



Interdisziplinäres Seminar für Baureferendare 2006



Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium
des Inneren



Technische Universität München
Institut für Entwerfen, Stadt-,
Regional- und Freiraumplanung

Univ. Prof. Sophie Wolfrum
Univ. Prof. e.m. Ferdinand Stracke
Regierungsbaumeister Josef Rott
Sekretariat Ingrid Wolfrath

Gabelsberger Str. 49
80333 München
Tel.: 089 / 289 22350
Fax.: 089 / 289 22 349
rott@lrz.tu-muenchen.de

Redaktion:
Christoph Jennicke
Michael Keltsch
Britta Rohde
Lisa von Rudloff
Barbara Sitzberger

Inhalt

Ausbildung der Baureferendare	7
Thema „Länderspiele“	9
Übung 1: Hoher Bogen	11
Übung 2: Rosenheim 2010	25
Übung 3: Bahnhofsgelände Eichstätt	39
Akteure	53
Referenten	55
Pressekonferenz	58
Clipping	60

Ausbildung der Baureferendare an der Technischen Universität München

Das Institut für Entwerfen, Stadt-, Regional- und Freiraumplanung der Fakultät für Architektur an der Technischen Universität München führt im Wintersemester im Auftrag der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren das Interdisziplinäre Seminar für Baureferendare durch.

Das Studienseminar ist Bestandteil des Vorbereitungsdienstes für den höheren bautechnischen Verwaltungsdienst, der in den Fachrichtungen Hochbau und Städtebau, Ingenieurbau sowie Maschinenwesen und Elektrotechnik durchgeführt wird. Ziel der Ausbildung ist, Nachwuchskräfte für den höheren bautechnischen Verwaltungsdienst der Bundesländer Bayern und Sachsen auszubilden. Die gesamte Ausbildung dauert ca. 27 Monate, ist in Seminare zur Theorievermittlung und Praxisabschnitte gegliedert und wird mit der Großen Staatsprüfung in den Fachgebieten Hochbau, Städtebau, Straßenbau, Wasserwirtschaft, Maschinenbau und Elektrotechnik sowie Technischer Umweltschutz abgeschlossen.

Das Interdisziplinäre Seminar an der TUM liegt zu Beginn des zweiten Ausbildungsjahres und wird jeweils im Wintersemester durchgeführt. Es nehmen alle beteiligten Fachgebiete über den Zeitraum von 10 Wochen teil.

Die Studienangebote aus Architektur und Ingenieurwesen werden entsprechend den Anforderungen an eine Baumanagementverwaltung erweitert. Von Bedeutung sind dabei das Verständnis für gesellschafts- und rechtsgeschichtliche Grundlagen ebenso wie soziale, ökonomische und ökologische Zusammenhänge, prozesshafte Planungsmethoden, ästhetische, funktionale und technische Qualitätssicherung sowie interdisziplinäre Entwicklungsstrategien.

„Länderspiele“ – Themen, Ziele und Gliederung

Gesellschaftliche Entwicklungen mit ihren systemischen Veränderungen bedeuten neue Herausforderungen für die öffentliche Verwaltung. Einerseits erscheint es sinnvoll, staatliche Einflussnahme zu reduzieren und bürgerschaftliche Eigenverantwortung zu stärken, andererseits gibt es ein substantielles Vertrauen der Öffentlichkeit in die Objektivität und Problemlösungskompetenz der öffentlichen Hand. Das Seminar sucht neue Lösungsansätze im Spannungsfeld von steigender Komplexität bei gleichzeitiger Deregulierung. Daraus ergeben sich als Ziele des Seminars die Steigerung der fachlichen, organisatorischen und sozialen Kompetenz, das heißt

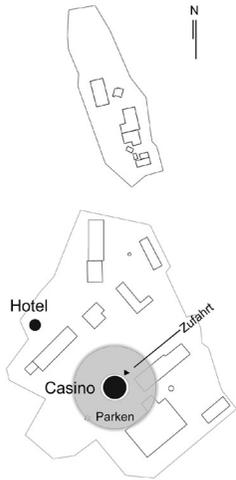
- Schnelles Erkennen von Problemen, Aufgabenstrukturierung
- Entwerfen und Planen sowie Entwicklung von Realisierungsstrategien
- eigenfachliche Belange in einen interdisziplinären Diskurs konsequent einbringen und vertreten
- Kennenlernen der beteiligten Disziplinen
- Entwicklung von additional benefits aus den Bereichen Ökonomie, Ökologie, Soziales, Recht, Management
- Erkennen und Steuern von gruppendynamischen Prozessen und Führungsaufgaben wahrnehmen
- Vermittlung von Ergebnissen, Schulung von Präsentationstechniken

Das zehnwöchige Seminar ist als Projektstudium organisiert. Den Kern des Seminars bilden die drei jeweils dreiwöchigen Übungen, die als Workshops organisiert sind. Dazu sind als Impulsgeber Vortragende aus den Bereichen Politik, Verwaltung, Forschung und Lehre sowie von freien Büros zugeladen. Den Abschluss des Seminars bildet eine eigenständige Dokumentations- und 'Pressewoche'. Dazu werden die gesamten Ergebnisse aus dem Übungsabschnitt reflektiert und in einer 'Pressekonferenz' der Öffentlichkeit präsentiert.

Das Seminar arbeitet hauptsächlich mit nationalen und länderspezifischen Instrumentarien. Durch die zunehmende Internationalisierung von Akteuren und Kräften erscheint es sinnvoll, sich mit markanten Organisations- und Rechtsstrukturen anderer Länder und deren Alleinstellungsmerkmalen oder Verknüpfungen zu beschäftigen. Dies soll unter dem experimentellen Titel 'Länderspiele' geschehen, d.h. durch eine Reihe von Gästen und Übungen werden internationale Planungsaspekte in das Seminar eingebracht.

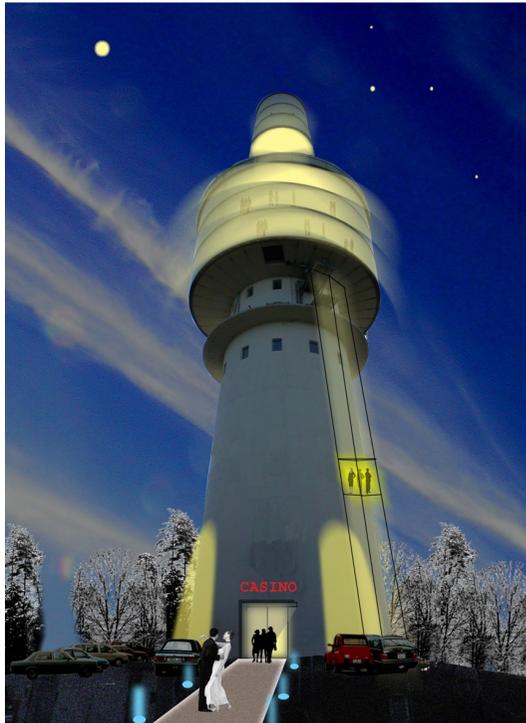
- Diskussion** Der kulturelle und wirtschaftliche Umgang mit leergefallenen militärischen Liegenschaften stellt derzeit eine große konzeptionelle Herausforderung für alle Beteiligten dar. Eine Seite der Diskussion fordert eine kontrollierte Schrumpfung, also den abgewogenen Rückbau ausgewählter Anlagen. Eine andere Position verweist auf Potentiale, die sich durch Umnutzung und Weiterverwendung vorhandener Bausubstanz ergeben. Neue Konzepte könnten durch Weiterverwendung von Lagequalitäten und baulichen Einrichtungen als lokale und regionale Attraktoren initiiert werden.
Die leerstehende Fernmeldeanlage auf dem Hohen Bogen steht durch ihre herausragende topographische Situierung in einem sensiblen Naturraum, durch die Lage an einer ‚innereuropäischen Außengrenze‘ und nicht zuletzt durch die Besonderheit der baulichen Konstruktion mitten in diesem Spannungsfeld von kontrolliertem Rückbau und aktivierender Weiternutzung.
- Anlage** Auf dem höchsten Punkt des Hohen Bogen (1079 MüNN) befindet sich ehemalige Fernmelde-Einsatzstellung der Bundeswehr. Die Anlage wurde 1967 errichtet und wurde bis in die 90er Jahre von deutschen, französischen und US amerikanischen Streitkräften genutzt. Sie war unter der Bezeichnung ‚Fernmeldesektor F‘ Bestandteil einer funktechnisch lückenlosen Kette von Anlagen entlang der deutsch-deutschen bzw. deutschtschechischen Grenze. Die Anlage besteht aus zwei Türmen (75 m) und zugehörigen Auswertungs- und Versorgungseinrichtungen. Die Gebäude wurden als Typenbauten überwiegend in Stahlbeton errichtet. Das gesamte Areal und die einzelnen Gebäude sind infrastrukturell autark.
- Region** Die Anlage liegt im Landkreis Cham und gehört zum Territorium der Gemeinde Rimbach. Sie schließt unmittelbar an die Gemeinde Neukirchen beim Heiligen Blut an, die auf dem Hohenbogen einen Sessellift für Wintersport und Sommerwanderungen betreibt. Die gesamte Region wird aus landesplanerischer Sicht als strukturschwach eingestuft und wird derzeit noch strukturell mit EU-INTERREG-Mittel unterstützt. Ein bedeutender Wirtschaftsfaktor für die Region liegt im Tourismus, der sich in zunehmenden Maße grenzüberschreitend mit Tschechien verschränkt.
- Eigentum, Planungsrecht und Positionen** Durch den Wegfall der militärischen Nutzung ist das militärspezifische Baurecht erloschen. Die Planungshoheit liegt wieder bei der Gemeinde Rimbach. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) ist Eigentümerin und würde die Anlage gerne zur Weiterverwendung veräußern. Die Untere Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Cham strebt hingegen den Rückbau der Anlage in diesem als FFH-Gebiet klassifizierten Raum an.

Casino



Oben:
Übersichtsplan

Rechts oben:
Ansicht



Analyse

Der „Naturraum Oberer Bayerischer Wald“ präsentiert sich als ländlich geprägte, ökologisch wertvolle Kulturlandschaft. Wirtschaftlich nimmt der Tourismus in dieser Grenzregion eine herausragende Stellung ein, die auch von der Nähe zum Nachbarland Tschechien profitiert. Die ehemals militärisch genutzte Liegenschaft auf dem Hohen Bogen zeichnet sich durch die gute Bausubstanz, die vorhandene Infrastruktur, besonders aber durch ihre Einmaligkeit und einen beeindruckenden Ausblick aus. Nachteilig für eine eventuelle Nachnutzung erweisen sich die Abgelegенheit der Anlage, planungsrechtliche Beschränkungen, sowie die Tatsache Sonderbauten überplanen zu müssen. Während seitens des Tourismus eine Weiternutzung befürwortet wird stehen die Vertreter des Naturschutzes und des Landratsamtes einer Nachnutzung überaus kritisch gegenüber.

Tourismus

Die große Bedeutung des Tourismus für die Region „Hohen Bogen Winkel“ lässt sich deutlich anhand der Fremdenverkehrsintensität ablesen. Bei ca. 400.000 Übernachtungen im Jahr entfallen fast 20 Übernachtungen auf jeden Einwohner bei einer Einwohnerdichte von 80 EW/km². Einschließlich der ca. 200.000 Tagesgäste ergibt sich ein jährlicher Gesamtumsatz in der Tourismusbranche von ca. 25 Mio. Euro. Der Tourismus übt somit großen Einfluß auf die Beschäftigungssituation und das Steueraufkommen in der Region aus.

Szenarien

Aus diesen Gründen erfolgt unsere Suche nach einer wirtschaftlichen Nachnutzung unter dem Aspekt der Stärkung des Fremdenverkehrs.

Denkbare Szenarien waren u.a.:

- Gedenkstätte des kalten Krieges
- Ferienwohnungen
- Casino mit angegliedertem Hotel

Um eine wirtschaftlich und finanziell sichere Nachnutzung zu gewährleisten, erscheint die Errichtung eines Casinos an dieser exponierten Lage als sinnvolle Lösung.

Baurecht

Die bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit nach § 30 (2) i. V. m. § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan erscheint aus unserer Sicht am geeignetsten. Um dem öffentlichen Belang des Naturschutzes (Gefahr der Beeinträchtigung FFH-Gebiet) nicht zu widersprechen, wäre die Herausnahme des überplanten Gebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet durch das Landratsamt erforderlich.

Im Rahmen der baurechtlichen Prüfung nach Art. 86 BayBO ist es erforderlich, neben dem Bauplanungsrecht (vorhabenbezogener Bebauungsplan), sowohl die bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Art. 6, 7, 15, 52, 53), als auch die öffentlich rechtlichen Vorschriften (Hochhaus-RL, VstättV, GastBauV, ArbStättV, LSG-Verordnung, FFH-RL 92/43 EWG, Aufzugsverordnung, BayWG) einzuhalten.

Das Casino

Das Bauvorhaben umfasst das im Sektorturm geplante Casino mit angegliedertem Hotel im Babyturm. Die Hauptnutzung des Casinoturmes ist in der Trommel angeordnet. Die Erschließung des Turmes erfolgt über zwei aussenliegende Aufzüge und ein innenliegendes Sicherheitstreppehaus. Auf drei Ebenen werden in der Trommel das Automatenspiel, das Große Spiel und ein Restaurant angeordnet. Das Casino bietet max. 150 Gästen Spielmöglichkeiten. Im Restaurant finden zusätzlich 50, in der „Skybar“ auf der Aussichtsplattform 30 Besucher Platz. Die Tresoranlage, Lager- und Technikräume befinden sich im Kellergeschoss. Räume für Personal und Verwaltung werden in drei Ebenen unter der Trommel im Schaft untergebracht.

Bis auf diese drei Etagen wird der Schaft vollständig entkernt, sodaß die ganze Höhe des Turmes und seine Kubatur schon beim Betreten des Casinos zu spüren sind.

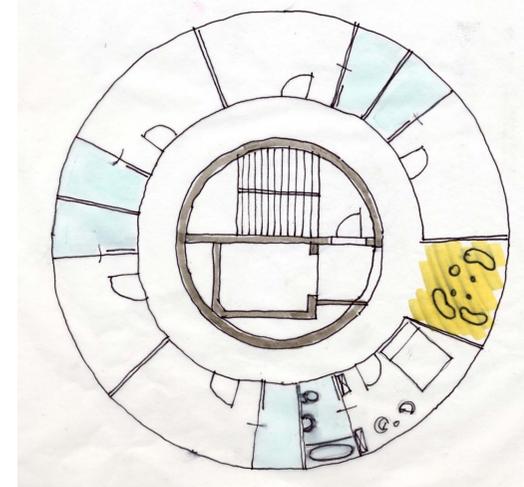
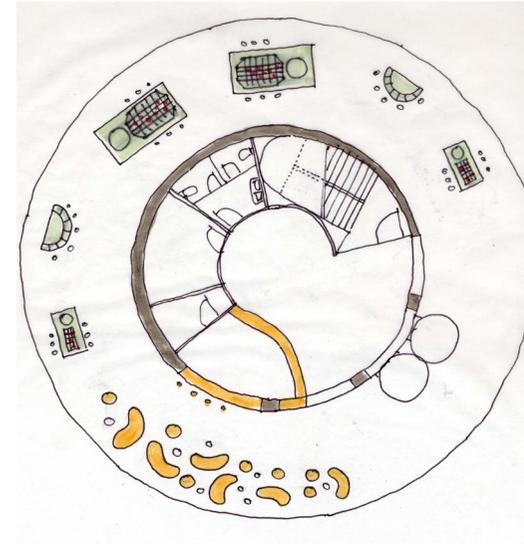
Das Hotel im Nebenturm umfasst, ebenfalls im Bereich der Trommel, 16 Doppelzimmer und 8 Einzelzimmer. Um die Erschließung zu entzerren und großzügig zu gestalten, ist am Fuße des Babyturmes ein eingeschossiger Neubau geplant, der die Rezeption, Personalräume und WC-Anlagen aufnimmt. Um allen Besuchern den bequemen Weg nach oben zu gewährleisten, wird die vorhandene Straße in der bestehenden Form belassen und ertüchtigt. Im Bereich der Außenanlagen werden kreisförmig um den Casinoturm herum werden 120 PKW-Stellplätze angeordnet.

Finanzierung, Kosten

Die BIMA trägt die Kosten für den Abbruch der nicht in Anspruch genommenen Gebäude und Anlagen von ca. 3,6 Mio.. Auf den Freistaat Bayern als Investor und Betreiber entfallen die Um- und Ausbaukosten der beiden Türme in Höhe von ca. 8,0 Mio.. Darüber hinaus beteiligt sich die BIMA mit einer Art Anschubfinanzierung an den Baukosten. Diese ist in den eingesparten Abbruchkosten von



ca. 2,9 Mio. für die beiden Türme begründet. Nach bayerischem Spielbankgesetz werden 60 % des Bruttospielertrages an den Staat abgeführt. Hiervon steht ein Viertel der Gemeinde zu. Da zudem 50 Arbeitsplätze geschaffen werden, stellt die Maßnahme einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor für die Region dar.



Martin Hatzelmann
Christian Heck
Kathy Scholze
Achim Schröer

Ganz links:
Schematischer Schnitt

Links oben:
Grundriß Ebene
„Großes Spiel“

Links unten:
Regelgrundriß Hotel

„Nur wer Visionen hat, kann die Zukunft gestalten.“

(regionale Entwicklungskonzept Lkr. Cham)



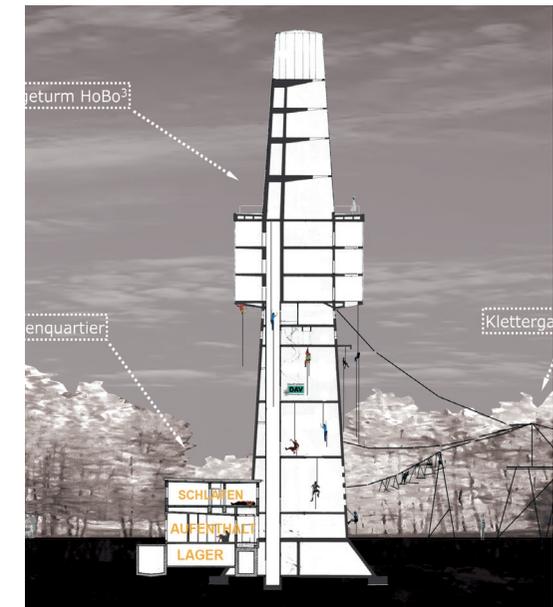
Tourismusregion „Oberer Bayerischer Wald“

Die ehemalige Nachrichtenstation der Bundeswehr am Hohen Bogen liegt inmitten des Naturparks „Oberer Bayerischer Wald“ im Landkreis Cham, eine der beliebtesten Fremdenverkehrsregionen Ostbayerns. Die Anlage mit ihren markanten Türmen hat die Region über Jahrzehnte geprägt und bildet mit ihr eine unverwechselbare Silhouette mit einem hohen Wiedererkennungspotential.

Der Tourismus mit 3,4 Mio. Übernachtungen pro Jahr und 5000 Vollbeschäftigten hat sich zu einem wichtigen wirtschaftlichen Standbein entwickelt. In diesem Zusammenhang wird der „weiche“ Tourismus als großes Potential der Region angesehen und soll durch ein intensives Regionsmarketing umgesetzt werden.

Nachnutzung im Naturraum „Hoher Bogen“

Als Eckpfeiler der angestrebten Förderung eines traditionsbewussten, innovativen Lebensraums kann dabei vor allem die Sicherung des Erholungs- und Lebensraumes in Verbindung mit kreativen Projekten verstanden werden, die die Unverwechselbarkeit und Attraktivität der Region in ihrem naturräumlichen Umfeld unterstreichen. Der Klettersport kann als eines der wenigen



Segmente der Freizeitportindustrie ein gesundes Wachstum vorweisen.

Zwischen dem Deutschen Alpenverein und Naturschutzverbänden gibt es schon Abkommen über ein verträgliches Miteinander von Klettern und Natur. Deshalb stehen wir einer Nachnutzung der Anlage durch den Alpenverein positiv gegenüber und sehen darin das Potential einer naturverträglichen Nutzung der Gebäude.

Umsetzung

In der ersten Phase wird davon ausgegangen, dass bis auf den Funkturm, den so genannten Babyturm und das Bereitschaftsgebäude alle Gebäude zurückgebaut werden.

Die im FFH-Gebiet gelegene Erschließungstrasse wird vom Asphalt befreit und auf Schotter rückgebaut. Über einen Shuttle-Service zu einem nahe gelegenen Parkplatz erfolgt die Versorgung des Geländes zu allen Jahreszeiten. Die Besucher erreichen das Gelände zu Fuss oder per Fahrrad. Als Betreiber der Anlage fungiert der DAV. Das Grundstück und die Gebäude bleiben für einen beschränkten Zeitraum im Besitz der BIMA. Die Gemeinde Rimbach erhält nach Ablauf einer Prüf- und Probezeitfrist die Option, die Anlage zu übernehmen oder eine endgültige Rückbauanordnung zu erlassen. Die Baurechtschaffung erfolgt über eine Änderung des FNP durch die Gemeinde und einer Befreiung nach § 35 (4) Nr. 4. BauGB. Die Anlage wird als tradierter Bestandteil der Kulturlandschaft mit Denkmalcharakter begriffen. Alternativ wäre ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit dem Investor einschl. Baurecht auf Zeit nach §9(2) BauGB möglich, verbunden mit weiteren Vorgaben in einem städtebaulichen Vertrag.

Der Entwurf sieht einen Minimaleingriff mit sehr geringen Investitionskosten vor.

Der Turm wird weitgehend von sämtlichen Einbauten befreit und wird als Aussichtsturm und Bouldermöglichkeit im Inneren genutzt. Aussen ermöglichen Kletterrouten den Aufstieg bis weit über die Baumhöhe und bieten ein einmaliges Ausblickerlebnis.

Zwischen HoBo³ und HoBo² wird ein Hochseilgarten errichtet und verankert und erreicht auch ungeübte Kletterer mit dem Erlebnis der Höhe. Das Vereinzelungsgebäude wird nach dessen Freimachung zur Verwaltung, Aufenthaltsraum und Übernachtungsmöglichkeit im unteren Preissegment umgebaut.

Der Bestand ist als Sonderbau zu klassifizieren.

Damit ergeben sich spezielle Anforderungen an den baulichen Brandschutz, die durch verschiedene Massnahmen erfüllt und kompensiert werden sollen. Der Turm wird im Inneren von Brandlasten befreit, eine Brandmeldeanlage installiert und ein Notausgang des Treppenraumes auf Geländeneiveau eingebaut. Zur weiteren Nutzung des Turmes muss eine außen liegende Fluchttreppe als 2. Fluchtweg errichtet werden.



Kosten	in TEuro
01 Abbruch Gebäude	3.204
02 Investitionskosten	270
03 Rückbau Straße	150
Einnahmen	
04 BIMA Rückbau	3.354
05 BIMA Anschubfinanzierung	100
06 EFRE Fördermittel	135
Eigeninvestition	
07 DAV Sektion Bayr. Wald	35



Fazit

Zusammenfassend kann man das Konzept auf einfache Nenner bringen:

- Geringe Investitionskosten bei auf langer Sicht nachhaltiger und wirtschaftlicher Nutzung.
- Naturverträgliche Nachnutzung die sich das Potential der Gebäude zu Nutzen macht.
- neuer Impuls für die Tourismusregion Bayerischer Wald mit Erweiterung der Zielgruppe.

Daniel Dörr
Michael Keltsch
Falk Reinhardt
Hella Schmid
Thomas Zedelmayr

Phase 01
Kletterturm
Hochseilgarten



Phase 02
Eröffnung Turmkaffee



Phase 03
Jugendherberge
Treppenturm



Forschungseinrichtung **Biotower**



Zukunft Biotechnologie

Die ehemalige Militärliegenschaft Hoher Bogen eignet sich aufgrund ihrer exponierten Lage im Außenbereich besonders für eine Umnutzung zu einer Forschungsstätte für Biotechnologie. Dieser neue Forschungszweig gewinnt zunehmend an Bedeutung und erwirtschaftete im vergangenen Jahr weltweit einen Umsatz von ca. 22 Mrd. EUR durch eine immer stärkere Ausweitung der Forschungsgebiete der grünen und roten Gentechnologie. Den Schnittpunkt zwischen grüner und roter Gentechnologie bildet das Molecular Farming, bei dem zur Gewinnung pflanzlicher Extrakte für medizinische Zwecke Pflanzen gezüchtet werden. Die Pflanzen werden dabei im Labor vorbereitet, anschließend im Gewächshaus kultiviert, und letztendlich auf einer Versuchsfläche im Freien ausgesetzt. Bei diesen Forschungen ist eine sorgfältige Vorgehensweise unumgänglich, die Versuchsanlagen müssen hohen Sicherheitsstandards entsprechen, nur eingewiesenes Personal erhält Zutritt zu den Laboratorien. Andererseits muss verhindert werden, dass gentechnisch verändertes Material aus den Freilandversuchen in die Umgebung auf konventionelles Ackerland gelangt und sich mit den dort vorhandenen Pflanzen kreuzt. Dafür ist ein Abstand von mehreren Kilometern, in der Fachliteratur werden 8 km genannt, empfohlen.



Integration in den Bestand

Um das Biolabor zu integrieren, werden zwei der bestehenden Gebäude sowie der Fernmeldeturm der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft umgenutzt, alle weiteren Gebäude werden abgerissen. Damit entsteht Platz für Versuchsfelder innerhalb des umzäunten Grundstückes.

Aufgrund des Wegfalls der Privilegierung der Anlage im Außenbereich nach §37 BauGB muss hier das Baurecht neu geordnet werden.



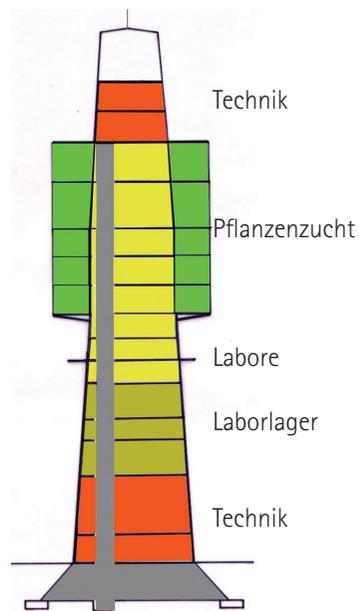
Die Anlage ist damit als faktischer „Neubau“ mit neuer Nutzung auch neu zu genehmigen. Die Basis dafür bildet ein Bebauungsplan, bei dem die Gemeinde die verschiedenen Belange abzuwägen hat und das Bauwerk nachträglich legitimiert. Besondere Beachtung verdient der Aspekt, dass das Grundstück im Landschaftsschutzgebiet liegt. Ggf. sind jene Festsetzungen des LSG zu ändern, die den Betrieb einer Biotechnologie-Anlage verbieten.

Kerstin Vogel
Christian Mattmann
Matthias Jenner
Heinz Imre Hamann



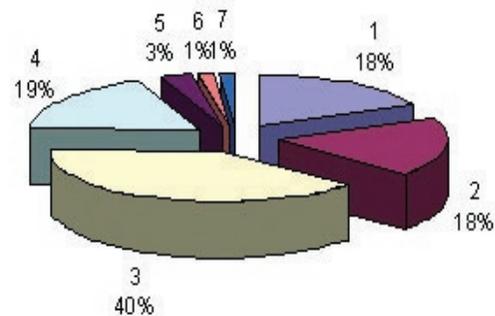
Hochbau

Mit einem Kapitaleinsatz von 14 Mio EUR wird einerseits der geplante Teilabriss bewältigt, der Rest des Geldes fließt in den Umbau der Anlage. Schwerpunkt der bereitgestellten Flächen bilden hierbei die Labore im Horizontalbau sowie die Gewächshauslabore im umgebauten Turm. Diese werden für eine Anmietung auf Zeit für Spitzenforschung vorbereitet. Als Ergänzung stehen im Zugangsgebäude Gästezimmer zur Verfügung, so dass auch ein Wohnen auf Zeit in der Anlage möglich ist.



Finanzierung

Die Grundlage der Finanzierung ist der von der BIMA für den ursprünglich geplanten Abriss vorgesehene Betrag von 5 Mio EUR (36%), der als Zuschuss betrachtet werden kann. Hinzu kommen Fördermittel der EU aus dem EFRE-Programm von 40% (maximal 50%) der Gesamtkosten. Der restliche Betrag wird durch den Freistaat Bayern, den Landkreis Cham und die 2 angrenzenden Gemeinden entsprechend dem Aufteilungsschlüssel 76/12/6/6 in %, wie er bereits für andere Bioparks angewandt wurde, erbracht.



Fazit

Bei 66% Auslastung der Forschungsstätte unter Berücksichtigung eines marktorientierten Mietpreises ließe sich innerhalb von 15 Jahren der durch den Freistaat, den Landkreis und die Gemeinden investierte Betrag sowie die nach Ende des Nutzungszeitraumes zu erwartenden Abrisskosten erwirtschaften. Würde die Implementierung einer solchen Anlage gelingen, könnten Arbeitsplätze im Hightechbereich entstehen und die Region Hoher Bogen in das Netzwerk Bioregion Bayern eingebunden werden. Damit würde ein wesentliches Ziel der Regionalplanung – die Sicherung des Wirtschaftsstandortes Bayerischer Wald – realisiert.



Ort der Stille Ort der Begegnung Ort des Verstehens



Die Situation

Jeder kennt das. Die Gesetze des Alltags fordern den Menschen in der heutigen Gesellschaft in immer stärkerem Maße. Hohe Arbeitsbelastung, Termindruck, Stress führen zu Unausgeglichenheit und Unzufriedenheit. Die Dinge, die man gerne tun können nicht mehr genossen werden. Es stellt sich die Frage nach Sinn, Orientierung und Richtung. Ein Ort der Ruhe und Stille kann wieder zur eigenen Mitte führen.

Die Chance

Der Mittelgebirgszug des Hohen Bogens liegt unmittelbar in der beeindruckenden Landschaft des Naturparks Bayerischer Wald. Das ehemals militärisch besetzte Gelände des Fernmeldesektors F befindet sich auf der Spitze des Gebirgsrückens. Die Anlage, die zu den Zeiten des Kalten Krieges zu Spionagezwecken der Abhörung des Funkverkehrs im damaligen Ostblocks diente, hat 2004 endgültig seine Funktion verloren und wurde von den Menschen verlassen. Die verbliebenen Gebäude mit dem markanten Fernmeldeturm, der weithin sichtbar ist, stellen nunmehr leere Hüllen dar, die ein starkes Zeugnis der Vergangenheit in der Stille des Waldes bilden. Die Begegnung mit einer überholten Realität regt zum Nachdenken, in sich Gehen und geistigen Einkehr an. Ein Verstehen, zu was der menschliche Geist fähig ist, wird ermöglicht. Die Stärke des Ortes in der Stille, Begegnung und dem Verstehen gibt Kraft für das erfüllte Erleben des Alltags.



Areal 2005



Areal 2050

Das Vorhaben

Die Anlage auf dem Hohen Bogen wird in der friedlichen Nutzung reduziert auf den die Landschaft prägenden Fernmeldeturm. Das umgebende Gelände wird der Natur übergeben. Die Umrisse der Grenzzäune und abgebrochenen Gebäude bleiben durch eine ausgewählte Bepflanzung sichtbar. Der Turm wird durch einen behutsamen Umbau zur Stätte für Seminare und Exerzitien.



Markus Groß
 Britta Rohde
 Michael Schneider
 Hermann Streicher



Die Umsetzung

Die Umwandlung des Ortes in eine Nutzung der positiven Stärke vermeidet den Abriss des Fernmeldeturms durch den Eigentümer, die BlmA, der mit Kosten in Höhe von ca. 2,0 Mio EUR verbunden wäre. Der Abbruch aller Gebäude bis auf den Fernmeldeturm mit der Übernahme der Kosten ist durch die BlmA vorzunehmen. Die BlmA gewährt zudem eine Anschubfinanzierung in Höhe von etwa einem Drittel der eingesparten Kosten für den Abriss.



Wohngeschoss mit Raumzellen

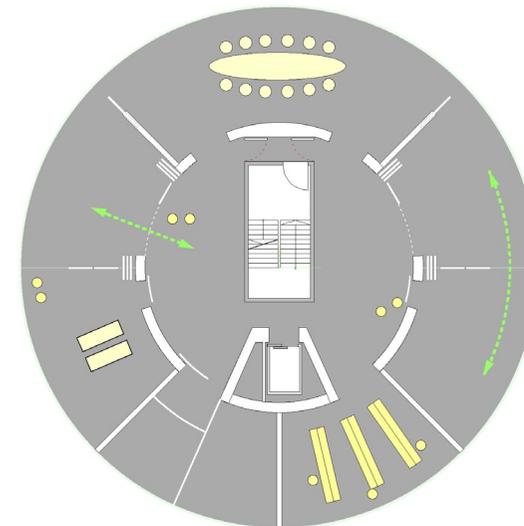
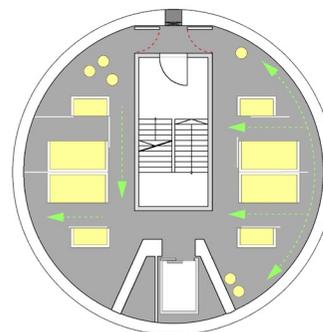


Seminargeschoss

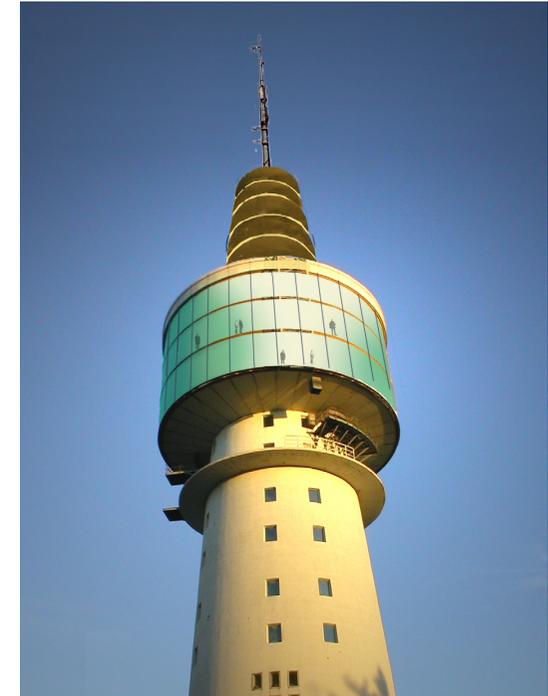
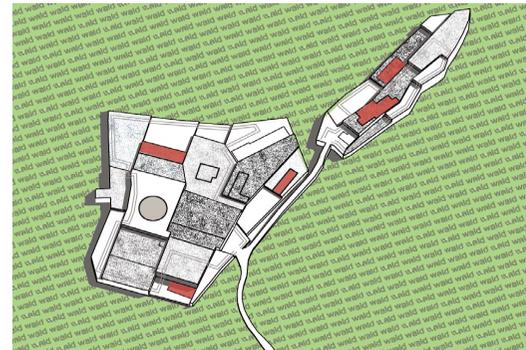


Kloster Neukirchen beim Heiligen Blut
 Franziskanerkloster mit grenzüberschreitendem
 Wallfahrts-, Begegnungs – und Bildungszentrum:

- Eigentümer Freistaat Bayern
- Gemeinnütziger Trägerverein
- Übernahme der Trägerschaft als Außenstelle und Programmergänzung



Skulptur Parcours Hoher Bogen



'Der Eiserne Vorhang ist gefallen

...

'Turmruinen im Bayerischen Wald

Genius Loci

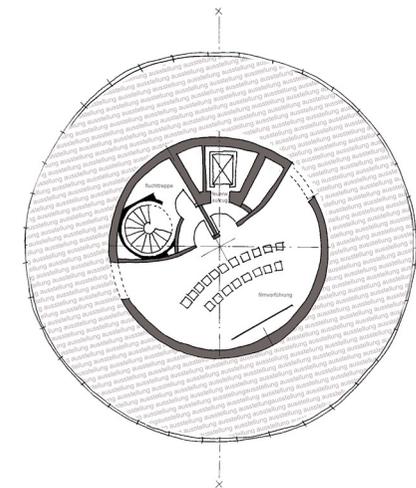
Die ehemalige militärische Abhörstation befindet sich in einer landschaftlich außerordentlich exponierten Lage an der deutsch-tschechischen Grenze. Ziel war es ein Konzept finden, das vor allem die Qualitäten des Ortes stärkt und diesen für Besucher zugänglich macht. Gleichzeitig sollte es einer nur begrenzt möglichen kommerziellen Nutzung des entlegenen Ortes gerecht werden und flexibel genug sein, um sich veränderten Rahmenbedingungen anpassen zu können. Ein 'Ruinenkonzept' würde sich einfügen in ein Netz von Wehrtürmen aus dem Mittelalter, das bereits einer kulturellen und touristischen Nutzung zugeführt worden ist.

Skulptur Parcours

„Gras wächst über die Geschichte“

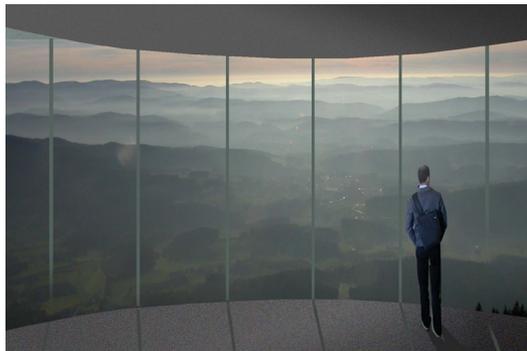
Die Gebäude der Liegenschaft werden bis OK Gelände abgebrochen und die Freiflächengestaltung zum großen Teil sich selbst überlassen. Fundamentreste zeichnen die ehemaligen Gebäude nach. Die Ruinenlandschaft wird bege- und erfahrbar gemacht durch eine zurückhaltende Geländemodellierung mit dem nun vorhandenen Abbruchmaterial. Der Turm bleibt als Zeuge einer untergegangenen Epoche vorerst erhalten und wird durch die Öffentlichkeit als Ausstellungs- und Aussichtsturm genutzt. Alles was von der äußeren Hülle entfernt werden kann, wird abgetragen. Das Innere des ehemaligen 'Wehrturmes' wird sichtbar gemacht.

Ansicht Turm



Grundriss Turm 10.OG

Sonja Hagl
 Christoph Jennicke
 Barbara Sitzberger
 Katja Winkler



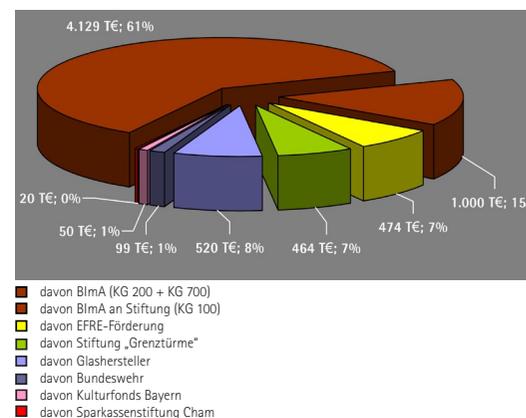
Aussicht Turm

Ausstellung und Ausblick

Es werden nur die drei Geschosse der Rotunde für die Ausstellung genutzt, alle anderen Geschosse bleiben von der Umnutzung ausgeschlossen. Bei der Organisation der vertikalen Erschließung wird darauf geachtet, soviel von der vorhandenen Betonstruktur wie möglich für die neuen Grundrisse zu erhalten. Der Bereich innerhalb des Betonringes eignet sich für introvertiertere Nutzungen wie Filmvorführungen oder Mediennutzung, während man außerhalb unter dem Eindruck des eben Gehörten und Gelernten die eindrucksvolle 360°-Aussicht genießen kann.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

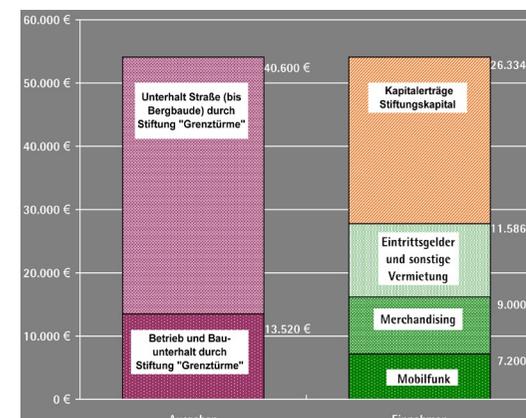
Die Gesamtkosten der Maßnahme liegen nicht höher als die Kosten für einen kompletten Rückbau der Anlage bis Oberkante Gelände. Diese kostenseitig sich (fast) selbst tragende und hinsichtlich ihrer mittelfristig möglichen verschiedenen Optionen flexible Lösung bedeutet eine Konsenslösung für alle Träger öffentlicher Belange. Wenn man zu gegebener Zeit wegen veränderten Prioritäten die Gedenkstätte aufgeben wollte, würde das mittlerweile verzinste Stiftungskapital die Rückbaukosten des Turmes komplett abdecken.



Die Kostenträger

Stiftung 'Grenztürme'

Zur Unterhaltung des Skulptur-Parcours Hoher Bogen gründet der Landkreis Cham und die Gemeinde Kötzing die Stiftung „Grenztürme“. Das Vermögen der Stiftung beträgt 1.000.000, das jährliche Fördervolumen beläuft sich auf 20.000 bis 50.000. Es werden auch Gewinne aus Eintrittsgeldern, temporären Vermietungen eines ausgebauten Turmgeschosses an Vereine oder Privatpersonen und aus der Anbringung eines Mobilfunkmastes erzielt.



Vergleich der jährlichen Ausgaben und Einnahmen

...
 jetzt fallen
 die Hüllen'

Spuren.Suche Hoher Bogen



Nach Aufgabe der bis 2002 militärisch genutzten Fernmeldeanlage Hoher Bogen wurde mit der Schlüsselübergabe am 31.12.2004 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) zwangsläufig die Frage eines zukünftigen Umganges mit der baulichen Hinterlassenschaft gestellt. Während die Untere Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Cham mit dem Wegfall der militärisch Nutzung den Rückbau der Gesamtanlage fordert, wurde zeitgleich die Suche nach der Möglichkeit einer Folgenutzung angeregt, die der vorgefundenen Substanz Rechnung tragen sollte. Die typologische Eigenart und die damit verbundene Eindrücklichkeit der Anlage sowie die exponierte wie naturräumlich eingeschlossene Situierung erfordern allerdings eine umfassende Auseinandersetzung mit den räumlichen wie örtlichen Gegebenheiten. Der Untersuchung möglicher Standortpotentiale wird deswegen eine mehrstufige Systematik zu Grunde gelegt.

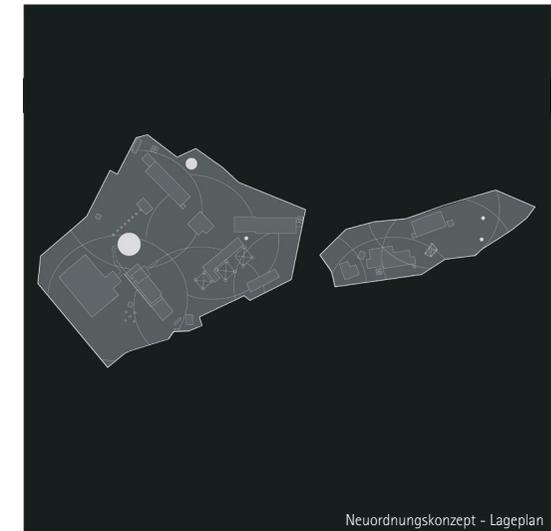
In einem ersten Untersuchungsschritt werden drei Kategorien, gewissermaßen die Axiome der weiteren Überlegungen, festgelegt und spezifiziert: Regionalität – Identität – Kontinuität. Während der erste Begriff die Einordnung des Standortes in den regionalen Zusammenhang darstellt, subsumiert der Aspekt der Identität die Bedeutung räumlicher Betrachtungsweisen (Wirtschafts-, Infrastruktur-, Lebens- und Grenzraum) für das Selbstverständnis des Landkreises Cham.

Die beiden den Status-quo beschreibenden Kategorien werden durch den programmatischen Begriff der Kontinuität ergänzt, der die Berücksichtigung bereits vorhandener Strategien des Landkreises Cham versinnbildlicht. Aus der Annahme heraus, ein zukünftiges Projekt auf dem ehemaligen Militärgelände Hoher Bogen in den Kontext dieser Strategie einzubinden, wird das weitere Vorgehen zur Untersuchung möglicher Nutzungskonzepte auf die durch die lokale Aktionsgruppe (LAG) vorgegebenen Handlungsfelder ausgerichtet: Bildung, Landschaftsschutz, Tourismus/Kultur/Gesundheit sowie Jugend/Soziales.



In einem zweiten Untersuchungsschritt werden aufbauend auf den beschriebenen Kategorien drei Matrizen entwickelt, deren Bewertungsmaßstäbe auf die Ebene der Region (Landkreis Cham), das Gebiet (Gemeinde Rimbach) sowie den Ort (Hoher Bogen) bezogen werden. Für die regionale Ebene liegen die Potentiale im Infrastrukturräum im Bereich der Bildung und dem Wirtschaftsraum in den Bereichen Tourismus, Kultur und Gesundheit. Diese vier Nutzungsspektren werden weiterhin auf der Ebene der Gebiets untersucht. Die Bewertung ergibt eine mögliche Nutzung aus den Bereichen Bildung (Stärkung der Infrastruktur des ländlichen Raumes), Tourismus (Stärkung des Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor durch Angebotsverbesserung) und Kultur (mittelbare Förderung des Tourismusstandortes und Verbesserung der Wahrnehmung und Akzeptanz durch regionale und überregionale Öffentlichkeit).

In der Beurteilungsstufe auf ortsbezogener Ebene werden konkrete Nutzungen aus den Bereichen Bildung, Tourismus und Kultur im Hinblick auf spezifische Parameter (z.B. Unterhalt, Denkmalschutz etc.) gewertet.



Thomas Bzowka
Eva Eberherr
Susanna Mayerle
Lisa von Rudloff

Nutzungsvorschlag

Die Einrichtung eines Dokumentationszentrums auf dem Hohen Bogen ermöglicht es, die Anlage als zeichenhaftes Dokument der jüngeren europäischen Geschichte darzustellen und die grenzüberschreitende Zusammenarbeit zu stärken. Ziel des Projektes ist es, einen prozesshaften kulturellen Austausch durch Nutzungen an den Standorten des Hohen Bogens auf deutscher Seite und den Cerchov Türmen auf tschechischem Terrain, zu initiieren – aus dem ehemaligen Abhören wird ein gegenseitiges Zuhören.

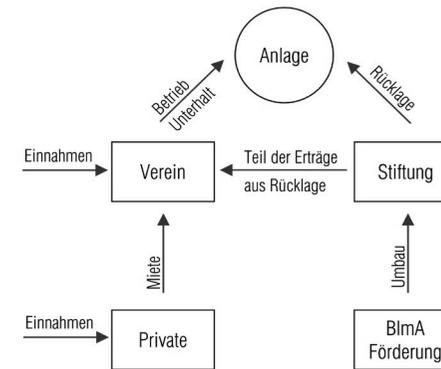
Bauliche Umsetzung

Die Vertikalbauten – Fernmeldeturm, Babyturm und Antennenanlagen – bleiben als eigentliche Träger der früheren Abhörfunktion erhalten. Die leerstehenden Betriebsgebäude werden bis auf die Bodenplatten zurückgebaut, die als Spuren der Zeitgeschichte im Gelände sichtbar bleiben. Baulich umgenutzt wird nur der Fernmeldeturm. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die bestehende Bunkeranlage, die Eingangssituation wird über eine sich in das Gelände absenkende Rampe neu

definiert. Im Schaft befinden sich Seminarräume und Verwaltung. Ausstellung, Filmraum und Bistro sind im Kopf des Turmes untergebracht. Von hier erfolgt auch der Zugang zur Aussichtsplattform. Anstelle der asphaltierten Erschließungsflächen legt sich ein Pfadsystem in Anlehnung an Schallwellen in unterschiedlichen Radien über das Gelände.

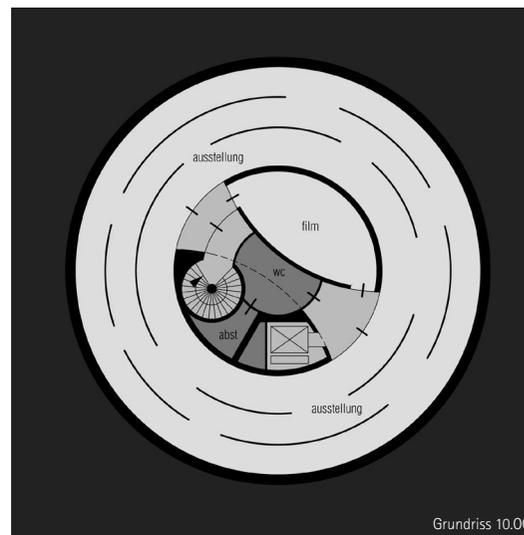
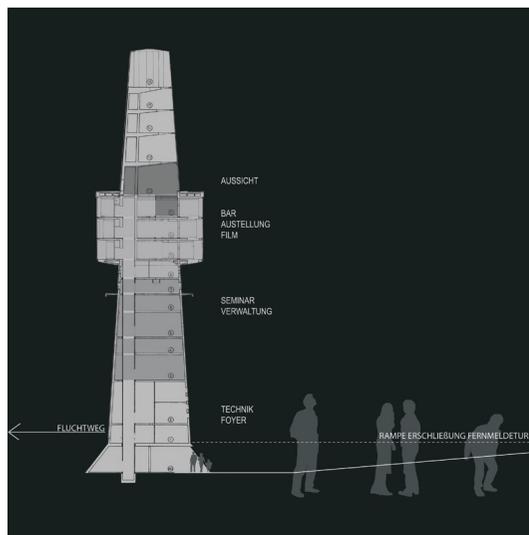
Baurecht

Durch den Abzug des Militärs ist die Zulässigkeit der Anlage nach §37 BauGB nicht mehr gegeben. Das Baurecht für den Außenbereich kann jedoch über §34 Abs.4 Nr.4 BauGB erreicht werden. Die Außenbereichsverträglichkeit nach §34 Abs.3 BauGB wird dabei vorausgesetzt. Die Nutzungsänderung des Fernmeldeturms ist nach Art. 62 BayBO genehmigungspflichtig (Sonderbau), wobei der Fernmeldeturm den Anforderungen der Hochhausrichtlinie unterliegt. Zur Gewährleistung brandschutzrechtlicher Auflagen gem. Art. 15 BayBO wird der Turm über ein sog. Sicherheitstreppe erschlossen. Die Ausführung der notwendigen Treppe als Wendeltreppe erfordert dabei eine Abweichung.



Organisation und Finanzierung

Eine Stiftung wird Eigentümerin der Anlage, welche einem Verein zur Nutzung überlassen wird. Der Verein ist zuständig für die Organisation der Ausstellung und Vorträge bzw. Seminare. Die Zusammenarbeit mit den örtlichen sowie tschechischen Behörden und Vertretern wäre wünschenswert. Die Beteiligung privater Nutzer wäre als Betreiber des Bistros im Turm, sowie bei der Durchführung von Veranstaltungen denkbar. Der Teilabbruch der nicht benötigten Gebäudeteile, sowie der Umbau der Anlage werden zum Teil über Fördergelder insbesondere aus dem EU-Strukturfonds finanziert, der verbleibende Restbetrag ist von der BlmA zu tragen. Die BlmA zahlt zusätzlich einen Betrag von mind. 1Mio als Stiftungskapital auf das Stiftungskonto ein. Die Stiftung kann auf diese Rücklage nur mit Zustimmung des Landkreises zugreifen, um einen Missbrauch des Geldes zu vermeiden. Die Erträge aus diesem Kapital fließen zur Hälfte wieder der Rücklage zu und werden ebenfalls verzinst, damit erhöht sich das Stiftungskapital stetig. Mit der anderen Hälfte werden die Betriebs-, Unterhalts- und Ausstellungskosten bestritten, die nicht durch die sonstigen Einnahmen des Vereines aus Eintrittsgeldern, Seminargebühren, Beiträgen, Spenden, Sponsoring, Mieteinnahmen, etc. gedeckt werden können.



Rosenheim Die Stadt Rosenheim ist das Wirtschaftszentrum eines Verflechtungsgebietes mit rund 400.000 Einwohnern. Sie liegt im Schnittpunkt wichtiger Entwicklungsachsen mit überregionaler Bedeutung. Die Bundesautobahnen A 8 München – Salzburg sowie A 93 Rosenheim – Innsbruck verlaufen wenige Kilometer südlich der Stadt; die Bundesstraße 15 Landshut – Rosenheim führt in Nord – Süd – Richtung durch das Stadtgebiet. Rosenheim ist zudem Knotenpunkt zahlreicher Bahnlinien, vor allem der internationalen Strecken München – Salzburg und München – Innsbruck.

Landesgartenschau 2010 Die Stadt Rosenheim richtet im Jahr 2010 die Landesgartenschau aus, wozu etwa 1 Mio. Besucher erwartet werden. Die Stadt, am Zusammenfluss von Inn und Mangfall gelegen, hat sich wegen der Hochwassergefahr in der Vergangenheit flussabgewandt entwickelt. Mit der Entwicklung des Grüngürtels und seiner attraktiven Anbindung an die Innenstadt im Rahmen der Landesgartenschau 2010 wird Rosenheim ein neues Profil als „Stadt am Fluss“ gewinnen. Es sollen Flächen und Einrichtungen besonderer Qualität und Signifikanz an den Ufern von Inn und Mangfall entstehen, die auch über das Gartenschau-Ereignis hinaus eine bleibende Attraktivität für die Bewohner und Besucher der Stadt bedeuten. Die Landesgartenschau 2010 sieht die Stadt als besondere Chance, sich als zukunftsfähiger Wohn- und Lebensraum zu positionieren und Rosenheim als familienfreundliche Stadt weiter zu entwickeln.

Aufgaben

- Gruppe 1+3 Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Innzipfel. Standortsuche für eine neue Straßenmeisterei
- Gruppe 2 Städtebauliches Entwicklungskonzept für die südlichen Bahnflächen unter Berücksichtigung der Verkehrskonzepte für die Achse Klepperstraße / Enzensbergerstraße. Studie zum Potential eines Messezentrum in diesem Bereich
- Gruppe 4 Rahmenplan für die verkehrliche Erschließung zur Landesgartenschau unter den Aspekten Ankommen - Orientierung
- Gruppe 5 Rahmenplan "Straße" für die Landesgartenschau unter besonderer Berücksichtigung der Verknüpfungen mit anderen Verkehrsträgern
- Gruppe 6 Städtebauliches Entwicklungskonzept für die nördlichen Bahnflächen unter dem Aspekt von innenstadtverträglichem Einzelhandel

Planen für den Innzipfel

Ideen zur Verlegung der Straßenmeisterei Rosenheim



Verlegung der Straßenmeisterei

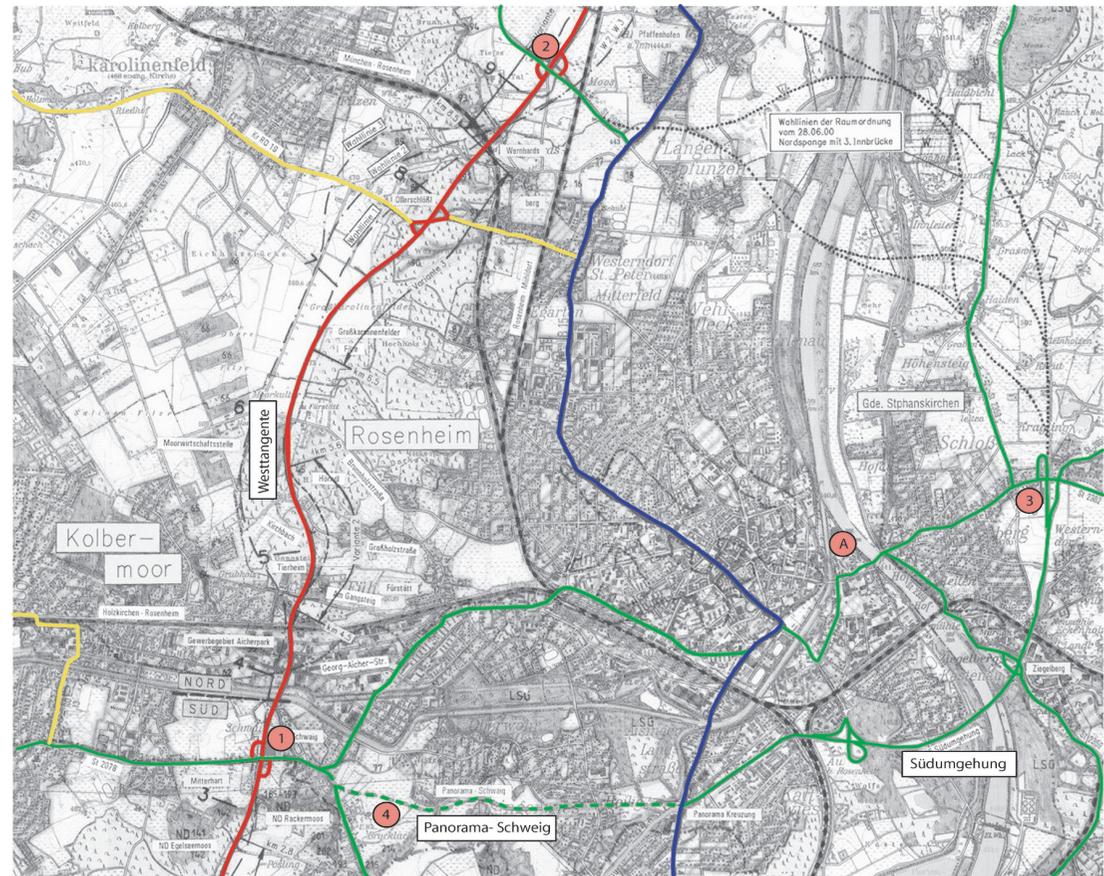
Die Straßenmeisterei in der Stadt Rosenheim befindet sich auf einem attraktiven Wassergrundstück am Ufer des Inns. Schon länger wird darüber nachgedacht, die Meisterei zu verlegen und das Grundstück anderweitig zu nutzen. Im Rahmen der Landesgartenschau 2010 in Rosenheim bietet sich die Gelegenheit zu einer Aufwertung des Grundstücks und einer Integration in die zukünftige Planung.



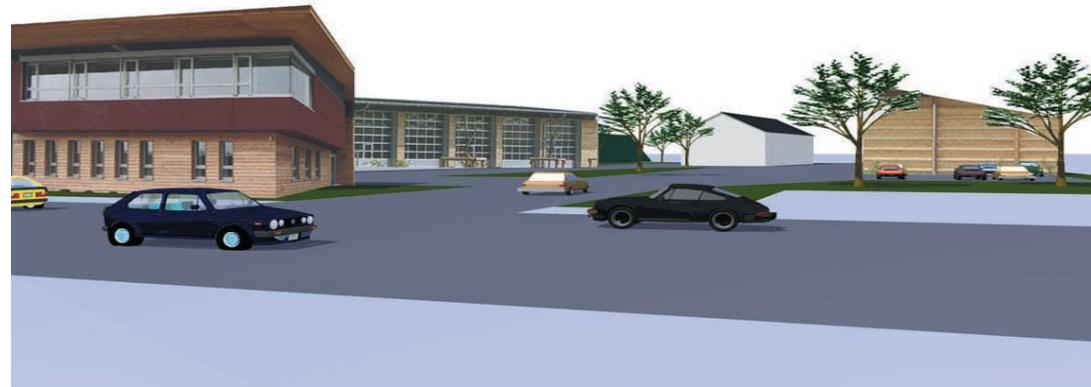
Der derzeitige Standort der SM im Stadtgebiet von Rosenheim ist betriebstechnisch sehr ungünstig, weil die zu betreuenden Strecken alle außerhalb der Stadt liegen und somit längere Anfahrtswege entstehen. Eine Verlegung der Meisterei ist somit unabdingbar. Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes wäre eine umfassende Sanierung ohnehin kurzfristig erforderlich.



Für die Verlegung wurde eine Standortanalyse mit den Kriterien Lage im Netz, Verfügbarkeit und Kosten des Grundstücks, Erschließung und Bedingungen des Bau- und Planungsrechts durchgeführt. Zur effektiven Betreuung des Straßennetzes ist ein Standort im Umgriff von Rosenheim sinnvoll, weshalb vier Grundstücke im Umfeld der Stadt untersucht wurden (siehe Karte).



Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile fiel die Entscheidung auf ein Gebiet am Schnittpunkt der Staatsstraße 2078 mit der zukünftigen Westtangente B 15 neu. Dieser optimale Standort ist gekennzeichnet durch eine zentrale Lage im zu betreuenden Netz und einer direkten Anbindung an eine Schwerpunktstrecke (24h- Betreuung). Auf dem Grundstück können die notwendigen Betriebsgebäude, wie Fahrzeughalle, Verwaltungsgebäude, Lagerplätze und Salzhalle funktionell günstig angeordnet werden, wodurch Verbesserungen im Betriebsablauf erreicht werden. Zudem bietet es Erweiterungsmöglichkeiten. Ausschlusskriterien für die anderen Standorte ergeben sich beispielsweise durch eine Lage im Überschwemmungsgebiet oder den Eingriff in ökologisch hochwertige Flächen.



Die Meisterei ist eine Nebenanlage und somit Bestandteil der Staatsstraße. Das Baurecht ist durch Plangenehmigung herzustellen. Diese kann bei Einvernehmen mit den Grundeigentümern und im Benehmen mit den betroffenen Träger öffentlicher Belange entfallen. Das Projekt könnte alternativ zur klassischen Realisierung durch den Freistaat als PPP-Modell verwirklicht werden. Hierbei übernimmt ein Investor Finanzierung, Bau und Betrieb für einen längeren Zeitraum. Vorteile ergeben sich durch eine frühe Kostensicherheit für den Bauherrn und der Übertragung von Projektrisiken auf den Investor. Allerdings sind die Finanzierungskosten durch den Privatinvestor höher, die rechtlichen Rahmenbedingungen noch nicht hinreichend geklärt und die wenigen Erfahrungen nicht immer positiv. So kann derzeit von Kostenvorteilen erst bei einem deutlichen höheren Projektvolumen als den hier erforderlichen ca. 4 Mio. Euro ausgegangen werden.

Finanzierung/ Fazit

Mit dem vorliegenden Konzept wird die Finanzierung der neuen Straßenmeisterei, der Ankauf des neuen Grundstückes sowie der Abriss der alten Straßenmeisterei vollständig aus dem Verkauf des Wassergrundstückes Innziefel an einen Investor bestritten. Der Investor erhält das Grundstück zu einem vergleichsweise moderaten Preis von 195 Euro bis 300 Euro/m², je nach dem ob die erworbenen Grundstücksanteile für den geplanten Park am Innziefel oder eine Bebauung zur Verfügung stehen. Bei ortsüblichen Preisen zwischen 600 und 1000 Euro sind die angebotenen Konditionen günstig, so dass der Investor trotz einer von der Stadtplanung forcierten geringen Dichte der Bebauung eine gute Rendite erwirtschaften kann. So profitieren am Ende die Stadt Rosenheim von der Errichtung des kleinen Parks an der Innspitze, der Freistaat Bayern von der neu errichteten Straßenmeisterei und der Investor von den Erträgen seiner Immobilienaktivitäten.

Achim Schroer
Kathy Scholze
Christian Heck
Martin Hatzelmann

Kerstin Vogel
Christian Mattmann
Matthias Jenner
Heinz Imre Hamann

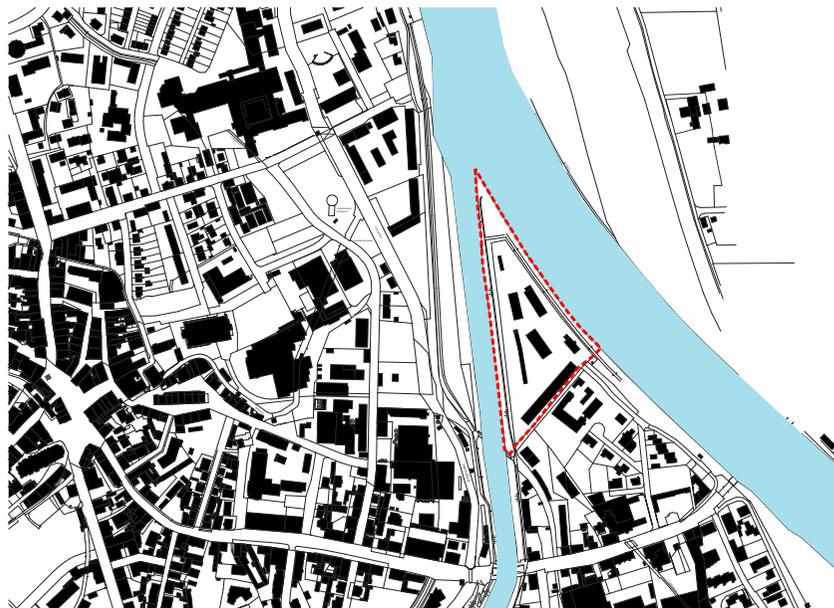


Umnutzung am Innzipfel



Situation

Der „Innzipfel“ am Zusammenfluss von Inn und Mangfall im Osten der Rosenheimer Innenstadt ist derzeit durch die staatliche Straßenmeisterei besetzt. Die Planungen für die unmittelbar angrenzende Landesgartenschau 2010 bieten den Anlass über eine Umnutzung dieses landschaftlich reizvollen Gebietes nachzudenken - um so mehr, da auch von Seiten des Straßenbauamtes wegen betrieblichen Erfordernissen und angestautem Sanierungsbedarf über eine Verlegung diskutiert wird.

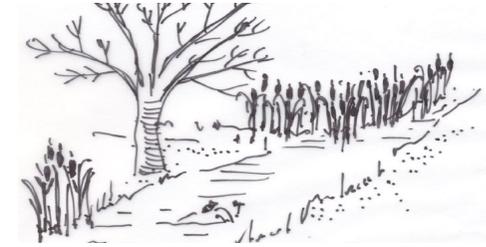
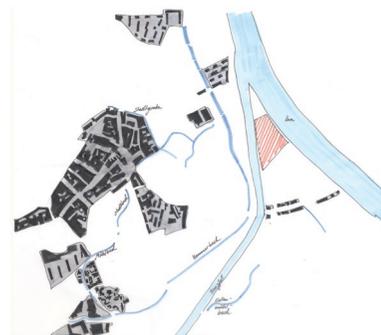


Analyse

Stadträumliche und funktionale Analysen zeigen die hohe potentielle Bedeutung des Innzipfels für Rosenheim auf:

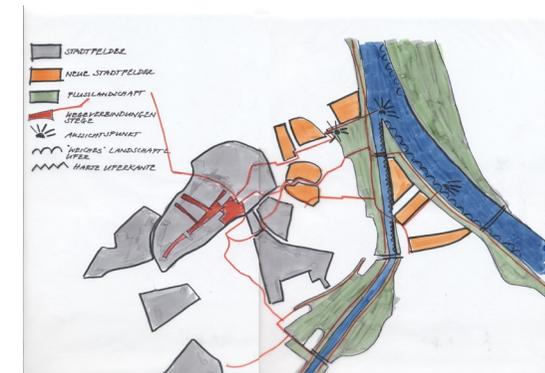
- Nähe zur Innenstadt sowie zu überörtlichen Verkehrswegen
- allerdings Schaffung von direkten (Fuß-) Verbindungen nötig
- Lage am Innradweg sowie weiteren Fuß- und Radwegen im Grünraum Inn / Mangfall
- Entwicklung der Umgebung durch die Landesgartenschau zu einer innerstädtischen Grün- und Erholungslandschaft, jedoch zur Zeit noch eingeschränkte Nutzbarkeit der Flussufer.

Unter den Kriterien „Öffentlichkeit“, „Lagegunst“, „Wirtschaftlichkeit“ und „Gesamtstädtischer Bedarf“ zeigte eine darauf aufbauende Variantenuntersuchung die Vorzüge einer gemischten Entwicklung mit Grün- und Wohnbauflächen auf.



Entwurfsgrundsätze

1. Stadt am Fluss
Die Beziehung der Stadt zu den Flüssen wird hergestellt.
2. Blickbeziehungen
Die Blickbeziehung zwischen Alpen und Flüssen soll durch die Bebauung verstärkt werden.
3. Uferausbildungen
Harte Kante zur Mangfall, weiche Kante entlang des Inns
4. Stege
Stege schaffen Bezug zum Wasser und machen es nutzbar.
5. Flusslandschaft
Die vorhandene Flusslandschaft entlang des Inns bleibt unverändert.





Baurecht und Umsetzung

Der Neustandort der Straßenmeisterei ist baurechtlich als Nebenanlage an eine Staatsstraße nach Art. 2 Nr. 4 BayStrWG einzustufen und deshalb nicht nach BayBO zu beurteilen.

An Stelle des notwendigen Planfeststellungsbeschlusses nach Art. 74 (6) BayVwVG ist eine Plan genehmigung durch die ROB einzuholen, da davon auszugehen ist, dass sowohl die Rechte anderer nicht beeinträchtigt werden als auch mit den TÖB das Benehmen hergestellt werden kann.

Das neu zu überplanende Grundstück am Innzipfel, im FNP als Gemeinbedarfsfläche „öffentliche Verwaltung“, dargestellt, ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Sinnvoll wäre es aus unserer Sicht, die Baurechtschaffung mittels eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 30 (3) i.V.m. § 12 BauGB mit paralleler Anpassung des FNP zu vollziehen.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept Innzipfel umfasst den gesamten Innzipfel nördlich der Innstraße.

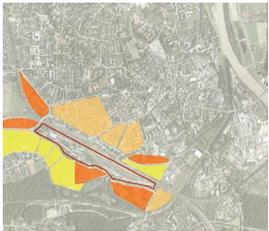
Das momentan stark heterogen geprägte Gebiet soll in seiner Baustruktur und der Erschließung neu geordnet werden. Der Entwurf lässt vier neue Quartiere entstehen. Entlang der Innstraße soll sich die gewerblichen Nutzungen weiterentwickeln und gleichzeitig Lärmschutz für dahinter liegende Wohngebiete schaffen. Im zentralen Bereich des Innzipfels sollen sich öffentliche Nutzungen konzentrieren. Nördlich und südlich der zentralen Spange befinden sich zwei Wohngebiete in offener Bauweise mit unterschiedlichem Charakter. Das Ufer der Mangfall erhält eine gebaute Kante und schafft so den Sprung der Innenstadt über die Mangfall. Das Innufer wird hingegen offen und landschaftlich gestaltet.

Achim Schroer
Kathy Scholze
Christian Heck
Martin Hatzelmann

Kerstin Vogel
Christian Mattmann
Matthias Jenner
Heinz Imre Hamann

Konversion südliches Bahnareal

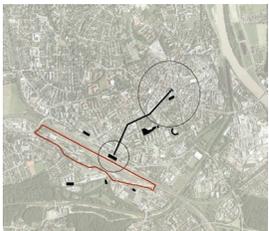
Situation Nutzungen



Naturraum



Stadtdominanten



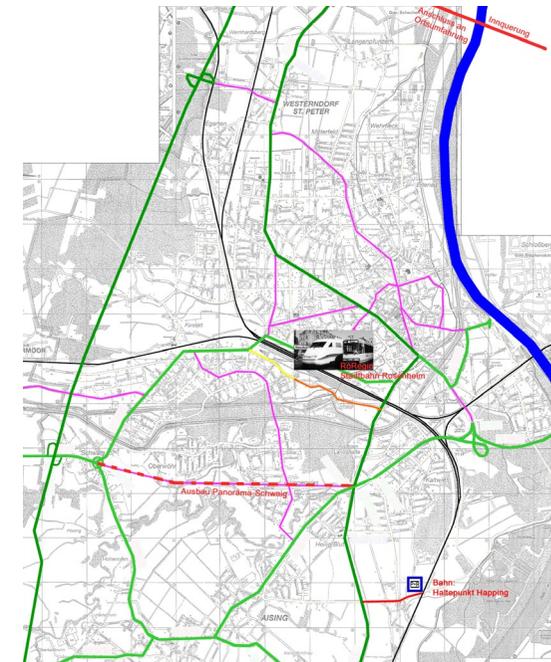
Verkehrskonzept Rosenheim

Die Analyse der derzeitigen Verkehrssituation ergab mehrere Defizite in der verkehrlichen Infrastruktur. Besonders problematisch gestaltet sich die Verkehrsführung für den Stadtkern, der durch den motorisierten Individualverkehr sowohl in Form des Durchgangsverkehrs als auch des Ziel- und Quellverkehrs stark überlastet ist. Die aus der Überlastung resultierenden Schadstoffemissionen belasten den „Lebensraum Stadt“ enorm. Aus der Problematik heraus hat die Stadt bereits ein Verkehrskonzept entwickelt. Dieses beinhaltet die Schaffung einer Ost-West-Verbindung durch den Bau des Panorama-Schwaigs als südliche Umgehung sowie den Bau der Westtangente als Nord-Süd-Verbindung, um die Stadt vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Die Prognosedaten eines Gutachtens für das Jahr 2020 dokumentieren jedoch eine noch zunehmende Verkehrsbelastung für den Stadtkern selbst.

So ist zwar für die überörtlichen Straßen an der Peripherie Rosenheims eine teilweise Verkehrsentlastung zu erkennen, jedoch steigen die Verkehrszahlen für das innerstädtische Hauptstraßennetz im Durchschnitt um 1000 Kfz/24h bis zum Prognosehorizont 2020. Zudem erreicht der Verkehr mit 16'000 Kfz/24h auf der Achse Panorama-Schwaig bereits 2020 die Leistungsgrenze des gewählten Regelquerschnittes RQ 9,5. Zur Verbesserung der Verkehrssituation sollte eine vollständige Auslagerung des Durchgangsverkehrs sowie eine teilweise Verlagerung des Zielverkehrs angestrebt werden. Die Auslagerung des Durchgangsverkehrs kann durch den Ringschluss um Rosenheim mit Bau der Innquerung bei Pfaffenhofen sowie den Ausbau des Panorama-Schwaigs bei Bedarf erreicht werden. Die Umsetzung des RoRegio-Konzeptes sowie die Schaffung von P+R-Plätzen an der Peripherie der Stadt in Verbindung mit der Nutzung des Potentials des ÖPNV als Zubringer bieten Möglichkeiten zur Verlagerung des Zielverkehrs aus der Stadt heraus.

Die im Rahmen der Aufgabenstellung betrachtete Hauptstraßen Klepperstraße-Enzensberger Straße befinden sich südlich des Bahnhofsareals. Das Problem des städtischen Durchgangsverkehrs spiegelt sich deutlich in den momentanen Verkehrszahlen von 12'000 Kfz/24 und einem SV-Anteil von 9% wieder. So schneidet der Verkehrsstrom das Stadtgebiet südlich des

Bahnhofes vom Rest der Stadt ab. Zudem ist die Lebensqualität des Wohngebietes südlich der Enzensberger Straße durch Luftschadstoffe und mangelnde Sicherheit für Kinder in angrenzenden Spielstraßen erheblich beeinträchtigt. Der von der Stadt geplante Ausbau der Klepperstraße sowie die Verbreiterung der Enzensberger Straße bieten sowohl für die Verkehrssituation als auch für die städtebaulichen Defizite keine Lösung. Im Hinblick auf das Gesamtverkehrskonzept für Rosenheim kann nur eine Auslagerung des Durchgangsverkehrs in Verbindung mit einer Entmischung der Nutzungen zielführend sein. Für den Bereich der Klepperstraße mit angrenzendem Gewerbe und einem möglichen Messestandort sollte der Ausbauquerschnitt beibehalten werden. Für die Enzensberger Straße wird eine Verkehrsberuhigung empfohlen, um das Wohngebiet südlich der Straße vor Verkehrsemissionen zu schützen und eine Anbindung an den nördlichen Stadtteil zu erreichen.



Daniel Dörr
 Michael Keltsch
 Falk Reinhardt
 Hella Schmid
 Thomas Zedelmayr



Städtebauliches Konzept Rosenheim

Die Konversionsfläche südlich des Bahnhofes wurde in die drei von West nach Ost verlaufenden Teilnutzungsbereiche Wohnen, Mischgebiet und Messestandort untergliedert und bietet somit der Stadt Rosenheim sowie Investoren die Chance der zeitlich versetzten Realisierung in Bauabschnitten. Das Potential des Areals wird dabei durch die Symbiose von zentrumsnahem Wohnen, verträglicher Gewerbenutzung und Mittelstandsmesse dem Konzept einer nachhaltigen Innenentwicklung folgend bestmöglich ausgeschöpft.

Durch die Schaffung zweier Wegeverbindungen vom südlichen zum nördlichen Bahnhofsbereich über die Gleise hinweg gelingt die Integration des bisher vom Stadtzentrum räumlich abgetrennten südlichen Stadtgebietes in das städtebauliche Umfeld. Zwischen Messestandort und Mischgebiet wird durch die neue Panorama-Brücke und den Bahnhofsgarten ein neues Entree in die Stadt geschaffen, das bestehende und neue Strukturen miteinander verknüpft und durch die Entwicklung von Grünflächen entlang des geöffneten und wieder sichtbaren Stadtbaches den Naturraum neu erlebbar macht. Im Bereich zwischen Wohnnutzung und Gewerbegebiet wird ebenfalls eine Brückenverbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Anbindung des zentrumsnahen Wohnens an die Kernstadt sowie zur Differenzierung der angrenzenden Nutzungsflächen geschaffen.



Durch die Konzentration des aus Gewerbe- und Messestandort resultierenden Ziel- und Quellverkehrs entlang der Klepperstraße strahlen die Lärmemissionen nicht auf das angrenzende Wohngebiet im westlichen Abschnitt der Konversionsfläche aus. Die Verkehrsberuhigung entlang der Enzensberger Straße unterstreicht die klare Abgrenzung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung und ordnet nicht nur „Lärm zu Lärm“ und „Ruhe zu Ruhe“, sondern

unterstützt auch die städtebauliche Anbindung der südlichen Peripherie an die Innenstadt. Die Steigerung der Attraktivität des innerstädtischen Wohnens sowie die Stärkung des Wirtschafts- und Gewerbebestandes Rosenheims gelingen mit dem vorliegenden Innenentwicklungs- und Neuordnungskonzept somit gleichermaßen.

Konsequenz Nutzungen



Naturraum



Stadtdominanten



Orientierungssystem – Die 4. Dimension

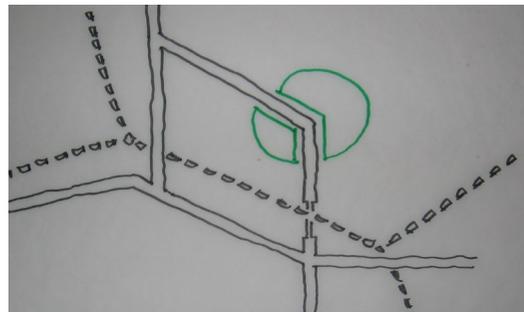


Bezug

Wer pflanzt heute noch ein Apfelbäumchen? Die Antwort findet man in Gemeinden und Städten, die Gartenschauen durchführen. Gemeinsam mit engagierten Bürgern und Fachleuten gelingt es, Grün in den grauen Alltag unserer Städte zu bringen. Die Ausrichtung einer Gartenschau bietet zudem die Chance, städtebauliche Defizite, die auf eine Lösung warten, in eine ganzheitliche Entwicklung umzuwandeln.

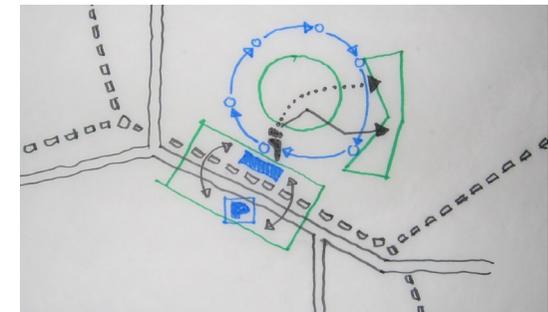
Bestand

Das Stadtgebiet von Rosenheim wird momentan von überregionalen Straßen- und Bahnverbindungen dominiert. Die Bundesstraße B 15 durchschneidet die Altstadt und zwingt sich durch eine unzureichend dimensionierte Bahnunterführung, die den Schwerverkehr zum Ausweichen zwingt. Die hohen Verkehrsströme müssen außerdem verwirrende Kreuzungen wie etwa am Eisstadion passieren. Der Versuch einer Orientierung auf der Straße ist für einen ortsunkundigen Fahrer nur schwer möglich und führt zu Frustration. Der Bahnhof als Anlegepunkt des Schienenverkehrs hat trotz räumlicher Nähe nur einen geringen Bezug zur Altstadt und dem überregionalen Straßenverkehrsnetz. Die Aufgabe ist nunmehr, eine Verbesserung dieses unbefriedigenden Zustandes zu erzielen. Die Bedürfnisse einer Gartenschau in Bezug auf das Parken und die Zugänglichkeit des Geländes stehen in enger Verbindung hierzu.

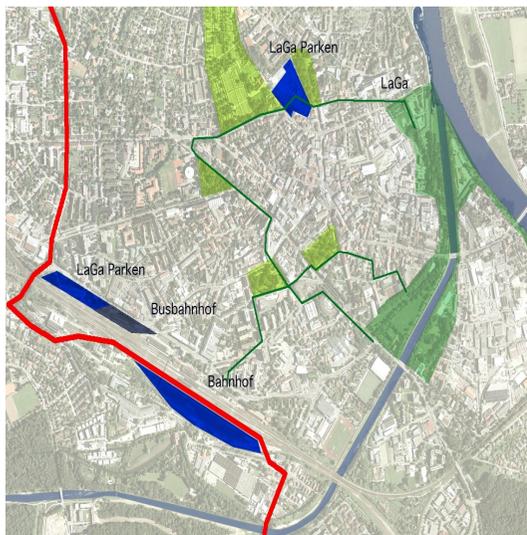


Bündelung

In einem ersten Schritt erfolgt die Bündelung der schnellen Netze. Die neben dem Bahngelände liegende Klepperstraße wird in nicht mehr benötigte Güterbahnflächen in nördlicher Richtung verlegt. Sie entlastet die Altstadt, indem der Durchgangsverkehr auf ihr geführt wird, und verbindet die Straße mit der Bahn. Der Neubau kann so gestaltet werden, dass die Stadt auch für den Kraftfahrer erlebbar wird und ein lebendiges Bild vermittelt. Eine Vielzahl von verschiedenen Blickbeziehungen auf markante Punkte der Altstadt bis zum Panorama der Alpen, macht die Fortbewegung attraktiv und verständlich. Die restlichen freigewordenen Bahnflächen dienen zunächst als Parkflächen für die Besucher der Landesgartenschau. Anschließend steht das Gelände einer städtebaulichen Entwicklung offen. Ein Teil der Parkflächen sowie der Busbahnhof bleiben dabei erhalten. Die übrige Fläche kann Wohn- und Gewerbenutzung aufnehmen.



Markus Groß
 Britta Rohde
 Michael Schneider
 Hermann Streicher



Transmitter

Der Bahnhofsbereich stellt einen Transmitter in der Stadt dar. Die Besucher werden abgebremst und zum Fußgänger. Eine Verknüpfung des Transmitterbereichs mit der Altstadt und dem Gelände der Landesgartenschau leitet die Besucher und Konsumenten. Sie werden auf einem Netz langsamer (fußläufiger) Wege durch die Altstadt geführt. Ein steinerner Weg, der bedeutende Gebäude passiert, ein grüner Weg durch städtische Naherholungsflächen und ein Konsumweg mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sind beispielsweise anzulegen. Die Wege erschließen die Stadt für die Besucher und tragen somit zur Sicherung des wirtschaftlichen Erfolgs der Landesgartenschau bei, der nur durch die Stärkung der Wirtschaftskraft in der gesamten Stadt erzielbar ist. Als Ergänzung kann die Orientierung für den Verkehrsteilnehmer durch farbige Bänder und Ornamente etwa im Fahrbahnbelag, durch Blumenrabatten, Grünzüge, Möblierungen oder Installationen verbessert werden. Die Einrichtung eines Lichtleitsystems mit unterschiedlichen Farb- und Formvariationen setzt dies auch in der Dunkelheit fort. Es ist in diesem Zusammenhang auch die Auslobung eines Kunstwettbewerbs unter der Führung einer Stadtmanagementgruppe sinnvoll.

Verwirklichung

Die strategische Umsetzung des Konzepts durch die Stadtverwaltung erfolgt unter der Aufsicht einer Lenkungsgruppe in Koordinierungs- und Projektgruppen etwa zu den Themen Parken, Verkehr, Orientierung und Landesgartenschau. Dabei stellt sich zunächst die Aufgabe, Baurecht für das Gelände zu schaffen. In Anbetracht der vorgesehenen Nutzungen auf Zeit und der hochbaulichen Vorhaben ist dies mit Vorteil durch ein Bebauungsplanverfahren gegenüber einem Planfeststellungsverfahren durchzuführen. Die Voraussetzung ist die Entwidmung des von der Bahn nicht mehr benötigten Geländes. Im durch einen Entwidmungsantrag eingeleiteten Verfahren geht die Planungshoheit durch den Entwidmungsbeschluss auf die Kommune über. Diese hat hierbei darauf zu achten, dass die kommunalen Planungsziele gesichert sind. Zur Finanzierung können neben der Förderungen der Landesgartenschau auch Städtebaufördermittel sowie Erlöse aus einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme herangezogen werden. Die Herstellungskosten der (temporären) Parkflächen sind durch eine angemessene Parkgebühr ausgleichbar.

Verkehrskonzept – Wasser_Straße Rosenheim



Wasser_Straße Rosenheim

Mit der Austragung der LaGa möchte Rosenheim einen neuen Ruf als 'Stadt an den Flüssen' gewinnen. Der Inn hat historische Bedeutung für die Entwicklung der Stadt, allerdings hat sich die Stadt später wegen der Hochwassergefahr weg von den beiden Flüssen Inn und Mangfall entwickelt. Nun soll eine Verbindung der Innenstadt mit diesen wiederhergestellt werden. Für die Stadt Rosenheim soll ein Rahmenverkehrskonzept entwickelt werden, das die Verwirklichung dieses Ziels ermöglicht, daher der Projekttitel 'Wasser_Straße'.



Analyse

Bei der Analyse haben sich insbesondere 3 Konflikt-herde herauskristallisiert:

- Starke Verkehrsbelastung der Innenstadt von bis zu 40.000 KFZ/Tag durch Fehlen einer Umgehungsstraße



- Konflikte zwischen verschiedenen Verkehrsträgern wie LKW, KFZ, Bus und Radfahrern, insbesondere an 'Nadelöhrsituationen'
- Fehlbesetzungen öffentlicher Räume in der Stadt (z.B. Nutzung des historischen Platzes am Salzstadel als Parkplatz)

Verkehrskonzept

Das vorgeschlagene Verkehrskonzept basiert auf drei Handlungsansätzen

- Entflechtung des Verkehrs durch separates Geh- und Radwegenetz sowie Busspuren
- Konzentration der Verkehrsströme auf bestimmte Bereiche (überörtlicher Verkehr = Umgehung, Pendler und Einkaufstouristen, Zielverkehr = Entlastung durch Park & Ride vor der Stadt)
- Hierarchisierung des Quellverkehrs (Differenzierung in Hauptverkehrs-, Sammel- und Wohn-Straßen)



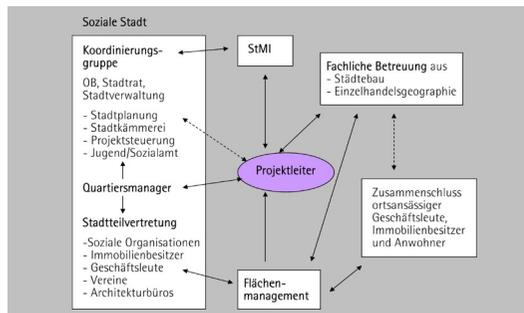
Ringsystem

Ein kleiner Ring um die Altstadt soll diese, soweit möglich, von der Verkehrsbelastung befreien und eine Ausweitung der Fußgängerzonen und verkehrsberuhigten Bereiche ermöglichen. Ein zweiter Ring mit Querschluß in einem größeren Umgriff stellt den Anschluss an die überörtlichen Verbindungsstraßen her.

Geh- und Radwegenetz

Die Lage der Stadt Rosenheim im Mündungsbereich zweier Flüsse hat zahlreiche kleine Gewässer entstehen lassen, die bei Hochwasser einen Großteil der Wassermassen aufnehmen. Leider verlaufen diese Gerinne heute größtenteils unterirdisch. Das Freilegen dieser verrohrten Teilabschnitte würde die Stadtbaugeschichte wieder sichtbar machen. Entlang dieser städtischen Fließgewässer soll künftig das straßenunabhängigen Geh- und Radwegenetz verlaufen.

Sonja Hagl
 Christoph Jennicke
 Barbara Sitzberger
 Katja Winkler



Systembegleitende Grünzonen

Das neugeschaffene Radwegenetz stellt die Verbindung zwischen Innenstadt und Gelände der LaGa her. Die Grünzonen liegen ebenfalls entlang der Bach- und Flussläufe, so dass sich der Verlauf der Stadtbäche, der Grünzonen sowie des Geh- und Radwegenetzes überlagern.

Fußgängerzonen

Die Entlastung der Innenstadt vom Durchgangsverkehr ermöglicht die Errichtung einer Fußgängerzone, die sich vom Bahnhof in die nördliche historische Altstadt und weiter zum LaGa-Gelände erstreckt.

Der verkehrsberuhigte Bereich der Altstadt kann unter anderem um die Rathausstraße und den Königsplatz erweitert werden.

Zielsetzung bis 2010

Mehr Urbanität, Lebensqualität und Vielfalt

Park & Ride

Damit in der Stadt nur der Quellverkehr verbleibt, ist bis 2010 zur LaGa die Bereitstellung eines Park & Ride - Systems vorgesehen. Passend zur LaGa soll dieses System behutsam in die Landschaft integriert werden und als Orientierungsmöglichkeit einen freien Blick auf die Berge zulassen. Die P&R Plätze werden an den überörtlichen Verkehrsachsen B15 (Wasserburg-Kufstein), A8 (München-Salzburg) sowie den Staatsstraßen Richtung Bad Aibling und Holzkirchen angeordnet. Mit der Verwendung von Holz, Kletterpflanzen und demontablen Konstruktionssystemen greifen die Parkhäuser das ökologische Thema der LaGa auf.

Floß-Shuttle

Eine Referenz zur historischen Holzstadt Rosenheim bildet auch die Einrichtung eines Floß-Shuttles während der LaGa. Durch das langsame Vorübergleiten auf Inn und Mangfall kann das Gelände der LaGa bereits kennengelernt werden.



Projektmanagement

Der Projektleiter aus dem Stadtplanungsamt koordiniert die interdisziplinäre Zusammenarbeit mit den Akteuren der Sozialen Stadt, den ortsansässigen Geschäftsleuten und der OBB, eventuell ergänzt durch eine fachliche Betreuung aus Architektur und Einzelhandelsgeographie.

In diesem Zusammenhang kommt auch dem Flächenmanagement eine zentrale Bedeutung zu, um Leerständen vorzubeugen und die Uferbereiche unter ökologischen Aspekten aufzuwerten.

Fördermittel

Grundsätzlich könnten die Gelder zur Realisierung der 'Wasser_Straße' aus dem kommunalen Haushalt, aus der Städtebauförderung, dem Programm 'Soziale Stadt' und aus LOS-Mitteln (Lokales Kapital für Soziale Zwecke) stammen. Zusätzlich können für private Sanierungsmaßnahmen Steuervergünstigungen in Anspruch genommen werden.



Konversion nördliches Bahngelände Gleis.Park.Rosenheim



Stadt.Aufgabe

Aufgabe ist es ein Nutzungskonzept unter besonderer Einbeziehung der verkehrlichen und städtebaulichen Belange für das derzeit brachliegende nördliche Bahngelände zu entwickeln.

Stadt.Potentiale

Die Untersuchung der Nutzungspotentiale des Areals erfolgte breit gefächert. Neben einer Nutzung durch Einzelhandel wurde die Möglichkeit einer Büro- und Gewerbenutzung sowie Wohnen näher analysiert.

Die Errichtung eines Einzelhandelsgroßprojektes wurde in einer Untersuchung der CIMA GmbH als negativ bewertet, da eine zu hohe Kaufkraftabschöpfung im Bereich der Innenstadt erfolgen würde. Auch die Leerstandquote in der Innenstadt von 15% spricht gegen eine reine Einzelhandelsnutzung auf dem zu beplanenden Areal kritisch.

Im Bereich Büronutzung sind im Innenstadtbereich Defizite festzustellen.

Ein Bedarf im Bereich des Wohnens ist grundsätzlich gegeben, allerdings ist das Bahnhofsareal aufgrund der hohen Schallemissionen hierfür nicht geeignet.

Als vierte Nutzungsmöglichkeit wurde das Freizeitangebot der Stadt näher betrachtet. Bedarf besteht hier im Bereich Baden, Wellness und Gesundheit. Bisher gibt es im gesamten Stadtbereich nur ein Hallensportbad.

Stadt.Probleme

Im Bezug auf die Aufgabenstellung werden speziell die Verkehrsprobleme im Bereich des Planungsbereiches des Bahnhofes näher beleuchtet. Rosenheim leidet unter einer hohen Verkehrsbelastung mit großem Anteil an Schwerverkehr. Engpässe im Verkehrsnetz (u.a. Brückenberg, Bahnunterführung Kufsteiner Str.) führen zu täglichen Stauungen. Der Durchgangsverkehr wird durch die Innenstadt geleitet und durchschneidet die Fußgängerzone. Auch der Bau der geplanten Umgehungen (Westtangente, Panorama-Schwaig) wird die Verkehrsbelastung der Innenstadt nur unwesentlich reduzieren. Eine



stärkere Verlagerung auf den ÖPNV in Verbindung mit einem Ausbau des Netzes und einer geringeren Taktzeit am Abend ist wünschenswert. Die derzeitige Organisation des Verkehrs am Bahnhof ist sehr unbefriedigend. Zu wenige P&R-Stellplätze, Einengung der Hauptverkehrsstraßen durch Parken am Rand, eine geringe Qualität des Bahnhofsvorplatzes sowie eine verbesserungswürdige Haltestellensituation am Bahnhof sind die Hauptprobleme.

Gleis.Park

Durch eine stadtentwicklungsrelevante Nutzungsdiversifizierung mit übergeordnetem Quartiersimage werden städtebaulichen Qualität, eine zukünftige Identifizierung sowie die künftige Vermarktung des Grundstücks gesichert. Das städtebauliche Konzept „Gleis.Park“ versteht sich als Metapher der früheren Nutzung als Rangierbahnhof. Die Baukörper bilden – vergleichbar mit abgestellten Waggons – eine lineare Struktur parallel zu den Bahngleisen. Durch platzartige Aufweitungen zwischen den Gebäuden entstehen Freiräume, die durch lineare Fußgängerwege (Gleise) miteinander vernetzt werden.



Thomas Bzowka
Eva Eberherr
Susanna Mayerle
Lisa von Rudloff

Aus der Analyse ergeben sich die folgenden Nutzungsmöglichkeiten: Einzelhandelsnutzung mit begrenzter Verkaufsfläche, Büronutzung sowie Freizeitangebote.

Das Areal wird unterteilt in vier Baufelder denen jeweils eine Nutzung zugewiesen wird: „Ankommen“ (14.800m²), „Ausgeben“ (6.390m²), „Arbeiten“ (17.500m²) und „Abhängen“ (10.050m²).

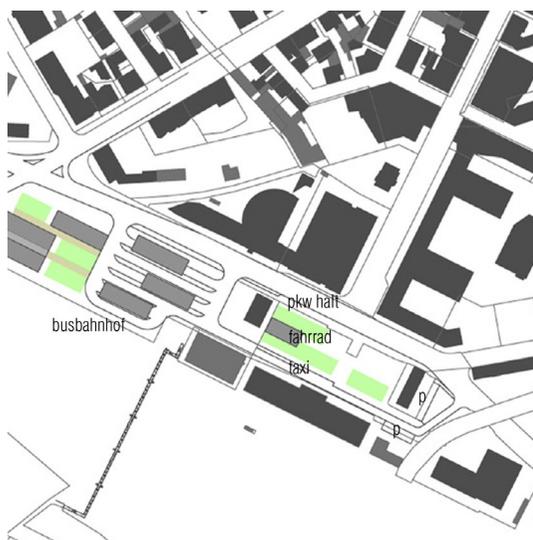
Die Erschließung des Areals erfolgt über eine rückwärtige Ringstraße, die mit 2 Stichstraßen an die Münchner Straße angebunden wird.

Durch Schaffung ausreichender Stellplätze in Form von Tiefgaragen und eines Parkverbotes an der Münchner Straße kann diese vierspurig ausgebaut werden. Die neuen Fahrspuren können (zu bestimmten Zeiten) als reine Busspuren genutzt werden.

Die Kreuzungsbereiche der Stichstraßen und Münchner Straße werden umgebaut.

Die Realisierung des gesamten Areals erfolgt in voneinander unabhängigen Bauabschnitten.

Eine Zwischennutzung des Geländes im Rahmen der 2010 stattfindenden Landesgartenschau ist denkbar.



Gleis.Belegung

„Ankommen“. Im Bahnhofsbereich erfolgt eine Neuordnung des Verkehrs. Die Zufahrt direkt zum Bahnhof ist nur noch für Taxis erlaubt. Entlang der Luitpoldstr. sind Haltebuchten für den Bring- und Holverkehr geplant. An der östlichen Seite des Bahnhofes sind Behindertenstellplätze vorgesehen. An der Westseite entsteht ein zentraler Busbahnhof, der über genügend Kapazität für künftige Entwicklungen verfügt. Zusätzlich gibt es je 2 Haltestellen pro Straßenseite für durchfahrende Busse. Hierfür können Zuschüsse aus FAG und GVFG- Mitteln beantragt werden. Für die Pendler wird neben dem Busbahnhof ein neues P&R-Parkhaus mit ca. 300 Stellplätzen errichtet. Der Bahnhofsvorplatz erhält für Fußgänger und Ankommende neue Verweilqualitäten, ein neuer Platz mit Grünflächen wird geschaffen, die Verbindung zur Innenstadt hergestellt. Die Einbindung des Vorplatzes in das Landesgartenschaukonzept ermöglicht eine Realisierung über Fördermittel.

„Ausgeben“. Geplant ist Einzelhandel mit ca. 4000m² Verkaufsfläche, damit eine Kaufkraftabschöpfung aus der Innenstadt vermieden wird. Es werden

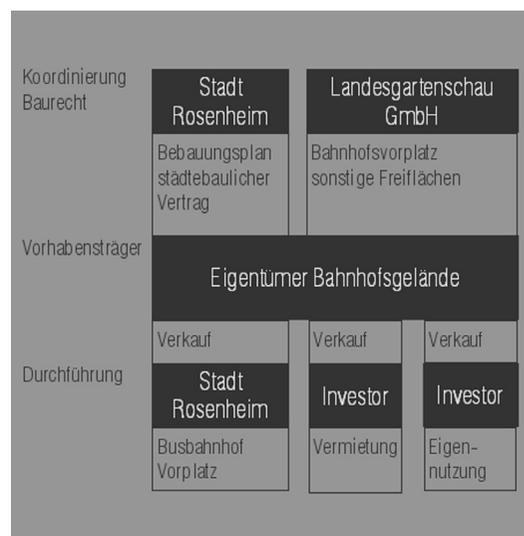
verstärkt die Innenstadt ergänzende Sortimente angesiedelt.

„Arbeiten“. Im mittleren Bereich des Areals werden Büronutzung, Dienstleistung und nicht störendes Gewerbe angesiedelt. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung bietet sich eine „öffentliche“ Nutzung z.B. als Ärztehaus oder Sitz einer Krankenkasse an. Die Baukörper können abschnittsweise von verschiedenen Investoren realisiert werden. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 (GFZ = 1,4) vorgegeben, damit lässt sich eine Bruttogeschoßfläche von 22.750m² erzielen.

„Abhängen“. Im nördlichen Bereich des Areals sind die sogenannten Wasserwelten geplant - eine Nutzung mit dem Schwerpunkt Baden, Wellness und Gesundheit. Sie bilden einen Gegenpol zu den Sportbädern der Region. Die beiden 3- bzw. 4-geschossigen Baukörper sind durch ein eingeschossiges Mittelgebäude verbunden, so bleibt die Waggonstruktur optisch erhalten.

Gleis.Führung

Vor einer möglichen Entwicklung des Bahnhofsbereiches ist Baurecht zu schaffen. Die Entwidmung der Bahnflächen ist bereits vollzogen. Das Areal ist als Außenbereich im Innenbereich zu bewerten, Privilegierung gem. § 35 Abs.1BauGB liegt nicht vor. Optionen für die Baurechtsschaffung wäre die Ausweisung als Sanierungsmaßnahme i.S. § 136 BauGB oder als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme i.S. § 165 BauGB. Diese Instrumente werden hier als zu hart erachtet und es ist eine Baurechtsschaffung im Rahmen eines Parallelverfahrens (§ 8 Abs.3 BauGB) anzustreben. Der städtebauliche Vertrag dient dann zur Regelung der Kostenübernahme für die Erschließung durch den Vorhabensträger. Als Akteure und Partner der Entwicklung sind die Stadt Rosenheim, der Grundstückseigentümer, die Landesgartenschaugesellschaft, Privatinvestoren, institutionelle Anleger, das City-Management und die Initiative ROSIK zu benennen.



- Ausgangslage** Eichstätt ist seit mehr als 13 Jahren damit beschäftigt, das nahe der Altstadt gelegene Bahnhofsareal wirtschaftlich und städtebaulich zu entwickeln. Das Areal ist geprägt von Schienentrassen des mittlerweile an den Stadtrand verlagerten Bahnhofs, einem BayWa-Betriebsgelände, der Bundesstraße B 13 sowie Freiflächen entlang der Altmühl, die teilweise als Hochwasserbereiche ausgewiesen sind. Seit Beginn der Entwicklung vorgesehene Nutzungen sind die Entwicklung eines zentralen Busbahnhofs, die Verlegung der B13, dem Bau einer quartiersinternen Erschließungsstraße mit großzügiger Ausweisung von Pendler-, Bewohner- und Besucherparkplätzen, die Ansiedelung von Gewerbe zwischen Erschließungsstraße und jetziger B13, sowie die Entwicklung von altstadtnahem Wohnen in Verbindung mit der Aufwertung der Flußbaue entlang der Altmühl. Auch die Anlage eines Hotels ist im Gespräch. Von besonderer stadtbildprägender Relevanz ist die Nähe zur jenseits der Altmühl liegenden Spitalvorstadt und der dahinter befindlichen, das Sichtbild Eichstätts prägenden barocken Altstadt. Zur Umsetzung der Ziele wurde im Jahr 1993 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Aus einer intensiven Bürgerbeteiligung wurden im August 2005 die Bürger öffentlich über den aktuellen Bebauungsplanentwurf informiert. Die selbst für städtebauliche Dimensionen lange Planungszeit erlaubt das bestehende Konzept zu hinterfragen und entsprechend der aktuellen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und juristischen Parameter städtebaulich-strukturelle und wirtschaftlich-strategische Alternativen für die Entwicklung des Areals aufzuspannen.
- Positionen** Gruppe 1_Stadteigene Gesellschaft
Gruppe 2_Örtlicher Investor mit Kenntnis von Stadt und Region
Gruppe 3_Vertreter der Belange der Infrastrukturplanung
Gruppe 4_Vertreter der Bürger
Gruppe 5_Kämmerei der Stadt Eichstätt
Gruppe 6_Stadtverwaltung
- Regeln** Nehmen Sie aus Ihrer jeweiligen Rolle zum Projekt Stellung und entwickeln Sie eine Planung für das vorliegende Areal. Dafür sind die Nutzungen des Areals und die Nutzungsverhältnisse zueinander ebenso festzulegen wie eine Strategie zur Realisierung Ihres Konzeptes. Für alle Gruppen gilt – gleichzeitiges Aufzeigen von Planung und Strategie, erweitert um das strategische Platzieren der eigenen Position innerhalb der Sitzungen. Der formelle Sitzungsablauf wird im Rahmen der Übung gemeinsam festgelegt.

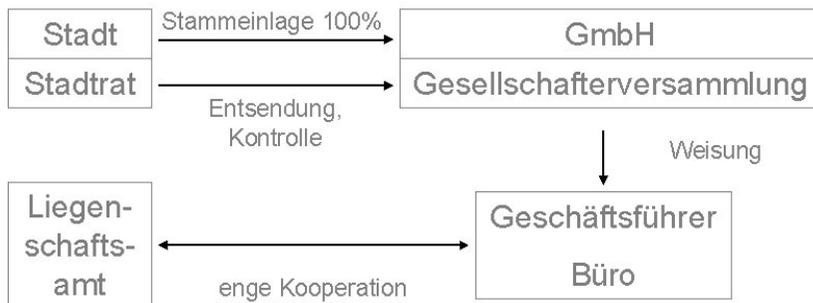
Von der Industriebranche zur Vielseitigkeit Stadteigene Gesellschaft



Situation

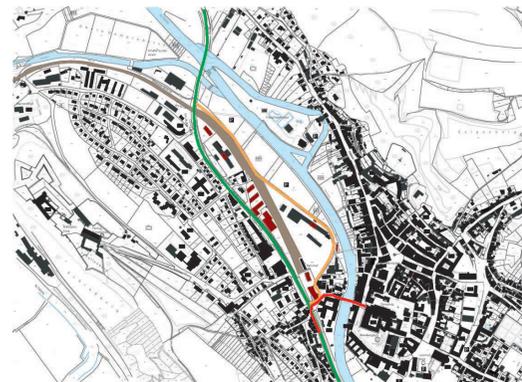
Obwohl die Stadt Eichstätt 1993 einen städtebaulichen Wettbewerb für das Bahnhofsgelände durchgeführt hat, stellt sich die derzeitige Situation, aufgrund mangelnder Nachfrage seitens des Marktes, als sehr unbefriedigend dar. Um der derzeitigen Lage neuen Auftrieb zu verleihen, beschloss der Stadtrat 2006 das kommunale Unternehmen „urban splash“ als Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH ins Leben zu rufen. Deren Aufgabe besteht darin, neben Standortmarketing, Profilentwicklung und aktiver Investorensuche vor allem eine bürgerverträgliche Projektentwicklung durchzuführen.

Organisation
„urban splash gmbh“



Analyse

Die 13.000 Einwohner-Stadt Eichstätt liegt 30 km nördlich von Ingolstadt an der Altmühl im Altmühltal. Über ein Drittel der Einwohner (ca. 3800) sind Studenten der Katholischen Universität. Trotz dieser hohen Anzahl junger Menschen steigt der Anteil der älteren Bevölkerung voraussichtlich in den nächsten Jahren. Die barocke Bischofsstadt ist heute vorwiegend eine Beamtenstadt mit nur zwei großen produzierenden Unternehmen: Osram und „Sollnhofener Platten“. Aufgrund seiner Lage und der barocken Altstadt ist Eichstätt im Sommer ein Anziehungspunkt für viele Tagestouristen, Paddler, Wanderer, Radler. Das Baugebiet, eine Bahnbrache, befindet sich nordwestlich der Altstadt, am Westufer der Altmühl. Es grenzt im Westen an die B 13 und wird von der Bahnlinie Eichstätt-Ingolstadt durchschnitten.



Das Baugebiet

Um die Problempunkte des Gebietes - Lärmbelastung durch die Lage an der B 13 und den Verkehrsknotenpunkt Bus/ Bahn sowie Lage im Überschwemmungsgebiet - zu entschärfen, setzt unser Entwurf folgende Schwerpunkte: Die Konzentration der Stadtentwicklung auf das Bahnhofsgelände statt auf Stadtgebiete in Randlagen, Schaffung von Freizeitattraktionen für Studenten und Touristen, um diese länger in der Stadt zu halten. Ausserdem sollen behindertengerechte Wohnungen für die ständig steigende Zahl der Älteren und Wohnungen für junge Familien geschaffen werden.



- Bezug zum Wasser herstellen
- Straßenraum an der B13 verbessern
- Grün statt Stellplätze
- Anbindung an die Altstadt

Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes

Die Vision

Unser Entwurf schlägt für das Areal Freizeit- und Wohnnutzung vor.

Freizeitnutzung: Die momentan vorhandenen Stellflächen werden aus dem Grünstreifen an der Altmühl in ein neu zu errichtendes Parkhaus an der B 13 verlegt. In den Altmühlauen entstehen Beachvolleyball- und Bolzplätze, Stege für ein Naturbad an der Altmühl, mit einem Verbindungssteg zum gegenüberliegenden Freibad.

Wohnen: Im südlichen Teil des Bahnhofsgeländes entstehen Wohnungen für Familien, Kleinwohnungen, verdichtete Reihenhäuser und ein Hotel mit Tagungszentrum.

Der Verkehr

Gemäß dem aktuellen Bebauungsplanentwurf werden die Gleisanlagen in Richtung Osten verlegt. Das Parkhaus integriert im EG die Bahnsteige, die Touristeninformation und Kleingewerbe. Das alte Bahnhofsgelände wird in Cafébetrieb und Praxen umgenutzt.

Die Freiwasserstraße wird in großen Teilen zurückgebaut, um unserem Konzept der Renaturierung der Altmühlauen gerecht zu werden und dient als Stichstraße der Erschließung der Wohnungen.

Finanzierung und Zeitablaufplan

Bezüglich der finanziellen und baulichen Umsetzung unseres Projektes sehen wir einen in Zeitabschnitte gegliederten Realisierungsrahmen von 5 Jahren als realistisch an.

Neben den Mitteln aus dem städtischen Haushalt kann bei Infrastruktureinrichtungen auch auf Töpfe des GVFG und des ÖPNV- Gesetzes zurückgegriffen werden. Für städtebauliche Maßnahmen stehen dafür einschlägige Bund-Länder- Förderprogramme zur Verfügung. Die Realisierung der Wohngebäude und des Hotels bedarf hingegen der Finanzierung durch einen privaten Investor.

Martin Hatzelmann
Christian Heck
Kathy Scholze
Achim Schröer





Projektvermittlung
Stadtmarketing
Standortanalysen
City-Management

Eichstätt – das „bayerische Florenz“

Der Landkreis Eichstätt zählt mit nur 99 EW/km² zum ländlich geprägten Raum in Oberbayern. Doch öffnet sich die Kreisstadt auf einer Fläche von ca. 48 km² dem Besucher als im idyllischen Naturpark Altmühltal gelegenes kulturelles Zentrum, das die Vielfalt universitären und religiösen Lebens in sich vereint. Neben dem Bischofssitz und der Diözese prägen vor allem die Katholische Universität mit ihren fast 4000 Studierenden und die Fachakademie für Sozialpädagogik mit 251 Studenten sowie zwei örtliche Gymnasien und eine Berufsschule mit insgesamt mehr als 2800 Schülern das Bild der Stadt. Die auf mittelalterlichen Grundrissen erbaute Barockstadt bietet dem Besucher Sehenswürdigkeiten in der Stadt und im Umland gleichermaßen. So laden die im 14. Jahrhundert erbaute Willibaldsburg, der Eichstätter Dom und die Fürstbischöfliche Sommerresidenz den Gast auf einen Stadtbummel durch das Bayerische Florenz ein. Für Naturfreunde bietet ein Ausflug in den mit 2908 km² großen und die Stadt umgebenden Naturpark Altmühl die Möglichkeit zum Wandern, Radfahren und Paddeln in der einzigartigen Landschaft der Fränkischen Alb, die von der Altmühl und ihren Nebenflüssen geprägt ist. Bekannt wurde das Altmühltal nicht zuletzt durch seine einzigartigen Fossilienfunde wie den Urvogel Archaeopteryx, die als Ausstellungsstücke im Museum für Ur- und Frühgeschichte der Stadt heute Zeugnis über eine längst vergangene Zeit ablegen.

Bedarfsanalyse Tourismus

Die im Altmühltal gelegene Barockstadt ist ein beliebtes Ausflugs- und Urlaubsziel. So konnten im Jahr 2002 in Eichstätt 43.288 Gäste und 86.055 Übernachtungen in Betrieben mit neun oder mehr Gästebetten gezählt werden. Die geringe Auslastung von nur 35% im Jahresdurchschnitt und die Aufenthaltsdauer von gerade einmal 2,0 Tagen weisen allerdings darauf hin, dass das Tourismus-Potential bei weitem noch nicht ausgeschöpft ist und neue Anreize für Urlauber zum längeren Verweilen geschaffen werden müssen. Besonders schwierig ist die Unterbringung von Busreisegruppen, da die Bettenkapazität der einzelnen Übernachtungsbetriebe nicht ausreichend ist. Im Bereich des Tagungstourismus entsteht der Stadt zudem ein schlechtes Image aus Ermangelung eines geeigneten Tagungsstandortes für v.a. universitäre Kongresse.

Bedarfsanalyse Wohnen

Mit einem relativen Bevölkerungswachstum von 5% befindet sich Eichstätt im Vergleich der 30 Gemeinden des Landkreises auf Position 27 und damit weit unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum von 12%. Einwohner ab 65 Jahren stellen die größte Bevölkerungsgruppe. Der Wohnraumbedarf für junge Familien ist durch die Ausweisung kleinerer Baugebiete für Einfamilienhäuser in Eichstätt bereits gedeckt. Die Ausschöpfung des Potentials im Bereich Wohnen kann nur durch den Bau seniorengerechter Einrichtungen erfolgen.

Bedarfsanalyse Gewerbe und Dienstleistungen

Der Wirtschaftsstandort Ingolstadt hat in den vergangenen 10 Jahren zu einem Anwachsen der Bevölkerung in den angrenzenden Gemeinden geführt, jedoch keine wirtschaftliche Initialzündung für Eichstätt gebracht. Neben einem geringen Raumbedarf für Büro- und Einzelhandelsflächen in Ergänzung zur Innenstadt werden v.a. moderne Gebäudestrukturen für Arztpraxen benötigt. Die historischen Altstadtgebäude stellen sich in diesem Zusammenhang aufgrund ihrer Statik und Raumgröße als problematisch für die Ausstattung mit modernen medizinischen Großgeräten dar.

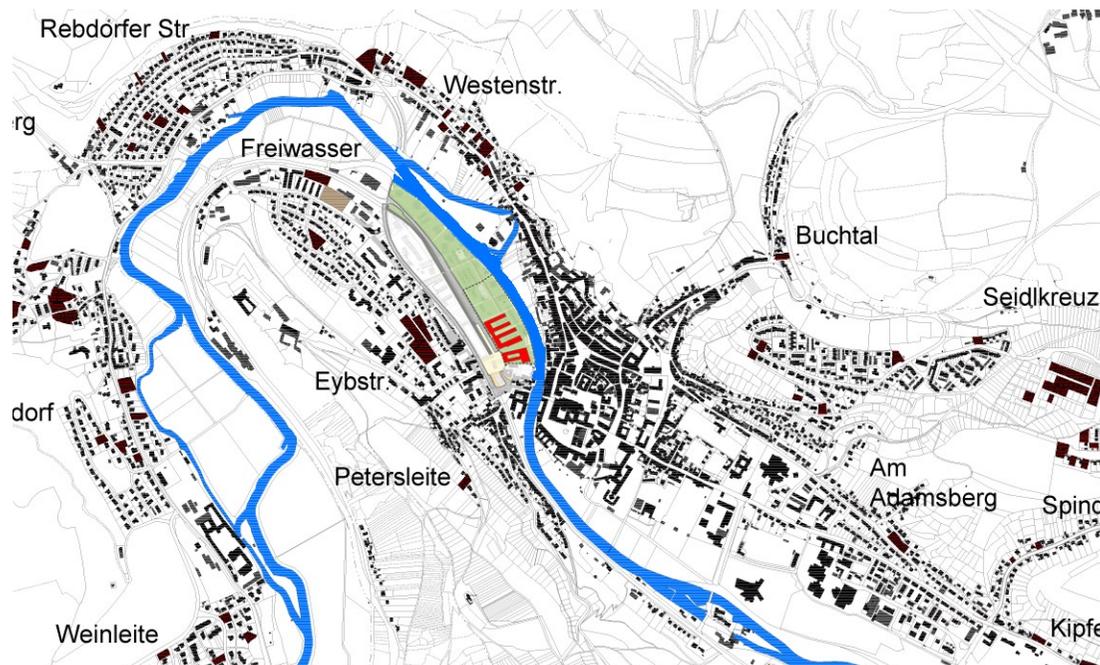
Bedarfsanalyse Parken

Die langfristig angedachte städtebauliche Neuordnung des Domplatzes sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet entlang des Altmühlufers verlangen eine Auslagerung der momentan auf diesen Flächen befindlichen Parkplätze. Durch den Bau eines Parkhauses im Bereich des Bahnhofes kann ein Teil des dringenden Bedarfes an Stellplätzen gedeckt werden.

Daniel Dörr
 Michael Keltsch
 Falk Reinhardt
 Hella Schmid
 Thomas Zedelmayr

Umsetzungsstrategie

Es empfiehlt sich, den Aufstellungsbeschuß des vorhandenen Bebauungsplanes, der seit über 13 Jahren kontrovers diskutiert wird, aufzuheben, und auf Grundlage der konkreten Planungen der Investorengruppe für das Areal einen V+E-Plan aufzustellen. Darüber hinaus können durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Eichstätt und den Investoren weitere Regelungen bezüglich der Finanzierung gemeinschaftlicher Einrichtungen getroffen werden. Die Realisierung des Bahnhofareals in kleineren Etappen könnte der ins Stocken geratenen Entwicklung neuen Antrieb geben.



Investitions- und Handlungsfelder

Vor dem Hintergrund einer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Bahnhofes wird von den Investoren der Bau einer Seniorenresidenz mit integrierter ärztlichen Versorgung und der Bau eines Hotels im oberen Preissegment vorgeschlagen. Der Standort in landschaftlich reizvoller Lage in den Flussauen der Altmühl, in direkter Zentrumsnähe zum barocken Eichstätt und optimaler Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel bietet die optimalen Voraussetzungen für ein seniorengerechtes Wohnen. Angeboten wird das komplette Leistungsspektrum der Betreuung bei vorübergehender, dauerhafter oder schwerster Pflegebedürftigkeit. Das vorgeschlagene Hotel ergänzt das touristische Angebot Eichstatts in aktuellen Bereichen. Wellness- und Fitnessangebote sowie Tagungsmöglichkeiten erweitern das

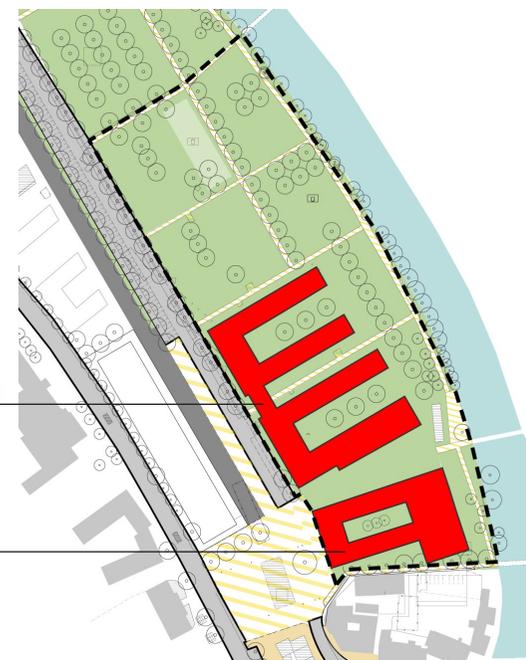
Besucherspektrum und zielen auf längere Verweilzeiten der Gäste ab. Wesentlich für die weitere touristische Entwicklung Eichstatts ist die Schaffung weiterer Attraktoren im Umfeld der Stadt wie der geplante 9-Loch Golfplatz im Ottmaringer Tal im Landkreis Eichstätt. Wünschenswert wäre auch zum Beispiel eine Realisierung einer Altmühltherme.

Seniorenresidenz Graf von Preysing

Ärztzentrum
 Einzelhandel

*Bernetti Vitalressort Eichstätt *****

Wellnessoase „CorporeSano“



Osram-Auenlandschaft Eichstätt

Vertreter der Belange der Infrastrukturplanung



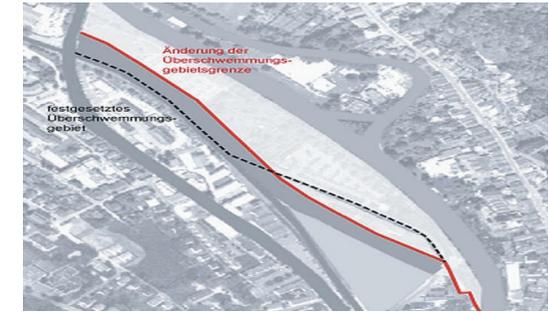
Von den Belangen der Wasserwirtschaft steht insbesondere der Hochwasserschutz im Vordergrund. Da das Bahnhofsareal in Eichstätt unmittelbar an die Altmühl grenzt, sind weite Teile des Gebietes von Hochwasser betroffen. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben sind hier die wasserrechtlichen Vorschriften, wie das Wasserhaushaltsgesetz und das Bayerische Wassergesetz, zu beachten.

Das Areal zwischen der Freiwasserstraße und der Altmühl ist derzeit ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Es wird durch ein statistisch alle 100 Jahre auftretendes Hochwasser beaufschlagt. Hier können keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Eine Ausnahme ist nur zulässig, wenn 9 Ausnahmetatbestände erfüllt werden. Beispielsweise dürfen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen. Es gilt jedoch das Erhaltungsgebot für Rückhalteflächen, welches nur durch überwiegende Gründe des Wohles der Allgemeinheit überwunden werden kann. Bei nicht wasserwirtschaftlichen Einzelvorhaben kann eine Ausnahme dann erreicht werden, wenn ein wirkungsgleicher Hochwasserabfluß gewährleistet ist und der Rückhalt nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

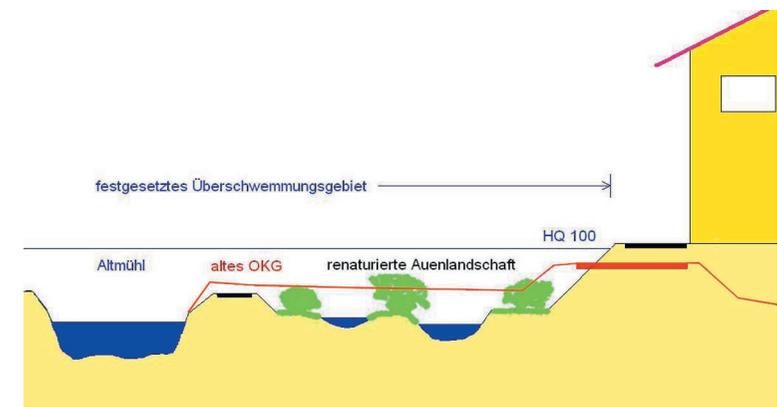
Das Gebiet westlich der Freiwasserstraße ist ein faktisches Überschwemmungsgebiet, was bedeutet, dass es auch von einem HQ 100 beaufschlagt wird, jedoch nicht förmlich gesichert ist.

Auch hier sind vorhandene Rückhalteflächen zu erhalten. Weil jedoch bebaute Flächen, wie hier der Fall, ihre Funktion des Wasserrückhalts verloren haben, sind sie ebenso, wie Gebiete mit rechtskräftigem Bebauungsplan von diesem Erhaltungsgebot nicht betroffen.

Das Ziel unserer Planung ist, das Areal zu großen Teilen als Freifläche zu entwickeln und dabei die zum Teil widerstrebenden Interessen der Siedlungsentwicklung und der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Um die Potentiale des Gebietes sowohl wasserwirtschaftlich als auch städtebaulich zu nutzen, ist es erforderlich, die Schutzgebietsgrenze so zu verändern, dass ein schmalerer Uferbereich festgesetzt wird, wobei der Verlust an Retentionsraum volumengleich durch ein bisher nicht festgesetzten Bereich (Karte)



ausgeglichen wird. Der gesamte neue Schutzgebietbereich soll im Rahmen des Auenprogrammes der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung umgestaltet werden. Durch Abtrag des Vorlandes, Rückverlegung des Deiches und zusätzliche Renaturierungsmaßnahmen wird eine naturnahe Flusslandschaft geschaffen, die sich insbesondere durch die Rückhalte- und Speicherfähigkeit verbessert. Die Abtragsmassen werden zur Hochwasserfreilegung des westlichen Plangebietes verwendet, auf dem die Bebauung entstehen soll (siehe Schnitt). Durch diese Maßnahme besteht die Möglichkeit, an der Schutzgebietskante eine Bebauung zu verwirklichen, deren Attraktivität in hohem Maße von den wasserwirtschaftlichen Gestaltungsmaßnahmen profitiert.

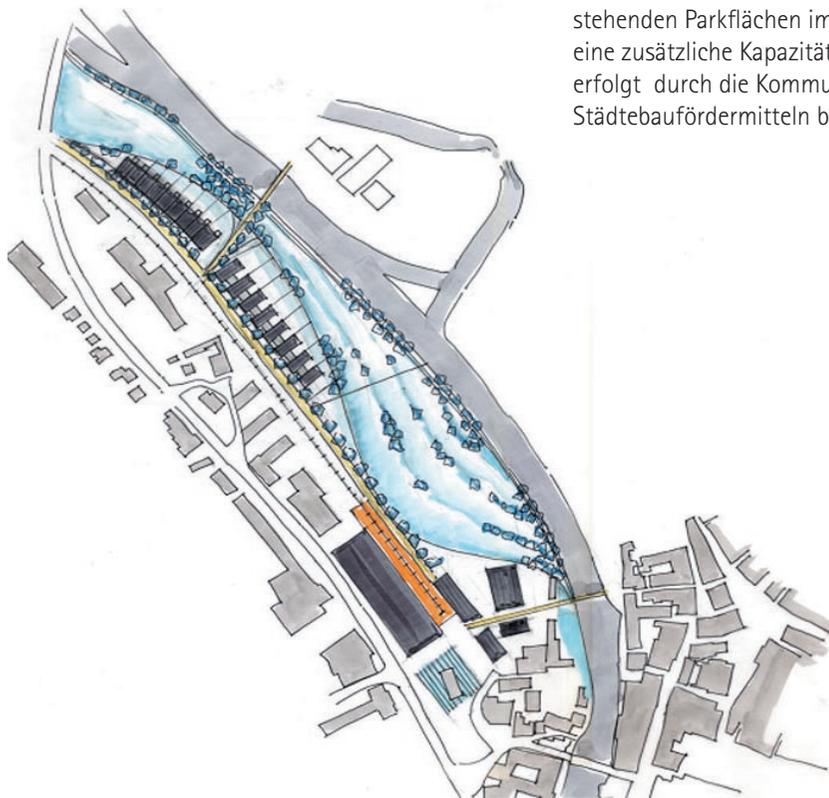
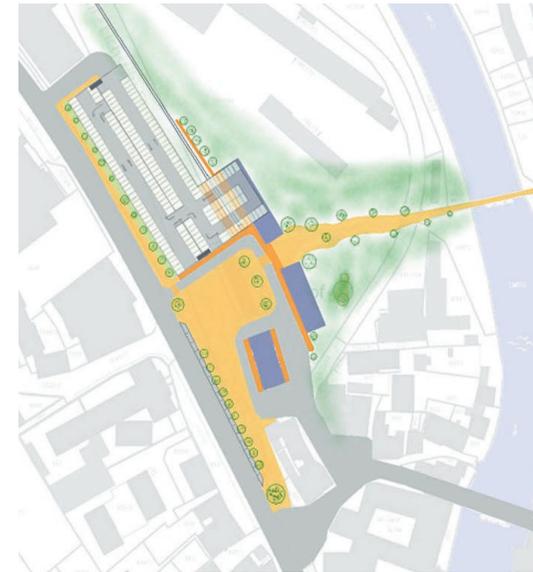


Kerstin Vogel
 Christian Mattmann
 Matthias Jenner
 Heinz Imre Hamann

Auf dem durch die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen gewonnenen Plateau können zu einem späteren Zeitpunkt Flächen für Wohneigentum in verdichteter Einfamilienhausbauweise angeboten werden. Die Stadt hat die Möglichkeit, exklusives Wohnbauland mit hoher Rendite zu veräußern. Zielgruppe können Bauherrngemeinschaften sein. Obwohl der Wohnungsmarkt weitgehend gesättigt ist, zeichnet sich für Bauherrngemeinschaften eine Marktnische ab, die bisher noch nicht genügend durch Angebote besetzt worden ist. Die neuen Wohnhäuser bilden eine gebaute Kante zum Park und können, entkoppelt vom Verkehrsknotenpunkt Bahnhof, über die B13 erschlossen werden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt bei der Neugestaltung ist die Lösung der Verkehrskonflikte im südlichen Teil. In diesem Bereich treffen unterschiedliche Nutzungsarten, wie Fußgänger, Individualverkehr, ÖPNV und Aufenthalt mit widerstrebenden Nutzungsansprüchen zusammen. Um die dabei auftretenden Konflikte zu lösen, wird das Prinzip der weitgehenden Trennung und Entflechtung der Nutzungen verfolgt. Der neugestaltete Busbahnhof wird so angelegt, dass die Fahrgäste ohne eine Fahrbahn zu überqueren in die Innenstadt oder zum Bahnhof gelangen können, was hauptsächlich für die sichere Abwicklung des Schulbusverkehrs von Bedeutung ist.

Ein Parkhaus mit 600 Stellplätzen ersetzt die bestehenden Parkflächen im Uferbereich und besitzt eine zusätzliche Kapazitätsreserve. Die Realisierung erfolgt durch die Kommune und kann zu 60% aus Städtebaufördermitteln bezuschusst werden.



Der Eigenanteil der Stadt wird durch die Vermietung von Stellplätzen an Eigentümer der neuen Siedlung und durch Einnahmen aus Parkgebühren refinanziert. Der Busbahnhof ist als städtische Maßnahme förderfähig mit Mitteln aus dem GVFG bzw. FAG. Die Finanzierung der Auenlandschaft muss als staatliche Maßnahme des Wasserwirtschaftsamtes in den Staatshaushalt eingestellt werden. In der Regel verbleibt ein Eigenanteil für die Stadt von 40%, die aus dem Verkauf von Wohngrundstücken entlang des Parks aufgebracht werden können. Gestaltungsmaßnahmen wie Bänke, Pavillon, Pflanzen, könnten private Sponsoren, beispielsweise die ortsansässige Firma Osram, übernehmen. Eine Idee wäre eine wirkungsvolle Inszenierung des Parkhauses als Lichtkunstobjekt (siehe Bild), welche diesen zentralen Ort aufwertet und Osram vor Ort präsentiert.



Lebendiges Eichstätt

Initiative für einen neuen Stadtteil

Vertreter der Bürger



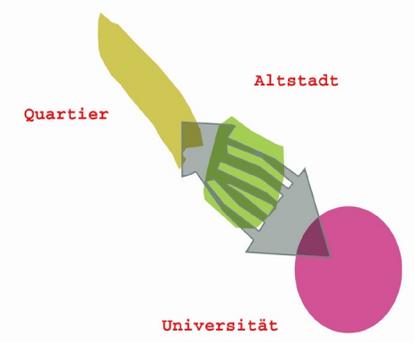
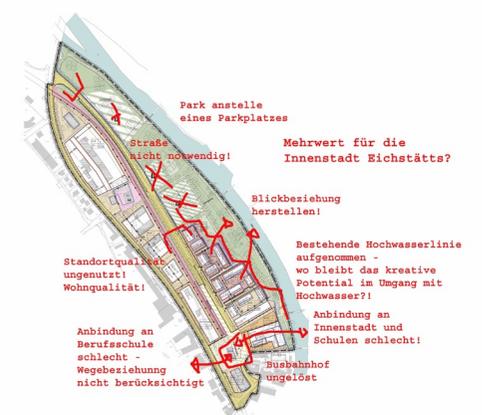
Historie
status quo
Zukunft

Stillstand
1992 hatte die Stadt Eichstätt auf dem aufgelassenen Güterbahnhofsareal einen internationalen städtebaulichen Ideenwettbewerb ausgelobt. Aus den Preisträgern des Wettbewerbsverfahrens ging die Planungsgruppe „Projektgemeinschaft Eisenbahngelände Eichstätt“ aus Prof. Krischanitz, Wien, Scherzer, Nürnberg und dem Büro SAL4 hervor. Diese sollte in Zusammenarbeit mit der Stadt aus den Ergebnissen des Wettbewerbs den Bebauungsplan erarbeiten. Die Situation heute stellt sich unverändert ungeklärt dar. Baurecht wurde nicht geschaffen und nach 13 Jahren Stillstand bestehen in der Bürgerschaft erhebliche Zweifel, ob das alte Konzept noch umsetzbar ist. Mit dieser Thematik beschäftigt sich nun die Bürgerinitiative „Lebendiges Eichstätt - Bürgerinitiative für einen neuen Stadtteil“. Die Gründer der Bürgerinitiative werden ein Bürgerbegehren starten, um den weiteren innerstädtischen Umgang mit der wichtigen innerstädtischen Fläche ungeklärt bleibt.



Direkte Demokratie

Aufbegehren
Die Bürgerinitiative hat deshalb zu einer Auftaktveranstaltung geladen. Merkllich unter Druck gerieten die Vertreter der Stadt bei der Erklärung, die schwierigen Kaufverhandlungen mit der Bahn wären der Grund für die Verzögerung bei der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses aus dem Jahre 1992. Die Vertreter der Bürgerinitiative betonten, es gehe nicht darum, Ursachenforschung oder Schuldzuweisung zu betreiben. „Wir wollen einen Anstoß geben und einen inhaltlichen Beitrag leisten. Ein 13 Jahre altes Konzept muß man hinterfragen, bevor man an die Umsetzung geht.“ Im Laufe des Abends entwickelte sich ein lebhafter Austausch über mögliche Nutzungskonzepte für die prominente Fläche. Die vorgeschlagene Bandbreite reicht vom hochwertigen Wohnstandort, über Einzelhandel-, Sport- und Freizeitnutzungen bis zur Realisierung eines Bürgerparks. Gewerbe scheint keine Rolle zu spielen. Die Bürgerinitiative kündigte an, einen Bürgerentscheid nach Art 18a GO zu beantragen. Die Bürger können mit Ihrer Unterschrift in den ausgelegten Listen im Bürgerbegehren die Forderung der Bürgerinitiative nach einem neuen Wettbewerb in einem alternativen Verfahren mit vorgeschalteter breiter Öffentlichkeitsbeteiligung unterstützen. Nach Art 18a GO müssen zur Durchführung eines Bürgerentscheids mindestens 9 % der Bürger Eichstätts das Bürgerbegehren unterschreiben.



Markus Groß
 Britta Rohde
 Michael Schneider
 Hermann Streicher

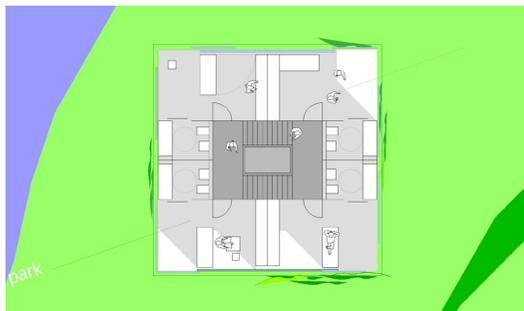


Eigeninitiative

Mit den Worten „so ein Schmarr'n „ hat die Investorengruppe „EinkaufenInEichstätt“ die Unterstützung des Bürgerbegehrens zur Neuaufgabe des Wettbewerbs zum ehemaligen Bahnhofsareal Eichstätt abgelehnt. Dieses Zeichen wurde mit Unverständnis und Verunsicherung seitens der Bürgerinitiative aufgenommen. „Wir haben Angst unser Eichstätt zu verlieren, das wir kennen und lieben. Wir werden alles unternehmen, um eine Zerstörung unserer gewachsenen Innenstadt zu verhindern“ so Vertreter der Bürgerinitiative. Bis jetzt hat der Investor noch kein konkretes Projekt vorgestellt. Die Bürgerinitiative hat deshalb einen eigenen Vorschlag entwickelt, der mit den Interessen der Bürger in Eichstätt übereinstimmt und die Stärken der Stadt unterstützt.

Planung

Die Planung der Bürgerinitiative setzt sich vor allem mit der Thematik des Bauens in Überschwemmungsgebieten auseinander. Die Renaturierung der Auenlandschaft durch die Wiederherstellung von Altwasserarmen entschärft zunächst einmal die Hochwasserproblematik und schafft zugleich die gestalterische Grundlage für einen naturnahen Bürgerpark. Dieser wird mit locker gesetzten punktförmigen Gebäuden, die mit ihren Grünfassaden den Naturraum architektonisch übersetzen und widerspiegeln, spannungsvoll ergänzt. Der experimentelle Ansatz der Architektur wendet sich an besondere Benutzergruppen wie beispielsweise Jugendliche, Studenten und Senioren. Der von der unangemessenen und unattraktiven Nutzung als Parkfläche befreite Park bildet das Bindeglied zwischen der steinernen Altstadt und der Willibaldsburg.



Unser_Eichstätt

Kämmerei der Stadt Eichstätt



Lage

Die große Kreisstadt Eichstätt liegt inmitten des Naturparks Altmühltal, zentral zwischen den Wirtschaftsräumen München, Regensburg, Nürnberg und Augsburg. Sie verfügt über ideale Verkehrs- und Schienenanbindungen. Im Umkreis von 100km befinden sich 4 Flughäfen. Der Rhein-Main-Donaukanal bindet Eichstätt an das überörtliche Binnenschiffahrtsnetz an.



Stadtbild

In Eichstätt leben derzeit ca. 13000 Einwohner. Hinzu kommen ca. 3000 Studenten. Die Schul- und Behördenstadt ist noch immer Bischofssitz, wenn dieser derzeit auch nicht besetzt ist. Seit 1980 ist hier die einzige Katholische Universität im deutschsprachigen Raum angesiedelt. Das malerische Altmühltal ist mit seinem Freizeit- und Erholungsangebot ein attraktiver Anziehungspunkt für Touristen.



Geschichte

Im Jahre 740 wurde durch Bonifatius das erste Kloster in Eichstätt errichtet und Willibald zum ersten Bischof erhoben. Bereits 908 erhielt Eichstätt das Münz-, Zoll-, Markt- und Befestigungsrecht. Nach der völligen Zerstörung um 1634 erfolgte der Wiederaufbau im heutigen Barockstil.

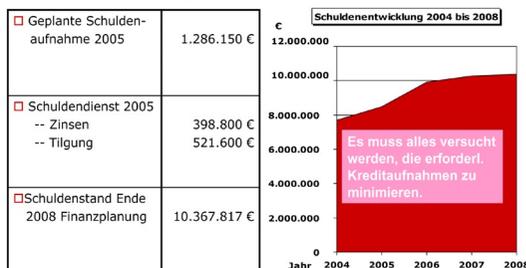
Wirtschaft und Arbeit

Ca. 7200 Erwerbstätige sind in Eichstätt tätig. Etwa die Hälfte der Beschäftigten pendelt aus den im Umkreis von 50km liegenden Ortschaften ein. Die wichtigsten Arbeitgeber sind die Katholische Universität (320 Lehrkräfte/4000 Studenten), der Lampenhersteller Osram (750 Arbeitskräfte), die Steinindustrie (Sollnhofer Platten) sowie die Behörden der Stadt. Die Arbeitslosenquote liegt bei nur 3,7%.

Haushalt

Trotz der stabil sehr guten wirtschaftlichen Situation kann Eichstätt in vielerlei Hinsicht keine dynamische Entwicklung verzeichnen. Die Einwohnerzahlen stagnieren und städtebaulich wertvolle Gebiete können aus Mangel an Bedarf nicht einer geordneten Entwicklung zugeführt werden. Auch der kommunale Haushalt zeigt sich als äußerst belastet und lässt der Stadt nur einen geringen Handlungsspielraum. Bei einem Gesamthaushaltsvolumen 2005 von 17,6 Mio. Euro beträgt der Vermögenshaushalt, also der Teil des Haushalts, der das Vermögen und die Schulden der Kommune erhöht oder verringert (z.B. investive Maßnahmen), lediglich 2,0 Mio Euro. Davon müssen 79% über Kreditaufnahmen und Vermögensveräußerungen finanziert werden. Die Verschuldung der Stadt wird im Jahr 2006 die 10,0 Mio. Euro Grenze überschreiten.

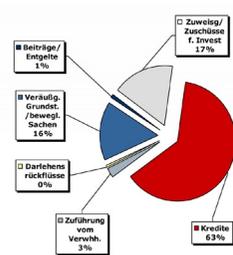
Schuldenentwicklung



Sonja Hagl
Christoph Jennicke
Barbara Sitzberger
Katja Winkler

Einnahmen Vermögenshaushalt 2005

Zuführung vom Verwhh	53.650 €
Darlehensrückflüsse	6.700 €
Veräußerung Grundstücke u. bewegl. Sachen	335.000 €
Beiträge u. Entgelte	13.600 €
Zuweisungen und Zuschüsse für Investitionen	357.000 €
Kreditaufnahmen	1.286.150 €
Gesamteinnahmen	2.052.100 €



Der Vermhh muß 79 % aus Kreditaufnahmen und Vermögensveräußerung finanzieren

Öffentlichkeitsbeteiligung

Vor dem Hintergrund einer gesellschaftlich zunehmend geforderten öffentlichen Beteiligung an Planungs- und Gestaltungsprozessen wird offensichtlich, dass die herkömmlichen Verfahren der Stadtplanung verstärkt durch einfließende informelle Verfahren ergänzt werden müssen. Autoritäre Stadtplanung erscheint auch auf Grund der wirtschaftlichen und demografischen Stagnation nicht länger durchsetzbar.

Wahrnehmung ändern

In dem relativ neuen Aufgabenbereich der Innenentwicklung und Konversion müssen deshalb „vergessene“ oder nicht wahrgenommenen Orte die einer Entwicklung zugeführt werden sollen, ins gemeinschaftliche Bewusstsein zurückgeholt und wieder positiv kodiert werden. Häufig zeigen diese Orte eine eigene Ästhetik und besitzen über ihr oberflächliches, materielles Erscheinen hinaus vielfältige

Deutungsmöglichkeiten. Warum nicht in einem Plastikreichfeuchtbiotop in der EFH-Siedlung eine wertvolle Fläche im Zusammenhang mit den Auen der Altmühl sehen? Auf den Standpunkt kommt es an!

In kleinen Schritten durchzuführende Maßnahmen wie Renaturierung, Entsiegelung usw. sollen parallel die Qualität dieser wiederentdeckten Flächen erhöhen und deren Attraktivität steigern.

Postkartenmarketing

In einer Postkartenaktion werden unter bestimmten Oberthemen verschiedene Orte so in Beziehung gesetzt, dass sich über diesen neu hergestellten Kontext eine bewusste Änderung in der Wahrnehmung dieser Orte beim Betrachter vollzieht. So kann ein Sportplatz auch als öffentlicher Platz mit eigenen Qualitäten betrachtet werden. Die insgesamt 15 Karten werden einzeln als Gratispostkarte in den öffentlich zugänglichen Einrich-

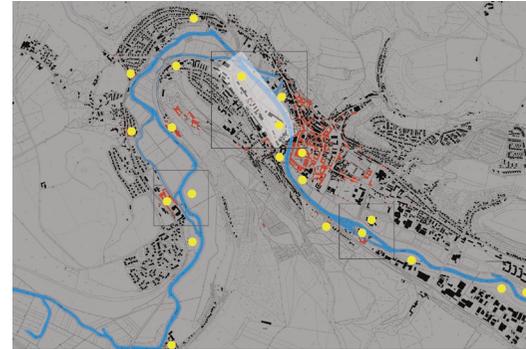
tungen (Verwaltung, Kneipen, Läden) in der Stadt und den umliegenden Kommunen ausgelegt. Jeden Monat wird eine neue Karte in Umlauf gebracht. Die Nummerierung der Karten unterstreicht deren Sammelbarkeit.

Fazit

Im Ergebnis wünschen wir uns eine Auseinandersetzung mit diesem Thema in der Stadt. Außerdem soll über die Darstellung der Orte in einem neuen Kontext deren subjektiv negative Kodierung in der Wahrnehmung hin zu einer anderen Sichtweise gelenkt werden. Ähnlich einem Kippbild sollen diese Orte nun so oder so, als verfallender Speicher oder als Burganlage betrachtet werden können und in dieser Mehrfachkodierung ihr einseitig negatives Image verlieren. Nicht zuletzt soll durch diese Aktion die Anregung gegeben werden, dass jeder für sich selbst solche „vergessenen Orte“ aufspürt, deren Poesie entdeckt und deren Entwicklungspotentiale erkennt.



Stadtentwicklung Eichstätt



Die Besonderheit der dritten Übungsaufgabe war die Kommentierung und Überarbeitung vorliegender städtebaulicher Planungen aus der Sicht unterschiedlicher Interessensgruppen. Die jeweilige Position wurde in Form eines Rollenspiels im Rahmen einer Informationsveranstaltung diskutiert. Die Vorbereitung und Durchführung der Sitzungen wurde durch Gruppe 6 übernommen. Hierbei agierten zwei Gruppenmitglieder als Vertreter des Bauamtes, während die anderen als Vertreter der Stadt die Koordinierung und Moderation der Sitzungen übernahmen.

Ziel der zweiten Sitzung war der Beschluss einer Handlungsempfehlung aller Interessensgruppen für das weitere Vorgehen der Stadt.

Ausgangslage

Trotz einer bemerkenswerten Lage ehemaliger Bahnhofsflächen in direkter Nachbarschaft zur Altstadt Eichstatts inmitten des landschaftlich reizvol-

len Altmühltals ist die Vorstellung des städtischen Bauamtes zur Errichtung eines neuen Stadtteils bislang ohne bauliche Ergebnisse geblieben. Nicht zuletzt ein nur schleppend voranschreitender Planungsprozess wurde deshalb (im Rahmen des Planspiels) von Seiten der Stadtverwaltung zum Anlass genommen, grundsätzliche Überlegungen des bisherigen Vorgehens in Frage zu stellen und nach Anregungen für eine zukünftige Stadtentwicklung zu suchen.

Hierzu wurde eine vom laufenden Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 042 - Eisenbahngelände Eichstätt) unabhängige öffentliche Informationsveranstaltung initiiert. Unter dem Titel STATUS.QUO.VADIS wurde in zwei aufeinander folgenden Sitzungen Vertretern der Stadt, des Wasserwirtschaftsamtes, der Wirtschaft sowie der Bürgerschaft die Möglichkeit gegeben, die aktuelle Situation sowie zukünftige Szenarien der stadtplanerischen sowie städtebaulichen Entwicklung

Eichstatts zu erörtern und in einer Handlungsempfehlung für den Stadtrat zusammenzufassen.

Stadtentwicklung

Bei dem Versuch, das Planungsareal des ehemaligen Eisenbahngeländes in den gesamtstädtischen Kontext einzuordnen wurde von Seiten der Stadtverwaltung die mangelnde Vorstellung eines umfassenden Stadtentwicklungskonzeptes festgestellt. So wurde beispielsweise der planerische Wunsch zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen entlang der Altmühl in der Vergangenheit durch periphere Neubaugebiete wie Seidelkreuz konterkariert, deren Flächen auf dem Wohnungsmarkt nur zurückhaltend nachgefragt werden.

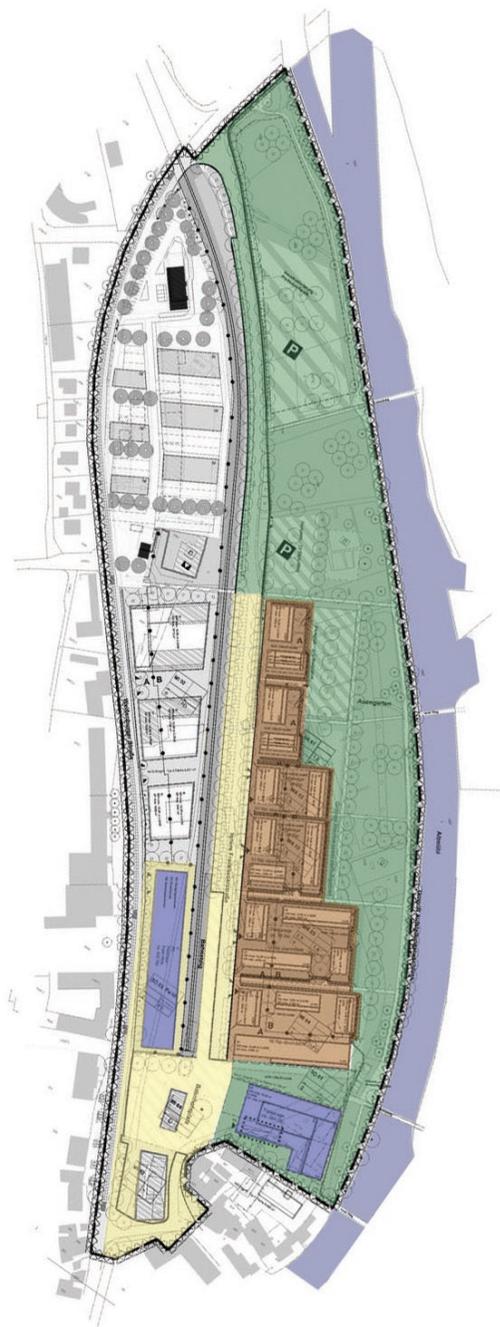
Gleichzeitig verlangt die in ihrer Klarheit erhaltene Altstadtstruktur der traditionsreichen Bischofs- und Residenzstadt den zwingenden Erhalt. Zur Abstraktion und der dadurch in der öffentlichen Diskussion vereinfachend vermittelbaren gesamtstädtischen Analyse wurden drei Oberbegriffe gewählt: Stadt-Land-Fluss.

Mit Hilfe dieser drei Schlüsselbegriffe wurden prägende Merkmale (status quo) im Hinblick auf die Bedeutung für eine zukünftige Entwicklung (quo vadis) identifiziert und zu einer Zielvorstellung verdichtet. Diese Strategie verfolgt im Wesentlichen die Konzentration der gesamtstädtischen Entwicklung entlang des Altmühltals durch punktuelle Maßnahmen und Projekte.

Diese sogenannten Stadt.Punkte stellen endogene, d.h. durch die Stadt initiierte Impulse innerhalb des jeweiligen Umfeldes dar, die die vorhandene Situation aufwerten und zukünftige exogene, d.h. von städtischem Engagement unabhängige Reaktionen, nach sich ziehen sollen.

Durch ihre lineare Verteilung auf das gesamte Stadtgebiet symbolisieren die Maßnahmen einerseits die Orte eines lokalen Brückenschlages und andererseits die Glieder eines gesamtstädtischen Kettenwerkes.

Thomas Bzowka
Eva Eberherr
Susanna Mayerle
Lisa von Rudloff



Da die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen durch die prekäre Situation des städtischen Haushaltes bestimmt wird, sind sie mit geringem finanziellen Aufwand zu realisieren und aus der Besonderheit der jeweiligen Lage zu entwickeln.

Als Beispiel sei die Errichtung einer Lese-Insel gegenüber der Zentralbibliothek der Universität genannt, die als thematisches Pendant, die bestehende Nutzung ergänzen und in den auf den gegenüberliegenden Uferbereich erweitern soll. Die Umsetzung ist kostengünstig und kurzfristig durch die Errichtung mobiler Sitzgelegenheiten möglich, wobei die Erschließung des Areals von Seiten der Universität über eine bestehende Fußgängerbrücke erfolgen kann.

Stadtplanung

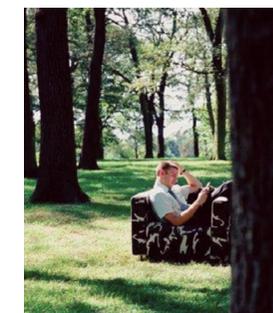
Ziel der Stadt Eichstätt ist es in einem Rahmenplan das Konzept für das ehemaligen Eisenbahngelände neu zu formulieren.

Wichtiger Bestandteil dieser Neuplanung ist die Bündelung der Verkehrsinfrastruktur im Bereich des alten Bahnhofsgeländes sowie ein Bahnhofsnachbau mit integriertem Parkhaus. Das neue Quartier soll zukünftig von Süden erschlossen werden. Die Neuordnung der Verkehrsflächen erlaubt den Teilrückbau der Inneren Freiwasserstraße, die in den Bereichen des Wohnbaugebietes als begrünte Anliegerstraße ausgebildet werden soll.

Die neu geschaffenen Parkplätze dienen dem Rückbau der versiegelten Parkflächen im Auenbereich und ermöglichen durch ihre Verlegung eine mittelfristige Renaturierung des Uferbereichs sowie die Heranführung der Auen an die Altstadt. Des Weiteren wird von Seiten der Stadtplanung eine Vergrößerung des Baugebiets für den Wohnungsbau vorgeschlagen, mit dem Ziel die bebauten Flächen in diesem Bereich zu entdichten. Die Auenlandschaft soll in der architektonischen Umsetzung starke Berücksichtigung finden. Das „Leben am Wasser“ soll in Eichstätt neu entdeckt werden.

Handlungsempfehlung

1. Zur Beschreibung der Stadtentwicklung bedarf es eines gesamtstädtischen Konzeptes. Der Stadt Eichstätt wird deshalb eine leitbildorientierte Auseinandersetzung mit der Vorstellung eines zukünftig nach außen zu transportierenden Stadtbildes empfohlen. Hierbei können Einzelaktionen (vgl. Postkartenaktion) erste Schritte eines integrierten Marketingkonzeptes darstellen. Auf stadtplanerischer Ebene sollten sich städtisch initiierte Vorhaben auf punktuelle Maßnahmen entlang des Altmühltals konzentrieren. Diese Stadt-Punkte bilden dabei Impulse einer hierdurch angeregten, d.h. mittelbaren baulichen Entwicklung.
2. Der ruhende Verkehr sollte optimiert werden. Die Ansiedlung der Parkplätze im Bereich der Rückhalteflächen sollte hinsichtlich einer Renaturierung der Freiflächen vermieden werden. Der Stellplatzbedarf sollte durch eine Vergrößerung des geplanten Parkhauses an der Bundesstraße 13 oder den Neubau eines zusätzlichen Gebäudes auf dem BayWa-Gelände gedeckt werden.
3. Die öffentlichen Grünflächen entlang der Altmühl sollten um die Flächen der zu verlagernden Parkplätze erweitert und als zukünftiger Stadtpark geplant werden.
4. Die an den Grünraum angrenzenden Wohnbauflächen sollten einen stärkeren städtebaulichen Bezug zum Grünraum und zur Altmühl erhalten. Zur Schaffung besonderer Wohnqualitäten und Sicherung überdurchschnittlicher, architektonischer Qualität wird ferner, die Umsetzung experimentellen Wohnungsbau angeregt. Eine Bezuschussung im Rahmen der Wohnraumförderung könnte hierbei Anreize zur Entwicklung der Teilflächen bieten.
5. Im Süden liegende Teilflächen des Planungsareals sollten im Hinblick auf die Realisierung spezifischer Wohnform wie Seniorenwohnen überprüft werden. Zur Sicherung einer gestalterischen Qualität sollte der sensiblen städtebaulichen Situation bei der Realisierung durch ein Wettbewerbsverfahren Rechnung getragen werden.





Akteure

Bzowka Thomas, Städtebau
Stadtplanungsamt Augsburg

Dörr Daniel, Hochbau,
SHBA Rosenheim

Eberherr Eva, Straßenbau
SBA Rosenheim

Groß Markus, Städtebau
Landeshauptstadt München

Hagl Sonja, Städtebau
Landeshauptstadt München

Hamann Heinz Imre, Hochbau
SHBA Nürnberg I

Hatzelmann Martin, Straßenbau
SBA Kempten

Heck Christian, Städtebau
Landeshauptstadt München

Jenner Matthias, Straßenbau
SBA Kronach

Jenicke Christoph, Hochbau
SHBA Nürnberg I

Keltsch Michael, Hochbau
SHBA Regensburg

Mattmann Christian, Straßenbau
SBA München

Mayerle Susanna, Hochbau
SHBA Augsburg

Reinhardt Falk, Städtebau
Landeshauptstadt Dresden

Rohde Britta, Hochbau
UBA Würzburg

Schmid Hella, Straßenbau
SBA Bayreuth

Scholze Kathy, Hochbau
SHBA Regensburg

Schröer Achim, Städtebau
Stadt Landshut

Streicher Hermann, Straßenbau
SBA Weilheim

Rudolf Lisa von, Hochbau
UBA München

Sitzberger Barbara, Hochbau
SHBA Weilheim

Schneider Michael, Hochbau
SHBA Freising

Vogel Kerstin, Städtebau
Landeshauptstadt Dresden

Winkler Katja, Straßenbau
SBA Ingolstadt

Zedelmayr Thomas, Straßenbau
SBA Augsburg

Referenten

Albert Siegfried, BD
Regierung von Oberbayern, Wasserwirtschaft
Thema: Übungsbetreuung
Tel. 089 2176-2868
siegfried.albert@reg-ob.bayern.de

Alfen Hans Wilhelm, Prof. Dr.
Bauhaus- Universität Weimar
Betriebswirtschaftslehre im Bauwesen
Tel. 03643 58-4592
wilhelm.alfen@bauing.uni.weimar.de

Arndt Helmut, BD
Regierung von Mittelfranken
Thema: Kosten-Leistungsrechnung
Tel. 0981 531351
helmut.arndt@reg-mfr.bayern.de

Aulig Günther, Dr.-Ing. BD,
Direktion für ländliche Entwicklung
Thema: Ökologie, Ressourcenmanagement,
Landschaftsplanung
Tel. 089 1213-1282
guenther.aulig@dle-m.bayern.de

Baumeister Nicolette, Dipl. Ing.
Büro Baumeister
Thema: Architektur und Öffentlichkeit
Tel. 089 59083860
info@buero-baumeister.de

Bauschinger Gerhard, Dr., Ltd. RD a.D.
Thema: Kommunalrecht
gerhard.bauschinger@gmx.de

Blum Caroline, Dipl.-Ing., BOR'in
Oberste Bayerische Baubehörde
Thema: Übungsbetreuung Städtebau
Tel. 089 2192-01, caroline.blum@stmi.bayern.de

Bohn Thomas, Prof. Dr.
Geschäftsführer bei Drees und Sommer
Thema Projektsteuerung Et öffentliches Bauen
Tel. 089 149816-0, info@mcn.dreso.com

Breu Christian, Verbandsdirektor
PV Äußerer Wirtschaftsraum München
Thema: Regionalplanung
Tel. 089 53 98 02-0, c.breu@pv-muenchen.de

Bulwien Hartmut, Dipl.-Geograph
Thema: Angebot und Nachfrage auf
Immobilienmärkten
Tel. 089 23 23 76-0, bulwien@bulwien.de

Dirnberger Franz, Dr., Direktor
Bayerischer Gemeindetag
Thema: Diskussion Planungsinstrumente
Tel. 089 36 00 09-20

Grambow Albert, LBD
STM Umwelt, Gesundheit, Verbraucherschutz
Thema: Integriertes Management
Tel. 089 9214-4317

Goppel Konrad, Prof. Dr., MDirig
STM Wirtschaft, Infrastr., Verkehr und Technik
Thema: Raumordnung und Landesplanung
Tel. 089 2162-01
konrad.goppel@stmwivt.bayern.de

Gortan Stefan, Diplom-Geograph
CIMA Stadtmarketing, München
Thema: Einzelhandel und Stadtentwicklung
Tel. 089 55118-150, gortan@cima.de

Greipl Egon J., Prof. Dr. Generalkonservator
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Thema: Moderne Denkmale
Tel. 089 2114-275, Egon.Greipl@bldf.bayern.de

Grill Michael, Leiter Lokalredaktion Abendzeitung
Thema: Fachbezogene Pressearbeit
Tel. 089 23 77-0

Hasenbichler Hans Peter, DI,
Leiter Abt. Konzernsteuerung ASFINAG, Wien
Thema: Nutzerfinanzierte Verkehrssysteme
Tel. 0043 5 0108-0

Häußler Richard, Dr., BD
Regierung von Schwaben
Thema: Planfeststellung in Straßenbau
Tel. 0821 327-01

Heinritz Günter, Prof. Dr. rer. nat.
Lehrstuhl für Geographie, TUM,
Thema: Analyse von Einzelhandelsgutachten
Tel. 089 289-22811
heinritz@lmu.de

Henke Michael, Dr., TUM
Lst. f. Allgemeine Betriebswirtschaftslehre
Thema: Übung Immobilienökonomie
Tel. 089 289-25805
m.henke@abwl.wiso.tu-muenchen.de

Jahnke Peter, Dr. MR
Staatsministerium Landwirtschaft und Forsten
Thema: Architektur in der Ländl. Entwicklung
Tel. 089 2182-0

Kallmayer Herbert, Prof. MR
Oberste Bayerische Baubehörde
Thema: Planungsrecht i. d. Städtebaul. Praxis
Tel. 089 2192-01
herbert.kallmayer@stmi.bayern.de

Kapp Kurt, Leiter Abt. Wirtschaftsförderung
Referat für Arbeit und Wirtschaft, LHM
Thema: Wirtschaftsstandorte
Tel 233-24227, kurt.kapp@muenchen.de

Kipar Andreas, Dr. Landschaftsarchitekt
Studio Kipar, Mailand
Thema: Dimensionen der Planung
Tel. 0039 02 86463206
akipar@tin.it

Kohl Bernhard, BOR
Oberste Bayerische Baubehörde
Thema: Übungsbetreuung Hochbau

Köhler Stefan, Dr. Verbandsdirektor
Thema: Diskussion zur Regionalentwicklung
Region Oberschwaben-Bodensee

Lück Wolfgang, Prof. Dr. Dr. h.c., TUM
Lehrstuhl für Allgemeine Betriebslehre
Thema: Unternehmensstrukturen, Revision
Tel: 089 289-25800
w.lueck@wi.tum.de

Magel Holger, Prof. Dr.-Ing. TUM
Lst. für Bodenordnung und Landentwicklung
Thema Verfahren+Strategien d.Bodenordnung
Tel. 089 289-22535
magel@landentwicklung-muenchen.de

Mager Cornelius, Ltd. Verwaltungsdirektor
Leiter der Lokalbaukommission, LHM
Thema: Die Bayerische Bauordnung
Tel. 089 233-22274
plan.ha4-leitung@muenchen.de

Maurer Gunter, Ltd. Ministerialrat
Oberste Bayerische Baubehörde
Thema: Tendenzen im Wohnungsbau
Tel. 089 2192-01
gunter.maurer@stmi.bayern.de

Mayer Peter Eduard, Prof. Dr. Techn., MBA
Clausen Thomas, Dipl. Ing.
FG Bauwirtschaft, Baurecht + Plg.-methoden
Thema: Projektmanagement
Tel. 089 289-22411
p.mayer@lrz.tum.de

Mentz Horst, Dipl.-Ing.,
Referat für Stadtplanung Et Bauordnung, LHM
Thema: Verkehrsplanung
Tel. 089 233-22782
horst.mentz@muenchen.de

Möbius Hans-Ulrich, Dipl.Ing.
Freimachungskonzepte
Tel. 08141 38951

Nassehi Armin, Prof. Dr.,
Institut für Soziologie der LMU München
Thema: Risiko und Entscheidung
Tel. 089 2180-2441
armin.nassehi@soziologie.uni-muenchen.de

Niehaus Peter, Prof. Dipl.-Ing.
vorm. Siemens AG Real Estate GmbH+Co OHG
Thema: Entwicklung von Industrieimmobilien
Tel. 089 642 12 59

Oden Daniel, BOR
Oberste Bayerische Baubehörde
Thema: Übungsbetreuung Hochbau
Tel. 089 2192-01

Peiker Gilbert, BOR
Autobahndirektion Südbayern
Thema: Mautgesteuerte Verkehrsplg London
Tel. 089 54552-343, gilbert.peiker@abdsb.bayern.de

Philipp Hannelore, M.A., Sprecherzieherin
Team Dr. Allhoff
Thema: Rhetorik und Präsentationsmethoden
Tel. 0941 9432433, hannelore.philipp@t-online.de

Pröbstl Ulrike, Prof. Dr.
Universität für Bodenkultur Wien
Thema: Eingriff und Ausgleich
Tel. 0043 1 47654-7207, ulrike.proebstl@boku.ac.at

Rasp Franz, BOR
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
Thema: Beteiligungsverfahren im Wasserbau
Tel. 08031 30501, franz.rasp@wwa-ro.bayern.de

Rehm Klaus, BD
Straßenbauamt Rosenheim
Thema: Übungsbetreuung Straßenbau
Tel. 08031 1807-0, klaus.rehm@sbaro.bayern.de

Reichenbach-Klinke Matthias, Prof. Dipl.Ing.
TUM, Lst. Planen und Bauen im ländl. Raum
Thema Städtebaul. Planung im ländl. Raum
Tel. 089 289-22486, reichenbach-klinke@lrz.tum.de

Reiß-Schmidt Stephan, Stadtdirektor
Landeshauptstadt München
Thema: Diskussion zu Planungsinstrumenten
Tel. 089 233-22980, stephan.reiss-schmidt@muenchende

Romeiß-Stracke Felizitas, Prof. Dr.,
BSF Creative Leisure Research
Thema: Tourismus- und Freizeitkonzepte
Tel. 089 1577175, info@bsf-freizeitforschung.de

Rott Josef, Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Interdisziplinäres Seminar der Baureferendare
Thema: Seminarleitung
Tel. 089 289-22348, rott@lrz.tum.de

Ruch Alexander, Prof. Dr.
ETH Zürich
Thema: Das Schweizer Planungsrecht
Tel. 0041 44 632 60-01, ruch@recht.gess.ethz.ch

Sandack Karin, MR'in
Oberste Bayerische Baubehörde
mit Schweiger Christine, BD'in
Thema: Stadtbau West
Tel. 089 2192-01, karin.sandack@stmi.bayern.de

Simon Michael, BD
Leiter Stadtbauamt Dachau
Thema: Übungsbetreuung Hochbau
Tel. 08131 75-222
stadtbauamt@dachau.de

Schiebel Christian, BD
Regierung von Oberbayern
Thema: Übungsbetreuung
Tel. 089 2176-01, christianschiebel@reg-obbayern.de

Stadlhuber Christoph, Dipl. Ing.
Geschäftsführer Bundesimmobiliengesellschaft
Österreich, Wien
Tel. 0043 1 716 04-0, office@big.at

Stirling Sue, Principal Planner
The Scottish Executive, Edinburgh
Thema: Urban Design in Scotland

Straße Dina, Dipl. Ing.
Landeshauptstadt München
Thema: Das Bild der Stadt - Shanghai
089 233-25014, dina.straße@muenchen.de

Stracke Ferdinand, Prof. em., Dipl.-Ing.
Institut f. Stadt-, Regional-, Freiraumplanung
Thema: Moderation und Projektvorstellung
Tel. 089 289-22350, prof.stracke@tum.de

Thalgott Christiane, Prof. Dipl.-Ing. Arch.,
Stadtbaurätin, LHM
Thema: Stadtentwicklungskonzepte
Tel. 233-22411,
plan.s@muenchen.de

Thierstein Alain, Prof. Dr.
Lehrstuhl für Regionalentwicklung, TUM
Wirtschaftliche Parameter i.d. Regionalplg.
Tel. 089 289-22488,
thierstein@raumentwicklung.ar.tum.de

Voisard Felix, Dipl. Ing.
Projektleiter BMW - Welt München
Thema: Die Stadt und das Prototypische
Tel. 089 382-47440
felix.voisard@bmw.de

Wagensonner Helmut, Rechtsanwalt
Thema: SoBoN
Tel. 089 1239850
info@wagensonner.com

Wichard Hans Jürgen, Dr. Direktor
BIMA, München
Thema: Übungsbetreuung Hochbau
Tel. 089 5995-01

Wolff Hans-Joachim, Dr.-Ing.,
Thema: Projektentwicklung und -steuerung
Tel. 089 439 30 29

Wolfrum Sophie, Prof. Dipl.-Ing., TUM
Lehrstuhl für Städtebau und Regionalplanung
Thema: Konzeptionen der Stadtentwicklung
Tel. 089 289-2 2477
ls.wolfrum@lrz.tum.de

Xiaoping Xie, Mag.
Lst. Stadtraum und Stadtentwicklung, TUM
Thema: Gated communities in Shanghai



