

**Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn
Familienzentrum Ruf-Gelände Siegertsbrunn**

Vermerk

ERGEBNISPROTOKOLL - 4. SITZUNG DES LENKUNGSKREISES

am 20. Oktober 2015 von 18.00 bis ca. 21.00 Uhr
im Sitzungssaal des Rathauses

Teilnehmer:

vgl. Teilnehmerliste (Anlage 1)

Nach der Begrüßung durch Frau Bürgermeisterin Mayer wurde die Tagesordnung vorgestellt und gemeinsam verabschiedet.

Tagesordnung der 4. Lenkungkreissitzung am 20.10.2015

Lenkungskreis intern

- 18.00 Begrüßung und Tagesordnung**
Vorstellung und Verabschiedung der Tagesordnung
- Formales**
- Stand des Projektes (Rückblick, Ausblick)
 - Termine
 - Teilnehmer/ Vertreter

Exkurs – externer Input

- 18.15 Anforderungen Großtagespflege**
- Baulichkeiten
 - Freiraum
 - (Organisatorisches)

Auswertung des Workshops 2 vom 12.10.15

- 18.45 Auswertung des Workshops**
- Bewertung der Veranstaltung als Ganzes – Rückmeldungen, Verbesserungsvorschläge
 - Äußerungen und Ideen der Bürger
 - Interpretation der Äußerungen
- Folgerungen für das städtebauliche Konzept**
- Bewertung der Varianten insgesamt
 - Bewertung von einzelnen Vorschlägen, insbes. zur Erschließung und zur Organisation der Baukörper

Vorbereitung der Bürgerversammlung am 24.11.15

- 19.30 Zielsetzungen für die Abschluss-Veranstaltung**
- Nutzungskonzept
 - Städtebauliches Konzept
 - Ausblick auf weitere Planungen, Förderung, Organisatorische Fragen zu Trägerschaft u.a.

„To Do-List“/ Wer macht was? – bis wann?

- Einladung Abschlussveranstaltung:
 - Plakat/ Handzettel/ E-Mail (erstellen/ verteilen)
- Artikel im Gemeindeblatt November (erledigt)

TOP 1) Lenkungskreis intern

Anschließend erläuterte Herr Prells den Projektstand und stellte die bevorstehenden inhaltlichen Schritte vor:

- Festlegung des Nutzungskonzeptes als Konsens
- Großtagespflege in der alten Apotheke?
- Empfehlungen zum städtebaulichen Konzept?
 - Entscheidung über Art und Umfang der Nutzung der Bestandsimmobilien, Bauabschnitte/ Erweiterungsoptionen
 - Gliederung und Zuordnung der Nutzungen, Ausstattungserfordernisse, Abgleich mit Bedarfsmeldungen

In der an die Bürgerbeteiligung anschließenden Phase stehen u.a. folgende Schritte aus:

- Architektonische Voruntersuchung (Aufmaß, Substanzbewertung)
- Architektonisches Konzept, ggf. Wettbewerb oder Mehrfachbeauftragung (Vorwürfe, Kostenschätzung)
- Fördermöglichkeiten
- Überlegungen zu Organisation, Trägerschaft
- Zudem: Weiterbearbeitung der auf andere Standortoptionen verlagerten Nutzungen

TOP 2) Großtagespflege

Herr Thomas Kroll (AWO) erläuterte dem Lenkungskreis die Anforderungen zur Errichtung einer Großtagespflege, um das dahingehende Konzept zu überprüfen:

Die Großtagespflege stellt eine Weiterentwicklung der Tagesmutterbetreuung dar: 8-10 Kinder werden von 2-3 qualifizierten Betreuungspersonen in familienähnlichen Gruppen betreut. Es müssen mindesten 2 Betreuungspersonen gleichzeitig anwesend sein. Werden mehr als 8 Kinder betreut, muss eine Person eine Erzieherausbildung haben. Die AWO bildet selbst Tagesmütter aus (100 bzw. 160stündige Qualifizierungsmaßnahme). Die Mindest-Buchungszeit bei der Großtagespflege beträgt nur 10 Stunden.

Die baulichen Anforderungen:

- 1 großer Wohn- und Spielraum (30-35 qm)
- 1 Ruhe- und Schlafräum (flexibel nutzbar)
- 1 Wohnküche
- 1 Bad mit normaler Ausstattung (wie in einer üblichen Wohnung)
- Garten nicht erforderlich
- Räume (Wohnung) müssen ebenso wie ein evt. vorhandener Garten gegenüber den Räumen weiterer Gruppen abgeschlossen sein

Die Räumlichkeiten benötigen die Erlaubnis für eine gewerbliche Nutzung; das Kreisjugendamt ist für die Abnahme zuständig. Bei den Räumen der Großtagespflege handelt es sich nicht um „Sonderbauten“.

Der Lenkungskreis empfiehlt die Unterbringung von zwei Gruppen der Großtagespflege im Gebäude der alten Apotheke sowie die weitere Nutzung des „Offizin der Apotheke“ als Raum für Vereine, Lesungen etc.

Die Gemeindeverwaltung wird diese Nutzungsabsichten dem Denkmalschutz zur weiteren Prüfung melden und eine Vermessung/ Bauaufnahme in die Wege leiten.

TOP 3 Nutzungskonzept: Raum für die Jugend

Die bisher erarbeiteten Zielsetzungen und das Nutzungskonzept werden insoweit als **Konsens** anerkannt, als dass dies dem Gemeinderat als Empfehlung ausgearbeitet werden kann. Offen ist dagegen das Thema Jugend.

Zum Thema *Jugendraum bzw. Angebote für junge Erwachsene* erfolgte bisher noch keine abschließende Klärung im Lenkungsreis. Bei der vierten Lenkungskreissitzung war nun Jessica Walter als Ansprechpartnerin für die Jugendinteressen im Lenkungskreis anwesend, um die **Bedürfnisse der Jugendlichen** zu artikulieren.

U.a. wurden – z.T. unabhängig vom Standort – folgende Fragen erörtert:

- Anforderungen allgemein (Wetterschutz, Beheizung, Größe, Lage)
- Ausstattung/ Möblierung
- Unabhängige Zugänglichkeit oder Integration in andere Gebäude
- Exklusives Nutzungsrecht oder Mehrfachnutzung
- Selbstverwaltung/ Verantwortlichkeit (Schlüssel, Sauberkeit, Jugendschutz/ Alkohol)

Nach eingehender Diskussion einigte man sich im Lenkungskreis darauf, dass das **Nutzungskonzept um einen Raum für die Jugend erweitert** werden soll.

Es soll ein ca. 30 – 40 qm großer Raum mit WC zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden (Prinzip der Selbstverwaltung – Selbstverpflichtung zur Einhaltung der Regeln). Dieser Raum könnte sich auch im Keller befinden oder er sollte einen eigenen separaten Eingang erhalten. Sollte die Selbstverwaltung nicht gelingen, würde der Schlüssel wieder entzogen werden können.

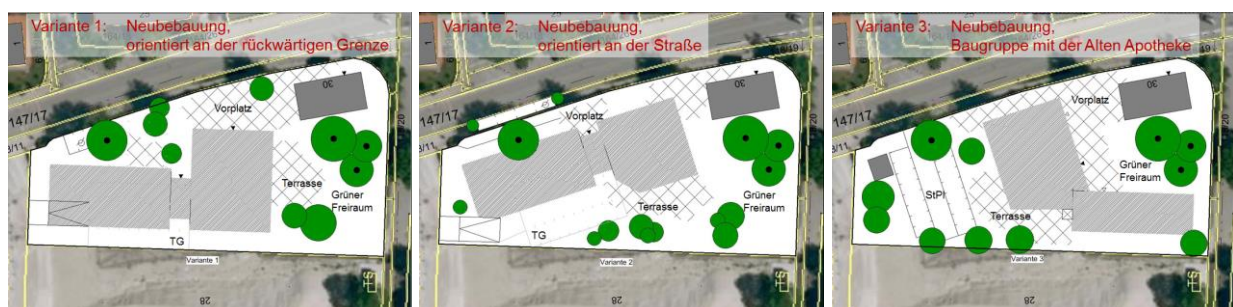
TOP 4 Auswertung des Workshops II

Die Einladung an die Bürger soll künftig **plakativer** mit Slogans werben („Mach mit! - Beteiligen Sie sich!) und weniger Text enthalten.

Der Lenkungskreis schlug vor, eine Untersuchung der Fußgängerfrequenz auf der Bahnhofstraße zu veranlassen. Zudem wäre die Errichtung eines **Gehweges** auf der Ostseite der Carl-Orff-Straße wünschenswert, da sich momentan ein Gehweg nur auf der Westseite der Straße befindet. Dieser wird vor allem von den Schülern des örtlichen Gymnasiums genutzt.

Um das Ergebnis des 2. Workshops besser darstellen zu können, wünscht sich der Lenkungskreis eine ausführliche Auswertung über allgemeine Aussagen zu verschiedenen Varianten. Die Vor- und Nachteile könnten dann besser verglichen werden. Außerdem soll ein erweiterter Umgriff dargestellt werden, um den Bezug zur Umgebung besser beurteilen zu können.

Herr Prells erläuterte zunächst kurz die wenige Tage zuvor im Gemeinderat von Prof. Kurzak erstellte **Verkehrsuntersuchung** für die Bahnhofstraße, um die von den Bürgern mehrheitlich als problematisch empfundene Anbindung der Carl-Orff-Str. sachgerecht bewerten zu können. Anschließend fasste er die **Bewertungen** zusammen, die im Workshop zu den städtebaulichen Varianten von den Bürgern abgegeben worden waren:



1. Erschließung:

Die Anbindung an die Carl-Orff-Str. ist bei Bürgern überwiegend problembehaftet. Aus verkehrlicher Sicht ist die Erschließung aber aus allen angrenzenden Straßen möglich! Für die Lage der Zufahrt gibt es mehrere Vorschläge, aber keine eindeutige Präferenz. [Aus städtebaulichen Gründen ist die Erschließung von der Bahnhofstraße nicht empfehlenswert.] Optionen für Kombinationslösungen mit EDEKA wären wünschenswert, können derzeit jedoch nicht zugrunde gelegt werden.

2. Ruhender Verkehr:

Eine Tiefgarage wird gegenüber ebenerdigen Stellplätzen eindeutig präferiert (→ Abwertung von Var. 3).

Einige oberirdische (Kurzzeit-)Stellplätze und eine Anfahrt für das kleine Warenhaus sind dennoch erforderlich.

3. Vorplatz:

Die Vorstellungen zur Bedeutung und Nutzung einer vorgelagerten Fläche gehen auseinander. Einzig in der Ausnutzung des Grundstücks besteht mehrheitliche Tendenz gegen die Bestandsvariante (→ Abwertung von Var. 0).

Der Vorplatz wurde überwiegend funktional bewertet: „als Anlieferzone nutzbar“.

Die Nutzbarkeit wird wegen Lärmbelastung und Exposition gen Norden bezweifelt (→ Abwertung von Var. 1).

4. Grünflächen/Garten:

Zusammenhängende Flächen werden positiv bewertet (Var. 2 - Var. 3).

Terrasse und Grünfläche getrennt, aber mit „Schnittmenge“ (Var. 2).

Nordexponierte Flächen werden als nicht nutzbar angesehen (→ Abwertung von Var. 3).

Erhaltung des Baumbestandes (Var. 0).

5. Lärm:

Straßenlärm wird als erhebliche Beeinträchtigung für die Freiflächen angesehen, Abschirmung durch Gebäude wird positiv gewertet (Var. 1 – Var. 0/2).

6. Ortsbild:

Die Positionierung zur Straße – überwiegend geschlossenen „Raumkante“ vs. „Rücksprung“ – wird sehr uneinheitlich wahrgenommen.

Gegenüber kompakter Bebauung scheint mehrheitlich ein sehr großes Unbehagen zu bestehen (→ Abwertung von Var. 3).

7. Erweiterungsmöglichkeiten:

Die geringen Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsvariante (incl. Keller) werden als Manko gewertet (→ Abwertung von Var. 0).

Neubauten und hier insbes. Var. 2 werden als deutlich günstiger angesehen.

Sonstiges:

- EDEKA-Parkplatz wird nicht als visuelle o. funktionale Störung wahrgenommen;
- Zufahrt über Carl-Orff-Str. vs. Anbindung an Ahornstr.;
- Pfortnerhaus „unnötig“/ „im Weg“ vs. „Geschichtszeugnis“;
- Kosten und Energie-Aufwand eines Abbruchs;
- Kleines Warenhaus: „nicht im Familienzentrum“ – Sanierung Kantine – Lager im Keller;
- Große, zusammenhängende Freiflächen mit Baumbestand, abgeschirmt von der Straße erscheint überwiegend als wichtig;

TOP 5 Empfehlungen zum städtebaulichen Konzept

Nutzung der Bestandsimmobilien:

Der Lenkungskreis verständigte sich darauf, dass die alte Apotheke aus Gründen des Denkmalschutzes zu erhalten ist, das Pförtnerhaus, die Kantine und die Garage der alten Apotheke dagegen abgebrochen werden sollten. Die Mehrheit der Lenkungskreismitglieder empfiehlt auch bzgl. des Verwaltungsgebäudes einen Abriss und eine komplette Neubebauung. Den Vorteil eines Neubaus sieht der Lenkungskreis in der Möglichkeit, die Raumaufteilung entsprechend der angestrebten Nutzungen gestalten zu können. Zudem entsprechen die Bestandsimmobilien nicht den heutigen Standards. Es gibt aber auch zwei Stimmen, die bei der Aufgabenstellung für einen Wettbewerb die Möglichkeit zur Sanierung des Gebäudes offen halten wollen. Mit der bestehenden Höhendifferenz im Gelände kann flexibel umgegangen werden.

Bauabschnitte/ Erweiterungsoptionen

Die Wettbewerbsaufgabe sollte eine abschnittsweise Realisierung zugrunde legen (aus Kostengründen). Auch Erweiterungsmöglichkeiten für die Zukunft sind zu berücksichtigen.

Zufahrten / Erschließung

Die Erschließung der Tiefgaragenstellplätze sollte über die Ahornstraße erfolgen und so an die Bahnhofstraße anbinden. Im Bereich der Carl-Orff-Str. sollte auch auf der Seite des Rufgeländes ein Fußweg angelegt werden.

Parkplätze

Der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze sollten in einer Tiefgarage vorgesehen werden, nur einige wenige erforderliche oberirdische (Kurzzeit-)Stellplätze sollten eingeplant werden.

Vorplatz, Eingangsbereich

Der Vorplatz zur Bahnhofstraße hin sollte einen attraktiven Eingangsbereich gewährleisten.

Gebäudestellung

Die Gebäudestellung parallel zur Bahnhofsstraße wird bevorzugt. Der Eingang soll von dort erfolgen.

Grünflächen, Baumbestand

Es soll eine möglichst große, öffentliche Grünfläche mit Südorientierung vorgesehen werden. Der alte, erhaltenswerte Baumbestand sollte weitgehend integriert werden.

Lärm

Die Gebäudestellung soll eine gute Abschirmung vom Straßenlärm erreichen, das architektonische Konzept muss den Schallschutz im Gebäude ausreichend berücksichtigen.

TOP 6 Vorbereitung der Bürgerinformation am 24.11.2015 in der Mehrzweckhalle

Der Lenkungskreis bestätigte das Konzept der offenen Abschlussveranstaltung. Der kommunalrechtlich definierte Begriff Bürgerversammlung ist nicht verwendbar, da keine formalen Anträge gestellt oder Beschlüsse gefasst werden. Die Veranstaltung dient, wie bisher festgelegt, einer breit angelegten Information über den Prozess und seine Ergebnisse. Sie soll die Akzeptanz der Planung erhöhen und nach Möglichkeit den erzielten Konsens verbreitern.

Inhaltliche Schwerpunkte sollen folgende Punkte bilden:

- Rückblick auf den Prozess und seiner Zielsetzung
- Vorstellung der erarbeiteten Module:
 - o Nutzungskonzept
 - o Bewertungen zum städtebaulichen Konzept
- Meinungsbild, Möglichkeit zu Anregungen und Ergänzungen
- Ausblick auf die weiteren Schritte

Der PV stellt für die Einladung eine Textvorlage sowie Druckvorlagen für ein Aushangplakat und Handzettel zur Verfügung. Die Einladung erfolgt durch die Gemeindeverwaltung. Die Organisation der Räumlichkeiten übernimmt die Gemeinde.

PV, 06.11.2015
Bauer, Prells

Anlagen:

- 1 Teilnehmerliste
- 2 Präsentation