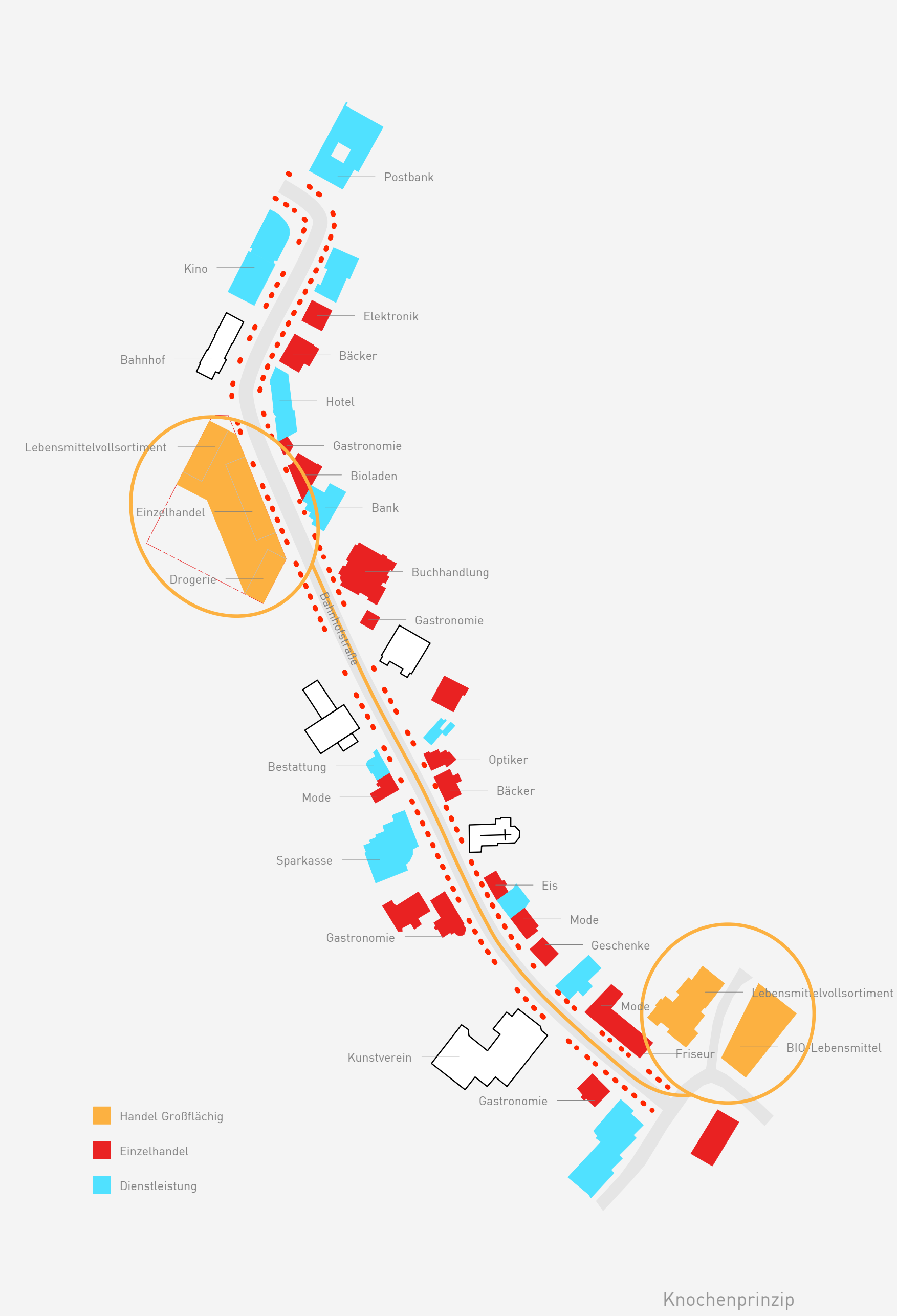




Entwicklung Grundschulareal Gemeinde Gauting



Das Planungskonzept

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die klare Definition des Stadtraumes und die Integration in das Stadtgefüge. Die architektonische Figur besteht aus drei hellen Wohnblöcken die auf einem steinernen ebenerdigen Sockel mit Einzelhandelsnutzung liegen.

Es entstehen zwei neue Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität. Der neue hochwertig gestaltete Platz am Bahnhof mit Café vermittelt durch seine Stufenanlage den ansteigenden Höhenverlauf zum Bahnhof und ist gleichzeitig Eingangsbereich des Vollsortimentes. Der südliche Platz schafft einen würdigen Raum für das bestehende Denkmal. Hier definiert die Adresse des neuen Drogeriemarktes und der Wohnbebauung eine neue städträumliche Qualität und stärkt in seiner Ausbildung die sichere fußläufige Anbindung des Schulkomplexes.

Die drei aufgehenden Gebäude nehmen durch ihre Ausrichtung klaren Bezug auf das städträumliche Gefüge und integrieren sich so auch in Dimension selbstverständlich in das Stadtgefüge. Der Einzelhandel hat beginnend vom Bahnhof, über die Bahnhofstraße bis hin zum Platz am Denkmal seine einzelnen Adressen und lädt so zum Flanieren ein.

Die Parkplätze für den Einzelhandel werden von der Ammerseestraße über eigenes Grundstück erschlossen und sind komplett ebenerdig angelegt. Die Anlieferung des Handels erfolgt ebenfalls über die Zufahrt dieses Parkplatzes auf eigenem Grund und ist für das Umfeld störungsfrei im Gebäude selbst integriert. Die Parkplätze für die Wohnungen und Arztpraxen sind in ausreichender Anzahl in der Tiefgarage vorgesehen. Die Erschließung dieser Stellplätze erfolgt über den Erschließungstunnel der neuen P&R Tiefgarage. Aus der Tiefgarage können die einzelnen Treppenhäuser der Wohnblöcke/Arztpraxen direkt barrierefrei erreicht werden.

Die Dachflächen des Sockelbaukörpers sind grün gestaltet und bieten attraktive Terrassenbereiche für die Bewohner. Die Abgrenzung des Schulhofes entlang der Zufahrt zur P&R Tiefgarage wird durch eine Grünbereich abgeschirmt und die Parkplatzzfläche selbst wird mit Bäumen, Grünstellplätzen und begrünter Rank-Gartensystem attraktiver gestaltet. Auf dem Parkplatz werden zwei Ladesäulen für e-Autos sowie zwei Ladestationen für e-Bikes angeboten. Die Nutzungskonzeption der Einzelhandelsflächen ist durch die Anordnung, Größe und Adressbildung flexibel und nachhaltig. Alle Wohngebäude sind mit einem Wohnungsmix von kleineren, mittleren und größeren Wohneinheiten für alle Zielgruppen konzipiert und verspricht somit auch einer nachhaltigen Nutzung. Im nördlichen Gebäude sind zudem im 1. Obergeschoss Arztpraxen bzw. Büros geplant.

Alle Wohnungen erhalten großzügige Loggien und Balkone, was wesentlich den Wohnwert und die Attraktivität steigert. Die Fassadengestaltung wird hierdurch vielschichtig und verleiht dem gesamten Neubau eine eigene Identität und Lebendigkeit. Die helle und freundliche Materialität und Farbigkeit interpretiert in moderner Weise die ortstypische Bauweise. Der Sockel wird mit hellem geschliffenem Klinker ausgebildet, was einen soliden Charakter verleiht und Beständigkeit ausstrahlt. Die aufgehenden Wohngebäude sind in gleicher Farbigkeit als verputzte Oberflächen ausgebildet und stehen mit den Holzelementen für eine hohe Wertigkeit.

Das neue Gebäude ergreift die Chance mit seiner städträumlichen Integration, der nachhaltigen Nutzungsstruktur und der architektonischen Qualität das Bahnhofsquartier lebendig aufzuwerten und für die Gemeinde Gauting identitätsstiftende Qualität zu realisieren.

Das Knochenprinzip:

Mit der angedachten Konzeption zur Neugestaltung des ehemaligen Schulareals in Gauting verfolgt der Entwurfsverfasser auch die Grundsätze einer innerörtlichen Entwicklung zur Stärkung des bereits vorhandenen kleinflächigen Einzelhandels entlang der Bahnhofstraße.

Anwendung findet hier das, in der Konzeption von Einkaufszentren wie auch Fußgängerzonen benutzte Knochenprinzip. Hierbei legt man insbesondere zur Frequenzsteigerung entlang einer Einkaufspassage mit kleinflächigen Nutzungen, Wert auf eine Betonung der jeweiligen Enden der Ladenstraße. Man spricht hier von sogenannten „Magnetbetrieben“, welche sich sowohl durch ihre Großflächigkeit, als auch durch die angebotenen Sortimente grundsätzlich von den kleinflächigen Einheiten unterscheiden sollten.

In der Gemeinde Gauting bietet sich die einmalige Gelegenheit dieses Prinzip im Bereich der Bahnhofstraße adäquat abzubilden. Das Zusammenspiel des bereits im Bau befindlichen Wohn- und Geschäftshauses mit integriertem Bio-Markt (Ecke Grubmühlstraße / Münchnerstraße) und der geplanten Belegung des Vorhabens mit einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Drogeriemarkt, würde schlussendlich auch zu einer Frequenzerhöhung und Belebung der kleinflächigen Nutzungseinheiten entlang der Bahnhofstraße führen. Verstärkt wird diese Wirkung noch durch das Angebot von sogenannten Waren des täglichen Bedarfs im Bereich der großflächigen „Magnetbetriebe“. Zweckdienlich und unabdingbar ist jedoch auch die Funktionalität der geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe, hierzu trägt im Wesentlichen die angelegte oberirdische Stellplatzanlage bei. Erfahrungsgemäß wird dieses wichtige Angebot im Sinne des Kundenkomforts gerade in kleinstädtischen Strukturen oftmals unterschätzt. Zudem werden die bereits vorhandenen und zum Teil auch neu geplanten „Kurzzeitparkplätze“ entlang der Bahnhofstraße entlastet und begünstigen somit wiederum die Attraktivität der kleinflächigen Ladeneinheiten im direkten Anschluss.

Eine erhöhte Kundenfrequenz zwischen den vorgenannten Magnetbetrieben sorgt unweigerlich zu einer Steigerung des Kundenpotentials der bereits vorhandenen Nutzungseinheiten entlang der Bahnhofstraße. Ebenso schafft man hierdurch einen erheblichen Anreiz für weitere Geschäftsansiedlungen, sowie die Basis einer zu erwartenden größeren Sortimentsdurchmischung entlang der Bahnhofstraße, sozusagen das Basispotential für die Entwicklung einer tatsächlichen Einkaufsstraße in der Gemeinde Gauting.





Blick Ecke Bahnhofstr. /Ammerseestr.



Grundriss 1.-4. OG 1:500

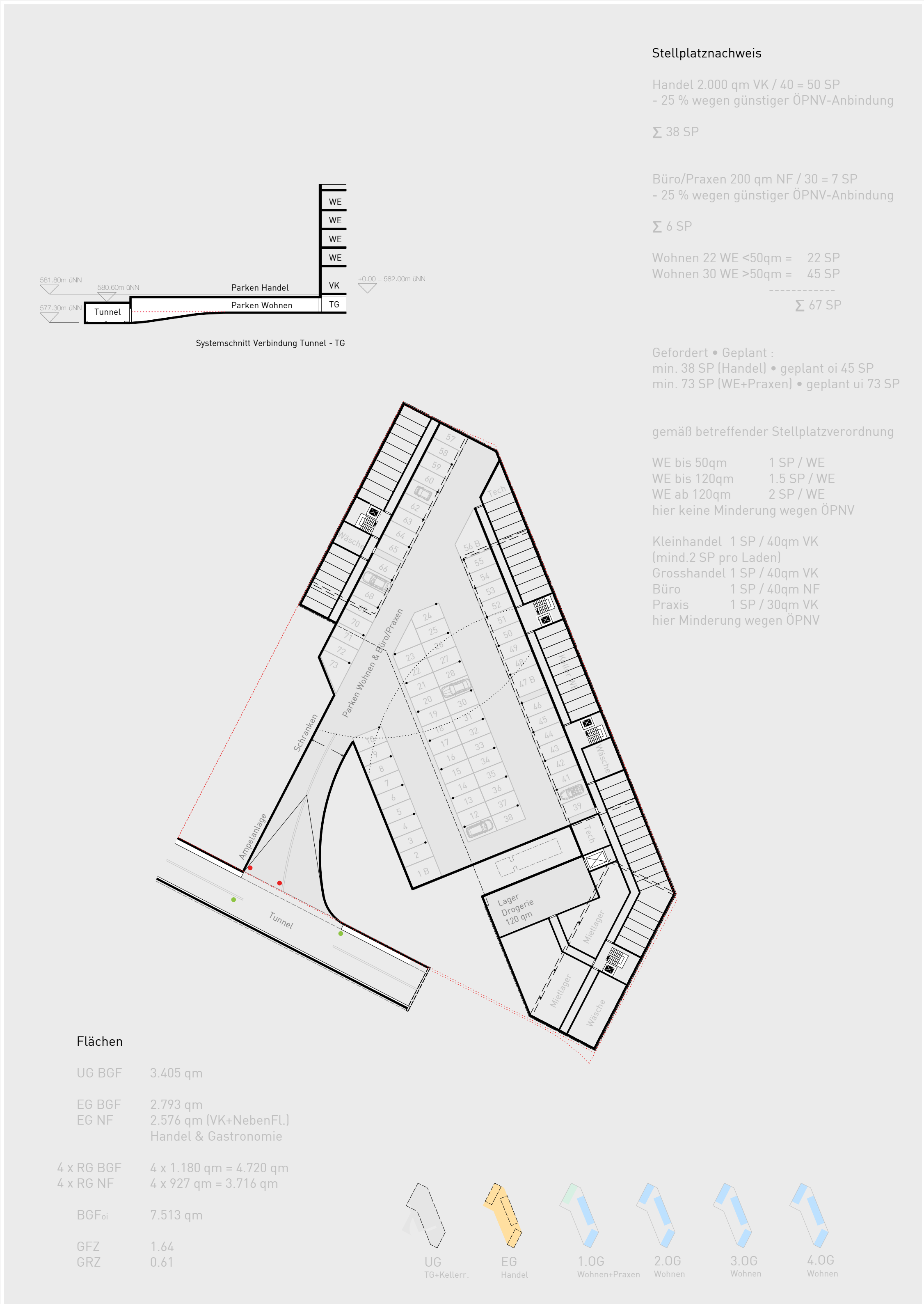


Lageplan 1:500

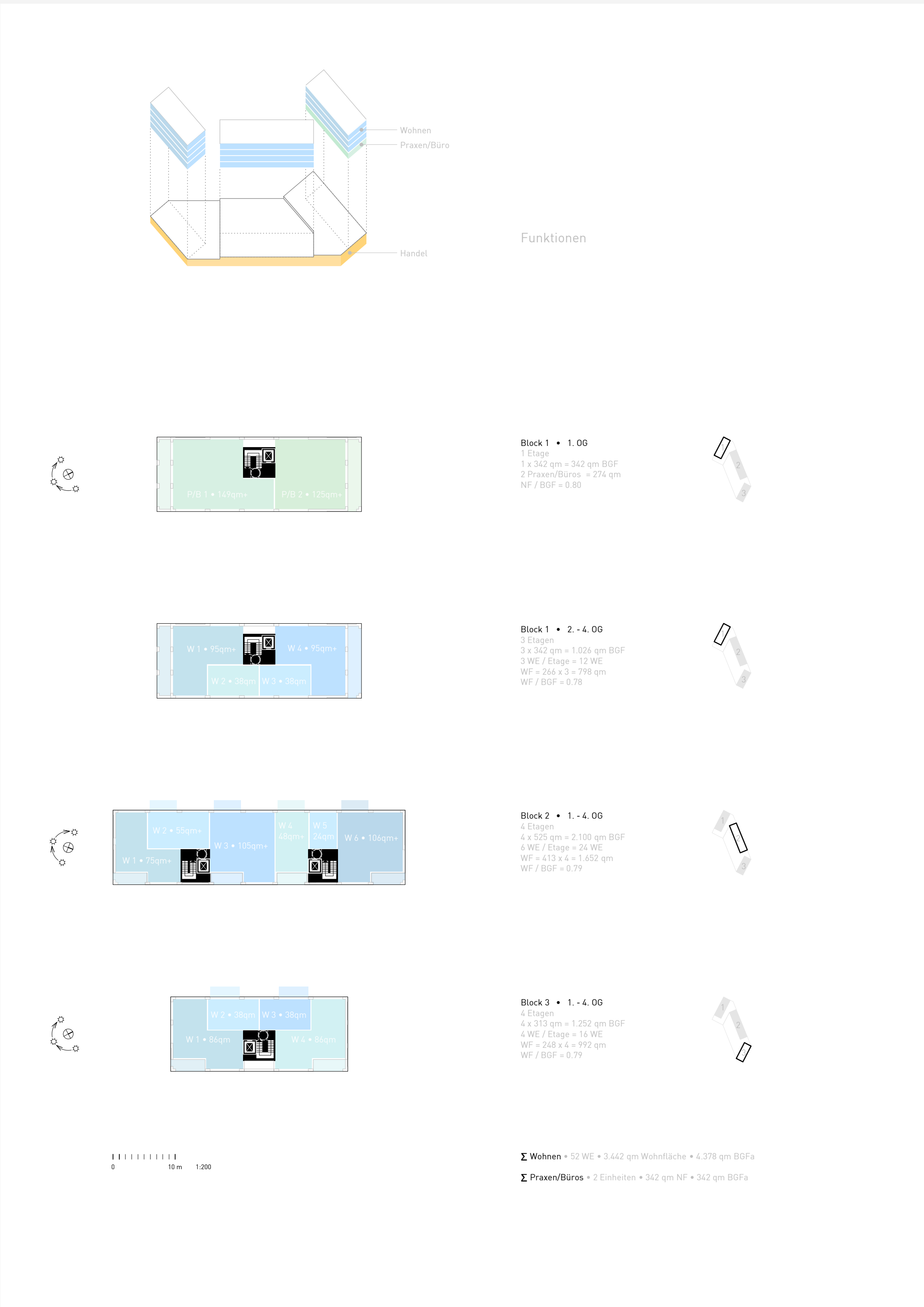




Blick vom Busbahnhof

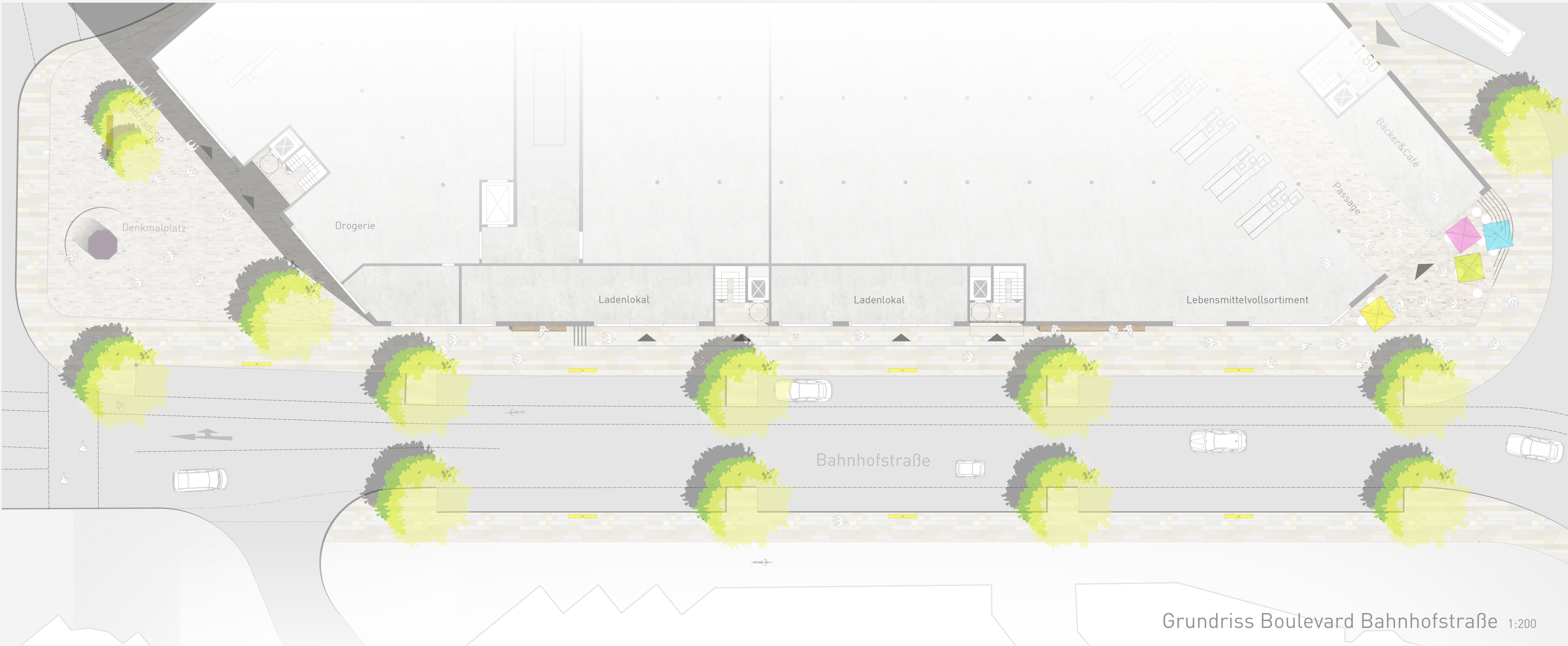


Grundriss UG 1:500



Blockfunktionen





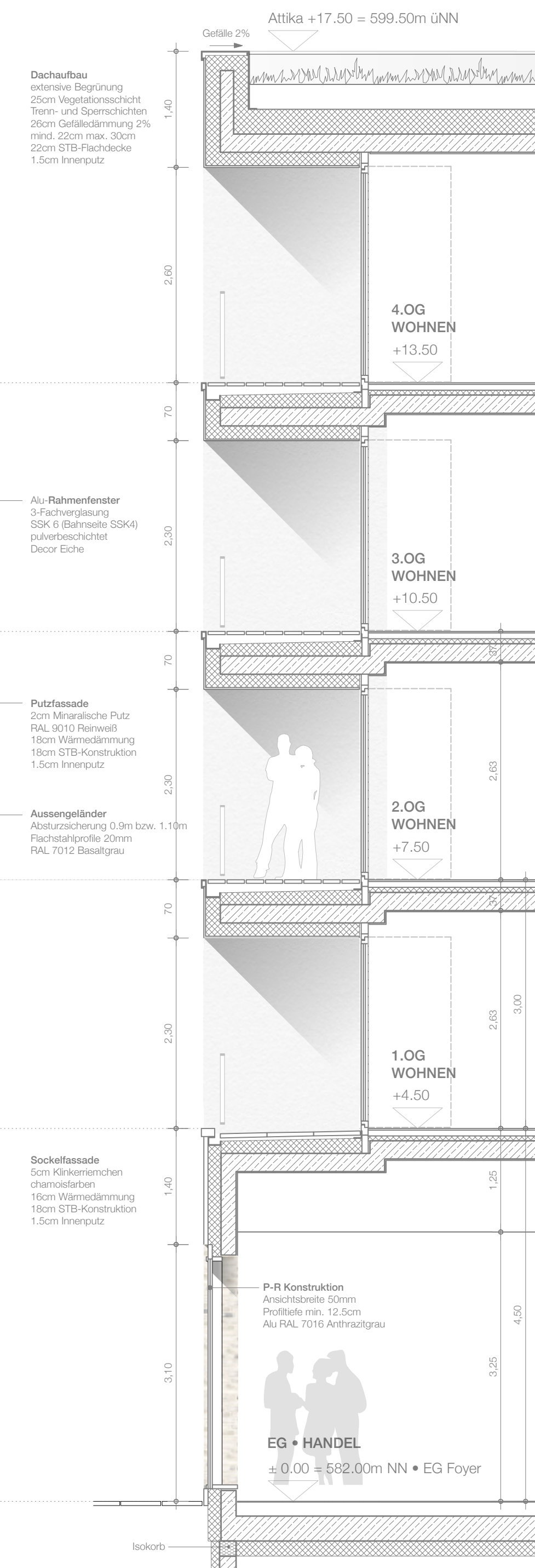
Grundriss Boulevard Bahnhofstraße 1:200



Ansicht Boulevard Bahnhofstraße 1:200



Teilansicht Boulevard Bahnhofstraße 1:50



Fasadendetail 1:50

