

QUARTIER AN DER ZIEGELEI

4 3 1 3 2 0



STÄDTEBAU
 Auf dem Gelände der Alten Ziegelei entsteht ein städtisches Quartier, das sich mit seiner prägnanten Struktur gleichermaßen in das historische Straubinger Stadgefüge einbindet und einen hohen Identifikationsgrad für die Bewohner entwickelt.

In ablesbaren Strukturen entstehen Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser sowie verdichtete Mischnutzungen für Wohnen mit Gewerbe.

Innovative Mehrfamilienhäuser mit Einfamilienhausähnlichem Charakter finden sich als eigenständige und prägende Stadtbausteine in Form differenzierter Hofbebauung in der geschützten Quartiersmitte am Grünzug. Jeder Wohnung sind eigene Freiflächen im Erdgeschoss oder auf den benachbarten Dachflächen in Form von Dachterrassen zugeordnet.
 Die städtebauliche Ausrichtung orientiert sich strukturell an der vorhandenen umgebenden Wohnbebauung, die Freifläche zum Bajuvarium differenziert und vermittelt zu diesem eigenständigen Stadtbaustein an der Bahntrasse.
 Einfamilienhäuser als Doppelhäuser finden sich im ruhigen nordöstlichen Bereich des Quartiers und vermitteln mit Bauhöhe und Kubatur zur bestehenden Bebauung an der Weckmühlstraße.

An der Quartierstraße, von der Geiselhöringer Straße zur neuen Station Straubing West verlaufend, wird die Typologie vorhandener Straubinger Stadtbausteine weiter entwickelt; In Analogie zu den Nord-Süd-orientierten Erschließungsstraßen und Mischquartieren in verdichteter Bauweise am historischen Stadtplatz entstehen im Quartier an der Ziegelei Büros, Praxen und Nahversorgungseinrichtungen sowie ein Kindergarten im Erdgeschoss. In den oberen Etagen finden sich Wohnformen, die für diese Mischung und Infrastrukturlage geeignet sind, wie betreutes Wohnen, Alten-WG's und Kleinraumwohnungen.

Vorhandene stadträumliche Bezüge bleiben erhalten (Sicht- und Wegeverbindung von der Geiselhöringer Straße zur Kraftzentrale), die Erschließungswege werden mit dem bestehenden Wegesystem Straubings vernetzt.

FREIFLÄCHEN
 Ziel ist die Versorgung der zukünftigen BewohnerInnen mit differenzierten, vielfältig nutzbaren Freiräumen unter Berücksichtigung der Einbindung in die vorhandenen Freiraum- und Erschließungsstrukturen des übergeordneten Stadgefüges.

Zur Erlangung eines kohärenten, kontextuell erfahrbaren Erscheinungsbildes folgt das landschaftsarchitektonische Konzept konsequent der städtebaulichen Grunddisposition.
 Ausgehend vom heterogen geprägten städtebaulichen Umfeld und den hohen Anforderungen an den Lärmschutz basiert das Konzept auf einer klaren Zonierung von grosszügigen privaten, gemeinschaftlich genutzten und öffentlichen, multifunktional geprägten Grünflächen mit hohem Vernetzungspotential. Begriffe wie Durchlässigkeit und Transparenz, Dynamik, Enge und Weite, Licht und Schatten, Flexibilität, Mehrfachnutzbarkeit, Nutzungsoffenheit und individuelle Aneignung, wie auch Ökologie und Nachhaltigkeit, Robustheit und Kostenbewusstsein in Herstellung und Unterhalt bestimmen die weitere freiraumplanerische Herangehensweise.

Die innere Parkfläche – eine großzügige multifunktionale Grünfläche – vermittelt zwischen Bajuvarium und den nördlich angelegerten Wohnnutzungen. Sie ist Verbindungsraum, aber auch Pufferzone und Distanzraum hinsichtlich den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen der angelegerten Nutzungseinheiten. Ausgestattet mit vielfältigen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten, wie auch weitläufigen frei bespielbaren Wiesenflächen übernimmt der Park die zentrale identitätsstiftende Funktion für das neu entstehende Quartier.

Die Anbindung des Quartiers an die Umgebung und die interne Erschließung folgen der Struktur des Grünzuges.
 Der Park gewährleistet somit Aufenthalts- und Spielqualität abseits der Erschließungsstraßen. Innerhalb der Wohnhöfe befindet sich wohnungsnahes Kleinkinderspiel wie auch gemeinschaftlich genutzte Hofflächen als Kommunikationsorte für die Bewohner.
 Vorgärten zonieren zu den Erschließungsstraßen.

Die zentrale Grünfläche stellt einen weiteren wichtigen Baustein mit hoher Vernetzungsfunktion im übergeordneten Freiraumsystem des westlichen Stadtgebietes der Stadt Straubing dar.

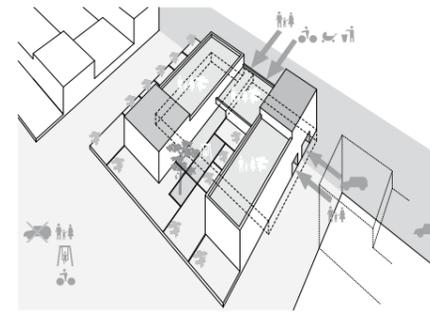
Ökologie: dem ökologischen Kriterienkatalog folgend werden sämtliche, nicht durch PV-Anlagen belegten Dachflächen extensiv begrünt. Sämtliche Dach- und Oberflächenwasser werden vor Ort über Rigolen versickert. Wo funktional möglich werden wasserdurchlässige Belagsoberflächen gewählt. Die Wege des öffentlichen Erschließungsgrids werden oberflächlich in die angelegerten Grünbereiche entwässert. Die Neupflanzungen setzen sich maßgeblich aus standortgerechten heimischen Baumarten und Gehölzen zusammen.

BAJUVARIUM
 Der Biergarten des Bajuvariums wird integraler Bestandteil des Parks.
 Durch die vorgeschlagene Verlagerung auf die westliche Erschließungsseite des Bajuvariums können die östlichen, zur bestehenden Wohnbebauung orientierten Parkflächen auch hinsichtlich nachbarschaftlicher Belange extensiv als baumüberstandene Wiesenflächen ausgebildet werden.

Der Biergarten rückt damit näher zur Station Straubing West und der Quartiersstraße und wird attraktiver für externe Besucher.



SCHNITT A-A



ORGANISATION UND VERTEILUNG DER WOHNUNGEN IN DEN WOHNHÖFEN

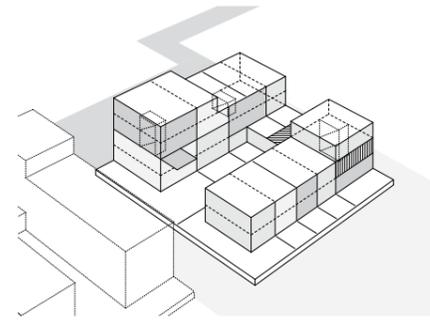
Die drei Mehrfamilienhäuser mit einfamilienhausähnlichem Charakter in der geschützten Quartiersmitte bieten auf Grund der Grundstruktur der „Wohnhöfe“ größtmögliche Differenzierung bei den Wohnungsgrößen:
 Von der barrierefreien Wohnung auf einer Etage bis zur Maisonette mit Dachterrasse sind Wohnungsgrößen von 2 bis 5 Zimmern möglich. Dabei ist allen Wohnungen ein direkter eigener Freibereich zugeordnet in Form eines Gartenanteiles im Erdgeschoss oder als Dachterrasse. Die privaten Freibereiche im EG sind dabei gegenüber dem öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen um 50 cm erhöht. Dadurch werden die Differenzierung der privaten Freibereiche und die Zuordnung zu den einzelnen „Wohnhöfen“ verstärkt, die Sicht- und Grünbezüge bleiben erhalten. Die Bewohner identifizieren sich auf subtile Weise mit „ihrem“ Stadtbaustein innerhalb des Quartiers.

Stellraum für Fahrräder und Kinderwagen sowie der Müllraum befinden sich jeweils zentral am Zugang zum Wohnhof. Innerhalb der Wohnhöfe befindet sich wohnungsnahes Kleinkinderspiel.

NACHHALTIGKEIT / REGIONALE BAUSTOFFE / BAUKONSTRUKTION

Verwendung von Ziegel (Lehm) aus der Region für reduzierte Transportenergie und -kosten sowie regionale Wertschöpfung. Holz aus nachhaltiger regionaler Bewirtschaftung als Baumaterial bzw. als Energielieferant für die Hackschnitzelanlage, Holz-Beton-Verbunddecken, Recyclingbeton für Kellerbauteile, Glasschaumstotter (aus Altglas) als Perimeterdämmung für erdberührte Bauteile, Aktivierung von Bodenplatten und Kelleraußenwänden für Wärmespeicherung, sind Bestandteil des Entwicklungskonzeptes und sollen in das B-plan Verfahren ebenso einfließen wie Umweltfreundlichkeit der Baustoffe und die lebenszyklische Energiebilanz. Der Ausbau zum Plusenergiequartier ist denkbar und möglich.

Flexible Nutzungszyklen: Der bauliche Aufwand eines Nutzungswechsels ist im flexiblen Konstruktions- und Nutzungskonzept bereits vorgesehen. Das Erdgeschoss kann relativ einfach und damit Ressourcen schonend in große oder kleine Büro- und Gewerbeeinheiten aufgeteilt werden. Ein System aus Stützen und variablen Erschließungselementen sorgt dafür, dass auch die oberen Geschosse flexibel unterteilbar und an die wandelnden Bedürfnisse anpassbar sind. Büros können in Wohnungen umgewandelt und danach wieder als Büro genutzt werden. Eine zentrale Installationswand mit sehr kurzen Leitungswegen spart Installationskosten und minimiert Energieverluste.



ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Die städtebauliche Grundstruktur ermöglicht eine effiziente Kfz-Erschließung für größtmögliche Freibereiche ohne Fahrverkehr und Parkierung.

Der Auftakt der Haupterschließung des Quartiers beginnt an der Geiselhöringer Straße mit dem prägnantem 5-geschosigen Stadtbaustein mit Gewerbenutzung im EG. Der Quartiersplatz ist von der Geiselhöringer Straße wahrnehmbar und gleichzeitig abgeschirmt vom direkten Straßenlärm. Er bietet Flächen für Nahversorgung und täglichen Bedarf, für ein Restaurant und ein Café.

Der Quartiersplatz am Hauptzugang des Quartiers erhält in Reminiszenz an die Historie des Ortes Sichtziegel als Bodenbelag. Die Zufahrt zum Bajuvarium und zur Haltestelle Straubing West liegt in direkter Verlängerung der Quartierszufahrt.

Die Erschließung der Wohnhöfe und Doppelhäuser erfolgt über die Anliegerstraße auf der Nordseite der Wohnhöfe – ausgebaut als Wohn- und Spielstraße im Prinzip des shared space. Hier finden sich auch entsprechende Besucherstellplätze.

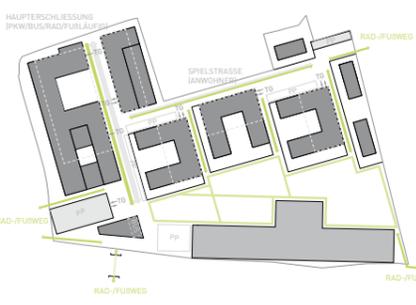
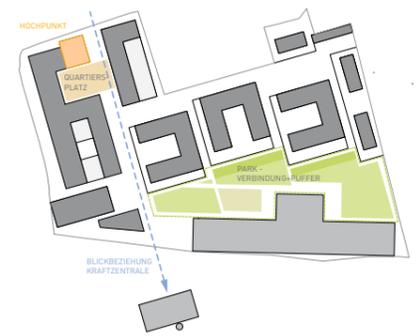
Unter den Wohnhöfen sowie unter den Wohn- und Gewerbebauten an der Quartiersstraße befinden sich jeweils eigene Tiefgaragen.

In Abhängigkeit der baulichen Umsetzung und Aufteilung des Quartiers können die Tiefgaragen der drei Wohnhöfe auch zusammengelegt werden, die Zahl der Erschließungsrampen reduziert sich damit.

Einbindung in das übergeordnete Fuß- und Radwegenetz der Stadt Straubing: Zur Verstärkung einer attraktiven Fuß- und Radweganbindung in die Innenstadt wird vorgeschlagen, über die Flurnummern 1176 und 1176/5 eine neue Anbindung an die Viereckmühlstraße zu ermöglichen.

Bajuvarium: Die Anlieferung und die Parkierung für das Bajuvarium werden auf die Westseite des Gebäudes verlegt und ermöglichen damit einen großzügigen Grünbereich im Ostteil des Quartiers. Unter dem weit auskragendem Dach der Station Straubing West können Besucher - Busse des Bajuvariums parkieren.

Die Hochgarage an der Station Straubing West stellt in zeitlicher Doppelnutzung Parkmöglichkeiten für die Besucher des Bajuvariums am Wochenende und für Mitarbeiter und Kunden der Gewerbetriebe an der Quartiersstraße an Wochentagen zur Verfügung.

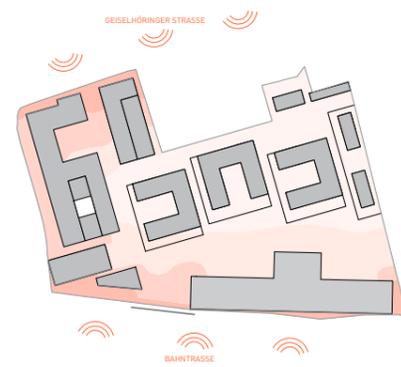
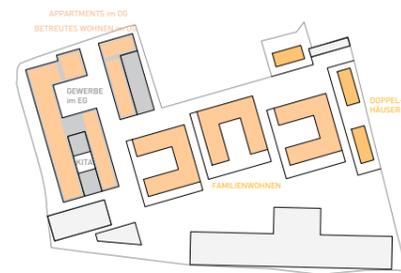


ZUORDNUNG WOHNEN UND GEWERBE

In der geschützten Quartiersmitte befinden sich drei Mehrfamilienhäuser mit einfamilienhausähnlichem Charakter für familiengerechtes Wohnen. Klassische Einfamilienhäuser als Doppelhäuser vermitteln zur bestehenden Bebauung an der Viereckmühlstraße.

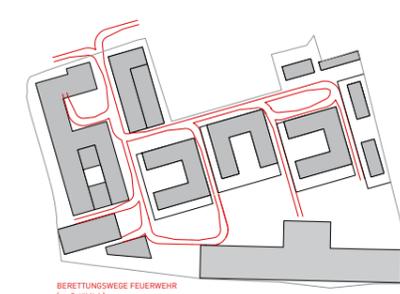
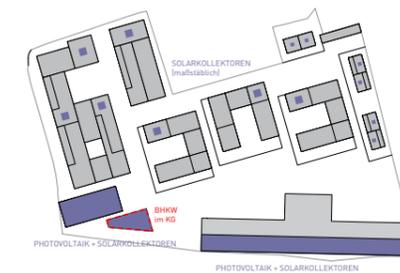
An der Quartiersstraße - von der Geiselhöringer Straße zur neuen Station Straubing West verlaufend - entsteht ein Mischquartier mit Büros, Praxen und Nahversorgungseinrichtungen sowie einem Kindergarten im Erdgeschoss.

In den oberen Etagen finden sich Wohnformen, die für diese Mischnutzung und Infrastruktur geeignet sind, wie betreutes Wohnen, Alten-WG's und Kleinraumwohnungen. An zentraler Stelle am Quartiersplatz befindet sich die Beratungs- und Verwaltungseinrichtung für die Sonderwohnformen.



SCHALLSCHUTZ

Die Hochgarage mit Station Straubing West und Bajuvarium stellen den Schallschutz zur Bahn, ergänzt durch eine Schallschutzwand entlang der Parkierungsfläche des Bajuvariums. Die Gewerbebauten an der Geiselhöringer Straße schirmen die Wohnbebauung in der Quartiersmitte ab.



ENERGIEKONZEPT UND ANLAGENTECHNIK

Die vom Bund geförderte Bioenergie - Region Straubing - Bogen bietet bestmögliche Voraussetzungen für eine nachhaltige Errichtung und Energieversorgung mit erneuerbaren Energien des Quartiers an der Ziegelei.

Die regionalen Potentiale konzentrieren sich dabei auf Solarenergie (Solarthermie und Photovoltaik) und Biomasse sowie gesteigerter Energieeffizienz (die Einbeziehung des Nahwärmenetzes scheidet lt. Auskunft der Stadtwerke Straubing mangels Verfügbarkeit auch in der Zukunft aus).

Um eine größtmögliche Effizienz der Versorgung zu erreichen, basiert der Anlagenvorschlag auf einem übergreifenden System für das Quartier an Stelle von einzelnen Heizungsanlagen für jedes Gebäude:

- Die Dachflächen entlang der Bahntrasse am Quartiersrand werden für Photovoltaik aktiviert und erzeugen bis zu 25% des benötigten Stromverbrauches im Quartier.
- Die Heizwärmeerzeugung erfolgt über ein Hackschnitzel BHKW und Solarthermie. Die Solarmodule befinden sich ergänzend zu den Photovoltaikmodulen ebenfalls auf den Dachflächen entlang der Bahntrasse. Die Hackschnitzelheizung mit Vorratslager befindet sich im Untergeschoß der Station Straubing West. Die Brennstoffbelieferung erfolgt durch regionale Erzeugerbetriebe.
- Ausschließlich die Warmwassererzeugung für die Frischwasserstationen der Gebäude erfolgt dezentral für eine verstopftomtierte Leitungsführung. Die hierfür erforderlichen Solarmodule können in die Gründächer der Quartiersgebäude integriert werden (geringer Flächenbedarf).

- Folgende Maßnahmen sind in den Gebäuden vorgesehen:
- Niedertemperatur-Heizung, gegebenenfalls auch zur Kühlung einsetzbar
 - Sommerliche Kühlung durch freie Nachtlüftung
 - Bauteiloptimierte Wärmespeicherung
 - Lüftung mit Wärme- und Kälterückgewinnung (Gewerbe)
 - Lichtdurchflutete Räume durch große Fensterflächen (Dreifach-Wärmesolierverglasung)
 - Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz

