

# Urbanes Wohnen und Arbeiten im Landschaftspark Fliegerhorst Fürstenfeldbruck

**Entwurfskonzept und städtebauliche Einbindung**  
 Die perspektivische Neugründung des 190 ha großen Areals Fliegerhorst Fürstenfeldbruck bildet einen wichtigen neuen Baustein im Initiator und Impulsgeber für weitere Entwicklungen innerhalb der Region. Mit dem vorliegenden Planungskonzept einer verdichteten Quartiersentwicklung in Form von kompakten Nutzungsklustern, die in umfließende Grün- und Freiräume eingebettet sind, werden die Potenziale eines urbanen Stadtquartiers zwischen einem Umfeld als ehemaliger Kasernenstandort, sowie die Nähe zu überörtlichen Landschaftsräumen aufgezeigt und städträumlich miteinander verbunden. Die den Ort prägenden denkmalgeschützten historischen Biebring- und Freilagengebäude werden in diesen räumlichen Kontext eingebunden und schaffen ein Alleinstellungsmerkmal für das zukünftige Stadtquartier.  
 Gestaltprägendes Gliederungselement des Städtebaulichen Entwurfs ist der zentrale in Ost-West verlaufende grüne Boulevard mit integrierter Haupterschließung für das gesamte Quartier. Den südlich hieran anliegenden großmaßstäblichen Bestandsbauten, wie die ehemalige Grundschule und die Offiziersschule (Blaues Palais) mit umgebendem Landschaftsgarten werden gegenüber an der Nordseite mehrere städträumlich klar definierte Cluster gesetzt, die jeweils einen Nutzungsschwerpunkt beinhalten. Im zentralen Bereich befindet sich das gemischtgenutzte Quartier mit einem Hauptanteil an Wohnnutzungen, integrierter sozialer Infrastruktur und Gewerbe-flächen im Sockelbereich am Stadtplatz, im Westen liegt das Eingangsquartier mit Wohnnutzungen und im Osten ist der Technologiepark mit integriertem Biotop angegliedert. Innerhalb der Cluster sind als wiederkehrendes Motiv Anger als öffentliche Gemeinschafts-, Spiel- und Aufenthaltsplätze vorgesehen, die das soziale Miteinander fördern. Vertikale städträumliche Akzente werden durch zwei Hochpunkte gesetzt, einem am Quartierzugang und einem weiteren am zentralen Stadtplatz.  
 Zwischen den Clustern befinden sich grüne, landschaftlich geprägte Zäsuren in Nord-Süd-Richtung mit unterschiedlichen Charakterqualitäten, die eine freiraumliche Anbindung an das nördliche Flugfeld ermöglichen, wobei im Übergangsbereich den „Alten Tor“ als Ge-denkmäler mit Fliegerhorst-Museum aufnimmt.  
 Die Ergänzungsfunktionen der Nachbarkommunen sind in das städtebauliche Entwurfskonzept integriert. Die Gemeinde Maisach wird anteilig am interkommunalen Projekt Technologiecampus Biotop beteiligt. Südlich der denkmalgeschützten Bestandsgebäude mit Waldkante und der Biederstraße 677 befindet sich die Ergänzungsfunktion der Gemeindefläche der Emmering. Für diesen Bereich wird eine lineare Baufeldstruktur für gewerbliche Nutzungen vorgeschlagen, die durch Landschaftsfenster geteilt ist und durch ein grünes Band von der Waldkante abgesetzt ist, so dass eine stufenweise Entwicklung möglich ist. Am östlichen Ende des Planungsbereichs befindet sich die Ergänzungsfunktion der Stadt Olching. Für diesen Bereich wird eine überregionale Freizeitzonierung vorgeschlagen, wobei die hierfür vorgesehenen Baufelder durch einen Landschaftspark südlich der neu ausgebauten Haupterschließung abgegrenzt sind.

Insgesamt sind die differenzierten Nutzungen mit ihren zugeordneten Freiräumen so verteilt, dass das neue Stadtquartier eine qualitative Durchmischung erhält und einen urbanen Charakter im landschaftlichen Kontext verspürt.  
**Freiraum und Vernetzung**  
 Aus der Morphologie des Ortes leitet sich das Raumgefüge der in weitläufiger Offenheit eingebundenen kompakten Baukörper ab. In klarer Hierarchisierung der Wegeverbindungen und Querungen sowie Grünverbindungen, Platztypologien und Sichtachsen erhält das Quartier eine strukturierte Orientierung und Durchlässigkeit, wobei die angrenzenden Stadt- und Landschaftsräume an den signifikanten Stellen selbstverständlich angebunden werden und neue Nachbarschaften entstehen lassen. Der „Grüne Boulevard“ bildet eine der drei zentralen westostverlaufenden Grünachsen des Quartiers und ist das Bindeglied zwischen der vorhandenen Bebauung im Süden und der nördlichen Quartiersentwicklung. Diese parkartige Achse entlang der Straße der Luftwaffe ist das landschaftliche und stadträumliche Rückgrat des Fliegerhorsts. Die Bestandsvegetation wird behutsam eingebunden, die markante Setzung von Neupflanzungen als Baumgruppen und räumlichbindenden Solitärgehölzen ergänzen und strukturieren konzeptgemäß die wertvolle grüne Promenade in ihrem charakterisierenden, adressbildenden Ausdruck.

Die „Flugfeld-Promenade“ bildet eine weitere, signifikante grüne West-Ost-Achse, die vom Stadtwald über den Nucleus des Biotopums zum östlichen Quartier-Eintritt unter Integration des ehemaligen Flugfeldes eine prominente identitätsstiftende Adresse formuliert. Behutsam, integrativ betten sich hier vielfältige Nutzungsangebote mit verträglichen Aktivitäten wie z.B. Callithenics, Parcours, Boule, Generationelles Spiel und sonstige Freizeitzonierungen im vis-a-vis des südlich situierten Gebäuden-sembles ein. Die „Flugfeld-Promenade“ lädt zum Flanieren ein und stärkt die Erlebbarkeit des groß-zügigen Landschaftsraums (FH-Gebiet). Als multifunktionale Grünfläche kann hier durch eine typografisch landschaftlich anmutende Gestaltung gleichzeitig anfallendes Niederschlagswasser zur Verackung gebracht werden. Das Umfeld des Erinnerungsortes an das Olympia Attentat 1972 und der als Museum angelegte Tower wird beispielhaft in die Promenade eingebunden.  
 Im rhythmisierenden Wechsel bilden die nordostverlaufenden „Grünen Fugen“ und Baumalleen an den „Grünen Angern“ an und stärken die Permeabilität des städtebaulichen Ensembles. Im Dialog mit den mineralischen und vegetativ ausformulierten Quartiersplätzen entsteht ein spannungreicher Dialog zwischen baulicher Dichte und landschaftlicher Offenheit. Die Entwicklung der Solitärgehölze führt mit den Jahren zu einer gewachsenen Verschattung der Belagflächen von ca. 60 – 70%, wodurch der Heat-Island-Effect gemindert wird.  
 Die -Abfolge von offenen und geschlossenen Raumsequenzen nimmt die städtebaulichen Setzungen die Stadtkorridore auf und generiert eigenständige Orte, die unterschiedliche Charaktere und variierende Proportionen aufweisen und Baumalleen, Gehölzcluster und Solitären bilden eine vegetative Raumkulisse und unterstützen die Biotopvernetzung, als wichtiger Freiraumverbund wird der Erholungswert für die Bewohner:innen gesteigert.

**Bauabschnitte**  
 Seine städtebauliche Qualität bestimmt das Quartier durch seine Bebauung in Form einer dreieckigen fünfgeschossigen Blockrandstruktur mit Höhenkonzentrierungen an markanten Punkten, einem engmaschigen Wegenetz und die Schaffung von differenzierten Freiraumzonen.  
 Durch die typologische Vorgabe ist die Voraussetzung für eine kleinteilige bauliche Entwicklung mit großem Spielraum an individueller Freiheit gegeben. Insgesamt wird eine bewegte Silhouette angestrebt. Die Gliederung in einzelne Häuser stiftet Identifikation der Nutzer:innen mit ihrer Adresse und trägt zu einem lebendigen Stadtbild bei. Die Baublöcke bilden klare Kanten und definieren den öffentlichen Stadtraum. Nach innen werden ruhige, begrünte Wohnhöfe mit wohnungsnahen Spielflächen und Begegnungsorten geschaffen. Die Wohnungen erhalten groß-zügige Loggien oder erdgeschossige Privatgärten. Die klare räumliche Zuordnung und die Hierarchie der Räume sind ein wesentliches Kriterium für ein gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten.

Innenhalb der städtebaulichen Quartiersstruktur werden vielfältige Gebäudeprototypologien, Wohnungsgemeinde und Wohnformen angeboten. Vom gemeinschaftlichen Wohnen über Baugruppen mit experimentellen Wohnformen, bis hin zu Seniorenwohnen und Mehrgenerationenkonzepten. Die große Differenziertheit und Vielfalt des Angebots ermöglichen ein Spiegelbild der Stadgesellschaft, sowie die Umsetzung von Wohnformen für alle. Die einzelnen Baufelder sind mit ihrer Struktur flexibel realisierbar, so dass auch Veränderungen der Nutzungsstruktur umgesetzt werden können.  
 Innerhalb des Quartiers orientiert sich die Nutzungsverteilung an den städtischen Freiräumen. Eine besondere Stellung innerhalb dieses räumlichen Gefüges erhält der zentrale Stadtplatz. Hier sind Nahversorgung und quartiersbezogene Dienstleistungen und gastronomische Angebote verortet, während für die Erdgeschosszone entlang der linearen Erschließungsachsen in Nord-Süd-Richtung ergänzend auch Kleinvertriebe mit Wohnnutzungen kombiniert werden kann. Das Angebot wird durch eine unterirdische eingeschossige Quartiersgarage mit Mobility-Hub erweitert. Dieses urbane Zentrum liegt im Übergangsbereich vom Kilometerbau zum Blaues Palais und östlich angrenzenden Technologiecampus, so dass kurzläufige Nahversorgung gegeben ist.  
 Am westlichen Rand des zentralen Clusters ist in unmittelbarer Nähe zu den historischen Sportanlagen eine Grundschule, eine Kita und ein Pflegeheim geplant. Die benachbarte denkmalgeschützte Werfthalle wird zu einem Schwimm- und Freizeitbad umgebaut. Für die nördliche Hanggarhalle, die an die Flugfeld-Promenade angrenzt, sind multifunktionale Freizeitzonierungen, wie Indoor-Sport, Veranstaltungen, etc. vorgesehen. Somit können auch Nutzungssynergien zum benachbarten Technologiecampus hergestellt werden. Zentrales Element des Technologieparks ist das Biotopum, mit südlich und nördlich angeordneten Nutzungsfunktionen die in gleichgroßen Anteilen den Kommunen von Fürstenfeldbruck und Maisach zugeordnet werden können.  
 Für die denkmalgeschützten Gebäude südlich des grünen Boulevards sind folgende Nachnutzungen vorgesehen: In der ehemaligen Luftkriegsschule mit dem großzügigen Innenhof wird das Schulzentrum des Landkreises, sowie das Jugendzentrum einen neuen Standort erhalten. Das Bürgerhaus wird in der ehemaligen Kaserne verortet. Der Kilometerbau behält seine Wohnnutzung, wobei er der Reihenhaus-Typologie umgebaut wird und die eingeschossigen südlichen Gebäudedefüge Gemeindeflächen für Familienfreizeier, Co-Working Flächen, etc. erhalten sollen. Für die Offizierschule (Blaues Palais) ist ein Nutzungsmix vorgesehen mit flexiblen Büroräumen, die sowohl von größeren Mietern als auch von kleineren Start-Ups genutzt werden können, sowie als Boardinghaus. Der zentrale Hörsaaltrakt kann als Konferenzzentrum für den benachbarten Technologiecampus heran-gezogen werden, so dass auch hier Synergien hergestellt werden können. Gleichzeitig könnte dieses Gebäude auch eine erweiterte Funktion als Gemeindeflächen einrichtung erhalten, indem es an Wo-chenenden eine kulturelle Nutzung erhält und als Kino oder Konzertsaal bespielt werden kann. Das Officerscasino wird modernisiert und erhält seine gastronomische Nutzung als Ort für Feiern und Events. Die große Parkgarage östlich des Blaues Palais wird renaturiert und ergänzend zu den Wohnnutzungen, werden dort fünf Punkthäuser verortet.



BAUABSCHNITTE



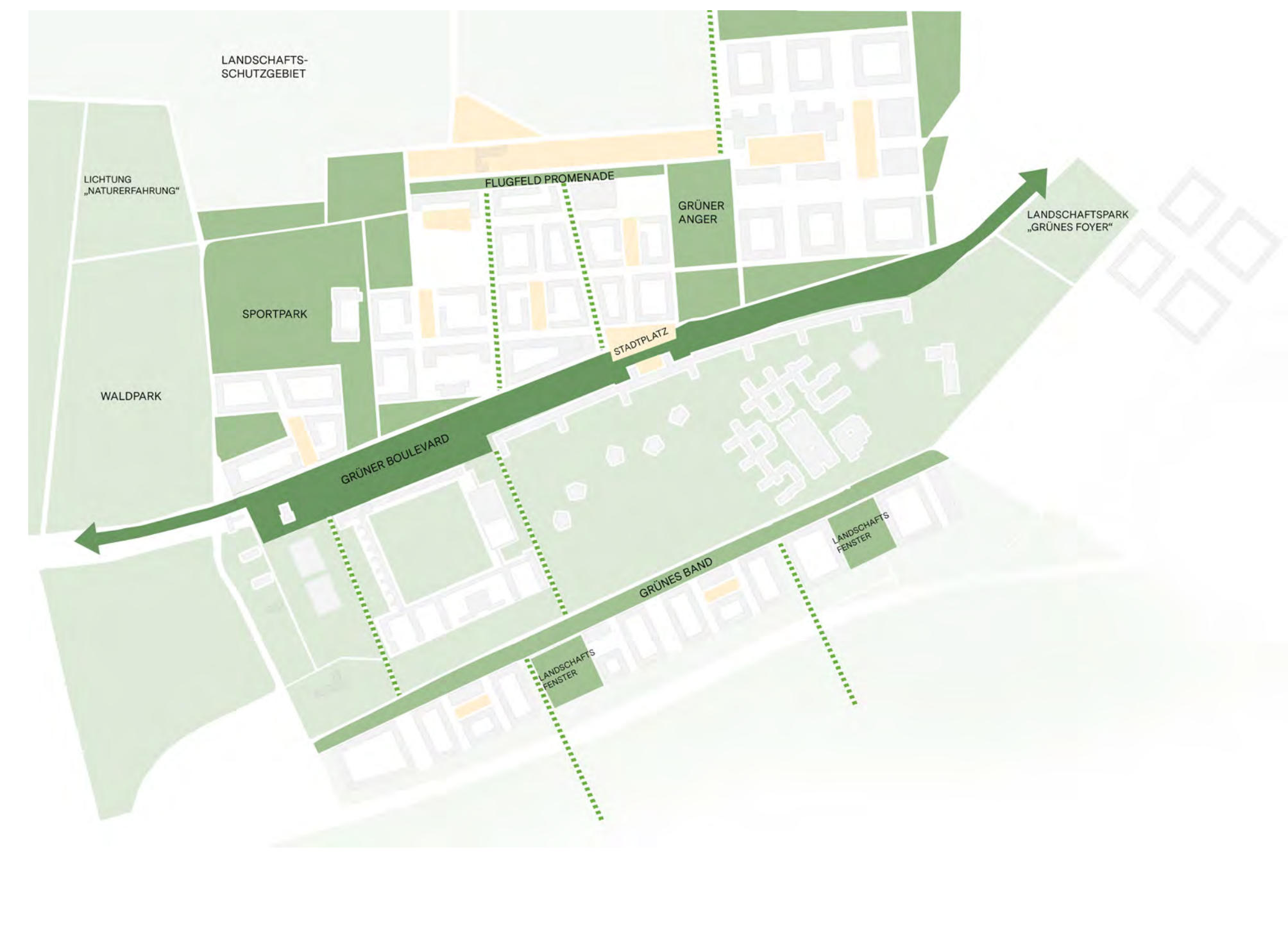
NUTZUNGEN EG



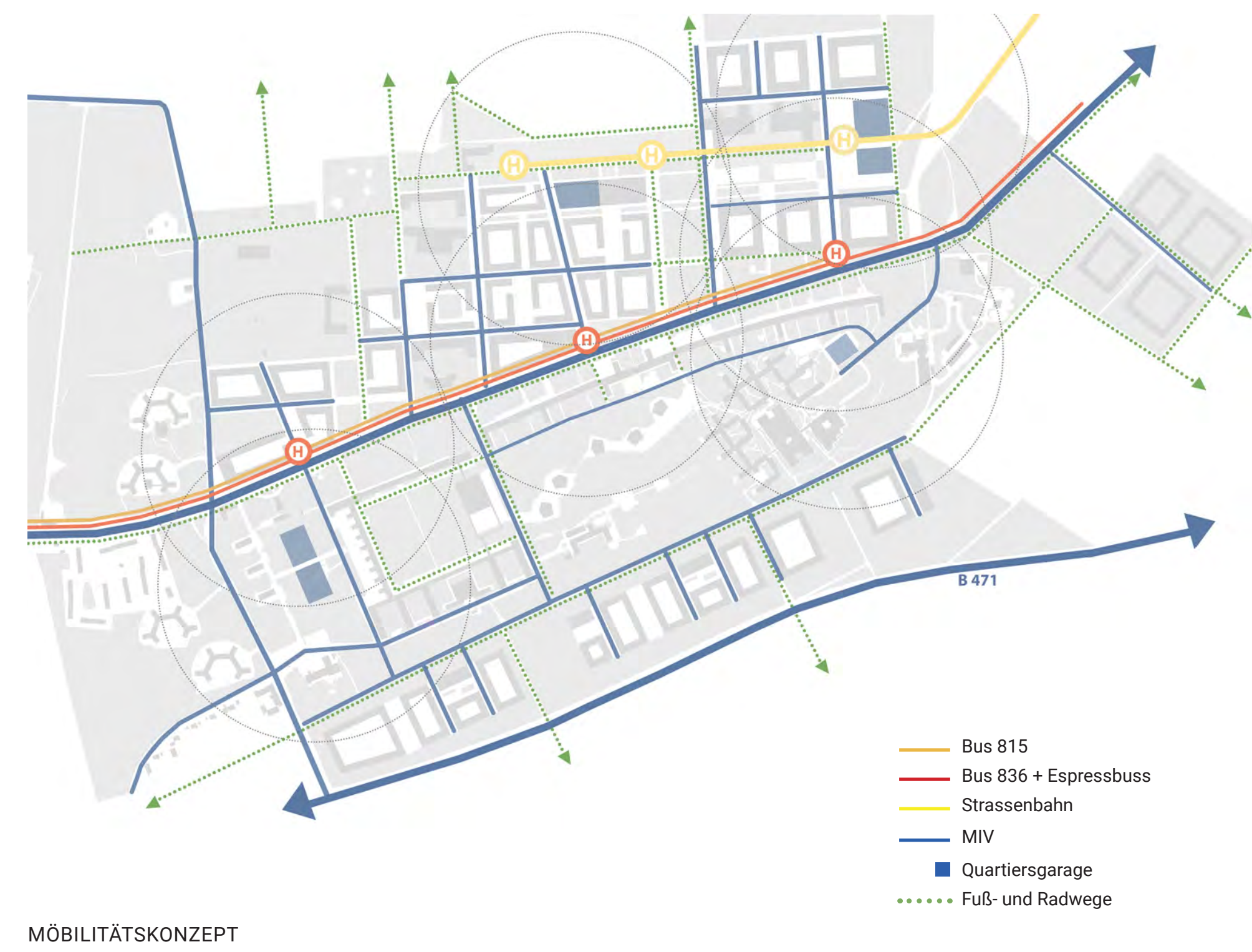
FREIFLÄCHEN



NUTZUNGEN OG



GRÜN- UND FREIRAUMKONZEPT



MÖBILITÄTSKONZEPT



SCHWARZ-GRÜN PLAN M 1: 5.000



VOGELPERSPEKTIVE



