

VERNETZUNG UND NACHBARSCHAFTEN VON BEGINN AN



»Konsortiale Quartiersentwicklung« am Beispiel des Prinz Eugen Parks in München



Quartier

Die ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne in Münchens 13. Stadtbezirk Bogenhausen wurde von der Landeshauptstadt München 2005 erworben. Auf dem 30 Hektar großen Gelände entsteht seit 2017 ein neues Stadtquartier mit etwa 1.800 Wohnungen für ca. 4.500 Bewohner*innen und der dazugehörigen sozialen Infrastruktur mit Grundschule und Kindertageseinrichtungen sowie Dienstleistungseinrichtungen. Die Baumaßnahmen mit Parkgestaltung werden voraussichtlich Ende 2021 abgeschlossen sein.

Als Grundlage der Planung diente der erste Preis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbes, den GSP Architekten aus München mit Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, ebenfalls aus München, für sich entschieden. Auf dem ungenutzten Gelände hatte sich bereits ein Biotop entwickelt mit großem alten Baumbestand.

Der Siegerentwurf sah deshalb vor, kompakte Baufeldcluster mit unterschiedlichen Gebäudetypologien - von der Teppichsiedlung bis zum 7-geschossigen Turmhaus - mitten ins Grün zu setzen.

Fünf Baufelder mit 570 Wohneinheiten wurden als ökologische Mustersiedlung in Holzbauweise errichtet, derzeit Deutschlands größte Holzbausiedlung.

Gemäß des wohnungspolitischen Handlungsprogramms »Wohnen in München VI« wurden die Grundstücke nach der »Münchner Mischung« an städtische Wohnungsbaugesellschaften (35%), private Investoren (9%) und bestandhaltende Wohnungsunternehmen (12%) sowie Baugemeinschaften (14%) und Genossenschaften (23%) vergeben. Sie erstellen einen Mix aus Eigentums- (23%) und Mietwohnungen (77%), davon 50% gefördert.



Akteure

Landeshauptstadt München

Im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes »Perspektive München«, mit seinen Leitlinien zur wirtschaftlichen, sozialen, räumlichen und ökologischen Entwicklung der Stadt, sind im Prinz Eugen Park neue und innovative Ansätze im Siedlungs- und Wohnungsbau umgesetzt worden. Diese betreffen nicht nur bauliche und planerische, sondern insbesondere auch soziale Zielsetzungen mit Schwerpunkt Nachbarschaftsbildung.

Die Stadt München hat durch planerische Voraussetzungen, definierte Rahmenbedingungen und Anreize Grundlagen geschaffen, die es den Bauherren ermöglichten, Zielsetzungen mitzutragen und umzusetzen. So vergab sie

beispielsweise die Grundstücke nicht zum Höchstpreis, sondern in Rahmen einer Konzeptvergabe, in der sie von den Bauherren in ihren Bewerbungen unter anderem Angebote an das Quartier und Mobilitätsbausteine verlangte. Diese einzelnen Bausteine konnten in der Folge durch das Konsortium der Bauherren abgestimmt und zu schlüssigen Quartierskonzepten weiterentwickelt werden. Durch die Vergabe von 40% der Grundstücke an Wohnprojekte - selbstorganisierte Baugemeinschaften und Genossenschaftsprojekte, die von den späteren Bewohner*innen mitgeplant und entwickelt werden - konnten knapp die Hälfte der späteren Quartiersbewohner*innen frühzeitig miteingebunden und beteiligt werden.



Information,
Vernetzung und
Austausch sind
die Grundlage
für Engagement.

Natalie Schaller

Bauherren

Alle 21 Bauherren des Quartiers haben sich auf freiwilliger Basis zusammengeschlossen. Das Konsortium der Bauherren fungiert in der Realisierungsphase als Bindeglied zwischen den Zielsetzungen der Stadtplanung und den Wünschen und Anforderungen der späteren Bewohner*innen.

Ihre Zielsetzungen zur Entwicklung eines lebendigen, lebenswerten Quartiers haben sie in einer »Charta der Quartiersvernetzung« zusammengefasst, hier ein Auszug:

→ Bedarfsgerechte Quartierskonzepte
Abgestimmte Konzepte, beispielsweise für Raumnutzung und Mobilität durch Austausch der Bauherren mit Politik und Verwaltung sowie frühzeitige Beteiligung der zukünftigen Bewohner*innen.

→ Raum für Gemeinschaft
Herstellung von Räumlichkeiten für eine kleinteilige soziale, kulturelle und kommerzielle Infrastruktur, die den zukünftigen Bewohner*innen und weiteren Interessierten zur Nutzung offensteht.

→ Nachbarschaft mitgestalten
Frühzeitiges Kennenlernen und Vernetzen der neuen Nachbar*innen sowie Förderung der Eigeninitiative und Selbstorganisation der Bewohner*innen bis hin zur Unterstützung des Aufbaus einer Quartiersorganisation.

Die Arbeit des Konsortiums, das für die Interessen der neuen Quartiersbewohner*innen eintritt und diese frühzeitig miteinbezog, hatte schließlich einen entscheidenden Anteil daran, dass diese gemeinsamen Ziele auf privater Ebene umgesetzt und realisiert werden konnten.

Bewohner*innen

Letzen Endes sind es jedoch die Bewohner*innen selbst, die das Quartiersleben prägen und die Chance genutzt haben, ihr Quartier und ihre Nachbarschaft mitzugestalten. Viele engagieren sich für das Quartiersleben und bringen sich in vielfältiger Weise ein, beispielsweise in



einem der Arbeitskreise, bei der Quartierszeitung »Prinzenpost« oder bei der Organisation und Durchführung von Stadteifesten. Sie bieten Kurse oder nachbarschaftliche Aktivitäten in einem der Gemeinschaftsräume an oder engagieren sich als Mitglieder der Quartiersgenossenschaft oder im Quartiersrat.

Nachbarschaft mitgestalten

Information

Die Grundlage für Beteiligung bildet Information. Zunächst wurde eine Website www.prinzeugenpark.de und ein Newsletter eingerichtet, welche alle notwendigen Informationen für die (zukünftige) Bewohnerschaft bündeln. Das schwarze Brett des Quartiers bildet die Plattform www.nebenan.de, die für den Prinz Eugen Park bereits vor Bezug genutzt werden konnte.

Mitmachen

Vernetzung und Austausch sind wiederum die Grundlage für Engagement. Bereits ein Jahr vor Bezug der ersten Häuser wurde das erste Vernetzungstreffen organisiert, Umfragen erstellt, Arbeitsgruppen initiiert, Ideen und Anregungen aufgenommen und zum Engagement motiviert. Für später hinzukommende Bewohner*innen wurden Willkommensflyer gestaltet, die über die Besonderheiten und Mitgestaltungsmöglichkeiten informieren sowie zu regelmäßigen Informationsterminen für Neubewohner*innen einladen.

Selbstorganisation

Als wesentliches Element der Selbstorganisation wurde ein Quartiersrat eingerichtet. Er besteht aus gewählten Bewohner*innen aus jedem Bauprojekt sowie aus Vertreter*innen der Arbeitskreise und der Quartiersgenossenschaft GeQo eG. Er versteht sich als Informationsschnittstelle, Meinungsplattform und bietet den Bewohnenden die Möglichkeit, sich über ihre Ideen und Anliegen auszutauschen. Er vertritt die Interessen und Positionen der Bewohnerschaft des gesamten Quartiers auch nach außen.

Quartierszentrale und -genossenschaft

Die Arbeit des Konsortiums war von Beginn an ausgelegt auf die langfristige Einrichtung eines Quartiersmanagements, welches idealerweise durch die Bewohner*innen des Quartiers selbst getragen wird. Aus dem Arbeitskreis Quartiersorganisation heraus wurde die Quartiersgenossenschaft GeQo eG gegründet, die heute das Management übernommen hat. Sie ist die erste Anlaufstelle für alle Bewohner*innen im Quartier. Die Genossenschaft pflegt die Website www.prinzeugenpark.de, vermittelt Dienstleistungen und bietet Verleihgegenstände, verwaltet die Gemeinschaftsräume und Kursangebote im Quartier, fördert die Vernetzung und den Austausch der Nachbar*innen, veranstaltet Feste und nachbarschaftliche Aktivitäten, betreibt das Nachbarschaftscafé und die Mobilitätszentrale.

Die Finanzierung des Quartiersmanagements ist ein Beispiel für die konsortiale Zusammenarbeit. Es wird getragen durch einen Zuschuss der Stadt für bewohnerbezogene Quartiersarbeit, eine freiwillige monatliche Verwaltungspauschale der Eigentümer und die Genossenschaftsbeiträge der Bewohner*innen.

Im Herbst 2020 wurde die Quartierszentrale eröffnet, das Herzstück des Quartiers. Sie ist zentraler Anlauf- und Servicepunkt für die vielfältigen Belange der Wohnbevölkerung. Zugleich soll sie ein Ort der niederschweligen Begegnung und Vernetzung werden. In der

Quartierszentrale finden sich die Büro- und Serviceräume der GeQo eG, ein Bewohner*innencafé sowie die Mobilitätszentrale des Quartiers.

Raum für Gemeinschaft

Über das Quartier verteilt gibt es bzw. wird es eine Vielzahl von Gemeinschaftsräumen geben, die teilweise den Hausgemeinschaften, zum Großteil jedoch für das ganze Quartier und die Nachbarschaft zur Verfügung stehen. Sie können über die Website für private Feiern, Kindergeburtstage, für Kurse, Seminare und Veranstaltungen und vor allem für nachbarschaftliche Aktivitäten gebucht werden. Es gibt unterschiedlich große Räume für verschiedene Zwecke - von der Nachbarschaftsküche, dem Musikübungsraum bis hin zur Kreativwerkstatt. Zudem werden Coworking Spaces und Gästearpartments angeboten. Die unterschiedlichen Größen und Nutzungsmöglichkeiten der Räume wurden im Vorfeld durch die Bauherren abgestimmt. Hierbei wurden Wünsche und Anregungen der Bewohner*innen aufgenommen. Eine in die Website integrierte Buchungsplattform und ein gemeinsames elektronisches Schließsystem erleichtern die Raumverwaltung und Zugänglichkeit.

Mobilitätskonzept

Aus den vielen einzelnen Mobilitätsbausteinen, welche die Bauherren in ihrer Grundstücksbeurteilung angeboten hatten, wurde in Abstimmung mit der Stadt ein stimmiges Gesamtkonzept entwickelt und umgesetzt. Wesentliches Ziel des Konzeptes ist eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum mit Vorrang für Fußgänger und Zweiräder. Die effiziente und flexible Nutzung des Parkraumes in den Tiefgaragen macht Stellplätze im Straßenraum entbehrlich. Durch kurze Wege im Quartier, eine gute Nahversorgung und Erreichbarkeit von Kinderbetreuungs- und Kulturinstitutionen fällt es leicht, auf den eigenen PKW zu verzichten, insbesondere dann, wenn gut verfügbare Carsharing- und attraktive Alternativangebote zur Verfügung stehen. Im Prinz Eugen Park wird langfristig eine breite



Palette an Mobilitätsmitteln angeboten, wie E-Bikes und Lastenräder, Fahrradanhänger und Carsharing-PKWs. Ergänzt wird das Angebot durch eine Fahrradwerkstatt, die sich auch um die Wartung der Leihräder kümmert. Die Quartiersgenossenschaft kümmert sich langfristig um die Aufrechterhaltung des Mobilitätsangebots im Quartier.

Konsortiale Entwicklung

Die stattbau münchen GmbH wurde vom Konsortium der Bauherren mit der Koordination und Umsetzung der gemeinsamen Zielsetzungen beauftragt.

Der Auftrag endete im Juli 2020. Die Quartiersgenossenschaft GeQo eG führt nun die Quartierentwicklung auf der Ebene der Bewohner*innen fort. Einiges, was sich die Bauherren

zum Ziel gesetzt hatten, ist noch nicht zu 100% abgeschlossen oder befindet sich in einer Pilotphase. In vielen Fällen wurde Neuland betreten, insbesondere was Koordination und Abstimmung anbelangt, wie auch technische Umsetzung und rechtliche Regelungen.

Eine Quartiersentwicklung ist ein langer Prozess - von der ersten Idee bis zur Belebung durch die Bewohner*innen. Es ist nicht selbstverständlich, dass Zielsetzungen, die in der Phase der städtebaulichen Planung getroffen wurden, in der baulichen Umsetzung durch die verschiedenen Bauherren weitergetragen und umgesetzt wie auch in der Wohnphase durch Bewohner*innen anerkannt und wertgeschätzt werden.

Im Prinz Eugen Park ist dies in einem konsortialen Prozess in besonderer Weise gelungen.

Natalie Schaller

Studium der Architektur an der TU München. Seit 2014 geschäftsführende Gesellschafterin der stattbau münchen GmbH, die im Auftrag der Stadt München die »mitbauzentrale münchen« - Beratungsstelle für gemeinschaftsorientiertes Wohnen - betreibt. Für das Konsortium Prinz Eugen Park koordinierte die stattbau die Quartiersentwicklung des neuen Stadtviertels. Schwerpunktmäßige Themenfelder sind gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung, Wohnprojekte, Mobilitätskonzepte und Nachbarschaftsentwicklung in Quartieren.

