

Raumbereich Quartier der kurzen Wege

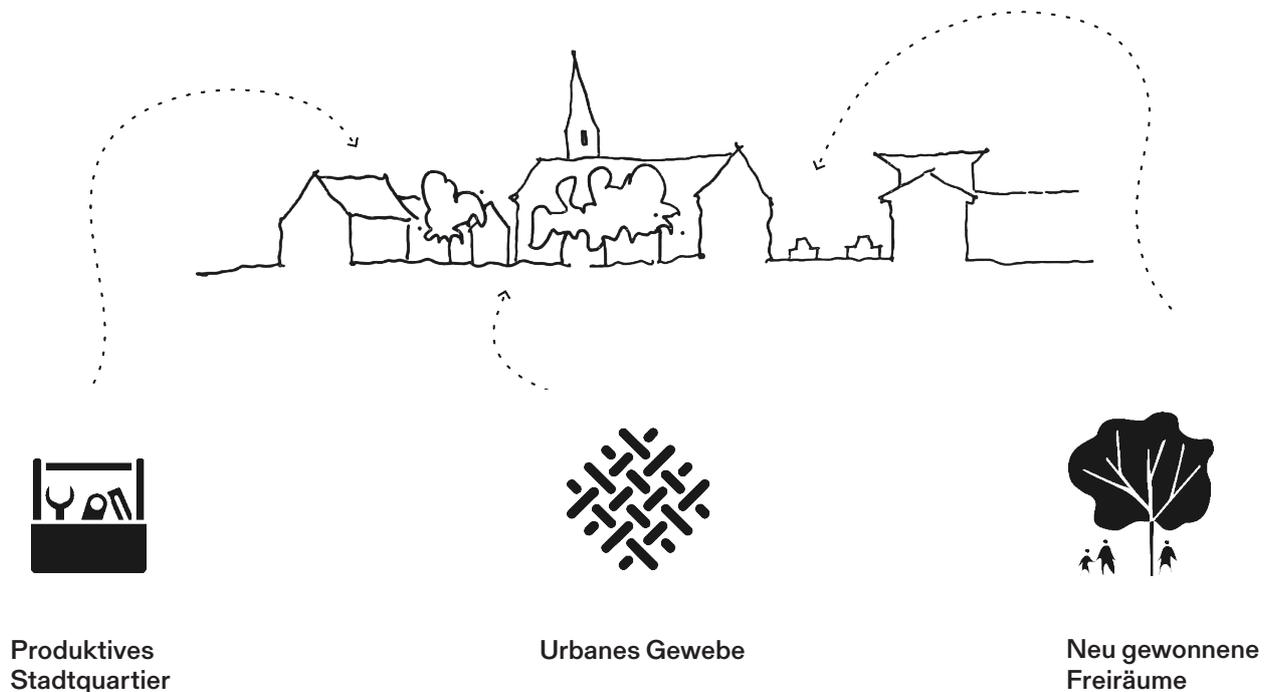


Tillyplatz
*

Trostberger
Straße

Bahnhofstraße

*
Bahnhof



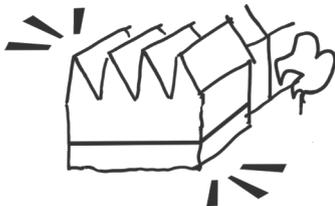
Das Quartier zwischen Trostberger Straße und Bahnhofstraße bedarf neuer Anreize. Eine überwiegend heterogene Bebauung, geprägt von einfachen Fassaden der 1960er- und 1970er-Jahre, bestimmt das Bild im Quartier – was auf den ersten Blick eine Hemmschwelle ist, bietet bei genauerer Betrachtung vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. Denn anders als im sensiblen Altstadtbereich kann das Quartier als Spielfeld fungieren, in dem eine gut gemachte Heterogenität zum Gestaltungsgrundsatz wird und eine weitaus größere programmatische Vielfalt möglich ist. Dabei folgt die

Bebauung dem Prinzip von Saum und Füllung. Der Saum wird vorwiegend von den bestehenden Gebäuden entlang der Bahnhof- und Trostberger Straße definiert, die im Bestand weiterentwickelt und stellenweise ergänzt werden können. Die Füllung bildet eine Achse von Atelier und Werkstattgebäuden samt Urbanem Hybrid, welche sich in grüne Hinterhofwelten einweben. Neue Wegeverbindungen und Gassen, sowie eine erhöhte Nutzerinnen- und Nutzerdichte beleben das Quartier und strahlen sukzessive auch auf die Bahnhofstraße sowie die Trostberger Straße aus.



Bunte Mischung

Der Raumbereich soll sich Stück für Stück hin zu einem produktiven Stadtquartier entwickeln. Eine programmatische Vielfalt ist dabei essenziell. Die bestehenden Nutzungen wie Verwaltung und Büros, Nahversorgung, untergeordneter (regionaler) Einzelhandel und Wohnen sollten durch neue Bausteine ergänzt werden. Themen wie neue Arbeitswelten, regionales Handwerk, Coworking, urbane Wohnformen sowie moderne Betreuungs- und Treffpunktangebote für Eltern transformieren das Quartier hin zu einem zeitgemäßen und lebendigen Stadtraum. (Kulinarische) Einflüsse und temporäre Betreiberinnen und Betreiber aus den Partnerstädten Loreto, Lourdes, Fatima bzw. deren Ländern wären vorstellbar.



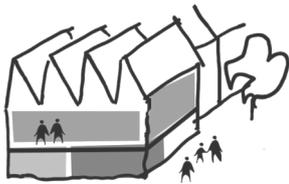
Neue Leuchttürme

Neue Anziehungspunkte, die über das Quartier hinausstrahlen, sind für dessen Belebung essenziell. Nur so werden Besucherinnen und Besucher auch stadtweit angesprochen. Neben neuen Stadtbausteinen muss auch ein kreativer Umgang mit Leerständen gefunden werden. So können beispielsweise Zwischennutzungen wie Pop-Up-Stores, temporäre Ausstellungen, Lebensmittelverteiler o.ä. gleich von Beginn an eine Aufbruchstimmung im Quartier erzeugen und so zu einer Neubelebung und Weiterentwicklung des Viertels beitragen.



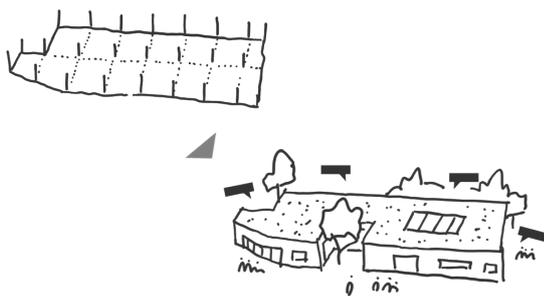
Heterogenität als Gestaltungsmaxime

Der Bestand ist von großer Heterogenität geprägt. Straßenbegleitende Zeilen aus den 1960er und 1970er Jahren stehen neben Stadtvillen- und Häusern aus dem späten 19. bis frühen 20. Jahrhundert, großflächige Gewerbebauten neben kleinmaßstäblichen Einfamilienhäusern. Eine bauliche Weiterentwicklung muss daher immer mit dieser Fragmentiertheit arbeiten und daraus eine neue Qualität entwickeln. Wir sehen sie so vielschichtig wie den Bestand selbst und im Sinne eines urbanen Geflechts, welches ohne exakte Regel, aber immer mit einem hohen Qualitätsanspruch und unter Berücksichtigung der benachbarten historischen Altstadt agiert.



Anker im Quartier

Bauliche Anker dienen als Projekte mit einer Vorreiterrolle. Sie schaffen neu(artige) Raumangebote und helfen, neue Nutzerinnen- und Nutzergruppen im Quartier zu verorten. Eine exemplarische Umsetzung von Themen wie eine hohe Dichte, eine Multifunktionalität samt Stapelung von Nutzungen bei gleichzeitig möglichst kompaktem Fußabdruck, eine nachhaltige und ökologische Umsetzung („rational und einfach“), sowie ein hoher Anspruch an die architektonische und städtebauliche Ausformulierung sind essenziell. Beispiele sind ein urbaner Hybrid mit Nahversorger, Mobility Hub, Werkstätten und einer öffentlichen Dachterrasse oder ein Atelierhäuser mit einer nutzungsneutralen Strukturen für Co-Working und neue Arbeitswelten.



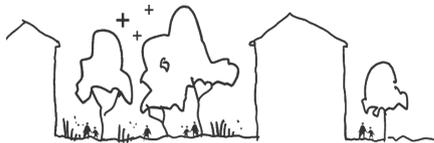
Transformation als Anreiz

Neben der baulichen Ankern gilt es, den vorhandenen Bestand so weit wie möglich zu erhalten. Insbesondere für die Leerstände müssen Anreize zur Transformation in neue, zeitgemäße Raumangebote gesetzt werden. Diese können beispielsweise die Erhöhung des Baurechts oder die planerische und prozessuale Unterstützung der Eigentümerinnen und Eigentümer sein. Nur so kann in einer ökologischen Betrachtung des Gesamtquartiers eine nachhaltige und zeitgemäße Weiterentwicklung mit reduziertem Ressourcenverbrauch gewährleistet werden.



Weiterentwicklung der Blöcke und Zeilen

Im Quartier gibt es eine große Anzahl funktionierender, aber oftmals nach außen hin wenig attraktiver oder schlecht mit dem Stadtraum verknüpfter Gebäude. Hier sind qualitative Weiterentwicklungen wünschenswert, zum Beispiel die gestalterische und ökologische Aufwertung der Gebäudehülle, eine Integration von Erdgeschossnutzungen, die Herausarbeitung der Schwelle zum öffentlichen Raum sowie bauliche Weiterentwicklungen innerhalb des Bestands, ein Ersetzen des Kaltdachs durch eine Gemeinschaftsterrasse oder eine punktuelle Aufstockungen an geeigneten Stellen. Mehr bauliche Dichte bedeutet mehr Erlebnisdichte und durchschnittlich kürzere Wege.



Grüne Höfe und neue Gassen

Die angesprochene, hohe Nutzerdichte soll in möglichst kompakten Baukörpern ermöglicht werden. So sollen Freiräume entstehen, die als grüne Hofwelten eine Antithese zur „steinernen“ Stadt formulieren. Neue Wege durch das Quartier, sowie die Stärkung der Verbindung Trostbergerstr. - Bahnhofstraße können das Quartier sowohl innerhalb, als auch mit den umliegenden Stadträumen vernetzen.



Konzentration und Reduktion des ruhenden Verkehrs

Ein Freispielen der Stadträume ist nur durch eine Reduktion bzw. Verlagerung des heute dominierenden, ruhenden Verkehrs in den Straßenräumen möglich. Dies kann nur mit vielschichten Konzepten gelingen, zu denen einerseits, in maximal reduzierter Form, die Verortung von Parkflächen in einem Mobilitäts-Hub und/oder Tiefgaragen unter den Neubauten, andererseits neue, vielgestaltige Mobilitätsangebote und -konzepte zählen. Kurze Wege des Alltags werden zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt.



Belebung und Aufwertung der Straßenräume

Neue Nutzungen und eine Erhöhung der Nutzerdichte können zu einer Belebung der Bahnhofs- sowie der Trostbergerstraße führen. Dazu ist es nötig, die Nutzungen visuell und funktional mit den Straßenräumen zu verknüpfen. Verkehrsberuhigungen, insbesondere in der Bahnhofstraße, steigern zusätzlich die Aufenthaltsqualität. Der sanierte, denkmalgeschützte Bahnhof sollte als lebendiger Ausgangspunkt und gleichzeitig Zentrum des ÖPNV und übergeordneten Verkehrs dienen.



Aktivierung der Dächer

Die Heterogenität des Quartiers ermöglicht einen freieren Umgang mit Dachformen und Gebäudehöhen, als das im Bereich der Altstadt möglich wäre. Die Gestaltung der 3. Dimension eignet sich insbesondere, die Angebote im öffentlichen Raum punktuell um halböffentliche Flächen zu ergänzen, vor allem aber auch privatere Freiflächen besonderer Ausprägung anbieten zu können.

„Hier steht mein Auto schön geschützt. Und die Bahnhofstraße ist gleich um die Ecke.“



„Warum haben wir unsere schönen Innenhöfe nur so lang zugeparkt?“

„Wow - die riesigen Hinterhöfe hatte ich noch gar nie bemerkt. Eine wahre Bereicherung für die Stadt!“

Altötting ist produktiv
- Blick in grüne Hinterhofwelten

