

NUR ZUR ONLINE-ANSICHT – JEDGLICHE VERWENDUNG UNZULÄSSIG



Studie Fürstenried - West

II Strategie zur Verdichtung an der Appenzeller Straße

NUR ZUR ONLINE-ANSICHT – JEDGLICHE VERWENDUNG UNZULÄSSIG

Inhalt

- 1.....Potentiale
- 2.....Konzept und Entwicklungsszenario
- 3.....Erläuterungen zum Konzept



Vorhandene Qualitäten

Die Siedlung erscheint als Komposition von punkt- und zeilenförmigen Gebäuden sowie dem dazwischen fließenden, offenen Grünraum strukturell sehr selbstverständlich. Der gepflegte Eindruck spricht für die Akzeptanz und Identifizierung der Bewohner mit ihrer Umgebung. Die Außenräume weisen eine hohe Qualität und Vielfalt an nutzbaren Grünflächen auf. In unmittelbarer Nähe wird das Angebot durch großflächige öffentliche Grünräume (Waldfriedhof, Forstenrieder Park) ergänzt.



Ziele: - Erhalt des Gebietscharakters



Parkplätze und Straßenraum

Beim Durchschreiten des Gebietes dominieren Parkplatztaschen und Tiefgaragezufahrten das Bild der Straßen. Der Straßenraum erscheint ungeordnet und diffus. Die Haltung zur öffentlichen Durchwegung ist stark funktional geprägt. Von dem inneren Gebietscharakter der fließenden Landschaft werden die Straßen ausgeklammert.



Stellplätze (oberirdisch)

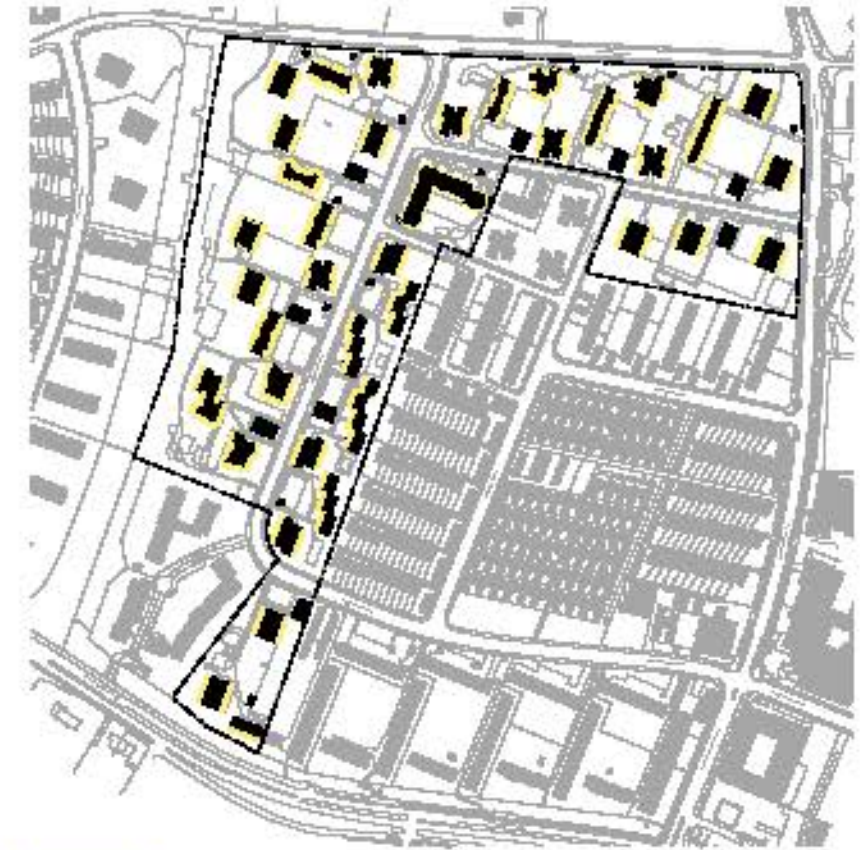
Tiefgaragezufahrten

- Ziele:
- Reduzierung der oberirdischen privaten Parkplätze und Schaffung qualitätvoller Freiflächen
 - stärkere Formulierung bzw. Fassung des Straßenraumes



Nord- und Südfassaden

Bei den frei stehenden Bestandsbauten fallen Fassadenbereiche auf, die wandartig geschlossen sind und abweisend wirken. Der Grund hierfür ist die eindeutige Ost-West-Orientierung der Gebäude auf dem Areal. Dies führt zu einem starken Ungleichgewicht der Verteilung der Fassadenöffnungen und wirkt irritierend, gerade weil es der offenen Struktur des Städtebaus entgegen zu stehen scheint.



Orientierungsrichtung der privaten Freiflächen

Ziele: - stärkere Einbindung der geschlossenen Fassaden in ein städtebauliches Grundkonzept



Potential für Aufstockungen

Anhand der Abstandsflächen wurden Potentiale für Aufstockung von Bestandsgebäuden erkennbar. Städtebauliche Qualitäten, technische Machbarkeit und insbesondere die Einbindung der Erhöhungen in ein Gesamtkonzept wurden nachfolgend auf dieser Grundlage untersucht.



- Gebäude mit hohem Aufstockungspotential
- Gebäude mit mittlerem Aufstockungspotential
- Gebäude von Aufstockung ausgeschlossen

Ziele:

- Stärkung der Höhenstaffelung
- Nutzung der Erhöhungen zur Bildung städtebaulicher Qualitäten



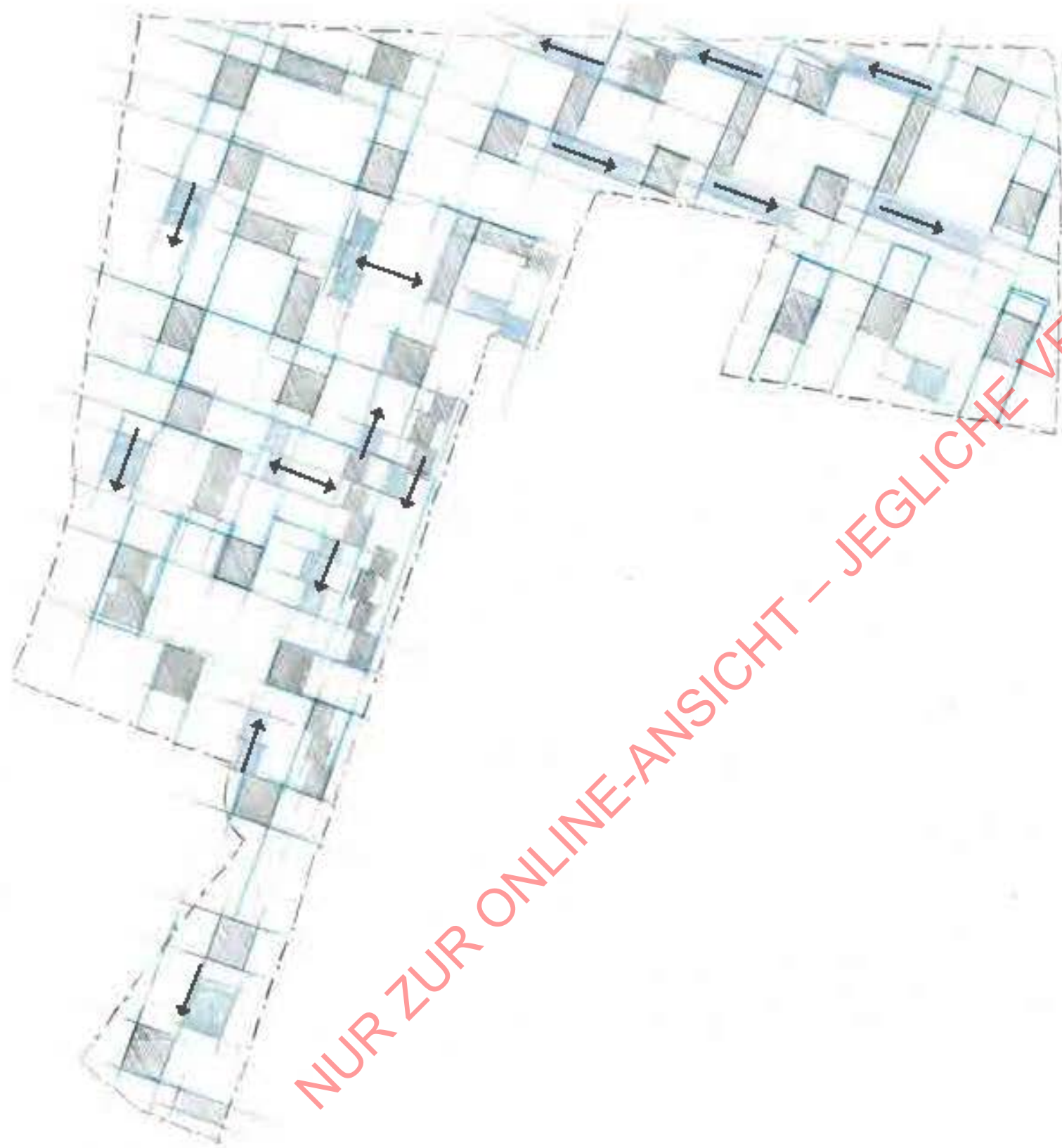
Potential für Neubauten

Anhand der Betrachtung der bestehenden Abstandsflächen kristallisieren sich Bereiche heraus, die als Baufelder für Neubauten in Betracht gezogen werden können. Diese Bereiche wurden bei der Erarbeitung des Entwurfskonzeptes zur Grundlage genommen und untersucht.



- 160-300 m² Grundfläche
- 300-600 m² Grundfläche

Ziele: - Nutzung dieses Potentials und Erarbeitung eines städtebauliches Gesamtkonzeptes, welches sich in die Struktur der Bestandssiedlung ergänzend einfügt
- Integration sozialer Infrastruktur (Kitas)

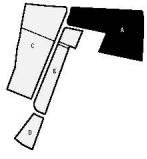


Die vorhandene Struktur erhalten und weiterentwickeln

Die punktförmigen Gebäude und Zeilen stehen in einer gewebeartigen Beziehung zueinander und bauen ein offen und durchlässig wirkendes System an Zwischenräumen auf. Die gleichmäßigen Traufkanten der 4-geschossigen Zeilen schaffen einen horizontalen Bezugsrahmen, in dem die 9-geschossigen Hochpunkte an den Rändern ein vertikales Gegengewicht bilden.

Im unserem Konzept erweitern wir die bestehende Struktur und nutzen die Schwachstellen der Siedlung aus, um sie ins Positive zu kehren. Wichtige Charaktereigenschaften des vorhandenen Städtebaus, die als Qualitäten erkannt wurden, sollen beibehalten werden.

links: Skizze zur Grundstruktur des Gebietes und den Möglichkeiten zur Erweiterung und Verknüpfung

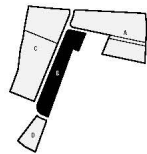


Quartier A

Es wird vorgeschlagen, die vorhandene Zeilenbebauung an den Kopfenden z-förmig zu ergänzen. Hierdurch werden die Ränder zur Forst-Kasten-Allee im Norden und zur Bellinzonastraße im Süden gestärkt, die Innenräume klarer gefasst, wichtige, gebietsprägende diagonale Blickbeziehungen von der Straße zu den Rändern bleiben erhalten. Zur Bellinzonastraße werden die 3 punktförmigen Bestandsgebäude auf 6 Geschosse erweitert und rhythmisieren so den Straßenraum über die Baumkronen hinweg. Im südlichen Teilareal wird eine punktförmige Bebauung vorgeschlagen, welche sich typologisch an den bestehenden Punkthäusern orientiert.



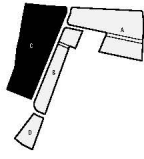
Modellfoto Quartier A

**Quartier B**

Die bestehende Gebäudestruktur wird durch 4-geschossige Neubauten erweitert und verdichtet. Der Straßenraum zur Appenzeller Straße bzw. zur Zuger Straße wird so stärker formuliert, nach Innen entsteht ein eigenständiger Binnencharakter. Ein Anschluss der Neubauten an den Bestand ist aufgrund der klaren Grundrissorientierung problemlos möglich. Die 2-geschossigen Aufstockungen markieren die Biegung der Appenzeller Straße und die Kreuzung zur Zuger Straße als städtebaulich markante Punkte.



Modellfoto Quartier B

**Quartier C**

Im diesem Bereich wird ebenfalls eine Stärkung der Ränder vorgeschlagen. Mit dem Gegenüber von Quartier B entsteht ein mäandrierender Straßenraum über beide Teilquartiere hinweg. Der westliche Gebietsrand wird durch zwei punktförmige Baukörper ergänzt. Sie vermitteln mit 6 und 8 Geschossen zwischen den Gebäudehöhen am Gebietsrand und der Straße. Der „grüne Rand“ zur Stadtgrenze hin wird erhalten.



Modellfoto Quartier C

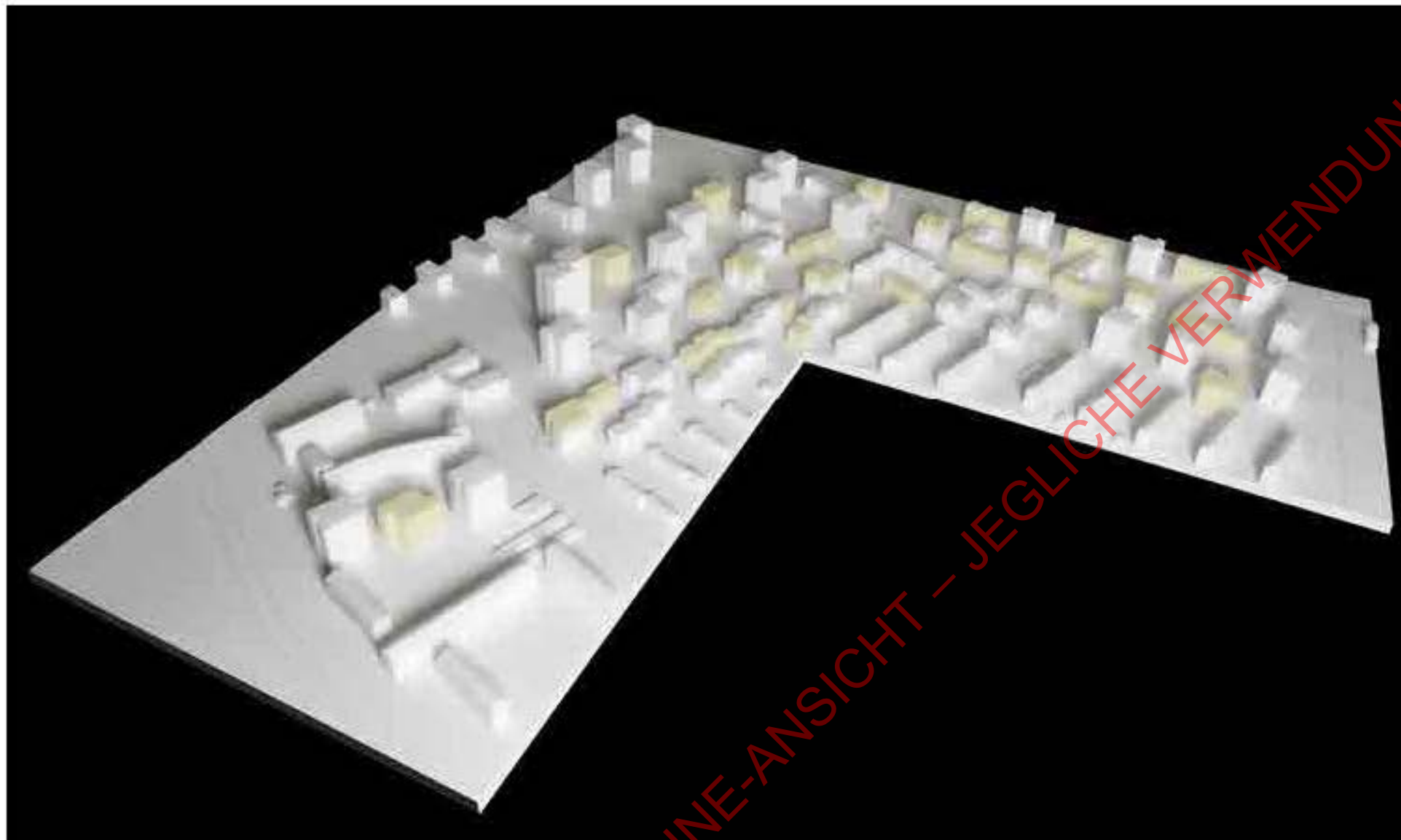


Quartier D

Das Prinzip der diagonal gestaffelten Baukörper, welches das Areal B prägt, findet in diesem Quartier seinen Endpunkt und verbindet die Gebiete so über den Straßenraum hinweg. Zwischen den bestehenden Baukörpern wird ein weiterer, 6-geschossiger „Punkt“ vorgeschlagen, der sich dicht zwischen die 9-geschossigen Bestandsbauten mit den größtenteils geschlossenen Bestandsfassaden an Nord- bzw. Südseite stellt. Aufgrund der größtenteils geschlossenen Bestandsfassaden erscheint diese Dichte gerechtfertigt.



Modellfoto Quartier D



Zusammenfassung

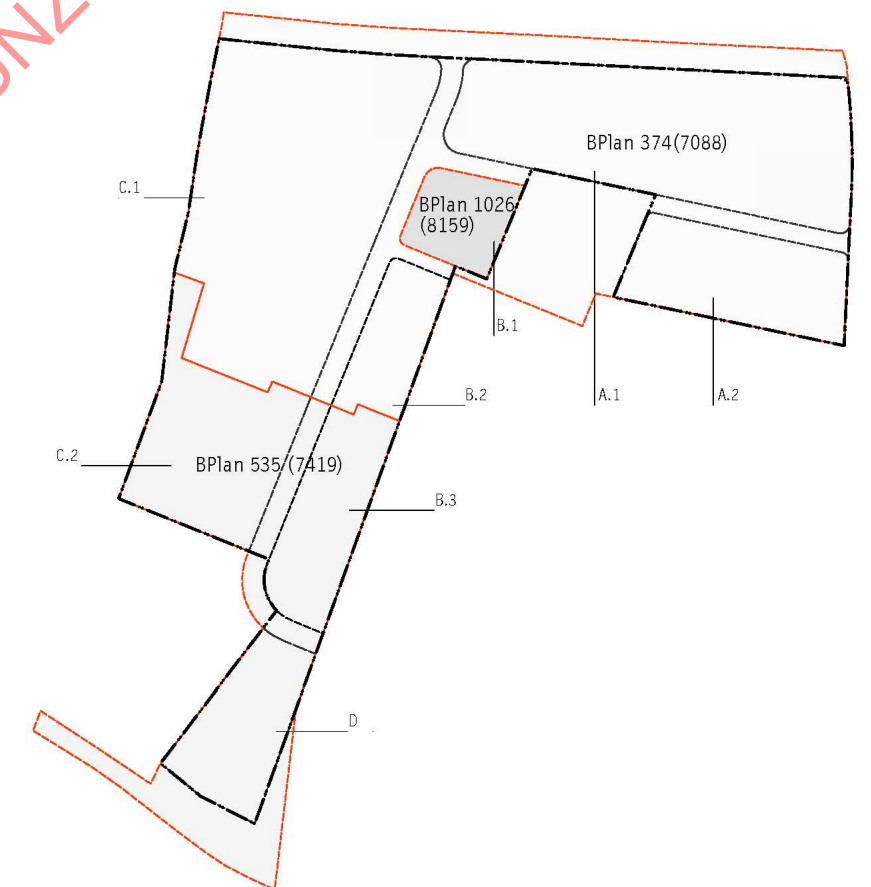
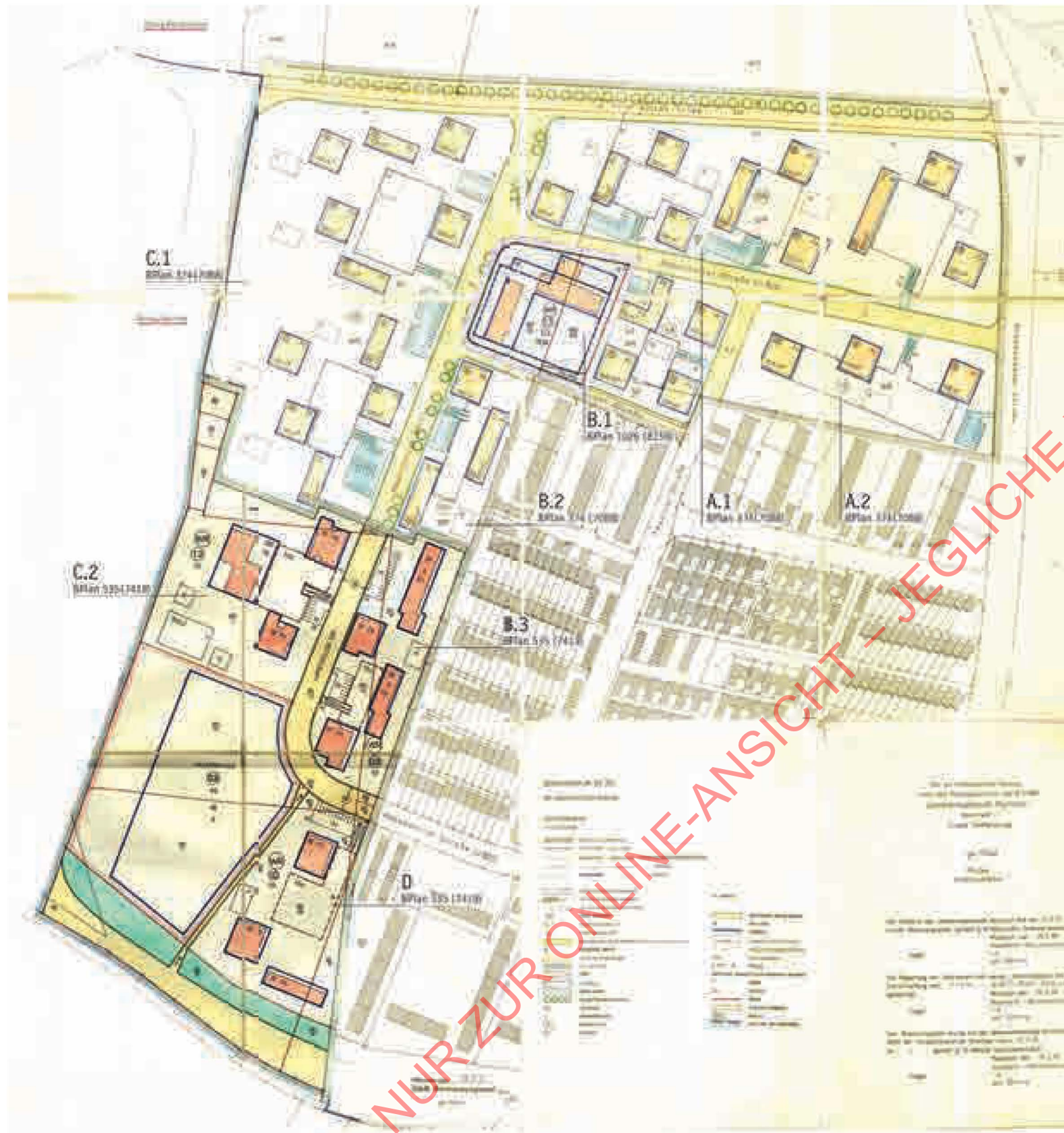
Ziel der Entwicklung ist eine nachhaltige Verdichtung. Nach intensiver Analyse des Areals, wurde die vorhandene Grundstruktur als intakt und leistungsfähig erkannt. Der Städtebau lässt eine moderate Verdichtung ohne Verlust vorhandener Qualitäten zu. In diesem Sinne versteht sich das Entwurfskonzept als eine Weiterentwicklung vorhandener Strukturen. Es setzt jedoch an den Schwachstellen der Bestandssiedlung an (Parkplatzsituation, diffuser Straßenraum, geschlossene Nord- und Südfassaden, fehlende soziale Infrastruktur) und versucht, diese zu lösen:

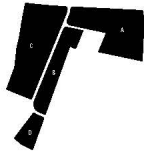
- Verbesserung der Freiraumsituation (Verringerung der großflächig versiegelten Parkplatzflächen entlang der Straßen)
- Stärkung des „Gesichtes der Siedlung“ zur Straße durch die Formulierung eines Straßenraumes
- „Weiterbauen“ großflächig geschlossener Bestandsfassaden
- Verbesserung der sozialen Infrastruktur:
Integration von ca. 4 neuen Kitastandorten
- 500-600 neue Wohneinheiten (Bestand und Aufstockung)

links: Zusammenschau - Modellfoto (Modell M 1:600)

Bebauungspläne

Erläuterungen zum Konzept





Flächenüberschlag

Bestand

Grundfläche: ca. 21 000 m²
Geschossfläche: ca. 130 000 m²
Baumasse: ca. 400 000 m³

Wohneinheiten: ca. 1450
Einwohnerzahl: ca. 3600
GFZ: 0,93
GRZ: 0,27

Nach Verdichtung

Grundfläche: ca. 33 700 m²/+ 12700 m²
Geschossfläche: ca. 185 000 m²/+ 55 000 m²
Baumasse: ca. 560 000 m³/160 000 m³

Wohneinheiten: ca. 2050/+ ca. 600
Einwohnerzahl: ca. 5100/+ ca. 1 500
GFZ: 1,3
GRZ: 0,24

BEREICH A.1 (Grundstückfläche 24 921,31 m²)

Bestand

Grundfläche 5 249,77 m²
Geschossfläche 31 295,73 m²
Wohneinheiten 343,9 WE
Einwohner 859,8
GFZ 0,9
GRZ 0,15
Baumasse 93 887,19 m³

Nach Verdichtung

10 702,77 m² (+ 5 453,0 m²)
53 410,73 m² (+ 22 115,0 m²)
586,9 WE (+ 243 WE)
1467,8 (+ 608)
1,5
0,3
161 147,97 m³ (+ 67 260,78 m³)

BEREICH C.1 (Grundstückfläche 42 893,71 m²)

Bestand

Grundfläche 5 497,21 m²
Geschossfläche 34 403,29 m²
Wohneinheiten 378 WE
Einwohner 945
GFZ 0,8
GRZ 0,13
Baumasse 103 209,87 m³

Nach Verdichtung

8 650,11 m² (+ 3 152,9 m²)
48 603,29 m² (+ 14 200,0 m²)
534 WE (+ 156 WE)
1 335 (+ 390)
1,1
0,2
151 382,7 m³ (+ 48 172,83 m³)

BEREICH A.2 (Grundstückfläche 12 618,10 m²)

Bestand

Grundfläche 1 666,12 m²
Geschossfläche 14 995,08 m²
Wohneinheiten 164,8 WE
Einwohner 411
GFZ 0,9
GRZ 0,12
Baumasse 44 985,24 m³

Nach Verdichtung

2 191,12 m² (+ 525,0 m²)
18 180,08 m² (+ 3 185,0 m²)
199,8 WE (+ 35 WE)
499 (+ 88)
1,3
0,16
54 543,24 m³ (+ 9 558,0 m³)

BEREICH C.2 (Grundstückfläche 16 705,12 m²)

Bestand

Grundfläche 1 967,02 m²
Geschossfläche 20 173,39 m²
Wohneinheiten 221 WE
Einwohner 554,2
GFZ 1,2
GRZ 0,11
Baumasse 60 520,17 m³

BEREICH B.1 (Grundstückfläche 6 902,78 m²)

Bestand

Grundfläche 1 182,02 m²
Geschossfläche 4 068,09 m²
Wohneinheiten 44,7 WE
Einwohner 111,8
GFZ 0,6
GRZ 0,19
Baumasse 12 204,27 m³

Nach Verdichtung

1 555,82 m² (+ 373,8 m²)
5 563,09 m² (+ 1 495,0 m²)
60,7 WE (+ 16 WE)
151,8 (+ 40)
0,9
0,25
16 689,87 m³ (+ 4 485,6 m³)

BEREICH D.1 (Grundstückfläche 12 902,33 m²)

Bestand

Grundfläche 1 355,67 m²
Geschossfläche 10 552,68 m²
Wohneinheiten 115,9 WE
Einwohner 289,9
GFZ 0,8
GRZ 0,1
Baumasse 31 658,04 m³

Nach Verdichtung

1 939,17 m² (+ 583,5 m²)
14 052,68 m² (+ 3 500,0 m²)
154,9 WE (+ 39 WE)
387,4 (+ 97,5)
1,0
0,15
42 161,04 m³ (+ 10 503,0 m³)

BEREICH B.2 (Grundstückfläche 6 961,71 m²)

Bestand

Grundfläche 1 697,03 m²
Geschossfläche 6 788,12 m²
Wohneinheiten 74,6 WE
Einwohner 186,5
GFZ 0,98
GRZ 0,25
Baumasse 20 364,36 m³

Nach Verdichtung

2 747,23 m² (+ 1 050,2 m²)
9 896,72 m² (+ 3 108,6 m²)
108,6 WE (+ 34 WE)
271,5 (+ 85)
1,4
0,4
29 620,76 m³ (+ 9 256,4 m³)

BEREICH B.3 (Grundstückfläche 33 823,64 m²)

Bestand

Grundfläche 2 417,87 m²
Geschossfläche 9 671,48 m²
Wohneinheiten 106,28 WE
Einwohner 265,7
GFZ 0,89
GRZ 0,22
Baumasse 29 014,44 m³

Nach Verdichtung

3 921,97 m² (+ 1 504,1 m²)
14 587,88 m² (+ 4 916,4 m²)
160,28 WE (+ 54 WE)
400,7 (+ 135)
1,4
0,36
43 763,64 m³ (+ 14 749,2 m³)

Abstandsflächenplan

Erläuterungen zum Konzept



Ansatz

Bei dem Entwurf soll innerhalb der Siedlung 1/2 h grundsätzlich nicht unterschritten werden. Zu den Grundstücksgrenzen soll 1h eingehalten werden.

Die dargestellten Ausnahmen werden wie folgt begründet:

- An zwei Stellen wird die Unterschreitung von 1/2 vorgeschlagen:

1/2 h unterschritten

① Begründung: Gegenüber von 2 Schmalseiten, Abstand min. 16m

② Begründung: Die Engstellen zwischen Neubau und Bestand werden mit der Ost-West-Orientierung der Gebäude gelöst.

- Die Thematisierung des Straßenraumes, seine Betonung und Rhythmisierung, soll zur einer Verbesserung der städtebaulichen Qualitäten führen und das Gesicht des Gebietes zur Straße stärken. Im Bestand wird die Straßenmitte mit 1h nicht zwingend eingehalten. Eine Überschreitung der Abstandsflächen wird für folgende Punkte für Aufstockungen und Neubauten vorgeschlagen:

1h über Straßenmitte, gegenüber Grünfläche (öffentliche Widmung wird durch LHM geprüft)

③ Begründung: Die Lage der Baukörper entlang der Straße wird als städtebauliche Qualität angesehen. Der nördliche Gebietsrand wird gestärkt, die Binnenräume zwischen Forst-Kasten-Allee und Bellinzonastraße bleiben großzügig.

1h über Straßenmitte, innerhalb des Areals

1h über Straßenmitte, außerhalb des Areals

④ Begründung: Über die vorgeschlagenen 2- geschossigen Aufstockungen wird der Straßenraum rhythmisiert und die Gebäude ragen über die Baumkronen hinaus. Städtebaulich markante Punkte (Kreuzung Appenzeller Str./Zuger Str., Umlenkung der Appenzeller Str. im Süden) werden betont.

- An einer Stelle befindet sich 1h über der Grundstücksgrenze:

1h über Grundstücksgrenze

⑤ Begründung: Städtebaulich und typologisch wird hier der Bezug zur Punktbauung auf der gegenüberliegenden Straße gesucht. Die Positionierung des Baukörpers, versetzt zu dem Bestand, ist ein typisches städtebauliches Muster innerhalb der Siedlung.

Anm.: links leicht abweichende Geometrie von Entwicklungsszenario, da bereits Entwurfsphase

Potentielle Lagen für Kitas im Quartier

Erläuterungen zum Konzept



links: Anzahl und mögliche Lage von Kitas im Quartier, (Prinzip)

Stellplatzsituation im Bestand

Erläuterungen zum Konzept



BEREICH A.1	
Wohneinheiten	344
Stellplätze gesamt	232
Stellplätze pro WE	ca. 0,7
Stellplätze nach BPlan oberirdisch	32
Stellplätze hergestellt oberirdisch	40
Stellplätze hergestellt unterirdisch	192

BEREICH C.1	
Wohneinheiten	398
Stellplätze gesamt	295
Stellplätze pro WE	ca. 0,7
Stellplätze nach BPlan oberirdisch	77
Stellplätze hergestellt oberirdisch	85
Stellplätze hergestellt unterirdisch	210

BEREICH A.2	
Wohneinheiten	162
Stellplätze gesamt	117
Stellplätze pro WE	ca. 0,7
Stellplätze nach BPlan oberirdisch	18
Stellplätze hergestellt oberirdisch	0
Stellplätze hergestellt unterirdisch	117

BEREICH C.2	
Wohneinheiten	203
Stellplätze gesamt	112
Stellplätze pro WE	ca. 0,55
Stellplätze nach BPlan oberirdisch	7
Stellplätze hergestellt oberirdisch	10
Stellplätze hergestellt unterirdisch	102

BEREICH B.1	
Wohneinheiten	48
Stellplätze gesamt	46
Stellplätze pro WE	ca. 0,9
Stellplätze nach BPlan oberirdisch	0
Stellplätze hergestellt oberirdisch	0
Stellplätze hergestellt unterirdisch	46

BEREICH D	
Wohneinheiten	124
Stellplätze gesamt	72
Stellplätze pro WE	ca. 0,6
Stellplätze nach BPlan oberirdisch	11
Stellplätze hergestellt oberirdisch	24
Stellplätze hergestellt unterirdisch	48

BEREICH B.2	
Wohneinheiten	76
Stellplätze gesamt	18
Stellplätze pro WE	ca. 0,2
Stellplätze nach BPlan oberirdisch	10
Stellplätze hergestellt oberirdisch	18
Stellplätze hergestellt unterirdisch	0

BEREICH B.3	
Wohneinheiten	112
Stellplätze gesamt	102
Stellplätze pro WE	ca. 0,9
Stellplätze nach BPlan oberirdisch	22
Stellplätze hergestellt oberirdisch	45
Stellplätze hergestellt unterirdisch	57

- Stellplätze oberirdisch
- TG-Zufahrten
- Stellplätze unterirdisch

Stellplatzsituation neu (Prinzip)

Erläuterungen zum Konzept

Durch Erweiterung und Ausbau der bestehenden Tiefgaragen sollen die bestehenden Strukturen sinnvoll ergänzt werden.



BEREICH A.1

Wohneinheiten Bestand	344
Stellplätze Bestand Tiefgarage	192
Stellplätze Bestand oberirdisch	40
Wohneinheiten neu	243
Stellplätze neu Tiefgarage	243
Stellplätze neu Tiefgarage aus Bestand	40

Wohneinheiten gesamt	587
Stellplätze gesamt	475

BEREICH A.2

Wohneinheiten Bestand	162
Stellplätze Bestand Tiefgarage	117
Stellplätze Bestand oberirdisch	0
Wohneinheiten neu	35
Stellplätze neu Tiefgarage	35
Stellplätze neu Tiefgarage aus Bestand	0

Wohneinheiten gesamt	197
Stellplätze gesamt	152

BEREICH B.1

Wohneinheiten Bestand	48
Stellplätze Bestand Tiefgarage	46
Stellplätze Bestand oberirdisch	0
Wohneinheiten neu	16
Stellplätze neu Tiefgarage	16
Stellplätze neu Tiefgarage aus Bestand	0

Wohneinheiten gesamt	64
Stellplätze gesamt	62

BEREICH B.2

Wohneinheiten Bestand	76
Stellplätze Bestand Tiefgarage	0
Stellplätze Bestand oberirdisch	18
Wohneinheiten neu	34
Stellplätze neu Tiefgarage	34
Stellplätze neu Tiefgarage aus Bestand	18

Wohneinheiten gesamt	110
Stellplätze gesamt	52

BEREICH B.3

Wohneinheiten Bestand	112
Stellplätze Bestand Tiefgarage	57
Stellplätze Bestand oberirdisch	18
Wohneinheiten neu	54
Stellplätze neu Tiefgarage	54
Stellplätze neu Tiefgarage aus Bestand	20

Wohneinheiten gesamt	166
Stellplätze gesamt	134

BEREICH C.1

Wohneinheiten Bestand	398
Stellplätze Bestand Tiefgarage	210
Stellplätze Bestand oberirdisch	85
Wohneinheiten neu	156
Stellplätze neu Tiefgarage	156
Stellplätze neu Tiefgarage aus Bestand	67

Wohneinheiten gesamt	554
Stellplätze gesamt	433

BEREICH C.2

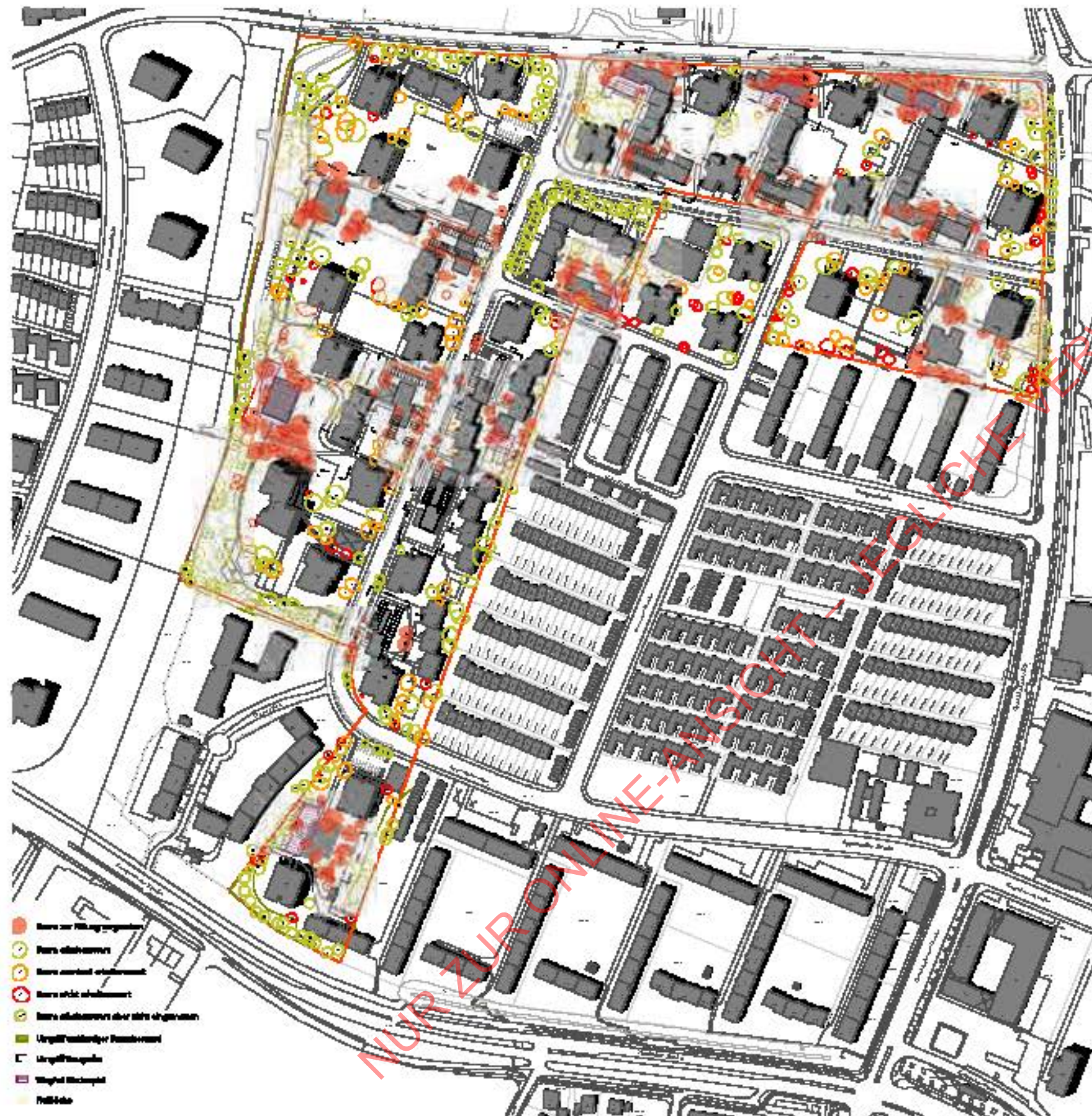
Wohneinheiten Bestand	203
Stellplätze Bestand Tiefgarage	102
Stellplätze Bestand oberirdisch	10
Wohneinheiten neu	0
Stellplätze neu Tiefgarage	0
Stellplätze neu Tiefgarage aus Bestand	0

Wohneinheiten gesamt	203
Stellplätze gesamt	112

BEREICH D

Wohneinheiten Bestand	124
Stellplätze Bestand Tiefgarage	48
Stellplätze Bestand oberirdisch	24
Wohneinheiten neu	39
Stellplätze neu Tiefgarage	39
Stellplätze neu Tiefgarage aus Bestand	0

Wohneinheiten gesamt	163
Stellplätze gesamt	111



Flächenüberschlag - Abbruch

Spielflächen: - ca. 2400 m²
Bäume: - ca. 270 Stück

davon erhaltenswert: - ca. 145 Stück
davon evtl. erhaltenswert: - ca. 75 Stück
davon nicht erhaltenswert: - ca. 50 Stück

Grünzug:	- ca. 475 m²
Stellplätze:	- ca. 160 m²
Freiflächen:	- ca. 11500 m²



Flächenüberschlag - Ergänzung

Spielflächen: ca. 4800 m² (+ ca. 2100 m²)

Bäume Ersatzpflanzungen: ca. 270 Stück

Freiflächen je Einwohner: ca. 18 m²

links: Anzahl und mögliche Lage von Baumneupflanzungen und Spielflächen

Feuerwehruzufahrten (Prinzipskizze)

Erläuterungen zum Konzept



Feuerwehruzufahrten