

Gemeinde Oberschleissheim

FEINUNTERSUCHUNG WOHNUMFELDGESTALTUNG PARKSIEDLUNG

Abschlussbericht



Auftraggeberin:

Gemeinde Oberschleissheim

Rathaus

Freisinger Straße 15

85764 Oberschleißheim

Vertreten durch:

Herrn Christian Kuchlbauer, Erster Bürgermeister

Fachliche Betreuung:

Frau Isabelle Vollmar, Bauamtsleitung

Auftragnehmerin:

**DRAGOMIR
STADTPLANUNG**



DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH

Nymphenburgerstraße 29

80335 München

Bearbeitung durch:

Dipl. -Ing. (FH) Martin Birgel, MSc Urban Design, Architekt ByAK, SRL

Dipl. -Ing. (FH) Sigrid Hacker, Landschaftsarchitektin, ByAk

B.Eng. Sebastian Clausen, SRL

Gefördert im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“
mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern



Beschlossen:

20.03.2017

1 EINFÜHRUNG - WOHNUMFELDPROGRAMM	1
2 INHALTE - WOHNUMFELDPROGRAMM	5
3 ABSTIMMUNGS- UND BETEILIGUNGSPROZESS	9
4 BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE	13
5 KONZEPTENTWICKLUNG UND GESTALTUNGSRICHTLINIEN	41
5.1 FÖRDERKATEGORIE 1 - SPIELPLÄTZE	47
5.2 FÖRDERKATEGORIE 2 - FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND AUFENTHALTSBEREICHE	51
5.3 FÖRDERKATEGORIE 3 - WEGE UND ZUGANGSSITUATIONEN	55
5.4 FÖRDERKATEGORIE 4 - MÜLLSAMMELSTELLEN	59
5.5 FÖRDERKATEGORIE 5 - FAHRRADABSTELLANLAGEN	63
5.6 FÖRDERKATEGORIE 6 - BELEUCHTUNG	67
6 FÖRDERPROGRAMM UND FINANZIERUNG	71
7 UMSETZUNG UND ANWENDUNG	75
8 ABBILDUNGSVERZEICHNIS	79

INHALTSVERZEICHNIS

1





EINFÜHRUNG - WOHNUMFELDPROGRAMM



ANLASS DER PLANUNG

Im Westen des Gemeindegebietes Oberschleißheim liegt der Ortsteil Parksiedlung. Im vorliegenden Untersuchungsgebiet leben aktuell ca. 3000 Menschen und somit rund ein Viertel der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Oberschleißheim.

Das Betrachtungsgebiet befindet sich seit 2009 im Förderprogramm der Bund-Länder-Initiative „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“, welche durch das Quartiersmanagement von Prof. Dr. Tilo Klöck und Marga Mitterhuber betreut wird.

Aufgrund aktueller Entwicklungen in der Parksiedlung mit der Aufwertung und Neuordnung des Marktplatzes sowie der Sanierung der Gebäude Stutenanger 6-10 erfährt die Siedlung derzeit einen Entwicklungsschub, der sich auch positiv auf weitere private Initiativen zur Sanierung auswirkt. Die Gemeinde möchte nun diese Chance nutzen und mittels einer Feinuntersuchung erörtern, in wie weit ein Programm zur Wohnumfeldverbesserung hier maßgebliche Impulse liefern kann.

WAS IST EIN WOHNUMFELDPROGRAMM?

Das Wohnumfeldprogramm ist eine der Maßnahmen aus der ‚Sozialen Stadt Parksiedlung‘. Es handelt sich um ein kommunales Förderprogramm zur finanziellen und fachlichen Unterstützung von privaten Eigentümern.

Durch eine detaillierte Untersuchung mit anschließender Konzeptentwicklung sollen die Wohn- und Lebensqualität im Quartier nachhaltig und langfristig verbessern. Die Entwicklung eines Wohnumfeldprogramms und die spätere Umsetzung von privaten Sanierungsmaßnahmen kann innerhalb der ‚Sozialen Stadt‘ durch eine Förderung von Bund- und Länder (Regierung von Oberbayern) finanziell unterstützt werden. Basis eines solchen Programms zur Verbesserung des Wohnumfelds stellt eine Feinuntersuchung des Quartiers dar. Nach der Ausarbeitung eines Wohnumfeldprogramms besteht die Möglichkeit, die Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Planung und Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen der Freiflächen im direkten Wohnumfeld gemäß der Gestaltungsrichtlinien zu beraten und zu fördern.



ZIELE

Ein Wohnumfeldprogramm verfolgt unterschiedliche Ziele und Absichten, welche im Folgenden aufgezeigt werden sollen:

- Aufwertung der Freiflächen in der Parksiedlung unter Berücksichtigung funktionaler, sozialer und ökologischer Gesichtspunkte
- Steigerung des Wohlbefindens der Bewohnerinnen und Bewohner durch die Schaffung eines attraktiven Umfelds mit lebenswerten, qualitativ ansprechenden Freiräumen
- Erhöhung der Sorgfalt gegenüber dem eigenen Lebensumfeld durch eine gesteigerte Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit der Parksiedlung
- Aktivierung von Nachbarschaften im Kontext des ‚Miteinander und füreinander Handelns‘
- Intensive Einbeziehung aller Nutzergruppen und Beteiligten, um die unterschiedlichen Ansprüche an den Freiraum und an das Wohnumfeld entsprechend zu berücksichtigen und in die Planung miteinzubeziehen.

VORTEILE

Die Erarbeitung eines gemeinsam mit allen Planungsbetroffenen abgestimmten Konzepts zum Wohnumfeld kann langfristig zur Aufwertung und Verbesserung der bestehenden Freiflächen führen, insbesondere in Quartieren wie der Parksiedlung mit besonderem städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwicklungsbedarf. Die finanzielle Unterstützung von Maßnahmen gemäß den Richtlinien des vorliegenden Gestaltungskonzepts erleichtert den Eigentümerinnen und Eigentümern eine Umsetzung ihrer Vorhaben. Das Wohnumfeldprogramm stellt der Gemeinde Oberschleißheim nicht nur einen Leitfaden für förderfähige Maßnahmen zur Verfügung, sondern ermöglicht auch eine vorgehaltene Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer, um dem Ziel einer gemeinsamen Entwicklung und Aufwertung der vorhandenen Freiräume nach zu kommen. Darüberhinaus hat die Gemeinde durch das Förderprogramm die Möglichkeit, geplante Vorhaben gezielt zu steuern und finanziell im Rahmen der Förderung zu unterstützen.

BEISPIELE

Zu Beginn des Planungsprozesses sind verschiedene Beispiele gesichtet und geprüft worden. Hierbei sind insbesondere die beiden kommunalen Förderprogramme der Landeshauptstadt München „Wohngrün.de“ sowie „aktiv.gestalten“ zu nennen, die bereits aktive Anwendung erfahren haben und mit denen zahlreiche Projekte bereits erfolgreich umgesetzt wurden.



Abbildung 1: Förderprogramm Wohngrün.de



Abbildung 2: Förderprogramm aktiv.gestalten

2





INHALTE - WOHNUMFELDPROGRAMM



Grundlage für die Feinuntersuchung bilden die Vorbereitenden Untersuchungen zur „Sozialen Stadt Parksiedlung“. Hierzu wird in einem ersten Schritt die Bestandsaufnahme und querschnittsbezogene Analyse aus der VU in Hinblick auf die Freiflächen im Wohnumfeld aktualisiert und vertieft. Betrachtet werden insbesondere die Freiflächengestaltung und die jeweilige Aufenthaltsqualität, die Erschließungsflächen, die Spielplätze, die Müllsammelstellen, die Fahrradabstellanlagen und die Beleuchtungssituation. Aufbauend auf dieser fokussierten Bestandsaufnahme und -analyse werden in einem zweiten Schritt alternative Konzepte mit Planungszielen zur Aufwertung des Wohnumfelds erarbeitet.

Nach Abstimmung der Konzeptalternativen und Ermittlung der Vorzugskonzepte werden hierfür die Rahmenbedingungen für ein Wohnumfeldprogramm in Form von einfachen Gestaltungsrichtlinien erarbeitet. In der Programmentwicklung werden die Strukturen für das Förderprogramm nochmals intensiv mit der Regierung von Oberbayern und der Gemeinde Oberschleißheim abgestimmt.

Abschließend ist das Strategiekonzept zur Umsetzung des Wohnumfeldprogramms und zur Öffentlichkeitsarbeit ein zentraler

Baustein innerhalb der Feinuntersuchung. Hierbei wird das Wohnumfeldprogramm gegenüber den Planungsbetroffenen kommuniziert und über das erarbeitete Programm sowie die Fördermöglichkeiten informiert. In Form einer frühzeitigen Einbindung einzelner Eigentümer wurden diese bereits über das in Aufstellung befindliche Programm informiert, um zunächst die grundsätzliche Bereitschaft zur Nutzung eines solchen Förderprogramms und die Akzeptanz abzufragen.

Für das ausgearbeitete Programm wurden ein Vorschlag zur Fördervoraussetzungen und zur Förderquote erarbeitet.

Die Förderung (Fördergegenstand und Förderquote) sind über die Städtebauförderungsrichtlinien Nr. 20 StBauFR geregelt. Weitere Auflagen, wie z.B. zur Deckelung des Fördervolumens liegen im Ermessen der Gemeinde.

Das Wohnumfeldprogramm, inkl. dem von der Gemeinde hierfür bereitgestellten finanziellen Förderrahmens muss vom Gemeinderat beschlossen werden und ggf. nach ersten Erfahrungen bezüglich der Nachfrage auch angepasst werden.



Abbildung 3: Inhalt und Ablauf eines Wohnumfeldprogramms

3



ABSTIMMUNGS- UND BETEILIGUNGSPROZESS



BETEILIGUNG DER EIGENTÜMER

Der Abstimmungs- und Beteiligungsprozess ist begleitend zur Ausarbeitung des Wohnumfeldprogramms in vielfältiger Art und Weise erfolgt. Neben den Abstimmungsterminen mit Steuerkreis, Gemeinderat, Bauverwaltung Oberschleißheim und Regierung von Oberbayern haben drei Eigentümergespräche stattgefunden.

Ziel der Gespräche ist es gewesen, eine frühzeitige Beteiligung einzelner Eigentümer durchzuführen sowie eine grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft abzufragen. Hierbei sind ausgewählte Eigentümer vorab informiert und mit in die Entwicklung einbezogen worden. Dies ist zum einen im Rahmen von zwei Eigentümergesprä-

chen mit Herrn Bürgermeister Christian Kuchlbauer, den Fachplanern und einzelnen Eigentümern veranstaltet worden, die teilweise mehrere Immobilien in der Parksiedlung besitzen und bereits schon früher deutlich gemacht haben, dass diese Sanierungsmaßnahmen im direkten Wohnumfeld durchführen wollen. Zum anderen ist in Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement WIR und mehreren Eigentümern aus Wohneigentumsgemeinschaften der Parksiedlung ein Gespräch durchgeführt worden.

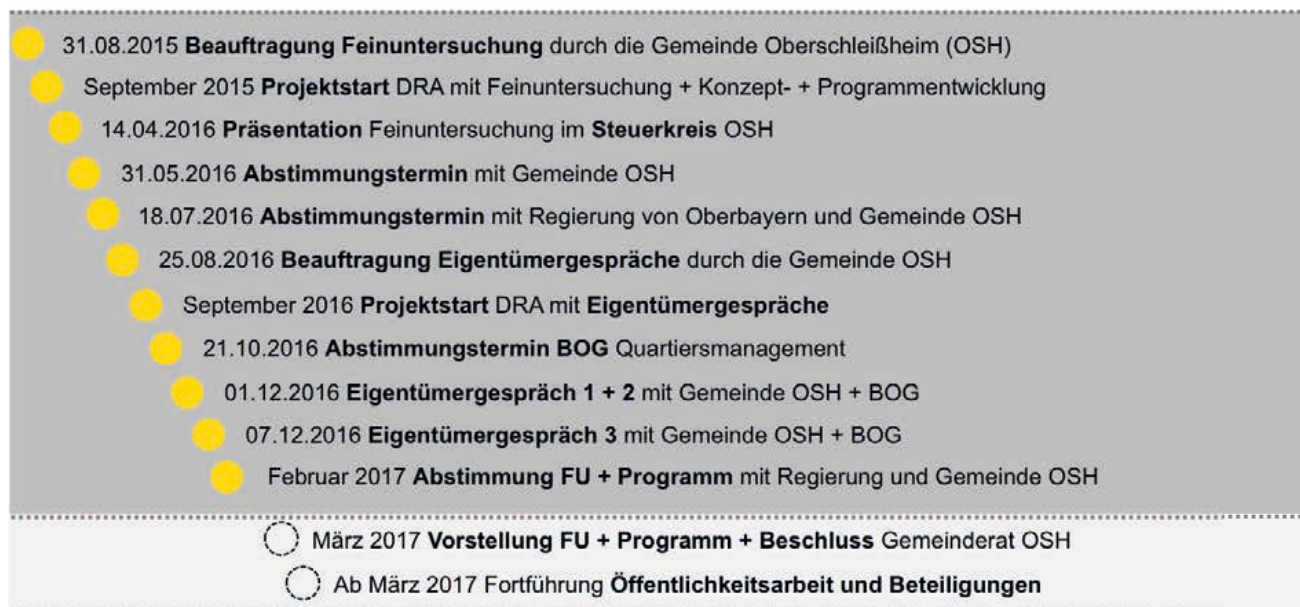


Abbildung 4: Zeitschiene



In den beiden Gesprächen mit einzelnen Eigentümern bestand allgemein das Interesse und die Bereitschaft, ein solches Förderprogramm nach dem Beschluss durch den Gemeinderat zu nutzen. Im gemeinsam mit dem Quartiersmanagement der Parksiedlung durchgeführten Eigentümergespräch sind folgende Punkte diskutiert und angemerkt worden:

- Eine kurze Befragung der Teilnehmer zu Beginn legt dar, welche Themen besondere Relevanz einnehmen: 1. Spielplätze (5), 2. Wegeverbindungen (1), 3. Müll (5), 4. Fahrradabstellanlagen (9) und 5. Beleuchtung (5)
- Die Beleuchtung im Bereich der privaten Grundstücksflächen ist von besonderer Dringlichkeit.
- Im Rahmen der Ausarbeitung der Konzeption sollen die vorhandenen Müllstandorte kritisch betrachtet und bei Bedarf neue Flächen für Müllsammelstellen definiert werden.
- Die Spielplätze ‚Am Stutenanger‘ bedürfen einer besonderen Sanierung, wobei die Spielplätze unterschiedliche Ausstattung aufweisen und verschiedene Nutzergruppen, wie Kleinkinder, Kinder oder Jugendliche ansprechen sollen. Insgesamt soll eine deutliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität

auch durch eine vermehrte Begrünung sowie Sitzgelegenheiten für Begleitpersonen erreicht werden.

- Der Parkplatzmangel ist ein allgemeines Defizit der Parksiedlung, welches jedoch nicht über das Wohnumfeldprogramm gelöst werden kann, da das Förderprogramm nur eine Förderung auf den privaten Grundstücksflächen und nicht auf öffentlichem Grund vorsieht. In diesem Punkt kann das Wohnumfeldprogramm nur die Themen Parkplatzbegrünung und Entsiegelung fördern.
- Der Baumbestand ist an vielen Stellen teilweise über lange Zeiträume nicht gepflegt worden.
- Die Barrierefreiheit der Hauseingänge und Zugangssituationen sollte hergestellt werden.
- Es wird diskutiert, inwieweit Einfriedungen in einer der Förderkategorien aufgenommen werden sollen. Da die Durchlässigkeit und Durchgängigkeit in der Siedlung beibehalten bzw. verbessert werden soll, wird von der Förderung von Einfriedungen abgesehen.
- Von besonders hoher Bedeutung ist auch das Thema der fehlenden Sitzgelegenheiten. Hierbei wird angemerkt, dass es wünschenswert wäre,

wieder Sitzbänke in der Parksiedlung aufzustellen. Die Konflikte, welche es mit den in der Vergangenheit bereits aufgestellten Sitzbänken gegeben hat, kann auch das Förderprogramm zukünftig nicht lösen. Es handelte sich hierbei vor allem um die Lärmbelästigung durch die spätabendliche bzw. nächtliche Nutzung der Bänke durch soziale Randgruppen.

Hierbei sind zahlreiche Problemlagen aufgezeigt worden, die in der weiteren Ausarbeitung des Programms Berücksichtigung finden sollen.

In allen Eigentümergesprächen wurde es als sinnvoll erachtet, eine Beteiligung aller Eigentümer, Mieter und Bürger im Quartier durchzuführen und weitere Bedarfe abzufragen sowie die Bewohner am Prozess der Wohnumfeldverbesserung teilhaben zu lassen. Hierbei sollten auch die Hausverwaltungen und Hausmeister mit einbezogen werden.

4



BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE



Das vorliegende Untersuchungsgebiet in der Parksiedlung kann als städtebaulich- und freiraumplanerische Einheit betrachtet werden, wenngleich sich die unterschiedlichen Blockbereiche im Quartier bezogen auf Dichte, Struktur und Qualität unterscheiden. Die bestehenden Geschosswohnungsbauten entsprechen der für die Entstehungszeit typischen städtebaulichen Struktur in Form offener Zeilenbauten. Die damit entstandenen Freiräume weisen jedoch insbesondere bezüglich ihrer Ausstattung und ihrer Aufenthaltsqualität deutliche Mängel auf, welche unmittelbare Auswirkung auf die Situation im direkten Wohnumfeld bedeuten.



Abbildung 5: Gebäude entlang der Hauptschließung 'Am Stutenanger'



Abbildung 6: Sanierete Gebäude im Bereich 'Am Stutenanger' 6 + 8 + 10



Abbildung 7: Geschosswohnungsbauten mit privaten Vorgärten und Grünflächen



Abbildung 8: Kunstwerk im Kreuzungsbereich 'Am Stutenanger' / Theodor-Heuss-Straße



Abbildung 9: Gebäude im Bereich der Stichstraße 'Am Michaelianger'

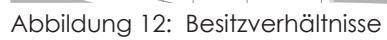


Abbildung 10: Gebäude im Bereich der Stichstraße 'Am Michaelianger'



Abbildung 11: Luftbild Parksiedlung Oberschleißheim

Für die Umsetzung und die Beteiligung der Planungsbetroffenen ist es von zentraler Bedeutung, zunächst die Besitzverhältnisse zu klären und zu analysieren. Hierbei sind im Untersuchungsgebiet überwiegend private Eigentümer und Wohneigentumsgemeinschaften zu finden. Die drei großen Geschosswohnungsbauten am Stutenanger 6 – 10 gehören einem privaten Unternehmen und werden aktuell saniert und zunächst in der Bestandsaufnahme nicht betrachtet. Zudem sind eine private Grundstücksgesellschaft und die Heizwerk GmbH Eigentümer in der Parksiedlung.



Die detaillierte Bewertung des Wohnumfeldes erfordert eine intensive Auseinandersetzung mit den vorhandenen Grün- und Freiflächen. Hierbei fallen vor allem die halböffentlichen Freiflächen im nördlichen Bereich des Betrachtungsgebiets und im Süden die hausgemeinschaftlich-privaten Freiflächen als untergenutzte Flächen auf. Die halböffentlichen Freiflächen entlang der Feierabendstraße im Osten des Umgiffs sind durch starken Gehölzaufwuchs nur vermindert nutzbar. Gemeinschaftlich genutzte Flächen sind hingegen kaum zu finden, wobei ein gutes Beispiel mit 'Urban Gardening' im Nordwesten auffällt. Es sind darüber hinaus zahlreiche Spielplätze zu finden, auf deren Qualität in der weiteren Analyse noch genauer eingegangen wird.



Abbildung 13: Genutzte Grün- und Freiflächen mit gemeinschaftlicher Nutzung



Abbildung 14: Spielplätze mit besonderem Sanierungs- und Handlungsbedarf



Abbildung 15: Spielplatz mit Sanierungsbedarf und Ausstattungsmängeln



Abbildung 16: Untergenutzte Grünflächen ohne gemeinschaftliche Nutzung



Abbildung 17: Spielplätze mit besonderem Sanierungs- und Handlungsbedarf



Abbildung 18: Spielplatz mit Sanierungsbedarf und Ausstattungsmängeln



Abbildung 19: Grün- und Freiflächen

In der Parksiedlung kann von einem umfangreichen Vegetationsbestand hinsichtlich Bäumen und Hecken gesprochen werden. Vor allem im Südwesten und Südosten an der Theodor-Heuss-Straße und im Osten an der Feierabendstraße ist der Gehölzbestand als besonders gebietsprägend zu bewerten. Im Sommer bildet die Vegetation hier teilweise ein dichtes Baumdach an den bestehenden Gebäudezuwegungen. Die vorhandenen Heckenstrukturen begrenzen oftmals die wohnungsbezogenen, privaten Freiflächen und sind ebenfalls als prägendes Grünelement einzustufen.



Abbildung 20: Prägende Vegetations- und Heckenstrukturen



Abbildung 21: Prägende Vegetations- und Heckenstrukturen



Abbildung 22: Prägende Vegetations- und Heckenstrukturen



Abbildung 23: Alter, teilweise ungepflegter Vegetationsbestand auf den Grünflächen



Abbildung 24: Dichter Vegetationsbestand mit Bäumen, Hecken und Sträuchern



Abbildung 25: Dichter Vegetationsbestand definiert teilweise klare Außenkanten



Der Anteil an versiegelten Flächen erfolgt insbesondere neben den Straßenflächen auch durch die zahlreichen Parkplatz- und Garagenflächen und Gebäudezuwegungen. Im Zuge der Konzepterstellung werden mögliche Entsiegelungsmaßnahmen genannt.



Abbildung 27: Hoher Versiegelungsgrad durch Straßen und private Parkplatzflächen



Abbildung 30: Hoher Versiegelungsgrad durch Straßen und private Parkplatzflächen



Abbildung 28: Hoher Versiegelungsgrad durch Straßen und private Parkplatzflächen



Abbildung 31: Hoher Versiegelungsgrad private Parkplatzflächen



Abbildung 29: Großflächige Versiegelung im Bereich der Spielplätze



Abbildung 32: Teilentsiegelung von Parkplatzflächen mit Rasengittersteinen



Abbildung 33: Versiegelte Flächen

Zahlreiche Fuß- und Radwegeverbindungen durchziehen das Untersuchungsgebiet sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch auf privater Grundstücksfläche. Somit wurden im Rahmen der Analyse fehlende Wegebeziehungen identifiziert. Diese lassen sich vereinzelt auf kurzen Abschnitten im Bereich nördlich ‚Am Stutenanger‘ feststellen, wobei die fehlenden Abschnitte als Trampelpfade ausgebildet sind. Weiterhin ist in den östlichen Bereichen, eine Wegeverbindung aufgrund von Zäunen nicht möglich. Des Weiteren sind an unterschiedlichen Stellen Warnschilder angebracht, die auf ein Nutzungsverbot der Rad- und Fußwegeverbindungen auf den privaten Grundstücksflächen hinweisen.



Abbildung 34: Unzureichende Wegeverbindungen zwischen einzelnen Grundstücken



Abbildung 35: Fehlende Wegeverbindungen zwischen einzelnen Grundstücken



Abbildung 36: Wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen im Norden



Abbildung 37: Unzureichende Wegeverbindungen zwischen einzelnen Grundstücken



Abbildung 38: Fehlende Wegeverbindungen zwischen einzelnen Grundstücken



Abbildung 39: Wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen im Norden

Zur besseren Bewertung und Darstellung der topographischen Ausprägung der vorhandenen Freiflächen ist eine vereinfachte Vermessung erfolgt. Hierbei fällt auf, dass nahezu alle Gebäude um ein halbes Geschoss erhöht gebaut worden sind. Die Eingangsbereiche befinden sich überwiegend auf der östlichen bzw. nördlichen Seite der Gebäude und sind bis auf wenige Ausnahmen nicht barrierefrei zugänglich, da mindestens ein bis vier Stufen zur eigentlichen Eingangstür überwunden werden müssen. Die wenigen Eingangsbereiche, die mittlerweile über einen barrierefreien Zugang verfügen, können das bestehende Problem der fehlenden Barrierefreiheit in den Gebäuden aufgrund der Hochparterre und der somit nicht ebenerdig erreichbaren Lifte nicht lösen. Die Topographie fällt im Bereich der privaten und halböffentlichen Freiflächen auf der westlichen bzw. südlichen Seite der Gebäude wieder ab. Die Zuwegungen von der Straße bzw. dem öffentlichen Gehweg bis zum Hauseingangsbereich sind nahezu alle barrierefrei hergestellt. Ausnahme bilden hierbei die Zugänge von der Straße aus zu den Spielplätzen an der ‚Theodor-Heuss-Straße‘ 1-7 und 38-44.



Abbildung 41: Fehlende Barrierefreiheit im Bereich der Hauseingänge



Abbildung 42: Fehlende Barrierefreiheit zu bestehenden Grün- und Aufenthaltsflächen



Abbildung 43: Fehlende Barrierefreiheit zu bestehenden Grün- und Aufenthaltsflächen



Abbildung 44: Beispielhafte Umsetzung zur Barrierefreimachung von Hauseingängen



Abbildung 45: Fehlende Barrierefreiheit zu bestehenden Grün- und Aufenthaltsflächen



Abbildung 46: Fehlende Barrierefreiheit zu bestehenden Grün- und Aufenthaltsflächen



Dem Thema Ausstattung kommt eine zentrale Bedeutung zu. Die vier wichtigsten Themen sind Spielplätze, Müllsammelstellen, Fahrradabstellanlagen und Beleuchtung.

Spielplätze: Die Spielplätze weisen größtenteils einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Eine detailliertere Einstufung der Qualität und der Sanierungsbedürftigkeit erfolgt in der Themenkarte ‚Qualität der privaten Freiflächen‘ (siehe Abb. 61).

Müllsammelstellen und Fahrradabstellanlagen: Bei den Begehungen sind bezüglich der vorhandenen Müllsammelstellen und Fahrradabstellanlagen erhebliche Defizite hinsichtlich der Anzahl und Qualität der Ausstattung aufgefallen. Teilweise fehlen adäquate Stationen zur Aufbewahrung der Mülltonnen bzw. Fahrradparkplätze gänzlich. Hierdurch entstehen räumlich ungeordnete Situationen, welche die Aufenthaltsqualität deutlich reduzieren.

Beleuchtung: Die Beleuchtungssituation ist im öffentlichen Straßenraum als ausreichend zu bewerten, wohingegen die diese im Bereich der privaten Gebäudezuwegungen als ungenügend einzustufen ist. Bewohner berichten von Angsträumen abseits der beleuchteten Straßen. Die Beleuchtung an den Hauseingängen kann keine befriedigende Beleuchtungssituation für die Bewohner herstellen.



Abbildung 48: Unzureichende Anzahl an Müllsammelstellen



Abbildung 49: Aktuelles Umsetzungsbeispiel im Bereich ‚Am Michaelianger‘



Abbildung 50: Fehlende Ausstattung mit Müllsammelstellen



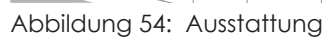
Abbildung 51: Ungeordnetes Fahrradparken aufgrund fehlender Abstellanlagen



Abbildung 52: Ungeordnetes Fahrradparken aufgrund fehlender Abstellanlagen



Abbildung 53: Fehlende Ausstattung mit Fahrradabstellanlagen



Die detailliertere Einstufung der privaten Freiflächen nach Art, Nutzung und Zugehörigkeit hat eine Bewertung der Flächen ermöglicht, die insbesondere auch für die Entwicklung der Zielsetzung und des Konzepts hilfreich gewesen ist.

Insbesondere die wohnungsbezogenen Freiflächen sind mit einer hohen Aufenthaltsqualität einzustufen, da diese von Hecken eingrünnt sind und eine private Pufferzone zu den Freiflächen bilden. Fast alle anderen Flächen weisen eine oftmals geringe Aufenthaltsqualität aufgrund fehlender Nutzung und Ausstattung auf. Die Spielplätze und wichtigen Erschließungsverbindungen liegen in den quartiersbezogenen Freiflächen und Vorzonen. Diese können als aktive Bereiche definiert werden. Die hausgemeinschaftlich bezogenen Flächen können den ruhigeren Bereichen zugeordnet werden. Diese liegen meist direkt an den Hauseingängen der Gebäude.

Den Spielplätzen mit sehr hohem Handlungsbedarf fehlen jegliche Ausstattungselemente und sind zudem seit vielen Jahren ungenutzt. Dahingegen weisen alle anderen Spielplätze vor allem Mängel in der Ausstattung und reduzierte Aufenthaltsqualität auf.

Im gesamten Untersuchungsgebiet fehlen adäquate Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner.



Abbildung 55: Untergenutzte, gemeinschaftliche Grün und Freiflächen



Abbildung 56: Schlechte Aufenthaltsqualität aufgrund defizitärer Ausstattungselemente



Abbildung 57: Vorhandene Aufenthaltsbereiche mit Aufwertungspotenzial



Abbildung 58: Prägende Eingangsbereiche mit Begrünung



Abbildung 59: Prägende Eingangsbereiche mit Vordach



Abbildung 60: Reduzierte Aufenthaltsqualität aufgrund von Zäunen und Versiegelung



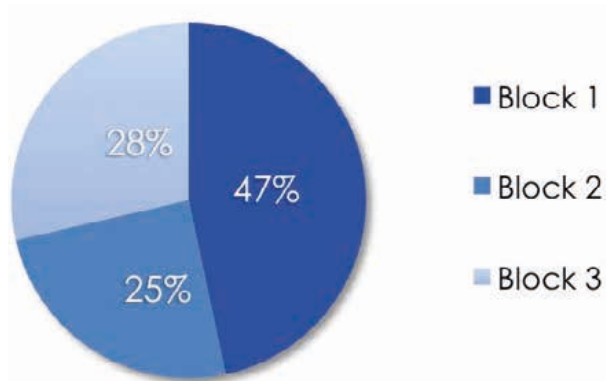


Abbildung 62: Bevölkerung in % nach Blöcken

Im vorliegenden Untersuchungsgebiet wohnen zurzeit 2.873 Menschen (Stand Mitte 2016). Um eine detailliertere Aussage zur Alters- und Bewohnerstruktur zu erhalten, sind statistische Daten der Gemeinde Oberschleißheim ausgewertet worden und zudem das Gebiet in drei Blöcke unterteilt worden, die geringe Unterschiede hinsichtlich ihrer Altersstruktur aufweisen und hier erste Rückschlüsse auf mögliche Bedarfe gemacht werden können.

Block 1 ist mit 1.340 Bewohner und somit ein Anteil von 47 % an der Bevölkerung des Betrachtungsbereichs der einwohnerstärkste Bereich der Parksiedlung. Block 2 und Block 3 sind mit 711 (25 %) und 822 (28 %) Einwohner bedeutend kleiner.

Die vorliegenden statistischen Daten sind im Folgenden in verschiedenen Grafiken in absoluten als auch in prozentualen Angaben ausgewertet und dargestellt worden. Hierbei ist eine Einteilung nach den zehn wichtigsten Altersgruppen erfolgt.

Werden die Blöcke bezüglich ihres Altersaufbaus nach Altersgruppen verglichen, fällt auf, dass insbesondere die Altersgruppen ‚Erwachsene‘ (31-45) ‚Ältere Erwachsene‘ (46-60) und ‚Pensionäre‘ (61-85) zusammen mit meist über 70 % Anteil an der Bevölkerung pro Block die klare Mehrheit gegenüber den jüngeren Altersgruppen darstellen. Dies lässt sich mit der Entstehung und dem Alter der Parksiedlung innerhalb der 70er Jahre erklären. Somit wird sich der bereits stattfindende Generationenwechsel in Zukunft weiter fortsetzen und vermutlich sogar verstärken.

Die genaue Betrachtung der Blöcke nach Altersstruktur und die Verteilung der Bevölkerung nach einzelnen Lebensjahren in absoluten Angaben zeigt jedoch im Detail vereinzelte, geringe Unterschiede.



Abbildung 63: Altersaufbau nach Altersgruppen (Block 1 - 3) in der Parksiedlung

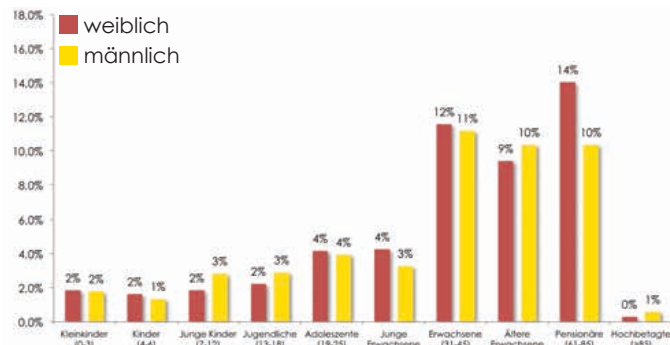


Abbildung 64: Block 1 Altersaufbau nach Altersgruppen (in Prozent, n=1340)

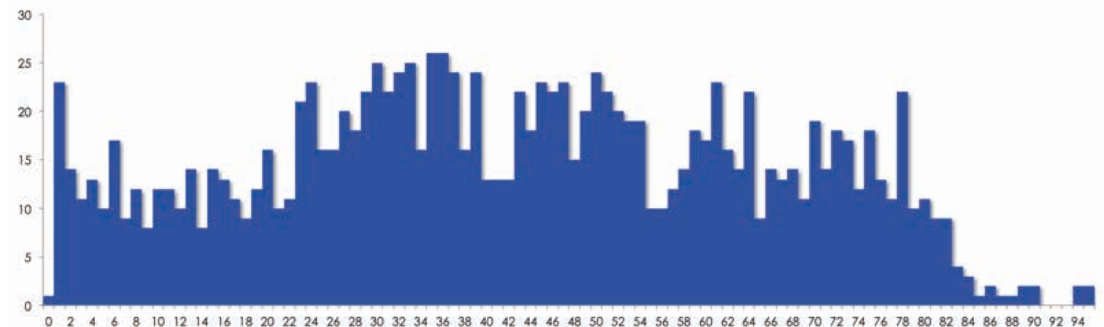


Abbildung 67: Block 1 Altersstruktur nach Lebensjahren (absolut, n=1340)

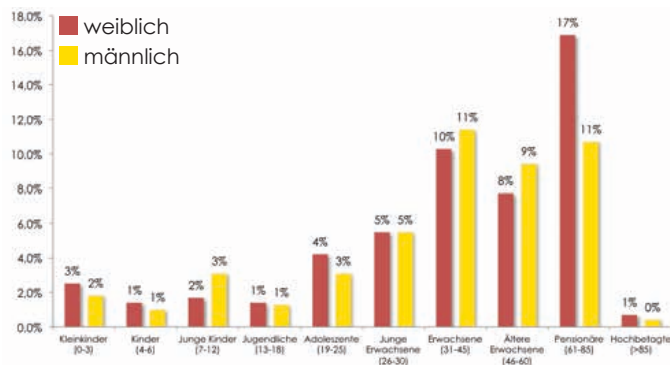


Abbildung 65: Block 2 Altersaufbau nach Altersgruppen (in Prozent, n=711)

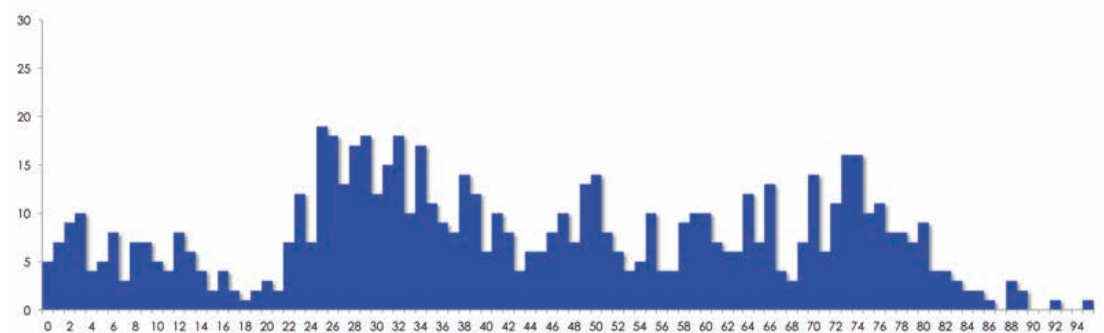


Abbildung 68: Block 2 Altersstruktur nach Lebensjahren (absolut, n=711)

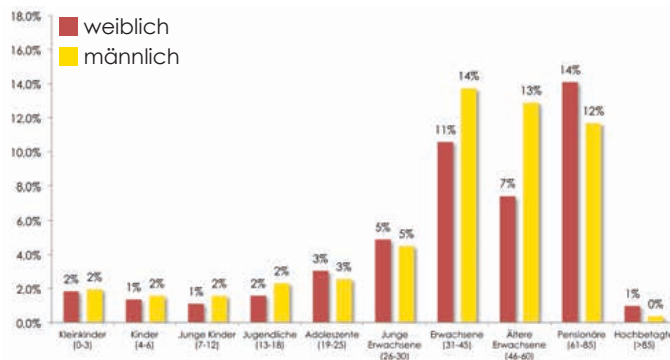


Abbildung 66: Block 3 Altersaufbau nach Altersgruppen (in Prozent, n=822)

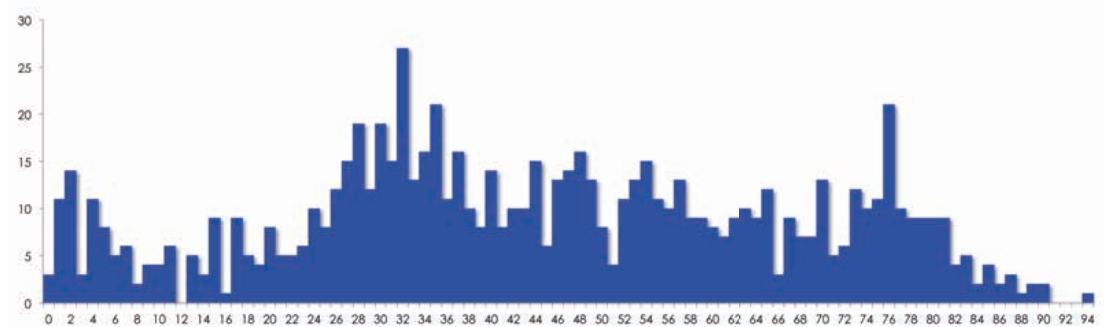


Abbildung 69: Block 3 Altersstruktur nach Lebensjahren (absolut, n=822)

In allen Blöcken kann von einer überwiegend gleichmäßigen Verteilung der Bevölkerung bis auf die ‚Kinder‘, ‚Jugendliche‘ und ‚Junge Erwachsene‘ in den Lebensjahren 0-25, die etwas geringer ausfallen, gesprochen werden. ‚Hochaltrige‘ sind fast überall kaum vertreten.

In Block 2 und 3 leben weniger ‚Kinder‘ und ‚Jugendliche‘ als im Vergleich zu Block 1. In beiden Blöcken stellen jedoch die Altersgruppe der ‚Jungen Erwachsenen‘ und ‚Erwachsenen‘ in Block 2 mit 33% und in Block 3 mit 31% den jeweils größten Anteil dar. In allen folgenden Altersgruppen verteilt sich die Bevölkerung gleichmäßig auf alle Lebensjahre.

Darüber hinaus ist auffällig, dass bei der Betrachtung der Altersgruppen nach Geschlecht besonders in den Gruppen ‚Erwachsene‘ und ‚Ältere Erwachsene‘ der männliche Anteil und in der Altersgruppe ‚Pensionäre‘ der weibliche Anteil jeweils deutlich höher ausfällt.

Auch der Blick auf die Zusammenfassung der Altersgruppen in Prozent zeigt im Vergleich, dass bereits ein Generationenwechsel in der Parksiedlung stattfindet, da zum einen viele ‚Junge Erwachsene‘ und

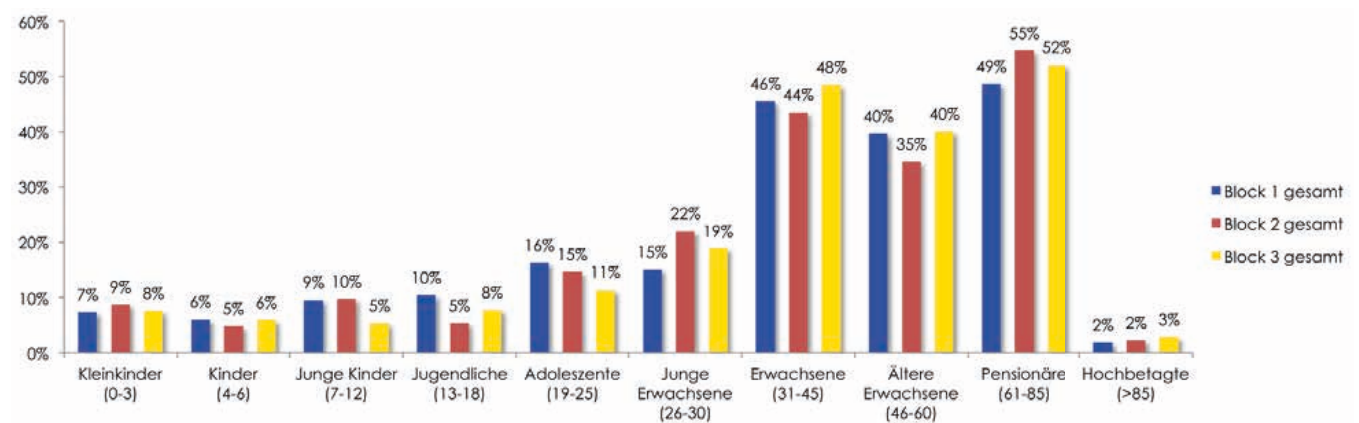


Abbildung 70: Altersaufbau nach Altersgruppen (Block 1 - 3) in der Parksiedlung (in Prozent, n=2873)

‚Erwachsene‘ im Alter des Berufseinstiegs in allen drei Blöcken leben. Zum anderen sind insbesondere ‚Ältere Erwachsene‘ und ‚Pensionäre‘ deutlich vertreten, was wiederum mit dem Alter der Siedlung und der relativ zeitgleichen Einzug vieler junger Bevölkerungsgruppen in der Entstehungszeit begründet werden kann. Einzig die Gruppe der Kinder und Jugendlichen ist stark unterrepräsentiert, was Rückschlüsse auf eine geringere Anzahl an Familien in der Parksiedlung zulässt.

Abschließend kann gesagt werden, dass die vorliegenden Daten deutlich machen, dass es von hoher Bedeutung ist, dass das Wohnumfeldprogramm nicht nur die Aufwertung und Sanierung von Nutzungen für Kinder und Jugendliche wie beispielsweise Spielplätze, sondern auch Nutzungen für Erwachsene und Pensionäre mit einbezieht und die Aufwertung des Wohnumfeldes zum Wohle aller Generationen erfolgen muss.

DEFIZITE UND KONFLIKTE

Im vorliegenden Untersuchungsgebiet bestehen umfangreiche Defizite und Problemlagen, welche im Weiteren in einer kurzen Zusammenfassung dargestellt werden. Die Themenkarte zu den Defiziten und Konflikten zeigt die räumliche Lage und Dimension der Konflikte in der Parksiedlung:

Defizite:

- **Spielplätze** mit unzureichender Ausstattung und hohem Sanierungs- und Handlungsbedarf.
- Die **Frei- und Grünflächen** sind bis auf wenige Ausnahmen in allen Bereichen der Parksiedlung untergenutzt und defizitär. Gleiches gilt auch für die Aufenthaltsqualität und die Gestaltungselemente.
- Verminderte **Nutzbarkeit** der Freiflächen durch **Gehölzaufwuchs** insbesondere im östlichen Bereich der Parksiedlung entlang der Feierabendstraße.
- Keine **barrierefreie Erreichbarkeit** der Hauseingänge und einzelner vorhandener Freiflächen. Insbesondere sind hier Spielplätze und Aufenthaltsbereiche zu nennen.

- Unattraktive **Parkplatzflächen** aufgrund des meist hohen Versiegelungsgrades und der fehlenden Begrünung.
- Ungeordnete oder fehlende **Müllsammelstellen** und **Fahrradabstellanlagen** mit geringer Qualität bezüglich Ausstattung und baulichem Zustand der Anlagen.
- Fehlende oder nicht ausreichende **Beleuchtung** im Bereich der privaten Grundstücksflächen.
- Lücken in zentralen Wegeverbindungen

Konflikte:

- Hoher Parkplatzdruck innerhalb der Parksiedlung auf den öffentlichen Stellplätze und nur eine sehr begrenzte Anzahl an privaten Stellplätzen.
- Beeinträchtigung der Nutzbarkeit und Qualität der Freibereiche entlang der Feierabendstraße durch Verkehrslärm.

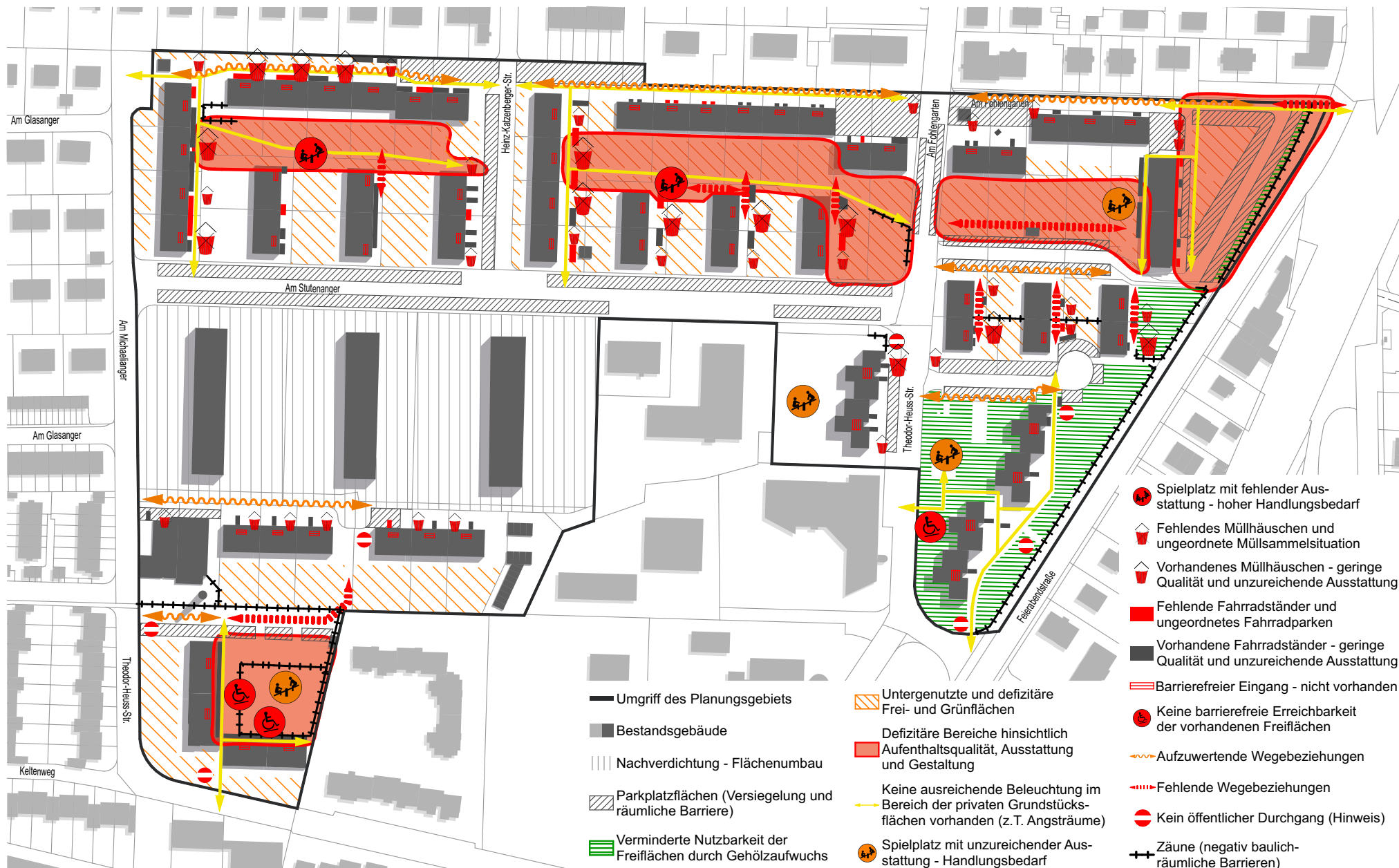


Abbildung 71: Defizite und Konflikte

QUALITÄTEN UND POTENZIALE

Obwohl die Parksiedlung in Oberschleißheim von einer Vielzahl an Defiziten und Konflikten geprägt ist, lassen sich auch zahlreiche vorhandene Qualitäten und Potenziale benennen, die für eine zukünftige Aufwertung und die Identifikation der Bewohner mit Ihrem Viertel von wesentlicher Bedeutung sind. Diese werden im Folgenden dargelegt, wobei die räumliche Verortung wiederum in der Karte zu den Qualitäten und Potenzialen stattfindet:

Qualitäten:

- Gebietsprägende **Baum- und Gehölzstrukturen** mit teilweise vorhandenen Baumdächern.
- Raumbildende **Heckenstrukturen**
- Qualitätvolle wohnungsbezogene, private **Frei- und Grünflächen**.
- Aktiv genutzte **Freifläche** mit Mietergärten und Urban Gardening.
- Flächen mit hoher **Gestaltqualität** im Bereich der sanierten Gebäude ‚Am Stutenanger‘ 6-10.
- Einzelne positive Beispiele für vorhandene **Müllsammelstellen und Fahrradabstellanlagen**.

Potenzial:

- Untergenutzte **Freiflächen** mit Potenzial zur Nutzungsintensivierung wie beispielsweise für Mietergärten und Urban Gardening.
- Potenzial zur gestalterischen Aufwertung aller **Vorzonen- und Eingangsbereiche**, was bereits vereinzelt positive Beispiele zeigen.
- Zahlreiche Flächenpotenziale für blockbezogene **Spielplätze**.
- Verbesserung der **Durchgängigkeit** im Quartier sowie die Schaffung von neuen **Wegebeziehungen**.

Fazit Bestandsaufnahme und -analyse:

Aus der Bestandsaufnahme und Analyse sind sechs Themenkategorien formuliert worden, die im Folgenden aufgeführt sind und in der Ausarbeitung der Gestaltungsrichtlinien, des Konzepts und des Förderprogramms aufgegriffen werden:

Kategorie 1 – Spielplätze

Kategorie 2 – Freiflächengestaltung & Aufenthaltsbereiche

Kategorie 3 – Wege & Zugangssituationen

Kategorie 4 – Müllsammelstellen

Kategorie 5 – Fahrradabstellanlagen

Kategorie 6 – Beleuchtung



5

KONZEPTENTWICKLUNG UND GESTALTUNGSRICHTLINIEN



Für die vorliegende Konzeption wurden zunächst Ziele für alle sechs Kategorien mit allgemeiner Gültigkeit formuliert und im Anschluss ein detailliertes Konzept ausgearbeitet.

Im Plan zur Zielsetzung werden die Ziele und einzelnen Themen zu den Kategorien bereits räumlich verortet, wobei diese allgemein gelten und nur grob umrissen werden. Im Detail-Konzept sind Kategorien dann flächenbezogen dargestellt, wobei auch die detaillierte Version Spielraum für Veränderung und eine gewisse Flexibilität innerhalb der Kategorien zulässt.

1. Kategorie: Ein zentrales Ziel ist die Aufwertung und Sanierung der vorhandenen **Spielplätze** in der Parksiedlung. Zusätzlich ist auch die Neuanlage von Kleinkinderspielplätzen notwendig sowie ein größerer altersübergreifender Spielplatz wünschenswert. Dieser könnte mit dem Quartiersmanagement und den Eigentümern und Bewohnern gemeinsam entwickelt werden. Die Spielplätze sollen zukünftig auch immer einen integrierten Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheit beinhalten. Insgesamt soll die Möglichkeit des Neu- und Umbaus unbedingt genutzt werden und insbesondere auch auf spezielle Anforderungen und Ansprüche der Nutzer eingegangen werden.

2. Kategorie: Da sich das Wohnumfeldprogramm auch mit den **Grün- und Freiflächen** beschäftigt, sind die teilweise stark untergenutzten Flächen in unterschiedliche Bereiche nach aktiver, passiver und indirekter Nutzung eingeteilt worden.

Die Aktivbereiche sollen auch zukünftig Spielplätze, Aufenthaltsbereiche und kleine Grillplätze beinhalten und gleichzeitig ihre Funktion als wichtige blockbezogene Räume mit Erschließungsfunktion beibehalten. Im Bereich dieser Flächen sind auch sportliche Aktivitäten.

Die Ruhebereiche sind meist den Flächen zugeordnet, auf deren Seite die privaten Grünflächen und die Hauseingänge zu finden sind. Hier sind kleine Aufenthaltsbereiche wie Sitzstufen, Urban Gardening und weitere ruhige Nutzungen denkbar.

In Bereichen mit gebietsprägendem und dichten Gehölzaufwuchs ist kaum eine Nutzung der Freiflächen möglich. Die Freiraumqualität ist eingeschränkt. Der dichte Vegetationsbestand in Verbindung mit den zum Teil entstandenen Baumdächern ist allerdings für den Freiraum sehr prägend.

3. Kategorie: Ziel innerhalb dieser Kategorie ist vor allem der Lückenschluss von nicht durchgängig vorhandenen **Wegebeziehungen**. Darüber hinaus kommt dem

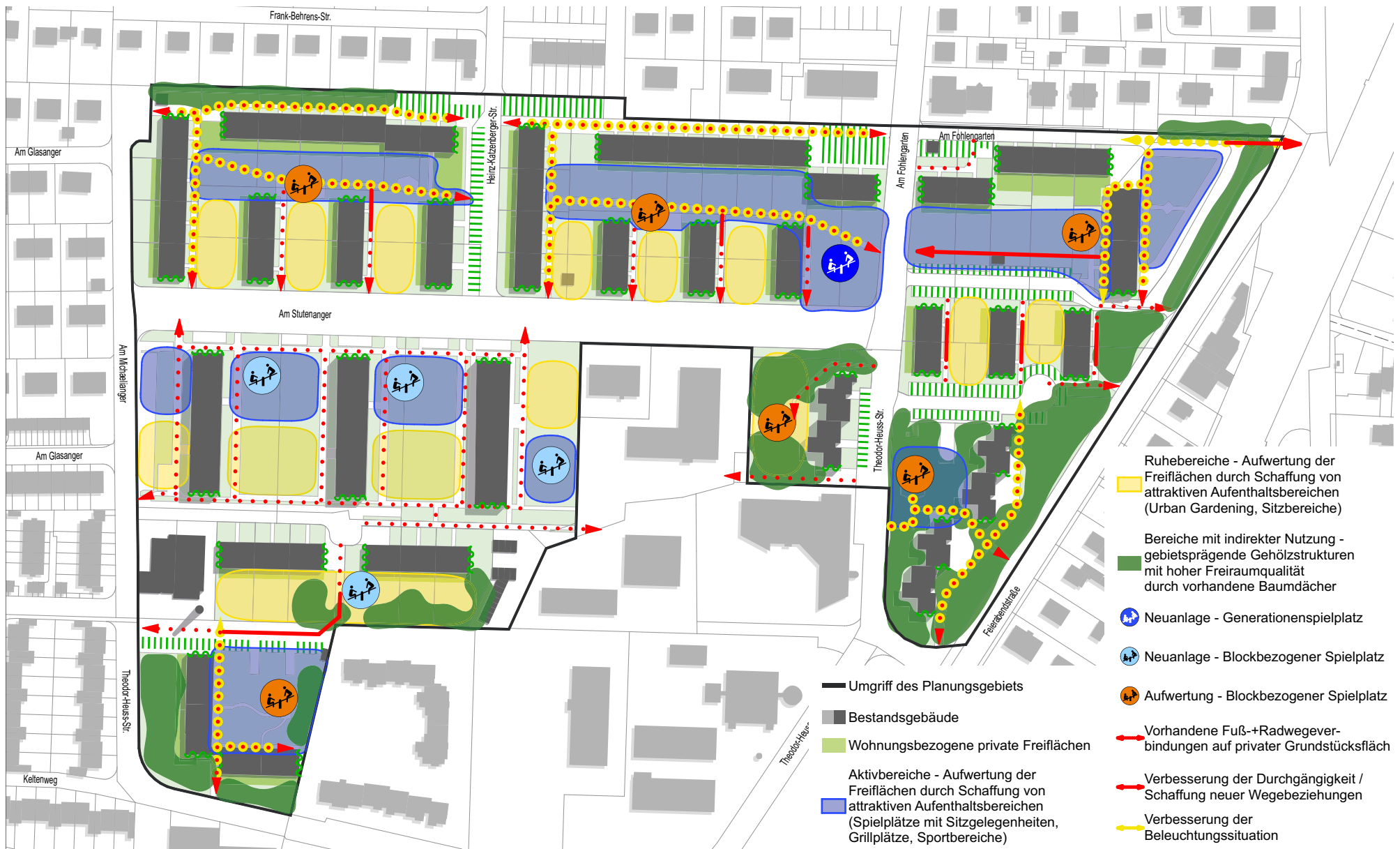


Abbildung 73: Konzept - Zielsetzung

Erhalt und der Erneuerung des überwiegend kleinteiligen Erschließungsnetzes der Parksiedlung über Fußwege eine wichtige Funktion zu. Dies beinhaltet auch die durchgehende Barrierefreiheit, sowohl im Bereich der Zugänge zu den Freiflächen als auch die Sicherstellung einer barrierefreien Erreichbarkeit der Hauseingänge. Die Begrünung oder die Verbesserung der Sichtbarkeit der Gebäudezugänge kann mit vorherigem Ziel verbunden werden und gleichzeitig die Orientierung verbessern. Ein weiteres Ziel dieser Kategorie ist die Entsiegelung und Begrünung von Parkplatzflächen auf den Privatgrundstücken.

4. Kategorie: Die Ziele beschränken sich ausschließlich auf die **Müllsammelstellen**. Diese sind zukünftig in ausreichender Anzahl, Größe und Ausstattung herzustellen. Eine ansprechende Holzverkleidung soll die Gestaltqualität sichern und eine Integration in den Freiraum garantieren. Pro Gebäude ist eine kleine Müllsammelstelle oder eine gemeinsame große für zwei Gebäude vorgesehen.

5. Kategorie: Da eine individuelle, nachhaltige Mobilität gefördert werden soll, sind auch die **Fahrradabstellanlagen** nicht mehr in entsprechendem Zustand und in ausreichender Anzahl verfügbar. Ziel ist

es, zukünftig eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellanlagen pro Gebäude in entsprechender Qualität und Ausstattung herzustellen. Die Abstellanlagen für Fahrräder sollten nach Möglichkeit im Bereich der Eingänge zu den Gebäuden errichtet oder direkt an die Müllsammelstellen in den Freiraum integriert werden.

6. Kategorie: Der Verbesserung und Erneuerung der aktuellen **Beleuchtungssituation** im Untersuchungsgebiet muss ebenso erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt werden. Dieses Ziel kann jedoch differenziert werden, da in bestimmten Bereichen je nach Wichtigkeit der Wegeverbindungen unterschiedliche Beleuchtungsintensitäten benötigt werden. Im Bereich aller quartiers- und blockbezogenen Wegeverbindungen ist eine deutlich stärkere Beleuchtung notwendig. Der Umbau der Eingangsbereiche kann auch in dieser Kategorie mit einer Verbesserung der Ausleuchtung der Gebäudezugänge genutzt werden. Ziel sollte zukünftig sein, jedem Bewohner auch bei Dunkelheit einen angstfreien Zugang zu seiner Wohnung innerhalb der gesamten Parksiedlung zu gewähren.



Abbildung 74: Konzept - Detailfassung

5.1

FÖRDERKATEGORIE 1

SPIELPLÄTZE





Abbildung 75: Beispiel Spielplatz



Abbildung 76: Beispiel Spielplatz



Abbildung 77: Kleinkinderspielplatz



Abbildung 78: Beispiel Spielplatz



Abbildung 79: Beispiel Spielplatz



Abbildung 80: Beispiel Spielplatz

SPIELPLÄTZE

Spielplätze sind allgemein förderfähig, wenn die nachfolgenden Mindestanforderungen bezüglich Ausstattung und Qualität eingehalten werden:

Die Spielplätze sind nach DIN 18034 und DIN/EN 1176 herzustellen und sollten mindestens eine Sandspielfläche und einen Bereich für den Aufenthalt mit Sitzbänken aus Holz und einem Mülleimer beinhalten. Darüber hinaus sind mindestens zwei weitere Elemente aus der nachfolgend dargestellten Auswahl zu errichten: Eine Wippe, eine kleine Rutsche, ein Spielhäuschen für Kleinkinder oder ein Wipptier. Nach Möglichkeit sind die genannten Elemente aus Holz zu wählen.

Die Mindeststandards bei Spielplätzen richten sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBo), wobei auch Spielplätze förderfähig sind, wenn diese von der Größe und Ausstattung nicht den Vorgaben der BayBo entsprechen.

Sind in einzelnen Bereichen beengte Platzverhältnisse vorhanden, ist ein Neubau oder eine Sanierung eines Spielplat-

zes trotzdem im Rahmen des Förderprogramms möglich.

Eine Förderung erfolgt insbesondere auch dann, wenn die Maßnahme auf die spezielle Anforderungen und Ansprüche der Nutzer aus dem direkten Wohnumfeld ausgerichtet ist.

Hierbei sollten die Eigentümer und die zukünftigen Nutzer sowie die Anwohner intensiv in den Gestaltungsprozess durch entsprechende Beteiligungsveranstaltungen eingebunden werden.



Förderfähigkeit

> **Mindestanforderungen**

< **Sandspielfläche**

< **Aufenthaltsbereiche**

> **Sitzbänke (siehe Kap. 5.2)**

> **Mülleimer (siehe Kap. 5.2)**

< **mind. zwei weitere Elemente**

> **Wippe**

> **Rutsche**

> **Spielhäuschen**

> **Wipptier**

< **DIN 18034**

< **DIN/EN 1176**

< **Bayerische Bauordnung**

> **Art. 7 Abs. 2**

< **Bürgerbeteiligung**

5.2



FÖRDERKATEGORIE 2

FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND AUFENTHALTSBEREICHE





Abbildung 81: Urban Gardening



Abbildung 82: Urban Gardening



Abbildung 83: Urban Gardening



Abbildung 84: Gestaltung der Vorzonen und Eingangsbereiche



Abbildung 85: Gestaltung von Sitzgelegenheiten mit Bäumen



Abbildung 86: Integration von Sitzstufen in die Freiflächengestaltung



Abbildung 87: Sitzbank mit Lehne



Abbildung 88: Sitzbank mit Tischgruppe



Abbildung 89: Liegebank



Abbildung 90: Beispiel Fassadenbegrünung

FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND AUFENTHALTSBEREICHE

Die Umgestaltung der vorhandenen Freiflächen und die Errichtung neuer Aufenthaltsbereiche ist für die im Weiteren genannten Fördergegenstände förderfähig, wenn jeweils die nachfolgenden Mindestanforderungen bezüglich Ausstattung und Qualität eingehalten werden:

Innerhalb der Freiflächen können Sitzbänke und Sitzgelegenheiten mit Holzauflagen mit oder ohne Rückenlehne mit schwarz pulverbeschichteten Metallfüßen hergestellt werden, wobei eine Förderfähigkeit von Sitzbänken und Aufenthaltsbereichen nur gegeben ist, sofern begleitend ein Mülleimer in ausreichender Dimensionierung bereitgestellt wird.

Die vorhandene Topographie in der Parksiedlung kann zur Integration von Sitzstufen in die Freiflächen genutzt werden. Dies ist insbesondere in den ‚Ruhebereichen‘ vorstellbar.

In den Aktivbereichen sind des Weiteren gemeinschaftliche Grillplätze im Rahmen der Errichtung von Aufenthaltsbereichen förderfähig. Dies beinhaltet mindestens

einen großen Mülleimer und eine Sitzgelegenheit.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit die Anlage von Mietergärten für z.B. ‚Urban Gardening‘, Hochbeete, angelegte Flächen mit Wiesen und heimischen, naturnahen Sträuchern, blühende Staudenflächen und heimische Obstbaumarten zu fördern. Folgende Qualitätsstandards müssen bei der Pflanzung von Obstbäumen im Rahmen des Förderprogramms beachtet werden:

- Stammumfang 16-18 cm
- 3x verpflanzt
- mit Drahtballen

Jede Art von Fassadenbegrünung an den Gebäudeaußenseiten ist grundsätzlich förderfähig und wünschenswert, um eine weitere Aufwertung des direkten Wohnumfeld zu erreichen.



Förderfähigkeit

> Fördergegenstände mit jeweiligen Mindestanforderungen

< Sitzbänke / Sitzgelegenheiten

- > Sitzauflagen aus Holz**
- > Schwarze Metallfüße**
- > Mülleimer**

< Sitzstufen (Ruhebereiche)

< Grillplätze (Aktivbereiche)

- > Sitzbänke**
- > Mülleimer**

< Freiflächengestaltung

- > Mietergärten (Urban Gardening)**
- > Naturnahe Sträucher + Wiesen**
- > Staudenflächen**
- > einheimische Obstbaumarten**

< Fassadenbegrünung

- > dauerhaft**
- > pro 1,5 Lfm 1 Planze**

5.3



FÖRDERKATEGORIE 3

WEGE UND ZUGANGSSITUATIONEN





Abbildung 91: Umgestaltung Parkierung



Abbildung 92: Gestaltung der Wege



Abbildung 93: Gestaltung der Wege



Abbildung 94: Beispiel für qualitätvolle Zugangssituationen im Bereich der Parksiedlung 'Am Michaelianger'

WEGE UND ZUGANGSSITUATIONEN

In dieser Förderkategorie richtet sich die Förderfähigkeit ebenso nach den folgenden Mindestanforderungen, die sich in der Ausführung, Ausstattung und Qualität widerspiegeln müssen:

Besondere Wichtigkeit kommt dem Thema der Barrierefreiheit zu. So sollte generell jede Maßnahme nach Möglichkeit barrierefrei, mindestens jedoch weitgehend barrierearm umgesetzt werden. Hierbei sind die DIN 18024 (Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze) und DIN 18040 (Barrierefreies Bauen) zu berücksichtigen.

Die Sanierung und der Neubau von Wegen zur Schließung von Netzlücken hat nach Möglichkeit über einheitliche Belagsstrukturen zu erfolgen. Hierbei soll die Einfassung der Wege durch einen Einzeiler, der Gehwegbelag mit hochwertigem Betonpflaster in unterschiedlich, rechteckigen Größenformaten als Pflasterbelag hergestellt werden. Beispielhaft kann hier auf die neu fertiggestellte Zuwegung ‚Am Michaelianger‘ verwiesen werden.

Mit einer Erneuerung der Wege und Zugangsbereiche kann auch gleichzeitig das Ziel der Herstellung der Barrierefreiheit durch Verziehung der Wege auf die Höhe der Hauseingänge erfolgen. Sollte dies aus topografischen oder baulichen Gründen nicht möglich sein, ist mindestens ein Handlauf an den Hauseingängen einzurichten.

Um im Zuge von Sanierungsmaßnahmen private Parkplatzflächen aufzuwerten, kann eine entsprechende Förderung eingestellt werden, sofern die Durchführung der Maßnahme immer auch zur Reduzierung der Versiegelung genutzt wird. Hierbei ist die Belagsoberfläche mindestens mit Rasenfugensteinen (3 cm große Fugen) auszuführen. Die Markierung der Eigentümer oder Mieter Parkplätze ist förderfähig, wenn dies mit einheitlichen, kleinen und abschließbaren Pollern oder unauffälligen, kleinen Schildern erfolgt.



Förderfähigkeit

> Mindestanforderungen

- < Wege und Zugangssituationen**
 - > Einfassung mit Einzeiler**
 - > Belag aus Betonpflaster**
 - > Rechteckiges Pflasterformat**
 - > Barrierefreie Hauseingänge oder Handlauf**

- < Parkplatzflächen**
 - > Rasenfugenpflaster**
 - > Einheitliche Markierung mit kleinen Pollern od. Schildern**

> Generell gilt für Fördergegenstände

- < Barrierefreiheit**
 - > DIN 18024**
 - > DIN 18040-3**

5.4



FÖRDERKATEGORIE 4 MÜLLSAMMELSTELLEN





Abbildung 95: Beispiel Müllsammelstellen mit Holzverkleidung



Abbildung 96: Müllsammelstelle mit Holzverkleidung



Abbildung 97: Kombination Müllsammelstelle mit Fahrrad

MÜLLSAMMELSTELLEN

Müllsammelstellen (MSS) sind allgemein förderfähig, wenn die nachfolgenden Mindestanforderungen bezüglich Anzahl, Ausstattung und Qualität eingehalten werden:

Pro Grundstück ist mindestens eine abschließbare und beleuchtete Müllsammelstelle mit offener, vertikaler oder horizontaler Holzverschalung und extensiver Dachbegrünung herzustellen. Alternativ kann auch eine gemeinsame, große Müllsammelstelle für zwei Gebäude gefördert werden, wobei in beiden Fällen ausreichende Kapazitäten für die Mülllagerung sichergestellt werden müssen.

Die Müllsammelstellen sind, sofern dies räumlich möglich ist, in der Nähe der Hauseingänge zu errichten. Eine bauliche Kombination von Fahrradabstellanlagen und Müllsammelstellen, wie dies in Abbildung 96 beispielhaft dargestellt ist, kann ebenso gefördert werden. Wünschenswert wäre hierbei die Herstellung einer ausreichenden Beleuchtung, einer Überdachung und einer optionalen Abschließbarkeit der angrenzenden Abstellanlagen.



Förderfähigkeit

> Mindestanforderungen

< 1 kleine MSS / 1 Grundstück

oder 1 große MSS / 2 Gebäude

< abschließbar

< beleuchtet

< MSS mit offener Holzverschalung

< extensive Dachbegrünung



5.5

FÖRDERKATEGORIE 5

FAHRRADABSTELLANLAGEN





Abbildung 98: Beispiel Fahrradabstellanlagen



Abbildung 99: Beispiel Fahrradabstellanlagen



Abbildung 100: Beispiel Fahrradabstellanlagen

FAHRRADABSTELLANLAGEN

Fahrradabstellanlagen sind allgemein förderfähig, wenn die nachfolgenden Mindestanforderungen bezüglich Anzahl, Ausstattung und Qualität eingehalten werden:

Es sind mindestens 1,5 Stellplätze für Fahrräder pro Wohnung herzustellen, wobei hier Abstellflächen für Lastenfahrräder nicht eingerechnet sind. Pro Fahrrad ist mind. 1,0 m Abstellfläche einzurechnen. Die Abstellanlagen sind in Bügelform auszuführen, wie dies auch beispielhaft in den Abbildungen 98 - 100 zu sehen ist.

Die Abstellanlagen für Fahrräder sind sowohl auf befestigter Fläche, wie im Bereich der Eingänge und entlang der Gebäude als auch auf Rasenflächen, wie dies im Umfeld der Müllsammelstellen möglicherweise der Fall sein könnte, förderfähig.

Die Fahrradabstellanlagen sind wohnungsnah im Bereich der Eingänge an den Gebäuden oder seitlich an den Müllsammelstellen unterzubringen. Eine Integration in die vorhandenen Frei- und Grünflächen muss über eine qualitätvolle Ausstattung

und Konzeption der Abstellanlagen sichergestellt werden. Eine Überdachung zum Schutz der Fahrräder vor Umwelteinflüssen kann im Bereich der Müllsammelstellen angebracht werden, wohingegen sich dies im Bereich der Eingänge aufgrund schlechter Integrationsmöglichkeiten weniger gut eignet.



Förderfähigkeit

> Mindestanforderungen

< 1,5 Stellplätze pro Wohnung

< Abstellanlagen in Bügelform

< mind. 1,0 m Abstellfläche pro Fahrrad

< wohnungsnah

< Integration in Freiraum

5.6



FÖRDERKATEGORIE 6

BELEUCHTUNG





Abbildung 101: Beispiel Beleuchtung



Abbildung 102: Beispiel Beleuchtung



Abbildung 103: Beispiel Beleuchtung

BELEUCHTUNG

Beleuchtung ist allgemein förderfähig, wenn auch hier die nachfolgenden Mindestanforderungen bezüglich Ausstattung und Qualität eingehalten werden:

Die Anzahl, der Abstand und Ausleuchtungsbereiche ist von der Wichtigkeit der Wegeverbindungen auf den privaten Grundstücken abhängig. Im Bereich der quartiers- und blockbezogenen Fuß- und Radwegeverbindungen sind große einzelne Stehlenleuchten, ansonsten kleine Pollerleuchten herzustellen. Die genannten Beleuchtungselemente sind in schwarzer Farbe mit insektenfreundlicher LED-Beleuchtung auszuführen. Für jede Maßnahme gilt generell die Anwendung der DIN/EN 13201.

Es sollte eine gezielte Fokussierung der Beleuchtung auf die Wege mit reduzierter Streuwirkung erfolgen, wobei immer der aktuelle Stand der Technik anzuwenden ist. Der Abstand zwischen den Beleuchtungselementen sollte nicht mehr als 20,0 m betragen.

Um die direkte Beleuchtungssituation an den Hauseingängen zu verbessern, ist mindestens je Eingangsbereich ein Beleuchtungselement anzubringen, welches direkt an der Hauswand befestigt ist und über einen Bewegungsmelder gesteuert wird.

Eine Förderfähigkeit aller Beleuchtungselemente besteht insgesamt nur dann, sofern mit der Neuinstallation eine ausreichende Ausleuchtung auf den Wegen gewährleistet werden kann.

Wünschenswert wäre darüber hinaus, wenn sich die Eigentümer und Einwohner pro Block oder mindestens hausgemeinschaftlich auf ein einheitliches abgestimmtes Beleuchtungskonzept der Wege, Zugangs- und Eingangssituationen einigen würden.



Förderfähigkeit

> Mindestanforderungen

< Große Stehlenleuchten oder

kleine Pollerleuchten

< Schwarze Ausführung

< Insektenfreundliches LED-Licht

< Max. 20,0 m Abstand

< Fokussierung der Beleuchtung mit reduzierter Streuwirkung

< DIN/EN 13201

< Aktueller Stand der Technik

6



FÖRDERPROGRAMM UND FINANZIERUNG



FÖRDERPROGRAMM

Die in den Förderkategorien aufgeführten, möglichen und förderfähigen Maßnahmen zur Aufwertung und Verbesserung des Wohnumfelds können im Rahmen des Wohnumfeldprogramms im vorliegenden Untersuchungsgebiet in der Parksiedlung durchgeführt werden. Im Weiteren werden kurz die wichtigsten Rahmenbedingungen und sowie die Finanzierung und das Kostensplitting des Förderprogramms dargestellt.

FINANZIERUNG UND KOSTENSPLITTING

Da es sich um ein Förderprogramm handelt, wird nur ein Teil der 100 % förderfähigen Kosten der Sanierungsmaßnahmen finanziell gefördert. Maßnahmen, die im Rahmen des Wohnumfeldprogramms umgesetzt werden, unterliegen je nach Art der Maßnahme bis zu 50 % einer Förderung. Diese wiederum wird zu 60 % (30 % der Gesamtkosten) von der Regierung von Oberbayern über die Städtebauförderung und zu 40 % (20 % der Gesamtkosten) von der Gemeinde Oberschleißheim kofinanziert. Die anderen 50 % müssen die Eigentümer selbst finanzieren.

Sowohl die Frage nach der exakten Höhe der Fördersumme des Wohnumfeldprogramms als auch die Frage inwieweit

eine Deckelung des Förderbetrags pro Maßnahme oder des Fördervolumens pro Jahr erfolgt, muss der Gemeinderat Oberschleißheim noch abschließend zusammen mit dem Förderprogramm entscheiden und beschließen.

Es wird eine Deckelung der maximalen Fördersumme pro Jahr vorgeschlagen. Nach jedem Jahr sollte über eine kurze Evaluation der Erfolg des Förderprogramms überprüft und die Summe des Fördervolumens bei Bedarf entsprechend angepasst werden. Der jährliche Förderrahmen ist darüber hinaus abhängig vom Haushalt der Gemeinde und von der Verfügbarkeit der Fördermittel in der Städtebauförderung.

Aufgrund des nicht genau abschätzbaren Bedarfs an Fördergeldern würden für die ersten Jahre folgende Fördersummen empfohlen:

Maximale Gesamtfördersumme pro Jahr:

100.000 €	> 100 % (förderfähige Kosten der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen)
50.000 €	> 50 % (Eigentümer)
30.000 €	> 30 % (STBF Reg. v. Oberb.)
20.000 €	> 20 % (Gemeinde OSH)

FINANZIERUNG UND FÖRDERUNGSUMFANG

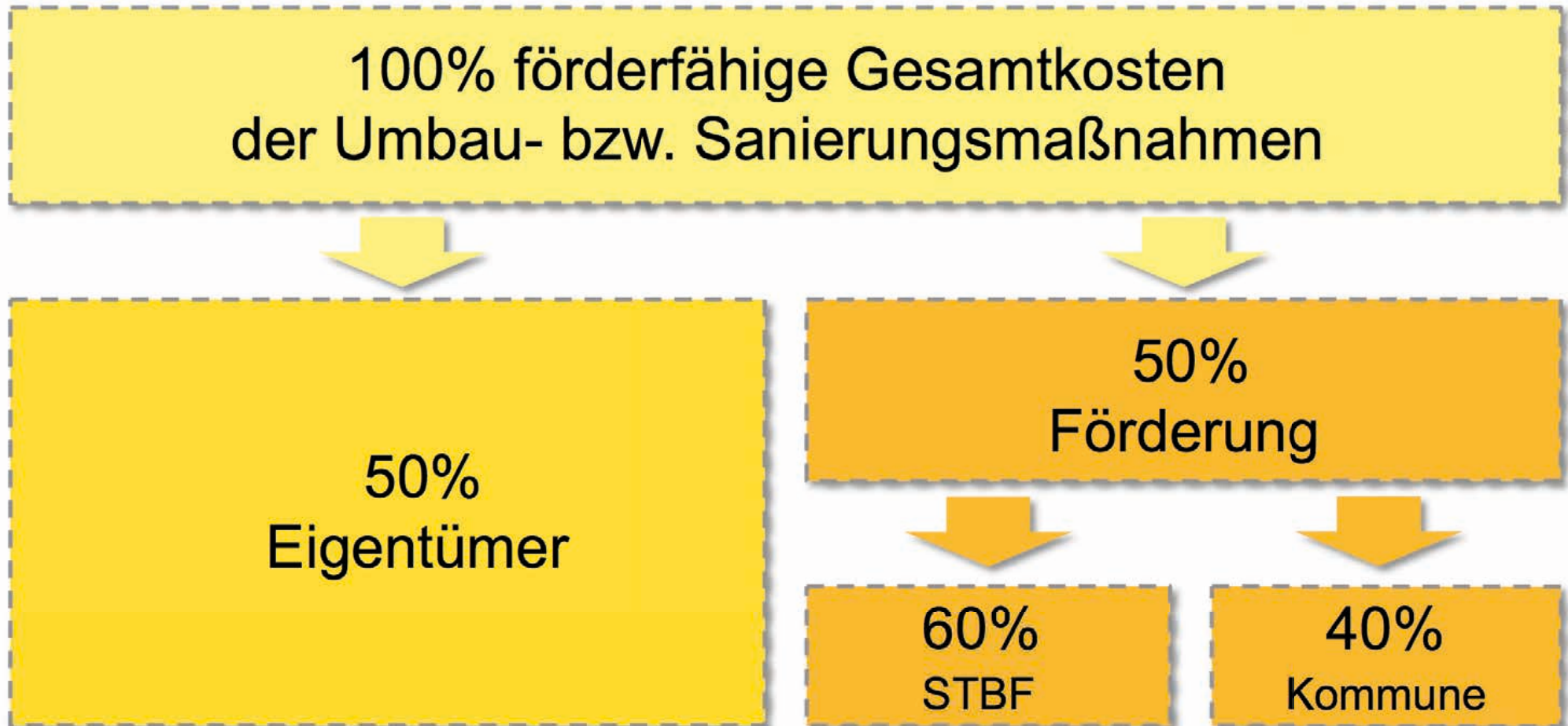


Abbildung 104: Finanzierung und Förderumfang

7



UMSETZUNG UND ANWENDUNG



UMSETZUNG UND WEITERES VORGEHEN

Für das weitere Vorgehen und die Umsetzung des Wohnumfeldprogramms schlagen wir folgende Vorgehensweise vor:

- Beschluss des Wohnumfeldprogramms in der Höhe des Fördervolumens durch den Gemeinderat Oberschleißheim.
- Weiterführung des Informations- und Beteiligungsprozesses, um über das Programm und seine Anwendungsmöglichkeiten zu informieren.
- Empfehlung einer umfangreichen Einbindung der Eigentümer sowie auch der Bewohner der Parksiedlung. Einerseits kann dies über eine allgemeine Informationsveranstaltung mit den Eigentümern oder über Quartiersspaziergänge erfolgen. Andererseits sollte eine intensive Öffentlichkeitsarbeit, beispielsweise über die Homepage der Gemeinde Oberschleißheim oder einen Flyer stattfinden, welche die Inhalte und den Nutzen des Wohnumfeldprogramms transportiert.

ANWENDUNG FÜR DEN EIGENTÜMER

Sobald sich ein Eigentümer aus dem Betrachtungsgebiet für eine oder mehrere Maßnahmen aus den Förderkategorien entscheidet, kann dieser sich mit seinem Vorhaben an die Bauverwaltung der Gemeinde Oberschleißheim wenden. Dieser Schritt muss geschehen, bevor eine Maßnahme umgesetzt wird und eine Beauftragung von Unternehmen und Handwerkern erfolgt.

Hierbei ist es möglich, einen Förderantrag sowohl für nur einen Fördergegenstand aus einer Kategorie als auch mehrere Förderelemente aus unterschiedlichen Kategorien zu stellen.

Die Bauverwaltung prüft den Antrag zur Förderung der Maßnahme intern auf Förderfähigkeit und stimmt diesen mit der Regierung von Oberbayern ab.

Sind die in den Förderkriterien festgelegten Mindestanforderungen eingehalten, werden nach der Abstimmung und Prüfung die Fördergelder freigegeben.

Somit kann nach Erhalt der Antragsbewilligung die Beauftragung der Unternehmen und Handwerker durch den Eigentümer durchgeführt werden, wobei hier eine freie Auswahl besteht.

Eine Umsetzung der Maßnahme mit Förderung ist nun möglich.

Die Kosten der Maßnahme sind zuerst durch den Eigentümer zu tätigen. Nach Abschluss der Maßnahme kann vom Eigentümer basierend auf der Förderbewilligung die Abrechnung und Auszahlung der Fördermittel beantragt werden.



Förderfähig sind:

- > **Baumaßnahmen auf Einzelgrundstücken**
- > **Planungskosten von o.g. Baumaßnahmen**
- > **Kosten für Rahmenkonzepte für grundstücksübergreif. Planungen**
- > **Kosten für Beteiligungsverfahren (z.B. für Spielplatzgestaltungen, Einbindung der Mieter)**
- > **Einzelanschaffungen (z.B. Bank / Müllhaus)**

Umsetzung Wohnumfeldprogramm

- > **Weiterführung des Abstimmungs- und Beteiligungsprozess**
 - < **Informationsveranstaltung mit Eigentümern**
 - < **Quartiersspaziergänge mit Bewohnern**
 - < **Öffentlichkeitsarbeit über Homepage und Flyer**



Anwendung Wohnumfeldprogramm

- > **Ansprechpartner für Eigentümer ist die Bauverwaltung**
- > **erster Schritt: Beratungstermin (Gestaltung, Qualität, Förderfähigkeit, Vorgehen)**
- > **Förderantrag möglich mit**
 - < **Einem Fördergegenstand**
 - < **Mehreren Fördergegenständen aus einer / mehreren Kategorien**
- > **Einreichung Antrag**
 - < **Prüfung auf Förderfähigkeit**
 - < **ggf. Abstimmung mit Regierung**
- > **Vertrag zw. Gemeinde + Eigentümer zu Fördergegenstand, förderfähige Kosten + Höhe der Fördermittel**
- > **Beauftragung Unternehmen + Handwerker (freie Wahl)**
- > **Umsetzung der Maßnahme**
- > **Abrechnung der Maßnahme und Erhalt der Fördergelder**

8





ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abbildung 1: Förderprogramm Wohngrün.de
- Abbildung 2: Förderprogramm aktiv.gestalten
- Abbildung 3: Inhalt und Ablauf eines Wohnumfeldprogramms
- Abbildung 4: Zeitschiene
- Abbildung 5: Gebäude entlang der Haupteinfahrt ,Am Stutenanger‘
- Abbildung 6: Sanierte Gebäude im Bereich ,Am Stutenanger‘ 6 + 8 + 10
- Abbildung 7: Geschosswohnungsbauten mit privaten Vorgärten und Grünflächen
- Abbildung 8: Kunstwerk im Kreuzungsbereich ,Am Stutenanger‘ / Theodor-Heuss-Straße
- Abbildung 9: Gebäude im Bereich der Stichstraße ,Am Michaelianger‘
- Abbildung 10: Gebäude im Bereich der Stichstraße ,Am Michaelianger‘
- Abbildung 11: Luftbild Parksiedlung Oberschleißheim
- Abbildung 12: Besitzverhältnisse
- Abbildung 13: Genutzte Grün- und Freiflächen mit gemeinschaftlicher Nutzung
- Abbildung 14: Spielplätze mit besonderem Sanierungs- und Handlungsbedarf
- Abbildung 15: Spielplatz mit Sanierungsbedarf und Ausstattungsmängeln
- Abbildung 16: Untergenutzte Grünflächen ohne gemeinschaftliche Nutzung
- Abbildung 17: Spielplätze mit besonderem Sanierungs- und Handlungsbedarf
- Abbildung 18: Spielplatz mit Sanierungsbedarf und Ausstattungsmängeln
- Abbildung 19: Grün- und Freiflächen
- Abbildung 20: Prägende Vegetations- und Heckenstrukturen
- Abbildung 21: Prägende Vegetations- und Heckenstrukturen
- Abbildung 22: Prägende Vegetations- und Heckenstrukturen
- Abbildung 23: Alter, teilweise ungepflegter Vegetationsbestand auf den Grünflächen
- Abbildung 24: Dichter Vegetationsbestand mit Bäumen, Hecken und Sträuchern
- Abbildung 25: Dichter Vegetationsbestand definiert teilweise klare Außenkanten
- Abbildung 26: Vegetationsbestand
- Abbildung 27: Hoher Versiegelungsgrad durch Straßen und private Parkplatzflächen
- Abbildung 28: Hoher Versiegelungsgrad durch Straßen und private Parkplatzflächen
- Abbildung 29: Großflächige Versiegelung im Bereich der Spielplätze



- Abbildung 30: Hoher Versiegelungsgrad durch Straßen und private Parkplatzflächen
- Abbildung 31: Hoher Versiegelungsgrad private Parkplatzflächen
- Abbildung 32: Teilentsiegelung von Parkplatz-flächen mit Rasengittersteinen
- Abbildung 33: Versiegelte Flächen
- Abbildung 34: Unzureichende Wegever-bindungen zwischen einzelnen Grundstücken
- Abbildung 35: Fehlende Wegeverbindungen zwischen einzelnen Grundstücken
- Abbildung 36: Wichtige Fuß- und Radwege-verbindungen im Norden
- Abbildung 37: Unzureichende Wegever-bindungen zwischen einzelnen Grundstücken
- Abbildung 38: Fehlende Wegeverbindungen zwischen einzelnen Grundstücken
- Abbildung 39: Wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen im Norden
- Abbildung 40: Rad- und Fußwegeverbindungen
- Abbildung 41: Fehlende Barrierefreiheit im Bereich der Hauseingänge
- Abbildung 42: Fehlende Barrierefreiheit zu be-stehenden Grün- und Aufenthaltsflächen
- Abbildung 43: Fehlende Barrierefreiheit zu be-stehenden Grün- und Aufenthaltsflächen
- Abbildung 44: Beispielhafte Umsetzung zur Barrierefreimachung von Hauseingängen
- Abbildung 45: Fehlende Barrierefreiheit zu be-stehenden Grün- und Aufenthaltsflächen
- Abbildung 46: Fehlende Barrierefreiheit zu be-stehenden Grün- und Aufenthaltsflächen
- Abbildung 47: Barrierefreiheit und Topographie
- Abbildung 48: Unzureichende Anzahl an Müllsammelstellen
- Abbildung 49: Aktuelles Umsetzungsbeispiel im Bereich ‚Am Michaelianger‘
- Abbildung 50: Fehlende Ausstattung mit Müllsammelstellen
- Abbildung 51: Ungeordnetes Fahrradparken aufgrund fehlender Abstellanlagen
- Abbildung 52: Ungeordnetes Fahrradparken aufgrund fehlender Abstellanlagen
- Abbildung 53: Fehlende Ausstattung mit Fahrradabstellanlagen
- Abbildung 54: Ausstattung
- Abbildung 55: Untergenutzte, gemein-schaftliche Grün und Freiflächen
- Abbildung 56: Schlechte Aufenthaltsqualität aufgrund defizitärer Ausstattungselemente
- Abbildung 57: Vorhandene Aufenthalts-bereiche mit Aufwertungspotenzial
- Abbildung 58: Prägende Eingangsbereiche mit Begrünung
- Abbildung 59: Prägende Eingangsbereiche mit Vordach
- Abbildung 60: Reduzierte Aufenthaltsqualität aufgrund von Zäunen und Versiegelung

Abbildung 61: Qualität der privaten Freiflächen
Abbildung 62: Bevölkerung in % nach Blöcken
Abbildung 63: Altersaufbau nach Altersgruppen (Block 1 - 3) in der Parksiedlung
Abbildung 64: Block 1 Altersaufbau nach Altersgruppen (in Prozent, n=1340)
Abbildung 65: Block 2 Altersaufbau nach Altersgruppen (in Prozent, n=711)
Abbildung 66: Block 3 Altersaufbau nach Altersgruppen (in Prozent, n=822)
Abbildung 67: Block 1 Altersstruktur nach Lebensjahren (absolut, n=1340)
Abbildung 68: Block 2 Altersstruktur nach Lebensjahren (absolut, n=711)
Abbildung 69: Block 3 Altersstruktur nach Lebensjahren (absolut, n=822)
Abbildung 70: Altersaufbau nach Altersgruppen (Block 1 - 3) in der Parksiedlung (in Prozent, n=2873)
Abbildung 71: Defizite und Konflikte
Abbildung 72: Qualitäten und Potenziale
Abbildung 73: Konzept - Zielsetzung
Abbildung 74: Konzept - Detailfassung
Abbildung 75: Beispiel Spielplatz
Abbildung 76: Beispiel Spielplatz
Abbildung 77: Kleinkinderspielplatz
Abbildung 78: Beispiel Spielplatz
Abbildung 79: Beispiel Spielplatz
Abbildung 80: Beispiel Spielplatz
Abbildung 81: Urban Gardening
Abbildung 82: Urban Gardening
Abbildung 83: Urban Gardening
Abbildung 84: Gestaltung der Vorzonen und Eingangsbereiche
Abbildung 85: Gestaltung von Sitzgelegenheiten mit Bäumen
Abbildung 86: Integration von Sitzstufen in die Freiflächengestaltung
Abbildung 87: Sitzbank mit Lehne
Abbildung 88: Sitzbank mit Tischgruppe
Abbildung 89: Liegebank
Abbildung 90: Beispiel Fassadenbegrünung
Abbildung 91: Umgestaltung Parkierung



Abbildung 92: Gestaltung der Wege

Abbildung 93: Gestaltung der Wege

Abbildung 94: Beispiel für qualitätvolle Zugangssituationen im Bereich der Parksiedlung 'Am Michaelianger'

Abbildung 95: Beispiel Müllsammelstellen mit Holzverkleidung

Abbildung 96: Müllsammelstelle mit Holzverkleidung

Abbildung 97: Kombination Müllsammelstelle mit Fahrrad

Abbildung 98: Beispiel Fahrradabstellanlagen

Abbildung 99: Beispiel Fahrradabstellanlagen

Abbildung 100: Beispiel Fahrradabstellanlagen

Abbildung 101: Beispiel Beleuchtung

Abbildung 102: Beispiel Beleuchtung

Abbildung 103: Beispiel Beleuchtung

Abbildung 104: Finanzierung und Förderumfang