

Klosterwirt Grafrath - Gemeinderat will neue Wege gehen



Nachdem in der Vergangenheit 2 Ansätze zur Sanierung des Klosterwirt-Gebäudes und der Bebauung des angrenzenden Areals gescheitert sind, müssen nun neue Wege eingeschlagen werden, um die Ergebnisse des letzten Bürgerentscheides zu berücksichtigen. Dazu gründete der Gemeinderat im Frühjahr 2014 einen Arbeitskreis, an dem sich über 20 BürgerInnen und mehrere Gemeinderäte beteiligten. Nach halbjähriger Arbeit hat dieser engagiert arbeitende Arbeitskreis unter der Leitung von Herrn Prof. Zink Ergebnisse vorgelegt, die der Gemeinderat im Dezember 2014 als Diskussionsgrundlage für die weiteren Arbeiten aufgenommen hat und die wir nebenstehend dokumentieren.

Empfehlungen des Arbeitskreises „Klosterareal“ an den Rat der Gemeinde Grafrath

Befund

Seit mehr als zwanzig Jahren wird der „Klosterwirt“ ein traditionell bayerisches Gasthaus mit Wirtsgarten, nicht mehr bewirtschaftet. Das stattliche Gebäude ist das Gegenüber der Wallfahrtskirche und des dazugehörigen Franziskanerklosters und hat ortsbildprägenden Charakter. Das Wirtshaus mit dem angegliederten, denkmalgeschützten Stadel ist seitdem dem Verfall preisgegeben. Die das Umfeld betreffenden Planungen und Bauten haben zudem in der Vergangenheit die ortsbildliche und geschichtliche Bedeutung des gesamten Areals nicht mehr gewürdigt. So dominieren plattenverkleidete Häuser und schachtelähnliche Garagen das Straßenbild zwischen Kloster und dessen ehemaligem Hofgebäude. Die Unzufriedenheit mit dieser Örtlichkeit, die zudem durch die Bundesstraße B 471 geteilt wird, ist nicht nur unter Bürgern mit gestalterischem Interesse groß: der Ort ist zu einem „Unort“ geworden.

Aufgabe

Der Aufruf zur Abhilfe ist wohl gehört, die Frage aber ist, wie die Situation zu ändern ist und auf welche Weise die unter Beteiligten und Interessenten (Eigentümer, Bauwerber und Bevölkerung) unterschiedlichen Vorstellungen

zu vereinen sind. Mit der im Befund aufgezeigten Erfahrung mahnt uns die Ortsgeschichte zu

einem Lernprozess: sie kann und darf nicht ignoriert werden. Sie verpflichtet uns, weil sie mit jenem Ort verbunden ist, der uns überliefert ist, dem Ort, an dem wir leben und handeln. Nur wer diese Geschichte kennt und sie achtet, kann auf die Herausforderungen der Gegenwart und Zukunft richtig antworten.

Im Auftrag des Gemeinderats haben sich Menschen gefunden, die sich mit dem Thema der Gestaltung des „Klosterareals“ auseinandersetzen. Sie wollen Vorschläge unterbreiten, welche die Möglichkeit bieten, sowohl in inhaltlicher, als auch in gestalterischer Hinsicht Einheitliches entstehen zu lassen. Dabei geht es ihnen darum, unter Achtung des ortsgeschichtlichen Erbes Neues zu schaffen, etwas, was zu einem Ort der Grafrather Identität werden kann. Ihre Vorschläge eröffnen darüber hinaus aber auch die Möglichkeit, die kommunalen Einrichtungen nördlich der Amper mit den geschichtlichen Schwerpunkten, der Wallfahrtskirche, dem Kloster und dem ehemaligen Gutshof zu einer örtlich zentralen Einheit zu verbinden.

Zu einer ersten Konkretisierung hat daher der vom Gemeinderat ins Leben gerufene Arbeitskreis drei Arbeitsgruppen gebildet, die sich mit den Schwerpunkten „Umfeld“, „Wirtschaft und Stadel“ sowie „Wohnen“ befassen haben.

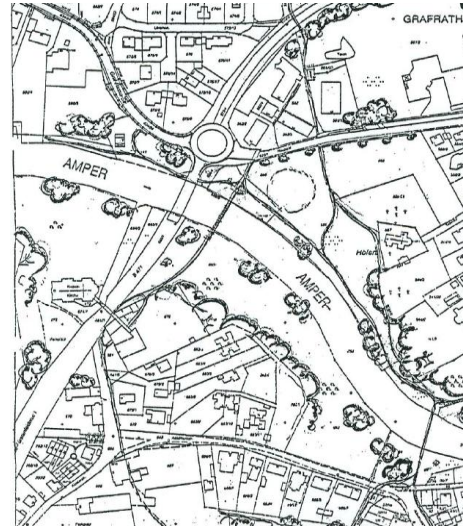
Berichte und Empfehlungen der Arbeitsgruppen

1. Umfeld

Zentrales Thema der Diskussion der Arbeitsgruppe war die gestalterische und baurechtliche Situation rund um Kirche, Kloster und „Klosterwirt“. Baurechtlich betrachtet, kann das Wirtsgebäude abgerissen werden. Baurechtlich könnte auf dem derzeit leeren Grundstück gegenüber dem Kloster (Huber-Grundstück) ein neues Gebäude errichtet werden, welches keinerlei Rücksicht auf das Kloster nimmt. Auch die Verkehrssituation - die Abbiegung am Kloster und der Verkehr auf der „Klosterstraße“ - hat in der Arbeitsgruppe zu Überlegungen alternativer Lösungen geführt.

Vorschläge:

1. Baurechtlich muss das Wirtsgebäude im bestehenden oder neuen Bauungsplan sowohl in seiner Kubatur, als auch in seinem ursprünglichen Erscheinungsbild gesichert werden.
2. Das neue Baugebiet und die „Adalmuntstraße“ sollen über einen neuen Kreisverkehr - der verkehrsberuhigend wirken kann - erschlossen werden.
3. Die damit verkehrsberuhigte Verbindung zwischen Kloster und Wirtsgebäude soll neu gestaltet werden. Dabei sind das neu zu planende Gebäude gegenüber dem Kloster und die neuen Parkplatzpläne am Kloster und an der Wallfahrtskirche mit einzubeziehen.
4. Eine neue Fußgängerbrücke über die Amper, die das Rathaus (die „Hauptstraße“) über eine, gegenwärtig zum Kloster gehörende Fläche mit der „Klosterstraße“ verbindet, soll den gefährlichen Fußweg entlang der B 471 ersetzen und so zu einer weiteren Beruhigung der Verkehrssituation beitragen.



Jede künftige Bebauung im Süden des „Klosterwirts“ soll Bezug zum geschichtlichen Ort, dem ehemaligen Hof des Grafen Rath auf dem Grafrather Wörth, inhaltlich und gestalterisch herstellen. Die Bewahrung und Belebung der Ortsgeschichte sowie die künftige Nutzung des denkmalgeschützten Stadels sind Aufgaben, denen sich die Grafrather Bürger mit der Gründung eines Fördervereins widmen sollten.

2. Wirtsgebäude und Stadel

Im Bewusstsein, dass das Thema in einem Gesamtkonzept für die ganze Umgebung steht und zugleich mit dem aktuellen, aber auch geschichtlichen Ort „Grafrath“ engstens verbunden ist, hat die Arbeitsgruppe zunächst zahlenmäßig die vorrangigen Bürgerwünsche zu möglichen Funktionen und Nutzungen der beiden Gebäude ausgewertet und daraufhin Prioritäten definiert.

Im Vordergrund der Nutzung des **Wirtsgebäudes** wird nach wie vor der Betrieb einer Gaststätte mit Übernachtungsmöglichkeiten gewünscht. Im **Stadel** soll unter dem denkmalgeschützten Gewölbe ein zu vielen Zwecken nutzbarer, großer Saal entstehen. Das Gebäude soll darüber hinaus Platz bieten für ein Café, einen Andenkenladen, ein kleines Geschäft zum Verkauf regionaler Produkte, ein kleines Museum mit wechselnden Ausstellungen sowie für Pilgerunterkünfte.

In weiteren Treffen hat die Arbeitsgruppe sodann die Wünsche unter den Aspekten des Bedarfs, der Machbarkeit und der gegebenen Grenzen erörtert und gewürdigt:

Das **Wirtsgebäude** bedarf eines inhaltlich und wirtschaftlich tragfähigen, vielseitigen und flexiblen Gestaltungs- und Betriebskonzepts, das Gäste aus dem benachbarten Wohngebiet, der ganzen Gemeinde Grafrath und dem Umland anzieht und bindet. Die für den **Stadel** genannten Funktionen und Nutzungen sind - jeweils gesondert betrachtet - wirtschaftlich nicht autark. Sie gewinnen jedoch Perspektive in sinn-

vollen Kombinationen untereinander, mit dem Gasthaus, dem umliegenden Wohngebiet und dem ganzen Ort Grafrath. Unter diesem Blickwinkel verspricht ein **flexibles, prozessorientiertes Gestaltungs- und Nutzungskonzept** für den Stadel Erfolg, das neben klaren Eckdaten vor allem inhaltliche und räumliche Planungsfreiräume bereitstellt. In diesem Prozess können Optionen entstehen, welche die Entwicklung des Gesamtprojekts im ganzen Areal fördern und bereichern.

3. Wohnen

Angesichts der langen Entwicklungsgeschichte möglicher Bebauungen mit entsprechenden Bürgerentscheiden ist allen Mitgliedern der Arbeitsgruppe wichtig, dass auf dem Gelände des „Klosterwirts“ und den angrenzenden, bebaubaren Flächen eine Siedlung mit Modellcharakter entsteht. Die Arbeitsgruppe entwickelte daher einen Fragebogen, der den Bürgern Grafraths mit dem Mitteilungsblatt der Gemeinde zugestellt wurde. Ihre Antworten und die Diskussionen in der Arbeitsgruppe lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Es besteht ein deutlicher Wunsch nach Wohngelegenheit mit vielen Flächen, Treffpunkten und Einrichtungen zur gemeinschaftlichen Nutzung.
2. Interessierte Gruppen sollen die Möglichkeit haben an der Planung beteiligt zu sein und eigenverantwortlich zu bauen.
3. Im neuen Wohngebiet sind auch Einrichtungen und Dienste für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen vorzusehen.
4. Generationsübergreifendes Wohnen ist in der Planung zu berücksichtigen.

5. Der Wohnraum soll für Eigentümer und Mieter bezahlbar sein.
6. Die Architektur sowohl der Einzelobjekte, als auch der gesamten Anlage soll einem Gestaltungskonzept folgen.

Dem Verständnis dieser Wünsche, aber auch zur Grundlage weiterer Planungen können die Umfrageergebnisse dienen.

Empfehlungen des Arbeitskreises zur weiteren, offenen Planung

Der Arbeitskreis plädiert für einen offenen Planungsprozess in der Verantwortung des Gemeinderats und unter ständiger Beteiligung der Bürger der Gemeinde Grafrath und einschlägiger Fachleute.

Um die Zustimmung großer Teile der Grafrather Bevölkerung zu erreichen, bedarf dieser Planungsprozess gewisser Freiräume, verlässlicher Eckdaten und einer Offenheit für künftige Entwicklungen.

Er wird in dem Maß gelingen, in dem die Bürger kontinuierlich informiert sind und ihn aktiv und dauerhaft mitgestalten.

Angehörige der jüngeren und älteren Generation können dabei nachhaltig und für ihren neuen Lebensraum in Grafrath initiativ werden. Für temporäre und mutige experimentelle Projekte lassen sich - mit fördernden Rahmenbedingungen - z.B. Grafrather Schulen, Vereine und Kirchengemeinden sowie kreativwirtschaftliche und künstlerische Interessen gewinnen.

Arbeitskreis „Klosterwirt“
22.10.14

Wie kann es am Klosterwirt weitergehen?

Der Gemeinderat hat im Dezember 2014 beschlossen, einen Antrag auf Städtebau-Förderung des Ensembles Kloster bis Klosterwirt und Stadl zu stellen. Dieses umfasst die Sanierungskosten des Stadls sowie die Gestaltung der Freiflächen, Straßen und Straßen-Begleiträume, die nicht in Privatbesitz sind. Wird der Antrag befürwortet, könnten 60% aller nicht wirtschaftlich orientierten Planungs-, Wettbewerbs- und Baumaßnahmen übernommen werden.

Wird der Antrag positiv beschieden, kann mit der zugesagten Beteiligung der Grundstückserben ein erster Schritt für ein

Planungs- und Realisierungskonzept unternommen werden. Welche Nutzungsmöglichkeiten letztlich realisiert werden, entscheidet sich erst später. Bei diesem Entscheidungsprozess werden die BürgerInnen wieder mit einbezogen.

Wie viel Bauland südlich des Stadls zu welchen Konditionen für dieses Konzept ausgewiesen wird, ist noch offen. Dies wird maßgeblich vom Verhandlungsgeschick des Bürgermeisters abhängen.

Wichtig scheint dabei zu sein, dass die bei einer Umfrage formulierten Wünsche der Bevölkerung zum Thema „Wohnen“ berücksichtigt werden. Wie sich zeigte, ste-

hen nicht die Bauträgerklischees der normierten „Wohnräume“, gereiht, sauber, „klein aber mein“ im Vordergrund, sondern soziales Wohnen mit Gemeinschaftsflächen statt Einheitsgrün mit Obi-Gerätehaus. Neben dem sozialen Aspekt auch ein ökonomischer Aspekt, denn nicht

jeder Haushalt muss die Räume und Geräte vorhalten, die er nur selten benötigt. Teilen kann mehr sein und gibt Freiräume für selbstbestimmtes Leben. Es könnte ein spannendes Projekt werden.