

Städtebau

Die neue Mitte möchte als neues Quartier für Salem mit dem Nebeneinander von Rathaus, Einkaufen, Wohnen, Arbeiten und Freizeit sowohl Identität als auch ein neues Zentrum zugleich schaffen. Der bisherige Ortsrand ist ungeklärt und bildet mit einigen Solitären einen diffusen Raum zwischen Schloßsee und Dorfrand ab. Die neue Bebauung soll zum einen die Zentrums-idee für den Ort stärken, zum anderen damit den Übergang zum Naturraum definieren.

Zunächst wird das Zentrum stadträumlich gestärkt durch die Gruppierung der öffentlichen Gebäude wie Markthalle und Rathaus, welche einen innerdörfischen Platz mit Bezug zur gegenüberliegenden Bebauung ausbildet. Durch die Rückstufung der Schloßseeallee werden die Übergänge verschliffen und eine verkehrsberuhigte Mitte geschaffen.

Bei der Ausbildung des neuen Quartiers wird die bestehende Straßenführung aufgenommen und mit Rücksicht auf den See weitergeführt. In den Vordergrund treten hierbei der Rad- und Fußgängerverkehr.

Mit der Einbeziehung der Topographie wird der Übergang der Mitte zum See hin dramaturgisch gesteigert: im Sinne eines sanften Walls wird unter Verwendung des anfallenden Aushubs das eigentliche Platzniveau angehoben sowie die bestehende Senke für die Position von Abfahrt und Tiefgarage genutzt. Der bestehende Uferpark wird durch die Ausbildung der Fuge zwischen der neuen Bebauung mit dem Zentrum verklammert, der Park in Richtung Ortsmitte gezogen.

Das Quartier kann modulhaft aufgebaut werden ohne Abhängigkeit der Baustufen untereinander; wünschenswert und impulsstiftend wäre im ersten Schritt die Errichtung der öffentlichen Gebäude mit Platz und Tiefgarage sowie der anschließende Parkraum als Übergang zum See.

Landschaftsarchitektur

Grundlegende räumliche Idee der Landschaftsarchitektur ist eine vielfältige Durchdringung von Freiraum und Bebauung. In dieses System von Öffnungen und Verbindungen ist auch die Verknüpfung des Quartiers mit der umgebenden Landschaft, besonders mit See und Bach eingebunden.

Vor allem die *Große Wiese* bietet eine intensiv nutzbare, funktionale und räumliche Verbindung vom Rathausplatz zum See. Rückgrat dieses Raumes ist eine breite Promenade, sie leitet von einem Regenwasserkanal begleitet nach Norden zum Sonnendeck. Das Sonnendeck als breite Aussichtsterrasse formuliert einen klaren Endpunkt der Bebauung, die den See spürbar werden lässt. Von dort ist eine Verbindung durch *Landschaftstreppe*n mit dem Seeufer gestaltet. Diese Gestaltung über unterschiedliche Niveaus ist wichtiges Gestaltungselement in vielen Bereichen des Entwurfes. Aus dem vorhandenen Niveauunterschied (von Ost nach West) wird ein Höhengsprung entwickelt, der das Quartier gleichsam auf eine Platte hebt. Damit wird nicht nur eine sinnvolle Trennung zwischen der Parkierung/ Erschließung im Osten und dem Quartier gelegt. Die Anhebung macht auch den See unmittelbar im Ortskern wahrnehmbar. Der Niveauunterschied wird vom Rathausplatz über eine flache Rampentreppe überwunden (die auch barrierefrei über

Rampen erschlossen wird). Diese Fläche ist Teil des Rathausplatzes der vom Dach der Markthalle überspannt wird. Treppenrampe und Dach fassen den Raum und formulieren eine Eingangsgeste. Sie führen den Bewohner vom Rathausplatz auf das Podest zur Großen Wiese. Von dort öffnet sich Blick zum See. Der Rathausplatz ist niveaugleich über eine shared-space-Fläche über die Straße mit dem Platz an die bestehende Bebauung verknüpft. Auch der westliche *landschaftliche Park* formuliert diese funktionale und räumliche Verbindung vom Süden nach Norden. Er verzahnt sich aber auch fingerförmig mit der Bebauung. In diese Landschaftsfinger sind die Fußverbindungen eingebunden, die vom Park in das Quartierszentrum führen. Im Park finden die Anwohner einen offenen extensiven landschaftlichen Raum der Möglichkeiten zum Spaziergehen am renaturierten Bachufer und zum See bietet, sowie randlich kleine Aufenthaltsbereiche mit Spielangeboten und Bereiche für Kleingärten. An seinen Nordrand sind intensive Freizeitangebote mit einem Kletterturm und einer Mountainbike-Strecke in Ergänzung der vorhandenen Sportangebote vorgesehen. Die naturnahen Baumpflanzungen im Park eröffnen eine Blickbeziehung von Süd nach Nord zu diesem Kletterturm.

Funktionen

Markthalle und Rathaus

Die überdachte Markthalle für Bauernmärkte, Jugendtreff und Dorffeste bildet zusammen mit dem Rathaus mit Bibliothek, Touristen-Info und Polizei das Herz des neuen Zentrums. Die Programmflächen ergeben einen geschlossenen 3-geschossigen Atriumsbau mit darunterliegender Tiefgarage, welcher vom Rathausplatz her erschlossen wird. Der Platz leitet verkehrs- und barrierefrei über in den Parkraum, welcher die Ortsmitte mit dem See verknüpft.

Supermarkt und Tiefgarage

Der Supermarkt ist räumlich nicht prägend auf der unteren Ebene unter dem Marktdach geplant. Alternativ könnten hier ebenso weitere Parkplätze oder ein Fahrradverleih angeboten werden. Er wird sowohl von der oberen Platzebene mit Rolltreppe und Aufzug wie auch seitlich von Fußgängern erschlossen. Die Anlieferung erfolgt zusammen mit der Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage im Osten. Die Tiefgarage ist für die Besucher der öffentlichen Einrichtungen und des Supermarkts vorgesehen, wie auch den Mitarbeitern der Innovationshöfe. Sie erstreckt sich kompakt unter den wesentlichen Bauten der Ortsmitte und ist natürlich belüftet. An ihrer östlichen Kante sind neben genannten Zugängen und Ein-/Ausfahrten die Ansiedlung kleinerer Nutzungseinheiten wie Fahrradverleih, Kiosk, gastronomische Nutzung etc. denkbar.

Wohnbebauung

Die zwei bis dreigeschossige Wohnbebauung bildet mit der gegenüberliegenden Innovationshöfen eine städtebauliche Kante aus, um die Idee der grünen Fuge in Fortsetzung der Mitte zu stärken. Die Wegebeziehungen zu Zentrum und Park werden mit den Durchführungen im Erdgeschoß beibehalten. Die verkehrliche Erschließung der drei Wohninseln erfolgt quartiersintern durch die Ringstraße, welche die Figur der vorhandenen Straßenführung arrondiert, sowie davon abgehend - untergeordnete Stichstraßen. Die

längeren Baukörper im Osten schirmen die Siedlung räumlich vom Zentrum ab, die Bebauung wird in Richtung Westen kleinteiliger und geht über in den Naturraum, wo auch die Kleingärten angelegt sind. Der kleinteiligere Umgang mit den Grünräumen prägt die Identität dieses Gebiets gegenüber den großformatigen Anlage des Park- und Platzflächen. Mit der halboffenen Bauweise, begrünten Flachdächern und vorgeschlagener Dichte soll ein zeitgemäßer, aber auch bezahlbarer Wohnraum an dieser Stelle angeboten werden.

Hotel

An der Nahtstelle zwischen Natur- und städtischem Raum bildet das Hotel mit einem Übergangsbau zu See und Freizeiteinrichtungen. Gegenüber ist am Ausgang der „Fuge“ zum See hin eine Sonnenterrasse gleichermaßen für Bewohner wie auch Besucher des Sees gedacht, welche als Aussichtsplattform die Nahtstelle zu Natur und Freizeit definiert.

Innovationshöfe

Die Innovationshöfe artikulieren mit ihrer Konturierung wiederum die Fuge, bilden aber zugleich eine ablesbare eigene Einheit mit eigenen Höfen innerhalb des Quartiers aus. Mit der unterschiedlichen, wechselnden Geschossigkeit soll eine Blockbildung vermieden werden und mit der modulhaften Bauweise eine gewisse Offenheit mit Ein- und Ausblicken entstehen.

Stellplätze

Die Stellplätze sind weitestgehend in der Parkieranlage zentral unter dem Platz nachgewiesen, weitere im Wohngebiet sowie der Senke im Osten, wo auch Besucher des Badesees im Sommer gebietsnah parken können.

Klima und Energie

Durch die Position und Orientierung der Gebäude wird die gegenseitige Verschattung sowie die solaren Verluste durch Verschattung gering gehalten und zugleich die Durchlüftungen der Siedlung in Nord-Süd und Ost-Westrichtung sicher gestellt.

Zur Vermeidung von thermischen Ungunstlagen wurden nicht Einzelhäuser, sondern kompaktere bzw. zusammenhängende Siedlungsstrukturen angestrebt, ohne hier flächenversiegelnd zu arbeiten.

Für die Durchlüftung und den thermischen Luftwechsel See-Land sorgt die zentrale Fuge (große Wiese) sowie die offene Bebauung, von der auch die vorhandene Stadtsubstanz profitiert. Dabei funktionieren See und die belassene Geländemulde als nächtliche Kaltluftsammlgebiete, die im Sommerfall tagsüber ausgleichend wirken. Darüber hinaus sorgt die vorgeschlagene Komplettbegrünung der Flachdächer für Ausgleich sowie die Integration in die Natur.

Für das gesamte Bebauungsgebiet soll für Nahwärme ein Blockheizkraftwerk in Kombination mit Geothermieanlagen zum Einsatz kommen, welches effizienter als die klassische Einzelhausversorgung ist.