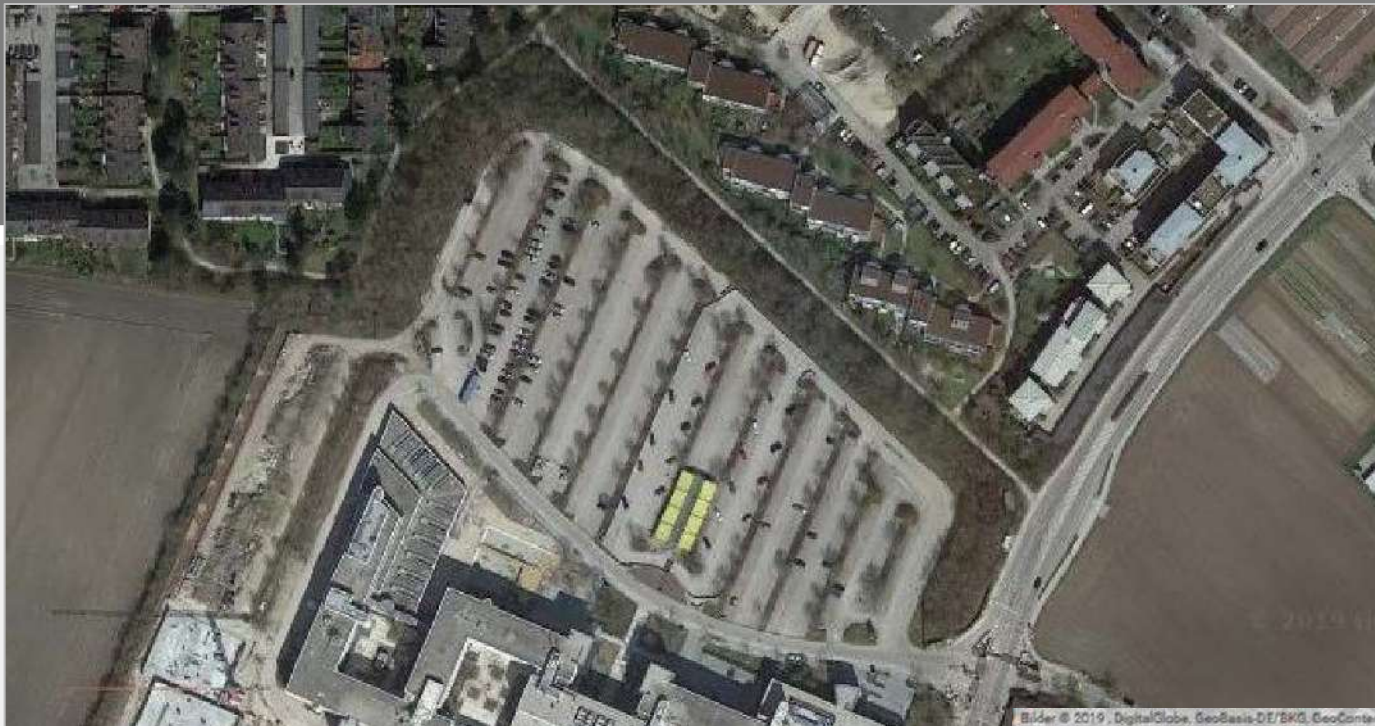


# Wohnbebauung an der Alfred-Nobel-Straße

Städtebauliches Gutachten



DER  
STANDORT

**Business Campus**   
MÜNCHEN : UNTERSCHLEISSHEIM

# AGENDA

DER  
STANDORT

**Business Campus**  
MÜNCHEN : UNTERSCHLEISSHEIM

## I. Areal an der Alfred-Nobel-Straße

## II. Bisherige Entwicklung

## III. Entwurf Vallentin

1. Entwurfsprinzip
2. Gassenebene
3. Nutzungsmischung
4. Gartenebene
5. Obergeschosse
6. Mobilität



# I. AREAL AN DER ALFRED-NOBEL-STR.

DER  
STANDORT

**Business Campus**  
MÜNCHEN : UNTERSCHLEISSHEIM



Bilder © 2019. DigitalGlobe, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Landsat / Copernicus 500m L Source: OpenStreetMap

## II. BISHERIGE ENTWICKLUNG

- Erwerb durch die DV Immobilien Gruppe, November 2014
- Der Parkplatz ist Teil des Gewerbegebiets mit einer GFZ 1,5 (Baurecht für über 50.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche)
- Investor und Stadt verständigen sich darauf, einen städtebaulichen Übergang zwischen GE, WA und WR zu schaffen
- Beauftragung von sechs Büros und Erstellung der städtebaulichen Gutachten für ein innovatives Wohnquartier, 1. Runde Juli - November 2018
- 2. Runde mit zwei verbleibenden Büros November 2018 - Ende Januar 2019
- 3. Runde und finale Entscheidung im Gremium Februar - Ende März 2019 für Gutachten des Büros ArchitekturWerkstatt Vallentin



# III. ENTWURF VALLENTIN

DER  
STANDORT

**Business Campus**  
MÜNCHEN : UNTERSCHLEISSHEIM



# 1. ENTWURFSPRINZIP

Der Entwurf von Vallentin verbindet die Nutzungsmischung und die Maßstäblichkeit aus dem Business Campus mit den Grünstrukturen und der lockeren Bebauung aus der Nachbarschaft, indem er sie vertikal auf mehreren Ebenen trennt.

## Wohnnutzung: Punkthäuser und Wohnzeilen

- Ab dem 1. OG
- Liegt auf der Gartenebene
- Maßstab ähnlich der Nachbarbebauung im Norden und Westen



## Gartenebene

- Im 1. OG
- Intensive Begrünung des Schollendachs
- Park- und Gartenanlage verbindet mit dem Wall und der Nachbarschaft



## Gassenebene im EG

- Gassenstruktur nach Vorbild von Altstädten
- Maßstab Grundfläche des Sockelgeschosses wie Business Campus
- Nutzungsmischung: Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel zur Nahversorgung, kulturelle & soziale Angebote, Sport und Freizeit, ...



# 1. ENTWURFSPRINZIP: GASSENEBENE



# 1. ENTWURFSPRINZIP: GARTENEBENE

DER  
STANDORT

**Business Campus**  
MÜNCHEN : UNTERSCHLEISSHEIM

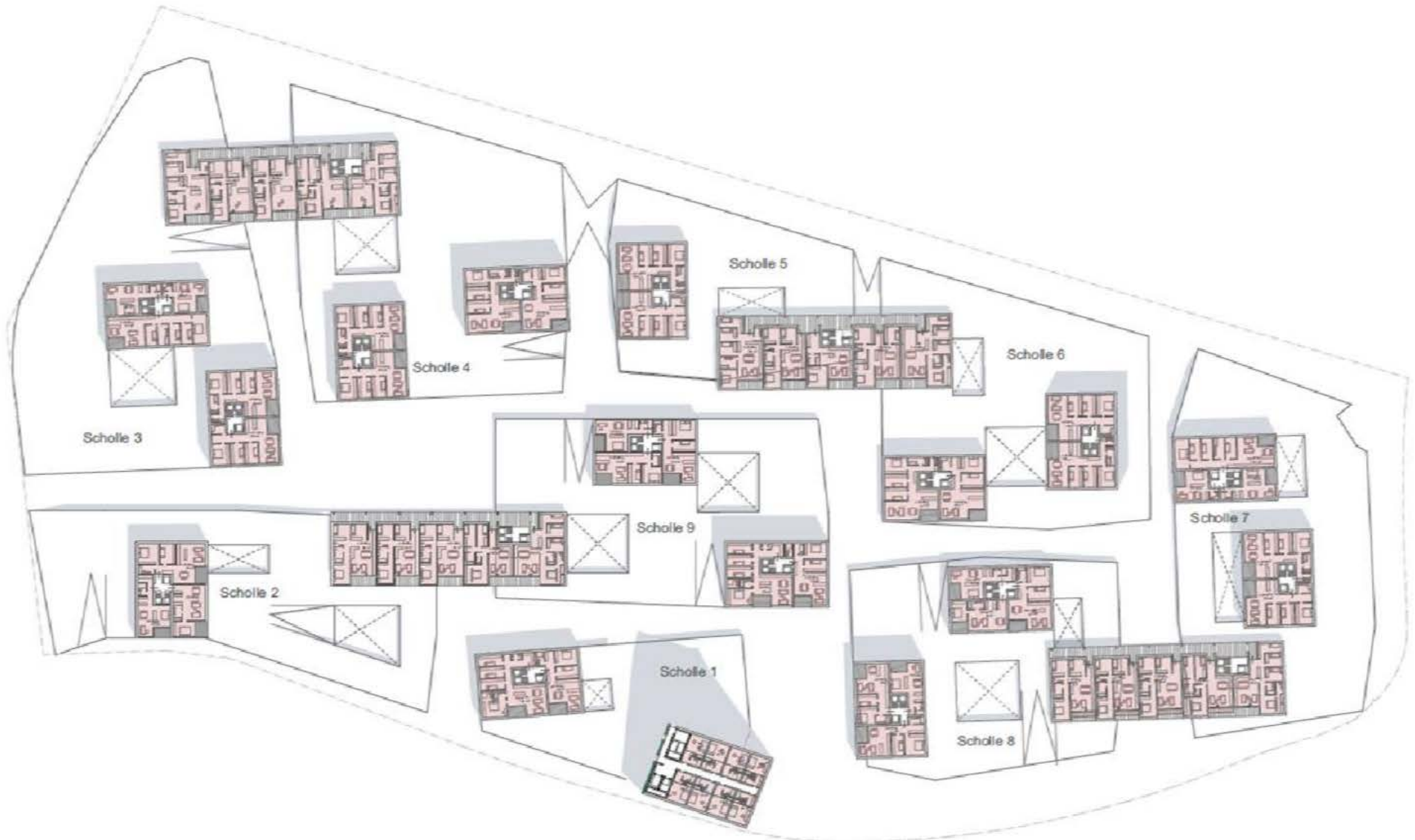




# 1. ENTWURFSPRINZIP: OBERGESCHOSSE

DER  
STANDORT

**Business Campus**  
MÜNCHEN : UNTERSCHLEISSHEIM



# 2. GASSENEBENE

DER  
STANDORT

**Business Campus**  
MÜNCHEN : UNTERSCHLEISSHEIM



# 3. NUTZUNGSMISCHUNG

DER  
STANDORT

**Business Campus**  
MÜNCHEN : UNTERSCHLEISSHEIM



# 3. NUTZUNGSMISCHUNG

## a) Gemeinschaftliche Nutzungen

Beispiele:

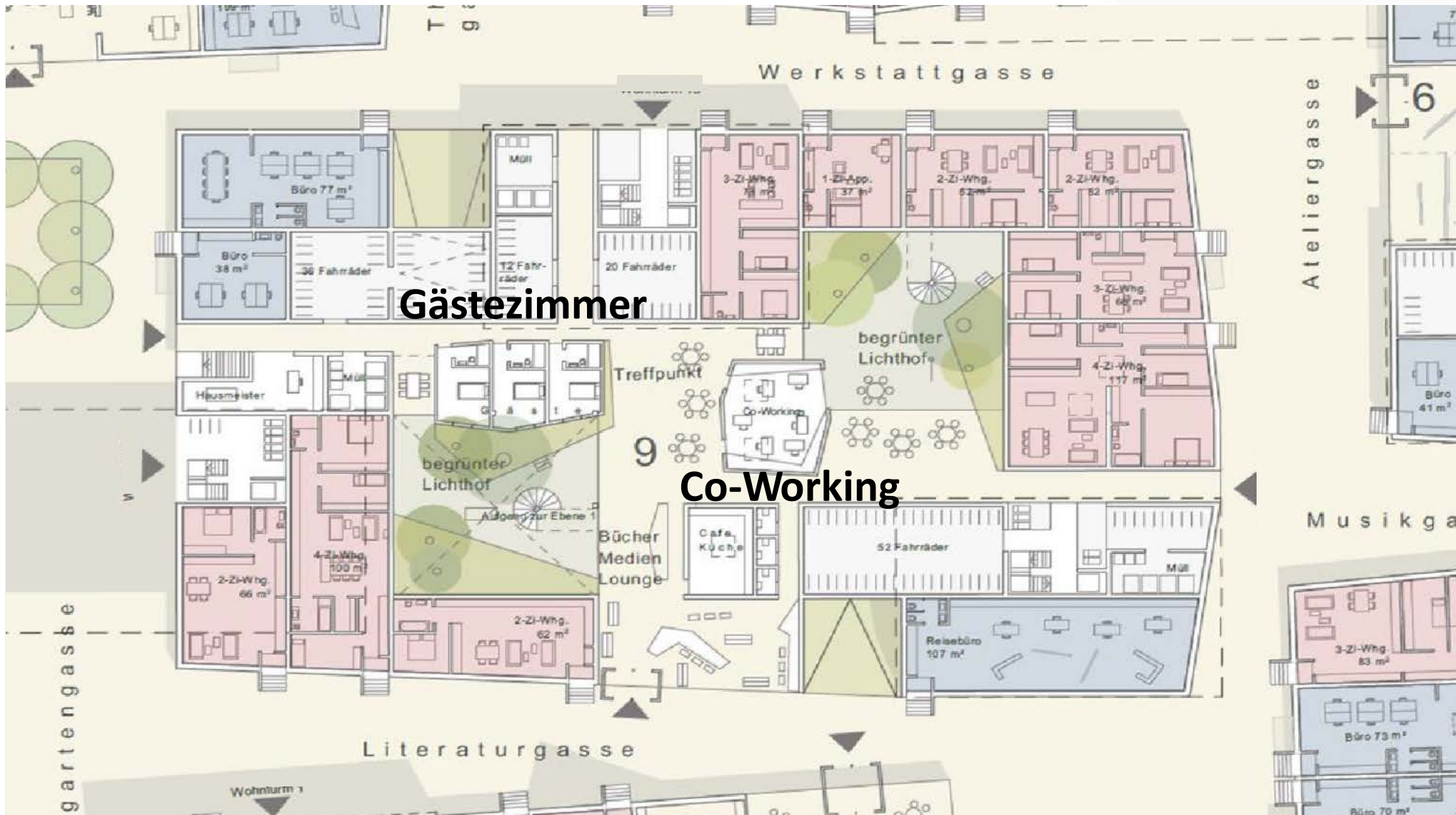
- Gemeinschaftswerkstatt
- Mobilitätsstation
- Paketstation
- Sport, Fitness, Wellness
- Co-Working
- Treffpunkte
- Quartiersbüro
- Gästezimmer



# GEMEINSCHAFTLICHE NUTZUNGEN

DER  
STANDORT

**Business Campus**  
MÜNCHEN : UNTERSCHLEISSHEIM



# 3. NUTZUNGSMISCHUNG

## b) Soziale Nutzungen

Beispiele:

- Sport, Fitness
- Kindertagesstätte
- Flexibler Raum für Veranstaltungen

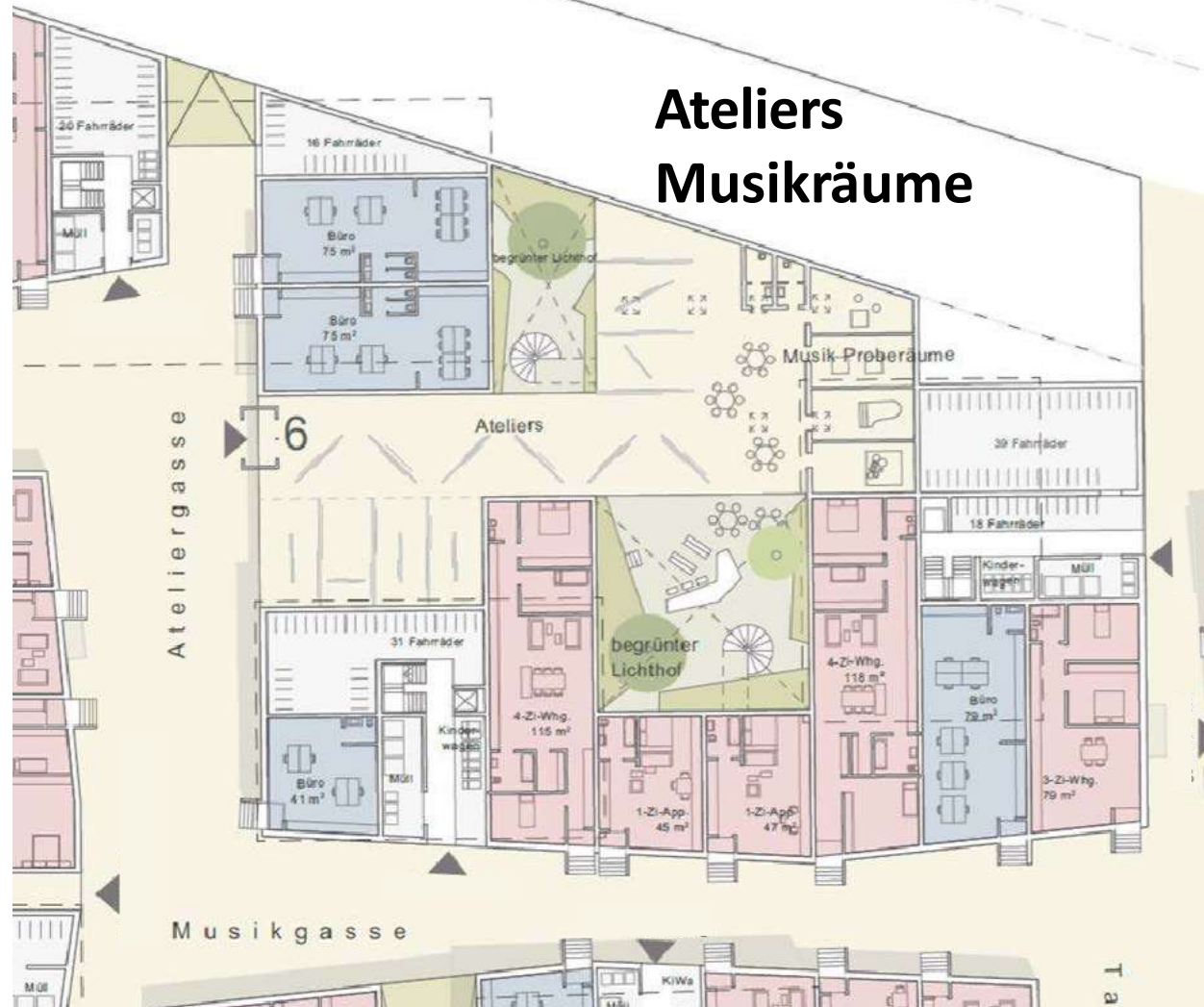


# 3. NUTZUNGSMISCHUNG

## c) Kulturelle Nutzungen

Beispiele:

- Ateliers
- Musikräume
- Medien-Lounge
- Theater/Kleinbühne



Ateliers  
Musikräume

# 3. NUTZUNGSMISCHUNG

DER  
STANDORT

**Business Campus**  
MÜNCHEN : UNTERSCHLEISSHEIM

## d) Gewerbliche Nutzungen

Beispiele:

- Gastronomie
- Einzelhandel (z.B. Apotheke, Bäcker etc.)
- Dienstleister
- Büros für Kleinstgewerbe

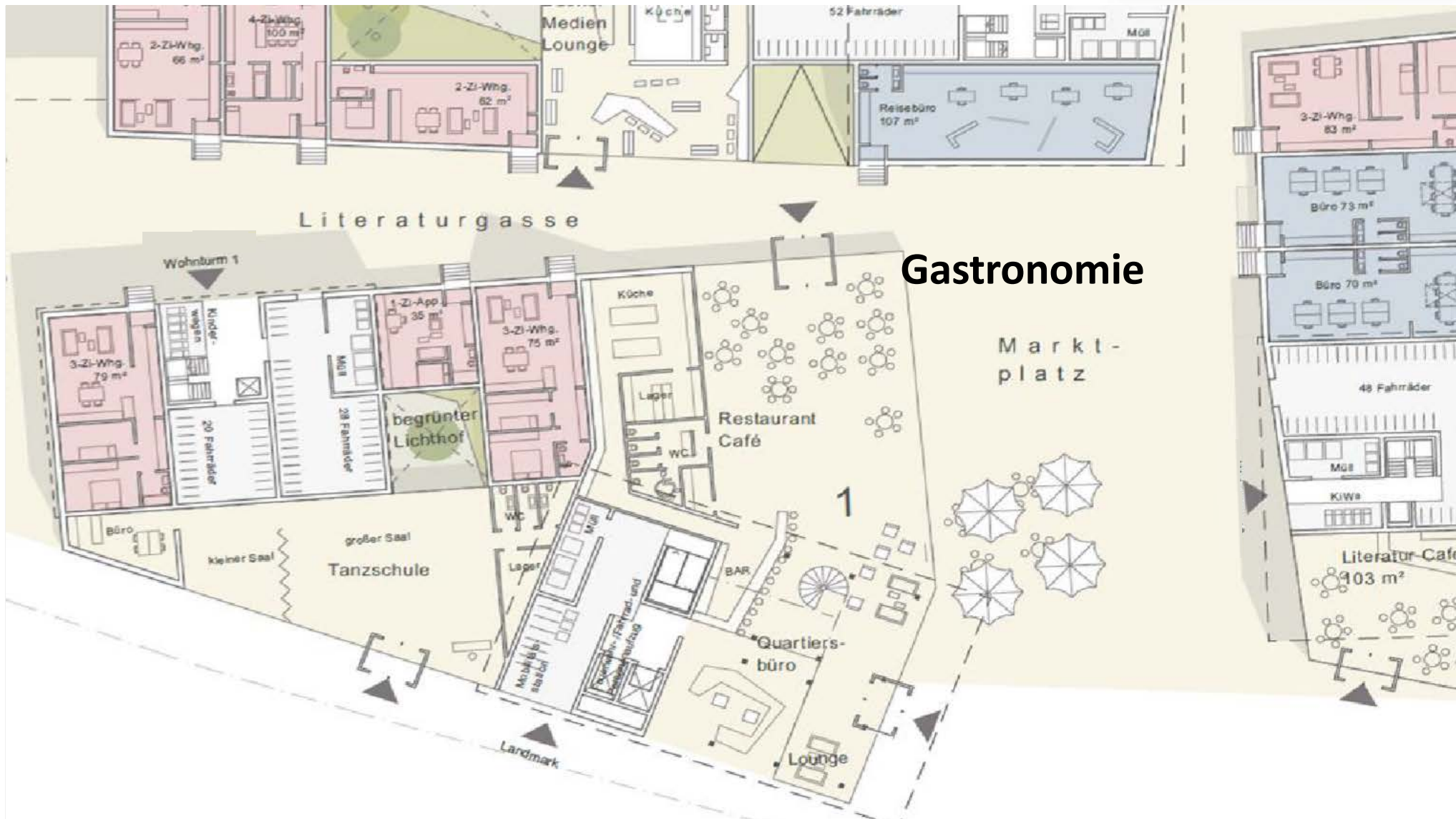




# GEWERBLICHE NUTZUNGEN

DER  
STANDORT

**Business Campus**  
MÜNCHEN : UNTERSCHLEISSHEIM



**Gastronomie**

Markt-  
platz

# BEISPIELE FÜR GEWERBLICHE NUTZUNG

## Einzelhandel

- Eine Apotheke gegenüber des Ärztehauses trägt zur Nahversorgung des Quartiers bei
- Sie bekommt zusätzlich Zulauf von Patienten sowie Arbeitnehmern im BCMU
- Andere Möglichkeiten sind eine Bäckerei (oder Café; s.u.), kleine Dienstleister, etc.



## Gastronomie

- Zusätzliche gastronomische Einrichtungen verbessern das Angebot in Unterschleißheim
- Die Gastronomie profitiert tagsüber von den Arbeitnehmern und abends von den Bewohnern und Nachbarn
- Z.B.: Restaurant, Café



# BEISPIELE FÜR GEWERBLICHE NUTZUNG

DER  
STANDORT

**Business Campus**  
MÜNCHEN : UNTERSCHLEISSHEIM

- Kleinunternehmen finden im Quartier geeignete Büroflächen. Z.B.:
  - Arztpraxis
  - Steuerberater, Anwälte,...
  - Design (Graphikdesigner, Architekten,...)
  - Handwerk (ohne Lärmbelastung)
  - Dienstleistung
  - ...
- Eine Möglichkeit für Bewohner und Nachbarn ist, in der direkten Umgebung der eigenen Wohnung eine kleine Bürofläche anzumieten.
- Die andere Möglichkeit wäre, Arbeits- und Wohnräume direkt über Treppen zu verbinden (Werkstatt im EG, Wohnen im 1. OG).
- Büros können selbstverständlich auch an Dritte vermietet werden.



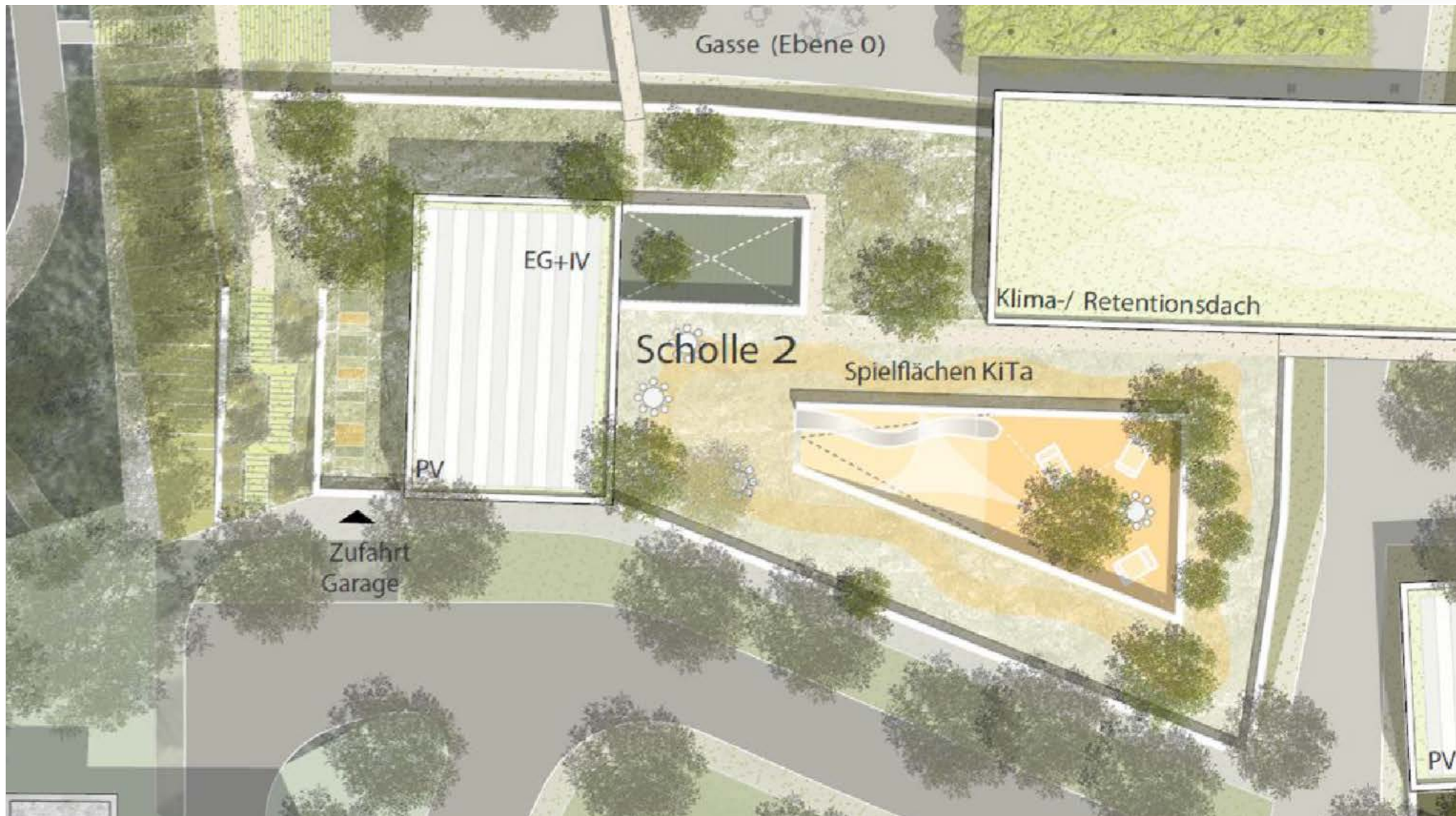
# 4. GARTENEbene

DER STANDORT

**Business Campus**  
MÜNCHEN : UNTERSCHLEISSHEIM



# 4. GARTENEBENE



# 4. GARTENEBENE

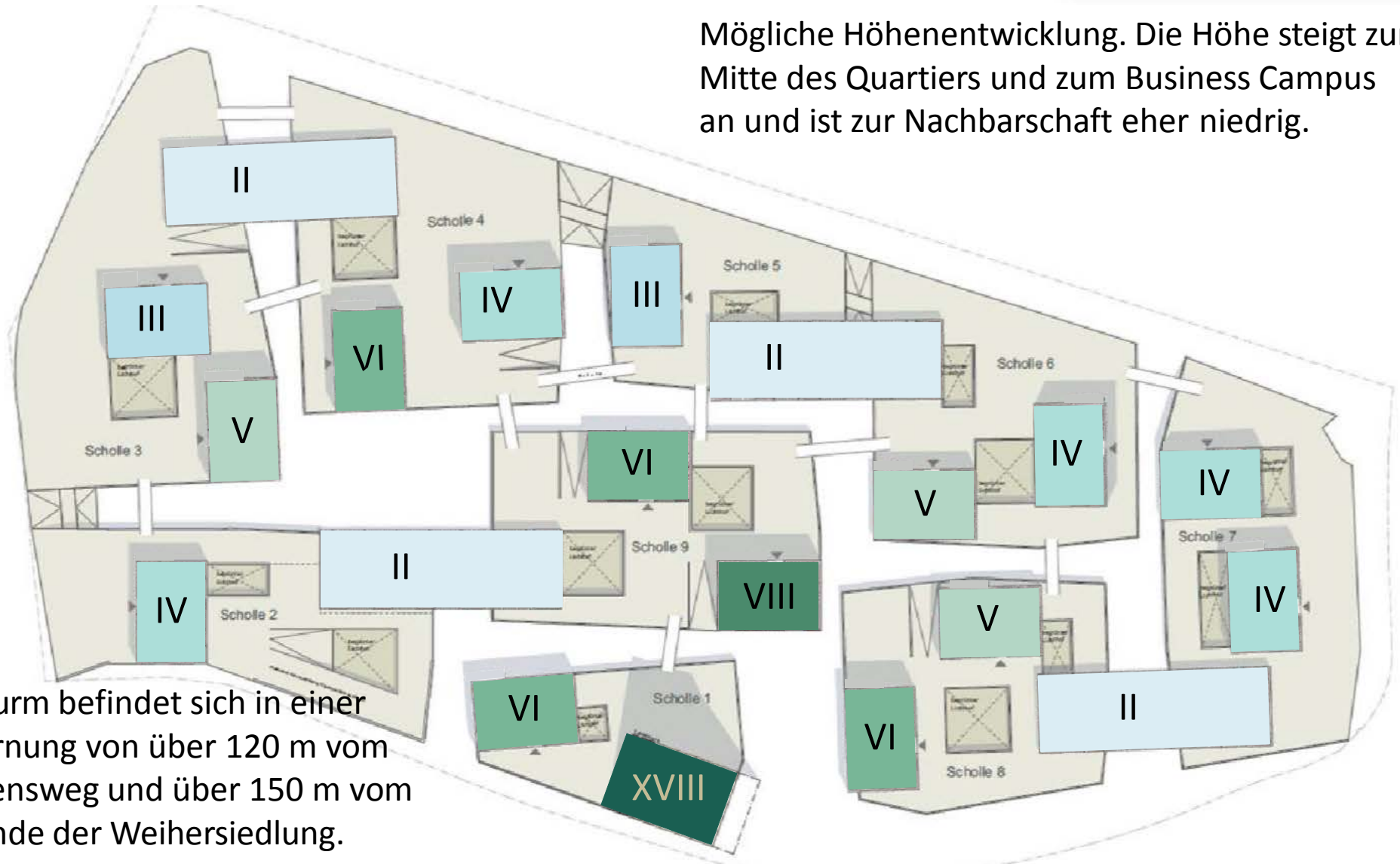


# 5. OBERGESCHOSSE



# 5. OBERGESCHOSSE

Mögliche Höhenentwicklung. Die Höhe steigt zur Mitte des Quartiers und zum Business Campus an und ist zur Nachbarschaft eher niedrig.



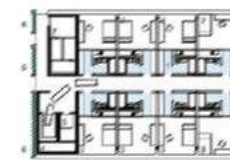
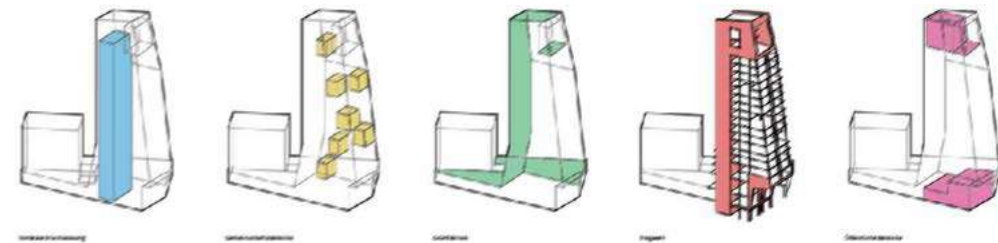
Der Turm befindet sich in einer Entfernung von über 120 m vom Siemensweg und über 150 m vom Südende der Weiher siedlung.



# 6. LANDMARK UND MIKROAPARTMENTS



- Aufgabenstellung: städtebauliches Landmark
- Entwurf: Turm mit EG + XVIII
- Idee: schmaler Turm erhebt sich aus der Scholle und bildet den Hochpunkt im Quartier, Fassade nach Nordwesten ist begrünt und fensterlos
- Platzierung: südlich im Areal und mittig zur Alfred-Nobel-Straße, direkt am Business Campus
- Nutzung: im obersten Geschoss öffentliche Nutzung wie Gastronomie/Veranstaltungsräume mit Ausblick (Skylounge), in den Regelgeschossen Mikroapartments, im EG ein Restaurant und das Quartiersbüro

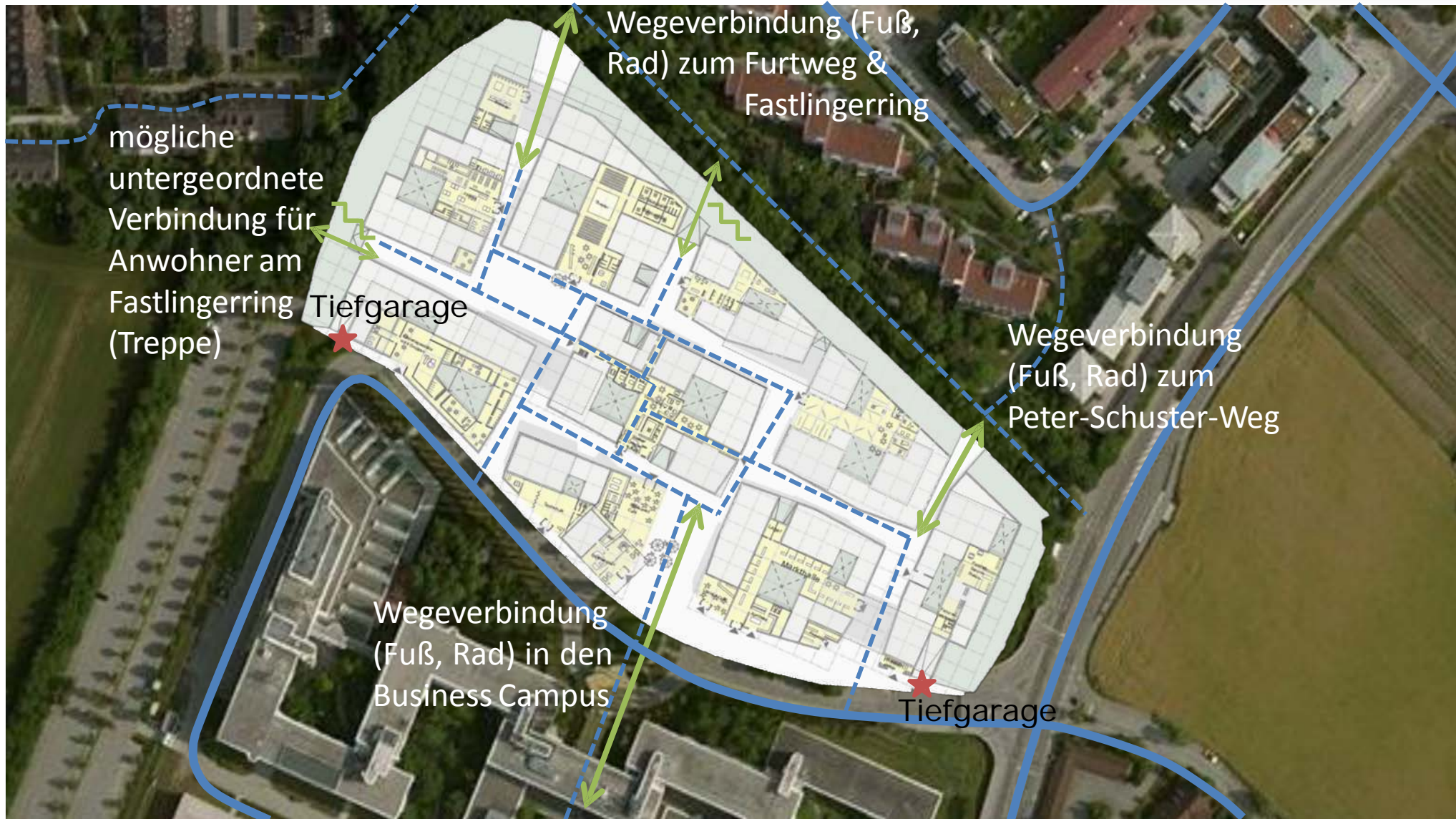


- 1. Skylounge
- 2. 20 Geschosse
- 3. Fassade
- 4. Antriebsgerüst
- 5. Aufzug
- 6. Fußboden mit Holz
- 7. Bauelemente



Quelle: Landmark 2006

# 7. MOBILITÄT



mögliche untergeordnete Verbindung für Anwohner am Fastlingerring (Treppe)

Wegeverbindung (Fuß, Rad) zum Furtweg & Fastlingerring

Wegeverbindung (Fuß, Rad) zum Peter-Schuster-Weg

Wegeverbindung (Fuß, Rad) in den Business Campus

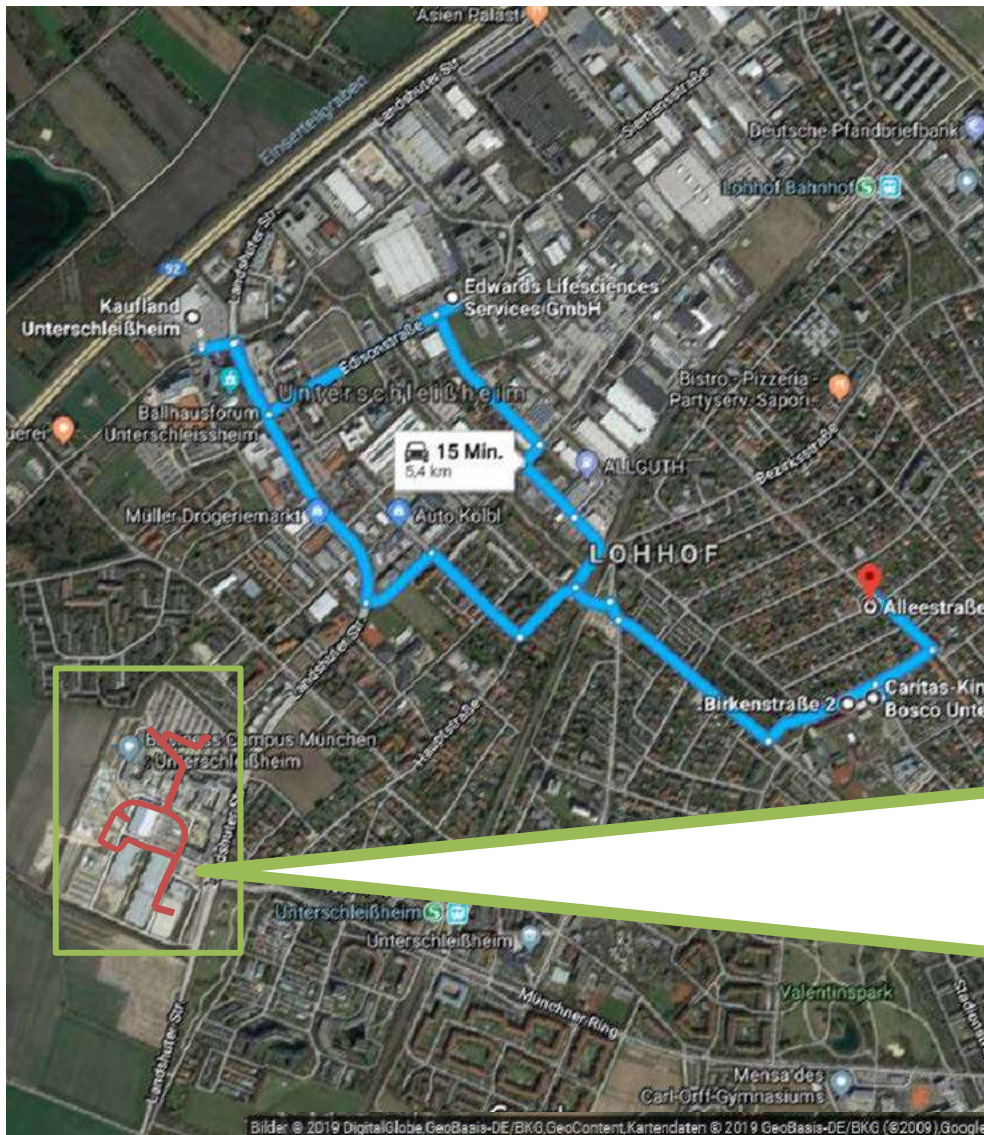
Tiefgarage

Tiefgarage

# 7. MOBILITÄT

DER STANDORT

**Business Campus**  
MÜNCHEN : UNTERSCHLEISSHEIM



- **Fahrrad**
  - Stellplätze sind **ebenerdig, überdacht, sicher**
  - Leihräder, auch e-Bikes und Lastenräder bieten niedrigschwelliges Angebot
  - Gute Wegeverbindungen abseits großer Straßen (z.B. über Peter-Schuster-Weg zur Grundschule an der Ganghoferstraße, über die Keltenschanze zur S-Bahn oder durch die Campusmitte zum Supermarkt, etc.)
  
- **ÖPNV**
  - Bushaltestelle an der Alfred-Nobel-Straße
  - Bushaltestelle an der Landshuter Straße
  - Mehrere Bushaltestellen am Emmy-Noether-Ring
  - Gute fußläufige Wegeverbindung entlang kleiner Straßen zur S-Bahn





- Pkw
  - Keine Autos im Quartier (außer städtische Fahrzeuge und Einsatzfahrzeuge). Tiefgarage für Bewohner. Überlappung mit Campus Stellplätzen am Wochenende und abends
  - **Car Sharing:** überirdisch entlang der Straße. Doppelnutzung Business Campus und Quartier.
  - Wohnquartier wurde im Verkehrsgutachten zum aktuellen Ausbau der Landshuter Straße bereits berücksichtigt.
- Fußgänger
  - Keine Autos im Quartier, angenehm flanieren
  - Schöne Wegeverbindungen über die Dachgärten
  - Gute Wegeverbindungen abseits großer Straßen (z.B. über Peter-Schuster-Weg zur Grundschule an der Ganghoferstraße oder über Keltenschanze zur S-Bahn, durch die Campusmitte zum Supermarkt etc.)
  - Kurze Wege zu Freizeit und Nahversorgung



DER  
STANDORT

**Business Campus** 

MÜNCHEN : UNTERSCHLEISSHEIM

EIN UNTERNEHMEN DER DV IMMOBILIEN GRUPPE

DV IMMOBILIEN   
MANAGEMENT

DV PLAN   
ARCHITEKTEN · INGENIEURE

DV Mobilien 



Brücken Center   
ANSBACH



Donau  
Einkaufszentrum   
REGENSBURG



Business Campus   
MÜNCHEN : GARCHING



GewerbePark   
REGENSBURG



Südwestpark   
NÜRNBERG