



Positionspapier der SPD Puchheim **zur Entwicklung des Baugebiets Alpenstraße**

Übergeordnetes Ziel

Die Stadt Puchheim und ihre Tochtergesellschaft, die Wohnraumentwicklungsgesellschaft Puchheim mbH (im Folgenden kurz WEP genannt), sichern dauerhaft den kommunalen Wohnungsbestand und bauen diesen kontinuierlich aus.

Ziel muss die Sicherung und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in öffentlicher Hand sein. Flankiert von den gesetzlichen Maßnahmen wie dem durch die SPD initiierten Mietpreisspiegel in Puchheim, die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse sind eine ambitionierte, vorausschauende Grundstückspolitik und ein möglichst großer kommunaler Wohnungsbestand effektive Mittel, um auf den nach wie vor stark überhitzten und für viele Menschen unerschwinglichen Wohnungsmarkt in der Metropolregion München maßgeblich Einfluss zu nehmen. Vorbild kann hier die Stadt Wien sein, die traditionell einen sehr hohen Bestand an geförderten bzw. kommunalen Wohnungen hält (aktuell rund 62 %). Die Stadt Puchheim und die WEP würden so auch dabei helfen, das in Artikel 5 der Bayerischen Verfassung verbriefte Recht eines jeden auf eine angemessene Wohnung einzulösen. Wohnen darf auch und insbesondere in Bayern kein Luxus sein (bzw. bleiben)!

Konkretes Ziel

Ziel soll es sein, ein neues Quartier an der Alpenstraße zu schaffen, in dem 300 bis 350 Menschen aus allen Altersklassen und mit den unterschiedlichsten Lebensentwürfen gut und gerne leben können, das sich gut in die Umgebung einfügt und das den veränderten Anforderungen an Mobilität, Nachhaltigkeit und Klimaschutz Rechnung trägt.

Wer soll dort wohnen?

Wir wünschen uns, dass im neuen Quartier an der Alpenstraße alle Bevölkerungsgruppen ihr Zuhause finden können. Wir stellen uns vor, dass 50 bis 60 % der Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen, 20 bis 30 % für Haushalte mit geringem Einkommen und 20 % für verschiedene Zielgruppen wie Studenten oder Besserverdienende interessant und erschwinglich sind.

Welche Wohnungsgrößen sollen angeboten werden?

Möglichst alle Wohnungen im Quartier sind barrierefrei zu errichten. Nach unseren Vorstellungen sollen etwa die Hälfte der Wohnungen für Familien mit Kindern geeignet und attraktiv sein, 30 % der Wohnungen sollen senioren- bzw. behindertengerecht gestaltet sein, 20 % sollen andere Bedarfe – auch hochpreisige Wohnungswünsche – abdecken. Wenn es konzeptionell passt, können wir uns in untergeordnetem Umfang auch eine Reihenhausbebauung vorstellen. Hier ließe sich – soweit rechtlich zulässig – vielleicht auch ein Einheimischen-Modell verwirklichen.

Gerade mit Blick auf Familien ist die Nähe zu den Schulzentren am Gerner Platz und an der Bürgermeister-Ertl-Straße ein großes Plus.

Die Wohnungen sollen, wo es möglich und sinnvoll ist, so geplant werden, dass sie später ohne großen Aufwand auf veränderte Bedarfe angepasst werden können (flexible Grundrisse).

Wie soll das Quartier aussehen?

Das Quartier liegt an der Alpenstraße und wird auf der gegenüberliegenden Seite vom Kleinen Ascherbach begrenzt. Es gliedert sich in einen großen, bislang unbebauten nördlichen Abschnitt und einen kleineren, teilweise bebauten südlichen Abschnitt.

Der dichter bebaute, urbane Teil des Viertels soll auf dem nördlichen Abschnitt entstehen. Hier stellen wir uns ein architektonisch ansprechend gestaltetes Ensemble aus drei- bis fünfgeschossigen Baukörpern vor, deren Höhe von den Rändern des Gevierts zu dessen Mitte hin zunimmt (sogenannte „Vulkan“-Idee). Je nach Situierung und Gestaltung kann die oberste Etage auch als zurückgesetztes Dachgeschoss ausgestaltet werden.

Der prägende Baustoff für die Gebäude soll Holz sein. Holz ist nicht nur ein nachwachsender Rohstoff, es ist auch ein sehr vielseitig verwendbares, zuverlässiges, strapazierfähiges und ästhetisch hochwertiges Material. Wo möglich, sollen Dächer und Fassaden begrünt oder mit Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen ausgestattet werden.

Die Siedlung im Nordteil soll durch eine attraktive, für den motorisierten Individualverkehr gesperrte Magistrale erschlossen werden, die in einen einladend gestalteten Quartiersplatz mit Bäumen, Sitzgelegenheiten, Attraktionen wie z.B. einem Brunnen, einem Wasserspiel oder einem Kunstwerk mündet. Intelligent angelegte Fuß- und Radwege und kleinere, dezentrale Höfe sollen durch entsprechende Anordnung bzw. Ausgestaltung der Gebäude die Aufenthaltsqualität ebenso erhöhen wie großzügig angelegte Grünflächen, Spielplätze und Parkanlagen (z.B. Taschenparks („Pocket Parks“)). Die Siedlung soll einen offenen, einladenden Charakter haben und nicht wie eine „Wagenburg“ wirken.

Der zu renaturierende Kleine Ascherbach rundet das Bild dieses neuen Stadtviertels nicht nur ab, sondern er wird den Menschen die Möglichkeit geben, dem Alltagsstress durch Spaziergänge, durch ein Verweilen auf einer gemütlichen Sitzbank oder durch Nutzung von Freizeit- und Fitnessangeboten wie einer Kneipp-Anlage oder eines in Ufernähe installierten Fitnessparcours mit Outdoor-Geräten für eine Weile zu entfliehen. Der Bach darf durch das neue Quartier auf keinen Fall von der übrigen Umgebung „abgeschnitten“ werden.

Die freie Fläche östlich des Kleinen Ascherbachs könnte beispielsweise für weitere Projekte aus dem Bereich Stadtbeete Puchheim genutzt werden. Wir könnten uns dort z.B. sehr gut einen Bürgeracker vorstellen, der von Menschen aus dem Quartier, aber auch aus ganz Puchheim gemeinsam bewirtschaftet und dann natürlich auch abgeerntet werden könnte. Ebenso denkbar wäre aber auch die Situierung einer Kindertagesstätte auf diesem Areal.

Im südlichen Teil, der ja bereits teilweise bebaut ist, können wir uns eine Nachverdichtung in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Quattrohäusern, Reihenhausbauung (Dreispanner) oder auch durch ein kompaktes Mehrfamilienhaus vorstellen. Da sich ein Großteil der Flächen in diesem Bereich in Privatbesitz befindet, müssen die Möglichkeiten und Vorstellungen mit den verschiedenen Eigentümern aber zunächst einmal ausgelotet werden. Als problematisch erweist sich in diesem Zusammenhang vor allem die verkehrliche Erschließung.

Was soll es in dem Quartier außer Wohnungen noch geben?

Im näheren Umgriff der Alpenstraße gibt es nur verhältnismäßig wenig Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Auch fehlt es im Puchheimer Norden an öffentlichen, flexibel nutzbaren Mehrzweck- und Gemeinschaftsräumen.

Das neue Quartier kann hier unserer Ansicht nach auch einen Mehrwert für ganz Puchheim bringen. Wir könnten uns dort neben Wohnen noch folgende Nutzungen vorstellen (die Aufzählung ist nicht abschließend):

- Eine Kindertagesstätte (ist aus unserer Sicht unerlässlich)
- Einen Gemeinschaftsraum für die QuartiersbewohnerInnen als sozialer Treffpunkt
- Einrichtungen der Grund- bzw. Nahversorgung (z.B. Quartiersladen, Kiosk, Bäckerei, Café mit Tagesbetrieb, Arztpraxis, Apotheke o.ä.)
- Ein öffentlich nutzbarer Mehrzweckraum als Ergänzung zum „Pumuki“ (Nordendstraße)
- Räumlichkeiten für eine ambulante Tagespflege (ggf. unter Einbeziehung des Mehrzweckraums)

Die Natur im Blick behalten!

Auch in ökologischer Hinsicht soll das neue Quartier Standards setzen. Hier gilt es sowohl die Aspekte der dezentralen Energiegewinnung als auch der Energieeinsparung zu forcieren. Hier stellen wir uns folgende Eckpunkte vor:

- Bevorzugte Verwendung des bereits erwähnten, nachwachsenden Baustoffs Holz
- Vorrichtungen für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen
- Möglichkeit für Mieter:innen, Balkonphotovoltaikanlagen anzubringen und zu nutzen
- Standard KfW-Effizienzhaus 70
- Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz, alternativ ein modernes Blockheizkraftwerk
- Intelligente Dämm-, Heiz-, Lüftungs- und Beleuchtungskonzepte
- Wo möglich, Dach- und Fassadenbegrünungen
- Möglichst geringe Bodenversiegelung (das Motto: Höhe vor Fläche)
- Untersuchung der Auswirkungen auf das Grundwasserregime und die Regenwasserversickerung

Und was ist mit dem Verkehr?

Eine Besonderheit des neuen Quartiers an der Alpenstraße soll sein, dass die Siedlung weitestgehend für den motorisierten Individualverkehr tabu bleibt (Ausnahmen z.B. Einsatzfahrzeuge, Umzugswägen, Behindertentransporte, Lieferverkehr o.ä.). Die Bewohner:innen der Siedlung können ihre Kraftfahrzeuge in einer oder zwei Sammeltiefgaragen abstellen, die für Kraftfahrzeuge nur von der Alpenstraße her erreichbar sind und die im besten Falle mit allen Gebäuden verbunden und mit Aufzügen in die darüber liegenden, mehrgeschossigen Gebäude erschlossen sind. Eine ausreichende Anzahl von Ladestationen für E-Autos sowie Vorkehrungen für spätere Nachrüstungsoptionen sind von Haus aus in die Planung aufzunehmen, auch Car-Sharing-Modelle könnten hier ihren Platz finden. Für Besucher:innen ist eine begrenzte Anzahl oberirdischer Parkplätze direkt an der Alpenstraße einzuplanen. Weitere Besucherparkplätze können in der/den Tiefgarage(n) angeboten werden.

Sowohl in der/den Tiefgarage(n) als auch oberirdisch soll eine großzügig bemessene Anzahl von Fahrradabstellplätzen vorgehalten werden, ebenso Servicestationen für Fahrräder aller Art (Luftpumpe, Schraubenschlüssel etc.) sowie Ladestationen für E-Bikes, Pedelecs und E-Lastenfahrräder. Ideal wäre es, wenn das Quartier an das geplante Leihfahrradsystem z.B. über die MVG mit einem kleinen Stützpunkt angeschlossen werden könnte.

Alternativ könnte auch ein Pool von gegen überschaubares Entgelt entleihbaren E-Bikes und Lastenfahrrädern für die Bewohner:innen des Quartiers zur Verfügung gestellt werden.

Hinsichtlich des ÖPNV gibt es aktuell zwei Buslinien, die die Alpenstraße bedienen (853 und 855). Nach Möglichkeit und bei Bedarf sollten die Takte der Busse hier dann verstärkt werden. Optimal wäre es, wenn die Alpenstraße dann auch in Richtung Gröbenzell über eine entsprechende Busverbindung angebunden werden könnte. Auch eine Anbindung an das Anrufsammeltaxi-System wäre ebenfalls wünschenswert. Um die ÖPNV-Nutzung attraktiver zu gestalten, käme z.B. das Angebot bei Bedarf entleihbarer ÖPNV-Tickets in Betracht. Die Bushaltestellen sind zu überdachen und behindertengerecht auszugestalten.

Wer macht's?

Hier kommen wir zurück auf das oben formulierte Hauptziel: Möglichst viele Wohnungen im städtischen Eigentum bzw. im Eigentum der städtischen Tochtergesellschaft WEP halten und den Bestand kontinuierlich vergrößern! Darum ist für uns die WEP *das* geeignete Instrument. Hierfür wird man die Gesellschaft jedoch sicherlich personell noch aufstocken müssen.

Grundsätzlich sind wir auch offen für eine genossenschaftliche Initiative auf dem Areal. Die Ziele einer solchen Genossenschaft müssten sich aber an den oben formulierten Zielen orientieren.

In kleinerem Umfang können wir uns auch die Entwicklung und Veräußerung einer untergeordneten Reihenhausbebauung (unterkellert mit E+D oder E+1+D) als Beitrag zur Finanzierung des Gesamtprojekts vorstellen. Hier wäre, soweit rechtlich zulässig, auch ein Einheimischenmodell denkbar. Mit den Eigentümern im südlichen Abschnitt sind, grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft vorausgesetzt, im Hinblick auf die Umlegung und auf etwaige Baurechtsmehrungen städtebauliche Verträge zu schließen, um dem uns sehr wichtigen Aspekt der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) gerecht zu werden.

Und wie werden die Bürger:innen beteiligt?

Der Stadtrat legt den Rahmen, also die Grundziele für das Quartier fest. Diese sollten aus unserer Sicht – kurz zusammengefasst - wie folgt lauten:

- Effektive Schaffung von Wohnraum für 300 bis 350 Menschen
- Kein motorisierter Individualverkehr in der Siedlung
- Ein kluger Wohnungsangebotsmix für alle Bevölkerungsgruppen
- Erschwingliche Mieten
- Ökologisch kluge und nachhaltige Bauweise
- Eine Kindertagesstätte und nach Möglichkeit weitere Angebote im Quartier
- Attraktive architektonische Gestaltung, eine gute, offene Durchwegung und ein harmonisches Einfügen der Siedlung in die Umgebung

Im Hinblick auf die Bürgerbeteiligung bei diesem Projekt halten wir es für sinnvoll, die Arbeitsgruppe Bürgerbeteiligung eng mit einzubinden. Das Motto sollte lauten: Informationen bereitstellen – Ideen einbringen – Identifikation schaffen (I³)

Zur Diskussion mit den Bürger:innen können und sollen alle Themen stehen, die sich innerhalb des vorgegebenen Rahmens bewegen und die Grundidee nicht konterkarieren. Dies können z.B. die Themen städtebauliches Konzept, Typologie, Grün- und Freiflächengestaltung, Einbindung des Ascherbachs, Gestaltung des Quartiersplatzes und Umfang und Ausgestaltung der lokalen Infrastruktur sein.

Der „offizielle“ Bürgerbeteiligungsprozess soll im Herbst 2021 beginnen. Elemente hierfür können z.B. Bürgerversammlungen, Bürgerwerkstätten, Workshops, Informationsveranstaltungen, -brochüren und –Webseiten sein, aber auch Online-Umfragen und andere Elemente moderner Bürgerbeteiligung. Jede und jeder soll die Möglichkeit haben und sich eingeladen fühlen, sich niederschwellig und barrierefrei an dem Diskussions- und Entscheidungsfindungsprozess aktiv zu beteiligen.

Die politischen Parteien und Gruppierungen in Puchheim, alle anderen Interessensträger wie z.B. die Beiräte, aber vor allem auch die Bürgerinnen und Bürger haben nunmehr, nachdem der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in seiner Sitzung vom 29. Juni 2021 einstimmig den Startschuss für die Entwicklung des Baugebiets an der Alpenstraße gegeben hat, die Möglichkeit, sich in den kommenden Monaten zu dem Projekt zu äußern, Ideen, Anregungen und Wünsche einzubringen, die dann später auch in einen beabsichtigten Realisierungswettbewerb Berücksichtigung finden können.

Unser Fazit

Das neue Quartier an der Alpenstraße ist für Puchheim eine enorme Chance, Menschen in unserer liebenswerten kleinen Stadt ein Zuhause geben zu können und gleichzeitig den Bestand kommunaler Wohnungen zu vergrößern. Wir können außerdem architektonische und ökologische Maßstäbe setzen. Lassen Sie uns gemeinsam diese Chance nutzen. Für Puchheim!

SPD-Fraktion im Rat der Stadt Puchheim Juni 2021

Jean-Marie Leone (Fraktionssprecher)
Dr. Sigrun Matthes (Stellvertretende Fraktionssprecherin)
Rosmarie Ehm
Josef Ehrensberger
Dorothea Sippel
Marga Wiesner