

# Hausaufgabe Workshop 3 zum Projekt „Alpenstrasse“

Um unsere Idee von der Alpenstraße zum momentanen Kenntnisstand darzustellen, haben wir uns – wo möglich - für eine Darstellung als MUSS-SOLL-KANN Anforderungen entschieden.

Eine MUSS Anforderung bedeutet, dass ohne sie das Gesamtkonzept nicht aufgeht. Muss Anforderungen können nur durch als gleichwertig geltende Realisierungen ersetzt werden. Eine SOLL Anforderung beschreibt eine Anforderung, die uns wichtig ist, wenn sie nicht erfüllt wird sehen wir Potential für Konflikte, erschwerte Akzeptanz, macht also sowohl uns als auch die Bürger unglücklich.

Eine KANN Anforderung ist ein Vorschlag, der diskutabel ist, bei dem noch weiter und in die Tiefe nachgedacht werden muss, an dem wir unser Konzept also nicht festmachen und leicht auch auf andere ähnliche Ideen eingehen können.

Bevor wir im Einzelnen auf die im Fragenkatalog genannten Aspekte eingehen, möchten wir FREIEN WÄHLER grundsätzlich folgendes festhalten:

1. Für das Projekt „Alpenstraße“ sollen für das Haushaltsjahr 2021 keine Gelder bzw. nur ein kleiner Betrag (für Ideensammlung siehe 2.) eingestellt werden.
2. Um das Jahr 2021 jedoch nicht einfach verstreichen zu lassen, soll in Form einer informellen Bürgerbeteiligung eine Ideensammlung durchgeführt werden. Spätestens Mitte 2022 muss eine solche Ideensammlung abgeschlossen sein. Die gesammelten Ideen sollen später ungefiltert/unredigiert als Teil des Informationspakets für die am späteren Wettbewerb teilnehmenden Planungsbüros zur Verfügung gestellt werden. Ggf. notwendige Zusammenfassungen/Kürzungen von Konzepten oder Fotografien von Modellen müssen von den jeweiligen Ideengebern gegengelesen und freigegeben werden.
3. Zur Teilnahme an der Ideensammlung sollen die Bewohner des Gebiets der Bürgermeisterstraßen bis Birkenstraße, der Alpenstraße, Zugspitzstraße, Watzmann-Str., Wettersteinstraße sowie Lagerstraße per direkter Ansprache aufgefordert werden. Anwohner der Straßen Nordendstraße, Moosstraße, Friedensstraße, Sandbergstraße, Münchnerstraße können direkt angesprochen werden. Alle Puchheimer Bürger müssen über Puchheim Aktuell und Internetseite der Stadt zur Teilnahme am Ideenprozess eingeladen werden.
4. Die Vorgaben für die Ideensammlung müssen dabei so gewählt werden, dass das Prinzip des „weißen Blattes“ gewahrt bleibt. Alles ist erlaubt! Die Vorgaben des PUAS 09.07.2019 können als eine mögliche Richtungshilfe/Abgrenzungsmöglichkeit mitverteilt werden. Das einzige Muss ist eine soziale Einrichtung.

5. Die Stadtratsfraktionen müssen die Möglichkeit erhalten basierend auf den Ideen der Bürger ihre im Rahmen des hier zugrunde liegenden Fragebogens erarbeiteten Konzepte zu überarbeiten.

Die Bürgerideen sind uns als FREIE WÄHLER besonders wichtig, um die Akzeptanz, für das neue Quartier und die zwangsläufig damit verbundene Veränderung zu erhöhen. Gleichzeitig erhoffen wir uns von den Bewohnern vor Ort Impulse und Einsichten/Bedenken, optimalerweise auch Lösungsansätze hinsichtlich Verkehrsführung und Anbindung des neuen Quartiers. Wir erhoffen uns bei der Abfrage nach der „soziale Einrichtung“ eine bessere Einschätzung der Bedürfnisse der direkten Anwohner, da wir das Einzugsgebiet für diese auf einen Umkreis von 300 m beschränkt sehen.

Hier der Fragenkatalog mit den [Vorstellungen der FREIEN WÄHLER Puchheim](#):

- 1) Zielgruppe
  - a) Wohnen. Soll das Quartier eher einen Bevölkerungsquerschnitt abbilden oder sollen bestimmte Gruppen besonders berücksichtigt werden und wenn ja, welche? (Einkommensgruppen, Altersgruppen, Gruppen mit besonderem Wohnbedarf wie z.B. Senioren, Familien, Studenten)  
[Die FREIEN WÄHLER sehen primär Bedarf für Senioren, sowie bezahlbaren Wohnraum für Arbeitnehmer in sozialen Berufen und für Familien mit mehr als zwei Kindern. Wir sehen den Schwerpunkt für Senioren bei kleineren Wohnungen, optimalerweise mit Möglichkeit eines zentralen Conciergeservice \(„betreutes Wohnen“\), um Anreiz für einen Umzug aus dem Puchheimer Reihenhäuserbestand zu geben. Wir erhoffen uns davon, dass damit Raum geschaffen wird, jungen Puchheimern zu ermöglichen in der Stadt zu bleiben und damit die Gründung von Familien und den Zusammenhalt der Familien zu fördern.](#)
  - b) Nutzen. Sollen neben einer Kindertageseinrichtung noch soziale Angebote für andere Gruppen gemacht werden (z.B. Tagespflege, Gemeinschaftsräume)?  
[Ja, es soll ein Mehrzweckraum mit Küche vorgesehen werden, mögliche Nutzung „Mittagstisch“, Familienfeiern, Seniorentreffpunkt, Vorträge, Versammlungsraum. Dieser kann als permanentes Café ausgestaltet sein.](#)
- 2) Schwerpunkte und Visionen für das Grundstück
  - a) Welche Schwerpunkte sollen im neuen Quartier gesetzt werden? (z.B. Architektur, Ökologie, besondere Wohnkonzepte, energetische Vision, attraktive öffentliche Räume, nachhaltige Mobilität, günstiger Wohnraum?) Sollten Sie mehrere Schwerpunkte setzen wollen, bringen Sie diese bitte in eine Reihenfolge, beginnend mit dem Wichtigsten  
[Die FREIEN WÄHLER sehen Schwerpunkte in folgender Reihenfolge:](#)
    - i) [Ökologie](#): Grünes Band vom „Biotop“/Volksfestplatz jenseits der Alpenstraße über das Quartiersgebiet nach Osten zum Feld jenseits des kleinen Ascherbachs bis zur Friedenstraße. Die Grünflächen zwischen den Gebäuden sollen nutzbar sein. Die Gestaltung der Gebäude soll den Aspekt „Animal Aided Design“

berücksichtigen. Dachgärten sollen vorgesehen werden, wenn die Dachfläche nicht zur Energiegewinnung genutzt wird. Fassadenbegrünung soll vorgesehen werden, wenn die Fassaden nicht für Solarthermie oder Photovoltaik nutzbar sind. Als Baumaterialien sollen vorrangig Materialien aus nachwachsenden Rohstoffen, vor allem Holz, verwendet werden (Beispiel: Ökologische Mustersiedlung Prinz-Eugen-Park München). Es können Recycling-Baustoffe verwendet werden.

- ii) Energieversorgung: Das Quartier muss mit regenerativer Energie versorgt werden. Fossile Brennstoffe sollen nur in Notfällen/Lieferengpässen erlaubt sein. Versorgung des Quartiers soll über eigenes BHKW erfolgen und kann Möglichkeiten für den Anschluss der anliegenden Straßenzüge mit Fernwärme bieten. Letzteres sehen wir als großen Vorteil und eine Chance in Richtung Klimaschutz. Durch Photovoltaik und Solarthermie sowie Wärmeverratspeicherung, soll das Quartier möglichst energetisch autark geplant werden.
  - iii) Mobilität  
Das Quartier soll alternative Mobilitätskonzepte bereitstellen (z.B. Carsharing/Bikesharing). Eine entsprechende Ladeinfrastruktur (z.B. in der Tiefgarage) soll die verstärkte Nutzung von E-Autos und E-Bikes unterstützen. Da die verkehrstechnische Anbindung auf Basis der vorhandenen Umgebungsstraßen in ihren Kapazitäten limitiert ist, muss auch der Einsatz von innovativen Technologien geprüft werden. Beispielhaft dafür sehen die FREIEN WÄHLER die Errichtung einer Seilbahn von Puchheim zum S-Bahnhof Eichenau, beginnend auf den heute landwirtschaftlichen Flächen westlich vom Ascherbach, gleich hinter dem Schulgelände von Realschule und Gymnasium. Als Leuchtturmprojekt könnte dies für andere Gebiete der Region eine umweltfreundliche Verkehrsalternative aufzeigen.  
Eine Möglichkeit der verkehrsmäßigen Anbindung im Rahmen des Radschnellwegkonzeptes sowie das Errichten eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Alpenstr./Bgm.-Ertl-Straße muss ebenfalls geprüft werden.
  - iv) Wohnen  
Als Quartier für Senioren, Arbeitnehmer in sozialen Berufen sowie Familien mit Kindern müssen die Mieten so gestaltet sein, dass sie bezahlbar sind. Die Überlegungen sollen dabei sogar soweit gehen, dass über die Mieterträge nur so viel erwirtschaftet wird, dass die Kosten und eine angemessene Rücklage abgedeckt werden.  
Auch über ein Genossenschaftsmodell (Beispiel GEWOFAG München) könnte nachgedacht werden, sofern entschieden wird das Grundstück nicht in städtischer Hand zu behalten.
- b) Welche Funktion soll das Quartier im städtischen Gesamtgefüge übernehmen (z.B. im Verhältnis zum Schulzentrum, zur Stadtmitte, zu Puchheim-Ort, zum Bahnhof, zum Volksfestplatz)
- i) Das Gebiet soll sich in die bestehende Struktur einfügen und kein besonderer Anlaufpunkt für Puchheim insgesamt werden, v.a. um zusätzliche Verkehrsströme zu vermeiden. Allerdings soll es offen für alle Puchheimer sein, die die dortige

- Infrastruktur (z.B. Mehrzweckraum mit Küche, Seniorentreffpunkt etc.) und Grünanlagen nutzen wollen. Im Vordergrund sollen dabei Außen-Aktivitäten, die keinen Lärm verursachen stehen, d.h. z.B. Spieletische (Brettspiele) sowie das Verweilen auf vorhandenen Bänken (zum Lesen, für Gespräche etc.).
- ii) Es kann auch über eine Art ‚Tante-Emma-Laden‘ im Quartier nachgedacht werden zur direkten Versorgung (ggf. Bio, Unverpackt-Laden), ggf. auch verbunden mit einem Heimlieferservice speziell für die alten Menschen. Hier sehen wir Potential für das gesamte Viertel.
- c) Welche Funktion soll der Entwicklungsfläche im regionalen Zusammenhang zukommen? (z.B. interkommunaler Regionalpark, Funktion im Landkreis, Internationale Bauausstellung Metropolregion München – „IBA unterwegs – Räume der Mobilität“)
- Die FREIEN WÄHLER stellen sich hier eine Art Mustersiedlung vor hinsichtlich Ökologie, Mobilität und dem Quartierskonzept für Senioren, Arbeitnehmer mit sozialen Berufen und Familien mit Kindern. Es finden sich neue Ansätze für die Region, die beispielhaft für andere Gebiete sowie auch die Internationale Bauausstellung der Metropolregion München (IBA) sein können.
- Als Beispiele seien hier nochmals angeführt:  
Durchgrünung, Dachgärten, Animal Aided Design, Baumaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen, Nutzung von regenerativen Energiequellen, E-Mobilität, Fahrzeugsharing, Leuchtturmprojekt Seilbahn.
- 3) Städtebauliches Konzept und Typologie
- a) Welche Geschossigkeiten können Sie sich auf der Fläche vorstellen?  
Die Geschossigkeit soll nach den FREIEN WÄHLERN auf maximal 4-5 Geschosse beschränkt werden. Das Gebäude mit den meisten Geschossen soll mittig bzw. etwas versetzt in nord-östlicher Richtung platziert werden. Alle anderen Gebäude sollen vom höchsten Punkt aus mit weniger Geschossen nach außen verlaufen. Die Anzahl der Gebäude insgesamt soll auf ein Minimum beschränkt werden, im besten Fall soll das städtische Gelände nur ein zentrales Wohngebäude, ein Multifunktionsgebäude und eine separate Kindertagesstätte vorsehen. Im Südteil (Privatbesitz) soll in EG+1 +DG baulich ergänzt werden.
- b) Welche Typologien können Sie sich auf dem Grundstück vorstellen und wie kann der Übergang zur bestehenden Bebauung geschaffen werden? Wünschen Sie eine eher offene oder geschlossene Bauweise? (kompakte flächensparende Bauweise: Riegel, zielen, Höfe, „offene Höfe; lockere Bauweise: Punkthäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser)
- i) Die FREIEN WÄHLER stellen sich das (einzige) zentrale Wohngebäude als Y-Hausmodell vor (Beispiel: Spinnereipark Kolbermoor) mit bis zu 5 Geschossen. Dieses kann genau mittig bzw. auch etwas nach Nord-Osten versetzt platziert werden.
- Sofern allerdings die anderen Stadtratsfraktionen auf der uns überdimensioniert erscheinenden bis zu 350 Bewohnern des Quartiers festhalten, sollen zusätzlich:

- ein weiteres Y-Haus oder an den Ecken gebogene Hauszeilen mit 3-4 Geschossen
  - an der Alpenstraße kann eine Zeile Richtung Süden verlaufen, die mit 4 Geschossen beginnt und sich dann auf 2 Geschosse reduziert für einen passenden Übergang zu den heute bereits vorhandenen Privathäusern.
- ii) Höfe sollen möglichst offen sein und begrünt werden.
- iii) Die Wohnungen sollen teilweise variabel/flexibel gebaut werden, so dass sie im Nachhinein bzgl. der Raumaufteilung verändert werden können (Vergrößerung/Verkleinerung je nach Bedarf für Senioren, Familien)
- c) Stimmen Sie der Situierung der Kita und anderer Nichtwohnnutzungen z.B. für freie Berufe (wie z.B. Arztpraxis) an der Alpenstraße zu?
- i) Die FREIEN WÄHLER stimmen einer Nichtwohnnutzung (Arztpraxen, Tante-Emma-Laden etc.) an der Alpenstraße zu, da hier primär die Besucherparkplätze situiert werden sollen.
- ii) Die Kita soll östlich beim Ascherbach angesiedelt werden. Die Zufahrt zur Kita soll auch über den Radweg am Ascherbach möglich sein.
- iii) Im Grünbereich soll ein Wasserspielplatz am Ascherbach entstehen.
- d) Welche Eckpunkte bzgl. GRZ und GFZ können Sie sich vorstellen?  
Aufgrund der gebotenen Geheimhaltung, konnten wir unsere Bauexperten nicht befragen und liefern diese Eckpunkte baldmöglichst nach. Generell sehen wir den Erhalt von möglichst viel grüner Fläche als vorrangiges Ziel.
- 4) Grün- und Freiraum
- a) Welche Aspekte sind Ihnen bei der Grün- und Freiraumentwicklung wichtig? (z.B. optimale Durchwegung Fußgänger und Radfahrer, Errichtung Quartiersplatz, Situierung und Dimensionierung Grünzug, Durch- und Begrünung)?
- i) Die FREIEN WÄHLER plädieren für eine möglichst umfangreiche Durchgrünung. Ein grünes Band vom „Biotop“/Volksfestplatz jenseits der Alpenstraße über das Quartiersgebiet nach Osten zum Feld jenseits des kleinen Ascherbachs bis zur Friedenstraße.
- ii) Am Ascherbach soll ein Wasserspielplatz für Kleinkinder (auch für Kita) entstehen. Dafür soll der Wasserlauf des Ascherbachs genutzt werden, in dem z.B. eine Schleife in den Verlauf und ein Schaufelrad eingebaut werden. Ein Spielplatz für größere Kinder ist bereits am Ascherbach in Gröbenzell vorhanden.
- b) Soll der Grünzug (zum Teil) als ökologische Ausgleichsfläche (mit Nutzungseinschränkungen) oder als Naherholungsfläche für das Gebiet dienen?
- i) Für uns FREIE WÄHLER soll das Quartier zur maximalen Nutzung als Naherholungsfläche dienen. Ökologische Flächen sind in der Gegend ausreichend vorhanden (z.B. Biotop westlich schräg gegenüber).
- 5) Nächste Schritte und Bürgerbeteiligung
- a) Besteht Einverständnis mit der Grundidee nach der Weiterberatung im Stadtrat eine Bürgerbeteiligung durchzuführen und die Ergebnisse, nach deren Abwägung durch

- den Stadtrat, in die Auslobung eines Wettbewerbs/einer Mehrfachbeauftragung einfließen lassen?
- i) Siehe hierzu das grundsätzliche [Eingangsstatement \(Seite 1-2\)](#) der FREIEN WÄHLER in diesem Dokument.
  - ii) Bürgerbeteiligung muss vor Auslobung Wettbewerb durchgeführt werden, damit Ideen mit einfließen können
  - iii) Zunächst muss die Klärung mit den Eigentümern erfolgen, ob der private Teil mit geplant werden soll. Dies bildet die Basis für die Ideensammlung der Bürger.
  - iv) Nach der Ideensammlung und für konkrete weitere Planungsphase/Wettbewerb müssen die Informationen in transparenter Weise mit der Möglichkeit von Anfragen und Anmerkungen sowie Ankündigung von Veranstaltungen über eine gemeinsame Projekt-Webseite erfolgen. Auch Bürgerversammlungen müssen zur weiteren öffentlichen Kommunikation genutzt werden.
- b) Sollen alle Themen im Rahmen der Beteiligung zur Diskussion gestellt werden und sollen dabei bestimmte Themen in den Vordergrund gestellt werden?
- i) Wichtig ist für die FREIEN WÄHLER das Prinzip des „weißen Blattes“. D.h. alles ist erlaubt! Die Vorgaben des PUAS 09.07.2019 können als eine mögliche Richtungshilfe/Abgrenzungsmöglichkeit mitverteilt werden. Das einzige Muss ist eine soziale Einrichtung.
- c) Bevorzugen Sie für die Planungsphase einen Wettbewerb oder eine Mehrfachbeauftragung?
- i) Aus Sicht der FREIEN WÄHLER soll ein Wettbewerb als Ideenwettbewerb durchgeführt werden. Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung muss in den Wettbewerb mit einfließen.
  - ii) Der Wettbewerb der Planer soll als nichtoffener und einphasiger Wettbewerb durchgeführt werden, um den Aufwand überschaubar zu halten.
  - iii) Vor dem Hintergrund der Haushaltssituation und der offenen Projekte der Stadt Puchheim, raten wir FREIEN WÄHLER dringend dazu die Auftragsvergabe offen zu lassen und darüber erst nach Abschluss des Wettbewerbs zu beraten und zu entscheiden.
- 6) Mobilität und Energie – Querschnittsthema Klima
- a) Ist ein geringerer Stellplatzschlüssel bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes für Sie grundsätzlich denkbar? Wenn ja, welche Elemente können Sie sich hier vorstellen (erhöhte Anforderungen Fahrradparken bzgl. Zahlen und bequemem Zugang – auch Anhänger und Lastenräder, Sharing Angebote, geteilte ÖPNV-Tickets, Parkgaragenmanagement)
    - i) Ein Mobilitätskonzept ist für die FREIEN WÄHLER unbedingt erforderlich. Siehe dazu unsere Punkte unter 2a)iii). Sollte dies einen positiven Effekt auf die Verringerung des Stellplatzschlüssels haben, umso besser.
  - b) Sollte, um den Kfz-Verkehr aus dem Gebiet herauszuhalten, Kfz-Parken eher in Tiefgaragen oder eher in Sammelgaragen stattfinden? (Bedenken Sie dabei: starker Einfluss von Komfort auf Verkehrsmittelwahl, Flächenkonkurrenz Sammelgarage Wohnungsbau, Eigentumsrechtliche Aspekte, gestalterische Aspekte, investitionsosten Untergeschoss)

- i) Wir sehen eine Lösung mit Tiefgaragen, inklusive einer entsprechenden Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge, als optimalen Ansatz.
  - c) Soll eine energetische Vision angestrebt werden und wenn ja, in welche Richtung (Energieeffiziente Gebäude, Fernwärme, PV-Anlagen, Blockheizkraftwerke etc.?)
    - i) Siehe hierzu auch unseren Punkt 2a)ii).  
Energieversorgung: Das Quartier muss mit regenerativer Energie versorgt werden. Fossile Brennstoffe sollen nur in Notfällen/Lieferengpässen erlaubt sein. Versorgung des Quartiers soll über eigenes BHKW erfolgen und kann Möglichkeiten für den Anschluss der anliegenden Straßenzüge mit Fernwärme bieten. Letzteres sehen wir als großen Vorteil und eine Chance in Richtung Klimaschutz. Durch Photovoltaik und Solarthermie sowie Wärmeverratsspeicherung, soll das Quartier möglichst energetisch autark geplant werden. Dazu kommt die Konstruktion möglichst energieeffizienter Gebäude nach den neuesten Erkenntnissen.
  - d) Welche klimatisch wirksamen Maßnahmen würden Sie sich wünschen? (z.B. Holzbauweise, Recyclingbaustoffe, Kühlung durch Bepflanzung)
    - i) Dachgärten sollen vorgesehen werden, wenn die Dachfläche nicht zur Energiegewinnung genutzt wird. Fassadenbegrünung soll vorgesehen werden, wenn die Fassaden nicht für Solarthermie oder Photovoltaik nutzbar sind. Dadurch kann eine natürliche Klimatisierung hergestellt werden und gleichzeitig sind die Pflanzen für Insekten nutzbar.
    - ii) Als Baumaterialien sollen vorrangig Materialien aus nachwachsenden Rohstoffen, vor allem Holz, verwendet werden (Beispiel: Ökologische Mustersiedlung Prinz-Eugen-Park München). Es können Recycling-Baustoffe verwendet werden.
- 7) Eigentum des städtischen Grundstücks an der Alpenstraße
- a) Soll das gesamte Gebiet in städtischer Hand verbleiben, soll es von der WEP entwickelt werden oder ist eine Vergabe (eines Teilbereiches) vorstellbar?
    - i) Wir FREIEN WÄHLER sind dafür, dass das Grundstück in städtischer Hand verbleibt.
    - ii) Es wäre trotzdem zu prüfen, ob die Vergabe an eine Wohnbaugenossenschaft eine vorteilhafte Alternative zu einer Eigenentwicklung z.B. über die WEP sein könnte.