

Ort
Der Standort für die neue Ortsmitte ist sehr naturverbunden in zentraler Lage der Gemeindegeemarkung. Er wird im Besonderen geprägt durch den Landschaftsraum, dem Schlosssee als großzügig erlebbare Park- und Seenlandschaft und der unmittelbaren Nähe zum Ortsrand von Mimmenhausen mit den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.
Vom Standort aus gibt es Blickbeziehungen zum Schloss Salem, den Ortsteilen und dem Nachbarort Heiligenberg mit seinem Schloss auf dem nahe gelegenen Höhenrücken.

Leitidee
Blickpunkt Salem - Marktplatz mit Boulevard zum Schlosssee
Ziel unserer Planung ist nicht die Maximierung von verkauften Grundstücken, sondern eine Ortsmitte zu schaffen, die die besonderen Gegebenheiten der Situation berücksichtigt und diese auf selbstverständliche Weise einbindet. Bei der Formgestaltung war für uns daher folgendes besonders wichtig:

- Der Genius Loci soll den neuen Ort prägen.
- Der Landschaftsraum soll als Kulisse Teil der neuen Mitte werden.
- Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Sparkasse, Schlossseezentrum, etc.) sollen sich räumlich mit der neuen Mitte ergänzen.
- Der Schlosssee soll von der Schlossseeallee aus erlebbar und sichtbar werden (Sichtachse).
- Die neue Mitte soll die Gemeinde Salem fokussieren und zugleich durch Sichtbeziehungen die Verbindung mit den Ortsteilen und zum Schloss Salem visualisieren.
- Es soll ein kommunikativer Ort werden, ein wohlthuender Treffpunkt zum Verweilen, ein großzügiger Platz für vielfältige Aktivitäten unterschiedlichster Kultur- und Freizeitevents.
- Die neue Mitte soll sich in die Landschaft und umgebende Bebauung einfügen und zugleich einen attraktiven, städtebaulichen Magneten mit eigener Identität formen.

Städtebau
Für die angedachten Nutzungen haben wir ein robustes städtebauliches Konzept entwickelt, als Masterplan für die Realisierungsabschnitte.
Das Konzept muss Spielraum und Flexibilität bieten, um die stufenweise Entwicklung der Ortsmitte zu ermöglichen.
Die angedachten Nutzungen haben wir daher in 7 Bausteine gegliedert und diese so um einen öffentlichen Platzraum angeordnet, dass ein gefasster mäandrierender, verbindender Kommunikationsraum von der Schlossseeallee bis zum Schlosssee entsteht. Es wurde ein Platzraum entwickelt, der die bestehenden Einrichtungen Sparkasse und Schlossseezentrum räumlich einbindet, und eine Verbindung zum Schlosssee auf natürliche Weise herstellt.

- **Baustein 1**
Öffentliche Garage
Unter dem Platz zur neuen Mitte ist eine zentrale, über Oberlichtöffnungen gut belichtete und entlüftete Parkierungsanlage mit ca. 250 öffentlichen Stellplätzen vorgesehen. Über eine Rampe im Norden ist ein barrierefreier Zugang zum Schlosssee möglich, im Süden auf den Platz gibt es einen direkten Zugang über eine gut belichtete Treppenanlage. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine funktionelle Rampenanlage, die im Baukörper des Bausteins 3 integriert werden kann. Für die Bausteine 2, 3, 4, 5, 6 ist die Tiefgarage andockbar.
- **Baustein 2:**
Rathaus / Bücherei / Polizei / Touristinfo / Familientreff / Gastronomie
3-geschossig, ca. 3.900 m² BGF
Baustein 2 markiert als 3-geschossiges markantes Eckgebäude auf der Südwestseite selbstbewusst die neue Ortsmitte und bildet den Auftakt der neuen Mitte. Das Haus orientiert sich zum einen zum Platzraum aber auch zum grünen Park (Anger) mit direkter Blickbeziehung zum historischen Schloss. Das Haus hat keine Rückseiten. Alle Gebäudeseiten haben beste Aussicht und Orientierung.
- **Baustein 3:**
Arztelhaus mit Apotheke / Sanitätshaus / Drogerie / Büros/Wohnen
2-geschossig, ca. 2.100 m² BGF
Baustein 3 ist als kommunikativer Hybrid als 2-geschossiges Gebäude auf der Südwestseite des neuen Platzraumes gegenüber dem Rathaus angedacht. Er schliesst den Strassenraum in der Flucht des Feuerwehrhauses an der Schlossseeallee und ist Umlenkpunkt in die neue Mitte.
- **Baustein 4:**
Supermarkt mit Café und Wohnnutzung im OG
2-geschossig, ca. 3.800 m² BGF
Der großflächige Supermarkt wird auf der Nordostseite oberhalb des Bausteins 3 angeordnet. Der Baukörper schliesst den Hofbereich der Feuerwehr ab und ist mit der Westseite Raumkante zur neuen Ortsmitte. Die Anlieferung des Marktes erfolgt rückseitig von Osten. Über dem Markt sind Wohnungen angedacht, die sich zur neuen Mitte orientieren. Die zentrale Tiefgaragenabfahrt für alle Bausteine wird im Baukörper unauffällig integriert.
- **Baustein 5:**
Innovationshof / Innovationscenter
3-geschossig, ca. 2.000 m² BGF
Der 3-geschossige lineare Baukörper schliesst im Nordwesten an Baustein 2 an und orientiert sich nach Osten zur neuen Mitte und nach Westen zum grünen Park. Die Gebäudeform ermöglicht vielfältige flexible Nutzungseinheiten mit guter Orientierung.
- **Baustein 6:**
Familienhotel
3-geschossig, ca. 3.900 m² BGF
Das 3-geschossige Familienhotel ist als Winkelbau vorgesehen. Auf der Ostseite ist das Gebäude Raumkante zur neuen Mitte, im Nordwesten räumlicher Abschluss zum Schlosssee. Das Hotel hat besten Ausblick zum See, in den grünen Park und zur neuen Mitte. Durch die direkte Anordnung an die neue Mitte trägt das Hotel auch zur Belebung der Mitte bei. Das Familienhotel kann erdgeschossig temporär für Gäste über die "neue Mitte" angefahren werden. Anlieferung und Parkierung erfolgt über das Untergeschoss und die öffentliche Tiefgarage.
- **Baustein 7:**
Mehrfamilienhäuser / 3 Stück
3-geschossig, ca. 900 m² BGF pro Haus
3 Mehrfamilienhäuser werden als isolierte Baukörper entlang der Schlossseeallee im Westen von der neuen Ortsmitte angeordnet. Die Gebäude haben direkten Bezug zum Grünraum (Anger). Dadurch entstehen hochwertige Wohnungen in überschaubaren, dem Ort angemessenen Wohneinheiten.

Erschließung
Es wird ein hierarchisiertes Erschließungssystem vorgeschlagen, welches die vorhandenen Strukturen aufnimmt und weiter führt.

• **Fahrerschließung**
Die neue Mitte wird über die Schlossseeallee erschlossen. Die Zufahrt zur zentralen Parkierungsanlage und die Anlieferung der Märkte erfolgt über eine Stichstrasse im Westen des Feuerwehrhauses.

• **Ruhender Verkehr**
Die zentrale Mitte kann im wesentlichen verkehrsberuhigt als Fussgängerzone gestaltet werden. Temporäres Zufahren sollte aber möglich sein. Wenige Kurzparkplätze ca. 30 Stück sind parzelli entlang der Schlossseeallee unter Bäumen vorgesehen. Die Zugänge und Zufahrten zu den Wohnbauten (Baustein 7) erfolgen auf direktem Weg über die Schlossseeallee.

• **Fusswege**
Die vorhandenen Fusswegeverbindungen werden aufgenommen und mit dem neuen Quartier vernetzt.

Architektur
Über das städtebauliche Konzept (Masterplan) wird strukturell die neue Mitte vorgegeben. Die Lage der einzelnen Bausteine wird definiert in Höhenentwicklung, Geschosshöhe, Volumen, Gebäudebreiten und Längen, individueller Dachform sowie der Raumkanten. Jeder Baustein kann innerhalb dieser Vorgaben ein eigenständiges Gesicht entwickeln. Die qualitätsvolle, differenzierte Gestaltung der einzelnen Bausteine ist uns wichtig, um eine vielfältige lebendige Mitte zu formen und ein Ort mit Charakter und zukunftsorientierten Eigenheiten entstehen zu lassen.

Freiraum
Neue Qualitäten verbinden die Bürger mit der Gemeinde.

Das Entwurfskonzept zur Formulierung einer zukunftsorientierten Neubebauung zeichnet einen städtebaulichen Baustein, der sich Außenräumlich in den Kontext der Nachbarschaft einfügt, sich aber auch gleichermaßen durch Stärkung der Raumkanten als Erneuerung darstellt.

Die Bebauung definiert Eingänge, Durchgänge und Verbindungen. Dadurch entstehen Freiflächen und räumlich definierte Nachbarschaften sowie eine gezielte Vernetzung mit dem städtebaulichen Umfeld. Die Innenräume werden differenziert ausgestaltet, so dass ein spannungsreiches Angebot von unterschiedlichen Außen- und Bezugsräumen geschaffen wird.

Blickpunkt Salem - Marktplatz mit Boulevard zum Schlosssee
Straßen, Plätze, Gärten, Landschaft - der öffentliche Raum erfährt eine zeitgemäße Belegung. Die Ortsmitte erhält ein Signet, einen Aussichtsturm, Objekt, Landmarke und Blickpunkt zugleich. Ausgehend von dem neuen Mittelpunkt fließt eine Wasserader über die Platzfläche und zeigt geradlinig den unmittelbaren Bezug bis zum Schlosssee. Der Marktplatz mit Boulevard erhält durch Natursteinpflaster einen durchgängig, einheitlich verbindenden Belag. Die eingelegte dunkle Bänderung impliziert eine rhythmisierende Bewegung von der Schlossseeallee zum Schlosssee. Sie verbindet aber auch zugleich die Gebäude mit dem Platz, den Boulevard mit der Topographie und der umgebenden Parklandschaft. Schiffparavents und Bänke sind wie Intarsien in diese Bänderung eingefügt.

Fest installierte Schirme formulieren Standorte für das Marktgeschehen und die Gastronomie. Diese Schirme werden zu Treffpunkten und zentrieren als Magnete den öffentlichen Raum. Im wohlthuenden Schatten treffen sich die Bürger und genießen das Zusammenkommen und den Austausch.

Ausgehend vom Marktplatz eröffnet sich durch den Boulevard zum Schlosssee ein herrliches Panorama mit mediterranem Flair, inmitten einer imposanten Landschaftskulisse. Cafe/Bar und Badesteg sind bekannte Accessoires, hier in Salem jedoch in besonderer Lage.

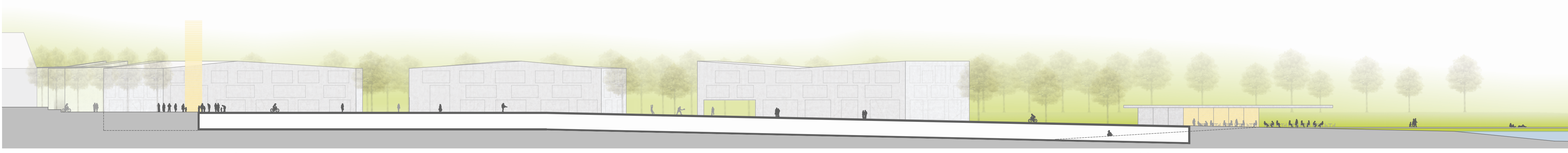
Harmonisch eingefügt in die umgebenden Obstweiden bieten Angebote für Sport und Bewegung für alle Generationen vielfältige Betätigungsmöglichkeiten mitten im Grünen. Die Obstbäume zeigen die Fruchtbarkeit der Natur umgeben von dem bunten sanft modellierten Teppich der Blumenwiesen.

Insgesamt formt der Entwurf durch ausgewogenes anordnen der ausdrucksstarken Neubauten das zukunftsweisende Gesicht der neuen Ortsmitte von Salem. Dabei werden bestehende Architekturstukturen aufgegriffen und zusammen mit dem Freiraum zu einer homogenen Einheit. Durch Enge und Weite entwickeln sich Platzsituationen, daran angelagert finden wir zeitgemäße Angebote für die Begegnung und das aktive Miteinander.

Ökologie, Energie
Durch kompakte Baukörper mit einem günstigem A/V Verhältnis wird der Energieverbrauch der Gebäude grundsätzlich minimiert. Die Gebäude sind mit einer hoch wärmeisolierten Gebäudehülle im Plus-Energie Standard angedacht. Jedes Gebäude verfügt über Dachflächen mit Südorientierung für Photovoltaik, und Solarthermie, sowie Gründächer zur Verbesserung des Mikroklimas. Durch die landschaftliche Prägung der Gemeinde ist eventuell eine Biogasanlage mit Abwärmenutzung (BHKW), die über ein Nahwärmenetz mit der Mitte verbunden ist, denkbar. Für die Mittelast in den Wintermonaten gibt es zusätzlich einen Holzbockschritzelkessel. Alternativ kann auch über Tiefengeothermie nachgedacht werden. Das gesamte Regenwasser wird über Retentionsflächen im Gelände dem natürlichen Wasserhaushalt wieder zugeführt.



Wohnen Wohnen Rathaus Innovationszentrum Blickpunkt Salem Hotel Drogerie/Gesundheitszentrum Supermarkt Ansicht Süd M.: 1:500



Rathaus Blickpunkt Salem Innovationszentrum Hotel Cafe Ansicht West M.: 1:500