

Qualitäten Städtebau und Verkehr



**Potenzial neu entstehendes Stadtzentrum**  
Qualitätssteigerung für das Gebiet



**Potenzial Umnutzung**  
neue Nutzung für das leerstehende Postgebäude - Jugendzentrum



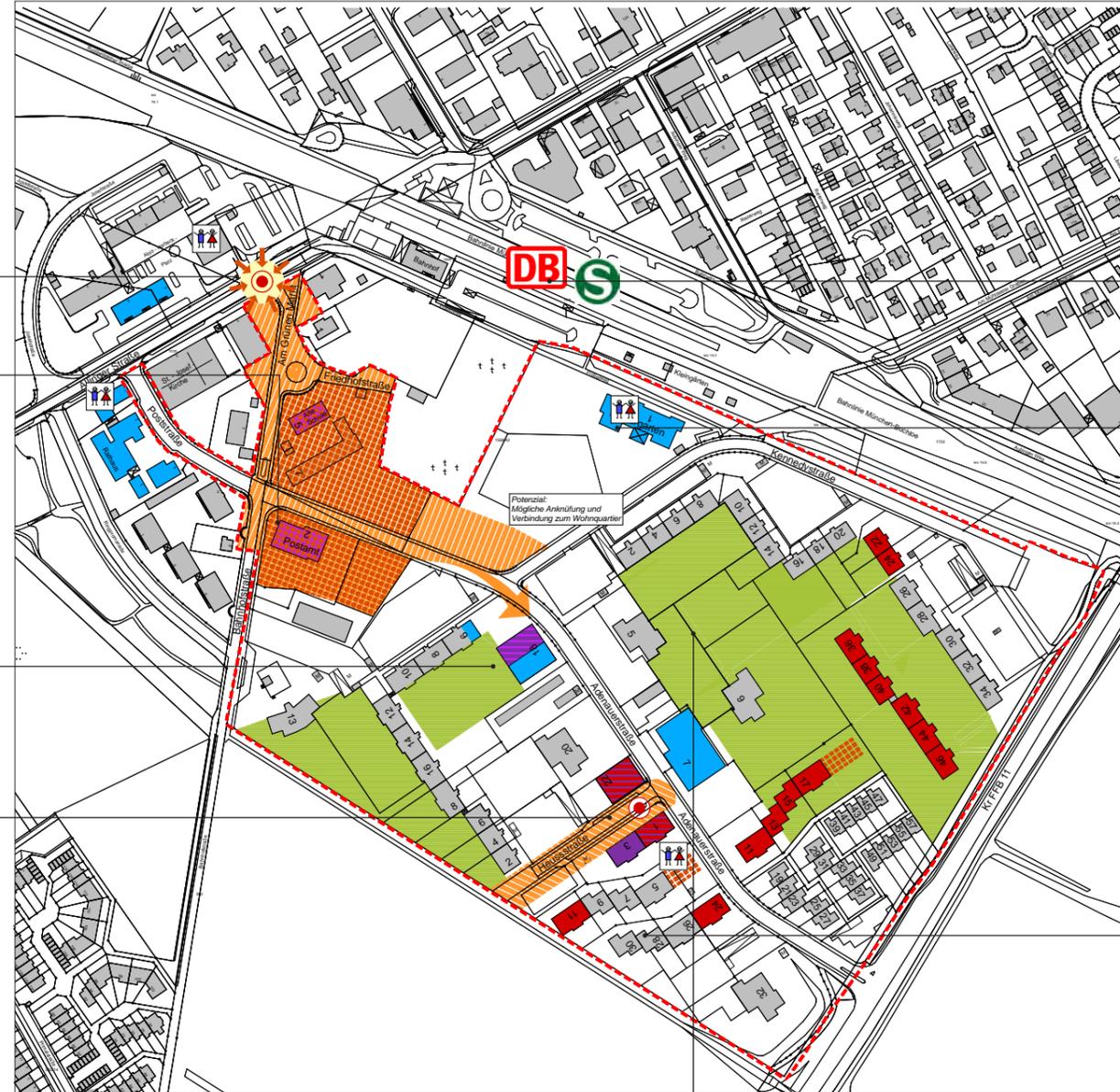
**Potenzial Leerstand - neue Nutzung:**  
Mögliche Lage Quartiersbüro  
Kooperation mit bestehendem Lokal



**Potenzial Aufstockung zusätzliche Nutzung**  
Gebäude Apotheke - evtl. Erwerb durch die Stadt



**Potenzial Neugestaltung Heussstraße**  
- Bündelung bestehender Einrichtungen  
- Potenzial Aufstockung



**Potenzial Anbindung**  
sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr



**Potenzial Nähe Betreuungseinrichtungen**  
Kindergarten in unmittelbarer Nähe zum Gebiet  
+ weitere Betreuungseinrichtungen



**Potenzial Aufstockung**

- Potenzial Umnutzung
- Potenzial Umnutzung/Erwerb bzw. Miete durch die Stadt
- Potenzial Erwerb d. Stadt/mögliche Aufstockung
- Potenzial mögliche Aufstockung
- Qualität Nähe Handel/Dienstleistung/Gastronomie
- Potenzial Neugestaltung
- Potenzial Neugestaltung, bauliche Ergänzung
- ruhiger, autofreier Bereich
- Bündelung bestehender und neuer Einrichtungen



**Potenzial ruhiger und autofreier Innenbereich**

### Qualitäten Grünordnung

Auffallend beim Betreten der Siedlung sind die großzügigen und autofreien Grünflächen, die durch einen großen Baumbestand geprägt sind. Durch die hohen Gebäude ist der Innenbereich gut vor den Lärmmissionen der Umgebung (z.B. Bahn) geschützt.

Im Westen schließt ein großzügiger und gut genutzter Spiel- und Bolzplatz an das Wohngebiet an.

Weitere Qualitäten sind:

- ▶ großer und hoher Baumbestand
- ▶ Flächen für Neustrukturierung vorhanden
- ▶ künftiger öffentlich durchwegter Golfplatz und Grünzonen in der Umgebung



*Spiel- und Bolzplatz (Kennedywiese)*

Qualitäten Grünordnung



Potenzial vorhandener großzügiger Spiel- und Bolzplatz



Potenzial Baumbestand



Wegeverbindung und Grünflächen außerhalb des Untersuchungsgebiets



Potenzial vorhandener gut genutzter Bolzplatz

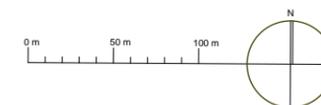


Potenzial großzügige Grünflächen



Potenzial vorhandene Radwegeverbindungen

- Potenzial Freiraum
- gut genutzte Spielflächen
- Fuß- und Radwegeverbindungen
- Baumbestand



### 4.3 Mängel Städtebau, Verkehr, Grünordnung

#### Mängel Städtebau

- ▶ Wohngebiet:
  - geschlossene Bebauungsstruktur mit Abgrenzung zum umliegenden Stadtgebiet
  - Übergänge und funktionale Zusammenhänge fehlen, dadurch Isolation - Insellage
- ▶ Anonymität auf Grund hoher und wenig differenzierter Gebäude
- ▶ erschwerte Identifikation mit dem Gebiet
- ▶ fehlende städtebauliche und freiräumliche Zusammenhänge
- ▶ mangelhafte Qualität und Funktionalität öffentlicher Räume
- ▶ Maßstabssprünge der Gebäude (Hochhäuser, Reihenhäuser, eingeschossige Ladengebäude)
- ▶ ungenutzte Flächen
- ▶ Reihenhäuser: Insellage im Gebiet

#### Mängel Verkehr

- ▶ Lärmimmission:
  - Adenauerstraße: hohes Verkehrsaufkommen (teilweise Schwerlastverkehr) und als zu hoch wahrgenommene Geschwindigkeit (Querverbindung zur FFB 11)
  - FFB 11: hohes Verkehrsaufkommen mit Schwerlastverkehr und überhöhter Geschwindigkeit auf der Kreisstraße (einzige Verbindung der durch die Bahnlinie getrennten Ortsteile)
  - fehlender bzw. mangelhafter Lärmschutz zur FFB 11
- ▶ Versiegelung
  - die großen Parkierungsflächen sind stark versiegelt und wirken abweisend
- ▶ Defizite in Gestaltung und Funktion im öffentlichen Straßenraum
  - Gestaltung Adenauer-, Poststraße
  - Gestaltung Kennedystraße, Parkierung und Straßenraum
  - Gestaltung Heussstraße in Zusammenhang mit ZaP
- ▶ Gefährdung
  - Einmündung der Tiefgarage der Reihenhäuser in die Adenauerstraße
  - Umschaltzeiten Fußgängerampel zu kurz
  - zu wenig Radarkontrollen
- ▶ Unterbrechung des Fuß- und Radwegs an der Adenauer- und Kennedystraße
- ▶ Barrierewirkung durch die im Norden liegende Bahnlinie und die im Osten vorbeiführende Kreisstraße (Lärmimmissionen) - Verstärkung der Insellage
- ▶ mangelhafte nächtliche Beleuchtung wichtiger Fußwegverbindungen (Fröbelweg)

Mängel Städtebau und Verkehr



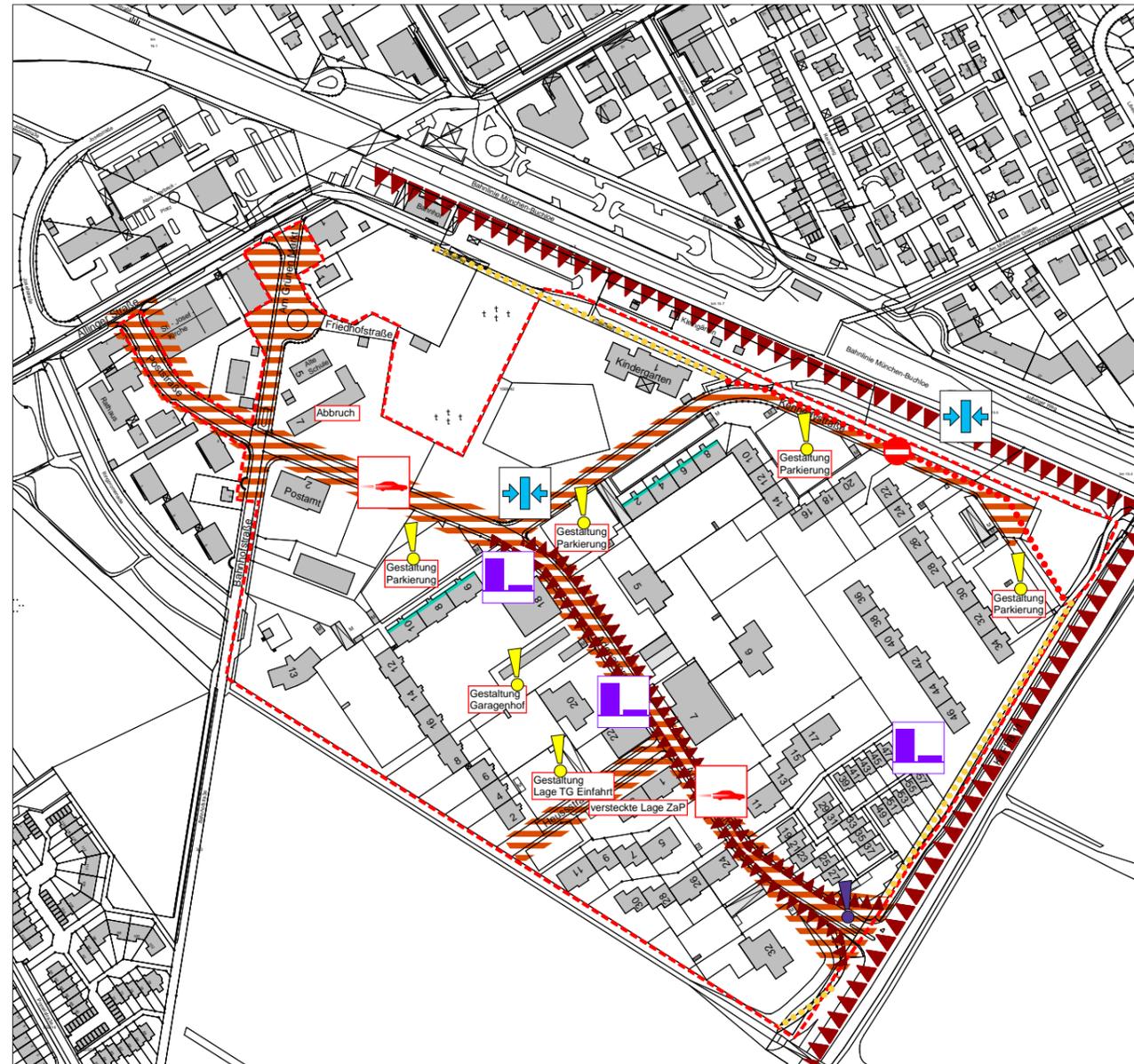
Gestaltung Adenauer-/ Poststraße  
Für ein Wohngebiet als zu hoch wahrgenommene Geschwindigkeit, Schwerlastverkehr



Gestaltung Parkierung am Eingang der Wohnsiedlung - Barrierewirkung



Gestaltung Garagenhof



Gestaltung Parkierungsflächen an der Kennedystraße  
fehlende Verbindung Fuß- und Radweg

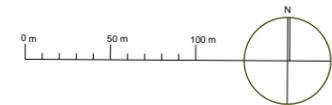


Gestaltung der quartiersinternen Fußwege



Einmündung Kreisstraße

- fehlende Straßenraumgestaltung
- Lärmimmission Bahn/Straße
- Fehlende Fußwegverbindung
- Sicherheit Fußwege (Beleuchtung)
- fehlende Verbindung
- gefährliche Einmündung
- Gestaltung
- Trennung/ keine Verbindung
- zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h
- Maßstabssprung
- abweisende Gebäudekante Verstärkung der Insellage



### Mängel Grünordnung

Die Neubaugebiete der 70er Jahre hatten die städtebauliche Idealvorstellung der konsequenten Trennung von Fahr- und Fußwegen und die Erreichung einer hohen Dichte durch hohe Gebäude.

Die Trennung von Verkehr und Wohnbereich ist zwar auch noch heute ein sehr positiver Faktor dieser Siedlungen, dennoch entstehen hieraus oftmals neue Probleme, die zur damaligen Zeit nicht beachtet wurden. Oftmals wurden in den Randbereichen wenig einladende große versiegelte Parkierungsflächen angeordnet, die die Insellage der Wohngebiete verstärken. Die Innenhöfe sind zu wenig gestalteten und differenzierten Grünflächen geworden. Sie weisen funktionale und gestalterische Defizite auf. Die Nutzung der Innenbereiche wird durch die oftmals erdrückende und schallverstärkende Wirkung der hohen Randbebauungen erschwert. Kleinere intimere Bereiche fehlen. Eine ansprechende Gestaltung der öffentlichen Bereiche bietet die Chance das Gemeinschaftsleben und damit die Identifikation mit dem Wohngebiet zu stärken.

Die Grünflächen innerhalb des Gebiets haben weitgehend nur die Funktion eines reinen Abstandsgrüns. Die Flächen sind großzügig, aber meist ungegliedert und ungestaltet; dadurch entsteht ein im Verhältnis zum Nutzwert hoher Unterhaltsaufwand.

Folgende weitere Mängel bestehen:

- ▶ mangelhafte Qualität, Funktionalität und Differenzierung der öffentlichen und halböffentlichen Räume im Wohnumfeld
- ▶ keine Zonierung der Freiflächen (Differenzierung hausnahe Bereiche, Spielbereiche, Treffpunkte, Grabeland usw.)
- ▶ negative Wirkungen auf die Attraktivität des Wohnstandortes und auf die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld
- ▶ Spielplätze innerhalb des Gebiets teilweise vernachlässigt (Problem der Zuständigkeit)
- ▶ Nadelbäume teilweise in schlechtem Zustand
- ▶ unzureichende Gestaltung der Müllplätze
- ▶ fehlende Gestaltung der Eingangsbereiche

Mängel Grünordnung



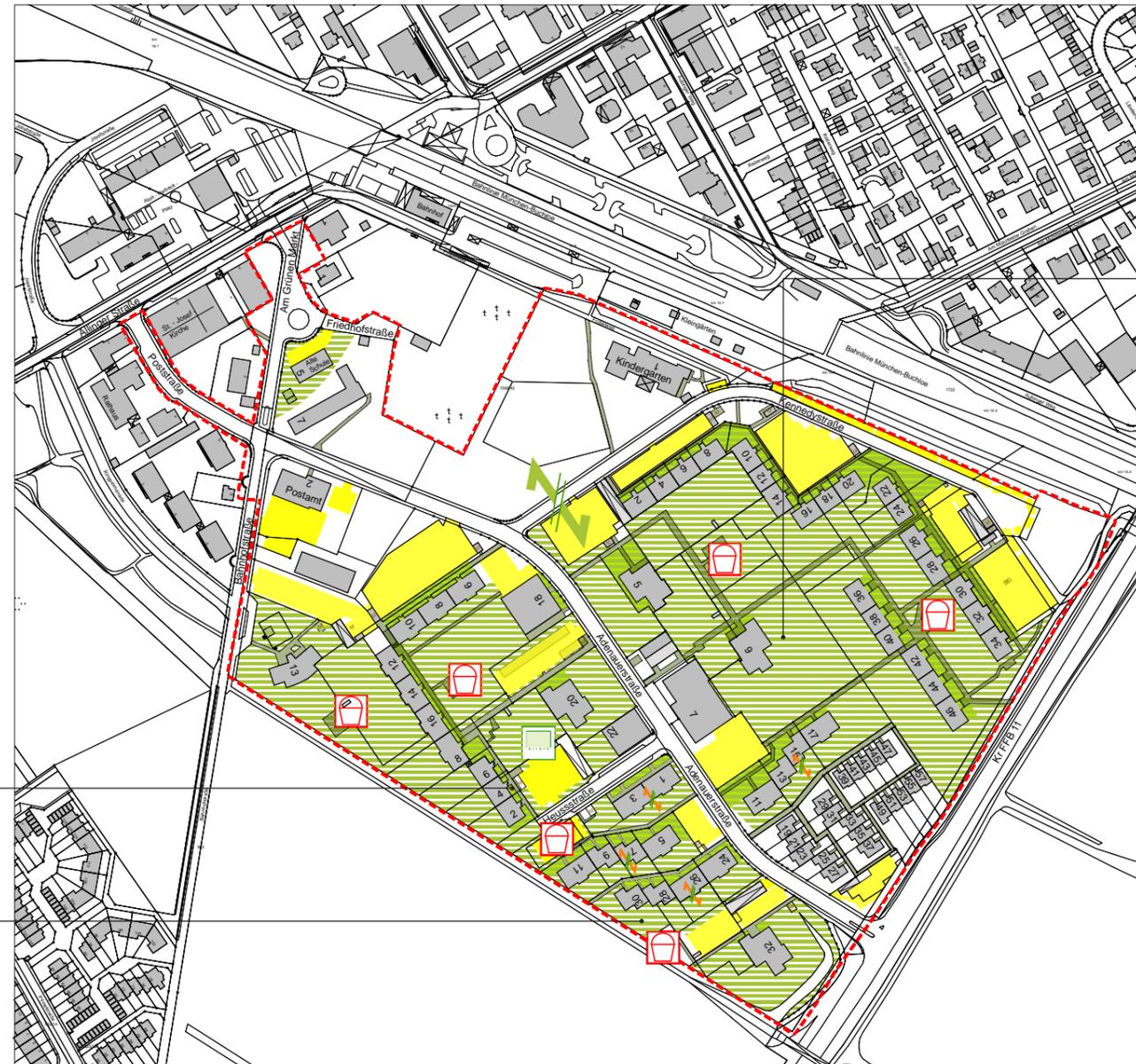
**Gestaltung Müllhäuschen**  
schlechte Erreichbarkeit für Kinder und ältere Menschen  
Größe nicht ausreichend für die Unterbringung notwendiger Wertstofftonnen (Papier...)



fehlende räumliche Fassung der Grünflächen



direkte Zuordnung der Freiflächen fehlt



- Gestaltung Fußwege
- fehlende Anbindung Freiräume
- fehlende Wohnumfeld-, Freiraumgestaltung
- fehlende Gestaltung Eingangsbereiche
- hoher Versiegelungsgrad
- fehlende Verbindung z. Freiraum

- Gestaltung, bzw fehlender Spielplatz
- fehlende räumliche Fassung des Grünraums



Zonierung der Grünflächen fehlt



mangelhafte Gestaltung Eingangsbereiche



schlechter Zustand der Nadelbäume

#### 4.4 Qualitäten und Potenziale Bausubstanz

Die Grundrisse der Wohnungen entsprechen weitgehend noch den heutigen Anforderungen und können durch einfache Eingriffe neuen Bedürfnissen wie z.B. dem Bedarf an größeren Wohnungen angepasst werden.

Zusammenfassend können folgende Qualitäten aufgezeigt werden:

- ▶ barrierefreie Zugänge und Aufzüge
- ▶ alle Wohnungen verfügen über einen Balkon
- ▶ hohe Attraktivität der oberen Wohnungen durch freie Fernsicht
- ▶ innenstadtnahe Baustruktur
- ▶ leichte Änderung der Grundrisse möglich, z.B. Zusammenlegung der Wohnungen
- ▶ teilweise eine Erhöhung des Baurechts denkbar (Aufstockung)
- ▶ bestehender Fernwärmeanschluss



*barrierefreie Zugänge*



*Ausblick von den oberen Wohnungen*

Mängel Bausubstanz



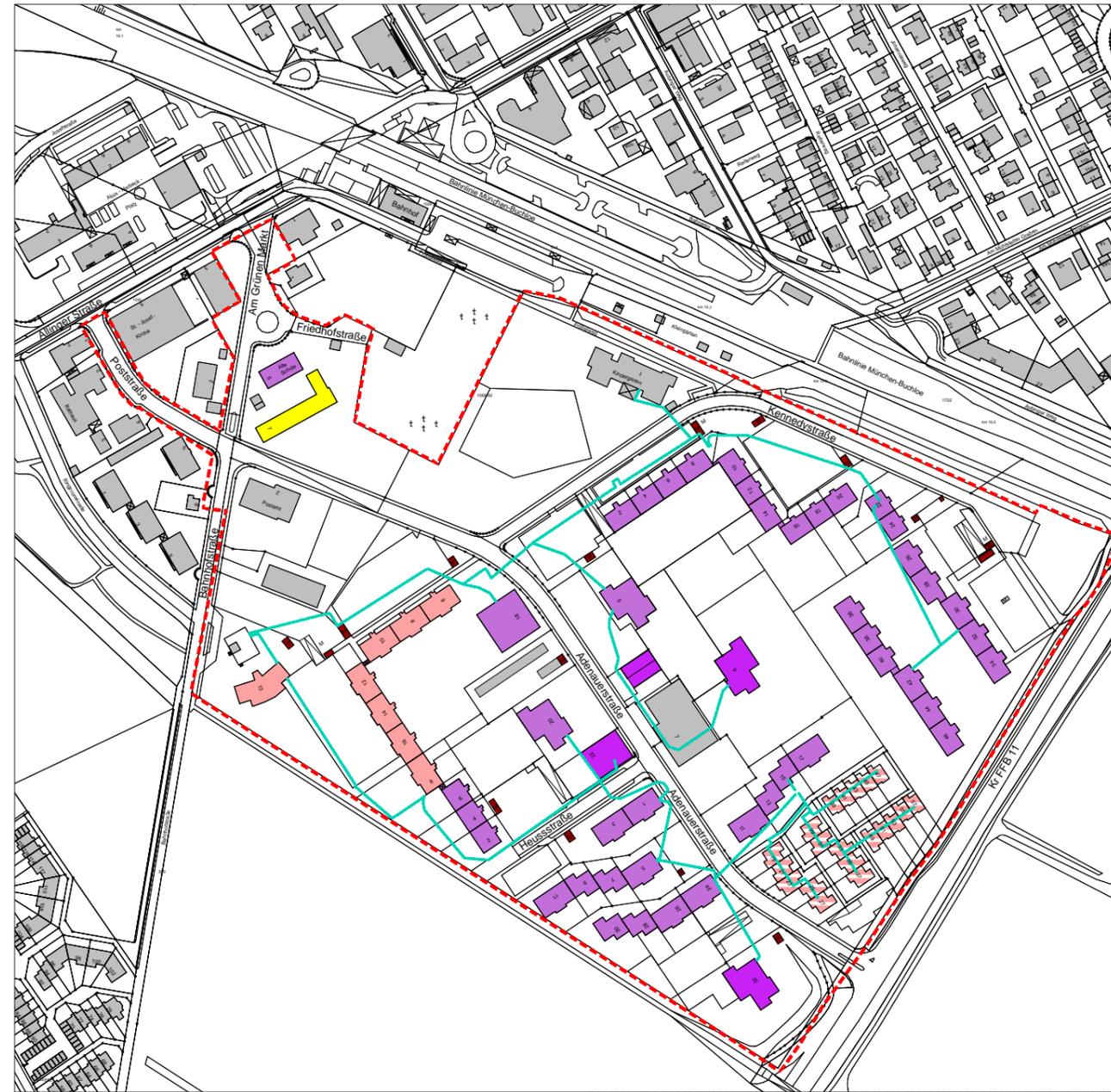
monotone Grundrissstapelung an der Fassade ablesbar



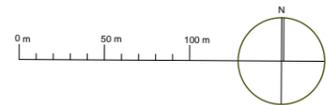
Gestaltung der Eingangsbereiche und Vorzonen



Wohnungen mit Freiraumbezug fehlen



- Mangel Bausubstanz/teilweise modernisiert
- private Eigenheime unterschiedlicher Modernisierungsstand
- Mangel Bausubstanz
- stärkerer Mangel Bausubstanz
- Abbruch
- veraltetes Fernwärmenetz
- Müllhäuschen nicht mehr zeitgemäß (Mülltrennung)



Anonymität



Sanierungsbedürftige Dächer



veraltete Haustechnik

Die Einschätzung der Mängel der Bausubstanz beruht auf einer einem ersten Eindruck und Aussagen von Mietern und Eigentümern. Eine genauere Überprüfung hat bisher noch nicht stattgefunden.

#### 4.6 Gewerbestruktur

Die wenigen gewerblichen Einrichtungen innerhalb des Untersuchungsgebietes spielen im gesamtstädtischen und städtebaulichen Zusammenhang eine eher untergeordnete Rolle. Das überschaubare Einzelhandelsangebot in der Mitte des Untersuchungsgebietes sichert die Nahversorgung und hat darüber hinaus für einige Bewohner sicherlich auch eine „tageszeitgestaltende“ Funktion. Mit dem Einkauf wird am täglichen Leben und der Gesellschaft ein Stück weit teilgenommen.

Grundsätzlich besteht innerhalb des Untersuchungsgebietes jedoch kein nennenswerter Arbeitsmarkt, der einerseits die monofunktionale Anmutung des Gebietes (Stichwort „Schlafstadt“) durchbrechen und andererseits als Integrationshilfe dienen könnte. Genau daher könnten neben Ansätzen zur Stärkung der Nachbarschaft und des Wohnumfeldes auch Angebote im Bereich niederschwelliger Existenzgründungen - soweit im reinen Wohngebiet (WR) zulässig - zusammen mit dem ZaP, der Nachbarschaftshilfe, den freien Trägern und möglicherweise den Kammern IHK und HWK entwickelt werden.

Insbesondere unter Menschen mit ausländischer Herkunft gilt u.a. die Existenzgründung als Strategie zur Bewältigung der Arbeitsmarktprobleme und als Möglichkeit der sozialen Absicherung und Integration. Menschen mit Migrationshintergrund zeigen ein aktives Gründungsverhalten und ein hohes unternehmerisches Potenzial. Sie gelten als gründungsfreudig, weil der Arbeitsmarkt für sie oft verschlossen ist und weil ihnen eine Selbstständigkeitskultur aus den Herkunftsländern vertraut und selbstverständlich ist. Kleine und mittlere Betriebe, die von Unternehmern ausländischer Herkunft geführt werden, stellen in vielen bundesdeutschen Städten einen wichtigen Teil der stadtteilbezogenen und lokalen Wirtschaft dar. Sie sichern oftmals die Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und tragen darüber hinaus zur Stabilisierung des Stadtteils bei, weil sie für die ausländische Bevölkerung Anlaufstelle und Kommunikationspunkt sind. (Zentralstelle für die Weiterbildung im Handwerk e.V. 2007)

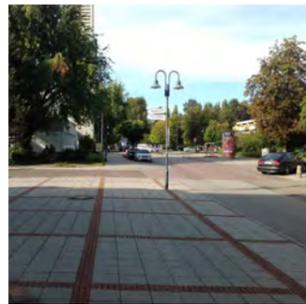


Supermarkt an der Adenauerstraße

Stadtzentrum



Planung Architekturbüro Meister (Ulm)



**Allinger Straße**  
bereits durchgeführte Umgestaltung nach einem Wettbewerb 2004



**Grüner Markt**  
Samstags Puchheimer Wochenmarkt



**Unterführung unter der Bahnlinie**  
▶ Verbindung zu den Bahnsteigen  
▶ Verbindung der durch die Bahn getrennten Ortsteile



**Spielplatz**



**Fröbelkindergarten**



Café an der Allinger Straße



neue Kindertagesstätte



**Besteh. Infrastruktur**  
im Bereich Alois-Harbeck-Platz



**Neubau Bibliothek**  
▶ Verlegung der bisherigen Bibliothek in den Kernbereich des Stadtzentrum (Bündelung der Nutzungen)  
▶ Abbruch



**Abbruch Erweiterungsbau Schule**  
▶ bisherige Nutzung  
- vhs  
- Bürgertreff mit Musikschule  
- Kinderpark  
- Vereinsräume  
▶ Nutzungen müssen neu untergebracht werden



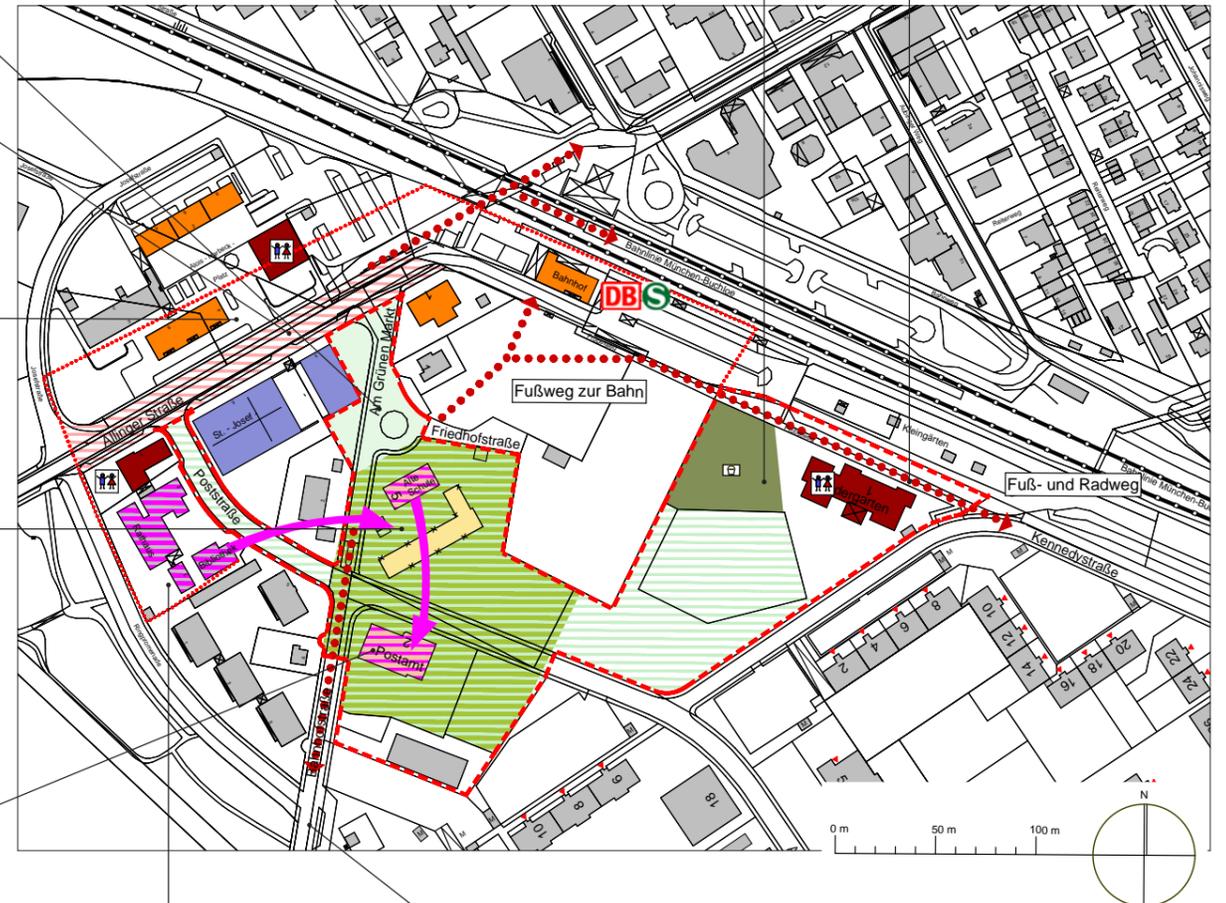
**Alte Schule**  
▶ Erhalt (Ergebnis Bürgerwerkstatt)  
▶ schlechte Bausubstanz  
Modernisierung erforderlich  
▶ Verlegung der bisherige Nutzung  
Jugendzentrum in das leerstehende Postgebäude  
▶ neue Nutzung evtl. Musikschule



Planungsvorschlag Büro m²



**Ehem. Postgebäude - Leerstand**  
▶ Verlegung des Jugendzentrums



**Rathaus**  
▶ Modernisierung  
▶ Erweiterung



**Fuß- und Radwegverbindung**  
▶ Ganztagschule Süd  
▶ Puchheim Ort  
▶ Germeringer See

- Teilbereich
- ..... miteinzubeziehender Bereich
- Fläche Neugestaltung/Neuplanung
- Fläche mögliche Neugestaltung
- bereits durchgeführte Gestaltung Straßenraum
- Gemeinbedarf Umnutzung geplant
- Abbruch geplant
- Handel/Dienstleistung/Gastronomie
- Kirche
- Krippe/Kindergarten
- Gemeinbedarf Umbau/Neustrukturierung
- ..... Anbindung Fuß/Radweg



## HANDLUNGSFELD WOHNEN - NACHVERDICHTUNG

- ▶ Erweiterung des bestehenden Wohnungsangebots
  - Zusammenlegen von Wohnungen
  - anpassungsfähige innovative Wohnformen
  - Nachverdichtung
- ▶ Erhöhung der Wohnqualität
  - Aufbrechen der gleichförmigen Stapelung, Gliederung der hohen Gebäude
  - private Freiräume im Geschosswohnbau
  - Verbesserung der Eingangssituation, Sicherheit
  - Verbesserung der Bausubstanz als identitätsstiftende Maßnahmen
- ▶ Sicherung des bestehenden Wohnraums
  - nachhaltige Modernisierung
  - anpassungsfähige Wohnformen
  - Fluktuation entgegenwirken
  - Sicherung preiswerten Wohnraums
- ▶ Erweiterung der Barrierefreiheit
  - barrierefreie Wohnungen
  - barrierearme Wohnungen
  - betreutes Wohnen





**Aufstockung**

Die Gebäude Kennedystraße 36-46 könnten um ein Geschoss aufgestockt werden

**Aufstockung**

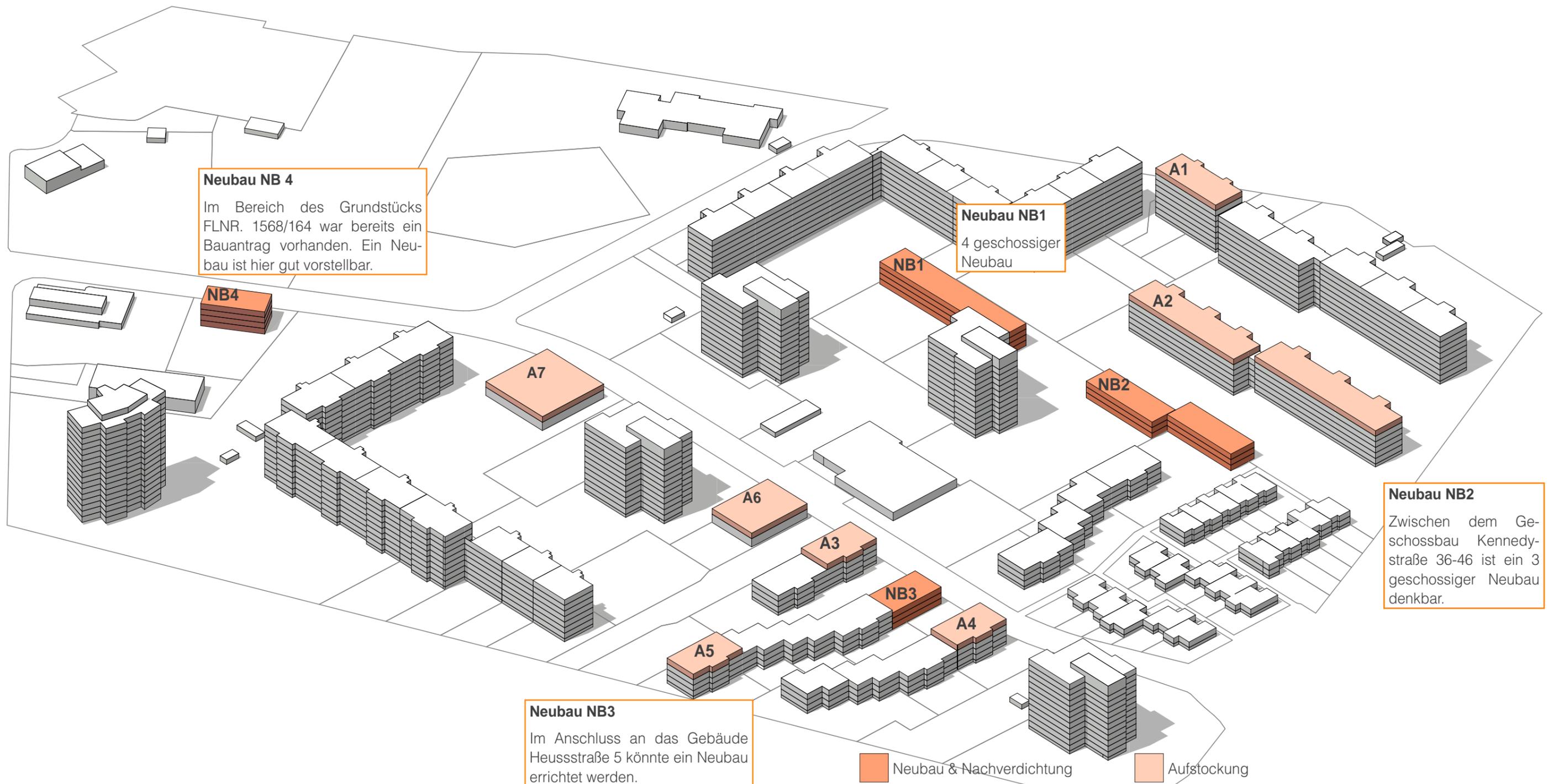
Die Gebäude Heussstraße 1 und 11 bzw Adenauerstraße 24 könnten um ein Geschoss erhöht werden.

Die eingeschossigen Ladengebäude könnten ebenfalls um ein Geschoss erhöht werden.



Aufstockung

Aufstockung	Breite	Länge	GF	Geschosse	
A1	12 m	31 m	379 m <sup>2</sup>	1	<b>380 m<sup>2</sup></b>
A2	13 m	54 m	669 m <sup>2</sup>	1	670 m <sup>2</sup>
	13 m	33 m	406 m <sup>2</sup>	1	410 m <sup>2</sup>
					<b>1.080 m<sup>2</sup></b>
A3	13 m	23 m	308 m <sup>2</sup>	1	<b>310 m<sup>2</sup></b>
A4	13 m	23 m	299 m <sup>2</sup>	1	<b>300 m<sup>2</sup></b>
A5	13 m	23 m	299 m <sup>2</sup>	1	<b>300 m<sup>2</sup></b>
A6	20 m	26 m	520 m <sup>2</sup>	1	<b>520 m<sup>2</sup></b>
A7	29 m	29 m	841 m <sup>2</sup>	1	<b>840 m<sup>2</sup></b>



Neubauten	Breite	Länge	GF	Geschosse	Fläche
NB1	12 m	62 m	744 m <sup>2</sup>	4	<b>2.980 m<sup>2</sup></b>
NB2	11 m	34 m	374 m <sup>2</sup>	3	1.120 m <sup>2</sup>
	11 m	34 m	374 m <sup>2</sup>	3	1.120 m <sup>2</sup>
					<b>2.240 m<sup>2</sup></b>
NB3	13 m	23 m	308 m <sup>2</sup>	3	<b>920 m<sup>2</sup></b>
NB4	11 m	27 m	297 m <sup>2</sup>	4	<b>1.190 m<sup>2</sup></b>

**ERHÖHUNG DER WOHNQUALITÄT**

➔ **DURCH GLIEDERUNG DER HOHEN GEBÄUDE**

Beispiel Bibliothek Kaufering

- ▶ Nutzung der Erdgeschosswohnungen für die VHS
- ▶ Anbau eines Büchereigebäudes



➔ **DURCH GESTALTUNG DIREKTER FREIBEREICHE**

Beispiel Herschelstraße, Ingolstadt

- ▶ Die Erdgeschosswohnungen erhalten direkt zugängliche Freibereiche
- ▶ Rankgerüste dienen der Gliederung der Gebäude und dem Schutz der Privatsphäre der EG Wohnungen





### 3 Einzelprojekte

1	Gestaltung Post- und Adenauerstraße	140
2	Gestaltung Heussstraße	142
3	Gestaltung Kennedystraße	144
4	Gemeinschaftshäuser - Freiflächenplanung	146
5	Mülltrennung - Müllhäuschen	148
6	Aufwertung / Wiederherstellung von Kleinkinderspielplätzen in den Innenbereichen	150
7	Gestaltung hausnaher Bereiche - Gärten	151
8	Interkultureller Garten	152
9	Quartiersbüro	153
10	Quartiersmanager/Stadtteil-Kümmerer	154
11	energetische Modernisierung	155
12	Gestaltung hausnaher Bereiche - Eingangsbereiche	157
13	Aufstockung	158
14	Nachverdichtung	160
15	Stadtteilzeitung	160
16	Stadtteilbroschüre/Ausstellungen	161
17	Fest der Kulturen	162
18	Internetseite	162
19	Logowettbewerb	162
20	Aktionsangebote für Kinder und Jugendliche	163
21	Jugendzentrum	164
22	Stadtzentrum	166