

NEUENTWICKLUNG STADTZENTRUM UNTERSCHLEISSHEIM

Städtebaulicher & Landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb



STÄDTEBAU UND BAUKÖRPER

Die in der Ausübung 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 punktuell deutlich hohen Häusern zu reagieren. Sowohl mit dem geplanten Rathausurm 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 vorgeschlagenen 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 Abstandflächen 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 quertiersinternen 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 Hotelurm an der Le Cres Brücke ist ein kleiner Platz vorgelagert. Dieser unterstützt zusammen mit dem Hotelurm als Landmarke die Wegebeziehung zwischen S - Bahn und Rathausplatz.

NUTZUNGSVERTEILUNG

Wie in der Ausübung gewünscht wird der Einzelhandel im Erdgeschoss entlang der zwei quertiersinternen Straßen angeordnet. Die kleinteiligen Läden legen sich entlang der quertiersinternen Straßen wie Schalen um die großflächigen Nutzungen. Der Hotelurm im Süden steht sinnvoll am Knotenpunkt zwischen S - Bahn und Le Cres Brücke. Dem Rathausplatz zugeordnet ist ein Büro - und Ärztehaus. Gastronomische Nutzungen werden im Erdgeschoss des Hotelurms, 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-Schumann-Straße. Die Anlieferung für den Einzelhandel erfolgt über die lärmreilsten Seiten des Quartiers.

WOHNUNGSMIX

Neben konventionellem Wohnungsbau sind in den Türmen Flächen für Clusterwohnformen denkbar, welche den Bedürfnissen der urbanen Stadtbewohner entsprechen. Das Alterswohnen ist am zentralen Ort, gut erreichbar mit privaten Grünflächen angedacht.



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 Rollatorräume angeboten. Im Bereich der Eingänge sind jeweils 10 - 15 oberirdische Fahrradstellplätze vorgesehen.

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 Grundrisstypologie reagieren können, beispielsweise in den Türmen, können passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

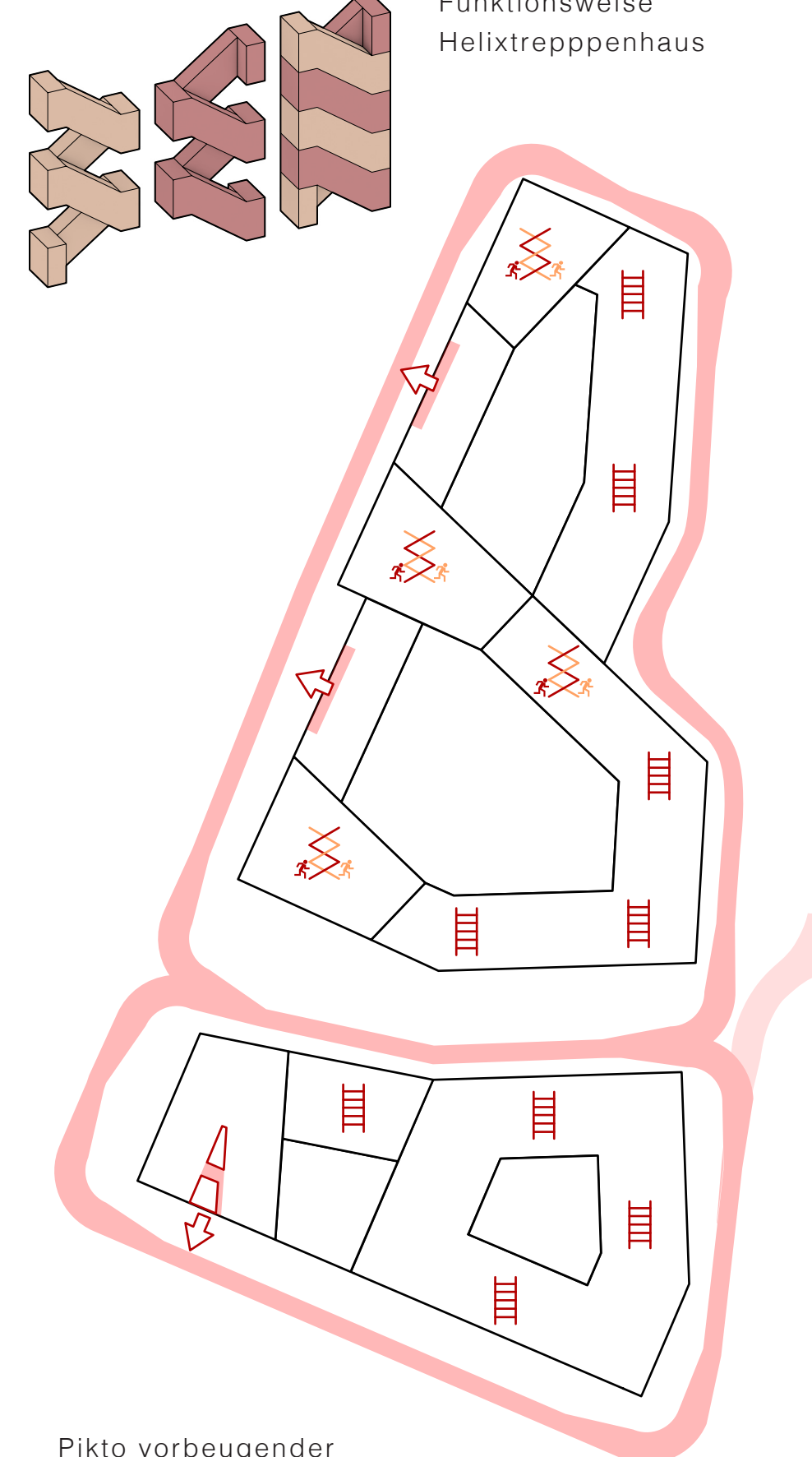
BAUABSCHNITTE

Das Bauvorgehen 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 Anlieferung beziehungsweise zum Nachweis des 2. Rettungsweges umfahren. Die vier - bis fünfgeschossigen Häuser können angeleitet werden. Höhere Gebäudeteile oder Bereiche welche von der Feuerwehr nicht erreicht werden können werden mit Sicherheitsstieghäusern oder Doppelhelixstieghäusern ausgerüstet.

Funktionsweise Helixstieghaus



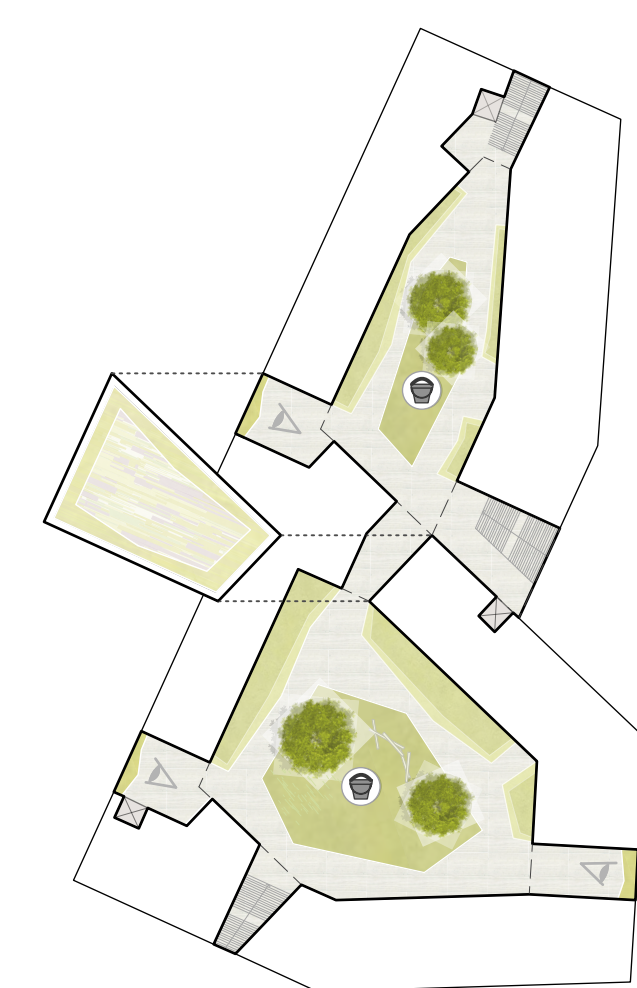
Pikto vorbeugender Brandschutz M1:1000

ÖFFENTLICHE FREIPLÄTZE

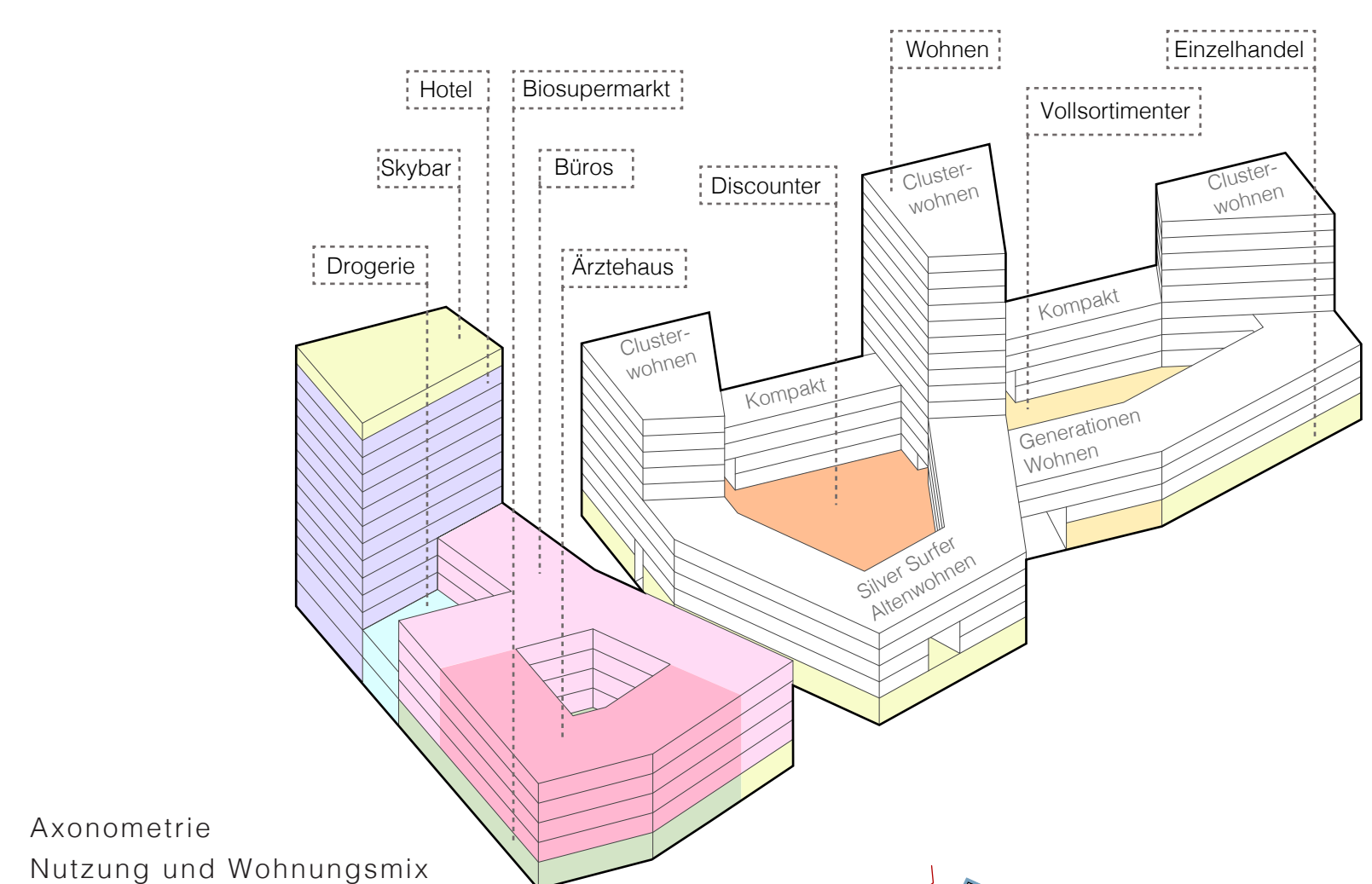
Die neue Stadtmitte Unterschleißheims zwischen Bahnhof und Rathaus ermöglicht ein lebendiges und urbanes Miteinander. Der gesamte Bereich ist verkehrsberuhigt und barrierefrei. Platzartige Aufweitungen im Norden und Süden an den Anschlusspunkten zur S-Bahn schaffen ein attraktives, einladendes Entrée 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 Sitz-elemente gestaltet. Es entstehen Vorzonen für Einzelhandel, Freischankbereiche der Gastronomie und Fahrradstellplätze. Verengung und Aufweitung schaffen abwechslungsreiche Räume mit unterschiedlichen Atmosphären. Die Belags- und Beleuchtungstreifen 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 FREIPLÄTZE

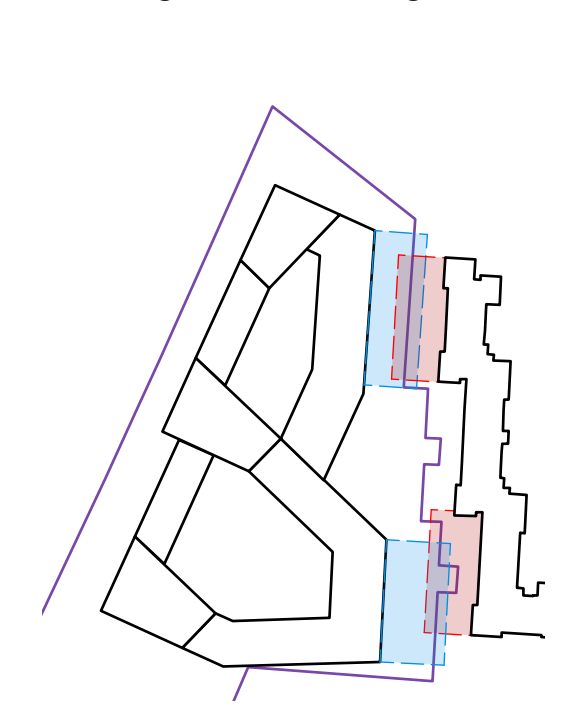
Im ersten Obergeschoss befinden sich gemeinschaftlich genutzte Wohnhöfe, welche den Bewohnern sowohl qualitative gemeinschaftliche als auch geschützte private Freiräume bieten. Den Wohneinheiten sind Vorgärten zugeordnet, welche durch Pflanzbänder vom Gemeinschaftshof abgegrenzt werden. In der Mitte treffen sich die künftigen Bewohner. Hier befinden sich Sitz-elemente 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.



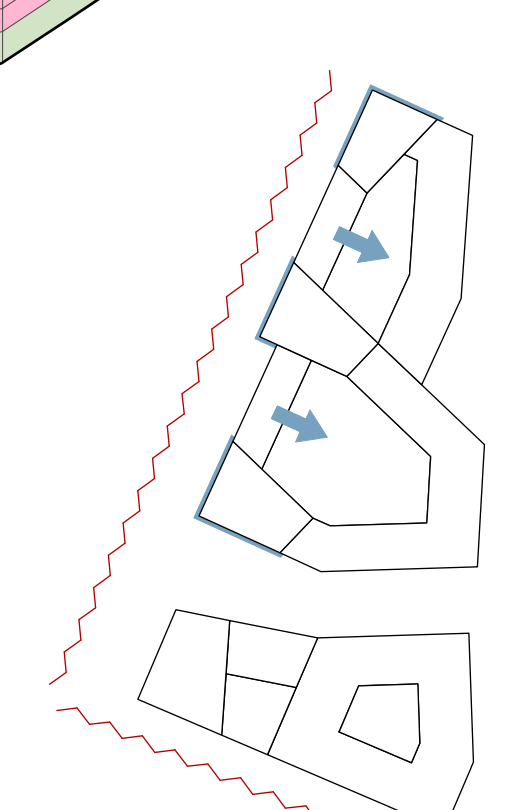
Pikto private Freiflächen M1:1000



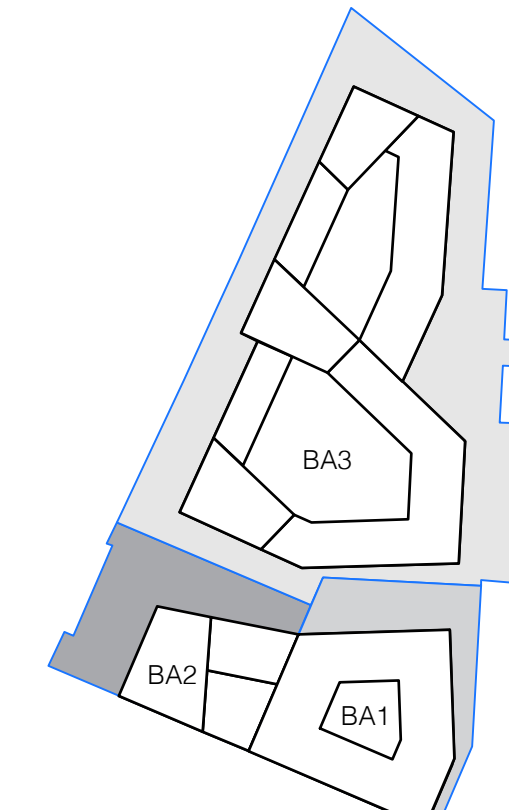
Axonometrie Nutzung und Wohnungsmix



Pikto Abstandsflächen Wechselbezüglichkeit M1:2000



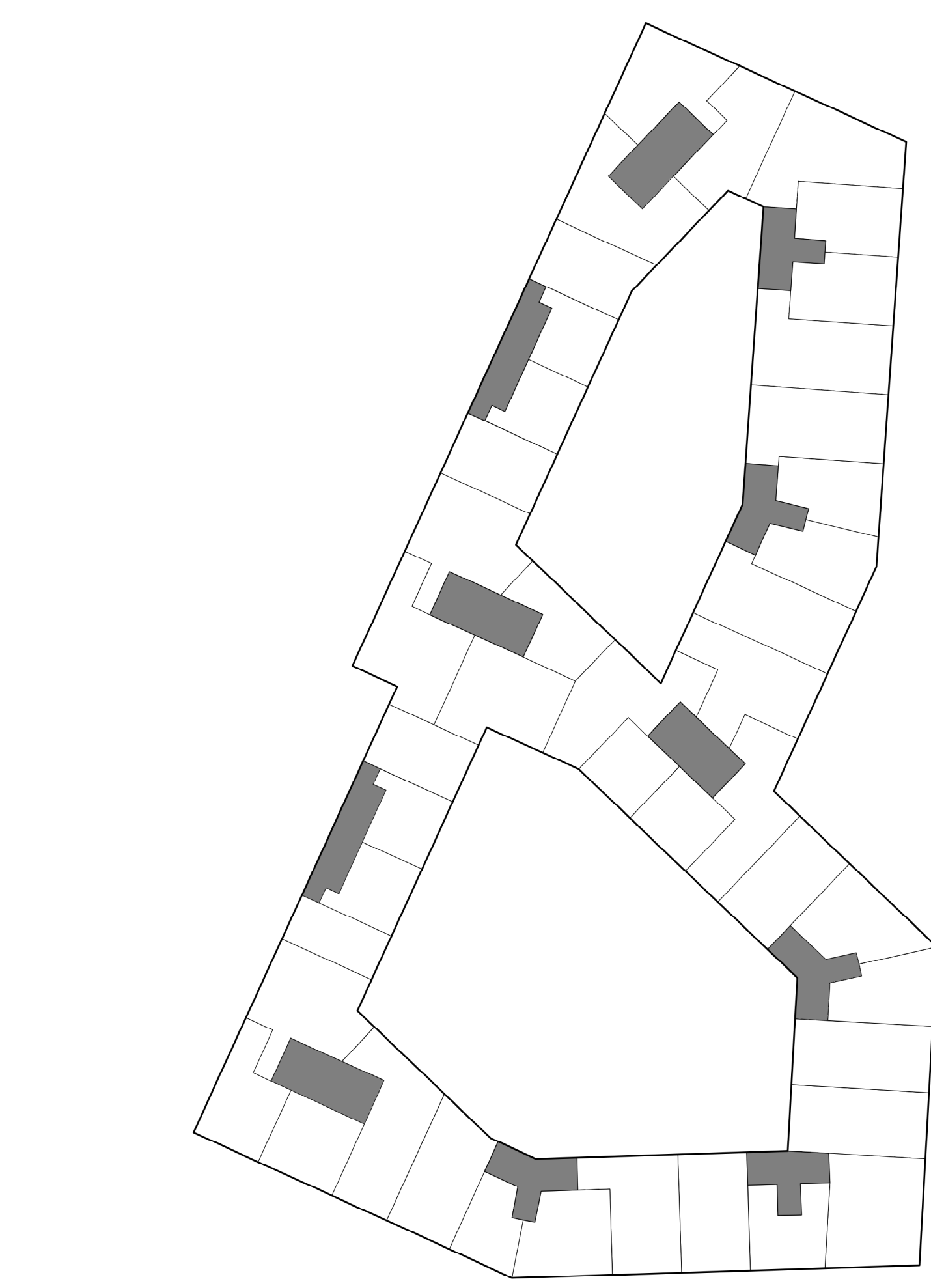
Pikto Schall M1:2000



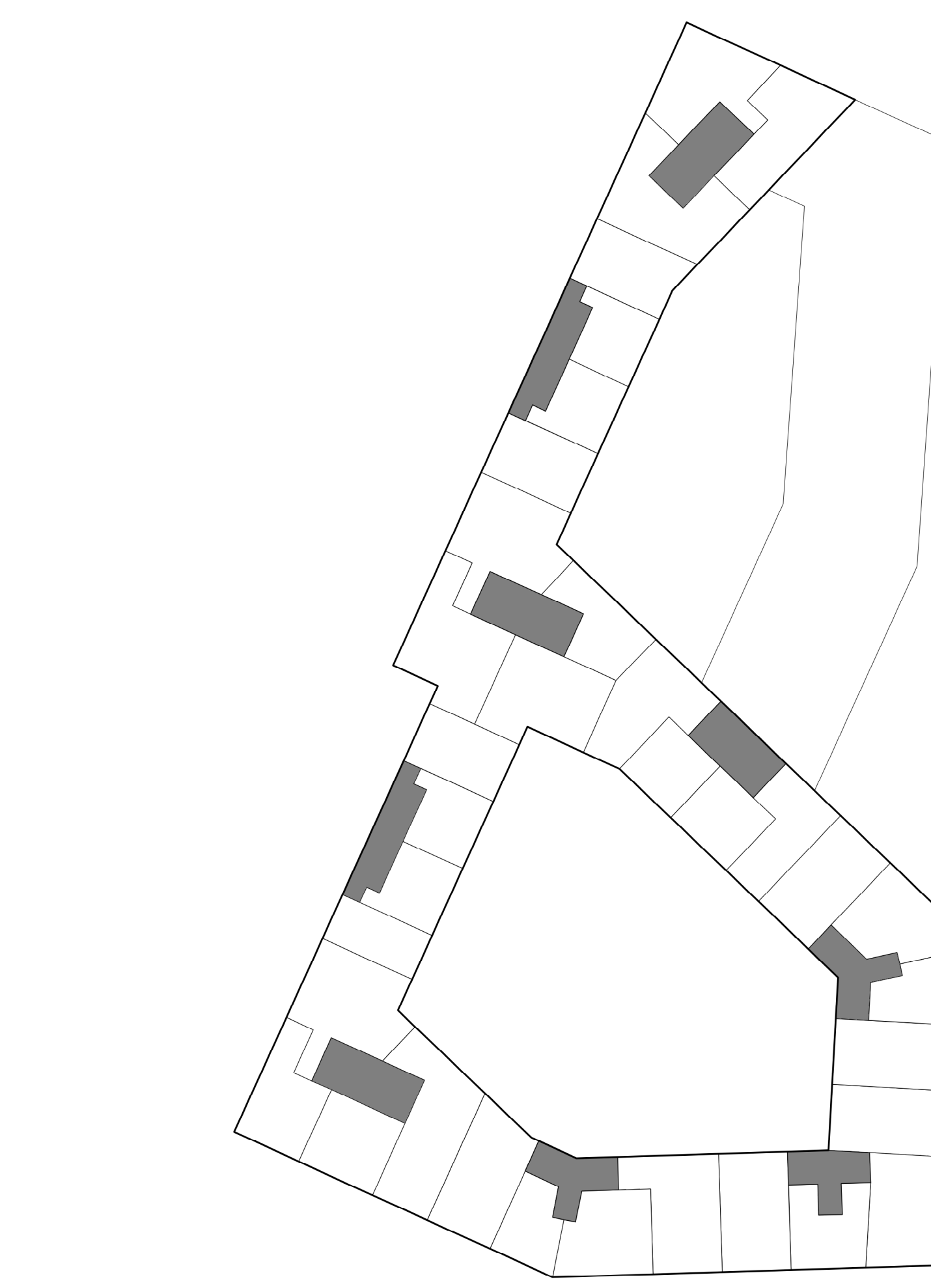
Pikto Bauabschnitte M1:2000



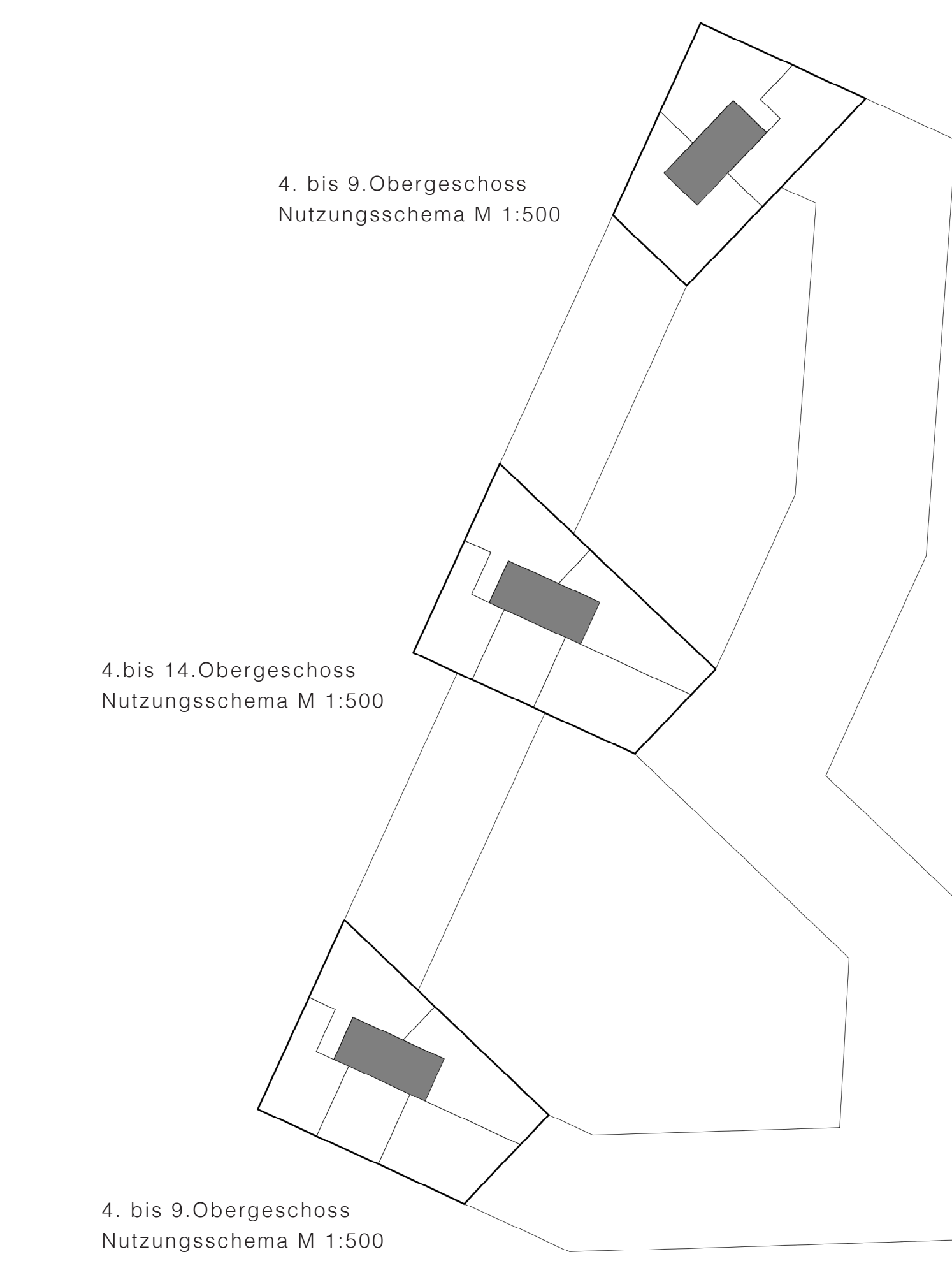
1.Obergeschoss Nutzungsschema M 1:500



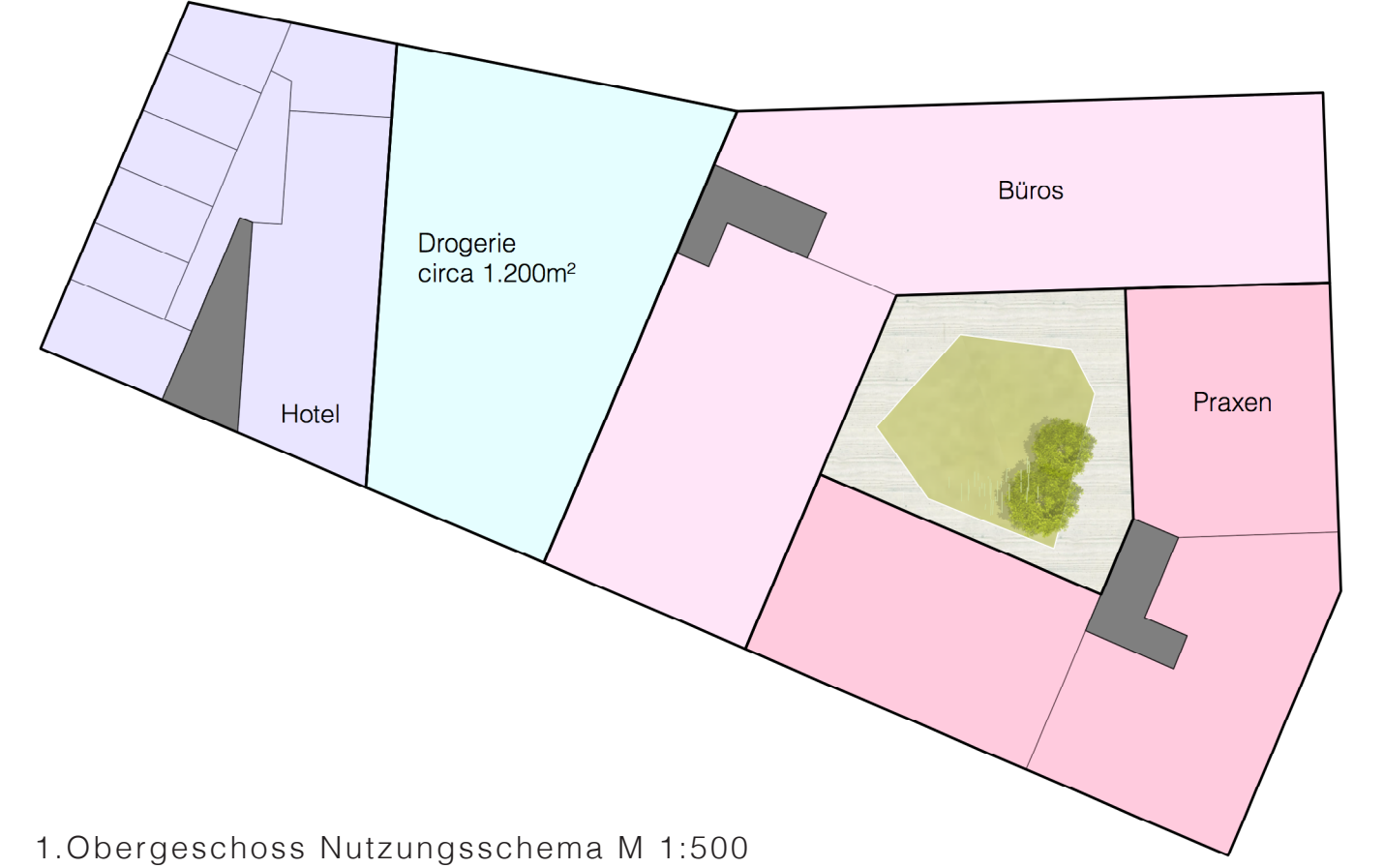
2. und 3.Obergeschoss Nutzungsschema M 1:500



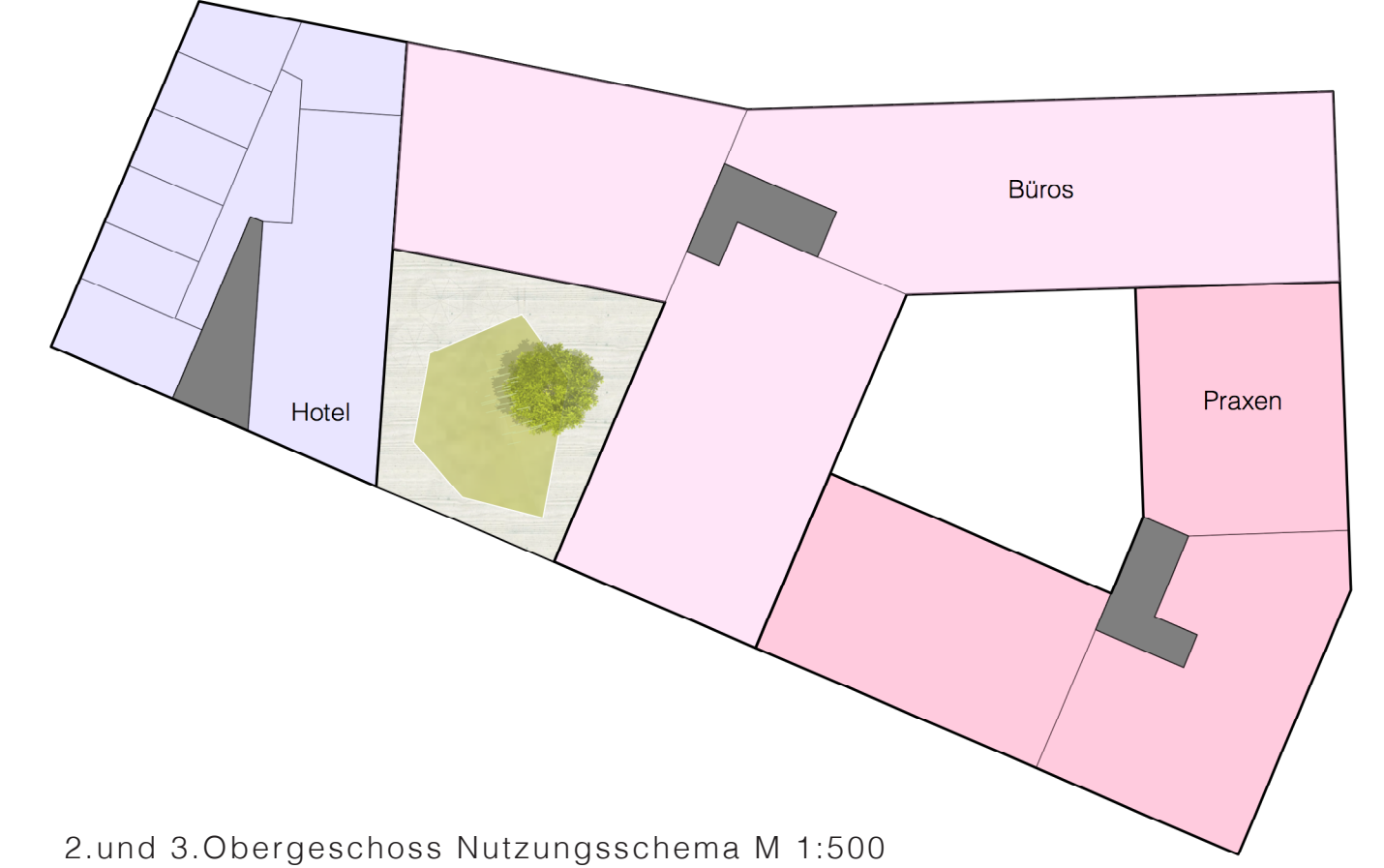
4.Obergeschoss Nutzungsschema M 1:500



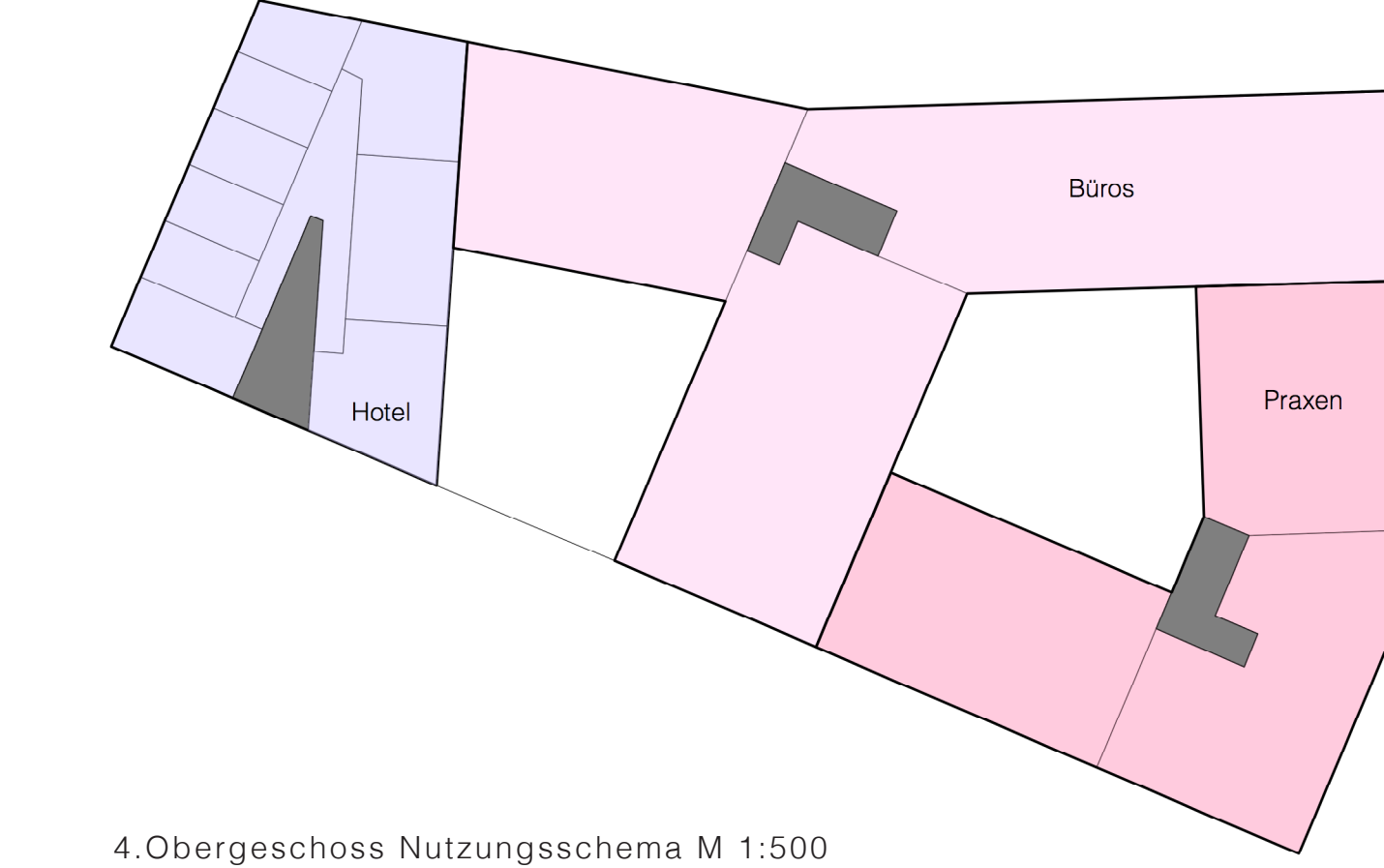
4. bis 9.Obergeschoss Nutzungsschema M 1:500



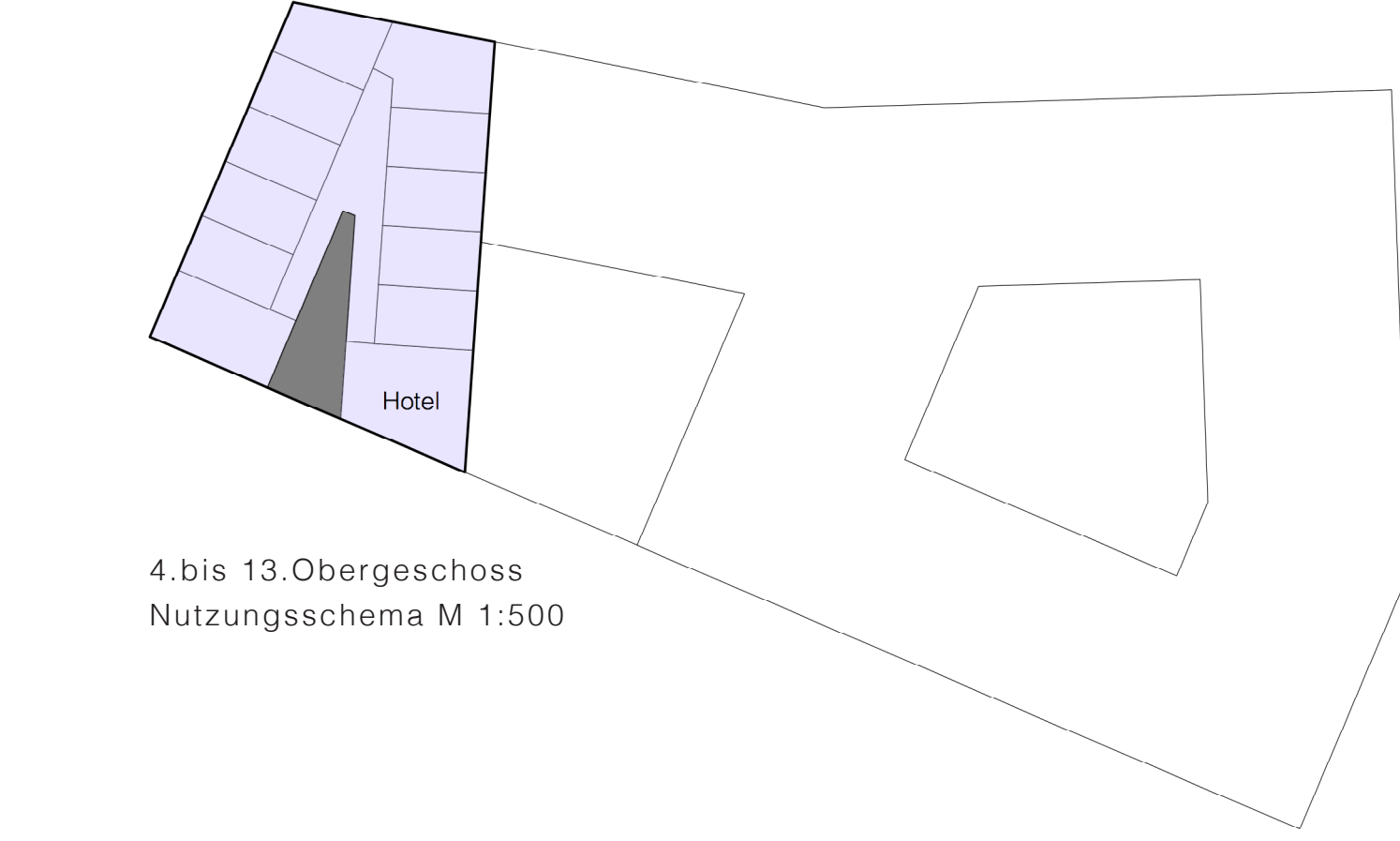
1.Obergeschoss Nutzungsschema M 1:500



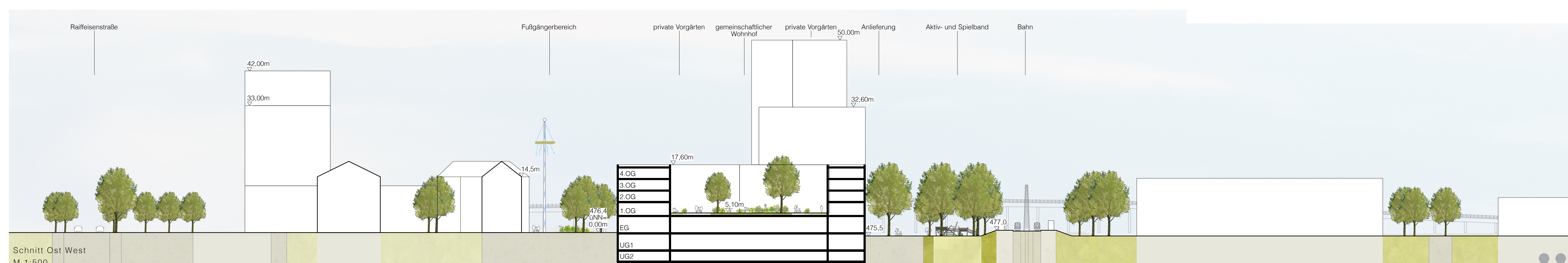
2. und 3.Obergeschoss Nutzungsschema M 1:500



4.Obergeschoss Nutzungsschema M 1:500



4. bis 13.Obergeschoss Nutzungsschema M 1:500



Schnitt Ost West M 1:500

4.OG	17,60m
3.OG	
2.OG	
1.OG	5,10m
EG	0,00m
UG1	47,5
UG2	47,0