

Protokoll der 1. Sitzung des Arbeitskreises**„Stadtentwicklungsprozess Garching – 2. Phase“****am: 14.10., 14.00 bis 18.30 Uhr****Ort: Rathaus Garching, Großer Ratssaal****Teilnehmerinnen und Teilnehmer**

Frau Behler	Fraktionsvorsitzende Bürger für Garching
Frau Böning	Bürgerin
Frau Fürst	Bürgerin
Frau Gabor	Zweite Bürgermeisterin / CSU-Fraktionsvorsitzende
Herr Geisel	Bürger
Herr Dr. Gruchmann	Dritter Bürgermeister
Frau Hötzl	Bürgerin
Herr Dr. Koch	Bürger
Herr Naisar	SPD-Fraktionsvorsitzender
Herr Prof. Scheuerle	Vertreter Technische Universität München
Frau Schiöberg	Bürgerin
Herr Solbrig	Erster Bürgermeister
Frau Stanglmeier	Bürger
Herr Urbas	Bürger
Herr Dr. Verbeek	Agenda 21
Herr Dr. Winkler	Vertreter Max-Planck-Gesellschaft
Herr Wissner	Bürger

Entschuldigt: Frau Refior**Vertreter der Stadt Garching:** Frau Knott, Herr Zettl**Vertreter des Fachplanungsbüros:** Herr Dragomir, Frau Jäger, Herr Neumann**Moderation und Protokoll:** Kerstin Langer, KOMMA.PLAN**Gliederung des Protokolls**

- 1 Verabschiedung der Geschäftsordnung
- 2 Leitbild-Plan
- 3 Entwicklungskonzept „Bevölkerung und Wohnen“
 - 3.1 Einschätzung des Wohnbaulandbedarfs
 - 3.2 Angestrebter Haustypenmix
 - 3.3 Potenzielle Wohnbaulandflächen

Anlagen: Plan mit Suchbereichen für Wohnbauland**Termin für die nächste Sitzung:** 02.12.2005, 14.30 bis 19.00 Uhr

1 Verabschiedung der Geschäftsordnung

Der Vorschlag zur Geschäftsordnung wird von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Arbeitskreises ohne Änderungen angenommen und kann somit der gemeinsamen Arbeit zugrunde gelegt werden.

2 Leitbild-Plan

Die räumliche Umsetzung des in der ersten Phase des Stadtentwicklungsprozesses beschlossenen Leitbildes trifft nach Einschätzung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer die von Ihnen diskutierten Leitlinien und –ziele. Die Teilnehmer geben allerdings zu Bedenken, dass die Möglichkeiten des Biotopverbundes zu idealisiert dargestellt wurden, da im Zuge der Verbreiterung der B 471 oder des U-Bahn-Baus sicherlich einige Flächen für den Biotopverbund ausfallen werden. Dies sollte im weiteren Verlauf der Bearbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes nochmals überprüft werden.

3 Entwicklungskonzept „Bevölkerung und Wohnen“

3.1 Einschätzung des Wohnbaulandbedarfs

Herr Neumann stellt die Grundannahmen für die Berechnung des Wohnbaulandbedarfs vor. In diese Berechnungen sind zahlreiche Parameter eingeflossen (z. B. Freiflächenbedarf, Bedarf an Flächen für soziale Infrastruktur, Erschließungsflächen, die Änderungen der Haushaltsstruktur durch mehr Ein-Personen-Haushalte, zunehmenden pro-Kopf-Wohnflächenbedarf).

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer äußern das Anliegen, dass die laufenden Planungen, in denen noch Handlungsspielräume bestehen (in denen z.B. noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt), in die Diskussion um die künftigen Wohnbaulandflächen und deren Ausgestaltung mit einbezogen werden sollen.

Weiterhin geben sie folgende Punkte zu bedenken:

- Das Nachverdichtungspotenzial im Bestand sollte auch mit geprüft werden.
- Bei der Abschätzung des Wohnbaulandbedarfs muss auch berücksichtigt werden, welche Einwohner künftig in Garching Wohnbauland benötigen bzw. welchen Zielgruppen man Bauland/Wohnraum anbieten möchte.

Da Prognosen immer mit Unsicherheit behaftet sind und auch Trendfortschreibungen nicht sicher die Realität in einigen Jahren abbilden können, sollten die errechneten Zahlen immer wieder an der realen Entwicklung gespiegelt werden.

3.2 Angestrebter Haustypenmix

Zum Thema Haustypenmix hat das Fachplanungsbüro vier Szenarien errechnet, die je nach Mischungsverhältnis der unterschiedlichen Haustypen einen unterschiedlichen Wohnbaulandbedarf nach sich ziehen würden:

Szenarien zum künftigen Baulandbedarf

SZENARIO 0:

- 80% Geschosswohnungen
- 20% Ein- und Zweifamilienhäuser
- **Flächenbedarf: 36,2 ha**

SZENARIO 1:

- 70% Geschosswohnungen
- 30% Ein- und Zweifamilienhäuser
- **Flächenbedarf: 37,6 ha**

SZENARIO 2:

- 50% Geschosswohnungen
- 50% Ein- und Zweifamilienhäuser
- **Flächenbedarf: 40,3 ha**

SZENARIO 3:

- 30% Geschosswohnungen
- 70% Ein- und Zweifamilienhäuser
- **Flächenbedarf: 43,0 ha**

Stadt Garching b. München - Stadtentwicklungsprozess

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer halten an ihrer Forderung aus der ersten Phase fest, flächensparend und qualitativ Wohnbauland zu entwickeln. Deswegen schlossen sie Szenario 3 aus der weiteren Diskussion aus.

Gemäß dem Motto „Die Mischung macht’s“ sollten unterschiedlichste Zielgruppen angesprochen werden, deren unterschiedlichen Bedürfnissen und auch (finanziellen) Möglichkeiten Rechnung getragen werden sollte:

- Familien
- Junge Ortsansässige, die zuhause ausziehen wollen
- Studierende, die für ein paar Jahre in Garching bleiben
- Gastwissenschaftler, die nur für begrenzte Zeit in Garching bleiben
- Junge Wissenschaftler, die zumindest für ein paar Jahre in Garching bleiben
- Professoren, die länger in Garching bleiben
- Jungunternehmer, z. B. Ausgründer aus der Universität
- Einpendler, um diese verstärkt an den Ort zu binden und damit auch das Verkehrsaufkommen zu reduzieren

- Senioren

Der Geschosswohnungsbau wird als ein wesentlicher Bestandteil im Haustypenmix angesehen, da...

- ...auch „städtisches Wohnen“ nachgefragt wird.
- ...gerade auch Familien nicht immer nur Reihenhäuser oder Einfamilienhäuser suchen, weil sie sich diese nicht leisten können. Sie würden vielmehr auch große Wohnungen bevorzugen, die aber kaum auf dem Markt sind.
- ...Geschosswohnungen ressourcenschonend im Sinne des Flächen- und des Energieverbrauchs sind.
- ...Geschosswohnungen seniorengerechter als beispielsweise Reihenhäuser sind.
- ...dieser durch die dichtere Bauweise auch die Chance für eine attraktive Freiraumgestaltung belässt.

Voraussetzung für den Geschosswohnungsbau in Garching ist aber eine qualitätsvolle Umsetzung, die erreicht werden kann durch

- ansprechende Architektur
- die Ausstattung (z.B. Aufzug)
- eine Begrenzung der Größe der Wohngebäude (z.B. max. 10 Wohneinheiten/Haus, max. ca. 4 Geschosse)
- attraktive Freiräume.

Hinsichtlich der Ein- und Zweifamilienhäuser soll bei den weiteren Planungen von einem größeren Reihenhausanteil (bisherige Annahme: 50% der Ein- und Zweifamilienhäuser) ausgegangen werden.

Es sollte aber auch den Ansprüchen von Haushalten mit höherem Einkommen in einem gewissen Umfang Rechnung getragen werden, um – im Sinne der Vielfalt – auch hier Angebote, z.B. in attraktiver Randlage Garchings, auf den Markt bringen zu können.

Auch der „Campus-Gedanke“ sollte weiter verfolgt werden, in dem in der Nähe des Hochschul- und Forschungsgeländes Wohnraum für die unterschiedlichen Universitätsbesucher und –mitarbeiter geschaffen wird. Studierende sollten nicht immer in den unattraktiveren Lagen angesiedelt werden, mit dem Argument, dass sie sich nicht so viel leisten können und sowieso nur ein paar Jahre bleiben. Die Stadt sollte auch auf diese Zielgruppe bauen und sie von Anfang an in die Stadt integrieren.

Im Sinne des Harmonisierungsgebotes (ausgewogenes Verhältnis von Einwohnern zu Arbeitsplätzen) sollte darauf geachtet werden, dass Wohnen und Arbeiten so nah wie möglich zusammen geführt werden und möglichst viele, die in Garching arbeiten oder studieren, dort auch eine attraktive Bleibe finden.

3.3 Potenzielle Wohnbauflächen

Herr Neumann stellt nach Anwendung aller zu berücksichtigenden Ausschlusskriterien und unter Einbezug der in der ersten Phase von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Arbeitskreises vorgenommenen groben Abgrenzung von möglichen Wohnbauflächen die übrig gebliebenen potenziellen Baulandflächen dar (siehe Plan in der Anlage). Die darin enthaltenen Flächen würden den prognostizierten Bedarf selbst im flächenbeanspruchenden Szenario 3 noch um mehr als das Doppelte decken. Deswegen wird die Eignung der möglichen Bereiche und eine Eingrenzung auf sinnvolle Bereiche diskutiert:

- Fläche 1 wird aufgrund seiner zentrumsnahen Lage und dem direkten Anschluss an die Bebauung als sehr sinnvoll eingestuft.
- Fläche Nr. 15: Eine Wohnbebauung kann für den Planungshorizont 2020 ausgeschlossen werden.
- Fläche 9 und 10: besitzen wegen ihrer U-Bahnnähe ein hohes Potenzial. Je nachdem wie die U-Bahn hier gestaltet ist und mit welchen Beeinträchtigungen hier zu rechnen ist, müsste überlegt werden, für welche Zielgruppe dieser Standort geeignet wäre. Der Bereich am Brunnenweg wäre wegen seiner Nähe zum Ortszentrum grundsätzlich auch für verdichtetes Wohnen geeignet. Hierbei müsste aber berücksichtigt werden, wie die Grünverbindungen (Lindenallee) zu den Isarauen gestaltet und ausgebaut werden sollen. Die Bereiche 5, 9 und 10 sollten vom Fachplanungsbüro genauer untersucht werden, da sich hier ggf. ein neuer sinnvoller Zuschnitt als zusammenhängendes Gebiet und eine Erweiterung nach Süden ergeben könnte.
- Flächen 11-14: Die Flächen sollen allenfalls langfristig einer Bebauung zugeführt werden. Angesichts der Immissionsbelastung (Lärm, Feinstaub) eignen sich ggf. nur Teilbereiche für Wohnen. Zu prüfen ist, ob auch Nicht-Wohnnutzungen realisiert werden können (z. B. Einzelhandel).
- Flächen 20-22: Das Potenzial, am Schleißheimer Kanal mit Südausrichtung wohnen zu können, sollte genutzt werden. Allerdings sollte nicht der ganze „Schlauch“ dafür genommen werden, da dies eine unorganische Entwicklung für Hochbrück darstellen würde. Auf der Fläche 20 und in Teilen von Fläche 21 wäre qualitätsvolles Wohnen vorstellbar. Zum Gewerbegebiet Hochbrück hin könnte eine Mischnutzung oder eine Grünfläche vorgesehen werden.
- Flächen 24 und 25: sind in Teilbereichen geeignet, hierbei eher Fläche 25, die als Abrundung der Autobahnsiedlung entwickelt werden könnte, sofern ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet ist.
- Grundsätzlich sollte geprüft werden, ob nicht auch brachliegende Gewerbeflächen in Hochbrück einer Wohnnutzung zugeführt werden können. Dies ist u.U. rechtlich nicht zulässig wegen einzuhaltender Immissionsschutzwerte. Aus Sicht der Arbeitskreis-Teilnehmer besteht hier dennoch ein gewisses Potenzial für Wohnen (z. B. haben Firmen im Gewerbegebiet angedeutet, dass sie für ihre Mitarbeiter günstigen

Wohnraum suchen), das aber abschließend erst auf der Grundlage einer Strukturanalyse des Gewerbegebietes beurteilt werden kann.

Kriterien für Wohnbaulandbewertung *(aus der Diskussion abgeleitet)*

Aus der bisherigen Diskussion können somit folgende Kriterien für die Bewertung der Wohnbaulandpotenziale abgeleitet werden:

- Berücksichtigung verschiedener Zielgruppen, Altersgruppen und Einkommenschichten
- integrierte Lagen: nahe am Ortszentrum oder Nachverdichtung im Bestand
- U-Bahn-Nähe
- im Anschluss an bestehende Wohnbereiche
- Nähe zum Hochschul- und Forschungsgelände
- Nähe zu Arbeitsplätzen
- Attraktive Lagen nutzen (z.B. Schleißheimer Kanal)
- Verlärmung (über zulässigen Grenzwerten) ausschließen
- Feinstaubbelastung (über zulässigen Grenzwerten) ausschließen