SCHWARZPLAN

STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE LEITIDEE

Dem starken Wachstum Unterschleißheims steht das Fehlen eines adäquaten städtischen Zentrums gegenüber. Die Neuentwicklung des Stadtzentrums soll diesen Mangel abstellen und eine neue städtische Mitte schaffen. Das Rathausareal und die anschließenden Bereiche im Schnittpunkt der S-Bahn-Linie zur Le-Cres-Brücke sollen neu belebt und städtebaulich stärker akzentuiert werden. Der Auftakt Unterschleißheim soll insbesondere aus Richtung der prägenden S-Bahn-Linie und des Bahnhofes positiv neu besetzt werden.

Die dazu vorgeschlagene städtebauliche Neuordnung basiert im Süden auf einer 14-geschossigen Hochhaus-Dominante, die mit ihren westlichen Nachbargebäuden und der geplanten Rathauserweiterung – mit jeweils 10 Geschossen – ein städtebauliches Ensemble bildet. Bereits von der S-Bahn im Westen wie auch über den Münchner Ring im Osten wird die neue Mitte in ihrem Zusammenspiel wahrgenommen werden. Zwischen den drei Hauptgebäuden entsteht eine Abfolge von Plätzen und Räumen mit unterschiedlicher Funktion und Charakteristik.

Im Westen schirmen drei 8- bzw. 10-geschoßige Baukörper die anschließenden Wohnhöfe von den Schallemissionen der Bahntrasse ab. Die Baukörper werden über schmale Fugen bewusst voneinander getrennt und nur durch gläserne Schallschutzwände verbunden. Der erforderliche Schallschutz kann so zum jeweiligen Blockinneren gewährleistet und gleichzeitig nach Westen eine Staffelung bzw. Gliederung der großen Baumassen erreicht werden.

Nach Osten nimmt die gestaffelte Bebauung der C-förmigen Höfe die Höhenentwicklung der gegenüberliegenden Nachbarbebauung auf und belebt mit ihren erdgeschossigen Einzelhandelsnutzungen die bestehende Ladengasse neu.

Das städtebauliche Konzept der Neubebauung reagiert nach außen somit in differenzierter Weise auf die äußerst unterschiedlichen Randbedingungen des Umfelds, nach innen entstehen qualitätsvolle öffentliche Plätze wie auch halbprivate Freiräume in Form höherliegender und nur über Treppenanlagen erreichbarer Wohnhöfe. Die differenzierten Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten erlauben trotz einer sehr hohen städtebaulichen Dichte ein lebendiges Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Einkaufen.

NUTZUNGS- UND FUNKTIONSVERTEILUNG

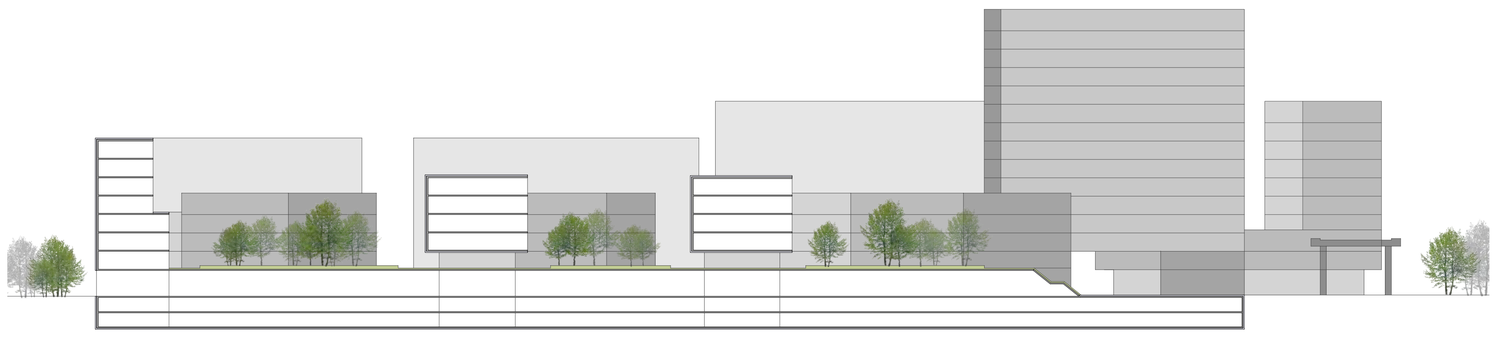
Die Verkaufsflächen von Supermarkt, Discounter und Einzelhandel werden unmittelbar über die anschließenden Platzflächen ebenerdig und barrierefrei erreicht. Die auskragenden Obergeschosse bilden ein durchlaufendes „Vordach“ und verbinden als Witterungsschutz das gesamte Ladenzentrum. Für sämtliche Läden kann so die gewünschte Adressbildung sowie eine Schaufensterfront zum öffentlichen Raum gewährleistet werden. Die weitgehend flexibel aufteilbaren Ladenflächen erlauben Nutzungen ab 50 bis maximal 2.000 m²; Ladenflächen > 1.000 m² erstrecken sich zweigeschossig auch bis ins 1. Untergeschoss und erlauben als Discounter oder Fachmarkt – einen Zugang für Kunden – auch direkt über die Tiefgarage.

Die raumabschirmenden Bebauungen der Westseite sind als Laubengangtypen mit eher kleineren Wohnungseinheiten geplant. Die anschließende, sich nach Osten hin abstaffelnde Bebauung ist mit in Nord-Süd- zw. Ost-West-Richtung durchgesteckten Wohnungstypen organisiert. Familiengerechte Wohnungen sind insbesondere auf der Ostseite der Wohnhöfe, seniorengerechte Wohnungen insbesondere auf der Nordseite der Wohnhöfe geplant. Alle Wohnungstypen verfügen hier über einen Balkon bzw. eine Loggia. In den obersten Ebenen verfügen die Wohnungsbauten über unterschiedlich gestaffelte, gemeinsam nutzbare Dachterrassen. In den Wohnhöfen ist zudem die Ausweisung sog. Mietergärten in den zentralen Innenbereichen möglich.

ÖFFENTLICHER UND PRIVATER RAUM

Im öffentlichen Raum entstehen neben dem Rathausplatz der benachbarte „Bahnhofsplatz“ sowie nach Norden die „Rathausgasse“ neu; die höherliegenden, eher privaten Wohnhöfe sind über Treppen erreichbar und über Durchgänge miteinander verbunden. Die ineinander übergehenden Freiräume schaffen abwechslungsreiche Zonen mit unterschiedlichem Charakter. Die höherliegende Ebene der Wohnhöfe wird dabei als Dachlandschaft mit differenziert gestalteten und geformten Pflanzflächen vorgeschlagen; im Zentrum der Höfe sind jeweils stärkere Aufbauhöhen vorgesehen, so dass eine stärkere Durchgrünung auch mit Großbäumen erreicht werden kann. Das Angebot an Spielflächen und Sitzgruppen soll eine gemeinschaftsfördernde Benutzung durch junge wie ältere Anwohner und Nutzer gleichermaßen ermöglichen.

Die Akzeptanz der neuen Plätze und Räume wird über eine Vielzahl attraktiver Wegebeziehungen sichergestellt, die insbesondere die Knotenpunkte des S-Bahnhofes mit seinen Unterführungen, Treppenanlagen und Rampen mit der neuen Mitte vernetzen. Nicht zuletzt die geplanten gastronomischen Nutzungen mit ihren Außenbewirtungsflächen zum Rathausplatz sowie auf dem neuen „Bahnhofsplatz“ werden die Mitte Unterschleißheim künftig beleben.



LÄNGSSCHNITT NORD/SÜD

# NEUENTWICKLUNG STADTZENTRUM UNTERSCHLEISSHEIM