



**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 Stadtmittelschleißheims 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 entstehen 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 Punkthauses eignet sich besonders gut, die Hotelzimmer auf effiziente Weise um einen zentralen Erschließungskern anzuordnen. In den oberen Ebenen werden Apartments im Typus eines Boardinghouse angeboten, um das Wohnraumangebot zu ergänzen. Mit der Lobby und den gastronomischen Einrichtungen im Erdgeschoss bestehen zudem attraktive Möglichkeiten, die angrenzenden öffentlichen Räume gasztig zu aktivieren.

In östlicher Richtung schließt ein kompakter Stadtbaustein in Form eines Blocks an. Er bildet das Verbindungsstück zum benachbarten Rathaus und den südlichen Aufkater 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 Bürostrukturen 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, u.a. senioren- und familiengerechte Wohnformen aufnehmen können. Er umschließt eine großzügige, gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche auf der Dachdecke des Erdgeschosses, zu der sich die privaten Freiräume der Wohneinheiten lärmgeschützt 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 Eingangszone für die Wohneinheiten in den Obergeschossen umsäumt, damit die Gebäude allseitig eine belebte Vorderseite erhalten. Die Andienung sowie die Vorkhaltung von Lagerflächen erfolgt im Untergeschoss. Die Zufahrt erfolgt separiert von der Zufahrtssituation zur 2-geschossigen Tiefgarage.

**Aktivierung der öffentlichen Räume**  
Das Grundgerüst der öffentlichen Räume bildet sich durch die Aufwertung der 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-Cris-Bridge 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 Auftaktsituation. Baumüberstehende Inseln mit Sitz- und Spielmöglichkeiten zonieren die Fußgängerbereiche und schaffen qualitätsvolle Aufenthaltsräume. Der Freiraum entlang der Bahnlinie greift die dort vorhandenen Landschaftselemente auf, schafft einen ruhigen Aufenthaltsbereich und stellt damit gleichzeitig angemessene Vorzonen zur Wohnbebauung her. Südlich weitet sich der öffentlich Raum und mündet schließlich in den neu organisierten ÖPNV-Knotenpunkt unter der Le-Cris-Bridge. Die vorhandene P&R-Anlage wird dabei geringfügig neu strukturiert und in Einrichtungsverkehr ausgebildet, eine ergänzende Busspur garantiert das unabhängige Ein- und Ausfahren dreier verschiedener Buslinien. Eine Haltespur für 5 Taxis ergänzt das Angebot. Zusätzlich sind hier Wartemöglichkeiten in Form eines Bushäuschens sowie Sitzbereiche vorgesehen. Neben den allgemein in den Fußgängerbereichen verteilten Fahrradabstellflächen, welche der Wohnnutzung und dem Einzelhandel zugeordnet sind, ist unter der Brücke zusätzlich ein kompaktes, zweistöckiges Fahrradparken vorgesehen. 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.

erläuterungstext

