



## STÄDTEBAULICHES UMFELD

Das zentrumsnahe Baugebiet ist von heterogener Bebauung ohne identitätsstiftenden Charakter umgeben. Nach Westen über die Baumgartenstraße hinweg geht das Baugebiet in einen vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Grünbereich über. Die südöstlich angrenzende Tölzer Straße dient der Quartierserschließung, weist jedoch aufgrund ihrer überörtlichen Bedeutung eine hohe Verkehrsbelastung auf. Trotz der positiv wirkenden Nähe zum belebten Ortszentrum grenzen sich die Anrainer aus Gründen des Schallschutzes baulich davon deutlich ab und verstärken den durch Autoverkehr bedingten abweisenden Charakter des Straßenraums. Die Freiräume zwischen den Gebäuden sind ohne gestalterische Qualität, überwiegend versiegelt und als Stellplätze genutzt.

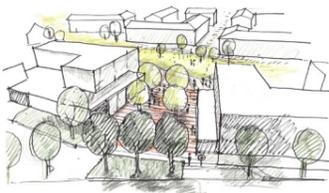
Das Wettbewerbsgrundstück bietet die Chance, auf die vorhandenen Defizite zu reagieren, die Qualität vorhandener Strukturen zu erkennen und das Potenzial, der attraktiven landschaftlichen Lage zu nutzen. Der notwendige Schutz vor Verkehrslärm kann durch eine die Tölzer Straße begleitende und zum Straßenraum hin entsprechend zonierte Bebauung mit Mischnutzung erreicht werden. Auf gesonderte bauliche Schallschutzmaßnahmen kann daher verzichtet werden.

## GESTALT

Der zentrale Grünanger mit Erschließungsband bildet das Herz des neuen Quartiers. Er teilt die neue Bebauung in zwei charakteristische Baufelder mit ihrer jeweiligen Maßstäblichkeit. Entlang der Tölzer Straße entsteht ein kompaktes Band von dreigeschossigen winkelförmigen Gebäuden, die sich miteinander verzahnen. Durch die nutzungsbedingte höhere Erdgeschosszone und das Flachdach ist die Wirkung dieses Bandes urbaner gemäß seiner Lage an der Tölzer Straße. Hier befindet sich eine Mischung aus Einzelhandel, Läden, Büros und kleinen Wohnungen. Das zweite Baufeld im ruhigen Gebietsteil nördlich des Grünangers zur Baumgartenstraße hin ist für reine Wohnnutzung vorgesehen. Die Bebauung ist geprägt durch eine Hofartige Struktur, die an eine in Holzkirchen vorhandene charakteristische Gebäudetypologie anknüpft. Angelehnt an die Struktur traditioneller Hofstellen werden durch eine hofartige Gruppierung der Bebauung drei ablesbare Wohnhöfe geschaffen. Dabei werden wenige einfache Baukörper, die langgestreckt bzw. winkelförmig sind, vorgesehen. Die Gebäude aller Wohnhöfe sind dreigeschossig. Das 2. Obergeschoss erhält ein raumhaftes flach geneigtes Satteldach. Alle Gebäude sind ebenfalls unterkellert. Die Fahrerschließung erfolgt von der Baumgartenstraße bzw. der Holzstraße aus. Durch die leicht verteilte Anordnung sowie die subtile Abstufung der Baukörper entlang des Höhenverlaufs ergeben sich räumlich differenzierte stadträumliche Bezüge. Die ruhige und doch differenzierte Struktur der Höfe verleiht dem Quartier einen hohen Grad an Eigenständigkeit und Identifikationsmöglichkeit.

## QUARTIERSPLATZ UND GRÜNGÄNGER

Der neue Quartiersplatz entsteht durch eine Lücke in dem gebauten Band an der Tölzer Straße. Er unterbricht die Bebauung und verbindet den Straßenraum der Tölzer Straße mit dem ruhigen zentral angeordneten Grünanger. Hier entsteht ein Bereich von hoher Aufenthaltsqualität mit einem vielfältigen Nutzungsangebot. Im Erdgeschoss der angrenzenden Bebauung befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, die sich belebend auf den umgebenden Platz- und Straßenraum auswirken. Wünschenswert wäre ein Café direkt an der Nahtstelle zum Anger. Dort schließen sich auch kleinere Spielflächen an, so dass der gesamte Bereich mit dem angrenzenden weitläufigen Grünraum mit Wiesenfeldern und einem Angerstück als Retentionsfläche attraktiv gestaltete Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer bietet. Die 8-gruppige KiTa ist so situiert, dass sie Dank durchgestecktem Windfang sowohl fußläufig vom Grünanger aus als auch mit dem PKW von der Tölzer Straße, aus erschlossen werden kann.

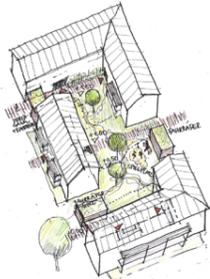


## ADRESSEN

Das Quartier ist nahezu autofrei angelegt. Der individuelle Fahrverkehr endet aus den vorhandenen umgebenden Straßen schnell in kurzen Stichstraßen mit Besucherparkplätzen bzw. wird von da unmittelbar in Tiefgaragen geführt. Dadurch werden Fußgänger wie auch Radfahrer priorisiert. Innerhalb des Quartiers dürfen nur Entsorgung und Einsatzfahrzeuge verkehren, in Ausnahmefällen auch Umzugsfahrzeuge. Das gesamte Baugebiet teilt sich in fünf ablesbare Kleinquartiere auf. Diese Quartiersgrößen fördern im Verbund mit der Übersichtlichkeit der dreigeschossigen Bebauung den sozialen Zusammenhalt. Großzügige und räumlich differenzierte Eingangsbereiche dienen dabei als informelle Kommunikationsorte. Die Kleinquartiere haben einen gemeinschaftlichen Freibereich, der die Kleinkinderspielflächen, die Fahrradstellflächen und die Müllsammlung aufnimmt. Diese differenzierte Maßstäblichkeit sorgt für Identifikation und Zugehörigkeitsgefühl bei den Bewohnern und definiert letztendlich emotional die Wohnadresse jedes einzelnen.

## WOHNUNGSTYPLOGIEN, PRIVATE FREIRÄUME

In den drei Wohnhöfen nordwestlich des Grünzugs erhalten möglichst viele Wohneinheiten direkten Zugang zu privaten ebenerdigen Freiflächen. Die unmittelbare Nähe zu wohnungsnahen Grünflächen lassen hier vorwiegend familiengerechte größere Wohnungen zu. Jede Wohnung ist durchgesteckt und kann somit auch zum Hofbereich hin ausgerichtet werden. Die autofreie Ausgestaltung der Freibereiche sowie der hohe Gemeinschaftsanteil innerhalb der Wohnhöfe ermöglichen den Kindern viel Bewegungsfreiheit. Durch die leichte Hanglage können die Übergänge von Privatbereichen über halbprivate bzw. halböffentliche Flächen hin zu öffentlichen Freibereichen über Abstufungen fließend ausgebildet werden. Die zwei Quartiere entlang der Tölzer Straße weisen die Wohnnutzungen überwiegend in den Obergeschossen aus. Die Schallbelastung durch die Tölzer Straße macht eine Ausrichtung der Aufenthaltsräume zur Straße abgewandten Seite hin notwendig. Private Freiflächen werden als Balkone und Loggien angeboten. Diese müssen fallbezogen ggf. mit Prallschneben geschützt werden. Beide Quartiere erhalten überwiegend kleinere Wohnungen mit geringem Kinderanteil unter den Nutzern.



## PARKIERUNG / FAHRRADSTELLPLÄTZE

Fahrradstellplätze sind den Kleinquartieren direkt zugeordnet und mindestens zur Hälfte ebenerdig in überdachten Nebengebäuden geplant. In den öffentlichen Grünflächen sind dezentral Fahrradstellplätze angeboten. Die Parkierung der PKWs erfolgt in Tiefgaragen unter den Quartiershöfen. Jedes Wohngebäude wird direkt daran angeschlossen. Die Zufahrten sind auf drei Standorte minimiert und konzentrieren sich an den Quartiersrändern. Die TG-Abfahrten sind zur Minderung der Schallbelastung eingehaut. Die Tiefgaragen erhalten min. 60 cm Überdeckung für intensive Begrünung. Die gesamten TG-Decken unter Freiflächen erhalten flächige Retentionskörper zur Wasserschaltung der in den Freiflächen gesammelten Niederschläge. Ebenerdige Besucherstellplätze sind jeweils quartierszugeordnet an den Stichstraßen zu den TG-Abfahrten zusammengefasst. Carsharing ist in mehreren ausgewiesenen Stellplätzen möglich, ebenfalls werden Ladestationen für Elektroautos angeboten.

## ABSTANDSFLÄCHEN

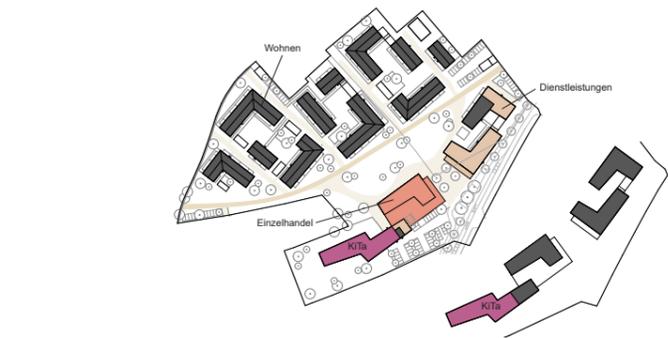
Im gesamten Baugebiet können die Anforderungen der BayBO eingehalten werden. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze des 1. BAs werden diese Anforderungen nicht eingehalten, solange der 2. BA nicht umgesetzt wird. Dazu ist eine städtebauliche Vereinbarung mit dem dort angrenzenden Nachbarn zu treffen. Die dort vorhandene landwirtschaftlich genutzte Fläche wird dadurch nicht eingeschränkt. Die Abstandsflächen zwischen den Neubauten werden an manchen Stellen, wo sich Gebäudeteile auf ca. 16 m Länge überlagern aus städtebaulichen Gründen auf H/2 reduziert. Die Belichtung der Aufenthaltsräume ist durch entsprechende Orientierung oder Nachweis des Belichtungswinkels einzuhalten.

## SCHALLSCHUTZ

Die kompakte Bebauung entlang der Tölzer Straße dient als Abschirmung für die dahinterliegenden Bereiche. Die Anlieferzone der Einzelhandelsnutzung am Quartiersplatz wird eingehaut und mit einem Tor versehen, so dass die Lärmbelastung minimiert werden kann. Die Grundrisse der Wohnungen im 1+ und 2. OG können so organisiert werden, dass alle Schlafräume auf der schallabgewandten Seite situiert sind.

## EINSATZFAHRZEUGE

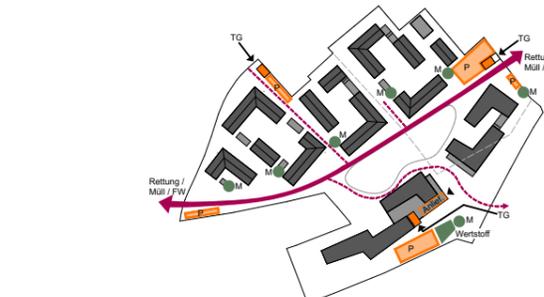
Für Einsätze von Feuerwehr und Rettungsdiensten ist das Gebiet auf eigenem Grundstück vollständig erreichbar. Darüber sind alle Hauszugänge auf kurzem Weg erreichbar. Diese Flächen sind gegebenenfalls auch für Müllfahrzeuge und Umzugsfahrzeuge nutzbar. Aufgrund der dreigeschossigen Ausbildung sind alle Wohnungen mit Handleitern erreichbar. Hofinnenflächen können dadurch von FW-Zufahrten und Bewegungsflächen freigehalten werden.



## NUTZUNGSVERTEILUNG



## FUSS- UND RADWEGEVERBINDUNGEN



## ERSCHLIESSUNG



## ENTWÄSSERUNG

## NUTZUNGSVERTEILUNG

Entlang der Tölzer Straße sind Mischnutzungen mit Einzelhandel und Dienstleistungen im EG und darüber liegend Wohnnutzung vorgesehen. Die Wohnnutzung dient vorwiegend kleineren Wohnungen mit untergeordneter Ausweisung familienauglicher Wohnung. Sie orientieren sich zur schallabgewandten Seite. Nach dem Abschwenken der Tölzer Straße in südwestlicher Verlängerung ist das KiTa-Gebäude über 3 Geschosse geplant. Die Wohnquartiere nordwestlich des Grünzugs sind der reinen Wohnnutzung vorbehalten und beinhalten überwiegend familiengerechte Wohnungen. Im mittleren Wohnhof ist im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum integriert, für private Feiern, Treffen und sonstige Angebote. Im Anschluss zur Bebauung an der Holzstraße werden zwei Doppelhäuser geplant, hier könnte auch bei Bedarf das Blockheizkraftwerk gebaut werden.

## FUSS- UND RADWEGEVERBINDUNGEN

Im neuen Quartier wird Fußgängern und Fahrradfahrern der Vorrang gegeben. Es entsteht eine neue Wegeverbindung längs durch das Wohngebiet von der Holzstraße aus in Richtung Südwesten. Entlang des Weges sind kleine Aufenthaltszonen mit Bänken eingerichtet. Das Erschließungsband führt am Grünanger vorbei und umrundet ihn bis hin zum Quartiersplatz. Rund um den Anger sind Spielflächen angeordnet. Eine Spielstrecke liegt an der Tölzer Straße direkt am Quartiersplatz. Querungshilfen führen dort über die Tölzer Straße.

## ERSCHLIESSUNG

Für Einsätze von Feuerwehr und Rettungsdiensten ist das Gebiet auf eigenem Grundstück vollständig erreichbar. Darüber sind alle Hauszugänge auf kurzem Weg erreichbar. Diese Flächen sind gegebenenfalls auch für Müllfahrzeuge und Umzugsfahrzeuge nutzbar. Aufgrund der dreigeschossigen Ausbildung sind alle Wohnungen mit Handleitern erreichbar. Hofinnenflächen können dadurch von FW-Zufahrten und Bewegungsflächen freigehalten werden.

## ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

Die Oberflächenentwässerung erfolgt in erster Linie über Mulden in unterschiedlicher Ausbildung. Das Niederschlagswasser der Satteldächer der Wohnbebauung wird über offene Wasserinnen in kaskadenförmige Mulden abgeleitet. Der Abfluss der Flachdächer wird durch extensive Dachbegrünung um 70 % gesenkt und erfolgt in den Retentionszonen in der Angerfläche. Die Niederschläge werden in den Quartiershöfen mit möglichst langer Verweildauer am Ort des Niederschlags in großflächigen Retentionsmatten zurück gehalten. Überschüssiges Niederschlagswasser kann in die Überflutungsmulde im Angerbereich geleitet werden. Neben den über- und unterbauten Flächen wird ein möglichst kleiner Anteil versiegelter Freiflächen angestrebt. Wege und Platzflächen sind sicherfähig bzw. mit begleitenden Versickerungstreifen ausgestattet. Die Parkplätze werden wasserdurchlässig gestaltet und über Muldenbereiche zwischen den Parkreihen entwässert. Die mit den Über- und Unterbauwerken gesammelten Niederschläge werden in der Ableitung möglichst zwischen gespeichert. Dazu werden auf den unterbauten Flächen intensiv begrünte Flächen angelegt, die in ihrer untersten Lage über den Bauwerken flächige Retentionsmatten erhalten. Das überschüssige Wasser daraus kann über die den Hauptweg begleitende „Kaskaden“-Mulde in die Sickerflächen der Angerwiese geleitet werden. Das überschüssige Wasser bildet dort einen eingegrenzten Sickerbereich aus. Der die Tölzer Straße mit dem Grünzug verbindende Platzbereich wird mithilfe von Sickerschichten entwässert. Die im 1. BA ausgebildeten Sickerschichten werden dafür als weiterer Überlauf und letzte Sickerreineinrichtung für das überschüssige Niederschlagswasser genutzt.

## REALISIERUNGSABSCHNITT 1

Die Untergliederung des gesamten Baufelds in kleinere Quartiere lässt eine Erstellung in 2. Bauabschnitten ohne grundlegende Einschränkungen zu. Gestalterisch die städtebauliche Grundstruktur im 1. BA bildet voll funktionsfähige Stadtbauweise aus. Der 1. Quartiersbaustein an der Tölzer Straße beinhaltet mit dem Kindergarten und dem Einzelhandelszentrum bereits die notwendigen Versorgungseinrichtungen mit allen dazu gehörigen Folgeeinrichtungen. Der Quartiersplatz wird schon in den Grundzügen angelegt. Seine Ausformung führt die wellenförmige Bewegung des südlichen Angerweges weiter und wird an der Tölzer Straße durch eine Bauminsel abgeschlossen. Je nach Bestandsdauer des 1. Bauabschnitts wäre zur Hofstelle hin eine Begrenzung durch eine temporäre erdgeschossige Bebauung wünschenswert. Vorstellbar ist hier ein kioskähnliches Nutzungsangebot zur Ergänzung des Einzelhandels. Der in 2. Realisierungsabschnitt geplante zentrale Anger wird auch schon im 1. Bauabschnitt sichtbar. Der erste Teil des Angers verbindet sich ohne sichtbare Zäsur mit dem Grünraum der bestehenden Hofstelle, so dass diese ganz selbstverständlich in das neu entstehende städtebauliche Gefüge integriert wird. Die Streuobstwiese rund um den Bauernhof wird im neugestalteten Grünanger weitergeführt. Die 2. Wohnhöfe an der Baumgartenstraße sind ebenso bereits im 1. BA uneingeschränkt funktionsfähig. Belange der Erschließung und des Schallschutzes sind vollständig abgedeckt. Der Straßenraum der Tölzer Straße wird bereits mit dem 1. BA vollständig hergestellt. Das Erscheinungsbild des 1. BAs vermittelt den Eindruck einer in sich geschlossenen baulichen Struktur.



## REALISIERUNGSABSCHNITT 1

## REALISIERUNGSABSCHNITT 1 + 2

Mit dem 2. BA werden die fehlenden Stadtbauweise ergänzt. Der Quartiersplatz erhält mit dem mischnutzungsbelegten Quartier an der Tölzer Straße den nordöstlichen Platzrand. Die dahinter liegende Grünfläche wird vervollständigt und damit ebenso die Einrichtungen der oberflächennahen Versickerung. Nördlich der Grünzone entsteht der dritte Baustein mit reiner Wohnnutzung. Die Erschließung des Quartiers per Rad und durch Fußgänger über den Quartiersplatz im 1. BA wird durch die Weiterführung des den Grünzug begleitenden Weges bis zur Holzstraße ergänzt.



## REALISIERUNGSABSCHNITT 1+2

