

**ZUKUNFTSVISION
WÜRMREGION
2035+**

Herausgeberin

Regionalmanagement München Südwest e.V.
Bahnhofstraße 7, 82131 Gauting



Der Regionalmanagement München Südwest e.V. wird gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie



Im Auftrag der beteiligten Kommunen

Gemeinde Gauting, Stadt Germering, Gemeinde Gräfelfing,
Gemeinde Krailling, Landeshauptstadt München,
Gemeinde Neuried, Gemeinde Planegg, Stadt Starnberg

Autoren

Andreas Bernögger, Christoph Rickert

Mitarbeit

Bernadette Brunner, Frederike Hein, Anna Schlundt

Grafiken und Layout

Lucas Schneider Zimmer, Tanja Gerum, Andreas Bernögger

STUDIO | STADT | REGION

Architektur & Stadtentwicklung

Förster Kurz Architekten & Stadtplaner PartmbB
Dom-Pedro-Str. 7, 80637 München

www.studio-stadt-region.de
info@studio-stadt-region.de

WÜSTINGER + RICKERT

Architekten & Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstraße 3, 83112 Frasdorf

www.wuestinger.de
info@wuestinger.de



**ZUKUNFTSVISION
WÜRMREGION
2035+**



Harald Zipfel

Erster Bürgermeister Gemeinde Neuried,
Erster Vorsitzender Regionalmanagement München Südwest e.V.

„Um die hohe Attraktivität unserer Region zu erhalten ist eine ökologisch und wirtschaftlich vernünftige sowie von der Bürgerschaft mitgetragene Flächenentwicklung wichtig. Diese muss gemeinsam mit dem konsequenten Ausbau des ÖPNV gemeindeübergreifend vorangetrieben werden.“

Dr. Brigitte Kössinger

Erste Bürgermeisterin Gemeinde Gauting,
Stellv. Vorsitzende Regionalmanagement München Südwest e.V.

„Visionen hören nicht an der Gemeindegrenze auf. Wir wollen zusammen mit den anderen Gemeinden, Städten und Ortsteilen über den Tellerrand blicken und eine ortsübergreifende Strategie für eine weiterhin attraktive und starke Würmregion 2035+ entwickeln. Zusammen, vernetzt, nachhaltig.“



Rudolph Haux

Erster Bürgermeister Gemeinde Krailling,
Stellv. Vorsitzender Regionalmanagement München Südwest e.V.

„Die wichtigen Herausforderungen der Zukunft können nur gemeinsam bewältigt werden. Die Bürger erwarten Lösungen für nachhaltige Mobilitätsformen und bezahlbaren Wohnraum. Am wichtigsten ist für mich, dass der Zukunftsvision 2035+ Taten folgen. Dafür werde ich mich einsetzen.“

Sebastian Kriesel

Vorsitzender Bezirksausschuss 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

„Nicht nebeneinander, sondern miteinander. Denn nur gemeinsam stemmen wir die Herausforderungen für eine gute und lebenswerte Entwicklung zum Wohle aller Bürgerinnen und Bürger. Darauf setzte ich mit in der Zukunftsvision 2035+.“



Andreas Haas

Oberbürgermeister Stadt Germering

„Die Zusammenarbeit im Regionalmanagement ist ein sehr gutes Beispiel für wichtige raumübergreifende Kooperationen in der Metropolregion München. Unsere Zukunftsvision 2035 + ist ein weiterer Schritt in diesem Sinne und verfolgt konsequent die im Jahr 2015 anvisierten Ziele, insbesondere um hohe Lebens- und Wohnqualität zu sichern.“

Peter Köstler

Erster Bürgermeister Gemeinde Gräfelfing

„Ich schätze das Regionalmanagement als Ideengeber, Berater und Moderator in der interkommunalen Zusammenarbeit. Dieser wertvolle Austausch konnte schon Vieles anstoßen. Die Zukunftsvision 2035+ ist ein weiterer Schritt, unsere regionalen Themen anzugehen und als starke Einheit aufzutreten – auch im Kontakt mit der Landeshauptstadt München.“



Wir leben in einer Region mit gemeinsamer Identität, geteilten Stärken und Herausforderungen, die wir nur zusammen lösen können.

Dr. Renate Unterberg

Vorsitzende Bezirksausschuss 20 Hadern

„Die Vernetzung der Region mit den angrenzenden Münchner Stadtbezirken begrüße ich sehr. Der Bezirksausschuss 20 Hadern und ich freuen uns auf zukunftsweisende, vielfältige Projekte und Ideen, die uns gemeinsam weiterbringen.“



Frieder Vogelsong

Vorsitzender Bezirksausschuss 21 Pasing-Obermenzing

„Vernetzung und Austausch mit unseren Nachbargemeinden sind für die Entwicklung des Münchner Westens von nicht zu unterschätzender Bedeutung. In der Theorie wurden zahlreiche gemeinsame Handlungsfelder für die kommenden Jahre herausgearbeitet. Nun gilt es die konkrete Umsetzung tatkräftig und gemeinsam mit der Bürgerschaft anzupacken.“

Hermann Nafziger

Erster Bürgermeister Gemeinde Planegg

„Unsere Würmregion ist mehr als die Summe ihrer einzelnen Gemeinden. Um die Herausforderungen der Zukunft zu lösen, müssen wir zusammen weiterdenken, handeln und entscheiden – für attraktive Ortszentren, gemeinsame Mobilitätskonzepte und neue Wege im Bereich Wohnen und Arbeiten.“



Patrick Janik

Erster Bürgermeister Stadt Starnberg

„Mit der Zukunftsvision Würmregion 2035+ nutzen wir die Chance, eine regionale Strategie zu entwickeln. Es ist wichtig, dass wir zusammen die notwendigen Grundlagen schaffen, um für die Menschen unserer Region bezahlbaren Wohnraum, eine nachhaltige Mobilitätsstruktur sowie ein zusammenhängendes Radwegenetz zu ermöglichen.“

Dr. Ludwig Weidinger

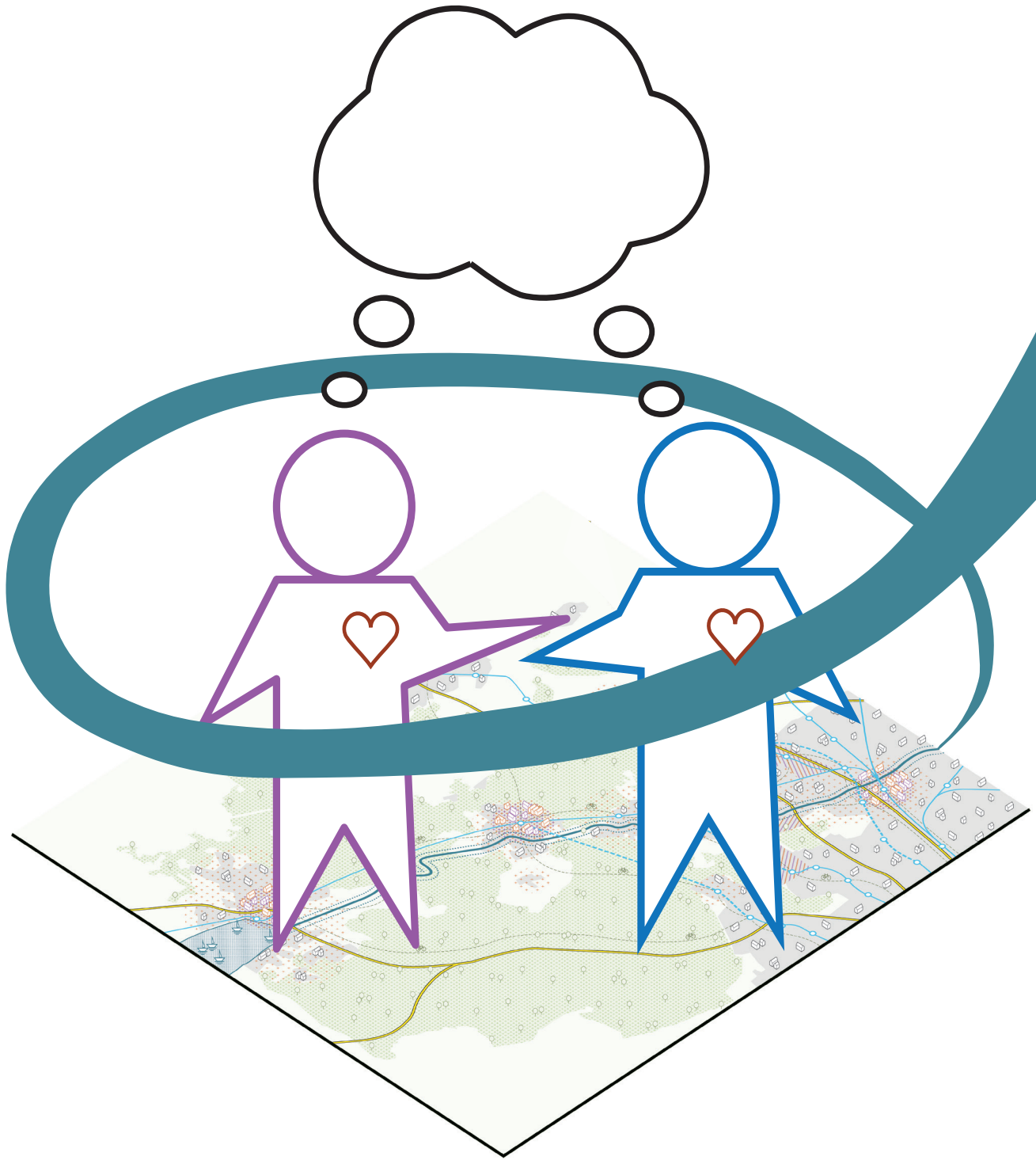
Vorsitzender Bezirksausschuss 19


Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

„Alle Bereiche der Würmregion sind vielfältig voneinander abhängig. Eine über Gemeinde- und Bezirksgrenzen hinausgehende Problemlösung ist dringend notwendig, damit die Bürgerschaft der gesamten Region auch in Zukunft ein lebenswertes Umfeld vorfindet.“



Würmregion in Kopf und Herz



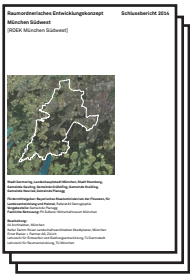


Die schon heute bestehende **Wahrnehmung** vieler Menschen, mehr in einer **attraktiven Region** denn in einer einzelnen Kommune zu leben, soll das Handeln von Politik und Verwaltung zunehmend leiten – denn auch aktuelle wie zukünftige Herausforderungen hören nicht an den Gemeindegrenzen auf. Mittels abgestimmter Strategien zu Mobilität, Freiraum, Infrastruktur, Wohnen und Arbeiten kann die **Würmregion als Handlungs- wie Lebensraum** weiterentwickelt werden.

Die vorliegende Arbeit entstand von Juli 2019 bis November 2020 (siehe Seite 6/7). In dieser Zeit wurden **Workshops mit Politik und Verwaltung** aus allen acht Kommunen durchgeführt – zuerst live, ab März 2020 digital. Zusätzlich war das Bearbeitungsteam mit einem mobilen Dialogstand in allen Kommunen unterwegs. Auf Straßenfesten, Märkten, vor der Bäckerei und dem Rathaus wurden die **Ideen und Anliegen der Bürgerschaft** diskutiert und in die Bearbeitung einbezogen.

Ziel dieses Papiers ist es, die fachliche Vorarbeit des Raumordnerischen Entwicklungskonzepts München Südwest (ROEK) von 2014 sowie neue Trends aufzugreifen und in eine **kompakte Zielvorstellung** zu übersetzen. Diese macht anhand von **sechs Bekenntnissen** (ab Seite 8) sichtbar, welche **gemeinsamen Zukunftsaufgaben** zu Siedlungsentwicklung und Mobilität in allen Kommunen gesehen werden. Die Zukunftsvision 2035+ ist damit als **Basis für die weitere Zusammenarbeit der Würmregion** zu lesen, soll aber auch einen Impuls für die eigenständige Arbeit der einzelnen Kommunen darstellen.

Darüber hinaus war es allen Beteiligten wichtig, **konkrete nächste Schritte** für die interkommunale Kooperation zu vereinbaren. **Sechs Maßnahmen** (ab Seite 24) sollen im Rahmen des Regionalmanagements weiterverfolgt werden. Diese bieten Gelegenheit, die regionale Zusammenarbeit gemeinsam mit Gemeinderäten und Bezirksausschüssen, Bürgerschaft und Verwaltung, externen Expertinnen und Partnern aus der Zivilgesellschaft zu vertiefen.



ROEK
2014

Juli 2019

Workshop mit Politik und Verwaltung

Das ist weniger wichtig...

Passt!

1. Entwurf Zukunftsfelder

Das fehlt noch!

Telefonate mit den Kommunen

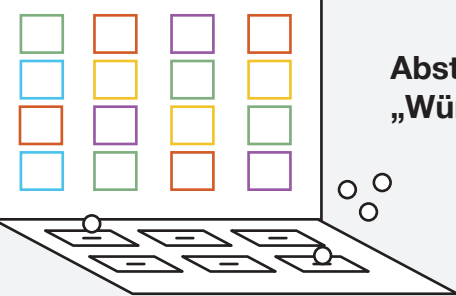
Trendanalyse

Fachlicher Input

September - Oktober 2019

Dezentrale Bürgerbeteiligung in allen acht Kommunen

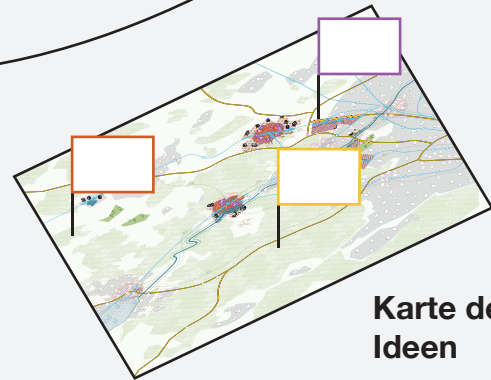
2. Entwurf Zukunftsfelder



Abstimmung mit „Würmtalern“

Was ist Ihnen wichtig?

Was sind Ihre Ideen?



Karte der Ideen

1213 eingeworfene Würmtaler

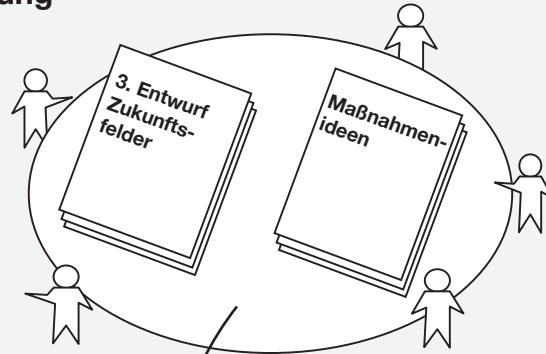
177 gesetzte Fähnchen



Fotos: STUDIO | STADT | REGION

Februar 2020

Besprechung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung mit Politik und Verwaltung



Juli 2020

1. Digitaler Workshop mit Politik und Verwaltung



Telefonate mit Kommunen zu Maßnahmen

September 2020

Fokusrunde mit Politik und Verwaltung

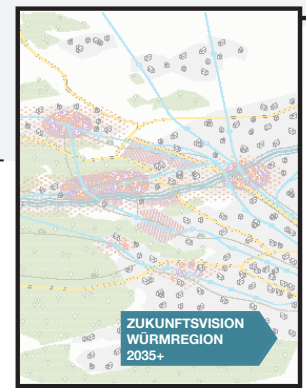


September 2020

2. Digitaler Workshop mit Politik und Verwaltung



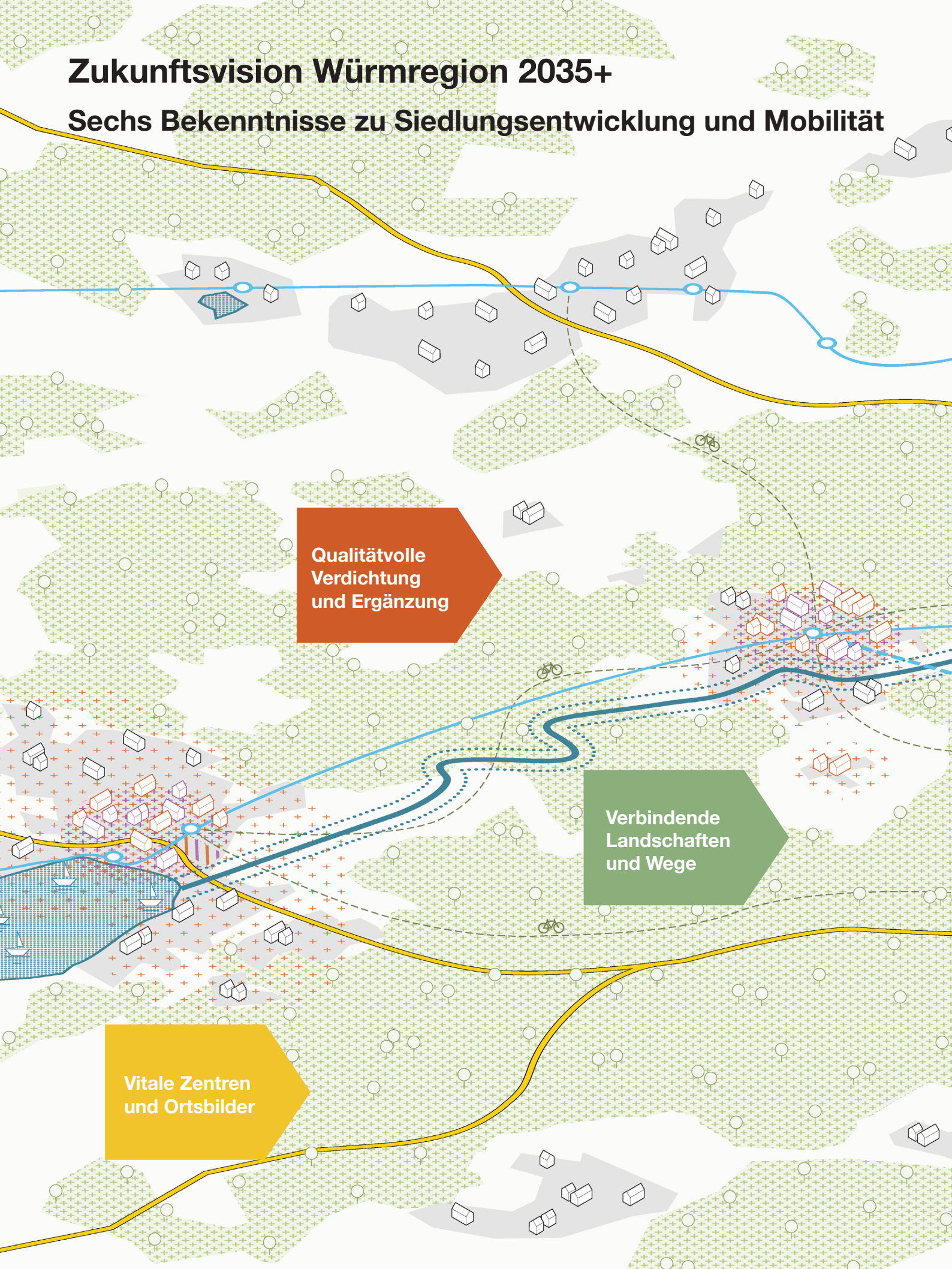
Vereinbarung Maßnahmen



November 2020

Zukunftsvision Würmregion 2035+

Sechs Bekenntnisse zu Siedlungsentwicklung und Mobilität



The map illustrates a future vision for the Würm region. It features a central river, the Würm, flowing from the top left towards the bottom right. The landscape is depicted with green areas representing forests and white areas representing open land. A network of roads and paths is shown, including a prominent yellow road and a blue path. Several clusters of buildings are scattered across the region, with some clusters being more densely packed than others. Three callout boxes highlight key aspects of the vision: 'Qualitätvolle Verdichtung und Ergänzung' (Quality densification and complementation) in an orange box, 'Verbindende Landschaften und Wege' (Connecting landscapes and paths) in a green box, and 'Vitale Zentren und Ortsbilder' (Vital centers and place images) in a yellow box. The map also includes symbols for trees and bicycles, suggesting a focus on green infrastructure and sustainable mobility.

Qualitätvolle
Verdichtung
und Ergänzung

Verbindende
Landschaften
und Wege

Vitale Zentren
und Ortsbilder

Vernetzte und nachhaltige Mobilität

Vielfältiges Wohnen und Arbeiten

Verantwortungsvolle Gewerbeentwicklung und Versorgung

Unsere Zusammenarbeit im Regionalmanagement fokussiert fünf Themen. Die Zukunftsfelder benennen wichtige Aufgaben und Möglichkeiten, diese zu bearbeiten. Die Zukunftsfelder sind den sechs Bekenntnissen zugeordnet und werden dort genauer erläutert.

Räume neu aufteilen
für Fuß und Rad

Straße neu denken

Neue ÖPNV-Linien

Einbindung der
S-Bahn in den Ort

Bedarfsverkehre einsetzen

Management der
öffentlichen Stellplätze

Mobilität

Regionale Radwege

Shared Mobility ausbauen

Logistik nachhaltiger
organisieren

Betriebliches
Mobilitätsmanagement

Gewerbe städtebaulich
und funktional integrieren

Arbeiten

Interkommunale
Gewerbeentwicklung

Neue Arbeitswelten

**Klimaanpassung
der Infrastruktur**

**Soziale und medizinische
Infrastruktur für alle Altersklassen**

Infrastruktur

Fußläufig versorgt im Quartier

Regenerative Energie

**Siedlung und Landschaft
verbinden**

Freiraum

**Treffpunkte im öffentlichen
Raum schaffen**

Qualität in der Nachverdichtung

**Bezahlbaren Wohnraum
schaffen**

**Interkommunale
Wohnbaustrategie**

Gemeinschaftliches Wohnen

Wohnen

**Neue Lagen für
Wohnen erobern**

**Neue Wohnformen
für das Alter**

Passgenaue Wohnungsgrößen



1. Verbindende Landschaften und Wege

Der **gemeinsame Landschaftsraum** entlang der Würm, mit großen und kleinen Wäldern (z.B. Kreuzlinger Forst) sowie offenen Wiesen (z.B. Leutstettener Moos) prägt schon heute das **Lebensgefühl der Region**. Der **Schutz und die Qualifizierung** dieses größten gemeinsamen Nenners ist oberstes Ziel der regionalen Kooperation. Dies geschieht durch die **Innenentwicklung der Siedlungskörper** und deren verstärkter **Vernetzung** mit einem für Mensch, Flora und Fauna **durchgängig erlebbaren Grünraum**. Durch die **Verbesserung der Wegequalitäten** klopft das Grün künftig an jede Haustüre. Diesen **großen und vielfältigen Landschaftsraum** zu Fuß oder auf dem Fahrrad, in der Freizeit oder auf dem Weg zur Arbeit zu nutzen und zu erobern, wird für die Menschen der Region immer mehr zur Selbstverständlichkeit.

Diese Zukunftsfelder sehen wir:

Siedlung und Landschaft verbinden

Eine Region der kurzen Wege braucht auch eine kurze und gute Anbindung der Siedlungen an Grünräume und Landschaft: Wohnen im Grünen für alle! Umso besser zugänglich die offene Landschaft ist, umso besser funktioniert sie als notwendiger Kontrast zur dichter werdenden Siedlungsstruktur. Es gilt die bestehenden Grün- und Landschaftsräume zu schützen, aufzuwerten und die Verbindungen zu den Siedlungskörpern zu verbessern.

Regionale Radwege

Bestehende Trassen und Verbindungen sollen qualifiziert und verbessert werden, sodass die einwandfreie Vernetzung der Region mit hochwertigen Radwegen gegeben ist. Dies ist sowohl für den Berufs- wie Freizeitverkehr essenziell.

2. Vernetzte und nachhaltige Mobilität

Damit in einer **dynamischen, erfolgreichen und polyzentrischen Region** die steigende Automobilnutzung nicht immer mehr zum Problem wird, gilt es das Leitbild einer sozial inklusiven und ökologisch nachhaltigen, **multi- und intermodalen Mobilität** intensiv zu verfolgen. Dafür müssen die bestehenden hochrangigen ÖV-Verbindungen wie U- und S-Bahnen mit neuen Linien ergänzt und ein **durchgehend hochwertiges Fuß- und Radwegenetz** aufgebaut werden. Dieses starke Netz der Region gilt es zentral an den **Bahnhöfen** und dezentral an **Mobilitätsstationen** in den Quartieren mit einheitlichen geteilten und bedarfsorientierten Angeboten zu bereichern, sodass alle Menschen auch ohne eigenes Auto mobil sein und die verschiedenen Angebote nutzerfreundlich kombinieren können.

Diese Zukunftsfelder sehen wir:

Einbindung der S-Bahn in den Ort

Die S-Bahnhöfe sind zentrale Knotenpunkte in den Orten und der Region. Hier können viele andere Funktionen sinnvoll angegliedert werden. Dies geht mit der funktionalen und räumlichen Aufwertung der Bahnhöfe selbst und deren Umfeld einher. Durch die verbesserte Verknüpfung mit anderen Mobilitätsformen kann eine weitere Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erreicht werden.

Neue ÖPNV-Linien

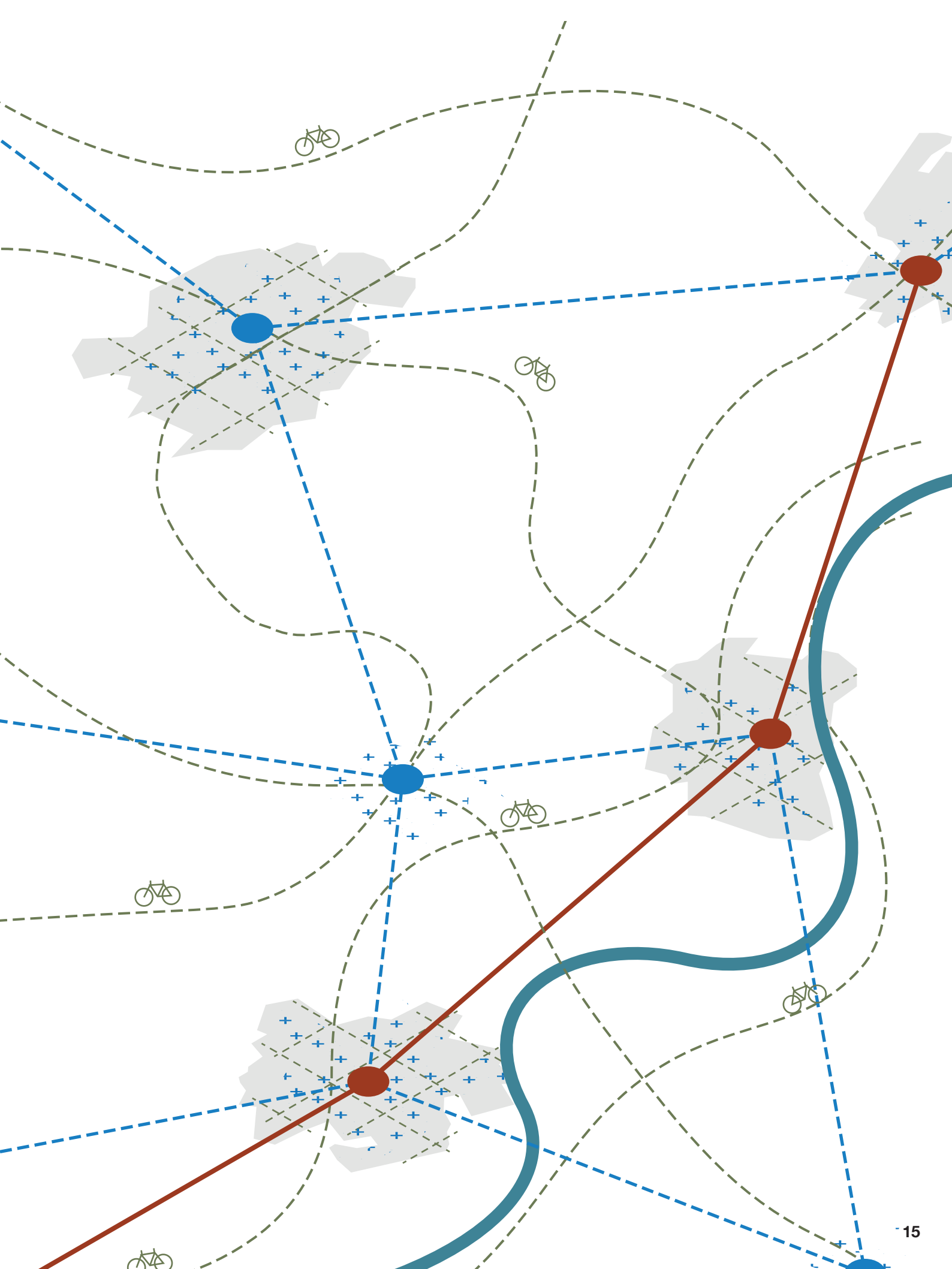
Durch die Entwicklung neuer ÖPNV-Linien können mehr Alternativen zum Auto geschaffen werden. Durch die Entwicklung und Stärkung der Tangenten kann mit den bestehenden, radialen S-Bahnen ein leistungsfähiges Netz entstehen. So können auch neue Siedlungsgebiete optimal an den ÖPNV angeschlossen werden.

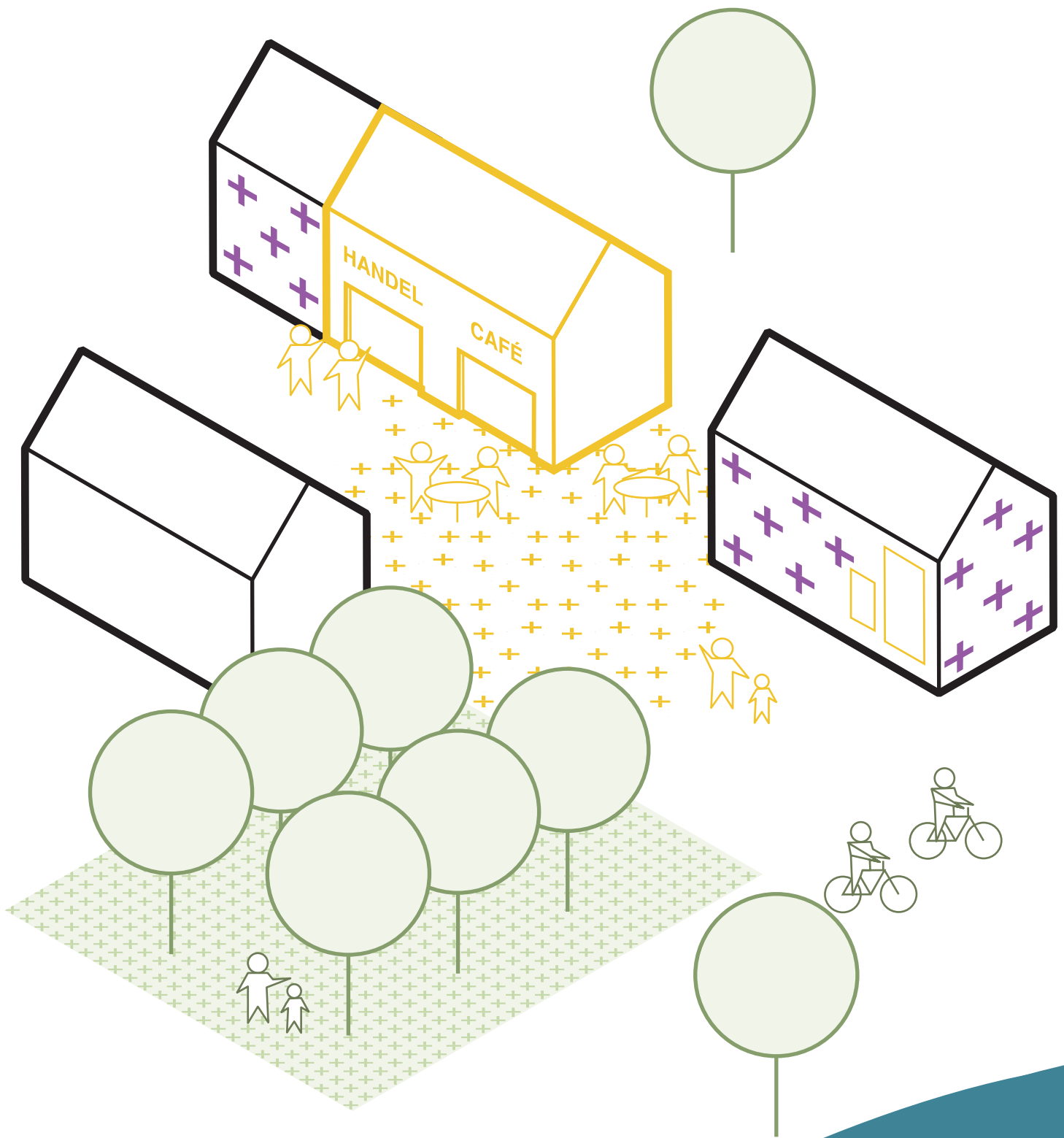
Shared Mobility ausbauen

Mobilität wird durch Teilen effizienter. Es können Fahrten, Parkplätze, Fahrzeuge, Staus, Lärm und Luftverschmutzung gespart werden. Entsprechende Angebote können beispielsweise das zweite (oder dritte) Auto einer Familie überflüssig machen. Der öffentliche Nahverkehr soll durch Angebote wie Leihfahrräder und -autos ergänzt werden.

Bedarfsverkehre einsetzen

Ältere Menschen, Kinder und Jugendliche ohne eigenes Fahrzeug sind häufig in ihrer Mobilität eingeschränkt. Aber auch für Pendler braucht es mehr und bessere Alternativen. Der Einsatz von Bedarfsverkehren (z.B. Sammelbusse, Ruftaxen oder Mitfahrgelegenheiten) erhöht die Erreichbarkeiten gerade zu Rand- und Nachtzeiten. So können sich beispielsweise Jugendliche auch ohne Hol- und Bringdienst ihrer Eltern eigenständig in der Region bewegen.





3. Vitale Zentren und Ortsbilder

Die Würmregion beinhaltet eine große **Vielfalt an Siedlungsstrukturen**, vom historischen Dorf bis zur dichten Stadt. Diese sollen in ihrem Charakter gestärkt und gleichzeitig weiterentwickelt werden. Dafür gilt es insbesondere die **Dorfmitten und Stadtteilzentren mit hochwertig gestalteten öffentlichen Räumen**, besserer **Erschließung zu Fuß und auf dem Rad** und **platzsparenden Mobilitätskonzepten** zu stärken. **Verkehrsberuhigte Plätze und Straßen** werden zu neuen **Treffpunkten vor Ort**. Dadurch gewinnen auch **Einzelhandel und Gastronomie** innerhalb der Siedlungskörper, dies wiederum hilft Verkehr zu vermeiden. Gerade vor dem Hintergrund einer älter werdenden Bevölkerung und der Zunahme des Online-Handels sind diese Strukturen vor Ort wichtiger denn je.

Diese Zukunftsfelder sehen wir:

Management der öffentlichen Stellplätze

Durch das Management der Stellplätze für Kraftfahrzeuge im öffentlichen Raum wird eine effizientere Nutzung angeregt. Der Besucher- und Einkaufsverkehr soll mit weniger, aber effizienter genutzten Stellplätzen abgewickelt werden, wodurch neue Spielräume in der Straßengestaltung entstehen. Die ansässigen Geschäfte können besser erreicht werden und es steht mehr Platz für Aufenthalt, Gastronomie, Fuß und Rad zur Verfügung. Autofahrten auf kurzen Strecken sollen vermieden werden.

Treffpunkte im öffentlichen Raum schaffen

Die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen erhöht den Bedarf an öffentlichen wie gemeinschaftlichen Freiflächen und Treffpunkten. Dies betrifft Parks und Spielplätze ebenso wie Quartiersplätze. Auch die veränderte Bevölkerungsstruktur mit mehr Singles und Älteren erhöht den Bedarf nach Kontakten. Es sind Menschen verschiedenen Alters und alle sozialen Gruppen mitzudenken.

Straße neu denken

Der motorisierte Verkehr sollte neu gedacht werden, sodass dieser verträglicher und flüssiger abläuft und besser mit anderen Verkehrsarten verknüpft werden kann. Dies kann durch eine Anpassung der Verkehrssteuerung geschehen, aber auch Ansätze wie Shared Space können in den Zentren zu einem besseren Verkehrsfluss und einer höheren Aufenthaltsqualität beitragen.

Räume neu aufteilen für Fuß und Rad

Auf unseren Straßen nimmt heute das Auto mit Abstand den meisten Platz ein. Gleichzeitig ist die Erschließung neuer Korridore kaum möglich oder aus Gründen des Landschaftsschutzes nicht gewünscht. Der Umbau von bestehenden Straßen und Trassen mit mehr Platz für Fuß und Rad sowie zu Radschnellwegen oder Fahrradstraßen birgt die Chance, auf den bestehenden Straßen die Attraktivität des Fuß- und Radverkehrs zu erhöhen.

Fußläufig versorgt im Quartier

Zentrale Voraussetzung für die Reduzierung des motorisierten Verkehrs ist eine Integration der Nahversorgungseinrichtungen in die Wohnquartiere. So kann der Einkauf vorrangig zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt werden. Kurze Wege ermöglichen es darüber hinaus auch älteren Menschen lange und selbstbestimmt an ihrem Wohnort zu bleiben.

4. Verantwortungsvolle Gewerbeentwicklung und Versorgung

Die Gewerbeentwicklung der nächsten Jahrzehnte schützt die Landschaft, indem sie die **bestehenden Standorte städtebaulich hochwertig und mit verdichteten Bauformen** weiterentwickelt. Sie entlastet das Verkehrssystem, weil **Standortentscheidungen regional abgestimmt** und **nachhaltige betriebliche Mobilitätskonzepte** vorangetrieben werden. Dies geht Hand in Hand mit dem Aufbau einer **Ladestruktur für Elektromobilität**, einer Optimierung der Logistik und einer Steigerung der **regenerativen Energieerzeugung**. Das Wachstum wissensbasierter Dienstleistungen wird für die **Reintegration der Arbeitsstandorte in die Siedlungsstrukturen** und die gezielte **Mischung mit Wohnen und Bildung** genutzt. Heute unter Preisdruck am Immobilienmarkt stehende Branchen wie **Handwerk und produzierendes Gewerbe** werden gestärkt und durch Konzepte wie Gewerbehöfe in der Region gehalten.

Diese Zukunftsfelder sehen wir:

Gewerbe städtebaulich und funktional integrieren

Durch Veränderungen der Arbeitswelten und Produktionsweisen, insbesondere den Wandel hin zum Dienstleistungsgewerbe, reduzieren sich die Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen. Gewerbe kann somit besser in die Siedlungsstruktur integriert werden, was auch kürzere Arbeits- und Einkaufswege ermöglicht. Neben der Aufwertung der Gewerbebestände und einer besseren Nutzung der vorhandenen Infrastruktur können so auch neue Wohnstandorte in vormals reinen Gewerbequartieren erschlossen werden.

Betriebliches Mobilitätsmanagement

Ein komfortabler und schneller Arbeitsweg ist ein Vorteil im Wettbewerb um Fachkräfte. Aber auch die Mobilitätsbedürfnisse „im Dienst“ können durch neue Angebote wie Mobilitätsstationen in den Betrieben, Mitfahrgelegenheiten und alternative Dienstfahrzeuge wie Lastenräder oder E-Autos besser und nachhaltiger befriedigt werden. Darüber hinaus können die Mitarbeitenden diese auch privat nutzen.

Logistik nachhaltiger organisieren

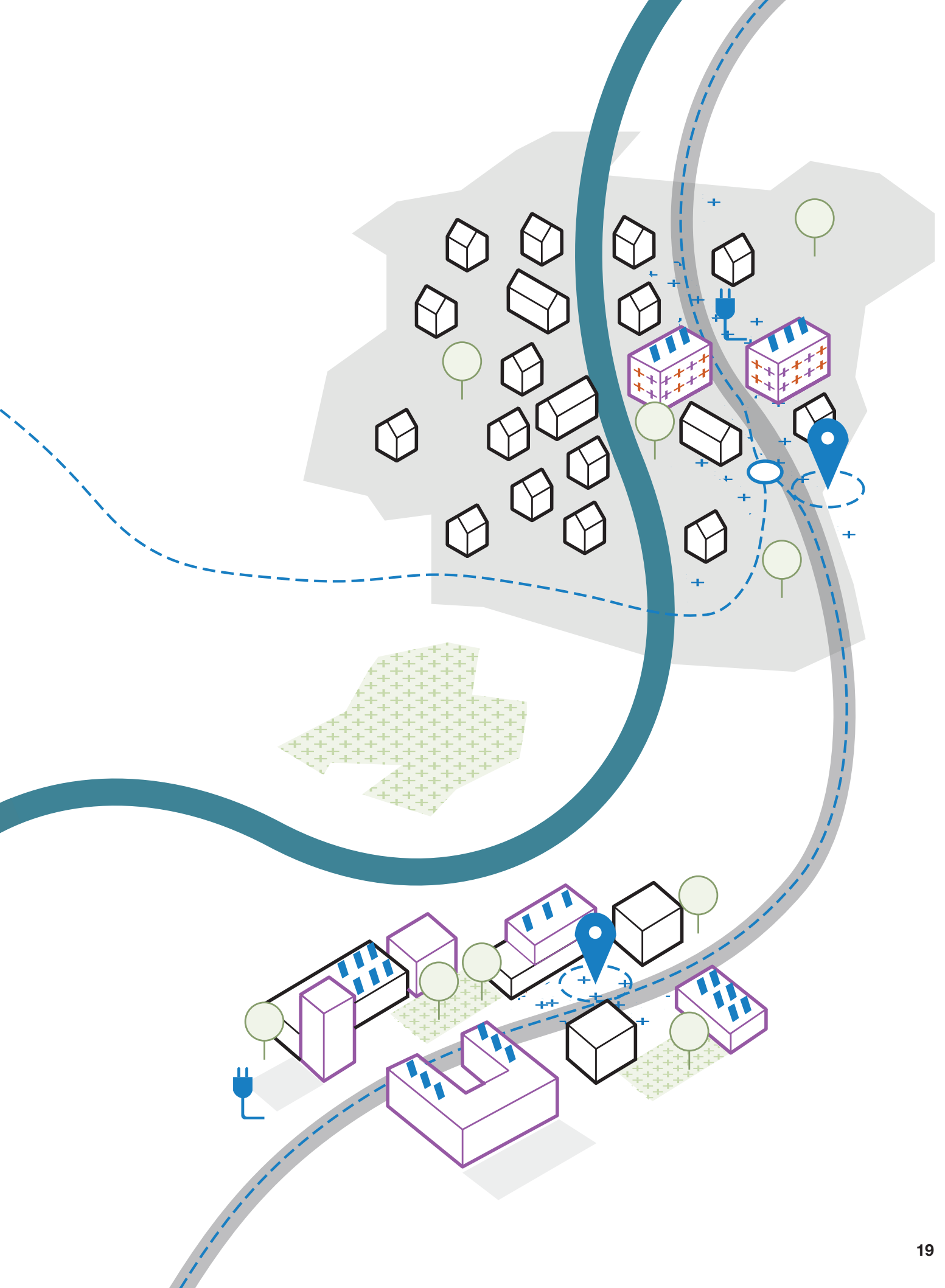
Onlineshopping und damit Lieferverkehre nehmen zu. Gleichzeitig bergen die Digitalisierung und neue Fahrzeugkonzepte wie elektrische LKW oder Lastenräder neue Möglichkeiten in der Organisation der Lieferketten. Durch eine bessere Steuerung kann die Belastung der Infrastrukturen verteilt werden. Neue, integrierte Logistikkonzepte können den Lieferverkehr leiser, sauberer und angenehmer gestalten.

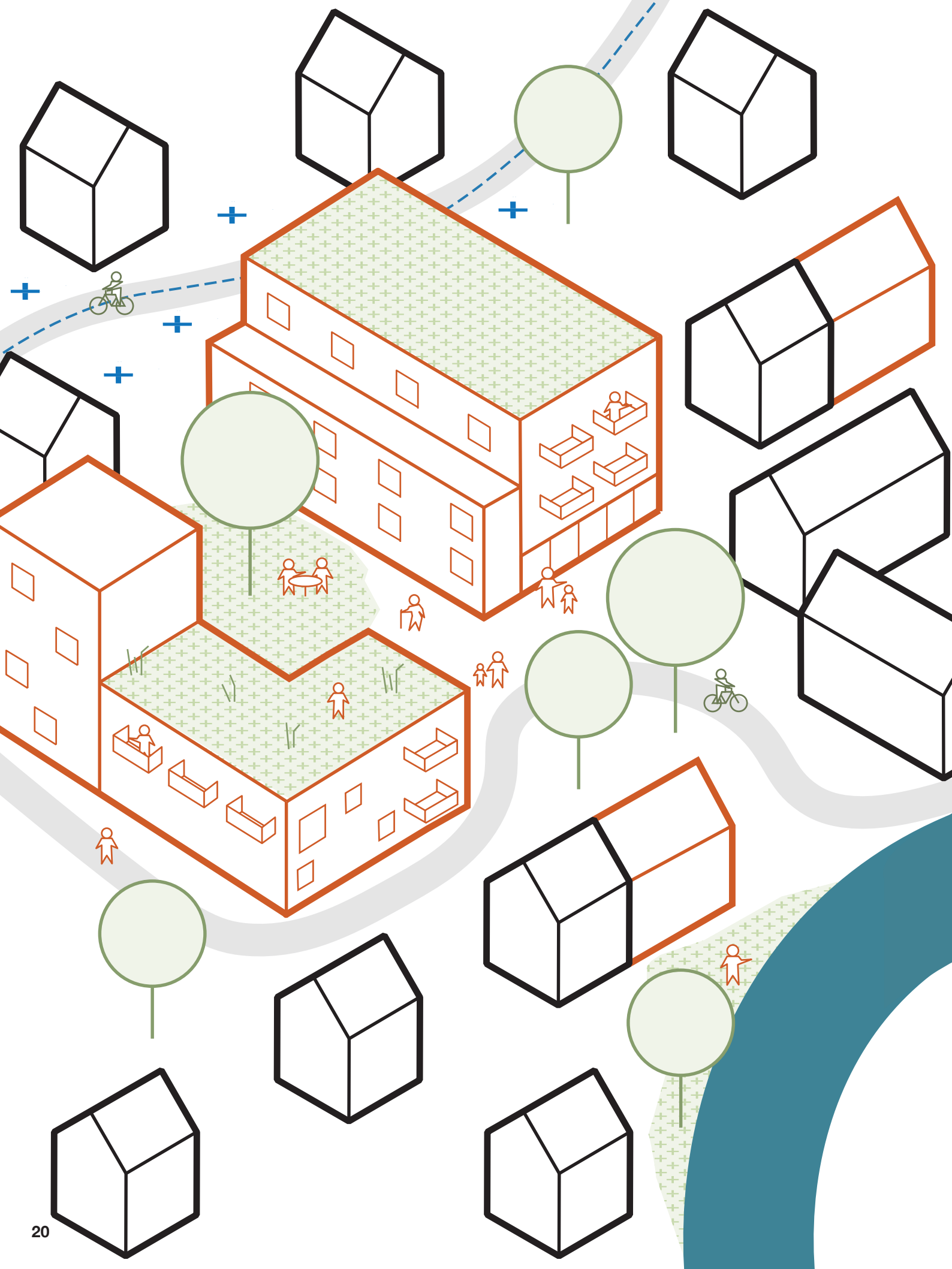
Interkommunale Gewerbeentwicklung

Durch eine zwischen den Kommunen abgestimmte Gewerbeentwicklung können Cluster gebildet und die Qualitäten der gesamten Region besser genutzt werden. Abgestimmte Lösungen über Gemeindegrenzen hinweg erleichtern die Lösung von Verkehrsproblemen und verringern den Flächenverbrauch.

Regenerative Energie

Die Elektromobilität aber auch die nachhaltige Energieerzeugung sind eine kommunale bzw. regionale Aufgabe. Neben der Bereitstellung und dem Betrieb von Ladesäulen gilt es Nahwärmenetze, Geothermie, Blockheizkraftwerke und die Erzeugung und lokale Vermarktung von Solarstrom voranzutreiben.





5. Vielfältiges Wohnen und Arbeiten

Um eine **hohe Wohnqualität** und ein **bezahlbares Angebot für Viele** zu gewährleisten, bedarf es der **differenzierten Ergänzung** des Wohnungsbestands. Das Angebot **attraktiver, passgenauer Alternativen** zum Einfamilienhaus für Ältere, Jüngere und Gemeinschaftsliebende entlastet den Wohnungsmarkt gezielt. Die Möglichkeiten **alternativer Wohn- und virtueller Arbeitsformen** können auch auf **interkommunaler Ebene** genutzt werden.

Diese Zukunftsfelder sehen wir:

Neue Wohnformen für das Alter

Die Lebenserwartung der Menschen steigt. Die Senioren von heute sind oft lange gesund und haben Lust, in aktiven Nachbarschaften zu leben. Neben barrierefreien Wohnungen braucht es also Wohnangebote, die das Wohnen in Gemeinschaft, die Teilhabe am öffentlichen Leben und die bedarfsorientierte Pflege und Unterstützung im Alltag in den Vordergrund stellen.

Passgenaue Wohnungsgrößen

Viele Menschen wohnen mangels besserer Alternativen in Häusern oder Wohnungen, die nicht (mehr) genau passen und sogar oft zu groß sind – viele ältere Alleinstehende etwa in Einfamilienhäusern. Mit den richtigen Angeboten zum Umzug könnten diese Immobilien für junge Familien frei werden, ohne dass neu gebaut oder nachverdichtet werden muss. Die Landschaft und die bestehenden Siedlungen werden so geschont.

Bezahlbaren Wohnraum schaffen

Weiter steigende Bodenpreise, ein hoher Wohnungsdruck sowie der Zuzug von Besserverdienenden führen zu steigenden Immobilienpreisen und Mieten. Dies gefährdet die soziale Mischung vor Ort. Mit gefördertem oder kommunalem Wohnungsbau sowie eine besseren Ausnutzung der Grundstücke im Sinne einer höheren Dichte und kleineren Wohneinheiten kann hier gegengesteuert werden.

Neue Arbeitswelten

Durch die Digitalisierung wird es vielen Menschen möglich, zumindest teilweise von zuhause aus oder näher an ihrem Wohnort zu arbeiten. Die Corona-Pandemie hat diese Entwicklung noch beschleunigt. So entfallen nicht nur Pendelfahrten, auch ist die Anwesenheit der Arbeitenden tagsüber ein Potenzial für ihren Wohnort. Sie können lokale Geschäfte und Gastronomie stärken und sich intensiver sozial engagieren. Mit guter Telekommunikationsinfrastruktur oder Co-Working-Angeboten können die Rahmenbedingungen für wohnortnahes Arbeiten weiter verbessert werden.

Gemeinschaftliches Wohnen

Der soziodemographische Wandel, vielfältigere Lebensentwürfe und buntere Familienstrukturen erzeugen eine Nachfrage nach alternativen, gemeinschaftlichen Wohnformen. Nachbarschaftliche Unterstützung, gelebtes Miteinander im Alltag und das Teilen von Einrichtungen wie Werkstätten, Gärten oder Hobbyräumen stehen oft im Mittelpunkt. Beispiele sind Mehrgenerationenwohnhäuser oder Projekte von jungen Genossenschaften oder Baugruppen.

6. Qualitätvolle Verdichtung und Ergänzung

Die Verdichtung und Ergänzung der bestehenden Siedlungen wird durch verschiedene Akteure betrieben und ist damit schwer zu steuern. Um die Chancen für die **Schaffung von Wohnraum** und die **Entlastung der Landschaft** zu nutzen und gleichzeitig Akzeptanz der heutigen Bewohnerschaft zu gewinnen, muss der **Anspruch an die Qualität des Gebauten** hoch sein. Der Ausbau **sozialer Infrastruktur**, die **per Fuß und Rad erreichbar** ist, muss genauso mitgedacht werden wie die **Erhaltung und Verbesserung der bestehenden Grünstrukturen** sowie die **Anpassung der Infrastruktur** an die Folgen des Klimawandels. So und über die **Eroberung neuer Standorte** innerhalb der Siedlungskörper für das Wohnen kann der **attraktive Charakter der bestehenden Siedlungen** verantwortungsvoll in die Zukunft getragen werden.

Diese Zukunftsfelder sehen wir:

Qualität in der Nachverdichtung

Die bestehenden Wohngebiete werden fortlaufend weiterentwickelt und erfahren über die vielfältigen Aktivitäten der Eigentümer*innen und den allgemeinen Entwicklungsdruck eine Veränderung. Dieser Trend sollte gut gestaltet werden, sodass der von der Bewohnerschaft geschätzte Charakter erhalten wird, die Infrastruktur mitwachsen kann und gleichzeitig hochwertiger Wohnraum innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen entsteht. So wird nicht zuletzt die Landschaft geschont.

Klimaanpassung der Infrastruktur

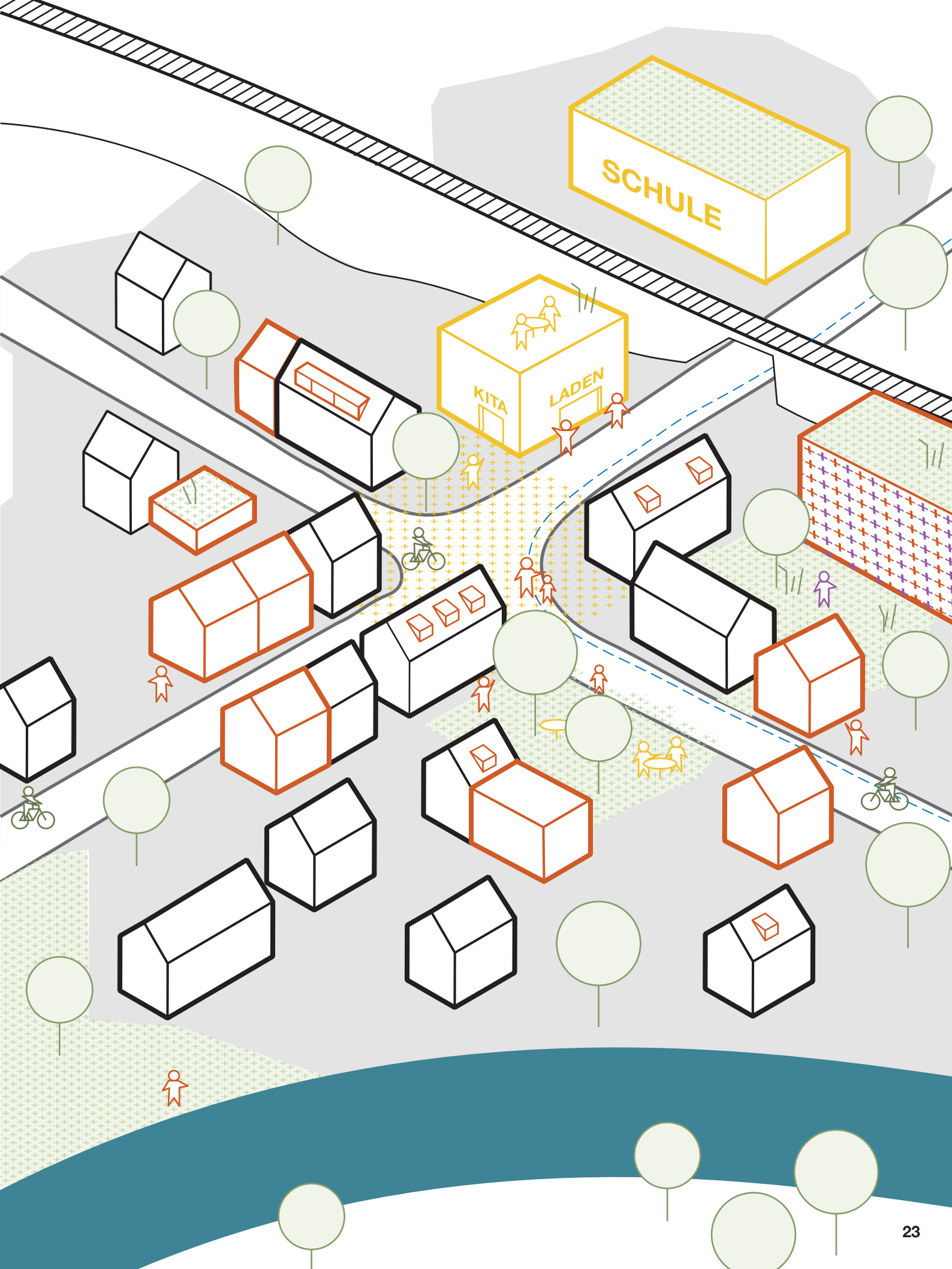
Um den Folgen des Klimawandels wie längeren Hitzeperioden und häufigerem Starkregen zu begegnen ist eine Anpassung der Infrastruktur und der Siedlungsstruktur notwendig. So sind beispielsweise die Regenwasserkanäle neu zu dimensionieren, Baumbestände zu verdichten, die Straßen und Siedlungen grüner zu machen und das Hochwassermanagement zu überprüfen.

Soziale und medizinische Infrastruktur für alle Altersklassen

Durch die Nachverdichtung der Siedlungen muss auch die soziale Infrastruktur für Bildung und Gesundheit ausgebaut werden. Dies stellt im Bestand eine besondere Herausforderung dar. Durch den soziodemographischen Wandel werden zudem vermehrt Einrichtungen für Ältere wie Seniorenzentren oder Tagespflegeeinrichtungen notwendig. Auch diese gilt es zentral und gut in die Orte integriert zu entwickeln.

Neue Lagen für Wohnen erobern

Durch den steigenden Wohnungsdruck und den Wunsch, die Landschaft zu schützen, werden auch bisher als schwer bebaubar betrachtete Grundstücke innerhalb der Siedlungsstrukturen für den Wohnungsbau interessant. Durch Umstrukturierungen von Gewerbegebieten oder Wohnbau nahe von Bahnflächen – der durch Innovationen im Lärmschutz möglich wird – können zentrumsnahe, gut erschlossene Wohngebiete geschaffen werden, ohne neue Flächen zu versiegeln. Mit durchdachten Konzepten jenseits des Standards können häufig ganz neue Wohnqualitäten entwickelt werden – trotz der schwierigen Ausgangslage.



SCHULE

KITA

LADEN

Die regionale Zusammenarbeit soll anhand dieser sechs Maßnahmen vertieft werden.

I. Fachrunden

Synergien nutzen und voneinander lernen

Durch die Ausweitung der regionalen Vernetzung auf weitere Fachgebiete sollen Synergien genutzt werden. Im regelmäßigen Austausch über Entwicklungen und Projekte lassen sich die Handlungen der Kommunen untereinander abstimmen und Möglichkeiten zur Zusammenarbeit identifizieren. Stetiger Austausch und die Vernetzung der Kompetenzen sind die Basis für alle regionalen Maßnahmen.

Ziele:

- Institutionalisierung des fachlichen Austauschs und damit Verbesserung des fachlichen Netzwerks, sodass ein gegenseitiges Lernen von den Kompetenzen und Erfahrungen entsteht
- gegenseitige Vorstellung von fachspezifischen Projekten und Entwicklungen
- gemeinsame Fortbildungen und Einbindungen von externen Expertisen regen den Diskurs an und nutzen die personellen wie finanziellen Ressourcen effizient
- Mögliche Themen: Kultur, Jugend- und Seniorenarbeit, Soziales, Vereine, Bauverwaltung, Mobilität und Verkehr, Recht und Förderungen, Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung, Energie- und Nachhaltigkeitsthemen, Wirtschaftsförderung
- im weiteren Verlauf können Schwerpunkte und Qualitäten aufeinander abgestimmt werden und Vorschläge zur Nutzung von Synergien entstehen

Nächste Schritte:

- Organisation und Moderation der sektoralen Runden
- ggf. Entwicklung und Pflege einer Kompetenzdatenbank

II. Multimodale Mobilitätsstrategie

Regional und verkehrsträgerübergreifend nach vorne

Über eine inter- und multimodale Gesamtstrategie zu Mobilität und Verkehr können die Aktivitäten der einzelnen Kommunen besser aufeinander abgestimmt werden und regional bedeutsame Entwicklungen angeschoben werden.

Ziele:

- Entwicklung einer Gesamtstrategie, welche Aussagen für ÖPNV, Rad- und Fußverkehr, MIV, Sharing und Bedarfsverkehre sowie deren Verknüpfung trifft
- Verständigung auf priorisierte hochrangige ÖPNV-Linien als Ergänzung des bestehenden Netzes und abgestimmter politischer Einsatz als Region
- Entwicklung einer Strategie zum regionalen Ausbau von Sharing-Mobility und Bedarfsverkehren mit dem Ziel einheitlicher, höherer Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit
- Identifikation von interkommunalen Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs
- Abstimmungen zu überörtlich bedeutsamen Straßenbaumaßnahmen
- Stärkung des Fokus auf die Verknüpfung von Verkehrsträgern, gemeinsame Qualitätsstandards und die Lage von Mobilitätsdrehscheiben
- Verständigung auf regionale Standards zu Mobilitätskonzepten, Parkraummanagement und Stellplatzschlüsseln bei Neubauvorhaben mit dem Ziel der Reduktion des MIV-Anteils
- optional zu prüfen: Einrichtung eines regionalen Mobilitätsfonds, der regional bedeutsame Projekte in der Konzeption und Planung anschiebt

Nächste Schritte:

- Einrichtung regionaler Mobilitäts Jour Fixe (z.B. Besprechung anstehender Maßnahmen der Einzelkommunen, Weiterentwicklung des Gesamtkonzeptes)
- gemeinsame Grundlagenuntersuchungen, Abgleich Verkehrsmodelle und bestehende Analysen
- Entwicklung einer gemeinsamen Strategie inkl. Teilstrategien (ÖV, Sharing, Rad und Fuß, MIV, ...) im Rahmen von Grundlagenuntersuchungen, externen Gutachten und Workshops unter Einbindung der Kommunalpolitik

III. Regionaler Landschaftspark Würm

Unser Grün vernetzen und durchgängig erfahrbar machen

Die beliebten Landschaftsräume unserer Region sollen in ihrer Vernetzung gestärkt werden. Dadurch sollen sie für die hier lebenden Menschen in ihrem Alltag, beim Pendeln mit dem Fahrrad oder in der Freizeit noch zugänglicher und erlebbarer werden. Dafür wird ein landschaftsplanerisches Gesamtkonzept erstellt, das die vorhandenen Qualitäten aufzeigt und heutige Lücken in der Vernetzung identifiziert, welche nach und nach geschlossen werden.

Ziele:

- Schaffung eines gemeinsamen inhaltlichen, planerischen und organisatorischen Rahmens für die Entwicklung des Regionalen Landschaftsparks Würm
- Vernetzung von vorhandenen Grün- und Landschaftsräumen, Rad- und Fußwegen sowie der geplanten und avisierten Projekte der Kommunen (z.B. Radschnellwege, Straßengestaltungen, Parks, Naturräume, Flussräume)
- Identifikation von Lücken und Verbesserungspotenzialen in der landschaftlichen Vernetzung, bei Aufenthaltsorten sowie im Fuß- und Radwegenetz
- Entwicklung eines regionalen Gesamtbildes von Germering bis Neuried und von Starnberg bis Pasing, das langfristige Orientierung gibt
- Entwicklung von landschaftsarchitektonischen und (straßen-)baulichen Maßnahmen zur Qualifizierung und Vernetzung der Grün- und Landschaftsräume und zur Stärkung des regionalen Fuß- und Radverkehrs in allen Kommunen
- Aufzeigen der Qualitäten des gemeinsamen, naheliegenden Natur- und Landschaftsraums sowie der geplanten Maßnahmen bei der Bevölkerung
- möglicherweise Bewerbung als Projekt der Internationalen Bauausstellung der Metropolregion München „Räume der Mobilität“

Nächste Schritte:

- Entwicklung einer gemeinsamen landschaftsplanerischen Zielvorstellung im Rahmen von Bestandserhebungen (Stärken und Lücken, geplante Projekte) und mehreren Workshops
- Etablierung einer dauerhaften Arbeitsstruktur
- gemeinsame Vermittlung der Gesamtidee und der Einzelprojekte
- Umsetzung von landschaftsarchitektonischen und (straßen-)baulichen Projekten, welche die Gesamtidee stärken

IV. Lebendige Zentren

Einzelhandel stärken und soziales Leben fördern

Die Region bietet ihrer Bürgerschaft sehr viele Möglichkeiten zum Einkauf, für Aktivitäten und Kultur. Diese Qualitäten gilt es besser zu vernetzen, abzustimmen und weiterzuentwickeln. Dies ist auch eine notwendige Reaktion auf Trends des Onlinehandels und der Dezentralisierung eines großflächigen Einzelhandels, um die Ortsmitten und Stadtteilzentren in ihrer Bedeutung zu erhalten.

Ziele:

- Entwicklung einer gemeinsamen Strategie zur Stärkung des Einzelhandels, des Handwerks und der Dienstleistungen in der Region mit dem Schwerpunkt auf integrierte Standorte und Zentren
- Identifizierung weiterer Maßnahmen (z.B. Mobilität, Straßengestaltung, Kultur) zur Belebung der Zentren
- Gemeinsame Vermarktung der regionalen Potenziale nach innen: Aufbau und Pflege einer Webseite mit Kalender und Karte regionaler Erzeuger, Wochenmärkte, Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten, Veranstaltungen, Kultur, Sehenswürdigkeiten, ...
- Hinwirkung auf eine Online-Strategie für lokale Produzenten und Geschäfte; das bestehende Pilotprojekt „Mein Würmtal“ könnte auf die Region erweitert werden
- Symbiose statt Konkurrenz: Vielfalt der Region aufzeigen und damit Verkehr vermeiden (z.B. über die regionale Abstimmung von Öffnungszeiten)

Nächste Schritte:

- Einbezug Kommunalmarketing und Wirtschaftsförderung
- Regionale Vernetzung der Gewerbevereinigungen und Unternehmen
- Entwicklung der Maßnahmen mithilfe externer Beratung und im Rahmen von Workshops
- Institutionalisierung der gemeinsamen Vermarktung und Abstimmung

V. Wohnplattform

Alternative Wohnformen vernetzen und fördern

Es soll eine regionale Anlaufstelle für die Entwicklung alternativer Wohnprojekte etabliert werden. Diese Projekte sollen auf dem angespannten Wohnungsmarkt gezielte Impulse setzen, neue Qualitäten aufzeigen und ergänzende Vorgehensweisen erproben.

Ziele:

- Vernetzung Interessierter zu Genossenschaften, Baugruppen, Altenwohnprojekten etc. in Anlehnung an die Münchner Mitbauzentrale
- öffentliche Beratung zu neuen Wohnformen und Wegen dorthin
- Interessentenverzeichnis für alternative Wohnbauformen (mit/ohne Grundstück, Nachverdichtungspotenziale)
- Verwaltungsinterner Informationsaustausch zu Instrumenten (z.B. Konzeptvergabe, städtebauliche Verträge, SoBoN, ...) und Prüfung des Bedarfs nach gemeinsamen Vorgehensweisen
- Interne Übersicht zu potenziellen Grundstücken und Projekten
- Abstimmung und ggf. Kooperation bei kommunalen Angeboten (z.B. gefördertes Wohnen, Sonderwohnformen)

Nächste Schritte:

- Entwicklung der entsprechenden Struktur mit externen Partnern und Expertinnen mit Konzept zur Öffentlichkeitsarbeit
- Informationen zu Best Practice Beispielen für Verwaltung und Politik, aber auch die Öffentlichkeit
- Regelmäßige Beratungsangebote bzw. Treffen Interessierter
- Öffentlichkeitsarbeit und gezielte Ansprache potenzieller Akteure

VI. Regionale Gewerbeentwicklung

Neue Modelle und Strukturen erproben

Die weitere Entwicklung soll regional abgestimmt und in ein Gesamtkonzept eingepasst werden. Parallel dazu können neue interkommunale Modelle anhand konkreter gemeinsamer Projekte erprobt werden.

Ziele:

- Grundlagenuntersuchungen, regionale SWOT-Analyse, Definition gemeinsamer Entwicklungsmöglichkeiten aus räumlicher und inhaltlicher Sicht (z.B. Fokussierung Biotech)
- Abstimmung zur Entwicklung von Gewerbestandorten
- Umsetzung innovativer gemeinsamer Projekte und Trägermodelle, z.B. von regionalen Gewerbebehörden als Tochtergesellschaften mehrerer Kommunen oder als Genossenschaften von Kommunen und Unternehmen, mit dem Ziel Handwerk und Produktion eine Bleibeperspektive in der Region zu ermöglichen und die lokale Wertschöpfung zu stärken
- Erprobung interkommunaler Modelle zum Kosten-Nutzen-Ausgleich (Anknüpfungspunkt bestehendes Projekt „Region ist Solidarität“)

Nächste Schritte:

- Workshops für Verwaltung und Politik, ggf. unterstützt durch externe Gutachten
- Einbindung der Wirtschaftsförderung
- Entwicklung einer Arbeitsstruktur und eines oder mehrerer konkreter gemeinsamer Projekte
- gezielte Ansprache potenzieller Akteure aus der Wirtschaft und deren Vernetzung über die Gemeindegrenzen hinweg, z.B. im Rahmen eines regionalen Gewerbegebietsmanagements