

Christiane Thalgott
Stadtbaurätin

München, 30.04.2002

**Resource Architecture – XXI World Congress of Architecture
22 to 26 July 2002 in Berlin**

Workshop 03 Living and New Urban Planning

Name Christiane Thalgott

**Umstrukturierung der Europäischen Stadt – Nutzungsmischung und
Soziale Integration – Beispiele aus München**

München befindet sich - wie viele europäische Städte - in einem Prozess des wirtschaftlichen und sozialen Wandels, der seinen städtebaulichen Ausdruck in der Umstrukturierung und Neunutzung brachgefallener Kasernen-, Gewerbe- und Infrastrukturflächen (Bahnen, Flughäfen, Messe) findet.

Die Dynamik wirtschaftlich wachsender Regionen fördert die zentrifugalen Kräfte einer Stadtgesellschaft. Die Disparitäten zwischen dem Teil der Stadtgesellschaft, der Träger und Nutznießer der technologischen und wirtschaftlichen Innovationen ist, und den Modernisierungsverlierern drohen sich in einer Spaltung der Stadtgesellschaft zu verfestigen. Die in München kaum mehr wahrgenommene gesellschaftliche und räumliche Segregation tritt wieder in den Vordergrund, jedoch in einer weit ausdifferenzierteren und komplexeren Form als bisher.

Folgende Fragen stellen sich:

- Welchen Beitrag kann der Städtebau leisten, um den sozialen Zusammenhalt zu stärken?
- Welche der Segmentierung und der Segregation gegensteuernden Strategien sind möglich und umsetzbar?
- Welche Möglichkeiten der Kooperation von öffentlicher Hand, Investoren und den betroffenen Bürgern haben sich bewährt oder müssen zukünftig entwickelt werden?

Ausgehend von der 1998 beschlossenen Stadtentwicklungskonzeption **PERSPEKTIVE MÜNCHEN** wird im folgenden anhand von zwei Beispielen versucht, den Fragen auf den Grund zu gehen.

Unter der räumlichen Leitlinie der Perspektive München "kompakt, urban, grün" wird angestrebt, die soziale und funktionale Mischung und eine hohe räumliche Qualität miteinander zu verbinden und neue soziokulturelle Lebensweisen und Chancen einer modernen Dienstleistungslandschaft zu eröffnen.

Wesentlicher Baustein einer **integrativen Stadtentwicklung** ist deshalb die Sicherung und Weiterentwicklung einer kompakten, Nutzungsgemischten Stadtstruktur mit einem guten Angebot an unterschiedlich strukturierten öffentlichen Räumen, Quartiersbezogenen Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen sowie eine dezentrale Ausstattung mit sozialen und kulturellen Angeboten. Dies unterstützt soziales Zusammenleben unterschiedlicher Gruppen und Kulturen.

Vorbereitet wird die Planung von größeren Siedlungsgebieten durch **Soziale Nutzungs- und Versorgungskonzepte**, die Planungsempfehlungen zur sozialräumlichen Entwicklung des Gebietes geben, z.B. zu familienfreundlichen und integrativen Wohnformen, Vermischung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, Ausstattung mit sozialen und kulturellen Infrastrukturen, Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten. Diese Konzepte haben auch das Ziel, zur Integration der unterschiedlichen sozio-kulturellen Milieus beizutragen.

Die Landeshauptstadt München achtet durch die Festlegung von Quoten für unterschiedliche Einkommensgruppen darauf, dass in Neubaugebieten eine sogenannte „Münchener Mischung“ aus angemessenen Anteilen von freifinanzierten und geförderten Miet- und Eigentumswohnungen (z.B. München Modell) entsteht. Im Rahmen der **Sozialgerechten Bodennutzung** werden private Grundeigentümer dazu verpflichtet, 30% des neugeschaffenen Wohnbaurechts für öffentlich gefördertes Wohnen zu verwenden.

Mit der Einführung der Münchener Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung im Jahre 1995 ist ein neuer Weg gegangen worden, gemeinsam mit den Grundeigentümern Flächenpotentiale im Interessenausgleich zu entwickeln. Die finanziellen Beiträge der Grundeigentümer zur Infrastruktur und Erschließung beschränken sich dabei auf das wirtschaftlich vertretbare Maß, so daß die Stadt auch Beiträge aus dem städtischen Haushalt hinzufügen muß. Für dieses gelungene Musterbeispiel für **"public private partnership"** ist die Landeshauptstadt München bereits 1998 mit dem Stadtwappen der Landesbausparkassen ausgezeichnet worden.

Im Bereich des Wohnungsbaus hat sich die soziale Mischung bewährt und die bisherigen Erfahrungen zeigen, daß gerade die Angebote des sogenannten München Modell (mittlere Einkommensgruppen) für Eigentümernäher in den großen städtischen Planungsgebieten sehr gut nachgefragt werden - auch von ausländischen Mitbürgern.

Um die **Belange der ausländischen Bürgerinnen und Bürger** bereits bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigen zu können, wird der Ausländerbeirat regelmäßig im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs.1 BauGB durch Übersendung des Begründungs- bzw. Erläuterungstextes des jeweiligen Bauleitplanes an der Planung beteiligt. Hierdurch wird dem Ausländerbeirat ermöglicht, bereits in einem frühen

Planungsstadium Anregungen vorzubringen, die dann in die Abwägung des jeweiligen Bauleitplanes einfließen.

Andere Verfahren zur Beteiligung der ausländischen Bürgerinnen und Bürger werden derzeit im Rahmen des Modellprojektes zur „interkulturellen Stadtteilentwicklung“ innerhalb des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ im Hasenberglerprobt, wobei ein Schwerpunkt auf die Kinder- und Jugendarbeit unter Einbeziehung der Familien gesetzt wird.

Der Städtebau erzeugt nicht ein bestimmtes soziales Verhalten der Bewohner; er kann aber ein erwünschtes soziales Verhalten unterstützen.

Konkret zu zwei städtebaulichen Projekten:

Messstadt Riem

Auf dem Areal des ehemaligen Flughafens entsteht derzeit - entsprechend der Leitlinie „kompakt – urban – grün“ der PERSPEKTIVE MÜNCHEN - ein neuer Stadtteil für ca. 16.000 Einwohner, mit ca. 13.000 Arbeitsplätzen, einer hoch entwickelten Infrastruktur und einem ca. 200 ha großen Landschaftspark.

Im Großen und Ganzen wird das Gesamtprojekt mit Ausnahme des Anteils des geförderten Wohnungsbaus privatwirtschaftlich organisiert und finanziert. Dabei stellt die Stadt München die erforderlichen Grundstücke für die umfangreiche Infrastrukturversorgung zur Verfügung; die Baugrundstücke werden an Bauherren, Bauträger und Investoren für Wohn- und Gewerbeprojekte verkauft.

Die Messstadt Riem erhält eine eigene Identität und eine charakteristische Stadtgestalt, die den dort lebenden und arbeitenden Menschen Heimat werden soll. Der Stadtteil wird sich nach ökologisch orientierten Zielsetzungen entwickeln, um den Menschen eine hohe Lebensqualität im Einklang mit der Natur zu bieten.

Es sind und werden alle erforderlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen geschaffen, die das Zusammenleben und den Gemeininn der Menschen fördern. Es entsteht ein Miteinander von Wohnen und Arbeiten, von Stadt und Natur, ein Miteinander von Familien und Singles, Kindern und Senioren, von Sport, Spiel und Kultur.

Die teilweise bereits realisierten Wohnbereiche umfassen eine Mischung aus Eigentumswohnungen, Wohnungen für middle class Einkommensschichten und öffentlich geförderten Wohnungsbau. Es wird dadurch zu einer Mischung mit ganz unterschiedlichen Haushaltstypen und Einkommensgruppen kommen. Dies ist auch die Grundlage für einen sozialen Ausgleich und das Entstehen guter Nachbarschaften.

Bereits den Bewohnern des ersten Bauabschnitts steht im Quartier selbst ein gutes Angebot an Kindertagesstätten zur Verfügung. Direkt am südlichen Ende der Wohngebiete befindet sich eine Grund- und Hauptschule sowie eine Kinder- und Jugendfreizeitanstalt.

und ein Abenteuer Spielplatz direkt am großen Park. Ende 2003 wird in direkter Nachbarschaft der Wohnungen das Zentrum der Messstadt mit einem großzügigen Angebot an Einkaufs- und Unterhaltungseinrichtungen, Büros und Arztpraxen fertiggestellt sein und den Bewohnern des neuen Stadtteils Annehmlichkeiten und Attraktivitäten bieten, die sonst nur in der Innensstadt erlebbar sind. Aber auch für die Stadteilkulturarbeit ist hier ein Bürotrifff vorgesehen.

In der Messstadt können ganz unterschiedlicher Grundsüßkgrößen je nach Umfang der von den interessierten Bauträgern beabsichtigten Projektgröße gebildet werden. Diese Vorgehensweise sollte vor allem auch die Berücksichtigung der Interessenten für kleinere Grundsüßkflächen („konventionelle“ Bauträger aber auch Baueingruppen) erleichtern und eine für die Größenvorstellungen der Investoren passgenaue Grundsüßkbildung ermöglichen. Das Spektrum reicht von Bauvorhaben mit 12 Wohnungen bis hin zu 340 Wohnungen. Die Einbindung kleinerer Projekte erschließt auch aus städtebaulicher Sicht insbesondere bei einem derartigen, völlig eigenständigen Großprojekt wie der Messstadt Riem in Stadtrandlage von großer Wichtigkeit. Überschaubare Projektgrößen erleichtern auch die für die Messstadt gewollte Bewohnerbeteiligung durch die Investorenseite.

Vielfalt und Qualität gilt ebenso in den Freiräumen. Ein Freiraumkonzept wurde entwickelt, das durch ein abgestuftes System vom privaten Mietgarten bis zum öffentlichen Landschaftspark ein Höchstmaß an Freiraumqualitäten bietet und mit dem integrierten Spielraumkonzept besonders kinder- und familienfreundlich ist. Größtmöglich Barrierefreiheit sorgt dafür, dass alle Menschen Zugang haben.

Die Bewohnerinnen und Bewohner können sich am Aufbau der Messstadt Riem beteiligen. Zu Beginn des Jahres 2000 ist ein Modellprojekt der „**Bürger- und Nutzerbeteiligung**“ ange laufen, in dem Beteiligung zu vielen Themen praktiziert wird. Modernisiert und umgesetzt wird das Projekt von einem dafür beauftragten Büro, das sich "Messstadt Riem : Dialog" nennt.

Theresienhöhe

Ausgehend vom **Leitbild der "Europäischen Stadt"** und einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit hoher Dichte, Nutzungsmischung, sozialer Integration und öffentlichen Räumen, ist die Theresienhöhe Leitprojekt des Stadtentwicklungskonzeptes **PERSPEKTIVE MÜNCHEN**.

In innerstädtischer Lage, direkt neben der Oktoberfestwiese, wird derzeit auf dem ca. 47 ha großen Areal der ehemaligen Messe München ein neues Stadtquartier mit eigener Identität erbaut. Um einen vorhandenen Park ents teht ein neuer Stadtteil mit gemischter Nutzung mit Wohnungen für ca. 3.000 Einwohner und ca. 4-5000 Arbeitsplätzen. Rund 40 % der neuen Wohnflächen werden im öffentlich geförderten Wohnungsbau für Personen mit mittlerem und geringem Einkommen errichtet. Es ents tehten kleine und mittlere Unternehmen der Dienstleistungs-, Medien und IT-Branche sowie des Einzelhandels und Handwerks, eine Grundschule, ein Jugendzentrum,

Kindertageseinrichtungen sowie als kulturelles Highlight das "Verkehrszentrum" des Deutschen Museums in drei denkmalgeschützten Jugendstil-Messehallen.

Planungskultur und Qualitätsmanagement

Durch kontinuierliche Information und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger bereits vor Beginn des Ideenwettbewerbs sowie durch intensive Zusammenarbeit mit den Bezirksausschüssen flossen viele Forderungen in die Bauleitplanung ein. Der begleitende Arbeitskreis, Workshops und öffentliche Veranstaltungen waren ein ständiges Forum für kontroverse Diskussionen und konstruktive Vorschläge.

Bei Grünflächenanteil, Dichte, Höhenentwicklung und Gestaltung klafften die Erwartungen von Nachbarn oder Bezirksausschüssen und die aus fachlicher Sicht gefundene Lösungen der Planer oft auseinander. Die Balance zwischen eigenständiger Identität und Einbindung in die Nachbarschaft scheint dennoch bislang gelungen. Wenn in etwa zwei bis drei Jahren die Bebauung abgeschlossen sein wird, kann Bilanz gezogen werden.

Das städtebauliche Projekt Theresienhöhe ist von seiner Komplexität her ein schwieriger Fall für die **Bürgerbeteiligung**. Je komplexer und bedeutsamer ein Projekt ist, desto wichtiger ist eine umfassende Information und offene Diskussion, um breiten Kreisen der Bevölkerung effiziente Mitsprachemöglichkeiten zu eröffnen. Bei der Theresienhöhe wurden für München neue Maßstäbe gesetzt. Mit dem Angebot, schon im städtebaulichen Ideenwettbewerb bei den grundsätzlichen Konzeptionellen Weichenstellungen und dem Planungsprogramm mitzureden sowie der kontinuierlichen Fortführung des Dialogs während aller folgenden Planungsschritte, mit einer Vielzahl unterschiedlicher Veranstaltungen, ergab sich eine neue Qualität der Beteiligung. Interessen konnten von Anfang bis Ende im Planungsprozess eingebracht werden - vom Städtebau bis zum Gartenzaun. Insbesondere die Bürgerworkshops bewährten sich dabei als zielführendes und effektives Instrument. Es wurden zwar nicht alle Wünsche erfüllt, aber es wurde doch viel erreicht und gelernt.

Ausblick

Gemeinsam ist bei den städtebaulichen Projekten, dass hier ein neuer Weg gegangen wird im Dialog mit der Bevölkerung. Bei der Theresienhöhe konnte bereits bei den städtebaulichen Wettbewerben mit dem Dialog mit den benachbarten Stadtvierteln und den Vertreterinnen und Vertretern der betroffenen Stadtbezirksgrünanlagen begonnen werden. Aus von der Neuplanung betroffenen Nachbarn sollten Partner werden. Die Dialogbereitschaft fand ihre Grenzen dort, wo städtebauliche und finanzielle Rahmenseitzungen in Frage gestellt wurden.

Bei der Messesiedlung Riem, die aufgrund ihrer isolierten Lage im eigentlichen Sinne keine in den Dialog einzubeziehenden Nachbarn hat, wurde gleich zu Beginn auf Information der ersten Bewohnerinnen und Bewohner gesetzt, um sie für die Teilnahme an der Entwicklung der folgenden Bauabschnitte zu begeistern. Über Lernen im Dialog aus den Erfahrungen des ersten Bauabschnittes kann grundsätzlich eine mitgestaltete Identität für die gesamte Messesiedlung gefördert werden und gleichzeitig die Bevölkerung aus den

einzelnen Bauabschnitten zueinander gebracht werden. Dies unterstützt wiederum ein gutes Miteinander und die Bereitschaft zu bürgerschaftlichem Engagement in Vereinen und Initiativen im neuen Stadtteil.

Die beiden Beispiele haben gezeigt, daß projektbezogene Wege des Dialogs gegangen werden müssen. Der Münchner Städtebau ist heute ohne Dialog nicht mehr denkbar. Kommunikation und Kooperation mit Investoren und der Bürgerschaft ergänzen ihn und erhöhen dadurch die Qualität.