



PLANUNGSWERKSTATT  
ORTSMITTE MARTINSRIED  
PLANEGG

PLANUNGSWERKSTATT  
ORTSMITTE MARTINSRIED  
PLANEKG

Strategischer und gestalterischer Entwicklungsplan für die Ortsmitte Martinsried als Ergebnis eines kooperativen städtebaulichen Planungsverfahrens mit erweiterter BürgerInnenbeteiligung.





Bürgerinnen und Bürger gestalten ihre Gemeinde aktiv mit.

## MARTINSRIED MITGESTALTEN

Die Erstellung des Masterplanes zur Entwicklung der Ortsmitte in Martinsried basiert auf einem modellhaften, »lernenden« Planungsverfahren, bei dem die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde einen entscheidenden Stellenwert eingenommen haben.

In den vergangenen Jahrzehnten haben sich die Bedingungen kommunaler Politik tiefgreifend verändert. Ein gestiegenes Bewusstsein in der Bevölkerung in planungsrelevanten Fragen und wachsende Erwartungen an die direkte Mitwirkung bei Planungsprozessen erhalten im »Alltag« der Stadt- und Gemeindeentwicklung eine zunehmende Relevanz.

Ganz besonders gilt all dies auch für die Aufgabe der Mitteentwicklung in Martinsried. In den vergangenen Jahrzehnten hat die Ortsmitte einen rasanten Veränderungsprozess durchlaufen. All dies geschah in einer Geschwindigkeit, die nur wenig Raum für eine behutsame Anpassung und Weiterentwicklung der dörflichen Strukturen und Qualitäten ließ. Nicht nur der Ort und der Hochschulcampus, sondern auch das historische Zentrum und der Versorgungsbereich aus den 1970er Jahren stehen weitgehend zusammenhanglos nebeneinander. Auch in der Bevölkerung gingen die Meinungen darüber, wie sich der Ort künftig weiterentwickeln soll, zum Teil weit auseinander. Es fehlte eine klare Vorstellung und Perspektive von dem, was das Zentrum künftig ausmachen soll, wie sich Qualitäten im Raum manifestieren sollen. Gleichzeitig eröffnen sich mit der Weiterführung der U-Bahn zum Campus Martinsried ganz neue Chancen und Herausforderungen der Ortsentwicklung, die es nun aktiv und wertsetzend zu nutzen gilt.

Welche Erwartungen sind mit der Entwicklung und Gestaltung der Ortsmitte verbunden? Wie lassen sich die Verkehrsströme verträglicher konzipieren und Belastungen minimieren? Wie lassen sich öffentliche Räume besser gestalten und Aufenthaltsqualitäten zurückgewinnen? Wie lässt sich aus dem bisherigen Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen eine wirkliche Mitte entwickeln? Wie können Ort, Hochschule und Forschungsstandorte eine stärkere Einheit entwickeln?

Um Antworten auf diese Fragen zu finden, hatte sich die Gemeinde zur Durchführung eines kooperativen Planungsverfahrens, einer »Programmwerkstatt« entschlossen, welche im Ergebnis auf einen Masterplan ausgerichtet war, der zu einer gemeinsam getragenen Leitlinie von Politik, Wirtschaft und Bürgerschaft in der Entwicklung und Gestaltung der Ortsmitte wurde.

Die in dieser Broschüre dokumentierten Ergebnisse sind der sichtbare Ausdruck eines modellhaften Planungs- und Beteiligungsprozesses, der zum Impuls und zur Plattform einer breiten öffentlichen Debatte um die Zukunft der Mitte von Martinsried wurde.



Ein offener Kommunikationsprozess schuf die notwendige Transparenz und stellte darüber die notwendige gleiche Augenhöhe und Sprachfähigkeit der Beteiligten her.

So wurden die Bürgerinnen und Bürger über zwei Ausgaben der Projektzeitung »Martinsried mitgestalten« umfassend über Rahmenbedingungen, Mitwirkungsmöglichkeiten und Planungsbeiträge informiert.

Die Perspektivenwerkstatt in Martinsried



## PERSPEKTIVENWERKSTATT

Das Einbringen und Sammeln von Erfahrungen, Anregungen und Empfehlungen ist ein wichtiger und wertvoller Bestandteil innerhalb eines Planungsprozesses. In diesem Sinne eröffnete das Verfahren mit der Perspektivenwerkstatt als erste in einer Reihe öffentlicher Veranstaltungen.

Der Beginn diente dazu, den Ablauf des Planungsverfahrens für mehr als 300 erschienene Bürgerinnen und Bürger transparent zu machen. Es wurden TED-Abstimmungsgeräte ausgegeben, um Stimmungsbilder zu unterschiedlichen Themen aufzuzeichnen und auch der »schweigenden Mehrheit« im Plenum eine Stimme geben zu können. Nach diesem einführenden Teil wurden die Bürgerinnen und Bürger als Expertinnen und Experten ihrer Gemeinde dazu aufgefordert, Anregungen, Entwicklungsperspektiven, Positionen und Qualitätsanforderungen der Ortsmitte zu diskutieren und zu erarbeiten. Dazu wurden sechs Arbeitsgruppen gebildet, die den Rahmen für breite Diskussionen und spannende Anregungen boten. Ergänzend dazu wurde das Thema Verkehr integriert an allen Thementischen behandelt. Die Ergebnisse waren sehr vielfältig und doch ließen sich viele Gemeinsamkeiten in den Anforderungen und Vorstellungen einer zukünftigen Ortsmitte finden.

Bereits vor der Perspektivenwerkstatt konnten durch die, einige Wochen zuvor versendeten, Rückmeldekarten Positionen aus der Bürgerinnenschaft eingesammelt werden und zentrale Themen und Schwerpunkte für die Veranstaltung gesetzt werden. Über 250 abgegebene Rückmeldungen ließen bereits vor der Veranstaltung auf eine große Bereitschaft der aktiven Beteiligung im Planungsprozess schließen, wie es sich auch bestätigen sollte. Diese Rückmeldekarten bildeten gemeinsam mit den Ergebnissen aus den Arbeitsgruppen eine wichtige Grundlage, welche in die Aufgabenstellung an die Planungsteams einfluss. Nach drei Stunden endete ein konstruktiver Auftakt auf dem Weg zu einem Masterplan für die Ortsmitte Martinsried.



© Gemeinde Planegg



© Gemeinde Planegg

Zu Beginn der Veranstaltung wurde das Planungsverfahren für alle Anwesenden näher erläutert.



© Gemeinde Planegg

Das Einbringen von Erfahrungen, Anregungen und Empfehlungen ist zentraler Gegenstand der Perspektivenwerkstatt.



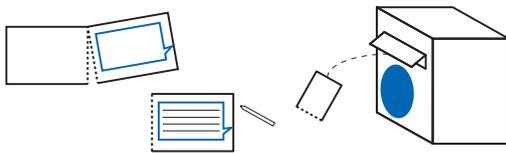
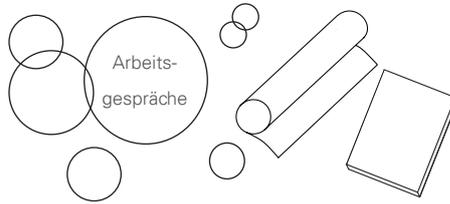
© Gemeinde Planegg

Über 300 Bürgerinnen und Bürger besuchten die erste öffentliche Veranstaltung.

## DER PROJEKTABLAUF

### Die Grundlage

Zahlreiche Studien, Gutachten und Berichte zu Themen wie Verkehr, Einzelhandel, Gewerbe und Standortentwicklung sowie Empfehlungen und Anregungen aus der aktiven Bürgerschaft bilden die Grundlage für das Planungsvorhaben.



### 1. Die Rückmeldekarten

Die ersten Anregungen konnten auf Karten in Briefkästen gesammelt werden, die an vier Standorten in der Ortsmitte angebracht waren. Die Rückmeldungen wurden in die Werkstattvorbereitungen und die Aufgabenstellung einbezogen.

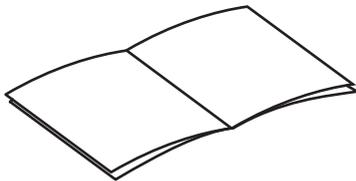
### 3. Die Perspektivenwerkstatt

In der ersten öffentlichen Veranstaltung konnten BürgerInnen Ihre grundlegenden Erwartungen an die Entwicklung der Ortsmitte zum Ausdruck bringen. Die Anregungen und Empfehlungen flossen in die Formulierung der Aufgabenstellung für die Planungsbüros ein.

Perspektiven-  
werkstatt  
20.4.2012

### 2. Die Projektzeitung, Ausgabe 1

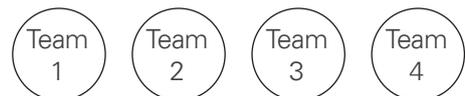
Mit dieser Projektzeitung konnte man sich über den Stand der Dinge und über den Verlauf des Planungsprozesses informieren und sich auf die Perspektivenwerkstatt vorbereiten.



### 4. Die Auftaktwerkstatt

Insgesamt vier Planungsteams, bestehend aus ArchitektInnen und LandschaftsplanerInnen, wurden eingeladen, sich und ihre Herangehensweise an die Aufgabe zu präsentieren. Die Entwicklungsziele wurden beschrieben und gemeinsam mit den BürgerInnen diskutiert.

Bürgerforum 1  
03.05.2012



Bürgerforum 2  
24.05.2012

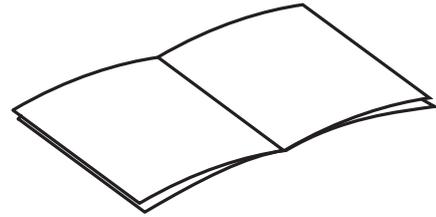
5. Der Zwischenstand

Nach drei Wochen Planungsarbeit präsentierten die vier Teams zum ersten Mal ihre Zwischenergebnisse, um die Entwürfe und Entwicklungsstrategien zu überprüfen. Änderungsvorschläge und die Justierungen der Schwerpunktsetzung konnten angeregt werden.



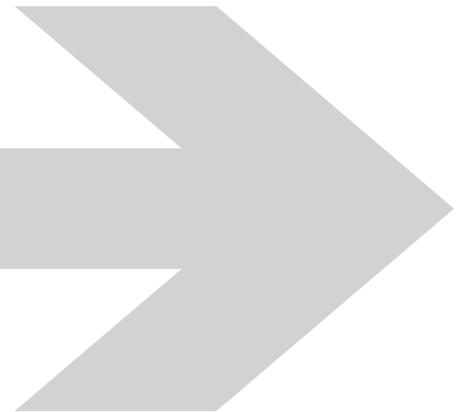
8. Ausstellung

Vor der Beschlussfassung des Gemeinderates wurden alle vier Beiträge der Planungsteams im Rathaus ausgestellt - noch einmal konnten die Entwicklungsvorschläge diskutiert und kommentiert werden.



9. Die Projektzeitung, Ausgabe 2

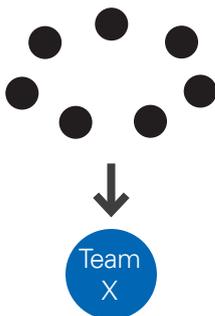
Zur Ausstellungseröffnung erschien die zweite Ausgabe der Projektzeitung. In ihr wurden die Ergebnisse der Werkstattreihe dokumentiert und die Empfehlung des Gremiums begründet.



6. Die Abschlusswerkstatt

Alle vier Teams stellten nach der vertiefenden Planungsphase ihre Entwürfe zur Entwicklung der Ortsmitte Martinsried vor. Die BürgerInnen und das Empfehlungsgremium konnten sich ein Bild von den Vorschlägen machen und diese kommentieren. Damit war die Möglichkeit gegeben, gegenüber der Gemeinde Empfehlungen für die Wahl eines Teams auszusprechen.

Bürgerforum 3  
05.07.2012

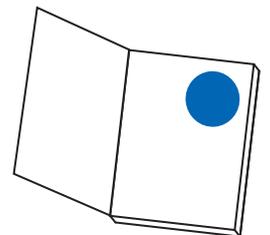


7. Das Empfehlungsgremium

Zusammengesetzt aus externen Fachleuten und VertreterInnen des Gemeinderates hat dieses Gremium dem Gemeinderat eine Empfehlung zur Ausarbeitung eines Entwicklungskonzeptes gegeben.

10. Der Masterplan Ortsmitte Martinsried

Das ausgewählte Planungsteam hat nach Auswertung der eingegangenen Rückmeldungen die Unterlagen zu einem Masterplan ausgearbeitet, der Aussagen zur strategischen Entwicklung und einer Neu- und Umgestaltung der Ortsmitte Martinsried trifft. Das Team der TU Wien hat dieses Material anschließend in dem vorliegenden Dokument zusammengeführt.





Die beauftragten Planungsteams wurden einer interessierten BürgerInnenschaft vorgestellt.

## BÜRGERFORUM 1

Das erste Bürgerforum in der Grundschule Martinsried diente vor allem zur Vorstellung der vier eingeladenen Planungsteams. Die Bürgerinnen und Bürger konnten sich über die Teams informieren und ihnen erste Fragen stellen. Die Veranstaltung eröffnete mit einem kurzen Rückblick auf die, zwei Wochen zurückliegende, Perspektivenwerkstatt. Seitdem wurde, unter besonderem Miteinbezug der dort erarbeiteten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger und der Rückmeldekarten, die Aufgabenstellung konkretisiert und fertiggestellt.

Anschließend stellten sich die vier eingeladenen Planungsteams vor, skizzierten einige ihrer früheren Arbeiten und vermittelten einen Eindruck über ihre Interpretation der Aufgabenstellung. Die Teams setzen sich immer aus einem Architekturbüro und einem Landschaftsplanungsbüro zusammen.

Nach der Vorstellungsrunde hatten die Bürgerinnen und Bürger noch die Möglichkeit, Rückmeldungen zu den Präsentationen zu geben.



Gemeinsam mit den PlanerInnen wurden deren Entwürfe diskutiert.

## BÜRGERFORUM 2

Rund 300 Personen hatten sich in dem Hörsaal des Max-Planck-Instituts für Biochemie eingefunden, um die ersten Ergebnisse der Planungsteams zu begutachten. Die, in drei Wochen Arbeitszeit entstandenen, Entwürfe wurden in kurzen Präsentationen vorgestellt und beinhalteten bereits grundlegende Konzepte, Strategien und Kernaussagen zum Umgang mit dem Planungsgebiet. Ebenso wurden auch Fragestellungen aufgeworfen, um diese gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern zu diskutieren. Ähnlich der Perspektivenwerkstatt konnten die verschiedenen Entwürfe an Arbeitstischen vertieft und im Gespräch mit den Planerinnen und Planern diskutiert werden. Diese Situation war für beide Seiten ungewohnt, doch wurde offen damit umgegangen und dazu genutzt, um Konzepte kritisch zu überprüfen und zu justieren. Die Bürgerinnen und Bürger hatten die Möglichkeit auf die Vorschläge schon während ihres Entstehungsprozesses unmittelbar zu reagieren und Rückmeldungen zu geben.

Das Aufeinandertreffen der Planungsteams mit den Bürgerinnen und Bürgern war geprägt von einem respektvollen Umgang miteinander und konstruktiven Diskussionen und stellte so einen wertvollen Schritt Richtung Masterplan dar.



Die Planungsteams (v.l.n.r.): TOPOTEK 1 mit morePlatz, Lex Kerfers mit MORPHO-LOGIC, Prof. Rudolf Scheuven, Claudia Weber-Molenaar mit Molenaar, pp als pesch partner mit lohrberg.

## BÜRGERFORUM 3

Die Ludwig-Maximilians-Universität (LMU) war die Gastgeberin für das dritte Bürgerforum, bei dem die überarbeiteten Entwürfe präsentiert wurden. Bereits am Nachmittag wurden die Entwürfe im Foyer des Bio-centers der Universität ausgestellt und konnten von den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert werden. Außerdem bestand auch wieder die Möglichkeit, Kommentare zu hinterlassen. Diese Rückmeldungen waren vor allem für jenes Team relevant, welches in weiterer Folge vom Gemeinderat für die Ausarbeitung des Masterplans beauftragt wurde. Abends fanden sich 150 interessierte Bürgerinnen und Bürger im Hörsaal ein, um den Präsentationen der Teams beizuwohnen. Es wurden noch einmal die grundlegenden Konzepte und Strategien erläutert und auf die Weiterentwicklung seit dem zweiten Bürgerforum eingegangen.

Einen Tag später tagte das Empfehlungsgremium, bestehend aus externen Fachleuten und VertreterInnen des Gemeinderats, um die Ergebnisse des Wettbewerbs zu diskutieren und zu bewerten. Ziel war es, Empfehlungen an den Gemeinderat auszusprechen, welches Team mit der Bearbeitung des Masterplans Ortsmitte Martinsried beauftragt werden sollte und worauf bei der weiteren Bearbeitung geachtet werden müsse. Nach drei intensiven Stunden an Beratung, sprach sich das Empfehlungsgremium mit breiter Mehrheit für einen Entwurf aus. Sowohl Ort, als auch Maßstab seien gefunden und gelungen weiterentwickelt worden, begründete das Gremium seine Empfehlung. Der Beitrag weise das beste Verkehrskonzept auf und biete außerdem sehr gute Tragfähigkeit für eine Weiterentwicklung.

In weiterer Folge wurden im Rathaus Planegg noch einmal alle vier Entwürfe ausgestellt und die BürgerInnen hatten die Möglichkeit ihre Eindrücke in einem Gästebuch festzuhalten. Begleitend dazu erschien die zweite Ausgabe der Projektzeitung, welche neben einer Vorstellung aller vier Entwürfe, auch eine ausführlichere Darstellung des, vom Empfehlungsgremium bevorzugten, Entwurfs sowie die Erläuterung dieser Entscheidung beinhaltete.

Wenige Wochen später beschloss der Gemeinderat in einer sehr gut besuchten Sitzung einstimmig die Beauftragung des empfohlenen Entwurfs.



© Gemeinde Planegg



© Gemeinde Planegg

Auch beim letzten Bürgerforum wurden die Entwürfe noch einmal diskutiert und auf ihre Robustheit geprüft.



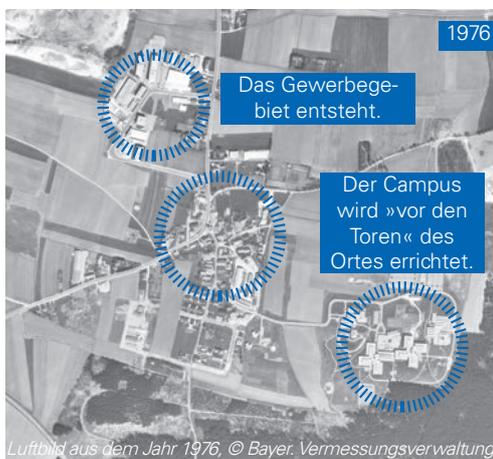
© Gemeinde Planegg

In einer gut besuchten Sitzung beschloss der Gemeinderat einstimmig den, vom Empfehlungsgremium vorgeschlagenen, Entwurf.

150 interessierte BürgerInnen fanden sich abends im Hörsaal der Ludwig-Maximilians-Universität ein, um die Präsentation der Planungsteams zu sehen.



Martinsried 1952



Martinsried 1976

## EIN PORTRAIT VON MARTINSRIED

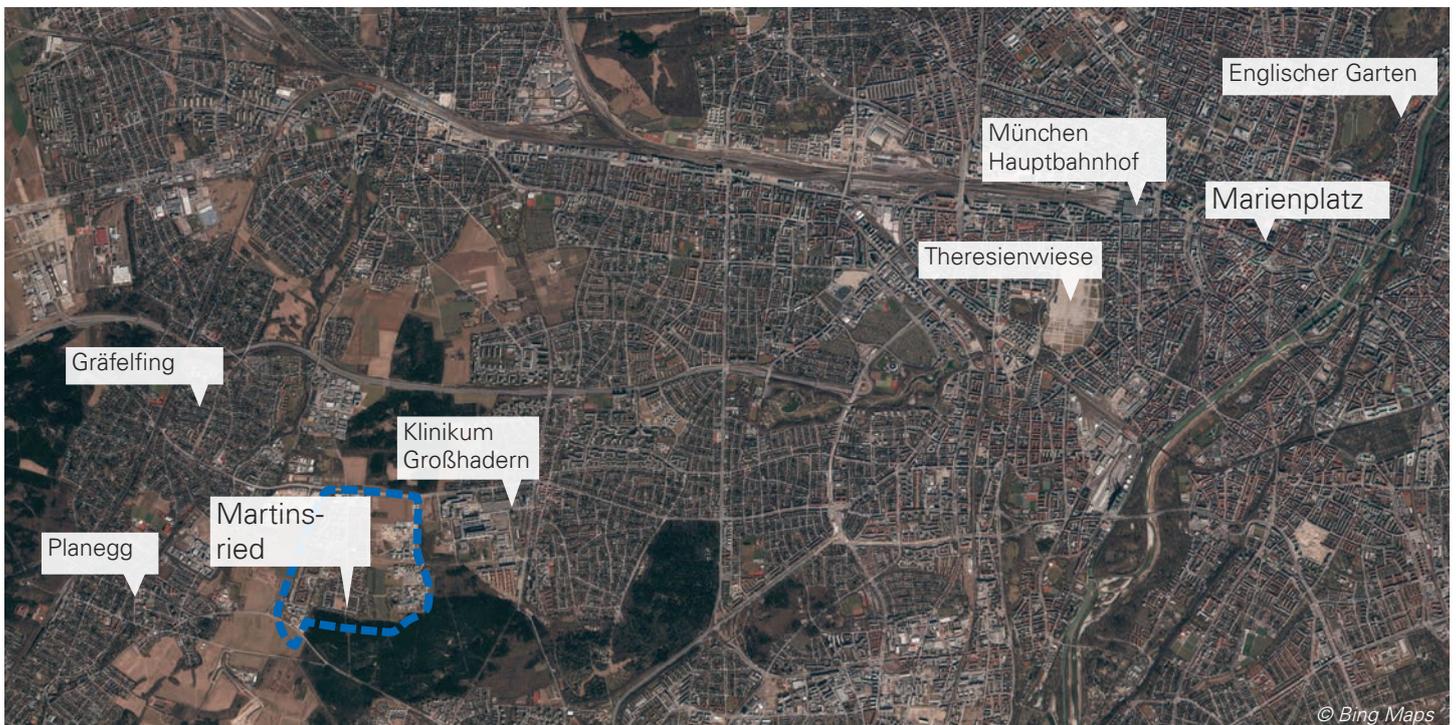
18 Minuten wird es in Zukunft dauern, um von Martinsried zum Münchner Marienplatz zu gelangen. Die U-Bahn bindet den Ort in ein hochrangiges öffentliches Verkehrsnetz ein und stärkt die Verbindung zur Landeshauptstadt. Martinsried liegt in der Gemeinde Planegg südwestlich Münchens inmitten einer stark wachsenden, dynamischen Metropolregion. Die Gemeinde selbst weist hingegen relativ konstante Bevölkerungszahlen auf. Der Fokus in Martinsried lag in den vergangenen Jahren nicht auf einer wachstumsorientierten Planung und so wurde auch kein neues Bauland ausgewiesen. Stattdessen konzentrierte man sich auf die Aufwertung der Bestände, die Attraktivierung des Vorhandenen, sowie auf die Stabilisierung und Aufwertung der Lebensqualität im Ort.

Eine Frage, die im Zuge des Masterplans aufgeworfen werden musste, war jene, wie sich Martinsried in Zukunft innerhalb einer solchen Wachstumsregion positionieren möchte. Der Entwicklungsdruck ist hoch und drängt auf die Entwicklung von Flächen, stellt aber gleichzeitig eine große Chance dar. Die entscheidende Frage ist, wie dieses Potential für Martinsried genutzt werden kann.

Martinsried grenzt außerdem an ein hochwertiges und attraktives Erholungsgebiet, das als Teil eines regionalen Grünzuges bis weit in den Münchner Stadtraum hineinreicht. Die Bevölkerung kennt die Qualität dieser Lage und schätzt die gute Erreichbarkeit der Landeshauptstadt im Nordosten und des Naherholungsgebiets im Süden.

Eine Herausforderung wird es sein, wichtige Anknüpfungspunkte aus der Ortsmitte heraus in die Landschaft herzustellen und so eine Vernetzung zu gewährleisten. Die attraktive Lage zwischen München und dem hochwertigen Grünzug muss genutzt werden, um wirkliche Mehrwerte für den Ort generieren zu können.

## Der regionale Kontext von Martinsried



## HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Martinsried ist als sogenanntes Haufendorf entstanden, in dem die Bauernhöfe ungeordnet um die Kirche herum angelegt wurden. Diese scheinbar zusammenhanglose Struktur blieb mit ihrem dörflichen Charakter lange Zeit bestehen. In der Chronik der Gemeinde findet man zu lesen: »Noch 1970 war Martinsried ein Dorf mit 482 Einwohnern, neben den landwirtschaftlichen Betrieben gab es nur eine Kirche, ein Wirtshaus und einige Handwerker.«

Bald darauf hat sich das Max-Planck-Institut in Martinsried angesiedelt. Dies führte dazu, dass sich der Ort vom bäuerlichen Dorf zu einem Ort mit kleinstädtischem Charakter entwickelte. In kurzer Zeit entstanden Wohn- und Gewerbegebiete, die den Maßstab des ursprünglichen Dorfes deutlich übertrafen. Die rasante Entwicklung vom Dorf zum globalen Campus-Standort verlief ohne ganzheitliche Vision. So findet man heute ein Nebeneinander verschiedener Nutzungsbereiche in Martinsried vor. Die Kirche St. Martin steht ein wenig abseits der Einzelhandelszeile, das Gewerbegebiet dehnt sich in Richtung leistungsfähiger Verkehrsinfrastruktur aus und der Wissenschaftscampus Martinsried liegt »wie ein mittelalterliches Kloster vor dem Ort«, wie manche sagen.

Heute ist Martinsried nicht nur Wohnort, im Gewerbegebiet arbeitet eine Vielzahl an Menschen und noch mehr sind am Wissenschaftscampus tätig. Mit dem Ausbau des Biomedizinischen Zentrums der Ludwig-Maximilians-Universität wird die Anzahl der Menschen am Campus noch deutlich zunehmen. Auf jeden Bürger und jede Bürgerin kommen derzeit 1,7 Arbeitsplätze, künftig werden es sogar 2,8 sein.

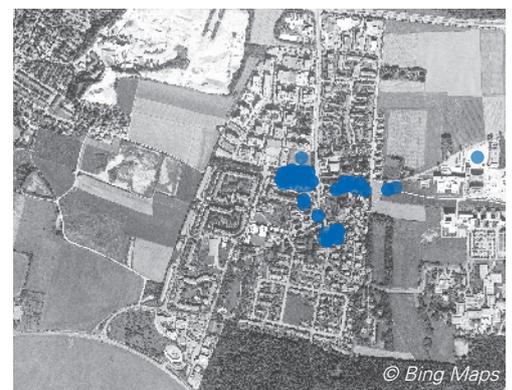
## AUF DER SUCHE NACH DER MITTE

Eine Ortsmitte ist eine Art Visitenkarte, das Aushängeschild und die »gute Stube« einer Gemeinde. Hier zeigt der Ort sein Gesicht und trägt die wirtschaftliche und kulturelle Bedeutung der gesamten Gemeinde zusammen. Eine wirkliche Mitte ist Zentrum des Alltagslebens, der Repräsentation und Identifikation der BewohnerInnen mit ihrem Ort. Trotz der überschaubaren Größe fällt es in Martinsried aber BesucherInnen oftmals schwer, sich zu orientieren. Wirkliche Mittequalitäten, die auch für die Verbundenheit der BürgerInnen mit Martinsried von hoher Bedeutung sind, konnten sich nie wirklich einstellen. Es geht um die Bündelung notwendiger Zentrumsfunktionen im Bereich des Handels, der Gastronomie und der Dienstleistungen. Es geht um die Stärkung von Aufenthalts- und Erlebnisqualitäten und damit um attraktive öffentliche Räume.

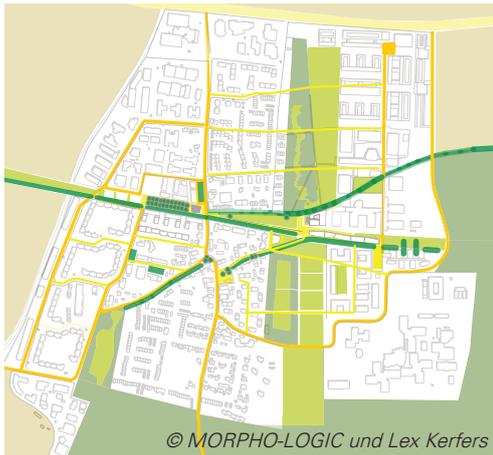
Um einen Ort zu schaffen, der zum Identifikationspunkt aller wird, ist vor allem eines wichtig: es bedarf der Verantwortung aller, sich an der Entwicklung der Ortsmitte zu beteiligen. Dies war wesentliches Ziel des Planungsprozesses in Martinsried und konnte auch in den verschiedenen Bürgerforen erlebt werden.



Martinsried 2010



»Wo liegt die Ortsmitte von Martinsried?«, wurden Menschen gefragt, die in Martinsried leben und/oder arbeiten.



Übergeordnete Verbindungen

## DER MASTERPLAN - DAS KONZEPT

Ziel des vorliegenden Konzeptes ist es, unter dem Motto »Agieren statt Reagieren« ein Leitbild bzw. Instrumentarium für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu definieren, das gleichwohl Spielräume für künftigen Bedarf und Veränderungen bietet. Ausgehend von den vorgefundenen Gegebenheiten soll durch die planerischen Maßnahmen in Schritten eine neue identitätsstiftende Mitte entstehen, die dem gestalterischen wie gesellschaftlichen Anspruch als »gelebte« Mitte gerecht wird. Um dies zu erreichen, muss die neue Mitte deutlich an Attraktivität gewinnen: durch publikumsintensive Nutzungsangebote, durch eine prägnante Gestaltung und durch eine bessere Verknüpfung mit den umgebenden Quartieren und dem Campus.

Die Grundlage für die Neustrukturierung bilden die vorhandenen zentralen Einrichtungen als Ziel- und Identifikationspunkte innerhalb der einzelnen Quartiere, die Erschließungsachsen und die vorhandenen Grünflächen. Sowohl im Ort Martinsried wie am Campus wird das System öffentlicher Räume gestärkt und über »grüne Leitlinien«, Grünflächen und Plätze, miteinander verbunden. Über diese »Leitlinien«, die z. T. historischen Verbindungen folgen, wird auch die überörtliche Verbindung in die Landschaft und nach Gräfelfing und Großhadern hergestellt.

## PRINZIP DER VERKNÜPFUNG

Zentrales Prinzip des vorliegenden Rahmenplankonzeptes ist die intensivierte Verknüpfung auf stadträumlicher Ebene, die Menschen - BewohnerInnen ebenso wie BesucherInnen - über attraktiv gestaltete Verbindungsräume zu ihren täglichen Zielen bringt, den Weg zu einem positiv besetzten Bestandteil ihres Alltages macht und auf diesen Wegen angemessen dimensionierte und abwechslungsreich gestaltete Aufenthaltsräume für Begegnungen und Aktivitäten anbietet.

Die bislang teilweise isoliert nebeneinander liegenden Quartiere und Funktionsbereiche im Zentrum Martinsrieds sollen deutlich stärker zueinander in Beziehung gesetzt werden. Dies geschieht zum einen durch eine Neuformierung bzw. Verlagerung von Nutzungen, zum anderen durch eine Neustrukturierung der öffentlichen Räume.

Die Erschließungsräume und die, den gesamten Ort durchschnei-

Das Planungsteam MORPHO-LOGIC | Architektur + Stadtplanung und Lex Kerfers Landschaftsarchitekten wurde vom Gemeinderat beauftragt, ihren Entwurf für den Masterplan auszuführen.



dende, Ost-West-gerichtete Erschließungs- und Grünachse wirken derzeit als starke Zäsuren mit eher trennenden Wirkung. Gemeinsam mit den noch unbebauten Grundstücken stellen sie die Optionsräume für die Neugestaltung bzw. Ausformulierung der neuen Ortsmitte dar. Sie sollen in ihrer verbindenden Funktion gestärkt werden. Dies umfasst Maßnahmen zur Verkehrslenkung bzw. -beruhigung, zum angrenzenden Nutzungsspektrum und zur Gestaltung der Freiräume.



Prinzip der Verknüpfung

## SEQUENZEN

Die zentrale Ost-Westachse, mit ca. 800 Meter Längsausdehnung, die sich vom Zentrum Martinsrieds Richtung Gräfelfing im Westen und zum Campus Martinsried im Osten erstreckt, ist Dreh- und Angelpunkt der Ortsentwicklung. Sie soll als Band mit unterschiedlichen räumlichen Atmosphären ausgebaut werden. Sie beginnt mit der Neuformulierung des Ortseingangs im Westen, der sich in einer gestärkten Fuß- und Radwegeverbindung nach Gräfelfing fortsetzt.

Schwerpunkt und Zentrum von Martinsried wird der neue Markt, gefolgt von der sogenannten »Grünen Mitte«, die sich bis zum Campus erstreckt und ihre Verlängerung nach Osten in dessen zentralem Freiraum findet. Das sich von Osten nach Westen erstreckende zentrale Band sammelt von Norden und Süden kommende Verbindungen und bindet damit Bereiche, wie das alte Dorfzentrum, den Bildungsschwerpunkt mit Schulen und Kindergärten im Süden und das Gewerbegebiet im Norden ins Zentrum ein.

## VERKEHR

Die Situierung der U-Bahnhaltestelle am westlichen Ende des Martinsrieder Campus erfordert einen offensiven Umgang mit den zu erwartenden Verkehrsströmen. Ziel ist die schnelle und sichere Erreichbarkeit des U-Bahnhofes. Im Ortszentrum werden z.T. ein verkehrsberuhigter Geschäftsbereich sowie die Regelung des »shared space«, die ein gleichberechtigtes Neben- und Miteinander aller VerkehrsteilnehmerInnen zum Ziel hat, vorgeschlagen.

Sequenzen





Vertiefungsbereich Marktplatz

## SCHLÜSSELPROJEKT: DER MARKTPLATZ

Der neue Markt bildet den Kernbereich des geplanten Zentrums von Martinsried. Er erhält auf allen vier Platzseiten neue bauliche Fassungen, die entweder aus gestalterisch gestärktem Bestand oder Neubauten bestehen. An beiden Bebauungsenden sollen eigenständige, markante Kopfbauten entstehen, die den Beginn bzw. das Ende ablesbar machen. Durch die Aufhebung der Fraunhoferstraße im Platzbereich entsteht ein großzügiger, zusammenhängend nutzbarer FußgängerInnenbereich mit optimaler Ausrichtung nach Süden.

Die hier gewünschten Nutzungen sollen den Zentrumscharakter dieses neuen Stadtraumes unterstreichen. Hier sollen Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie, aber auch Wohnungen in einem lebendigen Miteinander für ein urbanes Ambiente sorgen. Der nördlich der Röntgenstraße entstehende Freiraum des Marktes bietet ein vielfältiges Angebot an Aufenthaltsmöglichkeiten. Sitzmöglichkeiten, Schach etc. und ein Wasserspiel machen den Platz für alle Altersgruppen attraktiv. Der vorhandene Baumbestand soll in die Gestaltung – soweit möglich – integriert werden.



Der Marktplatz



Vertiefungsbereich Grüne Mitte

## SCHLÜSSELPROJEKT: DIE GRÜNE MITTE

Im östlichen Anschluss an den Markt soll eine keilförmige Grünfläche entstehen, die sich, ähnlich einem Anger, vom neuen Zentrum Martinsrieds bis zum westlichen Ende des Universitätscampus Martinsried spannt. Von Bebauung freigehalten wird sie durch drei neue bauliche Eckkoordinaten definiert. Da ist der östliche Kopfbau des neuen Marktes, da ist der im Süden am Übergang zur Grünzäsur zwischen Martinsried und Campus angeordnete trapezförmige Baukörper und da ist, als dominierendes Zeichen, das turmartige Gebäude am westlichen Ende des Campus.

Wesentliche Elemente der zentralen Grünfläche sind die großzügige offene Rasenfläche, die gegenüber der südlich entlanggeführten Promenade leicht abgesenkt ist und durch ein Leitelement den »Verkehrsbereich« vom »Verweilbereich« trennt. Das Leitelement könnte als solche künstlerisch gestaltet werden. Eine Beleuchtung des Elements und ein abgestimmtes Lichtkonzept der Promenade sorgen auch nachts für eine angenehme und sichere Wahrnehmung des Raumes.



Die grüne Mitte von Martinsried  
Blick nach Osten

### SCHLÜSSELPROJEKT: DER ALTE DORFKERN

Im alten Ortszentrum rund um die Kirche St. Martin sind es insbesondere freiräumliche Maßnahmen, die den dörflichen Charakter wieder deutlicher hervortreten lassen sollen. Von hier führen wichtige historische Wegeverbindungen nach Nordosten und Südwesten. Diese sollen in ihrem Charakter gestärkt werden. In den rückwärtigen Bereichen der teilweise sehr großen Grundstücke sind moderate Nachverdichtungen, insbesondere für Wohnen oder Sonderwohnformen, geplant. Der dörfliche Charakter des Kirchplatzes soll erhalten und gestärkt werden. Die Fahrflächen und Stellplätze werden reduziert und an den nördlichen und östlichen Rand verlagert. Der Maibaum erhält eine zentrale Stellung auf dem Platz. Die Öffnung des Grundstücks westlich des Kirchhofes gibt der Kirche ein großzügiges grünes Vorfeld und kann bei Veranstaltungen mitbestuhlt werden. Die grünen Säume an den Rändern werden erhalten, ebenso die ortsbildprägenden Einzelbäume und Baumgruppen.



Vertiefungsbereich Alter Dorfkern



Der alte Dorfkern



3D Darstellung der Ortsmitte  
(Beitrag Molenaar & Claudia Weber Molenaar)

WETTBEWERBSBEITRAG:  
MOLENAAR. ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDA|SRL  
CLAUDIA WEBER-MOLENAAR. LANDSCHAFTSARCHITEKTIN  
STADTPLANERIN BDLA|SRL

Über die Transformation der großen Ost-West-Beziehung zu einem Boulevard mit Gartenstadtcharakter wird Martinsried im Westen mit Planegg und der angrenzenden Landschaft verknüpft und im Osten entlang des innerörtlichen Grünzuges mit dem Campus verbunden. Format und Höhenentwicklung verzahnen die großformatigen Quartiere - Campus, Gewerbegebiet - mit den kleinteiligeren Quartieren - Wohn- und Siedlungsbereiche, Dorfkern.

Es entsteht eine Sequenz identitätsstiftender Höhepunkte. Ein Boulevard weitet sich zur zentralen Ortsmitte - ein maßstäblicher Platz mit zeichnerhafter Bebauung und Begrünung, niveaugleicher Fahrbahngestaltung und Sichtachse bis zum Campus.



Der Paseo (Ausschnitt)  
(Beitrag morePlatz & Topotek 1)

WETTBEWERBSBEITRAG:  
MOREPLATZ  
TOPOTEK 1, GESELLSCHAFT VON LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Ein Weiterführen des Konzeptes der »mehrkernigen Vorstadt« ist das Ziel dieses Beitrags. Die einzelnen Bereiche sollen, gemäß ihres jeweils eigenen Charakters, komplettiert und aufgewertet werden. Sie wirken wie eine Familie unterschiedlicher Räume, die um einen zentralen Platz, einen »Paseo«, versammelt angeordnet sind – ein städtisch dicht bebauter »business park« mit Einzelhandelszentrum, ein homogen bebautes Wohnviertel mit grünen Innenhöfen, ein vorstädtisches Doppel- und Reihenhausbau und daran angeschlossen ein ruhiger historischer Ortskern mit Übergängen zum Ort, zum Park und zu einem weiteren charakteristischen Raum – dem internationalen Campus Martinsried. Ein Weg durch die Ortsmitte führt durch eine Abfolge einzelner Räume, die trittsteinartig ihrer Umgebung eingepasst werden und zum Zentrum hin eine Verdichtung erfahren.



Entrée Martinsried  
(Beitrag pesch partner & lohrberg)

WETTBEWERBSBEITRAG:  
PP A|S PESCH PARTNER ARCHITEKTEN STADTPLANER BDA|SRL  
LOHRBERG STADTLANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Die übergeordnete städtebauliche Idee dieses Konzeptes ist eine polyzentrische Struktur, vernetzt mit attraktiven Wegen und mit qualitätsvollen, identitätsstiftenden Freiräumen ausgestattet. Aus der alltäglichen Begegnung von Wohnen und Arbeiten in räumlicher Nähe soll eine lebenswerte Nachbarschaft entstehen.

Der sich von Norden nach Süden erstreckende Landschaftsraum der Grünen Fuge und der von Westen nach Osten verlaufende Verkehrsraum des Urbanen Bandes teilen den Gesamttraum in Segmente, die Quartiere Martinsrieds. Im Schnittpunkt beider Achsen entsteht um die neue U-Bahn-Station ein zentraler Platz, der als Entree Martinsried (Aushängeschild und Ankunftsort) gestaltet wird. Der Vorschlag zielt darauf, die räumliche Mitte auch zum sozialen Mittelpunkt des Ortes zu gestalten. Bei optimaler Nutzung der vorhandenen Potentiale kann ein attraktiver Platz gestaltet werden: der neue Martinsrieder Markt.



Beitrag Molenaar & Claudia Weber-Molenaar



Beitrag MorePlatz & Topotek 1



Beitrag pesch partner & lohrberg



## IMPRESSUM

Auftraggeber  
Gemeinde Planegg

Zeitraum  
2012 bis 2013

Planung  
Stadtplanung: MORPHO-LOGIC | Architektur und Stadtplanung  
Freiraumplanung: Lex Kerfers Landschaftsarchitekten BDLA  
Projektleitung/BürgerInnenbeteiligungsprozess:  
TU Wien, Fachbereich Örtliche Raumplanung  
Prof. Rudolf Scheuven, René Ziegler,  
Philip Krassnitzer, Bernhard Siquans

Betreuung  
Regierung von Oberbayern  
Sachgebiet 34.1 Städtebau

Förderung  
Oberste Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Kurzdokumentation Neuauflage 2014

