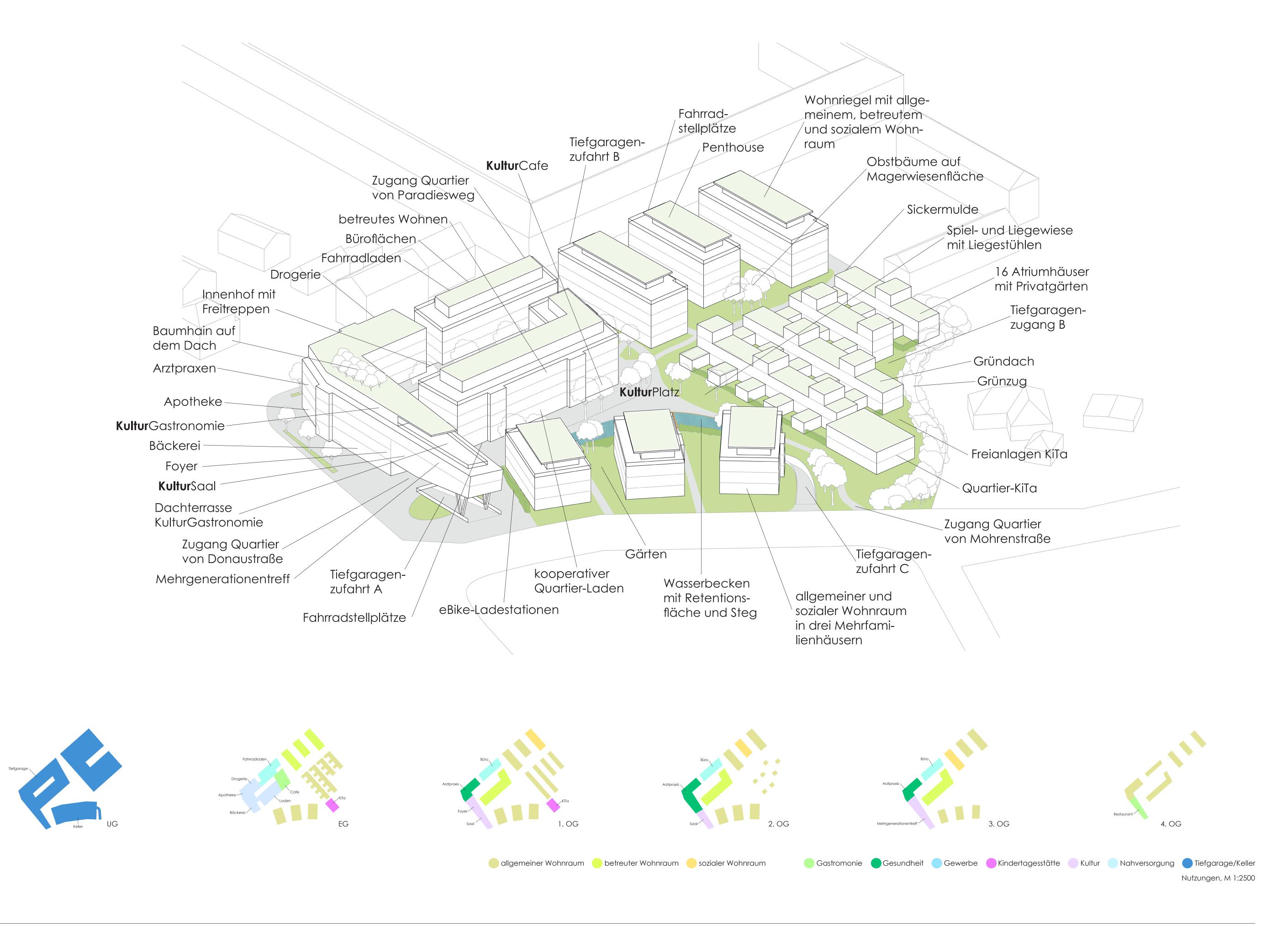
KULTURQUA

Nichtoffener Ideenwettbewerb | Beitrag zur Umgestaltung des ehemaltigen GVD-Areals

Schwarzplan | Erschließung | Grünflächen, M 1:2500



Architektur, Gebäudetypen und Nutzungen

Die Architektur des neuen "KulturQuartiers" betont durch die Ausbildung in Holz- und Sichtbetonbauweise mit begrünten Flachdächern und großzügigen Fassadenbegrünungen ihre zeitgemäße Eigenständigkeit, stellt jedoch durch die Staffelung der Höhen und der verschiedenen Baubereiche auch den Bezug zur umgebenden Bebauung her. Das Quartier als Nachfolgenutzung eines ehemaligen Industriebetriebs benötigt eine vorzeigbare 'Adresse'. Diese Adressenbildung wird durch eine hohe architektonische Qualität, durch städtebauliche Situationen mit "Wiedererkennungswert' (Quartierszugang Donaustraße) sowie durch attraktive Grünräume gefördert. Hohe energetische Gebäudestandards sowie die passive/aktive Nutzung der Solarenergie sind weitere Alleinstellungsmerkmale. Alle Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen.

Das Gebäude A ist der kulturelle Mittelpunkt des neuen Quartiers, hier treffen die unterschiedlichen Nutzungen aufeinander. Das Gebäude wird in Stahlbetonbauweise mit hinterlüfteter Fassade erstellt. Der Block-Innenhof ist erdgeschossig überbaut, dadurch werden großzügige Raumangebote für Einzelhandelsnutzungen möglich. In der Mitte des Hofes sorgt ein begrüntes Atrium für Belichtung und Belüftung der tiefen Räume. Das Flachdach über dem Erdgeschoss wird als begrünter Innenhof ausgeführt der durch drei Freitreppenanlagen auch von außen erreichbar ist. Zur Donaustraße und Paradiesweg sind flexibel unterteilbare Ladengeschäfte im Erdgeschoss vorgesehen, ein Cafe mit Außenbestuhlung sowie ein Kooperativladen mit Gütern für den täglichen Bedarf sind dem gemeinsamen KulturPlatz zugewandt. In den Obergeschossen entlang der Donaustraße ist für kulturelle Veranstaltungen ein höhengestufter Vortragssaal im auskragenden Gebäudeteil vorgesehen. Zusammen mit Foyer, weiteren Versammlungsräumen sowie Sanitär und Nebenräumen entsteht hier ein kleines multifunktionales Kulturzentrum zur vielfältigen Nutzung wie Mehrgenerationentreff, Quartiersveranstaltungen, Laientheater oder ähnliches. Der Hauptzugang erfolgt über die Freitreppe zum einladend gestalteten Innenhof, der barrierefreie Zugang ist über das Treppenhaus an der Donaustra-Be gegeben. Im Staffelgeschoss ist eine Kulturgastronomie mit großer Dachterrasse geplant. Im 1.Obergeschoss am Paradiesweg sind gewerbliche Nutzungen wie Praxen, Büros und andere Dienstleister untergebracht. Die Wohnungen über den gewerblichen Einheiten sind Mehrspännertypen, die barrierefrei von der äußeren Erschließung erreichbar sind. Die geschlossene viergeschossige Bebauung wird durch die Vorsprünge der Erschließungszonen gegliedert und auf den Maßstab der Umgebung gebrochen. Loggien gliedern die Baukörper und das Dachgeschoss springt als Staffelgeschoss allseits zurück. Unterschiedliche Wohnungsgrößen führen zu einer gewünschten Durchmischung von Familien-, Single- und Seniorenwohnungen, auch "Betreutes Wohnen" bietet sich hier an.

Die drei- und viergeschossigen Wohnungsriegel (Gebäude B+C) sind Drei- oder Vierspännertypen mit jeweils ein oder zwei Erschließungs-Treppenhäusern. Eingeschnittene Terrassen und Loggien gliedern die Baukörper und öffnen die Wohnungen zur Grünanlage. Die Staffelgeschosse setzen einen besonderen Akzent. Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen führen zu der gewünschten Durchmischung von Familien-, Single- und Seniorenwohnungen. Die Gebäude werden vorwiegend in Holzrahmenbau- oder Holztafelbauweise erstellt, lediglich Treppenhäuser und Tiefgarage sind Betonbauwerke.

Unterschiedliche Hausbreiten und die Möglichkeit eines Dachzimmers bilden das Grundgerüst der Atriumhäuser (Gebäude D) und ermöglichen somit verschiedene Lebensentwürfe innerhalb einer ähnlichen Hülle. Die Grundrisse sind so flexibel, dass eine Anpassung an die jeweilige Nutzersituation möglich ist. Die Atriumhäuser werden in Holzrahmenoder Holztafelbauweise mit äußerer senkrechter Holzschalung erstellt. Im Inneren schaffen Massivholzwände und -decken, sowie Holzfußböden und -treppen eine wohnliche Atmosphäre.

Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit

Die Wirtschaftlichkeit der Bebauung ist durch die dem innerstädtischen Standort angemessene Dichte in allen Bauabschnitten gegeben. Die gemischte Nutzung profitiert von der hohen Flexibilität und dem Standort an der Donaustrasse. Die Wohnungsbauten weisen als Drei- oder Vierspännertypen trotz der offenen Bauweise eine hohe Wirtschaftlichkeit auf. Die Riegel sind gut geeignet für eine Realisierung im geförderten Wohnungsbau. Die Anordnung der Tiefgaragen ist in der vorgeschlagenen Form funktional und wirtschaftlich. Die angebotene städtebaulich unterschiedliche Struktur des urbanen Gebietes in die Bereiche A, B, C und D bildet

gleichzeitig sinnvolle Bauabschnitte. Im Falle einer gewünschten weiteren Aufteilung der Baufelder auf unterschiedliche Bauträger entsteht lediglich ein Koordinationsbedarf im Hinblick auf die Planung, Finanzierung und Umsetzung der gemeinsamen Infrastruktur der Tiefgaragen. Die Bebauung kann in unterschiedlichen Modellen realisiert werden, von dem klassischen Mietwohnungsbau, als

Eigentumswohnungsanlage bis hin zu neuen Formen des gemeinsamen Wohnens für "Jung und Alt" z.B. in Form von Baugemeinschaften

Ökologie und Nachhaltigkeit

Flächennutzung:

Mobilität, Carsharing:

Alle Tiefgaragen sind weitgehend unter den Gebäuden angeordnet, in Zusammenspiel mit der kompakten Bauweise sind damit trotz einer dichten Bebauung ca. 40% der Grundstücksfläche weder unter- noch überbaut. Diese Fläche kann durch sinnvolle Begrünung positiv zum Stadtklima und Wasserhaushalt beitragen

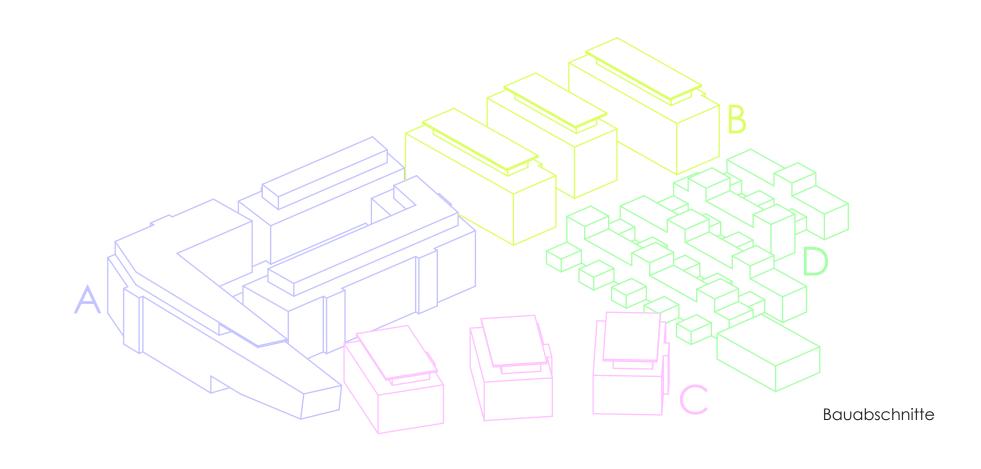
Geplant ist ein möglichst hoher Anteil der Außenwände als gedämmte Holz-Rahmenkonstruktionen oder Holz-Tafelbaukonstruktionen mit gedämmter vorgehängter senkrechter Verschalung. Bereits der Bebauungsplan sollte hier ein Mindestmaß für den Anteil an verwendeten nachwachsenden Rohstoffen vorgeben um die anvisierten Ziele des nachhaltigen Bauens zu erreichen. Auf energieintensive Bauteile wie Erker, Versprünge und Auskragungen wurde absichtlich verzichtet. Die beheizten Wohnungs-Baukörper sind kompakt und flächensparend. Alle Flachdächer werden extensiv begrünt, im Bereich von Dachterrassen ist auch intensive Begrünung angedacht.

PV-Anlagen und solare Warmwasserunterstützung werden in Abhängigkeit der Energieversorgung und im Zuge des Energieeinsparungsgesetzes selbstverständlich genutzt. In Zusammenhang mit einer energiesparenden Heizungsanlage werden ökologisch sinnvolle Gebäude erstellt.

E-Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind vorgesehen in den Tiefgaragen. Für E-Fahrräder werden mehrere Ladestationen im Quartier vorgehalten. In den Tiefgaragen sind auch Stellplätze für Carsharing angedacht, die Vermietungsdienste können Stellplätze dauerhaft anmieten oder kaufen.

Wasserhaushalt, Niederschlagswasser: Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück im zentralen Wasserbecken/Teich gespeichert, geeignete Wasserpflanzen reinigen die Anlage. Zeitweilig anfallendes Überlaufwasser wird in Rigolen versickert, optional ist zusätzlich die Erstellung von Regenwasserzisternen für Gartenwasser möglich.





Städtebauliche Konzeption

Leitbild des Entwurfskonzeptes ist die Entwicklung eines attraktiven innerstädtischen Wohnquartiers bestehend aus differenzierten Wohnnutzungen mit integrierten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Kulturnutzungen unter dem Titel "KulturQuartier". Die städtebauliche Anordnung der Nutzungen erfolgt in vier baulich unterschiedlichen Bereichen A, B, C, D mit einem gemeinsamen Aufenthaltsbereich, dem KulturPlatz.

A: Zur Donaustraße zeigt sich das neue Quartier selbstbewusst durch den "auskragenden" Baukörper der die Neubebauung abschließt und die Gebäudeflucht der Straße aufnimmt. In diesem, als Block konzipierten Quartiersteil sind neben den oben genannten städtischen Nutzungsmischungen (Läden, Praxen, Kultur) auch betreuter und sozialer Wohnraum untergebracht.

B: Am Paradiesweg, südöstlich der denkmalgeschützten ehemaligen Ludwigskaserne (Eigentumswohnungen und Seniorenwohnanlage) entstehen drei solitäre Wohnriegel deren Zwischenräume mit Terrassen und Gärten sich nahtlos mit den Grünräumen des Quartiers vernetzen. Die Anordnung der Riegel erfolgt quer zur Ludwigskaserne um diese nicht vollflächig zu verschatten. Als Maßhaltigkeit zur Ludwigskaserne sind die Gebäude viergeschossig mit zurückspringenden Staffelgeschossen.

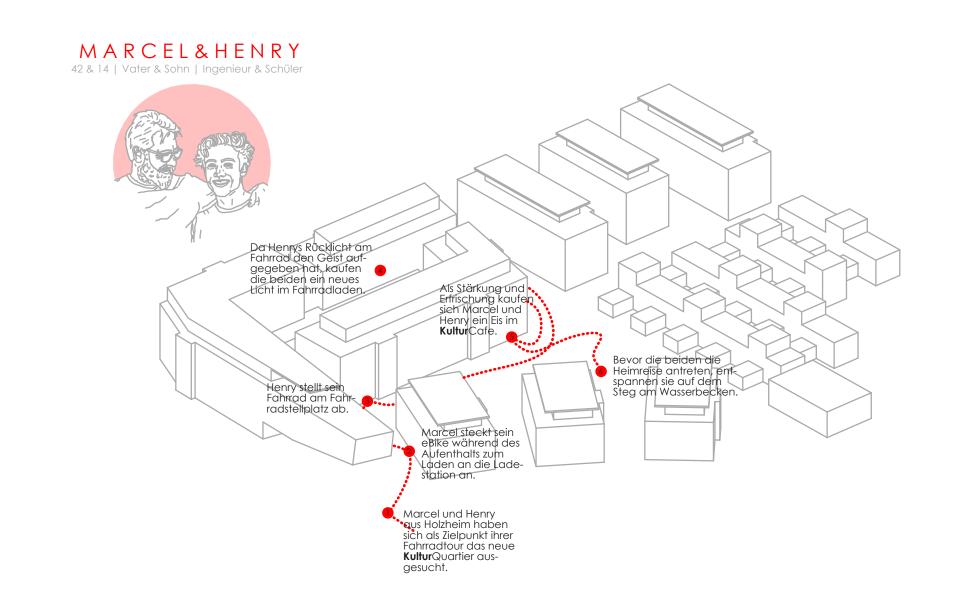
C: Nördlich der Mohrenstraße entstehen ebenfalls drei solitäre Wohnungsbauten die in ihrer Anordnung dem Schwung der Straße folgen und das Quartier abschließen. Zur Höhenanpassung an die südliche Umgebungsbebauung werden die Gebäude dreigeschossig mit Staffelgeschossen ausgeführt.

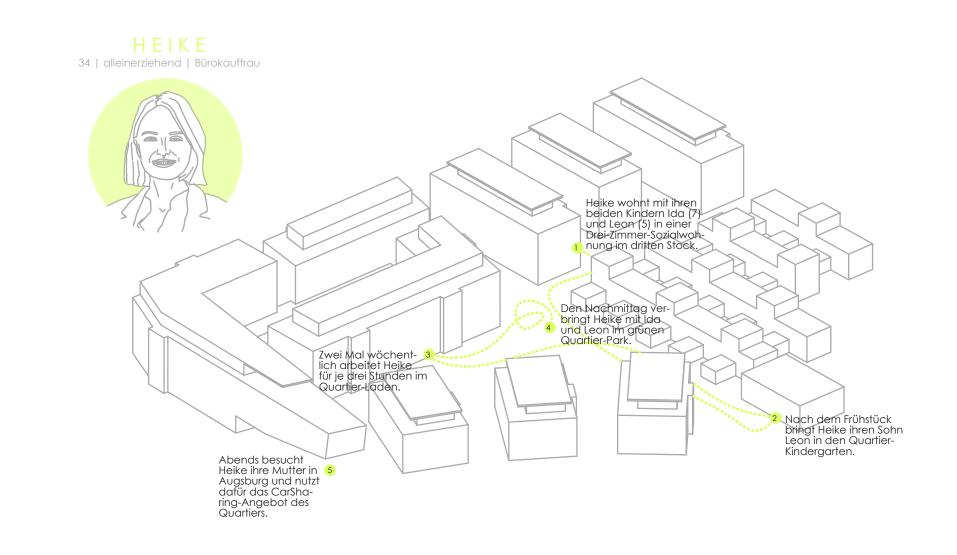
D: Den Abschluss des Quartiers nach Nordosten bilden sechzehn hochverdichtete Atriumhäuser als "Einfamilienhäuser in der Stadt" mit kleinen Privatgärten und schmalen Gassen zwischen den Hausreihen. Südlich direkt anschließend ist eine Kindertagesstätte mit großzügiger, nach Osten orientierter Außenspielfläche vorgesehen.

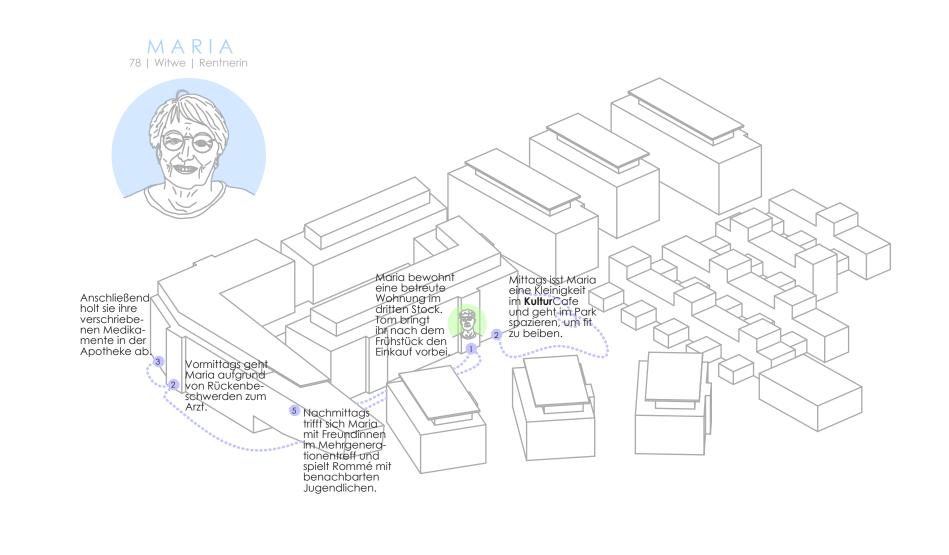


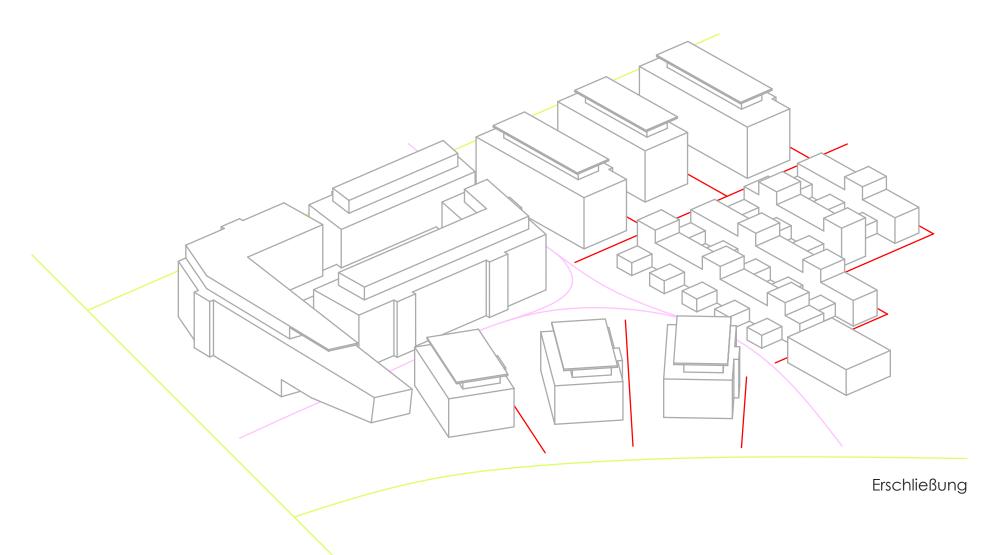
Lageplan, M 1:500

DAS LEBEN IM KULTURQUARTIER









Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des neuen Quartiers fußläufig oder mit Rad erfolgt über die angrenzenden Straßen: von der Donaustraße aus als "Quartiers-Eingang" unter dem herauskragenden Bauteil, vom Paradiesweg aus in Verlängerung des Wohnweges an der ehemaligen Ludwigskaserne, von der Mohrenstraße aus in Verlängerung des Karolinenweges und zwischen Bereich A und C. Der höher liegende Innenhof des Baukörpers A wird durch drei Außentreppen erreicht.

Der ruhende Verkehr wird in drei separaten Tiefgaragen unter den Bebauungsbereichen untergebracht. Alle Treppenhäuser der Bereiche A, B und C sind direkt und barrierefrei zu erreichen. Für Bereich D (Atriumhäuser) stehen zwei Ausgänge nördlich und südlich der Hausreihen zur Verfügung. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen erfolgen von der Mohrenstraße und vom Paradiesweg aus, auf eine direkte Zufahrt von der Donaustraße aus wurde aus verkehrstechnischen Gründen absichtlich verzichtet. In das innere Plangebiet sind daher nur noch ausnahmsweise befahrbare Wohnwege vorgesehen, die sich im Zentrum am KulturPlatz treffen.

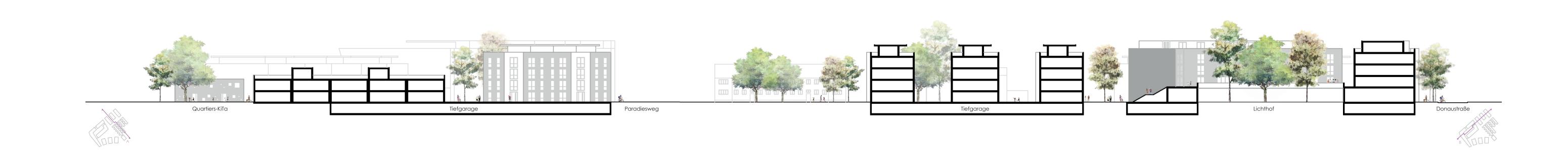
Grün- und Freiraum

Das Leitbild des "KulturQuartiers" wird durch den Kontrast der urbanen Bebauung an den umgebenden Erschließungsstraßen und der kleinteiligen Bebauung mit gereihten Atriumhäusern im Südosten des Quartiers umgesetzt. Der KulturPlatz ist die Adresse des neuen Quartiers, die zentrale Lage im Areal schafft vielfältige Verknüpfungen. Die Bebauung ist zugunsten der Freiräume bewusst kompakt angeordnet. Der öffentliche Raum ist der Platz, der halböffentliche Raum stellt fließende Übergänge und Wegebeziehung innerhalb des Quartiers sowie in die Umgebung her, der private Raum ist auf das Umfeld der eigenen Wohnung begrenzt, erweitert sich aber in die attraktiven umgebenden (halb-)öffentlichen Räume. Kleine platzartige nachbarschaftliche Situationen mit Sitzmöglichkeiten, Außenbewirtung und Spielpunkten schaffen Aufenthaltsqualität. Die Grünräume und Wasseranlagen des Quartiers stellen wohnungsnah Attraktionen für Spiel- und Sport sowie Ruhezonen für Rückzug und Kommunikation zur Verfügung.

Der zentrale KulturPlatz setzt sich aus drei unterschiedlichen Freiraumtypen zusammen - dem belebten Platz rund um das Kulturhaus mit Geschäften und Gastronomie sowie blühenden Staudenflächen, einer multifunktional nutzbaren Rasenfläche (Erholung, Spiel, Picknick, Feste) und dem quartierprägenden Wasserbecken mit flexibel nutzbarem Deck (Theater, Konzerte, Lesungen, Bewirtung), das von Oberflächen- und Dachwasser gespeist wird und durch Verdunstung für ein angenehmes Klima sorgt. Ein lichter Baumhain spendet Schatten, verbindet die Teilbereiche und markiert optisch das Quartierszentrum. Die daran angrenzenden Freiräume/Grünzüge im Nordosten und Südosten sind dagegen mit extensiven Wiesenflächen, Obsthain und Naturspiel-Stationen naturnäher ausgeprägt und ermöglichen so im Zusammenspiel ein umfängliches Naturerleben. Eine mit Sitzbänken versehene große Staudeninsel markiert als auffälliger Blickpunkt den Hauptzugang von der Donaustraße aus und schafft so eine Verbindung vom Straßenraum in das Innere des Quartiers hinein.



Blick vom Wasserbecken Richtung Ludwigskaserne









Grundriss Untergeschoss | Tiefgarage, M 1:500

DAS LEBEN IM **KULTUR**QUARTIER

