



Die Positionen der SPD-Stadtratsfraktion zum Siegerentwurf Ideenwettbewerb „Innstadtpark-Areal“

Inhalt

	Seite
I. Prämissen aus Sicht der SPD-Stadtratsfraktion	1
II. Positionen zum Siegerentwurf	2
1. Parkraum	2
2. Verkehrssituation	2
3. Wohnbebauung	3
4. Nahversorgung	4
5. Gastronomie	4
6. Hallenbad	4
7. Grundschule / Ganztagesbetreuung	4
8. Gestaltung des Grünbereichs / Gemeinnutzung	5
9. Vernetzung / Bezüge herstellen	6
III. Kritik	7
1. Vereinbarungen aus dem SEA nicht eingehalten	7
2. Nicht im Stadtrat entschieden	7
IV. Ziele der Auslobung und Abgleich mit Siegerentwurf	7
V. Fazit	8

I. Prämissen aus Sicht der SPD-Stadtratsfraktion:

- **Die städtische Flächenhoheit erhalten**
- **Flächen für künftige Gemeinbedarfe bewahren**
- **Gespräche/Verhandlungen mit den Grundstücksbesitzern führen**
 - Die Grundstücke Flur-Nr. 669/5 und 669 Gem. Mühldorf mit Wohngebäuden
 - „NORMA“-Gebäude

- **Städtebauliche Rahmenbedingungen einhalten**
 - Sanierungsgebiet (Ziele aus ISEK, Bauleitplanung immer mit Beteiligung Regierung)
 - Denkmalschutz (Bauleitplanung und Genehmigungen immer mit Denkmalamt)

II. Positionen zum Siegerentwurf:

1. Parkraum: PRIO 1 – schnellstmögliche Umsetzung!

- Parkraumbedarf zum aktuellen Stand analysieren
- Parkdecks modular und sukzessiv bauen
- Betreiber-Frage für Parkhaus klären
- Finanzierungsmöglichkeiten aufzeigen (Städtebauförderung)
- Bewirtschaftungskonzept / Gebührenkonzept für gesamten Parkraum im Altstadtbereich
- Dezentralisierung der Parkräume beibehalten oder ausbauen.
- Den Bau kleinerer Parkdecks an anderer Stelle prüfen (=> flächenschonend, bedarfsgerecht)
- Parkleitsystem überprüfen und erneuern

Bislang fand keine Diskussion in den Gremien zur Parkraumgestaltung rund um die Altstadt statt.

Beim Parken fehlt der SPD-Fraktion in der Diskussion die Gesamtschau: wo schafft man neue Parkplätze? Wo nimmt man welche weg? Das ist zuallererst nicht das Thema des Architekturbüros, hier sollte man sich jedoch zeitnah im Gremium befassen.

Die Dezentralisierung der Parkräume sollte beibehalten und ausgebaut werden. Dazu den Bau weiterer kleinerer Parkdecks gegenüber Haberkasten, Parkplatz Gynzentrum oder auf dem Sparkassen-Parkplatz prüfen und planen => Dies wäre nach unserer Meinung flächenschonend und vor allem bedarfsgerecht!

Finanzierung - Förderung durch Staatsmittel - Städtebauförderung

Mehr Parkplätze sind nötig, ein Parkhaus bzw. Parkdecks unumgänglich. Das war auch bisher Konsens. Es stand in den Planungen 2019/20 pro Parkplatz 12.000 € Förderung in Aussicht. Wenn nun z. B. 200 Parkplätze zusätzlich geschaffen werden, dann sind das immerhin 2,4 Mio €.

Die Refinanzierung der Parkdecks durch den Verkauf von Grundstücken an private Investoren im gleichen Areal sehen wir nicht als den geeigneten Weg. Wir widersprechen hier mit Nachdruck dem Argument des BGM (wie im Wahlkampf), dass durch diese Einnahmen das Projekt gut finanzierbar wird. Dafür müsse man sich dann nicht an die Vorgaben der Städtebauförderung halten.

Das historische Erbe und der Grüngürtel um die Stadt sowie die Verbindung zum Inn spielen aber bei den Investoren keine Rolle. Da lockt rein die Rendite. Bisher ist die Stadt sehr gut damit gefahren, im Einklang mit der Regierung zu planen und die Ziele der Altstadtsanierung einzuhalten.

2. Verkehrssituation

- Kreuzung Innstraße / St 2550 überplanen – ggf. als Kreisverkehr
- Innovative Verbindung für Fußgänger und Radfahrer schaffen: Stadtplatz ↔ Innstadtpark ↔ Inn ↔ Naherholungsgebiet Starkheimer Forst

- Verkehrsführung und Neuordnung des Stadtplatzes planen
- Verkehrsführung des Altstadtrings überplanen

Eine innovative Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Altstadt ↔ Innstadtpark ↔ Inn ↔ (und prospektiv) Naherholungsgebiet Starkheimer Forst sollte geschaffen werden. So wäre entlang des Parkhauses eine Fuß-/ Radfahrerrampe über die St 2550 zum Inn mit anschließender Fuß- und Radbrücke (prospektiv) denkbar.

Die Gesamtschau auf das Areal Altstadt kommt zu kurz:

In die Überlegungen und Planungen einbezogen werden müssen die Neugestaltung des Stadtplatzes, insbesondere auch die Verkehrsführung bzw. Überlegungen zum ÖPNV (Stichwort: Bushaltestellen)

Die Verkehrsführung für den gesamten Altstadtring, aber insbesondere auch für Luitpold-Allee, Konrad-Adenauer-Straße, Leopoldstraße und Am Inn-Stadt-Park ist zu überplanen. Stichworte: Verkehrsentlastung, Verkehrsberuhigung.

3. Wohnbebauung:

- Keine Wohnbebauung
- Flächen für künftige Gemeinbedarfe bewahren

Das Thema „Wohnen“ wurde in der Auslobung nur vorsichtig und untergeordnet formuliert: „Als zusätzliche Option wäre eine hochwertige innerstädtische Wohnnutzung denkbar.“ Im Entwurf wären jetzt rund 6.000 Quadratmeter Wohnfläche vorgesehen.

Das hat uns mehr als irritiert, insbesondere da im Stadtentwicklungsausschuss seitens der Stadtverwaltung festgestellt wurde, dass 50 Wohnungen in der Altstadt leer stehen.

Wir wollen die Belebung der Altstadt stärken, nicht das Wohnen in der Altstadt schwächen.

Darüber hinaus gibt es im Stadtgebiet immer noch bis zu 20 ha Innenstadtpotenzial, das für Wohnbebauung vorrangig genutzt werden kann und sollte. (SEA vom 9.02.2022: Eine Erhebung aus 2019 wies eine Gesamtfläche von rund 29 ha an Brachflächen, Leerständen und Baulücken aus. Davon wurden zwischenzeitlich 10 bis 15 ha umgesetzt bzw. bebaut.)

Wenn hochwertige Wohnungen gebaut werden und Menschen dort wohnen, die viel Geld dafür bezahlt haben, ist auch damit zu rechnen, dass bei Aktivitäten oder Veranstaltungen im Grünstreifen Proteste kommen wegen der Lärmbelästigung. Das Problem besteht bereits jetzt auf der anderen Seite der Altstadt im Haberkasten-Innenhof. In der Stadtverwaltung sind diese Probleme sehr präsent.

Fazit: Würde der Siegerentwurf des Ideenwettbewerbs eins zu eins umgesetzt, würde der verbleibende Grünstreifen durch die Wohnbebauung einer vielfältigen Nutzung nicht mehr zur Verfügung stehen. Man verbaut zukünftigen Generationen sprichwörtlich die Verfügungsgewalt über ein großes Areal in vormals städtischer Hand.

Das Wohnungsproblem Oberbayerns darf nicht nachhaltig unseren historischen Stadtkern schädigen. Es werden genügend Wohnungen in Mühldorf an anderen Stellen gebaut, um sagen zu können, dass die Stadt einen guten Beitrag zur Schaffung von neuem Wohnraum leistet.

Vielmehr muss die Fläche für heute ggf noch nicht absehbare oder noch nicht konkrete Gemeinbedarfe bewahrt werden.

Deshalb unsere zentrale Forderung: Keine private oder gewerbliche Wohnbebauung auf diesem Areal.

4. Nahversorgung:

- Nahversorger an tatsächlich zeitnah umsetzbarer Stelle planen

Die langfristige Sicherung einer Nahversorgung ist aus unserer Sicht absolut wichtig. Der Siegerentwurf zeigt hier eine vernünftige Lösung, mit einer kurzen Zufahrt von der St 2550 und neben dem Parkhaus. Jedoch befindet sich der geplante Standort größtenteils noch in Privatbesitz.

Entweder müssen zeitnah erfolgreiche Gespräche mit den Grundstücksbesitzern der Flur-Nr. 669/5 und 669 geführt werden.

Oder ein Nahversorger muss an anderer Stelle geplant werden, bei der ein Neubau tatsächlich zeitnah umgesetzt werden kann.

5. Gastronomie

- Parkhaus von Anfang an teilgewerblich nutzen: Rooftop-Bar und Club-Räumlichkeiten integrieren.

Die Position im Siegerentwurf beurteilen wir als maximal unattraktiv für eine Gastronomie: Eingezwängt zwischen der Rückseite des Supermarktes und Parkdecks, die so hoch sind wie die Grundschule, sowie einem Gewerbegebäude.

Vielmehr würden wir etwas Besonderes erwarten, mit dem sich Mühl Dorf im Bereich Gastronomie von den Nachbarstädten abheben könnte. Beispielsweise eine Rooftop-Bar mit Blick zur Altstadt und auf den Inn. Darunter z.B. auch Räumlichkeiten für einen Club, mit Ausrichtung zur ehemaligen B12 - damit hat man kein Emissionsproblem - um endlich ein Angebot für junge Leute zu schaffen.

Das im Siegerentwurf angedachte Café-Areal wäre besser geeignet für ein Büro- oder Praxisgebäude: „Am Quartiersplatz“. Jedoch kein Café oder Ladengeschäft, das Konkurrenz für die Gastronomie oder Ladengeschäfte am Stadtplatz wäre.

6. Hallenbad

- Hallenbad erhalten und betreiben bis Ersatz geschaffen ist.

Eine Diskussion zur Zukunft des Hallenbads wurde im Stadtrat bislang nicht (abschließend) geführt. Dennoch wurde für die Auslobung kurzerhand folgende Annahme getroffen: „Das Hallenbad, das sich auf dem Gelände befindet, wird abgebrochen und erfährt eine Neuverortung außerhalb des Wettbewerbsgebietes beim örtlichen Freibad.“ (Auslobung S. 29)

7. Grundschule / Ganztagesbetreuung

- Erweiterungsbedarf für die Grundschule prüfen (z.B. Turnhalle)

- Ggf. auf dem Areal Räume für den Gemeinbedarf schaffen (z.B. Ganztages- oder Hortbetreuung)
- Lösung für Hol-Bring-Situation entwickeln

Eine Schulerweiterung ist bis 2026 unumgänglich. Die Schule wird spätestens 2026, wenn der Anspruch auf Ganztagesbetreuung für Grundschüler rechtskräftig wird, schon wieder viel zu klein.

Die Schule liegt direkt am Wettbewerbsareal. Wenn schon zusätzliche Gebäude auf dem Gelände entstehen sollen, dürfen das keine Wohnungen sein, sondern Räume für den Gemeinbedarf – für die Ganztages- und Hortbetreuung.

Zur Hol- und Bringsituation vor dem Schulgelände schließen wir uns inhaltlich der Stellungnahme des Elternbeirats der Grundschule Mühldorf-Alt mühldorf an:

Es soll ausreichender und angemessener Raum für die Hol- und Bring-Situation vor dem Schulgelände eingeräumt werden. Auch wenn man sich wünschen würde, dass die Schulkinder nicht mit dem Auto gebracht werden. In der täglichen Praxis setzen viele Eltern auf dem Weg zur Arbeit ihre Kinder an der Schule ab. Dies wird sich nicht ändern, auch wenn die verkehrliche Lösung für die Hol-Bring-Situation schlechter bzw. gefährlicher wird.

8. Gestaltung des Grünbereichs / Gemeinnutzung

- Größeren Grünbereich - ohne Wohnbebauung - zwischen Altstadt und St 2550 schaffen
- Mehr Schatten durch mehr Bäume, Laubengänge etc.; Brunnen, Wasserbereiche
- Kirschblütenalleen erhalten
- Open-Air-Kulturstätte („Shell“) ergänzen
- Weitere Gemeinnutzungen ermöglichen: zum Beispiel Kinderspielplatz, Outdoor-Kletterwand oder Basketball-Korb am Parkhaus, Befestigungsmöglichkeit für Slackline, ...

Der sogenannte Grüngürtel aus dem Siegerentwurf ist aus unserer Sicht allenfalls ein Grünstreifen (Tiefe ca. 28 m). Auf dem Entwurf ist viel Grün zu sehen. Aber das ist nicht die Wirklichkeit. Es sind versiegelte Flächen zum Beispiel der Sparkassenparkplatz grün eingezeichnet. Mit der im Entwurf vorgesehenen Wohnbebauung ist eine Nutzung des Grünstreifens für die Allgemeinheit sprichwörtlich verbaut. Anwohnerbeschwerden wären vorprogrammiert.

Was uns fehlt sind Ideen bzw. Konzepte für eine Nutzung, bei der die Allgemeinheit profitiert. Es fehlen Angebote für öffentliche Sport- und Kulturnutzung. Obwohl dies explizit in der Auslobung vorgegeben war. In der Sondersitzung des Stadtrats zum Siegerentwurf am 25.05.2022 wurde mündlich zugesagt, dass hier die Diskussion noch offen sei.

Open-Air-Kulturangebote können zum Beispiel auf dem Areal zwischen Altstadt und Inn mit einer Shell-Bühne verwirklicht werden, ohne die Anwohner der Altstadt durch Lärm zu beeinträchtigen. Am besten in räumlicher Nähe zu einer Gastronomie im Park.

Am Parkhaus wären beispielsweise eine Outdoor-Kletterwand oder ein Basketball-Korb denkbar, ohne in Wohnbau-Nähe oder Verkehrs-Nähe zu sein.

Mit Angeboten weiterer, öffentlich zugänglicher Freizeitangebote, wie zum Beispiel einem Spielplatz, Befestigungsmöglichkeiten für eine Slackline oder der Schaffung eines Schlittenhügels wird das Areal lebendig. Das sind nur Beispiele für mögliche Nutzungen, die zu diskutieren sind. Wichtig ist die Schaffung von Aufenthaltsqualität.

Darüber hinaus grenzen im Siegerentwurf Gebäude und Ausgang der Grundschule unmittelbar an Parkhaus, Straße und Wohnbebauung. Wir gehen hier mit der Einschätzung des Elternbeirats d'accord: das ist nicht nur optisch furchtbar. Es gibt keinen Raum mehr zum Spielen und zum Treffen. Der Innstadtpark und die angrenzenden Kirschbaumalleen haben jedoch eine wichtige Spiel- und Sozialraum-Funktion für die Kinder und deren Eltern.

Zum weiteren Grün, das im Plan eingezeichnet ist: In der Sondersitzung des Stadtrats am 25.05.2022 wurden wir mündlich informiert, dass die Luitpoldallee baulich so gestaltet wird, dass wieder eine Allee gepflanzt werden kann. Uns stellt sich hier die Frage, wie das funktionieren soll, reiht sich doch im betroffenen Bereich Ausfahrt an Ausfahrt.

Der Grünstreifen auf dem Plan erstreckt sich zu einem großen Teil auf dem Dach der jetzigen Tiefgarage. Auf der Fläche der Tiefgarage wird definitiv nur eine eingeschränkte Bepflanzung möglich sein. Da trocknet sofort alles aus. Und eine kleine Rasenfläche und ein paar Bodendecker sind kein Grüngürtel. Das schafft keine Frischluft um die Altstadt und keine Aufenthaltsqualität, und schon gar keine ökologisch wertvolle Fläche.

Fazit: es ist uns insgesamt zu wenig Grün. Immer heißere Sommer fordern Frischluftkonzepte für Städte. Mehr Kühlung durch mehr Grün. Andere Städte schaffen größere Parks, sind stolz auf ihre Parks, wir würden ihn zubauen.

9. Vernetzung / Bezüge herstellen:

- Innovative Anbindung zum Stadtplatz schaffen
- Stärkere visuelle und verkehrstechnische Anbindung zum Inn schaffen!
- Anbindung an Garten Stadtplatz 58 und damit Herstellung Bezug zu „Auf der Wies“

Verbindung historische Altstadt und Inn. Den Fluss näher an die Stadt rücken. Dies sind wichtige Sanierungsziele. Ein Café sollte einen Blick und eine Terrasse in Richtung Wasser haben. In anderen Entwürfen im Rahmen des Ideenwettbewerbs gibt es Aufenthaltstreppe am höheren Ufer. Das könnte ein neuer, attraktiver Treffpunkt für die Menschen werden.

Stärkere visuelle und verkehrstechnische Anbindung zum Inn schaffen! Entlang des Parkhauses wäre eine Fuß-/ Radfahrerrampe über die St 2550 zum Inn mit anschließender Wegeführung zu einer Fuß- und Radbrücke denkbar. Der Blick zwischen Altstadt und Inn sollte nicht komplett mit Parkdecks in der Höhe der Grundschule zugebaut sein.

Eine bereits angesprochene Rooftop-Bar würde Blickachsen zum Inn und zur Altstadt ermöglichen.

Auch eine Aussichtsplattform auf dem Parkdeck oder an anderer Stelle (vgl. weitere Entwürfe des Ideenwettbewerbs) wäre denkbar.

Es sollte noch eine innovative Anbindung zum Stadtplatz geschaffen werden (Verkehrsberuhigung Konrad-Adenauer-Straße; evtl. Planung Arkadengang zwischen Parkhaus und Stadtplatz; ...) Auch hier boten andere Entwürfe deutlich kreativere und innovativere Lösungen.

Eine Anbindung an den Garten vom Gebäude Stadtplatz 58 sollte geschaffen und damit auch ein Bezug zu „Auf der Wies“ hergestellt werden. Auch das Gebäude Stadtplatz 58, im Eigentum der Stadtbau, muss in das Konzept zur Nutzung einbezogen werden. Mit einem Gesamtkonzept hält man sich alle Optionen offen.

III. Kritik:

1. Vereinbarungen aus dem SEA nicht eingehalten

Folgende Vereinbarungen aus dem SEA zum Ideenwettbewerb wurden **nicht** eingehalten (Protokoll SEA-Sitzung vom 13.10.2020):

Formell:

- **Vorstellung der Wettbewerbsunterlagen und Konditionen im SEA.** (vgl. Protokoll SEA vom 13.10.2020 „Die ergänzten Ziele werden einstimmig bestätigt. Sobald die Rahmenbedingungen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs geklärt sind, erfolgt eine weitere Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses zu diesem Thema.“; Gesamtdokument S. 38: „Vorstellung der Wettbewerbsunterlagen und Konditionen im SEA.“)

Inhaltlich fehlen:

- Verbindung zum Inn sicherstellen
- Kultur / Sport
- Aufwertung Stadtwallbereich
- Überprüfung weiterer Standorte (Parken) im Altstadtumfeld

2. Nicht im Stadtrat entschieden

Im Rahmen der Stadtratssitzung am 23. Mai 2022 wurden durch den Ersten Bürgermeister mündlich Aussagen / Feststellungen getroffen, die bislang so im Stadtrat nicht diskutiert bzw. entschieden sind:

- Entnahme der Parkplätze am Stadtwall beim Gyn-Zentrum.
- Umgestaltung des Stadtplatzes durch die Stilllegung einer Fahrspur.

IV. Ziele der Auslobung und Abgleich mit Siegerentwurf:

Die SPD-Fraktion stimmt den Entwicklungszielen für das Planungsgebiet gemäß Auslobung vollumfänglich zu. Hat der Siegerentwurf aus unserer Sicht diese Ziele erreicht? (rot markiert)

- Entlastung der Innenstadt vom Verkehr – **noch nicht einschätzbar**
- Stärkung des Grüngürtels – **nicht erreicht (zu schmal, kein Mehrwert für die Allgemeinheit, NORMA-Gebäude und Hallenbad stehen de facto im geplanten Grüngürtel. Gleichzeitig sieht der Entwurf eine massive Wohnbebauung an jetzt unbebauter Stelle vor.)**
- Schaffung notwendiger Parkplätze ✓ – **Ja! Aber Bedarf Stand heute ist zu klären**
- Sicherstellung der Nahversorgung – **(noch) nicht erreicht (da auf Privatgrundstücken geplant)**
- Steigerung der Aufenthaltsqualität im Areal – **(noch) nicht erkennbar**
- Stärkung der Stadt als Lebensraum – **nicht erreicht, aber es gäbe genügend Potenzial auf dem Planungsgelände**
- Schlüsselstellung des Areals in der Vernetzung der städtischen Funktionen mit der Naherholung und mit ökologischen Funktionen – **nicht erreicht**
- Die Parkierungsfunktion sollte nicht den Charakter des Gebiets bestimmen – **in der Fläche zwar weniger, dafür massive Gebäude**
- Schaffung von qualitätsvollen, zusammenhängenden Aufenthaltsbereichen – **nicht erreicht**
- Verbesserung der Wegenetze zur Altstadt mit möglichst großer Barrierefreiheit – **(noch) nicht erkennbar**

V. Fazit:

Wenn die Planungen zum Innstadtpark / ehemaliges SüMö-Gelände so umgesetzt werden, wie auf dem favorisierten Architektenentwurf, dann ist dieses wertvolle Gelände zwischen Altstadt und Inn, in direkter Nähe zur Schule, ein wesentlicher Teil des Altstadtgürtels, der auch ein Grüngürtel sein soll, für alle Zukunft zugebaut und verloren.

Diese Zone zwischen Altstadt und Inn ist das sensibelste und auf der anderen Seite das beste Gebiet, um die historische Innenstadt für die künftigen Generationen gut weiter zu entwickeln.

Auf diesem wertvollen Grund sollte die Stadt keine Fremddinteressen wie Wohnungsbau durch Investoren oder Gewerbe zulassen. Und schon gar keine Läden, die eine Konkurrenz für die Geschäfte am Stadtplatz oder in den Gassen wären. Selbst wenn es kurzfristig kostengünstiger erscheint, so wäre doch langfristig ein nicht wieder gut zu machender Schaden entstanden.

Auf diesem Gelände gibt es genügend Gemeinbedarf, der Vorrang vor privaten Interessen haben muss. Parken, Lebensmittelhändler, Schulerweiterung für Ganztagesbetreuung, der Erhalt der historischen Ansicht der Stadtplatzrückseite, die Verbindung zum Inn und der Innstadtpark/Grüngürtel mit einer entsprechenden Aufenthaltsqualität – das ist so viel Flächenbedarf, dass für Privatinteressen kein Platz mehr bleibt.

Es ist aus unserer Sicht oberste Prämisse, dass die Stadt auf diesem Areal ihre Flächenhoheit behält und diese für künftige Gemeinbedarfe bewahrt.

Mühldorf im November 2022

Die SPD-Stadträte

Angelika Kölbl
SPD-Fraktionsvorsitzende

Gottfried Kirmeier
Jugend- und Familienreferent

Claudia Hungerhuber
Kulturreferentin

Thomas Enzinger
Stadtrat