Städtebaulicher & Landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb



STÄDTEBAU UND BAUKÖRPER Die in der Auslobung gewünschte oberirdische Geschossfläche mit einer Gesamtsumme von circa 45 – 50.000m2 für Handel, Gewerbe und Wohnnutzung lässt angesichts der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche kaum eine andere Möglichkeit als mit zumindest

punktweise deutlich hohen Häusern zu reagieren. Sowohl mit dem geplanten Rathausturm als auch mit anderen hohen Gebäuden in der unmittelbaren Umgebung, beispielsweise in der Sirius -, der Raiffeisen - oder der Sankt Benedikt Straße ist diese Entwicklung in die Höhe im Stadtzentrum von Unterschleißheim bereits geprägt. Die genannten Häuser gelten als Hochhäuser. Sie haben jeweils 14 oberirdische Geschosse und sind circa 40 - 45m hoch. Diese bereits vorhandene Entwicklung wird durch die von uns vor-

geschlagenen Hochpunkte aufgegriffen und sinnvoll ergänzt. In der Folge entsteht ein insgesamt starkes Ensemble und eine eindeutige und von weitem sichtbare "Stadtadresse" mit großer Fernwirkung. Die neuen Hochpunkte sind verträglich für die vorhandene Nachbarschaft entlang der S – Bahnlinie angeordnet. Zu den bestehenden, östlich Richtung Robert Koch Weg liegenden Nachbarn ist die neue Bebauung vier – bis fünfgeschossig. Die Abstandsflächen werden im Sinne einer Wechselbezüglichkeit eingehalten. Die neue Bebauung stärkt bereits bestehende wichtige Wege – und Blickbeziehungen wie beispielsweise vom Rathausplatz Richtung

S – Bahn oder vom Rathausplatz Richtung Norden und gibt diesen einen attraktiven architektonischen Rahmen. Nördlich der Kreuzung der quartiersinternen Wegeverbindungen weitet sich die Fußgängerzone auf. Diese platzartige Aufweitung dient der Erschließung der im 1. Obergeschoss gelegenen Wohnhöfe und der großflächigen Einzelhandelsnutzungen. Hierdurch werden auch die bisher wenig belebten Geschäfte entlang der

Nord-Süd-Verbindung gestärkt. Dem Hotelturm an der Le Cres Brücke ist ein kleiner Platz vorgelagert. Dieser unterstützt zusammen mit dem Hotelturm als Landmarke die Wegebeziehung zwischen S – Bahn und Rathausplatz.

NUTZUNGSVERTEILUNG

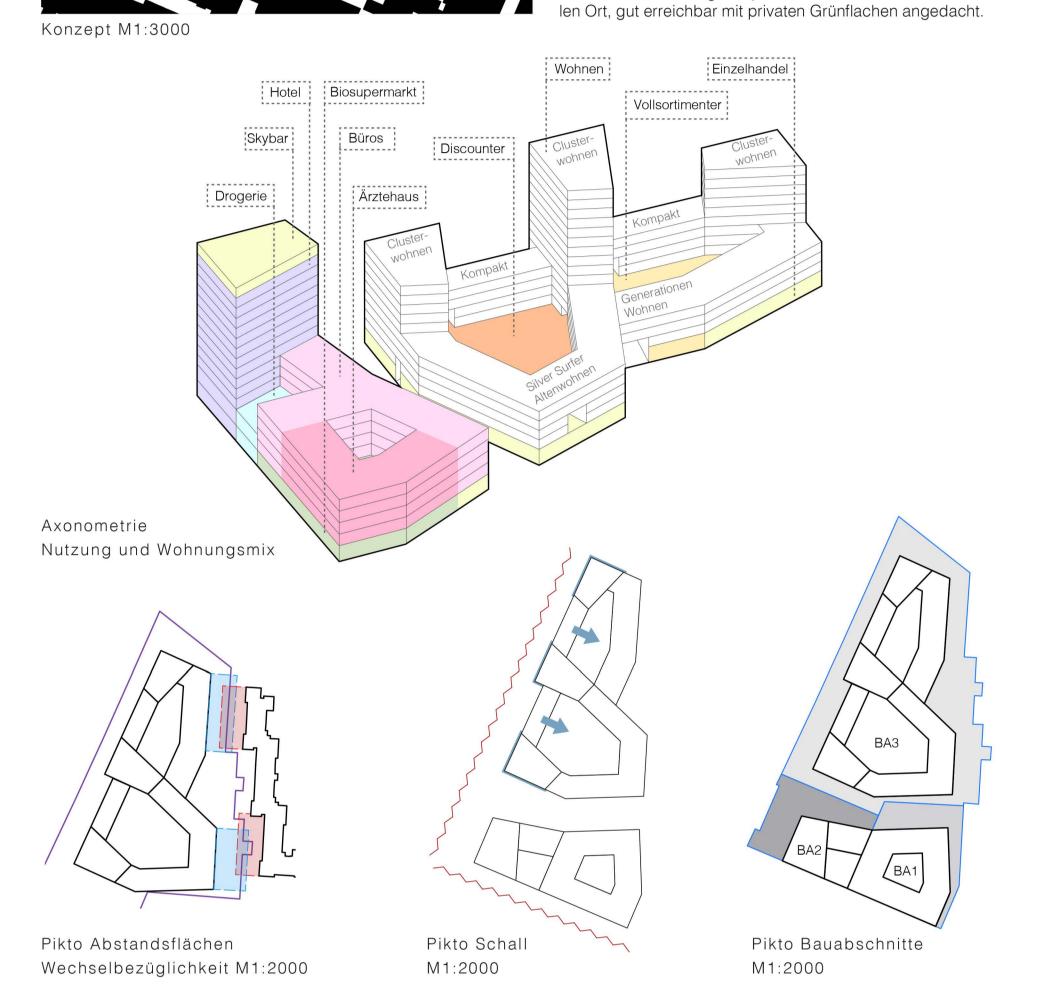
Wie in der Auslobung gewünscht wird der Einzelhandel im Erdgeschoß entlang der zwei quartiersinternen Straßenplätze angeordnet. Die kleinteiligen Läden legen sich entlang der quartiersinternen Straßen wie Schalen um die großflächigen Nutzungen. Der Hotelturm im Süden steht sinnvoll am Knotenpunkt zwischen S – Bahn und Le

Dem Rathausplatz zugeordnet ist ein Büro - und Ärztehaus. Gastronomische Nutzungen werden im Erdgeschoß des Hotelturms, am Rathausplatz mit Orientierung nach Süden sowie im 14. Obergeschoss des Hotels mit Blick über die Stadt angeboten.

ÜBERGEORDNETE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über die Robert-Schuman-Straße. Die Anlieferung für den Einzelhandel erfolgt über die lärmbeasteten Seiten des Quartiers.

Neben konventionellem Wohnungsbau sind in den Türmen Flächen für Clusterwohnformen denkbar, welche den Bedürfnissen der urbanen Stadtbevölkerung entsprechen. Das Altenwohnen ist am zentra-





Perspektive Rathausplatz

ADRESSBILDUNG UND IDENTIFIKATION

Das komplette Erdgeschoß wird von Handel, Hotel und Gastronomie beziehungsweise den notwendigen Zufahrten, Anlieferungsflächen und Erschließungskernen beansprucht. Das Wohnen beginnt deshalb erst im 1.Obergeschoß. Dort entstehen grüne und ruhige Innenhöfe. Um vom Erdgeschoß dorthin zu gelangen werden den Bewohnern und deren Besuchern großzügige Freitreppen und Lastenaufzüge für Fahrräder und die Gartenpflege angeboten. Ganz selbstverständlich ergeben sich im Erdgeschoß eindeutige

Adressen für Bewohner und Besucher. Die Eingangsbereiche sind sorgfältig ausformuliert und gut auffindbar. Dies schafft Maßstäblichkeit, fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Haus und ermöglicht Besuchern eine einfache Orientierung.

INFRASTRUKTUR

Erforderliche Müll - und Fahrradräume sind im Erdgeschoss in ausreichender Zahl und Dimension bei den südlichen und nördlichen Lastenaufzügen situiert. Auch im 1. Obergeschoss werden Fahrrad-, Kinderwagen - und Rollatorenräume angeboten. Im Bereich der Eingänge sind jeweils 10 – 15 oberirdische Fahrradstellplätze vorge-

SCHALLSCHUTZ

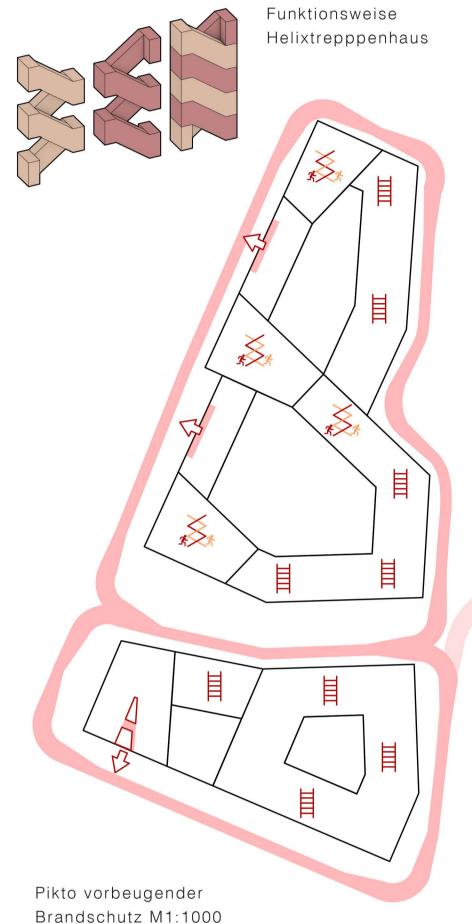
Die Schallbelastung durch die Bahn ist erheblich. In den zeilenförmigen Gebäuden entlang der Bahntrasse kann hierauf mit einer sinnvollen Grundrisstypologie reagiert werden, welche beispielsweise Erschließungsbereiche sowie Nebenräume wie Küchen, Bäder, WCs Richtung Bahn und die schützenswerten Aufenthaltsräume in die ruhigen und grünen Innenhöfe orientiert. In Bereichen, welche nicht über eine entsprechende Grundrissty-

pologie reagieren können, beispielsweise in den Türmen, können passive Schallschutzmassnahmen vorgesehen werden. BAUABSCHNITTE

Das Bauvorhaben lässt sich sinnvoll in drei Bauabschnitte aufteilen, welche unabhängig voneinander funktionieren können. Die Flurstücke 179/38 und 179/42 sind im Falle einer vorzeitigen Realisierung über die bestehende Tiefgarageneinfahrt am Rathaus erschlossen.

**VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ** Den Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes kann vollkommen

entsprochen werden. Die Feuerwehr kann die einzelnen Gebäudeteile für die Anleiterung beziehungsweise zum Nachweis des 2.Rettungsweges umfahren. Die vier – bis fünfgeschossigen Häuser können angeleitert werden. Höhere Gebäudeteile oder Bereiche welche von der Feuerwehr nicht erreicht werden können werden mit Sicherheitstreppenhäusern oder Doppelhelixtreppenhäusern ausge-



ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN Die neue Stadtmitte Unterschleißheims zwischen Bahnhof und

Rathaus ermöglicht ein lebendiges und urbanes Miteinander. Der gesamte Bereich ist verkehrsberuhigt und barrierefrei. Platzartige Aufweitungen im Norden und Süden an den Anschlusspunkten zur S-Bahn schaffen ein attraktives, einladendes Entrée in das neue Quartier. In der Robert-Schumann-Straße entsteht ein Busbahnhof mit großzügigem Wartebereich und Taxistellplätzen. Die "Inseln" im öffentlichen Freiraum ermöglichen ein differenziertes und flexibles Angebot. Sie werden als Rückzugsbereiche mit schattenspendenden Baumgruppen (z.B. Ahorn, Linde, Hainbuche), als Aufenthaltsbereiche mit Spielelementen oder als großzügige Sitzelemente gestaltet. Es entstehen Vorzonen für Einzelhandel, Freischankbereiche der Gastronomie und Fahrradstellplätze. Verengung und Aufweitung schaffen abwechslungsreiche Räume mit unterschiedlichen Atmosphären.

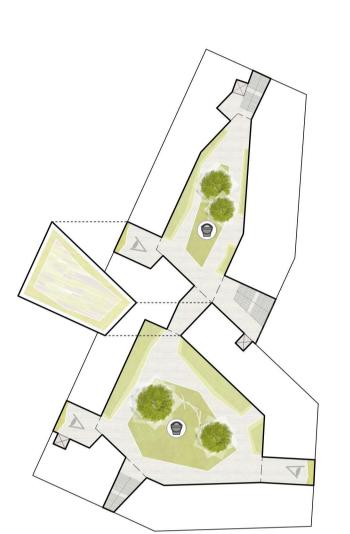
Die Belags- und Beleuchtungsstreifen des Rathausplatzes werden in die Gestaltung integriert.

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünstreifen entlang der S-Bahn mit dichtem Vegetationsbestand wird zu einem Spiel- und Aktionsband mit Spiel- und Sportelementen für Groß und Klein aufgewertet. Es entstehen direkte Wegeverbindungen zur S-Bahn Haltestelle.

PRIVATE UND GEMEINSCHAFTLICHE FREIFLÄCHEN Im ersten Obergeschoss befinden sich gemeinschaftlich genutzte Wohnhöfe, welche den Bewohnern sowohl qualitätvolle gemeinschaftliche als auch geschützte private Freiräume bieten. Den Wohneinheiten sind Vorgärten zugeordnet, welche durch Pflanzbänder vom Gemeinschaftshof abgegrenzt werden. In der Mitte treffen sich die künftigen Bewohner. Hier befinden sich Sitzelemente und Kinderspielbereiche. Die Bepflanzung nimmt Motive der

Heidelandschaft auf. Die grünen Innenhöfe im 1.Obergeschoß sind prinzipiell sehr introvertiert. Um hier bessere Orientierung und interessante Ausblicke zu geben, werden an wesentlichen Stellen zweigeschossige Ausschnitte jeweils nach Westen und Osten vorgesehen. Diese überdachten und zur Bahn hin verglasten Bereiche dienen den Bewohnern ebenso wie die Gemeinschaftsdachterrassen als Treffpunkte für Nachbarschaft und Kommunikation.

Eine Besonderheit sind die in die Wohnriegel eingeschnittenen Gemeinschaftsbalkone, welche attraktive Sichtbeziehungen auf die Bahngleise sowie das Rathaus ermöglichen. Auf den Türmen entstehen gemeinschaftlich genutzte Dachgärten mit extensiver Bepflanzung und Aufenthaltsbereichen.



Pikto private Freiflächen

M1:1000



