nonconform ideenwerkstatt

Projektentwicklung
Winklbauer Höfe Holzkirchen

Dokumentation zum Beteiligungsprozess

29. April 2021

Inhalt

Aufgabenstellung und Prozessdesign 4

Grundlagen und Rahmenbedingungen 6

Digitale Ideenwand und Aktivierung 10

Bürgerwerkstatt - 22. März 2021 11

Ideenbüro - 23. März 2021 25

Nachbarschaftswerkstatt - 24. März 2021 27

Abschlussabend - 26. April 2021 42

Anhang - Digitale Ideenwand 47

Impressum 61

Aufgabenstellung und Prozessdesign

Aufgabenstellung

Das mitunter letzte, sehr zentrumsnah gelegene Grundstück in Holzkirchen soll bebaut werden. Auf der knapp 7.500 m^2 großen Fläche soll ein neues Wohnquartier mit innovativen Konzepten entstehen. Bei der Projektentwicklung war es der Firma Quest Immobilien ein großes Anliegen, die Holzkirchener Bürgerinnen und Bürger im Vorfeld einzubeziehen.

Der Name „Winklbauer Höfe“ bezieht sich auf den Hofnamen „Winklbauer“ zu dem das Grundstück ursprünglich gehört hat.

Prozessdesign

Für die Beteiligung der Bürgerschaft wurde ein sehr kompaktes Prozessdesign entwickelt:

Auf einer digitalen Ideenwand konnten über einen Zeitraum von drei Wochen Ideen eingebracht werden. Für interessierte Personen aus der Bevölkerung bestand zudem die Möglichkeit, in einer digitalen Bürgerwerkstatt oder einem analogen Ideenbüro vor Ort in direktem Austausch mit den beteiligten Planungsbüros und der Firma Quest Immobilien zu treten.
Für die Nachbarschaft wurde zudem eine digitale Nachbarschaftswerkstatt angeboten.

Der Beteiligungsprozess wurde vom Büro nonconform moderiert.

Fragestellung

Der Beteiligungsprozess sollte Antworten auf folgende Fragen liefern:

- Wie stellen Sie sich Leben und Wohnen in den Winklbauer Höfen vor?
- Welche Wohnformen braucht es im Ortskern von Holzkirchen?
- Wie kann dort ein Projekt mit Mehrwert für die Nachbarschaft entstehen?

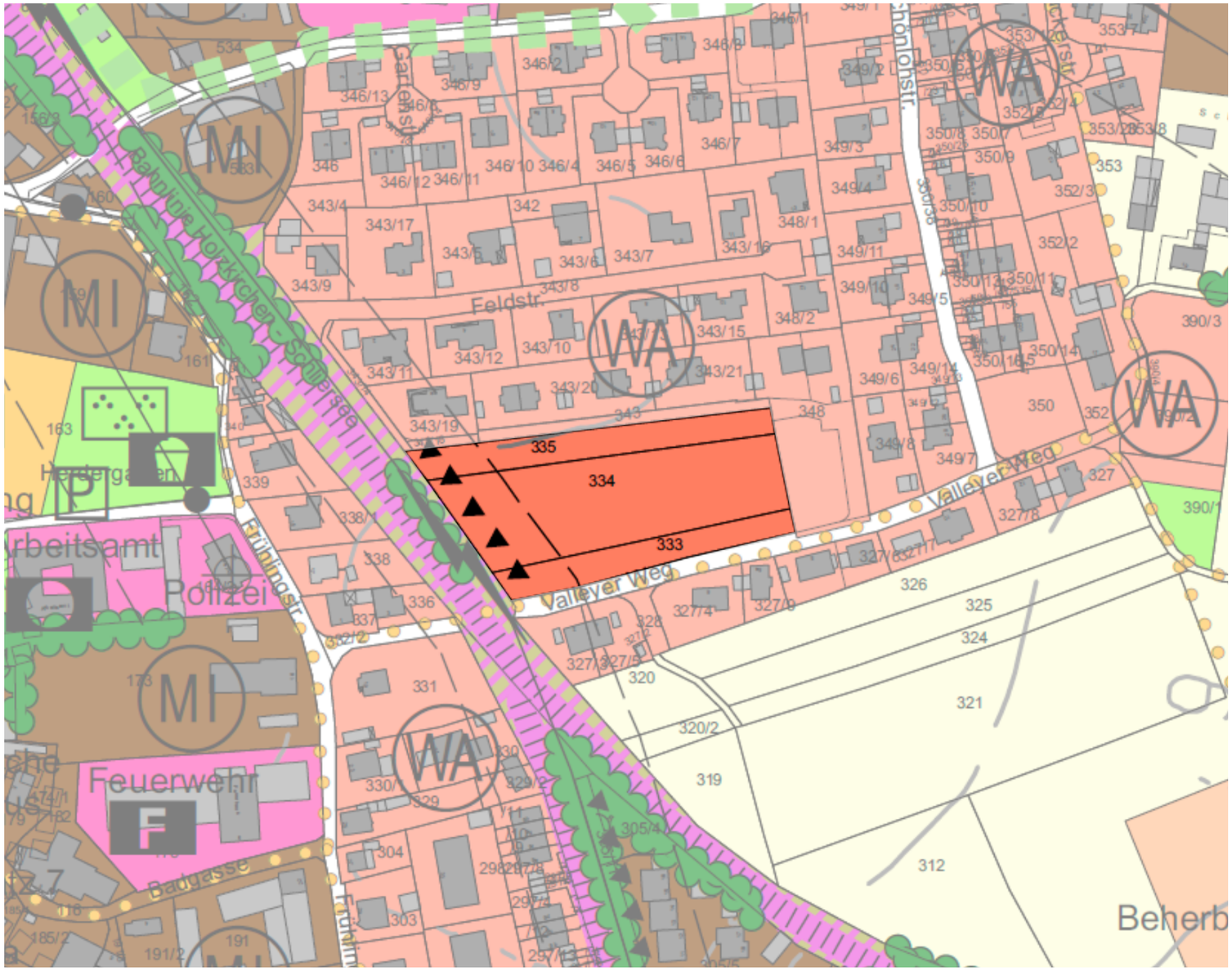
Grundlagen und Rahmenbedingungen

Flächennutzungsplan

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Holzkirchen aus dem Jahr 2014 als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die Hauptnutzung der Fläche soll also vorwiegend dem Wohnen dienen. Grundsätzlich können die Gebäude in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ aber auch für unterschiedliche gewerbliche Einrichtungen genutzt werden, welche die Wohnnutzung nicht stören. Dazu zählt beispielsweise ein Bäcker, ein Café oder ein kleiner Laden. Darüber hinaus können die Gebäude auch für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke genutzt werden.

Die genaue Definition der zulässigen Nutzungen regelt die Baunutzungsverordnung.

Weitere Informationen und der gesamten Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Holzkirchen ist unter folgendem Link abrufbar:
https://www.holzkirchen.de/de/Ihr-Rathaus/Service-von-A-bis-Z/Service?view=publish&item=service&id=1553



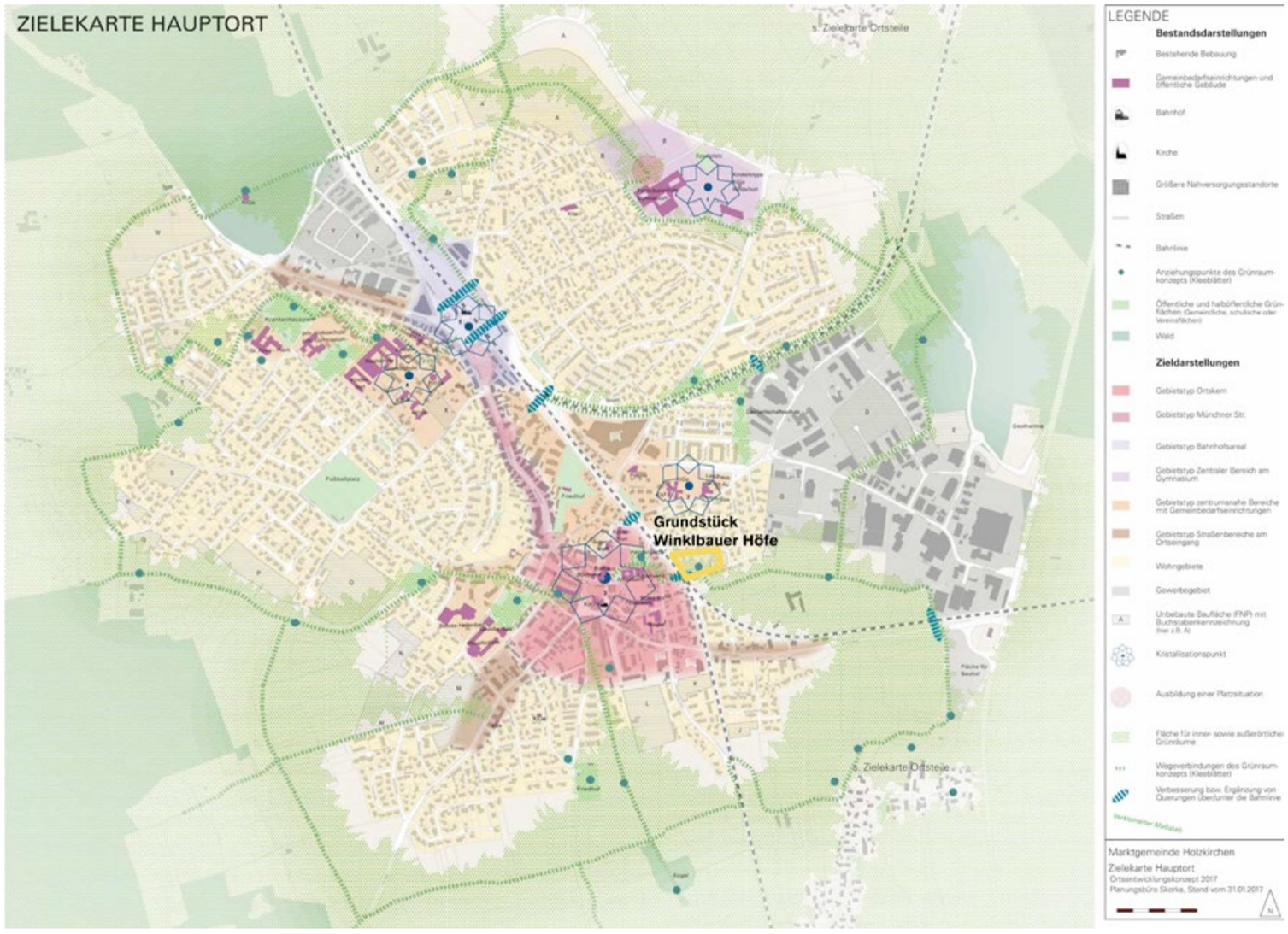
Ausschnitt Flächennutzungsplan | Quelle: Marktgemeinde Holzkirchen

Ortsentwicklungskonzept

Im Jahr 2017 wurde vom Planungsbüro Skorka in Zusammenarbeit mit der Marktgemeinde Holzkirchen ein Ortsentwicklungskonzept für die Marktgemeinde Holzkirchen erstellt. Das Konzept bestimmt die Zielsetzung für die künftige Entwicklung der Marktgemeinde Holzkirchen auf einer übergeordneten Ebene und enthält sowohl allgemeine als auch spezifische Aussagen zur zukünftigen Entwicklung des Grundstückes der Winklbauer Höfe.

Das Grundstück zählt zum „Gebietstyp Wohnen“, welcher ab Seite 78 erläutert wird. Zur zukünftigen Bebauung wird dabei folgende Aussage gemacht:

In Holzkirchen sollten vor allem barrierefreie, kleinere und günstige Wohnraumangebote ergänzt werden. Dies führt zur verstärkten Errichtung von Geschosswohnungsbau. In den bestehenden Gebieten können diese im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung innerhalb der Gebiete angeordnet werden. Hierbei sollten jedoch die vorhandenen Qualitäten weiterentwickelt werden, städtebauliche Spannungen, z. B. durch störende Maßstabssprünge sollten vermieden werden. Ein Variieren der Kubaturen und Höhenentwicklung innerhalb der Gebiete ist möglich, sollte jedoch im Einzelfall genau geprüft werden. Eine wichtige Rolle spielt hierbei die Durchgrünung, die die verschiedenartigen Bauweisen zusammenbinden kann. Auch wenn viele Wohnungen über einen eigenen Gartenbereich verfügen, ist es sinnvoll, kleinere Treffpunkte für die Bewohner zu schaffen.

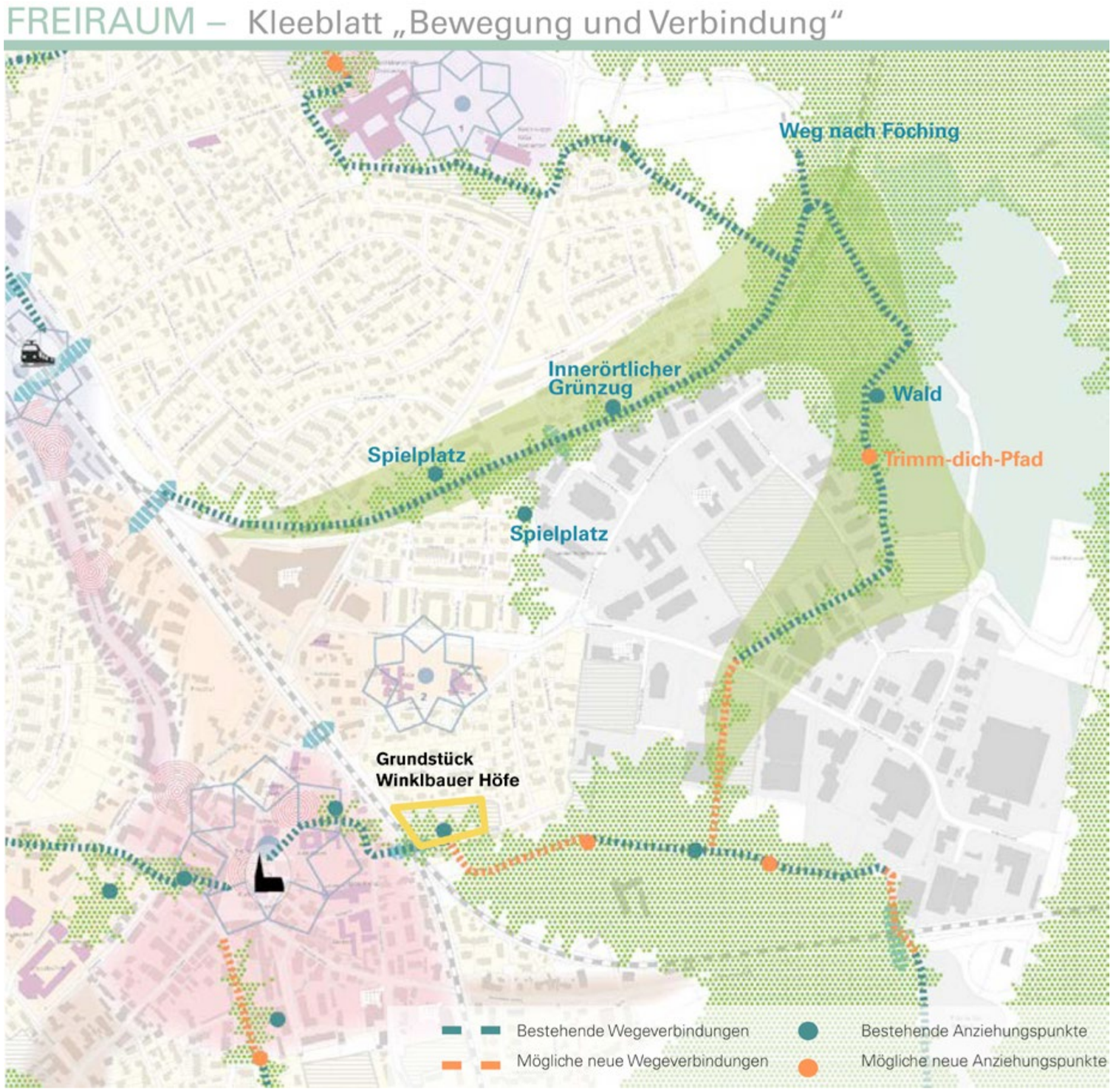


Zielkarte Ortsentwicklungskonzept | Quelle: Marktgemeinde Holzkirchen

Grünraumkonzept

Das Ortsentwicklungskonzept beinhaltet ein Freiraumkonzept, welches aus sechs Grünbändern besteht. Das Grundstück der Winklbauer Höfe stellt derzeit einen Anziehungspunkt innerhalb des Grünbandes „Bewegung und Verbindung“ dar (S. 98). Im Entwicklungskonzept wird darauf verwiesen, dass bei einer Bebauung des Grundstückes diese Funktion als Anziehungspunkt erhalten bleiben soll (S. 100).

Weitere Informationen und das gesamte Ortsentwicklungskonzept stehen unter folgendem Link zur Verfügung:
https://www.holzkirchen.de/de/Aktuelles/Immer-informiert/News?view=publish&item=article&id=1157



Ausschnitt Grünraumkonzept im Ortsentwicklungskonzept | Quelle: Marktgemeinde Holzkirchen

Städtebauliche Kennzahlen

Von der Marktgemeinde Holzkirchen wurden städtebauliche Kennzahlen als Rahmenbedingungen für die Bebauung des Grundstücks festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgelegt.
Die maximale Wandhöhe der Gebäude darf neun Meter nicht überschreiten.

Diese Vorgaben wurden in einem Video auf der Digtialen Ideenwand erklärt.

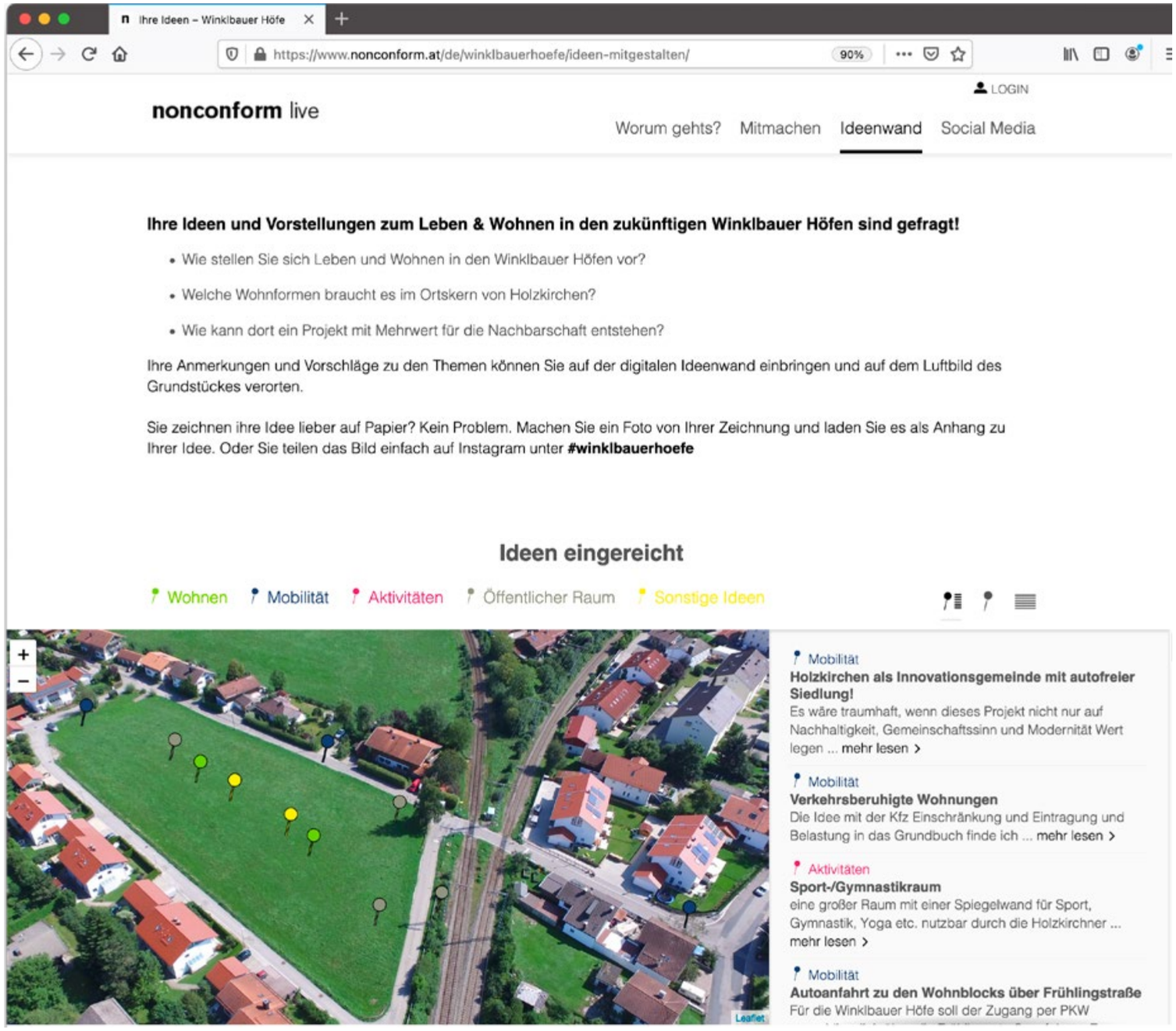
Schematische Darstellung einer GFZ von 0,8 und einer maximale Wandhöhe von 9 m auf dem Grundstück

Digitale Ideenwand und Aktivierung

Die Digitale Ideenwand war unter dem Link: www.winklbauer-hoefe.de im Internet abrufbar.

Neben Informationen über das Projekt, zu den beteiligten Planungsbüros und den Menschen dahinter bestand dort auch die Möglichkeit, eigene Ideen zu posten. Diese Ideen sind im Anhang einzeln aufgelistet.

Der Beteiligungsprozess wurde von der Firma Quest Immobilien mit Bauzaunbannern und Plakaten in Holzkirchen beworben. Zudem wurde in der Gemeindezeitung zur Beteiligung eingeladen.



Screenshot Digitale Ideenwand | www.winklbauer-hoefe.de

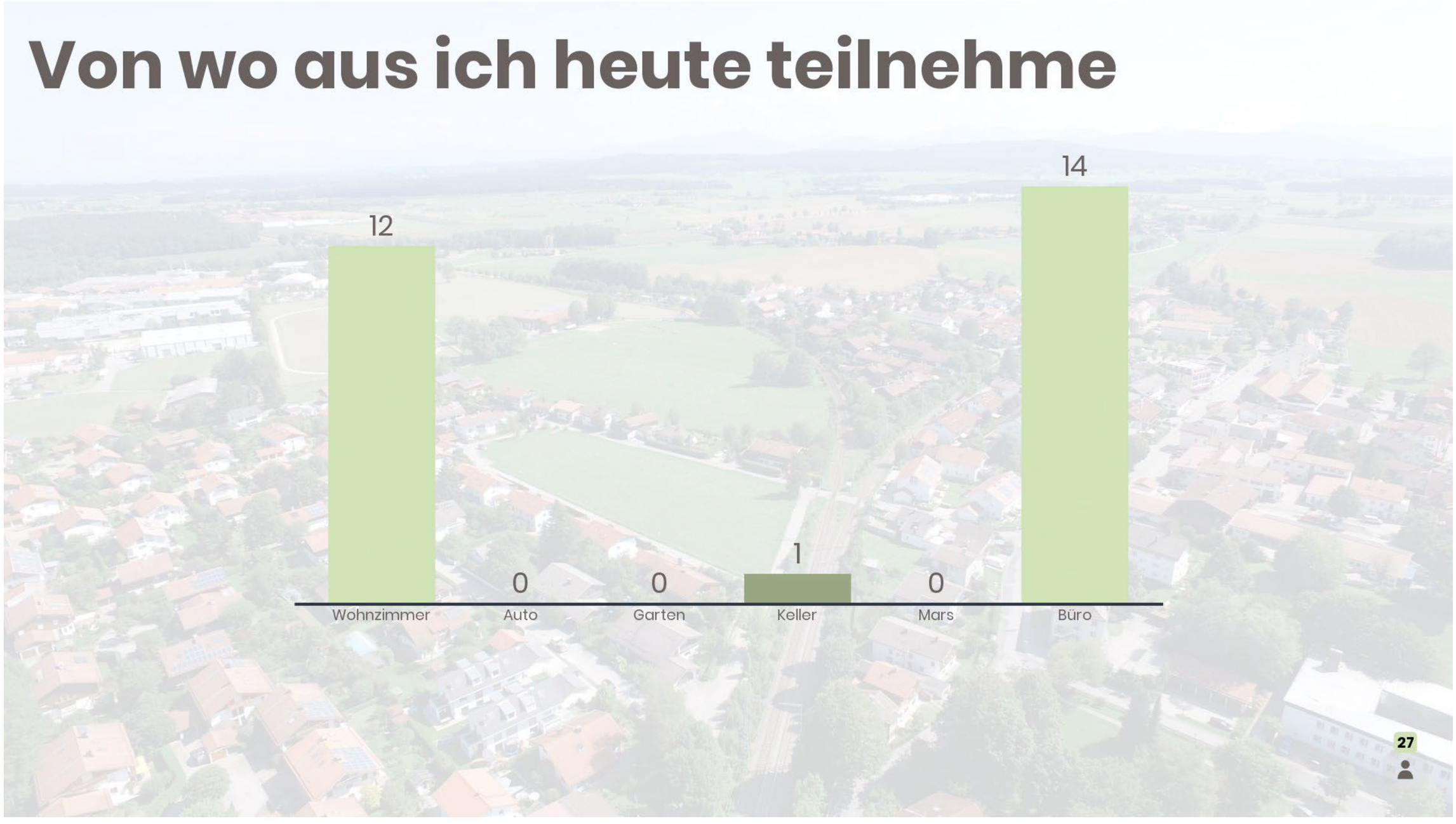
Bürgerwerkstatt - 22. März 2021

Die Bürgerwerkstatt fand am 22. März in digitaler Form statt. Jede interessierte Person konnte nach Voranmeldung an dem Termin teilnehmen. Insgesamt wählten sich knapp 30 Personen ein.

Die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt sind auf den kommenden Seiten zusammengefasst.

Programm:

19^{00} - Begrüßung und Aufwärmen
19^{30} - Rahmenbedingungen
--19^{55}-- 5 min. Pause
20^{00} - Ideenkarussell
--21^{15}-- 15 min. Pause
21^{30} - Ergebnisse aus dem Ideenkarussell
21^{45} - Ausblick und Feedback
22^{00} - Ende der Veranstaltung


Von wo aus ich heute teilnehme
12
14
1
0
0
0
Wohnzimmer
Auto
Garten
Keller
Mars
Büro
27

Warum ich heute hier bin ...

Ideenkarussell - Tisch 1
Wie kann das Projekt einen Mehrwert für ganz Holzkirchen schaffen?

nonconform
ideenwerkstatt

Ideenkarussell - Tisch 1

Die Ideen lassen sich in drei Hauptkategorien clustern: Wohnen, Freiflächen und öffentlicher Raum.

1. Wohnen

Eine der häufigsten Fragen lautete: „wem gehören die Gebäude?“ Dies konnte unmittelbar geklärt werden: Einen Teil der Wohnungen wird die Marktgemeinde erwerben und als sozialen Wohnraum vermieten. Die anderen Wohnungen werden von der Firma Quest vermarktet und verkauft. Die Wohnungen werden im ersten Monat des Verkaufs in erster Linie den Bewohner*innen der Marktgemeinde angeboten und stehen erst dann zum Verkauf für alle anderen Personen zur Verfügung.

Ein weiterer wichtiger Punkt war, dass sich die Wohnbedürfnisse kontinuierlich ändern. Dies spielt eine wichtige Rolle bei der Planung der Wohnungsgrößen. Diese sollten der jeweiligen Lebenssituation entsprechen. Durch verschiedene Wohnungsgrößen entsteht eine heterogene Bewohnerschaft und somit automatisch ein Mehrgenerationenwohnen.

Ebenso das Bedürfnis nach einer Kurzzeitpflege, betreubarem Wohnen im Ort und nach einer barrierefreien Gestaltung wurde deutlich hervorgehoben.

2. Freiflächen

Die Anlage soll vor allem barrierefrei gestaltet sein, damit alle Generationen sich frei bewegen können, egal ob Nachbar*innen oder Bewohner*innen. Die Bedeutung der Außenanlagen und vor allem von öffentlich zugänglichen Grünflächen wurde von den teilnehmenden Personen besonders hervorgehoben.
Viel Grün, große Bäume, eine parkähnliche Anlage in welcher sich Jung und Alt treffen können, ist die Zielvorstellung für den Außenraum der neuen Nachbarschaft.

Zudem wurde die Idee eines Platzes zum Zusammentreffen entwickelt. Dabei könnte es sich um eine Art Café oder Bayrischer Biergarten handeln, wo man unter Bäumen sitzen kann und sich zu gemeinsamen Aktivitäten trifft. Dis sollte auch ohne Konsumzwang möglich sein.

3. Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten

Es wurde die Idee entwickelt, dass es einen Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten geben könnte. Dieser könnte für unterschiedliche gemeinsame Aktivitäten wie Yoga, Tanzen, Musizieren oder Kochen und Backen nicht nur den neuen Bewohner*innen sondern der ganzen Nachbarschaft zur Verfügung stehen.

Bedenken

Neben den beschriebenen Ideen wurden auch Bedenken zu dem Projekt geäußert. Diese befassten sich in erster Linie mit der Bauhöhe und der Anzahl der Wohnungen in dem Quartier.

Ideenkarussell - Tisch 2
Was kann das Projekt dazu beitragen, damit ein Mehrwert für die Nachbarschaft entsteht?

nonconform
ideenwerkstatt

Ideenkarussell - Tisch 2

Bahnübergang und Wartebereich

Der Bahnübergang stellt das Tor zur Nachbarschaft dar. Im Moment ist der Bahnübergang sehr unsicher gestaltet, wodurch es in der Vergangenheit auch schon mehrfach zu Unfällen gekommen ist. Bei geschlossenen Schranken können zudem lange Wartezeiten entstehen. Die derzeitige Gestaltung berücksichtigt jedoch diese Wartezeit vor allem für Fußgänger und Radfahrer in keinster Weise. Der Bahnübergang sollte neu gestaltet werden um das Warten angenehmer und die Querung der Gleise sicherer zu machen. Bei der Bebauung des Grundstückes sollte darum an der südöstlichsten Ecke, in unmittelbarer Nähe zum Bahnübergang ein Bereich entstehen, der eine hohe Aufenthaltsqualität für die wartenden Menschen bietet.

Paketannahmestelle und Treffpunkt

Ein großer Teil des momentanen Verkehrsaufkommens besteht während des Tages durch Paketzusteller. Auf dem Grundstück könnte eine zentrale Paketannahmestelle für die neuen Bewohner*innen, aber auch für die umliegende Nachbarschaft entstehen. Kombiniert mit einer Nutzung als Café oder Imbiss bzw. Kiosk entsteht daraus ein Treffpunkt für die ganze Nachbarschaft.

Generationengerechte Gestaltung

Die Nachbarschaft wird derzeit von vielen älteren Menschen beim Spazierengehen besucht. Allerdings ist die derzeitige Gestaltung dafür nicht ausgelegt. Es fehlen zum Beispiel Bänke und Aufenthaltsbereiche. Allgemein würde sich das Bauprojekt als generationsübergreifendes Projekt sehr gut eignen, da dafür gerade in Holzkirchen ein großer Bedarf besteht.

Aufenthaltsqualität der Treffpunkte

Die neuen Treffpunkte sollten attraktiv gestaltet werden. Hierzu wurden mehrere Elemente genannt, wie etwa die Bepflanzung, Sitzgelegenheiten oder Spielgeräte. Zugleich wurde auch darauf verwiesen, dass die Treffpunkte nicht „übergestaltet“ werden sollten, um den Menschen noch eine Möglichkeit der Aneignung der Räume zu ermöglichen und somit unterschiedliche Nutzungen zuzulassen.

Ideenkarussell - Tisch 2 - Weitere Gedanken
Was kann das Projekt dazu beitragen, damit ein Mehrwert für die Nachbarschaft entsteht?

nonconform
ideenwerkstatt

viele Sachen waren erwartet trotzdem überraschungen

großes Bedürfniss nach Freiflächen

Diskussion mit Wandhöhen - Angst und Aufregung der Bewohner*innen

Angst: Durchgehend 9m Wandhöhe

Planungsveränderungen gibt es überall - Wohnen wird kompakter, höher,enger dadurch kommt mehr Freiraum, Sichtachsen zustande

Café - vor allem von Älteren betrieben

kombination private & öffentliche Gärten

Lösung? Antrag bei Gemeinde durch aufstockung bei umliegenden Bewohner*innen

Flächenschonung durch mehr Geschosse - sollte auch noch einmal thematisiert werden

Modell für die Schlusspräsentation zur veranschaulichung

wieviel Fläche bleibt eigentlich frei für gemeinschaftliche Fläche

Bahnübergang thematisiert - veraltert

Verkehrsberuhigung als Thema - Autos reduzieren, alternativen zu Auto bereitstellen Poststelle

Mehrgenerationen Wohnen - Durchmischtes Wohnen

Verkehrsthema wichtiges Thema Bau -und zusätzlich kommende Verkehr

Umleitung der Straße - nach der Tiefgarage eine Spielstraße

multifunktionale Flächen für später

(kleinere öffentliche Räume) Sitzbänke mit Baum - wo Begegnungen stattfinden können

Überthema: Gemeinschaft / Gesellschaft im Außenraum schaffen

Diskussuionsfähig: Südgebäude soll Terassengarten

Bahnübergang - ab wann wird dieser Unter- Überführt für sichere Überquerung und Erleichterung des Verkehrs

Ebenerdiger Übergang passt sich besser in das Gefüge ein

Modaler Filter

Testphase möglich?

"Luftig" Durchwegung, Blickachsen

Durchgangsverkehr regeln und einschränken

Eventuell Spielstraße

alles ist schlecht, nichts neues, keine neuen Autos, alles wird zu viel

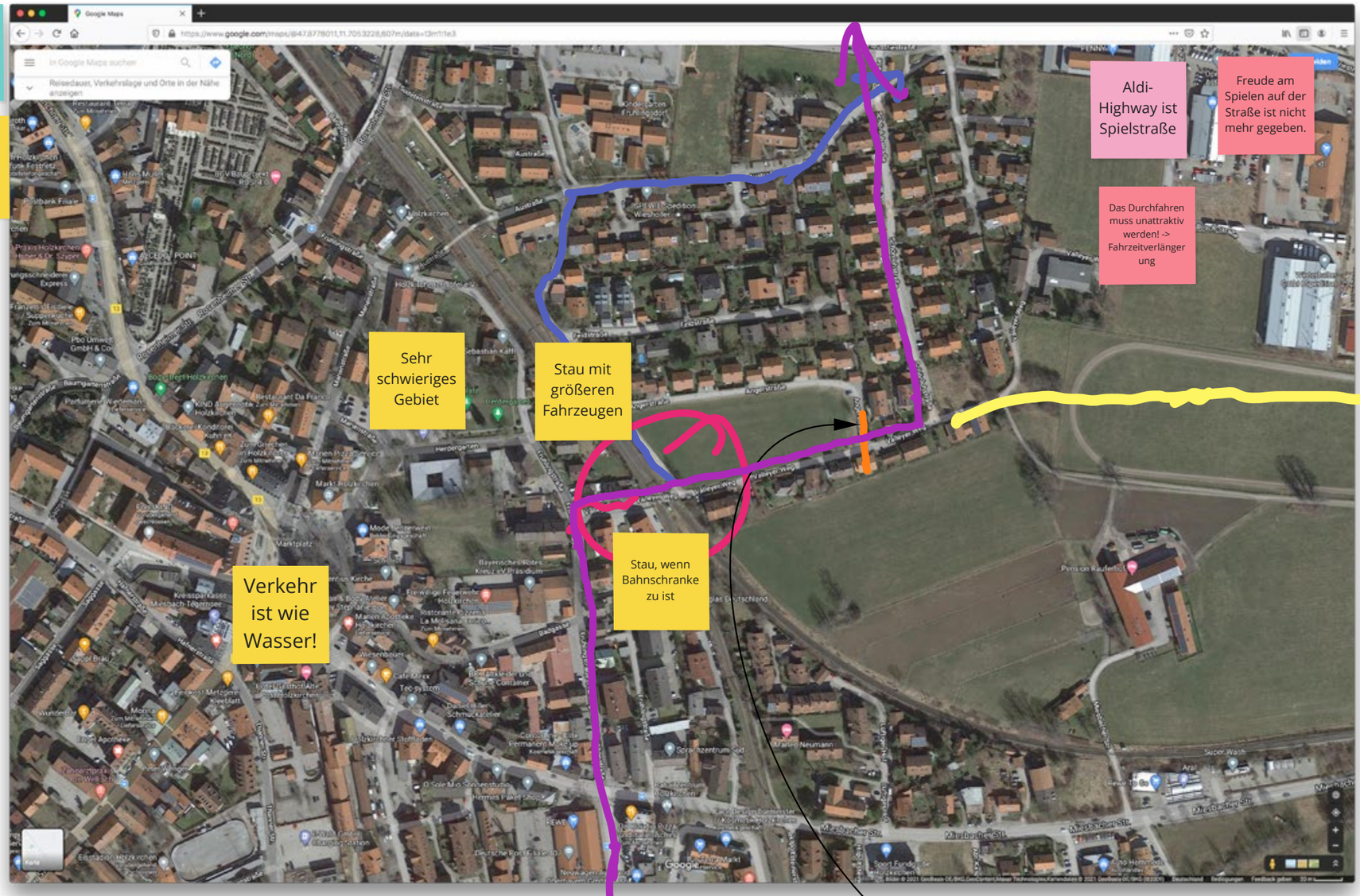
Frage ob das überhaupt möglich ist?

Ideenkarussell - Tisch 3
Wie wollen wir uns zukünftig im Alltag fortbewegen und was kann das Projekt dazu beitragen?

nonconform
ideenwerkstatt

Anbindung an das lokale Radverkehrsnetz ist möglich -> Umsetzung des Konzeptes der Marktgemeinde

Anbindung an den Radverkehr?



Aldi-Highway ist Spielstraße

Freude am Spielen auf der Straße ist nicht mehr gegeben.

Das Durchfahren muss unattraktiv werden! -> Fahrzeitverlängerung

Nach Osten?

Man ist froh, wenn man überhaupt jemanden trifft am Bahnübergang

Wenn man den Durchgangsverkehr rausbringt sind die neuen Wohneinheiten durchaus verträglich

ABER: Nur mit dem Anwohnerverkehr ist es nicht getan! (Besuch Pflegedienst, etc.)

Nebenachsen sollten unterbrochen werden. - Problem: Man schafft einen bauliche Fakten

Versorgungs- und Rettungsverkehr muss zwingend beachtet werden

Membran für Rettungskräfte bauen (Modaler Filter)

Eine Maßnahme alleine reicht selten -> zu welchen Konsequenzen führt die Maßnahme

Ideenkarussell - Tisch 3

Im Bezug zum Thema Mobilität und Verkehr gibt es vier große Herausforderungen, die bewältigt werden müssen:

Herausforderung1: Der Bahnübergang

Der Bahnübergang entspricht in seinem derzeitigen Zustand nicht dem Stand der Technik. Die teilweise sehr langen Wartezeiten bei geschlossener Schranke führen immer wieder zu Staus in den anliegenden Straßen. Das Warten ist für Menschen, die zu Fuß oder mit dem Rad unterwegs sind aktuell nicht attraktiv, da die Gestaltung des Umfeldes darauf keine Rücksicht nimmt. Zudem ist die Querung der Schienen mit dem Rad oder zu Fuß nur auf der Fahrbahn möglich, was zu einer gewissen Unsicherheit führt.

Herausforderung 2: Durchgangsverkehr

Zu gewissen Zeiten gibt es einen erhöhten Durchgangsverkehr durch die Nachbarschaft. Grund dafür ist der Versuch der Umfahrung eines Staus im Ortskern. Dazu schlagen einige Navigationsgeräte, den Weg durch die Nachbarschaft über den Valleyer Weg und die Schönlohstraße, vor.

Herausforderung 3: Alltagsverkehr („Aldi-Highway“)

Viele Personen aus Holzkirchen nutzen den Weg durch die Nachbarschaft als Abkürzung zu den Supermärkten im Gewerbegebiet. Diese Tatsache wurde vor allem von Teilnehmer*innen aus der Schönlohstraße angesprochen, die ihre Straße deshalb auch als „Aldi-Highway“ bezeichnen. Es herrschte Einigkeit darüber, dass die größte Herausforderung derzeit der Durchgangsverkehr darstellt. Eine Zunahme an Verkehr durch das neue Bauprojekt lässt sich verkraften, wenn das Problem des Durchgangsverkehrs gelöst wird und der zusätzliche Verkehr nicht ausschließlich aus Autos besteht.

Herausforderung 4:
Kommunikation der Vorteile des Mobilitätskonzeptes

Die Vorteile und Chancen, welche sich durch ein alternatives Mobilitätsangebot auf dem Grundstück für die gesamte Nachbarschaft ergeben, müssen durch den Projektentwickler noch besser kommuniziert werden. Dadurch können Ängste und Bedenken ausgeräumt werden.

Für die Bewältigung dieser Herausforderungen gibt es drei Ebenen, welche Eng miteinander in Wechselwirkung stehen:

1. Mobilitätsangebot auf dem Grundstück

Das Mobilitätsangebot auf dem Grundstück muss so gestaltet sein, dass die Verwendung des Autos die am wenigsten attraktivste Lösung darstellt. Konkret bedeutet das, dass zum Ausparken des Autos mehr Zeit benötigt wird als zum Losfahren mit dem Fahrrad. Dies muss im städtebaulichen Entwurf entsprechend berücksichtigt werden.

2. Gestaltung der Verkehrswege in der Nachbarschaft

Die Straßen in der Nachbarschaft sollten so umgestaltet werden, dass eine Nutzung als Abkürzung bzw. für den Durchgangsverkehr generell nicht mehr möglich bzw. sehr unattraktiv ist. Es wurde auch ein Absperren der Schönlohstraße durch einen Modalen Filter bzw. einer Einbahnregelung angeregt. Bei solchen Ansätzen gilt es jedoch zu bedenken, dass eine Neuregelung des Verkehrs an dieser Stelle, unter Umständen erhebliche Auswirkungen an einer anderen Stelle in Holzkirchen haben kann.

3. Verkehrsinfrastruktur im Gemeindegebiet

Die Infrastruktur im Gemeindegebiet muss an die neuen Mobilitätsangebote angepasst werden. Der Umstieg vom Auto auf das Fahrrad ist zum Beispiel nur dann attraktiv, wenn es auch eine entsprechende Fahrradinfrastruktur im Gemeindegebiet gibt. Dies lässt sich auch auf andere Arten des langsamen Verkehrs übertragen.

Infrastruktur muss berücksichtigt werden!

70 Wohneinheiten mit 70 Autos auf dem Grundstück? Geht das?

Berechnunge der benötigten Stellplätze aufgrund der bebauten Fläche

Wie realistisch ist die Anwendung des Mobilitätskonzeptes?

Wie wird das Konzept tatsächlich umgesetzt?

Lösung liegt mitunter auf den Grundstück

Die Lösung liegt auf mehreren Ebenen

Beispiele gibt es bisher meist in größeren Städten/Gemeinden

Wo wird geparkt? Wie funktioniert der Zubringervekehr?

Stellplatzschlüssel der Gemeinde soll reduziert werden

Wer legt letztendlich die tatsächliche Zahl der Parkplätze fest?

Es muss bautechnisch so gemacht sein, dass das Fahrrad attraktiver ist als das Auto.

Das gesamte Gebiet soll für den nicht motorisierten Verkehr attraktiver sein!

wie mit den 30er Zonen in den 90er Jahren

Wenn ich einen Parkplatz habe werde ich das Auto auch nutzen

Wie können die Anforderungen von mehreren Generationen berücksichtigt werden?

Guter Untergrund für Rollstühle/Rolatoren

4 Herausforderungen

Bahnübergang

Durchgangsverkehr

Aldi-Highway

Vorteile kommunizieren

Es muss etwas mit Vorzeigecharakter entstehen

Es muss weiter gedacht werden, als nur im Quartier

Einfahrt in die Tiefgarage ist noch nicht festgelegt -> muss in Abstimmung mit den Architekten festgelegt werden.

Infrastruktur für alle von 8 bis 88 Jahren!

Was ist, wenn noch viel mehr Verkehr über den Bahnübergang drüber muss?

Die Zahl der Stellplätze auf dem Grundstück wird entscheidend sein

Neue Stellplatzsatzung soll Anwendung finden (Stellplätze können um 75% reduziert werden)

3 Ebenen für die Lösung

Grundstück

Quartier

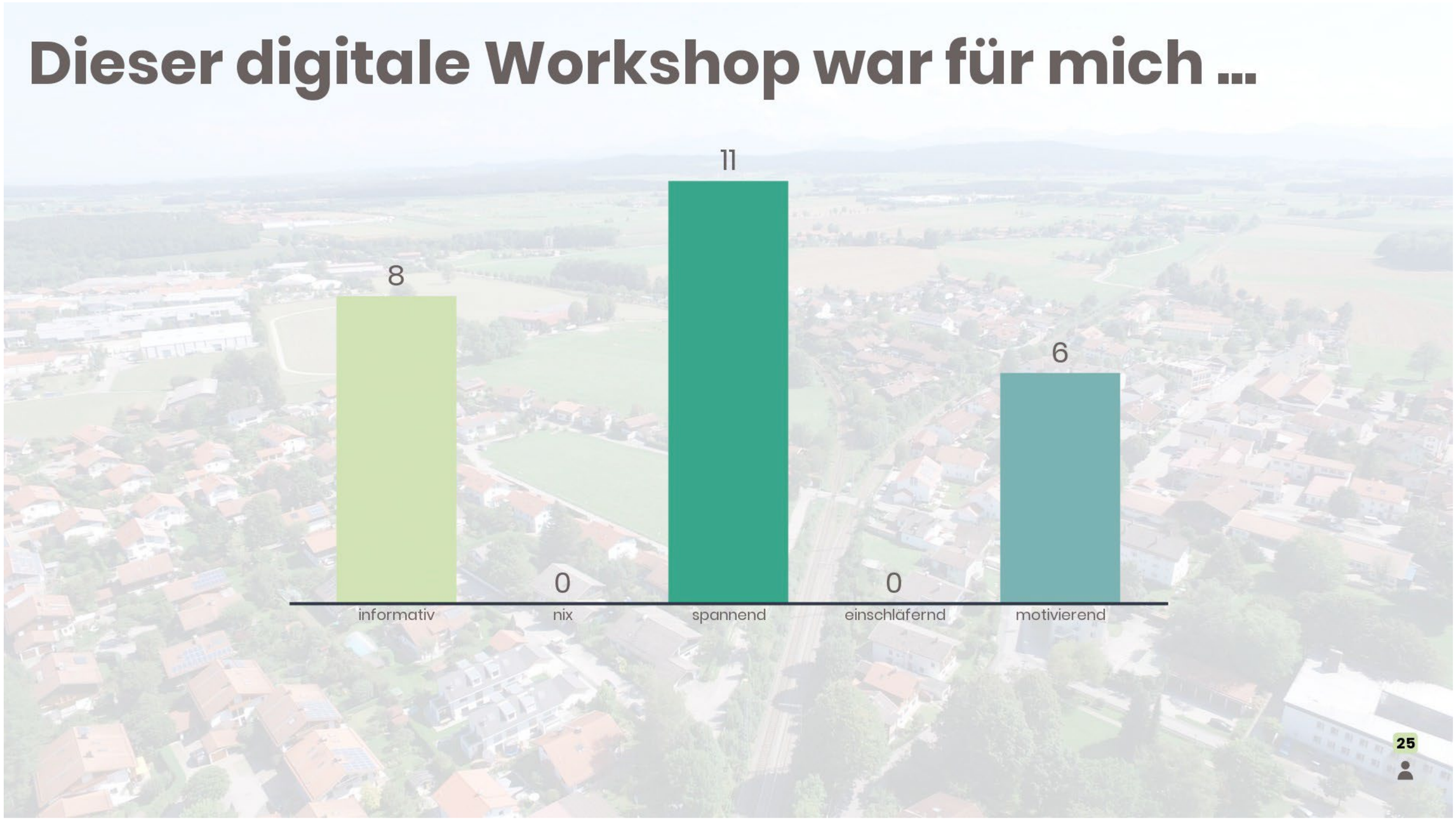
Marktgemeinde

Ist das Konzept auch in der fernen Zukunft anwendbar?

Die Zeiten wandeln sich! Und auch das Mobilitätsverhalten ändert sich!

Taktile Elemente

Nicht die Fußgänger müssen runter, sondern die Autos müssen hoch (in Deutschland = Hindernis für den Autoverkehr)


Dieser digitale Workshop war für mich ...
8
0
11
0
6
informativ
nix
spannend
einschläfernd
motivierend
25

Aus der heutigen Veranstaltung nehme ich mir mit ...

Was ich für die weitere Planung noch wichtig finde ...

Offen für die Zukunft sein

Transparenz

Mutig sein

Bezahlbarer Wohnraum für alle Lebensphasen

strassenraumgestaltung

Man darf sich was trauen, alte Zöpfe abschneiden

Berücksichtigung der konstruktiven Vorschläge.

Schritt für Schritt gemeinsam zum Ziel

Weitere Ideen nachliefern

Gute Lösungen für Autos! Alle wollen in die Berge fahren, irgendwann

Verkehrsproblematik lösen, lebendige Räume schaffen

Weiter informieren über Umsetzung

Positiv und lösungsorientiert weitermachen, Ideen nicht durch totschlagargumente aushebeln

Ergänzend zum Verkehr. Wo fahren die baufahrzeuge während der Bauphase?

Jung und alt zusammenbringen.

- weitere informationen (online) - nachbarn nicht überbewerten- car- und bikesharing

Mutig bleiben und die bereits vorhandenen Ansätze weiter verschärfen (z.B. nicht nur 50% Autoverzichtsquote sondern 80%)? Weitere Anreize schaffen, das Thema Mobilitätswende engagiert anzugehen!)

Verkehrskonzept ist key.

Die Möglichkeit zu haben involviert bleiben zu können

Ideenbüro - 23. März 2021

Unter der Einhaltung eines strengen Hygienekonzeptes wurde am 23. März von 9^{00} bis 18^{00} ein Ideenbüro, in einem Pavillion direkt auf dem Grundstück der Winklbauer Höfe, angeboten.
Personen aus jeweils einem angemeldeten Haushalt konnten 45 Minuten ihre Gedanken am Modell ausprobieren und selbst räumlich darstellen. Zudem standen zwei Personen von Quest Immobilien, eine Person von nonconform und eine Person vom Architekturbüro N-V-O für Rückfragen zur Verfügung.

Bis zum Ende des Tages hatte die Belegschaft des Ideenbüros umfangreiche Erkenntnisse zu den räumlichen Vorstellung für die Bebauung gesammelt. Diese Erkenntnisse werden vom Architekturbüro N-V-O, bei der Erstellung des städtebaulichen Entwurfes, direkt berücksichtigt.

Nachbarschaftswerkstatt - 24. März 2021

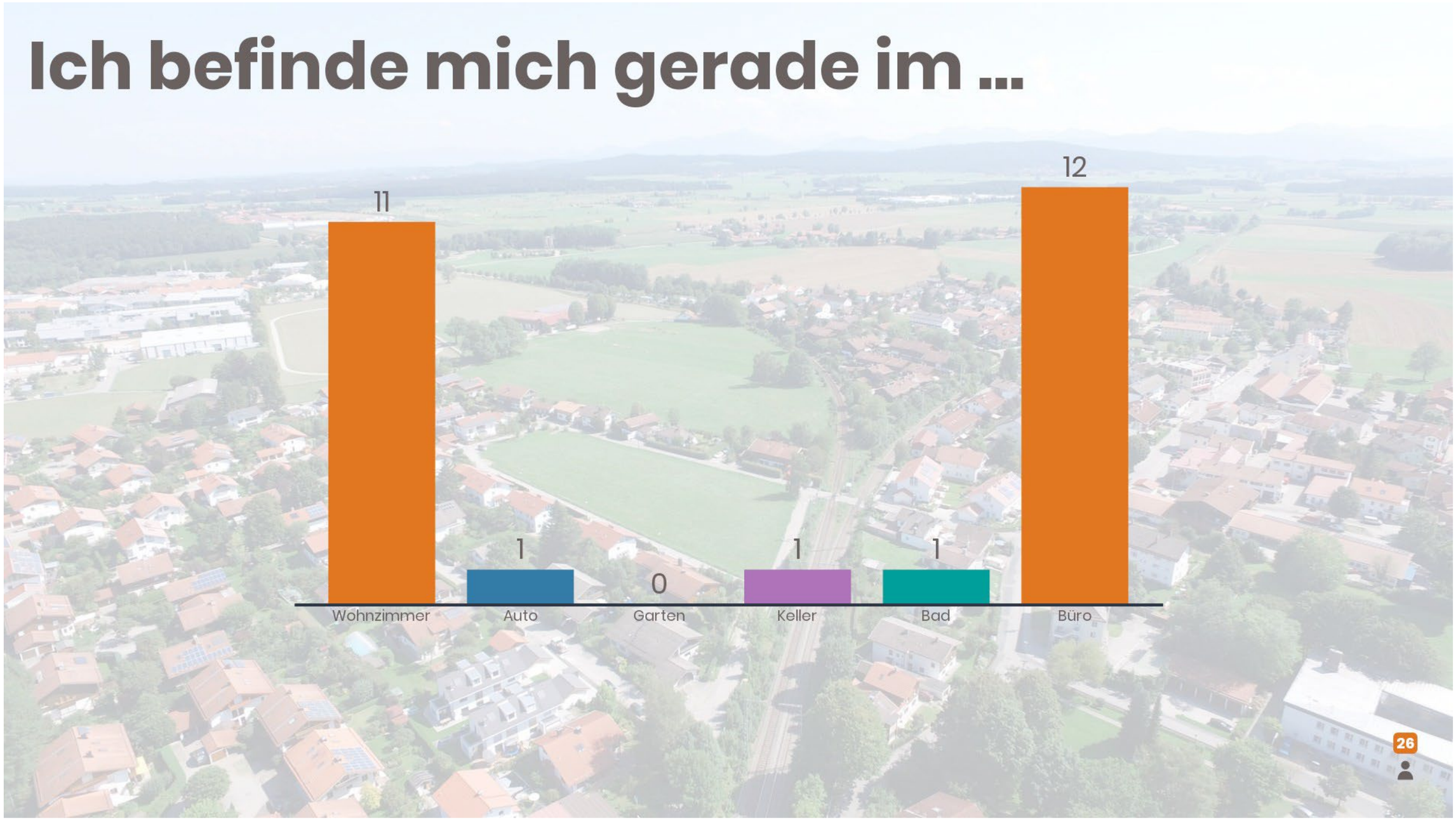
Die Nachbarschaftswerkstatt fand am 24. März in digitaler Form statt. Die Nachbar*innen wurden vorab Exklusiv zu dem Termin eingeladen. Insgesamt wählten sich knapp 28 Personen ein.

Die Ergebnisse der Nachbarschaftswerkstatt sind auf den kommenden Seiten zusammengefasst.

Programm:

19^{00} - Begrüßung, Aufwärmen
19^{30} - Rahmenbedingungen und Rückblick
--19^{55}-- 5 min. Pause
20^{00} - Ideenkarussell
--21^{15}-- 15 min. Pause
21^{30} - Ergebnisse aus dem Ideenkarussell
21^{45} - Ausblick und Feedback
22^{00} - Ende der Veranstaltung

Aufwärmen


Ich befinde mich gerade im ...
11
1
0
1
1
12
Wohnzimmer
Auto
Garten
Keller
Bad
Büro
26

Ich wohne hier ...

Ich bin heute hier, weil ...

Ideenkarussell - Tisch 1
Was kann das Projekt dazu beitragen, damit ein Mehrwert für die Nachbarschaft entsteht?

nonconform
ideenwerkstatt

vor Grünanalgangen etc. zuerst einmal das nicht veränderbare machen

Wandhhöhe - damit soll am Grundstück gespeilt und an die Grundstücksneigung und gegebenheit anpassen

Was müsste passieren, damit das Projekt Ihr Lieblingsprojekt wird?

Was fehlt in der Nachbarschaft?

Was passiert wenn nichts passiert?

Räume zum Begegnen - das fehlt in Holzkirchen (vor allem ruhige)

Felsen, Sitzgelegenheit - Plätzchen zum verweilen

Verbindung zu Herdergarten

Besorgnis der Wandhöhe

kein Minderwert - zu überdimensio niert

Ergänzung zu Markplatz - miteinander fördern

Gemein schaftsg arten

Treffpunkte schaffen für alle - neue und aktuelle Nachbar*innen

zur Gemeinsamkeit animieren

Lebensqualitat steigern - vor allem Angst vor mehr Verkehr

Keine Hofsituation - kein Ghetto Gesamtgestaltung soll einladend sein

Kompromisse zwischen kommender Architektur und bestehenden Nachbarn

Café

Tagescafé / Biergarten

umdenken beginnen an einem Ort

Gliederung der Häuserblöcke nach außen offen

Bodenbelag einladend nach innen gestalten

Spielstraße damit die Außenstraßen miteinbeziehen damit diese mitbenützt werden

reduzierung des Verkehrs

Autoverkehr reduzieren

Abholstation für Paket und Lieferdienste

auch Lieferdienste auch unterirdisch eine Station zur Abgabe - Flächensparen und in die Tiefe sagne

Carsharing im Quartier?

vielleicht sinnvoller am Herdergarten?

Vorverkaufsz eitraum - für unmittelbare Nachbarn

Haus für betreutes Wohnen - wenn ich Hilfe brauche ist eine Betreuung vor Ort

Pflegedienst in Kombination mit Stiftung Sophia

Demenzwohngruppe

eBike Station, Carsharing Möglichkeit

mobilitätskonz ept ausprobieren - Autos reduzieren

Lastenfahrräder

Autos sind unattraktiv - verstecken in Untergrund auch für Dienstleister Platz einplanen

Bahnübergang ist eine Gefahrenquelle

Bahnschranken von Halb- auf Vollschranken

dann für weitere Nachbarschaft

Ideenkarussell - Tisch 1

Bebauung

Die Gebäude sollen so angeordnet werden, dass ein offener Charakter entsteht und keine introvertierte neue Siedlung. Die Gestaltung der neuen Gebäude muss auf die bereits bestehende Bebauung Rücksicht nehmen und sich einfügen. Die Oberflächen von Straßen und Wegen sollten Barrierefrei ausgestaltet sein und den Durchgangsverkehr auf den Straßen optisch bremsen.

Öffentliche Gemeinschaftsflächen

Auf dem Grundstück sollten öffentlich zugängige Gemeinschaftsflächen entstehen. Dort sollten sich Personen aus der Nachbarschaft treffen können. Damit dieses Angebot angenommen wird, müssen die Gemeinschaftsflächen über die notwendige Ausstattung wie Sitzbänke, Wind- oder Sonnenschutz verfügen und attraktiv gestaltet sein.

Mobilität

Der KFZ-Verkehr in der gesamten Nachbarschaft kann durch das Angebot von alternativen Verkehrsmitteln wie Car-Sharing oder Leihrädern reduziert werden. Um auch den Lieferverkehr zu reduzieren könnte auf dem Grundstück eine Paketstation entstehen, in der die Pakete für die gesamte Nachbarschaft gesammelt werden.
Die Parkplätze für die neuen Gebäude sollten möglichst in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Ideenkarussell - Tisch 2
Welche Freiraumqualitäten wünschen wir uns für unsere Nachbarschaft?

Ideenkarussell - Tisch 2

Nutzergruppen

Das Freiraumangebot soll sich grundsätzlich an Nutzergruppen aus der gesamten Nachbarschaft richten und nicht nur für die zukünftigen Bewohner*innen zur Verfügung stehen. Zudem sollte die Freiraumgestaltung den Ansprüchen möglichst vieler Altersgruppen genügen und insbesondere Spielmöglichkeiten und Aktivitäten für Kinder und Jugendliche anbieten.

Gemeinschaftliche Nutzungen und Aktivitäten

Gemeinschaft entsteht nur durch gemeinsames Handeln. Die Freiraumgestaltung soll genau das ermöglichen, zum Beispiel in Form von Gemeinschaftsgärten oder anderen gemeinschaftlichen Aktivitäten, wie einen Brotbackofen. Damit dieses Gemeinschaftsgefühl entsteht, muss das Grundstück weiterhin durchlässig gestaltet werden, damit auch die Personen einbezogen werden, welche bereits in der Nachbarschaft wohnen. Diese Durchlässigkeit muss aber auch strukturiert werden. Dazu bietet sich eine Bebauung mit mehreren Höfen an, welche einen jeweils eigenen Charakter besitzen.

Nutzungsangebot

Für die angebotenen Nutzungen wurde eine breite Palette an Vorschlägen gesammelt. Diese reicht von einem nachbarschaftlich betriebenen Café, über Spielgeräte bis hin zu einer „Libary of things“ in der man sich Geräte und andere Dinge ausleihen kann.

Blühende Vielfalt

Bei der Planung der Freiräume sollte auf eine möglichst naturnahe Gestaltung geachtet werden. Dazu zählt auch ein möglichst geringes Maß an versiegelter Fläche. Die Bepflanzung sollte einer hohen Biodiversität zuträglich sein. Es sollten auch Obstbäume gepflanzt werden, um das Grundstück attraktiver für Spaziergänge zu machen. Wasser sollte als Gestaltungselement ebenfalls zum Einsatz kommen, zum Beispiel als Trinkbrunnen oder Bachlauf.

Die Straße als Lebensraum

Die angrenzenden Straßen sollten nicht nur als bloße Verkehrsflächen gestaltet sein sondern auch alternative Nutzungen zulassen. Als Beispiel hierzu wurde die Schönlohstraße genannt, welche als Spielstraße gestaltet ist und auch aktiv als solche genutzt wird.

Ideenkarussell - Tisch 3
Wie wollen wir uns zukünftig in der Nachbarschaft fortbewegen, was kann das Projekt dazu beitragen?

nonconform
ideenwerkstatt

Wie wird das Autoarme wohnen umgesetzt?

Wie kommen die Leute mit ihren Besorgungen zum Grundstück und wieder weg?

Was ist während der Bauphase?

Wohin mit dem Besucherverkehr?

Ist es realistisch, dass das Mobilitätskonzept umsetzbar ist?

Spielstraße = 150 KFZ pro Stunde ist möglich

Ist das die Quadratur des Kreises?

Maßnahmenbündel muss umgesetzt werden, auch außerhalb des Grundstücks.

Können die Kinder in Zukunft noch sicher auf der Straße spielen?

Ist eine Koexistenz der Verkehrsarten möglich?

Kann die Siedlung "autofrei" werden? Die Lage würde sich anbieten

Wie kann die Anzahl der KFZ eingeschränkt werden?

Wann und wie wird der Valleyer weg ausgebaut?

Nach dem Bau des Projektes

Verwaltung: Reduzierung der Stellplätze um bis zu 55% möglich -> Stellplatzsatzung
Aber ein Verkehrskonzept muss passend dazu erstellt werden.

Keine Geh- und Radwege vorhanden

Wird es mit einem Ausbau noch attraktiver?

Ziel des Mobilitätskonzeptes: Möglichst wenig auf den eigenen PKW angewießen sein

3 (4) Herausforderungen

- Bahnübergang
- Durchgangsverkehr
- Zusätzlicher Verkehr
- Vorteile kommunizieren

3 Ebenen für die Lösung

- Grundstück
- Nachbarschaft
- Gemeindegebiet

Damit das funktioniert muss es Alternativen geben

Die Alternativen müssen für alle Verfügbar sein

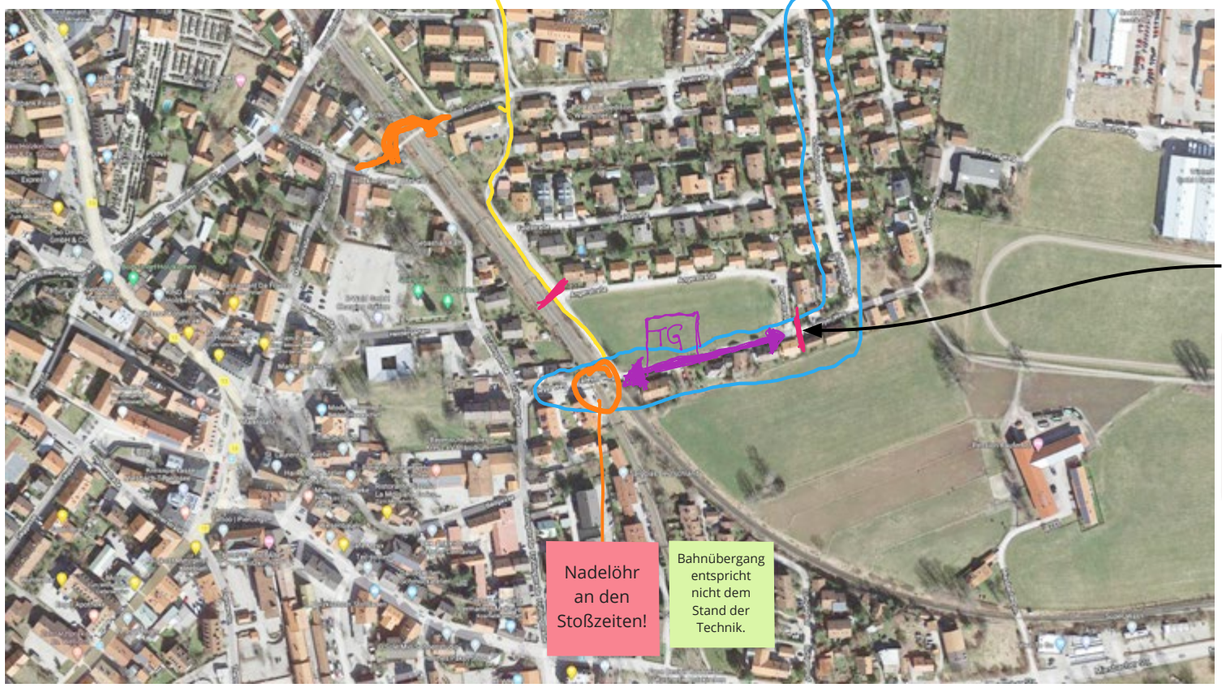
Infrastruktur muss für die Alternativen angepasst werden

Bahnübergang? Gehwege? Radwege? Abstellanlagen beim HEP?

Lastenräder

Sharing Angebote

Attraktiv zu Fuß gehen



Nadelöhr an den Stoßzeiten!

Bahnübergang entspricht nicht dem Stand der Technik.

Wer kontrollierts?

Schließen für den KFZ-Verkehr

(1. Poller 2. Einbahnregelung mit Einengung, Abbiegeverbot)

Ist das nur eine Lösung für die Schönlohstraße?

Würde auch während der Bauphase einige Probleme lösen. (Stau vor Bahnübergang)

Geht Holzkirchen und Fahrrad zusammen?

Ja, aber es ist im Moment nur schwierig möglich (HEP)

Offene Fragen:

Wann und wie wird der Valleyer weg ausgebaut?

Was passiert während der Bauphase?

Wird Fernwärme und Internet gleich mit ausgebaut?

Wie wird es kontrolliert und sanktioniert?

Können die Kinder in Zukunft noch sicher auf der Straße spielen?

Rettet nicht die Welt, ist aber ein Schritt in die Richtung.

Wer übernimmt die Abklärung mit der Feuerwehr?

Ideenkarussell - Tisch 3

Der Bahnübergang

Der Bahnübergang entspricht in seinem derzeitigen Zustand nicht dem Stand der Technik. Er stellt zudem ein Nadelöhr bei der Erschließung des Gebietes dar. Diese Problematik kann nicht durch ein Neubauprojekt auf dem Grundstück gelöst werden. Allerdings liefert die neue Bebauung zusätzliche Argumente für eine Verhandlung mit den zuständigen Stellen der Bahn.

Durchgangsverkehr

Zu gewissen Zeiten gibt es einen erhöhten Durchgangsverkehr durch die Nachbarschaft. Eine mögliche Lösung dafür wäre ein Absperren der Schönlohstraße für den KFZ-Verkehr. Allerdings könnte das zu negativen Konsequenzen an anderen Stellen in Holzkirchen führen. Um diese Herauszufinden wäre ein Testbetrieb mit einer flexiblen Absperrung denkbar.

Zusätzlicher Verkehr

Durch die Bebauung des Grundstückes entsteht zusätzlicher Verkehr durch Anwohner*innen, Anlieferung und Besucher*innen. Dieser Verkehr könnte gerade in der Schönlohstraße zu einer Zunahme der Belastung führen.

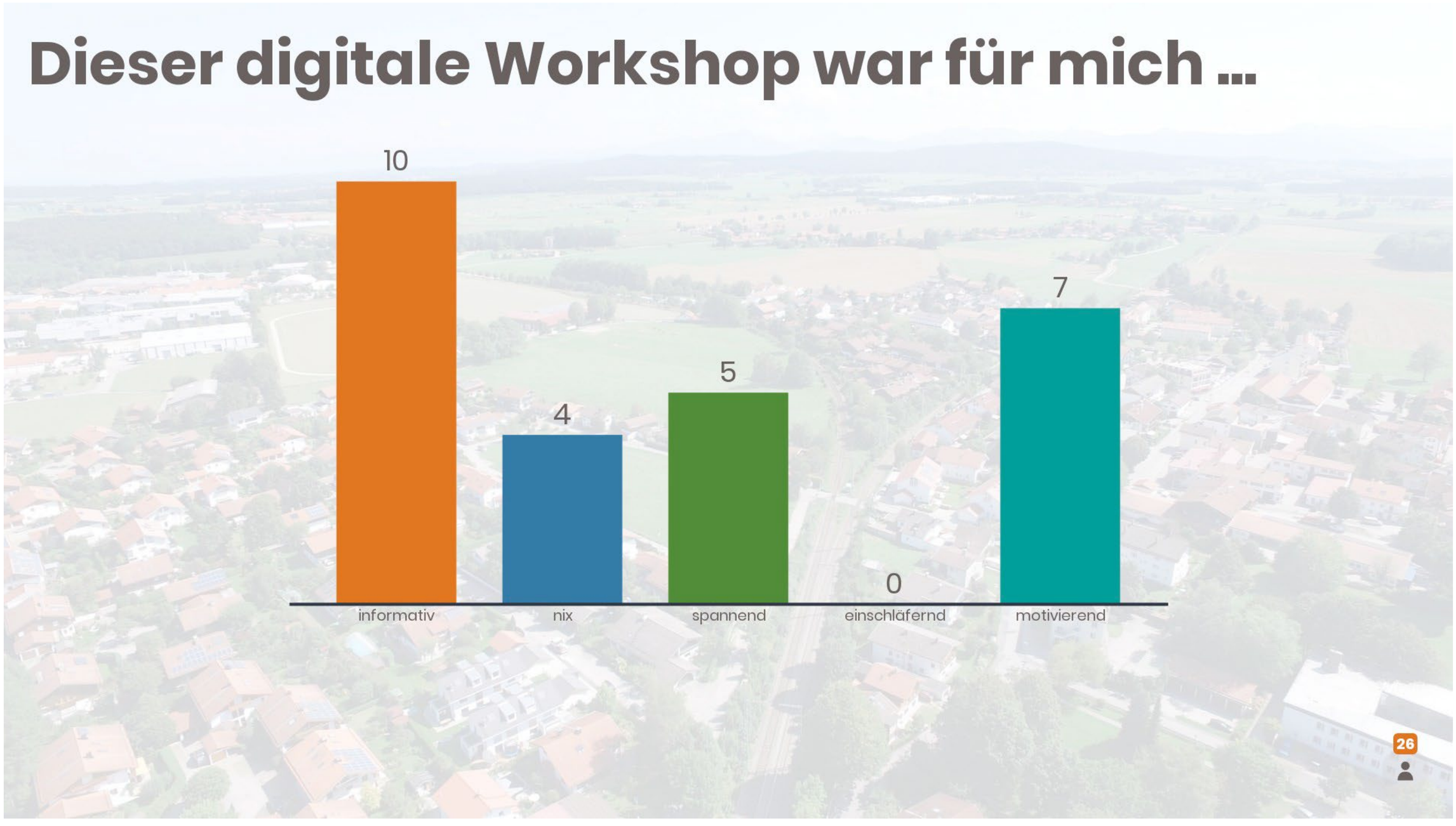
Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept für die Bebauung des Grundstückes baut darauf auf, dass in Zukunft weniger Wege mit dem eigenen PKW zurückgelegt werden Damit das gelingt müssen mehrere Punkte erfüllt sein:

- Es müssen alternative Angebote wie Abstellplätze für das eigene Fahrrad, Leihfahrräder, Lastenräder und Leihautos zur Verfügung stehen
- Die Verkehrsinfrastruktur in der Nachbarschaft, muss für die langsamen Verkehrsmittel attraktiver gestaltet werden
- Der Umstieg auf alternative Verkehrsmittel muss gesamtgesellschaftlich eingefordert werden (keine attraktiven Abstellanlagen für Fahrräder am HEP)

Kommunikation der Vorteile des Mobilitätskonzeptes

Die Vorteile und Chancen, welche sich durch ein alternatives Mobilitätsangebot auf dem Grundstück für die gesamte Nachbarschaft ergeben, müssen durch die Projektbeteiligten noch besser kommuniziert werden.


Dieser digitale Workshop war für mich ...
10
4
5
0
7
informativ
nix
spannend
einschläfernd
motivierend
26

Aus der heutigen Veranstaltung nehme ich mir mit …

Was ich für die weitere Planung noch wichtig finde …

massivität der bebauung hinterfragen

bitte nimmt unsere Sorgen ernst!

Verkehr sinnvoll adressieren

Viel Grün

Lösung für Verkehr

Die geweckten Hoffnungen nicht enttäuschen

Schauen was sich machen lässt und machen was sich sehen lässt

Realistische Bewertung der Verkehrssituation

Einen Sport-/Gymnastikraum auch für Holzkirchner Vereine nutzbar

Kann es nicht ein bisschen kleiner werden?

Die Anregungen als Aufgaben sehen und umsetzen

think positive

Das ist alles zu groß

Weniger wäre besser

Die Verkehrsfrage ist extrem wichtig. Wenn hier keine gute Lösung kommt, wird das Projekt die Lebensqualität und den Nachbarschaftsfrieden nachhaltig beschädigen.

Weiterhin gute Kommunikation

seid mutige Vorreiter… baut eine autofreie Siedlung!

Lasst den Bergblick für die nördlichen Bewohner frei!

Gemeinschaftliches Wohnen aller Generationen mit einladendem Charakter für alle Mitbürger

Dimension heruntersetzen; Erläuterung rechtliche Grundlage für Bebauung 'Aussenbereich'; warum werden wir in die Planung einbezogen, nicht aber bei d. Festsetzung d. Dimensionierung; Betroffenheit d. Nachbarschaft sinkt mit Entfernung ->Vorschläge?

Direkter Austausch des Bürgermeisters mit den Anwohnern -> Präsenz vor Ort

Wichtig noch mit einzubeziehen: die beiden großraumparkplätze (herdergarten und Dauerparkplatz beim HEP). Da kann man gut parken, zu Fuß keine fünf Minuten zu Fuß

Wie kann ein Rückzugsgebiete auf so engem Raum mit 150 neuen Bewohnern entstehen? Wie kann d. Valleyer Weg als einzige Verkehrsader Naherholungsgebiet werden?

Verkehr: Simulation des Verkehrsflusses in Abhängigkeit von Tageszeit, Wochentag und Jahreszeit

Es wurde diskutiert, als wären 70.000 qm zu bebauen und nicht 7.000 qm. Wir wünschen eine glückliche Hand bei der Auswahl des Realisierbaren.

Sollten wir nicht besser lokal einkaufen statt Paketlieferdienste und -Stationen zu befördern?

Zahlen benennen, was eine Fahrt mit einem Lastenrad kostet -> Kasten Bier für 5Euro mehr?

Keine oberirdischen Parkplätze außer wenige Kurzzeitparkplätze für Taxi, Paketdienst....

Schon an den Zufahrten signalisieren durch die Gestaltung oder Schilder, dass man sich in ein "geschlossenes" Quartier begibt, das nicht geeignet ist für Durchgangsverkehr/Parkplatzsucher.

Wie kann man 70 Wohneinheiten als moderates Wachstum bezeichnen?Wer garantiert, dass Holzkirchner Wohnungssuchende nicht von Zuziehenden verdrängt werden? Antworten von Bürgermeister Schmid gewünscht!

@Herr Reintjes: Wir versuchen, möglichst autoarm zu leben. Manche Dinge funktionieren sehr gut - und andere so schlecht, dass wir 2 Autos vorhalten. Bei Interesse gerne mehr, cgh@bayern-mail.de oder 080244662100.

Vorhandene Cafés kämpfen ums Überleben, wir würden ein neues eröffnen.Machen wir den Ortskern noch unattraktiver und lebloser? Zusätzlich stehen zahlreiche Geschäftsräume im Markt leer..

Veröffentlichung der Zahlen zu Leihhäufigkeit und -Zeiten des vorhandenen Leihradangebotes

Gehen Sie doch mal durch Holzkirchen mit den Augen eines Fußgängers / Radfahrers und schauen sie wie es mit den täglichen Besorgungen klappt.
Nicht träumen wenn es um die Mobilität geht
Treffpunkt für Jugendliche
Kleine Kinder berücksichtigen
Es gibt viele gute Ideen. Die Planer sollten diese nicht nur abhaken, sondern intelligent umsetzen sodass sie auch angenommen werden und attraktiv sind.
Grundlegend falscher Standort. Die Bahn trennt alles. Zwischen Jännerwein & Arbeisamt und alter Bauhof besser geeignet
Bitte die Schönlohstrasse für den Durchgangsverkehr und den Bauverkehr sperren
Die Lösung für den Verkehr durch 70 neue Einheiten besteht nicht darin, dass die heutigen Bewohner mehr Rad fahren. Dieses Argument kam heute 2x und ich finde das sehr bedenklich.
Die Birke !
42

Abschlussabend - 26. April 2021

Der Abschlussabend wurde am 26. April in Form einer digitalen Präsentation abgehalten. Die Präsentation wurde auf Youtoube über den Kanal von nonconform gestreamt. Neben den Ergebnissen aus dem Beteiligungsprozess wurden das Verkehrsgutachten, das Mobilitätskonzept und der städtebauliche Entwurf präsentiert. Etwas 50 Personen verfolgten die Präsentation im Stream.
Die Aufzeichnung ist auf der Projektwebseite unter www.winklbauer-hoefe.de weiter abrufbar.

Am Ende der Veranstaltung bestand für die Zuseher*innen die Möglichkeit, Kommentare zum Beteiligungsprozess und dem abzugeben. Dieses Feedback ist auf den folgenden Seiten dokumentiert.

Programm:

19^{00} - Begrüßung
19^{10} - Rückblick Beteiligungsprozess
19^{20} - Verkehrsgutachten & Mobilitätskonzept
--19^{40}-- 5 min. Pause
19^{45} - Präsentation städtebaulicher Entwurf
20^{15} - Ausblick und Feedback
20^{30} - Ende der Veranstaltung

Was ich für die weitere Planung noch wichtig finde ...

Weiterhin eine gute Zusammenarbeit

Bürgerbeteiligung at its besr!

Lange Bauriegel aufgliedern

Bitte weiterhin transparent und umfassen informieren

Verkehr in umliegenden Straßen noch besser kontrollieren

Daß möglichst viel von diesem tollen Entwurf auch den Weg in die Realität findet

Es war MEGA!

Das die Variante 1 für die Mobilität gewählt wird

Gute weitere Transparenz

Öffentlichkeit weiter mitnehmen

lange Gebäudekörper untergliedern

Häuser kleiner! Mehr

Weiterhin so gute Information und Transparenz

Mobilität: vielleicht MVG-Radstation am Gelände und am Bahnhof?Schönes Konzept, sehr spannend!

Warum höchstes Gebäude an höchster Stelle vom Grundstück?

Der Prozess muss weiter so transparent bleiben!Kein "Hinterzimmer Gemauschel"!

Auf die Größe wurde in keinem Punkt eingegangen. inakzeptabel.

Bitte nicht so große häuserriegel sondern lieber kleinere

Modale Filter ernsthaft untersuchen und umsetzen

Lage des parallel zur Angerstr. Gebäude nochmal überdenken, da es doch sehr in der Sichtachse steht für die Anwohner auf dieser Höhe der Angerstr. Ansonsten gefällt mir das Modell gut, gute Ideen, ich bin gespannt, GRIn Martina Schweighofer

Bitte die Fassaden nicht allzu holzlastig gestalten sondern in Einklang mit den teils modern gebauten Nachbarhäusern

Bitte die „Filter" im Auge behalten, hier scheint ja noch gar nicht mit der Gemeinde oder Feuerwehr gesprochen worden zu sein

Bebauung zu massiv

Es wurde mehrfach auf die Öffnung zum Weg ins Grüne hingewiesen, aber das grüne ist im Moment noch eine Wiese und uns ist bisher nicht bekannt, dass dort ein Weg oder gar ein Baugebiet in kommt???

Zu viele Parteien in den Riesen Häusern!

BürgerInnen weiterhin beteiligen

Variante 1 für die Mobilität macht mehr Sinn, Die Gebäude wirken aber massiv und groß im Gegensatz zu den schon bestehenden,Der Baustil sollte an die Umgebung angepasst werden

Die Strassen wie Feldstr , Angerstr, Valleyer Weg müssen so breit konzipiert sein dass sich zwei Fahrzeuge ohne Behinderung begegnen und aneinander vorbei fahren können .

Weiterhin gutes Planen und Gelingen - Danke an alle Beteiligten für's Ohr am Bürger und für's Mitnehmen bei den verschiedenen Plänen der "Gewerke"

Bushaltestelle Ecke Valleyer Weg Frühlingstraße

Stellplatzangebote für Bewohner am Parkplatz Industriestraße

Fokus scheinbar sehr nach außen gerichtet (Wahrnehmung nach außen) aber für die zukünftigen BewohnerInnen auch angenehm? Rückzugsorte? Private Bereiche im unbebauten Bereich?

Es müssen für die Gemeinde bzw. Behörden Möglichkeiten eingeräumt sein, Änderungen in Richtung weiterer Verkehrsberuhigung vorzunehmen, da das Konzept vermutlich so nicht in der Realität gelebt wird.

Platz für größere Fahrräder wie Lastenräder, Liegeräder, Fahrradanhänger etc. (was man so im Auge hat um das Auto verzichtbar zu machen)

Gute Planung und Entwurf mit Brücksichtigung der Bürgerwünsche. Danke für Präsentation u Möglichkeit der Bürgerbeteiligung

Sicherstellung eines durchwachsenes soziales Gefüge.

Carsharing: evtl. gleicher Anbieter wie Gemeinde: bessere Verfügbarkeit und Rückgabe

Höfe, Anger, Backhaus... gut klingende Schlagworte... halten diese den modernen Anforderungen stand? Neue Synonyme finden?

Den Sport-Raum weniger ins Zentrum zu stellen. Privatsphäre ohne Schaufenster beim Sport ist angenehm und lang sind die Wege nicht. Nordseite fände ich gut, damit die Temperaturen im Sommer erträglich bleiben.

Dachterrasse zur allgemeinen Benutzung für alle Bewohner

Timeo Danaos et dona ferentes !!!

Hobbyräume oder Stauröume im Keller, die zusätzlich zum (meistens kleinen) Kellerabteil erworben oder gemietet werden können

Wir finden wichtig, dass der "Schattenplatz" nicht ganz so schattig gestaltet wird. Eher hell und sonnig mit wenigen Bäumen. Man möchte dort ja auch zu allen Jahreszeiten verweilen. Und auch viel Wiese statt Kies für Kinder...Picknickdecken...

Gretchenfrage weiterhin unbeantwortet:Brauchen wir 70 Wohneinheiten plus ...

Bitte keinen Pizzaofen einplanen. Dieser muss stundenlang vorgeheizt werden und der Rauch zieht in die umliegenden Gärten und Häuser. Fenster können über einen längeren Zeitraum nicht geöffnet werden, bzw. man hat den Rauch im Haus.

Die Ideen, Anregungen und Bedenken und Befürchtungen der Beteiligten einbinden und in einen schlüssigen Entwurf umsetzen. Sehr gute und feinfühlige Umsetzung bisher. Weiter im Projekt transparent bleiben.

Alles, was in der letzten Sitzung schon als weiter zu berücksichtigen angemerkt wurde. Kein EINZIGER Punkt wurde aufgegriffen !

Den ewigen Miesepetern wird man es eh nie recht machen. Die würden wohl am liebsten noch am Feuer vor Ihrer Höhle leben. Neue Ideen und Konzepte für zukunftsfähigen Wohnen und Leben.

Wenig Stellplätze im Quartier, dafür Stellplätze am Parkplatz Industriestraße

Die Birke kann doch erhalten bleiben, wenn man sie mit dem Fußweg/angedachten Platz umfasst. Die Autostraße kann ja direkt an die Birke grenzen.

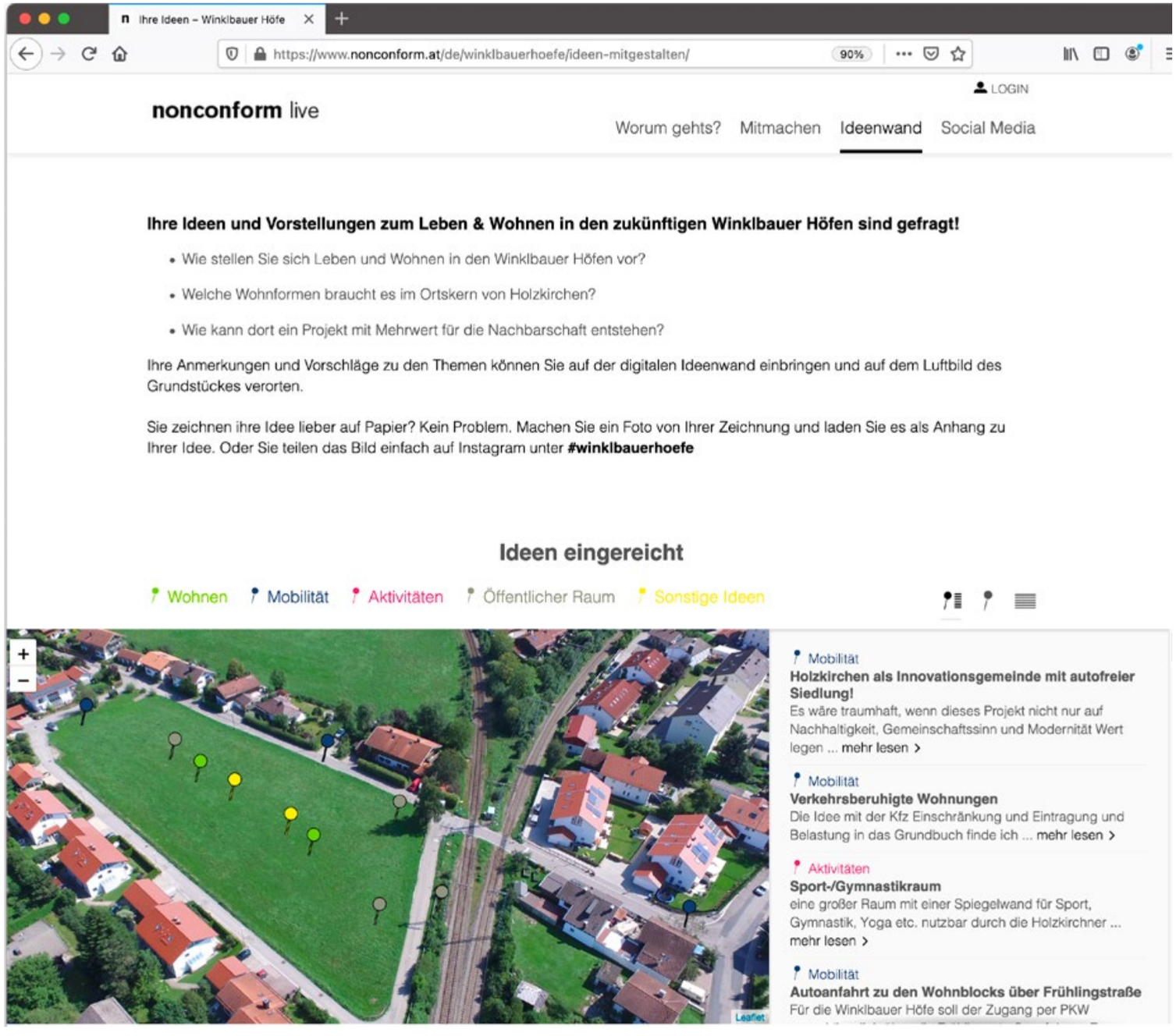
Gute Ansätze, Ideen aus Beteiligungsprozess ernst genommen 👍

Basis für Verkehrszahlen erläutern

On demand shuttle (Möglichkeit zur Mitfahrt für 4-6 Personen) zum Bahnhof abgestimmt mit Fahrplänen, organisiert über örtliche Taxiunternehmen subventioniert von der Marktgemeinde

...dass der Gemeinschaftsplatz mehr aus Wiesenblumensamen und Grünfläche statt Kies besteht.Blumen, Bienen, Sonne, Bierbank:-)

Anhang - Digitale Ideenwand



Wohnen

Demenz-WG

Ich fände es gut, wenn es eine Demenz-WG gibt, einen Haushalt, in dem dementiell erkrankte Menschen betreut leben können. Super, dass die Nachbarschaftshilfe Holzkirchen sich da einbringt!

WGs für junge Leute

Es gibt Wohneinheiten für je 4 Bewohner. Jeder hat ein Zimmer mit Nasszelle. Es gibt eine gemeinsame Küche und einen Wohnraum.

Austragswohnungen

System Austragshaus
These: Es ist genug Wohnraum da, der ist aber falsch verteilt.
Früher ist das junge Bauernehepaar nach der Hochzeit in das Bauernhaus eingezogen und die Eltern sind in das Austragshäuschen gezogen, um der nächsten Generation Platz zu machen. Jede Generation hatte den Platz, den sie gebraucht hat.

Heute:
Familien suchen Wohnraum
Ältere Ehepaare oder Alleinstehende bewohnen große Häuser, die irgendwann eher zur Last werden. Sie möchten die Immobilie aber für die Familie erhalten, auch wenn die nächste Generation momentan woanders wohnt. Vielleicht ziehen aber die Enkel einmal ein.
Ältere Leute brauchen altersgerechten Wohnraum: ohne Schwellen, mit Aufzug, breiten Türen, einem geeigneten Bad… Man kann nicht endlos Wohnraum für Familien schaffen. Das frisst zu viel Fläche und macht damit unsere Natur kaputt.

Lösung:
Kommunen gründen eine GFSW (Gesellschaft für Familien- und Senioren-Wohnraum), die altersgerechten Wohnraum schafft: Eine Wohnung hat zwei Zimmer, Küche, Bad. Wohnfläche ca. 80 m². Im besten Fall liegt das Haus fußläufig zu Geschäften, Ärzten, Kirchen…

Ehepaare oder Alleinstehende, die ein Haus oder eine Wohnung ihr Eigen nennen, das für eine Familie geeignet ist, können sich so eine altersgerechte Wohnung mieten.

Die GFSW organisiert auf Wunsch den Umzug, das Ausräumen des Hauses und notwendige Renovierungsarbeiten. Dies geschieht nach Aufwand und wird auf die Verwaltungskosten der nächsten drei Jahre aufgeschlagen. Für Renovierungsarbeiten kann ein zinsloser Kredit durch die GFSW gewährt werden. Der wird über eine Hypothek abgesichert. Die GFSW vermietet das Haus/ die Wohnung und übernimmt auf Wunsch die Verwaltung des Mietobjekts. Dafür erhebt sie eine monatliche Verwaltungsgebühr.

Von der erlösten Miete wird diese Verwaltungsgebühr und die Miete für die altersgerechte Wohnung abgezogen. Den Rest bekommen die Eigentümer und bessern so ihre Altersbezüge auf. Gleichzeitig verringern sich die Nebenkosten, was auch zu einem höheren verfügbaren Monatsbudget führt. Von der Miete werden die Raten für den Kredit für Renovierungsarbeiten abgezogen.

Die Miete der altersgerechten Wohnung wird auf einem erschwinglichen Preis gehalten, wenn die Eigentümer bereit sind, ihr Haus ebenso erschwinglich zu vermieten.

Vorteile:
Mit dem Bau von je 80m² Wohnraum werden Flächen von je 150-250 m² Wohnraum für Familien frei. Das verlangsamt den Flächenfraß und beugt langfristig Immobilienblasen vor.

Das Immobilieneigentum bleibt in der Familie, was für viele ein wichtiger emotionaler Wert ist.

Senioren haben altersgerechte Wohnungen und werden von der Pflege großer Immobilien und Gärten entlastet.

Familien erhalten Zugang zu erschwinglichem Wohnraum. Stirbt der Eigentümer und machen die Erben Eigenbedarf geltend, versucht man die Familie in das nächste freie Haus zu vermitteln, das es ja dadurch gibt, dass auch wieder eine altersgerechte Wohnung frei wird.

Anwendung von Normvorschriften für barrierefreies Bauen

Von einigen Architekten gelesen, von wenigen verstanden und noch weniger angewendet… Angesichts einer alternden Bevölkerung sind folgende Normen für barrierefreies Bauen essentiell:
Im wesentlichen ist das die Normreihe DIN 18040 „Barrierefreies Bauen“:

· Teil 1: „Öffentlich zugängliche Gebäude“ (Ausgabe Oktober 2010)

· Teil 2: „Wohnungen“ (Ausgabe September 2011)

· Teil 3. „Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“

Daneben existieren eine Vielzahl von „Spezial“-Normen, wie beispielsweise

DIN 32974
Akustische Signale im öffentlichen Bereich – Anforderungen

DIN 32975
Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung

DIN 32976
Blindenschrift – Anforderungen und Maße

DIN 32981
Zusatzeinrichtungen für Blinde und Sehbehinderte an Straßenverkehrs-Signalanlagen – Anforderungen

DIN 32982
8-Punkt-Brailleschrift für die Informationsverarbeitung – Identifikatoren, Benennungen und Zuordnung zum 8-Bit-Code

DIN 32984
Bodenindikatoren im öffentlichen Raum

DIN 32986
Taktile Schriften – Anbringung von Braille- und erhabener Profilschrift

Mehrgenerationenwohnen

Es wäre gut, wenn alle Generationen bei den Bewohnern vertreten wären und für alle auch auf den Freiflächen passende Angebote gemacht werden können.

Pflegedienst, Angebot für Demenzpatienten

Angesichts der demografischen Entwicklung wäre es gut, wenn ein Pflegedienstbüro und eine Demenzwohngruppe oder Demenztageseinrichtung Platz fände.

Selbstbewohnte Wohnungen

Mehrfamilienhäuser, Wohngemeinschaften in denen jung und alt miteinander leben können, Bürgerbeteiligung, Auto-reduziertes-wohnen? Und das alles mitten im Zentrum, sowie nah an Felder und Wälder? Einfach super!

Perfekt würde es werden, wenn die Eigentumswohnungen ausschließlich an jene verkauft würden, welche diese Wohnungen anschließend auch selbst bewohnen und nicht teuer weitervermieten.

Nachhaltigkeit

neben der bereits eingebrachten Idee, möglichst wenig zusätzlichen Individualverkehr im neuen Wohngebiet zu haben sollte beim Bauen auch größtmöglicher Wert auf die Nachhaltigkeit gesetzt werden. Anschluss an Fernwärme, ggf. eigene Wärmeversorgung über Wärmepumpe oder Solaranlagen. Teile des Strombedarf können auch aus Photovoltaik gewonnen werden.
Carsharing-Angebote oder Lasten-E-Bikes für die kurze Einkaufsfahrt, ggf. Gemeinschaftsbeet oder ein paar Obstbäume wären auch nicht schlecht.
Regenwasser kann als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung, verwendet werden.
Als Wohneinheiten würde 3 – 4 Zimmer Wohnungen der Gemeinde gut tun, hier ist das Angebot sehr begrenzt.
Wohl nicht zu realisieren sein wird eine unterirdische Verbindung zu einer (leider noch nicht vorhandenen) Tiefgarage am Herdergarten, dann bräuchte es im Wohngebiet gar keine Auto

Große, gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse

Eine begrünte Terrasse, auf der man gemeinsam Grillfeste feiern, in der Sonne ein Buch lesen oder einfach nur den Bergblick genießen kann.

Mobilität

Holzkirchen als Innovationsgemeinde mit autofreier Siedlung!

Es wäre traumhaft, wenn dieses Projekt nicht nur auf Nachhaltigkeit, Gemeinschaftssinn und Modernität Wert legen würde, sondern auch WIRKLICH innovativ realisiert wird und zwar mit der Umsetzung einer autofreien Siedlung. Die Lage ist tatsächlich ideal, sehr nah vom Zentrum, vielen Geschäften, Schulen, Sporthallen, Industriegebiet und sogar Bahnhof. Wo könnte es besser sein?
In der nahen Zukunft wird eine solche Entwicklung unvermeidbar sein!

WAGEN WIR ES ! JETZT !

Verkehrsberuhigte Wohnungen

Die Idee mit der Kfz Einschränkung und Eintragung und Belastung in das Grundbuch finde ich sehr unrealistisch und auch nicht durchführbar und durchsetzbar.

Wer soll das kontrollieren, wer ist haftbar, wer überprüft, wer ist Ansprechpartner bei Missachtung, welche Konsequenzen hat ein Fehlverhalten. Besucherautos, Handwerker , Lieferdienste. Wie sieht das später aus wenn schon die dritten oder vierten Mieter da sind??

Falls dieses verkehrsberuhigte Viertel Winkelbauhöfe mit ca 70 Wohnungen in einer Einfamilienhaus und Doppelhausbebauung mit verkehrsberuhigten Einkaufsfahrten usw, wirbt wird genau das Gegenteil eintreffen.
Die Leute halten sie vielleicht am Anfang noch etwas daran weil alles neu ist. Die Fahrräder neu sind, das Wetter schön ist, Dann kommt aber auch die Zeit von schlechtem Wetter, Kälte, schlechte Fahrradbedingungen usw.
in Holzkirchen mit dem Fahrrad zu fahren ist teilweise lebensgefährlich. Keine Radwege usw.
Absolut blauäugig zu behaupten, dass die Leute dann mit dem Lastenfahrrad zu Aldi, Lidl, Penny, hagebaumarkt und Getränkefachmarkt fahren.

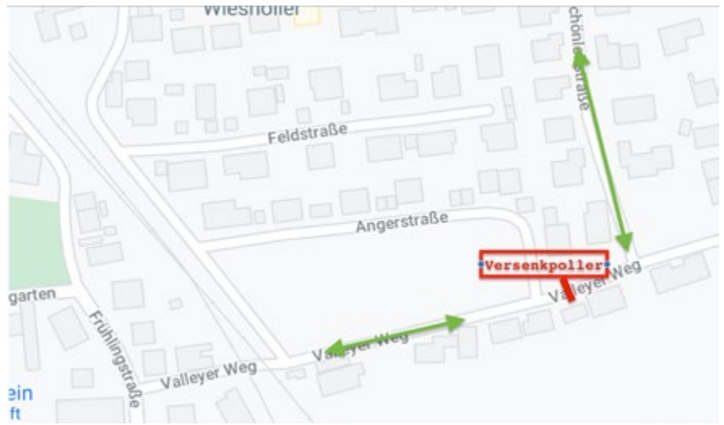
Fakt ist:

Die jetzt schon bekannte Aldi Schnellstraße Schönloh wird noch höher belastet. Schon jetzt wird das Anlieger und Schrittgeschwindkeitschild gerade von Fremdfahrern gänzlich außer Acht gelassen. Ein Pilot- und Vorzeigeprojekt mit verkehrsberuhigten Zone wäre gerade in der heutigen Zeit eine tolle Sache.

Dazu ist es aber unbedingt erforderlich die Durchfahrtssituation in diesem Viertel zu stoppen. Vorschläge mit Poller und Durchfahrtmöglichkeit Notdienst usw, würden die Verkehrslage sehr minimieren und für alle eine gute Lösung darstellen. Gerade wenn angepriesen wird, Autofahrten zu vermeiden, ist es doch wunderbar zum einkaufen mit dem Rad bzw, zu Fuß in einer verkehrsberuhigteN Straße zu den gut besuchten Discountern zu gelangen.

Ohne diese Vorkehrungen der Absperrung ist das alles Augenwischerei.

Gute Beispiele gibt es in Rottach. Das werden einfach Durchfahrtsstraßen mit großen Steine oder Polller verkehrsberuhigt. Notdienst, Winterdienst, Feuerwehr funktioniert auch dort.



Autoanfahrt zu den Wohnblocks über Frühlingstraße

Für die Winklbauer Höfe soll der Zugang per PKW ausschliesslich über die Frühlingsstraße erfolgen. Es ist allerdings sehr naiv zu glauben, dass alle Bewohner der Winklbauer Höfe die umständliche Anfahrt über Bahnschranke, Rosenheimerstraße und Industriestraße wählen werden wenn sie zum Hagebau/Lidl/Aldi/HEP wollen. Selbstverständlich werden sie den viel kürzeren Weg über die Schönlohstraße wählen. Genau diese Situation ist für die Bewohner der Schönlohstraße nicht akzeptabel.

Als vor ein paar Jahren die Brücke zwischen Polizei und Oskar-von-Miller Platz mehrere Wochen gesperrt war, sind unzählige Autofahrer durch die Schönlohstraße gefahren, obwohl es eine vorgesehene Umleitung gegeben hat. Das Schlimme war die hohe Geschwindigkeit. Kaum einer dieser nicht-Anlieger ist mit Schritttempo gefahren. Trotz polizeilicher Kontrolle sind immer wieder Autos und LKWs durchgerauscht.

Diese Probleme lassen sich vermeiden wenn die Schönlohstraße zur Sackgasse gemacht wird (siehe Bild). Für Fußgänger und Radfahrer ändert sich nichts. Alle Anwohner der Schönlohstraße, Valleyer Weg und Angerstraße können sich über ruhige Straßen freuen. Versenkpoller erlauben schnellen Zugang für Feuerwehr, Rettungswagen usw. Müllabfuhr und Schneepflug können problemlos wenden.

Autofreie Siedlung

Es gibt bereits gute Erfahrungen mit autofreien Siedlungen, wie z.B. www.weissenburgsiedlung.de. Mehr Beispiele sind unter https://sdg21.eu/autofreie-siedlungen-und-quartiere zu finden.

Unmengen an Geld kann gespart werden, wenn eineTiefgarage nicht gebaut werden muss; viel Fläche für Garten und Erholung wird gewonnen wenn nur wenige Besucher- bzw Carsharing Stellplätze benötigt werden.

Mit einer solchen progressiven Siedlung könnte Holzkirchen wirklich punkten. Die Lage ist ideal, ein paar Gehminuten zum Marktplatz; alle Schulen und Läden zu Fuß erreichbar; gute Anbindung mit ÖPNV nach München und den umliegenden Regionen.

Mobilitätsstation

Siehe Bild

Autoreduziert – Lehren aus anderen Projekten

Probleme:

1.) Besucher, Lehre aus Freiburg-Vauban: “Sehr großer Handlungsbedarf besteht aber noch beim Besucherverkehr, denn Besucher kommen nach Aussage der befragten Bewohner am häufigsten mit dem Pkw. Deshalb wird das Fehlen von kostenlosen, wohnungsnahen Besucherstellplätzen bemängelt. Dies ist insbesondere bei Besuchern, die mehrere Tage bleiben ein Problem.” (zitiert nach ParkenBerlin, “Pilotvorhaben Parkhäuser und Park-and-Ride”).

2.) Wie werden Dienstwagen gehandhabt?

3.) LG Münster, Az 8 C 2524/14: Eine Mietvertragsklausel, die es den Mietenden untersagt, ein Auto zu besitzen, ist unzulässig.

Zumutbaren Autoverkehr und Schrittgeschwindigkeit in der Schönlohstraße garantieren

Eine besonders schwierige Aufgabe ist es, den durch das neue Viertel möglicherweise wachsenden Autoverkehr als zumutbar zu halten sowie die von Vorbeifahrenden aktuell schon kaum eingehaltene Schrittgeschwindigkeit in der Schönlohstraße weiterhin zu garantieren.
Ein Vorschlag besteht darin, die schon vorhandenen Abbremsungsinseln zu erweitern sowie eine (solarbetriebene) Geschwindigkeitsmessungsstelle permanent aufzustellen

Spielstraßenbereich

In dem Bereich der Winklbauerhöfe befindet sich aktuell eine Tempo 30 Beschränkung. Die Straßen werden von vielen Menschen zu Fuß genutzt, was zum Großteil auch an der beworbenen zentralen Lage mit Einkaufsmöglichkeiten uvm. liegt. Ist man mit kleinen Kindern unterwegs, kommt es auch Heute schon ab und zu zu brenzligen Situationen. Durch die Anwohnener der neuen Anlage wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit auch ein erhöhtes Kinderaufkommen im Viertel geben. Einen deutlichen Beitrag zur Sicherheit, aber auch um den Durchfahr-Verkehr zu verkleinern, würde sich ein Spielstraßenbereich komplett zwischen Frühlingsstraße und Industriestraße anbieten. Damit kann man sich auch den Platz für eventuelle Gehsteige bei der Straßenverbreiterung sparen.

gescheitertes Mobilitätskonzept

In Ihren Statements wird zum einen auf das Mobilitätskonzept für Holzkirchen hingewiesen und andererseits auf die Verantwortlichkeit, die mit dem Bauprojekt einhergeht. Beide Themen sind nicht voneinander zu trennen. Die Ergebnisse des Mobilitätskonzeptes, gemessen an den (nicht) erfolgten Umsetzungen, sind sehr überschaubar und durchgreifende Veränderungen sind nicht erfolgt, auch nicht durch eine mit viel Marketing betriebene Bürgerbeteiligung.

Eingebrachte Themen oder Maßnahmen wurden von den sogenannten Ordnungshütern dieser Gemeinde mit nicht nachvollziehbaren Argumenten abgelehnt, weshalb mir auch für dieses Bauvorhaben die Phantasie fehlt, warum dies hier Berücksichtigung finden soll.

Der Umfang des Projekts hat nur dann eine gewisse Aussicht auf Erfolg, wenn vorher über eine verkehrstechnische Neugestaltung der Frühlingstraße nachgedacht wird. Wer alternative Verkehrsmittel vorschlägt und fordert, muss gleichzeitig Autos zurückdrängen und Radwege errichten. Ein Abfluss des Verkehrs in Richtung Rosenheimer Straße kann bereits heute angesichts schmaler Geh- und nicht existierender Radwege als kritisch angesehen werden. Addiert man das Bauvorhaben an der Rosenheimer Straße hinzu, entsteht dort ein potentieller Unfallort.

Verkehr,Tiefgarage, Stellplatz

Für mich ist das autofreie Wohnen in Holzkirchen auch mehr Wunschdenken als Realität. Die Einwohnerzahlen steigen und der Verkehr nimmt langfristig zu statt ab. Die meisten Menschen müssen zum Arbeitsplatz pendeln und nicht alle können mit dem Fahrrad oder Zug fahren. Andere Bauprojekte wie am alten Postbräu Gelände (ca. 100 Wohnungen) unterstreichen das Ganze.

Auch wenn für die hier geplanten ca. 70 Wohnungen eine Tiefgarage gebaut wird, müssen trotzdem weitere Stellplätze in großer Stückzahl geplant werden. In einer Tiefgarage wird oft anstatt dem täglich genutzten Auto lieber ein Anhänger, Motorboot, Cabrio oder Motorrad geparkt. Wohin dann mit dem Auto? Wohin mit Paketfahrer, Besucher oder Handwerker?

Die Bahnschranke am Valleyer Weg ist mehrmals pro Stunde für einige Minuten geschlossen und es bildet sich jetzt schon immer wieder mal ein kleiner Rückstau. Die Anwohner müssen dann Abgase und Lärm ertragen und kommen manchmal nur mit Mühen auf ihr eigenes Grundstück. Auch im Valleyer Weg zwischen Bahnschranke und Frühlingsstraße bleiben gerne mal Paketfahrer, Besucher und Handwerker auf der Straße stehen.
Weiter möchte ich zu bedenken geben, dass gleich ums Eck die Freiwillige Feuerwehr und das Rote Kreuz sind. Nach dem Bayerischen Feuerwehrgesetz ist die Gemeinde verpflichtet eine Hilfsfrist von 10 Minuten zu jeder Zeit zu gewährleisten. Heißt, ab dem Zeitpunkt wo ein Notruf bei der Leitstelle eingeht bis zur Ankunft am Einsatzort (im gesamten Gemeindegebiet) dürfen maximal 10 Minuten vergehen.
Einige Feuerwehr Einsatzkräfte fahren mit ihrem privat PKW erst durch die Frühlingsstraße zum Feuerwehrhaus und dann mit dem Feuerwehrauto wieder durch die Frühlingsstraße zum Einsatzort. Bei etwa 200 Einsätzen im Jahr eine sportliche Leistung.
Während Veranstaltungen am Herdergarten und Marktplatz z.B. Frühlingsfest, Christkindlmarkt, Faschingstreiben, Jahrmarkt, Wochenmarkt, etc. spitzt sich die Situation nochmals zu. Auch die Einbahnstraße in der Frühlingsstraße macht es nicht einfacher. Und bei Stau auf der A8 ist hier auch ein höheres Verkehrsaufkommen. Die Schönloh- und Austraße sind Spielstraßen und der Valleyer Weg eine “Anlieger frei” Straße. Es wurde schon Mal verschlafen das ganze Wohngebiet verkehrstechnisch gut anzubinden. Daher mein dringender Appell an die Planer, aber vor allem an den Gemeinderat und Bürgermeister das ganze Vorhaben in dieser Größenordnung nochmal grundlegend zu überdenken und sich zu überlegen wie sieht es in 10, 20 oder 30 Jahren aus?

Automatisches Parksystem statt konventioneller Tiefgarage?

Bei einer konventionellen Tiefgarage nehmen die Fahrzeuge nur einen kleinen Bruchteil des gebauten Volumens ein, das meiste ist Verkehrsfläche und Luftraum.

Automatisierte Parksysteme nach Art eines Hochregallagers oder eines Schiebepuzzles sind um ein Vielfaches effizienter. Es wäre zu prüfen, ob sich ein solches System durch die deutlich geringere Kubatur und den Wegfall von Rampen, Treppen und Beleuchtung rechnet. Emotionale Vorbehalte sind bei der angestrebten Zielgruppe nicht zu erwarten.

Für das Verfassen dieses Beitrags habe ich einige Hersteller recherchiert und stelle das Ergebnis hiermit zur Verfügung:

https://www.stopa.com/de/parkhaussysteme/148/parkhaus-system-auto-lp

https://www.parkpiu.de/automatische-parkpltze-7/

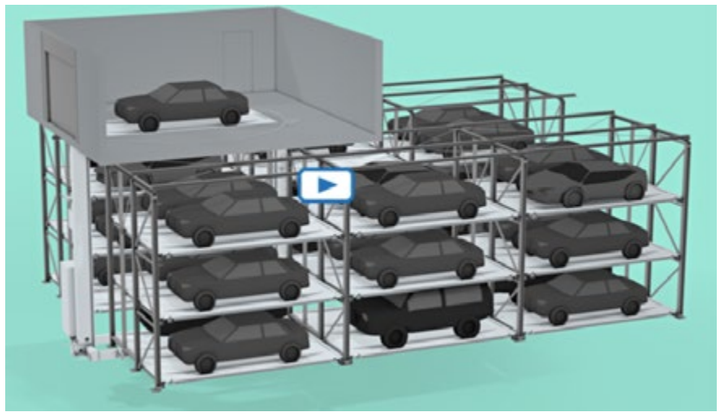
https://woehr.de/de/

https://www.lodige.com/de-de/produkte/parkloesungen/parksysteme/palettenparksystem-5by2/

Und zur Kurzweil zwei Kuriosa:

https://mashable.com/2016/01/23/vertical-parking/

https://www.weihuacraneglobal.com/product/Vertical-Car-Parking-System.html



Wichtigste Fußwegverbindung (Hinweis an auswärtigen Planer)

Da die sogenannte “Kindergartenbrücke” vor zwei Jahren wegen Baufälligkeit abgerissen wurde und mit Ersatz frühestens diesen August zu rechnen ist, ist aktuell vielleicht nicht offensichtlich, dass für Fußgänger die wichtigste Anbindung an den Ort nicht über den Bahnübergang erfolgt, sondern über die Feldstraße (siehe Skizze). Die Wegeplanung auf dem Gelände sollte dem Rechnung tragen.

Wie man den Zusatzverkehr über den Bahnübergang leitet, ohne die bisherigen Anwohner zu beeinträchtigen

Siehe Skizze. Es lässt sich eine solche Kombination von Abbiegeverboten finden, dass Zu- und Abfahrt der zukünftigen Tiefgarage ausschließlich über den

Bahnübergang erfolgen kann, die übrigen Anwohner aber zusätzlich die Schönlohstraße nutzen können.

Eine analoge Regelung funktioniert auch, falls die Tiefgarage in den Valleyer Weg mündet.

Parkplätze für Anwohner und Besucher ?

Die Idee des autofreien Wohnens ist mehr Theorie als Praxis , mehr Wunschdenken als Realität. Auch wenn sich viele Bewohner in den Winklbauerhöfen verpflichten kein Auto zu haben, so werden diese doch mal Besuch bekommen von Verwandten oder Bekannten. Wo parken diese Besucher dann ihr Auto ? Bei anderen Anwohnern im Wohnviertel vor deren Haustür und Garten ? Schon jetzt , ohne die zusätzlichen 70 Wohnungen welche im Bauvorhaben Winklbauerhöfe entstehen sollen, sind Parkplätze knapp. Besucher von heutigen Anwohnern aber auch Anwohner oder Holzkirchner welche gerade vor der eigenen Haustüre nicht genug Parkplätze haben, parken Ihre Fahrzeuge z.b. entlang der Bahnlinie zwischen Angerstrasse und Feldstrasse aber auch sonst wo gerade Platz ist. Dort werden dann auch Anhänger , Wohnmobile , etc abgestellt und teilweise länger oder dauerhaft geparkt. Es gab da schon Dauerparker aus Norddeutschland welche in Holzkirchen Urlaub machten und Ihr Auto dann über mehrere Wochen hier abstellten weil es kostenlos ist. Im Herdergarten hätte man bezahlen müssen, also sucht man sich einen anderen zentralen und kostenlosen Parkplatz. Täglich kommen dann noch Handwerker , Paketlieferanten dazu welche auch noch irgendwie durchs Wohnviertel fahren und mal schnell ihr Fahrzeg abstellen müssen. Das Bauvorhaben Winklbauerhöfe sollte also dringend genügend allgemeine Parkplätze auf eigenem Grund schaffen. Wenn schon nicht für die eigenen Bewohner weil diese ja freiwillig aufs Auto verzichten, so doch für die Besucher der Bewohner sowie Lieferanten , Handwerkern , Paketdienstleister , etc.

Erstes autofreies Wohnquartier im Landkreis Miesbach!?!

Welch eine Chance für Holzkirchen! Es gibt bereits einzelne sehr erfolgreiche Beispiele für autofreie Wohnquartiere in Deutschland, z.B. in München (wohnen-ohne-auto.de).

Die alltägliche Verkehrsbelastung innerhalb von Holzkirchen hat in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen. Ein neues Wohngebiet im Ausmaß der Winklbauerhöfe bedeutet bei traditioneller Nutzung einen Zuwachs von grob 100 privaten PKW!

Wollen wir diese zusätzliche Belastung unseren Ort?

Ein vollständiger Verzicht auf private motorisierte

Verkehrsmittel für das gesamte neue Wohngebiet unterstützt das bestehende Freiraumkonzept der Marktgemeinde und setzt ein deutliches Zeichen für ein mutiges und zukunftsorientiertes Städtebauprojekt.

Die durch die Lage schon gegebene gute Einbindung in die Nahversorgung sollte dann durch attraktive Mobilitätsangebote für die Bewohner ergänzt werden:

– Carsharing von mindestens 10 unterschiedlichen KFZ für alle Anforderungen (von kleinem E-Auto bis zum konventionellen Familienvan)

– Funktionale Leihfahrräder

– Rabatt auf Fahrkarten und Dauerkarten im ÖPNV

Diese könnten durch Einsparungen in Bau- und Erschließungskosten zusätzlich subventioniert werden:

– Tiefgarage könnte deutlich kleiner ausfallen

– Zufahrtsstraßen müssten nicht ausgebaut werden

Als Mehrwert für die Umgebung könnte der Zugriff auf o.g. Angebote in zweiter Priorität auch für die Nachbarschaft ermöglicht werden.

Als flankierende Maßnahme könnte das gesamte Viertel noch zum verkehrsberuhigten Bereich umgewandelt werden (wie jetzt schon Austraße und Schönlohstraße dann zusätzlich Feldstraße, Angerstraße und Valleyer Weg).

Wo wenn nicht hier, wann wenn nicht heute?

Und wer wenn nicht wir?

Rückbau der Angerstraße in Nord-Süd-Richtung

Der östliche Ast der Angerstraße in Nord-Süd-Richtung erfüllt keinen Zubringer-Zweck.

Er könnte zurückgebaut werden und für sinnvollere Zwecke genutzt werden.

Siehe Bild im Anhang, rote Markierung.

und setzt ein deutliches Zeichen für ein mutiges und zukunftsorientiertes Städtebauprojekt.

Die durch die Lage schon gegebene gute Einbindung in die Nahversorgung sollte dann durch attraktive Mobilitätsangebote für die Bewohner ergänzt werden:

– Carsharing von mindestens 10 unterschiedlichen KFZ für alle Anforderungen (von kleinem E-Auto bis zum konventionellen Familienvan)

– Funktionale Leihfahrräder

– Rabatt auf Fahrkarten und Dauerkarten im ÖPNV

Diese könnten durch Einsparungen in Bau- und Erschließungskosten zusätzlich subventioniert werden:

– Tiefgarage könnte deutlich kleiner ausfallen

– Zufahrtsstraßen müssten nicht ausgebaut werden

Als Mehrwert für die Umgebung könnte der Zugriff auf o.g. Angebote in zweiter Priorität auch für die Nachbarschaft ermöglicht werden.

Als flankierende Maßnahme könnte das gesamte Viertel noch zum verkehrsberuhigten Bereich umgewandelt werden (wie jetzt schon Austraße und Schönlohstraße dann zusätzlich Feldstraße, Angerstraße und Valleyer Weg).

Wo wenn nicht hier, wann wenn nicht heute?
Und wer wenn nicht wir?

Rückbau der Angerstraße in Nord-Süd-Richtung

Der östliche Ast der Angerstraße in Nord-Süd-Richtung erfüllt keinen Zubringer-Zweck.

Er könnte zurückgebaut werden und für sinnvollere Zwecke genutzt werden.

Siehe Bild im Anhang, rote Markierung.

Öffentlicher Raum

Nachhaltig planen

Das neue Viertel sollte auf jeden Fall mit genügend Grünfläche nachhaltig geplant werden.

. harmonische Bepflanzung und warum nicht einheimische Obstbäume, die Bewahrung der vorhandenen Birke, inkl. Sitzgelegenheiten, Spielplatz, (Gemeinschafts-) Hochbeete, Dach- und Wandbegrünung, Brunnen, Klettwand…

. Nutzung von Fernwärme und Photovoltaik

. Regenwassernutzung (Toiletten, gießen..) an jedem Gebäude

. Passivhäuser (?)

. ein möglichst modernes Parksystem (wie bereits in einem Vorschlag vorhanden), das vielleicht eine konventionelle Tiefgarage ersetzen würde.

Keine Lärmschutzmauer

Es wäre sehr zu begrüßen, wenn richtung Bahn keine Lärmschutzwand entstehen würde. Durch die tiefergelegte Trasse ist der Geräuschpegel bereits gemindert.

Der Bereich der Bahngleise ist bereits ein schöner, freier Grünzug, den man so nur versiegeln würde. Selbst eine begrünte Mauer ist ein klobiges und unschönes Bauwerk.

Der Weg an der Bahn entlang ist außerdem ein Highlight für Kinder (z.B. auf dem Hin- und Rückweg zur Kindertagesstätte Frühlingsdorf), die durch die Schranken immer schon eine Ankündigung zur nächsten Zugbeobachtung bekommen.

Treffplatz für Jung und Alt

Wir haben uns ein paar Überlegungen zu den Öffentlichen/Gesellschaftlichen Bereichen in den Winklbauerhöfen gemacht:

Sehr schön wäre ein Treffplatz für Jung und Alt. Ein hell und grün angelegter Bereich mit Spielplatz für Klein- und junge Kinder (Vorschläge siehe unten),

einem Wasserlauf zum pritscheln für die Kinder und zum Füße reinhängen für die Großen im Sommer (Beispielbild siehe im Anhang), ein kleines Cafe mit Sitzgelegenheiten zum Verweilen, Ratschen oder Spielplatz zuschauen. Auch als schöner Bereich für ältere Menschen. Diesen Treffplatz können Anwohner, Nachbarn oder alle Holzkirchner und Spaziergänger nutzen.

Das Cafe könnte auch selbstverwaltet durch einen gemeinnützigen Verein oder Zusammenschluss sein, oder auch für Feste in den Höfen als Ausgangspunkt genutzt werden. Man könnte sich hier auch ein Marketingkonzept als bspw. “kleinster Biergarten Bayerns” überlegen.

Gedanken zum Spielplatz:

– Zum nächsten Spielplatz müssen die Kinder über den Bahnübergang zum Herdergarten, dieser ist außerdem schon gut frequentiert. Zum zweit-nächsten müssen sie über die Industriestraße zu einem eher unwohlig-dunklen Spielplatz.

– Als Position würde sich entweder ein zentraler Bereich oder der östliche Rand der Anlage anbieten, da so eine Nähe zur Bahn vermieden wird.

Vorschläge für Inhalte des Spielplatzes:

– Buntes Kletterhäuschen mit breiter Rutsche, Schüttrinnen und Kiesaufzügen

– Doppelschaukel mit einer normalen Schaukel und eine “Schale” für mehre Kinder

– Tischtennisplatte

– Wippe

Begrünung

1. Bepflanzbare Gabione als Lärmschutzwand zur Bahn (8 Züge/Stunde!), Beispiel Baugebiet Otterfing Bahnhof ,s. Foto)

2.Senkrechtgärten, wo Hauswände es zulassen

3. Urban Gardening für Interessierte auf Freiflächen und Dach in Abstimmung mit anderen Interessen

4. Freiflächen/Dachbewuchs “bienenfreundlich” gestalten in Abstimmung mit anderen Nutzungen, z.B. Spielflächen

Unverpacktladen / Café

eine Kombination aus einem Unverpacktladen und Café mit Aussenbereich. Je nach Sonnenstand sollte der markierte Standort variieren, so dass der Aussenbereich des Cafés maximal von der Sonne profitieren kann.

Aktiv Spielplatz

Als Barriere und/oder Schallschutz in Richtung Zugtrasse kann ein Spielplatz auch für größere Kinder mit Kletter-möglichkeiten (Boulderwand) errichtet werden.

Treffpunkt

Öffentlicher Raum

Ein Café mit Freisitz als Treffpunkt im öffentlichen Bereich zur Förderung nachbarschaftlicher Begegnung u. Kommunikation.

Gemeinsam nutzbarer Grillplatz – ggf. auch für umliegende Nachbarn

Siehe Beispiel als Bild im Anhang

Zentraler Liefer- und Abholplatz für Paketdienstleister ?

Durch unser Wohngebiet (Valleyer Weg , Feldstr , Angerstr , Schönlohstr) fahren jeden Tag bereits diverse Paketdienstleister (Fedex , UPS , DPD , Hermes , DHL , etc) zu unterschiedlichen Zeiten um Pakete an die Bewohner zuzustellen. Manchmal auch mehrfach weil Bewohner nicht zu Hause sind. Der Verkehr dieser Paketdienstleister wird mit 70 weiteren Wohnungen und deren Bewohnern in den Winklhöfen sicher noch weiter zunehmen.
Es stellt sich die Frage ob es nicht sinnvoll wäre im Zuge der Verkehrsreduzierung eine Poststelle oder zumindest einen Paketsammelplatz in dem Neubauvorhaben “Winklbauer Höfe” unterzubringen. Nicht nur die Bewohner der Winklbauer Höfe sondern die unmittelbare Nachbarschaft würde auch davon profitieren , könnte an so einer Paketstation im Quartier Pakete abholen und zur Abholung abgeben. Die verschiedensten Paketdienstleister müssten nur einen Punkt im Wohngebiet von Valleyer Weg / Feldstr. / Angerstr. / Schönlohstr. anfahren um Pakete abzuladen und aufzunehmen.

Aktivitäten

Sport-/Gymnastikraum

eine großer Raum mit einer Spiegelwand für Sport, Gymnastik, Yoga etc. nutzbar durch die Holzkirchner Vereine und die Anwohner (vgl. auch der “Schwitzkasten” vom TuS Holzkirchen)

Sonstige Ideen

Dimension

Die einzige Diskussion, die hier geführt werden muss wird in einem weiteren Beitrag unter dem Stichwort “Dimension” sehr klar und sachlich ausgeführt, danke hierfür.

Es geht zusammengefasst um:

a) die geplante Anzahl der Häuser (5) auf einem vergleichsweise kleinen Grundstück (der Vergleich mit Weyarn steht in keinem angemessenen Verhältnis)

b) die geplante Anzahl an Wohnungen 60-70

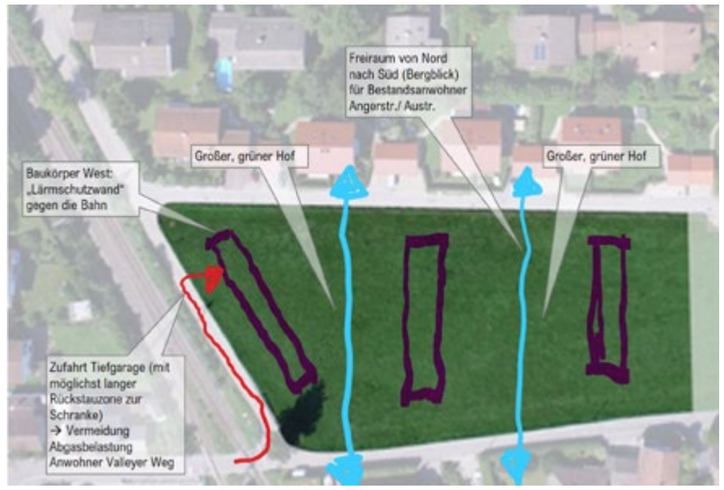
c) die Geschoßhöhe (9m plus Giebel 3,50m/4,50m) – hier halte ich das vorgeschlagene “Baugerüst” zur Veranschaulichung der Höhe als sehr sinnvoll

d) das Verkehrskonzept (auch im Hinblick auf den Zuzug beim heutigen Bauhof)

Wir wünschen uns, daß das Bauamt, der Gemeinderat sowie der Bürgermeister, nebst allen weiteren internen und externen Beteiligten, ein erneutes Augenmerk auf die geplanten “Winklbauer Höfe” legen und die Dimension in allen Belangen auf ein gesundes Maß reduzieren.

Baukörperanordnung

Unser Vorschlag zur Prinzipbebauung und Anschluss an die Tiefgarage



Bewahren wir die Birke und ein grünes Umfeld!

Es wäre so schön, wenn der einzige Baum am Rand der Wiese (am Bahnübergang in der Kurve), die Birke, am Leben bleiben könnte! Im Gegensatz zu zahlreichen Baustellen wie zum Beispiel ganz in der Nähe, auf der anderen Seite der Bahn, wo die beiden 3er-Reihenhäusern seit relativ kurzer Zeit stehen. Dort wurden zwei oder drei große, mittelalte Tannenbäume trotz ihrer Standort in der Ecke des Grundstücks ohne Mitleid gefällt (wo jetzt der Bürgersteig ist..). Das tat mir so Leid!

Die Birke würde sich in der Mitte der geplanten, breiteren Straße befinden und könnte wohl als hübsche kleine Verkehrsinsel in der Kurve am Leben bleiben. Im Rahmen eines umweltfreundlichen Projekts ist eine solche Idee völlig zumutbar!

Jeder weiss es mittlerweile zu schätzen, wie wichtig die Bäume sind und es werden, neben so vielen vernichteten Flächen, immer noch viel zu viele Bäume weiter gefällt! Jahrzehnte langes Leben wird nicht so schnell ausgeglichen.

Dazu müssen selbstverständlich einige junge Bäume bzw. blumige Pflanzen auf das neue Wohnviertel harmonisch eingepflanzt werden.

Dimension BV Winklbauerhöfe

Allgemeine Fragestellung im Rahmen der Bürgerbeteiligung:

Wie stellen Sie sich das Wohnen in den Winklbauerhöfen vor?

Welche Wohnformen braucht es im Ortskern(?) von Holzkirchen?

Wie kann da ein Projekt mit Mehrwert für die Nachbarschaft entstehen?

Nachdem es hier im wesentlichen um die dimensionale Einpassung eines Neubauprojekts in eine bestehende Wohnstruktur geht, mithin also um den Dialog der Bauherren mit der angestammten Nachbarschaft zur Verträglichkeit zwischen geplantem Quartier und Bestandsstruktur, ist es zunächst unerheblich, wie man sich das Wohnen in den Winklbauerhöfen vorstellen mag. Diese Frage adressiert im Kern die potentiellen Käufer und Nutzer, weniger die umliegende Nachbarschaft, die mit der Aktion Bürgerbeteiligung primär angesprochen sein soll.

Ähnlich verhält es sich zum Punkt, welcher Wohnformen es im Ortskern bedarf. Hier sei übrigens die Frage gestellt, ob das zu bebauende Grundstück zum Ortskern von Holzkirchen zu zählen ist, oder durch die Bahnlinie nicht doch eher abgeschnitten liegt. Die Frage der Wohnformen hat zwar eine gewisse politische Aktualität und Medienpräsenz, ist aber, wie es sich auch mit den Ableitungen aus den Corona- Statistiken verhält, doch nur im jeweiligen Kontext befriedigend zu beantworten.

Die dritte Frage nach dem Mehrwert des Projekts für die Bestandsnachbarschaft kommt überhaupt erst dadurch auf, daß hier gebaut werden soll und kann nicht beantwortet werden, solang die Dimensionen des Projekts (70 Einheiten, GFZ 0,8, Wandhöhe 9m) nicht zur Disposition stehen.

Der Mehrwert für den Bauherrn/Bauträger hingegen ist offenkundig und liegt in der besseren Vermarktbarkeit kleiner Wohneinheiten über deren höheren

relativen Erlös.

Weder Gewinnerzielungsabsicht noch der Versuch der Gewinnmaximierung ist in einer freien Marktwirtschaft einem Unternehmen vorzuwerfen, allerdings ist es Aufgabe der politisch Verantwortlichen, in diesem Fall des Gemeinderats und der lokalen Baubehörde, angemessene Grenzen zu ziehen. Und die liegen eben nicht bei den genannten 70 Einheiten, GFZ 0,8 und einer Wandhöhe von 9m!

Angesichts aktuellster Vorkommnisse sollte tunlichst glaubhaft dargestellt werden, daß es keine wie auch immer geartete Verbindung von Vertretern der Bauwirtschaft und politischen Mandatsträgern zum gegenseitigen Vorteil gibt. Grundsätzlich kann man konstatieren, daß die vorgebrachten Argumente zu den Themen „Wohnen“, „öffentlicher Raum“, „Treffpunkt“, „Verkehr“

einer gewissen Zwecknaivität nicht entbehren und vom eigentlichen Problem der Dimensionierung des Bauvorhabens bewußt ablenken. Wen bitte aus der mit der Aktion angesprochenen Zielgruppe interessiert eine begrünte Dachterrasse zum Buchlesen oder ein Grillplatz im künftigen Quartier?

Wer in der existierenden Nachbarschaft grillen oder ein Buch lesen will, kann das auch ohne Neubauprojekt längst tun! Auch herrscht an fußläufig erreichbaren Cafes kein Mangel, ein weiteres bekäme wegen fehlender Erfolgsaussichten vermutlich nicht einmal einen Kredit für die Einrichtung.

Thema Verkehr:

Fakt ist, was auch eindringlich bebildert z. T. schon dargestellt wurde, daß es bereits jetzt einen angestammten

Fahrzeugbestand bei wenig Fläche und komplizierter Erschließung gibt.

Für zusätzliche Fahrzeuge muß nicht nur zusätzlicher Raum geschaffen werden. Zu sagen, wir lösen das Verkehrsproblem, weil wir Neubürger im Quartier auf den Verzicht am

Auto verpflichten, hat die Qualität einer Nebelkerze. Die Rechtswirksamkeit einer derartigen Verzichtserklärung wäre mehr als zweifelhaft! Schon jetzt kann man in Mietverträgen im beiderseitigen Einvernehmen vereinbarte Klauseln nicht durchsetzen, wenn sie mit einer neueren allgemeinen Rechtsauffassung nicht mehr konform sind. Und Bewegungsfreiheit ist, wie wir alle gelernt haben, ein Grundrecht, ohne Ansehen der Mittel, derer man sich bedient.

Das Entlastungsargument Leih-Lastenräder und -Fahrzeuge ist naiv. Die Idee funktioniert bisher nirgends zufriedenstellend (die Leihangebote in München entlasten weder Verkehr noch Umwelt,

werden vielfach als Belästigung empfunden) und liefert auch deswegen keinen erkennbaren Lösungsbeitrag, weil das Problem nicht in der Verfügbarkeit vom Fahrrädern besteht.

Der auf die Bevölkerung in Deutschland bezogene Fahrradbestand (76 Mio) ist höher als der Bestand an Personenkraftwagen (48 Mio). Bei den Personenkilometern, die per Fahrrad bzw. Auto zurückgelegt werden, ist das Verhältnis auch im Kurzstreckenverkehr deutlich umgekehrt!

Fazit:

Es geht nicht darum, Neubau auf der fraglichen Fläche vollständig verhindern zu wollen (zugunsten eines Parks vielleicht zum allgemeinen Nutzen?), aber es geht um die Angemessenheit der Dimensionierung (:=> GFZ < 0,4; Wandhöhe < 6m; Bausubstanz, die sich einfügt). Daß von einem im wirtschaftlichen Wettbewerb stehenden Unternehmen kein freiwilliger Verzicht auf Gewinnerzielung zu erwarten ist, lenkt die Verantwortung umso mehr auf die gewählten Vertreter im Gemeinderat.

Im übrigen kann ausgewogene Strukturpolitik nicht heißen, daß es an einigen Hotspots zu Blasenbildung kommt, während andernorts ganze Landstriche veröden.

Insofern ist auch das Argument Wohnungsnot ein sehr relatives!

Impressum

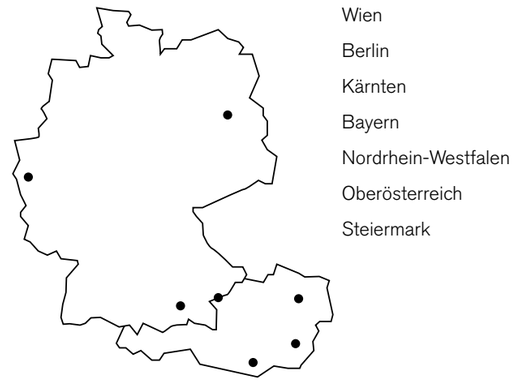
nonconform

nonconform ideenwerkstatt GmbH

Büro Bayern
c/o Kraftwoerk
Klepperstraße 19
83026 Rosenheim

Büro Wien
Lederergasse 23/8/EG
1080 Wien

Büro Berlin
Reichenberger Straße 124 A
10999 Berlin

t +431 929 40 - 58
office@nonconform.at
www.nonconform.at

Verfasser Protokoll: Korbinian Kroiß und Eva Krall