



# Ideenwerkstatt

Neues Wohnviertel Unterschleißheim

Wohnen? Kultur? Begegnung?  
**Leben statt Parken.**



Liebe Stadträt\*innen, Liebe Unterschleißheimer\*innen,

Für die zukünftige Entwicklung der Stadt Unterschleißheim wurden die Bürger\*innen Unterschleißheims mit in die Planungsprozesse der Stadt integriert. Kooperative Planungsprozesse bei Quartiersentwicklungen bieten neben der Informationsmöglichkeit zudem die Chance Wünsche, Anregungen und Kritik der Bürger\*innen direkt mit in die Planung einfließen zu lassen.

Auf dem ehemaligen Siemensparkplatz des Business Campus München wird ein neues Wohnviertel entstehen. Der aus sechs städtebaulichen Gutachten hervorgegangene Siegerentwurf sieht neben der Schaffung neuen Wohnraums auch öffentliche Nutzungen für die zukünftigen Bewohner\*innen, sowie die bestehende Nachbarschaft und ganz Unterschleißheim vor. Öffentliche Grün- und Freiflächen, Kultur, Einzelhandels- und gastronomische Angebote sind genauso Teil des Entwurfes wie gemeinschaftlich nutzbare Räume, sowie ein modernes Verkehrskonzept mit kurzen Wegen und einer fußläufigen Einbindung in die bestehende Ortsstruktur. Für die Weiter- und Überarbeitung dieser ersten Entwurfsidee fand ein kooperatives, mehrstufiges Beteiligungsverfahren statt.

Die ersten Phase des Beteiligungsverfahrens sollte die Bürger\*innen der Stadt zunächst informieren, sowie ein erstes Feedback der Bevölkerung zur Entwurfsidee ermöglichen. Im Rahmen einer Auftaktveranstaltung wurde daher interessierten Bürger\*innen der Stadt Unterschleißheim der Siegerentwurf für ein neues Wohnviertel, sowie der Ablauf und die Idee des Beteiligungsprozess vorgestellt. In einem zweiten Teil der Veranstaltung hatten die Bürger\*innen die Möglichkeit an unterschiedlichen Themeninseln ein Feedback zum aktuellen Planungsstand abzugeben. Besonders wichtig war dabei, welche Stärken, Schwächen und Potentiale die Bürger\*innen in der ersten Entwurfsidee sehen, und welche Wünsche sie für das neue Viertel haben.



Im Anschluss an die Auftaktveranstaltung konnten die Bürger\*innen in einer zweiten Phase des Beteiligungsverfahrens unter [www.wohnaviertel.mitsprechen.com](http://www.wohnaviertel.mitsprechen.com) ihre Anregungen und Kritik zum aktuellen Planungstand in einem Online - Beteiligungstool abgeben. Die Beiträge aus dem Online - Beteiligungstool wurden im Nachgang gesammelt und anschließend konstruktiv und qualitativ bewertet (siehe Anhang). Die daraus resultierenden Ergebnisse konnten in vier Themenbereiche aufgliedert werden. In einer dritten Phase des Beteiligungsprozesses fand eine kooperative Planungswerkstatt im Festsaal des Bürgerhauses in Unterschleißheim statt. Im Vorfeld an die Planungswerkstatt wurden verschiedene Thesenpaare zu den einzelnen Themen aufgestellt. Hieraus wurden verschiedenen Fragen und Aufgabenstellungen für die vier Thementische gebildet, welche die Bürger\*innen bei der Bearbeitung der Themen unterstützen und anregen sollten.

Die Bürger\*innen bearbeiteten die folgenden vier Themen:

➤ Leben statt Parken - vitales Wohnviertel in Unterschleißheim	S. 8 - 14
➤ Wohnen und Arbeiten - für die Bewohner*innen	S.15 - 22
➤ Mobilität - ein zeitgemäßes Mobilitätskonzept	S.23 - 27
➤ Öffentliche Freiräume und Angebote - Nutzungen im öffentlichen Raum	S.28 - 34

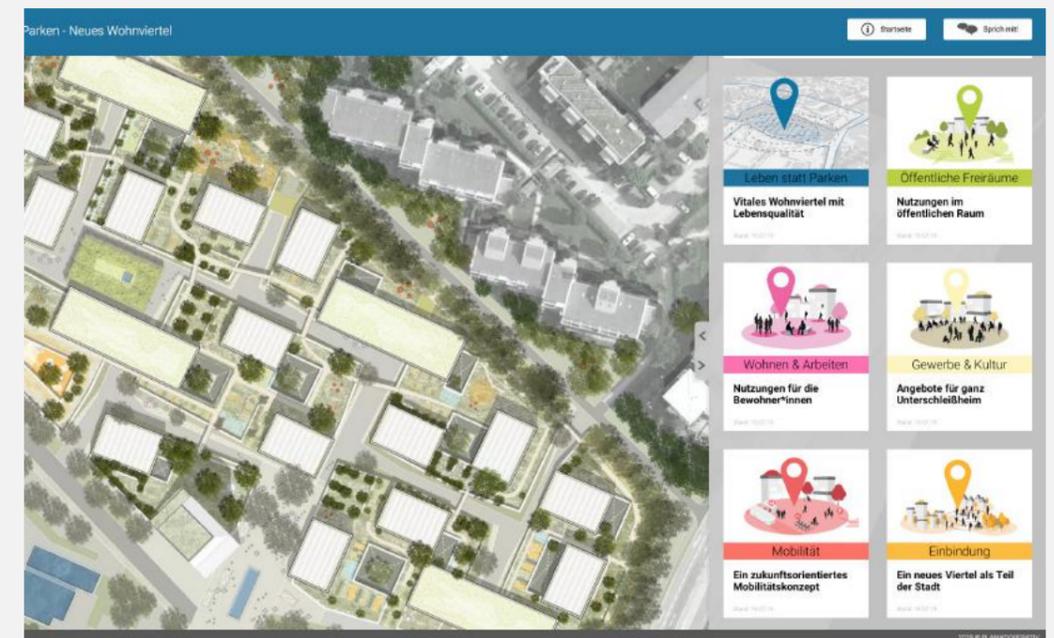
Zur Bearbeitung konnten sich die teilnehmenden Bürger\*innen eine der vier Tischgruppen aussuchen, die sich jeweils einem der Themen widmeten. Im Anschluss an eine dreistündige Arbeitsphase wurden die Ergebnisse der kooperativen Planungswerkstatt öffentlich vorgestellt und in einer öffentlichen Podiumsdiskussion diskutiert.

Die erarbeiteten Ergebnisse der Planungswerkstatt, des Online- Beteiligungstools, sowie der Auftaktveranstaltung dienen als wegweisende Grundlage für die weitere Überarbeitung der Planung durch die Planer.

## MENSCHEN AKTIVIEREN



## ONLINE INFORMIEREN





## Aufgabenstellung & Fragestellung

Gesamtkonzept und Einbindung in Unterschleißheim

### Thema 1 - Neue Wohnquartiere in USH

**Thesenpaar: Wie soll USH wachsen?**

- In der Beteiligung wurde von einigen gefordert, maximal 5-geschossige Gebäude in USH zu bauen.
- Auf der anderen Seite wird in Bauprojekten gefordert, möglichst wenig Fläche zu versiegeln.

#### FRAGE

Wie will man in USH mit Zuzug bzw. Wachstum bei möglichst geringem Flächenverbrauch umgehen, wenn man nicht in die Höhe bauen möchte?

#### AUFGABE

Nutzen Sie bitte die vorliegenden Klebezettel und beschreiben Sie welche Vorteile (grün) und Nachteile (rot) die städtebaulichen Vorgehensweisen an der Pinnwand mit sich bringen.

### Thema 2 - Einbindung in die Nachbarschaften und USH

**Thesenpaar: Reines Wohnviertel vs. durchmisches Quartier**

- In der Beteiligung wurde von einigen Personen gefordert, ein reines Wohnviertel zu schaffen um die Nachbarschaft nicht zu stören und keine Konkurrenz zu vorhandenen Angeboten in USH zu schaffen.
- Auf der anderen Seite wurde von einigen Beteiligten die Vitalität, die Modernität und der Nutzungsmix des neuen Viertels gelobt.

**Thesenpaar: Einbindung in die Nachbarschaft**

- In der Beteiligung wurde von einigen Personen gefordert, nur einen oder gar keinen Durchgang durch den Wall zu schaffen, um die Nachbarschaft nicht zu stören.
- Auf der anderen Seite bezeichneten einige Personen den Wall als Kasernierung und forderten eine nicht zu starke Abgrenzung zur Nachbarschaft.

#### FRAGEN

- Wie könnten die Bewohner\*innen der Nachbarschaft in Zukunft vom neuen Wohnviertel und seinen Wohn-, Kultur- und Gewerbeangeboten profitieren? Denken Sie hierbei an Angebote des täglichen Bedarfs, kurze Wege, Kleinklima (Hitzeentwicklung), Wohnen im Alter, etc
- Möchte sich die Nachbarschaft klar vom neuen Wohnviertel abgrenzen oder eher das neue Viertel in die Nachbarschaft integrieren?

#### AUFGABE

Nutzen Sie bitte die vorliegenden Klebezettel. Beschreiben Sie mit den weißen Zetteln Nutzungen und Angebote für USH und die Nachbarschaft. Beschreiben Sie auch welche Vorteile (grün) und Nachteile (rot) die zwei städtebaulichen Vorgehensweisen an der Pinnwand mit sich bringen.

### Thema 3: Überprüfung am Modell

**Thesenpaar: Gebäudehöhen**

- In der Beteiligung wurde von einigen Personen bemängelt, die Gebäudehöhen seien nicht an die umliegende Bebauung angepasst und würden diese verschatten und den Ausblick stören.
- Andere sprachen von einem fortschrittlichen und innovativen Viertel und forderten für den dringend benötigten Wohnraum, „gerne auch in die Höhe“ zu bauen.

**Thesenpaar: Der Wohnturm**

- Hinsichtlich des geplanten Wohnturms gab es sehr ähnliche Aussagen: Auf der einen Seite wurde befürchtet, er würde die Nachbarschaft verschatten und es wurde gefordert, dass es „so etwas in USH nicht geben“ dürfe.
- Auf der anderen Seite wurde der Turm mit den Micro-Wohnungen und dem Café als ein prägendes Bild eines modernen USH gelobt.



**FRAGE**

- Braucht ein „modernes USH“ auch moderne Stadtviertel?
- Können die Gebäudehöhen im Areal anders verteilt werden?

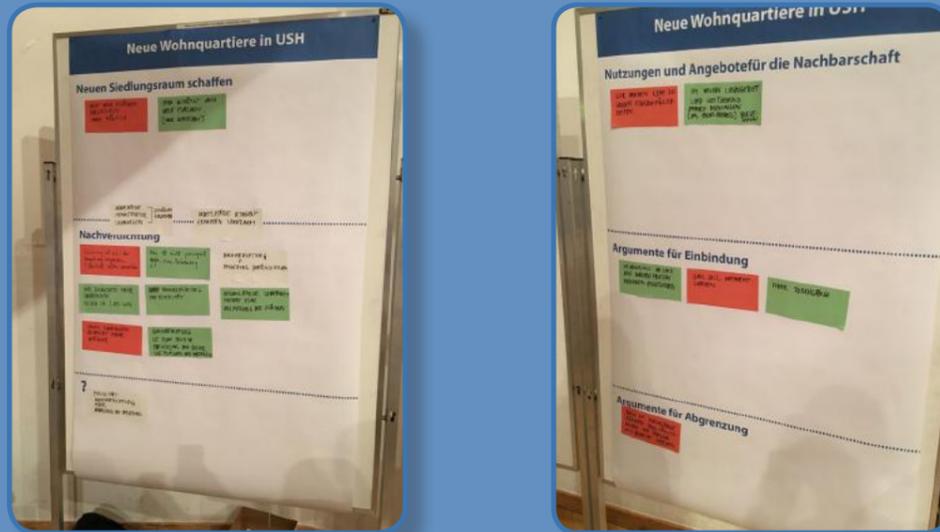


**AUFGABE**

Veranschaulichung und Diskurs am Modell. Möglichkeiten zur besseren Einbindung der Bebauung in die Nachbarschaft besprechen.



## Neue Wohnquartiere in USH



### Pro / Contra Nachverdichtung des Quartiers

#### Argumente für die Nachverdichtung

- Man ist nicht prinzipiell gegen eine Bebauung
- Wir brauchen mehr Wohnungen in USH (ca. 3.000 Whg)
- Nachverdichtung hat Priorität
- Bezahlbarer Wohnraum fordert eine Ausnutzung der Flächen
- Nachverdichtung ist eine positive Entwicklung und besser als Flächen neu zu versiegeln

#### Argumente gegen die Nachverdichtung

- Die Bebauung soll sich der Umgebung anpassen
- 5 Geschosse sollten ausreichen
- Mehr Wohnraum bedeutet mehr Verkehr



#### Nachverdichtung

Nachverdichtung hat Priorität aber mit Anpassung an die Umgebung!

### Pro / Contra Neuen Siedlungsraum schaffen

#### Argumente für neuen Siedlungsraum

- Man benötigt auch neue Flächen (aber behutsam)

#### Argumente gegen neuen Siedlungsraum

- Keine neuen Flächen versiegeln, wenn möglich



#### Neuen Siedlungsraum schaffen

Arbeitsplätze, Infrastruktur & Wohnungen gehören zusammen!

Arbeitsplätze bedingen und erfordern Wohnraum!

### Einbindung in die Nachbarschaft



#### Nutzungen & Angebote für die Nachbarschaft

Wir brauchen keine zu großen Einkaufsmöglichkeiten!



#### Nutzungen & Angebote für die Nachbarschaft

Im neuen Wohngebiet sind weitgehend andere Nutzungen (als Einzelhandel) vorgesehen!

### Pro / Contra Einbindung in die Nachbarschaft

#### Argumente für die Einbindung

- Im Erdgeschoss sind alle barrierefreien Nutzungen angebunden
- Mehr Durchgänge erleichtern der Nachbarschaft die Nutzung der Angebote

#### Argumente für die Abgrenzung

- Durch die Durchgänge können Parkmöglichkeiten der Nachbarn missbraucht werden

## Entwicklungsvorschläge für das Viertel

### Zustimmende Entwicklungsvorschläge

- Turm soll große Höhe haben als Signal für die neue Siedlung
- Am Rand zu den Nachbarn niedrig
- Verjüngung der Gebäude zur Nachbarschaft

### Alternative Entwicklungsvorschläge

- Bedeutung „Landmark“ - Signalwirkung (Familiennutzung)
- Alternative GFZ 1,0 + 1,1

## Fazit Gesamtkonzept und Einbindung

### STÄDTEBAULICHE PLANUNGSAUFGABEN

- Die bauliche Dichte für Wohn- und Gewerbe Zwecke soll eine GFZ von 1,2 nicht übersteigen und sich somit an der Dichte von anderen Quartieren in Unterschleißheim der jüngsten Vergangenheit orientieren.
- Das Wohnhochhaus darf nur eine max. Höhe von 50m haben.
- Das dem Entwurf bereits zugrunde liegende Konzept der ansteigenden Baudichte in Richtung Business Campus soll, wenn möglich, noch verstärkt werden, d.h. niedrige Gebäudehöhen in Richtung angrenzender Wohngebiete und höhere Gebäude in Richtung des Business Campus.
- Der weitestgehende Erhalt des begrünten Walls wurde mehrheitlich begrüßt.
- Im Quartier soll auf die Errichtung von Nebengebäuden wie Müll- und Fahrradhäuser außerhalb der Gebäudekörper verzichtet werden, um so die GFZ - Werte möglichst begrenzt zu halten.

### NUTZUNGSRELEVANTE AUFGABEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE

- Weniger Nicht-Wohnnutzung zugunsten von Wohnraum, wobei eine ausreichende Versorgung des Gebiets mit gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen erhalten werden soll.
- Die Versorgung des Quartiers durch eigene gewerbliche und soziale/kulturelle Flächen wurde überwiegend positiv bewertet.
- Durchgänge im Wall schaffen fussläufige Verbindungswege zu den Angeboten des neuen Viertels, könnten aber auch gleichzeitig zum Missbrauch der Parkmöglichkeiten der Nachbarn führen

## Wohnen und Arbeiten

Für die Bewohner\*innen

## Aufgabenstellung & Fragestellung

Wohnen und Arbeiten in Unterschleißheim

## Thema 1: Wohnraumbedarf

### Thesenpaar: Wohnraumbedarf in USH

- In der Beteiligung wurde von einigen Menschen bemängelt, die Gebäudehöhen seien nicht an die umliegende Bebauung angepasst und würden diese verschatten und den Ausblick stören.
- Andere sprachen von einem fortschrittlichen und innovativen Viertel und forderten für den dringend benötigten Wohnraum, „gerne auch in die Höhe“ zu bauen.

### These: Wohnraum für unterschiedliche Bedarfe

- Hinsichtlich des geplanten Wohnturms gab es sehr ähnliche Aussagen: Auf der einen Seite wurde befürchtet, er würde die Nachbarschaft verschatten und es wurde gefordert, dass es „so etwas in USH nicht geben“ dürfe.
- Auf der anderen Seite wurde der Turm mit den Micro-Wohnungen und dem Café als ein prägendes Bild eines modernen USH gelobt.

### Thesenpaar: Micro-Apartments im Wohnturm

- Die Einen sehen die Micro-Apartments im Wohnturm als „Käfighaltung“
- Die Anderen sehen sie als sehr gute Lösung, um kurzfristigen und temporären Bedarf zu decken und um große Fluktuation in den anderen Wohngebäuden zu vermeiden.

### FRAGEN

- Fallen Ihnen weitere Personen/-Gruppen in USH ein, denen Wohnraum fehlt?
- Macht die Idee der Mikroapartments Sinn?
- Funktioniert es, dass all diese Gruppen in einem Viertel zusammenwohnen?
- Welche besonderen Bedarfe leiten sich daraus ab?
- Welche Probleme und Chancen könnten daraus entstehen?



**AUFGABEN**

- Nutzen Sie bitte die vorliegenden Klebezettel und vervollständigen Sie die Personengruppen an der Pinnwand.
- Beschreiben Sie welche Bedürfnisse und Angebote diese Personengruppen haben.
- Beschreiben Sie Chancen die durch die vielseitigen Bedürfnisse der Personengruppen entstehen können, aber auch mögliche Probleme die hierbei entstehen könnten.

**Thema 2: Gemeinschaftsräume****Thesenpaar: Modell der Zukunft oder bleiben ungenutzt?**

- Die einen sagen gemeinschaftlich nutzbare Räume bleiben ungenutzt und werden nicht angenommen
- Für die anderen sind sie das Modell der Zukunft, weil dadurch privater Wohnraum gespart werden kann („Sharing-Prinzip“)

**FRAGEN**

- Welche Gruppen können welche Art von Gemeinschaftsräumen nutzen und teilen?
- Wie könnten solche Räume im Quartiersmanagement verwaltet werden?

**AUFGABE**

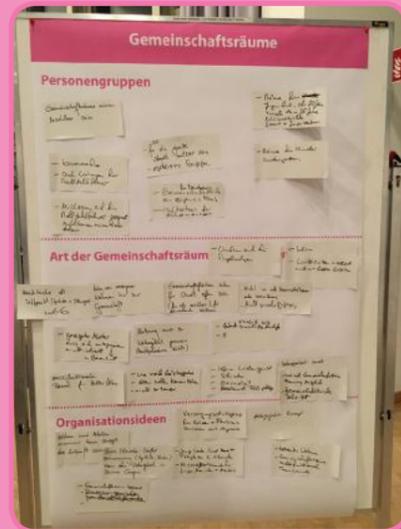
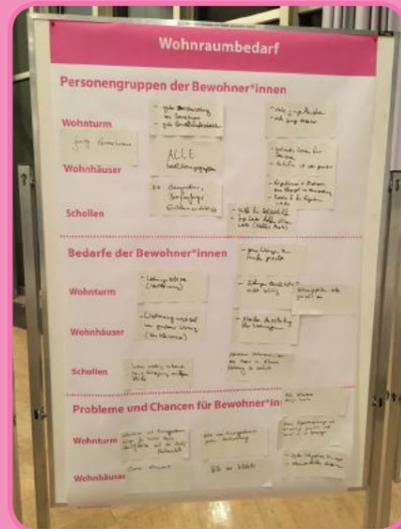
- Nutzen Sie bitte die vorliegenden Klebezettel und nennen Sie Personengruppen die Gemeinschaftsräume häufig nutzen könnten.
- Beschreiben Sie die Nutzungsangebote und Ausstattung, die die Gemeinschaftsräume für die Bewohner anbieten sollten.
- Beschreiben Sie bitte wie die Räume z.B. über ein angedachtes Quartiersmanagement Büro organisiert und verwaltet sein sollten.

**Wohnen und Arbeiten**  
Für die Bewohner\*innen**Dokumentation der Workshopergebnisse**

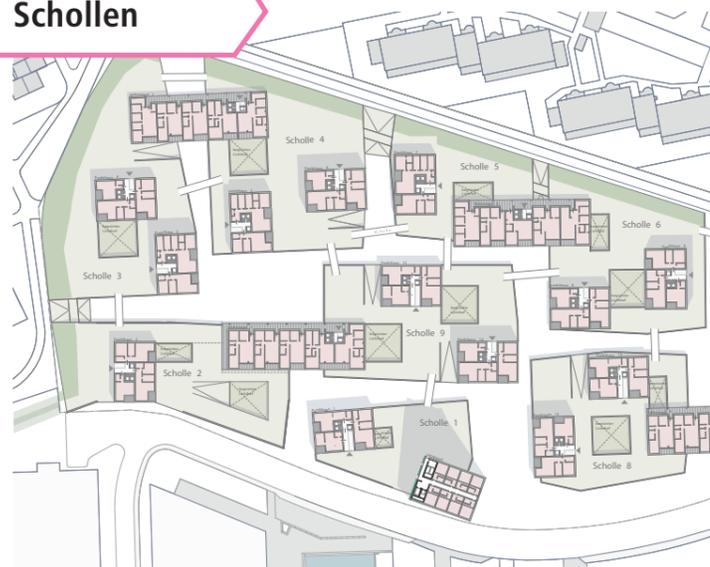
Wohnen und Arbeiten in Unterschleißheim



## Wohnraumbedarf



## Schollen



**Personengruppen**

- >> v.a. Geringverdiener, Berufsanfänger einkommensabhängig
- >> Eigentümer + Mieter: das klappt - Hausordnung (Bedarf für Eigentum ist da)
- >> Hilfe für Selbsthilfe - junge Leute helfen älteren Leuten (Nachlass Miete)

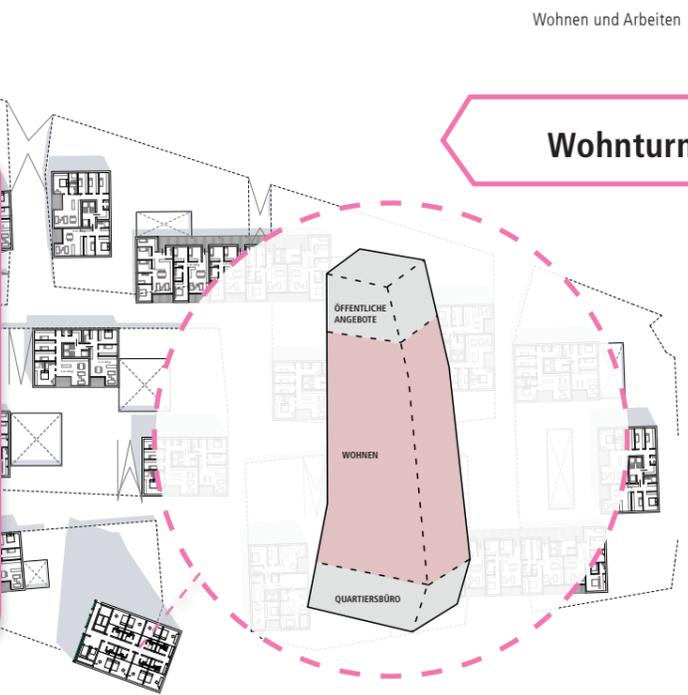
**Bedarfe der Bewohner\*innen**

- >> Luxus niedrig zu bauen - keine Enteignung von Agrarfläche
- >> Attraktiver Wohnraum, um im Alter von Haus in kleinere Wohnung zu wechseln

## Wohnturm

**Probleme & Chancen**

- >> Wohnturm mit Microappartements bringt für Mieter keine Identifikation mit der Nachbarschaft
- >> Nicht reine Microappartements, sondern Durchmischung
- >> Mehr Wohnraum - weniger Gewerbe
- >> Wenn Eigentumswohnungen und Mietwohnungen gemischt sind kommt es zu Spannungen



**Personengruppen**

- >> gute Durchmischung der Bewohner
- >> gute Gesellschaftsstruktur
- >> viele junge Menschen - junge Arbeiter

**Bedarfe der Bewohner\*innen**

- >> Wohnungsbörse (Verkleinerung)
- >> gerne Wohnungen zum kaufen gesucht
- >> Qualität der Wohnungen nicht billig
- >> Wohnungsgrößen sollen gemischt sein

## Wohnhäuser

**Probleme & Chancen**

- >> Chance: Ehrenamt
- >> Hilfe zur Selbsthilfe
- >> gutes integratives Konzept - ehrenamtliches Arbeiten



**Personengruppen**

- >> ALLE Bevölkerungsgruppen
- >> Betreutes Wohnen für Senioren - autofrei sehr positiv

**Bedarfe der Bewohner\*innen**

- >> Wohnungswechsel von großer Wohnung
- >> gleiche Ausstattung der Wohnungen

## Fazit Wohnraumbedarf

- GUTE DURCHMISCHUNG - Generationsübergreifend
- BEZAHLBARE MIETEN
- ZUR MIETE UND EIGENTUM
- QUALITÄTSMASSE WOHNUMGEN
- GEMISCHTE WOHNUMGRÖSSEN
- GUTE ANBINDUNG AN ÖPNV
- CHANCEN FÜR GEGENSEITIGE HILFE
- LAGE IST CHANCE - gute Anbindung
- WICHTIG: QUARTIERSMANAGEMENT

## Gemeinschaftsräume



### PERSONENGRUPPEN

- **Gemeinschaftsräume müssen bezahlbar sein**
- **Barrierefrei**  
auch Wohnungen für Rollstuhlfahrer Müllraum auch für Rollstuhlfahrer geeignet (Mülltonnen müssen tiefer stehen)
- **Soll für die ganze Stadt nutzbar sein**  
externe Krippe
- **Für Bewohner - Gemeinschaftsfläche ein eigenes Haus** Kulturhaus für die Allgemeinheit
- **Räume für Jugendliche**  
ab 20 Jahre, 14 - 25 Jahre Billardtische, Sport & Jugendzentrum
- **Räume für Kinder**  
Kindergarten

## Art der Gemeinschaftsräume

- **Waschraum auch für Singlewohnungen**
- **Lärm**  
Werkstätten interessant, aber nicht mit lauten Geräten
- **Waschküche als Treffpunkt (Spielecke + Fitnessgerät) im EG**
- **weg von anonymem Wohnen hin zur Gemeinschaft**
- **Gemeinschaftsflächen sollen für Stadt offen sein**  
für alle mietbar, für ausreichende Nutzung
- **Nicht zu viele Gemeinschaftsräume - mehr Wohnräume, nicht so viele Büros**
- **geeigneter Mieter muss sich in Gemeinschaft integrieren**
- **Nutzung muss zu Wohngebiet passen (Musikproberäume kritisch)**
- **Ähnlich wie Nachbarschaftshilfe**
- **Multifunktionale Räume für Kultur /Kino**
- **Wie viele Gästeapartements - Eltern sollen kommen können (nicht so teuer)**
- **Kleine Läden gemischt - Schuster, Gesundheit, Medizinische Fußpflege**
- **Gästeapartements sinnvoll - wie viele Gemeinschaftsräume „Trennung“ möglich**
- **Gemeinschaftsküche sehr gut**

## Organisationsideen

- **Wohnen und Arbeiten kann ein Konzept der Zukunft sein**
- **Büro/Gewerbe (außer Nahversorgung, Apotheke, Bäcker) raus aus Wohngebiet in Business Campus**
- **Versorgungsstützpunkt für Krisen und Familien und Senioren mit Angeboten**
- **Pädagogisches Konzept**
- **Junge Leute sind bereit Tätigkeiten zu übernehmen**
- **Microapartements für junge Menschen und Azubis**
- **Betreutes Wohnen, Gemeinschaftsräume multifunktional (Trennwände)**
- **Gemeinschaftsräume betreut**

**⚡ PROBLEME**  
Lautstärke (jung & alt)

**★ CHANCEN**  
Hilfe zur Selbsthilfe  
gute Anbindung an ÖPNV



## Fazit Gemeinschaftsräume

- Kultureller Raum für alle Bürger\*innen offen
- Nutzung muss zu Wohngebiet passen
- Jugendräume und sportliche Angebote
- Gemeinschaft fördern
- bezahlbare, barrierefreie Räume
- Nur kleine Gewerbeflächen
- Gemeinschaftsflächen für Bewohner\*innen
- Organisation über pädagogisches Konzept

## Gesamtfazit „Wohnen und Arbeiten“

### STÄDTEBAULICHE PLANUNGSAUFGABEN

- Optimierung der Wohnungsgrößen, um auch für einkommensschwache Bewohner\*innen ein Angebot zu schaffen
- Auf dem Areal soll eine 6-gruppige Kindertageseinrichtung realisiert werden

### NUTZUNGSRELEVANTE AUFGABEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE

- Die Schaffung eines Quartiersmanagements als zentrale Anlaufstelle für die Bewohnerschaft in Verbindung mit dem Angebot von Gemeinschaftsräumen und Gäste-Appartements fand überwiegend Zustimmung. Gerade durch Begegnungsstätten wird das Entstehen von Gemeinschaft und Kultur- sowie Vereinsleben im Quartier positiv beeinflusst.

## Mobilität

Ein zeitgemäßes Mobilitätskonzept

## Aufgabenstellung & Fragestellung

Mobilität in Unterschleißheim

### THEMA 1 ÜBERGEORDNETE MOBILITÄTSWEGE IN DER UMGEBUNG

#### Bedarfe:

- Das Radwegenetz und die Trassen sollten ausgebaut werden und besser an die S-Bahn angeknüpft werden.
- Verschiedene Mobilitätswege/Möglichkeiten sollten geschaffen oder ausgebaut werden, auch für die Winterzeit, da der ÖPNV überlastet ist.

#### FRAGE / AUFGABE

- Machen Sie sich mit den Mobilitätsachsen im Bereich des neuen Viertels für Fuß, Rad und dem öffentlichen Nahverkehr auf der Karte vertraut. Gibt es Bereiche, die mehrheitlich als problematisch empfunden werden? Können Sie versuchen, ein bis drei Hauptgründe für das Problem zu finden.
- Halten Sie bitte alle Beiträge auf Klebezetteln fest und verorten diese auf dem vorliegenden Kartenausschnitt von Unterschleißheim.
- Lassen sich aus den beschriebenen Problemen auf dem Kartenausschnitt Lösungsvorschläge ableiten? Denken Sie an wichtige Orte, die per Rad, zu Fuß oder mit ÖPNV schlecht zu erreichen sind.
- Decken sich Ihre persönlichen Routen die Sie nutzen, mit den von der Stadt definierten Radrouten? Welche wichtigen Orte sollten hier für den Radverkehr besser verknüpft werden?
- Skizzieren Sie bitte alternativen Routen in den Plan ein.



## THEMA 2 STELLPLÄTZE UND ERSCHLIESSUNG DES NEUEN VIERTELS

### These: Verkehrsaufkommen und Stellplätze

- Mehr Bewohner, führen zu mehr Verkehr im Gebiet, daher sollte die Erschließung (Zufahrten ins Quartier) und eine genügende Anzahl an Stellplätzen gesichert sein.
- Ein autofreies Quartier stellt einen Mehrwert an Freifläche für die Bewohner zur Verfügung, welche ansonsten zugeparkt wäre.
- Wenig Durchgänge am Wall, das Parken in den Nachbargebieten sollte nicht stattfinden.

### FRAGEN

- Welche Probleme oder Chancen sehen Sie in der Erschließung des autofreien Viertels mit PKW-Zufahrten, Fuss- und Radwegen?
- (PKW-Zufahrt, TG Stellplätze, Zugänge/Fusswege Wall)
- Wie und wo sollte die Infrastruktur für den Fahrradverkehr (Stellplätze, Überdachungen, Servicepoints...) im Viertel verbessert werden?

### AUFGABE

- Markieren Sie die Stellen mit Stift oder Klebezetteln in der Karte

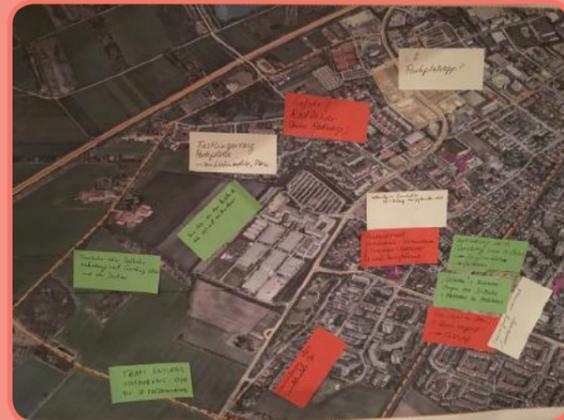
**Mobilität**  
Ein zeitgemäßes Mobilitätskonzept

## Ergebnisse Thementisch „Mobilität“

Mobilität in Unterschleißheim



## Stellplätze und Erschließung des neuen Viertels



### FAZIT „MOBILITÄT“

- RÜCKSICHT AUF NACHBARSCHAFT - Risiken und Probleme sollten auch für Nachbarn beachtet werden
- SCHWER TRANSPORTIERBARE GEGENSTÄNDE Läden etc sollten an der Straße liegen
- QUARTIERSMANAGEMENT
- RAD- & FUSSVERKEHR
- STELLPLÄTZE Es sollten ausreichend Stellplätze gewährleistet werden
- Das Parkplatzangebot in Verbindung mit dem Mobilitätskonzept und dem Parkplatzangebot im angrenzenden Business Campus soll sicherstellen, dass das Parken der zukünftigen Bewohner\*innen in den benachbarten Wohngebieten vermieden wird.
- Die gewerbliche sowie soziale Nutzung erhält freie Stellplätze im Außenbereich entlang der Alfred-Nobel-Straße. Durch den Investor ist mittels Grunddienstbarkeit sicherzustellen, dass auch die Parkplätze im nahe gelegenen Parkhaus für das Wohngebiet in einer noch zu bestimmenden Anzahl zur Verfügung stehen müssen. Gerade zwischen 20 Uhr und 6 Uhr bzw. am Wochenende bietet das Parkhaus hier weitreichende und kostengünstige Nutzungsmöglichkeiten.
- Angesichts des Charakters des neuen Quartiers und des innovativen Mobilitätskonzeptes ist es möglich, die Anforderungen an den ruhenden Verkehr knapper als heute noch üblich zu gestalten. Der Ansatz, Wohnen und Leben in den Mittelpunkt zu stellen und das Quartier weitestgehend autofrei zu organisieren sowie Raum für Fahrräder und Carsharing-Angebote bereitzuhalten sowie das Quartier mit einer Buslinie an den ÖPNV anzubinden, wurde überwiegend als zeitgemäß wahrgenommen.
- WEG VOM AUTO Radverkehr und ÖPNV fördern
- INNOVATIVE IDEEN Seilbahn, Tram,...
- ANBINDUNG AN S-BAHN
- KREUZUNG LANDSHUTER STR./ KELTSCHANZE MÜNCHNER RING Fuß & Radverkehr

#### 👍 Chancen

- Geschäfte bitte an der Straße
- Büros auch (Behindertenparkplatz)
- Fahrgemeinschaft bewerben / organisieren
- Parkplatzapp
- flexible Parkplätze einplanen (Parkleitsystem)
- Doppelnutzung Stellplätze
- Parkplätze nachrüstbar bei Bedarf
- Nutzung v. Bewohnern, Parkhaus v. Besuchern

#### 👎 Probleme

- Pflasterbelag - leise (Rollkoffer)
- sichere Fußanbindung - Supermarkt
- Stellplätze genug?

Thesen aus der Online - Beteiligung

Ein Viertel mit Angeboten für ganz USH  
– speziell für junge Menschen

vs.

Nur öffentliche Angebote für die  
Bewohner\*innen des neuen Viertels

Der bisher abgeriegelte Bereich wird  
endlich erlebbar

vs.

Möglichst wenig Durchgänge durch  
den Wall – die Besucher\*innen  
werden die Nachbarschaft zuparken

Schön, ein sehr stark begrüntes Quartier  
zu haben

vs.

Die Schollen bilden enge und  
schattige Schluchten

Schritt 1 Entwickeln Sie eine Persona :

Füllen Sie bitte das vorliegende Papier aus, welches einen zukünftigen Bewohner oder Besucher des Quartiers repräsentieren kann.

Schritt 2 Nutzungen und Aktivitäten entsprechend der Persona wählen:

Wählen Sie aus den vorliegenden Nutzungs- und Aktivitätskärtchen aus, die für Ihre beschriebene Person beim Wohnen oder Besuchen des Viertels eine wichtige Rolle spielen. Beschreiben Sie bitte auch auf der Rückseite Ihr Nutzungsangebot genauer.

Schritt 3 Gemeinsam Nutzungen verorten und zusammenführen:

Ordnen Sie bitte Ihre Zusammenstellung der Kärtchen dem passenden Ort im Viertel zu. Zu welchem Ort passen die Nutzungsansprüche Ihrer Person: Gasse, Quartiersplatz, Marktplatz oder Scholle? Begründen/diskutieren/priorisieren Sie bitte die getroffene Auswahl.

Schritt 4 Eigenschaften zum Ort auswählen:

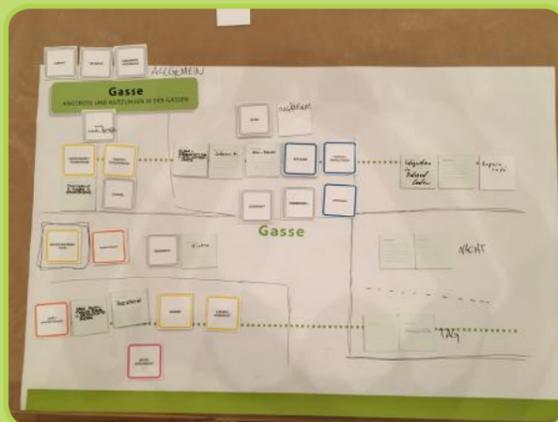
Welche Eigenschaften müsste der ausgewählte Ort für Ihre gewählten Nutzungen und Aktivitäten besitzen? Wählen Sie bitte aus den vorliegenden Eigenschaftskärtchen einige aus und begründen Sie die getroffene Auswahl. Mit den Eigenschaftskärtchen können Sie beschreiben, unter welchen Gesichtspunkten der entstehende öffentliche Raum in Zukunft entwickelt werden sollte.



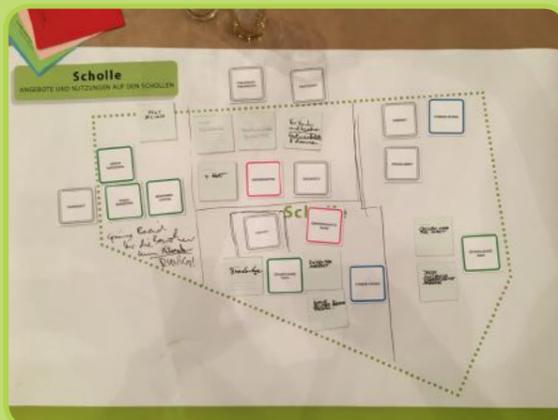
# Öffentliche Freiräume & Angebote



Workshopergebnis Angebote und Nutzungen auf den Plätzen

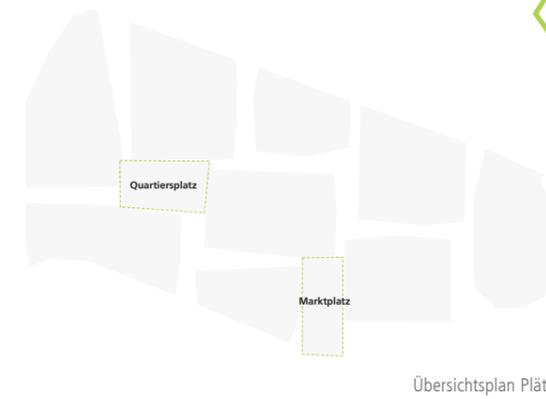


Workshopergebnis Angebote und Nutzungen in den Gassen

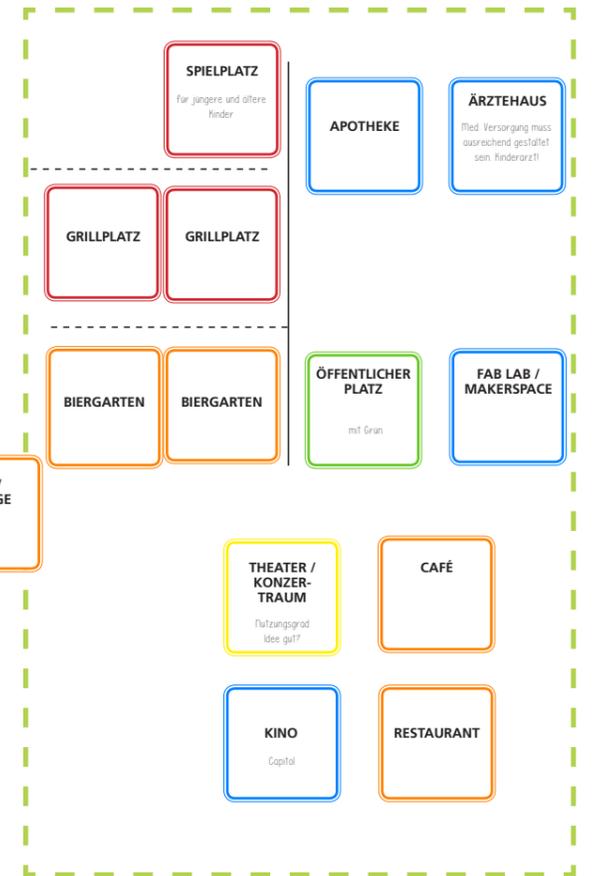
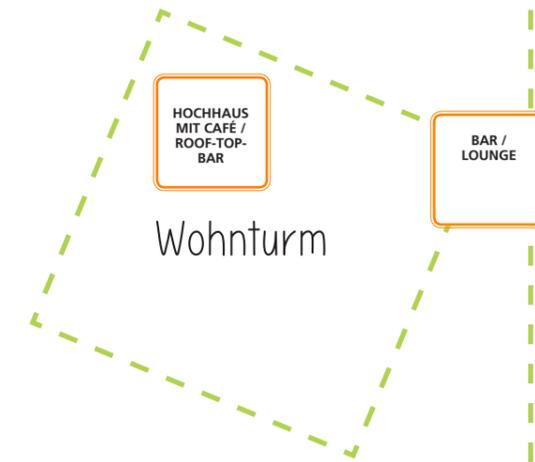


Workshopergebnis Angebote und Nutzungen der Schollen

# Angebote & Nutzungen für die Plätze

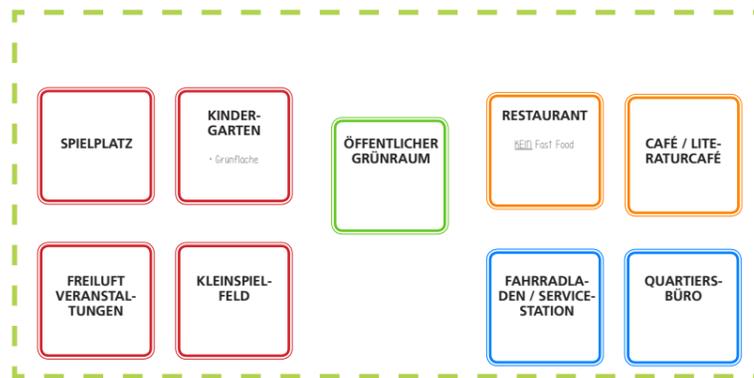


Übersichtsplan Plätze



Marktplatz

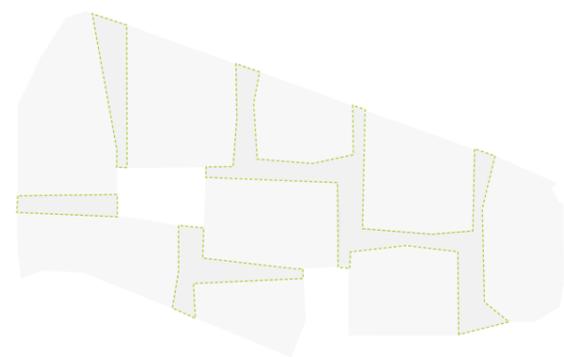
Eigenschaften



Eigenschaften

Quartiersplatz

## Angebote & Nutzungen in den Gassen



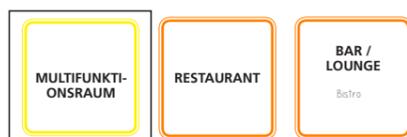
Übersichtsplan Gassen



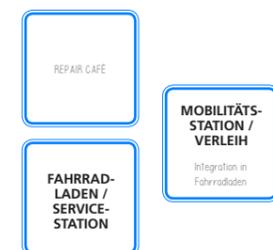
Allgemein



Nutzungsprogramm Beispieltassen

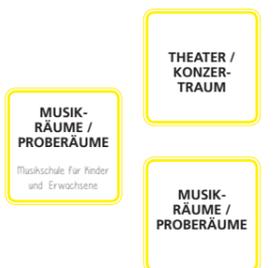
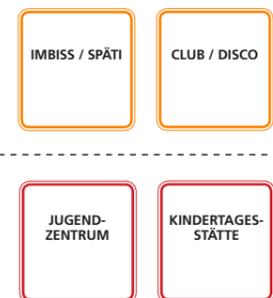


Nutzungsprogramm Beispieltassen

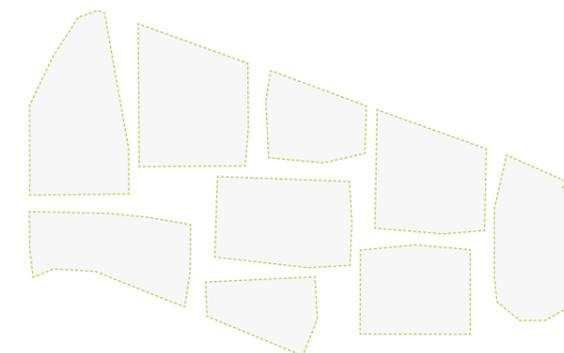


Nacht

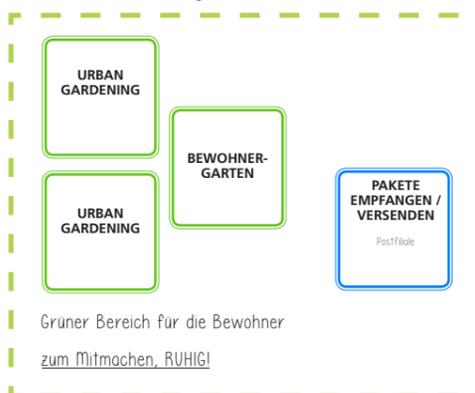
Tag



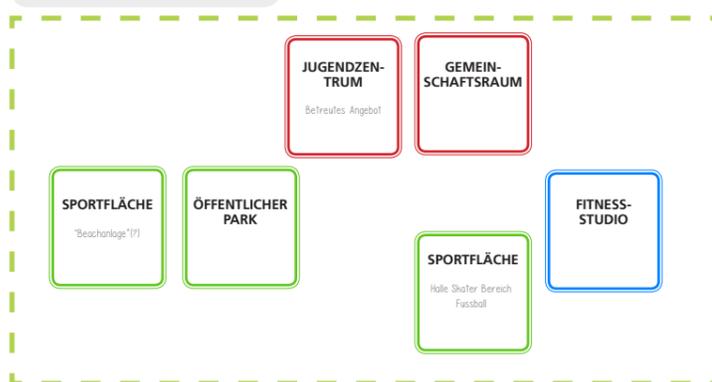
## Angebote & Nutzungen auf den Schollen



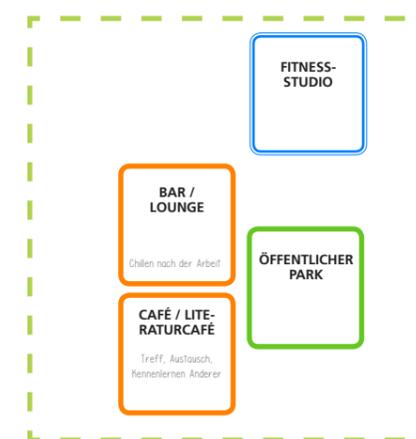
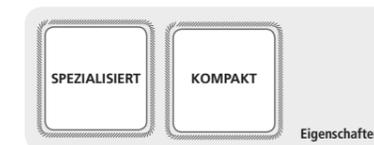
Übersichtsplan Schollen



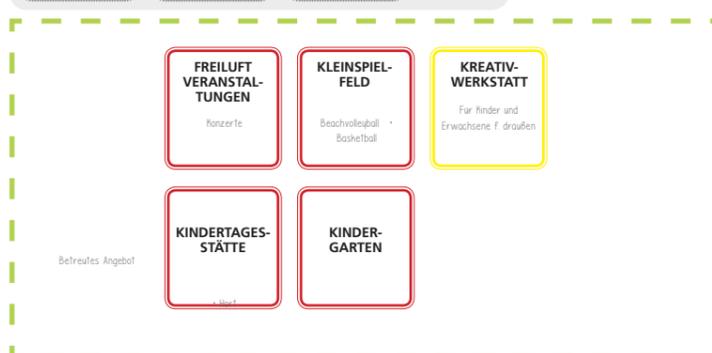
Nutzungsprogramm Beispieltasse A



Nutzungsprogramm Beispieltasse B



Nutzungsprogramm Beispieltasse D



Nutzungsprogramm Beispieltasse C

## Gesamtfazit „Öffentliche Freiräume und Angebote“

### STÄDTEBAULICHE PLANUNGSAUFGABEN

- Grundsätzlich soll durch die öffentlichen Nutzungen in den Schollen das Entstehen einer reinen Schlafstadt vermieden werden und Gelegenheit für soziale Begegnungen und Leben angeboten werden.
- Die unterschiedlichen Angebote sollen entsprechend ihrer Frequentierung zusammengelegt und Nutzungen mit Lärmemissionen in Richtung Business-Campus verortet werden.
- Identitätsstiftende bauliche Angebote wie Cafeteria/Bäckerei/Apotheke, Freiflächen für Wochenmarkt, gastronomische Angebote und dergleichen im Zentralbereich wurden überwiegend begrüßt.

### NUTZUNGSRELEVANTE AUFGABEN UND NUTZUNGSKONFLIKTE

- In den Workshops wurden auch zahlreiche Nutzungsideen für den gewerblichen Teil genannt, die vom Grundsatz her die Qualität im Gebiet steigern würden. Der Investor sieht einen attraktiven Kleingewerbemix vor. Eine große Herausforderung besteht hierbei im Finden geeigneter Betreiber\*innen, mit der Bereitschaft sich für den Standort zu entscheiden. Daher kann eine verbindliche Aussage, welches Gewerbe hier seinen Platz finden wird, nicht getroffen werden. Die Planungen sollen deshalb eine spätere Umnutzung vorsehen, die ohne größere bauliche Eingriffe realisiert werden kann, um beispielsweise weiteren Wohnraum zu schaffen
- Bei den sich beteiligenden Bürger\*innen fand die Idee von Dienstleistungsangeboten durch Kleingewerbetreibende in den Schollen breite Zustimmung. Dies entspricht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes und sorgt für kurze Wege der Bewohner\*innen mit positiven Auswirkungen.

## Zusammenfassung Allgemeine Nutzungskonflikte

Mehr Wohnungen im Erdgeschoss

VS.

Mehr Raum für öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss

Eine genauere Nutzungsplanung, z.B. zur Anzahl der Wohnungen im Erdgeschoss

VS.

Bedarf nach flexibler Nutzung

Eine Verlegung aller gewerblichen/sozialen/kulturellen Nutzungen an die Straße (Forderung Mobilität)

VS.

Vermeidung einer unbelebten Erdgeschosszone durch Verteilung der Nutzungen (Forderung nach einem lebendigen Quartier)

Eine Verkleinerung der Grundrisse bei gleicher Wohnfläche führt zu mehr Wohnungen und einer dichteren Belegung. Dadurch können potenziell mehr Autos in das Gelände einfahren.

VS.

Wohnraum soll auch für einkommensschwache Wohnungssuchende bereit stehen, die eventuell kein Auto besitzen.

Eine Umverteilung der Geschossdichte am Rand der Bebauung in Richtung des Business Campus führt zu höheren Gebäuden auf diesen Baufeldern, insbesondere wenn gleichzeitig mehr Wohnraum geschaffen werden soll.

VS.

Eine möglichst niedrige Bebauung soll entstehen, lediglich Wohnturm als Landmark.

## Podiumsdiskussion



Im Anschluss an die kooperative Planungswerkstatt und die öffentliche Vorstellung deren Ergebnisse, fand eine öffentliche Podiumsdiskussion statt. An der Diskussion nahmen neben Bürgermeister Christoph Böck auch der Zentralgeschäftsführer der DV Immobilien Christian Bretthauer, zwei Vertreter der Bürgerinitiative „Stadt mit Maß“, sowie Caritas-Kreischef Matthias Hilzensauer teil. Diskutiert wurden dabei die besonders einschlägigen Themen wie die Dichte und Höhe der Bebauung und die verschiedenen Nutzungen im Quartier,

## Gesamtfazit PLAN:KOOPERATIV

### ZUM GESAMTPROZESS „NEUES WOHNVIERTEL“ IN UNTERSCHLEISSHEIM

Grundsätzlich war die Teilnahme, sowie das Interesse online und bei den Veranstaltungen sehr erfreulich. Die Ergebnisse waren vor allem auf der Beteiligungsplattform sehr heterogen. Durch alle Themenbereiche zeichnet sich hinsichtlich der Meinungen der Bürgerschaft kein eindeutiges Bild ab: ein PKW-freies Quartier wird von den einen sehr begrüßt, von anderen kritisch gesehen. Die einen sehen in den öffentlichen Angeboten eine zu große Konkurrenz zu den Angeboten der Innenstadt, andere folgen der Argumentation, dass ein modernes Wohnquartier nicht ohne öffentliche Angebote auskommt.

Die größte Divergenz gibt es sicherlich beim Thema der Maßstäblichkeit der Gebäude und vor allem der Höhe des Wohnturms. Während ein Teil die Meinung vertritt, das neue Viertel müsse an die bestehende Struktur Unterschleißheims angepasst werden, wünschen sich andere eine moderne und vor allem hinsichtlich des sehr knappen Wohnraums eine Bebauung mit möglichst vielen Angeboten an Wohnraum. Auch in sozialen Medien wurde die Höhe des Turms diskutiert: eine Mehrheit, befürwortete das Konzept auf dem Planungsgebiet eine architektonische „Landmark“ für Unterschleißheim zu schaffen. Letztlich lassen sich die oben angeführten Standpunkte analog zu den in Deutschland dominierenden Milieus konservativ bewahrend vs. modern zeitgemäß einteilen. Während ein Teil am Status Quo festhalten möchte und um die Identität der Stadt fürchtet, fordern andere, mit dem neuen Wohnviertel den dringenden Wohnraumbedarf zu decken und gleichzeitig zeitgemäße Nutzungen und Angebote zu schaffen.

Eine besondere Rolle kam im Beteiligungsprozess der Nachbarschaft zu, die einen zu großen Einfluss des neuen Viertels auf die bestehende Struktur befürchtet. Auch hier gab es Meldungen von Nachbarinnen und Nachbarn, die sich auf die öffentlichen Angebote und ein modernes Viertel in unmittelbarer Umgebung freuen, der Großteil der Meldungen aus der Nachbarschaft war aber von Sorgen und Partikularinteressen dominiert: die Sorge vor Verschattung durch den Wohnturm, der Bebauung vorhandener Blickachsen durch zu hohe Gebäude, dem Belegen von öffentlichen Parkierungsflächen durch Besucher\*innen des neuen Viertels sowie Lärm und Unruhe durch Durchgänge im Damm, standen dem Argument des mangelnden Wohnraums gegenüber.

Bei der Planerwerkstatt konnten einige der oben beschriebenen Bedenken sicherlich anhand des Modells und durch Visualisierungen aufgelöst werden. Vor allem hinsichtlich der Mobilität, der öffentlichen Angebote und dem Wohnraumangebot konnten Vorschläge erarbeitet werden, die sowohl bei den Teilnehmer\*innen der Planerwerkstatt auf breite Zustimmung stießen, als auch zwischen den sehr divergierenden Meinungen der Online-Beteiligung gute Kompromisse darstellen können.

Hinsichtlich der Einbindung des neuen Viertels in die Nachbarschaft und der Höhe des Wohnturms und der Gebäude blieben unterschiedliche Sichtweisen bestehen. Zwar konnten Kompromisse erarbeitet werden, wie bspw. die ansteigende Gebäudehöhe von der Nachbarschaft hin zum Business Campus, grundsätzlich waren aber die Menschen, die online eine moderne, großmaßstäbliche Bebauung und einen Wohnturm über 50 Meter Höhe gefordert haben, in der Planungswerkstatt klar unterrepräsentiert. Nun kann man argumentieren, dass sie genau so wie alle anderen die Chance hatten, an der Werkstatt teilzunehmen, dennoch sollten in diesen Punkten die Ergebnisse der Online-Beteiligung nicht vergessen werden. Aus unserer Sicht bleibt in diesem Themenkomplex auch nach der Planungswerkstatt ein sehr heterogenes Ergebnis stehen.

PLAN:KOOPERATIV Steffen Becker & Matthias Burgbacher GbR  
Emi-Maier-Str. 16 • 69115 Heidelberg  
Tel.: 06221-9986633 • Mob: 0171-6162563  
burgbacher@plankooperativ.de • www.plankooperativ.de

