

BLAUWERK

Städtebauliches Konzept Schwabach

Städtebau/ Kontext /Denkmalschutz

Die neue städtebauliche Figur leitet sich aus der besonderen Lage am Rande der Schwabacher Altstadt ab.

In der historischen Stadtentwicklung zeigt sich das Grundstück auf dem ehemaligen Prell-Areal von mehreren städtebaulichen Entwicklungsstufen beeinflusst:

1. Abschluss der Historischen Altstadt an den Fragmenten der alten Stadtmauer und der denkmalgeschützten alten Mälzerei
2. Einbindung der gründerzeitlichen, solitären Bebauung der ehemaligen Gaststätte mit Straßenraumbegleitung an der Zöllnertorstraße/Ecke Reichsweisenhausstraße
3. Übergang in die objekthaften, freistehenden Gebäude an der Reichsweisenhausstraße und am Baratier-Weg

Die neue Baukörperabfolge versucht mit ihren unterschiedlichen Funktionen und Maßstäblichkeiten der Gebäude auf die oben benannten umgebenden Randparameter einzugehen und die sich daraus abgeleitete, passende „Körnigkeit“ der Neubauten, auf die jeweilige Lage bezogen, einzustellen: „kleinteilig, stadtraumdefinierend“ am Rande der Altstadt, „großflächiger, objekthaft“ im Bereich der objekthaften, durchgrünten Umgebung am Baratier-Weg.

Über die Gliederung der Baukörper und die Einbindung der neuen Häuser in die geneigte Dachlandschaft der angrenzenden Altstadt fügt sich das neue Ensemble wie selbstverständlich in den Kontext ein.

Die neuen Gebäude schaffen, gemeinsam mit dem vorhandenen denkmalgeschützten Bestand, neue, teils öffentliche Räume, welche die vorhandenen Denkmäler einbeziehen und maßvoll inszenieren:

So zum Beispiel der neue „kleine Marktplatz“ an der alten Mälzerei“, der „neue Wohnhof“ an der Südlichen Mauerstraße, sowie die neue „grüne Mitte mit Biergarten“ im Inneren des Areals, mit großem, wertvollem Baumbestand „überstanden“.

Verbunden werden die neuen Stadt- und Landschaftsräume über eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung, die von Ost nach West verlaufend, auch die neue Supermarktnutzung anbindet und bis zum Baratier-Weg reicht.

Nutzungen

Die neuen Baukörper nehmen eine Reihe unterschiedlicher Nutzungen auf. Im Erdgeschoss ist ein Supermarkt als Vollsortimenter geplant. Darüber im OG angeordnet befinden sich eine Büronutzung mit Innenhof sowie im Dachgeschoss eine viergruppige Kindertageseinrichtung, deren Freiflächen, über eine Außentreppe erreichbar, auf dem begrünten Dach des Supermarktes untergebracht sind.

Rückseitig, zum Innenhof des bestehenden Hotels Centro, ist eine Hotelenerweiterung in die Gebäudeabfolge integriert.

An der Südlichen Mauerstraße schließen sich zwei Wohngebäude an, welche über einen gemeinsamen Innenhof an der Altstadtmauer erschlossen werden.

Bank:
Stadtsparkasse München
DE79701500001003194378
SSKMDEMIMXXX

+49 (0)89 212 31 20 10
+49 (0)89 212 31 20 99
office@blauwerk.info
www.blauwerk.info

Telefon:
Telefax:
Mail:
Web:

Adresse:
Adlzreiterstraße 8
80337 München
Germany

Amtsgericht:
München
Registernummer:
HRB 212243

Architekten GmbH
Führung:
er, Architekt BDA
ern, Architekt BDA

BLAUWERK

Parkierung

Die neuen Gebäude erhalten, entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach, gemäß ihren jeweiligen Nutzungen, Stellplätze in einer zweigeschossigen Tiefgarage.

Ein Teil der Stellplätze im Untergeschoss ist öffentlich nutzbar. Die Stellplätze sind über die Reichsweisenhausstraße erschlossen und führen über eine Zufahrt im Erdgeschoss des Supermarktes in die beiden Untergeschosse. Für den kurzzeitigen Einkauf stehen dreißig, teils baumüberstandene Außenstellplätze vor dem Supermarkt zur Verfügung.

Über einen separaten Außenzugang kann die Tiefgarage auch in den Abendstunden außerhalb der Öffnungszeiten des Supermarktes genutzt werden.

Freiflächen /Grünbestand

Die neue Bebauung versucht, trotz ihrer flächigen Nutzungen, den vorhandenen Baumbestand, soweit möglich zu erhalten, insbesondere die großen, alten Bäume in der Mitte des Areals. Sofern Bäume entfallen, werden adäquate Neupflanzungen an deren Stelle eingeplant. Die Dachfläche des erdgeschossigen Supermarktes ist großflächig, intensiv begrünt und dient als durchgrünte Spielfläche für die Kita. Über die Integration von Retentionsdächern können die begrünteren Freiflächen einen wertvollen Beitrag zum erforderlichen Regenwassermanagement leisten.

Die Fassaden erhalten, auf Ihre jeweilige Lage abgestimmt, bodengebundene Fassadenbegrünungen. Dies trägt maßgeblich zur Reduzierung der Oberflächentemperaturen bei und bietet im Sinne des animal-aided design einen Rückzugsraum für Tiere, insbesondere für Insekten und Vögel. Ebenso kann über einen hohen Anteil an Begrünungen ein hoher Frischluftaustausch innerhalb des Areals sichergestellt werden.

aufgestellt, München 19.03.2024,
Korrektur 24.03.2024

Tom Repper
Blauwerk Architekten GmbH

Architekten GmbH
Führung:
er, Architekt BDA
ern, Architekt BDA

Amtsgericht:
München
Registernummer:
HRB 212243

Adresse:
Adlzreiterstraße 8
80337 München
Germany

Telefon:
Telefax:
Mail:
Web:

+49 (0)89 212 31 20 10
+49 (0)89 212 31 20 99
office@blauwerk.info
www.blauwerk.info

Bank:
Sparkasse München
DE7901500001003194378
SSKIDEMMXX