Gestaltungskonzept zur städtebaulichen Rahmenplanung - Klosterviertel



Stadt Deggendorf - 25. April 2022

VICTORIA VON GAUDECKER
ARCHITEKTUR

bl9 LANDSCHAFTS
ARCHITEKTEN

Inhalt

1. EINFÜHRUNG PLANUNG KLOSTERVIERTEL 3-10

- Luftbild Klosterviertel 4
- Lageplan - Wettbewerb 2019 5
- Lageplan - Stadtratssitzung 25.01.2022 6-7
- Quartier Bräugasse/ Rosengasse 8-10

2. STÄDTEBAULICHE LEITIDEE 11-18

- Wegeverbindungen und öffentliche Gebäude 12
- Öffentliche Plätze und Grünflächen 13
- Erschließung - Verkehrskonzept Quartier 14
- Nutzungen Erdgeschoss 15
- Nutzungen Regelgeschoss 16
- Grünräume, Platzraum und Wohnhöfe 17
- Lockere Wohnhöfe und Dichte 18

3. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN 19-35

- Rahmenplan 20
- Stufenplan 1-4 21-26
- Rahmenplan - Variante mit Mittelschule 27
- Rahmenplan mit Parzellen 28
- Rahmenplan mit Feuerwehrzufahrten 29
- Rahmenplan - Variante ohne Mittelschule 30
- Schnitte 31-33
- Modellfotos 34-35

4. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG UND DETAILS 36-59

- Maria-Ward-Platz 37
- Maria-Ward-Realschule 38
- Kulturplatz 39
- Integration der historischen Klostermauer 40-41
- Grundschule "Theodor-Eckert" 42
- Umgang mit Einzeldenkmälern 43-44
- Begrünte Wohnhöfe 45
- Begrünte Dächer 46
- Entwässerung des Klosterviertels 47
- Stadtmobiliar 48
- Baumpflanzungen 49-55
- Bodenbeläge 56-58
- Fassadengestaltung 59

5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE 60-62

6. IMPRESSUM 63

EINFÜHRUNG PLANUNGEN KLOSTERVIERTEL

Luftbild Klosterviertel



Als Grundlage für die Erstellung des Rahmenplans wurde ein städtebaulicher Wettbewerb im Jahr 2019 durchgeführt. Aus dem Siegerentwurf wurde der nun vorliegender Rahmenplan entwickelt.

Das Klosterviertel befindet sich südöstlich der Deggendorfer Altstadt. Es grenzt direkt an den Altstadtkern und liegt unterhalb des weiter östlich gelegenen Klosterbergs. Das Areal befindet sich im Übergangsbereich zwischen baulich dichter Altstadt und der kaum bzw. nicht bebauten Hanglage des Klosterbergs. Im Klosterviertel Deggendorf bestehen mit dem unter Wert genutzten Maria-Ward-Platz, dem inzwischen abgebrochenen städtischen Parkhaus und den städtischen Schulgebäuden substanzielle städtebauliche Missstände.

Um die künftige Entwicklung im Quartier zu strukturieren und gleichzeitig die Chance wahrzunehmen, die bestehenden Missstände zu verbessern, wird im Zuge des Rahmenplans eine langfristige Lösung für die städtebaulichen Zielsetzungen aufgezeigt. Dazu zählen unter anderem die Neuordnung des Schulstandortes, das Ausweisen von Wohnbauflächen und die bessere freiräumliche Vernetzung mit der Umgebung insbesondere zwischen Altstadt und Klosterberg.

Bereits zurückgebaut

Lageplan - Städtebaulicher Wettbewerb 2019, 1. Preis



Lageplan - Stadtratssitzung 25.01.2021



Legende: 1 Einbeziehung des Quartiers Bräugasse/Rosengasse 2 Anpassung der Grundschule „Theodor Eckert" 3 Änderung des Standorts Mittelschule „Theodor Heuss", Kita und Sporthalle 4 Anpassung der ehem. Wachswarenfabrik

Modellfoto - Stadtratssitzung 25.01.2021



Quartier Bräugasse/ Rosengasse - Luftbild Bestand

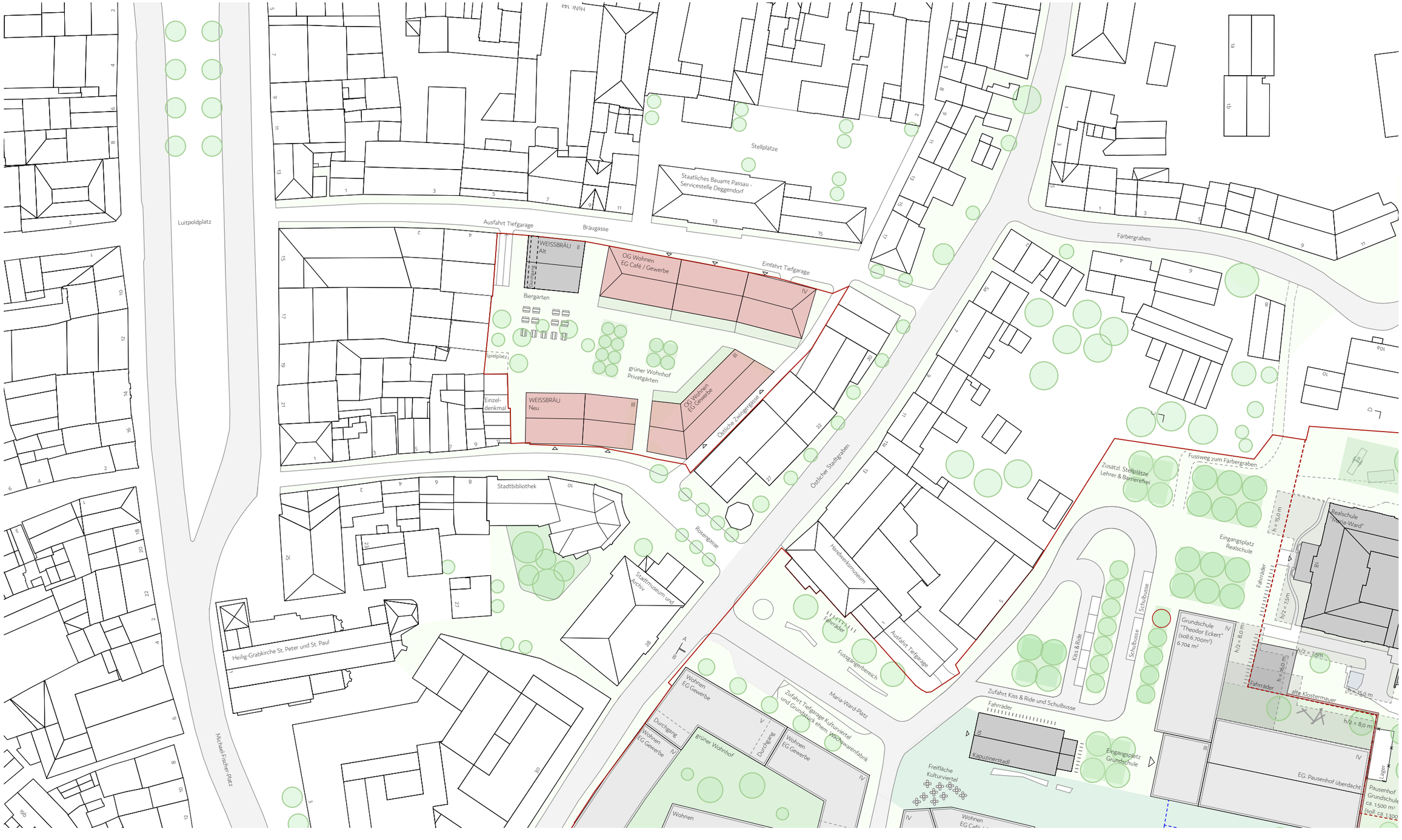


Der Umgriff des Rahmenplans wurde im Vergleich zum Wettbewerbsgebiet um das Quartier Bräugasse/ Rosengasse erweitert, da auch hier ein Veränderungsdruck besteht. Dieser äußert sich in gezielten Grundstückskäufen und Gebäudeabbrüchen.

Das städtebauliche Konzept des Wettbewerbs wurde auf dieses, zwischen dem Deggendorfer Stadtplatz und dem Klosterviertel liegende Quartier, ausgedehnt.

Es wurde als städtebauliche Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 169 „Bräugasse" verwendet. Dieser Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Bau-, Stadtplanungs- und Umweltausschusses in der Fassung vom 09.07.2020 mit Begründung gebilligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB wurde mit Auslegung von 14.09.-30.10.2020 und Erörterungstermin am 8.10.2020 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB fand mit Schreiben vom 04.09.2020 und Fachstellengespräch mit Scoping am 08.10.2020 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen werden derzeit geprüft und fließen in die Erstellung des Entwurfs zum Bebauungsplan ein.

Quartier Bräugasse/ Rosengasse 2021 - Rahmenplan



Quartier Bräugasse/ Rosengasse - Modellfotos



Rahmenplan - Phase 1



Rahmenplan - Phase 2

STÄDTEBAULICHE LEITIDEE

Wegeverbindungen und öffentliche Gebäude



Legende

- Öffentliche Gebäude
- Wohnquartier
- Bestand
- Planung außerhalb Umgriff Klosterviertel
- Wegeverbindungen
- Umgriff Klosterviertel

Die Stadt Deggendorf ist über den historischen Stadtkern hinaus über die letzten Jahrzehnte sehr inhomogen weitergewachsen. Es entstanden neue diffuse Stadtstrukturen, die in vielen Bereichen kein übergeordnetes ganzes Stadtbild erkennen lassen. Der große, langgestreckte Hauptplatz der Stadt mit den öffentlichen Funktionen wie Altes Rathaus, Heilig Grabkirche, St. Peter und St. Paul, Gasthäusern und Geschäftslokalen bildet das Herzstück der Stadt aus. Eine dichte historische Wohn- und Gewerbebebauung umschließt diesen.

Die Weiterführung dieser öffentlichen Funktionen in das Kulturviertel im Südwesten der Stadt schafft eine Anbindung der Innenstadt an wichtige städtische Funktionen im südwestlichen Stadtteil.

Hier entstehen die neuen Schul- und Sportstandorte, Ladenlokale, Gewerbe und Cafés in den Erdgeschosszonen, die Belebung an den neuen Plätzen schaffen.

Ein neues Kulturhaus könnte neben dem Kapuzinerstadl einen weiteren öffentlichen Stadtbaustein am Maria-Ward-Platz bilden und die Kulturmeile mit dem Schulstandort vernetzen.

Der daran folgende lange Platzraum mit einer Abfolge von unterschiedlichen Platzsituationen verbindet die Innenstadt über das Kulturviertel entlang des weiter ausgebauten Bildungsquartiers mit dem Naherholungsraum des Klosterbergs.

Öffentliche Plätze und Grünflächen



Legende

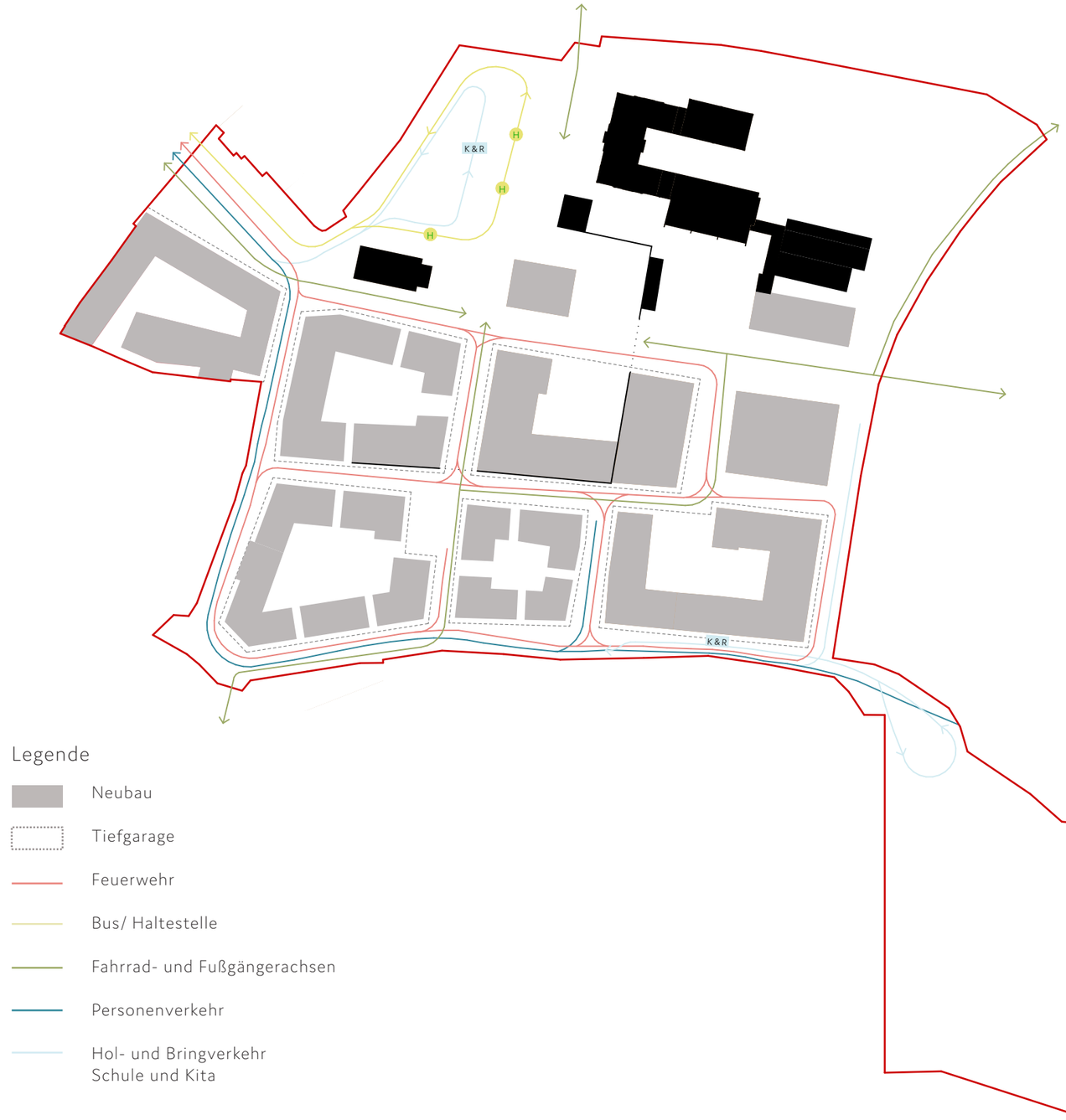
- Naherholungsgebiet/ Klosterberg
- Freiflächen
- Hofstruktur
- Prommenaden/ Stadtplatz
- Umgriff Klosterviertel

Die neue Verbindung schafft eine urbane Mitte mit hohen Aufenthaltsqualitäten im neu entstehenden Klosterviertel und bildet einen Zugang zu allen Schul- und Sportgebäuden aus. Gleichzeitig entsteht auch eine Anbindung an das bestehende Stadtquartier und somit eine Verbindung des Stadtzentrums mit dem grünen Freiraum, dem Klosterberg. Durch die Freistellung der ehemaligen Kapuzinerkirche, dem heutigen „Kapuzinerstadl" und die Weiterführung öffentlicher Nutzungen in der Erdgeschosszone entlang des Platzraums, wird die isolierte Lage des Schulquartiers aufgehoben.

Ziel ist, die Neubebauung des Klosterviertels spürbar zu einem attraktiven Stadtquartier zusammenzuführen und diesem eine neue Identität zu geben. Dabei werden sowohl die Schulbaukörper als auch die Wohnhöfe kompakt zueinander gesetzt, um so ein Spiel von Enge und Weite mit differenzierten Grünräumen zu erzeugen.

Der Maria-Ward-Platz bildet weiterhin den Erschließungsplatz mit der Zufahrt der Busse zum Schulquartier. Er ist fußräumlich an den südlichen Platzraum angebunden, so dass alle Schüler verkehrssicher zu Fuß oder mit dem Fahrrad über die Wegeverbindung zu ihrer Schule und Sporthalle gelangen können.

Erschließung - Verkehrskonzept Quartier



Das Klosterviertel ist als verkehrsberuhigtes Quartier geplant. Als verkehrliche Ziele, welche die Verkehrsuntersuchungen der BERNARD Gruppe ZT GmbH mit berücksichtigen, wurden eine möglichst optimale Abwicklung des Schulbus-, Rad- und Fußverkehrs, sowie eine Reduzierung des Hol- und Bringverkehrs durch Eltern gesehen.

Alle Kindertageseinrichtungen, Schulen und Sporteinrichtungen des Stadtquartiers befinden sich mit Zugängen zu dem neuen verkehrsberuhigten Platzraum oder zum Maria-Ward-Platz. Dieser Platz bildet weiterhin den Erschließungsraum mit der Zufahrt der Busse zum Schulquartier aus. Er ist fußräumlich an den südlichen Platzraum angebunden, sodass alle Schüler verkehrssicher, zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu ihren Schulen und zur Sporthalle gelangen können.

Der Hol- und Bring- Verkehr der Schulen wird auf den Bereich des vorhandenen Schulbushalts auf dem Maria-Ward-Platz konzentriert. Von diesem Platz aus können alle Kinder gefahrlos zu den einzelnen Schulen gelangen, auch der Weg zu den Sporthallen ist ohne Querung von Straßen möglich. Die Kindertagesstätte im Süden kann direkt über den Pandurenweg angefahren werden. Sowohl die Stellplätze der neuen Wohnquartiere als auch die der Schulen werden aufgrund der hohen entstehenden Dichte vollständig in Tiefgaragen verlagert, einige Besucherstellplätze werden am Rand der Wohnbebauung angeordnet, sodass es zwischen den Wohnquartieren nicht zu Parksuchverkehr kommt. Zufahrten für Feuerwehr-, Krankenwagen und notwendigen Anlieferverkehr sind über den verkehrsberuhigten Bereich hinaus möglich. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Quartier ist von der späteren Nutzung abhängig und muss im Rahmen einer nachfolgenden Bauleitplanung differenziert betrachtet werden. In einem Bebauungsplan können abweichend von der gültigen Stellplatzsatzung Festsetzungen getroffen werden.

Nutzungen Erdgeschoss



Legende

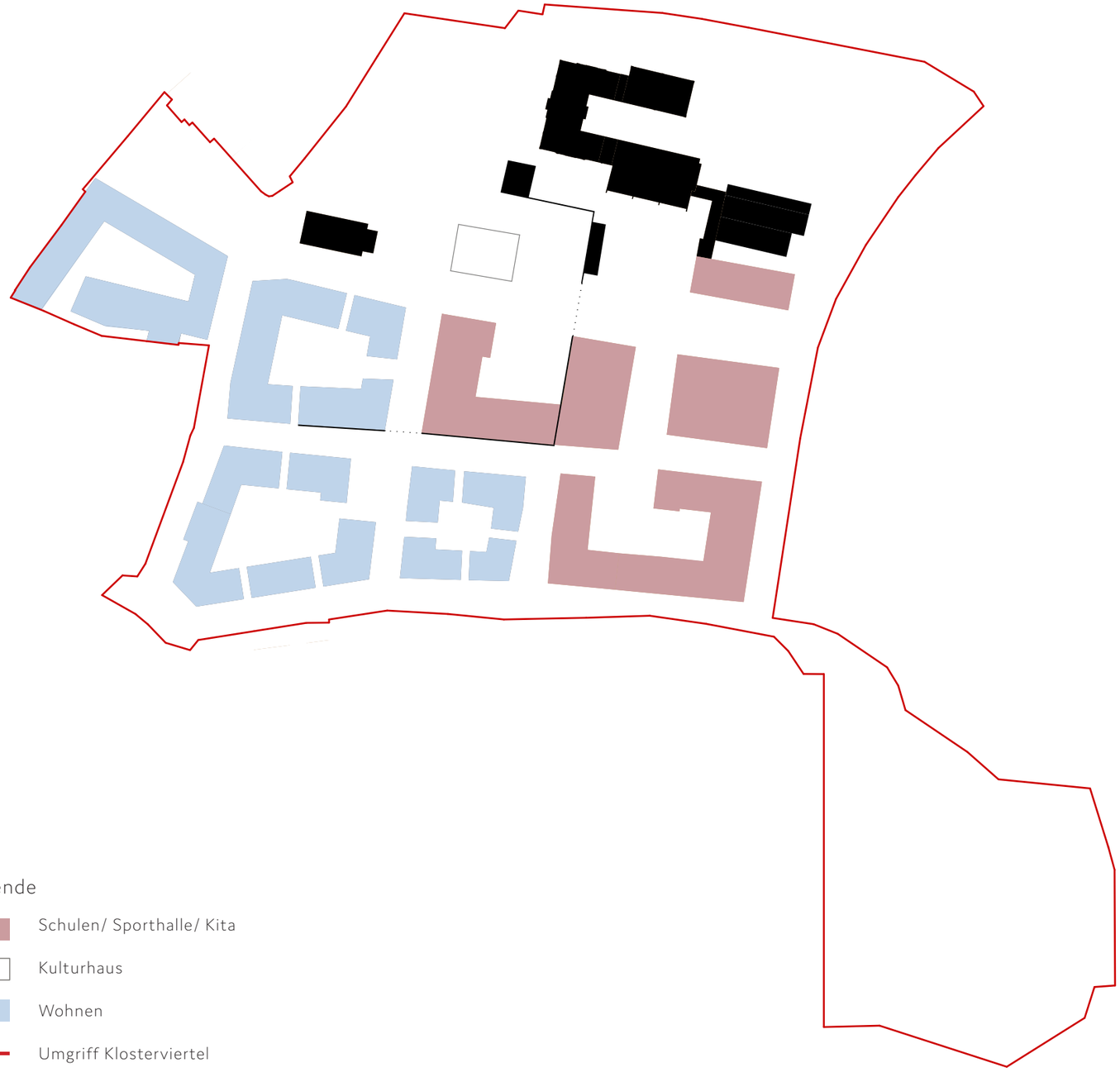
- Schulen/ Sporthalle/ Kita
- Sportanlagen
- Gewerbe/ Büros/ Praxen
- Ladenlokal/ Café
- Kulturhaus
- Wohnen Hochparterre
- Umgriff Klosterviertel

In den Erdgeschosszonen aus der Innenstadt kommend, von der Rosengasse über die Bebauung auf dem Gelände der ehemaligen Wachswarenfabrik Wiedemann bis hin zur Grundschule entstehen zum Straßenraum orientiert Gewerbeflächen für Praxen, Büros oder kleine Ladenlokale. In dem neuen Wohnheim für Studierende auf dem ehemaligen Gelände der Wachswarenfabrik entsteht im Erdgeschoss ein Nahversorger. An der Ecke zum Kapuzinerstadl befindet sich in der Erdgeschosszone zum öffentlichen Raum orientiert ein Café und weitere Möglichkeiten für gewerbliche Nutzungen.

In den Wohnhöfen entlang des Kapuzinergrabens besteht in den Erdgeschosszonen ebenfalls die Möglichkeit der gewerblichen Nutzung durch flexible Grundrissstrukturen.

Die Erdgeschosszonen ohne gewerbliche Nutzungen werden als Hochparterre ausgebildet, um mehr Distanz und Privatsphäre zum öffentlichen Stadtraum für die Wohnungen zu erhalten.

Nutzungen Regelgeschoss



In den Regelgeschosszonen ist im Bereich der Wohnhöfe im westlichen Teil des Quartiers ausschließlich Wohnen mit der Option für untergeordnete kleinteilige gewerbliche Flächen in den Obergeschossen für Praxen, Büros oder „Shared Office Spaces" für die Anwohner vorgesehen.
Im östlichen Bereich des Quartiers befinden sich in den Erd- und Obergeschossen die Schul, - Sport,- und Kitanutzungen.

Grünräume, Platzraum und Wohnhöfe



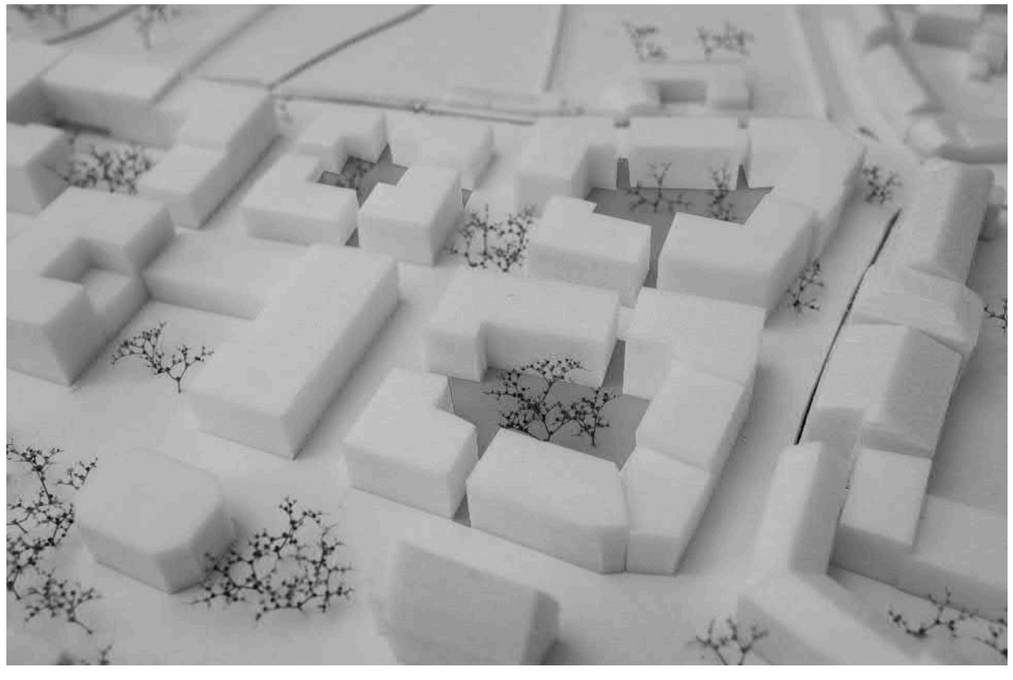
Durch die städtebauliche Neuordnung entsteht die Möglichkeit, die Freiräume und Wegebeziehungen weitgehend frei von motorisiertem Verkehr zu organisieren. Es entsteht ein Geflecht von befestigten und grünen Flächen, offenen Stadtplätzen, großzügigen Schulhöfen und kleinen Wohnquartierstreffpunkten, die alle miteinander verbunden sind, jedoch über Gestaltung und Materialität eindeutig ihrer Nutzung zuzuordnen sind.

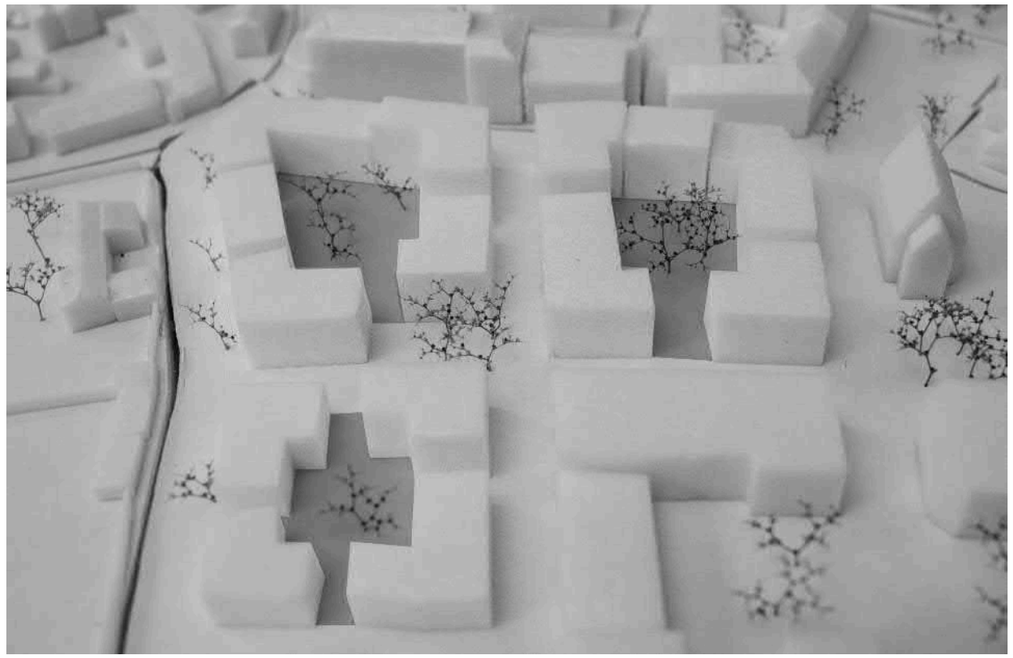
Zentrales Element ist der vom Stadtzentrum bis zum neuen Naherholungsgebiet Klosterberg durchlaufende Fußgängerbereich, der die öffentlichen Gebäude wie Schulen, Sporthalle und Kulturhaus erschließt, gleichzeitig eine übergeordnete Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer darstellt.

Die Wegverbindung wird in einer offeneren Fortführung mit barrierefrei begehbarem Pflaster, einzelnen Baumreihen sowie Freisitzbereichen für Gastronomie und Sitzmobiliar gestaltet. Die Schulen und die Kita erhalten neben großzügigen Vorplätzen, die als Treffpunkt und Ort der Kommunikation dienen auch Pausen- und Spielbereiche, die eine Mischung von befestigten Höfen und Grünräumen aufweisen. Die neuen Wohnquartiere besitzen eine Ausrichtung zu den Erschließungsseiten, mit untergeordnetem Verkehr und komplett durchgrünten Innenhöfen, in denen höher liegende Privatgärten für die Erdgeschosswohnungen und Gemeinschaftsflächen für alle Bewohner angelegt sind.

Durch die städtebaulichen Fugen in der Blockrandbebauung erhalten die Innenhöfe Blickbeziehungen nach außen und wirken dadurch nicht umschlossen.

Lockere Wohnhöfe und Dichte





Abgeleitet aus dem Stadterweiterungsgebiet über die ehemalige Stadtmauer hinaus und den dort entstandenen Wohnhöfen, werden im südlichen Teil des Quartiers sowie auf dem Gelände der ehemaligen Wachswarenfabrik offene Wohnhöfe mit einer durchmischten Bewohnerstruktur geplant. Diese Wohnhöfe bilden aufgelockerte Räume mit begrünten Höfen - Durchblicke und Öffnungen von 3m – 5m ermöglichen eine fußläufige Durchwegung im gesamten Quartier. Unter den Wohnhöfen befinden sich die Tiefgaragen, die eine Überdeckung von mindestens 80cm erhalten, um eine Bepflanzung mit Bäumen zu ermöglichen und das anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen.

In den Erdgeschosszonen entstehen zu den Straßen orientiert Gewerbeflächen für Praxen, Büros oder kleine Ladenlokale. Auf dem ehemaligen Gelände der Wachswarenfabrik könnte ein Wohnheim für Studierende und im Erdgeschoss ein Nahversorger entstehen. Die Wohnhöfe entlang des neuen Platzraumes erhalten in der Erdgeschosszone zum öffentlichen Raum orientiert Cafés und weitere Möglichkeiten für gewerbliche Nutzungen.

Die Gebäudehöhen der Wohnbebauung leiten sich mit den 3-5 Geschossen aus den Höhen der umgebenden Bebauung ab. Es sind unterschiedliche Wohnformen von Geschosswohnungen, Maisonette-Wohnungen bis hin zu Stadthäusern in diesen Baukörpern möglich. Die Eingänge zu allen Wohnhäusern erfolgen straßenseitig.

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Rahmenplan



Stufenplan - Ist - Soll Zustand



Legende

- Neubau
- Bestand
- Rückbau
- Klostermauer
- Umgriff Klosterviertel



Modellfoto - Ist



Modellfoto - Soll

Entwicklungsphase 1





Auf dem Grundstück der ehemaligen Wachswarenfabrik werden Wohnungen und ein Wohnheim für Studierende sowie ein Nahversorger und ein Café im Erdgeschoss geplant. Das Wohnheim wird über den begrünten Wohnhof erschlossen.

Auf den östlichen, durch den Abbruch der Parkgarage und der ehemaligen Haushaltsschule am Starzenbachweg freigewordenen Flurstücken werden die neue Grundschule, „Theodor Eckert" mit Tiefgarage (Zufahrt vom Pandurenweg) und die neue Sporthalle errichtet. Die bestehende Klostermauer bleibt als Erinnerung an die Stadtgeschichte erhalten und wird Teil der neuen Planung.

Der verbindende Freiraum zum Naherholungsgebiet Klosterberg, sowie neue Schulhöfe und Plätze werden in der ersten Entwicklungsphase bereits angelegt. In Folge kann der Rückbau der bestehenden Grundschule „Theodor Eckert" erfolgen.

Entwicklungsphase 2





An dem Standort der abgebrochenen Grundschule „Theodor Eckert“ kann eine neue Kita für das Quartier erstellt werden und daran anschließend, einen gemeinsamen Hof mit der neuen Mittelschule „Theodor Heuss“ ausbilden.

Beide Bildungsbaukörper werden an den verbindenden Freiraum angebunden, vor der Kita entsteht ein baumbestandener Stadtplatz. Die Maria-Ward-Schule kann im Südosten mittels eines neuen Baukörpers erweitert und an die Freiraumachse angebunden werden.

Es erfolgt in dieser Entwicklungsphase der Rückbau der bestehenden Mittelschule „Theodor Heuss“ am Pandurenweg. Die neue Wohnbebauung südlich des Kapuzinerstadls kann sukzessive je nach Flächenverfügbarkeit realisiert werden.

Entwicklungsphase 2 - Alternative ohne Mittelschule



Legende

- Neubau
- Rückbau
- Rückbau - Phase 3
- Bestand
- Klostermauer
- Umgriff Klosterviertel



An dem Standort der ehemaligen Grundschule „Theodor Eckert“ entsteht auch in der alternativen Planung eine neue Kita für das Quartier. Sollte aber die Mittelschule an einem andren Standort in Deggendorf neu errichtet werden, kann östlich der Kita ein neuer aufgelockerter Wohnhof mit darunterliegender Tiefgarage erstellt werden, der vom Pandurenweg aus erschlossen wird. Das neue Quartier wird an den verbindenden Freiraum angebunden, vor der Kita entsteht ein baumbestandener Stadtplatz.

Die Maria-Ward-Schule kann auch in der Alternativplanung im Südosten mittels eines neuen Baukörpers erweitert und an die Freiraumachse angebunden werden. Es erfolgt in dieser Entwicklungsphase der Rückbau der bestehenden Mittelschule „Theodor Heuss“ am Pandurenweg.

Entwicklungsphase 3





Anstelle der Mittelschule „Theodor Heuss" entsteht ein weiterer großzügiger Wohnhof im Klosterviertel mit einem begrünten Innenhof. Dieser ist fußläufig über die Quartiersstraße mit dem Kapuzinerstadl verbunden. Im Untergeschoss des Wohnhofes ist eine Tiefgarage geplant.

Entwicklungsphase 4





In der letzten Entwicklungsphase kann nach Rückbau der kleinteiligen Wohnbebauung im Südwesten an der Ecke zum Kapuzinergraben ein Wohnhof entstehen, der im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen, Büros oder ein Café enthalten kann. Auch hier ist unter dem begrünten Wohnhof eine Tiefgarage geplant.

Rahmenplan - Variante mit Mittelschule



Rahmenplan mit Parzellen (Grundstücksgrenzen) - Variante mit Mittelschule



Rahmenplan mit Feuerwehrzuwegen - Variante mit Mittelschule

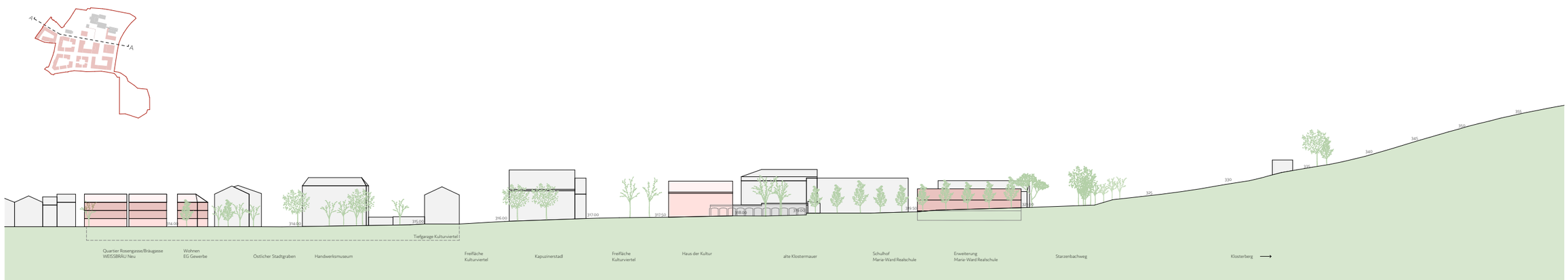


1. Die Entlüftung und Entrauchung hat über die Dächer und nicht über die Innenhöfe zu erfolgen.
2. Niveauunterschiede in den öffentlichen Freiflächen und Erschließungsräumen sind ohne Stufen, Mauern oder Terrassierungen, sondern über gleichmäßig verteilte Gefälle der Belags- und Geländeflächen auszugleichen. Dies gilt auch entlang von Gebäudefassaden.
3. Vor jedem Gebäudeeingang (ohne Nebeneingänge etc.) der Wohngebäude dürfen max. 16 Fahrradabstellplätze im öffentlichen Raum vorgesehen werden, sofern dem keine anderen Nutzungen entgegenstehen. Im Bereich von Schulen können in den ausgewiesenen Flächen darüber hinaus Fahrradabstellplätze vorgesehen werden. Überdachungen sind nicht zulässig, da diese als Nebengebäude zählen würden.
4. Die Baumpflanzungen sind entsprechend festgesetzter Standorte umzusetzen, Feuerwehranleiterung an Gebäuden ist darauf abzustimmen. In Richtung der Baumreihen sind lagemäßige Verschiebungen bis 3 m zulässig.
5. Im gesamten Gebiet darf ausschließlich in den Tiefgaragen, auf gekennzeichneten oberirdischen Flächen oder zum Be- und Entladen geparkt werden. Das Areal ist von PKW-Verkehr freizuhalten.
6. An der Sporthalle sind barrierefreie Stellplätze vorzusehen.
7. Bei großkronigen Bäumen (Liquidambar styraciflua auf Stadtplätzen) ist eine Baumgrube von mind. 24 qm vorzusehen, bei mittelgroßen und säulenförmigen Bäumen mind. 16 qm.
8. Im überbauten Bereich ist eine durchwurzelbare Substratschicht von mind. 80 cm vorzusehen. Weiterhin ist eine mehrere Zentimeter dicke Dränschicht anzusetzen.

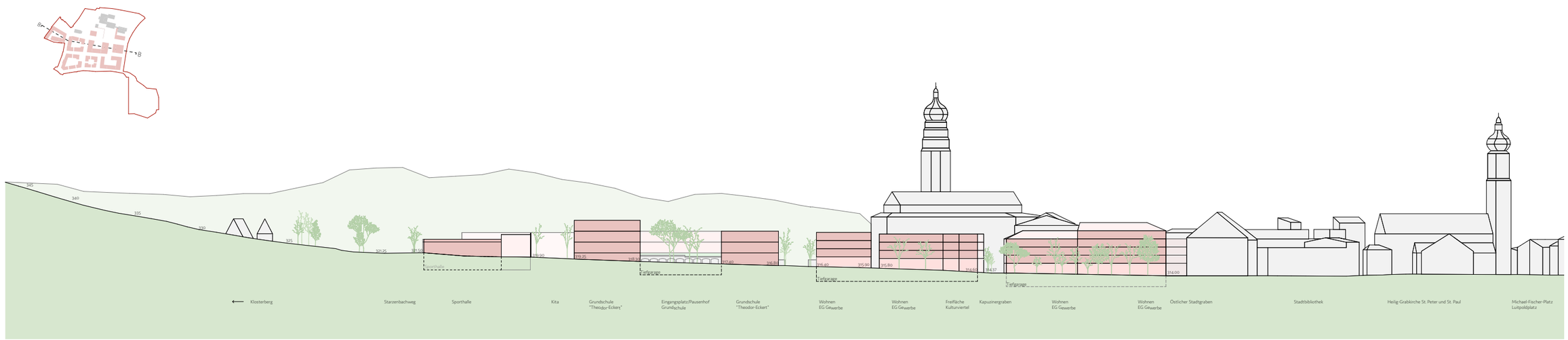
Rahmenplan - Variante ohne Mittelschule



Schnitt A-A und Schnitt B-B

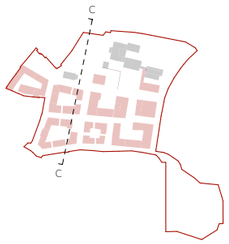


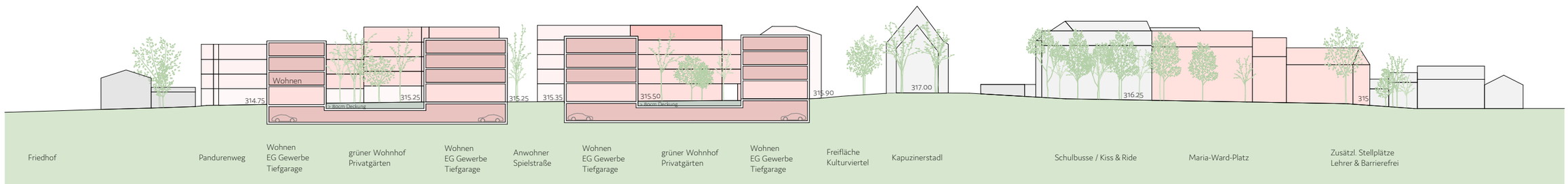
Schnitt A-A



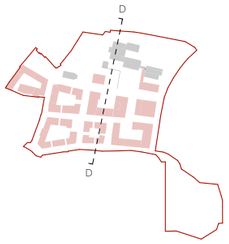
Schnitt B-B

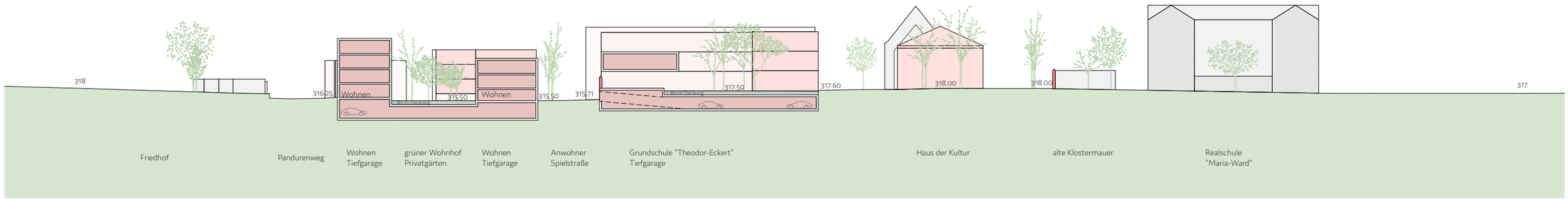
Schnitt C-C und Schnitt D-D





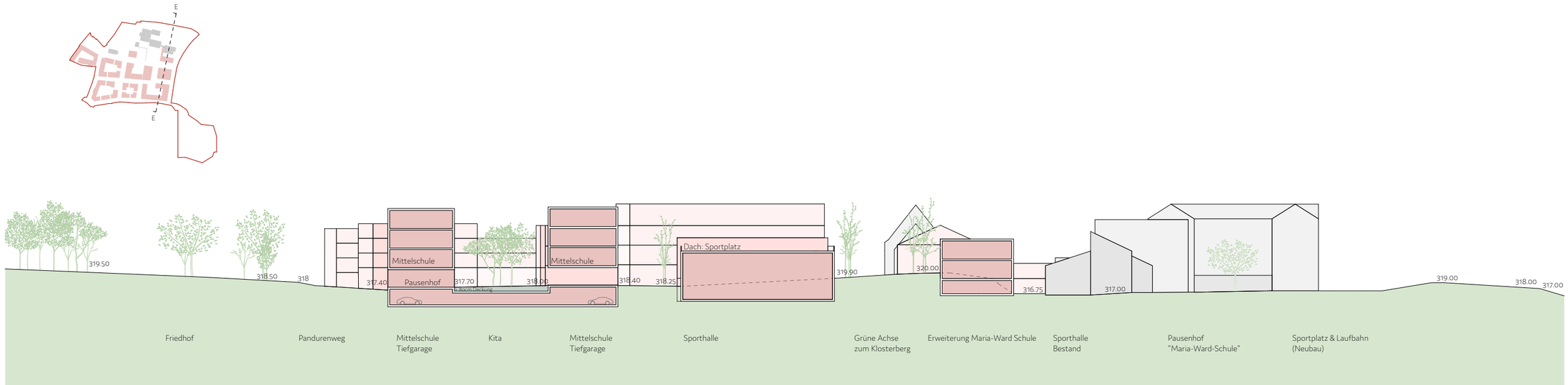
Schnitt C-C



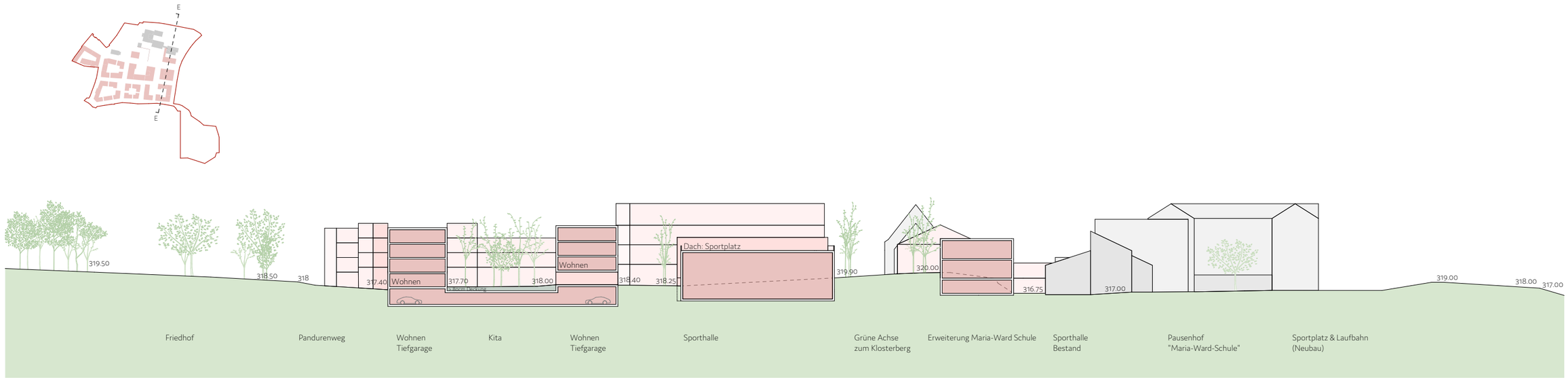


Schnitt D-D

Schnitt E-E Varianten mit/ ohne Mittelschule



Schnitt E-E, Variante mit Mittelschule

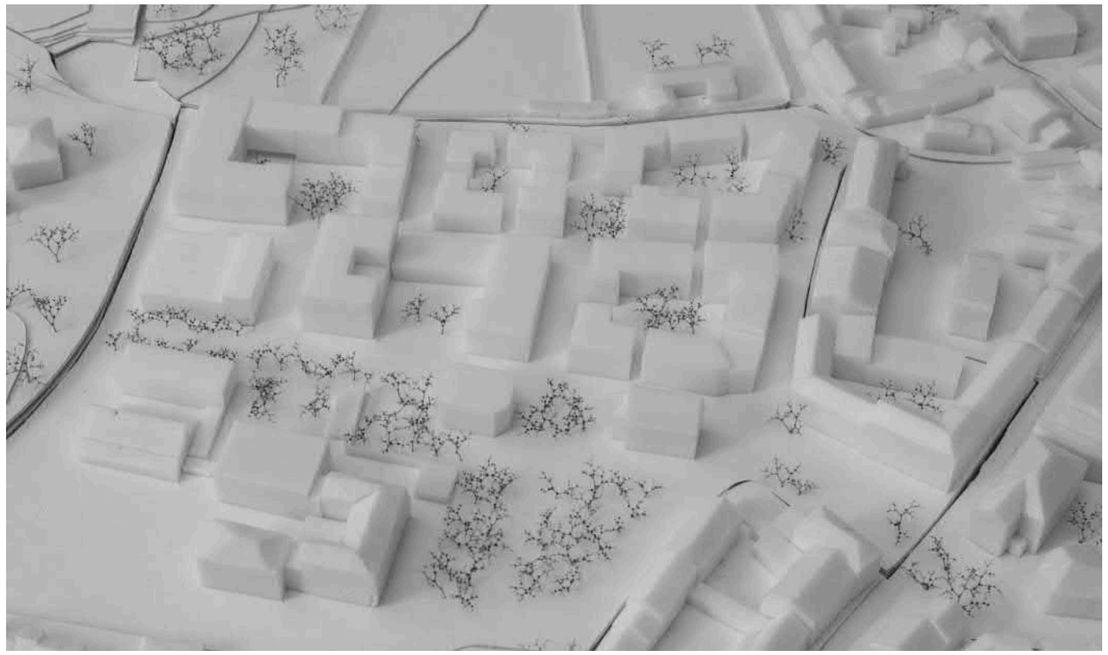


Schnitt E-E, Variante ohne Mittelschule

Modellfoto - Variante mit Mittelschule



Blick von Westen



Blick von Norden

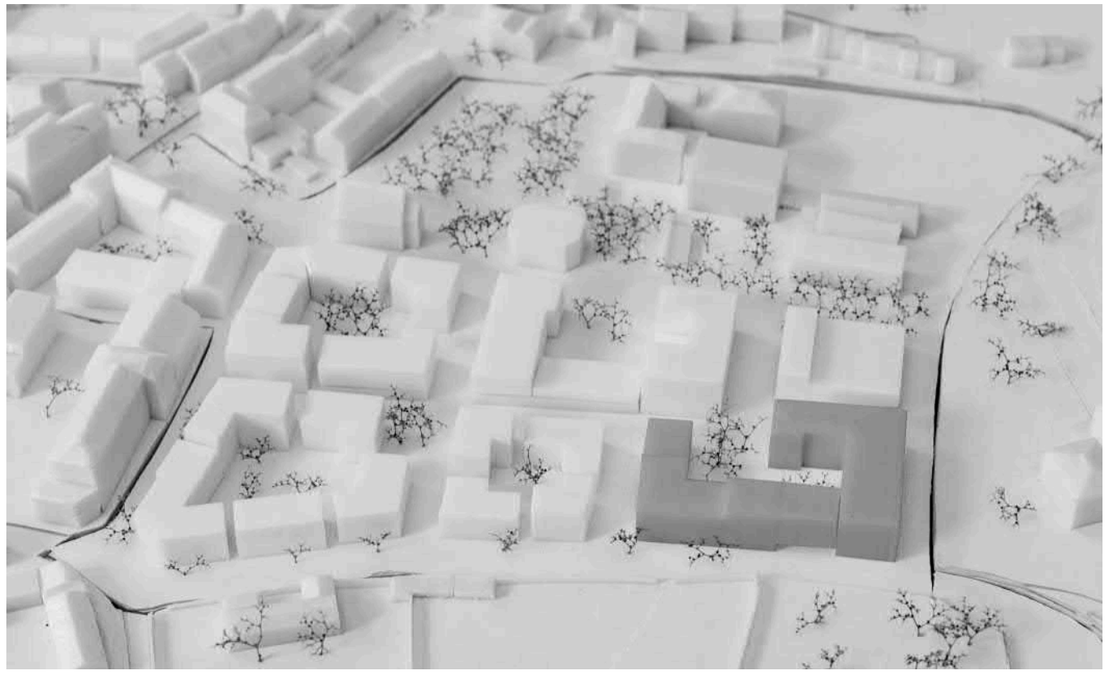


Blick von Osten



Blick von Süden

Modellfotos Vergleich mit/ ohne Mittelschule



Blick von Süden - Variante mit Mittelschule



Blick von Süden - Variante ohne Mittelschule

STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG UND DETAILS

Maria-Ward-Platz



Modellausschnitt Maria-Ward-Platz



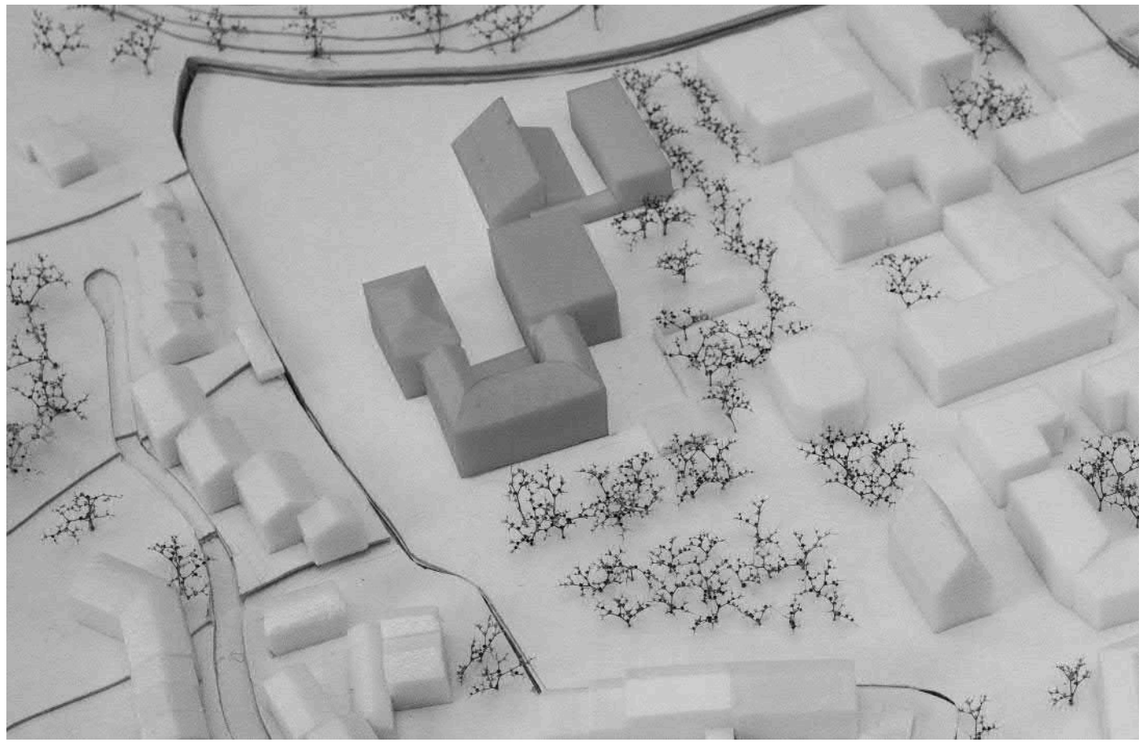
Planausschnitt Maria-Ward-Platz

Der Maria-Ward-Platz bildet von der Altstadt kommend eine gute ablesbare Eingangssituation zur Maria-Ward-Realschule und gleichzeitig einen wichtigen Auftakt in das Quartier. Er erstreckt sich vom Östlichen Stadtgraben über den Vorbereich des Kapuzinerstadls bis zur Maria-Ward-Schule. Der Platz dient als Schulbushaltepunkt sowie als Wendeplatz für Busse. Die Oberflächen des Maria-Ward-Platzes sind mit geschliffenem kleinteiligem Pflaster belegt, allein die Busspur wird mit gebrochenem Granit belegt, um so in dem „Shared Space" des Platzraums eine Markierung der Fahrbahn auszuweisen. Die Vorgaben zum barrierefreien Bauen im öffentlichen Verkehrs- und Freiraum gemäß DIN 18040-3 sind zu beachten. Der Hol- und Bring-Verkehr der Schulen wird auf die innere Schleife des vorhandenen Schulbushalts auf dem Maria-Ward-Platz beschränkt. Von diesem Platz aus können alle Kinder gefahrlos zu den einzelnen Schulen gelangen, auch der Weg zu den Sporthallen ist ohne Querung von Straßen möglich. Der Platz wird innerhalb der Busschleife mit weiteren Bäumen (Französischer-Ahorn) bepflanzt, die bestehenden Linden werden soweit möglich erhalten. Vor dem Schulgebäude sind drei Baumpakete mit Amberbäumen gruppiert. Um unerwünschten Nutzungen des Maria-Ward-Platzes vorzubeugen könnte die öffentliche Zufahrt zeitlich begrenzt werden.



Maria-Ward-Platz

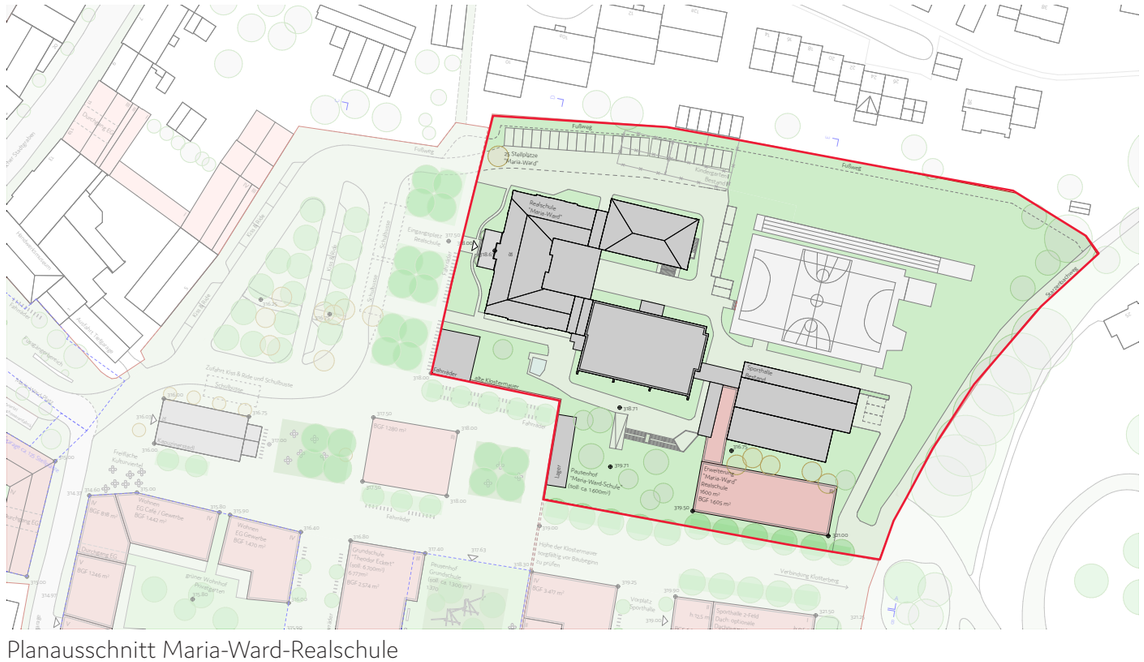
Maria-Ward-Realschule



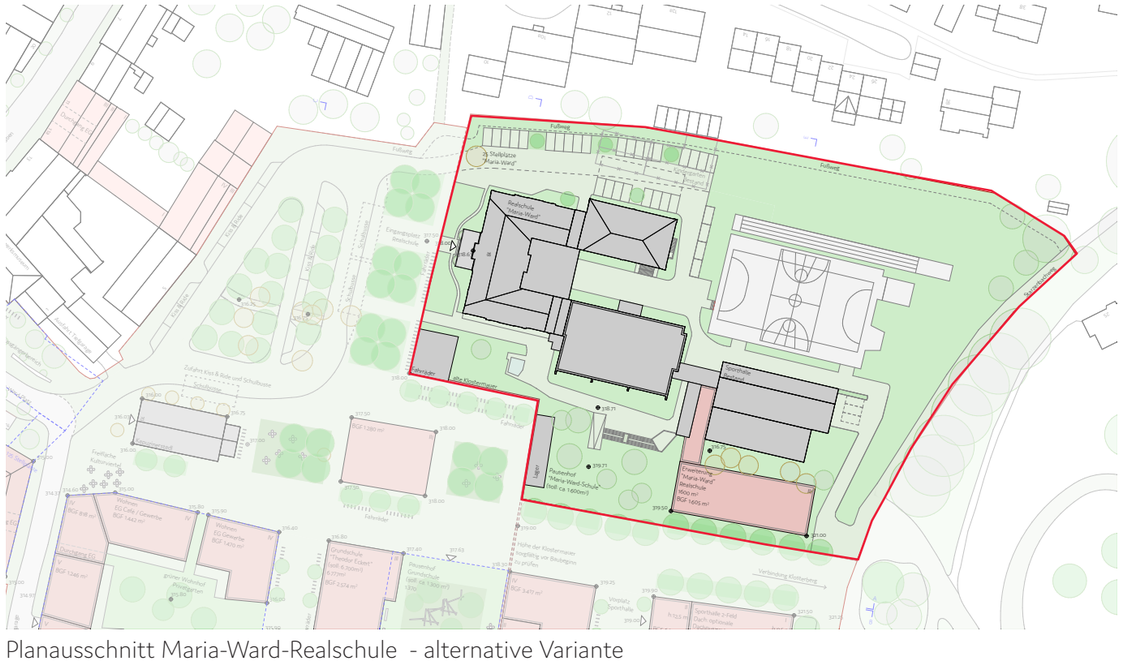
Modellausschnitt Maria-Ward-Realschule

Die Mädchen-Realschule „Maria Ward“ bildet durch ihre großzügigen Baukörper einen eigenständigen Bereich im Quartier aus. Die Schule erhält durch ihre präsente Lage am Maria-Ward-Platz eine repräsentative Funktion für das gesamte Schulquartier. Die nördlich gelegene Kindertagesstätte soll während der Entwicklungsphase 3 zurückgebaut werden, da im südöstlichen Teil des Klosterviertels eine großzügigere Einrichtung entstehen wird.

Anstelle der Kindertagesstätte können an dieser Stelle Parkplätze für Lehrkräfte entstehen. Um die Atmosphäre einer reinen Stellplatzfläche aufzulösen, kann als alternative Variante eine aufgelockerte Baumsetzung zwischen einzelnen Parkgruppen ein angenehmes Bild erzeugen. Die genaue Positionierung der Stellplätze sowie der Bäume muss mit der Feuerwehr abgestimmt werden.

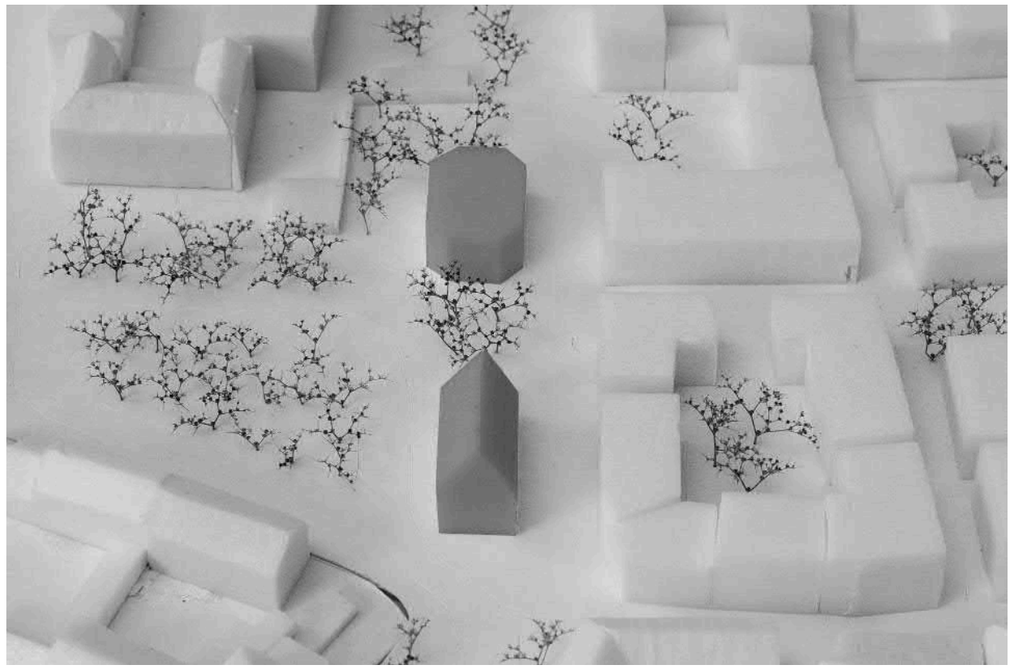


Planausschnitt Maria-Ward-Realschule

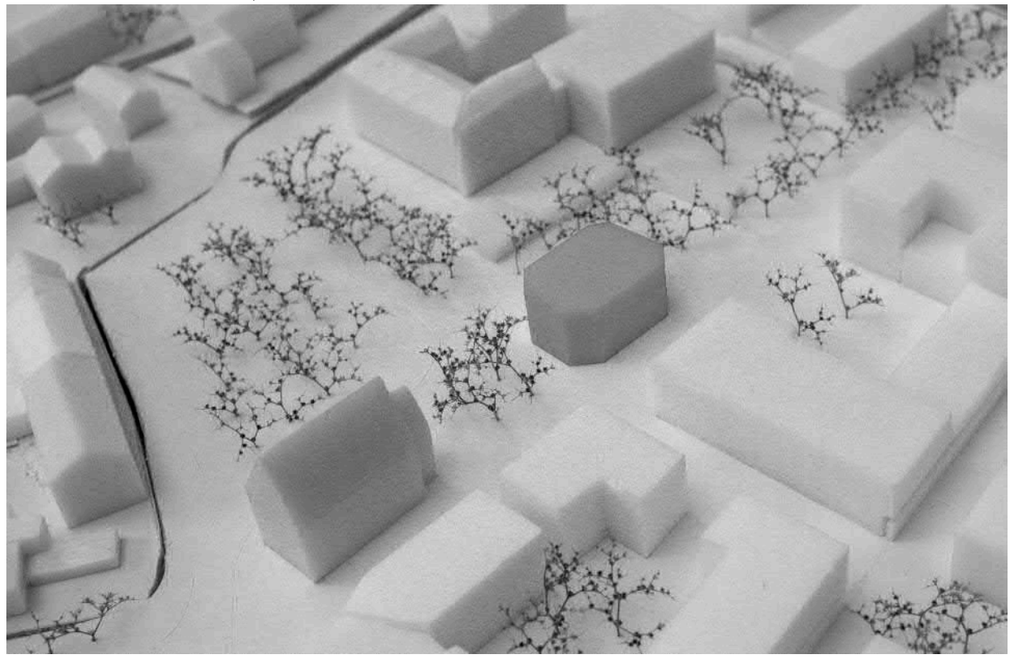


Planausschnitt Maria-Ward-Realschule - alternative Variante

Kulturplatz



Modellausschnitt Kulturplatz - Blick von Westen



Modellausschnitt Kulturplatz - Blick von Südwesten

Östlich des Kapuzinerstadls, direkt als Übergang zum Schulquartier und der Verbindung zum Klosterberg ist die bestehende historische Klostermauer wieder freigestellt. In diesem Bereich sollte ein Baukörper mit einem im Rahmenplan benannten Volumen situiert werden, um die räumliche Idee des Klosterviertels zu ergänzen.

Dieses Gebäude könnte ein öffentlicher Kulturbausteins (Kultur-, Ausstellungs- oder Konzerthaus) sein, der umgeben von der Klostermauer einen fließenden Übergang zum anschließenden Schulquartier bildet. Wünschenswert wäre hier ein Stadtbaustein, der sowohl für die Kinder des Quartiers als auch die Bewohner der Stadt einen Mehrwert schafft.



Kulturhaus Pasing

Victoria von Gaudecker Architektur



Stadthalle Gent, Marie Jose van Hee Architekten und Robbrecht en Daem



Markthalle in Arau, Miller und Maranta



Konzerthaus in Blaibach, Peter Haimerl

Integration der historischen Klostermauer



Klostermauer - Blick von Norden



Lage der Klostermauer im Plangebiet



Klostermauer - Blick vom bestehenden Schulhof der Mittelschule nach Norden



Klostermauer - Blick von der ehemaligen Parkhauseinfahrt nach Osten

Integration der historischen Klostermauer



Modellausschnitt mit integrierter Klostermauer



Neubau am Peterskirchhof, Frankfurt am Main
NKBAK Architekten

Die bestehende Klostermauer aus dem 17. Jahrhundert bleibt als Erinnerung an die Stadt- und Klostergeschichte erhalten und wird Teil der neuen Planung. Bereits nach dem Abbruch der Parkgarage ist diese in vielen Bereichen freigestellt. Dadurch ist die Identität, die dieses Bauteil gemeinsam mit dem Kapuzinerstadl im Klosterquartier schafft wieder deutlich geworden.

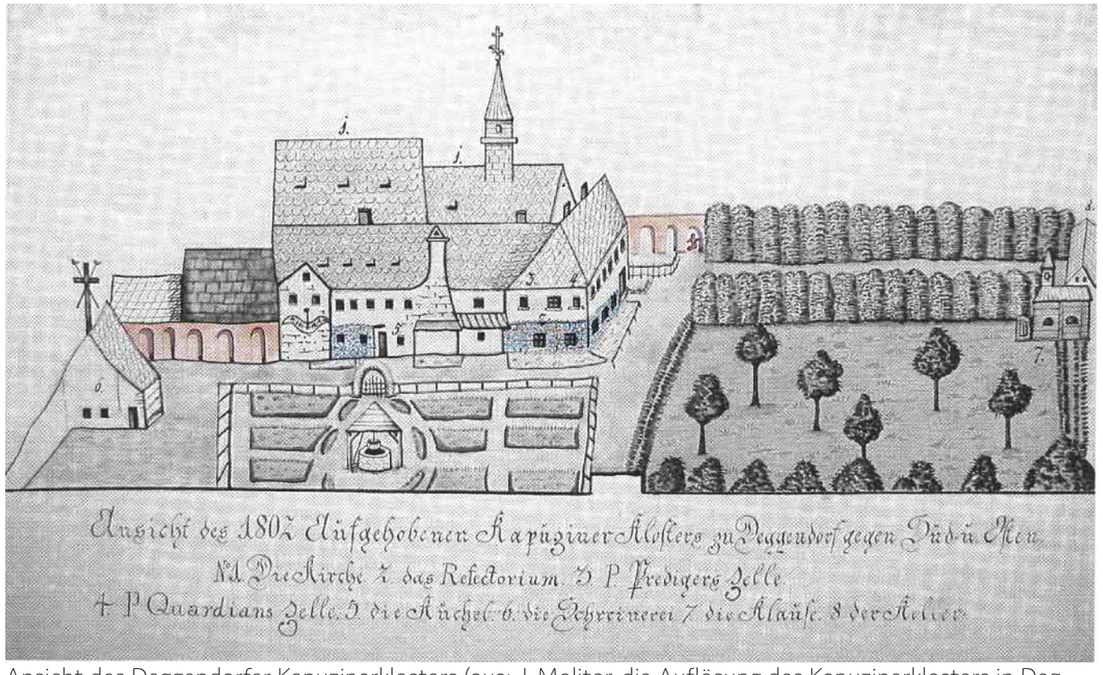
Sorgsam sollte dieses Bauteil erhalten und in die neue Planung integriert werden, damit der Name des Quartiers und seine Geschichte weiterhin für die Kinder der Schulen und die Bewohner der Stadt spürbar bleibt. Falls in Teilbereichen ein Erhalt der Klostermauer nicht möglich sein sollte, soll diese jedoch weiterhin in die Gestaltung der Baukörper bzw. der Freiräume einbezogen werden.



Kolumbamuseum Köln - Peter Zumthor

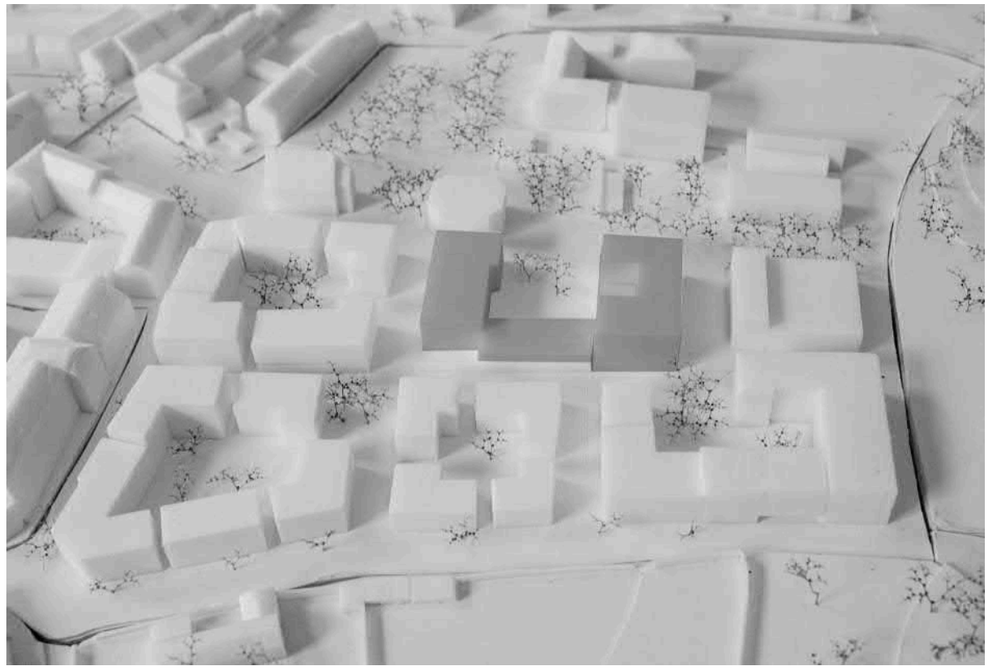


Salvatorgarage, München - Peter Haimerl

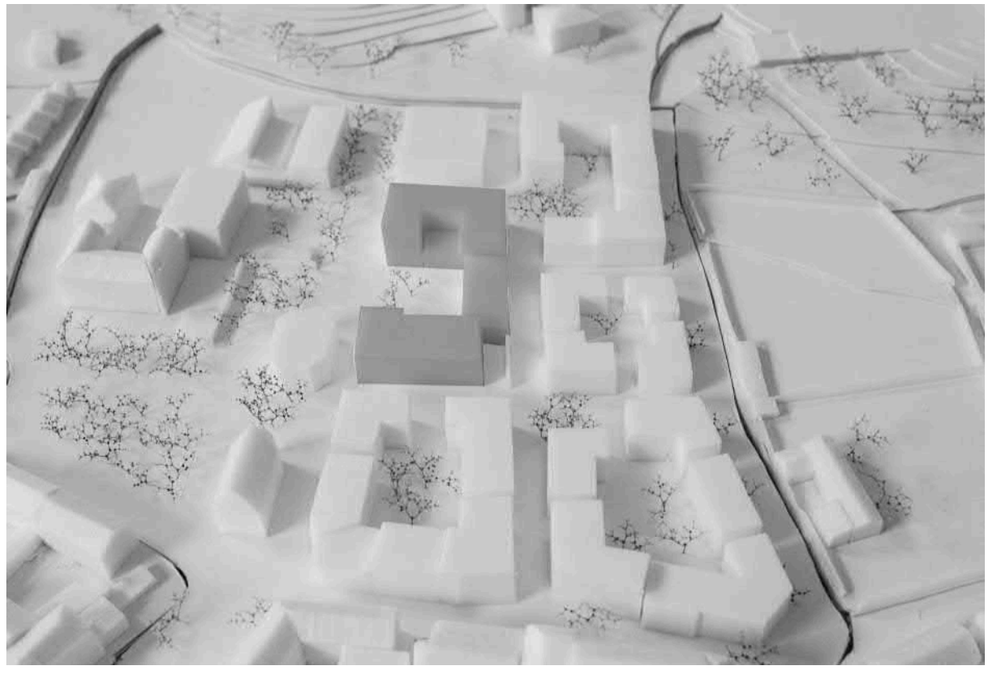


Ansicht des Deggendorfer Kapuzinerklosters (aus: J. Molitor, die Auflösung des Kapuzinerklosters in Deggendorf, Deggendorfer Geschichtsblätter 25, 2004)

Grundschule „Theodor - Eckert“

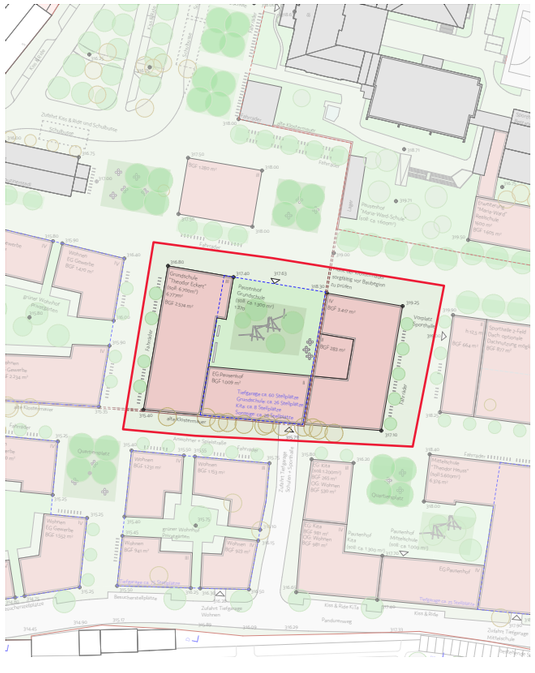


Alternative Variante

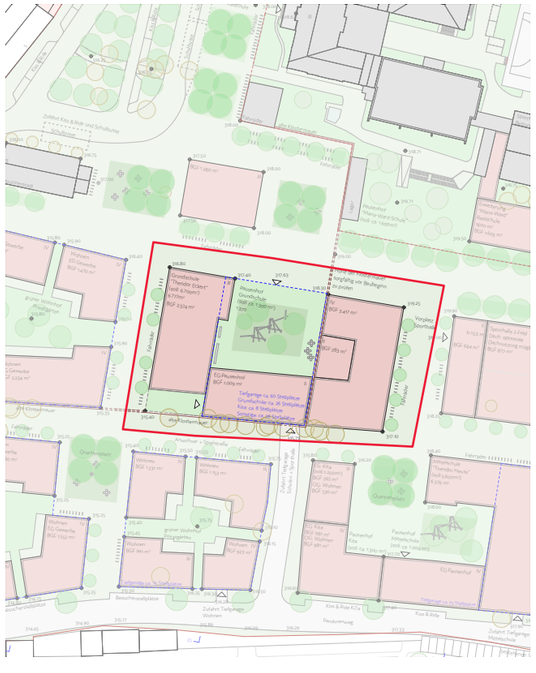


Alternative Variante

Die neue Grundschule „Theodor–Eckert“ bildet einen zentralen Baustein im Klosterquartier aus. Mit ihrem Innenhof zum Stadtraum öffnet sie sich zum Platz, nimmt die noch bestehende Klostermauer in ihrem Baukörper auf und macht sie für die Kinder sichtbar. Der topografische Versprung, den die Klostermauer im südlichen Bereich ausbildet, wird aufgenommen und lästt im südlichen Bereich ein Abschluss des Schulhofes an der Klostermauer unter einem überdeckten Pausenbereich entstehen. Die Grundschule passt sich mit ihrer Viergeschossigkeit der Höhenentwicklung der Umgebung an. Sollte sich die Nähe der südwestlichen Ecke als zu dicht an der bestehenden Mittelschule „Theodor-Heuss“ erweisen, könnte hier im Zuge der weiteren Planung der Schule Theodor Eckert ein kleiner Rücksprung des westlichen Flügels eine Aufweitung erhalten und ein kleiner „Platz“ mit Eingangstreppe zum Hof entstehen (siehe folgende Darstellungen).



Geplante Variante



Alternative Variante

Umgang mit Einzel - und Bodendenkmälern in der Umgebung



Legende: 1 Stadtmuseum 2 Kapuzinerstadl 3 Staatliches Bauamt 4 Wohnhaus Rosengasse 11

Im Planungsumgriff des Klosterquartiers befinden sich noch einige wichtige Denkmäler der Stadt Deggendorf: Die ehemalige Knabenschule, jetzt Stadtmuseum (1899/1900), das Gebäude des städtischen Bauamts an der Bräugasse 15 aus der Mitte des 19. Jh. (ehemals Fronfeste), das Wohnhaus Rosengase 11 (17./18. Jahrhundert), sowie das Kapuzinerstadl (Langhaus der ehemaligen Klosterkirche aus dem 17.Jh).



Ehem. Knabenschule, jetziges Stadtmuseum



Kapuzinerstadl ehem. Klosterkirche

Umgang mit Einzeldenkmälern in der Umgebung



Legende: 1 Stadtmuseum 2 Kapuzinerstadl 3 Staatliches Bauamt 4 Wohnhaus Rosengasse 11

Von dem ehemaligen Kapuzinerkloster, das im Jahre 1627 gegründet wurde, ist außer der historischen Klostermauer von dem ehemaligen Konventgebäude mit 37 Zellen, Kräuter-, Obst- und Blumengarten, Stall, Holzschupfen, Keller und Klause heute nichts mehr erhalten. Alleinig das Langhaus der ehemaligen Klosterkirche, heute unter dem Namen Kapuzinerstadl als Veranstaltungsraum genutzt, ist noch erhalten.

Grabungen im Bereich des ehemaligen Klosters könnten auf Funde der Entstehungszeit stoßen, hier muss vor Baubeginn eine Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt vorgenommen werden. Die Sondierung der Fläche für die neue Grundschule und Turnhalle im Jahr 2021 war unauffällig, es wäre aber möglich, dass sich in anderen Bereichen des Quartiers noch Bodenfunde befinden.

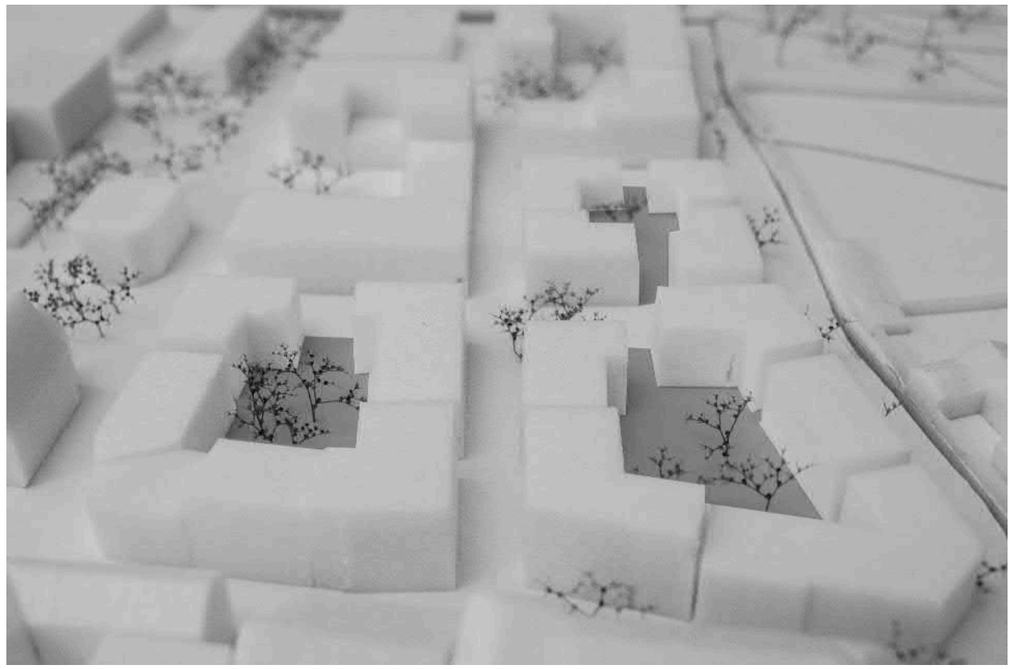


Ehem. Gefängnis jetztiges staatl. Bauamt



Wohnhaus Rosengasse 11

Begrünte Wohnhöfe



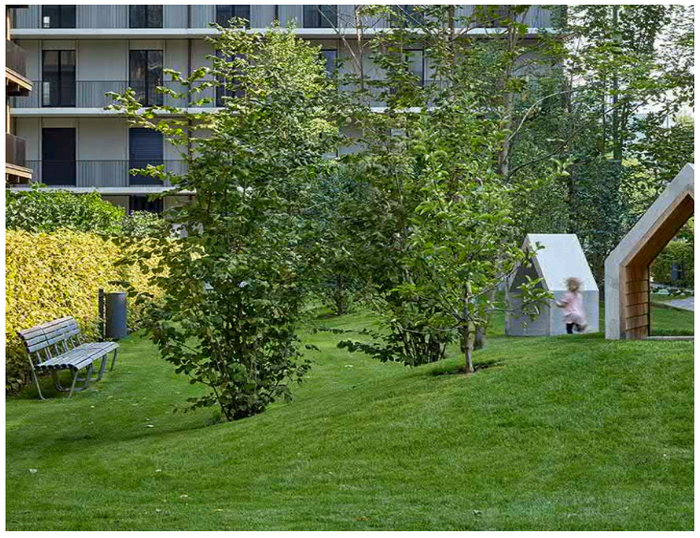


Modellausschnitte - begrünte Wohnhöfe

Die Wohngebäude sind als offene Wohnhöfe mit einer durchmischten Bewohnerstruktur geplant. Die Zugänge zu den Wohngebäuden erfolgen alle straßenseitig, bzw. über den öffentlichen Raum. Diese Wohnhöfe bilden aufgelockerte Räume mit begrünten Höfen, Durchblicke und Öffnungen mit einer Breite von 3m - 5m ermöglichen eine fußläufige Durchwegung im gesamten Quartier. Die Wohngebäude werden in einzelne Abschnitte aufgeteilt, diese können im Rahmen der Bebauungsplanung leicht verschoben werden, wenn dabei das Gesamtbild der gegliederten Wohnhöfe erhalten bleibt. Eine Reduktion der Durchgänge sollte nicht vorgenommen werden. Wünschenswert wäre eine unterschiedliche Fassadengestaltung der einzelnen Baukörper. Unter den Wohnhöfen befinden sich die Tiefgaragen, die eine Erdüberdeckung von mindestens 80cm erhalten, um eine Bepflanzung auch mit Bäumen zu ermöglichen und das anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen. In den Erdgeschosszonen entstehen entlang der Straßen Gewerbeflächen für Praxen, Büros oder kleine Ladenlokale. Die Gebäudehöhen der Wohnbebauung leiten sich mit den 3-5 Geschossen aus den Höhen der umgebenden Bebauung ab. Es sind unterschiedliche Wohnformen von Geschosswohnungen, Maisonette-Wohnungen bis hin zu 3-geschossigen Stadthäusern in diesen Baukörpern möglich.



ZE05, Zanderroth Architekten



Freilager Albrisrieden, Vogt Landschaftsarchitekten

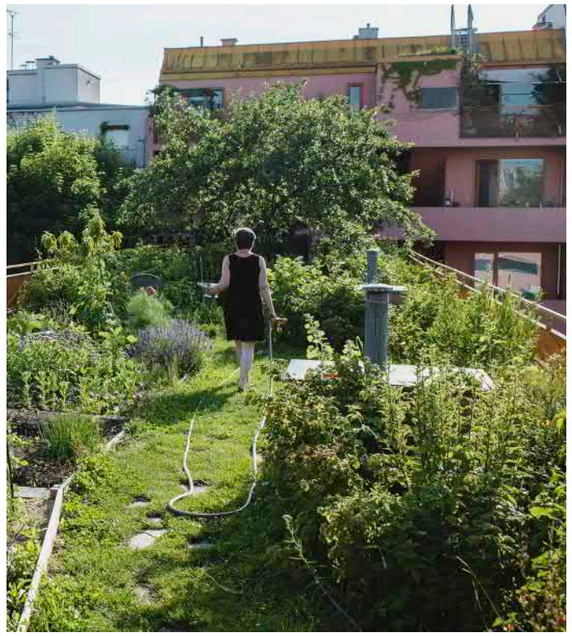
Begrünte Dächer



Begrünte Dächer, Projekt der Wohnbaugenossenschaft Wagnis eG



Lockdepot, Robert Neun Architekten



Alte Sargfabrik, Wien

Die Flachdächer der Wohngebäude werden mit einer Attika ausgebildet und erhalten eine extensive- oder intensive Begrünung. Dadurch kann das anfallende Niederschlagswasser von den Dächern aufgenommen und kontrolliert, zeitverzögert abgeleitet werden. Aufbauten für Dachausstiege für Gemeinschaftsdachgärten sind möglich, jedoch nur so groß wie unbedingt erforderlich. Staffelgeschosse sind nicht gewünscht. Die Dachflächen können zusätzlich bei Erfordernis mit Fotovoltaikelementen, die nicht über die Attiken hinausragen, bestückt werden.



Entwässerung des Klosterviertels



Alte Sargfabrik, Verein für Integrative Lebensgestaltung, Wien



Versickerungsoffene Oberflächen, Stadtplatz Viechtach

Die Entwässerung des Klosterviertels muss in engem Zusammenhang mit der Regenwasserbeseitigung von Teilen des Klosterberges betrachtet werden.

Um Überstau und Überflutung der Kanäle im Pandurenweg in Zukunft zu verhindern, ist aus entwässerungstechnischer Sicht ein Regenrückhaltebecken im Bereich der jetzigen Wendeanlage unterhalb des Schulsportplatzes einzuplanen. Dadurch können die teilweise nicht unerheblichen Regenmassen, die von Seiten des Klosterberges zufließen, gedrosselt und kontrolliert in das gemeinsame Kanalnetz des Pandurenweges abgegeben werden. Insbesondere bei den erforderlichen Tiefgaragen im Klosterviertel sollte dennoch eine Überflutungsvorsorge bei Starkregenereignissen berücksichtigt werden z.B. durch Bodenschwellen vor der Abfahrtsrampe.

Das Gebiet „Klosterviertel" soll im Trennsystem entwässert werden. Die zulässige Einleitungsmenge in das Regenwasserkanalnetz beträgt 44 l/s/ha. Darüberhinausgehender Anfall von Regenwasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem anzuschließenden Grundstück (Gründach, Rückhalteräume mit gedrosseltem Abfluss, einstaubare Bereiche etc.) zurückzuhalten. Eine Versickerung von Regenwasser ist im anstehenden Lehmboden nicht möglich.

Für die Bebauung des Klosterviertels ist zu beachten:

Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche Au ≥ 800m² bedürfen eines Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100. Ziel ist es dabei, anfallendes Oberflächenwasser möglichst verzögert und damit hoch-wasserspitzenmindernd abzuführen.

Der Nachweis ist für ein Regenereignis mit einer statistischen Häufigkeit von 30 Jahren zu führen (T=30). Sofern die Regeneinzugsflächen des Grundstücks überwiegend (>70%) aus Dachflächen bestehen, muss der Nachweis gegenüber einem Regenereignis mit einer statistischen Häufigkeit von 100 Jahren geführt werden (T=100). Die zu gewährende Einleitungsmenge ist mit dem zuständigen Sachgebiet 45, Entwässerung der Stadt Deggendorf abzustimmen.

Stadtmobiliar



Vorplatz der Brüder-Grimm-Schule, Oberhausen - Planergruppe Oberhausen

Für Fahrräder werden einfache pulverbeschichtete Stahlrahmen vorgeschlagen, die vor den Wohnhöfen und öffentlichen Gebäuden in Gruppen je nach Bedarf und Erfordernis montiert werden. Das Pflaster wird unter den Fahrradstellplätzen durchgeführt.

Als Stadtmobiliar werden Bänke und Sitzelemente aus Beton teilweise mit Auflagen und Lehnen aus Holz vorgeschlagen, die je nach Situation geplant werden: Zur Aussicht, unter Bäumen, in Wartezonen oder auch als Begrenzung der kleinen Quartiersplätze.



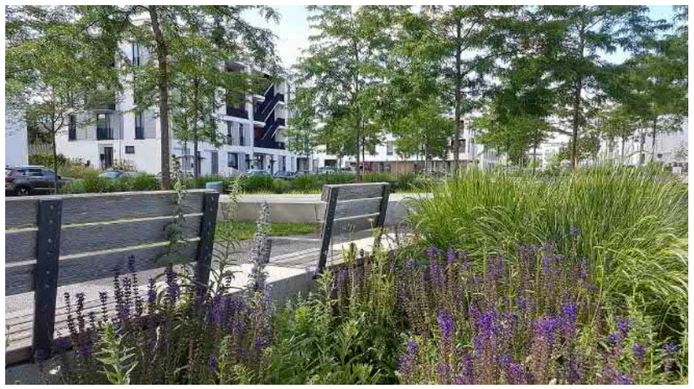
Betonbank mit Holzaufbau



Vorplatz der Tate Modern Gallery, London - Vogt Landschaftsarch.

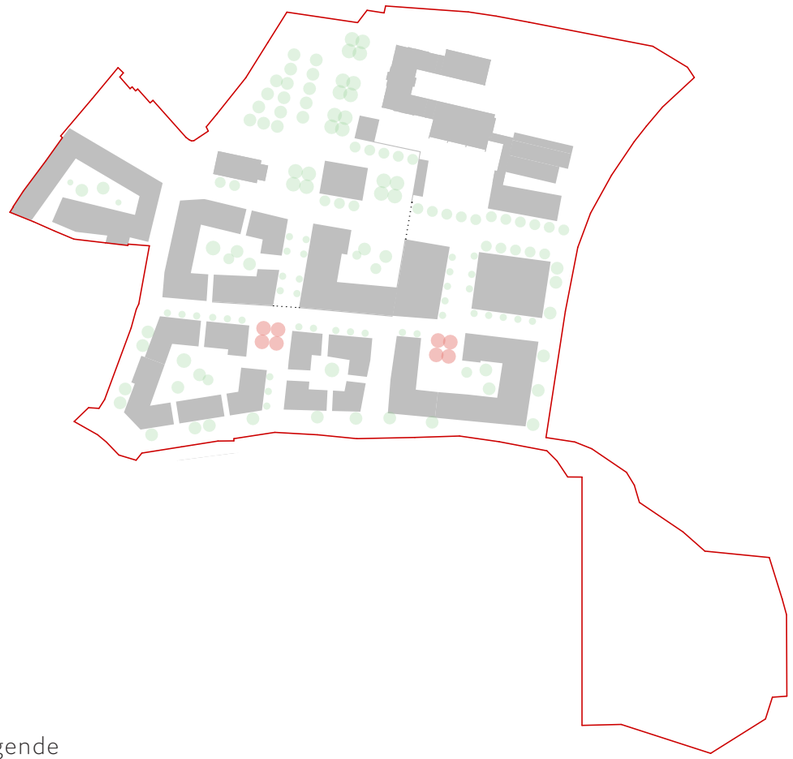


Stadtmobiliar Quartiersplatz Riem



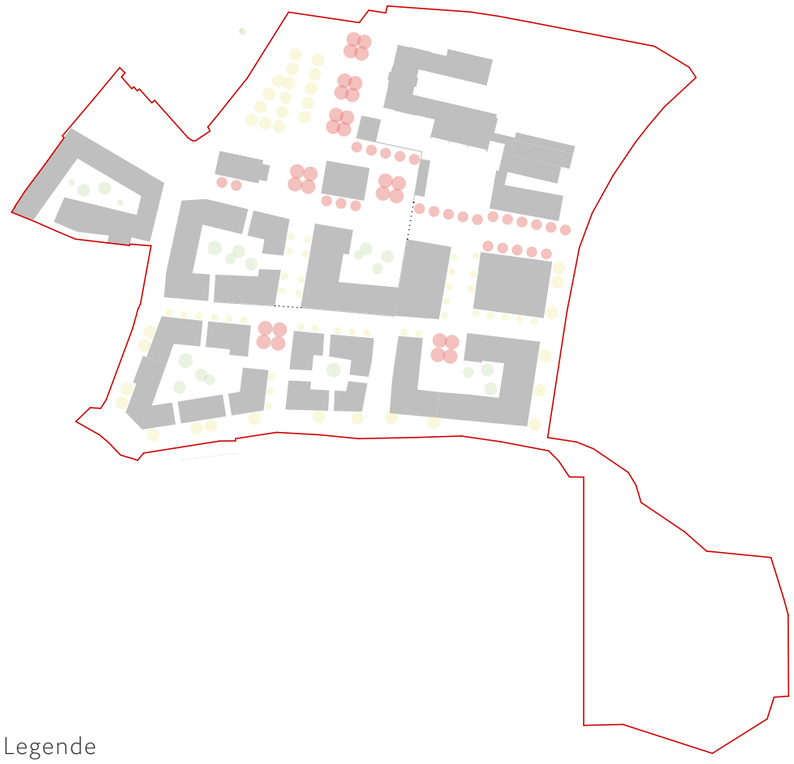
Stadtmobiliar Quartiersplatz Riem

Baumpflanzungen Sommer und Herbst



Legende

- Acer x freemanii (rot blühend)
- Zekove serrata
- Liquidambar styraciflua (weiß blühend)
- Amelanchier arborea
- Acer monspessulanum
- Catalpa Bignoniodes/ Pyrus Calleryana/ Prunus Sargentii



Legende

- Acer x freemanii (rot blühend)
- Zekove serrata
- Liquidambar styraciflua (weiß blühend)
- Amelanchier arborea
- Acer monspessulanum
- Catalpa Bignoniodes/ Pyrus Calleryana/ Prunus Sargentii

Baumpflanzungen - Maria-Ward-Platz und öffentliche Bereiche

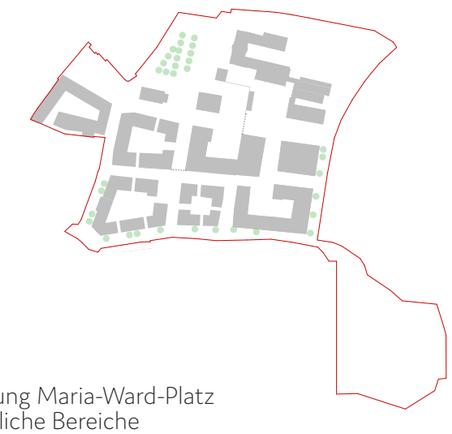


Acer monspessulanum - Sommer



Herbst

Entlang der öffentlichen, asphaltierten Straßen sowie im Bereich des Busbahnhofs wird als Baumart Acer monspessulanum vorgesehen. Als trockenheitsresistente Art nimmt der Französische Ahorn im Herbst eine ausgeprägte gelbe Herbstfärbung an und bildet somit auf dem Maria-Ward-Platz in Verbindung mit den bestehenden Silberlinden ein attraktives gelbes Blätterdach.



Baumsetzung Maria-Ward-Platz
und öffentliche Bereiche

Baumpflanzungen - öffentlicher Bereich Kultur & Schulen

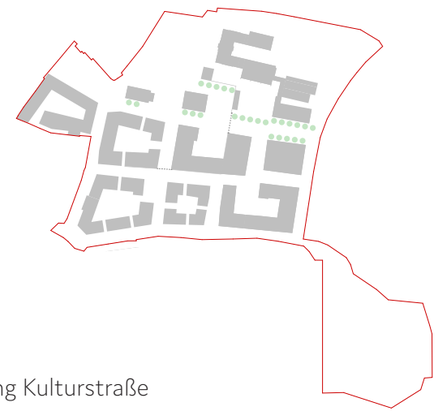


Zelkove serrata (Japanische Zelkoven)



Herbst

Im Bereich der Kulturstraße, die eine Verbindung zwischen dem Viertel und dem Klosterberg darstellt, sollen Japanische Zelkoven gepflanzt werden. Diese zeichnen sich vor allem durch ihre hohe Trockenheitsverträglichkeit aus und erweisen sich somit als äußert robuste Stadtbäume. Im Herbst zeigt sich die Baumart Zelkova serrata, die eine Höhe von bis zu 12 m erreichen kann, in besonders schönen und kräftigen Farben, die von gelb über orange bis hin zu rot reichen und einen spektakulären Anblick bieten.



Baumsetzung Kulturstraße

Baumpflanzungen - Öffentliche Plätze

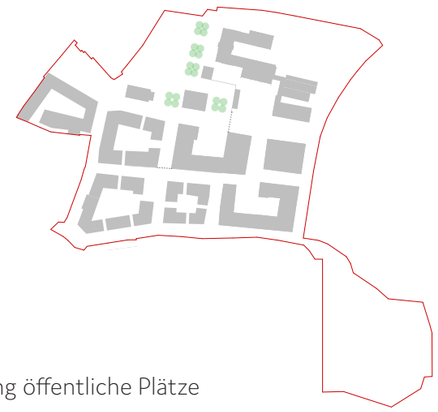


Liquidambar styraciflua - Sommer



Herbst

Innerhalb der öffentlichen Plätze, die sowohl im Bereich der Kulturstraße als auch im Eingangsbereich zur Maria-Ward-Realschule gelegen sind, sind Amberbäume zu pflanzen, die in Europa seit bereits 1688 in unterschiedlichen Kulturformen als Zierbaum eingesetzt werden. Aufgrund seiner Resistenz gegen-über Wärme, Trockenheit, Überschwemmungen sowie Abgasen wird der Liquidambar syyraciflua zunehmend im innerstädtischen Bereich verwendet, da er dem Klimawandel deutlich besser trotzt als heimische Baumarten. Zudem weist er im Herbst eine kräftige orangerote Herbstfärbung auf und verleiht dem öffentlichen Stadtraum somit einen unver-kennbaren Charakter. Diese Art benötigt jedoch großvolumige Baumgruben, um entsprechend wachsen zu können, die an den vorgesehenen, nicht unterbauten Pflanzstandorten allerdings umgesetzt werden können.



Baumsetzung öffentliche Plätze

Baumpflanzungen - Quartiersplätze

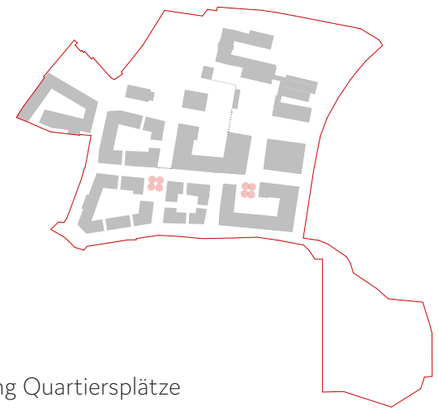


Acer x freemanii (Armstrong) - Frühjahr mit Blüten



Herbst

Auf den kleinen Quartiersplätzen wird Acer x freemanii 'Armstrong' vorgeschlagen, der, wie auch schon Liquidambar styraciflua, eine orange bis rote Herbstfärbung annimmt, doch darüber hinaus noch einen auffälligen Blütenschmuck aufweist. Die roten Blüten des Free-manns Ahorn, die sich von März bis April zeigen, heben diese Quartiers-treffpunkte eindeutig von den großen Stadtplätzen im Bereich der Kulturstraße ab und verleihen diesen dadurch eine besondere Note. Diese Art wird bis zu 15 m hoch und ist durchaus trockenheitsresistent, doch benötigt sie aufgrund ihres ausgeprägten Wurzelvolumens eben-falls groß dimensionierte Baumgruben, die auf den Plätzen jedoch gewährleistet werden können. Da sie zudem teilweise in unterbautem Bereich gepflanzt wird, ist hier ein mind. 80 cm hoher, durchwurzelbarer Substratbereich und darüber hinaus eine mehrere Zentimeter dicke Dränschicht vorzusehen. Diese Angaben gelten für alle Pflanzungen, die sich über den geplanten Tiefgaragen befinden.

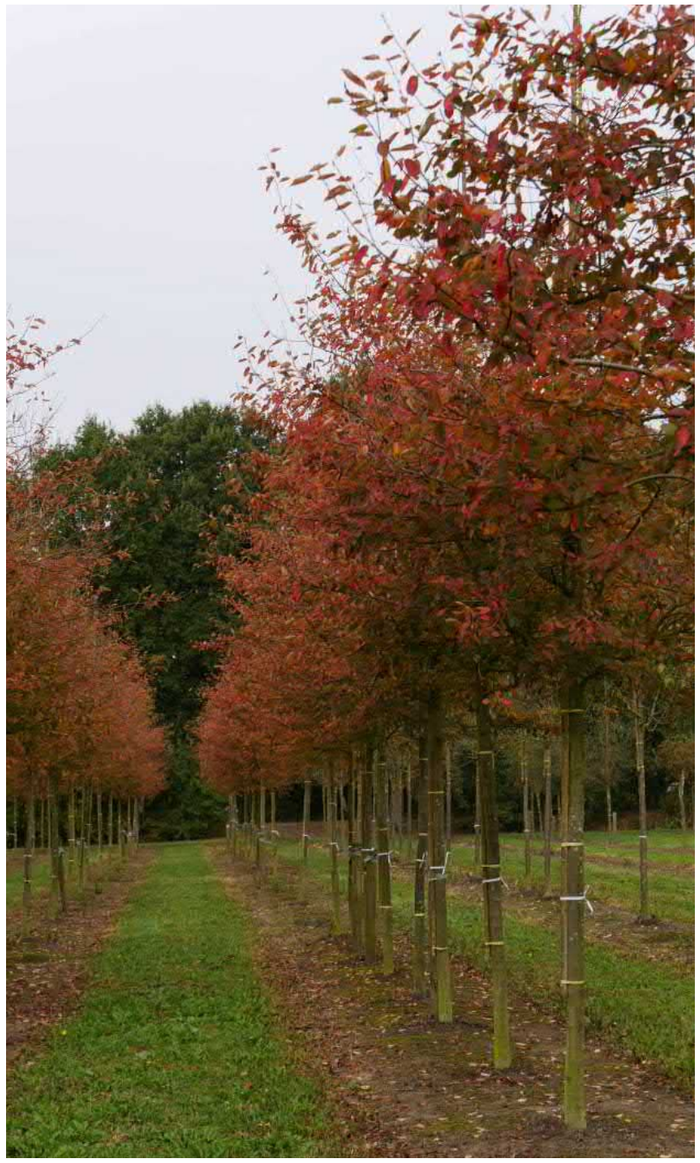


Baumsetzung Quartiersplätze

Baumpflanzungen - Anwohner- und Spielstraße



Amelanchier arborea (Robin Hill) - Sommer



Herbst

Für die gepflasterten Spielstraßen wird die Baumart Amelanchier arborea 'Robin Hill' vorgesehen, die sich in Deggendorf bereits als stadtklimaverträglicher Baum herausgestellt hat. Neben ihrem herausragenden weißen Blütenschmuck, der sich von April bis Mai zeigt, hat die Baum-Felsenbirne ebenfalls eine auffällige gelbe bis rote Herbstfärbung, sodass sie in den Herbstmonaten das Gesamtbild des Viertels komplettiert.



Baumsetzung Anwohner-/ Spielstraßen

Baumpflanzungen - Wohnhöfe



Catalpa Bignonioides - Blütezeit



Pyrus Calleryana - Blütezeit



Prunus Sargentii - Blütezeit



Prunus Sargentii - Herbst

In den begrünten Wohnhöfen sollen verschiedene Baumarten mit unterschiedlichen Schmuckaspekten gepflanzt werden, wodurch sie sich optisch von der Umgebung absetzen.

Hierfür werden die Arten Catalpa bignonioides (Gewöhnlicher Trompetenbaum), Prunus sargentii (Sargent-Kirsche) sowie Pyrus calleryana (Chinesische Birne) festgesetzt.

Alle drei Arten weisen im Frühjahr eine weiße bis weiß-rosane Blüte auf und zeigen sich im Herbst in gelben und roten Farbtönen, sodass sie sich in diesen Monaten optisch in das Gesamtbild des Klosterviertels einpassen.

Auch hier ist, wie bereits angeführt, eine 80 cm dicke, durchwurzelbare Substratschicht sowie eine Dränschicht einzuplanen, da es sich hierbei generell um unterbaute Bereiche handelt.



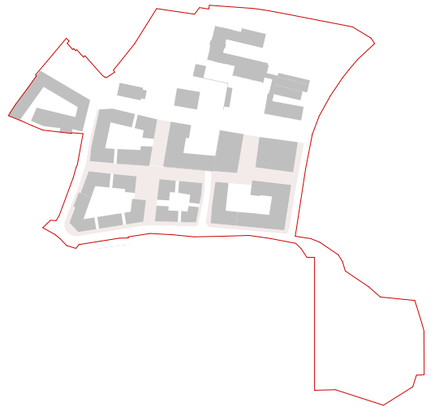
Baumsetzung Wohnhöfe

Bodenbeläge - Anwohner-/ Spielstraße und Plätze

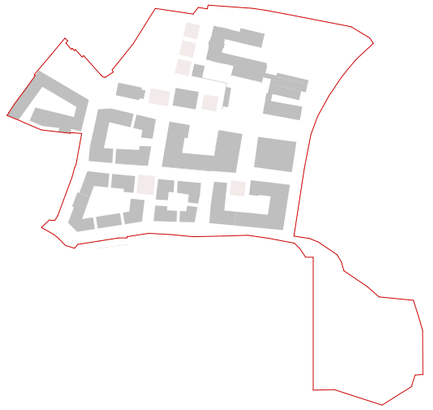


Im Bereich der Anwohner- und Spielstraße wird, wie bereits in anderen Teilen Deggendorfs, Kleinsteinpflaster aus gesägtem und geflammten Granit als Segmentbogen verlegt. So passt es sich nahtlos in das städtebauliche Gesamtbild der Großen Kreisstadt ein.

Auf den Quartiers- sowie Stadtplätzen wird eine wassergebundene Wegedecke als Belag vorgesehen, da diese eine höhere Versickerungsfähigkeit aufweist als herkömmliche versiegelte Oberflächen. Sie fügt sich zudem optisch in die bepflasterte Umgebung ein, wahrt dabei aber einen naturnahen Charakter.



Kleinpflaster als Segmentbogen, Granit gesägt und geflammt



Wassergebundene Wegedecke

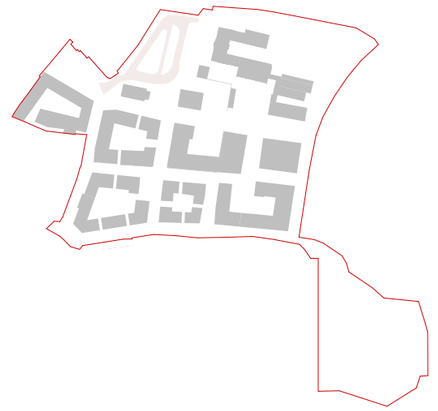
Bodenbeläge - Fahrbahn Busbahnhof und Kulturstraße





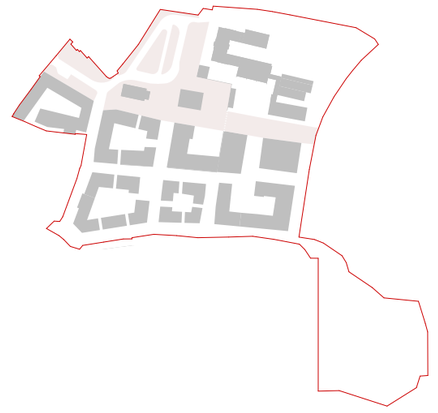


Vorplatz der Viechtacher Stadtpfarrkirche



Fahrbahn Busbahnhof, Großsteinpflaster, Granit, nicht gesägt

In der Kulturstraße sowie im Bereich des Busbahnhofs wird Großsteinpflaster verwendet, um diesem Areal einen öffentlichen Charakter zu verleihen und es somit von der Anwohner- und Spielstraße abzuheben. Damit sich die Fahrbahn der Busse dennoch von der ausschließlich für Fußgänger vorgesehenen Kulturstraße leicht absetzt wird hier nicht Granitpflaster mit gesägter und geflammter, sondern mit bruchrauer Oberfläche verwendet. Optisch sollen sich jedoch beide Pflasterbeläge in das Stadtbild einfügen, weshalb die Farbgebung dem bereits bestehenden Großsteinpflaster in der Innenstadt Deggendorfs nachempfunden ist.



Kulturstraße, Großsteinpflaster, Granit, gesägt und geflammt

Bodenbeläge - Fahrbahn



Lohsepark Hamburg, Vogt Architekten

Die Fahrbahn, die das Klosterviertel umschließt und es mit dem Rest der Stadt verbindet, soll aus im Straßenbau üblichem Asphalt hergestellt werden. So zeichnet sich durch die Verwendung eines unterschiedlichen Materials ein deutlicher Nutzungsunterschied zu den restlichen Flächen im neu entstehenden Viertel ab, da hier neben Fußgänger- ebenfalls PKW-Verkehr zulässig ist.

Fahrbahn, Asphalt

Fassadengestaltung



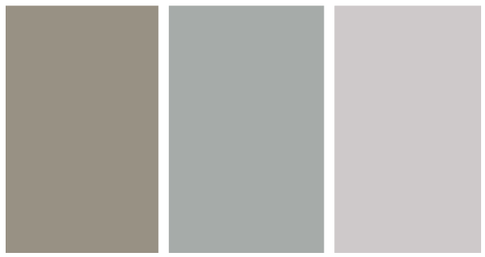


Durch die Verwendung ortstypischer Materialien und Farben soll eine Einbindung in die gewachsene Stadtstruktur erreicht werden. Die Fassaden des neuen Quartiers sind in mineralischem Putz gerne auch in handwerklichen Techniken auszuführen. Dabei sollten erdige Pastelltöne (Weißtöne, Gelbtöne, Rottöne und Grautöne) Verwendung finden, die einen schönen Kontrast zur umliegenden Natur und den Grünflächen bilden.

Der Glasanteil der Fassaden sollte transparent und farblos mit einem maximalen Anteil von 40% ausgeführt werden, Lochfassaden an den Straßenseiten der Wohnhöfe sind wünschenswert.

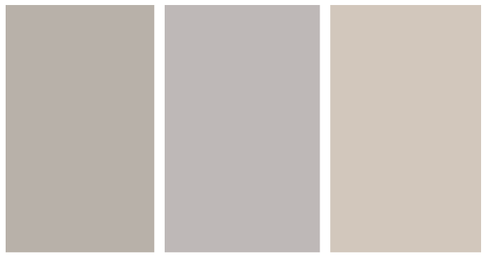
Ziel des Gestaltungskonzeptes ist es, dass jeder Baukörper eine eigene Fassaden-gestaltung erhält, um die Körnigkeit der besteh-enden Stadtstruktur aufzunehmen.

Putzfarben Farbfamilie - Weißtöne



Putzfarben Farbfamilie - Grautöne

Putzfarben Farbfamilie - Gelbtöne



Putzfarben Farbfamilie - Brauntöne



STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Städtebauliche Kennwerte

	Variante mit Mittelschule	Variante ohne Mittelschule
Freiflächen	**45.458m2**	**45.574m2**
Öffentliche Verkehrsflächen	6.858 m2	6.858 m2
Autofreie Verkehrsflächen/ Verkehrsberuhigte Bereiche	19.531 m2	19.531 m2
Öffentliche Grünflächen	11.730 m2	11.730 m2
Begrünte Wohnhöfe/ Pausenhöfe/ bestehende Sportanlagen	7.339 m2	7.455 m2
Nettobauland		
Gemeindebedarfsfläche	**14.726 m2**	**13.135 m2**
davon Realschule „Maria-Ward“	635 m2	635 m2
davon Grundschule „Theodor Eckert“	2.358 m2	2.358 m2
davon Mittelschule „Theodor Heuss“	1.591 m2	
davon Kindergarten mit Kinderkrippe	756 m2	756 m2
davon 2-fach-Sporthalle	1.209 m2	1.209 m2
davon Sportanlage	7.361 m2	7.361 m2
davon Kapuzinerstadl	390 m2	390 m2
davon Kulturhaus	426 m2	4.26 m2
Nettobauland II		
Wohn- und Mischfläche	**7.701 m2**	**9.292 m2**
davon ehem. Wachswarenfabrik	2.196 m2	2.196 m2
davon alle weiteren Nettobaulandflächen	5.505 m2	7.096 m2

Städtebauliche Kennwerte

	Variante mit Mittelschule	Variante ohne Mittelschule
Gebäudeflächen		
Geschossfläche Neubau	**32.777 m2**	**39.544 m2**
Auf dem Areal Wachswarenfabrik	8831 m2	8831 m2
davon Wohnen (Studierendenapartments)	7.300 m2	7.300 m2
davon Gewerbe EG	1.531 m	1.531 m
Auf allen weiteren Wohn- und Mischflächen	**23.946 m2**	**30.713 m2**
davon Wohnen	19.668 m2	26.435 m2
davon Gewerbe EG	4.278 m2	4.278 m2
Auf Gemeindebedarfsflächen		
davon Grundschule „Theodor Eckert"	7.283 m2	7283 m2
davon Kindergarten mit Kinderkrippe	1.237 m2	1237 m2
davon Zweifachsporthalle	877 m2	877 m2
davon Mittelschule „Theodor Heuss"	6.376 m2	-

IMPRESSUM

VICTORIA VON GAUDECKER ARCHITEKTUR

VICTORIA VON GAUDECKER ARCHITEKTUR
VICTORIA VON GAUDECKER ARCHITEKTIN BDA
WAISENHAUSSTRASSE 45 / 80637 München
T +49 89 21539677 0
F +49 89 21539677 1
www.vongaudecker.de

bl9 LANDSCHAFTS ARCHITEKTEN

BL9 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
ROSER CEBULSKY PARTGmbB
BELFORTSTRASSE 9 / 81677 München
T +49 89 7405547 0
F +49 89 7405547 99
www.bl9-landschaftsarchitekten.de

Die Inhalte der Präsentation unterliegen dem deutschen Urheber- und Leistungsschutzrecht. Jede vom deutschen Urheber- und Leistungsschutzrecht nicht zugelassene Verwertung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Anbieters oder jeweiligen Rechteinhabers. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Inhalte und Rechte Dritter sind dabei als solche gekennzeichnet. Die unerlaubte Vervielfältigung oder Weitergabe einzelner Inhalte oder kompletter Seiten ist nicht gestattet und strafbar. Lediglich die Herstellung von Kopien und Downloads für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch ist erlaubt. Die Darstellung dieser Website in fremden Frames ist nur mit schriftlicher Erlaubnis zulässig.