

1005 - Steidle Architekten

Die städtebauliche Leitidee setzt an den öffentlichen Außenräumen an. Es gelingt, die Stadträume klar zu definieren: Der Rathausplatz als zentraler Stadtraum, der in westlicher Richtung durch eine Verjüngung einen räumlichen Abschluss findet und sich dann leicht zum S-Bahnhof wieder etwas weitet und dadurch eine einladende Eingangssituation ausbildet. Des Weiteren wird ein kleinerer Quartiersplatz im Norden vorgeschlagen, der im Wesentlichen als Angebot für die direkte Nachbarschaft zu verstehen ist, wenngleich dieser in seiner Funktion und Gestaltung nicht vollends überzeugt.

Die städtebauliche Grundstruktur ist robust und folgt der Leitidee eines mit qualitätvollen Außenräumen entwickelten Zentrumsquartiers. Die Unterteilung in drei gut proportionierte Stadtbausteine, die jeweils an einleuchtend gewählter Stelle durch einen Hochpunkt akzentuiert werden, überzeugen in ihrer Wirkung zueinander und schaffen in ihrer Abstufung spannende Stadträume. Dennoch birgt der mittlere Hochpunkt aufgrund seiner Nähe zur bestehenden Nachbarschaft ein gewisses Konfliktpotential. Eine stärkere Ablesbarkeit der drei Stadtbausteine auch von der Bahnseite im Westen aus wäre wünschenswert gewesen.

Begrüßt wird die durchdachte Nutzungsverteilung, die im nördlichen Bereich den Schwerpunkt auf Wohnen und im Süden auf Gewerbenutzung legt. Die vorgeschlagenen Erdgeschoss- sowie Regelgeschossgrundrisse erscheinen abgesehen vom nördlichen Stadtbaustein sehr durchdacht und plausibel.

Alle Gewerbenutzungen orientieren sich konsequent zum öffentlichen Raum und tragen entsprechend zur Belebung bei. Die verschiedenen größeren Einzelhandelsmieter sind gut zueinander platziert. Sie schaffen Kopplungsmöglichkeiten untereinander und mit den bestehenden Mietern am Rathausplatz.

Die Anordnung von drei Untergeschossen ist wegen der hohen Grundwasserstände problematisch.

Die Innenhöfe überzeugen als ruhige Erholungsräume für die unmittelbare Nachbarschaft. Die Ergänzung der gemeinschaftlichen Innenhöfe durch in Teilbereichen private Dachgärten bringt weitere Freiraumqualitäten.

Der westliche Grünraum profitiert von der reinen Nutzung durch Radfahrer und Fussgänger und hat Potential als wertvoller Grünraum.

Durchgesteckte Grundrisse erscheinen in den Sockelgebäuden möglich, sodass eine natürliche Belüftung über die lärmabgewandte Seite möglich wäre. Ruhige Außenbereiche sind vorhanden. Im nördlichen Turmgebäude muss der Schallschutz mit baulichen Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien etc.) gelöst werden. Eine Qualitätsminderung für das Wohnen ist nur eingeschränkt zu erwarten, da ab einer gewissen Geschosshöhe aufgrund verstärkter Windbewegungen Verglasungen der Außenbereiche zur Anwendung kommen müssten.

Das südliche Baufeld ist durch die gewerbliche Nutzung schalltechnisch gelöst. Die Anforderungen an die Außenbauteile gerade im Bereich der Hotelnutzung sind relativ hoch.

Die Erschließung der Tiefgarage für den PKW-Verkehr erfolgt in das Gebäude integriert von Süden. Die Anlieferung für den Einzelhandel liegt angrenzend auf Straßenniveau und ist dank Einhausung schalltechnisch gelöst. Die weitere unterirdische Verteilung ist nicht abschliessend erklärt. Die Erschließungen queren den Fuß- und Radverkehr, in der Anlieferung auch zurückstossend in die Ladebucht. Die Robert-Schuman-Strasse erhält eine Einbahnstraßenregelung, der Taxistand entfällt und für die Busse ist nur ein Stellplatz ausgewiesen. Die P+R Flächen werden zugunsten von Radstellplätzen und Bushalt reduziert. Die geforderten Radwegeverbindungen sind vorhanden. Öffentliche Fahrradstellplätze werden an der S-Bahnhaltestelle und unter der Le-Crès-Brücke, private Fahrradabstellmöglichkeiten im Erdgeschoss vorgesehen.

Aufgrund der vielen überzeugenden Qualitäten stellt die Arbeit insgesamt einen prägnanten und gut umsetzbaren Beitrag zur Ergänzung der Stadtmitte von Unterschleißheim dar.