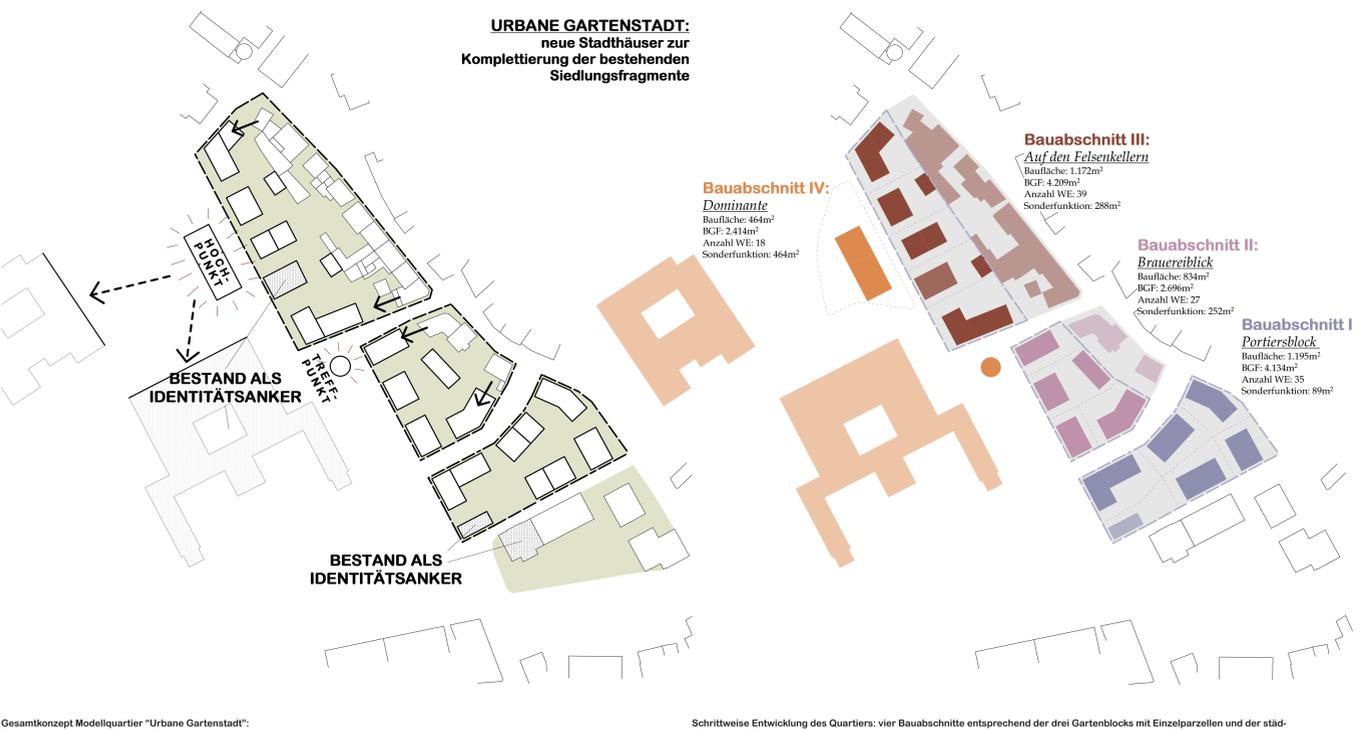




Schwarzplan\_M 1:2000



Gesamtkonzept Modellquartier "Urbane Gartenstadt": Kompletzierung der bestehenden Siedlungsfragmente zu drei situativ reagierenden "Gartenblocks"

Schrittweise Entwicklung des Quartiers: vier Bauabschnitte entsprechend der drei Gartenblocks mit Einzelparzellen und der städtebaulichen Dominante

**Modellquartier „Neue Mitte Kreuz“: ortstypisch, klimaneutral und inklusiv**

Der Entwurfsprozess für die Neue Mitte Kreuz sieht einen Bauungsprozess vor, der die Situation auf ortstypische Merkmale reagiert und diese in eine sozialräumlich prägnante Gesamtstruktur integriert. Daraus entsteht ein Prototyp für eine urbane Gartenstadt, der nicht nur eine besondere Quartierskultur mit einem einzigartigen Angebot an Wohn- und Freizeiträumen für Bayern generiert, sondern auch einen übergeordneten Modellcharakter für die Aspekte einer nachhaltigen, klimagerechten und inklusiven Stadtentwicklung aufweist.

**Behauung: Ausgewogene Balance zwischen Dichte, Urbanität und Freiraumangeboten mit den Qualitäten einer gründerzeitlichen Gartenstadt**

Die vorgeschlagene Behauungsstruktur sieht eine Kompletzierung der bestehenden Siedlungsfragmente mittels urbaner Stadthäuser auf Einzelparzellen vor, die zu drei klar ablesbaren Baufeldern gruppiert werden. Durch die gewählte Ausbildung der Baufelder wird eine optimale Anbindung an die Umgebung und eine Vernetzung des Quartiers mit der angrenzenden Nachbarschaft mittels durchgängiger Fuß- und Radwegeverbindungen erzielt. Zudem gelingt es durch die Setzung der Gebäude die drei markantesten Bestandsgebäude in die Gesamtstruktur zu integrieren. Gemeinsam mit dem monumentalen Baumbestand dienen sie als emotionale Identifikationsanker für die neue Mitte Kreuz und reaktualisieren das historische Erbe des Areals. Ergänzt wird die Struktur durch einen soliden Baukörper am ehemaligen Standort

des Rathausbüchsenhauses. Dieser Solitär definiert den stadträumlichen Übergang zu den großflächigen Volumina des Bundes-/Lastenausgleichsarchivs sowie des BRK-Resthauses und bildet als städtebauliche Dominante den Abschluss des Areals nach Westen.

Der gewählte Typus des urbanen Stadthaus ermöglicht auf ideale Weise die Ausbildung flexibler Gebäudetypologien und nutzungsöffnender Nachbarschaftsräume für gemeinschaftlich orientierte Formen des barrierefreien Mehrgenerationenwohnens unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen (z. B. auch für Genossenschaften, Baugemeinschaften). Das Modell einer Konzeptübergabe der Grundstücke gegebenenfalls in Erbpacht könnte eine erfolgreiche Umsetzung dieses Ziels begünstigen, wie dies in vergleichbaren Modellquartieren zum Einsatz gekommen ist.

**Nutzung: Bezahlbare Wohnformen für Mehrgenerationen mit Zusatzangeboten für ein soziales Miteinander**

Der Typus des urbanen Stadthaus begünstigt auch die Realisierung eines variablen Geschosswohnbaus mit neuen integrierten Wohnkonzepten. In den Erdgeschosszonen können neben Wohnungen wohnorientierter Co-Working-Spaces oder nachbarschaftliche Räume vorgesehen werden. Sie profitieren in besonderer Weise von den großzügigen Grünräumen auf den Einzelparzellen. Zudem sollen die Dachflächen als gemeinschaftliche Freizeiträume mit Freizeitanlagen und Gärten genutzt werden.

An strategischen Stellen werden unter Verwendung der erhaltenen Bestandsgebäude die sozio-kulturellen Angebote mit variablen Nutzungsschwerpunkten im Quartier ausgebaut. Gegenüber der zukünftigen BRK-Kinderkita im ehemaligen Arztbau wird die frühere Pflanzhalle als zentrales Mobilitätszentrum für Car- und Bike-Sharing sowie zur zentralen Anlaufstelle für Lieferdienste. Im historischen Gebäude des ehemaligen Rechnungsprüfungsbüros sollen beispielweise Co-Working-Angebote verortet werden. Die Erdgeschosszone im Solitär gegenüber würde sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur BRK-Residenz für ergänzende Nutzungen im Gesundheitsbereich (z. B. Testzentrum, Arztpraxis) eignen. An zentraler Stelle ist ein Nachbarschafts Treff als Ort der Begegnung im Quartier mit der Möglichkeit zur zeitweisen Einbindung von Vereinen und sozialen Einrichtungen vorgesehen. Hier besteht auch die Möglichkeit die angrenzenden Freiräume für Inklusionsangebote zu aktivieren.

**Freiraum: Vertikale und horizontale Durchgrünung nach dem Schwammstadt-Prinzip für einen nachhaltigen Klimaschutz**

Die Einzelparzellen der Stadthäuser sind als großzügige Gartenanlagen konzipiert. Sie dienen als Retentions- und Verdunstungsflächen nach dem Schwammstadt-Prinzip und erhöhen die Freiraum- und Biodiversität im Quartier. Im Sinne eines nachhaltigen Quartierscharakters werden die Dach- und Fassadenflächen abhängig von ihrer Orientierung begrünt, sodass sie als Speicher für Regenwasser dienen. Auch die prägnanten monumentalen Bestandsbäume werden erhalten. Neben ihrer ökologischen Funktion dienen sie als identitätsstiftende Elemente in der neuen Nachbarschaft. Zusätzlich soll für jede neue Wohninheit ein Baum gepflanzt werden.

Hierfür eignen sich die Vorgartenzonen der Stadthäuser auf ideale Weise, da die Bäume dort im Sommer für eine natürliche Beschattung sorgen und die Entstehung von Hitzeinseln verhindern. Gleichzeitig werden sie die öffentlichen Straßenräume auf und transformieren sie in informelle Orte für soziale Kontakte. Das bestehende Biotop nördlich des Areals der ehemaligen Brauerei Kreuz-Bräu bleibt als urbaner Wald für ein Experimentierfeld mit Sport- und Spielaktivitäten erhalten. An heißen Sommertagen wird er als Ort der Sinne zu einem beliebten Rückzugsort für die Bewohnerinnen und Bewohner.

**Erschließung: Optimale Angebote unterschiedlicher Mobilitätsformen bei weitestgehender Verkehrsberuhigung**

Die neue Nachbarschaft ist als autofreies Quartier mit einer Priorisierung für Fußgänger und Radfahrer geplant. Die vorgesehenen Mischverkehrsflächen schließen optimal an bestehende Geh- und Radwege an. Im Umfeld der Stadthäuser ist ein großzügiges Angebot an Abstellflächen für Fußräder geplant. Die Bündelung von Liefer- und Besucherverkehr erfolgt über das ehemalige Pflanzhaus.

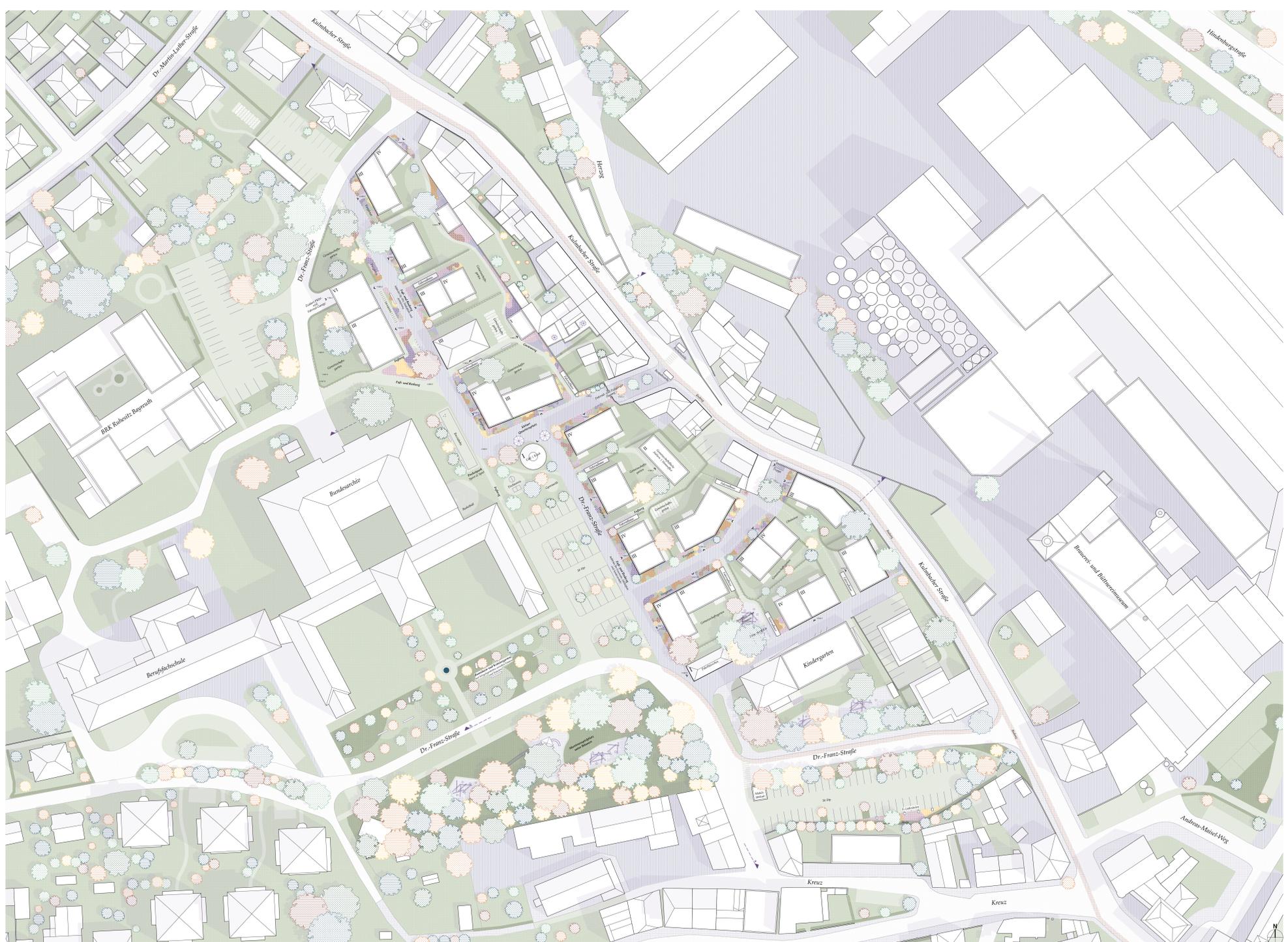
Am südlichen und nördlichen Quartierszugang gibt es jeweils eine multifunktionale Mobilitätsstation, an der für die Bewohnerschaft ein differenziertes Mobilitätsangebot in eigener und geteilter Verkehrsmittel (PKW, E-Bikes, Lastenfahrräder) zur Verfügung steht. An der südlichen Grenze des Planungsareals wird hierfür der bestehende Parkplatz in den Landstraßenraum durch Hecken und begrünte Pergolen integriert. An der nördlichen Grenze wird

die Topographie ausgenutzt, um eine halbhohe Parkierungsebene unter dem Hochparterre des Solitars zu realisieren, ohne in die Ebene der Felsenkeller eingreifen zu müssen. Beide Bereiche können bei einer zukünftigen Veränderung des Mobilitätsverhaltens als Entwicklungsflächen für alternative Nutzungen dienen.

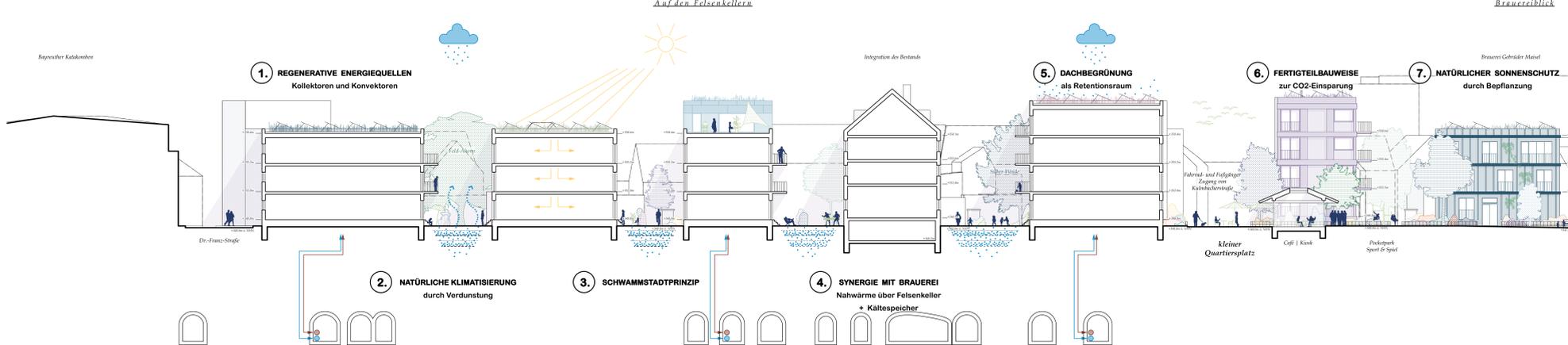
**Ressourcenschonung: Emissionsarmes Stadtquartier durch maximalen Einsatz lokaler regenerativer Energie- und Baustoffquellen**

Der Bauungsprozess bietet hervorragende Grundlagen für einen ressourcenschonenden Umsetzung. Der vorgeschlagene Typus des urbanen Stadthaus löst sich wirtschaftlich aus vorgefertigten Bauteilen unter Verwendung nachwachsender, lokaler Baumaterialien realisieren. Zudem ist eine Wiederverwendung der Baustoffe des Gebäudebestands in unterschiedlichen Formen geplant.

Die Dach- und Fassadenflächen dienen zur Nutzung regenerativer Energiequellen mittels Sonnenkollektoren und -kollektoren. Ebenso besteht durch die Nähe zu den Brauereien und zum Bundes-/Lastenausgleichsarchiv die Möglichkeit ein Nahwärmenetz aufzubauen. Die Felsenkeller sollen für die Konditionierung des Raumklimas der Wohnungen als Kühlräume reaktiviert werden, sodass Synergien zwischen unterschiedlichen Energiequellen optimal ausgenutzt werden können.



Lageplan\_M 1:500



Schnittsicht a-a: Nord-Süd | Energiekonzept\_M 1:200

**1. REGENERATIVE ENERGIEQUELLEN**  
Kollektoren und Konvektoren

**2. NATÜRLICHE KLIMATISIERUNG**  
durch Verdunstung

**3. SCHWAMMSTADTPRINZIP**

**4. SYNERGIE MIT BRAUEREI**  
Nahwärme über Felsenkeller  
+ Kältespeicher

**5. DACHBEGRÜNUNG**  
als Retentionsraum

**6. FERTIGTEILBAUWEISE**  
zur CO<sub>2</sub>-Einsparung

**7. NATÜRLICHER SONNENSCHUTZ**  
durch Bepflanzung