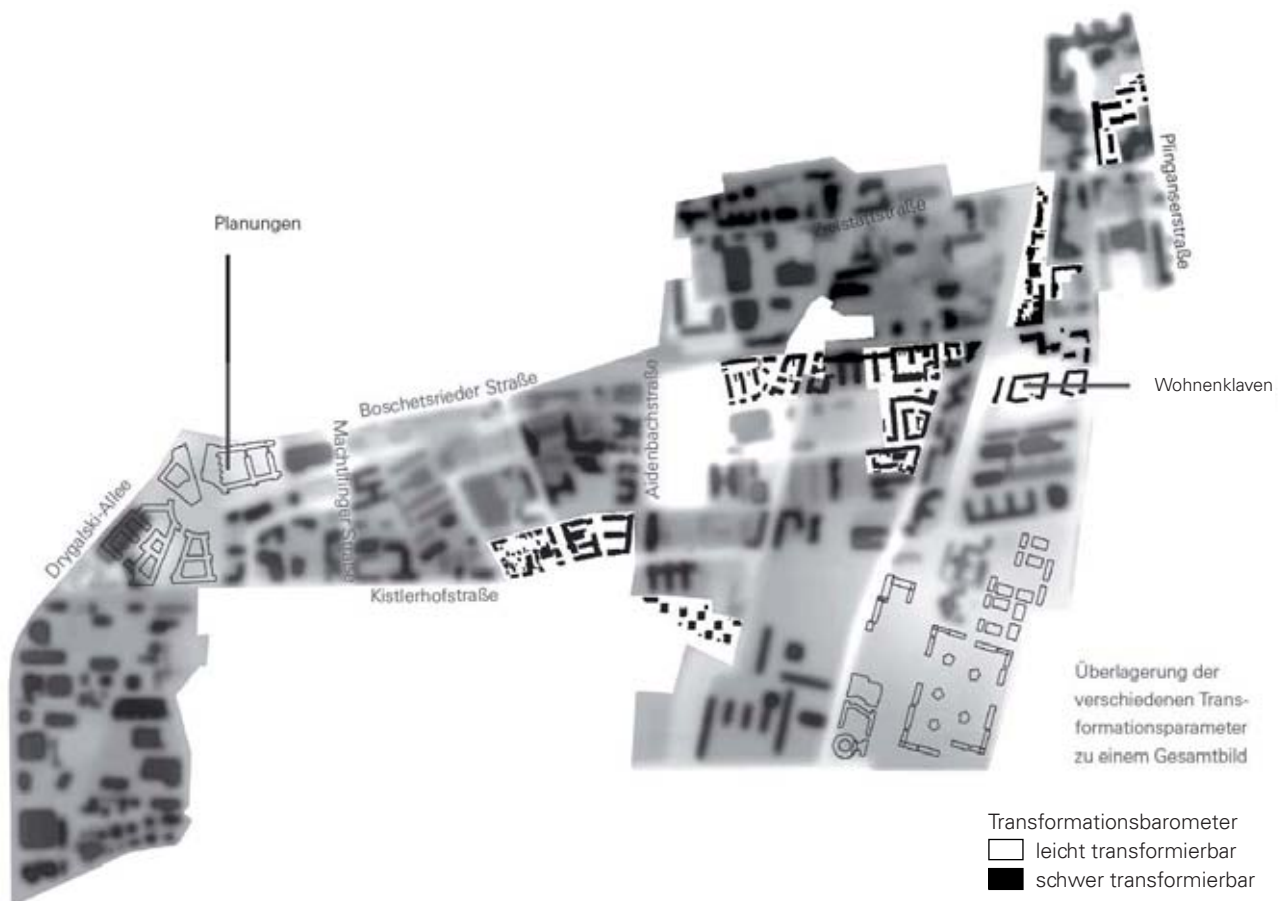


Abb. 41 Ergebnis des Transformationsbarometers (Quelle: Gutachten Umstrukturierung)

zu den Themen Immobilien und Planungsrecht rückgekoppelt. Die Exkurse und Beispiele sind inhaltlich gut gesetzt und schaffen einen wertvollen Mehrwert für die konkrete Umsetzungsfrage von Wohnen in Gewerbegebieten. Die Ideen und Konzepthintergründe lassen sich aus den Modellfotos schlecht ablesen. Die Kurzbeschreibungen und der Werkzeugkasten tragen jedoch maßgeblich dazu bei, nicht nur die Überlegungen zur Umsetzung einer Umstrukturierung in Obersendling erkennbar zu machen, sondern sie ermöglichen auch das Ableiten individueller und lösungsorientierter Entwicklungsstrategien.

Um in einem nächsten Schritt nicht nur den Mehrwert der Entwicklungsstrategien für Obersendling darzustellen, werden die Strategien in ihrer Zielrichtung typisiert und hinsichtlich ihrer Übertragbarkeit auf andere Gebiete in München geprüft und bewertet. Aus Sicht der Gutachter sind gerade die

Überlegungen zur Übertragbarkeit von Umstrukturierungsstrategien von besonderer Bedeutung, da diese einen Gegenentwurf zur standardisierten Wohnraumschaffung in München darstellen und einen Beitrag zur Schaffung von individuelleren Wohnformen leisten können.

Die Wahl sowie das Vorgehen zur Methodik zeigen, dass sich die Gutachter kreativ mit der Fragestellung zur Wohnraumschaffung in Gewerbegebieten auseinandergesetzt und teilweise neue Aufgabeninterpretationen gewagt haben. Unter Berücksichtigung und Einbindung der heterogenen Rahmenbedingungen zeigen die Gutachter einen methodisch nachvollziehbaren und anwendbaren Weg auf, Wohnraumpotenziale und neue Wohnmöglichkeiten in Gewerbegebieten herauszufiltern. Wesentliches Merkmal der Methodik ist überdies ihre Übertragbarkeit auf andere Umstrukturierungsgebiete. Dabei

spielen das vorgeschlagene prozessorientierte Vorgehen in Abfolge von Analyse, Perspektive Gesamtgebiet, Teilraumplanung, integrierter Planungsansatz, Dialog/Kooperation/Verhandlung sowie der Einbezug ressortübergreifender Handlungsmodelle und Werkzeuge eine zentrale Rolle im Gutachten.

3.1.3 Stadtrand

Grundlage des Strategiegutachtens stellt eine umfassende Raumanalyse dar, welche insbesondere die landschaftlichen Qualitäten und Besonderheiten hervorhebt. Das Gutachten nutzt die landschaftlichen Qualitäten, um aus ihnen heraus Strategien zur Entwicklung des Stadtrandes zu entwerfen. Durch eine differenzierte Betrachtung und Auswertung der Rahmenbedingungen der Siedlungsentwicklung am Stadtrand wird mittels eines entwurfsorientierten Ansatzes („research by design“) im Zusammenspiel mit einem strategischen Regelwerk ein individuel-

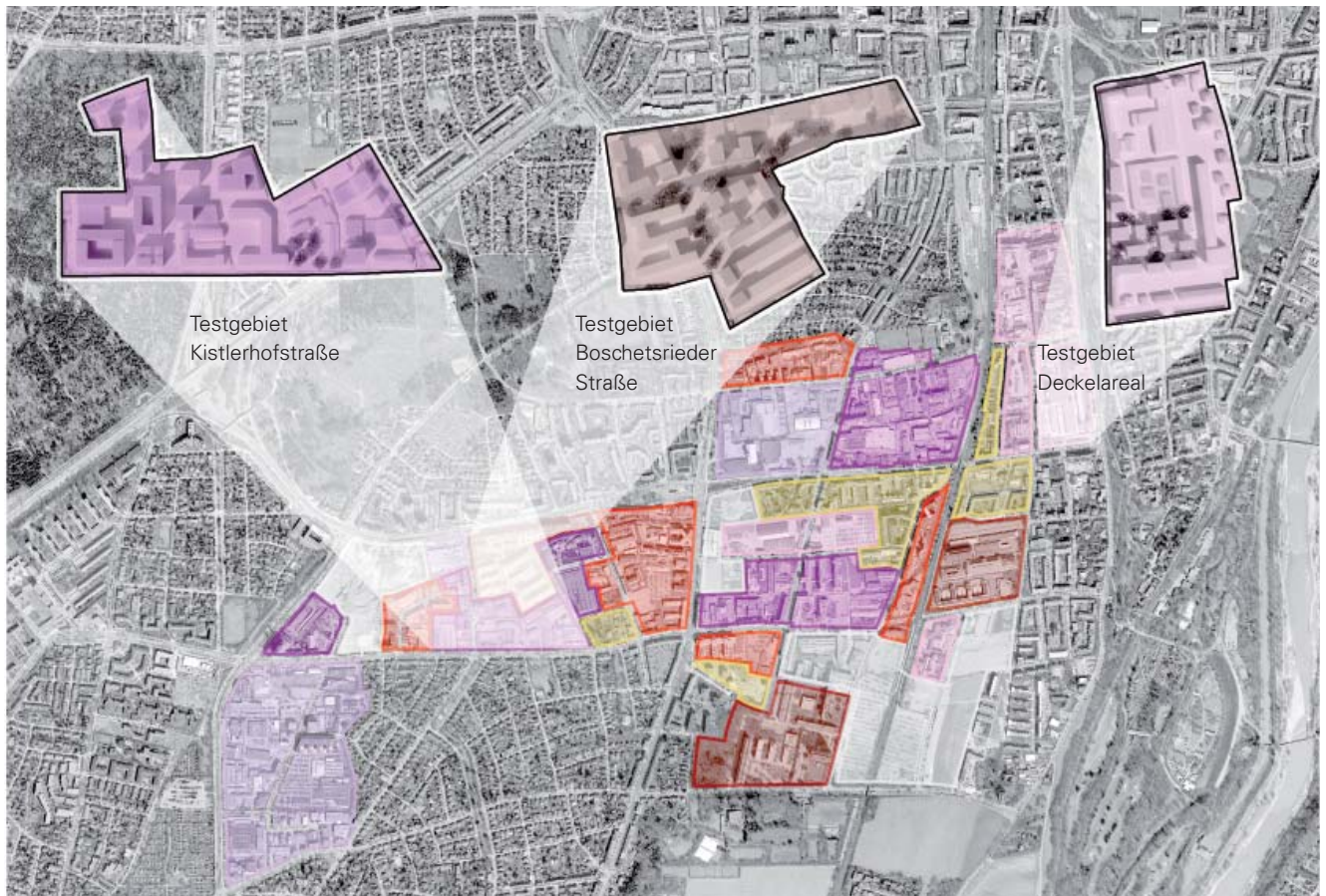


Abb. 42 Übersicht Testgebiete (Quelle: Gutachten Umstrukturierung)

les Ergebnis für das Untersuchungsgebiet im Münchner Nordosten entworfen. Das Gutachten verbindet dabei zwei Ebenen:

- **Strategische Ebene:** Für den Umgang mit Stadtrandentwicklungen wird zum einen ein Vorgehenskonzept entworfen, welches die einzelnen Arbeitsschritte und ihre Funktionen erläutert. Zum anderen werden aus der Analyse und generellen Herausforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung übergeordnete Strategien abgeleitet. Als universell anwendbare Strategien sind sie orts(rand)unspezifisch und bilden das Regelwerk für die Siedlungsentwicklung am Stadtrand. Zusammen bilden diese Bausteine ein übertragbares instrumentelles Wissen.
- **Entwurf:** Der Entwurfsprozess bildet die zweite, ortspezifische und nicht übertragbare Ebene. Auf dieser lokalen Ebene werden Flächen sondiert

und individuelle Stadtrandtypen entwickelt. Den so entwickelten Stadtrandtypen werden jeweils Entwicklungsstrategien zugeordnet und diese in Testentwürfen überprüft. Durch ortsspezifische Kombinationen wird die Entwicklung individueller Ergebnisse unterstützt.

Die formulierten Thesen sind gut dargestellt und erscheinen ökologisch und soziologisch angemessen und somit nachhaltig. Das Vorgehen ermöglicht eine lokaltypische Entwicklung am Stadtrand. Im Gegensatz zu stereotypen Ansätzen erlaubt es eine flexible Reaktion auf die spezifischen Gegebenheiten des Ortes. In Anbetracht teilweise sehr unterschiedliche Rahmenbedingungen im Münchner Nordosten, prinzipiell aber auch anderer Stadtrandbereiche, bildet die Kombination aus übergeordneten und ortsspezifischen Mitteln ein wertvolles Handlungsmuster für die Stadt. Je nach Be-

darf kann die Stadt so von bereits entworfenen übergeordneten Strategien profitieren und auf lokale Rahmenbedingungen anpassen, um auch andere Landschafts- und Stadtrandräume mit einem entsprechenden Ansatz zu untersuchen.

Durch die ausgiebige und detaillierte Analyse entsteht ein facettenreiches Bild des Untersuchungsraumes. Die Gutachter untersuchten dabei die Themenfelder Bodenschätze, Landschaftsgefüge, Siedlungsgebilde, Transit- und Erschließungskulturen sowie Eigenwelten. Jedes Themenfeld besteht aus mehreren Teilaspekten, welche in jeweils einer Karte veranschaulicht werden. Durch das Zusammenfassen in einer Synthesekarte werden die unterschiedlichen Themen wieder zusammengeführt, so dass die Besonderheiten des Untersuchungsraumes deutlich werden. Die Analyse berücksichtigt den Umstand, dass München

nur über wenige freie Landschaftsräume verfügt, die entsprechend, soweit möglich, in ihren Qualitäten erhalten werden sollten. Durch die Methodik werden somit auch Taburäume für eine Siedlungsentwicklung deutlich.

Die genaue Analyse erlaubt darüber hinaus Herausforderungen für das Untersuchungsareal abzuleiten, welche von den Gutachtern durch die übergeordneten Strategien aufgegriffen werden (z.B. „Der Weg ist das Ziel“, „Flexible Mobilität ermöglichen“). Diese Strategien wirken als grundlegende Verhaltensregeln, die bei der Planung in derartigen Landschaftsräumen berücksichtigt werden sollten. Die Regeln weisen in ihrer Ausdrucksart eine bewusste Unschärfe auf, wodurch sie auch an anderen Orten anwendbar bleiben. Analyse und übergeordnete Strategien werden in einem Raumstrukturbild zusammengeführt, welches die Besonderheiten des Raumes hervorhebt und Themen für die Entwicklung im Raum platziert. Dieses Raumstrukturbild sondiert mögliche Flächen für Siedlungsentwicklung, setzt einen Rahmen für die Entwicklung von Freiräumen und Siedlungsbereichen und formuliert Qualitäten für unterschiedliche Stadtrandtypen. Das Raumstrukturbild wird von den Gutachtern als Möglichkeit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung am Stadtrand beschrieben, welches nicht nur Rücksicht auf die Landschaft nimmt, sondern auch „aus ihr heraus wächst“. Durch eine weitere Differenzierung der Stadtrandtypen auf Basis des Raumstrukturbildes, wird dem individuellen Charakter der Umsetzung des Strategiegutachtens zu einem relativ frühen Planungsstadium Rechnung getragen.

Für die jeweiligen Stadtrandtypen entwerfen die Gutachter jeweils ein Set an Entwicklungsstrategien und testen diese in konkreten städtebaulichen Entwürfen. Die Entwicklungsstrategien stellen zusammen mit den übergeordneten Strategien einen wertvollen Werkzeugkasten zur Stadtrandentwicklung dar. Die Stadtrandtypen bzw. die darin entworfenen städtebaulichen Entwürfe werden schließlich mit „Stories“ gefüllt, welche Alltagssituationen unter-

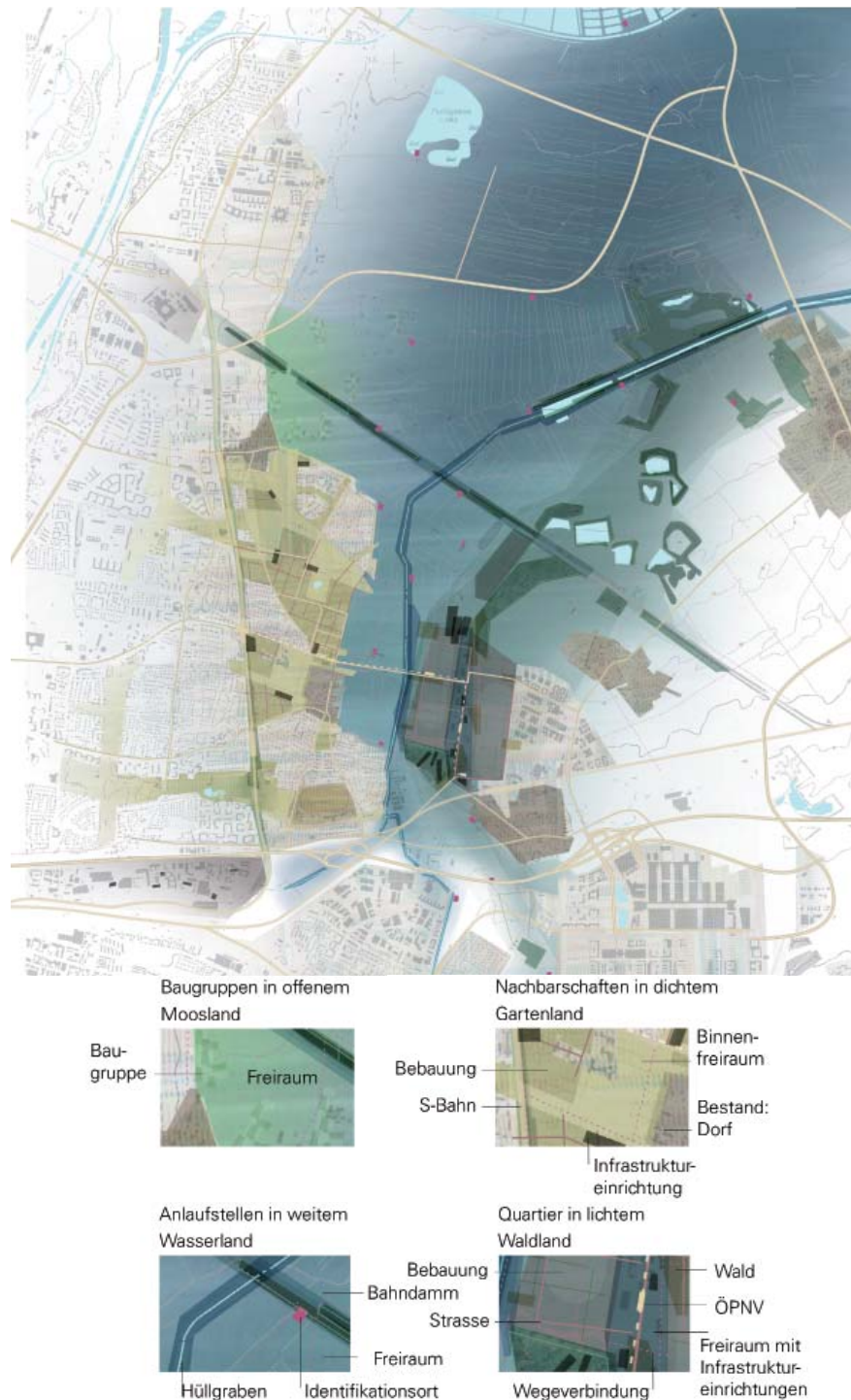


Abb. 43 Raumstrukturbild (Quelle: Gutachten Stadtrand)

schiedlicher Bewohnergruppen aufzeigen. Die Stories machen die Gesamtkonzeption greifbarer und geben ein Indiz dafür, welche Zielgruppen durch die Entwürfe angesprochen werden sollen. Skizzen und Bilder veranschaulichen im gesamten Gutachten, insbesondere je-

doch die strategischen Überlegungen und tragen wesentlich zu guten Lesbarkeit der Methodik bei.



Abb. 44 Schematische Darstellung der Stadtrandtypen (Quelle: Gutachten Stadtrand)

3.2 Die Wirkungen der Strategiegutachten: Quantitäten

Das folgende Kapitel bietet einen Überblick zu den geschaffenen Quantitäten. Es wird eine zusammenfassende Darstellung der Vorgehensweisen vorgenommen eine Einschätzung zu den aus den Strategiegutachten resultierenden Potenzialen zur Wohnraum-schaffung formuliert.

3.2.1 Qualifizierte Verdichtung

Wie schon im Stadtratsbeschluss vom 28.10.2009 beschrieben, setzt das Strategiegutachten zur qualifizierten Verdichtung an der Grundannahme an, dass sich ein enormes Wohnraumpotenzial in der Entwicklung der bestehenden Wohngebiete der Stadt aktivieren ließe. Die anhand der Methodik (siehe Kapitel 3.1.1) kurz erläuterten Strategieansätze für die einzelnen Gebietstypen verdeutlichen, dass sich

diese Grundannahme auch in der realen Siedlungsentwicklung niederschlagen kann. Neben der Frage, wie eine qualifizierte Verdichtung umgesetzt werden kann, gilt es zu klären, welche quantitativen Effekte durch die jeweiligen Strategieansätze im Einzelnen sowie in der Betrachtung der Gesamtstadt möglich sind.

Um die quantitativen Effekte der baulichen Entwicklung auf die Einwohnerzahlen abschätzen zu können, haben die Gutachter eine Berechnungsmethode entwickelt, die im Wesentlichen auf fünf Kennzahlen beruht. Die Kennzahlen ergeben sich aus der Ermittlung der Grundfläche, Annahmen zur gebietstypischen GFZ und des Wohnbauanteils sowie einer Berechnung der Einwohnerdichte aus Wohnungs- und Haushaltsgrößen. Während sich die Grund- und Geschossfläche aus den Entwürfen der Gutachter ergeben, stellen die Wohnungs- und Haushaltsgrößen Richtwerte der Stadt München

dar. Hinzugezogen wird ein Unschärfefaktor, der pauschal 10% des errechneten Potenzials abzieht.

Das Anwenden der Methode verdeutlicht, dass es sich bei dem Strategiegutachten im Kern um eine Modellrechnung handelt, welche das theoretisch mögliche Entwicklungspotenzial widerspiegelt und nicht der absehbaren Entwicklung entsprechen muss.

Die angenommenen und ermittelten Kennzahlen sind im Rahmen des Modells plausibel und geben die wesentlichen Faktoren der Wohnraumentwicklung wieder. Wenig nachvollziehbar ist jedoch das Hinzuziehen des Unschärfefaktors, da er in gewissem Maße als beliebiger Korrekturfaktor der Berechnungsergebnisse wirkt oder gar als Faktor der Umsetzungswahrscheinlichkeit interpretiert werden kann.

Der Modellcharakter des Gutachtens wird auch dadurch unterstrichen, dass die entworfenen Strategien zur Entwicklung der einzelnen Gebietstypen in ihren jeweiligen Varianten fertige Idealbilder beschreiben. Es ist daher zu berücksichtigen, dass sich die quantitativen Effekte immer auf eine komplette Umsetzung der im Strategiegutachten vorgezeichneten Entwicklungsstadien beziehen.

Im Folgenden werden die Strategien zur Entwicklung der einzelnen Gebietstypen betrachtet, bevor abschließend ein Blick auf die gesamtstädtischen Auswirkungen geworfen wird.

Quantitative Effekte im Gebietstyp Offene Bauweise / Ein- und Mehrfamilienhausgebiete (Beispiel Holzapfelkreuth)

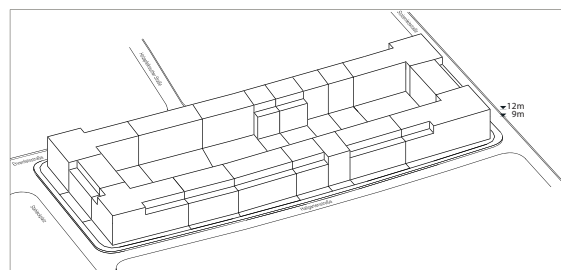
Wie im Strategiegutachten beschrieben ist, nehmen Einfamilienhausgebiete 56% der Fläche aller Wohngebiete in München ein. Der Anteil dieser Gebiete an der gesamten Geschossfläche der Stadt beträgt jedoch nur 25%. Entsprechend weisen Einfamilienhausgebiete ein sehr großes theoretisches Entwicklungspotenzial auf.

Die quantitative Entwicklung der Einfamilienhäuser wird gemäß dem Strategieansatz der Gutachter im Wesentlichen durch das Aufstocken und Zusammenwachsen der Bebauung getrieben. Aufgrund der großen Freiflächenanteile

sowie der geringen Gebäudehöhe des Bestandes rechtfertigt sich die Annahme, dass ein signifikanter Sprung in der Anzahl der Einwohner möglich ist. Die Annahme bestätigt sich durch die Untersuchung der Gutachter auf eindrückliche Weise. Die Angaben der Gutachter sind jedoch auch mit Vorsicht zu betrachten. Bereits die Umsetzung der Minimalvariante (Strategievariante 1) würde im Untersuchungsgebiet eine Verdreifachung der Einwohnerzahl ermöglichen, ohne dass die Struktur der Einzelhausbebauung aufgelöst wird. Der Sprung von 48 Einwohnern auf 160 Einwohner zeigt auf, in welchem großen Maßstäben eine Verdichtung hier möglich ist. Hierbei ist zu beachten, dass das Untersuchungsgebiet eine sehr geringe Dichte aufweist. Durch die vorgezeichneten Entwicklungen bleibt in der Strategievarianten 1 der ursprüngliche Charakter des Teilgebietes in der Bau- und Freiraumstruktur zwar in Teilen erhalten. Durch die Anzahl an zusätzlichen Bewohnern ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Nutzung des Raumes in erheblichem Maße ändern wird. Die beschriebene höhere Einwohnerdichte ist Ausdruck dieser Intensivierung. Prinzipiell erhöht der Verbleib in der Einzelhausbebauung die Umsetzungswahrscheinlichkeiten, da unter anderem, planungsrechtliche Grundlagen vorausgesetzt, keine Eigentumsrechte der Nachbarn beeinträchtigt werden.

In der Strategievariante 2 wird das Grundmuster der Einzelhausbebauung verlassen. Durch den strategischen Vorschlag von Hausgruppen entsteht zusätzlicher Wohnraum. Dieses Vorgehen führt nicht nur zu einer maßgeblichen Veränderung der Baustruktur, sondern mit 245 Einwohnerinnen und Einwohnern auch zu einer Verfünffachung der Einwohnerzahlen.

In der Strategievariante 3 wird die Weiterentwicklung zum Blockrand vollendet. Der Anstieg der Einwohnerzahlen auf 297 Einwohnerinnen und Einwohner bedeutet sogar eine Versechsfachung der Einwohnerzahlen. Die Variante beschreibt einen kompletten Wandel der Bautypologie, welcher aber auch im bestehenden Parzellenraster möglich bleibt. Jedoch setzen diese Strategievariante erhebliche Abstim-



EW: 297 (+249)
GRZ: 0.6 (ohne Nebenanlagen)
GFZ: 2.1
GF: 14.676 m² (+10.964 m²) (nach BauNVO)

Private Freifläche Gesamt: 2.981 m²
Privates Grün/Einwohner: 10 m² + 13 m² Dachgärten
Bedarf öffentliches Grün: 5.000 m²

Referenz Bautyp Dreigeschossige Blockbebauung:
Friedrich-Herschel-Straße | Bogenhausen, München

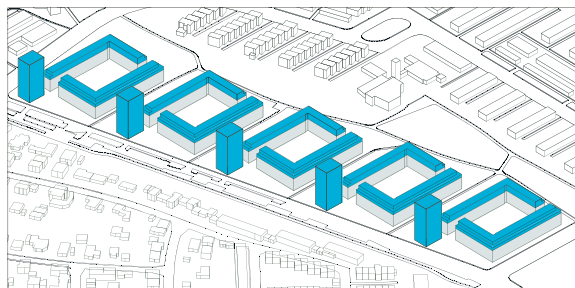


Einwohner
im Testgebiet
heute / mit
Strategie 3



Einwohner in Gebieten
mit vergleichbaren
Verdichtungs-
voraussetzungen im
Stadtgebiet heute / mit
Strategie 3

Abb. 45 Quantitative Effekte im Einfamilienhausgebiet (Quelle: Gutachten Qualifizierte Verdichtung)



EW: 1.782 (+533)
GRZ: 0.25 (ohne Nebenanlagen)
GFZ: 1,6 (+ 2 Geschosse + 5 Hochhäuser, 12 Geschosse)
GF: 82.930 m² (+31.741 m²) (nach BauNVO)

Private Freifläche gesamt: 39.220 m²
Privates Grün/Einwohner: 22 m² + 7 m² Dachgärten
Bedarf öffentliches Grün, zusätzlich: 9.000 m²

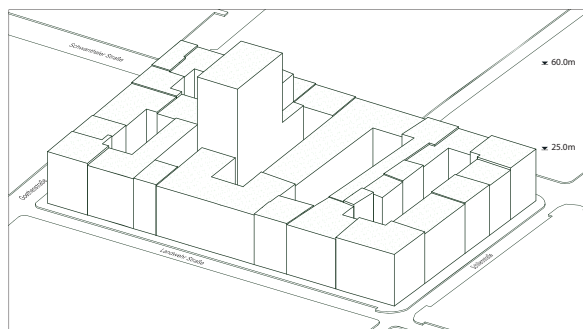


Einwohner
im
Testgebiet
heute /
mit
Strategie 3



Einwohner in
Gebieten mit
vergleichbaren
Verdichtungs-
voraussetzungen im
Stadt-gebiet heute /
mit Strategie 3

Abb. 46 Quantitative Effekte im Siedlungsgebiet (Quelle: Gutachten Qualifizierte Verdichtung)



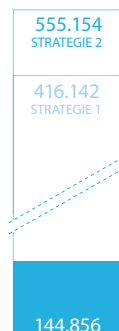
EW: 1.276 (+1.121)
GRZ: 0.7 (ohne Nebenanlagen)
GFZ: 5.4
GF: 82.774 m² (+ 36.817 m²) (nach BauNVO)

Private Freifläche: 4.526 m²
Privates Grün/ EW: 3.5 m² + 8,5 m² Dachgärten
Öffentliches Grün/ EW: unter 10 m²

M 1:2000



Einwohner
im Testgebiet
heute / mit
Strategie 2



Einwohner in Gebieten
mit vergleichbaren
Verdichtungs-
voraussetzungen im
Stadtgebiet heute /
mit Strategie 2

Abb. 47 Quantitative Effekte in Blockbebauung (Quelle: Gutachten Qualifizierte Verdichtung)

mungen zwischen den Eigentümern und eine Akzeptanz der strategischen Planung voraus. In vielen Fällen ist damit zu rechnen, dass eine derartige Entwicklung nicht mehrheitlich tragfähig ist und die quantitative Entwicklung aufgrund dieser problematischen Ausgangslage hinter dem theoretischen Potenzial zurückbleibt oder nur über sehr lange Zeiträume realisiert werden kann. Vergleichbare Probleme können auch bereits in der Strategievariante 2 auftreten.

Quantitative Effekte im Gebietstyp Siedlung (Beispiel Fürstenried Ost)

Die Wege zur qualifizierten Verdichtung und Aufwertung von Siedlungen und deren Effekte können als weitgehend erprobt angenommen werden. Die einzelnen Strategievarianten, welche die Gutachter für das Untersuchungsgebiet entworfen haben, setzen eine Verdichtung durch Aufstockung der Bestandsgebäude und durch Ergänzungsbauten um. Die Möglichkeiten einer qualifizierten Verdichtung, wie sie im Gutachten beschrieben werden, erscheinen in Maß und Umsetzung realistisch und lassen sich im Zweifel durch Wohnungsbaugesellschaften verifizieren. Grundsätzlich werden jedoch keine neuen Wege der Entwicklung aufgezeigt.

Durch die Aufstockung der Gebäude (2 Stockwerke + Staffelgeschoss) in Strategievariante 1 wird die Einwohnerzahl des Untersuchungsgebietes um 377 Einwohnerinnen und Einwohner erhöht. Im Verhältnis zur Bestandsbevölkerung bedeutet dies, dass jeder dritte Bewohner neu in das Gebiet gezogen ist. Die Strategievariante 2 beschreibt die Umsetzung von Ergänzungsbauten. In Bezug auf die Wohnraumentwicklung zeigen die Ergänzungsbauten im Vergleich zur Aufstockung einen geringeren quantitativen Effekt auf. Lediglich 177 neue Einwohner können auf diese Weise im Untersuchungsgebiet untergebracht werden. Strategievariante 3 stellt letztendlich eine Kombination der ersten beiden Varianten dar und erzielt entsprechend die höchste quantitative Wirkung. Die Ergänzungsbauten in Kombination mit einer Aufstockung der Bestandsgebäude bedeuten einen Anstieg um 533 Einwohnerinnen

und Einwohnern und stellen somit eine signifikante Veränderung der Ausgangslage dar.

In diesem Zusammenhang sind Gebäudestrukturen, Gestaltungsansprüche und insbesondere Auswirkungen auf das Sozialgefüge im Detail zu prüfen. Da das Grundstück im Besitz einer Wohnungsbaugesellschaft ist, wird die Schaffung neuen Wohnraums weniger stark durch verschiedene Eigentümerinteressen beeinträchtigt. Bei Siedlungen, die genossenschaftlich organisiert sind oder über einen gewissen Anteil an Eigentumswohnungen verfügen, ändert sich diese Grundvoraussetzung.

Vergleichbar mit den Strategieansätzen in Gebieten mit offener Bauweise zeigen die Gutachter am Beispiel der Siedlung auch die Möglichkeit auf, das zusätzliche Bauvolumen für die Umsetzung größerer Wohneinheiten zu nutzen. So liegt die GF pro Einwohner mit etwa 44m² rund 3m² über der Ausgangslage. In Strategievariante 3 liegt die GF pro Einwohner um 5,5m² über der Bestandssituation. Insgesamt wird somit auch für das Untersuchungsgebiet Fürstenried Ost eine für urbane Räume nachvollziehbare Spannweite an Einwohnerdichten angenommen.

Quantitative Effekte im Gebietstyp Innenstädtisches Wohn- und Mischgebiet (Beispiel Bahnhofsviertel)

Innerhalb des Bahnhofsviertels sehen die Gutachter eine Verdichtung auf ein einheitliches Höhenmaß vor. Durch Akzentuierung mit Hochpunkten sowie der Entwicklung eines freien Innenhofs entstehen zusätzliche Varianten dieses Vorgehens. Durch die Betrachtung eines bereits stark verdichteten Blocks im Bahnhofsviertel zeigen die Gutachter auf, dass die Schaffung neuen Wohnraums die bisher angenommene Grenze baulicher Dichte überschreiten kann.

Bereits in der Minimalvariante (Strategievariante 1) wird durch die Aufstockung des Gebäudebestandes auf eine einheitliche Höhe von 25 eine Versiebenfachung der Einwohnerzahlen von 155 auf 1.099 Einwohnerinnen und Einwohner realisiert. Dieser starke Anstieg lässt sich nur damit erklären, dass die Bestandssituation lediglich über einen Wohnanteil von 14% ver-

fügt. Es ist daher davon auszugehen, dass die eigentliche Wohnraumentwicklung durch eine Anhebung des Wohnanteils und im Wesentlichen oberhalb der bestehenden gewerblichen Nutzungen erfolgt. Im Strategiegutachten wird entsprechend darauf hingewiesen, dass aufgrund der ungünstigen Belichtung, Wohnräume erst ab dem dritten Geschoss realisiert werden. Die Schaffung neuen Wohnraums wäre demnach im gleichen Ausmaß möglich, wenn bei einer niedrigeren Gebäudehöhe der Anteil der gewerblichen Nutzungen reduziert würde. Es ist diesbezüglich zu hinterfragen, inwieweit hiermit innerstädtisches Arbeiten mit der Deckung der Wohnraumnachfrage in Einklang zu bringen ist.

Die Strategievariante 2 stellt eine weitere Überhöhung gegenüber Variante 1 dar. Aufgezeigt wird eine weitere Verdichtung durch profilüberragende Hochpunkte. Die Einwohnerzahl erhöht sich durch diese Maßnahmen um ca. 200 weitere Einwohnerinnen und Einwohner. Strategievariante 3 geht von einer radikalen Umformung der gebauten Strukturen aus und zeichnet das Idealbild einer Blockrandbebauung mit freiem Innenhof. Die Variante kann als Kontrast zur Variante 1 betrachtet werden, da sie mit 1.074 Einwohnerinnen und Einwohnern in etwa die gleichen quantitativen Entwicklungseffekte aufweist. In Anbetracht der komplexen Eigentümerstrukturen ist in Frage zu stellen, ob eine derartige Strategie in der Realität umsetzbar erscheint.

Aufgrund der Zusammensetzung der Innenstadtquartiere aus gewerblichen Nutzungen und Wohnungen ist nur schwer nachvollziehbar, wie die tatsächliche Berechnung der Einwohnerzahlen erfolgt ist. Errechnet man jedoch die Geschossfläche in Abhängigkeit zum Wohnanteil, lässt sich feststellen, dass sich auch hier für urbane Räume nachvollziehbare GF-Werte pro Einwohner von ca. 40 m² ergeben. Die aufgezeigten quantitativen Entwicklungen widersprechen aus gleich mehreren Gründen den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen. Hervorzuheben sind hierbei die Verschlechterung der bereits sehr geringen Grünflächenversorgung in den Innenstadtquartie-



Abb. 48 Quantitative Effekte auf Ebene der Gesamtstadt (Quelle: Gutachten Qualifizierte Verdichtung)

ren und die Verdrängung von Migrantinnen und Migranten und Personen mit geringen finanziellen Spielräumen. Durch die weitere Verdichtung und den Zuzug von mehr Einwohnerinnen und Einwohnern werden diese Effekte verschärft und eine mögliche Umsetzung hat unter besonderer Berücksichtigung dieser Faktoren zu erfolgen.

Quantitative Effekte in der gesamtstädtischen Betrachtung

Das Strategiegutachten berechnet neben den Verdichtungswerten zu den Untersuchungspotenzialen auch die Entwicklungspotenziale auf Ebene der Gesamtstadt. Die Gutachter ziehen hierzu

die bereits genannten Kennzahlen zur Grundfläche, Geschossfläche, Anteil Wohnbebauung sowie Wohnungs- und Haushaltsgröße heran. Als wichtigste Grundlage ist jedoch die Ermittlung der Gebiete zu betrachten, die für eine qualifizierte Verdichtung potenziell in Frage kommen. Hierzu verwenden die Gutachter eine Methode, die durch öffnende und limitierende Faktoren die Eignung eines Gebiets zur Verdichtung untersucht (siehe Kapitel 3.1.1).

Insgesamt geben die Gutachter mit dieser Methodik ein gutes Gesamtbild für die Stadt München wieder. Diese Eignungsgebiete entsprechend jedoch

nicht zwangsläufig den Entwicklungszielen der Stadt und müssen mit diesen abgestimmt werden. Hierdurch können sich die quantitativen Wohnraumeffekte stark reduzieren.

Aufbauend auf den beschriebenen Kennzahlen und der Auswahl der Eignungsgebiete berechnen die Gutachter folgende gerundeten theoretischen Einwohnerpotenziale:

Quantitative Effekte	offene Bauweise / EFH/MFH	Siedlung	Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet
Bestand	120.000	240.000	140.000
Variante 1	240.000	340.000	420.000
Variante 2	400.000	390.000	560.000
Variante 3	500.000	420.000	410.000

Die ermittelten theoretischen Potenziale zeigen auf, dass in München, unabhängig vom Gebietstyp, ein sehr großer Entwicklungsspielraum innerhalb des Bestandes vorhanden ist, der wesentlich zur Verminderung des Wohnungsengpasses beitragen kann. Die in der Modellrechnung kreierten absoluten theoretischen Potenziale der unterschiedlichen Gebietstypen sind in ihrer Größe und Berechnung vergleichbar. Entscheidend ist, dass die Entwicklung in einer sehr unterschiedlichen räumlichen Dimension stattfinden wird. Besonders deutlich wird dies, wenn die starke Konzentration der Entwicklung in den Siedlungen mit der flächigen Ausdehnung der Einfamilienhausgebiete verglichen wird.

Bei der Betrachtung der Zahlen ist zu beachten, dass diese wesentlich von den Kennzahlen der Berechnung sowie von der Ausgestaltung der limitierenden und öffnenden Faktoren abhängen. Dies lässt sich am Beispiel des Gebietstyps Offene Bauweise / Ein- und Mehrfamilienhausgebiete verdeutlichen. Auch ohne einen „Vollausbau“ gemäß Strategievariante 3 werden bereits erhebliche Entwicklungspotenziale sichtbar, die die Quartiere und die Stadt nachhaltig prägen werden. Bei einem angenommenen Limit einer GFZ von 1,2 als Maximalvariante (Strategie 3 GFZ: 2,1) wird das maximale Einwohnerpotenzial bereits halbiert. In Bezug auf alle Eignungsgebiete würde dies immer noch eine freie Kapazität von rund 130.000 Einwohnerinnen und Einwohner bedeuten. Die Entwicklungspotenziale sind daher auch bei genauerer Betrachtung und Berücksichtigung einer Reduktion des Ausbaugrads in diesem Gebietstyp als hoch zu bewerten. Vergleichbare Zusammenhänge würden sich auch für öffnende und limitierende Faktoren im Zusammenhang mit der Identifizierung von für die qualifi-

zierte Verdichtung geeigneten Gebieten berechnen lassen (siehe Kapitel 3.5.1). Im Rahmen des Gutachtens konnte das Stadtgebiet jedoch nur im Groben beurteilt werden. Bei einer detaillierten Betrachtung auf Stadtteilebene sowie einer spezifizierten Anwendung der öffnenden und limitierenden Faktoren ist davon auszugehen, dass zum Teil identifizierte Eignungsgebiete aus der Modellrechnung ausgenommen werden müssen. Die Möglichkeiten der verkehrlichen Erschließung, die Kapazitäten der sozialen Infrastrukturen oder schützenswerte Bau- und Grünstrukturen setzen hier Grenzen der Entwicklung.

Des Weiteren werden die Teilgebiete durch strategische Entscheidungen zur Siedlungsentwicklung beeinflusst. Welche Quartiere sollen aus gesamstädtischer Perspektive weiterentwickelt werden? Wo werden Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung gesetzt? Wie viel Grünfläche soll pro Einwohnerin/Einwohner zu Verfügung stehen? Welche Quartiere sind tatsächlich zum Einzugsbereich des ÖPNV hinzuzurechnen? Die Antworten auf diese Fragen haben potenziell sehr großen Einfluss auf das Ergebnis der Modellrechnung.

Prinzipiell kann man festhalten, dass die Testplanungen zu den jeweiligen Gebietstypen prototypisch und gut übertragbar sind. Es stellt sich aber die Frage, inwieweit die untersuchten Gebiete mit der Anwendung der Strategievarianten Rückschlüsse zulassen, um die gesamstädtischen Entwicklungspotenziale abzuschätzen. Insbesondere in Übergangsphasen sehen entsprechende Gebiete wenig nach dem „fertigen“ Strategieentwurf aus. Bei der Abschätzung der stadtweiten theoretischen Potenziale ist dies zu berücksichtigen.

Im Zusammenzug der Testentwürfe und der gesamstädtischen Betrachtung wird die quantitative Entwicklung zwar von der Methodik belastbar dargestellt, jedoch wird diese nicht auf die tatsächlichen Entwicklungsmöglichkeiten angepasst. So entsteht eine Überschätzung der Übertragbarkeit durch das Strategiegutachten. Eine Verifizierung der Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere auf Ebene der Gesamtstadt, war jedoch nicht Auftrag der Gutachter. Die notwendige Vertiefung wurde im Rahmen der Arbeitsgruppe der Stadt München bereits gestartet. In Bezug auf eine realistischere gesamstädtische Bewertung sollte untersucht werden, welche Gebiete aus stadtplanerischer und politischer Sicht mit welchem Verdichtungsgrad angestoßen werden sollten. Insgesamt wird sich das Einwohnerpotenzial durch eine solche differenzierte Betrachtung in erheblichem Maße verkleinern, wenn auch die Aussagen der Gutachter im Grundsatz Bestand haben werden. Das Gutachten hat auch deutlich gemacht, dass in vielen Fällen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen anzupassen sind. Als zentralen Faktor gilt es die Auswirkungen auf bestehende oder allfällig neu zu errichtende Infrastrukturen zu berücksichtigen, um eine Überlastung zu vermeiden.

3.2.2 Umstrukturierung

Die Kernfrage und -aufgabe der langfristigen Siedlungsentwicklung richtet sich nach der Ermittlung von Wohnraumpotenzialen und der damit verbundenen Schaffung von neuem Wohnraum in München.

Für die thematische Abhandlung der Umstrukturierung haben die Gutachter diese Fragestellung neu interpretiert und auf die besonderen Rahmenbedingungen in Gewerbegebieten angepasst. Wie in Kapitel 3.1.2 bereits aufgezeigt, untersuchen die Gutachter nicht die maximal mögliche Wohnraum-

schaffung in Gewerbegebieten, sondern die Milieus hinsichtlich ihrer Bedeutung und ihrer Weiterentwicklungsmöglichkeiten. Die Gutachter haben diesen Ansatz gewählt, da in heterogen strukturierten Gewerbegebieten oftmals eine hohe Eigendynamik der Akteure herrscht und nicht in einem vorgedachten, konfliktfreien Raum geplant werden kann. Bei der Frage nach Umstrukturierungsmöglichkeiten in gewerblich geprägten Bestandsgebieten gehört das Akzeptieren von Konflikten oft zur Besonderheit eines durchmischten Arbeits- und Wohngebiets und wird von der Bevölkerung aufgrund des niedrigen Mietzinses angenommen.

Betrachtet man die möglichen Potenziale zur Wohnraumschaffung in Gewerbegebieten, so stellt das Gutachten gleich zu Beginn dar, dass es keine pauschale Antwort darauf geben kann bzw. Potenziale mit eindeutigen Zahlen zu belegen sind. Die Schaffung von Wohnraum hängt maßgeblich von den baulichen Strukturen des gesamten Gebiets sowie von der Gebäudestruktur und -zustand ab. Die modellhaften Rechnungsansätze und Schätzungen lassen erkennen, dass der Wohnanteil in Gewerbegebieten bei gleichzeitigem Erhalt gewerblicher Flächen zwar deutlich erhöht werden kann, dabei jedoch die Summe aller erfolgreichen Umstrukturierungsmaßnahmen und nicht eine gesamthafte Planung eine Rolle spielen. Die Summe von Einzelmaßnahmen bildet daher die Grundlage für Aussagen zum Wohnraumpotenzial in Obersendling: Die Einzelmaßnahmen wurden mit Umsetzungswahrscheinlichkeiten belegt (Realisierung bis 2021). Dabei ist anzumerken, dass diese Einschätzungen größtenteils subjektiv auf

Marktinformationen und -prognosen beruhen. Eine Validierung dieser Einschätzung müsste in einem zukünftigen Schritt über Gespräche mit Eigentümern und Nutzern erfolgen. Die Gutachter sehen in den drei Testgebieten mit je zwei Konzeptvarianten insgesamt 32 Einzelmaßnahmen vor. Betrachtet man aus Sicht der Gutachter nun die Wohnraumpotenziale im gesamten Gewerbegebiet Obersendling gefiltert nach Teilräumen und einem Berechnungsschlüssel von 91m² BGF / 2,3 Einwohner, so ergeben sich folgende Schätzungen: Im Raum des klassischen Gewerbes werden 1.600 Wohnungen, für Bürostrukturen 2.000 Wohnungen, für Altes Gewerbe 1.050 Wohnungen und für Brachflächen 2.500 Wohnungen geschätzt.

Durch die Hochrechnung und Interpolation der gebietstypologischen Testentwürfe gehen die Gutachter im gesamten Testgebiet Obersendling von 4.700 Wohneinheiten aus, dies entspricht ca. 9.400 Einwohnern. Zusammen mit dem Potenzial der bestehenden Brachflächen können nach Aussage der Gutachter in den nächsten 10 Jahren 7.200 neue Wohnungen im Gewerbeband entstehen. Diese Zahlen sind mit Vorzicht zu betrachten. Die Berechnungen für Obersendling sind aufgrund der Gutachter-Schätzungen nicht transparent genug, die Nachvollziehbarkeit und damit letztlich die Belastbarkeit der Potenzialermittlung ist daher eingeschränkt.

Unabhängig von der Belastbarkeit der Potenziale bestätigen die Zahlen die aus bisher erfolgten Umstrukturierungsmaßnahmen resultierenden Einschätzungen: Von Brachflächen oder Baulücken abgesehen bieten Büro-

strukturen das größte Potenzial, Wohnraum in Form von Umnutzungen zu schaffen. Oftmals ist es wirtschaftlicher, Wohnräume zu realisieren als die bestehenden Bürostrukturen auf den neuesten Stand der Büroanforderungen umzubauen. Teilräume mit baulichen Strukturen von altem Gewerbe bieten hingegen das geringste Wohnraumpotenzial, da die alten, baulichen Gewerbestrukturen oftmals nur mit hohem baulichen und finanziellen Aufwand zu Wohnräumen transformiert werden können.

Das Gutachten lässt eindeutig die Erkenntnis zu, dass Umstrukturierungsgebiete im Vergleich zur qualifizierten Verdichtung keine besonders großen Wohnraumpotenziale schaffen können. Die Wirkung hinsichtlich des Kernziels von LaSie bleibt demnach beschränkt. Vor diesem Hintergrund ist jedoch festzuhalten, dass die Wirkungen der Umstrukturierung vielmehr in der Verbesserung der städtebaulichen und funktionalen Qualitäten sowie der Diversität von Lebensräumen liegen und nicht in der Realisierung maximaler Wohnkapazitäten. Gerade Gewerbegebiete können eine enorme städtebauliche und funktionale Aufwertung erfahren, wenn Wohnnutzungen trotz des gewerblich genutzten Bestands ermöglicht werden. Betrachtet man nun noch einmal die durch die Gutachter vorgenommene, neue Auslegung und Anpassung der LaSie-Kernaufgabe für das Thema Umstrukturierung, so ist zu erkennen, dass ein sinnvoll interpretierter Ansatz gewählt wurde. Der Schlüssel einer Umstrukturierung liegt nicht in der Schaffung von quantitativem Wohnraum, sondern vielmehr in der qualitativen Entwicklung und Aufwertung eines ganzen Gebiets.

Typ Testgebiet	Wohnungsbaupotential in Testentwürfen bis 2021	Größe Testentwurf in ha	Durchschnittliches Potential Wohnungen/ha	Gesamtumfang Gebietstypologie in ha	Potential der Gebietstypologie in Wohnungen
Klassisches Gewerbe	330-410	7,8	47	34,1	1618
Office Cluster	460-520	6,6	74	26,9	1997
Altes Gewerbe	210-280	6,1	40	25,5	1024

3.2.3 Stadtrand

Die quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten am Stadtrand sind unter der Prämisse einer nachhaltigen und auf die Landschaft ausgerichteten Siedlungsentwicklung zu bewerten. Die quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten für den Stadtrand einzuschätzen ist schwierig, da es sich im Grundsatz um eine offene, prinzipiell entwickelbare Fläche handelt, die darüber hinaus zu Teilen im Eigentum der Stadt München ist. Mit einem entsprechenden Infrastrukturbau lassen sich grundsätzlich auch sehr hohe Dichten realisieren. Anders als innenstädtische Quartiere gibt es kaum fixe Entwicklungsgrenzen oder vorgegebene Baustrukturen, die die quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten limitieren. Die vom Gutachten entworfenen Strategien entsprechen daher nicht dem Grundsatz einer maximalen Ausnutzung des Areals im Sinne eines Entwicklungspotenzials, sondern stellen konkrete und raumspezifische Projekte dar.

Im Quartier im Waldland werden mit ca. 9.500 Einwohnerinnen und Einwohnern ca. 75% des Entwicklungsziels erreicht. Das dichte Gartenland ergänzt weitere ca. 2.900 Einwohnerinnen und Einwohner. Bei der Entwicklung des Gebietes setzen die Gutachter auch eine räumlich differenzierte Dichte in den unterschiedlichen Stadtrandtypen. Die Berechnung der quantitativen Entwicklung basiert auf realistischen Dichtezahlen, die den Bautypologien entsprechen. Die GFZ liegt im dichten Gartenland weitestgehend zwischen 1,2 und 1,4 und stellt somit keine wesentlich neuen Dichtevorstellungen für Stadtrandentwicklungen dar. In der Messe-



Abb. 49 Stadtrand Nord-Ost (Quelle: Rauminformationssystem Bayern, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie)

stadt Riem wird zum Vergleich für die Wohnbereiche ebenfalls durchschnittlich eine GFZ von 1,3 erreicht (LHM: Nr. 20 der Schriftenreihe zur Messestadt Riem. Messestadt Riem – ökologische Bausteine Teil 1 Stadtplanung. 1995). Auch für die Quartiere im Waldland sind mit einer GFZ von 1,4 bis 1,8 keine unbekannten Sprünge in der städtebaulichen Dichte gesetzt. Gegenüber dem direkten Umfeld heben sich die vorgeschlagenen Entwicklungen am Stadtrand jedoch zum Teil deutlich ab. Es kommt gegenüber dem aktuellen Zustand zu einer Verdichtung des Stadtrandes.

Die Gutachter untersuchen beispielhaft am Beispiel des Gartenlandes, wie eine Verdichtung über das geplante Maß hinaus aussehen könnte. Hierbei werden sogar Werte von GFZ 2,2 erreicht.

Die Gutachter sehen eine solche Verdichtung durch eine weitere Ausnutzung von freien Flächenteilen sowie durch weitere Aufstockungen der geplanten Gebäude. Zwar wird im Konkreten nicht aufgezeigt, wie eine solche Verdichtung aussehen kann, es verdeutlicht jedoch, dass sowohl im bestehenden als auch im geplanten Stadtrand Verdichtungsmöglichkeiten liegen. Im dichten Gartenland können auf diese Weise ca. 600 weitere Personen untergebracht werden. Bei einer Verdichtung in diesem Maße sollte hinterfragt werden, inwieweit die bestehenden Verkehrs- und Versorgungsstrukturen am Stadtrand eine Verdichtung aufnehmen können.

Auch wenn am Stadtrand keine fixen Entwicklungsgrenzen wirken, wie sie in innerstädtischen Quartieren vorzu-

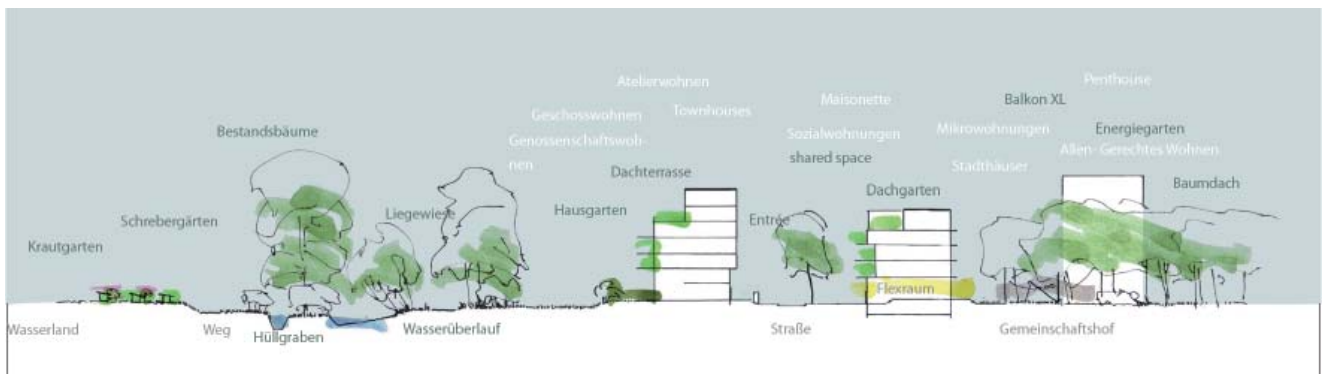


Abb. 50 Schnitt vom Stadtrandtyp Quartier im lichten Waldland (Quelle: Gutachten Stadtrand)

Bereich		Nettowohn- bauland in ha	GFZ	GRZ	BGF in qm	Bedarf BWF pro WE in qm	Einwohner *	Wohneinheiten	
Typ	Nr.							pro Teilbereich	pro Typ
Dichtes Gartenland	1	2,9	1,6	0,8	45964,8	100,0	1161,7	459,6	
	2	2,5	1,4	0,6	34650,0	100,0	875,8	346,5	
	3	4,3	1,4	0,6	60480,0	100,0	1528,6	604,8	
	4	12,6	1,2	0,4	150616,8	100,0	3806,8	1506,2	2917,1
Quartier im Waldland	5	14,2	1,8	0,6	211025,0	100,0	5333,6	2110,3	
	6	17,1	1,4	0,6	744590,0	100,0	18819,3	7445,9	9556,2
Gesamt		53,6			1247326,6		31525,8		12473,3

* Für die Berechnung der Einwohnerzahl wird folgende Vorgabe der Stadt München verwendet: $E = BGF/91 \times 2,3$

finden sind, so sind die Entwicklungen doch stärker abhängig von anderen Entwicklungen. Beispielsweise ist die Realisierung von 9.500 Wohneinheiten im Quartier im Waldland nur dann möglich, wenn entsprechende Infrastrukturen für Versorgung und Verkehr gewährleistet werden können oder die Nutzungsansprüche der Galopprennbahn berücksichtigt werden. Der tatsächliche Beitrag zur Behebung des Wohnungsengpasses bedarf daher weitreichender Planungs- und Investitionsvorleistungen. Zwar verfügt die Stadt München über große Teile der Flächen (insgesamt 100ha), das dort vorhandene Potenzial steht aber eher langfristig zur Verfügung. Als kurzfristig realisierbar sind die Bauabschnitte im Nordosten entlang der S-Bahnlinie der S8 einzuschätzen.

3.3 Die Wirkungen der Strategiegutachten: Qualitäten

Die in Kapitel 3.2 beschriebene Realisierung von Quantitäten, das eigentliche Kernziel der Langfristigen Siedlungsentwicklung Münchens, kann ohne die parallele Schaffung von städtebaulichen und funktionalen Qualitäten nicht gelingen. Das Umsetzen eines erhöhten Wohnraumanteils muss mit einem qualitätsvollen Stadtbild und angepassten Nutzungsfunktionalität einhergehen. Eine bloße Verdichtung ohne Berücksichtigung baulicher und nutzungsbezogener Qualitäten beeinflusst die gesellschaftliche Struktur, die räumliche Identität sowie die Infrastrukturen. Im Sinne eines fördernden bzw. begünstigenden Einflusses werden im Folgenden gesamtheitliche Einschätzungen zu den qualitätsbezogenen Strategien der Gutachten Qualifizierte Verdichtung, Umstrukturierung und Stadtrand vorgenommen, soweit eine

Einschätzung aufgrund der in den Gutachten wenig betrachteten qualitativen Wirkungen möglich ist.

3.3.1 Gesellschaftliche Aspekte

Die gesellschaftlichen Einflüsse von Wohnraumschaffung sind in den drei Gutachten Qualifizierte Verdichtung, Umstrukturierung und Stadtrand unterschiedlich zu bewerten, soweit sie in den Gutachten angesprochen wurden oder erkennbar waren. Im Rahmen des Gutachtens zur qualifizierten Verdichtung spielt die Auswahl des Verdichtungsgebiets eine wesentliche Rolle bei sozialräumlichen Effekten. Gerade in Gebieten mit einem großen Verdichtungseffekt können die Wirkungen der neuen Bevölkerungszusammensetzung einen wiederum großen Einfluss auf die Wohnraumqualitäten haben. Hier ist es aus diesem Grund besonders wichtig, die aufgezeigte Chance, frühzeitig in die spätere Zusammensetzung der Bevölkerung steuernd eingreifen zu können, als solche zu erkennen und zu nutzen. Eine hingegen hohe qualitative Wirkung kann insbesondere beim Gutachten Umstrukturierung herausgestellt werden. Durch das Bereitstellen verschiedener Wohnformen und ggf. auch verschiedener Eigentumsformen kann die Durchmischung verschiedener Bevölkerungsgruppen gefördert werden. Bei der Entwicklung des Stadtrands ist es von Bedeutung, die Anknüpfungspunkte zwischen neuen und bestehenden Strukturen in sozialräumlicher und gesellschaftlicher Hinsicht zu finden. Die Zielgruppen, die städtebauliche Ausgestaltung sowie die angebotenen Nutzungen und Funktionen wirken sich auf die gesellschaftliche Entwicklung am Standort aus.

3.3.2 Stadträumliche Identität

Der Einfluss von Wohnraumschaffung auf die stadträumliche Identität lässt sich aus den Gutachten grundsätzlich

gut herauslesen und bietet das größte Qualitätspotenzial im Rahmen einer Quartierentwicklung. Charakteristische Teilräume und Stadtgebiete in München können durch eine gezielte Wohnraumentwicklung in ihrer Identität punktuell weiterentwickelt und in Ihrer Gestaltung oftmals qualitativ verbessert werden. Damit einhergehend können die Wiedererkennung eines Quartiers gesteigert und stadträumliche Akzente gesetzt werden. Eine Entwicklung im Bestand eröffnet die Chancen, sich von uniform geplanten Gebieten abzuwenden und gleichzeitig die Gefahr einer Quartiersüberformung von Beginn an zu verhindern. Das erklärte Ziel soll sein, die sogenannte Münchner Mischung zu sichern und zu stärken, um die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Wohnort zu fördern.

Die Gutachten stellen in ihrer Gemeinsamkeit heraus, dass es im Zuge einer Quartierentwicklung keine „neuen“ Lebenswelten geben kann und wird, aber dass vorhandene Strukturen sowohl wahrnehmbar als auch qualitativ voll aufgewertet werden können und bei Bedarf das bestehende oder auch gewandelte Image gepflegt werden kann. Dabei muss jedoch stets beachtet werden, dass eine Entwicklung im Bestand stets eine angepasste und sensible Planung bedingt, die den Bestand nicht beeinträchtigen darf. Maßnahmen zur Stärkung der stadträumlichen Identitäten werden im Rahmen der Wohnraumschaffung in den Gutachten sehr unterschiedlich beschrieben. Diese reichen von der Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums und Straßen, über die Diversifizierung der Nutzungsstruktur bis hin zum Aus- und Umbau verschiedener Gebäude. Offene Fragen stellen sich in den Gutachten in erster Linie im Hinblick auf die Umsetzung der qualitativen Maßnahmen zur stadträumlichen Identität. Zwar werden Maßnahmen aufgeführt und skizzenhaft beschrieben, jedoch ist kein Qualitätskonzept ablesbar. Die Maßnahmen bilden vielmehr eine Summe verschiedener Einzelmaßnahmen ohne Einbindung oder Bezug zu einem notwendigen Gesamtkonzept.

3.3.3 Grün- und Freiräume

Der Einfluss von Wohnraumschaffung auf eine qualitative Quartierentwicklung ist aus freiraumplanerischer Sicht differenziert zu betrachten, da die Qualitäten von Frei- und Grünräumen maßgeblich vom Umfeld und der Zielsetzung des Quartiers abhängen. Folgende Grundsätze können jedoch für alle Gutachten geltend gemacht werden, die maßgeblich für eine qualitätvolle Entwicklung sind: Grün-/Freiräume erhalten, stärken, weiterentwickeln, zugänglich machen und Reduzierungen vermeiden sowie die Balance zwischen Grün-/Freiraum und bebautem Raum erhalten.

Ein wesentliches Qualitätsmerkmal der Entwicklung und Wohnraumschaffung im Bestand kann der Einfluss auf die Aktivierung von Revitalisierungs- und Umgestaltungspotenzialen innerhalb eines Quartiers sein. Vor diesem Hintergrund kann, insbesondere bei der Umstrukturierung, die Chance ergriffen werden, Grün-/Freiraumqualitäten zu schaffen, die vorher nicht oder nur gering vorhanden waren oder entsprechende Potenziale zu aktivieren und im Zuge der Quartiersentwicklung neue, qualitätvolle Bereiche zu realisieren. Sind in einem Quartier nicht ausreichend Potenziale zur Verbesserung der Grün-/Freiraumqualität vorhanden, so sind in diesem Fall vor allem die nutzbaren Qualitäten im näheren Umfeld und weitere städtische Grün-/Freiraumverbindungen wichtig. Mögliche Ausprägungen der potenziellen Freiraumqualitäten werden nicht benannt bzw. es werden keine Leitbilder der Wohnumfeld-Welten in Gemengelagen vermittelt. Ökologische bzw. klimatische Fragestellungen, die in dem derzeit hoch versiegelten Gewerbeband Obersendling für eine Qualifizierung unerlässlich sind, werden nicht benannt.

Beim Thema der qualifizierten Verdichtung steht durch die Intensivierung der Nutzungen auf Bestandsflächen vor allem die Frage nach einer angemessenen Versorgung mit Freiräumen im Mittelpunkt. Durch das Setzen einer Intensivierungsgrenze versucht das Gutachten in Form dieses Minimalfreiraums einen Weg zu finden, trotz Verdichtung

und teils neuer Flächeninanspruchnahme die qualitätvolle Frei- und Grünraumversorgung zu gewährleisten. Das Gutachten Stadtrand schafft hinsichtlich einer qualitätsbezogenen Grün-/Freiraumentwicklung einen kreativen Ansatz, indem verschiedene freiraumbezogene Themen bzw. Stories als Entwicklungsleitideen gewählt werden. Die Bilder „Weites Wasserland“, „Dichtes Grünland“ und „Lichter Waldrand“ stehen Pate für die drei verschiedenen Stadtrandtypen, die im Rahmen des Gutachtens beschrieben und ausgearbeitet werden. Diese themenbezogene Grün-/Freiraumentwicklung verdeutlicht, dass die Schaffung von Wohnraum und die damit verbundene Entwicklung eines Quartiers stets mit einer Vernetzung und einem Bezug zu qualitativen Grün-/Freiräumen einhergehen sollten.

In der zusammenfassenden Betrachtung der Gutachten kristallisiert sich heraus, dass freiraumbezogene Qualitäten bei der Wohnraumschaffung ein zentrales und wichtiges Thema darstellen, das aber oftmals nur am Rande beschrieben wurde. Offene Fragen stellen sich insbesondere nach der Qualifizierung von Grün-/Freiräumen innerhalb eines Quartiers sowie nach alternativen Freiraummöglichkeiten, wie beispielsweise Dachflächen. Gerade bei einer Entwicklung im Bestand können solche neuen Freiraumformen eine zentrale Rolle spielen, um einen adäquaten Umgang mit Flächenressourcen zu gewährleisten und unterschiedliche Freiraumangebote zu schaffen.

3.3.4 Verkehrsinfrastrukturen und soziale Infrastrukturen

Die Frage nach der Wohnraumschaffung in München darf nie losgelöst von der Verkehrsentwicklung gesehen werden und ist außerdem in besonderem Maße von räumlichen Erreichbarkeiten abhängig. Der Einfluss von Wohnraumschaffung spiegelt sich vor allem darin wieder, dass sich neue Wohnstandorte durch attraktive Erreichbarkeiten auszeichnen und dabei zu beachten ist, dass neue Fahrten (Arbeitsweg, Versorgung, Freizeit, etc.) generiert werden, die im Vorfeld der Planungen geklärt und analysiert sein müssen. Verkehrsinfrastrukturen beanspruchen

Raum und Fläche, so dass im Rahmen der Wohnraumplanung stets die Prüfung der Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastrukturen, die noch vorhandene Verkehrskapazität und mögliche, erforderliche Ausbaumaßnahmen erfolgen muss. Gerade in der heutigen Mobilitätsgesellschaft nimmt die Bereitstellung einer qualitativen Verkehrsinfrastruktur, verbunden mit schnellen und guten Erreichbarkeiten, einen enorm hohen Stellenwert bei der Wahl des Wohnstandortes ein.

In München nehmen der Öffentliche Personennahverkehr sowie der Langsamverkehr, wie z.B. Fahrrad und Fußgänger, eine herausragende Rolle in der Frage nach qualitativen Verkehrsinfrastrukturen ein. Die Rahmenbedingungen für den motorisierten Individualverkehr werden zunehmend ungünstiger, da Verkehrskapazitäten an ihre Grenzen stoßen, das Stellplatzangebot für Pkw begrenzt ist und der MIV aus Umweltschutzgründen oftmals beschränkt wird.

Die Gutachten stellen in ihrer Gemeinsamkeit heraus, dass die Zusammenhänge zwischen Wohnraumschaffung und qualitativen Verkehrsinfrastrukturen sehr umfangreich und mitunter komplex sind, und im Rahmen einer Kurzbetrachtung nicht adäquat behandelt werden können. Dennoch ist festzustellen, dass in den Gutachten zu wenige Bezüge zu Verkehrsfragen vorhanden sind. Gerade die Problematik der Platzinanspruchnahme durch Verkehrsinfrastrukturen, der zunehmende Stellplatzbedarf sowie eine grobe Frequenzabschätzung durch die Bevölkerungszunahme in einem Quartier bleiben offen. Qualitative bauliche Gestaltungsmaßnahmen, wie beispielsweise eine verbesserte Straßenraumgestaltung, werden in den Gutachten ebenfalls nur wenig betrachtet.

Die Einflussnahme von Wohnraumschaffung auf die soziale Infrastruktur stellt sich, wie die Verkehrsinfrastruktur, ebenso komplex und vielfältig dar. Wie bei der verkehrsbezogenen Infrastruktur wird auch die Thematik zur sozialen Infrastruktur in den Gutachten nur marginal beschrieben. Betrachtet man die logischen Zusammenhänge

zwischen der Umsetzung neuer Wohnungen und dem sozialen Infrastrukturbedarf (z.B. Kindergarten, Schulen, etc.), so muss dieser ermittelt und auf die zukünftigen Bedürfnisse ausgerichtet werden. Durch eine frühzeitige Planung und Abschätzung des Infrastrukturbedarfs besteht die Chance, Vernetzungen von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z.B. quartierübergreifende Schulen) zu ermöglichen und Kombinationsmodelle (z.B. Ganztageschulen und -kindergärten) zu fördern. Im Rahmen solcher Vernetzungen oder Kombinationsmodelle kann sich zudem die Option eröffnen, positive Effekte auf die Kostenplanung und -einsparung zu erzielen und damit Sprungkosten einzuschränken. Weitere Vorteile können sich aber auch im Hinblick auf eine flächensparende Planung ergeben, um dem Effekt der sonst so flächenintensiven sozialen Infrastruktur entgegenwirken zu können.

Die Gutachten stellen in ihrer Gemeinsamkeit heraus, dass gerade bei Planungen im Bestand sensibel agiert und die Anforderungen an die soziale Infrastruktur bereits frühzeitig in die Entwicklung einfließen müssen. Auch wenn von den Gutachtern im Rahmen ihres Auftrags keine Abhandlung zum Umgang mit der sozialen Infrastruktur bei Wohnraumschaffung möglich war, so bleiben dennoch Fragen im Zusammenhang mit den erstellten Gutachtenstrategien offen. So werden zwar gewisse Abhängigkeiten zwischen der Wohnraumschaffung, dem Bevölkerungszuwachs eines Quartiers und dem sozialen Infrastrukturbedarf angeklungen, jedoch werden diese Zusammenhänge bei den späteren Empfehlungen und dem weiteren Vorgehen nicht mehr aufgegriffen.

3.4 Umsetzbarkeit: Planungsrecht und Steuerung

3.4.1 Qualifizierte Verdichtung

Im Strategiegutachten wird ein separates Kapitel der Beurteilung zur planungsrechtlichen Umsetzung gewidmet. Die Gutachter durchlaufen grundsätzlich eine Bewertung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, um

folgende zentrale Fragestellung beantworten zu können: Mit welchen Instrumenten lässt sich eine qualifizierte Verdichtung realisieren und wie sollten diese Instrumente ausgestaltet bzw. genutzt werden?

Im Anschluss nehmen die Gutachter eine Einschätzung zur Anwendung alternativer Planungsinstrumente vor. Sie stellen hier richtigerweise fest, dass es im Sinn einer stärkeren Steuerung der baulichen Entwicklung einer Festsetzung bedarf, um gezielt Verdichtungsmaßnahmen zu koordinieren und diese auf die konkreten Rahmenbedingungen abzustimmen. Die Gutachter untersuchen dabei die Instrumente Sanierungsrecht (§136ff BauGB), Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§165 BauGB), Stadtumbaumaßnahmen (§§ 171a)ff), Maßnahmen im Zusammenhang der sozialen Stadt (§171e)), private Stadtentwicklung (§171f)) sowie Umlegungsverfahren. Die Instrumente erfüllen die genannten Ansprüche an eine stärkere Steuerung der baulichen Nutzung nur in Teilen, vor allem aber können sie aufgrund ihrer Zweckbestimmung nur im Einzelfall oder gar nicht zur Umsetzung herangezogen werden. Es wird folgerichtig geschlossen, dass substantielle bauliche Verdichtung im Bestand nur über einen qualifizierten oder einfachen Bebauungsplan möglich ist. Damit die Bebauungsplanverfahren erfolgreich gesteuert werden, sollten sie durch ein städtebauliches Leitbild, einen Rahmenplan und eine intensive Bürgerbeteiligung eine Begründungsgrundlage erfahren.

An dieser Stelle soll hervorgehoben werden, dass informelle Instrumente einen wichtigen Beitrag leisten können, wenn es darum geht, Visionen und Planungskonzepte zu entwerfen oder zu vermitteln. Insbesondere bei der qualifizierten Verdichtung, wo eine Vielzahl an unterschiedlichen Interessensgruppen beteiligt ist, können informelle Instrumente unterstützend zu formellen Instrumenten die Steuerungswirkung der Planung erhöhen.

3.4.2 Umstrukturierung

Im Zuge der Prüfung und konzeptionellen Betrachtung von Umstrukturie-

rungsmöglichkeiten spielt die planungsrechtliche Umsetzung eine bedeutende Rolle. Die zentrale Fragestellung, welcher sich die Gutachter in diesem Zusammenhang gestellt haben, richtet sich nach der Zulässigkeit von Wohnen in Gewerbegebieten. Die nachfolgenden Punkte zeigen auf, wie sich die Gutachter mit der Frage auseinandergesetzt haben.

Die Gutachter wählen zur Prüfung der Fragestellung, ob und wenn ja wie Wohnnutzung in Gewerbe- oder auch Industriegebieten ermöglicht werden kann einen planungsrechtlichen Exkurs durch Prof. Dr. Jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt. Er stellt zunächst fest, dass sich das sogenannte Trennungsgebot nach §50 BImSchG im System der Bauleitplanung nach der BauNVO dergestalt auswirkt, dass Wohngebiete oder auch nur Wohnungsnutzungen grundsätzlich nicht unmittelbar an oder in Gewerbe- oder Industriegebieten heran- bzw. hineingeplant werden dürfen. In diesen Gebieten sind nur ausnahmsweise und untergeordnet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Aus dieser Regelungssystematik lässt sich immerhin entnehmen, dass es einerseits unzulässig ist, vorsätzlich und ohne Not Wohngebiete neben erheblich störende oder sogar gefährliche gewerblich-industrielle Nutzungen zu platzieren, es andererseits aber offenbar nicht vollständig verboten ist.

Daher wird zunächst abstrakt geschildert, mit welchen bauplanungsrechtlichen Instrumenten die Zulässigkeit des Wohnens in der Nachbarschaft von Gewerbe herbeigeführt werden könnte. Vorgeschlagen werden der „vorhabenbezogene Bebauungsplan nach §12 Abs. 3a BauGB“, die Baurechtschaffung in 2 Stufen „Koordinierungs-Bebauungsplan mit nachfolgenden Projekt-Bebauungsplänen“ und die „Einzelfallgenehmigung bzw. Befreiung für Wohnen auf Probe“. Prof. Schmidt-Eichstaedt weist jedoch darauf hin, dass für alle Formen der vorgeschlagenen Aktivierung gilt, dass mit der Herstellung der öffentlich-rechtlichen Zulässigkeit des Wohnens neben Gewerbe und Industrie nur eine (wenn auch wichti-

ge) Seite des Problems gelöst werden könne und sich ohne die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer keine Nutzungsmischung wird erreichen lassen. Im Fortgang des Berichts soll dann die Probe aufs Exempel gemacht werden, indem die vorgeschlagenen Instrumente auf ihre Verwendbarkeit in den drei Testgebieten des Gewerbebands Obersendling in München untersucht werden.

Deren Anwendbarkeit kann aber auch durch die für die Testgebiete formulierten Umsetzungsstrategien nicht abschließend nachgewiesen werden und wäre daher im weiteren Verfahren hinsichtlich der Anwendbarkeit, vor allem aber hinsichtlich ihrer Rechtssicherheit sorgfältig zu prüfen.

Fokussiert man die Ergebnisse des planungsrechtlichen Exkurses im Gutachten auf die zentrale Fragestellung von Wohnen im Gewerbegebiet Obersendling, so wird deutlich, dass die wesentlichen Voraussetzungen dafür jedoch die tatbestandliche Klärung von Immissionen und möglichen Schutzvorkehrungen sowie die Instrumentenwahl in Abhängigkeit vom städtebaulichen Konzept sind.

Darüber hinaus verdeutlichen die Gutachter eindrücklich, dass eine aussichtsreiche Umstrukturierung auch maßgeblich vom Willen der Eigentümer abhängt. Sowohl die Kooperationsbereitschaft der Eigentümer als auch eine einheitliche, klare und federführende Zuständigkeit seitens der Verwaltung sind zentrale Erfolgsfaktoren für eine funktionierende Umstrukturierung.

Für die bereits angedeutete effektive und zielgerichtete Steuerung zeigen die Gutachter drei wichtige Prozessphasen im Rahmen der Umstrukturierung auf: 1. Zielformulierung und Gesamtvision, 2. Aushandlungsphase und 3. Planung und Umsetzung.

- Die erste Phase umfasst in ihrem Vorgehen die Analyse des Gebiets, die Definition der Handlungsebenen, die Prüfung des Planungsrechts und des Immobilienmarkts sowie die Ermittlung der Gebietspotenziale. Dar-

auf basierend werden Zielformulierungen und eine Gesamtvision für die Umstrukturierung und ihre Maßnahmen abgeleitet.

- Die zweite Phase sieht die Erarbeitung des Entwicklungskonzepts, die kooperative Planung und die Abstimmung mit den Eigentümern vor.
- In der dritten Phase werden die Planung und Umsetzung erneut mit den Gesamtzielen abgestimmt, die Koordination der Handlungsebenen für die Umsetzung aufgestellt und die Maßnahmen im Planungsrecht verankert.

Die von den Gutachtern aufgezeigten Phasen der Steuerung nehmen ihre Funktion des Vordenkens auf dem Weg zur Umsetzung der Umstrukturierung wahr. Eine kooperative Planung zwischen Stadt und Eigentümern bildet dabei die Grundlage für eine funktionierende Umstrukturierung, die einerseits zwar einen hohen Abstimmungs- und Fachkräfteaufwand fordert, andererseits aber im besten Fall eine Planung mit einer gemeinsamen Entwicklungsperspektive ermöglichen kann. Die Gutachter zeigen in ihren Überlegungen klar auf, dass Planen im Bestand sensibel ist und demnach einer intensiven und angepassten Steuerung bedarf. Eine Umstrukturierung muss von der koordinierten Prozesssteuerung, der Wissens- und Fachkräftebündelung und einem konsensualen Vorgehen leben.

3.4.3 Stadtrand

Zum Thema des Planungsrechts wird im Strategiegutachten kaum eine Aussage getroffen. Vor dem Hintergrund, dass die Stadt prinzipiell auf alle Mittel der klassischen Projektentwicklung zurückgreifen kann, ist eine detailliert Auseinandersetzung in Bezug auf dieses Strategiegutachten nicht notwendig. Die Gutachter weisen darauf hin, dass am Stadtrand geprüft werden sollte, welche Instrumente neben der Bebauungsplanung für die Entwicklung eingesetzt werden können.

Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung am Stadtrand müssen zunächst Entwicklungskonzepte erarbeitet und abgestimmt werden. Hierzu weisen die Gutachter insbesondere auf die Rolle unterschiedlicher Entwicklungsmodelle hin. Auch wenn die Modelle nicht in ausreichender Detailschärfe formuliert sind, so spiegeln sie dennoch die Individualität der Ergebnisse des Strategiegutachtens wieder, indem sie auf einzelne Teilbereiche des Untersuchungsgebietes bezogen werden können. Die Gutachter weisen hier beispielsweise darauf hin, dass in bestimmten Bereichen Einzelinvestoren, Investorengemeinschaften oder auch Genossenschaften die Träger der Entwicklung sein können. Soll eine stärkere Steuerung durch die Stadt erfolgen, wird es in diesem Zusammenhang im besonderen Maße darauf ankommen, zwischen Eigentümern und Entwick-

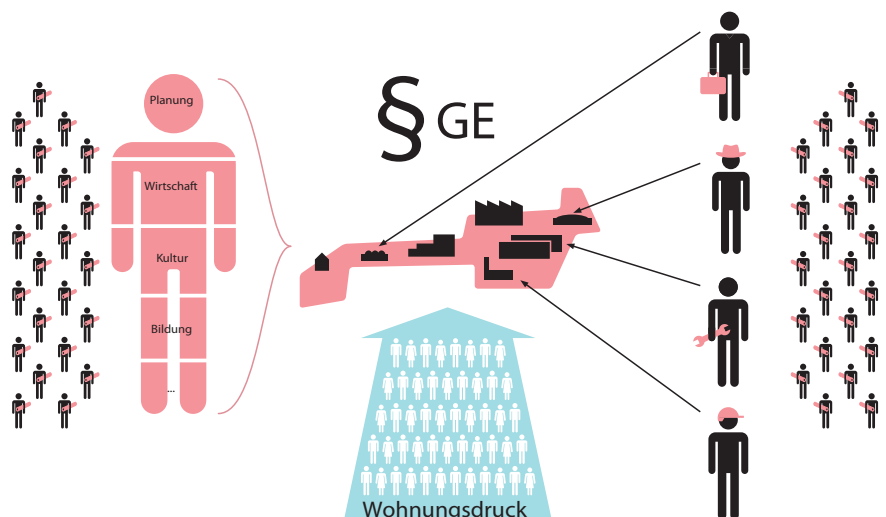


Abb. 51 Herausforderung Planungsrecht (Quelle: Gutachten Umstrukturierung)

lern zu vermitteln. Darüber hinaus verfügt die Stadt in Teilen des Untersuchungsgebietes über eigene Grundstücke. Hier kann sie die eigenen Entwicklungsvorstellungen gezielt umsetzen. Im Sinne einer inhaltlich und räumlich weiter gefassten Strategie, wie sie die Gutachter beschreiben, sind die Anliegen anderer Investoren sowie der Eigentümer zu berücksichtigen. Darüber hinaus verdeutlicht das Strategiegutachten, dass es sich am Stadtrand auch um einen Raum für Freizeit und Erholung handelt. Auch hier sind entsprechende Formen der Beteiligung vorzusehen, um eine Steuerung im Sinne der Planungen des Gutachtens zu ermöglichen.

3.5 Überlegungen zur Übertragbarkeit der Strategien

3.5.1 Qualifizierte Verdichtung

Wie in Kapitel 3.2.1 beschrieben, bergen die Strategien zur qualifizierten Verdichtung ein vergleichsweise großes Potenzial in Bezug auf die gesamstädtische Entwicklung. Hinsichtlich der Übertragbarkeit der entworfenen Strategien setzen sich die Gutachter zunächst mit der Frage auseinander, welche vergleichbaren und für die Verdichtung geeigneten Gebiete innerhalb der Stadtgrenzen noch vorhanden sind.

Die Gutachter haben zu diesem Zweck eine Methode entwickelt, die durch öffnende und limitierende Faktoren die Eignung für eine weitere qualifizierte Verdichtung prüft. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um eine Analyse des Siedlungsbestandes, welche abhängig vom Gebäudetypus die Rahmenbedingungen der qualifizierten Verdichtung untersucht. Während limitierende Faktoren die Eignung eines Areals zur Verdichtung senken, erhöhen öffnende Faktoren die Eignung. Wie Abbildung 47 zeigt, konzentrieren sich die Gutachter dabei auf die Faktoren der ÖPNV-Erreichbarkeit, der Versorgung und der Grünflächenversorgung. Die inhaltliche Grundausrichtung der Methode, die Verdichtung von gut erreichbaren Quartieren mit guter Versorgung und ausreichend Grünflächen, entspricht im Kern den zentralen sied-

lungspolitischen Zielsetzungen der Stadt und ist daher als grundsätzlich zweckmäßig und zielführend zu bewerten. Darüber hinaus lässt sich die Methode für jede Gebietstypologie mit spezifischen Grundannahmen anwenden.

Durch die Anwendung dieser Methode entsteht eine gesamstädtische Übersicht über Gebiete mit einer prinzipiellen Eignung zur qualifizierten Verdichtung, wie sie für die Untersuchungsgebiete vorgeschlagen wird. Diese Übersicht nimmt gleichzeitig die Funktion wahr, die Entwicklungspotenziale der Stadt in einer Gesamtschau darzustellen. Indessen ersetzt die grobe Analy-

se der Gutachter auf Ebene der Gesamtstadt keine gebietsspezifische Prüfung. Nur in der Detailbetrachtung einzelner Quartiere lassen sich tiefere Informationen über die Möglichkeiten der qualifizierten Verdichtung aufnehmen und verwerten. So kann es sein, dass prinzipiell geeignete Gebiete aufgrund fehlender Infrastrukturkapazitäten (z.B. Lage an überlasteten ÖPNV-Achsen) oder wegen der Beeinträchtigung schützenswerter Orts- und Stadtbilder (z.B. Stadtkern) für ungeeignet erklärt werden.

Der Vorteil der Herangehensweise im Strategiegutachten ist, dass die öffnenden und limitierenden Faktoren prinzi-

Zoom: ÖPNV 600 m-Radien U-/S- Bahn



Zoom: ÖPNV 600 m-Radien U-/S- Bahn (schwarz) ergänzt um 600m Radien um Stadt-, Stadtteil-, Quartiers- und Nahbereichszentren (gelb)



Zoom: ÖPNV 600 m-Radien U-/S- Bahn (schwarz) mit 600m-Radien um Stadt-, Stadtteil-, Quartiers- und Nahbereichszentren, reduziert um Flächen mit unzureichender Grünversorgung



Abb. 52 Identifizierung potentieller Verdichtungsgebiet (Quelle: Gutachten Verdichtung)

piell durch die Stadt weiter verfeinert und an die politischen und planerischen Ziele der Siedlungsentwicklung angepasst werden können. Wichtig ist dabei, dass jeweils auf Ebene des Quartiers geprüft werden kann, ob tatsächliche Verdichtungspotenziale vorhanden sind. In diesem Zusammenhang ist auch hervorzuheben, dass die Anwendbarkeit der Methode, wie im Beispiel des Strategiegutachtes, vor allem dann ein effektives Instrument darstellt, wenn auf bereits bestehende Datengrundlagen der Stadt zurückgegriffen werden kann. Die Methode stellt dann eine klare parametrische Herangehensweise dar, die schnell diskutierbare Ergebnisse produzieren kann.

Die Übersichtskarte (Abbildung 48) mit der prinzipiellen Eignung stellt nur einen Teil der für die Stadt relevanten Aussagen zur Übertragbarkeit der Strategien zu den einzelnen Gebietstypen dar. Die in Kapitel 3.2.1 aufgezeigten Hochrechnungen der Einwohnerzahlen verdeutlichen aber, dass nicht nur eine gebietsspezifische, sondern auch eine auf den Grad der Verdichtung abgestimmte Betrachtung der Gesamtstadt notwendig ist. Während in den Untersuchungsgebieten das Durchspielen der einzelnen Strategievarianten das Bild der geplanten qualifizierten Verdichtung sehr gut wiedergibt, fehlt dieser Effekt bei der Übertragung auf die Gesamtstadt aufgrund der Berechnung weitgehend abstrakter Modellrechnungsergebnisse.

Übertragbarkeit der Strategievarianten auf Gebiete mit offener Bauweise

Betrachtet man die Möglichkeiten der Übertragbarkeit der einzelnen Strategievarianten am Beispiel der Gebiete mit offener Bauweise, dann fällt in besonderem Maße auf, dass aufgrund der unterschiedlichen bautypologischen Ausrichtung eine sehr differenzierte Haltung bei der Umsetzung in anderen Quartieren eingenommen werden muss. Die Stadt muss sich hier grundsätzlich die Frage stellen, welches Stadtbild sie in den einzelnen Quartieren entwickeln oder auch schützen will. Während eine Blockbebauung gemäß Strategievariante 3 im Kontext



Abb. 53 Referenzbeispiel Stahleckplatz, München (Quelle: Gutachten Verdichtung)



Abb. 54 Referenzbeispiel Cuvilliesstraße, München (Quelle: Gutachten Verdichtung)



Abb. 55 Referenzbeispiel Bothmerstraße, München (Quelle: Gutachten Verdichtung)

der Gesamtstadt auch den Ansprüchen eines urbanen Wohnviertels genügen kann, erfüllen eine Einzelhausbebauung oder Hausgruppen diese Ansprüche nur bedingt. Eine Weiterentwicklung bzw. eine höhere Dichte kann in diesen Quartieren mit Durchsetzungs- und Umsetzungsschwierigkeiten verbunden sein. Ein Beispiel hierfür stellt die Diskussion um die Ausgestaltung und den Erhalt von Gartenstadtquartieren dar, wengleich auch hier eine gewisse Dichteentwicklung möglich erscheint. Generell zeigen die Gutachter durch die Referenzbilder aus Münchner Quartieren aber auf, dass trotz einer Verdichtung eine hochwertige Quartierentwicklung stattfinden kann.

Übertragbarkeit der Strategievarianten auf einheitlich strukturierte Wohnsiedlungen

Die Entwicklung von einheitlich strukturierten Wohnsiedlungen lässt sich gemäß dem Strategiegutachten sehr gut auf andere Quartiere bzw. einzelne Wohnstandorte übertragen. München verfügt über eine Reihe von Wohnsiedlungen, die in der Bau- und Eigentümerstruktur über ähnliche oder gar gleiche Voraussetzungen verfügen. Im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen werden die vorgeschlagenen Strategien dabei bereits an unterschiedlichen Orten in der Stadt angewendet. Die Übertragbarkeit der Strategien kann somit mit konkreten, bereits realisierten Projekten und Referenzbeispielen gespiegelt werden, um die Anwendbarkeit in anderen Gebieten zu überprüfen. Insbesondere dort, wo städtische Wohnungsbaugesellschaften für die Entwicklung der Liegenschaften verantwortlich sind, bietet sich eine derartige Prüfung der Strategievarianten an. Probleme können vor allem dann auftreten, wenn die einheitlich strukturierten Wohnsiedlungen über einen hohen Anteil an Wohnungseigentum verfügen. In diesem Fall ist eine Übertragung der Strategie zwar weiterhin denkbar, aber in der Umsetzung sind die unterschiedlichen Ansprüche der Eigentümer zu berücksichtigen.

Übertragbarkeit der Strategievarianten auf innerstädtische Wohn- und Mischgebiete

Die Übertragbarkeit der entwickelten

Strategievarianten auf andere Gebiete in der Stadt ist von zwei Seiten her zu bewerten. Einerseits hat die historische Entwicklung bereits dazu geführt, dass die Strategie bereits im heutigen Verdichtungsprozess verankert ist, wenn auch weitgehend ungesteuert und über einen langen Zeitraum hinweg. Andererseits besteht ein Zielkonflikt zwischen dem Anspruch an eine gesteuerte, schnellere Entwicklung und den Ansprüchen, die sich aus komplexen Akteurs- und Eigentümerstruktur sowie aus der Gewährleistung von Wohnqualitäten ergeben. Darüber hinaus liegt ein nicht unerheblicher Teil der identifizierten Eignungsgebiete im und um das Stadtzentrum herum und weist für München stadtbildprägende Baustrukturen auf. Inwieweit Eingriffe in diese Strukturen akzeptabel sind, ist vor dem Hintergrund der Wohnraumschaffung neu zu diskutieren. Die Übertragung der Strategien kann allerdings auch dazu genutzt werden, an besonderen Orten der Stadt eine städtebauliche und funktionale Akzentuierung herbeizuführen. Dabei ist zu hinterfragen, ob es sich dabei noch um die Übertragung der entwickelten Strategien oder einzelfallspezifische, punktuelle Entwicklungsprojekte handelt.

Verteilung städtischer Dichte

Neben den Fragen, wo die Strategiegutachten prinzipiell anwendbar sind und welche quantitativen Effekte dadurch erzielt werden, stellt sich für die Stadt daher insbesondere die Herausforderung herauszufinden, wo qualifizierte Verdichtung aus planerischer und politischer Sicht nachhaltig und stadtvträglich stattfinden kann. Die von den Gutachtern entworfene Übersicht und die darin aufgezeigten Faktoren können einen wertvollen Ausgangspunkt darstellen, um die Verteilung und Verträglichkeit städtischer Dichte, wie sie im Strategiegutachten vorgeschlagen wird, zu diskutieren.

3.5.2 Umstrukturierung

Die Übertragbarkeit gilt im Rahmen der langfristigen Siedlungsentwicklung als strategisch wichtiges Werkzeug. Insbesondere vor dem Hintergrund der geförderten Innenentwicklung, dem zunehmenden Wohnungsdruk und der damit verbundenen Notwendigkeit,

neuen Wohnraum bereitzustellen, ist es wichtig, die Frage nach realistischen Übertragbarkeiten aus dem Gutachten zu stellen. In diesem Zusammenhang ergibt sich für die Gutachter die Herausforderung, ein methodisches und strategisches Vorgehen aufzuzeigen, das einerseits vielseitig anwendbar ist, andererseits aber auch klare Leitlinien zur Übertragbarkeit vorgibt. Die Übertragbarkeit des Themas Umstrukturierung ist keine städtebauliche oder architektonische Frage; vielmehr geht es um räumlich-funktionale Aspekte und Qualitäten (z.B. Eigentümer-/Akteursstrukturen, Gewebestrukturen, Planungsrecht, öffentlicher Raum, etc.) und darum, ob die Schaffung von Wohnraum in Gewerbegebieten realistisch sein kann. Die Gutachter greifen diese Anforderungen gezielt auf und gehen bei der Betrachtung des Gesamtgebiets Obersendling noch einen Schritt weiter: Sie zeigen auf, dass das Beispielgebiet Obersendling in seiner städtischen Struktur sehr heterogen und durch unterschiedliche Charaktere geprägt ist. Um dennoch eine Aussage zu möglichen Übertragbarkeiten treffen zu können, entwickeln die Gutachter mit dem Transformationsbarometer einen neuen instrumentellen Planungsansatz.

Das Transformationsbarometer dient zur Einschätzung der Umstrukturierungswahrscheinlichkeit in einem Gebiet. Verschiedene Qualitätskriterien (Erschließung, ÖV-Angebot, Gebäudezustand, öffentliche Räume, Immissionen, etc.) werden für das Gebiet Obersendling zuerst einzeln geprüft und dann in der Summe räumlich überlagert. So ergibt sich ein vielschichtiges Bild der Qualitätskriterien, aus dem erkennbar wird, ob sich ein Gebiet grundsätzlich für ein Umstrukturierungsvorhaben eignet oder nicht. Das Barometer ist ein neues Instrument mit innovativen Ansätzen für die Frage nach Umstrukturierungsmöglichkeiten im Bestand. Das Instrument ist nicht darauf ausgelegt, klare räumliche Abgrenzungen bei der Einschätzung der Umstrukturierungswahrscheinlichkeit zu treffen. Die Unschärfe des Instruments zeigt damit auf, dass Umstrukturierungsbereiche ineinandergreifen können und auch in engem Zusammen-

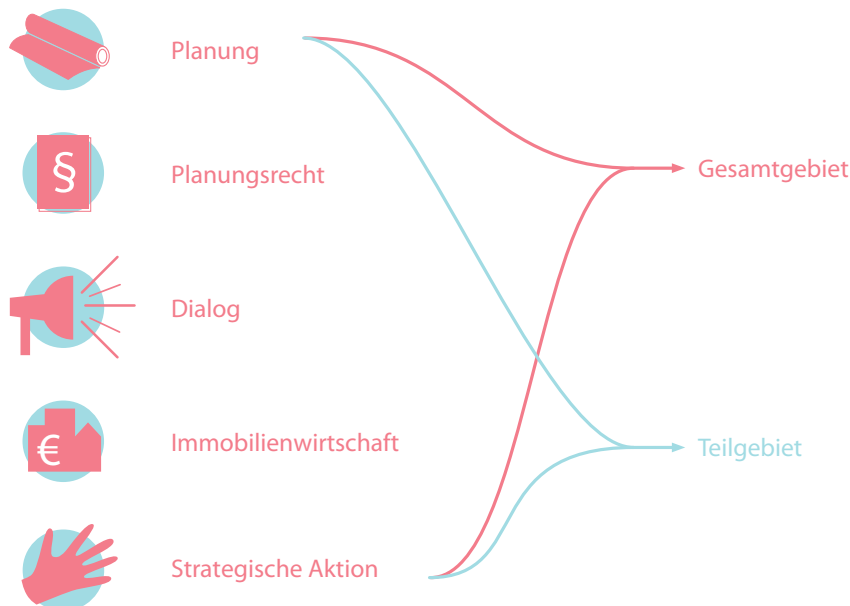


Abb. 56 Handlungsebenen und Schwerpunkträume (Quelle: Gutachten Umstrukturierung)

hang zu ihrem Umfeld stehen. Die Umstrukturierungsstrategien des Gutachtens werden im Rahmen einer prozessorientierten Gesamtstrategie gebündelt zusammengefasst. Diese Gesamtstrategie setzt sich aus verschiedenen Steuerungsinstrumenten auf den Ebenen Gesamtgebiet und Teilgebiet zusammen und greift thematisch ineinander. Die Gutachter zeigen in einem nächsten Schritt anhand mehrerer Testplanungen beispielhaft auf, wie die Ziele und Strategien in unterschiedliche Konzeptvarianten überführt werden können. Vor allem aber machen sie deutlich, welche zentrale Rolle

Dialoge, Kooperationen mit den Akteuren und ein integraler Planungsansatz haben. Zusammenfassend kristallisieren sich vier wesentliche Arbeitsschritte heraus, die sich für andere Gebiete in München übertragen lassen: Untersuchung der Umstrukturierungseignung, Verknüpfung von Gesamt- und Teilraum, dialogorientierte Planung mit Akteuren sowie integrierte, ressortübergreifende Planung.

Das aufgezeigte methodische und strategische Vorgehen lässt auf eine gute Übertragbarkeit auf andere Gebiete in München schließen. Das Instrument

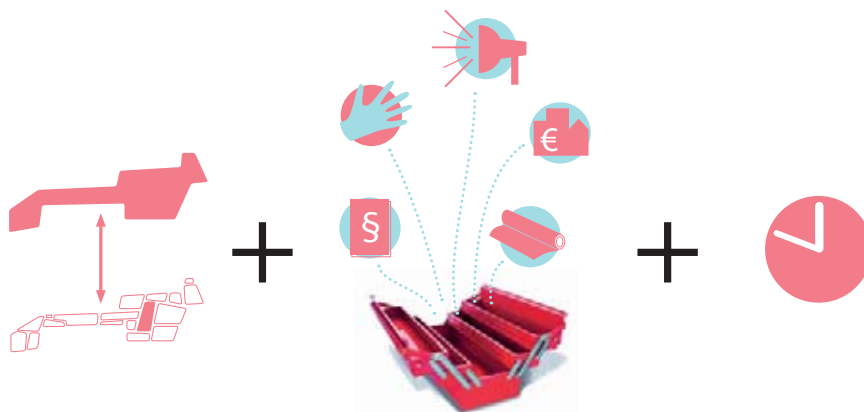


Abb. 57 Übertragbarkeit (Quelle: Gutachten Umstrukturierung)

des Transformationsbarometers spiegelt ein gut aufgebautes Vorgehen wieder, das auch bei anderen Gewerbegebieten im Münchner Stadtgebiet grundsätzlich zuverlässig angewendet werden kann. Das Vorgehen zeigt eine nachvollziehbare Struktur auf, wie die städtebauliche Heterogenität eines Gewerbegebiets erfasst und wie darauf aufbauende Ziele und Strategien für eine Entwicklung im Bestand abgeleitet werden können. Das Vorgehen und die Ausführungen der Gutachter lassen deutlich erkennen, dass es im Rahmen der Umstrukturierung nicht darum gehen kann, vorgefertigte Konzepte und städtebauliche Elemente aufzuzeigen, die an anderer Stelle auf gleiche Weise wieder eingesetzt werden können. Die Übertragbarkeit der Umstrukturierung konzentriert sich auf die im Gutachten angewandte Methodik und das prozessorientierte Vorgehen. Kernziel der Methodik ist es, im Vorfeld der Planungen das Transformationspotenzial eines Gebiets abschätzen zu können. Die Übertragbarkeit dieses Vorgehens kann für die Planenden und Gebietsakteure als essentieller Nutzen betrachtet werden, da es für eine erfolgreiche Umstrukturierung letztlich nicht darauf ankommt, ob die Konzepte tragfähig sind, sondern wie hoch das Transformationspotenzial eingestuft werden kann.

3.5.3 Stadtrand

Die Stadt München verfügt nur noch über wenige Flächen am Stadtrand, die für eine weitere bauliche Entwicklung in Frage kommen. Hinsichtlich der Übertragbarkeit der von den Gutachtern entwickelten Konzepte stellt sich daher vor allem die Frage, wie gewährleistet werden kann, dass die grundlegende Idee der Entwicklung aus der Landschaft heraus andersorts Anwendung finden kann.

Wie in Kapitel 3.1.3 beschrieben ist, gliedert sich das Strategiegutachten in drei methodische Teile: das Instrumentelle Wissen, das Vorgehen und den Entwurf. Wie die Gutachter feststellen eignen sich nur die ersten beiden Bestandteile zur Übertragung in einen anderen Raum. „Strategien für die langfristige Siedlungsentwicklung sollten sich an den räumlichen Besonderheiten ausrichten. Deshalb kann es keine

1:1-Übertragung von Lösungen im Sinne eines „Copy and Paste“ geben. Der notwendige Entwurfsprozess mit den Bestandteilen "Potenzialanalyse" und "Raumstrukturbild mit Stadtrandtypen" muss für jeden der Stadtrandbereiche individuell durchlaufen werden." (Strategiegutachten Stadtrand S. 107).

Weiter zeigen die Gutachter die wesentlichen Schritte zur Übertragung des Ansatzes des Strategiegutachtens auf.

- Den Raum erkunden und Besonderheiten finden
- Übergeordnete Strategien anwenden
- Raumstrukturbild entwerfen
- Stadtrandtypen differenzieren
- Entwicklungsstrategien zuordnen und ausprobieren.

Die Potenzialanalyse stellt den für den Münchner Stadtrand wichtigen Grundansatz der Entwicklung aus einer Landschaftsperspektive heraus. Insbesondere dort, wo noch größere zusammenhängende wertvolle Natur- und Landschaftsräume vorhanden sind, kann eine Potenzialanalyse im Stile des

Strategiegutachtens wesentlich dazu beitragen, die vorhandenen Qualitäten klarer erkennen zu können und damit langfristig gegenüber der Siedlungsentwicklung zu sichern.

Die übergeordneten Strategien stellen eine Art Strategiebaukasten dar, der als instrumentelles Wissen auf andere Räume übertragbar ist. Die übergeordneten Strategien können der Stadt helfen, auch an anderen Stadtrandsituationen Leitplanken für die mögliche Entwicklung zu setzen. Der Vorteil der übergeordneten Strategien liegt darin, dass sich diese anpassen und ergänzen lassen sowie Anregungen aus der jeweiligen Analyse des Stadtrandes aufnehmen können.

Das Raumstrukturbild sowie die Differenzierung nach Stadtrandtypen stellen hilfreiche Vorgehensschritte dar, um auf prägnante und leicht nachvollziehbare Art die Entwicklungen am Stadtrand vorzustrukturieren. Die Entwicklungsstrategien sind, vergleichbar mit den übergeordneten Strategien, wiederum als offener Strategiebaukasten zu betrachten. Er kann von der Stadt abhängig von den Erfahrungen der

Stadtrandanalyse oder Entwicklungen am Stadtrand weiter angepasst und ergänzt werden. Während die übergeordneten Strategien im Wesentlichen als ordnendes Element auch für andere Stadtrandbereiche genutzt werden können, dienen die Entwicklungsstrategien eher dazu, den kleinräumigen Charakter der Stadtrandentwicklung auszuprägen. Der Testcharakter bei der Ausarbeitung des Strategiegutachtens kann hier Vorbild sein. Obwohl von den Gutachtern nicht darauf hingewiesen wird, weisen auch die Stories eine gewisse Bedeutung für die Übertragbarkeit des Strategiegutachtens auf. Das Strategiegutachten bietet mit dem methodischen Ansatz sowie dem instrumentellen Wissen für die Stadt München eine gute und flexible Ausgangsbasis für die Betrachtung weiterer Stadtrandsituationen. Die Bearbeitung des Strategiegutachtens hat jedoch auch aufgezeigt, dass aufgrund der starken Abhängigkeiten von anderen Planungen, insbesondere der Infrastrukturplanung, äußere Einflussfaktoren frühzeitig berücksichtigt werden müssen, damit das Testen von Strategien nicht auf der Ebene einer Studie verbleibt.

Instrumentelles Wissen

Vorgehen

Entwurf

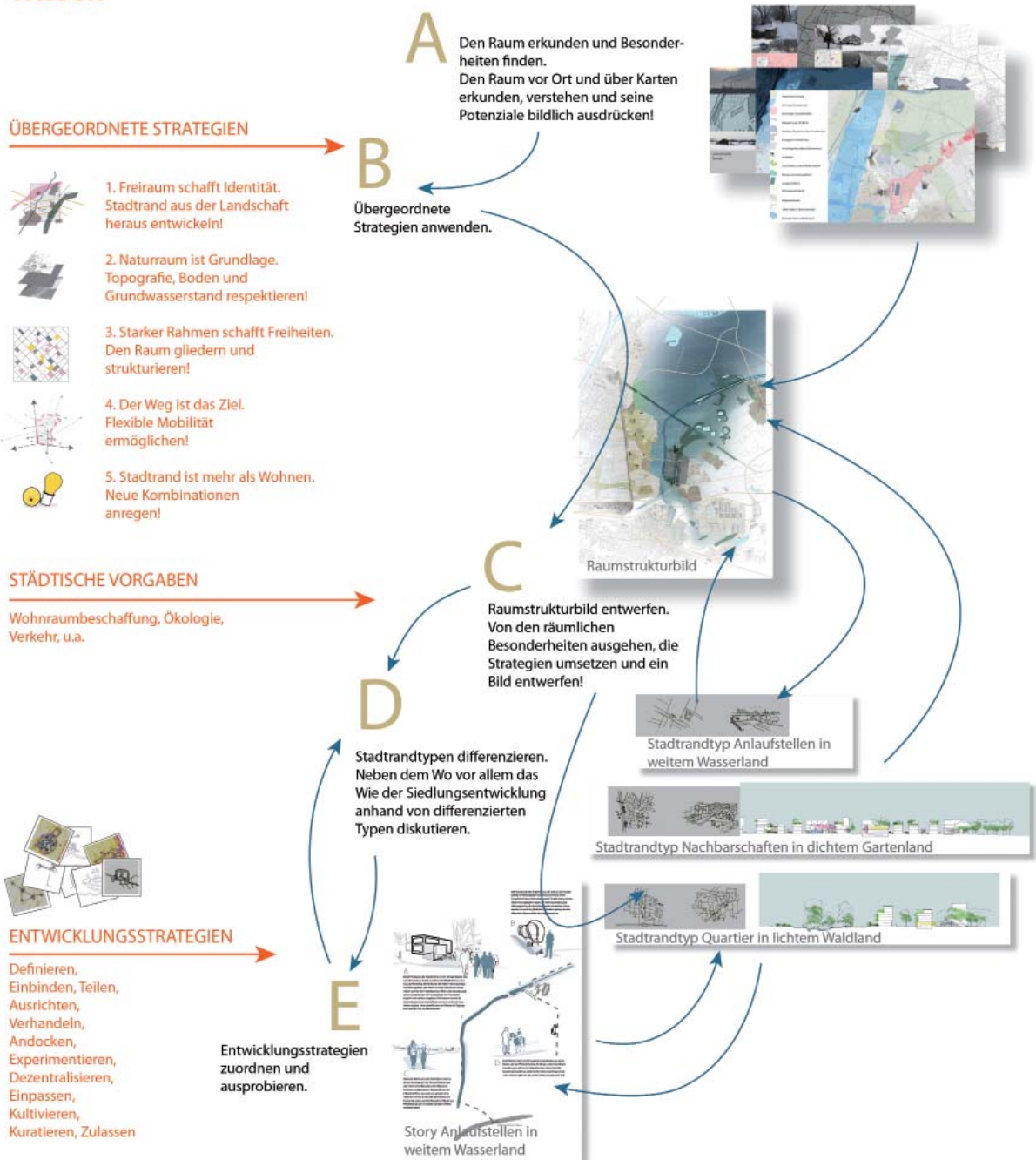


Abb. 58 Methodische Übersicht (Quelle: Gutachten Stadtrand)

4. Vorstudie zum räumlich-gestalterischen Leitbild



Das folgende Kapitel stellt die Methodik und die Ergebnisse der Vorstudie zum räumlich-gestalterischen Leitbild vor. Neben einer inhaltlichen Auswertung werden thematische Querbezüge zu den weiteren Strategiegutachten angesprochen.

4.1 Die Vorstudie im Kontext der Stadtentwicklungsplanung

Stadtentwicklungsplanung hat in der Stadt München eine lange Tradition. Die Stadtentwicklung hat sich dabei in der Vergangenheit unterschiedlichen Herausforderungen stellen müssen und hat entsprechend unterschiedliche Perspektiven zur Entwicklung Münchens eingenommen. Diese Perspektiven drücken sich in variierenden Themenschwerpunkten und der Darstellung der Entwicklungsziele aus. So ist vom Skizzieren einer räumlichen Dichteentwicklung in Theodor Fischers Stafelbauplan bis hin zur räumlich abstrakten Formulierung von Handlungsfeldern der PERSPEKTIVE MÜNCHEN ein breites Spektrum an Planwerken und Programmen entstanden. Kapitel 3 der Vorstudie mit dem treffenden Titel „Kontinuität und Brüche“ beschreibt

diesen Umstand auf nachvollziehbare und anschauliche Weise, indem es eine Übersicht über die Meilensteine der Stadtentwicklungsplanung zeigt. Zugleich verdeutlicht diese Übersicht die Problematik der Stadtentwicklung Münchens: Seit den 1970er Jahren wird keine Vorstellung bzw. Darstellung eines Gesamtbildes der Stadt vermittelt. Die räumliche Vorstellung der Stadt wird immer undeutlicher und fragmentierter (siehe Vorstudie S. 128).

Die Vorstudie zum räumlich-gestalterischen Leitbild setzt vom Grundsatz her an dieser Problematik an und bietet das Potenzial, über räumlich-gestalterische Aspekte die Stadtentwicklungsplanung Münchens weiter anzureichern. Auf welche Art und Weise die Vorstudie und die fortführenden Arbeiten zur Weiterentwicklung der Stadtentwicklungsplanung beitragen können wird im Kapitel 7.2 beschrieben.

Charakter der Vorstudie

Stadtentwicklungsplanung ist in der Regel ein langjähriger Prozess, in dem unterschiedliche Ansprüche und Merkmale des Siedlungsraums aufeinander abgestimmt und spezifische Entwicklungsstrategien für die Stadt formuliert werden. Die Arbeit der Gutachter im

Rahmen der Vorstudie richtet sich insbesondere am ersten Teil aus, der Auswertung der Ansprüche und Merkmale des Raums. Entsprechend liegt das Hauptaugenmerk der Vorstudie auf dem Analysieren und Auswerten von bereits vorhandenen städtischen Grundlagen sowie der Interpretation dieser Grundlagen hinsichtlich räumlich-gestalterischer Merkmale.

Das Vorgehen verdeutlicht, dass die Arbeit der Gutachter auftragsgemäß nur einen Teilschritt in der Entwicklung eines räumlich-gestalterischen Leitbildes darstellen kann, wie es im Sinne einer wirksamen Stadtentwicklungsplanung notwendig wäre. Durch die inhaltliche Breite der Untersuchungen im Rahmen der Vorstudie kann zwar ein grobes Gesamtbild stadtrelevanter Entwicklungsfaktoren betrachtet werden, ihre tatsächliche stadträumliche Wirkung sowie gegenseitige Abhängigkeiten können jedoch nur bedingt in die Arbeit einfließen und stellen einen weiterführenden Arbeitsschritt dar. Bei der Vorstudie handelt es sich um eine wertvolle Analysearbeit, die vorwiegend die Funktion hat, eine Übersicht über die Rahmenbedingungen und Eckpunkte der Stadtentwicklung zu schaffen.

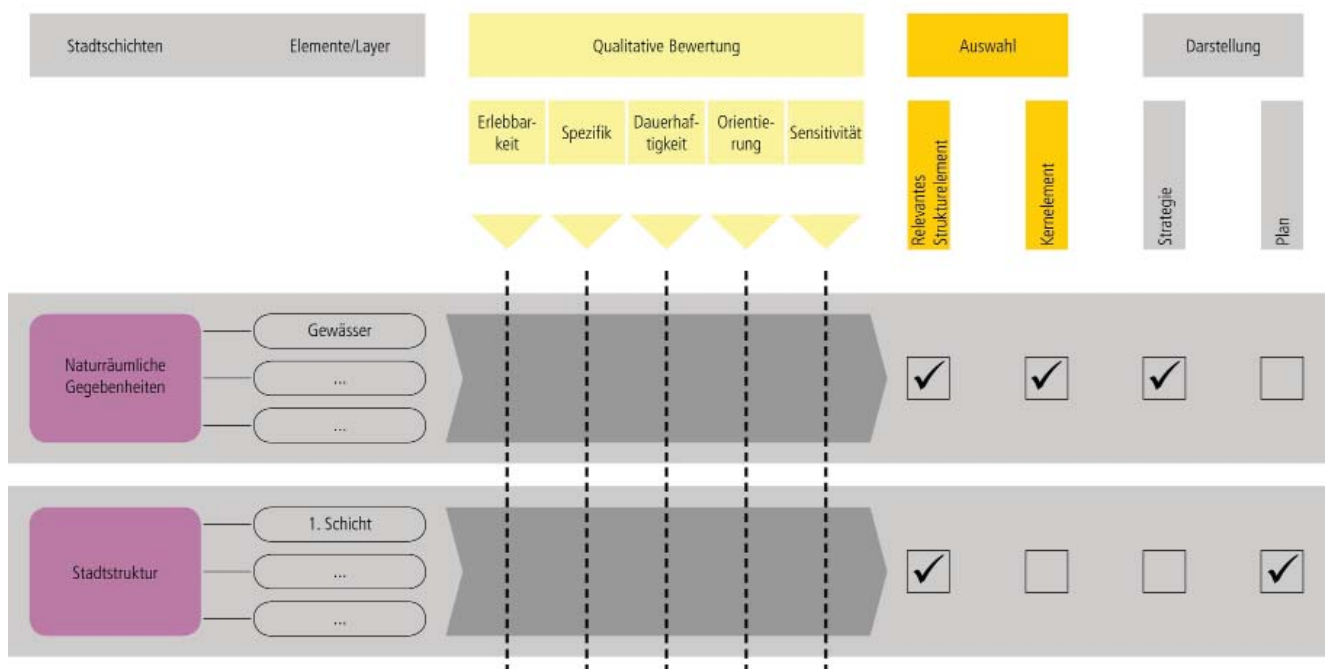


Abb. 59 Vorgehen (Quelle: Vorstudie Leitbild)

bis 1918	1918/19 -1933	1933 - 1945	1949 - 1990
Kaiserreich	Weimarer Republik	NS-Staat	Zwei deutsche Staaten: Bundesrepublik Deutschland / DDR

1914 -1918

1. Weltkrieg

1939 -1945

2. Weltkrieg

1961

Mauerbau

1966/67

Wirtschaftskrise

M

1934 Hauptstadt der
BewegungWiederaufbau
der Stadt1957 - über 1 Mio.
Einwohner1968 Gründung
Münchener Forum1971
Städte

Staffelbauplan (1904)



Wirtschaftsplan (1958)



Wirtschaftsplan (1943)



Leitbild - Konzentrische Stadt
Dichte und Höhe der Bebauung nehmen von innen nach außen ab, Bebauungshöhe wird in Relation zur Straßenbreite zugelassen.

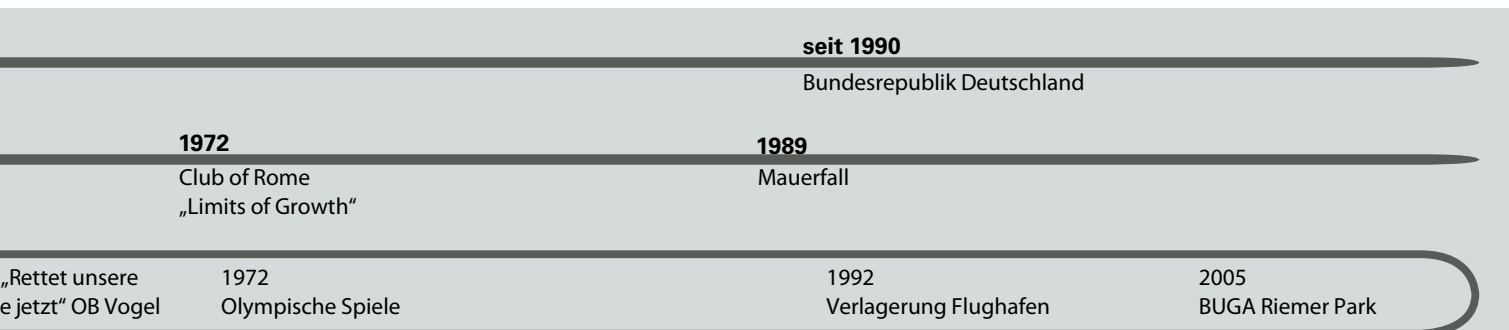
StEP (1963)



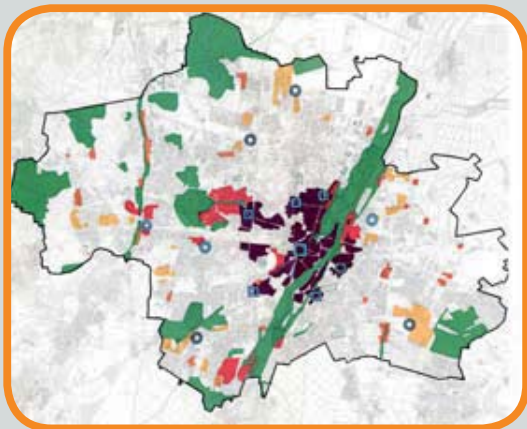
Weitläufige Eingemeindungen und Siedlungserweiterungen. Planung eines umfangreichen Straßensystems aus Ringen und Radialen.

Leitbild - Radiale Stadt
Auf ein Zentrum hin orientierte, sternförmig in eine Vielzahl von Stadtteilen mit Nebenzentren gegliederte mit dem Umland verbundene Metropole mit Weltstadtcharakter“.





Konzept Ziele zur Stadtgestalt (StEP 1975)



Perspektive München (1998/2005)



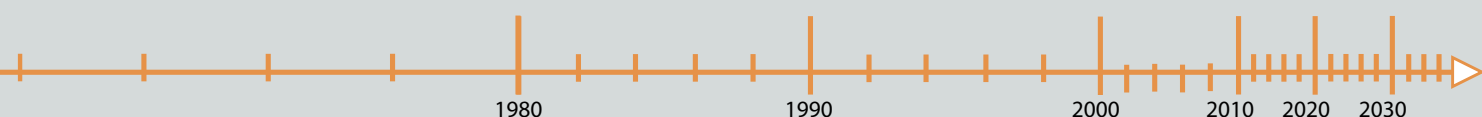
Ziele zur Stadtgestaltung (StEP 1983)



Leitbild - Polyzentrale Stadt
Entlastung der Innenstadt durch Stadtteilzentren (Orientierung und Identität als Gestaltaufgabe) Gliederung der Stadt in überschaubare Bereiche.

Leitbild - Polyzentrale Stadt
Programmatische Aussagen zur Stadtgestalt. Weiterentwicklung des Stadtbildes in seiner historisch überkommenen Form und Maßstäblichkeit.

StEP 1983 schreibt im Wesentlichen die Ziele des StEP 1975 fort, er bezieht noch nutzungsbehaftete Flächen in die Stadtentwicklungsplanung ein.



4.2 Methodik

Die Vorstudie setzt sich zum Ziel, die prägenden Strukturelemente der Stadt unter dem Motto „Was ist typisch München“ zu identifizieren, genauer zu betrachten und Empfehlungen zur Weiterentwicklung zu geben. Herausgearbeitet werden sollte, woran sich „die Bilder der Stadt“ festmachen und welche Bilder und Motive für die Zukunft tragfähig sind. Die Gutachter haben zu diesem Zweck ein Vorgehen entwickelt, welches sich im Wesentlichen in vier Schritte gliedert:

Bestimmen von Stadtschichten und Elementen

Wie in Abbildung 59 ersichtlich wird, identifizieren die Gutachter durch die Analyse und Auswertung von städtischen Daten- und Plangrundlagen zentrale Themen („Stadtschichten“), welche bei der Entwicklung eines räumlich-gestalterischen Leitbildes eine Rol-

le spielen können bzw. sollten. Die Gutachter brechen die Stadtschichten weiter herunter in einzelne Elemente. Die Identifizierung prägender Strukturen bzw. einzelner Elemente erfolgt über das Filtern und die Analyse einzelner separierter Stadtschichten. Jedes Element wird anhand seiner Wirkung auf die Stadt beschrieben und durch Pläne, Zeichnungen und Bilder erläutert. Der Schwerpunkt der Betrachtung liegt dabei auf der Permanenz der Elemente, also der langfristigen Prägung des Münchner Stadtkörpers. Dieses Vorgehen erlaubt, dass die Vorstudie sehr viele Informationen zu einer Reihe von Themen aufnehmen und verarbeiten kann. Die gesammelten Ausarbeitungen bilden eine gute Basis für die Erarbeitung des „richtigen“ räumlich-gestalterischen Leitbildes.

Bewertung der Elemente

Die identifizierten Elemente werden anhand einer Matrix einer qualitativen

Bewertung unterzogen (Abbildung 61, gelbe Box). Die Bewertung erfolgt nach den Kriterien der Erlebbarkeit, Spezifik (Alleinstellungsmerkmal), Dauerhaftigkeit (Permanenz), Orientierung und Sensibilität. Die Kriterien eignen sich dazu, die räumlich-gestalterischen Besonderheiten der Elemente hervorzuheben. Abhängig vom jeweiligen Element sind diese Kriterien zum Teil aber wenig greifbar und schwer zu interpretieren. Wie Abbildung 61 (Matrix) verdeutlicht, erfolgt auf Basis der Kriterienbewertung eine Einschätzung, ob es sich um ein relevantes Strukturelement handelt. Wie im einleitenden Methodik-Kapitel der Vorstudie (Vorstudie, S. 6) beschrieben wird, dient die Bewertung auch dazu, um herauszufinden, ob ein Element „als Kernelement deutlich konstitutiven Charakter für die Stadt München besitzt“. In der Matrix lässt sich diese Information jedoch nicht ablesen. In der Vorstudie bleibt bis zum

Teilelement Ebene/Layer	Bewertung					Relevantes Strukturelement
	Erlebbarkeit	Spezifik	Dauerhaftigkeit	Orientierung	Sensibel	
1. Schicht Gründungskörper/ Mittel-alter Altstadt, Dorf - lagen Geschlosse - ner Baublock, parzelliert (Altstadt, In - nenstadt) Besondere Gebäude (Frauenkirche, Rathaus etc.)	x z.B. Marien - platz, Stadt - grundriss Klare Gliede - rung zwischen Öffentlich und Privat, Nutzungsge - mischt	x Gehört zum München Bild In eigener Münchner Ausprägung	x Grundstruktur wesentliche erhalten, teilw. überformt, baulich stark überformt x	x Struktur gibt Orientierung, dass man in der Altstadt ist x	x gehört zu den schutzwürdi - gen Bauräu - men x gehört zu den schutzwürdi - gen Bauräu - men	x Wichtiger Stadt - raum / Identifi - kationsraum Überregionale Bedeutung als schutzwür - dig eingestuft x
Dorfstrukturen erhalten	x z.B. entlang der Würm	x gehört zum München Bild	(x) abgekoppelt von der Funk - tion Landwirt - schaft	-	x Schutzstatus	x Identitätsstif - tend/im Zu - sammenhang mit Land - schäftsstruk - turen

x eindeutig	() nicht relevant
(x) nicht eindeutig	- nicht zutreffend

Abb. 61 Bewertungsmatrix (Quelle: Vorstudie Leitbild)

Fazit unklar, ob ein relevantes Strukturmerkmal einem Kernelement entspricht.

Das Vorgehen durch Beschreibung von Themen bzw. Elementen und dessen Bewertung in einer Matrix stellt vom Ansatz her eine praktikable Herangehensweise zur Vorbereitung eines räumlich-gestalterischen Leitbildes dar. Die Gutachter haben sich hier der Herausforderung gestellt, trotz der großen inhaltlichen Breite der Analyse und der damit notwendigen Oberflächlichkeit eine Bewertung vorzunehmen. Abhängig vom jeweiligen Element funktioniert die Herleitung der Matrix-Bewertung durch die kurzen Beschreibungen zum Eingang unterschiedlich gut. Darüber hinaus kann festgestellt werden, dass die Gutachter bei der Bewertung von einer unausgesprochenen Grundideologie ausgehen. Einzelentscheidungen sind so nicht immer nachvollziehbar. Die Ideologie der notwendigen Erneuerung der Stadt trifft jedoch die Haltung der Stadtverwaltung und -politik.

Ableiten von Handlungsfeldern

Die Gutachter ziehen aus der Analyse und der qualitativen Bewertung ein Zwischenfazit, indem sie Handlungsfelder ableiten, die beim Umgang mit dem jeweiligen Element berücksichtigt werden sollten. Die Handlungsfelder sind dabei zum Teil als Maßnahme, zum Teil als Strategieansatz oder einfach als Themenbenennung stichpunktartig beschrieben. Die Handlungsfelder lassen sich dabei nicht immer aus der Analyse und der Bewertung herleiten, beschreiben aber zentrale Anliegen der Siedlungsentwicklung.

Formulieren von Empfehlungen

Jedes Element wird mit Empfehlungen abgeschlossen, die einzelne Aspekte aus den vorangegangenen Schritten aufgreifen. Die Empfehlungen sind teils als generelle Empfehlung und teils als konkrete Handlungsempfehlung an die Stadt formuliert. Auch für die Empfehlungen gilt, dass sich diese nicht immer aus der Analyse und der Bewertung herleiten lassen. Aufgrund der breiten inhaltlichen Aufstellung der Vorstudie ist zu hinterfragen, inwieweit

die Empfehlungen entsprechend der notwendigen Oberflächlichkeit der Analyse als tatsächliche Empfehlung aufgegriffen werden sollten. Vielmehr erfüllen sie eine wertvolle Funktion, indem sie als ergänzende Einschätzungen der Analyse dienen und diese hinterfragen. Darüber hinaus stehen aufgrund der Einzelbetrachtung der Elemente die Empfehlungen nicht zwingend im Kontext eines Gesamtstädtischen Bildes.

4.3 Auswertung der Vorstudie

Als zentrale Aufgabe des Gutachtens ist es zu verstehen, bestehende Planungsgrundlagen zu sichten, auszuwerten und zu interpretieren. Entsprechend der Vielzahl an Grundlagen, über die die Stadt München verfügt, ist ein umfangreiches und neu aufbereitetes Grundlagensystem entstanden. In der Auswertung liegt der Fokus darauf zu erkennen, in welcher Form die Arbeiten der Vorstudie einen Beitrag zur Erstellung eines räumlich-gestalterischen Leitbildes leisten können. Hierzu wird die Vorstudie nach der Struktur der Inhalte, der inhaltlichen Tiefe sowie ihrer Prägnanz untersucht. Die Inhalte der

Vorstudie werden dort gezielt aufgegriffen, wo sie einen konkreten Beitrag leisten oder einen beispielhaften Charakter für die Umsetzung eines räumlich-gestalterischen Leitbildes haben können.

Aufbau und Struktur

Neben einer allgemeinen Einführung bestimmen die ausgewählten Themen („Stadtschichten“) die Struktur des Berichtes. Wie die Diskussionen im Rahmen des Projektes LaSie gezeigt haben, greift die Vorstudie dabei die wichtigsten planerischen und stadtpolitischen Themen auf, die in Bezug auf ein räumlich-gestalterisches Leitbild diskutiert werden müssen. Eine Herleitung der Themen wird im Bericht zwar nicht beschrieben, sie sind im Kontext des Projektes LaSie aber nachvollziehbar. Die Gutachter folgen bei ihrem Vorgehen zum Auswerten der Themen scheinbar der Neutralität der unausgewerteten Grundlagendaten. Dies hat zwar die Folge, dass die Vorstudie eine Hierarchie oder gliedernde Struktur vermissen lässt, im Sinne einer Vorstudie wird jedoch der Vorteil genutzt, die jeweiligen Themen gleichberechtigt nebeneinander zu betrachten. Die Logik in der Abfolge der Themen der räumlich-gestalterischen Betrachtung ist in

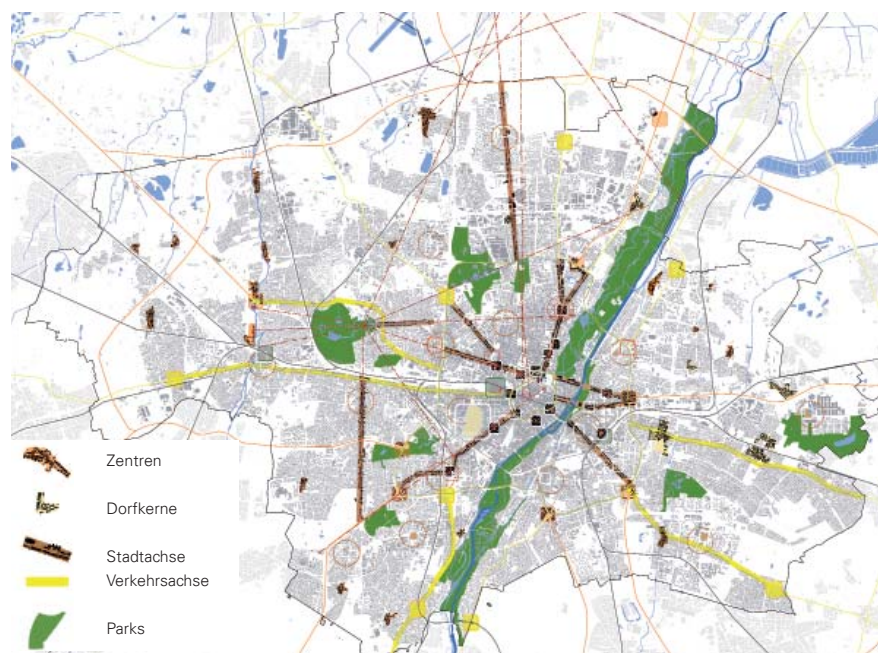


Abb. 62 Öffentlicher Raum - Bestand (Quelle: Vorstudie Leitbild)



Abb. 63 Stadtgliederung (Quelle: Vorstudie Leitbild)

der vorhandenen Reihenfolge jedoch unvorteilhaft. So wirken beispielsweise die naturräumlichen Gegebenheiten isoliert von den inhaltlich naheliegenden Themen wie Flächentypus Außen und Flächentypus Innen. Zum Teil bestehend vielfältige Querbezüge zwischen einzelnen Themen und Elementen. Insbesondere vor dem Hintergrund eines gesamtstädtischen räumlich-gestalterischen Leitbildes können diese Querbezüge von großer Bedeutung sein, wenn der Anspruch an eine integrale Betrachtungsweise gewährleistet werden soll. In der Vorstudie sind vielversprechende Ansätze einer integralen Betrachtungsweise vorhanden, wie zum Beispiel das Kapitel „Öffentlicher Raum“ verdeutlicht. Hier werden zum Teil bauliche, verkehrliche und freiraumplanerische Aussagen verbunden, um Wirkungszusammenhänge aufzuzeigen.

Weitestgehend verbleibt die Vorstudie im Gegensatz dazu eine Einzelbetrachtung. Im Rahmen der Leitbilderarbeitung muss sich daher die Frage gestellt werden, welche Querbezüge wichtig sind und wie diese in Aufbau und Struktur berücksichtigt werden sollen. Das Zusammenfassen von einzelnen Themen und Elemente, sowie ein Anpassung zur Abfolge von Themen könnte hier zur besseren Lesbarkeit beitragen.

Des Weiteren machen die Gutachter von thematischen Exkursen Gebrauch, welche die Einflüsse von Planung auf bestimmte Strukturelemente und Referenzräume reflektieren und als konkrete Handlungsbeispiele eine erläuternde Wirkung zu den Themen und Elementen aufweisen. So liefern beispielsweise die Exkurse zu den Hochhausstudien der Stadt oder dem Entwicklungsraum Würm wertvolle räumlich-gestalterische Inhalte. Die Exkurse bieten, wenngleich teilweise sehr detailliert ausgeführt, grundsätzlich das Potenzial, die Vorstudie griffiger und verständlicher zu machen, wenn daraus Schlussfolgerungen für die Erarbeitung eines räumlich-gestalterischen Leitbildes gezogen werden können. In der Vorstudie wird der Charakter des Exkurses in der Struktur der Inhalte jedoch nicht ausreichend hervorgeho-

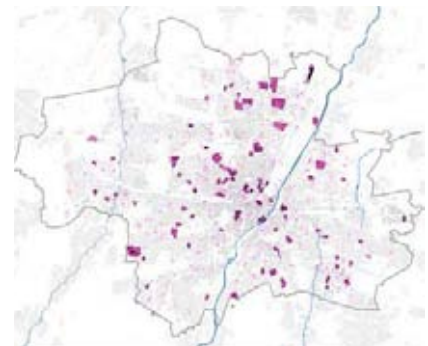


Abb. 64 Barrieren und Brüche - Analyse Großinfrastrukturen (Quelle: Vorstudie Leitbild)



Abb. 65 Barrieren und Brüche - Analyse Grüne Barrieren (Quelle: Vorstudie Leitbild)



Abb. 66 Barrieren und Brüche überwinden (Quelle: Vorstudie Leitbild)

ben, sodass der Zusammenhang der Exkurse mit Bewertungsmatrix, Handlungsfeldern und Empfehlungen nicht immer durchgängig erkennbar ist.

Inhalt und Körnigkeit

Inhaltlich ist der Einstieg in die Vorstudie mit den allgemeinen Aussagen zum Standort München sowie zur Stadtgliederung gut gelungen. Insbesondere das Thema Stadtgliederung zeigt wesentliche Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Stadt München auf. Die stark abstrahierten

Darstellungen auf Ebene der Gesamtstadt lassen das Grundraster der Stadt und seine äußeren Rahmenbedingungen deutlich werden. Auch bei der Erarbeitung des räumlich-gestalterischen Leitbildes wird dieses Grundraster entsprechend zu berücksichtigen sein. Die Art der Darstellung und die Reduzierung der Inhalte auf wenige raumwirksame Themenfelder vermitteln die Inhalte auf plakative Weise und unterstreichen somit die große Bedeutung dieser gliedernden Elemente.

Wie bereits beschrieben wurde, orientiert sich die Ausschreibung und der Erarbeitungsprozess der Vorstudie im Prinzip an der Frage „Was ist typisch München?“. Diese Fragestellung führt dazu, dass in der Analyse der Grundlagen keine feinkörnigen Detailspekte der Stadtgestalt und Siedlungsentwicklung thematisiert werden können und die Aussagen der Gutachter zwangsläufig an der Oberfläche der untersuchten Themen verbleiben. Den Gutachtern gelingt es dabei in der Übersicht der Analyse ein Gesamtbild zu den wesentlichen Themen und stadtprägenden Elementen zu generieren. Neben bekannten Themen der Siedlungsentwicklung greifen die Gutachter auch neue Themenfelder auf oder zeigen bekannte Themen aus neuer Perspektive. Die bereits beschriebene Stadtgliederung oder auch die Betrachtung von Barrieren und Brü-

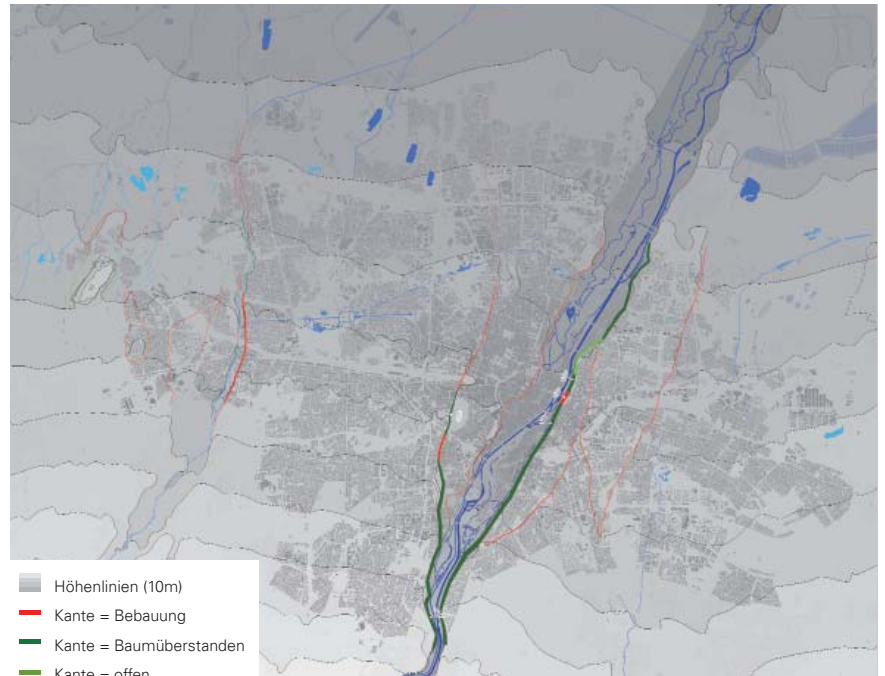


Abb. 67 Naturräumliche Gegebenheiten - Topographie (Quelle: Vorstudie Leitbild)

chen sowie der permanenten Stadtstrukturen zeichnen sich durch die Klarheit der Aussagen und neue Perspektiven aus.

Wie beispielsweise die Bearbeitung des Themas der Permanenten Stadtstrukturen zeigt, spielen dabei gut gesetzte Pläne und Themenbilder eine wichtige Rolle, um spezifische Sachverhalte und Ortssituationen zu erklä-

ren. Das Zusammenspiel von kleinen Nebenplänen und zusammenfassenden Hauptplänen funktioniert in der Vorstudie sehr gut. Vor allem dort, wo die zusammenfassenden Hauptpläne durch eine hohe Inhaltsdichte gekennzeichnet sind, verbessern die Nebenpläne die Lesbarkeit. In Hinblick auf ein räumlich-gestalterisches Leitbild ist zu hinterfragen, inwieweit eine weitere Reduktion der Inhalte zu einer größe-



Abb. 68 Hachinger Bach (Quelle: Vorstudie Leitbild)

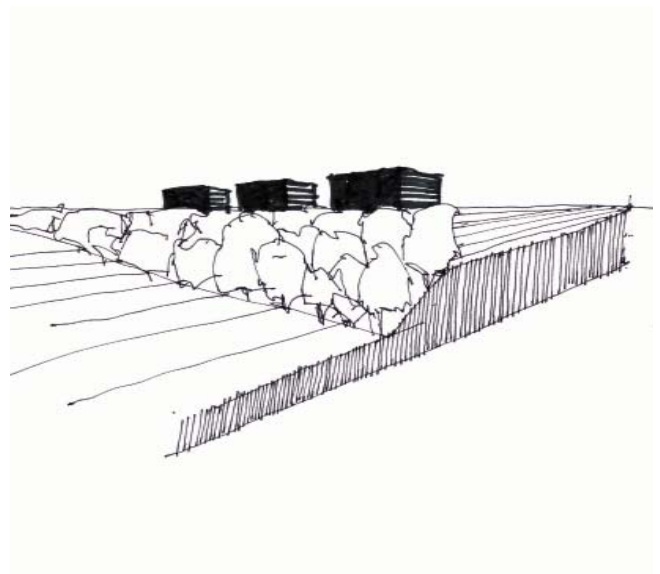


Abb. 69 Stärkere Inszenierung der Hangkante (Quelle: Vorstudie Leitbild)

ren Klarheit der Aussagen beitragen kann.

Ein deutlicher Sprung in der Körnigkeit ist in der Vorstudie in erster Linie dann spürbar, wenn von den Gutachtern Exkurse und Teilraumbetrachtungen eingesetzt werden. Diese Fokusbetrachtungen gehen vom Grundsatz her über die Anforderungen an eine Vorstudie hinaus. Insbesondere die Teilraumbetrachtungen, wie zum Beispiel zum Thema öffentlicher Raum oder Freiflächentypus Innen, verwischen den Übergang zwischen beispielhafter, vorwiegend erläuternder inhaltlicher Vertiefung und konzeptionellem Entwurf. Aufgrund einer fehlenden Herleitung und Detailanalyse wirken die konzeptionellen Gedanken auf dieser Detailstufe zum Teil beliebig. Nichtsdestotrotz zeigen die Teilraumbetrachtungen auf, dass bei einer ausreichenden inhaltlichen und konzeptionellen Vorbereitung derartige Darstellung zu besserer Verständlichkeit eines Leitbildes beitragen können. Die Diskussion um die Körnigkeit und Inhaltstiefe ist dabei auch hinsichtlich der Adressaten des Leitbildes zu führen. Die Kooperation mit Akteuren auf Ebene des Quartiers kann in München wesentlich dazu beitragen, gehaltvolle Teilraumbetrachtungen als Teil des Leitbildes zu etablieren.

Die Frage „Was ist typisch München“ und die damit verbundene Oberflächlichkeit wirkt sich neben der Analyse auch auf die Aussagen zu den Handlungsfeldern und Empfehlungen aus, die so nur schwer in konkrete Handlungsanweisungen an die Stadt münden können. Die Handlungsfelder und Empfehlungen spiegeln die Haltung der Gutachter zur Siedlungsentwicklung wider und zeigen, ohne in der Regel konkret zu werden, wo und wie die Stadt aktiv in die Entwicklung der Stadt eingreifen sollte. Der Stadt werden hierdurch weitestgehend bekannte Aktionsspielräume aufgezeigt. Die Empfehlungen erzielen dort eine Wirkung, wo sie den Finger auf kritische Punkte legen, Aufgaben definieren und bestehende Entwicklungen hinterfragen. Die Empfehlungen zum Schutz besonderer Strukturen stellen beispielsweise auf kurze und prägnante Art dar, wie die Stadt mit bestimmten Stadtquartieren bei der weiteren

Entwicklung zu verfahren hat. Zu den Themen, wo die Gutachter auch konzeptionelle Vorschläge unterbreiten, werden zum Teil Skizzen genutzt. Die Skizzen geben der Vorstudie einerseits einen kreativeren Anstrich und unterstreichen den konzeptionellen Grundgedanken eines Leitbildes, andererseits bleiben sie im Rahmen der Vorstudie beispielhaft und zeigen prinzipielle Lösungswege auf. Für die Stadt könnte es sich anbieten, solch beispiel- und skizzenhafte Lösungen stärker zu nutzen, da sie leichter verständlich sein können als Plandarstellungen.

Insgesamt sind die Handlungsfelder und vor allem die Empfehlungen als Handlungsoptionen zu verstehen, die die Themen nicht umfassend abdecken. Im Rahmen der Vorstudie sind die normativen Zielaussagen nicht immer nachvollziehbar aus der Analyse herzuleiten. Sie können aber einen ersten Einstieg in die Diskussion des Leitbildes darstellen. Welche Handlungsfelder und Empfehlungen mit welchen Prioritäten betrachtet werden sollten, ist aufbauend auf der Vorstudie zu diskutieren.

4.4 Querbezüge zu den weiteren Gutachten

Auftrag war unter anderem die Stärken und Schwächen heute wirksamer Leitvorstellungen für die Stadtentwicklung herauszuarbeiten. Leitvorstellungen der Stadt München können jedoch nur indirekt aus den Analysen der Einzelthemen herausgelesen werden. Eine Übersicht über die Stärken und Schwächen der Leitvorstellungen hätte die inhaltlich breite Auswertung der Gutachter stärker im Sinne einer Zielausrichtung auf das tatsächliche Leitbild leiten können. Das Kapitel zu Kontinuität und Brüchen der Stadtentwicklung ist sehr gut aufgearbeitet und zeigt die wichtigsten Schritte der Stadtentwicklung auf, kommt in der Vorstudie jedoch zu spät, um die Inhalte der Analyse und entsprechende Handlungsfelder und Empfehlungen zu beeinflussen. Nichtsdestotrotz bietet die Reflexion der Stadtentwicklungsplanung eine gute Voraussetzung, um die Ausrichtung des räumlich-gestalteri-

schen Leitbildes – im Zusammenhang mit den Inhalten der Strategiegutachten – zu diskutieren. Die Strategiegutachten stellen für sich selbst abgeschlossene Projekte zu einem spezifischen Themenfeld dar. Im Gegensatz dazu ist mit der Vorstudie zum räumlich-gestalterischen Leitbild ein fortlaufender Prozess angestoßen worden, der bewusst ein breites und weitgehend offenes Themenfeld bespielt. Entsprechend nimmt die Vorstudie eine Vielzahl an Inhalten auf, die für die weitere Umsetzung der Strategiegutachten von Bedeutung sein können.

Stadtgliederung

Die Gliederung der Stadt durch die beschriebenen zentralen Merkmale setzt einen Rahmen fest, innerhalb dessen sich die vorgeschlagenen Entwicklungen der Strategiegutachten bewegen. Die Definition des Stadtrandes, maßgebende und strukturierende Grünräume oder auch die Polyzentralität der Stadt werden die Umsetzbarkeit der Strategiegutachten leiten bzw. sollten bei ihrer Umsetzung Berücksichtigung finden.

Höhenprofil

Die Gutachter setzen mit der Bearbeitung des Themas „Höhenprofil“ eine Möglichkeit, um die Entwicklungen zu reflektieren, die zum Beispiel durch Verdichtungen eintreten können. Die Gedanken der Gutachter können dazu genutzt werden, strategische Entscheidungen zu Art und Verteilung städtischer Dichte vorzubereiten.

Öffentlicher Raum

Die Umsetzung der einzelnen Strategiegutachten würde einen großen Einfluss auf die Gestalt und Nutzung des öffentlichen Raums ausüben. Zum Teil wird der öffentliche Raum in den Strategiegutachten nur am Rande thematisiert. Hier kann auf den Ausführungen der Gutachter aufgebaut werden und die Relevanz bei der Umsetzung der Strategiegutachten geprüft werden.

Nachverdichtung, Räume mit hoher Lagegunst:

In diesem Kapitel zeigt die Vorstudie eine besonders hohe inhaltliche Deckungsgleichheit mit den Strategiegutachten, insbesondere der qualifizierten

Verdichtung auf. Die Vorstudie weist hierbei einen breiteren Blickwinkel auf und gibt darüber hinaus konzeptionelle Vorschläge zum Umgang mit Dichtentwicklung. Die Berücksichtigung übergeordneter Entwicklungsstrategien entlang von regionalen Korridoren und Wasserläufen unterscheidet sich maßgeblich von der Identifizierung einfacher Potenzialräume. Zwar handelt es sich auch hier nur um Handlungsoptionen, diese können jedoch im weiteren Prozess diskutiert werden.

Grün- und Freiraum

In den Strategiegutachten spielt die Qualifizierung der Grün- und Freiräume eine zentrale Rolle. Da der Fokus der Gutachten nicht auf der Ausarbeitung dieses Themas lag, finden sich in den Strategiegutachten überwiegend Einzellösungen im spezifischen Kontext des Untersuchungsraums. Die Vorstudie bietet hier die Möglichkeit, die Brücke zu einer gesamtstädtischen Betrachtung zu schlagen. Vor allem im Zusammenhang der Übertragbarkeit der

Ergebnisse der Strategiegutachten wird es darauf ankommen, Grün- und Freiräume zu identifizieren, welche aus stadtplanerischer Sicht gestärkt, gestaltet, geschützt oder miteinander verbunden werden müssen.

5. Die Region München



München als Landeshauptstadt, wirtschaftliches Zentrum und bevölkerungsreichste Stadt Bayerns verfügt über einen Einflussraum, der weit über die Stadtgrenzen hinaus wirkt. Im folgenden Kapitel werden die organisatorischen und funktionalen Verflechtungen in der Region unter die Lupe genommen, um die Rolle Münchens als besonderer Partner interkommunaler und interregionaler Kooperationen besser verstehen zu können. Nach einem Blick auf einzelne informelle Kooperationsprojekte in der Region wird der formelle Rahmen der Regionalplanung anhand des Regionalen Planungsverbandes München betrachtet. Die erreichten Entwicklungen und Rahmenbedingungen der Kooperation werden darauf hin in einem kurzen Abriss dargestellt. Hierbei wird die Region München aus dem Blickwinkel der Regionalanalyse, einem kritischen Blick von außen sowie in einem kreativen Ansatz betrachtet. Als Denkanstoß für die regionale Entwicklung werden abschließend Regionalentwicklungskonzepte aus anderen europäischen Metropolen vorgestellt.

5.1 Planung in der Region

Vielfalt der Planungsakteure

In der Region München wirken zahlreiche Akteure auf eine regionale Entwicklung hin und beschäftigen sich mit regionaler Planung im engeren oder weiteren Sinne. Zum einen die klassischen Planungsträger: der Freistaat Bayern, der Regionale Planungsverband RPV als gesetzlich vorgesehener Träger der Regionalplanung, der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum, der von seinen Mitgliedern konkrete Planungsaufträge übernimmt sowie die Landeshauptstadt München. In der Region sind zahlreiche weitere Akteure teil- oder gesamträumlich mit planungsrelevanten Aktivitäten präsent. Im Folgenden werden diese Akteure kurz vorgestellt.

ArGe Siedlungsentwicklung (MORO): Die Arbeitsgemeinschaft wurde 2003 anlässlich des vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung ausgetragenen MORO-Forschungsprojektes (Modellvorhaben der Raumordnung)



Abb. 70 Akteure in der Region München

„Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ initiiert und umfasst neben der Kernstadt München die umliegende Gemeinden Haar, Garching, Germering, Oberaching, Ober- und Unterschleißheim sowie Pullach, Karlsfeld und Neubiberg. Die Arbeitsgemeinschaft Siedlungsentwicklung beschloss 2006 über das Wettbewerbsende hinaus die Arbeit fortzusetzen. Die Ziele dieses kooperativen Projektes liegen insbesondere in der Sicherung der Standort- und Lebensqualitäten sowie einer

nachhaltigen Ortsplanung, welche durch eine Fokussierung auf die Innenentwicklung den Flächenverbrauch reduzieren soll. Für den Großraum München bietet die Arbeitsgemeinschaft die Chance, die bereits laufenden lokalen und überörtlichen Aktivitäten zur nachhaltigen Flächennutzung unter ein gemeinsames Dach zu bringen und zu erweitern.

Nordallianz: In der Nordallianz haben sich die nördlich von München liegenden

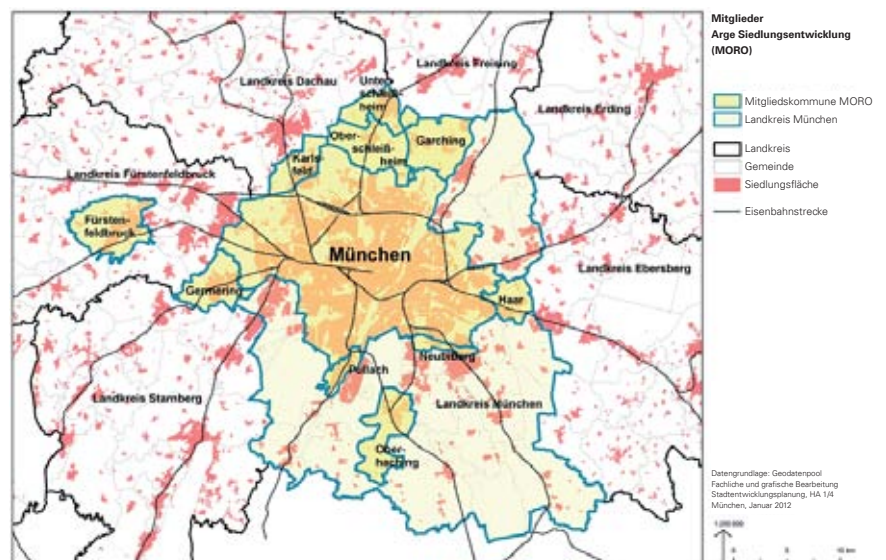


Abb. 71 Übersicht MORO-Mitglieder (Quelle: LHM)

den Gemeinden Eching, Garching, Hallermoos, Ismaning, Neufahrn, Ober- und Unterschleißheim sowie Unterföhring zu einer informellen Kooperation zusammengefunden. Sie bilden den Korridor zwischen München und dem Flughafen. Ziel der Nordallianz ist es den Wohn- und Wirtschaftsraum entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die Region München und darüber hinaus zu präsentieren und zu fördern. Hierbei nimmt die Nordallianz eine stark immobilienwirtschaftliche Sichtweise ein. (www.nordallianz.de)

Münchener Verkehrs- und Tarifverbund (MVV): Der MVV gewährleistet den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) in München und Umgebung und baut dabei auf ein Verkehrsnetz von Bahn, Tram sowie Stadt- und Regionalbussen. Der Verbund koordiniert die Zusammenarbeit der beteiligten Gesellschafter und Verkehrsunternehmen. Zu den wichtigsten Aufgaben des MVV gehören die Verkehrsplanung, das Tarifmanagement und die Kundeninformation. Als Verkehrsverbund ist der MVV bei allen Infrastrukturinvestitionen und Planungen in Bezug auf den öffentlichen Verkehr beteiligt. (www.mvv.de)

Inzell-Initiative: Die Initiative wird von BMW und der Landeshauptstadt München geleitet und hat zum Ziel komplexe Verkehrsprobleme im Ballungsraum München zu diskutieren und Lösungsstrategien zu entwickeln. Seit 1995 laden dazu der Oberbürgermeister und BMW mit Verkehrsfragen befasste Akteure aus Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung zum gemeinsamen Dialog ein. Die Veranstaltungen stehen dabei jeweils unter einem spezifischen verkehrsrelevanten Thema. (www.inzellinitiative.de)

Heideflächenverein: Anstoßpunkt der Gründung des Vereins war der Widerstand gegen die Ausdehnung des Standortübungsplatzes im Mellertshofer Holz, welches aus Sicht des Naturschutzes und der Naherholung von Bedeutung ist. Zentrales Anliegen des Heideflächenvereins ist die Sicherung des Naturschutzgebietes „Garchinger Heide“ mit seiner außergewöhnlichen Artenvielfalt. Der Heideflächenverein will die Reste der ehemals 15.000 ha

großen Heiden erhalten, wieder ausdehnen und zu einem Biotopverbund verknüpfen. Die Finanzierung der Vereinsaktivitäten wird über jährliche Beiträge und projektgebundene Zuschüsse der beteiligten Kommunen, Landkreise und des Bezirk Oberbayern sichergestellt. Auch das Bundesamt für Naturschutz und der Bayerische Naturschutzfonds stellen für Grunderwerb und Maßnahmen Fördergelder in erheblichem Umfang bereit. (www.heideflaechenverein.de)

Erholungsflächenverein: Aufgabe des Vereins ist die Sicherstellung und Gestaltung überörtlicher Erholungsflächen im Gebiet der Münchner Landkreise. Der Verein stellt diese Flächen der Allgemeinheit zur Verfügung. Eine weitere Aufgabe des Vereins ist die Schaffung von beschilderten Freizeit-Rad-/Wanderwegen, insbesondere zur Vernetzung von Erholungsgebieten und zur Anbindung der Wohngebiete. Der Verein wird in seinen Planungen vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München unterstützt. Die Maßnahmen des Vereins sind in der Regel Investitionsmaßnahmen nach dessen Abschluss die Erholungsgebiete dem jeweils zuständigen Landkreis, in Einzelfällen auch der zuständigen Gemeinde, in Verantwortung überstellt werden.

Die bestehenden regionalen Kooperationen sprechen in ihrer Arbeit unterschiedliche thematische und räumliche Herausforderungen im Raum München an und liefern essentielle Teilarbeiten zur räumlichen Entwicklung der gesamten Region. Von eher konzeptioneller Arbeit bis hin zur Unterstützung und Umsetzung von konkreten Projekten (z.B. durch Grundstückskauf oder Aufwertungsmaßnahmen). Die Kooperationen nehmen dabei zum Teil erhebliche Investitionskosten auf sich und setzen ein hohes Maß an Personalressourcen ein. Die Vereine und Verbände werden darüber hinaus in raumplanerische Entscheide einbezogen und bringen ihre Fach- und Raumkenntnisse in die jeweiligen Prozesse ein. Im Sinne einer langfristigen Siedlungsentwicklung, welche sich in der Region verankern und von dieser getragen werden soll, ist eine Beteiligung oder mindes-

tens Berücksichtigung dieser Akteure von großer Bedeutung. Der Grundsatz der Vereine und Verbände basiert dabei auf einem Bottom-up Prinzip, wodurch die jeweiligen Maßnahmen der Akteure in der Regel auch von Bevölkerung getragen werden. Trotz des großen Engagements ist jedoch hervorzuheben, dass die Struktur dieser Organisationen nicht zwingend mit der Dringlichkeit der regionalen Aufgaben korrespondiert. Insbesondere bei kritischen Themenfeldern, wie der langfristigen Siedlungsentwicklung, können die genannten Akteure wichtige Beiträge leisten, sind jedoch in ihrer Problemlösungskraft begrenzt.

Formelle Planung

Neben den eher informellen Kooperationen blicken die Städte, Gemeinden und Landkreise der Planungsregion auf eine langjährige Erfahrung gemeinsamer formeller Planungstätigkeit zurück. Der Regionale Planungsverband RPV koordiniert als Träger der Regionalplanung die räumliche Entwicklung in der Region. Der Regionale Planungsverband München (RPV) ist im Zusammenhang mit der Einteilung Bayerns in Planungsregionen entstanden. Der RPV entspricht räumlich der Planungsregion 14 und vertritt als Körperschaft des öffentlichen Rechts seine Mitglieder. Insgesamt umfasst der RPV neben der Landeshauptstadt München die Landkreise Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, München und Starnberg.

Der RPV setzt sich aus den Gremien der Verbandsversammlung und dem Planungsausschuß zusammen und wird von einem Verbandsvorsitzenden geleitet. Der Vorsitz wird von der Verbandsversammlung für die Dauer von 2 Jahren bestimmt. Der Vorsitz wechselt dabei turnusmäßig zwischen dem OB der Landeshauptstadt München, einem Landrat und einem Bürgermeister der kreisangehörigen Gemeinden. Die bedeutende Rolle Münchens drückt sich somit auch in der Führung der formellen regionalen Planung aus. In der Verbandsversammlung sind alle 186 Städte und Gemeinden sowie die 8 Landkreise im Gebiet der Region München mit je einem Verbandsrat vertreten. Die Stimmenzahl jedes Ver-

bandsrates richtet sich nach der Zahl der Einwohner, wobei die Stimmenzahl der Landeshauptstadt München auf 40% begrenzt ist. Zentrale Aufgabe der Verbandsversammlung ist der Beschluss und die Fortschreibung des Regionalplans. Durch die Stimmenbegrenzung entsteht insbesondere bei entgegenstehenden Interessen zwischen München und seinem Umfeld ein großer Diskussions- und Kompromissbedarf. Dem Planungsausschuss gehören, neben dem Verbandsvorsitzenden 12 Vertreter der Landeshauptstadt München, 9 Vertreter der Landkreise und 9 Vertreter der kreisangehörigen Gemeinden an. Der Planungsausschuss berät regelmäßig über den Stand und Fortgang der Ausarbeitung und der Überprüfung des Regionalplans. Er erteilt Aufträge an den Regionsbeauftragten, für die Ausarbeitung des Regionalplans und dessen Fortschreibung, für Arbeitsunterlagen und für die Erstattung von Gutachten.

Die formelle Planung stösst indessen auch an ihre Grenzen: Der Regionalplan ist hauptsächlich «restriktiv» indem er festlegt, wo Entwicklungen nicht stattfinden sollen. Der Plan enthält jedoch wenige Elemente, die «entwicklungsorientiert» sind und konkrete (wirtschaftliche und räumliche) Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen. Der Regionalplan bezieht sich auf eine sehr umfangreiche Region und sieht sich daher mit dem Problem konfrontiert eine Vielzahl an unterschiedlichen – oft entgegengesetzten – Interessen zu vereinen. Aufgrund der unterschiedlichen Voraussetzungen und Planungsabsichten der Gemeinden gelingt dies vor allem darin, dass viele Planungsziele sehr „weich“ formuliert sind.

Bei der Betrachtung und Einordnung der regionalen Planung stellen sich grundsätzliche Fragen: Inwieweit hat die Planung überhaupt Möglichkeiten zur Steuerung der regionalen Entwicklung? Welche Wirkung kann sie erzielen?

Die folgende Abbildung 73 zeigt auf der einen Seite in Rot diejenigen Räume, in denen der Regionalplan ein verstärktes Wachstum vorsieht (Quelle: Regionalplan München. Raumstruktur-

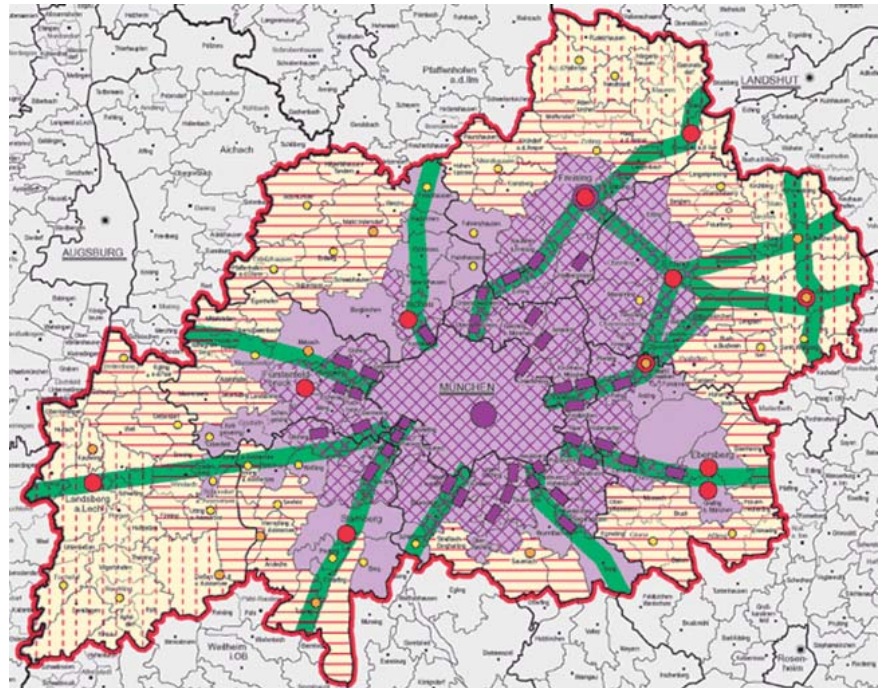


Abb. 72 Regionalplan München. Stand: 19. Fortschreibung; in Kraft seit 2005). Karte 1 - Raumstruktur (Quelle: RPV München)

relle Entwicklung, Grundsatz G 2.3). In Blau dargestellt sind diejenigen Räume, die sich durch ein besonders großes Wachstum auszeichnen. Der wirtschaftliche Belebungseffekt des Flughafens München sollte, insbesondere auch in Verbindung mit der zu schaffenden Infrastruktur, grundsätzlich für sein ganzes Umland wirksam werden, mit Schwerpunkt im Landkreis Erding. Die Entwicklung der Bevölkerung und Ar-

beitsplätze im Einzugsbereich des Flughafens sollte sich entsprechend der Lage des Flughafens insbesondere in den hellrot dargestellten Städten und Gemeinden vollziehen. Wie in der Darstellung zu erkennen ist, überlagern sich das geplante und das reale Wachstum in einigen Gemeinden, es überwiegen jedoch die Differenzen. Insbesondere die Gemeinden zwischen Stadt und Flughafen weisen ein sehr

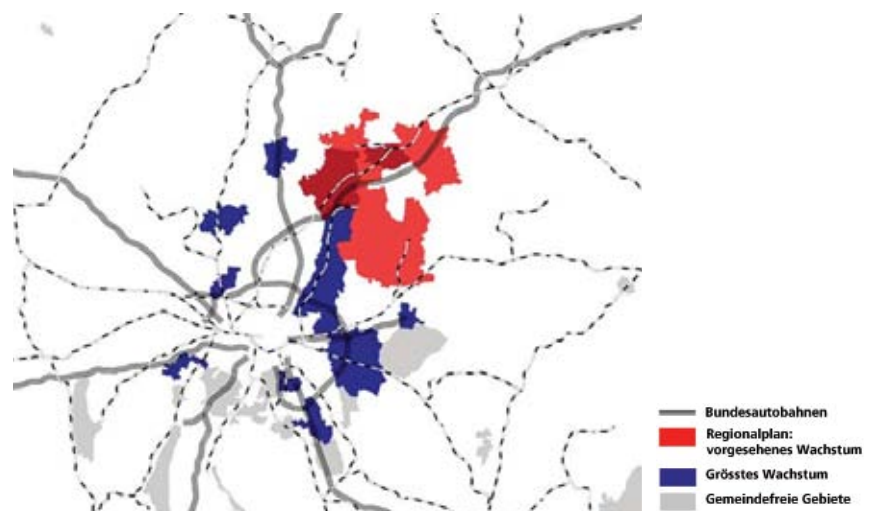


Abb. 73 Relative Beschäftigungsentwicklung 1992 bis 2004 (Quelle: TUM. Lehrstuhl für Raumentwicklung 2010)

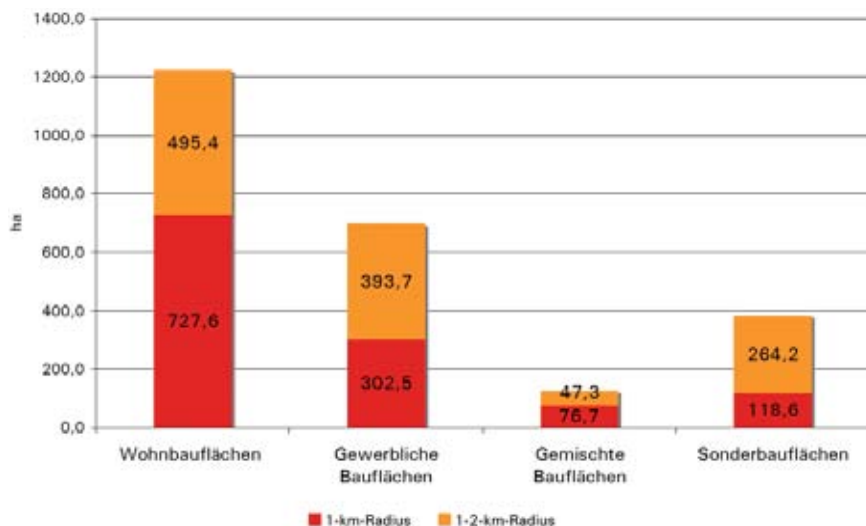


Abb. 74 Leerbauflächen im Umfeld von Bahnhaltepunkten (Quelle: Arbeitsgemeinschaft „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ (2008): Siedlungsentwicklung und Mobilität)

großes Wachstum auf. Die Umsetzung der Zielvorstellungen der Regionalplanung muss daher einerseits den Entwicklungen des Marktes Tribut zollen, andererseits bedarf es der Bereitschaft der Gemeinden, die regionalen Planungen mit entsprechenden Instrumenten umzusetzen.

5.2 Der Blick auf die Region

Die «Region» kann auf unterschiedliche Weise als Wirtschaftsstandort, Mobilitätsraum, Planungsgebilde und insbesondere als Wohn-, Lebens- und Identitätsraum für die Bevölkerung verstanden werden. Im Folgenden werden diese unterschiedlichen Ansichten kurz dargestellt.

Analytischer Zugang

Zukunftsgerichtete Entscheidungen zur Steuerung regionaler Entwicklung benötigen eine fundierte analytische Grundlage. In den letzten Jahren wurden hierzu verschiedene Studien erarbeitet. Zum Beispiel hat die Arbeitsgemeinschaft Siedlungsentwicklung (MORO) mit der Studie «Siedlungsentwicklung und Mobilität» eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Weiterentwicklung des schieneengebundenen ÖPNV und für nachhaltige Siedlungsentwicklung geschaffen. Das Projekt „Siedlungsentwicklung und Mobilität“ (SuM) will günstige Voraussetzungen für eine auf den Umweltverbund orientierte Mobilität und eine langfristig bezahlbare Siedlungsstruktur schaffen. Die Studie richtet sich an die Entscheidungsträger auf regionaler und kommunaler Ebene sowie an die Maßnahmenträger des öffentlichen Verkehrs und die privaten Haushalte als Wohnstandortentscheider. SuM ist ein zweistufiges Projekt. Die erste Stufe wurde 2008, die zweite Stufe 2010 abgeschlossen und durch PV, MVV sowie Herr Prof. Gertz (TUHH) in drei Bausteinen bearbeitet. Die Studie kam zur Erkenntnis, dass innerhalb eines 2 km Radius um Bahnhaltepunkte umfangreiche Flächenpotenziale vorhanden sind. Ein großer Teil dieser Flächen in den Landkreisen entfällt auf Wohnflächen innerhalb eines 1 km Radius und sind somit auch fußläufig gut erreichbar. Trotz großer Unterschiede der Flächengröße sind in fast allen Gemeinden offene Entwicklungspotenziale verfügbar. In der Stadt München ist der Anteil der gut erschlossenen Flächen (Radius 1 km) nochmals höher als im Umland. Im Hinblick auf eine Strategie zur Langfristigen Siedlungsentwicklung in der Region sind die Fläche aufgrund ihrer Lagequalität im besonderen Maße zu berücksichtigen.

Der RPV kommt zum Schluss, dass eine Fokussierung auf die Innenentwicklung zu erfolgen hat. Dies kann einerseits die Ausweisung gut erschlossener Areale aber andererseits auch die konsequente Nachverdichtung des Bestandes bedeuten. Diese Maßnahmen müssen nach Ansicht des RPV einher-

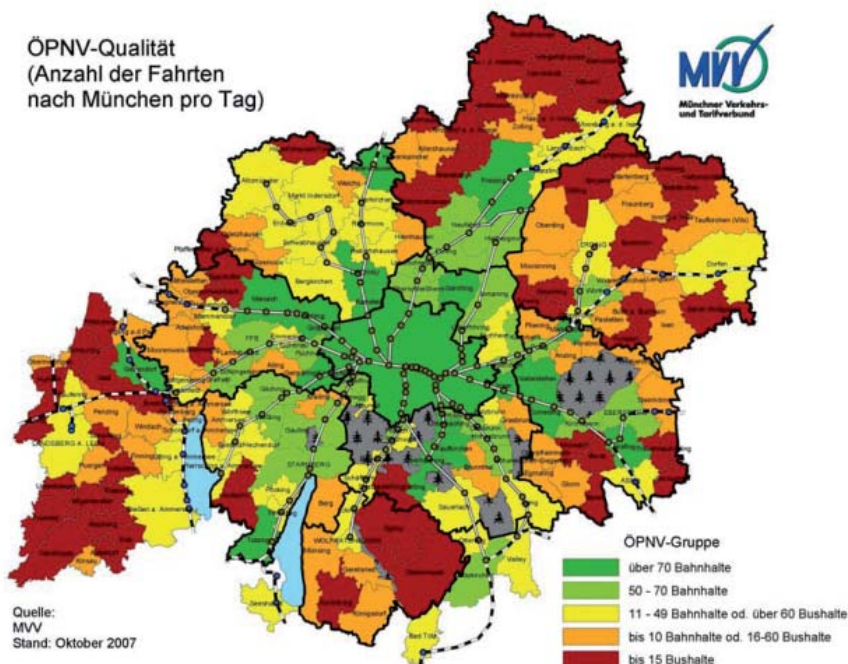


Abb. 75 Anzahl Fahrten nach München pro Tag (Quelle: Arbeitsgemeinschaft „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ (2008): Siedlungsentwicklung und Mobilität)

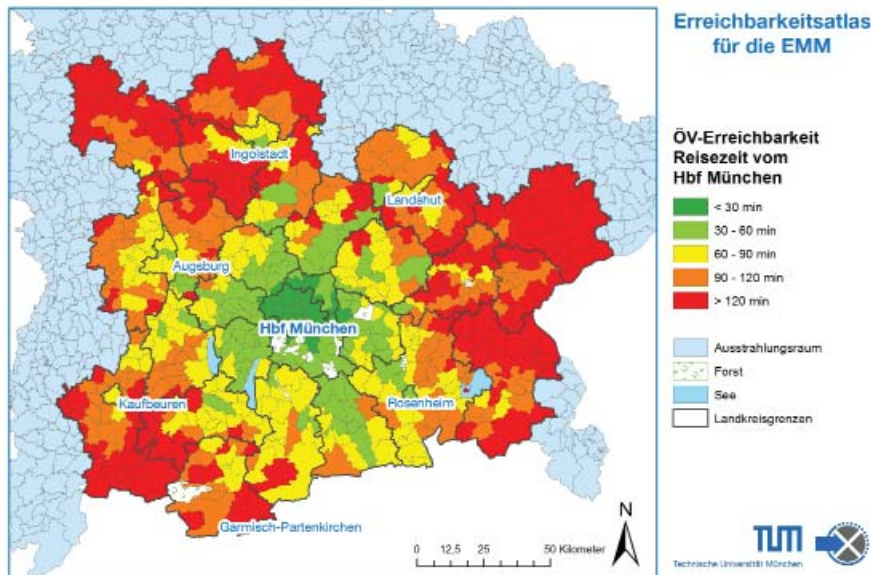


Abb. 76 Erreichbarkeitsatlas für die EMM (Quelle: TUM)

gehen mit der Verbesserung der Fuß- und Radwegeanbindung. Die Studie zeigt darüber hinaus die Abhängigkeit der ÖPNV-Erschließung zur Entfernung zur Kernstadt München auf. Für den ÖV-Anteil am Modal Split ist grundsätzlich festzustellen, dass je weiter die Gemeinden von München entfernt sind, desto geringer wird der ÖV-Anteil am Modal Split. Die Gemeinden die direkt an München angrenzen weisen dabei zumeist große ÖV-Anteile auf. Des Weiteren verfügen insbesondere Gemeinden an den S-Bahn-Ästen über einen hohen ÖV-Anteil.

Die Studie rückt zudem die Bedeutung der Mobilitätskosten in den Fokus. In vielen Fällen kommt es zu einer vollständigen Nivellierung, d.h. die Summe aus Wohn- und Mobilitätskosten ist an den zentralen, gut mit dem ÖPNV erschlossenen Standorten etwa gleich groß wie an den peripheren, nur schlecht mit dem ÖPNV zu erreichenden Standorten. Zum Teil lassen sich jedoch teure und weniger teure Teilregionen identifizieren, sodass die Mobilitätskosten einen maßgeblichen Faktor in der Raumentwicklung darstellen.

Auf der Ebene der Europäischen Metropolregion (EMM) trägt der „Erreichbarkeitsatlas“ zur Gestaltung zukunfts-fähiger Mobilität bei. Die Arbeitsgruppe der Mobilität der EMM hatte das Pro-

jekt mit dem Ziel einer langfristigen Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit und Lebensqualität in der Region lanciert. Der Atlas zeigt auf übersichtliche Weise auf, wie sich München in Bezug auf die öffentlichen Verkehrsträger Bahn und Flugzeug, in der Region und darüber hinaus positioniert. Die Qualität der ÖV-Erschließung wird dabei als Gradmesser der Standortqualität gesetzt. Der Erreichbarkeitsatlas unterstreicht, dass München überregional und international durch den Flughafen, aber auch durch den Bahnverkehr, gut angeschlossen ist. Auch innerhalb der Region ist eine weitgehend gute Erschließung durch den öffentlichen Verkehr gewährleistet. Als besonders gut kann dabei die Anbindung Münchens an die anderen Großstädte der Region bewertet werden. Die Erreichbarkeit korrespondiert dabei unter anderem mit der Lage der zentralen Wissens-schaftsstandorte in Bayern.

Kritische Sicht von Außen

Erfolg schafft Aufmerksamkeit. München als eine der wirtschaftsstärksten Regionen Europas dient immer wieder als Anschauungsobjekt für wissenschaftliche Betrachtungen. Internationale Institutionen werfen einen kritischen Blick von außen auf die Region. Sie beschäftigen sich mit den Chancen und Risiken im Raum München und fragen nach den Steuerungsmöglich-

keiten räumlicher Prozesse in der Region.

Das European Institute for Comparative Urban Research (EURICUR) betrachtet in einer Studie die regionalen Kooperationen in verschiedenen Europäischen Metropolregionen. Für München legt sie interessante Möglichkeiten zur Stärkung der regionalen Kooperation dar, so etwa die Förderung von Regionsidentität und regionalem Denken sowie den Aufbau von thematisch und räumlich eingegrenzten Partnerschaften. EURICUR den RPV vorwiegend als eine Plattform zur Konsensbildung und als Förderer einer nachhaltigen Entwicklung durch seinen Regionalplan. Andere Kooperationen in einem kleinen räumlichen Rahmen, wie zum Beispiel die eingangs beschriebenen regionalen Kooperationen, können hier effektiver wirken, da weniger interne Planungs- und Kooperationsbarrieren überwunden werden müssen. In der Studie zu neuen Perspektiven und Formen der regionalen Kooperation wird von EURICUR der Schluss gezogen, dass in Bezug auf eine wirkungsvolle Umsetzung des Regionalplans eine stärkere Führerschaft notwendig ist, welche das regionale Denken stärker ins Zentrum stellt und ein stärkeres Bewusstsein für die Region bei den kommunalen Interessenvertretern ver-



Abb. 77 Externe Studien (Quelle: European Metropolitan Network Institute (EMI), London School of Economics (LSE), European Institute for Comparative Urban Research (EURICUR).)

ankert. Darüber hinaus verfügt der RPV kaum über Ressourcen, um seine Mitglieder zu fördern oder regionale Projekte zu realisieren. Die Region benötigt jedoch zumindest eine umfassende Vision der wirtschaftlichen und räumlichen Entwicklungsvorstellungen, welche die Kooperation leitet. EURICUR ist der Meinung, dass die Anpassung der regionalen Planungsstrukturen sehr unwahrscheinlich ist und stattdessen versucht werden sollte, „regionales Denken“ und eine regionale Identität zu fördern. Hierzu eignen sich erfolgreiche regionale Projekte, wie beispielsweise der „RadlRing“ als Ankerpunkt. Darüber hinaus ist auch in Bezug auf die langfristige Siedlungsentwicklung in der Region eine starke Führungsrolle einiger Kommunen einzufordern, welche eine regionale Perspektive einnehmen. Insbesondere die MORO-Mitglieder können hier eine Vorreiterrolle spielen, indem sie politische Gremien und die Verwaltung für das Thema Region sensibilisieren (EURICUR 2006: Empowering metropolitan region through new form of cooperation. New perspectives on metropolitan governance. Rotterdam. S. 143ff).

In der Studie „Munich Metropolitan Region. Staying ahaed on innovation“ legt die London School of Economics (LSE) einen Fokus auf den wirtschaftlichen Erfolg Münchens und seines Umlandes, insbesondere auf die Etablierung als wissensbasierter Wirtschaftsstandort. Als wichtige Voraussetzung für diesen Erfolg wird einerseits die Verknüpfung zwischen Forschungseinrichtungen, wissensorientierten Dienstleistungen und wissensorientierten Produktionsunternehmen gesehen. Vor allem der Mix an kleinen, mittelständischen und international führenden Unternehmen schafft günstige Voraussetzungen für die weitere Entwicklung der Region. Eine Schlüsselfunktion kommt gemäß der Studie der dominanten Rolle Münchens in Bayern zu. Infrastrukturprojekte wie die Regionalbahn und der neue Flughafen sowie die Förderung des Universitäts- und Ausbildungsstandortes haben die Innovationskraft der Region wesentlich gestützt. Anders als in anderen Regionen sieht die LSE keine starken formal-

rechtlichen Institutionen, welche eine Führungsrolle in der Region übernehmen können. Jedoch wurde der „institutional gap“ von politischen und insbesondere wirtschaftlichen Führungspersonen geschlossen, welche eine klare Vision zur Entwicklung der Region formuliert und zum Teil entsprechende Programme aufgesetzt haben. Dies lässt sich beispielsweise an der Förderung der Hochschulstandorte oder des öffentlichen Verkehrs ablesen (LSE 2010: Munich Metropolitan Region. Staying ahaed on innovation. London. S.19).

Das European Metropolitan Network Institution (EMNI) beschäftigt sich mit der Metropolregion und ihrem wirtschaftlichen Erfolg. Sie sieht im wirtschaftlichen Erfolg aber auch eine Begründung dafür, dass der Druck zur regionalen Zusammenarbeit weniger groß sei. Die Studie sieht in dieser Hinsicht die Stärkung von freiwilligen und informellen Kooperationen als vielversprechenden Weg. Die Studie erkennt die EMM als möglichen Kooperationsrahmen, da sie auch darauf ausgerichtet ist, ein regionales Bewusstsein aufzubauen. Wie auch das EURICUR kommt auch EMNI zum Schluss, dass die Wirksamkeit der regionalen Planung dadurch begrenzt wird, dass sehr viele widerstrebende Interessen vereinigt werden müssen. Die Studie macht darauf aufmerksam, dass vor dem Hintergrund weiterer Zersiedlungstendenzen sowie zur Realisierung notwendiger regionaler Infrastrukturen, wie zum Beispiel Hochgeschwindigkeitsanschlüsse der umliegenden Großstädte, eine wirkungsvolle regionale Kooperation zwingend notwendig ist (EMNI 2011: The economic vitality of Munich Metropolitan Region. Case study. Draft version. Den Haag. S.13f, 21.ff).

Ein kreativer Blick auf die Region

Wie kann die Region, abseits bekannter Perspektiven, neu gedacht und dadurch auch vorausschauend gestaltet werden? Mit dem Beitrag Münchens zum vom BMFT geförderten Wettstreit deutscher Städte um Ideen und Zukunftsvisionen zur Stadt 2030 („Zukunft München 2030“) hat München bereits 2004 die Gelegenheit genutzt, sich auf kreative Weise mit den langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten

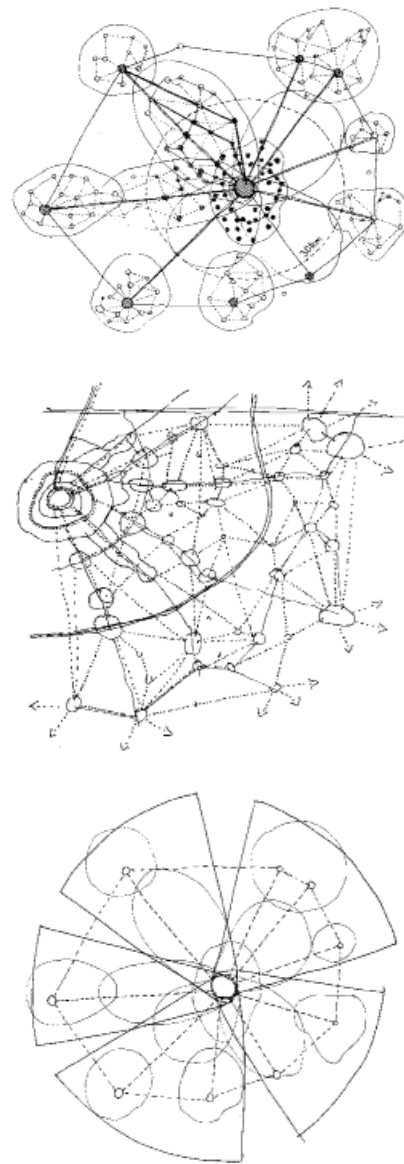


Abb. 78 Skizze räumliche Entwicklungsstrategie (Quelle: Zukunft München 2030. Visionen und Strategien für Stadt und Region (2004), Prof. Dr. Ingrid Krau)

der Stadt und der Stadtregion München und deren Rahmenbedingungen kritisch auseinander zu setzen. Im Rahmen eines Workshops wurden langfristige Entwicklungstrends in der Region München unter der besonderen Berücksichtigung der Leitthemen (Segregation und Integration, Kommunikation und Mobilität, Wissen und Kreativität) diskutiert und darüber hinaus Handlungsnotwendigkeiten und -möglichkeiten formuliert.

Die Abbildungen zeigen drei regionale Raumbeziehungen im Kontext des Themas Kommunikation und Mobilität: „Kompakte Kernstadt als Stadt des Austausches und der kurzen Wege“, „Dezentrale Konzentration“, „Relative Nahbereichsbeziehungen in Teilregionen“. Mit diesen Modellen wurde die zukünftige Entwicklung im Rahmen der Vision 2030, insbesondere der Bezug zwischen Verkehrs- und Siedlungsentwicklung, vorgedacht und die funktionalen Verflechtungen zwischen München und dem Umland aufgezeigt.

Die folgende Darstellung zeigt das Ergebnis eines Workshops zum Bild der Europäischen Metropolregion München. Entscheidend ist dabei nicht in erster Linie das Ergebnis selbst. Wesentlich ist die Entstehung des Bildes. Verschiedene Akteure aus der Metropolregion haben sich in einem Workshop zusammengefunden und ihre subjektive Wahrnehmung und Einschätzung zur EMM diskutiert. Ziel des Workshops war es, die Teilnehmenden für die bildhafte Seite der Europäischen Metropolregion München zu sensibilisieren, indem zwei verschiedene Bildebenen betrachtet wurden:

- Reale Bilder als lokalisierbare konkrete Einzelleistungen bilden einen „Fundus“ für das Bild der Metropolregion München. Sie bieten Potenti-

ale für die Identifikation der Akteure und Bewohner mit der Metropolregion im Alltag.

- Mentale Bilder bieten räumlich-funktionale Lesarten der Europäischen Metropolregion München, die spezifischen Eigenschaften der Teilräume werden zueinander in Beziehung gesetzt. Diese Raumvorstellungen sind als „mindware“ entscheidend für die Außendarstellung sowie die Außenwahrnehmung der Metropolregion.

Die Darstellung entstand durch den Zusammenschluss der individuellen Sichtweisen der Workshopteilnehmer. Zentral ist dabei die Erkenntnis, dass neben harten Standortfaktoren „weiche“ Ansätze breiter berücksichtigt werden müssen. Der Workshop hat gezeigt, dass das Bild der EMM zum Teil nur als neuer Rahmen für bekannte bereits gefestigte Bilder der Region betrachtet wird. Es hat sich jedoch gezeigt, dass Bild hinsichtlich einer Zielgruppe konzipiert werden muss um Wirkung zu zeigen. Nach außen geht es dabei um Bilder für wirtschaftliches Standortmarketing und Touristen, nach innen können sie bei der Findung einer gemeinsamen metropolitenen Identität unterstützen. In der Region kommt es darauf an die inhaltlichen und räumlichen Entwicklungen mit dem kommunizierten Bild der Region abzustimmen

5.3 Beispiele aus anderen Stadtregionen

Jede europäische Großstadt bzw. Großstadtregion muss sich auf die eine oder andere Weise mit der Frage der Siedlungsentwicklung auseinandersetzen. Dabei können zum einen sehr kontextspezifische Situationen und Lösungen beobachtet werden. Zum anderen lassen sich aus der Betrachtung anderer Städte auch Hinweise und Ideen gewinnen, die Anregungen für den Münchner Kontext liefern. Im Folgenden werden kurz vier Beispiele mit unterschiedlichen Herangehensweisen dargestellt. Der Prozess zur Greater Helsinki Vision 2050 wurde zudem von Prof. Peter Ache am Zukunftskongress präsentiert (Kapitel 6.3).

Regionale 2010

Die Regionale 2010 beschreibt ein Strukturprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen, das im Turnus von zwei Jahren einer jeweils ausgewählten Region die Möglichkeit bietet, sich selbst und anderen zu präsentieren. Im Jahr 2010 fand die Regionale in der Region Köln/Bonn statt. Sie knüpft an eine Entwicklung an, die im Jahr 2000 mit der Expo Initiative OstWestfalen-Lippe begann. Ziel der Regionale war es Projekte über ein starkes Regionalmanagement zu initiieren, zu bündeln und zu koordinieren. Die Region selbst

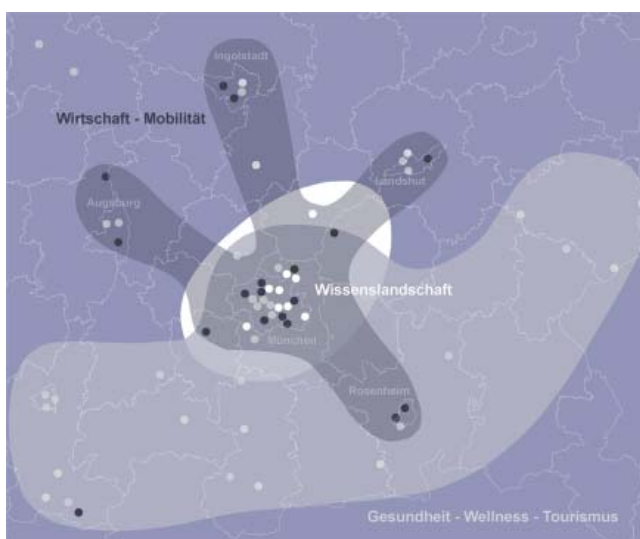


Abb. 79 Bild der Europäischen Metropolregion (Quelle: TUM)

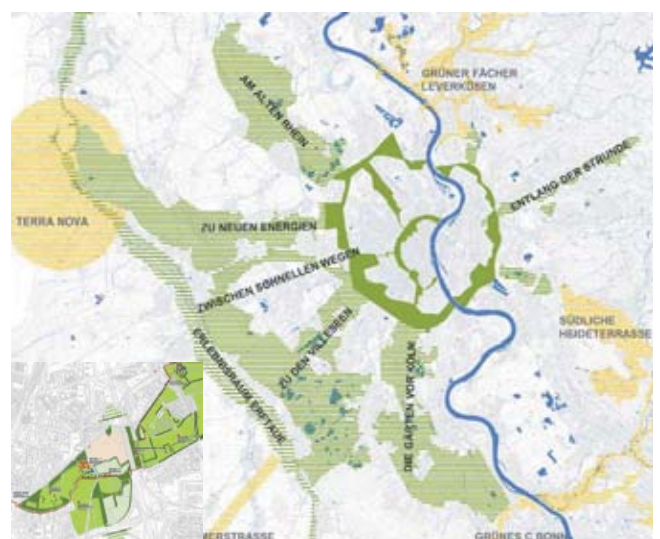


Abb. 80 Ausschnitt Regionale 2010 - "Regio Grün", Ausschnitt aus einer Massnahme (Quelle: www.regionale2010.de)

formuliert es folgendermaßen: Die Projekte sind die "lesbaren Zeichen" der Regionale. Sie orientieren sich entlang von Arbeitsbereichen, die wie "Nervenzentralen" durch die Region laufen. Jedes Projekt ist ein Impuls für diese Nervenzentralen, ein Anstoß, der zum Austausch anregt und Vernetzungen fördert. Ein wichtiges Prinzip der Regionale 2010 ist es, nicht nur Neues zu wagen, sondern die Innovation auch darin zu sehen, die existierende Vielfalt des Standortes Region Köln/Bonn ins rechte Licht zu rücken, für die Bürgerinnen und Bürger sichtbar und verfügbar zu machen und im Sinne von "Brückenschlägen" zu vernetzen.

Ein gutes Beispiel für die kooperative Planung in der Region ist in den „Regio Grün Projekttagen“ zu sehen. Diese rücken einzelne Teilstücke von Grünkorridoren, mit dem Ziel ein Freiraumsystem entstehen zu lassen, in den Fokus. Dabei reichen die Projekteinhalte von strategischen Betrachtungen der Region bis zur konzeptionellen Gestaltungsidee einzelner Teilstücke.

Raggi verdi, Mailand

Seit den 1990er Jahren befindet sich die Stadt Mailand in einem regen Transformationsprozess. Die Auflösung alter Industriestandorte in zentralen, innerstädtischen Lagen hat eine Reihe von städtebaulichen Entwicklungen ausgelöst. 2005 wurde zusammen mit der „Associazione Interessi Metropolitani“ (Gesellschaft für metropolitane Interessen) der strategische Masterplan RAGGI VERDI (Grüne Strahlen) für Mailand aufgestellt. In Mailand steht mit dem strategischen Masterplan RAGGI VERDI (Grüne Strahlen) eine freiraumorientierte Regionalentwicklung im Zentrum. Das „Grün“ wirkt dabei als strukturierendes und identitätsstiftendes Element. Mittlerweile bildet diese Konzeption die grundlegende Struktur der Freiraumgestaltung des neu entwickelten Flächennutzungsplans der Stadt. Das Konzept wurde 2010 auch im Rahmen einer Ausstellung im Plantreff ausführlich dargestellt.

Triangle de Gonesse, Paris

Das "Triangle de Gonesse" zwischen

den Flughäfen Charles-de-Gaulle und Le Bourget stellt die letzte große Landreserve im Kernbereich der Metropole Großraum Paris dar. Mit einer gezielten Entwicklung soll sein hervorragendes ökonomisches Potential genutzt sowie eine signifikante Steigerung der Lebensqualität in der Flughafenregion erreicht und langfristig gesichert werden. Sie ist ein eindrucksvolles Beispiel für das Weiterbauen der Stadt bzw. der Region im Kontext der Verkehrsinfrastruktur. Der Masterplan für das Gebiet sieht die Entwicklung von 2 Millionen Quadratmetern BGF im Herzen des "Triangle" vor und erlaubt damit die Erhaltung der speziellen Qualitäten der Landschaft im nördlichen Teil des rund 1.000 ha großen Areals. Durch die Konzentration der gesamten Entwicklung im Zentrum bildet sich ein Flughafenkorridor, eine neue "axe de compétitivité", zwischen Charles-de-Gaulle und Le Bourget, was bezüglich Stringenz der städtebaulichen Konzeption im europäischen Kontext beispiellos ist. Zwei neue Stationen des "Réseau express régional" (RER) sowie eine neue Stadtbahn bilden das Rückgrat der Erschließung und sind wichtige Voraussetzungen für die urbane Entwicklung. Sie schaffen gute Verbindungen zum Zentrum von Paris sowie zu den umliegenden Dörfern und Städten der Départements Val d'Oise und Seine Saint-Denis. Der heutige Autobahnzubringer mitten durch das Entwicklungsgebiet wird zu einem urbanen Boulevard um-

gebaut, wodurch die Bedeutung einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum entlang dieser zentralen Achse unterstrichen wird. Dieses Umfeld soll die Ansiedlung hochwertiger Nutzungen fördern; gleichzeitig soll dadurch die stetige Ausbreitung großflächiger Logistikbetriebe mit – bezogen auf den Flächenbedarf – lediglich geringer Wertschöpfung in dieser einzigartigen Landreserve gestoppt werden. Die Erhaltung großer Teile der landwirtschaftlich geprägten Landschaft im nördlichen Teil des "Triangle" soll helfen, die Flughafenregion Roissy-Charles-de-Gaulle neben Versailles als zweiten grünen Sektor des Großraums Paris zu etablieren. Die Fokussierung auf die Lebensmittelproduktion für die regionalen Märkte entspricht dem zunehmenden Bedürfnis der Konsumenten nach größerer Transparenz

Agglomerationspolitik Schweiz

In der Schweiz wurde Ende 2001 mit dem Bericht "Agglomerationspolitik des Bundes" auf Bundesebene der Grundstein für eine umfassende Behandlung urbaner Herausforderungen gelegt. Dabei stützt sich die Agglomerationspolitik auf die definierten Agglomerationsräume der Schweiz (Abbildung). Mit der Agglomerationspolitik will der Bund zur nachhaltigen Entwicklung des urbanen Raumes beitragen, die wirtschaftliche Attraktivität der städtischen Gebiete sicherstellen und ihren Bewohnerinnen und Bewohnern eine hohe Lebensqualität gewährleisten.



Abb. 81 Masterplan Flughafen Paris (Quelle: Groupement Güller Güller – DHV-EBP- PaulvanBeek (2010))

ten, sowie das bestehende polyzentrische Netz von Städten und Agglomerationen bewahren. Bei der Erreichung der Ziele und der Umsetzung der Strategien ist der Bund innerhalb des föderalistischen Systems der Schweiz jedoch auf die Mitarbeit von Kantonen, Städten und Gemeinden angewiesen. Ein zentrales Element der Agglomerationspolitik besteht denn auch in der Stärkung der vertikalen und horizontalen Zusammenarbeit. Dabei werden Vorgaben bezüglich der Konstitution regionaler Kooperationsstrukturen und der Erarbeitung gemeinsam getragener räumlicher Strategien und Projekte mit finanziellen Anreizen verbunden. Die Agglomerationen müssen ein gemeinsames Zukunftsbild ihrer räumlichen Entwicklung erstellen. Daraus leiten sie ihre prioritären Handlungsstrategien und abgestimmte Siedlungs- und Verkehrsmaßnahmen ab. In den sogenannten Agglomerationsprogrammen, die vom Bundesamt für Raumentwicklung zu genehmigen sind, sind

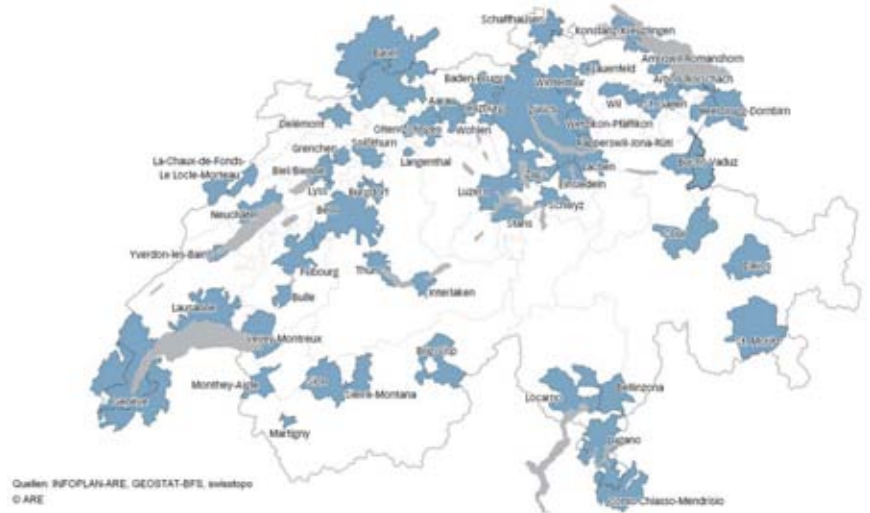


Abb. 82 Agglomerationen in der Schweiz (Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE)

die Themen der Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung integral zu betrachten. Mit dem Infrastrukturfonds haben die Agglomerationsprogramme ein starkes Mitfinanzierungsinstru-

ment erhalten, das dazu beitragen soll, eine aufeinander abgestimmte Verkehrs- und Siedlungsentwicklung umzusetzen.

6. Zukunftskongress



Mit dem Zukunftskongress vom 2./3. Februar 2012 im Literaturhaus München hat der Prozess der Langfristigen Siedlungsentwicklung einen ersten wichtigen Meilenstein erreicht. Die folgenden Abschnitte ordnen zum einen die Wirkungen des Zukunftskongresses ein. Zum anderen zeigen sie eine Zusammenfassung der Referate und fassen die wesentlichen Punkte aus den Diskussionen im Plenum zusammen.

6.1 Der Zukunftskongress als wichtiger Meilenstein

Der Zukunftskongress erfüllt innerhalb des Gesamtprozesses der Langfristigen Siedlungsentwicklung verschiedene Funktionen.

Arbeitsergebnisse vorstellen, diskutieren und prüfen

Nach einem intensiven Erarbeitungsprozess im Kreis von Gutachtern und Stadtverwaltung wurden die Ergebnisse am Zukunftskongress ein erstes Mal nach außen getragen. Tragfähige Strategien einer langfristigen Siedlungsentwicklung bedürfen einer breiten Akzeptanz. Umso bedeutsamer ist es, mit den Akteuren der Stadt- und Regionalentwicklung in einen Dialogprozess einzusteigen.

Die Beteiligung einer interessierten Fachöffentlichkeit, mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadt München und der Umlandgemeinden, Interessengruppen, Planungsverbänden, Fachexpertinnen und Fachexperten sowie engagierten Bürgerinnen und Bürgern hat verdeutlicht, dass das Thema der Langfristigen Siedlungsentwicklung auf reges Interesse stößt. Der Zukunftskongress hat dabei in zwei Richtungen gewirkt: Er hat inhaltliche Anregungen und Hinweise zu den Ergebnissen gebracht und gleichzeitig das Bewusstsein und die Bereitschaft gefördert, weiter an der langfristigen Siedlungsentwicklung Münchens mitzudenken.

Gemeinsame Plattform für Stadt und Umland schaffen

Das Projekt der Langfristigen Siedlungsentwicklung war von Beginn an darauf angelegt, über die Stadtgrenzen hinaus zu denken. Der Prozess war

und ist vom Bewusstsein getragen, dass letztlich eine langfristig tragfähige Siedlungsentwicklung nur in Abstimmung zwischen Stadt und Umland erreicht werden kann. Der regionale Blickwinkel war denn auch ein Bestandteil des Konzeptes (Kapitel 5). Eine planerische Abstimmung kann nur im Dialog erfolgen. Der Zukunftskongress wollte diesbezüglich eine gemeinsame Diskussionsplattform bieten und dazu beitragen, eine regionale Denkweise zu fördern und einen weiteren Impuls zur Stärkung der regionalen Kooperationen zu setzen.

Einen Blick von Außen einbringen

Richtet man den Blick in einer Nabelschau nur nach innen, auf die eigene Situation, besteht die Gefahr, in festen und allseits bekannten Denk- und Handlungsmustern gefangen zu bleiben. Gerade mit dem Anspruch einer langfristigen Perspektive ist es deshalb notwendig, die Entwicklungen in der Region München aus einer Außensicht zu reflektieren und frische Ideen als Anregungen für das eigene Weiterdenken zu nutzen. Durch externe Referenten wurde aufgezeigt, wie man in anderen wachsenden Metropolregionen in Deutschland und dem europäischen Ausland mit der Herausforderung des Siedlungswachstums und der Gestaltung einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung umgeht.

Einen Auftakt für die weitere Vertiefung und Konkretisierung setzen

Die Strategiegutachten weisen einen experimentellen Charakter auf und waren bewusst zu einem gewissen Grad vom strengen Korsett politischer und planungsrechtlicher Handlungsbeschränkungen entbunden. Ihre Aufgabe war es, in einem ersten Schritt Ideen und Lösungsstrategien zu generieren. Eine Strategie zur langfristigen Siedlungsentwicklung nach innen muss jedoch in konkrete Umsetzungsmaßnahmen überführt werden können. Der Zukunftskongress mit seiner breiten Beteiligung an unterschiedlichen Akteuren diente vor diesem Hintergrund gewissermaßen als „Realitätsprüfung“. In den Publikumsbeiträgen und Diskussionen wurden verschiedene umsetzungsrelevante, und dabei durchaus auch kritische Aspekte



Abb. 83 Impressionen vom Zukunftskongress (Quelle: LHM)

hervorgehoben. Diese Anregungen können und müssen für die weitere Vertiefung und Konkretisierung der Strategien genutzt werden.

6.2 Langfristige Siedlungsentwicklung München

6.2.1 Vorträge zur Siedlungsentwicklung

„Aus, Raus, Rauf“ – Begrüßung von Oberbürgermeister Christian Ude

Der Oberbürgermeister weist in seinem Referat auf die besondere Stellung hin, welche die Stadt München innerhalb Deutschlands bezüglich der Bereitstellung neuen Wohnraums einnimmt. Keine andere Stadt unternehme so viel, um preiswerten Wohnraum zu erhalten, den städtischen Wohnungsbestand auszuweiten und den Neubau anzukurbeln. In keiner anderen Stadt besteht allerdings auch eine größere Dringlichkeit den Wohnungsbedarf zu befriedigen. Der Wohnungsmangel stellt die Kehrseite der Erfolgsgeschichte der Stadt dar – aufgrund der hohen Attraktivität der Stadt ziehen immer mehr Menschen nach München. Heute und auch in der Zukunft wird die Bereitstellung von Wohnraum daher eine zentrale Herausforderung für die Stadtentwicklung darstellen. Für die Stadt München sollte es dabei das Ziel sein, dass die Attraktivität der Stadt nicht verloren geht, sondern die Probleme, die mit einem weiteren Zuzug verbunden sind, aktiv angegangen werden.

Der Oberbürgermeister zeigt auf, dass der Wohnungsmangel in München eine lange Geschichte aufweist. In der jüngeren Vergangenheit nimmt lediglich die Zeit nach den Olympischen Spielen von 1972 eine Ausnahmestellung ein. Durch den Olympia-Bauboom stand kurzzeitig ausreichend Wohnraum zur Verfügung. Als zentrales Problem in der Bereitstellung von ausreichend Wohnraum kann der Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche pro Einwohner betrachtet werden. So ist seit den Olympischen Spielen die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner um ca. 14m² angewachsen. Die steigende Wohnungsnachfrage, die

höheren Wohnraumanprüche und der daraus resultierende Mangel an Wohnraum stellen einerseits ein Problem für Wohnungssuchende dar, andererseits werden insbesondere die Einwohner getroffen, die den Gesetzen von Angebot und Nachfrage auf dem Mietmarkt ausgeliefert sind. Es ist ein Problem nahezu aller Mieter, die zumindest indirekt den Wohnungsmangel als Mietpreisbeschleuniger mitbekommen. Diesen Herausforderungen muss mit adäquaten Maßnahmen in der Bestandsentwicklung und im Neubau begegnet werden. Die Stadt München hat sich dabei das Ziel gesetzt jährlich ca. 7.000 Wohnungen zu schaffen, von denen 50% im Neubau und 50% durch Entwicklungen im Bestand geschaffen werden sollen. An dieser grundsätzlichen 50/50-Regel soll auch in Zukunft festgehalten werden. Um dieses Ziel zu erreichen ist neben den Anstrengungen der Stadt auch die Bereitschaft privater Investoren für den Wohnungsneubau erforderlich. Die Stadt führt als Anreiz mit „Wohnen München V“ die bewährte Förderung weiter und stockt das Programm auf insgesamt 800 Mio. Euro auf. Laut Oberbürgermeister werde die Förderung jedoch nicht ausgeschöpft, weil nicht genügend Bauvorhaben vorhanden seien.

Ein weiteres zentrales Problem sieht der Oberbürgermeister in der Realisierung von gefördertem Wohnungsbau. Denn die Vorschriften nach den Grundsätzen der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) kann die Stadt nur dort umsetzen, wo sie neues Baurecht schafft. Es stellt sich die Herausforderung, wie in den Gebieten, wo die Stadt das Baurecht nicht schaffen muss, eine soziale Mischung, wie sie alle Neubaugebiete der Stadt München aufgrund der SoBoN-Anwendung kennzeichnet, geschaffen werden kann. Eine Zweiteilung der gesamten Stadt – Bestand für den Markt, und öffentliche Förderung nur auf neuem Baurecht – wird auf Dauer zu Verwerfungen führen, welche aufgrund der Entwicklungen in der Vergangenheit heute schon ansatzweise zu spüren sind.

Der Oberbürgermeister weist darauf hin, dass München im Vergleich zu anderen Großstädten über eine sehr ge-

ringe Fläche verfügt und entgegen anderer Vorbilder nicht daran interessiert ist, durch Eingemeindungen weitere Flächen zu gewinnen. Aufgrund des Wachstums der Stadt ist es jedoch als natürlich anzunehmen, dass diese über ihre Stadtgrenzen hinauswachsen kann. Umso wichtiger ist es dabei, dass alle betroffenen Akteure in den Prozess der langfristigen Siedlungsentwicklung einbezogen werden. Die Wahrheit ist, dass München und sein Umland längst ein gemeinsamer Verkehrs-, Lebens- und Wirtschaftsraum sind, und dass sowohl Probleme wie Lösungen im gesamten Regionalgebiet gesehen werden müssen. Eine Sonderrolle, in der einzelne Gemeinden nur am Wirtschaftswachstum teilhaben wollen, aber nicht am Wohnungsbau, kann keine Kommune spielen. Die Stadt München und die Umlandgemeinden müssen die Probleme gemeinsam lösen.

Abschließend fasst Christian Ude die möglichen Strategien eine langfristigen Siedlungsentwicklung mit dem Slogan „Aus, Raus, Rauf“ zusammen.

- „Aus“ bezieht sich auf den Ausbau freier Kapazitäten. Diesbezüglich ist zu bedenken, dass durch den nachträglichen Ausbau auch Grün- und Erholungsflächen reduziert werden müssen. Hier besteht ein großes Konfliktpotential.
- „Rauf“ bedeutet, dass aufgrund der geringen Flächenreserven in die Höhe gebaut werden muss. Hier ist insbesondere darauf zu achten, dass die Identität und der Charakter der gewachsenen Quartiere nicht durch Verdichtung verloren gehen.
- „Raus“ spielt darauf an, dass innerhalb der Stadtgrenzen die Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt sind und zwangsläufig im Umland Wohnungsentwicklungen stattfinden werden. Hier muss jedoch beachtet werden: Nur wenn die Stadt München im Stadtgebiet selbst alle Möglichkeiten nutzt, kann sie im Umland Verständnis dafür gewinnen, dass das Umland sich nicht ausklammern kann.

Entscheidend für den Erfolg einer Strategie zur langfristigen Siedlungsentwicklung ist die Teilhabe und Mitbe-

stimmung der Bürgerinnen und Bürger im Prozess. In diesem Sinne ist es von besonderer Bedeutung, dass auf verständliche Weise vermittelt wird, welche Lebensqualität trotz und mit Verdichtung erreicht werden kann.

Strategien der Siedlungsentwicklung in Frankfurt am Main

Dieter von Lüpke, Leiter des Stadtplanungsdezernats der Stadt Frankfurt, stellt die Herangehensweise Frankfurts vor dem Hintergrund der langfristigen Siedlungsentwicklung vor. Dabei weist er darauf hin, dass Frankfurt und München durchaus über parallele Rahmenbedingungen verfügen. Beide Städte sind durch ein anhaltendes Einwohnerwachstum gekennzeichnet und in ihrer flächigen Entwicklung stark eingeschränkt. Beide Städte haben vergleichbare Ziele für die Siedlungsentwicklung formuliert – insbesondere die Fokussierung auf die Innenentwicklung. Die Städte weisen aber auch wesentliche Unterschiede auf. Frankfurt liegt anders als München in einem polyzentralen Städtenetz mit starken Konkurrenzsituationen zwischen den größeren Städten. Darüber hinaus findet in Frankfurt ein Paradigmenwechsel erst statt. Die Stadt hat sich lange als Bürostadt wahrgenommen und entsprechende Entwicklungen forciert. Wohnbauentwicklungen standen eher in Konkurrenz zu Büroimmobilien. Zunehmend interessieren sich die Investoren jedoch für den Wohnungsbau. Anhand unterschiedlicher Projekte in der Stadt Frankfurt verdeutlicht Dieter von Lüpke, dass sich bei der Siedlungsentwicklung mit dem Fokus auf die In-

nenentwicklung insbesondere drei Strategien anbieten:

- Das „Andocken“ an vorhandene städtische Qualitäten sowie das Stärken und Weiterentwickeln des Vorhandenen
- Das Aufgreifen städtebaulicher Missstände und die Wandlung von „Unorten“ zu attraktiven Lagen
- Die Gewinnung stadtwirtschaftlicher Vorteile, indem erneuerungsbedürftige soziale und verkehrliche Infrastruktur durch Reduzierung bzw. synergetische Nutzung optimiert und durch nachhaltigere Lösungen ersetzt wird.

Die vorgestellten Projekte sind zum großen Teil als Werkstattbericht zu verstehen. Dies ist vor dem Hintergrund einer anregenden Diskussion der Thematik langfristiger Siedlungsentwicklung zu begrüßen, da hierdurch Bilder generiert werden, an denen man sich reiben kann. Dieter von Lüpke weist darauf hin, dass neue Wohnquartiere nur in Verbindung mit neuen Freiraumelementen geplant werden sollten. Diese bestimmen nachhaltig die Qualität und Attraktivität einer Stadt und eines Quartiers. Eine nachhaltige Qualität ist einer kurzfristigen quantitativen Entwicklung vorzuziehen. Hierfür wird bei der Entwicklung ausreichend Geduld benötigt.

Grenzüberschreitende Stadtgestalt – Beispiele aus der Schweiz

Rainer Klostermann, Mitinhaber von Feddersen+Klostermann, stellt das Projekt der Glattalbahn aus der Region

Zürich vor. Der Fokus seines Vortrages liegt dabei einerseits auf der Zusammenarbeit zwischen den unmittelbaren Umlandgemeinden Zürichs und andererseits auf der Rolle des Ingenieurs als Stadtplaner. Rainer Klostermann macht in seinem Referat deutlich, dass Planung über die administrativen Grenzen einzelner Kommunen hinaus geht, hinausgehen muss. Die Glattalbahn stellt ein verbindendes Element dar, zu dem sich acht Gemeinden zusammengefunden haben. Das Projekt spannt einen Raum auf, der sich selbst als einen Identitätsraum versteht und sich bewusst von der Stadt Zürich absetzt. Die Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden ist daher auch immer ein emotionales Projekt. Die Glattalbahn stellt ein Großprojekt für die Gemeinden dar, da es nicht nur ein Tramprojekt ist, sondern über die verkehrliche Verbesserung hinaus weitreichende städtebauliche Effekte erzielt werden. Der Gesamtzeitraum von 12 Jahren Umsetzung zeigt deutlich, dass ein langer Atem wichtig ist. Herr Klostermann hebt hervor, dass es essentiell ist, Pilotprojekte mit Vorbildfunktion zu schaffen und Teiletappen kurzfristig zu realisieren. Hierdurch können die positiven Effekte der Entwicklung frühzeitig aufgezeigt werden. Das Projekt Glattalbahn hat gezeigt, dass eine Verbesserung der Erreichbarkeit durch den öffentlichen Verkehr ein wesentlicher Faktor für die Attraktivität eines Raumes ist. Die Erschließung neuer Grünräume und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität entlang von Verkehrsflächen stellen einen wesentlichen Erfolgsfaktor für das Projekt und die Siedlungsentwicklung allgemein dar.



Abb. 84 Glattalbahn, Plan «Stadttraum und Landschaft» (Quelle: www.glattalbahn.ch)

Herr Klostermann verdeutlicht das Weiteren die immensen Auswirkungen von Ingenieursplanungen anhand der Glattalbahn. Technische Infrastrukturen, Strom- und Wasserleitungen, Tunnelbauten, Straßen und Schienen bestimmen wesentlich die Gestaltung der Lebens- und Aktionsräume der Menschen. Die Ingenieure der Infrastrukturplanung orientieren sich dabei primär an technischen Lösungen, sind sich der stadtplanerischen Auswirkungen und damit der Notwendigkeit strategischer Planung oft nicht bewusst. Einerseits ist eine engere Zusammenarbeit zwi-

schen Stadtplanern und Ingenieuren daher notwendig, andererseits gilt es, den Raum bestmöglich zu nutzen, der durch Infrastruktureinrichtungen belegt wird. Infrastrukturplanung muss als sektorenübergreifender Prozess verstanden werden, der Stadtentwicklungsmöglichkeiten schafft und nicht weiter limitiert. Als abschließende Anregung und Fazit deutet Rainer Klostermann darauf hin, dass Verkehrsprojekte großes Potential bieten, Kooperationen grenzübergreifend zu initiieren. Insbesondere gute Ansatzpunkte erkennt er in den Themen Stadtrand und Umlandgemeinden.

6.2.2 Beiträge aus den Diskussionen

„Strategien auf dem Prüfstand“, so lautete der Titel einer von Stephan Reiß-Schmidt moderierten Podiumsdiskussion, dem Leiter der Hauptabteilung Stadtentwicklungsplanung im Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Strategiegutachterinnen und Strategiegutachter sowie Konzeptgutachterinnen und Konzeptgutachter erörterten überraschende, anregende aber auch ernüchternde Erkenntnisse aus den vorgestellten Gutachten. In den Diskussionen, an denen sich auch das Plenum beteiligte, wurden zahlreiche Kommentare, Anregungen oder Kritikpunkte zu einzelnen Themen angebracht. Diese werden im Folgenden thematisch gruppiert und im Hinblick auf die Verwertung im LaSie-Prozess gegliedert.

Projekt der Langfristigen Siedlungsentwicklung als wichtiger Prozess

Der Tenor war im Grundsatz einhellig: Der von der Landeshauptstadt angestoßene Prozess zur langfristigen Siedlungsentwicklung wird insgesamt als richtige und wichtige Stoßrichtung für die weitere Entwicklung der Stadt und der Region wahrgenommen. Von den Strategiegutachtern, den Beteiligten der Stadt und den Konzeptgutachtern wird der Prozess aus folgenden Gründen als wegweisend betrachtet:

- Die bisherige Planungspraxis dürfte für die bevorstehenden Aufgaben nur beschränkt wegweisend sein. Das Um- und Neudenken bzw. die Weiterentwicklung der gängigen Praxis kann neue Lösungswege für die Probleme der Stadt aufzeigen.

- Die Struktur des Projektes zu langfristigen Siedlungsentwicklung sah und sieht einen Schwerpunkt auf der interdisziplinären Bearbeitung. Die Diskussion auf Grundlage eines breit abgestützten Fachwissens stellt eine wesentliche Stärke des Prozesses dar und ermöglichte die Berücksichtigung unterschiedlichster Perspektiven auf die Stadtentwicklung.
- Die Beschreibung der Werkzeuge und insbesondere die Visualisierung möglicher Entwicklungs- und Umsetzungsstrategien ermöglicht die Diskussion am Objekt. Der starke Bezug zu Bildern stellt eine besondere Qualität des Prozesses dar.
- Die Strategiegutachten waren in ihrem Bearbeiten weitgehend frei und konnten so unterschiedliche Lösungswege und methodische Ansätze entwickeln. In diesem Sinne konnten exemplarische Zukunftsszenarien vor einem realen Hintergrund entworfen werden. Die Breite an methodischen Ansätzen stellt für die Stadt einen Werkzeugkasten bereit, der für die weitere Entwicklung und Planung der Stadt angepasst und weiterentwickelt werden kann.
- Das Projekt zur langfristigen Siedlungsentwicklung reagiert auf die quantitativen Engpässe im Wohnungsbau und verbindet die Herausforderung zur aktiven Gestaltung des Wachstums mit der drängenden Frage nach der Qualität der Siedlungsentwicklung.
- Die Übertragbarkeit der entwickelten Strategiegutachten stellt ein zentrales Element der langfristigen Siedlungsentwicklung dar. Durch diese Herangehensweise bleiben die exemplarischen Umsetzungen nicht auf der Ebene eines städtebaulichen Entwurfs stehen, sondern werden zu anwendbaren Instrumenten. Gleichzeitig geben sie der Stadt die Möglichkeiten, die eigenen Entwicklungspotentiale besser abzuschätzen.
- Das Projekt zur langfristigen Siedlungsentwicklung wurde von Beginn an als Anstoß für die Diskussion in und mit der Region betrachtet. In Anbetracht der akuten Problemlage in der Bereitstellung von Wohnraum, kommt dieser Anstoß zum richtigen Zeitpunkt.

Das Projekt LaSie wird weiterhin großer Anstrengungen bedürfen, um für die vielfältigen Herausforderungen adäquate und realistische Lösungen zu finden. Im Blick zurück auf den ersten Kongresstag weist Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk auf die Komplexität des LaSie-Prozesses hin. Angesichts der verschiedenen, miteinander verflochtenen Themen einer langfristigen Siedlungsentwicklung gelte es, den Umgang mit der „Gleichzeitigkeit von Ungleichheit“ zu verbessern und künftig noch verstärkt in den Planungsprozessen aufzugreifen.

Qualifizierte Verdichtung: Notwendig, aber noch wenig greifbar

In verschiedenen Voten wurde darauf hingewiesen, dass die Strategie zur Verdichtung und Innenentwicklung als zentral zu betrachten ist, wenn es gilt die Probleme der Stadt bei der Bereitstellung von neuem Wohnraum zu bewältigen. Die Strategie wird darüber hinaus als notwendig erachtet, um Außenentwicklungen und die damit verbundenen Lasten, etwa für den Ausbau der Infrastruktur, zu vermeiden. Die im Strategiegutachten zur qualifizierten Verdichtung beschriebenen Ansätze werden jedoch in einzelnen Diskussionsbeiträgen als theoretisch, abstrakt und (zu) modellhaft wahrgenommen. Ebenso sind auch die dargestellten großen Entwicklungspotentiale als theoretische Größe zu bewerten. Es sollten daher konkrete Maßnahmen in die Strategien integriert werden, welche die Umsetzung der Strategien beschreiben und die Resultate greifbarer machen.

Qualifizierte Verdichtung erfordert einen intensiven Dialog

Durch die qualifizierte Verdichtung entsteht ein neues Stadtbild. Für die Umsetzung der Strategie ist es von großer Bedeutung, dass die Werte und vor allem die positiven Qualitäten, die mit einem solchen Stadtbild verbunden sind, aktiv kommuniziert werden. Die Akzeptanz der Bürger gilt es diesbezüglich noch verstärkt zu gewinnen. In diesem Kontext wird darüber hinaus bemerkt, dass – mehr als bei allen anderen Strategien –, bei der qualifizierten Verdichtung der Umgang mit den Eigentümern und Eigentumsrechten von be-

sonderer Bedeutung ist. Die Umsetzbarkeit der im Strategiegutachten beschriebenen Ansätze ist hiervon sehr stark abhängig. Aus diesem Grunde wurde aus dem Plenum darauf hingewiesen, dass die Bürgerinnen und Bürger stärker und rechtzeitig in die Planungsprozesse einzubinden sind, um Konflikte frühzeitig zu vermeiden. Dichte bedeutet neben der baulichen Dichte auch eine Ereignisdichte, welche die Lebensqualitäten in den Quartieren beeinflusst. Welche Qualitäten geschaffen werden sollen, muss auf einer breiten Beteiligungsbasis ausdiskutiert werden und kann nicht einseitig bestimmt werden. Angemerkt wird auch, dass es im Rahmen von Pilotprojekten gelingen kann, solche Beteiligungsmöglichkeiten „einzüben“.

Umstrukturierung: Herausarbeitung von Gebietsidentitäten

In Bezug auf das Strategiegutachten Umstrukturierung wird darauf aufmerksam gemacht, dass es das Ziel sein sollte, die „Begabungen“ einzelner Gebiete zu erkennen und darauf abgestimmt zu entwickeln. Gewerbegebiete in Umstrukturierungsphasen bieten die Chancen Diversität zu erzeugen, die sich andernorts nur schwer realisieren lässt. Oder wie ein Diskussionssteilnehmer anmerkt: „Diversität ist nicht mit Plantagen erreichbar“. Auf Grundlage der Entwicklungen in der Vergangenheit wird darauf hingewiesen, dass aber auch weiterhin die Gefahr bestehe, dass sich monofunktionale Einzelhandelsstandorte herausbilden. Vor diesem Hintergrund ist es von besonderer Bedeutung, dass die vorhandenen und die entstehenden Identitäten dieser Räume berücksichtigt und genutzt werden. Der Erhalt von kleinteiligem Gewerbe und handwerklichen Betrieben ist dabei im besonderen Maße zu beachten.

Nutzungsmischungen erfordern Toleranz

Umstrukturierung bedeutet in vielen Fällen eine Konfliktsituation zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen. In Bezug auf die Gestaltung, Umnutzung und insbesondere Integration von Umstrukturierungsarealen wird darauf hingewiesen, dass man nicht der Gefahr unterliegen darf, „Mischungen“ allzu

stark zu idealisieren. Denn die Mischung von Nutzungen setzt bei allen Beteiligten auch eine erhöhte Toleranz voraus. In diesem Sinne sollte deutlich gemacht werden, dass das Leben in und um Umstrukturierungsareale auch dadurch geprägt wird, dass bestimmte Beeinträchtigungen vorhanden sind, wie Lärm, Schmutz oder Gestank. Die absehbaren Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen müssen entsprechend strategisch mitgedacht werden. Darüber hinaus spielt das Zeitmanagement bei Umstrukturierungsprozessen eine zentrale Rolle. In diesem Kontext sind die Erneuerungszyklen der Gebäude und Infrastrukturen zu berücksichtigen. Zusammen mit den Eigentümern ist dabei zu ermitteln, wann ein geeignetes Zeitfenster für Investitionen vorhanden ist.

Vielfältige Funktionen am Stadtrand

Bei der Diskussion des Strategiegutachtens Stadtrand wird deutlich, dass für die Stadt noch keine Definition des Stadtrandes vorliegt und die Abgrenzung zum Umland nicht deutlich ist. Im Vergleich zu anderen Großstädten verfügt die Stadt München zwar noch über ein grünes Umland – einen grünen Ring der die Stadt umgibt – es gibt allerdings auch Bereiche, wo die Siedlungsstrukturen von München und einzelnen Umlandgemeinden ineinandergreifen. Bei der Siedlungsentwicklung am Stadtrand wird darauf hingewiesen, dass die Wertigkeit der Freiflächen und Landschaften nicht übersehen werden darf. Eine Vielzahl der Flächen am Stadtrand verfügen über eine hohe Bedeutung für den ökologischen Haushalt der Stadt. Diese Flächen übernehmen nicht nur eine ökologische Schutzfunktion, sondern sie bilden auch einen wichtigen Ausgleichsraum der Stadtgesellschaft und sind entsprechend in ihren vielfältigen Funktionen zu erhalten.

Gestalterisches Leitbild als dynamisches Instrument

Durch die vielen Grundlagen, die im Rahmen der Vorstudie zusammengetragen und ausgewertet wurden, besteht ein gutes Fundament, auf welchem ein Leitbild für die Gesamtstadt aufgebaut werden kann. Wie angemerkt wird, kann ein solches Leitbild dazu genutzt werden, die in den Gut-

achten dargestellten Strategien zu einem Gesamtbild zusammenzufügen. In einem iterativen Prozess, welcher die Querbeziehungen zwischen den einzelnen Strategien herausschält, müssen die Strategien aufeinander abgestimmt werden. In verschiedenen Voten wurde die Vorstellung geäußert, dass ein räumlich-gestalterisches Leitbild für die Stadt München als dynamisches und keinesfalls statisches Instrument fungieren soll. Es muss unterschiedliche Perspektiven für die vielfältigen Stadträume Münchens entwickeln.

Mobilität als Resultat und Treiber der Siedlungsentwicklung

Mobilität wird als eines der zentralen Themen der langfristigen Siedlungsentwicklung betrachtet, da es auf vielschichtige Weise Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Strategien der Siedlungsentwicklung setzt. Beispielsweise werden durch die Strategien der Gutachter die ohnehin prekären Verkehrssituationen an den bereits überlasteten ÖPNV-Knotenpunkten oder den Engstellen des Straßenverkehrssystems weiter verschärft. Auch durch den steigenden Raumanspruch des ruhenden Verkehrs, welcher durch den Zuwachs der Bevölkerung beschleunigt wird, entstehen Probleme, da der öffentliche Raum zunehmend als Parkraum genutzt werden muss. Insgesamt bedarf es daher eines auf die Strategien abgestimmten Mobilitätskonzeptes, welches einerseits freie Kapazitäten ausschöpft und gleichzeitig die Überlastung des gesamten Verkehrssystems verhindert. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass angesichts der sich abzeichnenden Kapazitätsengpässe Anpassungen bzw. Investitionen in das Verkehrsnetz zwingend notwendig sind. Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass sich die Mobilität in der Vergangenheit stark gewandelt hat und auch in Zukunft weiter stark verändern wird. Auf Trends der Mobilitätsentwicklung ist frühzeitig zu reagieren. In diesem Sinne müssen beispielsweise auch die Möglichkeiten der Elektromobilität fundiert diskutiert und im Hinblick auf ihre Folgen für die Stadtentwicklung geprüft werden.

Notwendigkeit einer fundierten Betrachtung des öffentlichen Raumes

Vor dem Hintergrund des Strategiegutachtens Qualifizierte Verdichtung wurde darauf hingewiesen, dass ein zentraler Aspekt im Rahmen des Projektes zur langfristigen Siedlungsentwicklung nur unzureichend behandelt wurde: der öffentliche Raum. Der verstärkte Einbezug des öffentlichen Raums in das Projekt der langfristigen Siedlungsentwicklung wird aus zweierlei Hinsicht als wichtig erachtet. Der öffentliche Raum gilt bei entsprechender Gestaltung und Nutzung als Ausdruck für die Lebensqualität von Quartieren. Die Gestaltung und Nutzung des öffentlichen Raums sollten stärker in den laufenden Prozess integriert werden. Es wird vorgeschlagen, zu diesem Thema ein separates Gutachten zu erstellen.

Wertigkeit von Freiflächen herausarbeiten

Im Kontext des öffentlichen Raums ist auch die Qualifizierung von Freiflächen zu betrachten. Freiflächen am Siedlungsrand aber auch innerhalb bestehender Siedlungsteile erfüllen wertvolle Funktionen für die umliegende Bevölkerung oder weisen ein großes Potential für Aufwertungen auf. Hierzu wird in der Diskussion hervorgehoben, dass eine attraktive Gestaltung von Freiflächen zwingend notwendig ist, um sie einerseits als nutzbaren und lebendigen Raum für die Bevölkerung zu gewinnen und andererseits die Freiflächen widerstandsfähiger gegenüber anderen Planungen zu machen. Funktionszuweisungen – insbesondere auch Mehrfachnutzungen – für Freiflächen und öffentliche Räume können mit entsprechender Gestaltung ebenfalls dazu beitragen, trotz hohem Entwicklungsdruck die verbliebenen Flächenressourcen zu erhalten und optimal zu nutzen. Ungenutzte und ungestaltete Freiflächen innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen werden oftmals als Bauwartungsland wahrgenommen. Nur wenn diesen Räumen eine gewisse Wertigkeit zugewiesen wird, können sie dauerhaft erhalten werden.

Möglichkeiten und Grenzen einer Qualifizierung von Freiflächen aufzeigen

Aus dem Publikum wird darauf hinge-

wiesen, dass in den Strategiegutachten vielfach eine Qualifizierung von Freiflächen gefordert wird, ohne dass der Begriff der Qualifizierung genauer definiert wird. Für die Kommunikation und Akzeptanz der Strategien ist es von essentieller Bedeutung, dass verdeutlicht wird, mit welchen Maßnahmen welche Qualitäten für den öffentlichen Raum bzw. Freiflächen erreicht werden sollen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Qualifizierung nicht unbegrenzt möglich ist. Vor dem Hintergrund der wachsenden Einwohnerzahlen und einer Strategie hin zu mehr Verdichtung ist zu beachten, dass Freiflächen abhängig von ihrer Funktion nur eine bestimmte Kapazität aufweisen, welche durch Qualifizierungsmaßnahmen nicht gesteigert werden kann. Zudem stelle sich bei vielen Freiflächen nicht die Frage nach einer Qualifizierung sondern konkrete Anforderungen an das räumliche Ausmaß – ein Fußballfeld benötigt z.B. eine gewisse Größe, welche auch in verdichteten Siedlungsstrukturen sichergestellt werden muss.

6.3 Regionalentwicklung und Kooperation

Der zweite Tag des Zukunftskongresses stand ganz im Zeichen des regionalen Dialogs. Angeregt durch Beiträge von externen Referenten wurde in einem Podium unter dem Titel „Siedlungsentwicklung, Landschaft und Infrastruktur – Leitbild und Kooperationsstrategien für die Region München“ über die Möglichkeiten für eine vertiefte Kooperation in der Region gesprochen. Moderiert durch Prof. Dr. Alain Thierstein von der TU München, und unter Beteiligung des Publikums, wurde versucht, den Handlungsspielraum hin zu einer stärker regional abgestimmten Siedlungsentwicklung auszuloten.

6.3.1 Vorträge zur Regionalentwicklung

Die Zukunft der Stadt ist die Region

Engelbert Lütke Daldrup, Geschäftsführer der Agentur für Stadtentwicklung, gibt einen Überblick über die Herausforderungen, die für die langfristige Siedlungsentwicklung in München,

aber auch in anderen Metropolregionen von Bedeutung sind. Er erläutert die Bedeutung folgender Themen:

- Die demografische Entwicklung wirkt sich auf die europäische Stadt im besonderen Maß aus. Die europäischen Städte zeichnen sich im weltweiten Vergleich durch weitgehende Chancengleichheit und soziale Balance aus. Diese Qualität gilt es zu verteidigen, denn vor allem in den Wachstumsregionen mit hoher Zuwanderung gerät diese Chancengleichheit immer stärker unter Druck.
- Flächenkreislauf bedeutet, Flächen für neue Nutzungen zugänglich zu machen, wenn sie dem ursprünglichen Zweck nicht mehr dienen. Dieser Mechanismus ist essentiell, wenn der Flächenverbrauch minimiert werden soll. Engelbert Lütke Daldrup erklärt, dass meist jedoch die Instrumente fehlen, um den Flächenkreislauf in Gang zu halten. Insbesondere fehlen fiskalische Steuerungselemente – der nicht nachhaltige Flächenverbrauch muss teurer werden.
- Verkehrs- und Mobilitätskonzepte haben sich mit dem technologischen Fortschritt in der Vergangenheit stark verändert und werden dies auch in Zukunft tun. Vor dem Hintergrund knapper werdender fossiler Brennstoffe werden Technologiewandel und Anpassungsphasen stattfinden. Nahmobilität wird nach Ansicht von Lütke Daldrup in Zukunft von größerer Bedeutung sein und die Entwicklung der Stadt beeinflussen.
- Ein weiteres wichtiges Thema ist im Energiehaushalt auszumachen. Gebäude und Verkehr verursachen zwei Drittel des Energieverbrauchs. Diesbezüglich gibt es aber schon sehr gute Ansätze, welche sowohl auf Ebene des Quartiers oder auch des einzelnen Gebäudes angewendet werden können. Mittlerweile sind die technischen Möglichkeiten so weit vorangeschritten, dass Häuser mehr Energie erzeugen können, als sie verbrauchen.

In der Vergangenheit wurde versucht, Wachstum unter den genannten Rahmenbedingungen über die Realisierung von städtebaulichen Großprojekten zu

bewältigen. Heute muss es das Ziel sein, auf diese Rahmenbedingungen im Bestand bzw. der Innenentwicklung zu reagieren. Außenentwicklung ist – soweit nicht vermeidbar – an klare Ziele zu binden wie z.B. sozial gemischte Quartiere, klimagerechter Städtebau oder ÖPNV-Orientierung. Lütke Daldrup stellt heraus, dass die Qualitäten der europäischen Stadt als positiver Standortfaktor von großer Bedeutung sind. Die Konkurrenzstädte und -regionen in Asien, Amerika und Afrika stehen vielmals vor den Problemen starker Segregation, hoher Umwelt- und Verkehrsbelastungen sowie geringer urbaner Qualitäten. Vor diesem Hintergrund sind die Qualitäten der europäischen Stadt wie attraktive Zentren, urbane Arrangements und Identität zu nutzen.

Engelbert Lütke Daldrup sieht ein zentrales Problem darin, dass die Siedlungsentwicklung aufgrund der vielfältigen Verflechtungen zwischen Stadt und Umland zwingend auf regionaler Ebene angegangen werden muss, jedoch kaum Instrumente bestehen, welche die Kooperation in der Region belohnen. Der „Gute Wille“ allein ist nicht ausreichend, um die notwendigen Entwicklungen in der Region voranzutreiben. Gegebenenfalls sind der Freistaat oder sogar der Bund gefordert, entsprechende Regelungen zu treffen. Insgesamt braucht es ein strategisches Flächenmanagement für die Innen- und Außenentwicklung, das Entwicklungspotentiale ermittelt, Mobilisierungsstrategien entwirft, Umsetzungszeiträume realistisch einschätzt und die Dimensionierung der Entwicklung auf die Rahmenbedingungen anpasst. Die aktive Umsetzungsstrategie sollte mit Modellprojekten ergänzt werden, welche die Machbarkeit und Zeiträume der Innenentwicklung aufzeigen.

Regionale Kooperation – Erfahrungen mit neuen Initiativen im internationalen Raum

Dr. Jörg Knieling, Professor an der HafenCity Universität Hamburg, verdeutlicht die Rolle der Kooperation in der Region. In seinem Vortrag zieht Jörg Knieling ein Fazit bezüglich möglicher Einflussfaktoren für die Kooperation in der Region. Insbesondere nennt er hierbei folgende Punkte:

- Die Strategische Ausrichtung der Kooperation kann sich z.B. an der Profilierung des Metropolmarketings („be on the map“), einer internationalen Arbeitsteilung oder an Wirtschaftsklustern orientieren.
- Wohn- und Arbeitsqualität bestimmen die Lebensqualität eines Standortes. Die Lebensqualität nimmt dabei einen immer stärker werdenden Standortfaktor ein und ist Grundlage für Investitionsentscheidungen.
- Internationalität und Offenheit einer Stadtregion bestimmen die Attraktivität einer Region.
- Die Abgrenzung regionaler Kooperationen orientiert sich vielfach an bestimmten Themen – es gibt jedoch auch multifunktionale Räume, die sich als Region verstehen. Entsprechend der Themen können die Kooperationen auf unterschiedlichen Ebenen stattfinden und sich gar überlappen. Während die EMM stärker auf Internationalität ausgerichtet ist, könnten Stadtumlandfragen in kleineren Teilen der Planungsregion 14 eine größere Rolle spielen und konkrete Stadtrandkooperationen kleinere Projekte bespielen. Ein vergleichbares Beispiel stellt Knieling mit der Metropolregion Hamburg vor, welche eben diese Stufen der Kooperationen erfüllt.
- Die Verfasstheit der Kooperation kann mehr oder weniger institutionalisiert sein. Die Form der Institutionalisierung der Kooperation ist sehr stark abhängig von den regionalen Gegebenheiten.
- Der Einbezug von Privaten und der Zivilgesellschaft kann in Form der institutionellen Integration oder Konsultation vollzogen werden. Auch dies ist stark von den Rahmenbedingungen in der Region abhängig. Am Beispiel der schwach institutionalisierten Regionalplanung in Chicago verdeutlicht Jörg Knieling, dass der umfassende Einbezug der Bevölkerung das Gewicht regionaler Planung verbessern und politisches Interesse wecken kann.
- Die Kombination von informellen, formellen und ökonomischen Instrumenten verbessert die Chancen, die regionalen Ziele zu erreichen. Insbesondere ökonomische Instrumente bringen eine neue Dynamik in die-

sen Prozess.

- Kooperationen benötigen Projekte, um die Zielsetzung der Kooperationen greifbarer zu machen. Die Olympia-Bewerbung von München kann als ein solches Projekt verstanden werden.
- Bestehende Kooperationen auf regionaler/ interkommunaler oder thematischer Ebene sind miteinander zu vernetzen.

Regionalentwicklung durch Ideenwettbewerbe – Erfahrungen mit der Greater Helsinki Vision 2050

Dr. Peter Ache, Professor an der Radboud University Nijmegen, gibt einen Einblick in die Greater Helsinki Vision Competition (GHV), um Wege und Themen der regionalen Kooperation aufzuzeigen. Die Notwendigkeit der regionalen Kooperation wird deutlich, wenn man die Rahmenbedingungen für Greater Helsinki betrachtet: für einen Raum mit ca. 1,2 Mio. Einwohnern (600.000 in der Kerngemeinde Helsinki) wird mit einem Einwohnerzuwachs von 700.000 EW bis zum Jahr 2050 gerechnet.

„if we cannot imagine – we cannot manage“ stellt eine Schlüsselaussage seines Vortrages dar. Dieser Grundsatz gilt insbesondere bei großen Metropolräumen, die durch klassische Instrumente der Stadtplanung und des Städtebaus schwer zu fassen sind. Große Metropolräume zeichnen sich durch eine unglaublich große Komplexität an Wirkungszusammenhängen in Bezug auf die Siedlungsentwicklung aus. Durch rationale Entscheidungen eine Steuerungswirkung erzielen zu können, ist aufgrund der Komplexität kaum möglich. Vor diesem Hintergrund ist es umso wichtiger eine Perspektive zu entwickeln, an der sich die Entwicklung einer Metropolregion ausrichten kann – The Greater Helsinki Vision wurde zu diesem Zweck initiiert.

Peter Ache stellt eine Auswahl an Beiträgen zum GHV vor, welche aus seiner Sicht zentrale Themen der Kooperation auf metropolitaner Ebene ansprechen. Drei Themen hebt er hervor:

- Übergangszonen zwischen urbanem Raum und Naturräumen sind An-



Abb. 85 Bedeutung der Superdiversität (Quelle: Towards City 2.0 (2); Radboud University Nijmegen)

griffsräume regionaler Kooperation. Ränder zu qualifizieren und neue Ränder zu schaffen stellt eine zentrale Aufgabe dar.

- „Superdiversity“ bedeutet die soziale Entwicklung von unten zu mobilisieren. Es wird von zunehmender Bedeutung sein, die Bürger der Metropolregionen auf neue Weise am Prozess der Siedlungsentwicklung teilhaben zu lassen.
- Die Internationale Einordnung spielt eine wichtige Rolle bei den Entwicklungsmöglichkeiten eines Metropolraumes. Am Beispiel Helsinki wird dies im Kontext des Städtetetzes mit St. Petersburg, Tallinn und Stockholm deutlich.

Im Rahmen des GHV wurden aus 10 prämierten Beiträgen ca. 250 unterschiedliche Ideen identifiziert, die für die Entwicklung der Region relevant sind. In einem 2-tägigen Workshop wurden die Ideen gefiltert, weiterentwickelt und in einer lesbaren Struktur zusammengefügt. Als wichtiges strukturierendes Element wurde dabei eine Zeitschiene genutzt. Hierdurch konnten auch die Prioritäten der Ideen diskutiert werden – „was macht man am Anfang?“. Insbesondere bei den langen Zeiträumen metropolitaner Entwicklungsstrategien ist das Denken in Zeitschienen von Vorteil, um die Wirksam-

keit der einzelnen Maßnahmen abzustimmen. Die GHV stellt ein sehr weiches Instrument dar, welche von sich aus keine Bindungswirkung entfaltet. Im Rahmen des Projektes war es daher von besonderer Bedeutung, dass die verbindlichen Regionalpläne der Region zu den Themen Verkehr sowie Wohnen und Flächen aktualisiert und auf die Ziele des GHV abgestimmt wurden. Des Weiteren sieht Herr Ache – im Sinne eines „Inkrementalismus“ mit Perspektive – das Umsetzen von Projekten als essentiell an, um den Prozess der Umsetzung einer langfristigen Strategie aufzuzeigen.

6.3.2 Beiträge aus den Diskussionen

Regionale Kooperation als dringliche Notwendigkeit, aber mit großen Herausforderungen

In der Diskussion wird immer wieder auf den Bedarf einer verstärkten regionalen Kooperation hingewiesen: Nicht nur in der Bereitstellung von Wohnraum, sondern auch vor dem Hintergrund einer ausreichenden Versorgung, einer funktionierenden Verkehrerschließung oder im Hinblick auf die Energiewende. Die Teilnehmenden waren sich im Grundsatz einig: Einzellösungen werden in Zukunft immer seltener einen praktikablen Weg darstel-

len, um den Problemen in der Region entgegenzutreten. Aber auch ein weiterer Punkt wurde in der Diskussion verschiedentlich genannt: Der Weg hin zu einer verstärkten Kooperation ist herausfordernd und wird nicht konfliktfrei sein. Für den weiteren Prozess wird es bedeutsam sein, diese Konflikte offen zu benennen und in einem konstruktiven Dialog anzugehen.

Weiteres Interesse an regionaler Zusammenarbeit wecken

Eine regionale Kooperation sollte zum Ziel haben, dass möglichst alle Beteiligten in der Region sich in den Prozess einbringen, und dies auf gleicher Augenhöhe. Es sollten keine „weißen Flächen“ in einem regionalen Leitbild geben und entsprechend müssen auch die Gemeinden gezielt angesprochen werden, die bislang kein Interesse an der regionalen Zusammenarbeit gezeigt haben. In mehreren Diskussionsbeiträgen wird darauf hingewiesen, dass diesbezüglich im Umland noch erhebliche Überzeugungsarbeit zu leisten sein wird. Andererseits wird es als nicht zielführend erachtet darauf zu warten, bis sich alle Akteure in der Region tatsächlich beteiligen. Angesichts der Heterogenität der Gemeinden im Umland Münchens erscheint dies auch wenig zweckmäßig. Hierdurch würde der Prozess hinausgezögert und es besteht die Gefahr einer Blockade des gesamten Prozesses. In diesem Falle sollte auch ohne eine vollständige Abstimmung in der Region mutig vorgegangen werden, um ein Bild der zukünftigen Entwicklung aufzuzeigen. In diesem Sinne ist es von besonderer Bedeutung, durch positive Effekte eine Sogwirkung entstehen zu lassen, welche weitere Akteure in den Kreis der Beteiligten zieht. Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk weist darauf hin, dass die Landeshauptstadt München gewillt ist, den Dialog mit den Umlandgemeinden weiter zu intensivieren und sich darum bemühen wird, weitere „Mitstreiterinnen und Mitstreiter“ für gewinnbringende Kooperationsprojekte zu mobilisieren.

Regionale Kooperation: Eine Frage der Ressourcen?

In der Diskussion wird hervorgehoben, dass die regionale Kooperation und die damit verbundene gemeinsame Pla-

nung mehr Ressourcen benötigen. Selbst in der heutigen Situation besteht nicht nur ein finanzieller, sondern auch ein personeller Engpass, um adäquat auf die Bedürfnisse der Region einzugehen. Das Akquirieren zusätzlicher Ressourcen sollte daher als Grundvoraussetzung betrachtet werden. In diesem Zusammenhang ist auch der Freistaat hinzuzuziehen. Knappe Ressourcen sollten jedoch keinen Stopp regionaler Zusammenarbeit bedeuten. Für wichtige und dringliche Themen bestehen ein Handlungsdruck und ausreichend Motivation um entsprechende Ressourcen zu akquirieren bzw. neu zu verteilen.

Themenbezogener Einstieg in eine verstärkte regionale Kooperation

Die Siedlungsentwicklung – und im besonderen Maße die Realisierung von Wohnraum – stellt ein schwieriges Feld der Kooperation in der Region München dar. Aufgrund der vielen unterschiedlichen Interessen, der großen unmittelbaren Auswirkungen der Wohnraumentwicklung auf die gesamte Gemeindeentwicklung und vor allem der Gemeindefinanzen, ist eine kurzfristig realisierbare Kooperation zu diesem Thema nicht wahrscheinlich. In einem ersten Schritt ist es notwendig, durch Kooperation Vertrauen zwischen den Akteuren in der Region zu generieren. Die Wahl des Kooperationssthemas entscheidet dabei über die Brisanz und entsprechend die Beteiligungsbereitschaft zur Zusammenarbeit. Damit sich die Region weiter als aktive Einheit entwickeln kann, sollten Themenfelder genutzt werden, die sich durch folgende Punkte auszeichnen:

- Im Themenfeld gibt es bereits bestehende Kooperationsansätze in der Region oder zumindest in Teilen der Region. Auf diesen organisatorischen Voraussetzungen kann aufgebaut werden. Strukturen wie der Heideflächenverein, die Nordallianz oder auch die EMM müssen dafür genutzt werden, Vertrauen zwischen den Gemeinden zu stärken. Insbesondere die Rolle der Stadt München ist in solchen Strukturen von besonderer Bedeutung.
- Die Bearbeitung des Themas sollte

für alle Beteiligten eine Win-Win-Situation darstellen. Die Kooperation in der Region sollte letztendlich zu einem Nutzen-Lasten Ausgleich kommen. Im Vordergrund sollten zunächst jedoch die Kooperationen stehen, die einen Vorteil für alle Beteiligten bedeuten. Nutzen-Lasten Vergleiche sollten die Kooperation nicht lähmen.

- Die Kooperation sollte konkrete Projekte hervorbringen, an denen einerseits die Umsetzbarkeit deutlich wird und andererseits die Zusammenarbeit auf Praxisebene geübt werden kann. In der regionalen Kooperation sollte allen Teilgebieten etwas geboten werden, damit sie sich tatsächlich beteiligen.

Für die Umsetzung der Kooperation bieten sich spezifische Themen an, insbesondere das Thema Landschaft und Landschaftsentwicklung. Zudem wird die Verzahnung mit Verkehrsprojekten als Ausgangspunkt für regionale Kooperation herausgestrichen. Wachstum findet im Raum München insbesondere an den Achsen und Knotenpunkten von Verkehrsinfrastrukturen statt bzw. sollte auch dort gefördert werden.

Stärkung informeller Planungen

Im Rahmen der Diskussion der Referate sowie der Podiumsdiskussion wird hervorgehoben, dass keine neuen Leitbilder in Form zusätzlicher formeller Planungsinstrumente benötigt werden. Derartige Instrumente sind bereits vorhanden und benötigen keine weitere Ergänzung. Informelle Planungen sind jedoch notwendig, um eine regionale Vision aufzuzeigen. Eine solche Vision gibt es für München und die Region zurzeit nicht. Die Vision sollte dabei nicht die Form eines allumfassenden Plans einnehmen, der eine Vielzahl an thematischen Planungen integriert betrachtet, sondern die zukünftige Entwicklung strukturieren. Eine zentrale Aufgabe, die mit der räumlichen Entwicklungsstrategie im Zusammenhang steht, ist in der Kommunikation der darin entworfenen Zielsetzungen zu sehen. Entsprechend sollte solch ein gemeinsamer Plan nicht in Details erstickt werden, sondern Perspektiven und Prioritäten aufzeigen.

Unterschiedliche Sichtweisen und Interessenslagen anerkennen und berücksichtigen

Eine räumliche Entwicklungsstrategie wird in der Region München in unterschiedlichen Gremien bereits diskutiert. Dabei werden zum Teil einzelne Teilräume oder bestimmte Themen betrachtet. Die Zusammenarbeit der Region kann nur erfolgversprechend angegangen werden, wenn eine räumlich differenzierte Sichtweise eingenommen wird. Die ländlichen Räume unterscheiden sich in ihren Ansprüchen und Bedürfnissen von größeren Städten. Beim Entwerfen einer räumlichen Entwicklungsstrategie sollte daher auf die bestehenden Arbeiten und teilräumlichen Perspektiven zurückgegriffen werden, sodass einerseits keine Parallelarbeit in unterschiedlichen Gremien entsteht und andererseits die vielfältigen Sichtweisen in der Region zusammengeführt werden. Zu diesem Zweck sollten auch inhaltliche Anknüpfungspunkte an das Gutachten der Vorstudie des räumlich-gestalterischen Leitbildes gefunden werden.

7. Schlussfolgerungen und Empfehlungen



Der Auftrag an das Projekt LaSie ist umfassend formuliert: Es sind neue Strategien zu entwickeln, um München als kompakte, gemischt genutzte und sozial integrierende Stadt für die Zukunft zu erhalten und weiter zu entwickeln. Angesichts der sich abzeichnenden Flächenknappheit gilt es, die qualitativen und quantitativen „Wachstumspotenziale nach innen“ zu identifizieren und gezielt zu nutzen. Der interdisziplinäre Gutachter-, Diskussions- und Meinungsbildungsprozess hat wesentliche Hinweise geliefert, wie der Weg zu einer tragfähigen Siedlungs- und Stadtentwicklung Münchens aussehen kann. Das Konzeptgutachten zeigt Erkenntnisse auf drei Ebenen, basierend auf der Auswertung der Fachgutachten und der Begleitung des Prozesses, und leistet einen Beitrag zur Klärung grundlegender Fragen. Die drei Ebenen spielen im Hinblick auf eine langfristig orientierte Stadtentwicklung eng ineinander.

Strategien der langfristigen Siedlungsentwicklung: Worin liegt der wesentliche Erkenntnisgewinn aus den Strategiegutachten, einzeln und in ihrem Zusammenspiel? Welche Antworten liefern die Strategiegutachten im Kern zu den zentralen LaSie-Fragen der quantitativen und qualitativen Siedlungsentwicklung?

Stadtentwicklungsplanung: Wie sind die Überlegungen aus dem Projekt der Langfristigen Siedlungsentwicklung im Kontext der Stadtentwicklungsplanung der Landeshauptstadt München mit dem Stadtentwicklungskonzept Perspektive München eingebettet? Wie kann eine zukunftsfähige Gesamt Betrachtung der räumlichen Entwicklung der Stadt München am zweckmäßigsten aussehen?

Region: Wo liegen die gemeinsamen Herausforderungen, Themen und Interessen in der langfristigen Siedlungsentwicklung von Stadt und Umland? Wie kann ein gemeinsamer Weg aussehen?

Das Konzeptgutachten ist gleichzeitig Zwischenfazit des bisherigen und Standortbestimmung für den künftigen LaSie-Prozess. Im Sinne eines prozesshaften Planungsverständnisses stellt es die bisherigen Arbeiten in einen Ge-

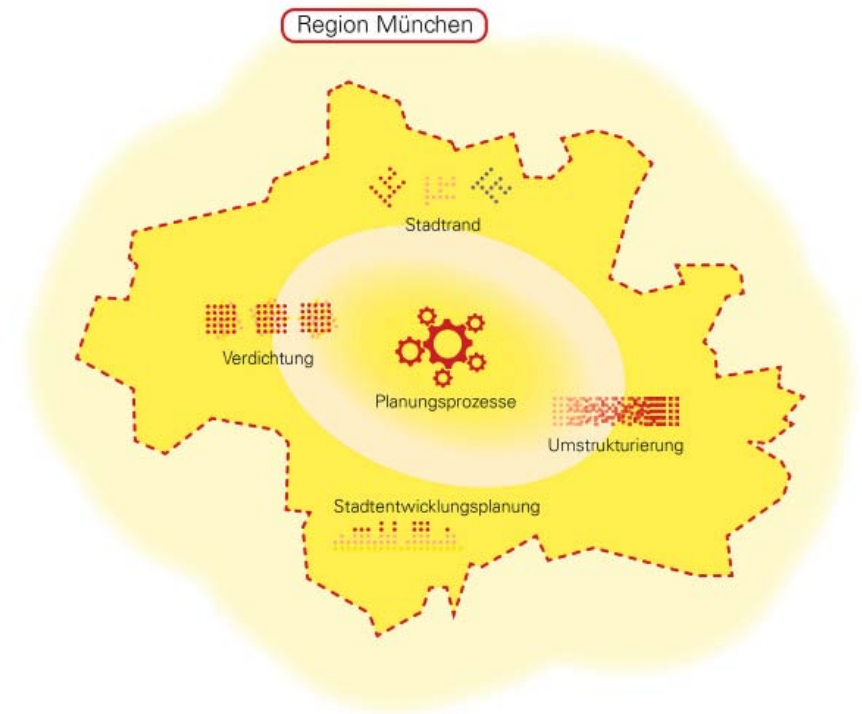


Abb. 86 Die Erkenntnisebenen der langfristigen Siedlungs- und Stadtentwicklung (Quelle: EBP)

samtzusammenhang, arbeitet die wesentlichen Herausforderungen heraus und gibt anhand offener Fragen die Richtung des weiteren Vorgehens vor. Auf jeder der drei Ebenen werden die erreichten Ergebnisse zusammengeführt und Schlussfolgerungen aus Sicht der Konzeptgutachter dargelegt. Darauf aufbauend werden Empfehlungen formuliert, wie der weitere Prozess auf dem Weg hin zu einer langfristigen Siedlungs- und Stadtentwicklung aussehen kann und welche Schritte dabei anzupacken sind.

7.1 Strategien der langfristigen Siedlungsentwicklung

Die drei Strategiegutachten zur qualifizierten Verdichtung, zur Umstrukturierung und zum Stadtrand bilden den grundlegenden Erkenntnisschatz, auf den das Konzeptgutachten seine weiterführenden Überlegungen aufbauen kann. Deshalb wird im Folgenden zuerst der Erkenntnisgewinn aus den einzelnen Gutachten dargelegt, gestützt auf die Beurteilung der Gutachten in den vorangegangenen Kapiteln. Im

Weiteren wird dargelegt, welche Beiträge die Strategiegutachten zur langfristigen Siedlungsentwicklung liefern. Dies sowohl in quantitativer Hinsicht – welche Wohnraumpotenziale werden identifiziert – als auch hinsichtlich der angestrebten landschaftlichen und Freiraum-/Wohnumfeldqualitäten und den daraus resultierenden planerischen Herausforderungen. Und zuletzt wird das Zusammenspiel der Gutachten näher unter die Lupe genommen. Sie werden hinsichtlich ihrer Zugangsweisen, der Umsetzbarkeit sowie der Übertragbarkeit miteinander verglichen. Basierend auf den Schlussfolgerungen werden Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung formuliert.

7.1.1 Erkenntnisse der Gutachten

Qualifizierte Verdichtung

Das Gutachten zur qualifizierten Verdichtung zeigt eine Systematik zur Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten im Bestand auf. Durch die Betrachtung unterschiedlicher – für München bedeutsamer – Bautypologien, ermöglicht das Gutachten einen Blick auf die gesamtstädtische Ebene. Zentrale Herausforderung des Gutachtens war es,

Wege aufzuzeigen, wie in Quartieren mit unterschiedlichen Dichtevoraussetzungen Wohnraum geschaffen und Wohnqualität erhalten oder verbessert werden kann.

Das Gutachten hebt hervor, dass das Wachstum der Stadt so alt ist wie die Stadt selbst und sich der Stadtkörper dabei sukzessive verdichtet hat. So werden beispielsweise aktuell rund 3.000 bis 3.500 Wohnungen/Jahr auf Basis des §34 BauGB erstellt. Der Verdichtungsprozess hat die Stadt immer wieder neu gestaltet, durch eine Veränderung des Höhenprofils wie auch durch stadtstrukturelle Änderungen, beispielsweise mit dem Wechsel städtebaulicher Typologien. Das Gutachten greift diese anhaltenden Entwicklungstendenzen auf und führt sie in stringenter Weise weiter. Die Gutachter weisen darauf hin, dass eine städtebauliche Verdichtung für die Stadt München aufgrund der absehbaren Flächenknappheit eine zwingende Notwendigkeit darstellt und vor dem Hintergrund einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung von großer Bedeutung ist. Der Stadtraum Münchens bietet dabei sehr unterschiedliche Voraussetzungen und Potenziale zu qualifizierter Verdichtung.

Neben einem dichten Stadtkern und anderen urbanen Quartieren finden sich auch offene Bebauungsstrukturen mit hohem Grünanteil in der Stadt wieder. Die deutlich abnehmenden freien Baulandpotenziale führen dazu, dass die Bestandsstrukturen zunehmend ins Blickfeld der Siedlungsentwicklung rücken. Die unterschiedlichen Voraussetzungen lassen erahnen, dass es keine Pauschallösungen zur Verdichtung und ihren räumlichen Implikationen gibt. Neben der baulichen Verdichtung gilt es auch die Tendenzen einer sozialen Entdichtung, mit einer abnehmenden Anzahl von Einwohnenden/ha zu berücksichtigen, wie sie in vielen Stadtteilen Münchens zu beobachten ist. Dies wirft wiederum Fragen nach der Tragfähigkeit bestehender bzw. neu zu erstellender Infrastrukturen auf.

Für das Gutachten wurden drei Typen bzw. Untersuchungsgebiete ausgewählt, welche die unterschiedlichen Vo-

oraussetzungen beispielhaft widerspiegeln.

- Gebietstyp 1: Holzapfelkreuth ist durch eine offene Bauweise mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Von den betrachteten Untersuchungsgebieten ist es das am wenigsten dicht bebaute Gebiet. Dieser Gebietstyp ist für die Stadt von großer Bedeutung, da er einen Großteil der Fläche Münchens einnimmt.
- Gebietstyp 2: Die Wohnbausiedlung Fürstenried Ost stellt sich als eine Reihe von Geschosswohnungsbauten dar, welche im Besitz einer Wohnungsbaugesellschaft sind. Wohnbausiedlungen sind im Wesentlichen ein bekanntes Entwicklungsfeld und die Stadt kann hier teilweise eigene Erfahrungen im Umgang damit einbringen. Insbesondere sind sie vor dem Hintergrund des geförderten Wohnungsbaus von Relevanz.
- Gebietstyp 3: Im Bahnhofsviertel wurde eine Blockrandbebauung genauer untersucht, welche mit fünf bis sieben Geschossen bereits heute zu den stark verdichteten Gebieten Münchens zählt. Innenstadtquartiere sind meist mehr als nur Wohngebiete, sondern lebendige Viertel und wichtiger Bestandteil des Münchner Stadtbilds.

Die Gutachter versuchen, trotz der unterschiedlichen Voraussetzungen der Untersuchungsgebiete, eine Strategie zur qualifizierten Verdichtung zu entwickeln und anzuwenden, welche sich prinzipiell unabhängig von den Voraussetzungen umsetzen lässt. Die Gutachter gehen dabei so vor, dass sie unter Berücksichtigung der vorhandenen Parzellenstruktur die Erhöhung bzw. Erweiterung der bestehenden Bausubstanz für die Untersuchungsgebiete durchspielen. Im Gutachten ergeben sich durch das Ansetzen unterschiedlicher Entwicklungsstrategien abgestufte Dichtevorstellungen. Für die einzelnen Untersuchungsgebiete entsteht auf diese Weise ein Spektrum an städtebaulichen Bildern, welche als Orientierungsrahmen und Referenz der Entwicklung durch Nachverdichtung dienen können.

Für die Übertragbarkeit der Strategien

auf das gesamte Stadtgebiet wurden öffnende und limitierende Faktoren verwendet. So konnten Gebiete in der Stadt ermittelt werden, die aufgrund des ÖPNV Anschlusses sowie der Grün- und Infrastrukturversorgung Potenziale der Nachverdichtung aufweisen können. Mit diesen Gebieten und den in den Testentwürfen ermittelten Zahlen wurde das Potenzial an Wohneinheiten ermittelt. Es wird deutlich, dass, wenn die Verdichtungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden sollen, hierzu in vielen Fällen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen anzupassen sind. Neben der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Umsetzung der entworfenen Entwicklungsstrategien sind vor allem aber die Auswirkungen auf bestehende oder allfällig neu zu errichtende Infrastrukturen zu berücksichtigen und von der Stadt vorzudenken. Durch die zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner entsteht eine erhöhte Beanspruchung der bestehenden Systeme, welche neben einer gewünschten besseren Auslastung auch zu partiellen Überlastungen führen kann.

In der Einschätzung der Konzeptgutachter lassen sich die Analysen des Strategiegutachtens zu folgenden zentralen Erkenntnissen zuspitzen.

Qualifizierte Verdichtung birgt beträchtliches Potenzial

Durch Aufstockungen, eine moderate Erhöhung der Geschosshöhen und den Eingriff in die Bebauungsstruktur und deren Ergänzung können für München Wohnraumkapazitäten geschaffen werden. Durch den Charakter des Gutachtens als Modellrechnung lassen sich keine präzise benennbaren Kapazitäten aufzeigen. Fest steht jedoch, dass unabhängig von der gewählten Entwicklungsstrategie ein beträchtliches Potenzial in der bereits bebauten Stadtstruktur Münchens steckt. Dieses nutzbar zu machen stellt angesichts der beträchtlichen rechtlichen bzw. planerischen Schwierigkeiten in der Umsetzung eine große Herausforderung dar.

Qualifizierte Verdichtung eröffnet neue Chancen

Der Begriff der qualifizierten Verdichtung ist in der öffentlichen Diskussion

oftmals beladen mit der Sorge um negative Auswirkungen für das eigene Wohnumfeld. „Not-in-my-backyard“-Denkweisen stellen auch in der Stadt München keine Seltenheit dar und können Verdichtungsprozesse blockieren. Das Gutachten macht jedoch deutlich, dass qualifizierte Verdichtung auch zu sozialer und städtebaulicher Aufwertung führen und positive Impulse für die Bewohnerinnen und Bewohner setzen kann. Auf der Ebene des Quartiers – wie im Gutachten beschrieben – aber auch im einzelnen Verdichtungsobjekt oder auf Ebene der Gesamtstadt können neue Qualitäten geschaffen werden, welche die Attraktivität des Wohnens weiter steigern.

Best-Practice Beispiele machen Entwicklungsziele fassbar

Die Bereitschaft der Eigentümer sowie die Akzeptanz der Bevölkerung sind die Schlüsselfaktoren zu einer erfolgreichen Umsetzung der Verdichtungsstrategien. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind bei Verdichtungsprozessen aktiv mitzunehmen. Hierfür ist es von zentraler Bedeutung, dass auf die jeweiligen Akteure zugeschnitten die Entwicklungsziele erläutert und die Qualitätssteigerungen bei qualifizierter Verdichtung im Bestand ausgeführt werden. Das Gutachten hat mit der Darstellung von exemplarischen Situationen aus dem Münchner Stadtraum aufgezeigt, wie mit Beispielen nüchternen GFZ-Rechnungen Leben eingehaucht und ein stadträumliches Bild des zukünftigen Quartiers und seines Charakters vermittelt werden kann.

Umstrukturierung

Das Gutachten Umstrukturierung beschreibt die Idee einer Entwicklungsstrategie, gewerblich genutzte Gebiete mit Wohnnutzung zu durchmischen und dabei den Bestand angemessen umzunutzen. Die zentrale Fragestellung richtete sich danach, ob Gewerbegebiete trotz möglicher Nutzungskonflikte und rechtlicher Unsicherheiten in Teilen zu Wohnbereichen umstrukturiert werden können und wenn ja, in welchem Umfang dies möglich sein kann. Die Fragestellung zielt nicht darauf ab, eine großflächige Umstrukturierung zu betreiben; vielmehr geht es da-

rum, unter Berücksichtigung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms in Gewerbegebieten punktuelle Umstrukturierungen und Umnutzungen zu realisieren und damit funktionale und strukturräumliche Verbesserungen zu erreichen.

Warum stellt sich München die Frage nach der Umstrukturierung von Gewerbegebieten? Im Rahmen des LaSie-Prozesses wurde deutlich, dass die Siedlungsentwicklung von mehreren Seiten her strategisch betrachtet werden muss. Dazu zählt auch die Besonderheit, dass sich München in einem wichtigen Punkt von anderen Großstädten in Deutschland unterscheidet: Die Industrialisierung in München hat aufgrund ihrer Funktion als Residenzstadt erst spät eingesetzt. München weist damit im Vergleich zu anderen großen Städten wie Frankfurt oder Hamburg wenige nachnutzbare Großstrukturen auf. Vor dem Hintergrund dieser stadtstrukturellen Besonderheit ist hervorzuheben, dass es bei der Frage nach der Umstrukturierung in München um wesentlich mehr geht als die Fragestellung nach Wohnraumschaffung. Es geht darum, trotz kaum vorhandener umnutzungsfähiger Großstrukturen, eine kreative Mischung aus Arbeiten und Wohnen in Gewerbegebieten zu schaffen und dabei gleichzeitig die qualifizierte Standortpolitik zu berücksichtigen, die wettbewerbsfähige Gewerbegebiete fördern will und muss.

Das für das Strategiegutachten Umstrukturierung ausgewählte Testgebiet befindet sich in Obersendling im Süden Münchens und verläuft entlang der Boshetsrieder Straße. Das Gutachten widmet sich an diesem Beispiel der Herausforderung, die durch den Immobilienmarkt bestärkte, sektorale Trennung von Arbeiten und Wohnen zu hinterfragen und Lösungsansätze zur Durchmischung und Diversität aufzuzeigen. Das Gutachten wählt einen neuen, kreativen Ansatz und schafft ein innovatives Instrument zur Abschätzung der Umstrukturierungswahrscheinlichkeit: das Transformationsbarometer. Mit Mut zur räumlichen Unschärfe zeigt das Transformationsbarometer wichtige Entwicklungsansätze

auf und lässt eine wertvolle Einschätzung zu, wie wahrscheinlich und sinnvoll eine Umstrukturierung im ausgewählten Bereich ist. Das Barometer ermöglicht insbesondere die Aufarbeitung der Heterogenität eines Gewerbegebiets und stellt die damit verbundenen unterschiedlichen Ausgangspunkte einer Planung heraus. Dieser integrale, methodische Blick auf das Thema Umstrukturierung konzentriert sich damit nicht nur auf die Betrachtung des Testgebiets Obersendling, sondern lässt auch die Übertragbarkeit dieses Ansatzes auf andere Gewerbegebiete der Stadt München zu. Zwar erscheint der Aufwand für den Einsatz des Transformationsbarometers und der damit einhergehenden Prüfung der Umsetzbarkeit hoch, dennoch können mögliche Umstrukturierungspotenziale innerhalb des Stadtgebiets München identifiziert und für die Planung vorbereitet werden. Im Weiteren ist herauszustellen, dass potenzielle Umstrukturierungsgebiete nicht nur in städtebaulicher Hinsicht sehr vielfältig sind, sondern auch in Bezug auf Nutzer und Eigentümer. Das Gutachten zeigt in diesem Zusammenhang einen wirkungsvollen Umgang mit der Vielzahl der zu beteiligenden Planungsakteure auf und verdeutlicht, wie wichtig ein zielgerichteter und abgestimmter Kommunikationsprozess ist, gerade im Rahmen einer Umstrukturierung.

Die Gutachter kommen im Zuge ihrer Überlegungen zu dem Schluss, dass es keine Patentrezepte für die Umsetzung einer Umstrukturierung gebe (Gutachten zur Umstrukturierung, S.87); vielmehr seien die Konzepte gemeinsam zwischen allen beteiligten Akteuren (Eigentümer, Nutzer, Investoren) und der Stadt München zu entwickeln (Gutachten zur Umstrukturierung, S.89). Aus Sicht der Konzeptgutachter können diese Aussagen weiter differenziert werden: Umstrukturierung muss sowohl von der Planung gewollt als auch von der Öffentlichkeit akzeptiert sein. Sie ist in jedem Fall mit einem planerisch anspruchsvollen Aufwand verbunden. Das Gutachten bietet gute Entwicklungsansätze, der Heterogenität eines Gewerbegebiets zu begegnen: Wohnen, funktionale Diversität und eine Verbesserung der stadt-

strukturellen Qualitäten können unter Berücksichtigung der wettbewerbsfähigen Gewerbeentwicklung ermöglicht werden. Der Schlüssel für zukünftige Umstrukturierungsprozesse liegt vor allem bei der Initiierung eines Pilotprojekts in München, um nicht nur die planerischen Lösungsansätze zu erproben, sondern auch, um einen Lernprozess für weitere Vorhaben anzustoßen.

In der Einschätzung der Konzeptgutachter lassen sich die Analysen des Strategiegutachtens zu folgenden zentralen Erkenntnissen zuspitzen:

Gewerbegebiete bergen unerwartetes Entwicklungspotenzial

Die lokale Akzeptanz und Implementierung des „Gewerbe-Wohnens“ führt auf stadtweiter Ebene zu mehr Diversität, Nutzungsmischung, neuen öffentlichen Räumen und einer stärkeren Ausdifferenzierung von Wohn- und Arbeitsformen. Punktuelle Umstrukturierungen, wie dies im Gutachten in Teilen veranschaulicht wird, können Impulse für die Quartiersentwicklung auslösen und wesentlich zur Schaffung diversifizierter, stadträumlicher Identitäten beitragen.

Zulässigkeit von Wohnen und Gewerbe fordert das Planungsrecht heraus

Mögliche Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe sowie das grundsätzlich geltende Trennungsgebot (gemäß BauNVO) zwischen beiden Nutzungen, fordern das geltende Planungsrecht und die damit verbundene Zulässigkeit von Wohneinheiten auf Gewerbeflächen heraus. Wie oftmals in planungsrechtlichen Angelegenheiten kann jedoch auch in der Frage der Zulässigkeit eine Ausnahme gebildet werden, die bei entsprechender Begründung sowohl der Abwägung standhalten als auch eine Grundlage für die zukünftige planungsrechtliche Bewertung von Wohn- neben Gewerbebenutzung bieten kann. Doch nicht nur die juristische Auslegung muss bei der Zulässigkeitsfrage eine wesentliche Rolle einnehmen, sondern auch die präventiven Maßnahmen zum Schutz der sensiblen Wohnnutzung vor schädlichen Einwirkungen. Durch diese Maßnahmen und den Bezug zur Ausnahmeregelung vom Trennungsgebot kann

die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnen in Gewerbegebieten zwar nicht abschließend geklärt werden, dennoch wird ein nützlicher und fundierter Weg aufgezeigt, welches Vorgehen zur Prüfung der Machbarkeit gewählt werden kann und was dabei zu beachten ist.

Neue Instrumente ermöglichen Potenzialerkennung

Das Transformationsbarometer stellt ein neu kreiertes Instrument auf informeller Planungsebene dar und zeigt innovative Ansätze zur Ermittlung von Umstrukturierungspotenzialen in Gewerbegebieten auf. Wichtige planerische und raumstrukturelle Parameter stehen zur Ermittlung des Potenzials Pate und formen durch ihre grafische Überlagerung ein neues Bild mit möglichen Umstrukturierungsbereichen. Die räumliche Unschärfe des Instruments darf dabei kein Nachteil sein, sondern sollte als orientierender Rahmen für die Identifikation von relevanten Umstrukturierungsgebieten dienen.

Akzeptanz bedingt einen breit abgestützten Dialog – trotz Akteursvielfalt

Mut muss belohnt werden und zeigt sich im Rahmen des Gutachtens besonders deutlich in der planungsrechtlichen Abhandlung und den Vorschlägen zur Umsetzung von Umstrukturierungen. In engem Zusammenspiel mit den neu interpretierten Planungswegen steht auch die Einbeziehung aller beteiligten Akteure im Rahmen der Umstrukturierung. Gerade in heterogen strukturierten Gewerbegebieten mit einer großen Anzahl verschiedener Eigentümer steht eine zielgerichtete, gut gegliederte und prozessorientierte Steuerung im Mittelpunkt einer erfolgreichen Umstrukturierung. In diesem Zusammenhang ist ein umfassender und breit abgestützter Dialog von ebenso großer Bedeutung und verschafft die für eine Umstrukturierung so notwendige Akzeptanz und den konsensorientierten Umsetzungswillen.

Pilotprojekte ermöglichen Lernprozesse

Umstrukturierung in Gewerbegebieten eröffnet den Planenden viele Chancen, stellt sie aber auch vor viele Herausfor-

derungen. Frühzeitiges Vorbereiten der Entwicklung und Schaffung von Akzeptanz bei den Beteiligten ist die Voraussetzung. Doch um auch auf mögliche Konsequenzen und Herausforderungen vorbereitet zu sein, ist es von großer, planerischer und strategischer Bedeutung, so bald wie möglich ein Pilotprojekt Umstrukturierung zu initiieren. Nur darin ist zu erkennen, wie nahe best-case und worst-case zusammenliegen können und wie damit im Zuge einer Umstrukturierung umgegangen werden kann.

Stadtrand

Das Gutachten Stadtrand beurteilt Entwicklungspotenziale für Siedlungserweiterungen auf bisher unbebauten Flächen am Stadtrand auf Grundlage einer vielschichtigen Analyse. Zentrale Herausforderung war es dabei, Wege zu einer nachhaltigen, landschafts- und siedlungsverträglichen Entwicklung aufzuzeigen. Die unterschiedlichen Qualitäten des Landschaftsraums herauszustellen, hinsichtlich ihrer Robustheit bzw. Sensibilität einzuschätzen und differenziert mit unterschiedlichen Formen der Siedlungsentwicklung zu kombinieren, macht die besondere Stärke des Gutachtens aus.

Für München stellt sich am Übergang zwischen Stadt und Umland die Frage, was Stadtrand zum heutigen Zeitpunkt bedeutet und wie dieser Stadtrand gestaltet werden muss, um auf die genannten Einflussfaktoren adäquat eingehen zu können. Welche Dichten sind für die Siedlungsentwicklung notwendig und wie viel Dichte kann der Stadtrand bzw. die Landschaft vertragen, ohne an Qualität zu verlieren? Ist ein Verlust an Landschaftsraum überhaupt noch tragbar und wenn, in welchen Maß? Wie kann mit einem, aus einer weiteren Siedlungsentwicklung resultierenden, steigenden Nutzungsdruck auf die Landschaftsräume umgegangen werden?

Wie das Gutachten Stadtrand gezeigt hat, bietet der Nordosten prinzipiell die Möglichkeit Wohnraum in einem signifikanten und für den Prozess der langfristigen Siedlungsentwicklung bedeutsamen Maß zu realisieren. Entspre-

chend besteht dort ein hoher Druck zur Entwicklung. Dieser Entwicklungsdruck äußert sich auch darin, dass bereits unterschiedliche Planungen zur Siedlungs- und Verkehrsentwicklung für diesen Raum bestehen. Vor allem der geplante S-Bahnausbau wirkt in den Stadtrand im Nordosten Münchens hinein und bestimmt darüber hinaus über die zeitlichen Umsetzungsperspektiven der Stadtrandentwicklung.

Die Gutachter zeigen die spezifischen Qualitäten des Stadtrands durch eine differenzierte Analyse auf, welche einen Fokus auf die landschaftlichen Gegebenheiten legt. Die Analyse ist in ihrer Form kein innovatives Instrument, zeigt jedoch in der Anwendung am konkreten Untersuchungsbeispiel deutlich die besonderen Eigenarten des Münchner Nordostens auf. Durch das Ableiten von übergeordneten Strategien zur Siedlungsentwicklung, welche auf den analysierten Qualitäten des Stadtrandes aufbauen, wird ein Leitfaden für die weitere Entwicklung gelegt. Der Stellenwert dieser übergeordneten Strategien kann im gesamtstädtischen Kontext nur beurteilt werden, wenn ein differenzierteres Bild der gesamtstädtischen Stadtrand-situation entworfen ist. Sie können in ihren Grundüberlegungen als Anregung bzw. Ansatzpunkt neuer Strategien an anderen Orten dienen. Für die Stadt bedeutet dies in jedem Fall einen Perspektivenwechsel, da die Bereitstellung neuer Wohneinheiten den aus der Landschaft hergeleiteten Strategien untergeordnet wird. Die Auseinandersetzung mit Art und Qualität eines flächenschonenden Wohnungsbaus wird so zum integralen Bestandteil der weiteren Siedlungsentwicklung.

Die im Gutachten formulierten übergeordneten Strategien münden in ein Raumstrukturmodell, welches den Stadtrand in Stadtrandtypen gliedert, d.h. in Räume, die potenziell für eine Entwicklung geeignet sind. Gleichzeitig wird der viel entscheidendere Schritt vollzogen, jene Räume zu markieren, die nicht bebaut werden sollen. In Anbetracht des enormen Siedlungsdrucks wird es im Sinne der langfristigen Sied-

lungsentwicklung vor allem darauf ankommen, diese wertvollen, frei zu haltenden Ausgleichsräume für die Stadt zu sichern. Für die Stadtrandtypen bieten die Gutachter mit ihren Entwicklungsstrategien einen instrumentenreichen und flexiblen Baukasten für die Entwicklung der jeweiligen Räume. Das konzeptionell-experimentelle Ausprobieren dieser Entwicklungsstrategien bietet für die Stadt vielfältige Möglichkeiten, auch die bereits gebauten Stadtränder in ihrer Entwicklung und Qualität weiterzudenken.

In der Einschätzung der Konzeptgutachter lassen sich die Analysen des Strategiegutachtens zu folgenden zentralen Erkenntnissen zuspitzen.

„Research by design“ erfordert Ergebnisoffenheit

Der Blickwinkel von der Siedlungsentwicklung am Stadtrand zur gemeinsamen Siedlungs- und Landschaftsentwicklung wird durch klar strukturierte Analysen gefestigt. Die Analysen können wesentliche strategische Entscheidungen zur Siedlungsentwicklung vorwegnehmen und erleichtern somit die Anwendung einer entwurfsorientierten Vorgehensweise. Im Gutachten wird die differenzierte Betrachtung und Auswertung der Rahmenbedingungen mittels des entwurfsorientierten Ansatzes („research by design“) im Zusammenspiel mit einem strategischen Regelwerk in ein individuelles Ergebnis für das Untersuchungsgebiet Münchner Nordosten übersetzt. „Research by design“ bedeutet auch eine gewisse Ergebnisoffenheit, da durch Ausprobieren unterschiedlicher Entwicklungsstrategien immer neue Bilder erzeugt werden können, die unterschiedliche Qualitäten von Siedlung und Landschaft betonen. Die grundsätzliche Flexibilität in Gestalt und Bautypologie bietet diesbezüglich große Möglichkeiten. Umso mehr kommt es darauf an, die Bedürfnisse der Bevölkerung, von Eigentümern, aber auch von Nachbargemeinden einzuholen. Die Umsetzung eines solchen informellen, kooperativen Vorgehens erfordert auch im Hinblick auf die generelle Stadtrandentwicklung Kompetenz und Flexibilität der beteiligten Akteure.

„Stories“ machen Entwicklungsperspektiven erlebbar

Die Ideen des Gutachtens werden in Form tatsächlicher Entwicklungsperspektiven greifbar, da sie sprichwörtlich Leben in die Entwürfe bringen. Diese Lebensentwürfe veranschaulichen die Gutachter durch „Stories“, welche alltägliche Szenen möglicher Bewohner aufgreifen – Landwirte, Seniorinnen und Senioren oder Familien. Durch das Mittel der Stories können sich die Bürgerinnen und Bürger Münchens in den geplanten Quartieren erkennen. Die frühe Identifikationsmöglichkeit mit einem Quartier erhöht einerseits die Akzeptanz der Planung und stellt andererseits ein plakatives Instrument dar, um Entscheidungen zur Siedlungsentwicklung vorzubereiten. Die Frage „Können sie sich vorstellen in diesem Quartier zu leben?“ wird mit Inhalten gefüllt. Bilder in diese Entscheidungs- und Kommunikationsprozesse einzubinden kann die Konsensfindung im Rahmen eines Projektes zur langfristigen Siedlungsentwicklung erleichtern und Diskussionen produktiv gestalten.

Stadtrand nur in Bezug zu den Nachbargemeinden denkbar

Eine zentrale Aussage des Gutachtens liegt in der Erkenntnis, dass dem Stadtrand eine besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden muss. Dies betrifft nicht nur die Ansicht, dass der Stadtrand aufgrund seiner Qualitäten für die Ökologie, die Naherholung und das Landschaftsbild eine noch höhere Wertschätzung erfahren soll, sondern auch, dass angesichts des parallelen Wachstums von Kernstadt und Nachbargemeinden Stadtrand und Freiraum klarer herauszuarbeiten sind. Durch das Angliedern der Siedlungsentwicklung an bestehende Strukturen, wie Gärten, Dorfkerne, etc. sowie durch inselartige Entwicklungen wird diesem Aspekt im Gutachten Rechnung getragen. Besonders deutlich wird dies bei der Verbindung an den Siedlungskörper der unmittelbaren Nachbargemeinden, welche somit – gewollt oder ungewollt – zum neuen Stadtrand des Siedlungsraums München werden.

7.1.2 Die Beiträge der Strategiegutachten: Quantitäten und Qualitäten

Herausforderung der Wohnraumschaffung

Zentrale Aufgabe der Gutachten war es, eine Antwort auf die absehbare Flächenknappheit und den Wohnungsengpass zu finden. In der Planungsprognose der Landeshauptstadt München, die auch dem Projekt der langfristigen Siedlungsentwicklung zugrunde liegt, geht man bis ins Jahr 2030 von einem Bevölkerungswachstum von 214.000 Einwohner und Einwohnerinnen aus, dies entspricht einem Bedarf von rund 120.000 Wohnungen.

Schaffung von Quantitäten mit Sicherung der Qualitäten

Die Gutachten haben deutlich gemacht, dass LaSie nicht auf eine rein quantitative Aufgabenstellung – die Schaffung zusätzlichen Wohnraums – reduziert werden darf. Die Stadt München ist bezüglich der Wohnungs- und Siedlungsentwicklung einem besonderen Druck ausgesetzt. München als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort ist gefordert, die für die Stadt charakteristische hohe Lebensqualität weiter zu erhalten. Wirkt die Stadt dem heutigen Flächendruck nicht entgegen, werden die aktuellen, daraus resultierenden Konsequenzen weiter zunehmen: steigende Wohnungspreise, zu wenige Frei- und Erholungsflächen, Verkehrsüberlastung auf Münchens Straßen oder die Engpässe sozialer Infrastrukturen.

Es wird wichtig sein, die sich bietenden Chancen aus den Planungsstrategien wahrzunehmen und den Bürgern die Vorteile eines qualitativen, durch Planung begleiteten Stadtumbaus zu verdeutlichen. Denn es geht letztlich nicht nur um Quantität, sondern jeder der Schritte sollte genutzt werden, um die bestehenden Qualitäten Münchens zu verbessern. In diesem engen Zusammenspiel lassen sich aus den Gutachten zweierlei Erkenntnisse ziehen. Sie zeigen zum einen, und dies war ihr primärer Auftrag, Potenziale zur Schaffung von Wohnraum auf und geben Antworten darauf, wie mit der absehbaren Flächenknappheit umgegangen werden kann. Zum anderen machen sie aber auch den Handlungsbedarf

deutlich, wenn es darum geht, Qualitäten zu sichern und zu schaffen, etwa mit der Sicherung funktionsfähiger Versorgung und Infrastrukturen sowie der Bewahrung eines hochwertigen Wohnumfelds.

Wohnraumpotenziale

Die Gutachten lassen in ihren Strategien unterschiedliche Potenziale der Wohnraumschaffung erkennen. In den Gutachten und verstärkt noch in den Diskussionen der begleitenden Arbeitsgruppe wurden indessen auch die vielfältigen Herausforderungen und Hemmnisse in deren Umsetzung erkennbar.

Das Gutachten zur qualifizierten Verdichtung arbeitet zur Abschätzung der Wohnraumquantitäten mit Modellrechnungen. Es hat in allen drei Untersuchungsgebieten mit jeweils drei verschiedenen Strategievarianten unterschiedlicher Bebauungsdichte operiert (siehe Kapitel 3.2.1). In den Gebieten mit offener Bauweise wurde in der unteren Variante bei einer GFZ von 1,0 ein Zuwachs von ca. 120.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, in der mittleren Variante von ca. 280.000 bei einer GFZ von 1,6 und in der oberen Variante bei einer GFZ von 2,1 ein Potenzial von zusätzlich rund 380.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ermittelt. Dabei wurde nur die Verdichtung in den für die Verdichtung potenziell geeigneten Flächen (600m Radius um ÖPNV- Haltestellen, 600m Radius um Stadtteilzentren, ausreichende Grünversorgung) berücksichtigt. Die Realisierbarkeit dieser Potenziale ist indessen mit einem hohen Planungsaufwand und erheblichen Unabwägbarkeiten behaftet. Eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen erscheint bei den beiden oberen Varianten sehr kritisch. Auch dürfte eine GFZ von über 1,6 nur in sehr wenigen Bereichen überhaupt möglich sein. Das dargestellte quantitative Potenzial reduziert sich deshalb in beträchtlichem Maße.

Bei den Siedlungen rechnen die Strategievarianten mit einer Spannbreite der GFZ von 1,2 bis maximal 1,6. Daraus resultiert aus den Gebieten mit vergleichbaren Verdichtungs voraussetzun-

gen gesamtstädtisch ein zusätzliches Potenzial von rund 100.000 bis 180.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Im Gegensatz zu den Gebieten mit offener Bauweise / Ein- und Mehrfamilienhausgebieten erscheint die maximale GFZ bei den Siedlungen vergleichsweise gut realisierbar. Anhand des Vergleichs mit Referenzbeispielen ist in einzelnen Siedlungen gar eine weitere Erhöhung der GFZ denkbar. So nennt etwa Hans-Otto Kraus von der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, dass bei Nachverdichtungen in der Regel auf den Grundstücken doppelt so viel Wohnfläche geschaffen werden kann, wie vorher vorhanden war (LHM, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2012: Neues Wohnen in der Stadt, S.62). Hier erscheint eine ausreichende Grün- und Freiflächenversorgung noch möglich, in Abhängigkeit vom Potenzial an neuen oder vorhandenen und aufwertbaren öffentlichen Grünflächen.

In den innerstädtischen Wohn- und Mischgebieten operiert das Gutachten mit einer GFZ von bis zu 5,5 und einem deutlich erhöhten Wohnanteil im Vergleich zum Bestehenden. Dies gegenüber einer GFZ im Bestand von 3,7 im Untersuchungsgebiet sowie von 2,5 in Gebieten mit vergleichbaren Verdichtungs voraussetzungen. Das rechnerische gesamtstädtische Potenzial aus Gebieten mit vergleichbaren Voraussetzungen liegt dadurch bei zusätzlich rund 400.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Das Potenzial ist jedoch in dieser Größenordnung nicht nutzbar. Die Realisierbarkeit kann angesichts großer planerischer Herausforderungen, etwa den kaum vorhandenen Grünflächen, ohne weitere Untersuchungen nicht beurteilt werden. Bei den Strategien zur qualifizierten Verdichtung ist insbesondere in den Innenstadtgebieten zudem ein verstärktes Augenmerk auch auf die Zwischenschritte zu legen. Zwischenzustände können in einem langen Planungszeitraum zu qualitativ problematischen Situationen führen. Erschwerend hinzu kommt der Umgang mit denkmalgeschützten Gebäuden bzw. dem Kontrast und dem Nebeneinander denkmalgeschützter Gebäude und aufgestockter oder gar neuer Gebäude.

Die Abschätzung der Quantitäten unterliegt wie gezeigt zum einen strategiespezifischen Herausforderungen. Zum anderen wird ein weiteres Hemmnis deutlich, welches in allen Gebietstypen zu beachten ist, wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß. Die Möglichkeiten der verkehrlichen Erschließung, die Kapazitäten an sozialen Infrastrukturen oder der Bestand an schützenswerten Bau- und Grünstrukturen setzen Grenzen der Entwicklung, die bislang noch nicht vertieft betrachtet und entsprechend auch kaum abgeschätzt werden können. Zudem ist auch die konkrete Umsetzung mit einem hohen planerischen Aufwand verbunden, gerade in Gebieten mit einer Vielzahl an Eigentümern.

Das Gutachten Umstrukturierung hat durch Hochrechnung und Interpolation der gebietstypologischen Testentwürfe im Gebiet Obersendling ein Potenzial von 4.700 Wohneinheiten bzw. 9.400 Einwohnenden aufgezeigt. Zusammen mit dem Potenzial der bestehenden Brachflächen können nach Aussagen der Gutachter, basierend auf einem Richtwert von 2,3 Einwohnenden je Wohneinheit, in den nächsten zehn Jahren im Gebiet rund 7.200 neue Wohnungen mit ca. 16.500 Einwohnerinnen und Einwohnern im Gewerbeband entstehen. Durch das Aufzeigen unterschiedlicher Konzeptvarianten für die jeweiligen Testgebiete wird im Gutachten veranschaulicht, dass die individuellen Entwicklungsziele die quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten maßgeblich beeinflussen. Innerhalb von Gewerbegebieten kann nicht nur die Verwertung brachliegender Flächen einen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten, sondern vor allem die verträgliche Kombination von Wohn- und Gewerbenutzungen bietet eine weitgehend neue Entwicklungsperspektive für die Stadt. Die quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten, die im Gutachten beschrieben werden, stellen eine theoretische Machbarkeit dar und basieren auf einem sehr engen Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzungen. Darüber hinaus beruhen die Zahlen zur Wohnraumschaffung auf Schätzwerten der Gutachter, die sich nach Prognosen richten oder in Teilen nicht ganz transparent sind. Vor diesem

Hintergrund ist davon auszugehen, dass die genannten Einschätzungen für Obersendling das tatsächliche Realisierungspotenzial übersteigen und im Vergleich zur Strategie der qualifizierten Verdichtung keinen erheblichen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten können.

Die im Gutachten zum Stadtrand planerisch realisierten 12.000 Wohneinheiten im Nordosten sind als Zielvorstellung der Stadt München zu verstehen. Sie bewegen sich in etwa in der Größenordnung der Entwicklungsgebiete von Riem oder Freiham. Diese Zielvorstellung berücksichtigt bereits die grundlegende Haltung, dass die verbliebenen landschaftlichen Qualitäten soweit möglich erhalten werden sollen. Das Stadtrandgutachten reagiert auf diese Haltung, indem es durch die Testentwürfe einen vielfältigen Mix aus Landschafts- und Siedlungsstrukturen erzeugt. Die Entwicklung der Quartiere folgt dabei nicht dem Ziel, eine maximal verträgliche Siedlungsentwicklung mit einer Höchstzahl neuer Bewohnerinnen und Bewohner zu kreieren, sondern experimentell aufzuzeigen, wie eine Siedlungsentwicklung am Stadtrand unter Erhalt landschaftlicher Qualitäten aussehen kann. Insbesondere für den geförderten Wohnungsbau bieten sich am Stadtrand große Potenziale, wenn auch diesbezüglich auf eine soziale Durchmischung zu achten sein wird. Auch aus Sicht der Stadt, welche große Teile der Flächen besitzt, stellt der Stadtrand in diesem Bereich trotz langer Planungshorizonte eine vergleichsweise klar realisierbare Möglichkeit der Wohnraumschaffung dar.

Wohnumfeldqualitäten

Wie bereits im Kapitel 3.3 aufgezeigt, spielen neben den zu schaffenden Quantitäten auch die Qualitäten eine wichtige Rolle im Rahmen der Wohnraumsteigerung in München. Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, Qualitäten hinsichtlich gesellschaftlicher Aspekte, stadträumlicher Identität, der Grün- und Freiräume, des Verkehrs und der sozialen Infrastruktur nicht isoliert, sondern integral zu betrachten. Das Umsetzen eines erhöhten Wohnraumanteils muss mit einem

qualitätvollen Stadtbild und Nutzungsfunktionalität einhergehen. Nachfolgend werden die offenen Fragen aufgegriffen, die sich im Hinblick auf die qualitativen Aspekte einer Wohnraumsteigerung ergeben (siehe Kapitel 3.3).

Gesellschaftliche Aspekte

Der Einfluss von Wohnraumschaffung stellt im Zusammenhang mit gesellschaftlichen Qualitäten einen wichtigen Aspekt im Rahmen einer Entwicklung dar. Besonders die Zusammenhänge von sozialräumlichen Effekten, die durch Wohnraumsteigerung eintreten können, werden in den Gutachten nicht betrachtet. Gerade im Hinblick auf mögliche Zielgruppen und Wohnraumangebote (Kauf oder Miete) müssen in einem nächsten Schritt die Qualitäten herausgearbeitet und potenziell einschränkende Auswirkungen der Wohnraumschaffung aufgezeigt werden. Damit einhergehend ist auch der Einfluss der neu zugezogenen Bevölkerungsanteile aufzuzeigen und darzulegen, wie eine qualitätvolle Integration in das bestehende Quartier erfolgen kann.

Stadträumliche Identität

Offene Fragen stellen sich in den Gutachten in erster Linie im Hinblick auf die Umsetzung der qualitativen Maßnahmen zur stadträumlichen Identität. Da die stadträumliche Identität neben der Grün-/Freiraumentwicklung eine der wichtigen und vor allem auch visuell wahrnehmbaren Qualitäten im Zusammenhang mit Wohnraumschaffung darstellt, ist darauf ein besonderes Augenmerk zu legen. Im Zuge einer weiteren Arbeitsphase gilt es zu klären, welches Qualitätskonzept den möglichen Maßnahmen zur Identitätssteigerung zugrunde gelegt wird. Die Einordnung der verschiedenen qualitätsbezogenen Einzelmaßnahmen in das Konzept dient als wichtige, aber vor allem strukturierte Arbeitsgrundlage für zukünftige Entwicklungen.

Grün- und Freiräume

Ebenso wie die Maßnahmen zur Steigerung der stadträumlichen Identität spielt die qualitätvolle Entwicklung von Grün-/Freiräumen eine wesentliche Rolle im Rahmen der Wohnraumschaffung. Die Bereitstellung von Erholungs-

und Freizeiträumen gilt als ein zentrales Standortkriterium bei der Wohnungswahl. Die Sicherung großzügiger zusammenhängender Freiflächen, z.B. im Blockinnenbereich, sowie das Aufzeigen alternativer Freiraumformen (z.B. Dachflächen) sind wichtige Bearbeitungsschritte auf dem Weg zur qualitativen Wohnraumschaffung und sind vor allem bei Entwicklungen im Bestand von besonderer Bedeutung. Betrachtet man die Vernetzung der Grün-/Freiräume im Hinblick auf den lokalen und gesamtstädtischen Kontext, so wird deutlich, dass die Einbettung der Erholungsräume in das zu entwickelnde Quartier in den Gutachten nur marginal betrachtet wird. Aufgrund des hohen Stellenwertes von Erholungsräumen im und um den Wohnstandort herum, ist es wichtig, die Grün-/Freiraumangebote ablesbar darzustellen.

Verkehrsinfrastrukturen und soziale Infrastrukturen

Die Gutachten stellen in ihrer Gemeinsamkeit heraus, dass die Zusammenhänge zwischen Wohnraumschaffung und Verkehrsinfrastrukturen sehr umfangreich und mitunter komplex sind und im Rahmen einer Kurzbetrachtung nicht adäquat behandelt werden können. Dennoch sind gerade die qualitativen Einschätzungen zu Verkehrsinfrastrukturen bedeutende Einflussgrößen im Zuge einer Entwicklung. Wichtige strukturelle Aussagen, wie beispielsweise zur Problematik der Platzinanspruchnahme durch Verkehrsinfrastrukturen, zum zunehmenden Stellplatzbedarf oder zur groben Frequenzabschätzung durch die Bevölkerungszunahme in einem Quartier, müssen in die strukturellen Rahmenbedingungen einer Planung eingeordnet werden können. Auch die qualitativen baulichen Gestaltungsmaßnahmen, wie beispielsweise eine verbesserte Straßenraumgestaltung, sind wichtige Schritte bei der Wohnraumsteigerung und prägen das städtebauliche Bild eines Quartiers.

Im Hinblick auf die sozialen Infrastrukturen sind insbesondere die damit verbundenen Anforderungen an Kostenplanung und Flächeninanspruchnahme frühzeitig in die Wohnraumentwicklung einzubeziehen. Bei der Frage nach qua-

litativen sozialen Infrastrukturen spielen gerade in der heutigen Zeit die Angebote eine wichtige Rolle und müssen im Zusammenhang mit dem Bevölkerungszuwachs in einem Quartier gesehen werden. Im Kontext der Entwicklungsplanung ist darüber hinaus vor allem die Frage nach Auslastung und Unterhalt der sozialen Infrastrukturen ein rahmengebender Faktor.

7.1.3 Die Gutachten im Zusammenspiel

Das vorausgehende Kapitel erläutert die wichtigsten Erkenntnisse aus den jeweiligen Gutachten. Doch welche Erkenntnisse sind aus der gemeinsamen und vergleichenden Betrachtung der drei Gutachten Qualifizierte Verdichtung, Umstrukturierung und Stadtrand zu ziehen? Die gesamtheitliche Betrachtung der Gutachten soll widerspiegeln, ob die jeweils aufgezeigten Strategien und Lösungsansätze einen Beitrag zur Umsetzung der langfristigen Siedlungsentwicklung leisten können und wie diese im Hinblick auf den LaSie-Prozess zu werten sind.

Die Gutachten ergänzen sich in ihren methodischen Zugangsweisen

Alle drei Gutachten sind in sich schlüssig aufgebaut und sind darauf ausgerichtet, den Zielen entsprechende Zukunftsszenarien aufzuzeigen. Sie gehen jedoch von sehr unterschiedlichen Ansätzen und Methoden aus und besitzen ihre jeweils eigene klare Handschrift. Die Gutachten ergänzen sich aufgrund der unterschiedlichen Herangehensweise auch in ihren Beiträgen, die für die Stadt und die Planungspraxis von Bedeutung sind.

Das Strategiegutachten qualifizierte Verdichtung trägt dazu bei, eine grobe Abschätzung der gesamtstädtischen Entwicklungskapazitäten aufzuzeigen. Der parametrische Entwurfsansatz zeigt im Rahmen einer Modellrechnung methodisch nachvollziehbar, kalkulierte Potenziale für zusätzlichen Wohnraum auf. Die Schwierigkeiten liegen hier im konkreten Umsetzungsprozess und in einer Abschätzung der zeitlichen Realisierbarkeit. Die methodisch in sich schlüssige Herangehensweise bietet Möglichkeiten, die tatsächlichen Entwicklungspotenziale mit

einer vertieften Analyse genauer herauszuarbeiten.

Das Strategiegutachten Umstrukturierung zeigt konkrete Entwicklungsprojekte auf und beleuchtet die Planungs- und Kommunikationsprozesse, die zu deren Umsetzung beitragen können. In dieser Hinsicht bietet das Gutachten Umstrukturierung eine ganze Reihe machbarer Ansätze, um durch Kommunikation und einen offenen Dialog zwischen den einzelnen Akteuren die Prozesse aktiv von der Stadtplanung aus zu steuern. Das Gutachten veranschaulicht hierbei einen Weg von der übergeordneten Analyse über die Ebene des Quartiers bis hin zur Umsetzung auf Objektebene.

Das Strategiegutachten Stadtrand entwirft vor dem Hintergrund einer landwirtschaftlichen Analyse stadträumliche Entwicklungsstrategien, die eine mögliche Entwicklung im betrachteten Nordosten der Stadt München und seinen einzelnen Quartieren aufzeigen. Die hergeleiteten Strategien und Lösungsansätze basieren auf einer fundierten und systematischen Analyse, die zentrale Aussagen für die zukunftsgerichteten Überlegungen zur Schaffung von Wohnraum am Stadtrand zulassen.

Durch die verschiedenen Ansätze in der Methodik der Gutachter hat die Stadt München eine große Palette von interessanten planerischen, rechtlichen und prozessorientierten Ansätzen gewonnen. Die Gutachten bilden eine wertvolle Basis, um darauf aufbauend Überlegungen zur Weiterentwicklung der Stadtentwicklungsplanung zu formulieren. Die dabei ermittelten planerischen Ansätze und Potenziale, die sich im Hinblick auf die Entwicklungsthemen Qualifizierte Verdichtung, Umstrukturierung und Stadtrand eröffnen, weisen jedoch eine gewisse Unschärfe auf. In diesem Zusammenhang ist in den Bewertungen der Gutachten daher nicht zu vergessen, dass durch die Unschärfe der Zukunftsszenarien immer auch eine spekulative Note mitschwingt.

Strategien grundsätzlich auf weitere Gebiete übertragbar

Die Übertragbarkeit der verschiedenen

Strategien der Gutachten ist unterschiedlich zu bewerten. Die Überlegungen aus den Themen Qualifizierte Verdichtung und Umstrukturierung sind grundsätzlich geeignet, ihre Entwicklungsansätze auf andere Stadtgebiete mit ähnlichen Voraussetzungen zu übertragen. Wichtig ist bei der Betrachtung möglicher Entwicklungspotenziale vor allem, dass die Übertragbarkeit hinsichtlich der GFZ, Erschließungskapazität und Freiraumversorgung nicht überschätzt wird. Dies kann nicht nur dazu führen, dass stadtentwicklungspolitische Ziele in Frage gestellt werden, sondern auch, dass die so dringend notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht angepasst oder erst nur schwer geschaffen werden können. Um sowohl die Strategien zur Umstrukturierung als auch zur qualifizierten Verdichtung wirkungsvoll einsetzen zu können, sind die Überlegungen zu möglichen Entwicklungspotenzialen auf den gesamten Stadtkörper anzuwenden. Es gilt, gesamtstädtische Potenzialkarten zu erstellen, d.h. sämtliche Stadtgebiete in München zu identifizieren, die geeignete Voraussetzungen bieten, die Strategien in vorge-schlagener oder angepasster Form weiterzuverfolgen und einsetzen zu können. Die in den Gutachten entwickelten Lösungsansätze erlauben grundsätzlich eine erneuerte Sichtweise auf die Übertragbarkeit von Strategien. Sie schlagen nicht nur praktikable Vorgehensvorschläge für die Verwaltung und Planende vor, sondern berücksichtigen auch wichtige stadtbildprägende Raumstrukturen in München. Eine Übertragbarkeit der Strategien aus der Studie zum Stadtrand ist nicht gegeben. Jedoch ist die grundsätzliche Methodik der Erarbeitungsschritte zur Analyse und zur Strategiefindung für weitere Zukunftsanalysen am Stadtrand anwendbar. In jedem Fall sind bei anderen Stadtrandsituationen ebenfalls auf den spezifischen Ort bezogene Untersuchungen notwendig.

Gesamtstädtische Quantifizierung der Wohnraumpotenziale nicht möglich. Die Gutachten zeigen zwar Ansätze, wie ihre Strategien auf weitere Gebiete übertragen werden können. Dennoch ist es nicht möglich, die quantitativen Wohnraumpotenziale aus den

drei Gutachten auf gesamtstädtischer Ebene abzuschätzen. Dies ist auf zwei Gründe zurückzuführen: Die anhand der Testgebiete eruierten Potenziale lassen sich nicht oder nur sehr eingeschränkt auf die gesamtstädtische Ebene hochrechnen. Aufgrund der methodischen Einschränkungen lassen sich zwar für die qualifizierte Verdichtung Größenordnungen herausfinden, aber keine belastbaren Zahlen ermitteln. Dies hat neben den planerischen Herausforderungen auch damit zu tun, dass das Gutachten einen großen Sprung von der Blockebene auf die Gesamtstadt vornimmt und ein entsprechender Zwischenschritt, d.h. die Betrachtung eines größeren Einzugsbereiches, erst noch vorzunehmen ist. Eine gesamtstädtische Schätzung der Potenziale in Umstrukturierungsgebieten ist im aktuellen Bearbeitungsstand noch nicht möglich. Auch die Schätzung von Wohnraumpotenzialen an allfällig zu betrachtenden weiteren Stadträndern kann aufgrund der unterschiedlichen landschaftlichen Gegebenheiten und Potenziale nicht erfolgen, sondern muss jeweils gesondert analysiert und bewertet werden. Die zweite, wesentlichere Einschränkung betrifft die „Realitätsprüfung“ der Zahlen in der planerischen Umsetzung. Die Gutachten zeigen hypothetische Potenziale, die es im weiteren Prozess zu prüfen und zu präzisieren gilt. Die Realisierung dieser Potenziale wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst, u.a. durch den politischen Willen, durch unterschiedliche nachfrage-geseitige Entwicklungsszenarien, durch die Möglichkeiten zur Realisierung der Qualitäten, wie einer ausreichenden Grünraumversorgung oder durch die Kapazitätsgrenzen wie etwa der Verkehrsinfrastruktur.

Qualifizierte Verdichtung als zielführende Hauptstoßrichtung mit großen Herausforderungen

Eine einfache Antwort auf die Kernfrage von LaSie, wie der Wohnraumbedarf künftig gedeckt werden kann, ist nicht möglich. Dennoch kann ein wichtiges Fazit zu den quantitativen Wirkungen gezogen werden: Das numerisch größte Potenzial zur Schaffung von Wohnraum liegt in der qualifizierten Verdichtung. Die Modellrechnungen

der Gutachter lassen beträchtliche Wirkungen erkennen, wenn sich auch Verdichtungsprozesse, wie aufgezeigt, schwierig realisieren lassen. Der Beitrag der Umstrukturierung zur Schaffung von neuem Wohnraum kann weniger in den Quantitäten liegen. Diese Wohn- und Lebensformen bilden aber einen wichtigen Faktor, um über die Schaffung besonderer Qualitäten die Diversität der Stadtgesellschaft Münchens zu fördern. Im Idealfall kann eine Qualitätsspirale aus hochwertigem Angebot und hochwertiger Nachfrage entstehen. Die Entwicklungen am Stadtrand weisen ein, verglichen mit der qualifizierten Verdichtung, geringeres quantitative Potenzial auf. Die Stärke liegt jedoch darin, dass die Entwicklungen Möglichkeiten für den geförderten Wohnungsbau bieten.

Geförderter Wohnungsbau / SoBoN

Die Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) sehen vor, dass sich die durch eine Bauleitplanung Begünstigten in einem städtebaulichen Vertrag verpflichten, gem. § 11 BauGB die durch die Planung ausgelösten ursächlichen Kosten und Lasten zu tragen. Hierzu zählt beispielsweise die Abtretung und Herstellung von Grün- bzw. Straßenflächen, die Beteiligung an der Schaffung geförderten Wohnraums, die Leistung eines anteiligen Finanzierungsbeitrags zur Herstellung von Kindertageseinrichtungen, etc. Im Rahmen des Ursächlichkeitserfordernisses spielt auch die zeitliche Komponente eine wichtige Rolle. Allgemein wird angenommen, dass die der Gemeinde entstehenden Aufwendungen innerhalb eines Zeitraumes von etwa 7 Jahren anfallen müssen. Soweit z. B. auf Grund der Eigentumsverhältnisse längerfristige Verdichtungsszenarien im unbeplanten Innenbereich im Raum stehen, stoßen die Regularien natürlich an Ihre Grenzen, da sie mit einer anderen Zielsetzung konzipiert wurden. Die Arbeitsgruppe SoBoN hat daher zu den genannten Fällen die Auffassung vertreten, dass insbesondere die Anwendbarkeit der SoBoN-Grundsätze fraglich sei.

Ein weiteres Problem wird darin gesehen, die Mitwirkungsbereitschaft der Planungsbegünstigten in Gebieten mit

kleinteiliger Eigentümerstruktur (Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise) herzustellen, die derzeit Voraussetzung für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach Maßgabe der Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung ist. Die Mehrheit der Grundeigentümer in diesen Gebieten, die meist auch selbst dort wohnen, haben kein Interesse an Verdichtungsüberlegungen, die verbunden sind mit Veränderungen ihres gewohnten Wohnumfeldes. Die derzeit wieder sehr virulent werdende Forderung von Bezirksausschüssen und Bürgern zum Erhalt der „Gartenstadt“ und zum schärferen Vollzug des Baumschutzes zeigen dies deutlich.

Der Grundgedanke der Mitfinanzierung ursächlicher, planungsbedingter Lasten durch die Planungsbegünstigten sollte aber nach Meinung der Arbeitsgruppe jetzt noch nicht fallengelassen werden, da es um eine jahrelange Entwicklung geht. Die Arbeitsgruppe hat dabei insbesondere die im weiteren Prozess zu vertiefende Frage aufgeworfen, ob es Alternativen zur Kostenbeteiligung nach den SoBoN-Grundsätzen dergestalt gibt, dass die Lasten zumindest zum Teil von dem Planungsbegünstigten getragen werden können.

Umsetzung der Strategien mit Herausforderungen verbunden

Angesichts der absehbaren Flächenknappheit stellt sich nicht die Frage, ob gehandelt werden muss, sondern vielmehr die Frage nach dem Wie. Die Planung wird komplexer und anspruchsvoller als bisher und steht insbesondere im Wohnungsmarkt vor neuen Herausforderungen. Für München ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die planerischen Vorhaben auch in Zukunft nicht ausreichen werden, um den zunehmenden innerstädtischen Wohnungsbedarf zu decken. Die daraus resultierenden, neuen Anforderungen an die Wohnraumentwicklung bringen eben keine einfach umsetzbaren Planungen mit sich und bedürfen demnach einer individuellen und trotzdem praktikablen Entwicklungsstrategie. Dabei sind nicht nur durchführbare Konzepte für die Stadt von Bedeutung, sondern auch machbare Lösungsansätze für Dritte, beispielsweise Private

und/oder Investoren.

Die drei Strategiegutachten Qualifizierte Verdichtung, Umstrukturierung und Stadtrand sind wichtige Schritte in Richtung praktikabler Entwicklungsstrategien und greifen die gestiegenen Planungsanforderungen in der Stadt München gezielt auf.

Aus der gesamtheitlichen Gutachtenbetrachtung zur Umsetzbarkeit der Entwicklungsstrategien kristallisiert sich heraus, dass es für die zukünftige Umsetzung der Lösungsansätze eine übergeordnete und fachübergreifende Voraussetzung geben muss: eine verstärkte planerische Initiative der Stadt. Trotz einer unterschiedlichen methodischen und themenbezogenen Ausrichtung der Gutachtenstrategien ist die zu ergreifende Planungsinitiative der Stadt der gemeinsame Nenner, der gemeinsame Schlüssel für eine umsetzungsorientierte Entwicklung in München.

Ein weiterer Aspekt, den alle drei Planungsstrategien hervorheben, ist die Sensibilisierung, Information und Partizipation der betroffenen Bevölkerung und Öffentlichkeit. Die Strategien zur qualifizierten Verdichtung, Umstrukturierung oder Stadtrandentwicklung bringen viele verschiedene, aber vor allem anspruchsvolle Planungsanforderungen, z.B. unterschiedliche Eigentümerstrukturen oder Bürgerinteressen, mit sich. Der damit verbundene Kommunikationsaufwand, aber auch die Förderung einer Mitwirkungsbereitschaft und die letztlich angestrebte Akzeptanz, stellen die Stadtplanung vor differenzierte Herausforderungen. Die gut informierte Bevölkerung stellt die Stadtentwicklung in Sorge um ihr Umfeld, um ihren Wohnort und um ihr Milieu vermehrt in Frage. Die Planung wird unweigerlich durch gesellschaftliche und soziokulturelle Einflüsse überformt. Die Gutachtenstrategien entziehen sich diesem Wandel nicht, sondern zeigen in Teilen ein neues, insbesondere dialogorientiertes Umsetzungsverständnis für die Stadt München auf.

Dieser Umbruchzeit begegnen die Strategien nicht nur im Sinne einer vorgeschlagenen kooperativen Planungspraxis, sondern auch mit der rationalen Prüfung geeigneter Umsetzungsinstrumente. Diese Betrachtung spricht trotz

der Unterschiedlichkeit der instrumentellen Ansätze eine klare Sprache: die Planenden müssen genauer hinsehen und Handlungsblockaden vermeiden. Die zentrale Herausforderung wird sein, die Siedlungs- und Stadtplanung für München instrumentell so aufzubauen, dass eine stabile Innenentwicklung umgesetzt werden kann.

Die Gutachten zeigen richtungsweisende Schritte auf

Alle drei Gutachten zeigen, dass Strategien im Sinne einer langfristigen und vorausdenkenden Planung für München im Fokus der zukünftigen Siedlungsentwicklung stehen müssen. Der dargelegte Umgang mit potenziellen Lösungsansätzen orientiert sich einerseits an der Funktions- und Umsetzungsfähigkeit und skizziert andererseits angepasste, teils partizipative Ideen für planerisches Handeln in München. Vor diesem Hintergrund beschreiten die Gutachten erste Wege im Zuge der langfristigen Siedlungsentwicklung, bieten eine sowohl relevante als auch größtenteils umsetzbare Basis für den weiteren Prozess und können gesamtstädtische Synergien schaffen.

Die Gutachten lassen erkennen, dass es nicht darum ging, unwirkliche Zielvorstellungen zu erfinden, sondern grundsätzliche, umsetzbare Möglichkeiten aufzuzeigen, die einen wesentlichen Beitrag zur Wohnflächenentwicklung der Stadt München leisten. Dies bedeutet nicht, dass alle aufgezeigten Strategien gleichermaßen machbar sind oder sein können. Die Strategiegutachten legen durch ihre thematische Ausrichtung unterschiedliche planerische Filter an und setzen unterschiedliche Fokusbereiche.

Die qualifizierte Verdichtung ist je nach ihrer Ausrichtung in Gebieten mit offener Bauweise, in Siedlungen oder im Innenstadtbereich in ihrer Wirkung und ihren Potenzialen zwar differenziert zu bewerten, grundsätzlich aber können wertvolle Erkenntnisse für die zukünftige Planungspolitik gewonnen und Strategien zur Weiterverfolgung abgeleitet werden. Gleiche Aussagen können auch für die Themenbereiche Umstrukturierung und Stadtrand getroffen werden, wobei die Wirkungen beider Stra-

tegieansätze in unterschiedlicher Weise einzustufen ist. Während die Umstrukturierung in erster Linie einen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der städtischen Qualitäten im Rahmen eines komplexen, voraussichtlich zeitintensiveren Planungsprozesses leistet, kann die Wirkung der Stadtrendentwicklung im Nordosten Münchens aufgrund ihrer vergleichsweise zügig zu nutzenden Umsetzungschancen und dem hohen Anteil von Liegenschaften in städtischem Eigentum als besonders realistisch eingeschätzt werden.

Unabhängig von offensiver oder verhaltener Weiterverfolgung der Strategien zeigen die Gutachten einen ersten, richtungsweisenden Schritt im Hinblick auf die langfristige Siedlungsentwicklung, einen Schritt, den Stadt und weitere Planungsakteure in München zukünftig gemeinsam gehen müssen.

Akteurs- und Prozesssteuerung wirkungsvoll einsetzen

Mit dem notwendigen Wandel des Planungsverständnisses und der Planungsausrichtung ist in logischer Konsequenz auch eine Anpassung in der Kommunikation und Partizipation erforderlich, um eine erfolgsversprechende Umsetzung in München zu ermöglichen.

Durch die zunehmende Zahl der beteiligten Akteure im Rahmen einer Planung entsteht ein deutlich höherer und intensiverer Abstimmungs- und Kommunikationsbedarf. Diese Herausforderung darf vor allem im Hinblick auf einen funktionierenden Stadtentwicklungsprozess in München nicht unterschätzt werden, sondern muss von Beginn der Planung an kontinuierlich gesteuert und gemeinsames Planen (z.B. Runde Tische, Begleitgruppen, Gremien, Verträge, etc.) gefördert werden.

Im Zuge dieser Erkenntnisse aus dem LaSie-Prozess geht es in erster Linie darum, auf einen möglichen Weg hinzuweisen, der die Vielzahl beteiligter Akteure zu koordinieren in der Lage ist und gleichzeitig das prozessorientierte Vorgehen sicherstellt.

7.1.4 Empfehlungen

Qualifizierte Verdichtung

Die Strategiegutachten sind mit der Aufgabenstellung gestartet, die Möglichkeiten zur Schaffung neuen Wohnraums auszuloten. Die Notwendigkeit bzw. der Wunsch zur qualifizierten Verdichtung von baulichen Strukturen und Nutzungen ergibt sich jedoch auch aus anderen stadtplanerischen Überlegungen. Im Fokus steht hierbei das Herausbilden neuer urbaner Qualitäten, welche über die reine Wohnfunktion hinausgehen. Die „Stadt der kurzen Wege“ oder der „ökologische Städtebau“, welche durch Verdichtungsprozesse angestrebt werden, stehen sinnbildlich für höhere Dichten, energetische Sanierungskonzepte und eine Fokussierung auf den öffentlichen Verkehr. In Bezug auf die drei untersuchten Gebietstypen sind die Handlungsmöglichkeiten aufgrund ihrer spezifischen Charakteristika differenziert zu betrachten. Im Folgenden werden daher neben allgemeinen Empfehlungen anhand der drei Gebietstypen weitere Empfehlungen formuliert.

➡ Kompetenzen in Verdichtungsprozessen weiter stärken und besser vernetzen

Verdichtungsprozesse weisen einen sehr hohen Grad an organisatorischer, kommunikativer und nicht zuletzt inhaltlicher Komplexität auf. Eine Vielzahl an Akteuren kann dazu führen, dass einerseits notwendige Abstimmungsprozesse erschwert werden und angestoßene Entwicklungsprozesse ins Stocken geraten. Andererseits besteht auch die Gefahr, dass eine qualifizierte Verdichtung erst gar nicht als Option wahrgenommen wird bzw. nicht erkannt werden kann, da eine Entwicklung aufgrund unterschiedlicher Entwicklungsinteressen, fehlender Entwicklungsressourcen sowie einem Mangel an Information, eine klare Sicht auf die Möglichkeiten der qualifizierten Verdichtung verdecken. Die Komplexität von Verdichtungsprozessen verlangt eine umfassende Beratung und Information von Bewohnern, Nutzern, Eigentümern und möglichen Investoren, wie sie bereits heute von der Stadt München angeboten werden. Die Stadt verfügt über umfassende Kom-

petenzen in Verdichtungsprozessen, die durch die Analyse und Auswertung laufender Verdichtungsprozesse punktuell weiter gestärkt werden können. Außerdem besteht das Potenzial, diese Kompetenzen noch besser zusammenzubringen, durch interne Weiterbildungen bei den Mitarbeitenden weiter zu verbreiten und den stadtinternen Erfahrungsaustausch weiter zu intensivieren. In einem solch breit abgestützten Rahmen können die im Weiteren zu vertiefenden konzeptionellen Fragen angegangen werden:

- Wo ist eine qualifizierte Verdichtung aus Sicht der Stadtplanung erwünscht?
- Wo können planungsrechtliche Kapazitäten ausgeschöpft werden?
- Welche Möglichkeiten der qualifizierten Verdichtung bieten sich in bestimmten Siedlungs- und Bebauungsstrukturen an? Was sind die dafür notwendigen Qualitätskriterien?

➡ Qualifizierte Verdichtung von Siedlungen gemeinsam mit Partnern in Angriff nehmen

Handlungsmöglichkeiten abschätzen

Um kurzfristig wirksame Effekte auf dem Wohnungsmarkt zu erzielen, kann die Stadt insbesondere Entwicklungsmöglichkeiten in denjenigen Siedlungen prüfen, welche sich in zusammenhängendem Besitz befinden; gerade in Siedlungen von Gesellschaften im städtischen Besitz. Durch eine Abschätzung der möglichen Entwicklungszeiträume und Investitionskosten, kann die Stadt ein aktualisiertes Bild der steuerbaren Entwicklungspotenziale erstellen. Die Stadt kann hiermit ihre Handlungsmöglichkeiten erweitern und zeitlich aufeinander abstimmen. Anders als bei den Strategien zu den anderen Gebietstypen bietet sich bei den Wohnbausiedlungen für die Stadt die Möglichkeit, die tatsächlichen Entwicklungsmöglichkeiten relativ genau abzuschätzen. Insbesondere bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften können Informationen über die Ausgangslage und die Entwicklungsabsichten für die Wohnbausiedlungen über kurze Wege eingeholt werden. Zur Ausgangslage zählen vor allem In-

formationen zur heutigen Bewohnerschaft (Anzahl Bewohner, soziale Struktur), dem Preissegment (Mietkosten, Sozialbindungen), der Eigentümerstruktur und dem Bebauungszustand (Bausubstanz/letzte Sanierung). Für die Erfassung der Entwicklungsabsichten sollten Informationen zu den geplanten Maßnahmen zusammengestellt werden, wie zur Art der Maßnahme (Sanierung, Abriss/Ersatzneubau, Aufstockung), zu Aufwand und Projektdauer (Kosten, Projektbeginn/Projektende) sowie zur zukünftigen Bewohnerschaft (Zielgruppen, Anzahl Bewohner). Für einen großen Teil der Wohnsiedlungen lassen sich somit konkrete, qualitative und quantitative Veränderungen im Wohnungsangebot absehen. Die Stadt kann sich so auf einfachem Wege ein Bild davon machen, an welchen Stellen und zu welchen Zeitpunkten sie steuernd eingreifen möchte, wenn beispielsweise die geplanten Entwicklungen nicht den Zielvorstellungen der Stadt entsprechen. Es ist die Aufgabe der Stadt, darauf zu achten, dass stabile Sozialstrukturen entstehen. Vor allem hinsichtlich der Einschätzung der kurzfristig verfügbaren Handlungsmöglichkeiten der Stadt spielen die städtischen Gesellschaften eine wichtige Rolle. Die gleichen Informationen sollten auch bei den privaten Wohnungsbau- und Genossenschaftsgesellschaften eingeholt werden. Auch hier kann mit relativ geringem Aufwand ein Überblick über den Zustand sowie die derzeitigen und geplanten Projekte gewonnen werden. Für die Abschätzung der eigenen Handlungsmöglichkeiten sollte die Stadt recherchieren, welche Eigentümerstrukturen tatsächlich in diesen Siedlungen vorhanden sind. Vor allem bei Wohnbausiedlungen ohne Wohneigentum steht mit den Wohnungsbau- und Genossenschaftsgesellschaften ein zentraler Ansprechpartner bereit. In ersten Sondierungsgesprächen mit den privaten Unternehmen sollte der Spielraum bei der Gestaltung und Umsetzung der Projekte abgefragt und die Zielvorstellungen der Stadt kommuniziert werden. Die Stadt kann sich dabei ggf. als möglicher Entwicklungspartner positionieren.

Dialog zur qualifizierten Verdichtung von Siedlungen intensivieren

In der Broschüre „Neues Wohnen in der Stadt“ (Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2012) wurde aufgezeigt, dass bereits der Austausch mit städtischen und privaten Wohnungsbau- und Genossenschaftsgesellschaften gesucht wurde, um herauszufinden, welchen Betrag diese Akteure auf dem angespannten Wohnungsmarkt in München leisten können. Diesen Dialog gilt es auch in Zukunft weiterzuverfolgen, um voneinander zu lernen und die Möglichkeiten der Zusammenarbeit aufzuzeigen. Dies betrifft im besonderen Maße die weitere Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus – auch bei Entwicklungen im Bestand. Darüber hinaus trägt der Austausch über die Anwendung von Förderprogrammen, wie zum Beispiel das „Münchner Modell“, dazu bei, Wohnbausiedlungen aktiv und in stabiler Sozialstruktur weiter zu gestalten. Kurzfristig wird es aber vor allem darum gehen, für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen und die qualifizierte Verdichtung (städtischer) Siedlungen zu forcieren. In diesem Dialog sollten daher auch gemeinsam Konzepte entworfen werden, wie qualifizierte Verdichtung sozialverträglich zeitnah zu realisieren ist.

➔ Umsetzungsmöglichkeiten zur qualifizierten Verdichtung in Gebieten mit offener Bauweise prüfen

Wie dargelegt, sind bei einer Strategie zur qualifizierten Verdichtung in Gebieten mit offener Bauweise zahlreiche mögliche Hemmnisse näher zu betrachten. Die Probleme liegen hier maßgeblich in der fehlenden Eigentümermotivation, da die qualifizierte Verdichtung mit einem baustrukturellen Wechsel einhergeht, der das Stadtbild verändern, Grün- und Freiräume reduzieren und Verkehrsbelastungen erhöhen kann. Hierdurch unterscheidet sich die qualifizierte Verdichtung und quantitative Entwicklung der Gebiete mit offener Bauweise wesentlich von den Entwicklungen für die Innenstadt oder die Siedlungen, welche weitestgehend in ihrer grundlegenden Struktur erhalten bleiben. In den Stadtgebieten mit offener Bauweise findet bereits heute eine bauliche Verdichtung nach §34 BauGB statt. Deshalb sind Voraussetzungen zu schaffen, um die Potenziale

der qualifizierten Verdichtung in dazu geeigneten Gebieten erkennen und die notwendigen Instrumente vertieft untersuchen zu können.

Potenzialgebiete der qualifizierten Verdichtung identifizieren

Bei der weiteren Untersuchung der Bereiche mit offener Bauweise gilt es, die Verdichtungsmöglichkeiten im Rahmen des aktuellen bestehenden Baurechts herauszufiltern. Diese abgeleiteten Potenziale lassen erkennen, dass die bauliche Entwicklung unter den heutigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen begrenzt sein dürfte. Entsprechend sind in einem weiteren Schritt diejenigen Bereiche herauszuarbeiten, die sich aufgrund bestimmter Eigenschaften für eine weitere qualifizierte Verdichtung eignen, die über die Ausschöpfung bestehender Baurechte hinausgeht, eignen. Hierzu können die im Gutachten formulierten und in der Arbeitsgruppe vertieften Schritte zur Bestimmung geeigneter Verdichtungsgebiete weiter konkretisiert werden. Es werden Instrumente zu suchen sein, mit denen eine Entwicklung in diesen Gebieten unter Wahrung der vielfältigen und oft gegenläufigen Interessen begleitet werden kann. Zudem können diese Verdichtungsgebiete vor dem Hintergrund der Siedlungsentwicklungsziele gefiltert und in einem gesamtstädtischen Kontext betrachtet werden (siehe Kapitel 3.5.1).

Offene Fragen vertieft analysieren

Basierend auf der Identifizierung von Potenzialgebieten kann eine detaillierte Analyse auf diejenigen Gebiete konzentriert werden, die sich für eine qualifizierte Verdichtung grundsätzlich eignen. Hierbei ist ein besonderes Gewicht auf die vertiefte Betrachtung der aus den Entwicklungen resultierenden Infrastrukturbedarfe bzw. der Entwicklungsgrenzen zu setzen, sei dies hinsichtlich der verkehrlichen Kapazitäten, der sozialen Infrastrukturen, schützenswerter Baustrukturen und der notwendigen Grünversorgung. Dabei gilt es, die im Kapitel „Wohnumfeldqualitäten“ genannten Fragestellungen im jeweiligen gebietsspezifischen Kontext zu betrachten und herauszuarbeiten, wie eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung mittels qualifizierter Verdichtung mög-

lich ist.

Um die bestehenden Planungskompetenzen zu vertiefen, können laufende oder neue Planungsprojekte dazu genutzt werden, weitere Erfahrungen zu sammeln, etwa hinsichtlich folgender Fragestellungen:

- Welche Dichten können tatsächlich erreicht werden? Wie groß sind die Entwicklungssprünge, die mit den Bewohnern ausgehandelt werden können?
- Wie viel Grünraum bleibt für die Bewohner erhalten? Was bedeutet die Qualifizierung von Grünräumen im konkreten Fall?
- Welche Funktionen übernimmt der öffentliche Raum?
- Wie wird mit dem ruhenden und fahrenden Verkehr umgegangen? Dieses Wissen kann gebündelt und im Hinblick auf die Verwertung in anderen Projekten ausgewertet werden. Denkbar ist auch, einzelne Fragestellungen gezielt mit weiteren Planungsstudien zu vertiefen.

Qualifizierte Verdichtung in der Innenstadt sensibel prüfen

Die Innenstadtquartiere sind im Vergleich zu den anderen Gebietstypen bereits am stärksten verdichtet und weisen in der Regel ein sehr lange Entwicklungsgeschichte auf. Diese lange Geschichte lässt sich auch heute noch in den gewachsenen Quartieren ablesen: bereits erfolgte Verdichtungsmaßnahmen und Modernisierungen, eine Mischung von Eigentümer- und Mieterstrukturen sowie eine hohe Nutzungsdiversität.

Strategische Legitimation zur qualifizierten Verdichtung schaffen

Innenstadtquartiere weisen im Vergleich zu Gebieten mit offener Bauweise oftmals noch komplexere Eigentümerstrukturen auf, so dass die quantitative Entwicklung umso mehr von der Einigung der unterschiedlichen Akteuren auf ein gemeinsames Entwicklungsziel abhängig ist. Dies betrifft nicht nur die Abstimmung innerhalb eines Blocks, sondern vor allem die Abstimmung der Bewohner, Nutzer und Eigentümer eines Hauses. Innenstadtquartiere zählen bereits zu den stark verdichteten Wohnquartieren der

Stadt. Im Gebietstyp Innenstadt kann eine sinnvolle Argumentation zu einer weiteren qualifizierten Verdichtung daher nur durch ein städtebauliches bzw. räumlich-gestalterisches Leitbild und eine damit zusammenhängende Idee für die Entwicklung eines ganzen Stadtteils den auslösenden Grund für eine weitere qualifizierte Verdichtung geben.

Entwicklungsmöglichkeiten und Auswirkungen vertieft analysieren

Bei qualifizierten Verdichtungen in der Innenstadt stellen sich die grundlegenden Fragen zur Dichtentwicklung, Grün- und Freiraumversorgung sowie zum Verkehr noch in erheblicherem Maße als in den weiteren Gebietstypen. Hier ist insbesondere zu beachten, dass die vorhandene Bevölkerungsstruktur mit einem häufig hohen Anteil an Personen mit Migrationshintergrund und unterdurchschnittlichem Einkommen sowie die klimatisch stark belastete Lage in einem hoch versiegelten Innenstadtquartier eigentlich eine deutliche Verbesserung der Grünausstattung als Voraussetzung für eine Nachverdichtung erfordern, was auf Grund der örtlichen Gegebenheiten in der Regel kaum möglich sein dürfte. Es gilt zudem, weitere Unterschiede zu beachten, die den Prozess und den Ausgang der Planung beeinflussen. Während in Gebieten mit offener Bauweise / Ein- und Mehrfamilienhausgebieten die Zusammensetzung der Wohnerschaft eher homogen ist, weisen Innenstadtquartiere oftmals eine stärkere soziale Durchmischung auf und sind durch unterschiedlichste Nutzungen geprägt, vor allem im Erdgeschoss. Der Erhalt dieser Vielfältigkeit sollte zusätzlich beachtet werden. Dies bedeutet zum Beispiel auch, die Entwicklungsabsichten der Erdgeschossnutzungen in die Verdichtungsplanungen zu integrieren. Um hierbei über ein fundierteres Wissen zu verfügen, sind die Entwicklungsmöglichkeiten und Auswirkungen im städtischen Kontext anhand von Testplanungen weiter zu vertiefen.

Umstrukturierung

Das Gutachten Umstrukturierung hat mögliche Wohnentwicklungspotenziale

innerhalb eines Gewerbegebiets umfassend aufgezeigt und mit teilweise neuen Lösungsansätzen gearbeitet. Die dargelegten Strategien überzeugen insbesondere im Hinblick auf qualitative Überlegungen für das Umstrukturierungsgebiet. Das quantitative Ziel, neuen Wohnraum bei gleichzeitiger Beibehaltung der Gewerbenutzungen zu schaffen, ist im Rahmen einer Umstrukturierung erwartungsgemäß marginal, leistet jedoch im Gegenzug einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsdurchmischung eines Quartiers. Für die zukünftige, langfristige Betrachtung der Siedlungsentwicklung und die Verbesserung stadtstruktureller Lebensqualitäten werden Umstrukturierungen eine wichtige Rolle zur Implementierung multifunktionaler Quartiere und zur Verhinderung unkontrollierter Gewerbeverdrängung spielen. Es liegt im Auftrag der Stadt, die angefangenen Analysen und Mechanismen auf das gesamte Stadtgebiet zu übertragen und einzuordnen. Wichtig ist dabei, dass die Entwicklungsziele der Stadt in die Überlegungen der Übertragbarkeit integriert werden.

➡ Möglichkeiten der Umstrukturierung vertieft herausarbeiten

Stadtweit geeignete Umstrukturierungsgebiete bestimmen

Das Gutachten dient als Grundlage, zukünftig Umstrukturierungsschwerpunkte in der Stadtentwicklung Münchens zu setzen. Vor dem Hintergrund der absehbaren Flächen- und Wohnungsknappeit wird es darauf ankommen, die analysierten Potenziale zu filtern und hinsichtlich ihrer Einsatzfähigkeit für andere Stadtgebiete zu prüfen. Die Einschätzung der Übertragbarkeit wird dabei einen wesentlichen Ausgangspunkt darstellen, um prioritäre Entwicklungsflächen innerhalb Münchens zu identifizieren. Gerade aus Sicht einer gesamtheitlichen Stadtentwicklung ist es von besonderer Bedeutung, eine Übersicht potenziell geeigneter Umstrukturierungsgebiete im Stadtgebiet Münchens zusammenzustellen. Es liegt im Auftrag der Stadt, die im Gutachten begonnenen Analysen und Mechanismen weiterzuverfolgen und in den städtischen Kontext einzuordnen, um Strategien und Lösungsansätze

auch auf andere Bereiche übertragen zu können. Wichtig ist dabei, sowohl die stadtentwicklungspolitischen als auch gewerbebezogenen Ziele der Stadt in die Überlegungen der Übertragbarkeit zu integrieren. Neben der Schaffung neuen Wohnraums müssen auch weiterhin die gewerblichen Entwicklungsabsichten berücksichtigt werden, um die wenigen Gewerbeflächen in München auch zukünftig wettbewerbsfähig zu halten und nach Möglichkeit weiter zu stärken. Diese aktive Flächenpolitik muss den Grundstein für wirkungsvolle Umstrukturierungen darstellen.

Neue stadtstrukturelle Qualitäten erfassen

Im Rahmen des Gutachtens werden mittels einer ganzheitlichen Gebietsbeachtung die wesentlichen quantitativen und insbesondere qualitativen Potenziale einer Umstrukturierung aufgezeigt. Während die quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten räumlich differenziert betrachtet werden müssen, tritt die Wirkung potenzieller Möglichkeiten zur Verbesserung der städtebaulichen Qualitäten grundsätzlich bei jeder Form der Umstrukturierung ein. Doch genau in dieser Erkenntnis liegt der Schlüssel zur wirkungsvollen Umsetzung einer Umstrukturierung. Wenn auch die Wohnraumpotenziale eher gering sind, so kann das verbesserte Lebensumfeld im Zuge stadtentwicklungspolitischer Überlegungen deutlich mehr ins Gewicht fallen. Unter Berücksichtigung und Beibehaltung einer funktionierenden Gewerbestruktur im Zusammenhang mit dem Gewerbeflächenentwicklungsprogramm können neue stadtstrukturelle Qualitäten geschaffen und Diversität innerhalb eines Quartiers gefördert werden. Vor diesem Hintergrund liegt es im Auftrag der Stadt, einerseits zwar nicht großräumig Wohnraum auszuweisen, jedoch andererseits verbesserte oder neue Qualitäten im Stadtgebiet Münchens räumlich punktuell zu ermöglichen.

Charakterisierung der einzelnen Gebiete herausarbeiten

Im Zusammenhang mit der Erfassung aller möglichen, stadtstrukturellen Qualitäten, ist es parallel dazu von großer

Bedeutung, die jeweiligen Gebietsidentitäten und -charaktere potenzieller Umstrukturierungsgebiete im Vorfeld einer Entwicklung genau zu betrachten. Es liegt in der Verantwortung der Stadt, vorgängig die denkbaren Gebietsidentitäten festzulegen und im Rahmen der Umstrukturierung zu vertiefen. Dieser wichtige Schritt dient nicht nur der Verbesserung der urbanen und funktionalen Stadtstruktur, sondern auch der zukünftigen Stoßrichtung der Gewerbeentwicklung in München. Neue Entwicklungen, Quantitäten und Qualitäten, sind stets im Zusammenhang mit dem Gewerbe zu sehen und ein zukünftiges Miteinander in Einklang zu bringen.

Grundlagen und Voraussetzungen für planungsrechtliche Umsetzung schaffen

Die Erläuterungen und Fallprüfungen des planungsrechtlichen Exkurses im Rahmen der Umstrukturierung haben gezeigt, dass es einerseits zwar keinen vorgegebenen Lösungsweg und bestehende Zulässigkeitsregelung für Wohnen in Gewerbegebieten gibt. Andererseits wurde klar zum Ausdruck gebracht, dass Wohnnutzungen unter bestimmten Voraussetzungen durchaus mit Gewerbenutzungen vereinbar sein können. Hierbei geht es nicht darum, planungsrechtliche Vorgaben zu umgehen, sondern um den Mut, sinnvolle und inhaltlich gesicherte Ausnahmen zu ermöglichen. Eine Ausnahmeregelung und Verbesserung der städtischen Qualitäten in Gewerbegebieten kann nur gelingen, wenn fundierte Entwicklungskonzepte eine verlässliche Grundlage für die Abwägung bilden und Wohnen als sensible Nutzung geschützt wird (siehe Kapitel 3.4.2).

➔ Mit einem Pilotprojekt Erfahrungen sammeln

Pilot Obersendling als Best-Practice-Projekt umsetzen

Die Erkenntnisse aus dem Gutachten haben gezeigt, dass eine Umstrukturierung mit vielen Herausforderungen, aber genauso auch mit Chancen für die langfristige Stadtentwicklung Münchens verbunden ist. Viele der Herausforderungen, wie beispielsweise die Vielzahl der Akteure, verschiedene Ei-

gentümerstrukturen oder planungsrechtliche Umsetzungsinstrumente, sind in ihrem Umfang zwar grob abschätzbar, die Wirkungen im Rahmen einer tatsächlichen Entwicklung sind jedoch nur sehr schwer zu fassen. Um diesen Unsicherheiten zu begegnen und gleichzeitig den Weg für andere, zukünftige Umstrukturierungsvorhaben ebnen zu können, ist es von essentieller Bedeutung, ein erstes Pilotprojekt in München zu initiieren. Als Pilotprojekt bietet sich das aus dem Gutachten stammende Betrachtungsgebiet Obersendling an, da hier bereits umfassende Analysen und Entwicklungsansätze vorgearbeitet wurden, die in konkrete Planungen überführt werden können. Im Sinne eines Best-Practice-Beispiels soll und muss das Pilotprojekt für die Stadtverwaltung dazu dienen, richtungsweisende Erfahrungen im Umgang mit Themen der Umstrukturierung zu sammeln, angepasste Planungswege zu gehen und neue Steuerungsformen zu erproben. Erprobt werden muss auch die Interpretation des planungsrechtlichen Umsetzungsrahmens. Die Zulässigkeit von Wohnen in Gewerbegebieten kann nur so gut sein wie ihre konzeptionelle und planerische Vorbereitung.

Als Stadt eine aktive Haltung pflegen

Die Untersuchungen im Rahmen des Gutachtens haben verdeutlicht, dass potenzielle Umstrukturierungsgebiete aufgrund ihrer heterogenen Struktur vielen stadtstrukturellen, funktionalen und entwicklungspolitischen Einflüssen unterliegen. Insbesondere die oftmals unterschiedlichen Eigentümerstrukturen sowie die Vielzahl an Akteuren und Betroffenen stellen im Rahmen einer Umstrukturierung besondere Herausforderungen dar, die es zu bewältigen gilt. Eine funktionierende Umstrukturierung ist stets auf eine konsensorientierte Planung angewiesen, um die verschiedenen Rahmenbedingungen und Ansprüche innerhalb eines Gebiets zu vereinen. Der vor diesem Hintergrund im Gutachten aufgezeigte Umgang mit Kommunikation und Projektsteuerung kommt einem realistischen und umsetzbaren Entwicklungsdialog entgegen. Die Stadt München muss aktiv steuern, offen

kommunizieren und Eigentümer, Akteure sowie Betroffene stetig einbeziehen. Gerade die zu heutigen Zeiten gut informierte Bevölkerung muss das Gefühl erhalten, gehört und gleichzeitig verstanden zu werden. Die Stadtentwicklung darf sich diesem gesellschaftlichen Einfluss nicht enthalten, vielmehr muss sie ihn als Chance begreifen, eigenen Nutzen daraus zu ziehen.

Zwischennutzungen in Umstrukturierungsgebieten zum Erkenntnisgewinn nutzen

Zum Erkenntnis- und Erfahrungsgewinn hinsichtlich der Umsetzung von Umstrukturierungsgebieten ist die zügige Initiierung eines Pilotprojekts unabdingbar. Doch auch die Realisierung eines solchen Best-Practice-Projekts kann mit vielen Unwegsamkeiten im Initiierungsprozess verbunden sein, die sich möglicherweise nachteilig auf die Ergebnisse der Umstrukturierung auswirken können. Nicht nur aus Sorge um mögliche Nachteile, sondern auch aufgrund weniger Erfahrungswerte im Umgang mit Umstrukturierungsprozessen, kann ein etappiertes Vorgehen der Schlüssel zu einer funktionierenden Entwicklung sein. Indem die Steuerung sowie der damit einhergehende Prozess in Etappen eingesetzt und möglicherweise erste neue Nutzungen im Gebiet implementiert werden, kann eine bewusste Annäherung an die Umstrukturierungsziele erfolgen und erste moderate Entwicklungserfolge in Gang gesetzt werden.

Das Instrument Zwischennutzung kann und muss in diesem Zusammenhang eine zentrale Rolle im Hinblick auf den Fortschritt einer Umstrukturierung spielen. Eine Zwischennutzung gilt zum aktuellen Rechtsstand zwar nur „auf Zeit“ und muss nach Beenden der Zwischennutzung wieder in den ursprünglichen Zustand übergehen, dennoch kann sie die Möglichkeit bieten, Nutzungsverträglichkeiten zu testen. Das Testen der Nutzung kann eine Grundlage für die spätere Überführung eines Entwicklungskonzepts in die planungsrechtliche Zulässigkeit darstellen und ggf. begünstigen. Gerade innerstädtische Entwicklungen sind mit einer Vielzahl verschiedener Rahmenbedingungen verbunden und können nicht inner-

halb kurzer Zeit umgesetzt werden. Zwischennutzungen können hier einen Weg für zukünftige Planungen ebnen und vorbereitend neue Nutzungen durchspielen. Auch wenn die Pflicht besteht, die erprobten Nutzungen wieder zu beseitigen, besitzt dieses Instrument einen experimentellen Charakter, der insbesondere in Umstrukturierungsgebieten wichtige Erkenntnisse zur Nutzungsfunktionalität liefern kann.

Stadttrand

➡ Planungen im Nordosten realisieren und weitere Entwicklungspotenziale prüfen

Dialog mit Nachbargemeinden intensivieren

München ist an seinen Stadträndern – wenn auch nicht überall in gleichem Maße – mit seinen unmittelbaren Nachbargemeinden baulich oder durch landschaftliche Verflechtungen zusammengewachsen. Kernstadt und Nachbargemeinden grenzen vielfach bereits unmittelbar aneinander. Diese Entwicklung ist – und wird auch weiterhin – nicht allein durch das Wachstum der Stadt München getragen. Die Notwendigkeit, mit den Nachbargemeinden die konkreten Entwicklungen am Stadttrand abzustimmen, ist offensichtlich. Dies gilt insbesondere dann, wenn durch das Zusammenwachsen neue räumliche und vor allem funktionale Verflechtungen entstehen. Der Stadttrand wird daher von beiden Seiten der Grenzen mitgeprägt. Dies muss für die Qualität des Stadtrandes und der Landschaft jedoch nicht zwingend als Nachteil verstanden werden. Neben Kooperationen auf administrativer politischer Ebene muss die Kooperation das inhaltliche und konzeptionelle Mitwirken an Siedlungs- und Landschaftsprojekten beinhalten. So können neue Qualitäten geschaffen werden, von denen beide Seiten profitieren.

Methodik zur Analyse an anderen Stadträndern anwenden

Das durch die Gutachter entwickelte Raumstrukturbild bietet eine gute Grundlage, um darauf zukünftige Entwicklungen aufzubauen. Neben dem Münchner Nordosten ist generell die

Situation der Stadtränder Münchens zu prüfen. Die Anwendung der Gutachter-Methodik kann auch auf andere Gebiete übertragen werden und darauf aufbauend dann mit genauen örtlichen Analysen zu Ergebnissen führen.

Den Stadttrand an die Stadt binden

Die Diskussionen um das Stadtrandgutachten haben verdeutlicht, dass die Entwicklungsmöglichkeiten vielfach in Abhängigkeit vom Ausbau der Verkehrsinfrastruktur betrachtet werden. Die Erreichbarkeit des Stadtrandes ist dabei aus zwei unterschiedlichen Richtungen zu betrachten. Im Fokus steht meist die Anbindung der neuen oder weiterentwickelten Quartiere an die Kernstadt und zentrale Versorgungseinrichtungen. Als ebenso wichtig ist auch die Verbesserung der Erreichbarkeit aus der Stadt zu bewerten. Die durch die Entwicklung inszenierten und erschlossenen Landschaftsräume sind für alle Bewohner Münchens zugänglich zu gestalten, sodass die Erholungs- und Freizeitfunktionen dieser Räume auch tatsächlich genutzt werden.

Freiräume frühzeitig sichern

Der noch unbebaute Siedlungsrand Münchens steht unter einem besonderen Entwicklungsdruck. Aufgrund der Wohnungs- und Flächenknappheit ist eine Entwicklung der bestehenden Freiflächen absehbar. Wie das Gutachten verdeutlicht, bestimmen die Freiflächen die Qualität des Stadtrands. Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Stadt stellt diesbezüglich einen wertvollen Ansatzpunkt dar. Um einer Entwicklung dieser Flächen frühzeitig entgegenzuwirken, muss es Ziel der Stadt sein, den Erhalt dieser Flächen rechtzeitig planungsrechtlich oder durch Kauf zu sichern bzw. Funktionen für die Siedlungsentwicklung festzuschreiben. Soweit diese Inhalte in den Flächenfunktionsflächen bereits beschrieben sind, rückt die Kommunikation und Vermittlung dieser Inhalte in den Fokus. Auf diese Weise bleiben die konzeptionellen Überlegungen des Gutachtens zum Erhalt der landschaftlichen Qualitäten langfristig bestehen.

☞ **SoBoN: Weiterentwicklung des Instrumentes angehen**

Die Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung gehen grundsätzlich von Planungen aus, die in einem überschaubaren Zeitraum realisiert werden können. Bei länger- und langfristigen Verdichtungsszenarien stoßen die Regularien an Ihre Grenzen, da sie mit einer anderen Zielsetzung konzipiert wurden. Notwendig ist es daher, zu prüfen, ob das Instrumentarium im Rahmen des § 11 BauGB weiterentwickelt werden kann

7.2 Stadtentwicklungsplanung

7.2.1 Die Gutachten in gesamtstädtischer Perspektive

Der Blick der Strategiegutachten auf die Gesamtstadt

Die Gutachten haben ihre Strategien auftragsgemäß anhand von Testgebieten entwickelt und angewandt. Erst diese Zugangsweise hat es möglich gemacht, ihre Anwendung in einem räumlichen Umfeld durchzuspielen, Hinweise zur konkreten Machbarkeit zu erhalten und eine Abschätzung der Wirkungen vornehmen zu können. Dieser räumlich fokussierte Blick hat im Verlaufe des begleitenden Diskussionsprozesses aber immer wieder Fragen aufgeworfen, die über den eigentlichen Bearbeitungsraum der einzelnen Gutachten hinaus reichen. Die Gutachten haben Themen aufgeworfen, die nur aus einer übergeordneten Perspektive adäquat eingeordnet und beurteilt werden können.

Qualifizierte Verdichtung: Wo ist eine weitere Verdichtung aus gesamtstädtischer Perspektive sinnvoll?

Das Gutachten der qualifizierten Verdichtung schlägt potenzielle Verdichtungsgebiete vor, die über die Nähe zu den U- und S-Bahnhöfen des ÖPNV bzw. die Nähe zu einem Stadt- oder Quartierszentrum bestimmt werden. Zudem wurde im Gutachten betrachtet, ob in den für eine Nachverdichtung geeigneten Gebieten eine ausreichend gute Ausstattung an Grün vorhanden ist bzw. wie eine ausreichende Min-

destgröße an Grün- und Freiflächen zu erreichen wäre. Im Zuge der Auswertung durch die Arbeitsgruppe wurde die Betrachtung verfeinert, indem weitere Faktoren bestimmt wurden, welche eine qualifizierte Verdichtung befördern oder hemmen können. Diese Analyse wird für einen Umgriff im 600m-Radius vorgenommen und ermöglicht dadurch eine Berücksichtigung der Situation im unmittelbaren Wohnumfeld. Was bislang fehlt, ist eine Beurteilung aus übergeordneter Sicht: Wo erscheint eine qualifizierte Verdichtung aus gesamtstädtischer Perspektive besonders sinnvoll? An welchen Stellen ist eine qualifizierte Verdichtung gewünscht oder wird explizit ausgeschlossen?

Umstrukturierung: Wie sollen sich gewerbliche Nutzungen im Stadtraum weiterentwickeln können?

Das Gutachten zur Umstrukturierung hatte die Aufgabe, anhand von Testplanungen aufzuzeigen, wie in Mischnutzungsgebieten ein möglichst hoher Anteil an Wohnnutzung erreicht werden kann. Als Prämisse gesetzt ist dabei, dass die gewerblichen Nutzungen nicht beeinträchtigt oder gar verdrängt werden sollen. Mit diesem Vorgehen konnten die Grenzen in der Nutzung von Gewerbegebieten ausgelotet werden. Öffnet man den Betrachtungshorizont, stellen sich auch grundlegende Fragen zum Umgang mit den gewerblich geprägten Gebieten: Welche gewerblichen Nutzungen sind im Hinblick auf eine Gewerbeflächenpolitik erwünscht bzw. nicht erwünscht? Wie werden sich die gewerblichen Nutzungen künftig verändern und wie kann deren Weiterentwicklung am zweckmäßigsten sichergestellt werden?

Stadtrand: Wie kann eine charakteristische Weiterentwicklung einzelner Stadtrandsituationen erfolgen?

Das Gutachten hat in seinem Zugang klar herausgearbeitet, wie basierend auf einer umfassenden Raumanalyse auf die besondere Situation des jeweiligen Stadtrandes einzugehen ist. Es hat zudem auf die zwangsläufig starken Bezüge zur Entwicklung der Nachbargemeinden verwiesen. Hierbei stellt sich die Frage, wie in Abstimmung mit den Nachbargemeinden die Charakte-

ristiken der einzelnen Stadtrandsituationen gepflegt werden, welche Funktionen ihnen im Kontext einer Gesamtbetrachtung beigemessen werden sollen und wie sie dahingehend weiterentwickelt werden können.

Umsetzung der Strategien nur im Gesamtkontext sinnvoll möglich

Eine Beantwortung dieser von den Gutachten aufgeworfenen übergeordneten Fragen beeinflusst zum einen die Konzeption der Strategien. Insbesondere wird sie jedoch deren Umsetzung prägen bzw. erst möglich machen. Mit der Übertragbarkeit der Strategien, wie sie in den Gutachten selbst bereits angedacht ist und in den Arbeitsgruppen der Stadtverwaltung weiter vertieft wird, werden weitere Parameter berücksichtigt. Dadurch lassen sich die Wirkungen der einzelnen Strategien präziser fassen und ihre quantitativen Potenziale auf gesamtstädtischer Ebene klarer benennen. Bei der Analyse der Übertragbarkeit wird betrachtet, unter welchen Rahmenbedingungen im Stadtraum die Strategien ebenfalls angewandt und umgesetzt werden können. Aber auch die Übertragung löst die grundlegende Frage nicht, ob eine Entwicklung an einer bestimmten Stelle sinnvoll oder gar zwingend notwendig wäre. Hierzu sollten mit der Vorstudie zum räumlich-gestalterischen Leitbild Grundlagen aufbereitet und erste gesamtstädtische Überlegungen angestellt werden.

Drei Klammern einer ganzheitlichen Betrachtung

Die Gutachten zeigen quantitative Potenziale, verknüpft mit den daraus resultierenden Anforderungen an die Qualitäten des Umfelds. Sieht man die Strategien der Gutachten im Zusammenspiel, dann drängen sich drei Ausblicke auf:

- Welche übergeordnete Zielvorstellung hilft dabei, die gewünschten Funktionen und Identitäten der einzelnen Räume im gesamtstädtischen Kontext zu verstehen?
- Welche Klammer kann genutzt werden, um die einzelnen Gebiete integral über alle stadtentwicklungsrelevanten Themen hinweg zusammen zu betrachten?

- Welche gesamtstädtische Perspektive erlaubt es abzuschätzen, wie sich die Strategien im gesamtstädtischen System auswirken?

Übergeordnete Zielvorstellung

Die Betrachtung der Strategiegutachten hat deutlich gemacht, dass für eine umfassende Bewertung der Strategien die übergeordnete Richtschnur zu stärken ist, welche die einzelnen Strategien in einen Gesamtzusammenhang bringt. Die Perspektive München stellt dabei eine zentrale Orientierungsgröße dar, die aber bislang insgesamt nur eine geringe räumliche Interpretation erfahren hat. Mit dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung gibt sie indes bereits eine spezifische Zielrichtung vor. Die Innenentwicklung wird mit schwindenden Konversionsflächen zu einer noch größeren Herausforderung.

Das Strategiegutachten zur qualifizierten Verdichtung hat im Sinne von Modellrechnungen Möglichkeiten aufgezeigt. Gleichzeitig wurden aber auch die Schwierigkeiten in deren planerischen Umsetzung offensichtlich. Mit dem Gutachten zum Stadtrand wurde ergänzend dazu die Außenentwicklung vertieft betrachtet, auf welche die Stadt – wenn auch in begrenztem Umfang – kaum verzichten können. Die Stärkung eines räumlichen Orientierungsgerüsts kann dabei helfen, die Strategien nicht nur in einer restriktiven Denkweise zu beurteilen, indem man festlegt, wo eine Entwicklung aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen nicht stattfinden kann und soll. Vielmehr wäre es sinnvoll auch „positive“ Argumente in die Waagschale zu legen, um einen zielgerichteten Abwägungsprozess vornehmen zu können.

Integrale Betrachtung

Die Gutachten haben gezeigt, dass die Frage nach zusätzlichem Wohnraum nur in einer umfassenden Perspektive sinnvoll beantwortet werden kann. Diese umfasst eine breite Sichtweise auf die Siedlungsentwicklung, mit einer Berücksichtigung qualitativer Aspekte des Wohnumfeldes, wie der Versorgung mit Grün- und Freiräumen oder sozialer Infrastruktur, oder dem Blick auf die Vielfalt und Qualität des Wohnungsangebotes, beispielsweise

mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, die auch neue Formen in der Kombination von Wohnen und Arbeiten zulassen. Ansonsten stehen dem errechneten quantitativen Potenzial die hohen rechtlichen und planerischen Schwierigkeiten in der Umsetzung gegenüber. Gerade auch in Hinblick auf die zu erwartenden Konflikte ist es notwendig, die Umfeld- und Infrastrukturqualitäten, etwa der Ausstattung mit Grün- und Freiräumen, der Verkehrserschließung, der Ver- und Entsorgung oder der Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, nicht isoliert, sondern integral zu betrachten.

Gesamtstädtische Perspektive

Der Blick auf einen eng eingegrenzten Stadtraum ermöglicht keine vollständige Einschätzung zu den Wirkungen der Strategien. In den komplexen Infrastruktursystemen zeigen lokal begrenzte Veränderungen Auswirkungen auf das gesamte Netz. Die Umsetzung der Strategien wird offensichtlich machen, zum Beispiel hinsichtlich der Auslastung des Verkehrssystems, dass sich abzeichnende Konflikte auf einer räumlich übergeordneten Ebene betrachtet werden müssen. Die Auswertung der Gutachten macht deutlich, dass in diesen Themen der Verkehrserschließung, der Versorgung mit Infrastrukturen aber auch der Verfügbarkeit qualifizierter Grünflächen, die sich durch alle Strategien hindurchziehen, mehr Fragen aufgeworfen als beantwortet wurden. Hinsichtlich der spezifischen räumlichen Situationen sind die Strategien differenziert zu betrachten und auf besondere Herausforderungen zu achten, wie sie sich etwa mit der Verfügbarkeit qualifizierter Grünflächen in der Innenstadt präsentieren. Zu einer solchen Gesamtschau gehören auch die Standortpräferenzen der Unternehmen bzw. der Arbeitskräfte.

Hinweise aus den Strategiegutachten

Die Ergebnisse der Strategiegutachten zeigen Themen auf, die einen Bezug zu übergeordneten Vorstellungen der räumlichen Stadtentwicklung aufweisen.

- Quartier- und Gebietsidentitäten: Charakterisierung unterschiedlicher Ausprägung einzelner Stadträume

- Zeitverlauf: Umgang mit Übergangsphasen und Zwischenschritten der Entwicklung
- Prozesssteuerung: Bedeutung der aktiven Gestaltung von Planungsprozessen, Verbindung zu konkreten Planungsinstrumenten und abnehmende Handlungsautonomie der öffentlichen Hand
- „Planerische Unschärfe“: Umgang mit Unsicherheiten und Wahrscheinlichkeiten von Stadtentwicklungsprozessen

Erkenntnisse aus der Vorstudie zum räumlich-gestalterischen Leitbild

Die Vorstudie zum räumlich-gestalterischen Leitbild legt eine Basis zur anstehenden Entwicklung eines Leitbilds für die Stadtentwicklung Münchens. Sie hat dazu eine umfassende und systematische Aufbereitung von planerischen Grundlagen vorgenommen.

Auf der Basis einer Analyse der Stadtstruktur und bisheriger Leitvorstellungen wurden prägende Elemente der Stadtgestalt identifiziert. Den Anspruch an eine Vorstudie hat das Gutachten, wie in Kapitel 4 ausgeführt, mit einer umfassenden Aufarbeitung und Darstellung von einzelnen Themenfeldern erfüllt. Die strukturierte Herangehensweise mit einer matrixbasierten Analyse ermöglicht einen systematischen Überblick.

Im Weiteren konnte das Gutachten prägende Strukturelemente der Stadt herausarbeiten, welche als Basis für ein räumlich-gestalterisches Leitbild fungieren können. Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit: „Für die Münchner Stadtgestalt sind folgenden Elemente (Kernelemente) prägend bzw. bildgebend: die naturräumlichen und landschaftlichen/freiräumlichen Strukturen wie das Isartal, die Gewässerlandschaft, der Englische Garten und das System der unterschiedlichen Grün- und Parkanlagen sowie die städtischen Elemente wie die kompakte Stadtstruktur der inneren Stadt mit ihren besonderen Bauten und Ensembles und das System an öffentlichen Straßen- und Platzräumen.“

Wichtiges und stark diskutiertes Element der Stadtgestalt ist die Höhen-

entwicklung und die Profilierung der Stadtsilhouette, wobei die heutige Prägung in dem ruhigen Stadtaufriss der Inneren Stadt liegt“ (Vorstudie räumlich-gestalterisches Leitbild, S. 125). Diesen Kernelementen gilt es in der weiteren Bearbeitung besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Ansatzpunkte zur vertieften Bearbeitung

Mit Blick auf die Strategiegutachten stechen weitere Inhalte aus dem Gutachten hervor, die wertvolle Grundlagen für die Einbettung der Strategien in ein gesamtstädtisches Bild unterstützen. Dies betrifft die Aussagen zum Höhenprofil bzw. zur Stadtmorphologie, zu den besonderen bzw. den permanenten Stadtstrukturen, zur Betrachtung der öffentlichen Räume oder zu den Räumen mit hoher Lagegunst. Die Vorstudie kann ihre Funktion als inhaltlich-thematische Klammer der Strategiegutachten jedoch nur eingeschränkt erfüllen. Die gemäß Auftrag vorgesehene Aufgabe des Gutachtens, eine Darstellung und Bewertung der Konsequenzen der Gutachten zur Umstrukturierung, zur qualifizierten Verdichtung und zur Entwicklung des Stadtrandes für das räumlich-gestalterische Leitbild der Stadt vorzunehmen, konnte nur eingeschränkt wahrgenommen werden. Diese Arbeit der thematischen Zusammenführung ist im Hinblick auf den weiteren Prozess noch zu vertiefen. Im Weiteren gilt es, die vielfältigen Themen aus der Analyse noch stärker in ihren Zusammenhängen zu verstehen. Wie die Gutachter selbst schreiben, werden gemäß Aufgabenstellung mit der Erarbeitung der Grundlagen zum räumlich-gestalterischen Leitbild nur einzelne Elemente der Stadt betrachtet. Durch die Fokussierung auf eine räumlich-gestalterische Analyse, wie sie mit der Vorstudie gewählt wurde, werden Fragen zu Nutzungen, Funktionen und Wechselwirkungen von Stadträumen kaum betrachtet. Auch hier werden zusätzlich vertiefte Analysen notwendig sein. Aufgrund der dargestellten Perspektive der Vorstudie, welche Teilfragen einer notwendigen Analyse bearbeitet, stellt sich die Frage des Bezugs eines räumlich-gestalterischen Leitbildes zu den strategischen Zielrichtungen der Stadtentwicklung.

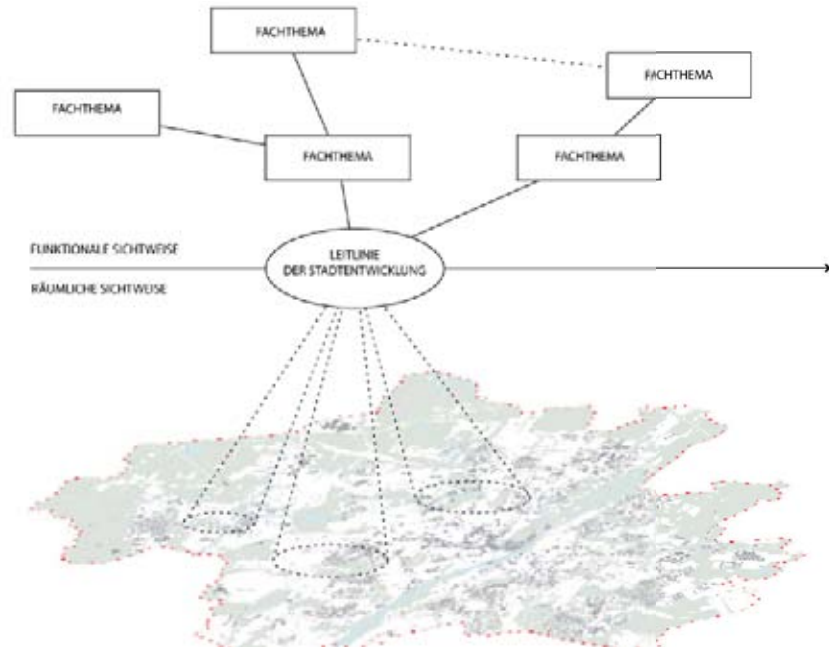


Abb. 87 Die zwei Gesichter einer Stadtentwicklungsstrategie (Quelle: LHM, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2011), Fortschreibung Perspektive München)

7.2.2 Langfristige Siedlungsentwicklung als Teil der Perspektive München

Die Perspektive München als Stadtentwicklungskonzept

Die Frage nach den übergeordneten Vorstellungen zur räumlichen Stadtentwicklung führt auf geradem Weg zur Perspektive München (PM). Entsprechende Überlegungen müssen hier ihren Ausgangspunkt haben. Mit der PM besitzt die Landeshauptstadt München seit 1998 einen umfassenden, integrierenden und anpassungsfähigen Orientierungsrahmen für die Stadtentwicklung. Mit dem Schritt hin zu einer querschnittsorientierten Stadtentwicklungsstrategie hat München eine inhaltliche und methodische Neuorientierung vorgenommen. Eine wesentliche Änderung liegt darin, dass die Konzeption der PM mit dem Leitmotiv, den strategischen Leitlinien, den thematischen Leitlinien und den Leitprojekten den prozesshaften Charakter der Stadtentwicklungsplanung betont. Die thematischen Leitlinien fokussieren auf wesentliche strategische Handlungsfelder der Stadtentwicklung. Sie erheben aber bewusst nicht den Anspruch, sämtliche Aufgaben und Produkte der Stadt abzudecken.

Das Ziel von qualitätsvollen und charakteristischen Stadträumen

Eine der vier neuen strategischen Leitlinien zielt direkt auf „Qualitätsvolle und charakteristische Stadträume“. Sie greift den bekannten Grundsatz „kompakt, urban, grün“ auf und benennt Ziele, die in ihrem Zusammenspiel das Gesicht der verschiedenen Stadträume prägen: eine hohe Nutzungsvielfalt und –durchmischung, ein attraktives Zentrum und funktionsfähige Stadtteile in einer polyzentrischen Struktur, ein ausgewogener Wohnungsmarkt und eine sozialräumliche Durchmischung, ein lebenswertes, kulturell attraktives und gesundheitsförderliches Wohnumfeld mit qualitätsvollen Grünflächen und öffentlichen Räumen, städtebauliche Qualitäten, eine qualifizierte Innenentwicklung, eine stadt- und klimaverträgliche Mobilität sowie klima-, ressourcen- und landschaftsschonende Siedlungs- und Baustrukturen. Diese Inhalte spiegeln sich dann in verschiedenen thematischen Leitlinien, etwa „Stadtteile durch Stadtteilentwicklung stärken“, „Zukunftsfähige Siedlungsstrukturen durch qualifizierte Innenentwicklung“, „Münchner Stadtgestalt bewahren – neue Architektur fördern“, „Mobilität für alle erhalten und verbessern – stadtverträgliche Verkehrsbewältigung“.

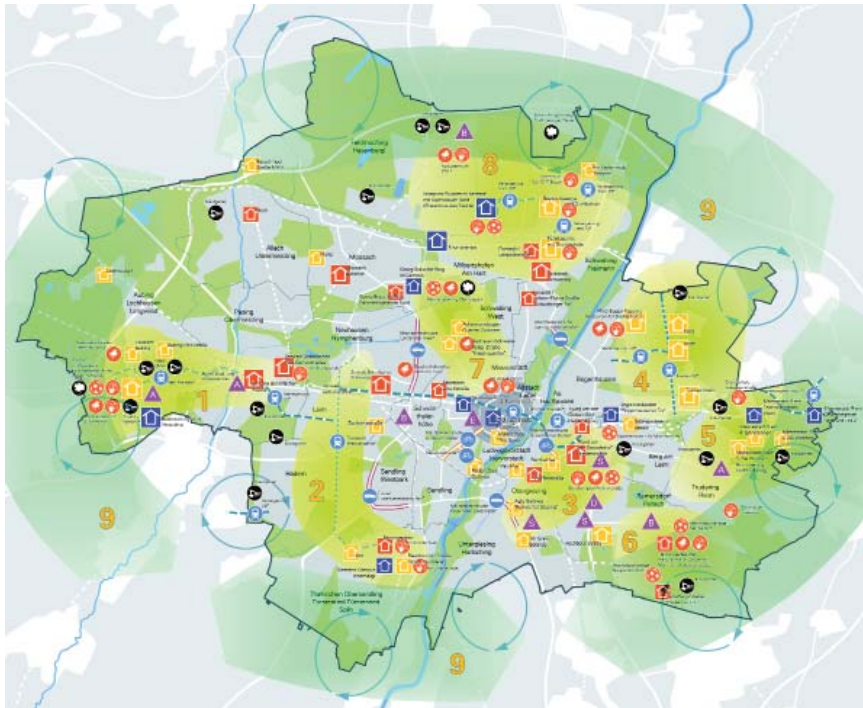


Abb. 88 Entwurf Handlungsräume (Quelle: LHM, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2011), Fortschreibung Perspektive München)

mas Stadtgestalt zwar zunächst erst einmal deren Bedeutung und Wert erkannt wurden, sie aber nicht mehr als integrierter Bestandteil der Stadtentwicklung begriffen wird, der in allen Entwicklungssektoren Bestand hat.

Die Handlungsräume als erster Schritt einer räumlichen Interpretation der PM

Im Rahmen der Fortschreibung der PM wurde der erste Schritt auf dem Weg zu einer räumlichen Interpretation oder Verräumlichung der PM getan. Der Grundgedanke besteht darin, dass, wie in der Abbildung dargestellt, die in den strategischen Leitlinien aufgegriffenen Themen sich im Stadtraum in unterschiedlichem Anspruch und verschiedenartig gelagerter Heftigkeit widerspiegeln. In einem referatsübergreifenden Arbeitsprozess wurde deshalb versucht, eine räumliche und integrierte Perspektive einzunehmen und sogenannte Handlungsräume herauszuarbeiten.

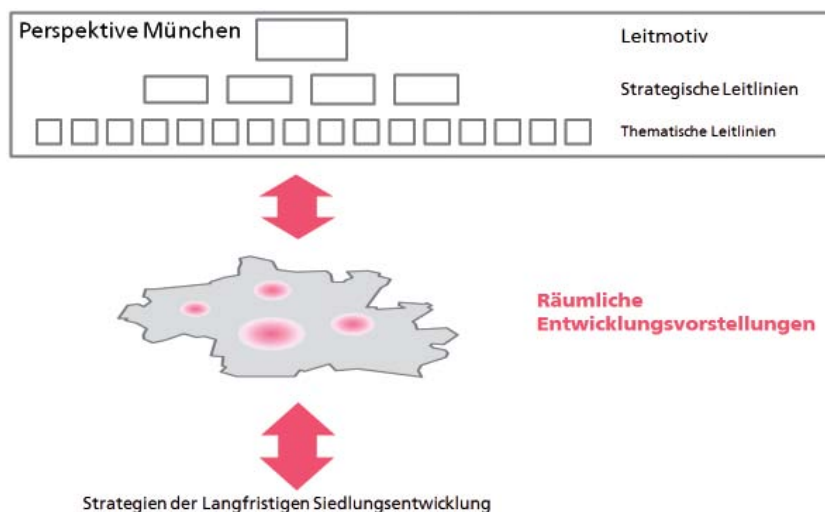


Abb. 89 Gesamtsystem der Perspektive München (Quelle: EBP)

Die Handlungsräume benennen Gebiete, in denen sich exemplarisch besonders zu nutzende Entwicklungschancen aber auch Risiken zeigen und die in einem besonderen Maß der Zuwendung und Sorgfalt bedürfen. In den Handlungsräumen widerspiegeln sich gleichsam die räumlichen Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung. Die Handlungsräume können aus ihrer Entstehung und Konzeption heraus nur einen ersten Schritt auf dem Weg zu einer räumlichen Entwicklungsstrategie darstellen. Die Handlungsräume signalisieren mit ihrer Herleitung über die Bündelung und Überlagerung von Projekten und Maßnahmen verschiedener Fachplanungen einen besonderen Handlungsfokus. Die Handlungsräume liefern damit einen wichtigen Beitrag im Hinblick auf eine übergeordnete Vorstellung zur räumlichen Stadtentwicklung. Eine Vorstellung zu den Zielrichtungen und Charakteristiken der einzelnen Stadträume lässt sich daraus jedoch allenfalls indirekt herauslesen. Zumal im aktuellen Diskussionsstand auch noch keine Aussage getroffen werden kann, welche Handlungskonsequenz sich über den deskriptiven Charakter der Handlungsräume hinaus ableiten lässt.

Perspektive München ohne expliziten Raumbezug

Die strategischen und thematischen Leitlinien formulieren ein Zielbild der Stadtentwicklung. Sie verfügen jedoch nicht über einen expliziten Raumbezug. Die Leitlinien weisen allesamt eine gesamtstädtische und funktional-thematische Optik auf. Entsprechend enthält die PM auf der Ebene der Leitlinien

auch keine Pläne oder Karten. Die Gutachter in der Vorstudie zum räumlich-gestalterische Leitbild halten fest, dass die Stadtentwicklungspläne seit den 1970er Jahren keine Vorstellung bzw. Darstellung eines Gesamtbildes der Stadt mehr enthalten. Die Gutachter weisen auch darauf hin, dass seit Mitte der 1970er Jahre durch die Einführung eines eigenständigen sektoralen The-

Stärkung der Verbindung zwischen Umsetzungsstrategien und Perspektive München

Die langfristige Siedlungsentwicklung war von Beginn an Teil der Perspektive München und ein Projekt zur Fortschreibung der in ihr enthaltenen raumbezogenen Leitlinien. Die dargelegten Überlegungen unterstreichen den Bedarf einer engen Verbindung zwischen der Perspektive München mit Leitmotiv, strategischen und thematischen Leitlinien sowie den Handlungsräumen, den einzelnen Strategien zur langfristigen Siedlungsentwicklung sowie Leit- und Pilotprojekten. Durch eine enge Verbindung kann sichergestellt werden, dass die einzelnen Umsetzungsstrategien im Zusammenhang mit der gesamten Stadt und der Region angemessen sind. Hierzu ist im weiteren Prozess ein wichtiges Element herauszuarbeiten: eine Vorstellung davon, in welche Richtung sich die Stadt München bewegen will, wie sich die verschiedenen Nutzungen räumlich entwickeln sollen, welche Qualitäten neu geschaffen werden sollen und wo andererseits Veränderungen in einzelnen Quartiere mit großer Sorgfalt anzupacken sind, um erwünschte Qualitäten Münchens zu erhalten.

7.2.3 LaSie als Teil einer umfassenden Stadtentwicklungsplanung

LaSie als Element zur Weiterentwicklung der PM

Die Perspektive München als umfassendes Stadtentwicklungskonzept und das Projekt der langfristigen Siedlungsentwicklung als Teil davon zielen beide auf die gesamte thematische und räumliche Breite der Stadtentwicklung. Leitmotiv, strategische und thematische Leitlinien geben den übergeordneten Rahmen vor. Die langfristige Siedlungsentwicklung bzw. die daraus resultierenden Strategien und Überlegungen können mit Hilfe der Orientierungskraft der PM genutzt werden, die PM schrittweise mit einer räumlichen Perspektive weiterzuentwickeln. Bei der Weiterentwicklung kommt die Stärke der PM als offenes und flexibel anpassbares Stadtentwicklungskonzept zum Tragen. Zum einen konnte in der laufenden Fortschreibung die Perspektive München mit den neuen Elementen

des Leitmotivs und der strategischen Leitlinien in der Zielhierarchie klarer strukturiert werden. Zum anderen besitzt die PM mit den im Laufe der Zeit erstellten sechzehn thematischen Leitlinien einen umfassenden Kanon stadtentwicklungsrelevanter Themen.

Räumliche Perspektive in der PM stärken: Mit räumlichen Strategien und Handlungsräumen

Wie kann die Verbindung zwischen den strategisch-thematischen Zielaussagen der Leitlinien und den räumlich verorteten Strategien von LaSie gestärkt werden? Gefragt sind letztlich räumlich bestimmte Ziele beziehungsweise ein Bild der Stadt München, welches den künftig angestrebten Zustand aufzeigt. In der Einschätzung der Konzeptgutachter wirken hierbei zwei Elemente zusammen: Die im Ansatz bestehenden Handlungsräume sowie neu zu erarbeitende räumliche Strategien mit gesamtstädtischem Bezug.

Die **Räumlichen Strategien** treffen themenbezogene, gesamtstädtische Aussagen. Sie bestimmen räumlich definierte Ziele und formulieren den dazu notwendigen Handlungsbedarf. Sie fokussieren dabei auf wenige ausgewählte Kernbotschaften und zeigen diese in räumlichen Darstellungen. Sie

stützen sich in den Zielaussagen zum einen top-down auf die strategischen und thematischen Leitlinien der PM. Zum anderen basieren sie in ihren inhaltlichen Aussagen bottom-up auf weiteren städtischen Strategien oder Konzepten, wie dem Zentrenkonzept, dem Gewerbeflächenentwicklungsprogramm oder dem Verkehrsentwicklungsplan. Die räumlichen Strategien bewegen sich mit ihren räumlichen Aussagen allerdings nicht in demselben räumlichen Präzisionsgrad wie die einzelnen Strategien. Sie kennzeichnen sich zudem dadurch, dass sie verschiedene thematische Strategien zu einem größeren Themenkomplex bündeln. Bei der Benennung der Themen für welche eine räumliche Strategie erarbeitet wird, ist kein Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben. Vielmehr geht es darum, Schwerpunkte aufzuzeigen, in denen besondere Anstrengungen notwendig und sinnvoll sind. Diese sind als Prioritäten für einen gewissen Zeitraum zu betrachten.

Die räumliche Strategie kann im Sinne einer "rollenden Planung" in bestimmten Zeitperioden aktualisiert werden. Bei diesen Aktualisierungen können jeweils neue räumliche und thematische Prioritäten gesetzt werden. Die Themen sollten in ihrem Gesamtbild die Verbindung von Nutzungen im Sinne

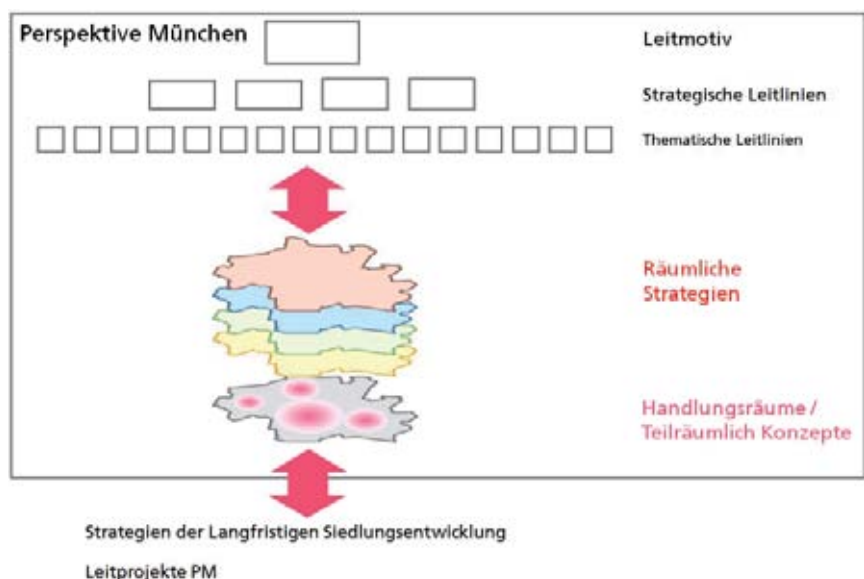


Abb. 90 Stärkung der räumlichen Perspektive in der PM (Quelle: EBP)

eines funktionalen Verständnisses, baulicher Dichte und dem Stadtbild im Sinne der äußeren Erscheinung darlegen können. Mögliche räumliche Strategien in München könnten folgende Themen umreißen: Wohnen (mit enger Verbindung zum Programm Wohnen in München V), Wirtschaften/Arbeiten, Mobilität, Landschafts-/Grünräume oder Siedlungsstrukturen/-gestalt.

Die **Handlungsräume** sind vom Grundgedanken getragen, räumliche Schwerpunktgebiete in einer integralen Sichtweise zu bearbeiten. Vollständigkeit ist dabei nicht das primäre Ziel, dargestellt werden diejenigen Räume mit besonderem Handlungsbedarf, sei dies aufgrund hoher Potenziale, aber auch großer Herausforderungen an Sorgfalt und Zurückhaltung. Durch die teilräumliche Konkretisierung der gesamstädtischen räumlichen Strategien können die Handlungsräume in Richtung von teilräumlichen Konzepten weiter entwickelt werden.

Die weiterentwickelte PM mit Wirkung nach innen und nach außen

Die Perspektive München entfaltet heute eine durchdringende Wirkung nach innen, als Orientierungsrahmen für grundsätzliche Entscheidungen und Zielsetzungen in Politik und Verwaltung, und eine starke Ausstrahlung nach außen, als Bild einer zukunftsorientierten und handlungsfähigen Landeshauptstadt. Mit einer räumlichen Sichtweise und einer klaren Interpretation der thematischen Ziele in räumlich greifbaren Strategien kann sie ihre Wirkungskraft weiter steigern.

Nach innen wirkt die Perspektive München als strategisches Instrument, das aufgrund seiner inhaltlichen Tiefe wirksame Leitplanken für nachgelagerte Planungsschritte setzen kann, aber dennoch ausreichend Handlungsspielräume offen lässt. Dies ist notwendig um aufzuzeigen, wie die formulierten Ziele und Strategien umgesetzt werden können und welche Akteure mit welchen Handlungsmöglichkeiten dazu grundsätzlich beitragen können. Die PM dient, wie bis jetzt auch, als zentrale Orientierung für nachgelagerte Planungen und Umsetzungsschritte, sei dies:

- In der weiteren Vertiefung und pilothaften Anwendung der Strategien zur langfristigen Siedlungsentwicklung,
- der Realisierung von Leitprojekten der Perspektive München,
- in der Übertragung der Inhalte der räumlichen Strategie in Flächennutzungspläne oder andere formale Planungsinstrumente,
- in der mehrjährigen Investitions- und Ressourcenplanung
- oder in weiteren großen Planungen, Entwicklungsprojekten oder Wettbewerben.

Gegenüber der Öffentlichkeit kommuniziert die PM eine Vorstellung der räumlichen Entwicklung der Stadt. Sie richtet sich insbesondere auch an externe Akteure der Stadtentwicklung und Planungspartner, die über diese Wege informiert und zum gemeinsamen Handeln motiviert werden. Die Planungssicherheit wird dadurch erhöht.

7.2.4 Empfehlungen

➡ Die Perspektive München schrittweise durch räumliche Strategien weiter entwickeln

Aus dem LaSie-Prozess heraus liegt eine Empfehlung auf der Hand: Will die Stadt München die Strategien zur langfristigen Siedlungsentwicklung, mit der qualifizierten Verdichtung, der Umstrukturierung und der Entwicklung des Stadtrandes, wirkungsvoll, koordiniert und zielgerichtet umsetzen, dann ist eine vertiefte Auseinandersetzung mit der räumlichen und gestalterischen Vorstellung unabdingbar, wie die Stadt München künftig funktionieren soll und sich präsentieren will. Dank der Flexibilität des Instrumentes PM kann die Erarbeitung der räumlichen Strategien schrittweise erfolgen, wie dies ja auch bei den thematischen Leitlinien der Fall war. Dies sichert ein bedarfsorientiertes und zielgerichtetes Vorgehen. Die Erarbeitung von räumlichen Strategien kann idealerweise auf den eingespielten Strukturen und Prozessen aus der Perspektive München ansetzen.

Wie bei den Leitlinien ist es auch bei den räumlichen Strategien wichtig, diese in einem querschnittsorientierten

und interdisziplinären Prozess aller relevanten Dienststellen und politischen Akteure im Arbeitsprozess festzulegen. Entscheidend ist, dass die Stadt Prozess und Inhalte in der Hand behält, d.h. normative Aussagen sollten in der Stadtverwaltung und -politik erarbeitet und diskutiert werden, externe Berater und Planer können dazu Grundlagen aufarbeiten und Erkenntnisse synthetisieren und dokumentieren. Aus den Erfahrungen aus dem LaSie-Prozess heraus zeichnen sich zwei Themenbereiche ab, welche prioritär angegangen werden können.

Prozess zur Erarbeitung einer „räumlich-gestalterischen Strategie“ festlegen

Basierend auf der Vorstudie zum räumlich-gestalterischen Leitbild kann nun die Ausarbeitung einer räumlichen Strategie angepackt werden, die ein räumlich-gestalterisches Themenfeld umreißt. Aus dem bisherigen Diskussionsprozess lässt sich schließen, dass Fragen zur stadträumlichen Typologie sowie zum Dichte- bzw. Höhenprofil dabei eine wesentliche Rolle spielen dürften. Auch die Betrachtung der Attraktivität der öffentlichen Räume wird eine wesentliche Rolle spielen, wurde doch gerade am Zukunftskongress bemängelt, dass die Qualitätsansprüche an deren Gestaltung in der Einzelbetrachtung der Strategiegutachten bislang zu kurz gekommen sind. In einem ersten Schritt ist eine verstärkte Verknüpfung der Grundlagen aus der Vorstudie mit den Planungsstrategien von LaSie zu leisten. Basierend darauf können dann Inhalte und Prozess zur Erarbeitung der räumlichen Strategie festgelegt werden.

Räumliche Strategie „Grünräume und Freiflächen“ formulieren

Im Zusammenhang mit den LaSie-Themen der qualifizierten Verdichtung, Umstrukturierung und Stadtrandentwicklung wurde sehr deutlich, dass der Frage einer quantitativ ausreichenden und qualitativ hochwertigen Grünraumversorgung eine essentielle Bedeutung zukommt, eine entsprechende gesamstädtische Konzeption indessen fehlt. Hierzu bestehen seitens des Planungsreferates bereits erste Überlegungen, wie eine solche konzeptionel-

le Vorstellung für die gesamtstädtische Grün- und Freiraumentwicklung erarbeitet werden kann. Basierend auf einer Freiflächenversorgungstypologie sollen thematische und räumliche Schwerpunkte herausgearbeitet und prioritäre Projekte zur Umsetzung benannt werden. Es wesentlicher Punkt ist es dabei auch, die Verbindung zu regionalen Freiraumkonzepten bzw. Kooperationen aufzuzeigen bzw. mit einzuschließen.

Die raumbezogenen thematischen Leitlinien überprüfen

Die Erkenntnisse aus dem LaSie-Prozess, wie sie aktuell vorliegen und wie sie stadtintern noch weiter ausgearbeitet werden, berühren verschiedenen Themen, die auch in den thematischen Leitlinien der Perspektive München behandelt werden. So etwa in den Leitlinien „Zukunftsfähige Siedlungsstrukturen durch qualifizierte Innenentwicklung – „kompakt, urban, grün“, „Münchener Stadtgestalt bewahren – neue Architektur fördern“ oder „Stadtteile durch Stadtteilentwicklung stärken“. Diese Leitlinien gilt es im Anschluss einer Überarbeitung zu unterziehen und die Schlussfolgerungen aus LaSie auf diese Ebene der Leitlinien zurück zu spielen.

➤ Die Handlungsräume der Perspektive München als Steuerungsinstrument stärken

Ausarbeitung der Handlungsräume mit LaSie-Erkenntnissen weiter vorantreiben

Die im Rahmen der Fortschreibung bestimmten Handlungsräume bieten eine ausgezeichnete Basis für eine Stärkung der räumlichen Sichtweise in der PM, wie sie vorgängig skizziert wurde. Sie bilden ein wichtiges Instrument einer integralen Sicht der Stadtentwicklung. Die Arbeit an den Handlungsräumen, wie sie vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung bereits gestartet wurde, ist konsequent fortzuführen. Dies umfasst eine Vertiefung in der Analyse der Herausforderungen, wie sie sich in den einzelnen Stadträumen darlegen, eine stärkere Verknüpfung mit bestehenden Planungen bzw. Projekten sowie insbesondere ein Dialogprozess in den einzelnen Stadtbezir-

ken, wie er im Rahmen der Öffentlichkeitsphase der Fortschreibung in Gang gesetzt wurde. Zudem sind bei der weiteren Ausarbeitung auch die Themen der qualifizierten Verdichtung, der Umstrukturierung und der Stadtrandentwicklung aus dem LaSie-Prozess zu integrieren. Zum einen sind dies die bereits vorhandenen Erkenntnisse aus den bisherigen Testgebieten. Zum anderen dienen die weiteren Vertiefungs- und pilothaften Umsetzungsschritte dazu, die Handlungsräume weiter anzureichern und zu konkretisieren; Leitprojekte der PM werden in verschiedenen Fällen zu Pilotprojekten des LaSie-Umsetzungsprozesses.

Weiterentwicklung der Handlungsräume zu teilräumlichen Konzepten prüfen

Neben der inhaltlichen Ausarbeitung sind die Handlungsräume dahingehend zu entwickeln, dass sie im Sinne von teilräumlichen Konzepten stärker als Planungsinstrument und damit zur Steuerung der räumlichen Entwicklung dienen können. Die Strategiegutachten zeigen Ansätze auf, die es weiter zu konkretisieren gilt, um räumlich und qualitativ – und in der Vernetzung mit Freiraum, Verkehr, Sozialinfrastruktur oder Nahversorgung – die effektiven Potenziale zu erkennen. Eine solche Ausarbeitung im Sinne einer teilräumlichen Strategie kann pilothaft in einzelnen ausgewählten Quartieren erfolgen. In einem weiteren Schritt ist eine stärkere Handhabbarkeit der Handlungsräume als planerisches Steuerungsinstrument anzustreben. Auf diese Weise kann eine integrierte Sichtweise auch stärker noch in der Bearbeitung und Umsetzung implementiert werden. Hierzu ist es notwendig, Möglichkeiten in der Ausgestaltung institutionell-organisatorischer Arbeitsformen sowie der Koordination von Planungsinstrumenten und -prozessen in den Handlungsräumen darzulegen und zu beurteilen.

Einsatzmöglichkeiten eines Quartiermanagements in Betracht ziehen und prüfen

In Anlehnung an die Weiterentwicklung der Handlungsräume zu Teilraumkonzepten sollte die Frage nach einem unterstützenden Quartiermanagement gestellt werden. Ein Quartiermanagement zeichnet sich durch eine vielfälti-

ge Anwendung aus und ist für den jeweiligen Einsatz und das jeweilige Projekt genau zu definieren. Eine pauschale Begriffsbestimmung des

Quartiermanagements gibt es nicht, aber genau darin kann seine Stärke und Anpassungsfähigkeit liegen. Die Einsatzmöglichkeiten eines Quartiermanagements reichen je nach Definition von der Öffentlichkeitsinformation, über Moderation und Kommunikation bis hin zur aktiven Steuerung des Entwicklungsprozesses. Im Zusammenhang mit Stadtentwicklungsvorhaben, die sowohl stadtstrukturell als auch akteursbezogen sehr vielfältig sein können und unterschiedliche Planungsanforderungen mit sich bringen, kann ein Quartiersmanagement ein sinnvolles Instrument sein, um quartierinterne Kommunikations- und Entwicklungsprozesse begleiten zu können. Dabei besteht außerdem die Möglichkeit, nicht nur unterschiedliche, konzeptionelle Teilraumziele eingehen zu können, sondern auch, die individuellen Eigentümer- und Akteursstrukturen zu berücksichtigen.

Ein Beispiel für ein erfolgreich funktionierendes Quartiermanagement, das aufgrund der stadtstrukturellen Vielfaltigkeit und unterschiedlichen Zielsetzungen eingesetzt wurde, ist das Gebietsmanagement Zürich West (www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/entwicklungsgebiete/gebietsmanagement.html).

Die Stadt Zürich begleitet den Wandel und die Entwicklung in verschiedenen Stadterneuerungsgebieten, indem sie die Prozesse plant und steuert, Akteure und Eigentümer kooperativ einbezieht sowie die privaten und öffentlichen Interessen aufeinander abstimmt. Das vom Stadtrat Zürich ins Leben gerufene Gebietsmanagement wird vom Amt für Städtebau geleitet und bewältigt diese vielschichtigen Herausforderungen durch die Zusammenarbeit mit anderen städtischen Stellen.

7.3 Region

7.3.1 Langfristige Siedlungsentwicklung in Stadt und Umland

Wachstumsbedingte Herausforderungen für Stadt und Umland

Die Landeshauptstadt und das Umland sind in den letzten Jahrzehnten gemeinsam gewachsen und bleiben, so die Prognosen, auch weiterhin gemeinsam attraktiv und auf Wachstumskurs. Die daraus resultierenden Herausforderungen zeigen sich in vielen Facetten. Im Projekt der langfristigen Siedlungsentwicklung steht vor allem die Frage der Wohnraumbereitstellung im Zentrum und ist für die Bürgerinnen und Bürger wie kaum eine zweite Herausforderung unmittelbar spürbar. Stadt und Umland stehen in engen wechselseitigen Abhängigkeiten. Die noch immer stark auf die Landeshauptstadt München ausgerichteten Wechselwirkungen prägen und beeinflussen beide Seiten, Stadt und Umland. Die starken funktionalen Verflechtungen, mit der Verkehrsinfrastruktur als einem der entscheidenden Entwicklungstreiber, strukturieren den Raum und führen zu einer räumlichen Differenzierung des Wachstums, mit dem Hauptfokus der Entwicklung entlang der S-Bahn Achsen und in der Flughafenregion.

Konsequenzen einer mangelnden Abstimmung

Die Schwierigkeiten einer regionalen Abstimmung bzw. die Konsequenzen eines nicht koordinierten Vorgehens sind heute real sichtbar und zeigen sich nicht erst in der Zukunft. Ein Artikel aus der Süddeutschen Zeitung vom 26. Januar 2012 über das SZ-Forum zum Thema „Wohnen, Wachstum, Zukunft – wie bewältigt der Landkreis München den Boom“ bringt die heutige Situation anschaulich auf den Punkt: „Eine Kommune weist auf der grünen Wiese Flächen für ein Möbelhaus aus, in der Nachbargemeinde nebenan setzt man lieber auf langsames Wachstum und Ästhetik bei der Ortsentwicklung. 29 Kommunen gibt es im Landkreis München, jede entwickelt sich auf ihre ganz eigene Weise. Alle aber leiden derzeit unter derselben unaufhaltbaren Entwicklung: Immer mehr Menschen zie-

hen in den Speckgürtel der Landeshauptstadt und suchen – bezahlbaren – Wohnraum in den Kommunen dort. Die geraten damit immer mehr unter Druck.“ Die Konsequenz für die beiden beispielhaften Gemeinden? Eine passende Abstimmung der Nutzungsschwerpunkte, der Infrastrukturplanung, der städtebaulichen Gestaltung und der Identifikation mit dem Ort führt dazu, dass beide Gemeinden ihre Ziele nicht optimal erreichen können – und dies bei Folgekosten und einem erkennbaren Qualitätsverlust. Letztlich verliert allen voran die gesamte Region, nicht bloß die einzelnen Gemeinden.

Oder anders formuliert: Der Handlungsdruck in der räumlichen Entwicklung ist nicht nur groß, er ist auch nicht mehr kommunal isoliert fassbar.

Gemeinsame Themen von Stadt und Umland

Der Prozess der langfristigen Siedlungsentwicklung richtet den Blick vorwiegend auf die Ebene der Landeshauptstadt München. Im Verlaufe des Arbeitsprozesses ist aber eine bereits bestehende Erkenntnis nochmals mit aller Deutlichkeit zu Tage getreten: Viele der betrachteten Themen weisen starke regionale Bezüge auf und werden bereits in verschiedenen Kooperationen sowie in Teilräumen (z.B. Landkreise Fürstenfeldbruck und Dachau) aktiv behandelt. Entsprechend auch die generelle Schlussfolgerung, dass für verschiedenste Planung eine Beteiligung von Akteuren aus dem Umland einen wesentlichen Mehrwert bieten kann. Aus den Erkenntnissen der Gutachten sowie den Diskussionen am Zukunftskongress lassen sich verschiedene gemeinsamen Themen und gemeinsamen Interessen von Stadt und Umland erkennen.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung: Die Gutachten leisten einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung, da sie Möglichkeiten aufzeigen, wie unter Erhalt der Wohn- und Lebensqualität sowie der Berücksichtigung wertvoller Landschaften, neue Wohnentwicklungen realisierbar sind. Diese Ziele können erreicht werden ohne ein Übermaß an neuem Flächenverbrauch und gleichzeitig durch die effizientere Nutzung bestehender Infra-

strukturkapazitäten. Das Umland weist heute schon ein stärkeres Wachstum als die Stadt München auf und steht daher, wenn auch nicht vor denselben, so doch vor vergleichbaren Herausforderungen, denen sich die Gemeinden stellen müssen. Dabei gilt es im Hinblick auf eine nachhaltige Raumentwicklung Siedlungs- und Verkehrsentwicklung noch stärker als bislang gemeinsam zu denken und planerisch anzugehen.

Städtebauliche Qualität als Selbstverständlichkeit in Stadt und Umland: Die Entwicklungsdynamik ist in den kleineren und größeren Städten des engeren Verdichtungsraumes genauso hoch wie in der Stadt München. Daher sind städtebauliche Ansprüche, die man selbstverständlich für München innerhalb des Mittleren Ringes durchhält, auch für die übrige Stadt und vor allem für den Großraum München zu pflegen und weiter zu entwickeln.

Qualifizierte Verdichtung und Konzentration bedeutsam für Stadt und engeren Verdichtungsraum: Angesichts der sich abzeichnenden Flächenknappheit und der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Flächen steht auch der engere Verdichtungsraum, und hier gerade die stark wachsenden Kommunen entlang der Verkehrsachsen, vor der Aufgabe, wie sie ihre Siedlungsentwicklung konzentrieren und nach innen entwickeln und verdichten können. Insbesondere die Verdichtung von Einfamilienhausgebieten und Siedlungen bietet für das Umland interessante, wenn auch in der Umsetzung herausfordernde Anregungen.

Stadtrand als gemeinsamen Raum denken und planen: Im Strategiegutachten Stadtrand wurde aufgezeigt, wie der Stadtrand Münchens innerhalb der kommunalen Grenzen kaum mehr sinnvoll gedacht und geplant werden kann. Der Stadtrand wird in vielen Bereichen bereits heute allseitig durch das Heranwachsen der Siedlungsbereiche bestimmt, so er denn siedlungsmorphologisch überhaupt noch erkennbar ist. Die Entwicklungsziele der Landeshauptstadt sowie der Umlandgemeinden müssen gemeinsam abgestimmt werden, um wirksam zu

sein. Die Entwicklung aus der Landschaft heraus zu denken, wie im Gutachten Stadtrand erprobt, ist für die Umlandgemeinden beziehungsweise für die Gesamtregion von besonderer Bedeutung.

Grün- und Freiräume – Qualitäten trotz Entwicklungsdruck: Aufgrund des starken Flächenwachstums in München stehen verbliebene Grün- und Freiräume unter starkem Entwicklungsdruck. Das Umland verfügt in vielen Fällen noch über Freiraumreserven, doch auch hier trägt der Flächenverbrauch zur Verknappung bei. Gemeinsam müssen deshalb in der Planungsregion Konzepte entwickelt werden, welche den Erhalt, die Aufwertung und die Vernetzung bestehender Freiräume zum Ziel haben. Dies gilt sowohl für das kleinräumige Freiraumangebot als auch für den Erhalt übergeordneter Grün- und Freiraumstrukturen. Hierbei dürfte dem gemeinsamen Grüngürtel eine in Zukunft weiter wachsende Bedeutung zukommen. Bebaute und dicht genutzter Raum ist großräumig bewusst mit Grün- und Freiräumen gemeinsam zu betrachten und zu planen. Die Kommunalgrenzen sind so wenig ein ordnendes Element wie bei Gewerbeflächenentwicklung oder S-Bahn-Haltestellen. Genauso wie im stadträumlichen Maßstab ist auf dem regionalen Maßstab der Zusammenhang der Vernetzung von urbanen Strukturen und landschaftlichen Freiräumen essentiell.

Identitätsprägende Elemente – Stadt und Umland ergänzen sich: München stellt durch seine Größe und Vielfalt an prominenten Raumbildern und Aktivitäten das Aushängeschild der Region dar. Einerseits gilt es diese Angebote für alle zugänglich zu machen, andererseits sind auch die besonderen Angebote im Umland hervorzuheben und die Möglichkeiten entsprechender Entwicklungen zu prüfen. Das Bild von München schließt heutzutage zu beträchtlichen Teilen das Bild des Umlandes mit ein, ohne dass dazu bereits mediale, geschweige denn mentale Bilder greifbar sind. Dieses vielfältigere, vielschichtigere Bild von München bedient denn auch sehr unterschiedliche, aber sich ergänzende Klientel – vom international tätigen Unterneh-

men, dem regionalen Einzelhändler oder den lokalen Vereinen und Organisationen.

Ökonomische Leistungsfähigkeit als Basis für den Lebensraum

Im Projekt LaSie wird die Frage der ökonomischen Leistungsfähigkeit Münchens und deren Voraussetzungen nicht thematisiert. Ein eng gefasster Blick auf die Siedlungsentwicklung birgt die Gefahr, die Entstehungsbedingungen der Attraktivität des Wirtschaftsraumes aus dem Auge zu verlieren und dessen langfristigen Erhalt als gegeben vorauszusetzen. Der Münchner Oberbürgermeister hat am Zukunftskongress vom 2./3. Februar 2012 eindrücklich darauf hingewiesen, dass alle Bürgerinnen und Bürger in einer attraktiven Stadt leben wollen. Entsprechend sei die Attraktivität in ihren Konsequenzen auch zu Ende zu denken und nicht einfach zu beklagen. Entscheidend sei eine Diskussion über die Gesamtbilanz städtischer Attraktivität und städtischer Schwachstellen. Dieselbe Betrachtungsweise, mit einer wünschbaren Attraktivität und ihren Konsequenzen für den Wirtschafts- und Lebensraum, lässt sich natürlich auch auf die Region insgesamt übertragen.

7.3.2 Regionaler Dialog

Problemwahrnehmung zwischen Rationalität und Emotion

Die gegenseitige funktionale Abhängigkeit von Stadt und Umland ist grundsätzlich unbestritten. Umfassend ist das analytische Material, welches bislang zu den verschiedensten Aspekten der Siedlungs-, Infrastruktur- und Landschaftsentwicklung aufgearbeitet wurde; offensichtlich sind auch die diesbezüglichen Erfahrungen der Bürgerinnen und Bürger im Alltag, welche die Angebote des ganzen Raumes nutzen und schätzen. Verfolgt man die öffentlichen Diskussionen, ganz spezifisch auch jene am Zukunftskongress, verfestigt sich ein Eindruck: Die Zusammenhänge zur Entstehung und Sicherung der Attraktivität Münchens und der Region sind zwar als Tatsachen unbestritten und rein rational akzeptiert. Wahrnehmungen und Einschätzungen von Problemlage und Handlungsbedarf hinge-

gen liegen noch deutlich auseinander. Bei aller Pauschalität lässt sich sagen: Auf der emotionalen Ebene versteht sich die Region noch keineswegs als Schicksalsgemeinschaft. Allenthalben ist Skepsis oder gar ein gegenseitiges Misstrauen spürbar, das eine vertrauensvolle und offene Zusammenarbeit erschwert.

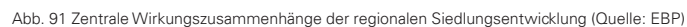
Prozess der Kooperation: Zukunftskongress als Impulsgeber

In Kapitel 5 wurde die Vielfalt und Komplexität im regionalen Planungssystem ansatzweise aufgezeigt. Zahlreiche Initiativen, Organisationen und Akteure wirken, neben den klassischen Planungsträgern, auf eine regionale Entwicklung hin und beschäftigen sich mit regionaler Planung im engeren oder weiteren Sinne, sei dies mit einer teil- oder gesamträumlichen Perspektive. Trotz vielfältigen Aktivitäten und großem Engagement bleibt ein Fazit: Die Struktur korrespondiert kaum mit der Dringlichkeit regionaler Aufgaben, die Problemlösungskraft hinkt den Herausforderungen hinterher. Der Zukunftskongress, an welchem dem regionalen Dialog ein hoher Stellenwert beigegeben wurde, hat die Bedeutung einer regionalen Perspektive eindrücklich unterstrichen. Mit den engagiert und konstruktiv geführten Diskussionen konnte der Zukunftskongress einen wichtigen Impuls zur Verstärkung der regionalen Zusammenarbeit geben. Immer wieder ist auch „Atmosphärisches“ zur Sprache gekommen. Dies hat deutlich gemacht, dass neben den eigentlichen Kooperationsinhalten auch der Form der Kommunikation eine hohe Bedeutung zukommt, beziehungsweise den Erfolg von Kooperationsbestrebungen entscheidend mitbestimmt. Bislang werden die Diskussionen noch überwiegend in einem kleineren Kreis von „Willigen“ geführt. Die Herausforderung besteht darin, die Bereitschaft zur Kooperation noch stärker in der Fläche der gesamten Region zu verankern.

7.3.3 Eine räumliche Entwicklungsstrategie für die Region

Wie können die verschiedenen regionalen Kooperationsstränge verstärkt und auf ein gemeinsames Ziel hin ausgerichtet werden? Hierzu scheint eine

- Eine räumliche Strategie formuliert eine Entwicklungsvorstellung für eine Region, mit einem Zeithorizont von dreißig bis vierzig Jahren.
- Die Strategie macht die räumliche Entwicklung und räumliche Qualitäten zum Gegenstand der Diskussion unter Schlüsselakteuren und in der Öffentlichkeit.
- Basis der Strategie ist eine Analyse der wesentlichen Treiber der räumlichen Entwicklung. Diese Analyse bezieht globale und regionale Trends mit ein und berücksichtigt die Raumentwicklung auf den jeweils größeren wie kleineren räumlichen Maßstäben.
- Im Fokus der Erarbeitung stehen Räume und Herausforderungen mit den höchsten Handlungsbedarfen und größten Entwicklungspotenzialen – Merkmal ist das Prinzip der Selektivität statt der flächendeckenden Gleichbehandlung.
- Eine räumliche Strategie setzt den Akzent auf die langfristig erwünschten Wirkungen, die man im Raum erzielen will, nicht auf bloße Zielformulierung.
- Eine bildhafte Vorstellung von diesen zu erzielenden Wirkungen, spielt dabei eine zentrale Rolle in der Erarbeitung der räumlichen Strategie. Räumliche Visualisierungen helfen mit, die Selbstbindungskraft des Prozesses, der sich außerhalb des traditionellen und rechtlich vorgegebenen Planungskreislaufes bewegt, deutlich zu steigern. Ein Bild der Region hilft sich vorzustellen, wie der Raum als funktionierendes Ganzes ausschauen könnte und wie sich



Eine räumliche Strategie ist zugleich als Prozess und Produkt zu verstehen. Die Strategie wird durch wesentliche Akteure formuliert. Diese Akteure speisen ihr lokales Erfahrungswissen sowie ihr Expertenwissen in den Prozess ein. Der Prozess versetzt die Akteure in Bereitschaft, gewohnte Denkmuster zu verlassen; das Produkt besteht aus einer visualisierten Entwicklungsvorstellung mit erläuterndem Text und Bildern, die die gewünschten räumlichen Wirkungen und Qualitäten beispielhaft zeigen. Die Entwicklungsvorstellung ist so konkret, dass daraus Festsetzungen in Plänen der Bauleitplanung oder Raumordnung sowie konkrete Umsetzungsprojekte abgeleitet werden können. Sogenannte „Wertschöpfungsgeschichten“ veranschaulichen die angestrebten Wirkungen der räumlichen Strategie. Sie erzählen davon, wie die neu entstandenen Orte, Situationen und Eigenschaften wirken bzw. genutzt werden können. Die Wertschöpfungsgeschichten eignen sich für die Kommunikation mit den Akteuren. Wertschöpfungsgeschichten bringen Bedürfnisse nach langfristig funktionierenden Lebensgrundlagen zum

Die erste Wirkungsbetrachtung findet innerhalb der Region München statt. Vor dem Hintergrund langfristig knapper öffentlicher Mittel – Steuereinnah-

men, Investitionskraft, Erneuerungs- und Unterhaltsbedarfe – sind auch in einer Wachstumsregion wie München räumlich fokussierte, d.h. selektiv wirkende Entwicklungsvorstellungen zu erarbeiten. Dazu sind grundlegende Wirkungszusammenhänge zu analysieren, wie sie das Schema im äußeren Kreis aufführt. Je stärker sich ein Wirtschafts- und Lebensraum wie die Region München im internationalen Standortwettbewerb positionieren will, desto stärker sind die Standort- und Lebensbedürfnisse wichtiger Teile des Arbeitsmarktes (Wissensarbeitskräfte, Studierende, Single-Haushalte etc.) sowie der Angebotsersteller (Wohnungswirtschaft, Mobilitäts-Dienstleister, Bildungseinrichtungen etc.) in ihren gegenseitigen Abhängigkeiten zu verstehen.

Darüber hinaus gilt es, die zeitliche Dynamik zu verstehen, um damit einen funktionalen Zusammenhang zu formulieren, der Flächennutzungen mit Infrastrukturinvestitionen, deren Folgekosten und den Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte von Kommunen und Landkreisen als sich gegenseitig bedingender Kreislauf betrachtet. Hier setzt der zweite Wirkungsansatz an, der die unterschiedlichen räumlichen Handlungsmaßstäbe zusammen führt. Diese zweite Wirkungsbetrachtung beruht auf der Einsicht und der Frage: wo im Raum und mit welchen Mitteln kann ich erwünschte Wirkungen erzielen? Und damit verbunden die Umkehrfrage: wo halte ich bewusst zurück, um durch raumdifferenzierende Entwicklung überregionale und internationale Ausstrahlung und Attraktivität zu erzielen? Hierzu dient, auch wiederum beispielhaft im Schema mit den innen liegenden Wirkungskreisen angedeutet, eine Palette von sich gegenseitig bedingenden Entwicklungstreibern. So kann z.B. gute Erreichbarkeit mit ÖPNV dazu genutzt werden, bauliche Verdichtung an den Haltepunkten zu stärken, Mischnutzung zu ermöglichen, Bildungs-, Gesundheits- und Alterspflegeangebote dort zu konzentrieren; qualitätsvolle öffentliche Räume werden zu Treffpunkten mit Nahversorgung, Single-Haushalte ohne Autobesitz fühlen sich angezogen und verändern den Modal-Split, was wiederum das öffent-

liche Erreichbarkeitsangebot über erhöhte Nachfrage stärkt.

➡ Langfristig eine institutionelle Stärkung der regionalen Zusammenarbeit anstreben

Einen herausfordernden Weg in kleinen Schritten unternehmen

München und das Umland wachsen langfristig. Allerdings ist diese Entwicklung kein Naturgesetz, sondern ein aktiv zu steuernder Prozess. Diesbezüglich haben die Diskussion am Zukunftskongress zwei grundlegende Erkenntnisse bestätigt. Zum einen ist eine umfassende Sichtweise auf die Thematik der Siedlungsentwicklung notwendig. Was der LaSie-Prozess für die Stadt gezeigt hat, gilt auch für das Umland: Die auf den ersten Blick rein quantitative Herausforderung, nämlich ausreichend Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen, ist untrennbar verbunden mit einer integralen Betrachtung auf die Qualitäten des Wohnumfeldes sowie des Wohnungsangebotes. Mit einer räumlichen Entwicklungsstrategie für die Region München werden langfristig erwünschte Wirkungen im Raum formuliert. Maßgebend werden sein der sorgsame Umgang mit knapp bleibenden öffentlichen Mitteln, die Sicherung lokaler Lebensqualität, attraktive Arbeits- und Erwerbsmöglichkeiten sowie vielfältige und gut erreichbare Naherholungsräume.

Zum zweiten wurde die Bedeutung unterstrichen, die einem gemeinsamen Prozess von Stadt und Umland zukommt. Die Akteure am Zukunftskongress stimmten darin überein, dass eine langfristige Siedlungsentwicklung sinnvollerweise nur in enger Abstimmung von Stadt und Umland erfolgen kann. Dieses herausfordernde Ziel lässt sich nicht von einem Tag auf den anderen, sondern mit kleinen Schritten erreichen, auch darin sind sich die Akteure in der Region einig. Klar ist aber auch, dass diese Schritte, will man mit den wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und räumlichen Trends Schritt halten, nachdrücklicher und mit höherer Kadenz und stärkerem persönlichem Engagement erfolgen müssen als dies heute der Fall ist.

Bestehende institutionelle Strukturen nutzen

Die Stärkung der regionalen Kooperation ist in erster Linie über eine Diskussion zu Inhalten in den bestehenden Institutionen anzustreben und erst in zweiter Linie über die Schaffung neuer institutioneller Strukturen. Hierzu fehlen die adäquaten rechtlichen Grundlagen. Auf regionalem Maßstab bedeutet Steuerung eine aktive Auseinandersetzung mit gemeinsamen Entwicklungsvorstellungen, die Prioritäten ins Zentrum rücken, um damit überregional wirkende und kosteneffiziente Investitionen zu ermöglichen.

Grundlegende Debatten zur institutionellen Ausgestaltung der regionalen Kooperation erscheinen wenig zweckmäßig und bergen die immanente Gefahr einer Handlungsblockade. Diesbezüglich kommt die Studie des European Institute for Comparative Urban Research (EURICUR), welche die regionalen Kooperationen in verschiedenen Europäischen Metropolregionen betrachtet hat, für München zu einem klaren Fazit: „Wenn jedoch etwas aus der Münchner Fallstudie klar geworden ist, dann ist es die Unantastbarkeit der kommunalen Planungshoheit. Es ist unrealistisch, größere Beschneidungen der kommunalen Planungshoheit zu erwarten oder vorzuschlagen, auch wenn es der Region nutzen könnte, einige Planungszuständigkeiten auf eine höhere Ebene zu verlagern. Die gesellschaftliche und politische Unterstützung für derartige Veränderungen ist einfach zu schwach“ (EURICUR 2006).

Nichtsdestotrotz erscheint ein „Weiter wie bisher“ wenig erfolgsversprechend, will man der räumlichen Entwicklungssteuerung zusätzlichen Schub verleihen. Der Bedarf nach interkommunalen Lösungen wird weiter stark zunehmen. Um diesem Bedarf gerecht zu werden gilt es die bestehenden institutionellen Strukturen zu nutzen und darauf aufbauend die Kooperationen schrittweise weiter voranzubringen.

„Agglomeration München“ als Fernziel anstreben

Ein pragmatisches Vorgehen darf nicht

den Blick auf ein angestrebtes Fernziel trüben. Als institutionelle Lösung denkbar ist, zumindest in einem langfristigen Betrachtungshorizont, die Bildung einer „Agglomeration München“. In einem solchen Modell delegieren die Gemeinden einzelne Planungskompetenzen auf die regionale Ebene. Diese Agglomeration entwickelt gemeinsam mit ihren Kommunen und weiteren Stakeholder ein „Agglomerationsprogramm“, das als räumliche Strategie die wesentlichen raumrelevanten Sektoralthemen vernetzt und selektiv in die Zukunft trägt, allen voran die Verschränkung von Bauen-Verkehr-Freiraum-soziale Infrastruktur.

Ein solches Programm wurde in der Schweiz im Jahr 2001 von der Eidgenossenschaft lanciert und von den Städten und Gemeinden bereitwillig aufgenommen und erfolgreich adaptiert. Die Steuerung erfolgt durch inhaltliche Vorgaben des übergeordneten Staates an das zu erarbeitende Programm, verbunden mit finanziellen Anreizen. So ist die Vergabe von Mitteln der Infrastrukturentwicklung an die Konstitution von regionalen Strukturen und die Erarbeitung eines Agglomerationsprogrammes gekoppelt. Diese Agglomerationsprogramme werden in neuester Zeit gekoppelt mit der Erarbeitung eines „Zukunftsbildes“ für die Agglomeration, einer strategischen, bildhaften Vorstellung über die wesentlichen Entwicklungsthemen. Für die Koordination wurde eine tripartite Agglomerationskonferenz (TAK) ins Leben gerufen, an der Bund, Kantone, Städte und Gemeinden ihre Politiken aufeinander abstimmen und gemeinsame Empfehlungen formulieren. Eine solche Lösung erscheint jedoch in weiterer Ferne. Ein entsprechendes Programm müsste maßgeblich vom Bundesland Bayern initiiert und auch finanziert werden.

➡ **Kurzfristig den Weg einer verstärkten freiwilligen Zusammenarbeit konsequent ausbauen**

Als realistische Variante für eine erhöhte regionale Handlungs- und Steuerungsfähigkeit erscheint es, den eingeschlagenen Weg einer verstärkten freiwilligen Zusammenarbeit konsequent

voranzutreiben und weiter zu vertiefen. Bestehende Kooperation, etwa in der existierenden MORO-Arbeitsgemeinschaft Siedlungsentwicklung, können organisch erweitert werden. Kleinere Kooperationsschritte, gestützt auf Einzelprojekte, führen zu einer Verfestigung der losen Organisation. Soll dieser auf Freiwilligkeit basierende Ansatz verstärkte Wirkung entfalten, ist an drei Punkten anzusetzen: Einer breiteren regionalen Abstützung, einer projektbezogenen Arbeitsweise und einem aktiven Steuerungsverständnis. Die freiwillige Zusammenarbeit kann die legitimierte Regionalplanung nur unterstützen und ergänzen, aber nicht ersetzen.

Breitere Abstützung der freiwilligen Kooperation

Soll die regionale Entwicklungssteuerung an Wirkungskraft gewinnen, muss es gelingen, über einen engeren Kreis von „Kooperationswilligen“ hinaus weitere Kommunen für eine verstärkte freiwillige Kooperation zu gewinnen. Ansatzpunkt hierzu ist die MORO-Arbeitsgemeinschaft, die in den letzten Jahren eine vertrauensvolle Zusammenarbeit aufbauen und erste

inhaltliche Resultate erreichen konnte. Mit der Erweiterung des Arbeitskreises kann die räumliche Abdeckung erhöht und verschiedene Fragen regionaler Entwicklung können zielgerichteter angegangen werden. Der Wunsch nach einer möglichst großen Beteiligung darf auf der anderen Seite nicht dazu führen, das Tempo der Kooperationen den „langsamsten“ Partnern anzupassen. Die Bereitschaft zur Beteiligung kann auf verschiedenen Wegen erhöht werden; so durch gute und erfolgreiche Beispiele, die Motivationskraft von regionalen Multiplikatoren, anhaltende Kommunikations- und Überzeugungsarbeit oder über finanzielle Anreize, etwa zusätzliche Projektmittel. Eine rein negative Argumentation über die Betonung eines hohen Problemdrucks wirkt kaum als ausreichende Motivation.

Projektbezogene Arbeitsweise pflegen

Mit einer Arbeitsweise, die stark über Einzelprojekte definiert wird, kann eine möglichst große Flexibilität gewahrt werden. Sie ermöglicht es, situativ auf spezifische Problemlagen zu reagieren und sich bietende Chancen zu nutzen. Über gute Projektanträge kann es ge-

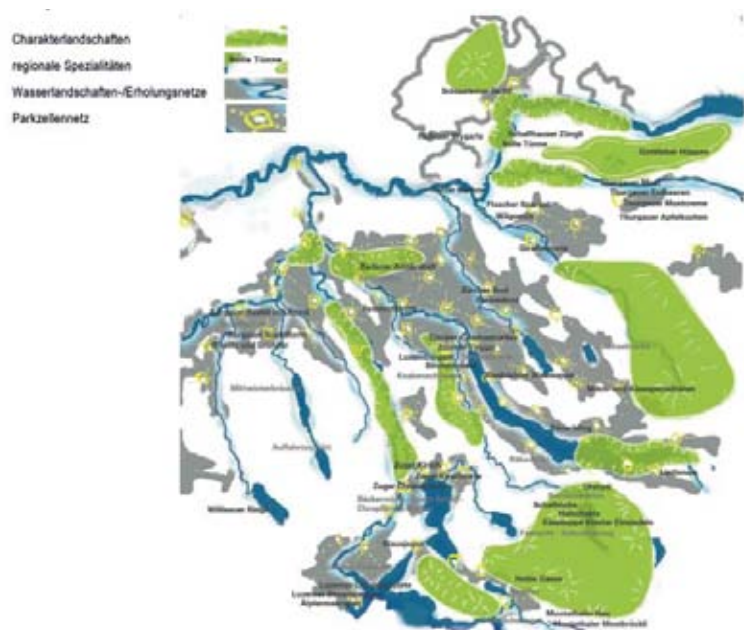


Abb. 92 Projekt „Metropolitanraum Zürich als Parklandschaft“ (Quelle: www.metropolitanraum-zürich.ch)

lingen, zusätzliche Finanzmittel zu generieren und die Ideen im Rahmen von projektbezogenen Strukturen führen und abwickeln zu können.

Entwicklungsprozesse aktiv steuern

Eine projektbezogene Arbeitsweise bedingt ein aktives Steuerungsverständnis, ansonsten besteht die Gefahr, dass die regionale Kooperation wenig koordiniert verläuft und von den Resultaten einzelner Projekte abhängig ist.

Eine solche Steuerung soll im Sinne eines funktionsfähigen Regionalmanagements agieren. Es soll regionale Kooperationen anregen und initiieren, Projekte unterstützen und begleiten, die Palette regionaler Projekte koordinieren sowie Ergebnisse der Projekte wiederum nach innen in die Region aber auch nach außen kommunizieren. Ein operatives Regionalmanagement kann dabei aber nur so erfolgreich sein, wie es auch auf politischer Ebene gelingt, gemeinsame und verbindliche Entscheide zu treffen.

Die Europäische Metropolregion als wichtige ergänzende Ebenen nutzen

Die Thematik der integrierten Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung ist keineswegs nur auf der Ebene der Planungsregion von Relevanz. Verschiedene Themen der räumlichen Entwicklung können innerhalb der Metropolregion EMM erfolgsversprechender angegangen werden.

Hierbei ist die finanzielle Ausstattung der EMM zu berücksichtigen und gegebenenfalls eine Aufstockung zu betreiben, um sie handlungsfähiger zu machen. Gerade für die Landeshauptstadt ist es von Bedeutung, mit weiteren starken Partnern, wie den Städten Augsburg oder Ingolstadt, einen intensiveren Dialog zu pflegen. Hierbei kann die EMM als strategische Koalition von entwicklungsorientierten, öffentlichen und privaten Stakeholdern durch eine Stärkung der Verbindlichkeit in der Zusammenarbeit und die Ausarbeitung längerfristiger Arbeitsprogramme als wichtige übergreifende Klammer wirken. Im Hinblick auf eine langfristige Siedlungsentwicklung kann dabei der strategische Gedanke der Rolle von Mittelstädten noch stärker hervorgehoben werden.

➤ *Landschaftsentwicklung als Einstieg für eine verstärkte regionale Zusammenarbeit nutzen*

Landschaftsentwicklung als wichtiges gemeinsames Anliegen

Stadt und Umland stehen vor der Aufgabe, angesichts von Entwicklungsdynamik und Entwicklungsdruck gemeinsam den Anspruch an die städtebaulichen und landschaftlichen Qualitäten im gesamten Raum hoch zu halten. Das Thema der Landschaftsentwicklung bietet sich aus verschiedenen Überlegungen als Ansatzpunkt für eine verstärkte regionale Zusammenarbeit an. Der Wunsch nach attraktiven Landschafts- und Grünräumen entspricht einem gesellschaftlichen Anliegen mit wachsender Bedeutung. Im Weiteren besteht auch eine höhere politische Diskussionsbereitschaft als in anderen Themen, welche sehr viel unmittelbarer in die kommunale Autonomie eingreifen. Und mit Kooperationen wie etwa dem Heideflächenverein kann zumindest teilträumlich auf langjährige Erfahrungen zurückgegriffen werden.

Als Beispiel kann der Metropolitanraum Zürich dienen. Die in einem Verein zusammengeschlossenen Kantone, Städte und Gemeinden wollen ein gemeinsames Verständnis des Metropolitanraumes als vielfältiger Landschaftsraum mit Teilräumen verschiedenster Qualitäten und Nutzungsmöglichkeiten schaffen. Der Metropolitanraum Zürich verfügt über ein vielfältiges Angebot an wertvollen Landschaftsräumen, die sich zur Naherholung anbieten. Sie tragen wesentlich zum Wohlbefinden der Bevölkerung bei und sind daher unmittelbarer Ausdruck der hohen Lebensqualität im Metropolitanraum Zürich.

Im Projekt „Metropolitanraum Zürich als Parklandschaft“ sollen wichtige Naherholungsräume im Metropolitanraum Zürich identifiziert und durch den Austausch von Best-Practice Erfahrungen unter den Kantonen, Städten, Gemeinden und anderen Akteuren sowie die Umsetzung entsprechender Maßnahmen aufgewertet werden. Über grenzübergreifende Naherholungsprojekte wird zudem angestrebt, die Zusammengehörigkeit der Teilräume im Metropolitanraum Zürich zu stärken.

Modellhafte Anwendungen ausbauen und nutzbar machen

Daneben besteht die Möglichkeit, bestehende Aktivitäten in der Region zu bündeln, auszubauen und weiter zu vertiefen. So beschäftigen sich aktuelle Projekte der überkommunalen Zusammenarbeit, etwa in Fürstentfeldbruck oder Dachau, mit dem Thema der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Die Erfahrungen aus den einzelnen Projekten könnten noch stärker mit einem gesamtregionalen Blick begleitet, ausgewertet und damit auch für weitere Kommunen nutzbar gemacht werden.

Denkbar wäre hier etwa, eigentliche Modellvorhaben ins Leben zu rufen, in denen neue Ansätze und Ideen umgesetzt und im Sinne eines Lernprozesses ausgewertet werden können.

➤ *Gemeinsam an einer Wahrnehmung der räumlichen Entwicklung arbeiten*

Diskussion auf gleicher Augenhöhe führen

Alle haben ihr eigenes Bild der Region München im Kopf, wie sie ist, wie sie sein sollte. Findet ein Austausch über diese Bilder statt, können neue Einsichten entstehen und es eröffnet sich eine neue, eine gemeinsame Perspektive auf die Region. Ein solches Vorgehen setzt nicht an der institutionellen Hardware, sondern an der „geistigen Software“ an. Unabdingbare Grundvoraussetzung für einen solch dialogorientierten Ansatz regionaler Steuerung ist, dass die Diskussionen zwischen Stadt und Umlandgemeinden auf gleicher Augenhöhe geführt werden. Hierzu hat der Münchner Oberbürgermeister am Zukunftskongress eindringlich angemahnt, die Stadt-Umland-Problematik ganz konkret zu diskutieren und nicht an alten Klischees festzuhalten. Liebgewordene Vorurteile im Verhältnis Stadt und Umland seien auf beiden Seiten zu überwinden. Er betonte, dass Stadt und Umland längst ein Verkehrs-, Lebens- und Wirtschaftsraum sind, dass alle Herausforderungen im gesamten Regionalgebiet angepackt werden müssen. Keine Kommune könne eine Sonderrolle spielen, weder die Landeshauptstadt noch die Umlandgemeinden.

Führungsrolle mit Fingerspitzengefühl wahrnehmen

Der Landeshauptstadt München kommt bei der Stärkung der regionalen Zusammenarbeit eine Schlüsselfunktion zu. Sie steht vor einem schwierigen Balanceakt. Als deutlich stärkster Partner muss sie eine aktive Führungsrolle übernehmen und ihre Kompetenzen, Erfahrungen sowie die personellen und finanziellen Ressourcen in den Prozess einbringen. Gleichzeitig ist es notwendig, diese Rolle mit Zurückhaltung auszuüben. Im Grundverständnis und insbesondere auch im Entscheidungsfindungsprozess ist die Landeshauptstadt nur eine, den übrigen Gemeinden gleichgestellte Kommune. Sie hat mit dem Projekt der langfristigen Siedlungsentwicklung einen Prozess gestartet, den es in die Region hinauszutragen gilt. Dabei ist es wichtig, dass, wie bereits ansatzweise erfolgt, die weiteren Partner im Umland und in der EMM direkt und offen über Anliegen und Ziele informiert werden. Will man weiter vorankommen, muss nun der Weg von der Information über den Austausch zur gemeinsamen Arbeit erfolgen. Ein möglichst deckungsgleiches Problemverständnis kann nicht herbeigeführt werden, sondern muss aktiv erarbeitet werden. Nicht zuletzt gilt es, auch weiterhin bestehende Interessenskonflikte aufzugreifen und lösungsorientiert moderieren zu können.

Gemeinsamen Arbeitsprozess pragmatisch führen

Um in einem Dialog über die Ziele der regionalen Entwicklung auch längerfristig erfolgreich sein zu können und von allen Akteuren akzeptiert zu werden, müssen strategische Grundlagen gelegt werden. Dazu braucht es eine gemeinsame Diskussionsgrundlage: Wie wird der Raum wahrgenommen? Wo liegen seine Charakteristika, seine Stärken? Ein solches Bild der Region entsteht durch die Überlagerung einer Vielzahl von individuellen Perspektiven auf die Region. Es zeigt aus Sicht der regionalen Akteure diejenigen Räume und Bilder, welche die gemeinsame Identität prägen und der Region nach außen ein Gesicht geben. Die gemeinsame Wahrnehmung ist eine notwendige Grundlage, um eine gemeinsame Zukunftsvorstellung zu formulieren.

Auf dieser Basis kann gemeinsam ein Bild geschaffen werden, wie sich die Region als Einheit versteht.

Ein gemeinsam erarbeitetes Bild richtet sich in erster Linie nach innen. Es führt den Beteiligten den gemeinsamen Arbeitsprozess vor Augen und erinnert sie an die gemeinsam festgelegten Grundsätze. Die Bilder sind jedoch kein Selbstzweck. Sie zeigen einen gewünschten Zustand, auf den mit konkreten Projekten schrittweise hingearbeitet werden kann. Der Erarbeitungsprozess kann durch externe Beiträge angeregt werden. Andere, auch ungewöhnliche Perspektiven auf den Raum öffnen den Horizont und bereichern die Diskussion, wie etwa das Beispiel des Ideenwettbewerbs zur Greater Helsinki Vision gezeigt hat. Für den langfristigen Erfolg sind zwei Erkenntnisse von Bedeutung. Zum einen muss mit allen Beteiligten herausgearbeitet werden, welche Wirkungen man für seine Region langfristig erreichen möchte. Dazu müssen Ideenwettbewerbe bereits entsprechend vorstrukturiert und nicht zu offen programmiert werden, damit die im weiteren Diskussions- und Entscheidungsprozess beteiligten Akteure ihre weiterführende Aufgabe erkennen können. Zum zweiten ist von Beginn an ein Umsetzungsbezug und –prozess mitzudenken. Um die Breite der regionalen Akteure hinter die Gestaltung der langfristigen Entwicklung der Region zu bringen, ist neben der bildhaften Zukunftsvorstellung auch ein gewisser Pragmatismus in der Etappierung einzelner Umsetzungsprojekte unabdingbar.

7.4 LaSie: Der Blick in die Zukunft

7.4.1 Kernbotschaften für den weiteren Prozess

Der bisherige LaSie-Prozess hat einen wichtigen ersten Zwischenschritt erreicht. Nach den Vorarbeiten der Stadt war die Phase der Strategie- und des Konzeptgutachtens geprägt von einer intensiven verwaltungsinternen Auseinandersetzung mit fachlichen Fragen. Der Zukunftskongress als wichtiger Meilenstein hat den Prozess geöffnet

und nach außen getragen. Den eingeschlagenen Weg gilt es seitens der Stadt München konsequent weiterzugehen. Blickt man auf die Schlussfolgerungen und Empfehlungen, werden verschiedene Kernbotschaften erkennbar, die es im Hinblick auf eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung in München weiter zu verfolgen gilt. Sie geben, auf unterschiedlichen Ebenen, die Marschrichtung des weiteren LaSie-Prozesses vor.

➤ Strategien der langfristigen Siedlungsentwicklung inhaltlich weiterentwickeln und pilothaft umsetzen

Das Projekt der langfristigen Siedlungsentwicklung setzt bewusst den explorativen Charakter der einzelnen Strategien in den Vordergrund. Hierdurch war es in der kurzen Bearbeitungszeit möglich, eine Vielzahl an unterschiedlichen Entwicklungsstrategien für ein breites Spektrum an unterschiedlichen Gebiets- und Raumtypen zu entwickeln. Durch den explorativen Charakter bleiben die Strategiegutachten in gewisser Weise abstrakt. Es gilt daher diese Entdeckungsreisen im Sinne eines „Stadtlabors“ im Detail auf ihre Belastbarkeit und Verallgemeinerbarkeit hin zu testen, weiter umzusetzen und die positiven Auswirkungen der Strategien in der Praxis im wahrsten Sinne erlebbar zu machen.

Für die Stadt bedeutet dies, die Herausforderungen, welche sich bereits in der Vorbereitung der konkreten Planung stellen, wie die Prozessorganisation und die rechtliche Einordnung, aktiv anzugehen und aus den eigenen Schwächen zu lernen. Will man die in den Gutachten beschriebenen neuen Wege beschreiten, werden sich nicht immer die gewünschten Effekte erzielen lassen. In Anbetracht des Zeit- und Flächendrucks kann die Umsetzung von Pilotprojekten nicht alleine einen explorativen Charakter haben sondern muss auch Ansätze für erfolgsversprechende Umsetzungswege aufzeigen können.

➤ Offenerer Planungsprozesse wagen

Eine gemeinsame Erkenntnis wurde in allen drei Strategiegutachten formu-

liert: Die Umsetzung der Strategien der langfristigen Siedlungsentwicklung erfordern eine erhöhte und andersartige planerische Initiative der Stadt. Die Stadt sieht sich dabei mit einer größeren Anzahl an Planungspartnern konfrontiert. Stadtplanung wird in Zukunft nicht einfacher, im Gegenteil. Gefragt sind eine erhöhte planerische Flexibilität und ein noch stärker prozesshaftes Denken. Stadt wird weiter gebaut, auch wenn die letzten unverbauten Flächen dereinst genutzt sein werden. Wo aber Baurecht bereits besteht, sind gewünschte Weiterentwicklungen rasch mit einem erhöhten Koordinationsbedarf zwischen der Verwaltung und privaten Akteuren verbunden. Dies erfordert auf allen Seiten neue Qualifikationen, neue Umgangsformen und meist auch raschere Reaktionszeiten.

➤ **Den Planungsdialog vertiefen**

Die langfristige Siedlungsentwicklung ist ein Thema, das nicht auf die Stadtplanung beschränkt sein kann. Auf dem Weg zu einem tragfähigen Konsens ist sie letztlich in ihren Wirkungen für die Bürgerinnen und Bürger noch stärker im Alltag zu vermitteln und in der Stadtgesellschaft intensiv zu diskutieren. Im Zentrum sollte die Frage stehen, wie mit jedem der geplanten Schritte ein Mehrwert für den Lebens- und Wirtschaftsraum der Bürgerinnen und Bürger geschaffen und damit die München auszeichnende Lebensqualität weiter verbessert werden kann. Hierbei kommt der Vermittlung über aussagekräftige Bilder bzw. Better-Practice Beispiele, auch und insbesondere aus München, eine hohe Bedeutung. Mit den Ergebnissen des bisherigen Prozesses hat man Zwischenerkenntnisse die es erlauben, nun mit LaSie auch stärker nach außen treten zu können. Dies auch wenn noch nicht alle Fragen geklärt sind. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat diesbezüglich bereits Aktivitäten gestartet, um Politik, die Bezirksausschüsse, Fachgruppen und weitere Gruppen der Stadtgesellschaft sowie Verbände über die bisherigen Erkenntnisse zu informieren und in den weiteren Diskussionsprozess einzubeziehen.

➤ **Die räumliche Perspektive der Stadtentwicklungsplanung stärken**

Die langfristige Siedlungsentwicklung LaSie und die Perspektive München verfolgen dasselbe Ziel: die Stadtentwicklung Münchens auf die künftigen Herausforderungen auszurichten und die Qualitäten Münchens zu sichern und weiter zu entwickeln. Entsprechend sind die Erkenntnisse und Themen von LaSie in den übergeordneten Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Perspektive München zu integrieren und in einem Gesamtsystem der Stadtentwicklungsplanung zu behandeln. Dieses muss stärker als bisher auch eine klare räumliche Verankerung und räumliche Interpretation aufweisen. Mit der Ausarbeitung von räumlichen Strategien können, basierend auf den strategischen und thematischen Leitlinien, themenbezogene räumliche Ziele definiert werden. Mit der vertieften Ausgestaltung von Handlungsräumen kann die Stadt ihr Instrumentarium zur Steuerung der räumlichen Entwicklung weiter entwickeln und schärfen.

➤ **Gemeinsamen Prozess in der Region projektorientiert vorantreiben**

Der Zukunftskongress hat den aktuellen Diskussionsstand treffend zum Ausdruck gebracht. Auf der einen Seite liegen viele Analysen und Erkenntnisse zum Zusammenspiel von Stadt und Umland auf dem Tisch. Es sind neben den formalen Planungsträgern verschiedene initiativ Akteure in der Region tätig, mit unterschiedlichen räumlichen und thematischen Schwerpunkten. Auf der anderen Seite sind aber auch Unsicherheiten, Befindlichkeiten und Vorbehalte spürbar wenn es um eine vertiefte Kooperation in der Region geht. Der weitere Weg dürfte ein pragmatischer sein: Engagierte Partner finden sich in gemeinsamen Projekten und treiben die Zusammenarbeit in der Region voran. Gemeinsame Überlegungen zur qualitätsvollen Verschränkung von Landschafts- und Infrastrukturentwicklung bieten sich als Einstieg für eine verstärkte regionale Zusammenarbeit an. Der Landeshauptstadt

kommt dabei aufgrund ihrer Bedeutung und ihrer Ressourcen eine Schlüsselrolle zu, die sie im Prozess jedoch mit großem Fingerspitzengefühl leben muss.

7.4.2 LaSie: Vom Projekt zum Grundgedanken der Stadtentwicklung

Die Empfehlungen in den vorangegangenen Kapiteln haben einen möglichen Handlungskatalog für die Fortsetzung des LaSie-Prozesses aufgespannt. Schreitet man auf diesem Weg voran, wird LaSie als Projekt in der weiteren Bearbeitung in mehrfacher Hinsicht weiter an Komplexität gewinnen. Die Öffnung nach außen bringt es mit sich, weitere Akteure in Stadt und Umland in den Prozess einzubeziehen. Mit den thematischen Vertiefungen und Erweiterungen wird sich auch die Anzahl der aufgeworfenen Fragen zu Themen, Instrumenten und Organisation weiter erhöhen. Es ist kaum ein Bereich der Stadtplanung denkbar, der nicht von LaSie „erfasst“ wird. Nimmt man den Anspruch der langfristig ausgerichteten Stadtentwicklung als Maßstab, ist dies nicht nur eine logische Konsequenz, sondern vielmehr ein wünschbares Ziel. Die Gedanken der langfristigen Siedlungsentwicklung müssen im Sinne eines „Qualitätslabels“ in allen Bereichen der Stadtplanung ihren Niederschlag finden. LaSie als Projekt geht letztlich in der Stadtentwicklungsplanung auf, kann jedoch wie dargelegt die Perspektive München als strategische Entwicklungsvorstellung einen wichtigen Schritt weiter hin zu einer stärker räumlichen Betrachtungsweise bringen. Die PM wird dadurch noch stärker als bisher zu einem Dach der Stadtentwicklung, und dies in verschiedener Hinsicht: im Sinne eines gemeinsamen Grundverständnisses von Stadtentwicklung, einer strategischen Richtschnur und einer thematischen und räumlichen Klammer. Dieses Dach hat die Funktion die Stadtentwicklung Münchens auf die künftigen Herausforderungen auszurichten und München damit weiterhin als kompakte, gemischt genutzte, entwicklungsfähige, sozial integrierende und vor allem lebenswerte Stadt für ihre Bürgerinnen und Bürger zu erhalten.

