

ÜBERÖRTLICHES, INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT DER GEMEINDEN GREIFENBERG, SCHONDORF UND UTTING AM AMMERSEE

Projekt: Interkommunales städtebauliches Entwicklungskonzept der Gemeinden Schondorf, Utting und Greifenberg

Betreff Arbeitstermin Utting

Datum 08.02.2018

Teilnehmer siehe Teilnehmerliste (Anhang)

Der Arbeitstermin ist wichtiger Bestandteil der Analyse. Es sollen Einschätzungen, Ideen und Vorschläge der Uttinger Akteure zu zentralen Themen im Ort aufgenommen und mit dem ersten Eindruck der Planerinnen abgeglichen werden. Zum Gespräch wurden Vertreter des Gemeinderats und der Gemeindeverwaltung, von Vereinen, den Kirchen und aktiven Gruppen eingeladen. In einem darauffolgenden öffentlichen Bürgertermin werden die bisherigen Gesprächsergebnisse dargestellt und Anregungen, Ideen und Einschätzungen der Bürger ergänzt.

Das interkommunale integrierte Entwicklungskonzept (IEK) wird gemeinsam mit den Gemeinden Schondorf und Greifenberg erarbeitet. In interkommunalen Arbeitsterminen werden Themen, die alle drei Kommunen gleichermaßen betreffen, gemeinsam bearbeitet. In den einzelnen Ortschaften werden Konzepte und Strategien erarbeitet, wie die jeweiligen Ortskerne gestärkt und als attraktive Bereiche des öffentlichen Lebens ausgebildet werden können. Die Ausgangssituation und Potentiale der Uttinger Ortsmitte sind daher zentrale Fragestellungen des Abends.

Ein wichtiges Ziel der Gemeinde zur Teilnahme an dem gemeinsamen Projekt ist es, durch die Erarbeitung des IEK die Möglichkeit zu bekommen, Städtebauförderungsgelder zu erhalten. Hier werden neben der Erstellung der Planung auch bauliche Maßnahmen bis zu 60% gefördert.

Lage der Ortsmitte

In Utting lässt sich anhand der vorhandenen, baulichen Struktur und aufgrund der gleichmäßigen Verteilung der öffentlich nutzbaren Angebote kein eindeutiges Zentrum ablesen. In anderen Ortschaften ist eine Mitte oftmals baulich ablesbar, z.B. durch einen Bereich mit markanten Gebäuden, die um einen Dorfplatz angeordnet sind oder anhand einer Bündelung zentraler Nutzungen (Kirche, Wirtshaus, Läden o.ä.). Da sich Utting entlang der Straßen und der Verbindung zum See entwickelt hat, gibt es diese zentrale Mitte hier nicht. Dazu kommt, dass sich viele Nutzungen, wie z.B. der Bäcker und Metzger, heutzutage nicht mehr in der ursprünglichen Ortsmitte befinden, sondern am Ortsrand in der Nähe der großen Einzelhandelsflächen. Im Gespräch wird deutlich, dass bei der Bevölkerung der Wunsch nach einer zentralen Mitte im Ort

vorhanden ist, an der wichtige Nutzungen angesiedelt sind und die als belebter Treffpunkt für die Bewohner dient.

In Utting gibt es mehrere Bereiche, an welchen zentrale Angebote angesiedelt sind oder die wegen ihrer historischen Bedeutung bzw. der aktuellen Nutzung als zentrale Orte empfunden werden.

Der Bereich „Dorfbrunnen“ stellt am ehesten die gefühlte Ortsmitte von Utting dar. Hier stand früher der Maibaum. In den Erdgeschosszonen „Am Dorfbrunnen“ und entlang der Bahnhofstraße, der Verbindungsstraße zwischen dem Oberdorf und dem Bahnhof, waren früher deutlich mehr Geschäfte angesiedelt. Heute befinden sich an der Bahnhofstraße zunehmend Wohngebäude. Es ist allen Teilnehmern klar, dass eine Stärkung der Handelslage in diesen zentralen Bereichen des Ortes durch eine Festlegung im Bebauungsplan kaum durchgesetzt werden kann, da die Lage und die Größen der Erdgeschosszonen ein wirtschaftliches Betreiben von Einzelhandel nur schwer zulässt und zudem keine Parkplätze für PKW's angeboten werden können. Läden liegen in Utting vor allem an der Dießener und Schondorfer Straße. Auch die VR-Bank verlagert ihren Standort zeitnah an diese Straße. Die Geschäfte profitieren von der hohen Frequenz an der Durchfahrtsstraße und der Nähe zu den Supermärkten.

Mit dem Umzug der VR-Bank wird das Gebäude neben der Feuerwehr frei. Das Gebäude befindet sich im Besitz der Gemeinde. Der Umzug des Rathauses in dieses Gebäude ist angedacht. Auch andere Nutzungen wie die Volkshochschule wären denkbar. Der Bereich um die VR-Bank und das Feuerwehrhaus könnte als zentraler Ort genutzt werden, um hier belebende Nutzungen anzuordnen.

Die Straße „Im Gries“ zwischen dem Bereich „Am Dorfbrunnen“ und dem See ist ein Teil des historischen Ortskerns. Hier hat sich ein Restaurant angesiedelt. Die Straße stellt eine beliebte Wegeverbindung für Fußgänger dar, so dass man sich hier "auf dem Weg" trifft. Die Straße ist sehr beengt, so dass eine Erweiterung für öffentlich nutzbare Angebote schwierig erscheint. Allerdings könnte durch eine Aufwertung der Wegeverbindungen der gesamte Bereich attraktiver werden.

Nach Einschätzung der Teilnehmer wird das Seeufer an schönen Wochenenden tagsüber vor allem von Touristen besucht. Wegen der hohen Gästezahlen ziehen sich die Bewohner in diesen Zeiten vielfach in ihre Privatgärten zurück. Die Treffpunkte am See werden von den Uttinger Bürgern im Sommer am Wochenende vor allem in der Früh bzw. am Abend aufgesucht, wenn die zahlreichen Touristen nicht mehr im Ort sind. Zudem haben verschiedene Wassersportvereine ihren Standort am Seeufer. Damit ist das Seeufer auch für die Uttinger ein zentraler Treffpunkt im Ort. In früheren Zeiten wurde der See nicht als Treffpunkt genutzt. Da keine den Wasserstand regulierenden Maßnahmen vorhanden waren, trat der See häufig über die Ufer und die Seegrundstücke wurden somit kaum genutzt.

Es zeigt sich im Gespräch, dass es in Utting schwierig ist, einen klar abgegrenzten Bereich für die zentrale Mitte festzulegen. Unter Umständen ist für Utting das Bild einer Ortsmitte an einer zentralen "Piazza", an der alle zentrenrelevanten Angebote angesiedelt sind, nicht das richtige Leitbild. Vielmehr könnte in Utting eine Ortsmitte entstehen, die der gewachsenen Struktur des Ortes entspricht und auf diese aufbaut. Dies wäre möglich, indem die verschiedenen zentralen Bereiche des Ortes

entsprechend ihrer Besonderheit gestärkt werden. Während die Geschäfte vor allem oben an der Dießener und Schondorfer Straße liegen, könnten im Bereich „Am Dorfbrunnen“ / „Im Gries“ vermehrt Gemeinbedarfsnutzungen angesiedelt werden, um den Bereich als zentralen Ort zu stärken. Am See trifft man sich zur Freizeit- und Erholungsnutzung. Werden diese kleineren Zentren über gute Wegeverbindungen miteinander vernetzt, so entsteht ein Geflecht von attraktiven Orten mit verschiedenartiger Ausprägung. Auch die Wegeverbindungen selbst werden dann zu informellen Treffpunkten, wenn hier viele Leute zu Fuß oder mit dem Rad unterwegs sind.

Treffpunkte

Ein wichtiger Treffpunkt der Gemeinde ist der Bürgertreff „17&wir“. Der Bürgertreff wird vom Verein „füreinander e.V.“ betrieben und von der Gemeinde finanziert. Die Angebote haben ihren Schwerpunkt in der Unterstützung von alten Menschen. Dabei geht es in erster Linie nicht um die rüstigen Senioren, die ihren Alltag noch gut bewältigen können, sondern um die hochbetagten und zum Teil demenzkranken Menschen. Die Angebote und Veranstaltungen sollen vor allem dazu dienen die Gemeinschaft zu fördern und zu verhindern, dass ältere Menschen allein sind und vereinsamen. Die Senioren, die selbst nicht mehr mobil sind, holt ein Fahrservice mit dem vereinseigenen Pkw ab und bringt sie zu den Veranstaltungen und Kursen. Daneben werden Veranstaltungen für alle Altersgruppen angeboten. Die Angebote des Bürgertreffs werden mittlerweile gut angenommen. Der Bedarf ist teilweise so groß, dass es zu Terminschwierigkeiten der einzelnen Angebote kommt. Der Standort in der Bahnhofstraße ist wegen der zentralen Lage zwar vorteilhaft, die Räumlichkeiten sind jedoch eingeschränkt. Es stehen keine den Räumen angelagerten Freiflächen zur Verfügung. Obwohl die Räume Schaufenster zur Straße haben, wirkt das Gebäude eher abgeschottet. Bei Gründung des Vereins war es schwierig, überhaupt geeignete Räumlichkeiten in Utting zu finden.

Von den Teilnehmern wird der Wunsch nach mehr lebendigen Treffpunkten in Utting geäußert. Vor allem im Winter, wenn der Aufenthalt am See weniger attraktiv ist, gibt es nicht viele Möglichkeiten, wo sich die Uttinger treffen können. Die Teilnehmer wünschen sich einen Treffpunkt ähnlich dem Wochenmarkt, der im Sommer am Alten Feuerwehrhaus stattfindet. Als Anregungen werden dazu ein Bürgersaal bzw. auch eine Markthalle, wie z.B. in Dießen, genannt. Mit „Lenas am See“ und der „Alten Villa“ stehen auch im Winter Treffpunkte am See zur Verfügung.

Ideen und Anregungen zur Ausbildung einer attraktiven Ortsmitte

Die historische Mitte des Ortes „Am Dorfbrunnen“ soll durch eine ansprechende Gestaltung aufgewertet werden. Dazu zählt unter anderem auch eine bauliche Aufwertung und gute Nachnutzung für das leer stehende Gebäude auf dem Steinhauser-Grundstück an zentraler Stelle. Die gezielte Ansiedlung von Handel „Am Dorfbrunnen“ und in der Bahnhofstraße wird als schwierig angesehen. In Utting gibt es bereits zwei Vollsortimenter. Ergänzende Handelsangebote müssen sich deutlich vom Angebot im Vollsortimenter unterscheiden, z.B. durch ein Spezial-

angebot oder eine besondere Qualität. Zudem muss die Lage eine ausreichende Frequenz aufweisen. Die Nähe zu den Vollsortimentern ist im Hinblick auf die Kundenfrequenz günstig. Die Verkaufsfläche muss groß genug sein, um einen Einzelhandel wirtschaftlich zu betreiben. Der Einzelhandel benötigt heutzutage oftmals deutlich größere Flächen als früher. Diese kann in den bestehenden historischen Gebäuden vielfach nicht untergebracht werden. Ausnahme bilden Läden mit Nischenprodukte wie z.B. Kunsthandwerk oder Schmuck (siehe Mühlestraße in Dießen) oder z. B. Optiker.

Von einzelnen Teilnehmern wird berichtet, dass früher Anbieter durch ihr besonders gutes Sortiment eine stabile Kundschaft hatten. So kaufen die alteingesessenen Uttinger auch heute noch bei der Metzgerei Gall in Schondorf und nicht im ortsanässigen Supermarkt. Für die zentrale Lage "Am Dorfbrunnen" und entlang der Bahnhofstraße müssen wirtschaftlich tragbare Konzepte zur Belegung der Erdgeschosszonen erarbeitet werden. Es sollte nicht Ziel sein, eine Handelsnutzung baurechtlich festzulegen, wenn abzusehen ist, dass die Ladeneinheiten dann leer stehen. Um eine Ortsmitte zu beleben müssen nicht immer Einzelhandel oder Gastronomie angesiedelt werden. Vor allem auch Gemeinbedarfsnutzungen, wie z.B. eine VHS, eine Bibliothek oder andere soziale Angebote, können Frequenz bringen und damit die Ortsmitte beleben.

Die Umnutzung des VR-Gebäudes mit dem angrenzenden Standort der Feuerwehr wird von den Teilnehmern als Chance gesehen, einen belebten Treffpunkt im Ort auszubilden. Im Gebäude der VR-Bank könnten neben dem Rathaus auch Gemeinbedarfsangebote wie die VHS angesiedelt werden. Auch eine Verlegung des Bürgertreffs in diesen Bereich wird angedacht. Da es gerade im Sommer schön wäre, eine zugeordnete Freifläche Garten als Anziehungs- und Treffpunkt für die Bürger zu haben würde sich das Grundstück der VR-Bank bzw. der Feuerwehr anbieten. Dieser Bereich ist aufgrund der größeren Fläche besonders gut für einen Bürgertreff bzw. ein Kulturforum geeignet. Damit die Räume gut genutzt werden, könnten sie auch von anderen Vereinen mitbenutzt werden.

Würde die Feuerwehr ins Gewerbegebiet verlegt, könnten noch mehr Flächen für den Gemeinbedarf geschaffen werden. Auch die Verlegung des Maibaums, der früher mal „Am Dorfbrunnen“ und seit ca. über 50 Jahren am Seefelderhofberg aufgestellt wird, wäre in diesen Bereich denkbar. So könnte der Bereich als zentraler Ort in Utting gestärkt werden. Es wird vorgeschlagen, dass dann auch Veranstaltungen und Feste auf den Freiflächen zwischen heutigem VR-Bank-Gebäude und der Feuerwehr stattfinden sollten und dass evtl. auch der Wochenmarkt hierhin verlegt werden könnte, um den Bereich zusätzlich zu beleben. Vor allem wenn der Seefelderhofberg gesperrt wird um den Maibaum aufzustellen, sieht man wie die Freifläche als Treffpunkt von den Uttingern sofort genutzt wird.

Auch der Mühlbach kann zum schönen Treffpunkt ausgebildet werden, der zu einem attraktiven zentralen Bereich des Ortes werden kann. Durch die Gestaltung von beispielbaren Uferbereichen mit Plätzen, an denen die Kinder im Bach spielen können, könnte der derzeit wenig attraktive Bereich am Mühlbach deutlich aufgewertet und so für die Uttinger besser zugänglich gemacht werden. Durch das erlebbar machen des Bachlaufes könnte dieser auch als verbindendes Element von der Ortsmitte bis zum See gestärkt werden.

Gastronomiebetriebe können wesentlich zur Belebung der Ortsmitte beitragen, da diese im Ort immer gut besucht wurden. Nach Beobachtung der Teilnehmer werden viele alteingesessene Gastronomiebetriebe von der nachfolgenden Generation nicht weitergeführt. Das führt dann dazu, dass in den letzten Jahren viele Gastronomiebetriebe in Utting geschlossen wurden und die Flächen größtenteils für Wohnen umgenutzt wurden.

Für eine zusätzliche Belebung könnte auch die Entwicklung des Schmucker-Geländes in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte durch die neuen Bewohner sorgen. Dabei spielt auch eine Rolle, wie die Gebäude an der Schondorfer Straße ausgebildet werden. Sind hier neben Wohnen auch belebende Nutzungen angeordnet, so kann die Neubebauung zu einer Belebung des Bereichs führen.

Steuerung zur Ansiedlung von belebenden Nutzungen durch die Gemeinde

Wegen der hohen Miet- und Immobilienpreise in Utting ist eine Wohnnutzung aus finanzieller Sicht immer lukrativer und damit interessanter für Eigentümer als eine Vermarktung für Handel oder Gastronomie. Der Verdrängungsprozess hin zu einer Wohnnutzung geht mitunter sehr schnell. Je mehr öffentlich nutzbare Angebote verloren gehen, desto größer werden auch die Entfernungen zwischen den verbleibenden Angeboten. Eine Belebung dieser Bereiche wird dann immer schwieriger. Daher ist es sinnvoll, dass die Gemeinde regulativ eingreift um eine Verlagerung von gewerblicher Nutzung bzw. gemischter Nutzung zu reiner Wohnnutzung in bestimmten Lagen zu verhindern. Allerdings hat die Gemeinde nur begrenzten Einfluss auf die Nutzungskonzepte von Neubauten oder Sanierungen von Bestandsgebäuden. So ist z.B. für die Bahnhofstraße im Flächennutzungsplan eine Wohnnutzung festgesetzt. Will man hier eine Mischnutzung etablieren, müssen die Eigentumsrechte der Grundstücksbesitzer berücksichtigt werden. Auch wenn eine gemischte Nutzung vorgegeben ist, ist die Durchsetzung mitunter schwierig. Zudem ist nicht immer absehbar, wie gut bestimmte Angebote, zum Beispiel ein Laden oder ein Café, in einer bestimmten Lage angenommen werden. In den Bereichen wo Handel oder Gastronomie neben Wohnbebauung angesiedelt sind, kommt es auch häufig zu Beschwerden durch die Anwohner.

Ein Ansatz, um einen Anreiz zur Ansiedlung von gewerblichen Angeboten in zentralen Lagen zu geben, könnte sein, dem Eigentümer von Gebäuden im zentralen Bereich ein höheres Baurecht zuzugestehen, wenn damit eine gemischte Nutzung umgesetzt wird. So könnte neben der Wohnnutzung ausreichend Platz für öffentlich zugängliche Nutzungen im Erdgeschoss entstehen. Allerdings muss hier beachtet werden, dass eine Erhöhung des Baurechts auf den zentralen Grundstücken auch dazu führen kann, dass diese Entwicklung auf die umliegenden Flächen ausstrahlt. Wird das Baurecht nach §34 geregelt, so bemisst sich das Maß der Bebauung auf eigenem Grund nach der Bebauung der Umgebung.

Grundsätzlich erscheint es sinnvoll, konstruktiv mit den Eigentümern nach guten Lösungen zu suchen, anstatt Verbote auszusprechen. Derzeit ist es Handlungsstrategie der Gemeinde, abzuwarten welche Planungen von privater Seite her auf einem wichtigen zentralen Grundstück angedacht sind, um dann gemeinsam geeignete Lösungen zu entwickeln. So muss einer Planung nicht vorausgegriffen werden, indem bereits verschiedene Möglichkeiten ausgeschlossen werden.

Verkehr

Derzeit werden vor allem der Bereich „Im Gries“ und die Mühlstraße von Fußgängern und Radfahrern genutzt, während die Pkws eher über die Bahnhofstraße fahren. Eine Verlangsamung des Pkw-Verkehrs in den Straßen „Seefelderhofberg“, „Im Gries“ und „Mühlstraße“ wird von den Teilnehmern angestrebt. In den zentralen Bereichen könnte eine gemeinsame Nutzung der Verkehrsflächen durch Pkws, Radfahrer und Fußgänger angedacht werden. Eine Verlangsamung der Verkehrsgeschwindigkeit kann auch durch eine Pflasterung der Fahrbereiche erreicht werden. Durch eine interessante Gestaltung soll besonders für Fußgänger und Radfahrer der Weg zum See verbessert werden. Für die Gestaltung des Straßenraums wird die Mühlstraße in Dießen als Beispiel genannt. Zudem sollten die innerörtlichen Radwege gestärkt werden und an zentralen Punkten mehr Fahrradständer zur Verfügung gestellt werden, z.B. in der Nähe der Haltestellen im Ort.

Ortsentwicklung nach den Belangen des demographischen Wandels

Die Prognosen zeigen, dass sich die Bevölkerung in Zukunft stark verändern wird: der Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen wird deutlich zunehmen. Diese Veränderungen müssen bei den Überlegungen zur Entwicklung der Ortsmitte berücksichtigt werden. Die Erreichbarkeit der Ortsmitte bzw. der öffentlichen Angebote muss durch die barrierefreie Ausgestaltung des öffentlichen Raumes für alle Bewohner gewährleistet werden.

Teilnehmerliste Arbeitstermin am 08.02.2018 in Utting

Name	Funktion / als Vertreter für
Michael Müller und Josef Streicher	BDS Bund der Selbstständigen
Hans und Irmgard Starke	FÜREINANDER e.V.
Pater Xaver (Pfarrei Utting)	Pfarreiengemeinschaft Utting - Schondorf
Pfarrer Eberhardt	Evang.-Luth. Pfarramt Dießen-Utting
Helmut Schiller	Arbeiterwohlfahrt Utting, ISEK - Referent
Johann Reinhart	Teilnehmergeinschaft / Waldbauernverband
Florian Münzer	Holzhausen am Ammersee e. V. , ISEK - Referent
Marieluise Sonnhof-Kirndorfer	Agenda 21
Jürgen Höhl	Bund Naturschutz in Bayern e. V.
Willy Schnappinger	Schnappinger Verkehrsunternehmen GmbH
Andrea Wagner-Krukow	VHS Ammersee-Nordwest
Dr. Bernhard Ernst	Fischereigenossenschaft Ammersee
Gudrun Krestel	Wessobrunner Kreis e. V.
Josef Lutzenberger	1. Bürgermeister
Bettina Riegg	Bauamt
Manuela Skorka	Planungsbüro Skorka, Neuried
Martina Schneider	Büro STADT RAUM PLANUNG, München
Dinah Mirbeth	Büro STADT RAUM PLANUNG, München