



blick von rathausplatz

Ensemble als städtebauliche Setzung

Das Ziel des Bebauungsvorschlags ist die Entwicklung eines zusammenhängenden städtebaulichen Ensembles mit öffentlichen Räumen, die mit einer hohen Aufenthaltsqualität die neue Stadtmitte Unterschleißheims auf räumlich attraktive Weise mit der Nachbarschaft verzahnen. Durch die vorgeschlagene Setzung der neuen Gebäudevolumen soll ein Dialog zwischen den Neubauten und den Bestandsgebäuden in Bezug auf den Maßstab, die Raumkanten und die Höhenentwicklung entstehen. Gleichzeitig sollen die neuen Stadtbauwerke aber auch als eigenständige Baukörper ablesbar sein. Durch ihre formale Ausprägung entsteht eine spannungsreiche Abfolge aus öffentlichen Verbindungs- und Aufenthaltsräumen, die eine optimale fußläufige Durchwegbarkeit und attraktive Sichtbeziehungen zum Rathausplatz als zentrale Mitte garantieren.

Optimierung der Nutzungsmischung

Die Nutzungsverteilung folgt der städtebaulichen Setzung. Direkt am Hauptzugang des S-Bahnhofs Unterschleißheim ist das Hotel als solitärer Hochpunkt platziert. Die Typologie des Punkthaus eignet sich besonders gut, die Hotelzimmer auf effiziente Weise um einen zentralen Erschließungskern anzuordnen. Mit der Lobby und den gastronomischen Einrichtungen im Erdgeschoss bestehen zudem attraktive Möglichkeiten, die angrenzenden öffentlichen Räume ganztägig zu aktivieren.

In östlicher Richtung schließt ein kompakter Stadtbaustein in Form eines Blocks an. Er bildet das Verbindungsglied zum benachbarten Rathaus und den südlichen Auftakt der zentralen Einzelhandelszone Unterschleißheims. Seine Dimensionierung bietet im Erdgeschoss einen Raum, der flexibel für die Anordnung eines optionalen Bio-Supermarkts oder für eine kleinteilige Ladenstruktur mit Vorderseiten zum öffentlichen Raum genutzt werden kann. In den Obergeschossen gruppieren sich flexible Büroräume um ein zentrales Atrium.

Das dritte Baufeld wird mit einem skulpturalen Wohnblock besetzt, dessen Ränder differenziert auf die angrenzende Bebauung und Freiräume reagieren und verschiedene senioren- und familiengerechte Wohnformen aufnehmen können. Er umschließt eine großzügige, gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche, zu der sich die privaten Freiräume der Wohneinheiten lüftungsgeschützt orientieren. Das Erdgeschoss ist vollflächig mit Einzelhandel programmiert. Die großen Einzelhandelsflächen (Vollsortimenter, Supermarkt und Drogeriemarkt) sind im Inneren des Sockelgeschosses aneinandergereiht und mit einer Raumschicht aus kleineren Ladeneinheiten und Eingangszonen für die Wohneinheiten in den Obergeschossen umsäumt, damit die Gebäude allseitig eine belebte Vorderseite erhalten.

Aktivierung der öffentlichen Räume

Das Grundgerüst der öffentlichen Räume bildet sich durch die Aufwertung von zwei bestehenden übergeordneten Wegebeziehungen, die sich kreuzförmig im Rathausplatz als zentralem Aufenthaltsbereich der neuen Mitte Unterschleißheims treffen. Auf der einen Seite wird die Einkaufsstraße in Nord-Süd-Richtung bis zur P&R-Anlage unter der Le-Crès-Brücke erweitert, auf der anderen Seite erhält die bestehende Wegeverbindung zwischen dem S-Bahnhof Unterschleißheim und dem Schulcampus in Ost-West-Richtung eine angemessene Eingangs- und Auftragsituation. Diese städtisch anmutenden Räume werden durch einen Freiraum entlang der Bahnlinie ergänzt, der die dort vorhandenen Landschaftselemente aufgreift. Er mündet in den ÖPNV-Knotenpunkt unter der Le-Crès-Brücke.

Die Parkierung erfolgt im Untergeschoss als große zusammenhängende Fläche. Sie wird direkt von der Robert-Schumann-Straße sowohl durch die Zu- und Ausfahrt der bestehenden Rathausgarage als auch durch eine neue Zu- und Ausfahrt im Hotelvolumen erreicht. Somit kann die Erschließungszone entlang der Bahnlinie als barrierefreie Mischverkehrsfläche ausgebaut werden, die Aufenthaltsqualitäten für kommerzielle Einrichtungen generiert.

erläuterungstext



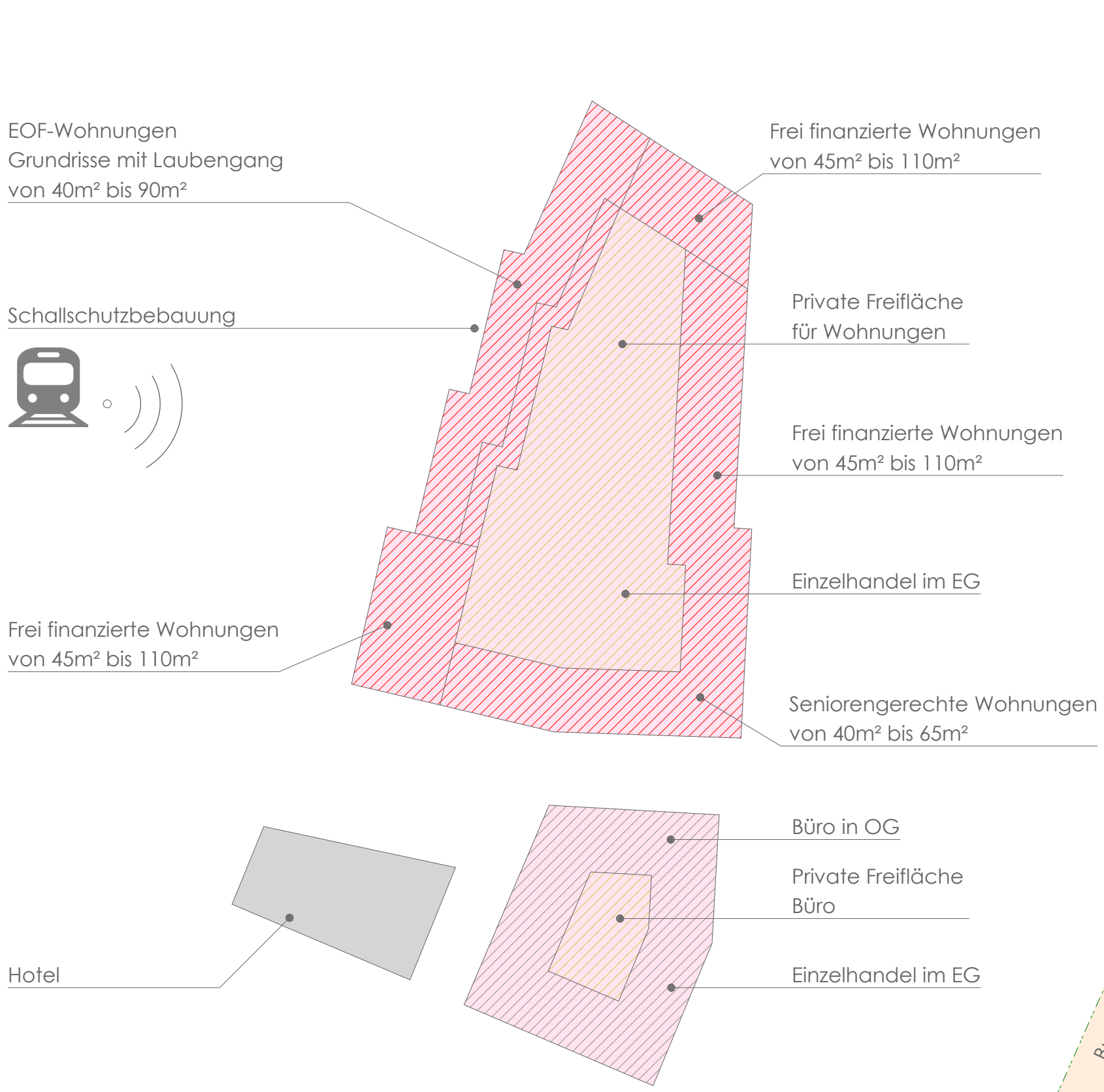
erdgeschoss m 1_500



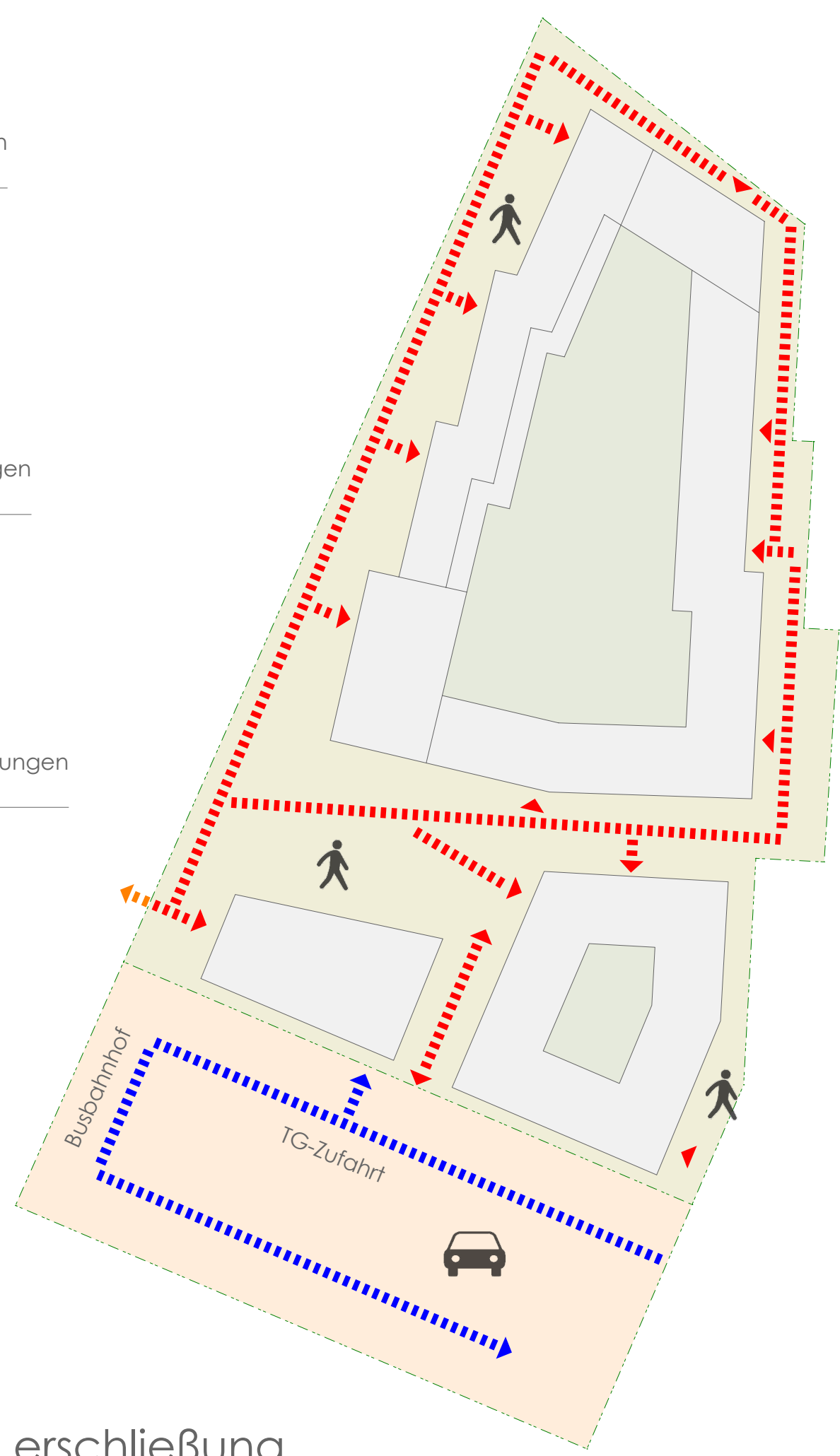
tiefgarage m 1_500



regelgeschoss m 1_500



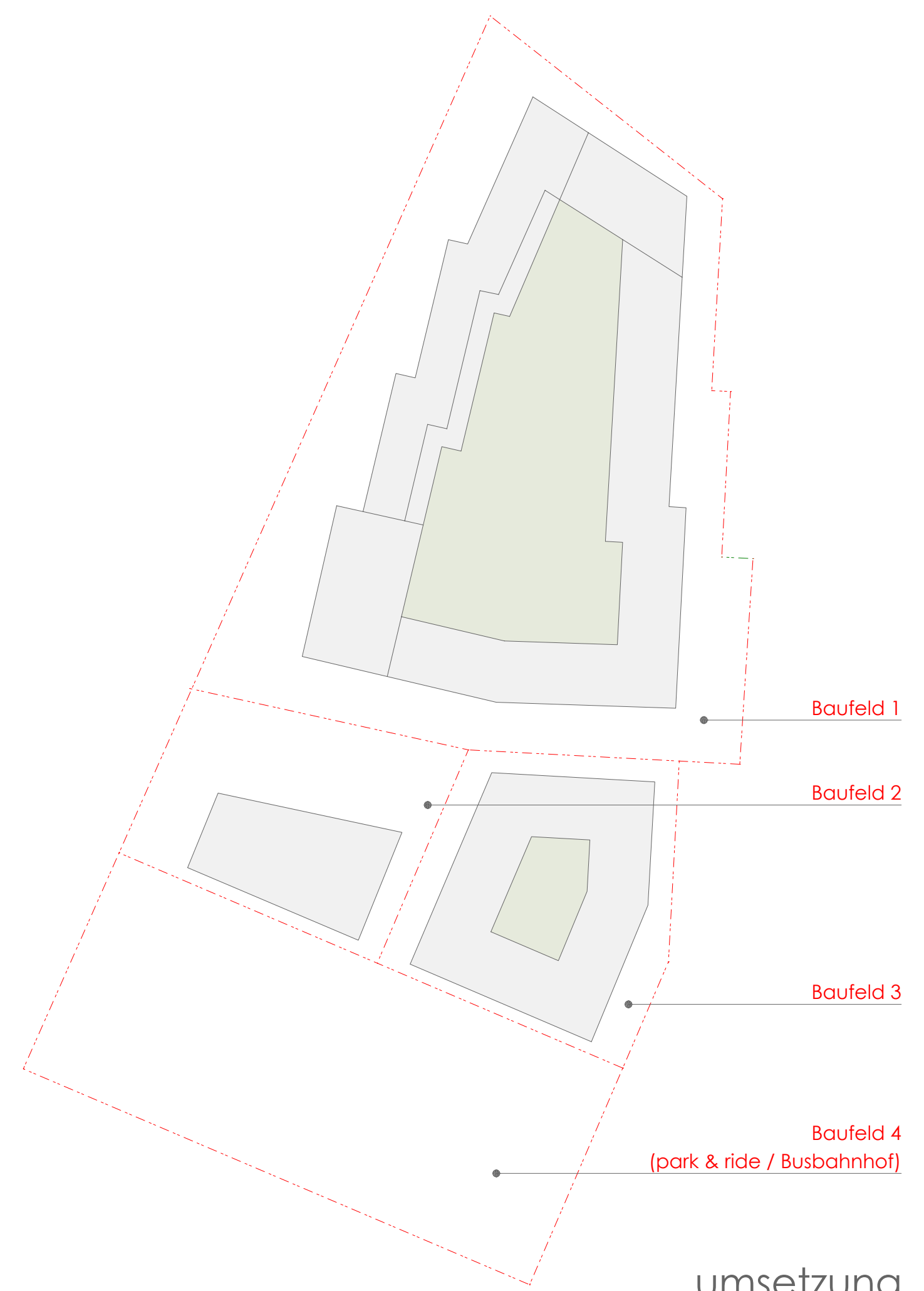
leitidee / nutzungen



erschließung

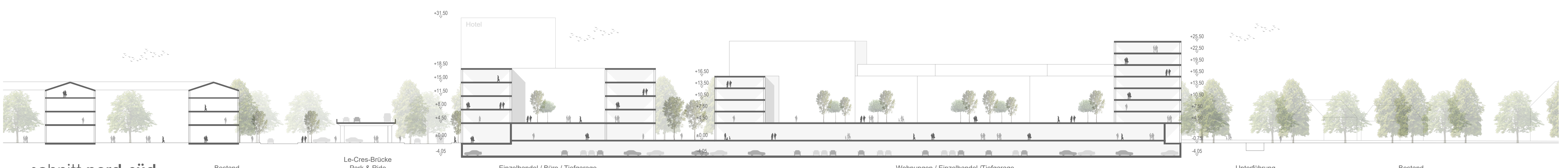


freiflächen / p&r



umsetzung

erläuterungen **piktogramme** m 1_1000



schnitt nord-süd m 1_200