KREATIVQUARTIER
FÜRSTENFELDBRUCK

ERLÄUTERUNGSBERICHT
Städtebaulicher Rahmenplan : JOTT architecture and urbanism & stern landschaften

KREATIVQUARTIER FÜRSTENFELDBRUCK

Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN
ERLÄUTERUNGSBERICHT
17.11.2023

Dokument erstellt von:

JOTT architecture and urbanism
Siemensstr. 11, 60594 Frankfurt am Main
www.jott-urban.space

stern landschaften
An der Linde 23, 50668 Köln
www.sternlandschaften.de

Auftraggeber:

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
SG 43 Stadtentwicklung, Mobilitätsmanagement,
Klimamanagement, Radverkehr, Verkehr
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

INHALT

1.0 Überblick
1.1 Projektkontext
1.2 Projektziele

2.0 Städtebauliche Analyse
2.1 Stadtstruktur
2.2 Soziale Infrastruktur
2.3 Grüne und blaue Infrastruktur
2.4 Erschließung/ Verkehr
2.5 Baulicher Bestand
2.6 Baurechtlicher Kontext
2.7 Umwelt und Emissionen

3.0 Städtebaulicher Entwurf
3.1 Funktionsplan
3.2 Städtebauliche Setzung
3.3 Städtebauliche Kennwerte
3.4 Nutzungsmischung

4.0 Bebauungs- und Nutzungskonzepte
4.1 Hubs als Impulsgeber
4.2 Ausbildung unterschiedlicher Charakter
4.3 Prozessuale Entwicklung
4.4 Kultur- und Kreativ Hub auf der Lände
4.5 Innovations und Bildungs Hub an der Aumühle
4.6 Wohnen am Park - Aumühle Süd
4.7 Kreatives Wohnen - Lände Nord
4.8 Kita - Lände Nord
4.9 Einbindung von anderen Nutzungen

5.0 Freiraumkonzept
5.1 Strategie Freiraum
5.2 Strategie Grünraum
5.3 Strategie Wasser
5.4 Strategie Brücken
5.5 Strategie Niederschlagswasser
5.6 Strategie Räume für Kinder und Jugend

6.0 Mobilitätskonzept
6.1 Erschließung Fußgänger
6.2 Zukünftige Erweiterung des Uferwegs
6.3 Mobilitätsangebot
6.4 Erschließung Fahrräder
6.5 Erschließung MIV und Lieferverkehr

7.0 Bauen im Überschwemmungsgebiet
7.1 Strategie Bauen im Überschwemmungsgebiet

Anlagen

A Anlage A: Funktionsplan
Funktionsplan (Dachaufsicht) : M1:500
Funktionsplan (Erdgeschoss) : M1:500)
Projektschnitte : M1:500

B Anlage B: Nachweispläne
Nachweispläne Nutzungsmischung EG bis 4. OG : M1:500
Nachweisplan öffentliche und private Freifläche
Nachweisplan Berechnungsgrundlage GRZ
Nachweisplan Abstandsflächen (vereinfacht)
Nachweisplan Fläche für den Verkehr
Nachweisplan Zufahrt Feuerwehr
Nachweisplan vorgesehene Topografie
Nachweisplan Eingriffe im Überschwemmungsgebiet
Nachweisplan Nutzung Dachflächen
Nachweisplan Abfallwirtschaft
Nachweisplan Stellplätze
Nachweisplan Ausgleich Bäume
Nachweisplan Regenwässermanagement
Nachweisplan Spielfläche

C Anlage C: Flächenberechnung
Städtebauliche Kennwerte
Zusammenfassung der Nutzungsmischung
Geschossfläche (Nutzungsmischung)
Nutzungsfläche (Nutzungsmischung)

1.0 ÜBERBLICK

1.1 PROJEKTKONTEXT

Vision Kreativquartier

Das ca. 6 ha große Projektgebiet befindet sich im Süden der Fürstenfeldbrucker Innenstadt, eingebettet in die Auenlandschaft der Amper. Auf den Flächen des städtischen Bauhofes und der mittlerweile velagerten Stadtwerke soll ein urbanes Quartier entstehen, in dem Wohnen und Arbeiten mit Kunst, Kultur und Wissen verknüpft werden. Dabei wird der Charme der Wasserlandschaft und der historischen Gebäude integriert. Die vorhandenen Nutzungen wie die Stadtbibliothek in der Aumühle und der Subkultur e.V. im alten Schlachthof dienen als Impulsgeber für die Entwicklung des Kreativquartiers Aumühle und Lände. Es wird ein kreativer Ort, der sich durch seine kleinteilige Nutzungsmischung auszeichnet, entstehen, mit großer Bedeutung und Vorbildcharakter für die Stadt Fürstenfeldbruck und die Region.

Planungsprozess

Der städtebauliche Wettbewerb für das Kreativquartier „Lände und Aumühle – am Wasser wohnen, geniessen, kreativ sein“ wurde im Sommer 2020 entschieden. Das Preisgericht hat sich einstimmig für das Projekt von JOTT architcture and urbanism und stern landschaften entschieden. Das Wettbewerbsergebnis wurde im September 2020 in einer Bürgerveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt. Ende 2021 wurde dann die ARGE JOTT/stern mit der Rahmenplanung, der Anfertigung eines Gestaltungshandbuchs und Zwischennutzungsstudie beauftragt.

Im April 2022 hat das Planerteam JOTT und stern den städtebaulichen Entwurf in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses (PBA) vom 06.04.2022 vorgestellt. Der Vorentwuf wurde dann im November im PBA vorgestellt und es wurde drüber abgestimmt. Der Rahmenplan dient zusammen mit dem Gestaltungshandbuch, welches bis Herbst 2023 fertigstestellt werden wird, als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans.

Aufgabenstellung Rahmenplan

Aufgabe des Rahmenplans für das Kreativquartier Aumühle Lände ist die Konkretisierung des Städtebaulichen Entwurfs im Maßstab 1:500. Dabei werden Anmerkungen aus der Jury mit in den Entwurf eingearbeitet. Außerdem werden vertiefende Aussagen zu den Themenbereichen Bebauungsstruktur, Freiraum und Verkehr generiert.

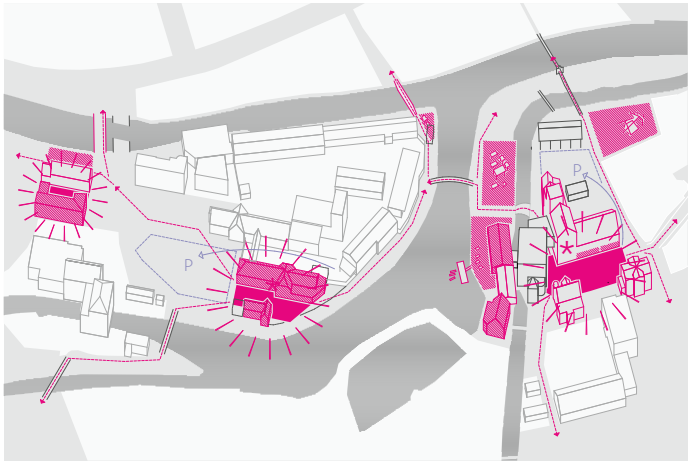
Teil der Rahmenplanung ist die intensive Abstimmung mit beteiligten Akteuren. Dazu gehören die Träger öffentlicher Belange, wie Subkultur e.V., Stadtbibliothek, IGEWO GmbH & Co. Wohnungsunternehmen KG und wichtige städtische Ämter, wie das Tiefbauamt und die Denkmalpflege.

Außerdem werden die Erkenntnisse aus der Zwischennutzungsstudie zur prozesshaften Entwicklung des Quartiers mit in den Entwurf eingearbeitet. Der Rahmenplan dient als fundierte Planungsgrundlage für den Bebauungsplanentwurf, der sich aus einem oder mehreren Teilbebauungsplänen zusammensetzen kann.

1.2 PROJEKTZIELE

Entwicklung durch Impulsgeber

Ein kreatives, lebendiges Quartier entsteht nicht von heute auf morgen, sondern entwickelt sich über Zeit durch Impulsgeber. Die städtebauliche Strategie sieht eine fortlaufende prozessuale Transformation vor, so dass sich schrittweise eine atmosphärische und programmatische Vielfalt innerhalb des neuen Kreativquartiers entwickeln kann.



Prozessuale Entwicklung Phase 1 - Impulsgeber

Vielfältige Nutzung des Schlachthofareals

Kreativität durch Vielfält

Das Kreativquartier besteht aus unterschiedlichen Teilbereichen, die sich durch unterschiedliche Schwerpunkte, Stärken und Charaktere auszeichnen.
Es entsteht ein lebendiges, kreatives und innovatives Stadtquartier mit einer kleinteiligen Nutzungsmischung. Die einzelnen Nutzungen wachsen zusammen und schaffen eine kritische Masse für Kreativität im Quartier, die sich selbst erneuern kann.

Neue Formen des Wohnens

Im Kreativquartier entstehen neue, innovative Wohnformen in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums und trotzdem eingebettet in das Grün. Das Wohnen zeichnet sich durch das direkte Nebeneinander von Wohnen und kreativem Arbeiten aus und bietet Platz für unterschiedlichste Nutzergruppen. Durch den hohen Gemeinschaftsanteil sowohl im Innen- als auch im Außenraum können „echte“ Nachbarschaften entstehen.

Gemeinschaftsbereich im Kreativen Wohnen

Grüne Verbindungen

Die Qualifizierung und Vervollständigung der vorhandenen Grünverbindungen und der Wasserlandschaft bildet das städtebauliche Gerüst für den Masterplan. Das Kreativquartier wird in ein grünes Netzwerk eingebettet, welches die Innenstadt, den Stadtpark und das Kloster über Uferwege und neue Brücken miteinander verbindet. Das bestehende Grün der Kneipinsel wird als begehbare, extensive Flusslandschaft mit informellen Wegen weitergeführt.

Direkte Anbindung vom Grün in das Herzen der Stadt

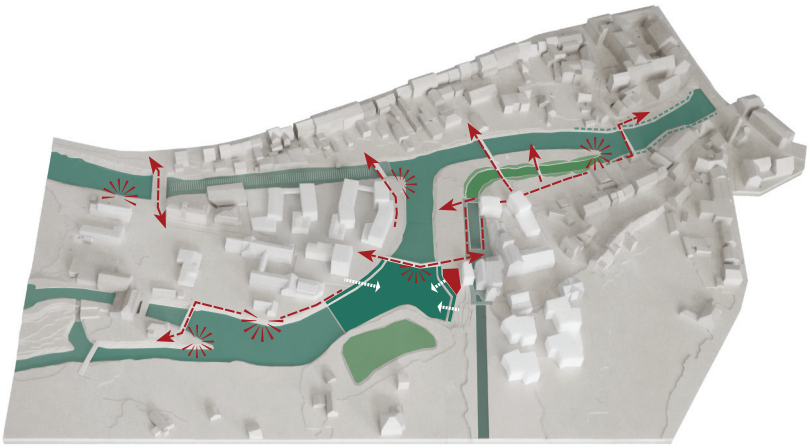
Nahtlose Verankerung des neuen Quartiers in die bestehende Stadtstruktur

Einbettung in die bestehende Stadtstruktur

Eingebettet in die grüne Aulenlandschaft und unweit des historischen Ortskerns Fürstenfeldbrucks entsteht das neue, urbane Quartier auf der Lände und Aumühle. Eine Abfolge von intimeren Stadtplätzen (St. Leonardplatz/ Quartiersplatz Aumühle/ Schlachthof) stellt ein weiteres Netzwerk an qualitativen Freiräumen dar, die das Quartier nahtlos mit der bestehenden Stadtstruktur verankern.

Erlebbarkeit der Wasserlandschaft

Die Aumühle öffnet sich zu der romantischen Wasserlandschaft und schafft einen neuen Aufenthaltsort am Werkskanal. Es entstehen punktuelle, strategische Orte in der Landschaft, die auf unterschiedliche Weise den Zugang zum Wasser ermöglichen und somit die Fluss- und Kanallandschaft erlebbar macht.



Strategische Orte entlang der Fluss- und Kanallandschaft

2.0 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

2.1 STADTSTRUKTUR

Infos Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck ist eine große Kreisstadt und Mittelzentrum im bayerischen Landkreis Fürstenfeldbruck. Mit einer Einwohnerzahl von etwa 40.000 Menschen ist sie eine der größten Städte im Landkreis und attraktiv gelegen an der Amper. Die Stadt befindet sich etwa 25 Kilometer Luftlinie westlich von München und ist mit der S-Bahn S4 in nur etwa 30 Minuten erreichbar.

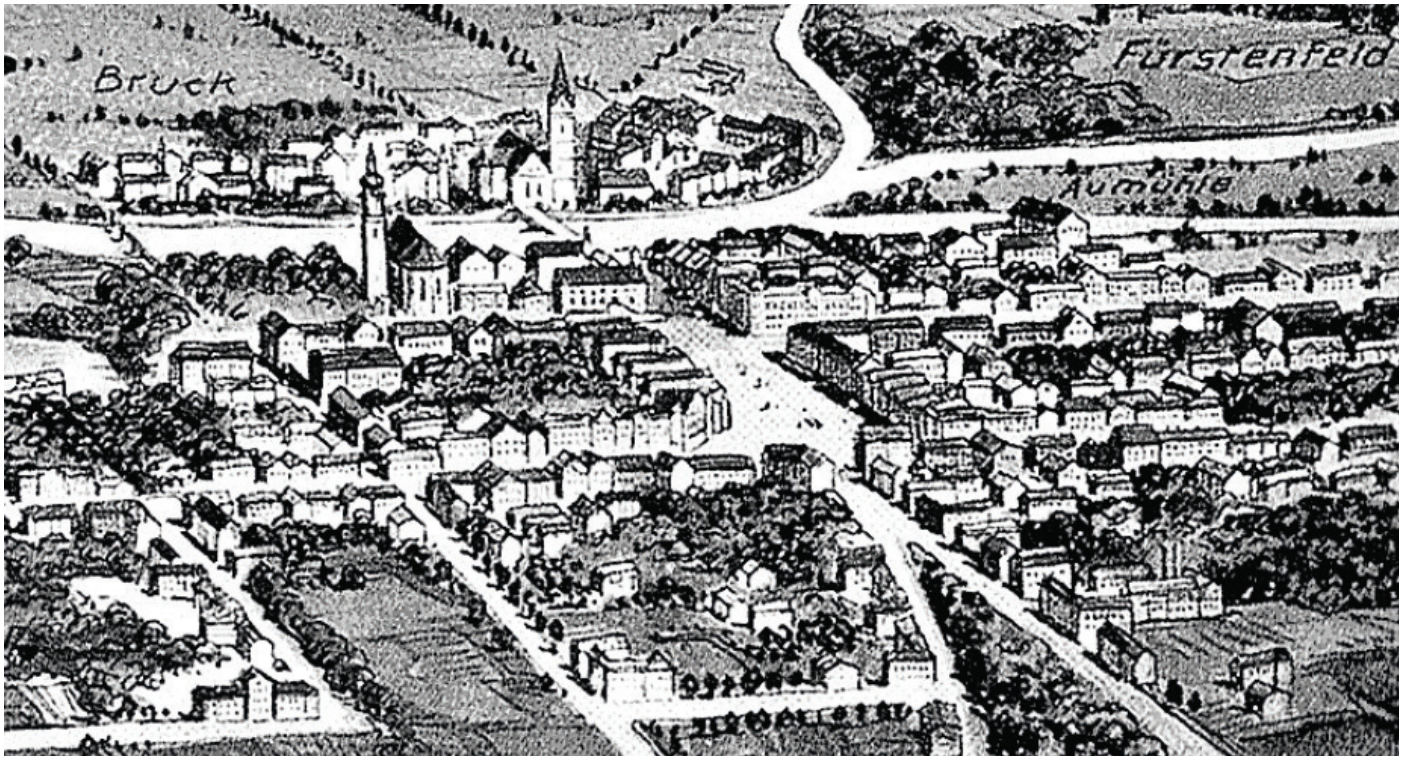
Fürstenfeldbruck ist eine dynamische Stadt und verfügt über einen lebendigen historischen Ortskern. Das Stadtgebiet gliedert sich in 12 amtliche Gemeindeteile mit verschiedenen Siedlungstypen. Bekannt ist Fürstenfeldbruck vor allem für das Kloster, das heute als Sitz der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege in Bayern dient. Das Kloster hat eine lange Geschichte und wurde im 13. Jahrhundert gegründet. Es ist bis heute ein wichtiger Ort für die Stadt und die Region. Des Weiteren ist Fürstenfeldbruck bekannt für Unternehmen aus der Sicherheits- und Verteidigungsindustrie, die hier ihren Sitz haben.

Das Projektgebiet Aumühle und Lände

Das Projektgebiet Aumühle und Lände liegt ca. 300 m südwestlich der Hauptstraße an der Amper. Der Bereich Lände bildet eine Insel zwischen Amper und dem sogenannten Obermühlenkanal. Der Bereich Aumühle wird durch den Werkskanal geteilt. Daran angrenzend liegt der weitläufige Stadtpark sowie lockere Bebauung. Südlich der Fürstenfelder Straße befindet sich die Klosteranlage Fürstenfeld u. a. mit Einrichtungen für Veranstaltungen, Gastronomie und Fachhochschule. Das Projecktgebiet bildet ein städtebauliches Bindeglied zwischen Altstadt, Kloster und Tallandschaft und gewinnt dadurch eine übergeordnete Rolle in der Stadt.

Die sogenannte Aumühle und Lände liegen beinah idyllisch vor den Toren der Altstadt in der Auenlandschaft der Amper. Geprägt durch denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Schlachthofs auf der Lände und der Aumühle auf der Aumühlenseite. Beide Bereiche haben durch die Amper und Gewässerzweige und die inselartige Lage einen besonderen Charme.

Schwarzplan Fürstenfeldbruck mit Markierung des Projektgebietes



Stadtansicht von xxx

Stadtgeschichte

Der Ursprung der heutigen „Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck“ entstand in der zweiten Hälfte des 13.Jhdt. Die Ortsteile „Fürstenfeld“ und „Bruck“ entstanden zu dieser Zeit in einer parallelen Entwicklung. Fürstenfeld nahm seinen Anfang mit dem Bau des Zisterzienserklosters im Jahr 1263.
Zeitgleich legte die Errichtung einer Zollstation an der Amperbrücke den Grundstein für die Entwicklung des Ortes „Bruck“. Über die Amperbrücke verlief eine viel genutzte Handelsstraße zwischen München und Augsburg. Es bildete sich zunächst der „alte Markt“ entlang der Hauptstraße und dem östlichen Abschnitt der Schöngeisinger Straße. (Stadtkarte Stand 1808)

Der westliche und der nördliche Ortsrand wurde um 1900 durch Villensiedlungen ergänzt. (Stadtkarte Stand 1905) Zwischen den beiden Baustrukturen entstand die Fläche des heutigen Viehmarktplatzes. Ende des 19. bis Anfang des 20. Jhdt. entstand auch der Ausbau der Aumühle, mit dazugehöriger Direktionsvilla und Wohnhaus. Die Entwicklung des Areals „Auf der Lände“ erfolgte kurze Zeit später durch den Bau des Schlachthofes ab 1910.

„Alter Markt“ entlang der Hauptstraße (Bebauung in rot 1808)

Ergänzung durch Villensiedlungen (Bebauung in orange 1905)

Die Struktur der Innenstadt

Die Innenstadt von Fürstenfeldbruck ist geprägt durch die Gebäude der unterschiedlichen Epochen mit verschiedenen Gebäudehöhen und -stellungen sowie einer unterschiedlichen Bebauungsdichte. Das Zentrum bildet mit den Gebäuden am ehemaligen Marktplatz und der Hauptstraße einen der wichtigsten Stadträume von Fürstenfeldbruck. Im Verlauf der Zeit hat sich die Stadt in alle Richtungen sehr heterogen entwickelt. Das Nebeneinander der unterschiedlichen Baustile und Stadträume dokumentiert die unterschiedlichen Zeiten, in denen die bauliche Entwicklung jeweils stattgefunden hat. Für die Innenstadt sind besonders der schöne Stadtraum mit seiner historischen Gebäudestruktur, die Abfolge von Plätzen und die Lage an der Amper prägend.

Historischer Ortskern

Die Hauptstraße bildet als historischer Marktplatz die zentrale Mitte der Stadt. Der großzügige Straßenplatz wird gefasst durch die giebel- und traufständigen Bauwerke. Der alte Gebäudebestand ist weitgehend erhalten. Die zwei- bis dreigeschossigen Häuser stehen in dichter Stellung entlang der Straße. Enge Gassen führen zu den rückwertigen Höfen. Die Schöngeisinger Straße ist neben der Hauptstraße die zentrale Einkaufsstraße. Der Straßenraum wird geprägt vom historischen Gebäudebestand mit zum Teil stark prägender Stuckfassade.

Villenstrukturen

Um 1900 wurden der westliche und der nördliche Rand des Ortes durch Villensiedlungen ergänzt. Die Villen um den Wittelsbacher Platz stellen eine eigene abgeschlossene Einheit dar.

Größere Wohnstrukturen

In der Nachkriegszeit wurden Lücken in den Villenstrukturen mit größeren, zeilenartigen Wohnstrukturen aufgefüllt.

Großstruktuen

Die östliche Innenstadt ist mit ihren vielen Gemeinbedarfseinrichtungen und den dazu gehörenden Freiflächen weniger dicht bebaut. Auch im südlichen Innenstadtgebiet Richtung Bahnhof prägen freistehende Großstrukturen die Stadtstruktur.

Klosteranlage

Das Kloster Fürstenfeld ist eine abgeschlossene bauliche Anlage, die sich aus geordneten Gebäude- und Freiraumstrukturen zusammensetzt.

Stadtstrukturen

2.2 SOZIALE INFRASTRUKTUR

Die Stadt Fürstenfeldbruck zeichnet sich durch das direkte Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen aus. Wohnen und Handel liegen sehr nah zusammen, so kann man von einer „Stadt der kurzen Wege“ sprechen oder auch einer „15 min Stadt“.

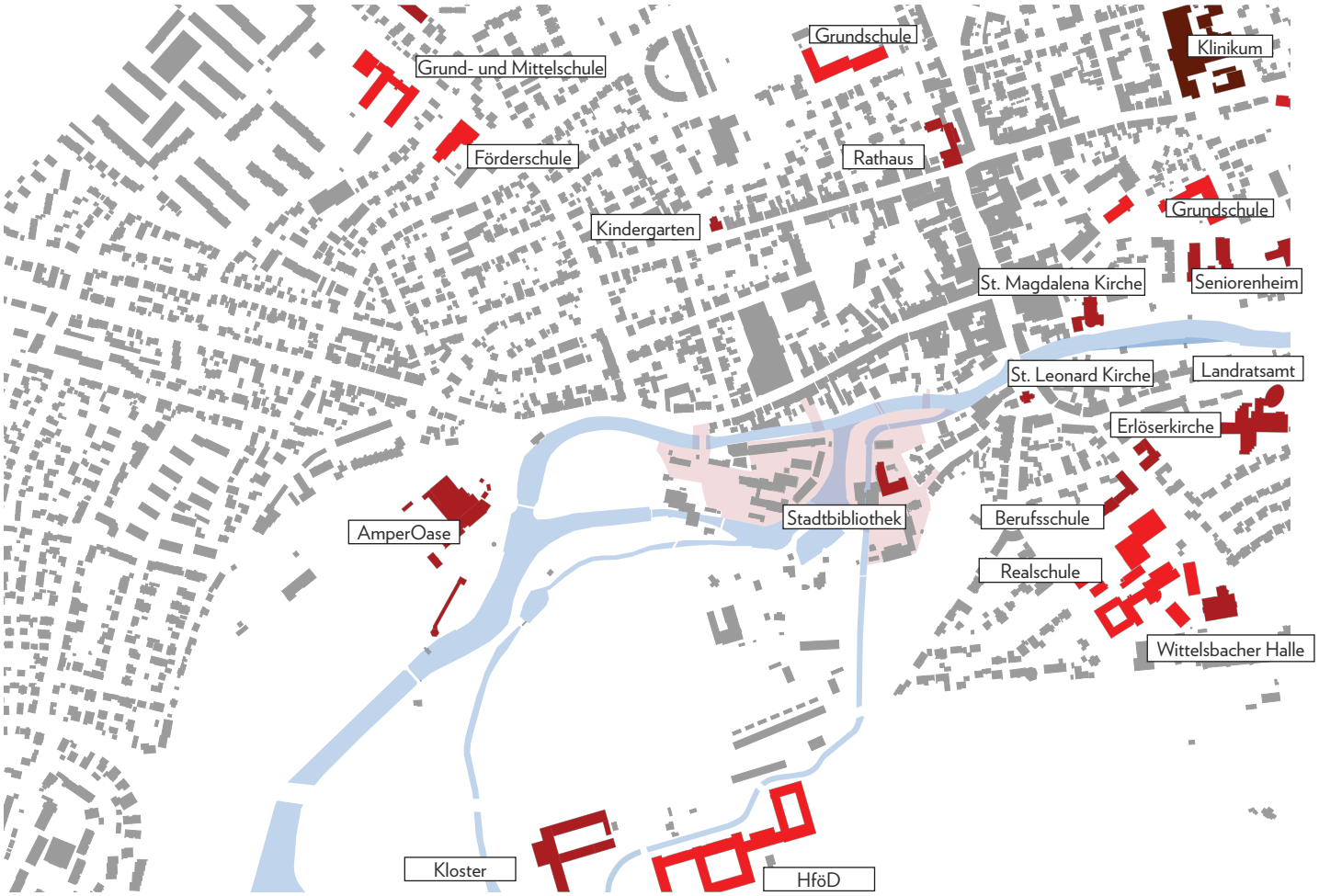
Handel
Die Innenstadt ist ein wichtiger Handelsstandort, geprägt durch Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen und Gastronomie. Der Anteil an Fachgeschäften ist in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt vergleichsweise hoch. Dies liegt auch an der kleinteiligen Struktur der Läden.

Gemeinbedarfseinrichtungen
Neben den Läden gibt es in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt eine Vielzahl an öffentlichen Einrichtungen und Gemeinbedarfseinrichtungen in direkter Nähe zur Handelslage. Vom Projektgebiet Aumühle/ Lände sind die meisten dieser Einrichtungen fußläufig zu erreichen. Zu der sozialen Infrastruktruktur gehören unterschiedliche Schulen, von Grundschulen über Mittel- und Berufschulen, sowie die Stadtbibliothek, das Rahthaus und das Klinkum in Nord-Osten der Innenstadt.

Freizeit
Freizeiteinrichtungen sind auch vorhanden, wie das Schwimmbad „Amperoase“, der Klettterwald oder die Wittelsbacher Halle als Sporthalle.

Kultur
Kulturelle Veranstaltungen und Ausstellungen sind heute in Fürstenfeldbruck vor allem im Kloster Fürstenfeld angesiedelt. Auf der Lände finden kulturelle Veranstaltungen für Jugendliche und jungen Erwachsenen statt.

Legende
- Schulen
- Gemeinbedarfseinrichtungen
- Kliniken



Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur

2.3 GRÜN-BLAUE INFRASTRUKTUR

Die Wasserlandschaft

Die direkte Lage an der Amper stellt für die gesamte Innenstadt eine große Chance dar. Die Bereiche an der Amper weisen zum Teil eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Neben dem Stadtpark sind hier verschiedene Sportplätze und Spielplätze angesiedelt. Mit einer Entfernung von unter 500m können diese Bereiche als innerstädtische Grünflächen genutzt werden. Trotz des reichhaltigen Angebots und der direkten Nähe zur Innenstadt sind die Flächen in der öffentlichen Wahrnehmung als innerstädtische Angebote wenig präsent.

Die Amper als innerstädtischer Fluss mit seinen Uferbereichen ist ungenügend an die Fürstenfeldbrucker Innenstadt angebunden. Fußwegeverbindungen von der Innenstadt an die Amper liegen eher versteckt oder sind nicht durchgängig ausgebildet. Die Amper mit ihren Uferbereichen tritt in der Stadt nur wenig in Erscheinung.

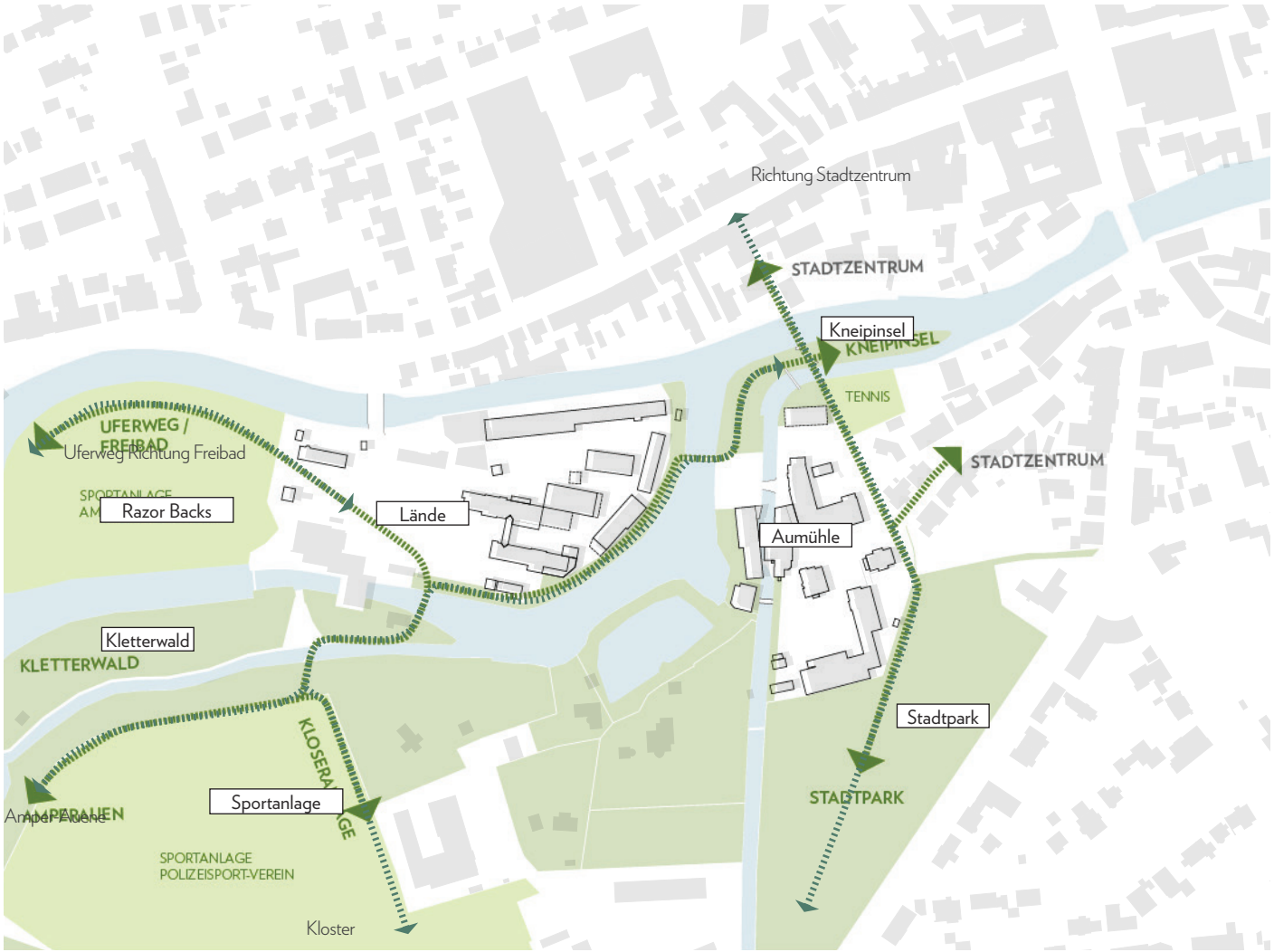
Das Projektgebiet Aumühle und Lände befindet sich direkt am Wasser. Die Lände liegt wie eine Insel in der Amper. Geprägt wird das Gebiet auch durch die beiden Kanäle Werkskanal und Obermühlenkanal. Entlang der Amper befinden sich einige Freiraumnutzungen, wie z.B. die Kneippinsel oder der Kletterpark in unmittelbarer Nähe zum Projektgebiet oder der südlich angrenzende Stadtpark.

Einbindung in die grüne und blaue Infrastruktur

Grün- und Freiflächen

Die Innenstadt von Fürstenfeldbruck ist dicht bebaut und weist nur wenig Grünflächen auf, jedoch befindet sie sich in unmittelbarer Nähe zur Amper und ihren begleitenden Grünflächen. Der historische Stadtkern ist durch seine räumlich definierten Platzstrukturen, wie die historischen Marktplätze geprägt, während die westlich angrenzenden Villenstrukturen durchgrüntes Wohnen anbieten. Im östlichen Stadtkern liegen die Gemeinbedarfseinrichtungen, teilweise mit großzügigen umgebenden Freiflächen. Im Süden der Innenstadt entlang der Amper sind einige naturnahe Bereiche vorzufinden, wie die Kneippinsel, der Stadtpark oder das Fürstenfeld.

Das Projektgebiet wird umschlossen von Grünflächen, sowohl entlang der Amper als auch den südlich angrenzenden Stadtpark, der eine Verbindung zum Kloster darstellt und geprägt ist durch wertvollen, alten Baumbestand. Die Kneippinsel im Norden des Projektgebietes liegt zwischen Werkskanal und Amper in der Auenlandschaft und ist geprägt durch Bäume, Fußwege und einem Kneippbecken. Besonders bei schönem Wetter ist die Fläche gut genutzt. Südwestlich des Projektgebietes, entlang der Amper befindet sich die Monkee Island (ehemalige Kletterinsel Fürstenfeld) und etwas weiter westlich auf der anderen Seite der Amper das Frei- und Hallenbad AmperOase. Es ist von der Lände aus in ca. 300 m Entfernung fußläufig zu erreichen. Das Fürstenfeld zwischen Projektgebiet und Kloster ist eine große Grünfläche, die zum Teil mit Sportnutzungen belegt ist.



Vernetzung von Grünräumen / Besondere Orte am Wasser

2.4 VERKEHR/ ERSCHLIESSUNG

Erschließung MIV

Die heutige Verkehrssituation in der Fürstenfeldbrucker Innenstadt lässt sich aus der historischen Entwicklung der Stadt herleiten. Bruck entstand als Markt an den wichtigen Handelsrouten München-Augsburg und Dachau-Landsberg. Die Lage des Marktes wurde durch die Brücke über die Amper definiert. Der Siedlungskern der Stadt Fürstenfeldbruck siedelte sich entlang der Handelswege an. Mit dem Städtewachstum blieben die wichtigen Wegerouten erhalten und wurden zu stark befahrenen Straßen ausgebildet.

Wegen der hohen Verkehrszahlen sind die innerstädtische Straßen von Fürstenfeldbruck heute im hohen Maße Verkehrstrassen. Die Straßen werden sowohl vom Durchgangsverkehr als auch von Fürstenfeldbrucker Autofahrern stark frequentiert.

Straßen/ MIV

Die Hauptstraße ist als Bundesstraße gewidmet, die Schöngeisinger Straße als Staatsstraße. Damit stellen beide Straßen Verkehrsverbindungen dar, die über die Stadtgrenze hinaus von Bedeutung sind.

Parken

Die Innenstadt von Fürstenfeldbruck ist stark von parkenden Autos geprägt. Entlang der meisten innerstädtischen Straßen sind Längsparker angeordnet.

Die Fürstenfeldbrucker Innenstadt verfügt mit dem Volksfestplatz über einen weiträumigen, innenstadtnahen Parkplatz, auf dem gebührenfreies Parken in unbegrenzter Dauer erlaubt ist. Daneben stehen einzelne kleinere Parkplätze an der Dachauer Straße, den Viehmarktplatz, der Kirchstraße und auf der Lände für innerstädtischen öffentlichen Parken zur Verfügung.

Fahrrad, Fußgänger, ÖPNV

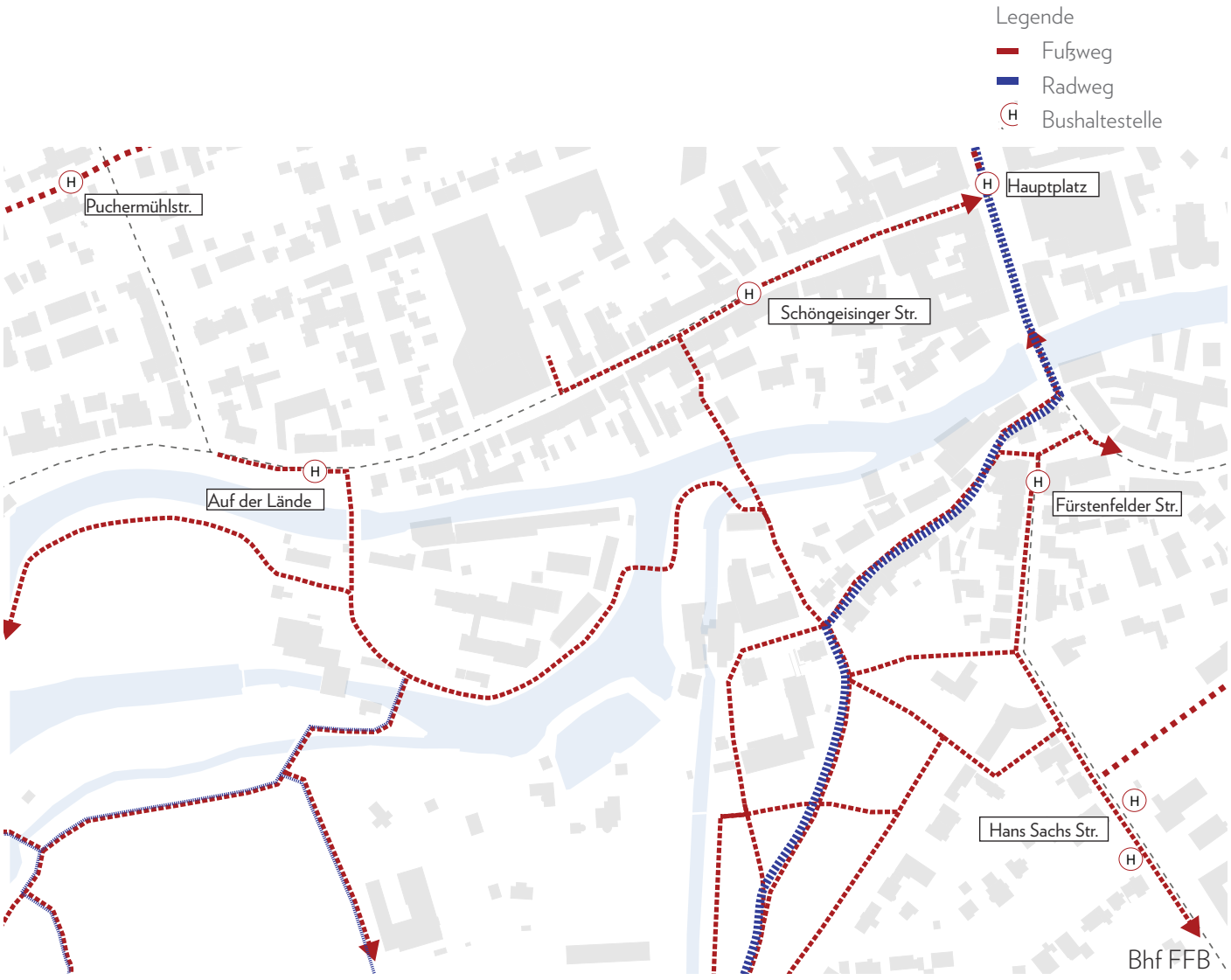
Rad- und Fußverkehr

Ein dichtes Fuß- und Radwegenetz durchzieht das Wettbewerbsgebiet. Es besteht aus übergeordneten oder lokalen Wegen, die das Zentrum mit dem umliegenden Grün- und Erholungsraum entlang der Amper verbinden. Sie führen auch in Richtung Kloster mit Veranstaltungsforum und in die südlichen Amperleiten. Fußgängerverbindungen entlang der Amper sind teilweise vorhanden, sind jedoch nicht durchgängig und manchmal etwas umständlich. Durch den Abbau von Barrieren und dem Hinzufügen von neuen Brückenverbindungen können die Fuß- und Radwege deutlich verbessert werden.

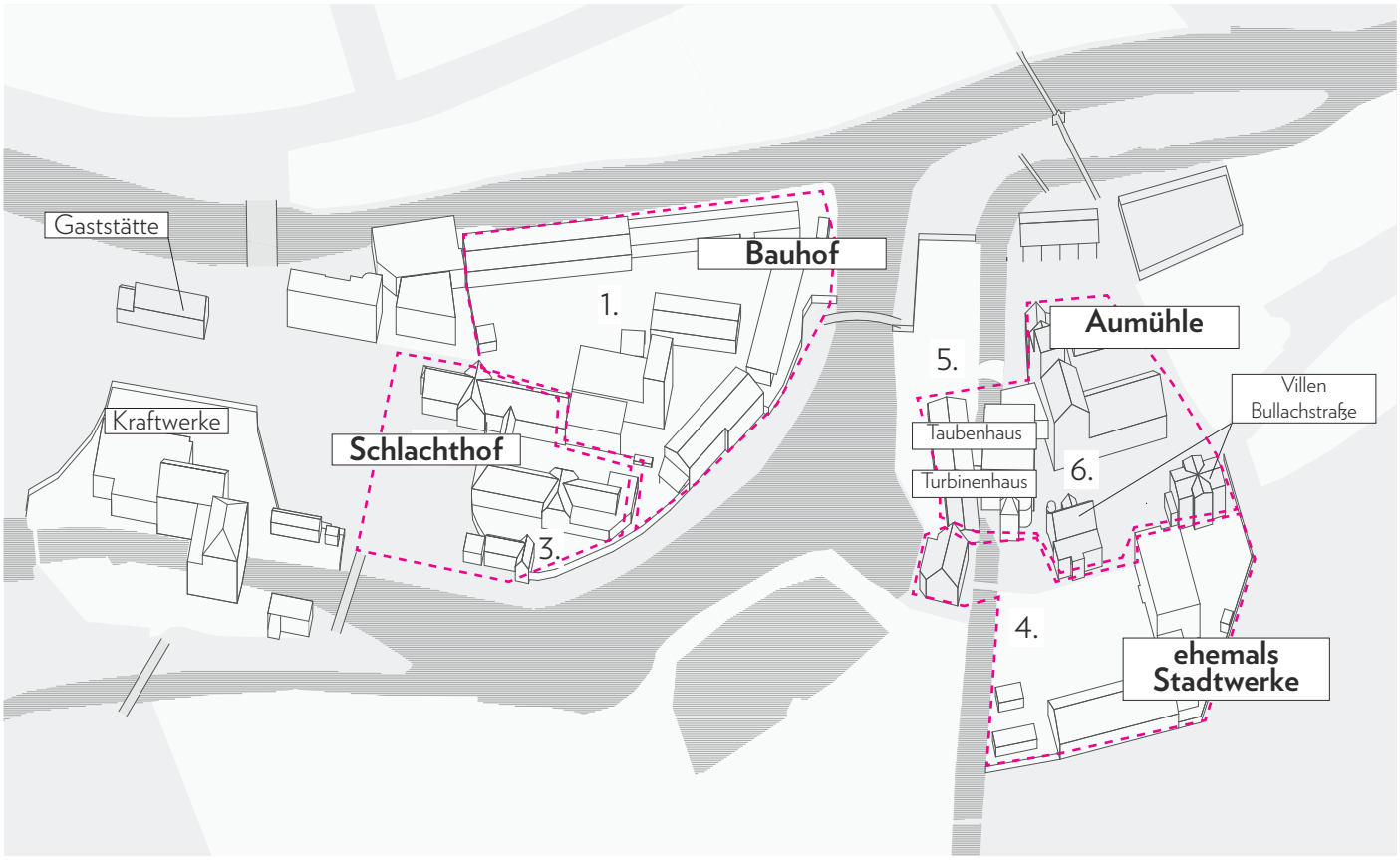
ÖPNV

Die Stadt Fürstenfeldbruck ist über die S-Bahn an den Münchner Verkehrsverbund angeschlossen. Die Innenstadt ist fußläufig in ca. 15 Minuten vom S-Bahnhof Fürstenfeldbruck zu erreichen. Die S-Bahn wird durch ein Busnetz ergänzt. Um das Projektgebiet befinden sich die folgenden drei Bushaltestellen, die von unterschiedlichen Buslinien angefahren werden:

- An der Schöngeisinger Straße auf Höhe der Brücke „Auf der Lände“
- An der Schöngeisinger Straße zwischen Viehmarktstraße und Lederer Straße
- An der Fürstenfelder Straße in unmittelbarer Nähe zum Leonhardsplatz.



2.5 BAULICHER BESTAND



Übersicht baulicher Bestand

Baulicher Bestand Aumühle und Lände

Alter Schlachthof

Der Alte Schlachthof besteht aus denkmalgeschützten und nicht denkmalgeschützten Gebäuden. Zu den Gebäuden gehören das Kessel- und Schlachthaus sowie die Pferdemetzgerei. Der Schlachthof ist seit einigen Jahren ausgesiedelt. Die denkmalgeschützten Gebäude wurden 1910 von Adolf Voll im reduziert barockisierenden Stil erbaut. Sie werden von Subkultur e.V. heute schon genutzt. Hier finden u. a. Konzerte und Kleinkunstveranstaltungen statt. Die südlichen Außenflächen werden bei Veranstaltungen mitgenutzt. Einmal im Jahr findet eine Open-Air-Veranstaltung statt.

Aumühle

Die Aumühle besteht aus mehreren Gebäuden unterschiedlicher Entstehungszeit und Nutzung. Es handelt sich um eine ehemalige Mühlanlage, die in historisierenden Industrieformen errichtet wurde. Ein Großteil der Anlage ist denkmalgeschützt. Als älteste Mühle am Ort wurde sie 1331 erstmals urkundlich erwähnt. Die gegenüberliegenden Villen gehören zur ehemaligen Mühlenanlage. Aus neuerer Zeit stammt der Bibliotheksanbau, der östlich an den denkmalgeschützen Bauteil angebaut wurde. Das Turbinen- und Taubenhaus befindet sich zwischen Mühle und Werkskanal

Ehemalige Stadtwerkareal

Westlich und südlich der Mühlenanlage befinden sich verschiedene Gebäude der ehemaligen Stadtwerke, die ausgelagert wurden. Die Gebäude werden momentan durch die Firma Fuchsbau zwischengenutzt sollen aber vor Projektbeginn abgebrochen werden. Die Erschließung des ehemaligen Stadtwerke- Gelände erfolgt über die Bullachstraße. Der gesamte Bereich der Stadtwerke ist entsprechend der Nutzung großflächig versiegelt. Neben Garagen und Lagergebäuden liegen hier das Ampersite und der Verein Turmgeflüster.

Bauhof – diverse Bauhofgebäude

Das Gelände des Bauhofs besteht aus unterschiedlichen Gebäuden und Freiflächen, die teilweise als Lagerflächen genutzt werden. Zu den Gebäuden gehören die Werkstätten im Norden, das Salzlager, die Stadtgärtnerei und weitere Gebäude. Mit der Verlagerung des Bauhofs werden diese Gebäude nicht mehr benötigt. Die Verlagerung kann jedoch erst erfolgen, wenn die Projektentwicklung und Hochbauplanung des Bauhofes, sowie die Baurechts-schaffung abgeschlossen sind.

1.

Bauhofsverwaltung und Salzsilo (rechts)

2.

Zwischen Kessel- und Schlachthaus

3.

Pferdemetzgerei

4.

Turbinen-/ Taubenhaus (links), Villa Bullachstraße 27 (rechts)

5.

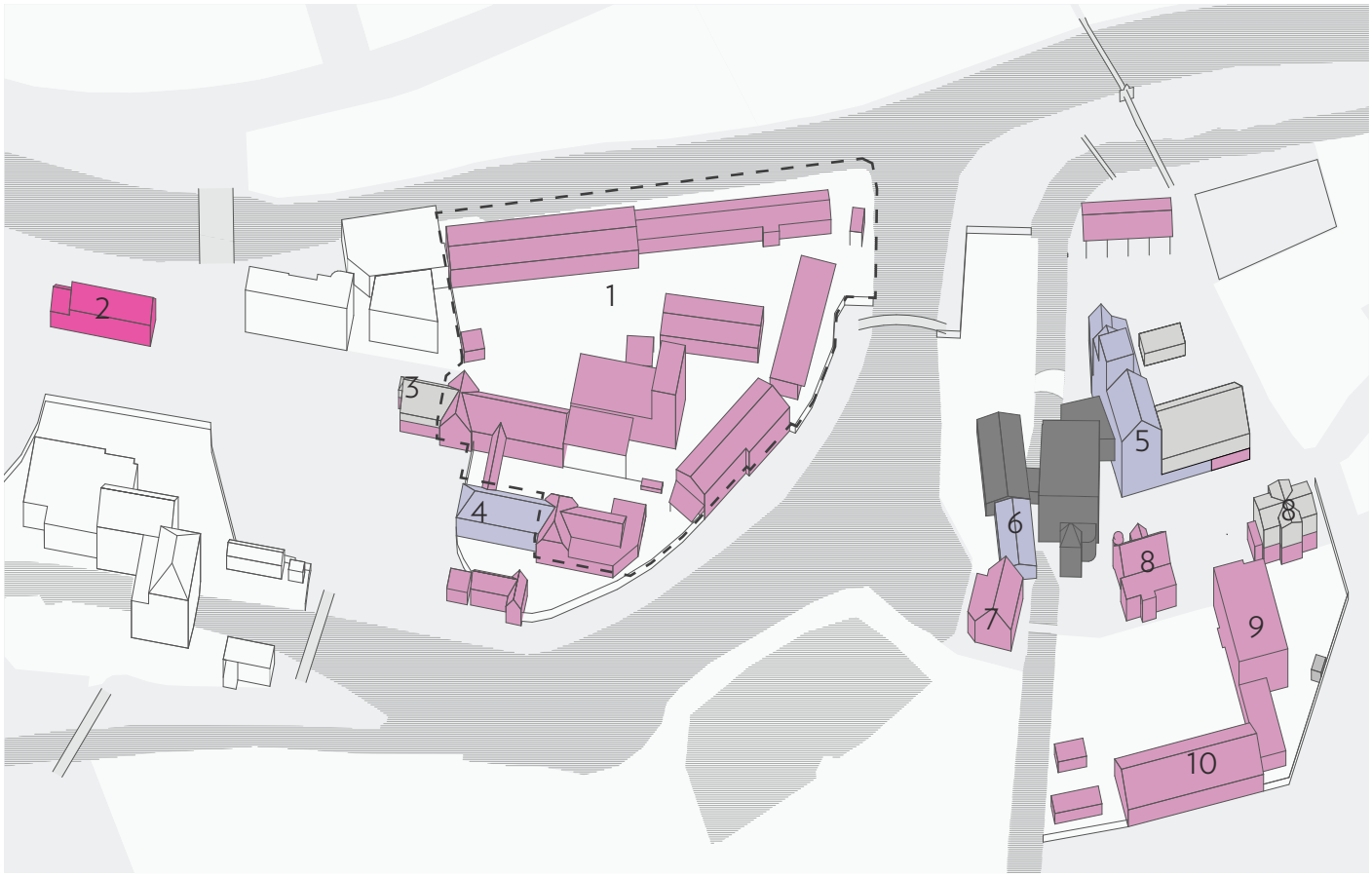
Aumühle (links), Taubenhaus (rechts)

6.

Eingang Stadtbibliothek Aumühle

Nutzungen im Bestand

1. **Städtischer Bauhof**
   Vielfalt von Werkstatt, Büro und Lagerräu
2. **Gaststätte auf der Lände**
   Innen- und Außengastronomie
3. **Jugendwohngruppe**
   Im Badhaus des Schlachthofs
4. **Subkultur e.V.**
   Vernstaltungsraum mit Bar Konzerte und Feste.
5. **Stadtbibliothek Aumühle**
   Bibliothek inkl. Lesecafe, Meeting-Räume und Veranstaltungsräume
6. **Turmgeflüster e.V.**
   Proberäume Theaterverein
7. **Ampersite**
   Büroartige Co-Working Räume
8. **Caritas / Diakonie / Wohngruppe**
   Büroräume in den historischen Villen
9. **Fuchsbau Gewerberäume**
   Büroartige Nutzungen
10. **Fuchsbau Gewerberäume**
    Hallenartige Nutzungen



- Gewerbe & städtlische Lagerflächen
- Gastronomie
- Kultur
- Wohnen
- Leerstand

Vorbereitende Maßnahmen für die Realisierung

In und um das Projektgebiet gibt es einige Projekte und Veränderungen, die für den Ausbau des Rahmenplans wichtig sind und mit hoher Priorität durchgeführt werden sollten:

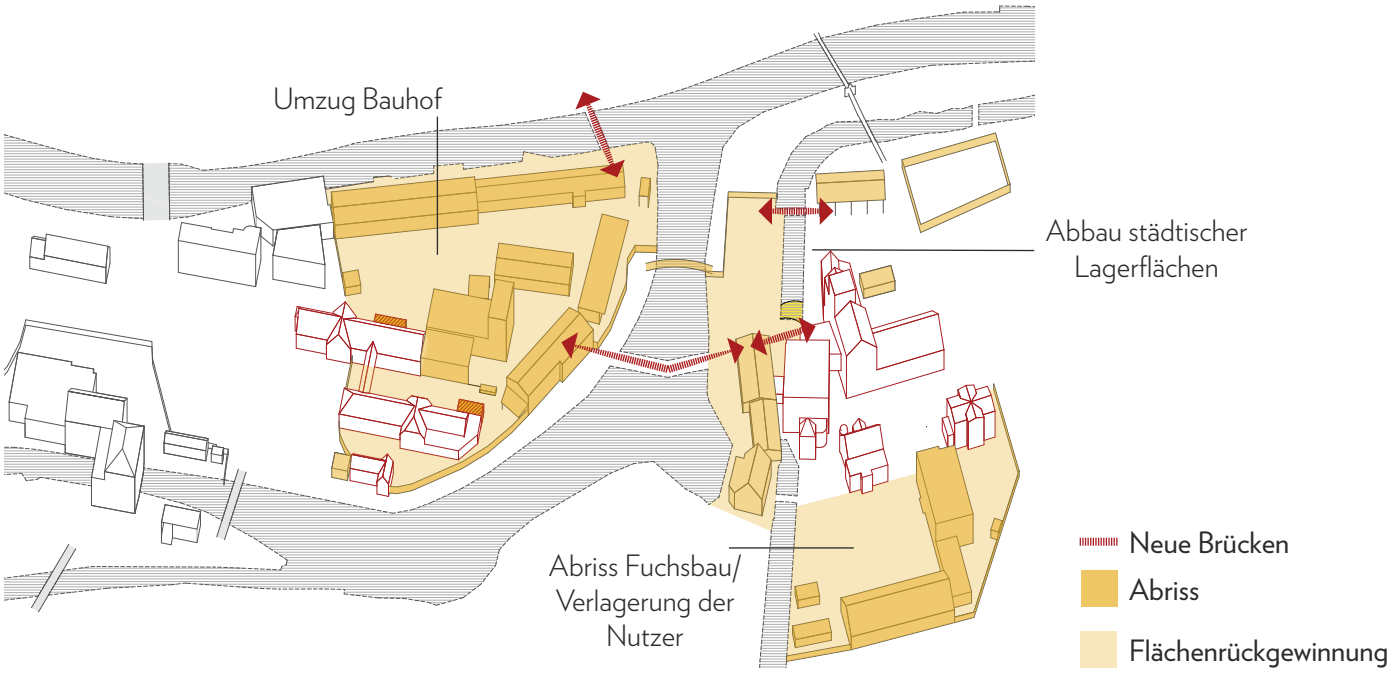
- Der Umzug des Bauhofs – erforderlich vor Baubeginn der Neubauten (und Tiefgarage) auf der Lände
- Die Umplanung und Verlagerung von unterirdischen Leitungen im Planungsgebiet – erforderlich vor dem Baustart der Neubauten im Bereich Aumühle Nord und evt. auf der Lände.
- Der Abriss des Ampersite-Gebäudes und der ehemaligen Lagergebäude der Stadtwerke am Werkskanal – erforderlich aufgrund der Bauvolumen im Überschwemmungsgebiet vor dem Baubeginn der Neubauten im Bereich Aumühle Nord.
- Die Beseitigung der Überdachung und des Tennisplatzes im Bereich Aumühle Nord – erforderlich vor dem Baubeginn der Neubauten und der allgemeinen Spielfläche
- Verlagerung der zu erhaltenden Nutzer und Abriss der Gebäude des Fuchsbaus – erforderlich für den Baustart im Bereich Aumühle Süd
- Überprüfung und Sicherstellung der Bausubstanz des Taubenhauses – dringend erforderlich um eine weitere Verschlechterung der baulichen Substanz zu verhindern.

Außerdem gibt es einige Projekte, die bereits Teil des Rahmenplans sind und eine höhere Priorität haben sollten, um die weitere Entwicklung zu ermöglichen, insbesondere:

- Der Bau einer neuen, barrierefreien Brücke über die Amper zwischen Aumühle und Lände – erforderlich unter anderem für das Stellplatzkonzept, deswegen auf jeden Fall vor Baubeginn von Aumühle Nord
- Die Instandsetzung und Sanierung der Schlachthofgebäude – erforderlich um für eine mögliche Verlagerung der gewerblichen Nutzer aus dem Fuchsbau und des Ampersite.

Gleichzeitig gibt es aktuell mehrere Projekte in und um das Projektgebiet, die eine wichtige Rolle für die Entwicklung des Quartiers spielen. Diese Projekte stimmen mit den Zielen des Rahmenplans überein, müssen jedoch in ihrer weiteren Planung mit dem Rahmenplan koordiniert werden

- Wohnungsbau Aumühle Süd (IGEWO) Neubau Wohnungsbau mit Tiefgarage und Freianlagen, inkl. Sanierung der historischen Villen
- Sportlerhaus (Stadt Ffb) Turn- und Sportverein - Neubau Vereinshaus
- Erneuerung Amperbrücke An der Lände (Stadt Ffb, Tiefbauamt) Inkl. temporäres Bauwerk
- Neubau Fußgängerbrücke (Stadt Ffb, Tiefbauamt

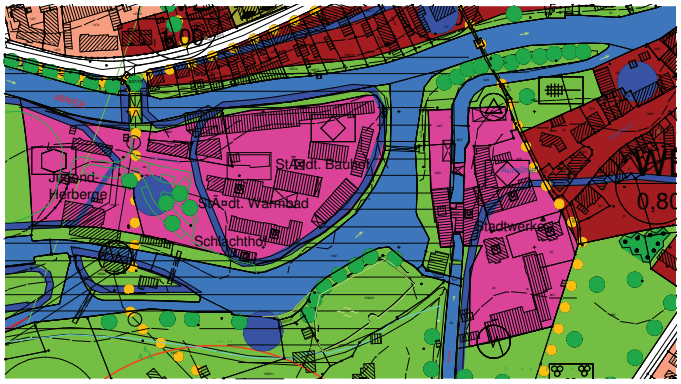


Vorbereitende Maßnahmen für die Realisierung

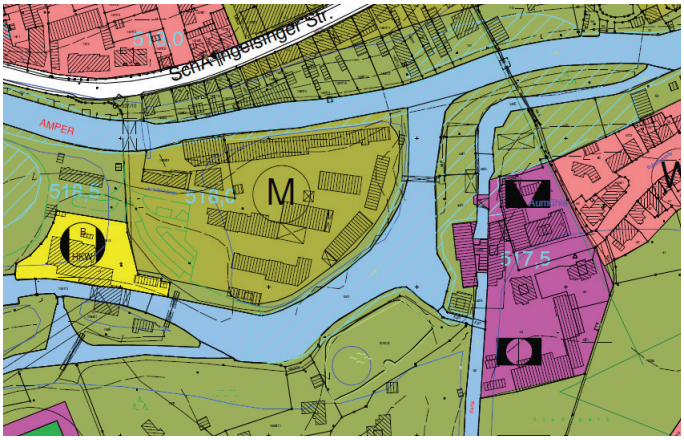
2.6 BAURECHTLICHER KONTEXT

Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 6 ha auf und befindet sich zum überwiegenden Teil im Besitz der Stadt Fürstenfeldbruck sowie in dem Bereich südlich der Stadtbibliothek, im Besitz der IGEWO GmbH & Co. Wohnungsunternehmen KG.

Baurechtlicher Kontext
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (letzte Änderung: 08.03.2018) sind die Realisierungsteile des Wettbewerbs als Flächen für den Gemeinbedarf gekennzeichnet. Für die Neuaufstellung ist vorgesehen, den Bereich der Lände als gemischtes Baugebiet zu kennzeichnen. Der Bereich an der Aumühle ist weiterhin als Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen. Eine Anpassung des FNP erfolgt voraussichtlich in Folge des Wettbewerbsergebnisses.



Auszug aus dem rechtwirksamen Flächenutzungsplan



Auszug aus dem Entwurf für die Neuaufstellung des Flächenutzungsplans

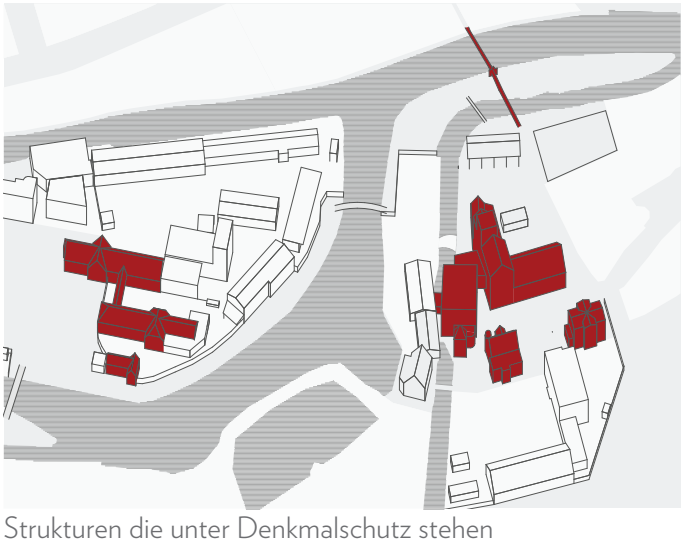
Denkmalschutz
Im Projektgebiet stehen die folgenden Gebäude und Anlagen unter Denkmalschutz:

Ehemalige Schlachthofanlage und Nebengebäude
- ehemalige Schlachthofanlage im reduziert-barockisierenden Stil, um 1910)
- Bauteile vor 1938 stehen unter Denkmalschutz;
- Mauer steht auch unter Denkmalschutz
- Der Anbau nicht mehr

Ehemalige Mühlanlage
- ehem. Mühlenanlage, sog. Aumühle oder Altmil, in historisierenden Industrieformen errichtet
- die Anlage besteht aus der Direktionsvilla, einem Wohnhaus und dem ehemaligen Mühlgebäudekomplex
- Taubenhaus und Turbinenhaus

Villen an der Bullachstraße
- ehem. Müllerwohnhaus, dann Direktionsvilla, zweigeschossiger Satteldachbau mit rundem Eckturm und stark hervortretendem Mittelrisalit, im Kern von 1598, Umbau von Josef-Anton Weitmann, 1897
- Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit spätklassizistischen Elementen und gekreuzten flachen Satteldächern, um 1870

Silbersteg – Fußgängerbrücke über die Amper
- Eisensteg über die Amper, sog. Silbersteg, um 1900, neubarocker Torbogenund Figur des Hl. Johann Nepomuk von 1902.

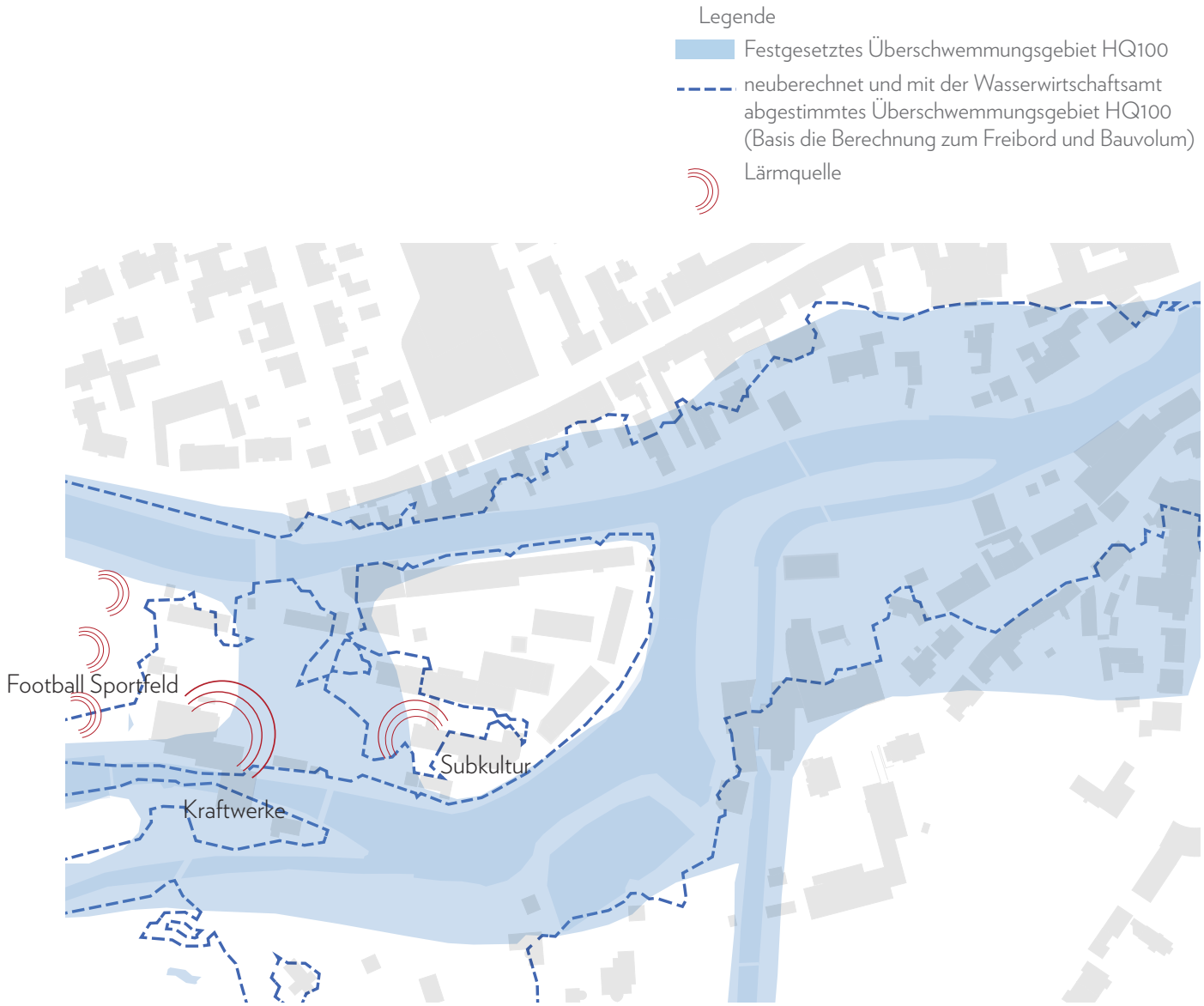

Strukturen die unter Denkmalschutz stehen

2.7 UMWELT UND EMISSIONEN

Überschwemmungsgebiet
Das Planungsgebiet liegt direkt an der Amper, dem Werkskanal und dem Obermühlenkanal. Große Teile davon liegen im Überschwemmungsbereich. Die genauen Flächen sind der entsprechenden Karte zu entnehmen. Im Projektgebiet ist mit einem jährlichen HQ100 von 518,0 müNHN zu rechnen.

In den Überschwemmungsbereichen sind die Vorgaben des Wasserwirtschaftsamts Münchens und des Sachgebiets Wasserrecht des Landratsamts Fürstenfeldbruck zu beachten, insbesondere bei den Themen Bauweise, Bauvolumen (für Gebäude und Änderungen im Freiraum), Entwässerung und Freibord über Brückenbau.

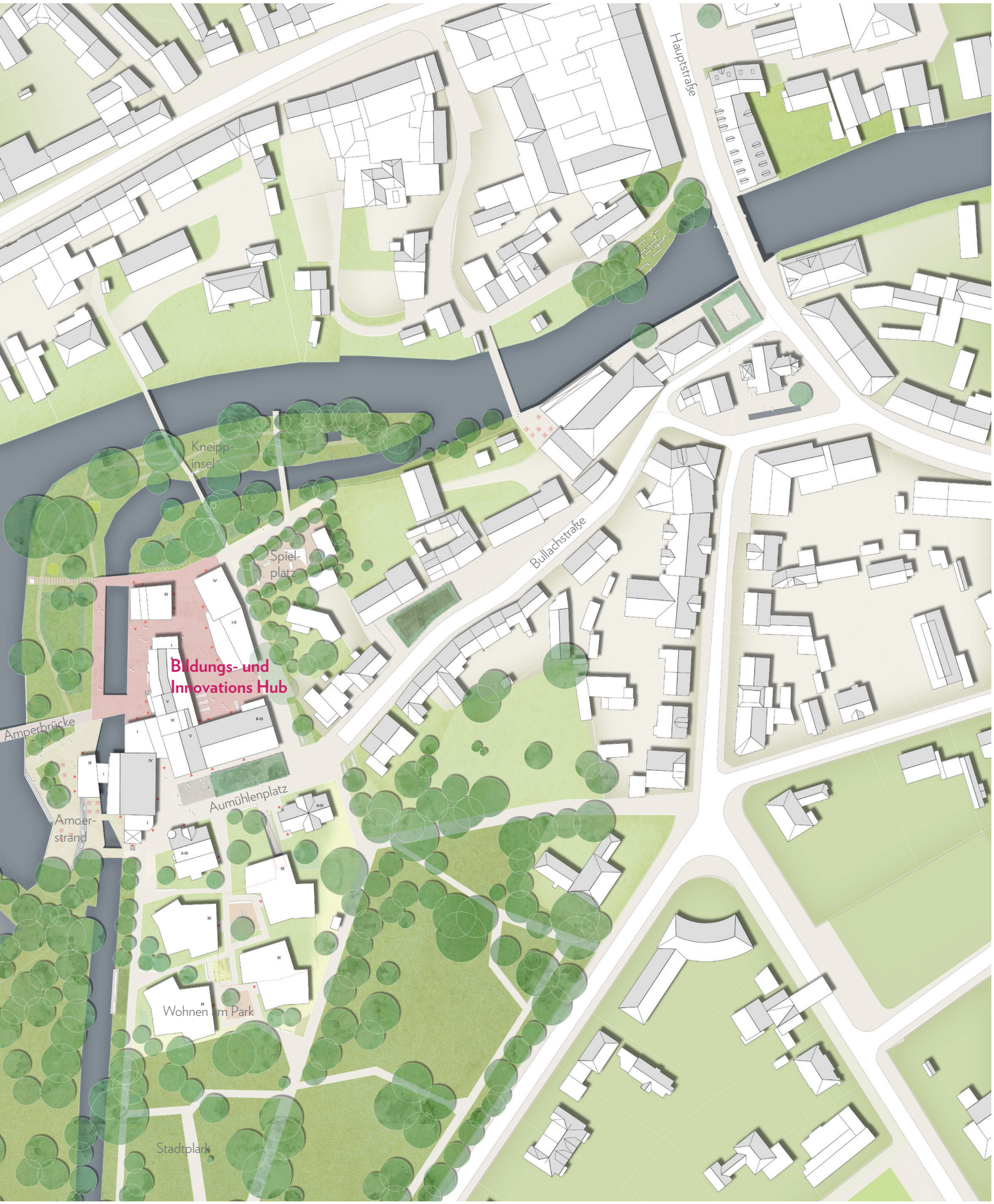
Lärm im Projektgebiet
Als Emissionsquellen im Projektgebiet zählen das Blockheizkraftwerk und Wasserkraftwerk, das Football Sportfeld sowie der Subkultur e.V. im Alten Schlachthof. Den größten Einfluss haben gelegentliche Veranstaltungen des Subkultur e.V. in den Nachtstunden, diese sind zu beachten und zu managen, besonders wenn sie in Kombination mit einer Sportveranstaltung stattfinden. Die Kraftwerke und das Football Stadion haben nur marginale Auswirkungen auf eine zukünftige Bebauung.



Überschwemmungsgebiet und Lärmquellen

3.0 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3.1 FUNKTIONSPLAN


Hauptstraße
Kneipp-
insel
Spiel-
platz
Bullachstraße
Bildungs- und
Innovations Hub
Amperbrücke
Aumühlenplatz
Amper-
strand
Wohnen im Park
Stadtplatz

3.2 STÄDTEBAULICHE SETZUNG

Städebauliche Setzung
Das neue Stadtquartier zeichnet sich durch die Verbindung von Alt und Neu aus. Die historischen Gebäude werden ganz selbstverständlich in den Entwurf integriert und behutsam durch Neubauten ergänzt. Durch die überlegte Setzung der Gebäude entstehen klar definierte Stadträume, wie Höfe, Plätze und Gassen, welche eine positive Beziehung zum umgebenden Grün, wie den Stadtpark und das Amperufer, aufbauen.

Das Quartier setzt sich aus vier kleineren Teilbereichen zusammen, die jeweils mit unterschiedlichen Architektursprachen auf ihren spezifischen Ort reagieren: die beiden Hubs um den Schlachthof und die Aumühle und die beiden Wohnquartiere am Stadtpark und das kreative Wohnen auf der Lände.

Gebäudehöhen
Die Neubauten sind hauptsächlich 3-geschossig (anleitbar mit Standleiter) und teilweise 2-geschossig, in den Bereichen, wo sie mit dem historischen Gebäudeensemble in den Dialog treten. An strategisch wichtigen Punkten wurden einzelne Gebäude mit 4 Geschossen geplant, die einen Blick über den Naturraum der Amper haben. Ein 5-geschossiges Gebäude auf der Lände bildet das Gegengewicht zur Aumühle am anderen Ende der neuen Brücke.

Städtebauliche Kennwerte
Das neue Quartier ist als „Urbanes Gebiet (MU)" vorgesehen. Die GFZ und GRZ des gesamten Quartiers, aber auch der einzelnen Bereiche, bleiben und innerhalb den durch die BauNVO vorgesehen Höchstwerten. Die städtebaulichen Kennwerte für die beiden Wohnbereiche liegen und den Maximalwerten für die WR oder WE.

Abstandsflächen
Die notwendigen Abstandsflächen werden in der Regel alle eingehalten, mit zwei Ausnahmen im Bereich Aumühle Süd und Aumühle Nord, was aus städtebaulicher Sicht begründet wird, um die richtige bauliche Beziehung zu dem Bestand herzustellen. Diese zwei Bereiche ermöglichen jedoch eine Planung, die gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht.

3.3 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Projekt Eckdaten:

Projektgebiet:
47.500 qm
(davon Wasserfläche ca. 6.500 qm)

Vorgesehene Baufelder:
24.400 qm
entspricht ca. 51 % des Projektgebiets

Öffentliche Grünfläche:
9.140 qm
entspricht ca. 19 % des Projektgebiets

- **GF Neubau** **ca. 14.410 qm**
- **GF Bestand (Erhalt)** **ca. 7.990 qm**

Städtebauliche Kennwerte (Gesamtprojekt):

Geschossfläche (GF)

GF Neubau:	**ca. 14.410 qm**
GF Erhalt Bestand	**ca. 7.990 qm**
GF Gesamt	ca. 22.400 qm

Geschossflächenzahl:

GFZ	=	**ca. 0,92**

Grundflächenzahl:

GRZ (I)	=	**ca. 0,38**
GRZ (I+II)	=	**ca. 0,67**

(< 0,8 Kappungsgrenze)

Nutzungsfläche (nicht Wohnen):
ca. 7.880 qm
(geschätzt nach Faktoren)

Wohnfläche:
ca. 8.810 qm
(geschätzt nach Faktoren)

Anzahl Wohneinheiten **ca. 115**
davon ca. 100 Neubau
(geschätzt nach Faktoren)

Bereich Aumühle Nord

GF:		**ca. 6.760 qm**
davon Neubau		ca. 1.860 qm
GFZ	=	**ca. 1,65**
GRZ (I+II)	=	**ca. 0,80**

Bereich Aumühle Süd

GF:		**ca. 5.340 qm**
davon Neubau		ca. 4.510 qm
GFZ	=	**ca. 0,90**
GRZ (I+II)	=	**ca. 0,54**

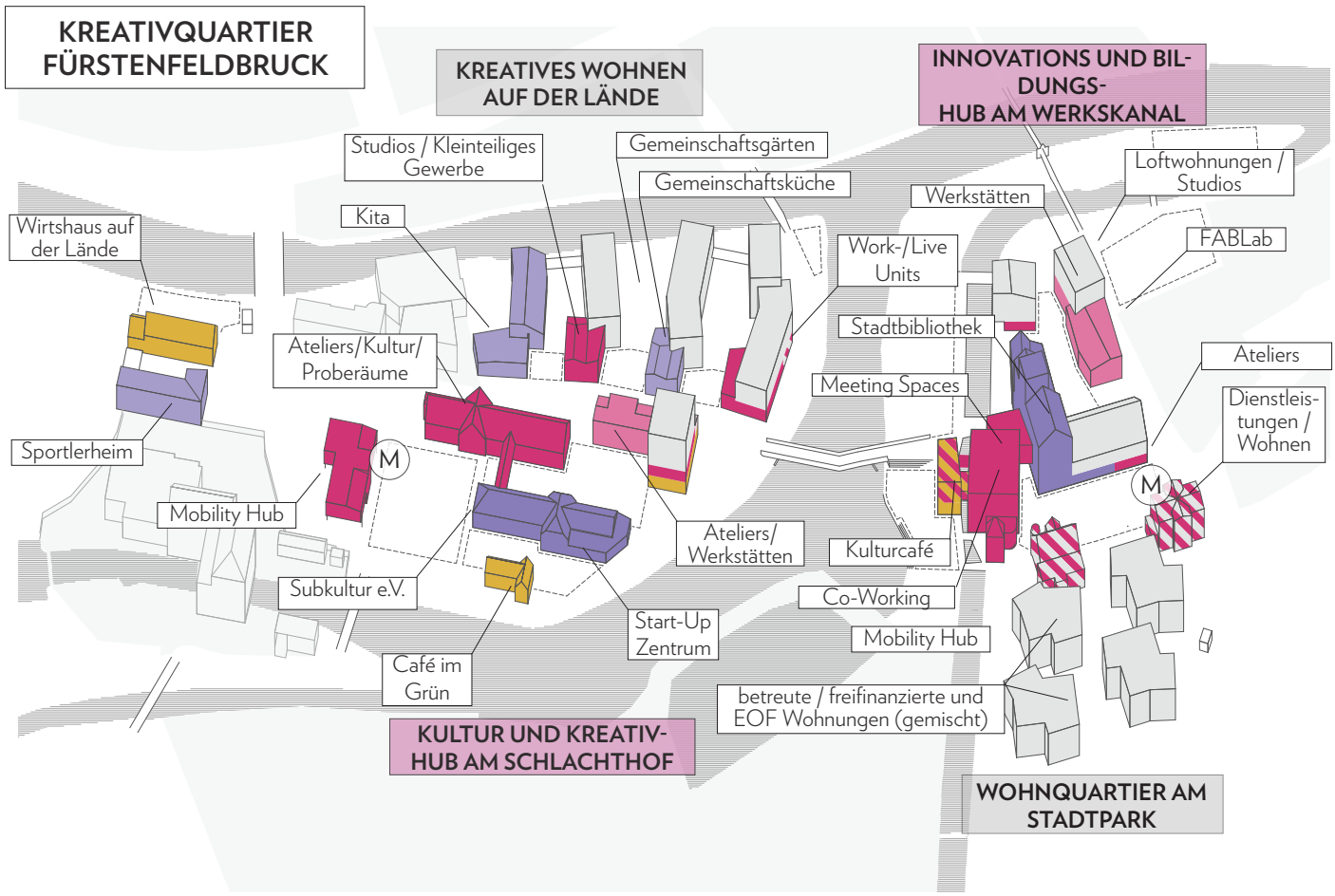
Bereich Lände Nord

GF:		**ca. 5.530 qm**
davon Neubau		ca. 5.530 qm
GFZ	=	**ca. 1,08**
GRZ (I+II)	=	**ca. 0,60**

Bereich Lände Süd

GF:		**ca. 3.880 qm**
davon Neubau		ca. 2.030 qm
GFZ	=	**ca. 0,50**
GRZ (I+II)	=	**ca. 0,73**

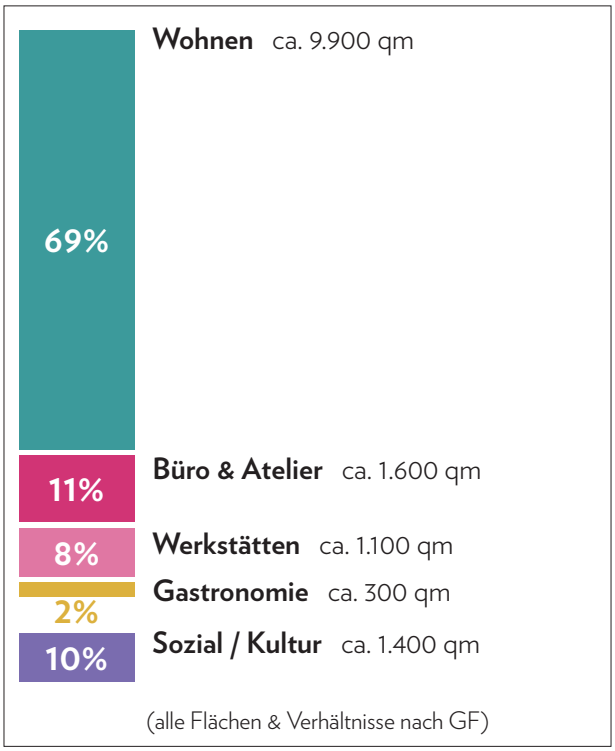
3.4 NUTZUNGSMISCHUNG



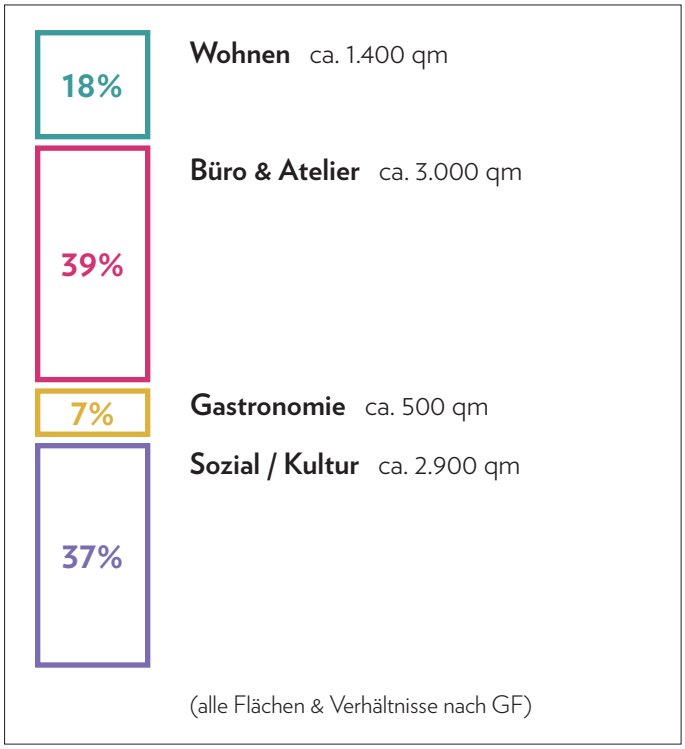
Der städtebauliche Entwurf schafft ein lebendiges, kreatives und innovatives Stadtquartier mit einer kleinteiligen Nutzungsmischung, bestehend aus zentrumnahen Wohnen, Kultur- und Kreativwirtschaft, Bildung, Gastronomie, Jugendkultur und Erholung. Die breite Mischung ermöglicht vielfältige Synergien zwischen den einzelnen Nutzungen und schafft somit ein kreatives Ökosystem.

Das Quartier setzt sich aus vier Bereichen zusammen, die alle unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte aufweisen: Im Innovations- und Bildungshub am Werkskanal wird die bestehende Stadtbibliothek durch Co-Working im Taubenhaus sowie einen Kreativhof mit Werkstätten, Work-Live Units und einem Fab-Lab ergänzt. Der Kultur- und Kreativhub am Schlachthof bindet die vorhandenen Aktivitäten der Subkultur mit ein und ergänzt diese durch Ateliers, Werkstätten, Räume für Start-Ups und Gastronomie. Das nördlich angrenzende ‚Kreatives Wohnen' auf der Lände schafft innovative Wohnformen für unterschiedliche Akteure, wie Baugruppen, Genossenschaften etc. Ergänzt wird das Wohnen durch Studios und kleinteiliges Gewerbe sowie vielfältige Gemeinschaftseinrichtungen und eine Kita. Das Wohnquartier am Stadtpark sieht unterschiedliche Wohnformen, inkl. betreutes Wohnen vor, welche durch die IGEWO GmbH & Co Wohnungsunternehmen KG realisiert werden.

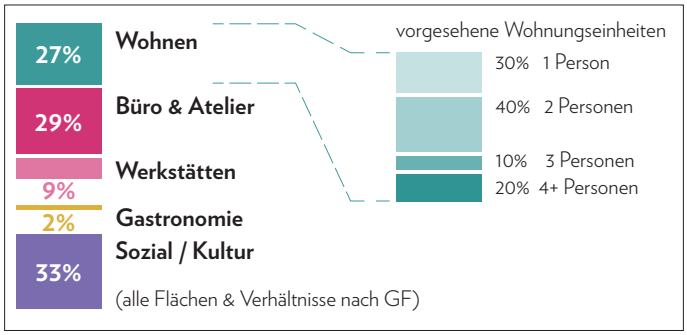
Neubau
(gesamt ca. 14.400 qm)



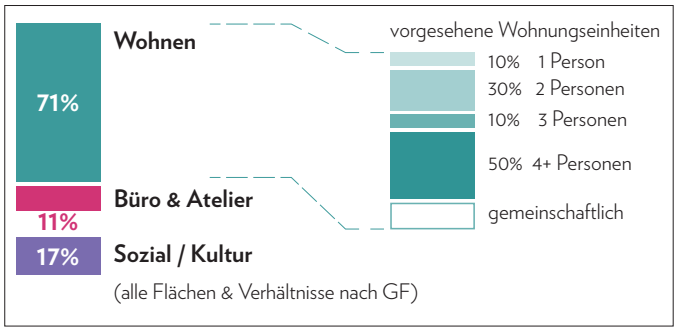
Bestand
(gesamt ca. 7.800 qm)



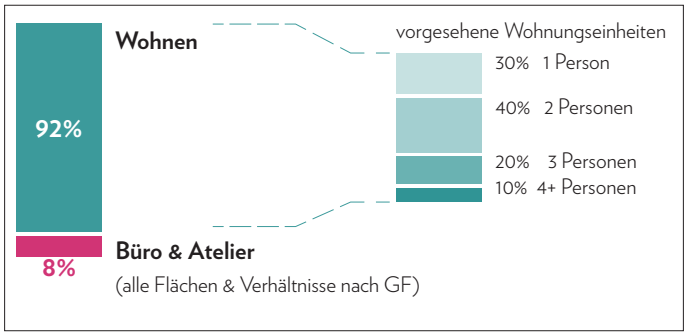
Aumühle Nord
Innovations- & Bildungshub - ca. 6.760 qm



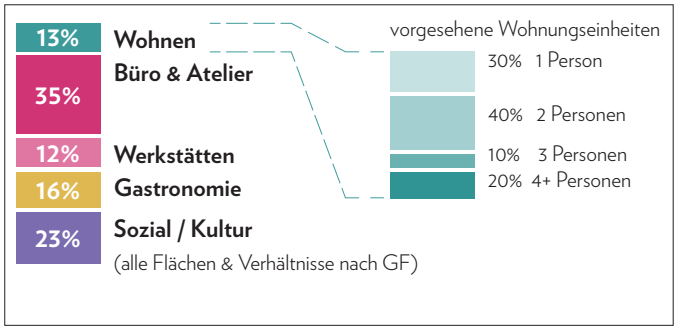
Lände Nord
Kreatives Wohnen - ca. 5.500 qm



Aumühle Süd
Wohnen am Stadtpark - ca. 5.340 qm



Lände Süd & Ost
Kultur & Kreativhub - ca. 4.500 qm



4.0 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSKONZEPT

4.1 HUBS ALS IMPULSGEBER

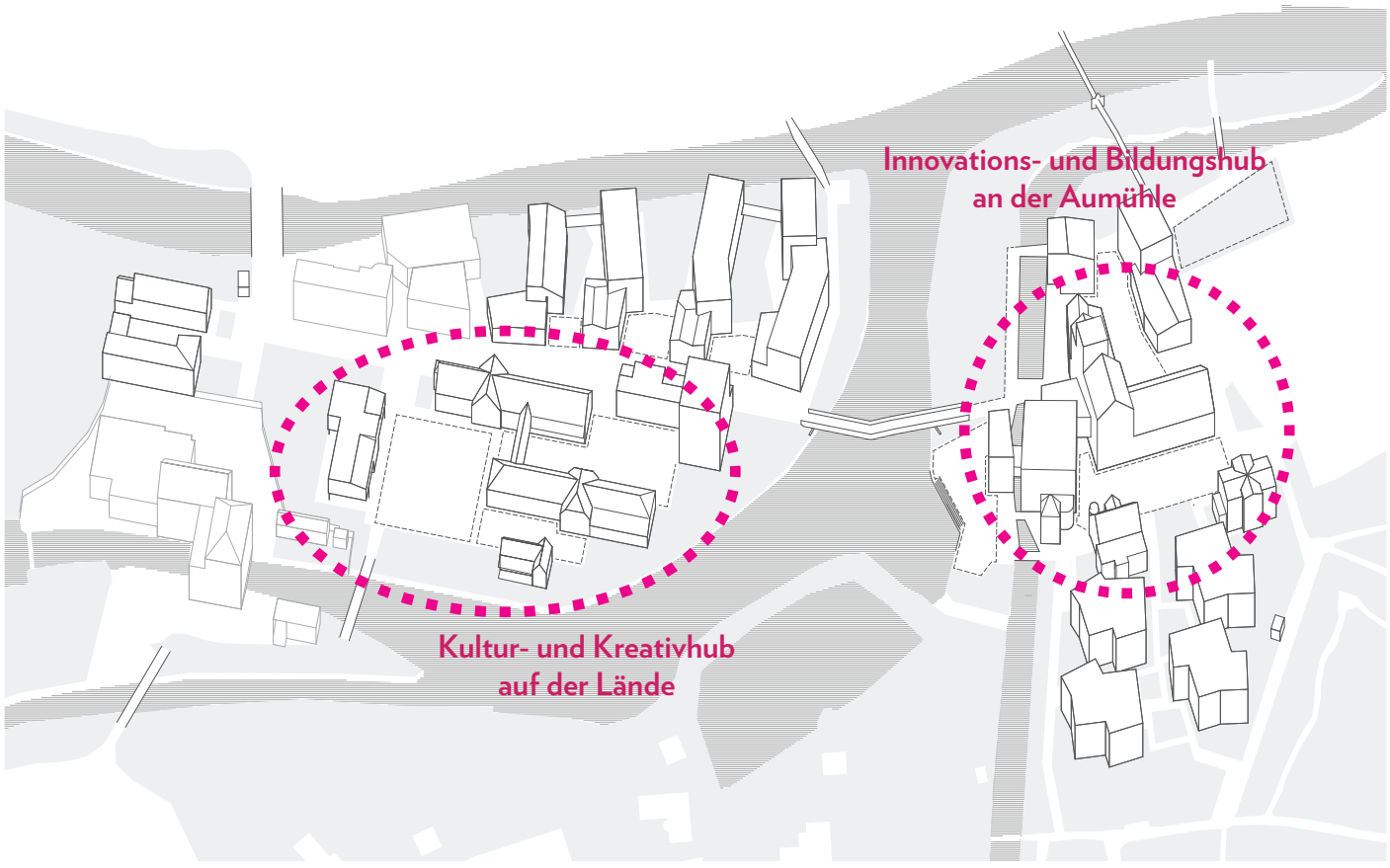
Zwei Hubs, die als Impulsgeber für die Kreativwirtschaft dienen, bilden das Herz des neuen Quartiers. Diese beiden mischgenutzten Hubs ergänzen sich, zeichnen sich jedoch durch ihre eigene Identität aus, die durch die bestehenden Ankernutzer geprägt sind.

Der **Innovations- und Bildungshub** um die Stadtbibliothek in der Aumühle: Ein neues, flexibel nutzbares Gebäudeensemble mit einer belebten Erdgeschosszone ergänzt die bestehende Stadtbibliothek, formt einen kreativen Hof aus und bildet einen Kopf zur Auenlandschaft. Hier wird produziert und gewohnt. Es entsteht ein Ort des Wissenstransfers und Prototyping, als innovative Ergänzung zur Bücherwelt der Bibliothek.

Der **Kultur- und Kreativhub** um die Subkultur auf dem historischen Schlachthofgelände: Der ehemalige Schlachthof mit seinen historischen Gebäuden hat einen starken Charakter und wird seine eigene Identität haben, die auf kulturellen, kreativen und Start-Up Nutzungen basiert sein soll. Der Impulsgeber Subkultur e.V. wird ergänzt durch weitere Nutzungen der Kultur- und Kreativwirtschaft sowie Gewerbe.

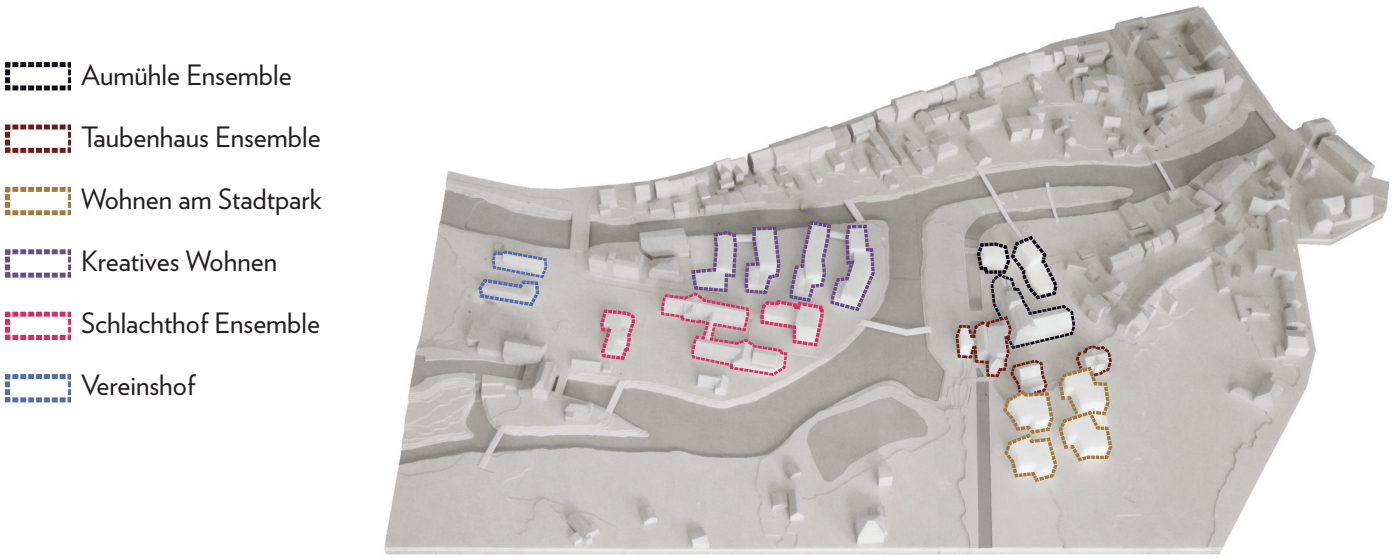
Prinzipien für Kreativräumen:

- Synergien ermöglichen
- Doppelbelegung bevorzugen
- Gemeinschaftsbereiche anbieten
- Flexible Aufteilung erlauben
- Platz für größere Events machen
- Kritische Masse erreichen!



4.2 AUSBILDUNG UNTERSCHIEDLICHER CHARAKTERE

Gebäudefamilien
Die spezifische Identität und der Charakter der unterschiedlichen Teilbereiche im Planungsgebiet wird durch die Identifizierung von Gebäudefamilien verstärkt, die aufgrund ihrer ähnlichen Bebauungsstruktur eine Guppe bilden. Diese Gebäudefamilien setzen sich teilweise aus einer Mischung von Alt und Neu zusammen und geben somit dem historischen Gebäudebestand eine besondere Rolle in der städtebaulichen Setzung des gesamten Entwurfs. Der Charakter jeder Gebäudefamilie ist spezifisch, aber respektiert den Charakter der angrenzenden Familien. Die einzelnen Charakterzonen teilen eine architektonische Sprache in Form von Materialität, Farbe, Proportionen oder Details.



Gebäudefamilien mit unterschiedlichen Charakteren

An der Schnittstelle zwischen den Höfen des Kreativen Wohnens Lände Nord und dem Schlachthof bzw. Kultur- und Kreativ Hub.

4.3 PROZESSUALE ENTWICKLUNG

Das neue urbane Kreativquartier setzt sich aus verschiedenen Teilbereichen zusammen, die sich durch unterschiedliche Schwerpunkte, Stärken und Charaktere auszeichnen. Die städtebauliche Strategie sieht eine fortlaufende prozessuale Transformation vor, so dass sich schrittweise eine atmosphärische und programmatische Vielfalt innerhalb des neuen Kreativquartiers entwickeln kann. Als Katalysatoren für diesen Prozess sehen wir zwei Aktivitätshubs vor: den „Innovation/ Wissen/Prototyping"- Hub am Werkskanal und den „Kultur/ Start-Up/ Makers" - Hub um den Schlachthof. Die Aktivitäten dieser beiden Bereiche komplementieren sich und formen ein lebendiges, kreatives und innovatives Quartier.

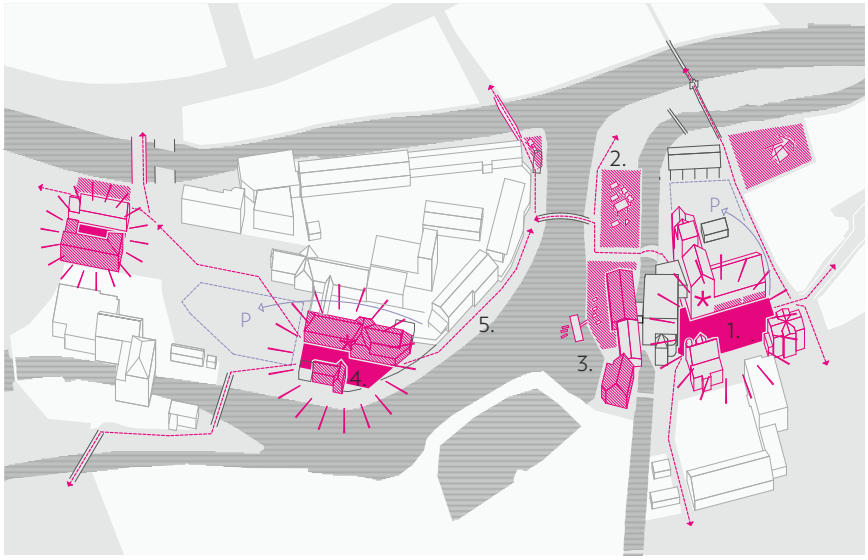
Die prozessuale Entwicklung erfolgt in vier Phasen. Für mehrere Informationen (inkl. Abbildung Phasen 3 und 4) siehe Zwischennutzungsstudie.

Zwischennutzungen am Schlachthof

Phase 1: Impulse setzen!

In einer ersten Phase wird der Ort aktiviert, es werden gezielte Impulse gesetzt, die Kultur- und Kreativschaffende anziehen:

- Veranstaltungen und Aktionen formen die Grundlage einer neuen Identität
- Aktivitäten werden strategisch konzentriert, um eine kritische Masse und Stimmung aufzubauen
- Gezielte Öffnung von neuen Wegen und der Abbau von Barrieren
- Interventionen bleiben spontan und offen



Phase 2: Verfestigen!

In der zweiten Phase haben sich der Schlachthof und der Werkskanal zu lebendigen und vielfältigen Orten in der Stadt entwickelt.

- Die „Ankernutzer" (Bibliothek und Subkultur e.V.) werden verfestigt.
- Strategisch kritische Infrastruktur, sowie Freiräume werden aufgebaut
- Umbau und Umnutzung von Gebäuden an strategisch wichtigen Orten
- Es werden zum ersten Mal größere Feste auf den neu gewonnenen Freiflächen organisiert.

Phase 3: Wachsen!

- Das Quartier entwickelt seine eigene Dynamik durch das Ansiedeln neuer Nutzungen.
- Die ersten Bereiche des Quartiers werden fertiggestellt.
- Der Bauhof wird verlegt und die Bauarbeiten der letzten Bauphasen beginnen.
- Das Wegenetz in den angrenzenden Stadtteilen sowie entlang des Flusses wird ausgebaut

Phase 4: Kreativ bleiben!

- Die letzten Bereiche des Quartiers werden ausgebaut und fertiggestellt.
- Die Dynamik aus den Entwicklungsphasen des Quartiers sollte erhalten bleiben.
- Die Nutzung der Räume bleibt flexibel.
- Plätze für Veranstaltungen, Feste und gemeinschaftliche Nutzungen sollten freigehalten werden.

Zwischennutzungen am Amper-Ufer zwischen Amper und Werkskanal

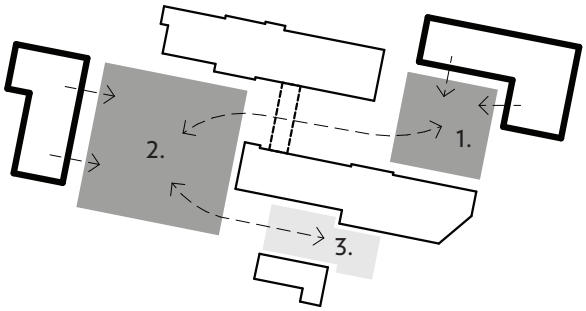
4.4 KULTUR- UND KREATIVHUB AUF DER LÄNDE

Ein Hub auf dem ehemaligen Schlachthofareal

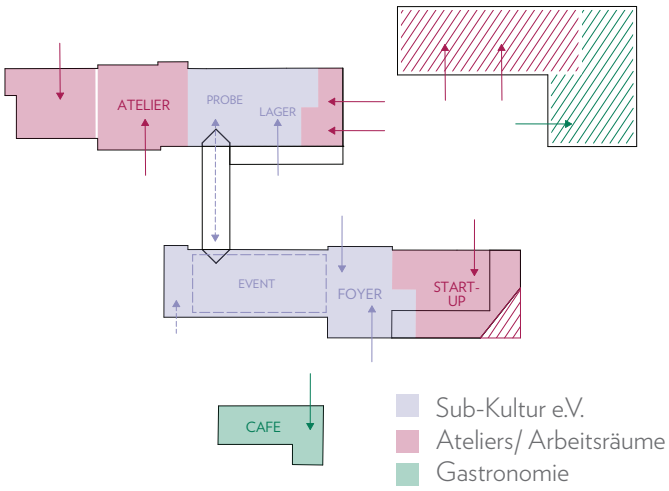
Durch sorgfältige bauliche Ergänzungen der historischen Gebäude des ehemaligen Schlachthofs, entsteht ein neues Gebäudeensemble mit einer positiven Adressbildung nach Osten und Westen. Die Neubauten formen zwei identitätsstiftende Plätze: einen größeren, mulitfunktionalen „Festplatz“ im Westen, der sowohl für Veranstaltungen als auch im Alltag als Parkplatz genutzt werden kann und einen kleineren „Kreativplatz“ im Osten, der sowohl eine funktionale (als Treffpunkt) als auch eine repräsentative Rolle (als Addressbildung) im Herzen des Kreativhubs einnimmt. Die beiden Plätze werden im Süden durch einen „Musikhof“ ergänzt, der als Eingangsbereich und Außenfläche für die Subkultur dient und einen Übergang zum grünen Ufer schafft.

Der Subkultur e.V. bleibt der Anker des Hubs. Die Kapazitäten der Veranstaltungen werden erhöht und ihre Räumlichkeiten durch Foyer, Backstagebereich, Proberäume, Lager und Werkstatt erweitert, um die Aktivitäten zu professionalisieren. Der Subkultur e.V. wird die neuen Räumlichkeiten auf für andere Gruppen und Nutzer im Quartier zur Verfügung stellen. Die Zugänge zur Subkultur sollten sowohl vom Kreativplatz als auch vom Musikhof möglich sein.

Die anderen Räumlichkeiten im Hub sind hauptsächlich für altelierartige Arbeitsräume vorgesehen, teilweise für Start-Ups. Zusätzliche gastronomische Angebote sind als „Cafe im Grünen“ in der Alte Pferdemetzgerei und als Restaurant im Neubau vorgesehen. Die zwei wichtigsten Faktoren für die weitere Entwicklung sind das Erreichen einer kritischen Masse von Aktivitäten und die regelmäßige Aktivierung der Räume zu allen Tages- und Wochenzeiten.



Schlachthofsareal
Drei neue Freiräume: Kreativhof (1.), Festplatz (2.), und Musikhof (3.)



Nutzungszenario für Altbau
ca. 500 qm NUF für Subkultur, ca. 600 qm NUF für Start-Ups und Ateliers, plus ein „Cafe im Grünen“

Nutzungsmischung für einen Kultur- und Kreativhub

Musik und „Event“ Räume für die Subkultur e.V.

Multifunktionale Veranstaltungsräume für Musik und andere kulturelle Events, plus Foyer, Bar, Backstage, Neben- und Proberäume

Größe: Für 100 bis 200 Besucher
Aktivität: hauptsächlich abends / Wochenende (Proberäume evtl. tagsüber)

Hybridnutzungen (Vereins- und Seminarräume)

Räume, die für gewerbliche sowie soziale, gemeinschaftliche Nutzungen (in kleineren Gruppen) oder für Ausstellungen genutzt werden können.

Einheiten: 50 bis 150 qm
Aktivität: tagsüber und abends

Ateliers

Flexible Arbeitsräume, die als Werkstätten oder Büros ausgestattet werden können, inkl. Platz für Pop-Up Gewerbe, Start-Up Zentrum

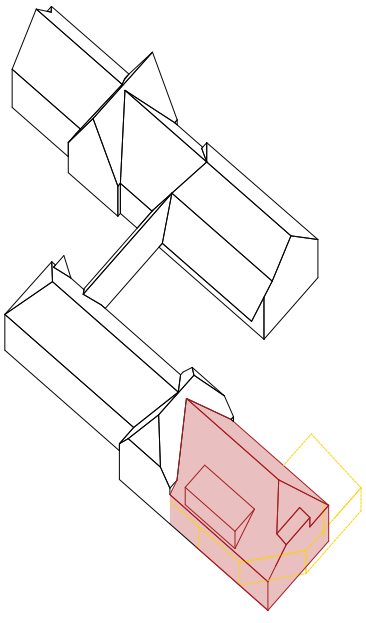
Einheiten: 15 bis 150 qm (unterteilbar)
Aktivität: hauptsächlich tagsüber

Gastronomie (Restaurant, Café im Grünen)

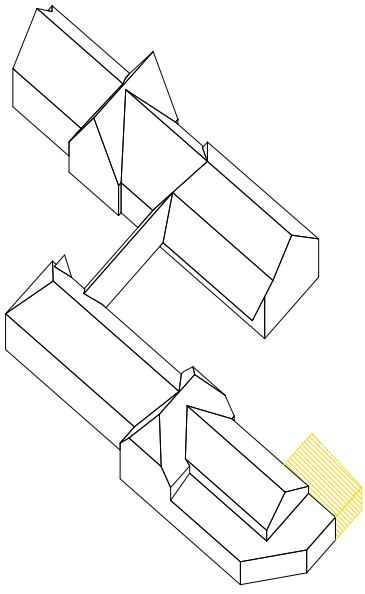
Dienen als Treffpunkte für alle Nutzergruppen, ziehen Besucher von ausserhalb des Quartiers an.

Einheiten: 50 bis 200 qm (unterteilbar)
Aktivität: hauptsächlich am Wochenende, Mittagspause, abends

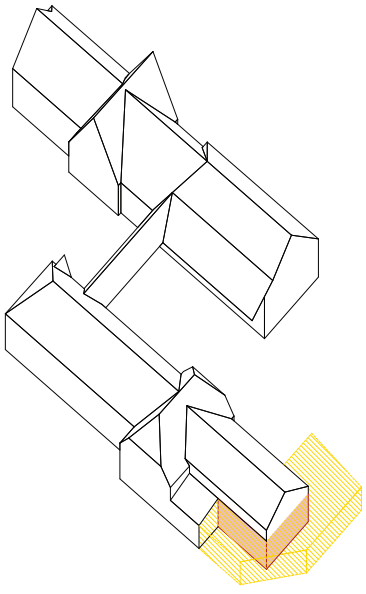
Alternativen für die Anpassung der 1950er Erweiterung des Schlachthauses



Variante: Neuer Dachstuhl
bis zu 7 Büroeinheiten plus Gemeinschaftsfläche



Variante: Weitgehender Erhalt des Bestands
bis zu 5 Büroeinheiten plus Gemeinschaftsfläche



Variante: Abriss des Bestands
bis zu 3 Büroeinheiten plus Gemeinschaftsfläche

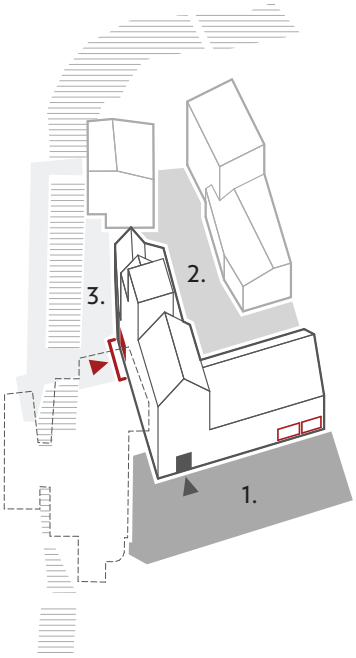
4.5 INNOVATIONS- UND BILDUNGSHUB AN DER AUMÜHLE

Ein Hub um die Bibliothek am Werkskanal

Auf dem Innovations- und Bildungshub an der Aumühle zwischen Werkskanal und Aumühlenplatz entsteht eine lebendige, kreative Szene mit der bestehenden Stadtbibliothek im Zentrum. Ein neues, flexibel nutzbares Gebäudeensemble ergänzt das Angebot der Bibliothek, die als Treffpunkt und Partner für die neuen Akteure dienen soll.

Durch die Aufwertung des Freiraums, die neue Verbindung zur Lände und das Potential für einen Lesegarten, ergeben sich viele neue Möglichkeiten für die Bibliothek auf der Seite des Werkskanals. Ein neuer, zweiter Zugang sollte auf dieser Seite geschaffen werden. Ein Umplanung der Erdgeschossbereiche der Stadtbibliothek ist empfehlenswert, um das Café in die Nähe des neuen Eingangs und den Lesegarten zu verlegen.

Neuer öffentlicher Raum und evtl. Lesegarten am Werkskanal - Hier treffen die Kreativwirtschaft und die Landschaft aufeinander.



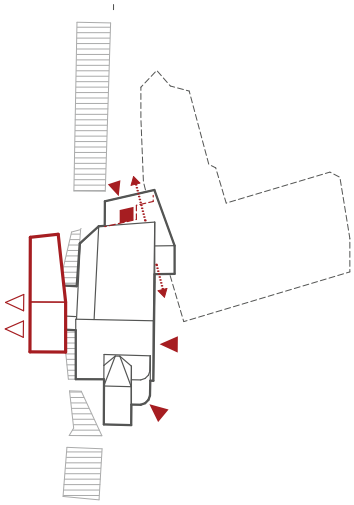
Kreativhub am Werkskanal

Um drei neue Freiräume geplant : den aktivierten Aumühlenplatz (1.), dem neuen Innovationshof (2.), und neu aufgertete öffentliche Räume am Werkskanal (3.)

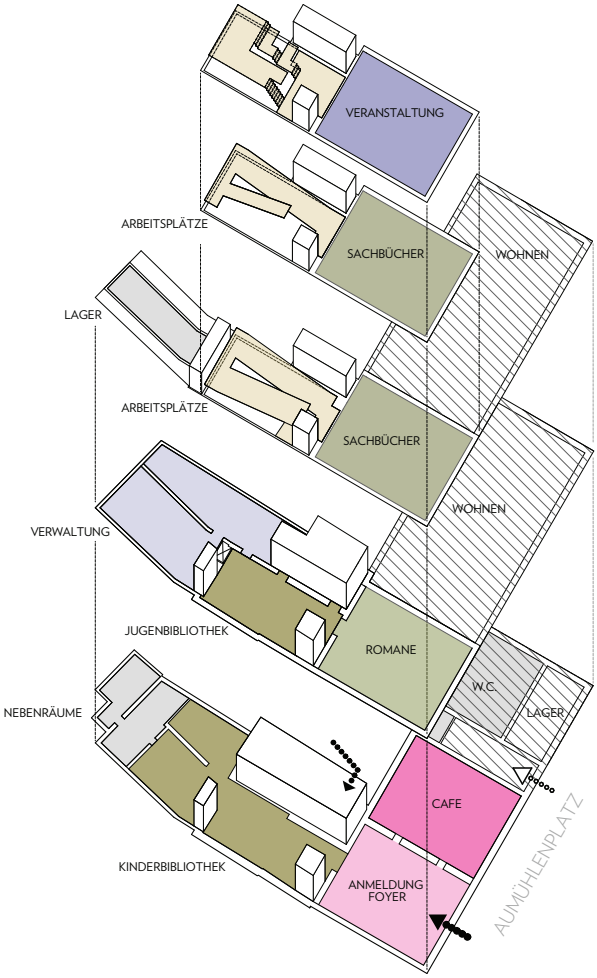
Taubenhaus

Das Nutzungskonzept für das Taubenhaus bleibt im Rahmenplan relativ offen. Wichtig ist jedoch, dass ein Konzept für das gesamte Gebäudeensemble entwickelt wird. Als Nutzung vorgesehen sind hauptsächlich Arbeitsräume, zum Beispiel als Start-Up Zentrum oder Co-Working Räume, aber auch Wohnungsbau, größere Büros, Werkstätten, ein Café oder eine Kantine, die Erweiterung des Stadtbibliothek oder freizeitorientierten Nutzungen in Teilen des Gebäudes wären möglich.

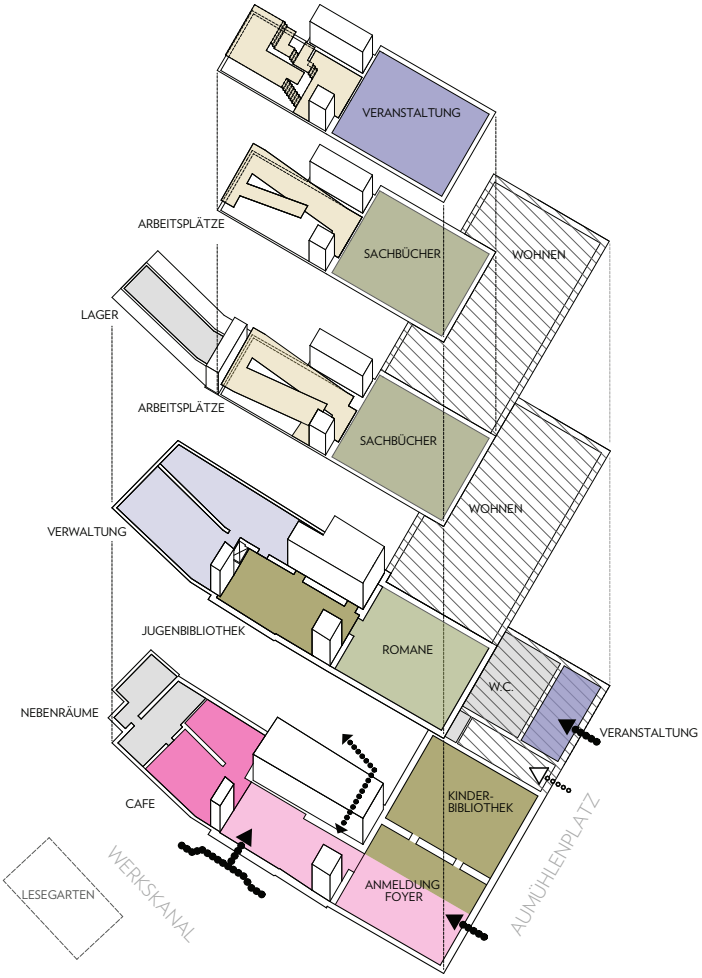
Das Taubenhaus wird durch einen Neubau, der eine direkte Verbindung zum Amperufer und die Wasserlandschaft ermöglicht, ergänzt. Die Erschließung ist über mehrere Eingänge (inkl. zum Werkskanal) angedacht, um so viel öffentlichen Raum, wie möglich zu aktivieren.



Umbau Tabenhaus mit Zugängen vom Aumühlenplatz und Werkkanal, Erweiterungbau im Westen ermöglicht einen direkten Ausgang zum Amperufer

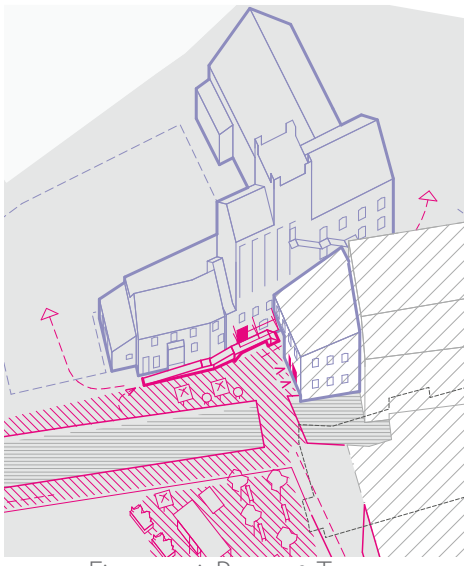


AktuelleNutzungsverteilung der Stadtbibliotheks

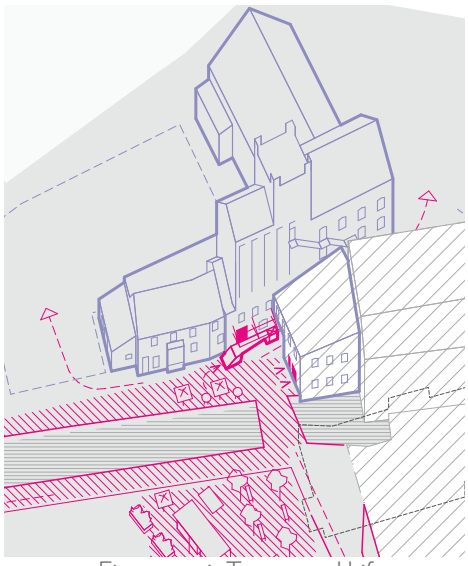


Vorschlag zur geänderten Anordnung der Stadtbibliothek mit neuem zusätzlichen Eingang vom Werkskanal

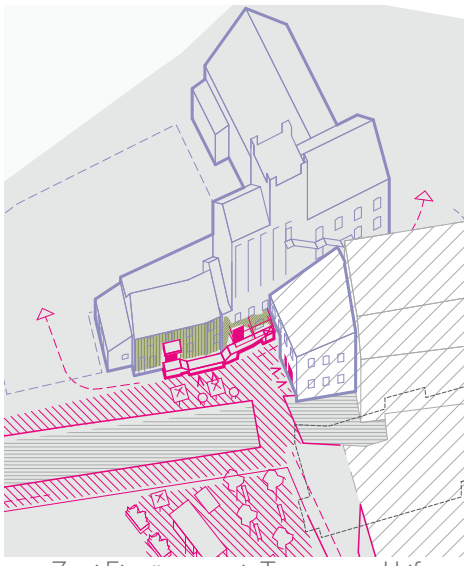
Alternative Anordnungen für einen neuen Bibliothekseingang am Werkskanal



Eingang mit Rampe & Treppe



Eingang mit Treppe und Lift



Zwei Eingänge - mit Treppen und Lift

4.6 WOHNEN AM PARK - AUMÜHLE SÜD

Wohnquartier am Stadtpark

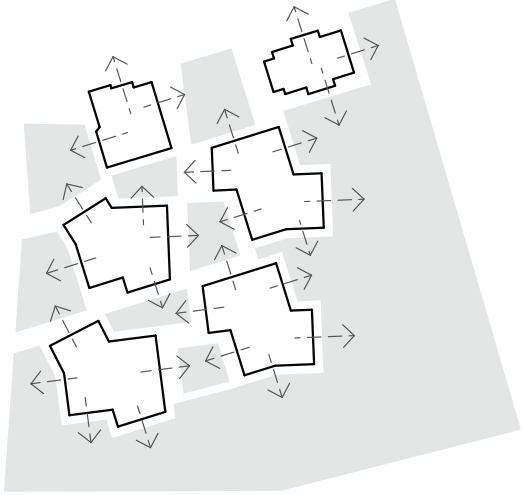
Südlich der Aumühle entsteht ein neues Quartier mit gemischten Wohnformen am Übergang zwischen Stadt und Park. Das neue Quartier am Park hat eine eigene Identität mit seiner besonderen Lage am Park und Kanal. Die Typologie der historischen „Villa am Park“ wird ergänzt und neuinterpretiert. Die neuen Gebäude schaffen eine Beziehung zum Park und den Gartenräumen im Quartier. Dabei werden die beiden denkmalgeschützten Villen städtebaulich integriert.

Städtebauliche Ziele für die Bebauung in diesen Bereich sind:

- Städtebauliche Integration der beiden denkmalgeschützten Villen
- Schaffen einer positiven Wohnsituation durch eine direkte Verbindung und den Blick ins Grün
- Ermöglichen einer Durchlässigkeit (stufenfrei) für Fußgänger vom Aumühlenplatz zum Park

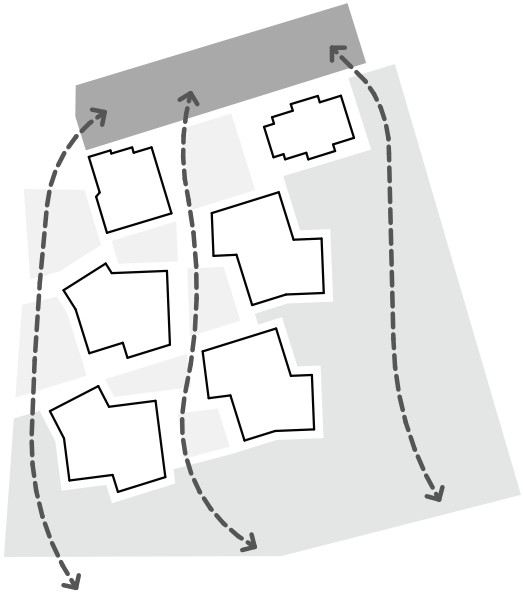
Die Nutzungsmischung in diesem Teilbereich besteht fast ausschließlich aus Wohnen, nur in den beiden historischen Villen wird zusätzlich auch Arbeiten vorgesehen. Das Wohnen besteht mit jeweils einem Drittel aus den folgenden drei Wohnformen: betreutes Wohnen, freifinanzierte Wohnformen und Wohnen mit einkommensorientierter Wohnraumförderung.

Neuer Wohnstandort „Wohnen am Park“



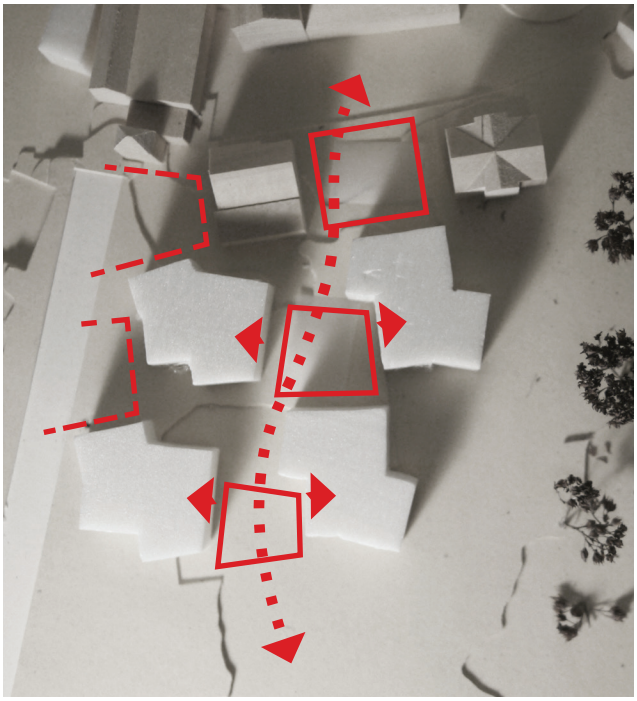
Wohnen am Park

Ausformung von allein stehenden Baukörpern als ‚Villen am Stadtpark‘ mit Ausblick ins Grüne

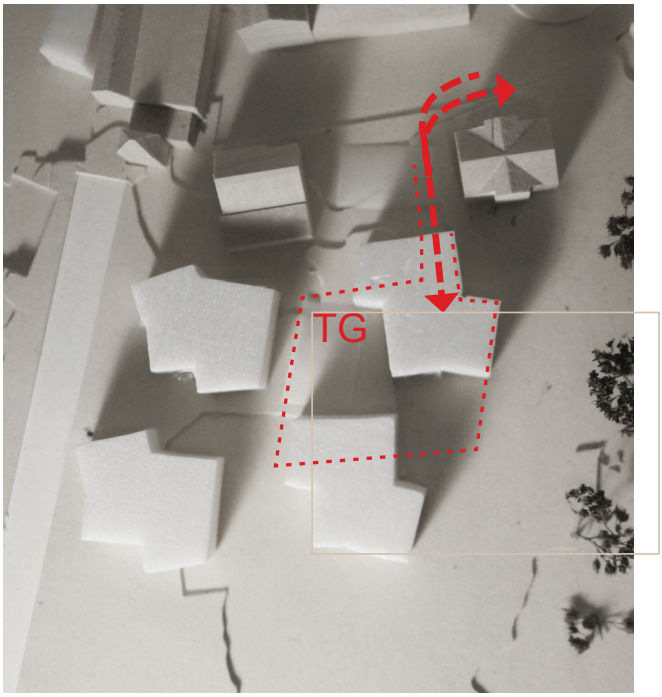


Zugang im Park

Offene Wege führen durch den Bereich Aumühle Süd vom Aumühlenplatz zum Stadtpark, die Wegeführung des Quartiers ist als Erweiterung des Park-Wegenetz zu lesen.

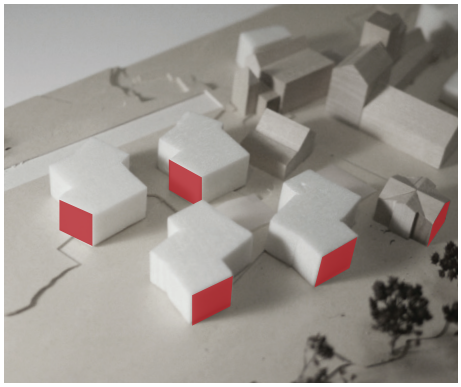


Adressbildung
Die Haupteingänge zu den Gebäuden erfolgen von informellen grünen Höfen entlang der zentralen Route

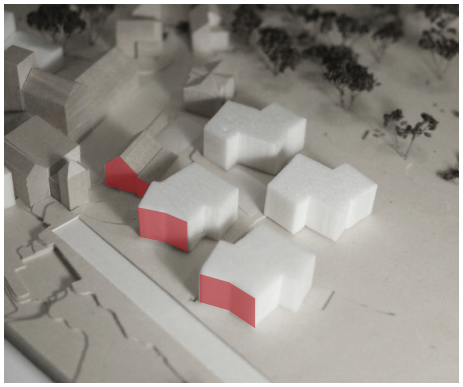


Tiefgarage
Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage verortet. Die Zufahrt vom Aumühlenplatz erlaubt ausreichend Abstand zu den zwei historischen Villen mit Ausbildung eines Gartens.

Prinzipien für die Kubatur der Neubauten



Fassadenlänge 12 bis 17 m



Wiederholungsfaktor am Werkskanal

Zuordnung der Fassaden zum Aumühlenplatz

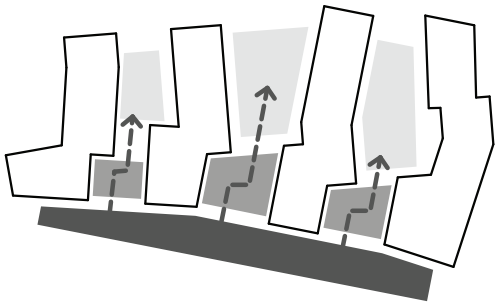
4.7 KEATIVES WOHNEN - LÄNDE NORD

Kreatives Wohnen auf der Lände
Im nördlichen Bereich der Lände soll ein kreatives, mischgenutztes Wohngebiet mit einer neuen Kita entstehen. Hier kommen die Kreativwirtschaft und das Wohnen zusammen und werden in einer neuen Nachbarschaft integriert.

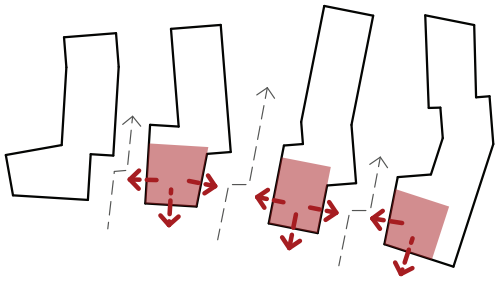
Die Gemeinschaft und die Integration von kreativen Arbeitsräumen spielt in dem Konzept eine große Rolle. Die Entwicklung des Gebietes wäre sowohl durch eine Genossenschaft, Baugruppe oder durch einen frei-finanzierten Investor möglich. Jedoch ist es wichtig, dass für den ganzen Bereich der Lände Nord ein zusammenhängendes Projetkonzept entwickelt wird. Dabei können die einzelnen Gebäude auch mit unterschiedlichen Wohnformen (z.B. als Baugruppe) versehen werden.

Die städtebauliche Setzung der neuen Gebäude ermöglicht eine klare Abstufung zwischen den öffentlicheren, kreativen Nutzungen im Süden und den privaten Wohnnutzungen im Norden über differenzierte Räume der gemeinschaftlichen Nutzung.

Es ist wichtig, dass in diesen Projektbereich mehrere unterschiedliche Wohnformen und -einheitsgrößen entwickelt werden, um ein dynamische Nachbarschaft zu generieren. Die Gebäudeformen ermöglichen eine Vielzahl von unterschiedlichen Wohntypologien wie Maisonetten, Work-Live Units, Clusterwohnungen. Als Teil des Rahmenplans wurden drei Szenarien auf Basis von Etagenwohnung, Maisonettewohnungen und Reihenhäuser (siehe gegenüber) getestet. Bevorzugt wird eine hybride Lösung, die aus allen drei Typologien besteht.

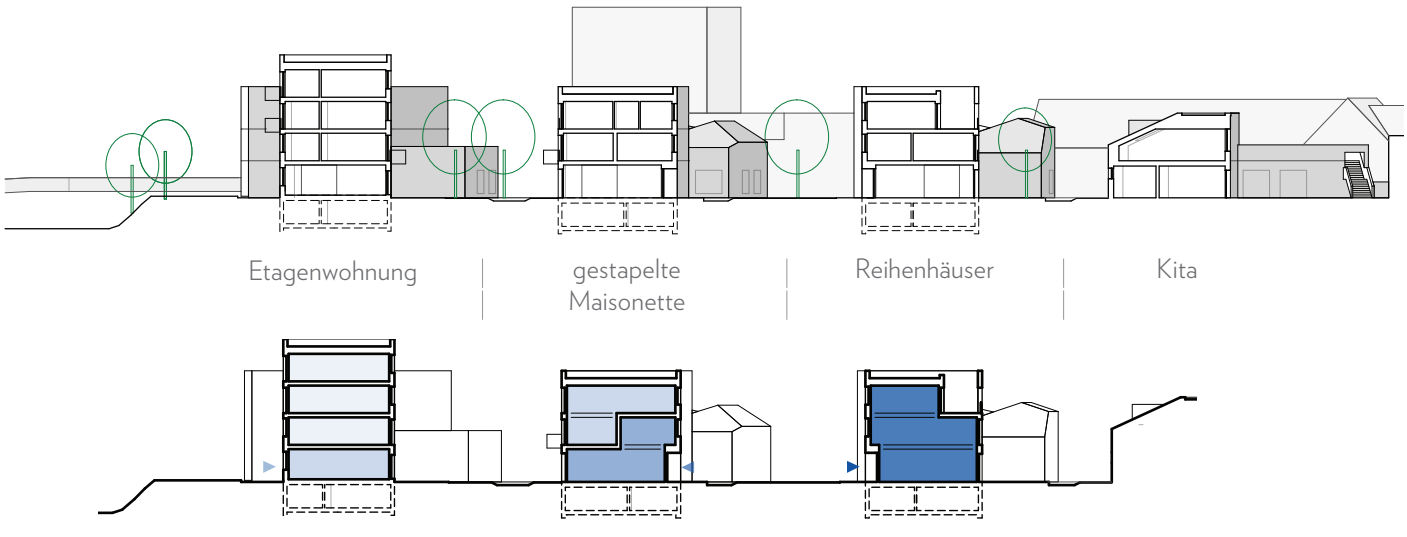


Freiraum Lände Nord
Abstufung von öffentlichen / gemeinschaftlichen / privaten Räume



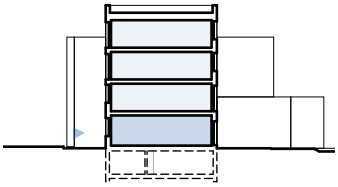
Aktive Räumlichkeiten
Gemeinschaftsräume und Ateliers flankieren die gemeinschaftlichem Eingangshöfe an dei strategisch wichtigen Übergangen zum öffentlichen Raum

Ost-West Schnitt mit bevorzugter typologischer Mischung

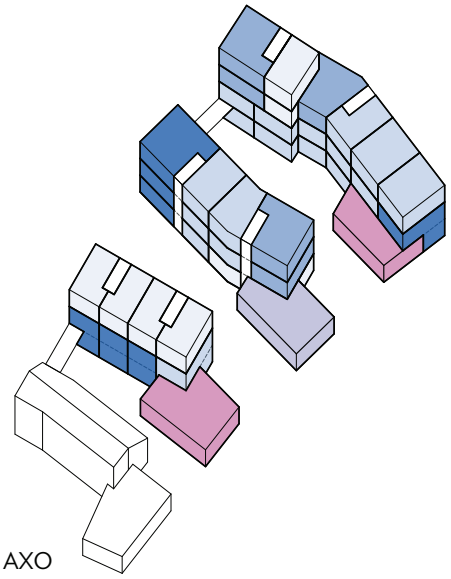


Variante - Etagenwohnungen

- mehr Einheiten als andere Varianten
- gut passend für 4-geschossige Anteil
- Adressbildung die Einheiten / Übergang von gemeinschaftlich ins Privat weniger gut gelöst als bei andere Varianten



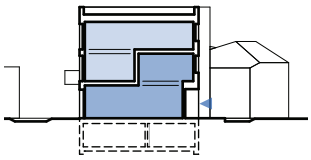
Wohnungstyp	WF	Anzahl	Anteil
2 Zimmer	45-60qm	8	21%
3 Zimmer	60-80qm	16	42%
4 Zimmer	80-95qm	7	18%
5 Zimmer	95-110qm	7	18%
6 Zimmer	110-130qm	-	-
	gesamt	38	100%



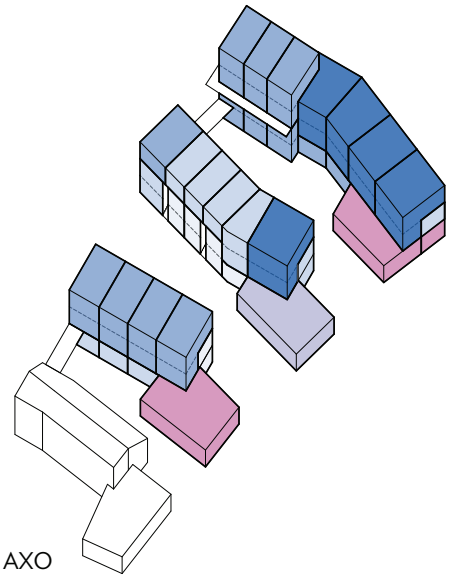
AXO

Variante - gestapelte Maisonetten

- gut passend für alle 3-geschossige Anteil
- kann für unterschiedliche Situationen (z.B. übergang zur Gemeinschaftsräume oder Work-Live Einheiten) gut angepasst werden
- Reihenhaus-artige Adressbildung möglich
- gute Spannbreite von Einheitsgrößen möglich



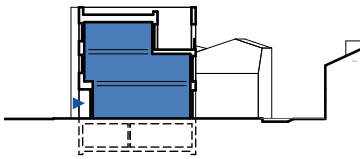
Wohnungstyp	WF	Anzahl	Anteil
2 Zimmer	45-60qm	5	15%
3 Zimmer	60-80qm	11	32%
4 Zimmer	80-95qm	13	38%
5 Zimmer	95-110qm	5	15%
6 Zimmer	110-130qm	-	-
	gesamt	34	100%



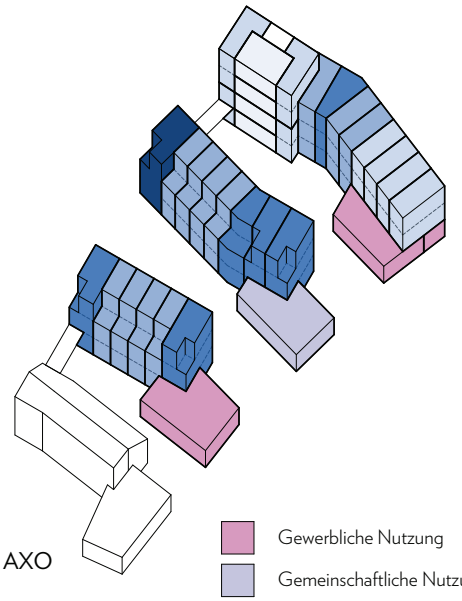
AXO

Variante - Reihenhäuser

- gut passend für alle 3-geschossige Anteil,
- nicht passend für 4-geschossige Anteil
- Gute Adressbildung, bzw. Übergang von gemeinschaftlich ins privat



Wohnungstyp	WF	Anzahl	Anteil
2 Zimmer	45-60qm	4	13%
3 Zimmer	60-80qm	8	27%
4 Zimmer	80-95qm	11	37%
5 Zimmer	95-110qm	6	20%
6 Zimmer	110-130qm	1	3%
	gesamt	30	100%



AXO

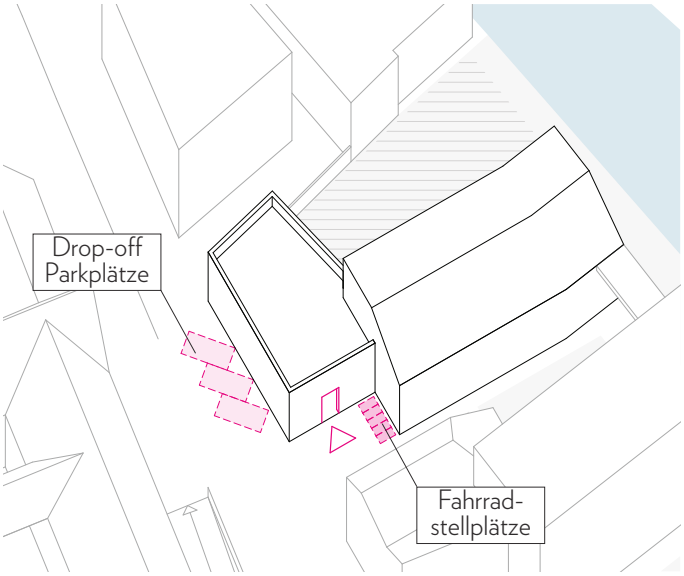
4.8 KITA - LÄNDE NORD

Konzept Kita

Die Kita gehört zum Teilgebiet Lände Nord, hat aber ein eigenes Grundstück und kann unabhängig von den anderen Planungen geplant und betrieben werden. Vorgesehen ist ein Kindertagesstätte mit 2 Kindergartengruppen mit bis zu 50 Kinder und 2 Krippengruppen mit bis zu 25 Kindern.

Der Eingang erfolgt über den Vorplatz im Süden, wo Abstellplätze für Fahrräder und Lastenräder vorgesehen sind. Zwei Stellplätze zum Bringen und Abholen sind direkt vor dem Gebäude geplant, drei weitere Stellplätze für die Mitarbeiter befinden sich in der Tiefgarage unter der Lände Nord.

Die Spielfläche für die Kita im Außenraum befindet sich im Hof und auf dem Dach des eingeschossigen Gebäudeteils, damit werden ca. 600 qm Freifläche erreicht. Geplant ist eine direkte Verbindung zwischen der Spielfläche im Hof und den Gruppenräumen im Hauptriegel des Gebäudes.

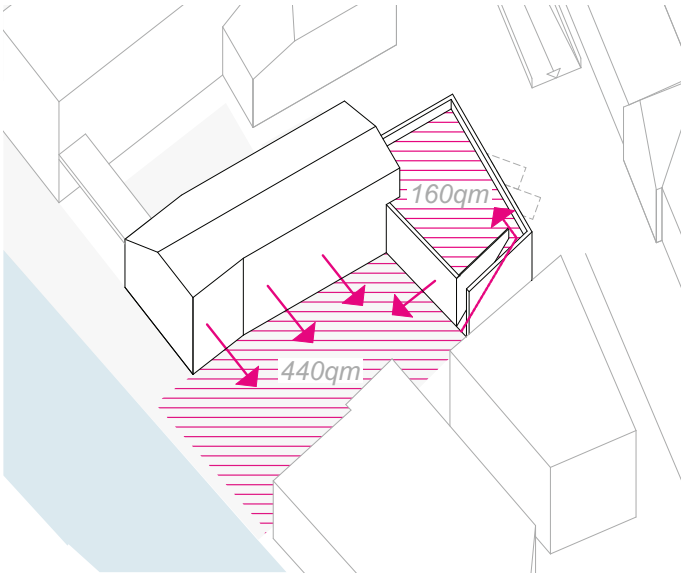


Bringzone / Erschließung Kita

Annahmen zur Kita

zweigeschossige Kindertagesstätte:
2 x Kindergartengruppen mit ca. 50 Kinder
2 x Krippengruppen mit ca. 25 Kinder

Plätze gesamt:	ca. 75
BGF:	ca.
Freifläche:	8qm/Kind = ca. 600qm



Freiflächen Kita

4.9 EINBINDUNG VON ANDEREN NUTZUNGEN

Vorgesehene Entwicklungsmöglichkeiten für bereits existierende Akteure und Aktivitäten im Projektgebiet:

Stadtbibliothek
Als Ankernutzer arbeitet die Stadtbibliothek mit neuen Akteuren zusammen und erweitert das bestehende Angebot. Die Stadtbibliothek bleibt in ihren Räumlichkeiten, jedoch soll ein zweiter Eingang vom Werkskanal geschaffen werden. Eine Umplanung des Erdgeschosses wäre wünschenswert sowie die Gestaltung eines Lesegartens am Werkskanal. Eine Erweiterung ins Taubenhaus wäre denkbar, ist aber vom endgültigen Konzept des Taubenhauses abhängig.

Ampersite
Das Gebäude des Ampersites soll mittelfristig abgerissen werden, um die weitere Entwicklung von Aumühle Nord zu ermöglichen. Die Nutzer sollen in den sanierten Schlachthof oder evt. auch ins Taubenhaus verlagert werden.

Turmgeflüster e.V.
Die aktuellen Räumlichkeiten werden kurz- bis mittelfristig abgerissen werden. Der Verein Turmgeflüster sollte neue Räumlichkeiten entweder in den Lagerräumen am Aumühlenplatz, im sanierten Schlachthof oder evtl. im Taubenhaus finden. Eine stärkere Zusammenarbeit mit dem Subkultur e.V. und Nutzung deren Veranstaltungsraum ist vorgesehen.

Fuchsbau
Die ehemaligen Gebäude der Stadtwerke sollen abgerissen werden. Nutzer mit passendem Profil für das Kreativquartier sollen Raumangebote im Quartier bekommen (z.B. im renovierten Schlachthof).

Bauhof
Der Bauhof soll an die Landsberger Straße verlagert werden.

Subkultur e.V.
Der Subkultur e.V. soll langfristig in den Räumlichkeiten des Alten Schlachthofs bleiben. Jedoch sollen die Räumlichkeiten renoviert und erweitert werden, um größere Veranstaltungen zu ermöglichen sowie Proberäume, ein multifunktionales Foyer, Lagerfläche und andere Nebenräume anzubieten. Als Ankernutzer für den Kreativhub soll der Subkultur e.V. mit anderen Nutzern in Kontakt treten und seine Räumlichkeiten für deren Veranstaltungen zur Verfügung stellen.

Caritas (Jungendwohnen im Schlachthof)
Das Jugendwohnen soll (abhängig von weiteren Strategien der Stadtplanung) in den aktuellen Räumlichkeiten bleiben

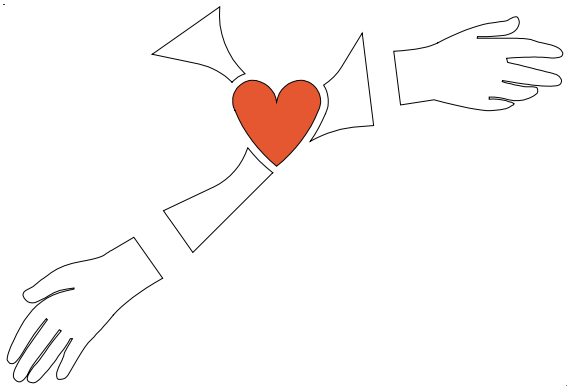
Sportverein Fursty Razorbacks
Der Sportverein wird durch ein neues Club-Haus südlich vom Wirtshaus ergänzt und wird weiterhin die öffentlichen Stellplätze im Bereich Lände Süd mit den Nutzungen im Schlachthof teilen.

Wirtshaus auf der Lände
Das Wirtshaus soll weiter bestehen bleiben. Durch eine Verlagerung des Fußwegs auf die nördliche Seite, soll die Eingangssituation verbessert werden und mehr Präsenz im öffentlichen Raum gewonnen werden. Außerdem soll der Außenbereich am Ufer aufgewertet werden.

Stadtwerke
Die Aktivitäten des Wasserkraftwerks sollen unverändert weiter gehen. In Zukunft wäre ein Grundstückstausch mit der Stadt denkbar, um die Grundstücksgrenze zum Schlachthof zu begradigen und ein erweitertes Stellplatzangebot zu ermöglichen

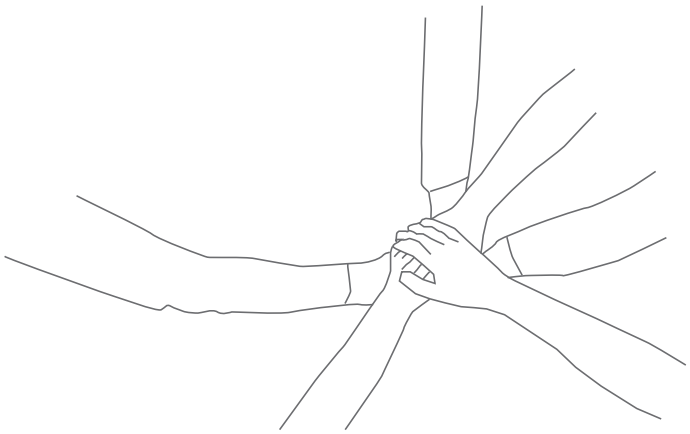
5.0 FREIRAUMKONZEPT

5.1 STRATEGIE FREIRAUM

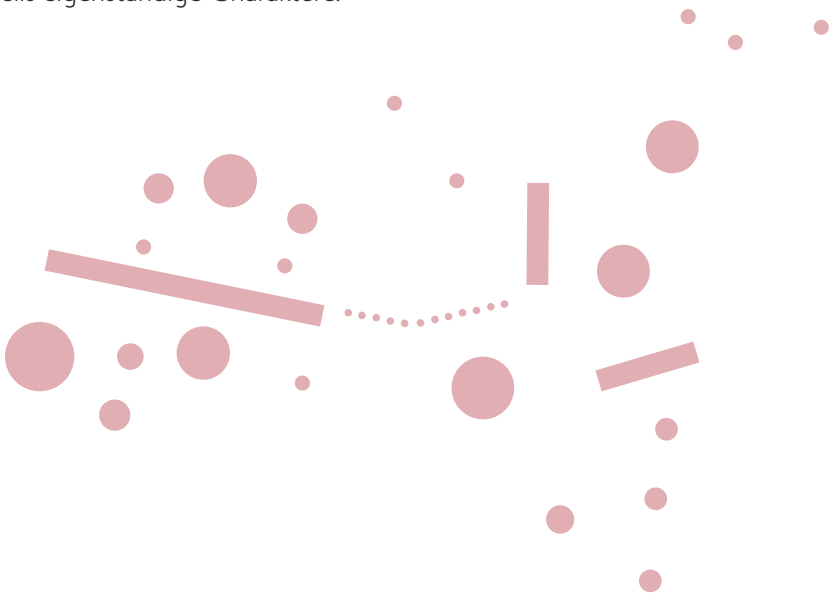


Insbesondere in den Bereichen der gemischten Nutzung im Gebäude und der intensiven Nutzung im Erdgeschoss ist eine niedrigschwellige, zurückhaltende Gestaltung der Freiräume gefragt - eine, die viel Raum für Aneignung und Aktivitäten zulässt und auf diese Weise den Innenraum mit dem Außenraum verbindet. So können beispielweise Nutzer im FabLab auf der Aumühle oder in den Werkstätten auf der Lände auch vor dem Gebäude aktiv sein.

Der maßgebliche Charakter des Planungsgebietes soll offen und einladend sein.



Der Entwurf zielt darauf ab, eine Vielfalt an „Orten“ in unterschiedlichem Maßstab und Ausrichtung zu generieren. Die Vielfalt der Situationen ermöglicht eine lebendige, situative Nutzung und erzeugt im Zusammenhang mit dem örtlichen Kontext jeweils eigenständige Charaktere.



Charakterzonen Freiraum
Vielfältige und abwechselnde Atmosphären sind das Rückgrat eines lebendigen Quartiers. Im Freiraum helfen sie auch Bereiche voneinander zu zonieren. Im Zusammenspiel mit der Architektur bilden sie unverwechselbare Orte.

- Grünes Ufer
- Innovations-Hub Werkskanal
- Aktives Ufer
- Wohnen am Stadtpark
- Kreatives Wohnen
- Zentrale Gasse
- Kultur-Hub Schlachthof
- Sportgelände

Bereich Innovations-Hub Werkskanal

Aumühlenplatz	ca. 700 m²
Innovationshof	ca. 700 m²
Am Werkskanal	ca. 450 m²

Bereich Aktives Ufer

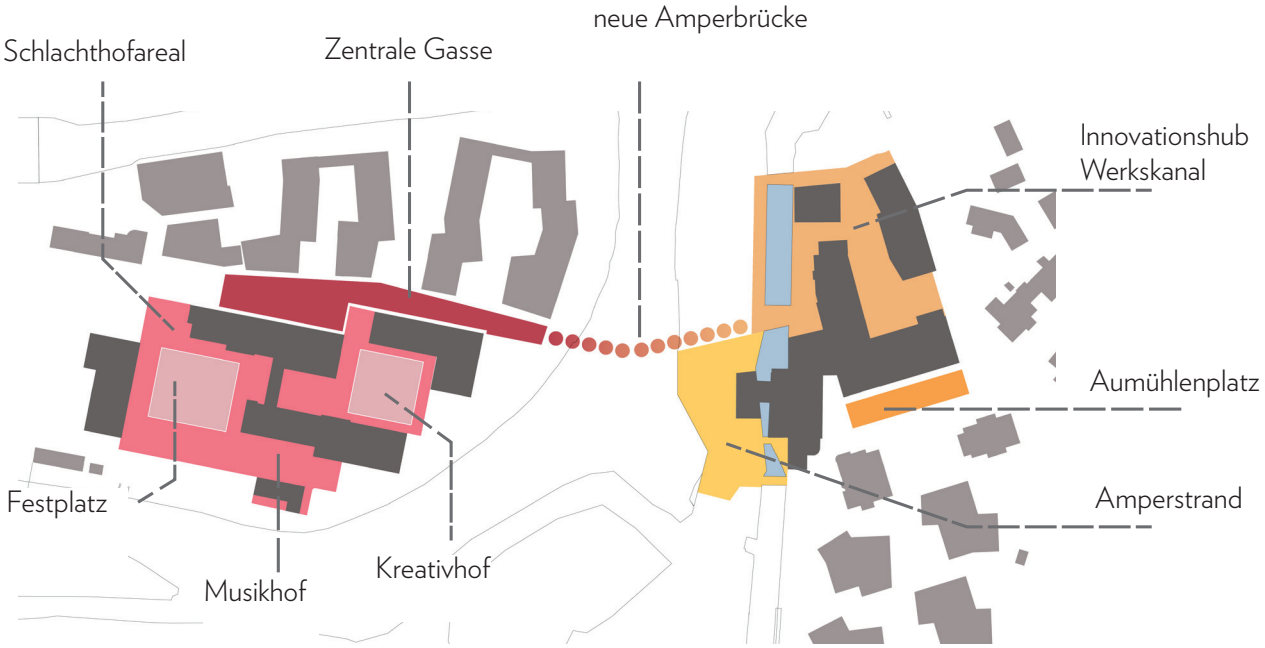
Amperterrasse	ca. 700 m²

Bereich Kultur-Hub Schlachthof

Festplatz	ca. 1000 m²
Musikhof	ca. 350 m²
Kreativhof	ca. 450 m²

Bereich Sportgelände

Vereinshof	ca. 180 m²

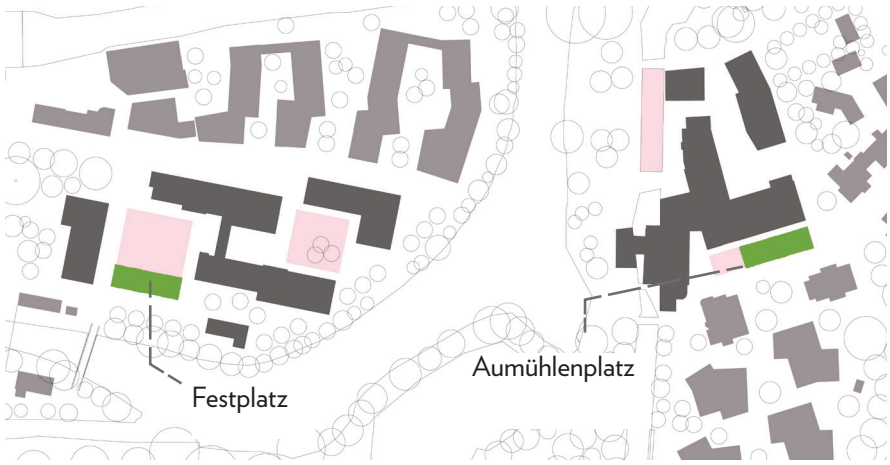


Ausbildung von Freiraum-Ensembles

Cluster und öffentliche Räume

Die Bodenbeläge markieren große, zusammenhängende Ensembles. Diese treten durch eine bestimmte Nutzung oder architektonische Gestaltung in den Vordergrund.
Platzsituationen heben sich mittels der Oberflächengestaltung von ihrer Umgebung ab (Intarsien).

Verstärkt wird dies durch das sich wiederholende Element des als Dach geschnittenen Baumes, der architektonisch klar den Raum definiert (Raumbildung) und attraktive, beschattete Aufenthaltsorte unter dem Kronendach anbietet.



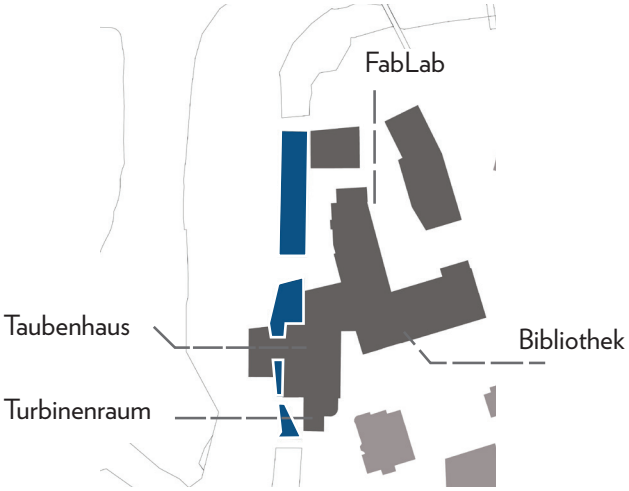
Baumdächer an wichtigen Plätzen

Aumühlenplatz als Visitenkarte und Verteilerplatz

Der Aumühlenplatz vor der Bibliothek am Ende der Bullachstraße dient als Eingangssituation ins Quartier. Vor hier aus bestehen Wegebeziehungen zum Wohnquartier am Stadtpark, zum Spielplatz, zum Amperufer, zum Silbersteg, zum FabLab und zum Taubenhaus. Er besetzt den Raum zwischen der Bibliothek im Norden und den historischen Villen im Süden mit einer formalen, rechteckigen Intarsie aus wassergebundener Wegedecke mit angenehmer Aufenthaltsqualität unter einem Baumdach. Er lässt die Giebelansicht des Bibliotheksgebäudes frei und markiert somit die Eingangssituation. Unter dem Baumdach sind die Zentrale der Mobilitätsstation nebst Sitzmöglichkeiten z.B. für Lesungen im Freien verortet.

Werkskanal als architektonisches Element

Der Werkkanal ist im Abschnitt zwischen dem Bibliotheksgebäude im Osten, der Kneipinsel im Westen sowie beiden Brücken an Nord- und Südseite allseitig mit einer klaren Kante eingefasst. Das langsam fließende Wasser ist so wie ein Bild eingerahmt. Die harte Einfassung greift die Historie des Kanals als technisches Bauwerk auf und steht im inhaltlichen Zusammenhang mit dem neuen FabLab mit seinem Raum für technische Innovation und Produktion in kleinem Maßstab. Die Wasserkante selbst ist ein attraktiver Ort zum Treffen und Aufhalten.



Linerae Platzbildung durch Aufweitung

Eine Gasse an der Nahtstelle zwischen Lände Nord und Lände Süd führt mittels einer neuen Brücke über die Amper zum westlichen Quartierseingang. Hier präsentieren sich die Wohngemeinschaften der Lände Nord mit ihren gemeinschaftlichen Räumen einerseits und die kreativen Nutzungseinheiten des Neubaus auf der Lände Süd. Aus dem linearen Element zwischen der Amperbrücke wird eine Fläche. Hier können beispielsweise Nachbarschaftsflohmärkte, Fahrradrennen für die Kleinen oder andere, temporäre Aktivitäten stattfinden.

Charakterzone:
Kultur- und Kreativhub Lände

Das ehemalige Schlachthofgelände besteht aus einer Abfolge von unterschiedlichen Platzsituationen. Der Freiraum ist multifunktional nutzbar und reagiert auf die innenliegenden Nutzungen.

Kreativhof

Der Raum zwischen dem Schlachthofriegel kann als Hof aktiviert werden. Ein Treffpunkt für Austausch im Freien. Reparieren, Konstruieren, Arbeiten, Ausstellen und Kommunizieren.

Festplatz

Der Bereich des Festplatz sollte möglichst offen und flexibl gehalten werden für verschiedene (Sonder-) Nutzungen.

Musikhof

Kleiner Platz mit direktem Bezug zur Subkultur und Pferdemetzgerei, Bespielung im Alltag

Charakterzone:
Innovationshub Aumühle

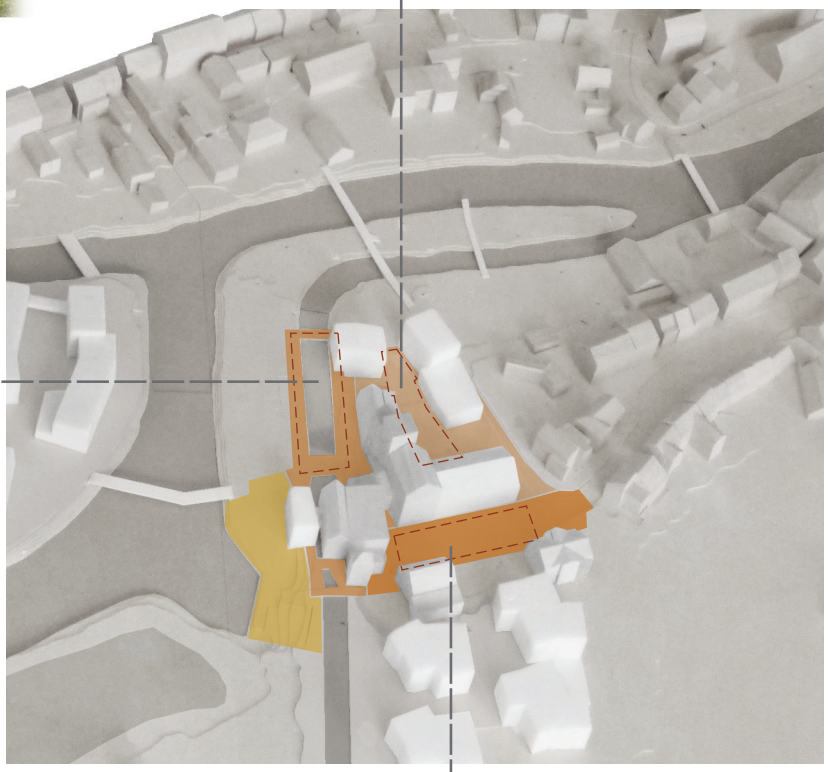
Der Aumühlenplatz dient als Ort des Wissensaustausch zwischen Bibliothek und Innovationshub. Nach Außen bildet der Aumühlenplatz die Adresse, im Hof wird gearbeitet

Innovationshof

Befestiger Hof, hier wird gewerkelt, angeliefert und vor allem geht es hier um Wissensaustausch. Enger Zusammenschluss mit der Bibliothek ist erwünscht

Am Werkskanal

Der vorhandene Charakter des Kanals wird weitergeschrieben. Am Werkkanal fasst eine klare Kante das Wasser ein. Das Wasser ist nahbar und bildet das Herz des Freiraums.



Aumühlenplatz

Eingangsplatz zum Quartier und Vorplatz der Bibliothek.
Ankommen, Aufhalten, Verteilen.
Festveranstaltungen rechts der Amper

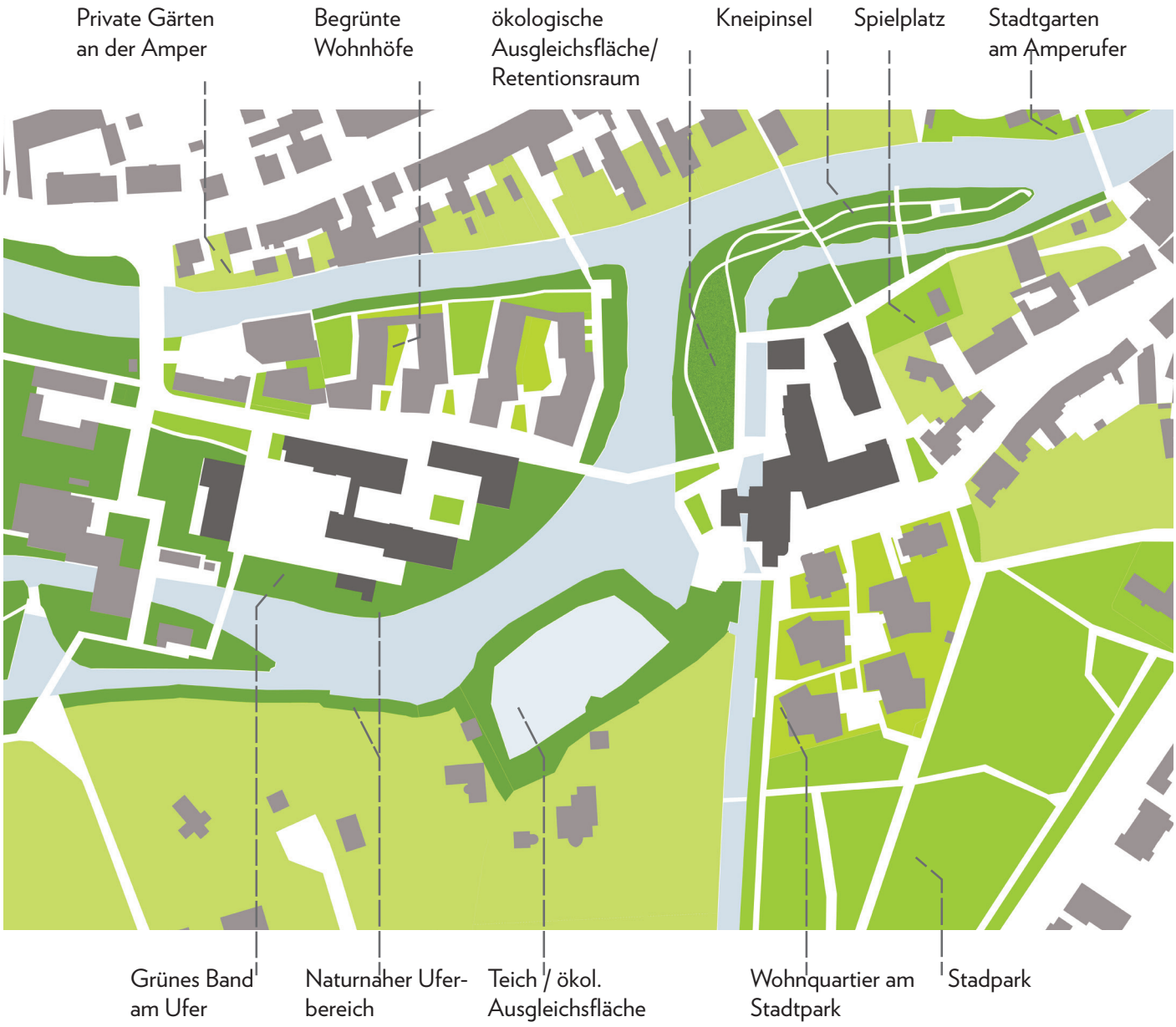
Grünflächenkonzept

Das Grünkonzept baut auf vorhandenen Strukturen auf. Insbesondere ist der Baumbestand in den Uferbereichen und der Kneipinsel zu erhalten und weiter zu pflegen. In den gewässernahen Bereichen soll der Baumbestand durch Neupflanzungen verstärkt und weiter verdichtet werden. Es ist dabei darauf zu achten, dass die ausgewählten Gehölze den wechselnden Grundwasserstand vertagen können wie auch zeitweise Überschwemmungen, falls der Standort im Überschwemmungsgebiet steht.

Abgesehen von Flächen für Plätze und Wege, sind alle anderen Flächen begrünt und möglichst unversiegelt. Bereiche für den ruhenden Verkehr sollen grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen realisiert werden, um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten.

Neben der Pflanzung von Bäumen bilden die Bereiche um das Wohnen Schwerpunkte für Begrünung. So können die Wohnquartiere am Stadtpark und das kreative Wohnen auf der Lände mittels einer breiten Pflanzenauswahl die Biodiversität im Gebiet erhöhen. Dies erhöht die Wohn- wie auch die Gestaltungsqualität.

Zwischen dem Werkskanal und der Amper befindet sich eine ökologische Ausgleichsfläche. Diese dient gleichzeitig auch als Retentionsraum für den Überschwemmungsfall. Sie soll Volumina ausgleichen, wie beispielweise die Wiederlager der neuen Brücken, die für den Bau im Überschwemmungsgebiet gesetzt werden.



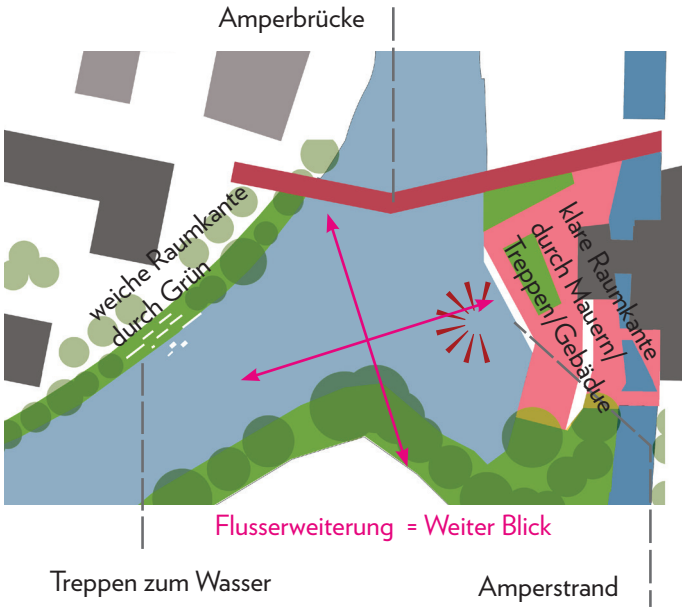
Ergänzung des Baumbestands durch umfangreiche Neupflanzungen

Punktorte am Wasser

Im Gegenzug zu den bislang beschriebenen, größeren Orten sind auf der Kneipinsel und den restlichen Uferbereichen im Planungsgebiet viele kleine romantische „Punktorte“ verteilt. Prägend hier ist die durchgrünte Umgebung mit prächtigem Baumbestand und die unmittelbare Nähe mit ständiger Sichtbeziehung zum Gewässer. Das Ufer des Werkkanals ist hier unbefestigt und begrünt. Es vermittelt einen verträumten Charakter.

Aktivierung der Amper

Direkt daran anschließend, an der schmalsten Stelle zwischen dem Werkkanal und der Amper, westlich des Taubenhauses, befindet sich der Amperstrand. In lockerer Atmosphäre ist hier der Zugang über breite Treppen bis ans Wasser möglich. Nach Westen hin, zum Sonnenuntergang ausgerichtet, lässt sich eine bezaubernde Atmosphäre zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden und dem breiten Gewässer genießen.



5.3 STRATEGIE WASSER

Das besondere am Planungsgebiet ist die exklusive Innenstadtlage am Wasser. Das Wasser zeigt sich in mehreren Formen, als fließendes sowie stehendes Gewässer, als gefasstes, gesteuertes Element und als freies Element. Die gestalterische Einbindung des Gewässers ist gebietsprägend und charaktergebend. Es ist ein klares Alleinstellungsmerkmal für das neue Quartier.

Die Anbindung des Quartiers an seine Umgebung ist vom Gewässer geprägt. Mehrere Brücken führen ins Quartier und machen das Wasser unmittelbar präsent. Andere Wege ins Quartier bespielen die Uferwege, von denen aus man am Wasser flanieren kann. Bislang durch die Nutzung des Bauhofs auf der Lände gesperrte Uferbereiche sind nun geöffnet und in das neue Erschließungssystem integriert.

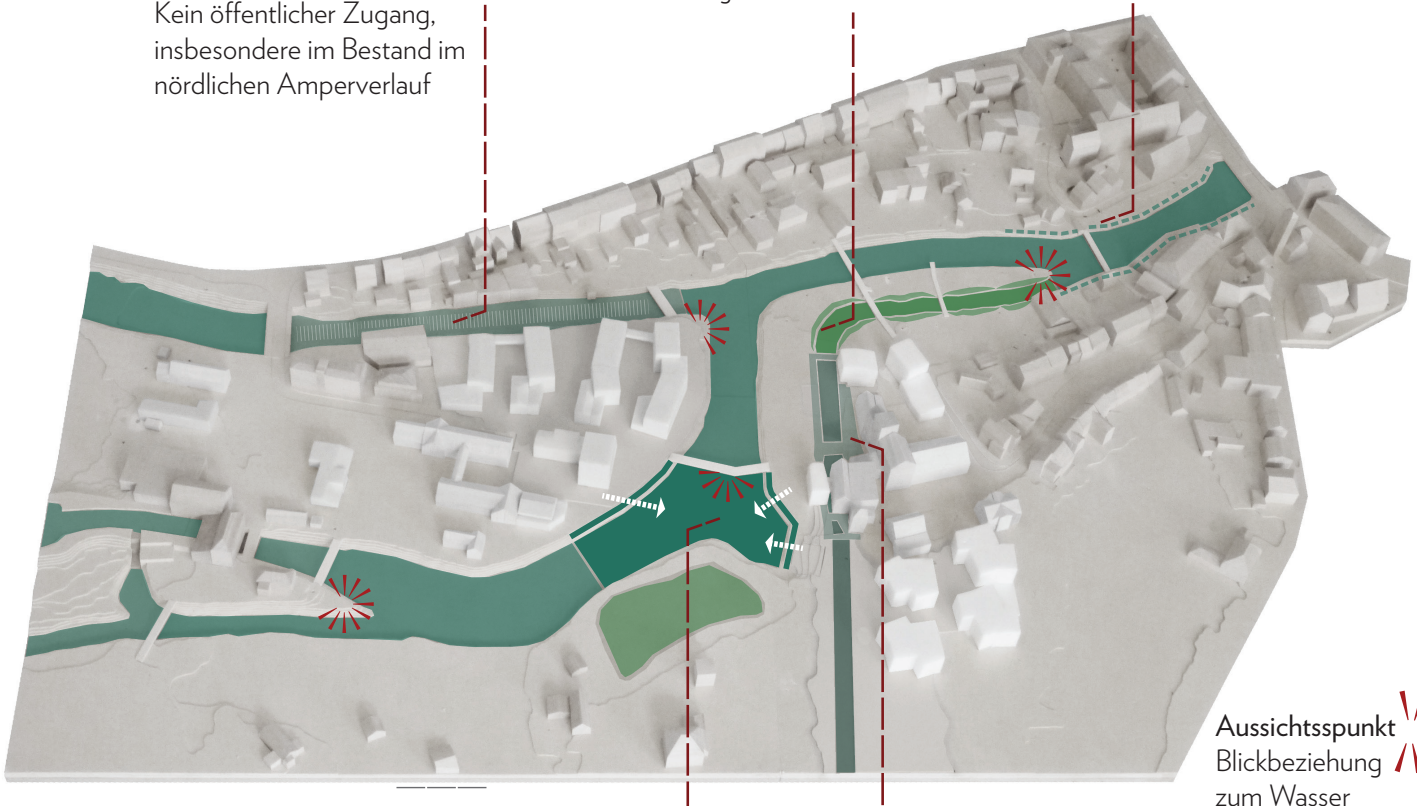
Ausbildung von Charakteren

Das Wasser und der Uferbereich weisen unterschiedliche Charakterzüge auf. Die Breite, Fließgeschwindigkeit und Zugänglichkeit des Gewässers sind hierfür neben der Ufergestaltung maßgebend.

Städtischer Charakter
öffentlich zugängliche Uferzone

Romantischer Charakter
Um die Kneipinsel, bewachsenes Ufer, hängende Äste, schmale Wege

Privater Charakter
Kein öffentlicher Zugang, insbesondere im Bestand im nördlichen Amperverlauf



Aussichtsspunkt
Blickbeziehung zum Wasser

Aktiver Charakter
Mit Zugang zum Wasser, ob als Sitzmöglichkeit und aktives Bespielen des Wassers, breites Gewässer Arena-Charakter

Werkskanal

Das neue Quartier trifft am befestigten und zugänglichen Ufer aktiv aufs Wasser

Zugang zum Wasser

Vom Uferweg aus ist das Wasser allzeit mit Sicht und Klang erlebbar. An zwei Stellen sind besondere Orte ausformuliert. Dort wird mit einfachen Gestaltungsmitteln der weite Blick, der Fluss, das Rauschen des Wassers des Ortes zum Thema: Zum einen ist an der nordöstlichen Spitze der Lände, an der Stelle, wo beide Amperläufe wieder zusammenfließen, ein kleiner Platz mit Blick flussabwärts verortet, und zum andern laden am Südufer der Lände, gegenüber des Amperstrands, Sitzstufen zum Aufenthalt ein.

Romantik am Wasser und Ufer

Die Kneipinsel ist vor allem von ihrem alten Baumbestand und dem Silbersteg geprägt. Zudem sind die Ufer der Amper und des Werkkanals durch den Bewuchs weich gezeichnet. Äste hängen sanft über das Wasser und es herrscht eine verklärte Atmosphäre. Um die Barriere des Silberstegs zu umgehen und weitere besondere Momente zu erstellen, führt ein neuer Steg westlich des Silbersteges auf die Insel, sodass das Kneipbecken und die Inselspitze nun auch barrierefrei erreichbar sind.

Aktives Gewässer

An der breitesten Stelle der Amper, westlich des Taubenhauses und am Fuße der neuen Brücke zwischen Aumühle und Lände, entsteht der Amperstrand. Eine Treppe führt gen Westen ans Wasser. Hier ist das Wasser nicht nur zum anschauen da, sondern auch zum anfassen und bespielen. Diese strategische, zentrale Stelle befindet sich an der Schnittstelle zwischen beiden Teilbereichen des neuen Quartiers Aumühle und Lände. Informell bespielt, ist das Schwimmen oder Ablassen von Kanus ins Wasser an dieser Stelle ideal.

5.4 STRATEGIE BRÜCKEN

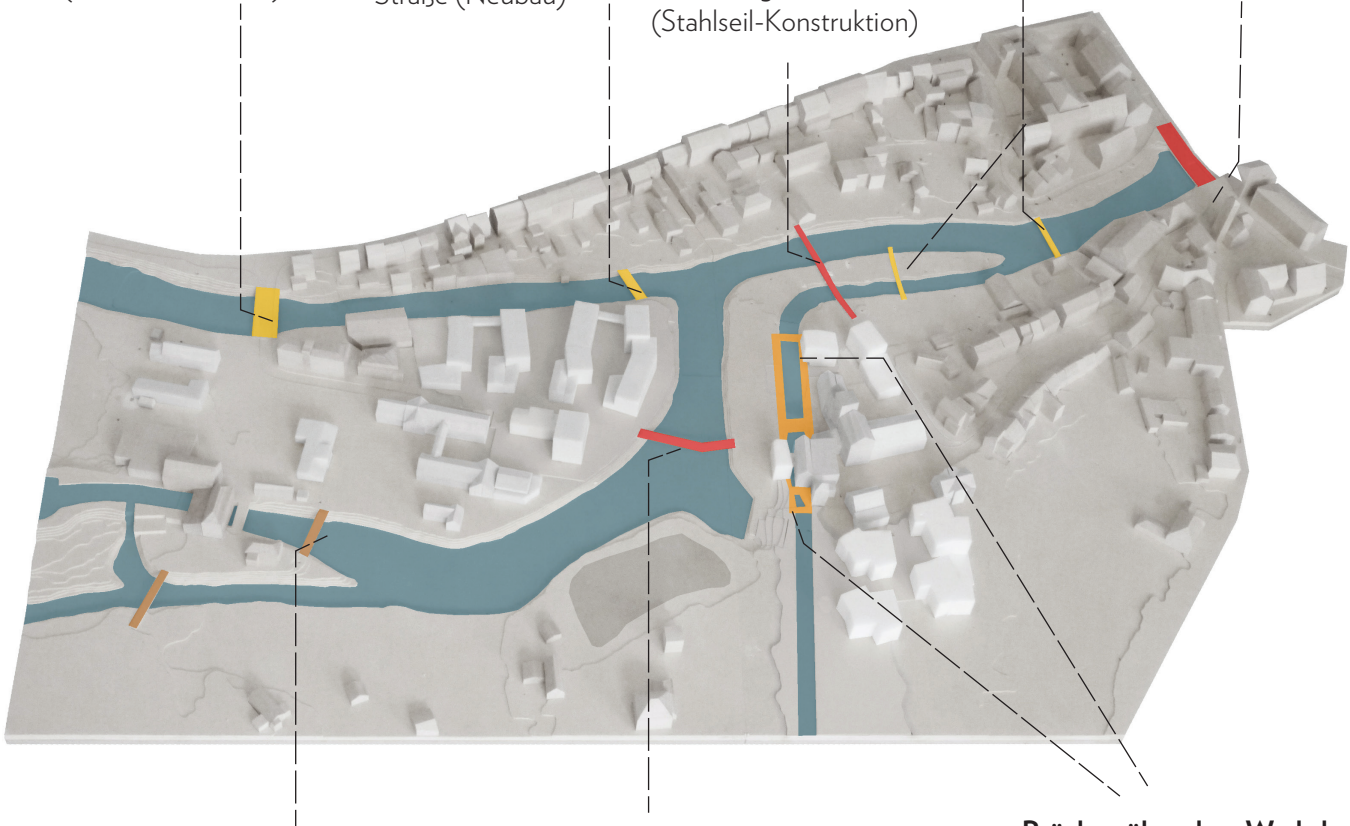
Bestehende und neue Brücken für das Quartier

Die Lage am Wasser ist sicherlich eines der Hauptpotentiale des neuen Kreativquartiers. Bislang nur spärlich erreichbar, sollen neue Brücken die Anbindung an die Aumühle und Lände verbessern, diese in das städtische Geflecht einbinden. Folgende Brücken sind bereits vorhanden und ins Konzept aufgenommen:

- Amperbrücke an der Leonhardi Kirche (Steinbrücke)
- Silbersteg (Stahlseil-Konstruktion)
- Schlachthofbrücke auf der Lände (diese Stahlbetonbrücke wird aufgrund ihres technischen Zustandes abgerissen und an selber Stelle durch eine neue ersetzt)
- Brücke am Kraftwerk (Stahl-Holzkonstruktion)
- Seufzerbrücke (Stahl-Holzkonstruktion, nicht barrierefrei, aufgrund von Struktur, Geometrie, Begehbarkeit und Lage nicht als zentrale Verbindung zwischen der Aumühle und Lände geeignet, soll daher abgerissen werden)

Die vorhandenen Brücken werden durch die folgenden Brücken ergänzt:

- Zentrale Amperbrücke zwischen Lände und Aumühl
- Brücke an der Lände zwischen Lände-Nord und Schöngeisinger Straße (ehemals Biomarkt)
- Brücken über dem Werkkanal an der Bibliothek
- Steg über den Werkkanal zwischen dem Spielplatz und der Kneipinsel
- Amperbrücke östlich der Kneipinsel zur Lederergasse (perspektivisch)



Gestaltungsstrategie Brücken

Die **Bestandsbrücken** weisen unterschiedliche Charakteristika auf. Sie sind in ihrer Erscheinung, Dominanz, Materialität, Breite und Zweck verschieden. Die städtebauliche Hierarchie der Brücken ist meist gestalterisch abzulesen. So ist die Amperbrücke an der Leonhardikirche die imposanteste und wichtigste Wegeverbindung über die Amper. Sie bietet dennoch aufgrund der motorisierten Straßennutzung und des schmalen Gehwegprofils problematische Anschlussbereiche, insbesondere um die Leonhardikirche und dem Anschluss an das Südufer der Amper.

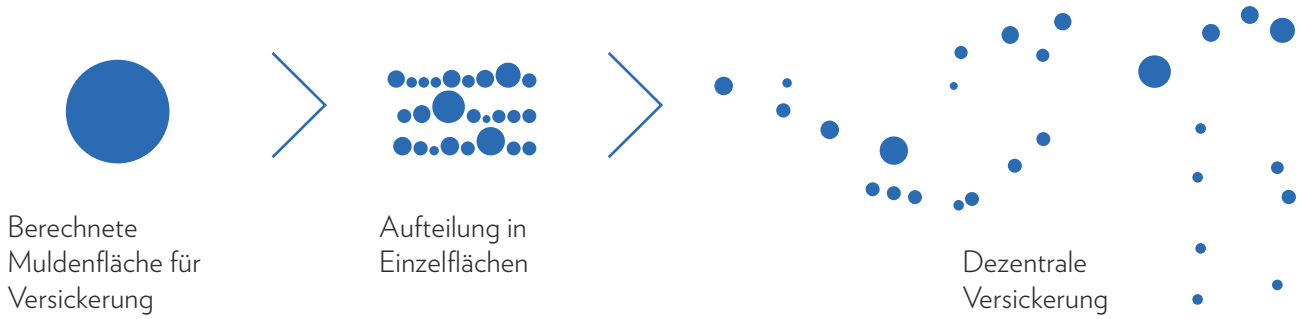
Die **neuen Brücken** sollen sich elegant in das bestehende Brückensystem einfügen. Mit Ausnahme der neuen, zentralen Amperbrücke ist beabsichtigt, eine Brückenfamilie zu erstellen, die in ihrer Gestaltung schlicht und reduziert ist, die eine gemeinsame Sprache spricht. Beispielweise können vorgespannte Granitbrücken (aus bayrischer Produktion) verwendet werden. Aufgrund der zentralen Bedeutung für das Gebiet und der großen Spannweite liegt hier ein hoher gestalterischer Wert und Anspruch. Für dieses Bauwerk wäre es empfohlen, einen architektonischen Wettbewerb mit Beteiligung von Arbeitsgemeinschaften von Architekten und Ingenieuren durchzuführen.

Bei der Erstellung der neuen Brücken sind folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:
Bei der Amper (einschließlich Amperstausee) handelt es sich um Gewässer erster Ordnung nach dem Bayrischen Wassergesetz (BayWG). Die Zuständigkeit für das Gewässer liegt, wie erwähnt, beim Land Bayern. Bei Planungen am Gewässer ist darauf zu achten, dass das Abflussvolumen des Flusses unverändert, bzw. nicht gemindert oder gehindert wird. So ist die Planung der Brücken, Wiederlagen und Querschnitte mit dem zuständigen Amt eng abzustimmen. Die Vorgaben des Freibordprofils sind einzuhalten sowie die Zugänglichkeit, bzw. Barrierefreiheit mit den Anforderungen abzuwägen und größtmöglich zu vereinbaren.

Situation am Werkskanal

Der Werkkanal ist als baulich gefasstes, technisches Element Zeuge der Vergangenheit des Bauwerks und zugleich Teil der neuen attraktiven Außenanlagen der Bibliothek und des FabLab an der Aumühle. Während der Hofbereich des neuen Ensembles auf der Aumühle-Nord als Werkhof intensiv von den zweckmäßigen Erdgeschossnutzungen bestimmt wird, weist das architektonisch klar geformte, offene Freiraumelement des Werkkanals hohes Erholungspotential für die Bewohner und Besucher. Durch einen neuen, zusätzlichen Gebäudezugang an der Westfassade kann die Bibliothek als wichtiger Player in der Entwicklung des Quartiers den Werkkanal bespielen. Der Kanal ist Bindeglied zwischen der architektonisch geprägten Kulisse im Osten und der naturbelassenen Kneipinsel.

5.5 STRATEGIE NIEDERSCHLAGSWASSER



Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit flächig über Mulden vor Ort über die belebte Bodenschicht zu versickern. Diese Flächenversickerung und die Wasserrückhaltung sind jedoch von der Lage an der Amper stark beeinflusst. So befinden sich weite Teile des Gebietes im Überflutungsbereich. Der Grundwasserstand korrespondiert aufgrund der unmittelbaren Lage an der Amper in etwa mit dem Wasserstand des Flusses. Eine Versickerung über Rigolen ist demnach auszuschließen, da der rechtlich geregelte Abstand zum Grundwasser nicht eingehalten werden kann. Eine Einleitung des Oberflächenwassers direkt in die Amper ist ebenso nicht zulässig.

Versickerungsfläche

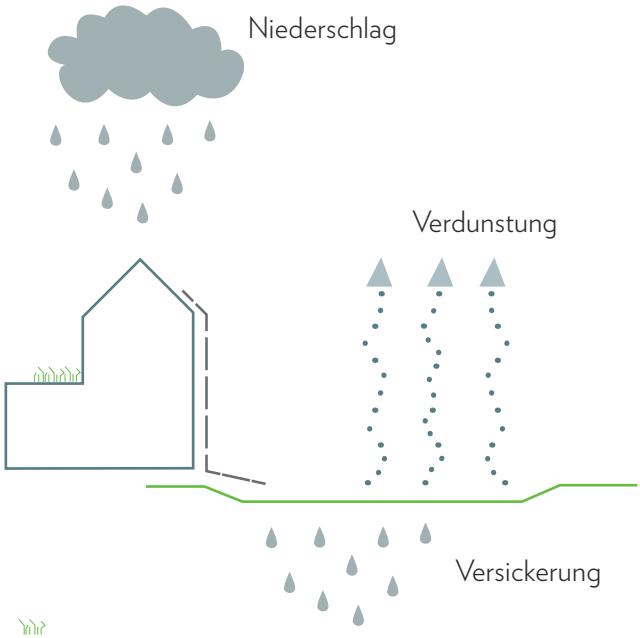
Retention (Starkregenereignis)

Begrünte Dächer als Retentionsraum (Grün-Blaue-Dächer)

Neubauten mit geneigten Dächer an Mulden angeschlossen

Bestandsgebäude mit geneigten Dächer bleiben weiterhin an den Kanal angeschlossen

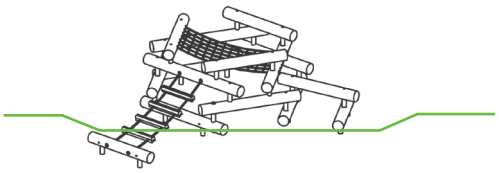
Versickerungs- und Retentionsflächen



Niederschlagswasser
Niederschlagwasser von den Dachflächen, von Plätzen und Wegen soll in Mulden geleitet werden und dort versickern. Die Versickerung über den belebten Bodenschicht reinigt das Wasser und trägt zur Verbesserung des Mikro-Klimas bei.

Mulit-Codierungsprinzip
Die Muldenflächen sind möglichst nach dem Multikodierungsprinzip zu gestalten, sodass sie weiterhin als nutzbare Flächen im Quartier erlebt und genutzt werden können.

Für eine umfassende Stellungnahme siehe das Entwässerungskonzept und hydrogeologisches Gutachten des Büros WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH.



Multi-Codierung
Mulde als Versickerungsfläche und Spielplatz

Multi-Codierung:
Mulde als Versickerungsfläche und Pflanzfläche

Rahmenbedingungen
Bei der Amper (einschließlich Amperstausee) handelt es sich um Gewässer erster Ordnung nach dem Bayrischen Wassergesetz (BayWG). Die Zuständigkeit für das Gewässer liegt, wie erwähnt, beim Land Bayern. Bei Planungen am Gewässer ist darauf zu achten, dass das Abflussvolumen des Flusses unverändert, bzw. nicht gemindert oder gehindert wird. So ist die Planung der Brücken, Wiederlagen und Querschnitte mit dem zuständigen Amt eng abzustimmen. Die Vorgaben des Freibordprofils sind einzuhalten sowie die Zugänglichkeit, bzw. Barrierefreiheit mit den Anforderungen abzuwägen und größtmöglich zu vereinbaren.

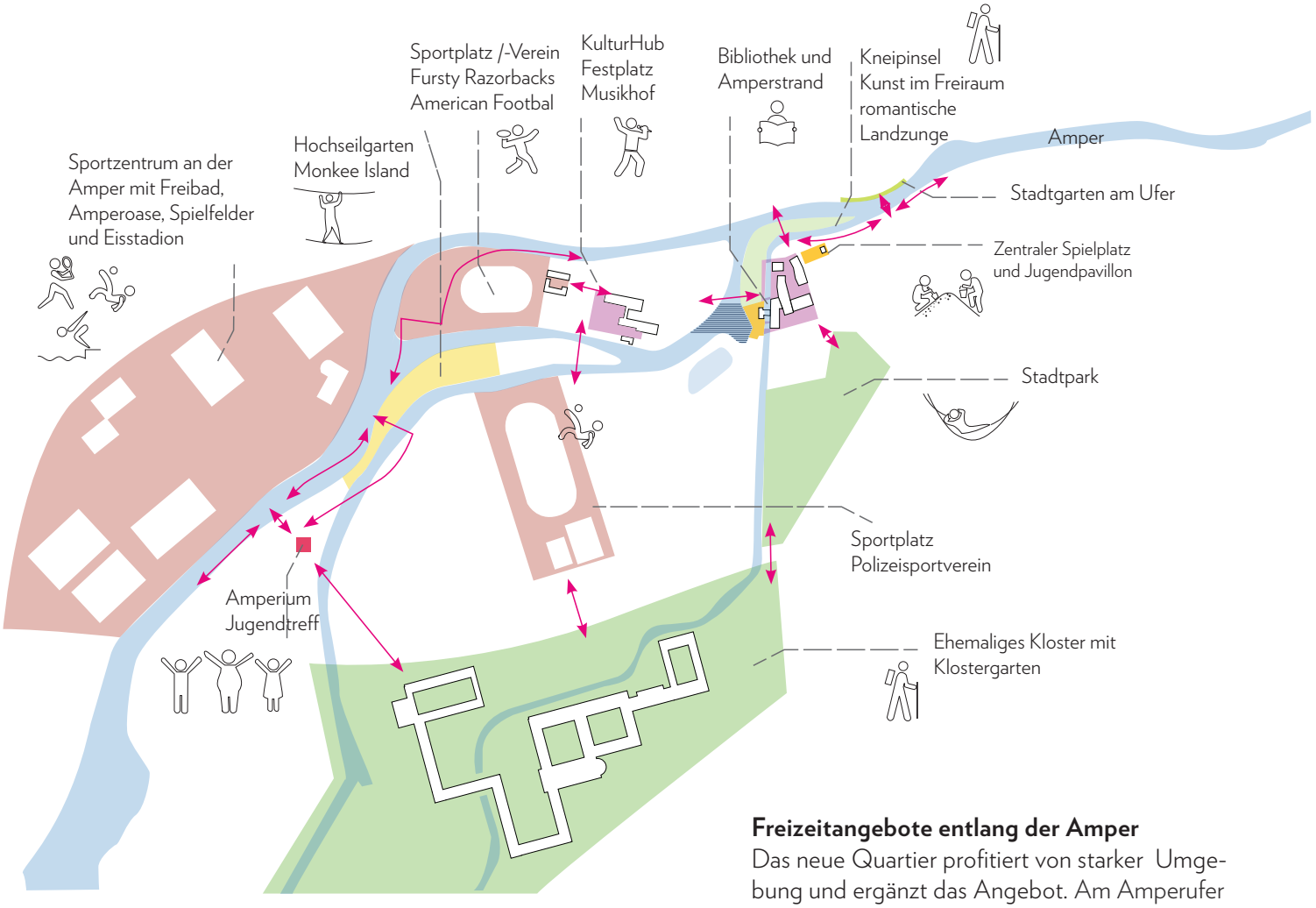
5.6 STRATEGIE RÄUME FÜR KINDER UND JUGEND

Freizeitangebote entlang der Amper

Eine besonders intensive Nutzergruppe stellen Kinder und Jugendliche dar. In direkter Nähe zur Bibliothek, am Ende des Silbersteges, liegt der zentrale, öffentliche Spielplatz mit dem Jugendpavillon. Am Amperufer reiht sich der Spielplatz an das vielfältige Freizeitangebot dort ein, dem Jugendtreff Amperium, dem Freibad, dem Hochseilgarten, dem neuen Amperstrand und den Plätzen des Sportvereins. Große Sportflächen stehen angrenzend zur Verfügung. So schließt die Spielfläche des Vereins Fursty-Razorbacks (American Football) und des Polizeisportvereins direkt an das neue Quartier an.

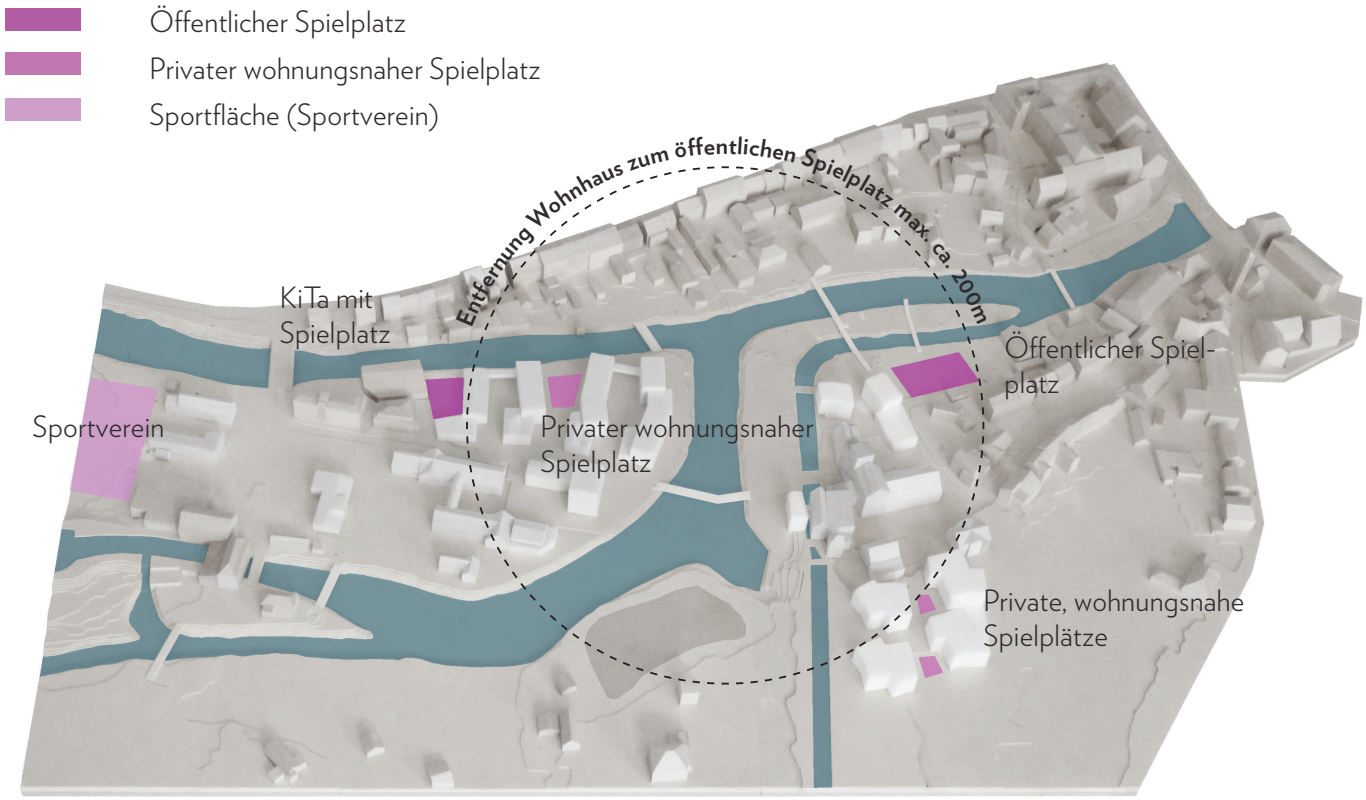
Veranstaltungen für die Jugend im Quartier

Räumlich ist das Angebot breit verteilt, dem Prinzip der Nutzungsmischung folgend. Lautstarke und intensive Nutzungen bieten im Wesentlichen die Open-Air-Veranstaltungen von Subkultur auf dem Schlachthofareal. Die Bibliothek erhält mit der Neugestaltung des Aumühlenplatzes einen neuen Vorplatz, und kann sich mit der Öffnung nach Westen zum Werkkanal hin an ihre neue städtebauliche Situation anpassen. Sie ist nicht länger eine „Sackgasse“ am Ende der Bullachstraße, sondern erhält eine zentrale Rolle an der Ost-West-Verbindungsachse Lände-Aumühle-Leonhardi Kirche. Unter den Bäumen des Aumühlenplatzes oder am Werkkanal kann der Raum für Aktivitäten der Bibliothek benutzt werden. Die Aumühle wird verstanden als „Wissenshub“, in Verbindung mit der Bibliothek und dem FabLab als Ort der Begegnung, der Wissenserweiterung und des Austauschs, insbesondere attraktiv für Kindern, und Jugendlichen.



Freizeitangebote entlang der Amper

Das neue Quartier profitiert von starker Umgebung und ergänzt das Angebot. Am Amperufer reiht sich der Spielplatz an das vielfältige Freizeitangebot dort ein, dem Jugendtreff Amperium, dem Freibad, dem Hochseilgarten, dem neuen Amperstrand und den Plätzen des Sportvereins.



Spielflächen im Quartier

Öffentlicher Spielplatz
- zentraler, öffentlicher Spielplatz mit Jugendpavillion
- Mischung aus Kunst und Spiel

Private wohnungsnahe Spielplätze
Wohnungsnahe, private Spielplätze für Kleinkinder sind in Ruf- und Sichtweite neben der Wohnungen positioniert. So ist die Nord-Süd-Achse des Wohnquartiers am Stadtpark Aumühle Süd von Spielplätzen gespickt. Auf der Lände-Nord befinden sich die Spielflächen an zentraler Stelle zwischen den beiden Wohnhöfen.

Kita
Eine Kita für das neue Quartier befindet sich auf der Lände-Nord, die an der Verbindungsgasse zwischen der neuen Amperbrücke und der Schlachthofbrücke fußläufig hervorragend erreichbar ist. Motorisiert lässt sich die KiTa über die Schlachthofbrücke erschließen.

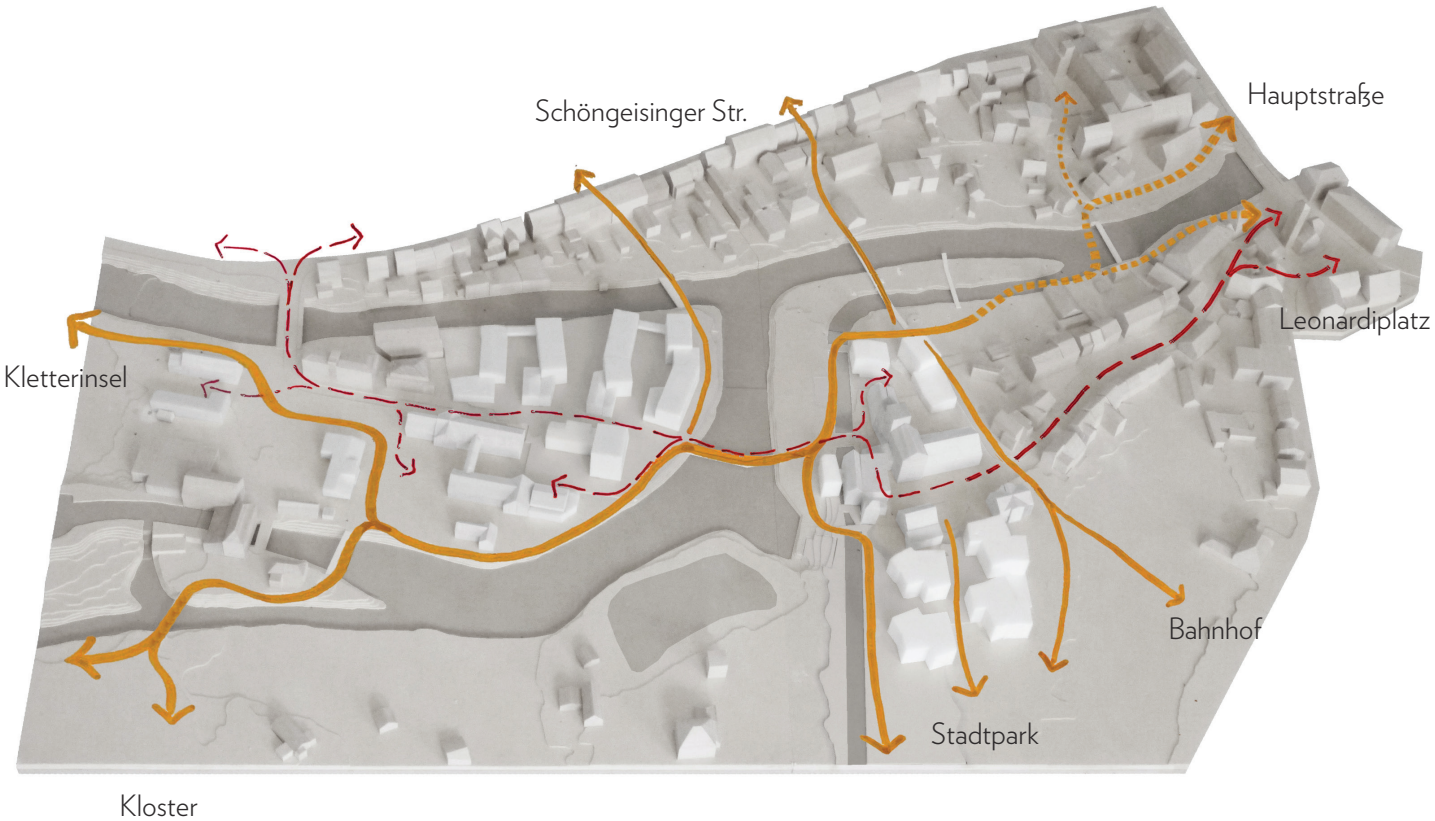
6.0 MOBILITÄTZKONZEPT

6.1 ERSCHLIESSUNG (FUSSGÄNGER)

Wege für Fußgänger

Kern des neuen Wegenetzes für Fußgänger wird die Ost-West Verbindung entlang der Amper sein, die einen attraktiven Weg aus dem Stadtzentrum ins Grüne, sowie zur Bibliothek, Schlachthof und Kloster anbieten soll. Dieser Weg wird durch neue barrierefreie Brücken über Amper und Werkskanal, sowie eine Aufwertung und Neuordnung der Grünräume am Ufer ermöglicht. Der östliche Abschnitt des Weges liegt außerhalb des im Rahmenplan festgelegten Projektgebietes. Der „Hauptweg“ wird im Quartier ergänzt durch:

- mehrere untergeordnete Nord-Süd Wege ins Grüne, die Verbindungen zum Stadtpark sowie zu den benachbarten Stadtvierteln schaffen. Diese Wege überqueren die Amper über den Silbersteg sowie eine neue Brücke auf der Nordseite der Lände. Beide Brücken können aufgrund der Höhenlagen voraussichtlich nicht barrierefrei gestaltet werden.
- Eine zweite „städtische“ Ost-West-Verbindung (unten in rot dargestellt) führt über die Bullachstraße, den Aumühlenplatz und wird als neue Gasse auf der Lände fortgeführt. Bis zur Fertigstellung des neuen Fußwegs am Ufer, wird diese Verbindung der Hauptweg von der Aumühle Richtung Stadtzentrum sein.



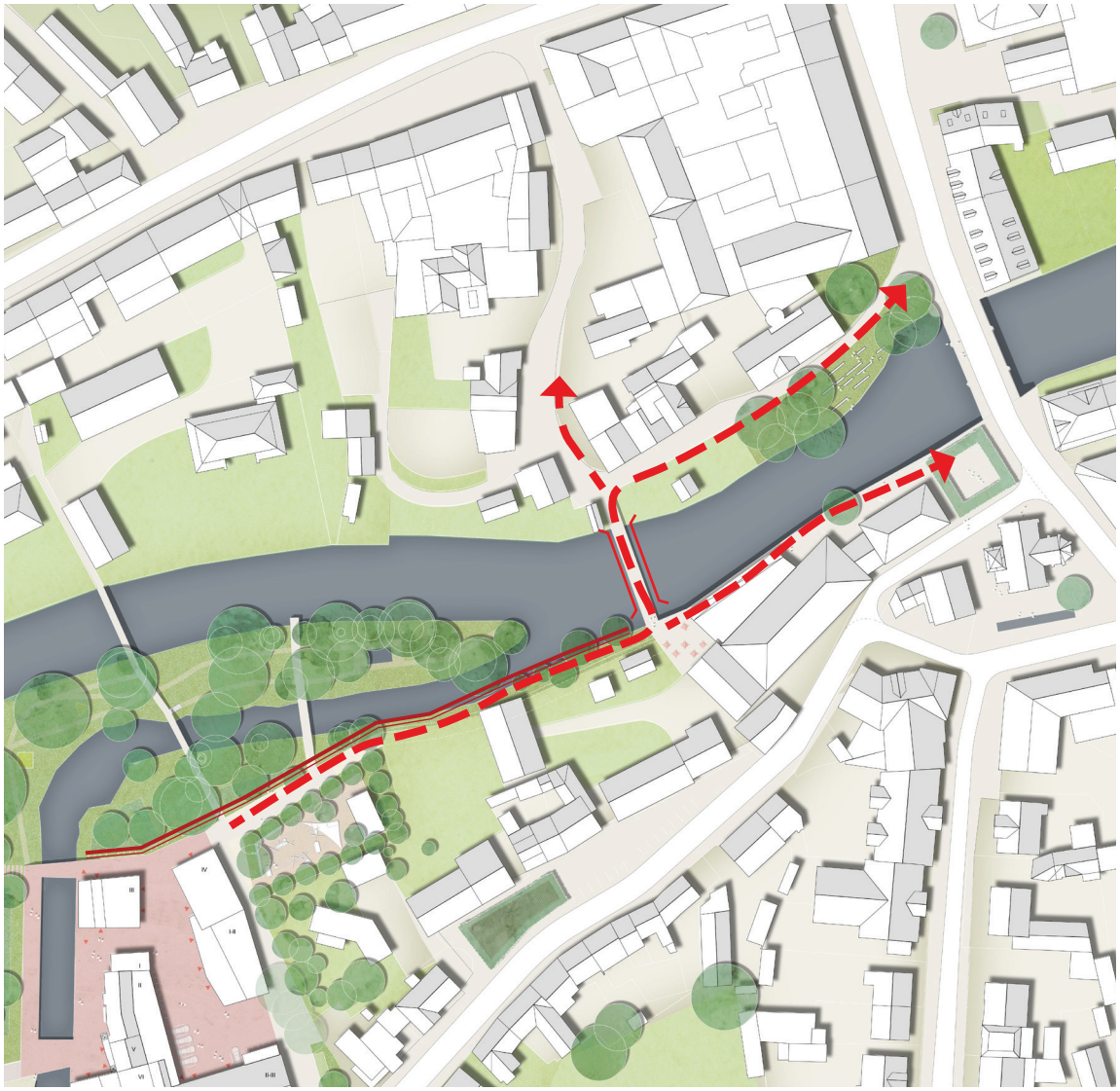
Verbindungen für Fußgänger durch das Projektgebiet. Zukunftige Erweiterung des Verbindungsnetz in Richtung Stadtzentrum sind in orange gepunktet.

6.2 ZUKÜNFTIGE ERWEITERUNG DES UFERWEGS

Verbindung zum Stadtzentrum

Die Errichtung des Uferwegs von der Aumühle zur Leonardsbrücke hat für die Verbindung des neuen Quartiers mit der Stadt sowie für die Vervollständigung des Wegenetzes von der Stadt ins Grün eine sehr große Bedeutung. Dieser Projektteil liegt zwar außerhalb des Projektgebietes des Rahmenplans, wird aber eine Rolle für den Erfolg des Gesamtprojektes haben.

Vorgesehen ist ein neuer Fußweg am Südufer der Amper/ Werkskanal über die Flurstücke 63 und 66/2. Der Ausbau des neuen Fußwegs wird mit einer Erweiterung der Hochwasserschutzes in diesen Bereich verbunden. Ob ein Teil dieses Weges auch für die Betriebsfahrzeuge des Hochwasserschutzes befahrbar sein soll, ist von der endgültigen Auswahl der Art der Hochwasserschutzanlagen abhängig. Von der Nordwest Ecke (Flurstück 66/2) des südlichen Ufers ist eine neue barrierefreien Fußgängerbrücke vorgesehen, die auf dem Nordufer im Flurstück 79 landen wird. Von diesem Punkt ist die Anbindung zur Hauptstraße über die Lederestraße oder durch den Park am Ufer gut erreichbar. Gleichzeitig wird eine Verbindung am Südufer der Amper auf den Flurstücken 66/2 und 66 über die bestehenden Terrassen bis zum Leonardsplatz geschaffen.



Zukünftige Anbindung des Projektgebiets in Richtung Stadtzentrum am Amperufer. (Eingebundener Hochwasserschutz in dunkelrot dargestellt.)

6.3 MOBILITÄTSANGEBOT

Mobilitätskonzept
Basis für das Mobilitätskonzept ist ein umfangreiches ÖPNV Angebot in der Nähe des Projektgebietes. Insgesamt sind fünf Haltestellen innerhalb von 100 bis 250 m vom Projektgebiet erreichbar.

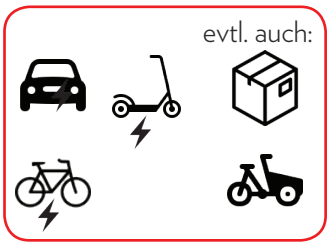
Zwei neue öffentliche Mobilitätsstationen sind im Projektgebiet geplant, eine auf dem Aumühlenplatz am Innovations-Hub und eine zweite auf der Lände am Kultur und Kreativ-Hub. Somit lässt sich im Projektgebiet innerhalb von 150m eine Mobilitätsstation erreichen. Beide Ankernutzer die Stadtbibliothek und der Subkultur e.V. liegen unmittelbar an einer Mobilitätsstation. Ihr Angebot umfasst Car-Sharing, Bike-Sharing, Fahrradstellplätze und weitere Micro-Mobility. Wünschenswert wäre eine Erweiterung des Angebots mit Packstationen, öffentlichem Sharing von Lastenrädern und Fahrradreparaturstationen.

Gemeinschaftliche Mobilitätshubs im privaten Raum jedes Teilbereichs sollen ein weiteres gemeinschaftliches Mobilitätsangebot für Bewohner und Gewerbetreibende bereitstellen (z.B. geteilte Lastenräder).

ÖPNV

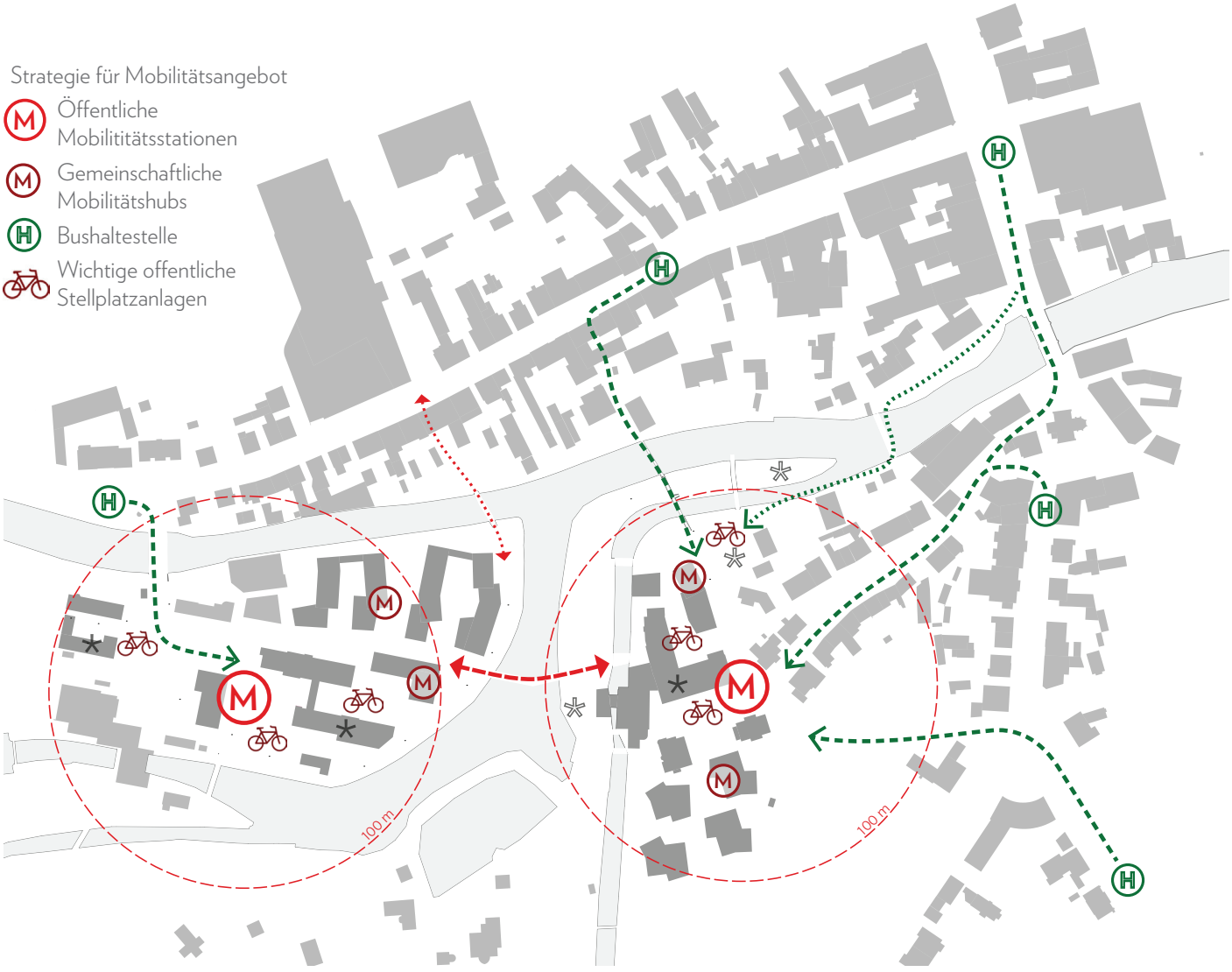
fünf Haltestellen innerhalb von 250 m

Öffentliche Mobilitätsstation

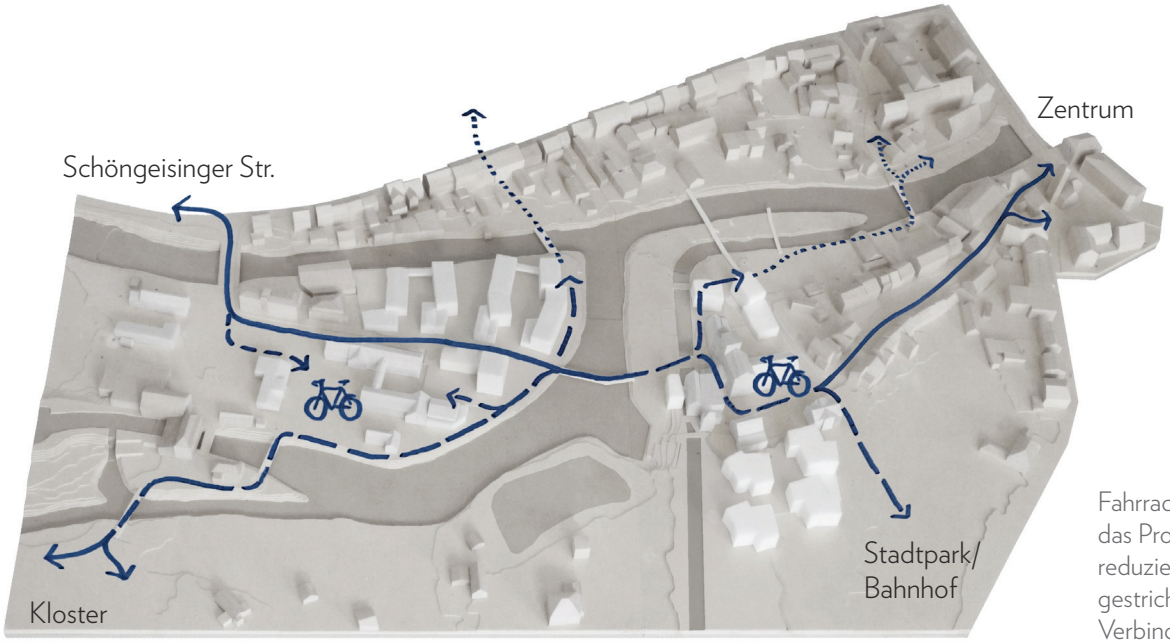


Gemeinschaftliche Mobilitätshubs

Zusätzliche öffentliche Fahrradstellplätze



6.4 ERSCHLIESSUNG FAHRRÄDER



Fahrradverbindungen durch das Projektgebiet. Wege mit reduzierter Geschwindigkeit gestrichelt, evtl. zukünftige Verbindungen gepunktet.

Radwege

Die Hauptradroute durch das Quartier führt direkt an beiden strategischen Hubs vorbei, von der Bullachstraße über den Aumühlenplatz, und die neuen Brücken bis zur Lände. Von dort führt eine Route durch die Gasse zur Schöngeisinger Straße oder entlang der Amper Richtung Kloster.

Wegen der schmaleren Wege und der Überlagerung mit dem Fußgängerverkehr, wird das Fahrradfahren an bestimmten Orten im Quartier nur mit reduzierter Geschwindigkeit möglich sein (mit gestrichelten Linien dargestellt). Sobald die neuen Fußgängerbrücken über die Amper gebaut sind, wird es evtl. möglich sein, das Fahrradwegnetz (mit reduzierter Geschwindigkeit) über diese Routen zu erweitern.

Fahrradstellplätze

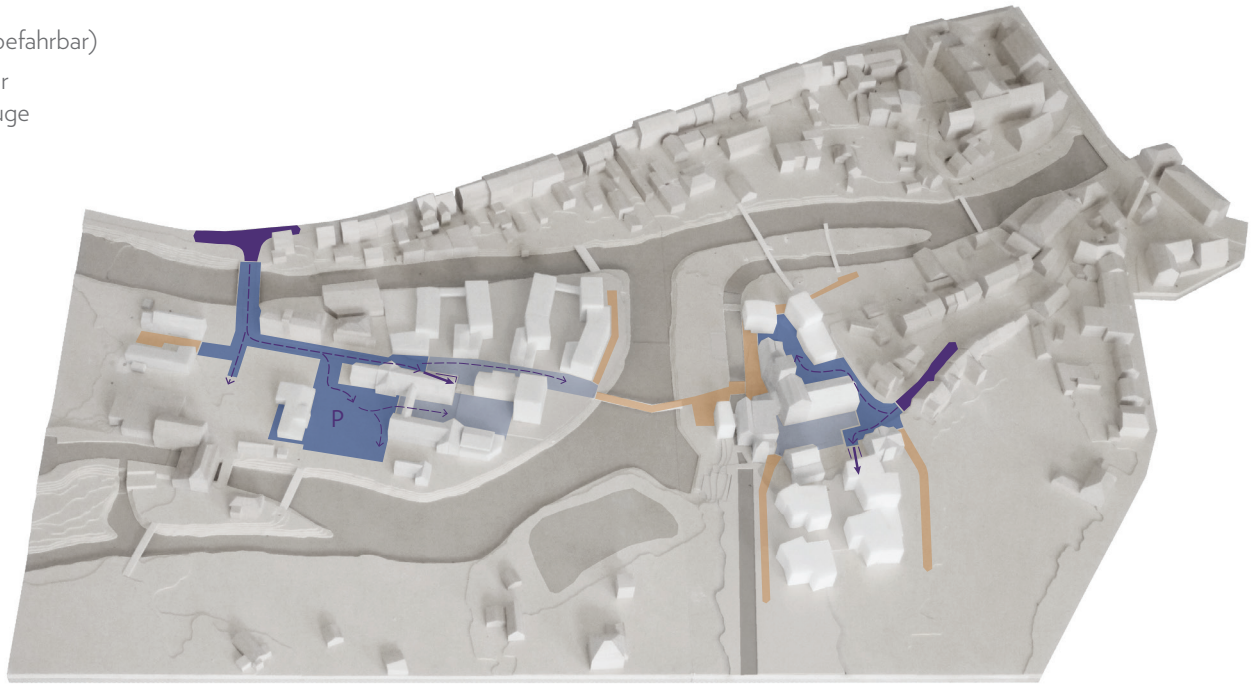
Das Mobilitätsangebot wird durch öffentliche Fahrradstellplätze an strategischen Orten ergänzt. Der Bedarf an Fahrradstellplätzen wird auf Basis der Richtzahlenliste der FAbS mit insgesamt 300 Stellplätzen auf der Lände und 260 Stellplätzen im Bereich der Aumühle angenommen. Der Großenteil die Bewohnerstellplätze wird in sicheren Lagerräumen in den Gebäuden untergebracht, aber für die öffentlichen und repräsentativeren Nutzungen (besonders der beiden Hubs) werden die meisten Stellplätze im Freiraum geplant. Es wird erwartet, dass die Stellplätze für die Vereinsmitglieder des Sportklubs auf ihrem eigenen Gelände (außerhalb des Rahmenplanbereichs) untergebracht werden.

Verortung der wichtigsten Fahrradstellplatzanlagen im Freiraum

6.5 ERSCHLIESSUNG MIV UND LIEFERVERKEHR

Legende zu befarbare Fläche

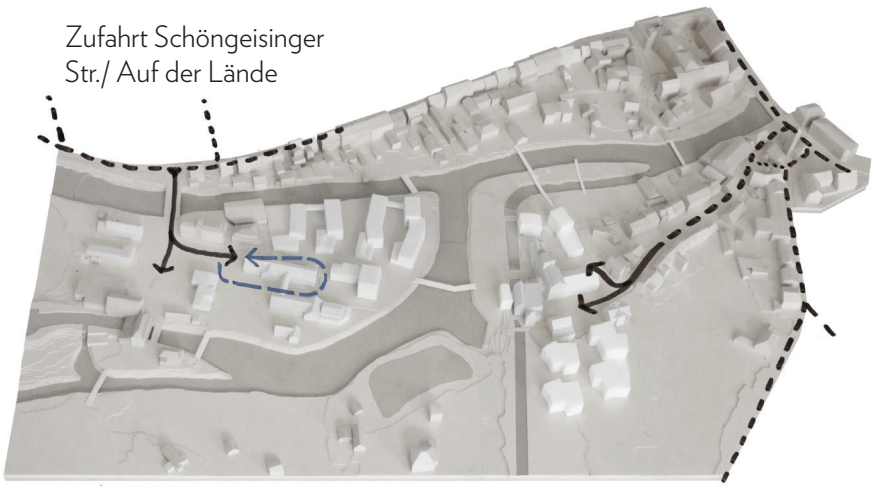
- Straßenraum
- Shared Surface (uneingeschränkt befahrbar)
- Shared Surface (eingeschränkt befahrbar)
- Befahrbar nur für Rettungsfahrzeuge



Befahrbare Fläche im Projektgebiet

Schaffen eines autoarmes Quartiers

Das gesamte Quartier wird autoarm geplant. Der PKW-Verkehr wird in der Regel so schnell wie möglich an den Zugängen des Quartiers in eine Tiefgarage geleitet. Eine Durchfahrt für den Verkehr durch das Quartier wird nicht erlaubt. Jedoch ist bei dem Bau der neuen Brücke von der Aumüle zur Lände zu untersuchen, ob eine Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge möglich sein soll. Die Zufahrt ins Quartier erfolgt vom Leonardsplatz über die Bullachstraße und von Schöngeisinger Straße über die Straße An der Lände. Damit ist die Erschließung des Quartiers für den MIV und Lieferverkehr eigentlich zweigeteilt, die höchsten Verkehrsauslastungen sind an diesen zwei Ein-/Ausfahrten zu erwarten. Es sollte versucht werden, soviel Besucherverkehr wie möglich über die Zufahrt „Auf der Lände“ zu leiten, damit die Verkehrsbelastung der Bullachstraße reduzuziert wird. Die Straßenräume im Quartier werden hauptsächlich als Shared-Surface ausgestaltet mit geringer Verkehrsbelastung und Lieferverkehr.



Erschließung des Projektgebietes für MIV und Lieferverkehr (Wenderoute auf der Lände für Müllabfuhr und größere LKWs dunkelblau dargestellt)

Verkehrsszenarien

Der Verkehr zur Aumühle wird über die Bullachstraße geleitet, der Verkehr zur Lände über die Straße „An der Lände“, sofern nicht anders vermerkt.

MIV: Bewohner und Ansässige, regelmäßiger Verkehr:
Fahren ausschließlich im Straßenraum und den Shared-Surfaces (uneingeschränkt befahrbar). Parken in den Tiefgaragen unter Aumühle Süd und Lände. Bewohner und Mitarbeiter des Bereichs Aumühle Nord und Lände werden die Zufahrt Lände benutzen und dort parken. Bewohner des Bereichs Aumühle Süd nutzen die Zufahrt über die Bullachstraße.

MIV: Besucher (alle Nutzungstypen):
Fahren ausschließlich im Straßenraum und den Shared-Surfaces (uneingeschränkt befahrbar). Besucher für die Aumühle Süd sowie Mobilitätseingeschränkte, Sharing-Nutzer und Bring- und Abholverkehr benutzen die Zufahrt Bullachstraße. Alle anderen Besucher nutzen die Zufahrt über die Lände und parken dort ebenerdig.

Gewerblicher Lieferverkehr (regelmäßig):
Gefahren wird ausschließlich im Straßenraum und den Shared-Surfaces (uneingeschränkt befahrbar), nur im Ausnahmsfall (und nach vorheriger Anmeldung) auch über Shared-Surface (eingeschränkt befahrbar). Be-/Entladung im Hof. Wenden entweder auf dem Aumühlenplatz, im Innovationshof oder Festplatz in der Regel erforderlich. Der Lieferverkehr besteht vor allem aus kleineren und mittelgroßen LKWs und Transportern, nur im Ausnahmsfall durch einen Sattelzug.

Paketdienst /Postbote:
Zufahrt wie der gewerbliche Lieferverkehr. Bevorzugt wird die Anlieferung per Lastenrad oder der Ausbau von Paketstationen an den Mobilitätsstationen.

Müllabfuhr:
Fährt über Straßenraum und Shared-Surface (uneingeschränkt befahrbar) und (eingeschränkt befahrbar). Fahren in der Runde auf der Lände möglich, Einfahrt in den Innovationshof nicht vorgesehen, Wendmanöver auf dem Aumühlenplatz erforderlich.

Umzüge, bzw. Anlieferung größerer Möbelstücke:
Wie Müllabfuhr (nach vorherigen Anmeldung)

Rettungskräfte:
Verkehr über alle dargestellten befahrbaren Bereiche. Evtl. Durchfahrt von Aumühle zu Lände über die neue Brücke und Zufahrt direkt ans Amperufer möglich.

Bring- und Abholverkehr Kita:
Zufahrt über die Lände. Bring- und Abholplätze sind vor der Kita vorhanden. Wendemanöver in der Gasse erforderlich. Bringen und Abholen mit dem Fahrrad wird bevorzugt.

6.6 STELLPLATZSTRATEGIE

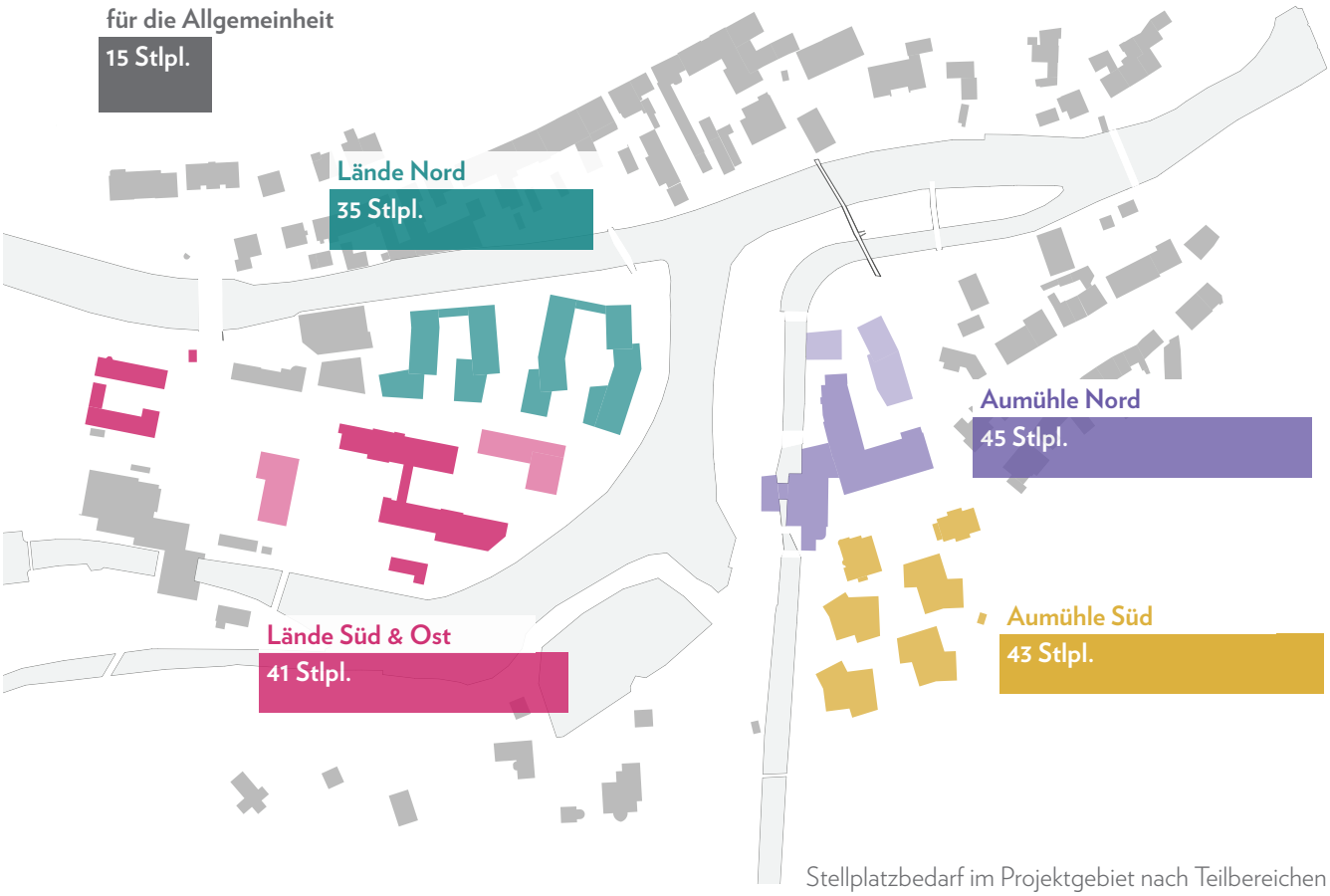
Berechnungsmethode des Stellplatzbedarfs
Als Ausgangspunkt und Orientierungswert für die Berechnung des Stellplatzbedarfs für die Neubauten im Quartier diente die Stellplatzsatzung (Anlage 1 - Richtzahlenliste der GaStS) und die im Vorfeld des Wettbewerbsprozesses abgestimmten Werte für die Bestandsbauten.

Aufgrund des vorgeschlagenen Mobilitätskonzeptes (siehe Seite 74) und das große Potential der Mehrfachnutzung von Stellplätzen zwischen den unterschiedlichen Nutzergruppen, wird eine Verminderung gegenüber diesen Orientierungswerten für realistisch und wünschenswert gehalten. Bereiche mit einer besonders vielfältigen Nutzungsmischung (wie der Kreativ-Hub auf der Lände) können eine besonders hohe Reduzierung erlangen. Die Stellplätze der Mobilitätsstationen ersetzen Besucherstellplätze und werden nicht zusätzlich berechnet.

Eine weitere Verminderung des Stellplatzbedarfs für spezifischen Nutzunger oder Teilbereiche auf Basis von einer genauerer Berechnung des Bedarfs oder die Erstellung eine Mobilitätskonzept mit zusätzlichen Angebote is nicht auszuschließen.

Bereich	Bedarf	davon Besucher	verwendeter Verminde-rungsfaktor
Aumühle Nord (Innovations-Hub)	45	23	(-50%) *
Aumühle Süd	43	5	(-20%)
Lände Nord	35	5	(-50%)
Lände Süd & Ost ** (Kreativ Hub)	41	21	(-50%)
zusätzliche für die Allgemeinheit	15	15	
Gesamt	**179**	69	

* Verminderung um 50% nur für den Neubauanteil, für die Bestandsgebäude ist das tatsächlich bestehende Angebot maßgebend.
** Wegen der unterschiedlichen Zeitfenster des Bedarfs, ist eine Mehrfachnutzung der Stellplätze zwischen Lände Süd und Ost vorgesehen.



Stellplatzbedarf im Projektgebiet nach Teilbereichen

Strategie für Kfz-Stellplätze

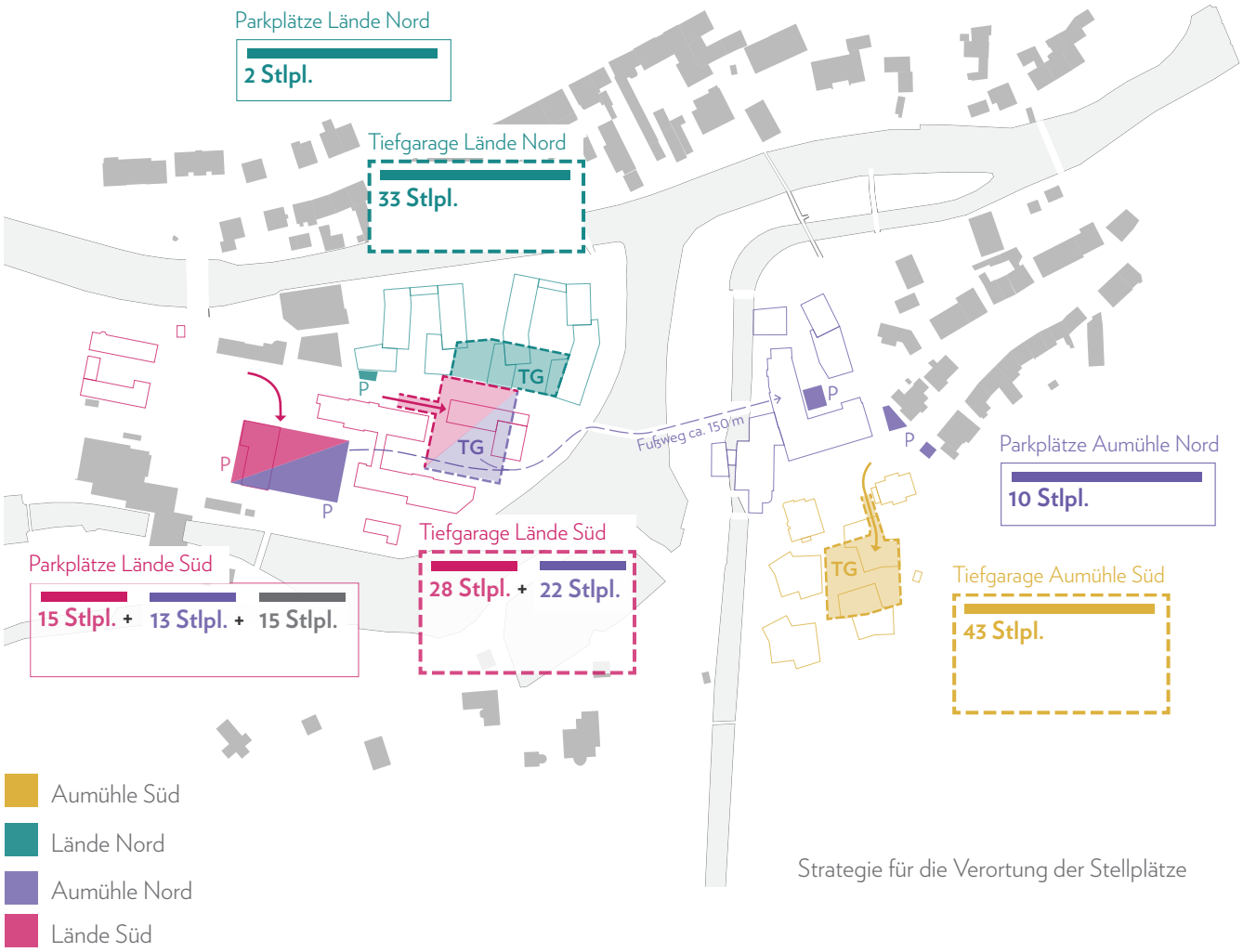
Die Strategie für die Verteilung der Stellplätze im Quartier erfolgt durch folgende Ziele:

- Besucherplätze und öffentliche Stellplätze sollen hauptsächlich im Freien untergebracht werden
- Private Stellplätze sollen in sicheren Tiefgaragen untergebracht werden
- Tiefgaragen im Überschwemmungsgebiet und unmittelbar in der Nähe von historischen Gebäuden sollen vermieden werden
- Der Verkehr in der Bullachstraße soll minimiert werden, insbesondere soll der Besucherverkehr hauptsächlich über die Lände abgewickelt werden
- Tiefgarageneinfahrten sollen so nah wie möglich an den Zufahrten des Projektgebietes verortet sein, um den Verkehr im Quartier zu minimieren
- Die Stellplätze für den Bereich Aumühle Süd sollen unabhängig von den anderen Bereichen untergebracht werden
- Bring- und Abholstellplätze für die Kita sollen direkt vor der Kita entstehen

Die Einhaltung dieser Ziele wird durch den Bau einer neuen, barrierefreien Verbindung für Fußgänger zwischen Aumühle und Lände unterstützt. Dies ermöglicht einen zentralen Standort von Stellplätzen auf der Lände für das Teilgebiet Aumühle Nord.

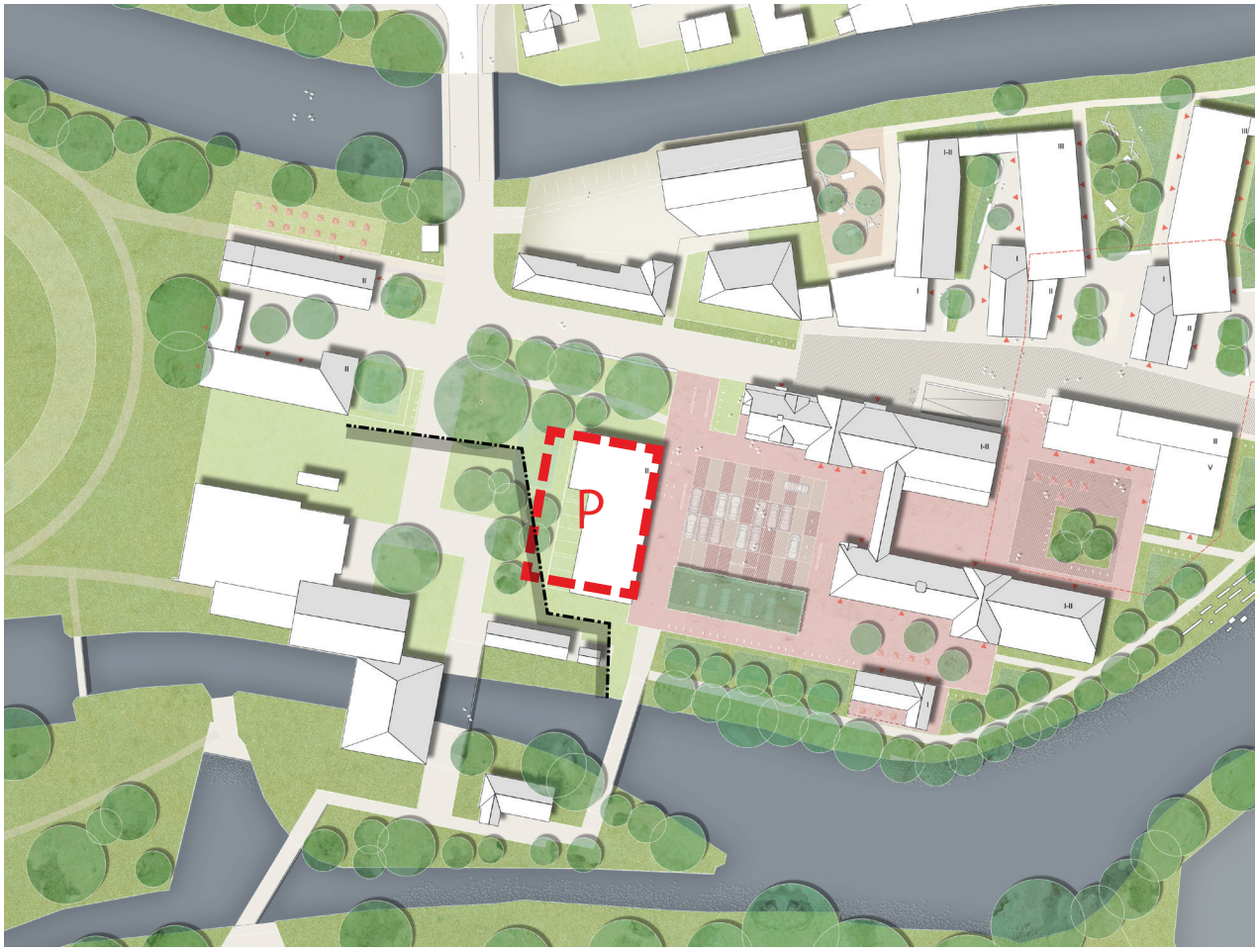
So kann auf den Bau von Tiefgaragen im Überflutungsbereich verzichtet und die Belastung der Bullachstraße minimiert werden.

Vorgesehen sind Tiefgaragen unter dem Bereich Aumühle Süd und der Lände. Stellplätze für Besucher sind hauptsächlich auf und neben dem Festplatz auf der Lände geplant. Eine kleine Anzahl von Besucherstellplätzen (für mobilitätseingeschränkte Personen, Bring- und Abholverkehr der Stadtbibliothek sowie für die Mobilitätsstation) werden im Bereich Aumühle Nord neben der Stadtbibliothek geplant. Inoffizielle Parkplätze an „Auf der Lände“ werden neugeplant und wieder zur Verfügung gestellt, jedoch bei der Berechnung der Stellplatzstrategie bzw. des Bedarfs nicht mitberücksichtigt.



Strategie für die Verortung der Stellplätze

6.7 STELLPLATZSTRATEGIE - FLEXIBILITÄT FÜR DER ZUKÜNFT



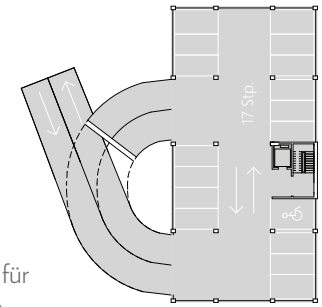
Verortung einer möglichen Quartiersgarage (Gebäude Ls05)

Erweiterungspotential für Stellplätze

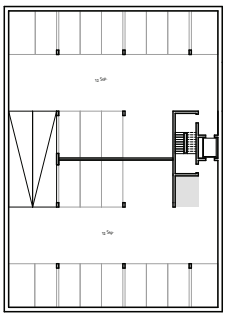
Eine genaue Schätzung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs für das neue Quartier ist wegen des aktuell noch unbekannten Nutzungsprofils nur schwer erreichbar. Die vorgesehene Stellplatzstrategie (wie auf Seite 78 und 79 dargestellt) kann als Testphase verstanden werden. Im Falle, dass die geplante Stellplatzanzahl tatsächlich zu wenig ist und eine Anpassung der Mobilitätsstrategie nicht ausreicht, wäre eine Erweiterung des Stellplatzangebotes zu planen.

Mehrere Stellplätze könnten durch den Ersatz des Neubaus Ls05 am Festplatz durch eine drei-geschossiges Quartiersgarage geschaffen werden. Das Gebäude Ls05 wird aus diesem Grund für die letzte Bauphase des Quartiers zurückgehalten. Eine kleine Quartiersgarage mit einem ähnlichen Fußabdruck wie das Gebäude würde 20 bis 40 extra Stellplätze anbieten können. Einen Grundstückstausch mit den Stadtwerken, um die Grenze zum Flurstück 1499/3 zu begradigen, würde eine deutlich größere Quartiersgarage mit 60 bis 80 extra Stellplätzen ermöglichen.

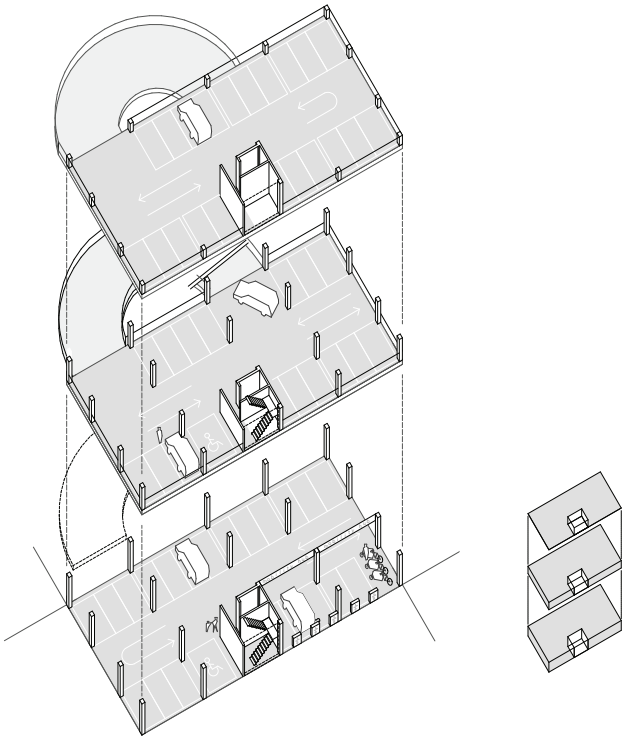
Als Alternative wäre eine Quartiersgaragestrategie aus städtebaulicher Sicht auch als Ersatz für die Tiefgaragen unter der Lände möglich, falls die Tiefgaragen zu Problemen bei der Projektentwicklung führen.



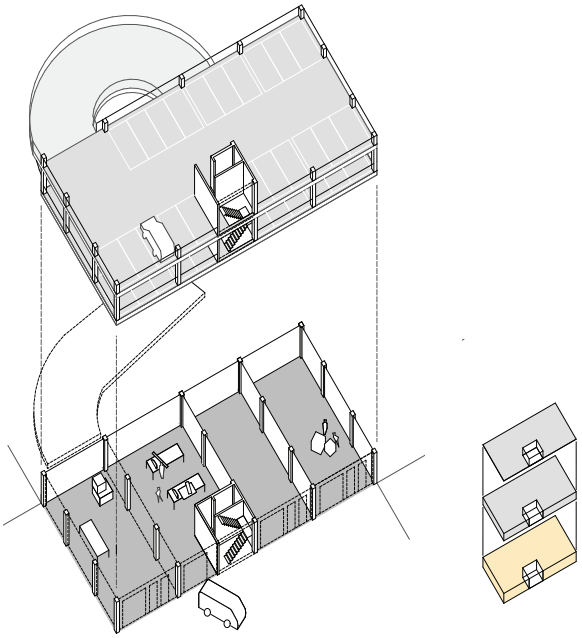
Möglicher Grundriss für eine Quartiersgarage



Altermativer Grundriss für eine Quartiersgarage



Betrieb als dreigeschossige Quartiersgarage



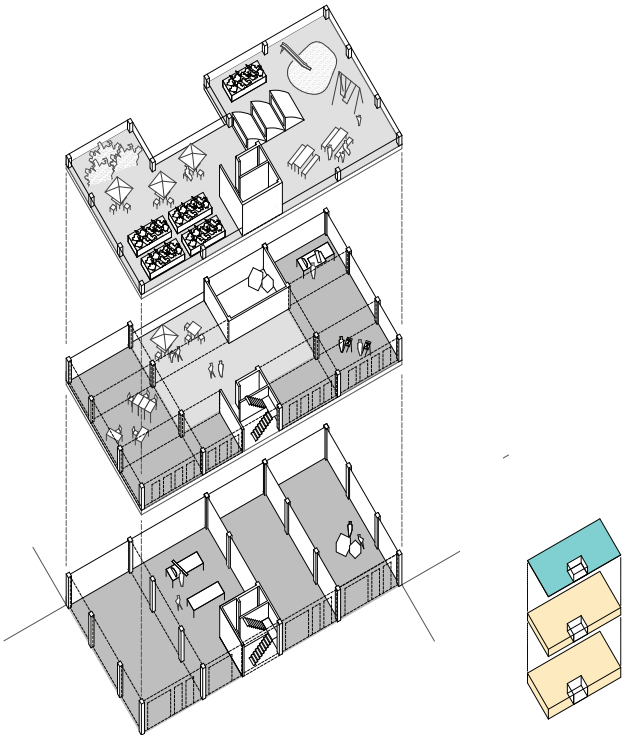
Betrieb als Quartiersgarage mit aktivem Erdgeschoss (gewerblich)

Flexibilität in Quartersgaragen

Quartiersgaragen haben einen großen Vorteil hinsichtlich ihrer Flexibilität, da sie leicht an unterschiedliche Entwicklungsszenarien angepasst werden können. So ist es zum Beispiel möglich, eine Quartiersgarage bei zukünftig abnehmendem Bedarf teilweise rückzubauen, umzubauen für andere Nutzungen wie Werkstätten oder Ateliers oder sie komplett zu beseitigen.

Um einen zukünftigen Umbau zu ermöglichen, ist eine höhere Geschosshöhe zu empfehlen, besonders für das Erdgeschoss. Hier müssen die zukünftigen Vorteile gegenüber den Auswirkungen auf die Baukosten abgewogen werden.

Ein guter Kompromiss wäre eine Strategie mit einer ortsspezifischen Erdgeschosskonstruktion sein und einer darüberliegenden Standard-Garagenkonstruktion.



Zukünftiger Umbau als Atelierhaus mit Dachterrasse

7.0 BAUEN IM ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

7.1 STRATEGIE BAUEN IM ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Planung im Überschwemmungsgebiet

Ein großer Teil des Projektgebietes liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes, bzw. unter der HQ 100 von 518,0 m. Besonders davon betroffen ist der Bereich Aumühle Nord, aber auch die Randbereiche auf der Lände sind betroffen. Dies hat Auswirkungen auf die Planung der Gebäude, Brücken sowie auch, wegen Einschränkungen der Bauvolumen unter dem Niveau der HQ100, auf das Layout des Masterplan und der Freiraumplanung. Eine Vorprüfung zum Bauvolumen und Brückenlayouts ist als Teil der Erstellung des Rahmenplans erfolgt, aber eine endgültige Überprüfung und Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt kann erst in der Phase der Objektplanung für die relevanten Projekte erfolgen.

Einwirkungen auf Gebäudeplanung

Die folgenden Prinzipien gelten im Rahmenplanbereich:

- Keller oder Tiefgaragen im Überschwemmungsbereich sind nicht vorgesehen
- Der Erdgeschoss-Fertigfußboden (FFB EG) in den Neubauten soll in der Regel über 518,30m üNN liegen. Es gibt zwei Ausnahmen hierfür, die Erweiterung des Taubenhaus soll eine Verbindung mit dem EG des Taubenhauses im Bestand (auf ca. 517,30m) ermöglichen und ein Teil des Erdgeschosses von Gebäude An04 soll auf ca. 517,0m liegen um eine aktive Nutzung am Werkskanal sicherzustellen.
- Zu weiteren Auswirkungen auf die Gebäudeplanung siehe Entwässerungskonzept von WipflerPLAN

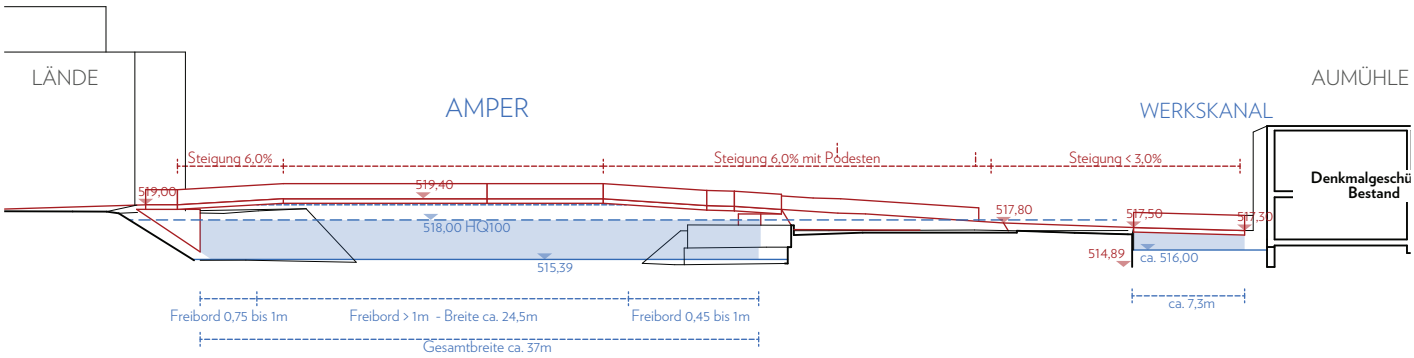
Einwirkungen auf Brückenplanung

Die Vorgaben des Wasserwirtschaftsamts sehen vor, dass neue Brücken über die Amper im Projektgebiet einen Freibord bis mindestens 519,0 m haben sollen. Dies hat Auswirkungen auf folgende Brücken:

- Die neue Brücke Aumühle-Lände: Vorgesehen ist eine barrierefreie Brücke, die nach Überprüfung des Brückenprofils (siehe Schnitt unten) ein Freibord von 519,0 müNN im mittigen Bereich (24m Länge) der Brücke erreicht. Um dies zu ermöglichen, wird eine sehr dünne Brückenkonstruktion mit einer langen Spannbreite ohne Mittelpfeiler erforderlich sein. Um die technischen Möglichkeiten für diese Vorgaben zu untersuchen, soll zeitnah eine Machbarkeitsstudie für die Brücke durchgeführt werden.

- Die neue Fußgängerbrücke Lände-Schöngeisinger Str : Auch hier wäre eine barrierefreie Brücke zu bevorzugen, aber die Kombination des erforderlichen Freibords und der eingeschränkte Landungsbereich auf dem Nordufer, machen es voraussichtlich nicht möglich.

- Für den Neubau der Brücken am Werkskanal wird vom Wasserwirtschaftsamt ein Freibord bis zur Unterkante von 518,5 m üNN gefordert, was deutlich höher (ca. 2,0 m) ist, als die Bestandsbrücken. Mit Rücksicht auf die bestehende Geländehöhen in diesen Bereich (die bei ca. 517,0 müNN liegen), die Nähe zu den denkmalgeschützten historischen Gebäuden, den Bedarf eines barrierefreien Weges zwischen Aumühle und Lände sowie einem Weg über den Werkskanal zum Amperufer für Rettungskräfte, scheint diese Vorgabe unrealistisch und mit den Zielen des Rahmenplans nicht verträglich.



Vorgesehenes Brückenprofil für neue Amperbrücke Aumühle-Lände

Die Anforderungen des Wasserwirtschaftsamtes in diesem Bereich müssen in den kommenden Planungsphasen gegenüber dem Denkmalschutz, der Erreichbarkeit des Uferbereichs für Rettungskräfte und mobilitätseingeschränkte Personen sowie der städtebaulichen Ziele der Stadt abgewogen werden. Es ist eine starke Empfehlung des Rahmenplans, die neuen Brücken am Werkskanal mit einem ähnlichen Freibord wie die bestehenden Brücken zu planen, um einen ebenerdigen Übergang zu den Uferkanten des Werkskanals zu erlauben.

Retentionsraum (Volumen im Überschwemmungsbereich)

Der Rahmenplan sieht vor, eine volumenneutrale Entwicklung unter der HQ100 im Überschwemmungsbereich zu ermöglichen. Die Gebäudevolumen wurden von Wipfler-PLAN geprüft und vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Um einen volumenneutralen Status zu erreichen, sollen die Gebäude AN03 und AN04 (beide mit erhöhten Erdgeschossen) mit einen Hohlraum unter dem Erdgeschoss, der für Überflutung offen ist, geplant werden. Dieser Hohlraum soll mindestens die Hälfte des Gebäudevolumems unter 518,0 müNN entsprechen.

Eine genaue Berechnung der Volumenänderungen im Freiraum kann erst bei einer Objektplanung erfolgen. Es wird aber erwartet, dass die neuen Mulden in Kombination mit einer evtl. Absenkung des Naturausgleichsbereichs zwischen Amper und Werkskanal einen volumenneutralen Status sichern können.

Anmerkungen zum Bauen im Überschwemmungsgebiet:

1. Gebäude AN03 & AN04, erhöhtes EG mit Hohlraum darunter

2. Erweiterung Taubenhaus, FFB EG liegt unter HQ100.

3. Bestandsgebäude zwischen Amper und Werkskanal müssen vorrausichtlich vor Baubeginn der Neubauten im Überschwemmungsgebiet abgerissen werden.

4. Vorrausichtlicher Hochwasserschutz durch bewegbare Elemente.

5. Neubau Brücken über Amper, Freibord bis 519.0 müNN vorgesehen.

6. Neubau Brücken über Werkskanal, erhöhtes Freibord nicht praktikabel.

neuberechnet und mit der Wasserwirtschaftsamt abgestimmtes Überschwemmungsgebiet HQ100 (Basis die Berechnung zum Freibord und Bauvolum)

Für den festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 siehe Seite 27

JOTT architecture and urbanism
Siemensstr. 11, 60594 Frankfurt am Main
www.jott-urban.space

stern landschaften
An der Linde 23, 50668 Köln
www.sternlandschaften.de