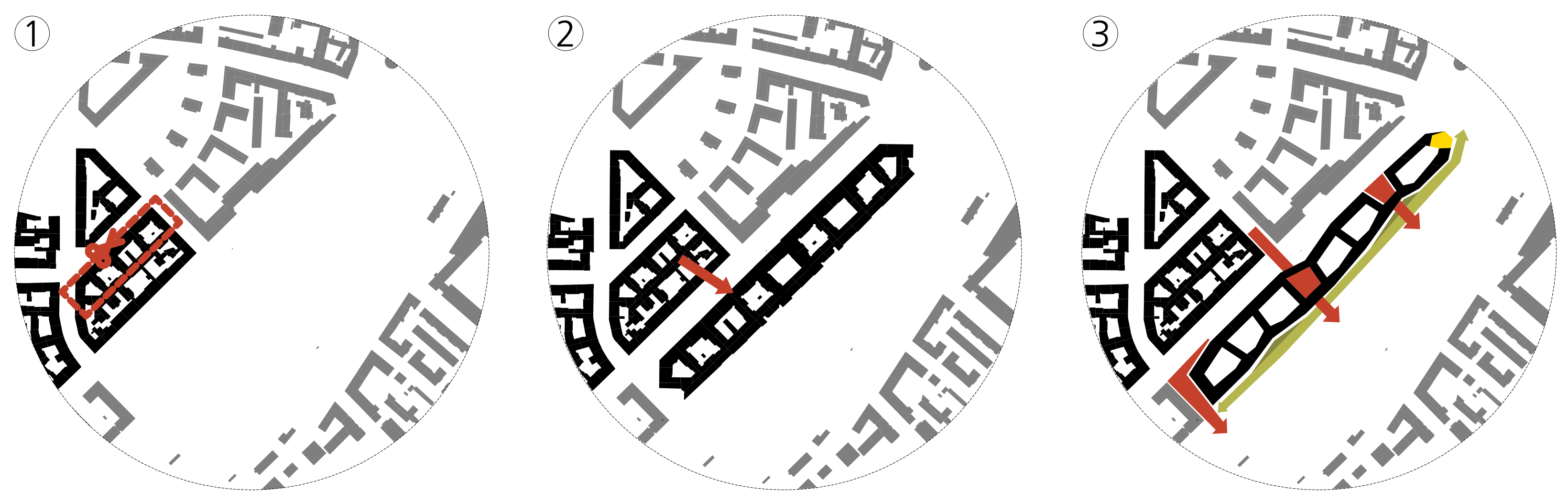
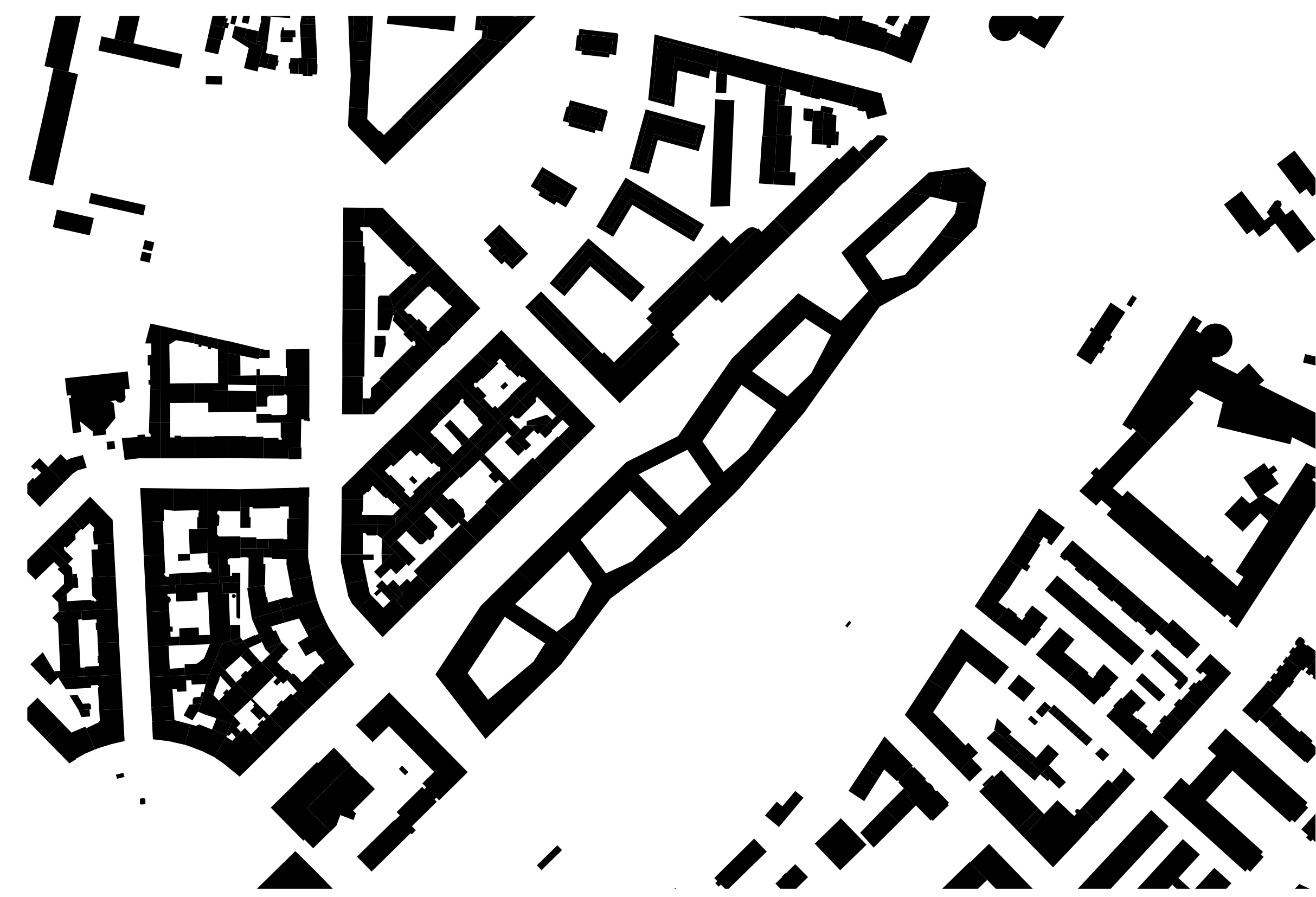


Orleanshöfe

städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb



Städtebau
Die städtebauliche Konzeption der neuen Orleanshöfe bezieht sich sowohl auf die historisch gewachsenen gründerzeitliche Stadtstruktur Haidhausens als auch auf die Anforderungen der Qualitäten des modernen Lebens. Die Kompletterfüllung der linearen stadträumlichen Leerstelle zur Bahn hin durch eine Besetzung des Blockrandes durch eine etwa 60m tiefe und lineare Hofstruktur, die Ausbildung ablesbarer Häuser sowie die Bildung von Innenhöfen reflektiert die stadträumliche und typologische Vorgabe des baulichen Bestandes. Die sich geometrisch befreienden Öffnungen an den Schnittpunkten der öffentlichen Plätze und Räume (Vernetzung), die Dimensionierung der Höfe (Belichtung), die Öffnungen zur Bahn (Orientierung) führen Qualitäten der Moderne in diese klassische, nahezu gründerzeitliche Raumfigur ein.



Schwarzplan M 1:2000



Visualisierung - Blick vom Haldenauplatz



Lageplan M 1:1000



Grundriss EG M 1:500

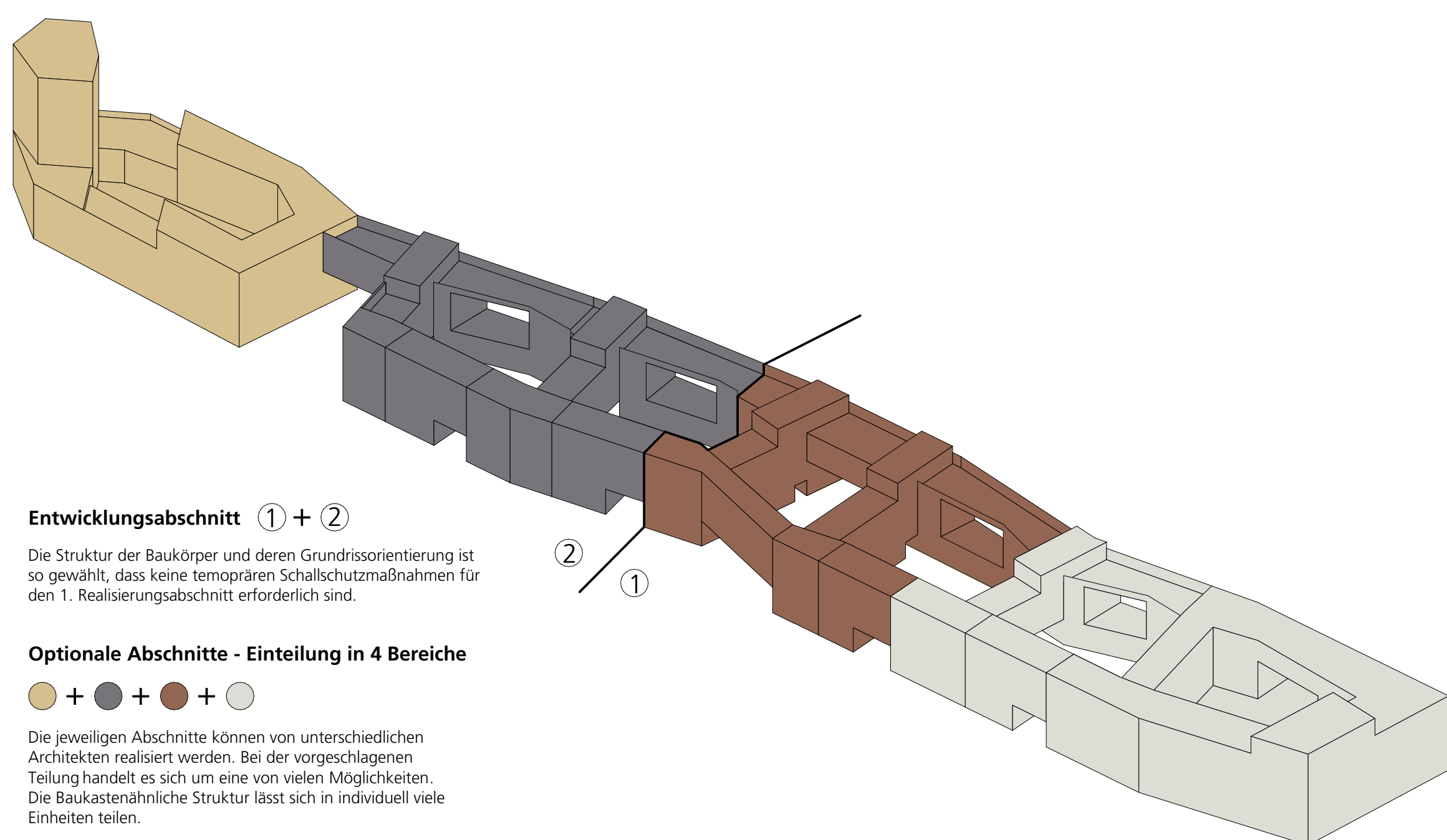


Ansicht Bahnseite M 1:500



Ansicht Orleanstraße M 1:500

Struktur und Elemente



Entwicklungsabschnitt ① + ②
Die Struktur der Baukörper und deren Grundrissorientierung ist so gewählt, dass keine temporären Schallschutzmaßnahmen für den 1. Realisierungsabschnitt erforderlich sind.

Optionale Abschnitte - Einteilung in 4 Bereiche

● + ● + ● + ●

Die jeweiligen Abschnitte können von unterschiedlichen Architekten realisiert werden. Bei der vorgeschlagenen Teilung handelt es sich um eine von vielen Möglichkeiten. Die Baukastenähnliche Struktur lässt sich in individuell viele Einheiten teilen.

Öffentliche Räume

In Verlängerung der Elsäßerstraße entsteht an der Schnittstelle zur südwestlich neu entstehenden Bebauung ein öffentlicher Platzraum. Die konische Raumform mit dem Abknicken an der Orleanstraße führt zu einer insgesamt einladenden Geste und einer perspektivischen Dramatisierung des Ausblicks zur Bahn in Richtung Süden. An diesem Platz befindet sich im Erdgeschoss die Adresse der kommerziellen Einzelhandelsnutzung, also in unmittelbarer Nähe zum Ostbahnhof gelegen. Diese räumliche Situation wird durch einen überhöhten Arkadengang, der sich ebenfalls in die Orleanstraße hineinzieht, betont.

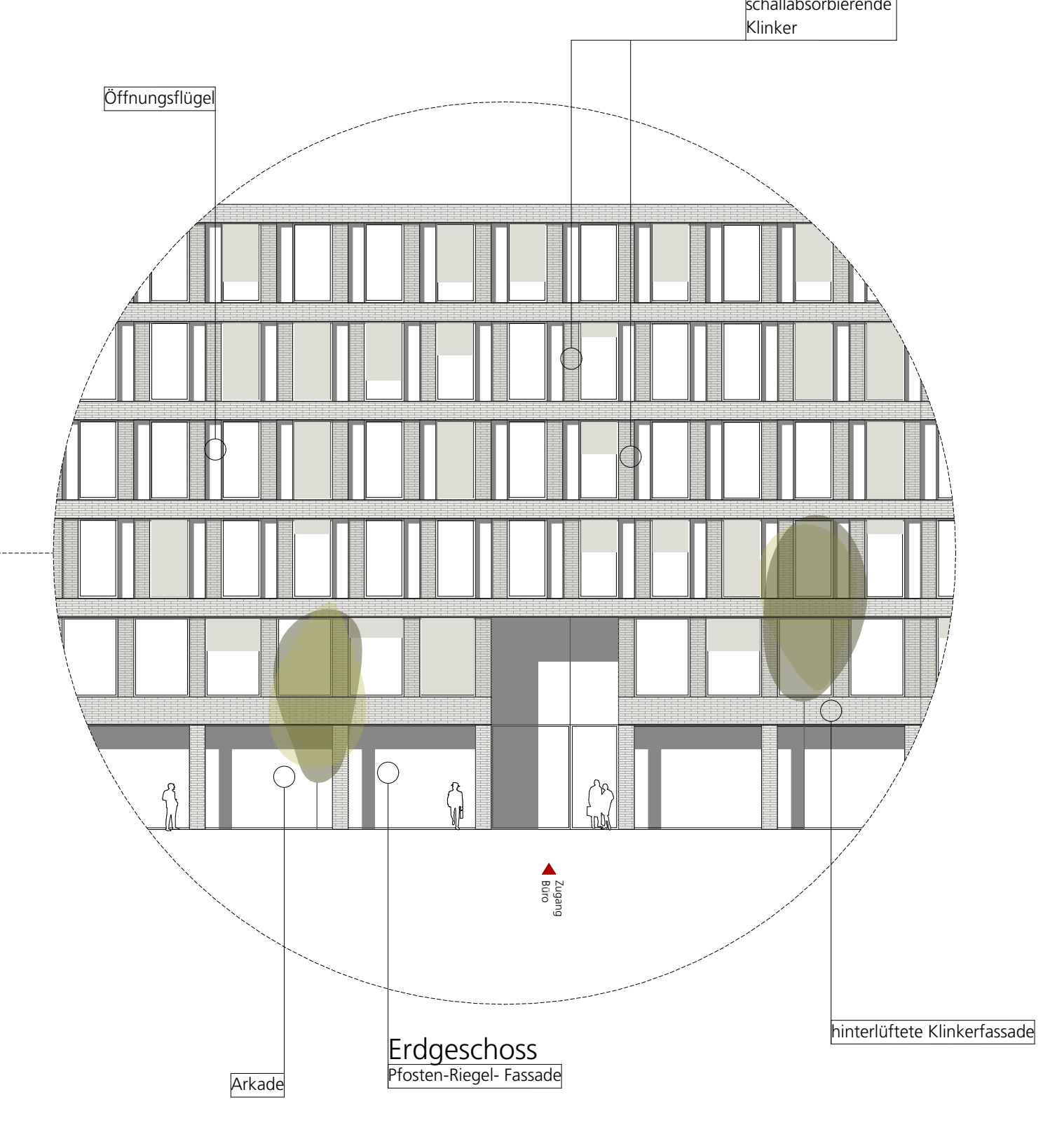
Im weiteren Verlauf der Orleanstraße zwischen Elsäßer Straße und Haidenauplatz spannt sich dann eine kontextuell straßenraumbildende Gebäudegarage auf, die im Bestand kohärent angelegte Raumform der Gründerzeitstadt wird hier singemäßig ergänzt und abgeschlossen. Alle Eingänge in die jeweiligen Gebäude und öffentlichen Nutzungen werden entlang dieses Straßenraumes angelegt. Hierdurch wird das urbane Potential dieses Raumes aktiviert bzw. angereichert. In direktem Bezug zur Einmündung der Spichernstraße wird die parallele Straßenraumführung durch Abknicken der Gebäudekörper geöffnet, sodass hier eine deutlich wahrnehmbare Raumaufweitung entsteht. Der öffentliche Raum des Gehweges wird zum Platzraum, der fließend in den öffentlichen Hofraum übergeht. Hier befindet sich der Zugang zur sozialen Infrastruktur KIGA/AKTA, dem Fahrradhub, den privaten Höfen sowie der Aussichtsplattform zur Bahn. Zum Haidenauplatz hin stellt eine großzügig angelegte Außentreppe die Verbindung zum öffentlichen Raum vor der Hotelnutzung her. Als einladender Sockel ausgebildet bildet dieser Außenraum formal auch die architektonische Basis für den polygonalen Hotelraum, der an dieser Stelle eine räumlich prägende Funktion für den durch reine Verkehrsoptimierung kaum mehr identifizierbaren Haidenauplatz übernimmt.

Fassadenausschnitt Wohnen



Laubengang
hinterlüftete Klinkerfassade
KITA
2-schalige Fassade
Hinterlüftung
verglaseter Durchgang zum Hof
Erdgeschoss
Posten-Riegel-Fassade
partielle Präzisierung zur schallreduzierten Belüftung
schallabsorbierende Klinker
hinterlüftete Klinkerfassade

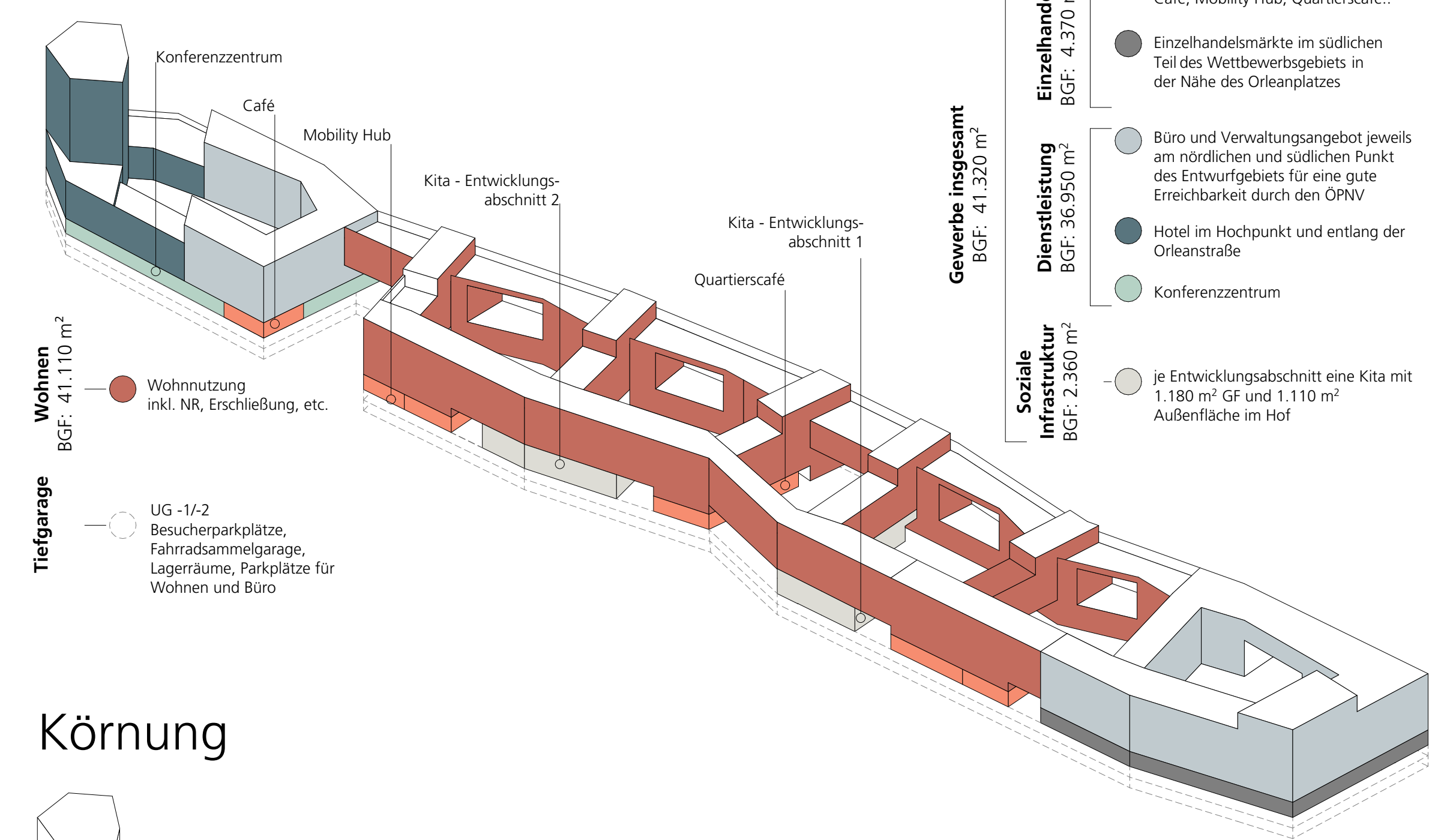
Fassadenausschnitt Gewerbe



Öffnungsfuge
schallabsorbierende Klinker
hinterlüftete Klinkerfassade
Erdgeschoss
Posten-Riegel-Fassade
Arkade



Nutzungsverteilung



Von ähnlich wichtiger Bedeutung für das Gesamtprojekt wie die räumliche Bearbeitung der Orleansstraße ist die öffentliche Wirkung des Bauvorhabens nach Süden, zur Bahn hin. Sowohl die gegenüberliegende hochwertige Entwicklung des Werksviertels als auch die Öffentlichkeit des passierenden Zugverkehrs erfordern eine wirklich vorerstige Gestaltung dieses Bereiches. Die Orientierung dieser Seite zur Sonne nach Süden hin stellt eine weitere Qualität dieser Seite dar. Die durchgehende Bebauung entlang der Bahn wird durch große, transparente „Fenster“ unterschiedlicher Art und Nutzung geprägt. Die bereits beschriebenen öffentlichen Platzräume werden über mehrgeschossige Öffnungen und einer Aussichtsplattform im Bereich des zentralen Hofes zur Bahn hin geöffnet. Im Bereich der privaten Höfe wird eine transparente Erschließungsspanne mit einer einfachen Verplattung zur Bahn hin abgetrennt. Durch diese Maßnahme kann der Bahnlärm ferngehalten werden, die Belichtung und vor allem der Ausblick nahezu aller Wohnungen hin zur Bahn und nach Süden bleibt aber gewährleistet und als kann besondere Qualität dieses Wohnstandortes herausgearbeitet werden.

Gebäudestruktur und Nutzungsverteilung
Die Gebäudestruktur hat eine Länge von etwa 450m und umfasst 7 unterschiedliche Höfe. Die Höfe haben eine Größe von etwa 42x23m. Durch die geometrischen Verschiebungen zur Erzeugung besonderer öffentlicher Räume erhalten die Höfe individualisiert trapezförmige Ausbildungen. Neben den beiden Kopfbauten, die die Funktionen Handel und Verwaltung sowie Hotel und Verwaltung aufnehmen entstehen 5 Höfe mit Wohn- und Wohnumfeldfunktion. Typologisch setzt sich hier der Gesamtbaukörper aus 4 Elementen zusammen:

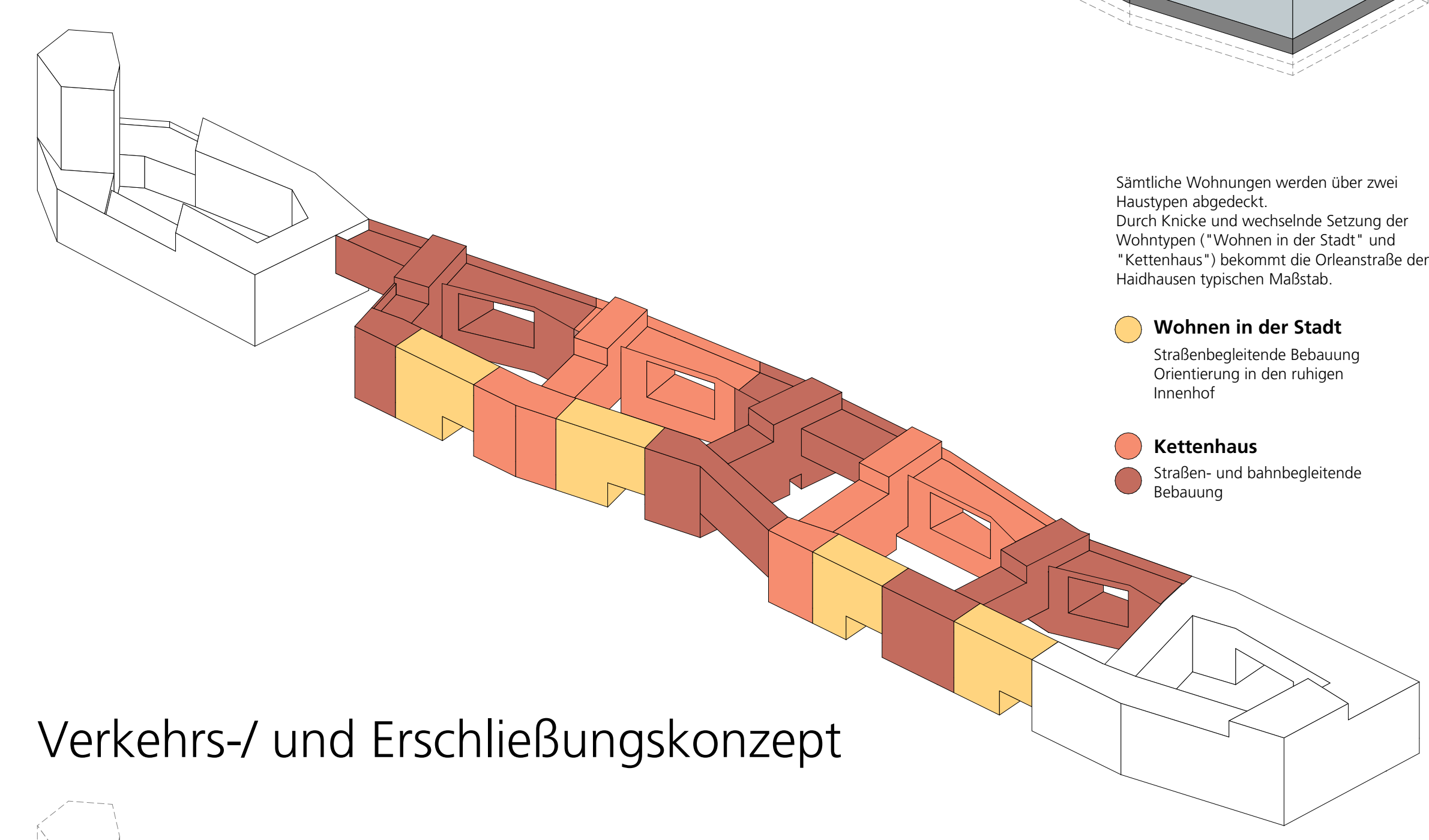
- Verwaltungs- und Geschäftshaus an der Elässer Straße als zwei- und dreibündige Bürotypologie auf Basis eines durchgängigen Büroasters zur flexiblen Nutzung von 200 - ...qm großen Einheiten. Die Eingänge befinden sich am „Elässerplatz“ und in der Orleansstraße.
- Hotel- und Verwaltungsgebäude am Haidenauplatz mit Hotelum. Hier sind die typischen Raumtiefen für Budgethotel umsetzbar, ebenfalls ein multifunktional nutzbares Verwaltungsgebäude. Im Erdgeschoss würde sich hier die Nutzung als Tagungsraum anbieten.
- Einzelhaus mit Wohnnutzung an der Orleansstraße mit integriertem Sicherheitsstiegenhaus als 2-4 Spänner
- Kettenhaus als Verbindungstypologie der straßen- und bahnbegleitenden Bebauung. Jede Wohnung erhält 2 bauliche Rettungswege, die Ausbildung des Fensters zur Bahn wird über diesen Typus gesteuert.

Durch das Fenster zur Bahn können alle in den Höfen liegenden Wohnungen einen Ausblick in Richtung Bahn erhalten, durch die einflügelige Anlage der Verbindungsbauten entstehen keine schlechtbelichteten Nordwohnungen. Gestalterisch können die Einzeltypologien innerhalb der Gesamtstruktur herausgearbeitet werden, sodass insgesamt eine abwechslungsreiche und in der Körnung ortsbegleitende Gesamterscheinung entsteht. Auch eine abschnittsweise Realisierung wird durch diese Zusammensetzung ermöglicht.

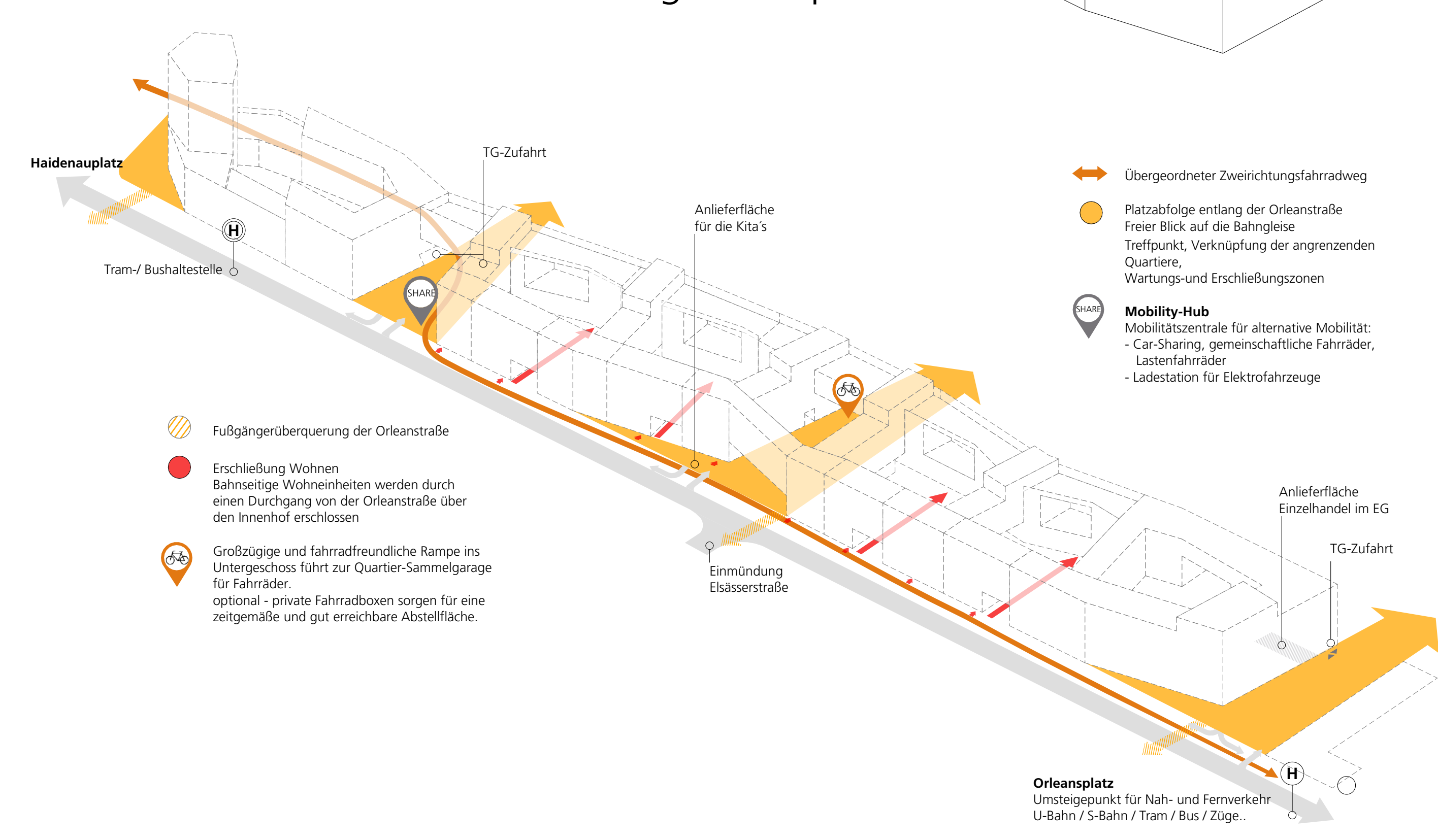
Die zusammenhängende Dachfläche wird als Grün- und Aufenthaltsfläche kultiviert. Gemeinschaftsräume, zusätzliche Angebote für die soziale Infrastruktur sowie die Erweiterung des Grünflächenangebotes für die Bewohner und Nutzer werden hier bereitgestellt. Der Lärmschutz erfolgt über eine 2,50m hohe transparent verglaste Fassade entlang des Bahnstreifens. Die Parkierung, der Nachweis weiterer Fahrradräume sowie die privaten Abstellräume erfolgen in einer zweigeschossigen Tiefgarage, deren Zufahrten über die öffentlichen Plätze erfolgt.

Die Materialität wird durchgehend in einer abwechslungsreichen Ziegelstruktur vorgesehen. Durch den Einsatz von Ziegeln in unterschiedlichen Formaten, Bränden und Typen können die typologisch bereits herausgearbeiteten Bauteile architektonisch voneinander differenziert werden ohne den Gesamtzusammenhang zu verlieren. Vielfalt in der Einheit als gestalterisches Grundprinzip. Gerade durch die Möglichkeit mit Ziegelsteinen mit offener Lochung auch das Thema der Lärmreduktion in der Orleansstraße zu bewerkstelligen zu können führt, neben der Beständigkeit und Nachhaltigkeit des Materials, zu variantenreichen Möglichkeiten der Gestaltung dieses sehr langen Baukörpers.

Körnung

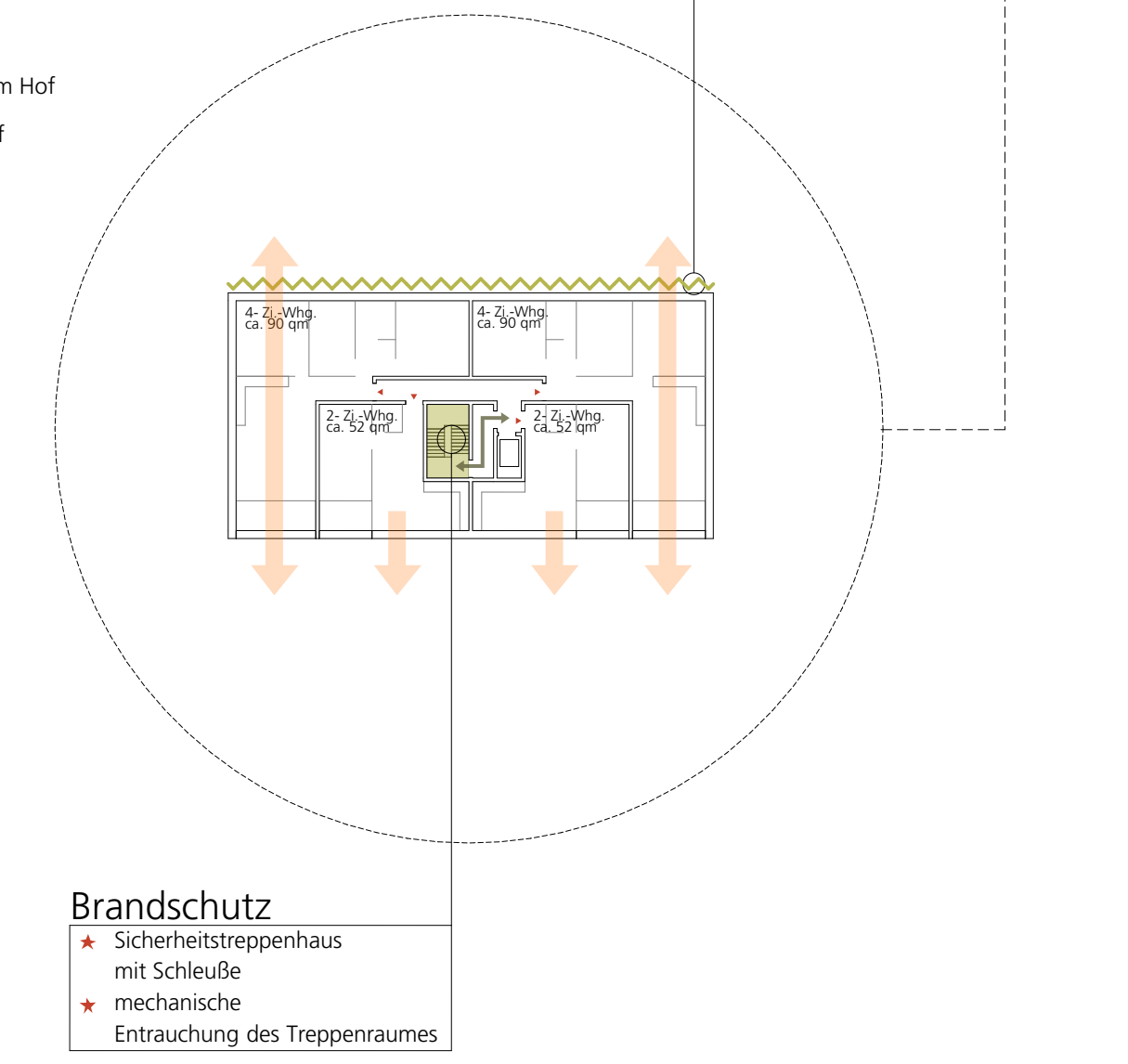


Verkehrs- und Erschließungskonzept

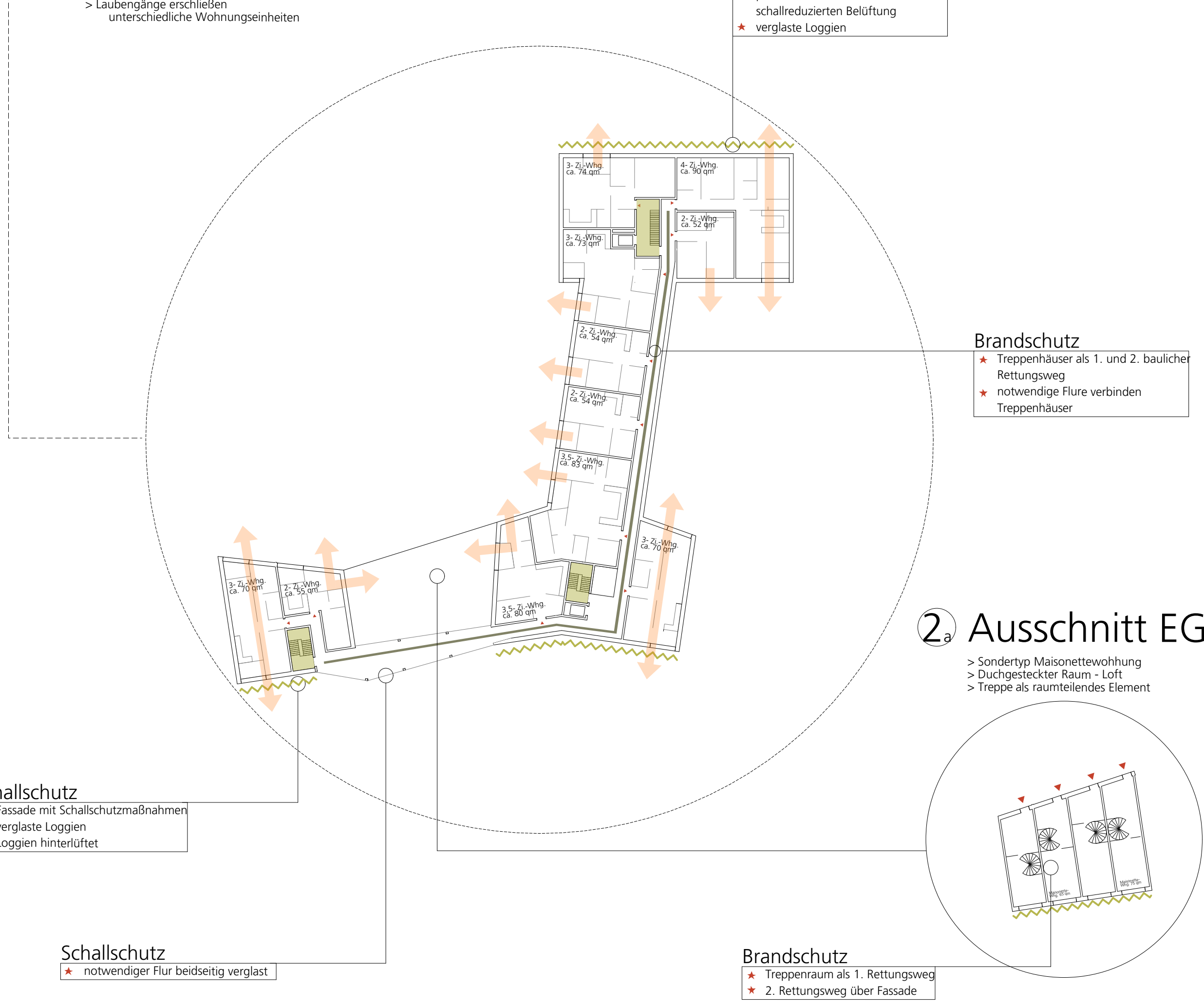


Verkehrs- und Erschließungskonzept
Der zum Orleansplatz hin entzogene öffentliche Platz liegt in unmittelbarer Nähe zum wichtigsten Verkehrsknotenpunkt des Münchner Ostens und ist somit prädestiniert sowohl den Anschluss an den privaten als auch den öffentlichen Personennahverkehr herzustellen. Die Anlieferung und Erschließung der Tiefgarage erfolgt ebenfalls über diesen Platz. An der Einmündung Spichersstraße wird der Fahrrad- und Fußgängerverkehr gebündelt, hier befindet sich auch der zentrale Fahrradraum. Ebenfalls findet von hier aus die Bespielung der Kita statt. Am nördlichen Platz zu Hotel- und Verwaltungsgebäude befindet sich die zweite TG Zufahrt.

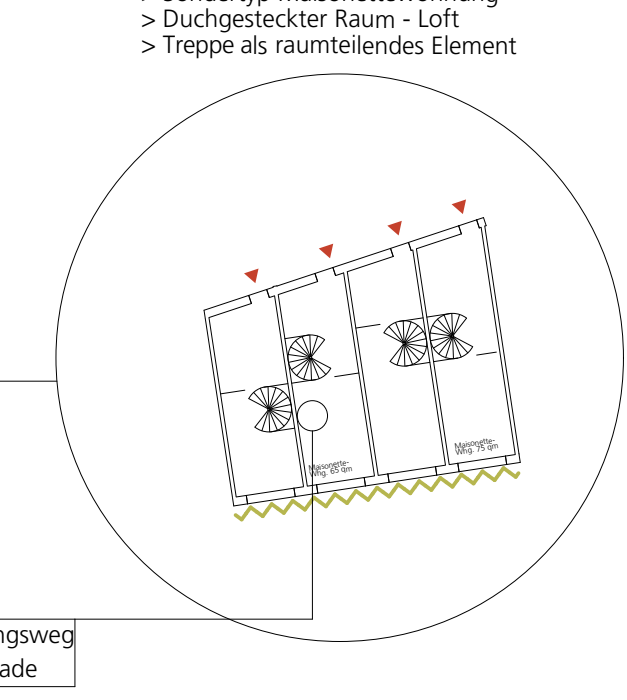
1 Wohnen in der Stadt - straßenbegleitende Bebauung



2 Kettenhaus - straßen- und -bahnbegleitende Bebauung



2 Ausschnitt EG





Visualisierung - Blick von der Orleansstraße

Freiraum

1 Dachflächen

Differenziertes Angebot auf den Dachflächen als zusätzliches Freiraumangebot der Bewohner

Schallschutzwand

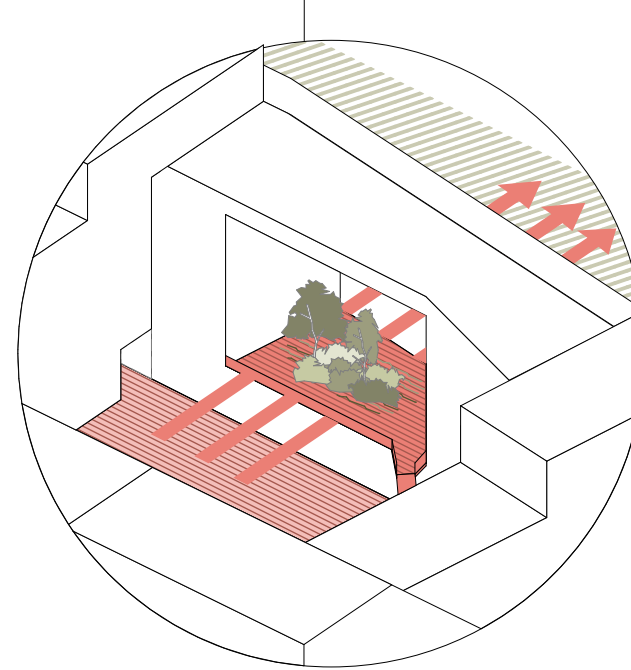
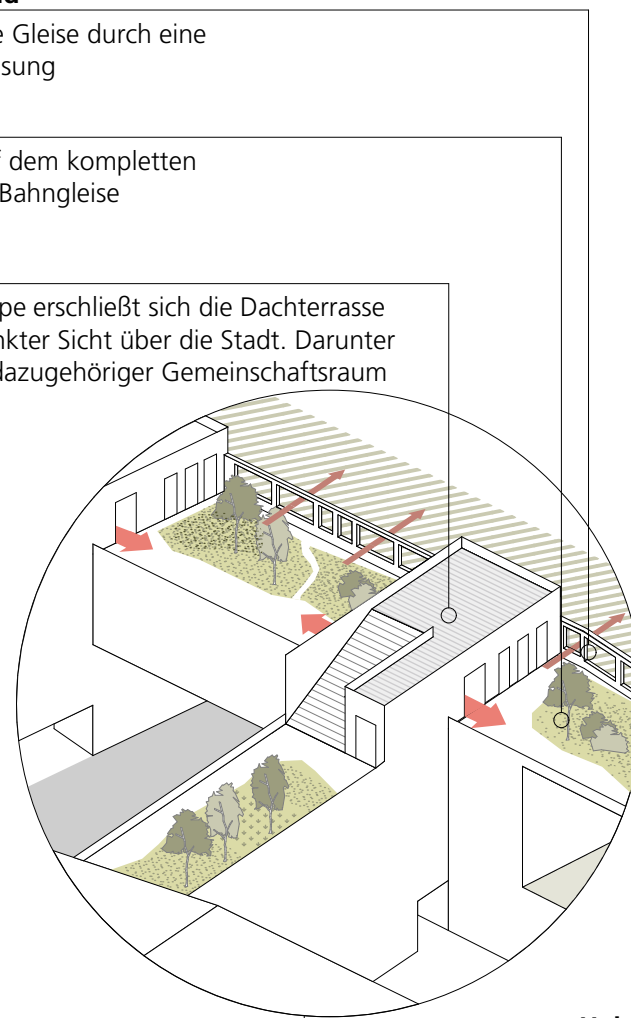
Ausblick über die Giese durch eine Schallschutzverglasung

Dachgarten

Durchwegung auf dem kompletten Dach entlang der Bahngleise

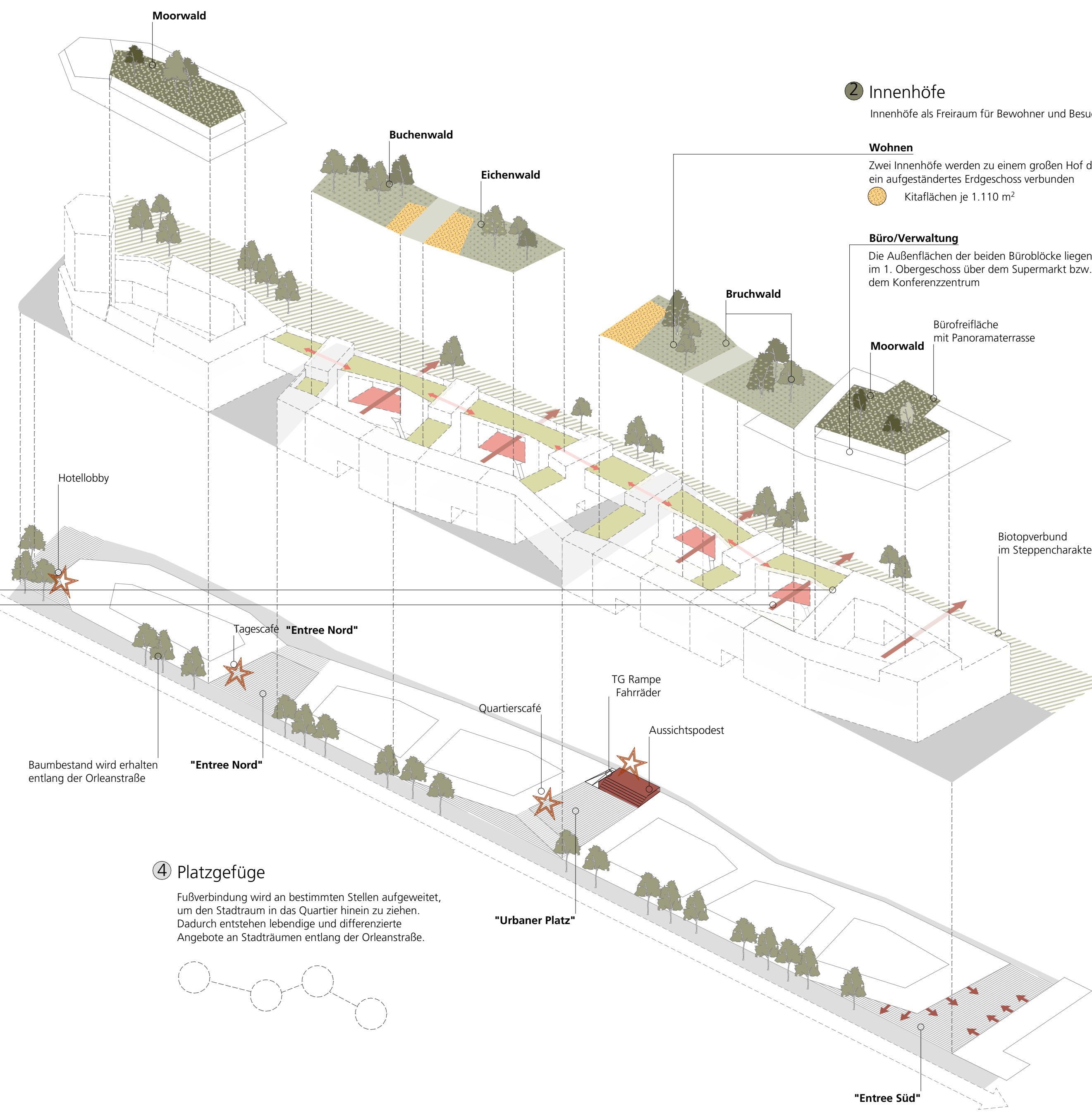
Dachterrasse

Über eine Freitreppe erschließt sich die Dachterrasse mit unengestränkter Sicht über die Stadt. Darunter befindet sich ein dazugehöriger Gemeinschaftsraum für die Bewohner.



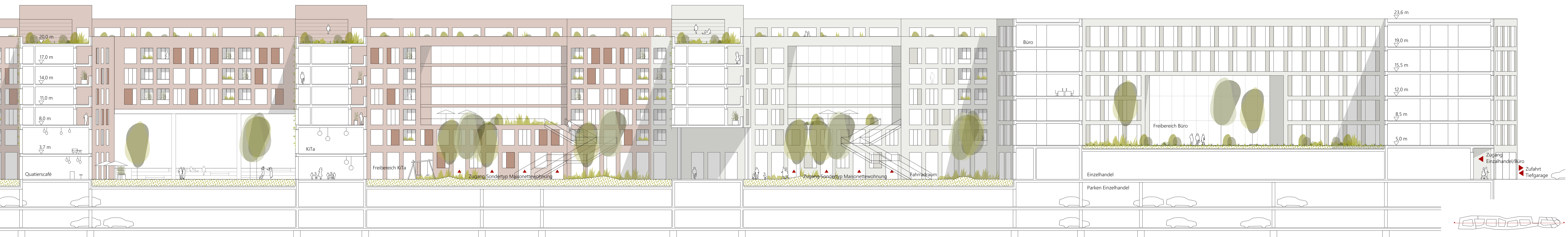
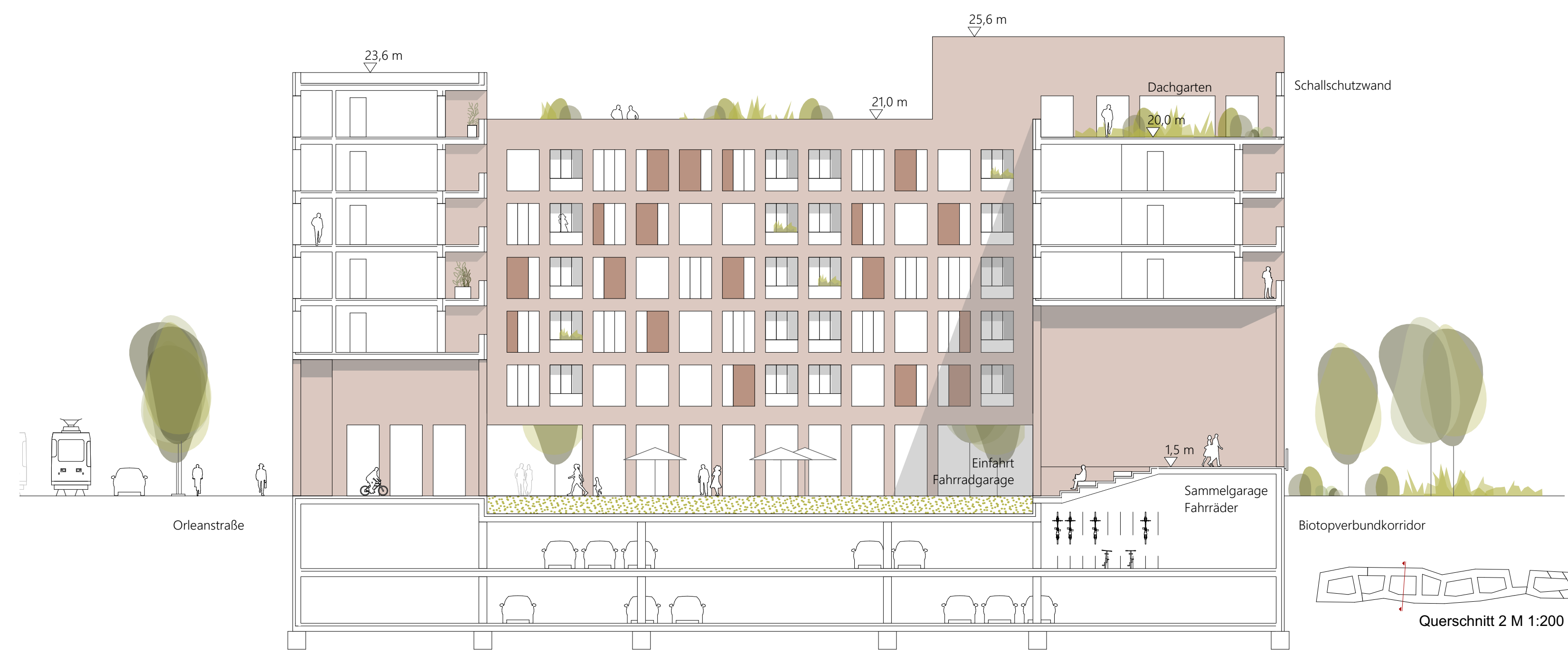
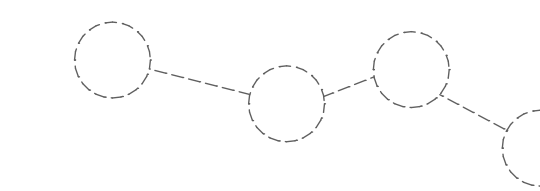
2 Fenster zur Bahn

Erweiterung der Hofflächen auf ein Podest durch eine Freitreppe.
Fenster rahmt den Blick von Innen nach Außen und nimmt Bezug zur umliegenden Gleisanlagen auf.
Gleichzeitig wird der Hof somit zusätzlich mit ausreichend Licht versorgt.



4 Platzgefüge

Fußverbindungen werden an bestimmten Stellen aufgeweitet, um den Stadtraum in das Quartier hinein zu ziehen. Dadurch entstehen lebendige und differenzierte Angebote an Stadtraum entlang der Orleansstraße.



Die unmittelbare Nähe zur Tramhaltestelle ermöglicht eine autofreie Erschließung dieser Funktionen. Hier befindet sich auch der ebenfalls öffentlich gut erreichbare Mobility Hub.
Die Erschließung der Wohnungen erfolgt ausschließlich über die Orleansstraße. Großzügige, zweigeschossige Ein- und Durchgangsbereiche erschließen die Wohnungen direkt von der Straße oder über den Hofraum. Die Hofräume werden durch die Erschließungsfunktion belebt und Teil der städtischen Struktur.

Freiraum
Der Außenraum der neuen Orleanshöfe gliedert sich in die Innenhöfe und Dachflächen, das Platzgefüge und den Biotopverbund.

Innenhöfe und Dachflächen
Die Höfe und Dachflächen vereinen als multicoodierte Freiräume unterschiedlichste Nutzungsanforderungen. Urban Gardening, Spiel- und Sportflächen für alle Altersgruppen, Kita-Außenbereiche, Yoga- und Ruhezone sowie Grill- und Sitzbereiche bieten den dort in Zukunft arbeitenden und wohnenden Menschen eine differenzierte Außenraumnutzung. Die Innenhöfe werden durch ein Podest („Fenster zur Bahn“), welches den Blick nach Außen bietet und Licht hineinlässt, erweitert.
Das Bepflanzungskonzept dieser Aussenräume widmet sich der Typologie eines Waldes, welcher in seiner Artenzusammensetzung auch im Münchner Umland zu finden ist. Die Innenhöfe des Büro- und Hotelgebäudes grenzen sich mit einer Artenzusammensetzung eines Niedermoores von den anderen „Wäldern“ ab. Niedermoores werden dominiert durch Gräser- und Röhrichtarten, können aber auch Kleinbaum- und Strauchbestände aufweisen. Die Höfe der Wohngebäude teilen sich thematisch in den Bruchwald, den Eichenwald und den Buchenwald auf. Diese Waldtypen sind im Münchner Umland heimisch und zeichnen somit ein Bild der Umwelt in den neuen Höfen ab. Alle Innenhöfe können aufgrund von fernbleibender Feuerwehrafahrten dicht mit Gehölzen ausgestattet werden. Diese Bepflanzung schafft im Außenraum teils verschattete wie auch besonnte Orte. Unter Berücksichtigung der Vertraglichkeitsgescheften, Wuchshöhen- und Formen werden die Arten der jeweiligen Wälder in diesen Höfen verwendet. Unterpflanzt werden die Bäume durch Hecken, Strauch- und Staudenpflanzungen. Diese helfen der Raumzonierung und setzen Akzente im Hof. Diese Maßnahmen geben jedem Innenhof eine eigene Qualität und persönlichen Charakter.

Die Dachbegrünung, bestehend aus extensiv und intensiv begrünter Flächen, orientiert sich gestalterisch am Steppencharakter. Die Auswahl der Stauden setzt sich aus dauerhaften Pflanzengemeinschaften trocken-warmer Präliegendorte mit einem Schwerpunkt auf heimischen Arten zusammen. Die Grünflächen auf dem Dach und in den Hof- und Randbereichen tragen mit ihrer Funktion als Regenwasserspeicher und Retentionselement dazu bei, das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zurückhalten und der dortigen Vegetation wieder zur Verfügung zu stellen.

Platzgefüge
Der straßenseitige Erschließungsraum weitet sich an den Stellen der drei ehemaligen Stichstraßen zu platzartigen Räumen, in welchen durch zusätzliche Funktionen wie Tiefgaragenzufahrten, Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge und die dazugehörigen Aufstellflächen, Fahrradständer, Grünflächen und Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten strukturiert sind.

Speziell der mittlere „Urbaner Platz“ auf Höhe der Speicherstraße sticht durch die Sitzstufenanlage mit Aussichtspodest und eine freie, unbefahrene Mitte heraus. Hier findet das Quartierscafé einen Aussenbereich. Im „Entrée Nord“ und „Entrée Süd“ sind unter anderem die Tiefgaragenzufahrten ergänzt durch großzügige Grünflächen zu finden. Die dortigen Grünflächen zeichnen sich durch Fahrradstellplätze, Sitzgelegenheiten, Heckenpflanzungen wie auch Baumhaine aus.
Die prägende Baumreihe entlang der Orleansstraße wird erhalten und in den platzartigen Aufweitungen durch Baumhaine- und Reihen im städtischen Kontext ergänzt. Hier wird in der Artenverwendung auf Klimabäume, wie beispielsweise Silber-Linden, Feld-Ahorn oder Hainbuche gesetzt. Diese sind aufgrund ihrer Eigenschaften potentiell in der Lage den prognostizierten Klimaveränderungen zu trotzen.
Die besondere Situation am nördlich gelegenen Haidenauplatz wird durch eine Terrassenanlage mit entsprechender Treppenanlage gelöst. Hier wird der urbane Charakter des Platzes wie auch die Formsprache des neuen Gebäudes aufgegriffen und ein qualitativ hochwertiger Freiraum in der engen und verkehrsgeprägten Situation geschaffen. Im Zuge dieser Maßnahme ist es möglich an den geplanten Fahrradweg, welcher von nördlicher Richtung über eine entsprechende Brücke kommen wird, anzuschließen. So ist es Fahrradfahrern wie Fußgängern ermöglicht, nach der Brücke rechts in Richtung Haidenauplatz zu gehen oder geradeaus dem Fahrradweg zu folgen. Dieser verscheidet jedoch auf Höhe der ersten Stichstraße und führt über den Platz („Entrée Nord“) zum Fahrradweg an der Orleansstraße.
Die Bepflanzung des Biotopverbundes folgt einem steppenartigen Charakter und verwendet Arten trockener und magerer Lebensräume. Eine Hochstaudenflur aus Solidago-Arten oder Calamagrostis (Reitgräser) werden hier beispielsweise verwendet.