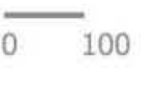


- Bebauung
- Freiraum
- Bestand

1:1000



1:10.000



periphere Sitzreihen...  
leuchten wenn der Zug durchfährt



immer parallel zur Bahn

Grundsatz

Ausgangspunkt der Entwicklung ist das Vorhandene: die Bahn. Sie wird nicht als Problem der Barriere und des Lärms verstanden, sondern als identitätsstiftendes Infrastrukturelement, das den Ort a priori zu einem besonderen macht. Das suburbane, grüne Speising muss seinen eigenen Umgang mit dem Hochfrequenz-Verkehrsmittel finden. Denn hier ist nicht die Dichte der Umgebung die Erklärung für die Bahnstation, sondern zuerst war die Bahn und der Zufall der Streckenführung. Der Blick der Umgebung richtet sich deshalb immer wieder auf die Bahn.

Städtebauliches Konzept

Für den Bereich südlich der Bahnlinie wird eine 1,5 bis 3 geschößige Bebauung vorgeschlagen, die in der Speisinger Straße die geschlossene Bauweise des alten Ortes aufnimmt und im Erdgeschoss die öffentliche Funktion des Ärztezentrum beherbergt. Längs zur Bahn wird ein 2-3 geschößiger Riegel mit vorwiegend Kleinwohnungen für temporäre Arbeitskräfte und Pflegepersonal etabliert, der sich mit der öffentlichen Rampe verschränkt und ohne Aufzug auskommt. Im sich zur Rampe öffnenden Untergeschoß ist ein teilöffentlicher Wellnessbereich und eine Fahrradwerkstätte untergebracht. Daran schließt im östlichen Spitz ein überdachter, geschlossener Fahrradabstellplatz direkt bei der neuen S-Bahn Station an. Der Nordwestteil wird durch eine 3 geschößige verdichtete Wohnstruktur mit Garage bebaut, die in sich eine hohe Vielfalt an Möglichkeiten und räumlichen Situationen zulässt. Hier ist betreutes Wohnen für ältere Menschen räumlich und funktional voll integriert neben Familienwohnungen in unterschiedlichen Größen. Der Platz in der Mitte wird als offenes Feld konzipiert: Der Raum ist ein flexibler Nährboden für künftige Entwicklungen. Fixiert wird lediglich die erforderliche Bebauung durch die Rettungsstation in Form von Boxen, die durch ein geschwungenes Dachelement zusammen gefasst werden. Unter der Bebauung befindet sich eine Tiefgarage für die Rettungsstation und für die Wohnbebauung im Süden. Der Rest wird freigelassen für künftige Entwicklungen.

Wegeführung | Erschließung

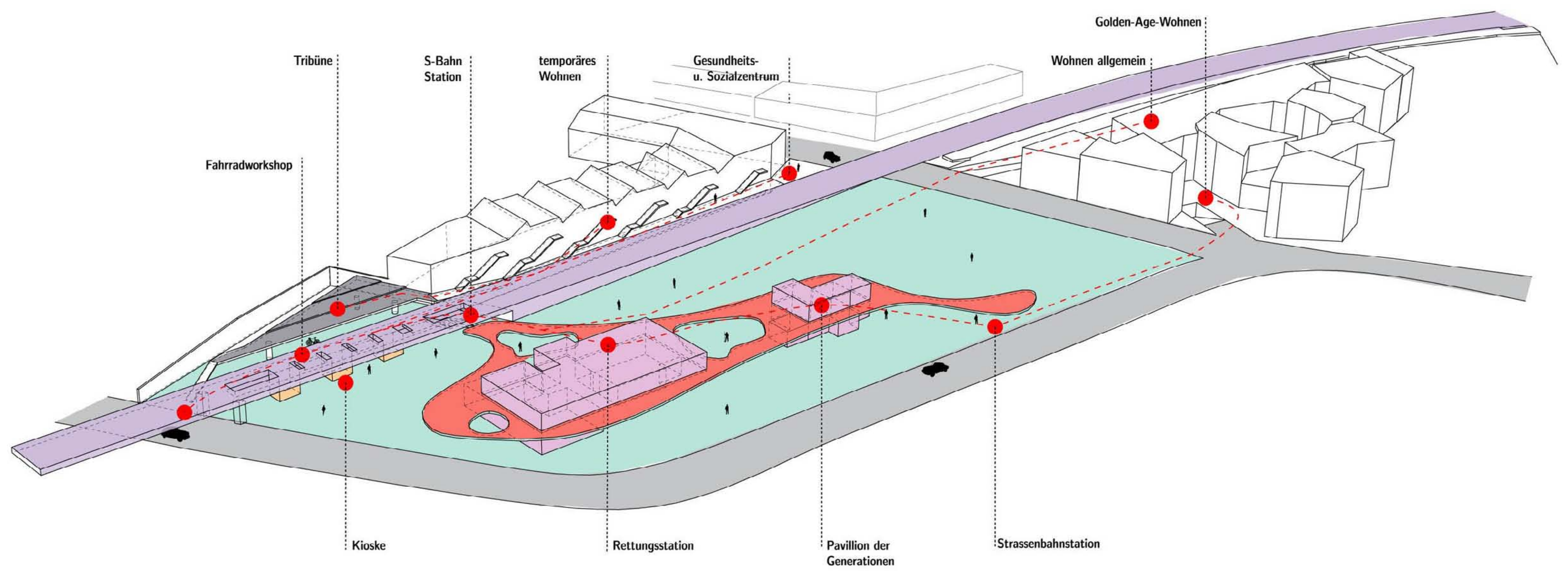
Der offene Platz in der Mitte wird der vorhandenen Topographie so angepasst, dass er von allen Seiten zugänglich ist und zugleich eine Verbindung unter der Bahn hindurch herstellt. Die Station der S-Bahn wird durch einen Mittelbahnsteig ins Zentrum des Platzes verlegt und ist somit aus Norden und Süden kommend gleichermaßen verkehrsunabhängig zu erreichen. Das Niveau des neuen Bahnsteiges wird als neuer Höhenmaßstab festgelegt: Niveau +1. Das geschwungene Dach der Platzbebauung nimmt diese Höhe ebenso auf, wie die Tribüne zur Bahn. Diese Höhe limitiert auch die mögliche künftige Bebauung des Platzes.

Freiräume

- Wohnungsbezogene private Kleinfreiräume
- Höfe (Nordwestl. Wohnstruktur)
- Gemeinschaftsgarten (südl. Bebauung)
- Eisenbahn-Nutzgärten (alte Bahnsteige)
- versunkener Garten
- Offener Platz
- Tribüne zur Bahnbeobachtung

Tribüne und Licht als Kompass

Das Element der Zuschauertribüne unterstreicht die Forderung, die Bahnlinie als Potential und Ursprung der Entwicklung zu verstehen. Auf die Bahn richten sich die Emotionsgeladenen Blicke der Identität – sie ist die Orientierungslinie für die ganze Gegend. Auch die Bewegungen auf dem Platz und das öffentliche Leben in Speising richtet sich nach dem kommen und gehen der Züge. Sichtbar und erlebbar werden die Züge auch in der Platzbeleuchtung: 1 Minute vor der Einfahrt eines Zuges verändert sich die Lichtfarbe und -intensität auf dem Platz. Dieses Element der Orientierung taucht auch in der weiteren Umgebung wiederkehrend auf: Tribünensitze in Kleingruppen, die überall – egal an welchem Standort - immer an der Bahnlinie ausgerichtet werden und zur Bahn blicken und deren Lichtsteuerung ebenso mit dem Einfahren der Züge in Speising gekoppelt ist.



Nutzungsdiagramm



Offenes Feld

Der zentrale Verbindungsraum wird in einem freien Pixelmuster als Entwicklungsszenario gedacht. Die Planung legt keine Nutzungen und Bauformen fest, die gerade in solchen Randlagen später oftmals Schwierigkeiten haben, NutzerInnen, BetreiberInnen und Interesse zu finden – es wird keine künstliche Dichte erzeugt. Die offene Planung eröffnet vielmehr Möglichkeiten für Nutzungen im Sinne des sozialen Raums. In einem weiten Schritt können dann artikulierte Bedürfnisse bezüglich ihrer Form, Funktion und Position für eine bauliche Umsetzung vor Ort mit den AkteurInnen ausverhandelt werden. Für den Platz wird vorab nur eine eigene „Bauordnung“ und eine Prozessstruktur für Entwicklungsinitiativen festgelegt. Mitsprache beginnt hier nicht erst bei der Gestaltung, sondern bei der Funktion.

Baulich wird der Platz am Beginn kostengünstig in einem stimmungintensiven Rohzustand belassen. Wichtig ist hier die einfache Transformierbarkeit. Die Kleinpaxelfelder werden entweder als barrierefreie Verbindungsflächen in Asphalt hergestellt oder versickerungsöffnen bekiest und somit der für bahnahe, offene Freiräume typischen Pionervegetation

freigegeben.

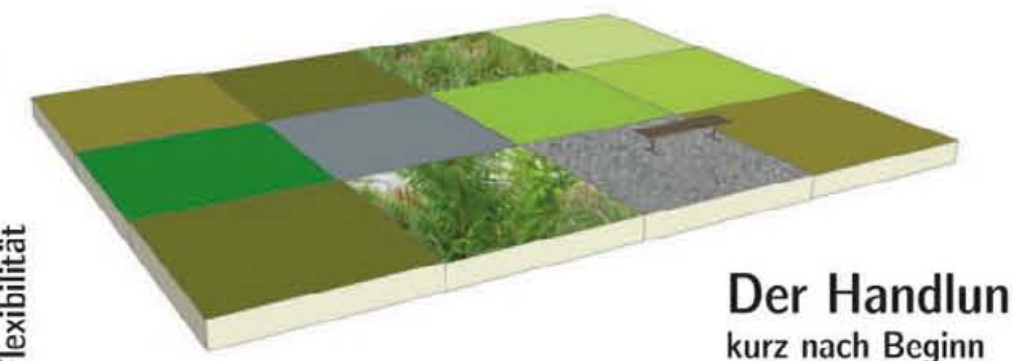
Die somit vorhandenen Elemente Asphalt – Kies – Grün – Kleingebäude bilden ein Wechselspiel in unterschiedlichen zeitlichen und räumlichen Phasen. Gibt es kein Interesse aus dem städtischen Sozialraum, übernimmt der ungesteuerte Vegetationsraum des Stadtrandes die Ausformung des Platzes.

Durch die Tatsache, dass sich der Ort erst aus vorhandenen und artikulierten Bedürfnissen heraus entwickelt (Bottom-Up-Prinzip), werden keine Ressourcen vergeudet. Gebaut wird erst, wenn es einen guten Grund gibt. Um das System zukunftsfähig zu halten, ist eine der Bedingungen des Bebauungsplans für den Platz, das die Gebäude auch leicht rückbaubar und adaptierbar sein müssen.

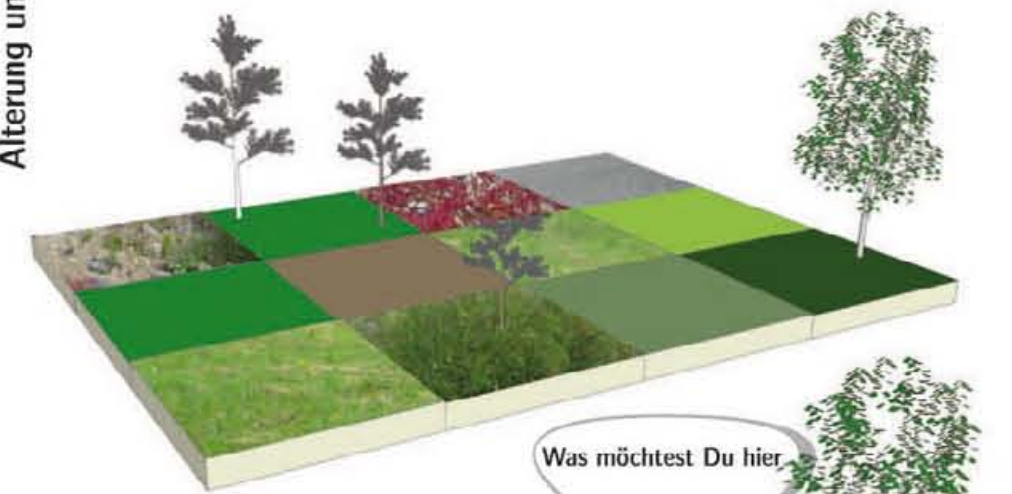
Bauordnung für den Platz

Mindestmaß an unversiegelter Fläche ges.: 25%  
Maximal bebaute Fläche ges.: 40%  
Gebäudefronten max. 15m Länge  
Maximale Höhe: Niveau +1  
Rückbaukonzept (Leichtbauweise)  
Prozessstruktur: mit den ersten Bauprojekten am Ort wird ein „Local Governance“-Projekt installiert, im Rahmen dessen VertreterInnen aus Bewohnerschaft, Institutionen, Politik, Bauträgern, etc. ein Entscheidungsgremium für zukünftige Entwicklungen bilden.

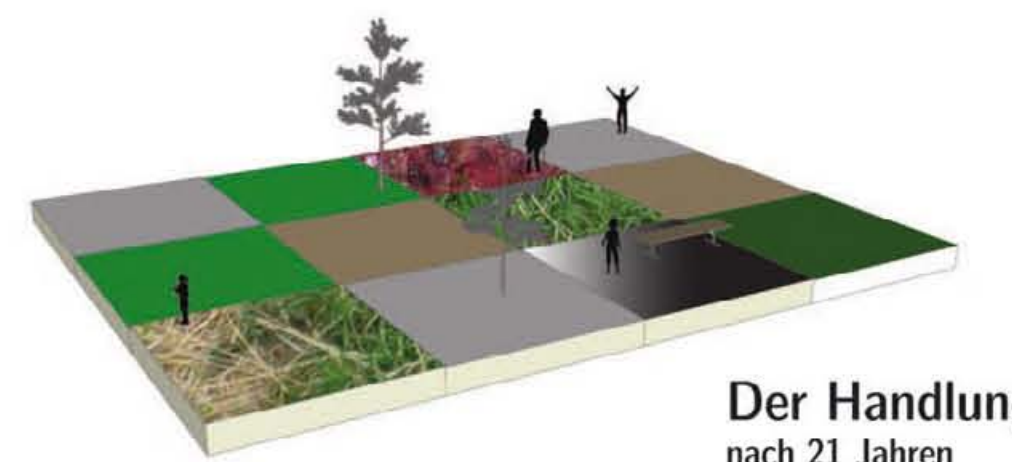
Flexibilität und Alterung  
Alterung und Flexibilität



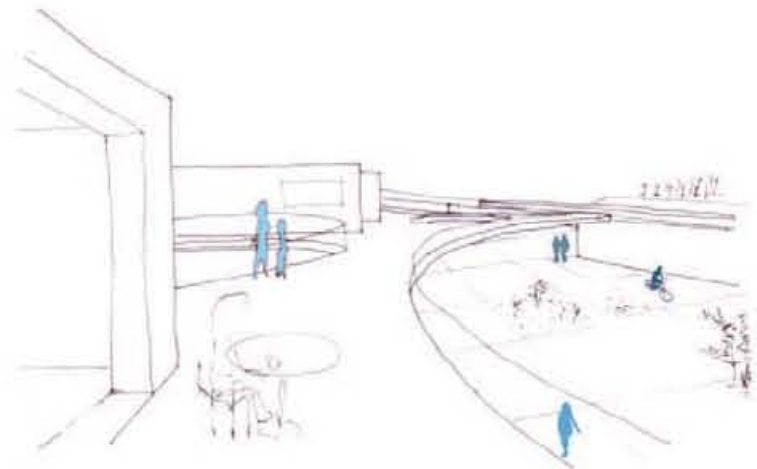
Der Handlungsraum kurz nach Beginn



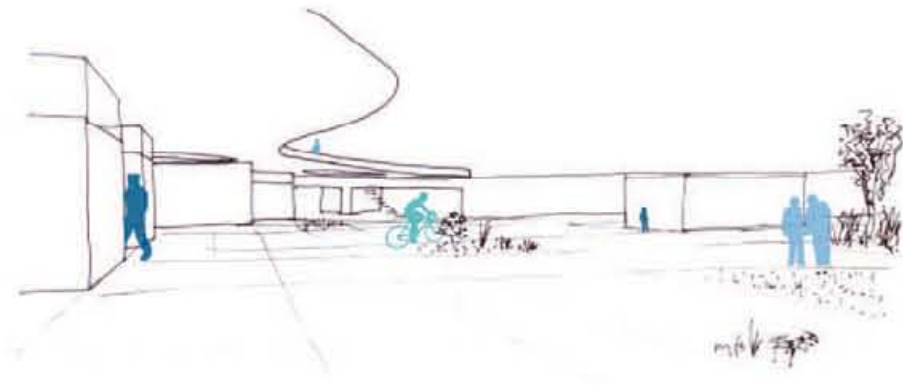
Der Handlungsraum nach 12 Jahren



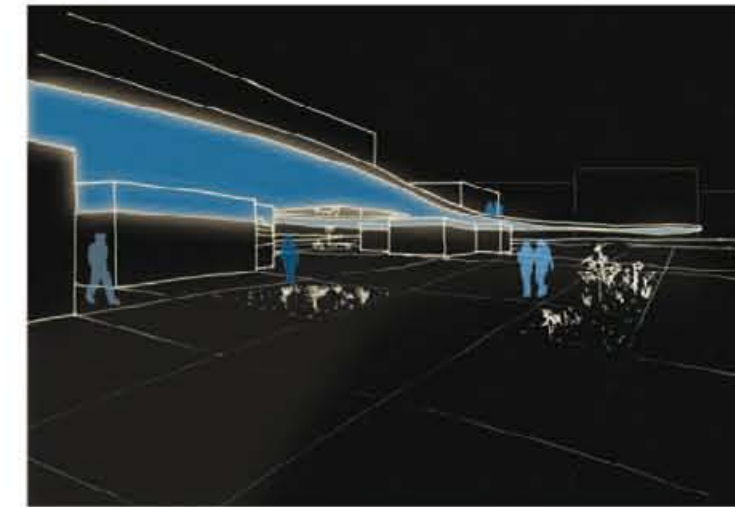
Der Handlungsraum nach 21 Jahren



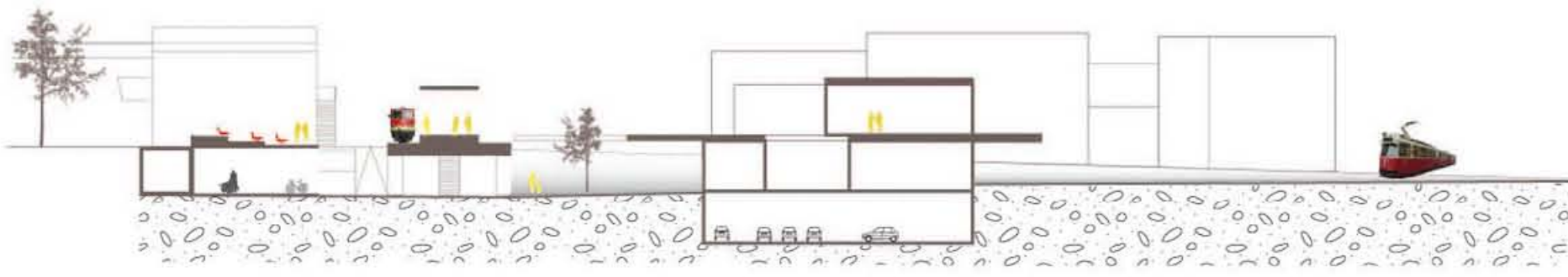
Die Terrasse



Der Handlungsraum

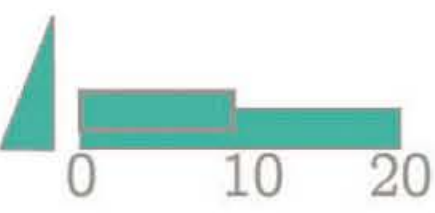


Eine Nacht

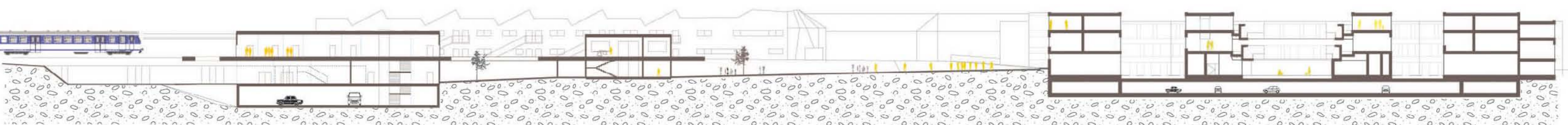


Querschnitt

- Wohnnutzung
- öffentliche Nutzung / urban Facility
- Erschließung
- Rettungsstation / MA 70
- Kommerzielle Nutzung
- Golden Garts



1:500



Längsschnitt



Grundriss 1.OG M 1:200

Motivation

In den letzten Jahren sind - bedingt sowohl durch den Zwang nach Wirtschaftlichkeit wie auch aus Gründen der Energieeffizienz - sehr tiefe Wohnungsgrundrisse favorisiert worden, oft in Kombination mit ökonomischen Laubengängerschließungen. Die strukturelle und räumliche Komplexität der Wohnbauten wird immer weiter reduziert, der planerische Einsatz wird dann oft auf die Fassaden gelegt.

Die unzweifelhaften Vorteile dieser Konzepte stehen - nach Meinung der Planverfasser - auch gravierende Nachteile gegenüber. Es sind dabei weniger objektiv fassbare Gründe, die gegen eine solche Gestaltung sprechen, sondern eher subjektive Aspekte der Wohnqualität - so ist beispielsweise die Möglichkeit, aus einer Wohnung in mehrere, gänzlich verschiedene Richtungen rauszusehen, ein unschätzbare Vorteil. Das Gefühl, nicht wie ein Huhn auf der Stange ständig in eine Richtung starren zu müssen. Die Möglichkeit, sich ins intimere Innere der Wohnung zurückzuziehen, ohne am helllichten Tage das Licht einschalten. Wohnungen zu schaffen, in denen ein Wechsel des Zimmers auch ein Wechsel der Perspektive ist. Manch unscheinbarer Wohnbau aus den 1950er Jahren offenbart - durch die geringe Tiefe und den kleinen Maßstab - heute ungeahnte Qualitäten.

Bei der vorliegenden Wohnbebauung, die im wesentlichen den gesamten Nutzungsbereich "A" abdeckt, wurde versucht, Alternativen aufzuzeigen und ebendiese Aspekte aufzugreifen, ohne jedoch auf die Forderungen nach Wirtschaftlichkeit und Energieeffizienz zu verzichten. Der Begriff "Dichte" soll anders interpretiert werden, als eine stärkere und kleinteiligere Verwebung von Freiräumen und Wohnbebauung.

Offenheit und Intimität

Der geforderte "Serviced Living"-Bereich wurde zentral auf dem Grundstück um einen organisch geformten, ruhigen Innenhof situiert, dessen Form ein "Echo" der amöboiden Struktur am Platz von Nutzungsfeld "B" ist. Durch die mehrseitige Orientierung aller Wohnungen ist sowohl dem Bedürfnis der Bewohner nach Ruhe und Intimität wie auch der Integration in die Gesamtanlage Rechnung getragen. Die spezielle Erschließung, auf die noch näher eingegangen wird, ermöglicht es auf einem Geschoss 6 Wohnungen von einem Stiegenhaus zu versorgen, und diese bei Bedarf durch kurze Wege zu verbinden. Die großzügigen Erschließungszonen selbst sind dabei auch Orte der Begegnung und öffnen sich zu Gemeinschaftsräumen, wie Küchen und Terrassen. Dennoch hat jede Wohnung ihren eigenen vorgelagerten Freiraum, der von den Laubengängen nicht einsehbar ist. In der Erdgeschosszone, die mit dem Rest der Anlage durch eine dichte Durchwegung verbunden ist, gibt es ein Foyer, um den "Hotelcharakter" der Anlage zu unterstreichen.

Erschließungssystem

Um die gesteckten Ziele für die Wohnbebauung zu erfüllen wurde ein neuartiges Erschließungssystem entwickelt. Da man bei einer maximalen Bauhöhe von 10,5 m ohnehin nur schwerlich 4 Geschosse unterbringt, wurde die Geschosshöhe auf drei reduziert und dafür die Raumhöhe maximiert. Dies erlaubt ein räumliches Spiel: in einer Kombination aus vertikaler und horizontaler Erschließung werden die Wohnungen zu 4-Spännern zusammengefasst, wobei jeweils zwei und zwei Wohnungen halbgeschossig versetzt sind. Durch den Versatz der Wohnungen und die größere Raumhöhe ist eine vollwertige Orientierung der Wohnungen in Richtung der kurzen Laubengänge möglich - der Gang "drückt" sich quasi vor der Wohnung, es gibt keine "blinden" Seiten. Die Laubengänge erschließen dabei im Regelfall immer nur eine Wohnung, können also bereits als erweiterter privater Freiraum (bei Rücksichtnahme auf die Zugänglichkeit der Wohnung durch die Feuerwehr) genutzt werden. Der halbgeschossige Versatz der Wohnungen wird dabei durch die Stiegenhauskerne mit Durchladelifts aufgenommen; trotz hoher räumlicher Komplexität der Wohnungen gibt es keinerlei Stiegen im Wohnungsverband. Im Grundriss sind die Wohneinheiten ebenfalls so versetzt, dass die Eingänge immer in die dunklen "Kernzonen" der Wohnung führen, was wiederum eine günstige interne Wohnungsererschließung ermöglicht. Dies alles sorgt für eine hohe Gesamteffizienz der Anlage, die den höheren Aufwand für die unkonventionelle Erschließung rechtfertigt. So ist z.B. ein Bebauungsgrad von über 60% möglich.

Flexibilität und Dichte

Flexibilität im Wohnbau bedeutet weit mehr, als einfach ein paar Wände verschieblich auszuführen. Sie muss in der Konzeption des Wohnbaus bereits angelegt sein. Das Entscheidende für wirkliche Flexibilität ist, dass der Nutzer genug Fassadenfläche zur Verfügung hat, damit auch alternative Grundrisskonzeptionen ausreichend belichtet werden können; und dass die Erschließung derart situiert ist dass alle Zimmer auch ohne lange Flure erschlossen werden können. Deshalb wurde versucht, die Wohnungen immer in ihrer Kernzone zu erschließen, und durch die mehrseitige Orientierung der Wohnungen eine flexible Ausrichtung der Zimmer zu ermöglichen. Die unmittelbaren Kernzonen sind dabei in Kombination mit den Nasszellen als kompakte "Verteiler" ausgeführt; da sie mit Oberlichtern von der Decke abgesetzt sind behindern sie den Raumfluss der Wohnungen nicht. Lange dunkle Flure werden so vermieden, die Wohnungen haben ihre natürliche Mitte.

Es sind nicht nur alle Wohnungen mehrseitig orientiert, es gibt sogar in vielen Wohnungen Zimmer die sich auf zwei verschiedene Höfe öffnen; so wird der Wechsel des Sonnenstandes erlebbar gemacht, was ein höherer Wert ist als eine absolute Orientierung aller Wohnungen nach Süden. Durch die geringen Raumtiefen und die vielfältigen Blickbeziehungen kommen Gefühle des "Eingesperrtseins" garnicht auf.

Freiräume

Jede Wohnung hat ihren eigenen vorgelagerten Freiraum, der im Sinne eines "grünen Zimmers" nicht Annex, sondern integraler Bestandteil ist. Durch die größere Raumhöhe und die geschickte Staffelung ist es möglich, Barrierefreiheit und intensive Begrünung zu kombinieren. Die großzügigen Loggien sind immer den Wohnküchen beigeordnet und fungieren gleichsam als grüner Filter. Die erdgeschossigen Wohnungen haben eine Art vorgelagerten Wintergarten. Das Dach des Notausgangs des Laintertunnels ist als Gemeinschaftsterrasse für das Seniorenwohnen gestaltet. Zusätzlich könnten noch die Dächer als Dachterrassen ausgebildet werden, was aber aufgrund des großen Angebots an individuellen Freiräumen als nicht notwendig erscheint.

Konstruktives und thermisches Konzept

Das vorgelagerte System aus Laubengängen und Loggien hat dabei - wie ein Regal - sein eigenes statisches System, welches vom konstruktiv relativ einfachen Wohnbau unabhängig ist. Die thermisch warme Zone beginnt ebenfalls erst nach dieser Trennung, die Stiegenhäuser und Laubengänge dienen dabei mit ihrer großen Speichermasse als Puffer. Durch den Verzicht auf aufwändige Details (Durchdringungen) kann die Loggien/Erschließungszone bewusst "rauh" und informell gestaltet werden. Die thermische Effizienz ist trotz der scheinbaren Zerklüftung der Anlage gegeben, so liegt der A/V-Wert bei etwa 0,3.



- Erschließung
- gemeinschaftliche Erschließung Golden Living
- Loggien
- Wohnungen um 1/2 Geschoss versetzt
- Wohnungen mit konventioneller Erschließung (2 Spänner)
- Gemeinschaftliche "Wohnzimmer" Golden Age Living
- Bahngärten am ehem. Bahnsteig
- Golden Garts

