



Schwarzplan M 1:2500

Städtebauliche Struktur und Gestalt

Die gewachsene bauliche und freiräumliche Struktur der denkmalgeschützten Bereiche, bietet ein tragfähiges Gerüst für eine Neugestaltung. Bis auf die denkmalgeschützten Gebäude werden alle weiteren Bestandsgebäude abgerissen. Die individuellen Qualitäten der einzelnen Bereiche werden gestalterisch weiterentwickelt und mit robusten Nutzungen gefüllt. Eine Ausnahme bildet die Vielversteigerungshalle, die mit Zwischennutzungen und temporären Nutzungen gefüllt werden könnte. Ein Spiel- und Spielplatzhalle für alle Generationen ist eine dafür grundsätzlich passende Nutzung.

Das Projektgebiet ist geprägt durch die direkte Lage an der Donau und dem freien Blick auf die Altstadt. Die zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäude prägen das städtebauliche Erscheinungsbild maßgeblich. Das städtebauliche Konzept reagiert darauf mit einer eigenständigen Bauwerksstruktur, dass sich dennoch gut an die bestehenden städtebaulichen Strukturen anpasst. Die neue Stadthalle formt zusammen mit den beiden bestehenden Hallengebäuden einen großzügigen, multifunktional nutzbaren Stadtplatz. Auf der Fläche sind Stadtfeste, Wochenmärkte und erweiterte Nutzungen aus der Stadthalle und dem Hotel mit Restaurant möglich. Von der Stadt kommend, bildet ein Mobilitätsgebäude den Auftakt am kleinen Quartiersplatz.

Der Hauptzugang zur Stadthalle erfolgt von der Altstadt aus über die beiden Donaubrücken. Über die Alte Unlinger Straße erfolgt die Erschließung für den motorisierten Fahrverkehr.

Bauliche Nutzung und Gestaltung

An der Hindenburgstraße wird als Auftakt ein Mobilitätsgebäude vorgeschlagen, mit einer überdachten Verbindungsbahn bis zum neuen Hotelgebäude auf der Ostseite des Planungsgeländes. Entlang der Alten Unlinger Straße werden die Stellplätze vorgeschlagen sowie Laden- und Geschäftsnutzungen, die in den Obergeschossen mit Dienstleistungen und Wohnnutzungen ergänzt werden. Der Verbrauchermarkt wird dort im rückwärtigen Bereich stuiert, zur Reduzierung von Lärm für die südliche Wohnbebauung.

Abwechslungsreiche Holzfassaden soll den Charakter der öffentlichen und privaten Gebäude nachhaltig prägen. Mit kurzer Bauzeit und vorgefertigter Grundstruktur, ist eine wirtschaftliche Holzbaueweise möglich. Aufgrund des Druckwassers werden die Neubauten über dieses Niveau angehoben, wobei die unteren Flächen auch als Parkgarage genutzt werden sollen. Erforderliche Untergeschosse werden druckwasserdicht ausgeführt. Bezüglich der Druckwasserproblematik wird das Konzept 1 mit Spundwandung favorisiert, da diese wirtschaftliche Lösung auch gestalterisch vertretlich ist.

Grün- und Freiraumkonzept

Der Freiraum wird als robuste Struktur entwickelt, die das Stadthallenareal mit den umliegenden Stadt- und Freiräumen vernetzt sowie die einzelnen Teilbereiche des Areals miteinander verknüpft. Lineare und flächige Gehälstrukturen unterstützen den Charakter des Städtebaus und bieten ein hohes Maß an Orientierung - sie teilen durch das Quartier. Im Zentrum bietet der begrünte und entsiegelte Stadthallenareal Platz für vielfältige öffentliche und halböffentliche Nutzungen.

Für das gesamte Quartier gelten nachfolgende Gestaltungsregeln:

- Generationen übergreifende Freiräume - Raum für Begegnung
- Spielplatz für alle Generationen / Abenteuerplatz südlich der neuen Stadthalle
- dezentrale Regenwasserversickerung über multifunktional nutzbare Retentionsräume
- Rückstauvolumen Regenwasser auf dem lieferliegenden Quartiersplatz
- Naturnahes generationenübergreifendes Spielraumkonzept; Verflechtung der Spielräume einer jeden Alters- und Nutzergruppe
- Bepflanzung mit ausschließlich einheimischen Arten unter besonderer Berücksichtigung der jeweiligen Blühaspekte und der Bepflanzung

Wirtschaftlichkeit in Errichtung und Betrieb

Durch die Verwendung von nachhaltigen Baustoffen und Unterschreitung des vorgegebenen Energiestandards wird die Wirtschaftlichkeit optimiert.

- Holzbaueweise, Wärmeleitwert 0,09
- Fenster mit Dreifachverglasung und teilweise außen liegendem Sonnenschutz
- wirtschaftliche Garagen unter den Gebäuden, natürliche Belüftung

Erschließung + Parkierungskonzept:

Die Erschließung und alle erforderlichen Zufahrten erfolgen über die angrenzenden Erschließungsstraßen, wodurch das Stadthallenareal im inneren weitgehend autofrei bleibt. Entlang der Alten Unlinger Straße werden die Zufahrten zu den Stellplatzanlagen vorgeschlagen. Die oberirdischen Besucherstellplätze können entlang der Unlinger Straße angeordnet werden.

Energiekonzept:

Die Wärmeerzeugung erfolgt über die Wärmepumpentechnologie. Die Aufstellung von Photovoltaikmodulen ist auf allen Dachflächen möglich. Auch die Aufstellung Thermische Solaranlage auf den Dächern zur Heizungs- und Warmwasserunterstützung ist möglich und denkbar. Die Raumluft wird je Gebäude über eine zentrale Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung abgesaugt. Energiestandard: KW Effizienzhaus 40 (förderfähig), Standard nach ENEV 2022



Nutzungskonzept - Baustuktur - Städtebau - Platzbildung

- Abnahme und Fortführung der städtebaulichen Struktur
- Aufnahme und Fortführung der städtebaulichen Struktur
- Abstrahlgebäude der umgebenden Bestandsgebäude und der Donau
- Blickbeziehungen + Ausblicke, zur Donau und zur Altstadt
- Durchblicke zur Altstadt
- Neubauten



Verkehrskonzept - Erschließung - Parkierung - Müll

- vollständig autonome Erschließung im inneren Bereich, Solarstraße Wohnwege für Anlieferung + Notfahrzeuge
- Feuerwehrlinie möglich
- Besucherstellplätze im Zufahrtbereich aufgestellt
- oberirdische Parkplätze - für Besucher, Laden + Tagespf.
- Gemeinschaftsflächen unter Gebäuden
- Fahrräder
- Mobilitäts Hub, Stadtauto, Fahrradverleih



Umweltkonzept - Entwässerung

- Dächer Dachbegrünung, intensiv und extensiv teilweise urban gardening - Gemeinschaftsgärten
- Hochwasserschutz - Spundwand Druckwasserschutz
- Durchwegung - Wegebeziehungen
- Baumbestand - weitgehender Erhalt + Ergänzung
- Flächen für Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren
- Platzbänken, Stadtplatz an der Stadthalle + Quartiersplatz
- Rückhalteflächen - Versickerungsflächen - Retentionsflächen offene Mulden und Gräben zur Verdunstung + Verdickung

Erläuterungen



Erdgeschoss M 1:200