

STADT PUCHHEIM



Stadt Puchheim Stadtteil Puchheim-Bahnhof Wohngebiet Planie Gebietserweiterung

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
Monika Mitov, Dipl.-Ing. Architektin
Jahnstraße 46, 80469 München
T. 089 - 260 87 70, F. 089 - 260 56 70

Büro für angewandte Stadt- und Sozialforschung
Salm und Stegen
Dr. Rafael Stegen
Wirtschafts- und Sozialgeograph, Stadtplaner
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

A	Vorbereitende Untersuchung	6
1	Einleitung	6
1.1	Anlass und Ziel der Untersuchung	7
2	Grundlagen	8
2.1	Lage des Untersuchungsgebiets	8
2.2	Bauleitplanung	9
2.2.1	Flächennutzungsplan	9
2.2.2	Bebauungsplan Alois-Harbeck-Platz	10
2.2.3	Wettbewerb Stadtzentrumentwicklung	11
2.3	Eigentumsverhältnisse	12
3	Untersuchungsebenen	14
3.1	Stadträumliches Gefüge	14
3.1.1	Geschosshöhen	14
3.1.2	Erschließung, Straßen, Wege und ÖPNV	16
3.1.3	Parkierung	20
3.2	Grünordnung	22
3.2.1	Freiflächen	22
3.2.2	Versiegelung	24
3.3	Nutzungen	26
3.3.1	Wohnen	28
3.3.2	Gewerbestructur (Handel, Dienstleistung und Gastronomie)	32
3.4	Bevölkerungsstand und -entwicklung	36
4	Analyse	39
4.1	Allgemeine Problemlagen im Gebiet	39
4.2	Qualitäten und Potenziale Städtebau, Verkehr und Grünordnung	40
4.3	Mängel Städtebau, Verkehr, Gebäude und Grünordnung	48
4.4	Gewerbestructur	56
4.5	Zusammenfassung Mängel, Schwächen, Qualitäten und Potenziale	60

B	Integriertes Handlungskonzept	62
1	Übersicht Projekte	63
2	Einzelprojekte	64
C	Anhang	80

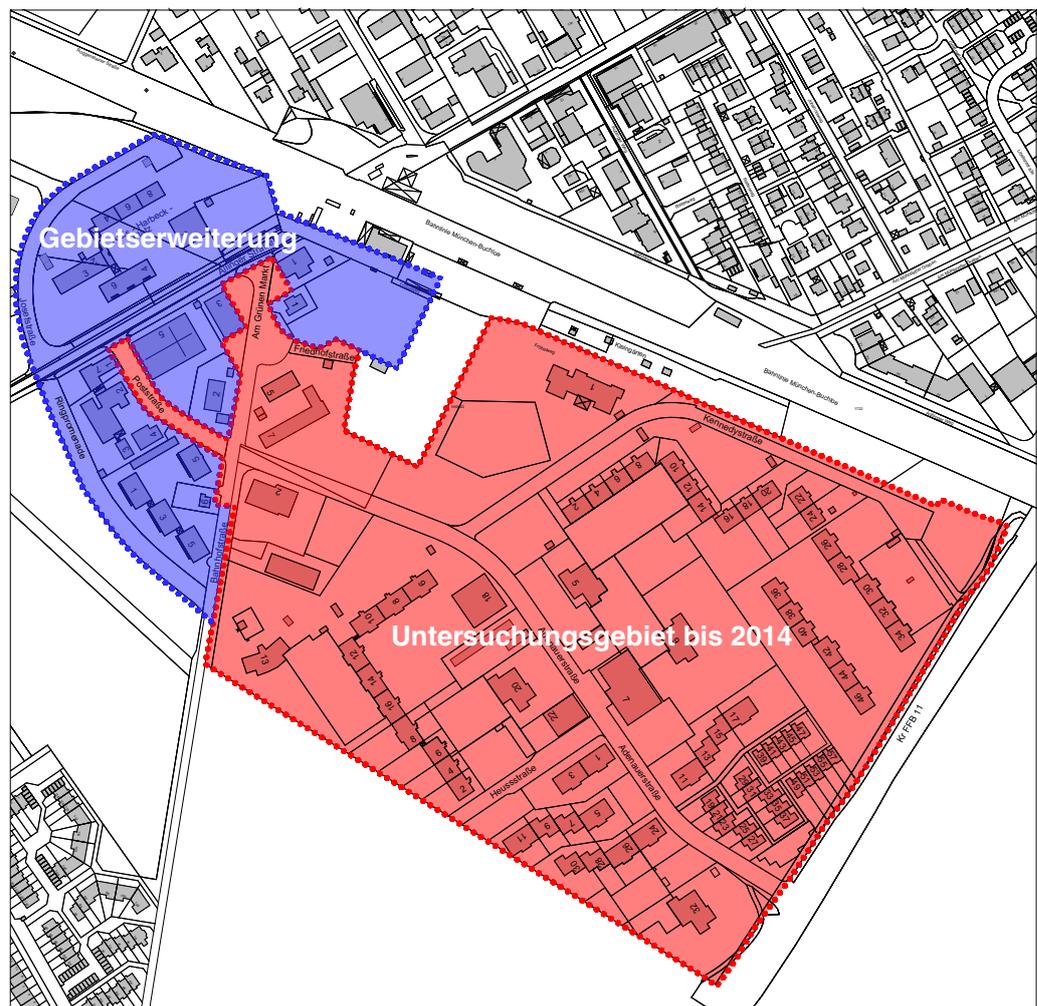
A Vorbereitende Untersuchung

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung¹⁴

Die Stadt Puchheim hat im September 2012 den Auftrag zur Durchführung Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB an das Planungsteam Dirtheuer – Heinritz, Salm & Stegen (heute Salm & Stegen) vergeben. Die Vorbereitenden Untersuchungen konnten im Juli 2013 abgeschlossen werden. Die VU kommt zu dem Ergebnis, dass in dem Gebiet der sogenannten Planie städtebauliche und sozialstrukturelle Missstände nach § 136 BauGB vorliegen, zu deren Beseitigung die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen empfohlen wird.

Die VU kommt weiterhin zu der Empfehlung, das für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen erforderliche Sanierungsgebiet nicht nur für den Umgriff des Untersuchungsgebietes förmlich festzulegen, sondern den Umgriff um ein westlich an das UG angrenzendes Gebiet (Alois-Harbeck-Platz und Ringpromenade) zu erweitern.



Die gewerblichen Einheiten am Alois-Harbeck-Platz und auch die Wohnbauten zwischen Post- und Ringpromenade wurden zunächst nicht in das Untersuchungsgebiet mit einbezogen. Die Diskussion nach Abschluss der städtebaulichen Untersuchung hat gezeigt, dass es einen wesentlichen funktionalen Bezug aus dem Quartier heraus gibt, der eine abrundende Gebietserweiterung rechtfertigt. Auch das zwischenzeitlich vorliegende Ergebnis des Wettbewerbs für die neue Stadtmitte Puchheims bedingt eine neue Gesamtbetrachtung. Die zukünftige Stadtmitte wirkt als Bindeglied zwischen Rathaus und der Planie. Es ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Stadtmittlenentwicklung eine Neuordnung der Funktionen mit neuen Gebäuden entstehen wird. Ein dritter Identifikationspunkt wird geschaffen werden. Es ist sinnvoll, im Rahmen der Sanierung und der Sanierungsziele auf eine einheitliche Haltung sowie eine sich nicht widersprechende Gestaltung im gesamten Gebiet hinzuwirken. Schließlich sind die gewerblichen Einheiten am Alois-Harbeck-Platz in ihrer Bedeutung sowohl für die Bewohner der Planie als auch darüber hinaus genauer zu untersuchen. Eine Neuordnung und Integration des gesamten Bereiches um den Alois-Harbeck-Platz in die Aufwertung und Stabilisierung des gesamten Quartiers sollten angestrebt werden. Hierfür wurde die Einbindung in das Sanierungsgebiet empfohlen. Die Gebäude an der Poststraße wirken in den Stadt- und Freiraum hinein und sind ebenfalls aufgrund ihrer funktionalen Verflechtungen mit der Infrastruktur des Gebietes mit einzubeziehen.

Der Stadtrat der Stadt Puchheim ist der Empfehlung aus den Vorbereitenden Untersuchungen gefolgt. Im Januar 2015 wurde das Sanierungsgebiet Planie mit der Erweiterung um die Bereiche Alois-Harbeck-Platz und Ringpromenade sowie Poststraße förmlich festgelegt. Die Erweiterung fand vorbehaltlich der Ergebnisse einer für diesen Bereich nachträglich durchzuführenden und ergänzenden Vorbereitenden Untersuchung statt. Letztere wird mit diesem Bericht der Stadt Puchheim vorgelegt.



Alois-Harbeck-Platz - Blick von der Allinger Straße

2 Grundlagen

2.1 Lage des Untersuchungsgebiets

Das ca. 5 ha große Untersuchungsgebiet der Gebietserweiterung mit mehr als 200 Einwohnern befindet sich im Stadtteil Puchheim-Bahnhof, südwestlich des gleichnamigen S-Bahnhaltes. Das Gebiet ist überwiegend durch mehrgeschossige, bis zu 6 Stockwerke hohe Gebäude gekennzeichnet. Wichtige öffentliche Einrichtungen, wie das Rathaus (momentan noch mit der Bibliothek) und die katholische Kirche St. Josef, die einen markanten Orientierungspunkt darstellt, befinden sich ebenfalls im Erweiterungsgebiet.

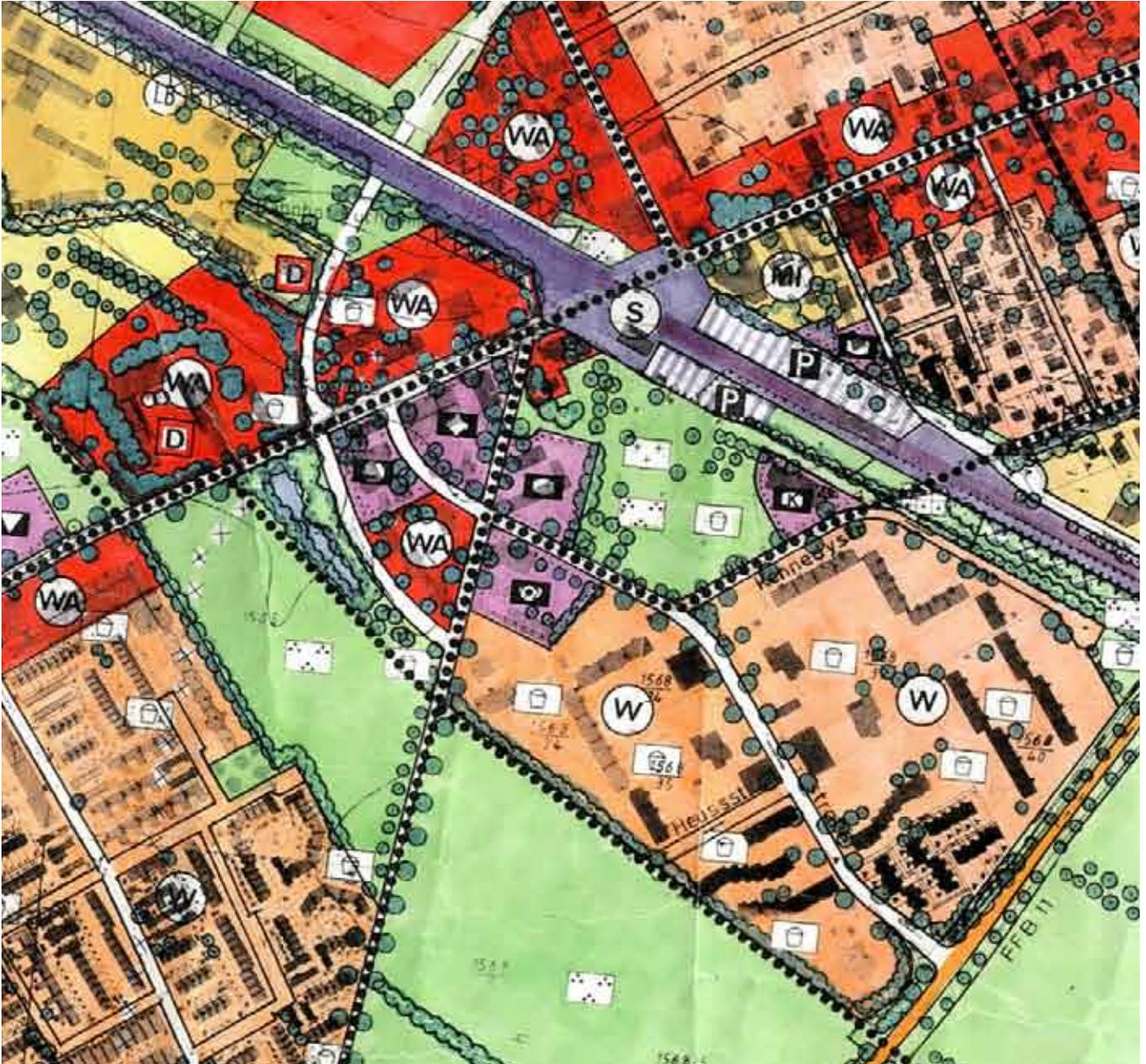
Die Erweiterung rundet das bestehende Untersuchungsgebiet im Westen bis zur Ringpromenade bzw. im Nordwesten bis zur Josefstraße ab. Zentrale Erschließungsstraße ist die Allinger Straße. Die Bahnlinie im Norden trennt das gesamte Untersuchungsgebiet vom übrigen Stadtgebiet. Durch einen Grünbereich getrennt befindet sich nordwestlich des neuen Gebiets entlang der Bahnlinie ein Gewerbegebiet mit Betrieben.



(Quelle Google Maps - © 2012 Google)

2.2 Bauleitplanung

2.2.1 Flächennutzungsplan



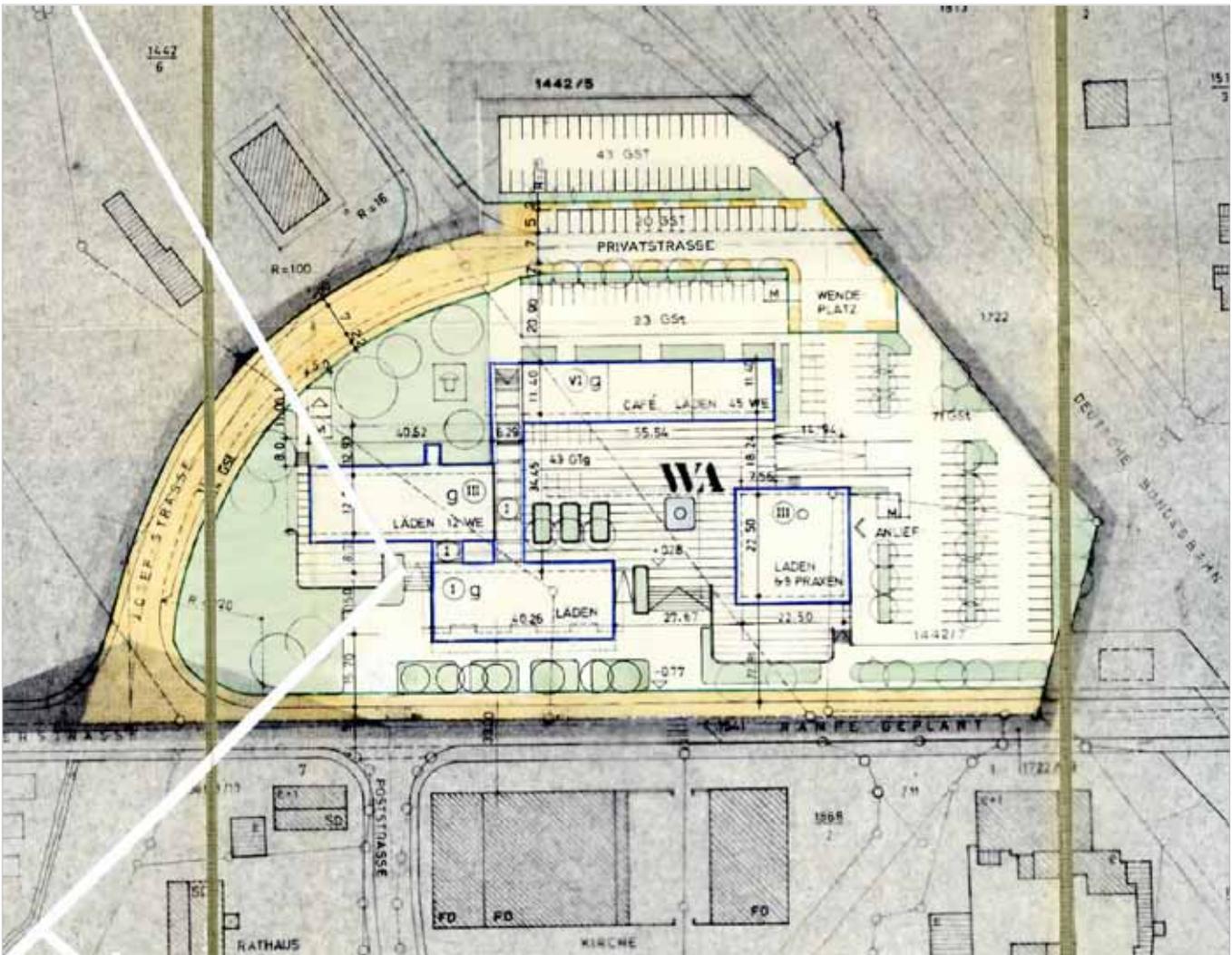
Quelle: Stadt Puchheim

Der Flächennutzungsplan, der auch einen eingearbeiteten Landschaftsplan beinhaltet, ist seit 5. November 1998 rechtswirksam.

(Quelle: Stadt Puchheim, Flächennutzungsplan)

Das Erweiterungsgebiet ist derzeit als allgemeines Wohngebiet mit Ausnahme von den Flächen für den Gemeindebedarf (Rathaus, Bibliothek und Kirche) ausgewiesen.

2.2.2 Bebauungsplan Alois-Harbeck-Platz



Quelle: Stadt Puchheim

Der Bebauungsplan für den Alois-Harbeck-Platz wurde 1972 aufgestellt und unmittelbar umgesetzt. Für die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen wurde eine GFZ von 0,60 festgelegt.

Im Bebauungsplan ist im nordwestlichen Bereich ein Spielplatz ausgewiesen, wofür pro Wohneinheit 2,5 m² ausgebauter und angelegter Spielplatz zur Verfügung stehen müssen. Es sind keine öffentliche Grünflächen vorgesehen.

Es sind Läden, Praxen, Cafe als gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Im Bebauungsplan sind große Stellplatzflächen ausgewiesen. Es sind aber nicht alle realisiert worden. Der Parkplatz mit 43 STP nördlich von der Josefstraße und die senkrechten 20 STP an der gleichen Straße sind nicht gebaut worden.

2.2.3 Wettbewerb Stadtzentrentwicklung



Quelle: Behnisch Architekten

Anfang 2015 fand ein nicht offener städtebaulicher Realisierungs- und Ideenwettbewerb mit dem Thema Stadtzentrentwicklung statt. Gegenstand des Wettbewerbs waren Vorschläge für die städtebauliche Planung und Entwicklung des Stadtzentrums der Stadt Puchheim im Bereich Puchheim-Bahnhof vom zentralen Platz am Grünen Markt bis zur Kennedystraße. Der Wettbewerb wurde vom Büro Behnisch Architekten gewonnen. Neben Vorschlägen für die Entwicklung des Stadtzentrums sollte auch der Bereich der Kennedywiese in die planerischen Überlegungen einbezogen werden. Nicht zuletzt stellt dieser Bereich einen wichtigen Aufenthalts- und Kommunikationsort für die Bewohner des Stadtteils dar. Ferner ist der Bereich funktional ein wichtiges Bindeglied zwischen den Wohnbereichen der Planie (Geschosswohnungsbau), den öffentlichen Nutzungen im Bereich des Rathauses, der zukünftigen Stadtmitte, dem S-Bahn-Haltepunkt Puchheim-Bahnhof sowie dem Alois-Harbeck-Platz. Seitens der Stadt Puchheim ist für diesen Bereich ein Auswahlverfahren beabsichtigt. Zusätzlich ist ein Beteiligungsprozess unter Einbindung des Quartiersmanagements der Sozialen Stadt durchzuführen, um die Vorschläge aus dem Ideenteil des städtebaulichen Wettbewerbes für eine Umsetzung zu konkretisieren.

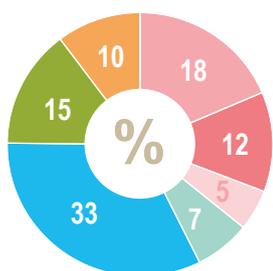
2.3 Eigentumsverhältnisse

Im Untersuchungsgebiet und der Gebietserweiterung befinden sich Flächen im Besitz der Stadt Puchheim, sowie Eigentumsflächen der katholischen Kirchenstiftung St.- Josef. Eine kleine Fläche (ca. 1.400m² - hellgelb) südlich der Poststraße und die Flächen der Reihenhaussiedlung sind in privatem Besitz.

Der größere Bereich des Untersuchungsgebiets ist ausschließlich im Besitz von Wohnungseigentümergeinschaften und teilt sich wie folgt auf:

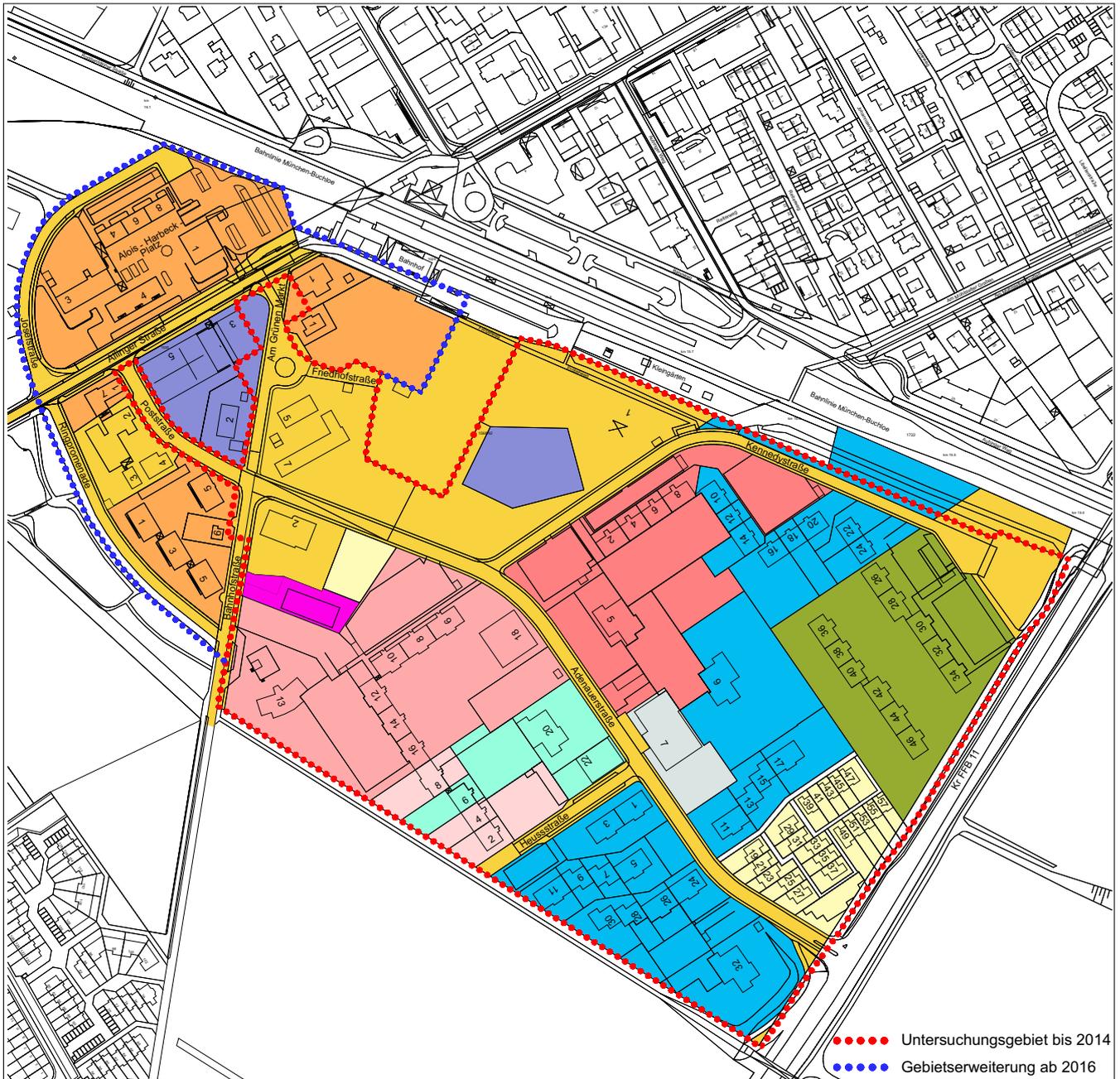
Anteil der Wohnungen

Wohnungseigentümergeinschaften



■	WEG I + WEG IV verwaltet durch die IIMV Adenauerstraße 6-16 (gerade Hausnummern), Adenauerstraße 18 und Bahnhofstraße 13	255 WE	3 E Sondernutz.	18 %
■	WEG II verwaltet durch Garant GmbH Kennedystraße 2-8 (gerade Hausnummern) und Adenauerstraße 5	168 WE		12 %
■	WEG III verwaltet durch Penelope Immobilien Verwaltung GmbH Heussstraße 2-4 und 8	69 WE		5 %
■	Penelope GmbH verwaltet durch Penelope Immobilien Verwaltung GmbH Heussstraße 6, Adenauerstraße 20 (zusammen mit einem Privateigentümer) Adenauerstraße 20 (Apotheke)	93 WE		7 %
■	DWRE Alpha Deutsche Wohnen AG verwaltet durch Pecunia Immobilien Management GmbH Kennedystraße 10-24 (gerade Hausnummern), Adenauerstraße 9-17 (ungerade Hausnummern), Heussstraße 1-11 (ungerade Hausnummern) und Adenauerstraße 24-32	447 WE	8 E Sondernutz.	33 %
■	Gagfah Group verwaltet durch Vonovia Immobilien-Management GmbH (Belegungsrecht ausschließlich mit WBS über Amt für Wohnen und Migration der LH München) Kennedystraße 26-46 (gerade Hausnummern)	200 WE		15 %
■	Dr. Harbeck & Stieber GmbH verwaltet durch Alois Harbeck Hausverwaltung Alois-Harbeck-Platz; Josefstraße 2-8; Allinger Straße 1,7; Am Grünen Markt 1; Ringpromenade 1-5; Poststraße 5 und Bahnhofstraße 6	134 WE	25 E Sondernutz.	10%

Besitzverhältnisse



Stadt Puchheim - Vorbereitende Untersuchungen Planie
Eigentümerverhältnisse

Eigentümer

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

Verwaltung

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

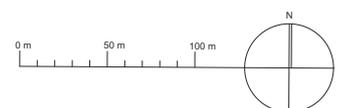
Privateigentümer

Stadt Puchheim

Katholische Kirchenstiftung St. Josef

Deutsche Telekom AG

Platinum Property Grundstücks GmbH & Co KG



3 Untersuchungsebenen

3.1 Stadträumliches Gefüge

3.1.1 Geschosshöhen

Im Bereich der Gebietserweiterung sind sowohl Gebäude aus den 60er Jahren mit 3 Stockwerken und nicht ausgebautem Dachgeschoss, als auch die für die 70er Jahre typischen Wohngebäude mit Flachdach und bis zu 6 Stockwerken vorhanden.

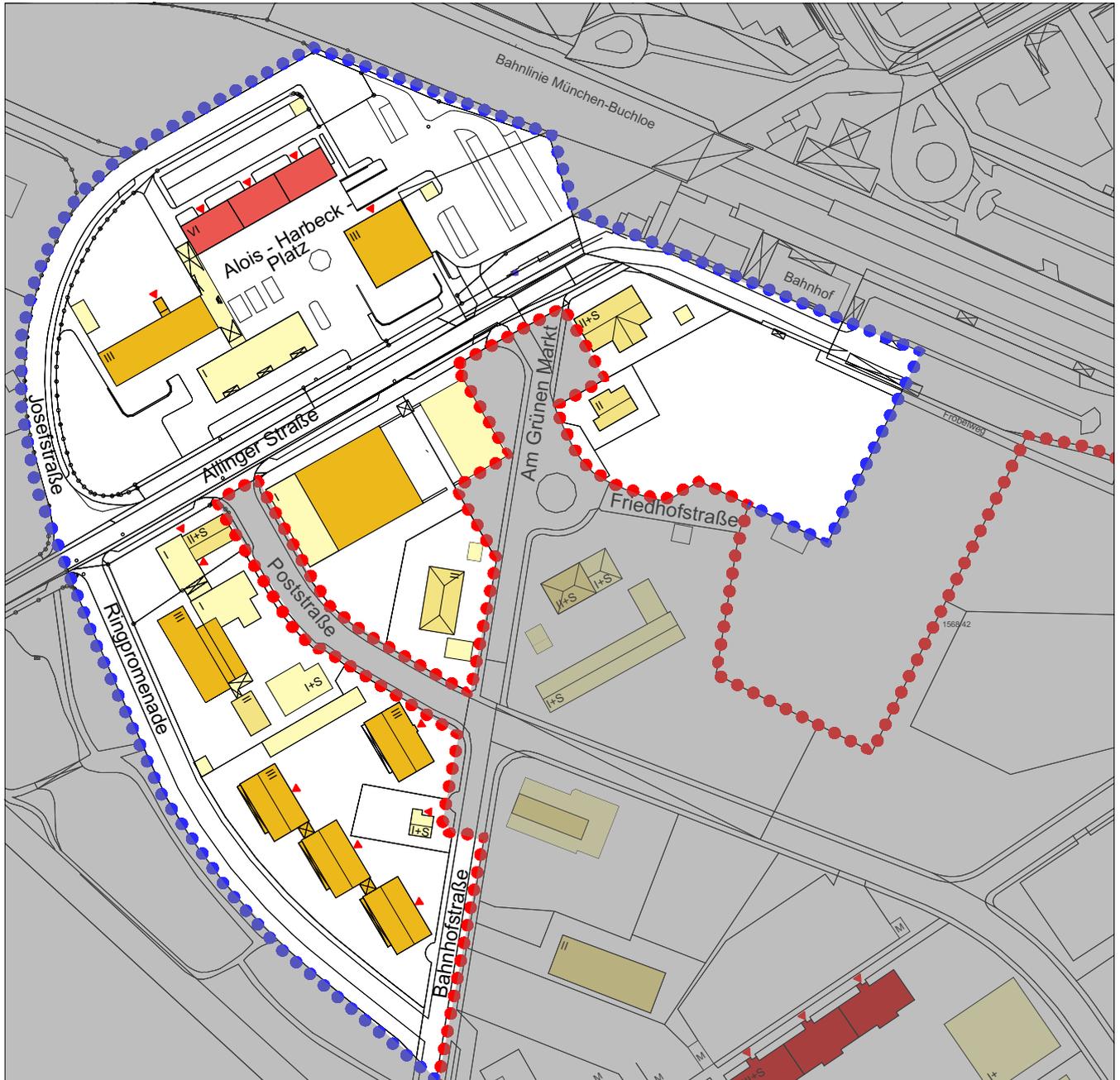


*Wohnbebauung am
Alois-Harbeck-Platz*



*Wohnbebauung
an der Ringpromenade*

Geschosshöhen



●●●●● Untersuchungsbereich bis 2014

●●●●● Gebietsvergrößerung ab 2016

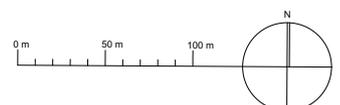
■ I. Etage

■ II. Etage

■ III. Etage

■ V. Etage

■ VI. Etage



3.1.2 Erschließung, Straßen, Wege und ÖPNV

Zentrale Erschließungsstraße des Gebiets ist die heute als Sackgasse ausgebildete Allinger Straße, die neu überplant wurde. Sie führt direkt zum Bahnhof und ist tagsüber mit Tempo 30 ausgelegt. Seit dem Jahr 1988 stellt eine Fußgänger- und Radfahrerunterführung die einzige direkte Verknüpfung der beidseitig der Bahn gelegenen Stadtteile dar. Hierüber wird auch gleichzeitig der S-Bahnsteig in Richtung Geltendorf erschlossen. Eine Verbindung für den Autoverkehr besteht nur über die Kreisstraße FFB11.

Die Ringpromenade und die Josefstraße begrenzen das Untersuchungsgebiet im Westen.

Eine von der Josefsstraße abzweigende Stichstraße erschließt rückwärtig den Gebäudekomplex am Alois-Harbeck-Platz und führt über einen oberirdischen Parkplatz wieder zur Allinger Straße. Im Bereich des Alois-Harbeck-Platzes erfolgt die Parkierung für die Wohn- und Geschäftsgebäude durch eine unter dem Platz gelegene Tiefgarage sowie durch große versiegelte Parkplätze.

Die Wohngebäude zwischen der Ringpromenade und der Poststraße verfügen über einen von der Poststraße aus erschlossenen Garagenhof.

Der Gebäudekomplex am Alois-Harbeck-Platz ist auf erhöhtem Niveau gebaut und über Treppen- bzw. Rampenanlagen erreichbar. Vom Platz werden die Ladenlokale der umliegenden Gebäude erschlossen. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt von der Rückseite.

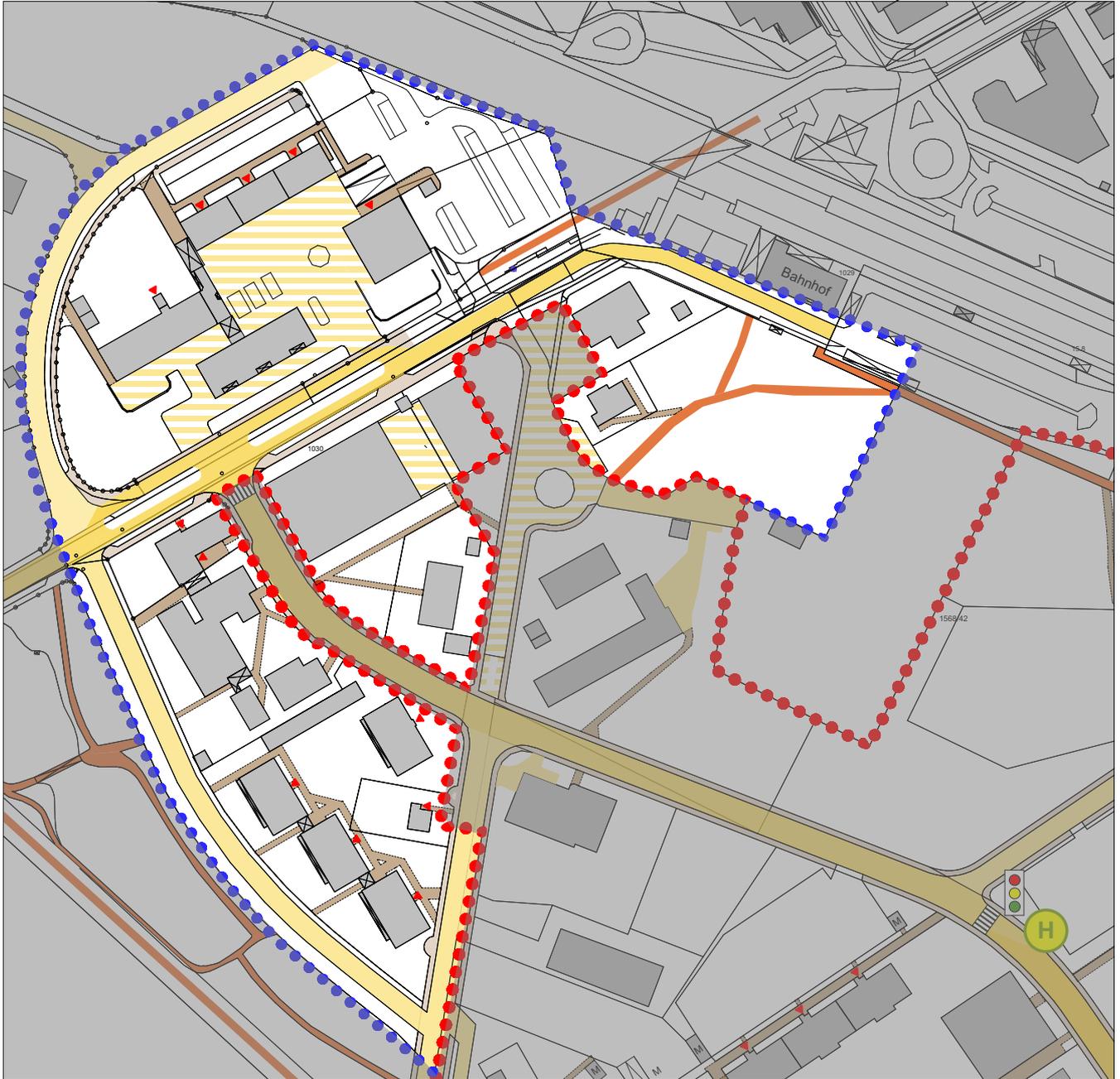
Das übrige Erweiterungsgebiet wird intern durch befestigte Fußwege erschlossen.

Eine wichtige, jedoch wenig gestaltete, Fußwegverbindung führt von der Poststraße über das Rathausgrundstück zur Ringpromenade.

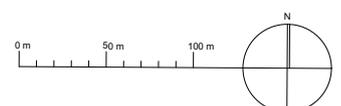


Luftbild der Gebietserweiterung von Norden (Quelle <http://www.google.de/maps>)

Erschließung, Straßen und Wege



- Untersuchungsbereich bis 2014
- Gebietserweiterung ab 2016
- stark befahrene Quartiersstraße
- Quartiersstraße
- Gehwege entlang der Straße
- Fußwege im Quartier
- verbindende Fußwege/Radwege
- vorhandene Platzgestaltung





Treppe von der Allinger Straße zum Alois-Harbeck-Platz



Allinger Straße Richtung Bahnhof mit Tempo 30 von 7 Uhr bis 19 Uhr



Josefstraße Gehweg nur auf einer Seite



Bahnhofstraße mit Blick Richtung Post-/Adenauerstraße



Fußweg durch das Gebiet



keine Fuß- und Radwege im Bereich der Ringpromenade

3.1.3 Parkierung

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage (ca. 40 Stp.) unter dem Alois-Harbeck-Platz und auf versiegelten Parkplätzen (87 Stp.), sowie einem Garagenhof mit 14 Garagen an der Poststraße untergebracht. Die Parkierungsflächen befinden sich direkt an den Zufahrtsstraßen, so dass der Innenbereich autofrei bleibt. Der Anteil des ruhenden Verkehrs und der versiegelten Parkplätze ist hoch. Entlang der Ringpromenade befinden sich 112 Stellplätze mit Rasenpflastersteinen. Dadurch konnte der Anteil der versiegelten Flächen verringert werden.

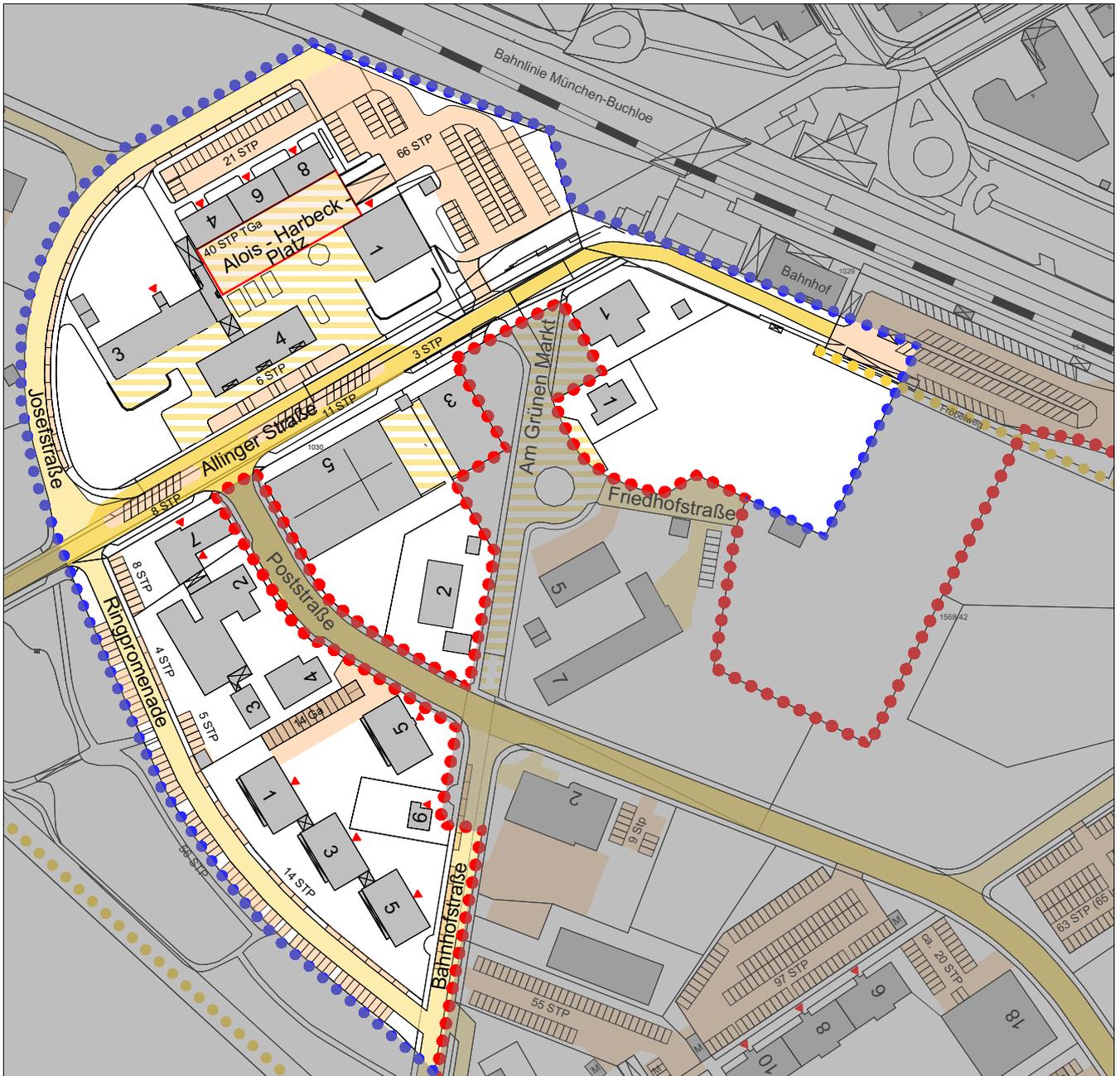


Parkplätze mit Rasenpflastersteinen Ringpromenade

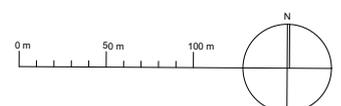


Zufahrt Tiefgarage Alois-Harbeck-Platz

Parkierung



- Untersuchungsbereich bis 2014
- Gebietsvergrößerung ab 2016
- stark befahrene Quartiersstraße
- Quartiersstraße
- ▨ vorhandene Platzgestaltung
- ▭ Tiefgaragen
- ▭ Parkplätze
- ▭ Garagen



3.2 Grünordnung

3.2.1 Freiflächen

Im Untersuchungsgebiet bestehen die Freiflächen als Erschließungsflächen zwischen den Gebäuden der Ringpromenade, als kleiner Bereich an der Kreuzung Ringpromenade, Allinger Straße, Josefstraße sowie als Kleinkinderspielplatz an der Josefstraße. Alle Bereiche sind halböffentlich als Durchwegung frei zugänglich, jedoch auf privatem Grund. Im Nordosten des Ergänzungsgebietes befindet sich der Anschlussbereich zwischen Friedhof und S-Bahnhof, der als gestaltete und gepflegte Freifläche keinen größeren Handlungsbedarf aufweist.

Ganz wesentlich sind die Freiraumpotenziale, die sich vor allem im Westen der Ringpromenade und im Norden der Josefstraße an das Ergänzungsgebiet anschließen. Diese Naherholungsräume stellen für die Wohnqualität ein großes Potenzial dar, welches bislang funktional und gestalterisch nur unzureichend ausgenutzt wird.

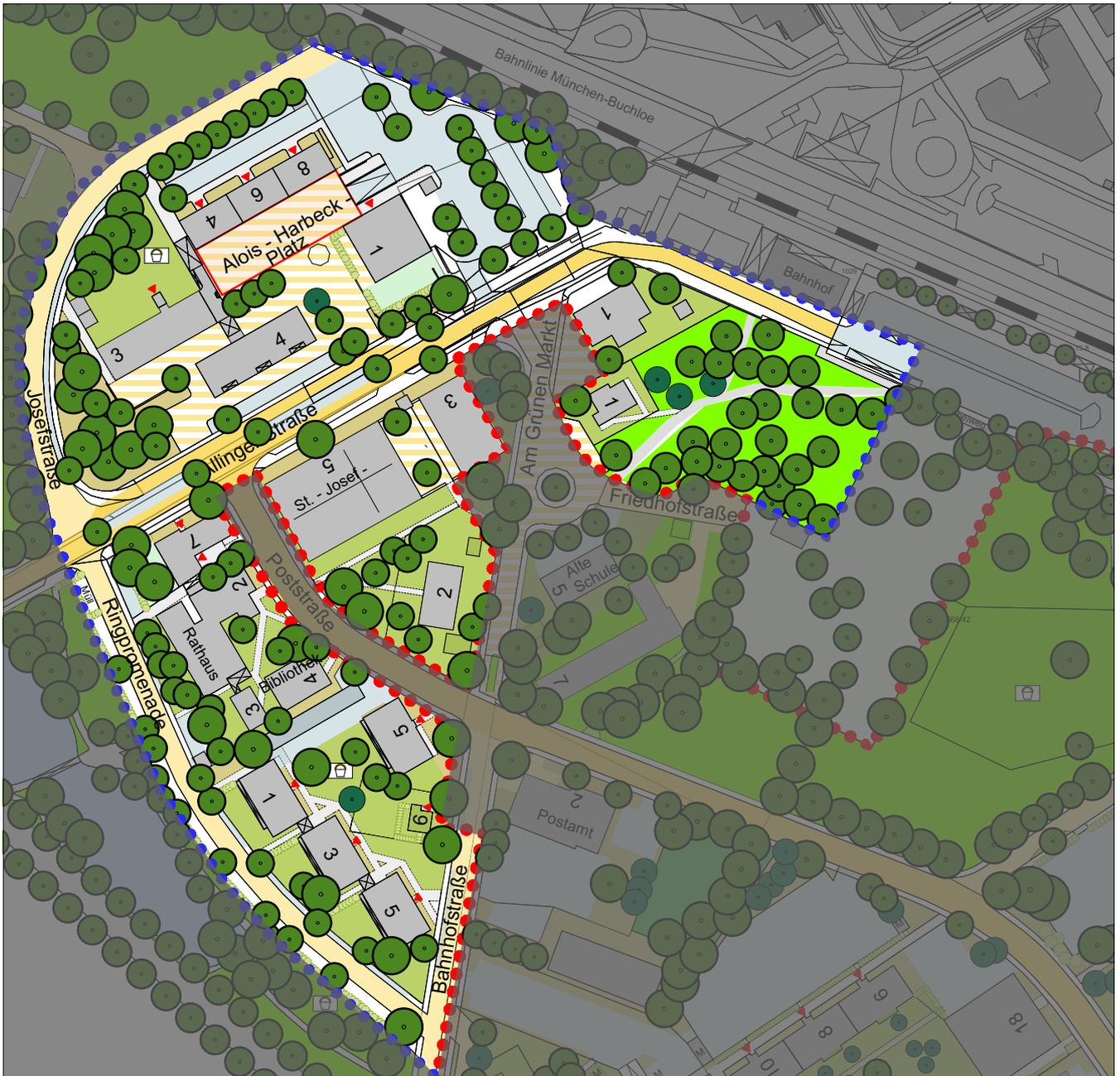


*grüne Fläche im Innenhof
zwischen Ringpromenade
und Poststraße*

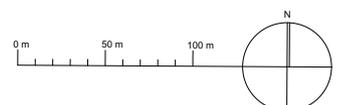


quartiersinterner Spielplatz

Grünstruktur



- | | |
|-------------------------------------|---|
| ●●●●● Untersuchungsbereich bis 2014 | ■ Gemeinschaftsgrünflächen Wohngebäude |
| ●●●●● Gebietserweiterung ab 2016 | ■ Grünfläche Vorzonen/Restflächen |
| ■ stark befahrene Quartiersstraße | ■ Grünflächen öffentlich nutzbar (Hinweis: Fläche ist privat) |
| ■ Quartiersstraße | ■ Grünflächen Kindergarten |
| ▨ vorhandene Platzgestaltung | ▭ Tiefgaragen |
| ▭ Fußwege im Quartier | ▭ Parkierung |
| ● bestehende Laubbäume | |
| ● bestehende Nadelbäume | |
| ■ Hecken/Sträucher | |



3.2.2 Versiegelung

Sowohl die Stellplatzbereiche um den Alois-Harbeck-Platz als auch der erhöhte Alois-Harbeck-Platz selbst sind stark versiegelt. Die Allinger Straße im Bereich der Ladenlokale des Alois-Harbeck-Platzes sowie der Garagenhof in der Poststraße stellen weitere Bereiche dar, die derzeit durch eine starke Versiegelung gekennzeichnet sind. Die Versiegelung steht in einem starken Kontrast zu den grün angelegten Durchwegungen sowie den bereits beschriebenen großen an das Ergänzungsgebiet angrenzenden Freiflächenpotenzialen. Neben gestalterischen Mängeln bestehen im Bereich der Josefstraße und der Stellplatzanlage zwischen Alois-Harbeck-Platz und Gleiskörper (im Bereich der TG Einfahrt) auch Substanzschwächen im Bereich des Oberflächenmaterials.

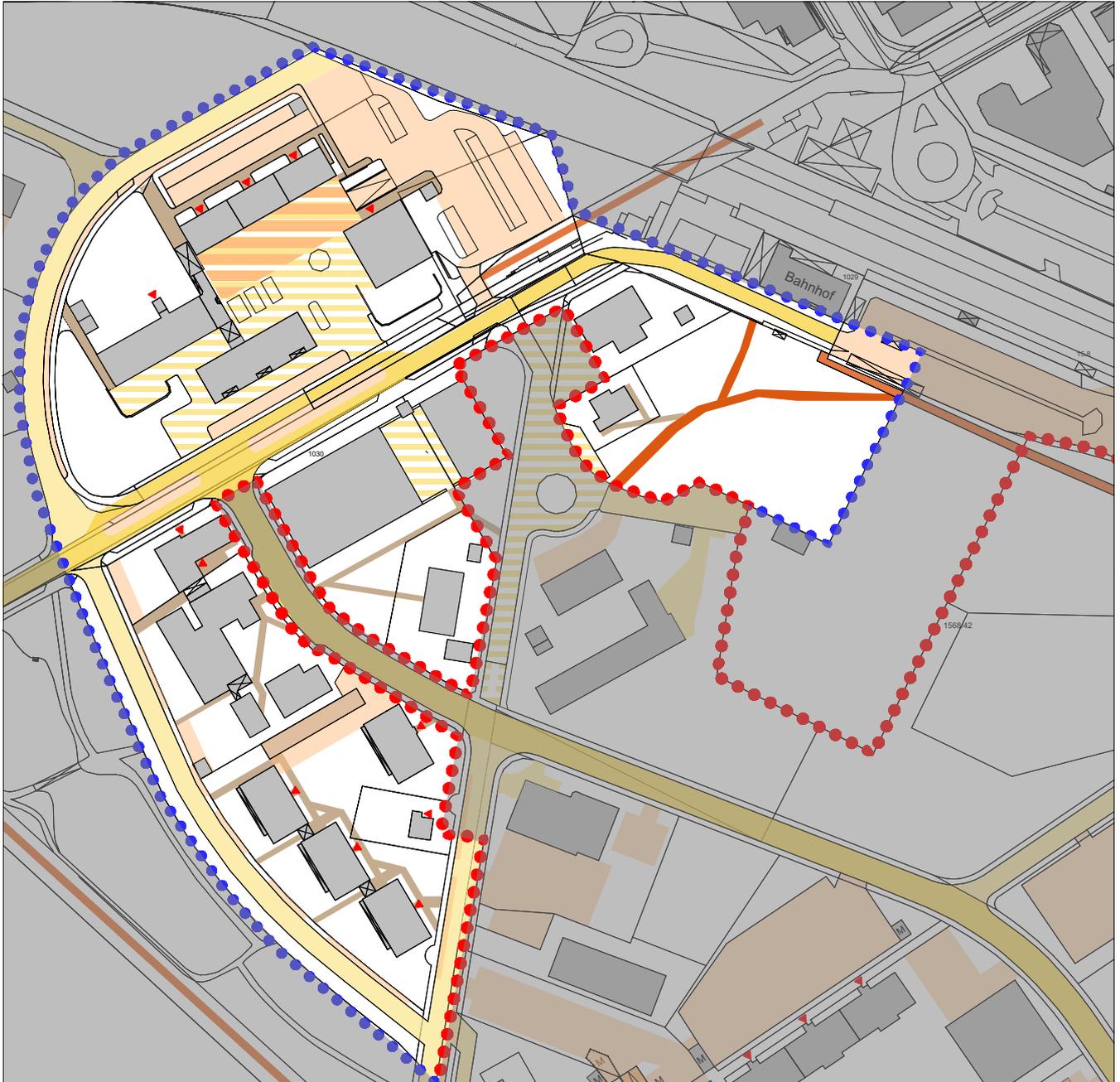


Garagenzeile an der Poststraße

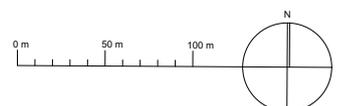


*großflächige Parkierungsflächen
an der Allinger Straße
(westlich vom Bahnhof)*

Versiegelung

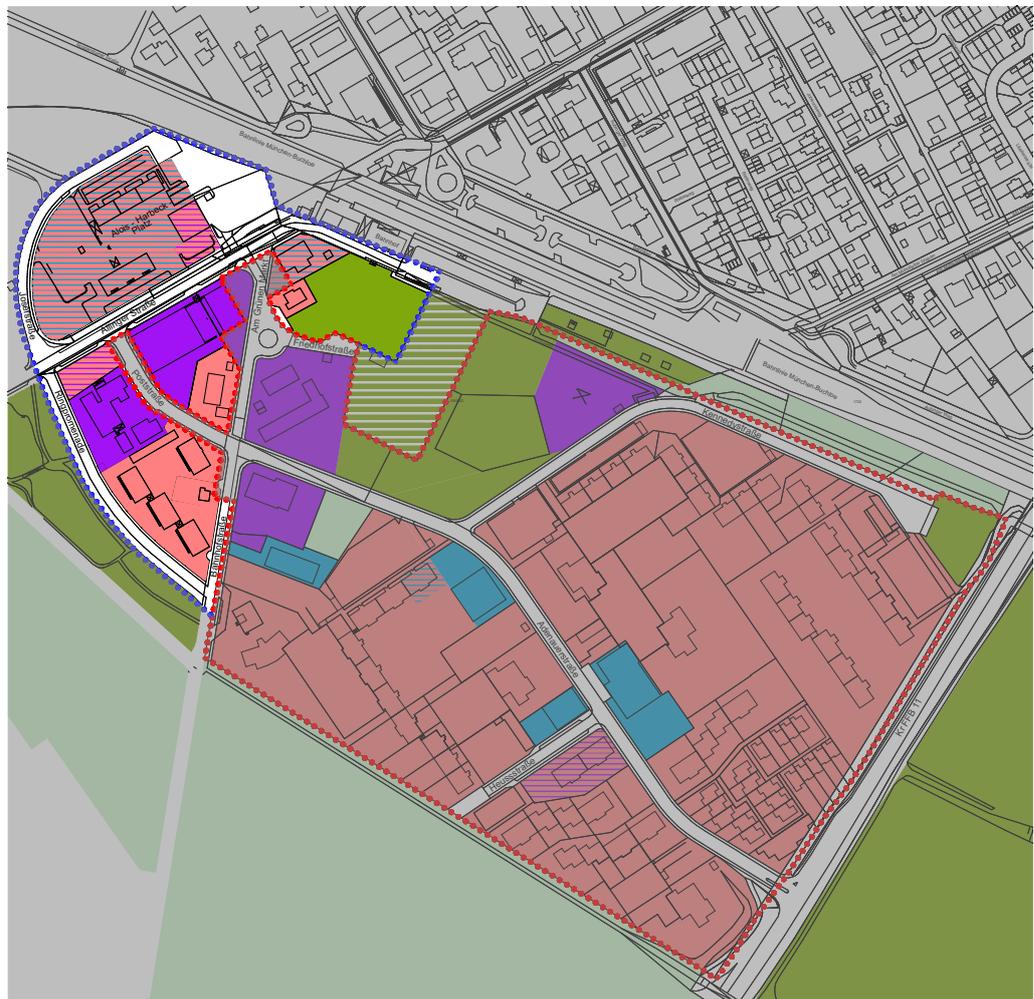


- Untersuchungsbereich bis 2014
- Gebietserweiterung ab 2016
- ▨▨▨▨ Plätze
- ▨▨▨▨ bestehende Parkierungsflächen mit Zufahrt
- ▨▨▨▨ bestehende Tiefgaragen
- ▨▨▨▨ stark befahrene Quartiersstraße
- ▨▨▨▨ Quartiersstraße
- ▨▨▨▨ Fußwege im Quartier
- ▨▨▨▨ verbindende Fußwege/Radwege



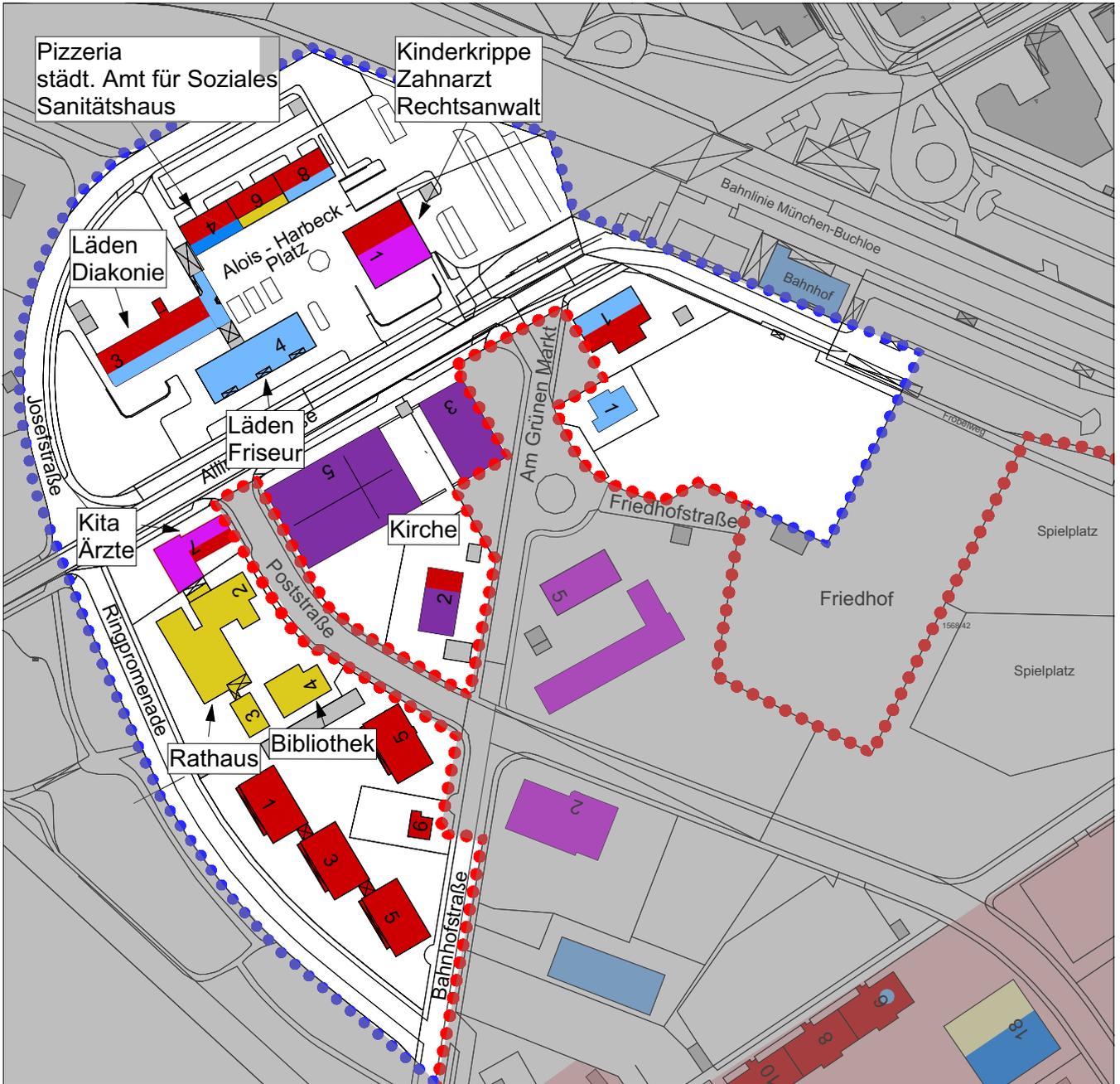
3.3 Nutzungen

Das Ergänzungsgebiet ist durch eine funktionale Mischung aus Wohnen, öffentlichen Einrichtungen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie gekennzeichnet. In einer vergleichsweise hohen Intensität wechseln sich unterschiedliche Nutzungen auf kleinem Raum und sogar innerhalb einzelner Gebäude (z.B. Josefstraße 2-8) ab.

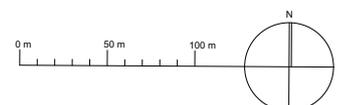


- Wohnen
- Gemeinbedarf/öffentliche Gebäude
- Handel und Dienstleistung, Gewerbe
- Mischnutzung Wohnen/Handel, Dienstleistung
- Mischnutzung Wohnen/Gemeinbedarf

Nutzungen



- Untersuchungsbereich bis 2014
- Gebietserweiterung ab 2016
- Wohnen
- Gemeinbedarf
- Handel und Dienstleistung, Gewerbe
- Gastronomie
- Kirche
- öffentliche Gebäude



3.3.1 Wohnen

Geschossbauten

Im Wohngebiet finden sich Geschossbauzeilen, Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser und ein Punkthaus.

Die Erschließung wird als Zwei-, Drei-, oder Fünf-Spänner ausgeführt. Bei dem Punkthaus werden 6 Wohnungen durch einen zentralen Erschließungsbereich mit seitlich gelegenem Treppenhaus erschlossen. Der Geschossbau am Alois-Harbeck-Platz 3 wird über Laubengänge erschlossen. Bei allen Gebäuden außer der Josefstraße 4-8 fehlt ein Aufzug und somit sind die meisten Wohnungen nicht barrierefrei.

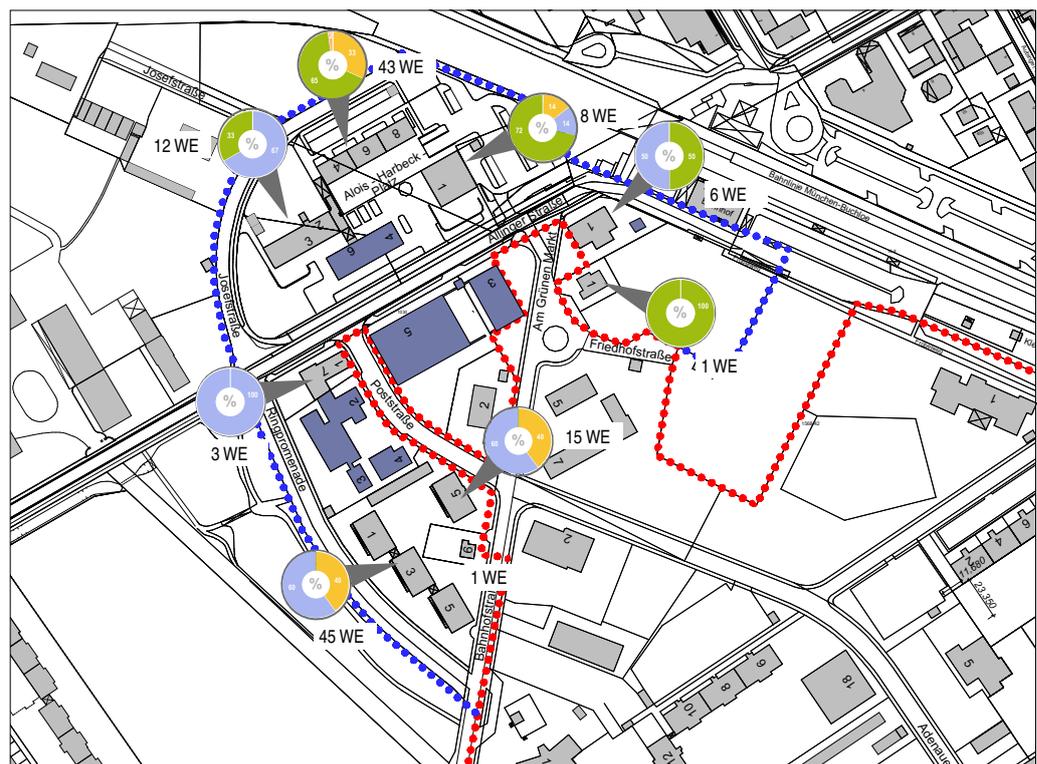
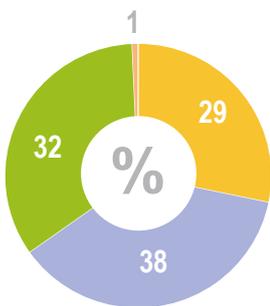
Grundsätzlich sind bei allen Gebäuden die Grundrisse in allen Geschossen gleich. Fast alle Wohnungen verfügen über einen Balkon.

Die 134 Wohneinheiten teilen sich wie folgt auf:

- 1 Zi.-Wohnungen 39 Größe 29-33m²
- 2 Zi.-Wohnungen 51 50-76m²
- 3 Zi.-Wohnungen 43 80-104m²
- 4 Zi.-Wohnungen 1 105m²
- Sondernutzungen 28 (18 Einheiten davon innerhalb der Wohngebäude)

Die vorherrschenden Wohnungsgrößen sind Ein-, Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen. Eine Vier-Zimmerwohnung durch Zusammenlegen nebeneinanderliegender Wohnungen ist in der Josefstraße 6 zu sehen. Größere Familienwohnungen mit fünf und mehr Zimmern fehlen.

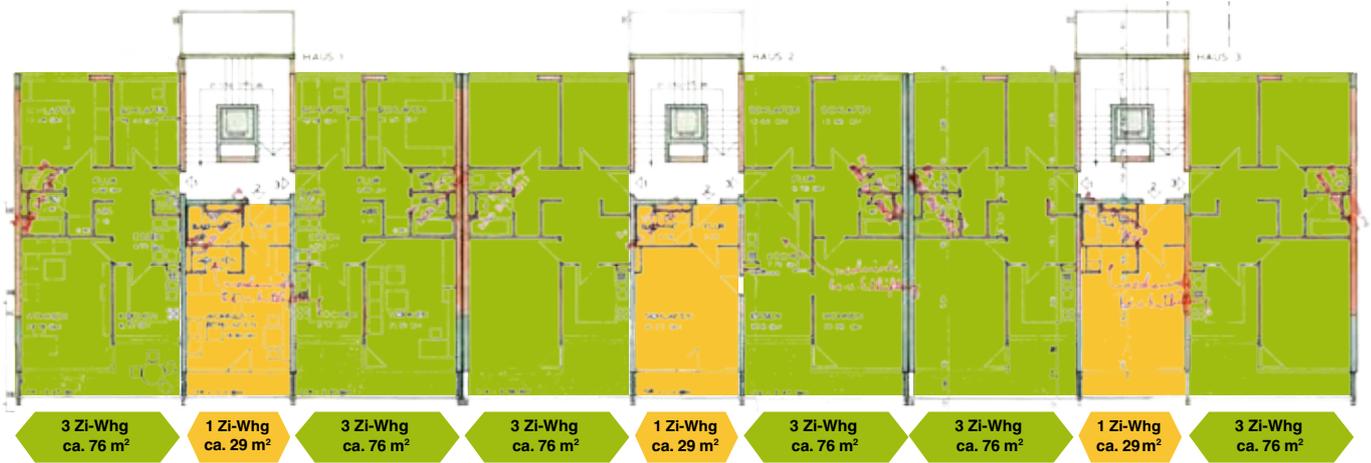
Insgesamt sind in den Geschossbauten des Untersuchungsgebiets 229 Personen gemeldet. Das heißt, rein rechnerisch wohnen durchschnittlich 1,71 Bewohner pro Wohnung im Quartier.



Verteilung der Wohnungsgrößen im Erweiterungsgebiet

Exemplarische Grundrisse

Josefstraße 4-8



Alois-Harbeck-Platz 1



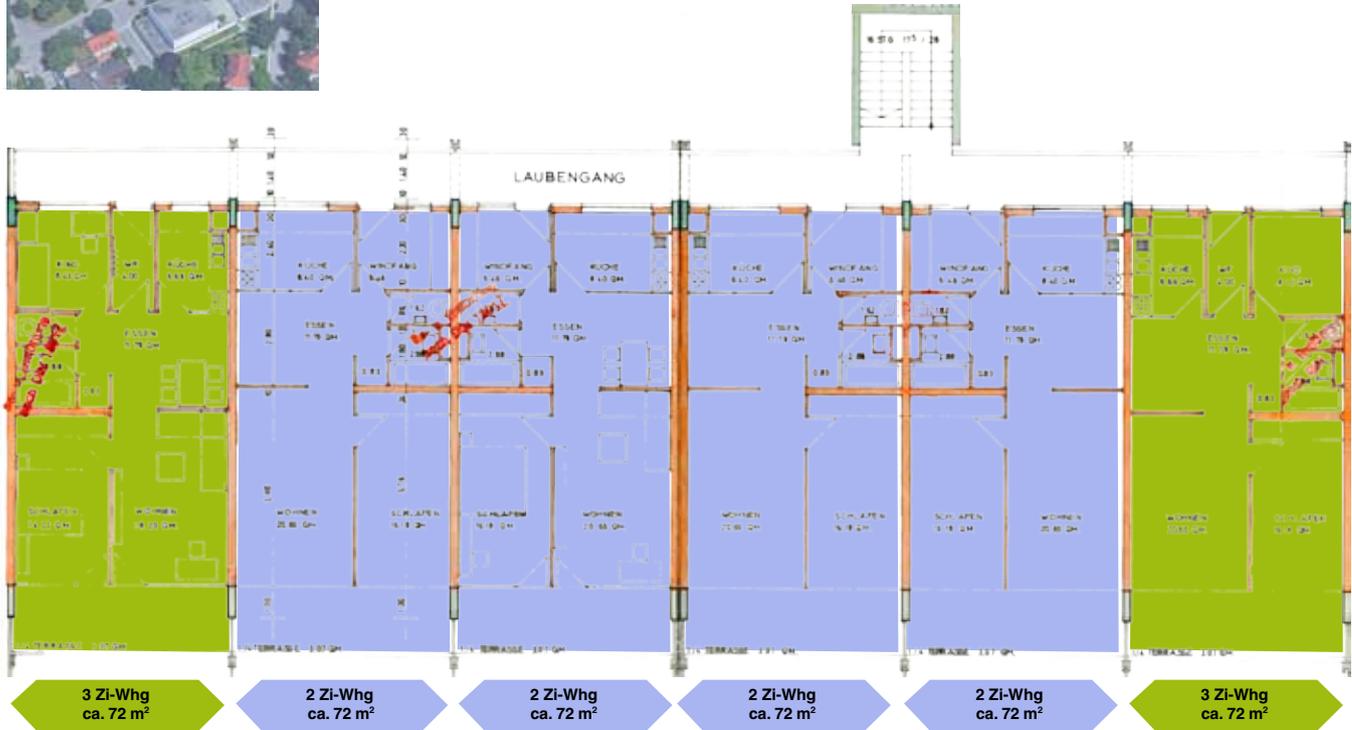
(Quelle Luftbilder Google Maps)



(Quelle Grundrisse:Stadt Puchheim -nachbearbeitet)

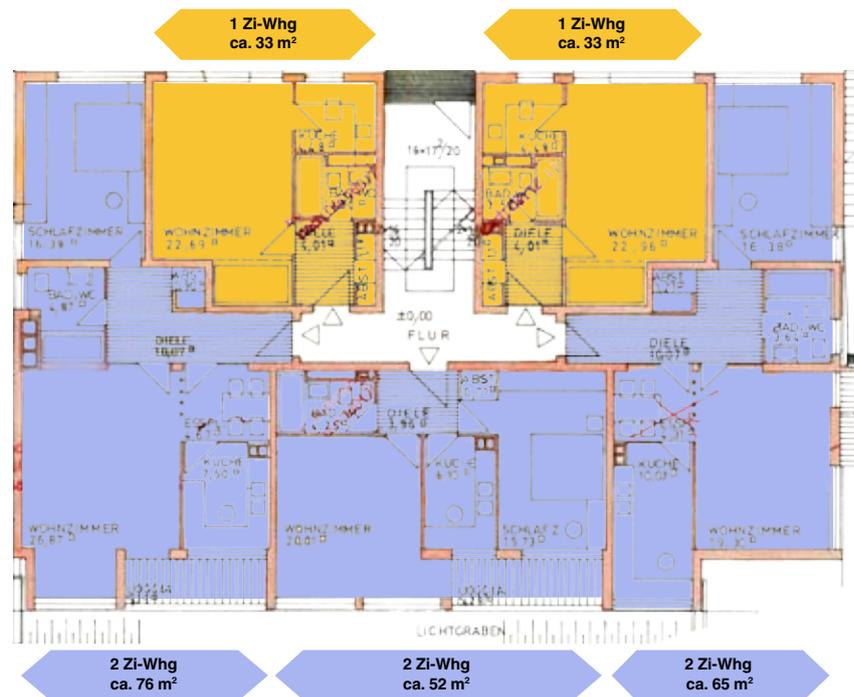


Alois-Harbeck-Platz 3



Ringpromenade 1-5, Poststraße 5

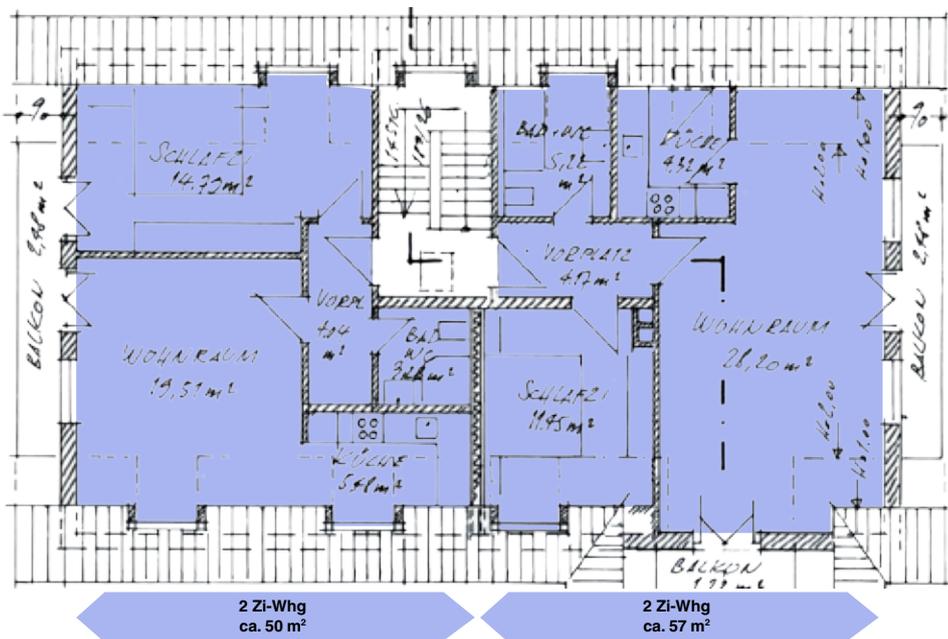
(Quelle Luftbilder Google Maps)



Allinger Straße 1



Allinger Straße 7



3.3.2 Gewerbestruktur (Handel, Dienstleistung und Gastronomie)

Im Umgriff des Alois-Harbeck-Platzes bestehen in den Erdgeschossen der anliegenden Gebäude insgesamt 16 Ladenlokale. Die Ladenlokale sind in ihrer Größe und Funktionalität unterschiedlich. Die Ladenlokale um den Alois-Harbeck-Platz befinden sich auf einem erhöhten Niveau und sind durchgängig ebenerdig. Die Ladenlokale an der Allinger Straße haben einen Niveausprung im Ladenlokal, der durch kleine Treppen überwunden wird. Ferner haben diese Ladenlokale einen zweiten Zugang zum bzw. vom Alois-Harbeck-Platz aus.

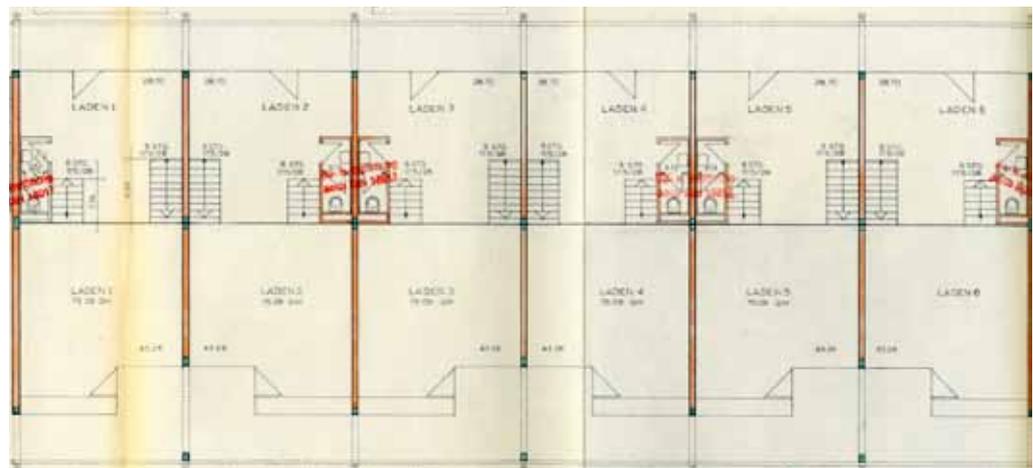
Der Besatz der Ladenlokale ist zum Teil beständig und zum Teil recht stark fluktuierend. Die Fluktuation beim Besatz findet eher bei den kleineren Ladenlokalen entlang der Allinger Straße statt. In den größeren Ladenlokalen am Alois-Harbeck-Platz sind mit einer Kinderkrippe, dem Amt für Soziales der Stadt Puchheim und einem italienischen Restaurant zwei Dienstleistungen und eine Gastronomie recht beständig ansässig. Der Besatz in den kleineren Ladenlokalen ist beim Einzelhandel qualitativ eher minderwertig. Zwei Gebrauchtgüterhäuser, eine Bäckerei/Döner sowie zwei weitere Dienstleistungen (Friseur und Waschsalon) bilden das Angebot entlang der Allinger Straße. Eine Ausnahme stellt das Schreibwarengeschäft Edlbauer dar, welches als alt eingesessener Leitbetrieb am Standort gehalten werden sollte.

Die Ladenlokale an der Allinger Straße öffnen sich zu zwei Seiten, sowohl zur Allinger Straße als auch zum Alois-Harbeck-Platz. Innerhalb der Ladenlokale wird zum Teil die Topographie zwischen Straße und Platz überwunden. Aus städtebaulicher Perspektive handelt es sich bei dem Ensemble sicherlich um keinen Missstand. Aus einzelhandelsstruktureller Sicht besteht hier ein Missstand. Die Ladenlokale sind in keinem zeitgemäßen Zustand, was für den Eigentümer zunehmend eine adäquate Vermietbarkeit erschwert. Die Flächengrößen und Flächenzuschnitte der Ladenlokale haben wenig Aussicht auf eine nachhaltige und dem Quartier dienliche Vermietung. Eine barrierefreie Erschließung ist nicht gewährleistet. Die Fluktuation und Qualität der Mieter in den letzten Jahren bestätigt einen Abwärtstrend („trading-down“).

Das gewerbliche Angebot im erweiterten Untersuchungsgebiet wird durch einen Optiker und ein Trauerhilfebüro in der Allinger Straße 1, sowie eine Haustechnikfirma am Grünen Markt 1 abgeschlossen. In der Allinger Straße befindet sich eine Kindertagesstätte.



Alois-Harbeck-Platz 4



Grundriss Ladengebäude am Alois-Harbeck-Platz

Gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss



- Einzelhandel
- private Dienstleistung
- öffentliche Dienstleistung
- Gastronomie
- soziale Infrastruktur
- private Verwaltung
- öffentliche Verwaltung



Pizzeria am Aloys-Harbeck-Platz



Ladenlokale mit Zugang sowohl von der Allinger Straße als auch vom Aloys-Harbeck-Platz



gewerbliche Nutzung am Aloys-Harbeck-Platz



Zahnarzt- und Rechtsanwaltspraxis am Alois-Harbeck-Platz



Kinderkrippe am Alois-Harbeck-Platz 1



gewerbliche Nutzungen am Alois-Harbeck-Platz 3

3.4 Bevölkerungsstand und -entwicklung

Am 31. Dezember 2015 waren in den Wohnungsbeständen der insgesamt neun Gebäude des Erweiterungsgebietes 229 Personen mit Hauptwohnsitz bei der Stadt Puchheim gemeldet. Das waren knapp 20 % mehr als noch 10 Jahre zuvor (Stichtag 31.12.2005). Der Anstieg resultiert vornehmlich aus einer positiven Wanderungsbilanz. Wenngleich auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo aus Geburten und Sterbefällen) für den Teilraum zwischen 2010 und 2015 positiv war (+1).

Mit dem Anstieg der Bewohnerzahl ist auch der Anteil ausländischer Bewohner angestiegen (+ 19,2 %). Das Durchschnittsalter ist hingegen deutlich gesunken (- 9,2 Jahre). Unterteilt man das Erweiterungsgebiet nochmals in zwei Teilräume, so wird deutlich, dass vor allem im Bereich der Liegenschaften am Alois-Harbeck-Platz (inkl. Josefstraße 4-8) die größten Veränderungen in der Bewohnerzusammensetzung stattgefunden haben.

	Teilraum 1 (Alois-Harbeck-Platz mit Josefstraße 4-8)	Teilraum 2 (Ringpromenade, Allinger- und Poststraße)	Gesamtraum
Einwohner 2015	119	110	229
<i>prozentuale Veränderung 05-15</i>	<i>+ 29,3</i>	<i>+ 11,1</i>	<i>+ 19,9</i>
Durchschnittsalter 2015	41,3	42,8	42,1
<i>Veränderung 05-15</i>	<i>- 9,9 Jahre</i>	<i>- 8,6 Jahre</i>	<i>- 9,2 Jahre</i>
Ausländeranteil 2015	32,8 %	31,8 %	32,3 %
<i>Veränderung 05-15</i>	<i>+ 22,2</i>	<i>+ 7,4</i>	<i>+ 19,2</i>
nat. Bev.-Entw. 2010-2015	o. A.	o. A.	+1
Wanderungsbilanz 2010-2015	o. A.	o. A.	+29

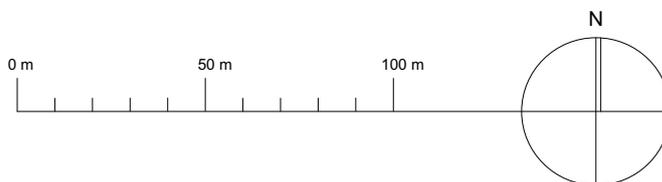
Gebäudebezogen haben sich die stärksten Veränderungen in der Josefstraße 8 und am Alois-Harbeck-Platz 1 vollzogen. Dort ist der Anteil ausländischer Bewohner deutlich gestiegen, was einhergeht mit einer höheren absoluten Bewohnerzahl bei gleichem Wohnraumangebot. Ferner hat sich das Durchschnittsalter in diesen Gebäuden aufgrund des Zuzugs kleiner Kinder deutlich reduziert.

Angesichts der inzwischen in die Jahre gekommenen Wohnungen ist davon auszugehen, dass sich die Entwicklung in der dargestellten Form fortsetzen wird. Bei Auszug älterer Bestandmieter ist mit einem Nachbezug durch jüngere Bewohner und Familien zum Teil mit ausländischer Herkunft zu rechnen. Angesichts der sehr guten Lage und Erreichbarkeit der Wohnungen besteht jedoch ein großes Potenzial, mit entsprechenden Aufwertungen die Wertigkeit und Vermietbarkeit der Wohnungen wieder deutlich zu erhöhen. Dies sollte auch in Verbindung mit der Stadtmittenplanung der Stadt Puchheim betrachtet werden. Auch hierdurch ist ein deutlicher Anstieg der Boden- und Mietpreise in diesem Teilbereich zu erwarten. Dies kann sich auf die Wohnraumnachfrage und damit die zukünftige Bewohnerzusammensetzung und -entwicklung nachhaltig auswirken.

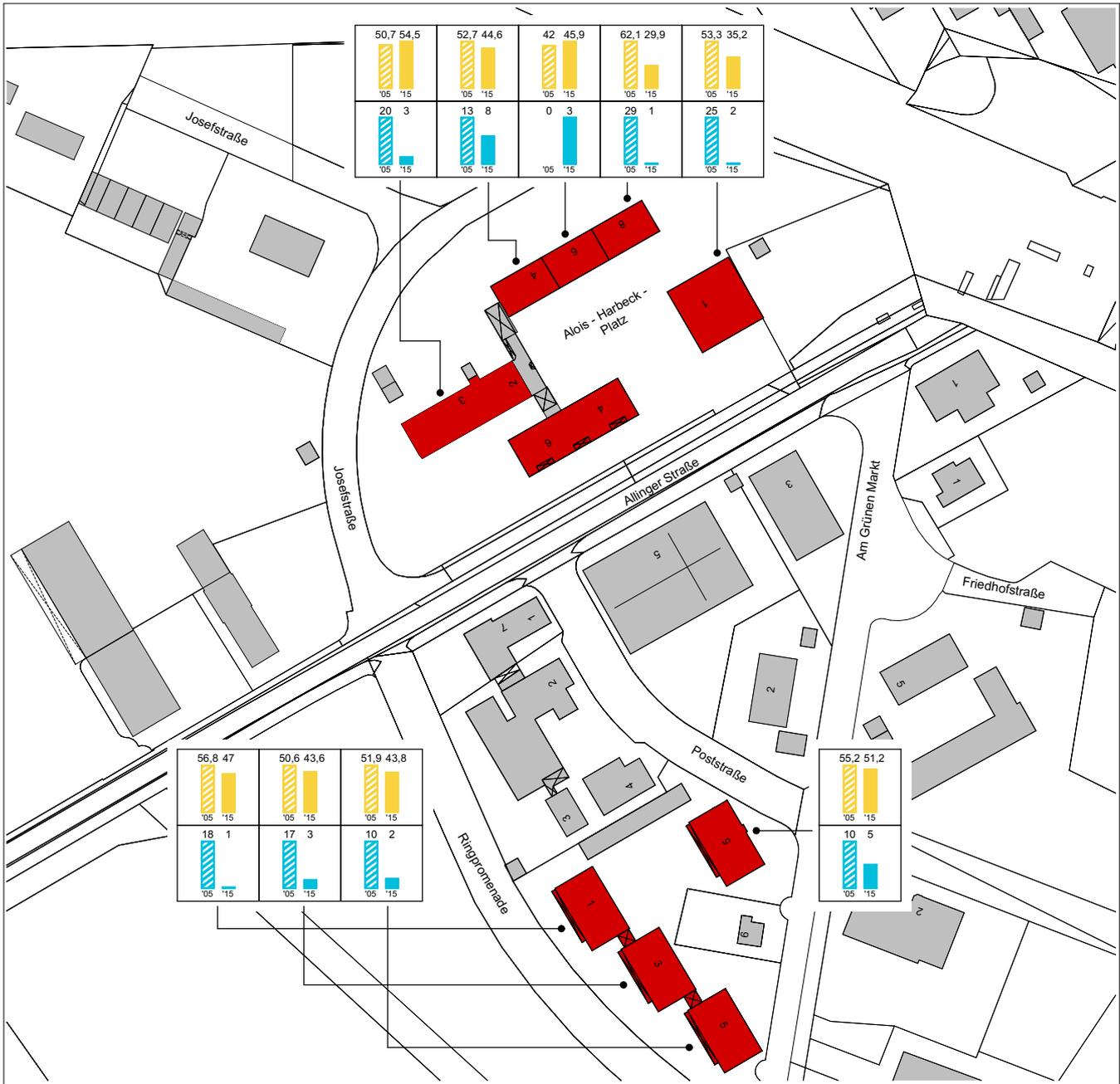
Gesamtbewohneranzahl und Anteil Bewohner mit ausländischer Nationalität



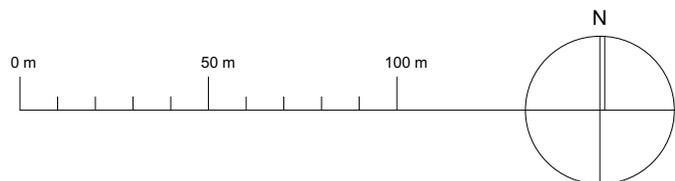
- Gesamtbewohneranzahl 2005
- Gesamtbewohneranzahl 2015
- Anteil der Bewohner mit ausländischer Nationalität 2005 in %
- Anteil der Bewohner mit ausländischer Nationalität 2015 in %



Durchschnittsalter der Hausbewohner und Alter des jeweils jüngsten Bewohners pro Haus



- Durchschnittsalter 2005
- Durchschnittsalter 2015
- jungster Bewohner 2005
- jungster Bewohner 2015



4 Analyse

4.1 Allgemeine Problemlagen im Gebiet

Der Alois-Harbeck-Platz ist bereits heute ein Teil des Stadtzentrums von Puchheim. Mit seiner zentralen Lage im Siedlungsgefüge, der unmittelbaren Nähe zum S-Bahnhaltepunkt Puchheim-Bahnhof sowie der räumlichen Nähe zu Rathaus, Bürgertreff und Bibliothek besitzt der Platz außerordentliche Standortqualitäten.

Mit der Schließung der Durchfahrtsmöglichkeit für den Kfz-Verkehr unter den Gleiskörpern in den 80er Jahren begann insbesondere für den Einzelhandel in diesem Bereich der Niedergang. Hinzu kamen die Veränderungen im Handel zu immer größeren Flächenformaten und einer zunehmenden Filialisierung, die in der Stadt Puchheim schließlich im Ikarus-Park ihren Ausdruck findet. Diese Entwicklungen haben die Lagequalitäten des Alois-Harbeck-Platzes für eine nachhaltige Handlungsnutzung negativ beeinflusst. Der „trading-down-Prozess“ ist an der Nutzungsabfolge sowie der Nutzungsfrequenz in den Ladenlokalen abzulesen.

Für eine Wohn- und Dienstleistungsnutzung in diesem Bereich sind die Lagequalitäten hingegen nach wie vor als gut zu bewerten. Gleichwohl sind die Ladenlokale in ihrer heutigen Struktur und auch der Alois-Harbeck-Platz selbst in seiner Beschaffenheit nicht mehr zeitgemäß. Die Lage in unmittelbarer S-Bahn-Nähe mit einem umfangreichen Stellplatzangebot sowie Grünflächen und Freiräumen in guter Qualität und Quantität beschreiben die Lagequalitäten.

Für die Zukunft ist erneut mit einer Veränderung der Lagequalitäten aufgrund der Stadtmitteentwicklung zu rechnen. Werden die durch den städtebaulichen Wettbewerb entwickelten Ansätze für ein Stadtzentrum Puchheims in die Tat umgesetzt, entstehen moderne und zeitgemäße Aufenthaltsbereiche mit kleinen Ladenlokalen und öffentlichen Nutzungen, die in Konkurrenz zum Angebot am Alois-Harbeck-Platz treten. Insofern wird es erforderlich sein, die Aufgabe des Alois-Harbeck-Platzes im zukünftigen städtebaulich-funktionalen Gefüge des Puchheimer Stadtzentrums neu zu denken. Entsprechende Investitionen werden für eine Neuaufstellung und langfristig wirtschaftlich tragfähige Lösung erforderlich sein. Der Alois-Harbeck-Platz sollte ein gleichwertiger, mit eigenen wichtigen Aufgaben und Funktionen versehener Teil des zukünftigen Puchheimer Stadtzentrums sein. Sowohl die Stadt Puchheim als auch die Eigentümer sollten den im Rahmen dieser nachgelagerten VU begonnenen Abstimmungsprozess unter Mitwirkung des Quartiersmanagements Soziale Stadt und der Sanierungsberatung Soziale Stadt fortsetzen. Beide Seiten sollten ein Interesse an einer Aufwertung dieses Bereiches haben.

Aus Sicht des Grundeigentümers droht ein weiteres Abhängen von der allgemeinen Stadtzentrumsentwicklung. Bei ausbleibenden Investitionen droht der Standort in die Zweitklassigkeit auch im Bereich des Wohnraum- und Dienstleistungsangebotes abzurutschen. Positiv formuliert besteht nun die Möglichkeit, an einer Zukunftsentwicklung zu partizipieren und die Immobilienbestände nachhaltig zu stärken.

Aus Sicht der Stadt Puchheim wird dieser Bereich auch zukünftig das Eingangstor zum Stadtzentrum sein. Es wäre gut, wenn das Eingangstor auf beiden Seiten neu und zeitgemäß aussehen und funktionieren würde.

4.2 Qualitäten und Potenziale Städtebau, Verkehr und Grünordnung

Städtebau und Verkehr

- ▶ stadtnahe Lage (18 km westlich des Münchner Zentrums)
- ▶ direkte Lage am S-Bahnhalt und gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Innenstadt München
- ▶ neu gestaltete Straße (Allinger Straße)
- ▶ Autos in Tiefgarage und auf Parkplätzen entlang der Straßen untergebracht
- ▶ Flächen für bauliche Ergänzung und Neustrukturierung vorhanden (hierfür Überplanung notwendig)
- ▶ Nachverdichtung in Teilbereichen durch Aufstockung denkbar (hierfür Überplanung notwendig)
- ▶ Nähe zum künftigen neuen Stadtzentrum als Potenzial für das gesamte Gebiet
- ▶ mögliche Nachnutzung leerstehender bzw. untergenutzter Gebäude



*Potenzial
Alois-Harbeck-Platz
Aufwertung erforderlich*



*Ringpromenade
Modernisierung und
Aufstockung denkbar*



Allinger Straße



direkte Lage an der S-Bahn Haltestelle



Alois-Harbeck-Platz
Aufstockung denkbar

Potenziale und Qualitäten: Städtebau und Verkehr



Potenzial Aufstockung
- Gebäude 1 und 3 am Alois-Harbeck-Platz



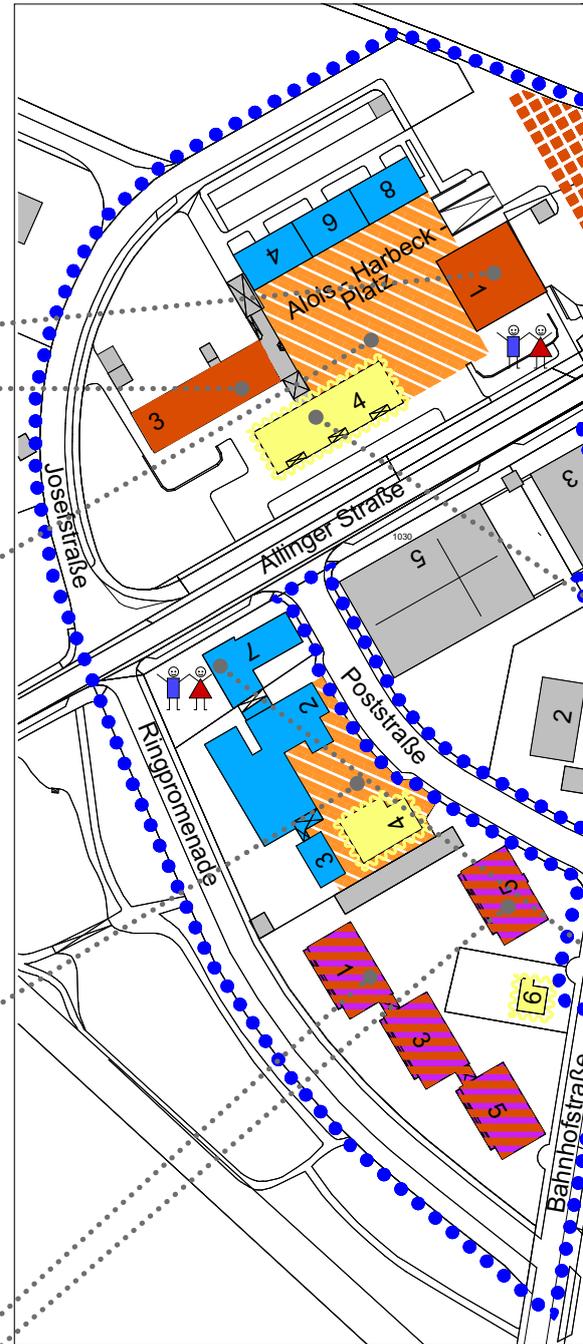
Potenzial Aufwertung Alois-Harbeck-Platz
- autofreier Platz
- Umgestaltung Freiraum Gastronomie



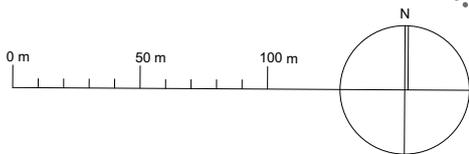
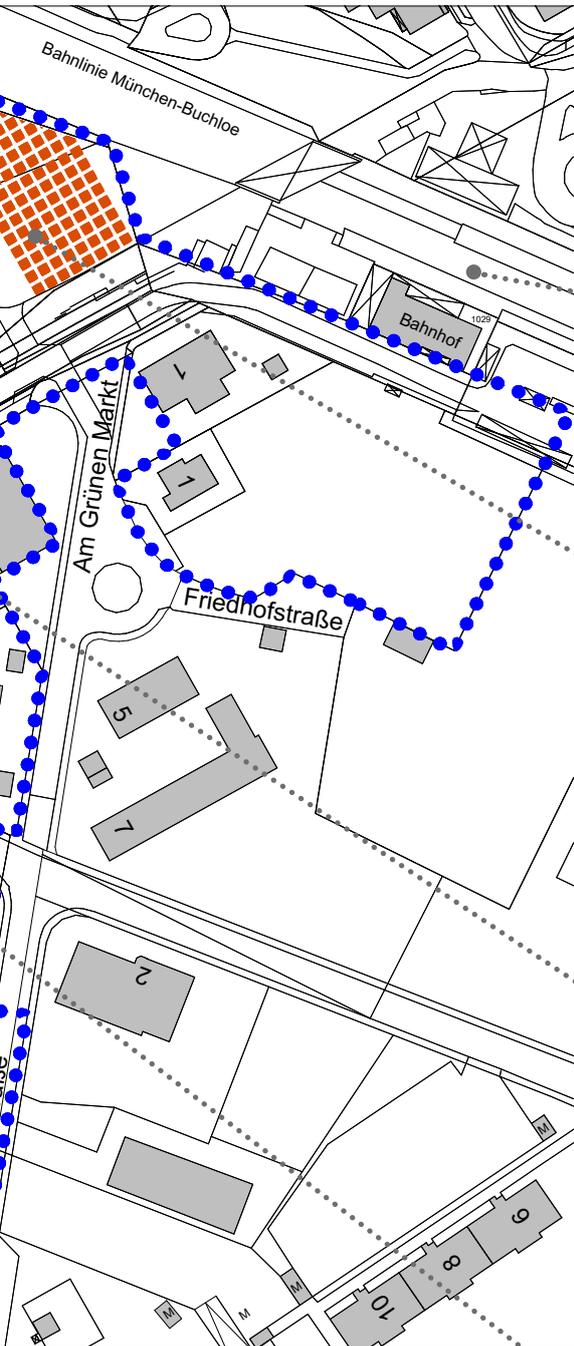
Potenzial Neugestaltung
- Umgestaltung nach Abbruch Bibliothek
- Neubau



Potenzial Modernisierung evtl. Aufstockung
- Ringpromenade 1-5 und Poststraße 5



- Potenzial Modernisierung
- Potenzial mögliche Aufstockung
- Potenzial Abbruch und möglicher Neubau
- Qualität Nähe Handel/Dienstleistung/Gastronomie
- Potenzial Neugestaltung
- Potenzial bauliche Ergänzung
- Potenzial Nähe Betreuungseinrichtung



Qualität Anbindung
 - sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr



Potenzial bauliche Ergänzung
 - großer Parkplatz als mögliche Baufläche
 - Anbindung am zukünftigen Stadtzentrum



Potenzial bauliche Ergänzung
 - Abbruch und evtl Neubau



Qualität Betreuungseinrichtungen
 - Kindergarten und Krippe im Erweiterungsgebiet

Qualitäten und Potenziale Grünordnung

- ▶ großer und hoher Baumbestand
- ▶ Flächen für Neustrukturierung vorhanden
- ▶ Nähe Naherholungspark
- ▶ Spielplätze mit natürlicher Beschattung durch Bestandsbäume
- ▶ „Aktivplatz“
- ▶ großzügige Grünflächen angrenzend



Naherholungspark in unmittelbarer Nähe



Potenzial Weiher in nahegelegendem Park: verbesserungsbedürftig



Grünflächen mit Baumbestand



Flächen für eine Neustrukturierung im Innenhof zwischen Ringpromenade und Poststraße



„Aktivplatz“ im nahegelegenen Park

Qualitäten und Potenziale: Grünordnung und Freiraum



Potenzial Spielplatz
- Spielplatz mit natürlicher Beschattung durch Bestandsbäume



Potenzial Baumbestand



Potenzial Grünflächen



Qualität Grünflächen in unmittelbarer Nähe des Erweiterungsgebietes



- Potenzial Freiraum
- Fuß- und Radwegeverbindungen
- Baumbestand



Potenzial Baumbestand



Potenzial großzügige Grünfläche



Qualität „Aktivplatz“ in unmittelbarer Nähe des Erweiterungsgebietes



Potenzial Weiher

4.3 Mängel Städtebau, Verkehr, Gebäude und Grünordnung

Mängel Städtebau

- ▶ Alois-Harbeck-Platz:
 - abgeschlossene Einheit ohne Anbindung an das zukünftige Stadtzentrum
 - Barrieren
 - Niveausprünge
 - veraltetes Erscheinungsbild
 - Investitionsrückstand
- ▶ fehlende städtebauliche und freiräumliche Zusammenhänge
- ▶ mangelhafte Qualität und Funktionalität öffentlicher Räume
- ▶ ungenutzte Flächen
- ▶ eingeschossige Gewerbeeinheit an der Allinger Straße mit überwiegend nicht zukunftsfähigen Nutzungen
- ▶ Barrieren im öffentlichen und halböffentlichen Raum

Mängel Verkehr

- ▶ Lärmimmission: fehlender Lärmschutz zur Bahntrasse
- ▶ Versiegelung: die großen Parkierungsflächen sind stark versiegelt und wirken abweisend
- ▶ Defizite in Gestaltung und Funktion im öffentlichen Straßenraum
 - Gestaltung Josefstraße
 - fehlende Fußwege Ringpromenade
- ▶ Unterbrechung der Fuß- und Radwege

Mängel Gebäude

- ▶ Wohnungen zum größten Teil nicht barrierefrei
- ▶ teilweise Wohnungen ohne Balkone
- ▶ einseitig orientierte Wohnungen
- ▶ nicht barrierefreie Gewerbeeinheiten im eingeschossigen Gebäude an der Allinger Straße



Parkplatz neben Alois-Harbeck-Platz



Alois-Harbeck-Platz: erhöhte Lage wegen Tiefgaragen, Zugänglichkeit



Gewerbeeinheit Allinger Straße

Mängel: Städtebau, Verkehr und Gebäude



Gestaltung Josefstraße



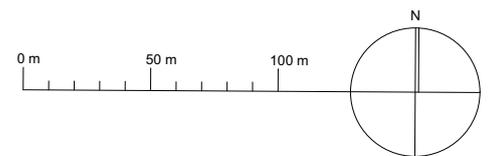
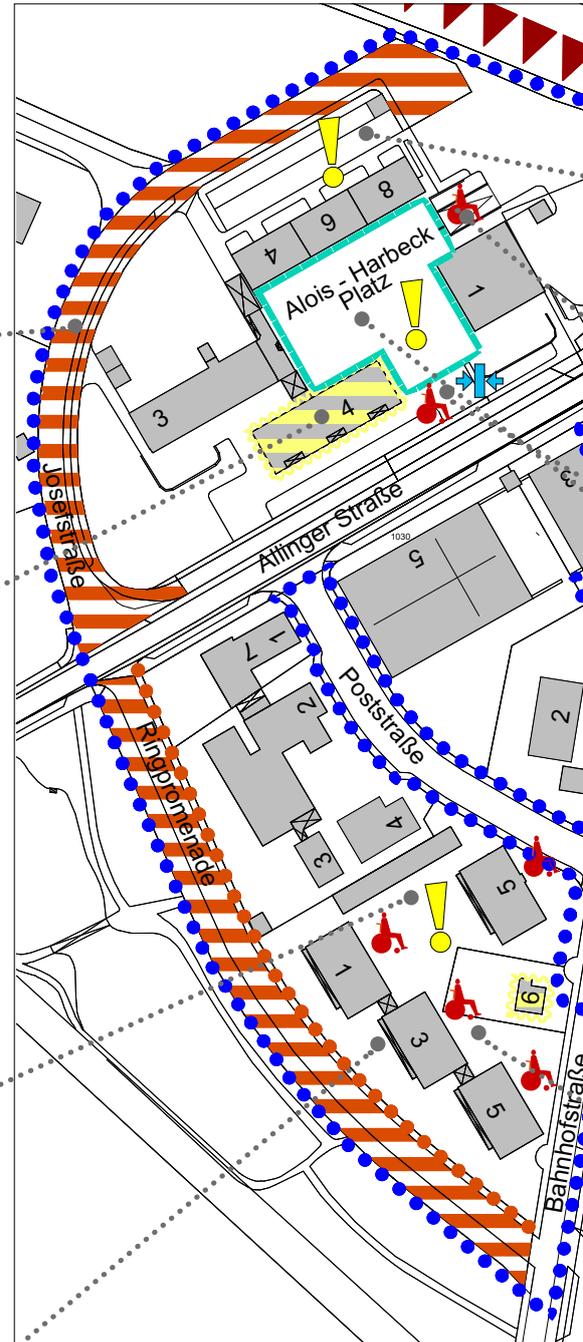
Wirtschaftlichkeit Gewerbeeinheit
- nicht zukunftsfähige Nutzungen
- nicht barrierefreie Gewerbeeinheiten



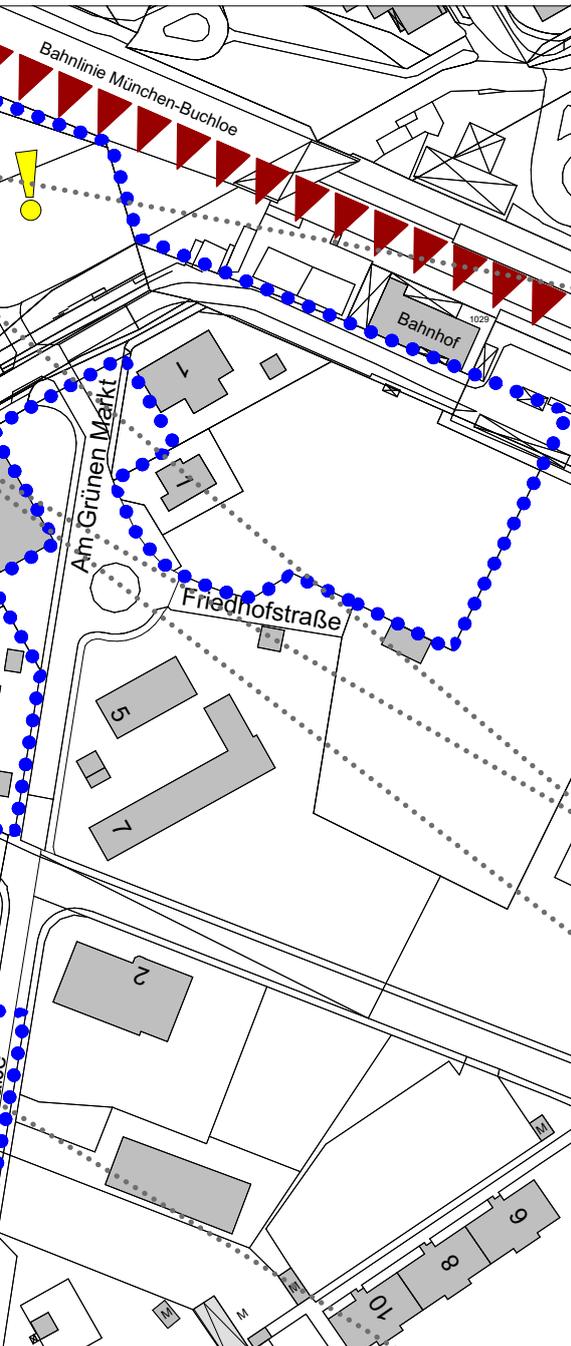
Gestaltungsdefizite Garagenhof an der Poststraße



Souterrain
- nicht ausreichende Belichtung
- Gewerbeeinheiten im Kelergeschoss



-  fehlende Straßenraumgestaltung
-  Lärmimmission Bahn/Straße
-  Fehlende Fußwegverbindung
-  Gestaltung



Gestaltungsdefizite Parkplatz Josefstraße
- Versiegelung



Zugänglichkeit Alois-Harbeck-Platz
- Gestaltung der barrierefreien Erschließung



Gestaltung Alois-Harbeck-Platz
- Außenraum Gastronomie wenig einladend
- Gestaltung Platz: Belag, Bepflanzung



Eingangsbereich
- nicht barrierefreie Zugänge zu den Wohnungen

-  Zugänglichkeit, Barrieren
-  fehlende Verbindung, Anbindung
-  abgeschlossene Einheit

Mängel Grünordnung

Die Grünflächen sind zu wenig gestaltet und wirken differenziert und nicht einladend. Sie weisen funktionale und gestalterische Defizite auf. Kleinere intimere Bereiche fehlen. Eine ansprechende Gestaltung der öffentlichen Bereiche bietet die Chance, das Gemeinschaftsleben und damit die Identifikation mit dem Wohngebiet zu stärken.

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

Folgende Mängel bestehen:

- ▶ mangelhafte Qualität, Funktionalität und Differenzierung der öffentlichen und halböffentlichen Räume
- ▶ keine Zonierung der Freiflächen (Differenzierung hausnahe Bereiche, Spielbereiche, Treffpunkte usw.)
- ▶ negative Wirkungen auf die Attraktivität des Wohnstandortes und auf die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld
- ▶ Spielplätze innerhalb des Gebiets teilweise vernachlässigt
- ▶ fehlende Gestaltung der Eingangsbereiche
- ▶ Freiraum Krippe Alois-Harbeck-Platz nicht ausreichend
- ▶ große versiegelte Flächen (Parkplätze und Garagenhof)



keine Zonierung der Freiflächen



vernachlässigte Spielplätze



mangelhafte Gestaltung der Eingangsbereiche

Mängel Grünordnung und Freiraum



Gestaltung Spielplatz



Gestaltung Grünräume
- barrierefreie Erschließung
- Zonierung und Ordnung der Grünflächen

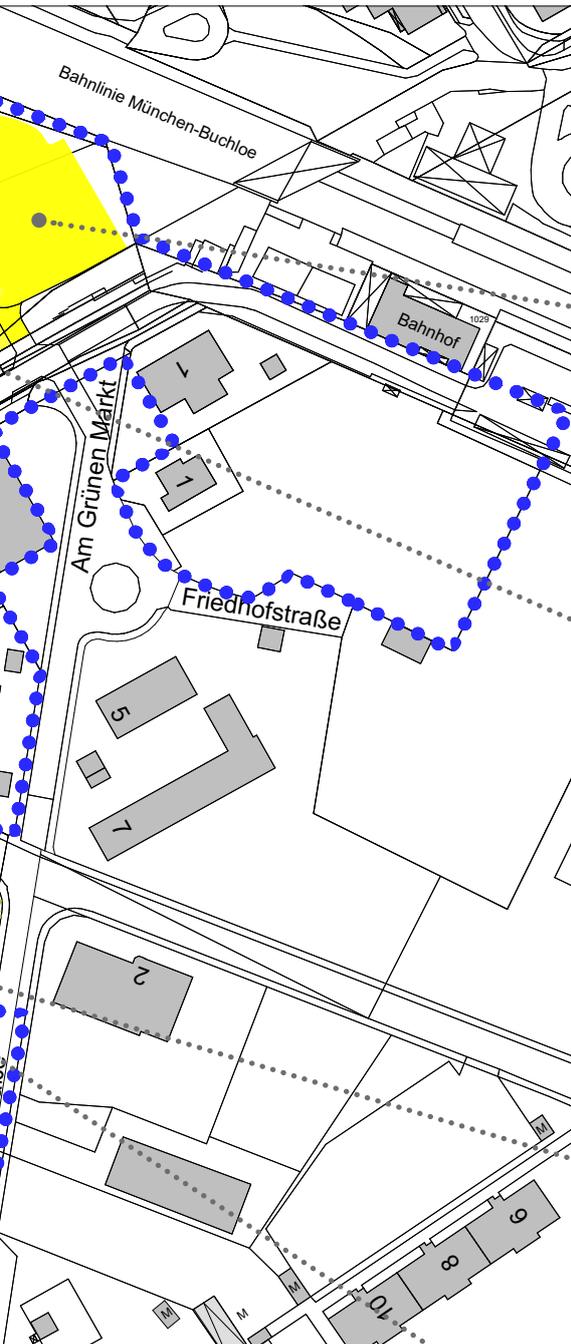


Gestaltung Wegeverbindung
- wichtige Anbindung nicht genügend gestaltet



Gestaltung Eingangsbereiche
- Vorzone und Eingang
- versiegelte Fußwege





-  Gestaltung Fußwege
-  fehlende Wohnumfeld-, Freiraumgestaltung
-  Gestaltung Spielplatz Krippe
-  fehlende Gestaltung Eingangsbereiche
-  hoher Versiegelungsgrad
-  fehlende Verbindung z. Freiraum
-  Gestaltung Spielplatz
-  Gestaltung wichtiger Wegeverbindung



versiegelte Flächen



Spielplatz Krippe
- Größe nicht ausreichend



Gestaltung Spielplatz



Gestaltung Grünraum
- Innenhof

4.4 Gewerbestruktur

Qualitäten und Potenziale

Zu den wesentlichen Qualitäten aus gewerblicher Sicht zählen die räumlichen Standortfaktoren:

- ▶ zentrale und kompakte Lage mit guter öffentlicher Erreichbarkeit
- ▶ kurze Wege und gute Sichtbeziehungen
- ▶ Nähe zu den öffentlichen Einrichtungen der Stadt Puchheim und damit kuppungsauffine Lage

Als weitere Qualitäten können ausgemacht werden:

- ▶ vergleichsweise niedriges Mietniveau
- ▶ Gastronomie mit Freischankfläche
- ▶ Cluster-/Profilbildung“ im Bereich sozialer Dienstleistungen und Einrichtungen sowie Gastronomie
- ▶ Flächen für bauliche Ergänzung

Aufgrund der positiven räumlichen Standortfaktoren und einer bereits veränderten Nutzungsstruktur (Umnutzung von Ladenlokalen durch soziale Dienstleistungen) sehen wir hier einen Ansatzpunkt, diese thematische „Clusterbildung“ weiter auszubauen. Mit der Diakonie und der Krippe sowie den Potenzialen des Grün- und Freiraums bestehen Anknüpfungspunkte, diesen Strukturwandel vom Handel zum Sozialen fortzuführen. Mit dem italienischen Restaurant besteht ein zweiter Ansatzpunkt, gute und von allen Puchheimern angenommene Gastronomie im Zusammenwirken mit einer insgesamt anzustrebenden Aufwertung des Platzraumes zu stärken. Ggf. wäre so ein zweiter guter Gastronomiebetrieb, der die Synergien zur bestehenden Gastronomie sucht, an dem Standort tragfähig. Mit der Möglichkeit von Freischankflächen in Teilbereichen des autofreien und erhöhten Platzes bestehen gute Voraussetzungen für einen gastronomischen Betrieb.

Eine Profilierung des Standortes in diesen zwei Bereichen erscheint auch im Hinblick auf die zukünftige Stadtmittelenwicklung sinnvoll, wird aber vom Eigentümer Investitionen in die Ladenlokale erfordern (Beseitigung von Barrieren, Zusammenlegung von Flächen, Zugangssituationen etc.). Auch der Abriss und Neubau des direkt an der Allinger Straße befindlichen Flachbaus sollte eine Option darstellen. Ggf. wäre ein Ersatzbau auch an anderer Stelle (zwischen Alois-Harbeck-Platz 1 und den Gleiskörpern) möglich. Die Platzsituation könnte sich dann noch besser als Stadteingang präsentieren und in Richtung der neuen Stadtmitte exponieren. Dies könnte auch für die weiteren Ladenlokale eine Aufwertung bedeuten (u.a. bessere Sichtbarkeit).

In Zusammenhang mit einem Ersatzbau könnte die in der Vergangenheit bereits schon einmal diskutierte Idee einer Hotelnutzung wieder aufgegriffen und auf ihre Machbarkeit hin (Analyse des Marktpotenzials etc.) untersucht werden.



soziale Dienstleistung
am Alois-Harbeck-Platz



Krippe am Alois-Harbeck-Platz



Gastronomie mit Freischankfläche

Mängel und Risiken

Für eine Handelsentwicklung bestehen am Alois-Harbeck-Platz wenig Potenziale. Obwohl die räumlichen Standortfaktoren wie Lage, Erreichbarkeit, kurze Wege, Sichtbeziehungen etc. gut sind, ist doch die Struktur der Ladenlokale u.a. aufgrund zu geringer Flächengrößen und keiner Barrierefreiheit nicht mehr zeitgemäß und nur noch für nachrangige Handelsnutzungen (wie bspw. second-hand-Läden) vermietbar. Das dadurch erzeugte Bild (Schaufenstergestaltung, Außenraumgestaltung etc.) wertet die Stadteingangssituation ab. Hinzu kommt die Veränderung im Handel insgesamt zu größeren Flächenformaten und zur Filialisierung.

Zusammenfassend können folgende Mängel und Risiken benannt werden:

- ▶ Fluktuation bei der Nutzung der Ladenlokale
- ▶ geringe Flächengrößen der Ladenlokale
- ▶ trading-down; Tendenz zu Dienstleistungen, Gastronomie und second-hand-Ware
- ▶ „Verramschung“ mit negativen optischen Auswirkungen auf die Stadteingangssituation
- ▶ nicht mehr zeitgemäße Zuschnitte und Gestaltung der Ladenlokale
- ▶ Wandel im Handel zu großflächigen Betriebsformaten und Filialisierung
- ▶ Barrieren im Außen- und Innenraum



eingeschossiger Bau mit Gewerbenutzungen an der Allinger Straße



Gastronomie am Alois-Harbeck-Platz



Gewerbenutzungen an der Allinger Straße



Gewerbenutzungen am Alois-Harbeck-Platz

4.5 Zusammenfassung Mängel, Schwächen, Qualitäten und Potenziale

	Mängel und Schwächen
Städtebau, Verkehr und Gebäude	<p>Städtebau</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Alois-Harbeck-Platz: <ul style="list-style-type: none"> - abgeschlossene Einheit ohne Anbindung an neues Stadtzentrum - Barrieren ▶ fehlende städtebauliche und freiräumliche Zusammenhänge ▶ mangelhafte Qualität und Funktionalität öffentlicher Räume ▶ ungenutzte Flächen ▶ eingeschossige Gewerbeeinheit an der Allinger Straße mit nicht zukunftsfähigen Nutzungen <p>Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Lärmimmission: fehlender Lärmschutz zur Bahntrasse ▶ Versiegelung: die großen Parkierungsflächen sind stark versiegelt und wirken abweisend ▶ Defizite in Gestaltung und Funktion im öffentlichen Straßenraum <ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung Josefstraße - fehlende Fußwege Ringpromenade ▶ Unterbrechung der Fuß- und Radwege <p>Gebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Wohnungen zum größten Teil nicht barrierefrei ▶ teilweise Wohnungen ohne Balkone ▶ einseitig orientierte Wohnungen ▶ nicht barrierefreie Gewerbeeinheiten im eingeschossigen Gebäude an der Allinger Straße
Grünordnung	<ul style="list-style-type: none"> ▶ mangelhafte Qualität, Funktionalität und Differenzierung der öffentlichen und halböffentlichen Räume ▶ keine Zonierung der Freiflächen (Differenzierung hausnahe Bereiche, Spielbereiche, Treffpunkte usw.) ▶ negative Wirkungen auf die Attraktivität des Wohnstandortes und auf die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld ▶ Spielplätze innerhalb des Gebiets teilweise vernachlässigt (Problem der Zuständigkeit) ▶ fehlende Gestaltung der Eingangsbereiche ▶ Freiraum Krippe Alois-Harbeck-Platz nicht ausreichend ▶ große versiegelte Flächen (Parkplätze und Garagenhof)

Qualitäten und Potenziale

Städtebau

- ▶ Flächen für bauliche Ergänzung vorhanden
- ▶ Nachverdichtung in Teilbereichen durch Aufstockung vorstellbar (Planungserfordernis)
- ▶ Nähe zum neuen Stadtzentrum
- ▶ Nähe öffentliche Einrichtungen

Verkehr

- ▶ kernstadtnahe Lage (18 km westlich des Münchner Zentrums)
- ▶ direkte Lage am S-Bahnhalt und gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Innenstadt München
- ▶ neu gestaltete Straße (Teil von Allinger Straße)
- ▶ Autos in Tiefgarage und auf Parkplätzen entlang der Straßen untergebracht

- ▶ großer und hoher Baumbestand
- ▶ Flächen für Neustrukturierung vorhanden
- ▶ Nähe Naherholungspark
- ▶ Spielplätze mit natürlicher Beschattung mittels Bestandsbäumen
- ▶ großzügige Grünflächen

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 zu untersuchende Gebiet 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 öffentlichen 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 Übersicht Projekte

HANDLUNGSFELDER ▶ ▼ EINZELPROJEKTE	STRASSEN-RAUM			GRÜN- U. FREIFLÄCHEN				WOHNEN					BAUSUBSTANZ ENERGIE					LOKALE ÖKONOMIE			
	Straßenräume gestalten	Verbindungen schaffen	Entsiegelung Steiplätze	Verbesserung Aufenthaltsqualität und Gebrauchswert	Nutzungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen	Entsiegelung	Zonierung und Fassung der Freiflächen	energetische Verbesserung Gebäude	Erneuerung Heizungsanlagen	Regelungstechnik	Wärmeversorgung/ Nahwärmenetz	Weiterentwicklungen - Nachhaltigkeit, Erhalt	Identität	maßvolle Erhöhung des Baurechts	Nutzung von Brachflächen	Aufbrechen der gleichförmigen Grundrissstapelung	größere Familienwohnungen	neue Wohnformen (Beitreautes Wohnen, home office)	Untersuchungen/ Konzeptionen	städtetechnische Beratung	Kooperation
1. Gestaltung Ringpromenade	●	●		●	●		●														
2. Gestaltung Josefstraße	●	●	●	●			●														
3. Gestaltung Alois-Harbeck-Platz		●		●	●		●								●						
4. Kinderspielplätze				●	●	●	●										●	●			
5. Gestaltung der hausnahen Bereiche				●	●	●	●				●						●	●			
6. Eingangsbereiche				●	●	●	●						●				●	●			
7. energetische Modernisierung													●	●	●	●	●				
8. Aufstockung								●		●	●		●	●	●	●	●				
9. Nachverdichtung		●	●	●	●		●	●	●	●	●	●			●	●	●				
10. Machbarkeitsstudie Hotelansiedlung																		●	●		
11. Beratung Immobilieneigentümer																		●	●	●	
12. Unterstützung Gewerbetreibende																		●	●	●	
13. Unterstützung Freiraumgestaltung Gastronomie				●														●	●		

2 Einzelprojekte

2.1	Gestaltung Ringpromenade	65
2.2	Gestaltung Josefstraße	66
2.3	Gestaltung Alois-Harbeck-Platz	68
2.4	Aufwertung von Spielplätzen	70
2.5	Gestaltung hausnaher Bereiche - Gärten	71
2.6	Gestaltung hausnaher Bereiche - Eingangsbereiche	72
2.7	energetische Modernisierung	73
2.8	Aufstockung	74
2.9	Nachverdichtung	75
2.10	Machbarkeitsstudie für eine Hotelansiedlung	76
2.11	Unterstützung und Beratung der Immobilieneigentümer	77
2.12	Unterstützung der Gewerbetreibenden durch das Quartiersmanagement Soziale Stadt	78
2.13	Unterstützung bei der Freiraumgestaltung Gastronomie durch das Quartiersmanagement Soziale Stadt	79

2.1 Gestaltung Ringpromenade



Ziel

Ziel ist die Ringpromenade so zu gestalten, dass sie auch von den Fußgängern bequem und ohne Barrieren und Gefahr genutzt wird.

Eine neue fußläufige Verbindung zwischen Allinger Straße und Bahnhofstraße lässt sich realisieren.

Aktueller Stand

Die Ringpromenade verbindet die Allinger Straße mit der Bahnhofstraße. Es fehlen Gehwege. Die Stellplätze sind mit Rasenpflastersteinen ausgeführt, die einzigen Parkierungsflächen im Erweiterungsgebiet, die nicht versiegelt sind.

Zeitraumen

Die neue Straßengestaltung kann nach Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen der Wohngebäuden an der Ringpromenade 1-5 durchgeführt werden.

Kostenrahmen geschätzt

Straßenraum	~1.405 m ² x 70€ =	~98.350€
Parkplätze	~1.420 m ² x 70€ =	~99.400€
Gesamt	~2.825 m²	~197.750€

Finanzierung

Stadt / Fördermittel / Ausbaubeiträge

weiteres Vorgehen

- ➔ Prüfung der grundsätzlichen Umsetzbarkeit
- ➔ Straßenplanung als Feinuntersuchung



Ringpromenade Blick vom Norden: fehlende Gehwege



2.2 Gestaltung Josefstraße

Ziel

Zur Aufwertung des Erscheinungsbilds des Quartiers und zur ökologischen Verbesserung der Freiraumgestaltung wird eine Neugestaltung der Josefstraße angeregt. Die Reduzierung der versiegelten Flächen und die Umgestaltung bzw. Neugliederung des Straßenraums (neue Gehwege, Bepflanzung) sollte dabei im Vordergrund stehen. Der vorhandene Grünbestand im öffentlichen Raum sollte durch entsprechende Ergänzungspflanzungen verbessert werden.

Durch diese Maßnahmen lässt sich die Aufenthaltsqualität verbessern. Die Straßengestaltung sollte in Zusammenhang mit den möglichen Modernisierungsmaßnahmen am Alois-Harbeck-Platz überplant werden.

Aktueller Stand

Die Josefstraße ist als Stichstraße geplant und gebaut. Eine zusätzliche Abzweigung erschließt rückwärtig den Gebäudekomplex am Alois-Harbeck-Platz und führt über einen oberirdischen Parkplatz wieder zur Allinger Straße. Parallel zum Gebäude in der Josefstraße 4-8 wird noch eine oberirdische Parkanlage erschlossen. Die Straßengestaltung ist wenig ansprechend. Es fehlen zum Teil Gehwege. Die großen versiegelten Flächen der Parkplätze wirken abweisend.

Zeitraumen

Die neue Straßengestaltung kann nach Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen bzw. im Falle einer Nachverdichtung am Alois-Harbeck-Platz durchgeführt werden.

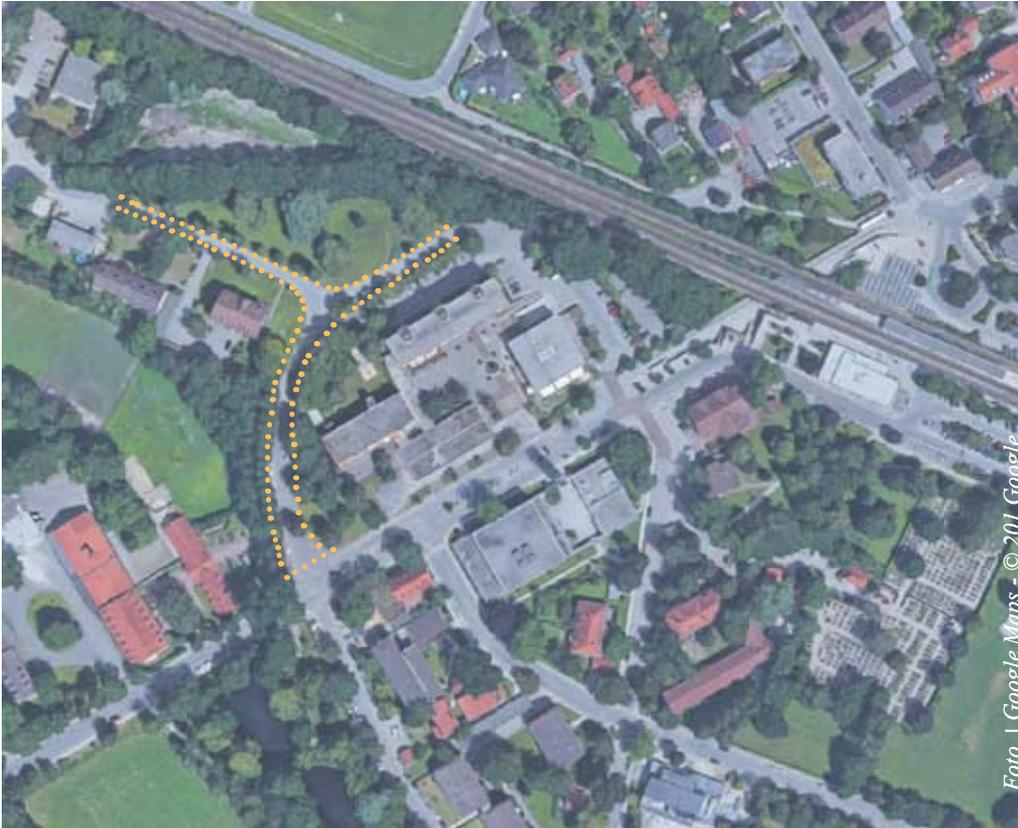
Kostenrahmen geschätzt

Straßenraum mit Gehwegen	~3.950m ² x 70€ =	~276.500€
--------------------------	------------------------------	-----------

Finanzierung Stadt / Fördermittel / Ausbaubeiträge



Josefstraße Blick vom Westen:
viele versiegelten Flächen,
fehlende Gehwege



weiteres Vorgehen

- ➔ Gestaltungsvorschläge entwickeln
- ➔ Straßenplanung als Feinuntersuchung



Beispiel Gestaltung Wohnstraße



2.3 Gestaltung Alois-Harbeck-Platz

Ziel

Zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität ist eine neue Platzgestaltung notwendig. Es soll eine barrierefreie Zugänglichkeit geschaffen werden, die allen Bewohnern und Besuchern ermöglicht den Platz beschwerenfrei zu erreichen und sich am Platz aufzuhalten. Eine Anbindung an das neue Stadtzentrum soll den Platz als Teil des öffentlichen Lebens miteinbeziehen. Neuer Belag, Sitzmöglichkeiten und Außenraumgestaltungselemente können dem Platz einen neuen Charakter verschaffen.

Aktueller Stand

Im Erdgeschoss der umliegenden Gebäude befinden sich momentan ausschließlich Gewerbenutzungen unterschiedlichster Art (Gastronomie, Einzelhandel, Verwaltung, Dienstleistung, soziale Infrastruktur). Alle werden vom Platz erschlossen. Treppen und steile Rampen schränken die Zugänglichkeit ein. Die Aufenthaltsqualität ist minderwertig. Die Gestaltung ist veraltet und nicht einladend.

Zeitrahmen

Die Platzumgestaltung kann im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen der umliegenden Gebäude erfolgen.

Kostenrahmen

nur nach detaillierter Planung möglich

Finanzierung Eigentümer, ggf. Städtebauförderung für Freiräume

weiteres Vorgehen

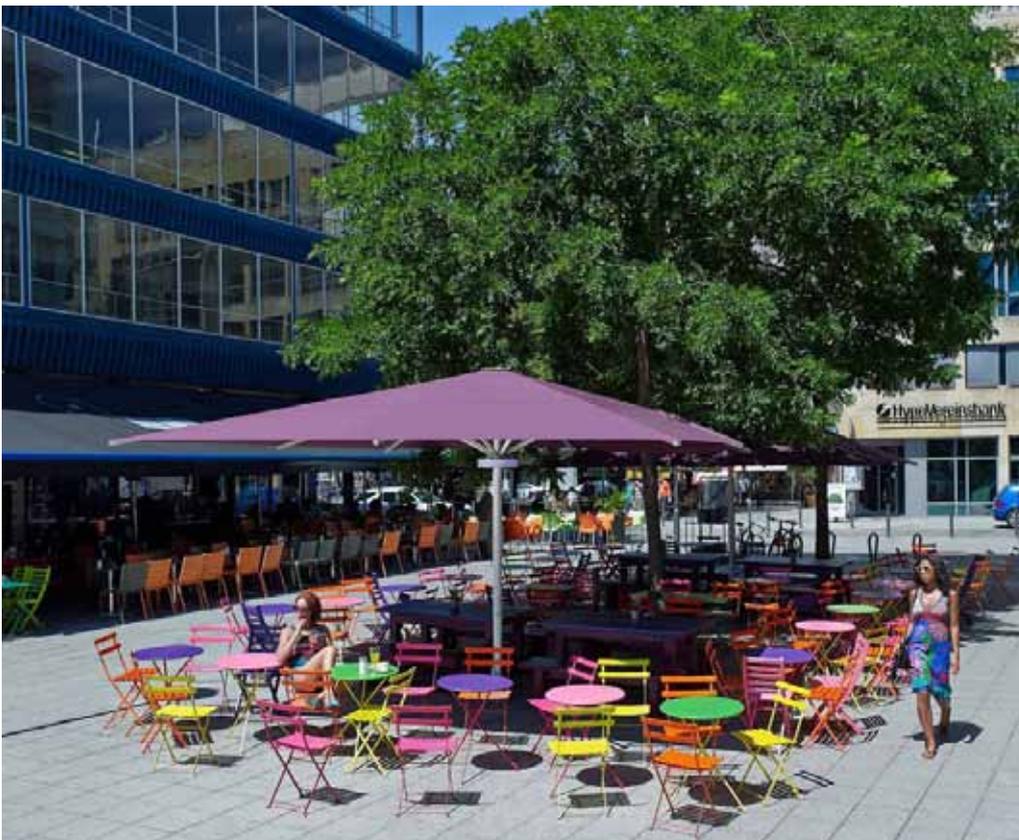
- ➔ Mitberücksichtigung Gestaltung Alois-Harbeck-Platz bei Planung und Ausführung des zukünftigen Stadtzentrums



*Alois-Harbeck-Platz:
Gestaltung nicht einladend,
keine Aufenthaltsqualität*



Beispiel Platzgestaltung
Ludwigshafen
(Quelle: ludwigshafen-diskutiert.
de)



Beispiel Bestuhlung
Cafe in Frankfurt (Quelle:
www.competitionline.com)



2.4 Aufwertung von Spielplätzen

Ziel

Die wertvollen Grünräume sollen wieder belebt und in Wert gesetzt werden. Hierfür ist eine grundlegende Überplanung des Abstandsgrüns zur Abgrenzung von Ruhe- und Spielbereichen vorgesehen. Die vorhandenen Spielplätze sind aufzuwerten. Eine beteiligungsorientierte Planung unter Einbindung der Bewohner und potenzieller Nutzer ist anzustreben.

Zeitraumen

noch keine Angaben möglich

Kostenrahmen

nur nach detaillierter Planung möglich

Finanzierung

Auflage eines Projektfonds (50% Wohnungsunternehmen/50% öffentliche Hand)
Stadt / Fördermittel / Ausbaubeiträge



Beispiel für eine einfache Überdachung - GWG Hinterbärenbadstraße

2.5 Gestaltung hausnaher Bereiche - Gärten



Ziel

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und zur Steigerung der Attraktivität der Außenräume soll in Zusammenarbeit mit dem Immobilieneigentümer 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 verfügen die Erdgeschosswohnungen über keinen privaten Garten.

Zeitraahmen

noch keine Angaben möglich

Kostenrahmen

nur nach detaillierter Planung möglich

Finanzierung

Eigentümer



*Beispiel Gilching Sonnenstraße
Planung AB Dirtheuer*



2.6 Gestaltung hausnaher Bereiche - Eingangsbereiche

Ziel

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

Aktueller Stand

z.T sehr abweisende Gestaltung

Zeitraumen

noch keine Angaben möglich

Kostenrahmen

nur nach detaillierter Planung möglich

Finanzierung

Eigentümer



Beispiel Gilching Sonnenstraße
Planung AB Dirtheuer



2.7 Energetische Modernisierung

Ziel

Mit der energetischen Modernisierung soll die veraltete Technik auf den technischen Stand gebracht werden, um Energiekosten einzusparen. Die energetische Modernisierung der Fassaden bietet gleichzeitig auch die Chance, die Gebäude gestalterisch aufzuwerten.

Folgende Maßnahmen sind zu empfehlen:

- ▶ Verbesserung der Energieversorgung
- ▶ Ertüchtigung des bestehenden Leitungsnetzes
- ▶ Verbesserung der Haustechnik
 - hydraulischer Abgleich
 - 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

Aktueller Stand im nächsten Schritt zu überprüfen

Zeitraumen noch keine Angabe möglich

Kostenrahmen nur nach detaillierter Planung möglich

Finanzierung Eigentümer und Förderung (u.a. KfW): Beachtung der Sonderabschreibungsmöglichkeiten für Eigentümer bei Modernisierung und Instandsetzung im Sanierungsgebiet.



2.8 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 für die Herstellung größerer Wohnungen.

Aktueller Stand

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

Zeitraumen

noch keine Angaben möglich

Kostenrahmen

nur nach detaillierter Planung möglich

Finanzierung

Eigentümer, ggf. Berücksichtigung von Sonderabschreibungen nach §7h EStG



Aufstockung in Nürnberg Bernadottestraße (Quelle Architektur Büro Schulze Darup, Nürnberg)

2.9 Nachverdichtung



Ziel

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

Aktueller Stand

Der großflächige Parkplatz südlich von der Bahntrasse ist nicht ausgelastet. Teil dieser Fläche ist als mögliche Nachverdichtung denkbar.

Zeitraumen

noch keine Angaben möglich

Kostenrahmen

nur nach detaillierter Planung möglich

Finanzierung

Eigentümer



2.10 Prüfung einer Hotelansiedlung im Bereich Alois-Harbeck-Platz / S-Bahn Bahnhof

Ziel

Die Lage im Raum und die Verkehrsinfrastruktur sind zwei der wesentlichen makroanalytischen Standortfaktoren gewerblicher Entwicklungen im Allgemeinen und von Hotelansiedlungen im Speziellen. Mit seiner räumlichen und aufgrund des direkten S-Bahn-Anschlusses auch vergleichsweise zeitlichen Nähe zur Bayerischen Landeshauptstadt, dem dortigen Hauptbahnhof sowie des Flughafens Franz-Josef-Strauß verfügt der Standort am Alois-Harbeck-Platz über gute makroanalytischen Standortvoraussetzungen. Touristische und kulturelle Infrastruktur sowie Entwicklungsperspektiven sind weitere makroanalytische Aspekte, die ebenfalls für den Standort Alois-Harbeck-Platz geltend gemacht werden können.

Im Bereich der Mikroanalyse spielen der direkte Standort, Umfeldqualitäten sowie auch bauplanungsrechtlich und eigentümerspezifische Fragestellungen eine Rolle. Eine erste Einschätzung dieser Faktoren ergibt auch hier Planungsspielräume und Flexibilitäten, die positiv für eine Projektentwicklung wären.

Es wird zu prüfen sein, in welcher öffentlich-privaten Planungskonstellation eine Projektrealisierung möglich wäre und welche Fördermöglichkeiten für die Durchführung einer Marktanalyse / Machbarkeitsstudie bestehen. Im Sinne der Stadtmittenentwicklung erscheint uns die Funktion eines Hotels als sinnvolle Nutzungsergänzung.

Im Rahmen der Studie wären u.a. zu klären:

- ▶ Standortqualitäten
- ▶ Betreibermodelle
- ▶ natürliche und abgeleitete Nachfrage
- ▶ regionale Angebotsstruktur / Konkurrenzanalyse
- ▶ Marktpotenzial

Aktueller Stand

Ideenentwicklung

Zeitraumen

In Abstimmung mit der Eigentümerin, der Städtebauförderung und der Stadt Puchheim sollte zunächst der Plaungswille diesbezüglich in Erfahrung gebracht werden. Daran könnte sich eine Auslobung für eine Marktanalyse und eine Machbarkeitsstudie anschließen.

Kostenrahmen

noch zu ermitteln

Finanzierung

Abzuklären mit den Beteiligten Stadt Puchheim, Eigentümerin und Städtebauförderung



2.11 Unterstützung und Beratung der Immobilieneigentümer (bei der Um-/Neugestaltung ihrer Bestände im Hinblick auf eine wirtschaftlich tragfähige und nachhaltige Lösung und einen ansprechenden Stadteingang durch das Quartiersmanagement Soziale Stadt und die Sanierungsberatung)

Ziel

Die zukünftige Entwicklung des Areals um den Alois-Harbeck-Platz ist auch für die Stadt Puchheim von besonderer Bedeutung, da es sich zum einen um den Stadteingang und zum Anderen um das städtebauliche Gegenstück zur Stadtmittelenentwicklung handelt. Ein fortdauerndes trading-down der Bestände am Alois-Harbeck-Platz würde auch die Investitionen der Stadt Puchheim sowie der Städtebauförderung im Bereich der Stadtmittelenentwicklung ein Stückweit entwerten. Die Eigentümerin der Bestände soll soweit möglich in der Aufwertung unterstützt und begleitet werden. Dies sollte in einer ersten Phase durch eine umfassende Beratung / Projektentwicklung geschehen.

Aktueller Stand

Nach einem ersten gemeinsamen Gespräch zwischen Immobilieneigentümerin, der Stadt Puchheim, der Sanierungsberatung sowie dem Quartiersmanagement hat sich abgezeichnet, dass seitens der Eigentümerin grundsätzlich die Erkenntnis besteht, in den nächsten Jahren in die Bestände investieren zu müssen. Ferner wurde aber auch deutlich, dass ein Beratungs- und Unterstützungsbedarf besteht und Offenheit für Ideen vorhanden ist.

Zeitraumen

Fortführung des gemeinsamen Austausches im zweiten Quartal 2017. Entwickeln erster gemeinsamer Planungsvarianten im Rahmen der Sanierungsberatung. Ggf. Feinplanung bis Ende 2017.

Kostenrahmen

5.000 € im Rahmen der Sanierungsberatung
20.000 € Feinplanung

Finanzierung

Anteilig Stadt Puchheim mit Unterstützung der StBauF und Eigentümerin



2.12 Unterstützung der Gewerbetreibenden durch das Quartiersmanagement Soziale Stadt

(bspw. bei der Durchführung von respektiver Einbindung in Veranstaltungen, Außenraumgestaltung etc.)

Ziel

Das Quartiersmanagement soll aktiv auf die Gewerbetreibenden am Alois-Harbeck-Platz zugehen und sie in die Quartiersentwicklung einbinden. Dadurch soll eine bessere Eingebundenheit und Zugehörigkeit der Betriebe zur Gewerbestruktur der Planie und der Sozialen Stadt insgesamt erzeugt werden (ggf. auch Beratung bspw. zur Warenpräsentation, Schaufenstergestaltung, Außenmöblierung etc.). Die Betriebe sollten angesprochen werden, bei Veranstaltungen mitzuwirken.

Im Hinblick auf zukünftige bauliche Maßnahmen am Alois-Harbeck-Platz sollte das Quartiersmanagement als Einrichtung vor Ort der Eigentümerin anbieten, vermittelnd tätig werden zu können (bspw. im Zusammenhang mit Ersatzräumen o.ä.). Als gut vernetzte Organisationseinheit in der Planie kann das QM als Mittler fungieren.

Aktueller Stand

Eine Beratungsleistung der Gewerbetreibenden ist schon seit längerer Zeit vom Quartiersmanagement angedacht, bislang aber noch nicht weiter umgesetzt.

Zeitraumen

Beginn 2017 mit Laufzeit angelehnt an das Quartiersmanagement.

Kostenrahmen

abgedeckt durch das Quartiersmanagement.

Finanzierung

Stadt Puchheim mit Städtebauförderung



2.13 Ausweitung und Flexibilisierung des Verfügungsfonds

Ziel

Ein wesentliches sozialräumliches Ziel der Sozialen Stadt besteht darin, Hilfe zur Selbsthilfe anzubieten und Engagementförderung für eine Stabilisierung von Beteiligungsstrukturen und Nachbarschaften zu betreiben. Um einen Beteiligungsprozess und lokales Engagement verbindlicher zu machen, hat der Gesetzgeber im Rahmen des Programms Soziale Stadt das niederschwellige Instrument des Verfügungsfonds eingerichtet. Der Fonds besteht ausschließlich aus Fördermitteln und stützt bislang in kommunaler Verantwortung die Aktivitäten des Quartiersmanagements. Darüber hinaus bieten alle Städtebauförderungsprogramme die Möglichkeit, so genannte Projektfonds aufzulegen. Ein Projektfonds kommt nur bei privater Mitfinanzierung zustande. Die privaten Einlagen werden zu gleichen Teilen von der öffentlichen Hand gegenfinanziert.

Der Stadt Puchheim sowie dem Quartiersmanagement ist zu empfehlen, die Anwendung und Abwicklung der Verfügungsfondsgelder flexibler anzulegen. Ziel sollte eine Selbstverwaltung des Fonds durch ein Gremium im Quartier engagierter Personen unter Leitung des QM sein. Alternativ oder ergänzend könnte vom Quartiersmanagement der Versuch unternommen werden, private Mittel für die Auflage eines Projektfonds zu akquirieren. Die Einzahler würden zusammen mit dem QM über die Verwendung entscheiden.

Je nach Ausgestaltung der Fondsvarianten (vgl. BMVBS 2012) könnten so auch Anreize bspw. für die Gewerbetreibenden zur Verbesserung des Außenauftritts entstehen. Die vor Ort bestehenden Gastronomen könnten bspw. dazu angeregt werden, ihre Außengastronomie gestalterisch aufzuwerten, damit die Attraktivität des Standortes sowie des eigenen Betriebes zu stärken und so die Existenz des Betriebes zu sichern. Die Bereiche sollen einladender wirken und so auch Passanten dazu bewegen, das gastronomische Angebot spontan aufzusuchen. Neuanschaffungen qualitativ höherwertiger Außenmöblierung, Beschilderung, Warenpräsentation o.ä. könnten durch die Fondsvariante kofinanziert werden, so dass dem Betreiber gegenüber einer herkömmlichen/preiswerteren Variante keine Mehrkosten entstehen.

Aktueller Stand

Bislang wird das Instrument des Verfügungsfonds eher „hoheitlich“ eingesetzt. Ein partizipativerer Ansatz müsste ausgearbeitet werden. Die im Sanierungsgebiet bestehenden gastronomischen Betriebe erfreuen sich zunehmender Beliebtheit. Handlungsbedarf sehen wir vor allem bei den Freischankflächen, die den Außenraum und das Entré gestalterisch prägen. Die jetzige Situation mit unterschiedlichsten Materialien und Gestaltungselementen (Zäune, Terrassen, Passantenstopper, Sonnenschirme, Tische, Stühle, Pflanzkübel etc.) ist in der Wirkung unbefriedigend und entwertet die zum Teil gute Qualität des eigentlichen Angebotes. Die Aufwertung sollte im Zusammenhang mit einer Aufwertung und Neugestaltung des Alois-Harbeck-Platzes insgesamt stehen.

Zeitraumen

2017

Kostenrahmen

je nach Bereitschaft einer privaten Mitfinanzierung

Finanzierung

StBauF / Regierung von Oberbayern, Stadt Puchheim, private Finanzierung

C Anhang

Lenkungsgruppe

Teilnehmer Lenkungsgruppe

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

8. Sitzung der Lenkungsgruppe am 23. März 2017



Tagesordnung 8. Treffen der Lenkungsgruppe 23.03.2017

Ort: Quartiersbüro Stadtteilzentrum, Adenauerstr.18, Puchheim
Zeit: 16:00 Uhr

Begrüßung und kurze Vorstellungsrunde

- **TOP 1:** Rückfragen zum Sachstandsbericht
- **TOP 2:** Müllproblematik in der Planie
- **TOP 3:** Aktuelles von Frau Ortmann/ Deutsche Wohnen
- **TOP 4:** Ergebnisse Kooperation Hochschule München
- **TOP 5:** Ausblick Bauamt und Quartiersmanagement: Stadtmitteplanungen, Kennedyspielplatz
- **TOP 6:** Sonstiges

Tagesordnung der Lenkungsgruppe

2. Wettbewerb (Meisterplan) städtebauliches Entwicklungskonzept Kernbereich 2005

Dargestellt ist eine Entwicklungsperspektive für die zukünftige bauliche Nutzung, wie sie schrittweise verwirklicht werden könnte.

- Ein weiterer Magnet-Betrieb wird südlich der Bahn angesiedelt. Die Ladennutzungen werden ergänzt und zum neuen Alois-Harbeck-Platz und zum Grünen Markt hin orientiert.
- Als Verkehrsdrehscheibe ist der Bahnhof wichtiger Frequenzbringer. Dies wirkt sich auch auf Gestaltung und Nutzung des Bahnhofplatzes aus. Ein Parkhaus wird erforderlich, wenn der bisherige P&T-Platz wegen des vierten Gleises entfällt.
- Wichtige Raumkanten sind ergänzt, um den öffentlichen Platz- und Straßenraum zu definieren. Es entsteht eine lockere Abfolge von Weitungen und Verengungen.
- Fehlnutzungen, wie Baulücken und Unternutzungen mit kleinen Einfamilienhäusern, sind durch maßstabsgerechte Baukörper ersetzt oder ergänzt.
- Neue Nutzungen in den Erdgeschossen erweitern den Branchenmix und stärken den Einzelhandelsstandort.
- Das Ampel Einkaufszentrum ist der einzige Magnet im Zentrum. Um seinen Bestand zu sichern sind Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Wo ist das Zentrum von Puchheim? Wie komme ich hin? Wie finde ich wieder heraus?

Orientierungsmerkmale und Blickbeziehungen fehlen.

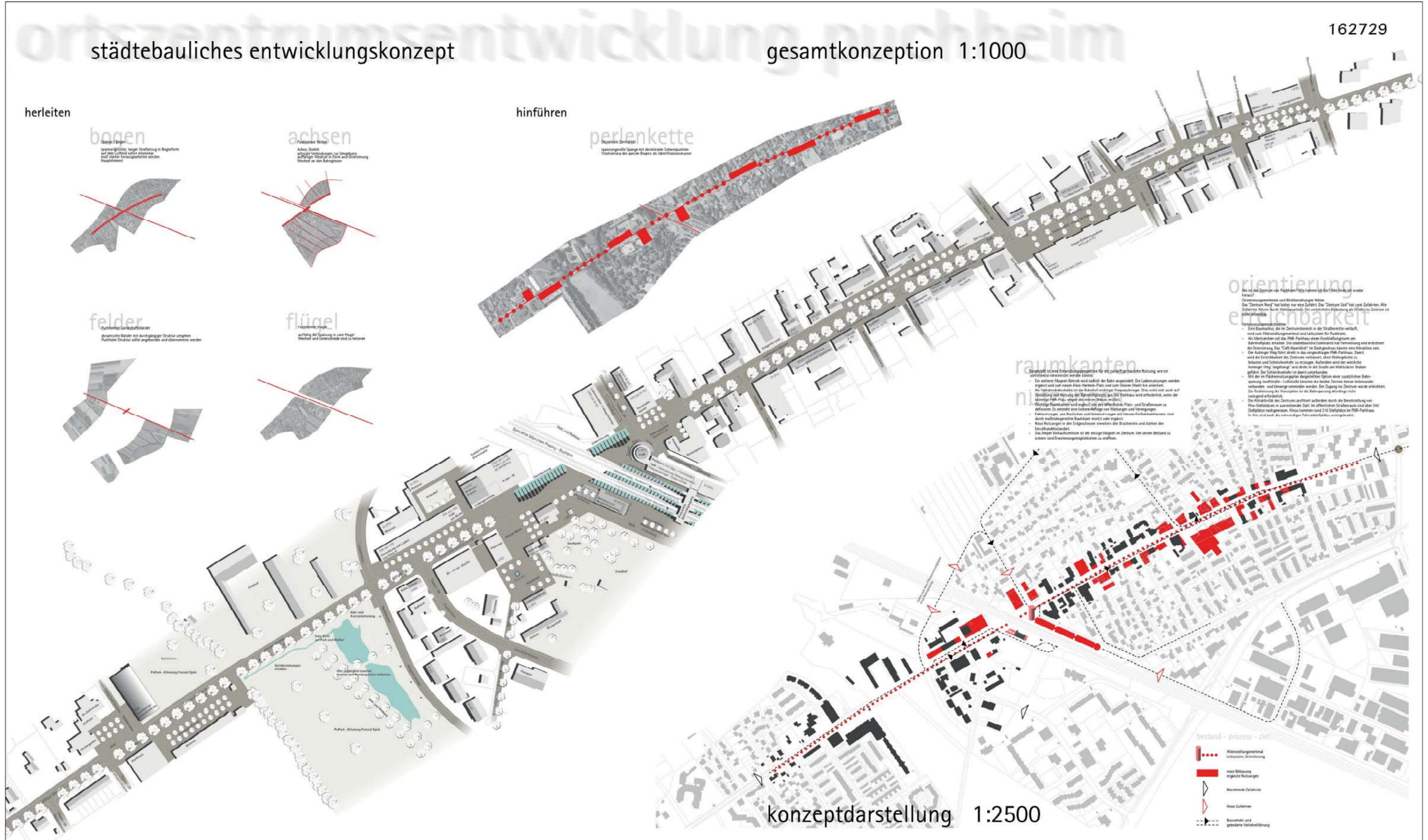
Das "Zentrum Nord" hat bisher nur eine Zufahrt. Das "Zentrum Süd" hat zwei Zufahrten. Alle Zufahrten führen durch Wohnquartiere. Die verkehrliche Bedeutung als Straße ins Zentrum ist nicht erkennbar.

Verbesserungsmöglichkeiten

- Eine Baumachse, die im Zentrumsbereich in der Straßenmitte verläuft, wird zum Alleinstellungsmerkmal und Leitsystem für Puchheim.
- Als Merkzeichen soll das P&T-Parkhaus einen Erschließungsturm am Bahnhofplatz erhalten. Die städtebauliche Dominante hat Fernwirkung und erleichtert die Orientierung. Das "Café Alpenblick" im Dachgeschoss könnte eine Attraktion sein.
- Der Aubinger Weg führt direkt in das vorgeschlagene P&T-Parkhaus. Damit wird die Erreichbarkeit des Zentrums verbessert, ohne Wohngebiete zu belasten und Schleichverkehr zu erzeugen. Außerdem wird der westliche Aubinger Weg "abgehängt" und direkt in die Straße am Mühlstätter Graben geführt. Der Schleichverkehr ist damit unterbunden.
- Mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Option einer zusätzlichen Bahnquerung Josefstraße - Lußstraße könnten die beiden Zentren besser miteinander verbunden und Umwege vermieden werden. Der Zugang ins Zentrum würde erleichtert. Zur Realisierung der Konzeption ist die Bahnquerung allerdings nicht zwingend erforderlich.
- Die Attraktivität des Zentrums profitiert außerdem durch die Bereitstellung von Pkw-Stellplätzen in ausreichender Zahl. Im öffentlichen Straßenraum sind über 240 Stellplätze nachgewiesen. Hinzu kommen rund 310 Stellplätze im P&T-Parkhaus. In ihm sind auch die notwendigen Fahrradstellplätze untergebracht.

Text aus den Wettbewerbsunterlagen, Meister Architekten, Ulm 2005

Wettbewerb städtebauliches Entwicklungskonzept Kernbereich 2005



Auszug Wettbewerb städtebauliches Entwicklungskonzept Kernbereich 2005

