

«WORKSHOP BAHNHOFSUMFELDER»

**Regionale Wohnungsbaukonferenz,
Fürstenfeldbruck, 13.Nov.2025**

Johannes Dachsel – Stadtbaurat Fürstenfeldbruck
Prof. Gunnar Heipp – IRAP Institut für Raumentwicklung



**NETZWERK
VERKEHRSDREHSCHLEIBEN**
*Réseau interfaces multimodales
Rete piattaforme dei trasporti*

IRAP | Institut für
Raumentwicklung

Kurzvorstellung Moderatoren



Prof. Gunnar Heipp –
IRAP Institut für Raumentwicklung
OST Ostschweizer Fachhochschule



IRAP | Institut für
Raumentwicklung



Johannes Dachsel –
Stadtbaurat Fürstentfeldbruck



Formate, die Menschen zusammenbringen, schaffen Raum für neue Ideen und neue Impulse.

Netzwerk Verkehrsdrehkreuzen, Forschungsprojekte



IBA Summer School 2025



Lehre Bachelor & Master



CAS Verkehrswende & Nachhaltige Mobilität



Ablauf Workshop

14:00h – 15:30h

1. **Ziel und Inhalt des Workshops** – 5 Minuten
(Johannes Dachsel, Gunnar Heipp)
2. **Erklärung zum Setting und Modus** – 5 Minuten
(Gunnar Heipp)
3. **Frage 1 bis 4** - Alle Teilnehmenden, 1 Host pro Tisch – 40min
4. **Frage 5 bis 6** - Alle Teilnehmenden, 1 Host pro Tisch – 30min
5. **Zusammenfassung Ergebnisse** – 10 Minuten
6. **Résumé** – 10 Minuten (Johannes Dachsel, Gunnar Heipp)



Was schaffen wir
heute in 1.5h?

Was hat **Bahnhofsumfeld** mit **Wohnungsbau** zu tun?

Was hat **Bahnhofsumfeld** mit **Wohnungsbau** zu tun?

«Bahnhofsumfelder sind die Kristallisationspunkte nachhaltiger Stadtentwicklung, an denen Wohnungsbau, Mobilität und urbanes Leben ineinandergreifen.»

Erwartungshaltung: Was schaffen wir heute in 1.5h?

- Klar ist: Wir können im **Workshop in 1.5h** nicht lösen, was jahrzehntelang weniger als erwünscht vorangekommen ist!

Aber!:

- Wir können und wollen mit Ihnen/Euch eine Bestandsaufnahme der **Vision, Ziele, Erfolge und fehlender Elemente versuchen.**
- Wir wollen alle am Thema interessierten aus der Region miteinander ins Gespräch bringen: als Netzwerk **zum gleichen Thema können alle nur profitieren.**
- Wir wollen die systemischen Probleme herausfiltern, die alle betreffen, die gemeinsam angegangen werden müssen oder für die wir nur einmal grundlegende Voraussetzungen verändern müssen (in den Kommunen, beim Freistaat, bei der Bahn, beim Bund,...).
- Wir wollen die **«Allianz der Willigen»** herausfinden, die bereit ist, ein paar Schritte weiterzuarbeiten bis in einem Jahr in Freising, um allen Mitgliedern der Region etwas anbieten zu können.



Was schaffen wir heute in 1.5h?

Ablauf Workshop

- Wir haben **6 Fragen** mitgebracht, die wir heute mit Ihnen bearbeiten möchten!
- Am Ende des Tages wollen wir die Grundlagen für eine weitere Bearbeitung bis in einem Jahr zur nächsten Wohnungsbaukonferenz in Freising 2026 legen.



6 Fragen

40 Minuten

Fragen 1 bis 4

25 Minuten

Frage 5

5 Minuten

Frage 6



**Gemeinsames
Arbeiten**



Begrüssung



Tischwechsel



Abschluss

**Wie werden wir gemeinsam die 6
Fragen angehen?**

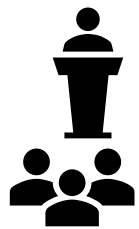
z.B. an welchen Tisch müsst ihr?

Tischwechsel

Begrüssung



Abschluss



A Disziplinär



D Inter-disziplinär



Wechsel

Begrüssung

1

2

3

20min

4

20min

5

25min

6

5min

Abschluss



A



A Disziplinär



D



A

Immobilien

B

Netzwerk und Kommunikation
+ Regionalentwicklung

C

Politik

D

Stadtplanung

Workshop Bahnhofsumfelder

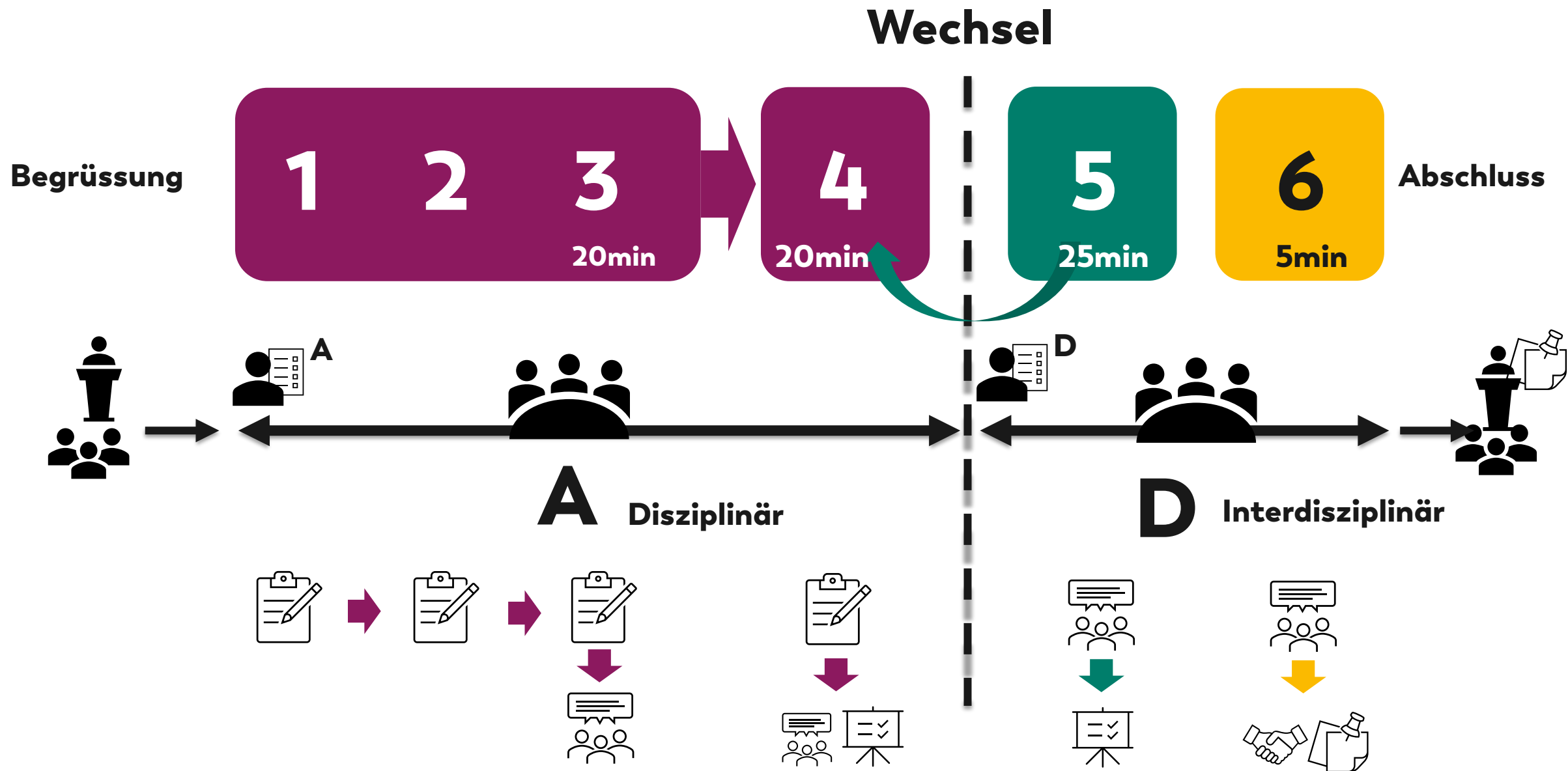
Moderatoren: Johannes Dachsle - Stadtbaurat Fürstfeldbruck
Prof. Gunnar Heipp - IRAP Institut für Raumentwicklung



Vorname		Nachname		Institution	Tätigkeit
Max		Mustermann		Wohnungsbaukonferenz	Organisator
1 Was ist das gemeinsame Zielbild für Bahnhofsumfelder in unserer Region?			3 Was sind die gemeinsamen Mehrwerte, die man nur gemeinsam schaffen kann?		
meine Notizen			meine Notizen		
2 Wie weit bin ich gekommen?			4 Was fehlt mir, um erfolgreich zu sein, was sind systemische Probleme?		
meine Notizen			meine Notizen		

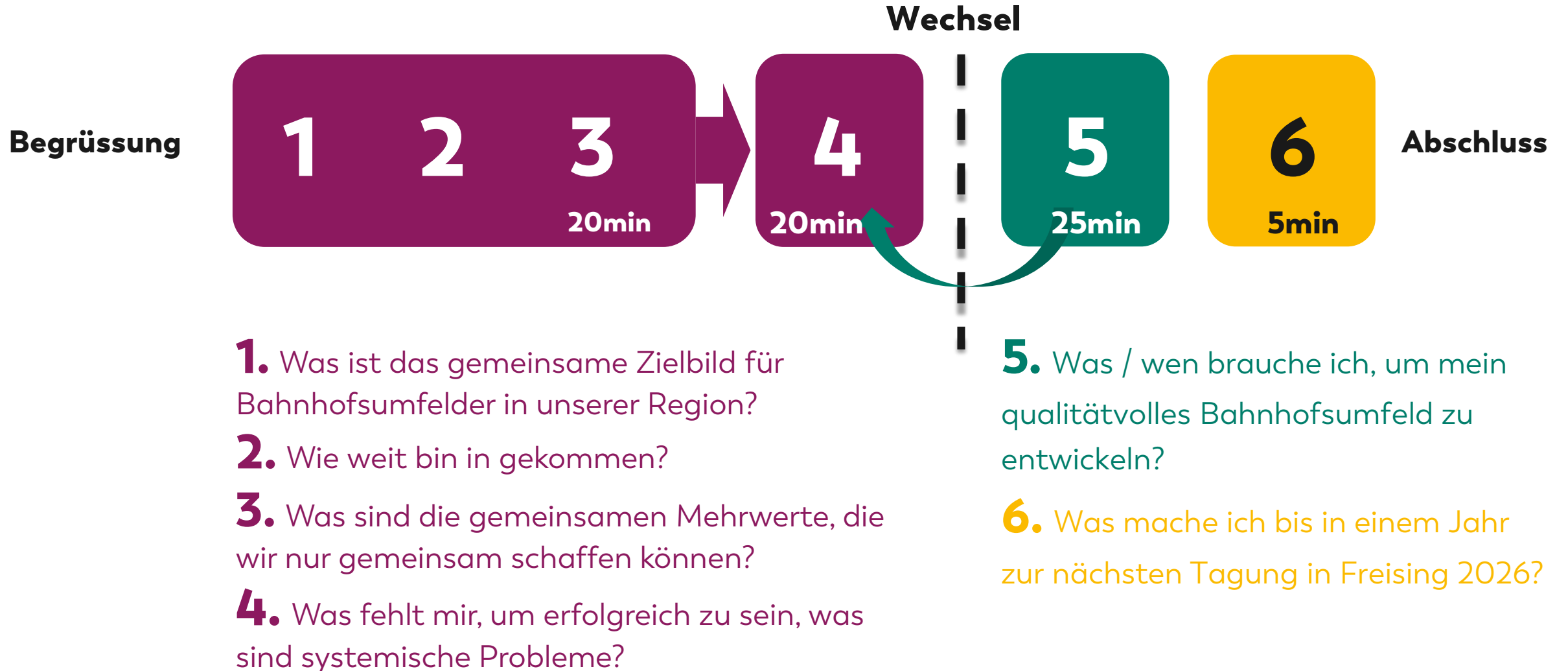
Runde 1 (Fragen 1 bis 4): Tisch A

Runde 2 (Fragen 5 bis 6): Tisch B

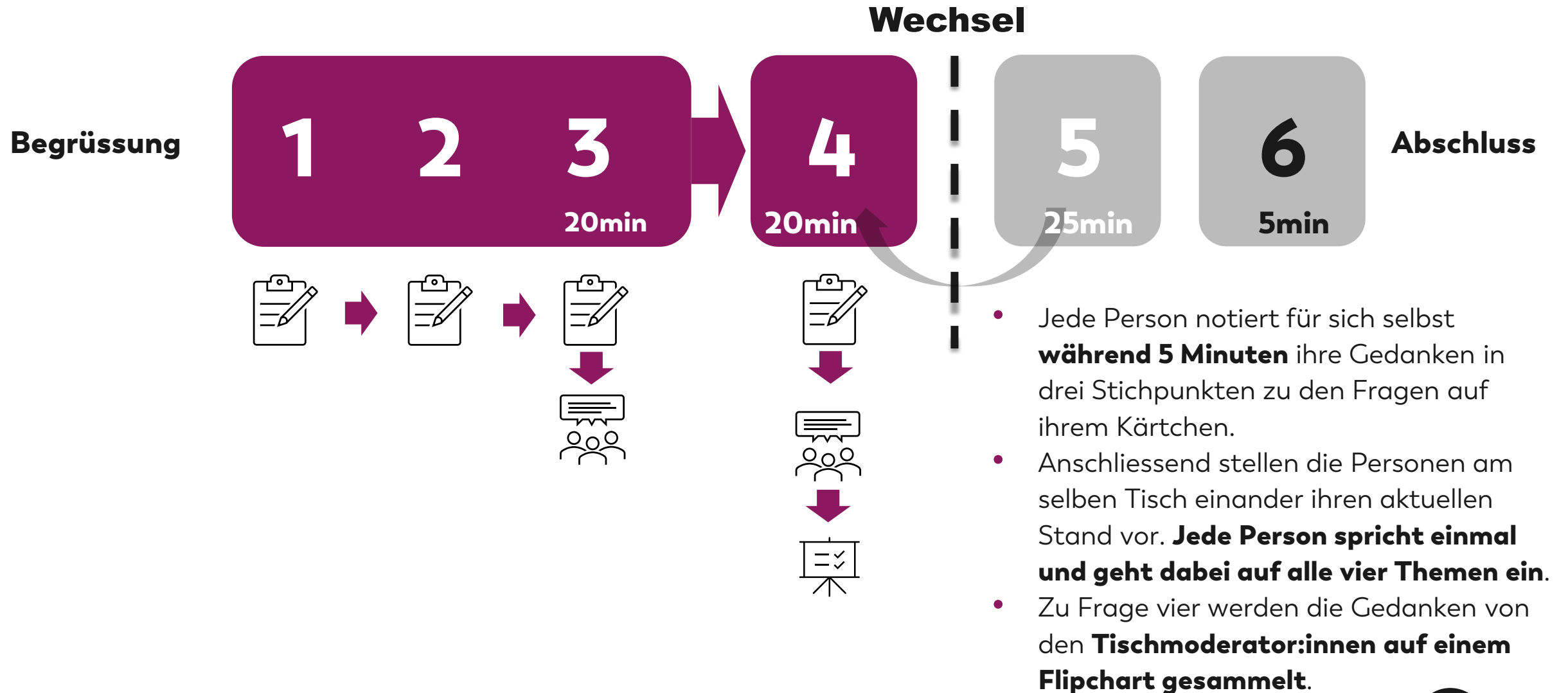


Wo wird was notiert?

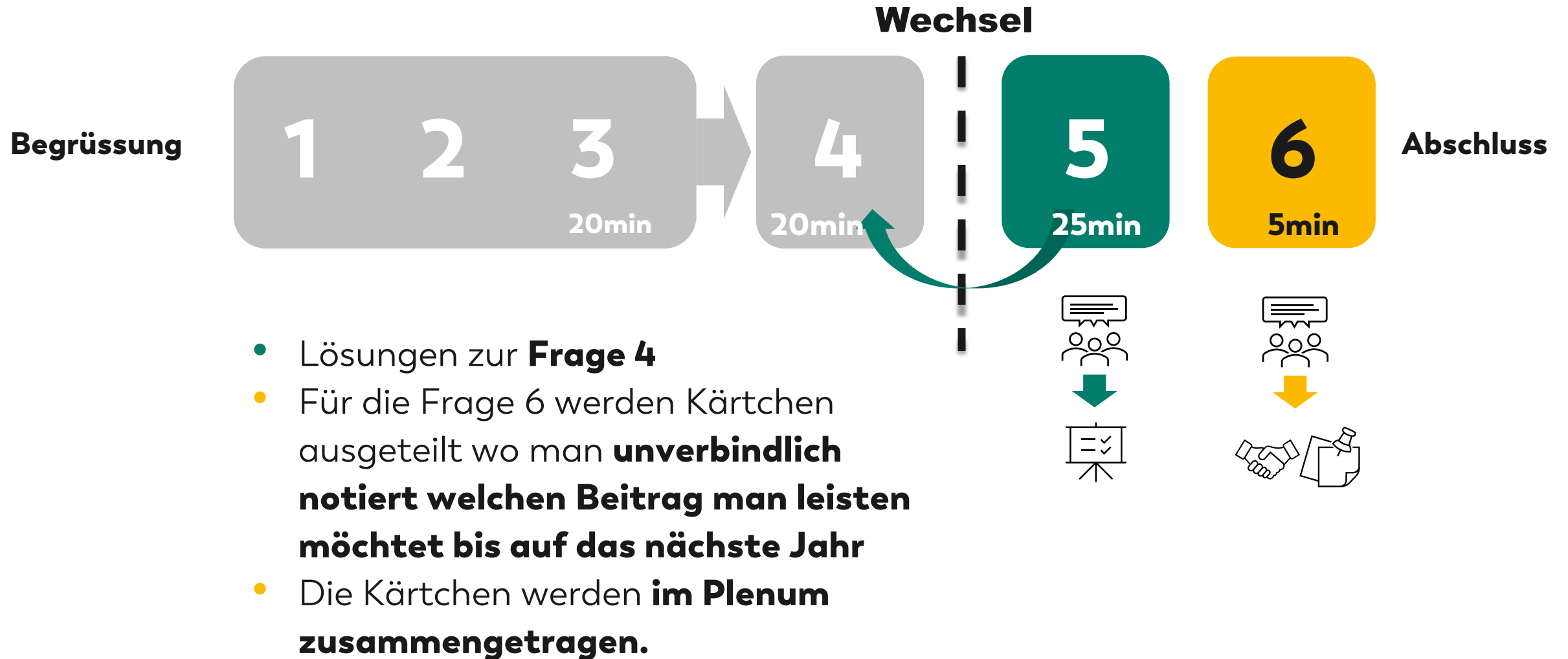
Übersicht der 6 Fragen



Runde 1 – Fragen 1 bis 4



Runde 2 – Fragen 5 bis 6



Was ist das gemeinsame Zielbild für Bahnhofsumfelder in unserer Region?

Was müssen Bahnhofsumfelder leisten?
Wie sollen sie aussehen?



6min

Wechsel

1

6min

2

6min

3

6min

4

20min

5

25min

6

5min

Wie weit bin ich gekommen?

Welche Massnahmen haben Sie umsetzen können?

Wen haben Sie schon im Boot für Ihre Ideen und Projekte?



Bürgerbahnhof Landsberg

Was sind die gemeinsamen Mehrwerte, die wir nur gemeinsam schaffen können?



6min

Wechsel

1

6min

2

6min

3

6min

4

20min

5

25min

6

5min



Was fehlt mir, um erfolgreich zu sein, was sind systemische Probleme?



20min

Wechsel

1

6min

2

6min

3

6min

4

20min

5

25min

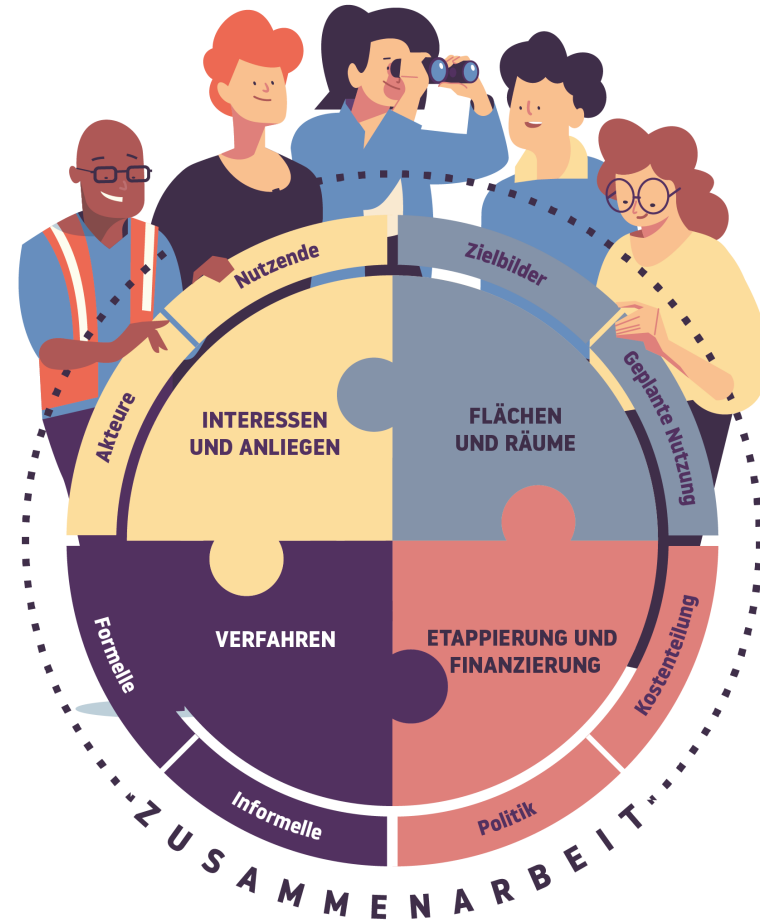
6

5min

Was / wen brauche ich, um mein qualitätvolles Bahnhofsumfeld zu entwickeln?



25min



Was mache ich bis in einem Jahr zur nächsten Tagung in Freising 2026?

**5min****1**

6min

2

6min

3

6min

4

20min

5

25min

6

5min

Unglaublich, was in nur **einer Woche** entstanden ist – von Teams, die sich vorher gar nicht kannten! Damit ist in der Metropolregion Münchens der **Stein ins Rollen** gekommen. Lasst uns das **Momentum nutzen** und den Schwung mitnehmen!

Vielen Dank!

Foto: © Tobias Hase

Herzlichen Dank für Euer Engagement!



Ergebnisse

Vorstellung im Plenum

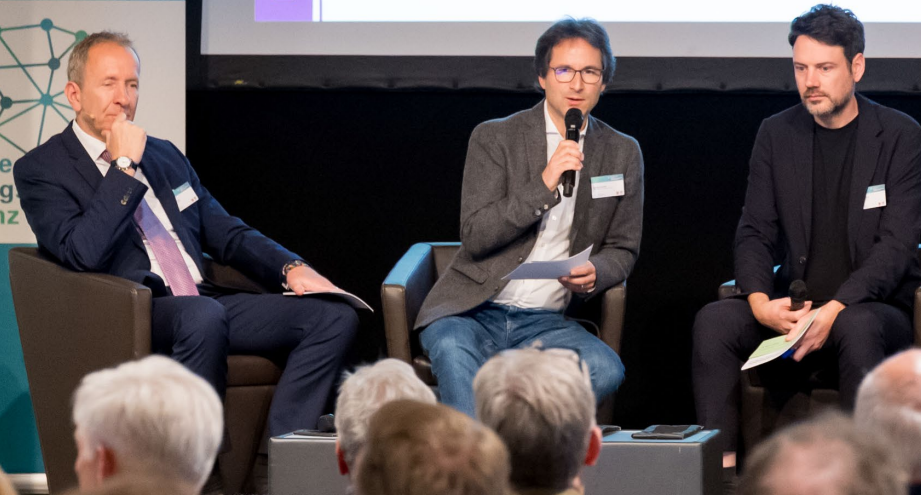
Was fehlt mir, um erfolgreich zu sein, was sind systemische Probleme?

Schlüsselsätze:

- Lagerdenken überwinden / Kooperation
- Partizipation fehlt
- Musterprozess je Bahnhofgröße -> Goodpractice
- Gemeinschaftliche Betreuung über Eigentumsgrenzen hinweg
- Mut fehlt...
- Politischer Mut / Risiko
- Keine Fehler zulassen
- Politische Beschlüsse
- Absicherungsmentalität
- Leadership fehlt
- Fehlende Kommunikation der Akteure
- Kommunikation -> Kümmerer -> Tandem Stadt & DB
- Klare Ansprechpersonen bei der DB InfraGo
- Personelle Ressourcen in der Verwaltung
- Verständnis Potenzial Bahnhof
- Geld-Konzepte/Förderung/Startgeld/Umsetzung



Frage 4



Was ist das gemeinsame Zielbild für Bahnhofsumfelder in unserer Region?

Stichworte aus dem Workshop:

Mobilität & Erreichbarkeit

- Attraktives, komfortables ÖV-Angebot, das Spaß macht und zur Nutzung motiviert.
- Umsteigen, Werkreisen, Verreisen – nahtlose Mobilität.
- Umweltverbund (ÖV, Fuß- und Radverkehr) im Vordergrund, wichtiger als MIV.
- Kurze und sichere Wege, gut vernetzt im regionalen Netz.
- Integration von Mobilitätsstationen, P+R und B+R-Angeboten.
- Mobilitätswandel erlebbar machen, nachhaltige Mobilität sichtbar fördern.

Stadtbild & Integration

- Bahnhof und Umfeld als zentrale Elemente der Ortsgeschichte und Stadtentwicklung.
- Integration des Bahnhofs in das Stadtbild, Orientierung bieten.
- Erscheinung und Gestaltung entsprechen der öffentlichen Bedeutung: sozialer Raum, Aufenthaltsqualität, Erlebbarkeit.
- Verringerung von Zäsuren, Stärkung der Fuß- und Radwegvernetzung.

Aufenthaltsqualität & öffentliche Räume

- Belebte Aufenthaltsräume schaffen – mehr als reine Umsteigepunkte.
- Aufenthaltsqualität nicht nur für Durchgang, sondern als Treffpunkt und soziale Begegnung.
- Lebendig, sicher, unkriminell – Sicherheit und gutes Sicherheitsgefühl gewährleisten.
- Bahnhof als attraktiver öffentlicher Raum, zentraler urbaner Impulsgeber.

Nutzungsmischung & Stadtentwicklung

- Neuer Wohnraum mit guter Anbindung schaffen; Wohnraum und Gewerbe in zentralen Lagen realisieren.
- Gute Durchmischung von Funktionen, Begegnung und Nutzung fördern.
- Zusätzliche Ortsmitte schaffen, Wert eines bislang brachliegenden Areals nutzen.
- Strahlkraft für Stadt und Region, positive Wirkung auf umliegende Quartiere.
- Treffpunkt und attraktiver Standort für flexible Arbeitsformen.

- Ganzheitliche Qualität & Transformation
- Hohe gestalterische Qualität: Bahnhof als „Adresse“ für die Stadt.
- Ganzheitlicher Ansatz: Integration von Stadt, Mobilität, öffentlichem Raum, Wohnen, Gewerbe.
- Potenzial für Transformation und städtebauliche Aufwertung des Quartiers nutzen.
- Bahnhof soll mehr sein als Ein- und Ausstieg oder Konsumort – als Aushängeschild, Impulsgeber und Zentrum der Nachhaltigkeit.

Wie weit bin ich gekommen?

Stichworte aus dem Workshop:

Erste Strukturen, Sensibilisierung & Ansprechpartner

- Sensibilisierung der DB ist erfolgt; erste feste Ansprechpersonen wurden gefunden.
- Gute Übersicht über Aufgaben in der Metropolregion wurde geschaffen.
- Vernetzung zwischen Gemeinden und Bahnhöfen hat sich deutlich verbessert.
- Partnerschaften und öffentlicher Austausch entstehen, Frequenz und Dialog steigen.

Politische Beschlüsse & strategische Weichenstellungen

- Erste politische Entscheidungen und Absichtsbeschlüsse wurden getroffen.
- Stadtratsbeschlüsse zu IBA-Projekten liegen vor.
- Ziele und Vorgaben für weitere Schritte wurden definiert.
- Bedeutung der Bahnhöfe in Ortsentwicklungskonzepten wurde gestärkt.

Studien, Grundlagen & Konzepte

- Machbarkeitsstudien zu großen Entwicklungen wurden erstellt und verabschiedet.
- Städtebauliche Grundlagen und Grobkonzepte liegen vor (müssen teils aktualisiert werden).
- Zielplanung für Bahnhofsumbauten ist vorhanden.
- Ergebnisse des Forschungsprojekts „Sicherheit in Bahnhofsvierteln“ wurden erarbeitet.
- Konzeptvergaben wurden durchgeführt.
- Themenseiten, Beratungsangebote und Praxisbeispiele wurden aufgebaut.

Projektideen, Entwürfe & lokale Initiativen

- Erste Ideen, Entwürfe und IBA-Projektansätze wurden entwickelt.
- Lokales Verständnis für das Potenzial des Bahnhofs (z. B. nachhaltige Stadtentwicklung) hat sich verbessert.
- Bürgerbahnhof-Projekte wurden angestoßen (z. B. Penzberg / ISEK).
- Co-Working-Angebote wurden geprüft/etabliert.
- Erste IBA-Summer School umgesetzt

Kooperationen & Stakeholder-Gespräche

- Erste Gespräche mit Investoren und weiteren Stakeholdern fanden statt.
- Grundstücksgespräche mit der Bahn wurden begonnen.
- Austausch in den „Bahnhöfen der Tore zur Metropolregion“ wurde intensiviert.
- Regionale Mobilitätsmanagement-Strukturen wurden ausgebaut.

Infrastruktur & Mobilität: erste Verbesserungen

- Verbesserung der Fußverkehrsanbindung wurde angestoßen.
- Gestalterische Aufwertung von Freiräumen (nicht nur Querung) wurde eingeleitet.
- B+R-Angebote an vielen S-Bahnhöfen erweitert.
- Mobility-Hub-Ideen (ÖPNV + P+R + B+R + Mobilitätsstationen) wurden entwickelt.
- Wichtigkeit der Knotenpunkte und ihrer Verknüpfungen ist klar geworden.

Fördermittel, Inspiration & Lernen

- Grundlagen für Fördermittel sind geschaffen.
- Viele internationale Inspirationen gesammelt (Rotterdam, Mailand, Venedig).
- Bahnhöfe wurden besichtigt, beobachtet und als Erfahrungsräume genutzt.

Was sind die gemeinsamen Mehrwerte, die wir nur gemeinsam schaffen können?

Stichworte aus dem Workshop:

Verbesserte Mobilität & echte Vernetzung

- Multimodales Gesamtangebot (ÖPNV, Nahmobilität, regionale und überregionale Verknüpfung).
- Attraktive Vernetzung des ÖPNV und Mobilitätsangebote miteinander verbinden.
- Mobilitätswandel gemeinsam gestalten, inkl. Vertrauen und Lust auf Mobilität ohne Auto.
- Entlastung des Verkehrs durch integrierte Lösungen.
- Durchgängige Standards an Bahnhöfen fördern Qualität und Effizienz.

Bahnhöfe als lebendige Orte der Daseinsvorsorge

- Bahnhöfe als Orte der Begegnung, Aufenthaltsqualität und „gute Räume“.
- Treffpunkte im Dorf / in der Stadt schaffen.
- Öffentliche Räume attraktiv gestalten, Bahnhof als positiven Ort denken.
- Besonderes Setting der Bahnhöfe wertschätzen.
- Bahnhöfe (wieder) zu „Tempeln der Mobilität“ machen.
- Gemeinwohlorientierung stärken.

Gemeinsame Entwicklung & effiziente Flächennutzung

- Flächen gemeinsam entwickeln statt isoliert.
- Zusammenlegen von Grundstücken → Neuordnung von Boden & Flächen.
- Übertragbare Nutzungskonzepte für Bahnhöfe unterschiedlicher Größe.
- Kostensenkung durch Standardisierung und geteilte Lösungen.
- Ortsbild gemeinsam stärken und weiterentwickeln.

Gemeinsame Strukturen, Ressourcen & Finanzierung

- Gemeinsame Organisationsstrukturen schaffen.
- Gemeinsame Finanzierung und abgestimmte Mittelverwendung.
- Integrale Planung, Prozessdesign und koordinierte Steuerung.
- Koordination unterschiedlichster Akteure unter einem gemeinsamen Dach.
- Kommunikationsplattform und klare Strukturen für Austausch und Vernetzung.

Zusammenarbeit, Wissenstransfer & Kulturwandel

- Best-Practice teilen – keiner muss das Rad neu erfinden.
- Voneinander lernen (interdisziplinär, interkommunal, zwischen Bahn & Kommune).
- Verständnis für gegenseitige Bedarfe.
- Gemeinsame Suche nach Lösungen.
- Vernetzung von unterschiedlichen Anforderungen und Perspektiven.
- Interdisziplinär denken, über den Tellerrand schauen.
- Gemeinsame Vision & politische Unterstützung
- Breite Akzeptanz in Bevölkerung und Politik schaffen.
- Zustimmung kommunaler Wohnbau-Akteure.
- Gemeinsame (politische) Beschlüsse erleichtern die Umsetzung.
- Platz für alle schaffen (inklusive Planung)

Was fehlt mir, um erfolgreich zu sein, was sind systemische Probleme?

Stichworte aus dem Workshop:

Ressourcen & Finanzierung

- Fehlende personelle Ressourcen in der Verwaltung verhindern gute Projekte.
- Verständnis für das Potenzial des Bahnhofs ist häufig unzureichend ausgeprägt.
- Geteilte bzw. unklare Finanzierung sowie fehlende Anschubförderung („Startgeld“) erschweren Projektstarts.
- Finanzierungsmöglichkeiten über den Bund bestehen, werden aber nicht umfassend genutzt.
- Unklare Zuständigkeiten und Ressourcenverteilung zwischen Akteuren.

Zusammenarbeit mit der DB InfraGo

- Klare Ansprechpersonen bei der DB InfraGo fehlen häufig.
- Idee: Einführung seiner regionalen „Kümmererin“ als feste Schnittstelle.
- Auch auf kommunaler Seite fehlt oft ein Pendant (Tandem-Stadt & DB).
- Bündelung interner Themen und Interessen auf beiden Seiten notwendig.

Transdisziplinäre Zusammenarbeit / Kooperation

- Überwindung sektoraler und institutioneller Silos („Lagerdenken“).
- Gemeinschaftliche Betreuung und Planung über Eigentumsgrenzen hinweg.
- Teilen von übergeordnetem Bahnwissen.
- Netzwerk auf regionaler Ebene mit Praxispartner*innen ist nötig.
- Musterprozess für Bahnhofsgroßen (S–XL) fehlt – Good Practices sind kaum dokumentiert.
- Flächenverfügbarkeit im Bahnhofsumfeld oft eingeschränkt; rechtliche Grundlagen sollten geändert und das Gemeinwohl stärker priorisiert werden.

Entscheidungsstrukturen

- Entscheidungskompetenz quer zu bestehenden Verwaltungsstrukturen erforderlich.
- Politische Beschlüsse fehlen oder dauern auf Gemeindeebene sehr lange.
- Beispiel Starnberg: Lenkungsgruppe als positives Beispiel für verlässliche Entscheidungsfähigkeit.
- Absicherungsmentalität in Politik und Verwaltung erschwert mutige

- Entscheidungen.
- Leadership in Politik und Verwaltung ist häufig unzureichend ausgeprägt.

Kommunikation

- Fehlende Kommunikation zwischen allen relevanten Akteuren – innerhalb der Städte sowie mit zahlreichen Spezialakteuren.
- Klare Kommunikationsstrukturen und definierte Ansprechpartner*innen fehlen.
- Rolle einer koordinierenden Stelle („Kümmerer“) für Kommunikation und Interessenbündelung ist meist unbesetzt.

Mindset / Kultur

- Politischer Mut fehlt häufig, komplexe Themen proaktiv anzugehen.
- Mutige politische Entscheidungen bleiben aus.
- Fehlerkultur verbesserungswürdig – Fehler gelten nicht als Lernchancen („Keine Fehler zulassen“).
- Kooperationskultur muss gestärkt werden, um sektorale Grenzen zu überwinden.

Partizipation

- Partizipation ist oft unzureichend oder fehlt ganz.
- Beteiligungsprozesse sind nicht systematisch verankert.

Was fehlt mir, um erfolgreich zu sein, was sind systemische Probleme?

Stichworte aus dem Workshop:

Organisations- & Entscheidungsstrukturen

- Einheitliche, entscheidungsfähige Ansprechpartner über alle Ebenen hinweg (Stadt, Bahn, ROB) – auch quer zu Organisationen intern.
- Neue Organisationsformen, z. B. einheitliche Bearbeitung in privater Rechtsform (GmbH) für alle Projekte.
- Übergeordnete Trägerorganisation für Musterprozess etablieren (z. B. IBA) für alle Bahnhofsgroßen (S, M, L, XL).
- Standardisierte Prozessgestaltung und Entscheidungsabläufe.

Finanzierung & Ressourcen

- Private Investoren für Mitfinanzierung gewinnen.
- Sicherstellung der Finanzierung von Projekten in Bahnhofsumfeldern als Top-Thema.
- Zugriffsmöglichkeiten für Kommunen auf Flächen schaffen.
- Kompetenzen und Ressourcen in Verwaltung und Projektsteuerung bereitstellen.

Unterstützung & Wissenstransfer

- Beratungsangebote zum Projektstart und für Spezialfragen bereitstellen.
- Übersichtlicher, zentraler Zugang zu Informationen und Best-Practice-Beispielen.
- Aufbau eines Kompetenznetzwerks für die Region zur gegenseitigen Unterstützung und Wissensvermittlung.

Was mache ich bis in einem Jahr zur nächsten Tagung in Freising 2026?

Stichworte aus dem Workshop:

Netzwerk & Austausch

- Aufbau und Stärkung eines Netzwerks ähnlich VDS Schweiz.
- Austauschgruppe Bahnhofsumfelder im EMM stärken.
- Runder Tisch Bahn/Stadt/Bund/Freistaat initiieren.
- Regelmäßiger Austausch zwischen Städtebau- und Mobilitätsbeauftragten fördern.
- Vernetzung zur Wirtschaft/Gewerbe, Schnittstellen zu Planern und Behörden aufbauen.
- Thema «Bahnhofsumfelder» in EMM AG Mobilität einbringen.
- Austausch mit anderen Institutionen weiter fördern und gegenseitiges Verständnis stärken.
- Einladung und Teilnahme an VDS-Tagung

Forschung, Wissen & Leitfäden

- Durchführung eines Symposiums zu Bahnhofsumfeldern.
- Leitfaden «Mobilitätsstationen im Freistaat Bayern» bewerben und verteilen.
- Mitwirkung beim Leitbild zur Bahnhofsumfeld- und Bahnhofs-Umfeldentwicklung.
- Beobachtungsspiel oder Visionsspiel entwickeln, um Qualitäten von Bahnhofsumfeldern zu entdecken und in die Zukunft zu denken.
- Kleine Info-Sammlung im Projektverbund für Mobilität und Städtebau.

Projekte & Quartiersentwicklung

- Weitere Meilensteine im Zukunftsquartier Bahnhofsbereich Freising entwickeln und präsentieren.
- Entwicklung eines Nutzungskonzepts / Bahnhofplans.
- Entwicklung Wegnetz und öffentlicher Raum im Umfeld der Bahnhöfe.
- Konzept Planungsmuster für Mobilitäts-Hubs erstellen.
- Verbindung zwischen Bahn und Investoren herstellen.
- Thema Wohnen am Bahnhof weiterdenken.
- IBA-Projekte als Muster S, M, L, XL vorantreiben.
- IBA-Beitritt und Mitwirkung bei kooperativen Entwicklungen in Bahnhofsumfeldern.

Kommunikation, Motivation & interne Strukturen

- Interne und externe Projektstrukturen erarbeiten.
- Runde Tische ins Leben rufen.
- Interne Zielvorstellung für Projekt Bahnhofsumfeld entwickeln und erste Schritte gehen.
- Dranbleiben: Motivation aus heutigen Workshops in den Alltag übertragen.
- Für Vernetzung sorgen und Informationen optimal weitergeben.
- Anregungen aus dem heutigen Tag weitertragen.
- Ich stehe für Arbeitsprojekte (AP) zur Verfügung.
- In laufenden Projekten Bahnhofsumfelder stärker priorisieren.