



**Ausgangslage** Das Wettbewerbsareal der ehemaligen Gärtnerei der Familie Bötz mit einer Fläche von 2,95 ha liegt in der Grünfläche des Talwassers zwischen der historischen Altstadt von Münnerstadt im Westen und dem Wohngebiet am Karlsberg im Osten. Die Stadt Münnerstadt beabsichtigt die Neugestaltung und Revitalisierung des 'Bötzareals' sowie die Schaffung von Wohnungsangeboten im Grünen. Der Wettbewerb soll hierfür einen konzeptionellen Rahmen mit innovativen Lösungsansätzen liefern, sowohl städtebaulich als auch freiraumplanerisch.

**Dialog mit der vorhandenen Struktur** Die sich auf dem Wettbewerbsareal befindenden großflächigen Gewächshäuser sowie kleinere Haupt- und Nebengebäude im nördlichen Gebietsteil werden zurückgebaut. Jedoch bleibt ein Gewächshaus erhalten und wird in den neuen Entwurf als 'Kub-Hub-Münnerstadt' integriert. Um möglichst geringe Eingriffe in Grünraum zu erzeugen, orientiert sich die Bebauung behutsam an den vorgefundenen Strukturen bzw. bestehenden 'Abdrücken' der Gärtnerei, nimmt diese auf und entwickelt sie weiter.

**Erschließung** Die bestehende Zuwegung ins Gebiet von der Friedhofstraße und dem Schwimmbadweg wird aufgenommen und mit einer neuen Zufahrt als Ringerschließung mit dem Schwimmbadweg südlich des Wettbewerbsgebietes erweitert. Die Erschließung im Gebiet erfolgt über eine zentrale Achse, Promenade. Sie dient sowohl als Zufahrt, Fahrgasse als auch als Aufenthalts- und Spielfläche. Ein identitätsstiftendes Rückgrat, an welchem das Parken an den beiden Quatiersenden möglich ist. Besonderes Potenzial entsteht in der Stärkung der Mobilität für Fußgänger und Radfahrer. Das Quartier wird weitestgehend als autofreies Gebiet vorgeschlagen, um hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Bewohner und Nutzer zu ermöglichen. Jedoch ist die Zufahrt für Rettungsdienste, Müllfahrzeuge, etc. sowie für die Anwohner jederzeit uneingeschränkt möglich.

**Grundstruktur** Der Entwurf geht von einer klaren Grundstruktur basierend auf einem Raster aus, welches sich an der vorgefundenen Struktur der ehemaligen Gewächshäuser und Beete orientiert und ein hohes Maß an Flexibilität und Varianz bezüglich der Typologien zulässt. Die Gebäude positionieren sich als zusammenhängendes Ensemble entlang der Promenade und bilden eine Raumkante aus. Durch die Anordnung der Gebäude und die gemeinsamen halboffenen Zwischenbereiche wird eine soziale Mittelachse mit unversiegelten Gemeinschaftsflächen geschaffen. Ein Rückzugsort mit nachbarschaftlichem Charakter und großzügiger Bebauung und Begrünung entsteht.

**Bürgerbeteiligung** Für eine funktionierende Stadt ist die Einbeziehung der verschiedenen Akteure in die unterschiedlichen Planungs- und Entscheidungsprozesse von wichtiger Rolle. Frühzeitig soll eine umfassende Transparenz erreicht werden. Die aktive Teilnahme an der Stadtentwicklung kann so zur Stärkung der Identifikation und Akzeptanz führen.

**Grüne Lunge** Die Landschaft spielt eine entscheidende Rolle bei der Schaffung der Atmosphäre eines Ortes, bei der Identität und Zugehörigkeit der Menschen mit der Umwelt, in der sie leben. Der öffentliche Raum als Katalysator von Nachbarschaftsbeziehungen. Der Freiraum als identitätsstiftendes Element für die Gemeinschaft, mit einer pflegeleichten Grünfläche für kollektive Nutzung. Ein multifunktionaler Raum als Biologied. Ein Ort der Kommunikation und sozialen Interaktion. Ein heterogener Grünraum für temporäre Annehmungen und verschiedene Freizeitaktivitäten mit hoher Aufenthaltsqualität. Ob Urban Farming, Sport, Spiel, Bewegung, Veranstaltungen oder Erholung. Die Möglichkeiten sind vielfältig, so wie seine Nutzer. Aktive Annehmlichkeiten im nachbarschaftlichen Grünbereich, eröffnen neue Handlungs- und Gestaltungsoptionen. Der großflächige Grünbereich macht das Gebiet wasserdurchlässig. Die beteiligten Wege werden mit versickerungsfähigen Oberflächen ausgeführt, die den Versickerungsgrad der Flächen maximieren.

**Wegebeziehungen** Das Aufgreifen und Erweitern vorhandener Wegebeziehungen in Verbindung mit neuen Optionen der Durchwegung bilden die Grundlage für ein autoarmes Quartier. Großzügige Freiräume mit feinen Verläufen durchziehen und vernetzen das gesamte Quartier.

**Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiet** In dem als Überschwemmungsgebiet festgesetztem Bereich im Westen sowie im Trinkwasserschutzgebiet im Süden wird keine Neubebauung vorgesehen. Jedoch werden diese Flächen als naturnahe gestalter Landschaftsraum mit verschiedenen Freizeitmöglichkeiten inszeniert, wie die urbane Wildnis mit schattenspendenden Bäumen oder Bio-Gemeinschaftsgärten.

**Talwasser** Die Aufweitung der Wasserfläche des Talwassers mit angrenzenden Sitzflächen im südwestlichen Bereich des Gebietes verstärkt die Aufenthaltsqualität und verbessert das Mikroklima. Sie wetzt den Baubereich auf und macht ihn erlebbar. Die Aktivierung der wegentypischen Erschließung des Landschaftsraumes entlang des Bache wird als Potenzial einer naturräumlichen Verbindung gesehen.

**Kontinuität** Der Entwurf sieht eine räumlich funktionale Verbindung zwischen dem Wettbewerbsgebiet mit der Altstadt über den Bach vor. Mittels zweier barrierefreier Fußgängerbrücken über das Talwasser wird das neue Quartier mit dem Ludwig-Rüdiger-Weg entlang der Stadtmauer der Stadt Münnerstadt verbunden, der wiederum eine kurze Verbindung zur Altstadt darstellt. Weder die Stadtmauer noch der ortstypische Scheuneneigel müssen hierfür durchbrochen werden.

**Sichtbeziehungen** Die Sichtbeziehungen zur Altstadt werden durch niedrige Gebäude sowie durch freigehaltene Schneisen ermöglicht.

**Wohntypologien** Diverse Wohntypologien mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen bieten Wohnraum für verschiedenartige Nutzer. Dazu zählen u.a. barrierefreie Wohnungen, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen für Klienten, Einzelapartments, WG's, Wohnen über zwei Geschosse, Clusternwohnen, temporäres Wohnen, Wohnstudios etc. insgesamt 162 Wohneinheiten: von 1 - 4 Zimmer-Wohnungen. Die Wohnbebauung ist mit drei bzw. vier Vollgeschossen geplant. Alle Wohnungen erhalten einen nutzbaren Bezug zum Außenraum mit zweiseitiger Ausrichtung, Terrassen orientieren sich zur jeweils öffentlicheren Seite hin. Im EG sind ebenfalls Wohnungen untergebracht, jedoch sind auch Gemeinschaftsräume, Läden oder Büros denkbar. Sondergebäude befinden sich an den beiden bestehenden Zufahrten. Am Eingangsbereich vom Friedhofsweg aus befindet sich ein rundes Gebäude mit Geschosswohnungen, wohnungen die Gebäude mit öffentlicher Nutzung des Eingangsbereichs am Schwimmbadweg betort.

**Ruhender Verkehr** Die Stellplätze im Gebiet werden mit Car-Sharing und Ladestationen für E-Mobilität ergänzt. Die jeweiligen Eingangsbereiche der Gebäude verfügen über Fahrradstellmöglichkeiten.

**Promenade** Im Bewusstsein der Umwelt wird eine Vorstadtstraße definiert, gepaart mit Heckenfontänen, Grünreihen und Raumkanten. Die Promenade bekommt durch den Stadteppich eine neue, einheitliche und klare Strukturierung.

**Material** Ein einheitlicher Oberflächenbelag unterstreicht optisch die Verbindung. Für die Planung ist eine Vielzahl von Gestaltungselementen wie Beleuchtung, Müllimer, Möblierung und weitere technische Infrastruktur notwendig. Hierfür soll ein einheitliches Konzept für die unterschiedlichen Entwicklungsbereiche gestaltet und realisiert werden. Aspekte wie Orientierung, Sicherheit, atmosphärische Wirkung, etc. müssen berücksichtigt werden.

**Stadtklima** Die bestehenden Bäume bleiben erhalten. Der grüne Charakter wird durch klimagerechte Neupflanzung gezielt ergänzt. Die hohe Durchgrünung mit Baumbestand dient zur Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität. Die Gebäude sollen klimaneutral ausgebaut werden. Für die Neubauten wird eine Holzhybridkonstruktion vorgeschlagen. Bei maximal drei Stockwerken kann dies ohne hohen technischen Aufwand an den Brandschutz erfolgen. Intensiv begrünte Dächer verbessern die Regeneration und das Mikroklima vor Ort.

**Regenwasser** Ziel ist eine integrierte Regenwasserbewirtschaftung in die Freiräume. Sämtliches Regenwasser verbleibt auf dem Grundstück und wird den Pflanzen mittel solarbetriebener Pumpen zugeführt.

**Ökologischer Fußabdruck** Die Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden und die Nutzung erneuerbarer Energien ist für ein Baustein zur nachhaltigen Entwicklung. Möglichst geringe Flächenversiegelung, Reduzierung des CO2-Fußabdrucks, Berücksichtigung natürlicher Kreisläufe in der Planung sowie die intensive Einbeziehung der BewohnerInnen ist bei der Umsetzung der Ziele wichtig. Das Quartier hinterlässt einen minimalen ökologischen Fußabdruck. Nachhaltige Baustoffe, erneuerbare Energien aus Sonne und Umweltwärme sowie eine eigene Energiezentrale lassen das Quartier CO2-neutral betreiben. Desweiteren sind vorgesehen: Fernwärme, gesammelter Bioabfall, ein nachhaltiges Abwassermanagement, die Kombination aus begrüntem Dächern mit Solarsystemen, die Nutzung von lokal produziertem Solarstrom für Elektromobilität, usw. Die Energieversorgung wird zentral vorgesehen.

**Kenntwerte**

Grundstückfläche:	29.500 m <sup>2</sup>
Bebaubare Fläche:	18.900 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche:	6.081 m <sup>2</sup>
BGF:	16.592 m <sup>2</sup>
BRI:	49.776 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohneinheiten:	162

ERLÄUTERUNGSTEXT

