

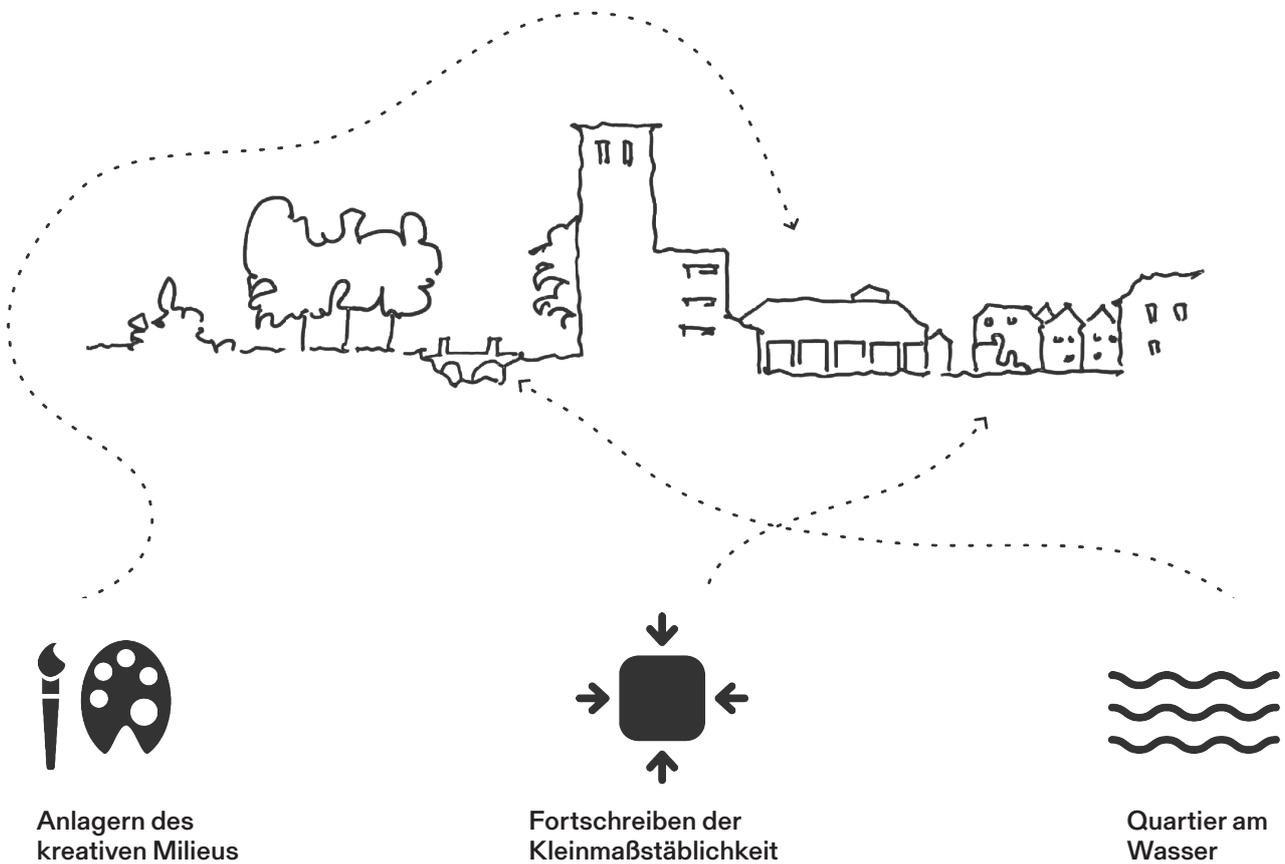
Raumbereich Bachviertel



Altöttinger Gries

*
Bruckmayer Mühle

*
Basilika
St. Anna



Das Bachviertel soll sich sukzessive hin zum kreativen Quartier entwickeln. Die bestehenden Nutzungen werden durch komplementäre Bausteine wie Ateliers, Werkstätten und kleine Coworking-Spaces weiter angereichert. Ziel ist es, ein vielfältiges Raumangebot und damit eine vielfältige Raumbelugung zu schaffen. Punktuelle Neubebauungen helfen, neue Wohn- und Arbeitsformen im Quartier umzusetzen.

Der Bezugsmaßstab muss hierbei die kleinmaßstäbliche Umgebungsbebauung sein. Die vorhandene Parzellierung formt eine starke Richtung der Bestandsbebauung hin zum Mörnbach. Diese Linearität zum Bach dient als gestalterische Maxime. Durch gegenseitige Verschiebungen entstehen Raumverschränkungen, neue Gassen und interessante Durchblicke.

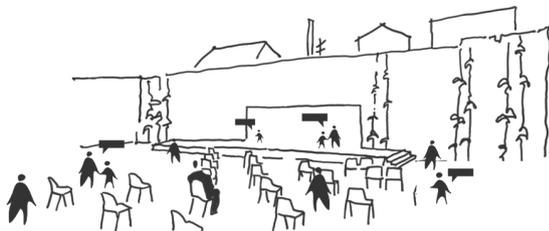


Anreichern des Bestandes

Im Bestand gibt es bereits interessante Nutzungen, wie beispielsweise die Bruckmayer Mühle als Sinnbild des regionalen Handwerks samt Mühlenladen mit einem modernen Ausdruck und einem hochqualitativen Sortiment. Die bestehenden Nutzungen werden durch komplementäre Bausteine wie Ateliers, Werkstätten und kleine Coworking-Spaces weiter angereichert. Ziel ist es, ein vielfältiges Raumangebot und damit eine vielfältige Raumbelastung zu schaffen. Stück für Stück entwickelt sich ein lebendiges Quartier welches auch für die jüngere Bevölkerung Anreize schafft, um in Altötting zu bleiben, nach Altötting zurückzukehren oder nach Altötting zu ziehen.

Experimentierfeld für die Stadt(-bevölkerung)

Das Quartier kann als Experimentierfeld in vielen Betrachtungsebenen dienen. Das exemplarische Umsetzen neuer Ansätze wie die Neudefinition von Freizeit und Arbeit, aber auch ökologischer Themen wie beispielsweise ein Kreislaufprinzip für den langfristigen und nachhaltigeren (Bau-)Stoffeinsatz bzw. eine Kaskadennutzung von alten und neuen Bauteilen helfen, ein neues Selbstverständnis des Quartiers zu etablieren. Plattformen entstehen, die zum Austausch, zur Partizipation und als Raum zur Entfaltung dienen sollen. Stück für Stück entwickelt sich so ein kreatives Milieu in der Stadt, welches langfristig nicht nur auf den Bereich des Bachviertels beschränkt ist.



Anziehungspunkte über das Quartier hinaus

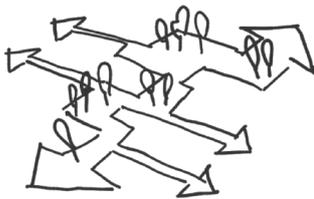
Stadtweite Anziehungspunkte, sowohl für die Stadtbevölkerung, als auch für Besucherinnen und Besucher, tragen das neue Selbstverständnis des Quartiers nach außen. Ideen hierfür sind beispielsweise eine Stadtbühne in räumlichem Zusammenhang mit den Lagerhallen im Quartier, die als Sommertheater oder Open Air Kino nutzbar ist, oder ein öffentlicher Aussichtspunkt auf dem Silo der Bruckmayer Mühle, von dem aus die Altstadt in ihrer Gesamtheit wahrnehmbar wird.



Aneignung der Lagerhallen

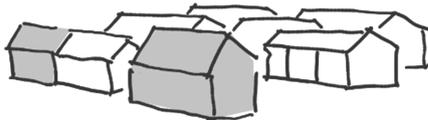
Die Lagerhalle(n) an der Bruckmayer Mühle wären der ideale Standort, um das eingangs erwähnte Experimentierfeld räumlich zu verorten. Die Vorstellung über die Nutzung ist offen und formbar. Als (nutzungs-)neutrale Struktur sind sie flexibel und temporär und können sich je nach Bedarf wandeln. Von gemeinsamen Werkstätten über einen Fundus des Urban Minings samt Lager für rezyklierbare Gegenstände bis hin zu temporären Ausstellungen oder Reallaboren - vieles ist denkbar und wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern, wie auch der (Stadt-)Bevölkerung immer wieder neu ausgehandelt. Der Mühlenbetrieb muss dabei weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Denn nur in einer gemeinsamen Koexistenz entwickelt sich sukzessive die gewünschte Identität im Quartier - und davon sollen alle profitieren! Eine übergeordnete und ganzheitliche Planung die frühzeitig alle Belange berücksichtigt hilft, an dem Bild des künftigen Bachviertels zu arbeiten.





Weiterentwicklung der linearen Parzellierung

Durch die vorhandene Parzellierung ist eine starke Richtung der Bestandsbebauung hin zum Mörnbach vordefiniert. Diese Linearität zum Wasser dient auch für neue Ergänzungen als gestalterisches Leitbild. So wird die bauliche Grundvoraussetzung geschaffen, den Mörnbach auch visuell ins Quartier einwirken zu lassen. Auch in der Ausgestaltung der Dachformen muss darauf geachtet werden, dieses Bild der senkrecht zum Mörnbach ausgerichteten Firstlinien beizubehalten bzw. zu stärken. Durch gegenseitige Verschiebungen entstehen Raumverschränkungen, neue Gassen und interessante Durchblicke.



Punktuelle Nachverdichtung

Im Quartier gibt es wenige, dafür qualitativ hochwertige Standorte, die sich für eine Nachverdichtung eignen. Punktuelle Neubebauungen an diesem Ort helfen, neue Wohn- und Arbeitsformen im Quartier umzusetzen. Der Bezugsmaßstab muss hierbei die kleinmaßstäbliche Umgebung sein.



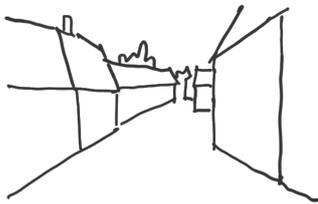
Leerstände neu denken

Den Leerständen im Quartier muss vielfältig begegnet werden. Einige, wie beispielsweise das Hotel Zwölf Apostel, eignen sich durch ihre Lage und Baustruktur weiterhin für ihre ursprüngliche Nutzung. Hier gilt es, Anreize für neue Betreiberinnen und Betreiber zu schaffen und den Bestand qualitativ weiterzuentwickeln. Andere bieten sich hingegen für Umnutzungen im Sinne der Anreicherung des Bestands (Coworking Spaces, (Wohn-)Ateliers, neue Wohnformen) an.

Stärkung der bestehenden (Wohn-)Strukturen

Die bestehenden Wohngebäude bieten ein hochattraktives Wohnumfeld samt Gärten mitten in der Altstadt, teils sogar am Wasser. Diese Strukturen gilt zu erhalten und langfristig zu sichern. Gleichzeitig können sie von einer Aufwertung ihrer unmittelbaren Umgebung profitieren, ja partizipieren.





Verwinkelte Gassen und neue (Stadt-)Räume

Die Kleinmaßstäblichkeit des Quartiers spiegelt sich auch in den öffentlichen Räumen wider. Die Gasse dient als Leitbild. Neue Stadträume unterschiedlicher Maßstäbe entstehen: Öffentliche Treffpunkte wie die Stadtbühne, die Remisen samt ihren Vorbereichen, aber auch kleine, halböffentliche Hofräume. All diese Räume durchbrechen das Gassensystem und schaffen eine (Freiraum-)Hierarchie.

Bezug zum Wasser



Der Bezug zum Wasser muss eine Kernqualität des Quartiers darstellen. Die Linearität der Parzellen wird durch punktuelle Verknüpfungen der öffentlichen Gassen hin zum Mörnbach aufgebrochen. Das Bild einer Gasse, welche mit Stufen in den Mörnbach endet, kann beispielsweise als räumliches Motiv dienen. Darüber hinaus stellt ein Übergang über den Mörnbach an der Bruckmayer Mühle eine logische Verknüpfung der neuen, öffentlichen Plätze mit dem westlichen Stadtraum sowie dem Gries dar.

Prächtige Gärten



Neben der kleinteiligen Bebauung lebt das Bachviertel von großzügigen Grundstücken, die eine hohe Wohnqualität bieten. Diese wertvolle Charakteristik gilt es zu bewahren und weiter zu stärken. Umschlossen von Mauern oder Hecken, die als raumbildende Elemente dienen, fassen die Gärten die Gassenräume und bieten darüber hinaus intime Rückzugsbereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner. Eine üppige Vegetation, das Bild von Pflanzen und Bäumen, die über niedrige Mauern hinauswachsen, sie überwuchern, soll die Atmosphäre im Quartier prägen.

