

**MICHAEL BACHERL**  
Baurat, Referat für  
Stadtplanung und  
Bauordnung, München

**GERNOT BRAUER**  
Münchner Forum

**CHRISTOPH BÖCK**  
1. Bürgermeister,  
Stadt Unterschleißheim

**CHRISTIAN BREU**  
Regionaler  
Planungsverband München

**MICHAEL DENK**  
Catella Real Estate AG

**JÜRGEN DRUMM**  
USP Projekte GmbH

**WOLFGANG EMRICH**  
Grassinger Emrich  
Architekten GmbH

**ANDREA GEBHARD**  
Mahl-Gebhard Konzepte

**LOTHAR GRASSINGER**  
Grassinger Emrich  
Architekten GmbH

**DR. THOMAS HARLFINGER**  
Drees & Sommer GmbH

**URSULA JANSON**  
Gemeinde Planegg

**SIMON LANDMANN**  
1. Bürgermeister, Gemeinde  
Bergkirchen

**LUIGI MENDOZZA**  
Klaus Wohnbau GmbH

**PETER G. NEUMANN**  
Rock Capital Group

**GERDA PETER**  
PWK Bayern Wohnungs-  
und Kommunalbau GmbH

**SONJA RUBE**  
USP Projekte GmbH

**MICHAEL SCHÖFER**  
Gemeinde Neufahrn  
bei Freising

**MARTIN VOLK**  
Wüstenrot Haus- und  
Städtebau GmbH

**DR. PETER WASNER**  
Eiwobau München AHW

**WOLFGANG WITTMANN**  
Europäische Metropolregion  
München e.V.

Hinrich Böttcher  
Moderation

Impuls | Dialog  
04

Im Gespräch mit  
den Gestaltern der  
Region München

**Rund um München**  
**Identität und Ressource der Region**

**CHRISTIAN BREU**  
(Regionaler Planungs-  
verband München)  
»Dialog bitte zum selben  
Thema fortführen und  
vertiefen!«

**LUIGI MENDOZZA**  
(Klaus Wohnbau GmbH)  
»Sehr gute Größe! Jeder  
kann sich einbringen  
und hat dazu auch die  
Möglichkeit.«

**MICHAEL DENK**  
(Catella Real Estate AG)  
»Die Schaffung von  
gegenseitigem Verständnis,  
die Präzisierung von  
Problemstellungen sowie  
die Erarbeitung von  
Lösungsvorschlägen ist  
sehr gut gelungen.«

**UNBEKANNT**  
»Den Dialog bitte un-  
bedingt fortsetzen, gerade die  
Region München ist bisher  
vor allem ein theoretisches  
Konstrukt, dass es erst mit  
Leben zu erfüllen gilt.«

**LOTHAR GRASSINGER**  
(Grassinger Emrich  
Architekten)  
»Gute Ansätze, sollten  
unbedingt weitergeführt  
werden mit dem Ziel  
konkrete Veränderungen  
herbeizuführen.«



## Im.Gespräch

*Wir können die Dinge nicht mehr eindimensional lösen*

Komplexe Anforderungen verlangen nach einer interdisziplinären Betrachtung, wir können die Dinge nicht eindimensional lösen. Die Firma Mundwerk, Hinrich Böttcher, initiiert seit Mai 2010 das Veranstaltungsformat Im.Gespräch. Ziel der Dialogveranstaltungen ist: In ergebnisorientierten Diskussionen, mit eingestreuten, provokant anfeuernden Referaten, neue Ideen zu entwickeln und Impulse für zukünftige Entwicklungen zu geben. In dem exklusiven, überschaubaren Rahmen der Dialoge gelingt es, eine informelle Atmosphäre zu schaffen, in der die Dinge beim Namen genannt werden.

Das Zustandekommen der Veranstaltung »Rund um München – Identität und Ressource der Region« verdanken wir der Initiative von fünf Unternehmen.

*Drees & Sommer GmbH  
Grassinger Emrich Architekten  
mahl.gebhard.konzepte  
USP Projekte  
Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH*

## Dialog – Partner

**DREES & SOMMER**  
begleitet private und öffentliche Bauherren sowie Investoren seit über 40 Jahren bei allen Fragen rund um die Immobilie. Das partnergeführte Unternehmen ist an insgesamt 35 Standorten weltweit vertreten und setzt Maßstäbe in den Bereichen Entwicklungsberatung, Infrastrukturberatung, Projektmanagement, Immobilienberatung und Engineering.  
[www.dreeso.com](http://www.dreeso.com)

**GRASSINGER EMRICH ARCHITEKTEN GMBH**  
plant und realisiert als Architektur- und Stadtplanungsbüro mit derzeit 15 Mitarbeitern Bauvorhaben in München und ganz Deutschland. Von der architektonischen Unternehmensberatung bis zur Realisierung, als Architekt oder Generalplaner werden Bauaufgaben aller Größenordnungen realisiert.  
[www.ge-architekten.de](http://www.ge-architekten.de)

**MAHL.GEBHARD.KONZEPTE**  
sind Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA. »Wir verstehen uns als kreatives Team und arbeiten gerne mit Auftraggebern und Partnern zusammen, die in der Zusammenarbeit die Möglichkeit der gegenseitigen Inspiration sehen. Wir denken strukturell, übergreifend, objektbezogen und innovativ.«  
[www.gebhardkonzepte.de](http://www.gebhardkonzepte.de)

**USP PROJEKTE**  
Die USP Projekte GmbH definiert sich im Spannungsfeld zwischen Stadtplanung, Immobilienökonomie und der Realisierung von Projektentwicklungen. Ihr Anspruch ist es, Städte und Projekte so zu entwickeln, dass ein ortsangepasstes, individuelles und in jeder Hinsicht nachhaltiges Projekt mit hoher Identität entsteht.  
[www.usp-projekte.de](http://www.usp-projekte.de)

**DIE WÜSTENROT HAUS- UND STÄDTEBAU GMBH**  
mit Hauptsitz in Ludwigsburg ist das überregional tätige Unternehmen für Wohnungsbau, Stadtentwicklung, Stadterneuerung, Baulandmanagement, Projektentwicklung und Privatisierung der Wüstenrot & Württembergische AG. Die WHS plant, baut und bewirtschaftet Lebensräume für Privatpersonen, Unternehmen, Städte und Gemeinden.  
[www.whs-wuestenrot.de](http://www.whs-wuestenrot.de)



### IMPRESSUM

**MUNDWERK**  
Am Walkweiher 26  
86875 Waal  
Tel: 08246/96 95 807  
mail@mw-komm.de  
www.mw-komm.de

Gestaltung:  
Kassegger und  
Partner, Altach (A)  
Text: Inge Kracht,  
München (D)  
Fotografie:  
Thomas Lomberg  
München (D)

**DREES & SOMMER**

Grassinger  
Emrich human  
architecture

**mahl · gebhard · konzepte**  
Landschaftsarchitekten · BDLA | Stadtplaner | Partnerschaft

**USP**  
Projekte

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
**wüstenrot**  
Wüstenrot & Württembergische.  
Der Vorsorge-Spezialist.

## Region München – Bestens aufgestellt?

Einleitung  
3/

Die Region München wächst in den nächsten 20 Jahren um etwa 250.000 – 300.000 Menschen.

Wachstum verändert das gewohnte Umfeld, neue Nachbarn siedeln sich an, der Druck auf den Wohnungsmarkt nimmt zu, mehr Verkehr entsteht – aber auch mehr Leben, Urbanität und Arbeit.

Diese Entwicklung fordert alle. Daher ist es sehr zu begrüßen, dass der Dialog in der Region München an Dynamik gewinnt. Der 4. Impuls der Dialogreihe Im.Gespräch widmete sich dem Thema unter dem Blickwinkel: »Identität und Ressource in der Region«.

*»Im Wettbewerb der Städte (Regionen) werden diejenigen die Gewinner sein, die ein Höchstmaß an Identifikation und ein ideales Investitionsumfeld bieten.«*

*Prof. Albrecht Speer von ASP.*

Meist besteht Einigkeit darüber, dass die Region München in dieser Hinsicht bestens aufgestellt ist. Im.Gespräch<sup>04</sup> schauten führende Köpfe der Immobilienwirtschaft aus Politik, Verwaltung, Entwicklung, Planung und Investition einmal genauer hin. Im Ergebnis ergab sich ein weitaus differenzierteres Bild: Nicht jeder Gemeinde / Stadt der Region gelingt es, Identität zu stiften. Angst vor Heimatverlust, gesichtslose Ortsbilder und ein mit harten Bandagen geführter Konkurrenzkampf unter Gemeinden und Städten prägen das Bild.

Wenn die Region München tatsächlich so gut aufgestellt ist, warum gelingt es dann nicht, die Siedlungsentwicklung in der Region besser abzustimmen, mehr Woh-

nungen zu bauen und den notwendige Ausbau der Infrastruktur wie die zweite S-Bahnstammstrecke oder den S-Bahnringabschluss voranzubringen? Warum gelingt es dann nicht, mehr städtebauliche Qualität umzusetzen? Warum gelingt es nicht, in großem Umfang interkommunal zusammenzuarbeiten?

Im Dialog wurde deutlich, es genügt nicht, zu wissen, was getan werden muss – sondern es ist notwendig auch die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass es getan werden kann. Die Bevölkerung muss mitgenommen werden - das war eine der Kernaussagen - damit so etwas wie ein Heimatgefühl entsteht, das alle mit einschließt, auch die »Eingeschmeckten« und »Zuagroasten«. Nur dann kann ein wunderbares Projekt gelingen: Die gemeinsame Gestaltung eines der schönsten Standorte der Welt!

## Der Hausherr: Die Stadt Unterschleißheim

Dialog  
4/5

Die vierte Veranstaltung der Dialogreihe Im.Gespräch findet passend zum Thema »Rund um München« im Rathaus der Stadt Unterschleißheim statt. **Christoph Böck**, seit Mai 2013 frisch gewählter Bürgermeister, umreißt die Themen, die seine Stadt als ein Mosaikstein im gesamten Raum München bewegen: Mobilität und bezahlbarer Wohnraum.

»Unterschleißheim ist mit seinen 26.500 Einwohnern erst seit 2000 eine Stadt. Wir haben ein gutes Gewerbegebiet mit namhaften Firmen und können uns über 40 bis 50 Millionen Euro Gewerbesteuer bei einem Haushaltsvolumen von 100 bis 120 Millionen Euro nicht beklagen. 15.000 Arbeitsplätze mit 13.000 Einpendlern bietet die Stadt. Hinzu kommen 9000 Auspendler, davon 5000 nach München.« Damit ist der Personalverkehr ein großes Thema der Stadt. Die S-1-Strecke, die Unterschleißheim mit München verbindet ist nach Aussage Böcks komplett dicht. Er fordert:

»Wir brauchen dringend neue Konzepte für den öffentlichen Personennahverkehr.«

Das zweite große Thema betrifft die dramatisch angestiegenen Miet- und Grundstückspreise im Raum München und damit die Schwierigkeit, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

»Die Region soll auffangen, was München nicht mehr leisten kann. Diese Forderung ist höchst problematisch. In Unterschleißheim z.B., mit seiner guten Infrastruktur, sind kaum noch Wohnungen verfügbar und die Akzeptanz der Bevölkerung, mehr Wohnungsbauplatz auszuweisen, ist denkbar gering.«

Als Fazit der Problematik ergibt sich für Christoph Böck die Frage:

»Kann es wirklich ein Ziel sein, alles auf den Raum München zu konzentrieren? Ist es bezüglich der Landesentwicklung nicht möglich, den Fokus auch auf andere Orte Bayerns zu richten?«

## Mia san mehr – Verbrennt die Region in der Korona München?

Für die Region München ist in den nächsten Jahre ein starkes Bevölkerungswachstum prognostiziert. Die sich daraus ergebenden Herausforderungen betreffen die Themen: demographische Entwicklung, wachsende Bürgerbeteiligung, Energie- und Mobilitätswende, Siedlungsdruck sowie Erhaltung der Attraktivität und damit Identität der Region. Frage: Verbrennt die Region in der Korona München?

Zugespißt formuliert könnte man doch sagen, der Siedlungsdruck zerstört Identität. Denn wenn die Gemeinden nichts unternehmen, bekommen sie durch die steigenden Baukosten eine Klientel mit luxuriösen Ansprüchen und die bisherigen Anwohner können sich in dem Gebiet nicht mehr halten. Entwickeln sich die Kommunen aber und weisen neue Baugebiete aus, um den Siedlungsdruck zu mindern, dann haben die Ansässigen Angst vor einem Übergewicht fremder Einflüsse. Auf dem flachen Land, ohne öffentliche Anbindung an die Stadt, ist es genau umgekehrt. Die jungen Menschen werden durch die attraktiven Freizeit- Bildungs- und Beschäftigungsangebote Münchens angezogen und zurück bleiben ein paar alte Leute. Wo also bleibt da die Identität?

**DR. THOMAS HARLFINGER** (Drees & Sommer GmbH), beschreibt zwei Antworten auf die Frage »Welche Identität prägen die Umlandgemeinden?«:

»Die einen möchten für ihre Gemeinde eine neue Identität schaffen und für die andern steht die Bewahrung der identitätsstiftenden Merkmale im Vordergrund. Meine These ist: Eine positive Entwicklung kann es nur geben, wenn man beides miteinander verbindet, wenn man die Bewahrung von Identität und die Weiterentwicklung hin zu neuen Identitäten für das Umland sicherstellt.«

**SONJA RUBE** (USP Projekte GmbH) erklärt Identität und Gemeinschaft als Ressource der Region und erläutert diese Haltung anhand eines Statements von Professor Wolfgang Haber, »Vater der Landschaftsökologie« dass bei einer Veranstaltung 2010 eine angeregte Diskussion auslöste: »Das Verhältnis von Stadt und -Region ist parasitär«, behauptete er, um nach anderthalb Stunden voller kritischer Wortmeldungen über »die böse Stadt« lapidar zu bemerken: »Ich habe gar nicht gesagt, wer hier der Schmarotzer ist.«

»Das Verhältnis von Stadt und Region ist nicht parasitär, weder in die eine noch in die andere Richtung. Die Botschaft lautet: Wir haben es mit etwas anderem, als einem parasitären Verhältnis zu tun. Stadt und Region sind ein Organismus, ein Ökosystem, eine Symbiose, vernetzt in einem Beziehungsgeflecht aus gegenseitigem Geben und Nehmen. Das sollte, so denke ich, ein Leitbild sein für uns. Stadt- und Regionalentwicklung muss für eine Gemeinschaft da sein, die in diesem Netzwerk funktioniert. Jeder, der hier etwas baut ist Teil der Gemeinschaft und trägt Verantwortung dafür, was in der Region geschieht. Die Gemeinschaft ist ein Potential. Man kann die Dinge nicht isoliert betrachten.

Im Netzwerk des europäischen und globalen Umfelds, in dem die Region München einen winzigen Teil ausmacht, wird die Region am besten dastehen, die Identifikation und ein optimales Investitionsumfeld vorweisen kann, denn die fortschreitende Globalisierung führt zur Auflösung kultureller Bindungen und macht uns damit heimatlos.« →

»Auch in der Region München bauen wir einen gesichtslosen Einheitsbrei, der in Bremen oder Südfrankreich ganz genauso aussieht und keine Identifikation unterstützt. Den Menschen wird in ihrem Bedürfnis nach Verwurzelung der Boden unter den Füßen weggezogen. Wenn wir also etwas tun wollen, was Sinn macht, für uns und die Gemeinschaft der Bürger, dann geht es darum, strategische Leitbilder zu entwickeln und unverwechselbare Stadt- und Projektplanungen zu entwerfen, die sich an den Leitbildern orientieren. Das gelingt aber nur, wenn wir strategische Partnerschaften gründen und ... eine solche Dialogveranstaltung ist dann ein Teil davon.«

**DR. PETER WASNER** (Eiwobau München AHW) *definiert den Grund der Misere mit der »Trabantisierung«, wie sie z.B. in Ober- sendling, Neufahrn und Unterschleißheim zu beobachten ist.*

»Wenn ich mir dieses Stadtzentrum hier in Unterschleißheim anschau – das gibt es jetzt seit 25 Jahren – da ist doch keine Identifikation entstanden. Und schauen Sie sich die Bauschäden an, eigentlich müssten die Häuser zum großen Teil schon wieder abgerissen werden. Wir müssen aufhören Trabantenstädte bzw. Trabantenstadtteile zu bauen. Nicht einmal Neuperlach ist für mich identifikationsstiftend gelungen.«

**JÜRGEN DRUMM** (USP Projekte)

»Jede Gemeinde sollte einen Leitbildprozess starten, ein Entwicklungskonzept erstellen auf die Frage: Wie wollen wir uns in 20 Jahren aufstellen? – und daraus Steuerungsinstrumente ableiten.«

**CHRISTIAN BREU** (Regionaler Planungsverband München) »Der planerische Mainstream geht aber nun mal in Richtung Verdichtung und in die Höhe bauen, nicht nur in der Stadt auch im Umland.

Die gute Nachricht dabei ist, der Platz in der Region reicht aus, die bis 2030 prognostizierten 300.000 Menschen mehr unterzubringen. Die Stadt München wird in 20 Jahren Probleme haben. Im Umland sieht es besser aus. Da ist es im Interesse jeder Gemeinde in der Region, gemeinsam den Platz zu schaffen.«

**MICHAEL BACHERL** (Baurat, Referat für Stadtplanung und Bauordnung München)

»Wir wachsen in den nächsten Jahren und stehen vor der großen Aufgabe, damit irgendwie klar zu kommen. Deshalb ist es wichtig die Themen, wie Siedlungsdruck in enger Verzahnung mit Mobilität, Freiraumentwicklung und Arbeitsplätzen nicht nur emotional unter dem Aspekt der Identität sondern auch funktional zu betrachten. Ich denke, wir müssen die Probleme progressiver angehen und nach Lösungen suchen.«

**SONJA RUBE** (USP Projekte GmbH)

»Der Immobilienmarkt folgt sehr wohl der Emotion, da die Investoren dort investieren, wo sie ein nachhaltiges Investment erwarten, also an Orten mit Identität, mit eigenem Charakter.«

**LUIGI MENDOZZA** (Klaus Wohnbau GmbH) *beschreibt ein weiteres Problem der Umlandgemeinden:*

»Wenn die Gemeinden ein größeres Wohngebiet für zum Beispiel 100 Wohnungen ausweisen, rennen ihnen die Bauträger die Türen ein. Aber wenn sie auch das Ergänzende haben wollen, ein Geschäftshaus, einen Arzt, einen Bäcker, dann schauen alle weg und sagen, das ist nicht interessant genug. Ich glaube, hier liegt das Problem, es werden in diesem Bereich auch zu wenig private Investitionen getätigt.«



**MARTIN VOLK**  
Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

# Im Gespräch mit den Gestaltern der Region München



**Impuls**  
SONJA RUBE  
(USP Projekte GmbH)  
»Identität und  
Gemeinschaft als  
Ressource der Region«



**Impuls**  
DR. THOMAS HARLFINGER  
(Drees & Sommer GmbH)  
»Zwischen Identität stiften  
und Identität bewahren«



**Impuls**  
MARTIN VOLK  
(Wüstenrot Haus-  
und Städtebau GmbH)  
»Die Region aus Sicht  
eines Investors«



**Impuls**  
WOLFGANG EMRICH  
(Grassinger Emrich  
Architekten GmbH)  
»Knowhow Transfer –  
München - Region  
Instrumente für den be-  
zahlbaren Wohnraum«



**Impuls**  
ANDREA GEBHARD  
(mahl.gebhard.konzepte)  
»Landschaft als Identi-  
tätsstifter«



## Wer soll das bezahlen

Dialog  
10/11

*Einen konkreten Aspekt der Angst vor den großen Siedlungen im Umland spricht Lothar Grassinger an, mit der Frage nach der Bezahlbarkeit der dann erforderlichen Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten, Straßen.*

**LOTHAR GRASSINGER** (Grassinger Emrich Architekten GmbH) »Der eigentliche Kern der Problematik ist doch die Frage: wie bezahle ich das Ganze? In der Stadt hat man unter der Bezeichnung ›Sozialgerechte Bodennutzung‹ (SoBoN) ein Instrument zur Mitfinanzierung städtebaulicher Planungen und damit auch zur Entlastung des städtischen Haushalts geschaffen. Soweit ich weiß, ist dieses Instrument im Umland noch gar nicht angekommen ist.«

**GERDA PETER** (PWK Bayern Wohnungs- und Kommunalbau GmbH) »Ich denke auch beim Thema Finanzierung sind Stadt und Land nicht über einen Kamm zu scheren. Man muss im ländlichen Raum anders finanzieren als in der Stadt.«

**SIMON LANDMANN** (1. Bürgermeister der Gemeinde Bergkirchen im Landkreis Dachau) »Ein Einheimischer im Landkreis Dachau kann bei 500 € pro m<sup>2</sup> kein Haus bauen. Für den finanzstarken Münchner ist das kein Problem, der zahlt auch 550 €.

Es gibt zwar das Modell, bei dem Einheimischen nach sozialen Kriterien, ein günstigeres Baugrundstück von der Gemeinde zur Verfügung gestellt wird, das ist aber nur bei 30 bis 40 Prozent der baureif gemachten Grundstücke machbar. Mit jedem Zuzug aber steigt der Bedarf an Infrastruktur.«

**MICHAEL DENK** (Catella Real Estate AG) »Die Gemeinden werden durch Sachzwänge gezwungen, sich zu verändern. Ich habe festgestellt, diejenigen die am Stammstisch am lautesten nach Identität schreien, vergessen sie extrem schnell, wenn der neue Flächennutzungsplan aufgestellt wird und ihre Wiesen zu Bauland werden. Der Markt verändert die Meinungen und wird im Laufe der Zeit das Wachstumsproblem selbst lösen.

Unser Haus hat mit dem Anlagefonds Catella Max nicht im Umland investiert, weil die Preise dort inzwischen nicht mehr deutlich günstiger sind, das Umland bei einer Krise aber immer stärker betroffen ist als die Stadt.


Die jungen Menschen zieht es in die Metropolen, nicht aufgrund fehlender Identität ihrer Heimatorte, sondern wegen des Lifestyles und der besseren Qualifizierungs- und Berufsangebote.«

»Der Zuzug in die Metropolen, wird nicht aufzuhalten sein«, meint auch **PETER G. NEUMANN** (Rock Capital Group) »Für uns als Investor sind Standorte interessant, wo man etwas verändern und verbessern kann. In München, mit seiner hohen Verdichtung gibt es da nicht mehr viele Möglichkeiten. Deshalb suchen wir im Umland neue Standorte.«

## Wie heimatfähig ist die Region München?

**CHRISTIAN BREU** (Regionaler Planungsverband München) definiert den Begriff Heimat: »Ich glaube nicht, dass die Menschen in der Region München über einen einzigen Heimatbegriff verfügen. Jeder Mensch hat mehrere Heimaten. Räumlich gesehen kann Heimat eine Stadt, ein Stadtteil oder auch nur einen Straßenzug bedeuten und darüber hinaus gibt es nationale oder auch politisch definierte Heimaten. Was die Menschen im Wirtschaftsraum München verbindet ist, sie alle leben in einer Region mit sehr hoher Lebensqualität und Wirtschaftskraft, d.h. mit einer relativ hohen sozialen Sicherheit im Vergleich zu anderen Regionen. Das ist unsere Heimat.«

**SIMON LANDMANN** (1. Bürgermeister der Gemeinde Bergkirchen im Landkreis Dachau) berichtet, dass es beim andert-halbjährigen Leitbildprozess im Landkreis Dachau ›Dahoam zwischen Dorf und Metropole‹ zum ersten Mal gelungen sei, alle 17 Landkreiskommunen an einen Tisch zu bekommen: »Anlass des Projektes war der enorme Wachstumsdruck aus München, der die Grundstückspreise, zum Beispiel in Bergkirchen, von 250 bis 300 Euro im Jahr 2005 auf jetzt 500 Euro in die Höhe trieb.«  
→



**MICHAEL BACHERL**  
Baurat, Referat für  
Stadtplanung und  
Bauordnung, München

SIMON LANDMANN

Dazu kam die Angst der Bevölkerung vor dem Verlust der Lebensqualität und Identität; die Angst von der Stadt überrollt zu werden. Der Landkreis Dachau ist mit seinen kleinen Gemeinden und Dörfern sowie einem lebendigen Vereinsleben überwiegend ländlich strukturiert. Die Gefahr, diese heimatliche Struktur zu verlieren, ist groß.«

Das zweite Thema des Leitbildprojektes betraf die Mobilität. Anders als in den Stadtgemeinden Dachau (40.000 Einwohner) und Karlsfeld (18.000 Einwohner) sowie den kleinen S-Bahn-Anrainer-Gemeinden gibt es in dem Gebiet an der Stuttgarter Autobahn, wozu auch die Gemeinde Bergkirchen gehört, keine öffentliche Anbindung an die Stadt München.

»Wir haben ein Bussystem, Freitagabend um 19:00 Uhr geht der letzte Bus und der erste geht dann wieder am Montag, früh um sechs. Am Wochenende sind wir also komplett von der Umwelt abgeschlossen. Hier erwarten wir eine Unterstützung durch die Münchner Verkehrsbetriebe.« Mobilität ist also nicht von ungefähr auch eines der Hauptthemen der »Europäischen Metropolregion München«, die sich 2007 als identitätsstiftendes Vorhaben gründete.

WOLFGANG WITTMANN (Europäische Metropolregion München) bedauert den Bekanntheitsdefizit des Vereins, der angetreten ist, die Metropole München zu entlasten und die Region zu stärken: »Die Europäische Metropolregion München ist ein künstliches Konstrukt, entstanden aus den Vereinen Wirtschaftsraum Südbayern und Greater Munich Area Mitglieder sind die kreisfreien Städte, Landkreise und kreisangehörige Städte und Gemeinden, Unternehmen, Universitäten und weitere Vertreter aus Gesellschaft und Wissenschaft. Der Verein will einerseits eine Plattform bieten für gemeinsame Projekte, will Dialoge anzetteln und so die Partnerschaft in der Region fördern und eine gemeinsame Identität schaffen. Andererseits will er die Region München als Wirtschafts-, Kunst- und Kulturstandort in der internationalen Konkurrenz zu anderen Metropolregionen optimal präsentieren.«

Warum initiiert die Metropolregion München nicht einen Wettbewerb wie die Finnen es mit »Greater Helsinki Vision 2050« getan haben, setzt 1,5 Mio Preisgeld aus und lädt die großen Planer der Welt ein?

MICHAEL BACHERL (Baurat, Referat für Stadtplanung und Bauordnung München) »Der Wettbewerb ist durchaus interessant und vorbildlich für uns, zumal die Region München sich in einer ähnlichen Situation befindet und ebenso wie die Region Helsinki, die bis 2050 einen Zuwachs von 700.000 Einwohnern erwartet, mit den Aspekten des Wachstums zu kämpfen hat.«

CHRISTIAN BREU (Regionaler Planungsverband München) erklärt, der Planungsausschuss habe ein Bürgergutachten und eine gemeinsame Leitbilddiskussion beschlossen und meint: »Darf ich einmal etwas Ketzerisches sagen: Wir reden hier sehr verknöpft über das Gefühl der Identität. Für wen in der Region, frage ich mich, könnte eine auf diese Weise konstruierte Identität eine Ressource sein. Ich glaube, dass man das Gefühl der Zusammengehörigkeit nur über die Praxis der Zusammenarbeit erreicht und nicht über die Diskussion theoretischer Konzepte von Identität. Diese Zusammenarbeit aber wird in der Region schon seit vielen Jahren und Jahrzehnten gepflegt.«

DR. THOMAS HARLFINGER (Drees & Sommer GmbH) »Ich höre von den Bürgermeistern Böck und Landmann: »Wir wollen keine weiteren Wohnungen ausweisen«. Wo ist da die Zusammenarbeit, Herr Breu. Relativ viele Probleme liegen offen, erzeugt durch den Siedlungsdruck und ich glaube, dass die Stadt und das Umland ganz unterschiedliche Interessen haben, die Probleme zu lösen.«

SONJA RUBE (USP Projekte GmbH) »Ich finde es erschreckend, wenn, wie Herr Landmann es gesagt hat, die Menschen im Umland Angst vor der großen Landeshauptstadt München haben, Angst davor, dass die Stadt ihre Identität auffrisst. Unser Grundsatz ist es, dass jeder Punkt im Netzwerk, jeder kleine Ort seine Berechtigung hat und seine Identität in der Regionalentwicklung gewahrt werden muss. Diese Vielfalt ist doch auch die Stärke unserer Region.«



ANDREA GEBHARD  
mahl.gebhard.konzepte



## Region als Netzwerk

Dialog  
14/15

Mit seiner Aussage:

»Der Siedlungsdruck kommt zu einem großen Teil von innen und hängt mit dem Strukturwandel der Haushalte zusammen, in der Stadt sowie auch im Umland«, bringt **Christian Breu** einen neuen Aspekt zum Thema Siedlungsdruck ins Gespräch:

»In den Gemeinden muss gebaut werden, weil die Zahl der Haushalte auch bei gleichbleibender Bevölkerung steigt. In München gibt es 60 % Singlewohnungen und das Umland zieht nach. In der Region sind wir durchschnittlich inzwischen bei 2, in der Stadt bei 1,8 und im Umland bei 2,2 Personen pro Haushalt. Zu einem Drittel ist der Bedarf an Wohnungen also hausgemacht.

Die Menschen aber, die in die Region München kommen, weil wir so attraktiv sind, kommen nicht aus Bayern, sondern aus Deutschland und zu zwei Drittel aus dem europäischen Ausland. 2012 hatten wir einen Zuzug von 36.000 Menschen, davon kamen annähernd 25.000 aus Europa.

Der Zuzug aber betrifft nicht allein München, er betrifft die gesamte Region und ist auch positiv, denn er garantiert, dass sie nicht schrumpft.

Die Diskussion über eine altbayerische Identität geht manchmal ein wenig an der Realität vorbei. Wir werden internationaler, nur haben wir das gefühlsmäßig noch nicht nachvollzogen.«

*Zu den wenig identitätsstiftenden Gemeinden gehört Neufahrn bei Freising.*

**Michael Schöfer** beschreibt seine Gemeinde als ein Schlusslicht in der Region, wahrgenommen nur noch als Wohnstandort, dem die Identität abhandengekommen sei. Wegen der hohen Mobilität zwischen Flughafen und München Innenstadt habe sich der Einzelhandel immer mehr ausgedünnt und damit die Qualität der Ortsmitte verringert.

**MICHAEL SCHÖFER**, (Gemeinde Neufahrn bei Freising) »Die Leute setzen sich zum Einkaufen schnell ins Auto, wenn sie in der Ortsmitte keine ausreichende Angebotsvielfalt vorfinden. Wir haben eine permanente Nachfrage nach Bauland. Die Bodenpreise steigen. Es ist aber schwierig, neues Bauland baureif zu machen, weil die Grundbesitzer neben ihrer Landwirtschaft

häufig schon eine millionenschwere Vermögensverwaltung betreiben. Vor 10 Jahren haben wir einen Wettbewerb für 18 ha Bauland ausgeschrieben und ein tolles Ergebnis erzielt, dass bis heute nicht umgesetzt werden konnte, weil wir keine städtebauliche Vereinbarung bezüglich der Folgekosten schließen konnten. Gebaut wird gegenwärtig vorwiegend auf bereits bebauten Grundstücken, die nach Entfernung des Bestandsgebäudes in mehrere Baugrundstücke geteilt werden, oft zwei Doppelhäuser anstelle des vormaligen Einfamilienhauses. Das schafft Dichte aber keine Identität.«

*Als Hilfsmaßnahme schlägt*

**Andrea Gebhard** eine Zusammenarbeit der Gemeinden Neufahrn, Eching und Unterschleißheim vor: »Könnten sich nicht mehrere Gemeinden zusammenschließen, die eine baut mehr Wohnungen, die andere hat die Gewerbeflächen?«

**CHRISTIAN BREU** (Regionaler Planungsverband München) verneint mit dem Argument, das Betreiben gemeinsamer Gewerbegebiete würde eine kommunale Finanzreform bedeuten: »Die Regeln der Gewerbesteuer und der Steuerausstattung der Gemeinden sind so gestrikt, dass Konkurrenz dominiert. Ich sehe keine Chance für eine kommunale Finanzreform weil die Gemeinden auch die Möglichkeit haben müssen, sich aus eigener Kraft zu finanzieren und gewisse Schwerpunkte der Entwicklung selbst zu bestimmen. Und außerdem: In der Regel sind gerade die nächsten Nachbarn nicht immer die engsten Freunde.«

SONJA RUBE  
USP Projekte GmbH



## Qualitative Siedlungs- entwicklung

Dialog  
16/17

Die Städte Germering, München und Starnberg sowie die Gemeinden Gauting, Gräfelfing, Krailling, Neuried und Planegg arbeiten an der Erstellung eines Raumordnerischen Entwicklungskonzeptes. Dem Entschluss ein gemeinsames Konzept zu erarbeiten liegt die Erkenntnis zugrunde, dass wegen der engen räumlich-funktionalen Verflechtungen im Planungsraum nur gemeinsame Lösungsstrategien sinnvoll sein können.

Die Südgemeinden haben ein großes Verkehrsproblem. Diese gemeinsame Problematik bewog die Kommunen, sich auf eine integrierte Betrachtung der Themenfelder Siedlungsentwicklung, Verkehr und Freiraum zu einigen, mit dem Ziel ein von allen Kommunen getragenes, zukunftsweisendes Konzept zu erstellen. Dieser gute und schrittweise strukturierte Prozess, durchgeführt mit regelmäßigen Rückkopplungen zu den beteiligten kommunalen Planungsträgern, führt zu gemeinsam getragenen Lösungen und soll sich zu einer dauerhaften Kommunikation ausweiten.

Die Kommunen haben unterschiedliche Identitäten, wie aber bringt man sie zusammen? Das war auch die Frage der Stadtumlandgemeinden Rosenheim (SUR) anlässlich der Landesgartenschau 2010, bei dem Mahl-Gebhard-Konzepte gemeinsam mit 40 Gemeinden und Städten rund um Rosenheim ein Konzept entwickelten. »Landschaft stiftet Identität«

**ANDREA GEBHARD** (Mahl-Gebhard Konzepte) »In der Region München, die man als Ganzes betrachten muss, ohne immer wieder die Unterschiede zwischen Stadt und Land herauszuarbeiten, gibt es noch eigene Identitäten. Die dörflichen

Identitäten sind Schätze, die wir erhalten und weiterentwickeln müssen. Die Moorlandschaft um Unterschleißheim, der See im Kreis Starnberg, der Blick auf die Alpen oder der umgebende Wald vermitteln ein jeweils eigenes Heimatgefühl. Deshalb gelte es, gegen die Nivellierung der Siedlungsentwicklung im internationalen Stil, die landschaftlichen Besonderheiten zu stärken. Es gibt auf der Welt, außer vielleicht der Toskana, keinen Raum, der wie Oberbayern so viele eigene funktionierende Identitäten aufweist. Deshalb sollte es uns darum gehen, nicht zu nivellieren sondern ganz im Gegenteil, die dörflichen Besonderheiten zu hegen und zu pflegen, sie herauszuarbeiten und nach außen zu transportieren.«

**MARTIN VOLK** (Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH) »Ich glaube, die Angst von der Stadt überrollt zu werden, ist nicht unbegründet. Aber die Entwicklung bietet auch enorme Chancen mit tollen Projekten, die ein strukturiertes Wachstum auf der Basis der Erhaltung der Identität der Gemeinden beinhalten. Schade wäre es, jetzt in Schockstarre zu verfallen denn wir können uns der Entwicklung nicht verschließen. Deshalb: Lieber aktiv steuern als sich seinem Schicksal zu ergeben.«

**DR. THOMAS HARLFINGER** (Drees & Sommer GmbH) »Der Schlüssel zur Identitätsförderung liegt m.E. in der Bürgerbeteiligung und der Einschaltung von Inspiratoren. Die Planungshoheit soll natürlich weiterhin bei den Gemeinden bleiben. Wenn der Prozess aber auf der Basis der Bürgerbeteiligung unterstützt wird durch Ideen- und Impulsgeber, die den Horizont erweitern, könnte das dazu führen, dass Identität auch gelebt wird.«

**ANDREA GEBHARD** (Mahl-Gebhard Konzepte) »Auch wir Professionellen sollte auf die Menschen zugehen und ihnen die Angst davor nehmen, dass es schwer sei, mit uns zu arbeiten. Die Botschaft lautet: Nach Draußen gehen, mit den Menschen zusammenarbeiten und versuchen das Bestmögliche für die Gemeinden zu entwickeln.« →

**GERNOT BRAUER** (*Münchner Forum*)

»Ich glaube, mit dem Instrument des Bürgergutachtens haben wir eine einfache Möglichkeit des Know-How-Transfers. Bürgergutachten sind einwöchige Veranstaltungen, auf denen Bürger sich zu Befindlichkeiten und Zuständen der Stadt äußern. Ich appelliere an Herrn Breu, ein solches Gutachten in der Region aufzusetzen. Oder dort einmal zu fragen, ob denn alle Befürchtungen über den Big Brother München, die heute geäußert worden sind, auch existieren. Wenn wir eine vernünftige Basis hätten, über die Befindlichkeiten der Betroffenen, dann könnten wir die Bürger auch wirklich mitnehmen und es uns nicht nur vornehmen. Ich denke, das muss geschehen.«

**MICHAEL BACHERL** (*Baurat, Referat für Stadtplanung und Bauordnung München*)

»Derzeit findet die Gesamtfortschreibung des Regionalplans statt. Und geplant ist, dass am Anfang ein Bürgergutachten steht.«

**SONJA RUBE** (*USP Projekte GmbH*)

»Das war ein gutes Schlusswort. Wenn man Dinge entwickelt, sollte man die Befindlichkeiten ernst nehmen. Die Idee eines Bürgergutachtens finde ich grandios.«

## Wie geht es weiter

Nach der positiven Resonanz der Teilnehmer fühlen wir uns bestärkt, das Thema weiterzuverfolgen. Wie immer ist es uns dabei wichtig, möglichst konkrete Handlungsimpulse zu geben. Ein Folgedialog, zu dem wir Sie herzlich einladen, wird sich daher konkreten Anliegen aus der Region widmen.

Themen gibt es viele: Initiierung von Leitbildprozessen, Entwicklung von Konversionsarealen, Interkommunale Kooperation, ein regionales Bürgergutachten...

Welche Themen würden Sie gerne auf den Tisch bringen? Welche Projekte würden Sie gerne initiieren? Kommen Sie auf uns zu: 08246/9695807 – mail@mw-komm.de  
Herzlichst

*Hinrich Böttcher*