

GB/SG: Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt
Az. M552B

TOP:
Vorlagen-Nr.: 14183-2018
2. Ergänzung
Datum: 30.09.2019

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status
Stadtrat	18.04.2018	nichtöffentlich
Stadtrat	27.06.2019	nichtöffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	14.10.2019	öffentlich

Betreff:

- Städtebaulicher Realisierungswettbewerb
- Umwandlung des ehem. Siemensparkplatzes in ein Wohngebiet
 - Vorstellung der Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung
 - Einarbeitung von Anregungen

Beschlussvorschlag:

Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt zustimmend Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung.

Das Architekturbüro Vallentin soll für die Weiterentwicklung des Quartiersentwurfes die konzepterhaltende Umsetzbarkeit der folgenden Anregungen des Bürgerbeteiligungsprozesses aus dem 1. Themenbereich Städtebau prüfen und in die Planung mit aufnehmen.

1. Die bauliche Dichte für Wohn- und Gewerbe Zwecke soll eine GFZ von 1,2 nicht übersteigen und sich somit an der Dichte von anderen Quartieren in Unterschleißheim der jüngsten Vergangenheit orientieren. Im Quartier soll auf die Errichtung von Nebengebäuden wie Müll- und Fahrradhäuser außerhalb der Gebäudekörper verzichtet werden. Die Gesamt-GFZ soll damit auf 1,34 begrenzt werden.

2. Das Wohnhochhaus darf nur eine max. Höhe von 50m haben.

3. Das dem Entwurf bereits zugrunde liegende Konzept der ansteigenden Baudichte in Richtung Business Campus soll, wenn möglich noch verstärkt werden, d.h. niedrige Gebäudehöhen in Richtung angrenzender Wohngebiete und höhere Gebäude in Richtung Business Campus.

4. Weniger Nicht-Wohnnutzung zugunsten von Wohnraum, wobei eine ausreichende Versorgung des Gebiets mit gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen erhalten werden soll.

5. Optimierung der Wohnungsgrößen, um auch für einkommensschwache Bewohner ein Angebot zu schaffen.

6. Auf dem Areal soll eine 6 Gruppige Kindertageseinrichtung realisiert werden.

7. Angesichts des Charakters des neuen Quartiers und des innovativen Mobilitätskonzeptes ist es möglich, die Anforderungen an den ruhenden Verkehr knapper als heute noch üblich zu gestalten. Das Parkplatzangebot in Verbindung mit dem Mobilitätskonzept und dem Parkplatzangebot im angrenzenden Business Campus soll aber sicherstellen, dass das Parken der zukünftigen Bewohner in den benachbarten Wohngebieten vermieden wird. Über die Anzahl der Stellplätze für Wohnungen ist noch gesondert zu entscheiden. Die gewerbliche sowie soziale Nutzung erhält freie Stellplätze im Außenbereich entlang der Alfred-Nobel-Straße. Durch den Investor ist mittels Grunddienstbarkeit sicherzustellen, dass auch die Parkplätze im nahe gelegenen Parkhaus für das Wohngebiet in einer noch zu bestimmenden Anzahl zur Verfügung stehen müssen. Gerade zwischen 20 Uhr und 6 Uhr bzw. am Wochenende bietet das Parkhaus hier weitreichende und kostengünstige Nutzungsmöglichkeiten.

Sachvortrag:

Anlagen:

Ausschreibung zum städtebaulichen Realisierungswettbewerb (ö)

Präsentation (ö)

Fotodokumentation Workshop (ö)

Ausgangssituation:

Die DV Immobilien Management GmbH führte in Abstimmung mit der Stadt auf Basis von Stadtratsbeschlüssen zur Realisierung von Wohnbebauung auf dem ehem. Siemens / EADS Parkplatz (SOBON Projekt) einen Wettbewerb als städtebauliches Gutachten mit Ideen- und Realisierungsteil durch. Die Planung des Wettbewerbssiegers wurde daraufhin der Öffentlichkeit vorgestellt und ein freiwilliger mehrteiliger Bürgerbeteiligungsprozess mit verschiedenen Workshops gestartet. Zusätzlich wurde eine Homepage für eine Onlinebeteiligung realisiert. Auf dieser sind sämtliche Anregungen und Kritikpunkte öffentlich einsehbar und soweit möglich mit einer Stellungnahme versehen.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden diverse Meinungen die zum Teil auch sehr konträr waren gesammelt, so dass sich kein einheitliches Bild zu den einzelnen Themen (Mobilität, Öffentliche Freiräume und Angebote, Wohnen und Arbeiten, Einbindung in die Nachbarschaft) ergeben hat.

Die qualitative Auswertung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung einschließlich der Workshops vom 13.09.2019 lässt sich aufgeteilt in 2 Bereiche wie folgt zusammenfassen:

1. Städtebauliche Themenbereiche

Das Konzept wird grundsätzlich als gut und innovativ in der Bevölkerung empfunden. Einige Aspekte wurden jedoch kontrovers diskutiert, wobei die Umwidmung des Großflächenparkplatzes von der Gewerbenutzung zur Wohnnutzung von allen Beteiligten begrüßt wurde. Der weitestgehende Erhalt des begrünten Walls wurde mehrheitlich begrüßt. Auch die Versorgung des Quartiers durch eigene gewerbliche und soziale/kulturelle Flächen wurde überwiegend positiv bewertet. Verkehrsreduzierende Maßnahmen im Rahmen des Mobilitätskonzepts wurden ebenfalls von allen Beteiligten grundsätzlich für sinnvoll befunden. Angeregt wurde zudem genügend Wohnraum für unterschiedliche Einkommens- und Altersgruppen zu schaffen. Ein wichtiger Punkt für die Stadt ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum insbesondere auch für Unterschleißheimer Bürgerinnen und Bürger. Die Stadt wird die Wohnungsvergabe, ihrer im Rahmen der SOBON zur Verfügung stehenden Flächen, durch einen im Stadtrat zu beschließenden Kriterienkatalog regeln. DV Immobilien wird seinerseits im Rahmen es Quartiersmanagement Kontingente bereitstellen, auf die Unterschleißheimer Bürgerinnen und Bürger ein Erstzugriffsrecht haben.

Kontrovers diskutiert wurden in der Bürgerbeteiligung folgende Themen:

- Reduktion/Erhöhung der Baudichte insgesamt
- Verzicht auf Hochhaus
- Verlagerung der Baudichte von Nord-West nach Süd-Ost
- Reduktion der Nicht-Wohn-Flächen zu Gunsten von mehr Wohn-Flächen
- Konzentration von Nicht-Wohn-Nutzungen auf Teilbereiche
- Ausreichend Parkplätze fürs neue Quartier

2. Nutzungsspezifische Themenbereiche

Bei den sich beteiligenden Bürgern fand die Idee von Dienstleistungsangeboten durch Kleingewerbetreibende in den Schollen breite Zustimmung. Dies entspricht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes und sorgt für kurze Wege der Bewohner mit positiven Auswirkungen

auf das Verkehrsaufkommen und das soziale Leben im Quartier. Grundsätzlich soll durch die Nicht-Wohn-Nutzungen in den Schollen das Entstehen einer reinen Schlafstadt vermieden werden und Gelegenheit für soziale Begegnungen und Leben angeboten werden. Identitätsstiftende bauliche Angebote wie Cafeteria/Bäckerei/Apotheke, Freiflächen für Wochenmarkt, gastronomische Angebote und dergleichen im Zentralbereich wurden überwiegend begrüßt.

Die Schaffung eines Quartiersmanagements als zentrale Anlaufstelle für die Bewohner in Verbindung mit dem Angebot von Gemeinschaftsräumen und Gäste-Appartements fand überwiegend Zustimmung. Gerade durch Begegnungsstätten wird das Entstehen von Gemeinschaft und Kultur- sowie Vereinsleben im Quartier positiv beeinflusst.

Der Ansatz das Wohnen und Leben in den Mittelpunkt zu stellen und das Quartier weitestgehend autofrei zu organisieren sowie Raum für Fahrräder und Carsharing-Angebote bereitzuhalten sowie das Quartier mit einer Buslinie an den ÖPNV anzubinden, wurde überwiegend als zeitgemäß wahrgenommen.

In den Workshops wurden auch zahlreiche Nutzungsideen für den gewerblichen Teil genannt, die vom Grundsatz her auch die Qualität im Gebiet steigern würden. Seitens des Investors wird auch versucht einen attraktiven Kleingewerbemix zu etablieren. Hier stellt sich aber immer wieder das Problem dass leider oftmals keine Betreiber gefunden werden. Daher kann eine verbindliche Aussage, welches Gewerbe hier seinen Platz findet, nicht getroffen werden. Die Planungen sollen deshalb eine spätere Umnutzung vorsehen, die ohne größere bauliche Eingriffe realisiert werden kann, um beispielsweise weiteren Wohnraum zu schaffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planungen der Architekturwerkstatt Vallentin sollten mit den Bürgeranregungen weiterentwickelt werden. Seitens der Stadt ist angedacht hier auch eine bis zu 6-gruppige Kindertagesstätte zu realisieren. Durch die gewerbliche und soziale Nutzung werden allerdings dringend benötigte Wohnbauflächen verloren gehen, so dass sich grundsätzlich die Frage stellt, in welcher städtebaulichen Dichte dieses Gebiet realisiert werden kann und soll. Die städtebauliche Dichte ist auch einer der kontrovers diskutierten Punkte aus der Bürgerbeteiligung. Nach dem Grundsatz für flächensparendes Bauen ist jedoch eine verträglich höhere GFZ anzustreben. Die letzten Wohnbaugebiete in Unterschleißheim sind mit einer für WA Gebiete max. GFZ von 1,2 realisiert worden. Eine höhere GFZ wird sich nicht zwangsläufig nachteilig auf die Wohnqualität auswirken. Eine GFZ wie sie aus Wohngebieten der 60er – 90er Jahre landauf landab bekannt sind, entspricht nicht mehr dem heutigen Stand einer modernen und flächensparenden Bauleitplanung. Zudem durch die Abschottung mit der bereits vorhandenen Wall-Eingrünung wird eine höhere Dichte als in den umliegenden Gebieten von diesen Gebieten aus aber auch nur kaum wahrzunehmen sein.

Aus bauleitplanerischer Sicht könnte dieses Gebiet als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO realisiert werden. Die Voraussetzungen für ein Urbanes Gebiet sind die Wohnnutzung, die gewerbliche Nutzung und die soziale Nutzung. Alle drei erforderlichen Faktoren sind vorhanden. Das Urbane Gebiet stellt eine besondere Form des Mischgebietes dar, und wäre denkbar zur Gebietsabgrenzung zwischen dem Gewerbegebiet Business Campus und den umgebenden Wohngebieten. Im Rahmen der Bauleitplanung würde die Verwaltung empfehlen, die Lärmwerte für ein allgemeines Wohngebiet anzusetzen, auch wenn das Urbane Gebiet eigentlich einen geringeren Immissionsschutzanspruch hat.

Nach dem BauGB dürfen Urbane Gebiete anders als z. B. das allgemeine Wohngebiet mit einer GFZ von bis zu 3,0 geplant werden. Diese Höchstmarke ist aber hier keinesfalls vorgesehen, sondern eine GFZ zwischen 1,2 und 1,34 wird von der Verwaltung an dieser Stelle durchaus realistisch und sinnvoll gesehen. Eine geringere Dichte ist aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß und widerspricht einem schonenden Umgang mit der Ressource Boden sowie dem sozialen Gedanken von bezahlbarem Wohnraum. Im Vergleich zu den anderen Gebieten im Stadtgebiet muss auch klar dargestellt werden, dass sich die dort realisierten GFZ von 1,2 um eine reine Wohn-GFZ handelt. Sämtliche Flächen für Mülltonnen, Fahrradabstellanlagen usw. sind in

zusätzlichen baulichen Anlagen auf den jeweiligen Grundstücken vorhanden und spielen daher in der GFZ-Betrachtung keine Rolle. Im Planungskonzept sind aber genau diese Flächen bewusst im Gebäudekörper und damit in der GFZ untergebracht, um nicht eine hohe Anzahl von z. B. Mülltonnenhäusern im Gebiet zu haben. Auch die geplante Kindertagesstätte wirkt sich auf die GFZ aus. Um eine ausreichende Anzahl von Wohnungen zu generieren, ist es sinnvoll diese Nebenflächen auf eine GFZ von 1,2 auf zu rechnen. Im Quartier würde so eine GFZ von 1,34 realisiert werden können
Die Verwaltung empfiehlt daher, der Architekturwerkstatt Vallentin eine klare Vorgabe zur Gesamt-GFZ zu machen.

Eine Reduzierung der GFZ wäre im Rahmen des ohnehin erst danach durchzuführenden Bauleitplanungsverfahrens aber grundsätzlich immer noch möglich.

Weiteres Vorgehen:

Die Planungen werden durch die Architekturwerkstatt Vallentin überarbeitet. Danach erfolgt eine weitere Vorstellung im Stadtrat bevor den Bürgern die überarbeitete Planung in einer eigenen Veranstaltung vorgestellt wird. Nach der Vorstellung der neuen Planungen und der Beschlussfassung durch den Stadtrat kann mit dem offiziellen Bauleitplanungsprozess sowie der formal vorgeschriebenen Beteiligung der Öffentlichkeit begonnen werden.

Finanzielle Auswirkung:

Die Kosten sind im Rahmen des städtischen Anteils über den Haushalt abgedeckt. Als Miteigentümer trägt die Stadt entsprechend dem Grundstücksanteils ca. 1/3 der Kosten für die Überarbeitung des Entwurfes.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt dem Grundstücks- und Bauausschuss dem Architekturbüro Vallentin für die Weiterentwicklung des Quartiersentwurfes die konzepterhaltende Umsetzbarkeit der folgenden Anregungen des Bürgerbeteiligungsprozesses aus dem 1. Themenbereich Städtebau zu prüfen und ggfs. in die Planung mit aufzunehmen.

- Das Architekturbüro Vallentin soll für die Weiterentwicklung des Quartiersentwurfes die konzepterhaltende Umsetzbarkeit der folgenden Anregungen des Bürgerbeteiligungsprozesses aus dem 1. Themenbereich Städtebau prüfen und in die Planung mit aufnehmen:

- Die bauliche Dichte für Wohn- und Gewerbebezwecke soll eine GFZ von 1,2 nicht übersteigen und sich somit an der Dichte von anderen Quartieren in Unterschleißheim der jüngsten Vergangenheit orientieren. Im Quartier soll auf die Errichtung von Nebengebäuden wie Müll- und Fahrradhäuser außerhalb der Gebäudekörper verzichtet werden. Die Gesamt-GFZ soll damit auf 1,34 begrenzt werden.

- Das Wohnhochhaus darf nur eine max. Höhe von 50m haben.

- Das dem Entwurf bereits zugrunde liegende Konzept der ansteigenden Baudichte in Richtung Business Campus soll, wenn möglich noch verstärkt werden, d.h. niedrige Gebäudehöhen in Richtung angrenzender Wohngebiete und höhere Gebäude in Richtung Business Campus.

- Weniger Nicht-Wohnnutzung zugunsten von Wohnraum, wobei eine ausreichende Versorgung des Gebiets mit gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen erhalten werden soll.

5. Optimierung der Wohnungsgrößen, um auch für einkommensschwache Bewohner ein Angebot zu schaffen.

- Auf dem Areal soll eine 6 Gruppige Kindertageseinrichtung realisiert werden.


- Angesichts des Charakters des neuen Quartiers und des innovativen Mobilitätskonzeptes ist es möglich die Anforderungen an den ruhenden Verkehr knapper als heute noch üblich zu gestalten. Das Parkplatzangebot in Verbindung mit dem Mobilitätskonzept und dem Parkplatzangebot im angrenzenden Business Campus soll aber sicherstellen, dass das Parken der zukünftigen Bewohner in den benachbarten Wohngebieten vermieden wird. Über die Anzahl der Stellplätze für Wohnungen ist noch gesondert zu entscheiden. Die gewerbliche sowie soziale Nutzung erhält freie Stellplätze im Außenbereich entlang der Alfred-Nobel-Straße. Durch den Investor ist mittels Grunddienstbarkeit sicherzustellen, dass auch die Parkplätze im nahe gelegenen Parkhaus für das Wohngebiet in einer noch zu bestimmenden Anzahl zur Verfügung stehen müssen. Gerade zwischen 20 Uhr und 6 Uhr bzw. am Wochenende bietet das Parkhaus hier weitreichende und kostengünstige Nutzungsmöglichkeiten.

Vorlagenersteller

SGL

GBL

beteiligter GB

<p>Aufgabenstellung:</p>	<p>Städtebauliches Gutachten mit Ideen- und Realisierungsteil</p> <p>Alfred-Nobel-Straße (ehemals Landshuter Str. 26) in Unterschleißheim bei München</p> <p>Umnutzung eines Großparkplatzes zu einem modernen Wohnquartier</p>
	<p>Luftbild</p> 
<p>Ausgabe Unterlagen: 2018</p> <p>Rückfragen:2018</p> <p>Erläuterungstermin:2018</p> <p>Abgabe Unterlagen:2018</p> <p>Bewertungstermin:2018</p>	<p>DV Immobilien Management GmbH Im Gewerbepark C 25 93059 Regensburg</p>

Aufgabenstellung:	Städtebauliches Gutachten, bestehend aus einem Ideenteil und einem Realisierungsteil. Eingeladen werden qualifizierte Architekturbüros mit Erfahrung im Entwurf, der Planung und der Entwicklung von Wohnquartieren.
Auftraggeber:	DV Immobilien Management GmbH Im Gewerbepark C 25 93059 Regensburg vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Christian Bretthauer.
Teilnehmer:	Jedes teilnehmende Büro wird durch einen vor Arbeitsbeginn bestimmten Ansprechpartner vertreten. Folgende vier Architekturbüros werden am Verfahren teilnehmen: 1. Name Anschrift 2. Name Anschrift 3. Name Anschrift 4. Name Anschrift
Vergütung:	Die Gesamtvergütung beträgt 70.000,- € inkl. MwSt. Dieser Betrag wird wie folgt aufgeteilt und vergeben: Grundbearbeitungsgebühr: 20.000,- € je Büro 5.000,- € Preisgeld: 30.000,- € Zuteilung und Gewichtung durch Preisgericht Zusatzpreise: 20.000,-€ Zuteilung und Gewichtung durch Preisgericht vorbehaltlich der Inhalte und Qualität der Arbeiten Jeweils 50 % der vorgesehenen Vergütung entfallen auf den Ideenteil und 50 % auf den Realisierungsteil. Durch einstimmigen Beschluss bleibt dem Preisgericht eine andere Verteilung der Preise vorbehalten. Die Grundbearbeitungsgebühr und das Preisgeld kommen in jedem Fall zur Auszahlung.

Betreuung:	Ansprechpartner: Herr Josef Selmer DV Plan GmbH Im Gewerbepark C 25 93059 Regensburg Tel.: 0941 4008-147												
Zeitlicher Ablauf:	<table data-bbox="564 430 1241 654"> <tr> <td>Ausgabe der Unterlagen:</td> <td>.....2018</td> </tr> <tr> <td>Schriftliche Rückfragen:</td> <td>.....2018</td> </tr> <tr> <td>Erläuterungstermin:</td> <td>.....2018</td> </tr> <tr> <td>Abgabe der Unterlagen:</td> <td>.....2018</td> </tr> <tr> <td>Preisgerichtsitzung:</td> <td>.....2018</td> </tr> <tr> <td>Ergebnisbekanntgabe:</td> <td>.....2018</td> </tr> </table> <p data-bbox="564 698 1481 1003"> Die Ausgabe der Unterlagen erfolgt am2018 durch die DV Plan GmbH, Landshuter Str. 26 (2.OG), 85716 Unterschleißheim. Mit der Ausgabe der Arbeitsunterlagen ist eine gemeinsame Ortsbesichtigung des Baugebietes möglich. Nach der mündlichen Einführung in die Aufgabe besteht die Möglichkeit, innerhalb von 2 Wochen Rückfragen zu stellen. Diese sind schriftlich zu formulieren und bei der DV Plan GmbH, Im Gewerbepark C25, 93059 Regensburg, einzureichen. </p> <p data-bbox="564 1048 1481 1352"> Die Beantwortung aller eingereichten Fragen erfolgt durch den Auftraggeber im gemeinsamen Erläuterungstermin mit allen Teilnehmern im Business Campus München: Unterschleißheim, Landshuter Str. 26 (2.OG), 85716 Unterschleißheim, am2018. Die Arbeiten sind bis zum2018 im Business Campus München: Unterschleißheim, Landshuter Str. 26 (2.OG), 85716 Unterschleißheim, einzureichen und dem Preisgericht innerhalb eines vorgegebenen Zeitrahmens zu erläutern. </p>	Ausgabe der Unterlagen:2018	Schriftliche Rückfragen:2018	Erläuterungstermin:2018	Abgabe der Unterlagen:2018	Preisgerichtsitzung:2018	Ergebnisbekanntgabe:2018
Ausgabe der Unterlagen:2018												
Schriftliche Rückfragen:2018												
Erläuterungstermin:2018												
Abgabe der Unterlagen:2018												
Preisgerichtsitzung:2018												
Ergebnisbekanntgabe:2018												
Preisgericht:	<p data-bbox="564 1402 1490 1550"> Eine Vorprüfung der eingereichten Unterlagen wird durch die DV Plan GmbH durchgeführt. Das Preisgericht setzt sich aus Vertretern der Stadtverwaltung Unterschleißheim, der Investorengruppe DV Immobilien und der Wettbewerbsbetreuung DV Plan zusammen. </p> <p data-bbox="564 1572 1062 1603"> <u>Vertreter der Stadt Unterschleißheim:</u> </p> <p data-bbox="564 1612 1024 1760"> Herr Bürgermeister Christoph Böck Herr/Frau Herr/Frau Herr/Frau </p> <p data-bbox="564 1841 1222 1872"> <u>Vertreter der DV Immobilien Management GmbH:</u> </p> <p data-bbox="564 1881 1471 1984"> Herr Christian Bretthauer, Frau Camilla Bretthauer, Herr Stephan Hof Herr Rainer Molitor Herr Prof. Matthias Ottmann </p> <p data-bbox="564 2011 948 2042"> <u>Vertreter der DV Plan GmbH:</u> </p> <p data-bbox="564 2051 1129 2083"> Frau Georgia Schmucker, Herr Josef Selmer </p>												

<p>Planungsgebiet:</p>	<p><u>Lage:</u></p> <p>Das Planungsgebiet an der Alfred-Nobel-Straße (ehemals Landshuter Straße 26) in Unterschleißheim ist in Anlage 1 dargestellt. Das ca. 3 ha große Areal wird derzeit im Wesentlichen von einem Großparkplatz mit ca. 750 Stellplätzen eingenommen.</p> <p><u>Lärmschutz:</u></p> <p>Die gesamte Stellplatzanlage ist im Norden, Osten und Westen durch einen stark begrünten Lärmschutzwall umgeben. Im Norden ist eine partielle Öffnung des Walls möglich, da dort ein Gebiet mit der Nutzungsart WA angrenzt und die beiden Gebiete funktional verschmelzen sollen. Im Osten und Westen müssen die Lärmschutzvorrichtungen aus schallschutztechnischen Gründen vollständig erhalten bleiben.</p> <p><u>Vorhandene und geplante Bebauung in der Nachbarschaft:</u></p> <p><u>Benachbarte Wohnbebauung</u></p> <p>Die vorhandene Wohnbebauung im Nordwesten besteht überwiegend aus Reihenhäusern mit E + I + D mit ca. 30 Grad geneigten Satteldächern. Die vorhandenen Wohnanlagen nördlich des neuen Planungsgebiets sind überwiegend geprägt durch Wohnblöcke und Wohnblockzeilen sowie Reihenhausezeilen mit unterschiedlichen Höhen von E + II bis E + III, vereinzelt mit E + IV mit leicht geneigten Dächern in Form von Satteldächern, Pultdächern und Pyramidendächern mit Blech- und Ziegeldeckungen.</p> <p><u>Business Campus München : Unterschleißheim</u></p> <p>Im Süden grenzt das Planungsgebiet unmittelbar an den Business Campus München : Unterschleißheim an. Der Business Campus wird auf einem ca. 14 ha großen ehemaligen Industriegebiet als ganzheitlich gestalteter Büro- und Dienstleistungspark neu entwickelt und von Gebäuden mit anspruchsvoller und funktionaler Architektur sowie einer parkähnlichen Landschaftsgestaltung mit einem See als zentrales Wasserelement geprägt sein. Variable Mietflächen mit zeitgemäßer Infrastruktur, multifunktionalen Immobilien und Serviceeinrichtungen zeichnen den Business Campus aus. Das Areal bietet somit zukünftig eine Konzentration neuer Arbeits-, Service- und Wohnstätten am Knotenpunkt leistungsfähiger Nahverkehrsnetze und entspricht dadurch auch den Kernzielen der Landesentwicklung.</p> <p>Der Business Campus München : Unterschleißheim wird mit Nutzflächen von ca. 180.000 m² (davon ca. 120.000 m² Büroflächen und 60.000 m² Dienstleistungsflächen) zur Ansiedlung von etwa 4.500 Arbeitsplätzen beitragen. Durch integrierte Service-, Versorgungs- und</p>
-------------------------------	---

Kommunikationseinrichtungen vor Ort werden unnötige Fahrten vermieden und dem anhaltenden Trend zu flexiblen Geschäfts- und Arbeitszeiten entsprochen.

Zu den Infrastrukturelementen gehören der Ausbau bereits vorhandener Tagungsräume, gastronomische Einrichtungen und spezifische Dienstleister für die Beschäftigten im Business Campus und die Einwohner der umliegenden Wohngebiete. Für die Nahversorgung soll ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit Bäckerei und Metzgerei mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.800 m² sorgen. Das Parkplatzkonzept des Business Campus sieht drei Parkhäuser und Bürohäuser mit Tiefgaragen vor. Zudem sind vor jedem Gebäude eine geringe Anzahl Stellplätze vorgesehen, die während der Geschäftszeiten als Kurzzeitparkzonen fungieren.

Südlich des zu planenden Quartiers befindet sich ein Bestandsgebäude, welches sich mäanderförmig über quasi die gesamte Breite des Business Campus zieht. Dieses ca. 50.000 m² große Bürohaus wurde in den Business Campus integriert und bleibt somit langfristig erhalten. Im nordöstlichen Baukörper des Bestandsgebäudes wurde zur Abrundung des Gesamtkonzepts ein Ärztehaus eingerichtet. Zudem ist in diesem Gebäudeteil eine Kindertagesstätte geplant. Im nordwestlichen Casino-Baukörper des Gebäudes befindet sich das hochwertig renovierte und modern gestaltete Betriebsrestaurant Freiraum. Im Außenbereich wird das Restaurant durch eine großzügige Terrasse mit Wasserbecken und ansprechende Grünflächengestaltung ergänzt. Auf dem nordwestlichen Bauplatz hinter dem Betriebsrestaurant Freiraum wird noch in diesem Jahr mit der Errichtung eines Parkhauses begonnen.

Das Bestandsgebäude aus den 80er Jahren wird derzeit in ein modernes und optisch ansprechendes Bürogebäude umgewandelt. Die Schaffung neuer Erschließungspunkte durch die Angliederung neuer Außentreppenhäuser und großzügiger Eingangsbereiche wird die Fassade optisch aufgebrochen, wirkt einladend und kleinteiliger als zuvor. Ein zentraler zweistöckiger Gebäudedurchbruch über eine Breite von 28 m schafft eine Symmetrieachse für den Campus und eine starke fußläufige Verbindung zwischen dem zukünftigen Wohnquartier im Norden und dem Business Campus im Süden. Zwei moderne Treppenhäuser links und rechts des Durchbruchs auf der Nordseite des Gebäudes verstärken zusätzlich die Torcharakteristik dieses Zugangs. Südlich des Bestandsgebäudes setzt sich dieses städtebauliche Element in Form einer großzügig angelegten Grünachse zu einem ca. 3.000m² großen See im Zentrum des Parks fort. Der städtebaulichen Sichtachse soll auch in der Entwicklung des Wohngebiets eine besondere Bedeutung beigemessen werden. Sie erfüllt eine wichtige Verzahnungsfunktion zwischen Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Erholung.

Die städtebauliche Ordnung des Business Campus München : Unterschleißheim wird durch Gebäude mit einer Geschossigkeit von E + III bis E + IV in den äußeren Bauquartieren sowie durch Gebäude mit E +

V und E + VI im inneren Bauquartier geprägt. Die Baukörper werden überwiegend mit Flachdächern ausgestattet.

Erschließung:

Entlang der Ostgrenze des Planungsgebiets verläuft die stark frequentierte Landshuter Straße. Sie stellt die nord-südliche Hauptverbindung zwischen den Kommunen Ober- und Unterschleißheim dar und ist zugleich Zubringer für die Autobahnanschlüsse der A92 Unter- und Oberschleißheim. Die Erschließung des Business Campus soll größtenteils über die Verlängerung des Münchner Rings auf das Campusgelände erfolgen, welche in eine Ringstraße (Emmy-Noether-Ring) auf dem Gelände mündet. An der Südgrenze des Areals entsteht eine weitere Verbindung zwischen dem Emmy-Noether-Ring und der Landshuter Straße.

Für die Haupteerschließung des Planungsgebiets wurde nördlich des bestehenden Bürogebäudes die Alfred-Nobel-Straße neu angelegt. Sie verläuft von der Landshuter Straße auf der Höhe der Keltenschanze entlang des Bestandsgebäudes Richtung Westen und biegt dann zwischen einem geplanten Parkhaus (Baubeginn 2018, ca. 1.250 Stellplätze) und dem Betriebsrestaurant Freiraum hindurch nach Süden ab, wo sie auf den Emmy-Noether-Ring trifft. Die Alfred-Nobel-Straße dient in geringem Maße auch als Erschließung des Business Campus, insbesondere für das geplante Parkhaus im Nordwesten des Business Campus und für die Nutzungen im Bestandsgebäude (Ärztelhaus, Kindertagesstätte). In ihrem Ost-West-Verlauf wird die Alfred-Nobel-Straße mittig von der städtebaulichen Nord-Süd-Achse gekreuzt. Diese Fuß- und Radwegeverbindung soll eine bedeutende Stellung einnehmen, während der Fahrzeugverkehr auf der Alfred-Nobel-Straße eine wesentliche Entschleunigung erfahren soll. Insgesamt wird diesem Kreuzungspunkt im städtebaulichen Entwurf eine besondere Bedeutung beigemessen.

Die S-Bahnlinie 1 verbindet Unterschleißheim mit der Münchner Innenstadt und dem Münchner Flughafen. Der Business Campus und das zukünftige Wohnquartier befinden sich in Fußentfernung zum S-Bahnhof Unterschleißheim. Zudem besteht eine Busverbindung, die das zukünftige Wohnquartier bequem mit dem S-Bahnhof Unterschleißheim verbindet. Die Bushaltestelle befindet sich an der Kreuzung Keltenschanze/Landshuter Straße, direkt an der Alfred-Nobel-Straße. Außerdem sind drei weitere Bushaltestellen entlang des Emmy-Noether-Rings geplant. Im Campus werden zusätzlich zwei Leihradstationen der Münchner Verkehrsgesellschaft platziert. So kann der Weg zwischen S-Bahnhof und Campus schnell und unkompliziert zurückgelegt werden.

Bauleitplanung:

Nach der Übernahme des Gesamtgeländes durch die DV Immobilien - Gruppe Ende 2014 und der Abspaltung des Großparkplatzes im

	<p>Nordteil der Areals hat die Stadt Unterschleißheim Miteigentum an diesem Grundstückanteil erworben. Der ehemalige Großparkplatz soll nun zukünftig für Wohnzwecke umgestaltet werden. Die damit einhergehende Flächennutzungsplanänderung mit der Umwandlung des Gewerbegebiets (GE) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) befindet sich derzeit im Verfahren. Die Aufstellung eines Bebauungsplans soll nach Abschluß des städtebaulichen Gutachtens noch im Jahr 2018 eingeleitet werden.</p> <p>Die GFZ für das zukünftige WA wird mit maximal 1,2 angestrebt. Weitere Maße der baulichen Nutzung und Kriterien der städtebaulichen Ordnung und baulichen Gestaltung sollen teilweise auch durch die Ergebnisse des städtebaulichen Gutachtens definiert werden.</p>
<p>Aufgabenstellung:</p>	<p>Die Teilnehmer werden gebeten, für den bestehenden Parkplatz mit den Flurstücknummern 902/24, 902/25 und 906/2 in der Gemarkung Unterschleißheim, Landshuter Straße 26, ein städtebauliches Entwurfskonzept für Geschosswohnungsbau zu erarbeiten. Die Zielsetzung ist modernes Wohnen zu ermöglichen und das Grundstück entsprechend der neuen Nutzung attraktiv umzugestalten und aufzuwerten. Vorhandene Grünstrukturen, speziell auf der Flur 902/25 sind zu bewerten und, falls ohne Einschränkung möglich, ggf. zu erhalten.</p> <p>Das Neubaugebiet soll in die bestehenden Strukturen eingebettet werden. Dazu muss eine sinnvolle und attraktive Anbindung des Neubaugebiets an umliegende Gebiete, insbesondere an den Business Campus München : Unterschleißheim im Süden und die bestehenden Wohngebiete im Westen und Norden (derzeit durch einen Lärmschutzwall getrennt) erfolgen. Eine städtebauliche Integration des neuen Wohnquartiers zu den benachbarten Gebieten ist ein Planungsziel.</p> <p><u>Folgende Schwerpunkte sind im städtebaulichen Gutachten herauszuarbeiten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Planung einer modernen und zukunftsfähigen Wohnbebauung, die in Gestalt, Maßstäblichkeit und Nutzungsstruktur einen Übergang zwischen der umliegenden Wohnbebauung und dem Business Campus München: Unterschleißheim darstellt. • Ausgestaltung der zu überplanenden Fläche als Innovativquartier. Als innovativ werden Neuerungen auf technologischer, ökologischer, energetischer, aber auch gestalterischer oder sozialer Ebene gewertet, die dem Zusammenleben im Quartier dienen und/oder positive Effekte in- und außerhalb des Quartiers aufweisen, sowie negative Effekte reduzieren. Innovative und kreative Lösungen sollen jeden Teilaspekt des Gesamtkonzepts maßgeblich formen. • Entwicklung eines Gesamtkonzepts, <ul style="list-style-type: none"> - welches die topografischen Gegebenheiten des Planungsgebiets (insbesondere die Lärmschutzwälle)

schlüssig einbezieht und gestaltet. Die hohen Grundwasserstände sind hier unter wirtschaftlichen Aspekten zu berücksichtigen.

- worin zukunftsfähige Mobilität ein Kernbestandteil ist. Erklärtes Ziel des Mobilitätskonzepts ist die Schaffung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität im Gesamtquartier sowie die Priorisierung umweltfreundlicher Mobilitätsformen. Dies umfasst auch die Entwicklung eines sinnvollen Parkplatzkonzepts und exzellenter fußläufiger und radfahrerischer Anbindung des Neubaugebiets an den Business Campus und die umliegenden Wohngebiete. Hierbei soll das bestehende Parkplatzkonzept des Business Campus zur Erzielung von Synergieeffekten, insbesondere nachts und an den Wochenenden genutzt werden, so dass eine Abweichung von der Stellplatzverordnung begründbar ist.
- das ökologisch und energetisch sinnvoll und nachhaltig ist und soweit möglich die Nutzung erneuerbarer Energien (insbesondere von Geothermie) vorsieht.
- welches die Thematik Wohnen & Arbeiten berücksichtigt.
- das flexibel genug ist, um sich verändernden Anforderungen sozialer oder technologischer Natur auch in Zukunft gerecht zu werden.

Weitere Aspekte der Ausarbeitung umfassen:

- Realisierbarkeit in Bauabschnitten. Es besteht die Möglichkeit, die einzelnen Bauabschnitte als Teilquartiere zu planen.
 - Eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität mit guter Nutzungsqualität und hoher Aufenthaltsqualität im Gesamtareal.
 - Gestaltung eines städtebaulichen Landmark im Quartier.
 - hohes Maß an Wirtschaftlichkeit den gewählten Wohnformen und der baulichen Gesamtlösung, sowie bei den äußeren und den objektbezogenen, inneren Erschließungskonzepten.
 - Planung von Außenanlagen,
 - die eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen
 - in denen eine differenziertes (Freizeit-)Angebot für individuelle und gemeinschaftliche Nutzungen geschaffen wird, welches die vorhandenen und geplanten Anlagen im Business Campus ergänzt. Dies beinhaltet sowohl die Planung von Kinderspielplätzen gemäß der Satzung der Stadt Unterschleißheim, als auch die Gestaltung von Freizeitanlagen für Sport und Spiel, Entspannung und Erholung, Räume für soziales Miteinander, sowie weitere Nutzungen.
- Im Business Campus sind derzeit mehrere Einrichtun-

	<p>gen geplant, u. A. Boulebahnen, ein Fitnesspavillion, ein mobiles Sportfeld für Ballsportarten und Erholungsstätten im Freien.</p> <ul style="list-style-type: none"> - in denen versiegelten Flächen auf das nötige Maß beschränkt sind. - in denen Barrierefreiheit gewährleistet ist. <ul style="list-style-type: none"> • Planung von Wohnbebauung mit <ul style="list-style-type: none"> - - modernen, zeitgemäßen Wohnstandards. - multifunktionalen Grundrisskonzepten, um auf verschiedene Mieterwünsche reagieren zu können. - verschiedenen Wohntypologien: Mikroappartements (ca. 100-130 Einheiten, kein Boardinghaus), Singleappartements, 2-4 Zimmer-Wohnungen. Die Erstellung beispielhafter Grundrisse der Wohntypologien zur Illustration ist ebenfalls gewünscht. - Flachdächern als nützliche oder nutzbare Räume. - Gemeinschaftsanlagen, wie beispielsweise gemeinschaftliche Werk- oder Nutzräume, Räume für die Freizeitgestaltung/Hobbys und als Treffpunkt im Quartier. - möglicher punktueller Unterbringung von Einzelhandel oder Gastronomie. - eventuell einem Kinderhaus mit bis zu 6 Gruppen.
<p>Leistungen:</p>	<p><u>Von den Teilnehmern sind folgende Planzeichnungen, Kennzahlen und Anlagen sowie Texte zu erbringen:</u></p> <p><u>Planzeichnungen und digitales 3-D Modell:</u></p> <p><u>Ideenteil:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Lageplan M 1:500, • Städtebauliches Strukturkonzept für das Gesamtareal M 1:500, • Bebauungskonzept und landschaftsplanerisches Freiraumkonzept M 1:500, • farbiges Nutzungskonzept bezogen auf die Ebenen M 1:200, • Digitales 3-D Modell, • Skizzen und Kurztexpte, • Berechnungsergebnisse, • Visualisierung eines typenhaften Baukörpers mit Erfassung des räumlichen Umfeldes. <p><u>Realisierungsteil:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundrisse, Ansichten und Schnitte M 1:200,

- Bebauungs- und Gestaltungskonzept des gesamten Grundstücks M 1:200,
- Ausgewählte Gebäudeplanung mit Freiflächengestaltung M 1:200,
- typische Details bezogen auf den Gesamtentwurf:
 - Fassadenschnitt M 1:20,
 - Grundriss, Schnitt und Ansicht eines charakteristischen Gebäudeeingangs M 1:10,
- Grundriss und Schnitt einer typenhaften Freiraumsituation (z. B. Fußweg mit Beleuchtung, Ruhezone, Terrassengestaltung, etc.) M 1:20.

Darstellungen in den Plänen und städtebauliche Kennzahlen:

Ideenteil:

- Darstellung der räumlichen, baulichen, verkehrlichen und freiraumplanerischen Beziehungen und Verknüpfungen in das Umfeld,
- Darstellung der Baukörper mit Angaben zur Geschossigkeit, Dachformen,
- Aussagen zu Materialien,
- Aussagen zur Gestaltung und Materialität der Freiflächen,
- Darstellung der Stellplätze und Fahrradstellplätze auf dem Grundstück,
- Darstellung der vorgesehenen Wohnungstypen mit Raumbezeichnungen,
- Städtebauliche Kennzahlen:
 - Wohnfläche WF (auf die jeweilige Wohnung bezogen) nach DIN mit Ausweisung der Gesamtwohnfläche,
 - Anzahl der Wohneinheiten,
 - Ermittlung der GRZ und GFZ.

Texte:

Ideenteil:

- Erläuterungsbericht der Entwurfsidee,
- Beschreibung des Raumprogrammes und der Nutzergruppen,
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen, für die Dokumentation sind die Unterlagen zusätzlich auf einem Datenträger im PDF- und DXF-Format einzureichen.

Unterlagen:

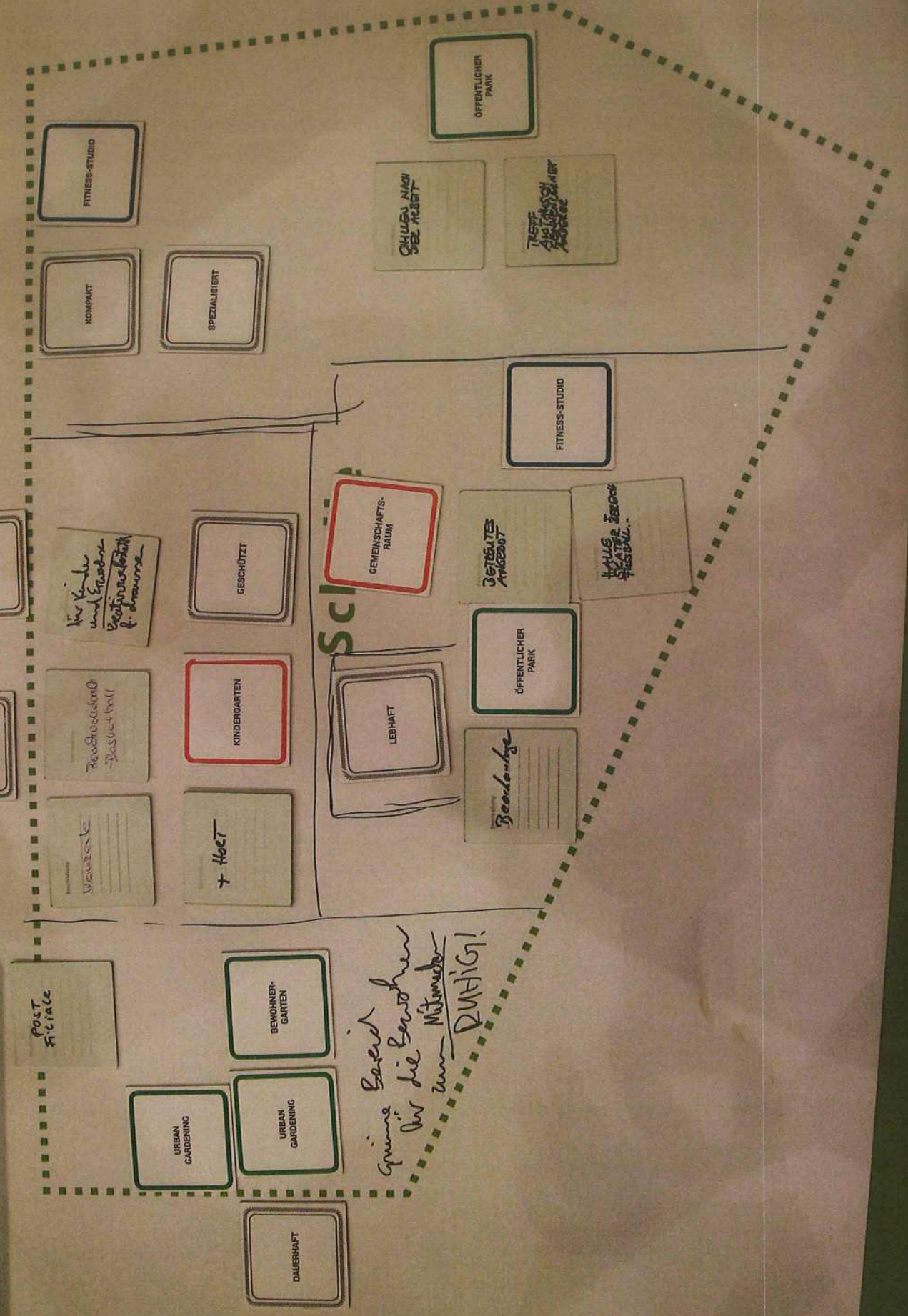
Folgende Unterlagen befinden sich auf dem übergebenen Datenträger:

	<p><u>ger:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Digitales 3-D Modell der umliegenden Bebauung • Katasterplan (DWG), • Digitale Flurkarte mit Orthophoto M 1:2000, • Luftbild, • Lageplan - bestehender Parkplatz mit Höhenangaben (DWG), • Lageplan – bestehende Entwässerung (DWG), • Fotos des Bürobestandsgebäudes, • Grundsatzbeschluss für Stellplätze der Stadt Unterschleißheim, • Bodengutachten vom Ingenieurbüro Baugrundinstitut München (fehlt noch) , • Schalltechnische Untersuchung vom Büro Möhler & Partner, • Verkehrsuntersuchung vom Ingenieurbüro Kurzak. • Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Unterschleißheim. <p>Die übergebenen Unterlagen sind vertraulich zu behandeln und nach Beendigung des Verfahrens vom jeweiligen Teilnehmer zu löschen.</p>
Erläuterungstermin:	<p>Zur Erläuterung der Planungsaufgabe und zur Beantwortung von Fragen findet am2018 um Uhr im Business Campus München: Unterschleißheim, Emmy-Noether-Ring 18 (ehemals Landshuter Str. 26), 85716 Unterschleißheim, ein Erläuterungstermin unter Beteiligung von Vertretern des Preisgerichts statt. Dazu ergeht keine besondere Einladung mehr.</p>
Abgabe der Unterlagen:	<p>Die geforderten Leistungen sind spätestens am2018 um 16:00 Uhr abzugeben. Abgabeort ist der Business Campus München: Unterschleißheim, Emmy-Noether-Ring 18 (ehemals Landshuter Str. 26, 85716 Unterschleißheim.</p>
Beurteilungskriterien:	<p><u>Allgemein:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vollständigkeit der Unterlagen, • Übersichtlichkeit der Unterlagen, • Einhaltung der Terminvorgaben. <p><u>Ideenteil:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Städtebauliches Konzept, • Landschaftsplanerisches Konzept, • Verkehrskonzept, • Gestalterischer Gesamteindruck,

	<ul style="list-style-type: none"> • Baurecht. <p><u>Realisierungsteil:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Städtebau, • Funktionalität, • Gestaltung, • Erschließung, • Grün- und Freiflächenplanung, • Wirtschaftlichkeit, • Energiekonzept, • Ökologie, • Raumprogramm, • Baurecht.
Weitere Bearbeitung:	Der Auftraggeber wird unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts einem der Preisträger weitere Planungsleistungen übertragen, sobald sichergestellt ist, dass das Objekt realisiert wird. Im Fall einer Weiterbeauftragung werden die durch das Gutachten bereits erbrachten Leistungen des Teilnehmers bis zur Höhe der Preissumme nicht erneut vergütet.
Eigentum und Urheberrecht:	Die eingereichten Unterlagen werden Eigentum des Auftraggebers. (Hinweis: dieser Punkt wird noch mit Rechtsanwalt Rauch abgestimmt).
Grundlagen:	Durch die Vergütung (Grundbearbeitungsgebühr) geht das geistige Eigentum der jeweiligen Auftragnehmer mit allen Urheberrechten an den Auftraggeber über.

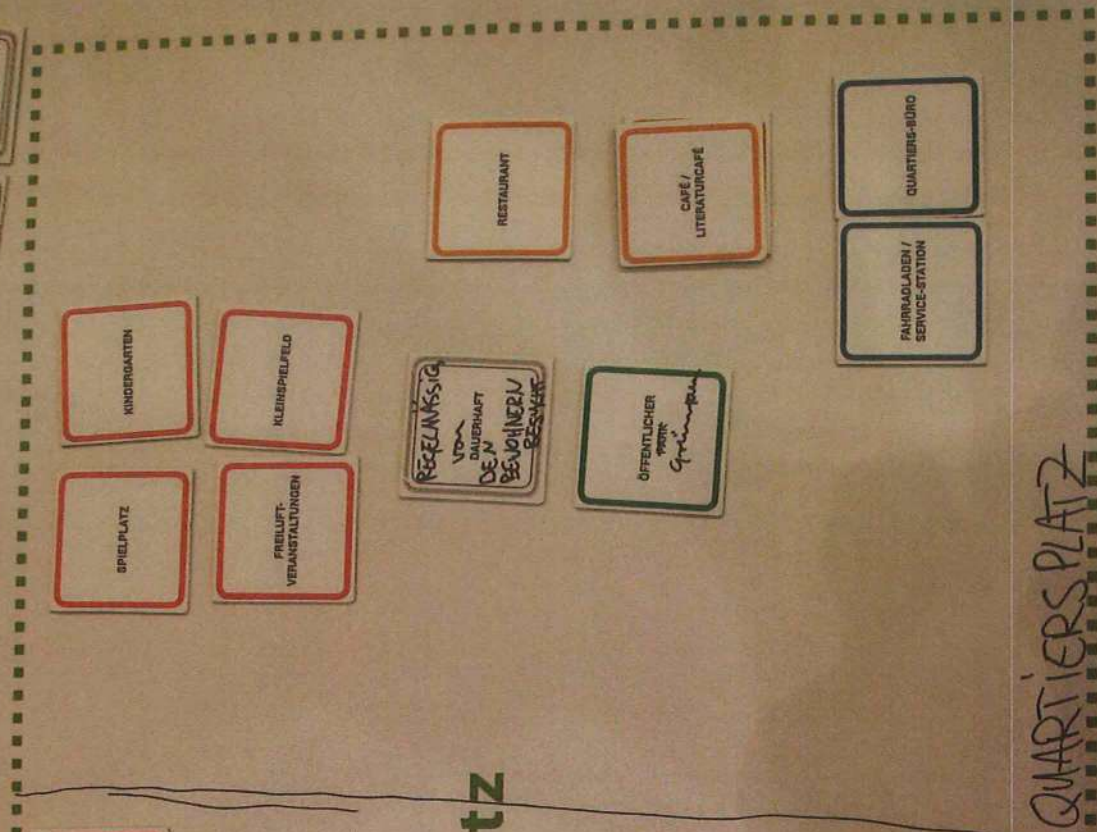
Auftraggeber:

DV Immobilien Management GmbH
Herr Christian Bretthauer



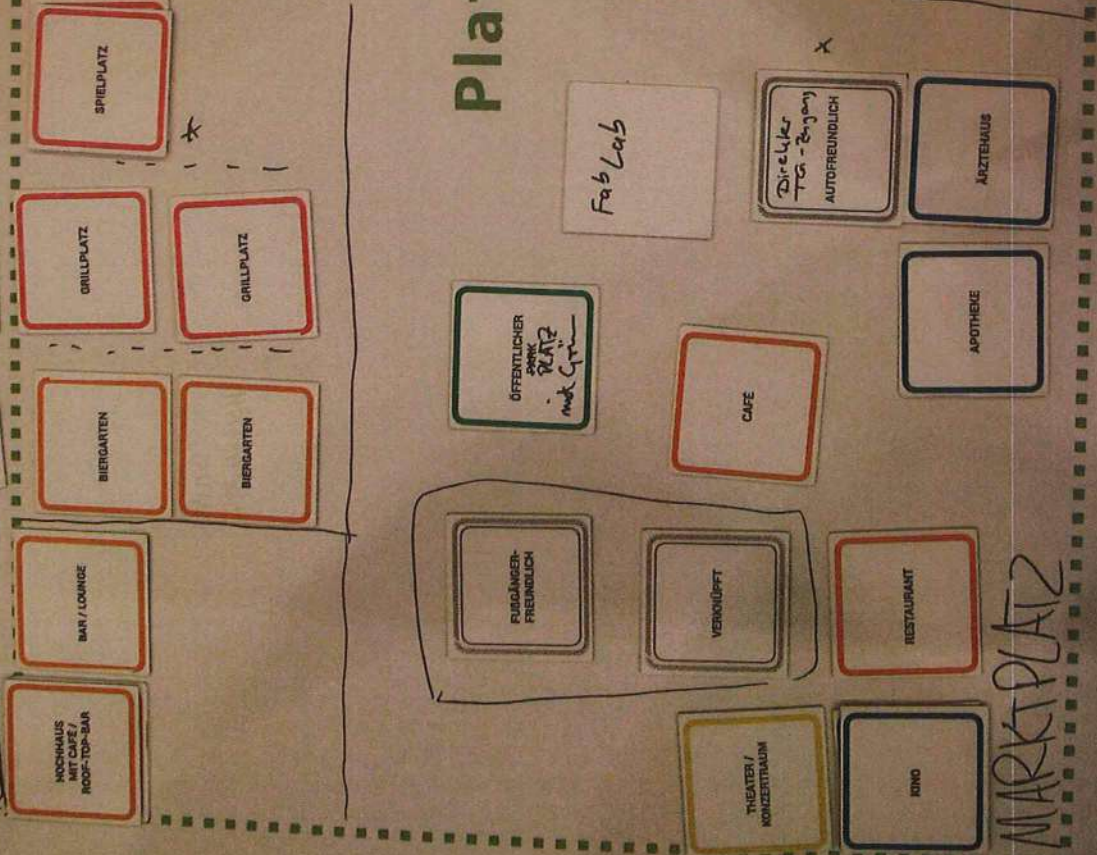
Platz
ANGEBOTE UND NUTZUNGEN AUF DEN PLÄTZEN

NICHT KOMMUNIZIELL
FLEXIBEL



QUARTIERS PLATZ

Platz



MARKT PLATZ

2

ALLGEMEIN

Gasse

ANGEBOTE UND NUTZUNGEN IN DEN GASSEN

- ZUGÄNGLICH
- OFFEN
- ERSCHWINGLICH
- KOMMERZIEL
- DICHTE
- MIT KOFFER

ZUGÄNGLICH

PLatz
nach AUSEN

- MUSIKLÜCKE / PROBEBÄUME
- THEATER / KONZERTSAAL
- MARKTSTÄLLE FÜR KINDER / ELTERN
- FLEXIBEL

NAHVERSORGER

METZGER

DROGERIE

BIOLADEN

FRiseur / NAGELSTUDIO

DAUERHAFT

KOMMERZIEL

APOTHEKE

MOBILITÄTS-STATION / VERLEIH

FAHRRADLADEN / SERVICE-STATION

Repair Cafe

MULTIFUNKTIONS-RAUM

RESTAURANT

VERKÖPFPT

BAR / LOUNGE

Gasse

NACHT

IMBISS / SPÄTI

CLUB / DISCO

CAFE / ERTRICHCAFE

BÜCHEREI

PAKETE EMPFANGEN / VERSENDEN

GALERIE

ATELIER / WERKSTATT

CLIQUE-APARTMENTS

JUGENDZENTRUM

KINDERTAGES-STÄTTE

TAG

Wohnraumbedarf

Personengruppen der Bewohner*innen

Wohnturm

- gute Durchmischung von Bewohnern
- gute Gesellschaftsalter

- viele junge Menschen
- viele junge Arbeiter

junge Erwachsene

ALLE Bevölkerungsgruppen

- bezahltes Wohnen für Senioren
- Autofrei ist sehr positiv

Wohnhäuser

v.a. Geringverdienend, Berufstätiger Einkommen abhängig

- Eigentümers + Mieter: das Kleppert → Hausordnung
- Bedarf für Eigentum ist da

Schollen

- Hilfe für Selbsthilfe
- Jaz Late helfe ältere Late (Nachlass Make)

Bedarfe der Bewohner*innen

Wohnturm

- Wohnungsbörse (Verkleinerung)

- gerne Wohnen zu Kaufe gesucht

- Wohnqualität nicht billig
- Wohnungsgrößen sollen gemischt sein

Wohnhäuser

- Wohnungswechsel von großer Wohnung (Verkleinerung)

- gleiche Ausstattung des Wohnes

Schollen

- Luxus niedrig zu bauen
- keine Erzeugung von Abfall Fläche

Attraktiver Wohnraum, um von Haus in kleinere Wohnung zu wechseln

Probleme und Chancen für Bewohner*in

Wohnturm

Wohnturm mit Mikroapartmenten bringen für kleine kleine Identifizierung mit der Stadt/ Nachbarschaft

Nicht reine Mikroapartmente sondern Durchmischung

Mehr Wohnraum - kleinerer Gewerbe

Wenn Eigentümernachfrage und Mietwohnung gemischt sind kommt es zu Sprünge

Wohnhäuser

Chance: Schmeißen

Hilfe zur Selbsthilfe

- gutes Integratives Konzept
- also nicht das Abo

Neue Wohnquartiere in USH

Nutzungen und Angebot für die Nachbarschaft

WIE UNTERSCHIEDLICHE
GEGEN VERKÄUFER
KÖNNEN

IM NEUEN URBANEN
SIND WEITERS
ANDERE NUTZUNGEN
[ZUS. ANGEBOT] VORGE-
SEHEN

Argumente für Einbindung

IM ERDGESCHOSS SIND
ALLE NUTZUNGEN
ANGEBOTEN

WALL SOLL ENTFERNT
WERDEN

MEHR DURCHGÄNGE

Argumente für Abgrenzung

DURCH DIE DURCHGÄNGE
KÖNNEN NACHBARN
KÖNNEN DER NACHBARN
MILL. BEZUGT WERDEN

Fazit

- Rücksicht auf Nachbarn!
→ Risiken & Probleme auch für Nachbarn ansehen / beachten
- schwer transportierbare Gegenstände
⇒ Läden etc. an die Straße
- Quartiersmanagement
- Rad & Fußverkehr
- Stellplätze ausreichend!

Fazit

- weg vom Auto
- Rad, ÖPNV
- innovative Ideen (Seilbahn, Tram, ...)
- Anbindung U-Bahn!
- Kreuzung Landskuter Str / Ketten-
schanze
Müncher
Ring
→ Fuß + Rad

Parkplätze und Erschließung des neuen Viertels

Chancen

und Büros
auch →
Blindertenparkpl.

Geschäfte bitte an
der Straße!

Fahrgemeinschaft
bewerben/organisieren

Parkplatzapp

flexible Parkplätze
einplanen →
Parkleitsystem

(oder Scharanke für
obere Etagen am
We)

Doppelnutzung
Stellplätze

Parkplätze nach-
rüstbar bei
Bedarf

~~KEINE~~ Nutzung v.
Parkhaus v. ^{Platz} Hochbau
/ Besuchern (Quetsch-
überwachung)

Probleme

Pflasterbelag →
Lise (Rollstroller)

Sichere Fußan-
bindung → Super-
markt

Stellplätze
genug

Vorschläge zur Fahrradinfrastruktur

Bike-Plan
weg & ab

Parkeplatz?

Gefahr f
Radfahrer
(ohne Radwege)

Fastlingering
Partizip
→ Wohnmobile, Pkw.

Überhol- / Handfläche
Tafel - Induktion
→ kein st. Licht

Wegkreuzpunkt
Landarbeiter - Kleinschwarz
Fussgänger - Radfahrer
→ keine Überführung

Verbindung nach
Garding zur U-Bahn
→ Straßenbahn
→ Soltau

Soltau v. Business-
Campus zur S-Bahn
v. Hochhaus zu Hochhaus

Bus steht im Stau
S-Bahn verpasst!
→ Taktung

Samstag
Kultur

Landarbeiter
575

St. 16
→ st. Licht

Frankfurt
→ st. Licht

TRAM ENTLAUS
→ st. Licht

Stellplätze und Erschließung des neuen Viertels

Chancen

und Büros
auch →
Behindertenparkpl.

Geschäfte bitte an
der Straße!

Fahrgemeinschaft
bewerben/organisieren

Parkplatzapp

flexible Parkplätze
einplanen →
Parkleitsystem

(oder Schranke für
obere Etagen am
We)

Doppelnutzung
Stellplätze

Parkplätze nach-
rüstbar bei
Bedarf

~~KEINE~~ Nutzung v.
Parkhaus v. ^{Personen} Nachbarn
/ Besuchern (Quersch-
überwachung)

Probleme

Pflasterbelag →
leise (Rollkoffer)

Sichere Fußan-
bindung → Super-
markt

Stellplätze
genug

Vorschläge zur Fahrradinfrastruktur

Entwicklungsvorschläge für das Viertel

Professur
Gartenbau
Sonderausbau
(Fam. Dienst?)

offiziell
GFZ 1,0 bis 1,1

TURM soll GRÖßE
HÖHE HABEN ALS
SIGNAL FÜR DIE NEUE
SIEDLUNG

AM RAND ZU DEN
NACHBARN MEHLIG

VERTICUNG DER
GEBÄUDE ZUR
MENSCHLICHKEIT

Neue Wohnquartiere in USH

Neuen Siedlungsraum schaffen

NEUT NEUE FLÄCHEN
VERSTIEGELN
WENN MÖGLICH

MAN BENÖTIGT AUCH
NEUE FLÄCHEN
[MÖGL. BEWUSST]

ARBEITSPLÄTZE
INFRASTRUKTUR
WOHNUNGEN } GEBÖREN
ZUSAMMEN

ARBEITSPLÄTZE BEDINGEN
ERFORDERN WOHNRAUM

Nachverdichtung

Bebauung soll sich der
Umgebung anpassen
& Gebäude sollten anrechenbar

Man ist nicht prinzipiell
gegen eine Bebauung

NACHVERDICHTUNG
+
UMGEBUNG BERÜCKSICHTIGEN

WIR BRAUCHEN MEHR
WOHNUNGEN
IN USH CA. 3.000 W/H

~~BEI~~ NACHVERDICHTUNG
HAT PRIORITÄT

BEZAHLBARER WOHNRAUM
FÖRDERT EINE
AUSNUTZUNG DER FLÄCHEN

MEHR WOHNUNGEN
BEDEUTET MEHR
VERKEHR

NACHVERDICHTUNG
IST EINE POSITIVE
ENTWICKLUNG UND BEDEUTET
DIE FLÄCHEN NEU VERSTIEGELN

?

PRIORITÄT
NACHVERDICHTUNG
ABER
ANPASSUNG AN UMGEBUNG

Gemeinschaftsräume

Personengruppen

Gemeinschaftsräume müssen
bezahlbar sein

- Räume für ~~Kinder~~
Jugendliche, ab 20 Jahre
zwischen 14-25 Jahre
Billiardtische
Sport + Jura etc.

- Räume für Kinder
Kindergarten

- barrierefrei
- auch Wohnen für
Rollstuhlfahrer

- für die ganze
Stadt nutzbar sein
- externe Gruppe

- Multiräumig für
Rollstuhlfahrer geeignet
Mülltonnen mit Tische

- Gemeinschaftsfläche
an eigenes Haus
- Kulturhaus für
alle Einheiten

Art der Gemeinschaftsräume

- Versuchen auch für
Singles wohnen

- Lärm

- Wertstoffe messen
nicht mit letzter Geiz

ähnliche als
offen (Spielplatz + Fitnessraum
in EG
Weg von anonymen
Wohnern hin zur
Gemeinschaft

Gemeinschaftsflächen sollen
für Stadt offen sein
(für alle nutzbar), für
abweichende Nutzung

- Nicht so viele Gemeinschaftsräume
oder Wohnräume
- Nicht so viele Büros

- geeigneter Mieter
muss sich integrieren
nicht isoliert
in Bauteile

Nutzung muss zu
Wohnumgebung passen
(Mülltonnen, Kiosk)

- ähnlich wie
- Gleich basale Bedürfnisse
- 0

multifunktionale
Räume für Kultur/Kino

- wie viele Gästekothes
- alle sollen kommen können
- nicht so teuer

- kleine Läden ganz
- Silos etc.
- Grundriss
- Medizinische Fußpflege

- Gästekothes sinnvoll
- wie viel Gästekothes
Kommunikation
Gemeinschafts Küche
selbst gut

Organisationsideen

Wohnen und Arbeiten
zusammen kann Konzept
des zukünftigen sein

Baro / Gewerbe (Apothek, Bucher)
Nahversorgung (Apothek, Bucher)
reine aus Wohnumgebung in
Business Campus

Versorgungsdienstleistungen
für Kinder + Familien +
Senioren mit Angeboten

- Jung Leute sind bereit
Tätigkeiten zu übernehmen
- Microapartments für
Junge Menschen + Azubis

pädagogisches Konzept

- betreutes Wohnen
- Gemeinschaftsräume
multifunktional
Trennwände

- Gemeinschaftsräume
- Struktur
- gut durchdacht

Fazit

Wohnraumbedarf

- gute Durchmischung / generationsübergreifend
- bezahlbar Mieten
- zur Miete und Eigentum
- qualitätsvolle Wohnungen
- gemischte Wohnungsgrößen
- gute Anbindung auf ÖPNV
- Chance für gegenseitige Hilfe
- Lage ist Chance da gute Anbindung
- wichtig: Quartiersmanagement

Fazit

Gemeinschaftsräume

- Kulturelles Raum ~~also~~ für alle BürgerInnen offen
- Jugend ^{Räume} ~~aktivitäten~~ + sportliche Angebote
- bezahlbare, barrierefreie Räume
- Gemeinschaftspfläzen für Bewohner
- Nutzung muss zu Wohngebiet passen
- Gemeinschaft fördern
- nur kleine Gewerbepfläzen
- Organisation über pädagogisches Konzept

Fazit

Probleme und Chancen für Bewohner*innen

- + Hilfe zur Selbsthilfe
- Rentstärke (jung und alt)
- + gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel