

Dokumentation zur Bürgerwerkstatt am 03.07.2023

Beteiligung zum zukünftigen Quartier
an der Pfettenstraße



Impressum

Herausgeberin:

Stadt Landsberg am Lech

Referat Stadtplanung und Mobilität
Katharinenstraße 1
86899 Landsberg am Lech

Erstellt durch:

Zebralog GmbH
Niederlassung Berlin
Oranienburger Straße 87/89 HH
10178 Berlin

Julia Fielitz

fielitz@zebralog.de

Alina Schütze

schuetze@zebralog.de



**LANDSTADT
BAYERN**

Initiative für innovative
Stadtentwicklung

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Inhalt

1	Übersicht der Veranstaltung	5
2	Veranstaltungsablauf	8
2.1	<i>Impressionen der Veranstaltung vor Ort</i>	9
3	Ergebnisse der Beteiligung	11
3.1	<i>Entwurf „Lech-Anger“</i>	11
3.2	<i>Entwurf „Stadt.Land.Leben“</i>	13
3.3	<i>Entwurf „Wiesenwohnen“</i>	14
4	Zusammenfassung und Ausblick	17
5.	Anhang	17

1 Übersicht der Veranstaltung



1 Übersicht der Veranstaltung

Ort & Zeit

Montag, 03.07.2023, 18:00-21:00 Uhr im Veranstaltungssaal über den Lechturnhallen
Lechstraße 8 in Landsberg am Lech, 2. Stock

Kontext und weiterführende Informationen

Im Jahr 2022 wurde die Stadt Landsberg am Lech in das Programm „Landstadt Bayern – Initiative für innovative Stadtentwicklung“ aufgenommen. Im Rahmen des Programms sollen innovative Konzepte und Ideen zur Neuentwicklung von Quartieren auf innerörtlichen Flächen entstehen, die einer Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken und die positiven Seiten des Land- und Stadtlebens miteinander vereinen. Die Stadt Landsberg am Lech hat bereits 2016 einen Grundsatzbeschluss zur flächensparenden Bebauung der Wiese entlang der Pfettenstraße getroffen.

Für die Entwicklung eines innovativen Wohnquartiers an der Pfettenstraße hat die Stadt Landsberg am Lech einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb ausgeschrieben und einen begleitenden Beteiligungsprozess initiiert. Dieser wurde von Zebralog, einem Büro für verständigungsorientierte Kommunikation, konzipiert und umgesetzt.

Am 15. Oktober 2022 startete der Beteiligungsprozess mit einem Aktionstag in der Grundschule an der Platanenstraße. Ziel des Aktionstages war es, die Teilnehmenden über das Vorhaben zu informieren und mit ihnen ins Gespräch über die Besonderheiten des Gebiets, die Nutzungen, Funktionen und Wegeverbindungen des Raumes zu kommen. Die Rückmeldungen der Teilnehmenden wurden als Grundlage genutzt, um Kriterien für den städtebaulichen Wettbewerb zu erarbeiten. Die [Dokumentation zum Aktionstag](#) steht online zur Verfügung.

Am 09.02.2023 fand die Online-Veranstaltung „Nachgefragt“ statt. Bei dieser stellte das Stadtplanungsamt vor, welche der Rückmeldungen in den städtebaulichen Wettbewerb aufgenommen werden konnten. Die [Dokumentation zur Online-Veranstaltung](#) steht online zur Verfügung.

Am 01.03.2023 fand die Auslobung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs statt. Den [Auslobungstext](#) finden Sie online.

Bis zum 08.05.2023 konnten die Architekturbüros ihre städtebaulichen Entwürfe abgeben. 14 Entwürfe wurden eingereicht. Am 26.06.2023 fand die Preisgerichtssitzung für die eingereichten städtebaulichen Entwürfe statt, in der eine Preisgruppe mit drei Entwürfen definiert wurde. Das [Protokoll der Preisgerichtssitzung](#) finden Sie online. Am Wochenende vom 30.06.-02.07.2023 wurden alle Entwürfe im Veranstaltungssaal über den Lechturnhallen in einer Ausstellung öffentlich präsentiert.

Die drei städtebaulichen Entwürfe der Preisträger wurden auf der Veranstaltung am 03.07.2023 der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Bürger*innen hatten die Gelegenheit, den Planern der drei Siegerentwürfe Fragen zu stellen und Hinweise für die weitere Ausarbeitung der Entwürfe zu geben.

Neben der Veranstaltung konnten Bürger*innen vom 30. Juni bis 12. Juli 2023 über eine Teilnehmungsplattform online die Siegerentwürfe anschauen und Ideen für die Weiterentwicklung einbringen.

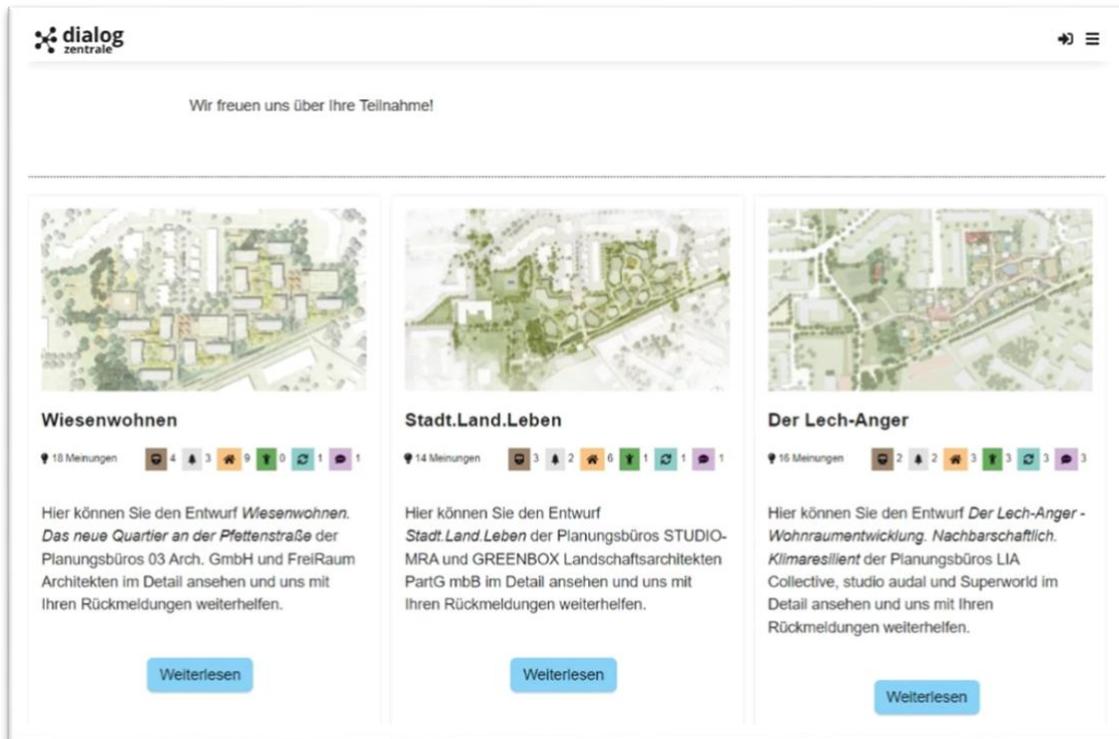


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem laufenden Online-Dialog am 07.07.2023
<https://beteiligung-pfettenstrasse.de>

Zielgruppe

Betroffene & Anwohnende (unmittelbare Nachbarschaft), breite Öffentlichkeit, Politik

Ziele der Veranstaltung

- Vorstellung und Diskussion der Siegerentwürfe zum städtebaulichen Wettbewerb
- Rückmeldungen der Teilnehmenden zu den Entwürfen einholen
- Informationen zum weiteren Vorgehen vermitteln

Ergebnisse der Veranstaltung

Konkrete Rückmeldungen zu den drei Entwürfen des städtebaulichen Wettbewerbs

Teilnehmendenzahl

Ca. 40 Teilnehmer*innen

2 Veranstaltungsablauf



2 Veranstaltungsablauf

Im Folgenden ist der Ablaufplan der Veranstaltung dargestellt. Die Veranstaltung wurde von Zebralog moderiert.

Ablauf Bürgerwerkstatt am Montag, 03. Juli 2023

ZEIT & DAUER	WAS?
18:00	Begrüßung der Moderation von Zebralog
18:05	Grußworte der Oberbürgermeisterin
18:10	Was erwartet Sie heute? Wer ist heute hier?
18:20	Einführung durch Stadtentwicklungsamt (Vorstellung der Aufgabenstellung) inkl. Rückfragemöglichkeit der Teilnehmenden
18:30	Nennung der drei Siegerentwürfe und Erklärung zum Ablauf der Kleingruppendiskussionen
18:40	Wechsel in Diskussionsräume
18:55	Vorstellung und Diskussion der Entwürfe in den Diskussionsräumen 3 x 30 Minuten
20:35	Kurze Pause und Wechsel ins Plenum
20:45	Zusammenfassung der Moderation und der Planungsteams: Was haben Sie mitgenommen?
20:55	Ausblick und Ende

Tabelle 1: Ablauf der Veranstaltung

2.1 Impressionen von der Veranstaltung vor Ort



Abbildung 2: Impressionen der Veranstaltung - oben: Postkarte zur Bewerbung / Referatsleiter Maximilian Tobisch stellt den Verlauf der Preisgerichtssitzung vor / 2. Reihe: Oberbürgermeisterin Doris Baumgartl erläutert die Bedeutung des Prozesses / alle weiteren Bilder: In Arbeitsgruppen stellen die Architekt*innen und Landschaftsarchitekt*innen ihre Entwürfe vor und diskutieren diese mit den Teilnehmenden

3 Ergebnisse der Beteiligung



3 Ergebnisse der Beteiligung

Diskussions-Setting

Nach Begrüßung und inhaltlicher Einführung zum Prozess hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit zur intensiven Auseinandersetzung mit den Entwürfen in Kleingruppen. Dies geschah in drei verschiedenen Räumen anhand der Pläne und Modelle der drei Siegerentwürfe. In jeder der drei Runden hatten die Teilnehmenden 30 Minuten Zeit, den jeweiligen Entwurf kennenzulernen. Zu Beginn fassten die Planer*innen jeweils die Kernidee des Entwurfs in 5 Minuten zusammen. Die Moderation durch Zebralog und Lars consult dokumentierte alle Wortbeiträge und Anregungen mit Moderationskarten an einer Pinnwand. Die Ergebnisse wurden in den Kategorien Wohnen & Gebäude, Mobilität, Klima- und Naturschutz, Freiraum & Lebensqualität, Nutzungen und Sonstiges eingeordnet. Diese Kategorien wurden auch für den Online-Dialog verwendet. Mit drei Runden insgesamt konnten alle Beteiligten jeden Entwurf kommentieren.

Die Themen der Rückmeldungen ähnelten sich in allen drei Gruppen: Potenzielle Verkehrsbelastung, Klimaanpassungsmaßnahmen, geplante Gebäudehöhen und Versorgung im autofreien Quartier beschäftigten die Teilnehmenden besonders. Die Themen und Rückmeldungen werden im Detail in den folgenden drei Kapiteln aufgeführt.

3.1 Entwurf „Lech-Anger“

Titel: Der Lech-Anger - Wohnraumentwicklung. Nachbarschaftlich. Klimaresilient

Planungskonsortium: LIA Collective, studio audal und Superworld

In den drei Kleingruppen zum Entwurf „Lech-Anger“ wurden verschiedene Themen intensiv diskutiert. Vor allem die Sorge vor zu viel **Anwohner*innen- und Besucher*innenverkehr** beschäftigt die Anwesenden, da sie bereits jetzt mit zu viel MIV belastet sind. Jedoch auch das Thema **Hitze und Extremwetter** wurde intensiv diskutiert und wie der Entwurf darauf eingeht. Zahlreiche Ideen wie Retentionsbereiche, die Baumschule und das grundsätzlich modulare Konzept wurden daher begrüßt, weitere Ideen wurden gesammelt. Es wurde außerdem eine Sorge vor mangelnder **Versorgung** im Quartier geäußert, welche sowohl kleine Einkaufsmöglichkeiten als auch Ärzt*innen betrifft – diese sei Voraussetzung für eine mögliche autofreie Entwicklung. Eine weitere Voraussetzung sei der Ausbau der bisher unzureichenden **ÖPNV-Anbindung**. Bezüglich des **Wohnens** wurden gemeinschaftliche Konzepte im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit von den Teilnehmenden begrüßt.

Die Themen **ÖPNV-Ausbau und Verkehrsbelastung** wurden als Themen identifiziert, um welche sich die Stadtverwaltung kümmern sollte, da dessen Konsequenzen im Einzelentwurf vollständig gelöst werden können.

Wohnen & Gebäude

- Zu viele Wohneinheiten mit Maximum 320 WE
- Soziale und gemeinschaftliche Wohnkonzepte mit Begegnung sind erwünscht: Konzeptwohnungsbau, Genossenschaften, Co-Housing, Mehrgenerationenhäuser, etc.
- Mit Pfahlbauten arbeiten
- Überirdische Holzkuben als Kellerersatz verwenden

Mobilität

- Tiefgaragen kritisch, weil der Boden leidet
- Großes Verkehrsproblem Akazienstraße, v.a. vor dem Kindergarten („Abholchaos“)
- Ringerschließung der Akazienstraße soll noch einmal diskutiert werden
- Angst vor Durchgangsverkehr
- ÖPNV-Anbindung muss sich stark verbessern, z.B. Anschluss an die S-Bahn, aber mindestens mehr Busse. Nur dann kann das Quartier autofrei attraktiv sein.
- Car-Sharing
- Lärmschutz
- Besucher*innen mit Autos am Wochenende ebenso beachten
- Privatweg am Spielplatz beachten, kann nicht öffentlich genutzt werden

Klima- und Naturschutz

- Trinkbrunnen und Wasserspiel für Kinder integrieren
- Viel und intensive Neubepflanzung
- Luftzirkulation beachten, v.a. im Kontext der Hitze
- Baumschule wird begrüßt

Freiraum & Lebensqualität

- Die Akazienstraße wurde von der Stadt schön begrünt, kann als Vorbild dienen
- Naherholung und Parkcharakter für das Quartier

Nutzungen

- Hitzeproblematik mit Kneipp-Becken im öffentlichen Raum begegnen
- Shared-Homeoffice-Möglichkeit für Quartiersbewohner*innen schaffen
- Gerne Bäckerei am Quartiersplatz
- Cafénutzung
- Möglichkeit kleine Einkäufe zu machen, z.B. für Getränke
- Versorgung mit Ärzt*innen gewährleisten
- Architekturpsychologische Aspekte beachten

Sonstiges

- Nachbarschaft einbinden für neue grüne Energie (z.B. Energie-Gemeinschaften)

3.2 Entwurf „Stadt.Land.Leben“

Titel: Stadt.Land.Leben

Planungskonsortium: STUDIO-MRA und GREENBOX Landschaftsarchitekten PartG mbB

In den drei Diskussionsrunden zum Entwurf „Stadt.Land.Leben.“ wurde sehr konstruktiv diskutiert. Die Teilnehmenden brachten sowohl Hinweise als auch viele Fragen ein, die durch die Planungsbüros beantwortet wurden.

Ein zentrales Thema war dabei die Frage der Mobilität. Aber auch Energiegewinnung, Gebäude und gemeinschaftliche Wohnformen wurden von den Teilnehmenden diskutiert.

Wohnen & Gebäude

- Die meisten Teilnehmenden präferieren eine geringere Anzahl von Wohneinheiten (Entwurf geht von 250 Einheiten aus)
- Einige hohe Gebäude im nördlichen Teil des Quartiers kritisch nah an Bestandsgebäuden
- Gemeinschaftsflächen in den Erdgeschoss-Flächen und Idee von gemeinschaftlichen Wohnformen (Co-Housing) wie Senioren-WGs werden begrüßt
- Vorschlag von Genossenschaften als geeignetes Modell, da dies langfristige Wohndauer der Bewohner*innen unterstützt
- Architekturpsychologische Aspekte bei der Gebäudeplanung berücksichtigen

Mobilität

- Akazienstraße ist sehr eng, Bäume fällen für Verbreiterung der Straße muss verhindert werden
- Wunsch nach ausreichend Parkplätzen in der Akazienstraße bei erwartetem Mehraufkommen, bereits jetzt parken sehr viele Pkw dort
- Autoarmes Quartier wird grundsätzlich begrüßt, jedoch in Frage gestellt, ob dies realistisch ist (Stellplatzschlüssel für 250 Wohneinheiten 250 Parkplätze knapp berechnet)
- Praktikabilität der vorgesehenen „Kiss & Ride“ Parkplätze an der Kita wird in Frage gestellt, das Abgeben dauert oft länger als 15 min
- In den bestehenden Wohngebieten existieren Privatwege, Passant*innen sollten diese nicht nutzen

Energie, Klima- und Naturschutz

- Geplante Energiezentren im Norden des Quartiers werden positiv gesehen, die Nachbarschaft sollte bei der Energieplanung mitgedacht werden (viele bräuchten in den kommenden Jahren neue Heizsysteme). Idee eines gemeinsamen Nahwärmenetzes

- Höhe der PV-Module bei den Gebäuden im nördlichen Bereich des Quartiers wird kritisch gesehen
- Bedeutung der Wiese als Frischluftschneise wird betont, Überhitzung muss vermieden werden

Sonstiges

- Bodengutachten ist zu berücksichtigen (Humusschicht von 30 cm, darunter Kies), möglichst wenig Fläche sollte versiegelt werden (Offene Pflasterflächen z.B. denkbar), jedoch muss auf die Barrierefreiheit geachtet werden

3.3 Entwurf „Wiesenwohnen“

Titel: Wiesenwohnen. Das neue Quartier an der Pfettenstraße

Planungskonsortium: 03 Arch. GmbH und FreiRaum Architekten/ Wamsler, Rohloff, Wirzmüller

Nach der jeweiligen Vorstellung des Entwurfs wurden in den drei Sessions zum Entwurf „Wiesenwohnen.“ Verständnisfragen gestellt und anschließend konstruktiv mit den Planenden diskutiert. Themen waren u.a. die Gebäudehöhen und die Mobilität. Vor allem die zentrale Lage der beiden Parkgaragen sowie die Vorstellung zum künftigen Erscheinungsbild deren Vorplätze haben die Teilnehmenden beschäftigt.

Wohnen & Gebäude

- Wunsch nach geringer Dichte
- Vier Geschosse neben Reihenhäusern zu hoch
- Höhenentwicklung so niedrig wie möglich
- Realisierung als Genossenschaft
- Östliches Parkhaus Richtung Süden verschieben

Mobilität

- Anbindung an Bushaltestellen/ÖPNV verbessern
- Parkhaus vor Terrasse des bestehenden Geschosswohnungsbaus an der Akazienstraße zu nah
- Kita-„Lieferverkehr“ berücksichtigen; evtl. über Kiss-and-Go an der Ahornallee
- Überdachte Fahrradständer in Wohnungsnähe für kurze Wege
- Ausreichend Besucher*innenstellplätze vorsehen (10% zu wenig)
- Zufahrt zu Kita und Parkhaus erzeugt zu viel Verkehr an dieser Stelle

- Parkraum für Besucher*innen sowohl des Bestands als auch des Neubaus berücksichtigen

Klima- und Naturschutz

- Stärkere Beachtung der Topografie für Durchlüftung
- Zukunftsfähiges Energiekonzept beachten unter Einbindung der bestehenden Nachbarschaft
- Immissionsschutz bzgl. JVA/Akazienstraße (Rückschall)
- Grundwasserbrunnen prüfen
- Bewässerung der Bäume gewährleisten

Freiraum & Lebensqualität

- Begegnungsräume und Treffpunkte beachten bzw. schaffen
- Trinkwasserbrunnen auf Platz vorsehen

Nutzungen

- Sozialer Zusammenhalt und Zusammenleben bei Wohnungstypologie und Umsetzung beachten
- Architekturpsychologische Aspekte bei den Gebäuden berücksichtigen im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit
- Ein Café fürs Quartier wird gewünscht – oder Begegnungsraum mit „öffentlicher Kaffeemaschine“
- Stauraum für Wohneinheiten vorsehen, wenn keine Keller gebaut werden, z.B. mit Stelzenbau
- Flächen für Müllcontainer (4 Fraktionen) berücksichtigen

Offene Fragen

- Wie kann Verkehr durch neue 200 Wohneinheiten und neuen Kindergarten bewältigt werden?

4 Zusammenfassung und Ausblick



4 Zusammenfassung und Ausblick

Durch die Bürgerwerkstatt kamen die Planungsbüros mit den Bürger*innen in den Dialog. Die Planungsbüros stellten den Teilnehmenden die verschiedenen Pläne vor und beantworteten Fragen. Die Teilnehmende konnten den Planungsbüros wichtiges Feedback und Hinweise zu den verschiedenen Entwürfen geben. Die Architekt*innen und Landschaftsarchitekt*innen nutzen die Hinweise aus der Bürgerwerkstatt sowie die Rückmeldungen aus dem Online-Dialog, um die eigenen Entwürfe in einer zweiten Phase weiter auszuarbeiten und anzupassen. Im Herbst 2023 erfolgt eine Mehrfachbeauftragung. Für das Jahr 2024 ist die Bauleitplanung vorgesehen. Frühestens im Jahr 2026 kann der Baubeginn erfolgen.

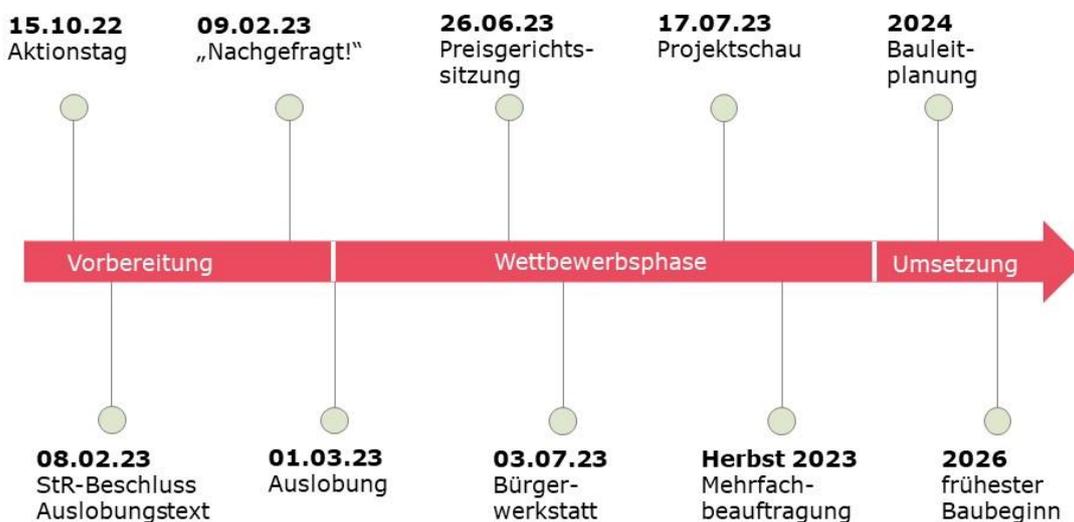


Abbildung 3: Beteiligungsprozess zum zukünftigen Quartier an der Pfettenstraße

5. Anhang

- Power-Point-Präsentation der Veranstaltung