



Die Wohnprojektinitiative „IG Alte Brauakademie“ ist mittlerweile auf ca. 40 aktive Mitglieder und weitere ca. 50 Interessierte gewachsen. Sie wollen mit dem Projekt eine "moderne Dorfgemeinschaft" im Ortszentrum von Gräfelfing auf dem Gelände der ehemaligen Doemens-Brauereifachschule in der Stefanusstraße verwirklichen. Bis zum Einzug der ersten Mieter werden allerdings mindestens noch rund vier bis fünf Jahre vergehen.

NACHFOLGENUTZUNG EHEMALIGES DOEMENS-GELÄNDE

WOHNEN DER ZUKUNFT

Im Dezember 2021 fand die Schlüsselübergabe für die ehemaligen Gebäude der Doemens Akademie in der Stefanusstraße 8 statt. Die Gebäude dienen nun in der mindestens zweijährigen Umbauphase des Bürgerhauses als Interimskвартиer sowohl für die Gemeindebücherei als auch für Nutzungen durch Vereine und Gruppierungen, die sonst im Bürgerhaus ihre Veranstaltungen abhalten. Nach Abschluss des Bürgerhaus-Umbaus soll das rund 3.400 Quadratmeter große Grundstück für Wohnungsbau genutzt werden. Und zwar möchte die Gemeinde hier neue Wege beschreiten und in Kooperation mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen Gemeindebau Gräfelfing GmbH ein innovatives Wohnkonzept umsetzen. Dieses soll Elemente von gemeinschaftlichem Generationenwohnen beinhalten und im Rahmen dessen auch gemeinsam genutzte Flächen vorsehen. Die IG Alte Brauakademie, ein Zusammenschluss interessierter Bürger und Gemeinderäte, ist als Kooperationspartner in den Prozess mit eingebunden. Dies fußt auf dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 28. Juni 2022, dass gemeinschaftsorientiertes Wohnen umgesetzt, das Grundstück an die Gemeindebau Gräfelfing GmbH vergeben und in Bezug auf die Realisierung eine Kooperation mit der bestehenden Wohnprojektinitiative (IG Alte Brauakademie) eingegangen werden soll. Daraufhin hatten die Beteiligten in mehreren Arbeitssitzungen erste Vorschläge erarbeitet. Am 17. Januar 2023 wurde das Raumkonzept in der Sitzung des Hauptausschusses vorgestellt. Patricia Young-Balik und Martin Feldner von der IG Alte Brauakademie erläutern im Interview die wichtigsten Aspekte.

Vom Gästezimmer über die Werkstatt bis hin zum Café – warum sind Gemeinschaftsflächen so wichtig?

Feldner: Es ist eine einmalige Chance, die sich Gräfelfing hier bietet und wir sind sehr froh, dass sowohl Bürgermeister Peter Köstler als auch der Gemeinderat dafür offen sind und die Ideen unterstützen. Wir möchten im Grunde eine "moderne Dorfgemeinschaft" mitten in unserem Ort realisieren. Was uns im Laufe unserer Planungen und Diskussionen der vergangenen Monate klar geworden ist: Das Projekt kann nur gelingen, wenn die zukünftigen Mieter*innen sich auch treffen und begegnen können. Dafür muss es spezielle Flächen geben.

Was ist hier alles vorstellbar?

Young-Balik: Wir denken an Räume für Yogakurse oder andere sportliche Aktivitäten, an ein Café, an einen Raum mit PC-Arbeitsplätzen oder an eine kleine Bibliothek. Auch Hausaufgabenbetreuung sollte möglich sein. Und mit einem Gästezimmer, das die Mieter situativ anmieten, können sie Raumdefizite in



STRASSENBAU 2023

WAHRUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT

2023 geht es mit Tempo weiter im Straßenbau. Der **östliche Teil der Bahnhofstraße** ist dringend sanierungsbedürftig. Die Sanierung hätte ursprünglich schon im Jahr 2022 erfolgen sollen, wurde aber um ein Jahr zurückgestellt, weil Einzelhandel und Dienstleister gerade erst die Beschränkungen während der Corona-Pandemie hinter sich gelassen hatten. Ein weiterer Aufschub ist nun allerdings aufgrund der mangelnden Verkehrssicherheit der Straße nicht mehr möglich. Anders als im westlichen Teil der Bahnhofstraße ist nicht nur der Fahrbahnbelag betroffen, sondern es ist eine umfassende Sanierung erforderlich, die auch Unterbau und Entwässerung betrifft. Der Gemeinderat hat beschlossen, dass in diesem Zuge auch bereits Fernwärmeleitungen im Hinblick auf die geplante Geothermie-Nutzung eingebracht werden sollen.

Die Straßensanierung erfolgt in zwei Bauabschnitten.

In den genannten Zeiträumen ist jeweils eine Vollsperrung des betroffenen Straßenabschnitts erforderlich. Die Gehwege bleiben aber offen.

- **Bauabschnitt 1:** Eichendorffplatz bis Tassilostraße, Zeitraum: Juni bis Ende Oktober 2023
- **Bauabschnitt 2:** Tassilostraße bis Stefanusstraße, Zeitraum: März bis Ende Juli 2024

Es wird leider nicht zu vermeiden sein, dass die Arbeiten Beeinträchtigungen für die Anlieger und Besucher der Bahnhofstraße mit sich bringen. Von Seiten der Gemeinde werden wir alles in unserer Macht Stehende tun, um die Einschränkungen so gering wie möglich zu halten. Am Ende der Baumaßnahmen wird eine gründlich sanierte Straße stehen sowie die Fertigstellung eines weiteren Teils des Fernwärmenetzes als Voraussetzung für die nachhaltige Wärmeversorgung in Gräfelfing. In diesem Sinne bitten wir alle Bürgerinnen und Bürger um ihr Verständnis.

Auch die Straße **Am Kirchenhölzl** wird in **zwei Bauabschnitten** saniert:

- **Bauabschnitt 1:** Autobahnzubringer bis Seeholzenstraße, Zeitraum: KW 27 bis voraussichtlich KW 49
- **Bauabschnitt 2:** Seeholzenstraße bis Lohenstraße, Beginn 2024.

Die **Rottenbacher Straße Süd** wird voraussichtlich im letzten Quartal 2023 saniert. In dem Zuge ist auch eine Fahrbahnsanierung der Steinkirchner Straße zwischen Tassilostraße und Grawolfstraße vorgesehen.

Ampeck-, Bruckner- und Richard-Strauss-Straße: Beginn in den Pfingstferien, voraussichtlich bis Jahresende. Ausbau wie in anderen sanierten Straßen der Heitmeiersiedlung mit versenktem Bordstein und Entwässerungsrinnen aus Großsteinpflaster.

An der Würmleiten: Beginn in den Pfingstferien. Sanierung der Fahrbahn mit längslaufenden Parkbuchten, abgesenkten Bodsteinen, Wendehammer und kurzer Fahrbahnaufweitung für Begegnungsverkehr.

Wir bitten alle Bürgerinnen und Bürger für auftretende Behinderungen und Einschränkungen um Verständnis. Weitere Informationen erhalten Sie in unserer Bauverwaltung bei Sabine Vilano: s.vilano@graefelfing.bayern.de

der eigenen Wohnung beim Empfang von Gästen ausgleichen. Eine Werkstatt soll allen Mietern offenstehen, ebenso wie auch ein Hauswirtschaftsraum. Flure sollen außerdem nicht als reine Verbindungswege angesehen werden, sondern als Begegnungsflächen. Insgesamt sehen wir ca. 150 Quadratmeter Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss und ca. 210 Quadratmeter im Keller vor, die von der Gemeinschaft mitfinanziert werden.

Wie viele Wohnungen soll es geben?

Young-Balik: Insgesamt sind ca. 31 Wohneinheiten vorgesehen – etwas weniger, als der Bebauungsplan der Gemeinde zulässt. Damit ist eben auch genau mehr Platz für Gemeinschaftsflächen. Die Größe der Wohnungen im jetzigen Konzept variiert zwischen 45 und 90 Quadratmetern, die Einheiten sind für Singles bis hin zum Fünf-Personen-Haushalt gedacht. Die großen Wohnungen sollen sich auch für Wohngemeinschaften eignen, die Bad, Küche und Wohnzimmer teilen. Daneben sollen auch zwei sogenannte Cluster-Wohnungen entstehen. Das ist ein "Wohnmodell der Zukunft": Mieter leben in kleinen autarken Wohneinheiten, haben aber die Möglichkeit, auch eine Gemeinschaftsküche und ein Wohnzimmer für alle zu nutzen.

Die Planungen für dieses Wohnprojekt laufen in enger Abstimmung mit der Gemeinde?

Feldner: Auf jeden Fall. Wir freuen uns, dass die Gemeinde hier so gesprächsbereit ist und auf die Bedürfnisse künftiger Bewohner*innen eingehen möchte. Es ist ein intensiver Prozess des Dialogs – zum einen im Gemeinderat, zum anderen aber auch mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie vor allem mit den Anliegerinnen und Anliegern. Es wurde auch eine Kooperation mit der Mitbauzentrale München geschlossen, die beratend tätig war im Vorfeld und auch Online-Informationsabende veranstaltet hat, zu denen Bürgerinnen und Bürger eingeladen waren. Im nächsten Schritt soll nun ein Architektenwettbewerb die besten Lösungen aufzeigen.