

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Städtebau – oder wie baut man Untertürkheim weiter?

Der historische Stadtkern Untertürkheims, angrenzend an den Bahnhof, ist geprägt durch seine zwei- bzw. dreigeschossigen giebel- und traufständigen Satteldachgebäude, dem Leonhard-Schmid-Platz und seiner Fußgängerzone „Widdersteinstraße“ im Übergang zu den benachbarten Wohngebieten. Die auf einem erhöhten Plateau befindliche, denkmalgeschützte evangelische Stadtkirche liegt unmittelbar an der Augsburgener Straße. Das Planungsgebiet verdient im Hinblick auf den notwendigen Schallschutz entlang der Bahntrasse Stuttgart-Plochingen besondere Beachtung.

Das Projekt „Neuordnung Postareal“ verändert die vorhandene Maßstäblichkeit aufgrund seiner zeitgemäßen, ökonomischen und funktionalen Bedingungen. Eine großflächige Bebauung des Grundstücks erscheint zunächst fremd und unverträglich. Der Dialog des neuen Quartiers zur vorhandenen Altstadt ist entscheidend für eine künftige Akzeptanz der Bevölkerung und wird somit wichtiger Bestandteil unseres ganzheitlichen Entwurfs-Leitbildes.

Aus einem großflächigen, funktionalen Sockel mit Gewerbenutzungen erheben sich entlang der Augsburgener Straße vier Volumina, die sich mit ihren Proportionen harmonisch in die Umgebung einfügen. Es entsteht eine neue, eigene Typologie, die verantwortlich Stadt weiterbaut und sinnvoll wirtschaftliche Entwicklung zulässt.

Im stadträumlichen Detail reagiert der Entwurf auf die Umgebung. Die Silhouette aus giebelständigen Gebäuden entlang der Augsburgener Straße fügt sich selbstverständlich in die Reihe der Bestandsgebäude ein. Die Baukörperstellung schafft das notwendige Vorfeld und gibt den denkmalgeschützten Nachbarn mit ehemaligem Pfarrhaus und Gasthaus zum Hirsch ihren Raum.

Funktionalität

Die beiden Solitäre am Kreisverkehr beinhalten das Boarding- und Ärztehaus und bilden von Obertürkheim aus den adressbildenden Auftakt.

Das an den Bahnhof angrenzende Ensemble ist logisch geschichtet. In den Untergeschossen befinden sich Parkierung und Anlieferung, die Erschließung erfolgt vom Kreisverkehr. Im erdgeschossigen Sockel werden die großflächigen Nutzungen mit ALDI, Drogerie und AOK-Kundencenter angeboten.

Im langgestreckten Baukörper entlang des Gleisfelds wird das „Betreute Wohnen“ für Menschen mit Behinderung sowie anteilig das Pflegeheim untergebracht. Am Leonhard-Schmid-Platz wird das Pflegeheim als platzbildendes Gebäude positioniert. Die Bewohnerzimmer sind zum ruhigen Innenhof und zum Platz orientiert. Aus den dezentral angeordneten Gemeinschaftsbereichen sind vielfältige Blickbeziehungen zum umgebenden Außenraum möglich.

Ein Bistro mit Küche im Erdgeschoss kann inklusiv von den Bewohnerinnen und Bewohnern der Pflegeeinrichtung und Betreutem Wohnen als Treffpunkt genutzt werden. Auch die Kita wird von der Küche aus versorgt.

Ein neues Wohnhaus ergänzt mit 18 kleinen 2- und 3-Zimmerwohnungen als wirtschaftlicher Sechs-Spänner das Angebot.

Da alle Treppenhäuser bis in die Untergeschosse geführt sind, gelangen alle Nutzer stufenlos über Aufzüge in die Tiefgarage und Untergeschosse, Pkw-Fahrzeuge werden somit in der Augsburgener Straße vermieden.

Erschließung Einzelhandel

Der wirtschaftliche Erfolg des Einzelhandels wird stark von der Erschließung und der Funktionalität bestimmt. Die Einzelhandelsflächen sind alle ebenerdig auf Ebene 0 erschlossen. Fußgänger gelangen direkt zu ihrem Ziel.

Der zentrale Eingang am Leonhard-Schmidt-Platz und die Zugänge von der Augsburger Straße begünstigen ein Mehrfachangebot mit Café und Metzger.

Die Erschließung für Kunden erfolgt ebenfalls direkt von den Tiefgaragen. Breite Erschließungsflächen ermöglichen das Manövrieren mit Einkäufen und Einkaufswägen. Die An- und Ablieferung erfolgt getrennt von den Fahrbewegungen der Kunden und ist leistungsfähig angeordnet.

Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit wird positiv von der Kompaktheit der Anlage und der Flächenwirtschaftlichkeit der Grundrisse bestimmt. Diese Grundökonomie erlaubt einen guten und dauerhaften Standard der Fassade.

Öffentliche und halböffentliche Freiräume

Den Untertürkheimer Einwohnerinnen und Einwohnern, die dieses Areal seit Jahren auf unterschiedlichsten Wegen durchqueren, wird mit einer neuen Anlage dieser Dimension ihre vorhandene Freifläche genommen. Deshalb geben wir den Menschen angemessene städtische Identifikationsräume zurück und schaffen ein Umfeld, welches auch einen Gewinn für den umliegenden Einzelhandel darstellen und das Zentrum beleben soll.

Unter Beachtung der städtebaulichen Körnung und der gestalterischen Gliederung entstehen öffentliche Räume, welche eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglichen.

Am Kreisverkehr Mettinger Straße/Großglockner Straße werden mit Boardinghaus und Ärztehaus zwei Solitäre auch in der Erdgeschosszone frei gestellt. Damit wird ein stadträumlicher Übergang mit Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer hin zum Bahnhof geschaffen.

Wo im 19. und beginnenden 20. Jahrhundert gegenüber der Stadtkirche den Bürgerinnen und Bürgern mit dem Hirschgarten ein stimmungsvoller Festplatz zur Verfügung stand, wird künftig ein breiter Flanierbereich mit hoher Aufenthaltsqualität, Spiel- und Treffpunkten mit Sitzmöglichkeiten unter einem Baumdach die Erdgeschosszone beleben.

Eine neue Freitreppe bindet wie selbstverständlich die Stadtkirche in das neu geplante Umfeld ein.

Der Leonhard-Schmidt-Platz wird räumlich gefasst und schafft einen Übergang von Widderstein- zur Augsburger Straße.

Entlang der Bahnlinie wird ein langgestreckter, wellenförmiger „Schallschutzriegel“ mit leicht geneigten, begrünten Dachflächen positioniert. Dieser schafft den notwendigen Emissionsschutz für den introvertierten, gärtnerisch angelegten Innenhof auf Ebene +1. Das Pflegeheim sowie Wohnnutzungen und Kindertageseinrichtung grenzen an den halböffentlichen Freibereich an.

Für den nördlichen Innenhofbereich wird eine inklusive Nutzung von Kita und Pflegeeinrichtung vorgeschlagen, sodass das Zusammensein von Alt und Jung gefördert werden kann. Der südliche Innenhofbereich dient als Bewohnertreff mit Kleinkindspielplatz für die Wohnnutzungen.

Hochbeete mit sechs mittelkronigen Bäumen, sowie gebäudebegleitende Pflanzflächen werden mit Sitzkanten ausgestattet, laden zum Verweilen ein und unterstützen den inklusiven Planungsansatz.

Die begrünten, flach geneigten Dachflächen entlang der Bahnlinie sowie auch die zur Altstadt orientierten Steildächer können eine solare Nutzung erhalten.

Gestalt – das Wesen der Identität !

Das Fügungsprinzip eines Sockels mit aufsteigenden Gebäuden spiegelt sich in der Gestaltung wieder. Die Eigenständigkeit des neuen Stadtbausteins zeigt sich in der Profilierung einer plastisch ausgeformten Ziegelfassade. Die gewählte Materialität als Klinkerfassade für alle Gebäudeteile lässt das Ensemble „aus einem Guss“ erscheinen – schafft Identität und angemessene, zeitlose Eleganz. Die Wandflächen geben Maßstab, die Rhythmisierung der Öffnungen spielt mit dem Regemaß im urbanen Kontext und einer freieren Interpretation zum grünen Innenhof. Im Detail stellen Profilierungen der Laibungen kleine Reminiszenzen an den historischen Bahnhof.

Der Außenraum ist charakterisiert durch einen homogenen, durchgehenden Belag. Ziel ist es, eine möglichst durchgehende Fläche ohne Höhensprünge zu schaffen. Durch die Änderung der Verkehrssituation wird dem Leonhard-Schmidt-Platz sowie der Augsburgers Straße die Möglichkeit der Nutzung als Fußgängerzone gegeben (Sperrung für den Kfz-Verkehr, ausgenommen Bus). Die Flächen werden mit einem „Stadtboden“ aus Granitpflaster vorgeschlagen.

Ziel ist es, das neue Stadtquartier als selbstverständlichen Nachbarn, der nicht mit seiner Größe prahlt, sondern im freundlichen Dialog steht, erscheinen zu lassen. Das zeitgenössische Ensemble hätte vielleicht auch immer schon so sein können...

MOBILITÄTSKONZEPT

Aufenthaltsqualität verbessern, Nahmobilität nachhaltig fördern

Die Augsburgers Straße wird zwischen Großglocknerstraße und Leonhard-Schmidt-Platz zur Fußgängerzone. Die Zu-/Abfahrt und die Durchfahrt werden nur für Radverkehr zugelassen. Die Busdurchfahrt erfolgt optional in Fahrtrichtung Großglocknerstraße. Hier ist künftig eine große Mischfläche mit ausreichend Platz für den Fußverkehr zum Laufen, Verweilen und Queren mit Belegung des Straßenraums ohne fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes für den Kfz-Verkehr inkl. Anlieferung der Nutzungen erfolgt ausschließlich über den Kreisverkehr Großglocknerstraße / Mettinger Straße.

Zugunsten einer guten Einsehbarkeit der TG-Zufahrt ist das Boardinghouse-Gebäude im Sockelbereich zurückversetzt.

Parken und Anlieferung findet ausschließlich in der geplanten, 2 ½-geschossigen Tiefgarage statt. Die Dimensionierung entspricht der Garagenverordnung (GaVO) und den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR).

Die Befahrbarkeit des gesamten Anlieferbereichs auf Ebene -1 inkl. TG-Rampe ist für einen großen Lkw nachgewiesen. Anlieferung von mindestens 1 Transporter und einem großen 26 t-Lkw mit 10m Länge ist gleichzeitig möglich.

Die Tiefgarage bietet in 2 ½ Untergeschossen Platz für insgesamt 242 Pkw-Stellplätze (165 Ersatzstpl. + 72 notw. Stpl. + 5 Carsharing-Stpl.). Es besteht die Möglichkeit der Installation von Elektro-Ladeinfrastruktur bei allen Pkw-Stellplätzen. Fünf Stellplätze sind in unmittelbarer Nähe zum Treppenhaus für Car-Sharing-Anbieter berücksichtigt.

Zur Förderung des Radverkehrs sind 132 oberirdische Fahrradabstellplätze (Anlehnbügel, Doppelparker) geplant, die zielnahe zu den Eingängen liegen. Davon sind 70 Fahrradabstellplätze in einem wettergeschützten Fahrradraum im EG geplant, der auch das Abstellen von 4 Lastenrädern ermöglicht und E-Ladeinfrastruktur für Pedelecs bietet. Weitere 70 Fahrradabstellplätze sind in einem Fahrradraum im 1. UG für Bewohner und Beschäftigte, ebenfalls mit E-Ladeinfrastruktur konzipiert.

Zugunsten der Untertürkheimer Gesamtbevölkerung sind insgesamt bewusst 40 Fahrradabstellplätze mehr geplant als nach VwV-Stellplätze mindestens gefordert (notwendige Fahrradstellplätze: 162, Planung: 132 + 70 = 202).

Die Bushaltestelle „Alte Krone“ wird mit großzügiger Fußwegbreite und überdachter Wartemöglichkeit direkt an den Kreisverkehr Großglocknerstraße/Mettinger Straße verlegt, damit für die Bevölkerung eine direkte, zielnahe und barrierefreie Anbindung an die Nutzungen des Postareals ermöglicht wird.