wohnen am STADTGARTEN

Das Projekt wandelt das brachliegende Gärtnerei-Areal in ein vielfältiges und zukunftsfähiges Wohnviertel. Durch die attraktiven Fuß- und Radwege entsteht eine Verbindung des Karlsbergs und der Innenstadt. Gleichzeitig bilden die größtenteils öffentlichen Grünflächen eine grüne Lunge für Münnerstadt.

Um das langfristige Ziel eines gesunden Stadtklimas zu erreichen, werden die Straßen auf ein Mindestmaß reduziert und der Hauptanteil der Freiflächen entsiegelt und begrünt, um eine maximale Versickerung und Verdunstung zu ermöglichen. Zusätzlich werden Regenrückhaltebecken angelegt, die als Spiel- und Sportbereiche genutzt werden können. Der großflächige Grün- und Erlebnisraum, wird als öffentlicher Stadtgarten angelegt und schafft einen Mehrwert für alle Bewohner*innen Münnerstadts.
Standortgerechte Pflanzen bieten im Zuge der Renaturierung neue Lebensräume für Insekten und Kleintiere und sorgen außerdem für eine natürliche Verschattung des öffentlichen Raumes. Durch eine sanfte Zonierung entsteht eine Hierarchie zwischen den unterschiedlichen Freibereichen. Der öffentliche Raum im Westen führt über die halbprivaten begrünten Innenhöfe bis in die Zentren der einzelnen Gebäudegruppen und schafft eine enge Verbundenheit von Stadt und Natur.
Augenscheinlich fließt der Grünraum über die Terrassenbereiche bis in Wohnungen hinein und symbolisiert damit ein gleichberechtigtes Miteinander und eine qualitätvolle Verzahnung von Grün- und Nutzungsintensitäten.
Ein untergeordneter Weg läuft in Nord-Südrichtung und verbindet kleinere Aufenthalts- und Aktivitätsflächen, die allen Anwohner:innen und Einwohner:innen von Münnerstadt zur Verfügung stehen.

Die u-förmige Anordnung der einzelnen Gebäudegruppen ermöglicht die Ausrichtung in Richtung Grünraum und schafft durch die Blickbezüge attraktiven Wohnraum. Gleichzeitig begünstigt die Form eine klare Trennung von Erschließungs- und Erholungsräumen.
Durch die Beschränkung auf eine einspurige Ringstraße bleibt das Quartier weitestgehend unbeeinträchtigt vom motorisierten Individualverkehr. Dieser wird in einem rückbaubaren Parkhaus am östlichen Quartierseingang untergebracht. Ergänzt durch einen Mobilitäts-Hub werden hier Carsharing, E-Ladestationen und weiteres bereitgestellt. Innerhalb des Quartiers befinden sich ausschließlich Stellplätze für Menschen mit Gehbehinderung.

Durch die kompakte Gebäudeform, die Wiederverwendung von Bauteilen aus dem Bestand und der Verzicht auf eine Unterkellerung wird die Wirtschaftlichkeit sichergestellt. Die übergeordnete Form garantiert auch bei Bebauung durch diverse Investoren und in unterschiedlicher Materialität eine Einheitlichkeit innerhalb des Quartiers. Erschlossen werden die Gebäude über Stichstraßen, die im Bedarfsfall auch zum Be- und Entladen dienen. Durch die Anordnung von Paketstationen, Müll- und Technikräume in den Service-Hubs wird auch die Einfahrt von Dienstleistern vermieden und gleichzeitig deren Zeitaufwand minimiert.

Die mittlere Stichstraße bildet die Hauptachse für die Fuß- und Radverbindung durch den Stadtgarten in die Altstadt. Entlang dieser befindet sich auch der Quartiersplatz, an den sich die öffentlichen und gewerblichen Nutzungen anfügen. Ein Tauschladen, sowie ein Quartierstreff und ein kleines Café, können den Platz bespielen. Zusätzlich gibt es ein gewerblich genutztes Gebäude, die einem Ärztehaus und Büroräume Platz bieten. Dadurch entwickelt das Quartier eine eigene Identität und wird gleichermaßen zur Anlaufstelle für die Bewohner*innen von Münnerstadt, wodurch der soziale Austausch gefördert wird.

Dieser wird ergänzt durch die beiden unterschiedlichen Wohntypologien. Innerhalb der westlichen Mehrfamilienhäuser können sechs bis zehn unterschiedlich große Wohneinheiten angeboten werden, die alle einen Ausblick ins Grüne bieten. In den hinteren Gebäuden befindet sich das gemeinschaftliche Wohnen. Unterschiedliche barrierefreie Wohnungen ermöglichen eine vielfältige Belegung durch Paare, Singles oder Senioren. Großflächig bewegliche Wandteile lassen sich öffnen und die einzelnen Wohnbereiche über den Flur hinweg verbinden und bieten so temporär nutzbare Flächen für größere Feste, gemeinsame Abendessen und ein aufgeschlossenes Zusammenleben. Gleichzeitig bleibt die Privatsphäre der Bewohner*innen durch individuelles Öffnen oder Schließen jederzeit gewährleistet.

Vervollständigt wird das Angebot innerhalb der Gebäudegruppen mit einem Service-Hub in dem sich alle benötigten Funktionen wie Müll, Technik, E-Laden, Paketstationen, etc. verbinden lassen, sowie einem Co-Working-Bereich im ersten Obergeschoss, um allen Ansprüchen des modernen Alltags zu entsprechen. Versorgt wird das Quartier über das örtliche Gasnetz und die Stromversorgung wird über Solarenergie sichergestellt. Die Dächer und stirnseitigen Fassaden werden begrünt, zur Förderung des Mikroklimas und der Biodiversität. Die Entwässerung der Gebäude erfolgt über die Innenhöfe der einzelnen Gebäudegruppen, wodurch eine großzügige Bepflanzung unterstützt wird.

Um auch den historischen Aspekt des Areals zu berücksichtigen, bleiben Teile der bestehenden Gewächshäuser in verschiedenen Formen erhalten. Als Dach, offene Struktur oder geschlossener Raum bieten sie Platz für diverse Nutzungen wie Feste, Veranstaltungen, Werkstätten oder wie gehabt als Gewächshäuser. Zusätzlich dazu werden Teile der Struktur wiederverwendet und in die neue Bebauung integriert, um die Vielfältigkeit der Ermöglichungsräume über das gesamte Areal zu verteilen und an seine Vergangenheit zu erinnern.

Wohnen am Stadtgarten bietet eine attraktive und zukufts fähige Alternative zu den bestehenden Wohnformen. Gleichzeitig ermöglichen der neue Stadtgarten und die privaten Grünflächen ein ganzjährig angenehmes Mikroklima und bereiten auf kommende Extremwetterereignisse vor. Zusätzlich fördern das gemeinschaftliche Wohnen und der Stadtgarten als neuer Treffpunkt den Austausch und das Miteinander nicht nur innerhalb des Quartiers, sondern auch darüber hinaus.

A Gesamtfläche

Grundstücksfläche (bebaute Fl.+Außenanlagenfl.)	35.220	m²		
Bebaute Fläche (Hauptgebäude ohne Erschließungsfl.)	5.286	m²	GRZ	0,15
Geschossfläche nach BauNVO	13.901	m²	GFZ	0,39
Anzahl Wohneinheiten	125	St.		
Stellplätze (davon 9 Kurzzeitparken)	78	St.		
Außenanlagenfläche AUF (versiegelt + unversiegelt)	29.934	m²		
davon unversiegelte Flächen (Grünflächen)	24.518	m²		
davon versiegelte Flächen (ohne Verkehrsflächen/Wege)	192	m²		
davon Verkehrsflächen/Wege	5.225	m²		

B Bauabschnitt 1

Grundstücksfläche (bebaute Fl.+Außenanlagenfl.)	3.505	m²		
Bebaute Fläche (Hauptgebäude ohne Erschließungsfl.)	1.184	m²	GRZ	0,34
Geschossfläche nach BauNVO	2.917	m²	GFZ	0,83
Anzahl Wohneinheiten	30	St.		
Außenanlagenfläche AUF (versiegelt + unversiegelt)	2.321	m²		
davon unversiegelte Flächen (Grünflächen)	1.527	m²		
davon versiegelte Flächen (ohne Verkehrsflächen/Wege)	48	m²		
davon Verkehrsflächen/Wege	746	m²		

C Bauabschnitt 2

Grundstücksfläche (bebaute Fl.+Außenanlagenfl.)	2.813	m²		
Bebaute Fläche (Hauptgebäude ohne Erschließungsfl.)	941	m²	GRZ	0,33
Geschossfläche nach BauNVO	2.356	m²	GFZ	0,84
Anzahl Wohneinheiten	34	St.		
Außenanlagenfläche AUF (versiegelt + unversiegelt)	1.872	m²		
davon unversiegelte Flächen (Grünflächen)	1.485	m²		
davon versiegelte Flächen (ohne Verkehrsflächen/Wege)	48	m²		
davon Verkehrsflächen/Wege	339	m²		

D Bauabschnitt 3 (GEWERBE/PARKEN)

Grundstücksfläche (bebaute Fl.+Außenanlagenfl.)	2.784	m²		
Bebaute Fläche (Hauptgebäude ohne Erschließungsfl.)	1.286	m²	GRZ	0,46
Geschossfläche nach BauNVO	3.858	m²	GFZ	1,39
Anzahl Wohneinheiten	0	St.		
Außenanlagenfläche AUF (versiegelt + unversiegelt)	1.498	m²		
davon unversiegelte Flächen (Grünflächen)	1.252	m²		
davon versiegelte Flächen (ohne Verkehrsflächen/Wege)	0	m²		
davon Verkehrsflächen/Wege	246	m²		

E Bauabschnitt 4

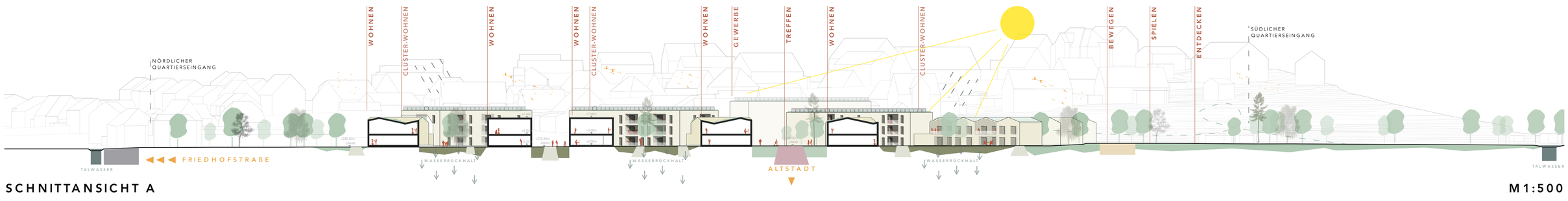
Grundstücksfläche (bebaute Fl.+Außenanlagenfl.)	3.585	m²		
Bebaute Fläche (Hauptgebäude ohne Erschließungsfl.)	1.100	m²	GRZ	0,31
Geschossfläche nach BauNVO	2.749	m²	GFZ	0,77
Anzahl Wohneinheiten	33	St.		
Außenanlagenfläche AUF (versiegelt + unversiegelt)	2.484	m²		
davon unversiegelte Flächen (Grünflächen)	1.673	m²		
davon versiegelte Flächen (ohne Verkehrsflächen/Wege)	48	m²		
davon Verkehrsflächen/Wege	763	m²		

F Bauabschnitt 5

Grundstücksfläche (bebaute Fl.+Außenanlagenfl.)	2.286	m²		
Bebaute Fläche (Hauptgebäude ohne Erschließungsfl.)	773	m²	GRZ	0,34
Geschossfläche nach BauNVO	2.020	m²	GFZ	0,88
Anzahl Wohneinheiten	28	St.		
Außenanlagenfläche AUF (versiegelt + unversiegelt)	1.513	m²		
davon unversiegelte Flächen (Grünflächen)	1.147	m²		
davon versiegelte Flächen (ohne Verkehrsflächen/Wege)	48	m²		
davon Verkehrsflächen/Wege	317	m²		

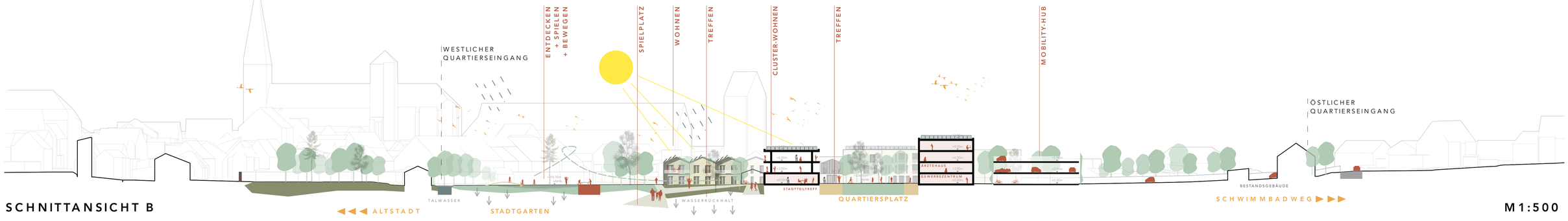
G Vertiefungsbereich

BGF	2.320	m²		
BRI	6.960	m³	BRI/BGF	3,00
Verkehrsfläche	304	m²	WoFl/BGF	0,54
Wohnfläche	1.254	m²		
Anzahl Wohneinheiten	24	St.		
durchschnittliche Wohnungsgröße	52	m²		



SCHNITTANSICHT A

M1:500

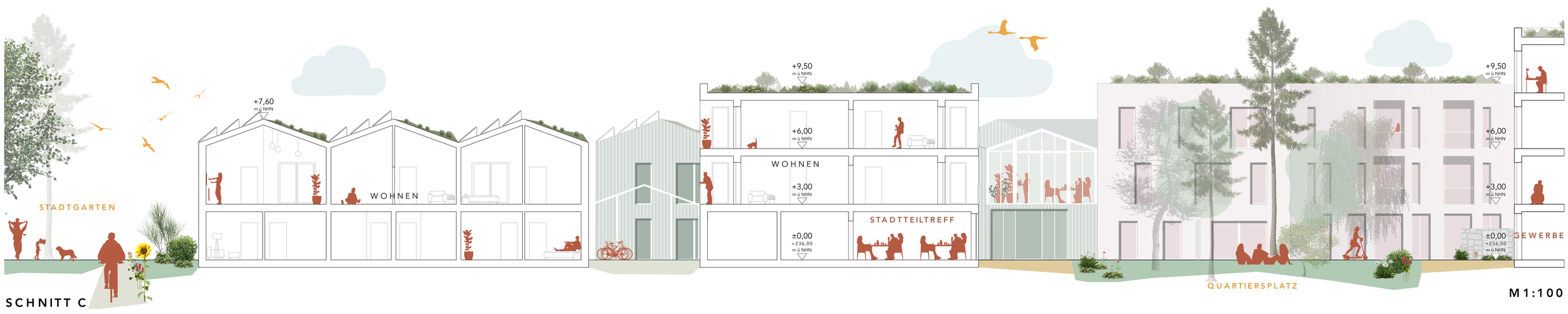


SCHNITTANSICHT B

M1:500

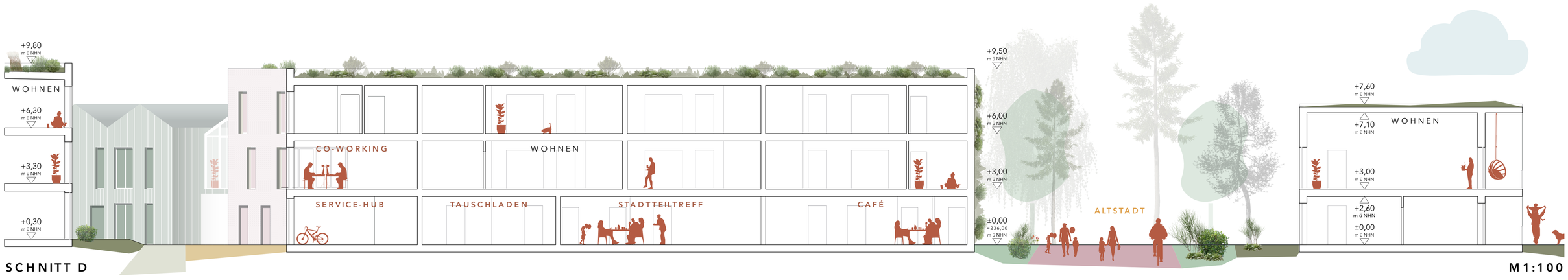
LAGEPLAN

M1:500



SCHNITT C

M1:100



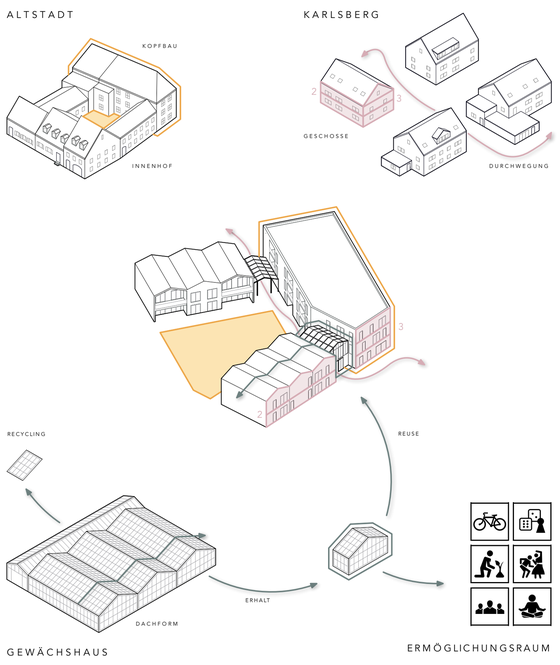
SCHNITT D

M1:100

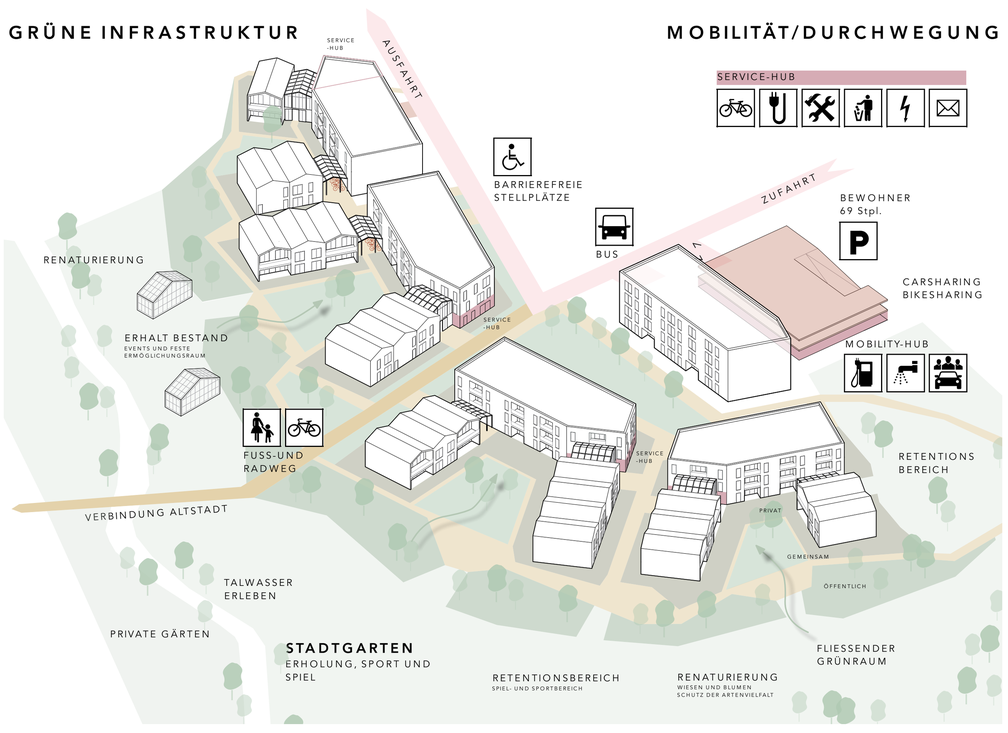
STANDORT 1

STANDORT 2

STÄDTEBAU UND FORM

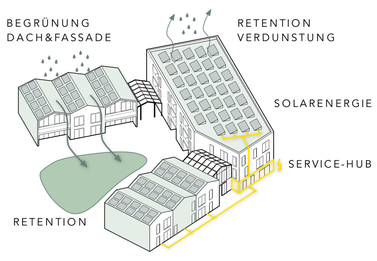


GRÜNE INFRASTRUKTUR



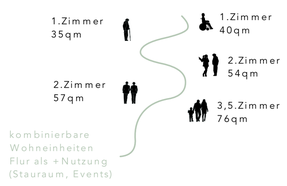
MOBILITÄT/DURCHWEGUNG

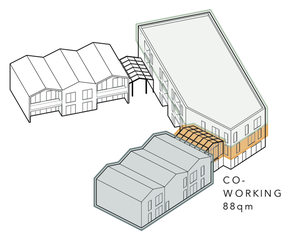
ENERGIE/ENTWÄSSERUNG



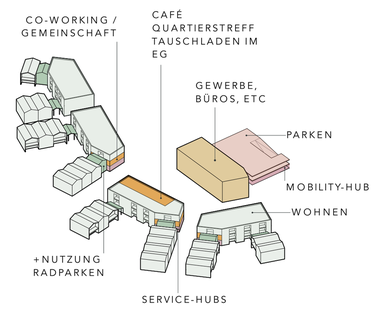
WOHNUNGSMIX

CO-LIVING/ SENIORENWOHNEN





NUTZUNGSÜBERSICHT



STANDARD WOHNEN

1Zi ca. 29,5%	2Zi ca. 41,5%	3Zi ca. 29,0%

ERDGESCHOSS

1.OBERGESCHOSS

M1:100

ANSICHT OST

M1:100