



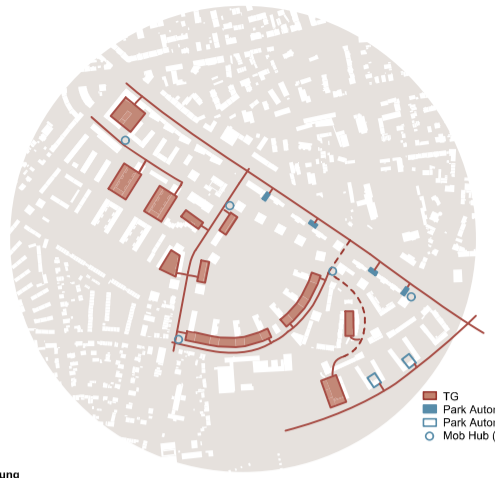
**Die grüne Mitte**  
Die Nanga-Parbel-Wiese ist das hervorstechende Merkmal des klimafizienten Entwurfs. Ihre Fläche wird mehr als verdreifacht bei gleichzeitiger Steigerung der GF um fast 50 Prozent. Die vorgeschlagene Größe trägt wesentlich zur Abkühlung des Stadteils bei UND schafft hohe zusätzliche Aufenthaltsqualität. Sie ist wesentlicher Bestandteil des Systems der Regenwasserrückhaltung und verdunstung. Die Skulptur von Joachim Berthold verleiht am angestammten Ort.

**Die Bäume**  
Die vitalen und prägenden Bäume, sowohl entlang der Dachauerstraße und des Wintrichings als auch im Quartierinneren, sind ebenfalls wesentliche Bestandteile der Regenwasserrückhaltung und verdunstung. Sie prägen die bestehende aber auch die zukünftige Freiraumqualität des Quartiers.



**Fahrerschließung**  
Grundlage der Fahrerschließung ist die Schleife Hugo-Tröndle-Straße / Welzenbachstraße. Beide Straßen haben bzw. erhalten einen Vollanschluss an die Dachauerstraße. Der Anschluss der Alfred-Dreier-Straße an die Dachauer Straße (nur Rechtsabgabebeziehungen) bleibt erhalten. Die Nanga-Parbel-Straße wird im Bereich der Nanga-Parbel-Wiese zum Fuß-/Radweg rückgebaut. An den Quartierszufahrten werden die Straßen platzartig aufpflastert.

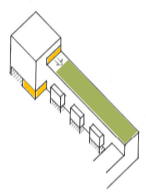
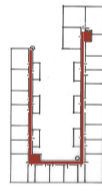
**Feuerwehrezufahrten**  
Im Bestand wird die Qualität der eigentlich großzügigen Grünbereiche durch eine Unmenge von Feuerwehrezufahrten gemindert. Im neu organisierten Quartier werden die Feuerwehrezufahrten deutlich reduziert, d.h. sie finden nur auf bestehenden Straßen und an der neuen Promenade statt. Dies wird vor allem durch das angebotene Laubgangssystem bei den Neubauten möglich.



**Parkierung**  
Wo immer möglich erfolgt die Parkierung über die äußeren, übergeordneten Straßen:  
- Quartier B 4 wird versorgt über automatische Parkierungstürme (8 Ebenen, Höhe ca. 20m, korrespondierend mit der 6-7 geschossigen Bebauung an der Dachauerstraße). Diese werden behutsam zwischen bestehende Bäume platziert. Die „einfachen Stahlgelüste“ werden bepflanzt und somit Teil der Grünkulisse und des Lärmschutzsystems  
- Platzsparende Parkautomaten (unterirdisch) im Quartier C werden unmittelbar vom Wintriching angefahren  
- Quartier D kann (unter Mitwirkung der Grundeigentümer) eine Quartiersgarage im Bereich Dachauer-/Bauberg-/Gubestraße erhalten. Die Quartiere A 1 und A 2 erhalten 2 Tiefgaragen mit Zufahrten von der Gubestraße unter den zwei nördlichen Wohnhöfen. Hierbei müssen keine wertvollen Bäume aufgegeben werden. Diese Tiefgaragen decken auch den Bedarf des Quartiers südlich der Karlinger Straße, die somit zum verkehrsberuhigten Bereich rückgebaut werden kann.

**Mobilität**  
Die Stärkung des ÖPNV ist Grundlage für ein zukunftsträchtiges Mobilitätskonzept. Hierzu kann optional eine weitere Straßenbahnhaltestelle an der Einmündung Welzenbachstraße angedacht werden. Der Erschließungsring (Hugo-Tröndle-Straße / Welzenbachstraße) kann auch eine neue Buslinie aufnehmen, wodurch die südlichen Quartiere (B 2, B 3, C und Schule) besser erreicht werden. An den Quartierszufahrten werden übergeordnete Mobihubs durch professionelle Anbieter integriert. darüberhinaus werden haus(gruppen)bezogenen Mobilitätsstationen angeboten.

**Wohnen**  
Grundsätzliches zu den Vorschlägen für die Wohnquartiere:

- Alle Wohnungen in den Quartieren A, B und C sind bisher NICHT barrierefrei.
  - Für die Bereiche bei denen die Bestandsgebäude ZUSÄTZLICH hohen Sanierungsbedarf zur Verbesserung der Energieeffizienz und zur Erhaltung zeitgemäßer sanitärer Anlagen aufweisen, gehen wir mittel- bis langfristig von einem Abbruch der Bestandsbauten aus
  - Bei der Entwicklung von Neubauten schlagen wir beim Grundrissnachweis (in den Quartieren A und B) eine Holzmodulbauweise vor, die gut geplant und organisierbarer Kostenvorteile und Zeitersparnis bringen und sehr nachhaltig sein kann. Selbstverständlich wäre die Realisierung der vorgeschlagenen Baukörper auch in „konventioneller“ Bauweise möglich.
  - Neubauten werden grundsätzlich so organisiert, dass Dächer von niedrigeren Bauteilen als gemeinschaftliche Dachterrassen genutzt werden können. Sie sind für alle Bewohner über das Treppenhaus und Gemeinschaftsräume in den angrenzenden höheren Bauteilen erreichbar.
- 
- In den Quartieren A und C sollen die (bestehenden) Hauszellen zu Erschließungshöfen zusammengefasst werden, um soziale Identitäten zu fördern. Durch die Erschließung mit Laubgängen kann auf Feuerwehrezufahrten verzichtet werden. Hofnennseitig lockern Kleinwohnungen die Baustruktur auf. Deren Dächer sind als gemeinsame Terrassen nutzbar, im EG können auch gemeinsame Einrichtungen wie z.B. überdachte Fahrradstellplätze integriert werden.
- 
- Gemeinschaftseinrichtungen sind unverzichtbarer Bestandteil von neuen Wohnquartieren mit eigener Identität. Die Identifikation mit dem eigenen Quartier, „eine gute Nachbarschaft“ ist neben der funktionenorientierten technischen Ausstattung-Grundlage für die Akzeptanz und die Realisierbarkeit einer „sharing community“.
  - Als Folge der Pandemie einerseits, aber auch dem Nachdenken über die Mobilität der Zukunft andererseits, wird „Wohnen“ neu definiert. D.h. eine zeitgemäße Siedlungs- und Gebäudeentwicklung muss Raum schaffen für „alternative Wohnformen“. Deshalb bieten wir bauliche Strukturen an, die offen sind für Mehrgenerationenwohnen, Clusterwohnen, Integration von Arbeitsräumen innerhalb der (getönten) Wohnfläche, gemeinschaftliche Arbeitsbereiche etc. Die Gedanken werden beispielhaft aufgezeigt in den Aufstockungen im Bereich C (Clusterwohnungen) oder in den Lärmschutztypen in den Entwicklungsgebieten B 4 und D

**Entwicklungsgebiete A 1 + A 2**  
Karlingerstraße



Schnitt A-A M 1:500



Schnitt B-B M 1:500