

Urbaner Kern mit grünem Rahmen

Gartenstadt am Siedlungsrand

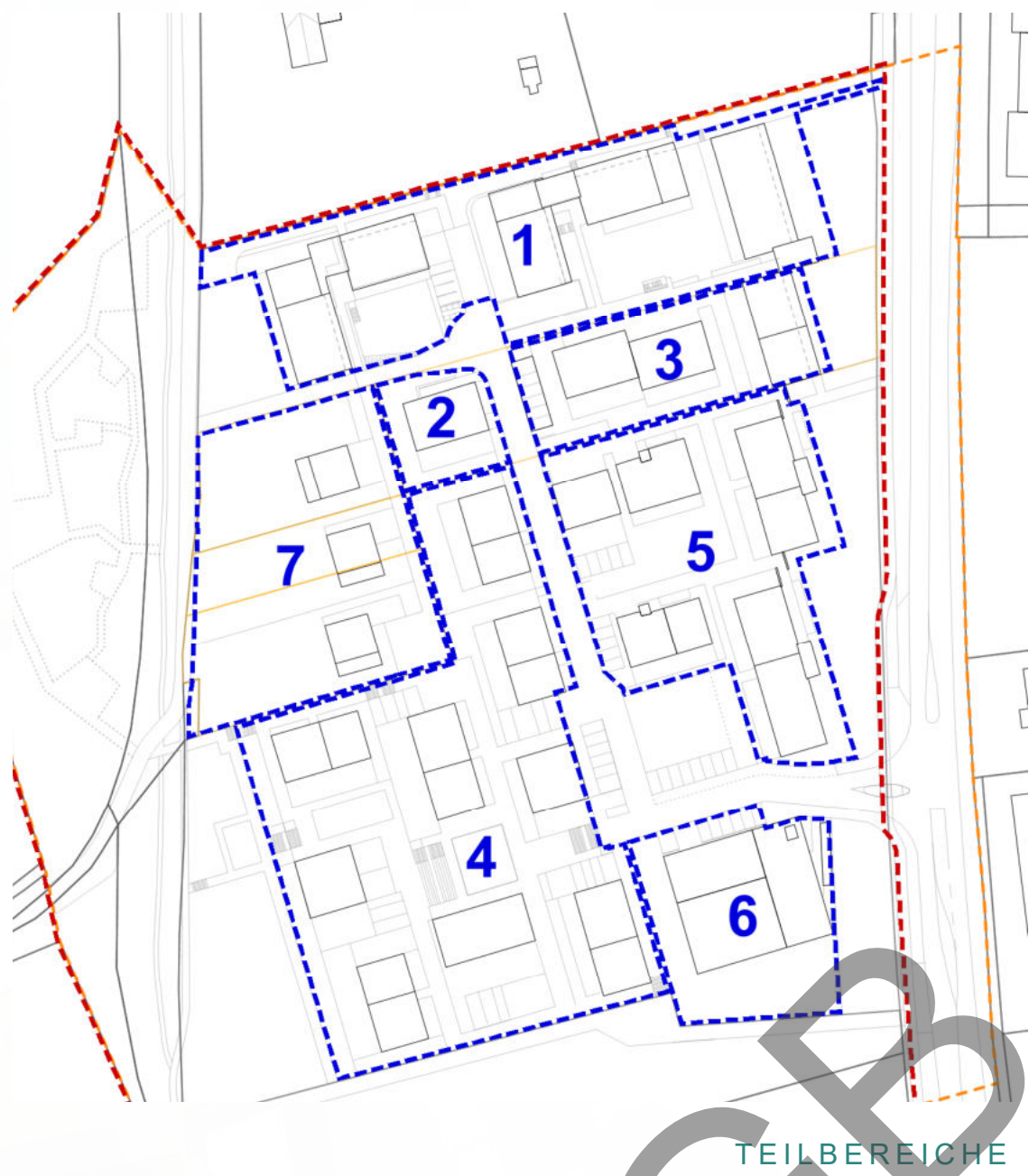
Das Konzept versucht die Gartenstadtidee wieder aufleben zu lassen – als Antwort auf die aktuellen Herausforderungen Klimakrise, Artenschwund und Desintegration der Gesellschaft.

Lindenallee am Dickenreiser Weg

Das neue Wohnquartier als Teil der Wohnsiedlung am Galgenberg hat mit der alten doppelzeiligen Lindenallee und dem angrenzenden Waldstück eine besondere Qualität und Identität, die es zu erhalten und auszubauen gilt. Mit einer Obstbaumwiese unterhalb der Allee wird der Grünraum erweitert und der obere Berghang mit seinem Ausblick freigehalten.

Grüner Rahmen

Der breite eingegrünte Rodelhang umschließt das neue Wohnquartier im Süden; mit einer anbaufreien Zone und der Allee entlang der Allgäuer Straße sowie dem Grünstreifen im Norden entsteht ein grüner Rahmen, der das neue Wohnquartier umschließt.



Erläuterungen zur Rahmenplanung des Baugebietes „Allgäuer Straße“

Die Rahmenplanung wurde auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfes von 2022 erarbeitet.

Die Rahmenplanung verändert den ursprünglichen Wettbewerbsentwurf in folgenden Punkten:

1. Für das nördliche Grundstück Fl.-Nr. 1894 wurde vom Eigentümer eine Umplanung vorgeschlagen. Das Konzept hält sich im Grundsatz an die vorgegebene Gebäudegestaltung. Die Tiefgaragenabfahrt im Nordwesten wurde an die östliche Gebäudeseite verlegt. Im Flur 1897 führt eine zusätzliche Abfahrt in die Tiefgarage, um eine separate Erschließung des Grundstücks 1897 zu gewährleisten.
 2. Da die Stadt für die Energieversorgung des Gebietes ein Kaltwärmenetz mit Wärmepumpenheizungen in den Gebäuden plant, ist ein eigenes Heizwerk nicht mehr erforderlich. Stattdessen wurde ein 3- bis 4-geschossiges Mehrfamiliengebäude vorgesehen, das an die Tiefgarage angeschlossen ist.
 3. Das Grundstück der Kita (Teilbereich 6) wird nach Süden hin erweitert. Für den Kindergarten werden insgesamt 13 Stellplätze am Platz vorgesehen. Sie können auch als Besucherstellplätze genutzt werden. Ansonsten bleibt das Areal unverändert.
 4. Entlang der Allgäuer Straße muss eine geschlossene Bebauung zur Lärmabschirmung entstehen. Die Abstände zwischen den Gebäuden sind mit geschlossenen Laubengängen oder gebäudehohen Glaswänden zu schließen. Vor allem für die Teilbereiche 2 und 3 muss von der Stadt sichergestellt sein, dass der Anbau an das Gebäude von dem Eigentümer zugelassen wird. Die geschlossene Lärmschutzbebauung muss zuerst errichtet werden, um die Gebäude im Westen vor Lärmeinwirkungen zu schützen.
- Die Änderungen des gesamten städtebaulichen Konzepts ermöglichen die Erhaltung des Gebäudekonzepts des Wettbewerbs. Insofern haben die Beschreibungen der Ziele des Wettbewerbs weiterhin Gültigkeit.

Das städtebauliche Konzept und die Leitideen des Wettbewerbsentwurfes sind auch Grundlage der Rahmenplanung. Die notwendigen Korrekturen des Rahmenplans verändern das Konzept im Grundsatz nicht. Insofern sind die grundsätzlichen Zielaussagen nach wie vor gültig.

Gebäudekonzept

Die 3-bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäuser mit ähnlichen Gebäudekubaturen bilden ein Ensemble, das mit seiner Höhenentwicklung der Geländebewegung des aufsteigenden Hangs folgt. Mit der begrünten Dachlandschaft wird die charakteristische Hanglage zusätzlich betont. In Teilbereich 7 können 3 Wohnhäuser mit jeweils 3 Geschossen entstehen.

Die Rahmenplanung nimmt das Konzept des Eigentümers des Fl.-Nr. 1894 auf und integriert dieses in das Wettbewerbskonzept. Die Planung wird nur in wenigen Punkten geändert.

Der Teilbereich 1 erhält 2 Tiefgaragenzufahrten. Der Teilbereich 3 erhält eine separate TG-Zufahrt. Die Grundidee des Wettbewerbs bleibt erhalten: Im Inneren des Quartiers entstehen grüne Nachbarschaftshöfe, wo sich die Bewohner treffen können; im Hangbereich formen sie sich zu einer durchgrünten Terrassenlandschaft.

Die Gebäudestruktur ermöglicht ein differenziertes Angebot für unterschiedliche Bewohnergruppen. In den Mehrfamilienhäusern sind 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen sowohl freifinanziert als auch gefördert möglich (siehe Aufstellung).

Das Gebäudekonzept ermöglicht einen hohen Grünflächenanteil mit reichhaltiger Vegetation, Staudenbeeten und Mietergärten sowie schattenwerfenden Baumpflanzungen.

In der Mitte des Wohnquartiers, unmittelbar an der Einfahrt, entsteht ein urbaner Platzraum als grüner Aufenthaltsbereich für die Bewohner.

Südlich des Platzes befindet sich das Gebäude der viergruppigen Kindertagesstätte mit einer Nutzfläche von ca. 860 m² und einer Spielfläche von 750 m². Im OG sind Wohnungen untergebracht. Die Kindertagesstätte liegt im 1. BA und am Eingang des Quartiers, um den Kindergartenverkehr aus dem Wohngebiet herauszuhalten. Alle Wohnungen sind barrierefrei. Sie sind zum großen Teil auch über die Tiefgarage mit Aufzug erschlossen.





FREIRAUMKONZEPT



- Fahrradabstellanlage
- Fuß- und Radwegeverbindung
- Spiel (6-10J.)
- Waldspielplatz
- Sitzbank
- Mobilstation
- Haltestelle
- Parken
- Zufahrt Tiefgarage

Freiflächengestaltung

Für das Baugebiet ist eine gute Durchgrünung mit hochwachsenden Bäumen sowie eine qualitätvolle Freiflächengestaltung erforderlich. Öffentliche und private Freiflächen sollen gemeinsam ein charakteristisches Ortsbild gestalten.

Wesentliche Punkte der Freiflächengestaltung sind:

Gestaltung unbebauter Flächen

- es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden
- die Decken der Tiefgaragen und unterirdischen Bauteile außerhalb von Gebäuden sind mindestens 1m unter Geländeniveau abzusenken und mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen
- Zufahrten und Zuwegungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken

Aufschüttungen und Abgrabungen

- die Geländeoberfläche mit Aufschüttungen und Abgrabungen hat sich an vorgegebenen Schnittzeichnungen zu halten

Dach- und Fassadenbegrünungen

- großflächige Außenwände baulicher Anlagen sind mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen
- alle Flachdächer sind als Gründächer auszubilden

Einfriedigungen

- Einfriedigungen als Grundstücksabgrenzungen sind nur an den im BPL bezeichneten Standorten zulässig. Sie sind in Form von Gehölzpflanzen (z.B. Hecken) bis zu einer Höhe von 1,2m zulässig.

Das Konzept der Klimastrategie bleibt erhalten. Mit den geöffneten Wohn- und Nachbarschaftshöfen entstehen wirksame Luftschneisen. Sie ermöglichen den gewünschten bodennahen Luftaustausch. Um die hohe Wärmebelastung des neuen Wohnquartiers zu reduzieren, werden alle Flachdächer als Grün- und Blaudächer angelegt. Während die Gründachstrategie eine intensive und extensive Dachbegrünung beinhaltet, ergänzt die Blaudachstrategie eine Regenwasserspeicherung auf den Dachflächen. Das gespeicherte Regenwasser dient in Zeiten starker Trockenheit der Bewässerung der Vegetation.

Schaffung von Schattenräumen
Dichte schattenwerfende Baumpflanzungen sowie üppige Staudenpflanzungen bieten ein natürliches Ambiente.

Schaffung von Versickerungsflächen
Der Anteil von versiegelten Erschließungsflächen ist auf das notwendige Maß begrenzt. Alle Stellplatzflächen bestehen aus offenporigen Belägen, um Versickerungsflächen zu schaffen und die Quartiersaufheizung zu reduzieren.

Entwässerung

Das gesamte Baugebiet wird nach Osten zu einem Regenwasserkanal entlang der Allgäuer Straße entwässert. In der Grünfläche (anbaufreie Zone) werden Mulden angelegt. Der Regenwasserkanal wird als Stauwasserkanal ausgebildet, um Retentionsraum für Starkregenereignisse zu schaffen. Zusätzlich können unter den befestigten Flächen Rigolenspeicher eingebaut werden. Die Schmutzwasserkanäle werden dem Sammler entlang der Allgäuer Straße zugeführt.

Kaltwärmenetz

Nach Aussage der Stadt Memmingen kann das zentrale Heizkraftwerk entfallen, da die Stadt ein Kaltwärmenetz plant. Die privaten Wohngebäude werden dann mit Wärmepumpenheizungen versorgt. Statt des Baukörpers des Heizkraftwerkes wird ein Mehrfamilienhaus mit 3-4 Geschossen geplant. Auf den Flachdächern der Gebäude sind umfangreiche Photovoltaikanlagen mit Südausrichtung vorgesehen. Die kompakte Bauweise (geringes AV-Verhältnis) mit Süd- und Westorientierung ermöglicht einen hohen Energiestandard. Grundsätzlich wird für alle Gebäude der Energiestandard eines KfW-Effizienzhauses KfW 55 oder KfW 40 angestrebt.

Im Wohnquartier Allgäuer Straße kann man ohne Auto leben. Zwei Micromobilstationen mit weiteren Nutzungen (z.B. Paketstation, Tauschbörse) ermöglichen Car- und Bikesharing. Überall finden sich im öffentlichen Raum Radabstellanlagen. Private Radabstellanlagen sind in den Tiefgaragen oder vor den Gebäuden an den Eingängen zum Treppenhaus vorgesehen. Eine Haltestelle des Stadtbusses liegt an der Allgäuer Straße unmittelbar an der Einfahrt zum Wohnquartier. Auch hier gibt es Radabstellanlagen und Bikesharing. Die notwendigen KFZ-Stellplätze sind in den Garagen untergebracht, Besucherstellplätze sind größtenteils in den Tiefgaragen untergebracht. Verkehrsberuhigte Wohnstraßen (3251 STVO) und befahrbare Wohnwege erschließen das Quartier mit Auflösung des Straßencharakters. Die vorgeschlagene Sticherschließung verhindert Durchgangsverkehr zum Dickenreiser Weg.

Die Hanglage erfordert ein sorgfältig ausgearbeitetes logistisches Konzept. Es wird an das Konzept im nördlichen Bereich angepasst. Die Anfahrbarkeit für Kranken- und Möbeltransporte über befahrbare Wohnwege ist gewährleistet. Alle Gebäude sind auch für die Feuerwehr erreichbar, die notwendigen Schleppkurven sind nachgewiesen (siehe Planzeichnung). Die 3 im oberen Hangbereich befindlichen Gebäude müssen mit einem baulichen 2. Rettungsweg versehen werden, das hier das Feuerwehrfahrzeug keine Wendemöglichkeit hat. Alle Wohnungen lassen sich gemäß Musterrichtlinien über Flächen der Feuerwehr Stand 2007 entweder über den Balkon oder über die Fenster anleiten. Alle Wohnungen mit einer Brüstungshöhe von über 8 m sind mit einem Feuerwehrwagen direkt anleitenbar. Alle Gebäude sind auch oberirdisch barrierefrei erreichbar. Im Außenbereich werden Aufzüge angeboten, die allgemein nutzbar sind und die notwendige Barrierefreiheit herstellen. Müllfahrzeuge haben die Möglichkeit, in BA 01 über das Grundstück Fl.-Nr. 1897 und einen ausreichend großen Wendepunkt zu wenden. Bei vollständiger Bebauung führt eine Sticherschließung von der Allgäuer Straße zu einer Wendemöglichkeit.

KLIMA



- Gründach/ Retentionsdach
- begrünte Dachterrasse
- Luftleitbahn
- Kanal/ Rigole
- PV-Anlagen

Zeitgemäße Klimastrategie

FEUERWEHRZUFahrTEN



- Feuerwehruzufahrten

Mobilitätskonzept

BARRIEREFREIHEIT



- Aufzüge
- barrierefreie Erschließung

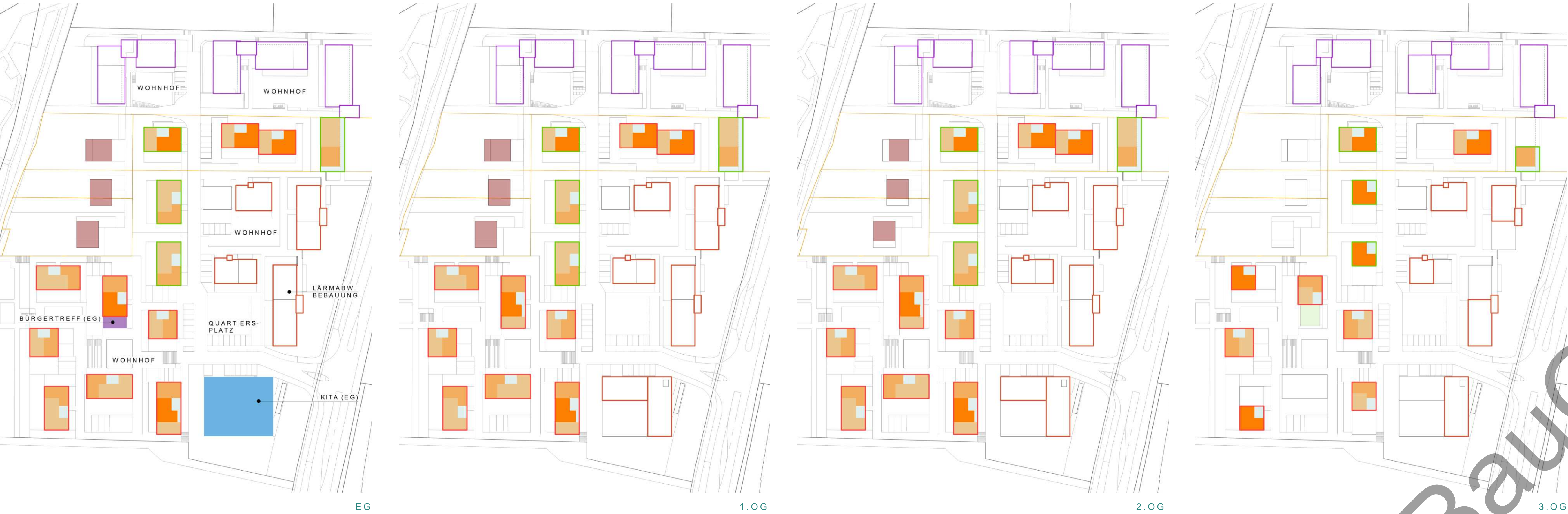
ABSTANDSFLÄCHEN



Logistisches Konzept

- Abstandsflächen 0,4 H

NUTZUNGSVERTEILUNG M 1:1000



- 2-Zimmer Wohnung
- 3-Zimmer Wohnung
- 4-Zimmer Wohnung
- Einfamilienhaus
- freier Wohnungsbau
- geförderter Wohnungsbau
- Wohnungen Teilbereich 1
- Wohnungen Teilbereich 5
- Gemeinschaftsräume
- KiTa

WOHNUNGSTYPEN M 1:500

Wohnungstypen Geschossbau



Wohnungstypen Laubengang



GRUND RISSE DACHGESCHOSS M 1:200



GRUND RISSE REGELGESCHOSS M 1:200



GRUND RISSE ERDGESCHOSS M 1:200

Gebäudekonzept

Das Gebäudekonzept ermöglicht einen hohen Grünflächenanteil mit reichhaltiger Vegetation, Staudenbeeten und Mietergärten sowie schattenwerfenden Baumpflanzungen.

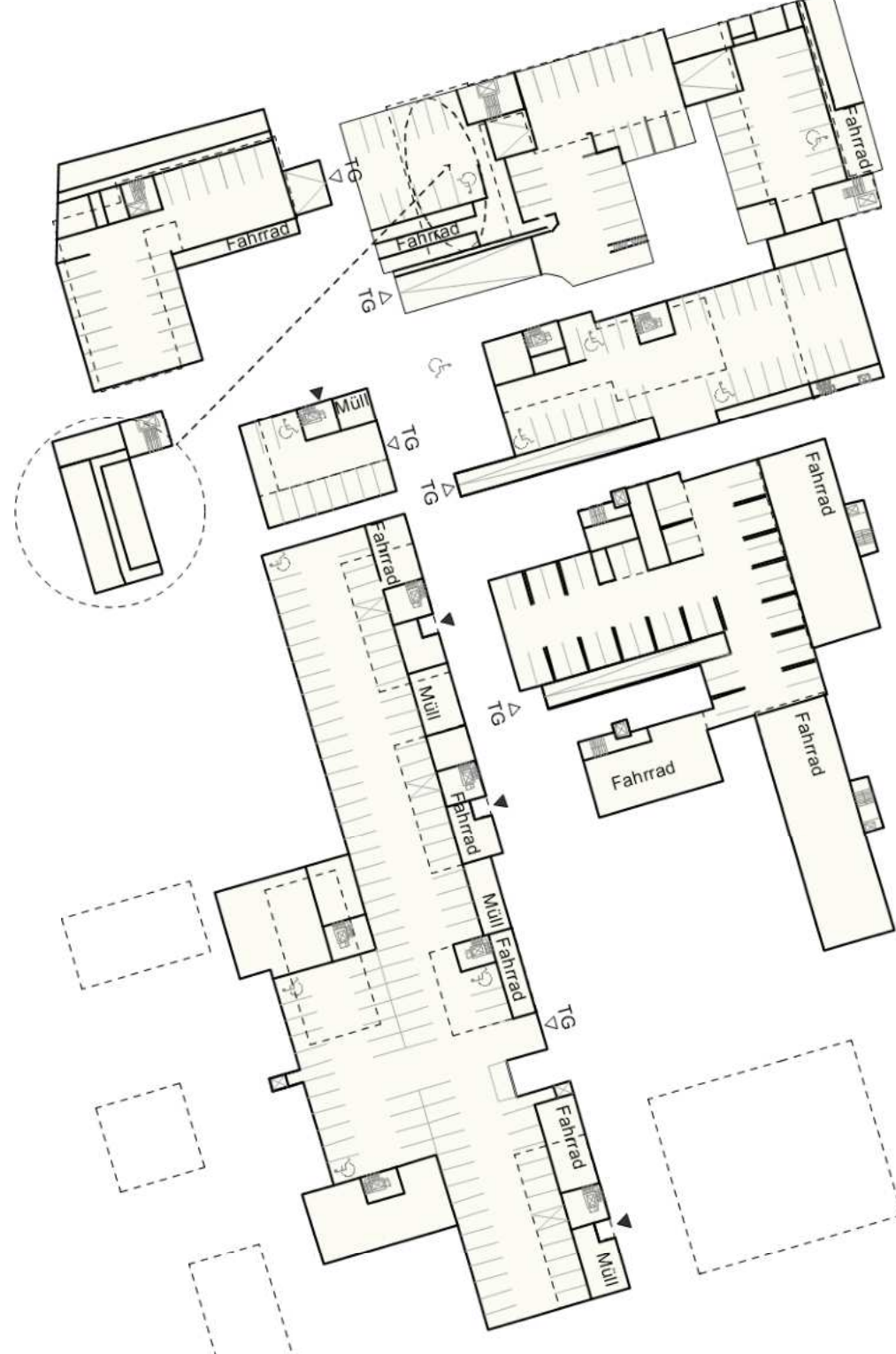
Lärmabschirmung zur Allgäuer Straße

Entlang der Allgäuer Straße schirmen lärmabweisende Geschosswohnungsbauten mit Laubengangerschließung von Straßen- und Gewerbelärm ab. Die Schallbrücken werden mit Glaswänden geschlossen. Wichtig ist vor allem die durchgehende Lärmabschirmung der Bebauung am zentralen Platz bis zur Bebauung auf Grundstück Fl.-Nr. 1894. **Der Laubengang bekommt eine Begrünung.**

Die vorgeschlagenen Grundrisse ermöglichen eine Modulbauweise mit einem hohen Grad an Vorfertigung. Jeder Wohnung ist auch ein privater Rückzugsraum als Terrasse, Balkon oder Dachterrasse zugeordnet.

Die kompakten Baukörper haben ein günstiges Verhältnis von Hülle zu Volumen. Empfohlen wird eine hochwärmedämmte Ausführung der Gebäudehülle. In den Teilbereichen 2-4 entstehen 118 WE, 38 WE als geförderter Wohnungsbau und 80 WE als freifinanzierter Wohnungsbau. Auf dem Grundstück 1894 (Teilbereich 1) entstehen zusätzlich 53 WE, sowie auf den Teilbereichen 5 und 6 50 WE.

Die verschiedenen Ebenen des steilen Berghangs werden zusätzlich mit insgesamt 3 Aufzügen erschlossen. Die Aufzüge sind Teil der Erschließungsanlagen (private Grundstücke mit Wegerecht). Sie ermöglichen nicht nur einen barrierefreien Zugang, sondern auch einen bequemen Zugang zu den Terrassen für Senioren und Gehbehinderte sowie für Bewohner, die mit Kinderwagen u.a. unterwegs sind.



TIEFGARAGE M 1:1000



Bauphasen

Das Wohnquartier lässt sich in mehreren Bauphasen entwickeln. Voraussetzung für die gesamte Bebauung ist die Anbindung an die Allgäuer Straße und die öffentliche Erschließung des Gebietes. Die Geschossbebauung entlang der Allgäuer Straße ist für die Lärmschirmung des Baugebietes wichtig. Sie muss daher als 1. Bauabschnitt zusammen mit der öffentlichen Erschließung errichtet werden. Die weitere Bebauung kann in mehreren Schritten erfolgen. Wenn das Grundstück Fl.Nr. 1897 bebaut werden kann, kann die Lärmschutzbebauung an der Allgäuer Straße geschlossen werden. Die Sticherschließung von der Einfahrt Allgäuer Straße wird bis zum Wendehammer am Dickenreiser Weg fortgeführt. In BA01 erfolgt die Zufahrt über das Grundstück Fl.-Nr. 1897.

BAUPHASEN M 1:2000



BEISPIEL WALDSPIELPLATZ HUBANGERL, ST. JOHANN IM PONGAU

Das besondere Angebot: der Waldspielplatz

Für die Wohnsiedlung am Galgenberg wird im Waldbereich Fl.Nr. 1896 ein Waldspielplatz angelegt. Durch seine Lage im schattigen Wald bekommt er eine besondere Qualität. Bei einer qualifizierten Planung kann der Waldspielplatz zu einer besonderen Attraktion werden für die Wohnsiedlung „Am Galgenberg“ und darüber hinaus.



LAGEPLAN OHNE FLUR 1897 M 1:500