

# ÜBERÖRTLICHES, INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT DER GEMEINDEN GREIFENBERG, SCHONDORF UND UTTING AM AMMERSEE

Projekt: Interkommunales städtebauliches Entwicklungskonzept der Gemeinden Schondorf, Utting und Greifenberg

Betreff Arbeitstermin Greifenberg

Datum 23.04.2018

Der Arbeitstermin ist wichtiger Bestandteil der Analyse. Es sollen Einschätzungen, Ideen und Vorschläge der Greifenberger Akteure zu zentralen Themen im Ort aufgenommen und mit dem ersten Eindruck der Planerinnen abgeglichen werden. Zum Gespräch wurden Vertreter des Gemeinderats und der Gemeindeverwaltung, von Vereinen, den Kirchen und aktiven Gruppen eingeladen.

Der Termin fand kurz nach dem öffentlichen Bürgertermin statt und baut auf diesen auf. Die Ergebnisse des Bürgertermins wurden aufgezeigt und von den Teilnehmern des Arbeitstermins besprochen und ergänzt.

Das interkommunale integrierte Entwicklungskonzept (IEK) wird gemeinsam mit den Gemeinden Schondorf und Utting erarbeitet. In interkommunalen Arbeitsterminen werden Themen, die alle drei Kommunen gleichermaßen betreffen, gemeinsam bearbeitet. In den einzelnen Ortschaften werden Konzepte und Strategien erarbeitet, wie die jeweiligen Ortskerne gestärkt und als attraktive Bereiche des öffentlichen Lebens ausgebildet werden können. Der Umgang mit der Greifenberger Ortsmitte ist daher eine zentrale Fragestellung des Abends.

Mit der Erarbeitung des IEK hat die Gemeinde die Möglichkeit, Städtebauförderungsgelder zu erhalten. Bereits die Erstellung der Ortsentwicklungsplanung wird bis zu 60% gefördert. Im Rahmen der Städtebauförderung können zukünftig auch bauliche Maßnahmen finanziell unterstützt werden. Daneben bietet die Erarbeitung des Konzeptes die Chance, Ziele für eine zukünftige Entwicklung zu formulieren und damit eine gemeinsame Vorgehensweise zu initiieren.

## Ortsmitte

### Aufbau des Ortes/ Siedlungsstruktur

Die Planerinnen zeigen auf, dass der historische Kern in Greifenberg noch gut ablesbar ist. Eine Besonderheit liegt in der Hangkante, entlang derer viele wichtige Gebäude in Greifenberg liegen. Von der Hangkante aus ergibt sich eine Blickbeziehung über die freie Landschaft nach Schondorf. Teilweise ist diese Qualität durch einen starken Bewuchs nicht mehr sichtbar.

Die Nahversorgung und wichtige Angebote für die Bürger (Rathaus, Kirche, Rupert-Mayer-Haus u.v.m.) liegen gebündelt im westlichen Bereich des historischen Ortskerns. Dies bietet gute Voraussetzungen,

Planung in Zusammenarbeit der Büros

Planungsbüro Skorka, Bichlmairstraße 8, 82061 Neuried, Tel. 089-74576723, [info@planungsbuero-skorka.de](mailto:info@planungsbuero-skorka.de)

STADT RAUM PLANUNG, Metzstraße 15, 81667 München, Tel. 089-45246580, [buero@stadt-raum-planung.de](mailto:buero@stadt-raum-planung.de)

um die Ortsmitte als Begegnungsort für die Bewohner auszubilden und die einzelnen Nutzungen in diesem Bereich zu stärken. Damit sind hier gute Potentiale zur Ausgestaltung einer attraktiven Ortsmitte gegeben.

Die Initiative „L(i)ebenswertes Dorf“ wünscht sich einen zügigen Planungsprozess und möchte gern noch dieses Jahr Beschlüsse im Gemeinderat erwirken. Jeweils Anfang Dezember können bei der Städtebauförderung Förderungen von Projekten für die kommenden Jahre angefragt werden. Hierfür sollen konkrete Projektideen erarbeitet werden.

Neben den konkreten Projekten geht es auch um generelle Ziele, die die Gemeinde in den nächsten Jahren verfolgen will und die als Entscheidungsgrundlage für einzelne Projekte dienen sollen.

### **Im Rahmen des Arbeitstermins genannte Vorschläge für die Ausgestaltung der Ortsmitte:**

#### **Lage von Greifenberg an der Hangkante des Windachtals**

Die Inszenierung der Hangkante bildet eine Möglichkeit zur Aufwertung und Stärkung der Identität von Greifenberg. Der Hangbereich war früher offener und hat einen Blick auf die freie Landschaft ermöglicht. Zur Wiederherstellung von Blickbeziehungen von der Hangkante in die Landschaft könnten gezielt einzelne Sichtschneisen an geeigneten Stellen freigelegt werden.

#### **Wegeverbindung zwischen Seniorenheim und Ortskern:**

Im Bereich zwischen dem Seniorenheim (ehemaliges Kurbad) und dem Ortskern lag früher ein angelegter Park mit einer Fußwegverbindung nach oben. Dies ist auf historischen Abbildungen (aus dem Jahr 1890) gut zu erkennen. Inzwischen ist der Bereich verwildert. Viele Teilnehmer sind der Meinung, dass die Bewohner und Bewohnerinnen durch die Lage und starke Hangsituation sehr vom Ort abgeschnitten sind. Man wünscht sich hier eine Verbesserung. Durch die räumliche Anbindung des Seniorenheimes an den Ortskern könnten die Bewohner auch besser in das gesellschaftliche Leben des Ortes eingebunden werden. Auch wenn es für manche Bewohner des Seniorenheims nicht möglich ist, selbstständig zur Ortsmitte zu gelangen, werden die Angehörigen ein solches Angebot u.U. gern annehmen und einen gemeinsamen Besuch mit den Senioren organisieren, vor allem wenn in der Ortsmitte ein attraktives Angebot in Form eines Cafés vorhanden wäre.

Eine mögliche Wiederherstellung eines Landschaftsparks mit entsprechender Wegführung (u.U. als Serpentina um eine angenehme Neigung zu erzielen) wird als Gewinn für den Ort gesehen. Es gibt hierzu bereits planerische Überlegungen aus jüngerer Zeit. Der Weg könnte attraktiv und kurzweilig gestaltet werden im Sinne eines Erholungsbereiches für alle, z.B. in Form eines Erlebnispfades, Trimm-Dich-Pfades, Kunstpfades u.v.m.. Die neue Wegeverbindung sollte gut in das vorhandene Wegenetz eingebunden und attraktiv gestaltet werden.

Ein Vorschlag ist, den Aufzug am Hinterausgang des Seniorenheimes in das Wegekonzept einzubinden. Über den Aufzug könnte ein Teil des Höhenniveaus des Hangs überwunden werden. Der Weg wäre damit für mobil eingeschränkte Menschen besser zu bewältigen.

Im Seniorenheim gibt es eine Cafeteria, die auch für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Dieses Angebot ist bei den Bewohnern des Ortes kaum bekannt und wird damit wenig genutzt. Auch die bessere Nutzung der Angebote des Seniorenheims könnte zu einer stärkeren Vernetzung mit dem Ort führen.

### **Rathaus:**

Einige Teilnehmer schlagen eine öffentlichere Nutzung des Rathausgebäudes vor. Durch seine schöne Lage an der Hangkante in direkter Nähe zu den Einkaufsmöglichkeiten und der Kirche bietet es große Potentiale, als Treffpunkt ausgebildet zu werden. So könnte z.B. im Erdgeschoss oder auch im Untergeschoss im Bereich des Hangs ein Café etabliert werden. Im Umfeld des Rathauses könnten angenehme Freischankflächen entstehen. Würde das Untergeschoss geöffnet, könnte man dies auch in das Wegenetz zum Seniorenheim einbinden. Vom Hang hätte man zum Zugang des Cafés bereits einen Teil des Höhenunterschiedes überwunden. Durch einen Lift im Haus könnte das Niveau der Straße erreicht werden.

### **Hauptstraße 55 (Alte Post)**

Das Gebäude gegenüber dem Rathaus ist im Besitz der Gemeinde. Hier ist der Hospizverein angesiedelt. Das Gebäude wurde entsprechend den Anforderungen der Nutzungen umgebaut (barrierefreier Ausbau). Die Grünfläche hinter dem Gebäude wird nicht genutzt. Auf dem Grundstück ist Baurecht vorhanden.

Der Bereich wird als wichtiges Potential für die Aufwertung bzw. Ausbildung einer Ortsmitte gesehen. Neben der Fläche liegt das Gebäude mit dem Netto-Markt. Beide Bereiche sind jedoch optisch und funktional stark voneinander getrennt. Eine Abstimmung zur künftigen Entwicklung der beiden Flächen könnte Verbesserungsmöglichkeiten bieten. U.U. könnten funktionale Aspekte der Anlieferung/ Parkierung optimiert werden. Für einen Parkplatz wird die Grünfläche jedoch zu wertvoll angesehen.

Der Hospizverein bietet ein wichtiges Angebot im sozialen Bereich, daher sollen hierfür auch für den Fall einer Neuordnung der Nutzungen im Ortskern Räume genutzt werden können. Es gibt Überlegungen im Verein, eine stationäre Einrichtung (Kinderhospiz) zu etablieren.

### **Bereich Maibaum**

Das Grundstück wurde durch die Gemeinde erworben. Früher stand hier ein Gebäude an der Hauptstraße. Heute wird die Grünfläche als Platz für den Maibaum genutzt. Der Platz wurde vor einiger Zeit neu gestaltet. Einige Teilnehmer merken an, dass die Fläche derzeit wenig genutzt wird. Dies wird auch damit begründet, dass die Ortsmitte, die früher in der Nähe des Schlosses lag, sich mit dem Supermarkt nach Westen verlagert hat.

Die künftige Nutzung dieses Bereiches ist offen und sollte in ein Gesamtkonzept eingebunden werden. Vorgeschlagen wird ein Spielbereich oder Bewegungsangebote, die alle Generationen ansprechen.

### **Hauptstraße 47**

Das Gebäude im Besitz der Gemeinde wird für gemeindliche Veranstaltungen und Gemeinderatstermine genutzt. Das Gebäude ist nur zum Teil saniert. Im unsanierten Bereich ist ein weiterer Saal mit Bühne vorhanden. Der Anbau einer Bühne wäre möglich. Hier liegen gute Potentiale, zusätzliche Räume für kulturelle Veranstaltungen auszubilden.

### **Gebäude und Nutzungen in der Ortsmitte:**

Es wird angeregt, die verschiedenen bestehenden und wünschenswerten Nutzungen in der Ortsmitte im Zusammenhang zu betrachten und mit den vorhandenen Gebäuden bzw. Räumlichkeiten zu abzugleichen. In einer Neuordnung der Nutzungen in der Ortsmitte werden Potentiale für eine Optimierung der Nutzungen selbst aber auch für die Belebung der Ortsmitte gesehen. Man möchte lieber die vorhandenen Gebäude besser nutzen, als neue Gebäude errichten.

Im Bereich der Ortsmitte wird ein attraktiver Spielbereich für Kinder gewünscht, aber auch generationsübergreifende Angebote. Desweiteren werden Räume zum Aufbau eines guten kulturellen Angebotes sowie für die Aktivitäten der Vereine angefragt.

Die Bündelung von Nutzungen, die von vielen Personen angenommen werden, erhöht zum einen die Frequenz in dem Bereich und stärkt so die vorhandenen Nutzungen. Zum anderen ergeben sich auf diese Weise kurze Wege bei den täglichen Erledigungen.

Es wird vorgeschlagen, die Vereine in die weiteren Planungen einzubinden.

### **Gastronomie**

Ein attraktives gastronomisches Angebot als Treffpunkt wird als sehr wünschenswert erachtet. Denkbar wäre ein Café, aber auch ein Restaurant mit Mittagstisch für Gewerbetreibende. Es kommen verschiedene Standorte, aber auch betriebliche Konzepte in Frage.

Im Bereich des neuen Warmbads ist ein Hotel mit Saal und einer Gastronomie geplant. Ob sich diese als Treffpunkt für die Bewohner entwickeln kann, wird in Frage gestellt.

### **Mobilität / Verkehr**

#### **Fuß-und Radwege**

Es wird nachgefragt, ob in Beuern der Gehweg im Bereich der Friedhofs- bzw. Kirchenmauer fortgeführt werden kann. Herr Albrecht berichtet hierzu, dass die Friedhofsmauer unter Denkmalschutz steht. Im Bereich der Friedhofsmauer ist daher kein Gehweg möglich, südlich müsste Grunderwerb getätigt werden. Es ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, um die Flächen zu sichern. Es werden bereits Gespräche zum Grunderwerb geführt, sowie Möglichkeiten einer finanziellen Förderung ausgelotet.

Die Erarbeitung eines attraktiven und durchgängigen Radwegenetzes wird als mögliches Projekt genannt. Dabei sollten auch die Nachbarkommunen eingebunden werden.

#### **PKW-Verkehr**

Die Autobahn ist trotz der Nähe wenig wahrnehmbar. Die Gemeinde hat während des Baus der Autobahn wichtige Voraussetzungen hierfür errungen, wie z.B. Absenkung mit Schallschutz und viele Querungen.

Im Bereich des Netto-Marktes ist der Verkehr unübersichtlich, bedingt durch Parken und Anlieferung. es wird diskutiert, ob und in welcher Weise der PKW-Verkehr in der Ortsmitte reduziert bzw. verlangsamt werden kann, und gleichzeitig die Anfahrbarkeit der Nutzungen im zentralen Bereich zu gewährleisten. Hier sind Konzepte zur Gestaltung des Straßenbereichs erforderlich.

#### **Bahnhaltepunkt**

Greifenberg hatte früher zwei Bahnhaltepunkte, die nicht mehr genutzt werden. Es ist Wunsch der Gemeinde, einen der Haltepunkte zu aktivieren. Von Seiten der Gemeindeverwaltung wird der Bahnhof in Neugreifenberg als der wahrscheinlichere Haltepunkt angesehen. Hier sind Flächen der Gemeinde und das alte Bahngelände vorhanden, der Bereich liegt im besiedelten Gebiet. Von den Bürgern wurde bei der vorangegangenen Veranstaltung der Haltepunkt am Theresienbad als der attraktivere Haltepunkt gegenüber Neugreifenberg genannt, da dieser von Bewohnern in Greifenberg fußläufig besser erreichbar sei. Hier sei eine gute Wegeanbindung an Windach und Eching möglich. Der Haltepunkt ist jedoch verkehrlich nicht angebunden und liegt in landschaftlich sensibler sowie vom Ort isolierter Lage,

so dass eine Aktivierung von Seiten der Verwaltung als nicht realistisch eingestuft wird. Ein Teilnehmer weist darauf hin, dass auf die Bewohner im Umfeld eines Haltepunktes Rücksicht genommen werden sollte (z.B. Parkierung, Türeenschlagen in der Nacht). In Greifenberg seien Busverbindungen in ausreichendem Maße vorhanden (z.B. zu Schulen).

Der Bahnhof sollte auf jeden Fall nur mit wenigen PKW-Stellplätzen ausgestattet werden. Als vergleichbares Beispiel eines Haltepunktes mit wenig Parkplätzen wird Raisting genannt.

### **Zusammenfassung Mobilität:**

Es wird eine zusammenhängende Betrachtung des Themas Verkehr vorgeschlagen. Hierbei sollen Geh- und Radwegebeziehungen, ÖPNV, motorisierter Individualverkehr sowie innovative Mobilitätskonzepte beinhaltet sein. Die Untersuchung sollte interkommunal erfolgen. Eine solche fachliche Untersuchung könnte auch das Ziel stützen, einen Bahnhof zu aktivieren und die Verhandlungen mit der Bahn zu unterstützen.

### **Wohnen**

Es wird ein Bedarf an sozialem und bezahlbarem Wohnraum für die Zukunft gesehen. Es werden verschiedene Modelle genannt: Eigentum, Mietwohnungen, Einheimischenmodell (aktuell eines in Planung), Mehrgenerationenhaus. In Beuern gibt es ein Mietshaus, bei welchem keine Einbindung der Bewohner in das Dorfleben erreicht wurde. Dies wird für die Ortsgemeinschaft als unangenehm betrachtet. Bei künftigen Projekten sollten solche Entwicklungen vermieden werden. Dennoch wird ein Bedarf an Mietwohnungen gesehen.

### **Gemeinschaft/ Soziales**

Die Ortsteile Neugreifenberg, Greifenberg, Beuern und Painhofen sollten besser verbunden werden (auch durch bessere Wegeverbindungen). Die Identität von Greifenberg als ein Gesamtort könnte gestärkt werden.

Auf Grund der Nähe zur Autobahn ist Greifenberg für Neubürger attraktiv. Eine Einbindung von zugezogenen in das gesellschaftliche Leben ist nicht immer gegeben. Oftmals funktioniert dies in einem „Mikrokosmos“, also in einer Wohnsiedlung oder über die Kinder. Die örtliche Feuerwehr berichtet, dass Neubürger für ein verbindliches Engagement nicht gewonnen werden können. Junge in der Feuerwehr engagierte Personen können sich den Verbleib in Greifenberg oftmals nicht mehr leisten (Wohnen zu teuer). Senioren nutzen oftmals verstärkt die Freizeitangebote in der Umgebung. Eltern sind oftmals beide berufstätig und daher bleibt wenig Zeit für ein Vereinsleben.

Eine Vernetzung der engagierten Bewohner untereinander ist gegeben. Im Zuge der Flüchtlingsarbeit 2015 hat man hier sehr gute Erfahrungen gemacht, es gab viel Hilfsbereitschaft. Dennoch ist die Situation für die Vereine z.T. schwierig, dies hat auch mit übergeordneten gesellschaftlichen Veränderungen zu tun. Es sei schwierig, Mitbürger zu kontinuierlichem, verpflichtendem Engagement zu gewinnen.

Es wird vorgeschlagen, für Neubürger z.B. eine Begrüßungsmappe auszuarbeiten, um auf vorhandene Möglichkeiten zu informieren. Das vorhandene Vereinsleben ist u.U. wenig bekannt. Hier könnte man auch über die Gemeindegrenzen hinweg gemeinsam agieren, in dem z.B. Termine für Veranstaltungen abgestimmt werden.

**Zusammenfassung:**

Als erste Ansätze zur Formulierung von Zielen für die Ortsentwicklung lassen sich folgende Punkte festhalten:

- Optimierung der Nutzungsstrukturen und der Freiflächen mit Straßenbereich in der Ortsmitte
- Schaffung einer Wegeanbindung zwischen Seniorenheim und Ortsmitte, Aufwertung des ehem. Kurparkes, verbesserte Anbindung des Seniorenheims an die Ortsmitte (auch gesellschaftlich)
- Entwicklung des Bereiches Hauptstraße 55 (alte Post)
- Sanierung der leer stehenden Räume im Gebäude Hauptstraße 47, ansiedeln von geeigneten Nutzungen
- Aufwertung des Grünbereiches beim Maibaum, Anordnen von Aufenthaltsbereichen für verschiedenen Bevölkerungsgruppen, Einbindung der Fläche in das Gesamtkonzept der Ortsmitte
- Aktivierung eines geeigneten Haltepunktes der Bahn in Greifenberg, Erarbeiten eine Strategie zum Aufbau der Gespräche mit der Bahn
- Ergänzung des Wohnraumangebotes (bezahlbar/ barrierefrei/ zur Miete)