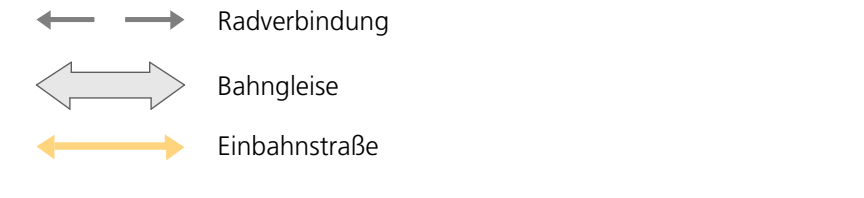


Erschließung und Freiraum

Städtebauliche Erschließung und Freiraum
 Stadträumlich bietet die städtebauliche Setzung zwei prägnante Räume aus Ein großer öffentlicher Stadtraum, welcher sich zwischen dem Rathaus und dem neu geplanten Vorplatz an der S-Bahn Haltestelle aufspannt. Der bestehende Rathausplatz wird komplettiert und der S-Bahn erweitert. Durch diese Platzveränderung wird gerade der gewerbliche Bereich der Neubauebene Teil der öffentlichen Platzfigur und der S-Bahn Teil des Stadtraumes.
 Die bislang bereits großzügig geschnittene Fußgängerzone in Nord-Südrichtung wird durch die Quartiersentwicklung differenziert gestaltet. Sie stellt die Verbindung zwischen der bestehenden und neuen Bebauung her, durch die Aufweitung zu einem eher lokalen Quartiersplatz werden die vorhandenen Nutzungen mit den bestehenden verborgen und angereichert. Dieser Raum nimmt die notwendige übergeordnete Durchwegung des Areals auf und bietet gleichzeitig weitere notwendige Funktionen eines nachbarschaftlichen öffentlichen Raumes an.

Um den öffentlichen Straßenraum zu stärken und urbanität zu schaffen, wird die Erschließung und Adressbildung der einzelnen Gebäude und Nutzungen grundsätzlich vom Straßeniveau aus geplant. Jede Einzelhandlungsumgebung im EG erhält hier den individuellen Eingang, auch der teilweise im Untergeschoss angeordnete Discounter und Drogeriemarkt.
 Der Niveauunterschied zwischen dem Bahnsteig und neu geplanter Unterführung wird über eine großzügige Treppenanlage gewährleistet. Breite Stufen verbinden die untere Ebene mit dem neu geschaffenen Vorplatz, Fahrradstaplätzen, Kurparkplatz und ein Café/Bar und die Hotellobby bespielen den Bahnhofplatz.



Für den öffentlichen Raum werden zwei verschiedene Bodenbeläge vorgeschlagen, die den Außenbereich optisch strukturieren. In der Fußgängerzone wird der Mischbelag des Rathausplatzes fortgeführt durch großformatige Platten, während die Nebenflächen seitlich abgesetzt. Auch für die Park and Ride Zone wird der Pflasterbelag vorgeschlagen.

Zusätzlich wird dieser Parkplatz umorganisiert und neugestaltet. Die Bushaltestelle und Fahrradstellplätze komplettieren diesen Raum. Die einheitliche Materialwahl stellt zwischen den verschiedenen Stadträumen eine Verbindung her. Die angeordneten Innenhöfe sind vorrangig dem Bewohnern zugeordnet. Private Mietergärten und großzügige gemeinschaftlich genutzte Grünflächen mit Sonnenterassen und Spielflächen beleben die Innenhöfe. Diese Freizeitanlagen werden außerdem durch gemeinschaftlich genutzte Dachgärten ergänzt. Urban Gardening und Freizeite und Mietergärten bilden einen adäquaten Ausgleich zur innerstädtischen Lage.

Nutzungsverteilung

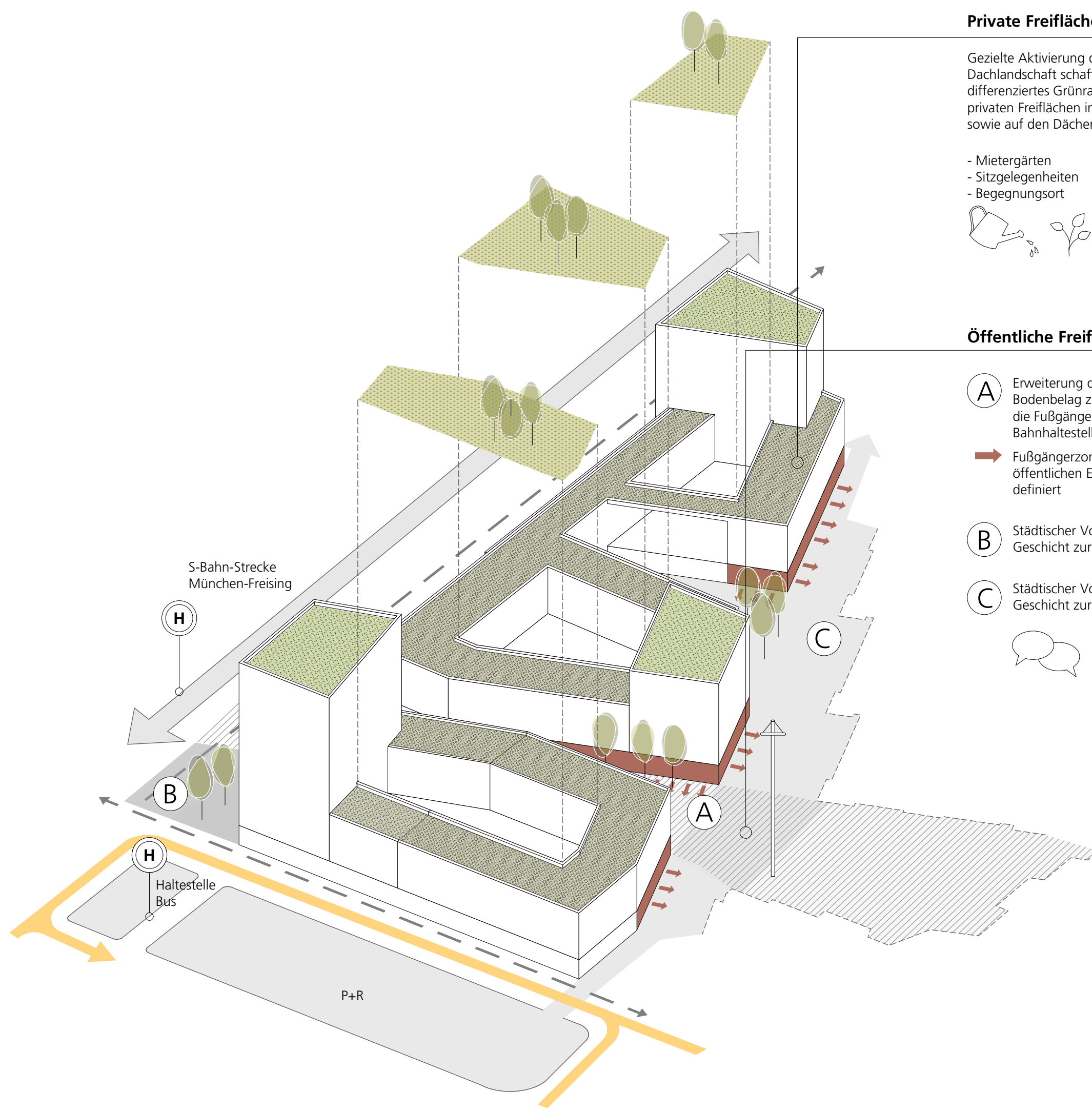
Die Sockelgeschosse nehmen die Funktionen großflächiger Einzelhandel (wie Vollsortimenter, Discounter, Drogerie und optionaler Biomarkt), kleinteilige Einzelhändler, Gastronomie und Dienstleister sowie die Zugänge zu den darüber liegenden Wohn- und Gewerbeeinheiten auf. Insbesondere im Bereich der Platzveränderung und hin zur S-Bahnhaltestelle soll durch eine eher kleinteilige Erdgeschossnutzung eine möglichst abwechslungsreiche und lebendige Straßensituation erreicht werden. Im nördlichen Bereich der Fußgängerzone schlagen wir die erdgeschossige Nutzung durch Dienstleistungen verschiedener Art vor. Im Bereich des Quartiersplatzes sind erdgeschossig die allgemeinen Nutzungen des Apartmenthauses, kleine Werkstätten sowie besondere Wohnformen wie bewohbare zweigeschossige Künstler/Gründerateliers angeordnet. Hierdurch entsteht an diesem Ort ein eher von den Bewohnern und Nachbarn geprägtes Leben. Die robuste Bebauungsstruktur von durchschnittlich 14 Metern Gebäudetiefe ermöglicht ein Maximum an unterschiedlichen Nutzungen. Gewerbliche Nutzungen (Büros, Arztpraxis), klassische Geschosswohnungsbau ist hier ebenso möglich wie besondere Wohnformen (Seniorenwohnen, Apartments, etc.). Die Wirtschaftlichkeit wird durch die gestapelte Anordnung gleicher Nutzungen übereinander gestärkt. Dies ermöglicht ebenso eine klare Realisierung unterschiedliche Bereiche.

Der Entwurf schlägt eine Differenzierung des Nutzungsmixes in den jeweiligen Blöcken vor. Der südliche Block - mit der prominentesten Lage - soll hauptsächlich gewerblich genutzt werden. Im Hochpunkt direkt an der S-Bahn Haltestelle befindet sich ein Hotel oder Bürolflächen. Weitere Bürolflächen, ein Arztpraxis und ein Seniorenwohnen bilden den Sockelbereich dieses Blockes aus. Der mittlere Block beinhaltet in den oberen Geschossen entlang der Gleise und zur Fußgängerzone hin Büro- und Gewerbeflächen. Zum Innenhof orientierte Apartments und Wohnungen mit Blick auf den Rathausplatz bilden den nördlichen bzw. östlichen Gebäudeteil aus. Der nördliche Block beinhaltet ab dem ersten Obergeschoss ausschließlich Wohnen. Durchgesteckte Grundrisse mit verglasten Schallschutzloggen zur Bahn hin nach Westen sowie Blicke in den Innenhof und darüber hinaus in Richtung Nachbarschaft und Quartiersplatz sorgen für gute Wohnverhältnisse. Gemeinschaftsräume, ein großflächiger Fahrradraum mit angrenzender Werkstatt ergänzen die Wohnnutzungen in diesem Bereich.

Unterhalb der neuen Bebauung ist eine Quartiersgarage angeordnet. Sie inkludiert neben den Stellplätzen für die Bewohner auch die Stellplätze für Besucher und den Einzelhandel. Zusätzlich ist eine Verbindung an die bestehende Parkgarage des Rathauses angeordnet.

Stufenweise Realisierung

1a - 3



Private Freiflächen

Gezielte Aktivierung der Dachlandschaft schafft ein differenziertes Grünraumangebot an privaten Freiflächen in den Höfen sowie auf den Dächern

- Mietergärten
- Sitzgelegenheiten
- Begegnungsort

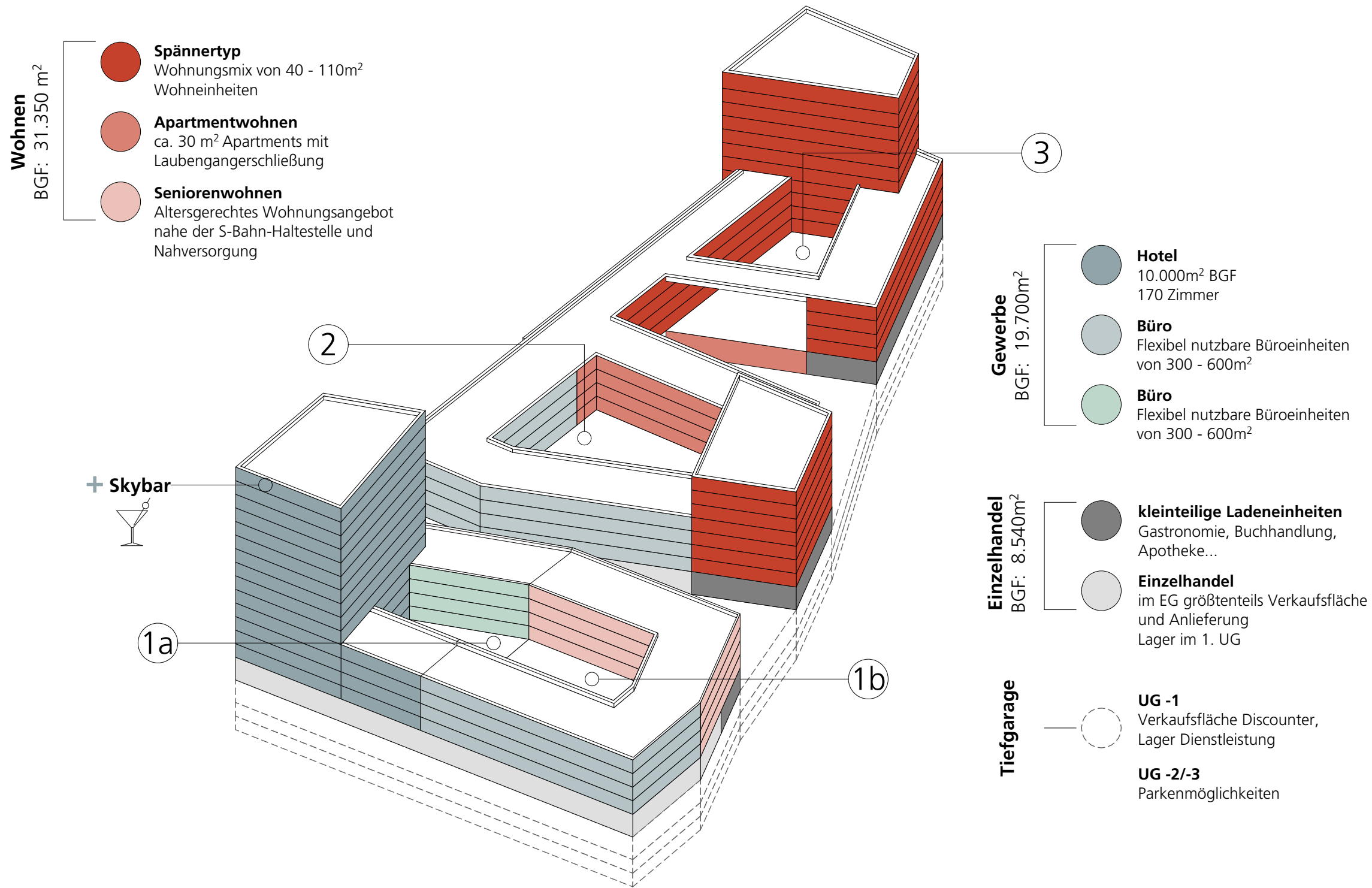
Öffentliche Freiflächen

Erweiterung des Rathausplatzes: Bodenbelag zieht sich östlich in die Fußgängerzone bis hin zur S-Bahnhaltestelle

Fußgängerzone wird durch eine öffentlichen Erdgeschosszone definiert

Städtischer Vorplatz und Geschicht zur S-Bahn

Städtischer Vorplatz und Geschicht zur S-Bahn



Vertiefung Erdgeschosszone M 1:500



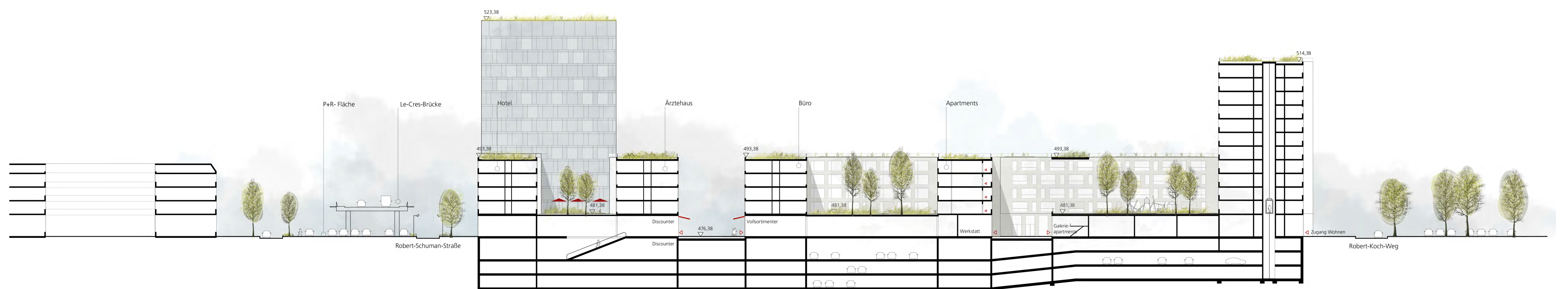
Vertiefung Regelgeschoss M 1:500



Städtebauliche Perspektive Standpunkt S-Bahnhaltestelle



Schnitt A-A Ost-West-Richtung M 1:500



Schnitt B-B Nord-Süd-Richtung M 1:500