DRAGOMIR
STADTPLANUNG

HOCHSCHULE
FÜR ANGEWANDTE
WISSENSCHAFTEN - FH
MÜNCHEN

GEMEINDE OBERSCHLEISSHEIM

SOZIALE STADT PARKSIEDLUNG

SOZIALE STADT
PARKSIEDLUNG

Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen

JUNI 2010

Auftraggeberin:

GEMEINDE OBERSCHLEISSHEIM
Freisingerstraße 15
85764 Oberschleißheim

vertreten durch:
Erste Bürgermeisterin Elisabeth Ziegler

Fachliche Betreuung:
Josef Schartel
Mirko Hoffmann

Auftragnehmer:

DRAGOMIR STADTPLANUNG
Kochelseestraße 11
81371 München

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Manuela Baier-Juric, Stadtplanerin AKBW
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Franziska Becker
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung Jennifer Spilsbury

mit:

HOCHSCHULE MÜNCHEN
Am Stadtpark 20
81243 München
mit
Büro für Organisations- und
Gemeinwesenentwicklung (BOG)
Raiffeisenweg 12
86923 Finning

Bearbeitung:
Prof. Dr. Susanne Elsen
Prof. Dr. Tilo Klöck
Dipl.-Sozialpäd. (FH) Marga Mitterhuber

INHALTSVERZEICHNIS

1 Vorbereitende Untersuchungen 5
1.1 Anlass und Ziel 5
1.2 Inhalt und rechtliche Grundlagen 6
2 Untersuchungsgebiet 7
2.1 Lage und Größe 7
2.2 Flächennutzungsplan 10
2.3 Bebauungspläne 11
2.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse 12
3 Bereits vorliegende Untersuchungen 14
3.1 Vorherige Bürgerbeteiligungen - Ortsentwicklungskonzept Oberschleißheim 14
3.2 Einzelhandelsgutachten 15
3.3 Verkehrsgutachten an der Heinz-Katzenberger-Straße 17
4 Beteiligungsverfahren im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen 17
4.1 Steuerkreis 19
4.2 Auftaktveranstaltung 19
4.3 Exkurs: Kinderpartizipationsprojekt 25
5 Bestandsanalyse und Bewertung 28
5.1 Bauliche Entwicklung der Parksiedlung 28
5.2 Ortsbild und Höhenentwicklung 28
5.3 Nutzungsverteilung .....

9 Rahmenplanung ... 87
9.1 Rahmenplan Soziale Stadt Parksiedlung ... 87
9.2 Nahversorgungsbereich und Bürgerzentrum ... 89
9.2.1 Szenario A ... 90
9.2.2 Szenario B: Exkurs - Neue Ortsmitte ... 93
10 Integriertes Handlungskonzept ... 97
10.1 Handlungsfelder ... 97
10.2 Steuerungselemente ... 99
11 Weiteres Vorgehen, Aufgabenverteilung und Koordination ... 113
12 Kosten- und Finanzierungsübersicht ... 114
Glossar ... Anhang

1 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

1.1 Anlass und Ziel

Im Westen des Gemeindegebietes Oberschleißheims liegt der Ortsteil Parksiedlung. Hier leben rund 4.000 Einwohner, etwa ein Drittel der Bevölkerung der Gemeinde Oberschleißheim.

Qualitätsmängel der Wohnungen und des Wohnumfelds

Die verschiedenen Wohnanlagen in der Parksiedlung sind von unterschiedlicher Dichte, Struktur und Qualität. Insbesondere die Geschosswohnungsbauten lassen entsprechende Qualitätsmängel hinsichtlich Wohnungsausstattung und -zuschnitt sowie im Wohnumfeld vermuten.

Aufgrund der für die Entstehungszeit typischen städtebaulichen Struktur, entsprechen einzelne Merkmale der Siedlung nicht mehr den heutigen Anforderungen an Gestaltung, Wirtschaftlichkeit und Ökologie. Zudem hat sich im Laufe der Zeit die Bevölkerungsstruktur verändert (Überalterung, sozial Schwache, Bewohner mit Migrationshintergrund), wodurch sich neue Bedarfe und Anforderungen, aber auch neue Probleme ergeben haben.

negatives Image

Die fehlende soziale Durchmischung, eine unausgewogene Wohnungsbelegung und der hohe Anteil an sozial schwachen Bewohnern führen zu einer Verdichtung der Probleme. Das Quartier wird zunehmend mit einer negativen Imagebewertung in Beziehung gebracht.

Aufnahme in das Förderprogramm „Soziale Stadt“

Daher sollte im Rahmen von „Vorbereitenden Untersuchungen“ festgestellt werden, ob der Ortsteil Parksiedlung die Aufnahme in das Programm der Bund-Länder Initiative „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ rechtfertigt.

Ziel:
Stabilisierung und Stärkung des Ortsteils

Durch das Programm Soziale Stadt soll der Tendenz zur sozialräumlichen Spaltung und Abgrenzung der Parksiedlung vom Altort und den neueren Baugebieten im Westen der Gemeinde entgegengewirkt werden. Möglichst frühzeitig und präventiv soll an einer Verbesserung der Lebensbedingungen gearbeitet werden um zu verhindern, dass es zu einem zunehmenden Negativ-Image des Wohnquartiers kommt, das eine Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit diesem mehr und mehr erschwert. Neben einer städtebaulichen Aufwertung des öffentlichen Raums und des Wohnumfelds sind auch Maßnahmen zur Stabilisierung und Stärkung der sozialen Strukturen erforderlich, um eine umfassende und dauerhafte positive Entwicklung in Gang zu setzen.

Als wichtige Handlungsfelder für zukünftige Maßnahmen im Projektgebiet sollte deshalb unter Einbindung der Wohnbevölkerung insbesondere untersucht werden:

- die Integration im Quartier, hier insbesondere von Ausländern, sozial Schwachen, älteren oder erwerbslosen Menschen,
- die Qualifizierung der Menschen über Sprache, Schule und Bildung,
- die Qualität des öffentlichen Raums unter Berücksichtigung der Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen,
- die Qualität des Gebäudebestandes,
- die Qualität privater und gemeinschaftlicher Freiflächen.

Die Gemeinde Oberschleißheim hat deshalb an die Regierung von Oberbayern die Aufnahme in das Förderprogramm „Stadt und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ beantragt. Im März 2009 wurde die Gemeinde in das Förderprogramm aufgenommen.

1.2 Inhalt und rechtliche Grundlagen

Vorbereitende Untersuchungen im Ortsteil Parksiedlung gemäß dem Förderprogramm „Soziale Stadt“

Nach § 141 BauGB führt die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Vorbereitende Untersuchungen durch, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen. Dabei sind die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die angestrebten allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung darzustellen. Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auf Bereiche erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Mit diesen Vorbereitenden Untersuchungen wurde im Juni 2009 das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG, München, mit der Hochschule München und dem Büro für Organisations- und Gemeinwesenentwicklung (BOG), Finning, beauftragt.

2 UNTERSUCHUNGSGEBIET

2.1 Lage und Größe

Die Gemeinde Oberschleißheim liegt im nördlichen Teil des Landkreises München und zählt rund 12.000 Einwohner.

Oberschleißheim liegt an der Bahnlinie München – Regensburg. Die Ortsteile Parksiedlung und Altschleißheim sind durch diese Bahnlinie und die Staatsstraße 2342 getrennt.

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das ca. 30 ha große Untersuchungsgebiet liegt westlich der Bahnlinie. Es ist begrenzt von der Prof.-Otto-Hupp-Straße im Norden, der Feierabendstraße im Osten, der Theodor-Heuss-Straße im Süden und der Straße Am Michaelianger sowie der Frank-Behrens-Straße im Westen.

Erweiterung des Umgriffs des Untersuchungsgebiets

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wurde das Untersuchungsgebiet erweitert. Das erweiterte Untersuchungsgebiet ist begrenzt durch die Bahnlinie und die Mittenheimerstraße im Osten. Im Nordwesten wird das Untersuchungsgebiet abgegrenzt durch die Sportanlage westlich des Hallenbades. Eine Veränderung des Umgriffs gegenüber dem vorläufigen Umgriff für die Vorbereitenden Untersuchungen im Antrag der Gemeinde für das Förderprogramm „Soziale Stadt“ erscheint nach Durchführung des Kinderpartizipationsprojektes (siehe Exkurs, Kapitel 4.3) in folgenden Bereichen erforderlich:

- Das Untersuchungsgebiet soll um den Bereich um das gemeindliche Hallenbad, Sporthalle an der Prof.-Otto-Hupp-Halle, Bolz- und Freifeldspielplatz am Rodelhügel am Hallenbad und den Kinderspielplatz westlich des Kindergartens Regenbogenhaus ergänzt werden. Hier sehen v.a. Kinder und Jugendliche Verbesserungsbedarf bei den Sportgeräten. Durch Aktionen im Hallenbad soll die Attraktivität des Bades gesteigert werden.
- Ebenfalls soll der Umgriff ergänzt werden um das Gebiet östlich der St 2342 und westlich der Bahnlinie bis zu Höhe des Volksfestplatzes und der Bereich nördlich der Blumenstraße/ Westlich der Mittenheimer Straße (incl. des Bahnparkplatzes unter der Hochbrücke über die Mittenheimer Straße) sowie der Bahnanlage bis zum nördlichen Zugang an der Rotdornstraße zum S-Bahnhof: Sie wird von den Kindern als Angstraum bezeichnet. Städtebaulich weist die Unterführung Verbesserungsbedarf auf. Zudem bestehen entlang der Feierabendstraße hohe Lärmbelastungen durch Bahn und Feierabendstraße.

Die Erweiterung des Untersuchungsgebiets wurde vom Gemeinderat am 15.12.2009 beschlossen.

Der erweiterte Umgriff wurde hinsichtlich der Problemschwerpunkte Bahn-Unterführung im Osten und Sportanlage am Hallenbad im Westen untersucht und bewertet. Weitere Untersuchungen, wie sie im vorgegebenen Umgriff durchgenommen wurden, waren nicht notwendig, da die erforderliche Maßnahmen wie Lärmschutz entlang der Bahnlinie und Feierabendstraße nicht förderfähig im Programm Soziale Stadt sind. Die Gemeinde Oberschleißheim hat eine Lärmminderungsplanung in Auftrag gegeben die sich u.a. mit diesem Defizit auseinander setzt.



Abb. 1: Blick vom Stutenanger 6 auf das Bürgerzentrum, Hort, Parkfläche des Vollsortimenters und die östlich angrenzende Geschossbebauung

2.2 Flächennutzungsplan

Die nachfolgende Abbildung zeigt den wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung von 1981 bis zur seiner 14. Änderung von 2002.

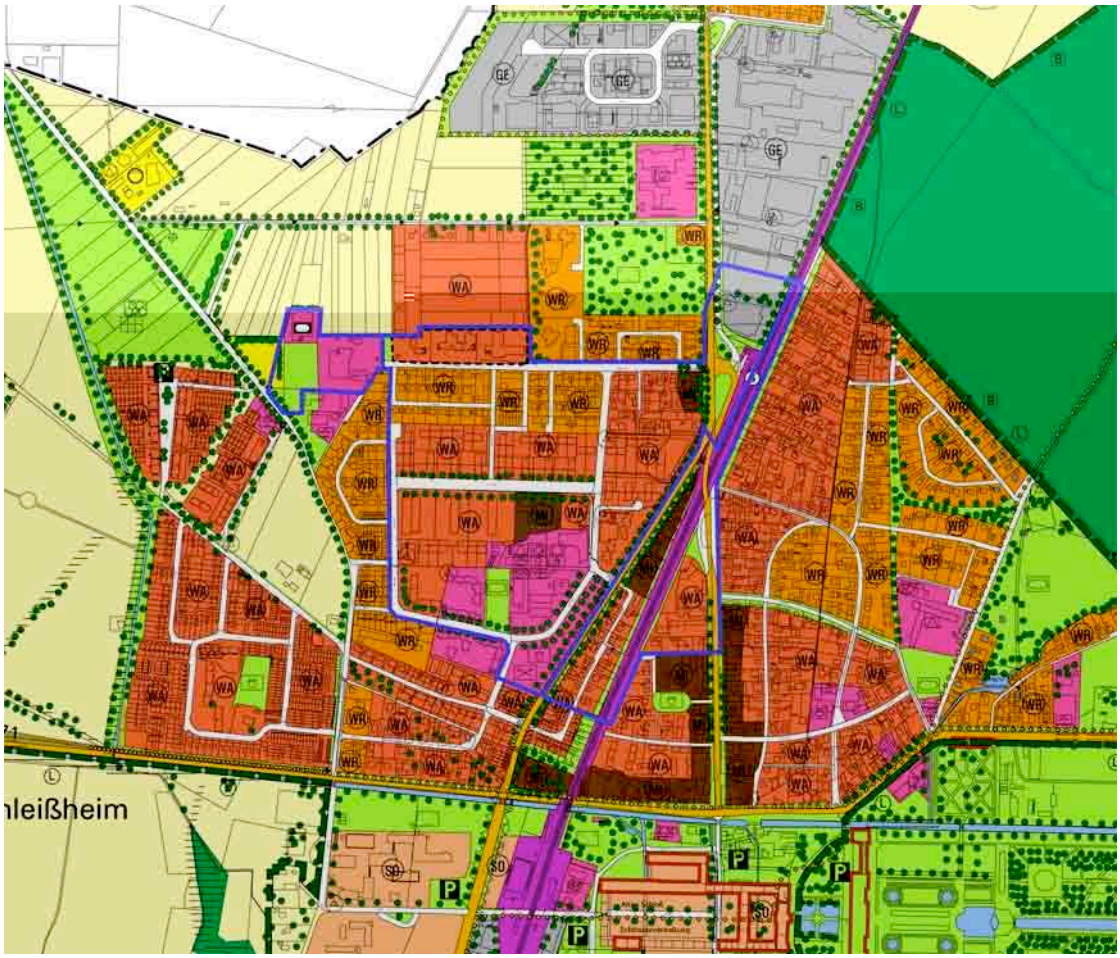


Abb. 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberschleißheim.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt das Untersuchungsgebiet überwiegend als Allgemeines und Reines Wohngebiet dar.

Die Flächen für die Nahversorgung sind im Mischgebiet untergebracht bzw. im Gewerbegebiet im Nordwesten des Untersuchungsgebiets.

Die Kirche St. Wilhelm, die Grundschule, kath. Kindergarten, Hort mit Turnhalle, Bürgerzentrum, Volksfestplatz sowie das Hallenbad sind als Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

Der Sportplatz der Grundschule an der Theodor-Heuss-Straße und die Sportanlage hinter dem Hallenbad sind im Flächenutzungsplan als Grünflächen ausgewiesen.

2.3 Bebauungspläne

Im Untersuchungsgebiet existieren planungsrechtliche Festsetzungen in Form bestehender Bebauungspläne:

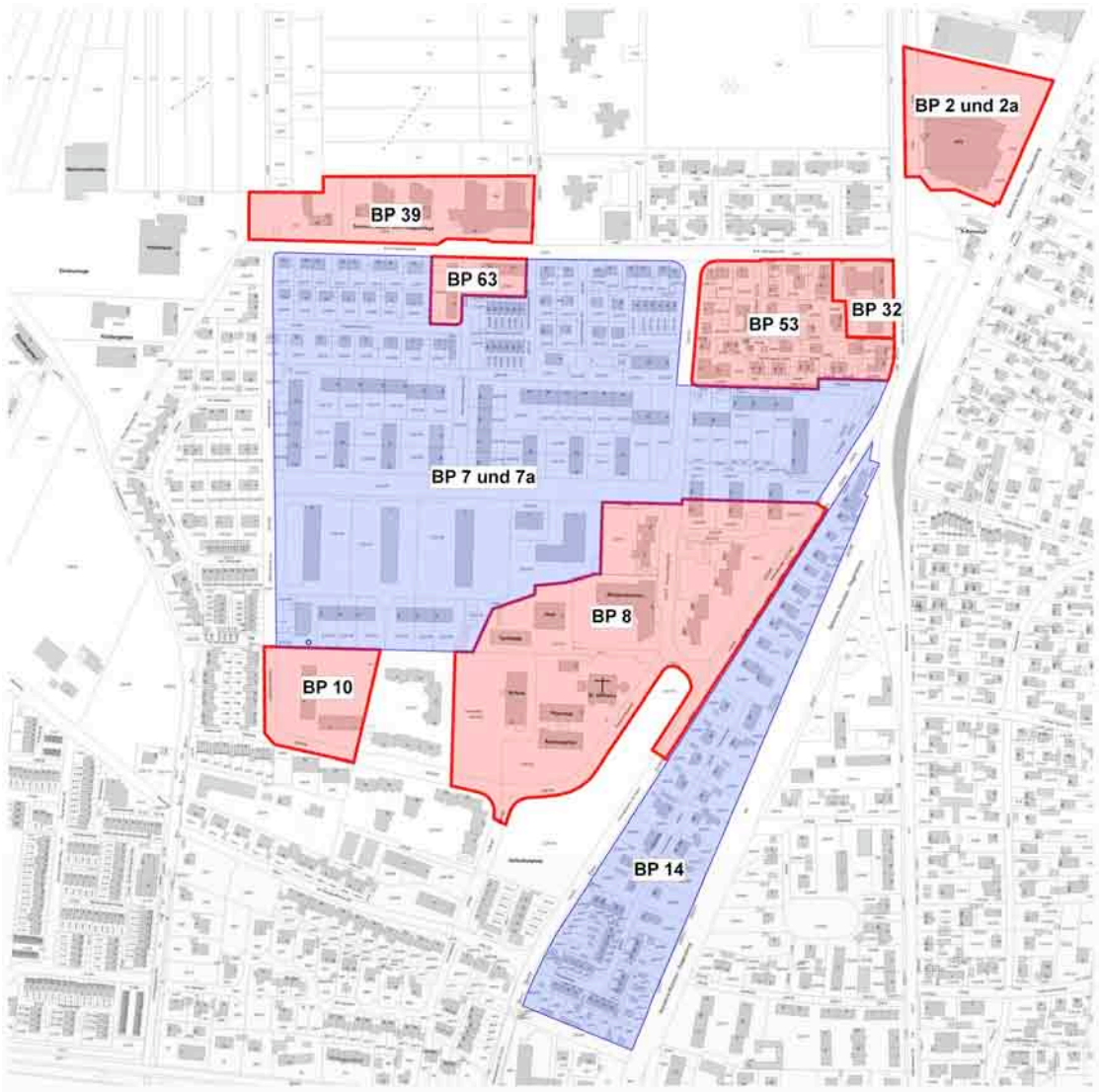


Abb. 3: rechtskräftige Bebauungspläne (Stand: 15.04.2010)

Bei den Bebauungsplänen 7, 7a und 14 handelt es sich um Baulinienpläne aus den 50er Jahren. Die Rechtssicherheit ist nach Aussage der Gemeinde aufgrund ihres Alters teilweise in Frage zu stellen. Eine Anpassung im Zuge des Sanierungsverfahrens ist anzustreben.

Alle anderen Bebauungspläne sind qualifizierte Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

2.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

größtenteils private Eigentümer

Im Untersuchungsgebiet bestehen größtenteils kleinteilige Eigentumsverhältnisse. Dabei befinden sich die einzelnen Häuser der Zeilenbauten im Geschosswohnungsbau in unterschiedlichem Eigentum, teilweise als Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEG).

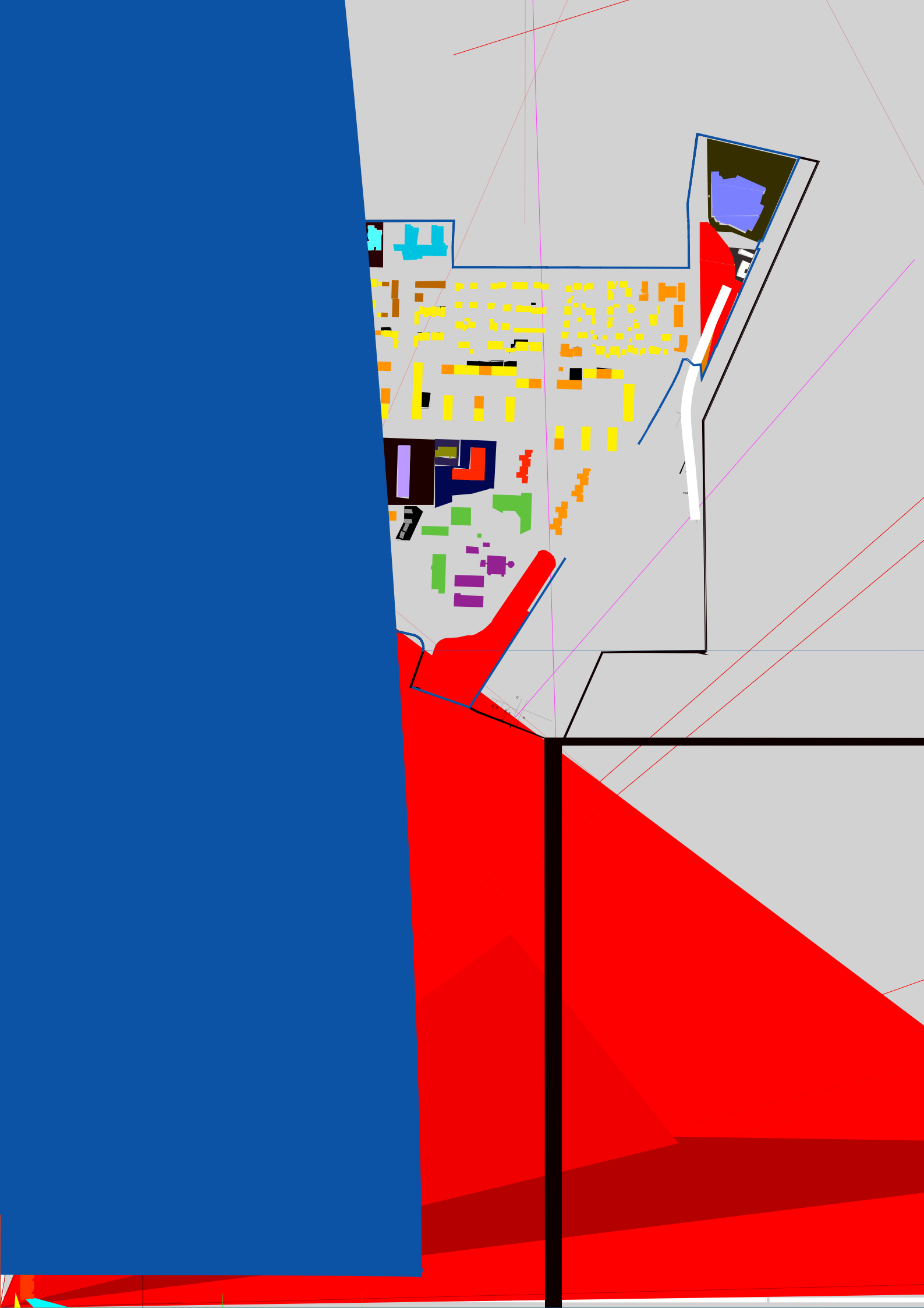
Lediglich die Gebäude Am Stutenanger 6, 8 und 10 befinden sich in der Hand eines öffentlich rechtlichen Eigentümers mit Sitz außerhalb Bayerns.

Private Eigentümer dominieren im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets mit seinen überwiegend Einfamilien- und Reihenhäusern.

Das Grundstück des REWE-Marktes ist im Eigentum einer privaten Grundstücksverwaltungsgesellschaft. Das nebenstehende Grundstück mit dem Gaststättengebäude befindet sich im Eigentum einer anderen privaten Grundstücksverwaltungsgesellschaft.

Grundstücke im Eigentum der Gemeinde entlang der Theodor Heuss-Straße

Im Besitz der Gemeinde Oberschleißheim befinden sich die Grundstücke des Bürgerzentrums und das gegenüberliegende Parkplatzgelände, der Recycling-Containerplatz und der Volksfestplatz. Die Schule, Turnhalle und Hort sind ebenfalls im Besitz der Gemeinde. Im Norden des Untersuchungsgebietes sind die Flächen des Bahnhofsvorplatzes im Eigentum der Gemeinde.



3 BEREITS VORLIEGENDE UNTERSUCHUNGEN

3.1 Vorherige Bürgerbeteiligungen - Ortsentwicklungskonzept Oberschleißheim

Auftaktveranstaltung

Im Jahr 2003 beschloss die Gemeinde ein Ortsentwicklungskonzept zu erarbeiten. Im Oktober 2005 fand für die Bürger Oberschleißheims die Auftaktveranstaltung zum Ortsentwicklungskonzept statt. Dabei wünschen sich die Bürger u.a. einen Mittelpunkt für Oberschleißheim der zum Verweilen und Einkaufen einlädt. In den einzelnen Arbeitskreisen einigte man sich darauf, dass diese neue Mitte am Bürgerplatz um das Bürgerzentrum herum entstehen sollte.

Zukunftswerkstätten im Oktober und November 2005

In zwei Zukunftswerkstätten (Oktober und November 2005) wurden für die Ortsentwicklung langfristige Ziele, mittelfristige Strategien und Maßnahmen zur konkreten Umsetzung erarbeitet. Die Ziele beschreiben wie Oberschleißheim in 10 bis 15 Jahren aussehen soll.

Kreativwerkstatt im Oktober 2007

Im Oktober 2007 fand eine Ortsbegehung zum Thema „Neue Ortsmitte“ statt, der ein offenes Kreativwochenende folgte. Die Ergebnisse wurden der Bürgerschaft im Rahmen einer öffentlichen Abendveranstaltung vorgestellt:

REWE / Gaststättengebäude Am Stutenanger 4 / Stutenanger 6:

- städtebaulich qualitätvolle Lösung statt Zweckbau
- Lebensmittelsupermarkt (Vollsortimenter mit 1.800 qm Nutzfläche, ebenerdig zugänglich)
- ausreichend Parkplätze, optisch nicht dominant, Kurzzeitparken
- von Norden her erschließen
- Zuwendung zum Bürgerplatz / Bürgerzentrum
- neuer attraktiver Platz
- Verbindung herstellen zwischen Neubau, Ladenzentrum und Ladenzeile am Stutenanger 6
- Durchlässigkeit: Fußwege / Radwegeverbindungen zur Feierabendstraße, Michaelianger
- Nutzung der Niveauunterschiede im Gelände
- Verweilplätze, hohe Aufenthaltsqualität, Wetterschutz

Bürgerplatz:

- attraktives Scharnier zum Neubau, neuen Platz beim REWE
- öffnen, Barrieren (Zäune und Hecken) zurücknehmen
- Sichtachsen auf den Maibaum
- Durchlässigkeit zur Kirche hin, Platz erweitern
- Begegnungsmöglichkeiten
- Raum / Platz fassen: Elemente gegenüber Bürgerzentrum: Amphitheater, Marktstände

- Durchlässigkeit: Fußwege / Radwegeverbindungen
- Gastronomie erweitern

Feierabendstraße / Volksfestplatz:

- Parkplätze von der Feierabendstraße anfahren
- Signal schaffen: Ortsmitte gestalterisch ankündigen durch Platzsituation
- Theodor-Heuss-Straße unterbrechen
- Bürgerplatz in Verbindung zum Volksfestplatz
- Multifunktionale Räume
- Langfristige Erweiterungsmöglichkeit auf dem Parkplatz
- Wasser als gestalterisches Element aufnehmen
- Parkgedanke des Schlossparks aufnehmen + Verbindung nach Altschleißheim verbessern

Umsetzungen der Ideen und Gedanken aus den Bürgerbeteiligungen sind schwierig

Die Gemeinde ist für den Bereich rund um den Bürgerplatz auf die Mitwirkung der Grundstückseigentümer und Investoren angewiesen. Die Abstimmung ist schwierig, da sich die Vorstellungen der Gemeinde und potenzieller Investoren unterscheiden. Der Gemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt, eine qualitätvolle und architektonisch gelungene Lösung für die Ortsmitte zu realisieren.

Die Ideen und Gedanken dieser vorhergehenden Beteiligungsverfahren werden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt, teilweise aber auch kritisch hinterfragt.

3.2 Einzelhandelsgutachten

Im Zuge des Ortsentwicklungskonzeptes beauftragte die Gemeinde im Oktober 2006 die Arbeitsgemeinschaft Prof. Dr. G. Heinritz, Universität München und Dr. Popien, Büro Popien und Partner Wirtschaftsgeografie mit der Erstellung eines Fachgutachtens zur Entwicklung eines kommunalen Einzelhandels- und Standortkonzeptes.

Im Gutachten wird folgendes Fazit aufgezeigt:

Stärken des Einzelhandels

„Die Stärken des Oberschleißheimer Einzelhandels liegen in der Nahversorgung. Im Bereich des Grundbedarfs ist fast das komplette Spektrum der Betriebsformen vorhanden.

Schwächen des Einzelhandels

Die größten Schwächen der Oberschleißheimer Einzelhandelsstruktur sind die Aufsplitterung des Angebotes auf mehrere – jeweils nur ausgewählte Branchen und Betriebsformen der Nahversorgung umfassende – zentrale Einkaufsbereiche für insgesamt nur 11.500 Einwohner, sowie die städtebaulich und in Bezug auf Nähe zu Wohnsiedlungen desintegrierte Lage des neuen Nahver-

sorgungsschwerpunktes ‘Gewerbegebiet Sonnenstraße’, das im Süden des Siedlungsgebietes - südlich der Dachauer Straße liegt.

Angebotsdefizite

Angebotsdefizite bestehen in Oberschleißheim in Bezug auf folgende Betriebsformen des Einzelhandels:

- Lebensmittelvollsortimenter mit über 1.200 qm Verkaufsfläche (der im Ladenzentrum Stutenanger ansässige Supermarkt weist 700 qm Verkaufsfläche auf und verliert so erhebliche Marktanteile an den Verbrauchermarkt HIT am Bahnhof)
- ggf. Biogeschäft, Schuhmarkt
- weitere Lücken im mittelfristigen Angebot (Textilien) sind ökonomisch kaum zu schließen.

Erhebliche Defizite bestehen im Bereich der Tages-Gastronomie. In den Siedlungsgebieten westlich der S-Bahn existiert kein Café oder Bistro mit Gelegenheiten zum Drinnen- oder Draußen Sitzen, in welches man Bekannte oder Freunde zum Kaffeetrinken ausführen würde.

Der Außenauftritt der Läden und die Aufenthaltsqualität in den zentralen Geschäftsbereichen erreichen überwiegend nicht die heute vom Konsumenten geforderten Qualitäten.

Das Entwicklungspotenzial ‘Ortsmitte’ ist durch verschiedene Faktoren äußerst begrenzt.

Der Standort Oberschleißheim mit seinen im wesentlichen auf die Gemeinde selbst begrenzten Einzugsbereich ohne weiteres ‘Hinterland’ weist ein nur beschränktes Bevölkerungspotenzial auf.

Die Lage am Rande der Metropole München sowie die Nähe zu den konkurrierenden Zentren Dachau und Unterschleißheim sind weitere limitierende Faktoren.

Der ‘Wandel im Handel’ von kleinflächigen, integrierbaren Formaten zu großzügig geschnittenen Märkten mit hohen Anforderungen der Betreiber an die Pkw-Erreichbarkeit begrenzt die innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Vor allem der gemeindliche Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ‘Gewerbegebiet Sonnenstraße’, südlich der Dachauer Straße, welcher ohne den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen erfolgte, führte zu einer Peripherisierung des Oberschleißheimer Einzelhandels, die nicht mehr rückgängig zu machen ist.

Es ist kaum noch Potenzial für zusätzliche Neubauten zentral gelegener Einzelhandelseinrichtungen gegeben.“

3.3 Verkehrsgutachten an der Heinz-Katzenberger-Straße

Zur Verbesserung der Verkehrssituation an der Heinz-Katzenberger-Straße hat die Gemeinde im April 2008 ein Fachgutachten vom Büro Lang + Burkhardt, Verkehrsplanung und Städtebau, München, erstellen lassen.

„Die Heinz-Katzenberger-Straße stellt eine innere Erschließung des einwohnerstarken Wohnungsgebiets Am Stutenanger dar. Die schmale Straße ist für den Zweirichtungsverkehr kaum geeignet, stellenweise wird im nördlichen Abschnitt der östliche Gehweg als Ausweichmöglichkeit durch den Kfz-Verkehr genutzt. Die Schulwegsicherheit wird daher kritisch gesehen. Auch stellt die Heinz-Katzenbergerstraße die kürzeste Fußwegeverbindung zwischen dem Seniorenzentrum an der Prof.-Otto-Hupp-Straße und dem zentralen Bereich im Einzelhandel und Dienstleistung Am Stutenanger dar. Der Mangel an Stellplätzen drückt sich in einer entsprechenden Beparkung des Straßenraumes aus."

Aus den o.g. Mängeln der Straße sollten Lösungen erarbeitet werden. Das Gutachten kam zur folgenden Empfehlung: „Es bietet sich eine Umwandlung der südlichen Heinz-Katzenberger-Straße bis zur Frank-Behrens-Straße als Sackgasse an. Vor einer Realisierung sollte jedoch eine intensive Beteiligung der betroffenen Bewohner erfolgen."

4 BETEILIGUNGSVERFAHREN IM RAHMEN DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

Alle BürgerInnen wurden über die Gemeindenachrichten und einem Faltblatt (auch in den Sprachen kroatisch, serbisch, türkisch, polnisch und griechisch), über das Vorhaben und das Vorgehen informiert. Erste Begehungen, Gehsteiggespräche, das häufige Aufstellen eines angefertigten tragbaren maßstabsgetreuen Modells der Siedlung in Verbindung mit großen Seidentuchinstallationen im öffentlichen Raum machten es sehr einfach, sich zu beteiligen. Diese öffentlichen Aktionen fanden große Resonanz. Positive und negative Entwicklungen in der Parksiedlung sind von den Befragten benannt worden. Am Stutenanger 6 ist im Erdgeschoss in einem Laden mit Schaufenstern eine Kontaktstelle eingerichtet worden, sodass eine gute Erreichbarkeit und Kontinuität entstehen konnten.

Zwei Bürgerversammlungen wurden durchgeführt und mehrere Dialogverfahren mit den folgenden lokalen Akteursgruppen: Mit Fachkräften von sozialen und kirchlichen Organisationen sowie Schulen, mit Hausverwaltungen und Mietern, mit Vereinen, dem

Gewerbeverband, mit einer Architektengruppe, mit der Nachbarschaftshilfe, mit dem Deutsch-türkischen Freundschaftsverein und mit einer lokalen Agenda 21-Gruppe. Auch Jugendcliquen sind befragt worden.

Mit einem zusätzlichen Kinderpartizipationsprojekt, das als eine vorgezogene Maßnahme genehmigt worden war, ist die Bürgerbeteiligung auch altersgerecht noch mehr verbreitet und vertieft worden. Mit dem ersten Oberschleißheimer Kinderforum konnte am 04.12. 2009 ein Meilenstein für die weiterführende Beteiligung von jungen Menschen gelegt werden.



Abb. 4: Modell der Siedlung



Abb. 5: Kontaktstelle Am Stutenanger 6

Sechs Schlüsselpersonen aus der Bewohnerschaft sind gezielt angesprochen worden und 62 Bürgerinnen und Bürger unterschiedlichen Alters. Mehrere davon hatten einen Migrationshin-

tergrund. Gespräche sind aufsuchend in den Häusern geführt worden z.B. auch in polnischer und türkischer Sprache.

Die Einsatzzeiten waren vom 20.10. bis 01.12.2009 schwerpunktmäßig vor dem Stutenanger 6 und dem REWE-Markt, insbesondere am 20. und 28.10.2009 sowie am 3., 6. und 13.11.2009. Einige Befragte sind an mehreren Tagen zu Gesprächen gekommen und zeigten sich sehr interessiert und motiviert. Andere äußerten sehr große Skepsis, ob sich hier in der Parksiedlung etwas verbessern (lassen) werde. Viele Enttäuschungen aber auch vorsichtige Zuversicht kamen zum Ausdruck.



Abb. 6: Planning for Real vor dem Stutenanger 6

4.1 Steuerkreis

Bildung des Steuerkreises

Zur gegenseitigen Information und für erforderliche wesentliche Entscheidungen wurde ein Steuerkreis gebildet. Dieser war zusammengesetzt aus der Ersten Bürgermeisterin, Gemeindeverwaltung, Fraktionsmitgliedern, der Regierung von Oberbayern und weiteren Planungsbeteiligten aus dem Ortsteil. Der Steuerkreis fand in geeigneten Intervallen statt. Folgender Ablauf lag dabei zugrunde:

- Kurzpräsentation der Informationen
- Darstellung des Entscheidungs- und Handlungsbedarfs
- Diskussion des jeweiligen Untersuchungsstands
- Einbringen von Informationen und Kenntnissen der Mitglieder des Steuerkreises
- Abstimmung der weiteren Vorgehensweise

4.2 Auftaktveranstaltung

Im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ sollen die Bürger am Planungsprozess beteiligt werden. Auftakt hierfür war die Bürgerinformationsveranstaltung, die am 12.10.2009 stattfand.

Bürger informieren und aktivieren

Ziel der Veranstaltung war es, die Bürger über das Thema „Soziale Stadt“ zu informieren und zu aktivieren. In einer Präsentation wurden kurze Inhalte über die Bestandsaufnahme im Quartier und erste Erkenntnisse aus Gesprächen mit Bürgern und beteiligten Akteuren wiedergegeben. Des Weiteren gab die Veranstaltung den Bürgern die Möglichkeit, in einer Kartenabfrage, sich zu den Stärken und Schwächen des Ortsteils Parksiedlung zu äußern. Dabei wurde unterschieden zwischen Bürgern, die in der Parksiedlung wohnen und Bürgern, die außerhalb des Ortsteils wohnen.



Abb. 7: Auftaktveranstaltung

Die Ergebnisse zu den entsprechenden Themenfeldern sind nachfolgend aufgeführt:

Was verbinde ich mit der Parksiedlung?

Ich wohne in der Parksiedlung	Ich wohne nicht in der Parksiedlung
• Wohnsilos, Gebäudezeilen aus den 70 er Jahren • Wohnort mit Einkaufsmöglichkeiten • Wohnort ohne Lebensqualität • S-Bahn Nähe • parkende Autos + Parkplatznot • Viele Ausländer • guter Kontakt, mit netten Nachbarn • wenig grün	• große, trostlose Wohnsiedlung • zu kleine Wohnungen • renovierungsbedürftige Wohnblöcke • viele Menschen, viele Kulturen auf engstem Raum • S-Bahn Nähe • viele Pkw´s • Einkaufszentrum schlecht gestaltet

Verkehr

Ich wohne in der Parksiedlung	Ich wohne nicht in der Parksiedlung
Was ist gut in der Parksiedlung • kurze Wege zum Einkaufen • allg. gute Verkehrsanbindung • weitestgehend ruhige Lage **Was fehlt bzw. sollte besser werden** • fehlende bzw. unattraktive Radwege verbessern • zu wenig Parkplätze, besseres Angebot an Parkplätzen • Verbindung der beiden Ortsteile verbessern • hohen Durchgangsverkehr unterbinden	**Was ist gut in der Parksiedlung** • gute Verkehrsverbindung • Tempo 30 **Was fehlt bzw. sollte besser werden** • Ausleuchtung der Gehwege verbessern • Verkehrsfluss verlangsamen • große Verkehrsdichte + Durchgangsverkehr • schlechte Radwege • Bahnhofsumfeld sehr unattraktiv gestaltet

Geschäfte, Läden

Ich wohne in der Parksiedlung	Ich wohne nicht in der Parksiedlung
Was ist gut in der Parksiedlung • zentrale Lage von Geschäften • Versorgungsmöglichkeiten mit Lebensmitteln **Was fehlt bzw. sollte besser werden** • Einkaufszentrum verschönern • Einkaufsmöglichkeiten erweitern • gemütliche Gaststätten fehlen	**Was ist gut in der Parksiedlung** • freundliche Geschäfte • kurze Wege für Einkaufsmöglichkeiten **Was fehlt bzw. sollte besser werden** • ungepflegtes Einkaufszentrum aufwerten • Angebote erweitern • gemütliche Gaststätten fehlen

Wohnen

Ich wohne in der Parksiedlung	Ich wohne nicht in der Parksiedlung
Was ist gut in der Parksiedlung • viel grün • wenn man sich einbringt, kann man Gemeinschaft erleben • preisgünstiges Wohnen **Was fehlt bzw. sollte besser werden** • Sanierung der Gebäude v.a. Stutenanger 6, 8, 10 • zu kleine Wohnungen für Familien • keine gemütlichen Grünflächen	**Was ist gut in der Parksiedlung** • schöne Wohnanlage im Bereich Seniorenwohnen • preisgünstiges Wohnen **Was fehlt bzw. sollte besser werden** • unstabile Bevölkerungsstruktur • hohe, dominante Gebäude • anonymes Wohnen • keine schönen Grünflächen

Kinder und Jugend

Ich wohne in der Parksiedlung	Ich wohne nicht in der Parksiedlung
Was ist gut in der Parksiedlung • Grünflächen für Kinder • ausreichend Kindergartenplätze • Schule in der Parksiedlung **Was fehlt bzw. sollte besser werden** • schönere Spielplätze • Angebote für ältere Jugendliche (ab 18 Jahren)	**Was ist gut in der Parksiedlung** • Kindergartenangebot • Jugendzentrum Planet 'O' **Was fehlt bzw. sollte besser werden** • schönere Spielplätze • attraktive Begegnungsstätten

Soziales, Gesundheit und Sicherheit

Ich wohne in der Parksiedlung	Ich wohne nicht in der Parksiedlung
Was ist gut in der Parksiedlung • Nachbarschaftshilfe • ärztliche Versorgung • soziale Einrichtungen im Gebiet • „Multikulti-Leben" **Was fehlt bzw. sollte besser werden** • Allgemeinärzte fehlen • Treffpunkte wie Cafés • Sicherheitsgefühl stärken v.a. für ältere Leute	**Was ist gut in der Parksiedlung** • nette Menschen • ärztliche Versorgung • gute soziale Einrichtungen • multikulturelles miteinander **Was fehlt bzw. sollte besser werden** • Fachpraxen fehlen • gefühlte Sicherheit v.a. im Bereich der Unterführungen verbessern

Kultur und Freizeit

Ich wohne in der Parksiedlung	Ich wohne nicht in der Parksiedlung
Was ist gut in der Parksiedlung • Bürgerfeste • Bürgerzentrum • Gemeindebücherei **Was fehlt bzw. sollte besser werden** • kulturelle Angebote fehlen • Freizeitangebote fehlen • gemütliche Plätze zum Verweilen	**Was ist gut in der Parksiedlung** • gute Mischung an Kultur- und Freizeit-angeboten für jung und alt • gutes Sportangebot **Was fehlt bzw. sollte besser werden** • zu wenig Freizeitmöglichkeiten • gemütliche Kommunikationsorte • schöne Grünflächen

Öffentliche Plätze, Grünflächen

Ich wohne in der Parksiedlung	Ich wohne nicht in der Parksiedlung
Was ist gut in der Parksiedlung • Bürgerplatz • Eigeninitiativen der Anwohner um gemütliche Gärten zu schaffen • Radwanderwege **Was fehlt bzw. sollte besser werden** • gesamtes Umfeld muss schöner gestaltet werden • zu wenig Grünflächen • zu viel Asphaltflächen	**Was ist gut in der Parksiedlung** • Bürgerplatz mit Brunnen und Maibaum • viele freie Flächen **Was fehlt bzw. sollte besser werden** • Bürgerplatz besser gestalten • gestaltete Treffpunkte fehlen • Ortszentrum fehlt

Die Bürger bekamen noch einen roten und einen grünen Klebepunkt. Auf zwei Katasterkarten, die den Ortsteil Parksiedlung darstellten, sollten die Bürger jeweils mit einem roten Klebepunkt die Bereiche, die verbesserungswürdig sind, markieren. Mit einem grünen Klebepunkt sollte der Ort markiert werden, an dem sie sich gerne aufhalten.

Die meisten roten Punkte wurden auf dem Nahversorgungsbereich Am Stutenanger geklebt. Vereinzelte Punkte wurden noch auf dem Bürgerplatz, im Bereich der Kirche und am Bahnhofsplatz markiert.

Die Orte, die von den Bürgern als angenehme Orte betrachtet werden, befinden sich im Bereich des AWO-Seniorenparks und im Bereich des Bürgerzentrums. Vereinzelt wurde der Sportplatz an der Grundschule und dessen Umgebung als angenehmer Ort markiert.



Abb. 8: „Hier sehe ich Verbesserungsbedarf“



Abb. 9: „Dies ist ein angenehmer Ort“

4.3 Exkurs: Kinderpartizipationsprojekt

Das Kinderpartizipationsprojekt war eine vorgezogene Maßnahme, die nicht Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchung ist, dessen Ergebnisse hier aber miteinbezogen werden. Wichtige Erkenntnisse und Impulse sind mit den Perspektiven der Kinder entstanden.

Bessere Teilhabe, Bildungsbeteiligung, Verbindung von informellen und formellen Lernorten

Mit dem Projekt Kinderpartizipation sind etwa 140 Mädchen und Jungen der Grundschule in der Parksiedlung (alle 4. Klassen) und die Berglwald-Volksschule (5. bis 7. Klasse), pädagogische Fachkräfte, Elternvertretungen, Angehörige und Nachbarschaften sowie die politische Gemeinde direkt und indirekt erreicht und involviert worden. Diese vorgezogene Maßnahme diente der Aktivierung und Gewinnung von Akteursgruppen verschiedenen Alters, Geschlechts, Herkunft und Lebenslagen. Für eine bessere Teilhabe von Kindern, für (Bildungs-) Beteiligung, für eine Verbindung von informellen und formellen Lern- und Bildungsorten und für eine nachhaltige Aufwertung der Parksiedlung Ansatzpunkte zu finden, Mut zu machen und Signalwirkungen für Identifikation und Image der Parksiedlung zu geben, waren die Ziele.

Demokratie lebensnah erproben

Die Prozessorientierung und gemeinschaftliche Lernprozesse, individuelle, intergenerative und interkulturelle Kompetenz- und Solidarerfahrungen standen im Vordergrund. Demokratie und Teilhabe konnten lebensnah erprobt werden.



Abb. 10: Kinderpartizipationsprojekt

Ortsteilanalysen aus Kindersicht

Die Subjektperspektiven der Kinder, ihre (Lebens-) Qualitäten und Bedarfe, ihre (ungleichen) Interessen und Ideen, Perspektiven, Potenziale und Netzwerke sind altersgerecht erschlossen und den Entscheidungsträgern sowie zuständigen Fachkräften Projekt orientiert und öffentlichkeitswirksam vermittelt worden. Mehr Eigeninitiativen der Mädchen und Jungen verschiedener Herkunft sind entstanden. Bürgerschaftliche Organisationen sowie Patinnen und Paten sind für die Vertiefung und Verstetigung von zwölf Innovationen, die unten aufgeführt werden, einbezogen worden.

Die Schulen konnten als Knotenpunkte für die Verbindung von formellen und informellen Lern- und Bildungsprozessen in Famili-

en, Nachbarschaften, Gleichaltrigengruppen, Vereinen und (Glaubens-) Gemeinschaften wirkungsvoll genutzt werden.



Abb. 11: „Wir Kinder in der Parksiedlung“

Eigeninitiativen und Patenschaften

Die Kinder analysierten ihren Ortsteil systematisch mit den Hilfsmitteln eines Kinderaktionskoffers, der in den Schulklassen eingeführt wurde: Sie dokumentierten die positiv und/oder negativ erlebten Orte und kommentierten, wo sie Anerkennung, Druck, Stress oder Angst bekommen oder wo sie nicht sein sollen und weg geschickt werden. Und sie machten folgende Vorschläge für Verbesserungen, sie signalisierten ihre Mitwirkungsbereitschaft, sie fanden Patenschaften (nachfolgend in Klammern) und sie schlossen mit diesen (Ziel-) Vereinbarungen:

1. *Verschönerung Häuser Stutenanger 6 und 8; bessere Funktionalität der Aufzüge im Haus Stutenanger 6 (Patenschaft mit der Bürgermeisterin Frau Ziegler)*
2. *Lärmschutzmauer an der Feierabendstraße (Patenschaft mit dem Gemeinderat Herrn Benthues)*
3. *Verschmierte Wände streichen und Fläche für Graffiti, bessere Spielgeräte für kleinere Kinder am Spielplatz dort an der Heinz-Katzenberger-Str. 3 und 6 (Patenschaft mit der 2. Bürgermeisterin Frau Beck und dem Hausmeister Herrn Bernstein)*
4. *Straßenübergange sichern: Am Stutenanger mit Schülerlotsen, mehr Schildern und Kontrollen, sowie an der Bushaltestelle in der Freisinger Straße mit Ampel oder Schülerlotsen (Patenschaft mit dem Kontaktbereichsbeamten der Polizei Herrn Hauner)*
5. *Verbesserung und Verschönerung der Bahnunterführung: Beleuchtung, Graffiti erneuern, Spiegelfolie für Spiegel, mehr Sicherheit, Probleme mit Jugendlichen lösen (Patenschaft mit dem Gemeinderat Herrn Dr. Lemmen und dem Streetworker Herrn Biebl)*
6. *Am REWE-Platz mehr Mülleimer, bessere Kontrolle der Sauberkeit, Pflanzen von Blumen, schönerer Anstrich (Pa-*

tenschaft mit der Schulsozialarbeiterin Frau Pappenberger, dem Leiter des Freizeitheims Herrn Dadli und der Referentin der Bürgermeisterin Frau Wiencke)

7. *Containerplatz beim Volksfestplatz in der Nähe vom Seilbahnspielplatz: Deckel auf die Tonnen, Tonnen bunt anmalen und den Weg teeren (Patenschaft mit dem Bauamtsleiter Herrn Schartel)*
8. *Spielplätze verbessern, Sandkästen verkleinern und Sand erneuern, altersgerechte Spielgeräte beschaffen (Patenschaft mit dem Gemeindekämmerer Herrn Meyer)*
9. *Halfpipe ggf. eine neue für größere Kinder und Jugendliche und die Umgebung für Jugendliche attraktiver gestalten, Basketballkorb – die Kids würden bei der Planung helfen und Säuberungsaktionen machen (Patenschaft mit der Gemeinderätin Frau Lindbüchl und dem Freizeitheimleiter Herrn Dadli)*
10. *Temporäre Eislaufbahn für jung und alt schaffen (Patenschaft mit dem Feuerwehrkommandanten Herrn Schnell und dem Hauptamtsleiter Herrn Hoffmann)*
11. *Pausenhofverschönerung Grundschule Parksiedlung: Tore mit Netzen, größere Kletterburg, Platten ausbessern; Bessere Öffnungszeiten und Spielgeräte für größere Kinder (Patenschaft mit dem Hauptamtsleiter Herrn Hoffmann und der Schulleiterin Frau Kapser)*
12. *Altergerechte Modernisierung Hallenbad: mehr Spielgeräte wie Rutschbahn, Sprungbrett, Kiosk, mehr Licht, bunte Wände, Außenbecken, elektrische Türen (Patenschaft mit dem Gemeindrat Herrn Köbele, dem Kämmerer Herrn Meyer und dem Schwimmmeister Herrn Maier)*

Bis zum Sommer 2010 wird der Stand der Umsetzungen in einem weiteren Kinderforum verhandelt werden. Einige Antragstellungen im Gemeinderat hat es schon gegeben. Die Resonanz in der Elternschaft und den beteiligten Schulen war und ist beachtlich.





Abb. 12 + 13: Bildung von Patenschaften

5 BESTANDSANALYSE UND BEWERTUNG

5.1 Bauliche Entwicklung der Parksiedlung

geschichtliche Entwicklung der Parksiedlung

Nach dem 2. Weltkrieg entstanden zunächst in den 50er Jahren in Oberschleißheim einfache Kleinwohngebiete im Altort östlich der Bahnlinie. Es wurde aber bald deutlich, dass durch diese Bauformen der große Wohnraumbedarf nicht abgedeckt werden konnte. Ab Ende der 50er Jahre wurden dann vermehrt auch Grundstücke westlich der Bahnlinie erschlossen. Den damals aktuellen städtebaulichen Strömungen folgend wurde bis 1966 binnen kurzer Zeit ein damals moderner Ortsteil in Geschosswohnungsbau mit 1.800 Wohnungen und einigen Reihenhäusern und Bungalows in Kleinwohngebieten errichtet. Dieser Bereich um die zentrale Straße Am Stutenanger weist eine deutlich höhere Verdichtung als alle übrigen Ortsbereiche auf und bestimmt bis heute die Struktur und das Bild der Gemeinde westlich der Feierabendstraße.

Damit unterscheidet sich der Ortsteil Parksiedlung von Anfang an deutlich vom kleinstädtischen und durch Einzelhausbebauung geprägten historischen östlichen Teil der Gemeinde.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen wie auch die unterschiedliche Herkunft der Bewohner in diesen beiden Teilen Oberschleißheims haben von Beginn an eine Integration und ein Zusammenwachsen der Ortsteile und ihrer Bevölkerung erschwert.

5.2 Ortsbild und Höhenentwicklung

Das Ortsbild im Untersuchungsgebiet ist sehr differenziert und gliedert sich in mehrere weitgehend eigenständige Bereiche:

1 - „Bahnhofsplatz“ mit HIT Einkaufszentrum am Bahnhof, das diesen wenig attraktiv im Norden abschließt. In den Bahnhofsplatz wirken die Bahnanlagen, die Hochbrücke über die Bahnanlagen und die Mittenheimer Straße sowie die Geschäftsbauten westlich der Feierabendstraße stark hinein. Stadträumlich ist dies eine sehr unbefriedigende Situation, die (langfristig) nur durch eine Beseitigung der Straßenbrücke verbessert werden kann (was voraussichtlich nur in Verbindung mit einer Tieferlegung der Bahntrasse möglich ist).

2 - Bereich entlang der Prof.-Otto-Hupp-Straße, insbesondere mit dem Seniorenwohn- und Pflegeheim im Norden und dem Hallenbad mit seinen Parkplatzflächen als westlichem Abschluss. Prägende Wirkung haben hier die bestehenden Bäume.

3 - Bereich südlich der Prof.-Otto-Hupp-Straße mit seinen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausquartieren. Diese unterscheiden sich in ihrer Struktur und Lebendigkeit: eher auf gereiht und mono-

ton mit wenig durchgrüntem Straßenraum westlich der Straße Am Fohlengarten und vielfältiger, abwechslungsreicher und durchgrünter östlich davon.





Abb. 14 + 15: Doppel- und Reihenhausbebauung an der Prof.-Otto-Hupp-Straße

4 – Bereich mit den Geschosswohnungsbauten südlich davon, der das Ortsbild der Parksiedlung bestimmt, insbesondere die in den 1960er und 1970er Jahren weitgehend ungegliedert errichteten Zeilenbauten.

Höhenentwicklung in der Parksiedlung

Dabei dominieren die Gebäudezeilen Am Stutenanger 6, 8, 10, die mit ihren neun Geschossen die höchsten Gebäude im Ortsteil bilden, das Bild der Parksiedlung. Allerdings ist diese Dominanz auch stark geprägt vom sichtbar schlechten Zustand der Gebäude. (Vgl. Kapitel 5.8.1)



Abb. 16: Geschosswohnungsbau Am Stutenanger 6, 8, 10

Von diesen unterscheiden sich die in den 1980er Jahren errichteten, kleinteiliger gegliederten Geschosswohnungsbauten im Südosten und im Südwesten des Untersuchungsgebietes deutlich in ihrer Architektursprache und in ihrem Zustand.

5 - Bereich mit den ein- bis zweigeschossigen öffentlichen Bauten und der Nahversorgungsgruppe.

öffentliche Gebäude

Nahezu klassische Bauten der 1960er Jahre sind die Kirche St. Wilhelm und das Schul- und Hortgebäude mit einem hohen Anteil an Sichtbeton. Das später errichtete Bürgerzentrum ist das Ergebnis eines Wettbewerbs (von 1978, 1. Preis: Architekturbüro Hans-J. Schmidt und Partner, München), von dem das südliche,

den Platz abschließende Gebäude leider bisher nicht errichtet wurde.





Abb. 17 + 18: Bürgerzentrum und Kirche St. Wilhelm an der Theodor-Heuss-Str.

Nahversorgung

Gegenüber der (bisher wenig anerkannten) architektonischen Qualität der Kirche und des Bürgerzentrums fällt diejenige der Nahversorgungseinrichtungen Am Stutenanger erheblich ab. Diese Bauten leisten mit ihrem Umfeld einen nicht unerheblichen Beitrag zum negativen Image der Parksiedlung.



Abb. 19: Nahversorgungszentrum in der Parksiedlung, Blick vom Stutenanger

Grünstrukturen

Verbindendes Element für den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes bilden die in Jahrzehnten gewachsenen Baumbestände und Grünstrukturen.



Abb. 20: Grünstrukturen in der Parksiedlung



5.3 Nutzungsverteilung

Vorherrschend im Untersuchungsgebiet ist die Wohnnutzung. Am Stutenanger 6 sind im Erdgeschoss Dienstleistungseinrichtungen wie Bank, Fahrschule, Friseur u.ä. untergebracht. In den oberen Geschossen befinden sich neben dem Wohnen eine Zahn- und eine Kinderarztpraxis. In der Feierabendstraße 41a, 51, 53 sind in den oberen Geschossen, neben dem Wohnen, Arztpraxen untergebracht.

kulturelle Angebote

Das Bürgerzentrum umfasst Veranstaltungs- und Konferenzräume, eine Bücherei sowie Räume der AWO und des Nachbarschaftshilfevereins. Im Kellergeschoss sind Räume des Schützenvereins untergebracht. Das Jugendzentrum Planet ‘O’ und die Bürgerstube mit Kegelanlage sind im Gebäude untergebracht, aber separat erschlossen.



Abb. 21: Bürgerzentrum Oberschleißheim

soziale Infrastruktur

Ein Kindergarten, die Grundschule mit Turnhalle und Sportplatz, Hort, Bücherei und die katholische Kirche bilden den zentralen Bereich der sozialen Infrastruktur für die Bewohner der Parksiedlung und Altschleißheim. Das Seniorenwohn- und Pflegeheim, im Norden des Untersuchungsgebiets, komplementiert das gute Angebot an öffentlichen und sozialen Einrichtungen in der Parksiedlung.



Abb. 22: Seniorenwohn- und Pflegeheim Oberschleißheim

An der Prof.-Otto-Hupp-Straße befindet sich das gut besuchte Hallenbad von Oberschleißheim. Einer der Gründe für Externe in die Parksiedlung zu kommen, ebenso wie das Bürgerzentrum und die Bücherei.

Nahversorgungsbereich

Den zentralen Nahversorgungsbereich bildet der Vollsortimenter REWE mit ca. 700 qm Verkaufsfläche und weitere Geschäfte wie Apotheke, Bäckerei, Schreibwarengeschäft Am Stutenanger 2. Angrenzend sind Am Stutenanger 6 Dienstleister wie Reinigung, Fahrschule, Bank u.ä. im Erdgeschoss des Gebäudes angesiedelt.

Weitere Dienstleister wie z.B. phyisiotherapeutische Praxis, Immobilienmakler, Handy- und Telefonshop, Friseur u.ä. sind Am Fohlengarten 10a und 10b angesiedelt. Diese Dienstleistungen sind kennzeichnend für eine mangelnde Nachfrage an kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben. In diesem Falle werden die Räume an einfach strukturierte Dienstleister vermietet und dadurch Leerstand vermieden.

Im Norden des Untersuchungsgebietes am S-Bahnhof befindet sich ein Einkaufszentrum, das für ganz Oberschleißheim den zentralen Hauptversorgungsbereich bildet. Es umfasst einen größeren Vollsortimenter, einen Getränkemarkt, kleinere Läden wie Bäcker, Metzger, Textildiscounter, eine Poststelle und gastronomische Einrichtungen, teilweise auch im 1. Obergeschoss. Südwestlich des Einkaufszentrums, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, befinden sich an der Feierabendstraße 51 und 53 weitere Geschäfte und Dienstleister wie Ärzte, Apotheke, Optiker, Bank, Versicherungsbüro, Bäcker und ein gastronomischer Betrieb.

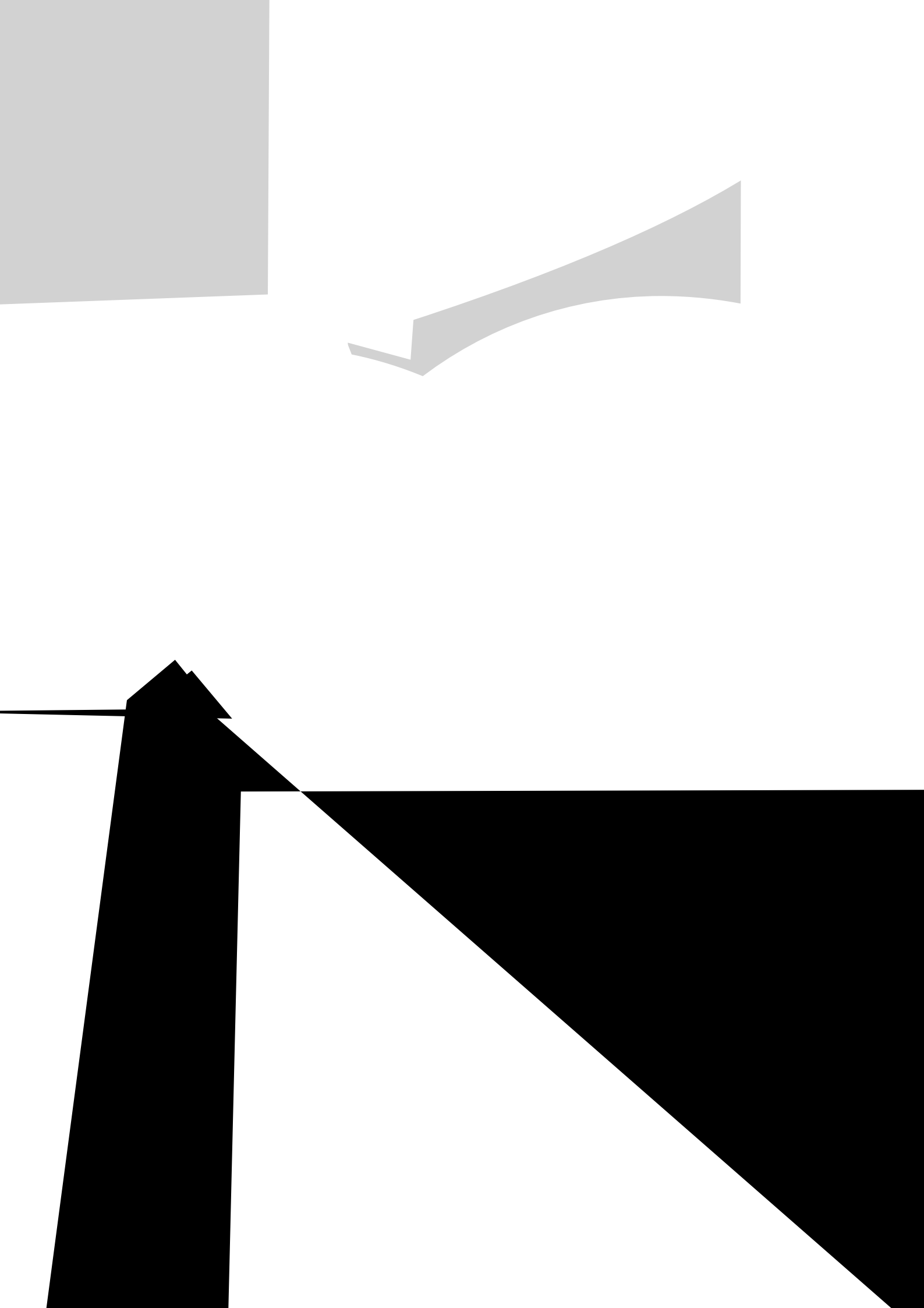
gastronomisches Angebot

Die Bürgerstube am Bürgerplatz, das Café Jasmin, das im Gebäudekomplex des Nahversorgungsbereichs untergebracht ist, und ein italienisches Restaurant an der Feierabendstraße 51 bilden die einzigen gastronomischen Einrichtungen der Parksiedlung. Das Gastronomiegebäude Am Stutenanger 4 steht schon seit einigen Jahren leer. Immer wieder scheiterten die Versuche einer Revitalisierung angesichts hoher Pacht und baulichen Mängeln. Aktuell musste die geplante Wiedereröffnung eines neuen kroatischen Pächters mehrfach verschoben und letzten Endes aufgegeben werden.

Östlich des REWE-Marktes steht ein gut frequentierter kleiner Döner-Imbisswagen, der die Defizite in diesem Bereich offenbart.



Abb. 23: Döner-Stand Am Stutenanger



5.4 Lokale Ökonomie

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem (Wohn-)Quartier mit funktionierender Nahversorgung mit Arbeitsplätzen auch in Teilzeit und weiteren Beschäftigungsverhältnissen insbesondere für die Hausverwaltungen z.B. für Instandhaltung auch im Wohnumfeld. Potenziale für Qualifizierungen und Tätigkeiten von den am Arbeitsmarkt benachteiligten Menschen wären hier vorhanden.

Die Standortqualität und die Kundenzufriedenheit sind in den Zertifizierungssystemen z.B. von REWE eigentlich ein sehr wichtiges Kriterium. Sie sind aber schon lange sehr stark beeinträchtigt worden: Das ökonomisch gut funktionierende Ladenzentrum am Stutenanger ist z.B. sehr ungepflegt, architektonisch unattraktiv, die angrenzenden Freiflächen sind verödet und alle Sitzbänke wurden abgebaut.

Der Bedarf an Verbesserungen für die Standortsicherung und ein Marketing für die Parksiedlung sind offensichtlich. Lokale Partnerschaften wären für solche Verbesserungen und konzertierte Aktionen möglich, ähnlich wie es mancherorts für ein kooperatives Stadtteilmarketing z.B. Milbertshofen schon üblich ist.

Gewerbeverband in Oberschleißheim

Ein Gewerbeverband von kleinen und mittleren Betrieben hat sich auf Betreiben der Gemeinde in Oberschleißheim gebildet mit Ambitionen hinsichtlich der Planungen für eine Ortsmitte. Der Focus auf die Parksiedlung war anfangs sehr schwach, weil nur der Pächter der Apotheke hier organisiert war. Kontakte für die Aufwertung und Pflege z.B. mit REWE hatte es noch nicht gegeben.

Die ortsansässige Apothekerin, die das Geschäft inzwischen von ihrem Vorgänger übernommen hat, gehört dem Gewerbeverband an ebenso wie der Vorstands-Vize, welcher ein Telefongeschäft am Rande des Untersuchungsgebiets betreibt. Alle anderen so z.B. der örtliche Buchhändler oder der Geschäftsführer der Raiffeisenbank wohnen und arbeiten in anderen Gemeindeteilen.

Kundenbefragung in der Apotheke

Das Interesse an einem aktiven Mitwirken und einer Ansiedelung in einer geplanten Ortsmitte ist mehrfach geäußert worden. Eine aktuelle Kundenbefragung der Apotheke in der Parksiedlung ergab folgendes Ranking, was in der Neuen Mitte gebraucht und stark nachgefragt werden würde (Mehrfachnennungen waren möglich):

- Apotheke (133 Nennungen),
- Schreibwaren- und Zeitungsladen (116),
- Arztpraxen (96),
- Supermarkt (65),
- Bäcker (89),
- ein Café (81),
- Speiselokal (85).

Die Gastronomie hat eine Schlüsselrolle für das Untersuchungsgebiet. Sie braucht kräftige Impulse und jeweils Aufwertungen, die innen aber auch nach außen sichtbar werden.

Ferner gewünscht wurden eine Poststelle, eine Reinigung, ein Friseur sowie ein Mode bzw. Textilgeschäft. Vieles war oder ist in der Parksiedlung vorhanden, manches allerdings qualitativ sehr eingeschränkt. Oder es war einmal vorhanden aber unrentabel geworden z.B. ein Modegeschäft.

Die Funktion der Nahversorgung für die Dinge des täglichen Bedarfs wird in der Parksiedlung bleiben und hier das Kerngeschäft prägen in Konkurrenz mit den mit PKW erreichbaren Discountern, die eher am Rand der Gemeinde gebaut worden sind, und auch mit dem Einkaufszentrum am S-Bahnhof. Die mittel- und langfristigen Güter werden eher oder bei (über-) regionalen mit Verkehrsmitteln erreichbaren Märkten und den untereinander heftig konkurrierenden Großfirmen sowie dem Versandhandel - auch online - nachgefragt.



Abb. 24: Befragung der Apothekerin

5.5 Geschichte der Desintegration sozioökonomisch und sozialkulturell

Neue Wohnbelegung in den 80er und 90er Jahren, Abwanderung aber auch Bleibeorientierung

Die modernen urbanen Geschoßwohnungsbauten waren für die Einheimischen attraktiv, was sich aber im Laufe der Jahre veränderte. In den 1980er und 1990er Jahren sind bürgerliche Einfamilienhausgebiete mit niedrigen Geschoßbauten und geringer Baudichte favorisiert worden. Im Westen entstanden das „Ertlbaugebiet“ und das Baugebiet „Am Moosweg“. Dorthin zogen diejenigen, die es sich leisten konnten zu bauen. Deutsche Mittelschichten wanderten nach und nach aus den Geschoßwohnungsbauten ab. Allerdings gibt es bis heute eine ausgeprägte Bleibeorientierung von Seniorinnen und Senioren in den oberen Geschoßwohnungen, die Alpenblick und eine unverbaute Aussicht auf das Schloss haben, trotz Fluktuation, Fremdheit und Verständigungsproblemen.



Abb. 25: Blick auf das Schloss vom Stutenanger 8

Polarisierung und Spaltung, Reizklima und überforderte Nachbarschaften

Eine sozialräumliche Abgrenzung und Unterscheidung ist entstanden und manifestierte sich immer mehr: Sowohl zwischen dem Ortsteil östlich der Bahnlinie und der Parksiedlung als auch zwischen Gebieten innerhalb der Parksiedlung. Eine Tendenz der Desintegration bis hin zu einer Spaltung entsteht zwar erst, wenn Abwertungen und Polarisierungen damit einhergehen. Das ist aber wegen einer insbesondere an dem markanten Gebäudekomplex deutlich sichtbaren Verwahrlosung in öffentlicher Verantwortung inzwischen leider geschehen. (Eine Anstalt öffentlichen Rechts mit Sitz in Karlsruhe ist Eigentümerin, nicht die Gemeinde.) Eine Personalisierung von strukturellen Konflikten und negative Zuschreibungen, ein Reizklima und überforderte Nachbarschaften waren

die Folge und verfestigten sich zu einer sozioökonomischen und sozialkulturellen Abwärtsspirale. Den zugezogenen Menschen wurden die Schuld an der Misere, die anders verursacht worden war, zugeschrieben. Das konnte geschehen weil die Verantwortlichen ortsfern agierten. Die Ursachen der Negativentwicklung sind im Dunkeln geblieben und öffentlich kaum thematisiert worden.

Vernachlässigung der Wohnblöcke durch Eigentümer demoralisierte: Von der Parksiedlung zur „Pack-Siedlung“

Einige Wohnblöcke im Untersuchungsgebiet sind vom Eigentümer so stark vernachlässigt worden, dass ein drastischer, demoralisierender Sanierungsstau entstanden ist, der bis heute zu deutlichen Rufschädigungen führte („Von der Park- zur Packsiedlung“). Eine unreflektierte Belegungspraxis führte zu einem „Milieu der Ärmlichkeit“ mit hoher Fluktuation und Zuwanderung im Gebäudekomplex Am Stutenanger 6, 8 und 10. Neben dem Zustand der Wohnungen und der Wohnumgebung waren die ungünstig zugeschnittenen und kleinen Wohnungen, die den heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen, für die Abwanderung ausschlaggebend.



Abb. 26: Vernachlässigung der Wohnblöcke

5.6 Bevölkerungsstruktur

Die nachfolgende Analyse der Bevölkerungsstruktur beruht auf dem zur Verfügung stehenden Datenmaterial für das Untersuchungsgebiet entsprechendem dem ursprünglichen Beschluss der Gemeinde Oberschleißheim. Dieses Datenmaterial liegt in unterschiedlicher räumlicher Detailschärfe vor, so dass eine räumliche Differenzierung nicht in jedem Falle im Rahmen dieser Analyse gleichermaßen möglich ist. Die festgestellten sozialen Probleme und jene im Bildungsbereich konzentrieren sich jedoch primär auf den in den 60er Jahren errichteten Geschoßwohnungsbau, hier insbesondere auf die Wohnblöcke Am Stutenanger 6, 8 und 10.

Bevölkerungsstruktur in der Parksiedlung

Insgesamt leben in der Parksiedlung 4.100 EinwohnerInnen, d.h. 34 % der Bevölkerung von Oberschleißheim, im Untersuchungsgebiet sind es 3.552 also 30 % der BürgerInnen (Stand: 2008, siehe Abb. 27). Ein Vergleich der Altersstrukturen der Gemeindeteile zeigt eine besondere Auffälligkeit, die für das Gemeindeleben bedeutend ist:

Während der Anteil der über 65 Jährigen im Untersuchungsgebiet und den übrigen Gemeindegebieten fast identisch ist, unterscheidet sich das Untersuchungsgebiet hinsichtlich des Lebens mit Kindern und mit Jugendlichen sehr stark:

Während im Untersuchungsgebiet jeder 4. jünger als 17 Jahre ist (26 %), sind es in den übrigen Gebieten von Oberschleißheim nur 4 % (Ø 13 %) Bei den 0 bis 13 Jährigen liegt der Anteil im Untersuchungsgebiet bei 19 % und im übrigen Gemeindegebiet bei 3 % (Ø 10 %). D.h. das Wohnen und Leben mit Kindern und Jugendlichen ist in der Parksiedlung viel stärker ausgeprägt als in den angrenzenden Gemeindegebieten. In der Nachbarschaft sind Kinder und Jugendliche viel stärker präsent. Das hat Auswirkungen auf die Identifikation, das Image der Parksiedlung, der Wohnbevölkerung und die Anforderungen für die soziale Infrastruktur und die Bildung.

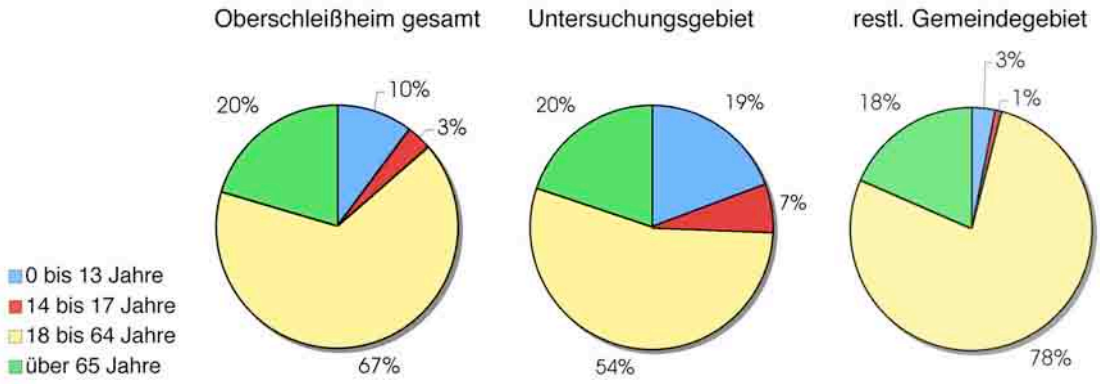


Abb. 27: Altersstruktur in Oberschleißheim

Der Ausländeranteil ist im Untersuchungsgebiet fast doppelt so hoch (20,2 %) wie in den übrigen Gebieten (10,3 %) von Oberschleißheim (Ø 13,2 %). Die Zugewanderten sind primär aus der Türkei, den Nachfolgestaaten von Jugoslawien und den EU-Staaten. Insbesondere der Anteil der Griechen ist ausgeprägt. Die Zuwanderung aus Polen wird verstärkt wahrgenommen.

hohe Migrationsanteile beinhalten Herausforderungen

Der Anteil der Senioren über 60 Jahre mit Migrationshintergrund ist im Untersuchungsgebiet mit 95 Personen in etwa so hoch (13,2 %) wie im übrigen Gemeindegebiet (12,6 %). Davon sind 22 türkischer, 15 serbischer, 12 kroatischer, 6 bosnischer und 9 griechischer Abstammung. Die interkulturelle Öffnung der Oberschleißheimer Altenhilfe, die im AWO-Seniorenpark am Rande des Untersuchungsgebiets ihren Schwerpunkt hat, wird eine wichtige Aufgabe werden.

Gut die Hälfte der Kinder, Jugendlichen und Heranwachsenden mit Migrationshintergrund lebt im Untersuchungsgebiet: 105 Personen

Der Anteil der MigrantInnen an den Jahrgängen ist im Untersuchungsgebiet sehr stark ausgeprägt im Vergleich zu den anderen Gemeindeteilen (siehe Abb. 28). Die Jugendarbeit und Schule stehen vor der Aufgabe passende lebensweltorientierte und interkulturelle Handlungskonzepte z.B. für den Übergang von der Hauptschule in Ausbildung und Beruf zu entwickeln.

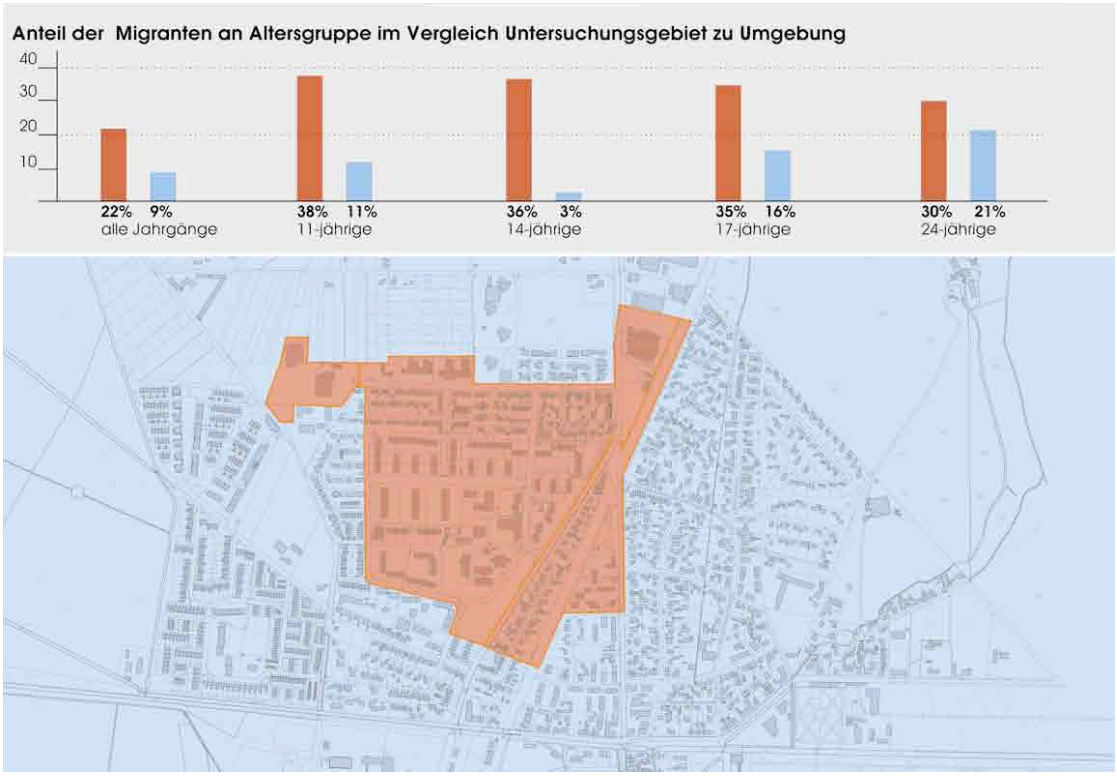


Abb. 28: Anteil der Migrantenkinder an Altersgruppen

Bekämpfte Armut und Armutsberichterstattung

Es gibt eine Armutsentwicklung, die mit Transfer-Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) und Wohngeldgesetz (WoGG) bekämpft werden soll, insbesondere die Kinderarmut, welche sich im Untersuchungsgebiet sehr stark konzentriert. Die folgenden Zahlenwerte des Landkreises München beziehen sich primär auf das Jahr 2007 (Jahresbericht 2008). Die Daten für das Jahr 2008 liegen erst seit Ende Februar 2010 vor. Sie sind nicht veröffentlicht und die darin dargestellten Tendenzen noch klärungsbedürftig. Eine beantragte Armutsberichterstattung war vom Kreistag im Dezember 2006 abgelehnt worden. Für eine Stärkung der Steuerungsfunktion der Gemeinde wären eine sozialräumliche Armutsberichterstattung und ein aussagekräftiges Monitoring für die Ortsteile grundlegend und wichtig.

Armutsentwicklung im Untersuchungsgebiet

Viele Haushalte im Untersuchungsgebiet stehen wirtschaftlich unter Druck, weil das Einkommen z.B. die Mietkosten nur sehr schlecht abdeckt.

Haushalte unter Druck: Viele brauchen Wohngeld

Der Anteil der Empfänger von Wohngeld ist in Oberschleißheim 2007 der Spitzenwert im Landkreis München (0,51 %) und gut doppelt so hoch wie der Durchschnittswert von 0,22 %. Im Untersuchungsgebiet ist der Anteil mit 0,8 % fast sechsfach konzentrierter im Vergleich zum übrigen Gemeindegebiet (0,14 %). Auch 2008 bleibt Oberschleißheim (0,34%) in der Spitzengruppe nun hinter Haar (0,37%) und Garching (0,35%) und vor Taufkirchen (0,34%) bei einem konstanten Durchschnittswert 0,22 % im Landkreis (siehe Abb. 30).

Viele brauchen Hilfen zum Lebensunterhalt

Der Anteil der Empfänger von Transferleistungen des Landkreises München (Ø 3,6 %) ist in Oberschleißheim mit 5,7 % besonders ausgeprägt (hinter Taufkirchen 7,4 % und Haar 6,4 % und vor Unterschleißheim 5,2 % und Garching 5,1 %). Diese Werte sind in den Jahren 2007 und 2008 alle konstant geblieben.

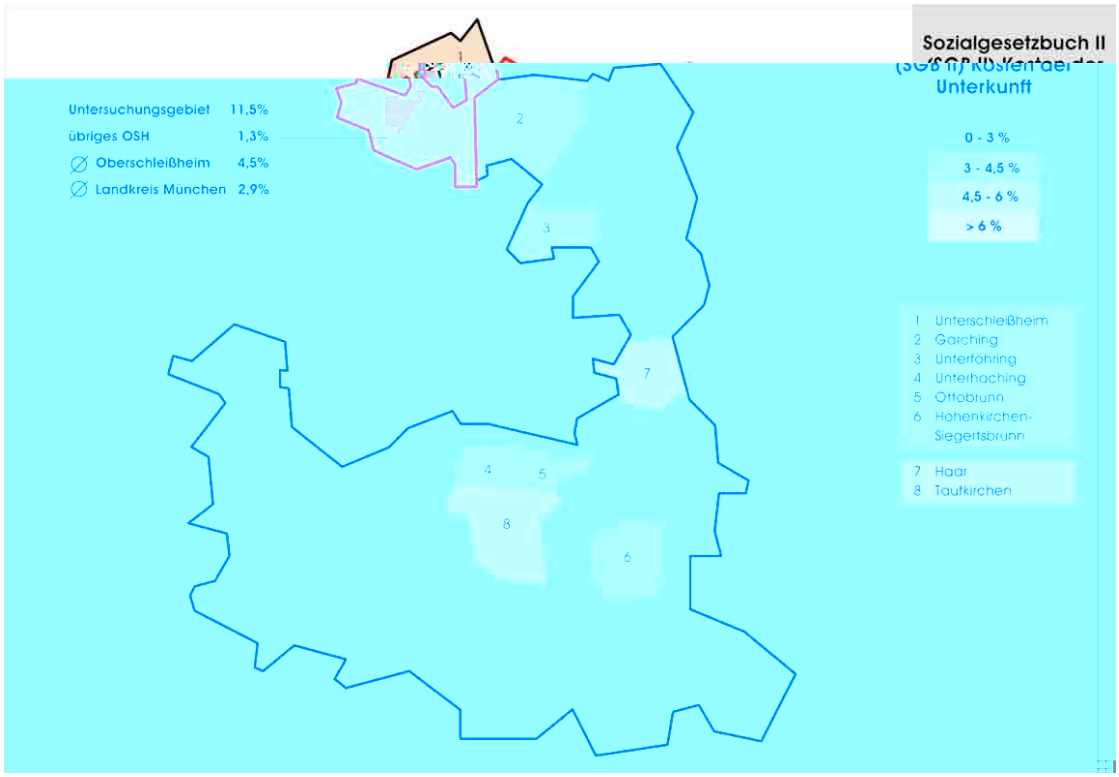


Abb. 29: Armut (Landkreis München)

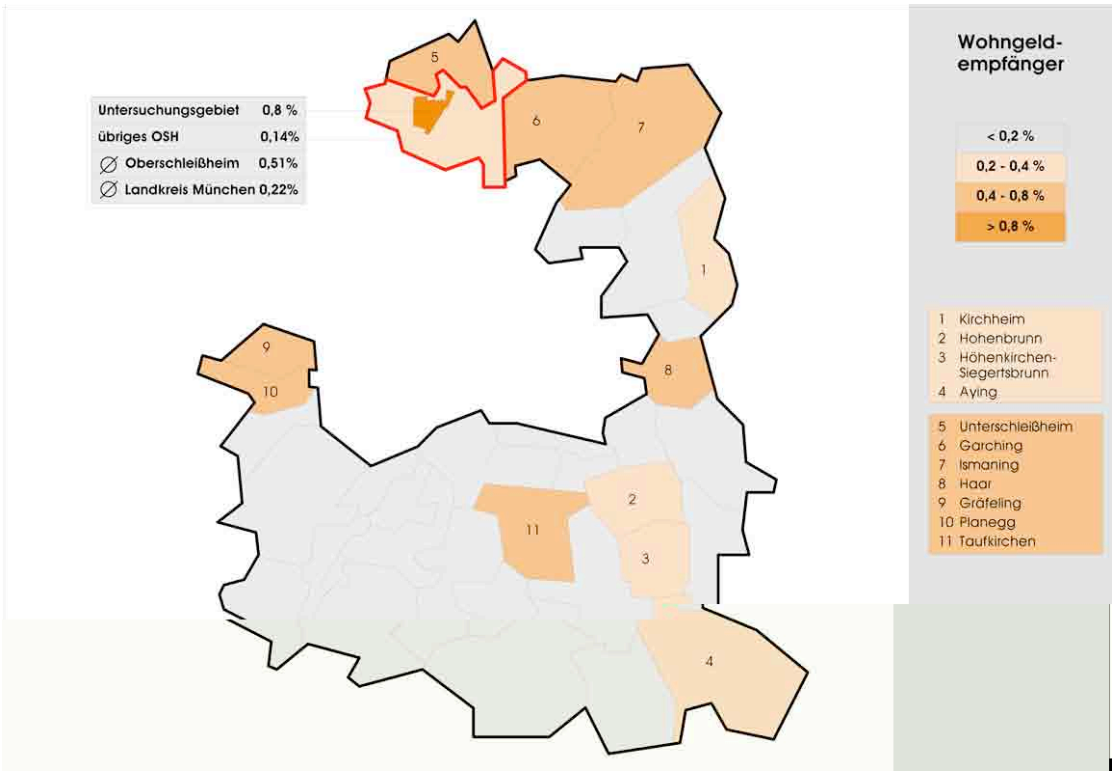


Abb. 30: Wohngeldempfänger (Landkreis München)

Ausgeprägte Kinderarmut im Untersuchungsgebiet

Besonders dramatisch stellt sich die Kinderarmut im Untersuchungsgebiet dar: Von den 79 Kindern bis 15 Jahren, die in Oberschleißheim von Hartz IV leben müssen, sind 58 aus dem Untersuchungsgebiet. Das entspricht einem Anteil an der jeweiligen Altersgruppe in Höhe von 14,6 % im Vergleich zu 2,1 % in den anderen Ortsteilen der Gemeinde (Ø 5,6 %), d.h. im Untersuchungsgebiet sind siebenmal so viele Kinder arm. Und mindestens jedes sechste Kind dort lebt in (bekämpfter) Armut (siehe Abb. 31).

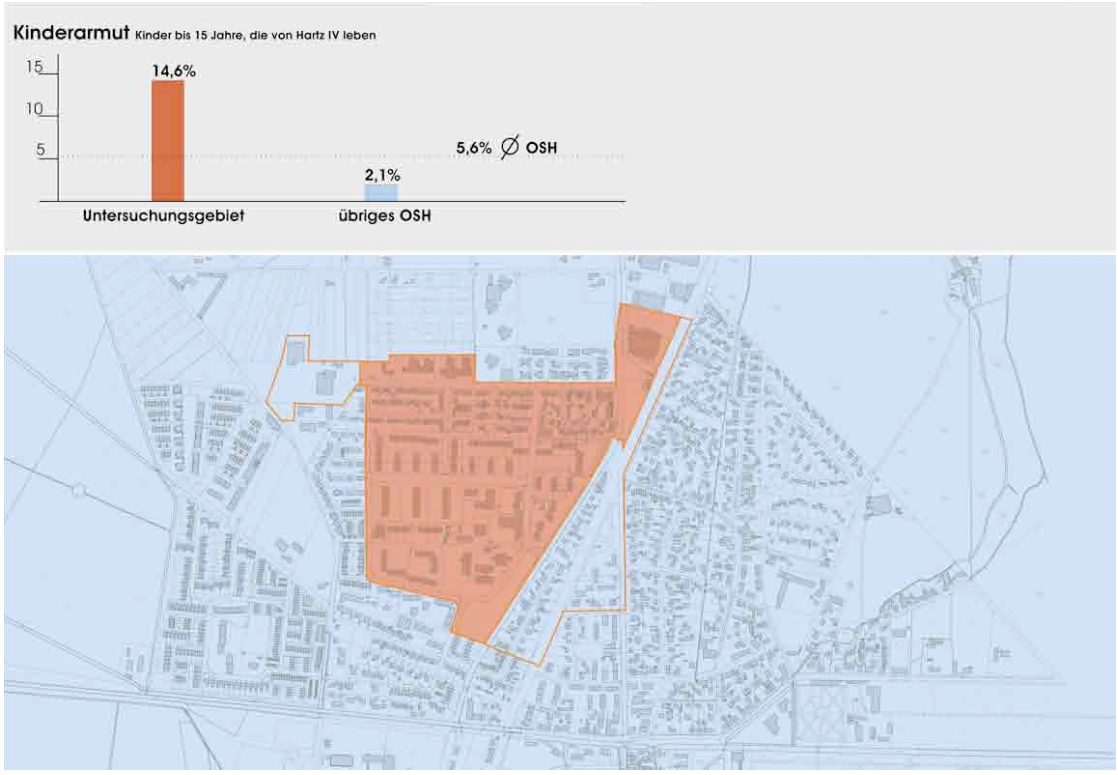


Abb. 31: Kinderarmut in Oberschleißheim

Diese Zahlen sagen zwar noch nichts darüber aus, inwieweit es hier Wohlergehen, Benachteiligung oder dramatische Entbehrungen und eine Beraubung von Entwicklungschancen in Kinderarmut gibt. Aber sie sind sehr relevante Indikatoren für eine Benachteiligung, die nach dem Kinder- und Jugendhilfegesetz verhindert werden muss.

Ein interkommunaler Vergleich mit den Nachbarorten im direkt angrenzenden Landkreis Dachau und in den nördlichen Ortsteilen in der Landeshauptstadt München lässt die Dimensionen erahnen (siehe Abb. 32). Obwohl die ungleichen Gemeindegrößen und Besonderheiten keine direkten Rückschlüsse erlauben, können die folgenden Aspekte einer regionalen Armutsberichterstattung im Umfeld der Gemeinde dienen:

Die Kinderarmut in der Gemeinde Oberschleißheim ist ähnlich der Münchner Kolonie Lerchenau aber vierfach so hoch wie in Karls-

feld (1,3 %) und doppelt so groß wie in der Stadt Dachau (2,4 %). (Ergebnisse für den Stadtteil Dachau-Ost liegen noch nicht vor.)

Die Kinderarmut in Oberschleißheim konzentriert sich im Untersuchungsgebiet besonders schwerwiegend. Hier ist ein Entwicklungskern von Kinderarmut deutlich erkennbar und ein Anlass, die Teilhabe (Partizipation) und Prävention zu verbessern.

Diese relativ hohe Ausprägung von Kinderarmut im analysierten Gemeindeteil in Oberschleißheim entspricht den Quoten der Münchner Nordhaide, denen von Moosach, Feldmoching und Am Hart im Münchner Norden. Andererseits wird im Untersuchungsgebiet nur etwa die Hälfte der Kinderarmut am Hasenbergl (27,1 %) und Am Harthof (19,9 %) erreicht. Auch der Zahlenwert von Milbertshofen (20 %) liegt deutlich höher. Außerdem konzentrieren sich diese Auffälligkeiten in bestimmten Wohngebieten der genannten Stadtteile und würden dort bei genauem Hinsehen zu noch extremeren Quoten führen.

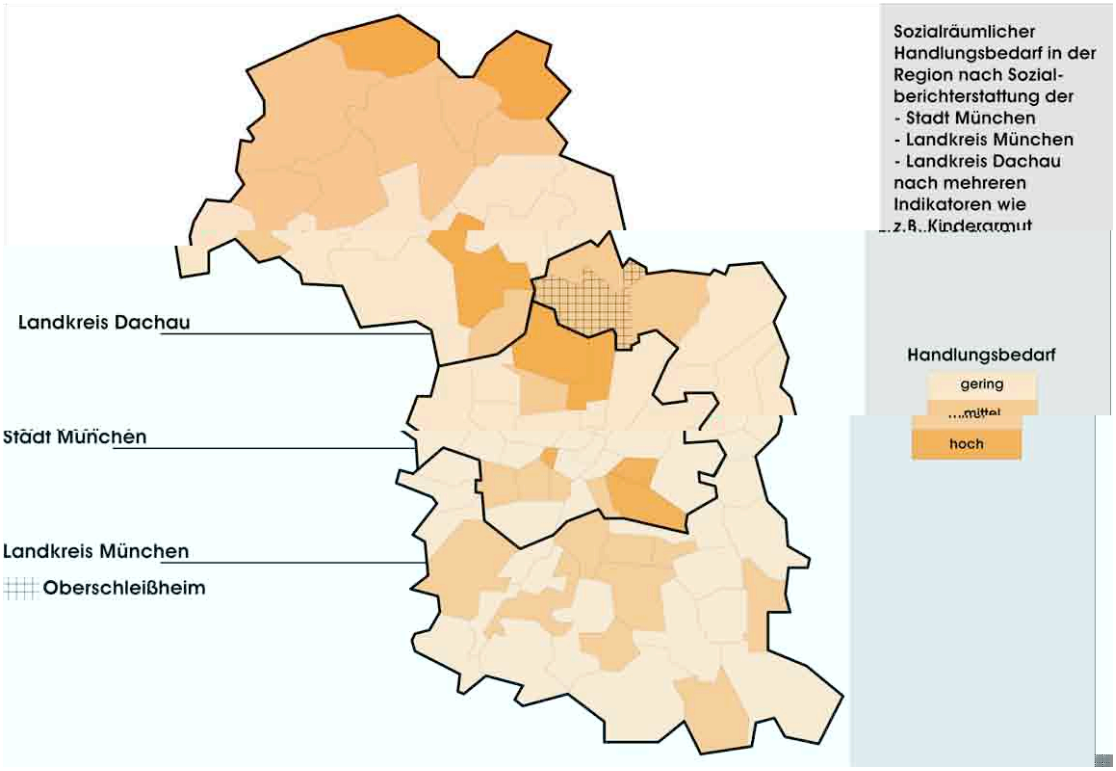


Abb. 32: Sozialräumlicher Handlungsbedarf in der Region

hoher Anteil an Erziehungshilfe im Untersuchungsgebiet

Die Erziehungshilfen für je 100 Minderjährige liegen in Oberschleißheim bei 2,6 % etwas höher wie in Dachau (2,2 %). Allerdings ist der Bedarf im Untersuchungsgebiet bei 7,5 % gut zehnmal so groß wie in den anderen Gemeindeteilen (0,7 %).

Als weitere Vergleichsgrundlage können die Anteile der betreuten Familien mit Kindern, Jugendlichen und Heranwachsenden bis 26 Jahre im Landkreis München (Ø 2,9 %) dienen. Auch hier nimmt

Oberschleißheim (3,4 %) mit Unterschleißheim und Aschheim sowie Unterhaching (3,7 %) und Ismaning (3,5 %) eine Spitzenposition ein, aber deutlich hinter dem Extremwert von Taufkirchen (6,6 %).

fehlende Erziehungshilfe bei Migrantenfamilien

Die Familien mit Migrationshintergrund aus dem Untersuchungsgebiet nehmen die Erziehungshilfen bislang wenig in Anspruch.

Starke Polarisierungen

Erschwerend und eine besondere Herausforderung ist es, dass Polarisierungen auch z.B. innerhalb der Gruppen von Zuwanderern vorhanden sind, z.B. im Kreis der Zuwanderer aus der Türkei zwischen Traditionalisten und Modernisierern sowie zwischen (Volks-) Gruppen und Glaubensgemeinschaften aus dem ehemaligen Jugoslawien. Diese Probleme werden oft unterschätzt, weil falsch vereinfachend davon ausgegangen wird, die Zuwanderer seien recht homogene Gruppen und Solidargemeinschaften.

Starke Polarisierungen und ein Reizklima sind sehr deutlich geworden und es gab viele Anrufe bzw. Anzeigen bei der Polizei (siehe Abb. 33). Das geflügelte Wort „Packsiedlung“ beinhaltet nicht nur schlechte Erfahrungen miteinander sondern steht auch für Ressentiments und Übergriffe. Die Spitze des Eisbergs war eine organisierte Gruppe von extremen Rechten, die im Untersuchungsgebiet beheimatet waren und Gewalt ausübten: Diebstähle, Körperverletzungen, Bedrohungen und Sachbeschädigungen gehörten dazu.

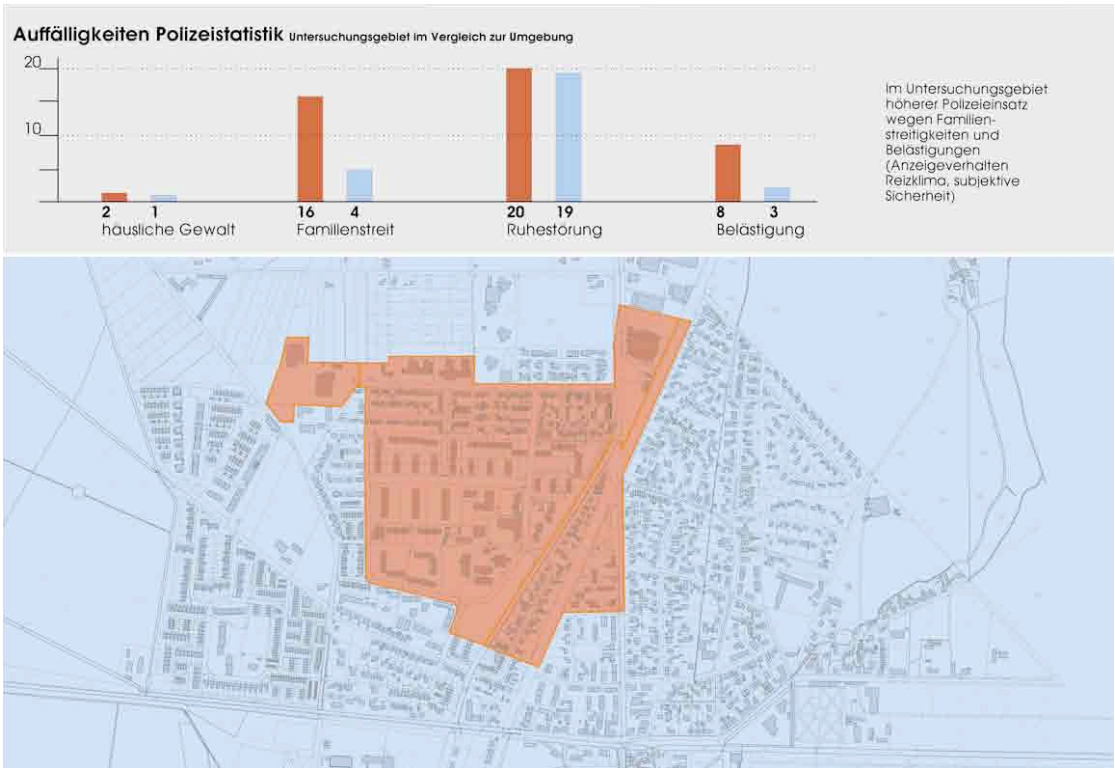


Abb. 33: Auffälligkeiten in der Polizeistatistik für Oberschleißheim

hoher Anteil der Jugendgerichtshilfefälle

Erste Auffälligkeiten waren in der Statistik der Jugendgerichtshilfe 2008 erkennbar (siehe Abb. 34). Der Anteil der Fälle der Jugendgerichtshilfe an den 14 bis 20 Jährigen einer Gemeinde im Landkreis München war mit 0,62 % sehr extrem ausgeprägt und mehr als doppelt so hoch wie im Kreisdurchschnitt (0,27 %), auch mit Abstand höher als die im Ranking folgenden Gemeinden Taufkirchen (0,44 %), Unterschleißheim (0,42 %) und Garching (0,41 %). Das Jugendgericht verhandelte 46 Verfahren, in welche 30 junge Männer und 16 junge Frauen verwickelt waren. Davon hatten mindestens 18 Migrationshintergrund und 28 einen deutschen Pass. Alkohol und Drogen spielten (statistisch) kaum eine Rolle.

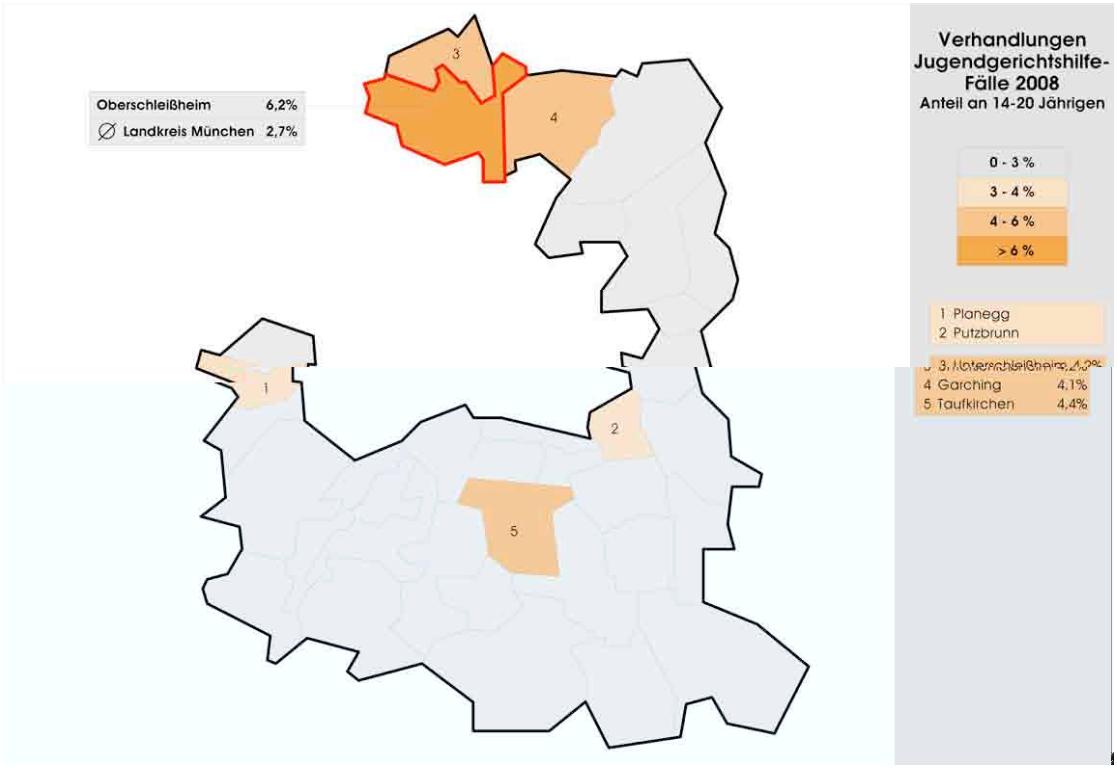


Abb. 34: Jugendgerichtsfälle im Landkreis München

Ausschnitt aus der Schleißheimer Zeitung vom 17.03.2007

Das Pressearchiv zeigte folgende Meldung, die eingehend recherchiert wurde: „Ortsgeschehen – Rechtsradikale Bande ausgehoben. Zahlreiche Delikte wie Körperverletzungen, Bedrohungen und Diebstähle legt die Polizei einer rechtsradikalen Bande aus Oberschleißheim zur Last. Am Freitag wurden sieben Jugendliche und eine 27jährige vorübergehend festgenommen. Ein 15jähriger gilt als Kopf der Bande. Drei Wohnungen wurden von der Polizeiinspektion und Beamten des Münchner Staatsschutzes durchsucht, dabei CDs mit rechtsradikalem Inhalt, Festplatten und Mobiltelefone sowie diverses Diebesgut sichergestellt.“ (Schleißheimer Zeitung 17.03.2007)

Diese Jugendgerichtsverfahren, die anschließenden Maßnahmen und deren Konsequenzen sind vor Ort – auch in den Expertengesprächen – verschwiegen worden. Einerseits vielleicht zu Recht, weil diese Jugendlichen eine zweite Chance brauchen. Andererseits waren diese von der Freizeitstätte deutlich ausgegrenzt worden. Erst im Konflikt und mit Hilfe der Kirchengemeinde haben manche auf sich verstärkt aufmerksam gemacht. Der Gemeinderat wurde damit befasst und hat Sofortmaßnahmen beschlossen. Ein Bauwagen wurde beschafft, mit der Gruppe in Eigenarbeit umgebaut. Die Gruppe hat ein Regelwerk für die angestrebte Selbstorganisation verfasst, dessen Verbindlichkeit hergestellt werden soll.

Initiative des Pfarrers

Die Initiativen des Pfarrers der katholischen Kirchengemeinde und dessen Kirchengemeinderat hatten nach der Klärung und Beseitigung von Sachbeschädigungen an der Kirche neue Impulse gebracht. Die „Clique am Kirchplatz“ nahm eine sehr große Distanz zum benachbarten Freizeitheim ein. Einige hatten dort schon Hausverbote und manche eine rechtsorientierte Vorgeschichte. Sie sahen das Jugendhaus kritisch, (auch) weil es von einem Pädagogen mit Migrationshintergrund geleitet wird und Jugendliche aus zugewanderten Familien dort stark präsent sind. Das nehmen manche als Dominanz wahr und kritisieren das.

Einsatz des Streetworkers

Die Transparenz von Entscheidungen und Steuerungsfragen werden mit der Gemeinde und dem Kreisjugendring zu klären sein. Die Aufgabenbeschreibung von Streetwork ist nicht deckungsgleich: Die Gemeinde strebte mit der Bereitstellung zusätzlicher Mittel eine effektive Krisenintervention an. Die Leitung der Freizeitstätte, welche den Mitarbeiter halbtags schon im Team hatte, band mit ihm die aufsuchende Arbeit und deren Identifikation tendenziell ans Haus und favorisierte präventive Kontakte zu Heranwachsenden nicht zu einer speziellen Jugendszene. Die Dienstzeiten der aufsuchenden Arbeit sind eher einrichtungsbezogen und letztere analog der Öffnungs- und Ferienzeiten des Hauses geregelt. Alternativen wären selbstverständlich denkbar.

Jugendarbeit stärken

Die Jugendarbeit auch mit mehr oder weniger rechtsorientierten Jugendlichen ist in Oberschleißheim sehr relevant, weil sie sich in einem Kraftfeld der Polarisierung bewegen. Die Wählerinnen und Wähler rechtsradikaler Parteien (NPD, Republikaner, DVU) sind im Untersuchungsgebiet relativ stark vertreten und bilden vermutlich nur die Spitze des Eisbergs. Das kann der folgende Exkurs exemplarisch skizzieren:

Exkurs: Wahlverhalten hinsichtlich rechtsextremer Parteien

Wahlverhalten im Untersuchungsgebiet

Das Wahlverhalten innerhalb der Siedlung deutet auf eine Politikverdrossenheit bzw. starke Distanz zum etablierten politischen System hin. Einerseits sind die sehr geringen Wahlbeteiligungen, d.h. viele Nichtwähler und andererseits ein relativ hoher Anteil an Wählerstimmen für rechtsextreme Parteien wie NPD, Republikaner und DVU auffällig.

In zwei Wahllokalen im Untersuchungsgebiet konzentrieren sich die chronisch geringe Wahlbeteiligung bei den Kommunal- und Landtagswahlen (29 % sowie 38 % bei Ø 60 % in Oberschleißheim), bei den Bundestags- und Europa-Wahlen (27 % bei Ø 50 % in Oberschleißheim) sowie der sehr konstante Anteil von Wählern und Wählerinnen der genannten rechtsextremen Parteien z.B. bei der Bundestagswahl 5 % sowie 2,7 % bei einem Ø 1,4 % in Oberschleißheim. Die Wahlkreise waren geringfügig modifiziert worden. Aber die folgende Übersicht (Abb. 35) über das Wahlverhalten zeigt die Tendenzen kleinräumig in einer Überlagerung von zwei Sachverhalten: Die Nichtwähler und die rechtsextrem Wähler. Je dunkler die Farbgebung, desto ausgeprägter waren die Anteile der Nichtwähler und der rechtsextrem Wählenden im Untersuchungsgebiet. Ausgewertet wurden die Auffälligkeiten bei den Wahlen zum Landtag 2008, Bundestag 2009, EU 2009 und werden hier vereinfacht dargestellt in drei Abstufungen. Die dunkelste Farbe zeigt das Gebiet, in dem es sowohl mehr als doppelt so viele Nichtwähler als auch doppelt so viele rechtsextrem Wähler gab gemessen am Durchschnittswert der Gemeinde. Zwei weitere Farben zeigen die Abstufungen im Untersuchungsgebiet.

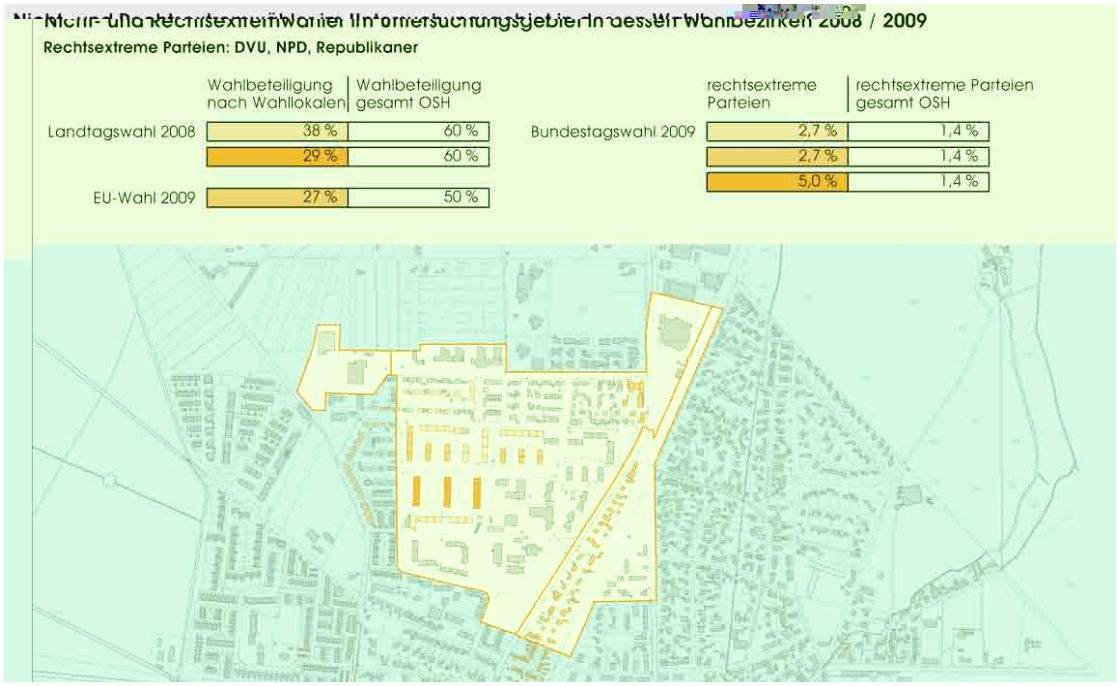


Abb. 35: Nicht- und rechtsextreme Wähler im Untersuchungsgebiet

Anzeichen für das Wahlverhalten

Anzeichen für ein Reizklima mit Sündenbock- und Schuldzuschreibungen zeigten sich im Untersuchungsgebiet auch schon bei den Befragungen von Passantinnen und Passanten. Die ablehnenden Haltungen, Ressentiments und gewünschten Restriktionen zielten auf Zuwanderergruppen und andere (verwundbaren) Gruppen, die sich in schwierigen oder prekären Lebenslagen befinden.

Ein kompetentes Konfliktmanagement wäre nötig, damit Feindseligkeiten in den Nachbarschaften nicht eskalieren und gelebte Vorurteile allmählich verändert werden können. Neue Kompetenz- und Solidarerfahrungen und konstruktive Teilhabe wären wichtig. Ein (intergeneratives) Lernen für interkulturelle Koexistenz ermöglichen und projektbezogen modellhaft einüben, das wären lohnende Aufgaben in der Verantwortung und Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft bzw. den Eigentümern, der Gemeinde und den bürgerschaftlichen Organisationen.

5.7 Soziale Infrastruktur und Bildung

Kinder- und Jugendhilfeplanung für Oberschleißheim

Eine sozialräumlich differenzierte Kinder- und Jugendhilfeplanung gibt es im Landkreis München noch nicht. Das erschwert die vereinbarte partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und den Fachdiensten und wäre für eine gezielte Verbindung von informellen und formellen Lernorten wie sie der Bayerische Bildungs- und Erziehungsplan verlangt sehr wichtig.

Das Bildungsgefälle ist im Untersuchungsgebiet sehr ausgeprägt. Es wird nicht so stark wahrgenommen, weil nur die Übertritte aus dem gesamten Schulsprengel statistisch ausgewiesen werden. Die Lehrkräfte waren über die kleinräumige Analyse der Übertrittsquoten, die für das Untersuchungsgebiet erstmals errechnet wurden, selbst überrascht. Sie sind sehr engagiert und bereit, auch an der Aufklärung und Verbesserung der frühen Bildungsprozesse mitzuwirken, um die Kinder noch gezielter zu fördern und nachhaltige Wirkungen erreichen zu können.

viele Kinder mit Migrationshintergrund in KiTas und Hort

Im Einzugsbereich des Schulsprengels befinden sich insgesamt fünf Kindertagesstätten. Zwei davon sind im Untersuchungsgebiet und haben besonders viele Kinder aus Familien mit Migrationshintergrund aufgenommen: Ein katholischer Kindergarten St. Wilhelm mit 73 Kindern, von denen 31 Migrationshintergrund haben (42,5 %) und ein kommunaler Hort für 70 Kinder, von denen 23 MigrantInnen (32,9 %) sind. Zum Vergleich liegt der Migrationsanteil in Oberschleißheim in Kindergärten und Horten bei 23 %. Das Regenbogenhaus (21,4%) und Biene Maja (30,1%) liegen in der Nähe des Untersuchungsgebiets und haben ähnlich hohe Werte im Unterschied zum Kindergarten in der Freisinger Straße (4,8%) und zum Hort in der Jahnstraße (6,1%) östlich der Bahnlinie.

Einsatz von Schulsozialarbeitern

Die Kinder aus dem Schulsprengel Parksiedlung werden vor Ort in die Grundschule eingeschult, wo Schulsozialarbeit und Lernhilfen zur Verfügung stehen. Dieses Angebot war stark gefährdet. Der muttersprachliche Unterricht für Türkisch ist gefährdet, weil die Mittel aus dem türkischen Konsulat infrage gestellt waren.

Angebote für Jugendliche

hohe Übertrittsquote auf die Hauptschule

Die sehr schwache Bildungsbeteiligung der Kinder und Jugendlichen aus sozial schwachen Familien und/oder mit Migrationshintergrund aus dem Untersuchungsgebiet ist extrem auffällig. Acht von zehn SchülerInnen aus dem Untersuchungsgebiet schaffen den Wechsel auf weiterführende Schulen nicht und besuchen die Hauptschule in der Berglwald-Volksschule (siehe Abb. 36). Der Übergang von dort in Ausbildung und Beruf ist oft sehr schwer zu bewältigen.

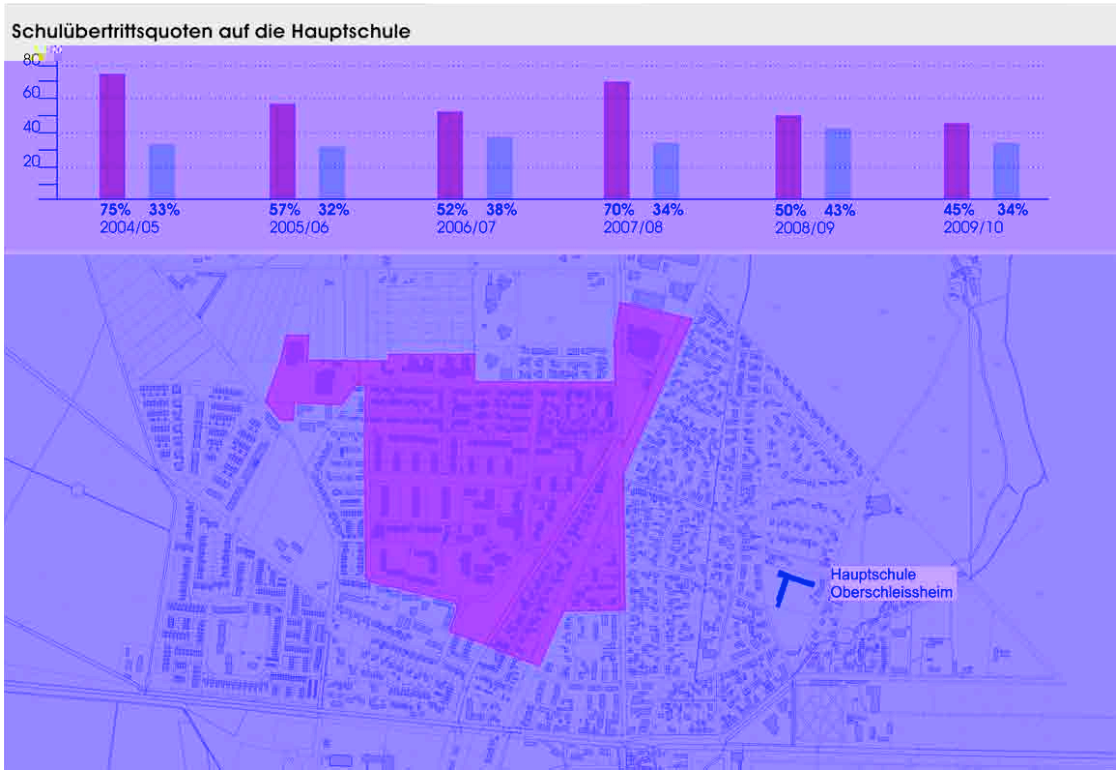


Abb. 36: Schulübertrittsquote auf die Hauptschule

Familienprobleme wirken sich verstärkt auf den Schulbetrieb aus. Die Gemeinde hatte mit der Errichtung von Schulsozialarbeit an der Grundschule und an der Hauptschule sowie mit dem Sprachförderunterricht reagiert, der schon im Kindergarten ansetzt.

Die Freizeitstätte des Kreisjugendrings liegt in der Ortsmitte sehr zentral, weil die Gemeinde hier bewusst einen Ort für alle Jugendlichen schaffen wollte. Für besondere Aufgaben ist eine halbe Streetworkerstelle zusätzlich bewilligt worden. Insgesamt sind im Team vier Fachkräfte tätig. Die benachbarte katholische Kirchengemeinde mit einem – insbesondere auch für die Jugendarbeit -

sehr engagierten Pfarrer betreibt einen Jugendclub für die Kerngemeinde der Glaubensgemeinschaft. Diese kirchliche Jugendarbeit interessiert viele Jugendliche nicht. Es wird bevorzugt, eher unter sich zu bleiben.

Die Freizeitstätte koordiniert Projekte der Hausaufgabenbetreuung und die Vorbereitung für den Qualifizierenden Hauptschulabschluss und setzt den Streetworker auch für die Vernetzung mit allen Vereinen und Schulen vor Ort ein. Eine Ausgrenzung von Kindern und Jugendlichen mit Migrationshintergrund oder sozialen Schwierigkeiten soll verhindert werden.

Die Erziehungshilfen erreichen die Migrantenfamilien kaum. Die Distanz der Fachkräfte zu der Zielgruppe ist noch zu groß und manche Maßnahmen wirken unverbunden. Konzepte für interkulturelle Elternarbeit müssten noch entwickelt werden. Die Balance von Defizit- und Problemorientierung und vertrauensbildenden Maßnahmen im Alltag, die an den Stärken der Menschen anknüpfen, scheint nicht einfach zu sein. Kooperationen auf Augenhöhe auch mit anderen Organisationen sollten verstärkt werden. So könnte die Angst vor dem Jugendamt und anderen Behörden oder Organisationen gemildert werden. Die sozialen Infrastrukturen im Einwanderungsgebiet passen nicht (selbstverständlich) zu den - wegen der unreflektierten Belegungspraxis - problematisch konstruierten Lebenslagen. Unfreiwillige Segregation bedeutet, dass sich die Menschen diese Lage nicht ausgesucht haben, aber darin eben - mehr oder weniger unverschuldet - verwickelt sind.

Umzäunung der Bildungsorte und Verbindung von Lernorten für soziale Kontrolle, mehr Verbindlichkeit

Die Umzäunungen der Bildungsorte zeugen von ungelösten (Nutzungs-) Konflikten, die teilweise in früheren Jahren aufgetreten waren. Sie sind Versuche, die Situation unter Kontrolle zu bekommen, sie zu regulieren und zu sichern. Aber diese Zäune ersetzen eine funktionierende soziale Kontrolle der Beteiligten - eben auch untereinander - nicht. Der Sicherheitsbedarf für schützenswerte Funktionsräume wie z.B. den Kindergarten- oder Hortspielplatz ist unstrittig. Eine bedarfsgerechte Öffnung der Sportanlage und des Schulhofs möglichst von Patenschaften auch aus dem Jugendarbeitsbereich flankiert, könnte ein Lernfeld für mehr Verbindlichkeit und soziale Kontrolle im Quartier werden. So könnten Vereinbarungen hinsichtlich der Regelung von Nutzungskonflikten mit den Beteiligten erprobt werden. Verfehlungen müssten von ihnen sehr rasch und konkret angesprochen, geahndet und behoben werden.

Nachbarschaftshilfe und Deutsch-türkischer Freundschaftsverein

Eine schon seit den siebziger Jahren tätige Nachbarschaftshilfe mit Schuldenberatung etc. und ein Deutsch-türkischer Freundschaftsverein sind wichtige bürgerschaftliche Potenziale im Untersuchungsgebiet.

Weitere Vereine und Wohlfahrtsorganisationen sind vorhanden.

AWO- Seniorenpark gibt Impulse

Ein AWO-Seniorenpark ist in kommunaler Regie entstanden und engagiert sich für die Lebensqualität im Alter. Viele SeniorInnen aus Oberschleißheim erhalten dort Wohnraum und/ oder Hilfen:

Im Pflegeheim stehen 69 Plätze zur Verfügung, für die 26 Fachkräfte (Vollzeit) und 39 Pflegemitarbeiter eingesetzt werden. Weitere 24 Plätze in gerontopsychiatrischen Wohngruppen mit zwölf Vollzeitstellen ergänzen das stationäre Angebot. Für die Tagespflege mit zwölf Plätzen, die von 17 Gästen an unterschiedlichen Tagen gebucht werden, stehen zwei Pflegekräfte mit Zivildienstleistenden zur Verfügung.

Im Betreuten Wohnen gibt es 41 Plätze, die von einer Betreuerin mit Zivildienstleistenden begleitet wird. Die Gemeinde Oberschleißheim sorgt im Einvernehmen mit der AWO für einen Vorrang von Oberschleißheimer BürgerInnen und deren Angehörigen bei der Belegung.

Im Saal des AWO-Seniorenparks finden zahlreiche Kulturveranstaltungen für jung und alt statt. Diese werden überwiegend von einem Kulturteam der Gemeinde organisiert, auch ein sonntägliches „Kultur-Café am Huppwald“, das sich im AWO Seniorenpark befindet.

Alle SeniorInnen möchten - so lange es geht - in der eigenen Wohnung bleiben. Ein dementsprechender Beratungsbedarf zeichnet sich ab.

ärztliche Versorgungslage

Beklagt wird die ärztliche Versorgungslage in der Parksiedlung, wo auch laut Kundenbefragung der Apotheke primär ein praktizierender Urologe fehlt.

Der AWO-Seniorenpark kooperiert mit der Gemeinschaftspraxis am Hasenbergl in München. Die ambulanten Versorgungslücken zu schließen und Fahrten zur Ambulanz in die Dachauer Klinik und Aufenthalte dort möglichst zu vermeiden, wird versucht. Dafür engagieren sich bürgerschaftliche Vereine aus der Gemeinde Oberschleißheim ebenfalls.

Barrierefreiheit im Untersuchungsgebiet

Viele Wege und Gebäude im Untersuchungsgebiet sind leider (noch) nicht barrierefrei. Der S-Bahnhof war es bis vor kurzem auch nicht, wird nun aber umgebaut.

5.8 Wohnen und Wohnumfeld

5.8.1 Wohnungswirtschaftliche Mängel, vernachlässigte Mietermitwirkung

Der größte Eigentümer im Untersuchungsgebiet ist ein sehr ortsfern agierendes Wohnungsunternehmen aus einer südwestdeutschen Großstadt, das etwa 18.000 Wohneinheiten in ganz Deutschland unterhält. Es ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Sie hat in ihren Gebäuden und auf ihren Grundstücken Am Stutenanger 6, 8 und 10 maßgeblich zu einer Verwahrlosung in öffentlicher Verantwortung beigetragen. Die Abwanderung von stabilen Mittelschichten ist im Zusammenhang mit dieser Misswirtschaft zu sehen. Die Belegungspraxis ist sehr unreflektiert, einseitig und selektiv gewesen. Viele wurden direkt aus der Münchner Not mangels erschwinglicher Mieten von dort direkt in die Parksiedlung vermittelt. Die Landeshauptstadt München übernahm sogar die Maklergebühren dafür.

Polnische Zeitarbeiter sind in großer Zahl von (Zeitarbeits-/ Vermittlungs-) Firmen am Stutenanger 10 untergebracht worden. Kaum kontrollierbare Überbelegungen hatten ausländerrechtliche (Nachweis von ausreichendem Wohnraum) und nachbarschaftliche Konsequenzen. Junge Männer ohne Deutschkenntnisse befanden sich nach dem Schichtbetrieb im Gegenrhythmus zum Arbeits- und Familienalltag der Nachbarn. Lärmbelästigungen nach Alkoholkonsum waren z.B. die Folge. Und am Wochenende fuhren die Männer mit selbst organisierten Fahrgemeinschaften zurück nach Polen. Ohne Ansprechpartner im Hause sind viele Belastungen und auch Angsträume in langen sehr dunklen Fluren mit vielen Türen und Aufzügen zur Tiefgarage entstanden.

Vernachlässigung der Bauten und Freiflächen führt zu sozialen Problemen und zum schlechten Image des Ortsteils

Die Vernachlässigung und Verwahrlosung von Bauten und Freiflächen sowie die mangelhafte Gestaltqualität verstärken bis heute die sozialen Probleme, die Konflikte und Polarisierungen sowie das negative Image des Quartiers außen und innen. Eine weitere Abwärtsspirale zeichnet sich schon ab, weil Gegenmaßnahmen noch fehlen oder spät eingeleitet wurden und (noch) nicht wirken (konnten).



Abb. 37: Vernachlässigung der Freiflächen

Starke Fluktuation und Zuwanderung erzeugen hohen Integrationsbedarf

Eine hohe Fluktuation und Wohnungsleerstände auch von den Ladengeschäften Am Stutenanger 6 sind festzustellen. Einzelne Wohnungen werden sukzessive saniert und als „Mietwohnungen der gehobenen Kategorie“ angeboten (bislang) mit mäßigem Erfolg. In den letzten Schuljahren sind immer mehr Abgänge von Grundschülern zu verzeichnen, weil deren Familien mit weiteren Kleinkindern mangels Wohnraum wegziehen mussten. Der häufige Wohnungswechsel lässt sich exemplarisch an den Meldedaten für die Großbauten Am Stutenanger 6, 8 und 10 aufzeigen. Hier waren von 2006 bis (Oktober) 2009 sehr viele Neuzugänge (insgesamt 411 Personen) zu verzeichnen: Die folgenden Zahlenreihen zeigen Unterschiede zwischen diesen drei Gebäuden (in der Reihenfolge: Nr. 6, 8 und 10):

Von den 77, 175 und 159 Personen kamen viele aus München, d.h. 39 %, 24 % und 26 % der Zugezogenen sind aus München gekommen. Diese Wohnanlage erwies sich (weiterhin) als ein Zuwanderungsgebiet: 14,3 %, 21,7 % und 21,4 % kamen direkt aus dem – nicht deutschsprachigen – Ausland. D.h. Österreicher und Schweizer sind in dieser Zahl nicht enthalten.

Hausmeisterdienste stark reduziert, Konfliktregulierungen forciert

Die Hausmeisterdienste am Stutenanger 6, 8 und 10 sind stark reduziert worden von drei auf einen Hausmeister für etwa 500 Wohnungen beim aktuellen Wechsel der Wohnungsverwaltung zwischen zwei Münchner Immobilienfirmen. Viele Konfliktregulierungen sind neben den vielen akuten Reparaturen und Sanierungen erforderlich. Schließanlagen wurden ausgetauscht, um die schwierige und sehr undurchschaubare Lage kontrollieren zu können. In den Tiefgaragen sammelte sich immer wieder sehr viel Sperrmüll, der niemandem zugeordnet werden konnte, aber kostenpflichtig entsorgt werden musste.

Ortsferne Eigentümer handeln (nicht)

Die Eigentümergemeinschaften, denen die benachbarten Geschoßbauten z.B. an der Heinz-Katzenberger-Straße gehören, sind ebenfalls überwiegend ortsfern situiert. Auf deren Spielplätzen ist der Sand z.B. seit zwanzig Jahren nicht ausgetauscht worden. Hier keimen und wachsen sogar Pilze. Für Kinder ist das ein völlig ungeeigneter Platz und hat für die Mieter und Anwohner keinerlei Aufenthaltsqualität. Das schadet dem Ansehen der Wohnanlage und auch der Siedlung insgesamt sehr. Im Wohnumfeld verstärken die Fehlentwicklungen insbesondere gestalterische und funktionale Mängel im öffentlichen, halböffentlichen und privaten Raum den negativen Gesamteindruck, der sich als Trend mit „Broken Windows“ Phänomenen verfestigte: Vor allem bei der Begrünung und Möblierung sowie bei den Wegeverbindungen und der Aufenthaltsqualität von öffentlichen Plätzen und gemeinschaftlicher Grünflächen. Auch die Probleme und (Nutzungs-) Konflikte von und mit

Hundehaltern sind noch nicht befriedigend gelöst. Die Ausweisung einer Hundewiese durch die Gemeinde wurde angeregt.

Erscheinungsbild von Nahversorgungsbereich verstärkt das schlechte Image

Aber auch andere Akteure - insbesondere das Umfeld vom Nahversorgungsbereich - und die von der Gemeinde sehr zentral aufgestellten Recycling-Container - verstärken das schlechte Erscheinungsbild der Siedlung. Der Imagewandel von einer Parksiedlung zur „Parkplatzsiedlung“ geht einher mit der Dominanz der Parkplätze im öffentlichen Straßenraum, die sich bei städtebaulichen Neuplanungen mit Investoren und dem Vollsortimenter womöglich erneut durchsetzen könnten. Das würde dem Image der Siedlung sehr schaden.





Abb. 38 + 39: Vorplatz und rückwärtiger Bereich vom Vollsortimenter

Fehlende Gestaltung der Erschließungsflächen

Bemühungen um eine ansprechende Gestaltung der Erschließungsflächen, wie z.B. Garagenzufahrten oder Fußwege zu den Gebäudezeilen sind derzeit nicht erkennbar. Zusammen mit den überwiegend ungegliederten Gebäudefassaden fehlt den Hauszugwegungen jegliche Identität, was auch eine Identifizierung der Bewohner mit ihrem Gebiet erschwert. Im Bereich der Hauszugänge fehlen zudem angelegte Fahrradstellplätze. Müllcontainerstandorte sind größtenteils offen und einsehbar sowie stark verschmutzt. Sie sind weder eingegrünt noch in sonstiger Art und Weise in ein gestalterisches Konzept eingebunden und prägen nachteilig das Bild des Siedlungsfreiraums.





Abb. 40 + 41: Einsehbare Müllcontainerstandplätze

Die Beschränkung auf einen Hauseingang je Gebäude führt zu unpersönlichen Anhäufungen von Namensschildern, Briefkästen und mithin insgesamt zu einer Entfremdung.

Insgesamt resultiert daraus eine hohe Fluktuation, v.a. junge Familien ziehen aufgrund der kleinen Wohnungsgrößen aus. (siehe Kapitel 5.8.1)

Bauliche Substanz der Wohngebäude

Mit wenigen Ausnahmen kann die bauliche Substanz der übrigen Geschosswohnungsbauten nach Augenschein allenfalls als mittelmäßig beurteilt werden. Lediglich bei einigen wenigen Gebäuden wurden Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt (Am Stutenanger 7 und 7a mit Wärmedämmung, neuer Eingangssituation und neuen Nebenanlagen). Die Grundrisse dieser Wohnanlagen wurden nicht geprüft.

Die Einfamilien- und Reihenhäuser im Norden weisen einen guten baulichen Zustand auf. Energetische Sanierungen liegen hier im Verantwortungsbereich der jeweiligen Eigentümer.

Bauliche Substanz der öffentlichen Einrichtungen

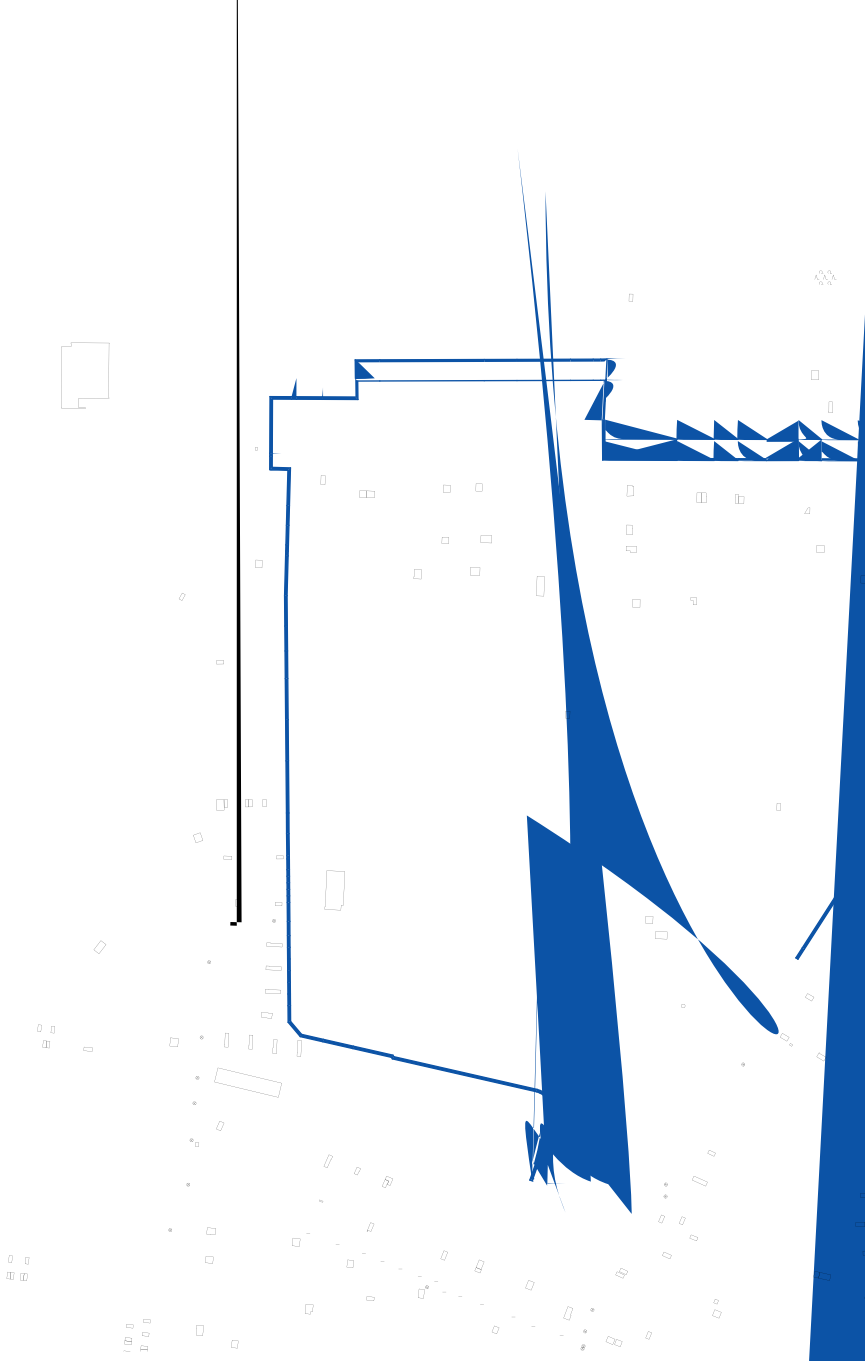
Die meisten öffentlichen Einrichtungen sind in einem guten baulichen Zustand. Die Turnhalle ist jedoch sanierungsbedürftig. Die Mängel an der Außentreppe der Grundschule sind kurzfristig zu beheben.

Bauliche Substanz des Nahversorgungsbereichs

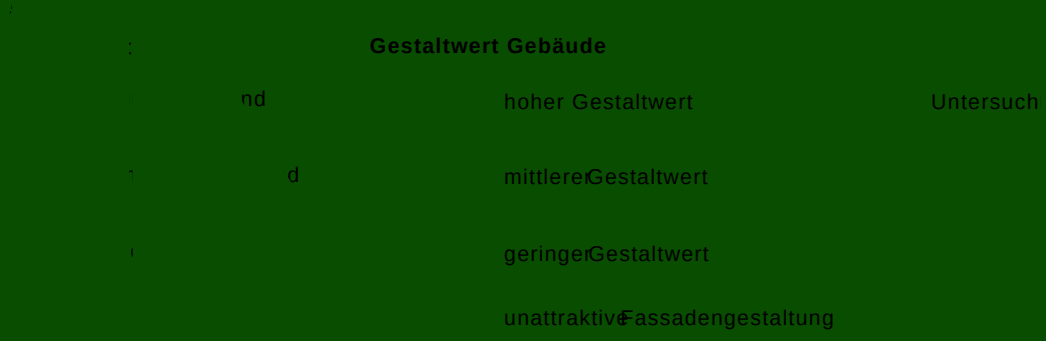
In der Auftaktveranstaltung, im Kinderpartizipationsprojekt und in Gesprächen mit den Bürgern wurde immer wieder das schlechte Erscheinungsbild des Vollsortimenters vorgebracht. Der Komplex ist sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig. (siehe Kapitel 5.8.1).
Der Eigentümer und Betreiber beabsichtigt an gleicher Stelle einen neuen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 qm zu errichten. Die derzeitige Verkaufsfläche von ca. 700 qm ist für das Warenangebot mittlerweile zu klein.

Im nachfolgenden Plan (06-Gebäudezustand) wurden die Gebäude hinsichtlich ihres baulichen Zustands bewertet. Die Bewertung der Gebäude erfolgte dabei nach Augenschein auf Grundlage des äußeren Zustands der Gebäude sowie in einem Einzelfall (Am Stutenanger 6, 8 und 10) auf Grundlage der Besichtigung des Gebäudeinnern.

Der Gestaltwert, der im Plan 07 (Gestaltwert der Gebäude) bewertet wurde, gibt die städtebauliche Bedeutung eines Gebäudes, seinen raumbildenden Wert sowie seine architektonische Qualität wider.







PLAN 08 ZUSTAND UND GESTALTWERT DER GEBÄUDE

5.8.3 Freiraumanalyse

5.8.3.1 Private Freiflächen

Die subjektive Wahrnehmung der Bewohner bzgl. der Quantität der Grünflächen in der Parksiedlung ist ambivalent. Sie reicht gemäß der Auswertung der Auftaktveranstaltung von der Meinung „viel grün“ bis hin zu „wenig grün / viel Asphalt“ in der Siedlung. Objektiv betrachtet, ist die Parksiedlung geprägt durch einen verhältnismäßig hohen Anteil an privaten bzw. halbprivaten Grün- und Freiflächen mit teilweise zahlreichem alten Baumbestand.

Die Wahrnehmung wird von der räumlichen Lage in der Siedlung bestimmt. Während die Privatgärten in den Einfamilienhaus- und Reihenhausbebauungen vom öffentlichen Straßenraum größtenteils nicht einsehbar sind und somit einen ungestörten Erholungsraum bieten, können die großzügigen Freiflächen zwischen den Geschosswohnungsbauten sowohl vom Straßenraum als auch von den Gebäuden aus direkt eingesehen werden.

Die fehlende Gestaltung der Grünflächen, die ungünstige Anordnung der meist stark beschädigten Sitzgelegenheiten und so gut wie keine Rückzugsmöglichkeiten führen zu einer sehr geringen Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen, die ursprünglich zur gemeinschaftlichen Nutzung der Hausbewohner vorgesehen waren. Die Aussage einiger Bewohner während der Auftaktveranstaltung, dass es keine gemütlichen Grünflächen in der Parksiedlung gebe, spiegelt die mangelhafte Aufenthaltsqualität wider.



Abb. 47 + 48: halbprivate Gärten der Gebäudezeilen

Das Angebot an Spielplätzen ist quantitativ gesehen für die dort lebende Anzahl an Kindern ausreichend. Wie bereits in Kap. 5.6.1 beschrieben, ist die Qualität dieser Spielplätze jedoch absolut unzureichend, teilweise sogar aufgrund von mit G8.6061(z)-11(en)-25lebistt

wohner und vor allem der Kinder selbst nach schöneren und aufgewerteten Spielplätzen wurde sowohl in der Auftaktveranstaltung als auch im Kinderpartizipationsprojekt mehrfach formuliert.




Abb. 49 + 50: privater Spielplatz im Untersuchungsgebiet und Pilz im Sand

5.8.3.2 Öffentliche Freiflächen

Umzäunung der Bildungsorte

Auffällig im Untersuchungsgebiet sind die Umzäunungen an der Schule, am Hort und am Kindergarten. Sie wurden vor einigen Jahren aufgrund verschiedener Konflikte, wie z.B. Sachbeschädigung, errichtet. Der Sportplatz, der mit Genehmigung der Gemeinde auch außerhalb der Unterrichtszeiten genutzt werden kann, ist somit für Kinder und Jugendliche nicht zugänglich. Die Zäune und Hecken verstärken durch ihre abweisende Funktion und Gestaltung die negative Wirkung des Bereichs. Sie stellen eine räumliche und optische Barriere dar. Schon im Rahmen der Kreativwerkstatt, die im Jahr 2007 stattfand, wurde die Zurücknahme dieser Barrieren gefordert (siehe Kapitel 5.7).




Abb. 51 + 52: Umzäunung der Bildungsorte

Sportanlage am Hallenbad

Hinter dem Hallenbad befindet sich eine Sportanlage, die durch eine beschädigte Half-Pipe sowie durch defekte Basketballkörbe geprägt ist. Da die Sportanlage jedoch ein beliebter Treffpunkt für Kinder und Jugendliche darstellt, wurde der Wunsch geäußert beschädigte Sport- und Spielgeräte zu erneuern, die Anlage mit ihrer Umgebung gestalterisch aufzuwerten und die Bedürfnisse älterer Jugendlicher vermehrt zu berücksichtigen (siehe Kapitel 4.3).

Nutzung des Volksfestplatzes

Der Volksfestplatz bildet die einzige öffentliche Grünfläche im Untersuchungsgebiet. Die Gemeinde veranstaltet dort das jährlich stattfindende viertägige Volksfest, ansonsten steht er den Bürgern zur freien Verfügung offen. Der Volksfestplatz schließt an eine Wohnbebauung an und ist mit zwei veralteten Basketballkörben ausgestattet. Seiner Funktion als Volksfestplatz entsprechend ist die Gestaltung und Bepflanzung dieser öffentlichen Grünflächen auf ein Minimum reduziert und trägt nicht zum positiven Erscheinungsbild der Umgebung bei. Zudem bemängeln Kinder und Jugendliche, dass angrenzende Anwohner sich über den Lärm beschweren und sie vom Platz verweisen, obschon sie berechtigt sind, sich dort aufzuhalten.



Abb. 53: Volksfestplatz der Gemeinde Oberschleißheim

Gestaltung Bürgerplatz

Der Bürgerplatz wird räumlich vom Bürgerzentrum sowie von hinterpflanzten Zäunen eingefasst und lässt kein eindeutiges Gestaltungskonzept erkennen. Die vereinzelten Sitzmöglichkeiten in Form von Bänken wirken auf dem Platz nicht einladend und werden von den Bürgern dementsprechend kaum beansprucht. Die Proportionen erscheinen nicht ausgewogen, da die Größe des Platzes in keinem angenehmen Verhältnis zu der geringen Höhe des Gebäudes (Bürgerzentrum) steht. Zudem befinden sich die meisten Bänke entlang des Zauns, der durch die dichte Hinterpflanzung keine eindeutige Raumkante ergibt und die Aufenthaltsqualität negativ beeinflusst. Selbst an schönen Sommertagen ist der Bürgerplatz kaum frequentiert. Unter anderem wurde der Mangel an attraktiv gestalteten Treffpunkten sowie die geringe Aufenthaltsqualität auf dem Bürgerplatz in der Auftaktveranstaltung von den Bürgern formuliert.



Abb. 54: Bürgerplatz, Blick von der Theodor Heuss-Straße

Gestaltung des Nahversorgungsbereichs

Der Vorplatz des Vollsortimenters Am Stutenanger ist aufgrund seiner Nutzung als Nahversorger gut frequentiert. Allerdings bietet der ungepflegte Platz keinerlei Aufenthaltsqualität. Teilflächen werden zeitweise als provisorische Abstell- oder Verkaufsfläche genutzt, die von baustellengleichen Gitterzäunen abgegrenzt sind. Zwei kaum gestaltete Hochbeete, die in Beton eingefasst sind, bieten den Kunden, obwohl nicht dafür ausgelegt, eine Sitzgelegenheit. Der desolate Zustand der größtenteils asphaltierten Fläche mit zahlreichen Schlaglöchern gefährdet vor allem die Sicherheit von Kindern und Senioren. Die Parkplatz-, Abstell- und Containerfläche hinter dem Markt beeinträchtigt das Ortsbild auf dem Weg zum Bürgerplatz massiv. Die fehlende Gestaltung und der schlechte Zustand dieses Bereichs wurden in den Bürgerbeteiligungsprozessen mehrmals sowohl von Erwachsenen als auch von Kindern und Jugendlichen beanstandet.



Abb. 55: Vorplatz des Nahversorgungsbereichs



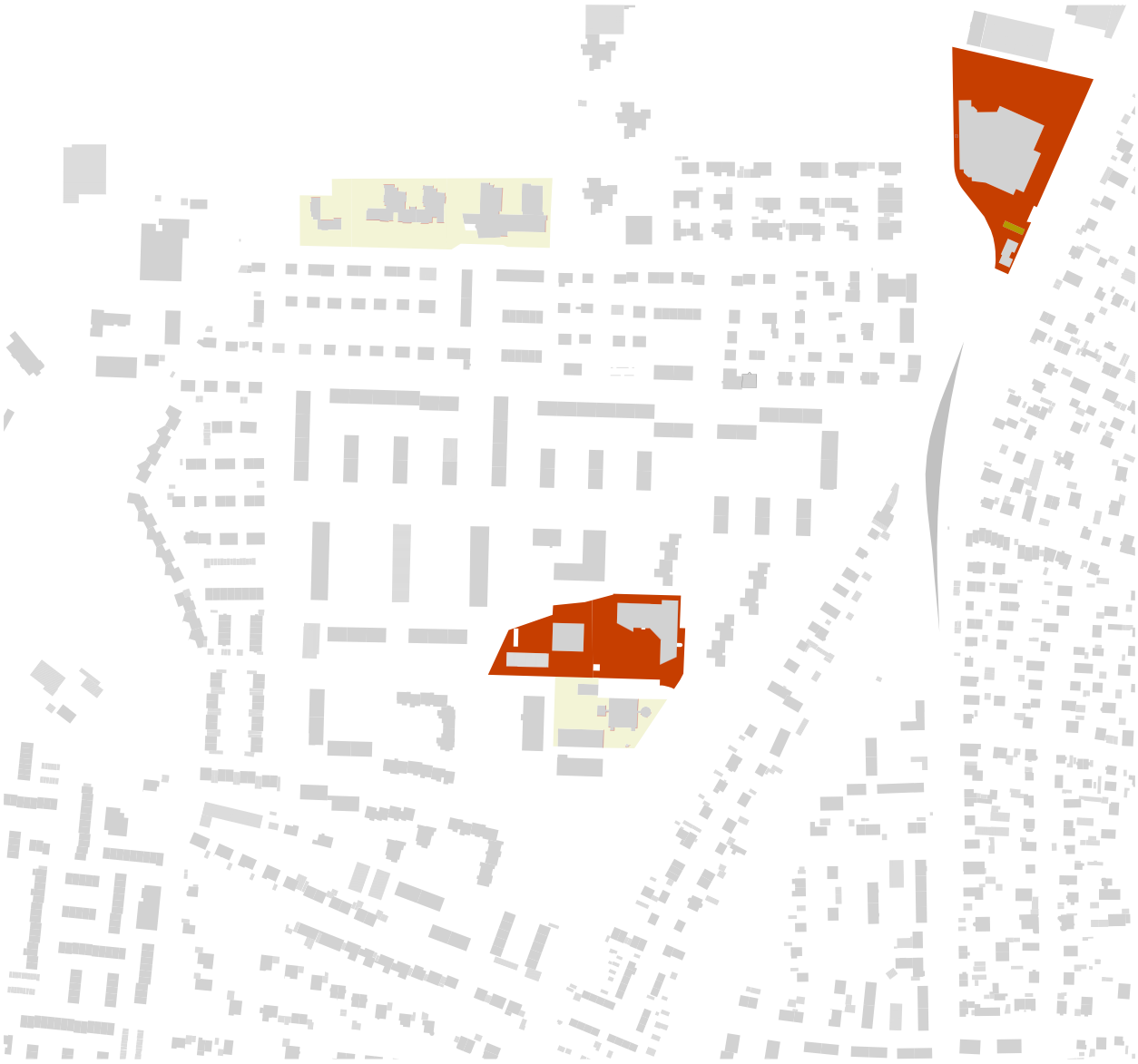
Abb. 56: Verkaufsfläche auf dem Vorplatz des Vollsortimenters

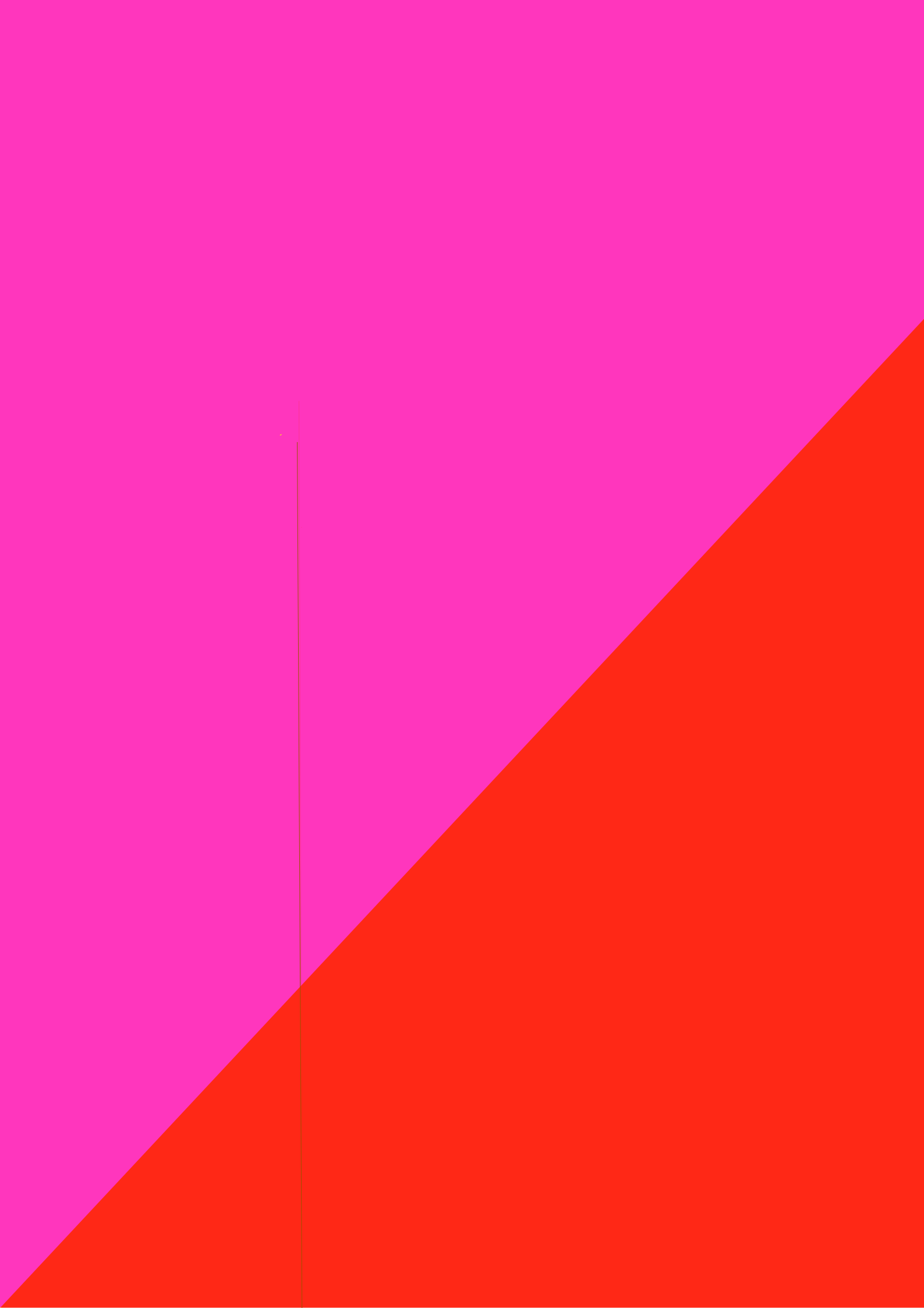
Vorfeld des S-Bahnhofs

Eine weitere Freifläche bildet der Bereich um den S-Bahnhof, der mit einem Brunnen und Sitzbänken ausgestattet ist. Der Platz liegt im Verkehrsknotenpunkt der Mittenheimer Straße, der Feierabendstraße sowie der Hochbrücke über die Mittenheimer Straße. Dieser Bereich ist aufgrund seiner zentralen Lage relativ hoch frequentiert, hat jedoch durch die Verkehrs- und Lärmbelastung keinerlei Aufenthaltsqualität.



Abb. 57: Bereich um S-Bahnhof und Nahversorgungszentrum HIT





5.9 Verkehr

Die Parksiedlung befindet sich im Einzugsbereich leistungsfähiger öffentlicher Verkehrsmittel. Die S-Bahnhaltestelle liegt in einer Ent-

interne Erschließung

Die interne Erschließung der Parksiedlung besteht im Wesentlichen aus einem großen Straßenring (Am Stutenanger, Theodor-Heuss-Straße und Am Michaelianger) mit ergänzenden Stichstraßen (Am Glasanger, Am Fohlengarten und Ruffinistraße), der über die Feierabendstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden ist. Leider wurde die Gelegenheit, innerhalb dieses Straßenrings ein attraktives Fuß- und Radwegesystem anzulegen, kaum genutzt. Ihrer Entstehungszeit entsprechend sind diese Erschließungsstraßen teilweise (Am Stutenanger, Am Michaelianger) erheblich überdimensioniert und werden nun quasi als öffentliche Stellplatzanlagen genutzt.

Ob die Heinz-Katzenberger-Straße als Sackgasse ausgebildet werden soll (Vorschlag Büro Lang + Burkhardt, München, Kapitel 3.3) sollte in Verbindung mit der Entwicklung des Nahversorgungsbereichs (Kapitel 9.2) nochmals überprüft werden.

Erschließung Am Michaelianger

Die Erschließung Am Michaelianger 2a – 2f dient als Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage Am Stutenanger 6, 8, 10 und als Parkplatzfläche für die Bewohner des Michaeliangers 2a – 2f. Die private Erschließungsfläche wird als Fuß- und Radweg genutzt, rechtlich ist der Weg jedoch nicht für die Allgemeinheit gesichert. Der westlich an den Weg angrenzende Garagenhof wird jedoch nicht hierüber, sondern wird vom Stutenanger über das Grundstück des Vollsortimenters erschlossen. Die Anlieferzone ist zugleich die Zufahrt zu den Garagen. Die Anlieger kreuzen hier den Fuß- und Radverkehr am Vorplatz des Hortes.





Abb. 59 + 60: Zufahrt zum Garagenhof und Garagenhof der Wohngebäude Am Michaelianger 2a – 2f

5.9.1 Ruhender Verkehr

Zweckentfremdung der Tiefgarage

Parkende Autos dominieren folglich das Straßenbild der Parksiedlung, während die Tiefgarage am Stutenanger 6, 8 und 10 teilweise leer steht bzw. in vergangener Zeit zweckentfremdet genutzt wurde. Durch neue Regelungen der Hausverwaltung zur Tiefgaragennutzung sind Zweckentfremdungen nicht mehr möglich, allerdings wird die Möglichkeit zur Anmietung eines Tiefgaragenstellplatzes kaum genutzt.





Abb. 61 + 62: Parkplatzsituation Am Stutenanger und Am Michaelianger

Garagenhöfe

Weitere Parkmöglichkeiten bieten die Garagenhöfe, die den Vorplatz zu vielen Hauseingängen der Gebäudezeilen und zur Reihenhausbebauung, bilden.





Abb. 63 + 64: Garagenhof an der Heinz-Katzenberger-Str. und Am Fohlengarten

Öffentliche Parkplätze

Zwischen der Theodor-Heuss-Straße und der Feierabendstraße, gegenüber dem Bürgerhaus und der Kirche St. Wilhelm, befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der außer zu Veranstaltungen im Bürgerhaus kaum ausgelastet ist. Er bildet in dieser Form ein wenig attraktives Entrée zum Bürgerzentrum und zur Parksiedlung. Diese negative Wirkung wird verstärkt durch den Recycling-Containerplatz im Süden und den anschließend ungestalteten Volksfestplatz. Für diese Flächen sollten alternative Nutzungskonzepte geprüft werden, die die Parksieldung sinnvoll ergänzen und städtebaulich an die Feierabendstraße anbinden können.

Weitere öffentliche Parkplätze befinden sich im Bereich des S-Bahnhofes unter der Hochbrücke der Mittenheimer Straße. Nach Darstellung der MVV auf dessen Homepage sind werktags mehr als 40 % der Stellplätze frei, allerdings ist er nach Auskunft der Stadt Oberschleißheim tagsüber an Werktagen vollständig belegt.



Abb. 65: Öffentlicher Park+Ride Platz der Deutschen Bahn, die Hochbrücke der Mittenheimer Straße im Hintergrund

5.9.2 Fuß- und Radwege

Die Fuß- und Radwege verlaufen im Untersuchungsgebiet beidseitig entlang der Straßen.

Ausgewiesene Fuß- und Radwege befinden sich am Bürgerplatz, nördlich des Bürgerzentrums an der Theodor-Heuss-Straße und nördlich des Horts. Weitere Fuß- und Radwege werden über private Erschließungen genutzt (zwischen Sportplatz und Gebäuden der Theodor-Heuss-Straße 13, 15, 17 und am Fohlengarten 38 bis 44). Sie sind jedoch für die Allgemeinheit nicht rechtlich gesichert.





Abb. 66 + 67: Fuß- und Radwege nördlich des Bürgerzentrums und am Bürgerplatz

5.9.3 Bahnquerungen

Unterführungen

Oberschleißheim weist im Verlauf der Bahnlinie drei Unterführungen auf. Davon werden die beiden Unterführungen am S-Bahnhof derzeit von der Deutschen Bahn barrierefrei umgebaut. Die dritte Unterführung befindet sich in gemeindlicher Hand. Sie ist umwegig über die Blumenstraße erreichbar und verbindet die Parksiedlung mit Altschleißheim.

Unterführung als Angstraum

Die Unterführung an der Blumenstraße weist einen schlechten Zustand auf. Im Kinderpartizipationsprojekt wurde vorgetragen, dass die Neonbeleuchtung in der Unterführung größtenteils defekt ist und die Wände mit Graffiti beschmiert sind. Dies hat zur Folge, dass vor allem junge Mädchen aus Angst und Unbehagen lieber einen Umweg über die Siedlung machen um nach Altschleißheim zu kommen als die Unterführung zu nehmen.

Unfälle mit Radfahrern

Die Linkskurve am östlichen Ausgang der Unterführung ist zu schmal dimensioniert. Radfahrer schneiden die Kurve auf der Gegenfahrbahn mit der Folge, dass sich häufig Unfälle mit dem Gegenverkehr ereignen.



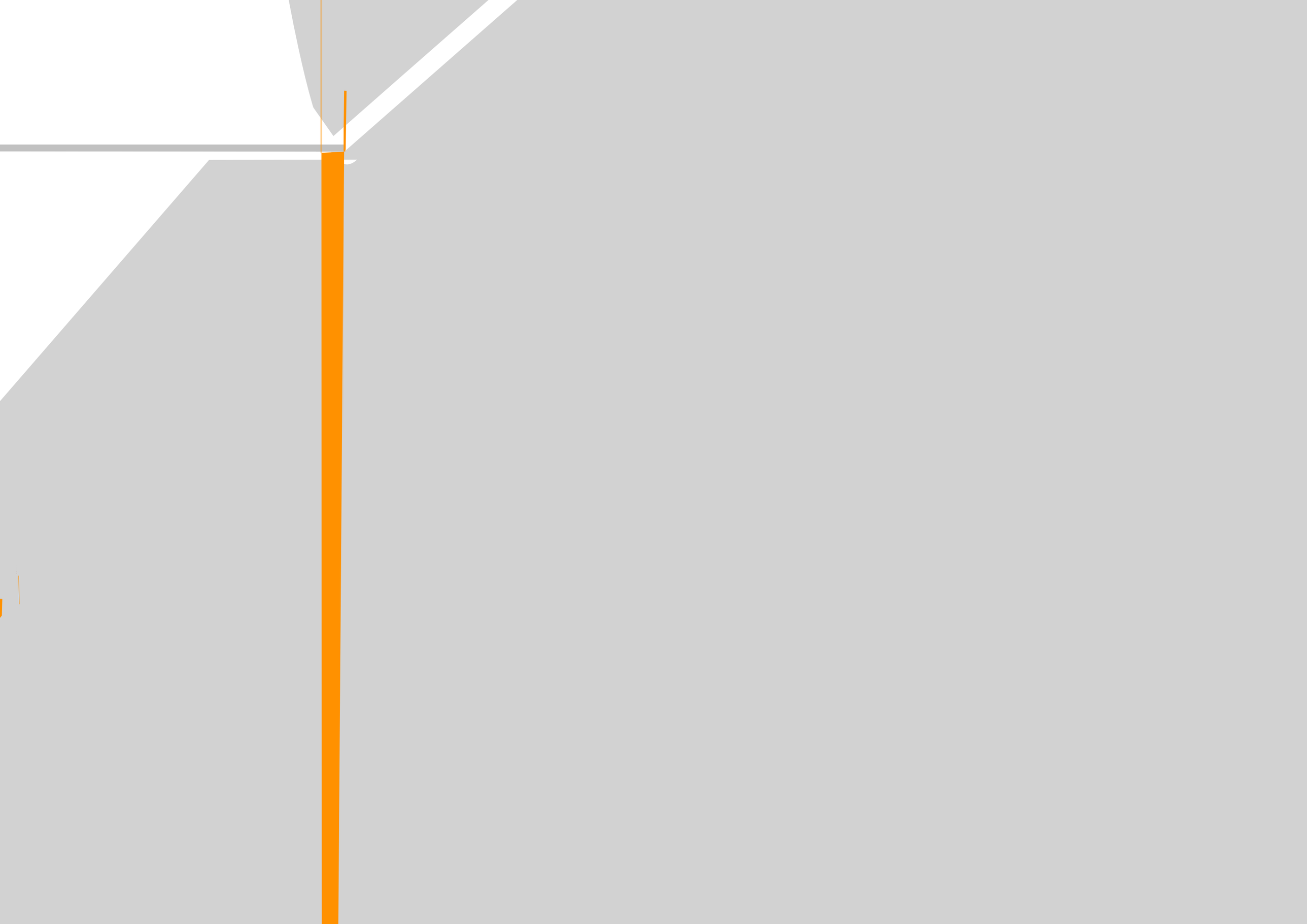


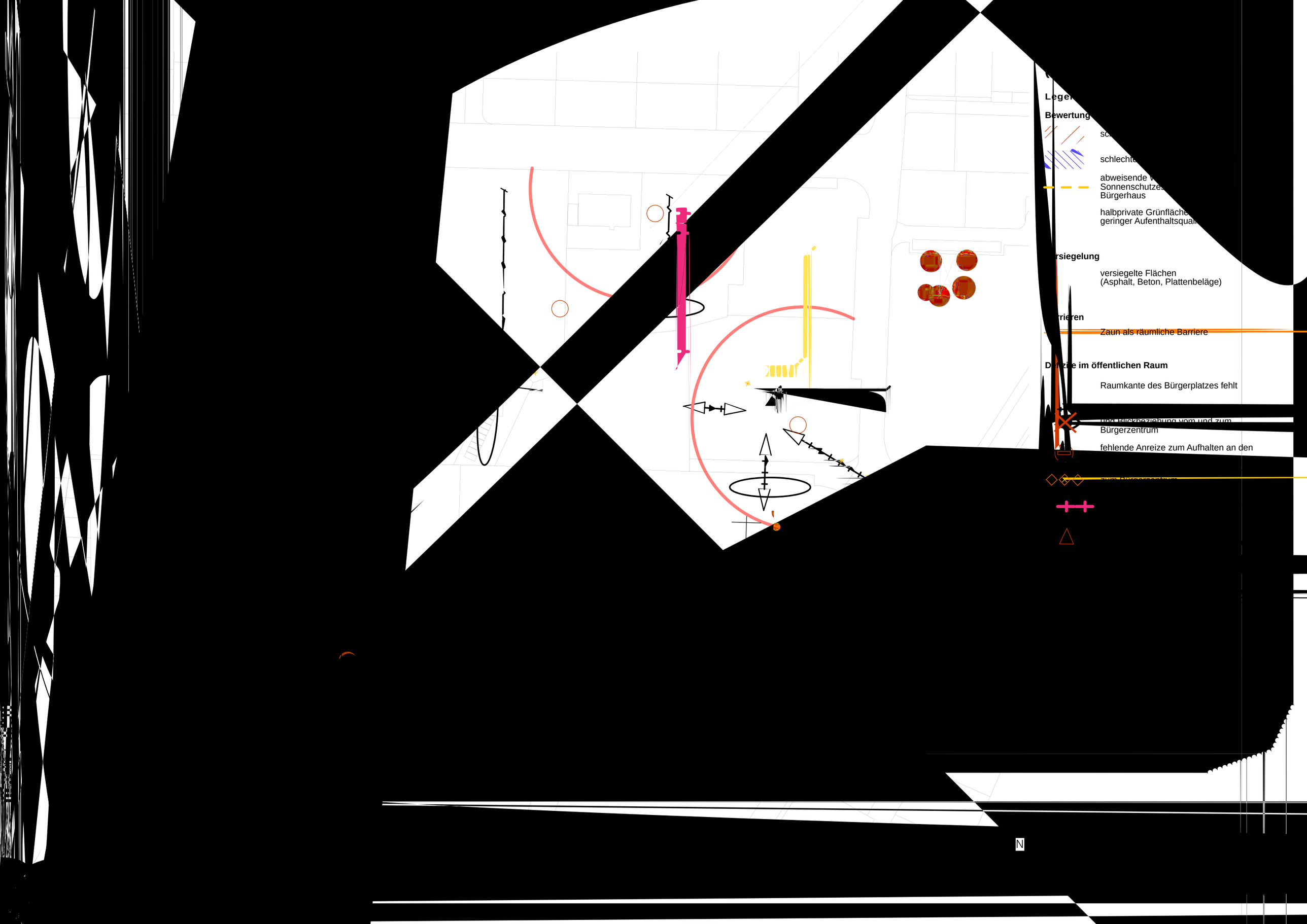
Abb. 68 + 69: Unterführung an der Blumenstraße, Blick in Richtung Ostausgang

5.10 Querschnittsbezogene Bestandsanalyse

In den nachfolgenden querschnittsbezogenen Plänen „Konflikte und Defizite“ werden die im Rahmen der Bestandsanalyse ermittelten Konflikte und Defizite grafisch zusammengefasst

In den querschnittsbezogenen Plänen „Qualitäten und Potenziale“ werden die im Rahmen der Bestandsanalyse ermittelten Qualitäten und Potenziale grafisch zusammengefasst.




Leger
Bewertung
sc
schlechte
abweisende
Sonnenschutzes
Bürgerhaus
halbprivate Grünfläche
geringer Aufenthaltsqual
rsiegelung
versiegelte Flächen
(Asphalt, Beton, Plattenbeläge)
rrieren
Zaun als räumliche Barriere
fizite im öffentlichen Raum
Raumkante des Bürgerplatzes fehlt
und Blickbeziehung vom und zum
Bürgerzentrum
fehlende Anreize zum Aufhalten an den
N

6 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

10. die eklatante (Kinder-) Armut und Bildungsbenachteiligung;
11. Gemeinsame Steuerungs- und Planungsperspektiven mit der Gemeinde zu finden, fällt privaten Interessensgruppen und Investoren offenbar schwer;
12. fehlende Einrichtungen in Handel, Dienstleistung und Gastronomie für eine starke lokale Ökonomie;
13. eine verbindende städtebauliche Struktur innerhalb des Nahversorgungsbereichs und des Bürgerzentrums.

7 VORSCHLAG FÜR DIE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETS

förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes liegt im Bereich der Planungshoheit und Eigenverantwortlichkeit der Gemeinde und ergeht durch Satzungsbeschluss (§ 142 BauGB).

Änderung des Umgriffs des Sanierungsgebiets

Eine Veränderung des Umgriffs für das Sanierungsgebiet gegenüber dem vorläufigen Umgriff erscheint nach dem Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen in folgenden Bereichen erforderlich:

- Im Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauungsgebiet an der Prof.-Otto-Hupp-Straße und an der Behrensstraße besteht kein bzw. kaum Handlungsbedarf. Es kann deshalb aus dem Umgriff heraus genommen werden.
- Ebenso kann der Bereich des Einkaufszentrums am Bahnhof mit seinem Parkplatz heraus genommen werden, da hier kein unmittelbarer Zusammenhang mit der Problematik im verbleibenden Sanierungsgebiet besteht.
- Der Umgriff östlich der Feierabendstraße wird reduziert auf den Bereich der Unterführung an der Blumenstraße. Wie in Kapitel 2.1 beschrieben, sind weitere erforderliche Maßnahmen im Gebiet nicht relevant für das Programm Soziale Stadt. Zudem besteht kein unmittelbarer Zusammenhang mit dem verbleibenden Sanierungsgebiet.

Der Vorschlag für die Festlegung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem dargestellten Lageplan auf nachfolgender Seite.

DRAGOMIR
STADTPLANUNG

8 ZIELE UND ZWECKE DER SANIERUNG

Ziele für eine nachhaltige Entwicklung in der Parksiedlung

Grundlegendes Ziel der Sanierung muss es sein, die soziale und die bauliche / städtebauliche und freiräumliche Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet nachhaltig zu verbessern und zu verstetigen. Die Identitäten müssen gestärkt, individuelle Identifikationen geschaffen und das Image insgesamt verbessert werden.

1. Eine sozial ausgewogene nachhaltige Modernisierung der Siedlung bewältigt Sanierungsstaus, Imageprobleme und Rufschädigungen modellhaft.
2. Wohnungswirtschaftliche Kompetenzen für mehr Mietermitwirkung und interkulturelle Koexistenz entstehen.
3. Die Ladenflächen der Siedlung werden auch Am Stutenanger 6 durch ein kooperatives Siedlungsmarketing mit der Gemeinde und dem Gewerbeverband aufgewertet.
4. Eine städtebauliche Neuordnung des Nahversorgungsbereichs und des Bürgerplatzes wird erreicht und nimmt immer mehr Gestalt an.
5. (Kinder-) Armut, Migration und Bildungsnachteile werden bewältigt. Die (Bildungs-) Teilhabe wird nachhaltig verbessert.
6. Polarisierungen, Ressentiments & Reizklima mit Konfliktmanagement werden bewältigt.
7. Steuerungs- und Planungskompetenzen der Gemeinde werden im Verbund noch stärker. Public-private partnership und Corporate Social Responsibility, eine Konzeption von Firmen, die sich zu ihrer sozialen, d.h. gesellschaftlichen Verpflichtung bekennen, werden belastbar erprobt und bewähren sich. Auch interkommunale und intersektorale Planungskompetenzen werden z.B. in der sozialräumlichen Kinder- und Jugendhilfeplanung für integrierte Bildungsprogramme mehr gebündelt.
8. Die Grünflächen Am Stutenanger 6, 8 und 10 können von allen Bürgern gemeinsam genutzt werden. Sie bieten ausreichend Raum für verschiedene Nutzer. In einem Gesamtkonzept können unterschiedliche Bereiche integriert werden, wie z. B:
   - Bewegungselemente für ältere Menschen
   - Kleinkinderspielplätze
   - Holzpavillons als überdachte Sitzgelegenheiten
   - interkulturelle Gärten etc.

9. Durch die Aufwertung der Spielplätze und Sportanlagen werden die Freiflächen aufgewertet und von Kindern und Jugendlichen wieder gerne genutzt.
10. Attraktive Unterführungen und Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen Altschleißheim und der Parksiedlung lassen die beiden Ortsteile besser verbinden und zusammenwachsen.

9 RAHMENPLANUNG

Rahmenplanung erforderlich

Gemäß § 140 Satz 4 BauGB gehört zur Vorbereitung der Sanierung eine städtebauliche Planung (Rahmenplanung), soweit dies für die Sanierung erforderlich ist. Diese ist hier erforderlich, weil hiermit Zusammenhänge dargestellt werden können, die verschiedene Einzelvorschläge und Maßnahmen begründen. Die Rahmenplanung stellt somit die gewünschte zukünftige Entwicklung im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet dar.

Grundlage für Maßnahmenplan

Die zur Umsetzung dieser Planung erforderlichen Maßnahmen sind im Maßnahmenplan (Kapitel 10) ausführlich erläutert.

Szenarien für den Nahversorgungsbereich

Des Weiteren wurden in der Rahmenplanung zwei Szenarien entwickelt, die sich mit der Neuordnung des Nahversorgungsbereichs und des Bürgerzentrums mit Bürgerplatz auseinandersetzen.

9.1 Rahmenplan Soziale Stadt Parksiedlung

Gliederung in verschiedene Bereiche

Der Rahmenplan stellt die angestrebte Situation im Sanierungsgebiet dar. Um diese zu erreichen müssen in verschiedenen Bereichen Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt werden:

Wohnen und Wohnumfeld

- Verbesserung der Freiflächen im Gebäudeblock Am Stutenanger 6, 8 und 10 mit Durchwegung und teilweiser Nutzung für die Öffentlichkeit sowie Umgestaltungen in den östlichen und westlichen Randbereichen;
- Aufwertung des Blockinnenbereichs an der Theodor-Heuss-Straße 1-7;
- Individualisierung der Zugangssituationen v.a. Am Stutenanger, an der Heinz-Katzenbergerstraße, Am Fohlengarten und Am Michaelianger durch eine differenzierte Gestaltung der Hauszugänge, Gestaltung der Freiflächen und privaten Spielplätze, Reduzierung der versiegelten Zufahrtsbereiche, Anordnung von Fahrradstellplätzen und Anordnung von Müllstandorten, die nicht sofort von außen einsehbar sind;

- Aufwertung der Straßenräume Am Michaelianger, Heinz-Katzenbergerstraße und Am Fohlengarten durch Beseitigung der bestehenden Mängel im Straßenraum und Neugestaltung durch grüngestalterische Maßnahmen, Reduzierung der versiegelten Flächen entlang der Parkplätze;
- neue Erschließung des Garagenhofs westlich der Turnhalle über eine Verlängerung des Michaeliangers mit gleichzeitiger Verbesserung der Ost-West-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer und Aufwertung des Straßenraums

Soziale Infrastruktur

- Neubau eines sozio-kulturellen Treffpunkts für Oberschleißheim am Bürgerplatz. Hier sollen Gemeinschaftsräume und Treffpunkte für das Quartier geschaffen werden. Gleichzeitig wird der Bürgerplatz in seinen Proportionen ausgewogener und ist nicht mehr überdimensioniert und bietet für die Bürger eine bessere Aufenthaltsqualität.
- Die anderen sozialen Einrichtungen im Sanierungsgebiet sind unverändert. Lediglich bauliche Maßnahmen sind an der Grundschule und an der Turnhalle notwendig. Das Hallenbad ist in das Sanierungsgebiet eingebunden, da es einen wichtigen Treffpunkt für Oberschleißheim darstellt und dessen Umfeld verbessert werden soll.

Freiräume

- ergänzende Durchwegung von der Theodor-Heuss-Straße zu Prof.-Otto-Hupp-Straße, nach Möglichkeit auch durch das Schulareal zur besseren kleinteiligen Vernetzung der Siedlungsgebiete westlich der Bahntrasse;
- Aufwertung der Unterführung an der Blumenstraße mit beidseitiger Zuwegung für den Fuß- und Radverkehr;
- Öffnung des Horts durch Rückbau der Zäune, Verbesserung der Eingangssituation zum Hort;
- Aufwertung des Schulhofs am Hort durch grüngestalterische Maßnahmen;
- Öffnung und Modernisierung der Sportanlage an der Grundschule durch Rückbau der Zäune;
- Aufwertung der Sportanlage am Hallenbad;
- Neugestaltung des Bahnhofsbereichs zur Verbesserung der Eingangssituation zur Parksiedlung.

Mögliche Standorte für Quartiersmanagement (QM)

Im Rahmenplan sind die möglichen Standorte für das Quartiersmanagement mit einem Kreissymbol dargestellt. Es soll v.a. für alle Bewohner der Parksiedlung gut erreichbar sein und seinen Standort im zentralen Bereich des Quartiers haben.

Nahversorgung, Dienstleistung

Im Bereich der Nahversorgung und Dienstleistung sind in den Gebäuden mehrere Nutzungen möglich die im Rahmenplan symbolisch dargestellt sind als Geschäfte, Dienstleitungen und Gastronomien. Aufgrund des komplexen Zusammenhangs des Nahversorgungsbereichs und des Bürgerzentrums werden die Verbesserungsmaßnahmen in einem gesonderten Kapitel (Kapitel 9.2) dargestellt.

9.2 Nahversorgungsbereich und Bürgerzentrum

Eine Rahmenplanung im Bereich des Nahversorgungsbereich ist deshalb notwendig, weil zwischen den Verbesserungsmaßnahmen auf dem Wohnungsbaugrundstücken und im Bereich des inmitten liegenden Nahversorgungsgebietes ein unmittelbarer Zusammenhang besteht. So haben die Eigentümer der Anwesen Am Stutenanger 6, 8 und 10 deutlich gemacht, dass sie eine erhebliche Aufwertung des unmittelbar angrenzenden Nahversorgungsbereichs als Voraussetzung für die Inangriffnahme umfangreicher Investitionen in ihrem Bestand sehen. Diese Aufwertung ist hier in Form von kosmetischen Reparaturen alleine nicht möglich; vielmehr ist angesichts des schlechten baulichen Zustands und der geänderten Flächenanforderungen im Einzelhandel eine komplette bauliche und städtebauliche Neustrukturierung dieses Bereichs erforderlich.

städtebauliche Neustrukturierung

Diese städtebauliche Neuordnung muss sich – sowohl als Ergebnis aus den Bürgeraussagen in der Auftaktveranstaltung als auch als Ergebnis aus der Ortsentwicklungsplanung – mit einer Verbindung mit dem Bürgerzentrum und sogar mit der Forderung nach Schaffung einer Ortsmitte für diesen Bereich auseinander setzen.

Entwicklung eines neuen städtebaulichen Konzepts

Die Entwicklung eines klaren städtebaulichen Konzeptes in diesem Sinne und eine eindeutige Positionierung der Gemeinde Oberschleißheim ist hier dringend angebracht, weil sich die Eigentümer der beiden Schlüsselgrundstücke in diesem Bereich hinsichtlich der Entwicklung eines Gesamtkonzeptes bisher als wenig kooperativ gezeigt haben und lediglich die Errichtung eines gut funktionierenden Vollsortimenters mit einigen wenigen ergänzenden Läden und einer großen ebenerdigen Parkplatzanlage anstreben.

Die Aufwertung dieses Nahversorgungsbereichs hat unmittelbare Auswirkungen auf das Image der Parksiedlung und mithin auch

auf die Motivation und Mitwirkungsbereitschaft der anderen Grundeigentümer, ebenfalls die erforderlichen Verbesserungsmaßnahmen durchzuführen.

In den nachfolgenden Szenarien wird die Entwicklung des Nahversorgungsbereichs und des Bürgerzentrums dargestellt. Als Exkurs erfolgt eine kritische Auseinandersetzung mit dem Thema „Ortsmitte“ (Kapitel 9.2.2)

9.2.1 Szenario A

Neuordnung des Nahversorgungsbereichs

Für den Nahversorgungsbereich wird in die Rahmenplanung die bevorzugte Lösung aus der Kreativ-Werkstatt übernommen, die eine mehrgeschossige Bebauung mit Vollsortimenter im Erdgeschoss und mit geeigneten Nutzungen in den Obergeschossen vorsieht sowie entlang der Verbindungsachse zum Bürgerzentrum kleinteilige und attraktive Geschäftsnutzungen, die das Angebot des Vollsortimenters ergänzen. Die Dienstleistungen im Erdgeschoss des Gebäudes Am Stutenanger 6 sollen durch eine öffentliche Nutzung des Zwischenbereichs (Wochenmarkt, Spielplatz, öffentlich nutzbare Grünfläche u.ä.) unterstützt werden. Dieser Nahversorgungsbereich sollte in Höhenlage der östlich und westlich angrenzenden Grundstücke errichtet werden, also etwa 1,2 m über dem Niveau Am Stutenanger. Dem entsprechend könnten die Stellplätze unter diesem Nahversorgungsbereich angeordnet werden, etwa eine halbe Ebene tiefer als das Niveau am Stutenanger und mithin leicht und angstfrei erreichbar.

Verbesserungsmaßnahmen

Weitere Verbesserungsmaßnahmen sind im Umfeld des Nahversorgungsbereichs vorgesehen. Dies sind insbesondere:

- eine denkbare Bebauung des Parkplatzgrundstückes zwischen Theodor-Heuss- und Feierabendstraße mit Stellplätzen in einer Tiefgarage; damit soll dieses Grundstück besser genutzt und eine bauliche und funktionale Integration der Parksiedlung in das Ortsgefüge hergestellt werden;
- eine Ergänzung des Bürgerzentrums durch ein Bürgerhaus mit Einrichtungen für Jugendliche und Senioren, damit auch Verbesserung der räumlichen Fassung des Bürgerplatzes;
- Öffnung des Hortgebäudes zu einem Platz am Nahversorgungsbereich durch Entfernung der Umzäunung und Neuordnung des Außenbereichs, ggf. sogar durch eine Außenbühne im Anschluss an die Bühne im Souterrain.
- gestalterische Aufwertung des Volksfestplatzes;
- gestalterische Aufwertung der Wertstoffsammelstelle an der Theodor-Heuss-Straße.

9.2.2 Szenario B: Exkurs - Neue Ortsmitte

Szenario B.1

Für den Nahversorgungsbereich wird in Szenario B.1 der Vorschlag der REWE-Group übernommen mit der von dieser geforderten Verkaufsfläche von 1.400 qm für den Vollsortimenter und ca. 100 ebenerdigen Stellplätzen (unabhängig von der noch zu klärenden Genehmigungsfähigkeit).

Kritische Anmerkungen: Ein Nahversorgungsbereich dieser Größenordnung mit etwa 100 Stellplätzen zieht zusätzlichen gebietsfremden Verkehr in dieses Wohngebiet. Die große Stellplatzanlage und die vorgeschlagene erdgeschossige Bebauung, großenteils mit fensterlosen Außenwänden, leisten keinen wirklichen Beitrag zu der gewünschten Verbesserung des Wohnumfelds und des Images der Parksiedlung. Eine attraktive Verbindung zum und mit dem Bürgerzentrum kann damit nicht geschaffen werden. Zudem noch eine „Ortsmitte“ an dieser Stelle schaffen zu wollen, kann weitere verkehrlich Probleme und Spannungen auslösen, unabhängig von der Frage, ob eine über Wohnstraßen erschlossene und de facto etwas abseits liegende „Ortsmitte“ auch wirklich funktionieren kann.

Ortsmitte entlang der Feierabendstraße

Alternativvorschlag: Es wird deshalb vorgeschlagen, eine solche „Ortsmitte“ entlang der Feierabendstraße zu errichten, wo sie eine erheblich bessere Außenwirkung und Anbindung an das Straßennetz hat. In diese Ortsmitte werden um den „Bürgerplatz“ herum das Bürgerzentrum mit ergänzenden Bürgerhaus und der Kirche St. Wilhelm funktional und gestalterisch integriert. Denkbare Nutzungen um einen „Bürgerplatz“ herum sind: ein Geschäftshaus im Osten der Kirche mit Läden im EG, darüber evtl. ein Hotel mit Zufahrt von der Feierabendstraße; im Süden ein angemessenes Einkaufszentrum mit Vollsortimenter und weiteren Geschäften und Arztpraxen / Büros darüber, entsprechend den Vorschlägen der Bürger. Die Stellplätze sollten nach Möglichkeit in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Feierabendstraße nachgewiesen werden.

Die Errichtung dieser „Ortsmitte“ wird auf Flächen vorgeschlagen, die überwiegend im Eigentum der Gemeinde Oberschleißheim und in geringem Umfang im Eigentum der Kirche sind. Die Theodor-Heuss-Straße kann an dieser Stelle aufgelassen werden, da die Parksiedlung und die weiteren Siedlungsbereiche auch so ausreichend erschlossen sind.

Szenario B.2

neue Wohnbebauung Am Stutenanger

Szenario B.2 geht in einen weiteren Schritt davon aus, dass der Vollsortimenter Am Stutenanger im Einkaufszentrum an der Feierabendstraße untergebracht wird. Die bisherige Fläche des REWE Marktes und des angrenzenden Grundstücks steht dann für eine Arrondierung der Wohnbebauung und öffentlich nutzbare Grünflächen zur Verfügung.

neue Chancen für die Parksiedlung und für Oberschleißheim

Gerade mit Variante B.2 würden neue Chancen entstehen, die der Parksiedlung und der Gemeinde Oberschleißheim gleichermaßen zugute kommen.

Diese sind:

- *eine erhebliche Verbesserung des Wohnumfelds v.a für die Bewohner im Bereich des Stutenangers;*
- *Errichtung eines hochwertigen Neubaus, die die Parksiedlung städtebaulich aufwertet;*
- *Reduzierung des Verkehrs in der Parksiedlung durch Herausnahme des gebietsfremden (Durchgangs-) Verkehrs, der auch durch den Standort des Vollsortimenters verursacht wird;*
- *eine eigenständige und funktionsfähige „Ortsmitte“ in besserer Lage und mit Integration des Bürgerzentrums, der Kirche und anderer sozialer Einrichtungen;*
- *eine bessere Verbindung der beiden Ortsteile durch eine „Ortsmitte“, die an einer Hauptverkehrsachse liegt.*

Weitere Untersuchungen

Dieser in Szenario B.1 und B.2 skizzierte sehr weitreichende Vorschlag für eine neue Ortsmitte erfordert bei einer Weiterverfolgung durch die Gemeinde Oberschleißheim eine umfassende städtebauliche Gesamtplanung. Dabei sind die Aufhebung der Theodor-Heuss-Straße einschließlich der darin verlaufenden Sparten, die Mitwirkungsbereitschaft der Kirche und die konkrete Bedarfssituation für ergänzende Nutzungen zu prüfen.

Für die Wertstoffsammelstelle und voraussichtlich auch für den Volksfestplatz, der durch diese Szenarien teilweise in Anspruch genommen wird, sind neue Standorte zu suchen.



10 INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT

10.1 Handlungsfelder

Entsprechend den vorangegangenen Analysen ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

Wohnen und Wohnumfeld

Imageaufwertung

Aufwertung des Wohnumfeldes im Bereich der Gebäudezeilen, um die Aufenthaltsqualität für die Bewohner zu verbessern und das Image des Standortes aufzuwerten.

soziale Hausverwaltung und Bewohnerarbeit

Das Wohnen in Nachbarschaft und eine interkulturelle Koexistenz im Einwanderungsgebiet setzt bessere Rahmenbedingungen voraus. Diese sollten mit der Implementierung von sozialer Hausverwaltung, von Konfliktmanagement im Nahbereich und von einer auch (fachlich) qualifiziert ausgehandelten Belegungspraxis geschaffen werden. Modellprojekte können dafür genutzt werden. Eine quartiersbezogene interkulturelle Mehrgenerationenarbeit sollte mit den bürgerschaftlicher Organisationen (weiter) entwickelt werden.

Qualifizierungs- und Beschäftigungschancen

Mittelfristig sollten zusammen mit den Wohnungsunternehmen, den Gewerbetreibenden, der Gemeinde, mit sozialen, kirchlichen und Bildungsorganisationen passende Qualifizierungs- und Beschäftigungschancen im Wohnnahbereich für die am Arbeitsmarkt Benachteiligten aus dem Gemeindegebiet geschaffen werden.

Nahversorgungsbereich und Bürgerzentrum

Nutzungsvielfalt

Das Ziel der Gemeinde, den Bereich des Bürgerplatzes mit Leben zu füllen, ist insbesondere verbunden mit der

- Verbesserung der Nutzungsvielfalt durch Ansiedlung weiterer Einrichtungen in Handel, Dienstleistung, Gastronomie und Gewerbe,
- Revitalisierung der Gastronomie und
- Schaffung von attraktiven Funktionen und Bereichen in den öffentlichen Flächen.

Entwicklung eines Gesamtkonzeptes

Hierzu ist die Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für die städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches empfehlenswert. Dabei ist auch die Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer notwendig.

Durchführung eines Plangutachten

Die Gemeinde sollte nach einem Grundsatzbeschluss zur zukünftigen Entwicklung des Nahversorgungsbereichs und seiner Zuordnung zum Bürgerzentrum bzw. der neuen Ortsmitte ein Plangutachten durchführen.

Freiräume

Eine Aufwertung der öffentlichen Freiräume, v.a. der Spiel- und Sportplätze sowie der öffentlichen Grünfläche ist vordringlich.

Soziale Kontrolle und Verbindlichkeiten auf Gegenseitigkeit stärken

Mehr soziale Kontrolle, mehr Verbindlichkeiten auf Gegenseitigkeit und mehr (Eigen-) Verantwortung der BewohnerInnen für die Siedlung werden intergenerativ und interkulturell verstärkt. Eine Flankierung von raschen und gut sichtbaren Sanierungen und Modernisierungen durch geeignete soziokulturelle Projekte sorgen für mehr Identifikation mit der Parksiedlung und ein besseres Image.

„Wir in der Parksiedlung"- Projekte sorgen für Aufwertung durch Pflege und treten im öffentlichen Raum mit jung und alt immer wieder in Erscheinung, erkennbar durch Symbole und Kleidung. Bepflanzungen mit SchülerInnen und der Unterstützung des Gärtners der Gemeinde werden geplant und durchgeführt. Künstlerisch gestaltete Behälter mit dem Logo „Wir in der Parksiedlung" werden an wichtigen Orten, die sauber bleiben sollen, aufgestellt. Gut angekündigte Aufräumaktionen, die den Beteiligten Spaß machen und gefeiert werden, welche die Gemeinschaft erleben lassen und öffentliche Anerkennung verschaffen, dienen diesem Zweck. Sie verbessern die Lebensqualität, das Zusammenleben, die Nachbarschaft, das Wohnumfeld und den Wohnort Parksiedlung insgesamt.

Lokale Ökonomie

Systematische Aufwertung und Standortsicherung

Die schon genannten Maßnahmen

- für eine wohnortsnahe Qualifizierung und Beschäftigung z.B. mit der Wohnungswirtschaft für Instandhaltung, Wohnumfeldmaßnahmen und personennahe Dienstleistungen im Nahbereich für Mieter,
- für die Revitalisierung der Gastronomie,
- für mehr Nutzungsvielfalt und für die Sicherung der lebenswichtigen Geschäfte der Nahversorgung

zielen auf eine systematische Standort-Aufwertung im Untersuchungsgebiet. Der Gewerbeverband ist bereit zur Zusammenarbeit und würde die Institutionalisierung eines wirtschaftspolitischen Beirats für Oberschleißheim sehr begrüßen.

Kooperatives Siedlungsmarketing

Eine solche Aufwertung wird mit einem kooperativen Siedlungsmarketing erreicht. Dazu gehören Projekte wie „Wir in der Parksiedlung", die für eine Aufwertung durch Pflege eintreten, welche zu einem Standortvorteil der Gewerbetreibenden insbesondere der Nahversorger und der Wohnungsgesellschaften werden. Ein Projekt „Lebensqualität und selbstbestimmtes Wohnen im Alter" dient

demselben Zweck einer nachhaltigen Verbesserung der Wohnsiedlung durch seniorengerechte Modernisierungen, personennahe Dienstleistungen und der Ansiedlung einer besseren hausärztlichen und fachärztlichen Versorgung in der Parksiedlung, die leider noch Mängel aufweist.

Soziales / Bildungsbeteiligung

Soziales / Bildungsbeteiligung

Die genannten Mehrzielprojekte sind als soziokulturelle Bildung zu verstehen, welche die interkulturelle und intergenerative Begegnung, die Beteiligung und Teilhabe fördern.

Bildungs- und Lernorte besser verbinden

Sprachräume und Kompetenzen mehr anerkennen und fördern

Die zentrale Aufgabe für die Nachhaltigkeit von Verbesserungen wird sein, die eklatante (Kinder-) Armut vor Ort zu bewältigen und insbesondere die Bildungsbenachteiligung abzubauen. Eine Verbindung von informellen und formellen Bildungsorten, mehr Anerkennung auch von Mehrsprachigkeit und eine wirksamere Sprachförderung auch die Förderung der Muttersprache für das Lernen von Deutsch als Fremdsprache werden erreichbar. Die Übertrittsquoten auf weiterführende Schulen, die Abschlüsse und Übergänge in Ausbildung und Beruf werden verbessert mit Mentoren, Patenschaften, Bildungs-Lotsen und Schülerunternehmen. Sozialräumliche Kinder- und Jugendhilfeplanungen für bessere Bildungsbeteiligung und Erziehungshilfen für und mit MigrantInnen sowie eine interkulturelle Elternarbeit werden dafür forciert.

Erinnerungen sichtbar machen für interkulturelle Verständigung und Mehrgenerationenarbeit

Mit einem Oral- history- Projekt „Leben in und mit der Parksiedlung in Oberschleißheim“ werden Erinnerungen von Einheimischen und Zugewanderten sichtbar gemacht, in (Bild-) Broschüren und Lesungen veröffentlicht, besprochen und für eine interkulturelle Mehrgenerationenarbeit „Auf gute Nachbarschaft“ genutzt.

starke Identifikation mit der Parksiedlung schaffen, Image verbessern

Kunstprojekte „Wir in der Parksiedlung in Oberschleißheim“, Maßnahmen der Gesundheitsprävention „Fit und gut drauf“ und Aktionen z.B. „Laufen für die Parksiedlung“ werden ebenfalls öffentlichkeitswirksam, Identität stiftend und Image bildend sein und etwas zum kooperativen Siedlungsmarketing beitragen.

10.2 Steuerungselemente

Alle die im Folgenden genannten Handlungsfelder und Maßnahmen beinhalten heterogene Subjekt- und Steuerungsperspektiven:

intersektorale Zusammenarbeit notwendig

1. Probleme und Potenziale (besser) erkennen, Ressourcen nutzen oder erschließen, Kompetenzen bündeln, darin ist insbesondere die Aufgabe enthalten die verschiedenen aufgesplitterten Zuständigkeiten zukunftsfähig zu kombinieren. Integrierte Handlungskonzepte wären ohne eine funktionierende intersektorale (Zusammen-) Arbeit von bisher eher separaten und

segmentierten Politik- und Geschäftsfeldern, Trägern und Verwaltungsressorts nicht (umsetzungsstark) möglich. Innovationen sind zu erproben.

Selbstorganisation fördern und forcieren

2. Maßnahmen planen und bündeln, das soll dazu führen, dass die Menschen vor Ort ihre Kompetenzen, Selbstwirksamkeit, und Solidarität noch besser erfahren und ausdrücken können und dass sie zu einer Selbstorganisation finden aus der Kooperativen wachsen können. Lokale Akteure darin bestärken, begleiten und qualifizieren, sie umsetzungsstark machen und schließlich konsequent zu verselbständigen ist eine wichtige (Steuerungs-) Aufgabe für die Nachhaltigkeit von Innovationen.

Die Potenziale von Akteurinnen und Akteuren sind erkennbar und problemgerecht abzuwägen. Sie sollen bedarfsgerecht systematisch einbezogen werden:

- Die Nachbarschaftshilfe mit vielen Unterstützungen und Netzwerkkontakten Deutsch-türkischer Freundschaftsverein, der aber einen sichtbaren Raum braucht, um stärker zur Geltung zu kommen.
- Freizeitstätte Planet ‘O’ mit dem zusätzlichen Streetworker (50%-Stellenanteil) und der Zentrumsfunktion. Der kommunale Hort und die Grundschule mit engagierten Lehrkräften, Sprachförderung und Schulsozialarbeit (AWO). KiTas, Mentorensystem für die HauptschülerInnen,
- Die Bezirkssozialarbeit (Landkreis München, Jugendamt), allerdings ohne eigene Anlaufstelle vor Ort und die Verwaltungsmitarbeiterin der Gemeinde sind sehr kenntnisreich. Der AWO Seniorenpark für Lebensqualität im Alter. Vernetzungstreffen der Fachkräfte aber noch ohne Dokumentation und Berichterstattung, welche für Monitoring und als Planungsgrundlage wichtig wäre.
- Kirchengemeinden und der katholische Pfarrer bzw. die evangelische Pfarrerin. Viele sehr engagierte KommunalpolitikerInnen und Vereinsvertreter. Das Hallenbad, die Bücherei und das Bürgerzentrum als gute Gründe in die Parksiedlung zu kommen.
- Die Hausverwaltung am Stutenanger 6, 8 und 10 mit einem Hausmeisterdienst für 500 WE
- Die Apothekerin im Gewerbeverband.
- Der Kontaktbereichs- und der Jugendbeamte der Polizei.

Folgende Zielsystematik mit Prioritäten für die Handlungsfelder und Maßnahmen, die im Grunde genommen Mehrzielprojekte sind und zusammen hängen, werden in den nachfolgenden Seiten tabellarisch dargestellt.

0. STEUERUNG

	ZIELE DER MASSNAHMEN	AUFGABENSCHWERPUNKT / PROJEKTBESCHREIBUNG	UMSETZUNG / BETEILIGTE
0.1	▪ **Steuerungsfunktion der Gemeinde verstärken** ▪ Gesamtkonzept ▪ Projektsteuerung ▪ Überprüfung und Monitoring von Umgriff	▪ Integriertes Handlungskonzept (IHK) bedeutet Kompetenzen bündeln, d.h. auch Zuständigkeiten verbinden: ▪ Monitoring* für Analysen und Steuerung sind träger- und ressortübergreifend nötig und möglich: ▪ Aktivierung, Impulse, Beiträge und Qualifizierungen für ein sozialräumliches Monitoring* für die Parksiedlung in OSH ▪ Impulse und Beiträge für die kommunale Sozialplanung insbesondere für eine sozialräumlich differenzierte Kinder- und Jugendhilfeplanung (§§ 1, Abs 4, §§ 80ff SGB VIII) für mehr Bildungsbeteiligung und für Schulentwicklung sowie Nachhaltigkeit der Maßnahmen in der Parksiedlung ▪ Kosten- und Finanzierungsübersicht	▪ **kurzfristig sowie** ▪ **mittel- und langfristig** ▪ Gemeinde, ARGE, Landkreis. Kreisjugendamt **„partnerschaftliche Zusammenarbeit" mit** Kreisjugendring (KJR), ▪ **Schulbehörden,** ▪ Quartiersmanagement
0.2	▪ **Quartiersmanagement (QM)**	▪ Quartiersmanagement **für die soziale und bauliche Stadtteilentwicklung** mit folgenden **Aufgaben** einführen: ▪ **Umsetzungsstärke für das IHK** in enger Kooperation mit Gemeinde, Steuerungs- und Koordinierungsgruppe (s. Schema) organisieren, realisieren und beraten ▪ **Zusammenführen der ungleichen Akteursgruppen** aus Verwaltung, Politik, Privatwirtschaft, Kirchengemeinden, Vereinen, sozialen, bürgerschaftlichen Organisationen sowie nicht organisierten Bewohnergruppen verschiedenen Alters, Geschlecht und Herkunft. **Befähigung am Verbesserungsprozess mitzuwirken (Empowerment),** (mehr) **Verantwortung zu** übernehmen und selbsttragende **Bewohnerorganisationen** zu **verstärken oder** zu **schaffen.** ▪ **Planungskooperation** zwischen Akteuren und Trägern zielorientiert verbessern ▪ **für die Aufwertung** Imageverbesserung der Parksiedlung (in Gemeinde, Region) erreichen ▪ **für die Stärkung der Lokalen Ökonomie,** kooperatives Stadtteilmarketing entwickeln ▪ **Öffentlichkeitsarbeit**	▪ **kurzfristig** ▪ Gemeinde, Mitglieder der Steuerungs- und Koordinierungsgruppe

	▪ **Stadtteilladen mit Quartiers-büro**	▪ **mit kooperativen Raumnutzungen eines in der Siedlung gut sichtbaren Quartier-ladens mit einem Büro als Anlaufstelle und Treffpunkt**	▪ **kurzfristig** ▪ Gemeinde, QM mit ortsansässigen Wohlfahrtsverbän-den und Vereinen
	▪ **Projekt Kinderpartizipation** ▪ **Projekt Kinderstadtplan**	▪ **mit altersgerechten und kultursensiblen Mehrzielprojekten für Bürgermitwirkung** und Öffentlichkeitsarbeit ▪ Kinderstadtplan fortschreibungsfähig erstellen	▪ **kurzfristig** ▪ alle; siehe Liste der Beteiligten in Kap. 4.3 Exkurs ▪ DRAGOMIR STADTPLANUNG und Hochschule München
	▪ **Verfügungsfonds**	▪ **Einrichtung und Bewirtschaftung** eines Verfügungsfonds für die (Anschub-) Finanzierung bürgerschaftlicher Projekte	▪ QM, Gemeinde

1. WOHNEN UND WOHNUMFELD

	ZIELE	MASSNAHMEN	UMSETZUNG / BETEILIGTE
	Wohnblöcke „Am Stutenanger 6, 8, 10“		
1.1	▪ Imageverbesserung ▪ Bewältigung negativer Zuschreibungen	▪ Beseitigung bestehender Mängel im Erscheinungsbild der Gebäude, z.B. im Rahmen der energetischen Fassadenrenovierung entsprechend den geltenden Normen (ENEV) ▪ Beseitigung bestehender Mängel im Erscheinungsbild der Freiräume: ▫ Individualisierung der Freiräume zwischen den Gebäuden für verschiedene Nutzergruppen und Herstellung eines Angebots für alle Altersgruppen ▫ Neugestaltung der Freifläche westlich Am Stutenanger 10 bis hin zur Straße „Am Michaelianger“ einschließlich Beseitigung der Stellplätze (Nachweis in der Tiefgarage) ▫ Aufwertung des Freiraums östlich Am Stutenanger 6 mit bewusster Einbeziehung in das Nahversorgungszentrum in Abstimmung mit deren Konzeptentwicklung	▪ **kurz- bis mittelfristig** ▪ Eigentümer Am Stutenanger 6, 8,10, QM, Gemeinde
1.2	▪ Verbesserung der Wohnqualität	▪ Technische Gebäudesanierung und Modernisierung entsprechend den aktuellen Standards und Anforderungen ▪ Attraktivere Gestaltung und Belichtung der Hausflure	▪ **kurz- bis mittelfristig** ▪ Eigentümer Am Stutenangers 6, 8,10, QM, Gemeinde
1.3	▪ Bedarfsorientierte Wohnraumversorgung mit Wohnungsgrößen heutiger Standards	▪ Anpassung der Wohnungsgrößen entsprechend aktuellen Anforderungen, z.B. durch Zusammenlegung kleinerer Wohneinheiten	▪ **mittelfristig** ▪ Eigentümer Am Stutenanger 6, 8, 10, QM, Gemeinde
1.4	▪ Individualisierung und Aufwertung der Hauseingänge	▪ Dezentralisierung und gestalterische Differenzierung der Hauseingänge ▪ Verbesserung der Orientierung und Auffindbarkeit für Bewohner und Besucher durch differenzierte Gestaltung der Klingelschilder und Briefkastenanlagen ▪ Stellung ausreichender Abfallanlagen für weggeworfene Sendungen (z.B. Werbung) ▪ Stellung von absperrbaren Abstellanlagen für Spiel- und Gartengeräte	▪ **mittelfristig** ▪ Eigentümer Am Stutenanger 6, 8, 10, QM, Gemeinde

	Allgemein für gesamtes Quartier		
1.5	▪ Stärkung einer sozialen Durchmischung ▪ Erreichung von einer besser ausgewogenen und dauerhaften Mieter- und Bewohnerstruktur, von interkultureller Koexistenz und von möglichst konfliktarmen Hausgemeinschaften	▪ Änderung der Belegungspraxis durch Zielvorgaben an die Hausverwaltung für eine **qualifizierte Belegungspraxis**, Mitsprache, Konsultationen, Kontrakte von Gemeinde, Eigentümern, Quartiersmanagement, ggf. Soziale Arbeit, gegenseitige Hilfe der Nachbarn ▪ Entsprechende **Schulungen** und Motivation der Hausmeister und Hausverwaltungen zur Verbesserung der sozialen Kompetenz und „Mieterarbeit der Eigentümer" ▪ Einführung **sozialaktiver Hausmeisterdienste** (nach Bedarf als eine Projektgründung falls nicht ausreichend Personal zur Verfügung gestellt würde). ▪ Einführung von Modellprojekt **Interkulturelles Konfliktmanagement** (Konfliktmediation) vom Stutenanger ausgehend durchführen, verbreiten und verstetigen, StreitschlichterInnen für das Wohnquartier ausbilden.	▪ **kurz- bis mittelfristig** ▪ Haus- und Wohnungseigentümer, Hausverwaltungen, QM, Gemeinde
1.6	▪ Verbesserung der **Identifikation mit dem Gebiet** durch die **Förderung von Mietermitwirkung**, von Kompetenz- und Solidarerfahrungen in **gemeinsamen Projekten**	▪ Modellprojekt **Quartiersbezogene Bewohnerarbeit** in der Parksiedlung mit ortsansässigen Vereinen und Wohlfahrtsverbänden sowie Bewohnergruppen mit oder ohne Migrationshintergrund einführen ▪ „Oral history"-Projekt gründen „(Mein) Leben in der Parksiedlung", **Erinnerungen sichtbar machen** mit Broschüre und Lesungen für die Mehrgenerationenarbeit	▪ **kurzfristig (möglich)** ▪ QM, ortsansässige Wohlfahrtsverbände und Vereine, Gemeinde, etc.
	▪ **Stärkung der sozialen Kontrolle für mehr Verbindlichkeit**	▪ **Gemeinschaftsräume schaffen** für ein besseres Zusammenleben im Quartier „Wohnen in Nachbarschaft" – „Auf gute Nachbarschaft"	▪ **kurzfristig (möglich)**
	▪ **Hilfen auf Gegenseitigkeit und Talentetausch sowie Förderung von Eigenarbeit**	▪ Gründung von **interkultureller Gärten** als Mehrgenerationenprojekte mit Kindern und SeniorInnen ▪ Projektgründung „Wir in der Parksiedlung" für mehr **Aufwertung durch Pflege**	▪ **mittelfristig** ▪ ortsansässige Wohlfahrtsverbände und Vereine, Schulen ▪ Gewerbeverband mit Eigentümern des Nahversorgungsbereichs und Eigentümer Am Stutenanger 6, 8, 10

1.7	▪ Barrierefreies Wohnen	▪ Barrierefreie Ausbildung aller Hauszugänge ▪ Barrierefreie Ausbildung von Wohnungen ▪ Beratung / Beratungsdienste für barrierefreies Wohnen im Alter	▪ **mittel- bis langfristig** ▪ Haus- und Wohnungseigentümer, Hausverwaltungen, QM, Gemeinde

1.14	Heinz-Katzenberger-Str. 2a-4f, 3a-3f, 6a-6d, Am Fohlengarten 5a, 5b, 7a, 7b und 8a – 10b, Michaelianger 2a-2f: ▪ Verbesserung der Zugangssituationen ▪ Verbesserung der Nutzbarkeit der Frei- und Spielflächen für die Bewohner aller Altersgruppen ▪ Energetische Fassadensanierung	Identifikation der Ansprechpartner und Umsetzung folgender Maßnahmen: ▪ Individualisierung der Hauszugänge durch differenzierte Gestaltung ▪ Anlage geordneter Fahrradstellplätze ▪ Entwicklung eines Konzepts zur Aufwertung der Freiflächen und der Spielplätze ▪ energetische Fassadenrenovierung entsprechend den geltenden Normen (ENEV)	▪ **langfristig** ▪ Gemeinde, private Eigentümer, Mieter, Hausverwaltung, QM
1.15	▪ Lärmschutz für das Wohngebiet zwischen der Feierabendstraße und der Bahnlinie ▪ Aufwertung der Wohnqualität	▪ Prüfung der Möglichkeiten und Rahmenbedingungen zur Erzielung eines ausreichenden Lärmschutzes für die Wohngebäude und die Freiflächen	▪ **mittelfristig** ▪ Gemeinde, QM
1.16	▪ Gewährleistung der Verkehrs- und der Schulwegsicherheit ▪ Abnahme der Lärmbelastung	▪ Unterbindung des gebietsfremden Schleichverkehrs durch den Margarethen- und Stutenanger durch verkehrsdämpfende Maßnahmen	▪ **mittel- bis langfristig** ▪ Gemeinde, QM

2. NAHVERSORGUNGSBEREICH UND BÜRGERZENTRUM

	ZIELE	**MASSNAHMEN**	**UMSETZUNG** / BETEILIGTE
2.1	▪ sofortige Verbesserung des Umfelds der Nahversorgungseinrichtungen und Gastronomie als Zwischenmaßnahme	▪ Beseitigung der Recycling-Container im rückwärtigen Bereich des Vollsortimenters Am Stutenanger 2 und provisorische gestalterische Aufwertung ▪ Aufwertung des Vorfelds der Geschäfte durch ▫ Beseitigung von provisorischen Lagerflächen ▫ Aufstellung von Sitzmöglichkeiten und Abfallbehältern ▪ Bestimmung eines Verantwortlichen für die laufende Pflege	▪ **kurzfristig** ▪ Gemeinde, Eigentümer Am Stutenanger 2 und 4, QM
2.2	▪ Nachhaltige Aufwertung des Nahversorgungsbereichs als wesentlicher Beitrag zur Wohnumfeldverbesserung	▪ Vertiefung der Konzeptentwicklung für den Nahversorgungsbereich in Alternativen, dabei konzeptabhängig Einbeziehung Bürgerzentrum, Kirche und ggf. weitere Flächen ▪ Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundeigentümer ▪ Grundsatzbeschluss der Gemeinde zur zukünftigen Entwicklung des Nahversorgungsbereichs und seiner Zuordnung zum Bürgerzentrum	▪ **kurzfristig** ▪ Planer ▪ Gemeinde

2.3	▪ Zielgerichtete Umsetzung des Grundsatzbeschlusses	▪ Verhandlungen mit den betroffenen Grundeigentümern und ggf. Projektentwicklern ▪ Ergreifen planungssichernder Maßnahmen (Aufstellungsbeschluss, ggf. Veränderungssperre)	▪ **kurzfristig** ▪ Gemeinde, Grundeigentümer
2.4	▪ Planungsoptimierung durch Plangutachten ▪ Vorbereitung Plangutachten auf Grundlage des Grundsatzbeschlusses	▪ Entwicklung von Eckdaten für das Plangutachten (Nutzungsbedarf incl. ergänzenden Nutzungen wie weitere Geschäfte, Gastronomie, Ärztezentrum, Bürgerhaus und Sozialeinrichtungen, Hotel, etc.; Ermittlung des Flächenbedarfs) ▪ Klärung der Zulässigkeit eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.400 qm ▪ Vorbereitung der Auslobung des Plangutachtens (Auftragsvergabe an Fachbüro, Auswahl von zu beteiligenden Teilnehmern (Stadtplaner, Landschaftsarchitekten, Architekten) und Preisrichtern)	▪ **kurzfristig** ▪ Gemeinde ▪ Fachbüro für Wettberwerbsauslobung
	▪ **UMSETZUNGSPHASE**		
2.5	▪ Durchführung Plangutachten		▪ **kurzfristig** ▪ Gemeinde mit Beteiligten
2.6	▪ Neuaufstellung Bebauungsplan	▪ Aufstellung eines Bebauungsplans und ggf. Änderung des Flächennutzungsplans zur Umsetzung des Ergebnisses des Plangutachtens	▪ **kurz- bis mittelfristig** ▪ Gemeinde, Planer

3. FREIRÄUME

	ZIELE	MASSNAHMEN	UMSETZUNG / BETEILIGTE
3.1	▪ Verbesserung von (Außen-) Image und sozialer Kontrolle ▪ Aufwertung durch Pflege „Wir in der Parksiedlung"	▪ Öffentliche Räume, Außenanlagen säubern und pflegen mit symbolhaften öffentlichkeitswirksamen Aktionen für Kampagne „Wir in der Parksiedlung – sauber und sicher" ▪ Visualisieren von Solidaraktionen und Netzwerke stärken und weitere bilden, Gemeinschaften der MigrantInnen einbeziehen ▪ Impulse für Qualifizierungs- und Beschäftigungsinitiativen geben ggf. Schülerfirma mit der Hauptschule gründen in Verbindung mit dem Gewerbeverband für ein kooperatives Stadtteilmarketing	▪ **mittel- bis langfristig** ▪ ortsansässige Wohlfahrtsverbände und Vereine, Gemeinde, Eigentümer Am Stutenanger 2 und 4 sowie 6, 8, 10, Patenschaften, Schulen, QM
3.2	▪ Aufwertung der Fuß- und Radwegunterführung an der Blumenstraße	▪ Beseitigung bestehender Mängel im Erscheinungsbild der Unterführung ▪ Errichtung von Beleuchtungsmaßnahmen wie z.B. Kunst und Lichtinstallationen ▪ gestalterische Maßnahmen v.a. der Wände (professionelle Graffiti) ▪ Beauftragung eines Verkehrsgutachten zur Überprüfung und Entschärfung der Unfallstelle an der Ostseite der Unterführung	▪ **kurz- bis mittelfristig** ▪ Gemeinde, Patenschaften, QM
3.3	▪ Aufwertung der Sportanlage am Hallenbad	▪ Austausch der alten, verrosteten, Basketballkörbe durch neue Körbe ▪ Erweiterung der Half-Pipe-Anlage durch neue, größere Half-Pipe für ältere Jugendliche	▪ **kurz- bis mittelfristig** ▪ Gemeinde, Patenschaften, Schulen, Hort, QM
3.4	▪ Öffnung und Modernisierung des Sportgeländes an der Grundschule	▪ Rückbau der Zäune zur Nutzung außerhalb der Schul- und Hortzeiten ▪ Erneuerung der Spielgeräte entsprechend dem Alter der Grundschulkinder ▪ Bildung von Patenschaften zur Umsetzung dieser Maßnahmen und für Pflege der Anlage ▪ Vereinbarungen mit Betroffenengruppen	▪ **kurz- bis mittelfristig** ▪ Gemeinde, Patenschaften, Schulen, Hort, QM
3.5	▪ Aufwertung Schulhof am Hort	▪ Installation von altersgerechten Spielgeräten ▪ Aufwertung durch weitere gestalterische Maßnahmen: Anpflanzen von Bäumen, Wasserbecken als Abschluss des Hofes, auch als Spielmöglichkeit integrieren	▪ **mittelfristig** ▪ Gemeinde, Patenschaften, Schulen, Hort, QM

3.6	▪ Volksfestplatz für Naherholung	▪ Erhalt und Gestaltung ungenutzter Flächen für die Aneignung verschiedener Nutzer durch Erarbeitung eines Konzeptes mit Bürgermitwirkung	▪ **mittel- bis langfristig** ▪ Gemeinde, QM
3.7	▪ gestalterische Aufwertung der Wertstoffsammelstelle bei der Kirche (Theodor-Heuss-Straße)	▪ Verbesserung der Wegeunebenheiten ▪ grüngestalterische Maßnahmen ▪ alternativen Standort finden	▪ **langfristig** ▪ Gemeinde, QM
3.8	▪ Entschärfung der Nutzungskonflikte ▪ Verbesserung der sozialen Kontrolle	▪ Ausweisung einer Hundewiese ▪ weitere Standorte für Spender von Plastiktüten ausweisen	▪ **mittel- bis langfristig** ▪ Gemeinde, QM
3.9	▪ Gestaltung des Bahnhofvorplatzes (Eingang zum Quartier)	▪ Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes für den Bahnhofsvorplatz ▪ Gespräche mit der Deutschen Bahn und angrenzenden Eigentümern über deren Absichten und Möglichkeiten im Hinblick einer Neugestaltung	▪ **mittel- bis langfristig** ▪ Gemeinde, DB, Grundeigentümer

4. LOKALE ÖKONOMIE

	ZIELE	**MASSNAHMEN**	**UMSETZUNG** / BETEILIGTE
4.1	▪ Lokale Ökonomie in der Parksiedlung stärken ▪ Mit Unterstützung von den am Arbeitsmarkt Benachteiligten	▪ Sicherung der Nahversorgung, der Geschäfte und Arbeitsplätze auch am Stutenanger 6 (Ladenzeile) ▪ Qualifizierungen für Arbeits-/ Beschäftigungsförderung im Nahbereich der Parksiedlung ▪ Schülerfirma an der Berglwald-Volksschule (ab 7. Klasse) gründen mit den Lehrkräften, Mentoren und Paten	▪ **mittel- bis langfristig** ▪ Gemeinde, ortsansässige Firmen, Gewerbeverband, Berglwald-Volksschule, Schulbehörden, QM
4.2	▪ Aufwertungen durch ein Kooperatives Stadtteil- bzw. Siedlungsmarketing für ein besseres Image	▪ Nutzen und Verstärken der Leitideen von Gewerbetreibenden für Lokale Partnerschaften (Public-Private-Partnership) und Soziale Selbstverpflichtungen (Corporate Social Responsibility) von Großfirmen ▪ Wirtschaftspolitisches Forum von Kommunalpolitik und Gewerbeverband gründen mit Focussierung der Parksiedlung und der neuen Mitte in Oberschleißheim	▪ **kurzfristig** ▪ Gemeinde, Gewerbeverband, ortsansässige Firmen, QM
4.3	▪ Hausärztliche und fachärztliche Versorgung verbessern	▪ Anreizsystem für die Ansiedelung schaffen bzw. verbessern für Haus- und Fachärzte, v.a. Urologie für wenig mobile Menschen (z.B. SeniorInnen)	▪ **kurzfristig** ▪ ortsansässige Wohlfahrtsverbände, Gemeinde, QM

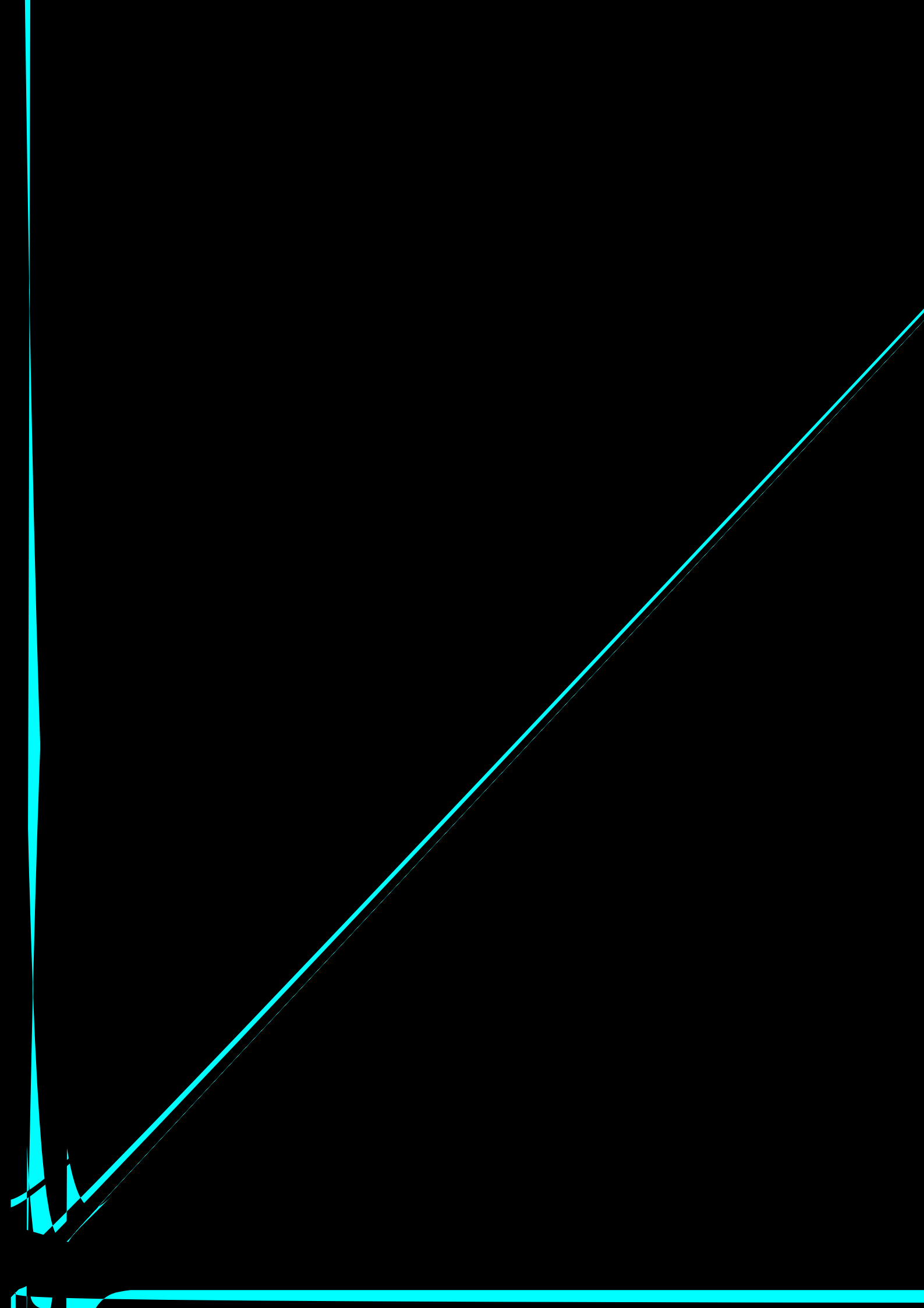
5. SOZIALES / BILDUNGSBETEILIGUNG

	ZIELE	MASSNAHMEN	UMSETZUNG / BETEILIGTE
5.1	▪ Kinderarmut bewältigen vor Ort (a) mit einer Bildungsoffensive	▪ Informelle und formelle Lern- und Bildungsorte verbinden mit einem Modellprojekt zur Erweiterung, Vertiefung und Verstetigung der Kinderpartizipation ▪ Lernorte z.B. REWE am Schacht, Schulweg durch Tunnel, Verursachung und Bewältigung von Verwahrlosungen und Diskriminierungen, Angsträume, Drucksituationen werden dokumentiert und – lösungsorientiert - zum Gegenstand in Schule, Freizeitstätte, Familie, Nachbarschaft und Gleichaltrigengruppen gemacht	▪ **kurzfristig** ▪ Schule, Schulbehörde, soziale, kirchliche und bürgerschaftliche Organisationen, Gemeinde, QM
5.2	▪ Verbesserung für das Lernen von Deutsch als Fremdsprache	▪ Modellprojekt **Interkulturelle Elternarbeit** implementieren und Qualifizierungen von Müttern und Vätern ausgehend von deren – auch den muttersprachlichen - Kompetenzen und nicht von „Problemkindern" und negativen Zuschreibungen aus für ein Projekt „Wir Stadtteilmütter" ▪ Öffentliche Anerkennung von Sprachräumen und Mehrsprachigkeit (ver-) schaffen, d.h. aufsuchend analysieren, verstehen, visualisieren z.B. für mehrsprachige z.B. (Lyrik-) Vorlesestunden, Übersetzungen , internationale Kunstprojekte, mehrsprachige Präsentation der Parksiedlung in Internetforen ▪ Muttersprachliche Sprachstandserhebungen bei Kindern (im Vorschulalter) in deren Familien und Hörclubs implementieren in Kitas, Krippe, Hort und Bücherei	▪ **kurz- bis mittelfristig** ▪ KiTas, Grundschule, Schulsozialarbeit, soziale, kirchliche und bürgerschaftliche Organisationen, ortsansässige Vereine, Bücherei, Gemeinde, QM
5.3	▪ Kinderarmut bewältigen vor Ort (b) mit Gesundheitsprävention	▪ **Gesundheitspräventives Projekt** gründen: „Ernährung, Fit und gut drauf" mit Hallenbad und Vereinen ▪ **Frühstücksförderung in Kitas und Schule**	▪ **kurzfristig** ▪ soziale, kirchliche und bürgerschaftliche Organisationen, Gemeinde, Gesundheitsdienste, QM
5.4	▪ Interkulturelle Modifizierung der Erziehungshilfen für Familien mit Migrationshintergrund	▪ Impulse und Förderung der Konzeptionsentwicklung mit der Bezirkssozialarbeit, Schulsozialarbeit, Hort und Freizeitstätte sowie Kitas und Grundschule Projekt „Gemeinsam mehr erreichen"	▪ **kurz- bis mittelfristig** KiTas, Grundschule, Schulsozialarbeit, Landkreis, Gemeinde, QM

5.5	▪ Polarisierungen abbauen	▪ Feldorientierung der offenen Jugendarbeit verstärken ▪ Aufsuchende Jugendsozialarbeit (Streetwork) auch mit rechtsorientierten Jugendlichen (weiter) entwickeln ▪ Bauwagen-Lernprojekt begleiten und dokumentieren und ggf. öffentlichkeitswirksam verwerten für mehr Anerkennung („Respekt") und zeigen „Es geht auch anders"	▪ **kurzfristig** ▪ Planet O, KJR, Gemeinde, Kirchen, QM
5.6	▪ Sozialräumlich differenzierte Kinder- und Jugendhilfeplanung für mehr Bildungsbeteiligung und Nachhaltigkeit in der Parksiedlung forcieren (§§ 1, Abs. 4; 9; 80ff SGB VIII)	▪ Impulse und Beiträge für kommunale Sozialplanung insbesondere für eine sozialräumlich differenzierte Kinder- und Jugendhilfeplanung für mehr Bildungsbeteiligung in der Parksiedlung, für Schulentwicklung und Nachhaltigkeit ▪ Dokumentieren und zielorientiertes Planen im Trägerverbund von Landkreis, Gemeinde, Kreisjugendring, AWO, Schulen, Nachbarschaftshilfe und Kirchengemeinden	▪ **mittelfristig** ▪ Landkreis, Gemeinde, soziale, kirchliche und bürgerschaftliche Organisationen, QM
5.7	▪ Interkulturelle Öffnung der Altenhilfe in der Parksiedlung	▪ Projekt „Lebensqualität und selbstbestimmtes Wohnen im Alter" in der Parksiedlung gründen	▪ **mittelfristig** ▪ soziale, kirchliche und bürgerschaftliche Organisationen, ortsansässige Vereine, QM
5.8	▪ Modernisierung der Grundschule und der Turnhalle	▪ Beseitigung bestehender Mängel im Erscheinungsbild der Gebäude ▫ **Turnhalle** – im Rahmen der energetischen Fassadenrenovierung entsprechend den geltenden Normen (ENEV) ▫ **Grundschule** – Sanierung bzw. Erneuerung der Außentreppe	▪ **mittelfristig** ▪ Gemeinde

Abkürzungsverzeichnis:

AWO	Arbeiterwohlfahrt
DB	Deutsche Bahn
IHK	Integriertes Handlungskonzept
KJR	Kreisjugendring
SGB	Sozialgesetzbuch
QM	Quartiersmanagement



11 WEITERES VORGEHEN, AUFGABENVERTEILUNG UND KOORDINATION

Das abgebildete Organisationsschema stellt das weitere Vorgehen sowie die Beteiligten am Projekt entsprechend ihren Aufgaben und der Zusammenarbeit dar.

Nach den Vorbereitenden Untersuchungen besteht der Steuerkreis weiterhin und wird erweitert in eine Steuer- und Koordinierungsgruppe. Diese ist nach Abschluss der Untersuchungen für die Koordinierung der Maßnahmen verantwortlich und für die Realisierung der Rahmenplanung und für die Politikberatung zuständig. Sie bereitet Entscheidungen vor, sie unterstützt die Maßnahmen und Mehrzielprojekte und entscheidet über den Verfügungsfonds und bereitet die Beschlüsse für den Gemeinderat vor. Die Leitung der Steuer- und Koordinierungsgruppe übernimmt die Bürgermeisterin, das Quartiersmanagement hat die Stellvertreterfunktion.

Aus den Handlungsfeldern der Vorbereitenden Untersuchungen sollen Projektteams gebildet werden, die die Maßnahmen durchführen. Bis zur Verselbständigung der Teams werden sie vom Quartiersmanagement geleitet.

Das Quartiersmanagement steht mit der Steuer- und Koordinierungsgruppe und den Projektteams in enger Kooperation. Es ist zuständig für die Organisation, Realisierung und Beratung des integrierten Handlungskonzeptes.

Die Basis des Ganzen bilden die Bewohner, die motiviert werden sollen, aktiv an der Veränderung ihres Wohngebietes mitzuwirken.

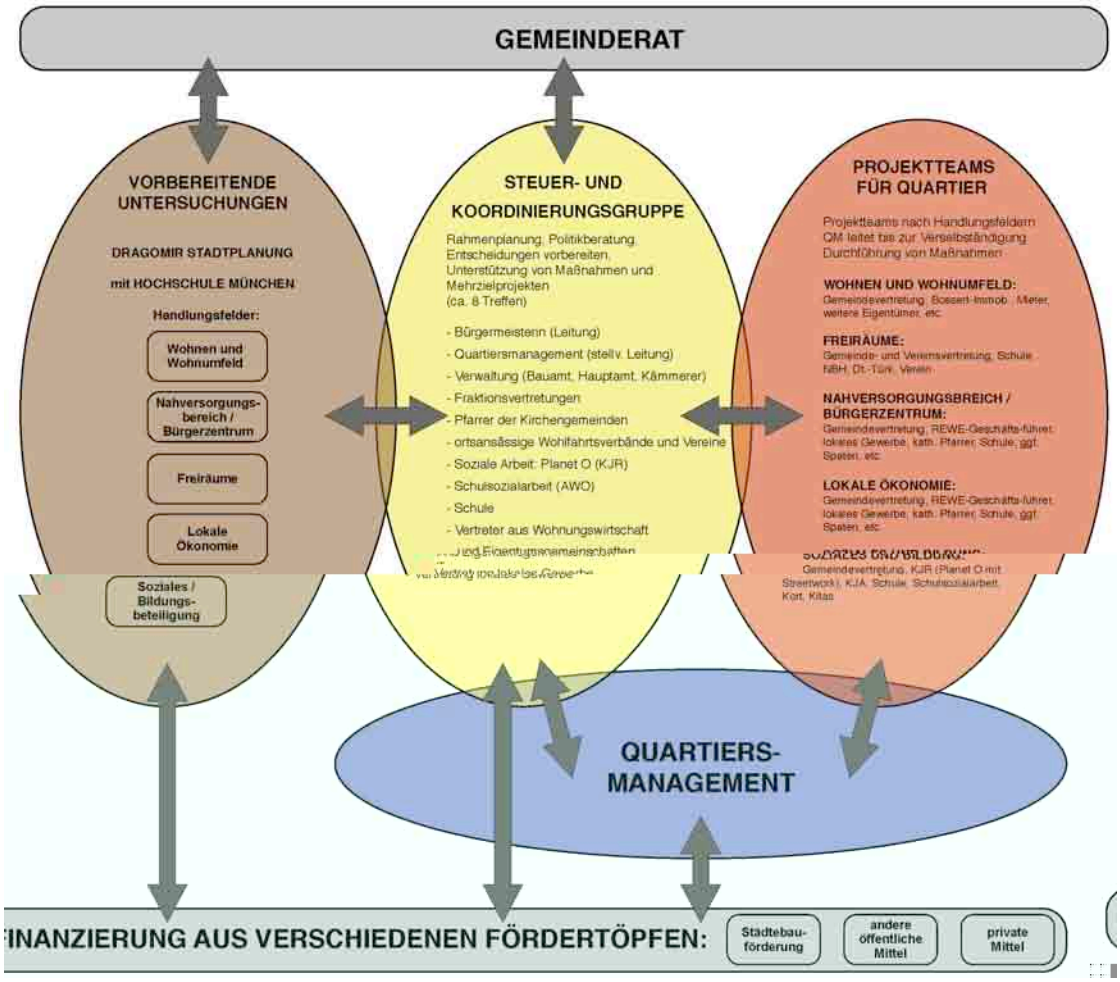


Abb. 70: Organisationsstruktur „Soziale Stadt Parksiedlung“

12 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Bedarfsmitteilung Städtebauförderung

Die Gemeinde Oberschleißheim hat bei der Regierung von Oberbayern für die nächsten vier Jahre Einzelmaßnahmen von insgesamt 700.000 Euro angemeldet. Bei der angemeldeten Summe handelt es sich um voraussichtlich insgesamt anfallende förderfähige Kosten, d.h. um Kosten, die durch Städtebauförderungsmittel bezuschusst werden. Der gemeindliche Anteil beträgt hier 40 %, der Anteil der Städtebauförderung von Bund und Land beträgt 60 %.

Unter Umständen kann der gemeindliche Anteil durch Querfinanzierungen lokaler Investoren oder Sponsoren bis auf mindestens 10 % reduziert werden.

Folgende Maßnahmen wurden für die Programmjahre 2010 bis 2013 beantragt:

	förderfähige Kosten in Tsd. Euro			
Einzelmaßnahmen	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**
Feinuntersuchung für die Umgestaltung des wirtschaftl. Zentrums Am Stutenanger und des Bürgerplatzes (Maßnahme 2.2 - 2.4)	**40**			
Kleinere Maßnahmen und Projekte zur Umgestaltung des Bürgerzenrums (Maßnahme 1.6, 2.1)	**40**			
Einrichtung einer zentralen Anlaufstelle (Maßnahme 0.2)	**100**			
Aufwertung der Bahnunterführung an der Blumenstraße durch Klärung der Ein- und Ausfahrtssituation und Beseitigung der Unfallschwerpunkte (Maßnahme 1.16)		100	50	50
Quartiersmanagement (Maßnahme 0.2)	**40**	40	40	40
Verfügungsfonds (Maßnahme 0.2)	**20**	20	20	20
Implementierung eines Bildungsprogramms im Vorschul- und Schulbereich (Maßnahme 5.)	**20**	20	20	20

Der Steuerkreis hat in seiner Sitzung am 25.02.2010 Maßnahmen priorisiert. Die Priorisierung ist auf den nachfolgenden Seiten dargestellt. Maßnahmen mit einem roten Punkt sind kurzfristig, Maßnahmen mit blauen Punkten mittel- bis langfristig umzusetzen. Die Angabe der Punkte ist zusätzlich in Zahlen angegeben. Dabei wurden einzelne Maßnahmen neu definiert oder hinzugefügt. Dies ist in der Maßnahmentabelle in Kapitel 10 bereits berücksichtigt.

Die weiteren Maßnahmen werden im Gemeinderat beschlossen und in Absprache mit der Regierung von Oberbayern zur Städtebauförderung angemeldet.

Darüber hinaus existieren weitere integrierbare Förderprogramme, die für eine Co-Finanzierung geplanter Maßnahmen im Rahmen des integrierten Handlungskonzeptes in Anspruch genommen werden können, z.B. für Gesundheitsprävention und Bildungsprogramme. Eine Übersicht der weiteren Fördermöglichkeiten sollte gemeinsam mit dem Quartiersmanagement erstellt und kontinuierlich aktualisiert werden.

0. STEUERUNG

	ZIELE DER MASSNAHMEN	Kurzfristige Umsetzung	Mittel- bis langfristige Umsetzung
0.1	▪ Steuerungsfunktion der Gemeinde verstärken	8	-
0.2	▪ Quartiersmanagement	14	
	▪ Stadtteilladen mit Quartiersbüro	1	
	▪ Projekt Kinderpartizipation ▪ Projekt Kinderstadtplan	1	3
	▪ Verfügungsfonds	7	-

1. WOHNEN UND WOHNUMFELD

	ZIELE	Kurzfristige Umsetzung	Mittel- bis langfristige Umsetzung
	Wohnblöcke „Am Stutenanger 6, 8, 10“		
1.1	▪ Imageverbesserung ▪ Bewältigung negativer Zuschreibungen	1	-
1.2	▪ Verbesserung der Wohnqualität	3	5
1.3	▪ Bedarfsorientierte Wohnraumversorgung mit Wohnungsgrößen heutiger Standards	-	3
1.4	▪ Individualisierung und Aufwertung der Hauseingänge	-	1
	Allgemein für gesamtes Quartier		
1.5	▪ Stärkung einer sozialen Durchmischung ▪ Erreichung von einer besser ausgewogenen und dauerhaften Mieter- und Bewohnerstruktur, von interkultureller Koexistenz und von möglichst konfliktarmen Hausgemeinschaften	6	3

1.6	▪ Verbesserung der Identifikation mit dem Gebiet durch die Förderung von Mietermitwirkung, von Kompetenz- und Solidarerfahrungen in gemeinsamen Projekten ▪ Stärkung der sozialen Kontrolle für mehr Verbindlichkeit ▪ Hilfen auf Gegenseitigkeit und Talentetausch sowie Förderung von Eigenarbeit	1	-
1.7	▪ Barrierefreies Wohnen	-	1
1.8	▪ Aufwertung der Erschließungsfläche „Am Michaelianger 2a – 2f“	-	-
1.9	▪ Neuordnung des Garagenhofs zwischen „Am Michaelianger 2a – 2f“ ▪ Herausnahme der umwegigen Erschließung aus dem Nahversorgungsbereich	-	4
1.10	▪ Aufwertung der Straße „Am Michaelianger“ im Bereich des Wendehammers ▪ Reduzierung der Kfz-Dominanz	-	1
1.11	▪ gestalterische Aufwertung der Heinz-Katzenberger-Straße	-	-
1.12	▪ Aufwertung des Straßenraumes „Am Fohlengarten 6a – 12f“	-	3
1.13	▪ Aufwertung des Innenhofs an der Theodor-Heuss-Straße 1-7	-	5
1.14	Heinz-Katzenberger-Str. 2a-4f, 3a-3f, 6a-6d, Am Fohlengarten 5a, 5b, 7a, 7b und 8a – 10b: ▪ Verbesserung der Zugangssituationen ▪ Verbesserung der Nutzbarkeit der Frei- und Spielflächen für die Bewohner aller Altersgruppen ▪ Energetische Fassadensanierung	-	1
1.15	▪ Lärmschutz für das Wohngebiet zwischen der Feierabendstraße und der Bahnlinie ▪ Aufwertung der Wohnqualität	-	5

2. NAHVERSORGUNGSBEREICH UND BÜRGERZENTRUM

	ZIELE	Kurzfristige Umsetzung	Mittel- bis langfristige Umsetzung
2.1	▪ sofortige Verbesserung des Umfelds der Nahversorgungseinrichtungen und Gastronomie als Zwischenmaßnahme	5	-
2.2	▪ Bildung des „neuen Nahversorgungsbereichs und Bürgerplatz“ von Oberschleißheim gem. Ergebnis Zukunftswerkstatt	17	2

3. FREIRÄUME

	ZIELE	Kurzfristige Umsetzung	Mittel- bis langfristige Umsetzung
3.1	▪ Verbesserung von (Außen-) Image und sozialer Kontrolle ▪ Aufwertung durch Pflege „Wir in der Parksiedlung“	1	-
3.2	▪ Aufwertung der Fuß- und Radwegunterführung an der Blumenstraße	4	-
3.3	▪ Aufwertung der Sportanlage am Hallenbad	6	-
3.4	▪ Öffnung und Modernisierung des Sportgeländes an der Grundschule	7	-
3.5	Volksfestplatz für Naherholung	-	3
3.6	▪ gestalterische Aufwertung der Wertstoffsammelstelle bei der Kirche	1	-
3.7	▪ Entschärfung der Nutzungskonflikte durch Ausweisung einer Hundewiese	-	-
3.8	▪ Gestaltung des Bahnhofvorplatzes (Eingang zum Quartier)	-	13

4. LOKALE ÖKONOMIE

	ZIELE	Kurzfristige Umsetzung	Mittel- bis langfristige Umsetzung
4.1	▪ Lokale Ökonomie in der Parksiedlung stärken ▪ Mit Unterstützung von den am Arbeitsmarkt Benachteiligten	-	2
4.2	▪ Aufwertungen durch ein Kooperatives Stadtteil- bzw. Siedlungsmarketing für ein besseres Image	3	-
4.3	▪ Hausärztliche und fachärztliche Versorgung verbessern	4	2

5. SOZIALES / BILDUNGSBETEILIGUNG

	ZIELE	Kurzfristige Umsetzung	Mittel- bis langfristige Umsetzung
5.1	▪ Kinderarmut bewältigen vor Ort (a) mit einer Bildungsoffensive	8	-
5.2	▪ Verbesserung für das Lernen von Deutsch als Fremdsprache	3	3
5.3	▪ Kinderarmut bewältigen vor Ort (b) mit Gesundheitsprävention	6	-
5.4	▪ Interkulturelle Modifizierung der Erziehungshilfen für Familien mit Migrationshintergrund	2	-
5.5	▪ Polarisierungen abbauen	6	-
5.6	▪ Sozialräumlich differenzierte Kinder- und Jugendhilfeplanung für mehr Bildungsbeteiligung und Nachhaltigkeit in der Parksiedlung forcieren (§§ 1, Abs. 4; 9; 80ff SGB VIII)	2	1
5.7	▪ Interkulturelle Öffnung der Altenhilfe in der Parksiedlung	2	8

GLOSSAR

„Broken Windows“ bezeichnet ein ernst zu nehmendes Phänomen bzw. ein Signal für eine Abwärtsentwicklung, dass z.B. ein zerbrochenes Fenster in einem leerstehenden Haus später zu völliger Verwahrlosung und zu einer Demoralisierung führen kann. Um weitere Zerstörung und in der Folge den Niedergang von Gebäuden und Gebieten zu vermeiden, müsste sie sofort repariert werden.

Bezirkssozialarbeit (BSA) ist eine Stelle die vom Kreisjugendamt gestellt wird und für das Gebiet zuständig ist, insbesondere für die Kinder- und Jugendhilfe. Sie ist aber auch für viele andere Aufgabenstellungen der Sozialen Arbeit ein erster Ansprechpartner für die Rat und Hilfesuchenden. Dafür wäre ihre Präsenz und Erreichbarkeit vor Ort wichtig.

Fluktuation bezeichnet in der Sozial- und Wirtschaftswissenschaft die Austauschrate von Menschen z.B. in Wohngebäuden, Stadtteilen oder Organisationen bzw. die Häufigkeit eines Wechsels.

interkulturelle Gärten sind Gartenprojekte, bei denen Konzepte des Interkulturellen Lernens, der Völkerverständigung und der Integration im Mittelpunkt stehen.

Monitoring ist eine besondere Form der Sozialberichterstattung, mit der soziale Räume über einen längeren Zeitraum hinweg systematisch beobachtet werden. Man setzt es immer dann ein, wenn die interessierenden sozialen Prozesse in ihren Entwicklungslinien nachvollziehbar sein sollen. Durch die kontinuierliche Datenerhebung werden regelmäßig Informationen zu sozialen Entwicklungen bereitgestellt. Monitoring gibt zunächst Aufschluss über den Ist-Zustand sozialer Gegebenheiten; es erstellt eine ausführliche Dokumentation und eine exakte Beschreibung sozialer Tatbestände. Monitoring beinhaltet keine Ursachenanalysen. Neben der Beobachtung sozialer Entwicklungen kommt dem Monitoring eine Warnfunktion zu. Wenn bestimmte Phänomene regelmäßig betrachtet werden, werden (kritische) Veränderungen rechtzeitig wahrgenommen, so dass eine Gegensteuerung erfolgen kann.

Ressentiment bedeutet „*heimlicher Groll*“, wobei das Gefühl dauernder Ohnmacht gegenüber erlittener Ungerechtigkeit und Niederlage oder persönlichen Zurückgesetztseins zugrunde liegt. Es kann eine Haltung und ein Dominanzbegehren sein, die auf einem Vorurteil und einer Abwertung von anderen z.B. Minderheiten aufbauen.

Restriktion bedeutet Einschränkung oder Begrenzung aber auch Unterbindung oder Zurückbindung.

Segregation bezeichnet den Vorgang der Entmischung von Bevölkerungsgruppen in einem Gebiet. Man spricht dann von Segregation, wenn sich die Tendenz zu einer Polarisierung und räumlichen Aufteilung von Gruppen, z.B. armen Kindern beobachten lässt, wenn also eine bestimmte Gruppe oder ein Merkmal an bestimmten Orten konzentriert auftritt, in anderen dagegen unterrepräsentiert ist.