

T E I L S

R A I N

W Ö R T H S E E

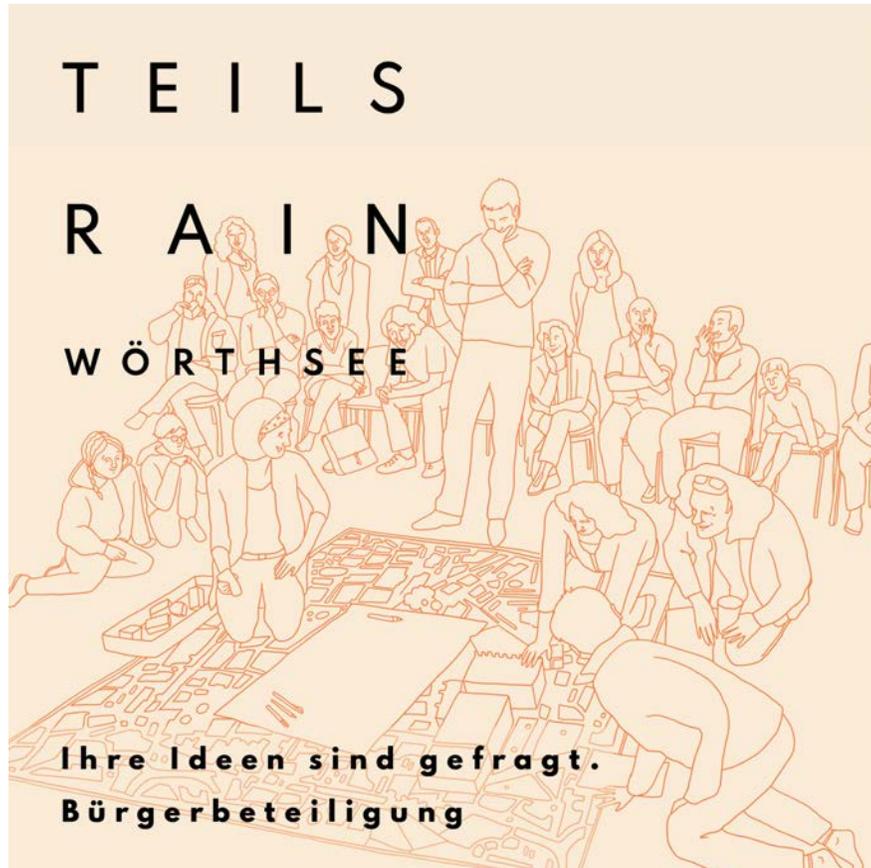
DOKUMENTATION
Bürgerbeteiligung

am 22. 01. 2025

beim Kirchenwirt, Wörthsee



Inhalt



1// Ablauf

2// Ausgangssituation

3// Impulse

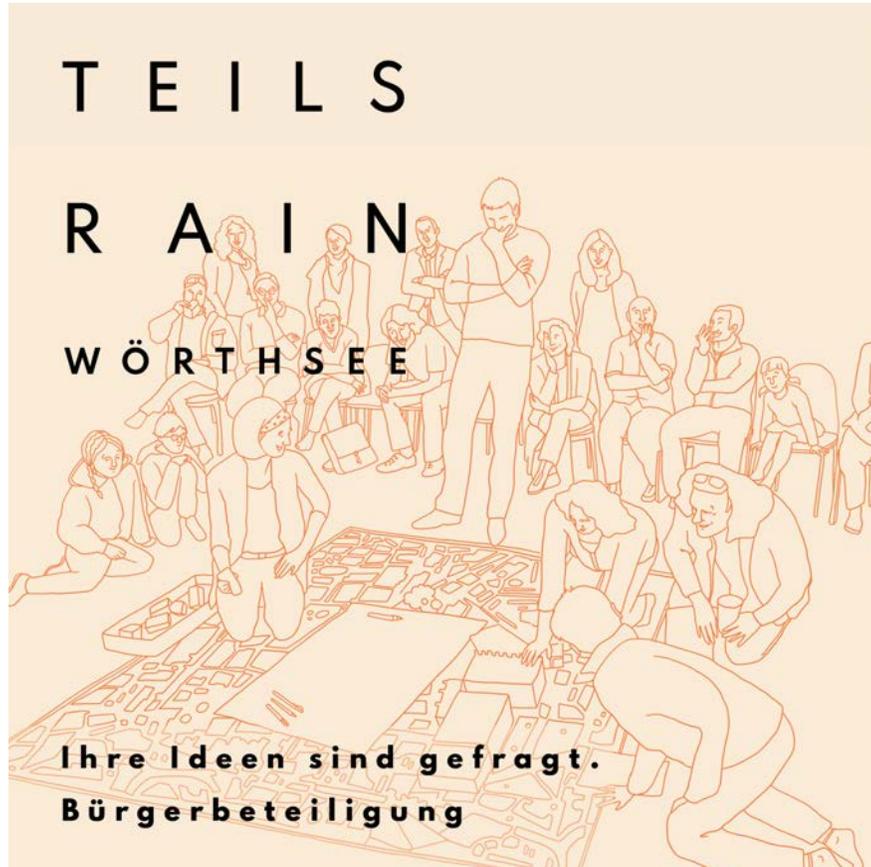
4// Workshops an 4 Thementische

5// Ausblick

6// Fragen

I // Ablauf

Aufgabenstellung bei der Bürgerbeteiligung



Mit dem Projekt „Wohnen am Teilsrain“ in Wörthsee soll erschwinglicher, ökologischer und sozial nachhaltiger Wohnraum für Wörthsee entstehen. Doch was sind die Zutaten für ein gutes Zusammenleben und wie genau kann das Miteinander aussehen? Hierbei waren nun die Wörthseer Bürger gefragt! Gemeinsam haben sich etwa 30 Bürgern mit den Fragen: **Wie wollen wir in Gemeinschaft leben?** und **Was braucht es für ein gutes Zusammenleben?** einen Abend lang beschäftigt. Es wurden verschiedene Ideen entwickelt, wie ein lebendiges Miteinander gemeinsam gestaltet werden könnte. Die Moderation des Abends wurde von Karin Drexler gestaltet.

I // Ablauf

3 Teile: Experten teilen Impulse, gemeinsames Arbeiten an Thementischen, Ausblick & Fragen

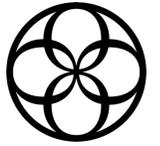


Karin Drexler, Architektin, Mediatorin und Prokuristin bei der MvB Baukultur, die selbst lange in einer Genossenschaft gewohnt hat, moderierte den Abend rund um das Thema Gemeinschaft.

Der Abend der Bürgerbeteiligung war gegliedert in 3 Teile. Zu Beginn wurden die Gäste mit Impulsen von dem Verein 'Wohnen am Teilsrein e.V.', der Architektur, der Landschaftsarchitektur und der MvB Baukultur versorgt. Im mittleren Teil der Veranstaltung fand ein offener Austausch an 4 Thementischen statt. Hier hatten alle Gäste die Möglichkeit von Tisch zu Tisch zu wandern und Ihre Meinungen und Impulse auf den Pinnwänden zu den einzelnen Themen zu platzieren und sich auszutauschen. Nach diesem Workshop-Teil ging es im letzten Teil des Abends um gewonnene Erkenntnisse der Beteiligten und dem Ausblick, wie dieses Projekt weiterentwickelt wird. Am Ende der Veranstaltung blieb ausreichende Zeit für die Gäste Fragen zu stellen.

I // Ablauf

Begrüßung durch Frau Bürgermeisterin Christel Muggenthal



Zu Beginn der Bürgerbeteiligung begrüßte Bürgermeisterin Christel Muggenthal alle Gäste im neuen Versammlungssaal im Kirchenwirt in Wörthsee und betonte wie wichtig es ihr sei, dass dieses Wohnprojekt weiterentwickelt werde. Sie appellierte an die Gäste sich im Sinne der Gemeinschaft einzubringen. Das Projekt sei eine weitere Chance für Wörthsee Baukultur und Gemeinschaft im Ort zu etablieren.

Frau Bürgermeisterin Muggenthal begrüßt die Gäste im ganz neuen Veranstaltungsraum im Kirchenwirt.

2// Ausgangssituation

Hintergrundinformation: Quartiersentwicklung „WOHNEN AM TEILSRAIN“



Im Rahmen eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) hat sich die Gemeinde Wörthsee die Entwicklung von bezahlbarem Mietwohnraum am Teilsrain in Steinbach als Ziel gesetzt. Daraufhin wurde 2018 der Aufstellungsbeschluss für eine Baulandentwicklung gefasst, welcher in erster Linie eine genossenschaftliche Wohnbebauung mit rund 60 Mietwohnungen sowie Gemeinschaftseinrichtungen vorgesehen und für deren Umsetzung die Gemeinde die Münchner Wohnungsbaugenossenschaft Wogeno als Vorhabensträger ausgewählt hat. Aufgrund der Marktsituation sowie massiv gestiegener Bau- und Finanzierungskosten ist das Projekt jedoch ins Schwanken geraten und eine wirtschaftliche Umsetzung des Vorhabens durch die Wogeno – trotz fortgeschrittene Planungen – unmöglich geworden. In der Folge ist die Max von Bredow Baukultur GmbH 2024 als neuer Bauträger eingestiegen.

2// Ausgangssituation

Hintergrundinformation: Quartiersentwicklung „WOHNEN AM TEILSRAIN“

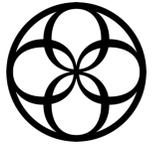


Max von Bredow erläutert die Hintergrundinformationen zu Beginn der Bürgerbeteiligung.

Dr. Max von Bredow, geschäftsführender Gesellschafter der Max von Bredow Baukultur GmbH, begrüßte die Gäste und ging kurz auf die Geschichte des Projekts ein. Er betonte die gute Beziehung zur Gemeinde Wörthsee, welche seit 2020 mit Beginn der Planung des Supermarktes mit Wohnungen in Holzbauweise, gepflegt wurde. Dieses bereits durch die MvB Baukultur realisierte Projekt befindet sich auf dem Nachbargrundstück und rahmt die jetzt zu planenden Quartiersentwicklung. Von Bredow kennt die Geschichte des Grundstücks und ist von Beginn an mit dem Verein 'Wohnen am Teilsrain e.V.' im Austausch und Abstimmung. Max von Bredow setzt auf Kontinuität im Planungsprozess und plant mit dem Siegerentwurf von Hirner & Riehl Architekten weiter. Er motivierte die Gäste sich im Beteiligungsprozess aktiv einzubringen, denn nur so kann gemeinsam dieses neue Quartier entstehen und belebt werden.

3// Impulse

Interview mit 'Wohnen am Teilsrain e.V.' Matthias Link, Vereins-Vorsitzender



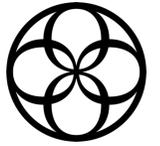
Matthias Link im Interview mit Karin Drexler zur Rolle des Vereins.

In einem Interview-Format informierte Matthias Link über die aktuelle Situation im Verein und sprach über die Herausforderungen in der aktuellen Situation. Link ging kurz auf die Geschichte des Vereins ein, die Vereinsgründung im Jahr 2018 und das große Engagement zu Beginn. Er berichtete über den 'Dämpfer', welchen die Mitglieder erfahren hatten, nachdem klar wurde, dass die Quartiersentwicklung nicht als Genossenschaft umgesetzt werden kann. Weiter ist es ihm wichtig, dass Transparenz und gute Kommunikation jetzt zwischen allen am Projekt Beteiligten gepflegt wird. Matthias Link wünscht sich dass die Energie und das Engagement wieder neue entfacht wird und das ein gemeinschaftliche Leben mit Qualitäten des genossenschaftlichem Wohnens in Teilsrain realisiert wird.

3// Impulse

Vorstellung des aktuellen Planungsstandes von Architekt Martin Hirner,

Hirner & Riehl Architekten



Architekt Martin Hirner stellt den aktuellen Planungsstand vor.

Architekt Martin Hirner erläutert den Gästen den aktuellen Stand der Planung. In diesem werden für die Gemeinschaft bereits Räume im Innen und im Außenbereich vorgesehen. Die Themen Geschossigkeit und Erschließung, sowie das Thema Stellplätze und Tiefgarage sind aktuell die Fokusthemen in der Planung.

3// Impulse

Impulse zur Freiraumgestaltung von Landschaftsarchitekt Jan Günther, Terrabiota

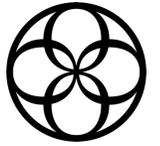


Landschaftsarchitekt Jan Günther erläutert die große Qualität des Freiraums für die Gemeinschaft.

Jan Günther, Geschäftsführer von Terrabiota, spricht in seinem Impulsvortrag von dem Freiraum und erläutert die Verbindung von Wohnen & Leben. Der Außenraum kann zu diesem Miteinander von Architektur und Mensch einen großen Mehrwert leisten. Herr Günther zeigt inspirierende Bilder von Landschaftsarchitektur und motiviert die Bürgerschaft darüber nachzudenken, ob sie ein Plug-and-Play -Konzept in den Außenanlagen wollen oder sich auch eine maximale Aneignung der Freiräume über Experimentier-Flächen vorstellen können.

3// Impulse

Zutaten für ein gutes Zusammenleben anhand von MvB Projektbeispielen präsentiert von Karin Drexler, MvB Baukultur



'Die Bank vorm Haus' Beispiel Impuls aus dem MvB Projekt-Mehrgenerationenwohnen in Weyarn

Bei dem letzten Impulsvortrag zeigt Karin Drexler Bilder bisher gebauter Projekte der MvB Baukultur und erläutert die baulichen Elemente zur Stärkung der Gemeinschaft. Neben der Bank vorm Haus und dem erweiterten Treppenraum im Mehrgenerationenhaus in Weyarn, geht es um Gemeinschaftsräume, deren Nutzung und dem Einfluss der Bürgerschaft. Nur durch das Engagement der Nutzer kann Gemeinschaft in einem Quartier gelebt und belebt werden.

4// Workshop an 4 Thementischen

4 Thementische



Nach den Impulsen der Experten hatten die Bürger.innen die Möglichkeit sich frei von Thementisch zu Thementisch zu bewegen und Ihre Impulse, Anregungen und Gedanken mit den Fachplanern zu teilen. Alle Inputs wurden an Pinnwänden festgehalten.

4// Workshop an 4 Thementischen

Tisch 1: Matthias Link, Vereins-Vorsitzender, 'Wohnen am Teilsrain e.V.'



Matthias Link im Austausch mit Bürgerinnen

Fragestellung:

Welche Rolle spielt der Verein?,

Wieviel Selbstbeteiligung ist gewünscht?,

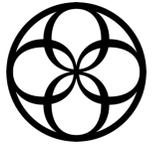
Was braucht es für ein gutes Zusammenleben?

Pinnwand mit Post-It mit folgenden Texten:

Sicherheit des Wohnens, Wieviel Fluktuation, Gibt es irgendwann einen Individualverkauf?, Identifikation mit dem Objekt, Was passiert bei Verkauf, Staffelmiete?, Verteilung der Wohnungen?, Aufteilung gedeckelt/ nicht gedeckelt; Begegnung/ lebendige Nachbarschaft, Mobilitätskonzept, Mehrgenerationen, Verwaltung der Anlage Ags?, Quartiersentwicklung, funktionale Gemeinschaftsräume, Kamin im Gemeinschaftsraum, Feuerstelle, Raum für Konzepte, Co-Working, Gemeinschaftsräume öffnen für anderer Vereine, Schwimmbad (auch im Winter für Wörthseer, Reparatur Werkstatt

4 // Workshop an 4 Thementischen

Tisch I: Matthias Link, Vereins-Vorsitzender, 'Wohnen am Teilsrain e.V.'



Ergebnisse an der Pinnwand



4// Workshop an 4 Thementischen

Tisch 2: Martin Hirner, Architekt, Hirner & Riehl Architekten



Martin Hirner in der Diskussion am Thementisch zur Architektur.

Fragestellung:

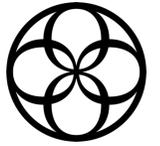
Was soll im Innenraum passieren?,
Funktionen?, Ausstattung?, Nutzung?

Pinnwand mit Post-Ist mit folgenden Texten:

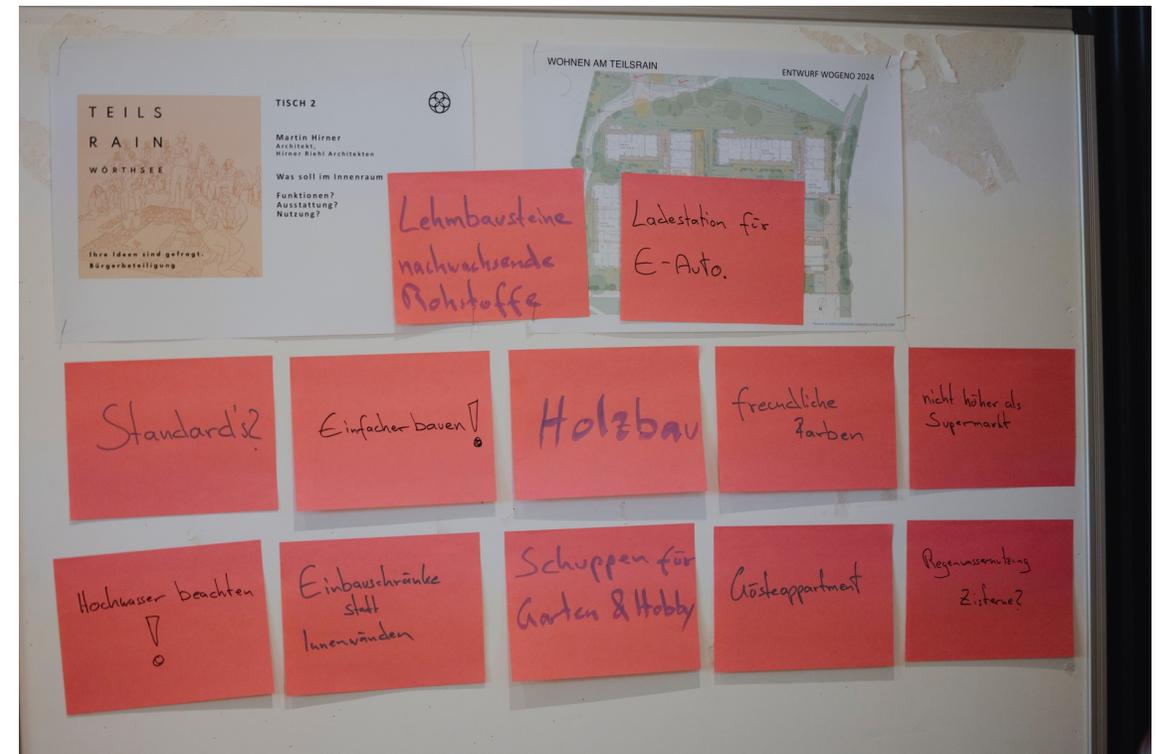
Standards?, Einfacher bauen!, Holzbau, Lehmbausteine
nachwachsende Rohstoffe, Ladestation für E-Auto, freundliche
Farben, nicht höher als Supermarkt, Hochwasser beachten!,
Einbauschränke statt Innenwände, Schuppen für Garten & Hobby,
Gästeapartment, Regenwassernutzung Zisterne?

4// Workshop an 4 Thementischen

Tisch 2: Martin Hirner, Architekt, Hirner & Riehl Architekten



Ergebnisse an der Pinnwand



4// Workshop an 4 Thementischen

Tisch 3: Jan Günther, Landschaftsarchitekt, Terrabiota



Jan Günther von Terrabiota erläutert mögliche Freiraum-Konzepte.

Fragestellung:

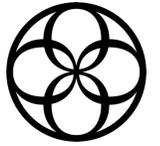
Was soll im Außenraum passieren?,
Funktionen?, Ausstattung?, Nutzung?

Pinnwand mit Post-Ist mit folgenden Texten:

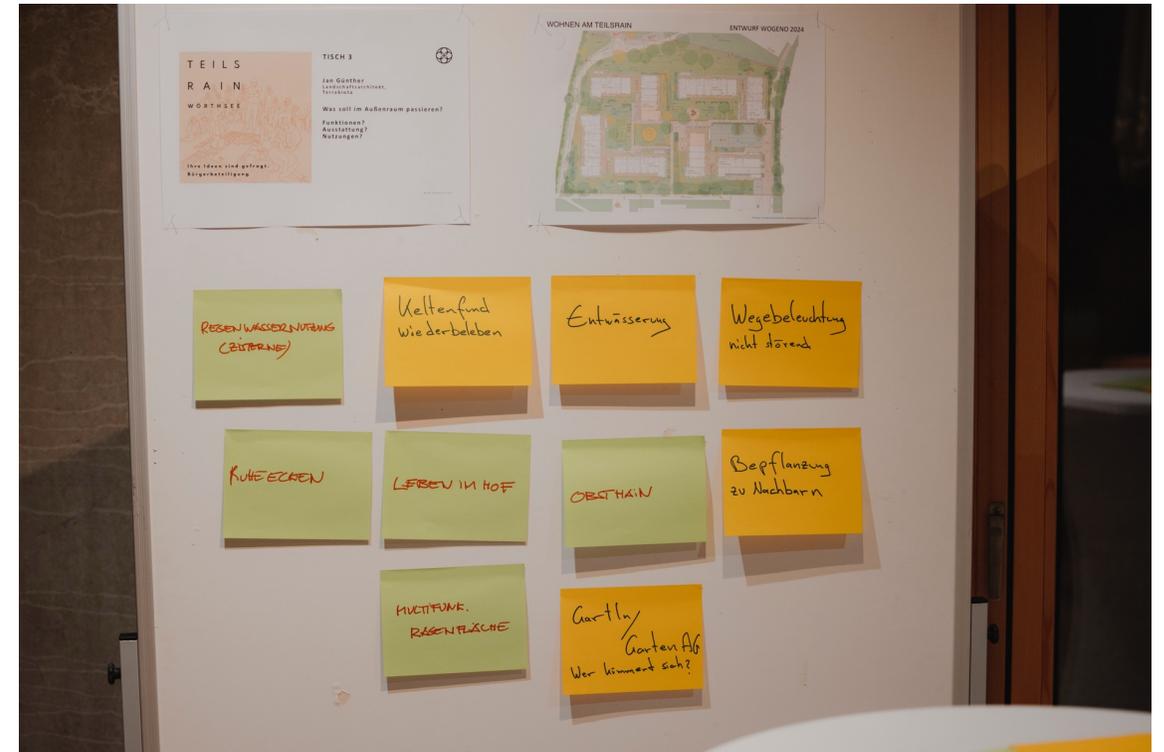
Regenwassernutzung (Zisterne), Keltenfund wiederbeleben,
Entwässerung, Wegebeleuchtung nicht störend, Ruheecken,
Leben im Hof, Obsthain, Bepflanzung zu Nachbarn, Multifunk.
Rasenfläche, GartIn/ Garten AG Wer kümmert sich?

4// Workshop an 4 Thementischen

Tisch 3: Jan Günther, Landschaftsarchitekt, Terrabiota



Ergebnisse an der Pinnwand



4// Workshop an 4 Thementischen

Tisch 4: Max von Bredow & Katrin Sommer, MvB Baukultur



Max von Bredow geht auf Fragen und Anliegen ein.

Fragestellung:

Fragen und Anliegen an die MvB

Pinnwand mit Post-It mit folgenden Texten:

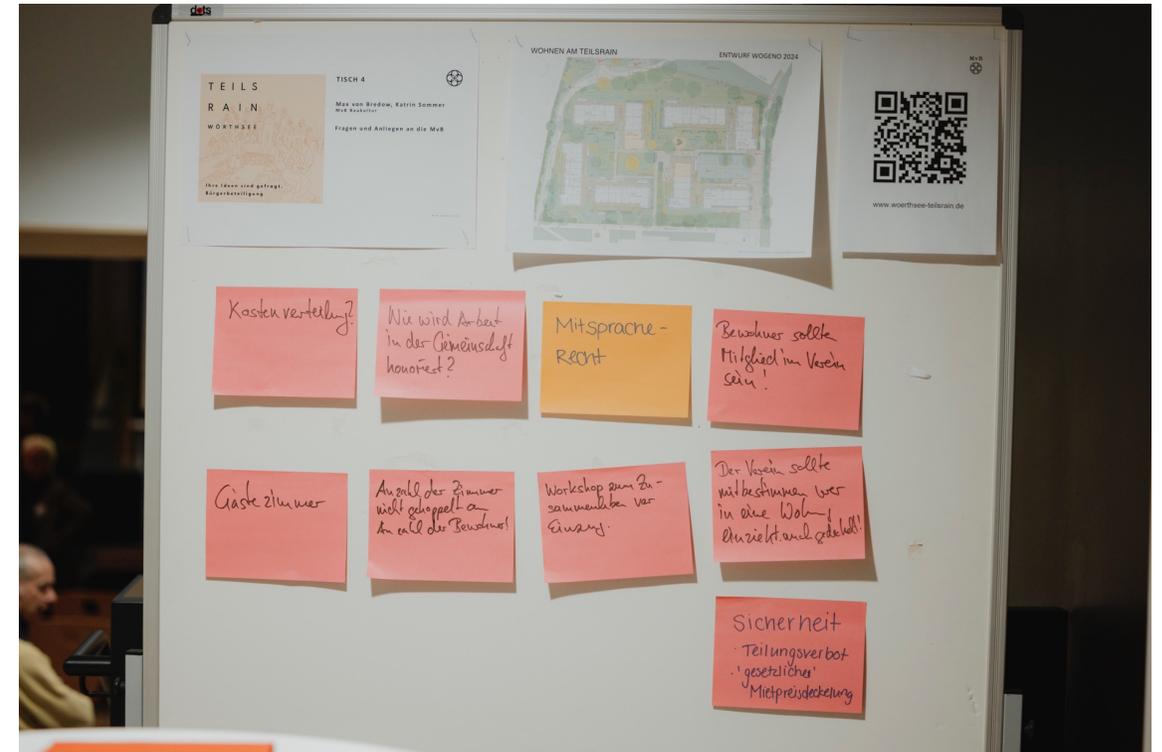
Kostenverteilung?, Wie wird Arbeit in der Gemeinschaft honoriert?, Mitsprache-Recht, Bewohner sollten Mitglied im Verein sein!, Gästezimmer, Anzahl der Zimmer nicht gekoppelt an Zahl der Bewohner, Workshop zum Zusammenleben vor Einzug, Der Verein sollte mitbestimmen wer in eine Wohnung einzieht. auch gedeckelt!, Sicherheit-Teilungsverbot-`gesetzliche` Mietpreisdeckelung

4// Workshop an 4 Thementischen

Tisch 4: Max von Bredow & Katrin Sommer, MvB Baukultur



Ergebnisse an der Pinnwand



5// Ausblick

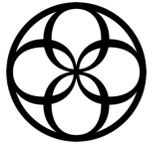
Frau Bürgermeisterin Christel Muggenthal und Max von Bredow erläutern weiteres Vorgehen



Auf den weiteren Zeitplan wird im letzten Teil der Bürgerbeteiligung eingegangen. Die Gemeinde und MvB Baukultur planen eine nächste Informationsveranstaltung im Sommer 2025. Der Baubeginn wird für das Frühjahr 2027 geplant. Bis dahin sind noch einige Planungsschritte notwendig. Das Planungsteam arbeitet aktuell intensiv am Entwurf.

5// Ausblick

Projektwebsite



T E I L S
R A I N
W Ö R T H S E E

- m e n u -
H O M E
M I T M A C H E N
K O N Z E P T
Z E I T P L A N
A K T U E L L E S
D O K U M E N T E
P R O J E K T T E A M
K O N T A K T

Gebaut für ein lebendiges Miteinander: Mit dem Projekt „Wohnen am Teilsrain“ entsteht erschwinglicher und zugleich ökologisch wie sozial nachhaltiger Wohnraum für Wörthseer Bürger.



← 3/14 →

Zur Einsicht von Infos rund um das Projekt gibt es eine Projektwebsite:

www-woerthsee-teilsrain.de

Weiter wurde den Bürger.innen, welche nicht die Möglichkeit hatten am Tag der Bürgerbeteiligung teilzunehmen, die Chance gegeben Ihre Ideen online einzureichen.

Folgende Ideen wurde online eingereicht:

Gemeinschaftsraum mit gut ausgestatteter Küche und großer Tafel, kleine Fahrradwerkstatt, Bibliothek, Ein Traum von mir war schon immer, einen Raum zu haben, wo man Billard oder Snooker spielen kann, Tischtennisplatte

5// Ausblick

Online eingereichte Ideen

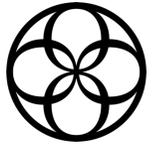


Folgende Ideen wurde online eingereicht:

1. Generationenhäuser: Ein Teil der Häuser erhält kleine 1-2 Zi-WG im EG für Senioren, barrierefrei, ein Teil größere 3-4- Zi WG für Familien,
2. Zentraler Platz im Zentrum als Treffpunkt für Jung und Alt: Spielplatz, Sitzbänke, fester Grill für Alle (s. Parks etc. in Australien),
3. TG: Autos, Carsharing, Fahrradparkplätze, E-Ladestationen, 2 Lastenräder,
4. Keller: Waschküche, Trockner, Hobbyraum, z. B. für Werken, Malen, Musik,
5. 1 Gästeappartement ,
5. Solar-/Energiekonzept: Solardächer und/oder Balkonkraftwerke (Brandschutz? Holzhäuser?)
6. Begegnungsgarten oder Beet ("Urban Gardening", s. Krautgärten München) für Alle,
7. Mobilität: Carsharing und/oder Shuttles z. B. zu Ärzten, Einkaufen, zum See, zur S-Bahn
8. Genossenschaftsgedanke (s. WOGENO): Anteile zur Mitfinanzierung, moderate Mieten etc.,

5// Ausblick

Online eingereichte Ideen



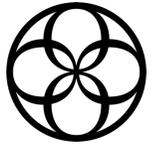
Folgende Ideen wurde online eingereicht:

9. Miteinander/Soziales: "Granny Au Pairs" helfen jungen Menschen z. B. bei Hausaufgaben, diese helfen Senioren bei IT, Computer, Einkäufen etc.

- Kunstatelier indem sich jeder künstlerisch betätigen kann, ob klein oder groß. Ich würde Kunstkurse dort abhalten und man könnte wiederkehrende Kunstevents stattfinden lassen indem - alles was erstellt wurde verkauft wird und das in die Gemeinschaftskasse fließt. (Die Events sollten auch offen für alle externen Besucher sein)
- Wechselnde Kunstausstellungen - auch von Künstlern ausserhalb der Gemeinschaft
- Gemeinschaftsgarten - um zu einem gewissen Teil Selbstversorger zu sein und damit dem Nachhaltigkeitsfaktor gerecht zu werden

6// Fragen

Am Ende der Veranstaltung blieb noch ausreichend Zeit für offene Fragen der Bürger:innen



In der Fragenrunde wurde nochmals klar, dass viele Vereinsmitglieder 'Wohnen am Teilsrain e.V.', welche sich schon aktiv mit dem Thema 'Gemeinschaft' beschäftigt hatten, anwesend waren. Es ging zum Abschluss nochmals um die Themen Mietpreisdeckelung bzw. Sicherheit, dem Wunsch auch jungen Familien für das Projekt zu begeistern und die Frage, wie man noch mehr Leute zum aktiven Mitgestalten abholen könnte. Nach 3 Stunden intensivem Austausch konnte die Planerschaft viele Ideen zur Gestaltung der Gemeinschaft in Teilsrain mit den Bürgern erarbeiten und zur Überprüfung und Berücksichtigung in der Planung mitnehmen.

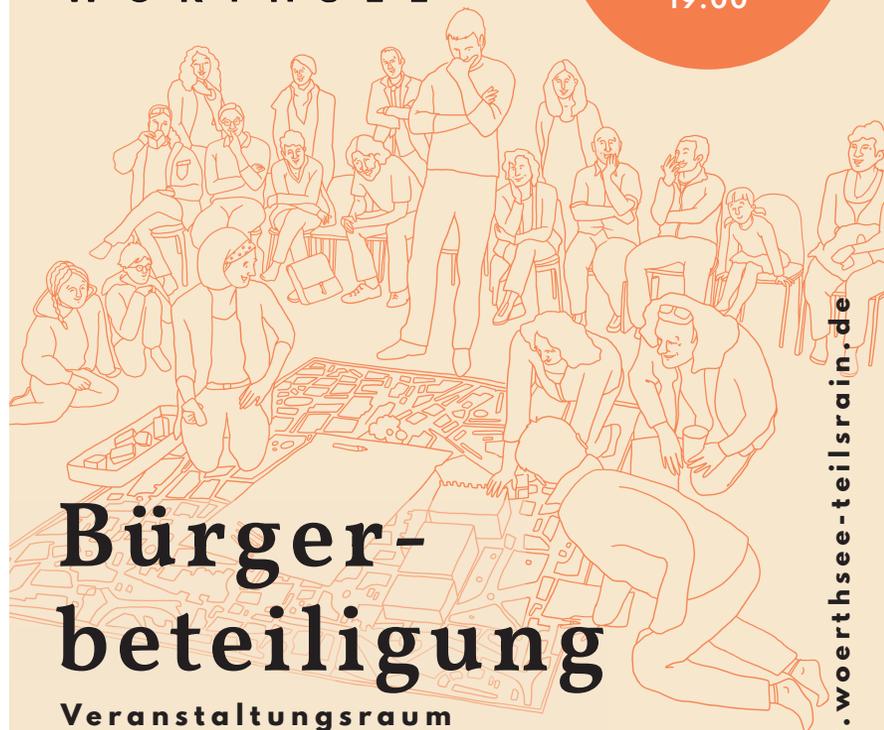
T E I L S

R A I N

W Ö R T H S E E

Ihre Ideen
sind gefragt!

22. Januar
19:00

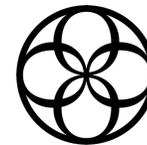


Bürger- beteiligung

Veranstaltungsraum
Kirchenwirt

Für das leibliche Wohl ist gesorgt

www.woerthsee-teilsrain.de



DANKE
für Ihren Einsatz und
Beteiligung!

M v B



Impressum: Max von Bredow Baukultur GmbH

Verfasserin: Karin Drexler

Fotos/ Bildrechte:

Architektur-Modellfoto: Hirner & Riehl Architekten,

Weyarn Mehrgenerationenhaus: Meike Hansen, archimage

Fotos vom Event: Carina Pilz

MAX VON BREDOW BAUKULTUR GMBH

SPINNEREIINSEL 3B / 83059 KOLBERMOOR // +49 8031 90 11 90 // WWW.MVB-BAUKULTUR.DE

BESSER BAUEN. BESSER LEBEN.