



STÄDTEBAULICHER IDEENWETTBEWERB  
GILCHING

## STÄDTEBAULICHER IDEENWETTBEWERB GILCHING

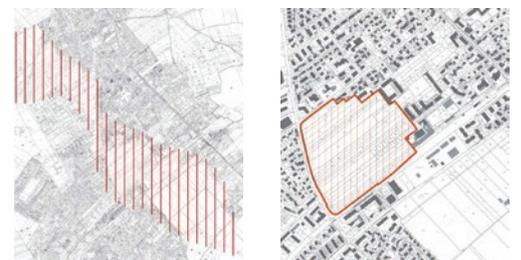
Der starke Einwohnerzuwachs in den 80er und 90er Jahren hinterließ in Gilching mit seinen ursprünglich dörflichen Strukturen sichtbare Spuren. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wurde erschwert. Im Jahr 2005 führte die Gemeinde Gilching daher einen städtebaulichen Ideenwettbewerb für eine landwirtschaftlich genutzte innerörtliche Freifläche – die sog. „Gilchinger Glatze“ – durch. Ziel war es, durch die Neustrukturierung dieser Fläche dem Ort eine neue städtebauliche Identität zu verleihen.

## AUSGANGSLAGE

Gilching im Landkreis Starnberg ist eine Gemeinde mit rund 17.000 Einwohnern ca. 15 km westlich der Landeshauptstadt München. Die Gemeinde ist dem Stadtumlandbereich des Verdichtungsraums München zugeordnet und als Siedlungsschwerpunkt eingestuft. Gilching hatte in den 80er und 90er Jahren ein gegenüber den Nachbargemeinden und dem Landkreis überdurchschnittlich starkes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Auch wirtschaftlich nahm die Gemeinde mit der guten Anbindung zur Landeshauptstadt München in den vergangenen Jahrzehnten einen starken Aufschwung.



Luftbild Wettbewerbsgelände



Weiteres und engeres Wettbewerbsgelände

Das überdurchschnittliche Wachstum erschwerte eine geordnete städtebauliche Entwicklung und hatte ein städtebaulich heterogenes Erscheinungsbild zur Folge. Zwar wurde bereits in den 80er Jahren über einen Wettbewerb die Grundlage für ein neu zu schaffendes Ortszentrum gelegt, das Gilching mit den notwendigsten zentralen Infrastruktureinrichtungen versorgen sollte – dieses ist aber nur zum Teil realisiert. Vor dieser Entwicklungskulisse begann die Gemeinde Gilching Ende der neunziger Jahre mit der Neuauflistung ihres Flächennutzungsplanes. Wichtige Ziele waren hierbei, die Innenentwicklung zu forcieren, die Leistungsfähigkeit der Infrastruktur zu erhöhen, die Bestandsgebiete aufzuwerten und einen qualitativ hochwertigen Grünzug im Ortskern zu entwickeln. Bei diesen Überlegungen zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung richtete sich die Aufmerksamkeit des Gemeinderats insbesondere auf ein unbebautes landwirtschaftlich genutztes Areal in zentraler Lage zwischen den Ortsteilen Altdorf, Neugilching, Waldkolonie und Argelsried.

## VORGEHEN

Für diesen auch als „Gilchinger Glatze“ bezeichneten Bereich beabsichtigte die Gemeinde einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durchzuführen. Die Planung sollte auch die umliegenden Ortsteile und die zentralen Einrichtungen östlich dieses Gebiets integrieren, Wohnbau und Grünflächen zu etwa gleichen Teilen entwickeln und das Ortszentrum von Gilching städtebaulich ergänzen. Insbesondere sollten auch attraktive Grün- und Freiräume entwickelt werden, die den Bewohnern eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Für diese Aufgabe wurden nach einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren 35 Arbeitsgemeinschaften aus Stadtplanern und Landschaftsarchitekten eingeladen, Ideen für das Wettbewerbsgebiet zu entwickeln, um diesem zentralen Bereich Gilchings eine eigene städtebauliche Identität zu geben. Gegenstand des Wettbewerbs waren ein weiteres und ein engeres Wettbewerbsgebiet.



Struktur (1. Preis)



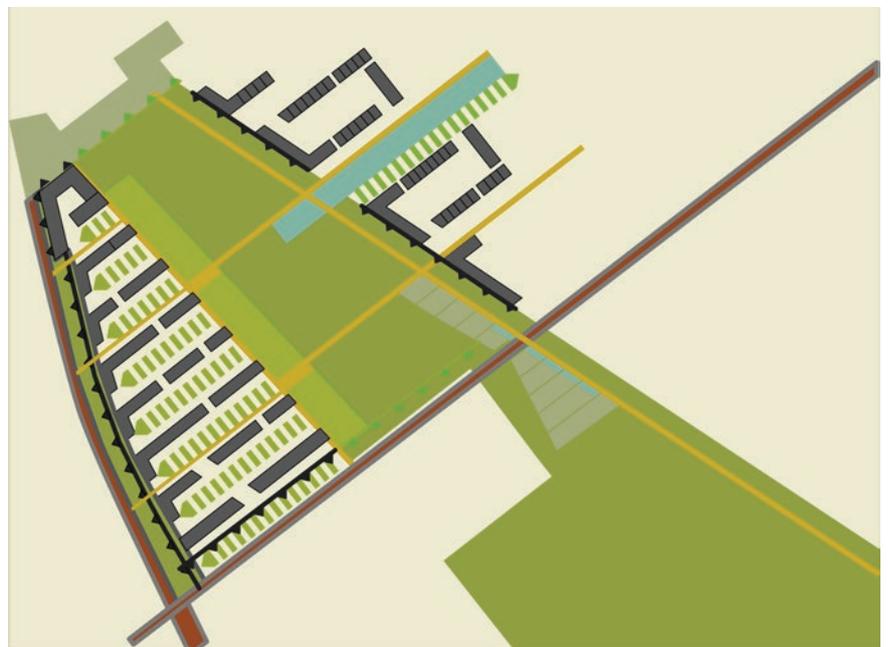
Grünraum (1. Preis)



Wegeverbindungen (1. Preis)

Städtebauliche Rahmenplanung  
Prinzipschema „Quartier am Stadtgarten“ und  
„Wohnhöfe am Wasserband“

Strukturplan 1. Preis (rechte Seite)





## WEITERES WETTBEWERBSGEBIET

Das weitere Wettbewerbsgebiet hat eine Größe von rund 60 ha bei einer Längenausdehnung von rund 2,2 km. Es umfasst die bislang un bebauten Flächen zwischen den beiden Ortsteilen Alt- und Neu-gilching im Hauptort Gilching und ist von sehr heterogenen Nut-zungen umgeben.

Ziel war die Entwicklung eines übergeordneten, durchgängigen Grünzugs, der einen Bezug zu anschließenden Wohngebieten schafft und die angrenzenden Bereiche gliedert, die Orientierung innerhalb des Gemeindegebiets verbessert, bereits vorhandene Grünstrukturen vernetzt sowie vielfältige Aufenthalts- und Nut-zungsmöglichkeiten bietet.

Weiter richtete sich der Fokus auf die Entwicklung der Innenbe-reiche und reiraumbezogener, eigentumsfähiger und flächenspa-render Wohnformen in verdichteter Bauweise. Für die bislang un-bebauten Wettbewerbsflächen nördlich und südlich der Gilchinger Glatze waren Ideen zu erarbeiten, wie die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gilching dargestellten Bauflächen mit einem Grün-flächenanteil von 50 % strukturiert werden können. Die geplante Nutzung war neben dem Grünzug hauptsächlich auf Wohnen und entlang des Starnberger Weges auf gemischt genutzte Bereiche ausgerichtet. Das Maß der Nutzung war entwurfsabhängig, wobei auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden geachtet werden sollte.

Vertiefungsbereich (1. Preis)



## ENGERES WETTBEWERBSGEBIET

Das engere Wettbewerbsgebiet der „Gilchinger Glatze“ hat eine Größe von ca. 15 ha, liegt nördlich der S-Bahnlinie und grenzt östlich an das neue Ortszentrum mit neuem Marktplatz im Norden und Bahnhofsvorplatz mit Gastronomieeinrichtungen im Süden. Für das engere Wettbewerbsgebiet wurden Ideen erwartet, wie die bislang unbebaute Fläche im Zentrum von Gilching entwickelt werden kann. Der Anteil der Grün- und Freiflächen sollte dabei den Anteil an Bauflächen übersteigen. Die Grünfläche sollte vielfältige Nutzungsmöglichkeiten anbieten und einen Raum von übergeordneter Bedeutung für die Gemeinde Gilching schaffen. Parallel zur Geschäfts- und Einkaufsachse der Römerstraße war an eine übergeordnete Grünachse mit abgestuftem Freiraumsystem gedacht, deren zentraler Teil im Wettbewerbsgebiet liegt. Das Gebiet sollte mit den vorhandenen öffentlichen Räumen und Freizeiteinrichtungen vernetzt werden. Neben der Grünfläche sollten qualitativ hochwertige, verdichtete Bauformen (hauptsächlich Wohnnutzung) im Zentrum von Gilching entwickelt werden. Leitgedanke bei der verkehrlichen Erschließung innerhalb des Gebiets war die Schaffung eines Wohngebietes mit einem hohen Aufenthaltswert im öffentlichen Raum. Die bestehenden Fahrradwege sollten vernetzt und durch die Planung die Orientierung innerhalb des Gemeindegebiets insgesamt verbessert werden.

## ERGEBNIS

In der Preisgerichtssitzung vom 16.12.2005 wurde der Wettbewerbsbeitrag der Arbeitsgemeinschaft Marcus Rommel, Architekten, Stuttgart/Trier, und Ernst + Partner, Landschaftsarchitekten, Trier, als 1. Preis ausgewählt. Das Preisgericht empfahl die Arbeit des 1. Preisträgers unter Beachtung der Anregungen und Empfehlung des urteilungstextes für die weiteren Verfahrensschritte zugrunde zu legen. In der Preisgerichtsbeurteilung heißt es: „Der Grünzug schafft in einer großzügigen Linienführung einen markanten Raumzusammenhang, der ein tragfähiges Konzept für die Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges darstellt.

Das südliche Baugebiet findet eine sinnfällige und maßstäbliche Erweiterung entlang dieser Linien. Die bauliche Erweiterung im Norden könnte etwas großflächiger angelegt werden (Bereich Starnberger Weg). Der Stadtgarten als neue Ortsmitte ist in Zuschnitt und Gliederung sehr gelungen. Besonders attraktiv und präzise ausformuliert sind die räumlichen Verknüpfungen und Übergänge

Ansicht Wohnhöfe am Wasserband (oben)  
Schnitt Quartier im Stadtgraben (unten)





Impressionen (1.Preis)  
Am Wasserband,  
Landschaftssenke,  
Landschaftsstadt Gilching

zum Bestand. Rampe mit Unterführung, Erdkeil als Schallschutz, das Band entlang des Baufeldes sind gestalterische Elemente, die funktional sind, eine Bereicherung und Belebung des Parks darstellen und eine hohe Aufenthaltsqualität erwarten lassen.

Das Entree im Norden ist räumlich geschickt gelöst, auch die ev. Kirche wird in den Zusammenhang des Stadtgartens mit einbezogen. Die Verbindung zum Ortszentrum wird baulich herausgearbeitet, das Wasserband als vermittelndes Element ist auch in einfacher Übersetzung vorstellbar. Die Baufelder sind klar strukturiert und erlauben eine flexible bauliche Entwicklung, die eine wirtschaftliche Umsetzung gewährleistet. Dem Schallschutz entlang des Starnberger Wegs wird mit der Winkelbebauung in maßstäblicher Weise Rechnung getragen, das Abrücken von der Bahnlinie im Süden bietet auch hier Schutz.

Die Erschließung erfolgt vom bestehenden Straßennetz an den Rändern, die Verbindung Sonnenstraße – Andechser Straße ist nur als Geh- und Radweg vorgeschlagen; dies ist verkehrlich unzureichend gelöst. Das Konzept überzeugt in der großen Linie und im Detail und bietet eine robuste Ausgangsbasis für die weitere Ortsentwicklung Gilchings. Die Wohnbebauung südlich der Andechser Straße rückt zu nah an den Gewerbebetrieb Romacker.“



Städtebauliche Rahmenplanung  
Wohnhöfe am Wasserband

## STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG

Die Präsentation der Wettbewerbsergebnisse stieß in der Öffentlichkeit auf großes Interesse. Auf Grundlage des 1. Preises wurde an der Umsetzung der Planung weitergearbeitet. Wichtige Eckpunkte der Planung bildeten dabei die Bahnlinie (S-Bahn München – Herrsching) und ihre Kreuzungspunkte, die Aufwertung und Entwicklung der Hauptachse Römerstraße/Rathausstraße, die Entwicklung einer neuen Wohnbebauung am Starnberger Weg und vor allem Erhalt und Gestaltung der großzügigen Freiräume. Ein Großteil dieser Aufgaben wurde über eine Rahmenplanung weiter konkretisiert, mit deren Erstellung die Preisträger des Ideenwettbewerbs, die Arbeitsgemeinschaft Marcus Rommel Architekten und Ernst + Partner Landschaftsarchitekten, beauftragt wurden; den Bereich Verkehr erarbeitete das Planungsbüro Lang + Burkhardt, München. Im Ergebnis bietet der noch verbliebene Landschaftsraum als Verbindungsglied zwischen den Ortsteilen die Chance, eine prägnante identitätsstiftende neue Mitte auszubilden. Das Motiv einer „Landschaftsstadt“ kann zum Leitbild für die weitere Entwicklung werden. Die städtebauliche Rahmenplanung wurde Ende 2007 abgeschlossen und vom Gemeinderat verabschiedet. Mit der Umsetzung der Rahmenplanung wurde noch nicht begonnen.



Modellfoto der städtebaulichen Idee (1.Preis)



Städtebauliche Rahmenplanung  
Quartier im Stadtgarten



## IMPRESSUM

Auftraggeber  
Gemeinde Gilching

Zeitraum  
2005 bis 2007

Planung  
Arbeitsgemeinschaft Marcus Rommel, Architekten, Stuttgart/Trier und  
Ernst+Partner, Landschaftsarchitekten, Trier (1. Preisträger)

Betreuung  
Regierung von Oberbayern  
Sachgebiet 34 Städtebau

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