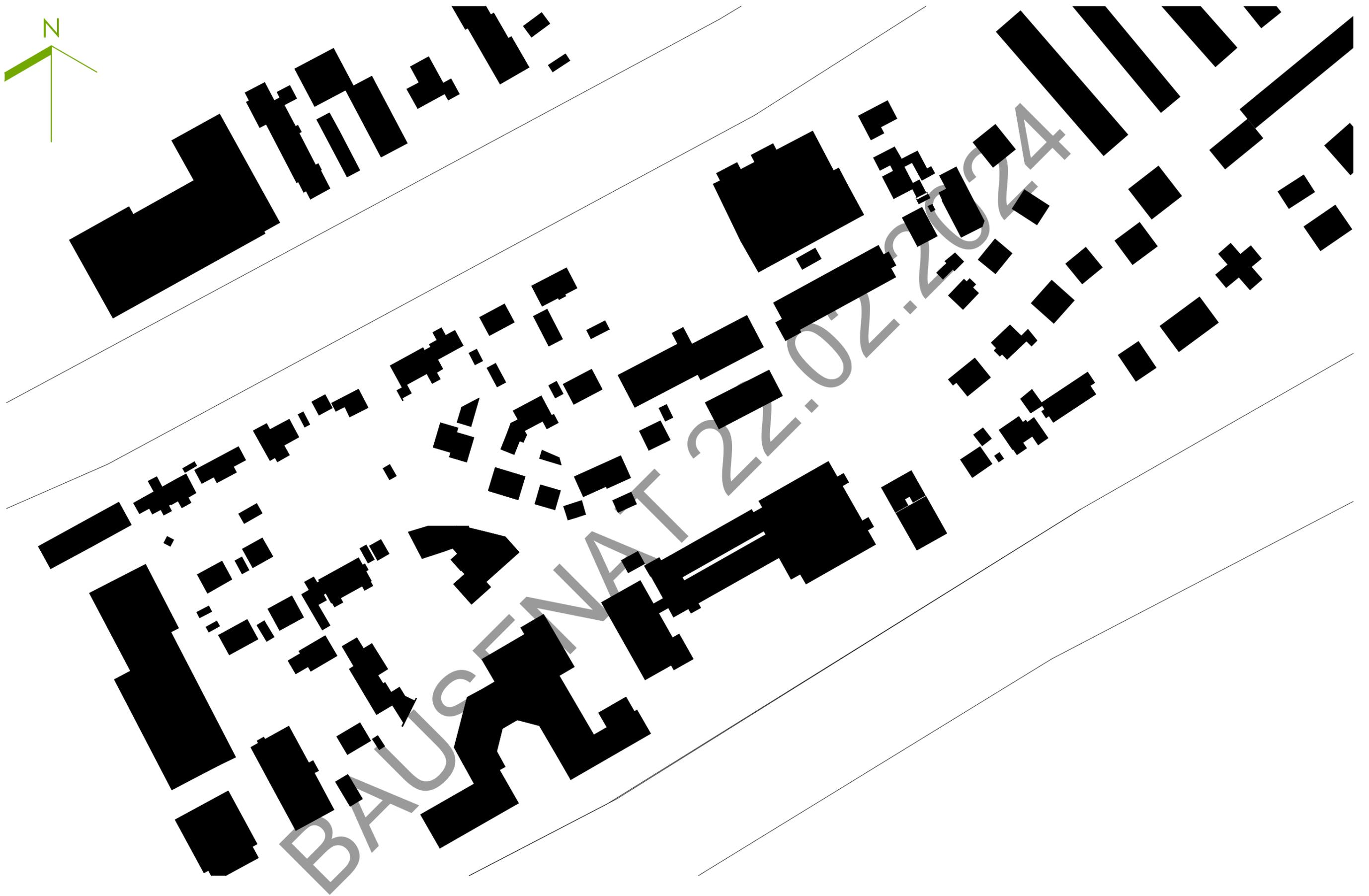
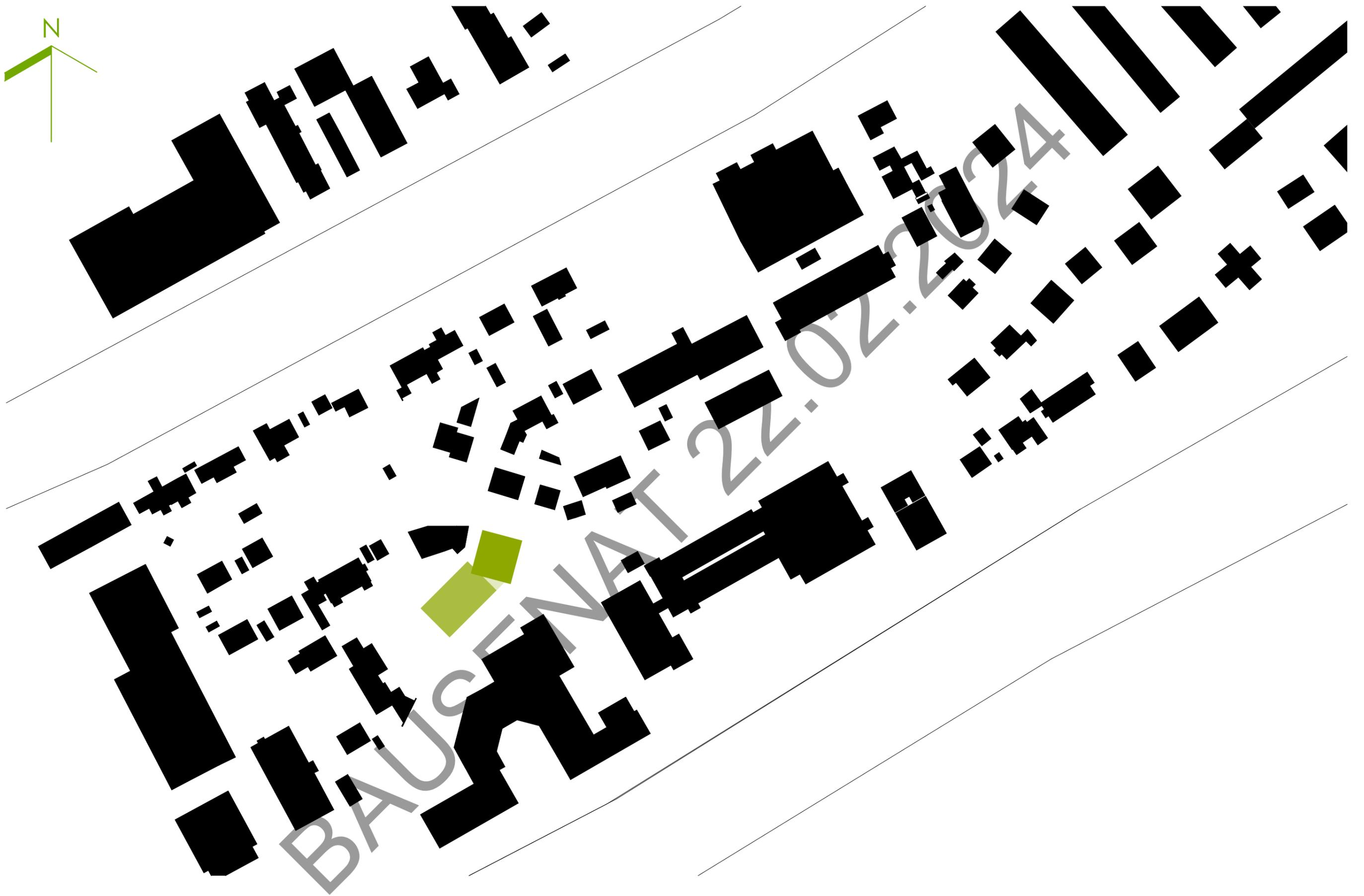


# SENIOREN-RESIDENZ AN DER ISAR

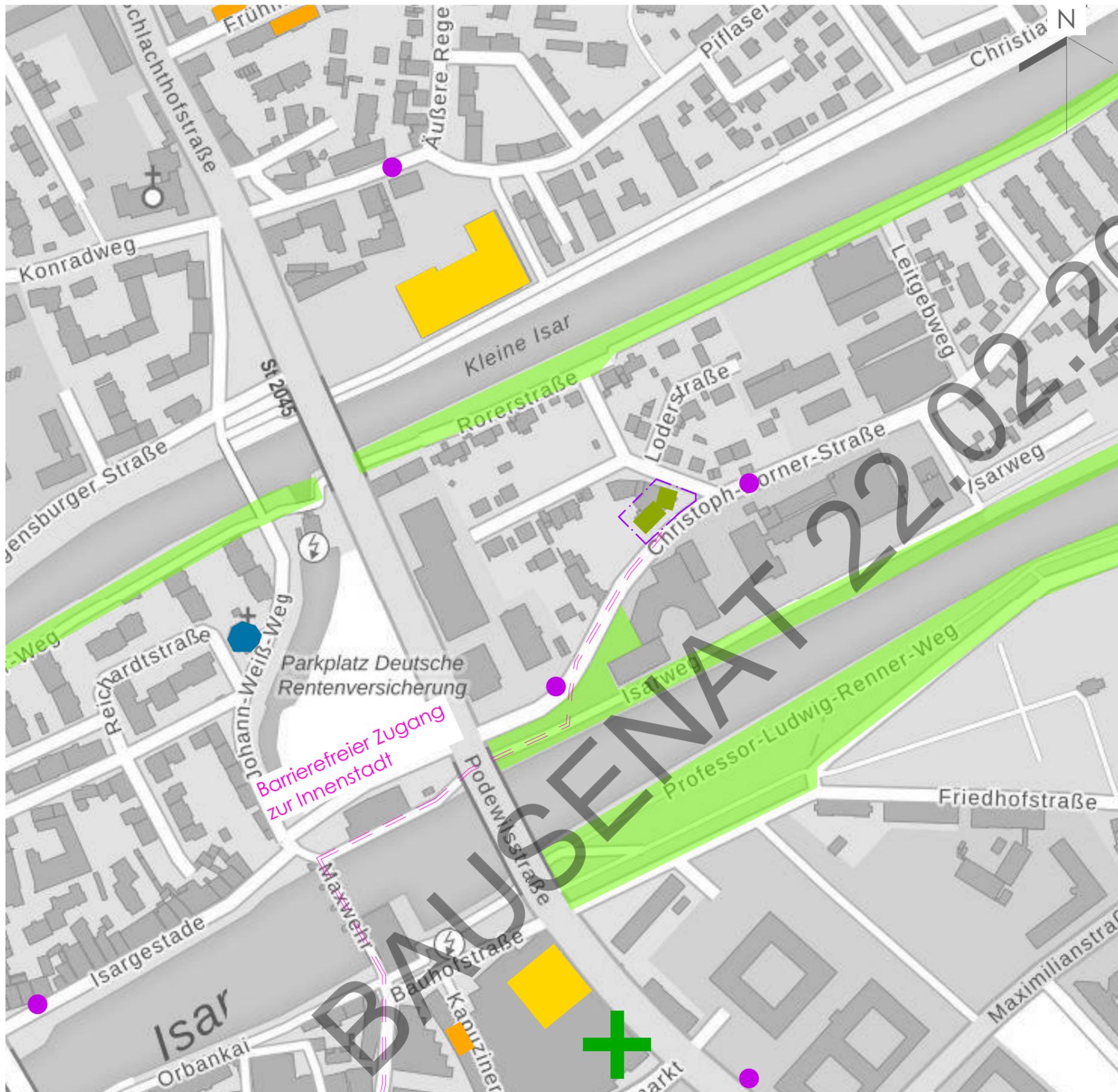
Mit dem Bauprojekt sollen ca. **37 barrierefreie Mietwohnungen** für Senioren geschaffen werden. Die **29 Tiefgaragenplätze** sollen nicht nur den Senioren-Wohnungen dienen, sondern auch den Mitarbeitern und Gästen des Magdalenenheims der Hl. Geistspitalstiftung zur Verfügung gestellt werden. Ziel ist die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum im Alter in fußläufiger **Altstadtnähe** mit entsprechendem **medizinischen und therapeutischen Angebot** in unmittelbarer Nachbarschaft zum Magdalenenheim.







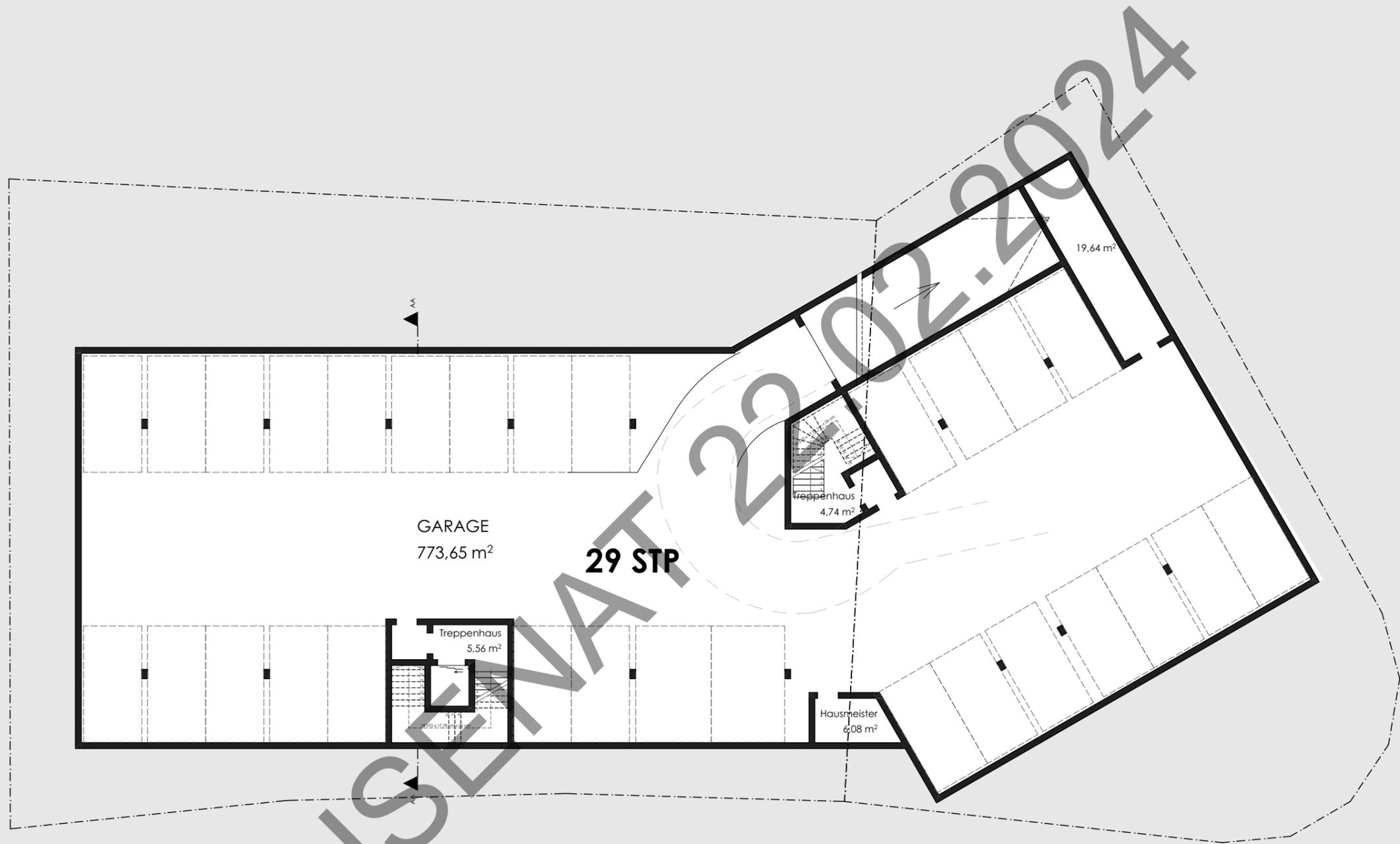
- NEUBAU SENIOREN-RESIDENZ AN DER ISAR
- VERGLEICHBARE SITUATION

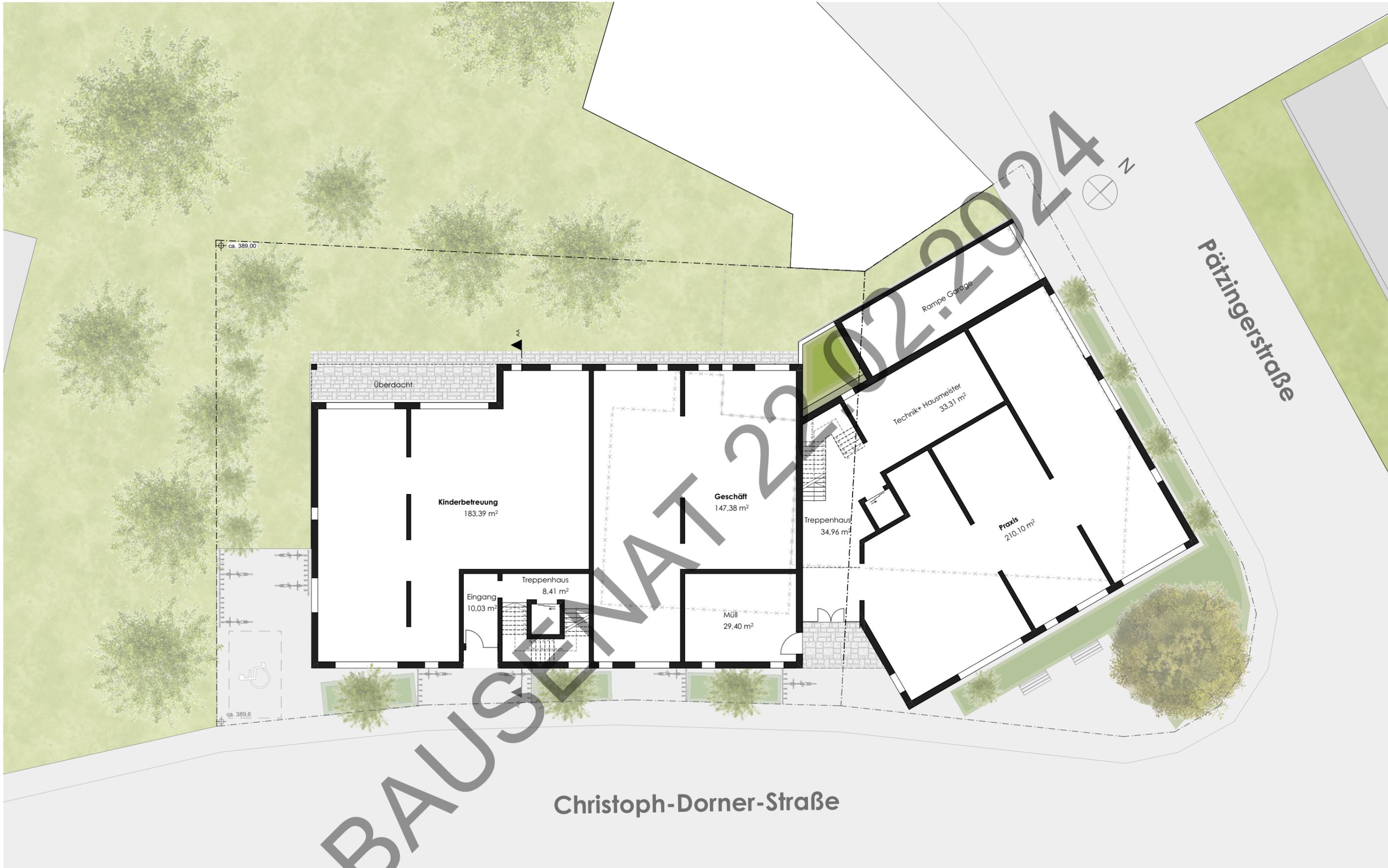


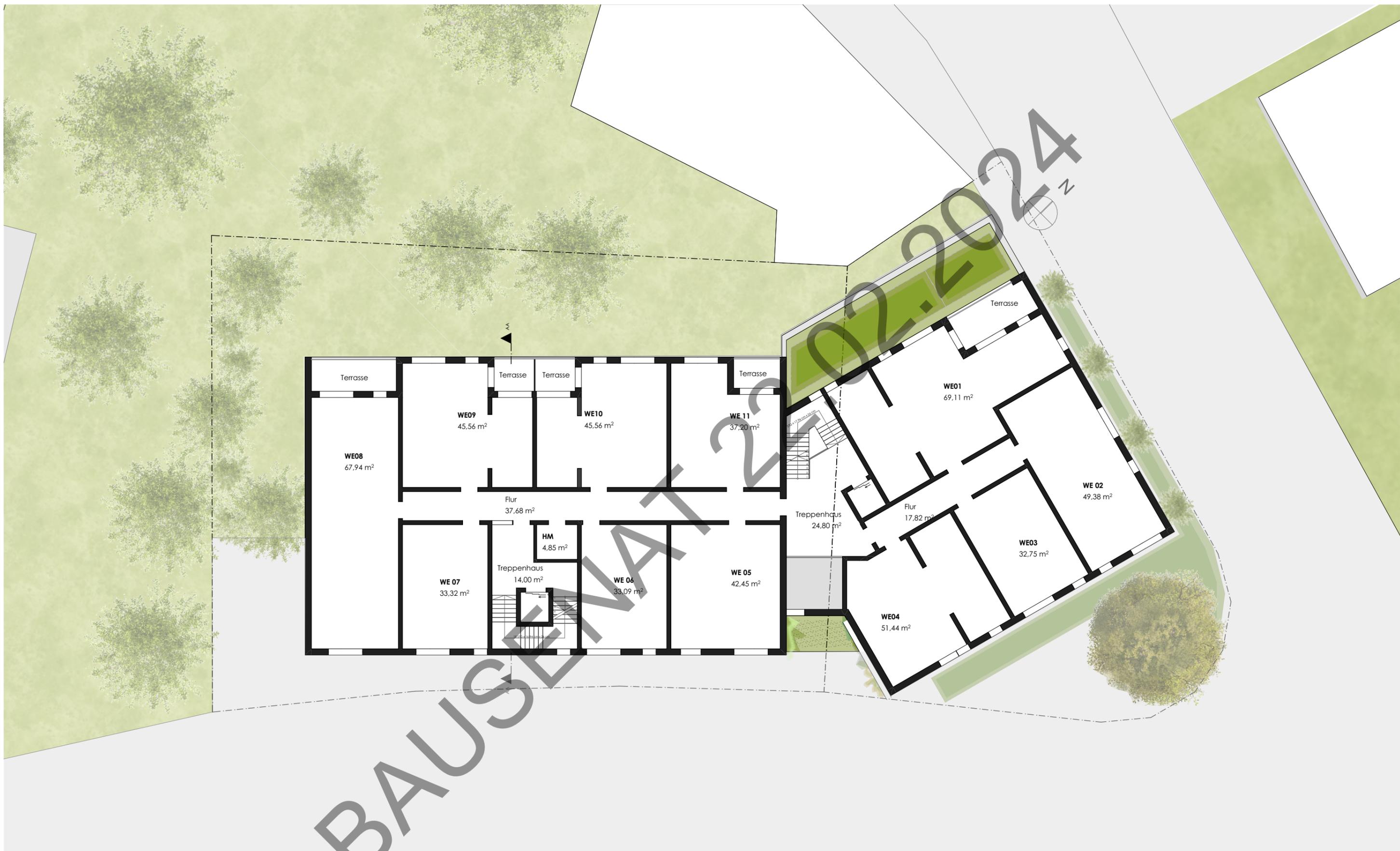
- NEUBAU SENIOREN-RESIDENZ AN DER ISAR
- RUHEZONE / GRÜNBEREICH
- SUPERMARKT
- METZGEREI/BÄCKEREI
- KIRCHE
- APOTHEKE
- BUSHALTESTELLE

BAUSENAT 22.02.2023











BAUSENAT 2202.2024

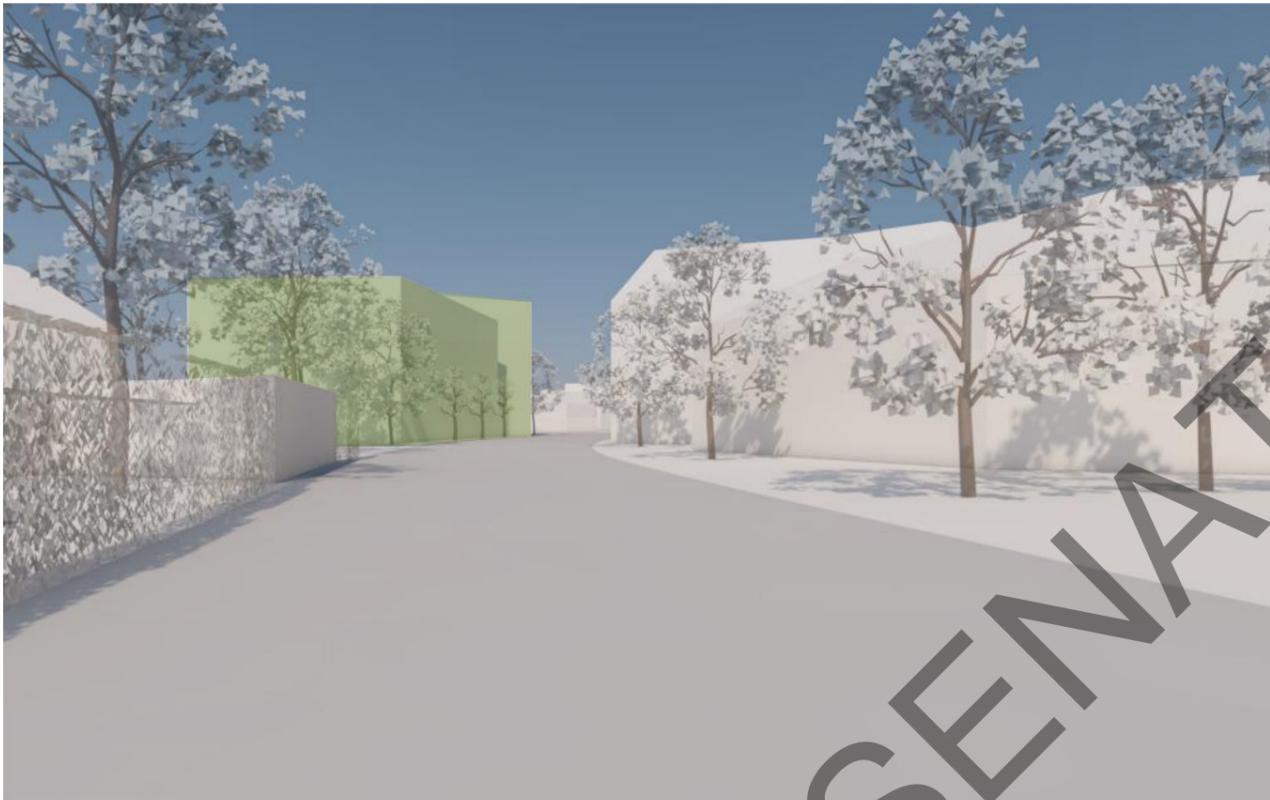


STRABENANSICHT

GARTENANSICHT

NEUBAU

MAGDALENIENHEIM



PERSPEKTIVE VON SÜD-OSTEN

SCHULE

MAGDALENIENHEIM

NEUBAU



PERSPEKTIVE VON WESTEN

## **SENIOREN-RESIDENZ AN DER ISAR**

An der Christoph- Dörner- Straße 19 stehen heute Verwaltungs - und Lagergebäude mit einer Wohneinheit einer ehemaligen Transportgesellschaft. Die Gebäude stehen seit Jahren leer. An dieser Stelle soll ein Ersatzneubau in Form von Wohnen für Senioren entstehen.

### **Lage in der Stadt - Topografie**

Das Grundstück liegt etwa 400 m nordöstlich von der mittelalterlichen Innenstadt in einem Quartier, das durch unterschiedliche Nutzungen geprägt ist. Noch in den 1960er Jahren außerhalb der Innenstadt gelegen, ist das Grundstück nun Teil des Zentrums eines Siedlungsraums mit 100.000 Einwohnern.

### **Nähere Umgebung**

In den 1960er Jahren siedelten sich Gewerbebetriebe als Neubauten auf der ‚grünen Wiese‘ an.

Die Lage des Baugrundstücks heute nimmt aus mehreren Gründen eine Sonderstellung ein.

Zum einen ist die Christoph- Dörner- Straße, wenngleich teilweise auf Tempo 30 reduziert und keine Durchgangsstraße, doch von erheblicher Verkehrsbelastung durch Schule, Kita, Altenheim in unmittelbarer Umgebung (gegenüber) gekennzeichnet. Daneben entsteht erheblicher LKW und PKW Verkehr durch den benachbarten Industriebetrieb Schott und weiters ÖPNV Durchgangsverkehr. Die Pätzingerstraße hingegen ist eine beruhigte untergeordnete Wohnstraße, die mit einigen Verlängerungen im Grunde eine Sackgasse darstellt.

Die unmittelbare Lage um das Baugrundstück ist aktuell vergleichsweise unattraktiv, geprägt durch Lagerhallen, enge Gehwege und die gegenüberliegende Nutzfahrzeugeinfahrt des Altenheims. Mittlerweile ist in der direkten Umgebung des Baugrundstücks eine grosse Schule und ein grosses Seniorenwohnheim mit KITA entstanden. Die letzten Relikte aus der Zeit des Gewerbegebietes sind neben der aufgegebenen Nutzung auf dem Baugrundstück: Die Stadtwerke Landshut etwas westlich und die gewerblichen Gebäude der Firma Schott weiter östlich des Baugrundstücks.

Über die Jahre fand im Quartier eine Wandlung von Gewerbe zu Wohnen statt.

Nördlich des Baugrundstücks schließt Wohnbebauung in Ein- und Zweifamilienhäusern an. Etwas weiter stadtauswärts stehen auf dem großen Areal des ehem. Fernmeldeamtes Geschosswohnungsbauten in Zeilen.

### **Anordnung der Baukörper und Charakteristika**

Die neue Bebauung wird in 2 Baukörper mit unterschiedlichen Höhen gegliedert.

Der westliche Baukörper wird leicht in die Richtung der Einmündung eingedreht.

Entlang der Christoph Dörner Straße wird von der Grundstücksgrenze deutlich abgerückt. Hier entsteht Platz für Straßenbegleitgrün und für kleine Ruhezone (Sitzbänke)

Der Schnittpunkt der beiden Baukörper fasst eine zentrale Erschließung mit intensiver vertikaler Fassadenbegrünung und integrierten Fassadennistkästen.

Die Fassaden entlang der Christoph- Dörner- Straße sind eher ruhig gestaltet.

Nach Nordwesten sind die Fassaden stark durch eingeschobene Loggiabereiche gegliedert.

Der westliche Baukörper erhält E + 3 Geschosse, der östliche Baukörper E + 4 Geschosse.

Unter den Gebäuden entsteht eine Tiefgarage mit Zufahrt von der ruhigen Pätzingerstraße.

Auf den Dachflächen wird eine maximal große PV Anlage errichtet. Es ist angedacht die Gebäude in Holzbauweise zu errichten und in eine energetischen Qualität 15% über Neubauniveau zu erreichen.

### **Beschreibung der Nutzungen**

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Landshut ist geprägt durch Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere fehlen zentrumsnah und ganz besonders barrierefreie Wohnungen. Zunächst schreibt der Entwurf durch die Umwandlung von Gewerbe und Lager zu Wohnraum die Entwicklung zu einem Wohnquartier fort.

Seniorenrechtliches Wohnen funktioniert gerade hier besonders gut:

- Schaffung von barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum in kleinen Einheiten
- Öffentlicher Nahverkehr: 2 Bushaltestellen in direkter Umgebung
- Altersgerechte Einrichtungen im Seniorenwohnheim
- Fußläufige Nähe zur Innenstadt (barrierefrei erreichbar)

Neben der Hauptnutzung ist im Erdgeschoss eine Arztpraxis und eine KITA geplant.