



Kreativwochenende

12./13. Oktober 2007

Dokumentation



Für Fragen und Anregungen stehen jederzeit gerne zur Verfügung:

Ansprechpartner – bei der Stadt

Herr Schartel / Frau Wiencke

Tel. 089/3156-30/-35
mail gemeinde@oberschleissheim.de
Infos www.oberschleissheim.de

Ansprechpartner – bei IDENTITÄT & IMAGE

Herr Dr. Miosga / Frau Koppa

Tel. 08153/9083-42
mail buero-wessling@identitaet-image.de
Infos www.identitaet-image.de

Impressionen



Ablauf – Freitag 12.10.2007

Zeit	Programm
16.20	Beginn der Veranstaltung im Plenum
16.25	Begrüßung durch 1. Bürgermeisterin Fr. Ziegler
16.30	Einleitendes Referat I&I (Hr. Dr. Miosga) Ziele der Dialogplanung, Prozessbausteine, bisherige Ergebnisse, Ablauf
16.45	Inhaltlicher Input (Fr. Kastrup, Hr. Schartel) Historischer Input, planerische Rahmenbedingungen (Gemeinde, Planungsverband)
17.15	Bestandsanalyse Vorstellungsrunde/ Erwartungsabfrage Kernthesen zum Bestand, Reflexion der Ergebnisse der Begehung Kurze Reflexion des „worst case“: - Konsolidierung anhand des vorbereiteten Materials - Ist-Analyse: Einschätzung der Situation: „Wie sehen Sie die Ortsmitte heute?“ - Abfrage: „Was passiert, wenn nichts passiert?“
18.10	Vorstellung - Gedanken und Ideen des Agenda-Arbeitskreises (Hr. Katz) - Gedanken und Ideen der fachlichen Begleiter/Architekten (Fr. Schuster)
18:30	Pause
19:15	Gruppeneinteilung - Moderatoren und Planer bzw. Treffpunkte/ Arbeitsräume werden vorgestellt Teilnehmer begeben sich in die mit Farben gekennzeichneten Arbeitsräume (auf ungefähr gleichstarke Gruppen achten) Gruppenarbeit: Szenarien - Auf Basis der Ist-Analyse und des vorliegenden Materials einigt man sich in der Gruppe auf Zielvorstellungen - Die Vorschläge bilden den Auftakt für die Planspiele => Vorliegende Planungen und Visionen konsolidieren, Konflikte klären, Widersprüche ausräumen Gruppenarbeit: Planspiele Die Gruppe überlegt durch gemeinsames Durchdenken und Skizzieren verschiedener Lösungsvarianten einen Weg zur Verwirklichung der Zielvorstellungen Städtebauliche Rahmenbedingungen beachten
ca. 21.00	Ende des ersten Tages

Ablauf – Samstag 13.10.2007

Zeit	Programm
09:00	Ankommen der Teilnehmer und Besichtigungs-/ Infotour - Was haben die anderen Gruppen bisher erarbeitet? (Zeitgleich: Besichtigung des Ortsmodells im Rathaus)
10:00	Fortsetzung der Gruppenarbeit Auffrischung und gegebenenfalls Ergänzung der Leitfragen Planspiele (Fortsetzung) - Ziele in den Plänen umsetzen, evtl. in Kleingruppen - Sammeln von Lösungsvorschlägen für die erarbeiteten Problemstellungen und Visionen - Priorisieren und Auswählen von Favoriten in der Gruppe - Ausarbeiten der favorisierten Lösungen - Weitere Diskussion anhand der visualisierten Vorschläge - Abstimmung der Vorschläge aufeinander Die Lösungen unter dem Gesichtspunkt der Vernetzung mit dem Umfeld diskutieren. Erarbeitung der Gruppenergebnisse flexible Kaffeepause (gegen 10.30 Uhr)
12:00	Mittagspause
13:15	- Fortsetzung der Gruppenarbeit - Aufbereitung der Ergebnisse für die abschließende Präsentation im Plenum flexible Kaffeepause
15.15	Infomarkt im Plenum mit der Vorstellung der Gruppenergebnisse
16.30	Verabschiedung durch Bürgermeisterin Fr. Ziegler (Ausblick auf die weiteren Bausteine/ das weitere Vorgehen) Ende der Veranstaltung

Ort, Datum

Kinderhort Parksiedlung Oberschleißheim, Freitag, 12. Oktober 2007, 16.00-21.00Uhr
Samstag, 13. Oktober 2007, 9.00-16.30Uhr

Teilnehmer

Name	Funktion
Peter Benthues	Gemeinderat
Alois Ebersberger	Pfarrer St. Wilhelm
Werner Grundler	Bürger
Renate Hahn	Bürgerin
Ulrich Hahn	Bürger
Cornelia Holzer	Bürgerin
Dr. Klaus Hornung	Gemeinderat
Peter Höldrich	Planer, Investorengruppe REWE
Dieter Jahr	Bürger
Casimir Katz	Agenda21
Thomas Kellner	Bürger
Emil Köbele	Gemeinderat
Dr. Peter Lemmen	Gemeinderat
Anton Mayer	Gemeinde Oberschleißheim, Bürger
Marita Pichon	Bürgerin
Hans-Joachim Reise	Inhaber Phönix-Apotheke am Stutenanger
Stefan Vohburger	Student der Landschaftsarchitektur; Bürger
Wolf-Dieter Waag	Vorstand Gewerbeverband Oberschleißheim
Christian Graßl	Gemeinde Oberschleißheim
Anna Tomiczek	Gemeinde Oberschleißheim
Josef Schartel	Gemeinde Oberschleißheim
Michaela Wiencke	Gemeinde Oberschleißheim

Birgit Kastrup	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum, fachl. Begleitung
Hans Neumeyer	Architekt, fachl. Begleitung
Christian Pannenberg	Architekt, fachl. Begleitung
Anke Schuster	Architektin, fachl. Begleitung
Heinz Szuggar	Gemeinde Oberschleißheim, fachl. Begleitung
Arnold Tallavania	Architekt, fachl. Begleitung
Hans Wagatha	Architekt, fachl. Begleitung

Dr. Manfred Miosga	IDENTITÄT & IMAGE, Moderation
Roland Eichmann	IDENTITÄT & IMAGE, Moderation
Alexandra Koppa	IDENTITÄT & IMAGE, Moderation
Bernd Niedermeier	IDENTITÄT & IMAGE, Moderation

Inhaltsverzeichnis

1. Begrüßung und Einführung	7
2. Bestandsanalyse	32
3. Ideen und Gedanken.....	36
4. Ergebnisse der Gruppenarbeit	38
5. Abschluss und Ausblick.....	63

Freitag, 12. Oktober 2007

1. Begrüßung und Einführung

Nach der Begrüßung durch Frau Bürgermeisterin Ziegler gab Herr Dr. Miosga eine kurze Einführung in die Ziele des Ortsentwicklungskonzeptes, sowie einen Rückblick auf die bisherigen Veranstaltungen und Ergebnisse.

Frau Kastrup stellte die städtebaulichen Rahmenbedingungen, Mängel und Potenziale in der Gemeinde Oberschleißheim hinsichtlich der Gestaltung einer neuen Ortsmitte dar. Herr Schartel ging noch einmal genauer auf die in der Gemeinde befindlichen Planungen ein.

Präsentation Herr Dr. Miosga



Ortsentwicklungskonzept
Oberschleißheim

IDENTITÄT & IMAGE
Zukunftsperspektiven für Kommunen



Inhalt der Einführung

- **Einführung – Ortsmitte als zentrales Projekt des Ortsentwicklungskonzeptes**
- **Überblick: Ziele und Ablauf des Kreativwochenendes**
- **Organisatorische Hinweise**



Ortsentwicklungskonzept
Oberschleißheim

IDENTITÄT & IMAGE
Zukunftsperspektiven für Kommunen



Rückblick: Ortsentwicklungskonzept



Auftaktveranstaltung 10.10.2005

Rund 200 Bürgerinnen und
Bürger haben sich beteiligt

- Schaffung eines Ortszentrums
und

- Verkehr

wurden bei der Frage nach dem
Handlungsbedarf am häufigsten
genannt

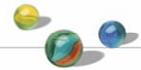


© IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG



Ortsentwicklungskonzept
Oberschleißheim

IDENTITÄT & IMAGE
Zukunftsperspektiven für Kommunen



Rückblick: Die Zukunftskonferenzen



64 Teilnehmer arbeiten an 8
Themen-tischen für die Zukunft
der Gemeinde Oberschleißheim

Ziele, Strategien und
Maßnahmen zur Umsetzung
wurden erarbeitet und im
Gemeinderat diskutiert und
beschlossen

Das Thema Ortsmitte hat
höchste Priorität im
Ortsentwicklungskonzept



© IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG



Wie ist das Ortsentwicklungskonzept aufgebaut?

■ 8 Handlungsfelder

1. Ortsgestaltung, Ortsmitte, Wohnen
2. Umwelt, Natur, Energie
3. Freizeit, Vereine, Sport, Erholung
4. Kultur, Universität und Forschung, Museen, Schlösser
5. Wirtschaftsstandort, Tourismus, Einzelhandel, Gastronomie
6. Verkehr und Mobilität
7. Soziale Gemeinde, Generationen, Gesundheit, Bildung
8. Kommunales Management, Bürgerbeteiligung, Interkommunale Kooperation

© IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG



Eckpunkte des Ortsentwicklungskonzepts

■ 1. Ortsgestaltung, Ortsmitte, Wohnen

- Z 1.1: Die S-Bahn Gleise stellen keine Barriere für den Ort dar
- Z 1.2: Das charakteristische Ortsbild ist behutsam weiterentwickelt
- Z 1.3: Die Wohnqualität in Oberschleißheim ist hoch und wird unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht
- Z 1.4: Oberschleißheim hat eine lebendige Mitte

© IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG



Eckpunkte des Ortsentwicklungskonzepts

■ 5. Wirtschaftsstandort, Einzelhandel, Gastronomie, Tourismus

- Z 5.1:** Oberschleißheim ist dank seiner harten und weichen Standortfaktoren gefragter Standort für Unternehmen mit qualifizierten Arbeitsplätzen
- Z 5.2:** Gäste und Besucher finden in Oberschleißheim ein attraktives Gastronomie- und Hotellerieangebot
- Z 5.3:** Kleine, qualitätsvolle Geschäfte beleben das Ortszentrum
- Z 5.4:** Kommune und Wirtschaft arbeiten partnerschaftlich zum Wohle der Gemeinde zusammen

© IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG



Eckpunkte des Ortsentwicklungskonzepts

■ 6. Verkehr und Mobilität

- Z 6.1:** Innerorts sind die Oberschleißheimer Bürgerinnen und Bürger vorwiegend mit dem Rad, zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs
- Z 6.2:** Der Verkehr in Oberschleißheim besteht fast nur noch aus Quell- und Zielverkehr
- Z 6.3:** Der S-Bahnhof ist attraktiv und gut zugänglich
- Z 6.4:** Die Lärmbelastungen durch den Verkehr sind minimiert

© IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG



Eckpunkte des Ortsentwicklungskonzepts

■ 8. Kommunales Management, Bürgerbeteiligung, Interkommunale Kooperation

- Z 8.1:** Verwaltung, Politik und Bürgerinnen und Bürger arbeiten partnerschaftlich für das Wohl der Gemeinde
- Z 8.2:** Information und Transparenz prägen die Kommunalpolitik
- Z 8.3:** Die MitarbeiterInnen der Verwaltung arbeiten motiviert und eigenverantwortlich für die ge-
deihliche Entwicklung Oberschleißheims

© IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG



Eckpunkte des Ortsentwicklungskonzepts

■ 8. Kommunales Management, Bürgerbeteiligung, Interkommunale Kooperation

- Z 8.4:** Die Gemeindeverwaltung handelt wirtschaftlich effizient und im Interesse der Bürgerinnen und Bürger
- Z 8.5:** Bürgerschaftliches Engagement ist das Rückgrat der Ortsentwicklung in Oberschleißheim
- Z 8.6:** Durch eine intensive interkommunale Zusammenarbeit sind erweiterte Handlungsspiel-
räume erschlossen

© IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG



Wie wird das Ortsentwicklungskonzept umgesetzt?

Konkrete
Maßnahmenvorschläge
und Projekte sind den
Zielen und Strategien
zugeordnet.

Am 26.06.2007
beschließt der
Gemeinderat einen
Ideenwettbewerb der
Bürger durchzuführen

Schwerpunkt	Die eigene Mitte finden und gestalten
Strategie	S 1.4.5 Bürgerplatz im Dialog mit BürgerInnen und Anliegern gestalten
Projekt:	Zweistufiger Ideenwettbewerb zur stufenweisen Gestaltung der Ortsmitte
Beteiligte:	<ul style="list-style-type: none"> • Bürgerinnen und Bürger • Grundstücksbesitzer • Potenzielle Investoren • Vertreter des örtlichen Einzelhandels • Anwohner • Nutzer des Bürgerzentrums • Planungsbüros • Bauamt • Politik
Nutzen:	<ul style="list-style-type: none"> • Funktion des Platzes im innerörtlichen Kontext definieren • Akzeptanz von Maßnahmen und deren Wirkung erhöhen durch Einbindung der Betroffenen • Planungsrahmen für Investoren
Beschreibung:	In den Zukunftskonferenzen ist deutlich geworden, dass Oberschleißheims Ortskern weitgehend undefiniert ist, keinen Identifikationspunkt für die Bewohner darstellt und nicht ausreichend attraktive Einkaufsmöglichkeiten bietet. Ziel des Projekts ist, die unterschiedlichen Ansprüche und Wünsche an den Ortskern in einem strukturierten und zeitlich befristeten



Die eigene Mitte finden...



© IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG



Ortsentwicklungskonzept
Oberschleißheim

IDENTITÄT & IMAGE
Zukunftsperspektiven für Kommunen



Die eigene Mitte finden...



© IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG

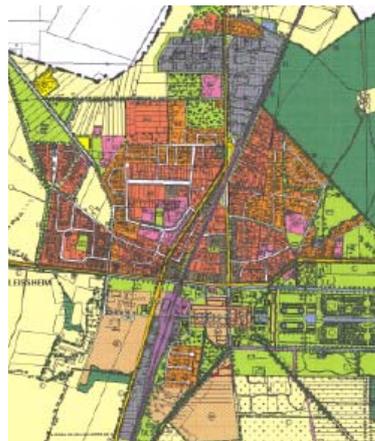


Ortsentwicklungskonzept
Oberschleißheim

IDENTITÄT & IMAGE
Zukunftsperspektiven für Kommunen



Die eigene Mitte finden...



© IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG



Ortsentwicklungskonzept
Oberschleißheim

IDENTITÄT & IMAGE
Zukunftsperspektiven für Kommunen



Die eigene Mitte finden...



© IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG



Ortsentwicklungskonzept
Oberschleißheim

IDENTITÄT & IMAGE
Zukunftsperspektiven für Kommunen



Die eigenen Mitte finden...

Kommerz – Kommunikation – Kultur – Kommune



© IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG



Ortsentwicklungskonzept
Oberschleißheim

IDENTITÄT & IMAGE
Zukunftsperspektiven für Kommunen



Die eigene Mitte finden... und gestalten!



© IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG



Ortsentwicklungskonzept
Oberschleißheim

IDENTITÄT & IMAGE
Zukunftsperspektiven für Kommunen



Ideenwettbewerb Ortsmitte



Gemeinderat beschließt das weitere Vorgehen



Realisierungsphase

© IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG

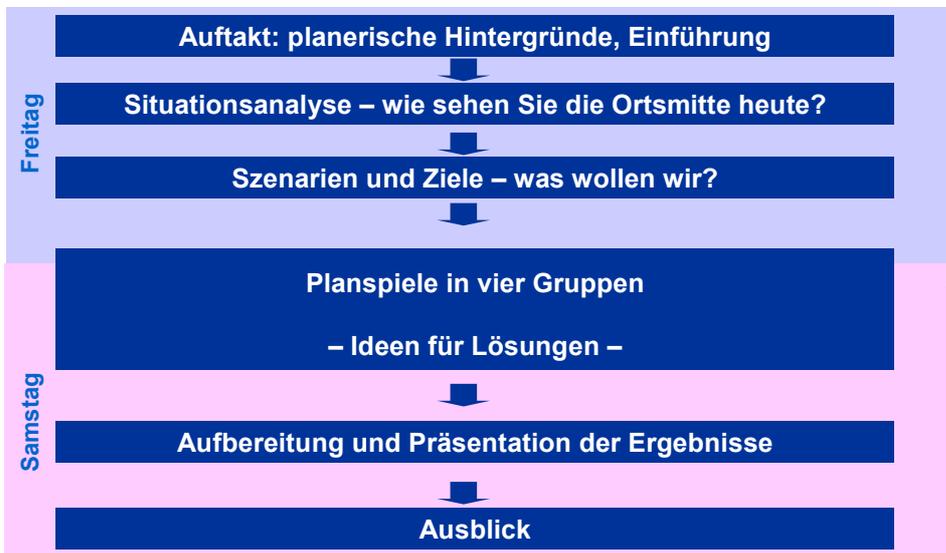


Ortsentwicklungskonzept
Oberschleißheim

IDENTITÄT & IMAGE
Zukunftsperspektiven für Kommunen



Ablauf des Kreativwochenendes



© IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG



Ortsentwicklungskonzept
Oberschleißheim

IDENTITÄT & IMAGE
Zukunftsperspektiven für Kommunen



Ideenwettbewerb Ortsmitte – das Team

Planer / Architekten

- Anke Schuster
- Hans Neumeyer
- Christian Pannenberg
- Arnold Tallavania
- Hans Wagatha

**Verwaltung /
fachl. Unterstützung**

- Bgmin Elisabeth Ziegler
- Michaela Wiencke
- Ralph Meyer
- Josef Schartel
- Heinz Szuggar

Moderation

- Alexandra Koppa
- Roland Eichmann
- Dr. Manfred Miosga
- Bernd Niedermeier

© IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG



Ideenwettbewerb Ortsmitte – die Gruppen

Rote Gruppe (inkl. grün)

- **Anke Schuster**
- **Christian Pannenberg**
- **Bernd Niedermeier**

Blaue Gruppe

- **Hans Neumeyer**
- **Heinz Szuggar**
- **Dr. Manfred Miosga**

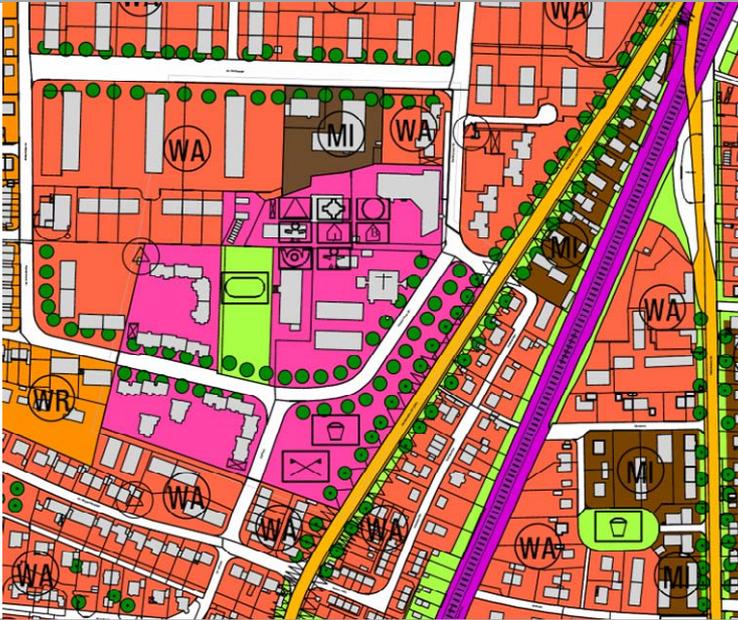
Gelbe Gruppe

- **Arnold Tallavania**
- **Alexandra Koppa**
- **Hans Wagatha**
- **Roland Eichmann**

Präsentation Frau Kastrup

PV Ortsentwicklungskonzept Oberschleißheim

Flächen-nutzungs-plan



3 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München 12.10.2007

PV Ortsentwicklungskonzept Oberschleißheim

Nutzungen



Was soll mit dem Volksfestplatz passieren?

Können die Freiflächen der Schule / des Horts und/oder des Kindergartens für die Allgemeinheit zugänglich und nutzbar gemacht werden?



4 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München 12.10.2007

PV

Ortsentwicklungskonzept Oberschleißheim

Nutzungen



Was soll mit der öffentlichen Stellplatzanlage passieren?

Die kann die Ladenzone attraktiver gemacht werden?



PV

Ortsentwicklungskonzept Oberschleißheim

Nutzungen

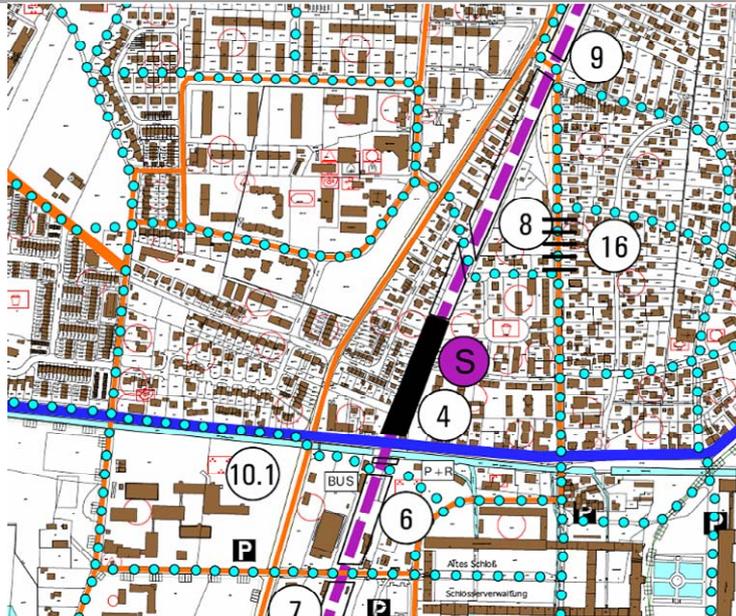
Einzelhandel und Restaurants sind oder waren gut angenommen. Welche Angebote können die Ortsmitte sinnvoll ergänzen?



PV

Ortsentwicklungskonzept Oberschleißheim

Verkehrskonzept



8 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

12.10.2007

PV

Ortsentwicklungskonzept Oberschleißheim

Wegeverbindungen



9 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

12.10.2007

PV

Ortsentwicklungskonzept Oberschleißheim

Wegeverbindungen



10 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

12.10.2007

PV

Ortsentwicklungskonzept Oberschleißheim

Wegeverbindungen



11 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

12.10.2007

PV

Ortsentwicklungskonzept Oberschleißheim

Wegeverbindungen



12 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

12.10.2007

PV

Ortsentwicklungskonzept Oberschleißheim

Der öffentliche Raum - Gestaltqualität



14 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

12.10.2007

PV

Ortsentwicklungskonzept Oberschleißheim

Der öffentliche Raum - Gestaltqualität



15 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

12.10.2007

PV

Ortsentwicklungskonzept Oberschleißheim

Der öffentliche Raum - Gestaltqualität



16 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

12.10.2007

PV

Ortsentwicklungskonzept Oberschleißheim

Der öffentliche Raum - Gestaltqualität



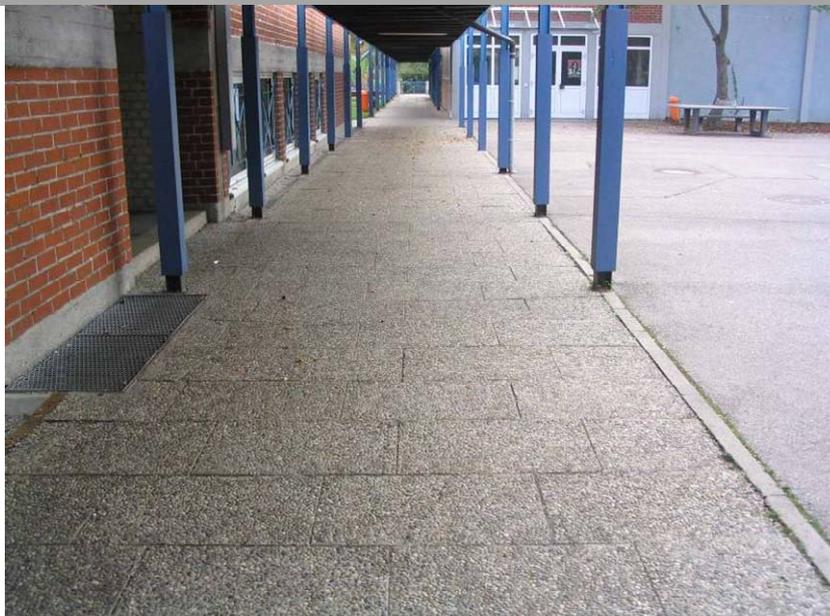
17 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

12.10.2007

PV

Ortsentwicklungskonzept Oberschleißheim

Der öffentliche Raum - Gestaltqualität



18 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

12.10.2007

PV

Ortsentwicklungskonzept Oberschleißheim

Der öffentliche Raum - Gestaltqualität



19 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

12.10.2007

PV

Ortsentwicklungskonzept Oberschleißheim

Der öffentliche Raum - Möblierung



20 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

12.10.2007

PV

Ortsentwicklungskonzept Oberschleißheim

Der öffentliche Raum - Begrünung



21 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

12.10.2007

PV

Ortsentwicklungskonzept Oberschleißheim

Architektur



23 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

12.10.2007

PV Ortsentwicklungskonzept Oberschleißheim

Architektur



24 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München 12.10.2007

PV Ortsentwicklungskonzept Oberschleißheim

Architektur



25 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München 12.10.2007

PV

Ortsentwicklungskonzept Oberschleißheim

Architektur



„Häßliche“, verschlossene Fassaden / Rückseiten vermeiden

Ladezonen gestalterisch integrieren und an der „richtigen“ Stelle platzieren



PV

Ortsentwicklungskonzept Oberschleißheim

Ruhender Verkehr



Wo sollen Autos künftig parken dürfen und wo nicht?



PV

Ortsentwicklungskonzept Oberschleißheim

Ruhender Verkehr

Was passiert mit der Tiefgarage?
Wie kann Sie attraktiver gemacht werden?
Wo soll die Zufahrt sein?



29 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

12.10.2007

Präsentation Herr Schartel

Ortsentwicklungskonzept Ortsmitte finden und gestalten

- **Bebauungsplan Nr. 7** „Baulinienplan Parksiedlung“ aus dem Jahr 1962

Der Bebauungsplan ist u.a. bestimmend für die Straßenführung und die Straßenbreite der Straßen „Am Stutenanger und Am Fohlgarten“, für die Aufteilung der Baugrundstücke, für die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Flächen der Einstellplätze und Garagen.

Ortsentwicklungskonzept Ortsmitte finden und gestalten

- **Bebauungsplan Nr. 8** „Bürgerhaus, Wohngebäude Am Fohlgarten, Kirche St. Wilhelm und Schulgelände“ aus dem Jahr 1976 (erste Entwürfe aus dem Jahr 1972)
- Festlegung des Bauraums für ein Verwaltungsgebäude (Rathaus) mit Tiefgarage GRZ 0,4 / GFZ 1,1 / V Vollgeschosse / geschlossene Bauweise, Flachdach. → Errichtet wurde ein Bürgerhaus ohne Tiefgarage
- Keine Festsetzungen zum Ladenzentrum Am Stutenanger → § 34 BauGB

Ortsentwicklungskonzept Ortsmitte finden und gestalten

Es gab bereits ein städtebauliches Konzept und einen
Bebauungsplanentwurf zum Bahn i. Tunnel.

Ortsentwicklungskonzept Ortsmitte finden und gestalten

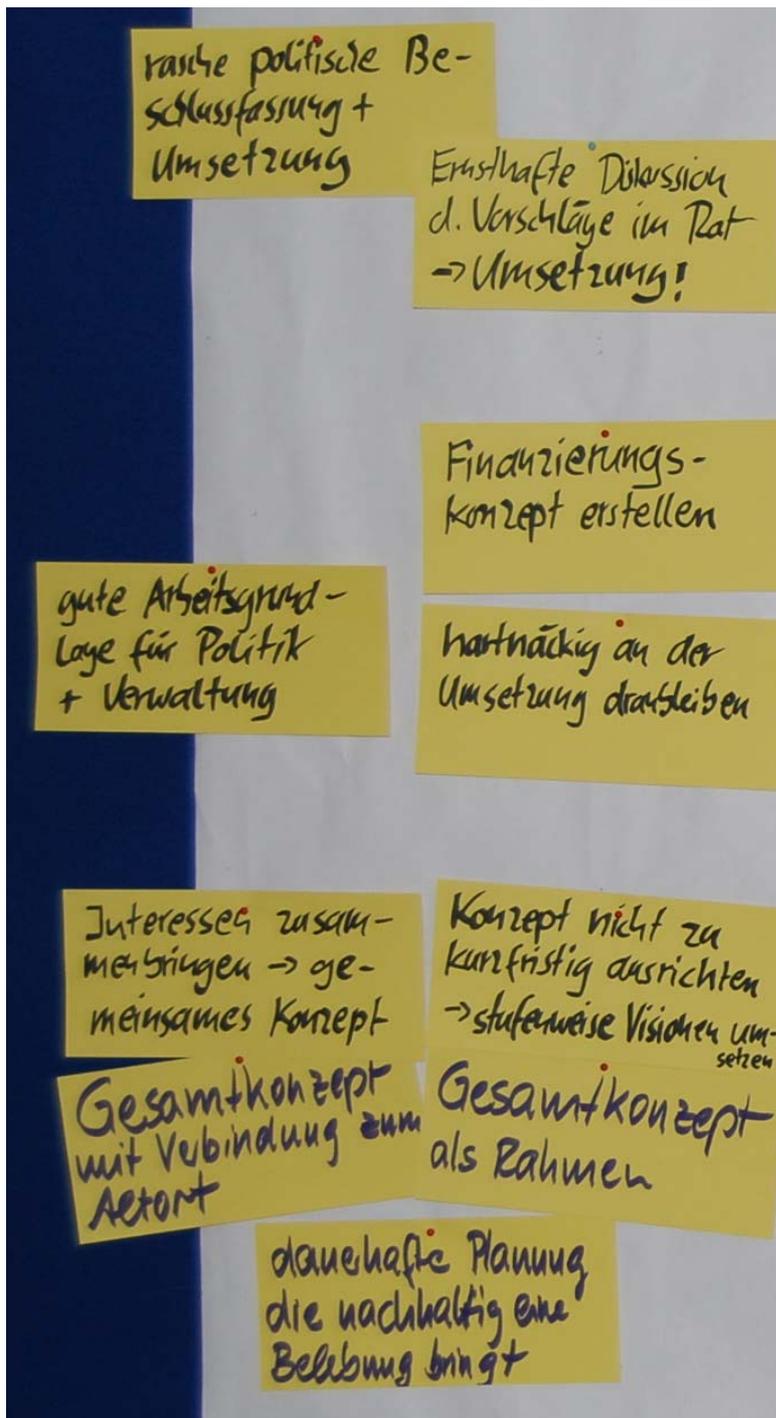
Aktuelle Beschlusslage zum Verkehrskonzept:
An der Verlegung der Staatsstraße wird festgehalten.
Beschlüsse für die Autobahnparallele werden
zurückgestellt.

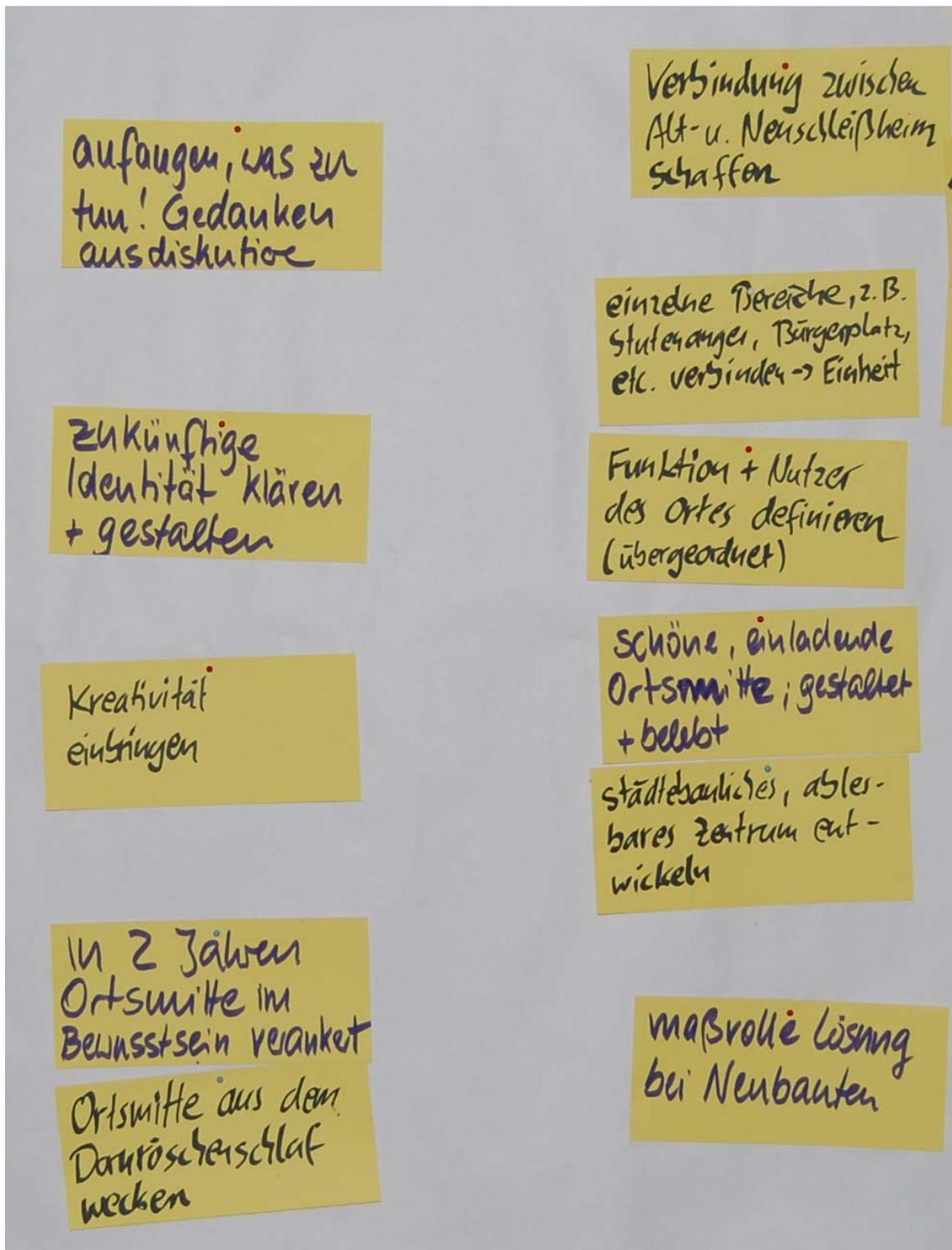
Die Gemeinde fordert im Rahmen des
Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der A 92
die Autobahnanschlussstellen Feldmoching und
Mittenheim

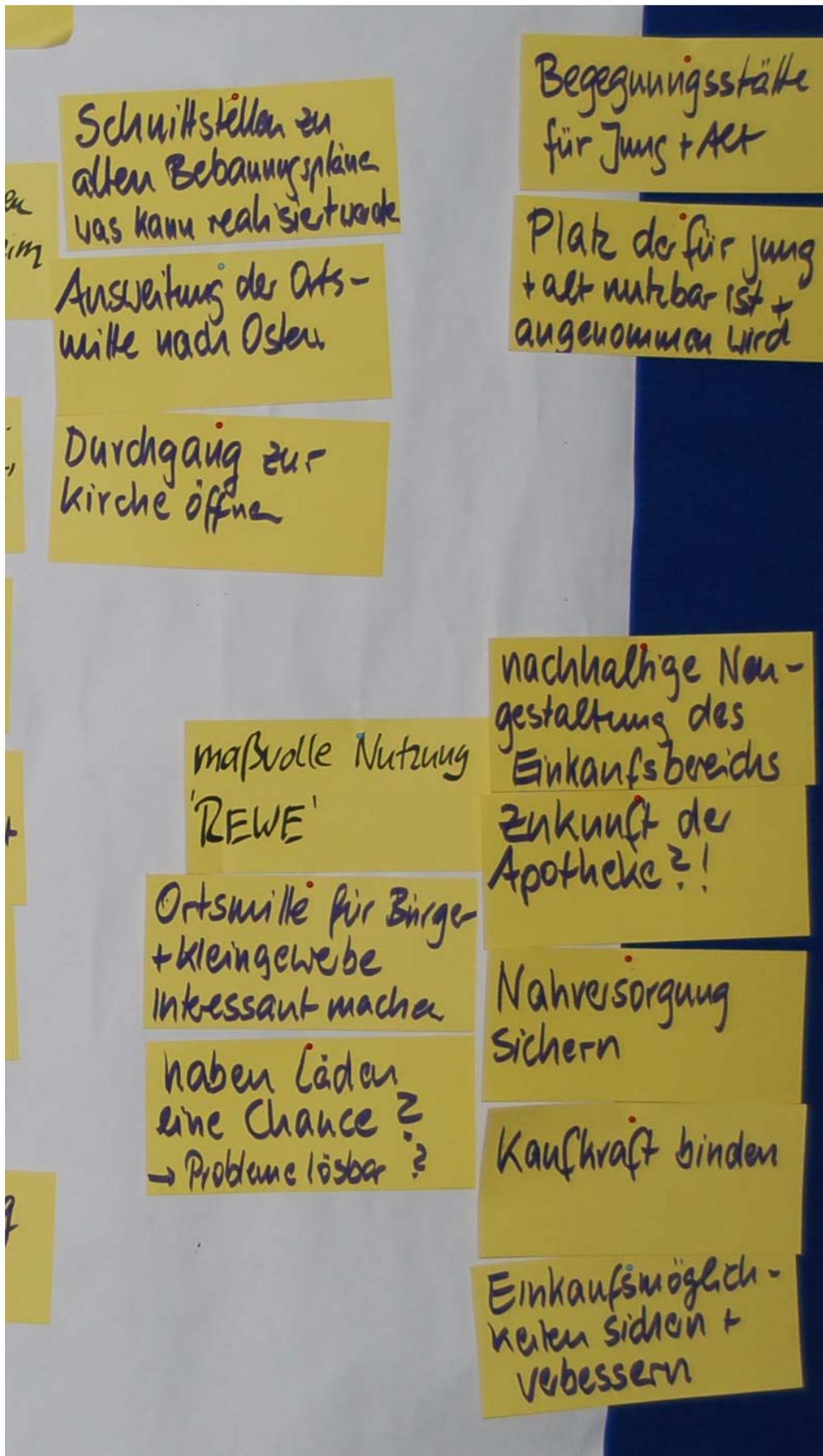
2. Bestandsanalyse

In einer ersten Vorstellungsrunde erzählten die Teilnehmer mit welchen Erwartungen Sie in dieses Kreativwochenende gehen. In einem weiteren Schritt wurden die Teilnehmer gebeten eine Einschätzung der Situation „Wie sehen Sie die Ortsmitte heute?“ vorzunehmen und Handlungsbedarfe zu benennen. Danach wurde überlegt, was passiert, wenn nichts passiert. (Siehe Abbildungen auf den folgenden Seiten).

Erwartungen







Bestandsanalyse: Was finden wir heute vor?

- Durchgangsverkehr
- Ungeordnet
- Unattraktiv, ungepflegt
- Wenig einladend
- Trostlos, unmaßstäblich, „unmenschlich“
- Verstreute Nutzungen
- Wenig verbundene Einzelelemente
- Kaum Kopplungsaktivität
- Keine positiven Wechselwirkungen
- Wenig Interesse an Ortsmitte?!
- Wohnen im Umfeld → schwierige Sozialstruktur
- Mischarchitektur, teilweise abstoßend
- Bauliches Zeichen fehlt
- Platz ist versteckt
- Wenig genutzte Tiefgarage
- „Park“siedlung: Diskrepanz zwischen Begriff und Realität
- Straße und Bahn als Barriere & Grenze zur Ortsmitte

„Was passiert, wenn nichts passiert?“

- REWE trägt sich immer weniger
- Minderwertige Nutzungen ziehen ein → „Downgrading“
- Verfall des Niveaus
 - „Kippen“
 - Hasenberg II
 - Slums
- Kriminalität steigt (hängt mit Bewohnerstruktur zusammen)
- Verlierer in der Konkurrenz zu anderen Orten/ Plätzen
- Verlust an Frequenz und Belebung
- Abnehmendes Niveau der Architektur insgesamt
- Architektonisches Sammelsurium bleibt/ nimmt zu
- Auswirkung auf Gesamtgemeinde → unattraktiver Ort

3. Ideen und Gedanken

Agenda-Arbeitskreis

- Öffnung des REWE-Gebäudes in Richtung Bürgerplatz
- Der Parkplatz des Bürgerzentrums sollte nicht den Nutzern der Geschäfte zur Verfügung stehen. Stattdessen:
 - Nutzung von Tiefgaragenstellplätzen
 - Anfahrt vom Stutenanger aus
 - Einrichten von Kurzparkzonen für die Kunden der Geschäfte

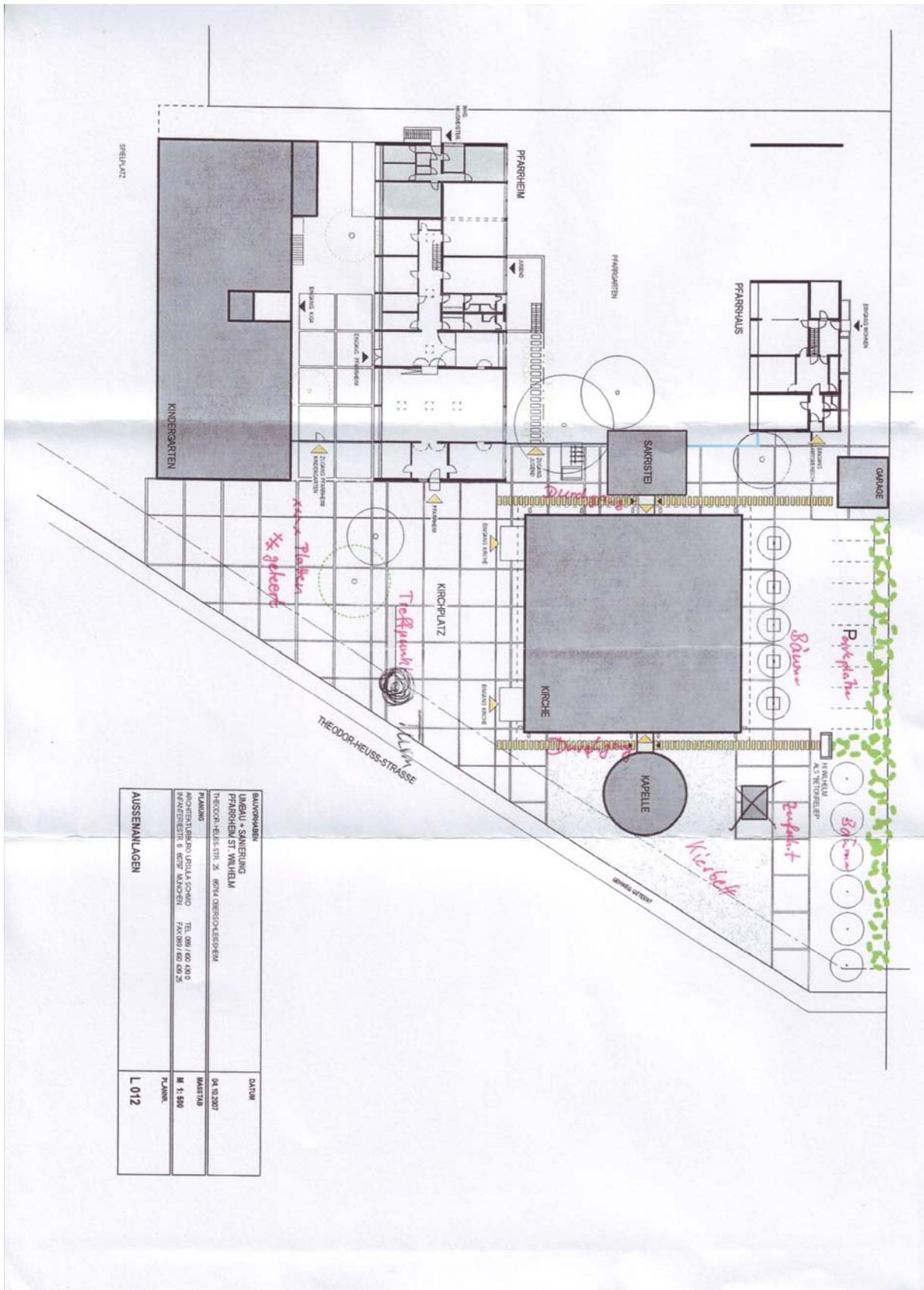
Architekten-Arbeitskreis (Maßnahmenkatalog)

Ortsmitte Oberschleißheim in der Parksiedlung -Planungshilfen und Lösungsansätze als Diskussionsgrundlage:

- **Verkehrsprobleme lösen** –Lärmschutz und Sicherheit im Straßenverkehr
 - LKW's nur für die Zulieferung zulassen
 - Umgriff des zu überarbeitenden Bereiches weiträumig betrachten
 - Standortprüfung des Vollsortimenters, gegebenenfalls Grundstückstausch
- **Wegenetz schaffen** - Anbindung Altschleißheim-neue Ortsmitte
 - Durchlässigkeit der trennenden Bahnlinie und Feierabendstraße zwischen Altschleißheim und der neuen Ortsmitte verstärken
 - Umgriff des zu überarbeitenden Bereiches weiträumig betrachten
 - Entfernen von unerwünschten, Grenzen ziehendem Gebüsch, Zäunen etc: Sichtbeziehungen (wieder)herstellen
- **Anspruchsvolle Architektur verlangen** - Städtebauliche Akzente
 - Umgriff des zu überarbeitenden Bereiches weiträumig betrachte
 - Modell (Flächen, Massen, Höhenentwicklung) in die Überlegungen einbeziehen
- **Begegnungen fördern** - Anziehende gruppenorientierte Treffpunkte
 - konfliktarme Zonen
 - Alten Bahnhof als Begegnungsstätte für Jugendliche herrichten: Probenräume, Disco etc. wirken hier nicht belästigend
 - Orientierung/Sonnenstand in die Überlegungen einbeziehen
- **Parkidee wieder entdecken** - Zeitgemäße Umsetzung ehemaliger Zielsetzungen der Parksiedlung
 - Ortsmitte ist „Herz“ des Parks: Belebung mit Cafes, Eisdielen etc.
 - Elemente eines modernen Parks addieren
 - Maßnahmen zum verzögerten Abfluss des Regenwassers als Gestaltungselemente nutzen: z.B. Rinnen, Wasserwegführungen, Stufen
 - Wegführung im Park: z.B.: Öffnung der Verbindung über das Schulgelände

Planungen Umbau & Sanierung Pfarrheim St. Wilhelm

Siehe Abbildung nächste Seite



BÄUVERFAHREN	UMBAU + SANIERUNG	DATEI
	Pfarrheim St. Wilhelm	
	Theodor-Heuss-Str. 2, 8074 Gernsheim	
PLANNUMMER		04.10.2007
ARCHITECTURBÜRO	DR. G. LANG	MASTAB
INVALENTENSTR. 8, 8074 MÜNCHEN	TEL. 089 / 489 2183	M 1:500
	FAX 089 / 489 20 25	PLANNR.
AUSSENANLAGE		L 012

Freitag, 12. Oktober 2007/ Samstag, 13. Oktober 2007

4. Ergebnisse der Gruppenarbeit

Am Freitag wurden die Teilnehmer in drei Gruppen (gelb, blau, rot) zu je ca. 8-10 Leuten eingeteilt. Jeder Gruppe wurden zwei Planer/fachl. Begleiter und ein bis zwei Moderatoren zugeteilt.

Auf Basis der Ist-Analyse und des vorliegenden Materials wurden in jeder Gruppe Zielvorstellungen für die neue Ortsmitte entworfen. Durch gemeinsames Durchdenken und Skizzieren verschiedener Lösungsvarianten überlegte sich die Gruppe einen Weg zur Realisierung der Zielvorstellungen. Dabei wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen beachtet. Außerdem wurden die Anforderungen der REWE Investorengruppe (vorgestellt von Hr. Höldrich) bei allen drei Gruppen in die Überlegungen mit aufgenommen.

Kriterien:

- Mindestverkaufsfläche von 1.200 m², insgesamt ca. 1.800 m² (ebenerdig)
- Bereitstellung von 60-80 ebenerdigen Parkplätzen
- Gewährleistung einer funktionierenden Anlieferung

Samstag Früh wurden die Planspiele in den Gruppen fortgeführt, nachmittags präsentierten die Gruppen ihre Planungen im Plenum.

Gelbe Gruppe

Name	Funktion
Alois Ebersberger	Pfarrer St. Wilhelm
Werner Grundler	Bürger
Cornelia Holzer	Bürgerin
Dieter Jahr	Bürger
Anton Meyer	Gemeinde Oberschleißheim, Bürger
Arnold Tallavania	Architekt, fachl. Begleitung
Hans Wagatha	Architekt, fachl. Begleitung
Roland Eichmann	Moderation
Alexandra Koppa	Moderation



Arbeitshypothesen

- Verbindungen schaffen zwischen den verschiedenen Orten + Altschleißheim
- Zeitgemäße Architektur → evtl. „Schloss-Elemente“
- Erlebnischarakter, der Identität schafft: „Wohlfühl-Charakter“
- „Menschliches Maß“
- Schwerpunkt: Versorgungsfunktion der „Immobilien“
- Grüne Inseln schaffen
- Engere Ortsmitte verkehrsberuhigt

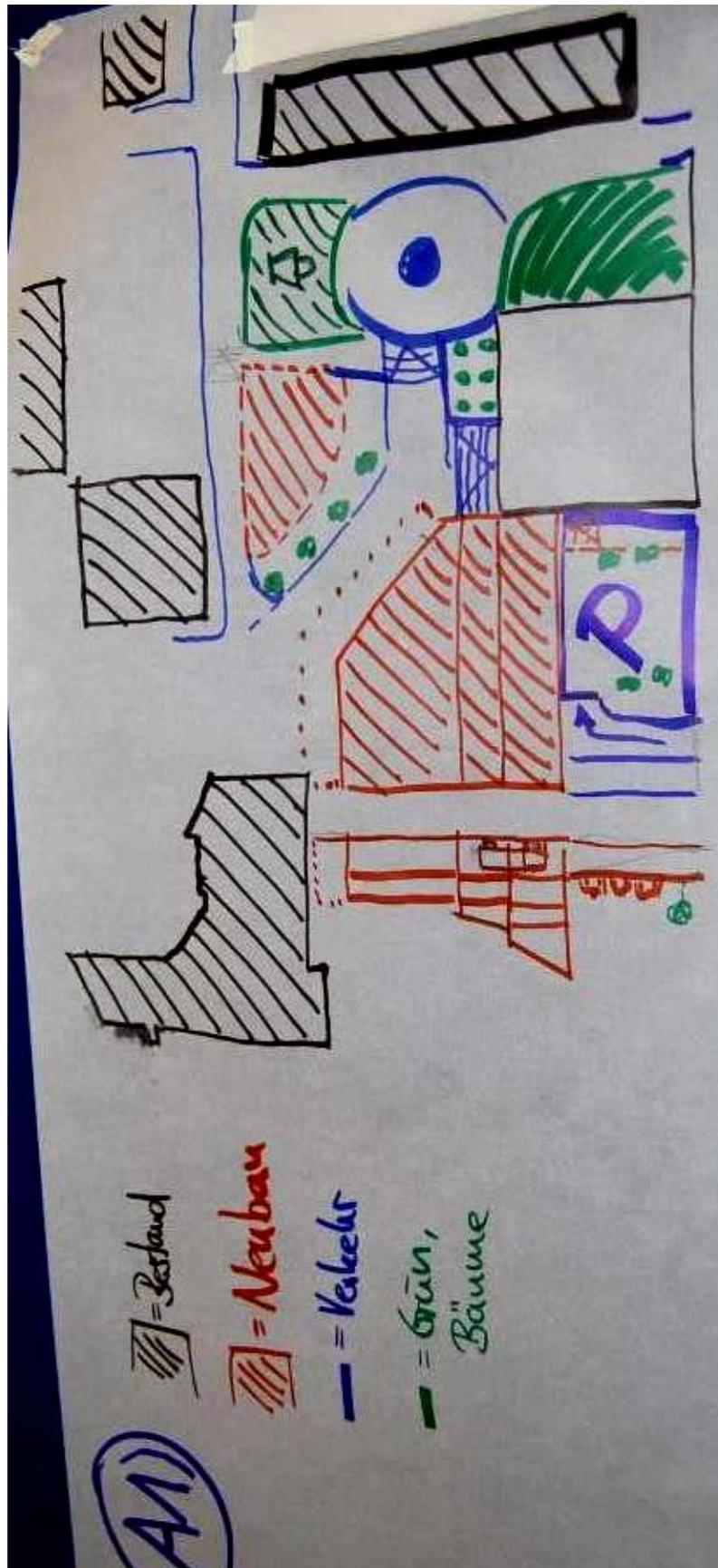
Vision 1 (Abbildung nächste Seite)

- Spatenareal bleibt so wie es ist
- Offenheit: Orientierung REWE zum Bürgerplatz und Stutenanger
- Anlieferung REWE & Lager in Untergeschoss verlagern
- Zweigeschossigkeit:
 - REWE „oben“
 - Kleine Läden „unten“
- Glasarkaden schließen REWE zum Platz/Stutenanger hin ab
- „Amphitheater-Effekt“ beim Zugang über Stutenanger 6 (Treppen mit Wasserspiel, Rampen, etc.)
- Idee: Wasser als Gestaltungselement (Wasserlauf von Tiefgarage bis zur Kirche)

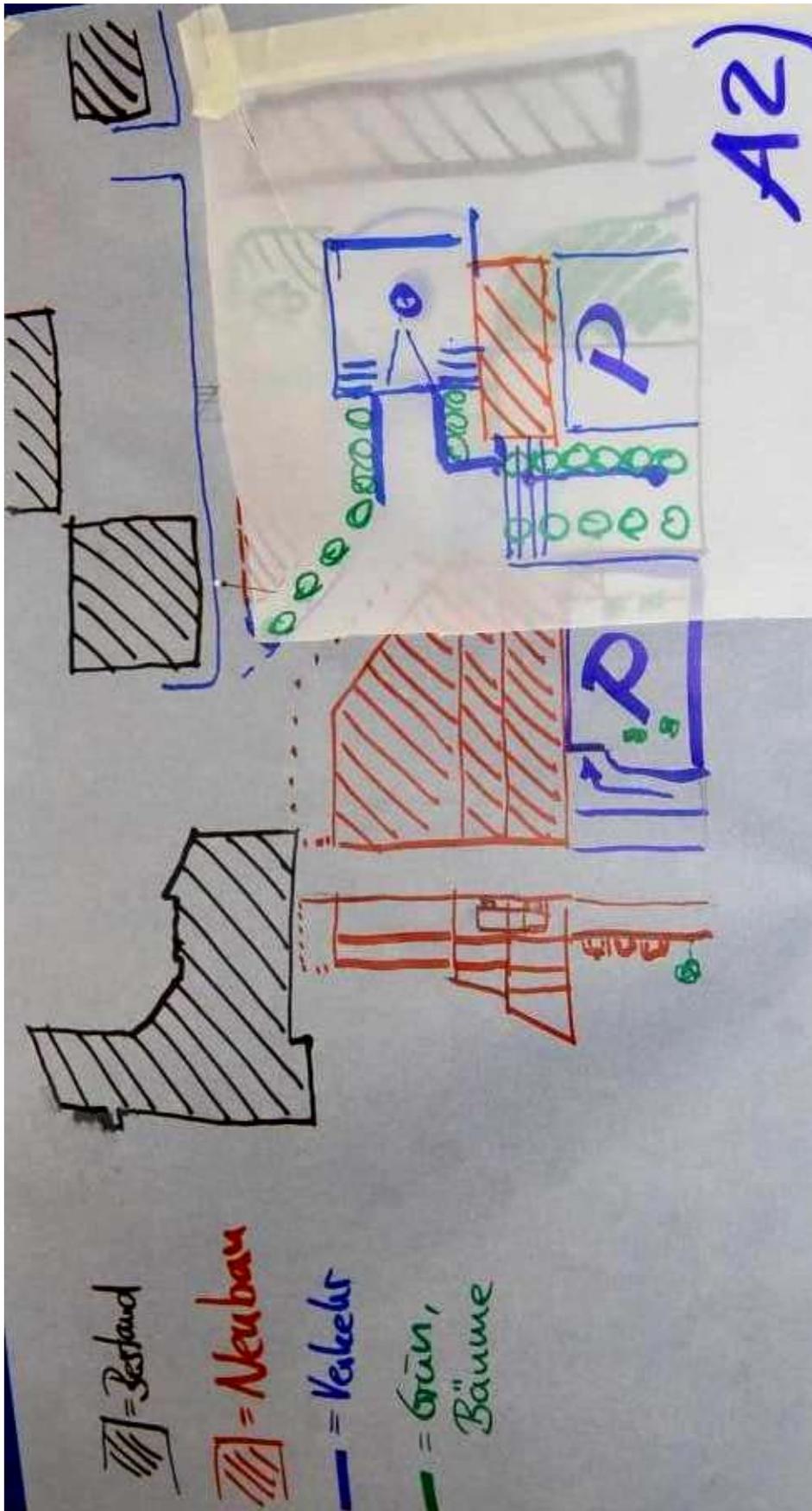
Vision 2 (Abbildung übernächste Seite)

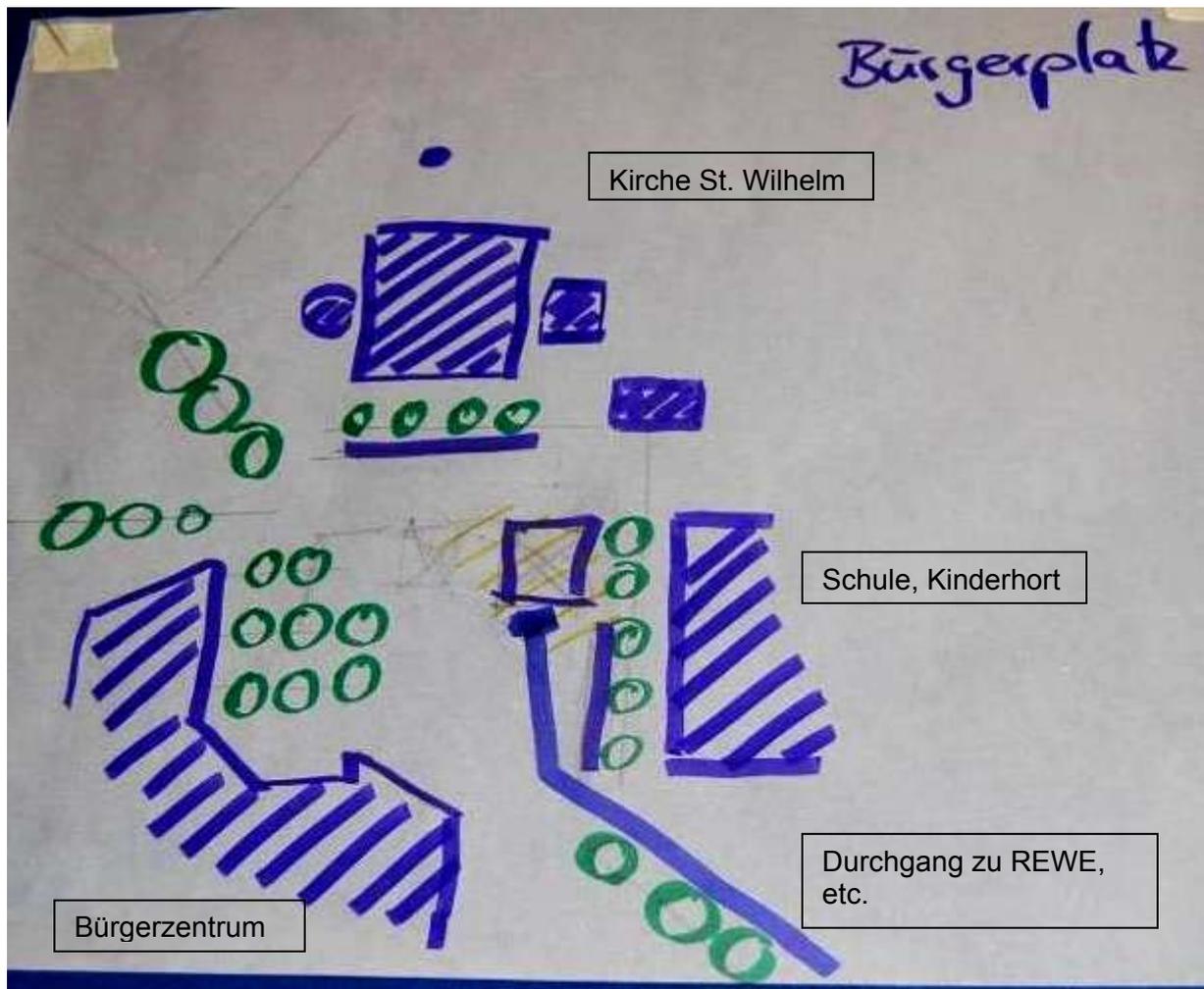
- Spatenareal bleibt wird neu beplant
- Ausführung wie unter Vision 1 +zusätzlich
 - Hauptzugang zu Platz schaffen
 - Zusätzliche Parkplätze für REWE ebenerdig zur Verfügung stellen
 - Weiteres Gebäude zur Platzbegrenzung
 - Tor zum Platz wird vor Stutenanger 6 gesetzt

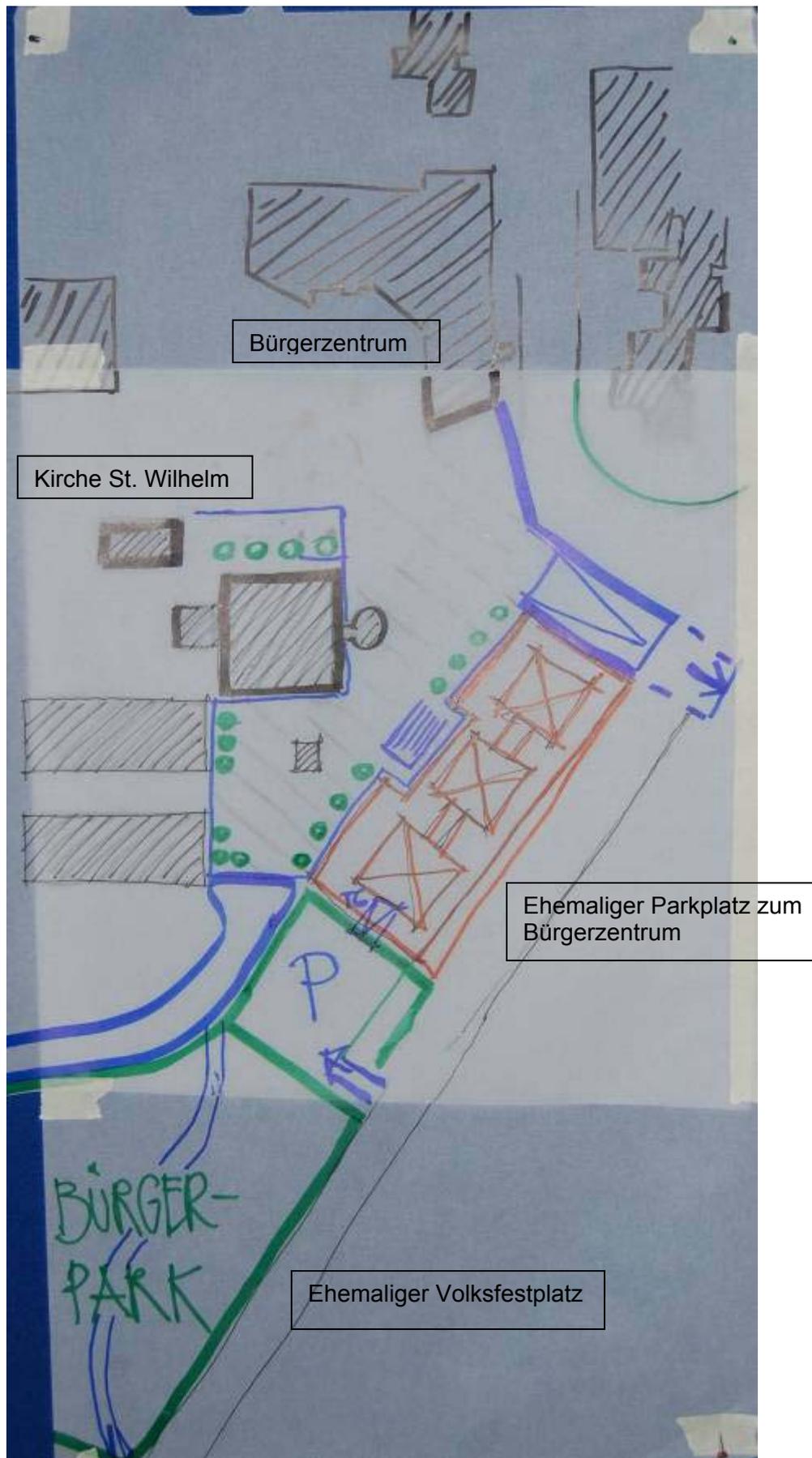
Vision 1



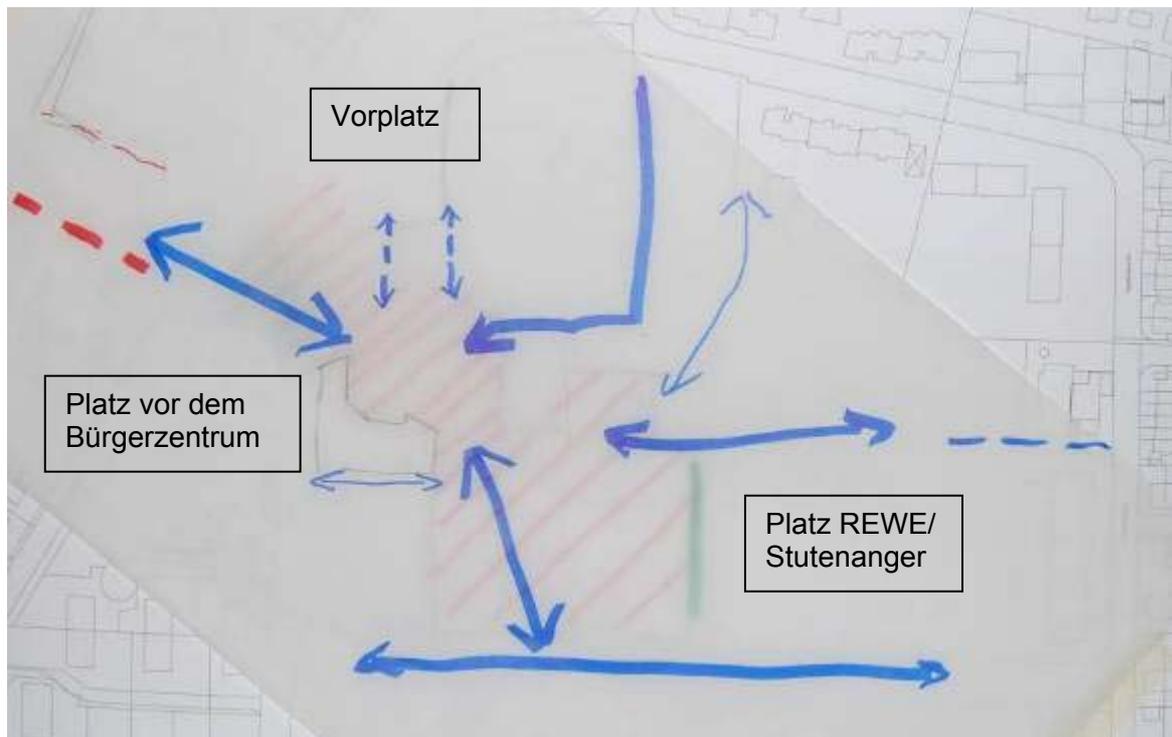
Vision 2







Wegebeziehungen



Blaue Gruppe

Name	Funktion
Dr. Peter Lemmen	Gemeinderat
Renate Hahn	Bürgerin
Ulrich Hahn	Bürger
Wolf-Dieter Waag	Vorstand Gewerbeverband Oberschleißheim
Emil Köbele	Gemeinderat
Stefan Vohburg	Student der Landschaftsarchitektur, Bürger
Heinz Szuggar	Gemeinde Oberschleißheim, fachl. Begleitung
Hans Neumeyer	Architekt, fachl. Begleitung
Manfred Miosga	Moderation



Arbeitshypothesen, Was wollen mit der „neuen Mitte“ erreichen?

- Attraktive, maßstäbliche städtebauliche Ordnung
- Verbindungen im Innenbereich, Durchlässigkeit
- Anbindung + Zugänglichkeit von Außen
- Großräumiges Gesamtkonzept → Achsen, Zusammenhänge
- Sichtachsen + Raumkanten hervorheben
- Funktionale Aufwertung
 - Öffentliche Einrichtungen
 - Dienstleistung + Versorgung (Café, Eisdiele)
- Anlässe bereithalten, die einladend hinzukommen
- Kopplungsmöglichkeiten schaffen
- Verkehrsberuhigt + lärmgeschützt
- Nahversorgung
 - Vollsortiment + Lebensmittel
 - Ergänzende Sortimente des mittelfristigen Bedarfs (Mall, kleinere Strukturen)
- Parken ordnen
- Barrierefreiheit
- Park-Gedanken aufgreifen
- Verweilen, Dauer erhöhen, beleben

Vision 1: „Rappen“ als ebenerdiges Parken

- Aufgeständertes Gebäude im nördlichen Teil, analog Stutenanger 6
- Hufeisenstruktur nach Norden
- Option: Halb-Tiefgarage für Dienstleister und Nutzer, sowie Besucher des Bürgerzentrums (nicht für den Lebensmittelmarkt, wenn auf dem „Rappen“-Gelände und der Straße genug ebenerdiges Parken vorhanden)

Vision 2: REWE-Areal

- Neubau 1.800 m² NNF
- 2. Baukörper mit Läden und Dienstleistern
- neue Platzsituation
- evtl. Glasdach oder Arcaden
- Halbgarage; leicht versenkte offene Tiefgarage unter REWEmarkt + Kurzparken im Straßenraum
- Arcadenvorbauten am Stutenanger 6
- Laubengänge

Vision 3

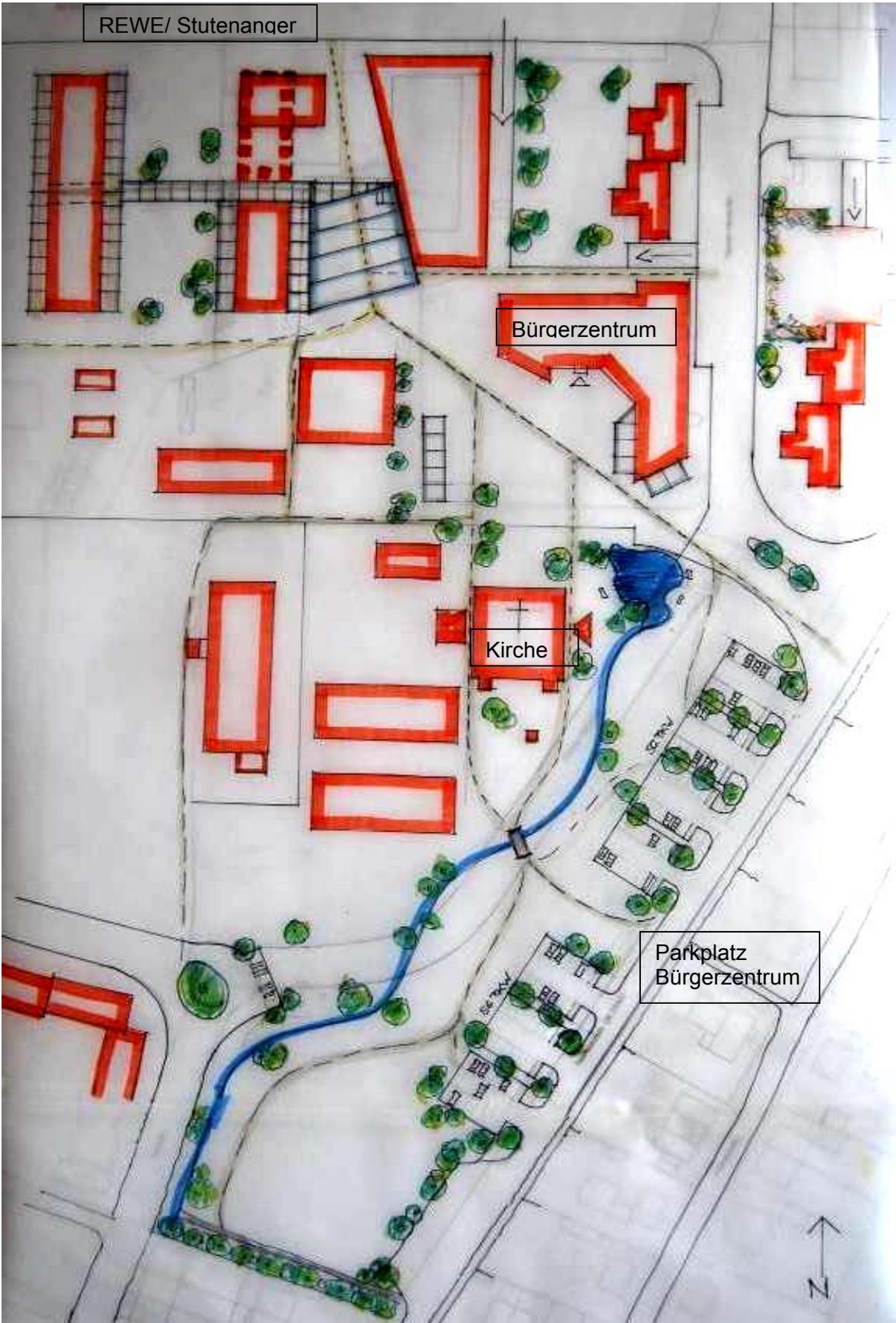
- Sichtachse Bürgerplatz auf Neubau Dienstleistungszentrum
- Verbindung zum Stutenanger 6 → optische Anbindung durch Pergolen (luftig, Stahl-Glas)
- Halbgarage nimmt Senke auf
- Recycling-Hof neu positionieren und absenken
- Parkbucht Nähe Kirche/Kindergarten
- Volksfestplatz multifunktional nutzbar machen

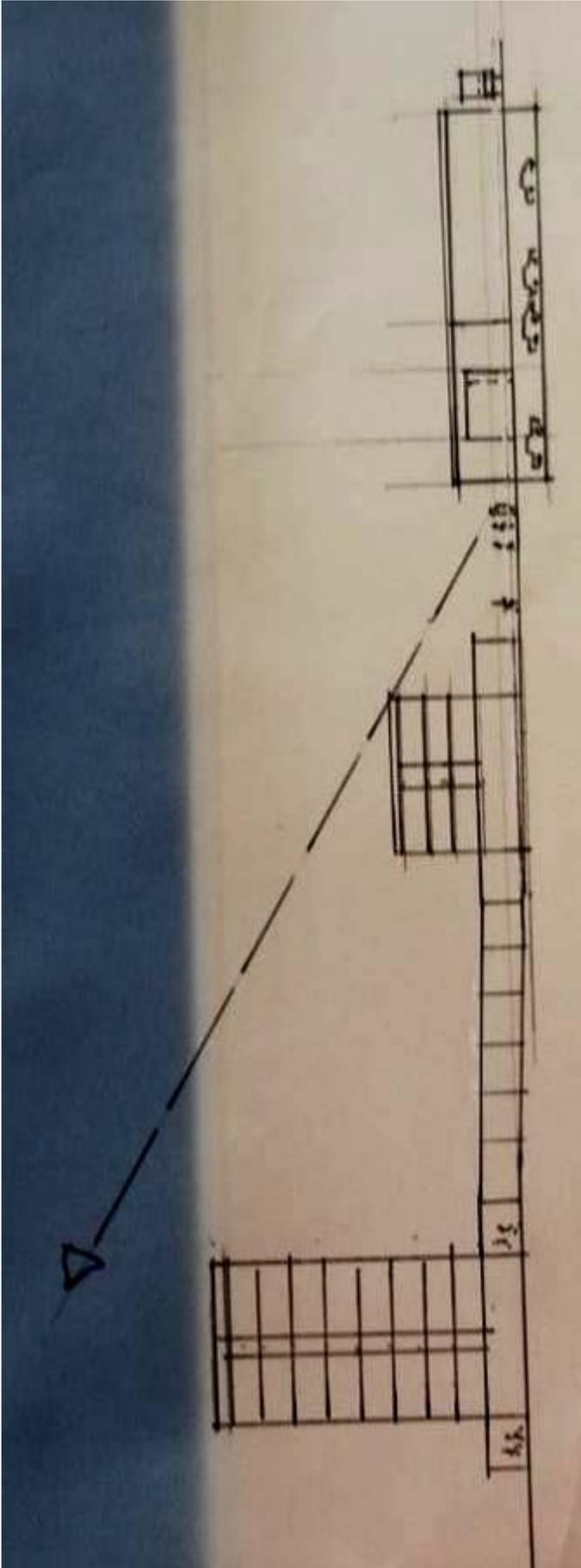
Vision 4: Bürgerplatz und Bürgerzentrum

- Verbindung zum neuen Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum eröffnen
- „grüne Mauern“ beseitigen
- Luftige Marktstände fassen den Platz
- Kleinsteinpflaster ersetzen oder zumindest strukturieren
- Einheitlichen Belag, evtl. Entsiegelung?

Vision 5: Parkplatz Kirche-Bürgerpark

- Feierabendstr. Optisch unterbrechen mit Platzfolge
- Öffnen auf Höhe Zugang Ortsmitte/Kirche
- Parkplätze von Feierabendstr. Erreichbar
- Theodor-Heuss-Str auflassen → umgestalten zu Bürgerpark: zusammenhängendes Ensemble Volksfestplatz-Spielgelände-Park-Kirchvorplatz
- Bachlauf (abgezweigter Isarbach) gliedert Park
 - Anknüpfen an wasserbauliche Tradition Oberschleißheims
 - neue Bedeutung für „Park“-siedlung





Rote Gruppe

Name	Funktion
Peter Benthues	Gemeinderat
Casimir Katz	Agenda21
Hans-Joachim Reise	Inhaber Phönix-Apotheke am Stutenanger
Marita Pichon	Bürgerin
Dr. Klaus Hornung	Gemeinderat
Christian Pannenberg	Architekt, fachl. Begleitung
Anke Schuster	Architekt, fachl. Begleitung
Bernd Niedermeier	Moderation



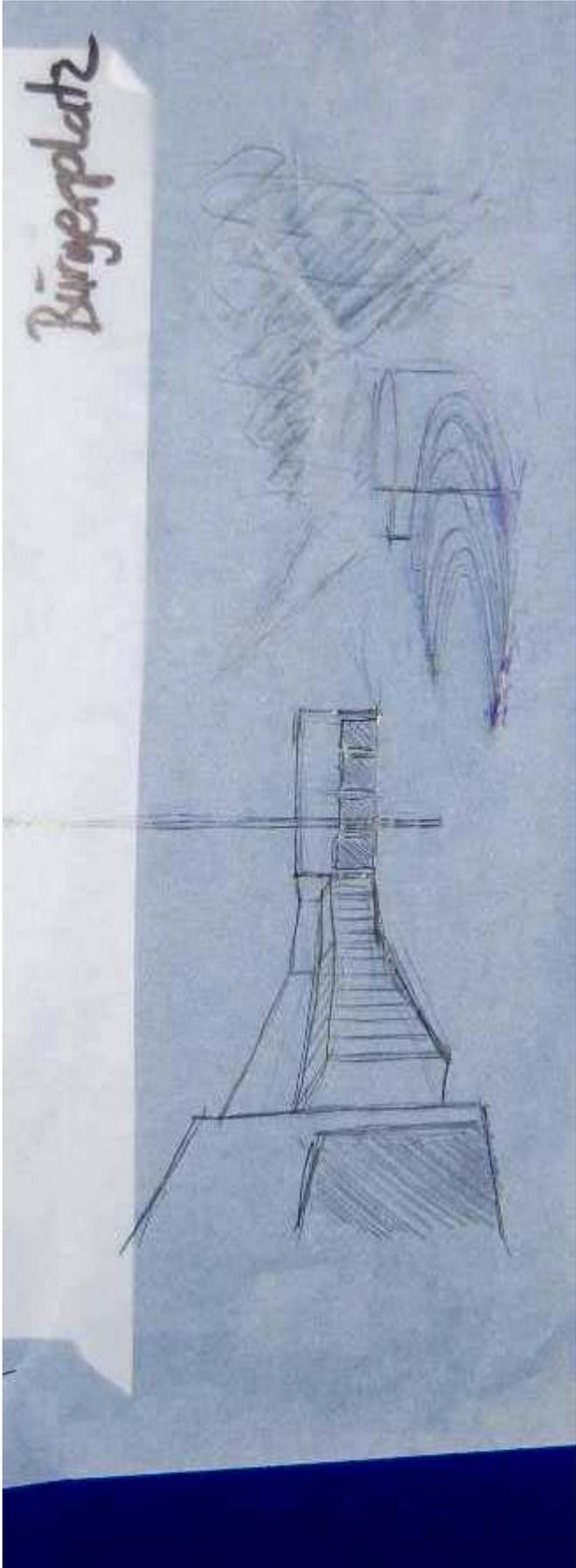
Arbeitshypothesen, Was erwarten wir von der neuen Ortsmitte?

- Zugänglichkeit von allen Seiten
 - Anbindung Altschleißheim
- Hinführendes Wegesystem
- Durchgängigkeit
- Blickbeziehungen + „Ausrufezeichen“
- Ablesbarkeit der Ortsmitte im Freiraum
- Kritische Masse an Einzelhandel und Dienstleistungen
- Gastronomie (Café, Bistro)
- Raum zwischen Bürgerzentrum und Kirche neu gestalten
- Umschlag auf oberirdischen Parkplätzen erhöhen

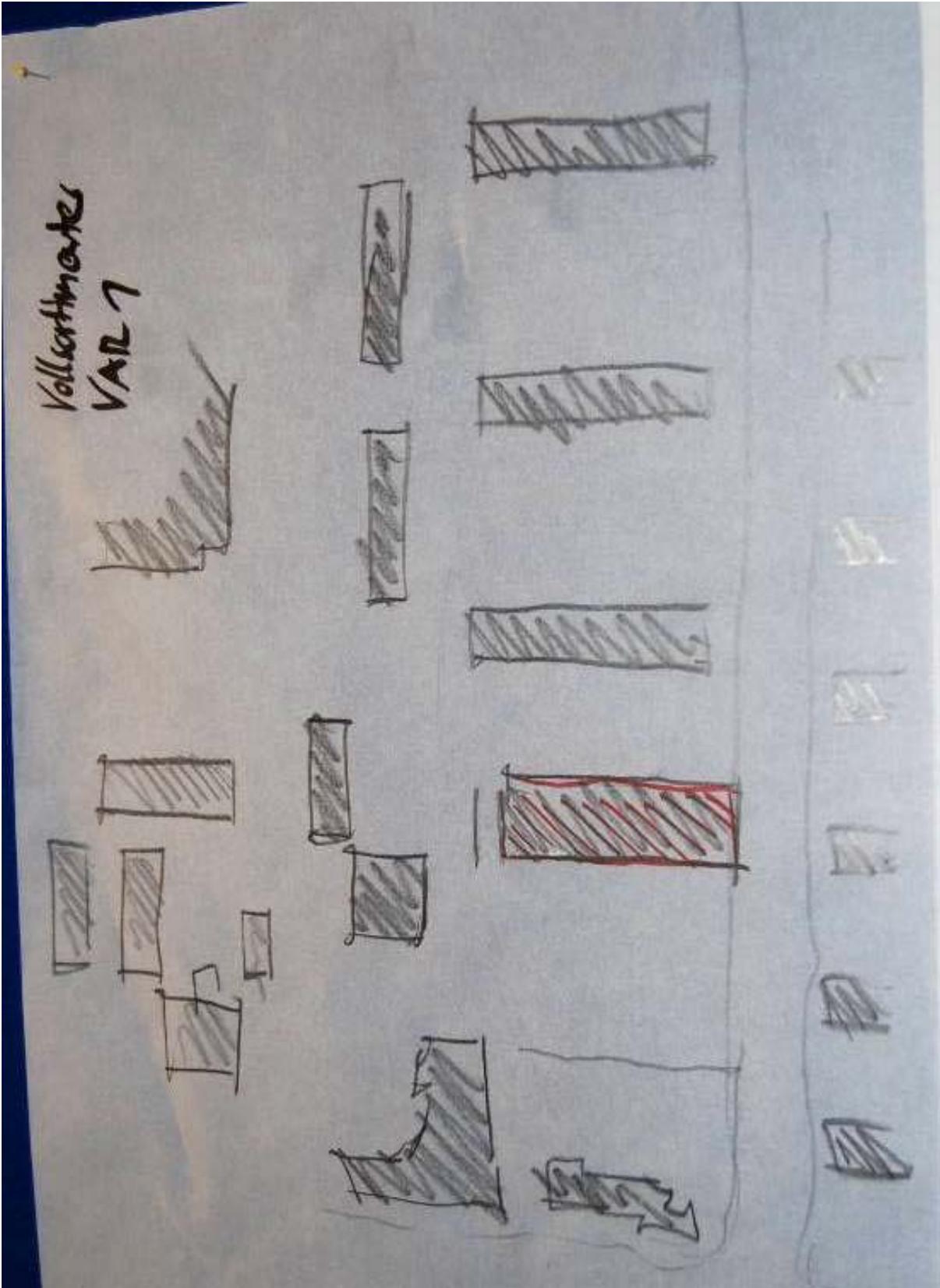
Vision 1: Bürgerplatz

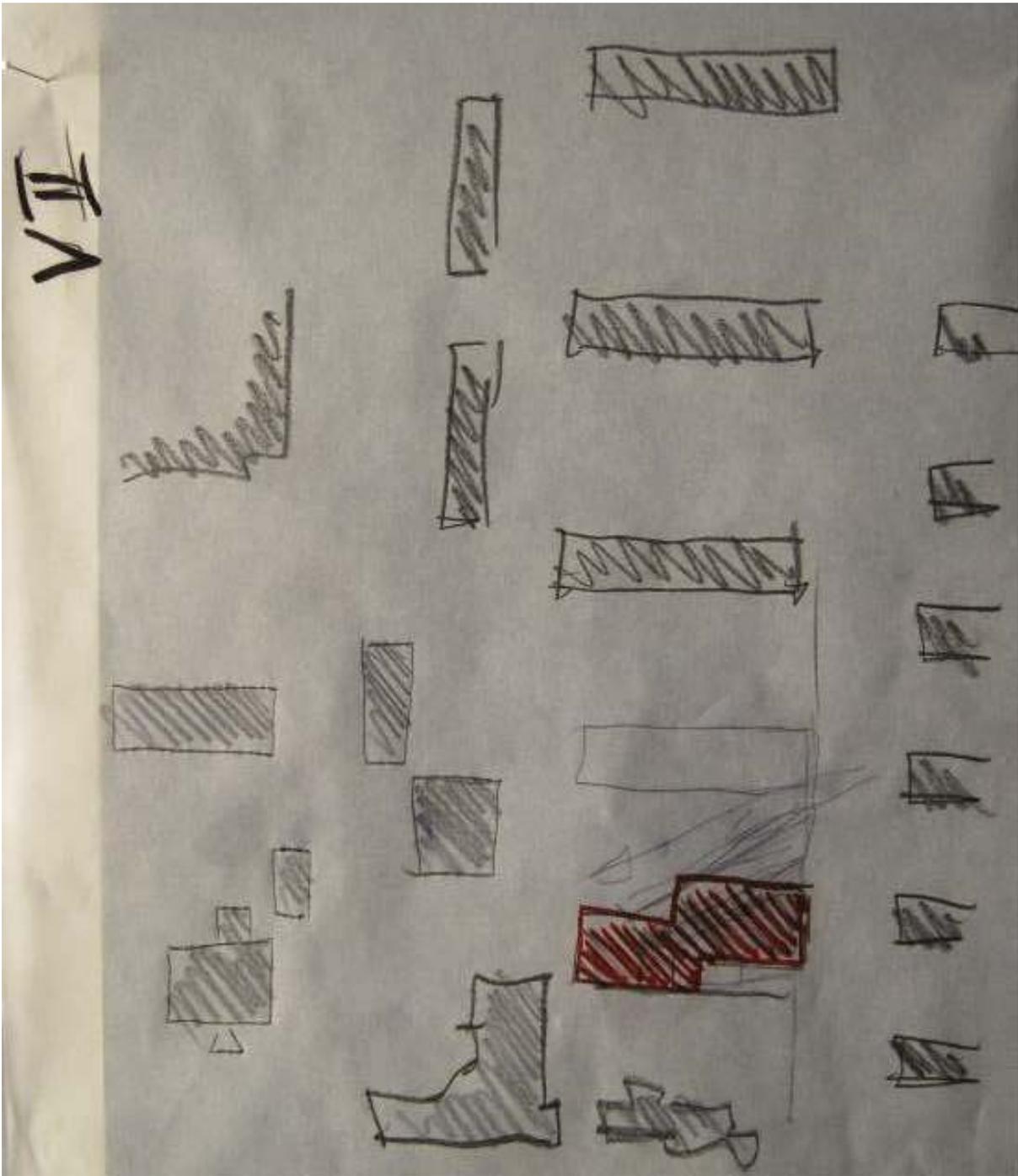
- „Amphitheater“ mit zeltartiger Überdachung als Gegenpol zum Bürgerzentrum → damit rückt Maibaum in die Mitte
- Einen Platz schaffen
 - Grünstruktur neu ordnen
 - Einheitlicher Belag
- Mauer + Sträucher zur Kirche hin entfernen

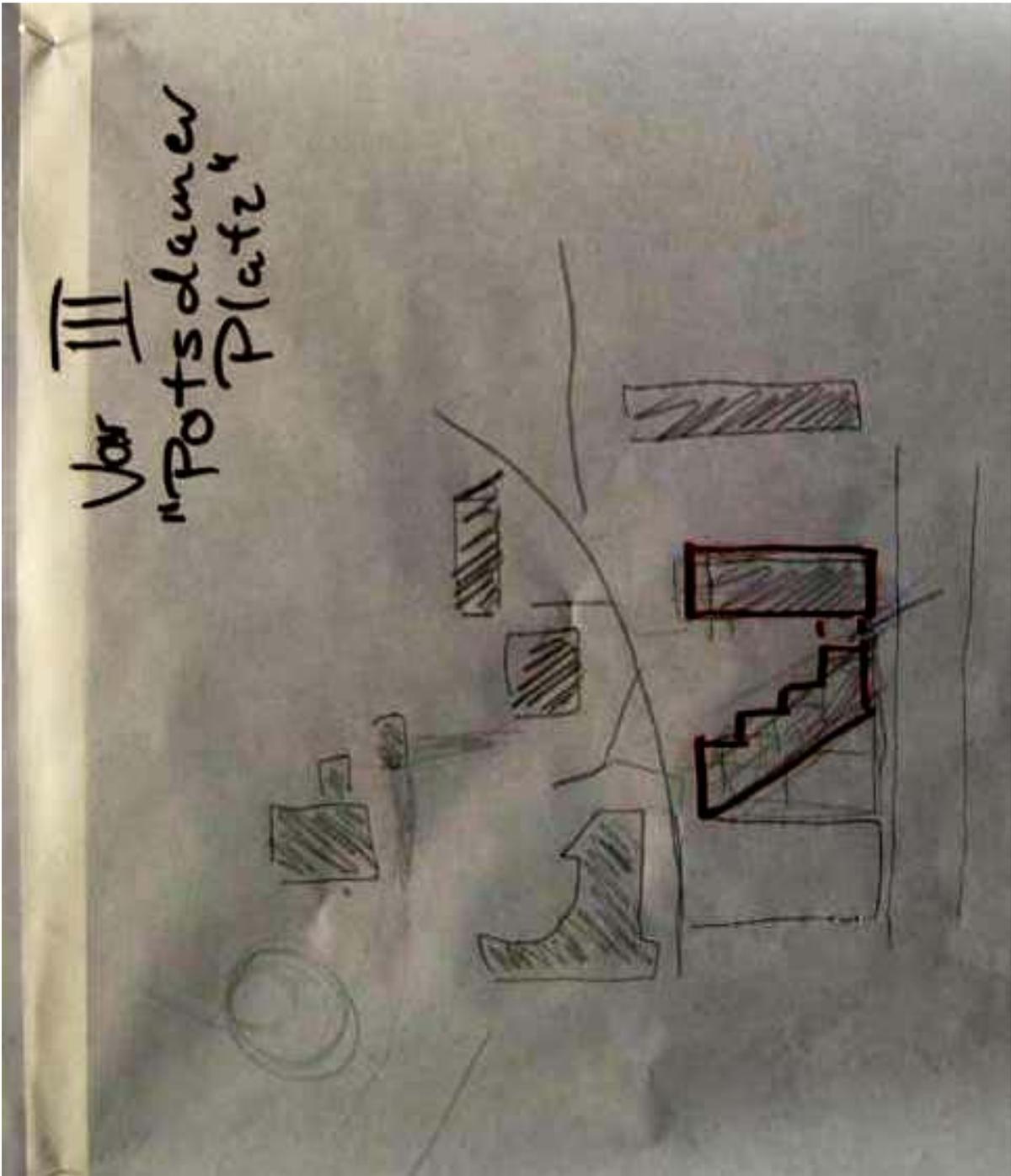


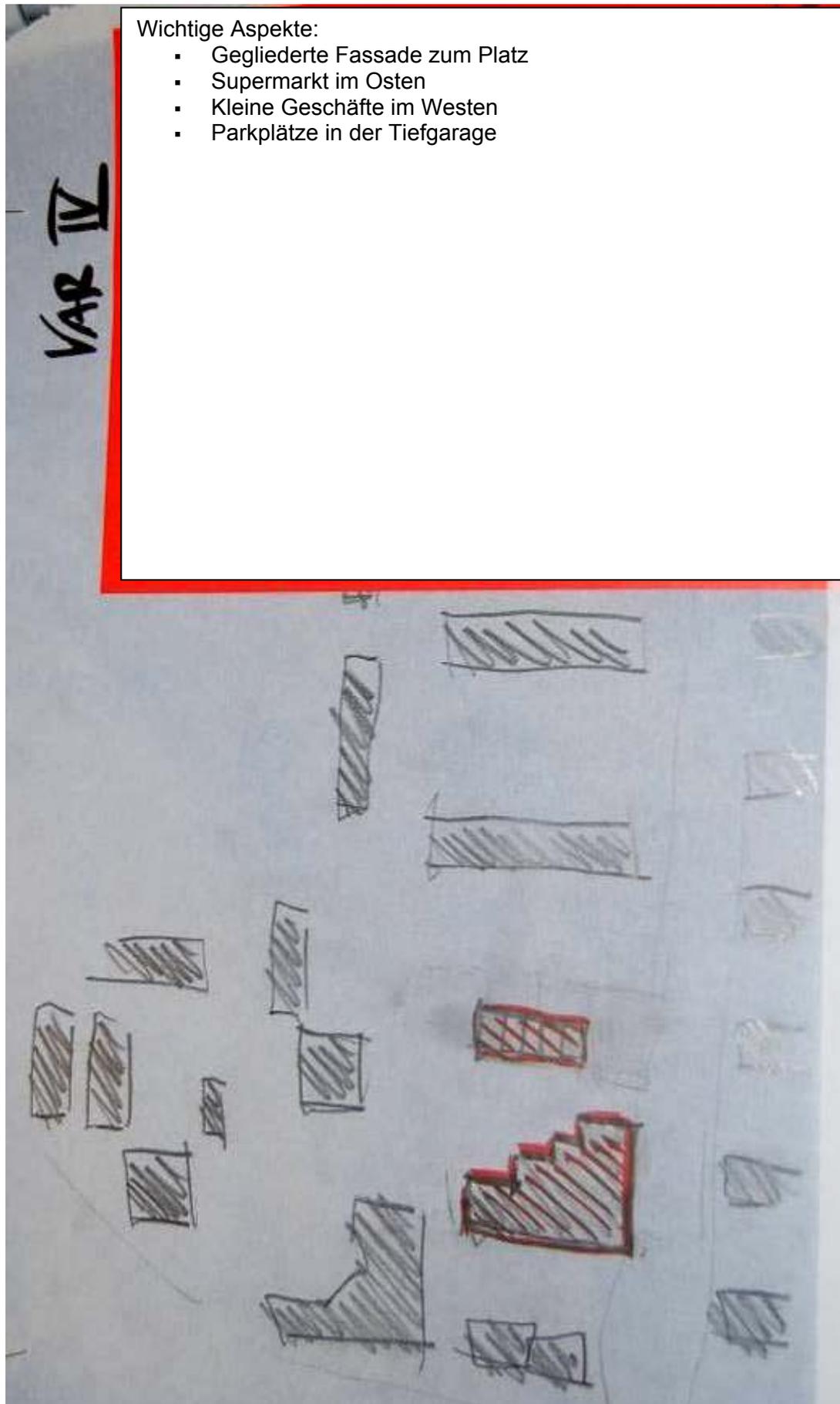


Vision 2: Stutenanger/ REWE-Gelände

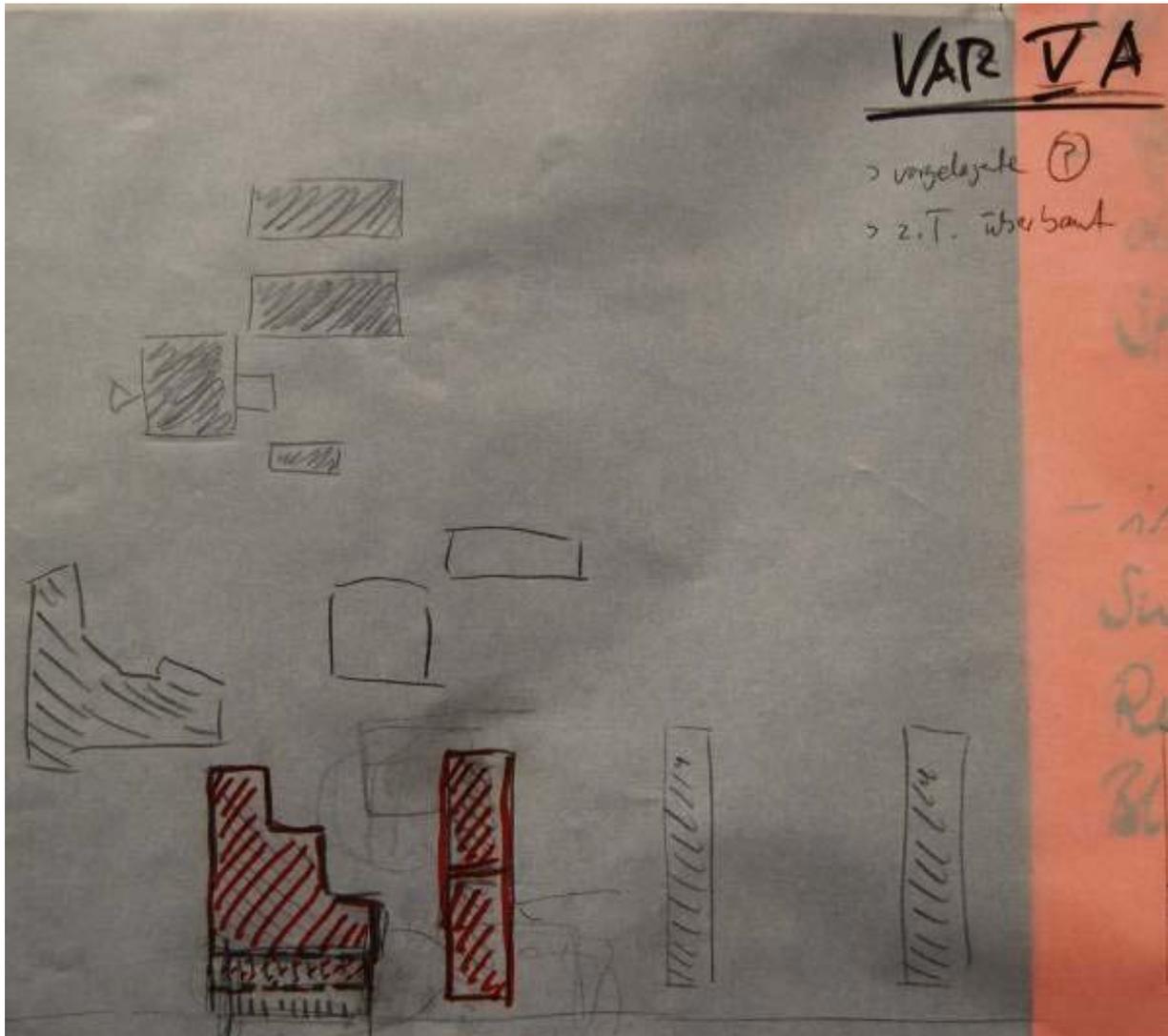


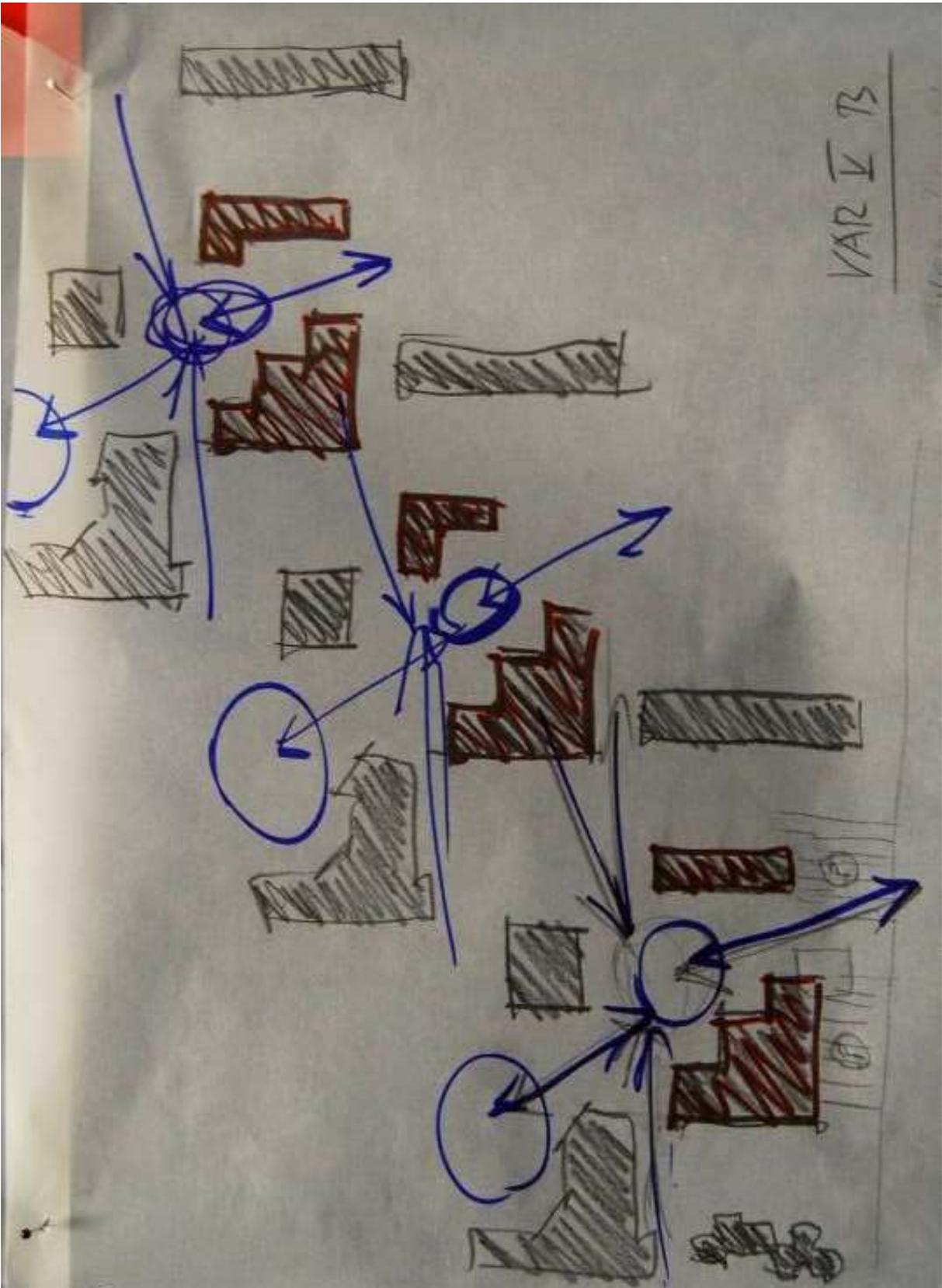


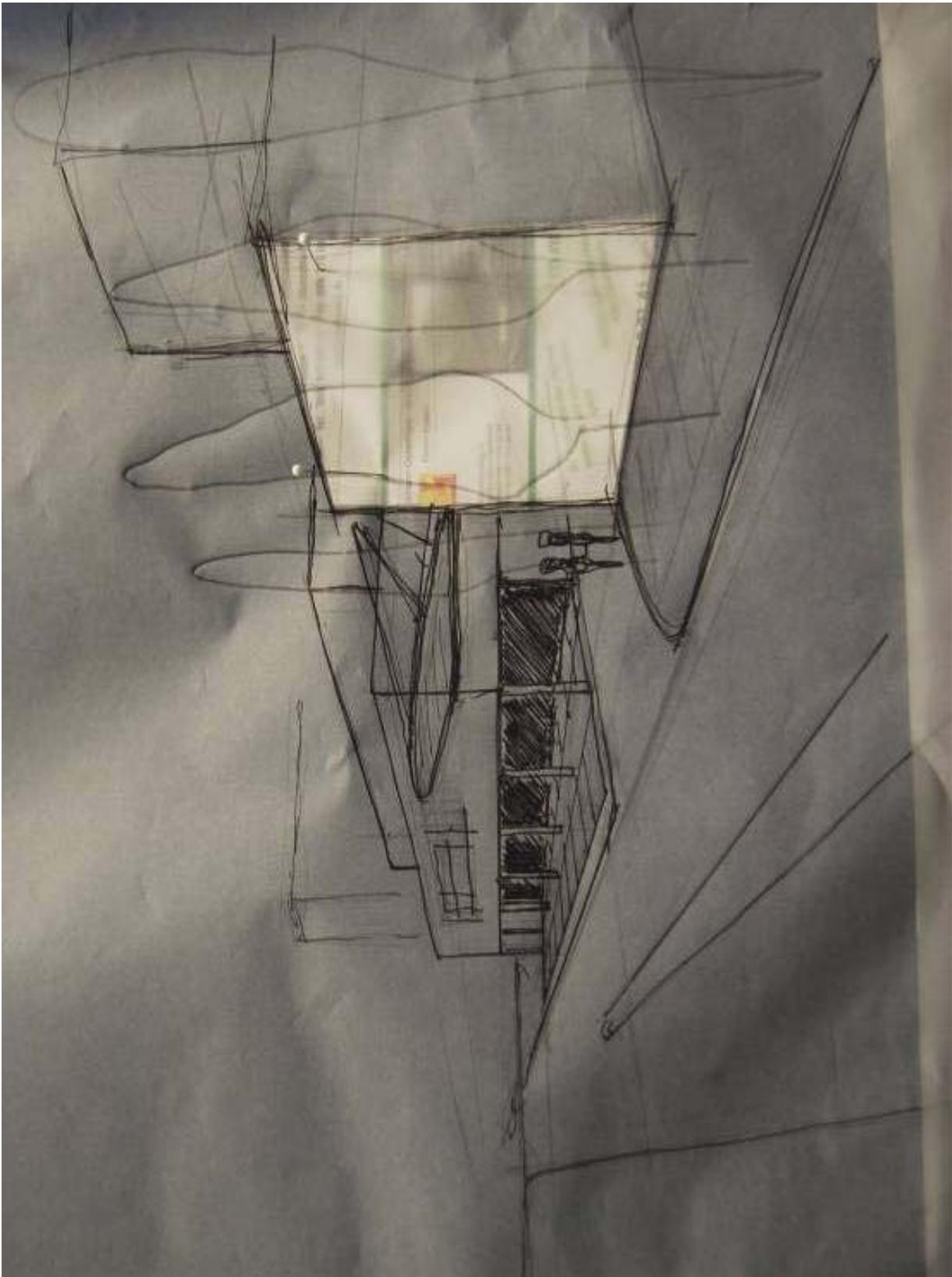


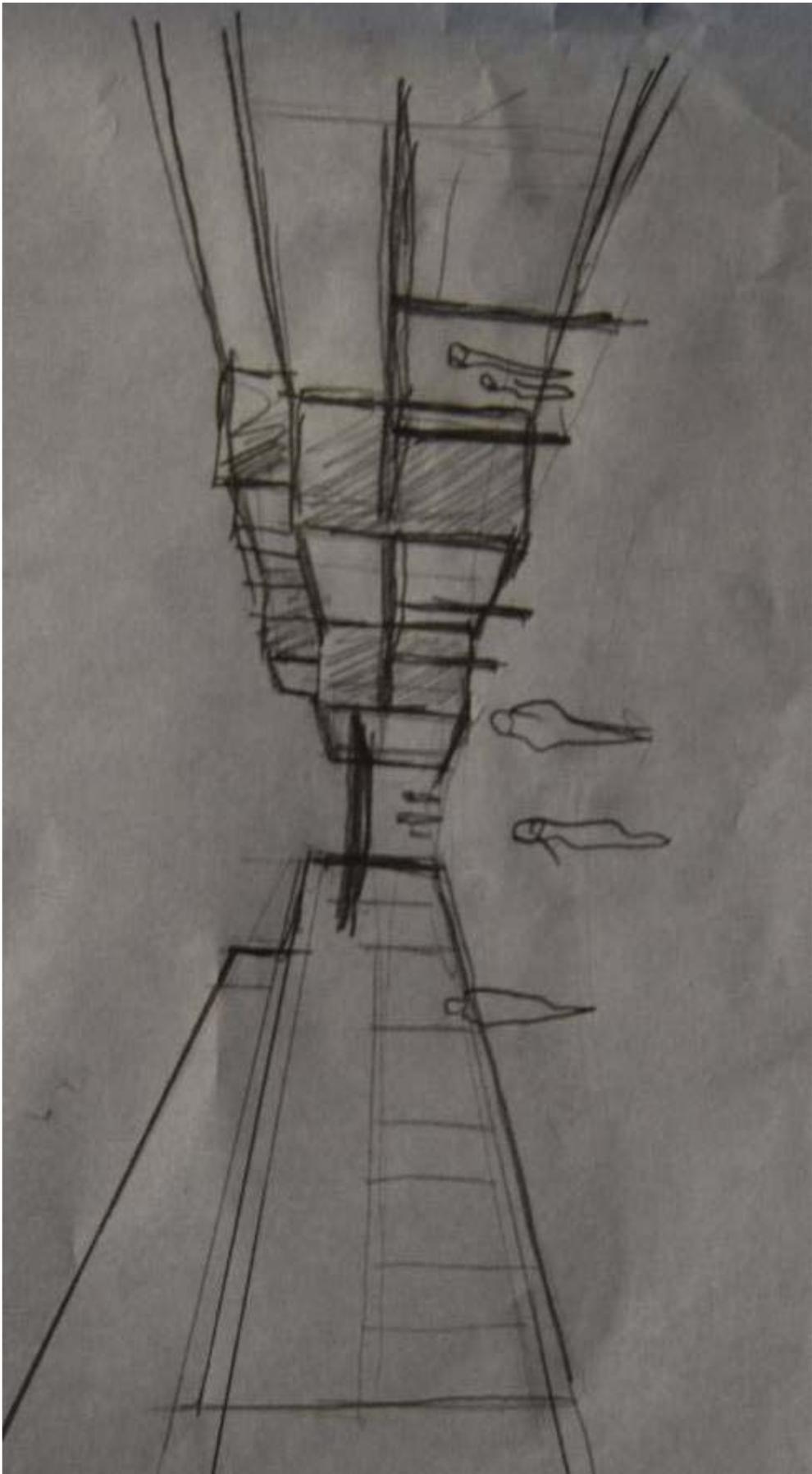


- Vollsortimenter an östliche Grundstücksgrenze
- Kleine Geschäfte, Dienstleister, vhs, Wohnen im Westen
- Oberirdisches Parken im Norden und in der Tiefgarage
- Vorgelagerter, betonter Eingangsbereich vom Stutenanger
- Einbindung Ladenzeile Stutenanger 6
- Öffnung/ Gelenk zum Bürgerplatz
- Abgestufte Höhenentwicklung der Baukörper











5. Abschluss und Ausblick

Die Teilnehmer des Kreativwochenendes sind sich einig: „Die Erwartungen haben sich erfüllt, wenn nicht sogar „übererfüllt“!“

Frau Bürgermeisterin Ziegler bedankt sich herzlich bei den Teilnehmern für ihr großes Interesse und Engagement. Das Kreativwochenende hat sie mit Spannung auf sich zukommen lassen und ist nun erfreut, dass durch die Bürger und fachlichen Begleiter Grundlagen für eine weitere Entwicklung geschaffen wurden. Es wurden Lösungsansätze und sehr konkrete Vorstellungen erarbeitet, die es nun gilt umzusetzen und die teilweise auch sehr schnell umsetzbar sind.

Die Ergebnisse des Kreativwochenendes werden durch Planer und Architekten grafisch aufbereitet. In einem öffentlichen Bürgerforum werden diese dann am 20. November 2007 im Bürgerzentrum, 19.30-22.00 Uhr, vorgestellt und diskutiert. Gemeinsamkeiten und Widersprüchlichkeiten werden herausgestellt und mögliche Lösungen angeschnitten. Danach wird sich der Gemeinderat mit den Ideen und Vorschlägen befassen und über das weitere Vorgehen beraten, damit schon bald erste Veränderungen sichtbar und erlebbar werden.