

STADT PUCHHEIM



Soziale Stadt Puchheim  
**Abschlussevaluation**  
**Sanierungsgebiet Planie**



# Impressum

## Stadt Puchheim

Poststraße 2  
82178 Puchheim

## Evaluation

Salm & Stegen  
Geographen und Stadtplaner  
Dr. Rafael Stegen  
M. Sc. Geogr. Konstantin Bauch  
Putzbrunner Straße 136  
81739 München

Dezember 2022

## GEFÖRDERT MIT MITTELN DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Gefördert durch:



### Hinweis:

Eigentlich gehören nach Auffassung der Autoren in einen Bericht über die Soziale Stadt auch Bilder, auf denen Menschen zu sehen sind. Aus Gründen des Urheberrechts (Bildrechte) wird in dem vorliegenden Bericht weitgehend auf die Veröffentlichung von Fotos verzichtet, auf denen einzelne Personen erkennbar sind. Dies betrifft insbesondere die Beschreibung der Gremienarbeit, Beteiligungsschritte sowie die Mikroprojekte. Alle Fotos sind sofern nicht anders angegeben von Salm & Stegen.

Die Schreibweise des Evaluationsberichtes versucht einer geschlechterbewussten Sprache gerecht zu werden. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird an einigen Stellen jedoch auf eine Differenzierung in eine männliche und weibliche Formulierung verzichtet. Die gewählten Formulierungen umfassen in diesen Passagen dennoch Männer und Frauen gleichermaßen und sollen auch in diesem Sinne verstanden werden.

### Titelbild:

„Planning for real“ mit Kindern aus der Planie zur Überplanung der Kennedywiese  
Foto: bauchplan ).(

# Inhaltsverzeichnis

Einführung	4
Die Planie - ein Steckbrief	8
Ausgangslage und Rahmenbedingungen	8
Bevölkerungsstruktur	12
Programmumsetzung Soziale Stadt Planie	14
Überblick über die Programmstruktur	14
Zeitplan und Projektmeilensteine	18
Integriertes Handlungskonzept - Stand der Umsetzung (Erfolgskontrolle)	20
Investitionen in das Quartier	32
Zielerreichung	34
Wirkungen	46
Bewertung der Umsetzung	50
Ausblick mit Empfehlungen	52

# 1 Einführung

## Aufgabenverständnis

Mit dem Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ unterstützt der Bund seit 1999 die Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter und strukturschwacher Stadt- und Ortsteile. Städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, in die Infrastrukturausstattung und in die Qualität des Wohnens sorgen für mehr Generationengerechtigkeit sowie Familienfreundlichkeit im Quartier und verbessern die Chancen der dort Lebenden auf Teilhabe und Integration. Ziel ist es, vor allem lebendige Nachbarschaften zu befördern und den sozialen Zusammenhalt zu stärken. Im Vordergrund des Programms Soziale Stadt stehen städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, die Infrastruktur und die Qualität des Wohnens. Es ist vorrangiges Ziel, in den betreffenden Quartieren den sozialen Zusammenhalt und die Integration aller Bevölkerungsgruppen zu verbessern (vgl. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat 2020).

Die Stadt Puchheim hat das Sanierungsgebiet Planie und die dazugehörige Sanierungssatzung aufbauend auf den Vorbereitenden Untersuchungen der Planungsgemeinschaft Dirtheuer und Heinritz, Salm & Stegen aus dem Jahr 2013 mit einstimmigem Beschluss des Stadtrates am 16. Dezember 2014 förmlich festgelegt. Mit Unterstützung der Bund-Länder-Städtebauförderung im Programm „Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt“ konnten zahlreiche öffentliche und private Aufwertungsmaßnahmen angestoßen und umgesetzt werden. Der Schwerpunkt der Programmumsetzung lag im Bereich sozial-integrativer Bewohnerarbeit.

Die Stadt Puchheim und die Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Städtebauförderung möchten nach Ablauf von rund zehn Förderjahren die Gesamtwirkung der Maßnahme evaluieren lassen. Zum einen sollen die erzielten Wirkungen dargestellt und die umgesetzten Maßnahmen inhaltlich, formal und finanziell bilanziert werden. Zum anderen ist es der Stadt Puchheim wichtig zu prüfen, inwieweit und inwiefern die gesamtstädtische Sanierungsmaßnahme fortgeführt und inzwischen etablierte Strukturen verstetigt werden sollten. Eine Überarbeitung und ggf. erforderliche Anpassung des integrierten Handlungskonzeptes sowie von Sanierungsverfahren und Gebietsumgriff sollen ebenfalls im Rahmen der Evaluierung erfolgen.





## Evaluierungsstandards

Im Rahmen unserer Evaluierungen lehnen wir uns an die Standards zur Evaluation der Deutschen Gesellschaft für Evaluation an (DeGEval 2008). Wir erachten es als wichtig, dass die Ergebnisse einer Evaluierung sowie der Weg zu den Ergebnissen transparent, nachvollziehbar, nützlich und fair sind. In den Jahren 2011 und 2012 hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung eine kommunale Arbeitshilfe sowie einen Leitfaden für Programmverantwortliche zur Evaluierung der Städtebauförderung erstellen lassen. Leitfaden und Arbeitshilfe waren Grundlage bei der Erstellung des Evaluationskonzeptes. Sie waren ferner Grundlage bei der Auswahl der anzuwendenden Methoden.

Das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Die Soziale Stadt“ zielt auf die Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich und sozialstrukturell benachteiligter Viertel ab. Angesichts dieser nicht ausschließlich baulichen Zielstellung entsteht in den Programmgebieten der Sozialen Stadt häufig eine sehr hohe Komplexität der zu bearbeitenden Herausforderungen und der sich einbringenden Akteure. Politik, Verwaltung, Baugesell- und -genossenschaften, private Immobilieneigentümer, Gewerbetreibende, Bewohner, Initiativen, Verbände – um nur einige zu nennen – grenzen sich zum Teil durch spezifische Ziele, Handlungs- und Arbeitsweisen sowie Interessen voneinander ab.

Es entstehen vielfältige Interaktionszusammenhänge, die die „Soziale Stadt“ neben der sachlichen auch in Hinsicht auf die Interaktion der Menschen unter- und miteinander komplex machen. Unterschiedliche Interessenlagen und Zuständigkeiten können daher ebenso zu Tage treten, wie auch persönliche Befindlichkeiten.

## Das Kausalitätsproblem

Die zuvor geschilderte Komplexität lässt bezüglich der Evaluation Zweifel aufkommen, ob Kausalketten eindeutig bestimmbar sind (Stein u. Stock 2005, 305). Es ist vielmehr von vieldeutigen Interpretationsmöglichkeiten von Ursache und Wirkung auszugehen. Der Versuch, den Erfolg oder Misserfolg von konkreten Maßnahmen oder beobachtbaren Prozessqualitäten messen und eindeutig bestimmten Ursachen zuordnen zu wollen, ist grundlegend sehr kritisch zu hinterfragen. Die Bestandteile der Prozesse in der „Sozialen Stadt“ sind dafür miteinander zu stark verflochten und interdependent (Stegen 2006, 252). Deshalb ist es bei der Evaluation wichtig, dem Verstehen der komplexen Beziehungszusammenhänge in der „Sozialen Stadt“ Priorität einzuräumen. Eindimensionale, alleine auf der Interpretation von Zahlen und (Monitoring-)Daten beruhende Bewertungen unterstellen eine Eindeutigkeit von Ursache und Wirkungszusammenhängen, die in dieser Form im Bereich von Stadtentwicklung und Quartiersaufwertung nicht bestehen.

Insbesondere im Zusammenhang mit den Themen Image und (Wohn-) Zufriedenheit ist das zuvor beschriebene Kausalitätsproblem zu berücksichtigen, spielen doch vielfältigste Ursachen eine Rolle bei der individuellen Bewertung eines Images oder einer Zufriedenheit sowie der Identifikation mit dem Umfeld. Image und Zufriedenheit sind zutiefst subjektive Kenngrößen.

## Das Werteproblem

Evaluationen können faktisch nicht objektiv sein, weil Urteilsbildung bzw. Bewertung voraussetzt, dass eine normative Vorstellung davon existiert, wie die zu bewertende Wirklichkeit sein sollte. Es müssen dazu Grundwerte festgelegt werden, auf Basis derer Urteile getroffen werden können. Eine objektive Evaluation ist deshalb nicht möglich, weil Normen von politischen oder gesellschaftlichen Gruppen gesetzt werden.

Um den komplexen Sachverhalten und vielseitigen Perspektiven Rechnung zu tragen, müssen neben die Bewertung der Programmumsetzung durch den Evaluator (Blick von Außen) im Verlauf einer Evaluation mit den Beteiligten diese Perspektiven und Werte diskutiert werden (Innenperspektive), um dadurch gemeinsame Ziele, Schwerpunkte, Bewertungskriterien und Konsequenzen der Evaluation zu bestimmen (Validierung).





**PLANIE**  
STADTTEILZENTRUM

**PLANIE**  
STADTTEILZENTRUM



Feuerwehrafahrt





# 2 Die Planie - ein Steckbrief

## 2.1 Ausgangslage und Rahmenbedingungen<sup>1</sup>

### Lage und Siedlungsgeschichte

Das ca. 22 Hektar umfassende Sanierungsgebiet liegt im Puchheimer Ortsteil „Bahnhof“, südlich der Bahnstrecke München-Buchloe mit dem S-Bahn Haltepunkt „Puchheim-Bahnhof“. Zum Programmgebiet gehören neben zahlreichen Wohngebäuden auch öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus, die Bücherei, das Jugendzentrum und der Bürgertreff. Im Gebiet leben rund 3.000 Menschen.

Die Gebäude des Sanierungsgebietes wurden überwiegend zu Beginn der 1970er Jahre zur Behebung der damaligen Wohnungsnot auf dem Gelände der ehemaligen Hausmüllverwertungsanlage der Stadt München errichtet. Die ca. 5 Meter hohe im Laufe der Jahrzehnte entstandene Aufschüttung durch die Hausmüllverwertung München GmbH ist auch heute noch zu erkennen und bei Bodenarbeiten regelmäßig ein großes Altlastenproblem. Die Aufschüttung gibt dem Gebiet den im Volksmund verwendeten Beinamen „Planie“.

### Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Liegenschaften befindet sich in Privatbesitz. Dies gilt ausnahmslos für das gesamte Wohnraumangebot. Die Stadt Puchheim ist mit dem Rathaus, dem Jugendzentrum, dem Bürgertreff und dem im Laufe der Sanierungsmaßnahme erworbenen Quartierstreff im Besitz einiger

Liegenschaften im westlichen Teilraum des Sanierungsgebietes. Mit der katholischen Kirchenstiftung St. Josef besteht ein weiterer Immobilieneigentümer.

Die Besitzstruktur der Wohnungen unterteilt sich auf der einen Seite in große Wohnungseigentümergeinschaften und auf der anderen Seite in große überregional wirtschaftende Wohnungsgesellschaften. Zudem gibt es zwei kleinere, eher regional verankerte Immobiliengesellschaften.

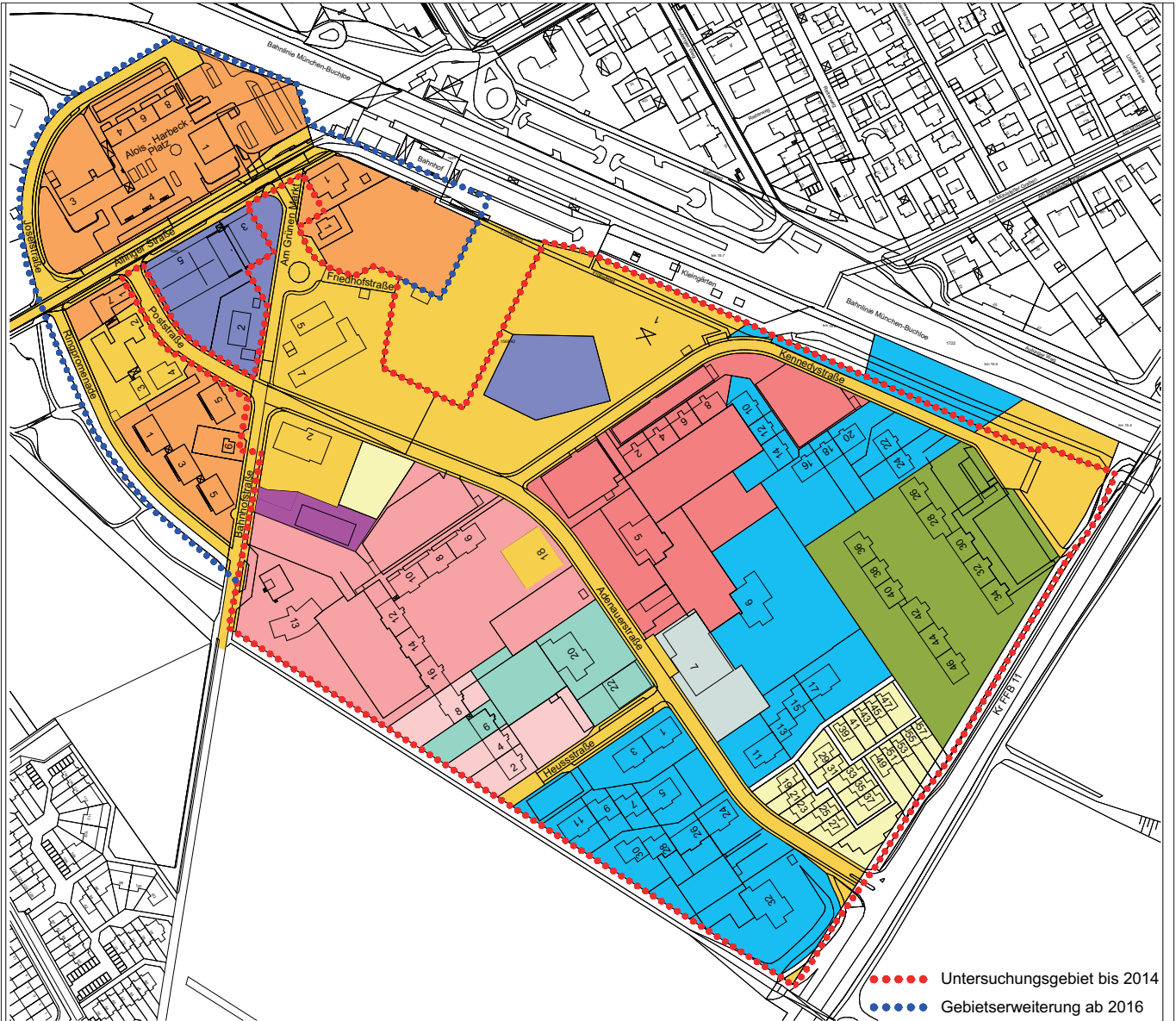
Im Laufe der Sanierungsmaßnahme haben umfangreiche Wohnungsbestände im Sanierungsgebiet den Besitzer gewechselt. Der Abverkauf von rund 440 Wohnungen des ehemaligen Eigentümers Hyresbostäder - eines Norwegischen Immobilienfonds - an die Deutsche Wohnen war ein bedeutendes Ereignis im Zeitraum der Programmumsetzung. Nach der Fusion von Vonovia und Deutsche Wohnen befinden sich knapp die Hälfte aller Wohnungen im Eigentum eines Unternehmens.

### Nutzungsstruktur

Neben der dominierenden Wohnnutzung überwiegend in Form von Geschosswohnungsbau gibt es im Gebiet auch noch ein paar wenige gewerbliche Nutzungen. Ein Nahversorger (Discounter), ein Secondhandladen sowie eine Gastronomie sind entlang der Adenauerstraße ungefähr in der geographischen Mitte des Gebietes

<sup>1</sup>Eine ausführliche Problembeschreibung enthalten die vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem Handlungskonzept der Planungsgemeinschaft Dirtheuer - Heinritz, Salm & Stegen aus dem Jahr 2013.





Stadt Puchheim - Vorbereitende Untersuchungen Planie  
Eigentümerverhältnisse

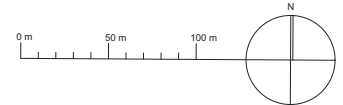
**Eigentümer**

- Vonovia, Immobilien-Management GmbH,  
Deutsche Annington, GAG FAH  
**200 WE**
- DWRE Alpha, Deutsche Wohnen AG  
**447 WE + 8 Sondernutzungen**
- Penelope Immob. Verwaltungs GmbH  
**93 WE + 2 Sondernutzungen**
- WEG I + WEG IV  
**255 WE + 3 Sondernutzungen**
- WEG II  
**168 WE**
- WEG III  
**69 WE**
- Dr. Harbeck & Stieber GmbH  
Grundbes. & Co KG  
**138 WE + 25 Sondernutzungen**

**Verwaltung**

- Vonovia, Immobilien-Management GmbH
- Pecunia Immobilien Management GmbH
- Penelope Immob. Verwaltungs GmbH
- IIMV
- Garant GmbH
- Penelope Immob. Verwaltungs GmbH
- Alois Harbeck Hausverwaltung

- Privateigentümer
- Stadt Puchheim
- Katholische Kirchenstiftung St. Josef
- Deutsche Telekom AG
- Platinum Property Grundstücks GmbH & Co KG



Plan: Eigentumsverhältnisse im Sanierungsgebiet

Quelle: VU-Gebietsenerweiterung

Darstellung: Salm & Stegen, Kathrin Hess 2017



angesiedelt. Weitere gewerbliche Funktionen bestanden am Alois-Harbeck-Platz. Aufgrund einer umfassenden Überplanung und Neuordnung verändert sich diese Struktur gerade. Es ist jedoch davon auszugehen, dass zukünftig auch in diesem Bereich wieder gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden. Durch den privaten Eigentümer ist u.a. ebenfalls ein Nahversorger (Vollsortimenter) vorgesehen.

Weitere Nutzungen im Gebiet sind öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus, die Bücherei, der Bürgertreff, das Jugendzentrum, das Mehrgenerationenhaus ZAP, drei KiTas und die katholische Pfarrgemeinde St. Josef. Nicht im Sanierungsgebiet jedoch funktional wichtig ist der nördlich an der Gebietsabgrenzung liegende S-Bahn Halt.

Zudem weist das Gebiet eine starke Durchgrünung mit zahlreichen Freiräumen auf, die zum Teil mit Spielgeräten versehen sind und zum Teil als ungenutzte Grünflächen bestehen.

## Sozialstrukturen und Image

Die Sozialstruktur des Gebietes wird stark durch das bestehende Wohnraumangebot bestimmt, ist aber dennoch durchaus heterogen, da neben vielen einfach ausgestatteten und noch bezahlbaren Wohnungen auch selbstgenutzte Eigentumswohnungen bestehen.

Aufgrund der insgesamt hohen Anzahl einfacher und ehemals geförderter Wohnungen prägt eine unterstützungsbedürftige Sozialstruktur das Viertel. Ein hoher Ausländer- und Migrantanteil zusammen mit Menschen und Familien, die in den unterschiedlichsten Formen staatlicher Unterstützung bedürfen, beschreiben die Bewohnerschaft.

Auch wenn es keine gegenüber dem restlichen Stadtgebiet signifikant auffällige Zahl an Straftaten in der Planie gibt, so tragen doch vereinzelte Ereignisse wie ein Wohnungsbrand, Betäubungsmitteldelikte oder häusliche Gewalt dazu bei, dass sich ein belastetes Image nur schwer verändern lässt. Das Image wurde neben der beschriebenen Sozialstruktur auch durch die monoton anmutende Großwohnsiedlung, gebaut auf Resten des Münchner Hausmülls, geprägt. Hinzu kommt, dass zumindest in den Geschosswohnungsbau in den letzten fast 50 Jahren nahezu nichts investiert wurde.



- belastetes Image des Quartiers
- schlechter Erhaltungszustand eines Großteils der Gebäudesubstanz
- Freiflächen mit Gestaltungs- und Nutzungsdefiziten
- ethnische und soziale Segregation
- Vorbehalte und Misstrauen gegenüber allem und Jedem
- Flächen fast komplett in privatem Besitz
- wenig „Zugriffsmöglichkeiten“

## Städtebauliche Missstände

Der Großteil der Wohngebäude weist einen hohen Sanierungsbedarf auf. Dies bezieht sich sowohl auf die Gebäudestruktur als auch auf die technische Ausstattung. Neben den Gebäuden wurden auch die Freiräume über Jahrzehnte vernachlässigt (keine Zonierung, nur Abstandsgrün etc.). So bestehen ungenutzte und verwaiste Grünflächen. Eine Qualität und Funktionalität der öffentlichen Räume ist überwiegend nicht gegeben. Die Parkierungsflächen sind stark versiegelt und dominieren das Bild des Freiraums.

Die z.T. geschlossene Bebauungsstruktur grenzt das Viertel i.V.m. den nördlich liegenden Bahngleisen und der südlichen „Dammstruktur“ gegenüber dem umliegenden Stadtgebiet ab. Zudem erzeugen die hohen und wenig differenzierten Gebäude i.V.m. den lieblosen Freiräumen eine hohe Anonymität bis hin zur Gleichgültigkeit.

Die erkennbare Müllproblematik ist ein Zeugnis dieses Zustandes. Die geringe Identifikation und hohe Fluktuation der Bewohner ein weiteres.



## 2.2 Bevölkerungsstruktur

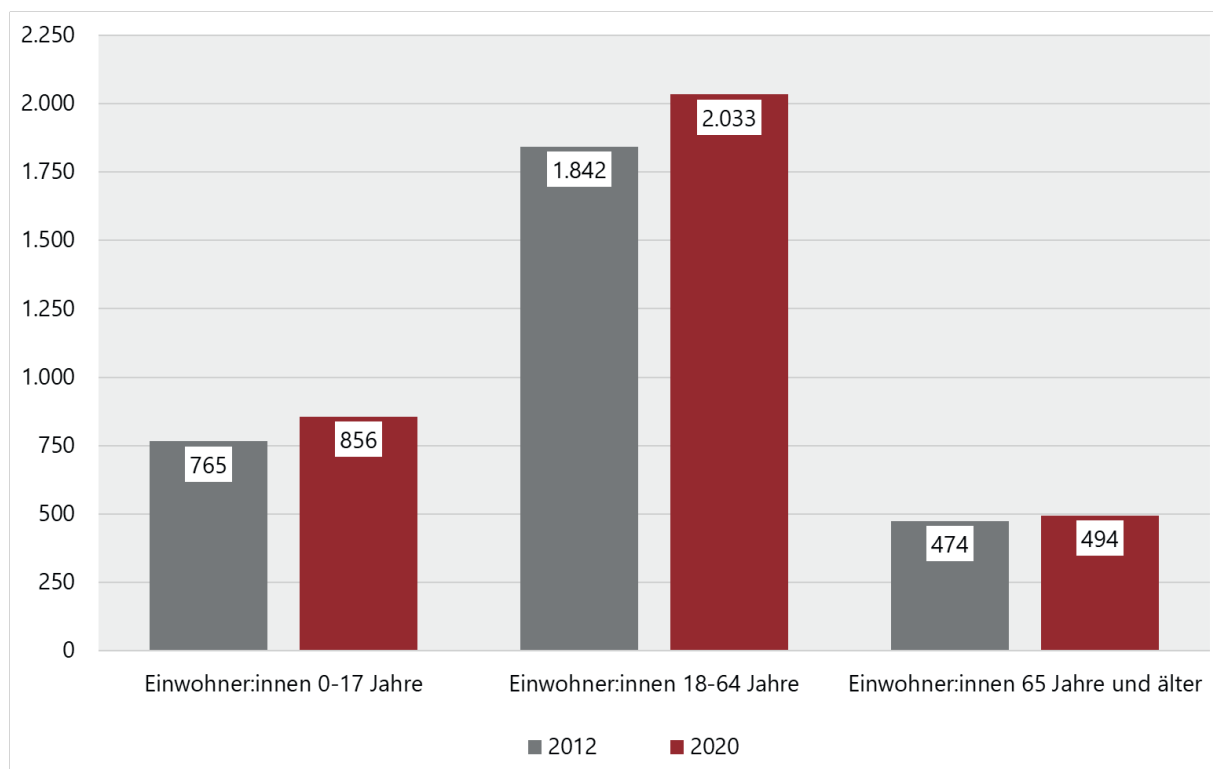
Die Auswertungen zur Bevölkerungsstruktur basieren auf anonymisierten Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Puchheim.

Gegenüber dem Ausgangsjahr 2012, in dem die Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt wurden, hat sich die Bevölkerungszahl insgesamt in Puchheim um 5,5 % erhöht. Innerhalb des Sanierungsgebietes ist der Bevölkerungsanstieg sogar noch höher gewesen (+ 9,8%). Ende 2021 waren in der Planie 3.383 Menschen mit erstem Wohnsitz gemeldet. Knapp ein Drittel dieses Zuwachses (28,5 %) ist den bereits 2012 als überbelegt bewerteten drei Gebäuden Adenauerstraße 5, 9 und 32 zuzuschreiben.

Von den 3.383 Personen besitzt mehr als die Hälfte keine Deutsche Staatsbürgerschaft. Dies war 2012

noch deutlich anders. Der Ausländeranteil betrug damals 37%. Der Zuwachs ausländischer Mitbürger ist in der Gesamtstadt Puchheim proportional jedoch noch höher als in der Planie. Insofern ist der Anstieg relativ betrachtet nichts Besonderes.

Bereits die VU hat 2012 darauf verwiesen, dass die Planie ein sehr junger Stadtteil ist. Daran hat sich nichts verändert. Auch im Jahr 2021 ist der Planie-Bewohner im Durchschnitt sechs Jahre jünger als der Bewohner im restlichen Puchheimer Stadtgebiet. Dies liegt u.a. auch daran, dass das Sanierungsgebiet nach wie vor den anteilig stärksten Zuwachs bei den 0 bis 17-Jährigen verzeichnet. Die Geburtenrate liegt deutlich über den Sterbefällen, während das Wanderungssaldo in den Coronajahren 2020 und 2021 negativ war.



**Grafik: Veränderung der Bevölkerungsstruktur im Sanierungsgebiet zwischen 2012 und 2021**

Quelle: EMA Stadt Puchheim 2022  
Darstellung und Berechnungen: Salm & Stegen 2022



		Sanierungsgebiet Planie	Gesamtstadt
Einwohner	2012	3.081	20.496
	2021	3.383	21.639
	Veränderung 2012 bis 2021	9,8 %	5,5 %
Durchschnitts- alter	2012	37,4	43,5
	2021	37,7	44,0
	Veränderung 2012 bis 2021		
Ausländeranteil in Prozent	2012	37	13
	2021	52	21
	Veränderung 2012 bis 2021	+ 53 %	+ 76 %

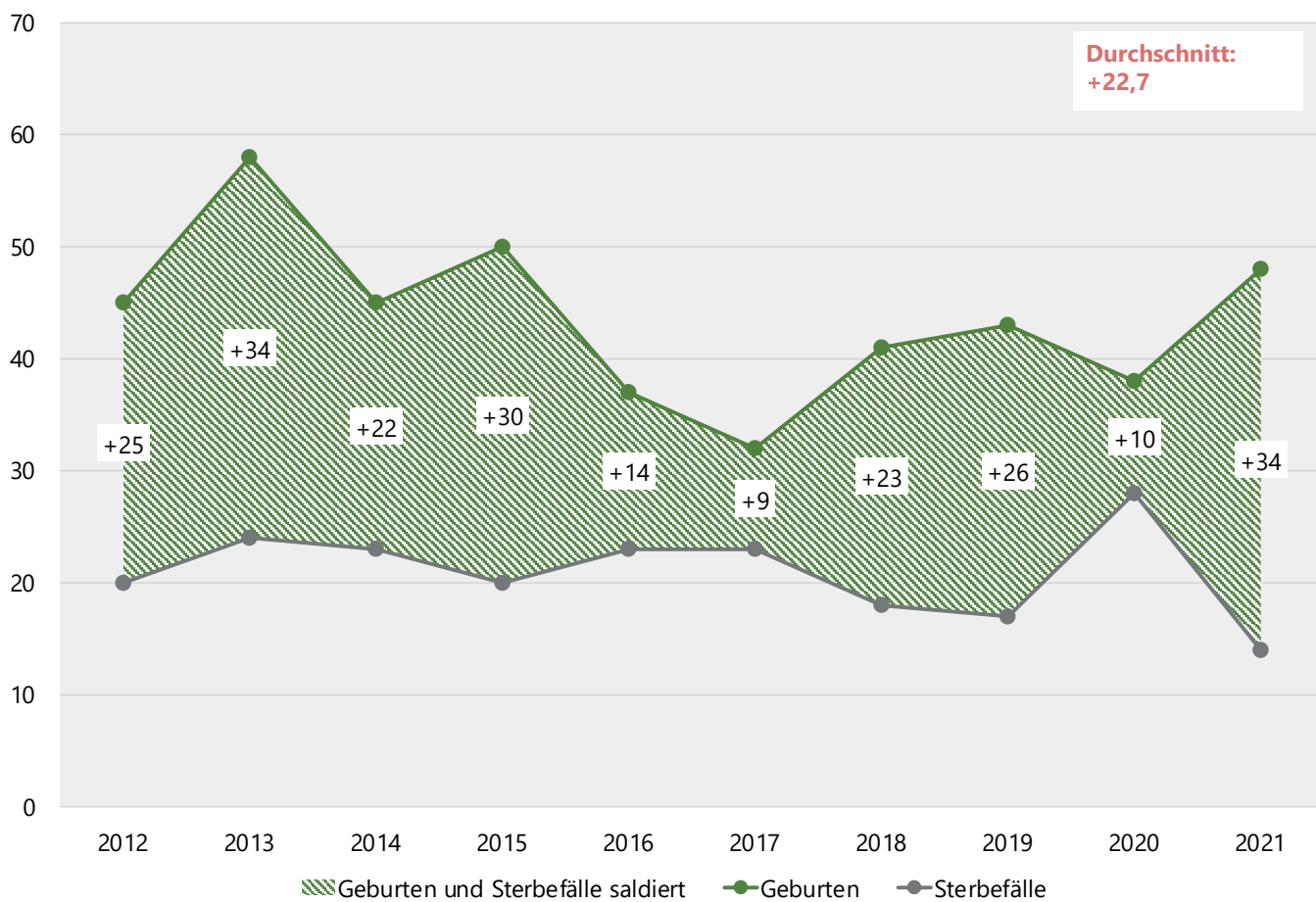


Tabelle: Bevölkerungsstruktur im räumlichen und zeitlichen Vergleich

Quelle: EMA Stadt Puchheim 2022

Darstellung und Berechnungen: Salm & Stegen 2022

Abbildung: Natürl. Bev.-Entw. im San.-Geb. 2012 bis 2021

Quelle: EMA Stadt Puchheim 2022

Darstellung und Berechnungen: Salm & Stegen 2022

# 3 Programmumsetzung Soziale Stadt Planie

## 3.1 Überblick über die Programmstruktur

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) formuliert strukturelle Vorgaben zur Umsetzung des Programms „Soziale Stadt“ auf der kommunalen Ebene (siehe Tabelle rechts).

Grundlagen der Programmumsetzung sind zunächst die Erstellung eines Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes (IHK) sowie die Festlegung einer Gebietskulisse.

In der Planie wurde das erste **IHK in Form einer Maßnahmentabelle zum Ende der vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB** erstellt.

Insgesamt waren folgende Handlungsfelder handlungsleitend:

- Straßenraum
- Grünraum
- Ortszentrum/Stadtmitte
- Wohnen
- Bausubstanz und Energie
- Soziale Infrastruktur
- Image und Öffentlichkeitsarbeit

Im weiteren Verlauf der Gesamtmaßnahme hat das Quartiersmanagement sich mit Unterstützung durch die Fachhochschule München, Fachbereich Community Development darum bemüht, das IHK 2017 fortzuschreiben. Das Handlungsfeld „Lokale Ökonomie“ kam hinzu.

Als **Gebietskulisse wurde mit Beschluss durch den Stadtrat vom 16.12.2014 ein Sanierungsgebiet** förmlich festgelegt. Der Umgriff des Sanierungsgebietes orientiert sich stark an der städtebaulichen und funktionalen Struktur des Gebietes. Mit einer Gebietsgröße von 22 Hektar wurde eine im Hinblick auf die Aufgabenstellung plausible Abgrenzung gewählt. Eine der größten Herausforderung bestand in der Eigentümerstruktur, die für einen Großteil der Liegenschaften zunächst keine zügige Durchführung der Sanierung erwarten ließ. So sollte ein Schwerpunkt der Maßnahmen auch im Bereich sozial-integrativer Bewohnerarbeit und im Bereich der Freiräume liegen.

Ein **Quartiersmanagement** wurde frühzeitig eingesetzt. Zudem ist es der Stadt gelungen, die Immobilie Adenauerstraße 18 zu erwerben und so zumindest mit einem Flurstück selbst Besitz im Sanierungsgebiet zu haben.

Beauftragt mit der Durchführung des Quartiersmanagements wurde der Deutsche Kinderschutzbund Kreisverband Fürstenfeldbruck. Das Quartiersmanagement wurde zunächst mit drei Halbtagsstellen besetzt. Insbesondere zu Beginn der Programmumsetzung war eine pro-aktive und zugehende Einbindung der Bewohner über zahlreiche Einzelgespräche notwendig.

In der **Aktivierung und Beteiligung** konnte der

<b>Programmvorgaben der Sozialen Stadt</b> Instrumentell-strategische Handlungsfelder als Programmvorgabe	<b>Allgemeine Beschreibung und  Zielsetzung gemäß BMI</b>	<b>Umsetzung im Programmgebiet  Planie</b>
Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzepte	Grundlage der Programmumsetzung ist ein auf Fortschreibung angelegtes integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept, in dem aufbauend auf einer Problemanalyse die wesentlichen Ziele und Maßnahmen der Quartiersentwicklung definiert werden.	Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Handlungskonzept (IHK) der Planungsgemeinschaft Dirtheuer, Heinritz, Salm und Stegen im Jahr 2013; Fortschreibung des IHK durch das QM im Jahr 2017
Gebietsbezug	Fördergebiete können durch Beschluss der Gemeinde nach §171e Absatz 3 BauGB oder als Sanierungsgebiet nach §142 BauGB festgelegt werden.	Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes im Jahr 2014.
Ressourcenbündelung	Ziel ist es, die Städtebauförderungsmittel des Bundes und der Länder mit Mitteln Privater und/oder weiteren Mitteln der öffentlichen Hand zu bündeln und zu ergänzen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einsatz von Fördermitteln aus dem Investitionssonderprogramm „Investitionen ins Quartier“</li> <li>• Einsatz ergänzender Förderprogramme bei den Mikroprojekten</li> </ul>
Quartiersmanagement	Ein Quartiersmanagement soll die notwendige Vernetzungsarbeit zwischen den an der Umsetzung Beteiligten sowie die Aktivierung und Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier organisieren und moderieren.	Ein Quartiersmanagement wurde im Jahr 2014 eingerichtet. Übernommen wurde das QM vom Kinderschutzbund, Kreisverband Fürstenfeldbruck e.V.. Der Träger hatte zuvor keine Erfahrungen mit den Aufgaben eines Quartiersmanagements. Die Trägerstrukturen waren vorher ausschließlich ehrenamtlich. Viel Erfahrung bestand hingegen in der Arbeit mit Kindern und in der Zusammenarbeit mit den in Puchheim in der Kinderarbeit tätigen Einrichtungen.
Aktivierung und Beteiligung	Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen zur Mitwirkung an der Quartiersaufwertung motiviert und befähigt werden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einrichtung einer Lenkungsgruppe im Jahr 2014</li> <li>• aufsuchende Arbeit des Quartiersmanagements</li> <li>• Bewohnerbeteiligung bei einzelnen Maßnahmen</li> <li>• zahlreiche Mikroprojekte mit Beteiligung der Bewohner</li> <li>• zahlreiche Kinderprojekte</li> <li>• Events und Stadtteilfeste</li> </ul>
Evaluation	Die soziale Stadt als lernendes Programm lebt von der Weiterentwicklung und bedarfsgerechten Anpassung. Die Programmumsetzung soll deshalb prozessbegleitend und bilanzierend erfolgen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• regelmäßige Jahresberichte durch das Quartiersmanagement</li> <li>• Zwischenevaluation im Jahr 2017</li> <li>• Schlussevaluation im Jahr 2022</li> </ul>
Monitoring	Sozialräumliche und ökonomische Entwicklungen sollen kleinräumig beobachtet werden. Das Monitoring dient einer Identifikation von Quartieren mit besonderen Problemlagen sowie als Grundlage der Evaluation.	Ein Monitoring im eigentlichen Sinne wurden nicht eigens entwickelt. Es erfolgte Hingegen bei den Evaluierungen und Fortschreibungen eine Analyse auf der Basis der Daten des Einwohnermeldeamtes.

**Tabelle: Gegenüberstellung der Programmvorgaben mit der Umsetzungsstruktur vor Ort**

Quelle: BMI 2020, Integriertes Handlungskonzept 2010, diverse Dokumentationen und Protokolle der Programmumsetzung vor Ort

Darstellung: Salm & Stegen 2022

Träger auf ein breites und bestehendes Netz aus sozialen und gemeinwesenorientierten Einrichtungen zurückgreifen. Zur Einbindung von Schlüsselakteuren und zum Austausch mit der Politik und Verwaltung wurde eine **Lenkungsgruppe** einberufen. In ihr waren Vertreter:innen der Stadtratsfraktionen der Verwaltungsabteilungen, sozialer Einrichtungen aber auch ausgewählte und engagierte Bewohner vertreten.

Auf Seiten der Stadt Puchheim war das Stadtplanungsamt in Abstimmung und Rücksprache mit dem Bereich Soziales Anlauf- und Koordinationsstelle für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme.

Die Zahl der Veranstaltungen und die der Gremienarbeit lassen sich nicht absolut quantifizieren. Durchschnittlich haben jährlich mindestens zwei Lenkungsgruppensitzungen stattgefunden. Hinzu kommen über 400 Einzelgespräche in vier verschiedenen Sprachen jedes Jahr. Sprach- und Integrationskurse, Hausaufgabenförderung, Kinderpartizipationsprojekte, Workshops zu geplanten Maßnahmen etc. Die Termine und Veranstaltungen können im Einzelnen in den Jahresberichten des Quartiersmanagements nachgelesen werden. Dort sind sie tabellarisch erfasst.

Die Programmumsetzung wurde von jährlichen **Zwischenevaluationen** des Quartiersmanagements sowie der **Bilanzierung** ausgewählter Einzelmaß-

nahmen wie bspw. dem Abschlussbericht zum Bürgerpark der Firma bauchplan begleitet.

### **Öffentlichkeitsarbeit**

Eine ganz wesentliche Aufgabe des Quartiersmanagements aber auch aller weiteren beteiligten Akteure besteht darin, durch eine breit aufgestellte Öffentlichkeitsarbeit möglichst viele Menschen mit positiven Berichterstattungen aus der Planie zu erreichen. Die breite Öffentlichkeitsarbeit ist ein wesentlicher Zugang, um ein bestehendes Image eines Siedlungsbereiches sukzessive zu ändern. Durch die zahlreichen kleinen Mikroprojekte und eine breit aufgestellte, regelmäßige und intensive Öffentlichkeitsarbeit kann hierzu ein Beitrag geleistet werden. Im einzelnen sind hier zu nennen:

- Aufbau einer Homepage des Quartiersmanagements ([www.stadtteilzentrum-planie.de](http://www.stadtteilzentrum-planie.de)) sowie einer „social-media-Plattform“ auf facebook
- regelmäßige Ausgabe einer Stadtteilzeitung (Planie aktuell)
- regelmäßige Pressemitteilungen
- regelmäßige Berichterstattung über Projektfortschritte in den einschlägigen Medien (insb. Münchner Merkur und Süddeutsche Zeitung)
- Aushänge am Stadtteilzentrum und einer „Litfaßsäule“
- Publikation der Quartiersmanager, u.a. „Komm in meine Küche“



# aktuell

უსაფრთხოება  
პუჩხაემში

الامان في  
بوخ هاييم

ασφάλεια  
στο puchheim

Safety in  
Puchheim



# Alltagshelden

Brandschutzübung im Stadtteilzentrum

## 3.2 Zeitplan und Projektmeilensteine

Die Sanierung als Gesamtmaßnahme wurde bislang über einem Zeitraum von 10 Jahren durchgeführt. Es fand eine kontinuierliche Aktivierung und Beteiligung der Bewohner statt. Bemerkenswert ist, dass trotz des geringen „Zugriffs“ der öffentlichen Hand mit dem Bürgerpark „Kennedywiese“, den Sanierungsmaßnahmen der Deutsche Wohnen und der Überplanung des Alois-Harbeck-Platzes investive Aufwertungen stattfinden konnte.







**Bürgerpark Kennedywiese**  
Foto: Stegen 05/2022



**Baustelle Alois-Harbeck-Platz**  
Foto: Stegen 07/2022

### 3.3 Integriertes Handlungskonzept - Stand der Umsetzung (Erfolgskontrolle)

Das integrierte Handlungskonzept mit seinen formulierten Zielen und Maßnahmen ist die Grundlage der Erfolgskontrolle. Im Folgenden werden die im IHK abgeleiteten und durch die Fortschreibung 2017 präzisierten Ziele und Maßnahmen tabellarisch dargestellt und ihr Umsetzungsstand nach einem

Ampelsystem klassifiziert. Eine kurze Beschreibung bewertet bzw. interpretiert die jeweiligen Umsetzungsstände.

Straßenraum		
Ziele	Maßnahmen	Stand der Umsetzung
Aufwertung des Straßenraums mit Verbesserung der Querungsbereiche insb. zur Planie sowie Verkehrsberuhigung	• Umbau der Poststraße	ausstehend
	• Umbau der Adenauerstraße	ausstehend
	• Gehwegverbreiterung Siemensstraße	umgesetzt
	• Umbau Kennedystraße	ausstehend
Neugestaltung der Heussstraße, Josefstr. und Ringpromenade mit hoher Freiraumqualität	• Heussstraße	ausstehend
	• Josefstraße	ausstehend
	• Ringpromenade	ausstehend
	• Alois-Harbeck-Platz	teilweise umgesetzt
Verbesserung der Beleuchtung	• Fröbelweg	umgesetzt
	• Bolzplatz Kennedystraße	umgesetzt
Schaffen neuer Wegebeziehungen und Verbindungen vom und zum neuen Stadtzentrum	• Straße der Kulturen	ausstehend
	• Alois-Harbeck-Platz	ausstehend
Aufwertung straßennaher Bereiche	• Gestaltung der Tiefgarageneinfahrten	teilweise umgesetzt
Lärm- und Emissionsschutz	• Reduzierung der Lärmemissionen insb. zur Bahntrasse	ausstehend

**Tabellen: Zuordnung der Maßnahmen des IHK bzw. der ersten IHK Fortschreibung zu den übergeordneten Zielen**

Quelle: Integriertes Handlungskonzept 2013 und Fortschreibung 2017, diverse Dokumentationen und Protokolle der Programmumsetzung vor Ort  
Darstellung und Auswertung: Salm & Stegen 2022



## Straßenraum

Die Haupteerschließungsstraßen des Sanierungsgebietes sind stark versiegelt und konnten in den vergangenen 10 Jahren nicht aufgewertet bzw. umgestaltet werden. Dies hat u.a. auch damit zu tun, dass die Maßnahmen aufgrund der extrem komplizierten Untergrundverhältnisse (Altlasten) zeit- und kostenintensiv sind. Fragen der Entwässerung sind mitunter kaum zu lösen.

Hingegen konnten vor allem die stark genutzten informellen Wegeverbindungen und Aufenthaltsbereiche in der Form aufgewertet und gestärkt werden, dass durch Beleuchtungen Angsträume vermindert und Aufenthaltsqualitäten erhöht werden konnten.

Mit der aktuellen Überplanung und Sanierung des gesamten Alois-Harbeck-Platzes durch private Investitionen ist die Hoffnung verbunden, auch dort nach Fertigstellung des Umbaus höhere Aufenthaltsqualität und einen attraktiveren Straßenraum vorfinden zu können. Der verbindenden Funktion zur zukünftigen Stadtmitte kommt dabei nach wie vor eine besondere Rolle zu.

## Grünraum

Wesentliche umgesetzte Maßnahme ist der erste Teil zur Umgestaltung der Kennedywiese zum Bürgerpark. An dieser Stelle werden alleine der Mehrwert für den Freiraum und die Qualitätssteigerung der Freifläche benannt. Es handelt sich um ein Meilensteinprojekt, durch das vor allem die Stadt Puchheim als Vorreiter mit gutem Beispiel gegenüber den privaten Eigentümern in der Planie vorangegangen ist.

Die den privaten Wohnungsgesellschaften zuzuordnenden Freiflächen wurden über Jahrzehnte nicht gepflegt. In Teilen konnten im Rahmen der städ-

tebaulichen Sanierungsmaßnahme erste Anstöße zur Aufwertung erzielt werden. Der Deutschen Wohnen wurde über den städtebaulichen Vertrag im Zusammenhang mit der Vorkaufsrechtsausübung ein ganzer Katalog an Aufwertungsmaßnahmen für die Freiräume, Grünflächen, halb-öffentlichen und privaten Bereiche in das Pflichtenheft geschrieben. Im Teilraum des so genannten Portfolios 1 wurden alle Maßnahmen umgesetzt. Auf Seiten der weiteren institutionellen Eigentümer sowie der Eigentümergemeinschaften wurden bislang nur vereinzelte Aufwertungsmaßnahmen zur Stärkung der Freiraumqualitäten durchgeführt. Die WEGs Bahnhofstraße 13 und Adenauerstraße 5 haben zumindest im Bestand Spielplätze saniert und in Teilen auch mit neuen Spielgeräten versehen.

Der größte noch ausstehende Handlungsbedarf in diesem Themefeld sind die großen, stark versiegelten und häufig die öffentliche Wahrnehmung prägenden Stellplatzflächen. Für sie konnte lediglich im Bereich der Adenauerstraße 32 eine leichte Verbesserung erzielt werden.

## Stadtzentrum

Im Handlungsfeld Stadtzentrum konnten auf der einen Seite die wesentlichen vorbereitenden Maßnahmen wie u.a. der städtebauliche Realisierungswettbewerb sowie der sich anschließende Hochbauwettbewerb abgeschlossen werden. Die Umsetzung der baulichen Maßnahmen als Ergebnis der vorbereitenden Wettbewerbe und Planungen zur Ausgestaltung der neuen Stadtmitte Puchheim sind noch ausstehend.

Mit dem Erwerb der Immobilie Adenauerstraße 18 konnte die Stadt Puchheim als zentrale Anlaufstelle für die Programmumsetzung vor Ort das

Quartiersmanagement in einer eigenen Immobilie unterbringen. Das Stadtteilzentrum wurde zum Dreh- und Angelpunkt für Interessierte, Engagierte und Hilfesuchende sowie vor Ort wohnende Senioren.

Als weiterer Baustein der Stadtzentrumsentwicklung konnte das ehemalige Postgebäude unter großer Beteiligung von Jugendlichen in das neue Jugendzentrum umgebaut werden.

Grünraum		
Ziele	Maßnahmen	Stand der Umsetzung
Erhalt wichtiger Freiflächen und Aufwertung bestehender (Kleinkinder-)Spielplätze	• Kennedywiese	umgesetzt
	• Spielplätze im Bereich der Wohnhäuser	teilweise umgesetzt
Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Gestaltung der Grün- und Freiräume und Stärkung des alltäglichen Gebrauchswertes der Freiräume	• Aufwertung des Straßenraums durch Bäume und Grüninseln	ausstehend
	• Gestaltung der hausnahen Bereiche	teilweise umgesetzt
	• Anlage direkt zugänglicher Gartenbereiche für EG-Wohnungen	ausstehend
	• Anlage ggf. überdachter Kleinkinderspielbereiche	ausstehend
	• Gestaltung von Gartenbereichen für die südlichen Außenflächen der Heussstraße 1 und 3	ausstehend
	• Schaffen eines Angebotes für die Bewohner zur Nutzung der Freiräume (u.a. Möblierungselemente, Aktivspielgeräte, Blumenbeete, Grillplätze etc.)	teilweise umgesetzt
	• Nutzungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen (u.a. interkulturelle Gärten, Stadtbeete)	teilweise umgesetzt
Aufwertung der abweisenden versiegelten Parkplatzbereiche und Reduzierung der Versiegelung	• Entsiegelung von Stellplatzbereichen	ausstehend
	• Begrünung der großen Parkplätze	ausstehend

<b>Stadtzentrum</b>		
Ziele	Maßnahmen	Stand der Umsetzung
Neugestaltung des Stadtzentrums mit funktionaler Aufwertung und besserer Integration der Planie	• Städtebaulicher Realisierungs- und Ideenwettbewerb	umgesetzt
	• Umbau des Straßenraums	ausstehend
	• Neubau VHS, Musikschule, Bibliothek	ausstehend
	• Umbau Grüner Markt	ausstehend
Aufwertung des ZaP	• Schaffung eines Aufenthaltsbereiches auf der Südseite	ausstehend
Einrichtung eines Quartiersbüros	• Quartiersbüro, Stadtteilzentrum	umgesetzt

<b>Wohnen</b>		
Ziele	Maßnahmen	Stand der Umsetzung
Schutz der angestammten Wohnbevölkerung vor Verdrängung; Erhalt der Bevölkerungsstruktur im Gebiet	• Erhalt des Mietwohnungsbestandes durch Ausschluss in WEG Aufteilungen mittels vertraglicher Vereinbarungen mit den Eigentümern	teilweise umgesetzt
	• Vermeidung unverhältnismäßiger Mietsteigerungen durch Beschränkung von Modernisierungsmaßnahmen auf das übliche und zeitgemäße Ausstattungsniveau	teilweise umgesetzt
	• Diversifizierung des Wohnraumangebotes u.a. durch Wohnungszusammenlegungen, Abbau von Barrieren etc.	ausstehend
Verbesserung der dem Wohnen zugeordneten Infrastruktur	• Fahrradabstellanlagen	teilweise umgesetzt
	• Müllsammel- und Mülltrennanlagen	ausstehend
Diversifizierung des Wohnraumangebotes durch Nachverdichtung bei gleichzeitiger Sanierung des Bestandes	• Aufstockung und Erhöhung des Baurechtes ausgewählter Gebäude (behutsame Nachverdichtung)	ausstehend

## Wohnen

Das Handlungsfeld Wohnen steht zusammen mit der Wohnumfeldgestaltung im Programm Soziale Stadt im Mittelpunkt. Insgesamt muss für die Umsetzung in der Planie konstatiert werden, dass aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse keine wesentlichen Verbesserungen in diesem Handlungsfeld erzielt werden konnten.

Die Bevölkerungsstruktur konnte im Wesentlichen erhalten werden. Dies jedoch nicht wegen umgesetzter Projekte sondern eher aufgrund nicht durchgeführter Sanierungsmaßnahmen. Die Mieten sind im lokalen und regionalen Vergleich nach wie vor günstiger und die Belegungspraktiken der Wohnungsgesellschaften unreflektiert.

Eine Diversifizierung des Wohnraumangebotes zur Stärkung ausgewogener Bewohnerstrukturen konnte bislang nicht erreicht werden. Das Müllproblem hat sich trotz umfassender Bemühungen nicht vollständig beheben lassen. Kleine Verbesserungen bei der dem Wohnen zugeordneten Infrastruktur konnten zumindest bei den Sanierungsmaßnahmen der Deutschen Wohnen in Bezug auf Fahrradabstellanlagen und Müllhäuschen erzielt werden.



## Bausubstanz und Energie

Wenngleich die Ausgangsvoraussetzungen mit den wenig greifbaren, großen und institutionalisierten Wohnungseigentümern vergleichsweise schlecht sind, konnten zumindest Teile der Gebäudebestände erneuert werden. Die durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen der Deutschen Wohnen haben allen beteiligten Akteuren eindrucksvoll vor Augen geführt, wie umfassend und damit auch zeit- und kostenintensiv die Erneuerungsaufgabe im Geschosswohnungsbau der 1970er Jahre ist. Die durchgeführten Maßnahmen haben eher einen kosmetischen Charakter (Eingangsbereiche, Durchwegung etc.). Sie sind ein Tropfen auf den heißen Stein. Strukturelle Veränderungen an den Gebäuden sowie grundlegende Modernisierungsmaßnahmen an der technische Infrastruktur wurden bislang in der Planie nicht umgesetzt.

Große Wohnumfeldbereiche und auch Wohngebäude in der Planie weisen nach wie vor einen hohen und weiter wachsenden Sanierungsbedarf auf. Die Stadt Puchheim hat mit keinem Wohnungseigentümer in den abgelaufenen 10 Jahren Soziale Stadt eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung im Sinne des § 177 BauGB geschlossen.



Bausubstanz und Energie		
Ziele	Maßnahmen	Stand der Umsetzung
Beseitigung der baulichen Missstände insbesondere in energetischer Hinsicht	• Wärmedämmung der Außenwände	ausstehend
	• Erneuerung von Fenstern, Schließen von Loggien, Verglasung von Balkonen	teilweise umgesetzt
	• Dämmung der Dächer	teilweise umgesetzt
	• Dämmung der Kellerdecken	ausstehend
	• Reduzierung von Wärmebrücken	ausstehend
	• Einbau von Lüftungsanlagen	ausstehend
	• Ertüchtigung Brandschutz	teilweise umgesetzt
Erhalt einer nachhaltigen Energiegewinnung zur Reduzierung der Mietnebenkosten	• Nutzung der Flachdächer für Photovoltaikanlagen	ausstehend
	• Erhalt des Fernwärmenetzes	umgesetzt
	• Ertüchtigung des bestehenden Leitungsnetzes	ausstehend
	• Verbesserung der Haustechnik	ausstehend
	• Hydraulischer Abgleich	ausstehend
	• Erneuerung der Heizungsanlagen mit moderner Regeltechnik	ausstehend
	• Dämmung von Heizungsleitungen	ausstehend
	• Erneuerung der Heizkörper	ausstehend

Soziale Infrastruktur		
Ziele	Maßnahmen	Stand der Umsetzung
Verbesserung der nachbarschaftlichen Integration	• gesundheitsorientiertes Angebot im Stadtteilzentrum	umgesetzt
	• Baby-Cafe	umgesetzt
	• Stadtbeete	umgesetzt
	• gemeinschaftliche, bewohnergetragene Säuberungsaktionen „rama-dama“ in der Planie	umgesetzt
	• Schulung und Ausbildung von Lotsen und Multiplikatoren zur Mülltrennung	umgesetzt
	• Integrationslotsen	umgesetzt
Verbesserung der sozialen Infrastruktur	• Nachhilfeangebote	umgesetzt
	• Kennedy-Cup Boltzplatzturnier	umgesetzt
	• K.I.K.U.S.	umgesetzt
	• Kulturprogramm Planie	teilweise umgesetzt
	• Bewerbungstrainings	umgesetzt
	• Sprachkurse im Stadtteilzentrum	umgesetzt
	• niederschwellige, sozialraumorientierte Hilfs- und Beratungsangebote	umgesetzt
Einbindung der Bewohner in die Quartiersentwicklung und -aufwertung	• Big Bags am Stadtteilzentrum	umgesetzt
	• Bewohnergärten Josefstraße	umgesetzt
	• Planning for real - Modellbau	umgesetzt
Schaffen von Begegnung	• Kochaktionen im Stadtteilzentrum	umgesetzt
	• Bewohnergruppen zu unterschiedlichen Themen	umgesetzt
Imageverbesserung	• Kinderpartizipationsprojekt	umgesetzt
	• Kunstprojekte	umgesetzt



## Soziale Infrastruktur

Die Stabilisierung der sozialen Strukturen in der Planie u.a. durch eine Verbesserung der nachbarschaftlichen Integration und eine Verbesserung der sozialen Infrastruktur waren wesentliche Ziele der Programmumsetzung vor Ort. Mit dem frühzeitigen Einsatz des Quartiersmanagements in einem ehemaligen Ladenlokal in der geographischen Mitte des Sanierungsgebietes konnte ein umfassendes Angebot für eine intensive Betreuung der Bewohnerschaft geschaffen werden.

Das Maßnahmenspektrum bindet ein breites Netzwerk bereits bestehender und vor Ort agierender Akteure und Initiativen ein und formt so ein niederschwelliges, zielgruppenorientiertes, generationenübergreifendes und interkulturell angelegtes Angebot. Neben dem Mehrwert für die Bewohner entstehen zugleich Synergien zwischen den Aufgabenträgern. Mikroprojekte leiten sich aus den Bedürfnissen der Bewohner ab und werden durch das Quartiersmanagement initiiert oder koordiniert.

Mit der Erfahrung des QM-Trägers konnten vor allem zunächst Kinderprojekte initiiert werden. Über diese Projekte gelang nicht selten der Kontakt zu den Eltern und weiteren Familienmitgliedern. So konnten Hemmnisse bei Erwachsenen überwunden, Vorurteile abgebaut und Vertrauen aufgebaut werden. Die im IHK angedachten Maßnahmen konnten, wie die Einfärbung in der Tabelle zeigt, nahezu vollständig umgesetzt werden. Das Handlungsfeld bildete bei der Programmumsetzung vor Ort den größten Schwerpunkt.

## Image und Öffentlichkeitsarbeit

Aufgrund des über Jahrzehnte gewachsenen Negativeimages der Planie zielte die Programmumsetzung vor Ort auch auf eine Verbesserung des Images ab. Dies ist den Akteuren dadurch gelungen, dass die größeren baulichen Herausforderungen (Deutsche Wohnen, Alois-Harbeck-Platz und Kennedywiese) mit öffentlichkeitswirksamen und identitätsstiftenden Beteiligungsformaten verbunden wurden. Kunst- und Kulturprojekte setzten bauliche Herausforderungen im wahrsten Sinne des Wortes in Szene und luden so über die Planie hinaus Puchheimer Bürger ein, sich mit der Veränderung des Stadtteils kritisch auseinanderzusetzen (u.a. Projekt „buntheim“).

Die Projekte wurden durch eine regelmäßige Berichterstattung in den einschlägigen Medien aber auch in der Stadtteilzeitung und auf der eigenen Homepage des Stadtteilzentrums begleitet.

Als wesentliches Maßnahmenspektrum für die Verbesserung des Images sind nicht zuletzt die zahlreichen Festivitäten zu nennen. Sie leisten ebenfalls einen großen Beitrag für ein positives Quartiersimage und einen Abbau von Vorurteilen. Gefühlte Hürden zwischen Puchheimer Bewohnern aus der Planie und Puchheimer Bewohnern von außerhalb der Planie werden überwunden. Auch bei den Festivitäten konnten das Event selbst mit den erforderlichen Aufwertungsmaßnahmen und -bemühungen in Verbindung gebracht werden (u.a. „Puchheim on Ice“).

Image und Öffentlichkeitsarbeit		
Ziele	Maßnahmen	Stand der Umsetzung
Verbesserung des inneren und äußeren Quartiersimage	• Pressearbeit, Berichtswesen, Flyer, Plakate, Stadtteilzeitung	umgesetzt
	• Kontaktformular in Hauseingängen	umgesetzt
	• Internetangebot des Stadtteilzentrums	umgesetzt
	• Quartierslogo	umgesetzt
	• Litfaßsäule am Stadtteilzentrum	umgesetzt
Verbesserung der Außenwirkung, identitätsbildende Maßnahmen	• Veranstaltungen, Ausstellungen und Beteiligungen	umgesetzt
	• Weltkindertag und Weltkinderfest	umgesetzt
	• Tag der Städtebauförderung mit Fotostreifzügen	umgesetzt
	• Kunstprojekte und -ausstellungen	umgesetzt
Stärkung von Nachbarschaften durch Einbindung der Bewohner am Erneuerungsprozess	• Lichterfest Planie	umgesetzt
	• Tag der offenen Tür im Stadtteilzentrum	umgesetzt
Erkennbarkeit der Gesamtmaßnahme im Stadtteil	• Ökomarkt	umgesetzt
	• Stadtfest	umgesetzt
	• Volksfest	umgesetzt
	• Freiwilligenmesse	umgesetzt
	• Kulturele Puchheim	umgesetzt
	• Wunschbaum am Stadtteilzentrum	umgesetzt

Lokale Ökonomie		
Ziele	Maßnahmen	Stand der Umsetzung
Aufwertung und Erhalt der Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, Schaffen von Treffpunkten durch Gestaltung von gastronomischen Angeboten	• Überplanung Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiestruktur am Alois-Harbeck-Platz	teilweise umgesetzt
	• Überplanung Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiestruktur Heussstraße	ausstehend
	• Überplanung Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiestruktur Adenauerstraße	ausstehend
	• Aufbau eines Anreizsystems für Außenmöblierung	ausstehend
	• Aufbau einer Beratungsstruktur für den Einzelhandel	teilweise umgesetzt
	• Aufbau einer gemeinsamen Öffentlichkeitsarbeit	teilweise umgesetzt
Aufwertung und Erhalt der Wohn- und Aufenthaltsqualität	• pro-aktive Sanierungsberatung	ausstehend
	• öffentlichkeitswirksame und identitätsstiftende Bürgerbeteiligung	umgesetzt
Nutzung der günstigen Verkehrsinfrastruktur zur Verbesserung des Standortes Puchheim für touristische, kulturelle und arbeitsmarktspezifische Bedürfnisse	• Marktanalyse, Machbarkeitsstudie Hotelansiedlung am AHP	umgesetzt
Qualifizierung und Eingliederung auf dem Arbeitsmarkt	• Vernetzung von Schülern mit KMU/Unternehmen	umgesetzt
	• Azubi-Messen, Speeddating	umgesetzt
	• Bildungspatenschaften	umgesetzt
	• Vermittlung von Praktika	umgesetzt
	• Empowerment im Stadtteil durch Förderung von Hilfe zur Selbsthilfe	umgesetzt

## Lokale Ökonomie und Arbeitsmarkt

In der Sozialen Stadt spielen Maßnahmen und Projekte eine besondere Rolle, die auf Wirtschaftsentwicklung, Ausbildung, Qualifizierung, Beschäftigung und die Entwicklung des Gemeinwezens zielen. Das Handlungsfeld bedient damit zwei Ebenen. Eine eher kommunikative Ebene mit den Aspekten Ausbildung, Qualifizierung etc.. Diese Ebene wurde durch zahlreiche Mikroprojekte, Veranstaltungen und Vermittlungen bedient.

Auf der zweiten Ebene wird im IHK das Ziel verfolgt, die Versorgungsinfrastruktur im Quartier zu erhalten und zu verbessern. In diesem Zusammenhang formuliert das IHK bauliche Herausforderungen, um langfristig ein funktional tragfähiges Versorgungsangebot im Stadtzentrum etablieren zu können. Am Alois-Harbeck-Platz wird durch private Investitionen der erste Schritt in diese Richtung unternommen. Mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Puchheim wächst ein Angebot, welches auch für Unternehmen im Sanierungsgebiet Anreize entwickeln könnte.

Das Ziel, die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs innerhalb der Planie weiter zu stärken und Begegnungsorte auch gastronomischer Art zu etablieren, wurde hingegen noch nicht vollständig umgesetzt. Da hier zum Teil auch semi-professionelle Strukturen bestehen, kommt einem pro-aktiven Beratungsangebot eine besondere Funktion zu. Dies konnte bislang noch nicht adäquat umgesetzt werden.



## Abschließende Bewertung des Umsetzungsstandes

Zahlreiche der baulich-investiven Maßnahmen können aufgrund der hohen Zahl an Wohnungen nicht vollständig umgesetzt sein. Hinzu kommt die Erschwernis, dass die Bestände im Besitz privater Wohnungsunternehmen respektive von Wohnungseigentümergeinschaften sind.

Es war überhaupt nur möglich, auf die Sanierung der privaten Bestände einzuwirken, da ein Teil dieser veräußert wurde, und die Stadt durch die Ausübung ihres Vorkaufsrechtes städtebauliche Ziele einfordern konnte. Ohne diese große Eigentumsänderung und die Ausübung der kommunalen Planungshoheit seitens der Stadt Puchheim wären noch deutlich weniger baulich-investive Maßnahmen umgesetzt worden.

Das in der Bilanzierung dargestellte Bild verzerrt freilich die Programmumsetzung vor Ort. Sind die meisten umgesetzten Maßnahmen doch nicht-investiver Natur und eher dem Bereich von Mikroprojekten zuzuordnen.

Dem stehen die großen baulichen Herausforderungen der Straßenräume, Stellplatzflächen und Wohngebäude nach wie vor gegenüber, denen entweder aufgrund privater Eigentumsverhältnisse äußerst schwer zu begegnen ist, oder die durch die Altlastenverunreinigungen des Bodens unverhältnismäßig aufwändig und kostspielig erscheinen.

Die Ausführungen sollen die Leistungen des Quartiersmanagements und die Wichtigkeit der bewohnerorientierten Maßnahmen in keiner Weise schmälern. Es soll jedoch die Verhältnismäßigkeit bei der Umsetzung der Maßnahmen ehrlich herausgestellt werden.

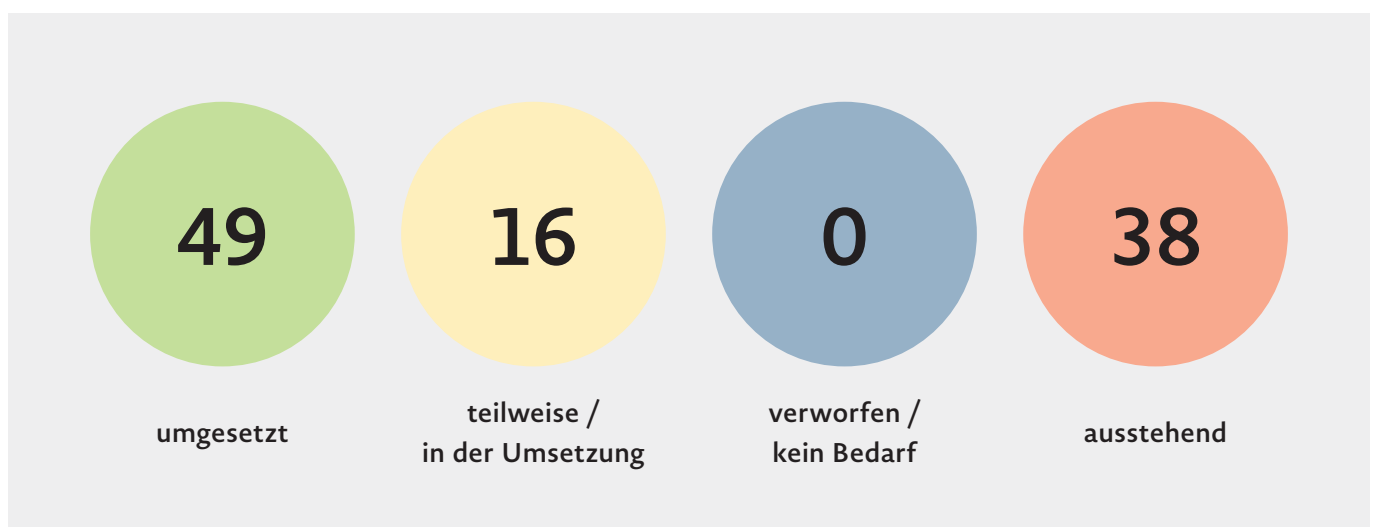


Abbildung: Stand der Umsetzung  
Auswertung und Darstellung: Salm & Stegen 2022

## 3.4 Investitionen in das Quartier

### Öffentliche Gelder

Zwischen 2012 und 2021 wurden rund 3,6 Mio. Euro öffentliche Gelder in die Aufwertung der Planie gesteckt. Knapp 1,8 Mio. im Bund-Länder Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt bzw. Sozialer Zusammenhalt“ und nochmals rund 1,8 Mio. Euro über den Investitionspakt „Integration im Quartier“. Dies entspricht durchschnittlich rund 360.000 Euro jährlich. Der größte Anteil im Bund-Länder-Programm floss dabei in den Bereich der sonstigen Vergütungen, wozu insbesondere die Personal- und Ausstattungskosten des Quartiersmanagements zählen (vgl. nebenstehende Abbildung).

Neben dem Quartiersmanagement als Maßnahmen-schwerpunkt haben vor allem der Wettbewerb zur Stadtmitte, die Verbreiterung des Gehweges in der Siemensstraße sowie die Umbaumaßnahmen des Quartiersbüros weitere Mittel gebunden.

### Private Investitionen

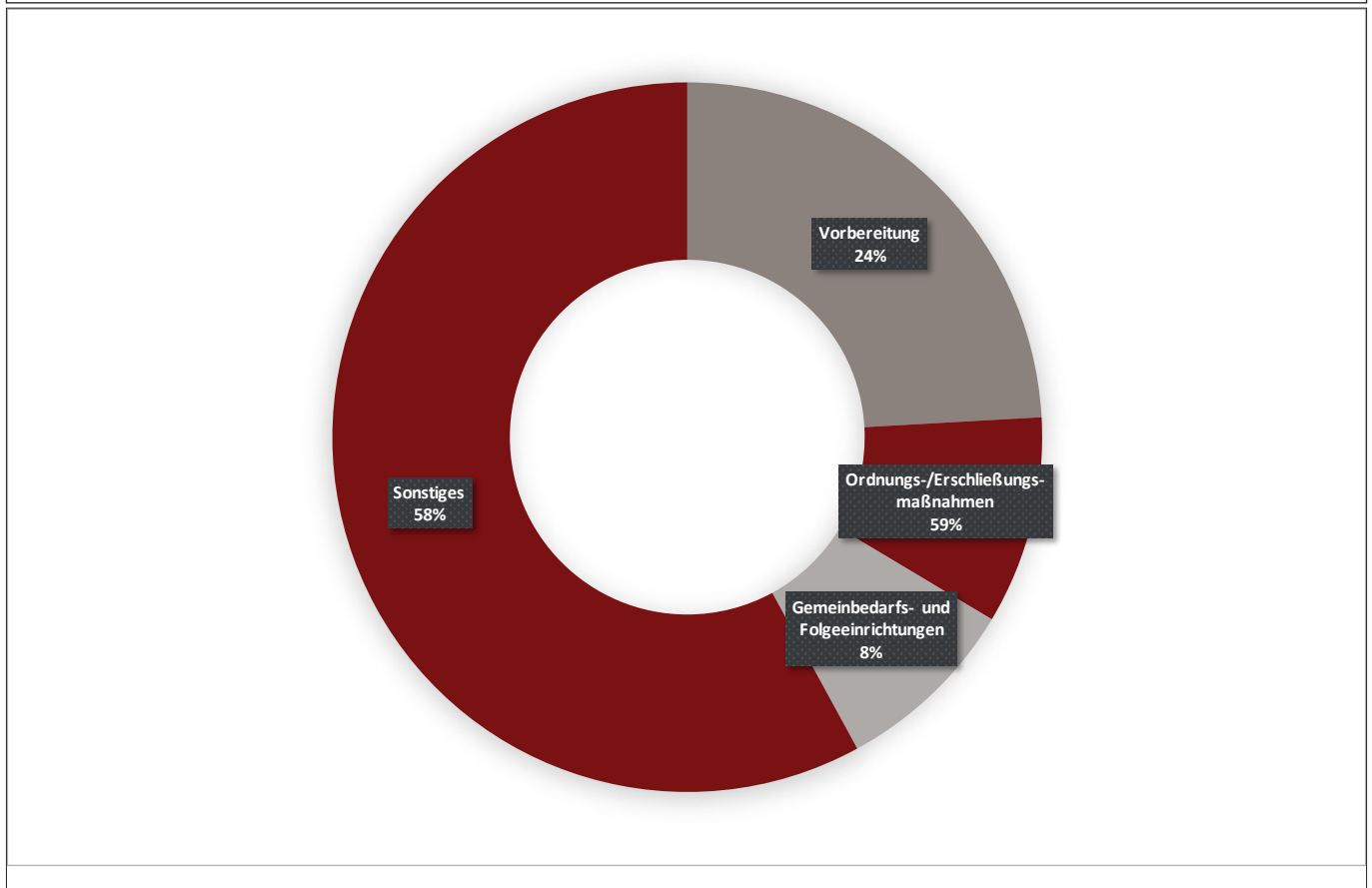
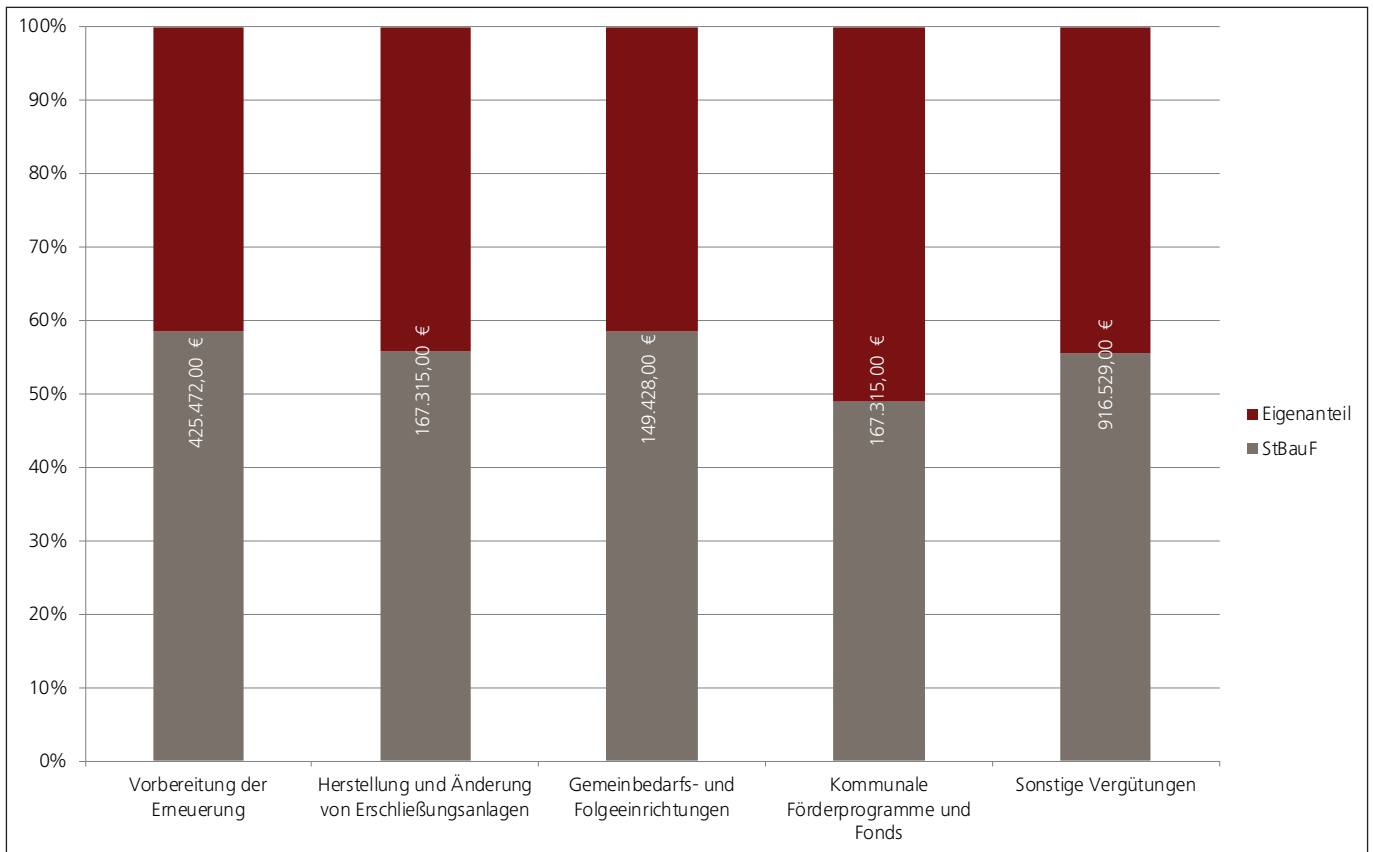
Von privater Seite wurden im abgelaufenen Sanierungszeitraum abgesehen von den größeren Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen der Deutschen Wohnen ein paar wenige Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen. Insbesondere an den Gebäuden der Wohnungseigentümergeinschaft Kennedystraße 2-8 wurden die Eingangsbereiche aufgewertet.

Konkrete Investitionssummen diesbezüglich sind der Evaluation ebenso wenig bekannt, wie das Investitionsvolumen der Deutschen Wohnen für die Sanierung des so genannten Portfolio 1.

### Mittelbündelung

Eine der zentralen Maßnahmen bei der Aufwertung der Planie war die Planung, Beteiligung und der Umgestaltungsprozess der Kennedywiese. Diese Teilmaßnahme konnte über den Investitionspakt „Integration im Quartier“ abgewickelt und so mit einem höheren Fördersatz unterstützt werden. Die Gesamtkosten lagen inklusive der Öffentlichkeitsbeteiligung bei rund 1,53 Mio. Euro, von denen 1,1 Mio. Euro ausgezahlte Finanzhilfen des Investitionspaktes sind. Als weitere investive Maßnahme konnte der Investitionspakt noch die Aufwertung der Außenanlagen des Jugendzentrums mit rund 255.000 Euro unterstützen.

Neben den regelmäßig aufgelegten Sonderprogrammen in der Städtebauförderung ist ein Ziel, zudem Gelder weiterer Quellen zu akquirieren und in die Quartiersaufwertung fließen zu lassen. Dazu zählen Europäische Förderprogramme, Programme anderer Fachressorts ebenso wie finanzielle Unterstützungen durch Stiftungen o.ä.. Die Mittelbündelung ist ein wesentliches Ziel der Städtebauförderung und des Soziale-Stadt-Ansatzes im Besonderen. Dieses Ziel wurde im Sanierungsgebiet Planie nur am Rande verfolgt. Kleinstprojekte konnten z.T. eher im ideellen Sinne durch Dritte unterstützt werden (u.a. buntheim). Nennenswerte Geldbeträge sind diesbezüglich nicht zu bilanzieren.



Abbildungen oben: Verteilung der öffentlichen Investitionen im Programm „Soziale Stadt“ in die Quartiersaufwertung nach StBauFR (ohne IPI)  
 Abbildung unten: Verteilung der Finanzhilfen für die Quartiersaufwertung insgesamt nach StBauFR (ohne IPI)  
 Daten: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Städtebauförderung 2022  
 Berechnung und Darstellung: Salm & Stegen 2022



# 4 Zielerreichung

Ob und schließlich auch wodurch Ziele erreicht werden konnten, ist abschließend nie eindeutig bewertbar und zuzuordnen (vgl. unsere Ausführungen zum Kausalitätsproblem zu Beginn des Evaluationsberichtes). Das Erreichen eines Ziels mag durch eine rein optische Veränderung - gerade bei baulichen Maßnahmen - im wahrsten Sinne des Wortes offensichtlich sein. Die Sanierungserfolge im Portfolio 1 der Deutschen Wohnen mögen mit hoher Wahrscheinlichkeit auf die Einigungen im städtebaulichen Vertrag durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Stadt Puchheim zurückzuführen sein. Das subjektive Empfinden darüber, ob die Veränderung tatsächlich zum Ziel geführt hat, wird in den meisten Fällen sehr unterschiedlich sein. Eine Bewertung der Zielerreichung kann damit ebenfalls nicht eindeutig und abschließend erfolgen. Erfolgen kann hingegen das Aufzeigen eines Stimmungsbildes aus objektiv darstellbaren Veränderungen ursprünglich messbarer Zustände und subjektiven Empfindungen der Veränderungen.

Beide Aspekte wurden im Rahmen der Evaluation untersucht. Die Gebäudezustandskartierung widmet sich den optisch erkennbaren Veränderungen/Aufwertungen von Gebäudesubstanz, die Expertengespräche und die Gruppendiskussion widmen sich den subjektiven Empfindungen der Programmumsetzung und Zielerreichung. Je nach Alter, sozialem Status, Nationalität, Ethnie, persönlicher Lebenswelt und Wohnstandort in der Planie unterscheiden sich

die Bewertungen. Eine nochmals andere Bewertung kommt durch diejenigen zustande, die beruflich mit der Planie zu tun haben aber selbst dort nicht wohnen. Eine Fotodokumentation vorher - nachher dokumentiert die Veränderungen und die Persistenz von Missständen im Freiraum.

Ziel einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist es laut Baugesetzbuch, städtebauliche Missstände zu beheben. Hierzu zählen im engeren Sinne funktionale Schwächen eines Gebietes sowie substanzielle Mängel an der vorhandenen Bausubstanz. Beides wurde in den Vorbereitenden Untersuchungen 2012 nachgewiesen und als Begründung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes herangezogen. Hinzu treten im Programm „Soziale Stadt“ soziodemographische Auffälligkeiten in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. In acht Handlungsfeldern wurden zahlreiche Ziele und auch einige konkrete Maßnahmen zum Erreichen der Ziele benannt. Die Teilnehmer der Gruppendiskussion und die Teilnehmer des abschließenden Validierungsworkshops der Evaluierung konnten anhand der Maßnahmentabelle bewerten, inwieweit Ziele erreicht bzw. Maßnahmen umgesetzt werden konnten.

„Es scheint, als setze sich eine aktive Mitgliedschaft selten über Milieugrenzen hinweg, vor allem sind es statusähnliche Personen, bspw. „Profis“ mit Vereins- oder Gremienerfahrung oder Senioren, die über ausreichend Zeit verfügen. Insbesondere Jugendliche, junge Erwachsene sowie Menschen mit Migrationshintergrund werden von den Gremien seltener erreicht.“ (BBSR 2012, S. 63)

■ 2012



■ 2022



Fotografische Gegenüberstellung ausgewählter Situationen in der Planie, Fotos Salm & Stegen 2012 und 2022







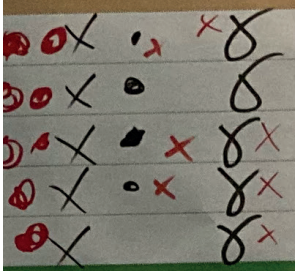
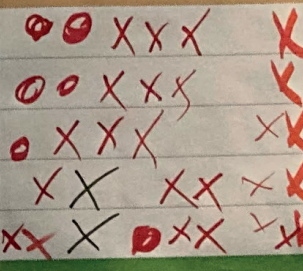
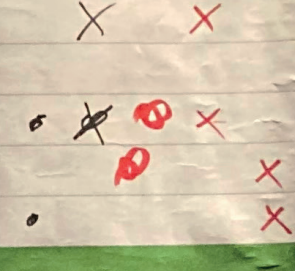
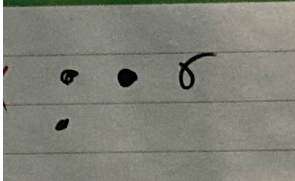
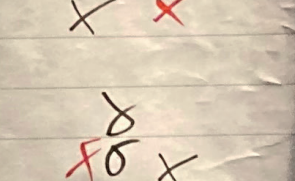
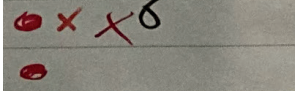
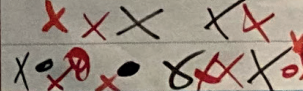
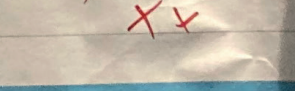
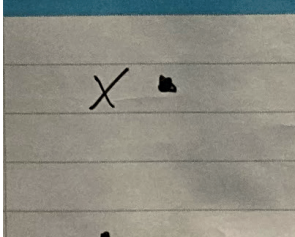
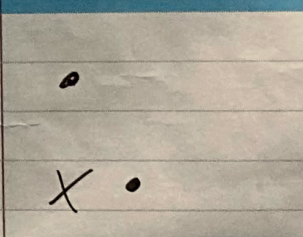
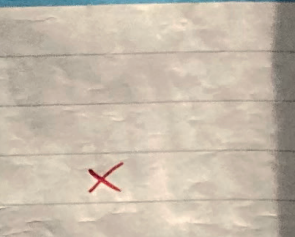
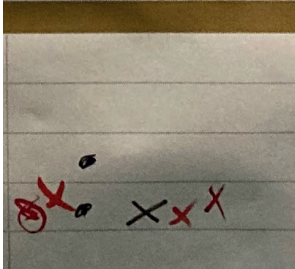
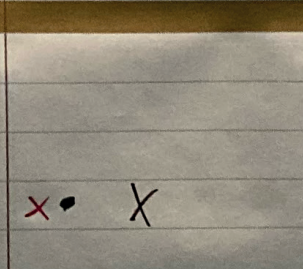
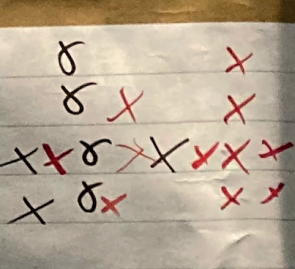
# Die Soziale Stadt Puchheim Abschlussevaluation

Ziele	... wurden	
	 ... voll erreicht	 ... zum Teil erreicht
<b>Handlungsfeld 1: Straßenraum</b>		
Gestaltung Adenauerstraße		
Gestaltung Heßstraße		X • ↘ • X X X
Gestaltung Kennedystraße		
Gestaltung Ringpromenade		
Gestaltung Josefstraße		
<b>Handlungsfeld 2: Grün- u. Freiflächen</b>		
Gemeinschaftshäuser Freiflächen		X • X X • ↘ X • ↘
Gestaltung Müllhäuschen/Müllsystem		X X X X X X X X
Kleinkinderspielpl. im Innenbereich	•	X X X X X X X X
Gestaltung der hausnahen Bereiche / Eingangsbereiche	•	X X X X X X X X
Interkultureller Garten		
Gestaltung Alois-Harbeck-Platz		↘ X
<b>Handlungsfeld 3: Soziale Infrastruktur</b>		
Einrichtung Quartiersbüro	96 X X X X X X	8 • X X
Quartiersmanager/Stadtteilkümmerner	00 X X X X X X X X	8 •
regelmäßige niederschwellige Beratungsangebote	20 X X X X X X X X	X 8 • •
Sprechstunden mit Integrationslotsen	0 X X X X X X X	X 8 •
Alphabetisierungs- und Integrationskurse	0 X X X X X X X	X 8 X
<b>Handlungsfeld 4: Bausubstanz und Energie</b>		
energetische Modernisierung	• X	8 X • X X X X X
Verbesserung der Eingangsbereiche	• X	8 X X X X X X X
Mehrsprachige Schulungen für Mieter	X X	8 X X X X
Nutzung der Flachdächer für Photovoltaik		

Subjektive Bewertung der Programmumsetzung und Maßnahmenerfüllung in den jeweiligen Handlungsfeldern gemäß VU und IHK-Fortschreibung durch die Teilnehmer in der Gruppendiskussion (schwarz) und dem Validierungsworkshop (rot)





# neim-Planie

 ... nicht erreicht	... wurden nicht erreicht und sind ...		 ... kann ich nicht beurteilen
	 ... noch offen	 ...hinfällig	
			
			
			
			
			



# Die Soziale Stadt Puchheim Abschlussevaluation

Ziele	... wurden	
	 ... voll erreicht	 ... zum Teil erreicht
<b>Handlungsfeld 5: Wohnen</b>		
Aufstockung		
Nachverdichtung		
Abbau von Barrieren		<del>XX</del> X X X X X X X X
vertrauensbildende Maßnahmen mit Wohnungswirtschaft		<del>XX</del> X X X X X X X X
Erhöhung der Vor-Ort-Präsenz Wohnungsverantwortlicher		<del>XX</del> X X X X X X X X
Schaffen ausreichender Fahrradabstellplätze	•	X <del>XX</del> X X X X X X X X
<b>Handlungsfeld 6: Image und positive Öffentlichkeitsarbeit</b>		
Stadtteilzeitung	<del>XX</del> X X X X X X X X	X X X X X X X X
Stadtteilbroschüre/Ausstellungen	<del>XX</del> X X X X X X X X	X X X X X X X X
Fest der Kulturen	<del>XX</del> X X X X X X X X	X X X X X X X X
Internetseite		<del>XX</del> X X X X X X X X
Logowettbewerb	<del>XX</del> X X X X X X X X	X X X X X X X X
Aktionsangebote für Kinder	<del>XX</del> X X X X X X X X	X X X X X X X X
<b>Handlungsfeld 7: Ortszentrum</b>		
Initialmaßnahme Jugendzentrum	<del>XX</del> X X X X X X X X	X X X X X X X X
Wettbewerb	<del>XX</del> X X X X X X X X	X X X X X X X X
<b>Handlungsfeld 8: Lokale Ökonomie</b>		
Machbarkeitsstudie Hotelansiedlung		<del>XX</del> X X X X X X X X
Beratung Immobilieneigentümer		<del>XX</del> X X X X X X X X
Unterstützung Gewerbetreibende		<del>XX</del> X X X X X X X X
Unterstützung Freiraumgestaltung Gastronomie		<del>XX</del> X X X X X X X X




Subjektive Bewertung der Programmumsetzung und Maßnahmenerefüllung in den jeweiligen Handlungsfeldern gemäß VU und IHK-Fortschreibung durch die Teilnehmer in der Gruppendiskussion (schwarz) und dem Validierungsworkshop (rot)



# heim-Planie

SALM & STEGEN

Geographen und Stadtplaner

... wurden nicht erreicht und sind ...		... kann ich nicht beurteilen
... nicht erreicht	... noch offen	
		
		
<del>X</del> x	X X X X X X X X	X • ✓
X X	<del>X X X X X X X X</del>	X • •
• x x		
• x x x x x x x	X	• x x x x
X		• x x x x
		• x x
		✓
•		x
X • •		x x x
x		x x x
		x •
		• •
		• • x
• x x	x x x	• • x x
• x x x x	<del>x x x x</del>	• • x x
• x x	<del>x x x x</del>	• • x x
• x x x x x	x	• • x x
		✓ x x x x x

# „Die Symptome konnten gelindert werden. Die Ursachen blieben weitestgehend unbehandelt.“

## Erkenntnisse aus Gruppendiskussion und Validierung

Im Rahmen dieser Abschlussevaluation wurden am 11. Oktober 2022 eine Gruppendiskussion mit ausgewählten Beteiligten und Betroffenen der Programmumsetzung und am 22. November 2022 ein Validierungsworkshop mit Entscheidungs- und Verantwortungsträgern durchgeführt. In beiden Veranstaltungen wurde u.a. auch die Zielerreichung angesprochen. Es konnte festgestellt werden, dass vor allem in jenen Handlungsfeldern die gesetzten Ziele überwiegend erreicht werden konnten, in denen niederschwellige und ehrenamtliche Strukturen für die Projektumsetzung ausreichend waren. In den auf Partizipation ausgerichteten Handlungsfeldern

- 3 Soziale Infrastruktur und
- 6 Image und positive Öffentlichkeitsarbeit

konnten Förderprojekte mit Bewohnern erfolgreich abgeschlossen werden. Dieses geht einher mit einer Steigerung der Identifikation der Bewohner mit ihrem Viertel und einer insgesamt positiven Wahrnehmung auch über die Planie hinaus.

In den Handlungsfeldern, in denen die Umsetzung von Projekten und damit die Zielerreichung von weiteren Dritten, auch institutionellen Akteuren abhängig ist, konnten die Ziele nur zum Teil oder auch gar nicht erreicht werden, so die Bewertung. Dies gilt insbesondere für die Handlungsfelder

- 1 Straßenraum
- 5 Wohnen
- 8 Lokale Ökonomie

Der Stadt wird seitens einiger Bewohner und auch aktiv Engagierter in der Planie vorgeworfen, vor allem in Verbindung mit Aufwertungsmöglichkeiten, die in der eigenen Zuständigkeit/Verantwortung stehen, zu wenig getan zu haben. Dies bezieht sich bspw. auf die Verschönerung der Straßenräume, die Verkehrsbelastung und -führung, aber auch auf das Thema der Verstetigung der Quartiersarbeit mit der niederschweligen Anlaufstelle vor Ort. Als weiteres Beispiel wurde angeführt, dass nicht nachvollzogen werden kann, warum die Umsetzung/der Bau der neuen Stadtmitte so lange auf sich warten lässt. Das Beispiel Alois-Harbeck-Platz würde aufzeigen, wie eine private Erneuerung an der öffentlichen Hand auf der Überholspur vorbeizieht. Dies sei bedenklich.

Nahezu unerreicht bleibt ein ganz wesentliches Ziel, die Verbesserung der Zusammenarbeit mit den Wohnungseigentümern insbesondere in Verbindung mit der Belegungspraxis und der Erreichbarkeit bei Schäden und Beschwerden. Die Willkürlichkeit der Wohnungsunternehmen im Zusammenhang mit ihren Liegenschaften und der Belegung wurde als eines der größten Probleme herausgestellt (gefühlte Ohnmacht). So stimmten letztlich auch fast alle Teilnehmer dem Fazit zu, dass zwar die Symptome in der Planie gelindert werden konnten, die Ursachen aber weitestgehend unbehandelt geblieben sind.



## Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung von Wohngebäuden im Sanierungsgebiet

Die nach Augenschein vorgenommene Kartierung des Bauzustandes der Bestandsgebäude im Sanierungsgebiet zeigt auf, dass bei gut einem Drittel der Gebäude Erneuerungsmaßnahmen zumindest an der Gebäudehülle sowie einigen Eingangsbereichen durchgeführt wurden. Die Liegenschaften des Portfolio 1 der Deutschen Wohnen zeigen dies optisch aufgrund des ausgebliebenen Neuanstrichs nicht. Jedoch wissen wir aus den Gesprächen und der Erfüllung des städtebaulichen Vertrages, dass eine Teilsanierung der Gebäude stattgefunden hat.

Mit dem Erwerb der Liegenschaft Adenauerstraße 18 durch die Stadt Puchheim und dem Einzug des Quartiersmanagements konnten Teile des Gebäudes modernisiert werden. Die umfassendsten Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet wurden an einzelnen Gebäuden im Bereich der Einfamilienhäuser im Süden sowie am heutigen Jugendzentrum durchgeführt. Aktuell werden Teile des Alois-Harbeck-Platzes völlig neu gestaltet.

Problematisch sind nach wie vor die drei Punkthochhäuser Adenauerstraße 5, 9 und 20, da sie u.a. aufgrund ihrer solitären Lage im Siedlungsraum auffällig und imageprägend sind. Die Bestände Kennedystraße 10 bis 46 weisen nach wie vor offensichtliche Substanzschwächen auf (Kältebrücken, Feuchtigkeitsschäden, Fasadenschäden, mangelnder energetischer Standard etc.). Nach § 136 Abs. 4, S. 1

dienen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit und sollen dazu beitragen, dass „die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird“. Diese Ziel konnte in dem beschriebenen Teilraum nicht erreicht werden. Ein Sanierungsbedarf besteht weiterhin.

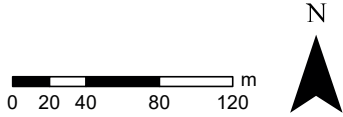




**Bauzustand**

Stadt Puchheim  
 Sanierungsgebiet "Planie"  
 M = 1:2.500

- Zustand
- teilsaniert
  - schlechter baulicher Zustand / Sanierungsbedarf
  - Instandhaltung erforderlich
  - modernisiert
  - voll saniert



Datengrundlage:  
 Bayerische Vermessungsverwaltung Alkis Shape 2.0,  
 Esri Garmin, eigene Erhebungen 2022

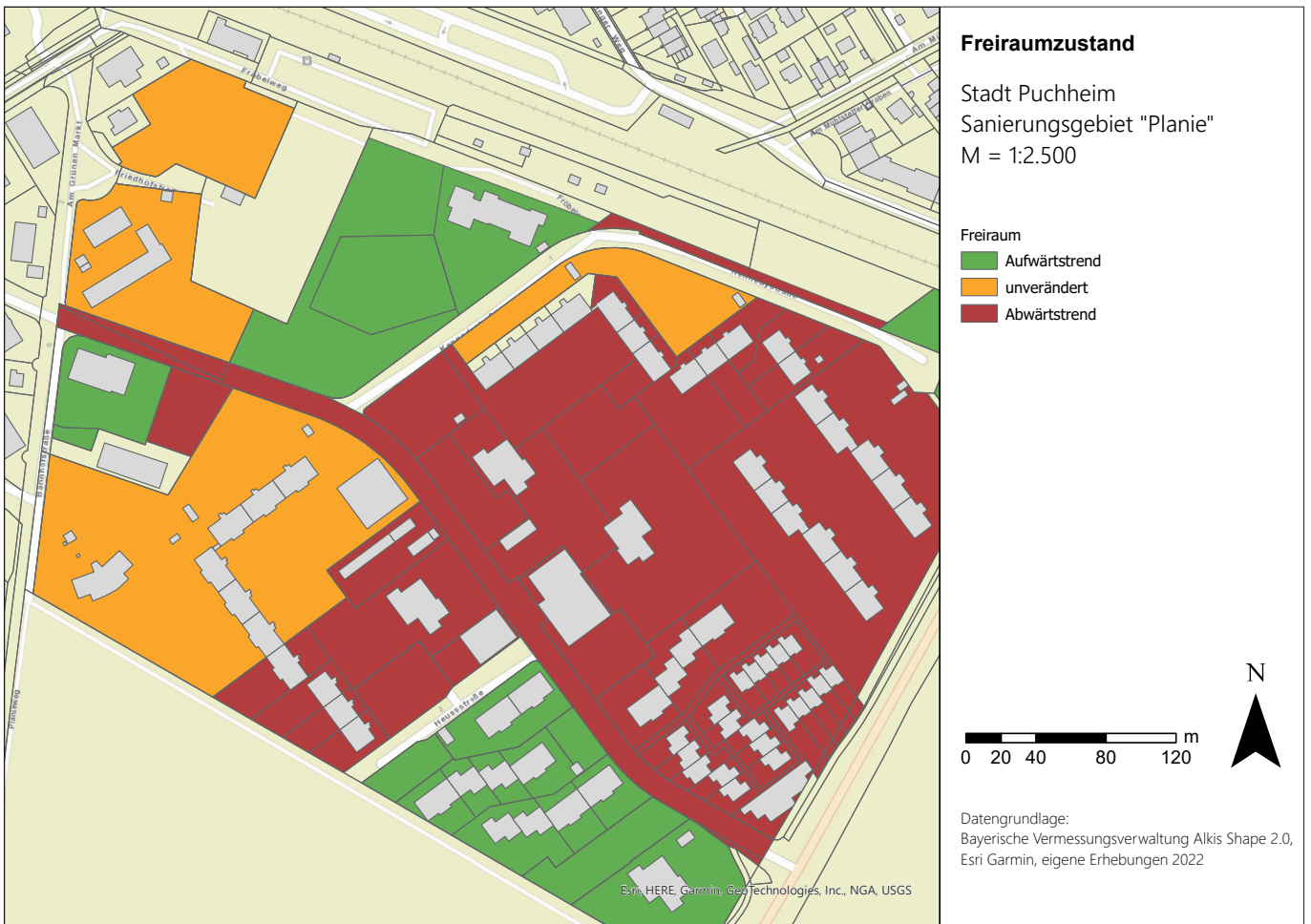
Esri, HERE, Garmin, GeoTechnologies, Inc., NGA, USGS

## Grünflächen, Freiräume und Wohnumfeld

Auch bei den Freiflächen konnten in Teilräumen Aufwertungsziele erreicht werden. An erster Stelle steht hier selbstverständlich der erste Abschnitt des neuen Bürgerparks. Neben einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität, einer Verbesserung des Erscheinungsbildes und einer damit einhergehenden höheren Identifikation mit dem Ort konnten zudem Spielgeräte erneuert und ergänzt werden und so ein verbessertes Angebot für Kinder entstehen. Gleiches gilt für die Erneuerung der Außenanlagen im Bereich Heussstraße 1 bis 11 und Adenauerstraße 24 bis 30, einschließlich des ebenfalls neu angelegten Kinderspielplatzes im Bereich der Adenauerstraße 32.

Ohne großwertige Erneuerungen sind die Straßenräume und Stellplatzanlagen geblieben. Dem Gebiet ist dadurch nach wie vor trotz der großzügigen aber überwiegend immer noch unstrukturierten Freiräume zwischen den Gebäuden ein hoher Versiegelungsgrad zuzuschreiben.





## Funktionale Erneuerung

Gemäß § 136 Abs. 3 S. 2 BauGB soll die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf

- den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

erhalten bzw. wieder hergestellt werden.

Die Intensivierung der gemeinwesenorientierten Arbeit, die Vernetzung sozialer Träger und das Verknüpfen kultureller Aufgaben mit der Programmumsetzung vor Ort durch das Quartiersmanagement konnten dazu beitragen, diesem gesetzlich formulierten Ziel ein Stück näher zu kommen. Die bereits zuvor beschriebenen Maßnahmen zur Aufwertung und Stärkung einzelner Teilräume haben ebenfalls ihren Beitrag geleistet.

Dem entgegen steht die Fortführung ökonomischer trading-down Tendenzen insbesondere in Bezug auf den lokalen Einzelhandel und die lokale Gastronomie. Mit der Schließung der Apotheke in der Adenauerstraße 22 und der Wiederbesetzung durch einen

Gebrauchtwarenmarkt wurde nach Ansicht der in die Evaluierung eingebundenen Akteure eine Chance verpasst, der ethnischen Vielfalt in der Planie eine Möglichkeit zu bieten, verstärkt Fuß zu fassen (Existenzgründung in der ethnischen Ökonomie bspw. durch Bistro, Cafe, Obst und Gemüse...).

Im Rahmen der Gruppendiskussion wurde eine Hoffnung diesbezüglich in Richtung des Alois-Harbeck-Platzes geäußert, aber gleichzeitig auch die Forderung zur Umsetzung der Stadtmittenplanung formuliert. Im Bereich der Hochhaussiedlung werden zur Stärkung der Versorgungsstruktur keine großen Entwicklungspotenziale gesehen. Im Gegenteil müsse man froh sein, dass der Penny-Markt immer noch da ist und zukünftig nicht durch einen neuen Nahversorger am AHP verdrängt wird.



# 5 Wirkungen

Nach Artikel 4 Abs. 1 Satz 2 der Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung 2019\* soll mit den Finanzhilfen im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Die Soziale Stadt“

*„ein Beitrag zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität und Nutzungsvielfalt, zur Verbesserung der Generationengerechtigkeit in den Quartieren und zur Integration aller Bevölkerungsgruppen geleistet werden“. Weiter heißt es in Absatz 2: „Im Sinne einer ganzheitlichen Perspektive sind bereits vor Ort bestehende Projekte, Ressourcen, Programme oder Netzwerke und ähnliches in die Förderung der Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf einzubeziehen, um durch eine Abstimmung vor Ort die Kräfte zu bündeln.“*

Im Zusammenhang mit der Wirkung ist es nochmal wichtig auf das einführend erörterte Kausalitätsproblem hinzuweisen. So wie in der Verwaltungsvereinbarung dargelegt, stellen die Maßnahmen bei der Programmumsetzung der Sozialen Stadt einen Beitrag zur Erhöhung von Wohn- und Lebensqualität, Nutzungsvielfalt, Generationengerechtigkeit und Integration dar. Weitere Maßnahmen und Ereignisse losgelöst von der Sozialen Stadt stellen weitere Beiträge dar, die Auswirkungen und Effekte auf die erwähnten Aspekte haben. Eindeutige Wirkungsketten im Sinne von Ursache, Maßnahme und Wirkung lassen sich daher nicht feststellen. Dennoch sollen in diesem Abschnitt Wirkungen dargelegt werden, die u.a. mit den Maßnahmen der Programmumsetzung im Zusammenhang stehen.

\* ab 2020 Programm „Sozialer Zusammenhalt“

## Öffentliche Aufmerksamkeit und Wahrnehmung

Die Planie hat durch die Programmumsetzung mit den verschiedenen Maßnahmen und Projekten insgesamt eine gezieltere öffentliche und politisch-administrative Aufmerksamkeit erhalten als vor der Abgrenzung als Sanierungsgebiet. Diese gezielte Aufmerksamkeit konnte dazu beitragen, dass die öffentliche Berichterstattung und Wahrnehmung des Viertels nicht mehr nur ausschließlich negativ konnotiert war. Die Programmumsetzung mit den verschiedenen Maßnahmen und Projekten insgesamt hat also die Negativentwicklung des Images zumindest stoppen wenn nicht sogar in eine positive Richtung umkehren können.

Zudem sind durch die Programmteilnahme Investitionen in den Stadtteil geflossen, die ohne das Projekt „Soziale Stadt“ in der Form vermutlich nicht unmittelbar eingesetzt worden wären.

Auch seitens der institutionellen Wohnungseigentümer steigt die Aufmerksamkeit an der Planie, nicht zuletzt durch die Maßnahmen der Deutschen Wohnen in dem Gebiet. Der Stadt Puchheim liegen inzwischen von weiteren Wohnungsunternehmen Investitionsabsichten und Interessensbekundungen über die Anpassung bestehender Baurechte in dem Gebiet vor.

## Bewohnerintegration und Zusammenleben

Das von Beginn der Programmumsetzung im Quartier eingesetzte Quartiersmanagement konnte einen wesentlichen Beitrag zur Integrationsarbeit leisten. Nicht zuletzt aufgrund des mehrsprachigen, interkulturellen und durch Flucht geprägten Hintergrundes sowie der Wohnhaft im Quartier von Frau Khorschied konnten die Bedürfnisse der Bewohner auf Augenhöhe aufgenommen werden. Das Quartiersmanagement reagierte u.a. mit niederschweligen Projekte auf die unterschiedlichen Themen und konnte so zu einem besseren Zusammenleben beitragen. Unzählige Einzelberatungen sowie die vielen Projekte mit Kindern haben es ermöglicht, Vertrauen in die Familien aufzubauen und Anonymität abzubauen.

## Erscheinungsbild und Adressbildung

Einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung des Erscheinungsbildes in der Planie haben die Neugestaltung des Bürgerparks und die Erneuerungen der Eingangsbereiche und Freiflächen der Duetschen Wohnen im Bereich des Portfolio 1 geleistet. Die Anmutung in diesen Bereichen ist freundlicher geworden, steht aber dadurch in noch stärkerem Kontrast zu den weiterhin unsanierten Bereichen insbesondere in der Kennedystraße 10 bis 46 sowie Adenauerstraße 11 bis 17. Die das Erscheinungsbild nach wie vor stark prägenden und stark versiegelten PKW Stellflächen entwerfen leider ebenfalls die durch die Aufwertungsmaßnahmen eingesetzten Investitionen.

### Erkenntnisse aus den Expertengesprächen

- Soziale Stadt hat wichtige Erfahrungen ermöglicht, die ohne das Programm nicht möglich gewesen wären.
- Vertrauen ist die Grundlage für Engagement. Vertrauen erwächst aus Hilfe.
- Die Hüllen der Gebäude im Portfolio 1 der Deutschen Wohnen wurden saniert, die Inhalte blieben gleich.
- Die niederschwellige Arbeit des Quartiersmanagements unmittelbar vor Ort hat einen immensen Mehrwert für das Zusammenleben der Bewohner erzeugt.
- Besonders die Mehrzielprojekte wie bspw. der Bürgerpark haben den Kern der Sozialen Stadt getroffen (Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität, Verbesserung der Generationengerechtigkeit, Integration aller)

## Funktionale Erneuerung

Vor allem die Funktion „Erholen“ konnte mit der Programmumsetzung im Viertel gestärkt werden. Mit dem Bürgerpark und der Erneuerung zwei weiterer Spielplätze im Sanierungsgebiet konnte das Angebot vor allem für Kleinkinder erneuert und erweitert werden.

Eine positive Wirkung für die Funktionen „Arbeiten“ und „Sich Versorgen“ ist bislang ausgeblieben. Im Gegenteil haben wichtige Versorgungseinrichtungen wie die Apotheke während der Programmlaufzeit geschlossen. Kompensationsmaßnahmen konnten bislang nicht umgesetzt werden. Auch die Schließungen des Einzelhandels am Alois-Harbeck-Platz in Verbindung mit der dortigen Baumaßnahme haben zunächst einmal eine negative Wirkung erzeugt.

Mit der Erneuerung des Alois-Harbeck-Platzes und der Umsetzung der Stadtmittenplanung der Stadt Puchheim stehen zwei wesentliche Großmaßnahmen noch aus. Neben der städtebaulichen Erneuerung stehen bei beiden Maßnahmen vor allem auch funktionale Aspekte im Zentrum.

Die Wohnraumversorgung konnte im Großen und Ganzen gleich gehalten werden. Die Aufwertungen der Bestände durch die Deutsche Wohnen haben einen Mindeststandard bei gleichzeitig gestiegenen Mieten wieder hergestellt. Die erhoffte Wirkung,

dass mit den Sanierungen auch eine Diversifizierung des Wohnraumangebotes und eine quartiers- und nachbarschaftsgerechtere Wohnraumbelegung erfolgen wird, blieb bislang aus.

## Zusammenarbeit und Verantwortungsübernahme

Die für die Programmumsetzung gewählte Organisationsstruktur aus Quartiersmanagement und Lenkungsgruppe sollte in der Lage sein, die Durchführung der Maßnahmen zu begleiten, zu steuern und im besten Fall sogar zu beflügeln. So gut die Arbeit des Quartiersmanagements war, so problematisch muss die Funktion und Rolle der Lenkungsgruppe beschrieben werden. Weder Quartiersmanagement, die Verwaltung und die politischen Vertreter in der Lenkungsgruppe noch die weiteren Teilnehmer waren sich darüber im Klaren, wie die Arbeit der LG tatsächlich aussehen soll und wie der Mehrwert dieses Gremiums für den Prozess gewinnbringend eingesetzt werden kann. Vor allem in der ersten Hälfte der Programmumsetzung war die Arbeit zudem von vielen personellen Wechseln geprägt, die es immer wieder erforderlich machten, Schritte zurück zu gehen, um gleiche Wissensstände zu erzeugen. Dies war für dauerhafte Teilnehmer sehr ermüdend. Zudem waren die Erwartungshaltungen der Teilnehmer sehr unterschiedlich. Wünsche

sich das Quartiersmanagement eine strategische Unterstützung bei der Programmumsetzung und Priorisierungen bei den Maßnahmen, erwarteten die politisch administrativen Mitglieder eben dies vom Quartiersmanagement durch Projektfortschritte.

Die Erwartungshaltung bestand seitens der Politik und der Verwaltung darin, dass selbständig durch das Quartiersmanagement Verantwortung übernommen wird. Umgekehrt bestand auch mangels Erfahrung die Erwartung des QM darin, dass dem Träger klar kommuniziert wird, in welchen Bereichen Verantwortung zu übernehmen ist und mit welchen Prioritäten Maßnahmen umgesetzt werden sollen (Sender - Empfänger - Modell). Zudem überschneiden sich diese Erwartungshaltungen mit den unterschiedlichen inhaltlichen Auffassungen und Erfahrungen zur Sozialen Stadt in Bezug auf die Beseitigung städtebaulicher Missstände und das Stärken des sozialen Zusammenhaltes, die Chancen auf Bildung und Teilhabe und die Integration aller Bevölkerungsgruppen.

Die Lenkungsgruppe konnte aufgrund ihrer Größe und Zusammensetzung und eines unklaren Aufgabenprofils weder als strategisches Steuerungsgremium noch als bewohnernahes und projektbegleitendes Umsetzungsgremium Wirkung entfalten. Auch die oftmals solchen Gremien zugeschriebene Budgetverantwortung für Bürgerprojekte im Rahmen von Verfügungs- oder Quartiersfonds war in der Planie

nicht gegeben. Die Abgabe von Verantwortung in den Sozialraum konnte durch die gewählte Zusammensetzung der Lenkungsgruppe nicht ausreichend erfolgen.



# 6 Bewertung der Umsetzung

## Integrierte Bewertung

10 Jahre städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist in einem so heterogenen Umfeld (sei es bezogen auf die Besitzstrukturen, die Herkunft der Bewohner oder ihre soziale Situation) nicht ausreichend, um strukturelle Verbesserungen herbeiführen zu können. Punktuelle Aufwertungen können erreicht werden. Der Aufbau verfestigter Strukturen benötigt mehr Zeit. Entwicklung kann nicht auf der Überholspur stattfinden. Die Lebenswelten dortiger Bewohner, ihrer Wohnungsvermieter und des politisch-administrativen Systems des deutschen Rechtsstaates sind so weit voneinander entfernt, dass neben baulichen Maßnahmen der Aufbau von Vertrauen durch niederschwellige Hilfestellungen im informellen Quartiersraum für einen nachhaltigen Aufwertungserfolg flankierend sein muss. Dieser Aufbau von Vertrauen benötigt Zeit und eine längere Anschubförderung als 10 Jahre und womöglich eine dauerhafte Regelfinanzierung.

Dort, wo es gelungen ist, den Kontakt zu den institutionellen Wohnungseigentümern zu intensivieren, gewinnen die engagierten Akteure im Quartier den Eindruck, dass minimale Verbesserungen entstehen können. Ein für das Quartier und das friedliche Zusammenleben wichtiger Aspekt ist die Belegungspraxis der institutionellen Wohnungseigentümer. Ohne dies im Detail belegen zu können, erweckt die Situation nach wie vor den Eindruck, dass diesbezüg-

lich wenig bis kein Engagement vorhanden ist. Die Übernahme der Mietzahlungen durch das Sozialamt darf kein ausschließlicher Grund für die Vergabe von Wohnungen sein.

Mit dem städtebaulichen Vertrag mit der Deutschen Wohnen hat sich die Stadt Puchheim für ein paar wenige Wohnungen ein Mitspracherecht einräumen lassen. Dies ist ein erster Schritt in die richtige Richtung. Nur eine aktive und durchdachte Belegungspraxis ermöglicht letzten Endes eine sozial stabile und ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung. Andere Kommunen und vor allem andere institutionelle Wohnungsunternehmen leben vor, dass es ein lohnenswertes Ziel ist, bei der Wohnungsbelegung sensibel vorzugehen. (vgl. u.a. wbg Nürnberg GmbH)

## Baulich-städtebauliche Bewertung

Die Maßnahmen der Deutschen Wohnen führen einem schonungslos die Herkulesaufgabe vor Augen, die die Gesellschaft mit den Großwohnungsbeständen der 1970er Jahre vor sich hat. Neben kaum fassbaren finanziellen Dimensionen, kommen ökologische und gesundheitsgefährdende Aspekte hinzu. Es ist naiv zu glauben, dass die Sanierung solcher großer Wohnungsbestände – die gesellschaftlich benötigt werden – ausschließlich durch ihre privaten Eigentümer geleistet werden werden. Es kann nur

gemutmaßt werden, wie die Zustände innerhalb der Wohnungen sind. Mangels Zugänglichkeit ist eine belastbare Bewertung gesunder Wohnverhältnisse in großen Teilen der Planie nicht abzugeben. Es dürfen jedoch nach wie vor Zweifel daran geäußert werden. Es ist aber auch Aufgabe höherer Politikerebenen, darüber nachzudenken, wie mit dem gebauten Bestand im Sinne einer adäquaten Wohnraumversorgung umgegangen werden muss und welche auch rechtlichen Rahmenbedingungen erforderlich sind, um gerade die vermeintlich einfachen Wohnungsbestände der 1970er Jahre in einen zeitgemäßen und gesunden Wohnstandard zu überführen.

Die Abschlussevaluation ist keine Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen. Sie kann aber feststellen, dass wesentliche strukturelle Defizite, die in den Vorbereitenden Untersuchungen aufgezeigt wurden, mit der Programmumsetzung Soziale Stadt Planie nicht behoben werden konnten (vgl. 3.3). Insofern sollte geprüft werden, welche Möglichkeiten und welches Interesse bei den institutionellen Wohnungseigentümern des Gebietes bestehen, zukünftig Förderungen und Sonderabschreibungsmöglichkeiten in Anspruch zu nehmen.

Das Schaffen von Baurechten könnte Interessenten dazu motivieren, sich in die Quartiersentwicklung einzubringen. Grundlage hierfür wären einerseits ein kooperatives Entwickeln eines Nachverdichtungskonzeptes unter Berücksichtigung der

Generationengerechtigkeit und eines „Wohnen in allen Lebensphasen“ (Oberste Baubehörde, Hrsg. 2016) und andererseits eine zumindest in Teilen Neuaufstellung der für das Gebiet maßgebenden Bauleitplanung.

# 7 Ausblick mit Empfehlungen

Die Evaluierung soll kein Selbstzweck sein, sondern den handelnden und entscheidenden Akteuren der Stadt Puchheim auch einen Blick nach Vorne ermöglichen. Aufgezeigt werden konnten die Erfolge der Programmumsetzung ebenso wie die Defizite. Vor allem städtebauliche Missstände können in der Planie nach wie vor nachgewiesen werden, so dass das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet auch weiterhin durch die Stadt Puchheim aufrecht erhalten werden sollte. Möglicherweise können die vor allem für institutionalisierte Wohnungseigentümer bedeutsamen Sonderabschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 7h EStG noch ihre Wirkung entfalten.

Neben die Anreizfunktion sollte jedoch auch die hoheitlich-regulative Funktion stärker Einfluss auf das Gebiet und seine Entwicklung ausüben. Hierfür wird es erforderlich sein, entsprechenden juristischen und planerischen Sachverstand hinzuzuziehen und diesen mit den wesentlichen Entscheidungs- und Verantwortungsträgern für das Gebiet in einer „task-force“ zusammenzuschließen. Die Organisationsstruktur für die gesamte städtebauliche Sanierungsmaßnahme Planie sollte neu aufgestellt werden (vgl. nachfolgenden Punkt Verstetigung).

Inhaltlich sollten die Bemühungen zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität durch eine Aufwertung und Vernetzung der Freiräume, Grünstrukturen und Wege fortgeführt werden. Dabei sollten sich die

handelnden Akteure an die erfolgreichen Beteiligungsformate im Zuge der Spielplatzneugestaltungen Kennedywiese und Adenauerstr. 32 erinnern. Diese Maßnahmen sind aufgrund einer ausführlich geplanten und professionell durchgeführten Bürgerbeteiligung zu Erfolgsmaßnahmen geworden. Es sind die handelnden Menschen, die den Erfolg der Maßnahme entscheidend mitprägen, nicht nur die bauliche Ausführung.

Auch die Aufwertung und Veränderung der zahlreichen stark versiegelten Stellplatzflächen bleibt als Handlungsfeld bestehen, obliegt in großen Teilen aber auch der Verantwortung privater Immobilieneigentümer. Dies unterstreicht ein weiteres Mal, einen für die Planie erforderlichen Entwicklungsprozess gemeinsam mit den institutionellen Wohnungseigentümern (Puchheimer Wohnraumdialog) ins Leben zu rufen. Ein solcher Prozess übersteigt sicherlich die klassischen Aufgaben der Verwaltung, könnte aber im Zusammenwirken von einem fortgeschriebenen Quartiersmanagement, einer professionellen Sanierungsberatung und der stadteigenen WEP aufgebaut, strukturiert und moderiert werden.

Wir empfehlen der Stadt Puchheim, gemeinsam mit der Regierung von Oberbayern zu erörtern, ob und ggfs. in welcher Form für diese wichtigen noch ausstehenden Maßnahmen Fördergelder in Anspruch genommen werden können, welches die richtige Strategie zur Einbindung der Wohnungswirtschaft in

den Aufwertungsprozess ist und welche Organisationsstruktur dafür ggf. zusätzlich erforderlich werden würde. Sozialstrukturell, städtebaulich und freiraumplanerisch bestehen in der Planie nach Auffassung der Evaluatoren nach wie vor Herausforderungen, die einen Verbleib in der Städtebauförderung rechtfertigen würden.

Dem Baugesetzbuch folgend kann nach zehn Jahren Förderprogramm festgestellt werden, dass die städtebaulichen Missstände in Bezug auf funktionale Schwächen des Gebietes und umfassende Substanzmängel bei den Wohngebäuden nicht vollständig behoben werden konnten.

## Verstetigung

Die Städtebauförderung versteht sich mit ihren Programmen oftmals als Anschubfinanzierung, die Strukturen aufbaut und öffentliche Aufwertungsmaßnahmen finanziell unterstützt. Nicht selten zieht diese Vorbildfunktion private Folgeinvestitionen nach sich. Im Förderprogramm „Die Soziale Stadt“ (heute „Sozialer Zusammenhalt“) stehen neben den baulich investiven und investitionsvorbereitenden Maßnahmen vor allem auch nicht-investive strukturelle und organisatorische Maßnahmen für den Aufbau einer niederschweligen Quartiersarbeit zur Stärkung von Teilhabe, Begegnung und Integration im Blickpunkt. Die über die Anschubfinanzierung

aufgebauten Strukturen sollen auch nach Ablauf der Förderung selbsttragend (also ohne Förderung) fortgeführt werden. So verweisen mehrere Publikationen der Bundestransferstelle zur Programmumsetzung der Sozialen Stadt sowie auch die Förderbehörden regelmäßig darauf, dass das Thema „Verstetigung“ von Beginn der Programmumsetzung mitgedacht und möglichst sogar eigens projektiert werden sollte (BBSR 2012, S. 57 ff.). Spätestens zwei Jahre vor einem voraussichtlichen Ende finanzieller Förderungen durch das Bund-Länder-Programm sollten sich die Akteure vor Ort zusammen mit den Verantwortungs- und Entscheidungsträgern darüber Gedanken machen, welche Formen der Verstetigung möglich erscheinen und wie diese organisiert und finanziert werden können.

Diese Diskussion ist in der Stadt Puchheim nur in sehr begrenztem Maße geführt worden.

Die Evaluierung zeigt die Bedeutung niederschweliger Anlaufstrukturen im Quartier auf. Vor allem der Stadteilladen als Wohlfühl- und Vertrauensort mitten im Quartier und das Quartiersmanagement in Person von Frau Khorschied sowie die zahlreichen Kleinstprojekte bilden die Säulen der Quartiersarbeit. Durch sie wird Vertrauen auf- und Anonymität abgebaut. Die Säulen formen den Grundstock einer langfristig integrierten und partizipativen Gebietsentwicklung. Auch in Zukunft wird ein höherer Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund

oder einem eingeschränkten Zugang zum Arbeitsmarkt im Quartier wohnen. Die Integration der unterschiedlichen sozialen und ethnischen Gruppen in das soziale Gefüge „Quartier“ ist eine Daueraufgabe und erfordert auch über das Programmende hinaus professionelle Begleitung und Strukturen. Der positive Wandel im Image des Quartiers muss weiter aktiv befördert werden. Um diese Erfolge der Programmumsetzung zu verstetigen, gilt es nach Auffassung der Evaluatoren vor allem darum folgende Aspekte organisatorisch und finanziell nachhaltig zu sichern:

#### **Zentrale Anlaufstelle im Quartier („Knotenpunkt“ Stadtteilbüro)**

- vereint unterschiedliche stadtteilbezogene Initiativen, Vereine, Beratungsstellen und (soziale) Einrichtungen unter einem Dach
- dient der Aktivierung von Akteuren und der Vernetzung von Aktivitäten

Der Betrieb eines solchen Stadtteilbüros erscheint ohne öffentliche Mittel wenig realistisch. Der Mehrwert und eine mögliche Beteiligung der Kosten durch weitere Nutzer sowie die lokalen Wohnungsunternehmen sollte im Einzelfall geprüft und abgefragt werden.

#### **Ansprechperson(en) im Quartier (Stadtteilmanager/Stabsstelle Stadtteilmanagement)**

– intermediäre „Kümmerer“-Funktion

- professionelle Moderation und Koordination lokaler Kooperationsgremien und Netzwerke des lokalen Entwicklungsprozesses
- mittelfristige Sicherung der Betriebs- und Personalkosten erforderlich (Planungssicherheit für die Engagierten)
- Ansiedlung auf kommunaler Stelle oder bei einem extern beauftragten Akteur/Träger

#### **Beteiligungsstruktur im Quartier mit Bürgerfonds (Stadtteilbeirat)**

Für eine angestrebte Verstetigung der Gebietsentwicklung ist es wichtig, ehrenamtlich engagierte Akteure im Quartier zu stabilisieren und zu stärken. Die erforderlichen Unterstützungsleistungen (Beratung, Koordination, Bereitstellen von Räumlichkeiten etc.) müssen die Kommunen entweder selbst erbringen oder dafür private Kooperationspartner (Wohnungsgesellschaften, Stiftungen etc.) gewinnen.

#### **Politisch-administrative „task-force“ Planie**

- Einbezug aller Stadtratsfraktionen sowie der Verwaltungsspitzen und der WEP für eine strategische Steuerung der Wohnraumentwicklung und Wohnraumbelegung in Puchheim
- Vorbereitung einer möglichen Nachverdichtung
- Vorbereitung und Durchführung eines regelmäßigen Puchheimer Wohnraumdialogs



### **Projektvielfalt durch Vernetzung (ggf. Dachverband, Freiwillige Feuerwehr o.ä.)**

- Quartierfeste organisieren, Begegnungsstätten betreiben oder Stadtteilzeitungen herausgeben

### **Aktives politisches Handeln (Gebietsbeauftragter des Stadtrates)**

Die Evaluation hat den Eindruck bekommen, dass sich das politische Entscheidungsgremium der Stadt Puchheim nur bedingt mit der Großwohnsiedlung der Planie als Teil der Kommune identifiziert bzw. es als hoheitliche Aufgabe ansieht, ein friedvolles und ausgewogenes Miteinander dort zu gewährleisten. Oftmals wird die Planie als eine Art „Problemkind“ behandelt, anstatt sie als festen Bestandteil der „Familie“ zu akzeptieren. Es wäre vorstellbar, dass die Sanierungsgebiete der Stadt Puchheim (Planie und Lochhauser Straße) einen Gebietsbeauftragten/-referenten zugewiesen bekommen, der dem Stadtrat regelmäßig über die Entwicklungen der Sanierungsmaßnahmen berichtet. Eine intensivere und regelmäßige Bindung und Auseinandersetzung („bonding“) mit den Gebietskulissen sollte das Ziel sein.

### **Regelfinanzierung als politisches Bekenntnis**

Für die zuvor aufgezählten Aspekte lassen sich unterschiedliche organisatorische Strukturen und Finanzierungskonstellationen entwickeln. Davon losgelöst ist eine dauerhafte Verantwortungsübernahme durch die Kommunalpolitik. Denn ohne dies kann keine Sicherung tragfähiger Strukturen gelingen. Auch die durch Förderung umgesetzten investiven Impulsmaßnahmen benötigen bspw. beim Unterhalt des Bürgerparks eine dauerhafte Regelfinanzierung. Gleiches gilt in gewissem Umfang auch für die Quartiersarbeit.

### **Social responsibility und Corporate Citizenship institutioneller Wohnungseigentümer**

Neben dem politischen Bekenntnis hierzu und die regelhafte Unterstützung durch entsprechende Beschlüsse und Haushaltsmittel sind auch die im Gebiet ansässigen privaten Wohnungsgesellschaften intensiver in die Verantwortung zu nehmen. Erfahrungsgemäß sind vor allem die privaten Wohnungsgesellschaften mit großen Portfolios und ohne lokale Verankerung besonders schwierig zu beteiligen. Ein Zugang könnte hier über „Social Responsibility Strategien“ und „Corporate Citizenship“ entstehen (bspw. Spenden- und Sponsoringmaßnahmen, pro-bono-Aktivitäten, die Einrichtung von Stiftungen oder die Freistellung von Mitarbeitern für gemeinnützige Zwecke).

### **Bewertung „wahrer Kosten“**

In Verbindung mit einer wirtschaftlichen Darstellung von Aufwand und Ertrag einer niederschweligen, integrierten Quartiersarbeit sei an dieser Stelle auf die Begriffe „Stadtrendite“ oder „Quartiersrendite“ verwiesen. Damit wird der über die betriebswirtschaftliche Rendite hinausgehende Nutzen und Wert von Aktivitäten für den Stadtteil oder die Gesamtstadt verstanden. Eine präventive Jugendarbeit ist bspw. mit insgesamt weniger finanziellem Aufwand verbunden als langwierige Gerichtsverfahren mit anschließender institutioneller Verwahrung.

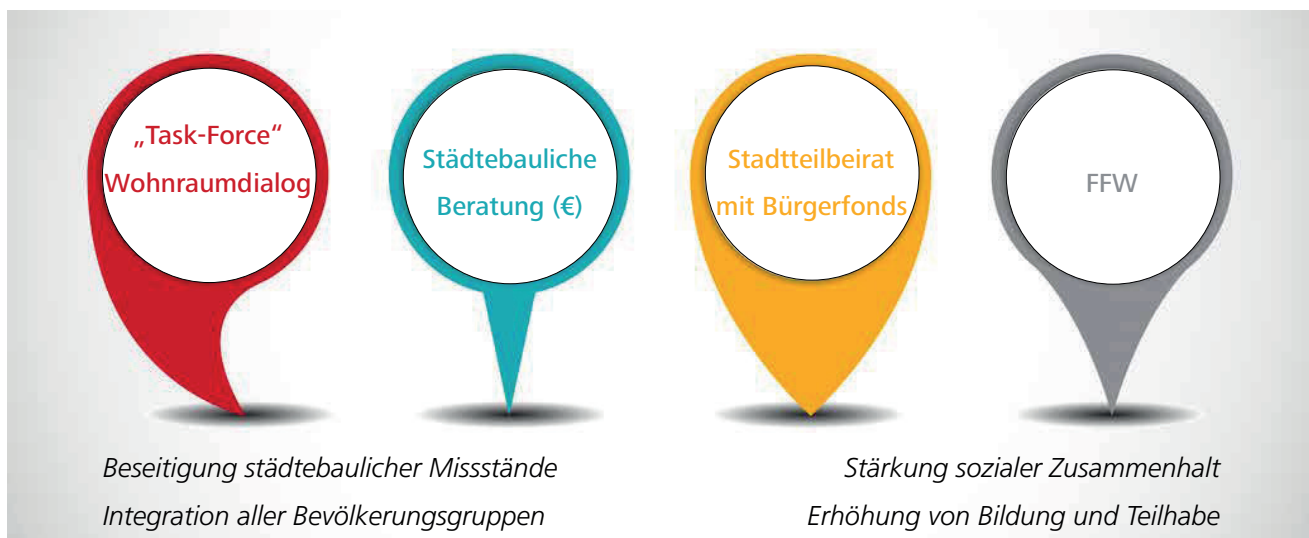
### **Sozialbürgerhaus und Quartiersmanagement**

Die Stadt Puchheim beabsichtigt mehrere Unterstützungsangebote wie u.a. das Mehrgenerationenhaus ZaP und weitere soziale Beratungsleistungen in einem Gebäude zusammenzuführen (vgl. Konzeptvorstellung und Beratung im Sozialausschuss u.a. am 14.10.2021). Zudem besteht die grundsätzliche Bereitschaft bzw. die grundsätzliche Absicht, auch ein Quartiersmanagement in der Planie langfristig weiterzuführen. Sowohl zum Aufbau einer tragfähigen Organisationsstruktur für eine nachhaltige Stadtteilarbeit als auch für etwaige Finanzierungsmodelle sollen die vorherigen Ausführungen einen Beitrag leisten.

### **Stabsstelle Stadtteilmanagement und „mehrere Schultern“**

Für einen nachhaltigen Erfolg im Hinblick auf die nach wie vor bestehenden städtebaulichen Herausforderungen des Gebietes und damit der Zusammenarbeit mit den institutionalisierten Wohnungseigentümern bedarf es nach Ansicht der Evaluation eines entsprechenden politischen und rechtlichen Gewichtes. Die zuvor eingeführte „task-force“ sollte diese Funktion übernehmen. Neben der „harten Hand“ bedarf es für die niederschwellige Quartiersarbeit viel Feingefühl und eine von allen akzeptierte Anlaufstelle/Person, die möglichst freizügig ihre Arbeit umsetzen und Projekte durchführen können sollte. Es geht um Vertrauen in alle Richtungen. Ein Teil dieser intermediären „Kümmerer“ Funktion sollte losgelöst von Verwaltungshandeln und -hierarchien agieren können und gleichzeitig von Politik, Verwaltung und weiteren Akteuren im Quartier respektiert werden. Dies kann durch eine nach außen vergebene Besetzung erfolgen oder durch das Schaffen einer Stabsstelle, die dem Ersten Bürgermeister an die Seite gestellt ist und ansonsten keiner weiteren Verwaltungshierarchie unterliegt. Begleitet wird die Arbeit von task-force und Stabsstelle sowie durch weitere ohnehin mit Bezug zum Quartier tätige Akteure wie u.a. einer städtebaulichen Sanierungsberatung, der Freiwilligen Feuerwehr und einem Bürgerbeirat. Letzterem sollte für eine höhere Verbindlichkeit beim Engagement ein selbstverwalteter Fonds zur Umsetzung von Mikroprojekten zur Verfügung gestellt werden.

## STABSSTELLE (€) Stadtteilmanagement im Stadtteilbüro



### Empfehlungen

Neben die organisatorischen und finanziellen Überlegungen einer Verstetigung der Stadtteilarbeit treten weitere inhaltliche Empfehlungen zur Fortführung der Aufwertungsbemühungen:

- Erhalt des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes für weitere fünf Jahre
- pro-aktive Sanierungsberatung insb. im Hinblick auf die Möglichkeiten erhöhter steuerlicher Absetzbarkeit von Kosten für Modernisierung und Instandsetzung
- Nachverdichtungsstudie Planie
- Ausweitung des Geschäftsstraßenmanagements der Lochhauserstr. auf den AHP und die Planie (kleinräumige Wirtschaftsförderung unter Berücksichtigung ethnischer Ökonomie)
- Machbarkeitsstudie zur Aufwertung der Straßenräume
- Umsetzung der Stadtmittenplanung

# Anlagen

## Quellenverzeichnis

**Beer, I.** (2009): Soziale Stadt – meine Sicht. In: Soziale Stadt info 23, 21–22.

**BMUB,** (Hrsg.) 2016: Quartiersmanagement Soziale Stadt. Eine Arbeitshilfe für die Umsetzung vor Ort. Bonn.

**BMVBS,** (Hrsg.) 2010: Leitfaden für die Evaluierung von Städtebauförderprogrammen. Berlin.

**BMVBS,** (Hrsg.) 2012: Sicherung tragfähiger Strukturen für die Quartiersentwicklung im Programm Soziale Stadt. Bonn.

**BMVBS** (Hrsg.) 2013: Soziale Stadt – Investitionen im Quartier: Gute Beispiele aus der Praxis vor Ort. Themenfeld: Aktivierung und Beteiligung von Bewohnerinnen und Bewohnern, insbesondere von Menschen mit Migrationshintergrund. Berlin.

**Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat,** (Hrsg.) 2020: Programmstrategie Soziale Stadt. Im Internet: [www.staedtebaufoerderung.info](http://www.staedtebaufoerderung.info).

**DeGEval** – Gesellschaft für Evaluation e.V. (Hrsg.) 2008: Standards für Evaluation, 4. unveränderte Auflage. Mainz.

**Quartiersmanagement Soziale Stadt Puchheim Stadtteilzentrum Planie** (Hrsg.) 2017 - 2022: Planie aktuell. Alle Ausgaben der Stadtteilzeitung. Puchheim.

**Senatsverwaltung** für Stadtentwicklung (Hrsg.) (2006): „Imece“ Gemeinschaftsarbeiten mit vereinten Kräften. Beteiligung und Aktivierung türkischsprachiger Bewohnerinnen und Bewohner im Quartiersmanagementgebiet Wrangelkiez. Berlin.

**Stein, U. u. Stock, M.** 2005: Erfolg ist relativ! Kooperative Evaluation von Innenstadtprozessen. In: Rösener, Britta; Selle, Klaus (Hg.): Kommunikation gestalten. Beispiele und Erfahrungen aus der Praxis für die Praxis. Dortmund (KiP Kommunikation im Planungsprozess, 3), S. 302–309.

**Stegen, R.** 2006: Die Soziale Stadt. Quartiersentwicklung zwischen Städtebauförderung, integrierter Stadtpolitik und Bewohnerinteressen. Berlin (= Stadtzukünfte 3).

## Gesprächspartner im Rahmen der Experteninterviews:

Herr Seidl	Stadt Puchheim	05.07.22
Frau Khorschied	QM	22.06.22
Herr Kulzinger	Stadt Puchheim	14.06.22
Herr Dubbels	Bewohner	01.07.22
Frau Friederichs	Kinderschutzbund	22.06.22
Herr Omer	Bewohner	08.07.22
Herr Tönjes	Stadt Puchheim	05.07.22
Herr Kopp	Architekt DW	14.06.22

### *Teilnehmer im Rahmen der Gruppendiskussion am 11.10.2022:*

Herr Lux, Leiter Jugendzentrum  
Herr Spar, Verwaltungsbeirat WEG  
Frau Götz, Bewohnerin  
Frau Wünsch, Bewohnerin  
Frau Overmeyer, Bewohnerin  
Frau Ehm, Schulleitung a.D. + KSB Vorstand  
Frau Al-Murad, Nachhilfe + Bewohnerin  
Frau Fischer, Leitung MGH ZaP

### *Teilnehmer des Validierungsworkshops am 22.11.2022:*

Herr Seidl	Stadt Puchheim
Frau Khorschied	QM
Herr Kulzinger	Stadt Puchheim
Herr Dr. Sengl	Stadtrat
Herr Wuschig	Stadtrat
Frau Dr. Horn	Stadträtin
Frau Ehm	Stadträtin
Frau Schmeiser	Stadt Puchheim
Frau Preschern	Reg. v. OB
Herr Leone	Stadtrat



