

# Stadt Puchheim Stadtteil Puchheim-Bahnhof Wohngebiet Planie

Bund-Länder-Programm II - Soziale Stadt 2012  
Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB



---

## **Impressum**

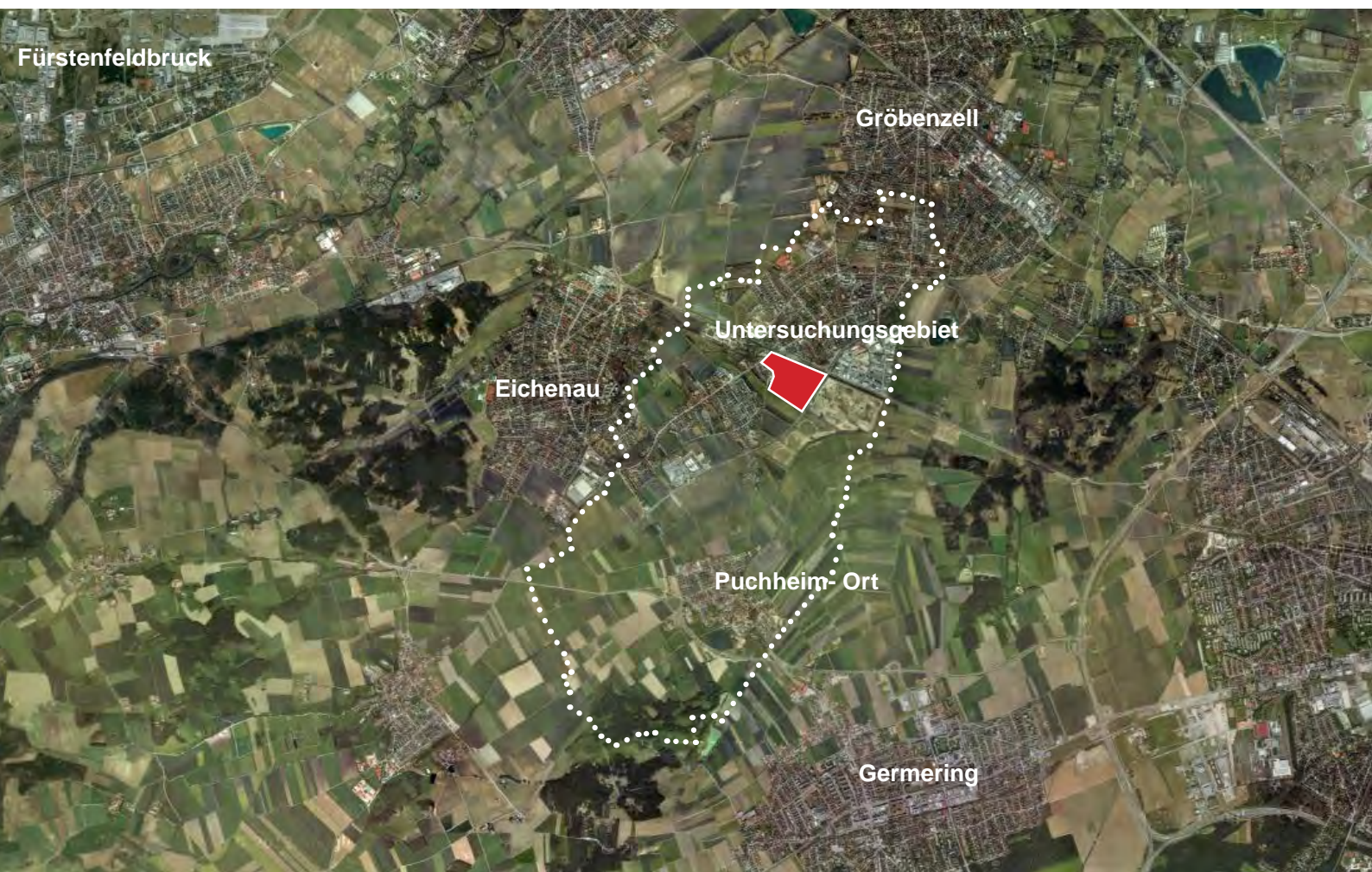
### **Auftraggeber:**

Stadt Puchheim  
Poststraße 2  
82178 Puchheim  
Tel.: (089) 80 09 8 - 0

### **Bearbeitung:**

Büro für Architektur und Stadtplanung  
Franz Dirtheuer, Dr. Ing. Architekt BDA, Energieberater BAFA  
Kathrin Hess, Dipl.-Ing. Architektin  
Jahnstraße 46, 80469 München  
T. 089 - 260 87 70, F. 089 - 260 56 70

Büro für angewandte Stadt- und Sozialforschung  
Heinritz, Salm und Stegen  
Dr. Rafael Stegen  
Wirtschafts- und Sozialgeograph  
Steinheilstraße 15a, 80333 München  
T: +49 (0) 89 51777 - 466, F: +49 (0) 89 51777 - 469



Lage des Untersuchungsgebietes  
(Quelle: Google Maps - © 2012 Google)

---

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Vorbereitende Untersuchung</b>	<b>6</b>
1	Einleitung	6
1.1	Das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“	6
1.2	Anlass und Ziel der Untersuchung	7
1.3	Methodik der vorbereitenden Untersuchung	8
2	Grundlagen	10
2.1	Lage, Landschaft und Topographie	10
2.2	Funktion Puchheims im regionalen Gefüge	11
2.3	Lage des Untersuchungsgebiets im Stadtgebiet	12
2.4	Geschichte und Bevölkerungsentwicklung	14
2.5	Bauleitplanung	18
2.5.1	Flächennutzungsplan	18
2.5.2	Bebauungsplan	19
2.6	Besitzverhältnisse	20
3	Untersuchungsebenen	22
3.1	Stadträumliches Gefüge	22
3.1.1	Geschosshöhen und Abstandsflächen	22
3.1.2	Erschließung, Straßen, Wege und ÖPNV	26
3.1.3	Parkierung	30
3.1.4	Bauzustand	32
3.1.5	Energetische Aspekte	34
3.2	Grünordnung	38
3.2.1	Freiflächen	38
3.2.2	Versiegelung	42
3.3	Nutzungen	44
3.3.1	Wohnen	46
3.3.2	Gewerbestructur (Handel, Dienstleistung und Gastronomie)	50
3.3.3	Soziale Infrastruktur	52
3.4	Bevölkerungsstand und -entwicklung	56

---

<b>4</b>	<b>Analyse</b>	<b>62</b>
4.1	Allgemeine Problemlagen im Gebiet	62
4.2	Qualitäten und Potenziale Städtebau, Verkehr, Grünordnung	64
4.3	Mängel Städtebau, Verkehr, Grünordnung	72
4.4	Qualitäten und Potenziale Bausubstanz	80
4.5	Mängel Bausubstanz	81
4.6	Gewerbestructur	84
4.7	Nachbarschaft und Zusammenleben	86
4.8	Zusammenfassung Mängel, Schwächen, Qualitäten und Potenziale	88
<b>5</b>	<b>Zielfindung</b>	<b>95</b>
5.1	Ableitung von Handlungsfeldern und Maßnahmen	95
5.2	Festlegen des Umgriffs für ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet	130
<b>B</b>	<b>Integriertes Handlungskonzept</b>	<b>132</b>
1	Zusammenfassung der Handlungsfelder	134
2	Übersicht Projekte	136
3	Einzelprojekte	138
<b>C</b>	<b>Anhang</b>	<b>168</b>

## A Vorbereitende Untersuchung

### 1 Einleitung

#### 1.1 Das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“

Das Bund-Länder-Programm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - „Soziale Stadt“ - wurde 1999 durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung initiiert. Ziel dieses bundesweiten Aktionsprogramms ist es, einer sozialräumlichen Polarisierung in Städten und Gemeinden Einhalt zu gebieten und eine nachhaltige Aufwärtsentwicklung in Stadt- und Ortsteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf einzuleiten und zu sichern.

#### Hauptziele des Programms:

Die „Soziale Stadt“ ist ein Programm zur Quartiersentwicklung mit baulichen, städtebaulichen, sozialen, ökonomischen, ökologischen und kulturellen Handlungsfeldern. Leitprogramm der Finanzierung ist die Städtebauförderung. Es gelten dafür die entsprechenden rechtlichen und verfahrenstechnischen Grundlagen.

Besondere Bedeutung haben die Bündelung der Städtebauförderungsmittel mit denen anderer Fachprogramme und die Mitwirkung der örtlichen Akteure.

Neue Formen der Steuerung, des Controlling und der Verwaltung sollen durch eine kommunale Projektsteuerung und ein besonderes Quartiersmanagement auf Stadtteilebene erreicht werden.

Planerische Grundlage der Programmdurchführung ist ein „integriertes Handlungskonzept“. Es vereinigt vorbereitende Untersuchungen mit Planung, Bau- und sonstigen Maßnahmen, Zeitdisposition, organisatorischen Regelungen und einer Kosten- und Finanzierungsplanung in allen Fachsektoren.



Wohngebäude an der Adenauerstraße mit vorgelagerten eingeschossigen Ladenlokalen

## 1.2 Anlass und Ziel der Untersuchung

Die Stadt Puchheim hat im September 2012 den Auftrag zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB an das Planungsteam Dirtheuer – Heinritz, Salm & Stegen vergeben.

Ziel ist es mit Hilfe der vorbereitenden Untersuchungen den Aufwertungsbedarf des Ortsteils „Planie“ herauszuarbeiten und so die Aufnahme der Stadt in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ zu begründen. Mit Hilfe des Programms sollen einer sozialräumlichen und städtebaulichen Polarisierung entgegengewirkt und öffentliche sowie auch private Investitionen angeregt werden. Dabei kann auf die bereits vorhandenen Aktivitäten und Organisationsstrukturen sowie auf bereits vorliegende städtebauliche Untersuchungen und Vorschläge aufgebaut werden.

Bei der VU sind folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und für einen Aufwertungsprozess in Zusammenhang zu bringen:

- ▶ Maßnahmen der Stadtzentrumsplanung  
(u.a. Alte Schule, Bürgertreff, JuZ, Postgebäude, Grüner Markt)
- ▶ Bevölkerungszusammensetzung/Belegung von Mietwohnungen
- ▶ Stadt- und Baugestalt sowie Wohnumfeld- und Freiraumgestaltung
- ▶ Eigentümerstruktur
- ▶ Soziale Infrastruktur und Versorgungsstruktur
- ▶ Energie und Verkehr

Ziel ist es, die Vielfalt von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Nahversorgung zu verbinden und eine Stabilisierung der sozialen und kulturellen Nachbarschaft zu erreichen. Auf möglichst vielen Ebenen soll sich dazu ein identitätsstiftendes Klima entwickeln. Dazu bedarf es einer umfassenden Strategie für die Quartiersentwicklung.

### **Neben den bisher von der Stadt entwickelten Zielvorstellungen werden folgende Aspekte besonders herausgestellt:**

- ▶ Ertüchtigung und Aufwertungsmaßnahmen zur besseren Integration des gesamten Quartiers in die Nachbarschaft und die Stadt Puchheim auf allen Planungsebenen
- ▶ Weiterentwicklung der bereits bestehenden Aktivierung der Bürger für ihr Wohnquartier und das Stadtgebiet für mehr Chancen zur gesellschaftlichen Teilhabe aller Bewohner
- ▶ Schaffung von Voraussetzungen für eine sozial ausgewogene und stabile Bewohnerschaft
- ▶ Stärkung der Entwicklungspotenziale zur Sicherung der Nahversorgung und der lokalen Ökonomie
- ▶ Steigerung der Wohnqualität unter den Aspekten einer ökologischen Verantwortung, des sparsamen Umgangs mit den Ressourcen und des Klimaschutzes
- ▶ Verbesserung der Stadt- und Baugestalt sowie der Wohnumfeld- und Freiraumgestaltung
- ▶ bauliche Entwicklung von Einzelmaßnahmen wie z.B. ehemaliges Schulgebäude, Bürgertreff, Stadtzentrum

### **1.3 Methodik der vorbereitenden Untersuchung**

Parallel zu den Bestandserhebungen und den Analysen im städtebaulichen, sozialen und ökonomischen Bereich, hat die Einbeziehung der örtlichen Akteure und der Bewohnerschaft bei der Erstellung eines möglichst breiten Gesamtbildes des Untersuchungsgebiets einen hohen Stellenwert.

Interdisziplinäres Handeln ist selbstverständlich durch das beauftragte Team, bestehend aus Stadtplanern und Geographen.

Die durch das Programm „Soziale Stadt“ vorgegebene Prämisse integrierten Handelns bedeutet für die Herangehensweise in Puchheim - Ortsteil Planie, dass bereits bei der Erstellung der vorbereitenden Untersuchung die „Innenansicht“ des Gebietes mit aufgenommen wird. Durch die frühe Einbeziehung der Akteure kann der Boden für eine breite Beteiligung bei der Programmdurchführung bereitet werden.

Zur Erstellung der VU wurden folgende Bereiche betrachtet:

#### **Städtebau, Verkehr und Grünordnung**

- ▶ Begehungen des Gebietes unter dem Blickwinkel der städtebaulichen Beschaffenheit, der Qualität der Grün- und Freiflächen, sowie der Straßen- und Wegebeziehungen
- ▶ Gespräche mit den im Untersuchungsgebiet tätigen Wohnungsbaugesellschaften
- ▶ Zusammenstellung relevanten Grundlagenmaterials der Stadt



## Wirtschaftsstruktur

Auswertung bereits vorliegender Erhebungen der vergangenen Jahre so z.B. der Bewerbung zur Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Die Soziale Stadt“ des Büros Eberhard von Angerer sowie die Einzelhandelsstrukturanalyse 2001 und das Verträglichkeitsgutachten zum Ikarus Park 2005 der Firma Markt und Standort.

Ergänzend zu der Auswertung der bereits vorliegenden Erhebungen wurden eigene Ortsbegehungen sowohl des Untersuchungsgebietes als auch der angrenzenden Handels- und Gewerbestandorte durchgeführt. Expertengespräche mit einzelnen ausgewählten Schlüsselpersonen runden das Vorgehen ab.

## Soziale Infrastruktur

In Bezug auf die Analyse der sozialen Infrastruktur und die Ermittlung von Entwicklungsansätzen in diesem Bereich wurden folgende Verfahren gewählt:

- ▶ Ergänzende und vertiefende Auswertung bereits vorliegender Daten zur sozialen Infrastruktur und zur Bevölkerungsstruktur.
- ▶ Differenzierte, kleinräumige Analyse (Straßenabschnitte und hausgenau) nach Bevölkerungsstand, -zusammensetzung und -entwicklung, Nationalität, Familienstand und Religion.

In Einzel- und Gruppengesprächen wurden die Aufgaben und Tätigkeiten der sozialen Einrichtungen vor Ort sowie der aktiven Personen im Ortsteil und deren Synergien thematisiert und Vernetzungspotenziale im Hinblick auf städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen herausgearbeitet. Insgesamt wird das Angebotsspektrum sozialer Einrichtungen und der lokalen Ökonomie aufgezeigt und in Beziehung zur Bevölkerungsstruktur gesetzt.



ZaP - Zentrum aller Puchheimer



Gemeindewappen seit 1963  
(Quelle <http://www.puchheim.de/index.php?id=0,23>)

## 2 Grundlagen

### 2.1 Lage, Landschaft und Topographie

Die im Mai 2011 zur Stadt erhobene Gemeinde Puchheim hat eine Fläche von ca. 12,23km<sup>2</sup>. Sie liegt im Osten des Fürstenfeldbrucker Landkreises. Die Entfernung nach Fürstenfeldbruck beträgt etwa 8km. Bis ins Münchner Zentrum sind es ca.18km. Damit liegt die Stadt Puchheim im „Speckgürtel“ der Landeshauptstadt München. Über einen S-Bahn Anschluss in Puchheim-Bahnhof ist die Innenstadt von München in ca. 20 Minuten zu erreichen.



Lage der Stadt Puchheim im Landkreis Fürstenfeldbruck  
(Quelle: [http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/d/d3/Puchheim\\_in\\_FFBB.svg](http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/d/d3/Puchheim_in_FFBB.svg))

Die Stadt Puchheim setzt sich aus zwei Stadtteilen, dem älteren Puchheim-Ort mit ca. 2.300 Einwohnern und das erst Ende des 19. Jahrhunderts entstandene Puchheim-Bahnhof mit ca. 18.200 Einwohnern, zusammen. Das Untersuchungsgebiet mit ca. 2.850 Einwohnern befindet sich im Stadtteil Puchheim-Bahnhof, südlich des gleichnamigen S-Bahnhaltes, und ist überwiegend durch mehrgeschossigen, bis zu 17 Stockwerke hohen Wohnungsbau gekennzeichnet.

Es umfasst eine Fläche von rund 17 ha.

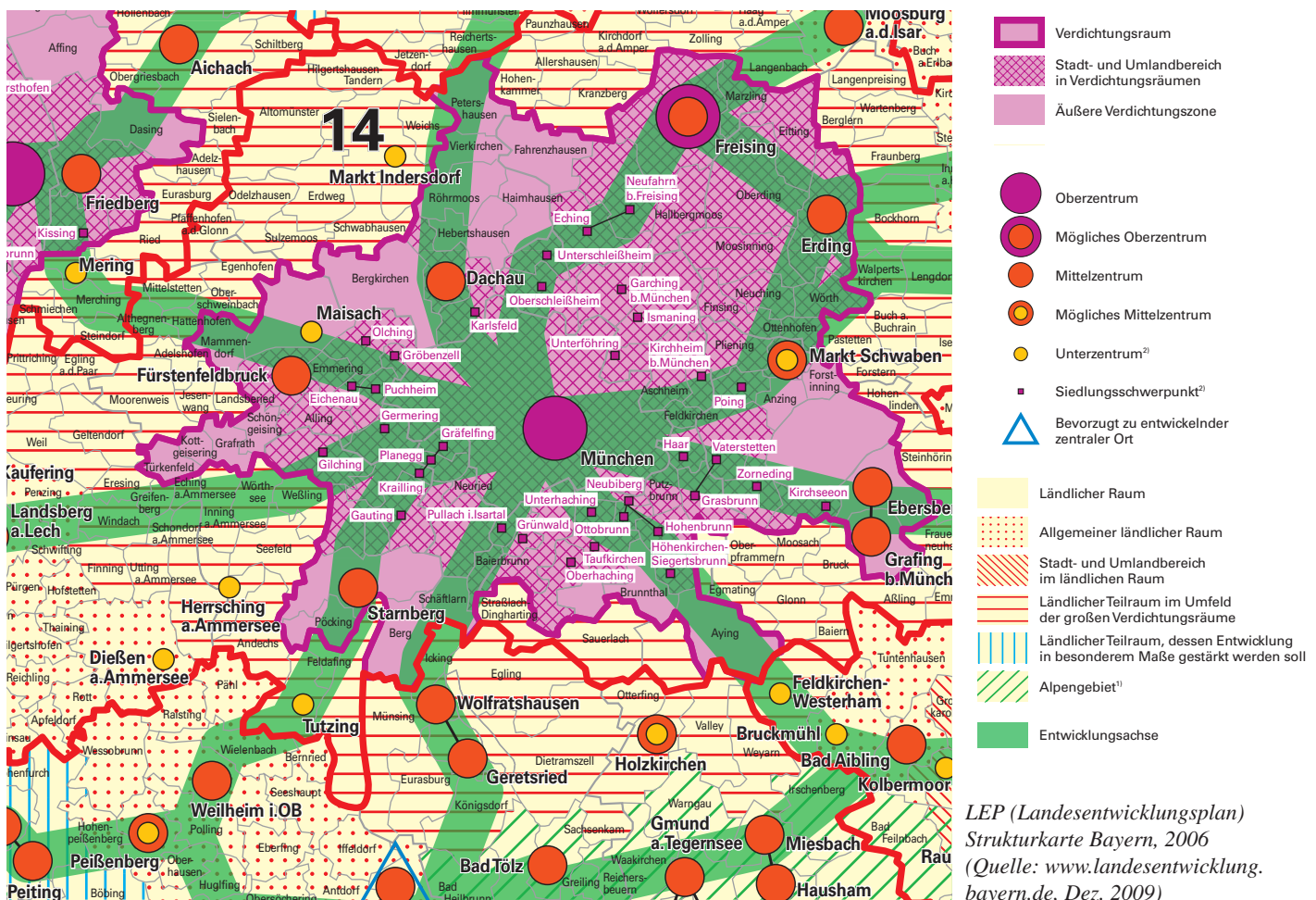
Die Häuser wurden vorwiegend in den 1970er Jahren auf Deponieflächen der ehemaligen Münchner Hausmüllverwertungsanlage errichtet. Das städtebauliche Erscheinungsbild ist geprägt von großen Maßstabssprüngen.

## 2.2 Funktion Puchheims im regionalen Gefüge

Die Stadt Puchheim wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern dem Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes der Landeshauptstadt München zugeordnet. Dort sollen die bestehenden Raumnutzungskonflikte, insbesondere die erheblichen gegenseitigen Beeinträchtigungen von Wohn-, Gewerbe-, Erholungs- und Verkehrsfunktionen, abgebaut und neu verhindert werden. Eine umweltverträgliche, flächensparende Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie Versorgungseinrichtungen soll gesichert und geschaffen werden.

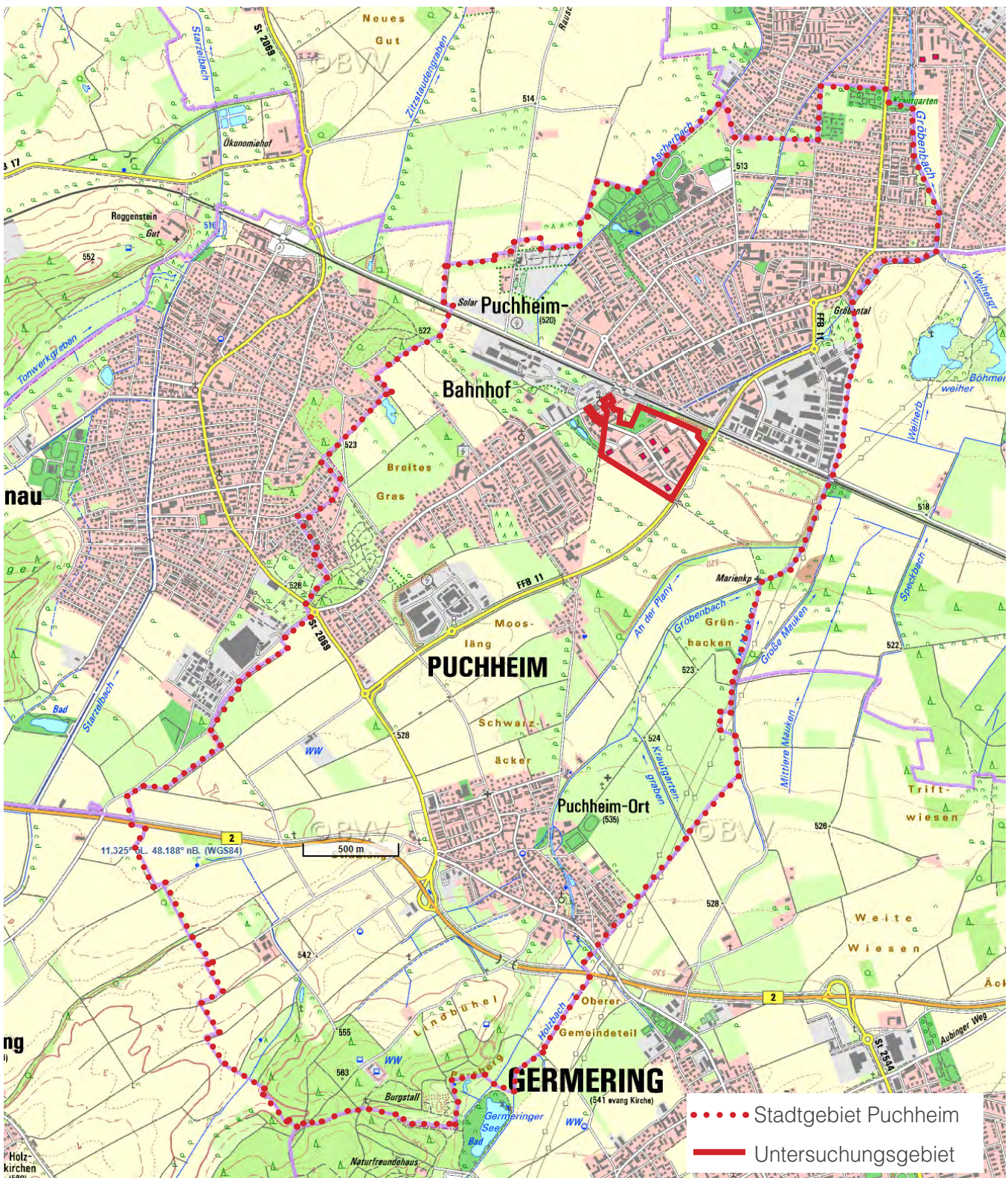
Bei der bevorzugt anzustrebenden qualitativen wirtschaftlichen Entwicklung kommt der Erhaltung und der strukturellen Verbesserung von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe besondere Bedeutung zu. Die Verkehrsverhältnisse sollen durch Planungen und Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung und Verkehrsberuhigung verbessert werden. Bei der siedlungsmäßigen und infrastrukturellen Entwicklung ist die enge Abstimmung zwischen den Gebietskörperschaften, insbesondere durch interkommunale Kooperationen, von besonderer Bedeutung. Eine ausgeglichene Bevölkerungs- und Altersstruktur zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen ist anzustreben.

Der Regionale Planungsverband der Region 14 bestimmt im Regionalplan die Stadt Puchheim zusammen mit Eichenau als Siedlungsschwerpunkt. Die beiden Orte sollen gemeinsam zentralörtliche Versorgungsaufgaben übernehmen.



### 2.3 Lage des Untersuchungsgebiets im Stadtgebiet

Das Untersuchungsgebiet liegt südlich der Bahnlinie im Stadtteil Puchheim-Bahnhof. Es wird im Osten durch die Kreisstraße FFB 11 und im Norden durch die Bahnlinie vom übrigen Stadtgebiet getrennt.



(Quelle Bayernviewer)

Zentrale Erschließungsstraßen sind die Adenauer- und die Kennedystraße. Die Adenauerstraße ist als breite Durchgangsstraße angelegt. Ferner gehören eine kleine Reihenhaussiedlung im Osten sowie öffentliche Gemeinschaftseinrichtungen im Westen des Viertels zum Untersuchungsgebiet. Das in unmittelbarer Nachbarschaft stehende Rathaus der Stadt Puchheim liegt außerhalb des Untersuchungsgebietes.



(Quelle Google Maps - © 2012 Google)

## 2.4 Geschichte und Bevölkerungsentwicklung

### Geschichte

Das Gebiet des heutigen Puchheim-Bahnhof war über die Jahrhunderte ein landwirtschaftlich nur wenig genutztes Niedermoor. In den 1870er Jahren begannen die umliegenden Bauern, Grünland zu gewinnen und Ackerland zu kultivieren. Aus dieser Zeit stammen die ersten Niederlassungen.

1869/70 entstand die Bahnlinie nach Memmingen. Eine erste Haltestelle für Vorortzüge wurde 1896 eingerichtet. Die Bahnlinie war der entscheidende Wachstumsfaktor für den Stadtteil Puchheim-Bahnhof.

1898 entstand mit der Hausmüllverwertung München GmbH einer der allerersten Industriebetriebe im Landkreis. Für Teile der rund 200 Arbeiter wurden auch Unterkünfte erstellt. (Quelle: Puchheim - Die Gemeinde in alten Bildern, Karten und Plänen und Wikipedia)

Die Hausmüllanlage wurde 1949 aufgegeben. Die bis zu 8m hohe im Laufe der Jahrzehnte entstandene Aufschüttung des Planiegebiets ist auch heute noch gut zu erkennen. Nach Aufgabe der Hausmüllverwertungsanlage wurde das Gebiet landwirtschaftlich genutzt.

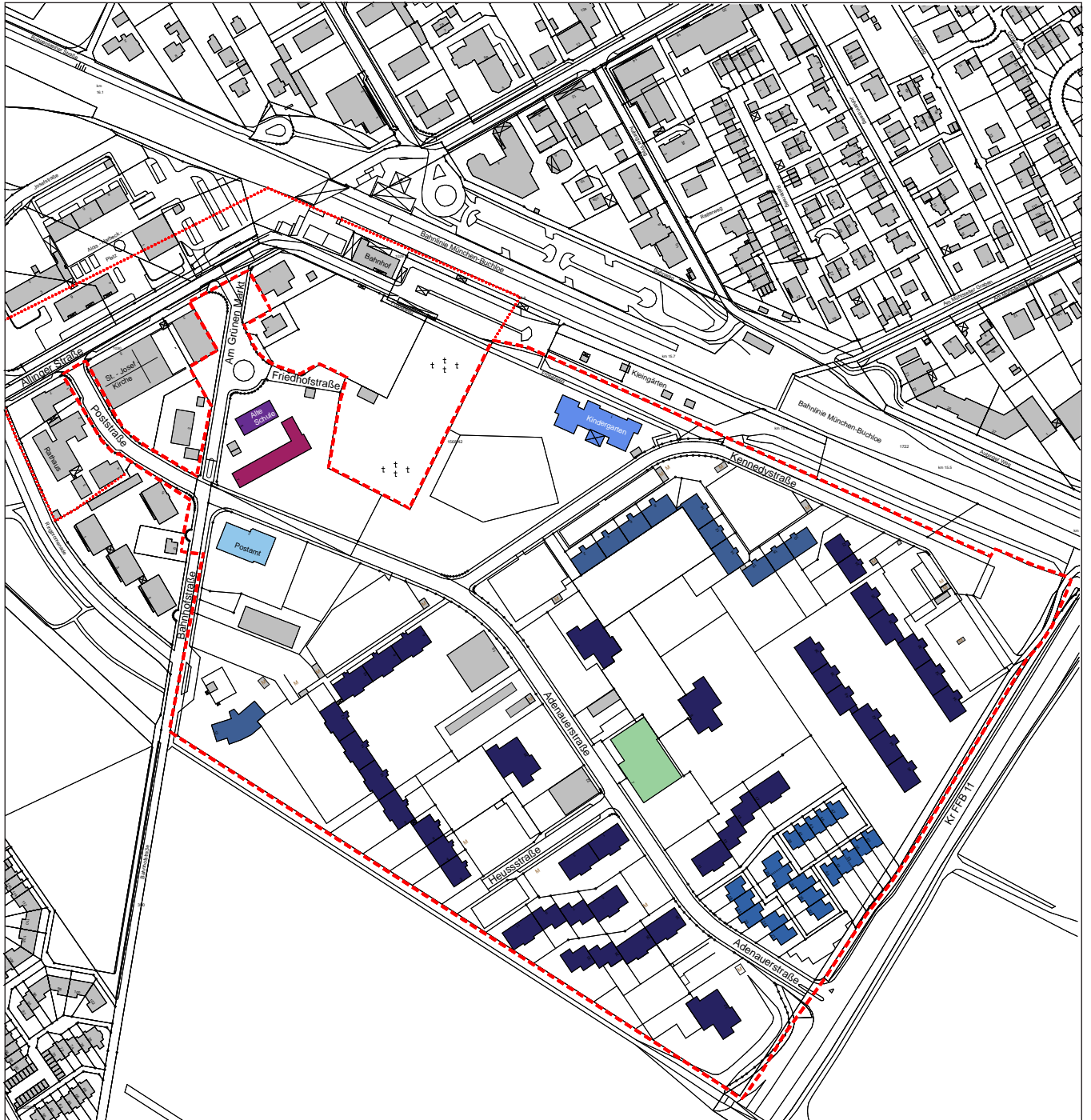
Im Januar 1971 wurde mit dem Bau der Siedlung, der heutigen „Planie“ begonnen, die 1973 fertiggestellt wurde.

Das älteste im Untersuchungsgebiet befindliche Gebäude ist das 1930 errichtete Schulhaus. Seit 1979 befindet sich hier das Jugendzentrum. Auf Grund baulicher und brandschutztechnischer Mängel kann das Gebäude derzeit nicht mehr voll genutzt werden.

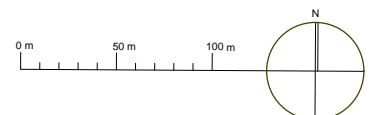


Hausmüllverwertungsanlage (Quelle: Puchheim - Die Gemeinde in alten Bildern, Karten und Plänen)

## Bualter



- 1930 Schulhaus - seit 1979 Jugendzentrum
- 1955 Bürgertreff als Erweiterungsbau zur „Alten Schule“
- 1971 Wohngebäude
- 1972 Wohngebäude
- 1973 Reihenhäuser
- 1974 Fröbelkindergarten
- 1978 Post - Umnutzung geplant
- 2000 Supermarkt



*Die Bahnanbindung als entscheidender Wachstumsfaktor  
(Quelle: Puchheim - Die Gemeinde in alten Bildern, Karten und Plänen)*



*Baubeginn Planie Januar 1971  
(Quelle: Puchheim - Die Gemeinde in alten Bildern, Karten und Plänen)*



*Litho Karte von Puchheim-Bahnhof (Anfang 30er Jahre) mit 1930 fertiggestelltem Schulhaus - (Quelle: Puchheim - Die Gemeinde in alten Bildern, Karten und Plänen)*





## Bevölkerungsentwicklung

Bis in die Mitte der 1960er Jahre war die Gemeinde Puchheim ein eher kleiner Vorort Münchens mit rund 4.000 Einwohnern. Der erste große Bevölkerungszuwachs fand zwischen 1966 und 1968 statt. Von 4.095 gemeldeten Einwohnern im Jahr 1966 stieg die Bevölkerungszahl auf 5.713 im Jahr 1968, ein Anstieg um rund 40 Prozent. Die zweite große Wachstumswelle entstand dann mit dem Bau der Wohnungen in der Planie. Mit dem Zuzug der ersten Bewohner dort konnte die Gemeinde erstmals im Jahr 1972 die Marke der 10.000 Einwohner überschreiten. Wohnten 1969 noch 6.368 Menschen in Puchheim, so waren es nur vier Jahre später doppelt so viele Bewohner (12.635). Weitere Zuzüge u.a. in Folge der Fertigstellung der Wohnungen in der Planie ließen die Einwohnerzahl auf 16.177 am Ende des Jahres 1975 ansteigen. Seit dem ist die Einwohnerzahl Puchheims in kleinen Schritten auf die heute gut 20.000 Einwohner weiter angestiegen.



Bevölkerungsentwicklung der Stadt Puchheim seit 1956  
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2013)

## Bevölkerungsstruktur 2012

	UG VU Planie	sonstiges Stadtgebiet	Gesamtstadt
Einwohner (ohne Nebenwohnsitze)	2.865	17.641	20.506
Durchschnittsalter	37	45	44
0 bis unter 18 absolut	718	2.904	3622
18 bis 64 absolut	1.716	10.357	12.073
65 und älter	431	4.380	4.811
Anteil der Altersgruppe 0 bis unter 18 Jahre	25 %	16 %	18 %
Anteil der Altersgruppe 18 bis unter 65 Jahre	60 %	59 %	59 %
Anteil der Altersgruppe 65 Jahre und älter	15 %	25 %	23 %
Jugendquotient*	0,42	0,28	0,30
Altenquotient **	0,25	0,42	0,40
Ausländeranteil	42 %	11 %	17 %
Deutsche	1.624	15.969	17.593
Ausländer	1.214	1.699	2.913
Doppelstaatler	310 (75 ungeklärt)		

\* Bevölkerung bis unter 18 / Bevölkerung 18-64 = Verhältnis der unter 18-Jährigen zu den 18-64-Jährigen

\*\* Bevölkerung ab 65 / Bevölkerung 18-64 = Verhältnis der ab 65-Jährigen zu den 18-64-Jährigen

Quelle: Stadt Puchheim 2012; eigene Berechnungen

## 2.5 Bauleitplanung

### 2.5.1 Flächennutzungsplan

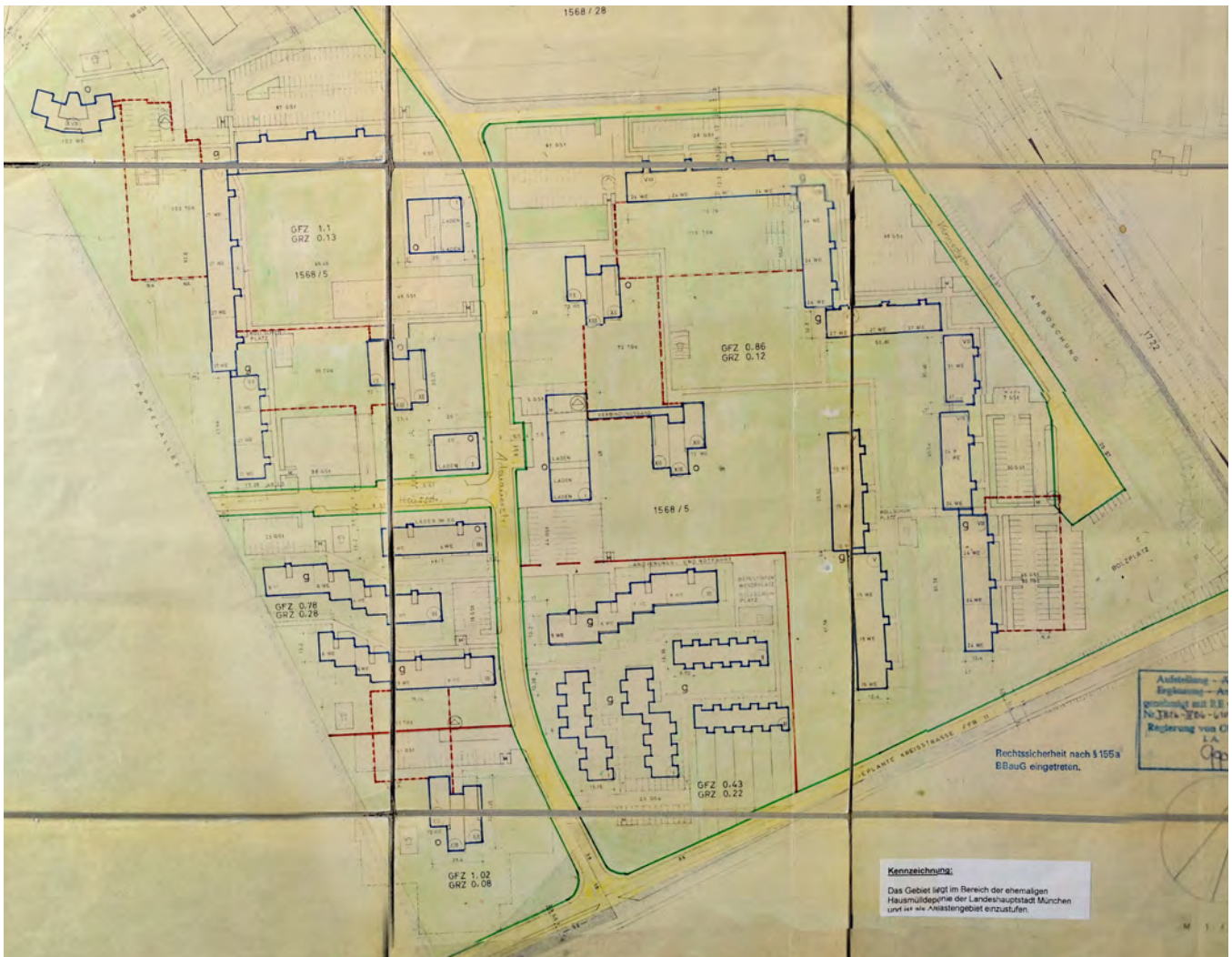


Quelle: Stadt Puchheim

Der erste Flächennutzungsplan der Gemeinde Puchheim trat am 17.04.1980 in Kraft. Er wurde mehrfach den Entwicklungen angepasst. Der neue Flächennutzungsplan, der auch einen eingearbeiteten Landschaftsplan beinhaltet, ist seit 5. November 1998 rechtswirksam. (Quelle: Stadt Puchheim, Flächennutzungsplan)

Das Untersuchungsgebiet ist derzeit bis zur Kennedystraße als Wohnbaufläche ausgewiesen.

## 2.5.2 Bebauungsplan



Quelle: Stadt Puchheim

Der Bebauungsplan für die Planie wurde 1971 aufgestellt und unmittelbar umgesetzt. Für die als reines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen wurde im Bereich der Geschossbauten eine GFZ von 0,78 bis 1,1 und im Bereich der Reihenhäuser 0,43 festgelegt.

Im Text des Bebauungsplans ist die Lage für neun Spielplätze, einen Bolzplatz und einen Rollschuhplatz ausgewiesen. In der textlichen Fassung wird vorgeschrieben, dass pro Wohneinheit 2,5 m<sup>2</sup> ausgebauter und angelegter Spielplatz zur Verfügung stehen müssen.

Eine nachträgliche Kennzeichnung des Bebauungsplans weist das Gebiet als Altlastengebiet aus.

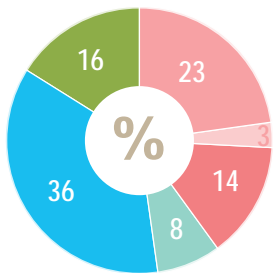
## 2.6 Besitzverhältnisse

Im Nordwesten des Untersuchungsgebiets befindet sich die Mehrzahl der Flächen im Besitz der Stadt Puchheim. Eine Binnenfläche im Bereich des Spielplatzes ist Eigentum der katholischen Kirchenstiftung St. Josef. Eine kleinere Fläche (ca. 1.400m<sup>2</sup> - hellgelb) südlich der Poststraße ist in privatem Besitz.

Der größere Bereich des Untersuchungsgebiets (ca. 83% der Gesamtfläche) ist ausschließlich in privatem Besitz und teilt sich wie folgt auf.

Anteil der Wohnungen

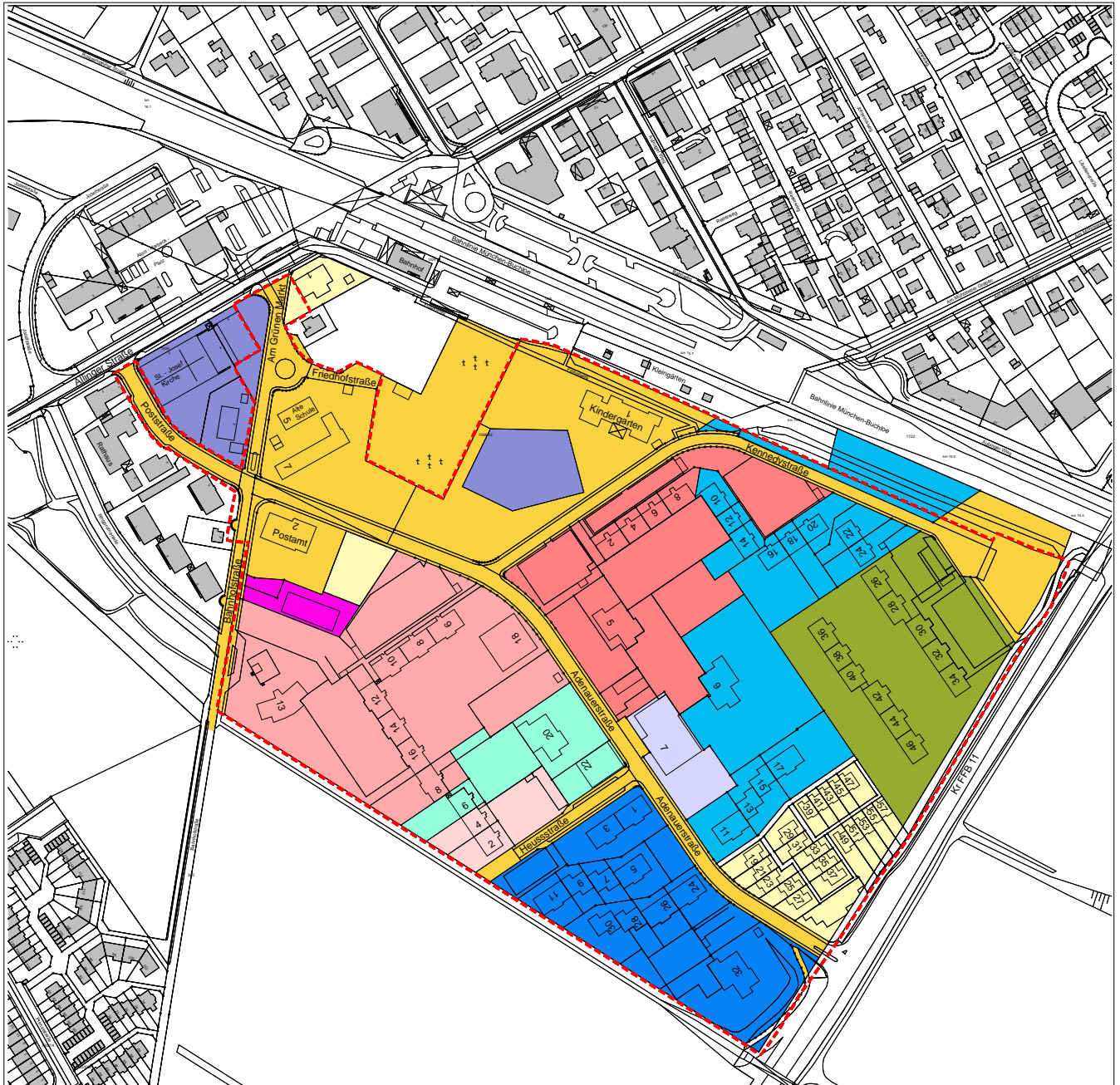
Wohnungseigentümergeinschaften
















■	WEG I	281 WE	(1 Arztpraxis, Lokal)	<b>23 %</b>
	Adenauerstraße 6-18 (gerade Hausnummern) und Bahnhofstraße 13 verwaltet durch die Bavaria Hausverwaltung Aktiengesellschaft			
■	WEG II	42 WE		<b>3 %</b>
	Heussstraße 2-4 und 8 verwaltet durch Penelope Immobilien Verwaltung GmbH			
■	WEG III	168 WE		<b>14 %</b>
	Kennedystraße 2-8 (gerade Hausnummern) und Adenauerstraße 5 verwaltet durch die Knaust Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH			
■	Penelope	93 WE		<b>8 %</b>
	Immobilien Verwaltung GmbH Heussstraße 6 Adenauerstraße 20 (zusammen mit einem Privateigentümer) und 22 (Apotheke)			
■	Hyresbostäder	439 WE	8 E Sondernutzung	<b>36 %</b>
	i Puchheim Gul AB Aktiengesellschaft verwaltet von der Integra Immobilien-Verwaltung-Vermietung-GmbH Kennedystraße 10-24 (gerade Hausnummern) Adenauerstraße 9-17 (ungerade Hausnummern) Heussstraße 1-11 Adenauerstraße 24-32			
■	Gagfah Group	200 WE		<b>16 %</b>
	verwaltet durch die Gagfah Group (Belegungsrecht ausschließlich mit WBS über Amt für Wohnen und Migration der LH München)			

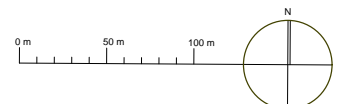
Als Insel im Gebiet ist die Reihenhaussiedlung zu sehen. Die hier befindlichen 20 Gebäude sind in privatem Besitz und werden zum größten Teil selbst genutzt.

Besitzverhältnisse



Stadt Puchheim - Vorbereitende Untersuchungen Planie

	GAG FAH 200 WE	GAG FAH, Immobilien-Management GmbH		Privateigentümer
	Hysesbostäder 297 WE	Integra Hausverwaltung		Stadt Puchheim
	Hysesbostäder (Alpina) 142 WE + 8 Sondernutzungen	Integra Hausverwaltung		Katholische Kirchenstiftung St. Josef
	Penelope Immob. Verwaltungs GmbH 92 WE / ein Privateigentümer	Penelope Immob. Verwaltungs GmbH		Deutsche Telekom AG
	WEG I 281 WE + 1 Arztpraxis + Lokalgebäude	Bavaria Hausverwaltungs GmbH		Platinum Property Grundstücks GmbH & Co KG
	WEG II 42 WE	Hausverwaltung Hüttinger		Umgriff
	WEG III 168 WE	Knaust Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH		



### 3 Untersuchungsebenen

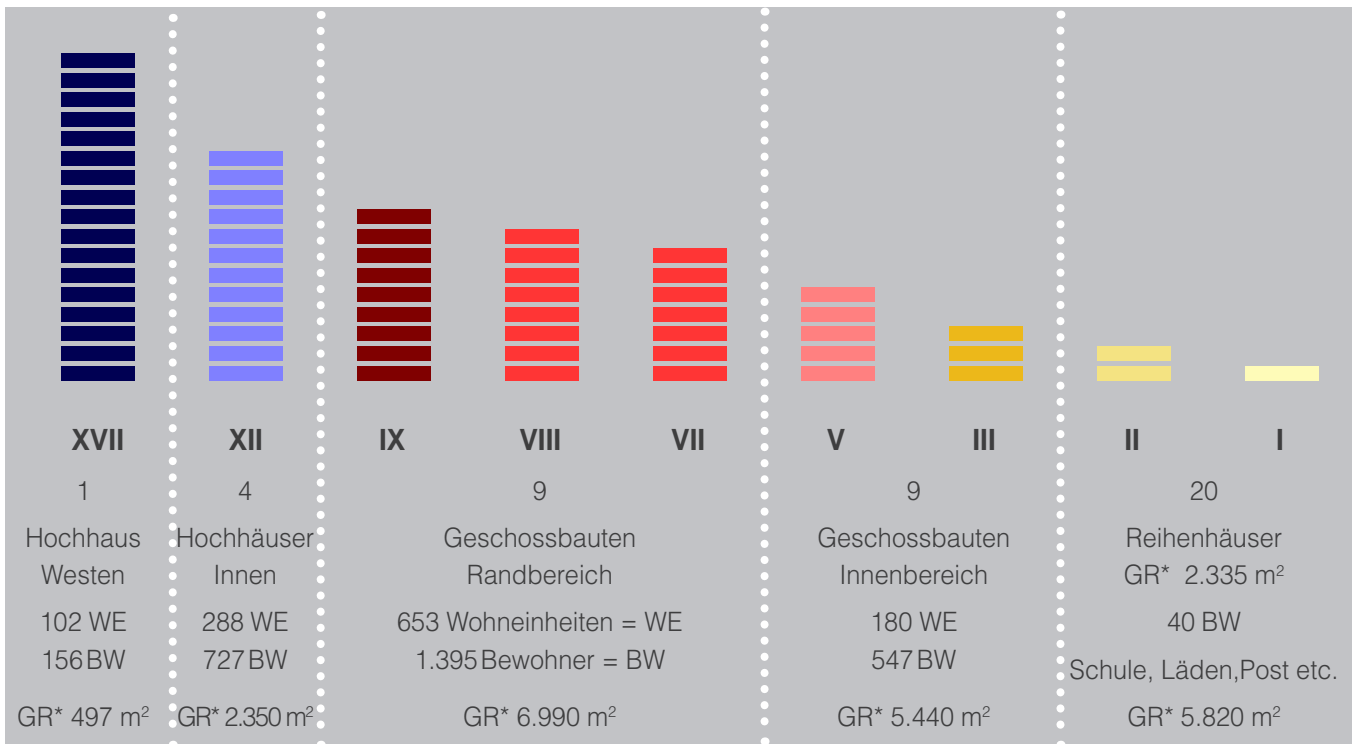
#### 3.1 Stadträumliches Gefüge

##### 3.1.1 Geschosshöhen und Abstandsflächen

Das Untersuchungsgebiet ist durch für die 70er Jahre typischen mehrgeschossigen bis zu 17 Stockwerke hohen Wohnungsbau gekennzeichnet. Das städtebauliche Erscheinungsbild ist geprägt von Maßstabssprüngen.

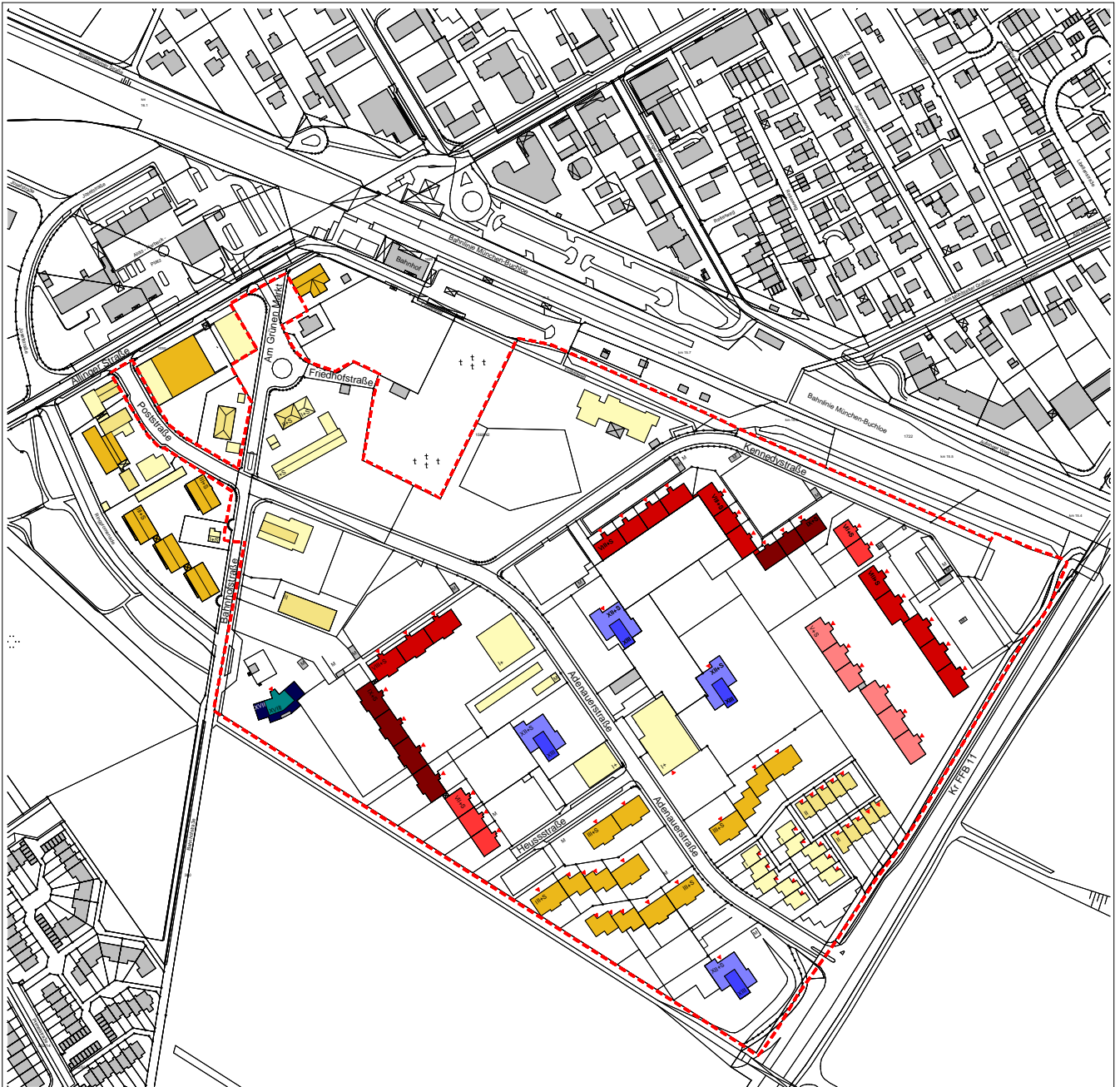


hohe Randbebauungen und eingeschossige Gewerbebauten



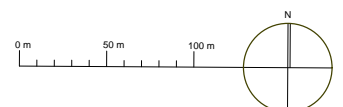
\* überbaute Fläche

**Geschosshöhen**



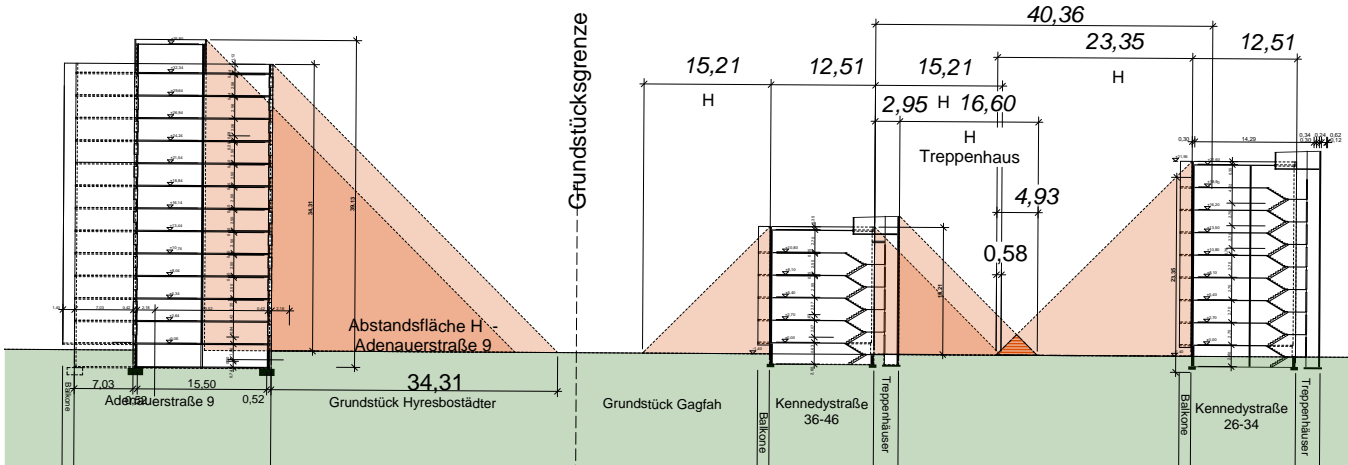
Stadt Puchheim - Vorbereitende Untersuchungen Planie

- I Geschoss
- II Geschosse
- III Geschosse
- V Geschosse
- VII Geschosse
- VIII Geschosse
- IX Geschosse
- XII Geschosse
- XIII Geschosse
- XVII Geschosse
- XVIII Geschosse



### Abstandsflächen

Auf dem nebenstehenden Plan sind die aktuell durch die bestehende Bebauung hervorgerufenen Abstandsflächen zu erkennen. Die Abstandsflächen wurden nach der Bayerischen Bauordnung ermittelt.



Beispielschnitt durch die Wohngebäude

Als Abstandsfläche wird die Wandhöhe angenommen. Diese wird von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gerechnet. Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als je 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsfläche die Hälfte der oben genannten Tiefe, mindestens jedoch 3 m.

Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken außer bei Außenwänden, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen.

(Vgl. Bayerische Bauordnung Art. 6 Abstandsflächen)

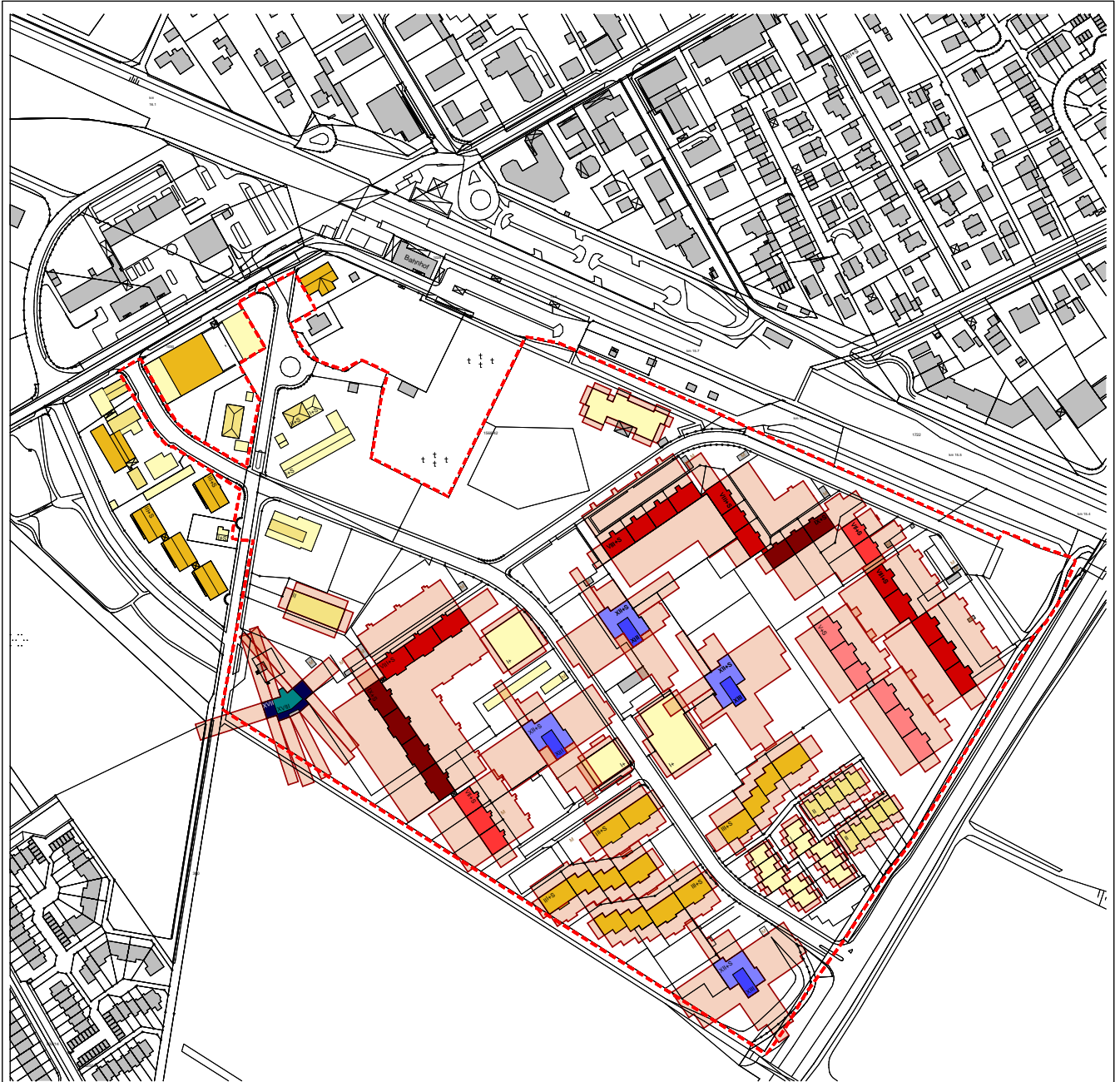
Auf dem Plan wird deutlich, dass es im Innenbereich der Siedlung noch Flächen für eine mögliche Nachverdichtung gibt.



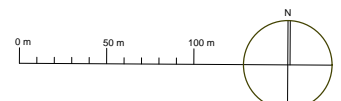
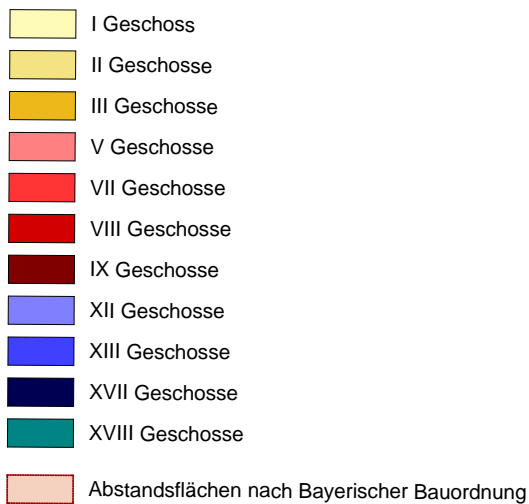
Beispiel für eine Nachverdichtung in Regensburg  
Architekturbüro Dirtheuer  
(Quelle: Stadtbau-GmbH Regensburg)



## Geschosse und Abstandsflächen



Stadt Puchheim - Vorbereitende Untersuchungen Planie



### 3.1.2 Erschließung, Straßen, Wege und ÖPNV

Im Wohngebiet lässt sich die für die 70er Jahre typische Trennung von Fahr- und Fußwegen mit ihren Vor- und Nachteilen deutlich ablesen.

Zentrale Erschließungsstraßen sind die Adenauer- und die Kennedystraße. Die Adenauerstraße ist als breite Durchgangsstraße angelegt. Die Heussstraße erschließt als Stichstraße die rückwärtig gelegenen Gebäude mit Tiefgarage. Die Parkierung erfolgt durch Tiefgaragen und große versiegelte Parkplätze an den Straßen bzw. einen Garagenhof an der Adenauerstraße.

Ein Fuß- und Radweg (Fröbelweg) führt vom Bahnhof entlang der S-Bahn bis zur Kennedystraße. Hier wird dieser unterbrochen und erst am Ende der Kennedystraße wieder aufgenommen, wo er dann auf einen parallel zur Kreisstraße verlaufenden Weg stößt. Am südlichen Rand des Gebiets befindet sich ebenfalls ein Fuß- und Radweg, der über eine Fußgängerbrücke zum neu entstehenden Golfplatz führt. Vom Ende der Bahnhofstraße läuft ein Fuß- und Radweg Richtung Puchheim-Ort und Germering.

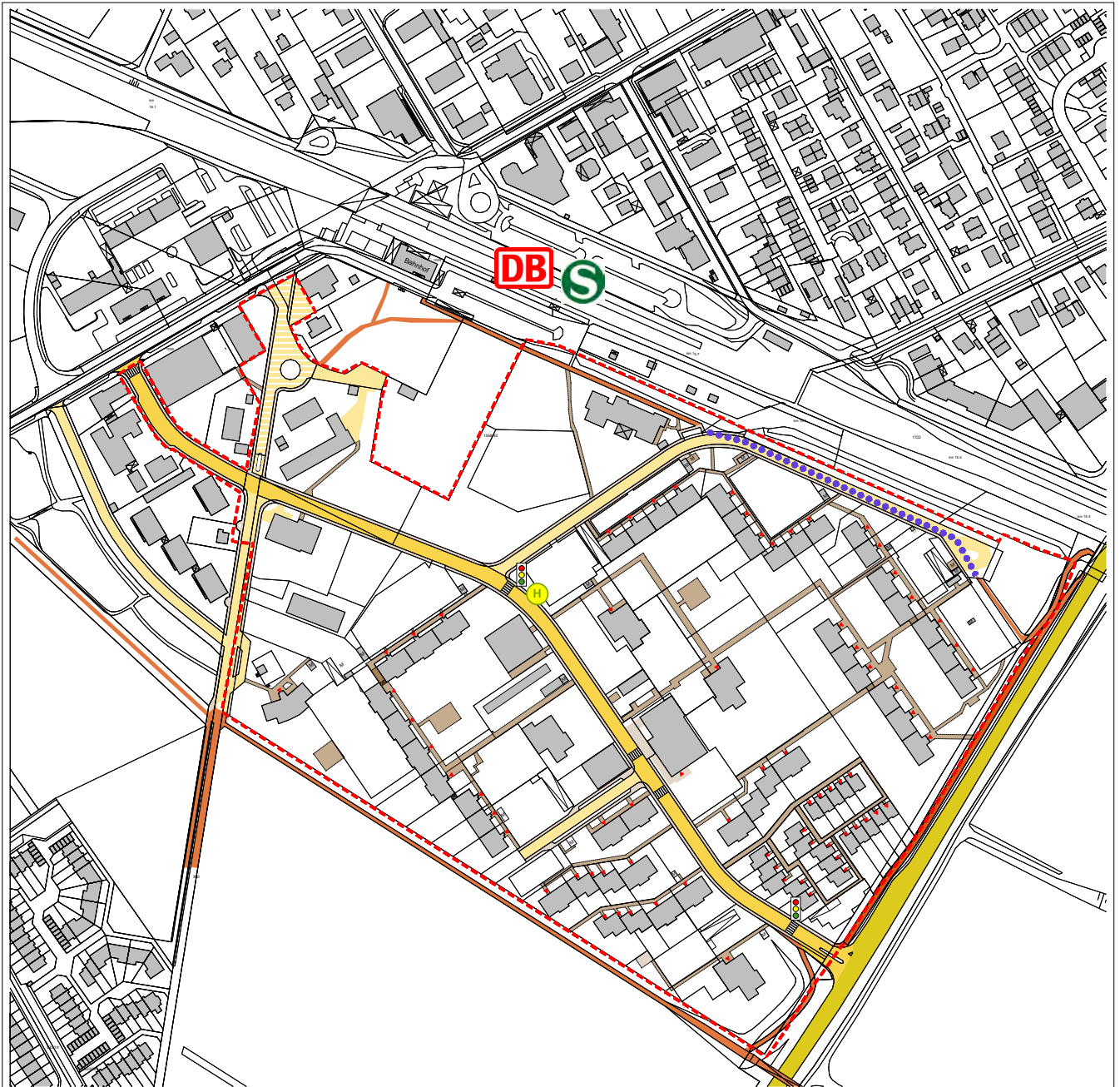
Die Wohnsiedlung wird intern durch befestigte Fußwege erschlossen.

Das Gebiet liegt direkt am S-Bahn-Halt. (Maximale Gehzeit zur S-Bahn ca. 8 Min.). Die S-Bahnlinie Ebersberg- Geltendorf fährt im 20 Minuten Takt. Zusätzlich wird das Stadtgebiet Puchheim von fünf Buslinien (830, 831, 845, 854 und 855) im öffentlichen Nahverkehr versorgt. Im Gebiet halten die Buslinie 854 nach Germering und die Nachtlinien N80 und 81.



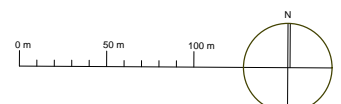
Luftbild der Planie von Norden (Quelle <http://www.bing.com>)

## Erschließung, Straßen und Wege



Stadt Puchheim - Vorbereitende Untersuchungen Planie

- übergeordnete Straßen/Kreisstraße
- stark befahrene Quartiersstraße
- Quartiersstraße
- Gehwege entlang der Straße
- Fußwege im Quartier
- verbindende Fußwege/Radwege
- fehlende Anbindung Fuß-/Radweg
- Ampel
- Zebrastreifen
- Bushaltestelle





Adenauerstraße mit Bushaltestelle



Fußwege im Gebiet



Fuß- und Radweg entlang der Bahnlinie



*Einmündung der Adenauerstraße in die Kreisstraße FFB11*



*Fußweg durch das Gebiet*



*Fuß- und Radweg im Bereich der Kennedystraße unterbrochen*

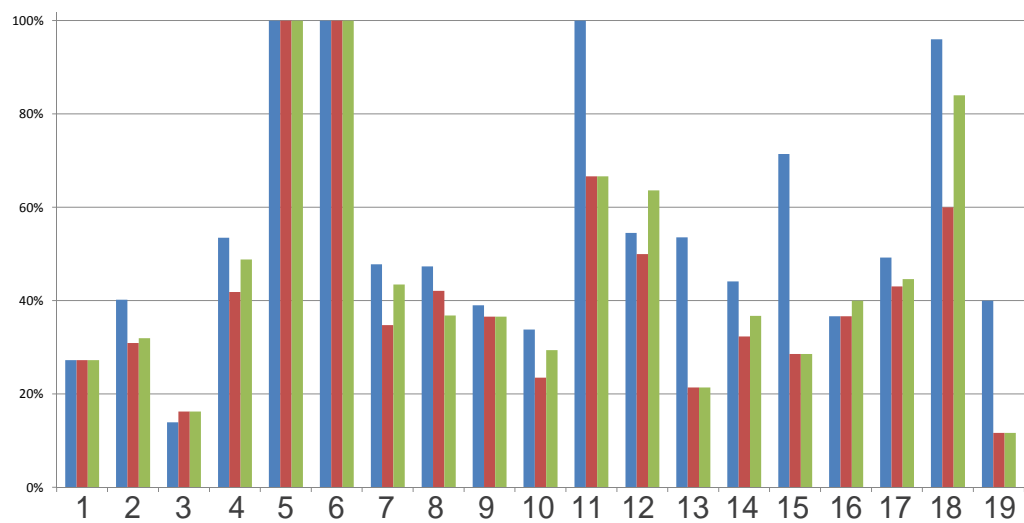
### 3.1.3 Parkierung

Der ruhende Verkehr wird im Untersuchungsgebiet in Tiefgaragen (506 Stp.) und auf großen versiegelten Parkplätzen (732 Stp.) sowie einem Garagenhof mit 22 Garagen an der Adenauerstraße untergebracht. Die Parkierungsflächen befinden sich direkt an den Zufahrtsstraßen, so dass der Innenbereich der Siedlung, wie für die 70er Jahre typisch, autofrei bleibt. Der Anteil des ruhenden Verkehrs und der versiegelten Parkplätze ist hoch. Die großen Parkierungsflächen wirken abweisend (besonders die Flächen 2, 10 und 12) und verhindern eine Anbindung des Gebiets an das Stadtzentrum mit Rathaus, Jugendzentrum, Kirche etc. (vgl. nebenstehende Karte).

Die Parkplätze sind bis auf die kleineren Parkflächen (Heussstraße, Kennedystraße) z.T., wie für Bewohnerparkplätze typisch, tagsüber nicht vollständig ausgelastet.

Auslastung der Stellplätze im Untersuchungsgebiet  
(Quelle: Stadt Puchheim)

- 7:00 Uhr
- 12:30 Uhr
- 16:45 Uhr

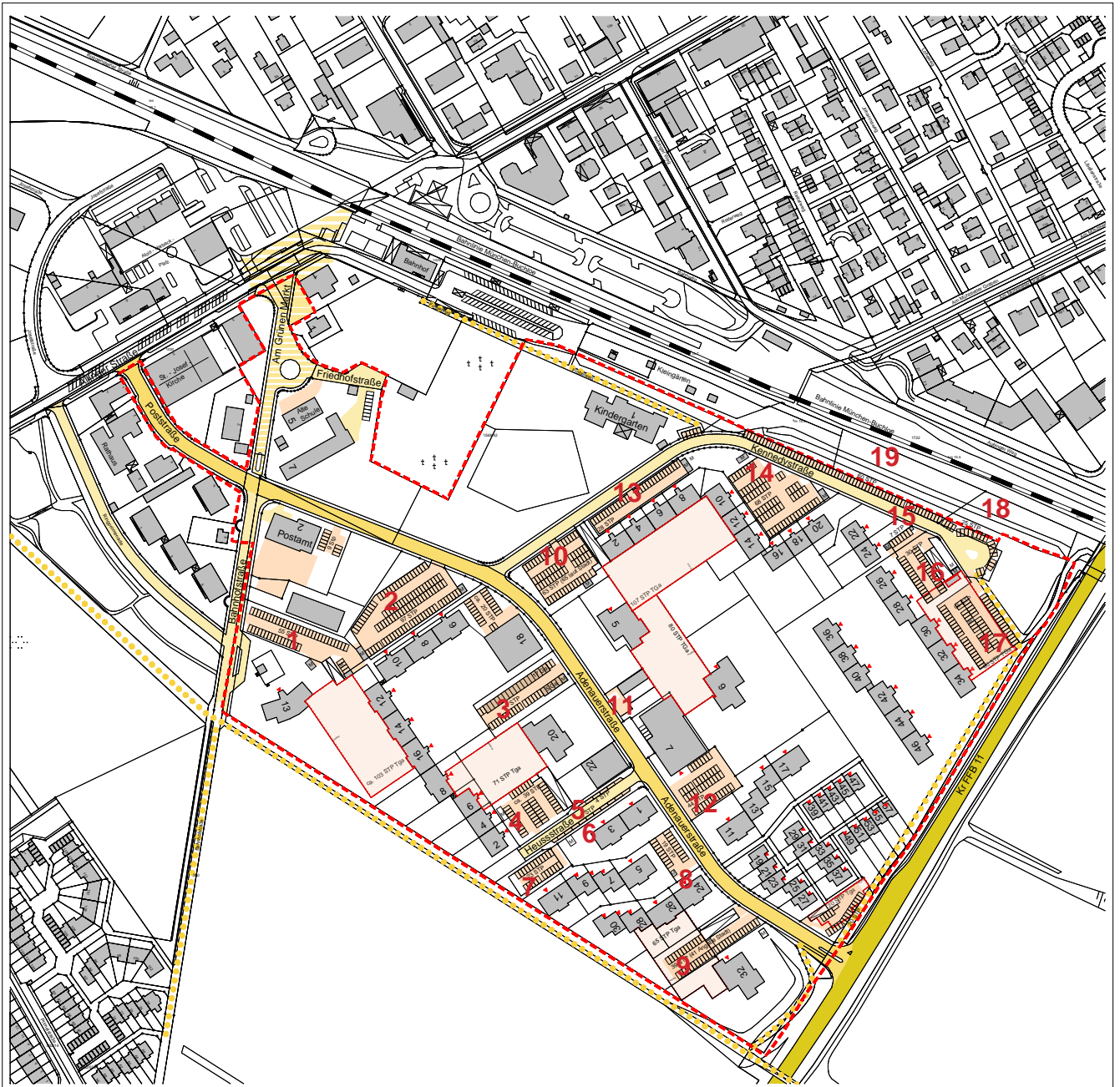


Wohneinheiten insgesamt	1223
vorhandene Stellplätze (incl. Läden, Praxen, Gaststätten)	1238
oberirdisch	732
Tiefgarage (ohne TGa Reihenhäuser)	506



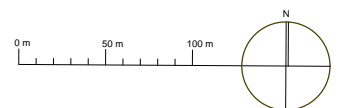
hoher Versiegelungsgrad der Parkierungsflächen

Parkierung



Stadt Puchheim - Vorbereitende Untersuchungen Planie

- übergeordnete Straßen/Kreisstraße
- stark befahrene Quartiersstraße
- Quartiersstraße
- Parkplätze
- Garagen
- Tiefgaragen
- vorhandene Platzgestaltung  
Spielstraße



### 3.1.4 Bauzustand

Der meisten der 1971 - 1973 errichteten Mehrfamilienhäuser in der Planie befindet sich noch weitestgehend in bauzeitlichem Zustand. Bisher wurden noch keine ganzheitlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die durchgeführten Verbesserungen beschränken sich auf reine Instandhaltungsmaßnahmen.

So wurden z.T. Fenster ausgetauscht und einzelne Gebäudeflächen gedämmt bzw. schadhafte Dächer saniert. Bei den Gebäuden der Adenauerstraße 6-16 wurden die Heizanlage und die Regelungstechnik erneuert und z.T. Heizkörper ausgetauscht. Diese Gebäude erhalten derzeit einen neuen Anstrich. Eine Verbesserung des Wärmeschutzes ist dabei jedoch nicht vorgesehen.

In einigen Gebäuden finden sich Risse, die laut Auskunft von Mietern nur oberflächlich behandelt wurden. Die Flachdächer der Gebäude an der Heussstraße weisen Undichtigkeiten auf.

Durch die fehlenden energetischen Modernisierungsmaßnahmen entstehen den Mietern hohe Nebenkosten. Die Mieter beklagen sich über teilweise nicht funktionierende Heizungen und Schimmel in den Wohnungen. In den Hochhäusern sind die Aufzüge z.T. defekt.

Beim Begehen der Siedlung fallen folgende Dinge ins Auge:

- z.T. Vandalismus in den Gebäuden (beschmierte Flurwände etc.)
- mangelhafte Gestaltung der Eingangsbereiche



*Die Gebäude aus den 70er Jahren wurden bisher nicht grundlegend modernisiert*





*Vandalismus in den wenig ansprechend gestalteten Fluren und Treppenhäusern*



*Beispiel Bad*



*mangelhaft gestaltete Eingangsbereiche*

### 3.1.5 Energetische Aspekte

#### Energieversorgung - Fernwärme

Das Gebiet wird durch ein Fernwärmenetz (E.ON\* Blockheizkraftwerk (BHKW) in der Zeppelinstraße in Puchheim) versorgt. Eine unterirdische Verteilerstation im Bereich der Bahnhofstraße 13 versorgt alle Gebäude in der Planie mit Fernwärme. Der Verteilerstation der Danpower ist das übergeordnete Fernwärmenetz der E.ON Bayern vorgelagert, von dem die Danpower ihre Fernwärme bezieht. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch ein von E.ON außerhalb des Untersuchungsgebietes betriebenes Biomethan-Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung und erreicht einen (rechnerischen) Primärenergiefaktor von 0,01. Der Zustand des Nahwärmenetzes innerhalb der Planie ist ähnlich wie die Haustechnik vieler Gebäude aus den 1970er Jahren. Die Leistungsdauer eines Fernwärmenetzes wird auf bis zu 80 Jahre geschätzt.

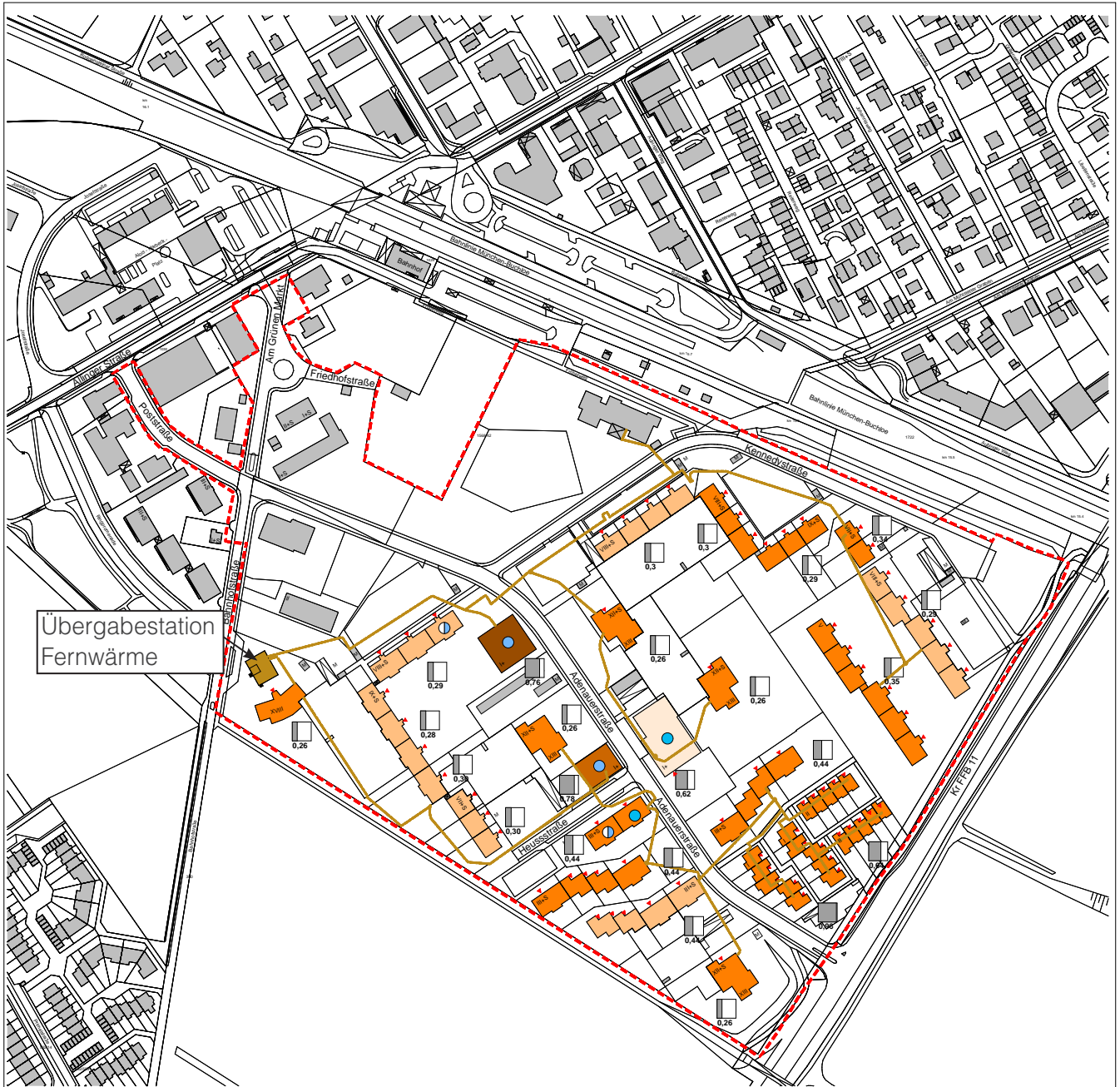
Da bisher noch keine umfassenden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, sind die Energiekosten der Gebäude sehr hoch.



Auszug aus der gutachterlichen Stellungnahme der „pro Terra“  
Umweltschutz- und Managementberatung GmbH

\* E.ON seit Juli 2013 Bayernwerk AG

Energieverbrauch, A/V Verhältnis und Nahwärmenetz



Stadt Puchheim - Vorbereitende Untersuchungen Planie

Energiebedarf pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

- 40 - 70 kWh/m<sup>2</sup>a
- 70 - 120 kWh/m<sup>2</sup>a
- 120 - 180 kWh/m<sup>2</sup>a
- 180 - 250 kWh/m<sup>2</sup>a
- über 250 kWh/m<sup>2</sup>a

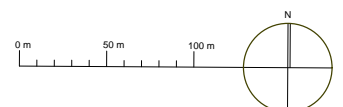
----- Nahwärmenetz

- Nutzung Gewerbe/Dienstleistung
- Mischnutzung Gewerbe/Dienstleistung/Wohnen

A/V Verhältnis



*A/V-Verhältnis: Das Verhältnis zwischen Fläche der wärmeübertragenden Außenhülle (A) und dem Volumen (V) eines Gebäudes wird auch als Kompaktheit bezeichnet. Je weniger Vor- und Rücksprünge ein Gebäude besitzt und je größer ein Baukörper ist, desto kleiner ist sein berechneter A/V-Wert. (vgl. Broschüre „Energiesparen macht Schule“, S.66)*





### Energieverbrauch – Beispiel 12 Geschossige Hochhäuser

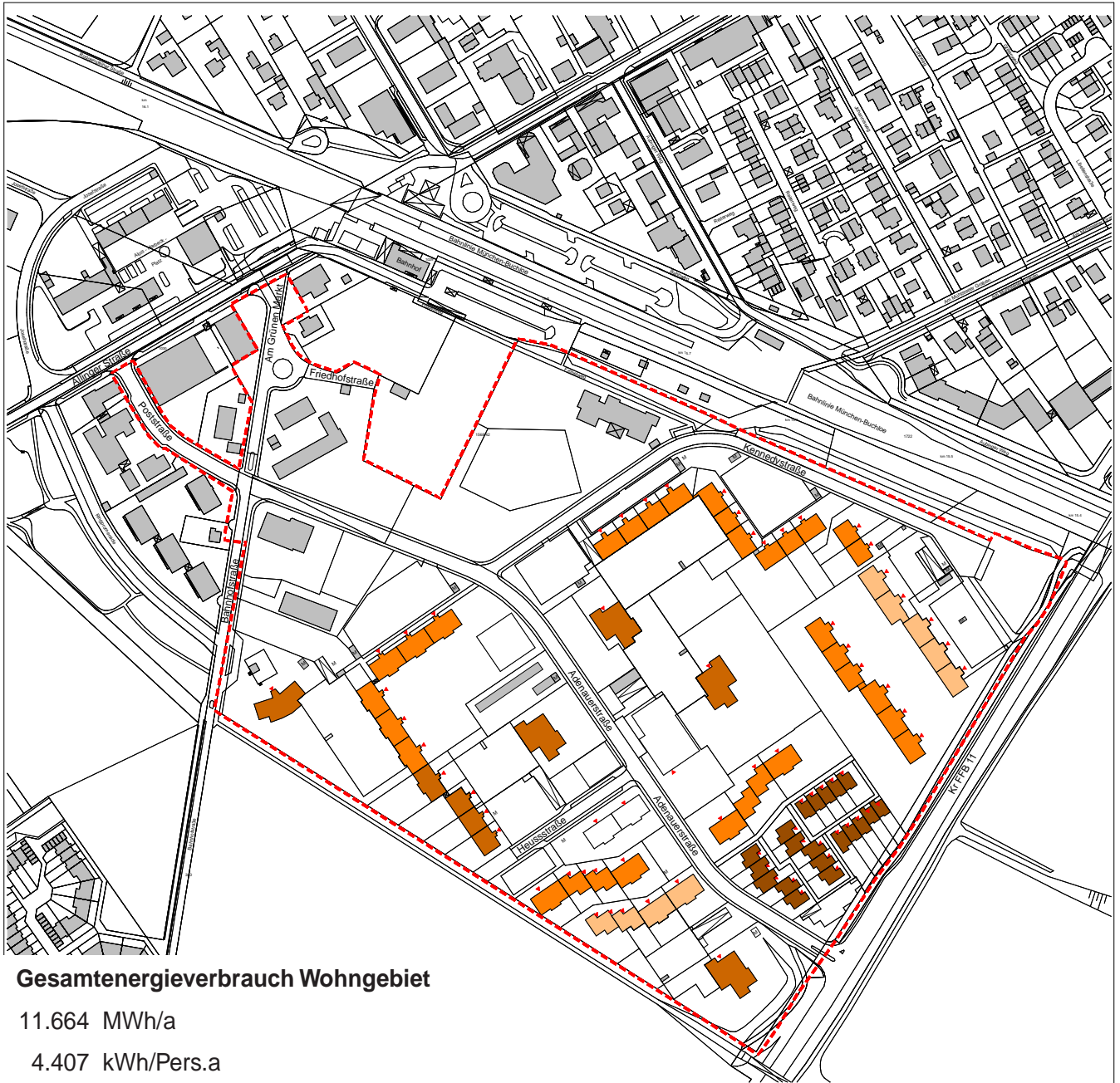
Geschosse:		XII / Nutzfl. ca. 4.600m <sup>2</sup>
Wohnungen:		72 WE mit ca. 180 Bewohn.
1 Zi.-Wohnungen	~ 34m <sup>2</sup>	12WE
2 Zi.-Wohnungen	~ 53m <sup>2</sup>	12WE
3 Zi.-Wohnungen	~ 72-80m <sup>2</sup>	48 WE
Ø Energiebedarf pro m <sup>2</sup> Wfl./VF		~ 150kWh/m <sup>2</sup> a
~ Kosten ca. 1,60€/m <sup>2</sup> im Monat*		
Ø Energiebedarf pro Bewohner		~ 4.400kWh/Pers.a

\*Kosten Angaben Fr. Lalic / Integra (6.12.2012)

### Heizungsanlagen

Viele der Heizungsanlagen sowie der Steigrohre in den Gebäuden sind noch im Urzustand. Ein relativ einfach durchzuführender und mit überschaubaren Kosten bezifferbarer hydraulischer Abgleich könnte bereits zwischen 8 und 10 Prozent Ersparnis bringen. Ferner würde die danach gleichmäßigere Energieverteilung auch dem Energieversorger bei der Energiebereitstellung helfen. Eine moderne Regeltechnik (z.B. witterungsgeführte Regelung der Heizkreise) ist ebenso eine dringend notwendige Maßnahme.

## Energieverbrauch pro Person



## 3.2 Grünordnung

### 3.2.1 Freiflächen

Das Untersuchungsgebiet liegt auf dem Gebiet der ehemaligen Planie der früheren Hausmüllverwertungsanlage. Laut einem Gutachten von 1993 durch das Büro Dr. Blasy - Dr. Busse GmbH ist der Boden belastet. Die vorhandenen Schadstoffe sind jedoch laut Gutachten relativ stabil im Boden gebunden. Bei Neubaumaßnahmen muss dies jedoch berücksichtigt werden. Die Erde der Spielplätze wurde 1993 ausgetauscht und die Sandkästen nach unten abgedichtet.

Die Grünflächen zwischen den Gebäuden sind meist nur reines Abstandsgrün. Eine direkte Zuordnung, Zonierung und räumliche Fassung der Freiflächen fehlt.

Der Bolz- und Spielplatz zwischen Wohngebiet und Friedhof wird von den Kindern der Planie stark genutzt. Ein weiterer Bolzplatz im Nordosten der Siedlung wird von den Jugendlichen gut angenommen. Kleinkinderspielplätze mit überdachten Bereichen fehlen innerhalb des Gebiets. Die quartiersinternen Spielplätze sind teilweise veraltet bzw. wurden trotz Festlegung im Bebauungsplan entfernt (Spielplatz Heussstraße). Die Kinder dürfen nach Auskunft von Bewohnern auf den großzügigen Freiflächen im Inneren der Siedlung nicht spielen. Viele Anwohner fühlen sich gestört, da sich der Lärm in den Freibereichen durch die hohen Gebäude verstärkt.



*keine Zonierung der Freiflächen*



*keine Zuordnung der Freiflächen*



*auf den großzügigen Grünflächen innerhalb der Siedlung ist Spielen verboten*








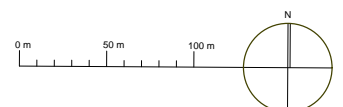
*Abstandsgrün zwischen den Gebäuden*

Grünstruktur



Stadt Puchheim - Vorbereitende Untersuchungen Planie

- |   |  |
|---|--|
|  übergeordnete Straßen/Kreisstraße |  Grünflächen privat                   |
|  stark befahrene Quartiersstraße   |  Gemeinschaftsgrünflächen Wohngebäude |
|  Quartiersstraße                   |  Grünfläche Vorzonen/Restflächen      |
|  Fußwege im Quartier               |  Grünflächen öffentlich               |
|  bestehende Laubbäume              |  Grünflächen Kindergarten             |
|  bestehende Nadelbäume             |  Tiefgaragen                          |
|  Hecken/Sträucher                  |  Parkierung                           |





*keine räumliche Fassung der Freiflächen (Quelle:Architekturbüro von Angerer)*



*Bolz- und Spielplatz*











*quartiersinterne Spielplätze*

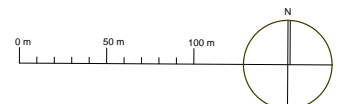


Grünflächen



Stadt Puchheim - Vorbereitende Untersuchungen Planie

-  Fußwege im Quartier
-  Grünflächen privat
-  Gemeinschaftsgrünflächen Wohngebäude
-  Grünfläche Vorzonen/Restflächen
-  Grünflächen öffentlich
-  Grünflächen Kindergarten
-  Tiefgaragen
-  Parkierung



### 3.2.2 Versiegelung

Im Wohngebiet beträgt der Versiegelungsgrad ca. 57%. Der Versiegelungsgrad beinhaltet auch die durch Tiefgaragen unterirdisch versiegelten Flächen.

<b>Fläche Wohngebiet gesamt ~ 14,3 ha</b>		
<b>Versiegelte Flächen im Wohngebiet</b>		
Gebäude	~ 2,2 ha	~ 16%
Parkplätze	~ 2,0 ha	~ 14%
Straßen/Gehwege	~ 1,3 ha	~ 9%
Wege im Quartier	~ 1,3 ha	~ 9%
Tiefgaragen	~ 1,7 ha	~ 12%
-Überlappung	- 0,4 ha	- 3%
<b>Versiegelung</b>	<b>~ 8,1 ha</b>	<b>ca. 57%</b>
<b>Versiegelung (sichtbar)</b>	<b>~ 6,8 ha</b>	<b>ca. 48%</b>

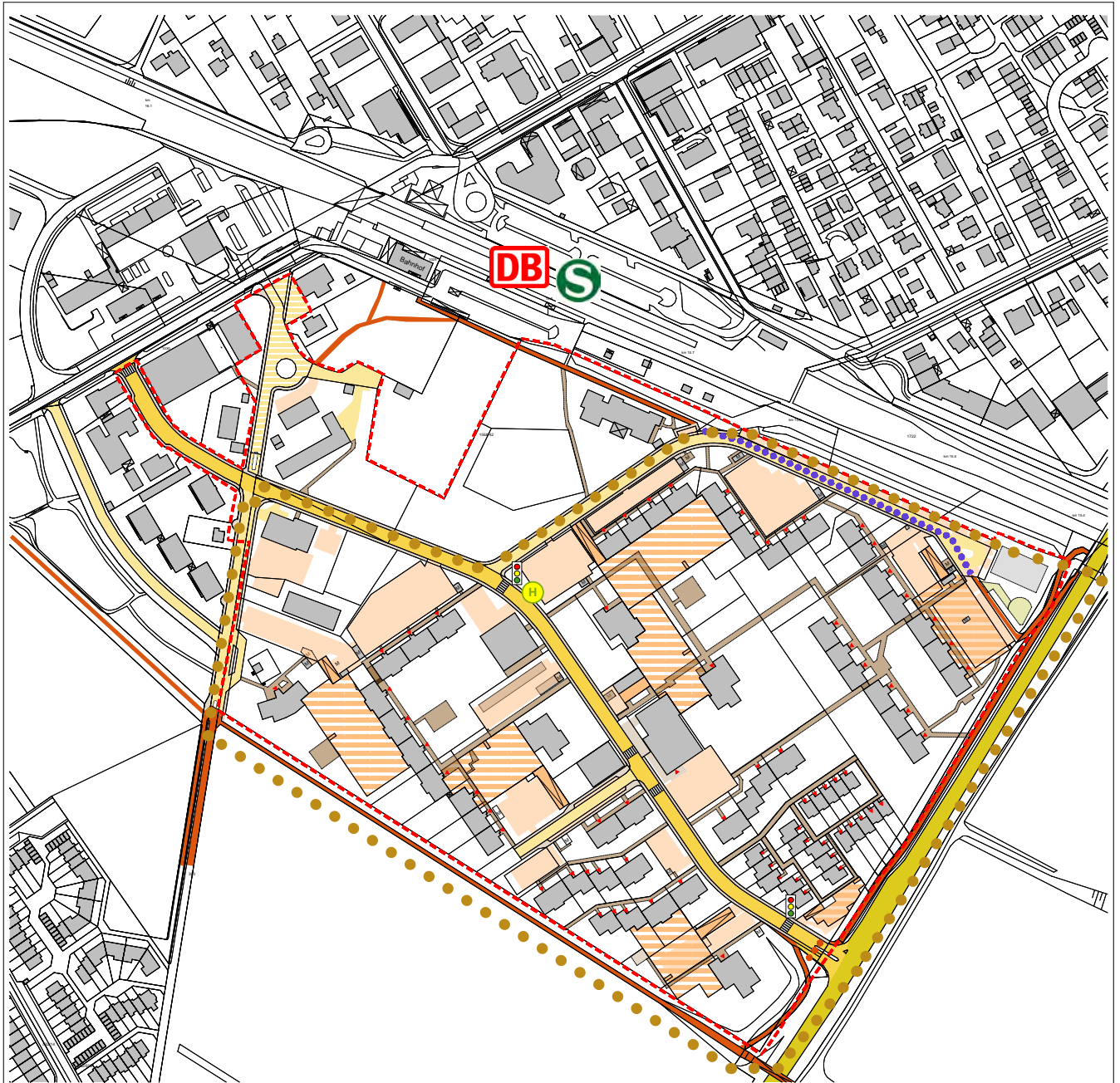


*Garagenhof an der Adenauerstraße*













*großflächige Parkierungsflächen an der Ecke Adenauer - Kennedystraße*

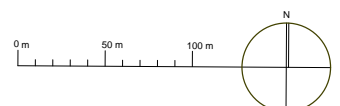
## Versiegelung



Stadt Puchheim - Vorbereitende Untersuchungen Planie

-  vorhandene Platzgestaltung Spielstraße
-  bestehende Parkierungsflächen mit Zufahrt
-  bestehende Tiefgaragen
-  übergeordnete Straßen/Kreisstraße
-  stark befahrene Quartiersstraße
-  Quartiersstraße
-  Gehwege entlang der Straße
-  Fußwege im Quartier
-  verbindende Fußwege/Radwege
-  fehlende Anbindung Fuß-/Radweg

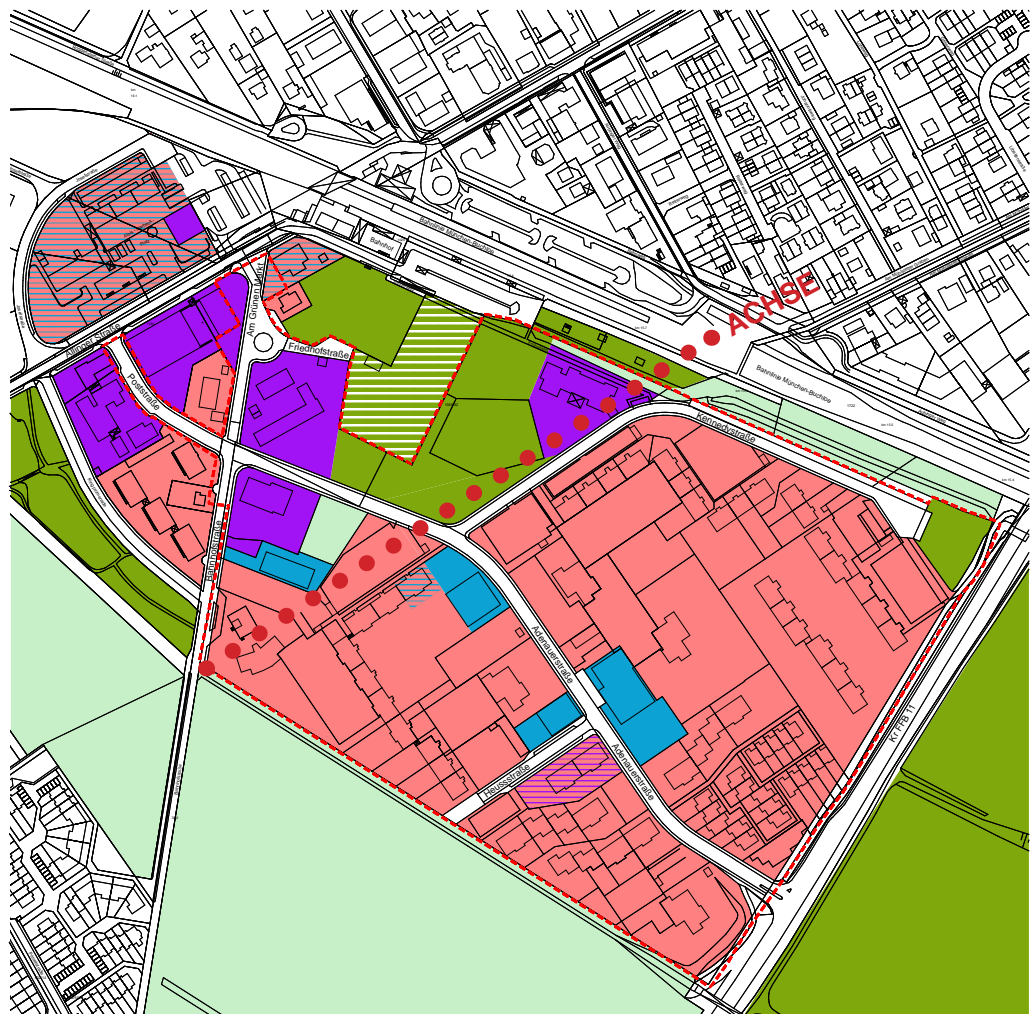
**Versiegelungsgrad  
Wohngebiet (markierte Fläche)  
ca. 57%**



### 3.3 Nutzungen

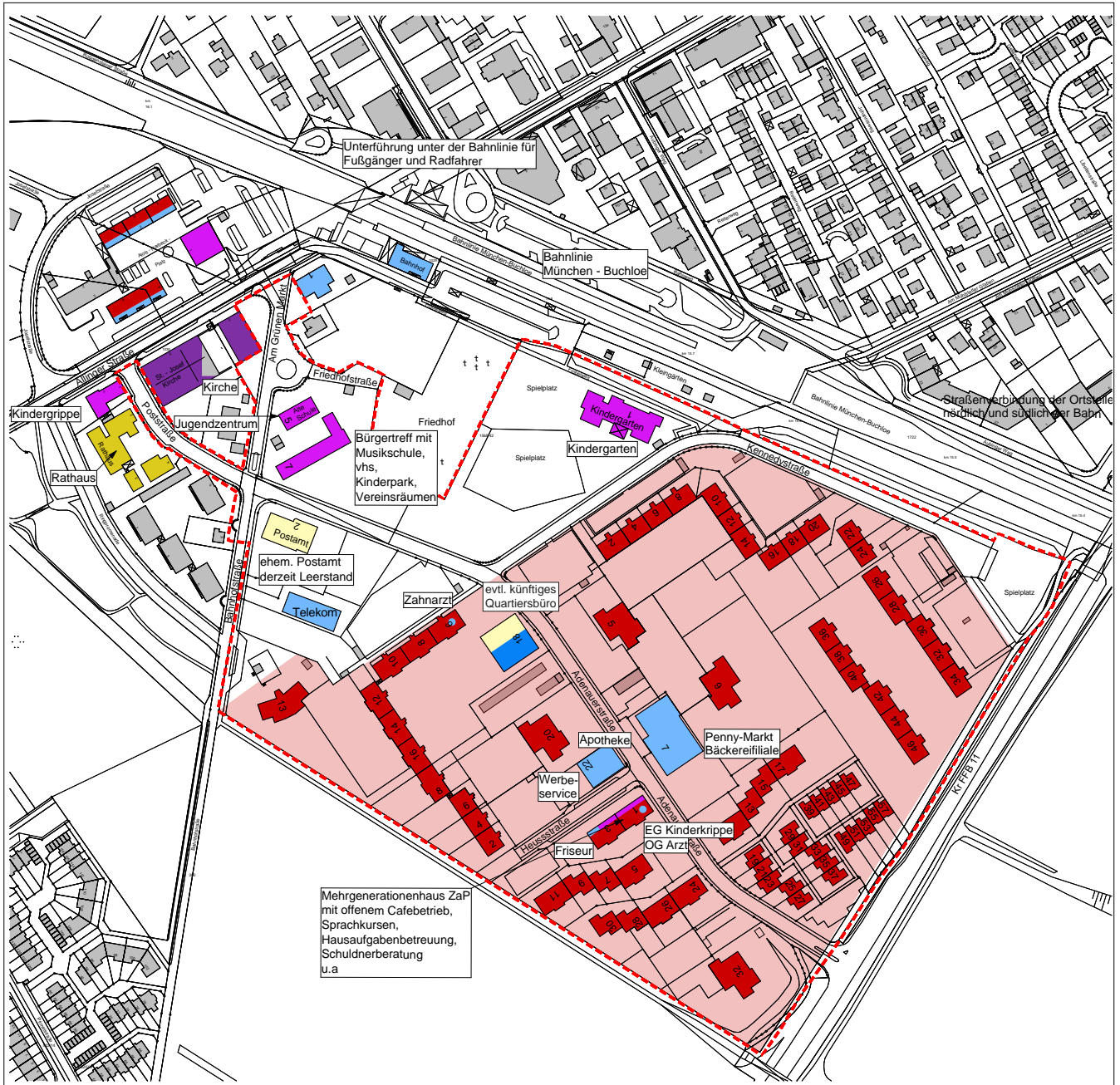
Das Untersuchungsgebiet der Planie lässt sich im Hinblick auf die Nutzungen grundsätzlich in zwei Teilräume unterteilen. Südlich der in der unten stehenden Grafik rot markierten Achse von der Bahnhofstraße 13 über die Gebäude Adenauerstraße 6 bis 10 bis zur Kennedystraße 8 dominiert die Wohnfunktion – entlang dieser Achse geprägt durch Wohnungseigentümergeinschaften (WEG). Lediglich einzelne Bereiche an der Adenauerstraße sowie in der Heussstraße sind im Erdgeschoss durch gewerbliche Nutzung belegt.

Nördlich der skizzierten Achse überwiegen öffentliche Einrichtungen und Funktionen.



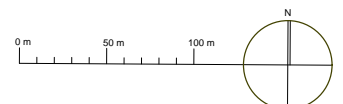
- Wohnen
- Gemeinbedarf/öffentliche Gebäude
- Handel und Dienstleistung,  
Gewerbe
- Mischnutzung Wohnen/Handel, Dienstleistung
- Mischnutzung Wohnen/Gemeinbedarf
- Grünflächen
- Friedhof
- Grünflächen Brachland

Nutzungen



Stadt Puchheim - Vorbereitende Untersuchungen Planie  
 (Quelle: Architekturbüro von Angerer - nachbearbeitet)

- Wohnen
- Gemeinbedarf
- Handel und Dienstleistung, Gewerbe
- Gastronomie
- Leerstand
- Kirche
- öffentliche Gebäude
- Bereich mit Hauptnutzung - Wohnen



### 3.3.1 Wohnen

#### Geschossbauten

Im Wohngebiet finden sich zum einen Geschossbauzeilen (teilweise als Randbebauung) und Punkthochhäuser.

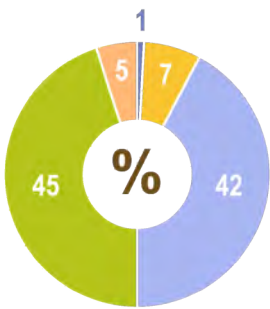
Die Geschosszeilen sind als Zwei, Drei, oder Vier-Spanner ausgeführt. Bei den 4 nahezu baugleichen Punkthochhäusern werden 6 Wohnungen durch einen zentralen Erschließungsbereich mit Treppenhaus und Lift erschlossen. Das Hochhaus an der Bahnhofstraße verfügt über einen Erschließungsturm mit Lift und Fluchttreppenhaus, von dem seitliche Stichflure die hinteren Wohnungen erreichen. Hier werden pro Geschoss 6 Wohnungen erschlossen.

Grundsätzlich sind bei allen Gebäuden die Grundrisse in allen Geschossen gleich. Alle Wohnung verfügen über einen Balkon.

Die 1.223 Wohneinheiten teilen sich wie folgt auf:

■ 1 Zi.-Wohnungen	90	Größe	34-40m <sup>2</sup>
■ 2 Zi.-Wohnungen	520		46-60m <sup>2</sup>
■ 3 Zi.-Wohnungen	556		60-88m <sup>2</sup>
■ 4 Zi.-Wohnungen	57		88-99m <sup>2</sup>

■ Sondernutzung 9 Einheiten innerhalb der Wohngebäude

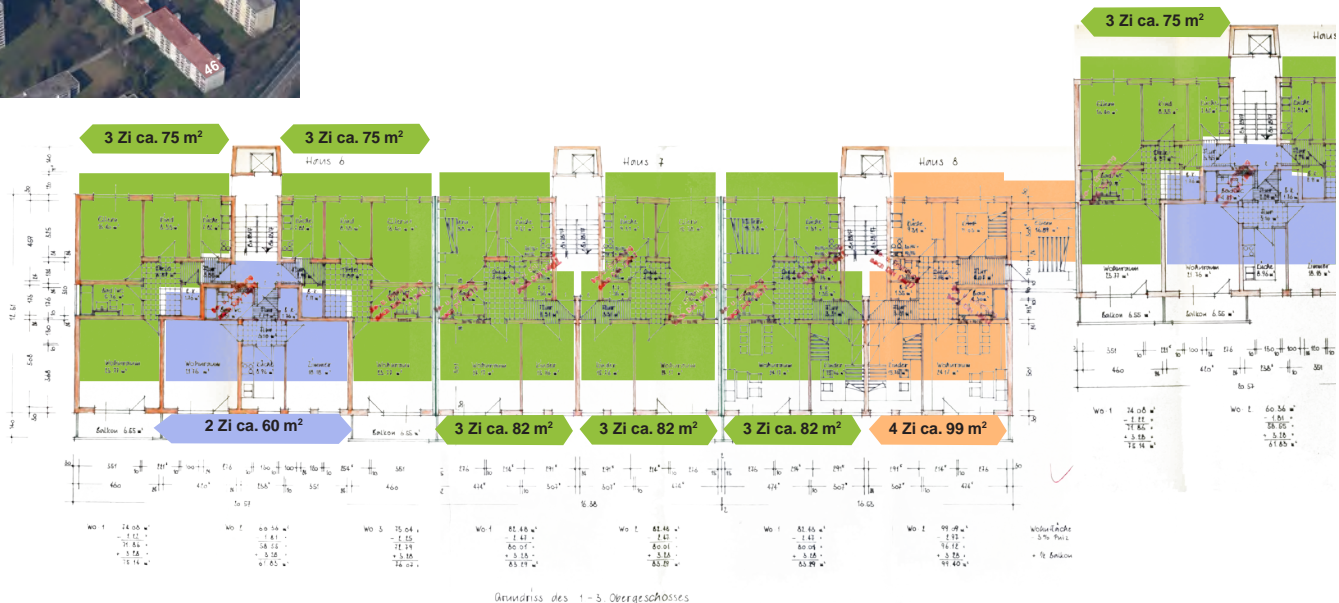


Die vorherrschende Wohnungsgröße sind zwei- und drei Zimmerwohnungen. Vier Zimmerwohnungen finden sich ausschließlich in den Gebäuden der Kennedystraße 26-46 und in den 3-geschossigen Gebäuden in der Heussstraße 5-11 und Adenauerstraße 24-30. Größere Familienwohnungen mit fünf und mehr Zimmern fehlen.

Insgesamt sind in den Geschossbauten des Untersuchungsgebiets 2.825 Personen gemeldet. Das heißt rein rechnerisch wohnen durchschnittlich 2,31 Bewohner pro Wohnung im Quartier. Im Durchschnitt stehen pro Person ca. 25m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung.



#### Exemplarische Grundrisse Kennedystraße 36-42 (Zeile)





Verteilung der Wohnungsgrößen im Untersuchungsgebiet

Adenauerstraße 9 (Punkthochhaus)



(Quelle Luftbilder Google Maps)

(Quelle Grundrisse: Stadt Puchheim - nachbearbeitet)

### Reihenhäuser

Die Reihenhaussiedlung in der Planie gliedert sich in einen eingeschossigen Bereich (Adenauerstraße 19-37) und einen zweigeschossigen Bereich (Adenauerstraße 39-57). Die Reihenhäuser haben eine Wohnfläche von 103m<sup>2</sup> bis 140m<sup>2</sup>.

In den Reihenhäusern wohnen durchschnittlich 2 Bewohner pro Haus (insgesamt 40 Bewohner).

Die Reihenhaussiedlung befindet sich in einer zur umgebenden Wohnbebauung abgeschotteten Insellage. Im Osten wird die Siedlung durch die Kreisstraße begrenzt. Die Zufahrt von Parkplatz und Tiefgarage zur Adenauerstraße wird von den Bewohnern als schwierig angesehen.

Insgesamt ist die Reihenhaussiedlung in gutem Zustand. Teilweise wurden bereits Fenster und Heizung erneuert und Fassaden gedämmt. Bei einigen Gebäuden wurden Wintergärten angebaut. Dennoch ist der Energieverbrauch in der Siedlung aufgrund der Baustruktur sehr hoch. Eine Anpassung der Heizung ist durch die vorhandene Leitungsführung der Fernheizung schwierig.



*Erschließungsweg der eingeschossigen Reihenhäusern mit Punkthochhäusern im Hintergrund*





(Quelle Grundrisse: Stadt Puchheim - nachbearbeitet)

eingeschossige Reihenhäuser 103 m<sup>2</sup> WFL

zweigeschossige Reihenhäuser 140 m<sup>2</sup> WFL

### 3.3.2 Gewerbestruktur (Handel, Dienstleistung und Gastronomie)

Die gewerbliche Struktur des Untersuchungsgebietes ist aufgrund der dominanten Wohnfunktion des Ortsteils recht überschaubar. Zentraler Mittelpunkt sowohl räumlich als auch versorgungstechnisch ist der Penny-Lebensmittelmarkt mit angeschlossener Bäckerei in der Adenauerstraße 7. Dieser in jüngster Vergangenheit renovierte und erweiterte Supermarkt übernimmt die zentrale Nahversorgung in der Planie. Die Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs wird durch die dem Penny gegenüberliegende Apotheke in der Adenauerstraße 22 ergänzt. Ein Friseur und ein Werbeservice runden das Angebot in diesem kleinen „Ortsteilzentrum“ ab.

Das Restaurant Istrien in der Adenauerstraße 18 genießt im gastronomischen Bereich innerhalb der Planie eine Alleinstellung. Es ist unter den Bewohnern bekannt und gilt vor allem auch im Sommer mit seinem Außenbereich als anerkannter und wichtiger Treffpunkt.

Sowohl produzierendes Gewerbe als auch Handwerk ist im Untersuchungsgebiet nicht gegenwärtig. Lokale oder ethnische Ökonomie, im Sinne einer auf das lokale/ethnische Umfeld beschränkten Wirtschaftsform, ist innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht offen zu erkennen. Dieses schließt nicht aus, dass es insbesondere unter den ausländischen Bewohnern häusliche Dienstleistungen wie Nähdienste, Friseur Tätigkeiten, Putzhilfe oder ähnliches gibt, die oftmals ein nicht zu unterschätzendes Potenzial darstellen. Aufgrund methodischer Schwierigkeiten sind diese gewerblichen Nutzungen nur schwer zu erheben und empirisch auszuwerten. In einzelnen Gesprächen wurde auf das mögliche, jedoch sehr geringe Vorhandensein solcher Tätigkeiten hingewiesen.

Im näheren Umfeld des Untersuchungsgebietes sind vor allem der Alois-Harbeck-Platz sowie die Lochhauser Straße auf der nördlichen Seite des Puchheimer S-Bahn Haltepunktes wichtige gewerbliche Lagen. Am Alois-Harbeck-Platz sind neben einem Schreibwarengeschäft, einer Bäckerei/Café und einem Gebrauchtwarenladen auch durch Dienstleistungen wie Friseur, Videoverleih oder Versicherung fremd genutzte Ladenlokale zu finden.



Supermarkt in der Adenauerstraße

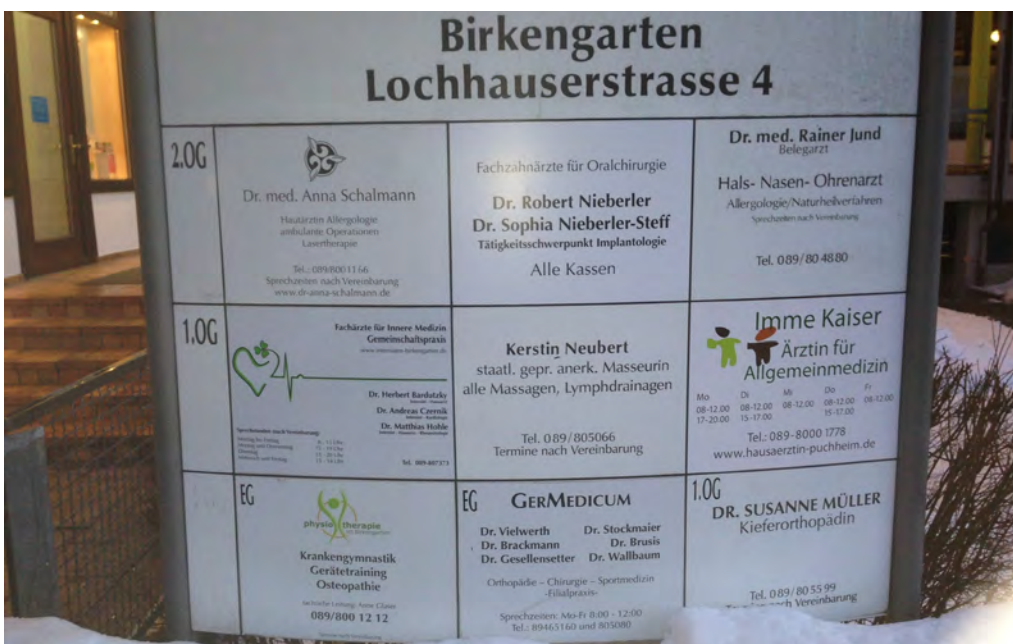


leerstehendes Ladengebäude am Alois-Harbeck-Platz mit einer Kinderkrippe belegt

Drei größere Ladengeschäfte im oberen Teil des Alois-Harbeck-Platzes stehen leer bzw. werden einer neuen nicht gewerblichen Nutzung zugeführt (u.a. Kinderkrippe). Insgesamt lassen sich für diesen Bereich eine erhöhte Fluktuation sowie ein Wandel vom Einzelhandel zu Dienstleistungen in den Erdgeschossen erkennen.

In der Lochhauser Straße konzentrieren sich die gewerblichen Nutzungen auf die ersten 150 Meter in Bahnhofsnähe. Hier befinden sich ein Drogeriemarkt, eine Apotheke, zwei Optiker, zwei Banken, zwei Bekleidungsgeschäfte, eine Buchhandlung, eine Bäckerei, ein Café sowie das Ärztehaus in der Lochhauser Straße 4 mit verschiedenen Fachärzten, einer Gastronomie und weiteren Dienstleistungen.

Umfangreiche Versorgungseinrichtungen und weitere gewerbliche Nutzungen finden sich bspw. im Gewerbegebiet Nord, dem Amper Einkaufszentrum und dem Ikarus Park.



Ärztehaus in der Lochhauser Straße 4

### 3.3.3 Soziale Infrastruktur

Insgesamt kann die Ausstattung an sozialer Infrastruktur in der Planie aber auch in der gesamten Stadt Puchheim aufgrund eines verstärkten Engagements der öffentlichen Hand hierfür als überaus gut beschrieben werden.

Zur sozialen Infrastruktur zählen u. a. alle Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge, der Betreuung und schulischen Bildung von Kindern und Jugendlichen, der außerschulischen Bildung (u.a. Volkshochschulen, Musikschulen etc.), der Integration, der Religion, der Hilfe zum Leben sowie alle Einrichtungen für ältere und hilfsbedürftige Menschen. Mit der seit über 40 Jahren bestehenden Nachbarschaftshilfe Puchheim besteht für diese Bereiche ein erfahrener Überbau.

#### Einrichtungen für Kinder- und Jugendliche sowie Bildungseinrichtungen

Die schulpflichtigen Kinder und Jugendlichen aus dem Untersuchungsgebiet gehen zum größten Teil auf die Grundschule Süd, die Grundschule am Gernerplatz und die Mittelschule Puchheim. Alle drei Schulen liegen außerhalb des Untersuchungsgebietes und außerhalb des Ortsteils Planie. Für die vergangenen zwei Schuljahre lassen sich folgende Übertritte an weiterführende Schulen für die zwei Grundschulen bilanzieren:

	2010/2011			2011/2012		
	Gymnasium	Realschule	Mittelschule	Gymnasium	Realschule	Mittelschule
Grundschule Süd	27	18	17	28	13	22
Grundschule am Gernerplatz	80	8	15	51	6	13

*Quelle Grundschule am Gernerplatz und LRA FFB 2012*

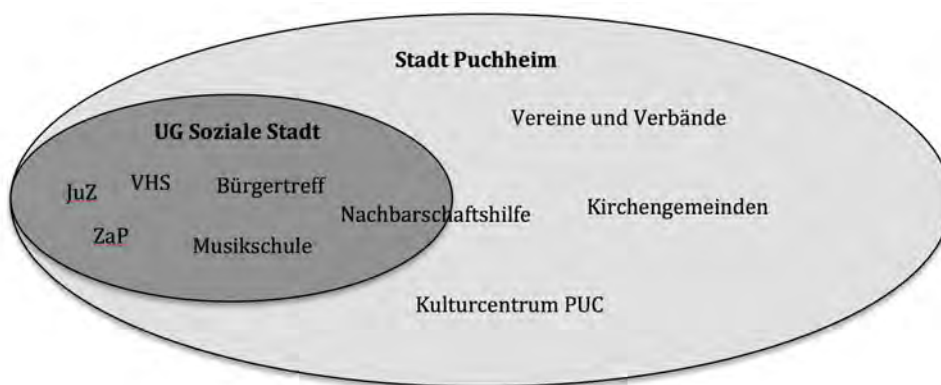
Mit dem Haus für Kinder am Fröbelweg und der Kinderkrippe LilaLupi in der Heussstraße befinden sich eine Einrichtung für Kinder von 0 bis 6 Jahren und eine für Kinder von 0 bis 3 Jahren innerhalb des Untersuchungsgebietes. Im direkten Grenzbereich des Untersuchungsgebietes in der Allinger Straße befindet sich mit der Montessori Kinderkrippe eine weitere Einrichtung für die Betreuung unter Dreijähriger. Am Alois-Harbeck-Platz entsteht eine weitere Kindertagesstätte in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet.

Im Bürgertreff der Stadt Puchheim befinden sich Teile der Volkshochschule und der Musikschule Puchheims.

#### Stadtteilkultur

Die Stadt Puchheim besitzt insgesamt ein umfangreiches Netz an sozialen und kulturellen Einrichtungen, die auf gesamtstädtischer Ebene ein reichhaltiges Angebot bieten. Neben dem Puchheimer Kulturzentrum (PUC), zahlreichen Vereinen und der bereits erwähnten Nachbarschaftshilfe Puchheim, mit ihren vielfältigen Angeboten, sind insbesondere auch die im Bürgertreff gebündelten Angebote sowie das Puchheimer Mehrgenerationenhaus „Zentrum aller Puchheimer“ (ZaP) zu nennen. Die letzten beiden Einrichtungen befinden sich im Untersuchungsgebiet. Ferner liegt auch das Puchheimer Jugendzentrum innerhalb der Abgrenzung für die vorbereitenden Untersuchungen. Das ZaP versucht themenorientiert ehrenamtliches Engagement zu organisieren, zu begleiten und zu betreuen.

Es werden Angebote für alle Generationen, für viele Nationalitäten und vor allem für alle Puchheimer gemacht. Ein auf die Bewohner der Planie schwerpunktmäßig ausgerichtetes Angebot besteht derzeit nicht. Die Mitarbeiter des Jugendzentrums haben im Jahr 2012 nach Aussagen der JuZ-Leitung gezielt innerhalb der Planie auch aufsuchende Sozialarbeit im öffentlichen Raum gemacht und dabei eine ganze Reihe Jugendlicher angetroffen und angesprochen, die nicht die institutionalisierten Angebote nutzen. Diesen ersten wichtigen Schritt eines „streetwork“ gilt es im Rahmen der sozialen Stadt weiter auszubauen.



*Stadt(teil)kultur  
Puchheim und Planie*

Die Abbildung verdeutlicht, dass eine große Zahl wichtiger Institutionen der gesamten Stadt Puchheim im Untersuchungsgebiet liegt. Die Planie hat demnach eine wichtige Funktion im sozialen und kulturellen Gefüge der Stadt Puchheim.



*Kinderkrippe LilaLupi in der  
Heussstraße*

Folgende Tabelle fasst die soziale Infrastruktur noch einmal im Überblick zusammen:

Name/Institution	Angebotsspektrum	Zielgruppen	Träger
1. Bürgertreff	VHS, Musikschule, Kulturleben, Heimat- und Brauchtumpflege, soziale und andere im öffentlichen Interesse liegenden Aktivitäten	Alle Bürger	Räume gestellt d. die Stadt Puchheim/ Nutzung d. VHS, Musikschule, Tafel
2. ZaP	Offener Cafétreff, Beratung und Unterstützung im Alltag, Bildung und Information	Alle Bürger/ Generationen	Nachbarschaftshilfe Puchheim Sozialdienst e.V., Stadt Puchheim
3. Jugendzentrum	LiveProgramm, Partys, Projekte/ Aktionen, Kinderprogramm, Ferienprogramm, Ausstattung: Bandübungsraum, Sportraum, Wohnzimmer, Disco, Werkstätten, Streetballplatz, Café, Billardraum, Kreativraum	Kinder und Jugendliche	Stadt Puchheim
4. VHS	Diverse Kurse: Gesellschaft, Beruf, Sprachen, Gesundheit, Kultur, junge vhs, Vorträge	Alle Bürger	vhs Puchheim e.V.
5. Nachbarschaftshilfe	Betreutes Wohnen zu Hause, ambulante Krankenpflege, Alten- und Familienhilfe, Essen auf Rädern, Behördenhilfe, Theaterfahrten, Kinderpark, Haus für Kinder/ Krippe und Kindergarten, Mittags- und Ferienbetreuung, Realschulbetreuung, Schülerdienst, Schulesen, Second-Hand-Markt, Mehrgenerationenhaus-ZAP	Hilfsbedürftige Bürger, v.a. Familien mit Kindern, Kranke und Ältere	Nachbarschaftshilfe Puchheim Sozialdienst e.V.,
6. Kulturzentrum PUC	Diverse Veranstaltungen ( Konzerte, Kabarett, Theater), Restaurant	Alle Bürger	Stadt Puchheim
7. Musikschule	Musikunterricht (Instrumente und Gesang), Konzerte	Alle Bürger (ab 0 Jahre)	Kreismusikschule FFB e.V.
8. Die Tafel	Lebensmittelspende	Berechtigte Bürger und soziale Einrichtungen	Bürgerstiftung für den Landkreis Fürstfeldbruck
9. Seniorenbeirat	Interessensvertretung für Senioren: Wünsche gegenüber Politik und Verwaltung, Förderung der Selbstaktivitäten, Schaffen von Möglichkeiten, am öffentlichen Leben teilzunehmen, Verständigung zwischen den Generationen	Senioren	gewählt
10. Integrationsbeauftragter	Integrationshilfe	Ausländer	Stadt Puchheim
11. Puchheimer Podium sowie die drei Kirchen als Träger	Vorträge, Seminare, Kurse und andere Bildungsangebote auf der Grundlage des christlichen Menschenbildes	Alle Bürger	Katholische Pfarrgemeinden Maria Himmelfahrt und St. Josef, evangelisch-lutherische Kirchengemeinde
12. Behindertenbeirat	Interessensvertretung für Behinderte	Behinderte	gewählt

### Medizinische Versorgung, Gesundheitseinrichtungen

Mit dem Ärztehaus in der Lochhauser Straße 4 befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet sowohl Allgemeinärzte als auch Fachärzte. Weitere Ärzte befinden sich entlang der Lochhauser Straße, in der Allinger Straße und am Alois-Harbeck-Platz.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es lediglich einen Allgemeinmediziner sowie einen Zahnarzt. Die Apotheke in der Adenauerstraße nimmt im Bereich der Gesundheitsversorgung eine wichtige Position ein. Kritisch zu bewerten ist jedoch ihr derzeitiges Erscheinungsbild. Dieses entspricht nicht einem zeitgemäßen und offenen Erscheinungsbild moderner Apotheken.

Für die Betreuung und Pflege sowohl von Kindern und Jugendlichen als auch von älteren Menschen stehen neben den Kirchengemeinden, den Trägern der freien Wohlfahrtspflege und privater Dienstleister vor allem auch die umfangreichen Angebote der Nachbarschaftshilfe Puchheim zur Verfügung.



Quelle: Nachbarschaftshilfe Puchheim, Sozialdienst e. V.

### 3.4 Bevölkerungsstand und -entwicklung

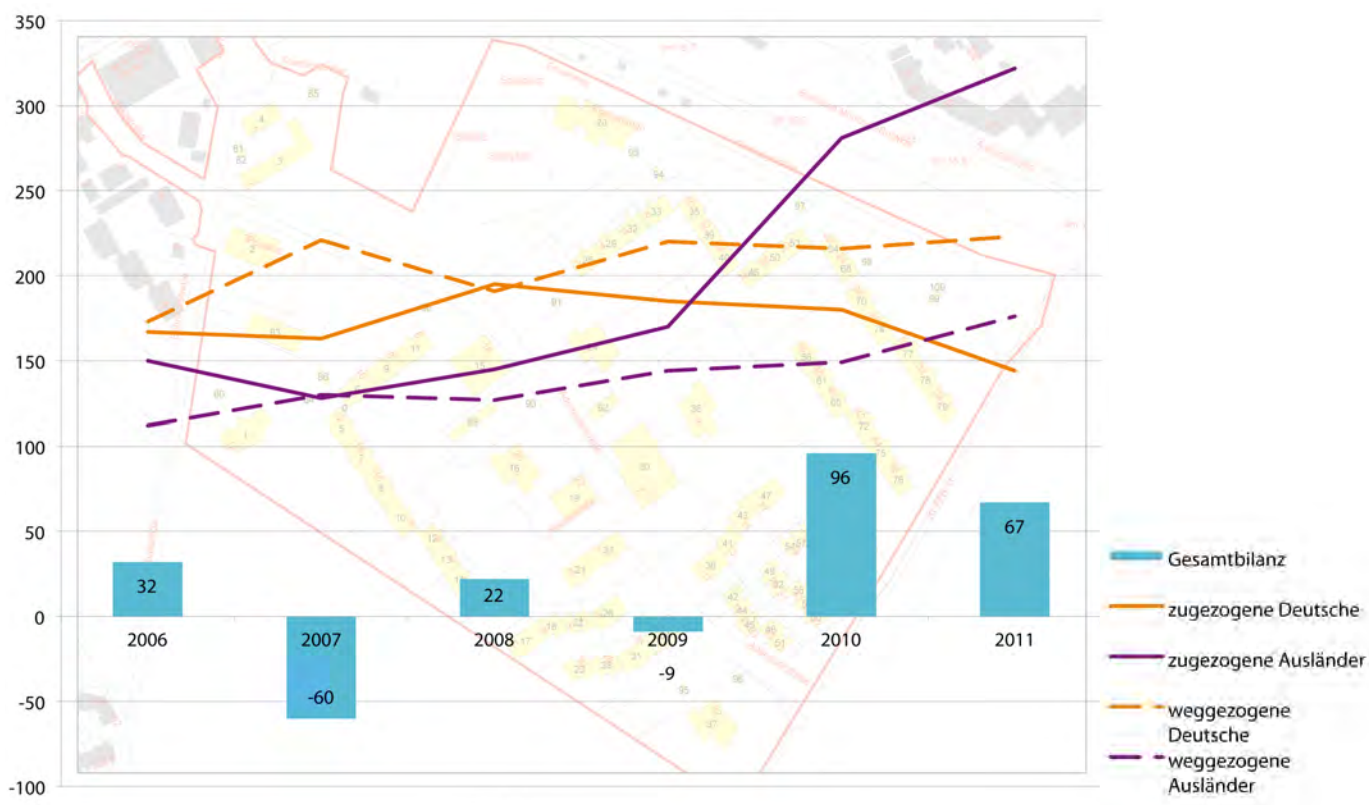
Am 30. September 2012 waren 20.506 Menschen in Puchheim mit erstem Wohnsitz gemeldet. Davon wohnen 2.865 (14 %) Personen innerhalb des Untersuchungsgebietes Puchheim-Planie. Die Bewohner im Untersuchungsgebiet kommen aus 70 verschiedenen Nationen. Der größte Bewohneranteil besitzt eine deutsche Nationalität (58 %). Die zweitgrößte Volksgruppe in der Planie sind Iraker (9 %), gefolgt von Türken (5 %) und Griechen (3 %).

Das Untersuchungsgebiet unterscheidet sich gegenüber der Gesamtstadt neben dem höheren Anteil ausländischer Bewohner vor allem noch durch ein niedrigeres Durchschnittsalter. Mit 37 Jahren ist die Planie um acht Jahre jünger als das restliche Stadtgebiet.

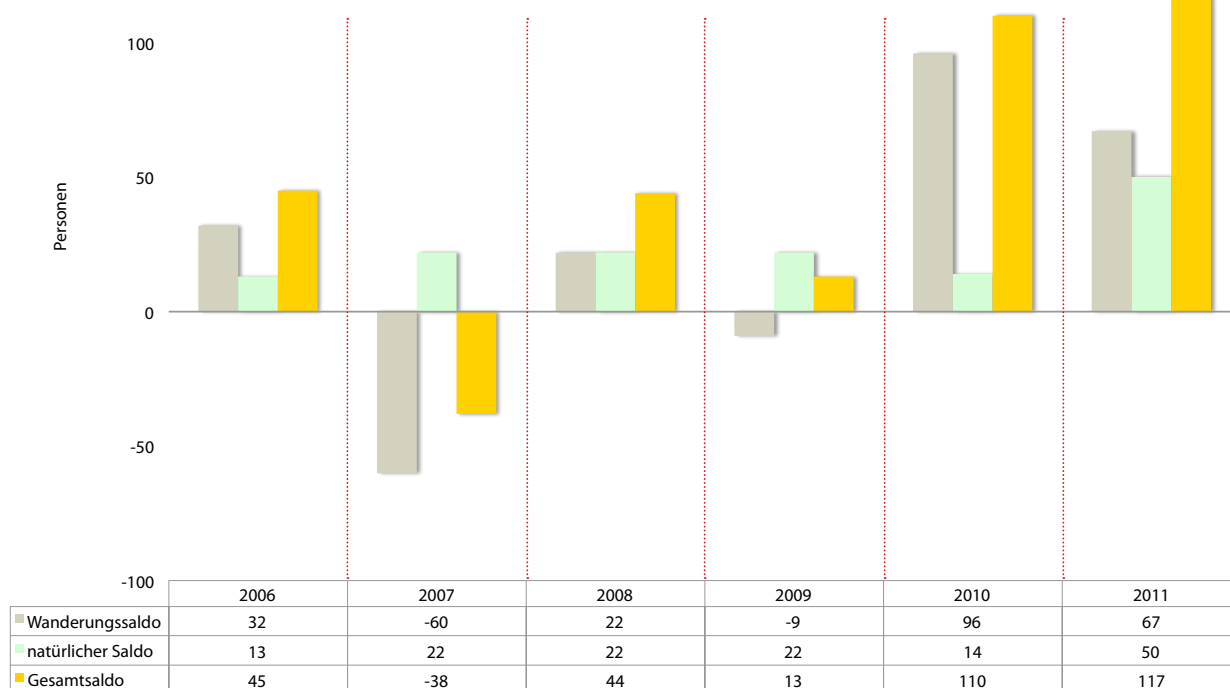
Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung seit 2006, so wird deutlich, dass neben einem Bevölkerungszuwachs von knapp 300 Personen sich die Planie verjüngt und internationalisiert hat. Verantwortlich für diese Entwicklung ist zum einen eine über die Jahre durchweg positive natürliche Bevölkerungsentwicklung (mehr Geburten als Sterbefälle). Zum anderen ist auch die Wanderungsbilanz (Zuzüge abzüglich Fortzüge) mit Ausnahme der Jahre 2007 und 2009 positiv. Seit dem Jahr 2010 ziehen mehr Personen mit ausländischer als mit deutscher Nationalität in die Häuser der Planie, was zu der angesprochenen Internationalisierung geführt hat.



### Wanderungsbilanz „Planie“ zwischen 2006 und 2011

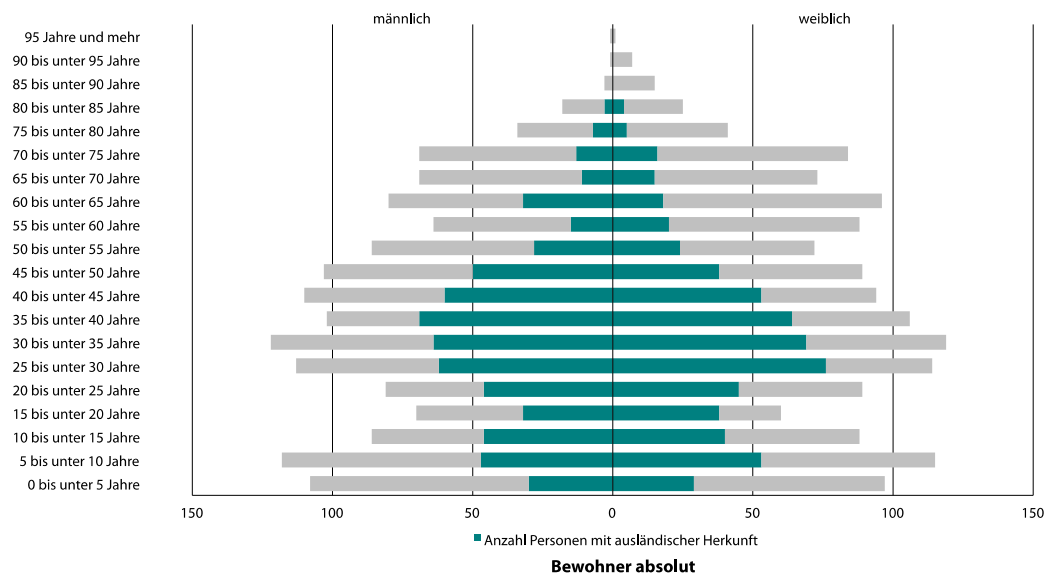


### Bevölkerungsbilanz „Planie“ zwischen 2006 und 2011



Quelle : Stadt Puchheim 2012; eigene Berechnungen

## Bevölkerungszusammensetzung „Planie“ am 24.09.2012



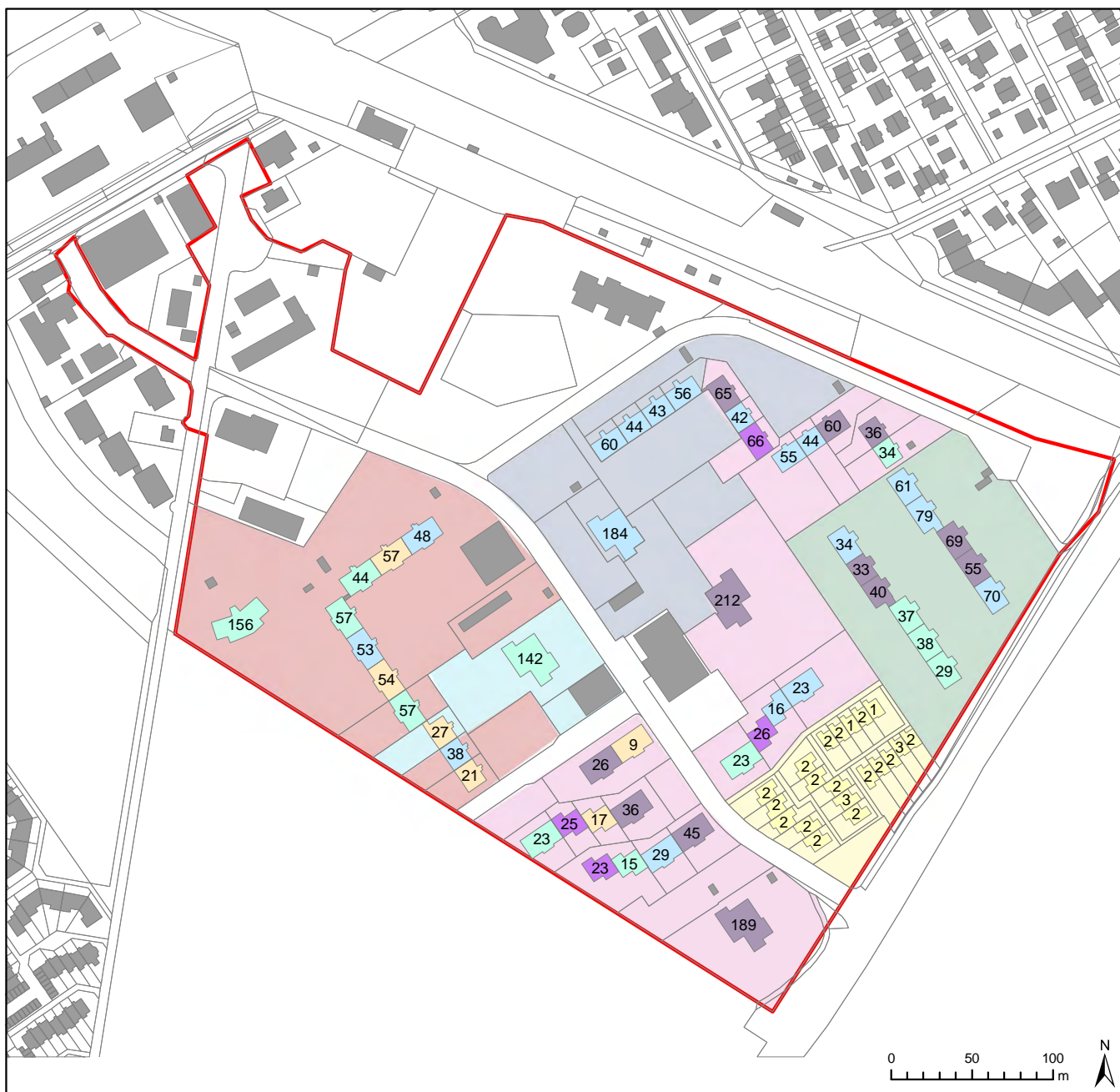
Die erfreulich hohe Anzahl junger Menschen und Neugeborener in der Planie wird auch in der Bevölkerungspyramide des Untersuchungsgebietes erkenntlich. Der starke „Unterbau“ kann im übertragenen Sinne als ein solides „Fundament“ der zukünftigen Entwicklung angesehen werden (Jugend als Potenzial). Im Gegensatz zu vielen anderen städtischen Teilräumen in Bayern und der Bundesrepublik stirbt dieses Quartier nicht aus. Im Gegenteil, es wächst nach, was die Grundlage für eine stabile und zukunftsfähige Nachbarschaft ist.

Die Bevölkerungspyramide zeigt auch die Anteile der Personen mit ausländischer Herkunft in den jeweiligen Altersklassen. Dabei wird deutlich, dass es vor allem in den mittleren Altersklassen zwischen 25 und 45 Jahren mehr Personen mit ausländischer Nationalität als Deutsche gibt. In der Altersklasse der Null bis Fünfjährigen ist der Ausländeranteil hingegen überraschend gering, was jedoch daran liegt, dass die nach 1999 in Puchheim geborenen Kinder mit Migrationshintergrund auch die deutsche Staatsbürgerschaft bekommen, wenn ein Elternteil im Zeitpunkt der Geburt seit acht Jahren seinen gewöhnlichen rechtmäßigen Aufenthalt in Deutschland hat und ein unbefristetes Aufenthaltsrecht besitzt (§ 4 Abs. 3 StAG).

### Kleinräumige Betrachtung

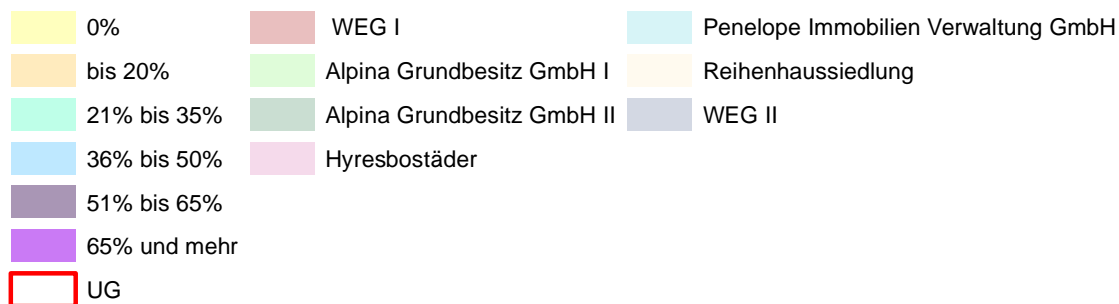
Bei der Bewertung der Bevölkerungsstruktur ist es wichtig über die Daten der amtlichen Statistik hinaus vor allem kleinräumige Betrachtungen vorzunehmen. So zeigen beispielsweise die absoluten Bewohnerzahlen bei den drei baugleichen Punkthochhäusern (Adenauerstraße 5, 9 und 20) eine sehr unterschiedliche Belegungsdichte auf. Vor allem das von der Integra verwaltete und im Besitz der Hyresbostädter befindliche Gebäude der Adenauerstraße 9 ist mit über 200 Bewohnern dicht bewohnt.

Der höchste Ausländeranteil kann bei der kleinräumigen Betrachtung für die Gebäude in der Heussstraße 3, 5 und 9 und der Adenauerstraße 13, 24, 30 und 32 konstatiert werden. Hingegen sind dieses auch die Gebäude, in denen der Altersdurchschnitt seiner Bewohner am niedrigsten ist. Während in den Gebäuden der Hyresbostädter die irakisch stämmige Bevölkerung unter den Bewohnern mit ausländischer Herkunft dominiert, ist in den Gebäuden der Gagfah, für deren Wohnungen die Landeshauptstadt München das Belegungsrecht besitzt, unter den Bewohnern mit ausländischer Herkunft die türkischstämmige Bevölkerung dominierend.



Stadt Puchheim - Vorbereitende Untersuchungen Planie

Anteil der Bewohner mit ausländischer Nationalität an der Gesamtzahl der Bewohner pro Haus;  
Teilräume nach Eigentümern



Der Ausländeranteil in den Wohnungen der WEGs entspricht sowohl in der Adenauer- als auch in der Kennedystraße dem allgemeinen Durchschnittswert der Planie. Auffällig ist hier, dass in jedem der Gebäude mindestens ein Kind bis maximal 3 Jahre wohnt. Die Wohnungen der WEGs sind somit nicht „Altersruhesitz“ eigentumsbildender Senioren, wie zunächst das erhöhte Durchschnittsalter der Bewohner dieser Gebäude im Vergleich zur restlichen Planie vermuten lassen könnte, sondern durchaus auch Wohnort kleiner Familien.

Für den Bereich der WEGs in der Kennedystraße 2-8 und der Adenauerstraße 5 sind nach Auskunft der für diese Gebäude zuständigen Hausverwaltung gut ein Drittel aller Wohnungen selbstgenutzt. Für die WEGs in der Kennedystraße 6-18, der Bahnhofstraße 13 und der Heussstraße 2, 4 und 8 gibt der Verwalter an, dass über die Hälfte der Wohnungen durch die Eigentümer selbst bewohnt werden.

In einem weiteren Teilbereich des Untersuchungsgebietes befinden sich am südlichen Ende der Adenauerstraße angrenzend an den Geschosswohnungsbau 20 Reihenhäuser. Hier wohnen 40 überwiegend ältere ausschließlich deutsche Bewohner. In keinem Gebäude sind mehr als zwei Personen gemeldet. In sechs der 20 Gebäude leben ausschließlich Bewohner, die 70 Jahre und älter sind. In einem Gebäude ist nur eine Person mit 70 Jahren oder mehr gemeldet.

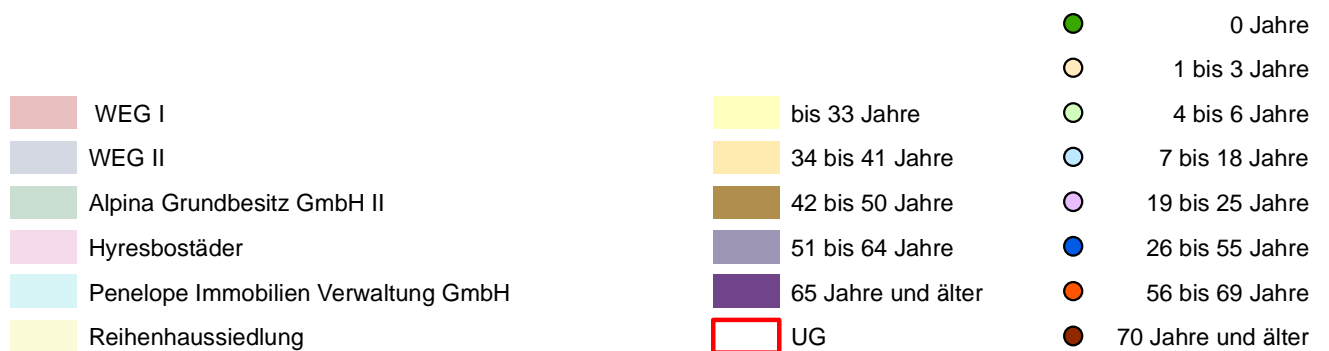


*Gebäude der Kennedystraße 2-8 (Adenauerstraße 5 im Hintergrund)*



## Stadt Puchheim - Vorbereitende Untersuchungen Planie

## Durchschnittsalter der Hausbewohner und Alter des jeweils jüngsten Bewohners pro Haus



## 4 Analyse

### 4.1 Allgemeine Problemlagen im Gebiet

#### Bodenmarkt

Eine wesentliche Schwierigkeit im Hinblick auf eine soziale und städtebauliche Aufwertung des Untersuchungsgebietes liegt in dem begrenzten Zugang, den die öffentliche Hand vor allem im südlichen durch die Wohnnutzung dominierten Teilbereich hat. Aufsuchende, personenbezogene Sozialarbeit findet hier im Grenzbereich zwischen öffentlichem Interesse und privatem Eigentum statt. Insofern können sich die sozialen Aufwertungsbemühungen im Wesentlichen nur auf Angebote außerhalb des häuslichen Umfeldes beziehen. Hierfür ist es aber für die an den Hilfsangeboten interessierten Bewohner nötig, ihr häusliches Umfeld zu verlassen, was für den ein oder anderen das Überwinden subjektiv empfundener Barrieren bedeuten kann. Nichtsdestotrotz ist es auch Aufgabe des Programms Soziale Stadt die bestehenden Angebote wie ZaP, JuZ, Bürgertreff etc. zu stärken und mit flankierenden Maßnahmen (Quartiersmanagement, Quartiersfonds oder Stadtteilkümmerer) ihre Beständigkeit zu sichern.

Im Bereich der städtebaulichen und baulichen Aufwertungsbemühungen kann die Stadt Puchheim zunächst nur passiv und informell agieren, da sie selbst keinen unmittelbaren Flächenzugriff im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes hat. Durch intensive Gespräche mit den Eigentümern und das Aufzeigen unterschiedlicher Anreiz- und Finanzierungsformen kann sie den Besitzern Möglichkeiten aufzeigen und Hilfestellungen anbieten. Um selbst aktiv in Vorleistung gehen und an den Aufwertungsbemühungen teilhaben zu können, wäre es für die öffentliche Hand erforderlich, in den Bodenmarkt einzugreifen und wo möglich, Eigentum zu erwerben. Dieses gilt sowohl im Hinblick auf dann auf der Fläche unterzubringende öffentliche Nutzungen (bspw. Quartierstreff) als auch für den Wohnbereich. Als strategisch günstige Objekte lassen sich die zwei Flachbauten in der Adenauerstraße 18 und 22 ausmachen. Diese im Gebiet sehr exponierten Gebäude waren in der Vergangenheit durch Leerstand bzw. erhöhte Mieterfluktuation (mit Ausnahme der Gastronomie „Istrien“ und der Apotheke gekennzeichnet. Sie würden sich aufgrund ihrer zentralen Lage als Anlaufstellen für Quartiersarbeit sowie weitere Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen anbieten. Eine Änderung des seit 40 Jahren bestehenden Bebauungsplanes sollte in diesem Zusammenhang ebenfalls in Betracht gezogen werden. So wäre es evtl. denkbar, dass die Stadt sich durch Eigentumserwerb und Anpassung bzw. Aktualisierung des Baurechtes mehr Handlungsspielraum zur Aufwertung und Gestaltung des Untersuchungsgebietes sichert. (vgl S 113 ff.)

In Vorleistung kann die Stadt im Bereich ihrer eigenen Flächen und Immobilien (Alte Schule, Bürgertreff und ehemaliges Postgebäude sowie Kennedywiese) gehen. Mit dem im Jahr 2011 unter öffentlicher Beteiligung entwickelten Grundkonzept zur Aufwertung des Stadtzentrums sollen folgende Entwicklungsmaßnahmen umgesetzt werden:

- ▶ Umbau des ehemaligen Postgebäudes zum Jugendzentrum
- ▶ Erhalt, Sanierung und Umnutzung der Alten Schule
- ▶ Abriss des Bürgertreffs
- ▶ Städtebaulicher Ideenwettbewerb für den Umgriff Grüner Markt, Alte Schule, derzeitiger Bürgertreff, Kennedywiese

Vor allem durch den städtebaulichen Ideenwettbewerb und eine Neuordnung des Gebietes zwischen Grünem Markt und Kennedywiese entsteht die Möglichkeit, die Teilräume Stadtzentrum und Wohngebiet Planie stadträumlich und städtebaulich besser miteinander zu verknüpfen und so auch „gefühl“ näher zusammenzubringen. Für die explizit von der Stadt formulierte Absicht zur besseren Integration des Gebietes und seiner Bewohner wäre auch dieses ein wichtiger Schritt.

## 4.2 Qualitäten und Potenziale Städtebau, Verkehr, Grünordnung

### Städtebau und Verkehr

- ▶ kernstadtnahe Lage (18 km westlich des Münchner Zentrums)
- ▶ direkte Lage am S-Bahnhalt (max Gehzeit ca. 8 Minuten) und gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Innenstadt München
- ▶ Wohngebiet im Innenbereich frei von Autoverkehr
- ▶ Autos in Tiefgaragen und auf Parkplätzen entlang der Straßen untergebracht
- ▶ großzügige Grünflächen
- ▶ Flächen für Neustrukturierung vorhanden (z.B. für das neue Stadtzentrum)
- ▶ Nachverdichtung in Teilbereichen durch Aufstockung möglich
- ▶ mögliche Nachnutzung leerstehender Gebäude
  - Jugendzentrum
  - Quartierszentrum
- ▶ neu entstehendes Stadtzentrum als Potenzial für das gesamte Gebiet



*Autofreier Innenbereich*





Allinger Straße



Bahnhof



Heussstraße  
Aufstockung denkbar





*Grünflächen mit Baumbestand*



*Flächen für eine Neustrukturierung im Bereich der ehemaligen Schule*



*Spiel- und Bolzplatz (Kennedywiese)*





*große Parkierungsflächen*



*Abgrenzung zum umliegenden Stadtgebiet*



*Maßstabsprünge*





*unzureichende Gestaltung Müllplätze*



*vernachlässigte Spielplätze*



*mangelhafte Differenzierung der Grünflächen*





## 4.5 Mängel Bausubstanz

Die Bausubstanz der Gebäude ist seit der Bauzeit bis auf wenige Instandhaltungsmaßnahmen unverändert. Durch fehlende umfassende Modernisierungsmaßnahmen werden zukünftig der Erhaltungsaufwand und die bereits jetzt schon hohen Energiekosten weiter steigen. Um eine nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen (auch im Hinblick auf eine sozial ausgewogene Mieterstruktur) zu gewährleisten, ist eine zeitgemäße Anpassung der Bausubstanz und der Energieversorgung dringend anzuraten.

Zusammenfassend können folgende Mängel aufgezeigt werden:

### Grundrisse

- ▶ monotone Grundrissstapelung, keine Differenzierung nach Geschossen und Himmelsrichtungen
- ▶ Anonymität in der Wohnanlage durch Monostruktur der Grundrisstypen
- ▶ nicht bedarfsgerechte, zu kleine Wohnungen, fehlende Familienwohnungen mit stärkerem Freiraumbezug
- ▶ fehlende Berücksichtigung neuer Wohnformen (z.B. betreutes Wohnen)

### Energie

- ▶ hoher Energiebedarf der nicht umfassend modernisierten Bausubstanz
- ▶ fehlende Wärmedämmung
- ▶ fehlende Energie sparende Regelungsmöglichkeiten der Heizung
- ▶ veraltetes Fernwärmenetz
- ▶ veraltete technische Installationen

### Bausubstanz

- ▶ gesteigerte Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten durch altersbedingten Verschleiß (z.B. Flachdächer, undichte Fenster, ungedämmte Bauteile, defekte Aufzüge)
- ▶ mangelhaft beseitigte Bauschäden (undichte Dächer, Risse, Schimmel in den Wohnungen) - nach Aussagen von Mietern
- ▶ verwahrloste Treppenhäuser
- ▶ notwendige Überprüfung der Brandschutzanforderungen
- ▶ monotone und abweisende Fassadengestaltung (insbesondere der Eingänge)

### Nebengebäude

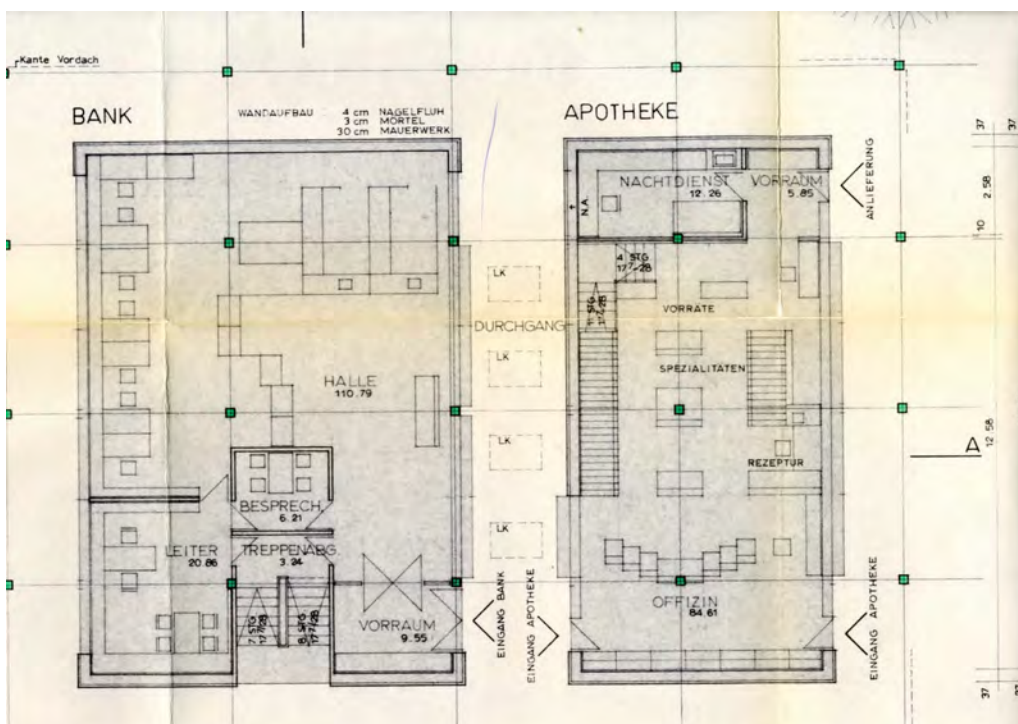
- ▶ Müllhäuschen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen
  - Mülltrennung
  - Barrierefreiheit



Wichtig ist im Hinblick auf die Förderung von Gründungsaktivitäten unter Personen mit Migrationshintergrund ein gezielt auf sie zugeschnittenes Beratungsangebot. Klassische Gründungsberatung der Kammern und Verbände wird nur in seltenen Fällen durch interessierte Migranten wahrgenommen. Spezielle Angebote unter Berücksichtigung der persönlichen Ausgangslagen (Sprache, Kultur etc.) können aussichtslose Existenzgründungen vermeiden und zur Nachhaltigkeit des Ansatzes beitragen. Der Aufbau eines solch spezialisierten Angebotes sollte zu den Aufgaben eines Quartiersmanagements gehören.

Die in der Adenauerstraße ansässigen erdgeschossigen Ladenlokale sind in ihrer derzeitigen Form für eine Einzelhandelsnutzung ungünstig. Mit zwei Eingängen und einem Kellerabgang mitten im Verkaufsraum wird es schwierig sein, langfristig einen soliden Handelsmieter zu finden. Mit der Nutzung durch ein Quartiersbüro oder die Gaststätte „Istrien“ ist bereits angedeutet, welche Funktionen diesen Flächen zukünftig zukommen können. Bei einer Neubebauung entlang der Adenauerstraße zwischen heutigem Bürgertreff und Kennedywiese als Resultat eines städtebaulichen Wettbewerbes sollten diese Überlegungen eine Rolle spielen.

In der Planie sind Gründungsaktivitäten im Bereich einfacher Dienstleistungen wie bspw. einem Nähstudio, Waschsalon, Schlüsseldienst oder Friseur (soweit zulässig) denkbar. Im Bereich der gesundheitsbezogenen Dienstleistungen ist es ebenfalls vorstellbar, in der Planie noch weitere (möglicherweise mehrsprachige) Angebote anzusiedeln und so auch die Funktion des Arbeitsmarktes dort zu stärken.



Grundriss Ladengebäude Adenauerstraße 22

#### 4.7 Nachbarschaft und Zusammenleben

Für die Bewohner, die nicht mehr oder noch nicht im erwerbsfähigen Alter sind und somit keiner Beschäftigung nachgehen, sind vor allem die Nachbarschaft und das soziale wie kulturelle Umfeld sowie gemeinwesenorientierte Angebote wichtig. Vereinsamung und Isolation sowie Cliquesbildung können in einem städtebaulich anonym anmutenden Umfeld durch eine funktionierende Stadteilkultur und eine intakte Nachbarschaft minimiert werden.

Nachbarschaft bezieht sich dabei sowohl auf das Verhältnis zwischen Bewohnern einzelner Wohnungen innerhalb eines Mehrfamilienhauses als auch auf die Beziehungen und Interaktionen zwischen den Gebäuden. Nachbarschaft ist einerseits ein Zustand, der durch eine gebaute Umwelt gegeben ist. Andererseits wird die Funktionsfähigkeit von Nachbarschaft durch viele Faktoren beeinflusst. Eine Nachbarschaft kann freiwillig oder unfreiwillig gewählt worden sein, was überwiegend von den sozialstrukturellen Merkmalen der Bewohner abhängt. Die Bedeutung, die einer Nachbarschaft beigemessen wird, hängt ebenfalls von den in ihr lebenden Bewohnern und ihren ganz persönlichen Lebensumständen und jeweiligen Lebensabschnitten ab. Je homogener eine Gruppe von Menschen in Bezug auf diese Kriterien in einer Nachbarschaft zusammenlebt, desto höher sind in der Regel Kommunikation, Austausch, Hilfe und Vertrauen.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Bevölkerungsstruktur sowie der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse in der Planie kann für das gesamte Untersuchungsgebiet eine äußerst heterogene Bevölkerungszusammensetzung abgeleitet werden. In einzelnen Teilräumen oder sogar Gebäuden bestehen hingegen relativ homogene Nachbarschaften.

Es gibt mehrere Ebenen, auf denen Nachbarschaften beeinflusst werden können. Neben den Bewohnern selbst stellt die Stadteilkultur mit ihren dazugehörigen Einrichtungen und Vereinen einen wesentlichen Anknüpfungspunkt dar.

Die bauliche Struktur und Gestaltung der Gebäude und der öffentlichen und halböffentlichen Räume ist ebenso ein wichtiger Faktor. In diesem Zusammenhang wird deutlich, dass insbesondere die Eigentümer von Mietwohnungen und die großen institutionellen Wohnungsgesellschaften und -unternehmen ganz wesentliche Akteure sind, die mit Ihrem Handeln die Nachbarschaft, ihre Struktur und Funktionsfähigkeit deutlich beeinflussen können. Bislang zeigt das derzeitige Erscheinungsbild ein eher zurückhaltendes Engagement dieser wichtigen Gruppe.

Bauliche Mängel am und im Gebäude und eine einseitige Belegung der Wohnungen durch Empfänger von Transfergeleisteleistungen ausländischer Herkunft führen in einigen Gebäuden und ihrem Umfeld zu Spannungen. Beispielsweise ist „Die Adenauer 9“ daher im Volksmund bereits negativ konnotiert. Solche „Leuchttürme“ im negativen Sinn strahlen auf das gesamte Umfeld aus und führen zu einem Negativimage, welches so nicht begründet ist. Daher ist es in diesem Zusammenhang wichtig zu bemerken, dass die Kumulation baulicher Mängel, hoher Bewohnerdichte und einseitiger ethnischer und sozialer Belegung nur in einzelnen Gebäuden und Gebäudekomplexen, nicht jedoch in der gesamten Planie auftritt und zu einem Problem wird.

Der im Rahmen dieser VU begonnene Beteiligungsprozess der institutionellen Wohnungseigentümer (Hyresbostäder, Gagfah, Penelope) muss daher unbedingt fortgesetzt werden. Angesichts der aktuellen Eigentumsverhältnisse in der Planie hat die Stadt Puchheim nur sehr wenige Zugriffsmöglichkeiten gestalterisch tätig zu werden. Umso mehr Gewicht bekommt daher der Bereich sozialer Einrichtungen und Dienstleistungen, da hier die Stadt zumindest auf die Bewohner einen gewissen „Zugriff“ bekommt, den sie – wie dargestellt – bereits umfangreich einsetzt.

Der Bedarf nach nachbarschafts- und gemeinwesenbildenden Einrichtungen ist somit weiterhin unweigerlich vorhanden, um vor allem das Zusammenleben zwischen den Teilräumen und innerhalb der Gesamtstadt zu verbessern. Ferner müssen Maßnahmen gefunden werden, die neben einer gestalterischen Aufwertung der umfangreichen Freiflächen auch eine funktionale Aufwertung mit sich bringen, um die Anonymität zu reduzieren. Die inzwischen bundesweit erprobten Projekte interkultureller Gärten sind hierfür ein Ansatzpunkt und möglicherweise auch ein Projekt für die Planie.

Ein mögliches Quartiersmanagement sollte in der Planie die Bindegliedfunktion zwischen bestehenden Nachbarschaften, bestehenden sozialen und nachbarschaftlichen Einrichtungen und dem anonymen Wohnumfeld einnehmen. Ein Quartiersmanagement müsste demnach Projekte entwickeln, die der Planie und den Bewohnern ein Gesicht geben, die bestehende Nachbarschaften in die Öffentlichkeit tragen und die die Anonymität sowie vorurteilsbelastete Heterogenität der Bewohnerstruktur überwinden helfen. Dies gilt sowohl für die Bereiche des Geschosswohnungsbaus als auch für die Nachbarschaft zwischen Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern am südlichen Ende des Untersuchungsgebietes. Neben der Öffentlichkeitsarbeit könnte daher der zweite Schwerpunkt eines Quartiersmanagements die „Straßenarbeit“ im Sinne eines „Straßenkümmerers“ sein. Dieser ist regelmäßig im Stadtteil präsent und für die Bewohner ansprechbar. Legitimiert durch die Wohnungsgesellschaften kümmert er sich bspw. um folgende Aufgaben:

- ▶ kleine Hilfestellungen für Bürger mit Handicap, ältere Menschen oder auch Auskunftssuchende
- ▶ Kontrolle von Sauberkeit, Müllansammlungen oder unachtsamen Hundebesitzern (Kot, Anleinen etc.)
- ▶ Vermittlung bei Missverständnissen (bspw. zwischen Generationen, Kulturen oder Nachbarschaften)
- ▶ Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen (v.a. ZaP und JuZ), Polizei und Ordnungsamt sowie mit Politik und Verwaltung

Im Hinblick auf die dargestellte Bevölkerungszusammensetzung und –entwicklung sollte es im Zusammenhang mit einer positiven Image- und Öffentlichkeitsarbeit auch darum gehen, die in den letzten Jahren nachweisbare und wahrnehmbare Internationalisierung und Verjüngung der Planie positiv als Potenzial des Ortsteils nach Außen zu tragen und mit entsprechenden Projekten in Wert zu setzen.

#### 4.8 Zusammenfassung Mängel, Schwächen, Qualitäten und Potenziale

	Mängel und Schwächen
<b>Städtebau und Verkehr</b>	<p><b>Städtebau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Wohngebiet: <ul style="list-style-type: none"> <li>- geschlossene Bebauungsstruktur mit Abgrenzung zum umliegenden Stadtgebiet</li> <li>- Übergänge und funktionale Zusammenhänge fehlen, dadurch Isolation</li> </ul> </li> <li>▶ Anonymität auf Grund hoher und wenig differenzierter Gebäude</li> <li>▶ erschwerte Identifikation mit dem Gebiet</li> <li>▶ fehlende städtebauliche und freiräumliche Zusammenhänge</li> <li>▶ mangelhafte Qualität und Funktionalität öffentlicher Räume</li> <li>▶ Maßstabssprünge der Gebäude (Hochhäuser, Reihenhäuser, eingeschossige Ladengebäude)</li> <li>▶ ungenutzte Flächen</li> <li>▶ Reihenhäuser: Insellage im Gebiet</li> </ul> <p><b>Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Lärmimmission: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adenauerstraße: hohes Verkehrsaufkommen (teilweise Schwerlastverkehr) und als zu hoch wahrgenommene Geschwindigkeit (Querverb. zur FFB 11)</li> <li>- FFB 11: hohes Verkehrsaufkommen mit Schwerlastverkehr und überhöhter Geschwindigkeit auf der Kreisstraße (einzige Verbindung der durch die Bahnlinie getrennten Ortsteile)</li> <li>- fehlender bzw. mangelhafter Lärmschutz zur FFB 11</li> </ul> </li> <li>▶ Versiegelung <ul style="list-style-type: none"> <li>- die großen Parkierungsflächen sind stark versiegelt und wirken abweisend</li> </ul> </li> <li>▶ Defizite in Gestaltung und Funktion im öffentlichen Straßenraum <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestaltung Adenauer-, Poststraße</li> <li>- Gestaltung Kennedystraße, Parkierung und Straßenraum</li> <li>- Gestaltung Heussstraße in Zusammenhang mit ZaP</li> </ul> </li> <li>▶ Gefährdung <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einmündung der Tiefgarage der Reihenhäuser in die Adenauerstraße</li> <li>- Umschaltzeiten Fußgängerampel zu kurz</li> <li>- zu wenig Radarkontrollen</li> </ul> </li> <li>▶ Unterbrechung des Fuß- und Radwegs an der Adenauer- und Kennedystraße</li> <li>▶ Barrierewirkung durch die im Norden liegende Bahnlinie und die im Osten vorbeiführende Kreisstraße (Lärmimmissionen) - Verstärkung der Insellage</li> <li>▶ mangelhafte nächtliche Beleuchtung wichtiger Fußwegverbindungen (Fröbelweg)</li> </ul>
<b>Grünordnung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ große versiegelte Parkierungsflächen (Verstärkung der Insellage)</li> <li>▶ funktionale Defizite der Grünflächen <ul style="list-style-type: none"> <li>- weitgehend nur reines Abstandsgrün</li> <li>- keine Zonierung der Freiflächen</li> <li>- kleinere, intimere Bereiche fehlen</li> </ul> </li> <li>▶ hoher Unterhaltsaufwand im Verhältnis zum Nutzwert</li> <li>▶ Nutzung der Innenbereiche durch erdrückende und schallverstärkende Wirkung der hohen Randbebauungen erschwert</li> <li>▶ negative Wirkungen auf Attraktivität des Wohnstandortes und Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld</li> <li>▶ Spielplätze innerhalb des Gebiets teilweise vernachlässigt</li> <li>▶ Nadelbäume teilweise in schlechtem Zustand</li> <li>▶ unzureichende Gestaltung der Müllplätze</li> <li>▶ fehlende Gestaltung der Eingangsbereiche</li> </ul>

## Qualitäten und Potenziale

### Städtebau und Verkehr

- ▶ kernstadtnahe Lage (18 km westlich des Münchner Zentrums)
- ▶ direkte Lage am S-Bahnhalt (max. Gehzeit ca. 8 Minuten) und gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Innenstadt München
- ▶ Wohngebiet im Innenbereich frei von Autoverkehr
- ▶ Autos in Tiefgaragen und auf Parkplätzen entlang der Straßen untergebracht
- ▶ großzügige Grünflächen
- ▶ Flächen für Neustrukturierung vorhanden (z.B. für das neue Stadtzentrum)
- ▶ Nachverdichtung in Teilbereichen durch Aufstockung möglich
- ▶ mögliche Nachnutzung leerstehender Gebäude
  - Jugendzentrum
  - Quartierszentrum
- ▶ neu entstehendes Stadtzentrum als Potenzial für das gesamte Gebiet

- ▶ großzügige und autofreie Grünflächen
- ▶ großer und hoher Baumbestand
- ▶ großzügiger und gut genutzter Spiel- und Bolzplatz im Westen
- ▶ Siedlungsstruktur des Wohngebiets ist durch großzügige Grünflächen geprägt
- ▶ Flächen für Neustrukturierung vorhanden
- ▶ künftiger öffentlich durchwegter Golfplatz und Grünzonen in der Umgebung

	Mängel und Schwächen
<b>Bausubstanz</b>	<p>Grundrisse</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ monotone Grundrissstapelung, keine Differenzierung nach Geschossen und Himmelsrichtungen</li> <li>▶ Anonymität in der Wohnanlage durch Monostruktur der Grundrisstypen</li> <li>▶ nicht bedarfsgerechte, zu kleine Wohnungen, fehlende Familienwohnungen mit stärkerem Freiraumbezug</li> <li>▶ fehlende Berücksichtigung neuer Wohnformen (z.B. betreutes Wohnen)</li> </ul> <p>Energie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ hoher Energiebedarf der nicht umfassend modernisierten Bausubstanz</li> <li>▶ fehlende Wärmedämmung</li> <li>▶ fehlende Energie sparende Regelungsmöglichkeiten der Heizung</li> <li>▶ veraltetes Fernwärmenetz</li> <li>▶ veraltete technische Installationen</li> </ul> <p>Bausubstanz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ gesteigerte Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten durch altersbedingten Verschleiß (z.B. Flachdächer, undichte Fenster, ungedämmte Bauteile, defekte Aufzüge)</li> <li>▶ mangelhaft beseitigte Bauschäden (undichte Dächer, Risse, Schimmel in den Wohnungen)</li> <li>▶ verwahrloste Treppenhäuser</li> <li>▶ notwendige Überprüfung der Brandschutzanforderungen</li> <li>▶ monotone und abweisende Fassadengestaltung</li> </ul>



*Blick nach Südosten über die Reihenhaussiedlung*

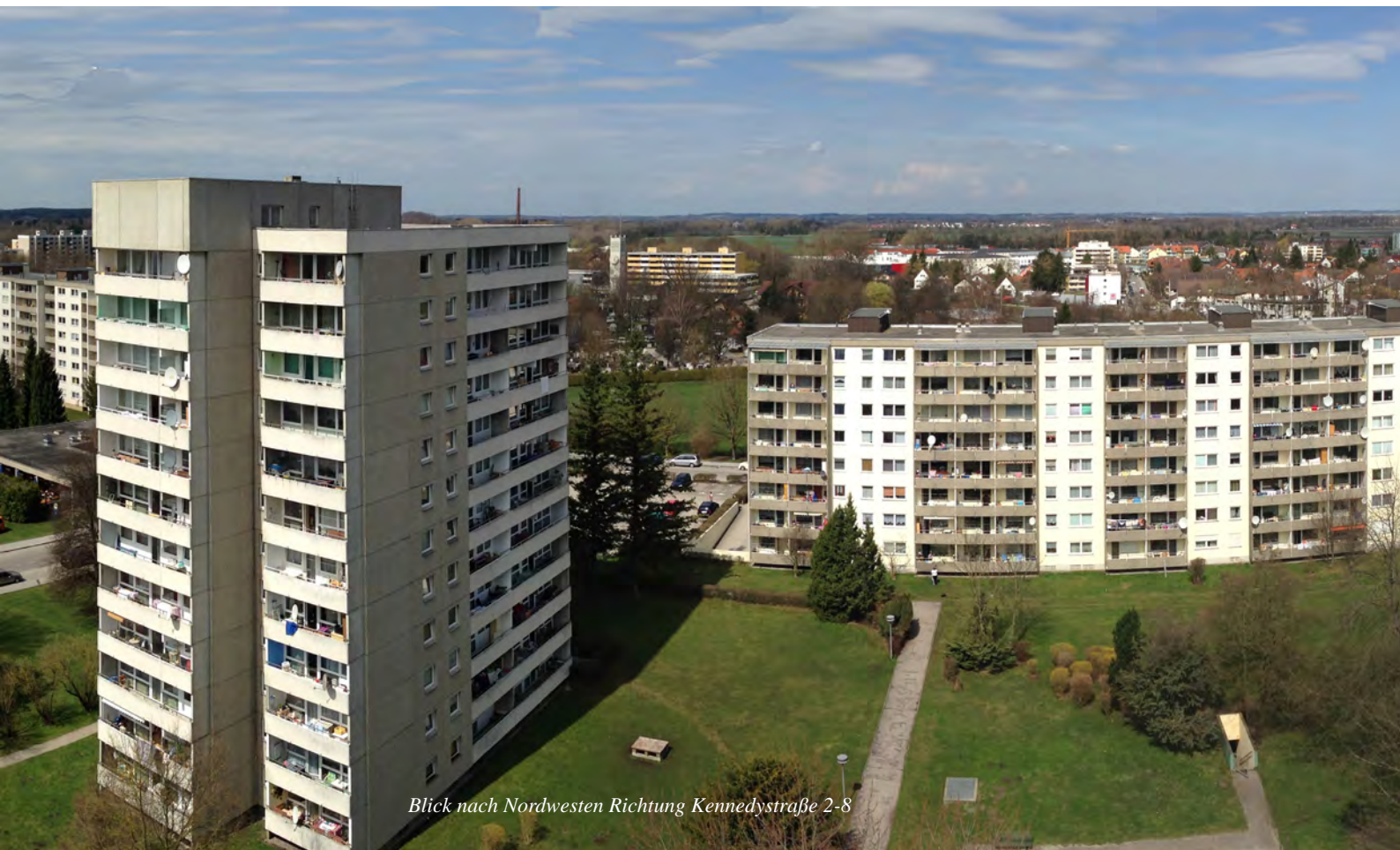


### Qualitäten und Potenziale

- ▶ 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



	Mängel und Schwächen
<b>Bevölkerungsstruktur- und Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Vermischung sozialer und ethnischer Segregation</li> <li>▶ schleichende Segregation</li> <li>▶ einseitige Belegungspraxis durch institutionelle Wohnungseigentümer</li> <li>▶ ethnische Konfliktpotenzial</li> </ul>
<b>Gewerbestructur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Trading-down benachbarter Einzelhandelslagen</li> <li>▶ nur kleinteilige Verkaufsflächen</li> <li>▶ Ladenlokale mit zwei Zugängen und Barrieren</li> </ul>
<b>Soziale Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Mangel an Räumen für Schulungen und Kinderbetreuung</li> <li>▶ Dezentralität der Einrichtungen</li> </ul>
<b>weitere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ heterogene Eigentümerstruktur mit unterschiedlichen finanziellen Spielräumen</li> <li>▶ Müllproblematik</li> <li>▶ Mieter beklagen unklar abgerechnete Nebenkosten (teilweise keine Vorauszahlungen und damit vermeintlich hohe Nachzahlungen)</li> </ul>



### Qualitäten und Potenziale

- ▶ stabile Bevölkerungsentwicklung
  - ▶ vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur
  - ▶ positives natürliches Bevölkerungswachstum
- 
- ▶ gesicherte Nahversorgung
  - ▶ Hausarzt vorhanden
  - ▶ kurze Wege zum Stadtzentrum
  - ▶ S-Bahn-Nähe
  - ▶ anerkannte Gastronomie
- 
- ▶ umfangreiches Netz sozialer Einrichtungen und Dienstleistungen
  - ▶ kurze Wege zu wichtigen sozialen Einrichtungen und Dienstleistungen
  - ▶ ZaP, Bürgertreff und JuZ im UG
  - ▶ aufsuchende Sozialarbeit durch JuZ
- 
- ▶ Lage des Gebiets im Einzugsbereich der Wachstumsregion München

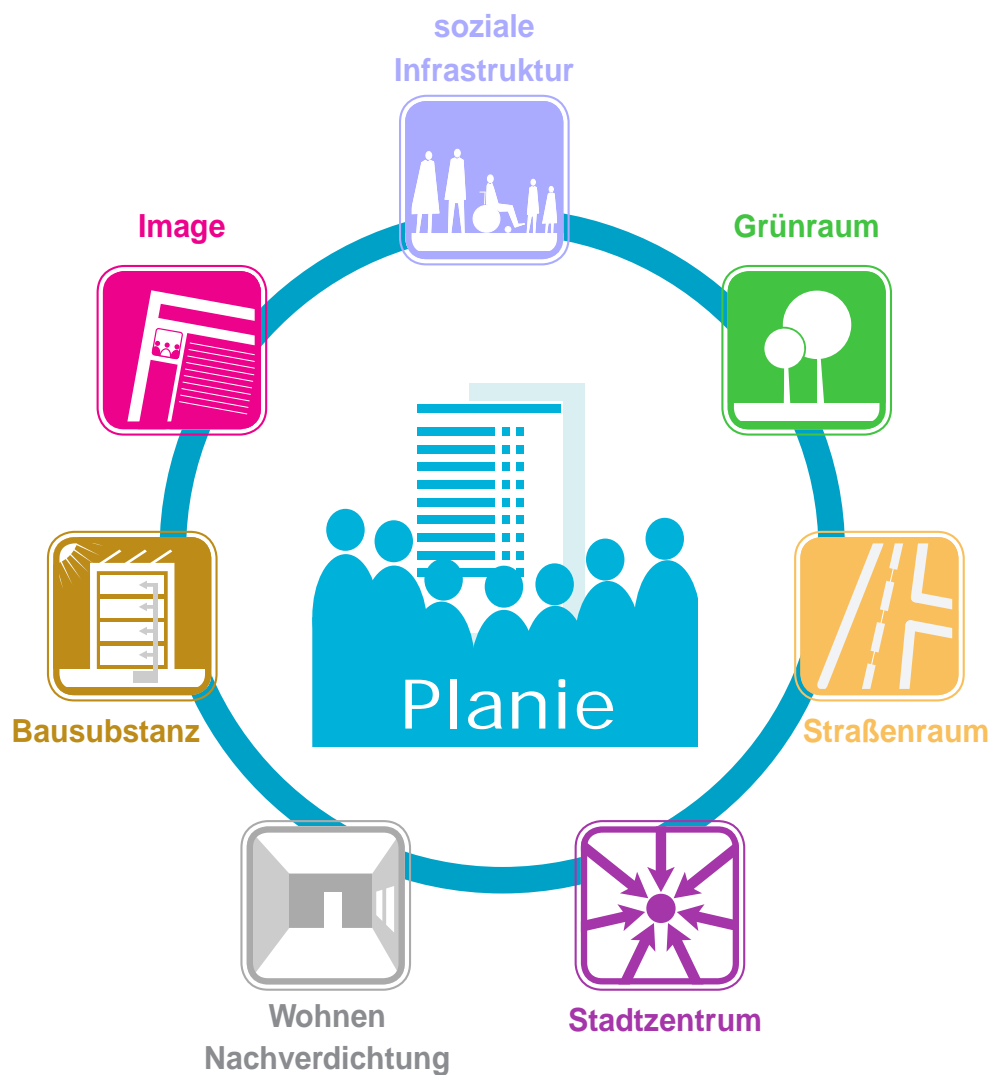




## 5 Zielfindung

### 5.1 Ableitung von Handlungsfeldern und Maßnahmen

Aus den Analysen der Bestanderhebungen und -informationen lassen sich für den weiteren Aufwertungs- und Stabilisierungsprozess im Rahmen der Städtebauförderung sieben übergeordnete Handlungsfelder ableiten. Im Folgenden werden die wesentlichen Aufgaben in jedem einzelnen Handlungsfeld dargestellt.





## HANDLUNGSFELD SOZIALE INFRASTRUKTUR

- ▶ Stärkung von Nachbarschaften
- ▶ Schaffung von Begegnungsräumen
- ▶ Schaffung einer Stelle eines Quartiersmanagements inklusive der Aufgaben eines „Stadtteilkümmers“
- ▶ Errichtung eines Quartiersbüros
  - Ankauf/Anmietung geeigneter Räumlichkeiten (z.B. Adenauerstraße 18)
  - Schaffung von Räumen für Integrationskurse und Kinderbetreuung
  - Schaffung regelmäßiger Beratungsangebote in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen bspw. für Mieter-/Vermieterfragen, schulische Probleme, Wohnungssuche, Beratungsangebote für Eltern etc.
  - Sprechstunden mit Integrationslotsen
  - Räume für regelmäßigen interkulturellen Stammtisch
- ▶ Stärkung gesellschaftlicher Teilhabe
- ▶ Verbesserung des Angebotsspektrums für Kinder und Jugendliche/Familien
- ▶ Aktivierung bzw. Erweiterung des ehrenamtlichen Potenzials



Stadtteilladen KPP4 in Ramersdorf (Quelle: <http://stadtteilladen-kpp4.de>)



**Alte Schule**

- ▶ Erhalt (siehe Ergebnis Bürgerwerkstatt)
- ▶ Verlegung der bisherigen Nutzung Jugendzentrum

**Aktivitäten im Freiraum**

- ▶ Angebot für eine interkulturelle Begegnung
- ▶ Spiel-, Sport- und Freizeitflächen
- ▶ Spielhäuser



**Ehem. Post - Leerstand**

- ▶ neues Jugendzentrum



**Quartiersbüro**

- ▶ Leerstand Adenauerstr.



**ZaP**

- ▶ Räumlichkeiten vergrößern
- ▶ breiteres Betreuungsangebot schaffen
- ▶ Zentrum für alle Puchheimer in der Planie als Chance für eine Integration der Planie
- ▶ baulich ansprechendes, einladendes, neues Gebäude
- ▶ mögliche Lage - Optionen prüfen



## HANDLUNGSFELD GRÜNRAUM

- ▶ Reduzierung der versiegelten Flächen
- ▶ Zonierung der Grünflächen im Innenbereich
  - Gestaltung der hausnahen Bereiche (Eingänge, Müllplätze evtl. einheitliches System)
  - überdachte, für Kleinkinder geeignete Spielplätze im Inneren der Siedlung
  - direkt zugängliche Gartenbereiche für die Erdgeschosswohnungen der niedrigeren Häuser
  - Gestaltung von Gartenbereichen für die südlichen Außenflächen der Heussstraße 1 und 3 (Kinderkrippe LilaLupi und ZaP)
- ▶ Stärkung des alltäglichen Gebrauchswerts der Freiräume für möglichst viele Nutzergruppen
  - Bänke
  - Aktivplätze für alle Generationen
  - Spielplätze für Kinder aller Altersgruppen
  - Treffpunkte für Jugendliche (sehen und gesehen werden)
  - Möglichkeiten für die Bewohner zum Anlegen von Blumenbeeten etc.
- ▶ Nutzungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen
  - interkulturelle Gärten, Grabeland, Hochbeete
- ▶ Verknüpfung der Grünflächen mit dem Siedlungsgebiet im Rahmen der Neustrukturierung Stadtzentrum
- ▶ Zustand der bestehenden Bäume prüfen (besonders Nadelbäume)

*"je mehr Menschen sich also alltäglich und selbstverständlich draußen aufhalten und begegnen – desto sicherer und wohler werden sie sich fühlen." Quelle: Freiraumkonzept Erläuterungsbericht Tenever*



*Beispiel für einen Treffpunkt im öffentlichen Raum (Quelle: LAB)*





**Versiegelte Flächen reduzieren**



**Freie Flächen nutzen**

- ▶ interkultureller Garten
- ▶ Spielhäuser



**Zustand der bestehenden Bäume prüfen**



**Gestaltung, Zonierung und räumliche Fassung der Freiflächen**



**Spielplätze**

- ▶ Erneuerung der quartiersinternen Spielplätze
- ▶ Schaffen von Kleinkinderspielplätzen



**direkte Zuordnung der Freiflächen zu den EG Wohnungen**

- ▶ prüfen, ob dies evtl. bei den niedrigeren Gebäuden sinnvoll ist

Treffpunkte schaffen...



...für Senioren



...für Kinder



...für alle!

gemeinsame Gestaltung von Spielplätzen:  
Schüler der Mittelschule gestalten gemeinsam den Spielplatz an der Kramerstraße in Peißenberg



Gestaltung der Vorzonen  
Beispiel Tenever/Bremen



Gestaltung der Müllhäuschen

Die Zugänglichkeit für Kinder und Menschen mit körperlichen Einschränkungen kann durch Absenken der Mülltonnen erhöht werden. (Bsp. Betreutes Wohnen Feldafing, Planung AB Dirtheuer)

Größere Flächen schaffen für notwendige Wertstofftonnen für eine bessere Mülltrennung



### Gartentreffen Bewohner-garten ZAK

(Quelle : <http://urbane-gaerten-muenchen.de/story/17/4117.html> # <http://urbane-gaerten-muenchen.de/story/17/4117.html> # Foto: Konrad Bucher)



### Grabeland Hochbeete

(Quelle links: <http://lebalto.de/2013/02/heimat-garten-wilhelmsburg/>)  
(Quelle rechts LAB)



### Freiraumgestaltung Beispiel Piusviertel

(Quelle: Adam)



private Freibereiche  
Beispiel Piusviertel

(Quelle: Adam)



Ingolstadt Piusviertel - private Freibereiche

Freiraumzonierung  
Beispiel Piusviertel

(Quelle: Adam)



Ingolstadt Piusviertel

Treffpunkte im Freiraum

(Quelle [http://docsfiles.com/pdf\\_stadtumbau\\_west.html](http://docsfiles.com/pdf_stadtumbau_west.html)  
[http://docsfiles.com/pdf\\_stadtumbau\\_west.html/FF\\_Essen\\_Passlack.pdf](http://docsfiles.com/pdf_stadtumbau_west.html/FF_Essen_Passlack.pdf) S36)



Tenever/Bremen



## HANDLUNGSFELD STRASSENRAUM

Die Straßenräume des Untersuchungsgebiet weisen erhebliche Defizite in Gestaltung und Funktion auf. Verkehrsberuhigende Maßnahmen sind besonders auf der Post- und Adenauerstraße dringend anzuraten.

- ▶ Entsiegelung von Verkehrsflächen und Stellplätzen
- ▶ Verbindungen schaffen
- ▶ Straßenräume gestalten, hier insbesondere:
  - Post- und Adenauerstraße
  - Kennedystraße als ruhige Quartiersstraße mit Fuß- und Radwegeverbindung - Rückbau der Stellplätze
  - Heussstraße in Verbindung mit ZaP
- ▶ Verkehr beruhigen
  - Barrieren einbauen, verengen
  - Straßenraum gliedern
  - Tempo reduzieren auf 30 km/h
- ▶ Tiefgarageneinfahrten
  - Gestaltung
  - Einmündungen sicherer gestalten
- ▶ evtl. Umwidmung von Flächen



*Beispiel für eine Straßengestaltung mit Bäumen in Kaufering*



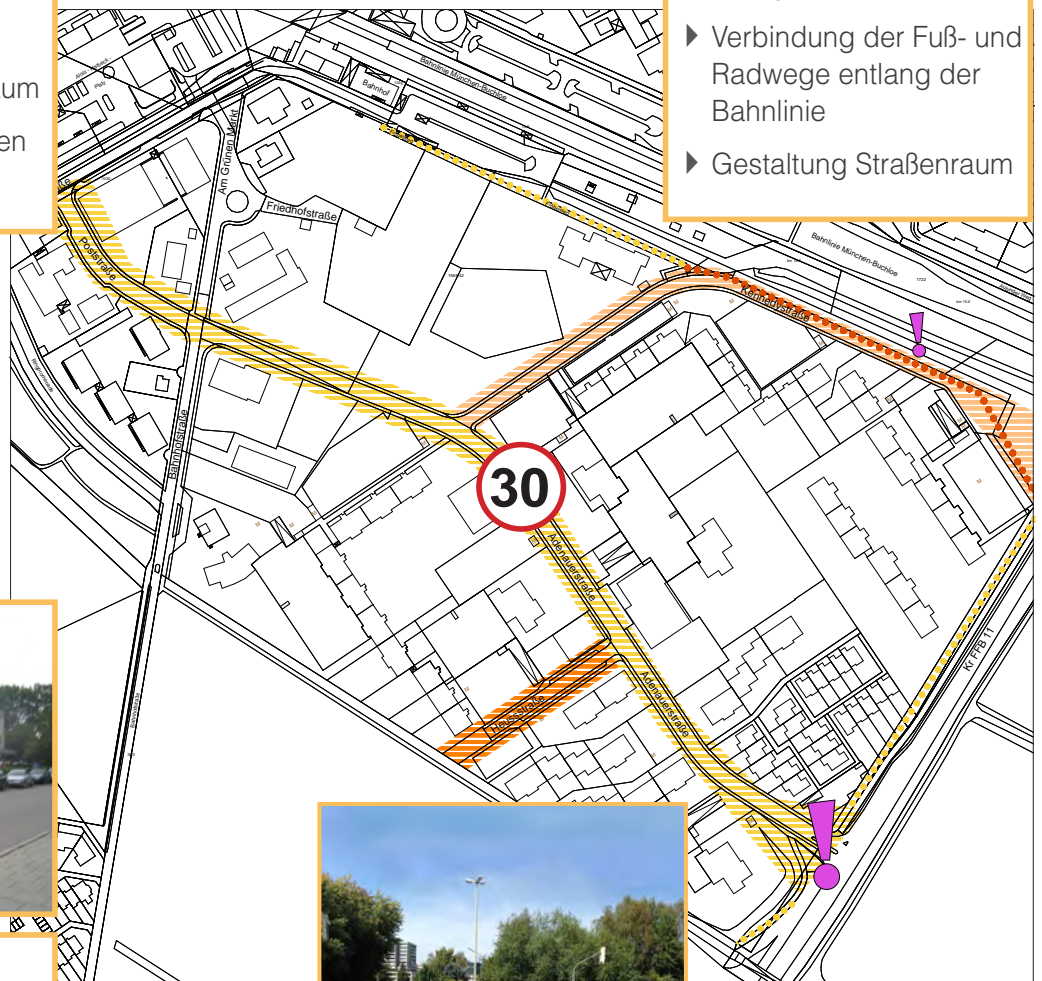
### Adenauerstraße

- ▶ Verkehrsberuhigung
- ▶ Gestaltung Straßenraum
- ▶ Verbindungen schaffen



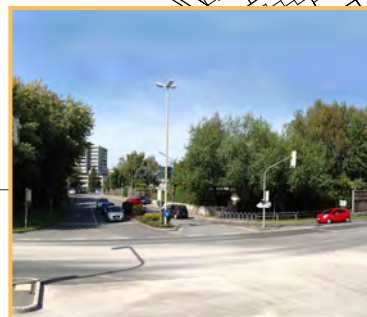
### Kennedystraße

- ▶ Verbindung der Fuß- und Radwege entlang der Bahnlinie
- ▶ Gestaltung Straßenraum



### Heussstraße

- ▶ Gestaltung Straßenraum in Zusammenhang mit ZaP



### Adenauerstraße

- ▶ Gefährliche Einmündung
- ▶ Verbindung der Fußwege verbessern



## HANDLUNGSFELD STADTZENTRUM

Der Bereich für das neu zu planende Stadtzentrum überschneidet sich im Kernbereich mit dem Untersuchungsgebiet der Voruntersuchung. Zur Neuordnung und -gestaltung des Stadtzentrums soll ein städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt werden. Hierbei soll das Gebiet der Voruntersuchung teilweise miteinbezogen werden und die Chance für eine Verknüpfungen mit dem Wohngebiet ergriffen werden. Ein mit der „Planie“ verbundenes Stadtzentrum ist ein wichtiger Punkt für die Aufwertung des Untersuchungsgebiets.

Die im Umgriff der VU liegende ehemalige Schule befindet sich an zentraler Stelle im neuen Stadtzentrum. In einer 2011 durchgeführten Bürgerwerkstatt hat sich eine Vielzahl der Bürger für den Erhalt des Schulgebäudes als identitätsstiftendes Gebäude ausgesprochen. Eine neue Nutzung muss noch gefunden werden. Angedacht ist das Gebäude evtl. in Zusammenhang mit einem möglichen Neubau für Volkshochschule, Bibliothek und Musikschule zu nutzen. Vor einer Neuplanung sollte ein bauliches und schalltechnisches Gutachten gemacht werden. Derzeit sind die Räume noch durch das Jugendzentrum belegt. Planungen für die Verlegung des Jugendzentrums in das leerstehende Postgebäude sind bereits vorhanden und sollen noch in diesem Jahr umgesetzt werden.

Der Erweiterungsbau der Schule, der derzeit als Bürgertreff genutzt wird, ist als nicht erhaltenswert eingestuft und soll abgebrochen werden. Die bestehende Nutzung soll in einem Neubau untergebracht werden.



Beispiel Niederbrunner Platz. Fotos Manuela Skorka



Bei der Aufstellung des für den Wettbewerb erforderlichen Raumprogramms sowie des Auslobungstextes müssen folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- ▶ Ergebnisse der Bürgerwerkstatt 2011
- ▶ Beschlüsse des Stadtrates unter anderem zu Jugendzentrum, Alter Schule, Bibliothek etc.
- ▶ vorbereitende Untersuchung Soziale Stadt 2013
- ▶ Verknüpfung mit dem Wohngebiet der Planie
- ▶ etc. (vgl. auch Karte)





## ERWEITERUNG DES BESTEHENDEN WOHNUNGSANGEBOTS

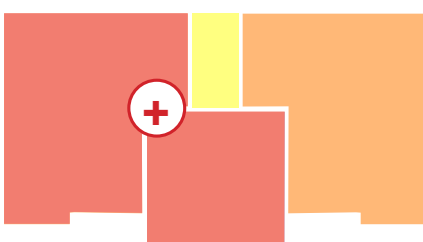
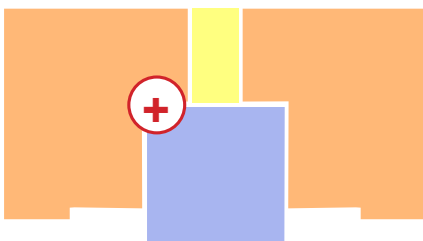
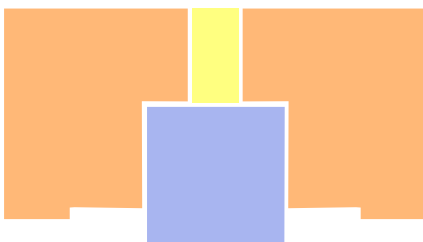
### ➔ DURCH ZUSAMMENLEGEN VON WOHNUNGEN

Um Wohnraum für Familien mit mehreren Kindern zur Verfügung zu stellen, wäre eine Erweiterung des bestehenden Wohnungsangebots durch größere Familienwohnungen wünschenswert.

- ▶ Aufbrechen der gleichförmigen Grundrissstapelung (z.B. größere Familienwohnungen im EG)
- ▶ Erweiterung des bestehenden Angebots von 1-, 2-, 3- und 4-Zi.-Wohnungen auf 5-Zi. oder größere Wohneinheiten
- ▶ größere Wohnungen durch Zusammenlegen nebeneinanderliegender Wohnungen
- ▶ Familienwohnungen im EG
- ▶ Reaktion auf Wohnungsbedarf von größeren Familien
- ▶ Fluktuation entgegenwirken
- ▶ Innovative Wohnformen berücksichtigen - z.B. Mehrgenerationenwohnen

### Schema Wohnungsänderung

Zusammenlegung zweier nebeneinanderliegender Wohnungen zur Schaffung von großen Familienwohnungen



- 2 Zi.-Wohnungen
- 4 Zi.-Wohnungen
- große Familienwohnung

**ERWEITERUNG DES BESTEHENDEN WOHNUNGSANGEBOTS**➔ **ANPASSUNGSFÄHIGE INNOVATIVE WOHNFORMEN****Anregungen neue Wohnformen Beispiel**

Mehrgenerationenwohnen Pfingstweide, Ludwigshafen, LUWOGÉ

- ▶ Barrierefreie Wohnungen
- ▶ geräumige Familienwohnungen
- ▶ Gemeinschaftsräume und Küchen
- ▶ Bewohnertreff im Erdgeschoss
- ▶ Concierge
- ▶ Professionelle Betreuung
- ▶ Nachbarschaftsverein fördert gemeinnützige und kulturelle Aktivitäten



## ➔ DURCH NACHVERDICHTUNG

Der stetig steigende Wohnungsbedarf im Einzugsgebiet von München und die gut erschlossene Lage des Untersuchungsgebiets lassen eine Erweiterung des Wohnungsangebots, aber auch des Angebots an Einrichtungen, wie z.B. Betreutem Wohnen, sinnvoll erscheinen.

Hier werden mögliche Standorte für eine Nachverdichtung aufgezeigt, die es jedoch sensibel abzuwägen gilt. Die großzügigen Grünflächen, eine der wesentlichen Qualitäten des Wohngebiets, sollen erhalten bleiben.

Mögliche Maßnahmen wären

- ▶ Aufstockung und Erhöhung des Baurechts bei ausgewählten Gebäuden
- ▶ behutsame Nachverdichtung durch Ergänzungs- und Neubauten
- ▶ Nutzung von Brachflächen (Betreutes Wohnen)



### Bestand

Wohngebiet in der für die 70er Jahre typischen Baustruktur



### Aufstockung

vorgefertigte Elemente verkürzen die Bauzeit  
Beispiel Bernadottestraße, Nürnberg

(Quelle: Architektur Büro Schulze Darup, Nürnberg)



## ➔ DURCH VERBESSERUNG DER EINGANGSSITUATION, SICHERHEIT

Beispiel Tenever

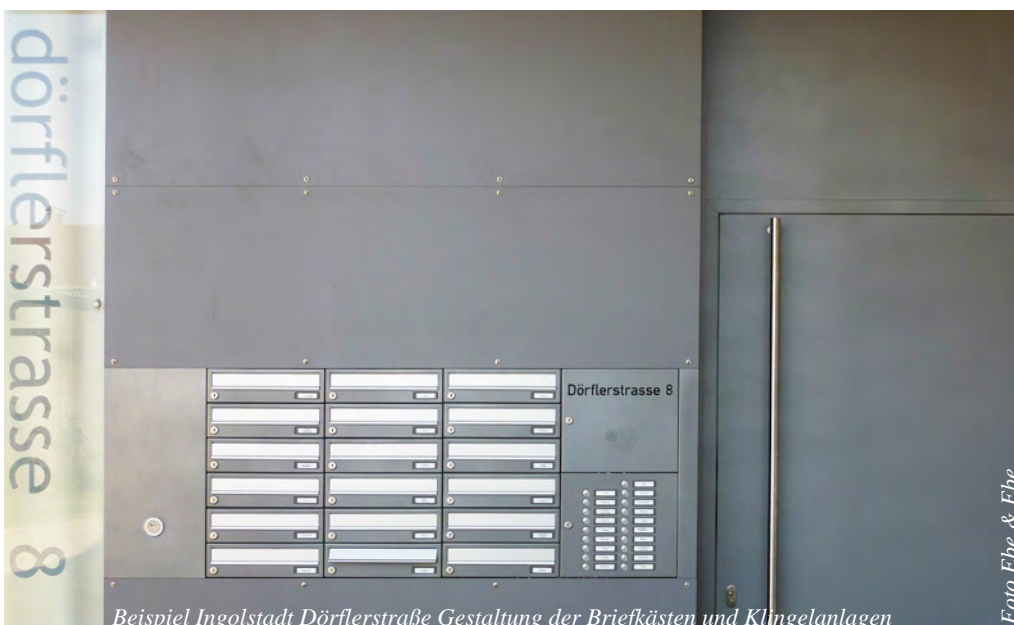
- ▶ Erhöhung der Sicherheit durch neue großzügige Eingangsbereiche



## ➔ DURCH GESTALTUNG DER ZUGANGSBEREICHE

Beispiel Ingolstadt, Dörflerstraße

- ▶ mehr Identität durch bessere Gestaltung der Eingangsbereiche (Briefkästen, Klingelanlage)





## HANDLUNGSFELD BAUSUBSTANZ - ENERGIE

Bei einer energetischen Modernisierung und der dadurch angestrebten Energieeinsparung sind vor allem die Haustechnik und der Gebäudezustand neben der Energiezufuhr durch den Energieversorger von großer Bedeutung. Viele der Heizungsanlagen sowie der Steigrohre in den Gebäuden sind noch im Urzustand.

Die Siedlung ist durch den in den 70er Jahren vorherrschenden Baustil, der auf industrielle Vorfertigung abzielte, geprägt. Die Konstruktionen bergen jedoch viele Schwächen wie z.B. Wärmebrücken im Bereich der Balkone und ungedämmte Fensterbrüstungen.

- ▶ Verbesserung der Energieversorgung
  - Ertüchtigung des bestehenden Leitungsnetzes
- ▶ Verbesserung der Haustechnik
  - hydraulischer Abgleich (zwischen 8 und 10 Prozent Ersparnis)
  - Erneuerung Heizungsanlagen
  - moderne Regeltechnik (z.B. witterungsgeführte Regelung der Heizkreise)
  - Dämmung der Heizungsleitungen
  - Erneuerung der Heizkörper
- ▶ Verbesserung der Bausubstanz
  - Wärmedämmung Außenwände
  - Erneuerung der Fenster/Schließen von Loggien/Verglasung der Balkone (baurechtliche Klärung notwendig)
  - Dämmung der Dächer (gleichzeitig Erneuerung der Dachhaut)
  - Dämmung der Kellerdecke
  - Reduzierung von Wärmebrücken
  - Markisen als Sonnenschutz
- ▶ Einbau einer Lüftungsanlage
  - Nutzung der vorhandenen Lüftungssysteme für innen liegende Bäder und energiesparende Ventilatoren auf den Dächern, sowie Nachströmöffnungen an den Fenstern
- ▶ Ertüchtigung Brandschutz
- ▶ mehrsprachige Schulungen für Mieter
  - Thema richtiges Lüften
  - Thema Energieeinsparung
- ▶ Nutzung der Flachdächer für Fotovoltaikanlagen



Die energetische Modernisierung der Fassaden bietet gleichzeitig auch die Chance die Gebäude gestalterisch aufzuwerten und damit die Identifizierung der Bewohner mit „ihrem“ Gebäude zu erhöhen und somit auch der dadurch entstehenden höheren sozialen Kontrolle dem Vandalismus entgegenzuwirken.

Das Beispiel Piusviertel Ingolstadt (ausgezeichnet mit dem Bayerischer Bauherrenpreis Stadterneuerung 2009 - Energieeffiziente Erneuerung) verdeutlicht sehr gut, wie durch energetische Modernisierungsmaßnahmen eine wesentlich verbesserte Gestaltung der Gebäude erreicht und gleichzeitig der Energiebedarf um rund 45% verringert werden kann.



Beispiel Piusviertel, Ingolstadt

## BEISPIELHAFT ENEERGIEBERATUNG FÜR DAS GEBÄUDE ADENAUERSTRASSE 20

Im Rahmen einer konzeptionellen Energieberatung für drei typische Wohngebäude der Planie wurden den Eigentümern der Gebäude Adenauerstraße 20 (Hochhaus mit zwölf Geschossen), Kennedystraße 10-14 (Geschossbau mit acht Geschossen) und 36-40 (Geschossbau mit fünf Geschossen) erste Maßnahmen vorgeschlagen, mit denen der Energieverbrauch deutlich zu senken ist.

Exemplarisch wird hier das Gebäude **Adenauerstraße 20** vorgestellt. Der Endenergieverbrauch des Bestands beträgt ca. 818.300 kWh.

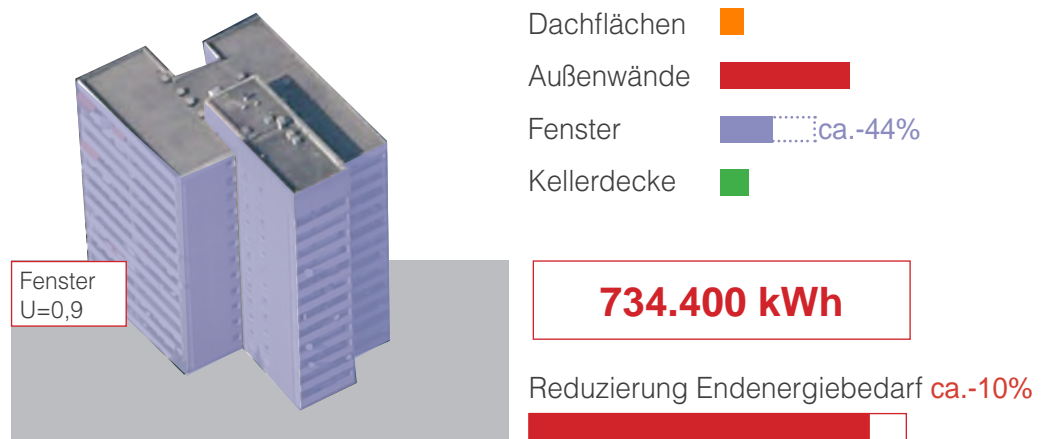
### Bestand

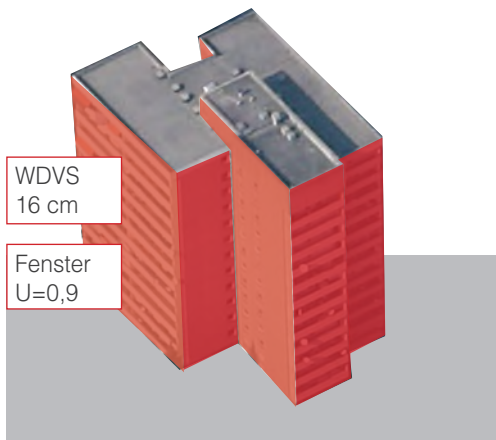


Die Energieberatungen beinhalten jeweils vier Varianten, die am Beispiel des Gebäudes Adenauerstraße 20 hier dargestellt sind:

- V1** Fensteraustausch neu:  $U=0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$
- V2** Fensteraustausch + WDVS  $D=16 \text{ cm/WLG 035}$
- V3.** wie V2, jedoch + neuer Flachdachdämmung  $D=20 \text{ cm / WLG 035}$   
+ Dämmung Kellerdecke  $D=10 \text{ cm / WLG 035}$   
+ neue Heizkörper mit hydr. Abgleich
- V4** wie V3, jedoch + Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

### V1 Fensteraustausch



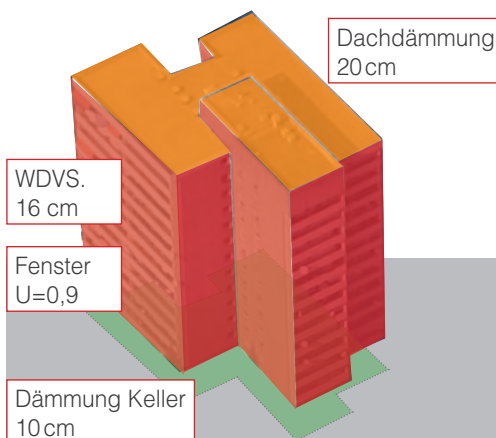


Dachflächen	■	
Außenwände	■	ca.-78%
Fenster	■	ca.-44%
Kellerdecke	■	

### V2 Fensteraustausch + WDVS

**614.500 kWh**

Reduzierung Endenergiebedarf ca.-25%



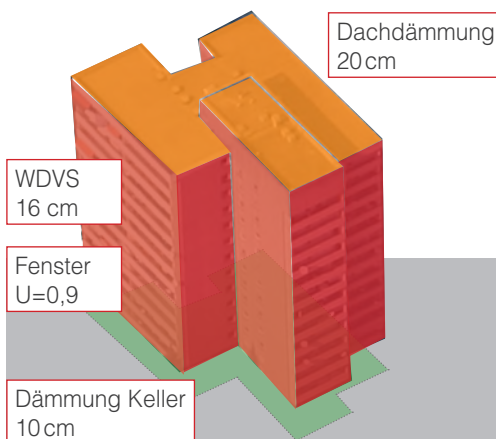
Dachflächen	■	ca.-70%
Außenwände	■	ca.-78%
Fenster	■	ca.-44%
Kellerdecke	■	ca.-70%

### V3 Fensteraustausch + WDVS + Dach + Heizung

**441.500 kWh**

Heizung (Heizkörper, hydraulischer Abgleich)

Reduzierung Endenergiebedarf ca.-46%



Dachflächen	■	ca.-70%
Außenwände	■	ca.-78%
Fenster	■	ca.-44%
Kellerdecke	■	ca.-70%

### V4 Fensteraustausch + WDVS + Dach + Heizung + Lüftungsanlage

Schätzwerte keine genaue Berechnung

Heizung (Heizkörper, hydraulischer Abgleich)

Einbau Lüftungsanlage

**228.400 kWh**

Reduzierung Endenergiebedarf ca.-72%



**BEISPIEL INGOSTADT PIUSVIERTEL VORHER - NACHER**

Bayerischer Bauherrenpreis Stadterneuerung 2009 - Energieeffiziente Erneuerung,



*Quelle: Adam Architekten, München*

**BEISPIEL INGOSTADT DÖRFLERSTRASSE VORHER - NACHER**

Preisträger Hohe Qualität und tragbare Kosten bei der Modernisierung,



*Bestand vor der Modernisierung  
(Quelle: Ebe + Ebe + Partner,  
München)*



*nach der Modernisierung (Quelle: Ebe + Ebe + Partner, München)*



## HANDLUNGSFELD IMAGE UND POSITIVE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Die Bevölkerungszusammensetzung der Planie hat sich in den letzten Jahren wie dargestellt verändert. Ferner besteht baulich und städtebaulich ein deutlicher Sanierungsstau. Diese zwei Sachverhalte haben die Wahrnehmung und das Bild der Planie von außen deutlich verschlechtert, wenngleich zahlreiche Bewohner der Planie sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation und ihrem Gebiet sind. Diese Diskrepanz zwischen Innen- und Außenwahrnehmung gilt es mit einer positiven Öffentlichkeitsarbeit aufzuheben.

Im Rahmen der sozialen und städtebaulichen Aufwertung der Planie ist es insofern wichtig, in der Öffentlichkeit ein sachlich korrektes Bild darzustellen und durch positive Berichterstattung die Aufwertungsbemühungen zu unterstützen. Dabei soll auf unterschiedlichste Art und Weise und in den zahlreichen zur Verfügung stehenden Medien kontinuierlich und regelmäßig über die Maßnahmen und Projekte in der Planie berichtet werden.

- ▶ Auflage einer vierteljährlichen Stadtteilzeitung
- ▶ Auflage einer Stadtteilbroschüre
  - stellt den Stadtteil mit seiner Biographie und seinen Bewohnern vor)
  - gibt der Planie "ein Gesicht"
- ▶ Feste
- ▶ jährliches Fest der Kulturen  
(Lange Nacht der Kulturen, Grillen zwischen den Häusern)
- ▶ Internetseite mehrsprachig
- ▶ Logo für die Planie (für evtl. T- Shirts und Plakate) - Wettbewerb
- ▶ Mülltrennung als Thema in der Grundschule  
(Kinder tragen die Ideen nach Hause vgl. Broschüre „Energiesparen macht Schule“)



*Besispiel Tenever positive Aufwertung Quartier*



Quelle: [http://www.stadtumbauwest.de/konzept/PW%20Oer\\_Schumann1.pdf](http://www.stadtumbauwest.de/konzept/PW%20Oer_Schumann1.pdf)



Infomobil in Ramersdorf

## 5.2 Festlegen des Umgriffs für ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

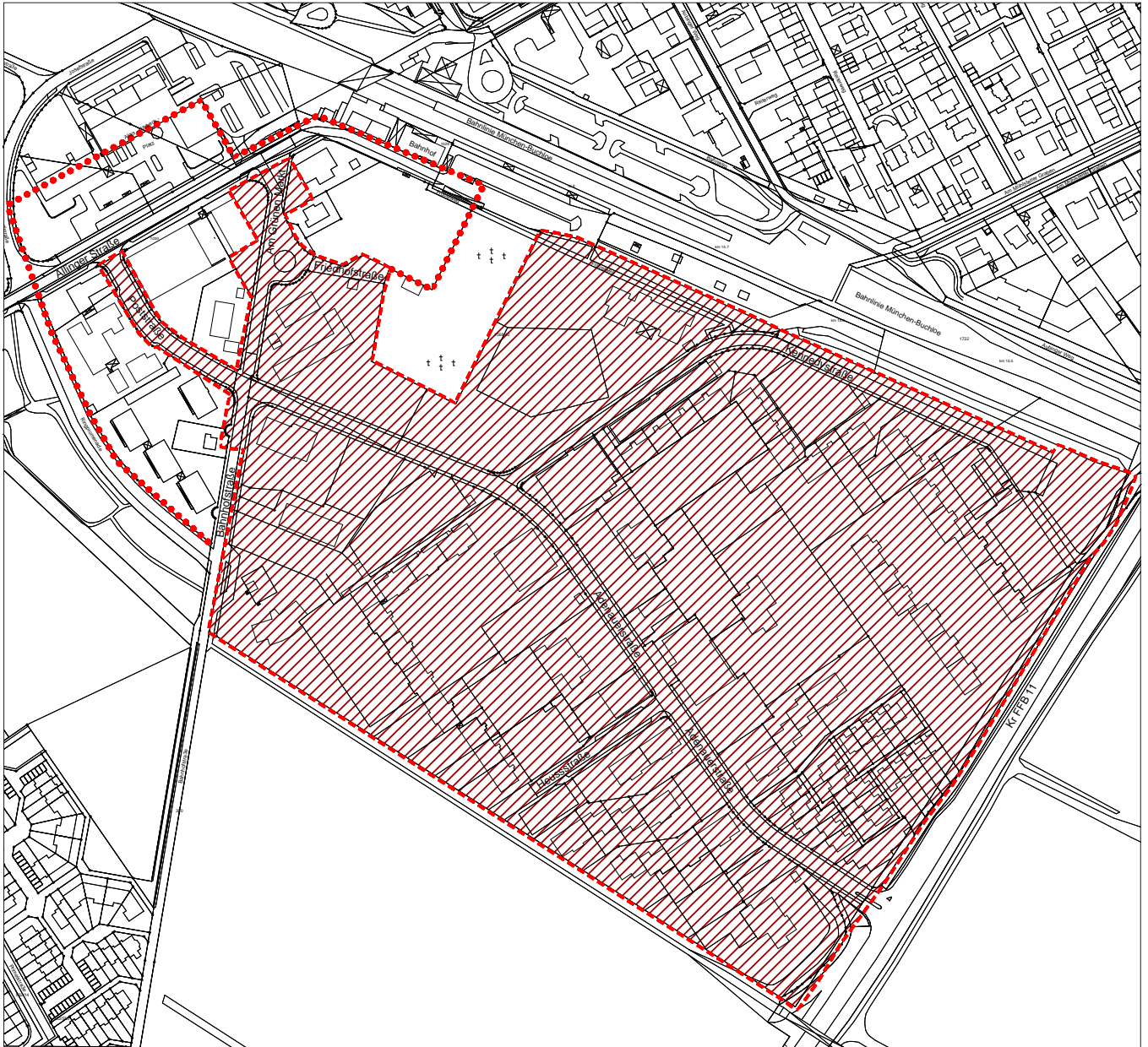
Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen folgt als nächster Verfahrensschritt die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet durch die Stadt Puchheim. (siehe rot schraffierte Fläche).

Dabei ist zu prüfen, ob die bisherige Grenze des Untersuchungsgebietes in Teilbereichen modifiziert und in die Sanierungssatzung aufgenommen werden sollte. (z.B. Bereich Rathaus, Kirche, Allinger Straße, Alois-Harbeck-Platz und Bahnhofsbereich - siehe Vorschlag Erweiterung).



Luftbild Sanierungsgebiet und Ergänzungsgebiet - Foto / Google Maps - © 2012 Google

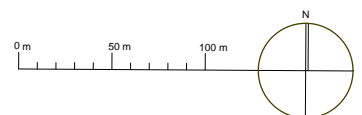




Umgriff Sanierungsgebiet



Vorschlag Erweiterung



## B Integriertes Handlungskonzept

### Erläuterung zur Funktion eines Integrierten Handlungskonzeptes

Das Integrierte Handlungskonzept fungiert als Orientierungsrahmen für die Steuerung der Programmumsetzung im Hinblick auf Projektentwicklung und -realisierung und damit auch in Bezug auf die Bündelung des Mitteleinsatzes. Politisch beschlossen bildet das Integrierte Handlungskonzept die verbindliche Grundlage für den Ressourceneinsatz aller zuständigen Stellen.

Es bietet eine Richtschnur, die kontinuierlich überprüft wird in Hinblick auf Erfolg, Misserfolg und Änderungsbedarf - quasi als lernendes System mit lernenden Beteiligten. Der Fortschreibung des Handlungskonzeptes kommt daher kommunalpolitisch besondere Bedeutung zu.

Nur dann ist die Stadtentwicklung durch das Integrierte Handlungskonzept wirkungsvoll und effizient zu steuern, wenn es sorgfältig zwischen allen zuständigen Ressorts oder Ämtern und lokal wirksamen Akteuren abgestimmt wurde.

Für das Gebiet Puchheim - Planie geht es darum, aus der Analyse der spezifischen Probleme und Ressourcen, ein tragfähiges und nachhaltig wirksames Handlungskonzept mit Hinweisen zum Verfahren, der Finanzierung und Priorität der Projekte, sowie der Verantwortlichkeiten aufzustellen.

Nachdem die Basis des Integrierten Handlungskonzeptes gelegt ist, kommt nun dem Quartiersmanagement bei der Weiterentwicklung eine zentrale Brückenfunktion zu. Es hat zwischen den Anliegen und Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner, den Verwaltungslogiken und den politischen Interessen zu vermitteln. Dabei sind die unterschiedlichen fachlichen Zugänge von sozialer Infrastrukturentwicklung, Bildung und Freizeit zu vertreten sowie profiliert die städtebaulichen Maßnahmen und die Entwicklung der lokalen Ökonomie zu unterstützen, Impulse zu setzen und Anregungen in der Fortschreibung des Handlungskonzeptes zu bündeln.

Das Integrierte Handlungskonzept ist fortzuschreiben und durch das Quartiersmanagement und die Stadt Puchheim, in Abstimmung mit allen in der Sozialen Stadt Handelnden turnusmäßig zu aktualisieren.



## 1 Zusammenfassung der Handlungsfelder



### Straßenraum

Verkehrsführung  
Erschließung  
Lärmschutz

- ▶ Entsiegelung von Verkehrsflächen und Stellplätzen
- ▶ Schaffung von Verbindungen
- ▶ Gestaltung von Straßenräumen
- ▶ Beruhigung des Verkehrs
- ▶ Gestaltung und Sicherung von Tiefgarageneinfahrten
- ▶ evtl. Umwidmung von Flächen



### Grünraum

Öffentliches Grün  
Öffentlicher  
Raum  
Stadtstruktur

- ▶ Zonierung der Grünflächen im Innenbereich
- ▶ Stärkung des alltäglichen Gebrauchswerts der Freiräume für möglichst viele Nutzergruppen
- ▶ Schaffen von Nutzungsangeboten für alle Bevölkerungsgruppen
- ▶ Verknüpfung der Grünflächen mit dem Siedlungsgebiet im Rahmen der Neustrukturierung Stadtzentrum
- ▶ Prüfung des Zustands der bestehenden Bäume (besonders Nadelbäume)



### Soziale Infrastruktur

Zusammenleben  
Gesundheit  
Umwelt  
Bildung  
Freizeit

- ▶ Stärkung von Nachbarschaften
- ▶ Schaffung einer Stelle eines Quartiersmanagements
- ▶ Errichtung eines Quartiersbüros
- ▶ Schaffung von Begegnungsräumen
- ▶ Stärkung gesellschaftlicher Teilhabe
- ▶ Verbesserung des Angebotsspektrums für Kinder und Jugendliche/Familien
- ▶ Aktivierung bzw. Erweiterung des ehrenamtl. Potenzials



### Stadtzentrum

- ▶ Durchführung eines städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerbs
- ▶ Aufstellung des erforderlichen Raumprogramms unter Berücksichtigung von:
  - Ergebnisse der Bürgerwerkstatt 2011
  - Beschlüsse des Stadtrates unter anderem zu Jugendzentrum, Alte Schule, Bibliothek etc.
  - Vorbereitende Untersuchung Soziale Stadt 2013
  - Verknüpfung mit dem Wohngebiet der Planie

- ▶ Erweiterung des bestehenden Wohnungsangebots
- ▶ Erhöhung der Wohnqualität
- ▶ Sicherung des bestehenden Wohnraums
- ▶ Erweiterung der Barrierefreiheit
- ▶ Nachverdichtung durch Ergänzungsbauten und Aufstockung

## Wohnen



- ▶ Verbesserung der Energieversorgung
- ▶ Verbesserung der Haustechnik (Heizung/Lüftung/Sanitär/Elektro)
- ▶ Verbesserung der Bausubstanz
- ▶ Ertüchtigung Brandschutz
- ▶ Schulungen für Mieter
- ▶ Nutzung der Flachdächer für Fotovoltaikanlagen

## Bausubstanz



- ▶ Auflage einer vierteljährlichen Stadtteilzeitung
- ▶ Auflage einer Stadtteilbroschüre
- ▶ Feste
- ▶ Internetseite
- ▶ Logo für die Planie (für evtl. T- Shirts und Plakate) - Wettbewerb
- ▶ regelmäßige Pressearbeit

## Image Öffentlich- keitsarbeit









## 1 Gestaltung Post- und Adenauerstraße

➔ **Verbindung  
zum neuen  
Stadtzentrum**

### Ziel

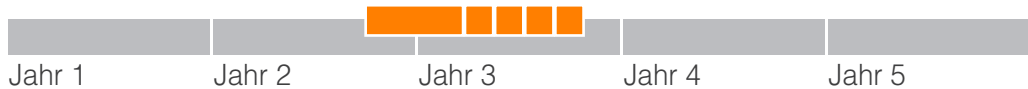
Zur Aufwertung des Erscheinungsbilds der Siedlung und zur ökologischen Verbesserung der Freiraumgestaltung wird eine Neugestaltung der Adenauerstraße angeregt. Die Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit und die Verbesserung der Sicherheit (Querungshilfen) sollte dabei im Vordergrund stehen. Der vorhandene Grünbestand im öffentlichen Raum sollte durch entsprechende Ergänzungspflanzungen verbessert werden.

Durch diese Maßnahmen lassen sich die Aufenthaltsqualität und Identifikation mit dem Quartier verbessern. Die durch die Straße getrennten Wohngebiete können so wieder zu einer Einheit werden. Die Straßengestaltung sollte in Zusammenhang mit dem neuen Stadtzentrum überplant werden.

### Aktueller Stand

Die Adenauerstraße trennt derzeit das Gebiet in zwei Teile. Das teilweise sehr hohe Verkehrsaufkommen (z.T. Schwerlastverkehr) führt zu einer erheblichen Lärmbelastigungen für die angrenzende Wohnbebauung. Die derzeit noch nicht reduzierte Geschwindigkeit stellt eine Gefährdung dar, insbesondere, da an der Straße das neue Jugendzentrum sowie Kinderbetreuungseinrichtungen liegen.

### Zeitraumen



Die Straßenplanung kann in Teilbereichen in Zusammenhang mit dem Wettbewerb für das Stadtzentrum durchgeführt werden.

### Kostenrahmen geschätzt

ca .8.530 m<sup>2</sup> (Fläche mit Gehwegen) a 70 € = 597.000 €

**Finanzierung** Stadt / Fördermittel / Ausbaubeiträge



*Durchfahrtsstraße ohne optische Barrieren kann zu überhöhter Geschwindigkeit führen*





### weiteres Vorgehen

- ➔ Mitberücksichtigung bei Wettbewerb Stadtzentrum
- ➔ Verkehrsuntersuchung
- ➔ Straßenplanung als Feinuntersuchung
- ➔ Einmündung in die FFB 11 als Feinuntersuchung



straßenbegleitende  
Bepflanzungen ermöglichen eine  
Verengung des Straßenraums  
und damit eine Reduzierung der  
Geschwindigkeit



## 2 Gestaltung Heussstraße

### Ziel

Aufwertung des Straßenraums in Zusammenhang mit den bestehenden Einrichtungen ZaP und der Kindertagesstätte. Die Straße sollte eine hohe Freiraumqualität erhalten und die Möglichkeit bieten Straßenfeste zu gestalten. Schwierigkeit ist hierbei die bestehende Tiefgarageneinfahrt. Eine räumliche Fassung der Freiflächen des angrenzenden Wohnblocks wäre wünschenswert.

### Aktueller Stand

Wenig ansprechende Straßengestaltung mit großen Parkierungsflächen und Tiefgarageneinfahrt. ZaP von der Adenauerstraße aus nur schwer zu erkennen.

### Zeitraumen



Eine Umgestaltung sollte in Zusammenhang mit ZaP und Kita erfolgen.

### Kostenrahmen geschätzt

Staufenraum mit Gehwegen	~1.660 m <sup>2</sup> x 70 € =	~116.200 €
Vorzone (Heussstraße 1-3)	~520 m <sup>2</sup> x 70 € =	~36.400 €
Freifläche westlich Heussstraße 1-3	~915 m <sup>2</sup> x 70 € =	~64.100 €
<b>Gesamt</b>	<b>~3.095 m<sup>2</sup></b>	<b>~216.700 €</b>

### Finanzierung

Stadt / Fördermittel / Ausbaubeitrag



Heussstraße  
Lage ZaP von  
außen nicht zu erkennen



### weiteres Vorgehen

- ➔ Freiraum- und Straßenplanung als Feinuntersuchung
- ➔ Aufstockung und Umgestaltung Apothekegebäude
- ➔ Neuorganisation ZaP und Kindertagesstätte



*einfache Treffpunkte im Straßenraum erhöhen die Wohqualität*



### 3 Gestaltung Kennedystraße

➔ **Verbindung  
zum neuen  
Stadtzentrum**

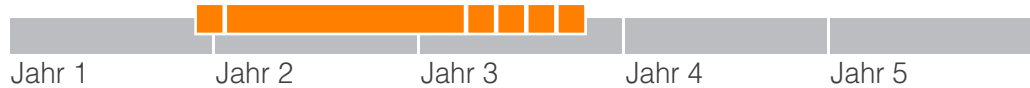
#### Ziel

Erhöhung der Sicherheit durch Rückbau der teilweise ungenutzten Parkierung und Verknüpfung der beiden Radwege. Im Bereich des großen Parkplatzes an der Ecke Kennedy- Adenauerstraße wäre eine Anbindung von Wohngebiet und Grünfläche bzw. neuem Stadtzentrum denkbar.

#### Aktueller Stand

Zur Zeit wird der vom Kindergarten kommende Fuß- und Radweg (Fröbelweg) nicht weitergeführt. Die große Parkierungsfläche Ecke Kennedy- / Adenauerstraße wirkt abweisend.

#### Zeitraumen



Die Straßenplanung sollte in einem Teilbereich in den städtebaulichen Ideenteil des Wettbewerbs für das Stadtzentrum miteinbezogen werden.

#### Kostenrahmen geschätzt

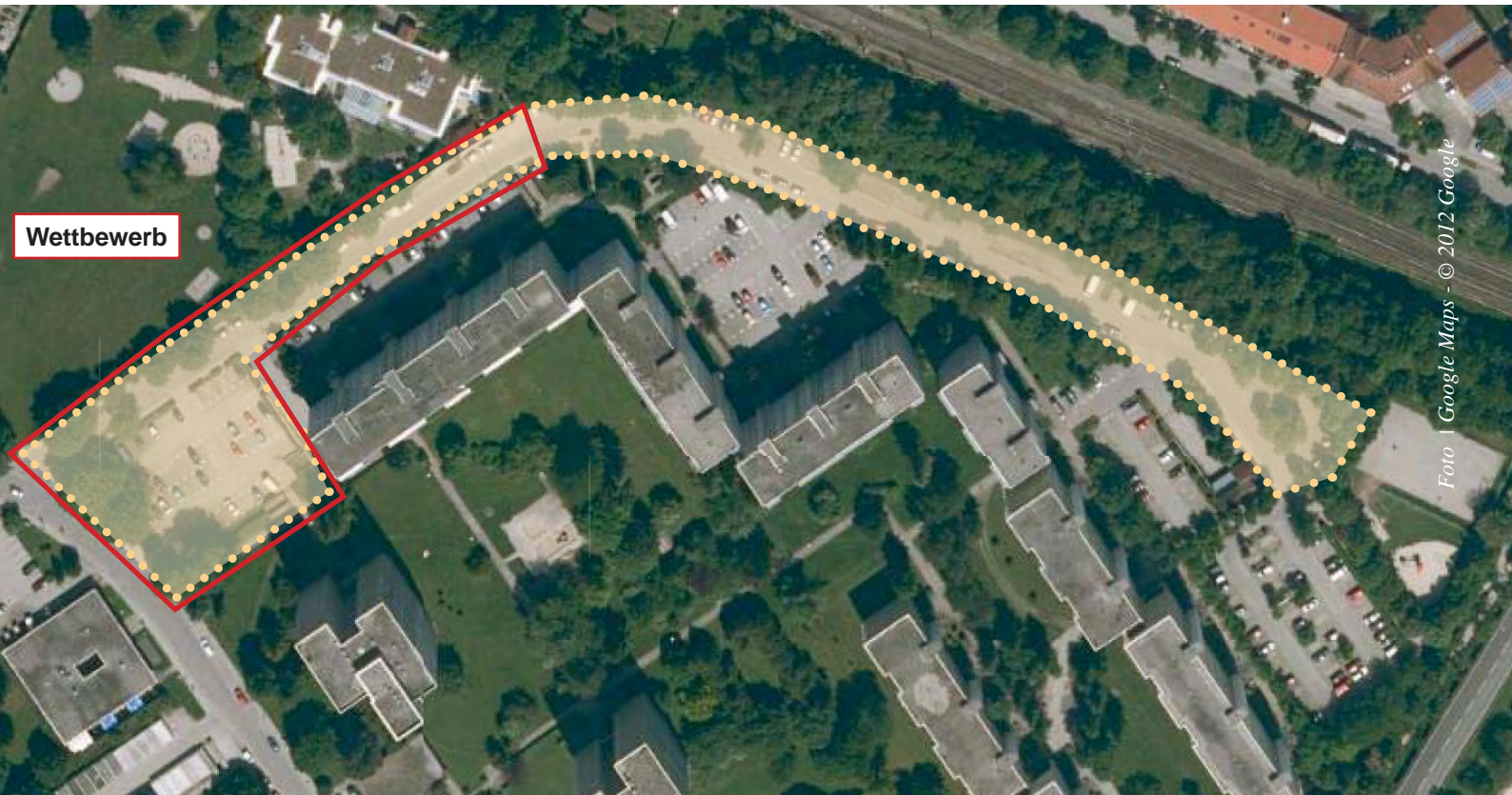
Stäßenraum mit Gehwegen	~4.500 m <sup>2</sup> x 70 € =	~315.000 €
Parkplatz (Kennedystraße)	~2.080 m <sup>2</sup> x 70 € =	~145.600 €
Parkplätze entlang der Bahn	~915 m <sup>2</sup> x 70 € =	~63.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>~7.480 m<sup>2</sup></b>	<b>~523.600 €</b>

#### Finanzierung

Stadt / Fördermittel / Ausbaubeitrag



*ungestalteter Straßenraum der  
Kennedystraße  
fehlende Fuß- und  
Radwegeverbindung*



### weiteres Vorgehen

- ➔ Straßenplanung als Feinuntersuchung
- ➔ Mitberücksichtigung bei Wettbewerb Stadtzentrum



Straßengestaltung mit Fußweg  
und Bäumen



## 4 Gemeinschaftshäuser - Freiflächenplanung

### Ziel

Durch Gemeinschaftshäuser können Treffpunkte für ein ungezwungenes soziales Miteinander geschaffen werden. Die Häuser könnten evtl. durch Quartierskümmerer betreut und durch die Mieter selbstverwaltet werden.

### Aktueller Stand

Derzeit sind die Freiflächen sehr anonym gestaltet und bieten keine Treffpunkte für die Bewohner.

### Kostenrahmen

nur nach detaillierter Planung möglich

### Finanzierung

Eigentümer, bei Abtretung von Flächen evtl. Förderung möglich





Gemeinschaftshaus in Neu-Ulm - Elefantensiedlung | Straub Architekten BDA und Stadtplaner, München



Gemeinschaftshaus in Neu-Ulm - Elefantensiedlung

Foto  
Straub



## 5 Mülltrennung - Müllhäuschen

### Ziel

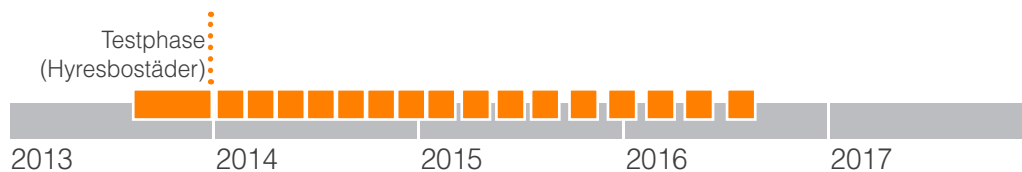
Die Wohnungsbaugesellschaft Hyresbostäder hat derzeit eine Firma zur Verbesserung der Müllproblematik beauftragt. Zentraler Ansatz der Firma ist es in einem ersten Schritt durch arbeitstägliche Kontrolle und Umsortieren des Mülls im Zusammenhang mit der Einführung der Altpapiertonne die Restmüllmengen zu reduzieren. Die hierdurch zu erzielenden Ersparnisse finanzieren einerseits die Dienstleistung der Firma und kommen andererseits den Mietern zugute.

Zusätzlich müssen die Müllhäuschen und die Containeranzahl vergrößert (erneuert) bzw. erhöht werden. Neue Müllhäuschen bieten auch die Chance den bestehenden Freiraum zu gliedern.

### Aktueller Stand

Derzeit unzumutbare Situation und hohe Kosten. Die gesamte Müllentsorgung ist in einem sehr veralteten Zustand, da die Entsorgung aller Abfälle fast ausschließlich über die kostenpflichtigen Restmüllbehältnisse erfolgt.

### Zeitraumen



**Kostenrahmen** nur nach detaillierter Planung möglich

### Finanzierung

beauftragte Firma:

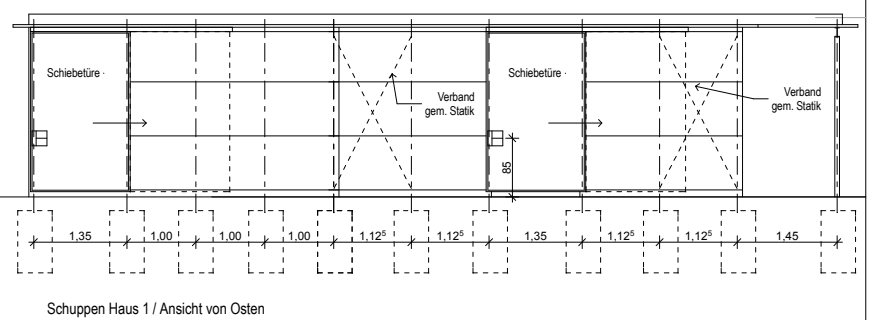
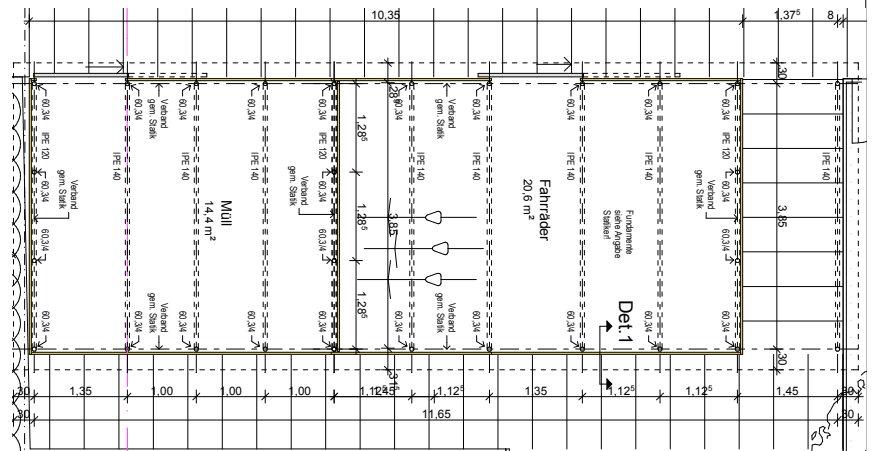
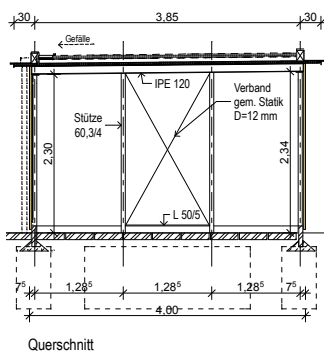
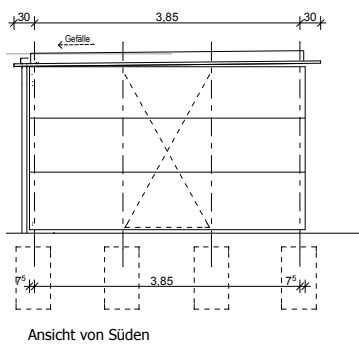
zunächst Eigentümer / Mieter, später selbsttragend

Erneuerung Müllhäuschen:

Eigentümer







Beispiel für Müllhäuschen in Dachau Birkenrieder Straße  
Planung AB Dirtheuer



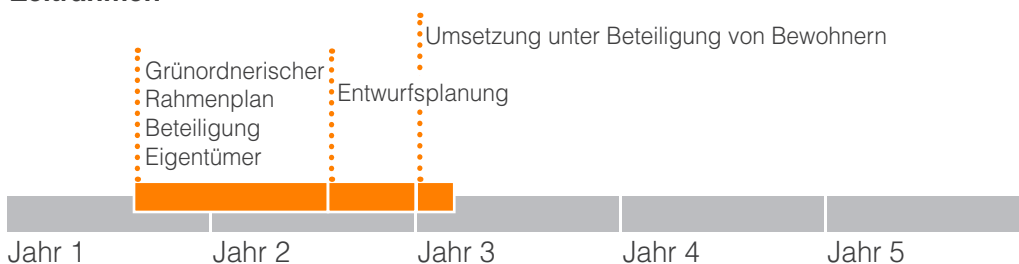


## 6 Aufwertung / Wiederherstellung von Kleinkinderspielplätzen in den Innenbereichen (grünordnerischer Rahmenplan Freiflächengestaltung)

### Ziel

Die wertvollen Grünräume zwischen den monotonen Fassaden der mehrgeschossigen Wohnhäuser sollen wieder belebt und in Wert gesetzt werden. Hierfür ist eine grundlegende Überplanung des Abstandsgrüns zur Abwägung von Ruhe- und Spielbereichen vorgesehen. Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Kleinkinderspielplätze sind wieder herzustellen bzw. aufzuwerten. Eine beteiligungsorientierte Planung unter Einbindung der Bewohner und potenzieller Nutzer ist anzustreben. Eine Widmung der Flächen zur Übertragung der erforderlichen Rechte und Pflichten (u.a. Pflege- und Wartungsarbeiten) an die Stadt Puchheim ist zu prüfen.

### Zeitraumen



### Kostenrahmen

nur nach detaillierter Planung möglich

### Finanzierung

Auflage eines Projektfonds (50% Wohnungsunternehmen/50% öffentliche Hand)



Beispiel für eine einfache Überdachung - GWG Hinterbärenbadstraße

## 7 Gestaltung hausnaher Bereiche - Gärten



### Ziel

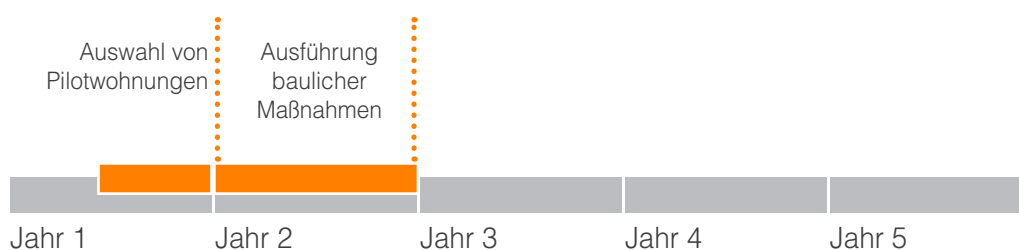
Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und zur Steigerung der Attraktivität der Außenräume soll in Zusammenarbeit mit den Immobilieneigentümern die Möglichkeit geprüft werden, ausgewählten Erdgeschosswohnungen den direkten Zugang zu einem kleinen Gartenbereich zu ermöglichen. Der Wohnwert dieser Wohnungen kann so erhöht werden. Der Anonymität der Abstandsflächen wird entgegen gewirkt. Die Gärten sollen zur Belebung der Außenräume beitragen.



### Aktueller Stand

Derzeit gibt es nur im Bereich der Einfamilien- und Reihenhäuser private Bewohnergärten.

### Zeitrahmen



### Kostenrahmen

nur nach detaillierter Planung möglich

### Finanzierung

Eigentümer



*Beispiel Gilching Sonnenstraße  
Planung AB Dirtheuer*



➔ in Verbindung  
mit neuem  
Stadtzentrum

## 8 Interkultureller Garten

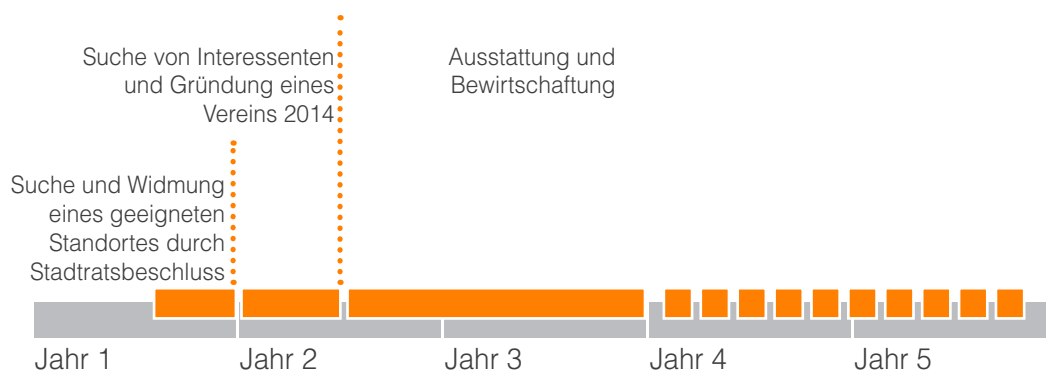
### Ziel

An einem ausgewählten Standort innerhalb des Untersuchungsgebiets wird ein Bereich für selbstbewirtschaftete Gärten abgegrenzt und von der Stadt zur Verfügung gestellt. Dort können Bewohner mit und ohne Migrationshintergrund gemeinsam arbeiten und die Gärten zu Orten des interkulturellen Lernens, des Ankommens und der Offenheit gestalten. Gemeinschaftsgärten können von einer Gruppe zusammen angelegt werden oder es werden in einem gemeinsamen Gartengelände einzelne Parzellen vergeben. Immer jedoch werden Gemeinschaftsfläche, Landnutzung, Wasseranschluss und Gerätenutzung kollektiv organisiert. Das Gemeinschaftliche ist stärker betont als in Kraut- und Kleingärten.

### Aktueller Stand

Derzeit gibt es noch keine gemeinsam genutzte Gärten.

### Zeitraumen



**Kostenrahmen** nur nach detaillierter Planung möglich

**Finanzierung** Soziale Stadt, Stiftungen, Initiativen, Verein, Sponsoren



(Quelle: <http://lebalto.de/2013/02/heimat-garten-wilhemsburg/>)

## 9 Quartiersbüro



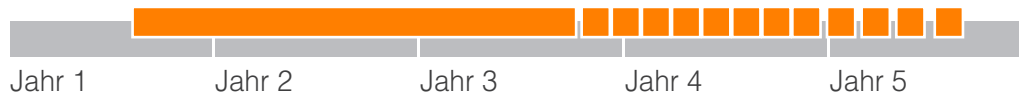
### Ziel

Ein Quartiersbüro wird möglichst zentral und offen einladend eingerichtet. Es dient als Kommunikationsdrehscheibe für die „Planie“, als Versammlungs- und Veranstaltungsraum und als Stützpunkt für das Quartiersmanagement. Er sollte multifunktional gestaltet und an Bewohnergruppen vergeben werden können, also über ein abgeschlossenes Büro verfügen.

### Aktueller Stand

Ein bislang leer stehender Laden in günstiger Lage bietet sich dazu an. Die Stadt konnte die ehemaligen Ladenflächen im Gebäude Adenauerstraße 18 erwerben.

### Zeitraumen



### Kostenrahmen

nur nach detaillierter Planung möglich

### Förderung

Soziale Stadt





## 10 Quartiersmanager/Stadtteil-Kümmerer

### Ziel

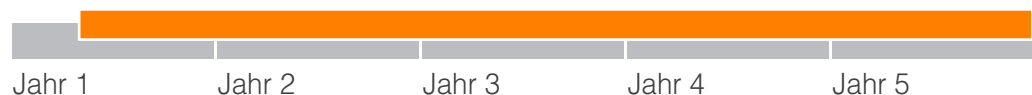
Ein Quartiersmanagement und/oder ein Stadtteilkümmerer soll Strukturen aufbauen, durch die jeweils geeignete Akteure identifiziert bzw. neue Akteure gefunden werden können. Diese sollen dann eigene Ideen und Konzepte entwickeln. Die Menschen im Stadtteil sollen dazu befähigt werden, Ihre Lebenssituationen ggf. selbst zu verändern und ihre Möglichkeiten und Kompetenzen zu erkennen und zu nutzen, um unabhängiger und selbständiger zu werden. Dabei muss das Quartiersmanagement und/oder ein Stadtteilkümmerer intensiv mit den bereits bestehenden Einrichtungen vor Ort zusammenarbeiten und die Vernetzung unter den Institutionen optimieren. Das Quartiersmanagement ist somit Schnittstelle und (Ver-)Mittler zwischen Bewohnern, Institutionen der öffentlichen Hand und den privaten Wohnungsunternehmen.

### Aktueller Stand

Derzeit befinden sich im Untersuchungsgebiet mehrere Einrichtungen, die sowohl für die Bewohner der Planie als auch alle anderen Puchheimer wichtige soziale Arbeit leisten. Schwerpunktmäßig sind hier das Mehrgenerationenhaus „Zentrum aller Puchheimer“ sowie das Jugendzentrum und der Bürgertreff zu nennen.

Das ZaP versucht themenorientiert ehrenamtliches Engagement zu organisieren, zu begleiten und zu betreuen. Es werden Angebote für alle Generationen, für viele Nationalitäten und vor allem für alle Puchheimer gemacht. Ein auf die Bewohner der Planie schwerpunktmäßig ausgerichtetes Angebot besteht derzeit noch nicht.

### Zeitraumen



### Förderung Soziale Stadt

## 11 energetische Modernisierung

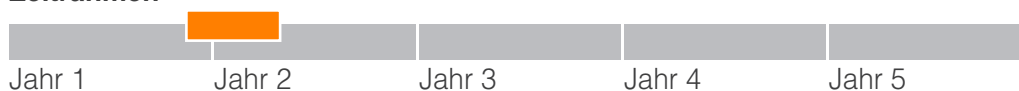


### 1. Schritt hydraulischer Abgleich

#### Ziel

Ein relativ einfach durchzuführender und mit überschaubaren Kosten bezifferbarer Hydraulischer Abgleich kann bereits bspw. zwischen 8 und 10 Prozent Ersparnis bringen. Ferner kann hierdurch die danach gleichmäßigere Energieverteilung auch dem Energieversorger bei der Energiebereitstellung helfen.

#### Zeitraumen



#### Kostenrahmen

ca 5.000 € pro Gebäude

#### Finanzierung

Eigentümer

### 2. Schritt Erneuerung Regeltechnik

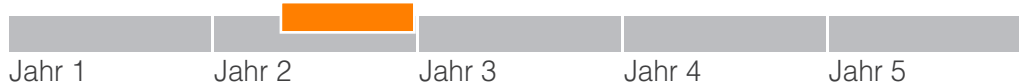
#### Ziel

Einbau einer modernen Regeltechnik (z.B. witterungsgeführte Regelung der Heizkreise).

#### Aktueller Stand

Regeltechnik veraltet

#### Zeitraumen



#### Kostenrahmen

nur nach detaillierter Planung möglich

#### Finanzierung

Eigentümer

### Beispiel für Kostenschätzung für eine energetische Modernisierung in Varianten

# AD-20

## KONZEPT

**Puchheim Planie Adenauerstr. 20  
72 Wohnungen**

**Maßnahmen und Kostenrahmen**

Kosten (inkl. MWST. 19%)	Größeno Massen Qualität		V1 Fenster		V2 Fenster + WDVS		V3 Dämm. ges.		V4 wie V3 mit Lüft.	
			EP	GP	EP	GP	EP	GP	EP	GP
<b>KfW-Effizienzhaus-Standard "Energieeffizient Sanieren"</b>			-		<b>KfW-Eff.haus 85</b>		<b>KfW-Eff.haus 70</b>		<b>KfW-Eff.haus 70</b>	
<b>Fenster</b>			<b>320.600 €</b>		<b>320.600 €</b>		<b>320.600 €</b>		<b>320.600 €</b>	
Demontage Bestandsfenster	pauschal		20.000 €		20.000 €		20.000 €		20.000 €	
Fenster-Neu Nordost	U=0,9	415 m²	180 €	74.700 €	180 €	74.700 €	180 €	74.700 €	180 €	74.700 €
Fenster-Neu Südwest	U=0,9	640 m²	180 €	115.200 €	180 €	115.200 €	180 €	115.200 €	180 €	115.200 €
Fenster-Neu Nordwest incl. Tr.haus	U=0,9	230 m²	180 €	41.400 €	180 €	41.400 €	180 €	41.400 €	180 €	41.400 €
Fenster-Neu Südost	U=0,9	385 m²	180 €	69.300 €	180 €	69.300 €	180 €	69.300 €	180 €	69.300 €
<b>WDVS</b>			<b>0 €</b>		<b>312.900 €</b>		<b>312.900 €</b>		<b>312.900 €</b>	
Außenwand mit 16 cm WDVS	16 cm	2235 m²			140 €	312.900 €	140 €	312.900 €	140 €	312.900 €
<b>Flachdach: begrünter Aufbau</b>			<b>0 €</b>		<b>0 €</b>		<b>76.500 €</b>		<b>76.500 €</b>	
Demontage / Teildemontage best. Dach	pauschal				10.000 €		10.000 €		10.000 €	
Dämmung 20 cm / WLG 035	20 cm	410 m²					150 €	61.500 €	150 €	61.500 €
Spenglerarbeiten (Fallrohre, etc.)	pausch						15.000 €		15.000 €	
<b>Oberste Geschossdecke zu Speicher</b>			<b>0 €</b>		<b>0 €</b>		<b>5.250 €</b>		<b>5.250 €</b>	
Dämmung D=20 cm / WLG 040		150 m²					35 €	5.250 €	35 €	5.250 €
<b>Kellerdecke</b>			<b>0 €</b>		<b>0 €</b>		<b>33.650 €</b>		<b>33.650 €</b>	
Kellerdecke	10 cm	585 m²					50 €	29.250 €	50 €	29.250 €
Innenwand Tr.haus zu Keller	8 cm	110 m²					40 €	4.400 €	40 €	4.400 €
<b>Wärmebrücken</b>			<b>0 €</b>		<b>5.000 €</b>		<b>5.000 €</b>		<b>5.000 €</b>	
Wärmebrücken, z. B. Stützen, Betonteile	pauschal				5.000 €		5.000 €		5.000 €	
<b>Heizung</b>			<b>0 €</b>		<b>0 €</b>		<b>56.000 €</b>		<b>164.000 €</b>	
Austausch Wärmetauscher	pauschal						10.000 €		10.000 €	
Austausch Thermostate (ca. 5 HK/WE)		360 Stck					100 €	36.000 €		
Dämmung von Bestandsleitungen		100 lfm					50 €	5.000 €	50 €	5.000 €
kompletter Austausch der HK (ca. 5 HK/WE)		360 Stck							400 €	144.000 €
hydraulischer Abgleich (nur Strangregulierventile)	pauschal						5.000 €		5.000 €	
<b>Lüftung</b>			<b>0 €</b>		<b>0 €</b>		<b>0 €</b>		<b>288.000 €</b>	
Lüftung WRG		4.000 € 72 Stck.							4.000 €	288.000 €
<b>Summe Investitionskosten ohne Baunebenkosten</b>			<b>320.600 €</b>		<b>638.500 €</b>		<b>809.900 €</b>		<b>1.205.900 €</b>	
<b>KfW-Programm "Effizient Sanieren" 151/152 + BayMod-Programm (max. förderfähige Kosten: 75.000 EUR/WE)</b>										
Tilgungszuschuss KfW					7,5%	47.888 €	12,5%	101.238 €	12,5%	150.738 €
Zinssatz	0,25%									
<b>KfW-Programm "Effizient Sanieren" 430 - Zuschuss für Einzelmaßnahme</b>										
10% des Investitionsbetrags	10%		32.060 €							

#### Hinweis:

Die Angabe beruhen auf den vom Bauamt Puchheim zur Verfügung gestellten Eingabeplänen.  
Änderungen und Abweichungen von den angegebenen Massen +/- 10% müssen einkalkuliert werden.  
Einheitspreise als erste grobe Kostenannahme.

Für die Darstellung der Machbarkeit vor Ort sowie die detaillierte Kostenermittlung ist eine Überprüfung folgender Bereiche unabdingbar:

- Dach
- Fassade
- Kellerdecke
- Fenster
- Anlagentechnik, Übergabe, Wärmetauscher



## 12 Gestaltung hausnaher Bereiche - Eingangsbereiche



### Ziel

Die Außenwirkung einer Wohnanlage und die Identifizierung der Bewohner mit „Ihrem“ Gebäude hängt auch von der Gestaltung des Eingangsbereiches ab.

### Aktueller Stand

z.T sehr abweisende Gestaltung

**Zeitraumen** noch keine Angabe möglich

**Kostenrahmen** nur nach detaillierter Planung möglich

**Finanzierung** Eigentümer



Beispiel neu gestaltete Eingangsbereiche in Tenerer

(Quelle [http://docsfiles.com/pdf\\_stadtumbau\\_west.html](http://docsfiles.com/pdf_stadtumbau_west.html) [http://docsfiles.com/pdf\\_stadtumbau\\_west.html](http://docsfiles.com/pdf_stadtumbau_west.html) /FF\_Essen\_Passlack.pdf S30



## 13 Aufstockung

### Ziel

Behutsame Erhöhung des Baurechts und damit Schaffung eines Anreizes bzw. einer Refinanzierungsmöglichkeit für die anstehenden Modernisierungsmaßnahmen der Gebäude. Förderung einer besseren sozialen Durchmischung und größerer Wohnungen.

### Aktueller Stand

Stetig steigender Wohnungsbedarf im Großraum München.  
In Teilbereichen ist eine Aufstockung möglich (Berücksichtigung Abstandsflächen). Die Wohnungsunternehmen stehen derzeit größeren Modernisierungsmaßnahmen skeptisch gegenüber.

**Zeitraumen** noch keine Angabe möglich

### Kostenrahmen

nur nach detaillierter Planung möglich

### Finanzierung

Eigentümer



*Aufstockung in Nürnberg Bernadottestraße (Quelle Architekturbüro Schulze Darup, Nürnberg)*

## Aufstockung - Initialmaßnahme Kennedystraße 22-24

### Ziel

Mögliche Fläche (GF) 393m<sup>2</sup> entspricht einer möglichen Wfl. von ca. 315m<sup>2</sup>.

### Aktueller Stand

Da bestehende Gebäude ist im Vergleich zur umgebenden Bebauung um ein Geschoss niedriger.

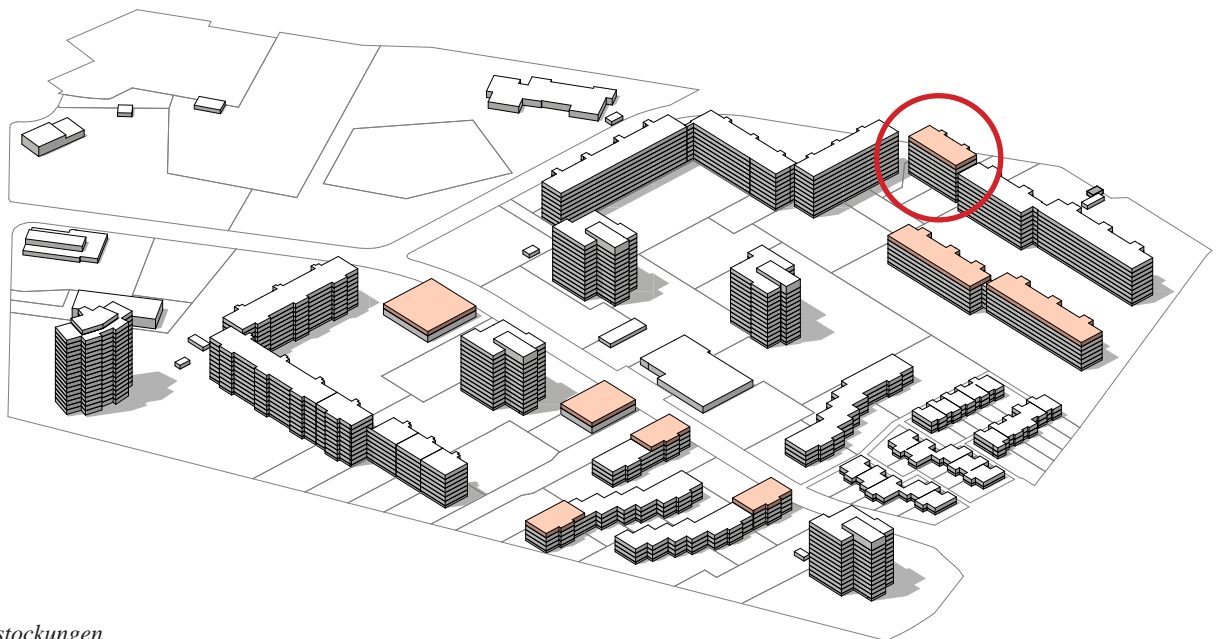
**Zeitraumen** noch keine Angabe möglich

### Kostenrahmen

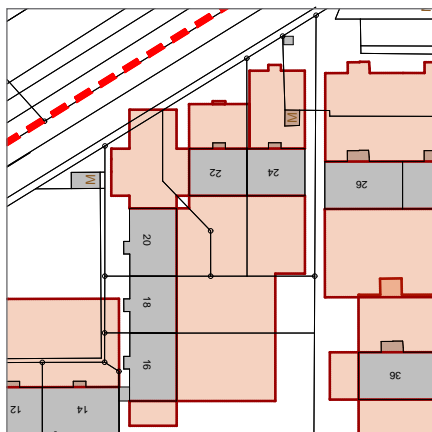
nur nach detaillierter Planung möglich

### Finanzierung

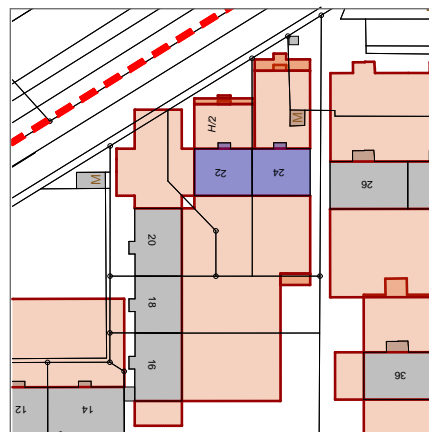
Eigentümer



mögliche Aufstockungen



Bestand mit Abstandsflächen



Aufstockung mit Abstandsflächen

### Fläche Aufstockung

GF 393m<sup>2</sup>

Wfl (393m<sup>2</sup> x 0,8) = 315m<sup>2</sup>

### Bsp. möglicher Wohnungen:

- 2 Fünf-Zimmer-Whng.
- 2 Zwei-Zimmer-Whng.



M 1:2000



## 14 Nachverdichtung

### Ziel

- behutsame Nachverdichtung
- Nutzung brachliegender Flächen
- Anreize für Wohnungsbauunternehmen schaffen

### Aktueller Stand

- In Teilbereichen wäre eine Nachverdichtung auf Grund der Abstandsflächen denkbar.
- Für das brachliegende Grundstück Flnr. 1568/164 wurde ein Vorbescheidsantrag gestellt.
- Im Rahmen des Wettbewerbs für das neue Stadtzentrum sollen die Flächen um die Alte Schule neu überplant werden

**Zeitraumen** noch keine Angabe möglich

**Finanzierung** Eigentümer

## 15 Stadtteilzeitung

### Ziel

Mit Hilfe einer bspw. quartalsmäßig erscheinenden Stadtteilzeitung soll zum einen über die Aktivitäten und Veränderungen in der Planie berichtet werden (bauliche Maßnahmen, nachbarschaftliche Aktionen, Informationsangebote etc.). Wichtige Termine und Veranstaltungen der ortsansässigen Einrichtungen wie JUZ, ZaP oder VHS können bekannt gegeben werden. Das Medium kann weiterhin auch der Vorstellung neuer Instrumente wie bspw. dem Verfügungsfonds im Rahmen des Programms Soziale Stadt oder neuer Arbeitskreise wie bspw. dem AK Migration und Integration dienen. Das Quartiersmanagement kann über sich selbst, seine Aktivitäten und Aufgaben sowie konkrete Verfahren und Projekte berichten. Zum anderen sollte auch eine Stadtteilzeitung dazu beitragen, dem Viertel ein Gesicht zu geben. Die Anonymität verschwindet, wenn bspw. Bewohner und/oder Gewerbetreibende aus der Nachbarschaft persönlich vorgestellt werden und Ihre persönliche Geschichte erzählen dürfen.

### Aktueller Stand

Die Vorbereitungen für die Beschäftigung eines Quartiersmanagements haben sowohl politisch als auch in der Verwaltung bereits begonnen. Mit Beginn der Arbeit des Quartiersmanagements sollte dieses den Kontakt zur Pressestelle der Stadt aufnehmen und möglichst gemeinsam ein Konzept für eine Stadtteilzeitung erarbeiten.

### Kostenrahmen

Ist von der Auflagenhöhe und dem Erscheinungsturnus abhängig.

**Finanzierung** Soziale Stadt



## 16 Stadtteilbroschüre/Ausstellungen



### Ziel

Als Ergänzung zu einer regelmäßig erscheinenden Stadtteilzeitung sollten auch weitere Informationsformen genutzt werden, um die Bewohner und die Einrichtungen der Planie einer breiten Öffentlichkeit vorzustellen. Das wesentliche Ziel besteht auch hierbei darin, dem Viertel ein Gesicht und eine Identität zu geben und so die Anonymität zu reduzieren. In den Räumen des Quartiersmanagements könnten Ausstellungen, Ergebnisse und Dokumentationen über die Arbeit im Viertel, seine Bewohner und Projekte der Sozialen Stadt präsentiert werden. So würden zum einen Mehrwert und Fortschritt der Sozialen Stadt dokumentiert und zum anderen die Arbeit der Menschen vorgestellt und transparent werden. Ferner könnten auch die Einrichtungen und Gewerbebetriebe des Stadtteils in einer Broschüre vorgestellt werden.

### Aktueller Stand

Eine Veröffentlichung, die sich aktuell ausschließlich mit dem Stadtteil, seinen Bewohnern und Betrieben beschäftigt, besteht nicht. Publikationen über die Planie stammen zumeist aus der Vergangenheit und behandeln das Thema der Mülldeponie und der anschließenden Siedlungsentwicklung.

### Kostenrahmen

Ist von Auflagenhöhe, Anzahl und Umfang abhängig.

**Finanzierung** Soziale Stadt, Verfügungsfonds



## 17 Fest der Kulturen

### Ziel

Mit einem jährlichen Fest der Kulturen soll der Multikulturalität des Stadtteils öffentlicher Raum gegeben werden. Die Bewohner können ihre unterschiedlichen Nationalitäten sowohl ihren Nachbarn als auch allen weiteren Besuchern vorstellen und näher bringen. Den jeweiligen Kulturvereinen u.ä. soll Gelegenheit gegeben werden, sich an dem Fest mit Darbietungen, Verköstigungen etc. zu beteiligen. Das Fest verfolgt vor allem das Ziel, Vorurteile abzubauen und zu einem miteinander unterschiedlicher Kulturen beizutragen. In der Vorbereitung sollen das Quartiersmanagement und der Integrationsbeauftragte der Stadt Puchheim sowie der Arbeitskreis Migration und Integration eng zusammenarbeiten.

### Aktueller Stand

Bislang gibt es keine vergleichbare Veranstaltung.

**Zeitraumen** noch keine Angabe möglich

**Finanzierung** Soziale Stadt, Verfügungsfonds



## 18 Internetseite

### Ziel

Das Internet ist eine wichtige Plattform um möglichst viele unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu erreichen. Hier können evtl. auch Wünsche und Anregungen direkt diskutiert werden. Eine mehrsprachige Ausführung wäre wünschenswert.

**Aktueller Stand** Derzeit gibt es noch keine Internetseite.

**Zeitraumen** Eine baldige Umsetzung wäre wünschenswert.

**Finanzierung** Stadt + Fördermittel



## 19 Logowettbewerb

### Ziel

Ein beispielsweise unter den Kindern und Jugendlichen durchgeführter Logowettbewerb evtl. mit professioneller grafischer Überarbeitung kann zu einer besseren Identifizierung mit dem Wohngebiet führen. Die Beteiligten setzen sich bereits bei der Bearbeitung mehr mit ihrem Lebensraum auseinander. Das Logo sollte dann auf Plakaten, T-Shirts, der Stadtteilbroschüre, im Internet etc. auftauchen. Eine Ausstellung der eingereichten Arbeiten wäre ebenfalls denkbar.

**Zeitraumen und Kostenrahmen** derzeit noch keine Angaben möglich

**Finanzierung** Stadt + Fördermittel

## 20 Aktionsangebote für Kinder und Jugendliche



### Ziel

Die Gespräche mit Vertretern der Puchheimer Schulen, in die Kinder und Jugendliche aus der Planie gehen, haben aufgezeigt, dass vielen Kindern nach Ende der Schulzeit eine Beschäftigung und mitunter auch Anlaufstellen fehlen. In die eigene Wohnung können oder wollen sie zum Teil nicht und die Angebote einer Nachmittagsbetreuung reichen insgesamt nicht aus. Es ist zu beobachten, dass sich vor allem Jugendliche in den Grünanlagen und öffentlichen Räumen (z.T. auch in den Tiefgaragen) der Planie ohne konkrete Zweckbestimmung aufhalten („abhängen“). Ziel von Aktionsangeboten für Kinder und Jugendliche sollte sein, in Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement, dem JUZ und dem ZaP diese Jugendlichen aktiv anzusprechen und für die Aktionen zu gewinnen. Das Spektrum der Angebote sollte sich am Alter, der Herkunft und auch den möglichen Interessen der Jugendlichen orientieren. Ferner sollten die Angebote zu einer Identifikation mit der Planie und dem Wohn- und Lebensumfeld beitragen und die Jugendlichen für ihre Nachbarschaft und Umgebung sensibilisieren. So sind etwa Gestaltungs- und Aufräumaktionen ebenso denkbar, wie sportliche Angebote etwa im Bereich des Straßenfuß- oder Basketballs. Die konkrete Ausgestaltung des Angebotsspektrums sollte in Zusammenarbeit der bereits oben benannten Einrichtungen und in Rücksprache mit den Schulen erarbeitet werden. Die Federführung und Organisation könnte das Quartiersmanagement übernehmen

### Aktueller Stand

Es bestehen zahlreiche Angebote innerhalb der einzelnen Einrichtungen. Eine aufsuchende Arbeit, die mit gezielten Aktionen versucht, die Jugendlichen „von der Straße“ zu interessieren, besteht in Teilen durch das JUZ. Weitere so oder ähnlich gelagerte Angebote bestehen unseres Wissens nicht.

### Kostenrahmen

Abhängig von Intensität und Umfang der Aktionen

### Finanzierung

Temporäre Aktionen gehören nicht zum klassischen Förderspektrum der Sozialen Stadt. Es wäre Aufgabe des Quartiersmanagements, mögliche Finanzierungsquellen und Sponsoren für die Aktionen ausfindig zu machen. Ggf. kann der Verfügungsfonds für einzelne Aktionen herangezogen werden.



## 21 Jugendzentrum

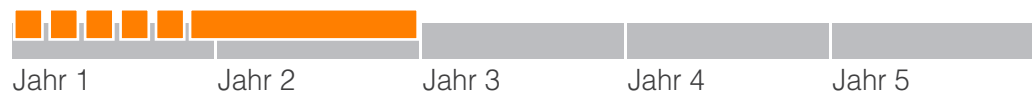
### Ziel

Das Jugendzentrum muss als wichtige soziale Einrichtung in der gut erreichbaren Lage erhalten bleiben. Es soll jedoch vom alten Schulgebäude in das leerstehende Postgebäude umziehen, um so den Weg für die Stadtzentrumsplanung frei zu machen. Im Rahmen der für die Jugendzentrumsnutzung erforderlichen baurechtlichen Nutzungsänderung und Gebäudesanierung ist ein ausreichender Lärmschutz vorzusehen, um den bereits vorgebrachten Bedenken aus dem angrenzenden Wohngebiet Rechnung zu tragen. Zudem sollen die Jugendlichen und das Team des Jugendzentrums in die Planung eingebunden werden.

### Aktueller Stand

Ausführungsplanung abgeschlossen. Gewerke werden beauftragt. Jugendliche wurden eingebunden. Die Baugenehmigung wurde erteilt.

### Zeitraumen



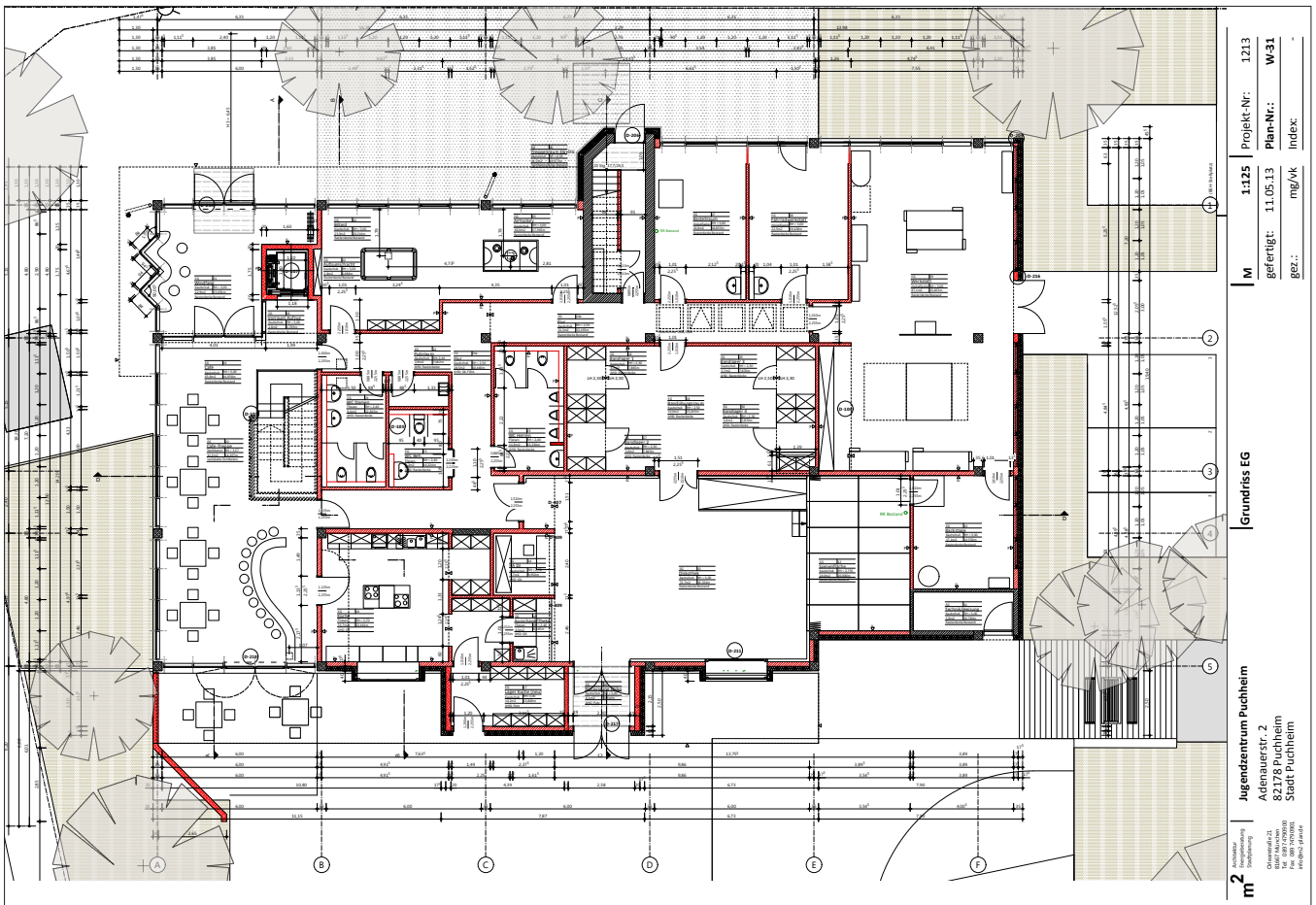
### Finanzierung

Stadt gefördert durch Bayer. Kreisjugendring



leerstehendes Postgebäude an der Poststraße





Grundriss Erdgeschoss Jugendzentrum  
Planung: Architekturbüro m<sup>2</sup>



Ansicht Jugendzentrum  
Planung: Architekturbüro m<sup>2</sup>



## 22 Stadtzentrum

### Ziel

Mit der Neugestaltung des Stadtzentrums und der Umnutzung bestehender Gebäude werden verschiedene Funktionen und Nutzungen im Stadtzentrum von Puchheim neu geordnet. Dabei soll eine gestalterische und funktionale Aufwertung der Stadtmitte erfolgen und eine bessere Integration der Planie in die Gesamtstadt ermöglicht werden. Die Neugestaltung des Stadtzentrums beinhaltet folgende wesentliche Projekte:

- ▶ Umbau des ehemaligen Postgebäudes zum Jugendzentrum
- ▶ Erhalt, Sanierung und Umnutzung der Alten Schule
- ▶ städtebaulicher Realisierungs- und Ideenwettbewerb für den Umgriff Grüner Markt, Alte Schule, derzeitiger Bürgertreff, Kennedywiese
- ▶ Abriss des Bürgertreffs
- ▶ Neubau Bibliothek, Bürger- / Bildungshaus

### Aktueller Stand

Die Umbaumaßnahmen für den Umzug des neuen Jugendzentrums in das alte Postgebäude laufen derzeit. Der städtebauliche Ideen- und Realisierungswettbewerb befindet sich in Vorbereitung. Im Rahmen des Wettbewerbes sollen auch Nutzungsüberlegungen für das alte Schulgebäude mit abgefragt werden.

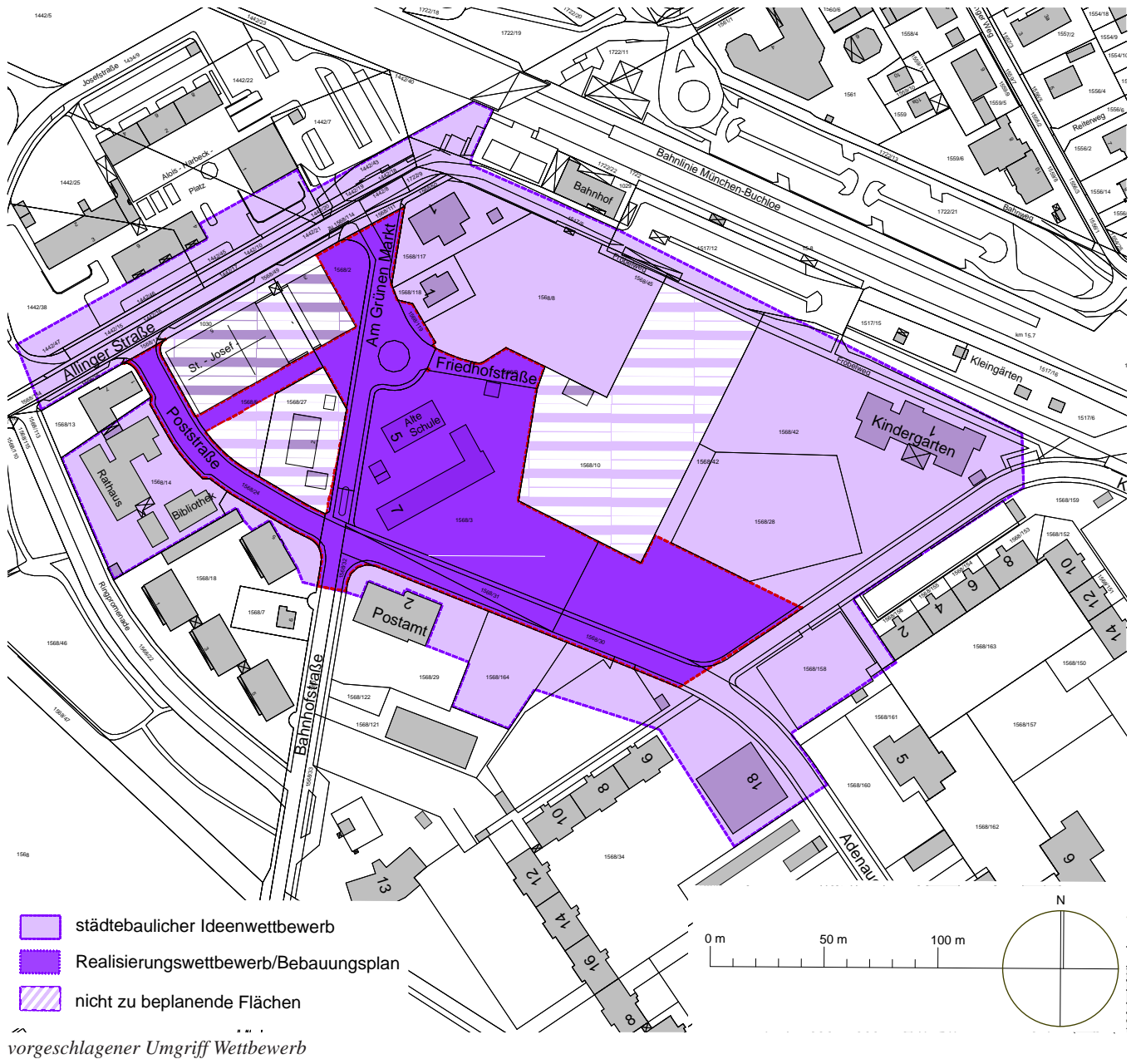
**Kostenrahmen** nur nach detaillierter Planung möglich

### Finanzierung

Stadt + Fördermittel



*Bereich zukünftiges Stadtzentrum*



## C Anhang

### Lenkungsgruppe

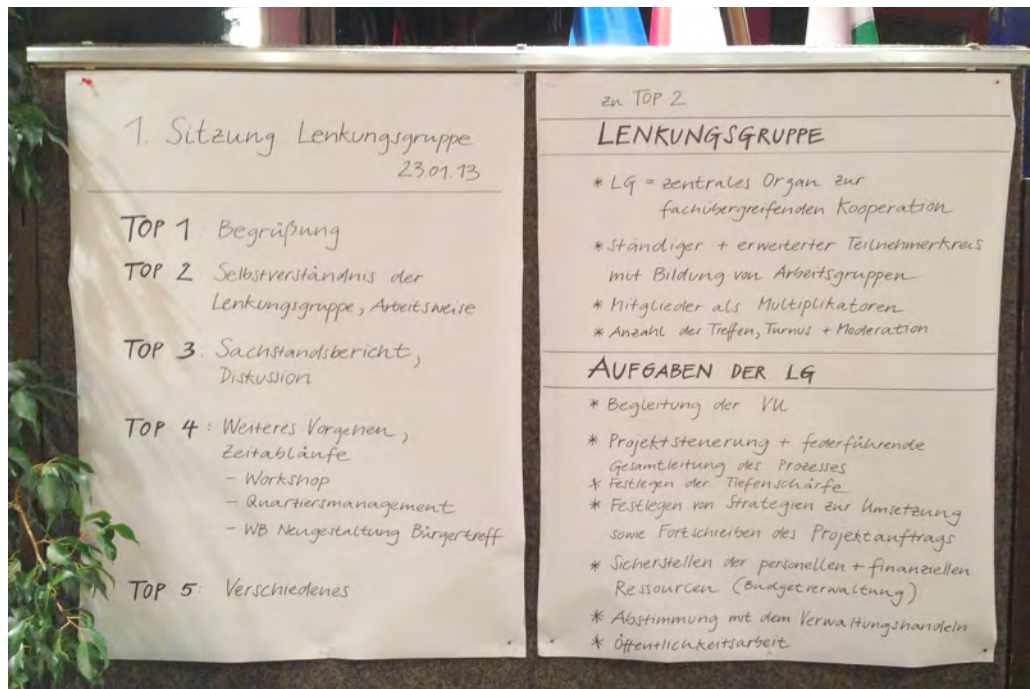
#### Vorschlag für die Aufstellung der Lenkungsgruppe

1. Lenkungsgruppe

später können dauerhaft oder auch nur themenbezogen hinzugezogen werden:

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Bürgermeister</li> <li>▶ Vertreter aus der Politik (Fraktionssprecher oder Abgesandter der Partei)</li> <li>▶ Verwaltung (Bauamt, Soziales, ggf. Kämmerer)</li> <li>▶ Nachbarschaftshilfe mit ZaP</li> <li>▶ Kirchen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Vertreter ausländischer Bevölkerungsgruppen</li> <li>▶ Bewohner aus der Planie</li> <li>▶ Vereine</li> <li>▶ Sonstige</li> </ul> |
|--|---|

#### 1. Sitzung der Lenkungsgruppe am 23. Januar 2013



Tagesordnung und Aufgaben der Lenkungsgruppe



*Mitglieder der Lenkungsgruppe*



*Mitglieder der Lenkungsgruppe*

