

1008

Anerkennung

Beer Bembé Dellinger Architekten und Stadtplaner, Greifenberg/
München
Anne Beer

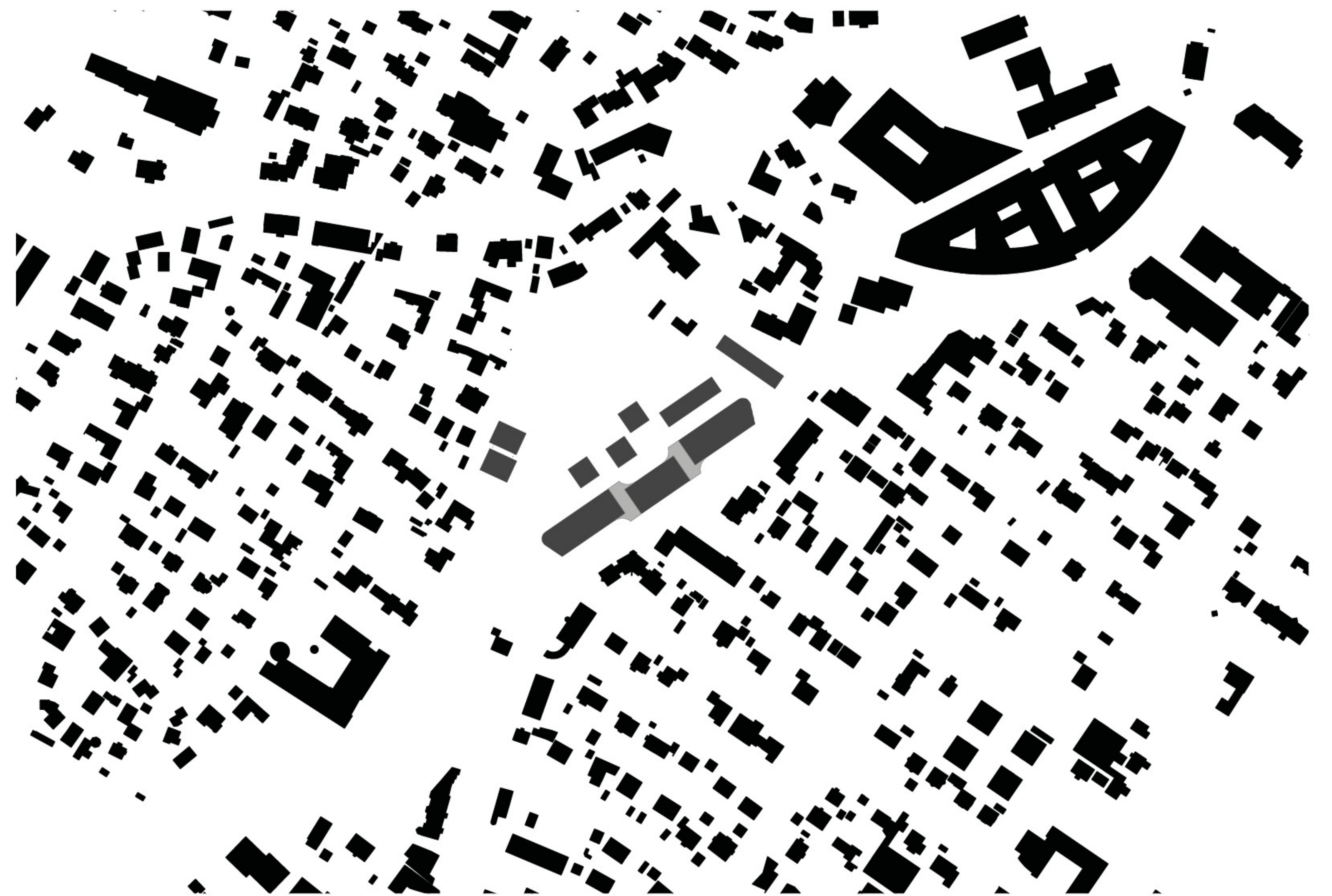
BEM Burkhardt | Engelmayer | Mendel Landschaftsarchitekten und
Stadtplaner, München
Oliver Engelmayer

Mitarbeit: Gregor Wastl, Robin Bongers, Josef Bader, Stefanie
Vilsmaier, Irene Burkhardt
Wasserbau: SKI Ingenieure, Florian Barnerssoi
Modellbau: C.A. Bembé





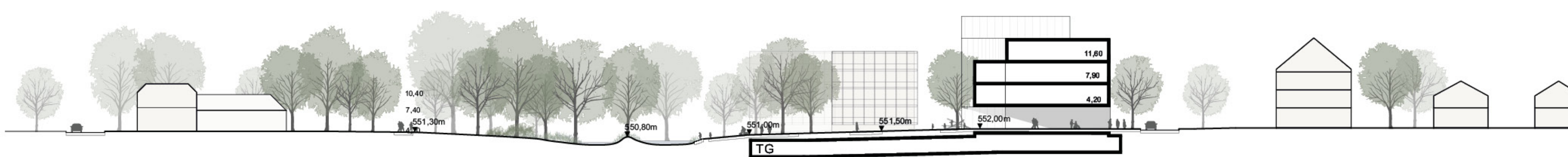
Eingang Quartier Gäutingen Straße



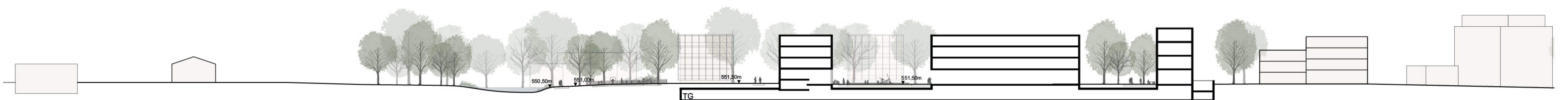
Schwarzplan 1:2000



Lageplan 1:1000



Querschnitt BB 1:500



Längsschnitt CC 1:500





Wohnen östlich der Würm

Architektur
Östlich der Würm
 Die Gewerbedächer sind im Sinne eines Maximums an Nutz- und Aufenthaltsqualität entwickelt. Sowohl Büroflächen unterschiedlicher Typologie als auch umfangreiche Entwicklungsflächen oder Labore lassen sich variabel und unterschiedlich verknüpfbar einrichten, wobei die zugrundeliegende Struktur der Kerne verschiedene Adressabteilungen und eine landschaftsdeutlich vortretende Umlaufung in 400m Nutzungseinheiten ermöglicht. Das Gebäude wird in Holz-Hybridbauweise vorgeschlagen, in den Lounge-Konzeptsbereichen ankulieren zusätzliche Fassadenbegrenzungen die markanten Vertikal-Korpusse der gestaffelten Baufüße. Das Gastronomie wird in einen eigenständigen Gebäude Nord im Erdgeschoss eingepreist und kann an dieser Stelle die gestrichelte Synergie in Richtung historischen Kraftwerk, Flussbezug und Bepflanzung des neuen Zugangsplatzes umsetzen. Alle Freizeite sind unter Baumdächern vorgeschlagen. Die integrierte Kita wird durch den Vorplatz und einen eingeschrittenen, gedeckten Zugangsbereich in ihrer eigenständigen Adressabteilung unterteilt. Dem Eingang zugewandt liegen der Mehrzweckraum und Verwaltung mit Elternwarten.

Die zentrale Spielfläche erhält Belichtung durch entsprechend aufbereitete Terrassen in die Grünprozesse und Öffnung des Speisebereiches. Sämtliche Spielbereiche und schutzbedürftigen Räume sind schallabgewandt nach Westen in Richtung Würm eingependelt. Anlieferung und Küche mit Speisung sowie die Verwaltungsbereiche liegen entlang Straße. Die gewünschte TG-Änderung kann nachgezogen werden. Die geforderten Wohnungen werden in Punktbauten zusammengefasst, die sich entsprechend Verlauf der Würm vor dem Gewerbe in der Lage versetzt staffeln. Um das umgebende gemeinschaftliche bzw. öffentliche Grün zu maximieren, werden sie leicht angehoben, eine begrenzte Zone aus Balkon-Loggiastruktur fließt zusätzlich zum Freiraum hin. Auch die mögliche Umsetzung eines Wohnparkes im Gewerbe kann nachgezeichnet werden, dafür wird eine Typus mit Laubengang vorgeschlagen, der bei Bedarf auch zusätzlich über Stiegenabgänge direkt zum Gewerbe verknüpfen kann. Die Baustrukturen erlauben über unbeheizte Foyers/Treppeparläure. Die Gebäude werden in Holz-Hybridbauweise vorgeschlagen, die Fassadenstrukturen farbig gefasst, Grunddächer mit ggf. Photovoltaik/Solarthermie.

Westlich der Würm
 Für eine eindeutige Entlastung von Bebauung und Erschließungsmaßnahmen mit entsprechend minimaler Versiegelung wird das geforderte Programm in einer gegliederten Gebäudestruktur im Süden des Geländes zusammengezogen, wo es von der Bismarckstraße aus auf kurze Wege angeordnet werden kann. Die PKW's werden per Zufahrt in einer TG verpackt, diese Maßnahme erscheint im Hinblick auf die exponiert hochwertige Situation im Naturraum angemessen. Ein unbeheiztes Foyer verknüpft die Wohnheiten mit gemeinschaftlichen Angeboten, den Sitz zum Foyer und gemeinsamer Dachterrasse. Entsprechend werden die privaten Freizeite auf Loggiastrukturen beschränkt, um auch hier eine Inanspruchnahme des natürlichen Raumes weitestmöglich zu reduzieren. Alle Wohnheiten sind barrierefrei erschlossen, die großen Typen sind im EG und als Maisonnetten auf der Ebene +2/Staffel eingependelt, die kleineren Typen in dem Geschoss +1. Alle Wohnungen erhalten großzügige Loggien bzw. Dachterrassen mit Blickbezug in den Naturraum. Das Gebäude wird in Holz-Hybridbauweise vorgeschlagen, die farbig gefassten Fassadenstrukturen variieren die Themen der östlichen Wohnbebauung. Grunddach mit ggf. Photovoltaik/Solarthermie.

Nachhaltigkeit
 Das Entwicklungskonzept für das neue Quartier an der Würm setzt im Rahmen der Programmvorgaben auf ein maximal durchgrüntes Quartier, in dem der Umbau der Oberflächen der Würm im Sinne eines naturnahen Konzeptes Ausgangspunkt wird. Ein Maximum an Bäumebestand wird insbesondere im Bereich West, gehalten, Überbauung und Versiegelung werden bestmöglich reduziert während Begrünung und mögliche Retentionsflächen maximiert werden. Die Baustrukturen sind als kompakte Volumen entwickelt und werden insgesamt in Holz-Hybridbauweise vorgeschlagen, ihre Setzung ist im Kontext der Anforderungen an Raumwirkung, Schallschutz und Qualität abgelesen. Die Fassadenkonzepte setzen auf natürliche Lüftung und passen außenliegenden Sonnenschutz. Der Einsatz von Photovoltaik und Solarthermie findet im Bereich der begrünten Dachflächen aufgeständert statt, die gewünschte Verknüpfung der Energieversorgung mit der vor Ort gegebenen Wasserkraft wird verfolgt. Viele der gesetzten Aspekte von Nachhaltigkeit lassen sich in höherem Maße weiter optimieren, wenn sich die Tiefgarage abstimmt auf ein zugerechnetes Mobilitätskonzept, deutlich reduzierter lässt. Zusätzlich könnte in diesem Zusammenhang ggf. Gebäudetechnik komplett integriert in UG eingeordnet werden, was aus städtebaulicher Sicht im Kontext des innerörtlichen Umfeldes wünschenswert ist.

Freiraum und Wasserbezug
Neues Leben an der Würm
 Die Würm wird im gesamten Gebiet naturnah umgebaut. Die Ufer werden, wo es möglich ist, abgeflacht und eine natürliche Vegetationsentwicklung ermöglicht. An unterschiedlichen Stellen werden die Uferbereiche mit Stegen, Stiegen oder Uferweissen zugänglich gemacht, es verbietet aber vorrangig nicht zugängliche Bereiche, an denen sich Flora und Fauna ungehindert entwickeln können. Offene Wiesen und Schilfbänke wechseln sich mit den für die Würm typischen, dicht bewachsenen Uferbereichen ab. Als nicht bebaubarer Biotopbereich im Schatten des Altbaubestands wird das Altwasser wieder hergestellt. Ein Fischpass in attraktiver, naturnaher Bauweise schafft Durchgängigkeit für Fische im Bereich des Kraftwerks, gekoppelt werden hier Booten- / Auslässe vorgeschlagen. Am Kraftwerk entsteht ein Gastgarten mit spannenden Ausblicken auf die historische Anlage für Energieerzeugung und auch auf die neue Fischtrappe.

Die Gautinger Straße erhält an der Westseite einen großzügigen Gehweg und mit Bäumen überdachte Vorplätze zum neuen Bürogebäude. Haltebuchten an den Durchgängen ermöglichen Anordnung und Katzenparke. Im Norden erhält sich der neue Stiegenplatz zum Quartier und erlaubt Blick auf das historische Kraftwerk. Hier ist auch die Gastronomie mit Freizeite zum Platz und Radpark in Würm zugewandt. Die Kita im Südwesten erhält einen großzügigen Vorplatz mit Blick auf die Würm und Einbindung in die Raumfolge Benutzte mit neu gestalteten und erlebbareren Altwasserbereich im Umgriff. **Westlich der Würm**
 Der Bereich westlich der Würm bleibt überwiegend unbebaut. Hier entsteht der neue Stadtpark als „Grüne Mitte“ von Stockdorf. Der Park wird sehr zurückhaltend ausgestaltet und erschlossen, bestehende Gehwege werden naturnah weiterentwickelt. Durch extensive Pflege entstehen artreiche Wiesen, von denen nur ein kleiner Teil regelmäßig gemäht und gänzlich bespielt werden soll. Ökologische Fuß- / Radwege verbinden die Quartiere und Plätze im Osten mit dem Hauptplatz und der S-Bahn im Norden und dem Biergarten im Süden. Eingebettet in das Grün ist der neue Wohnbau im Westen, der als ein Bereich der wehrungsbezogenen Freizeite bewusst auf Loggien mit Blick zum Fluss und Dachterrassen mit Blick in Richtung Alpen zurücknimmt.

Östlich der Würm
 Östlich der Würm wird ein öffentlicher Uferweg dem Biergarten im Süden mit dem Kraftwerk und Gastgarten im Norden. Die unterschiedlich dichten, am Auwald orientierten Baumflanzungen schützen die Wohnbebauung ab, erhalten aber auch attraktive Blickbezüge aus allen Wohnungen in den Auwald. Die Höhe zwischen Wohnen und Gewerbe bieten ein vielfältig differenziertes Freiraum: Gemeinschaftsgrün mit Spielbereichen, einer der Kita zugewandten Garten und auch Außenflächen für die angrenzenden Büroanbauten.

Gastronomie
 20 St
Wohnen Ost
 65 St
Wohnen West
 TG Ost 10 St
Kita
 5 St
Stellplätze Wohnen, Kita, Gastronomie



Durchwegung



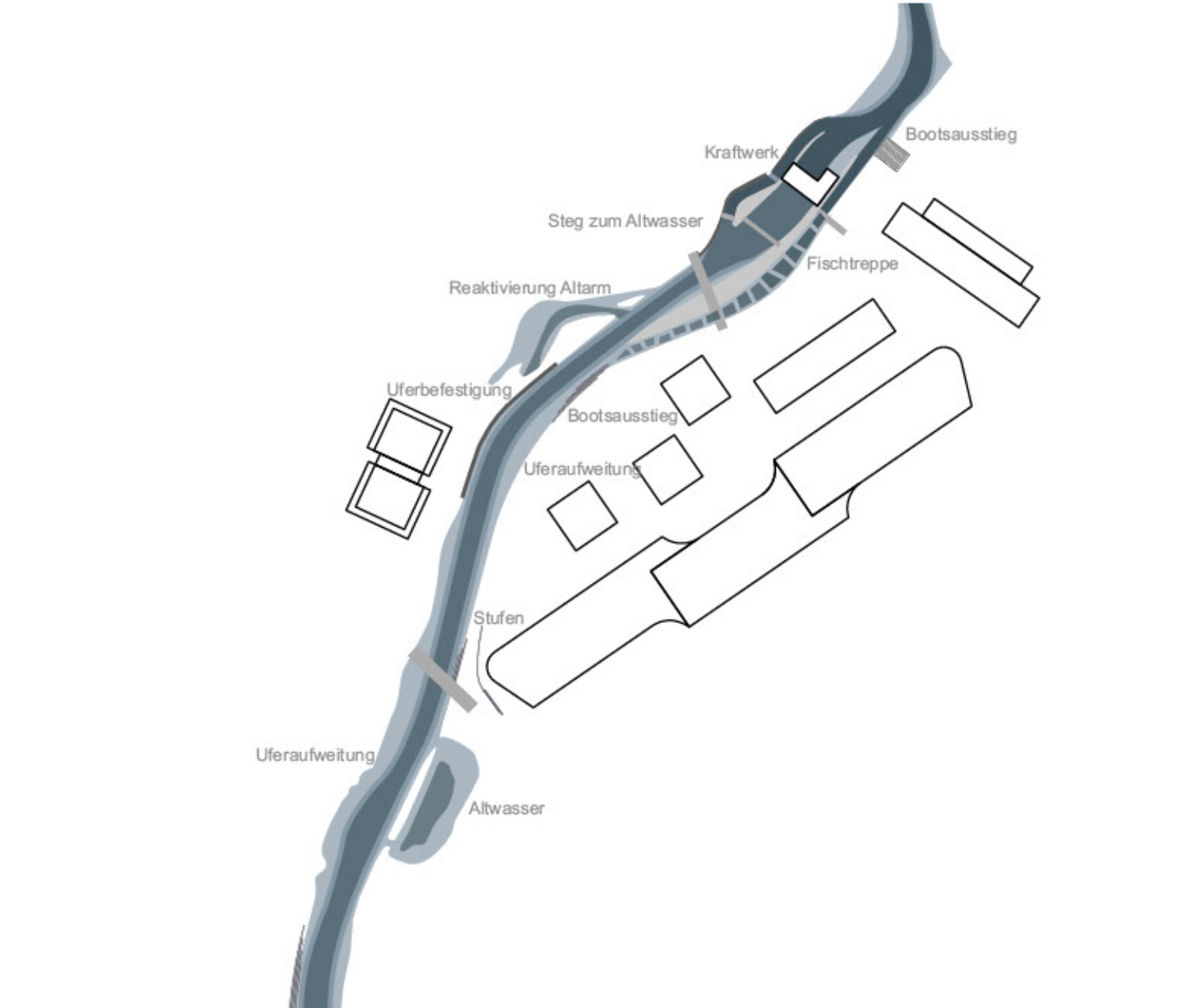
Lärmschutz



Nutzung | Durchwegung



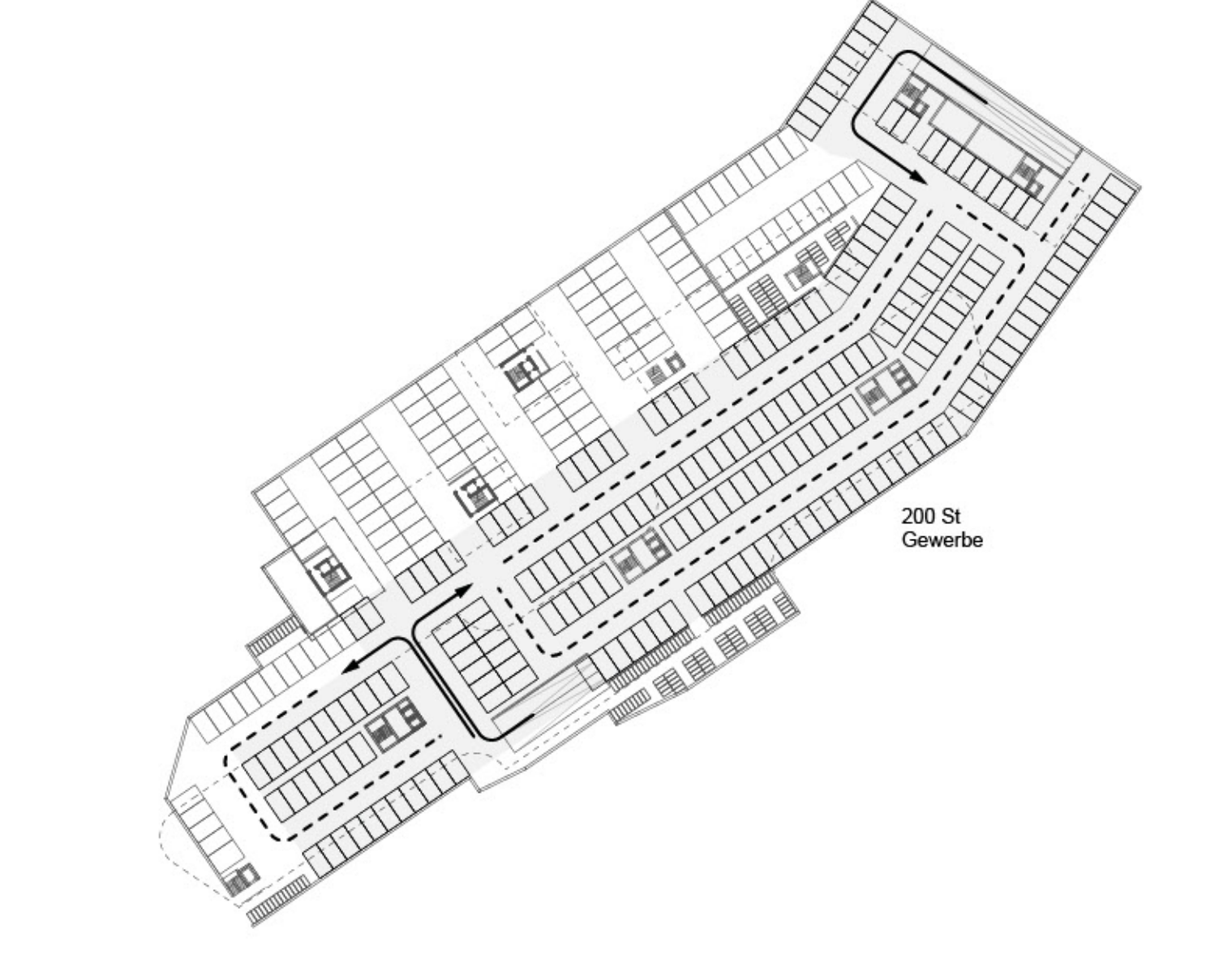
Entwässerung



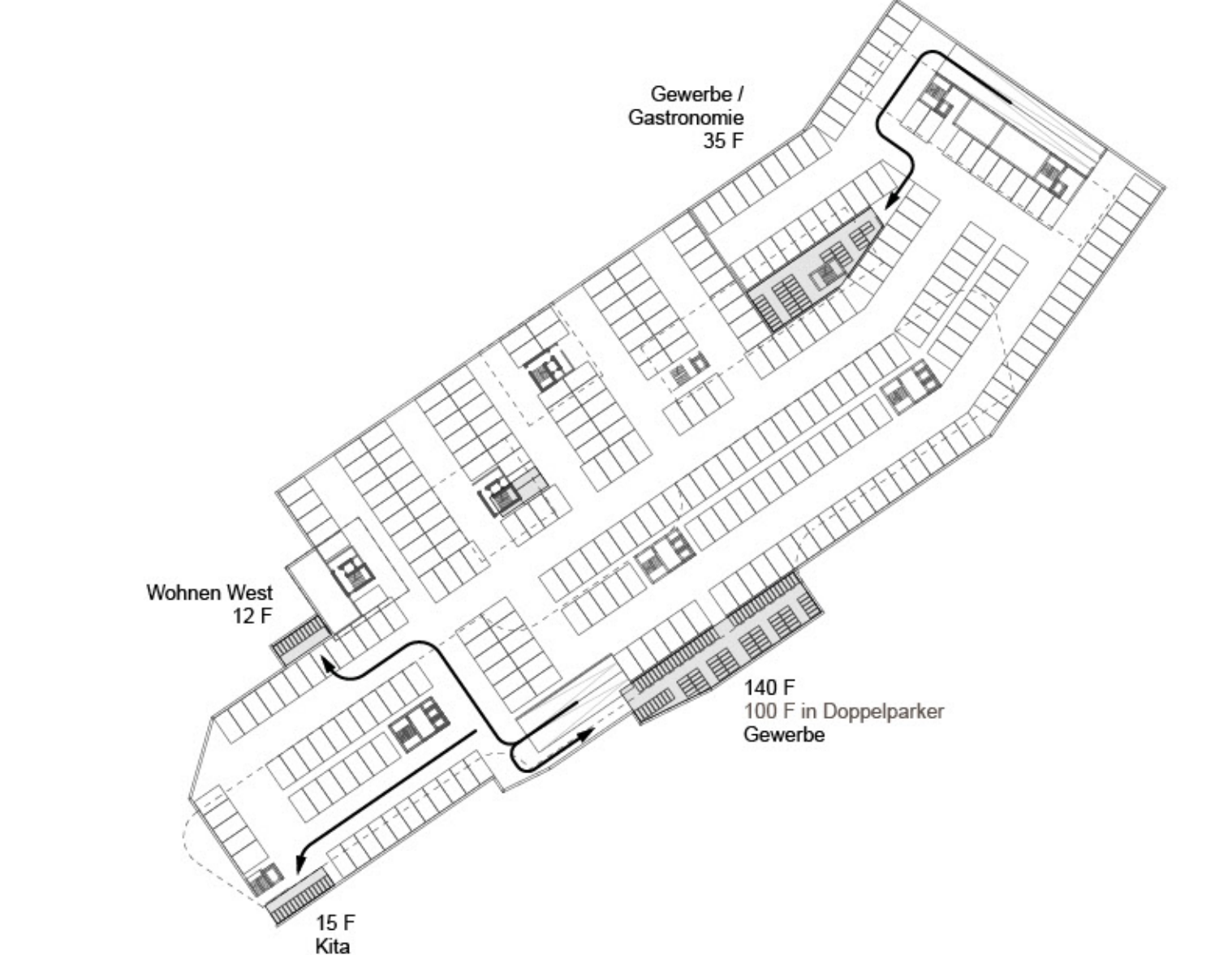
Fluss



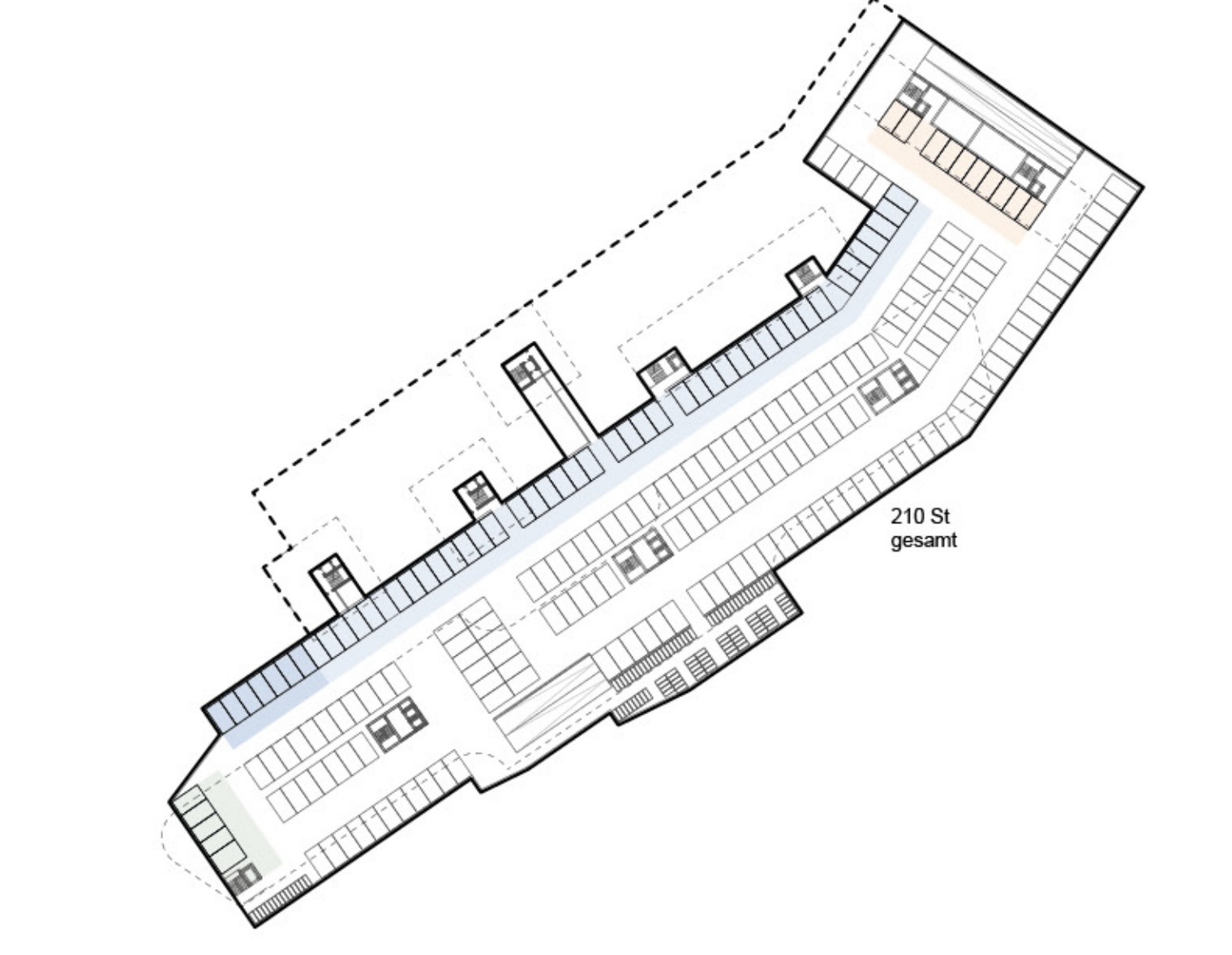
Nutzung Freiraum



Stellplätze Gewerbe



Fahrradstellplätze



Untergeschoss reduzierter Umfang

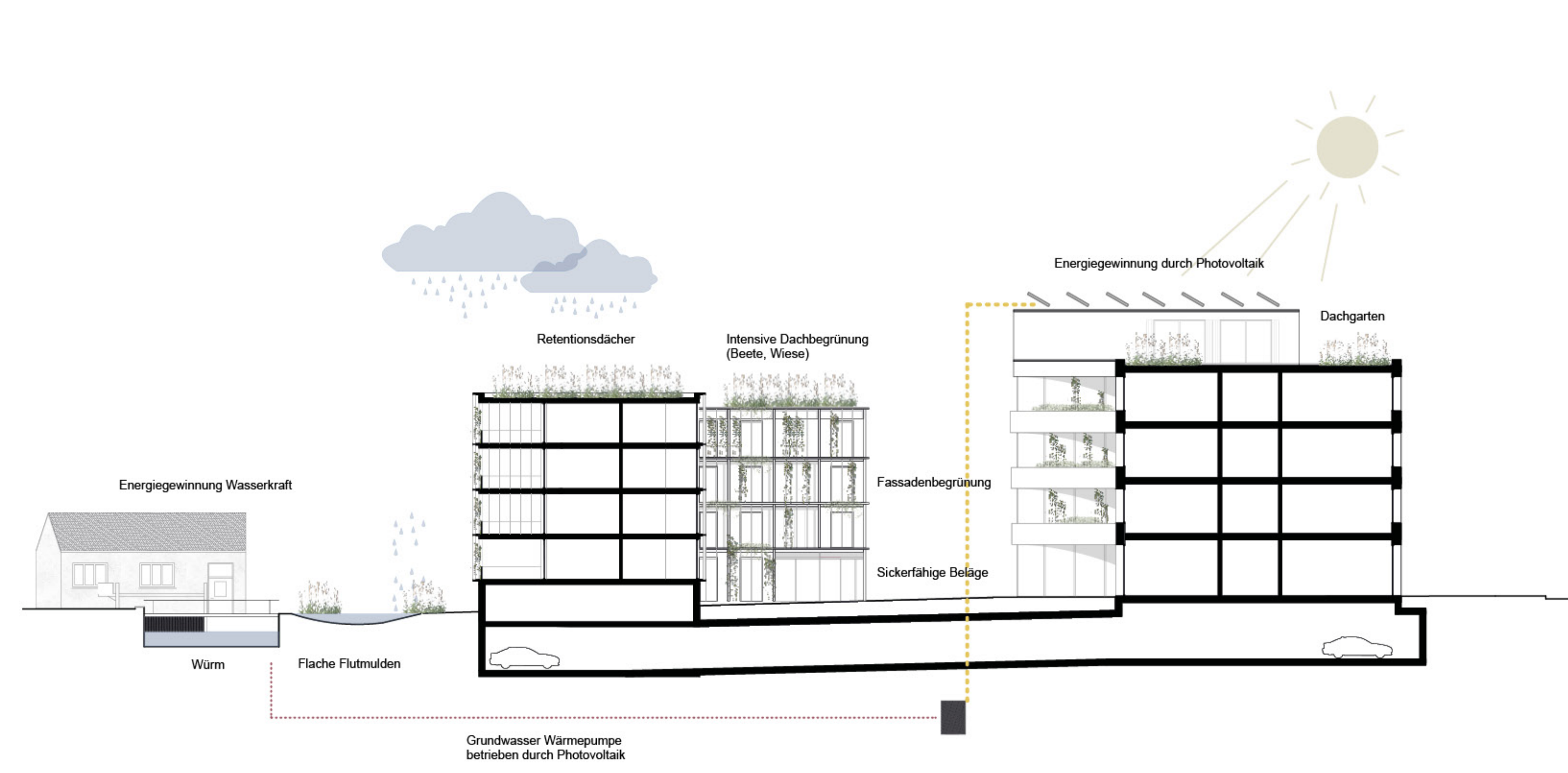
Städtebau

Neues Stadtquartier

Eine in Höhenentwicklung und Lage zur Gautinger Straße abgestufte Baufüße aus drei Baukörpern fasst den Rand des Quartiers. Großzügige Vorbereiche vermitteln über den Straßenraum hinweg differenzierte und Raum gebende Schnittprofile für gegenüberliegenden, heterogenen Nachbarschaft. Im Norden und Süden entstehen zwei neue Plätze als zentrale Adressabteilungen von Gewerbe und Kita, hier verknüpfen sich Raumfolgen zu den zentralen Biotopbereichen über die Würm und in das Innere der neuen Nachbarschaft.

Die Tiefgarage wird über zwei Zu-/Abfahrten erschlossen, abhängig von den sich ergebenden Bedarfen wird eine Konzentration der Gewerbenutzer auf die nördliche Zufahrt vorgeschlagen, während die südliche Zufahrt Wohnen und den Hol-Dingverkehr der Kita zusammenfasst. Großzügige Fahrradparkbereiche sind auf kurzem Wege den beiden Kampen zugewandt. Sollte sich das in Aussicht gestellte Mobilitätskonzept realisieren lassen, sollte eine Rücknahme der TG-Ebene in Richtung Würm ermöglicht werden, um hier das vorgeschlagene Freiraumkonzept weiter zu kräftigen und gleichzeitig dem Hochwasserschutz verbessert zu entsprechen.

Die Anfahrbarkeit durch die Feuerwehr wird von der Gautinger Straße aus nachgewiesen. Die Abstandsflächen können entsprechend Anfahrungsprofil abgeleitet werden. Photovoltaik kann auf allen Grundstücken eingeordnet werden und wird im Hinblick auf Sichtbeziehungen zunächst vorrangig auf dem Gewerbebau und dem nördlichen Gewerbenegeln vorgeschlagen. Im Sinne einer geordneten Baumassensetzung zum Innereit In werden keine Technisch-Dachbauten vorgeschlagen. Es wird angenommen, daß im Rahmen der Überbauung der Tiefgarage (Reduktion infolge notwendiger Mobilitätskonzept) dort über entsprechende Rochaden Flächen in direkter Zuordnung freigegeben werden können.



Konzept Nachhaltigkeit



Langsschnitt DD 1:250

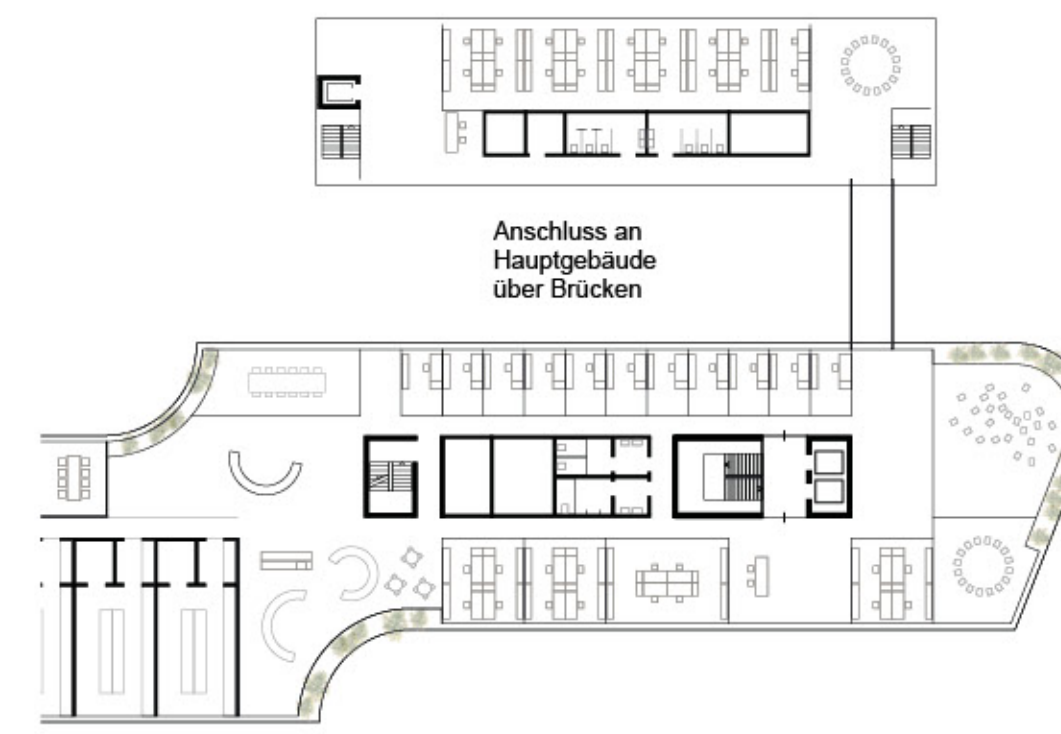




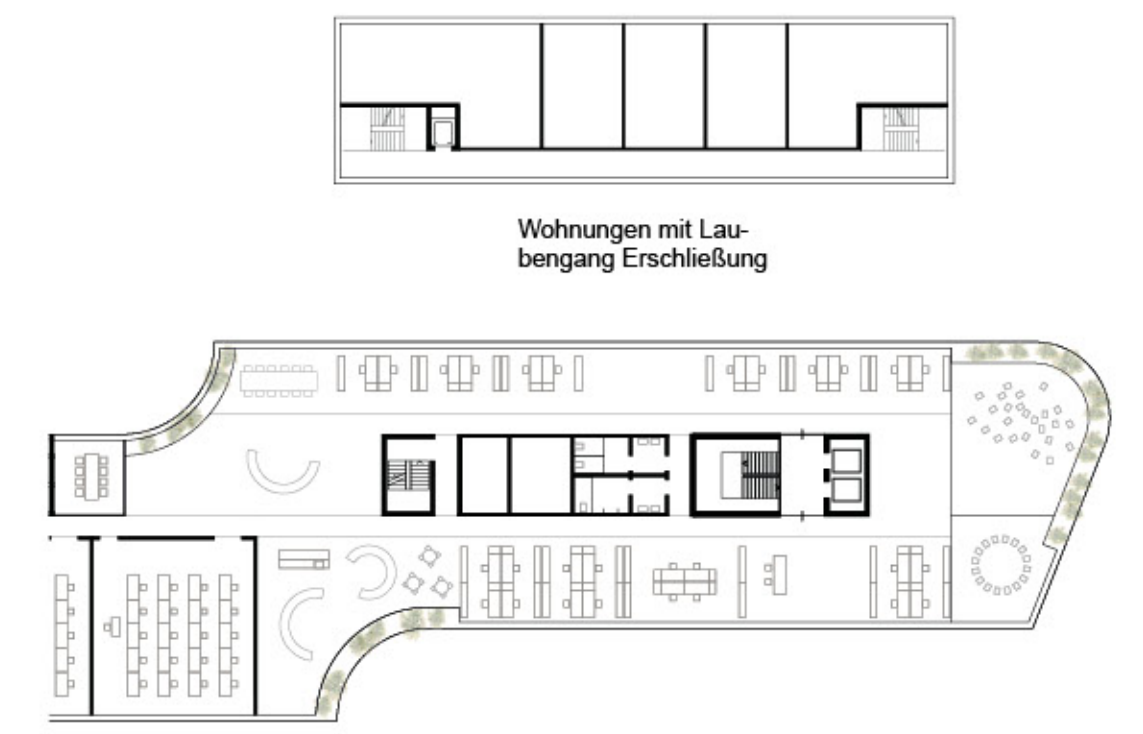
Wohnungstypen West



Wohnungstypen Ost



Szenario Gewerbe



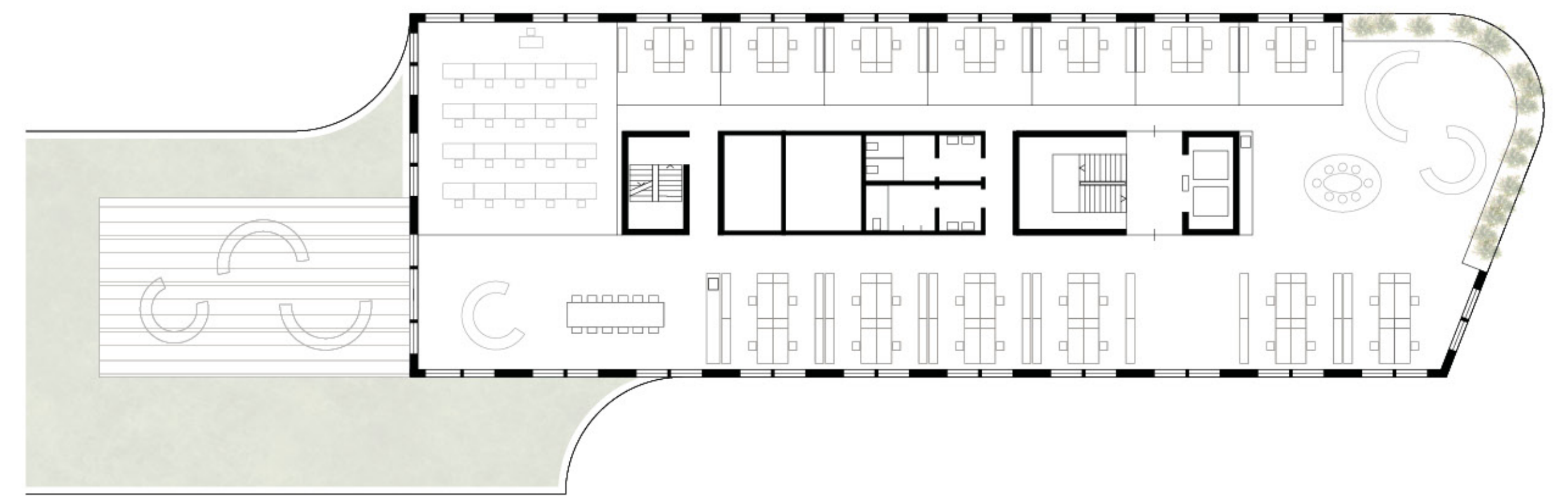
Szenario Wohnen



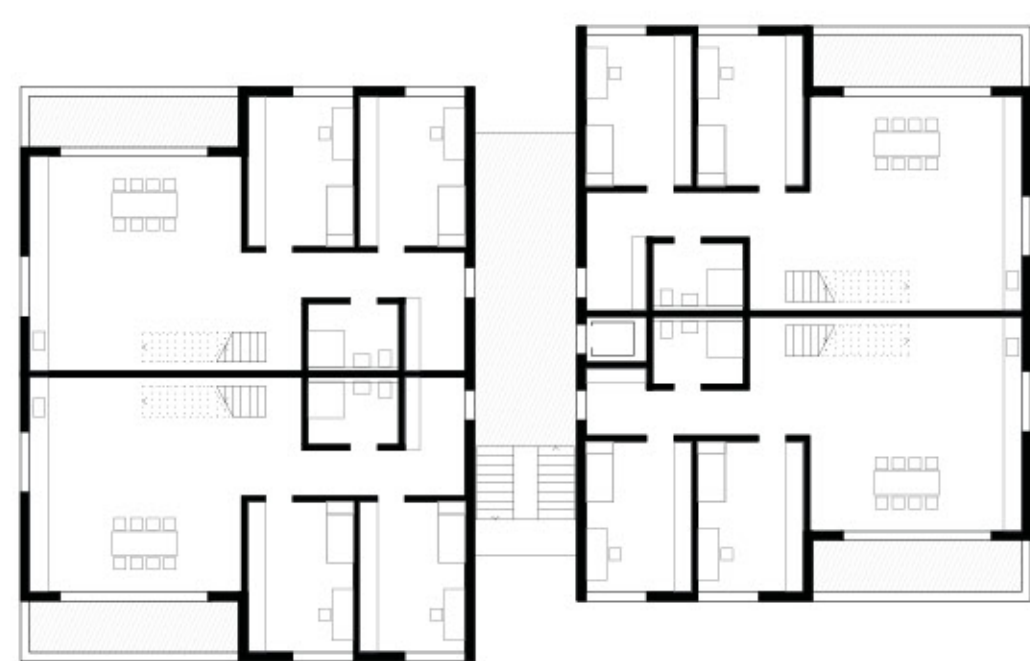
3.OG Wohnen West 1:250



3.OG Wohnen Ost 1:250



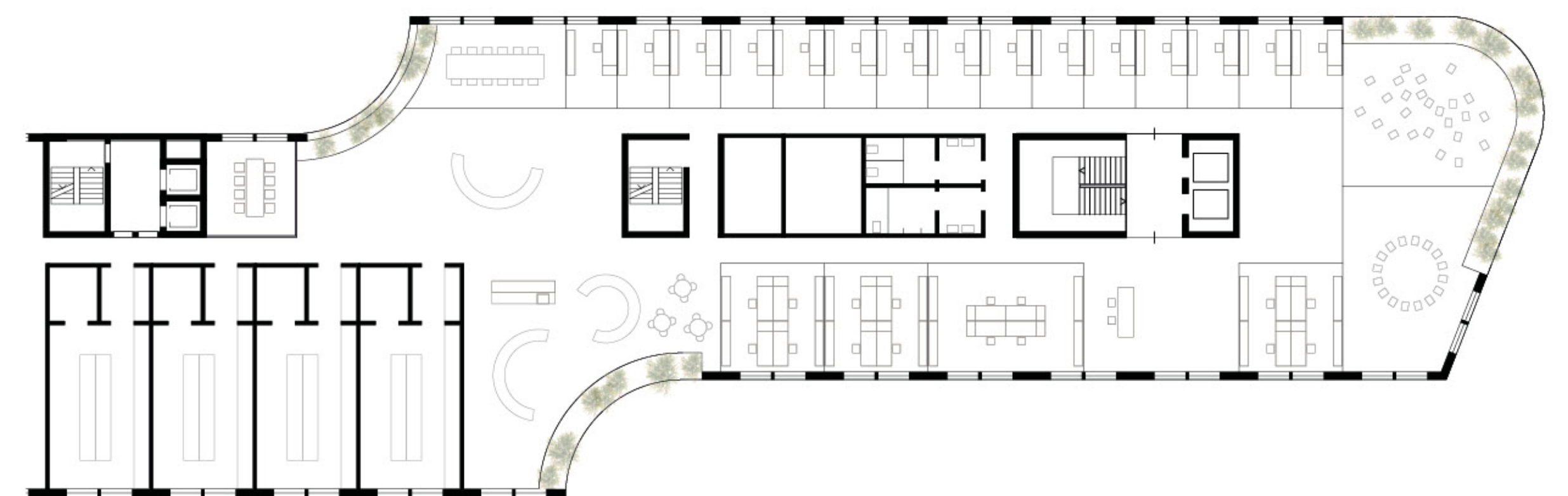
Gewerbe 3. OG 1:250 Kombibüro / Dachterrasse



2.OG Wohnen West 1:250



1./2. OG Wohnen Ost 1:250



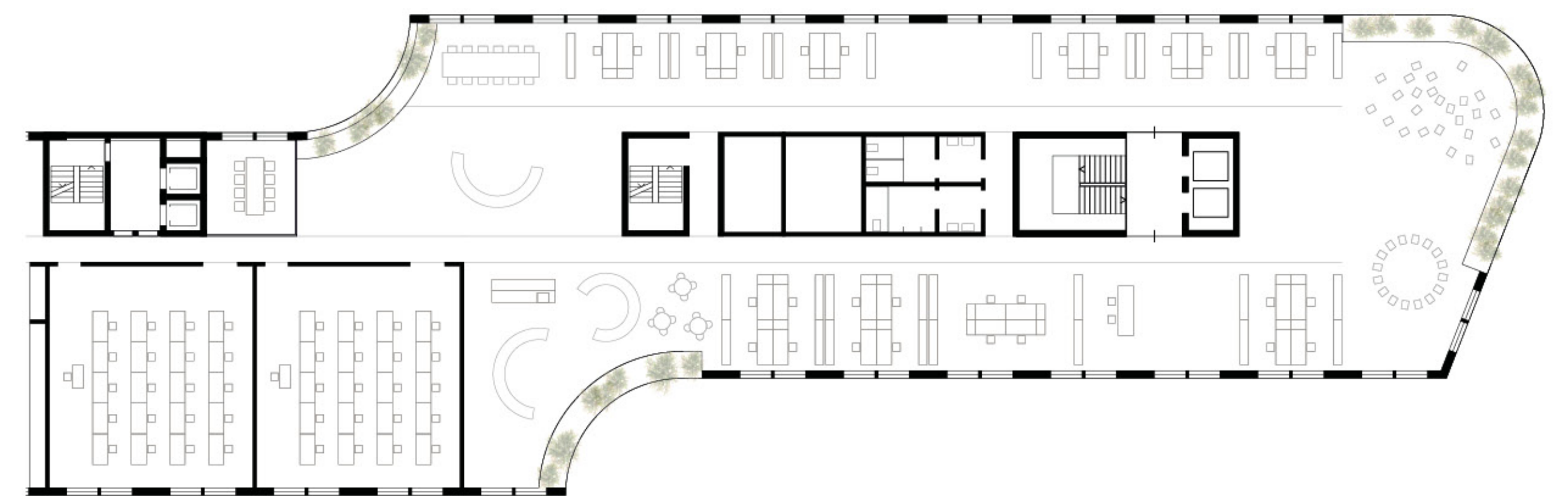
Gewerbe RG 1:250 Labore / Zellenbüros



1.OG Wohnen West 1:250



1.UG Wohnen Ost 1:250



Gewerbe RG 1:250 Konferenzbereich / Großraumbüro



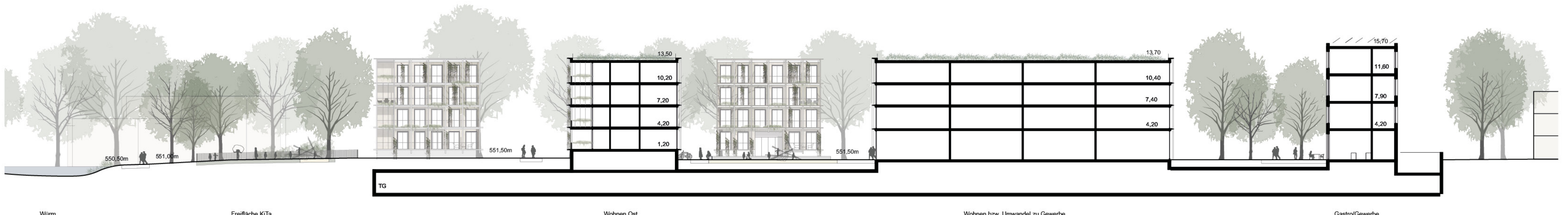
Ansicht „Wohnen West“ 1:250



Ansicht „Wohnen Ost“ 1:250



Ansicht Gewerbe 1:250



Längsschnitt CC 1:250

