



Feldafing inspiriert

Bürgerbeteiligung zur Konversion der  
Bundeswehr-Führungsunterstützungsschule  
Feldafing  
Vorbereitung auf European 13

**Ergebnisse der Bürgerwerkstatt  
vom 17. Januar 2015**

## **Impressum**

Die Inhalte dieses Berichts wurden erarbeitet von  
105 Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Feldafing.

*Auftraggeber:*

Gemeinde Feldafing

Bahnhofplatz 1 · 82340 Feldafing

[www.feldafing.de](http://www.feldafing.de)

Texte und Tabellen wurden

zusammengestellt und herausgegeben von der

gfb Gesellschaft für Bürgergutachten,

München und Fürstenau.

Albanistraße 12 · 81541 München

[www.buergergutachten.com](http://www.buergergutachten.com)

Verantwortlicher Verfasser: Dr. Hilmar Sturm

Erschienen im Juli 2015

Druck: L+S Digitaldruck Claudia Eder

Moosstraße 4 · 82319 Starnberg

## Inhalt

Geleitwort des Bürgermeisters	4
<b>1. Auftrag und Ausgangspunkte</b>	5
<hr/>	
Die Konversionsfläche	5
Der European-Wettbewerb	5
Bürgerbeteiligung und Fachplanung verbunden	6
Wie geht es weiter?	6
<b>2. Verfahren und Organisation</b>	7
<hr/>	
Runder Tisch mit Organisationen und Verbänden	7
Zufallsauswahl der Bürgerinnen und Bürger	7
Methode und Ablauf der Bürgerwerkstatt	9
Moderation	9
Verfahrensbewertung	10
Auswertung und Dokumentation	10
<b>3. Ergebnisse</b>	11
<hr/>	
Vier Arbeitseinheiten – ein Endergebnis	11
Zu den Punktwerten	11
Zwischenergebnisse	11
Arbeitseinheit 1: Grundlagen – Umfeld – Konversion	11
Arbeitseinheit 2: Geschichte – Natur - Umgebung	12
Arbeitseinheit 3: Nutzungsinteressen – Funktionen – Einrichtungen	13
<b>Endergebnis: Nutzung und Gestaltung (Arbeitseinheit 4)</b>	14
a) Nutzungsprioritäten	14
b) Gestaltungsprinzipien	15
<b>4. Ein Fazit</b>	16
ANHANG	
Detail-Ergebnisse der abschließenden Arbeitseinheit	17
Statistische Daten zu den Mitwirkenden	18
Daten aus der Verfahrensbewertung	19

## Geleitwort des Bürgermeisters



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

das Gelände, auf dem jetzt die Führungsunterstützungsschule der Bundeswehr arbeitet, gemeinhin immer noch als die „Fernmeldeschule“ bekannt, wird voraussichtlich im Jahr 2019 für eine zivile Nutzung frei. Das ist für unsere Gemeinde eine sehr große Entwicklungschance.

Feldafing hat die einmalige Gelegenheit bekommen, am großen europäischen Architektenwettbewerb European 13 teilzunehmen. Junge Architekturbüros aus ganz Europa entwickeln dabei unterschiedliche Entwürfe, auch für die Konversionsfläche in unserer Gemeinde. Sie benötigen einige aktuelle Vorgaben und Anregungen.

Hier hat die neue Bürgerbeteiligung angesetzt, deren Ergebnis Sie in der Hand halten. Ein breiter Querschnitt aus der Einwohnerschaft hat wesentliche Anforderungen an die Zukunft der Konversionsgrundstücke gemeinsam aufgestellt. Das knüpft an die bisherige Bürgerbeteiligung an, die in Feldafing schon Tradition hat, prüft und aktualisiert sie.

Damit jede Bürgerin und jeder Bürger die gleiche Chance hat und damit auch die oft schweigsame Mehrheit berücksichtigt wird, wurde ein Zufallsverfahren angewandt. Ich freue mich sehr, dass über hundert Feldafingerinnen und Feldafinger der Bitte der Gemeinde und von mir persönlich entsprochen und an der Bürgerwerkstatt teilgenommen haben. Ihnen gilt unser herzlicher Dank!

Wenn die Ergebnisse und Preisträger des European-Wettbewerbs feststehen, planen wir nochmals eine Bürgerbeteiligung, um aus den besten Ideen unser Feldafinger Konzept zu machen.

*Herzlich*

*Ihr Bürgermeister*

*Bernhard Sontheim*

# 1. Auftrag und Ausgangspunkte

## *Die Konversionsfläche*

Die *Führungsunterstützungsschule* der Bundeswehr in Feldafing, noch weithin bekannt als „Fernmeldeschule“, wird nach jetzigen Ankündigungen im Jahr 2019 ihre zwei Standorte zusammenlegen, und zwar in Pöcking. Das Gelände in Feldafing wird damit frei für neue Nutzungen, und die Gemeinde kann erstmals seit Jahrzehnten ihre Planungshoheit dafür ausüben. Ein Fachbegriff für die Umnutzung von Flächen von militärischen zu zivilen Zwecken lautet „Konversion“.



Ursprünglich vermutlich Wiesenflächen, wurde das Gelände zunächst ab 1857 in den vom berühmten Landschaftsarchitekten Peter Joseph Lenné gestalteten Park eines geplanten Schlosses von König Maximilian II. einbezogen. 1938 übernahm eine Reichsschule der NSDAP das Areal. Mehrere Gebäude (oft als „Sturmblockhäuser“ bezeichnet) aus dieser

Zeit prägen immer noch den derzeitigen Charakter; sie stehen teilweise unter Denkmalschutz. Daneben bestehen naturschutzwürdige Elemente. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden zunächst „Displaced Persons“ untergebracht. Bald nach Gründung der Bundeswehr übernahm diese das Gelände, sie nutzt es derzeit als Führungsunterstützungsschule. Das Gelände ist etwa 31 Hektar groß und liegt zwischen Eisenbahnlinie und Tutzingener Straße (Staatsstraße 2063) südlich des jetzigen Siedlungsgebiets. Ein kleiner nördlicher Teil von 5 Hektar ist bereits im Eigentum der Artemed Klinik, die dort ein Krankenhaus und Wohnungen für Beschäftigte errichten will.

## *Der European-Wettbewerb*

Feldafing hat eine besondere Chance für die Planung bekommen: Das Gelände ist für den europäischen Architektenwettbewerb „European 13“ ausgewählt worden. Viele junge Planerinnen und Planer, die unter 40 Jahre alt sind, aus ganz Europa entwickeln in diesem Wettbewerb neue, oft ungewohnte, kreative Ideen. Der Leitgedanke von European 13 ist die *anpassungsfähige* Stadt, wobei „Stadt“ für alle Arten von Siedlung steht. Am 23. Januar wurden die wesentlichen Ergebnisse der Bürgerwerkstatt, eingearbeitet in einen kurzen Katalog von Vorgaben und Empfehlungen, bereits der European-Wettbewerbsorganisation mitgeteilt. Diese hat sie an die interessierten Planungsbüros weitergegeben. Im April 2015 informierten sich einige Büros außerdem noch in Feldafing über das Gelände, die Gemeinde und wichtige Rahmenbedingungen.



Derzeit arbeiten die Planungsbüros an ihren Konzepten. Sie werden sie bis zum 30. Juni 2015 bei der European-Organisation einreichen. Dann begutachtet eine Jury die Vorschläge und wählt die besten als Preisträger aus. Die Jury-Ergebnisse werden dann auch der Gemeinde Feldafing mitgeteilt und veröffentlicht.

Feldafing erhält auf diese Weise für das größte zu entwickelnde Gelände seit langer und für lange Zeit quasi gratis eine große Fülle von Ideen und Konzepten. Gemeinderat, Bürgermeister und Bürgerschaft werden dann noch ausreichend Gelegenheit haben, die Konzepte zu diskutieren. Es ist vorgesehen, dass eine weitere Stufe der Bürgerbeteiligung sich im Jahr 2016 mit den besten European-Konzepten befasst.

Der Konversionsprozess wird darüber hinaus von umfangreichen Untersuchungen und Gutachten sowie einer Vielzahl von Instanzen begleitet.

### **Bürgerbeteiligung und Fachplanung verbunden**

Damit den Planungsbüros Vorstellungen der Bürgerinnen und Bürger von Feldafing mit auf den Weg gegeben werden, wurde am 17. Januar 2015 eine **Bürgerwerkstatt** abgehalten. Das Besondere daran war, dass die Teilnehmerinnen und Teilnehmer im Zufallsverfahren gewonnen wurden. Sie haben einen ganzen Tag gemeinsam am Thema gearbeitet und vor allem Leitlinien für die neue Nutzung und Gestaltung entwickelt. Das Verfahren ist in Kapitel 2 genauer dargestellt.

### **Wie geht es weiter?**

Am 30. Juni 2015 ist der Abgabeschluss für die Konzepte. Das Ergebnis der Jury wird am 4. Dezember bekanntgegeben.



## 2. Verfahren und Organisation

### **Runder Tisch mit Organisationen und Initiativen**

Zur Vorbereitung dieses Bürgerbeteiligungsverfahrens fand am 17. Dezember 2014 ein „Runder Tisch“ mit Vertreterinnen und Vertretern von Vereinen, Verbänden und Initiativen statt. Dabei wurden Verfahren und Arbeitsprogramm vorgestellt und diskutiert. Von den Aktivbürgern kamen Vorschläge zur Optimierung des Arbeitsprogramms und zu Informationen, die in der Bürgerwerkstatt bereitgestellt werden könnten.

### **Zufallsauswahl der Bürgerinnen und Bürger**

Wie schon erwähnt, sind die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Bürgerwerkstatt in einem statistischen *Zufallsverfahren* ausgewählt und eingeladen worden, ihre Vorstellungen, Wünsche und Kenntnisse einzubringen – stellvertretend für ganz Feldafing. Durch das Zufallsverfahren können sich Bürgerinnen und Bürger mit unterschiedlichsten persönlichen und beruflichen Lebenserfahrungen beteiligen. Jede und jeder hat die gleiche Chance zur Mitwirkung. Eine bescheidene Aufwandsentschädigung sollte es allen Eingeladenen erleichtern, sich einen ganzen Tag intensiver Arbeit für ihre Gemeinde einzusetzen, und Anerkennung dafür signalisieren.

Eine Teilnehmerliste ist auf der folgenden Seite abgedruckt. Außerdem finden sich im Anhang statistische Daten, die am Ende der Bürgerwerkstatt mit einem anonymen Fragebogen erhoben wurden.

Anhand einiger Grunddaten lässt sich sehen, dass die Teilnehmenden der Bürgerwerkstatt ein relativ gutes Abbild der Einwohnerschaft

der Gemeinde darstellen. Beispielsweise sind die Geschlechter fast gleich verteilt (siehe Abbildung 1).

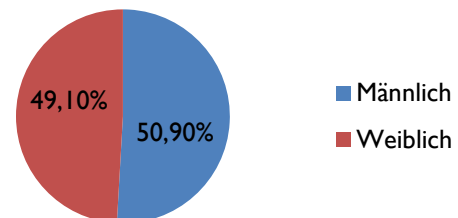


Abb. 1: Anteil weiblicher und männlicher Personen in der Bürgerwerkstatt

Hervorzuheben ist außerdem, dass die Teilnehmenden nur zu etwa einem Drittel in der Nähe der Konversionsfläche leben. Damit sind nicht nur Betroffene beteiligt, sondern ein Querschnitt der ganzen Gemeinde-Einwohnerschaft (siehe Abbildung 2).

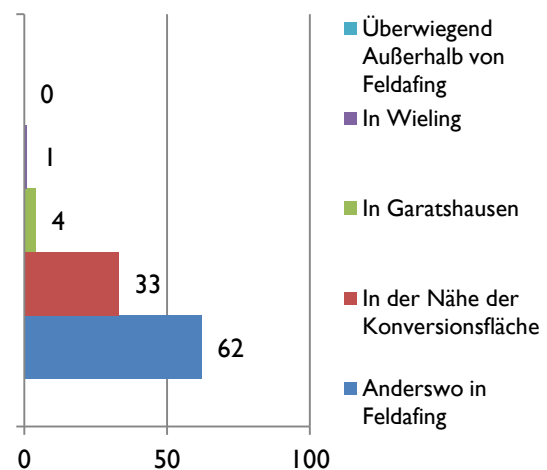


Abb. 2: Wohngegend der Teilnehmenden

Dass auch Menschen sich beteiligt haben, die sonst nicht schon vielfältig aktiv sind, zeigt sich daran, dass nur 8 Personen einer Partei angehörten und 40 Befragte antworteten, weder bei einem Verein noch bei einer Partei Mitglied zu sein.



## Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Stefan Bachleitner  
Yannick Ballnath  
Elisabeth Beantum  
Verena Beaucamp  
Karin Bergfeld  
Melanie Biersack  
Christian Breitenwieser  
Thomas Bucksteeg  
Gabriele Donhauser  
Annette Döbrich  
Bernd Donath  
Rembert Düvelius  
Margretha Englisch  
Annelene Erdlenbruch  
Elisabeth van Scherpenberg  
Yvonne Fischer  
Hedwig Fischer  
Uta Fliri  
Walter Föhr  
Janina Fuchs  
Jürgen Gallmann  
Günter Gerhard  
Josef Gerhardt  
Jana Goltz  
Käthe Görg  
Franz Grätz  
Henriette Gröper  
Maria Grünwald  
Dieter Hantsche  
Luzia Hauser  
Ursula Herrmann  
Brigitte Hintzen  
Adelheid Höcht

Norbert Hofmann  
Bernhard Höll  
Gertrud Hondza  
Norbert Hoyer  
Frank John  
Karl Kammerer  
Dr. Stephanie Kaufmann-Jirsa  
Ruth Keßler  
Charlotte Kiderlen  
Arno Klug  
Florian Knörrieh  
Mandana Koch  
Hans Köpke  
Traudl Kremmeter  
Herbert Krestan  
Dr. Pavel Kubalec  
Roland Kürstner  
Florian Leibold  
Alexander Lendner  
Dagmar Leptien  
Hannelore Maenner  
Franco Mambretti  
Gabriele Anna Maria Mark  
Julianna Merey  
Marion Mickisch  
G. M.  
Ursula Moses  
Oliver Neuer  
Christian Nitschke  
Günter Nowak  
Daniel Paintner  
Waltraud Pfister-Bläske  
Laruschka Pho Duc  
Peter Preller  
Willi Redeker  
Dr. Horst Reim

Dr. Dietrich Reister  
Ingrid A. Reuff-Bletzinger  
Sylvia Richter  
Daniela Riess-Beger  
Maximilian Rilke  
Hank Rübenstrunk  
Kornelia Rumberg  
Susanne Saul-Karl  
Wolfgang Schmitt  
Thomas Schuierer  
Werner Schuierer  
Frank Schöbel  
Daniela Schönaich  
Doris Schönbeck  
Stefan Schramm  
Matthias Schröder  
Thomas Schrott  
Andreas Schümchen  
Marco Sehn  
Anton Seidel  
Dr. Markus Seiler  
Annelie Siepman  
Martin Specht  
Edna Stodiek  
Karl-Hermann Strobel  
Rita Thywissen  
Helga Vögele  
Claudia Weber  
Flora Weichmann  
Ute Weiß  
Walther Wiedemann  
Doris Wollin  
Jocelyn Wunder  
Irmgard Zinsmeister  
Dr. Gregor Zschau





## **Methoden und Ablauf der Bürgerwerkstatt**

Am Samstag, dem 17. Januar 2015, haben die 105 Feldfängerinnen und Feldfänger, die teilnehmen konnten, gemeinsam Leitvorstellungen erarbeitet und Prioritäten gesetzt. Dazu haben sie von Expertinnen und Experten die wichtigsten Informationen erhalten, wobei auf eine Vielfalt der Sichtweisen und Interessen geachtet wurde. Tagungsort war das Siemens Global Leadership Center in der Siemensstraße, unweit vom Konversionsgelände. An das Team unter Leitung von Curt Rahn geht ein besonderer Dank!

Die Bürgerwerkstatt war in vier Arbeitseinheiten gegliedert, wobei die letzte Arbeitseinheit als das eigentliche Ergebnis zu gelten hat; bei der Meinungsbildung können Einschätzungen der vorhergehenden Arbeitseinheiten verändert werden.



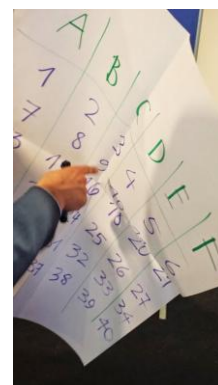
Damit eine gute Gruppengröße für den Austausch ermöglicht wurde, arbeiteten parallel im Abstand von je einer halben Stunde drei Plenumsgruppen zu etwas über 30 Personen. Nach jeder Informationsphase wurden diese Plenumsgruppen in *Kleingruppen* zu fünf bis sieben Teilnehmenden aufgeteilt, wiederum nach dem Zufallsverfahren. In diesen Kleingruppen kommt man zu Wort und kann sich aussprechen. Die Kleingruppen erarbeiteten

gemeinsame Vorschläge, die im Plenum vorgestellt wurden, wobei ähnliche Vorschläge bereits zusammengefasst wurden.



Zur Gewichtung konnte dann noch jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer mit Klebepunkten die wichtigsten oder besten Empfehlungen bewerten.

Das Verfahren der Bürgerwerkstatt orientiert sich an der Methode „Bürgergutachten durch Planungszellen“, die von Prof. Dr. Peter C. Dienel entwickelt, seit den 1970er-Jahren wissenschaftlich begründet und untersucht, vielfach mit Erfolg angewandt worden ist.



## **Moderation**

Die Plenumsgruppen wurden von je zwei Prozessbegleiter/innen (eine Frau, ein Mann) moderiert:

Dr. Susanne Achterberg  
Daniel Baier, B. Sc.

Ilse Burgass, M. A.  
Mark Schwalm, M. A.  
Dr. Karin Steinhauser  
Dr. Hilmar Sturm.

Zusätzlich standen zwei Tagungsassistenten zur Verfügung:

Benno Hutterer  
Stefan Wolf.

### **Verfahrensbewertung**

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer haben ganz am Schluss anonym mit einem Fragebogen das Verfahren der Bürgerwerkstatt bewertet.

99 von 101 Personen, die den Fragebogen ausgefüllt haben, würden anderen empfehlen, an so einer Bürgerwerkstatt teilzunehmen. Insgesamt erhielt die Bürgerwerkstatt eine Durchschnittsnote von 1,7.

Offene Fragen ergaben unter anderem diese Antworten: 13 Personen hätten sich noch et-

was mehr Informationen über das Areal gewünscht. 14 Personen empfanden den Zeitdruck als störend. Besonders gut gefallen haben 14 Personen der Austausch mit Mitbürgern und jeweils 11 Personen Organisation und Atmosphäre der Bürgerwerkstatt.

Es wurde auch nach dem ausschlaggebenden Grund gefragt, aus dem sich die Mitwirkenden zur Teilnahme entschieden hatten. 53-mal wurde dabei Interesse an Feldafing genannt, 18-mal die Möglichkeit zur Mitwirkung an der Ortsentwicklung, 6-mal wurde es als Bürgerpflicht gesehen, und 3 Personen nannten Neugierde als Grund.

### **Auswertung und Dokumentation**

Die Ergebnisse aller drei Plenumsgruppen wurden vom Team der Gesellschaft für Bürgergutachten weiter zusammengefasst und zu diesem Bericht verarbeitet.



### 3. Ergebnisse

#### **Vier Arbeitseinheiten – ein Endergebnis**

Aus den ersten drei Arbeitseinheiten sind die wichtigsten Forderungen in das Endergebnis eingeflossen. Die Meinungsbildung kann dazu geführt haben, dass manche Positionen der ersten drei Arbeitseinheiten in der vierten anders gesehen worden sind. Daher sind die Aussagen zu Nutzungsprioritäten und Gestaltungsprinzipien der vierten Arbeitseinheit stärker zu beachten.

#### **Zu den Punktwerten**

Bei 105 Teilnehmenden, die jeweils fünf Punkte oder Stimmen vergeben konnten, ist rein rechnerisch bereits ab 53 Punkten eine absolute Mehrheit möglich. Wenn daher bestimmte Forderungen auf über 100 Punkte kommen, bedeutet das eine sehr hohe Zustimmung. Möglich war jeweils, dass einzelne Teilnehmende mehrere Punkte für eine Empfehlung abgegeben haben.



#### **Zwischenergebnisse**

(Arbeitseinheiten 1 bis 3)

#### **Arbeitseinheit 1: Grundlagen – Umfeld – Konversion**

Die Bürgerwerkstatt-Gruppen bekamen nach der Begrüßung durch Bürgermeister Sontheim und die Projektleitung der gfb einige grundlegende Informationen über die Konversionsfläche (derzeitige Bundeswehr-Führungsunterstützungsschule) und den Ablauf einer Konversion. Es referierten hier Veronika Schandl von der PWC (PricewaterhouseCoopers AG), die im Auftrag der Gemeinde das komplexe Projekt steuert, und der Architekt und Stadtplaner Hartmut Schließer von der SBS Planungsgemeinschaft in München, der die Gemeinde seit langer Zeit bei der Ortsplanung betreut.

Danach diskutierten die Bürgerinnen und Bürger die Einbindung des Areals in Ort und



Landschaft, die Verkehrsbeziehungen und Erschließungsmöglichkeiten sowie den Konversionsprozess und wählten pro Kleingruppe bis zu fünf Aspekte aus, die ihnen am wichtigsten dabei waren.

Die Erhaltung des parkähnlichen Charakters spielte schon in der ersten Arbeitseinheit eine Hauptrolle. Parklandschaft, Landschaft und

Natur sollen bleiben. Daher soll das Gelände auch nicht dicht bebaut werden. Es soll vielmehr offen sein, auch durch zusätzliche Zugänge zum Ort und zum See. Das betrifft alle Verkehrsarten.

<b>Wichtigste Aspekte der Einbindung in Ort und Landschaft, der Verkehrsbeziehungen, Erschließungsmöglichkeiten und des Konversionsprozesses</b>	<i>Punkte</i>
Parkähnlicher Charakter soll erhalten bleiben	95
weitgehende Öffnung des Geländes zu Ort, See und Umgebung, viele Zugänge (u. a. durch Fuß- und Radwege)	84
Verkehrsanbindung und -erschließung, v. a. Schwerlastverkehr	67
Öffentliche Nutzungen (Sportanlagen reaktivieren, Freizeit- und Kulturnutzung)	51
Gemeinde soll Planungshoheit behalten	29
Wirtschaftliche (finanzielle) Aspekte berücksichtigen	23
Einbeziehung des Artemed-Geländes in die Gesamtplanung	22
Gewerbe in Teilbereich, keine Industrie	21
Baudichte und -höhe begrenzen	17
Einheimischen-Modell, Wohnraum	19
Weiteres Zentrum für Feldafing – organisch eingebunden, zukunftsorientiert,	16
Gastronomie, Tourismus	15
kein Ghetto (Mischung alt/jung + Treffpunkt schaffen)	14
Diskussion in Verbindung mit Entwicklung Bahnhofstr.	11
weitere einzelne Aussagen unter 10 Punkte	18
<i>Summe</i>	<i>502</i>

Tabelle 1: Grundlagen, Einbindung, Verfahren

Auch der Verkehrserschließung gilt das besondere Augenmerk der Bürgerinnen und Bürger: Ein umfassendes Verkehrskonzept für das ganze Gebiet, möglichst geringe Belastung für die jetzigen Bürger, Optimierung der beste-

henden Straßen und eine neue Trasse für den Schwerlastverkehr von Traubing in die Südwestecke wurden hier genannt.

Die (zum Teil von der Bundeswehr her bestehenden) Anlagen für Sport, Gastronomie und Kultur könnten öffentlich genutzt werden, auch ein Kulturzentrum wurde angesprochen.

### **Arbeitseinheit 2: Geschichte – Natur – Umgebung**

In der zweiten Arbeitseinheit war es Aufgabe der Kleingruppen zu diskutieren, welche historischen, naturräumlichen und sozialstrukturellen Aspekte bei der Planung besonders berücksichtigt werden sollen und gemeinsam die bis zu vier wichtigsten davon auszuwählen.



Dazu gab es Impulsreferate des Bauhistorikers Priv.-Doz. Dr. Christoph Hölzl, Universität Innsbruck, der im Auftrag der Gemeinde ein Gutachten über die historischen Aspekte des Baubestandes erstellt, und der Landschaftsarchitektin Barbara Baumann aus Freising. Bauten und Flora des Areals wurden vorgestellt und Möglichkeiten der Umnutzung anderer ähnlicher 30er-Jahre-Bauten gezeigt.

Wie schon in der ersten Arbeitseinheit, so Park-Charakter, Flora, Fauna und Habitat sind wichtig und sollen erhalten oder sogar ausge-



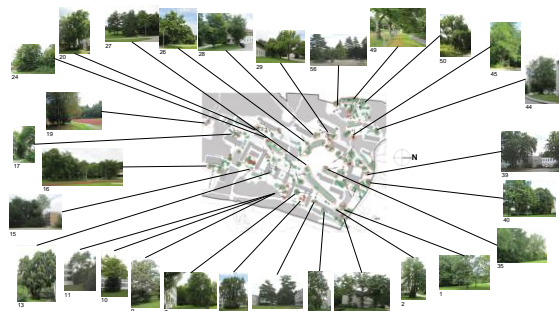
baut werden. Gemeinsam haben der Parkcharakter und der Naturschutz 99 Punkte.

<b>Wichtigste Aspekte von Geschichte – Natur - Sozialstruktur</b>	<i>Punkte</i>
Parkähnlichen Charakter erhalten	59
Ermöglichung einer modernen Nutzung, begrenzter Denkmalschutz	57
Wohnen für Familien und Einheimische (bezahlbar)	56
Weitgehende Erhaltung der Natur (Flora, Fauna, Habitat)	50
Entwicklung des Geländes mit den Bürgern (Planungshoheit, Bürgerfonds)	35
Historische Bauten erhalten und nutzen	32
Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Freizeit, öffentlichen Einrichtungen usw.	30
Behutsame Verbindung von Denkmalschutz und zeitgenössischer Architektur	26
Dokumentationszentrum zur Geschichte des Geländes in einem Gebäude	24
Re-use der „alten“ Gebäude + gelungener Anschluss der Villen-Kolonie + Naturschutz-Gedanken	20
Sportanlagen und Jugendtreff	19
Soziale Struktur: ein wiss. F&E-Nukleus, der die soziale Struktur positiv beeinflusst – nahtlos → umlieg., jugend- und zukunftsorientiert, passendes Gewerbe zum Nukleus und Umgebung	13
Lebendiges Zusammenleben fördern (u.a. für die Jugend, Künstler, Gastronomie, Sport ...)	12
weitere einzelne Aussagen unter 10 Punkte	23
<b>Summe</b>	<b>456</b>

Tabelle 2: Geschichte, Natur, Sozialstruktur

Was die historischen Gebäude angeht, tendiert ein Teil zur Erhaltung (etwa für Kultur und bezahlbaren Wohnraum) sowie zur Verbindung von Denkmalschutz und wertiger, angepasster neuer Architektur, ein anderer Teil will den Denkmalschutz begrenzen und nur einzelne Gebäude erhalten, aber Raum für Neues bereitstellen. Dazu soll es auch ein Dokumen-

tationszentrum oder Museum geben. Bezahlbarer Wohnraum ist zusätzlich ein eigener Schwerpunkt.



### **Arbeitseinheit 3: Nutzungsinteressen – Funktionen – Einrichtungen**

Die Frage in der dritten Arbeitseinheit lautete: Welche Funktionen, Einrichtungen u. ä. fehlen in Feldafing und könnten auf dem Gelände platziert werden? Die Kleingruppen sollten sich auf die bis zu vier wichtigsten davon einigen.

Zusätzlich zur eigenen Erfahrung hörten die Bürgerinnen und Bürger hier kurze Referate zu den wirtschaftlichen Aspekten durch Mandy Schwausch von der gfw (Wirtschaftsförderung des Landkreises Starnberg), von Hans-Reinhard Hörl, der die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung von 2006/2007 darstellte, von Joachim Rhaden von „Pro Feldafing e. V.“ und Andrea von Gleichenstein, die die Zukunftswerkstatt Feldafing moderiert. So wurde die Bürgerwerkstatt an andere Formen der Bürgerbeteiligung angeschlossen und erfuhr auch aus erster Hand von kritischen Stimmen.



<b>In Feldafing fehlende Funktionen und Einrichtungen</b>	<i>Punkte</i>
Wohnen: bezahlbarer Wohnraum für Familien, Einheimische	89
Jugendzentrum (evtl. kombiniert mit Sport)	88
Raum für Begegnung und Kultur	66
A gscheid's Wirtshaus, Restaurant, Biergarten, auch Wellness	59
Attraktives Gewerbe (einschließlich Einzelhandel wie Drogeriemarkt)	34
Markt- und Begegnungsplatz (Piazza)	24
Forschungseinrichtungen, Technologiepark und Start-Ups	20
Bezahlbares Wellness und Erholung	18
Bauernmarkt mit regionalen Produkten	18
Sportanlagen	11
weitere einzelne Aussagen unter 10 Punkte	25
<i>Summe</i>	<i>452</i>

Tabelle 3: Nutzungen für das Areal

Das Wohnen für mehr Generationen, Einheimische und junge Familien bildete auch in der dritten Arbeitseinheit einen Schwerpunkt, gefolgt von Räumen und Einrichtungen für die Jugend. Generationsübergreifende Begegnungs- und Räume für Kultur werden als fehlend empfunden. Gute Gastronomie ist ein weiterer Wunsch, auch als „a gscheid's Wirtshaus“ formuliert. Erst danach kommt weiteres Gewerbe, das auf bestimmte Arten beschränkt sein soll (dazu existieren viele verschiedene Vorstellungen, von der Medizintechnik über einen Handwerkerhof bis zum Forschungsinstitut; auch Einzelhandel wird nicht selten genannt). Eine häufige Idee ist ein Markt- und Begegnungsplatz. Nicht wenigen ist es wichtig, dass Gemeinde und Bürger/innen auch in Zukunft über das Areal bestimmen können, beispielsweise indem die Bürgerschaft selbst investiert, etwa über einen Bürgerfonds.



## **Endergebnis: Nutzung und Gestaltung**

(Arbeitseinheit 4)

Für das Endergebnis blickten die Teilnehmenden nochmals auf ihre bisherigen Diskussionen und Zwischenergebnisse zurück. Dann mussten sie sich auf je *nur zwei* wichtigsten Prioritäten für die Nutzung und Prinzipien für die Gestaltung der Konversionsfläche einigen, die die Gemeinde den European-Planern mit auf den Weg geben sollte.

Ein weiterer Informations-Input war hier nicht mehr vorgesehen. Die eigene Sichtweise der Menschen sollte entscheidend sein.

Individuell wurden diese bereits streng ausgewählten Empfehlungen, wie oben geschildert, nochmals gewichtet. Die beiden Fragen wurden dabei *gemeinsam* bepunktet, so dass sich aus den Summen auch ungefähr ableiten lässt, ob Empfehlungen für die Nutzung oder für die Gestaltung für die Teilnehmenden wichtiger waren. Diese Summen sind fast gleich: 245 für Nutzungsvorgaben, 256 für Gestaltungsgrundsätze.

Die Endergebnisse sind im Anhang vollständig abgedruckt, so dass alle einzelnen Aussagen nachvollzogen werden können. Im Folgenden sind sie verdichtet dargestellt.

### **a) Nutzungsprioritäten**

Wie soll das Areal künftig genutzt werden?

Eine **Mischnutzung** ist klar Priorität Nummer eins für die meisten Teilnehmenden (siehe Tabelle 4a). Diese Mischung soll in ausgewogenem Verhältnis enthalten: Wohnen, Arbeit, Freizeit, Gastgewerbe, innovatives Gewerbe (mit deutlicher Tendenz zu Forschung und Entwicklung, start-ups/Unternehmens-



gründungen, eher kleine und mittelständischen Betrieben), öffentlichen, kulturellen und Sozialeinrichtungen. Für das Mischungsverhältnis haben manche Kleingruppen sogar Zahlen angegeben, beispielsweise ein Drittel Forschung und Entwicklung, ein Drittel Wohnraum, ein Drittel Natur. Beim **Wohnen** setzen viele auf ein kreatives Einheimischen-Modell, durch das bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird.

Einen eigenen Bereich der Nutzung bilden **Begegnung**, Freizeit, Kultur und Sport. Häufiger genannt wird ein *Platz, eine Piazza der Begegnung* – ob für Jugendliche oder zwischen Jung und Alt oder einfach als öffentlicher Raum, auch für Freizeit und Sport.

Rang	Nutzungsprioritäten	Punkte
1	Gesunde Mischnutzung (Wohnen, Arbeit, Freizeit, Wellness, Gewerbe, öffentliche Einrichtungen, Hotel/Gastronomie, Kultur, Sozialeinrichtungen)	108
2	Begegnungsstätte, Jugendzentrum, Gastronomie, Wellness, Gesundheit, Freizeit, Sport	54
3	Wohnen (bezahlbar, kreatives Einheimischen-Modell)	29
4	Arbeitsplätze, attraktives Kleingewerbe, regional ausgerichtet	20
5	Klinikgelände in Gesamtplanung einbinden	19
6	Landschaftsbild und parkartigen Charakter erhalten (kein Gewerbestadtgebiet, z. B. Forschung, naturwissenschaftlich, technisch)	15
	Summe	245

Tabelle 4a: Nutzungsprioritäten (verdichtet)

### b) Gestaltungsprinzipien

Der wichtigste Rahmen für die Gestaltung ist die **harmonische Einbindung in das Landschaftsbild** sowie in den Ort bei Berücksichtigung der typischen regionalen Strukturelemente. Das konkretisiert sich in der ebenfalls hoch gewerteten Erhaltung des parkähnlichen Charakters. Zusammen erhalten diese Forderungen 140 Stimmen, etwas mehr als die Hälfte aller Stimmen, und erreichen damit mehr als die Zahl der Teilnehmenden. Zählt man die weitere Empfehlung, das Gelände nur locker zu bebauen, und die Höhenbeschränkung der

Gebäude auf die derzeitige durchschnittliche Höhe der Bäume hinzu, dann ergeben sich sogar 170 Punkte, mit denen sich die Bürger/innen klar für die Anknüpfung an den bisherigen Charakter der Gestaltung aussprechen. Die gegenteilige Ansicht (das Alte soll dem Neuen weichen) erreicht mit 16 Punkten deutlich weniger Gewicht. Die weiteren Empfehlungen betonen wieder die behutsame Planung, die Rücksicht nehmen soll auf die bestehende Infrastruktur, den derzeitigen Ortskern und künftige Zeiten, in denen auch noch Flächen benötigt werden.

Rang	Gestaltungsprinzipien	Punkte
1	Harmonische Integration in das Landschaftsbild, die Natur, den Ort und die Umgebung mit Übertragung typischer regionaler Elemente in das 21. Jahrhundert	70
2	Parkähnlichen Zustand und Biotope erhalten	70
3	Ökologisches Bauen (Energie, Material)	26
4	Höhenbeschränkung auf aktuelle durchschnittliche Baumhöhe	18
5	Alten Stand maximal reduzieren, um eine sinnvolle Nutzung zu ermöglichen	16
6	Lockere Bebauungsdichte	12
7	Anbindung an den Ortskern	12
8	keine Planung, die die bestehende Infrastruktur überlastet	11
9	Berücksichtigung von Reserveflächen für künftige Bebauung	6
10	Kein weiteres Ortszentrum – Ortskern soll bleiben, wo er ist	6
11	wertige Architektur	5
12	Gestaltung eines zentralen Treffpunkts für jung und alt	4
	Summe	256

Tabelle 4b: Gestaltungsprinzipien

#### 4. Ein Fazit

Versucht man, nur die wichtigsten Empfehlungen zusammenzufassen, zeigt sich, dass die harmonische Integration in den *Parkcharakter* und die Erhaltung dieses Charakters und der Natur im Gelände ganz wesentliche Vorgaben für die künftige Entwicklung sein sollen.

Es soll weder ein reines Gewerbe- noch Wohngebiet werden, sondern eine *gesunde Mischung* erhalten, in der bezahlbarer Wohnraum entsteht und auch Raum für Gastbetriebe ist. Anderes Gewerbe soll dem Umfeld entsprechend eher kreativ, forschungsorientiert und verträglich

sein. Es soll ein von allen Seiten zugängliches Gelände werden, in dem man sich begegnen und das man *öffentlich* nutzen kann; Freizeit, Gastronomie, Kultur und Sport könnten durch entsprechende Einrichtungen und einen Platz der Begegnung auf dem Gelände das Gemeindeleben bereichern.

Die bestehenden Gebäude im Einzelnen werden teils ambivalent gesehen – manche wollen relativ viel erhalten, andere nur wenig davon. Eine Möglichkeit, das Alte aufzugreifen, wäre ein Dokumentationszentrum



# ANHANG

## Detail-Ergebnisse der abschließenden Arbeitseinheit

### 4a: Nutzungsprioritäten

<b>Mischnutzung</b>		
Mischung aus kreativem Einheimischen-Modell, Arbeit und Wohnnähe und Freizeit/Wellness	22	
Mischnutzung (ausgewogen Gewerbe, Wohnen, öffentl. Einrichtung)	21	
Gesunde Mischung: Gehobenes Hotel, Gewerbe / Start-ups, Innovatives Wohnen, Sport	16	
~ 1/3 Forschung/Entwicklung (alternativ innovative hightech-Industrie); ~ 1/3 Wohnraum; ~ 1/3 Natur	15	
Mischnutzung Parkähnliches Wohnen, Gewerbe Freizeit	9	
Gesunde Mischung: Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten	10	
50 % Forschung und diverses Kleingewerbe (davon mindestens 10 % Forschung); 20 % Kultur und Gastlichkeit (Jugend, Kultur, „Piazza“, Mehrzweckhalle, Sport); 30 % Wohnen (Mehrgenerationenkonzept)	6	
Sozialeinrichtungen, Kleingewerbe, Einkaufsmöglichkeiten	5	
Wohnen und Gewerbe	4	<b>108</b>
<b>Begegnung, öffentlich</b>		
Begegnungsstätte – Jugendzentrum – Gastronomie → Platz der Begegnung	18	
Wellness und Gesundheit, Restaurant/Café	15	
Öffentlicher Raum / Begegnungsstätte für Jung und Alt	6	
Öffentlicher Zugang → Freizeitangebote, Gastronomie, Jugendtreff	6	
Begegnungsstätten (Freizeit, Kultur u.ä) schaffen	4	
Hotellerie, Gastronomie	2	
Freizeit, Sport	2	
Nutzung Jung – alt	1	
Kultur/Freizeit	0	<b>54</b>
<b>Wohnen</b>		
bezahlbarer Wohnraum	19	
Kreatives, bezahlbares Einheimischen-Modell	10	
Wohnen	0	<b>29</b>
<b>Arbeit und Wirtschaft</b>		
Arbeitsplätze	7	
Kreatives Kleingewerbe	6	
Gewerbebereich, regionale Ausrichtung	4	
Kleingewerbe, keine großen Investoren	3	<b>20</b>
<b>Klinikgelände in Planung einbinden</b>		
Artemed-Klinik in die <i>Gesamt</i> -Planung des Konversionsgeländes einbeziehen (Baurecht, Verkehrsplanung, ...)	19	...
<b>kein Gewerbe, sondern Landschaft</b>		
Landschaftsbild und parkartigen Charakter erhalten ( <i>kein</i> Gewerbepark! z. B. Forschung, naturwiss., techn., ...)	15	

#### 4b: Gestaltungsprinzipien

<b>Harmonische Integration in das Landschaftsbild und der Baumaßnahmen</b>	21	
typische regionale Strukturelemente ins 21. Jahrhundert übersetzen	17	
Harmonie mit der Natur	14	
Moderne Neubauten landschaftsadaptiert	8	
offene mit dem Ort verbindende Gestaltung	5	
Natur und Umgebung angepasste Architektur	5	<b>70</b>
<b>Parkähnlichen Zustand erhalten</b>		
Parkähnlichen Zustand erhalten + Outdoor-Aktivitäten	20	
Beibehaltung des parkähnlichen Charakters (z. B. unterirdische Parkplätze)	19	
Biotope erhalten, naturnah bauen, keine hohe Geschosszahl; wenn möglich Reduzierung der Sturmblockhäuser --> 1 - 2 Gebäude exemplarisch	11	
Parkcharakter erhalten, Biotope erhalten	7	
Landschaftscharakter erhalten	4	
Erhalt des Landschaftsparks	3	
Einbettung in die Landschaft, Seesicht	3	
Einpassung an die Landschaft, Parkcharakter, Bauhöhe (Sturmblockhäuser), Einbindung in die Gemeindestruktur	2	
Struktur weitgehend erhalten	1	<b>70</b>
<b>Ökologisches Bauen (Energie, Material)</b>		
Ökologische Niedrig-Energie-Häuser möglichst aus Naturmaterialien, Sturmblockhäuser erhalten, Tiefgaragen, keine eckigen Bauklötze	13	
Ökologische Bauweise unbedingt beachten	13	<b>26</b>
Höhenbeschränkung auf aktuelle durchschnittliche Baumhöhe mit einzelnen punktuellen Ausnahmen, z. B. für Technologiepark (evtl. mit Dachterrassen-Café/Restaurant)	18	
Alten Stand maximal reduzieren, um eine sinnvolle Nutzung zu garantieren; Artemed-Gelände in die Planung einbeziehen; Nachhaltige (Null-Energie), moderne Gestaltung, Erhalt der Park-Landschaft	16	
Anbindung an den Ortskern	12	
Lockere Bebauungsdichte	12	
keine Planung, die die bestehende Infrastruktur überlastet	11	...
Wertige Architektur	5	
Berücksichtigung von Reserveflächen für zukünftige Bebauung	6	
<i>Kein</i> weiteres Ortszentrum - Ortskern soll bleiben, wo er ist	6	
Gestaltung eines zentralen Treffpunkts für jung und alt	4	

## Statistische Daten zu den Mitwirkenden

---

### Kindheit in Feldafing?

Ja	10
Nein	37
Teilweise	4

### Seit wann wohnen Sie in Feldafing?

0 - 5 Jahre	15
6 - 10 Jahre	29
11 - 20 Jahre	28
21 - 30 Jahre	11
über 30 Jahre	19

### Sind Sie Mitglied in ...?

einem Verein	54
einer Partei	3
in Verein und Partei	5
weder noch	40

### Durchschnittliche Haushaltsgröße:

2,8 Personen

### Haushalte mit Personen unter 18 Jahren:

35,3 Prozent

### Liste aller Berufe:

Altenpfleger  
Angestellte/r  
Apotheker  
Architekt  
Beamter  
Busfahrer  
Chefsekretärin  
Coach  
Dachdecker  
Diplom-Chemiker  
Diplom-Informatiker  
Diplom-Ingenieur  
Diplom-Kaufmann  
Fondsbuchhalter  
Grafik-Designerin  
Hausfrau/mann  
Hochschullehrer

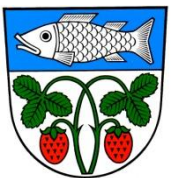
Immobilienkaufmann  
Kaufmann  
Komponist  
Krankenschwester  
Kunsthistoriker  
Lehrer  
leitender Angestellter  
Manager  
Pensionär  
Pflegerkraft  
Pressereferentin  
Projektleiter  
Rechtsanwalt  
Redakteur  
Referent  
Rentner/in  
Schüler/in  
selbständig  
Stationsassistent  
Student  
Unternehmensberater  
Unternehmer  
Vorstandsberater

## Daten aus der Verfahrensbewertung

---

### Gesamtbewertung in Schulnoten (Durchschnitt):

<i>Bewertung insgesamt:</i>	1,68
Gesamter Ablauf:	2,03
Betreuung:	1,60
Arbeitsprogramm:	2,11
Arbeitsbögen:	2,06
Referenten:	1,87
Pausenverpflegung:	1,20
Mittagessen:	1,10
Einladungsverfahren:	1,51



gfb