

## **Projektbeschreibung**

Der Alois-Harbeck-Platz soll ein attraktiver urbaner Ort mit angenehmer Aufenthaltsqualität und einem umfassenden und zeitgemäßen Angebot an Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe, Aparthotel und Wohnungen werden.

Für eine sinnvolle Neubebauung müssen die 3 kleineren Gebäude am Alois-Harbeck-Platz abgerissen werden. Das Hauptgebäude (Bauteil 4) mit Läden & Gastronomie im Erdgeschoss sowie 44 Wohnungen in den Obergeschossen bleibt bestehen. Der Platz wird in seiner aktuellen Größe weiterhin bestehen, aber hinsichtlich seiner Funktionen bereichert und neu durchdacht. Eine gute Anbindung zur Stadtmitte und zum Bahnhof stehen dabei ebenso im Fokus wie gestalterische Maßnahmen für die gesamte Platzatmosphäre. Neue Gebäude werden so angeordnet, dass der Platz einen verbesserten Lärmschutz seitens der Bahntrasse erfährt. Die barrierefreie Erreichbarkeit des Platzes wird mit Rampen und einem öffentlich nutzbaren Außenaufzug sichergestellt. Dieser ermöglicht es Anwohnern auch mit Fahrrad oder Kinderwagen direkt in die Tiefgarage zu gelangen.

Neben den bestehenden Läden werden das neue Aparthotel, die neue Gastronomie, kleine Gewerbeeinheiten und ein Teil der neuen Wohnungen direkt über den Platz erschlossen, sodass künftig Läden und Gastronomie am Alois-Harbeck-Platz deutlich besser frequentiert werden. Die bestehende und neue Gastronomie erhalten Außensitzplätze. Am gesamten Platz wird es darüber hinaus auch Sitzgelegenheiten zum reinen Verweilen geben.

Für Einzelhandel und Gastronomie entstehen auf dem Grundstück im Bereich der Josefstraße ca. 50 oberirdische Parkplätze. Alle weiteren erforderlichen Parkplätze entstehen in einer neuen Tiefgarage. Ebenso wird auch eine ausreichende Zahl an Fahrradabstellplätzen dezentral im Umfeld der einzelnen Gebäudezugänge errichtet.

Im Zuge der Neubebauung müssen einige der bestehenden Bäume weichen, von denen einige aufgrund ihres Alters stark bruchgefährlich sind. Der neue Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan sieht jedoch Ersatzpflanzungen, auch größerer Bäume, vor. Die neuen Dachflächen sollen extensiv begrünt werden. Dadurch werden einerseits das Mikroklima verbessert und andererseits starke Regengüsse in Teilen aufgenommen. Westlich des bestehenden Hauptgebäudes wird im Bereich der Grünflächen ein neuer und größerer Spielplatz entstehen.

Der Wohnungsbestand in dem zu erhaltenden Hauptgebäude umfasst 44 eher kleinere und mittelgroße Wohnungen mit 28 – 78 m<sup>2</sup> je Wohnung. Aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit, aber hohen Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen in Puchheim, werden die neu zu bauenden Wohnungen größer sein, um auch ein Angebot für Familien bieten zu können. In 2 Neubauten entstehen 31 größere Wohnungen mit 80 – 150 m<sup>2</sup> je Wohnung.

Im Zuge der Gesamtplanung werden für das Bestandsgebäude und die Neubauten ein neues nachhaltiges Energiekonzept ausgearbeitet, um den Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu senken und die Energie- und Nebenkosten der Bewohner zu verringern.

Die Ladenzeile mit Gastronomie im Bestandsgebäude wird modernisiert, weitere Flächen zur Belegung des Platzes entstehen im Erdgeschoss der Neubauten. Hier werden auch eine zusätzliche neue Gastronomie sowie eine transparente Hotellobby geschaffen.

Eine wesentliche Ergänzung wird ein neuer Lebensmittelvollsortimenter mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sein, dem auch eine Bäckerei angeschlossen sein wird und der über die Josefstraße und Allinger Straße erschlossen wird. Die Anlieferung erfolgt rückwärtig über die Josefstraße in einem eingehausten, geschlossenen Gebäudeteil, um potenzielle Geräuscentwicklungen auf ein Minimum zu reduzieren. Dank direkter Bahnhofsnähe und zentraler Lage bietet der neue Lebensmittelvollsortimenter nicht nur eine wohnortnahe Versorgungsmöglichkeit für die gesamte Planie, sondern kann auch insgesamt einen Beitrag zur autofreien Mobilität leisten.

Als „Abschirmung“ des Alois-Harbeck-Platzes zur Bahntrasse und zur besseren städtebaulichen Fassung des Platzes wird ein neues Gebäude errichtet, in dem ein Aparthotel mit ca. 100 – 120 Einheiten entstehen wird. Dieses Aparthotel wird ein Angebot für den mittel- und längerfristigen Aufenthalt bieten. Anders als klassische Hotelzimmer ermöglichen die hier entstehenden Apartments, jeweils mit Kitchenette, Arbeitstisch, Sitzecke und ausreichend Stauraum, auch einen längerfristigen Aufenthalt für bis zu 6 Monate. Falls erforderlich, könnten dem Aparthotel später kleinere Veranstaltungsräume zugeordnet werden. Für den Teil der Gäste, der mit dem eigenen Auto anreist sind in der Tiefgarage ausreichend Stellplätze vorhanden. Erfahrungsgemäß wird ein Großteil davon jedoch während des Aufenthalts vorwiegend auf öffentliche Verkehrsmittel zurückgreifen.

Da am Alois-Harbeck-Platz künftig 2 Gastronomiebetriebe bestehen werden, ist im Aparthotel keine weitere Gastronomie vorgesehen. Lediglich im Bereich der zum Platz hin verglasten Lobby sowie auf einer Dachterrasse werden Aufenthaltsflächen für die Hotelgäste und deren Besucher vorgesehen. Die transparente Gestaltung der Lobby wird eine zusätzliche Bereicherung und optische Belegung des Platzes schaffen.

Die bestehende Kita wird sich künftig nicht mehr am Alois-Harbeck-Platz befinden, sondern wird in einen Neubau an der Josefstrasse mit Gartenfläche in Richtung Pferdekoppeln verlegt. In diesem Zusammenhang wird auch ein neuer Gehweg westlich der Josefstraße errichtet, der eine sichere und angenehme Verbindung zum Alois-Harbeck-Platz bietet. Durch ein Tempolimit von 30 wird der Verkehr in Richtung Gewerbegebiet entlang der Josefstrasse an dieser Stelle insgesamt beruhigt.

Die Bewohner des bestehenden Haupthauses sollen auch während der Bauzeit dort wohnen können. Hierfür werden die Erschließung und brandschutzrechtlich erforderlichen Fluchtwege stets sichergestellt. Mittels optimaler Koordination der Baustellenabläufe sollen die Lärmbelastigungen und Unannehmlichkeiten auf das unvermeidbare Minimum beschränkt werden.

Die zugrundeliegende Vision des Alois-Harbeck-Platzes als einem zukunftsfähigen lebenswerten Ort bildet dabei immer den Kern des gesamten Vorhabens.