

FDP im Stadtrat Puchheim - Martin Koch - Lagerstraße 43b - 82178 Puchheim

Stadt Puchheim
Frau
Stella Wächter
Poststraße 2
82178 Puchheim

FDP im Stadtrat Puchheim

Martin Koch

Lagerstraße 43b
82178 Puchheim

+49 (89) 45668525
+49 (160) 5659745

koch@zuhauseinpuchheim.de
www.zuhauseinpuchheim.de

Puchheim, 20. Januar 2021

Fragenkatalog „Entwicklung der Alpenstraße“

Sehr geehrte Frau Wächter,

zur weiteren Entwicklung des Grundstücks in der Alpenstraße mit Bezug auf den genannten Fragenkatalog nehme ich für die FDP im Puchheimer Stadtrat wie folgt Stellung:

ZIELGRUPPE

In Puchheim fehlt Wohnraum für sämtliche Bevölkerungsgruppen. Daher ist eine ganzheitliche Durchmischung anzustreben, eine besondere Berücksichtigung einzelner Bevölkerungsgruppen ist nicht wünschenswert. Vielmehr soll bei der Ausrichtung der gesamten Wohnanlage, bei der Anzahl und der Größe der einzelnen entstehenden Wohnungen und bei Zuschnitt und Ausstattung dieser Wohnungen ein Gesamtangebot entstehen, dass für alle Bevölkerungsgruppen interessant ist und damit auch eine gesunde soziale Durchmischung gewährleistet. Es sind alters-, senioren- und/oder behindertengerechte Wohnungen genauso vorzusehen, wie sozialer Wohnungsbau, Etagenwohnungen in unterschiedlicher Größe und Ausstattung und auch Gartenwohnungen mit entsprechenden Sondernutzungsflächen. Insbesondere höherwertig ausgestatteter Wohnraum, evtl. auch als Gartenwohnung, der an eine zahlungskräftigere Zielgruppe vermietet werden kann, ermöglicht damit Querfinanzierungen bzw. Subventionen für anderen Wohnraum, der mit dem Ziel bezahlbaren Wohnens vermietet wird.

Die Integration einer Kindertagesstätte in das neu zu schaffende Wohnquartier wird durchaus differenziert bis kritisch gesehen, zumal derartige Einrichtungen zwar auf der einen Seite sehr nutzernah entstehen, auf der anderen Seite leider auch immer zu Beeinträchtigungen des sozialen Friedens durch Lärm und vermehrten Hol- und Bringverkehr führen. Alternativ sollten Möglichkeiten geprüft werden, die zusätzlich benötigte Kindertagesstätte jenseits der Alpenstraße in den Bereich des Schul- und Sportzentrums unter zu bringen.

Damit würde die gesamte gebaute Fläche als Wohnraum zur Verfügung stehen und insbesondere die „wertvolle“ Fläche einer Kindertagesstätte, die sicherlich den Platz mehrerer Gartenwohnungen in Anspruch nehmen würde, anderweitig und wirtschaftlicher nutzbar machen.

Schwerpunkte und Visionen

Das neue Quartier bietet die einmalige Möglichkeit, ein gesamtes Quartier ganzheitlich und mit entsprechendem Konzept zu verwirklichen. Diese Chance sollte für die Realisierung von einerseits architektonischen, andererseits ökologischen und energetische Lösungen genutzt werden, die insbesondere bei zunehmender Flächenknappheit, wie auch bei steigenden Anforderungen an die Nachhaltigkeit von Wohnen Modell- und Vorführcharakter haben. In erster Linie dient der Ausbau der Fläche dem Schaffen von Wohnraum, innerhalb der Metropolregion Münchens auch für bezahlbares Wohnen, wobei auf die Ausführungen zur gesunden Durchmischung verwiesen wird. Das Quartier wird daher auch die Funktion einer urbanen Wohnfläche einnehmen.

Städtebauliches Konzept und Typologie

Insbesondere die tatsächlich realisierte Gebäudehöhen werden einen wesentlichen Einfluss auf die Akzeptanz der Bebauung durch die unmittelbaren Nachbarn des Areals haben. Zu bedenken ist dabei, dass historische Baugenehmigungen zum Teil sehr restriktiv waren, höheres Bauen aus gutem Grund nicht zugelassen wurde. Auf der anderen Seite sind die Gebäudehöhen maßgeblicher Einflussfaktor auf die insgesamt „erbaubare“ und damit bewohnbare Fläche. In direktem Zusammenhang dazu steht die Wirtschaftlichkeit des gesamten Projektes für einen Investor und späteren Vermieter/Verwerter, der bestimmte Wohnflächen braucht, um aufgrund des nicht unerheblichen Grundstückspreises gewisse Renditen erwirtschaften zu können. Zu guter Letzt ist die Realisierung von mehr als drei Geschossen (EG, OG, DG) in der Umgebung, weder unmittelbar, noch mittelbar anzutreffen, weshalb es schon guter Argumente braucht, dies nun dort zu realisieren. Daher ist hier jeder Kompromiss auf unter den Gesichtspunkten Akzeptanz, Wirtschaftlichkeit, Wohnraum und städtebauliches Gesamtbild zu bewerten ist.

Als Gesamtanlage stellt sicherlich eine pyramidenähnliche Gesamtstruktur mit niedrigeren Gebäuden im Außenbereich und den höheren Gebäuden im Innenteil eine einigermaßen verträgliche Lösung dar. Der derzeit geplante Grünriegel, der sowohl im Norden zu der bestehenden Bebauung in der Zuspitzstraße, wie auch im Osten entlang des Ascherbaches entstehen soll, stellt eine Verschwendung von Platz dar. Die zumutbare Bebauung im Grenzbereich zu den Bewohnern der Zugspitzstraße ist möglich, wenn man sich dort an typische Höhen von Einfamilienhäusern orientiert, da die Bewohner sicherlich nicht davon ausgehen konnten, dass dort nie gebaut wird. So kann man sich z.B. einen mehrfach unterbrochenen Riegel zweigeschossiger Gebäude mit Garten- und Etagenwohnungen mit einem Zugangsweg entlang der bestehenden Grundstücksgrenzen

vorstellen. Die damit gewonnene Fläche lässt sich dann anderweitig, d.h. entweder für den Verzicht auf zu hohe Gebäude, mehr Grünfläche zwischen den Gebäuden oder auch zusätzlichen Wohnraum nutzen.

Im städtischen Nordteil ist eine möglichst offene und Bauweise anzustreben, auf längere Riegel, möglichst in vier- bis fünfstöckiger Ausführung ist zu verzichten. Vorstellen kann man sich z.B. entlang der Grundstücke zur Zugspitzstraße auch die Realisierung von Reihenhäusern oder auch Maisonetten. Die höheren Gebäude im Innenteil wären eher für kleinere Etagenwohnungen mit Balkonen und Terrassen vorzusehen.

Die Kindertagesstätte sollte, wenn es den gewünschten Standort an anderer Stelle nicht geben sollte oder die Realisierung ausschließlich innerhalb des Quartiers erfolgen soll, in dem Gebäude an der Alpenstraße realisiert werden, damit der unweigerlich herrschende Hol- und Bringverkehr dort am wenigsten Probleme bereitet. Auch andere Nichtwohnnutzungen mit Publikumsverkehr sollten aus den gleichen Gründen in diesen Gebäuden untergebracht sein. Im Schwerpunkt sollte die Wohnnutzung liegen, weshalb nicht zu viele Nichtwohnnutzungen ermöglicht werden sollten.

Grün- und Freiraum

Besonders wichtig ist insgesamt ausreichend Grün- und Freizeitfläche, einerseits zwischen den Gebäuden, andererseits auch in Richtung des Ascherbachs. Am Ascherbach sollten die Möglichkeiten, insbesondere durch das städtische Grundstück jenseits des Baches so genutzt werden, dass dort eine parkähnliche Anlage mit Spielmöglichkeiten (Wasserspielplatz, Tischtennisplatten, Badmintonfeld, etc.) entsteht, welches den unmittelbaren Nachbarn aber auch der restlichen Kommune zur Verfügung steht. Für die Durchwegung des Quartiers verweise ich auf den bereits vorgeschlagenen Fußgängerweg, der gleichzeitig als Zugangsweg zu den dort befindlichen Wohngebäuden (siehe städtebauliches Konzept, 2. Absatz) dient und die Alpenstraße mit dem Weg am Ascherbach verbinden wird.

Auf den Grünzug (wie bereits oben erwähnt) sollte, wenn rechtlich möglich, verzichtet werden, die Fläche sollte dann eher für eine vermehrte Auflockerung der gesamten Anlage verwendet werden. Möglicherweise notwendige ökologische Ausgleichsflächen können auf dem ebenfalls stadteigenen Grundstück jenseits des Ascherbachs realisiert werden.

Bürgerbeteiligung

Die frühestmögliche Beteiligung der Bürgerschaft, insbesondere der Anwohner und die Kommunikation und Diskussion von Ideen, Konzepten und daraus resultierenden Entwürfen ist immer anzustreben. Vorgeschlagen wird ein zweistufiges Verfahren, welches zunächst einen „Laienwettbewerb bzw. eine Laienkonzepterstellung“ zulässt, deren Ergebnisse dann im Rahmen eines architektonischen Wettbewerbs von den Profis aufzunehmen ist und weiter verfolgt wird.

Mobilität und Verkehr

Einigkeit besteht sicherlich darüber, dass im Inneren des Quartiers kein Autoverkehr zuzulassen ist. Parkmöglichkeiten muss es in einer ausreichend dimensionierten Tiefgarage, sowie entlang der Alpenstraße geben. Die Kapazität der Garage sowie der Stellplätze müsste sich eigentlich an der Stellplatzordnung orientieren, jedoch sollte ein Abweichen davon möglich sein. Dabei sind entsprechende Fahrrad- und Lastenradfahrplätze vorzusehen. Das Quartier ist grundsätzlich als besonders nachhaltig und ökologisch zu realisieren und zu positionieren, damit es zum Mitmachen – weniger Auto, mehr Fahrrad – animiert und ein besonders ökologisches Image erhält, was wiederum eine ökologisch-affinere Klientel anzieht. Ein mögliches Erschweren des Parkens durch fehlende direkte Zugänge aus den Hausfluren in die TG aus erzieherischen Gründen, um den Individualverkehr gegenüber anderen Mobilitätsformen weniger attraktiv zu machen, wird abgelehnt.

Zur Realisierung eines modellhaften und zukunftsvisionären energetischen Konzeptes wird auf die bei „Schwerpunkte und Visionen“ gemachten Aussagen verwiesen. Im Speziellen kann hier aus Effizienzgründen ein Anschluss des gesamten Quartiers an das bereits bis zum Schulzentrum verlegte Fernwärmenetz erfolgen. Visionär ist das allerdings nicht, hier ist eine 100% autarke Wärme-/Kälte-Versorgung über Niedrigsternergiebauweise, Wärmepumpen und Wärmerückgewinnung anzudenken.

Dies beinhaltet natürlich auch die Realisierung des Baus in alternativer Bauweise, z.B. durch Holzbauweise oder andere nachwachsende oder recycelte Baustoffe. Auch Bepflanzungen von Fassaden und Dachflächen, die Integration von natürlichen Kühlungssystemen, PV-Anlagen ohnehin, sollten zumindest in die Planungen mit einbezogen werden.

Sämtliche Aspekte eines visionären und zukunftsfähigen Konzeptes müssen natürlich vor dem Hintergrund höherer Kosten bei gleichzeitig möglichst bezahlbaren Mieten – auch in den nicht geförderten Teilen des Quartiers – gesehen werden. Diesen Zielkonflikt gilt es zu lösen, wobei hier schon auch ein Schwerpunkt auf Ökologie einerseits und Innovation und Zukunftsfähigkeit andererseits zu legen wäre.

Eigentum des städtischen Grundstücks

Unabhängig davon, wer letztlich als Eigentümer die Entwicklung und die Vermietung dieser Wohnanlage vornimmt gilt, dass es möglichst rentabel, d.h. für einen öffentlichen Eigentümer zumindest kostendeckend – unter Berücksichtigung möglicher Zuschüsse für den sozialen Wohnungsbau – sein muss. Aufgrund der gewünschten möglichst breiten Bewohnerschaft ist auch eine möglichst vielfältige Eigentümerstruktur – ohne zu große Zerstückelung – anzustreben.

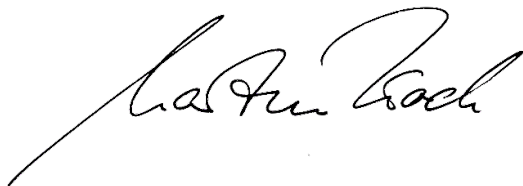
Es kann sinnvoll sein und wird unterstützt, einen Teil der Bebauung – bestmöglich in Erbpacht - an eine Wohnungsbaugesellschaft zu geben, die dann ein gewisses „Einheimischenmodell“ realisiert, um Puchheimer Familien die Möglichkeit zu geben, auch in den nächsten Generationen in Puchheim zu verbleiben. Dazu muss zunächst der Bedarf an derartigem Wohnraum und die Bereitschaft ausreichender Genossen, sich in einer Genossenschaft zu finden bzw. einer bestehenden Genossenschaft beizutreten.

Außerdem ist es vorstellbar, dass im Falle der städtischen Verwertung bzw. der Verwertung durch die WEP ein Teil der entstehenden Wohnungen und Häuser unmittelbar nach Bau als Anteile als Eigentum (Anteile an einer WEG oder Realteilung) zu veräußern. Damit besteht die Möglichkeit, einen Teil der für das Grundstück und den Bau zunächst investierten Mittel unmittelbar als Verkaufserlöse zurück zu erhalten.

Den Verkauf der Fläche an einen Bauträger wird nicht unterstützt.

Sehr geehrte Frau Wächter, für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Martin Koch', written in a cursive style.

Martin Koch
Stadtrat