Erschließung und Freiraum

Stadträumlich bildet die städtebauliche Setzung zwei prägnante Räume aus: Ein großer öffentlicher Stadtraum, welcher sich zwischen dem Rathaus und dem neu geplanten Vorplatz an der S-Bahn Haltestelle aufspannt. Der bestehende Rathausplatz wird komplettiert und der S-Bahn erweitert. Durch diese Platzerweiterung wird gerade der gewerbliche Bereich der Neubebauung Teil der öffentlichen Platzfigur und der S-Bahnhof Teil des Stadtraumes.
Die bislang bereits großzügig geschnittene Fußgängerzone in Nord - Südrichtung wird durch die Quartiersentwicklung differenziert gestaltet. Sie stellt die Verbindung zwischen der bestehenden und neuen Bebauung her, durch die Aufweitung zu einem eher lokalen Quartiersplatz werden die vorhandenen Nutzungen mit den bestehenden verwoben und angereichert. Dieser Raum nimmt die notwendige übergeordnete Durchwegung des Areals auf und bietet gleichzeitig weitere notwendigen Funktionen eines nachbarschaftlichen öffentlichen Raumes an.

Um den öffentlichen Straßenraum zu stärken und Urbanität zu schaffen, wird die Erschließung und Adressbildung der einzelnen Gebäude und Nutzungen grundsätzlich vom Straßenniveau aus geplant.
Jede Einzelhandelsnutzung im EG erhält hier den individuellen Eingang, auch der teilweise im Untergeschoss angeordnete Discounter und Drogeriemarkt.
Der Niveauunterschied zwischen dem Bahnsteig und neu geplanter Unterführung wird über eine großzügige Treppenanlage gewährleitet. Breite Stufen verbinden die untere Ebene mit dem neu geschaffenen Vorplatz. Fahrradstellplätzen, Kurzparker und ein Cafe/Bistro und die Hotellobby bespielen den Bahnhofsplatz.

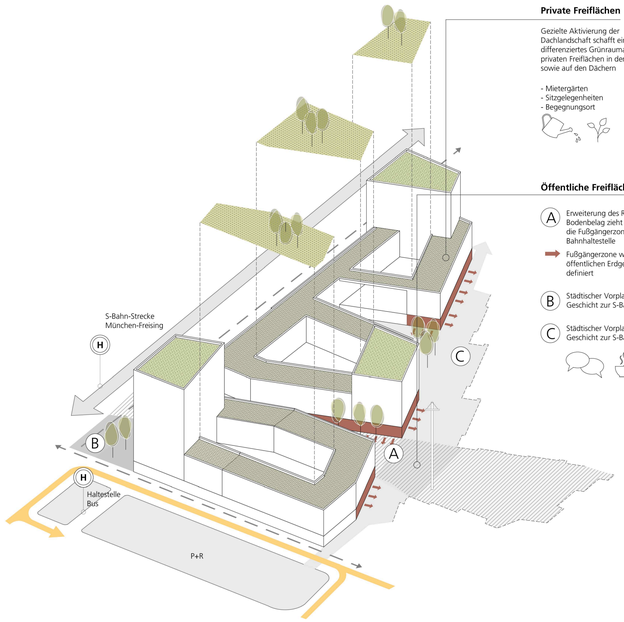
Radverbindung

Bahngleise

Einbahnstraße

Für den öffentlichen Raum werden zwei verschiedene Bodenbeläge vorgeschlagen, die den Außenbereich optisch strukturieren. In der Fußgängerzone wird der Pflasterbelag des Rathausplatzes fortgeführt durch großformatige Platten werden die Nebenflächen seitlich abgesetzt. Auch für die Park and Ride Zone wird der Pflasterbelag vorgeschlagen.

Zusätzlich wird dieser Parkplatz umorganisiert und neugestaltet. Die Bushaltestelle und Fahrradstellplätze komplettieren diesen Raum. Die einheitliche Materialwahl stellt zwischen den verscheiden Stadträumen eine Verbindung her. Die angehobenen Innenhöfe sind vorrangig den Bewohnern zugeordnet. Private Mietergärten und großzügige gemeinschaftlich genutzte Grünflächen mit Sonnenterassen und Spielflächen beleben die Innenhöfe. Diese Freiflächen werden außerdem durch gemeinschaftlich genutzte Dachgärten ergänzt. Urban Gardening und Freisitze und Mietergärten bilden einen adäquaten Ausgleich zur innerstädtischen Lage.



Private Freiflächen

Gezielte Aktivierung der Dachlandschaft schafft ein differenziertes Grünraumangebot an privaten Freiflächen in den Höfen sowie auf den Dächern

- Mietergärten
- Sitzgelegenheiten
- Begegnungsort

Öffentliche Freiflächen

A Erweiterung des Rathausplatzes: Bodenbelag zieht sich östlich in die Fußgängerzone bishin zur S-Bahnhaltestelle

Fußgängerzone wird durch eine öffentlichen Erdgeschosszone definiert

B Städtischer Vorplatz und Geschicht zur S-Bahn

C Städtischer Vorplatz und Geschicht zur S-Bahn

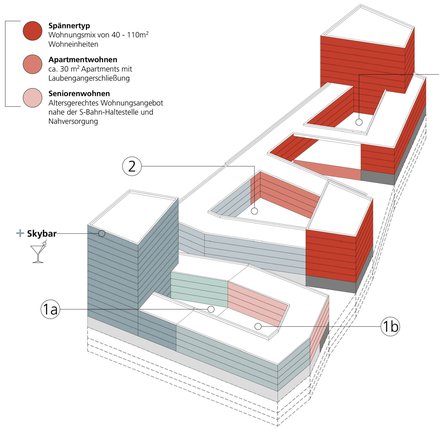
Nutzungsverteilung

Die Sockelgeschosse nehmen die Funktionen großflächiger Einzelhandel (wie Vollsortimenter, Discounter, Drogerie und optionaler Biomarkt), kleinteilige Einzelhändler, Gastronomie und Dienstleister sowie die Zugänge zu den darüber liegenden Wohn- und Gewerbeeinheiten auf. Insbesondere im Gereich der Platzerweiterung und hin zur S - Bahnhaltestelle soll durch eine eher kleinteilige Erdgeschossnutzung eine möglichst abwechslungsreiche und lebendige Straßenraumsitution erreicht werden. Im nördlichen Bereich der Fußgängerzone schlagen wir die erdgeschossige Nutzung durch Dienstleistungen verschiedenster Art vor. Im Bereich des Quartierplatzes sind erdgeschossig die allgemeinen Nutzungen des Apartmenthauses, kleine Werkstätten sowie besondere Wohnformen wie bewohnbare zweigeschossige Künstler/Gründerateliersangeordnet. Hierdurch entsteht an diesem Ort ein eher von den Bewohnern und Nachbarn geprägtes Leben. Die robuste Bebauungsstruktur von durchschnittlich 14 Metern Gebäudetiefe ermöglicht ein Maximum an unterschiedlichen Nutzungen. Gewerbliche Nutzungen (Büros, Ärztehaus), klassischer Geschosswohnungsbau ist hier ebenso möglich wie besondere Wohnformen (Seniorenwohnen, Apartments, etc.) Die Wirtschaftlichkeit wird durch die gestapelte Anordnung gleicher Nutzungen übereinander gestärkt. Dies ermöglicht ebenso eine klare Realteilung unterschiedliche Bereiche.

Der Entwurf schlägt eine Differenzierung des Nutzungsmixes in den jeweiligen Blöcken vor: Der südliche Block - mit der prominentesten Lage - soll hauptsächlich gewerblich genutzt werden. Im Hochpunkt direkt an der S-Bahn Haltestelle befindet sich ein Hotel oder Büroflächen. Weitere Büroflächen, ein Ärztehaus und ein Seniorenwohnheim bilden den Sockelbereich dieses Blockes aus.
Der Mittlere Block beinhaltet in den oberen Geschossen entlang der Gleise und zur Fußgängerzone hin Büro- und Gewerbeflächen. Zum Innenhof orientierte Apartments und Wohnungen mit Blick auf den Rathausplatz bilden den nördlichen bzw. östlichen Gebäuderand aus.
Der nördlichste Block beinhaltet ab dem ersten Obergeschoss ausschließlich Wohnen. Durchgesteckte Grundrisse mit verglasten Schallschutzloggien zur Bahn hin nach Westen sowie Blicke in den Innenhof und darüber hinaus in Richtung Nachbarschaft und Quartiersplatz sorgen für gute Wohnverhältnisse.
Gemeinschaftsräume, ein großflächiger Fahrradraum mit angrenzender Werkstatt ergänzen die Wohnnutzungen in diesem Bereich.

Unterhalb der neuen Bebauung ist eine Quartiersgarage angedacht. Sie inkludiert neben den Stellplätzen für die Bewohner auch die Stellplätze für Besucher und den Einzelhandel. Zusätzlich ist eine Verbindung an die bestehende Parkgarage des Rathauses angedacht.

Stufenweise Realisierung
des Entwurfskonzepts 1a - 3



Wohnen BGF: 31.350 m²

- **Spännertyp** Wohnungsmix von 40 - 110m² Wohneinheiten
- **Apartmentwohnen** ca. 30 m² Apartments mit Laubengangerschließung
- **Seniorenwohnen** Altersgerechtes Wohnungsangebot nahe der S-Bahn-Haltestelle und Nahversorgung

Gewerbe BGF: 19.700m²

- **Hotel** 10.000m² BGF 170 Zimmer
- **Büro** Flexibel nutzbare Büroeinheiten von 300 - 600m²
- **Büro** Flexibel nutzbare Büroeinheiten von 300 - 600m²

Einzelhandel BGF: 8.500m²

- **kleinteilige Ladeneinheiten** Gastronomie, Buchhandlung, Apotheke...
- **Einzelhandel** im EG größtenteils Verkaufsfläche und Anlieferung Lager im 1. UG

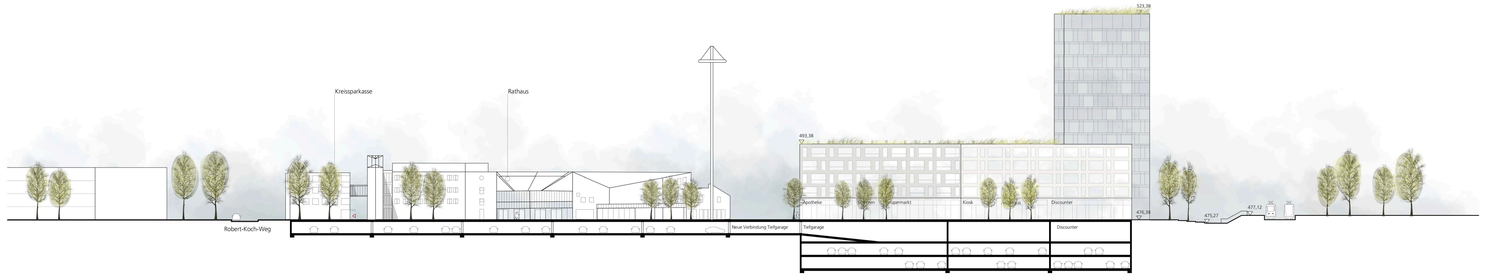
Tiefgarage

- **UG -1** Verkaufsfläche Discounter, Lager Dienstleistung
- **UG -2/-3** Parkenmöglichkeiten

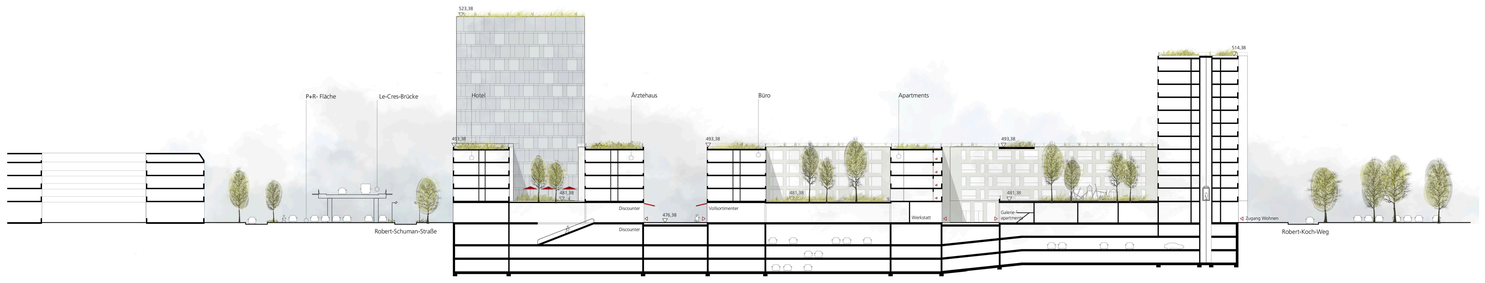
Vertiefung Erdgeschosszone M 1:500

Vertiefung Regelgeschoss M 1:500

Städtebauliche Perspektive Standpunkt S-Bahnhaltestelle



Schnitt A-A Ost-West-Richtung M 1:500



Schnitt B-B Nord-Süd-Richtung M 1:500