

Stadtсанierung und Wohnungsbau

Stadtteilsanierung Pasing

Zentraler Geschäftsbereich Pasing



Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm
„Lebendige Zentren“ mit Mitteln des Bundes
und des Freistaats Bayern gefördert sowie von der
Landeshauptstadt München kofinanziert.



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Landeshauptstadt
München

Vorworte

→ Seite 2

Stadtteilsanierung Pasing

→ Seite 5

Meilensteine der Stadtteilsanierung

→ Seite 6

Sanierungsgebiet Zentraler Geschäftsbereich Pasing

→ Seite 8

Bürger*innenbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

→ Seite 10

Interview – Pasing bewegt sich

→ Seite 12

Projekte



Werbe- und Gestaltungskonzept

→ Seite 14



Platz – Marienplatz und angrenzende Bebauung

→ Seite 16



Park – Würmgrünzug am Manzinger Weg

→ Seite 20



Straße – Verkehrsberuhigung nördlicher Schererplatz/ Bodenstedtstraße und Aufwertung der öffentlichen Flächen

→ Seite 24



Straße – Ambientebeleuchtung

→ Seite 28



Fassade – Bahnhof Apotheke am Pasinger Bahnhofplatz

→ Seite 30

Stadtteilsanierung in Zahlen

→ Seite 32

Der Verfügungsfonds

→ Seite 33

Interview – Was lernen wir von Pasing?

→ Seite 34

Impressum

→ Seite 36

Liebe Leser*innen,
lange vor München, im Jahr 763, wurde Pasing als Stadt erwähnt. Bis 1938 war das Viertel im Münchner Westen eine eigenständige Stadt – die fünftgrößte Oberbayerns. Noch heute sehen sich viele, die dort leben, in erster Linie als Pasinger*innen und erst in zweiter als Münchner*innen. Dieses Selbstbewusstsein, so denke ich, hat sich in den letzten Jahren durch städtebauliche Entwicklungen weiter verstärkt.

Die neu entstandenen Wohnviertel an der Bahnachse Hauptbahnhof – Laim – Pasing haben das Gesicht des Stadtbildes entlang der Strecke nach Pasing verändert. Die Umsetzung des Verkehrskonzepts Pasing Zentrum, das Ergebnis des Wettbewerbs für die angrenzenden öffentlichen Räume und der Bau der Pasing Arcaden waren prägend. Die Nordumgehung, die Verlängerung der Tram bis zum Bahnhof Pasing sowie der Straßenumbau in einen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich durch das Baureferat entlasten die Pasinger Mitte heute vom Durchgangsverkehr. Dadurch und durch den Neubau eines Geschäftshauses am Pasinger Marienplatz ist ein attraktives und gestärktes Stadtteilzentrum entstanden, das die Bürger*innen gerne besuchen.

2009 wurde Pasing in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen und wir starteten gemeinsam mit dem Baureferat die vorbereiteten Untersuchungen in Form eines Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes (ISEK). 2012 wurde das Sanierungsgebiet Zentraler Geschäftsbereich Pasing mit circa 3.000 Einwohner*innen und einer Größe von 36 Hektar förmlich festgelegt. Fast fünf Millionen Euro Städtebauförderungsmittel konnten für vielfältige Projekte eingesetzt werden. Zum Beispiel für die durch das Baureferat konzipierte und umgesetzte Umgestaltung der Projekte Grünfläche

„Gelungene Stadtteilentwicklung stützt sich auf das erfolgreiche Zusammenspiel vieler Akteure.“



am Manzinger Weg an der Würm sowie die Verkehrsberuhigung und Aufwertung der öffentlichen Flächen am nördlichen Schererplatz. Ein Straßenbereich gehört dort nur noch dem Fuß- und Radverkehr und ist verkehrssicherer. Außerdem ist das historische Ensemble mit Kirche und Schule stärker zusammengewachsen und die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Flächen wurde verbessert. Auch private Investoren haben mitgeholfen, ihr Pasing aufzuwerten, indem sie Schaufenster und Fassaden aufgewertet haben.

Gelungene Stadtteilentwicklung stützt sich auf das erfolgreiche Zusammenspiel vieler Akteur*innen. Mein Dank geht an alle Beteiligten, die mitgearbeitet haben: Dem Bezirksausschuss Pasing, den engagierten Pasinger*innen, den beteiligten Fachreferaten sowie der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS), die mit dem Stadtteilmanagement und als Sanierungstreuhänderin vielzählige Projekte in die Wege geleitet und begleitet hat. Bis 2019 war das Stadtteilmanagement, seit 2015 im Stadteilladen in der Gleichmannstraße 5a, die zentrale Anlaufstelle rund um die Stadtteilentwicklung.

Nicht zuletzt bedanke ich mich bei der Regierung von Oberbayern als Fördermittelgeberin und als kooperative Partnerin. Nicht nur in Pasing, sondern zum Beispiel aktuell auch in Moosach und Neuperlach werden mit Hilfe der Städtebauförderung viele erfreuliche Projekte unterstützt, von denen viele Münchner*innen profitieren.

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

Das äußere Erscheinungsbild Pasings hat sich besonders in den Jahren 2011 bis 2015 stark verändert. Zuvor war das Zentrum seit Jahrzehnten durch starkes Verkehrsaufkommen belastet, die autogerechte Stadt hatte ihren Tribut gefordert. Darunter litt die Attraktivität, die Lebensqualität des Stadtteils. Im Juli 2015 konnte das Baureferat nach einer aufwendigen Bauzeit in mehreren Bauabschnitten und in engem Kontakt mit Bezirksausschuss, Anwohnenden und Geschäftstreibenden das neue Pasinger Zentrum den Bürger*innen übergeben. Voraussetzung dafür war 2012 die Verlagerung des Durchgangsverkehrs aus der Landsberger Straße auf die Nordumgehung Pasing. Die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs im Zentrumsbereich eröffnete Chancen für eine Neuordnung. Zudem wurde die Trambahnlinie 19 zum Bahnhof Pasing verlängert, um Nah- und Fernverkehr, Bahn, S-Bahn, Bus sowie Tram optimal zu verknüpfen.

Damals hat das Baureferat in der Pasinger Mitte umfangreich Plätze und Straßen neu gestaltet. Der Marienplatz wurde weitgehend als Fußgängerzone umgestaltet und mit den benachbarten verkehrsberuhigten Bereichen verbunden. Die Bäcker- und die Gleichmannstraße sind verkehrsberuhigt. Um ihren Charakter als Geschäfts- und Flanierbereich zu stärken, hat das Baureferat Gehwege verbreitert und Baumreihen gepflanzt. Der neu gestaltete Bahnhofplatz verknüpft den zentralen Bushaldebereich, die Zugangstunnel zur Bahn und die Pasing Arcaden mit dem historischen Geschäftszentrum Pasings. Der Vorplatz des Rathauses hat den Charakter eines „grünen Rathausgartens“ mit Grünflächen und einem Spielbereich. Die Landsberger Straße im Abschnitt zwischen Gleichmann- und Bäckerstraße ist Teil des verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs geworden. An der Südseite dieses Abschnittes wurden Bäume gepflanzt. Zwischen Bäckerstraße und Am Knie konnten die ehemals vorhandenen vier Fahrspuren nach

„Eine derartig umfangreiche Neugestaltung der öffentlichen Räume in einem Münchner Stadtteilzentrum ist bislang einmalig.“

Verkehrsverlagerung auf die neue Nordumgehung auf zwei reduziert werden. Auf beiden Seiten gibt es neue Parkbuchten, die durch eine Allee gegliedert sind. Die Gehwege sind teilweise verbreitert und auf beiden Straßenseiten Radwege angelegt. Um eine durchgehende Bepflanzung mit 74 Bäumen zu ermöglichen, wurde die Bushaltestelle an der Kreuzung Offenbachstraße und Landsberger Straße nach Norden in die Offenbachstraße verlegt. Die Straßenbahn fährt außerhalb der Haltestellen und Kreuzungsbereiche im Rasengleis, um den Charakter der „Grünen Magistrale“ zu stärken. Am Knie entstand eine große, zusammenhängende Platzfläche mit Bäumen und Sitzgelegenheiten.

Eine derartig umfangreiche Neugestaltung der öffentlichen Räume in einem Münchner Stadtteilzentrum ist bislang einmalig. Projektkosten in Höhe von 74,3 Millionen Euro für die Nordumgehung Pasing und 26 Millionen Euro für die Gestaltung der Straßen und Plätze im Zentrum wurden vom Stadtrat genehmigt. Rund 9.400 Besucher*innen zählte das Projektteam im Info-Container während der Bauzeit! Diese Zahlen verdeutlichen die Dimension und Bedeutung dieses Projektes für die ganze Stadt, vor allem aber für die Menschen vor Ort. Die rege Teilnahme aller Beteiligten beim Runden Tisch, der zur Bauzeit damals durchschnittlich alle sechs Wochen stattfand, unterstrich ebenso, welche Bedeutung dieser Transformationsprozess, der bis heute fort dauert, für das Leben in Pasing hat.



J.-M. Ehbauer

Dr.-Ing. Jeanne-Marie Ehbauer
Baureferentin der Landeshauptstadt München

Seit nunmehr über 50 Jahren gibt es die Städtebauförderung. Seither geht es in den unterstützten Städten und Gemeinden darum, aktiv Stadterneuerung zu betreiben, also bauliche Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen zum Wohle der Menschen durchzuführen, die in den betroffenen Gebieten wohnen, arbeiten, sich versorgen und leben. Im Rahmen der Städtebauförderung stellten Bund, Land und Kommunen seit 1971 erhebliche Förderhilfen in den unterschiedlichen Städtebauförderprogrammen bereit, mit welchen in Oberbayern bisher in rund 750 Sanierungsgebieten kommunale Erneuerungsprojekte unterstützt und umgesetzt werden konnten. Die Landeshauptstadt München war beinahe von Anbeginn dabei und hat bis heute Förderhilfen von insgesamt rund 170 Millionen Euro für die verschiedensten Sanierungsprozesse erhalten.

Der Sanierungsprozess in Pasing ist ein hervorragendes Beispiel für das komplexe Zusammenspiel zwischen inhaltlichen Prioritäten, dem gezielten und effizienten Einsatz finanzieller Mittel und den maßgebenden Akteuren auf lokaler Ebene. Ergänzend zu den großen Maßnahmen der Stadt München zur Neugestaltung, Entwicklung und verkehrlichen Umstrukturierung rund um den Fernbahnhof Pasing, konnte die Städtebauförderung im südlich angrenzenden Sanierungsgebiet, welches den zentralen Geschäftsbereich umfasst, diesen markanten und für den Stadtteil wesentlichen Erneuerungsprozess begleiten und konzeptionell sowie baulich mit den umgebenden städtischen Strukturen verknüpfen.

Zentrales Ziel des rund 10 Jahre laufenden Sanierungsprozesses im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ waren der Erhalt, die Stabilisierung und Weiterentwicklung Pasing als Einzelhandelsstandort, welcher sich durch eine gewachsene kleinteilige Einzelhandelsstruktur auszeichnet. Daneben lag der Fokus auf der Stärkung des Fuß- und Radwegeverkehrs mit den sogenannten „Pasinger Rundwegen“ durch Ausbau eines engmaschigen Wegenetzes sowie auf der Aktivierung von privaten Investitionen mit dem kommunalen Förderprogramm „aktiv.gestalten“. Ergänzend wurden zentrale öffentliche Bereiche neugestaltet und aufgewertet. Als gute Beispiele seien hier die Aufwertungen des verkehrsberuhigten Marienplatzes, der Grünflächen der Würminsel oder der Freiflächen rund um die Kirche Maria Schutz genannt.

Ein derartiger Prozess ist unserer Erfahrung nach nur durch eine kompetente, beharrliche Unterstützung und Begleitung vor Ort möglich. Hier ist insbesondere das Quartiersmanagement, stellvertretend für alle Mitwirkenden und Unterstützer, hervorzuheben. Mit der fast 10-jährigen Präsenz als Ansprechpartner vor Ort, konnte ein intensiver Austausch mit Akteuren, Anwohnern, Gewerbetreibenden und Eigentümer*innen aufgebaut werden.

„Zentrales Ziel des rund 10 Jahre laufenden Sanierungsprozesses im Bund-Länder-Programm ‚Aktive Stadt- und Ortsteilzentren‘ waren der Erhalt, die Stabilisierung und Weiterentwicklung Pasing als Einzelhandelsstandort ...“

Die positive Resonanz aus der Bevölkerung und die punktuelle, ergänzende Umsetzung von Projekten verdeutlichen, dass es hier in kurzer Zeit und mit einem relativ geringen finanziellen Aufwand gelungen ist kreative Potentiale und räumliche Qualitäten zu aktivieren. Die ausgelösten Impulse trugen wesentlich zur nachhaltigen Aufwertung des Stadtteilzentrums bei.

Wir möchten an dieser Stelle die Gelegenheit nutzen, uns für die langjährige, kollegiale und erfolgreiche Zusammenarbeit mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadt und der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) zu bedanken.



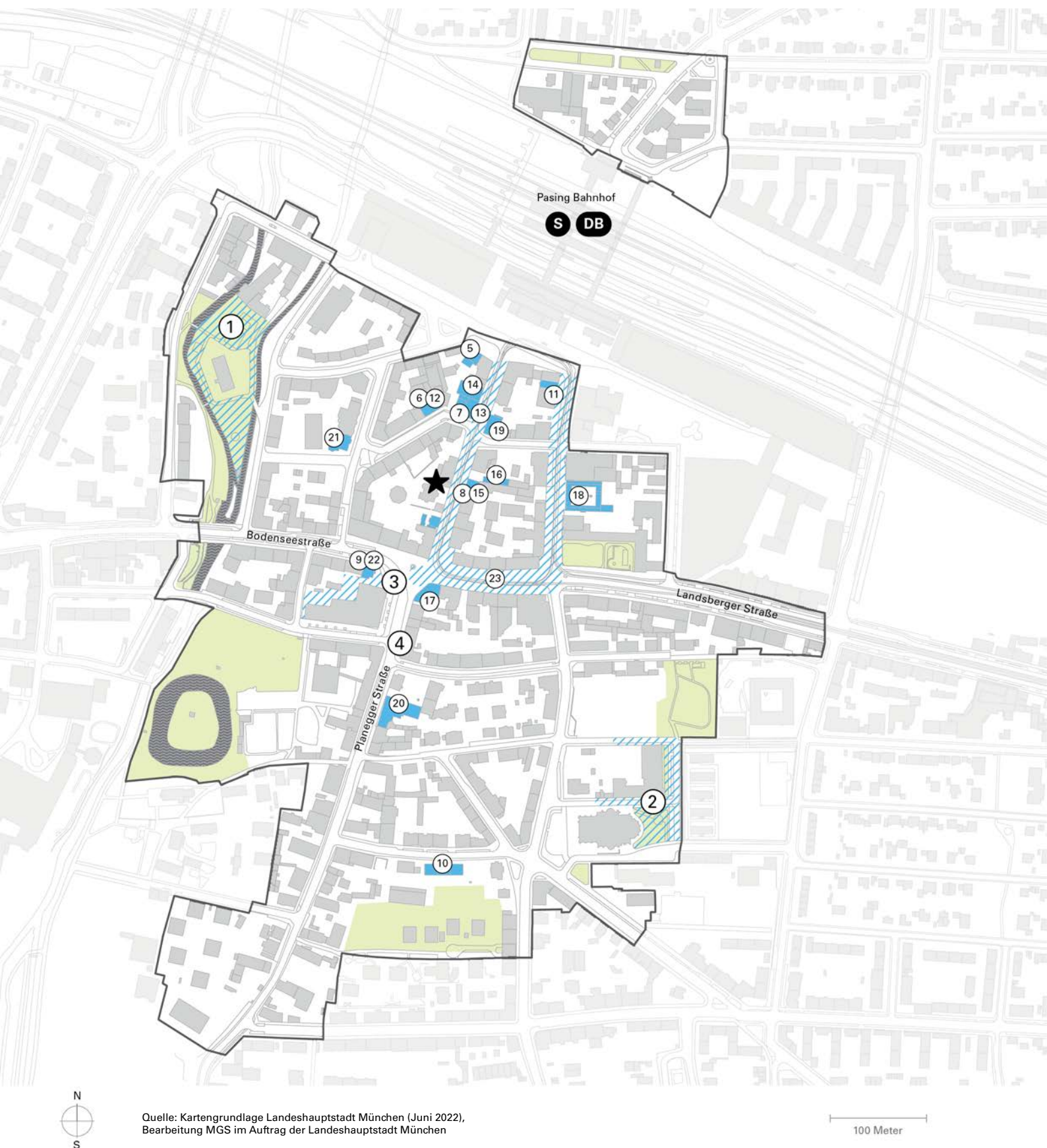
Ralph Imhof
Leitender Baudirektor Regierung von Oberbayern



Stadtteil- sanierung Pasing



Sanierungsgebiet Zentraler Geschäftsbereich Pasing





← Lage des Sanierungsgebiets
Zentraler Geschäftsbereich
Pasing in München und
im Stadtbezirk 21 Pasing/
Obermenzing

← Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

- ☐ förmlich festgelegtes
Sanierungsgebiet
gemäß § 142 Abs. 1 BauGB*

* Vereinfachtes Verfahren
gemäß § 142 Abs. 4 BauGB

- ☐ Gebäude
☐ Grün- und Freiflächen
☐ Gewässer
★ ehemaliger Stadtteilladen
☐ Stadtanierung
am Gebäude
☐ Aufwertung öffentlich
zugänglicher Flächen

Projekte

Projekte an öffentlichen Flächen

- ① Wärmegrünzug
am Manzinger Weg
- ② Verkehrsberuhigung
nördlicher Schererplatz/
Bodenstedtstraße und
Aufwertung öffentliche Fläche
- ③ Öffentliche Durchwegung
Pasinger Marienplatz
- ④ Punktuelle Aufwertung
in der Planeggerstraße

Projekte im Rahmen des Förderprogrammes „aktiv.gestalten“

- ⑤ Pasinger Bahnhofplatz 1
- ⑥ Spiegelstraße 7
- ⑦ Spiegelstraße 11
- ⑧ Gleichmannstraße 10
- ⑨ Bodenseestraße 1
- ⑩ Peter-Putz-Straße 3–7

Projekte im Rahmen des Förderprogrammes Werbe- und Gestaltungskonzept

- ⑪ Pasinger Bahnhofplatz 4
FAIR Handelshaus Bayern eG
- ⑫ Spiegelstraße 7
OTON, Jutta Nestle
- ⑬ Spiegelstraße 11/11a
Oxfam, Ristorante la Via
- ⑭ Gleichmannstraße 9
Reisebüro DER
- ⑮ Gleichmannstraße 10
Salon Hairschaftlich,
Orthopädische Gemeinschaftspraxis,
Konfuzius-Institut München
- ⑯ Gleichmannstraße 12
Café Portofino
- ⑰ Landsberger Straße 529
Neu-Point
- ⑱ Bäckerstraße 7
Bäckerei Gürtner
- ⑲ Am Schützeneck 10
Elly Seidl
- ⑳ Planegger Straße 9a
Biomarkt GmbH
- ㉑ Bachbauernstraße 5
Goldschmiede Kusche
- ㉒ Bodenseestraße 1
Cotidiano
- ㉓ Ambientebeleuchtung

Bürger*innenbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit



In der Durchführung vorbereitender Untersuchungen und der Erstellung städtebaulicher Konzeptionen wurden Bürger*innen sowie die weitere Öffentlichkeit in unterschiedlicher Weise eingebunden. Bereits 2010 fanden unter der Federführung des Baureferats zwei öffentliche Informationsveranstaltungen statt. Über 200 Teilnehmer*innen folgten den Einladungen zu diesen moderierten Veranstaltungen und nutzten die Gelegenheit zur Diskussion mit Vertreter*innen der Landeshauptstadt München, der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) und den beauftragten Fachplanungsbüros. Zusätzlich waren Gewerbetreibende zu einem Akteursworkshop eingeladen. Parallel zur Erstellung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts (ISEK) wurden 31 Intensivinterviews mit Beteiligten und Betroffenen geführt, insbesondere mit Immobilieneigentümer*innen im Programmgebiet.

Mit der Einrichtung des Stadtteilmanagements und Stadtteilladens Pasing stand den Bürger*innen eine ständige Anlaufstelle mit festen Ansprechpartner*innen zur Verfügung. Auch hier wurde die Öffentlichkeit regelmäßig im Rahmen von Aktionen und Projekten, wie Stadtpaziergängen beteiligt und informiert.

Es fand eine mediale Begleitung statt, regelmäßig erschienen Presseartikel oder TV-Beiträge, die über die aktuellen Tätigkeiten des Stadtteilmanagements und den Stand der Projekte berichteten.

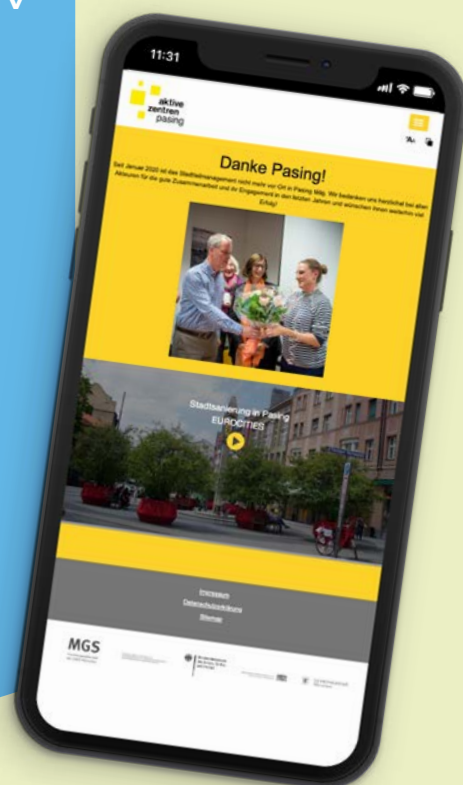


Christian Müller,
Geschäftsführer
Münchner Wohnen



„Mit Pasing bin ich seit meiner Kindheit verbunden. Durch meine Tätigkeit im Bezirksausschuss kann ich den Wandel Pasings intensiv begleiten und gestalten. Nach dem Umbau des gewachsenen Zentrums zum verkehrsberuhigten Geschäftsbereich hat auch die Stadtansanierung einen wichtigen Beitrag geleistet, Pasing im Rahmen der Aktiven Zentren weiter aufzuwerten.“

Auch auf der Internetseite der Stadtansanierung auf muenchen.de, der von der MGS betriebenen Homepage aktive-zentren-pasing.de und dem dazugehörigen Facebook Account konnten sich Bürger*innen auf den aktuellen Stand bringen. Viele Informationen bleiben nach Aufhebung der Sanierung online.



Verschiedene Zielgruppen konnten sich auch projektbezogen beteiligen, wie beispielsweise Schüler*innen der Grundschule am Schererplatz bei der Gestaltung des öffentlichen Raums rund um ihre Schule, Künstler*innen bei der Beispielung der sogenannten Pappschachtel am Pasinger Marienplatz oder interessierte Bürger*innen am Tag der Städtebauförderung am 13. Mai 2017.



Interview – Pasing bewegt sich

Frieder Vogelsgesang, Vorsitzender BA 21 Pasing-Obermenzing und Katrin Englert, ehemalige Stadtteilmanagerin, Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)

Herr Vogelsgesang, Sie sind als Teil des Bezirksausschusses mit der Umsetzung der Stadtteilentwicklung vertraut. Wie war dieser Prozess?

Frieder Vogelsgesang Ich war an der Projektgruppe Pasing erst aktiv beteiligt als die Konzeptionsphase abgeschlossen war und es ans Realisieren ging. Man darf sagen, dass der Prozess mit Frau Englert deutlich transparenter, lösungsorientierter und realisierbarer wurde. Das hat mir als Architekt und Stadtplaner natürlich gefallen. Wir bedauern es sehr, dass die MGS nicht schon früher so eng eingebunden war.

Frau Englert, Sie haben die letzten beiden Projektjahre das Stadtteilbüro in Pasing geleitet. Was sind die Aufgaben einer Stadtteilmanagerin?

Katrin Englert Der Stadtteilmanager ist der Ansprechpartner vor Ort. Er begleitet alles was in Bezug auf die Stadtsanierung im Stadtteil passiert. Er ist die Schnittstelle zwischen den Bürger*innen, den lokalen Akteur*innen und der Stadtverwaltung und versucht zu vermitteln, zu unterstützen und gemeinsam Projekte zu realisieren. Es ist im Prinzip eine Kommunikationsstelle, die im Stadtteilladen verortet ist.

Wie war die Zusammenarbeit mit den einzelnen Akteur*innen?

Katrin Englert Wir haben uns regelmäßig mit der Projektgruppe getroffen, die sich aus Mitgliedern der Stadtverwaltung, dem Bezirksausschuss und lokalen Akteur*innen, also Gewerbetreibenden und Vereinsvorständen zusammengesetzt hat. Diese Zusammenarbeit war immer sehr produktiv, hier wurde über die Verfügungsfonds-Projekte abgestimmt, eigene Projekte ins Leben gerufen oder Inputs und Rückmeldungen zur Stadtsanierung diskutiert. Das hat wunderbar geklappt.

In Pasing lag der Fokus des Stadtteilmanagements auf der Kooperation mit den Gewerbetreibenden und das hat sich – verständlicherweise – nicht immer einfach gestaltet. Schließlich waren durch die Baumaßnahmen im öffentlichen Raum die Geschäfte vor Ort über Jahre betroffen. Zudem hatte sich durch den Bau der Pasing Arcaden das Zentrum vom Pasinger Marienplatz zum Bahnhof verschoben. Die Einzelhändler mussten sich neu strukturieren, neu positionieren und neu aufbauen. Hier mussten wir viel Motivationsarbeit leisten um wieder ein Gemeinschaftsgefühl zu schaffen. Aber letztendlich gab es viele nette Aktionen, die dieses Wir-Gefühl des Einzelhandels gestärkt haben.

Welches Event bleibt Ihnen besonders in Erinnerung und warum?

Katrin Englert Da ich nur die letzten beiden Jahre der Sanierungszeit vor Ort war, sind es für mich eher die kleineren Aktionen wie der Kräuter-Frühling, oder der Schöffelertanz auf dem Marienplatz.

Frieder Vogelsgesang Besonders gelungen fand ich die Aktion Pasing by, weil ich kunstaffin bin und das eine spannende Interaktion war. Schade, dass manche Aktionen nur temporär waren, umso schöner, dass manche Dinge

noch erkennbar sind, wie zum Beispiel der Schriftzug „Oportet ut scandala eveniant“ am Pasinger Rathaus.

Wie wurden die Veränderungen bei den Pasingern auf- und wahrgenommen?

Frieder Vogelsgesang Vorab, Pasing musste sich verändern. Es wäre falsch zu sagen, früher war alles besser. Klar gab es einen Trading-Down-Effekt und dem musste und wurde aktiv entgegengewirkt.

Katrin Englert Da gab es sehr unterschiedliche Stimmen. Aus meiner Sicht waren vor allem die jüngeren und neu



„Vorab, Pasing musste sich verändern. Es wäre falsch zu sagen, früher war alles besser. Klar gab es einen Trading-Down-Effekt und dem musste und wurde aktiv entgegengewirkt.“

**Frieder Vogelsgesang,
Vorsitzender BA 21 Pasing-Obermenzing**

„Die Neugestaltung des Platzes mit der neuen Gastronomie führt nun zu einer Belebung und Aufwertung. Meine Pasinger Freunde, die ich sonst in der Innenstadt getroffen habe, sagen, ‚hey, lasst uns doch mal in Pasing treffen‘.“

Katrin Englert,
ehemalige Stadtteilmanagerin, MGS

zugezogenen Pasinger*innen total begeistert. Die ältere Generation hat sich mit den Veränderungen schwerer getan. Wobei ich denke, dass das nicht zu negativ gewertet werden darf, weil ich glaube, dass es in München keinen Stadtteil gibt, in dem sich in den letzten 15 Jahren vergleichbar viel gewandelt hat. Man muss dem Stadtteil auch Zeit geben, sich wieder neu zu finden.

Was muss man als Bürger*in tun, um an öffentliche Mittel in der Städtebauförderung zu kommen?

Katrin Englert Prinzipiell können sich Immobilieneigentümer*innen, Einzelhändler*innen, Vereine oder Privatpersonen im Stadtteilbüro über entsprechende Fördermöglichkeiten beraten lassen. Wichtig ist nur, dass ihr Vorhaben den Zielen der Stadtsanierung entspricht und noch nicht begonnen hat. Die Förderanträge werden in der Projektgruppe vorgestellt und über die Förderung abgestimmt.

Frieder Vogelsong Als Teil dieser Projektgruppe verfügt der Bezirksausschuss zusätzlich zu den Mitteln der Städtebauförderung über ein jährliches Budget um Projekte zu unterstützen. Hier konnten wir uns gegenseitig helfen.

Sie sind beide in Pasing-Obermenzing aufgewachsen. Wie nehmen sie die Entwicklung wahr?

Katrin Englert Aus meiner Sicht war ein genereller Wandel unumgänglich und

notwendig. Besonders die Bebauung um den Marienplatz war einfach nicht mehr zeitgemäß.

Die Neugestaltung des Platzes mit der neuen Gastronomie führt nun zu einer Belebung und Aufwertung. Meine Pasinger Freunde, die ich sonst in der Innenstadt getroffen habe, sagen, „hey, lasst uns doch mal in Pasing treffen“.

Frieder Vogelsong Wie zuvor erwähnt war eine städtebauliche Sanierung dringend erforderlich. Der größte Gewinn ist wohl, dass der Hauptverkehr

nun um das Zentrum herumführt. Es ist aber längst nicht alles gut, wir sind also noch nicht am Ende des Veränderungsprozesses.

Möchten sie Pasing noch etwas auf den Weg geben? Wo sehen sie weitere Potenziale?

Frieder Vogelsong Wir haben aktuell mit der Verwaltung eine Workshop-Reihe zur Verkehrsplanung Pasing Zentrum angestoßen. Der Bahnhofsvorplatz ist infrastrukturell noch nicht ausgereift und muss noch überarbeitet werden, damit Tram, Bus und Taxis sowie der Radverkehr sinnvoll reguliert werden. Was wir zusätzlich dringend brauchen ist ein Parkraum-Management.

Katrin Englert Da gibt es verschiedene Dinge. Ich möchte den Bürger*innen Pasings mit auf den Weg geben, dass sie sich weiterhin mit ihrem Stadtteil identifizieren und sich auch mal die Geschäfte in den Seitenstraßen anschauen. Dem Einzelhandel und der Gastronomie würde ich ein stärkeres Wir-Gefühl und weitere gemeinsame Aktionen wünschen. Der Stadtteil hat so viel Wandel durchlebt, dass darin auch weiterhin eine große Chance besteht noch weiter zu wachsen.



Werbe- und Gestaltungskonzept

Ausgangssituation

Das Werbe- und Gestaltungskonzept wurde 2014 für Gewerbetreibende entwickelt. Die Fördermöglichkeiten betrugen maximal 50 Prozent der Anschaffungskosten; die maximale Zuschusshöhe belief sich auf 12.000 Euro pro Maßnahme. Insgesamt wurden pro Jahr 30.000 Euro zur Verfügung gestellt und über den Verfügungsfonds abgerechnet.

Ziele

Ziele dieser Maßnahme sind die Aufwertung der zentralen Geschäftsstraßen durch die Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten, die Stärkung der Vielfalt attraktiver Geschäfte, die bessere Wahrnehmung des gewachsenen Zentrums als städtebauliche Einheit und nicht zuletzt die Stärkung der Stadtteilidentität. Konkrete Anwendung fand das Werbe- und Gestaltungskonzept beispielsweise bei der Verbesserung der Ausstattung und Warenpräsentation. Zudem wurden Bestuhlungselemente und Pflanzen gefördert.

Budget

Seit Einführung des Werbe- und Gestaltungskonzeptes wurden siebzehn Maßnahmen mit Gesamtkosten von rund 202.000 Euro umgesetzt. Der Anteil der Fördermittel betrug etwa 76.300 Euro, der private Anteil lag bei gut 125.700 Euro. Zwei weitere Projekte wurden 2022 noch fertiggestellt. Das Förderspektrum umfasste Markisen, Werbeanlagen, Pflanzenelemente, Lichtgestaltung, Ausleger und Möblierung.

Bewertung

In der Zwischenevaluation wurde das Werbe- und Gestaltungskonzept als ein zentraler Baustein für die weitere Umsetzung identifiziert. Das Programm erzielte durch seinen hohen Praxisbezug und die leichte Anwendbarkeit eine unmittelbare Wirkung und Qualitätssteigerung im öffentlichen Raum und half dabei, das Zentrenprogramm im Stadtteil stärker bekannt zu machen. Die Umsetzung im Rahmen des Verfügungsfonds erwies sich als sehr effektiv.





Werbeelemente an den Fassaden sollen über eine ansprechende Qualität verfügen und auf die weitere Gestaltung der Betriebe abgestimmt sein. Dazu zählt auch die Entwicklung von qualitätsvollen und energiesparenden Beleuchtungskonzepten. Auf die Gestaltung von Warenauslagen vor den Geschäften sowie in den Schaufenstern wird ein besonderes Augenmerk gelegt.

Für Pasing's Außen-gastronomie wurden Materialien, Formen und Farben von Gestaltungs- und Möblierungselementen als auch die Außenbegrünung einheitlich festgelegt.





Im Oktober 2020 belebte das Künstlernetzwerk TAMTAM mit Sound-reportagen, Licht-Projektionen und weiteren Aktionen im Rahmen eines 10-tägigen Festivals den Platz.

Platz

Marienplatz und angrenzende Bebauung

Geschichte

Der Pasinger Marienplatz hat sich, seit seiner Gründung 1880, stets dem Wandel der Zeit angepasst. Ursprünglich an der herzoglichen Salzstraße gelegen, wurde er zu Beginn des 20. Jahrhunderts zur Wendeschleife der Tramlinie und im Zuge der autogerechten Stadt zur Verkehrsinsel mit Parkplätzen und einem Taxistand. In den 1980er Jahren erfolgte eine Rekonstruktion, bei der die Pasinger Mariensäule, einst das Herzstück des Platzes, wieder aufgestellt wurde.

Stärkung als Geschäftszentrum

Das ISEK empfahl, den Pasinger Marienplatz als zentralen Identifikationsraum zu stärken und ihn in seiner Versorgungsfunktion gezielt weiterzuentwickeln. Er soll als Gegenpol zum Bahnhofsvorplatz und den Pasing Arcaden dienen und die Menschen ins gewachsene Zentrum führen.

Im Zuge der Bautätigkeit im Pasinger Zentrum wurde begonnen, den Pasinger Marienplatz durch verschiedene temporäre Nutzungen zu aktivieren. Hier ist insbesondere das Kunstfestival Pasing by und die Lichtinstallationen und Kunstaktionen des Künstlernetzwerkes TAMTAM zu nennen. Auch der Gewerbeverband Aktives Pasing e.V. bespielte den Platz, beispielsweise mit einem Schäfflertanz.





3 Fragen an ...



Barbara Holzherr, ehemalige Betreiberin der Pelzbar

→ 1

Wie kamen Sie auf die Idee für die Pelzbar?

Wir wurden angesprochen ob wir Interesse an einer temporären Pop-up Bar hätten da wir in Pasing auf der anderen Seite der Bahntrasse einen Feinkostladen mit Tagesbar betreiben. Unsere Vergangenheit als „Temporäre

Bar Pioniere“ zum Beispiel für die erste Architekturwoche im Alten Hof und diverse Design Events haben sicher auch eine Rolle gespielt.

Wir hatten auch lange Jahre ein monatliches Musikevent zusammen mit Kalle Laar, das „Temporäre Klangmuseum“ in der Städtischen Galerie im Lenbachhaus, der Glyptothek am Königsplatz und später im Bayerischen Nationalmuseum sodass wir über ein großes Netzwerk an DJs, Künstlern, Licht-Designern und so weiter verfügen.

→ 2

Was hat in der Pelzbar temporär stattgefunden?

Zuerst eine Pop-up Bar, die PELZ-BAR, der Name bezog sich auf die ehemalige Nutzung des Ortes als Pelzgeschäft von Herrn Schweisz. Sie war einfach eine Bar die abends als Treffpunkt am Pasinger Marienplatz die Leute aus dem Viertel angezogen hat: gute Qualität, italienisches Flair, gute Musik mit DJs, eine Ausstellung von Plattencovern.

Dann kam die Anfrage der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) bei dem Kunstfestival Pasing by mitzumachen bei dem die ehemaligen Läden in der „Pappschachtel“ alle von verschiedenen Projekten bespielt wurden.

In diesem Rahmen fanden verschiedene Veranstaltungen statt, wie beispielsweise eine Vortragsreihe mit Architekten, die über das Thema Stadtentwicklung gesprochen haben oder eine Kinder-Mal-Werkstatt.

→ 3

Wie war die Resonanz der Besucher*innen?

Überwältigend!!

Wir hätten noch monatelang die Pelzbar weiter betreiben können, und noch heute, also Jahre später werden wir danach gefragt und gedrängt doch wieder eine Pelzbar zu machen.

Während des Kunstfestivals Pasing by im Sommer 2015 fanden in allen leerstehenden Gewerbeeinheiten der „Pappschachtel“ darunter der ehemalige Pelzladen Schweisz Künstlergespräche, Präsentationen und Workshops statt.



3 Fragen an ...



Diplom-Volkswirt Martin Bucher, Geschäftsführer BUCHER PROPERTIES GmbH

→ 1
Auf dem Neubau lagen viele Erwartungen seitens der Pasinger*innen und der Stadt: Sind sie mit dem Ergebnis zufrieden?

Sehr zufrieden. Die Erwartungen an so ein prominentes Grundstück, in dessen Aufwertung viele Hoffnungen gesetzt wurden, waren groß und wir wollten diesen gerecht werden.

Im Realisierungswettbewerb 2015 wurden acht Konzepte vorgestellt. Der Siegerentwurf von Auer Weber Architekten überzeugte die Jury aus Vertreter*innen der Stadt und Lokalpolitik.

Die Gestalt fügt sich harmonisch in das historische Ensemble ein, das Walmdach mit den Klinkersteinen ist ein besonderer Blickfang. Zur Erwartung, den Platz zu beleben, haben wir

mit dem Nutzungsmix, in Abstimmung mit der Stadt, eine Lösung gefunden, die auf verschiedenen Ebenen funktioniert. So sprechen wir tagsüber mit den Einzelhändlern EDEKA und LIDL die Pasinger*innen an, abends und am Wochenende mit der L'Osteria und dem Cotidiano auch Kund*innen aus dem Umland. Das Boutiquehotel Miano zieht nationale wie internationale Gäste an. Die helle, großzügig gestaltete Tiefgarage erhöht die Zugänglichkeit.

Die gute Annahme des Projektes zeigt, dass unser Anspruch, hochwertige Architektur auf lokale und regionale Bedürfnisse abzustimmen, gelungene Projektentwicklung ausmacht.

→ 2
Welche Herausforderungen bestanden bei der vollumfänglichen Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes und des Neubaus des Hotel- und Geschäftsgebäudes am Marienplatz?

Eine Herausforderung war sicherlich die 18 Meter tiefe Baugrube. Mit den Bodenkanälen unter dem vierten Untergeschoss befanden wir uns etwa 9 Meter unterhalb des Grundwasserspiegels.

Zum anderen stellte die aufwändige Dachkonstruktion nicht nur die ausführenden Unternehmen vor besondere Herausforderungen, sondern auch die verantwortlichen Planer. Jede einzelne der 565 Edelstahlkonsolen zur Verankerung der aufgesetzten verklinkerten Dachfertigteile wurde schließlich von Vermessungsingenieuren sehr aufwändig eingemessen.

Trotz der beengten Baustellenverhältnisse konnte zeitgleich das Confetti-Haus saniert werden. Das 1921 von Josef Lang im klassisierenden Stil errichtete Gebäude steht insbesondere aufgrund seiner experimentellen Sparbauweise unter Denkmalschutz. Die Herausforderung lag hier in der statischen, brandschutz- und haustechnischen Ertüchtigung, um mit dem Cotidiano ein modernes Gastronomiekonzept beherbergen zu können. Die historische Substanz war nicht auf die Lasten moderner Haustechnik ausgelegt und musste entsprechend gestützt werden. be_planen Architektur erstellte ein gelungenes Konzept, in dem das Alte mit dem Neuen offen verbunden wird. Nach der Entkernung wurde die Fassade zum Neubau mit Glaselementen geschlossen. Die Außenansicht ist geblieben und so ein Kleinod Pasing's erhalten.

→ 3
Wie bewerten Sie die Zwischennutzung „Pappschachtel“?

Die „Pappschachtel“ war seinerzeit nur als Provisorium gedacht und blieb als Behelfslösung fast 100 Jahre bestehen. Mit der kulturellen Zwischennutzung konnten wir zu einer spannenden Übergangszeit beitragen. Das Programm der Aktiven Zentren und das Sanierungsprojekt werden den Pasinger Stadtkern auf und erhöhen die Aufenthaltsqualität. Auch die Versorgungsfunktion, die Pasing als Stadtteilzentrum einst innehatte, konnte wiederbelebt werden.





Maßnahmen der Städtebauförderung

Umgebende Bebauung und integriertes Handeln

Durch zahlreiche Aktivitäten wurde der Marienplatz reanimiert. Den Pasinger*innen und Besucher*innen bietet sich nun ein attraktiver Einkaufs- und Erlebnisraum.

Der größte bauliche Eingriff erfolgte am süd-westlichen Rand des Marienplatzes. Nach dem Umzug der staatlichen Wirtschaftsschule wurde gleichzeitig die sogenannte Pappschachtel, ein Behelfsbau aus den 1920er Jahren, aktiviert und temporär künstlerisch genutzt.

Der Neubau, ein Geschäftshaus mit Hotel, Apartments, Gastronomie und Lebensmitteleinzelhandel entstand im Rahmen eines Wettbewerbs, den das Architekturbüro Auer Weber gemeinsam mit Latz + Partner für sich

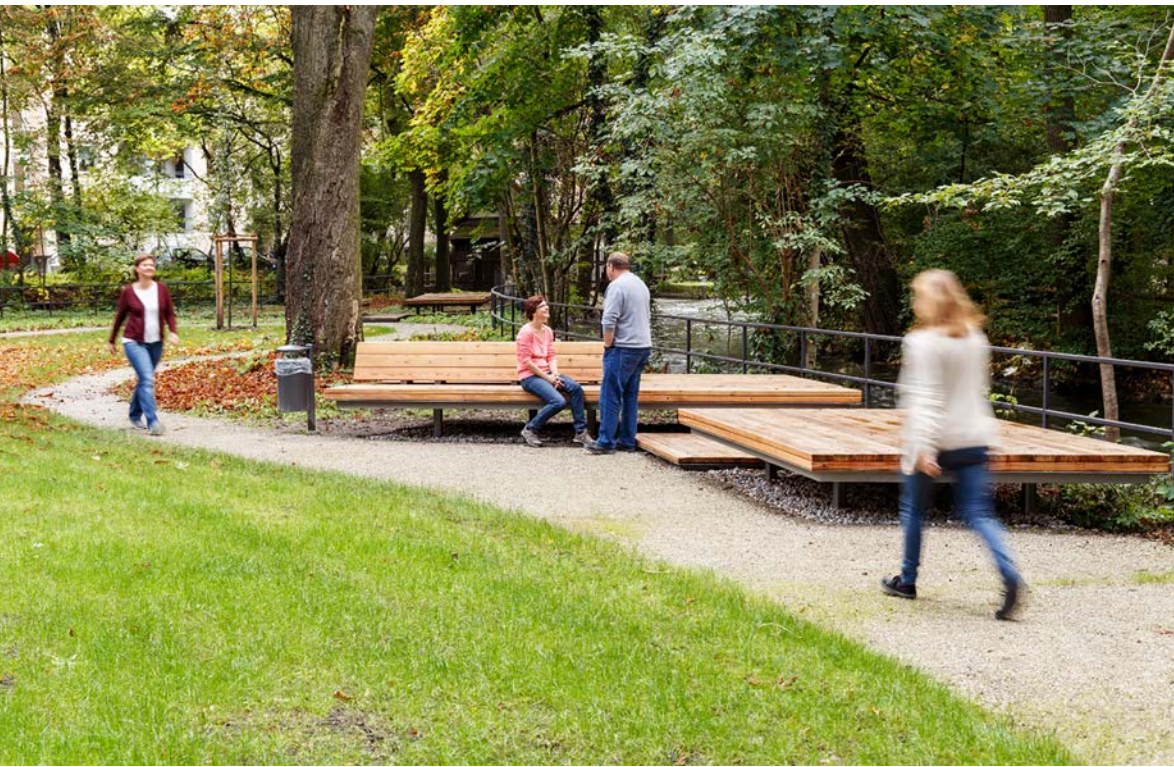
entschied. Eine Abfolge von Platzräumen unterschiedlicher Dimension und Qualität stellen eine Durchwegung des Quartiers sicher. Hier befinden sich auch gastronomisch genutzte Außenflächen sowie ein Spielplatz.

Durch das Kommunale Förderprogramm „aktiv.gestalten“ konnte zudem die Fassade eines anliegenden Baudenkmals (ehemaliges Confetti) gefördert werden. Das Werbe- und Gestaltungskonzept → Seite 14 wurde für Möblierungselemente eines Biomarktes und bei einem türkischen Imbiss nahe des Pasinger Marienplatzes eingesetzt.

Aufwertung des Pasinger Zentrums durch neue Straßenbeleuchtung

In Umsetzung befindet sich noch die sogenannte Ambientebeleuchtung → Seite 28, die den Pasinger Marienplatz und den zentralen Geschäftsbereich in Szene setzen soll.





Der Mehrgenerationenbereich im Süden lädt mit unterschiedlichem Parkmobiliar Jung und Alt zum Ausruhen und Verweilen ein. Hier wurden bestehende Elemente ausgetauscht oder mit zeitgemäßen Holzplattaus ergänzt, die als Sitzgelegenheiten und Aussichtsplattformen die naturnahe Flusslandschaft erlebbar machen.

Ausgangssituation

Die Würminsel mit ihren parallelen Wasserläufen von Würm und Würmkanal bildet einen natürlichen Abschluss des Pasinger Geschäftszentrums im Westen. Das landschaftliche Kleinod am Manzinger Weg mit dem denkmalgeschützten Perlshneiderhof, einem Schleusen- und Kanalwärterhäuschen sowie einem Spielplatz und altem Baumbestand wurde durch das Baureferat im Rahmen der Städtebauförderung „Aktive Zentren“ umgestaltet und aufgewertet.

Einflüsse und Beteiligung

Eine im April 2013 durchgeführte Bürger*innenbeteiligung vor Ort stellte die Initialzündung für den Gestaltungsprozess dar. Die Ergebnisse der Befragung flossen in die Umgestaltung der Grünfläche. So konnten die Bedürfnisse der Nutzer*innen bestmöglich berücksichtigt werden.

Bürger*innen waren vom Baureferat eingeladen worden, ihre Anregungen zur Aufwertung und Umgestaltung der Grünanlage einzubringen und sich im Gespräch mit der Projektleiterin des Baureferats und dem beauftragten Landschaftsarchitekten Stefan Hierl über das geplante Projekt zu informieren. Durch etwa 100 Einzelgespräche konnten konkrete Nutzungswünsche erarbeitet werden.

Gestaltung und Aufwertung

Mit dem Ziel eine neue „Grüne Mitte“ für Pasing zu gestalten, entwickelte der Landschaftsarchitekt Hierl im Auftrag des Baureferats ein Konzept für die Würminsel. Als zentraler Treffpunkt für alle Altersgruppen wurden die Qualitäten des Ortes als Erholungs- und Freiraum aufgewertet und reaktiviert. 2016 begannen die umfangreichen Umgestaltungsmaßnahmen durch das Baureferat mit Mitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm „Aktive Zentren“.

Wie in der Bürger*innenbeteiligung gewünscht, wurde der Spielplatz im nördlichen Teil des Gebietes neu ausgestattet und bietet nun einen geschützten Spielbereich für Kleinkinder und zusätzliche Spielgeräte, wie beispielsweise eine Nestschaukel.



Zur Würm hin wurde ein unterschiedlich breiter, naturnaher Ufersaum ausgebildet. Ein einheitliches Stahlgeländer ersetzt die alten Einfriedungen entlang der Würm und des Pasinger Kanals.

Der Altbaumbestand konnte erhalten und mit Blütenpflanzen betont werden.





Nach einer einjährigen Phase der Neugestaltung wurde der Würmgrünzug im Rahmen des bundesweiten Tages der Städtebauförderung am 13. Mai 2017 feierlich eröffnet.

3 Fragen an ...



Dipl.-Ing. (FH) Stefan J. Hierl,
Landschaftsarchitekt

→ 1

Herr Hierl, Sie waren für die Umgestaltung der Würminsel verantwortlich. Was war hier die größte Herausforderung?

Planerisch war die Abwägung zwischen der gewünschten Nutzung und den strikten Naturschutzvorgaben am komplexesten. Es galt so manche hitzige Diskussion zu führen, um hier am Ende zu schlüssigen Lösungen zu

kommen. Erst durch die Entsiegelung von Teilbereichen war überhaupt an eine Erweiterung der Parkausstattung zu denken. Die neu geschaffene Naturzone am Würmufer wertet die Parkanlage naturschutzfachlich auf. Speziell für den Ort gestaltete Holzdecks sorgen dafür, dass sich die intensive Nutzung dort konzentriert und gleichzeitig verschiedene heimische Kräuter, Gräser und Geophyten ungestört unter dem alten Baumbestand wachsen können.

→ 2

Konnten sich die Pasinger*innen mit Ideen einbringen, und wie gestaltete sich dieser Austausch?

Ich kann mich noch gut an die erste Bürger*innenbeteiligung zu Beginn des Projektes erinnern. Zusammen mit Vertreter*innen des Bau- und Planungsreferates führten wir einen Tag lang über 100 Einzelgespräche mit zufällig vorbeikommenden Nutzer*innen der Grünanlage. Auch Kinder haben wir zum vorhandenen Spielplatz befragt. Das alles war sehr wichtig, um ein Gefühl für den Ort zu bekommen. Die Zielsetzung für das Planungskonzept baute später auf diesen Erkenntnissen

auf. So war der Wunsch, die zugewucherte und eingezäunte Würm wieder besser erlebbar zu machen, sehr häufig zu hören und gab für die ersten Überlegungen einen entscheidenden Input. Es folgte eine öffentliche Vorstellung des Entwurfs mit anschließender Bürgerdiskussion im Pasinger Stadteilladen. Hier konnte ich abermals direkte Gespräche mit den Pasinger Bürger*innen führen.

→ 3

Wie häufig schauen Sie noch auf der Würminsel vorbei?

Natürlich bin ich nicht mehr so oft vor Ort wie während des 4-jährigen Planungs- und Umsetzungsprozesses. Aber der spezielle Charme des Ortes verleitet mich immer wieder zu einer Stippvisite, wenn ich in der Nähe bin. Dann freut man sich besonders, wenn alles gut wächst und gedeiht und auch darüber, wie die Anlage angenommen wird. Ich mag die Atmosphäre besonders im Sommer, wenn der Schatten der Bäume für eine entspannte Stimmung sorgt, wie man sie unweit des Pasinger Bahnhofs eigentlich nicht vermuten würde.





Ausgangslage

Mit dem Ziel, die Verkehrssicherheit sowie Aufenthaltsqualität im Bereich der Kirche Maria Schutz und der Grundschule am Schererplatz zu erhöhen, wurde das Projekt in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Zentren“ mit aufgenommen. Hier galt es Anwohner*innen, Kirchengemeinde und Elternschaft frühzeitig in die bevorstehenden Maßnahmen mit ein zu beziehen. Durch einen steten Dialog sollte die Testsperierung der Bodenstedtstraße sowie des nördlichen Schererplatzes 2017 langfristig etabliert werden.

Beteiligung und Workshop

Bereits im Vorfeld führte die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) Abstimmungsgespräche mit der Schulleitung, dem Elternbeirat und dem Pfarrer. Auch die Nachbarschaft wurde mit Flyern zum Austausch eingeladen. Ein Beteiligungsverfahren in Form eines Workshops fand während der Testsperierung Ende April 2018, unter Einbeziehung der Eltern- und Schülerschaft, Vertreter*innen der Kirche des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sowie des Baureferats statt.

Ziel des Workshops war es, die Wünsche und Ideen der Beteiligten bezüglich der temporären Umgestaltung der abgepollerten Straßenräume abzufragen und diese auf ihre Realisierbarkeit zu prüfen. Dabei wurden auch temporäre Umgestaltungsmaßnahmen herausgefiltert und ein Zeitplan für die schrittweise Umsetzung festgelegt.



Testsperrung und Umsetzung

Nach der einjährigen Testsperrung, die durch eine gute Zusammenarbeit aller Akteure geprägt war und medial begleitet wurde, konnten die Vorteile für den Fuß- und Radverkehr überzeugen. Die anschließende Evaluation führte zur dauerhaften Sperrung des Bereichs für den Kfz-Verkehr. Die Umsetzung durch das Baureferat konnte 2021 abgeschlossen werden. Neben der erhöhten Verkehrssicherheit für die Schüler*innen, sind Kirche und Grundschule als historisches Ensemble stärker zusammengewachsen.

Um die beengte Freiraumsituation der Schule weiterhin zu verbessern, wurde die Freifläche östlich der Kirche aufgewertet und gestalterisch sowie funktional mit dem Eingangsbereich der Schule verbunden. Zäune und Büsche wurden entfernt, um eine offene Spiel- und Bewegungslandschaft zwischen Schule und Turnhalle zu ermöglichen.

Im nun auto- und verkehrsfreien Außenraum der Schule, können sich Schüler*innen und Passant*innen gefahrlos bewegen.





Zu der Jubiläumsfeier „100 Jahre Maria Schutz“ im Jahr 2018, konnte der neugewonnene Straßenraum bereits genutzt werden.

Allerdings machte das schlechte Wetter den Organisatoren einen Strich durch die Rechnung und so verlagerten sich die Feierlichkeiten in das Festzelt.

3 Fragen an ...



Anita Bock, ehem. Rektorin an der Grundschule am Schererplatz

→ 1

Wie hat der Austausch mit allen Beteiligten stattgefunden (MGS, Stadt, Anwohner*innen, Kirche)?

Es fanden Treffen in verschiedenen Konstellationen statt, zum Beispiel im Stadteilladen mit Beteiligung der Eltern und des Elternbeirates der Grund-

schule, Pasinger Bürger*innen und Vertreter*innen des Bezirksausschusses. Zudem gab es Vorort-Gespräche im größeren Kreis mit dem Bezirksausschuss sowie mit der Schulleitung und dem Pfarramt als auch Zusammenkünfte zwischen den Referaten, dem Elternbeirat, der Rektorin und dem Konrektor in der Schule.

→ 2

Inwieweit konnten Sie ihre Ideen für eine Umgestaltung einbringen?

Mittels Ideensammlungen in der Schule mit den Mitgliedern des Elternbeirats, der Lehrerschaft, der Schulleitung und mit verschiedenen Mitgliedern des Referats für Bildung und Sport. Schüler*innen erstellten großflächige Bilder eines Spielplatzentwurfes. Ein großes plastisches Modell entstand in einer Kunst-Kreativ-AG in Kooperation mit der Leitung der „Schule der Phantasie“, Frau Angele. Zusätzlich erläuterten die Schüler*innen mit einer Tonbandaufnahme das Modell und ihre Gedanken.

→ 3

Thema Verkehrssicherheit: Wie war die Resonanz der Eltern und Schüler*innen nach der Umgestaltung?

Die Schüler*innen genießen das entspannte Weggehen aus dem Schulhaus ohne auf den Verkehr achten zu müssen. Der Schulweg ist entschärft, die Ruhe um das Schulgebäude überträgt sich auch auf die Kinder. Der fehlende lästige Verkehrslärm von früher führt zu Entspannung.

Der Spielplatz sorgt mittlerweile sogar dafür, dass viele Schüler*innen früher in die Schule kommen, damit sie sich noch vor Schulbeginn auf dem Spielplatz zum Rutschen oder Klettern treffen können. Nach Schulende beginnt sich der Spielplatz zu einem Treffpunkt zwischen Eltern und Kinder zu installieren. Der Schultag klingt auf dem Spielplatz aus.

Im Rahmen eines Kunstprojekts wurden zahlreiche Modelle für die Straßenmöblierung von Schüler*innen gebastelt, die während des Workshops ausgestellt waren.



Ausgangssituation

Durch die Umgestaltung des gewachsenen Pasinger Zentrums und den Bau der Pasing Arcaden hat sich die ehemalige „Mitte Pasings“ vom Marienplatz hin zum Bahnhof verlagert. Somit hat sich auch die Passanten- und Kundenfrequenz Richtung Pasinger Marienplatz deutlich verringert. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken wurden verschiedene Aktionen im Rahmen des Programms „Aktive Zentren Pasing“ initiiert. Darunter auch eine neue Straßenbeleuchtung, die zum Flanieren im gewachsenen Zentrum einladen soll.

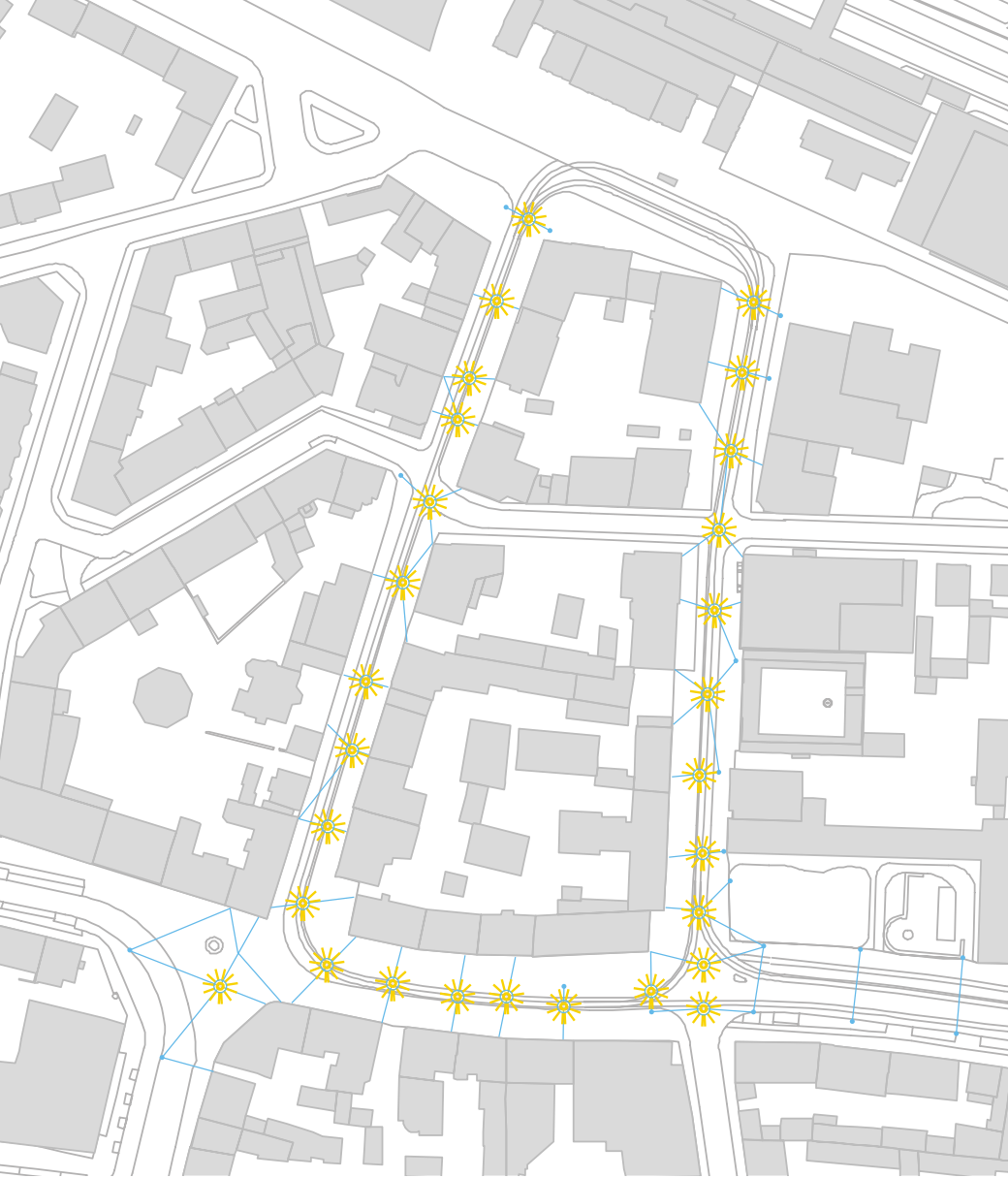
Beteiligung

Die Projektgruppe Pasing bestehend aus Vertreter*innen des Bezirksausschusses 21, der Stadtverwaltung, lokalen Akteur*innen und des Stadtteilmanagements (MGS) verabschiedete ein Konzept zur Ausschreibung. Die Lichtplaner 3lpi wurden mit dem Entwurf einer dauerhaft installierten, sogenannten Ambientebeleuchtung für die Pasinger Innenstadt beauftragt, der in zwei Etappen realisiert werden soll.



In der Fotomonatge sieht man vergoldete Lichtringe mit außenliegenden LED-Bändern. Diese hüllen den Straßenraum nachts in warmweißes Licht. Die Leuchten sorgen aber auch tagsüber für mehr Glanz und Gemütlichkeit.

Die erste Etappe sieht vor, die Lichtkreise entlang der Gleichmannstraße über den Marienplatz zur Landsberger- und Bäckerstraße umzusetzen. Beabsichtigt ist, das Konzept zukünftig – je nach Budget – in der Bodensee- und Planegger Straße weiterzuführen.



Wohlfühlen und orientieren

Mit dem Ziel die Attraktivität der gerade im Winter trist wirkenden Einkaufsstraßen zu steigern, gilt es, eine Wohlfühlatmosphäre zu schaffen, die die Kund*innen zusätzlich animiert, sich zwischen Bahnhof, Marienplatz und Rathaus in Pasing zu bewegen. Die Beleuchtung soll dauerhaft installiert und zu unterschiedlichen Anlässen genutzt werden. Vorhandene Blickachsen werden gestärkt um die Orientierung, die am Tag selbstverständlich ist, in den Abend- und Nachtstunden möglich und erlebbar zu machen.

Gemeinschaftliche Finanzierung

Bei dem Verfügungsfondsprojekt Ambientebeleuchtung ist insbesondere der private Kofinanzierungsanteil aus dem Bezirksausschuss-Budget hervorzuheben. Dieser vervierfacht die Verfügungsfondsmittel von 30.000 Euro auf insgesamt rund 125.000 Euro.



Bild von der Bemusterung der Ambientebeleuchtung vor Ort.



Fassadentypologie und prägende Umgebung

Der umbaute öffentliche Raum im Zentralen Geschäftsbereich Pasing ist durch eine heterogene Gebäudestruktur unterschiedlicher Bauzeiten geprägt. Im Wesentlichen lassen sich die Gebäude in zwei Kategorien gliedern, historische Gebäude mit verputzter, verzierter Lochfassade erbaut bis circa 1949 sowie Gebäude ab circa 1949, bei denen die Fassadentypologien sowie -materialien zunehmend differenzierter werden.

Historie

1923 wurde nach Plänen von Joseph Lang für Anton Miller und Franz Bauer der Bank- und Wohnhausbau der Oberbayerischen Kreditbank, Filiale Pasing, errichtet. Der relativ schmale, dreiachsige Bau mit vier Geschossen und ausgebautem Zollinger-Lamellendach erhielt historisierende Fassaden und reichlich Bauschmuck, der insbesondere die freistehende Südseite schmückt. Der Bau ist in die Denkmalliste eingetragen.

Der heutige Sitz der Bahnhof Apotheke liegt prominent am Pasinger Bahnhofplatz, fällt durch seine sehr gut erhaltene Bausubstanz auf und tritt als wichtiger historischer Zeitzeuge hervor. Vom Platz aus sind die Nordfassade und die Westfassade über Eck einsehbar. Dadurch tritt die markante gewölbte Schnittfigur des Zollinger Lamellendachs in Erscheinung. Die Fassade ist mit Steinmetzarbeiten am Portal, profilierten Faschen und Gesimsen sowie Figuren an der Westfassade reich verziert.

Ausgangssituation

Die Eigentümerin kam im Herbst 2016 auf die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) zu, um im Rahmen des neuen Förderprogramms „aktiv.gestalten“ ihr Gebäude denkmalgerecht sanieren zu lassen. Die Gesamtfassade wurde zuletzt 1997 und 2008 im Erdgeschoss saniert. Wesentliche in den 1970er Jahren durchgeführte Umbauten waren dabei bereits rückgebaut und an die historische Formsprache der Gesamtfassade angenähert.

Die Fassaden im Erd- und Obergeschoss wirkten hinsichtlich des Fenserrhythmus unstimmig. Eine Korrektur dessen, rein aus gestalterischen Gründen, war nicht angedacht. Jedoch bildeten die großen, sprossenlosen Bestandsfenster sowie ein abgeschlagenes Wandbild in der Attikafassade Fehlstellen in der Gesamterscheinung. Die Dachfläche wirkte aufgrund von zahlreichen Kleinreparaturen insgesamt unruhig und zudem stark verwittert. Auch die Putzflächen, insbesondere an der Hauptfassade waren stark verschmutzt.



Denkmalgerechte Sanierung

Als Leitbild für die Fassadensanierung des Baudenkmals galt der historische Zustand des Gebäudes. Anhand bauzeitlicher Aufnahmen und Pläne wurde die Fassade umfassend hinsichtlich Fenstergrößen, -proportionen, und -öffnungen analysiert. Bei der Farbgebung deuteten die Unterlagen auf eine eher monochrome Gestaltung hin. Aufgrund der zahlreichen Verzierungen, Gesimse und Figuren erschien es logisch, die plastische Wirkung nicht durch Farbabsetzungen zu übertünchen. Die Sanierung wurde bereits in der Planungsphase eng mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Entwurf und Umsetzung

Das Architekturbüro planen · bauen · nutzen wurde beauftragt, neben der Erstellung von Plänen zur Fassadensanierung, ein Sanierungskonzept, eine technische Substanzerkundung sowie eine detaillierte Kostenschätzung zu erstellen. Daraus resultierten in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde eine punktuelle Sanierung der Putzflächen samt neuem Gesamtanstrich der Wandflächen, die Sanierung der Steinmetzarbeiten am Portal sowie der Figuren an der Westfassade und am Dach. Zudem wurden neue Holzfenster in den Obergeschossen mit Sprossengliederung und eine neue Dachgaube über dem Treppenraum, beides nach historischem Vorbild beschlossen. Das Wandbild im Attikageschoss wurde rekonstruiert sowie ein Taubenschutz angebracht.

Gemeinsam mit der Denkmalschutzbehörde wurde das Farbkonzept für die Putzfassade abgestimmt und mithilfe von Mustertafeln vor Ort überprüft. Auch die Fenster und Sonnenschutzoberflächen wurden im Rahmen der Bemusterung vor Ort ausgesucht.

Der Projektzeitraum reichte von November 2016 bis Dezember 2017 und konnte bei einer Gesamtinvestition von 350.000 Euro mit 100.000 Euro über das kommunale Förderprogramm „aktiv.gestalten“ bezuschusst werden.

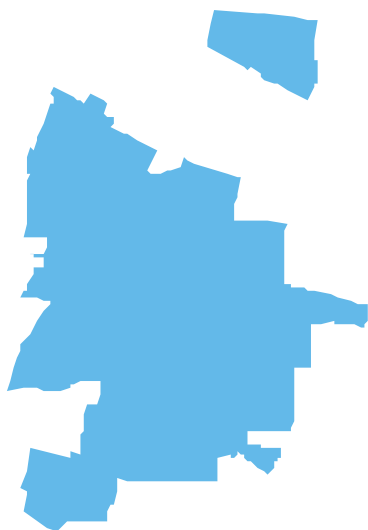
Die Pasinger Bahnhof Apotheke nach der denkmalgerechten Sanierung mit rekonstruierten Elementen.



Stadtteilsanierung in Zahlen

3.000

Einwohner*innen wohnen im Sanierungsgebiet.



18

rote **Kübel** wurden auf den Pasinger Marienplatz aufgestellt.



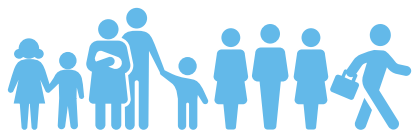
40

Hektar umfasst das Sanierungsgebiet.



9

Ausstellungen wurden im Stadtteil-laden ausgestellt.

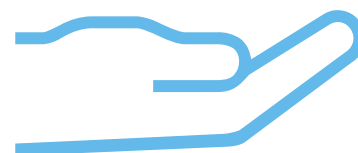


32

Verfügungsfonds Projekte wurden gefördert.

2.972.500

Millionen Euro betragen die Gesamtkosten der Sanierung in Pasing.



13

Jahre hat die Stadtteilsanierung in Pasing seit den vorbereitenden Untersuchungen bis zur Fertigstellung gedauert.

2009

In diesem **Jahr** wurde der Verein Aktives Pasing e.V. gegründet.

1.692.000

Euro investierten Eigentümer*innen im Zuge der Stadtteilsanierung als private Mittel.



78

Projektgruppentreffen fanden im Zuge der Stadtteilsanierung Pasing statt.

16

Aufwertungen wurden durch das Werbe- und Gestaltungskonzept umgesetzt.

Durch die Kofinanzierung privater Mittel mit öffentlichen Geldern wurden investive Maßnahmen, kulturelle Aktivitäten und Projekte für Marketing angestoßen und umgesetzt. Ein hervorzuhebendes Projekt ist dabei die Ambientebeleuchtung, deren Umsetzung für 2025 vorgesehen ist → Seite 28. In der zweiten Programmlaufzeit wurden etwa 252.000 Euro in Projekten umgesetzt. Der Anteil privater Mittel von rund 164.000 Euro gesamt beziehungsweise circa 33.000 Euro pro Jahr entspricht gegenüber der ersten Programmhälfte fast dem 2,5-fachen Wert. Ein Großteil der Projektförderungen wurde durch das Stadtbudget des Bezirksausschusses Pasing-Obermenzing übernommen.



Antragsteller für Verfügungsfondsmittel waren neben Aktives Pasing e.V. und dem Kulturforum München-West e.V., der Verein Pasinger Mariensäule e.V., die Pfarrei Maria Schutz sowie die Qualitätsinitiative Pasing und weiterhin Gewerbetreibende über das Werbe- und Gestaltungskonzept. Der Kreis der privaten Antragsteller*innen konnte sukzessive erweitert werden. Mit der Einrichtung des Werbe- und Gestaltungskonzepts → Seite 14 im Jahr 2014 wurden im Rahmen des Verfügungsfonds jährlich 30.000 Euro zur Verfügung gestellt und vor allem von lokalen Gewerbetreibenden abgerufen. Die Vergabep Praxis erfolgte über die Projektgruppe Pasing oder die Lenkungsgruppe Stadtsanierung.

Aus den Verfügungsfonds wurde beispielsweise die Aufführung des Schäfflertanzes sowie der Pasinger Kräuterfrühling finanziert.



Kommunales Förderprogramm „aktiv.gestalten“

Das kommunale Förderprogramm „aktiv.gestalten“ wurde im Jahr 2016 seitens der Landeshauptstadt München ins Leben gerufen. Ziel war es, Immobilieneigentümer*innen in Sanierungsgebieten zu Investitionen am eigenen Objekt zu motivieren. Das Gesamtbudget betrug 3,7 Millionen Euro für alle Einsatzgebiete in München. In Pasing wurde zunächst ein Mittelbedarf von rund 400.000 Euro geschätzt. Dieser wurde nach dem erfolgreichen Programmauftakt im Gebiet auf 900.000 Euro angehoben. Durch das aus Städtebauförderungsmitteln gespeiste Programm konnten Vorplanungen für Aufwertungsmaßnahmen unter anderem für Fassaden und Freibereiche bis zu 100 Prozent finanziert und Baumaßnahmen bis zu 30 Prozent beziehungsweise 45 Prozent bezuschusst werden. Umgesetzt wurden vorrangig Arbeiten an Fassaden und im Bereich der Erdgeschosszone.

Es konnten fünf Maßnahmen mit positiver Signalwirkung auf weitere Eigentümer*innen abgeschlossen werden.

Durch den Einsatz von etwa 750.000 Euro Städtebauförderungsmitteln im Rahmen des kommunalen Förderprogramms „aktiv.gestalten“ wurden mindestens dreimal so hohe Investitionen von privater Seite in Fassadenaufwertungen getätigt. Die Antragsteller*innen wurden bereits in der Phase der grundsätzlichen Interessenbekundung durch die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) und das Stadtteilmanagement unterstützt.

Interview – Was lernen wir von Pasing?

**Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk, Stadtbaurätin**

Frau Merk, Ihr Referat beschäftigt sich seit den 90er Jahren mit der Achse Hauptbahnhof – Laim – Pasing. Worauf stützt sich eine gelungene Stadtteilentwicklung?

Eine gelungene Stadtteilentwicklung stützt sich vor allem auf das geschickte Ineinandergreifen von Alt und Neu und das Zusammenwirken unterschiedlicher Akteur*innen, auch jener vor Ort.

Sieht man sich die Achse Hauptbahnhof – Laim – Pasing an, passiert genau dies. Auf den Konversionsflächen der Bahn werden seit 2003 sukzessive neue Quartiere für etwa 17.200 Einwohner*innen sowie rund 21.300 Arbeitsplätze geschaffen. Die Herausforderung liegt darin, die gewachsenen Zentren mit in die Zukunft zu nehmen und insbesondere mit den neuen Quartieren funktional zu verknüpfen.

Ähnliches passiert auch an anderer Stelle, mit den sich aufeinander beziehenden Entwicklungen der Stadt-

sanierung in Neuaubing-Westkreuz mit dem Neubau des Stadtquartiers Freiham.

Die Achse Hauptbahnhof – Laim – Pasing bleibt jedoch spannend. Während die Transformation des Pasinger Zentrums großteils abgeschlossen ist, laufen die Diskussionen und Entwicklungsprozesse an anderer Stelle weiter, wie auf dem Areal der alten Paketposthalle.

Neben dem Quartierspark sowie einer Erweiterung der Freiflächen im Süden und Norden wird auch die Paketposthalle selbst als Treffpunkt zur hohen Qualität des öffentlichen Raumes beitragen.

In Hinblick auf Klimaanpassung und Klimaschutz lassen sich an der Achse Hauptbahnhof – Laim – Pasing wichtige Maßnahmen ablesen. Im Sinne zukunftsweisender Mobilität bietet die Achse eine gute Basis für die (weitere) Vernetzung der Quartiere durch den ÖPNV. Speziell in Pasing konnte mit dem Angebot der kostenfreien Gebäudemodernisierungsschecks das Thema der energetischen Gebäudesanierung den Pasinger Bürger*innen frühzeitig nahegebracht werden.

Nach über 10 Jahren kommt das Sanierungsgebiet und die Städtebauförderung in Pasing zum Abschluss. Was bedeutet dieses Instrument für München?

Bemerkenswert ist, dass sich der Fokus langfristig auf die Entwicklung eines Quartiers richtet. In Pasing konnte die Stadtverwaltung unter Federführung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung gemeinsam mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) die Entwicklung des Viertels jahrelang und intensiv begleiten. Ich bin dankbar über die finanzielle Unterstützung von Bund und Land, die hilft, Sanierungsprojekte umzusetzen. Das gelingt nur gemeinsam mit den Menschen, die in Pasing leben und arbeiten. Mit dem so genannten Stadtteilmanagement und dem Stadtteilladen gab es eine ständige Anlaufstelle vor Ort. Dort konnten wir unsere städtischen Planungen vorstellen, mit den Bedürfnissen vor Ort abgleichen und die Bürgerschaft an allen Entwicklungen teilhaben lassen.

Mit dem so genannten Verfügungsfonds konnten zudem kleinere Projekte zur Belebung des gewachsenen Zentrums finanziert und bei Erfolg weitergeführt werden, unter anderem Aktionen zum Standortmarketing wie der Einkaufsflyer des örtlichen Einzelhandels oder der jährliche Adventskalender.

Wie geht es in Pasing weiter?

Der zentrale Geschäftsbereich mit dem gewachsenen, kleinteiligen Einzelhandel ist gestärkt aus gut 10 Jahren Stadtsanierung hervorgegangen. Pasing ist ein moderner Stadtteil geworden, hat sich aber zugleich seine identitätsstiftenden Bereiche bewahrt.

Durch ein Bündel an unterschiedlichen Maßnahmen ist die alte /neue Mitte, der Pasinger Marienplatz, wieder zu einem zentralen Ort geworden, der die Menschen vom Pasinger Bahnhof in die gewachsenen Einkaufsstrassen führt. Neben der Aufwertung denkmalgeschützter Fas-

„Neben dem Quartierspark sowie einer Erweiterung der Freiflächen im Süden und Norden wird auch die Paketposthalle selbst als Treffpunkt zur hohen Qualität des öffentlichen Raumes beitragen.“

„Die hohe Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes nutzt auch der lokale Gewerbeverein, indem er den Pasinger Marienplatz regelmäßig bespielt. So ist den Bewohner*innen und Besucher*innen des Pasinger Zentrums ein attraktiver Handels- und Erlebnisraum geboten.“

Was können wir aus Pasing für andere Projekte der Städtebauförderung lernen?

Integrierte Quartiersansätze, also das Ineinandergreifen baulicher, gestalterischer und kultureller Maßnahmen ergänzt durch ein vielfältiges Versorgungsangebot, machen Orte attraktiv für Menschen.

Die maßgeschneiderte Stadtentwicklung konnte auch deshalb umgesetzt werden, da sich die Menschen täglich vor Ort im Stadteillaaden informieren und einbringen konnten. Das zugehörige Stadtteilmanagement sicherte die Kommunikation zwischen städtischer Verwaltung und Bürgerschaft und bietet sich unabhängig von der Stadt-sanierung für die zielgerichtete Fort-entwicklung aller Stadtquartiere an.

Umweltschonende Mobilität, Klimaanpassung oder auch die Zwischennutzung leerstehender (Handels-) Flächen sind nicht nur Lernfelder der Stadt-sanierung, sondern zeichnen Zielbilder für die gesamte, zukünftige Stadtentwicklung.

saden, der Gestaltung von Ladengeschäften, der Sicherung der architektonischen Qualität des neuen Handelsmagneten soll nicht zuletzt die sich in Umsetzung befindliche Ambientebeleuchtung diesen Raum weiter stärken.

Die hohe Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes nutzt auch der lokale Gewerbeverein, indem er den Pasinger Marienplatz regelmäßig bespielt. So ist den Bewohner*innen und Besucher*innen des Pasinger Zentrums ein attraktiver Handels- und Erlebnisraum geboten.

Stadtentwicklung ist jedoch niemals fertig. Obwohl die Transformation des Pasinger Zentrums weit gediehen ist, lieferte die Stadt-sanierung auch Impulse für zukünftige Projekte, wie beispielsweise die Aufwertung des Pasinger Viktualienmarktes.



Herausgeberin:
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Blumenstraße 31
80331 München
muenchen.de/plan

Auftragnehmerin:
Münchner Gesellschaft
für Stadterneuerung mbH (MGS)
Haager Straße 5
81671 München
mgs-muenchen.de



Text:
Hanne Rung, Berlin

Gestaltung:
Studio Rio, München

Druck:
Frischmann Druck
und Medien GmbH, Amberg

Papier:
gedruckt auf Papier aus
100% FSC-zertifizierten Quellen

September 2024

Bildnachweis:
Titelfoto: MGS, Benjamin Ganzenmüller
– Seite 2: LHM, Michael Nagy –
Seite 3: Baureferat, LHM – Seite 4:
Regierung von Oberbayern – Seite 5:
MGS, Benjamin Ganzenmüller – Seite
10 (oben): Constantin Mirbach – Seite
10/11 (unten): MGS, Lothar Reichel –
Seite 11 (im Kreis): Münchner Wohnen
– Seite 11 (unten rechts): MGS, Lothar
Reichel – Seite 12: Robert Haas – Seite
13: MGS, Edward Beierle – Seite 14:
MGS, Edward Beierle – Seite 14/15:
MGS, Benjamin Ganzenmüller – Seite
15: MGS, Benjamin Ganzenmüller –
Seite 16 (oben): Florian Freund – Seite
16 (unten): Constantin Mirbach – Seite
17: Constantin Mirbach – Seite 18 (im
Kreis): Regina Recht – Seite 18: MGS,
Benjamin Ganzenmüller – Seite 19
(oben): MGS, Benjamin Ganzenmüller
– Seite 19 (unten): MGS, Doris Preißler
– Seite 20: Peter Schinzler – Seite
21: Peter Schinzler – Seite 22: MGS,
Lothar Reichel – Seite 23 (im Kreis):
Stefan J. Hierl – Seite 23: MGS, Lothar
Reichel – Seite 24: MGS, Benjamin
Ganzenmüller – Seite 25 (beide oben):
MGS, Edward Beierle – Seite 25 (unten):
MGS, Benjamin Ganzenmüller – Seite
26: MGS, Benjamin Ganzenmüller
– Seite 27 (im Kreis): Grundschule
am Schererplatz, Anita Bock – Seite
27: MGS – Seite 28: 3lpi lichtplaner
+ beratende ingenieure – Seite 28:
Stefan Aschenbrenner – Seite 29: 3lpi
lichtplaner + beratende ingenieure –
Seite 30: MGS, Edward Beierle – Seite
31: MGS, Edward Beierle – Seite 33:
MGS – Seite 35: LHM, Michael Nagy



