

Gartenquartier

Unterschleißheim



Konzept und Projektentwicklung (Stand September 2020)

GARTEN **QUARTIER**
UNTERSCHLEISSHEIM

EIN PROJEKT DER DV IMMOBILIEN GRUPPE

1. Städtebauliches Gutachten für ein Urbanes Wohnquartier

Im November 2014 erwarb die DV Immobilien Gruppe aus Regensburg das von Siemens erbaute und zuletzt von Airbus genutzte Areal an der Landshuter Straße in Unterschleißheim. Hier entwickelt die Business Campus Management GmbH als Tochter der DV Immobilien Gruppe aktuell den Business Campus München : Unterschleißheim, einen modernen Büro- und Dienstleistungspark, der auf dem 14 Hektar großen Gelände im Endausbau eine Bruttogeschossfläche von maximal 200.000 Quadratmetern und ein attraktives Umfeld für etwa 4.500 Arbeitnehmer bieten wird.

Zum erworbenen Gelände gehört auch der ehemalige Siemensparkplatz, ein 3,6 Hektar großes Areal, das direkt an den Business Campus München : Unterschleißheim anschließt und auf dem ein Baurecht für gewerbliche Nutzungen von ca. 50.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche lag. Im Norden und Nordwesten des Parkplatzes grenzt eine Wohnbebauung an. Nachdem sich der Investor und die Stadt Unterschleißheim darauf verständigt hatten, zwischen dem Business Campus und den Wohngebieten einen städtebaulichen Übergang zu realisieren, erwarb die Stadt 2017 auf Grundlage der städtischen Regelung zur sozialen Bodennutzung einen Miteigentumsanteil am Entwicklungsgrundstück. 2018 wurden sechs Architekturbüros eingeladen, ein städtebauliches Gutachten für das Areal zu erstellen. Die mit der Stadt abgestimmte Aufgabenstellung forderte die eingeladenen Planungsbüros auf, ein modernes, urbanes und zukunftsfähiges Konzept für das Wohngebiet zu entwickeln, das in Gestalt, Maßstäblichkeit und Nutzungsstruktur einen Übergang zwischen der umliegenden Wohnbebauung und dem Business Campus München : Unterschleißheim darstellt. Konkret beinhaltete die Aufgabenstellung unter anderem:

- Schlüssige Einbeziehung der topografischen Gegebenheiten, insbesondere der bestehenden Lärmschutzwälle
- Integration eines zukunftsfähigen und umweltfreundlichen Mobilitätskonzepts als Kernbestandteil, um eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier zu schaffen und den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren
- Ausgestaltung als Innovativquartier, also Einbindung innovativer Neuerungen auf technologischer, ökologischer, energetischer, aber auch gestalterischer Ebene, die dem Zusammenleben im Quartier dienen
- Wohnbebauung mit multifunktionalen Grundrisskonzepten und verschiedenen Wohntypologien
- Realisierung unterschiedlicher Nutzungsarten: Wohnbebauung, Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten, soziale und kulturelle Nutzungen, Freizeit, Erholung
- Integration von Gemeinschaftsanlagen wie Übungsräume, Werkstatt, Treffpunkte, Nahversorgung, Gastronomie

Ende März 2019 fiel die Entscheidung für den Entwurf des Münchner Büros ArchitekturWerkstatt Vallentin. Im Juni beschloss auch der Unterschleißheimer Stadtrat in einem klaren Votum, mit diesem Entwurf fortzufahren. Im Februar 2020 gab der Grundstücks- und Bauausschuss grünes Licht für die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Entwurf und städtebauliches Konzept

(Achtung: Sämtliche vom Architekturbüro hier vorgeschlagenen Nutzungsbeispiele dienen lediglich der Veranschaulichung des multifunktionalen Gesamtkonzepts. Sie sollen zeigen, wie ein zeitgemäßes Leben für Bewohner in diesem Quartier in der Realität aussehen könnte. Der Entwurf diene als Grundlage für den vom Investor und der Stadt Unterschleißheim durchgeführten kooperativen Bürgerbeteiligungsprozess. Die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens sind im aktuellen Entwurf berücksichtigt und eingearbeitet.)

Das Wohnquartier neben dem Business Campus Unterschleißheim verbindet einen urbanen und kompakten Städtebau mit einer intensiven landschaftsplanerischen Begrünung. Auf den einzelnen Ebenen werden dabei ganz unterschiedliche Identitäten geprägt. Erdgeschossige „Schollen“ bilden Sockelgeschosse mit einer funktionalen Vielfalt: ein urbanes Wohnumfeld mit innovativen Wohntypen und weiteren vielfältigen Nutzungen. Zwischen den Schollen bilden sich Gassen und Plätze, die das Quartier mit der umliegenden Bebauung verbinden. Im Inneren der Schollen liegen stille Hofgärten, die introvertierte Nutzungen ermöglichen. In der darüber liegenden Gartenebene befinden sich halböffentliche Gemeinschaftsgärten mit Ruhebereichen und Zonen für urbanen Gartenbau. Brücken und Pfade vernetzen die Gärten untereinander. Darüber erheben sich mehrgeschossige Wohngebäude mit abwechslungsreichen Wohntypologien. Signifikant markiert ein Wohnhochhaus dabei das urbane Wohnquartier. Städtebaulich schafft das Quartier den Brückenschlag vom Business Campus im Süden zum Wohnungsbau im Norden und der Reihenhaussiedlung im Westen. Mit seiner dichten Bebauung im Erdgeschoss und den lockeren Punkthäusern formuliert das Quartier den Übergang der großen Baumassen des Business Campus zur Wohnbebauung im Norden und der kleinteiligen Reihenhaussiedlung im Westen. Es wird ein Wohnumfeld geschaffen, das sich unterschiedlichen Bewohneransprüchen anpassen kann. Dadurch findet eine Identifikation mit dem Wohnumfeld statt. In jeder Scholle gibt es Raumangebote für die Bewohner zur gemeinsamen Nutzung. Das vorhandene Raumangebot schafft Kommunikation, Integration, Aktivität und Beteiligung. Ein Nebeneinander-her-Leben in Anonymität findet nicht statt. Familien, Paare, Singles, Best Ager, Erwachsene, Kinder, Jugendliche finden hier ein Zusammenleben in einer lebendigen Nachbarschaft.

Der Entwurf im Detail

Gassenebene im Erdgeschoss

Hier nimmt der Entwurf die Gassenstruktur nach dem Vorbild von Altstädten auf. Die „Schollen“ genannten Baukörper stehen zueinander und bilden abwechslungsreiche Außenräume. Der Wall wird hierbei erhalten und in das Konzept integriert. Die „Schollen“ haben zu den Gassen gewandte Loft-Wohnungen mit Hausbank- und Pflanzzone. Die sich verengenden und weitenden Gassen, Wege und Plätze gestalten den Raum und sorgen für abwechslungsreiche Ansichten. Als Nutzungsart steht „Wohnen und Arbeiten“ im Vordergrund. Erreicht wird dies durch eine starke Verzahnung von gemeinschaftlichen, sozialen, kulturellen Nutzungen am Wohnort. So könnten eine Gemeinschaftswerkstatt, Gästezimmer, Musikräume, oder Ateliers genauso wie Fitnessräume, eine Kindertagesstätte oder ein kleines Theater bzw. Kino bei den Bewohnern für eine hohe Identifikation

mit dem Quartier sorgen. Auch Gastronomie, Einzelhandel oder Dienstleister können in dieser Gassenebene zu einer hohen Wohnqualität beitragen. Kleinere gewerbliche Nutzungen im Co-Working und in kleinen Büros formen den Übergang zum Business Campus. Die Nutzungen im Quartier profitieren von den Arbeitnehmern, die Bewohner profitieren vom Business Campus. Kurze Wege und Wegeverbindungen für Radfahrer und Fußgänger ermöglichen ein autofreies Quartier. In der Gassenebene dürfen lediglich städtische Fahrzeuge oder Einsatzfahrzeuge fahren. Am Rande des Wohngebiets an der Alfred-Nobel-Straße gibt es ein Car-Sharing-Angebot. Im Entwurf finden sich innovative Ansätze der Sharing Economy, die zusammen mit der Nutzungsmischung und der Schaffung sozialer Räume ein lebendiges Quartier ermöglichen. Die Tiefgarage im Untergeschoss bietet ausreichend Stellplätze für Autos und Motorräder. Den Bewohnern stehen persönliche Kellerabteile zur Verfügung. Über die Tiefgarage ist ein barrierefreier Zugang zu den einzelnen Gebäuden möglich.

Gartenebene im 1. Obergeschoss

Auf den Gebäudeschollen befinden sich Dachgärten, die über kleine Stege miteinander verbunden sind. An den äußeren Schollen schließen diese Dachgärten nahtlos an den begrüneten und bewaldeten Lärmschutzwall an. Die großflächige, intensive und qualitätsvolle Begrünung schafft Orte für private, aber auch gemeinschaftlich nutzbare Gartenparzellen oder Spielplätze. Die Dachgärten bilden den Übergang zwischen der öffentlichen Parklandschaft im Business Campus (in Planung/im Bau) und den privaten Gärten der Wohnbebauung. Die Verbindung vom Erdgeschoss zu der Gartenebene erfolgt über äußere Grünrampen. Damit sind alle Grünflächen barrierefrei zu erreichen und bieten so einen attraktiven Ort für Spaziergänge und zur Erholung. Durch die Trennung zwischen den Ebenen kann der Nutzer sowohl die Vorzüge eines lebendigen städtischen Quartiers als auch die Vorzüge einer großen Grünanlage genießen.

Punkthäuser

Auf den Schollen erheben sich mehrgeschossige Gebäude, die als Punkthäuser und Wohnriegel mit unterschiedlichen Wohntypologien ausgebildet sind. Am gemeinsamen Hauptplatz zwischen Business Campus und Wohnquartier bietet das Wohnhochhaus auf der Fläche im obersten Geschoss einen Blick über München bis in die Alpen und heißt die Besucher des Business Campus und des Wohnquartiers in Unterschleißheim willkommen. Dabei bildet der sich filigran aus der Scholle erhebende Wohnturm nicht nur ein städtebauliches Landmark Veranstaltungsräumen im obersten Geschoss sowie einem Restaurant und dem Quartiersbüro im Erdgeschoss. Er beherbergt auch sogenannte Mikroapartments. Dieser Wohntyp eignet sich ideal für Studenten oder junge und internationale Arbeitnehmer, die etwa am benachbarten Business Campus arbeiten. Durch den Wohnort direkt neben dem Arbeitsplatz und die Möglichkeit, die vielfältigen Angebote im Quartier zu nutzen, werden diese Bewohner kein Auto benötigen. Voraussichtlich knapp 10 Prozent der gesamten Wohnfläche in den insgesamt etwa 400 Wohneinheiten bilden diese Mikroapartments. Die restliche Wohnfläche im Erdgeschoss und in den Obergeschossen verteilt sich auf 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen. Diese Wohnungen bieten flexible Grundrisse, die sehr platzeffizient geplant wurden und daher günstig sind. Den größten Teil bilden 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Die Wohngebäude sind in ihrer Höhenentwicklung so ausgestaltet, dass sie dort, wo sie an die bestehende Wohnbebauung angrenzen, niedriger sind, und zum Business Campus hin von der Geschosszahl her ansteigen. Der Wohnturm, der nach Nordwesten eine begrünte Fassade erhalten soll, steht am südlichsten Punkt des Areals und damit am weitesten entfernt von den Wohngebieten im Norden und Nordwesten.

Quartiersmanagement

Für das neue Wohnquartier ist ein aktives Quartiersmanagement vor Ort vorgesehen. Aufgabenbereiche wie Facility Management, Hausmeisterei oder Gärtnerei werden direkt am Standort vorgehalten und organisiert. Das Quartiersmanagement könnte von der DV Immobilien Gruppe übernommen werden. Das aktive Management von Standorten ist eine Kernkompetenz der DV Immobilien Gruppe, die sie neben dem Business Campus München : Unterschleißheim auch an ihren Standorten Business Campus München : Garching, Südwestpark Nürnberg oder Gewerbepark Regensburg seit vielen Jahren erfolgreich unter Beweis stellt. Im Wohnquartier Unterschleißheim könnte ein Quartiersmanagement Aufgaben übernehmen wie die Verwaltung und Buchung von Räumen, Gästezimmern oder Co-Working-Arbeitsplätzen. Auch die Instandhaltung und der Verleih von Fahrzeugen (z.B. Leihräder) oder der Verleih von Gebrauchsgegenständen (z.B. Werkzeug) könnte hier organisiert werden. Das Team des Quartiersbüros würde die Sauberkeit und Funktionsfähigkeit in den öffentlichen und gemeinschaftlichen Flächen und Grünflächen sicherstellen. Und auch die Organisation von Veranstaltungen (kulturelle Veranstaltungen, Kurse für Sportarten, Wochenmarkt) wäre hier angesiedelt.

Mobilität

Die Menschen haben verstanden, dass Abgase und Verkehrsaufkommen in den Städten reduziert werden müssen, um in einem gesunden Stadtklima leben zu können. Viele Menschen orientieren sich um und steigen vom eigenen Auto auf öffentliche Verkehrsmittel oder Fahrrad um. Eine zukunftsfähige Mobilität soll für die Bewohner des Wohnquartiers ermöglicht werden, die den Verzicht auf das eigene Auto attraktiv macht. Dies geschieht über eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Schnellbahn- und Busnetz. Der Fahrradverkehr wird unterstützt durch eine Leihfahrradstation mit Fahrrädern, Lastenfahrrädern und E-Bikes. Zusätzlich wird für Fahrradfahrer eine Reparaturstation angeboten sowie eine Kennzeichnung der Wege für Fahrräder und Fußgänger. Auf ein Auto muss nicht ganz verzichtet werden: eine Car-Sharing-Station befindet sich direkt auf dem Grundstück des Quartiers, die sowohl von den Bewohnern als auch von Externen benutzt werden kann. Flexible Stellplätze werden vorgehalten. Überzählig errichtete Stellplätze können für zusätzliche Abstellfläche für Zweiräder, Fahrräder, Gästestellplätze, Interims-Stellplätze für besondere Lebenssituationen, auch behindertengerecht zur Verfügung gestellt werden. Die Parkhäuser des Business Campus können nachts und am Wochenende genutzt werden. Ein Park-Informationssystem für Bewohner und Gäste gibt Auskunft über die Belegung des Parkhauses im Business Campus und kann so einen Ausgleich bei hohem Parkbedarf schaffen. Denkbar ist auch, dass über das Quartiersbüro übertragbare Monatskarten der Münchner Verkehrsbetriebe ausgeliehen werden können. Hier kann auch eine Mitfahrbörse für die Bewohner eingerichtet werden. Der vorliegende Entwurf sucht die Qualität im Raum für Fußgänger und Radfahrer. Sie werden belohnt durch einen qualitativ gestalteteten Außenraum, gute Wegeverbindungen und großzügige und attraktive Abstellflächen für Fahrräder und Anhänger. Es werden kommunikative Orte für Fußgänger und Fahrradfahrer hergestellt, um Orte der Kommunikation und des Treffens im öffentlichen Raum zu ermöglichen.



2. Kooperatives Bürgerbeteiligungsverfahren

Wichtiger Bestandteil des Planungsprozesses ist die Beteiligung der Bürger. Daher wurde das Projekt von einem konsequenten und aufwändigen Beteiligungsverfahren begleitet. Kooperative Planungsprozesse bei Quartiersentwicklungen bieten neben der Informationsmöglichkeit die Chance Wünsche, Anregungen und Kritik der Bürger direkt mit in die Planung einfließen zu lassen. Ziel war es, die Bürger zu aktivieren und zu ermuntern, sich umfassend über die Planungen zu informieren, eigene Ideen einzubringen und damit an der Ermittlung der Bedarfe für den öffentlichen Raum aktiv mitzuwirken. So konnten aktuelle Schwächen und Stärken im Gebiet erfragt werden und Handlungsfelder identifiziert werden, die in die Planungen einfließen konnten. Das Verfahren wurde von dem in Bürgerbeteiligungen erfahrenen Büro PLAN:KOOPERATIV aus Heidelberg durchgeführt. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden in den Entwurf integriert und Anpassungen durchgeführt.

Das dreistufige Bürgerbeteiligungsverfahren umfasste:

- Auftaktveranstaltung: Information mit Präsentation des städtebaulichen Gutachtens und ausführlicher Möglichkeit für die Bürger, an sogenannten Themeninseln Feedback zum aktuellen Planungsstand zu geben.
- Online-Beteiligung (www.wohnaviertel.mitsprechen.com): Vorstellung des Entwurfs und Möglichkeit in einem Online-Beteiligungstool Feedback zu geben und das Feedback anderer zu kommentieren. So konnten Stärken und Schwächen ermittelt werden und ein konstruktiver Ideenaustausch entstehen.
- Workshop: Auf der Basis des Feedbacks wurden vier Themenbereiche mit verschiedenen Thesen identifiziert und ein Workshop konzipiert, bei dem die Teilnehmer die ermittelten Handlungsfelder und Ideen im Rahmen einer kooperativen Planungswerkstatt überprüfen konnten.