

## Kemmel-Gelände mit Zukunft



Kemmel-Gelände e.V. Murnau

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Vielleicht wundern Sie sich, daß wir an den Anfang unserer Broschüre ein Bild stellen. Bitte nehmen Sie sich die Zeit, schauen Sie sich das Bild in großer Ruhe an. Und bitte behalten Sie es auch vor Ihren Augen, wenn Sie danach in unserem Text weiterlesen.

Seit Jahrhunderten hat unser Voralpenland Reisende und Erholungssuchende angezogen, unter ihnen namhafte Künstler wie die Landschaftsmaler des späten 18. und des 19. Jahrhunderts, die >Blauen Reiter<, die Gruppe um Emanuel von Seidl, Ödön von Horváth, um nur einige zu nennen. Was sie hier suchten, war das einfache bäuerliche Leben, eingebunden in das grandiose Naturschauspiel der wechselnden Jahresrhythmen; dazu die reizvollen Winkel und Gassen, das lebendige Treiben in den Märkten ...

Diese Landschaft ist ein Geschenk, wahrhaftig, zugleich aber auch eine Aufgabe: mit diesem kostbaren Gut ganz besonders sorgsam und schonend umzugehen. Wir müssen und können den Naturraum, der uns umgibt, sowohl schützen als auch nützen. Jeder menschliche Eingriff will verantwortungsvoll überlegt sein. Alles, was wir in diesem Umfeld für die Zukunft planen und verwirklichen wollen, muß empfindsam auf die Situation dieses Rahmens eingehen.

Dies ist ein großer und ernst zu nehmender Auftrag.

In der Geschichte der Gemeinden Murnau und Seehausen stehen wir im Augenblick an solch einem Punkt. Es geht darum, über die Entwicklung des ehemaligen Kimmelgeländes zu entscheiden und damit auf lange Zeit die Weichen zu stellen für das Gesicht unseres Lebensraums. An der Schwelle zu einem neuen Jahrtausend sind wir gemeinsam aufgerufen, unsere besten Erkenntnisse dieser Herausforderung zu widmen, um den ökonomischen, ökologischen und sozialen Erfordernissen unserer Zeit gerecht zu werden.

An diesem schwierigen und verantwortungsvollen Prozeß sollten sich möglichst viele Bürgerinnen und Bürger beteiligen. Deshalb wurde 1992 der Kimmelgelände-Verein gegründet mit dem Ziel, für eine dem Gemeinwohl dienende zivile Nutzung Ideen und Vorschläge beizubringen, die in ein gesamtheitliches Entwicklungskonzept einfließen können. Dabei sollte der Gesichtspunkt »sowohl schützen als auch nützen« ernst genommen werden. Um dieses Ziel zu erreichen, haben wir seitdem Informationen und Unterlagen zusammengetragen, Auskünfte eingeholt, bereits realisierte ähnliche Projekte besichtigt und daraus schließlich den nachfolgenden Kriterienkatalog erarbeitet, der als Planungs- und Entscheidungshilfe dienen kann.

# Inhalt

Präambel .....	2
<b>1. STÄDTEBAULICHE ASPEKTE</b>	
1.1 Städtebaulicher Wettbewerb.....	4
1.2 Städtebauliche Leitvorstellungen .....	6
<b>2. NUTZUNGSFORMEN</b>	
2.1 Allgemeines.....	9
2.2 Wohnstruktur .....	9
2.2.1 Allgemeines.....	9
2.2.2 Familien / Alleinlebende / Alleinerziehende .....	11
2.2.3 Kinder und Jugendeinrichtungen.....	11
2.2.4 Wohnen im Alter .....	12
2.3 Öffentliche Einrichtungen .....	13
2.3.1 Allgemeines.....	13
2.3.2 Schulen / Fortbildung.....	13
2.3.3 Kinder- und Jugendzentrum.....	13
2.4 Gewerbe / Dienstleistungen .....	14
2.4.1 Allgemeines.....	14
2.4.2 Traditionell ansässiges Gewerbe.....	15
2.4.2.1 Fremdenverkehr .....	15
2.4.2.2 Landwirtschaft.....	17
2.4.2.3 Handel .....	18
2.4.2.4 Gesundheitswesen.....	19
2.4.2.5 Handwerk / Gastronomie .....	19
2.4.2.6 Industrie / Großhandel.....	19
2.4.2.7 Kultur / Kunst.....	20
2.4.3 Betriebe aus dem Bereich Umweltschutz .....	21
2.4.4 Betriebe aus dem EDV-Bereich .....	21
<b>3. ÖKOLOGISCHE ASPEKTE</b>	
3.1 Allgemeines.....	23
3.2 Naturräumliches .....	23
3.3 Verkehr .....	24
3.4 Energie .....	25
3.5 Wasser .....	26
3.6 Baubiologie .....	27
<b>4. FINANZIERUNG</b>	
4.1 Allgemeines.....	30
4.2 Wohnungsbau .....	30
4.3 Wohnen im Alter .....	31
4.4 Ökologische Projekte.....	31
4.5 Nochmal zum Geld .....	32
Schluß .....	33
Impressum .....	34

## 1. STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

### 1.1 Städtebaulicher Wettbewerb

Die Mitglieder unseres Vereins haben von Beginn an die Auffassung vertreten, daß für den plötzlich den Gemeinden zuwachsenden neuen Ortsteil ein in sich schlüssiges Gesamtkonzept entworfen werden müsse, um eine ziel- und zusammenhangslose »wilde« Bebauung zu verhindern. Ein solches Konzept darf aber nicht zu einer frühzeitigen Umsetzung nicht bedarfsgerechter Planung verpflichtet, d.h. es darf nicht zu starr sein, sondern muß sich an zukünftige Entwicklungen - z.B. Veränderungen des Wohnbedarfs, des Bedarfs an Gewerbeflächen usw. - anpassen können. Außerdem soll ein Weg gefunden werden, der die interessierte Einwohnerschaft der Gemeinden Murnau und Seehausen in die Erarbeitung des Gesamt- und Zukunftskonzepts einbindet.

Auf der Grundlage unserer Überlegungen und angeregt durch den informativen Vortrag des Auslobungsbeauftragten der Bayerischen Architektenkammer, Herrn Keiner, in der Westtorhalle am 10. November 1995, erkannten wir, daß sich als sinnvollste Wettbewerbsform zur Gestaltung eines Geländes in dieser Größenordnung ein **Ideenwettbewerb** anbietet. Auch die Gemeindevertretung Murnau kam zu dieser Überzeugung und hat inzwischen eine grundsätzliche Entscheidung für diese Wettbewerbsform getroffen. An dieser Stelle wollen wir nochmals die Argumente für den Ideenwettbewerb in Abgrenzung zu anderen Wettbewerbsarten zusammenfassen und dabei auch auf die mögliche Gestaltung der Auslobung eingehen.

Ziel des Ideenwettbewerbs ist es, eine städtebaulich sinnvolle Klammer zu allen Bauvorhaben auf einer definierten Fläche zu bilden und eine Beziehung zu den bestehenden Ortschaften Murnau und Seehausen herzustellen. Wie oben schon erwähnt, soll verhindert werden, daß das Gelände der ehemaligen Kimmelkaserne in Einzelflächen zerfällt und ohne Gesamtkonzept einer »wildem« Bebauung geopfert wird. Eine durchdachte Gesamtplanung soll zu einem sowohl lebenswerten als auch aus sich heraus lebensfähigen Ortsteil führen.

Der große Vorteil eines Ideenwettbewerbs liegt darin, daß durch die unterschiedlichen Ideen eine Vielfalt von Möglichkeiten zur Gestaltung eines Siedlungsgebietes zusammengetragen wird, die den neuesten Erkenntnissen und Entwicklungen Rechnung trägt. Aus diesem breiten Spektrum können die Gemeindevertreter nach Belieben auswählen, und zwar ohne die Verpflichtung, einen bestimmten Entwurf ausführen zu müssen. Vielmehr können Ideen aus mehreren Vorschlägen aufgegriffen und kombiniert werden. Überdies hat die Gemeinde die Möglichkeit, durch gezielte Vorgaben die Planung von vornherein in eine von ihr gewünschte Richtung zu lenken; sie kann die gesamte Auslobung dabei auch unter ein leitendes Motto stellen, beispielsweise »Wohnen und Arbeiten im Kimmelgelände«.

Ein Realisierungswettbewerb dagegen verpflichtet die Gemeinde zur Umsetzung **eines** Entwurfs. Unter Umständen ist der erste Preis nur das geringste Übel unter allen Wettbewerbs-eingaben und muß dennoch wegen der rechtlichen Prämisse dieser Wettbewerbsform verwirklicht werden. Dies bedeutet, daß die Gemeinde jegliche Gestaltungsmöglichkeit und Einflußnahme zu Gunsten von Investoren aus der Hand gäbe und bei eventuellen Konkursen auf Grund der Größe des Geländes ein unabsehbares finanzielles Risiko einginge. Abgesehen davon ist zu bezweifeln, daß sich Investoren finden, die das Gelände in Gänze einer Verwertung zuführen würden. Sollte dies dennoch der Fall sein, dann wäre dieser städtebauliche Griff in die Retorte sicherlich nicht im Sinne unserer Gemeinde. Wie Herr Keiner darlegte, werden wegen der oben angesprochenen Probleme Realisierungswettbewerbe fast ausschließlich für Einzelprojekte wie Schulen, Kurhäuser, öffentliche Gebäude, Banken, Krankenhäuser usw. durchgeführt.

Grundlage für die Auslobung eines Ideenwettbewerbs sollten vornehmlich strukturelle Vorgaben sein. Es muß u.a. festgelegt werden, welche Wohnformen entstehen sollen (Doppel- oder Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, Wohnraum für kinderreiche Familien etc.), welche gewerbliche Nutzung gewünscht wird (Handwerk, weißes Gewerbe, Handel etc.), ob und in welcher Größenordnung ein Gästehaus entstehen soll, welche öffentlichen Einrichtungen notwendig sind (Schulen, Kindergärten, Verwaltung etc.), welche kulturelle Infrastruktur verwirklicht werden soll, welche Versorgungseinrichtungen wünschenswert sind (Lebensmittelgeschäfte, Gastronomie etc.). Ein weiteres wichtiges Element für die Bebauung ist die Festlegung der Baumassen über die Grundflächenzahl. Ferner gehören zu den grundsätzlichen Vorgaben die Einbindung der Planung in den umgebenden Natur- und Kulturraum ebenso wie ein Energiekonzept, Wünsche zur Verkehrsregelung, zur Wasserversorgung, zur Erhaltung der vom Büro Baur + Deby aufgezeigten Gebäude und Grünzüge, die Erhaltung schützenswerter Bäume.

Diese Entscheidungen können aufgrund der schon vorliegenden Vorarbeiten getroffen werden bzw. sind sie rein politischer Natur. Die Frage etwa, ob im Kimmelgelände billiger Wohnraum entstehen soll, wird nicht durch weitere Datenerhebungen beantwortet, sondern ist grundsätzlich vom politischen Willen der Entscheidungsträger abhängig, welche Richtung die Verwertung des Geländes in den nächsten Jahrzehnten nehmen soll. Das gleiche gilt für die Art des anzusiedelnden Gewerbes: Sollen Möglichkeiten zur Ansiedlung von High-Tech-Firmen, von Handel oder z.B. auch von einheimischen Handwerksbetrieben vorgesehen werden? Um noch einmal Herrn Keiner zu zitieren: »Ideenwettbewerbe sind Wettbewerbe zur Vorklärung grundsätzlicher Lösungsmöglichkeiten, z.B. Lage, Dimensionierung gewünschter Einrichtungen wie Wohnungen und Wohnformen, Kindergärten und Schulen, Verwaltung, Gewerbe, Hotel- und Freizeiteinrichtungen.«

Das heißt, die Gemeinde muß sich prinzipiell darüber klar sein, welche Projekte im Gelände zu einem späteren Zeitpunkt verwirklicht werden sollen. Diese Entscheidung kann ihr auch durch weitere Gutachten nicht abgenommen werden. Unserer Ansicht nach bieten die Gutachten der CIMA, die Erhebungen von Baur + Deby, der Landschaftsplan genügend Informationen, um darauf

die notwendigen **politischen Entscheidungen** zu gründen. Dabei kommt es nicht so sehr darauf an, ob man eine Festlegung auf 150, 200 oder 250 Wohnungen trifft, da ja der Ideenwettbewerb im Gegensatz zum Realisierungswettbewerb nicht rechtsverbindlich umgesetzt werden muß. Ergebnis des Ideenwettbewerbs soll sein, **wo und wie** in sinnvoller Weise Wohnungen, Gewerbe, das Gästehaus, kulturelle Einrichtungen usw. entstehen könnten. Die Grenzen sollen dabei fließend gestaltet werden, um sich den tatsächlichen Entwicklungen der nächsten Jahrzehnte anzupassen, ohne daß das Gesamtkonzept Schaden erleidet. Mit der Bauleitplanung hat die Gemeinde dann den Schlüssel zur bedarfsgerechten Umsetzung der »Ideen« in der Hand: Bebauungspläne werden zu konkreten Projekten aufgestellt und beschlossen, die sich an den Planungsvorgaben des Ideenwettbewerbs orientieren.

Zusammenfassend kann also gesagt werden: nicht die numerische Datendichte (z.B. vermeintlich exakte Angaben zum Bedarf an Wohnraum oder an Gewerbeflächen), sondern die strukturellen Vorgaben (Art des Wohnraums, Art des Gewerbes) und die Verfahrensoptimierung zur bedarfsgerechten Entwicklung sind entscheidend für die Zukunft des Kimmelgeländes. Vor allem ist das Verfahren so zu leiten, daß es einen fließenden Anpassungsprozeß ermöglicht. Dazu bedarf es kleiner konkreter Schritte, die aber zusammengehalten werden durch ein umfassendes Konzept für das gesamte Gelände. Die Orientierung am Gesamtkonzept schafft im Detail Planungssicherheit und damit Investitionssicherheit.

Eingehende Informationen zu den verschiedenen Formen von Architektenwettbewerben und deren Durchführung können Sie einer Veröffentlichung der Bayerischen Architektenkammer entnehmen: *Der Architekten-Wettbewerb. Fragen und Antworten*, GRW 1977. Überdies hat die Architektenkammer eigens einen sogenannten Wettbewerbsausschuß eingerichtet, dessen Aufgabe es ist, die planenden Gemeinden bei der Auslobung von Wettbewerben gegen ein geringes Entgelt zu unterstützen und zu begleiten.

## 1.2 Städtebauliche Leitvorstellungen

Die Mitglieder des Kimmelgelände-Vereins entwickelten die Vision eines multifunktionalen Lebensraums, in dem der so häufig künstlich konstruierte Widerspruch zwischen ökonomischen Zielen einerseits und ökologischen und sozialen Belangen andererseits aufgelöst wird. Daß dies möglich ist, beweisen deutsche Gemeinden, die ganzheitliche Konzepte ökonomisch erfolgreich umgesetzt haben. (Siehe dazu in der Anlage den dreiteiligen Bericht des Architekten Hans Friedrich Bültmann, Bielefeld, in der Zeitschrift *Wohnen im eigenen Heim*, Nummern 2, 3 und 4/1995.) Das viel diskutierte Motto »Global denken, lokal handeln« sollte oberstes Prinzip auch für das zukünftige Konzept im Kimmelgelände sein.

Das Areal der ehemaligen Kaserne erhält schon wegen seiner Größe im Verhältnis zu den

anderen Ortsteilen einen besonderen Stellenwert, der sowohl durch die Nähe zum Ortszentrum Murnau als auch durch die beziehungsreiche Lage zwischen Murnau und Riedhausen/Seehausen noch unterstrichen wird. Der neue Ortsteil kann deshalb zugleich verbindende wie auch abgrenzende Funktionen übernehmen. Das bedeutet, daß er einerseits gut an die bereits bestehenden Murnauer bzw. Seehausener Lebensräume angebunden sein soll. Andererseits sollen innerhalb des Quartiers die Funktionen Wohnen, Arbeiten und Ausbildung, Freizeit und Erholung so miteinander vernetzt sein, daß sich darin lebendige soziale Beziehungen entwickeln können.

Das könnte beispielsweise so ausschauen:

»An einem sonnigen Morgen im Herbst des Jahres 200X schlagen Sie die Fensterläden zurück, treten auf den kleinen Balkon vor Ihrem Schlafzimmer und wissen wieder einmal, wie richtig die Entscheidung war, ins Kimmelgelände zu ziehen. Sie schauen den kleinen Vögeln nach, die sich in den riesigen alten Bäumen tummeln, sehen auf der Straße die ersten Schulkinder herumtoben, die den Autoverkehr nicht fürchten müssen, und winken Ihrer Frau nach, die zu Fuß zum Bahnhof gehen kann. Der Duft der frischen Semmeln des nahegelegenen Bäckers macht Ihnen Lust auf den Morgenkaffee. Kaffee - oweh, der ist aus! Macht nichts, denn Sie können ja zum Laden an der Ecke gehen - in Hausschuhen, wenn's pressiert -, oder besser noch, sie fragen Ihren Nachbarn, ob Sie nicht gemeinsam frühstücken wollen. - Mittags haben Sie in Ihrem eigenen Laden/in Ihrer Werkstatt/im Büro unten im Haus schon das halbe Tagewerk getan, wenn Sie auf dem Weg zum Kindergarten noch kopieren gehen können. Vielleicht schauen Sie auch auf einen Capuccino in der Bar vorbei. Dort bedienen heute die beiden jungen Leute, die im Gästehaus ihre Hotelier-Ausbildung erhalten. Sie leben in der Wohngemeinschaft mit anderen Jugendlichen zusammen und bereiten gerade das neue Programm der Kulturhalle vor. - Am Nachmittag geht es in den Markt zu einem Stadtbummel, den Sie so praktisch mit einem Geschäftsgang verbinden können, während die Kinder drüben in der Schule Flötenunterricht haben. ...«

Sie sehen, uns steht eine sogenannte »ganzheitliche« Siedlungsplanung vor Augen. Für solche gibt es in Deutschland inzwischen mehrere Beispiele. Eines hat der Architekt Theodor Henzler am 19. Mai 1995 hier in Murnau in seiner Diaschau »Landschafts-Siedlungen« vorgeführt. In einer gleichzeitigen Ausstellung im Kurgästehaus wurde damals außerdem vom 19. bis 25. Mai die vom Bundesbauministerium ausgezeichnete »Nachbarschaftssiedlung Cherbonhof Bamberg« vorgestellt (die man übrigens auch vor Ort besichtigen kann).

»Ganzheitlich« heißt in diesem Fall, daß

- raumgestalterische Aspekte,
- sozio-kulturelle Bedürfnisse,
- wohnpsychologische Notwendigkeiten,
- ökologische Erfordernisse und
- ökonomische Faktoren

gleichwertig berücksichtigt werden. Diese Bereiche verknüpfen sich in ihren gegenseitigen Wechselwirkungen zu einem organischen Ganzen.

Dabei ist man im zukunftsorientierten Städtebau inzwischen längst wieder von der Ideologie der Charta von Athen abgekommen, die (1933) noch dem simplen Modell der nach getrennten Funktionen aufgeteilten, »entmischten« Stadt huldigte; im Gegenteil entdeckt man wieder die Vorteile der vielfältig genutzten Wohn- und Arbeitsmischgebiete (mit nicht-störenden Arbeitsfunktionen) in einer stark verdichteten, dezentralisiert aufgebauten Siedlungsstruktur.

Die Bestandsanalyse des Architekturbüros Baur + Deby zeigt mehrere erhaltenswerte Strukturen auf. Dies ist um so erfreulicher, als es durch die Beibehaltung dieser Teile (dazu gehören nicht nur Gebäude, sondern beispielsweise auch Mauern, Stufen und Bäume), gelingen kann, den Charakter des ehemaligen Kasernengeländes nicht zu verwischen; denn dieser Teil der Geschichte Murnaus/Seehausens sollte auf jeden Fall weiterhin ablesbar bleiben. Neue Baustrukturen sollen sich dem Traditionellen rücksichtsvoll einfügen.



## **2. NUTZUNGSFORMEN**

### **2.1 Allgemeines**

Unter der Voraussetzung einer ganzheitlichen Siedlungsgestaltung konkurrieren verschiedene Nutzungsansprüche miteinander. Doch nur durch eine Strukturvielfalt kann das Gelände auch wirtschaftlich funktionierend besiedelt werden. Arbeiten und Wohnen können miteinander verträglich sein, wenn ihre Mischung von Anfang an angestrebt wird. Durch die Auswahl des zugelassenen Gewerbes und durch städtebauliche Maßnahmen wie Anordnung der Gebäude, Zonierungskonzepte usw. kann man eine zweckmäßige Verzahnung erreichen, ohne daß es zu Konflikten kommen muß (vgl. unten, Punkte 2.4.1 und 2.4.2.5).

Die Bebauung des Geländes soll nicht auf einen zu kurzen Zeitraum beschränkt werden. Die Siedlung soll allmählich, organisch wachsen können. Die räumlichen Grenzen zwischen Wohnen und bestimmten Gewerbebauten sollen deshalb fließend-veränderbar gehalten werden, so daß man sie den jeweiligen aktuellen Bedürfnissen anpassen kann.

Um für die unterschiedlichsten Bevölkerungsgruppen den Aufenthalt in der Siedlung zu erleichtern, sollen alle Bauten und Anlagen behinderten- bzw. altengerecht erstellt werden. Die Wohnungen sollten »barrierefrei« und an sich verändernde Erfordernisse anpaßbar sein.

### **2.2 Wohnstruktur**

#### **2.2.1 Allgemeines**

Die Planung des gesamten Komplexes »Wohnen« soll der unter Punkt 1.2 dargelegten Leitidee einer »ganzheitlich-humanen Siedlungsgestaltung« folgen.

Nicht das Gegeneinander oder das Nebeneinander, sondern das Miteinander, vielleicht sogar das Füreinander soll den Alltag in der Siedlung prägen. Erfahrungen haben gezeigt, daß so etwas nur funktioniert, wenn die Bewohnerschaft zur Selbstorganisation von Nachbarschaftsgruppen animiert wird. Durch das aktive Zusammenwirken - im Rahmen des im Ideenwettbewerb erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes - erwächst eine seelisch-soziale Verflechtung. Dieses Netz bietet die Grundlage, um später in kleinen überschaubaren Nachbarschaftsgruppen eigenverantwortliche Aufgaben zu übernehmen - sei es beim Aufbau sich selbst tragender Hausgemeinschaften, dem Betrieb und der Unterhaltung von Gemeinschaftseinrichtungen, sei es bei der Organisation und Durchführung ehrenamtlicher nachbarschaftlicher Nothilfeprojekte wie

Kinderbeaufsichtigung, Altenhilfe, Hospiztätigkeit und ähnlicher Aktivitäten.

Allerdings ist es notwendig, daß besonders anfangs die Eigeninitiative der Bürger auch durch die Gemeinden ermutigt wird. Denn die Bereitschaft zum persönlichen Einsatz wird durch die Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen gefördert. Dabei ist es gar nicht immer nötig, besonders viel einzusetzen, manchmal ist sogar »weniger« besser als »zuviel«: man denke an eine öffentliche Freiraumstruktur, die zurückhaltend und sparsam genug möbliert ist, um den Bewohnern eine eigene Ausgestaltung zu erlauben. Die Kommune ihrerseits wird langfristig durch solche Nachbarschaftskonzepte sowohl finanziell als auch personell entlastet: Eigeninitiative und solidarisches Handeln helfen, das Versorgungs- und Konsumdenken zu überwinden.

Diesen Bemühungen muß die Baustruktur entgegenkommen, indem die Baukörper nicht grundstücks-reihenweise, sondern nach dem Bild sozialer Einheiten angeordnet werden: statt **Häuserzeilen**, in denen die Häuser, jedes für sich, lediglich nebeneinandergestellt sind, **Häusergruppen**, in denen sich die Gebäude in einem beziehungsreichen Rhythmus untereinander und mit dem gesamten Umraum befinden. Dadurch entstehen Räume, die jenen spontanen, ungeplanten Kontakt erlauben, der für das menschliche Wohlbefinden so notwendig ist. - Jede Nachbarschaft muß räumlich von anderen Bereichen (z.B. durch einen Grüngürtel o.ä.) abgetrennt sein und jeweils eine deutlich ausgebildete Mitte als Treffpunkt haben.

Wohnungs- und Hauseigentum, Mietwohnungen bis hin zu Sozialwohnungen können sich innerhalb einer Nachbarschaft gruppieren, dies ganz gezielt als Gegensatz zu bisherigen Gepflogenheiten, wie der Architekt Bültmann sie beschreibt: »Wir haben gelernt, in unseren Gemüsebeeten Mischkulturen anzulegen, doch in unseren Wohngebieten herrschen >Menschenmonokulturen< vor. Einfamilienhäuser als >Jungfamienghettos< auf der einen, sozialer Wohnungsbau in Großstrukturen auf der anderen Seite.« In der Bamberger Siedlung >Cherbonhof< des Architekten Henzler wurde dieses althergebrachte Prinzip ebenfalls durchbrochen; nach seinen Aussagen ist es dort gelungen, auch Einfamilienkomplexe unter die nachbarschaftliche Idee zu bringen.

Die Fähigkeit des einzelnen, den Mitmenschen in der Nachbarschaft aufgeschlossen zu begegnen, setzt aber noch etwas voraus, nämlich daß genügend Räume und Möglichkeiten zum Rückzug in den ungestörten Eigenbereich vorhanden sind. Ein seelisch aufbauendes Lebensumfeld benötigt beides: eine Höchstform an Nachbarschaftlichkeit und eine Höchstform an hochwertigen intimen Bereichen. Einsichtsgeschützte Gärten, abgrenzende Nebengebäude (Wintergärten, Gewächshäuser, Lauben, Schuppen, Holzlegen, Arkaden, überdeckte Sitzplätze), Gemeinschaftsgebäude und -einrichtungen, insbesondere auch Innenhofhäuser sind ausgezeichnete Bausteine, um daraus Nachbarschaften mit geschlossenen Platz- und Straßenräumen zu gestalten. Wichtig ist dabei die klare Abgrenzung des Privaten von den gemeinschaftlichen und den öffentlichen Bereichen.

Gute Nachbarschaftsbeziehungen können auch trotz einer notwendig hohen Bebauungsdichte erreicht werden, wenn einerseits vielseitige »Verstecke« (Nischen, Sichtbarrieren durch

Bewuchs, öffentliche, halböffentliche und private Grünzonen, Brunnen u.ä.) vorhanden sind, andererseits die Wohn- und die übrigen Areale durch viele kleine schmale Gäßchen bequem erreichbar sind. Abwechslungsreiche architektonische Gestaltung mit menschlichen Maßen und Proportionen fördert die Bereitschaft zur Akzeptanz größerer Bebauungsdichte.

Unabhängig von den Kleintreffpunkten der einzelnen Nachbarschaften gehört zum Ortsteil insgesamt ein zentraler Platz, der nicht nur Zusammenkünften dient, sondern auch symbolisch wichtig ist als Identifikationsmitte der Gemeinschaft.

Henzler faßt sein Siedlungskonzept so zusammen: »Daß eine solche Siedlung umweltgerecht sein muß, kinderfreundlich und autofrei ist, verschiedene Funktionen integriert, daß sie harmonisch gestaltet ist und Verbindung zum regionalen Baustil sucht, gehört heute schon zum Standard eines guten Wohnumfeldes.«

Menschen, die das Glück haben, in einem solchen ganzheitlich-humanen Umfeld wohnen und arbeiten, spielen und sich erholen zu können, werden sich in lebendiger Aneignung ihres Lebensraums für dessen Erhalt einsetzen, so daß für die Gemeinde die geringstmöglichen Probleme entstehen: Wofür sich einer verantwortlich fühlt, das pflegt und schont er auch.

### 2.2.2 Familien / Alleinlebende / Alleinerziehende

»DAS LEIDEN DIESER ZEIT IST DIE ZUSAMMENHANGLOSIGKEIT -  
AUCH DER FAMILIEN. MAN MERKT ES AUCH AN DEN BAUTEN.«  
ILSE AICHINGER, 1995

In einer Welt, in der die Vereinzelung der Menschen immer mehr zunimmt, in der viele Funktionen der Familie immer häufiger von benachbarten Lebensgemeinschaften übernommen werden, sollte auch die Architektur diesen veränderten sozialen Bedingungen Rechnung tragen. Eine unmittelbare Forderung, die sich aus diesem gesellschaftlichen Wandel ergibt, ist eine Architektur, die z.B. die Wohnungszuschnitte entsprechend anpaßt. Es sollten also sowohl Wohnungen für Alleinerziehende und Alleinlebende verwirklicht werden als auch größere Wohneinheiten für Familien mit zwei oder mehr Kindern. Innenhöfe (Atrien) können der Vereinsamung entgegenwirken und Kommunikationszentren oder Spielbereiche für Kinder, Jugendliche und Erwachsene entstehen lassen. Außerdem können sich die Bewohner gegenseitig bei der Altenhilfe wie bei der Kinderbetreuung unterstützen. Letzteres ist eine zunehmend wichtiger werdende Aufgabe in unserer arbeitsteiligen Gesellschaft mit dem ökonomischen Zwang zur Erwerbstätigkeit beider Eltern bzw. des alleinerziehenden Elternteils. Neben dem Gewinn an sozialen Kontakten ergibt sich daraus auch ein ökonomischer Vorteil für die Gemeinde durch

Entlastung von sozialen Aufgaben der Kinder-, Jugend- und Altenbetreuung.

### **2.2.3 Kinder- und Jugendeinrichtungen**

In einem Gelände dieser Größe müssen Nischen für Kinder und Jugendliche vorgesehen werden, in denen sie ihren Interessen nachgehen können. Räume zur Ausübung musikalischer und anderer kreativer Ambitionen gehören ebenso dazu wie Freiflächen für Spiel und Sport. Gerade die gegenwärtigen Aktivitäten auf dem Kimmelgelände machen deutlich, wie wichtig diese Flächen für unsere Jugend sind. Die rege Nutzung bestimmter Areale durch Skater, Skateboarder, Hockeyspieler etc. zeigt, daß für diese Art der Freizeitgestaltung durch Jugendliche in den anderen Ortsteilen Raumangel besteht.

Schon kleine, verkehrssichere Flächen, in denen solche Aktivitäten ausgeübt werden können, helfen mit, Aggressionen abzubauen und die zunehmende Gewaltbereitschaft unter den Jugendlichen einzudämmen. Eine Investition in diesem Bereich rechnet sich immer, wenn man die Folgekosten jugendlicher Kriminalität und Drogensucht im Auge hat. Natürlich lassen sich durch derartige Maßnahmen allein keine schwerwiegenden Fehlentwicklungen in der familiären und sozialen Umwelt beheben. Dennoch ist ein solches Angebot an Geborgenheit bei gleichzeitiger Freizügigkeit für die Jugendlichen ein angemessenes Mittel, den gelegentlichen Ausuferungen und Exzessen zu begegnen, die auch als Reaktion auf die Enge und das Unverständnis der Erwachsenenwelt gegenüber jugendlichen Bedürfnissen entstehen.

Auch für einen eventuellen Bedarf an Jugendwohnraum sollten im Gesamtkonzept entsprechende Möglichkeiten vorgesehen werden. Dazu könnte Kontakt und Konsultation mit entsprechenden Trägern aufgenommen werden, z.B. mit kirchlichen Institutionen, Einrichtungen der Jugendarbeit oder dem Salesianer Orden mit seinen Heimen für Auszubildende.

### **2.2.4 Wohnen im Alter**

Als Alternative zum isolierenden Alters- und Pflegeheim sollen neue, integrative Formen des »geschützten Wohnens im Alter« in das Wohnkonzept einbezogen werden, evtl. im Generationen übergreifenden Wohnverbund. Im Mehrgenerationenprojekt »Hofje« in Berlin ist dies z.B. verwirklicht worden. Das betreute Wohnen im Alter trägt mit dazu bei, daß insbesondere alleinlebende alte Menschen in die Gesamtbevölkerung integriert bleiben. Sie können dann auch bei Hilfs- und Pflegebedürftigkeit weiter in ihrer vertrauten Umgebung wohnen, ihr selbstbestimmtes Wohn- und Lebenskonzept beibehalten und so lange wie möglich - oft bis zum Tod - in den nachbarschaftlichen Austausch einbezogen sein.

Um dies zu ermöglichen, sollen rechtzeitig Kontakte mit bereits bestehenden Vereinen und Gruppen wie auch mit spezifischen Institutionen für ambulante Dienste (mit gestaffelten Hilfsleistungen sozialer, pflegerischer, hauswirtschaftlicher Art) aufgenommen werden. Gerade die seit geraumer Zeit wiederaufkeimende Hospiz-Idee mit ihren ehrenamtlichen Helfern kann hier ein weites Betätigungsfeld entwickeln, sowohl für ambulante als auch für stationäre Einrichtungen. Daß sich so etwas auch finanziell ohne übermäßige Belastung der öffentlichen Hand selbst tragen kann, zeigt etwa das Beispiel des »Alten- und Service-Zentrums« Eching bei München (getragen vom Verein »Älter werden in Eching e.V.«). Um so eher noch, wenn die Gemeinde den Aufbau der sich selbst tragenden informellen sozialen Netzwerke zwischen Jung und Alt von sich aus fördert.

## **2.3 Öffentliche Einrichtungen**

### **2.3.1 Allgemeines**

Welche öffentlichen Einrichtungen auf lange Sicht benötigt oder entstehen werden, ist von der Entwicklung und dem Zusammenspiel verschiedener Faktoren abhängig, auch von solchen, die nicht in unserer Hand liegen. Welcher Raumbedarf derzeit vorhanden oder in Kürze zu erwarten ist, wissen die Gemeinden selbst am besten. In allen Fällen sollten sie sich durch entsprechende Vorgaben einen Eigenbedarf vorbehalten.

Wir werden im folgenden nur auf zwei Bereiche eingehen:

### **2.3.2 Schulen / Fortbildung**

Die Gemeinde ist für eine möglichst vorausschauende Planung der notwendigen Schulen verantwortlich. Da zukünftige Entwicklungen aber auch hier schwer abschätzbar sind - sie hängen vom Bevölkerungswachstum ebenso ab wie von einer Veränderung der Bildungswünsche und anderer Verhaltensweisen, sollte die Gemeinde auch in diesem Fall ihre Optionen auf bestimmte bestehende Gebäude oder auf freie Flächen ausdrücklich in den Auslobungstext aufnehmen. Diese Überlegungen beziehen sich auf zusätzliche Schulerweiterungen bzw. bedarfsorientierte Neugründungen; sie berühren nicht die bereits beschlossene Erweiterung der Murnauer Grundschule, die selbstverständlich dadurch nicht in Frage gestellt wird.

Die gemeindliche Verantwortung schließt natürlich nicht aus, daß für bestimmte Fortbildungs-Einrichtungen private Träger gefunden werden können, etwa solche, die Kurse in der Altenpflege oder ähnliches anbieten. Auch von Eltern u.a. zum größten Teil selbst getragene Schul- bzw. Kindergartenformen sind nicht nur denkbar, sondern teilweise schon Wirklichkeit, wie man an

dem instruktiven Beispiel des »Murmel Murnauer Mütterinitiative e.V.« sehen kann.

### 2.3.3 Kinder- und Jugendzentrum

Wie sich bei verschiedenen Veranstaltungen zum Thema »Jugendarbeit und Bedürfnisse der Jugend in der Marktgemeinde Murnau« herausgestellt hat, ist das bestehende Jugendzentrum mit den vielfältigen Aufgaben und Problemen, denen es gegenübersteht, sowohl personell als auch konzeptionell überfordert. Die Jugendlichen beklagten sich darüber, daß ihre Belange von der Erwachsenenwelt zu wenig berücksichtigt werden.

In den Diskussionen zeigte sich unter anderem, daß die Jugendkultur Murnaus aus sehr differenzierten Gruppen und subkulturellen Strömungen zusammengesetzt ist. Dies erschwert die Zusammenführung der verschiedenen Gruppen und die konzeptionelle Ausrichtung der Jugendarbeit, da die Identifikation mit der eigenen Gruppe auch eine Abgrenzung gegenüber den anderen Gruppierungen beinhaltet. Man mag diese Abgrenzungsströmungen bedauern, man kann sie aber auch als Chance begreifen; sie müssen jedenfalls nicht als eine grundsätzliche Feindschaft aufgefaßt werden, wie es manche der erwachsenen Diskutanten und Zuhörer implizierten. Auch in der Erwachsenenwelt gibt es Gruppierungen, die sich bewußt voneinander distanzieren und dies dennoch nicht als eine undemokratisch motivierte Feindschaft verstanden wissen wollen, sondern als eine eigene Lebensphilosophie, die das Andersartige grundsätzlich akzeptiert, wenn es die eigene Entfaltung nicht behindert. So wollten auch die Jugendlichen ihre Position interpretiert sehen. **Gesundes** Gruppenzugehörigkeitsgefühl stärkt das Selbstwertgefühl und das Selbstvertrauen. Beide sind Voraussetzungen für die Entwicklung von Toleranz dem Andersartigen gegenüber.

Eine eindimensionale Jugendarbeit kann diese unterschiedlichen Bewußtseinslagen nicht genügend berücksichtigen. Deshalb schlagen wir vor, sich von einem zentralen großen Jugendzentrum auf ein dezentral ausgerichtetes Jugendkonzept mit mehreren Jugendeinrichtungen bzw. Jugendräumen umzuorientieren. Dies können Einrichtungen einfachster Art sein, die ohne großen finanziellen Aufwand bereitgestellt werden können. Die Gestaltung dieser Räume übernehmen die Jugendlichen selbst.

## 2.4 Gewerbe / Dienstleistungen

### 2.4.1 Allgemeines

Wie schon mehrfach in dieser Schrift hervorgehoben, vertreten wir die Auffassung, im Kimmelgelände solle kein reines Wohn-, aber auch kein reines Gewerbegebiet entstehen. Daher unser vorgeschlagenes Motto für den Ideenwettbewerb: »Wohnen und Arbeiten im Kimmelgelände«. Wir sind überzeugt, daß durch eine zielgerichtete Planung beide Funktionen konfliktfrei miteinander leben können. Und das bezieht sich nicht nur auf emissionsarmes, sogenanntes »weißes« Gewerbe; wir meinen, sogar Handwerksbetriebe können dort beheimatet werden, sofern man sie geschickt genug anordnet. Grundsätzlich ist der Standort solcher Betriebe auch abhängig vom Trassenverlauf der zukünftigen Umgehungsstraße. Beim Ideenwettbewerb für die Umwidmung des Geländes der ehemaligen Pflugfabrik Landsberg ließ sich in vielen Entwürfen sehr schön nachvollziehen, daß es gut verträgliche Anordnungsvorschläge gibt. Dort wurden die für emissionsträchtige Gewerbe vorgesehenen Bauten zur Abriegelung gegen den Lärm der Bundesbahntrasse genutzt. Erst am rückwärtig völlig geschlossenen Teil dieser Gebäude beginnt die Wohnbebauung.

Betrachten wir die ökonomische Struktur unserer Gemeinden: Landwirtschaft, Fremdenverkehr, Handwerk, Handel und Einrichtungen des Gesundheitswesens sind die Haupteinkommensquellen der hiesigen Bevölkerung. Darüber hinaus arbeiten viele Einwohner auswärts. München ist vermutlich das Ziel der meisten Pendler. In Murnau und Seehausen gibt es eindeutig einen Bedarf an Arbeitsplätzen. Die Frage ist also, welches Gewerbe zukunftsorientierte, sichere Arbeitsplätze schaffen kann und welche strukturellen Angebote wir machen müssen, um diese Branchen zu Investitionen zu bewegen.

Unserer Meinung nach könnten folgende Branchen für die ökonomische Entwicklung Murnaus/Seehausens bedeutsam werden:

1. die traditionellen, schon ansässigen Branchen, wie oben aufgeführt;
2. Betriebe aus dem Bereich des Umweltschutzes, wie z.B. Energieversorgung, Wasser aufbereitung, Abfallwirtschaft, Baubiologie, Naturschutzforschung;
3. Betriebe aus dem Bereich der elektronischen Datenverarbeitung, insbesondere der weltweiten Vernetzung durch das Internet.

Diese Aufzählung der möglichen Gewerbeansiedlungen ist natürlich nicht abschließend; man könnte auch an andere Zweige wie Musikinstrumentenbauer, Sprachschulen u.a.m. denken.

## 2.4.2 Traditionell ansässiges Gewerbe

### 2.4.2.1 Fremdenverkehr

Der Fremdenverkehr hat in Murnau/Seehausen eine große Bedeutung. Er ist eine wesentliche Einkommensquelle nicht nur für die Hotellerie und die privaten Vermieter, sondern auch für den Handel und das Handwerk, die die Tourismusbetriebe beliefern bzw. instand halten.

Im Bereich der Erlebnisurlaube (hierzu gehören Surfing, Mountainbiking, Überlebens-training usw.) und des Konsumtourismus ist, wie wir den Pressemeldungen immer wieder entnehmen können, die Konkurrenz äußerst hart, nicht zuletzt durch den Flugpreisverfall der letzten Jahre. Dies spüren wir auch in unserem Ort. Die Flugpreise Hamburg - Tunis sind unter Umständen billiger als ein Zugticket nach Murnau. Warum also sich auf diesen Wettlauf einlassen? Haben wir nicht anderes zu bieten?

Murnaus Stärken liegen eindeutig im kulturellen Bereich und in der einmaligen Landschaft, die uns umgibt. Beide sind qualitativer, nicht quantitativer Natur. Wir können nicht den höchsten Berg, das tiefste Meer, die längste Mountainbikestrecke oder das konstanteste Wetter bieten, statt dessen aber ein Murnauer Moos mit seinen unglaublichen landschaftlichen Reizen, mit seltenen Pflanzen und Vögeln, die nahen Berge zum Wandern, einen sauberen Alpensee zum Schwimmen und Bootfahren, dazu eine einmalige Kunstgeschichte und eine bayerische Tradition, die sich durch ihre Authentizität von der volksmusikalischen Hitparadenkultur wohltuend abhebt.

Wer dies zu schätzen weiß, kommt gern zu uns. Wer dies zu schätzen weiß, versteht unser Bestreben, zu erhalten, was uns geschenkt wurde, und verzichtet bei der Anreise unter Umständen auch auf sein Auto. Wer dies zu schätzen weiß, verläßt nicht die Wege durch das Moos, um noch näher an die Brutstellen der Vögel heranzukommen. - Sie meinen, solches Bewußtsein sei nicht mehr oft anzutreffen? Seien Sie gewiß, es gibt genügend Menschen, die gerade das oben Beschriebene suchen - die Frage ist nur, wie wir diese Art von Touristen mit unserem Angebot erreichen.

Im Kimmelgelände können wir diesen Wirtschaftszweig fördern. Deshalb treten wir für die Planung eines Gästehauses ein, verbunden mit Seminar- und Kursräumen, eventuell auch mit einem Gaststättenbetrieb. Wir nennen diese Einrichtung bewußt »Gästehaus« und nicht »Stadthotel«, weil es sich um eine Herberge mit preiswerten Unterkunftsmöglichkeiten, z.B. auch für Familien mit Kindern, handeln sollte.

Wichtig erscheint uns die Möglichkeit, Seminare anbieten zu können, um Besucher nach



Murnau zu holen. Der Trend zum Weiter- bzw. Fortbildungsurlaub nimmt stetig zu. Naturkundliche Kurse oder Kreativitäts- und Entspannungswochen werden zunehmend nachgefragt.

Von diesen Vorstellungen wollen wir ganz klar ein reines »Tagungshotel« abgrenzen, bei dem es sich im Gegensatz zu unserem Vorschlag um eine völlig andere Art des Urlaubs handelt, nämlich um den Kurzzeiturlaub. Kurzzeiturlauber verbringen durchschnittlich nur zwei bis drei Tage an ihrem Urlaubsort. Die Folge davon ist ein hochfrequenter An- und Abreiseverkehr mit dem eigenen Auto. Das bedeutet für unsere Gemeinden eine erhöhte Belastung durch den Individualverkehr. Hinzu kommt erhöhter Verbrauch an Energie und Abwasser, da der häufige Wechsel im Hotel mit zusätzlichen Reinigungsarbeiten, Wechseln von Bettwäsche und Handtüchern etc. einhergeht. Der Kurzzeiturlauber ist wegen des terminlich gedrängten Tagungsablaufs meistens zeitlich gar nicht in der Lage, Murnau und die Umgebung kennenzulernen; so wird er von anderen vom Fremdenverkehr abhängigen Gewerbebetrieben als Kunde gar nicht erreicht. Tagungshotels ziehen zudem zusätzliche Infrastruktureinrichtungen wie Sportzentren mit Tennisplätzen und Schwimmbädern nach sich, die unmittelbar dem Hotel angegliedert sein müssen, um den Bedürfnissen des Tagungsreisenden und seiner Zeitknappheit entgegenzukommen. Diese Einrichtungen sind aufwendig im Unterhalt und beanspruchen wertvollen Raum, nützen aber die Vorteile, die wir wirklich zu bieten haben, gar nicht aus.

Unser Ziel sollte es demnach sein, Ferienreisende anzusprechen, die tatsächlich ihren Urlaub bei uns verbringen wollen. Solche Menschen können durch alternative Angebote wie Kurse - über Glasmalerei, Töpferei, biologischen Gartenbau, biologisch-naturnahes Bauen, Yoga, Eutonie, Pflanzenkunde, Ernährung und dergleichen - angesprochen werden. Dafür braucht man nicht in aufwendige Infrastrukturen zu investieren. Das muß natürlich nicht ausschließen, daß im Gästehaus mit seinen gegebenen Möglichkeiten auch Tagungen abgehalten werden können.

Grundsätzlich halten wir es für erforderlich, daß für Murnau ein bereichsübergreifendes Fremdenverkehrskonzept erarbeitet wird. Hierbei könnte z.B. die Internationale Alpenschutzkommission in die Planung mit eingebunden werden. Eine wertvolle Hilfestellung zu einer ökologisch fundierten Tourismuspolitik bietet der Verein »Ökologischer Tourismus in Europa« (ÖTE). Dieser im Juni 1991 von verschiedenen Umweltverbänden gegründete Verein erarbeitete einen Kriterienkatalog für umweltverträgliche Freizeitangebote. Kommunen, Hotels, Bauernhöfe und Reiseveranstalter, die diesen Kriterienkatalog erfüllen, wird ein Gütesiegel verliehen, was vor allem umweltbewußten Touristen die Orientierung auf dem unübersichtlichen Markt der Anbieter eines »sanften Tourismus« erleichtern soll. Die Anforderungen sind hoch und reichen vom Vorhandensein eines zusammenhängenden Radwegenetzes innerhalb der Ortschaft bis zum müllfreien Frühstück, zu effizienten Energie- und Wassersparmaßnahmen und getrennter Müllsammlung. Doch falls Investitionen in diesen Bereichen gemacht werden, haben sie einen spürbaren Gewinn auch für die Einheimischen, im Gegensatz zu irgendwelchen Großprojekten im

Rahmen des touristischen Infrastrukturausbaus.

Zusammenfassend kann also gesagt werden, daß ein Gästehaus, eingebettet in ein sinnvolles Gesamtkonzept im Bereich des Tourismus in Murnau, durchaus sowohl ökonomische als auch ökologische Perspektiven mit Tragfähigkeit verspricht.

In diesen Zusammenhang gehört auch die Überlegung, eine preiswerte Unterkunft für Jugendliche und junge Erwachsene im Kimmelgelände zu schaffen; denn Murnau ist seit Jahren ein weißer Fleck auf der Jugendherbergkarte. Gerade das Kimmelgelände mit seiner Nähe zum Bahnhof würde sich als Standort dafür gut eignen. Die jugendlichen Besucher von heute sind unsere Gäste von morgen.

#### **2.4.2.2 Landwirtschaft**

Auf die ökonomische Krise in der Landwirtschaft brauchen wir an dieser Stelle wohl nicht näher einzugehen, sie dürfte allseits bekannt sein. Über alle Parteigrenzen hinweg besteht ein breiter Konsens darüber, daß der Erhalt unserer Kulturlandschaft nur durch die Familienbetriebe, nicht aber durch industrialisierte Großbetriebe gewährleistet werden kann.

Zum Erhalt dieser kleinstrukturierten Landwirtschaft mit den sie tragenden Familienbetrieben kann u.a. auch eine regionale Vermarktung der Produkte beitragen. Der erst kürzlich durchgeführte Michaelmarkt in Murnau, wo ca. 15 einheimische Landwirtschaftsbetriebe ihre selbst erzeugten Produkte verkauften, gab uns ein eindrucksvolles Beispiel dafür, welchen Anklang eine Direktvermarktung bei der Bevölkerung findet.

Im Kimmelgelände könnte ein zentraler Platz, der aus den oben beschriebenen städtebaulichen Gesichtspunkten ohnedies vorgesehen werden sollte, wöchentlich auch von den Landwirten als Erzeugermarkt genutzt werden; oder ein von den Landwirten selbst organisierter Direktvermarktungsladen an diesem Platz wäre vorstellbar. Eine weitere Anregung: die Einrichtung einer kleinen Schaukäserei mit Verkauf einheimischer Milch - auch als touristische Attraktion - an geeigneter Stelle im Kimmelgelände könnte sich ebenfalls als hilfreich bei der Förderung landwirtschaftlicher Vermarktungsbemühungen erweisen.

#### **2.4.2.3 Handel**

Unternehmer in Murnau äußern immer wieder die Furcht, im Kimmelgelände könne dem

alten Ortskern eine wirtschaftliche Konkurrenz erwachsen. Das sehen wir nicht so. Unserer Meinung nach sollten zumindest notwendige Versorgungsbetriebe wie kleine Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Metzger, Cafés etc. angesiedelt werden, damit sich lebendige Beziehungen im Quartier entwickeln können. Für die Lebensqualität ist es von großer Bedeutung, wenn die kleinen Dinge des alltäglichen Bedarfs - ein Laib frisches Brot, eine Tasse Kaffee - im nahen Umfeld ohne großen Aufwand, sozusagen »in den Hausschuhen« besorgt werden können. Dies muß nicht bedeuten, daß **neue** Betriebe dort in eine Konkurrenz zu den im Markt ansässigen Unternehmen treten, vielmehr können diese animiert werden, selbst Zweigstellen im Kimmelgelände einzurichten.

Der Markt ist und bleibt das wirtschaftliche Zentrum unserer Gemeinde, schon deshalb, weil er aus den umgebenden Wohngebieten im Osten, Westen und Süden (zu Fuß) besser erreichbar ist. Entscheidend in diesem Zusammenhang ist jedoch auch, daß die Fußgängerzone sich über einen größeren Bereich als den zwischen Postgasse und Schloßberg erstrecken wird. Wer unter den Geschäftsleuten immer noch Angst vor Umsatzeinbrüchen wegen der wegfallenden Parkmöglichkeiten hat, der sollte sich von der ökonomischen Situation der Weilheimer Geschäfte um den Marienplatz eines Besseren belehren lassen.

Das Angebot an Parkplätzen und Zufahrtswegen kann ohnehin auch beim jetzigen status quo mit den Großmärkten auf der grünen Wiese nicht Schritt halten. Der Ortskern Murnaus muß die Kunden mit anderen Qualitäten locken: mit hochwertigen Waren und einer streßfreien Einkaufsatmosphäre, ohne behindernden Verkehr und Hektik.

Viel wichtiger hinsichtlich der ökonomischen Lage im Markt ist eine gute Anbindung des neuen Ortsteils an den Ortskern. Deshalb ist unbedingt darauf zu achten, daß die Umgehungsstraße, je nach ihrer zukünftigen Streckenführung, keine abriegelnde Wirkung ausübt. (Vgl. dazu auch Punkt 3.3, 2. Absatz.) Für die Einwohner des Kimmelgeländes muß die Fußgängerzone zu Fuß und per Fahrrad schnell und bequem erreichbar sein. Damit würden auch noch weitere Käufer für den Markt erschlossen.

#### **2.4.2.4 Gesundheitswesen**

Wie die Diskussionen über die Gesundheitsreform fast täglich zeigen, muß auch in diesem Bereich gespart werden. Es bleibt abzuwarten, wie diese Sparmaßnahmen sich auf die Gesundheitseinrichtungen in Murnau auswirken werden. Von einer Ansiedlung neuer größerer Betriebe (etwa einer Reha-Klinik) raten wir ab. Eine Art Beschäftigungs-Monostruktur könnte bei Einsparungen in diesem Bereich fatale wirtschaftliche Folgen für Murnau haben.

#### **2.4.2.5 Handwerk / Gastronomie**

Von großer wirtschaftlicher Bedeutung sind auch die Handwerksbetriebe. Vor allem für Junghandwerker können auf dem Gelände neue Wege in die Selbständigkeit eröffnet werden. Vorschläge zu machen, wo und wie diese Betriebe angesiedelt werden können, ohne daß es zu Konflikten mit den Bewohnern kommt, wäre grundsätzlich eine der Aufgaben des Ideenwettbewerbs. (Vgl. dazu Punkte 2.1 und 2.4.1.) Unter Umständen ergibt sich in den Entwürfen auch, daß bestimmte günstig gelegene Hallen für diese Art der Nutzung erhalten werden können. - Die Gewerbebebauung sollte sich optisch ansprechend in die Gesamtgestaltung einfügen. Dies ist nicht immer mit Mehrkosten verbunden.

Zur Erarbeitung eines entsprechenden Ansiedlungskonzeptes wäre eine Diskussion mit ansässigen Handwerksbetrieben, Junghandwerkern und Innungen anzustreben. Die jetzt schon auf dem Gelände existierenden Pachtbetriebe sollten über ihre Erfahrungen, ihre weiteren Pläne und über die notwendigen Voraussetzungen für ihren Verbleib im dem Gebiet befragt werden.

Das Lebensgefühl der Bewohner eines Stadtteils wird ganz entscheidend auch durch die Gastronomie mitgeprägt. Straßenlokale bzw. Cafés, ein Restaurant am oben schon beschriebenen zentralen Platz sind für die Atmosphäre eines Ortsteils von hohem Wert.

#### **2.4.2.6 Industrie / Großhandel**

Für die Ansiedlung von Industrie und Großhandelsbetrieben halten wir das Gelände für nicht geeignet. Diese Einrichtungen erzeugen Lärm und Abluft durch den Produktionsprozeß bzw. durch das Verkehrsaufkommen. Sie sollten deshalb ausschließlich in reinen Industrie- und Gewerbegebieten plaziert werden.

#### **2.4.2.7 Kultur / Kunst**

Das Beispiel »Westtorhalle« demonstriert eindrucksvoll, daß in Murnau und Seehausen auch ein Bedarf an geeignetem Raum für kulturelle Aktivitäten im weitesten Sinne besteht. Das Kurgästehaus kann diesen Bedarf nur teilweise befriedigen, es eignet sich besonders für Ausstellungen, konzertante Musikdarbietungen oder Vorträge im klassisch geschlossenen Stil. Viele

einheimische Künstler und auch subkulturelle Gruppen bevorzugen jedoch ein vielseitiger nutzbares Ambiente; denn Flexibilität und Offenheit des Raumes fördern und beflügeln Phantasie und Kreativität. Ein solcher Raum darf jedoch auch nicht zu teuer sein.

Seit Sommer 1995 hat eine Privatinitiative mit geringem finanziellen Aufwand, aber viel persönlichem Engagement das bestehende kulturelle Angebot der beiden Gemeinden Murnau und Seehausen durch die Nutzung des Gebäudes 143 nach vielen Richtungen hin erweitert. Dabei hat sich der multifunktionale Charakter des Raumes als besonders vorteilhaft erwiesen; er motiviert zu Improvisation, kann den unterschiedlichsten Gruppen angepaßt und damit ihren jeweiligen Bedürfnissen gerecht werden. So reichte das Angebot vom Bayrischen Volksmusikabend, von Auftritten der Musikschulen und verschiedener Theatergruppen über Kabarettveranstaltungen, Trommel- und Tanzseminare, Fortbildungs-Wochenenden und Kunstausstellungen bis hin zu Auftrittsmöglichkeiten von jungen Musikern, Schülerbands und Kinderfesten. Außerdem wird regelmäßig Sport getrieben (Gymnastik, Tischtennis), und es finden Veranstaltungen zum Thema Gesundheitsvorsorge statt. Im Kellerraum werden Workshops abgehalten, und man kann eine offene Werkstatt als Atelier benutzen. Diskussionsabende bereichern das Programm ebenso wie die Möglichkeit, sich dort ungezwungen bei Bier, Saft usw. zu treffen. Bisher fanden rund 80 verschiedene Veranstaltungen statt - aus der Bevölkerung heraus entstanden.

Mit diesem Programm haben die Betreiber nicht nur einen entscheidenden Beitrag zur Ergänzung und Belebung der Kulturszene beider Gemeinden geleistet, sondern auch das Kimmelgelände bei vielen Bürgern bekannt und beliebt gemacht. Zugleich haben sie den Erhalt und Unterhalt eines bestehenden Gebäudes aus eigenen Mitteln und mit großem persönlichen Einsatz gewährleistet.

Initiativen zur Erhaltung dieses Gebäudes und Projektes sind also vorhanden. Jugendliche beider Gemeinden möchten gerne mindestens ein- bis zweimal im Monat hier einen Nachmittag und Abend selbst gestalten. Der Kreisjugendring und der Bayerische Jugendring haben nach mehrmaligen Besuchen ihre Unterstützung zugesichert.

Derzeit werden Überlegungen angestellt, einen Verein als Träger der Halle zu gründen, damit sich personelle und finanzielle Zuständigkeiten besser verteilen lassen und so der wachsenden Zahl an Nutzerwünschen besser entsprochen werden kann.

Die Halle als Möglichkeit für die in ihr ausgeübten sozio-kulturellen Aktivitäten ist deshalb unbedingt zu erhalten.

Ein weiteres Beispiel für kreative Umnutzung eines bestehenden Gebäudes ist das ehemalige »Kasino«. Seit vielen Jahren hat dort schon die Theatergruppe des Staffelsee-

Gymnasiums ihre weit über Murnau hinaus bekannt gewordenen Aufführungen dargeboten. Die Bühnenbilder - in monatelanger Vorbereitung entstanden - können sich jederzeit mit professionellen Arbeiten an Münchener Bühnen messen. Für die musische Entfaltung unserer Jugend auf dem darstellerischen Sektor ist dieser Bau besonders gut geeignet; auch er sollte deshalb erhalten bleiben.

### **2.4.3 Betriebe aus dem Bereich Umweltschutz**

Dienstleister aus dem Umweltbereich haben trotz der schlechten konjunkturellen Lage noch immer wachsende Umsätze zu verzeichnen. Gerade mit Blick auf das europäische Ausland ist ein Ende des Wachstums nicht abzusehen. Murnau kann mit der hervorragenden Lage zu Österreich und Italien werben, um einschlägige Betriebe für diesen Standort zu interessieren. Besonders in Italien besteht ein hoher Nachholbedarf, das defizitäre nationale Umweltrecht muß sich den EG-Normen anpassen. In absehbarer Zeit müssen dort z.B. im Abwasserbereich immense Investitionen getätigt werden, um auch nur annähernd beispielsweise den deutschen Standard zu erreichen. Dies wäre ein enormes Betätigungsfeld für den Know-how-Transfer entsprechender Dienstleistungsbetriebe.

Murnau könnte sich thematisch einem bestimmten Umweltproblem (oder mehreren) widmen und das entsprechende Konzept bei der eigenen Gestaltung des Kesselgeländes beispielgebend verwirklichen, so daß einschlägige Betriebe Interesse an Investitionen entwickeln. Nehmen wir z.B. die Themen Energie- und Wasserversorgung: Wenn in der Bebauung des Kesselgeländes selbst diese beiden Themen vorbildlich realisiert sind, könnten wir es erreichen, die Gemeinde als ein Innovationszentrum für ökologisches Energie- oder Wassermanagement zu etablieren. Mit dem Angebot der werbeträchtigen Vorbildlichkeit des Standortes und der Marktnähe zum europäischen Ausland kann man dann versuchen, entsprechende Institute und Dienstleister zu bewegen, sich hier anzusiedeln. Warum soll es uns nicht gelingen - wenn wir dies wollen - Murnau zu einem kleinen »Zentrum der Ökologie« in einem einmaligen ökologischen Ambiente zu entwickeln? Grundlage dieser langfristig und nachhaltig angelegten Ökonomie ist, auf kurzfristig ausgerichtetes Gewinnstreben über Immobilienpreise zu verzichten und durch günstige Ansiedlungskonditionen Investoren zu motivieren.

### **2.4.4 Betriebe aus dem EDV-Bereich**

Unser aller Zukunft wird maßgeblich von der elektronischen Datenverarbeitung geprägt sein. Die Kommunikation der Menschen, ihre Arbeitsweise und Arbeitsplätze, ja sogar ihr Privatleben werden durch diese Techniken verändert. Vor allem der Umgang mit dem Online-

Leben auf der Datenautobahn stellt eine ungeheure Herausforderung an die menschliche Psyche und an eine humane Ethik dar. Ein allgemeines Ertrinken im Datenmeer oder ein allgemeines Abtauchen in eine künstliche Welt würde die Menschheit endgültig in ihrer Existenz bedrohen. Menschen, die die reale Welt nicht mehr verstehen, weil sie in Kunstwelten leben, werden zur Lösung anstehender Probleme nichts beitragen. Um so wichtiger ist es, den einzelnen auf die zukünftige Entwicklung vorzubereiten. Dazu gehört, daß er befähigt wird, die Datenflut, die zwangsläufig und unaufhaltsam auf ihn eindringt, zu ordnen, auf Sinnhaftigkeit zu überprüfen und in ihrer Wertigkeit einzustufen.

Außerdem gilt es zu verhindern, daß sich eine Zweiklassengesellschaft heranbildet, nämlich eine Klasse mit den finanziellen Möglichkeiten, sich Informationen nach Belieben beschaffen zu können, und eine andere Klasse, die nicht an diesem Informationsaustausch teilhaben kann und deshalb ins ökonomische Abseits gerät. Die Aussage »Wissen ist Macht« gewinnt im Zeitalter der Vernetzung immer mehr an Bedeutung. Eine Informationsoligarchie würde überdies die Grundfesten unserer Demokratie gefährden.

Die Chance des Computerzeitalters liegt in der sinnvollen Verarbeitung der Daten und einer dadurch erschließbaren Erkenntnisquelle. Damit können Probleme unter Umständen besser analysiert und einer adäquaten Lösung zugeführt werden. Die ökologischen und sozialen Vorteile dieser Technologie liegen zudem darin, daß der Mensch nicht mehr der Notwendigkeit fortwährender Mobilität ausgesetzt ist. Arbeitsplätze werden in die Wohnumgebung verlegt, Aufgaben und Tätigkeiten werden nicht mehr über die Bewegung von Masse erledigt. Statt dessen werden (fast) massenlose Teilchen wie Elektronen, akustische Signale oder Lichtbündel (unter gleichzeitiger Energieeinsparung) durch ein Gebilde von Kabeln geschickt.

Abgrund und Höhen dieser Techniken liegen also äußerst eng beieinander. Damit die positiven Aspekte zum Tragen kommen, sind Schulungszentren für alle Schichten unserer Gesellschaft vonnöten. Es besteht ein hoher Bedarf an Bildung und Weiterbildung in diesem Bereich. Murnau könnte sich zu einem Zentrum für angewandte EDV-Technologie entwickeln. Ein privates Schulungszentrum oder eine staatlich anerkannte Akademie wären optimale Partner, die zu ihrer Ansiedlung nur geeignete Voraussetzungen vorfinden müssen. Da es in Murnau viele Fachleute aus diesem Bereich gibt, ist die Motivation zu Existenzgründungen aus der hiesigen Bevölkerung heraus von der Festlegung bestimmter günstiger Rahmenbedingungen abhängig. Grundsätzlich sind auch Unternehmen aus der Software-Entwicklung denkbare Investoren im Kammellgelände. Wie schon oben betont: Entscheidend ist das Konzept, mit dem wir auf den Markt gehen und werben!

### **3. ÖKOLOGISCHE ASPEKTE**

#### **3.1 Allgemeines**

Im Wechselspiel zwischen Stadt und Bewohnern erwarten die Bewohner, daß ihre Siedlung ihnen eine gesunderhaltende Umwelt bietet. Nur darin kann sich ein gesunder, ausgeglichener Lebensstil entfalten. Die Umgestaltung des Kasernengeländes sollte auch deshalb als einmalige Chance für die Verwirklichung eines gut durchdachten und umfassenden ökologischen Konzepts genutzt werden. Zumal, wie sich inzwischen immer wieder gezeigt hat, ökologische und ökonomische Gesichtspunkte einander nicht ausschließen müssen, sondern als gegenseitige Herausforderungen zum Gelingen eines solch zukunftsweisenden Konzeptes beitragen können.

Bei der Aufstellung eines Katalogs ökologischer Kriterien geht aufgrund der nur linear möglichen Aufzählung notwendigerweise der Charakter des Ganzen als eines nicht-linearen, vernetzten Systems verloren. Deshalb sei generell zu bedenken: Je mehr Funktionen von einer Einzelmaßnahme erfüllt werden, desto besser ist sie aus ökologischer Sicht. Am Beispiel der Bürgerbeteiligung sei dies verdeutlicht: Für den Erhalt eines Ökosystems ist die aktive Mitwirkung der Menschen unabdingbare Voraussetzung. Eine Planung, die Eigeninitiative und Verantwortung für den unmittelbaren Lebensbereich bereits auf Nachbarschaftsebene anstrebt (wie unter 2.2.1 geschildert), wird auch ökologisch verantwortbares Handeln fördern und überdies für die Gemeinde die sozialen Nachfolgekosten verringern - drei Funktionen also, die durch eine Maßnahme erfüllt werden.

Bei der Vergabe von Grundstücken, bei der Ansiedlung von Betrieben usw. kann die Gemeinde steuernd eingreifen, indem sie Bewerber bevorzugt, die den ökologischen Kriterien entsprechen. Ein »ökologisches Maßnahmenbündel« sollte Bestandteil der abzuschließenden Verträge mit Bauherren, Architekten, Bauunternehmern, Gewerbetreibenden und anderen Interessenten sein.

#### **3.2 Naturräumliches**

Ein wichtiger Aspekt ist die Beziehung zur umgebenden Landschaft: Im Norden erstreckt sich hinter dem Sportplatz die freie Landschaft, die sich - in veränderter, parkähnlicher Form - im Kesselgelände fortsetzt. Hier verbinden sich harmonisch Ortschaft und Landschaft. Eine andere Verbindung ergibt sich nach den übrigen Seiten hin durch verschiedene Blickkontakte, insbesondere nach Süden hin auf die Bergkette. Die Grünzüge wie auch die Blickschneisen sind



wertvolle ökologische Details, die - auch mit Rücksicht auf das gesamte Kleinklima - nicht verriegelt werden sollten.

Zur Sicherung aller nur möglichen Freiflächen soll eine Versiegelung der Oberflächen auf das absolute Mindestmaß beschränkt werden. Viele Flächen, die jetzt wasserundurchlässige Beläge haben, sollen entsiegelt werden, bei zu großen Verkehrsflächen soll ein Rückbau zum geringstmöglichen Straßenquerschnitt erfolgen.

Der derzeitige Bestand an Bäumen und Büschen soll möglichst weitgehend beibehalten werden.

Grünflächen sollen artenreich mit einheimischen Pflanzen versehen werden. Dazu - und ebenso zur Begrünung von Fassaden und von Dachflächen der Nebengebäude - sollen die Bewohner Anregungen erhalten (z.B. durch die schon bestehende Beratungsstelle im Landratsamt).

Da größere Gärten direkt am Haus zur Zersiedelung führen würden, könnten (im Bedarfsfall) Nutzgärten unterschiedlicher Größe so plziert werden, daß ein Gärtengürtel oder Gartenstreifen um die Siedlung herum entsteht. Dies hätte den Vorteil, daß ein grünes Siedlungsumfeld ohne Kosten für die öffentliche Hand von den Bewohnern unterhalten wird.

Sollte es sich erweisen, daß es Wasserläufe gibt (die vielleicht beim Kasernenbau verschüttet wurden), so sollten diese wieder freigelegt und als offene Wasserflächen einbezogen werden.

### **3.3 Verkehr**

Der neue Ortsteil soll ein verkehrsberuhigtes Gebiet mit gutem Zugang zum öffentlichen Nahverkehr werden. Durchgangsverkehr für Autos und Motorräder soll es nicht geben, nur Zuliefer- und Behindertenverkehr und viele Verbindungswege für Fußgänger und Radfahrer (Querverbindungen für Fußgänger zusätzlich zur sonstigen Erschließung). Die Autos der Bewohner sollen in Garagen untergebracht sein, die jeweils in den Außenbereichen der Nachbarschaften liegen und ihre Zufahrten von außen her haben (wie beispielsweise in der Broschüre *Parkplätze* der Obersten Baubehörde des Bayerischen Innenministeriums, >Arbeitsblätter für die Bauleitplanung, Nr. 11< vorgeschlagen). Für Besucherautos sollen Parkmöglichkeiten außerhalb vorgesehen werden. Die Lösung des Parkierungsproblems soll nicht gebäudeweise oder nach Bauträgern, sondern übergreifend im Zusammenhang gefunden werden. Eine Reduzierung des Autoverkehrs ergibt sich auch durch die Mischung von Wohn- und Arbeitsgebieten, also aus der Vernetzung von Produktions- und Reproduktionsbereichen. Seitens der Planerinnen und Planer sollten alle Anreize ausgeschöpft werden, die zur Benutzung von eigenen Füßen, Fahrrad, Bus oder Bahn veranlassen. - Für Fahrräder sind genügend Stellplätze/Fahrradschuppen in den jeweiligen Nachbarschaftsgruppen nicht zu vergessen.

Wie schon unter dem Gesichtspunkt »Handel« (Punkt 2.4.2.3, 4. Absatz) erwähnt, ist bei der Planung der Umgehungsstraße und der Anbindung des Gewerbegebietes zu berücksichtigen, daß der Fußgänger- und Fahrradverkehr zwischen der neuen Siedlung und dem übrigen Markt Murnau nicht durch die Straße abgeschnitten wird. Vielmehr muß es möglich sein, auf vielfältige Weise ungehindert zueinander zu kommen.

### 3.4 Energie

Eine verdichtete Bebauung ist auch unter energetischen Gesichtspunkten zu befürworten. Für die Gestaltung des Kimmelgeländes ist ein umfassendes Energiekonzept zu erarbeiten.

Dazu gehört nicht nur die aktive Versorgungsplanung oder Verlustminimierung durch gute Dämmung, sondern auch die Lösung der Frage, wie eine passive Sonnenenergienutzung durch richtige Gebäudeausrichtung realisiert werden kann. Literaturberichte und auch praktische Erfahrungen zeigen, daß eine möglichst große, weitgehend verglaste Südseite der Gebäude durch Ost-West-Ausrichtung die natürliche Wärmeeinstrahlung am besten verwerten kann. Dies ist vor allem im Frühjahr und im Herbst von Bedeutung, da durch Berücksichtigung dieser natürlichen Gegebenheiten der technisch zuzuführende Bedarf an Wärme verringert wird. Außerdem entstehen hierdurch große, optimal ausgerichtete Dachflächen für die Installation von Sonnenkollektoren. Natürlich ist eine Einhaltung dieser Ausrichtungswünsche nicht immer möglich. Doch kann durch Anwendung dieser Erkenntnisse ein Höchstmaß an günstiger Gebäudestellung erreicht werden.

Da ein Fernwärmenetz bereits im Gelände existiert, liegt es auf der Hand, dieses zu nutzen. Nach einhelligem Urteil der Fachwelt ist die Kraft-Wärme-Kopplung aufgrund des hohen Wirkungsgrades derzeit die empfehlenswerteste Technik der Energieversorgung. Dabei hat man die Wahl, welches Verbrennungsmaterial man verwenden möchte. Grundsätzlich gibt es hierbei zwei Formen:

1. Ein Blockheizkraftwerk, betrieben mit nicht-regenerativen Brennstoffen wie Gas oder Öl, wobei ersteres im Hinblick auf die Emission zu bevorzugen wäre. Die CO<sub>2</sub>-Bilanz und damit der Beitrag zum Treibhauseffekt ist bei beiden Brennstoffarten negativ zu beurteilen.
2. Ein Heizkraftwerk, betrieben mit dem regenerativen Brennstoff Holz in Form der Hackschnitzel-Verbrennung. Die CO<sub>2</sub>-Bilanz ist neutral, und damit ist ein negativer Einfluß auf das Klima ausgeschlossen.

Gerade diese Technik, die schon vielerorts genutzt wird, böte auch einen stabilisierenden ökonomischen Aspekt: Sie würde der durch den Wegfall des Papierholzmarktes krisenhaften

Waldbewirtschaftung in unserer Region einen neuen Absatzmarkt für Schwachholz eröffnen. Gleichzeitig unterstützt eine schonende Nutzung unserer Wälder deren Schutz-, Naturraum- und Erholungsfunktion. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, daß ein Techniker in Habach eine Rauchgasreinigungsanlage speziell auch für solche Anlagen entwickelt hat. Er meldete erfolgreich ein Patent an, für das nun ein großer schweizerischer Konzern eine Konzession erworben hat. Wieder ein schönes Beispiel dafür, wie ökologische Ziele mit der Möglichkeit einer ökonomischen Stabilisierung unserer Region einhergehen können.

Um jedem Mißverständnis entgegenzutreten: bei einer solchen Anlage soll es sich nicht um die Verbrennung von Altholz handeln, sondern um die Verbrennung unbehandelten Schwachholzes und evtl. von Streu und Grüngut aus dem Bereich des Hecken-, Baum- und Strauchschnitts.

Eine optimale Dämmung der Gebäude muß selbstredend erfolgen. Hier sollte man auch bereit sein, etwas mehr zu tun, als bloß die Wärmeschutzverordnung zu erfüllen. (Niedrigenergiehäuser gehören in den skandinavischen Ländern schon zum Standard.)

In diesem Zusammenhang wollen wir darauf hinweisen, daß die Minimierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes ein gesamtstaatliches Ziel ist. Auch die Bundesrepublik Deutschland hat sich durch Vereinbarungen auf der Klimakonferenz in Rio de Janeiro bereit erklärt, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren. Wie anders kann dies funktionieren als durch die Erarbeitung und Anwendung sinnvoller Energiekonzepte auf kommunaler Ebene? Die Kommunen als öffentliche Einrichtungen müssen vorbildlich handeln (in der Abfallwirtschaft z.B. sind sie schon rechtlich dazu verpflichtet), damit auch Industrie und Gewerbe sich aufgerufen fühlen, nach ihren Möglichkeiten der Energievergeudung entgegenzuwirken. Ohne »lokale« Aktivitäten kann eine »globale« Klimaveränderung nicht aufgehalten werden. Wir stehen also in der Verantwortung.

Zu den moralischen Forderungen der Energieeinsparung gesellen sich auch ganz handfeste wirtschaftliche Beweggründe. Energie sparen heißt auch Geld sparen. Die Mehrkosten der eingesetzten Technik werden sich schon kurzfristig amortisieren, wenn das Konzept stimmt. Wie Oberammergau sollte auch Murnau deshalb dem Klima-Bündnis beitreten. Dieses Gremium unterstützt und berät die Kommunen bei ihren Vorhaben. In ihm sind schon Städte wie München, Freiburg, Nürnberg, Fürth, Erlangen u.a. vertreten.

### **3.5. Wasser**

Wasser ist ein knappes und wertvolles Gut. »Knapp?«, werden manche denken und dabei den verregneten Sommer 1996 in Erinnerung haben, »dies ist wohl übertrieben.« Doch das ist nicht der Fall. Nicht nur, weil der verregnete Sommer 1996 überraschenderweise in den Niederschlagsmengen weit unter dem langjährigen Mittel liegt - ein Beweis dafür, wie die Natur die subjektive Empfindungswelt des Menschen täuschen kann -, sondern weil die Grundwasserspiegel

sich immer weiter absenken, wie man in Deutschland schon seit Jahren feststellt.

Gründe hierfür liegen vor allem in der Versiegelung der Flächen durch Baumaßnahmen wie auch im Ausbau, in der Kanalisierung und Begradigung der Flüsse und Bäche. Auch die Trockenlegung von Feuchtgebieten sowie die Entwässerung der Moore zerstört deren schwammartige Wasserrückhalte-Fähigkeit und verstärkt die negative Wasserbilanz. Fünfhundert Quadratkilometer Landschaft verschwinden jährlich in Deutschland unter Beton und Asphalt.

Regenwasser kann nicht mehr versickern, sondern wird der Kanalisation zugeleitet und gelangt von dort in regulierte Flüsse und Bäche, die das Wasser schnell ableiten. So sinkt der Grundwasserspiegel, und die Hochwassergefahr im Unterlauf der Flüsse steigt. Wir am Oberlauf der Flüsse tragen Verantwortung für die Überflutungen an den Unterläufen (siehe Passau).

Eine weitere Gefahr für unser Trinkwasser ist die zunehmende Verschmutzung durch menschliche Eingriffe. Viele Brunnen mußten in Deutschland geschlossen werden, weil man im Wasser gefährliche Chemikalien entdeckte (wie z.B. das berühmt-berüchtigte Atrazin, ein Herbizid im Maisanbau). Die gesellschaftlichen Folgekosten sind enorm.

Aus allen diesen Gründen muß im modernen Siedlungsbau auch ein Konzept zur verantwortungsbewußten Wassernutzung erarbeitet und umgesetzt werden. Zwei Ziele gilt es zu verfolgen:

1. Der **Wasserverlust** muß minimiert werden. Das kann durch möglichst wenig Versiegelung von Flächen erreicht werden (vgl. Punkt 3.2) sowie dadurch, daß Regenwasser nicht über die Kanalisation abgeleitet wird.
2. Der **Wasserverbrauch** muß minimiert werden. Dafür sind Regenwasserbecken geeignet, deren Wasser zu all den Zwecken genutzt wird, die keine Trinkwasserqualität erfordern, im wesentlichen sind das die Toilettenspülung, die Waschmaschinen und die Gartenbewässerung. Trinkwasser sollte nur noch zur menschlichen Ernährung und Reinigung verwendet werden. (In Bielefeld-Waldquelle ist man sogar noch weiter gegangen und hat in allen Häusern, auch im sozialen Wohnungsbau, Komposttoiletten eingerichtet.)

### 3.6 Baubiologie

»WENN WIR DAS HAUS NICHT FÜR DEN MENSCHEN BAUEN, WARUM ES DANN BAUEN?«  
HUGO KÜKELHAUS

Zu einer ökologisch sinnvollen Siedlung gehört notwendigerweise auch ein baubiologisch gesundes Haus. Das Thema Baubiologie füllt ganze Bücher. Wir können hier nur ein kleines Schlaglicht auf dieses Thema werfen. Im großen und ganzen verfolgt die Baubiologie vier wichtige Ziele:

1. Durch den Einsatz natürlicher Materialien soll der Energieaufwand zur Erstellung eines Gebäudes auf einem niedrigen Niveau gehalten werden.
2. Das Raumklima in den Häusern soll durch Diffusionsoffenheit und Verzicht auf Chemikalien verbessert werden.
3. Bei Abbruch der Gebäude soll eine umweltfreundliche Entsorgung möglich sein.
4. Das Haus als »dritte Haut« des Menschen soll alle seine Sinne anregen durch die Verwendung von Naturbaustoffen.

Grundsätzlich kann die Wahl der Baumaterialien auch schon in der Auslobung des Ideenwettbewerbs festgelegt werden. Es ist ein Unterschied, ob Ziegel, Beton oder Holz verwendet werden sollen. Durch eine Holzständerbauweise beispielsweise kann den hohen Ansprüchen an ein Niedrigenergiehaus wesentlich leichter und kostengünstiger entsprochen werden als durch konventionelle Ziegelbauten. Als bewährte Dämmstoffe in diesem Bereich haben sich Holzweichfaserplatten, Leinfasern oder das sogenannte Isoflock erwiesen. Alle diese Materialien sind organische Baustoffe, die die problematischen mineralischen Faserdämmstoffe ersetzen können. Durch Putzträgerplatten könnte das Erscheinungsbild solcher Häuser dem konventioneller Ziegelhäuser angeglichen werden. Andererseits muß die Eigenheit von Häusern in Holzständerbauweise bei geschickter Einfügung in die umgebende Bebauung nicht zwangsläufig zu einem Stilbruch führen.

Einige positive ökonomische Effekte seien hier zudem erwähnt:

1. Die Verwendung von Holz aus der Region würde wiederum die wirtschaftliche Situation unserer Waldbauern günstig beeinflussen. In unmittelbarer Nähe gewonnenes Holz als regeneratives Material ist den energieaufwendig hergestellten und von weit her zu transportierenden Ziegeln, Beton und Stahl eindeutig überlegen.
2. Durch einen modularen Aufbau und durch weitgehende werksseitige Herstellung der

Bauteile kann gerade im Wohnungsbau viel Eigenleistung der zukünftigen Bewohner einfließen. Der Bewohner hat es somit selbst in der Hand, ob und wie er die Möglichkeiten des »Baukastensystems« zur Kostenminderung nutzt.

3. Das Bauen mit Holz eröffnet ortsansässigen Handwerksbetrieben die Möglichkeit, nicht nur ihre Existenz zu sichern, sondern auch in Zukunft Ausbildungs- und Arbeitsplätze anbieten zu können.

Weitere Aspekte der Baubiologie, die berücksichtigt werden sollten, sind:

- Einsatz unbedenklicher Farben und völliger Verzicht auf Holzschutzmittel durch einen konstruktiven Holzschutz (z.B. durch breite Dachüberstände);
- Einsatz von energiesparenden und das Raumklima fördernden Heizsystemen wie z.B. Fußleistenheizungen, Wandflächenheizungen etc.;
- Verzicht auf PVC-Materialien, wo immer das möglich ist;
- bei der Installation von elektrischen Einrichtungen Aspekte des Elektromog mitberücksichtigen.
- Gebäude sollen in ihrer Struktur langlebig und robust, in ihrer Nutzung und technischen Nachrüstbarkeit flexibel sein.

## 4. FINANZIERUNG

### 4.1 Allgemeines

Für die Finanzierung vorbildlicher, zukunftsweisender sozialer und ökologischer Projekte gibt es diverse **Förderungen** durch Stiftungen, Fonds etc, die uns leider nicht alle bekannt sind, weshalb in diesem Bereich noch ein erheblicher Informationsbedarf vorhanden ist. Wir werden uns zukünftig verstärkt den schwierigen finanziellen Fragen widmen. Wir wollen eine Liste EG-weiter Fonds und Fördermittel erarbeiten, die zur Finanzierung sinnvoller Projekte im Kimmelgelände herangezogen bzw. beantragt werden können.

Wir wollen auch darauf hinweisen, daß es Spezialisten gibt, die sich ausschließlich mit dem unübersichtlichen Markt der Förderprogramme beschäftigen. Unter Umständen ist es eine äußerst lohnende Investition, bei der Finanzierungsplanung einen dieser sogenannten »fund raiser« einzubeziehen.

Nachstehend unsere bisherigen Erkenntnisse:

### 4.2 Wohnungsbau

Verschiedene Finanzierungsmodelle sind vorstellbar, vom klassischen Eigentumserwerb, also privater Finanzierung, bis hin zum genossenschaftlichen Bauen, vor allem, wenn die Errichtung kostengünstigen Mietwohnraums gefragt ist. Ein evtl. nachahmenswertes Modell genossenschaftlichen Bauens wurde in der Stadt Bielefeld umgesetzt. Die Gemeinde kann derartige Modelle dadurch fördern, daß sie den notwendigen Grund und Boden nicht verkauft, sondern den Interessentengruppen in Erbpacht überläßt.

- Mit der Trägerschaft bzw. mit Finanzierungsmöglichkeiten von umfassenden Siedlungsprojekten hat u.a. das »Evangelische Siedlungswerk in Bayern« mit Sitz in Nürnberg Erfahrungen gesammelt (Fürth-Poppenreuth und Bamberg);
- Kontaktaufnahme empfiehlt sich auch mit anderen Freien Wohlfahrtsverbänden;
- Genossenschaftsmodelle gibt es in Kiel-Hassee, Darmstadt-Carsonweg, Bielefeld-Waldquelle, München u.ö.
- In Wiggensbach fand ein geschlossener Immobilienfonds Anwendung;
- Preisgünstige Häuser hat das Bundesbauministerium in Zusammenarbeit mit der Kommune Bayreuth in der Aktion »Das junge Haus« in Bayreuth-Eckersdorf vorgestellt und Materialien dazu

veröffentlicht

- Fördermittel werden für »Experimentellen Wohn- und Städtebau« vergeben.
- Zur Zeit läuft in Bayern ein »Programm Siedlungsmodelle«, das der Freistaat mit insges. 200 Millionen Mark fördert und dessen Projekte sich alle durch zukunftsweisende soziale und ökologische Konzepte auszeichnen (siehe München, Waldmann-Stettenkaserne, *Süddeutsche Zeitung* vom 8.10.1996).
- Kostenminimierung kann durch Eigenleistung der künftigen Bewohner, auch in Absprache mit den Handwerkern, erfolgen.

### 4.3 Wohnen im Alter

Einige der unter 4.2 genannten Projekte schließen auch das integrierte Wohnen im Alter mit ein, da es sich ja, wie oben ausgeführt, in die Siedlungsformen ganz wie andere Wohnungen einfügt.

Speziell mit Wohnformen im Alter haben sich beschäftigt:

- die Wüstenrot Stiftung (Markgröningen: »Betreutes Wohnen mit Pflegekern«);
- das sogenannte »Münchenstift«, eine Stiftung, die das gesamte Spektrum der Alterssorge von ambulanten Hilfen über betreutes Wohnen bis hin zur Schwerstpflege abdeckt.

Das Bayerische Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung hat eine Veröffentlichung herausgegeben: *Wohnen im Alter - neue Finanzierungs- und Organisationsformen*, in der ausführlich Beispiele zusammengetragen sind.

### 4.4 Ökologische Projekte

Das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen hat eine *Förderfibel Umweltschutz* für Umweltschutzinvestitionen der gewerblichen Wirtschaft in Bayern herausgegeben. In dieser Fibel sind verschiedene Mittel aus bayerischen Förderprogrammen, Förderprogrammen des Bundes, der Deutschen Ausgleichsbank und der Europäischen Gemeinschaft aufgeführt. Wir können in diesem Rahmen nicht alle Programme darstellen. Um Ihnen aber zu zeigen, welche enorme Summen unter Umständen für gut durchdachte Konzepte erhältlich sind, bringen wir Ihnen nachstehend einen Auszug aus dieser Broschüre (3. Aufl.,



München, März 1994, S. 70f.):

»9. Deutsche Bundesstiftung Umwelt

Antragsberechtigte

Natürliche und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts.

Verwendungszweck

Mit den Anlageerträgen der Bundesstiftung Umwelt von ca. 200 Millionen jährlich werden Vorhaben zum Schutz der Umwelt gefördert. Die Stiftung soll laut Satzung auf Gebieten tätig werden, die außerhalb der staatlichen Umwelt-Programme liegen.

Die Förderbereiche lassen sich in die drei Hauptgruppen Umwelttechnik, Umweltforschung und -vorsorge sowie Umweltbildung und -beratung untergliedern. Jeder Hauptbereich ist wieder in mehrere Unterbereiche gegliedert.

Antragstellung

Die Anträge auf Förderung sind an die Geschäftsstelle der Deutschen Bundesstiftung Umwelt in 49082 Osnabrück, Im Nahner Feld 1, zu richten.

Art der Förderung

Nach der Bewilligung des Projektes erfolgt die Förderung in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses. Dieser kann als Anteils-, oder Fehlbearbeitungsfinanzierung gewährt werden. Voraussetzung ist, daß der Antragsteller einen Eigenanteil erbringt. Nur in Ausnahmefällen erfolgt die Förderung als Darlehen oder Bürgschaft. Grundsätzlich ist eine Förderung von bereits begonnenen Projekten ausgeschlossen. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz kann jedoch bei entsprechender Begründung zugelassen werden.

In bezug auf den Umfang der zu gewährenden Förderung wurde kein Rahmen in den Förderleitlinien festgesetzt. Dies bedeutet, daß im Gegensatz zu anderen Programmen formell keine Höchstgrenze bei der Bewilligung einer Förderung zu beachten ist. Die Zurverfügungstellung der Mittel richtet sich nach dem im Bewilligungsbescheid bekanntgegebenen Finanzierungsplan.

Hinweise

Ein Widerruf der bewilligten Mittel erfolgt, wenn diese nicht innerhalb eines Jahres nach Zugang des Bewilligungsschreibens zumindest teilweise in Anspruch genommen worden sind.

Ergeben sich aus dem geförderten Vorhaben unmittelbar wirtschaftliche Gewinne, besteht hierfür eine Mitteilungspflicht an die Stiftung. Aus diesen Gewinnen kann die Stiftung ganz oder teilweise die Rückzahlung des gewährten Zuschusses verlangen, wobei Gewinne bis zu einer Größenordnung von 100.000 DM außer Betracht bleiben.

Befristung

Eine zeitliche Befristung ist nicht gegeben.«

#### 4.5 Nochmal zum Geld

Besonders wenn es ums Geld geht, mag man uns als realitätsferne Utopisten belächeln. Doch dürfen wir dagegen halten: Was anderes als die schöpferische Kraft von Visionen

sollte das treibende Moment des menschlichen Fortschritts sein? Visionen sind genauso nötig wie eine realitätsnahe Pragmatik, die dazu beiträgt, die Ideen in Wirklichkeit zu verwandeln. Und ist es nicht auch wünschenswert, Projekte ohne finanzielle Belastung des kommunalen Haushaltes zu verwirklichen, die zwar keinen Ertrag abwerfen, aber Kosten für die Allgemeinheit vermeiden und auf diese Weise letztlich dennoch Einsparungen im Finanzhaushalt der Gemeinde bewirken? Die bereits oben erwähnte, im Anhang beigefügte Artikelserie >Ökologisches Bauen< vermittelt einen Eindruck davon, wie ähnliche Konzepte bereits verwirklicht wurden. Sie demonstriert anschaulich, daß auch unsere Vorschläge - wenngleich in Träumen und Visionen entworfen - in gemeinsamer Anstrengung tatsächlich realisierbar sind.

## **Schluß**

Mit dem Kemmelgelände haben die Gemeinden Murnau und Seehausen die einmalige Chance, ein zukunftsorientiertes Projekt zu entwickeln, das sich auch ökonomisch trägt. Wie derzeit Freiburg und einige andere deutsche Städte, können auch wir hier neue Wege weisen, um die Zukunftsprobleme anzugehen, die sowohl ökonomischer als auch ökologisch-sozialer Art sein werden.

Herausgeber: Kemmel-Gelände e.V., Gebäude 143,  
Westtorhalle, 82418 Murnau (Tel. 4335)

Verantwortliche Autoren: S. Hörmann; G. Klein; H. Lohbihler;  
I. Meyer-Palmedo; H. Poczka.

© Kemmel-Gelände e.V., Murnau 1996  
Nachdruck mit Quellenangabe ausdrücklich  
erwünscht. Alle übrigen Rechte vorbehalten.

Stand vom Februar 1997  
2. Auflage: 101-200

Titelbild: Heida Lohbihler, Murnau 1996.  
Wir danken für die freundliche Genehmigung