

NEUGESTALTUNG DES FRÜHEREN MD-GELÄNDES Architekturforum erarbeitet Konzeptstudie

# Bitte keine Allerweltssiedlung!

Am kommenden Dienstag werden Bauausschuss und Stadtrat über die weiteren Planungen zur Neugestaltung des alten Papierfabrikareals reden.

Zur Diskussion stehen Ideen, die mittlerweile 15 Jahre alt sind. Das Architekturforum Dachau findet die Pläne daher „zum Teil veraltet“.

Mit einer eigenen Konzeptstudie, federführend erstellt von Emil Kath, will das Architekturforum nun Alternativen aufzeigen.

VON STEFANIE ZIPFER

Dachau – Nachdem vor knapp zwei Jahren zum letzten Mal öffentlich über die Neubebauung des früheren MD-Geländes diskutiert worden und seitdem die Verhandlungen zwischen Stadtpolitik, Stadtverwaltung und Investor zuletzt hauptsächlich nichtöffentlich stattgefunden hatten, geht es am kommenden Dienstag, 1. Februar, endlich auch mal wieder vor Publikum zur Sache: Als einziger Punkt steht die „Weiterentwicklung des Konzepts“ für das riesige Areal auf der Tagesordnung des Bau- und Planungsausschusses. Beginn der Sitzung ist um 14.30 Uhr im neuen Sitzungssaal des Rathauses. Noch am selben Tag, um 18 Uhr im Thomahaus, soll dann die Vollversammlung des Stadtrats die im Ausschuss getroffenen Entscheidungen absegnen.

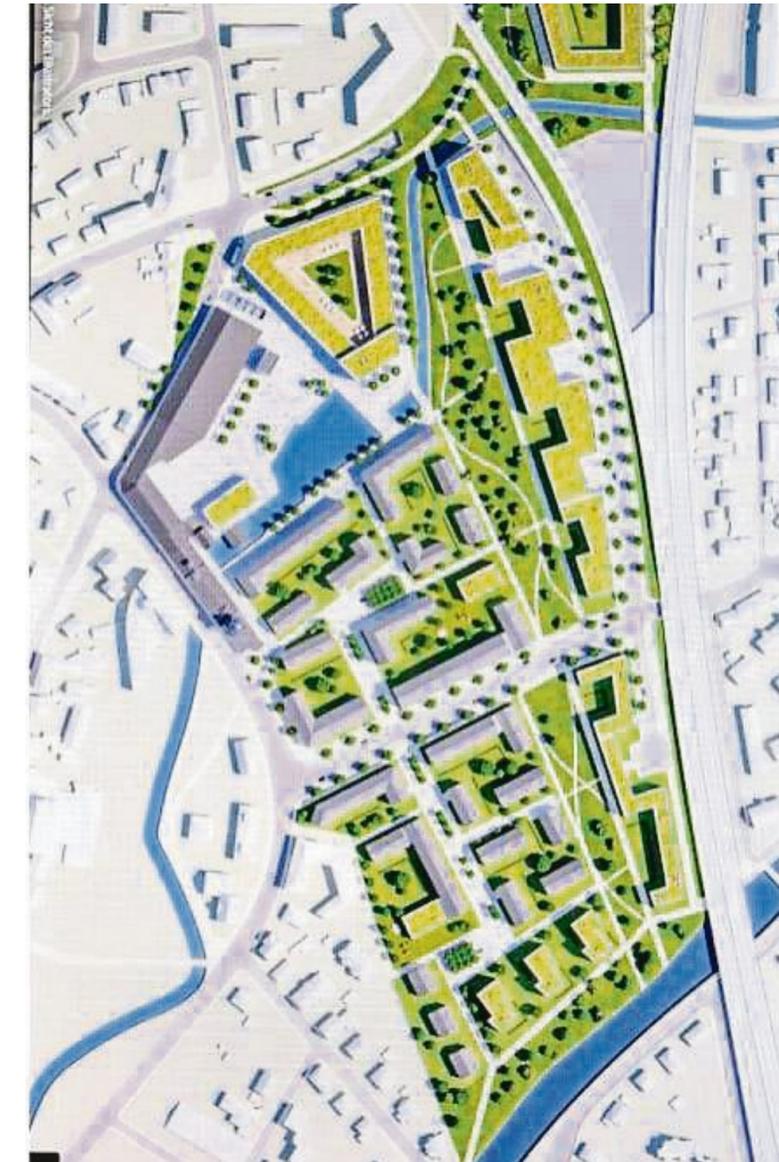
Aufmerksame Zuhörer werden dabei in beiden Fällen die Mitglieder des Architekturforums Dachau sein. Vor knapp einem halben Jahr hatte Oberbürgermeister Florian Hartmann den Verein um dessen Meinung zu den „amtlichen Planungen“ gebeten. Nach wochenlangender Arbeit und Abhaltung eines Workshops im Dezember, bei dem neben Stadtbauamtsvertretern auch die aktuell für das Projekt zuständigen Architekten und Landschaftsarchitekten, Vertreter des Grundstückseigentümers Isaria sowie des Architekturforums teilgenommen hatten, stand das Ergebnis dann fest: eine Konzeptstudie, die laut ihrem Verfasser Emil Kath „Optionen eröffnen und zu Diskussionen anregen“ soll.

Zum Bedauern Kath's und seiner Architekturforums-Kollegen wird seine Studie am Dienstag im Ausschuss nicht thematisiert. Daher wollen Kath und Co. die Studie nun anderweitig an Mann und Frau bringen. Den Stadträten wird die Studie persönlich ausgehändigt, alle anderen Interessierten können sie online unter [www.architekturforum-dachau.de](http://www.architekturforum-dachau.de) anschauen. Der Sinn der Übung ist, so Kath, klar: „Wir wollen keine Allerweltssiedlung. Wir wollen etwas, das der ganzen Stadt etwas bringt!“

## Die Ausgangslage

Im Jahr 2007 hatte das Darmstädter Architekturbüro Trojan + Trojan den Ideenwettbewerb für die Umgestaltung des früheren MD-Geländes gewonnen. Ein Jahr später bekam das Büro dann den Auftrag des Stadtrats, das Großprojekt auf Basis des Siegerentwurfs zu verwirklichen. Diese Zusammenarbeit endete aber im Jahr 2018. In einer von Stadt und Architekten abgestimmten Pressemitteilung hieß es, man habe „sich gemeinschaftlich darauf verständigt, dass die Umsetzung der preisgekrönten städtebaulichen Planung in die verbindliche Bauleitplanung von einem anderen Partner übernommen werden soll“. Offiziell wollte sich niemand zu den Gründen für die Trennung äußern, inoffiziell war zu hören, dass die Stadt unzufrieden mit dem Tempo der Trojan-Planungen war.

Seit 2019 ist nun das Planungsbüro „bgsm“ mit der Umgestaltung des zirka 14 Hektar großen Geländes und damit der Vollendung der da-



Das liegt auf dem Tisch: die aktuelle Fassung der alten Trojan+Trojan-Pläne. Die Osterstraße, die dann Staatsstraße wird, durchschneidet das Viertel. GRAFIK: BGSM

mals schon zwölf Jahre alten Trojan+Trojan-Pläne betraut. Im Januar 2020 stellte „bgsm“ seine Überarbeitung der Trojan-Pläne erstmals vor; diese wird auch die Grundlage der Diskussion am kommenden Dienstag sein.

## Klima und Corona: Die Welt verändert sich

Grundsätzlich, das betonen Emil Kath und Christian Stadler, Vorsitzender des Architekturforums, sind die Trojan-Pläne gut. Das Büro habe zu Recht gewonnen, man habe nach wie vor einen „herausragenden Kontakt“ zu den Darmstädtern. Dennoch, so Kath und Stadler, sei deren Arbeit „nicht mehr das, was es jetzt braucht“. Der Klimawandel mit seinen vermehrten Hitze- und Dürrephasen habe den Menschen klargemacht, dass sie anders mit der Natur umgehen müssen. Und die Coronapandemie habe gezeigt, dass die bis dahin strikte Trennung zwischen Wohnung und Arbeitsplatz langsam schwindet. Die Fachwelt, so Kath und Stadler, ist sich einig: „Es muss sich etwas ändern!“ Für das MD-Gelände hieße das: „Wir brauchen hochwertige Wohnverhältnisse, eine gute Anbindung an den Rest Dachaus und vor allem: einen Stadtpark!“ Die Neugestaltung des Geländes sei „eine Chance für die Kunststadt Dachau, die nie mehr kommen wird!“

## Die amtliche Planung der Bauverwaltung

Die aktuelle „bgsm“-Konzeption des nördlichen Planbereiches „Mühlenforum“ mit



Emil Kath  
Architekt

aufgeweitetem Mühlbach sowie die vorgesehene und zur Abschirmung des Bahnlärms notwendige geschlossene Bebauung an der Ostseite stehen den Forderungen nach Qualität und Nachhaltigkeit nicht im Wege. „Sie ist auch heute noch zeitgemäß“, betont Kath.

Nicht gut sei dagegen der geplante, vom nördlich gelegenen Bahnhof Dachau Stadt ausgehende Grünzug bis hinter zur Amper. Dieser Grünzug, so Kath, „ist aus heutiger Sicht viel zu eng für die vielen Funktionen, für die er gedacht ist“.

Ebenfalls „schon heute überholt“ ist die westlich des Grünzugs und unterhalb des Mühlenforums folgende Wohn- und Mischbebauung. Im Vergleich zum Trojan-Entwurf aus dem Jahr 2007 sei die Qualität der „bgsm“-Planung in diesem Bereich „deutlich gesunken“.

Die Gründe: Im Süden, an der Amper, sollen drei sechsstöckige Wohnblöcke entstehen; die Grünfläche entlang des Flusses wird dadurch sehr schmal und durch die Wuchtigkeit der Wohnblocks „entwertet“. Eines der „Filetstücke“ des ganzen Viertels werde durch diese „Riegel“ unnötig



138 000 Quadratmeter, die seit 2007 brach liegen. Die Isaria hatte das Gelände 2017 gekauft. FOTOS: ISARIA/DN

tig verschandelt.

Generell findet das Architekturforum die Innenhöfe der geplanten Wohnhäuser – insgesamt sollen dort künftig rund 2000 Menschen leben – „zu eng in Bezug auf die Gebäudehöhen“.

Bislang absolut keine Lösung gibt es Kath zufolge in den „bgsm“-Plänen für die Frage, wo die Autos der künftigen Bewohner parken sollen. Gibt es einzelne Tiefgaragen, gibt es große Quartiersgaragen? Das nicht zu wissen, sei „unbefriedigend“.

## Die Ideen des Architekturforums

Klar, räumt Kath ein, habe jeder Planer das Problem, „die unglaubliche Dichte an Bebauung, die verlangt wird, umzusetzen“. Das Architekturforum wollte sich nun dennoch positionieren und der „amtlichen Planung etwas entgegensetzen“. Kath als Hauptverantwortlicher für die Ideen des Architekturforums betont, dass er bald in Ruhestand gehe und keiner-



Das wäre eine Alternative: ein mittig verlaufender Park, im Süden viel Grün an der Amper – ohne drei sechsstöckige Wohnriegel. GRAFIK: ARCHITEKTURFORUM



Christian Stadler  
Architekt

Vorbild des Münchner Westpark. „Das mag in technischer und kostenmäßiger Hinsicht utopisch anmuten. Wenn man sich die Situation genau anschaut, fällt auf, dass die Straße in Richtung Bahnüberführung bereits erheblich tiefer liegt gegenüber dem Baugrundstück“, findet der Architekt. Um genügend Durchfahrtsbreite zu erlangen, könnte die Höhenlage des Baugeländes, zumindest in diesem Bereich, durch einfach etwas angehoben werden. Das, so Kath, „wäre auch vorteilhaft für die Zufahrten in die Untergeschosse von Parkgaragen“.

Wobei Tiefgaragen unter den Wohnblöcken gar nicht die Wunsch-Lösung sind für Kath & Co.: Lieber wären ihm zwei mehrgeschossige Parkhäuser an der Bahn. Natürlich, optisch wären das erst Mal „Elefanten“ und der Weg vom Auto zur Wohnung wäre weiter. Andererseits würden diese „Elefanten“ ja von der Wohnbebauung davor „getarnt“ und hätten für Kath den Charme, dass weniger Fläche durch Tiefgaragen versiegelt würde. Die Folge: Es könnten größere Bäume gepflanzt werden. Außerdem würde die Siedlung im Inne-

ren frei vom Fahrverkehr gehalten. „Ohne Autos keine Unfälle durch Autos“, lautet die so einfache wie nachvollziehbare These des Planers.

## Wie geht es weiter?

Die Isaria als Grundstückseigentümerin hat weiterhin noch kein Baurecht. Mehrfach hatte das Unternehmen, das zum Großkonzern Deutsche Wohnen gehört, daher seinen Unmut über den schleppenden Fortgang des Verfahrens geäußert. Geschäftsführer David Christmann zeigte sich daher zuletzt auch wenig begeistert von den Vorschlägen des Architekturforums – allerdings nicht, weil sie ihm nicht gefielen. Vielmehr habe die Isaria bereits Planungen ange stellt für den Tag, an dem sie Baurecht erhält. Und diese Planungen beruhen nun mal auf den „bgsm“-Zeichnungen. „Es ist nur die Angst vor einer Verzögerung“, glaubt Emil Kath die Haltung der Investoren zu deuten. Allerdings könne er dem entgegenhalten, dass sein Konzept mit einer Wohnbebauung rund um einen Stadtpark günstiger wäre als die Grünzug-Lösung, den man „überausstaffieren“ müsste.

Kath und sein Kollege Stadler jedenfalls würden sich freuen über eine Diskussion ihrer Idee. Dies sei man den kommenden Generationen schuldig: „Wir werden uns als Bürger fragen müssen, haben wir alles getan? Haben wir alles bedacht?“ Denn die Entscheidungen mögen nun schnell fallen, Die Häuser stehen über Jahrzehnte.