



Herzlich willkommen!



# AGENDA

- 1 Begrüßung & Einführung
- 2 Fragerunde I
- 3 Spotlight – 7 Positionen im Fokus
- 4 Fragerunde II
- 5 Vorstellung geplanter Beteiligungsprozess
- 6 Vorstellung Beteiligungsbüro *STUDIO | STADT | REGION*
- 7 Abschluss

*Ende der Veranstaltung*

# FAQ-BRIEFKASTEN

## IHRE FRAGE AN UNS

Ist für Sie eine Frage an die Stadt Puchheim oder STUDIO |STADT | REGION heute Abend offen geblieben? Stellen Sie diese gerne hier:



Ihre Fragen werden im Nachgang der Veranstaltung gesammelt beantwortet. Diese und weitere Infos zum Prozess sind ab Mitte Dezember einsehbar auf:

- Beteiligungsplattform <https://puchheim-mitgestalten.de/>
- Stadthomepage <https://www.puchheim.de/>





# Einführung



# ZIEL DER HEUTIGEN VERANSTALTUNG

## Wo stehen wir?



Information zu Ausgangslage & Sachstand.

## Was will wer?



Darlegung der unterschiedlichen Ansichten.

## Wie geht es weiter?



Der weitere Beteiligungsprozess.

## Was müssen wir beachten?



Mögliche Zielkonflikte.

## Was meinen Sie damit?




Beantwortung von Rückfragen.

## Wer sind Sie denn?



Vorstellung  
STUDIO | STADT | REGION  
- unser neuer Begleiter.

## Was war los?



Dokumentation und Input für die nächsten Schritte.





# ECKDATEN



- ▶ rund 23.500 m<sup>2</sup> Fläche, derzeit Nutzung als Grünland, nur wenige Bäume und Sträucher in den Randbereichen
- ▶ nach allen Seiten von Bebauung umgeben und gesicherte Erschließung des nördlichen Bereichs
- ▶ aufgrund der Größe ein ernst zu nehmender Beitrag zur Deckung des immer drängenderen Wohnraumbedarfes
- ▶ 1990: erster „Antrag“ auf Aufstellung eines Bebauungsplanes
- ▶ 1998: Aufnahme in den FNP, mit dem Ziel, dort Wohnbaufläche zu entwickeln
- ▶ 2017: Kauf des nördlichen, unbebauten Bereichs durch die Stadt → gelbe Markierung: Grundstück FINr. 1795/105



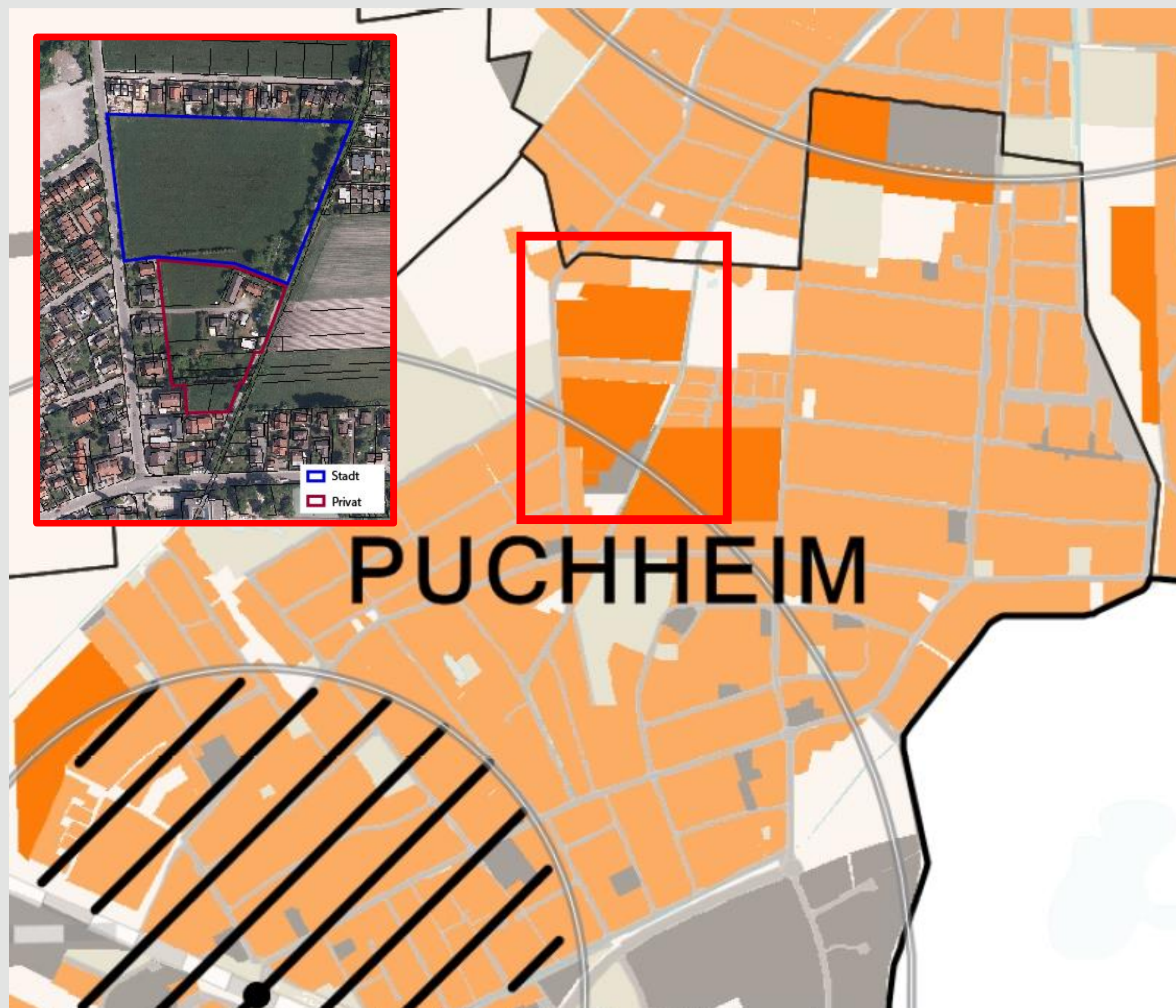
# PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION



- ▶ FNP von 1998: Teil der Fläche als Wohnbaufläche (18.000 m<sup>2</sup>), Teil als Grünfläche
- ▶ Steigender Wohnraumbedarf → Größe der Wohnbaufläche im FNP muss voraussichtlich geändert werden
- ▶ Außenbereichsinsel nach §35 BauGB → Nutzung als Wohnbaufläche setzt die Aufstellung eines Bebauungsplanes voraus
- ▶ Zudem denkmalrechtliches Verfahren notwendig, da kartiertes Bodendenkmal in östlicher Umgebung



# PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION



- ▶ Räumliche Entwicklungsstrategie (RES von 2017) für den Landkreis Fürstfeldbruck:
  - Zwar informell und rechtlich nicht bindend, aber auch hier als Potenzialfläche für Wohnen ausgewiesen
- ▶ Sowohl im FNP als auch in RES:
  - auch die südlich des städtischen Grundstücks gelegenen, privaten Grundstücke als Bauland vorgesehen → diese werden in die Entwicklungsüberlegungen einbezogen
  - Es wird angestrebt, diese in einem sinnvollen Zusammenhang zu entwickeln
  - Hierfür Umlegungsverfahren erforderlich, Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer:innen noch in Klärung



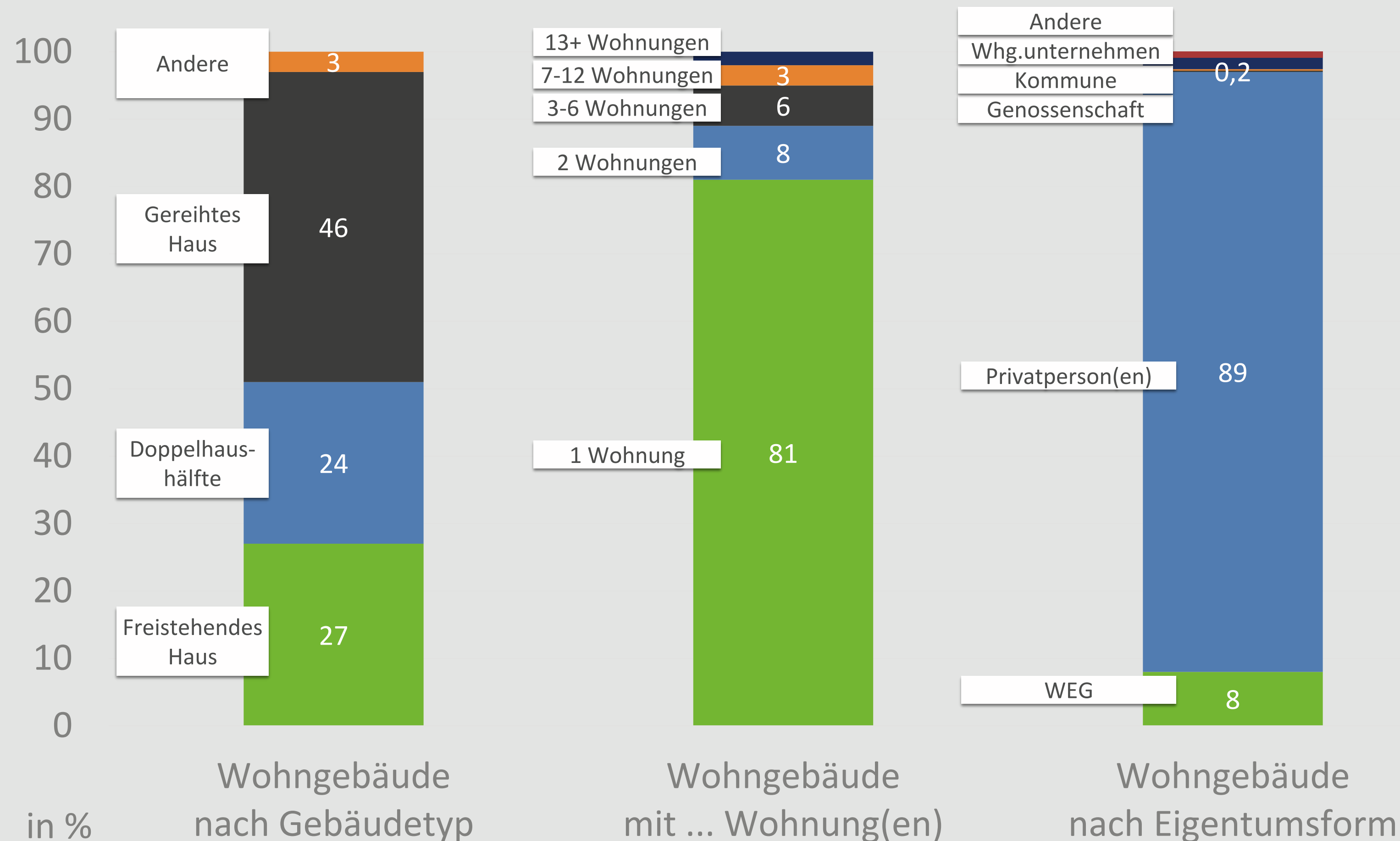
# WAS IST BISHER GESCHEHEN?



- ▶ 2017: Kauf der Fläche durch die Stadt
- ▶ 2019/20: zwei Klausuren und Beratungen des Stadtrates, mit dem Ziel des Austauschs und erster Beratungen
- ▶ 2021: erste öffentliche Vorstellung künftiges Baugebiet Alpenstraße – grobe Rahmensetzung
- ▶ Seit Beginn Einigkeit: Fläche vorrangig für bezahlbares Wohnen
- ▶ Wesentliche Ziele der Überplanung sind:
  - Schaffung vorrangig bezahlbaren Wohnraums (daher Geschosswohnungsbau)
  - Bedarfsdeckung des daraus entstehenden Kita-Platzbedarfs
  - Durchgrünung des Quartiers
  - Erschließung von der Alpenstraße aus
  - gute Durchwegung für Fuß- und Radverkehr



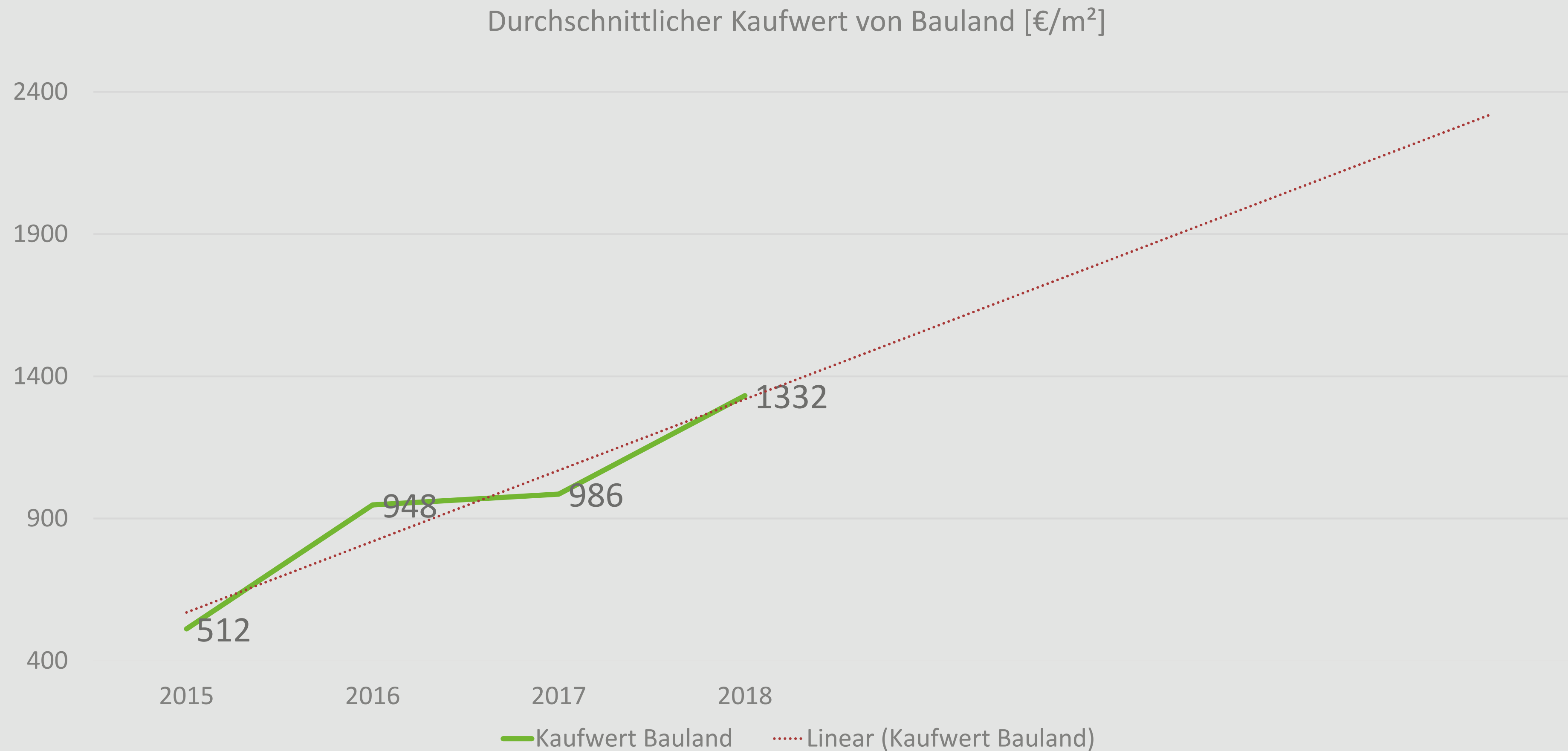
# WOHNGEBÄUDE IN PUCHHEIM



- ▶ 4.271 Wohngebäude mit 8.977 Wohnungen in Puchheim
  - ▶ ca. 50% freistehende / Doppelhäuser, ca. 50% Gereichte Häuser
  - ▶ Großteil (81%) mit nur einer Wohnung und ø-Wohnfläche von 125m<sup>2</sup>
  - ▶ Großteil (97%) im privaten Besitz bzw. Eigentümergemeinschaft
  - ▶ rd. 50% aller Wohnungen werden von Eigentümer:in selbst bewohnt
  - ▶ ø Ew./Whg.: 2,3 (1990-2021)
- **Kommunale Projekte für nachhaltigen Wohnungsbau (Mietpreise, Qualität der Quartiere, urbane Dichte...) von großer Bedeutung!**



# KAUFWERT VON BAULAND



- ▶ Erfasst werden sämtliche Kauffälle unbebauter und nicht landwirtschaftlich genutzter Grundstücke mit einer Fläche von 100 Quadratmetern oder mehr
  - ▶ In diese Statistik gehen die Flächen ein, die in einem Jahr veräußert wurden
  - ▶ Die Preise für Bauland beziehen sich folglich auch nur auf die im Jahr veräußerten Grundstücke und nicht auf alle Grundstücke
- **Kommunale Flächen im Eigentum entwickeln**



# NEUAUSWEISUNGEN VON WOHNGEBIETEN „GRÜNE WIESE“





# GRÜNDE FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

**GUTE SOZIALE  
DURCH-  
MISCHUNG**

**DASEINS-  
VORSORGE**

**ATTRAKTIVITÄT  
DER STADT**

**CHANCEN-  
GLEICHHEIT**

**GEMEIN-  
SCHAFTLICHES  
ENGAGEMENT**

**GENERATIONEN  
-MIX**

**QUALITÄT  
WOHNUNGEN  
UND UMFELD**

**...**



# (MÖGLICHE) ZIELKONFLIKTE

## ÖKONOMISCH

### *Wirtschaftliches Bauvorhaben und Finanzierungsmodell*

- Bodenpreis & Baukosten
- Initialmieten/Verkaufserlöse
- Kostengünstigen Wohnraum anbieten
- Betriebskosten
- Finanzierungsmodell/Rendite
- ....

## MOBIL

### *Mobilität der Zukunft unterstützen*

- Erschließung vs. Verkehrsaufkommen
- Autofreies Quartier
- E-Mobilität
- Sharing
- ...

## ÖKOLOGISCH

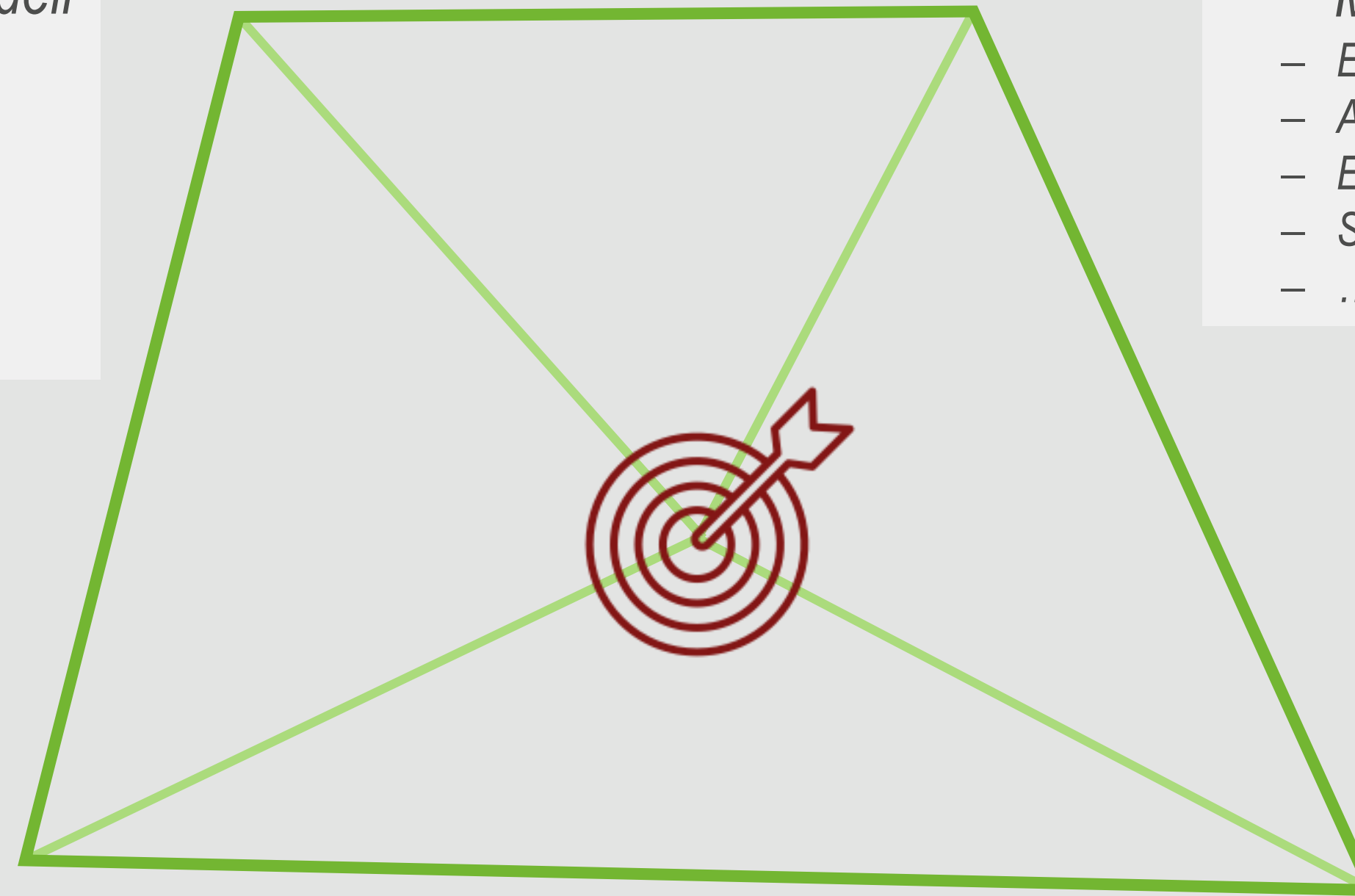
### *Klimagerechte Entwicklung*

- Baustandard / Baustoffe
- Energieversorgung
- Wassermanagement
- Freiraum / Grünraum
- ...

## SOZIAL

### *Attraktives Quartier schaffen*

- Zielgruppen
- Zugänglichkeit zu Wohnraum
- Inklusion
- Schulen / KiTa
- Versorgung
- ...





# VIER THEMENKOMPLEXE FÜR WEITERE BETRACHTUNGEN



STÄDTEBAU / WOHNEN



MOBILITÄT



GRÜN- UND FREIFLÄCHEN



NAHVERSORGUNG &  
SOZIALE ANGEBOTE



# Fragerunde I







**Spotlight – 7 Positionen im Fokus**



ENTWICKLUNG ALPENSTRASSE – INFORMATIONSVERANSTALTUNG AM 23.11.2022



**Spotlight**



ENTWICKLUNG ALPENSTRASSE – INFORMATIONSVERANSTALTUNG AM 23.11.2022



**Spotlight**



# Städtebau/Wohnen



- Ausschließlich Geschosswohnungsbau (3- bis maximal 5-geschossig – abgestuft nach dem „Vulkanmodell“)
- Schaffung von autofreien Hofsituationen
- Auflockerung mit Balkonen und Fassadenbegrünung
- „Nachhaltiges Wohnquartier“
  - überwiegend Holzbauweise
  - Energie: PV, Nahwärme(-kälte)netz (Wärmepumpen)
  - Regenwassernutzung im Quartier
- Gute Durchmischung der Bevölkerung bezüglich Alter und Einkommenssituation
  - sozial Schwächere über geförderten Wohnraum oder Erbpachtmodelle
  - Senioren in barrierefreien Wohnungen geeignet für einen „Wohnungstausch“ sowie modellhaft für eine Senioren-WG
  - ganz normale Mieter





# Mobilität



- Reduzierte Stellplätze durch Sharing-Angebote (Auto, Fahrrad, Lastenrad, E-Roller...)
  - Hohe Anforderung an Fahrradparkplätze
  - E-Lademöglichkeiten
  - Anbindung an ÖPNV
- 
- Wege für Radler und Fußgänger durch das Quartier und entlang des Kleinen Ascherbachs (Verbindung zu Gröbenzell)
- 
- Tiefergelegte Sammelgarage wäre deutlich nachhaltiger als eine Tiefgarage (Energieverbrauch durch Beton, Aufwand für Bau im Grundwasser, Kosten)





# Grün im Quartier



- Grünzug im Norden sowie entlang des Kleinen Ascherbachs
- Ausreichend Baumpflanzungen in Zwischenräumen und Höfen zur Verbesserung des Kleinklimas
- Fassadenbegrünung wo möglich
- Dachbegrünung wo möglich
  
- Wasserspielplatz am Kleinen Ascherbach
- Ökologische Aufwertung des Kleinen Ascherbachs z.B. mit Uferbepflanzung





# Soziale Einrichtung(en)

- Soziale Einrichtung (Kindertagesstätte? ) nach Bedarf – entscheidend ist Analyse der Sozialplanung

## Städtischer Grund in städtischer Hand!

Wie soll das Quartier für Jung und Alt „vermarktet“ werden?

- Ca. 25% geförderter Wohnraum für sozial Schwächere
- Ca. 25% Wohnungen mit Verkauf in Erbpacht
- Ca. 50% Wohnungen mit Vermietung durch die Stadt
- Die Puchheimer Wohnraumentwicklungsgesellschaft (WEP) wird eine wichtige Rolle einnehmen

## Und wie groß das Ganze?

Wir stellen uns das neue Quartier mit maximal 300 Einwohner\*innen vor





Puchheim

**SPD**

**Spotlight**





**Spotlight**





**Spotlight**





# Projekt „Alpenstrasse Puchheim“

Michaela von Hagen, Michael Peukert, Dr. Gudrun Horn



# Städtebau/Wohnen

- **Wohnungen für Senioren/innen**
  - Kleinere Wohnungen, zentraler Concierge Service („betreutes Wohnen“)
  - Anreiz eigenes Haus abzugeben an Puchheimer Familien
- **Wohnungen für Arbeitnehmer in sozialen Berufen, Familien mit mehr als 2 Kindern**  
→ bezahlbare Mieten
- **Barrierefrei, teilweise variable Wände zur Anpassung an Bedarf**
- **Bauausführung: Nachhaltig (z.B. Holz, Recycling Materialien)**
- **Energieautarkes Quartier: PV, Solarthermie, Wärmespeicher, BHKW**
- **Max. 4-5 Geschosse, minimale Anzahl Gebäude, höchstes Gebäude mittig (Y-Hausmodell)**



Beispiel: Kolbermoor – Spinnereipark  
©Quest Baukultur GmbH



# Mobilität – mit Konzept!



Beispiel: BUGA 2023 Mannheim - Seilbahnterminal  
©dbg

- **Alternative Mobilitätskonzepte:**
  - z.B. Car-/Bike-Sharing
  - Seilbahn von Puchheim zum S-Bahnhof Eichenau (Leuchtturmprojekt)
  - Anbindung an Radschnellweg
- Ladeinfrastruktur für E-Autos und E-Bikes (z.B. in TG)
- Prüfen Kreisverkehr Alpen-/Bgm.-Ertl-Str.



# Grün- und Freiflächen

- **Möglichst umfangreiche Durchgrünung**
  - Grünes Band Biotop/Volkfestplatz – Quartiersgebiet – Feld östl. Ascherbach – Friedenstr.
- **Offene begrünte Höfe**
- **Wasserspielplatz am Ascherbach für kleine Kinder (auch KiTa)**
- **Max. Nutzung als Naherholungsfläche**
- **Dach-/Fassadenbegrünung, sofern nicht für PV/Solarthermie genutzt**



Beispiel: Wasserspielplatz  
©pinterest



# Nahversorgung und soziale Angebote

- Ggf. Tante-Emma-Laden im Quartier
- Gemeinsamer Mehrzweckraum mit Küche (Familienfeiern, Vorträge, Mittagstisch, Seniorentreffpunkt)
  - Kann als permanentes Cafe ausgestaltet sein
- Kein zentraler Anlaufpunkt für Puchheim (Verkehr vermeiden)
- Aber: Infrastruktur offen für alle (soziale Angebote, Grünanlagen etc.)
- KiTa



Beispiel: Unverpacktladen  
©nachhaltigleben.ch



**Danke für Ihre Aufmerksamkeit!**

Weitere Informationen unter

<https://www.fw-puchheim.de/unsere-politik-vor-ort/stadtentwicklungsprojekt-alpenstrasse>





Freie  
Demokraten  
**FDP**

**Spotlight**



**BIPA**

**Spotlight**



# Fragerunde II







**Weiterer Beteiligungsprozess &  
externe Begleitung**







Bürger:innenbeteiligung Alpenstraße  
**STUDIO | STADT | REGION stellt sich vor**





# STUDIO | STADT | REGION

Unsere zwei Geschäftsfelder

## ARCHITEKTUR

- Vielfältig wohnen
- Bestand wertschätzen
- Stadt gestalten



**Jan Kurz**

Partner

Teamleitung Architektur

## STADTENTWICKLUNG

- Räumliche Konzepte & Strategien
- Forschung & Raumanalyse
- Prozessgestaltung & Kommunikation



**Agnes Förster**

Partnerin

Teamleitung

Stadtentwicklung



# STUDIO | STADT | REGION

## Unser Team der Stadtentwicklung



**Prof. Dr.-Ing. Agnes Förster**  
*Prof. Dr.-Ing. Architektur*



**Antonia Bourjau**  
*M.Sc. Urban Studies*



**Susanna Walter**  
*M.Sc. Urbanistik*



**Michelle Hagenauer**  
*M.A. Architektur*



**Mira Groos**  
*M.A. Landschaftsarchitektur*



**Lucas Schneider Zimmer**  
*M.Sc. Urbanistik*



**Jan Fries**  
*M.Sc. Urbanistik*



**Ann-Christin Sreball**  
*M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung*



# STUDIO | STADT | REGION

## Das Projektteam



**Prof. Dr.-Ing. Agnes Förster**  
*Prof. Dr.-Ing. Architektur*



**Antonia Bourjau**  
*M.Sc. Urban Studies*



**Susanna Walter**  
*M.Sc. Urbanistik*



**Michelle Hagenauer**  
*M.A. Architektur*



**Mira Groos**  
*M.A. Landschaftsarchitektur*



**Lucas Schneider Zimmer**  
*M.Sc. Urbanistik*



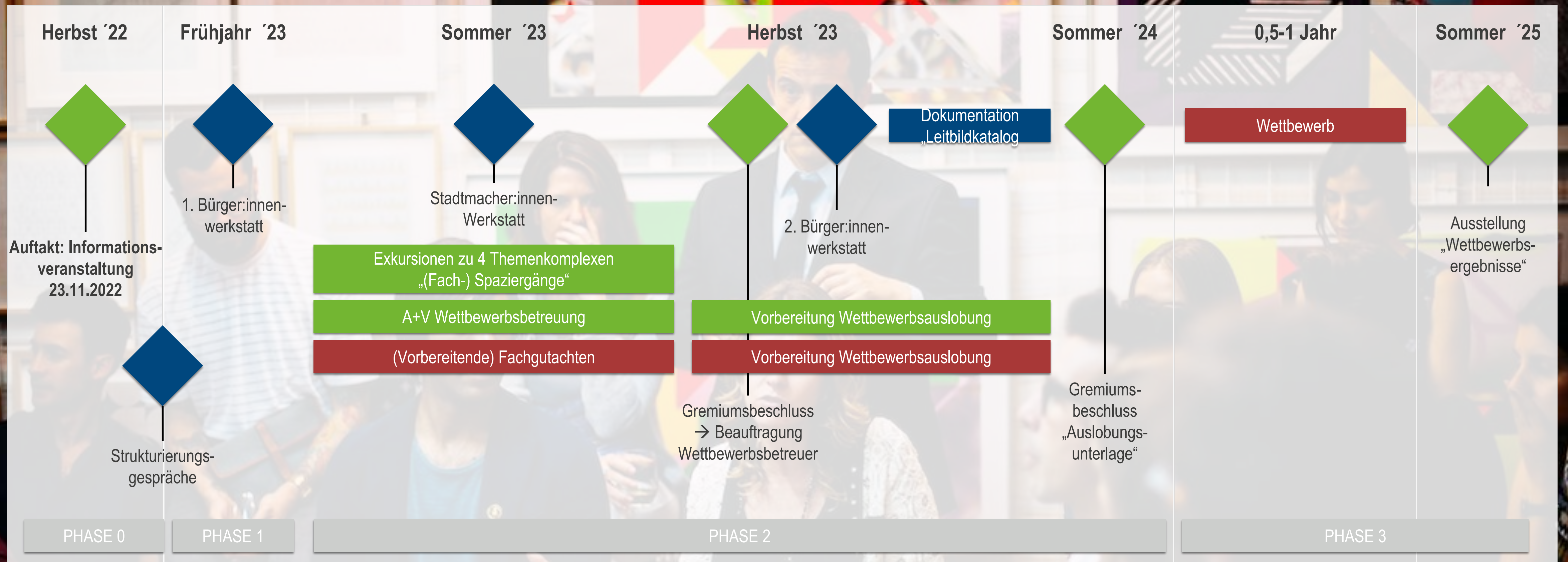
**Jan Fries**  
*M.Sc. Urbanistik*



**Ann-Christin Sreball**  
*M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung*



# BETEILIGUNGSPROZESS 2022-2025



STUDIO | STADT | REGION

Stadt Puchheim

Extern



Herbst '22

Frühjahr '23

Sommer '23

Herbst '23

**Auftakt-  
veranstaltung**  
23. November



**1. Bürger:innen-  
werkstatt**  
Frühjahr 2023



**Stadtmacher:innen  
Werkstatt**  
Sommer 2023



**2. Bürger:innen-  
werkstatt**  
Herbst/Winter 2023



**Strukturierungs-  
gespräche**  
Winter 2022/2023



**Spaziergänge ins  
Münchener Umland**  
Sommer / Herbst 2023



PHASE 0

PHASE 1

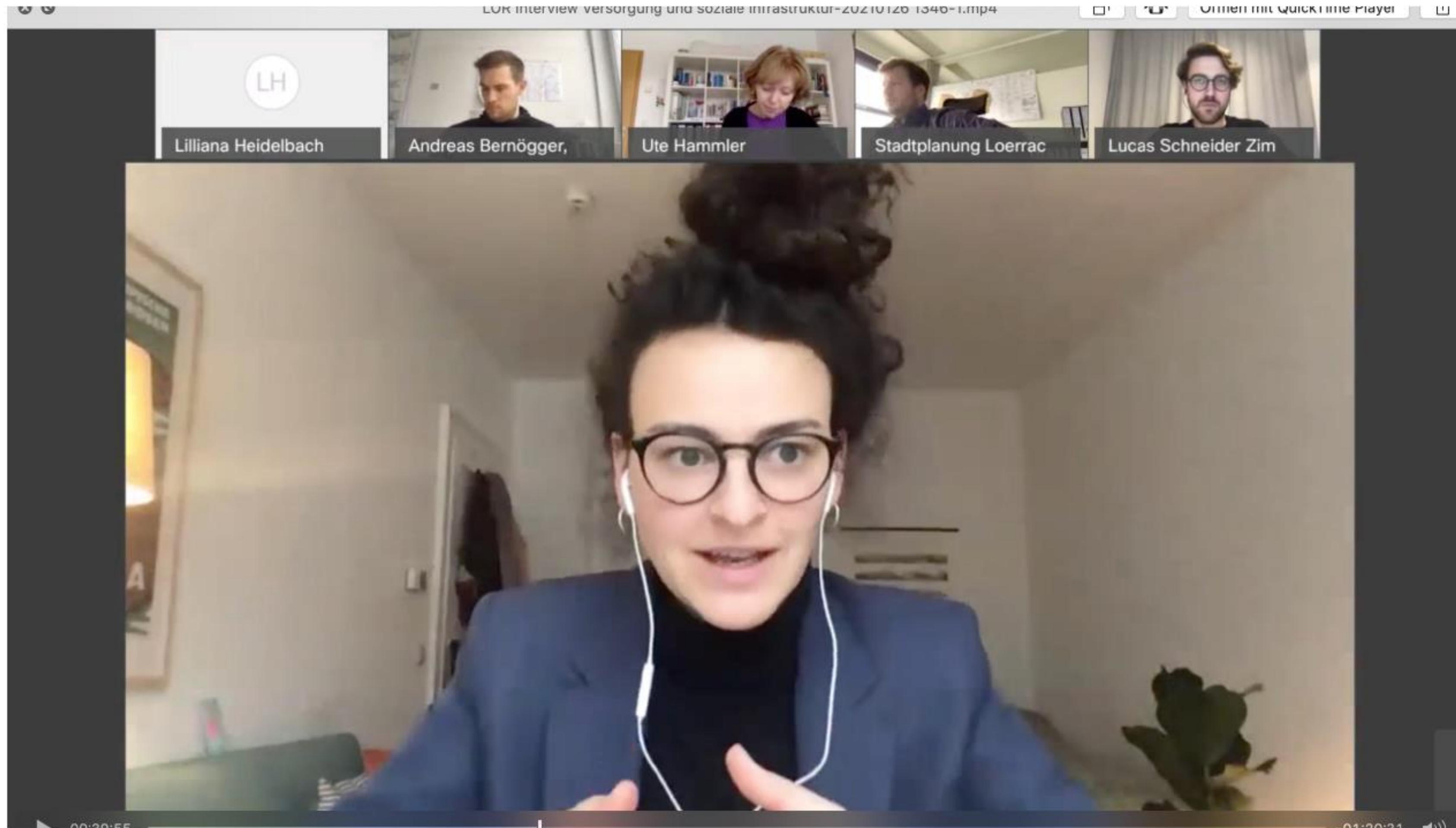
PHASE 2

STUDIO | STADT | REGION

Stadt Puchheim



# Interviews & Vertiefungsgespräche



ISEK (Integriertes städtebauliches  
Entwicklungskonzept) Lörrach  
Quelle: STUDIO | STADT | REGION



# Werkstätten



Konstanz Hafner Öffentlichkeitsbeteiligung  
Quelle: STUDIO | STADT | REGION



# Miteinander ins Gespräch kommen



Projekt Münchener Sommerstraßen  
Quelle: STUDIO | STADT | REGION



# (Fach-) Spaziergänge



IBA Walk in Donauwörth  
Quelle: STUDIO | STADT | REGION





**Visuelles Protokoll &  
weitere Fragen, Anregungen...**



# FAQ-BRIEFKASTEN

## IHRE FRAGE AN UNS

Ist für Sie eine Frage an die Stadt Puchheim oder STUDIO |STADT | REGION heute Abend offen geblieben? Stellen Sie diese gerne hier:



Ihre Fragen werden im Nachgang der Veranstaltung gesammelt beantwortet. Diese und weitere Infos zum Prozess sind ab Mitte Dezember einsehbar auf:

- **Beteiligungsplattform** <https://puchheim-mitgestalten.de/>
- **Stadthomepage** <https://www.puchheim.de/>



**DANKEN!**