

## Das Areal Ubostraße als Teil eines Quartiersplatzes „Dorfkern“

Vortrag am 23.5.2022 bei Stadtbaurätin Dr. Merk

Sehr geehrte Frau Dr. Merk, sehr geehrter Herr Lorz, sehr geehrte Damen und Herrn,

zunächst bedanken wir uns, Ihnen im Rahmen des STEP 2040 unsere Perspektive auf das Areal Ubostraße mit dem nördlichen Bahnhofsbereich Aubing auch mündlich vortragen und erläutern zu können. Wenn ich sage „wir“, gilt das in erster Linie für die Bürgervereinigung Aubing-Neuaubing und den Förderverein 1000 Jahre Urkunde Aubing. Beide Vereine engagieren sich seit mindestens fünf Jahren für eine zukunftstaugliche Neuordnung des Areals Ubostraße und den Bahnhofsbereich Aubing, übrigens mit wenig positivem Echo aus der Verwaltung. Mit „wir“ meine ich aber auch die vielen Mitbürgerinnen und Mitbürger Aubings, die sich in der Online-Phase des STEP 2040 dezidiert geäußert haben.

### Vorbemerkung

Nach Wikipedia wird als **Quartiersplatz** oder Quartierszentrum der Platz eines Stadtviertels („Quartiers“) bezeichnet, der als soziales Zentrum für die Bewohner sowie als Identifikationsmerkmal des jeweiligen Viertels dienen soll. In Freiham am westlichen Stadtrand Münchens, dem zurzeit größten Neubaugebiet Europas, sind in den verschiedenen Bauabschnitten aktuell mindestens vier solcher Quartierplätze geplant, die je nach Lage und Funktion leicht abgewandelt auch als Quartiersgarten oder Quartierspark bezeichnet werden. Sie stellen künftig für die Bevölkerung wichtige Integrationszonen dar, um die sich soziale und kulturelle Einrichtungen gruppieren werden. Nach unserer Auffassung bilden in Aubing das Areal Ubostraße, der Bahnhofsbereich und die westlich gelegene, noch unbebaute Potenzialfläche ein solches Quartier, das ein städtebauliches Quartierszentrum braucht. Anders als beispielsweise in Freiham, existieren in Aubing aber bereits wichtige Bausteine dazu.

### 1. Das Areal Ubostraße

Das sogenannte Areal Ubostraße, das im Rahmen der Städtebauförderung für das Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz-Altaubing neu geordnet werden soll, zeigt für sich bereits historisch gewachsene, typische Merkmale eines Quartiersplatzes: die über 500 Jahre alte Pfarrkirche St. Quirin, das zugehörige Pfarrzentrum mit Kindergarten, das Jugendzentrum Aubinger Tenne, das Stadtteilkulturzentrum UBO 9, einen Reitstall mit großer Freifläche, die als Festwiese dienende Belandwiese, den angrenzenden Standort der Freiwilligen Feuerwehr Aubing und den Standort der Bundesbehörde Technisches Hilfswerk. Es liegt also nahe, dieses Gebiet im Zuge der Neuordnung funktionell als bedeutenden Teil eines Quartierszentrum zu begreifen und unter diesen Kriterien gedanklich weiter zu entwickeln. In diese Überlegungen sind unbedingt inzwischen abgerissene Gebäude mit wichtiger sozialer Funktion wie etwa die Bahnrestoration Sedlmayer gedanklich einzubeziehen. Gerade dieses Gebäude war schon im 16. Jahrhundert als Teil des Dreiklangs von Kirche, Friedhof und Wirtschaft ein wichtiger Knotenpunkt im Ort.

## 2. Der Bahnhofsbereich Aubing

Wenn es um Stadtentwicklungsplanung geht, kann man das Areal Ubostraße nicht vom unmittelbar benachbarten Bahnhofsbereich Aubing trennen. Vor fast genau 150 Jahren entstand dort eine Bahnstation mit einer zunächst kleinen, dann zweimal vergrößertem Bahnhofstation, mit Güterstation und später einem Kiosk. Viele Jahrzehnte war dieser Bereich die Schnittstelle der Gemeinde Aubing mit der Stadt einerseits und dem westlichen Umland andererseits. Kurz nach der Errichtung eines S-Bahn-Haltepunkts 1972 und dem Abbruch des bisherigen Bahnhofs (etwa 1980) hielt hier jedoch eine Öde Einkehr, die ihresgleichen suchen muss. Die Probleme hier sind alle bekannt und vielfach öffentlich benannt worden: Z. B. kein von Norden her barrierefreier Zugang von Norden zu den Bahnsteigen und zum südlichen Siedlungsteil Aubing Mitte, keine Mobilitätsdrehscheibe für Bus und S-Bahn, sowie eine Aufwertung der reinen Bahnhofssituation durch eine notwendige und sinnvolle Bebauung für Arztpraxen, Gewerbe und Wohnen.

## 3. Die sogenannte Potenzialfläche im Westen Aubings

Die mehrjährige Diskussion über eine Anbindung von Freiham an den Ortskern von Aubing hat auch dieses bisher unbebaute Areal in den Fokus gerückt. Erst jüngst forderten CSU-Anträge, sie für Freizeitzwecke freizuhalten, bis der Freihamer Freizeitpark in Betrieb gehen könne. Andere sähen wohl gern eine frühzeitige Bebauung. Wiederum andere, vor allem die Verwaltung, setzen auf diese Fläche, weil sie mit einer neuen Straße quer durch das Gelände die Verkehrsanbindung von Freiham nach Aubing glauben lösen zu können. In jedem Fall ist aber bereits jetzt absehbar, dass dieser Bereich sowohl Brückenfunktion nach Freiham haben wird als auch, wegen seiner Nähe zum Dorfkern, nach Aubing hin gedacht, als Teil des Quartierszentrums „Dorfplatz“ begriffen werden muss.

## 4. Welche Entwicklungsschritte sind notwendig?

- **Erweiterung des Sanierungsgebiets nördlich der S-Bahnstation Aubing**

Es wäre zu kurz gegriffen, sich bei der Neuordnung ausschließlich auf das Areal Ubostraße zu konzentrieren. Im Sinne eines Quartiersplatzes „Dorfkern“ müssen für eine sinnvolle Weiterentwicklung dieses Gebiets die religiösen und sozialen Funktionen der Kirche, des Pfarrzentrums und des Kindergartens St. Quirin mit ihren wichtigen Außenflächen mitgedacht werden.

- **Wegebeziehungen als integrierender Faktor**

Wie bereits in den Entwürfen zur Neuordnung des Areals Ubostraße immer wieder anklingt, sind (neue) Wegebeziehungen zum und durch den Quartiersplatz ein wichtiger Gesichtspunkt: Das wären eine neue Ost-West-Durchwegung von der Ubostraße zum Belandwiesenweg oder zur Belandwiese, aber auch der barrierefreie Zugang von der neuen Siedlung „Aubing Mitte“ im Süden durch den Bereich des S-Bahnhofs Aubing zum Giglweg. Gerade diese Süd-Nord-Beziehung zwischen Neubaugebiet und altem Dorfkern bedarf einer grundlegenden Neugestaltung, um ein Zusammenwachsen dieser Gebiete zu fördern. Die Georg-Böhmer-Straße als südliche Begrenzung, die die erwähnte Querverbindung von Süden nach Norden schneidet, bedarf bei Überlegungen zu einem

Vollausbau einer besonderen Sensibilität. Wenigstens der Schnittpunkt am Bahnhof Aubing muss der wichtigen Querbeziehung gerecht werden.

- **Soziale und kulturelle Vielfalt**

Bereits jetzt zeigt das skizzierte Gebiet eine dorfzentrumstypische Ansammlung sozialer und kultureller Aspekte: Religiöses Leben, Kultureinrichtungen, Kinder- und Jugendeinrichtungen, vielseitig nutzbare Versammlungsräume, Mischung aus regelmäßig und punktuell genutzten Grünflächen mit ausgeprägtem Baumbestand.

Nicht in dieser Auflistung ist enthalten die derzeitige Nutzung durch das Technische Hilfswerk. Das technische Training, die Verwaltung der Einsätze und das soziale Leben der dort tätigen Mitglieder sind mit dorfzentrumstypischer Nutzung sicher vereinbar. Eine Vervielfachung der technischen Einrichtungen inkl. einer Ausweitung technischer Bauten dürfte mit der Situation eines Quartierszentrums nicht mehr kompatibel sein. Eine Absiedelung dieses Erweiterungsteils z.B. in die Rupert-Bodner-Straße als Kompromiss stellt die Einrichtung des THW als solches nicht in Frage.

- **Neu zu schaffende Flächen im Quartierszentrum „Dorfkern“**

Die Neuordnung des Areals Ubostraße sieht als wichtigen Aspekt einen sogenannten Dorfplatz zwischen Pfarrkirche und städtischem Gebäude Ubostraße 7-9 vor. Auch wenn es historisch nicht belegbar erscheint, dass der ehemals von drei Gebäuden und der Ubostraße begrenzte Platz östlich der Ubostraße 7-9 ein „Dorfplatz“ war (die jahrhundert lange Anwesenheit der größten Wirtschaft am Ort belegt keine grundsätzliche Nutzung durch die Allgemeinheit), würde eine Aufwertung der heutigen Situation (im Wesentlichen ein Parkplatz) zu einem gemütlichen Treffpunkt für alt und jung dem Quartierszentrum insgesamt einen räumlichen Mittelpunkt geben. Dieser Charakter bedarf aber einer städtebaulich sinnvollen, räumlichen Fassung. Bisher steht nur das städtische Gebäude Ubostraße 7-9, sozusagen als Rückwand eines Dorfplatzes, fest. Wenn man, und hier ist die Stadt als Eigentümerin des Geländes vor allem gefragt, eine wirklich gefasste Platzsituation als Mittelpunkt des Quartierszentrums erschaffen möchte, ist es unvermeidlich, auch seitliche Begrenzungen in Richtung Ubostraße zu errichten.

Das würde auch den Weg zu einem, mit möglichst vielen Interessenten abgestimmten Nutzungskonzept ebnen. Es muss dabei das Ziel sein, den Quartiersplatz sommers wie winters gezielt und spontan „beispielbar“ zu machen. Deshalb erscheint es absolut sinnvoll, durch weitere strukturelle Anziehungspunkte wie einer kleinen Gastronomie, einer Senioreneinrichtung (Tagespflege, betreutes Wohnen etc.), kleiner Geschäfte, einem Kinderspielplatz, einer Freischankfläche und Sitzgelegenheiten die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des bisherigen Parkplatzes im Sinne eines Dorfplatzes zu steigern. Dazu gehört auch, den Mittelbau von Ubostraße 7-9 für Vereinsnutzungen und öffentliche Veranstaltungen zugänglich zu machen.

Das Konzept eines Dorfplatzes kann und darf aber nicht die bisherige langjährige Funktion des Platzes vor Ubostraße 7-9 als Parkplatz außer acht lassen. Abgesehen davon, dass die Teilbelegung durch auswärtige S-Bahn-Nutzer zurückgedrängt werden sollte, bleibt seine Bedeutung als zeitweiliger, die Altostraße entlastender Parkraum für Bürgerinnen und Bürger, die in den Geschäften in der Altostraße einkaufen. Es sollte

insofern ein Kompromiss angestrebt werden, der neben einem Dorfplatz mit hoher Aufenthaltsqualität eine randständige Nutzung als Parkfläche mit Parkraummanagement vorsieht. Diese Nutzung kann bei Einbezug und möglicher Überbauung des vorhandenen Park-und Ride Parkplatzes am Bahnhof in das Gesamtkonzept dort realisiert werden. Ebenso wäre am Bahnhof durch die erwähnte Überbauung die an einem Quartiersplatz unerlässliche Mobilitätsstation zu situieren.

## 5. Instrumentarien

Für den Bahnhofsbereich, den Giglweg und den Dorfplatz sind von städtischer Seite Wettbewerbe angekündigt, für den Dorfplatz werden erste Ergebnisse einer Bürgerbeteiligung Anfang Juli angekündigt. Für andere Teile des Areals Ubostraße, nämlich für den THW-Bereich und die Freiwillige Feuerwehr wurden von der MGS, aus unserer Sicht voreilig, Bauvoranfragen für Großgaragen des THW und einen erheblich vergrößerten Neubau für die Feuerwehr in Auftrag gegeben und zum Teil bereits positiv beschieden. Ebenso auf diesem Gelände läuft für eine private kommerzielle Nutzung eine Bauvoranfrage für einen Lebensmittelmarkt. Gerade die scheinbar weise Verteilung der städtebaulichen Ressourcen hat aber unnötigerweise eine komplexe Situation geschaffen, die man in geordneter Weise und mit der gebotenen Beteiligung der Öffentlichkeit über den seit einem Jahr geforderten Bebauungsplan für das gesamte Areal noch überwinden könnte.

## 6. Fazit

Wenn man das Areal Ubostraße und die angrenzenden Flächen und Funktionen als großteils gewachsenen, aber neu zu ordnenden und zu ergänzenden Quartiersbereich begreift, ergibt sich aus dem dann zu erwartendem Zusammenspiel von bürgerschaftlichem Engagement, Vereinsleben, Kirche, Kindergarten, Ubo9, Tenne, Kinder-Reitstall und sozialen Einrichtungen ein generationenübergreifendes, sozial-integrierendes und zukunftsfähiges Konzept für den Quartiersplatz „Dorfkern“. Dieser Quartiersplatz „Dorfkern“ würde auch eine Vorabinvestition in die Integration der zukünftigen Wohnbebauung z.B. der Potenzialfläche, mit den bestehenden Quartieren darstellen.

Trotz des noch vorhandenen und geschützten Dorfcharakters von Aubing vollzieht sich derzeit ein soziologischer Wandel zu einer vorstädtischen Bevölkerungsstruktur. Auf diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll und notwendig, das Denkmodell der Quartiersplätze, das man eher als Merkmal typischer Neubaugebiete kennt, auch auf die sich ändernde Struktur heute noch eher dörflicher Räume anzuwenden.

Vorgetragen am 23.05.2022/kb