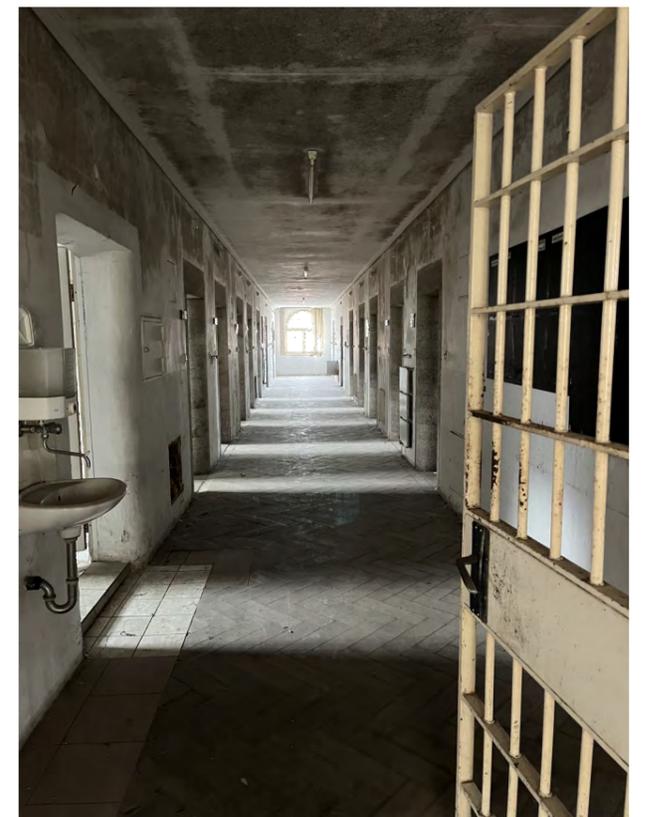


**machbarkeitsstudie für ein zukunftsfähiges gesamtkonzept
alte justizvollzugsanstalt landshut**







verfahrensgänge | baurecht | genehmigungserfordernisse

gebäudeklasse:	4 fußbodenhöhe über 7 m bis unter 13 m über gelände erster rettungsweg treppe zweiter rettungsweg treppe oder drehleiter der feuerwehr - geeignete aufstellplätze - personenrettung muss inhaltlich und mengenmäßig gelingen
sonderbau:	nutzungsabhängig - geschoss mit grösster ausdehnung ca. 1200 m ² < 1600 m ² - wohnheime
erforderliche nachweise	
brandschutz prüfung brandschutz	ja, durch zugelassenen nachweisersteller bei sonderbau: durch bauaufsichtsbehörde oder zugelassenen prüfsachverständigen
statik I tragwerk prüfung statik/tragwerk	ja ja
energiepass	nachweis für bestandsgebäude entfällt, weil baudenkmal nachweis für zusätzlichen neubau erforderlich
schallschutz:	nachweis erforderlich

grundlagen

baugrund:	nicht bekannt für neubau noch zu untersuchen
grundwasserverhältnisse:	nicht bekannt eine tiefgarage würde wohl in grundwasserschicht eintauchen
denkmalpflege:	einzel baudenkmal wirkung in ensemble altstadt, isarhangleite, burg trausnitz
bodendenkmalpflege:	grundstück im denkmalatlas ausgenommen



heizung haustechnik:	nicht teil der machbarkeitsstudie
schadstoffuntersuchung:	nicht teil der machbarkeitsstudie
überprüfung tragwerk:	vorliegende untersuchung staatliches bauamt landshut

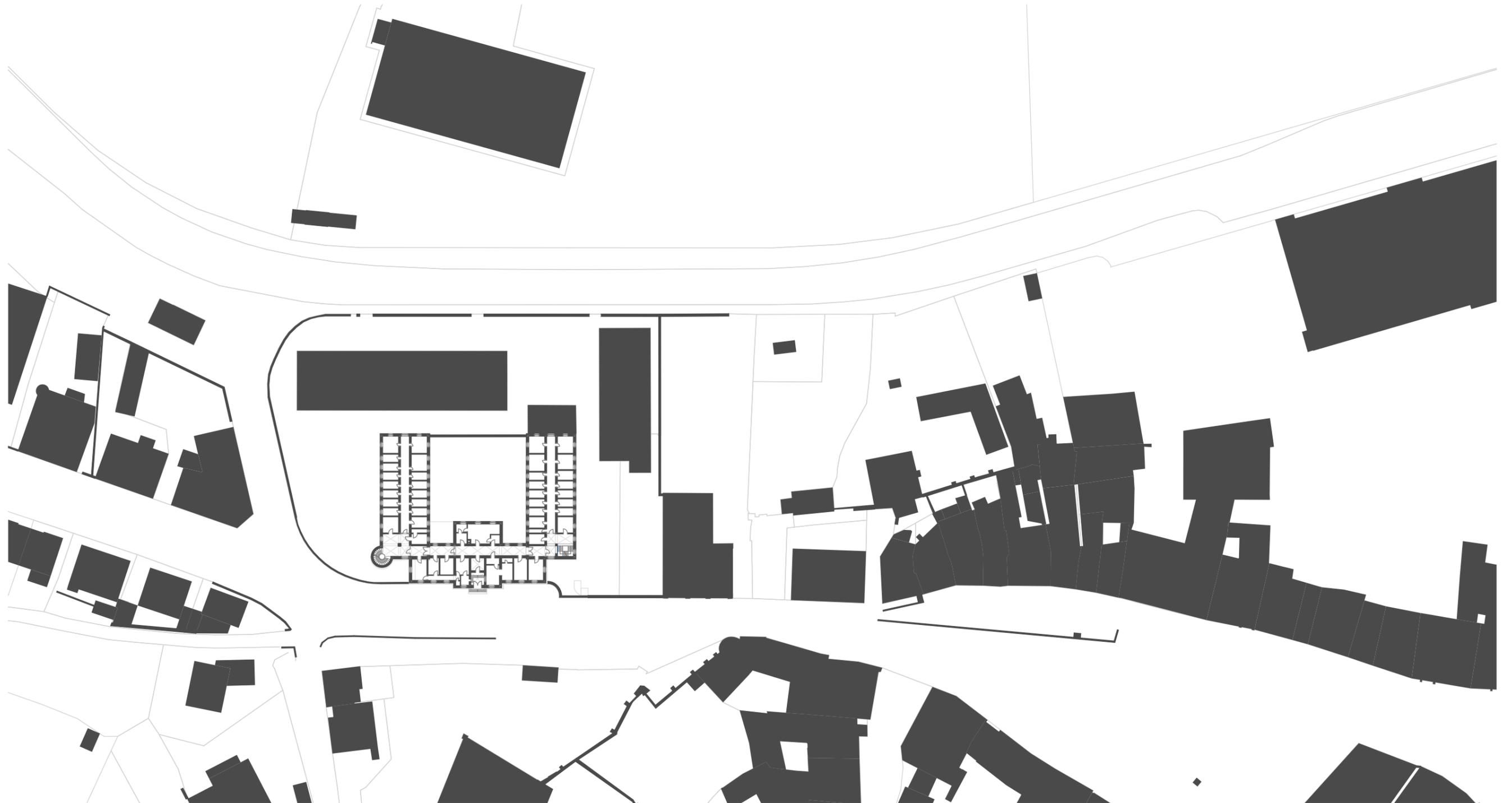
zum tragwerk des bestandsgebäudes existiert ein gutachten des staatlichen bauamtes landshut.

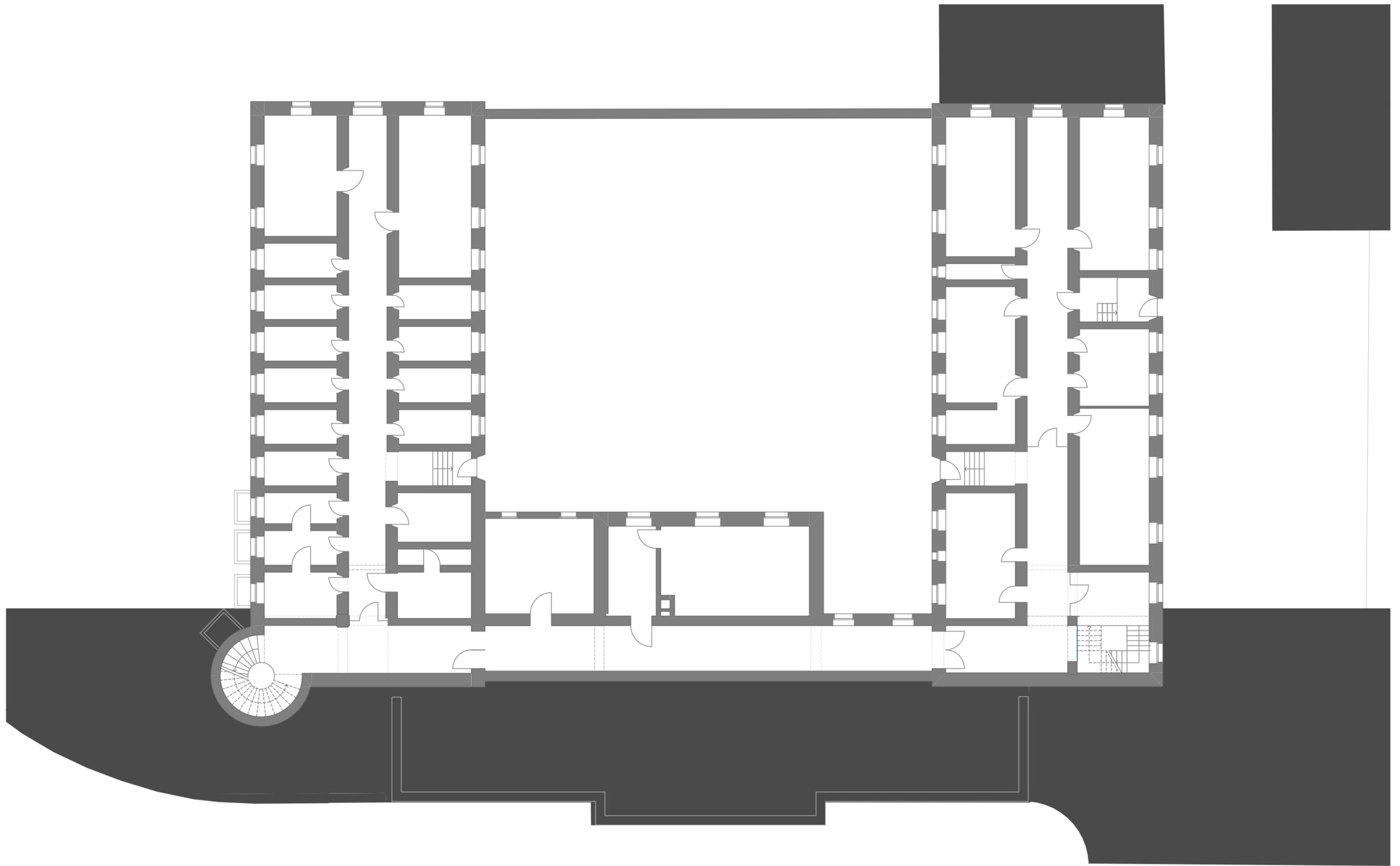
die zentrale erkenntnis des gutachtens ist , dass die tragfähigkeit der bestehenden ziegel-kappendecken im zellentrakt nicht gewährleistet werden kann. der statische nachweis für künftige nutzungen ist negativ beschieden. zudem wird explizit darauf hingewiesen, dass eine eliminierung der immer wieder übereinander stehenden decken so weit als möglich verhindert werden sollte.

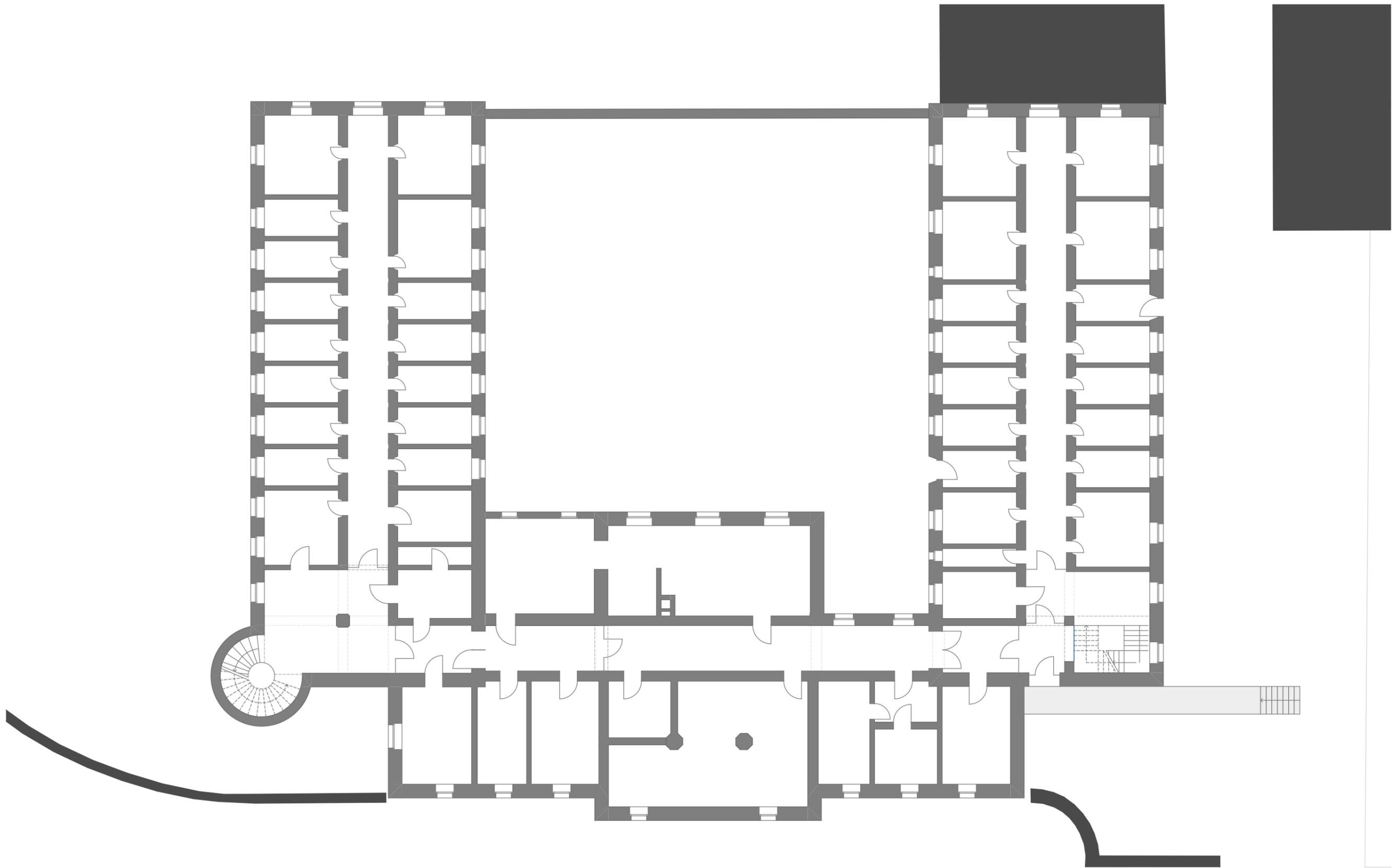
eine bewertung des tragwerkes ist nicht gegenstand dieser machbarkeitsstudie. problemeinschätzungen und sachliche hinweise werden aber konsequent gewürdigt. aus gründen der statik, aber auch aufgrund von zahlreichen anderen motiven, werden äußerst geringe eingriffe in das bisherige tragsystem vorgeschlagen.

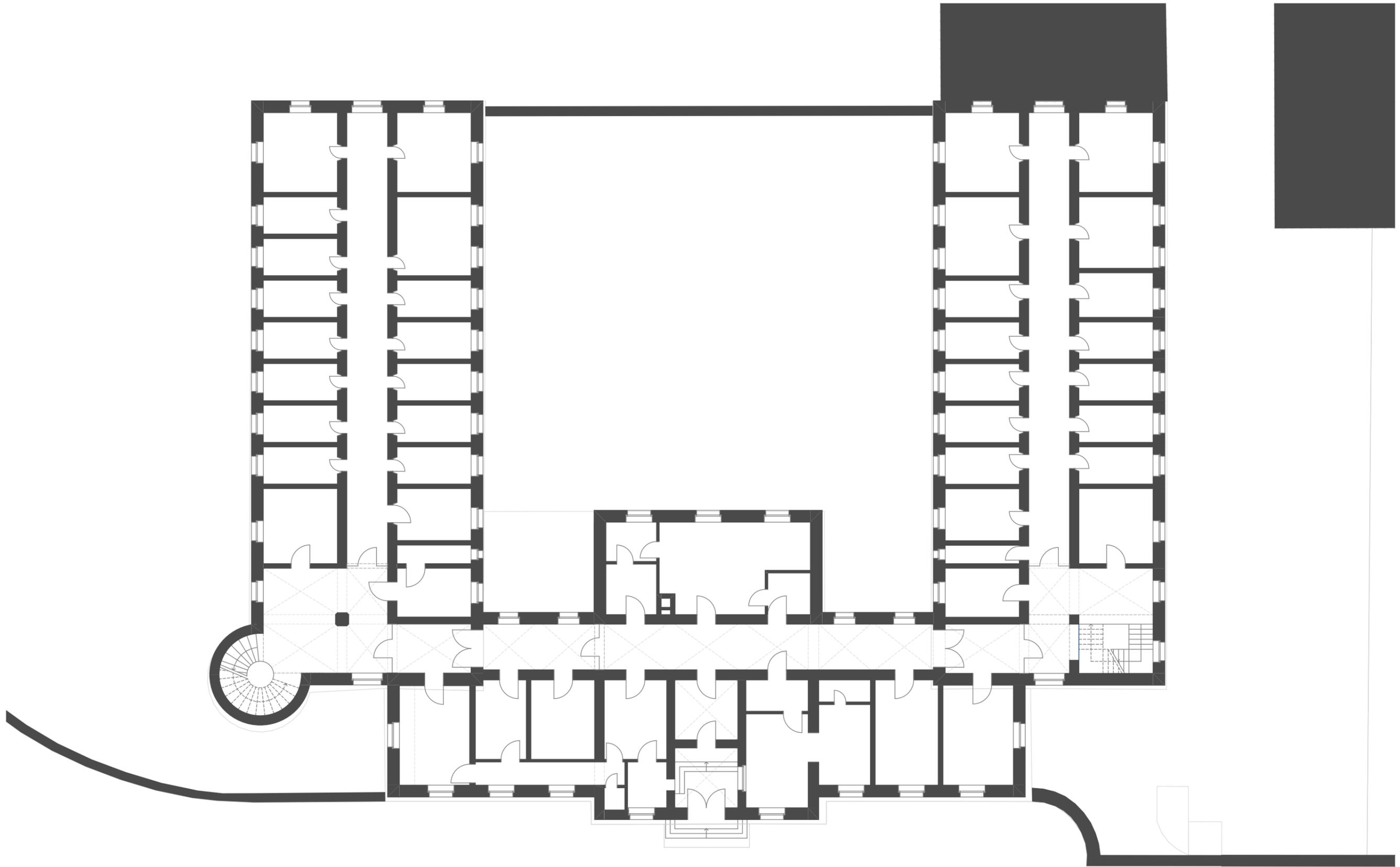
das grundproblem der nicht nachweisbaren tragfähigkeit ist damit keineswegs beseitigt. wir stellen an dieser stelle fest, dass ein austausch der ziegeldecken mit etappenweisem ersatz durch neue betondecken als vollkommen unwirtschaftlich anzunehmen ist. ein derartiges vorgehen erscheint finanziell nicht tragbar und daher absolut unrealistisch.

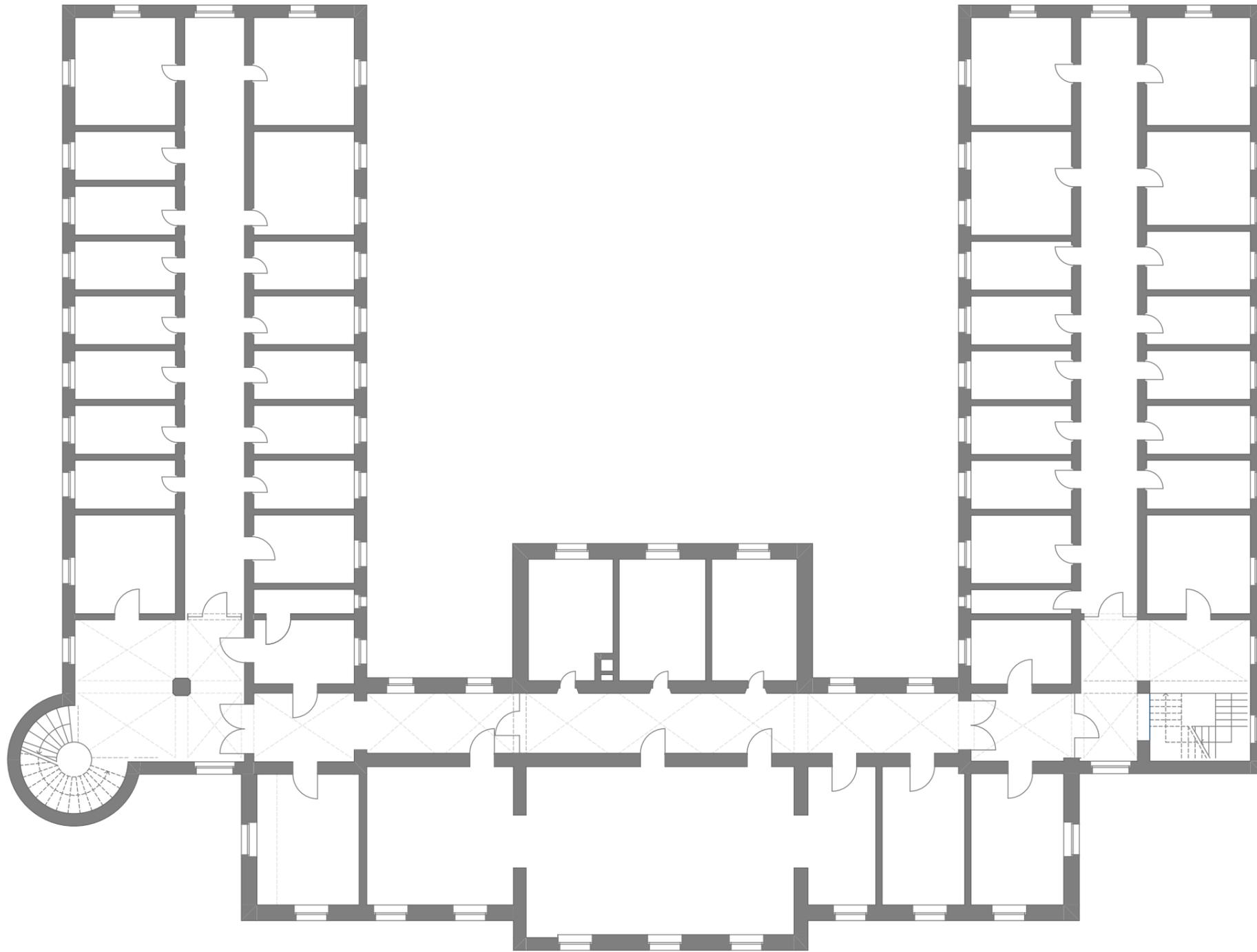
bestandspläne

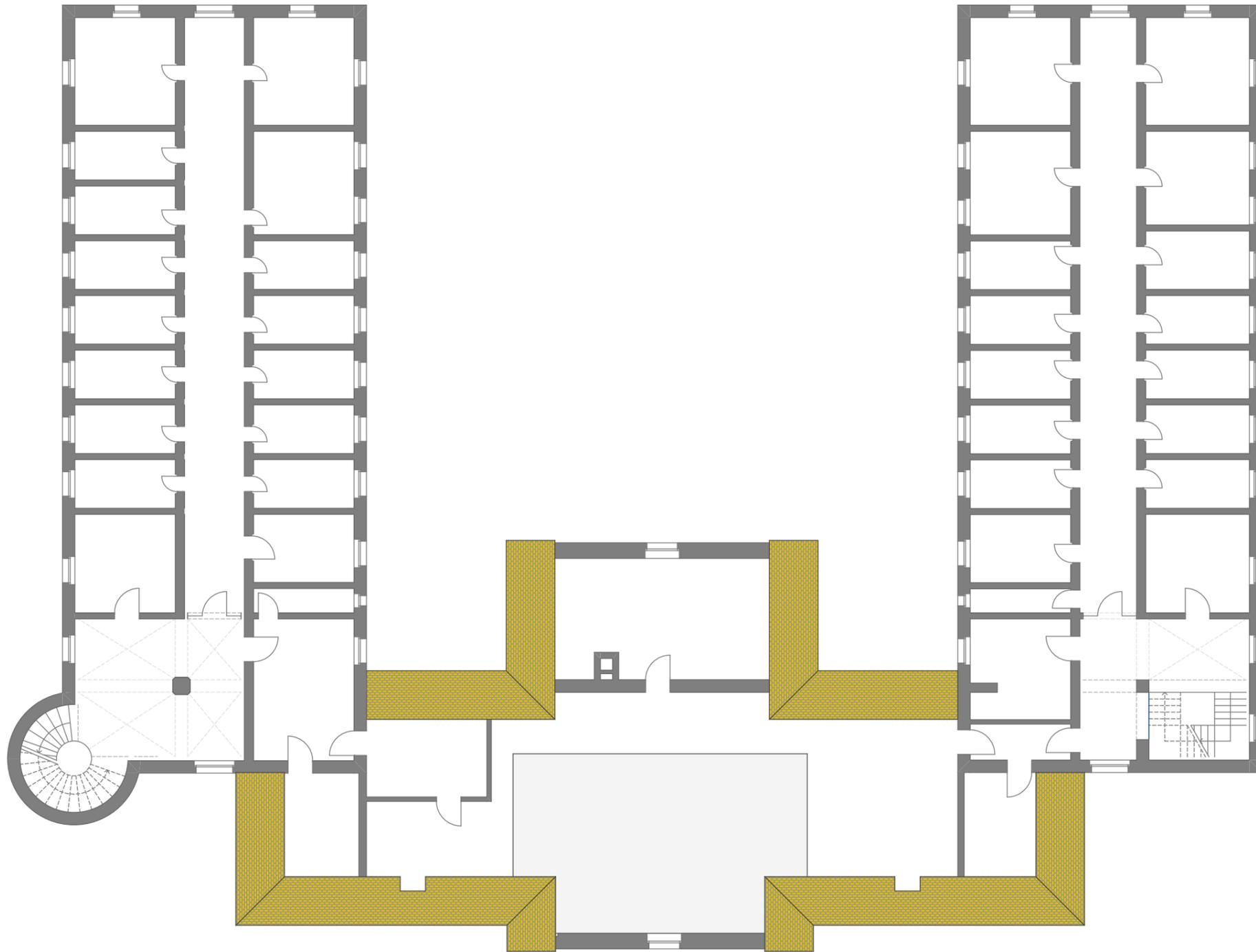


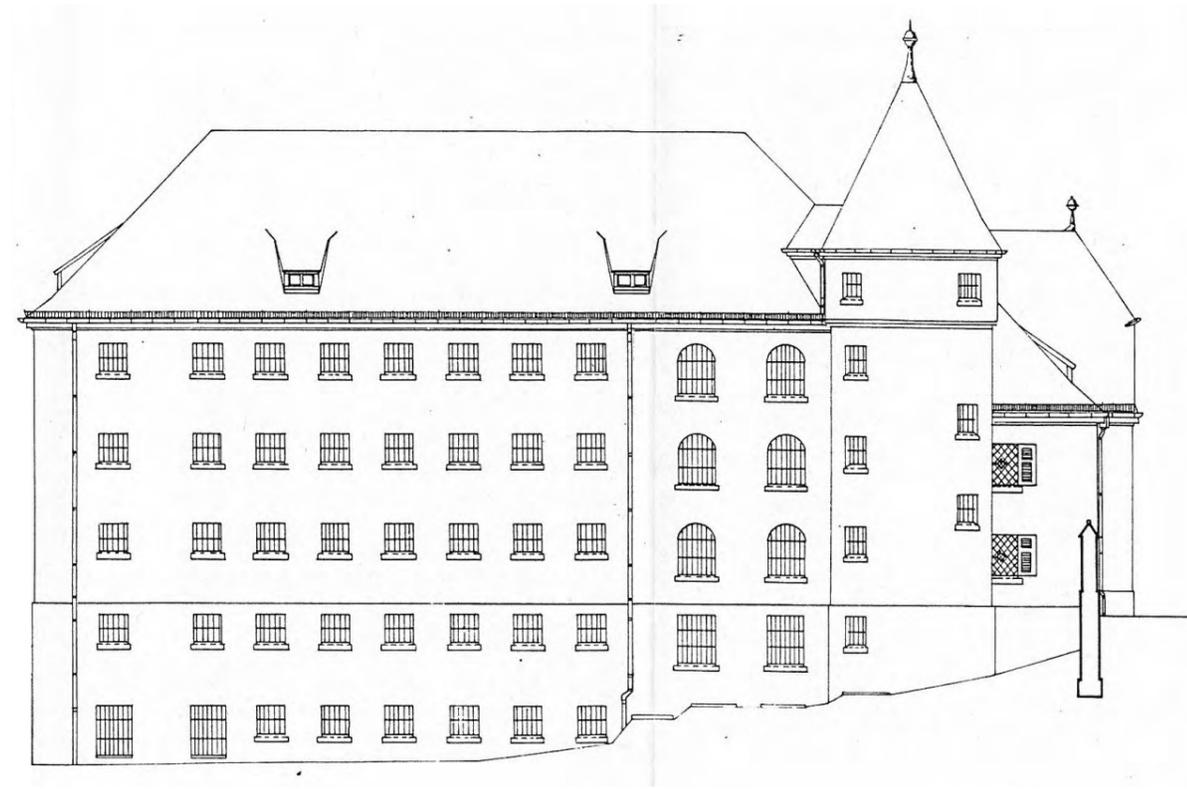
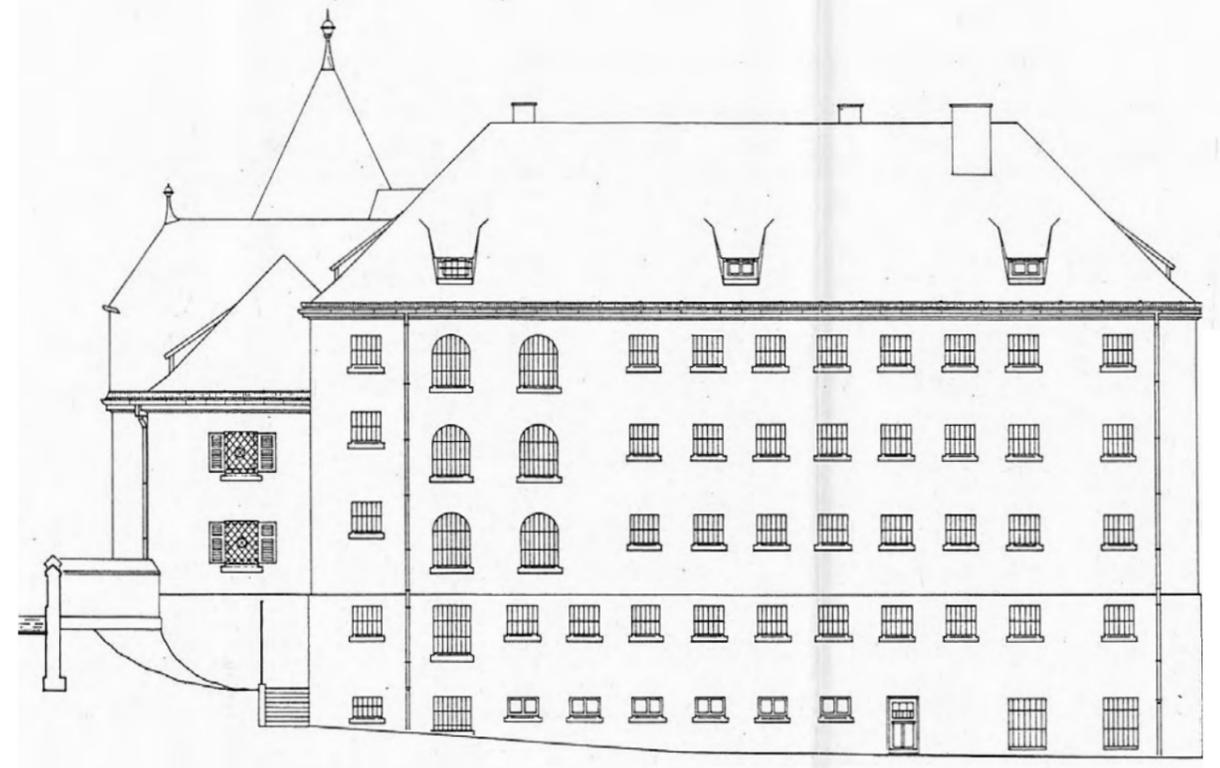












"schandfleck" oder postkartenmotiv am auftakt der stadt

zellenbauten
- in vergleich zum mittelbau
- in bezug zu gotischer altstadt
vielleicht etwas hoch geraten

turm und walmdachbauten
wiederholen die darüber
liegenden motive der trausnitz

Die alte JVA: Absolut denkmalschutzwürdig oder ein Schandfleck an der Stadt-Einfahrt

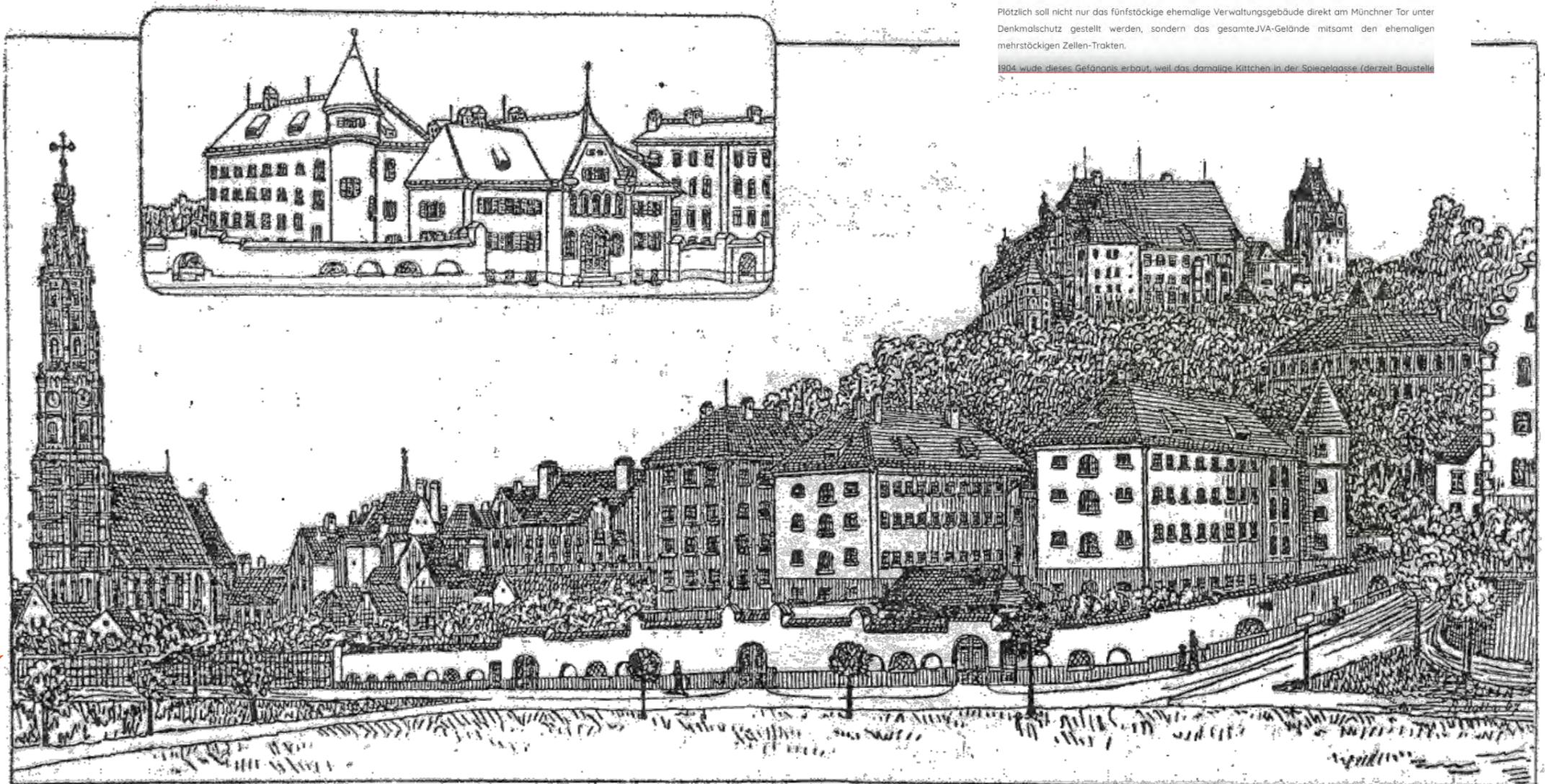


Jetzt soll der Landesdenkmalrat helfen. Der Bausenat diskutierte am Freitagvormittag wieder einmal über die Zukunft des ehemaligen Gefängnisses zwischen Wittstraße, Grätzberg und Innerer Münchrr Straße. Kein Zweifel, die ganz große Mehrheit der Landshuter will, dass diese mausgrauen Gebäude schnellstmöglich verschwinden, damit auf dem gleichen, 8.000 qm großen Gelände neue Gebäude hochgezogen werden können. Doch am 7. Dezember 2012 schockte ein Schreiben der Obersten bayerischen Denkmalschützer die Stadt-Oberen in der Verwaltung und im Stadtrat.

Plötzlich soll nicht nur das fünfstöckige ehemalige Verwaltungsgebäude direkt am Münchner Tor unter Denkmalschutz gestellt werden, sondern das gesamte JVA-Gelände mitsamt den ehemaligen mehrstöckigen Zellen-Trakten.

1904 wurde dieses Gefängnis erbaut, weil das damalige Kittchen in der Spiegelgasse (derzeit Baustelle

13



wichtige funktion
der gartenmauer:
- sie umfängt wie
eine stadtmauer
- sie schützt das
innen vor dem außen

die zentralen problemstellungen

- die **statik** stellt die weitere verwendbarkeit der ziegeldecken in frage
- lauter gleich **kleine räume** im zellentrakt
- zwischenwände können statisch kaum entfernt werden
- fenster sind klein und vergittert
- **fenster** sind so weit oben angeordnet, dass kein sichtkontakt geführt werden kann
- mittelfluranordnung verhindert neue, freie raumgliederungen
- brandschutz, brandabschnittsbildung und zweite rettungswege
- enormer stellplatzbedarf, schon für den bestand

vorermittlung zum stellplatzbedarf

grundlage:

stellplatzsatzung der stadt landshut
kraftfahrzeuge und fahrräder

bestandsgebäude:

1.2 mehrfamilienhäuser
1.3 wohnheime
2.1 büro, verwaltung

1 stpl je wohnung bis 40 m²
0,7 stpl je appartement
1 stpl je 40 m² nutzfläche

bedarf ca. 70 stpl
bedarf ca. 50 stpl
bedarf ca. 120 stpl

1.2 mehrfamilienhäuser
1.3 wohnheime
2.1 büro, verwaltung

1 stpl je wohnung bis 40 m²
1 stpl je appartement
1 stpl je 35 m² nutzfläche

bedarf ca. 70 fahrräder
bedarf ca. 70 fahrräder
bedarf ca. 150 fahrräder

neubau:

1.2 mehrfamilienhäuser
1.2 mehrfamilienhäuser

1,5 stpl je wohnung 40-130 m²
2 stpl je wohnung 40-130 m²

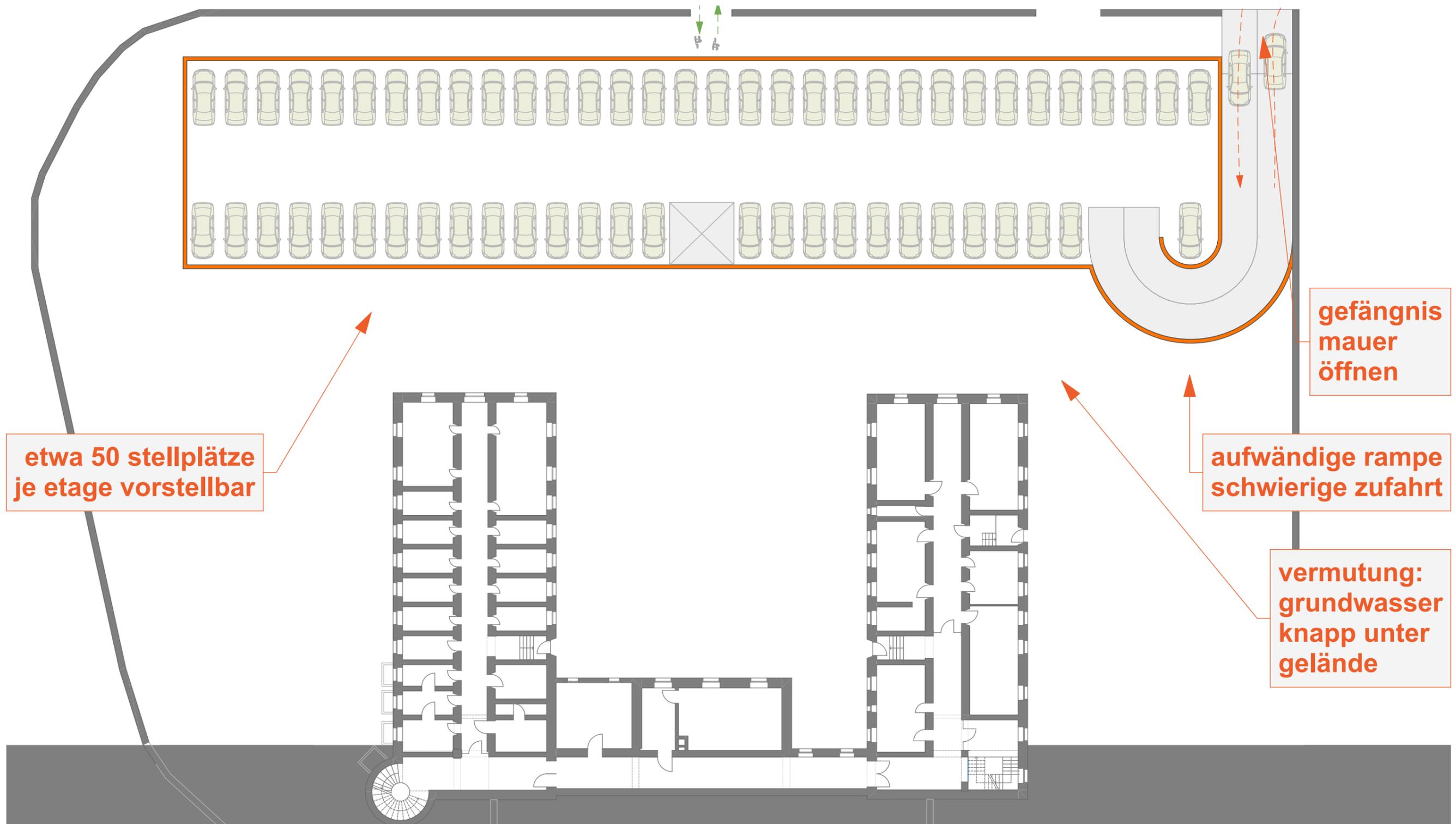
bedarf ca. 30 stpl
bedarf ca. 40 fahrräder

gesamtbedarf überschlägig:

ca. 80 bis 150 pkw stellplätze, mittelwert 100 stpl
- sehr schwer am grundstück unterzubringen
- während der nutzungszeit des
übergangswohnheimes nicht machbar

ca. 110 bis 190 fahrradstellplätze
im keller des bestandes nachweisbar

grobuntersuchung tiefgarage | 50 stpl je etage



etwa 50 stellplätze
je etage vorstellbar

gefängnis
mauer
öffnen

aufwändige rampe
schwierige zufahrt

vermutung:
grundwasser
knapp unter
gelände

bestandssanierung zeitlich vorgezogen vor neubaumaßnahme 2028

die bewertung der baustellenbewirtschaftung der maßnahme "umbau und sanierung bestand" ist abhängig von der gewählten lösungsvariante und dem daraus folgenden umfang der eingriffe.

wir schlagen vor, diese eingriffe im sinne der denkmalbeachtung sehr behutsam und dezent zu halten. der charakter und die stimmung des ehemaligen gefängnisses sollte nicht als belastung, sondern eher als chance für einen zukünftigen nutzungserfolg herausgearbeitet werden.

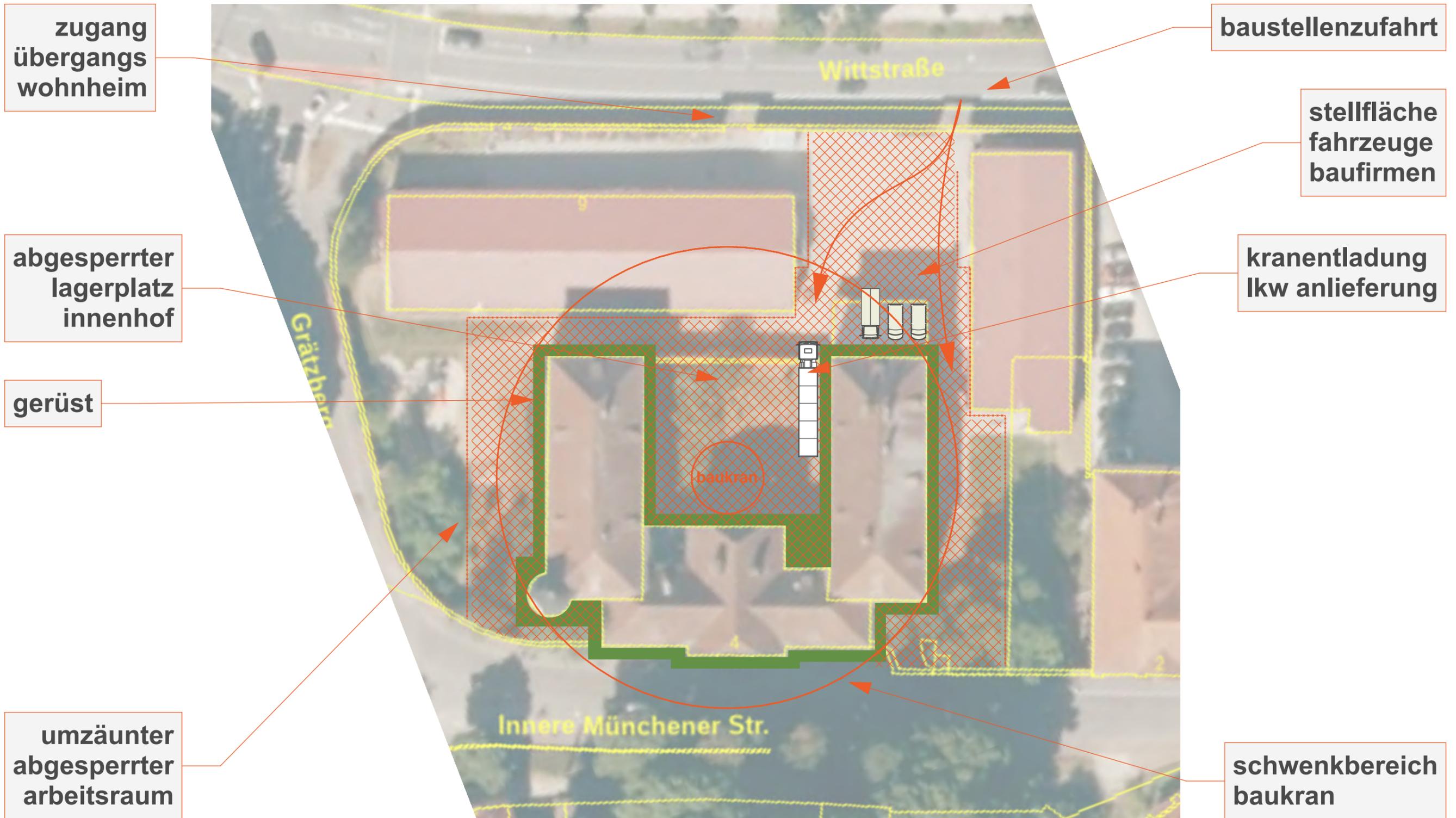
die bauabwicklung des bestandes mit zufahrt über das große tor in den "ehrenhof" sollte, bei beengten verhältnissen, gerade noch machbar und organisierbar sein. die störungen und gefährdungen für das bestehende übergangswohnheim scheinen durch die torabsperrung beherrschbar. die arbeiten an den fassaden sind über gerüste, bauaufzug und kran machbar. die gesamte baustelle muss allerdings wirkungsvoll vor unberechtigtem zugang geschützt werden.

die vorgezogene bauabwicklung des bestandes könnte aber trotz aller detailanforderungen lösbar sein. nicht lösbar scheint aber die verfügbarkeit der notwendigen stellplätze für den dann früher zur verfügung stehenden sanierten altbau. die stellflächen können bis 2028 auf dem grundstück nicht hergestellt werden. danach sind für die neubauphase alle hofflächen für die baubewirtschaftung des neubaues der wohnungen belegt.

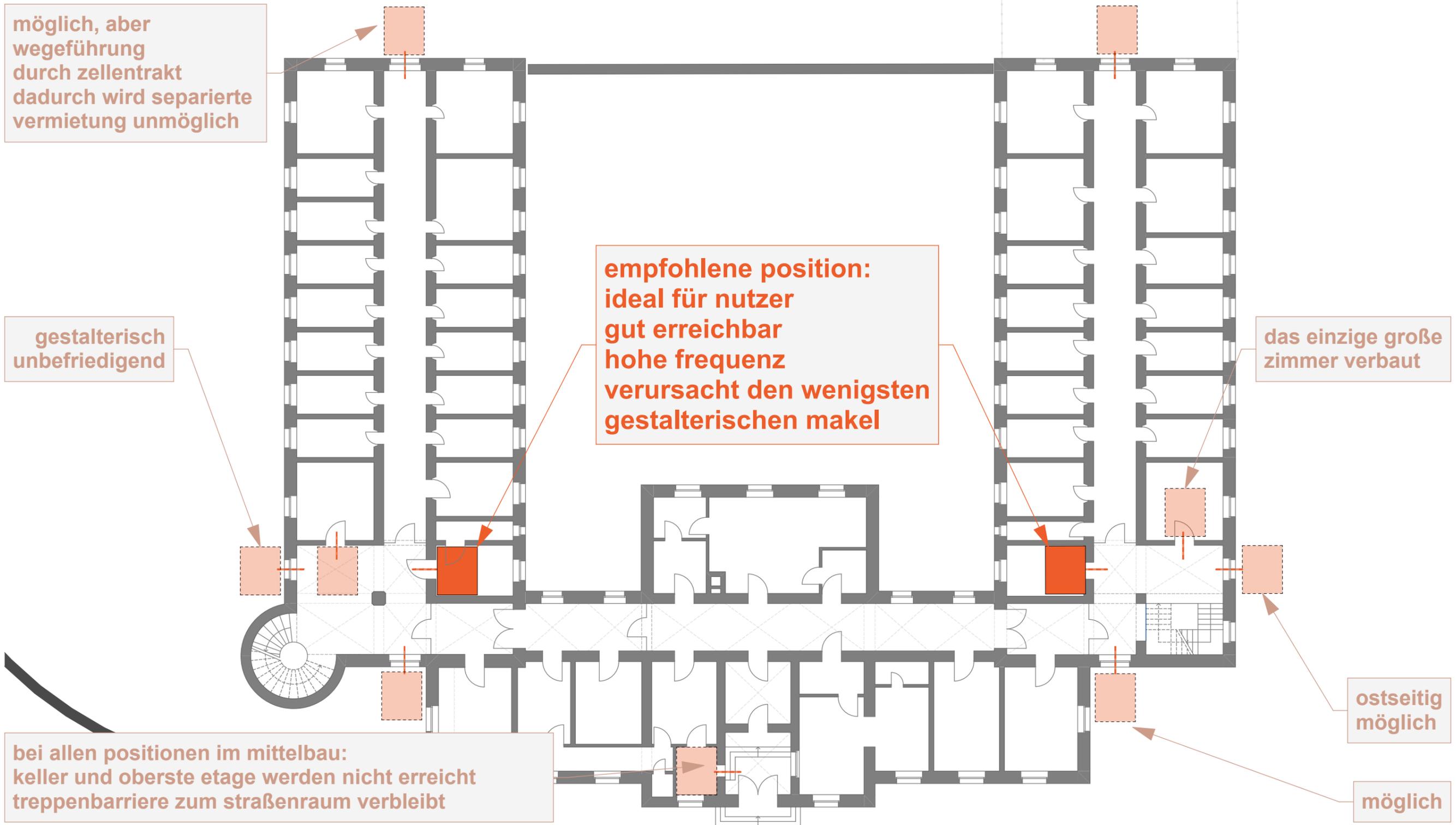
unsere empfehlung:

eingermaßen gleichzeitige bauabwicklung mit vorlauf von etwa einem jahr für den umbau bestand

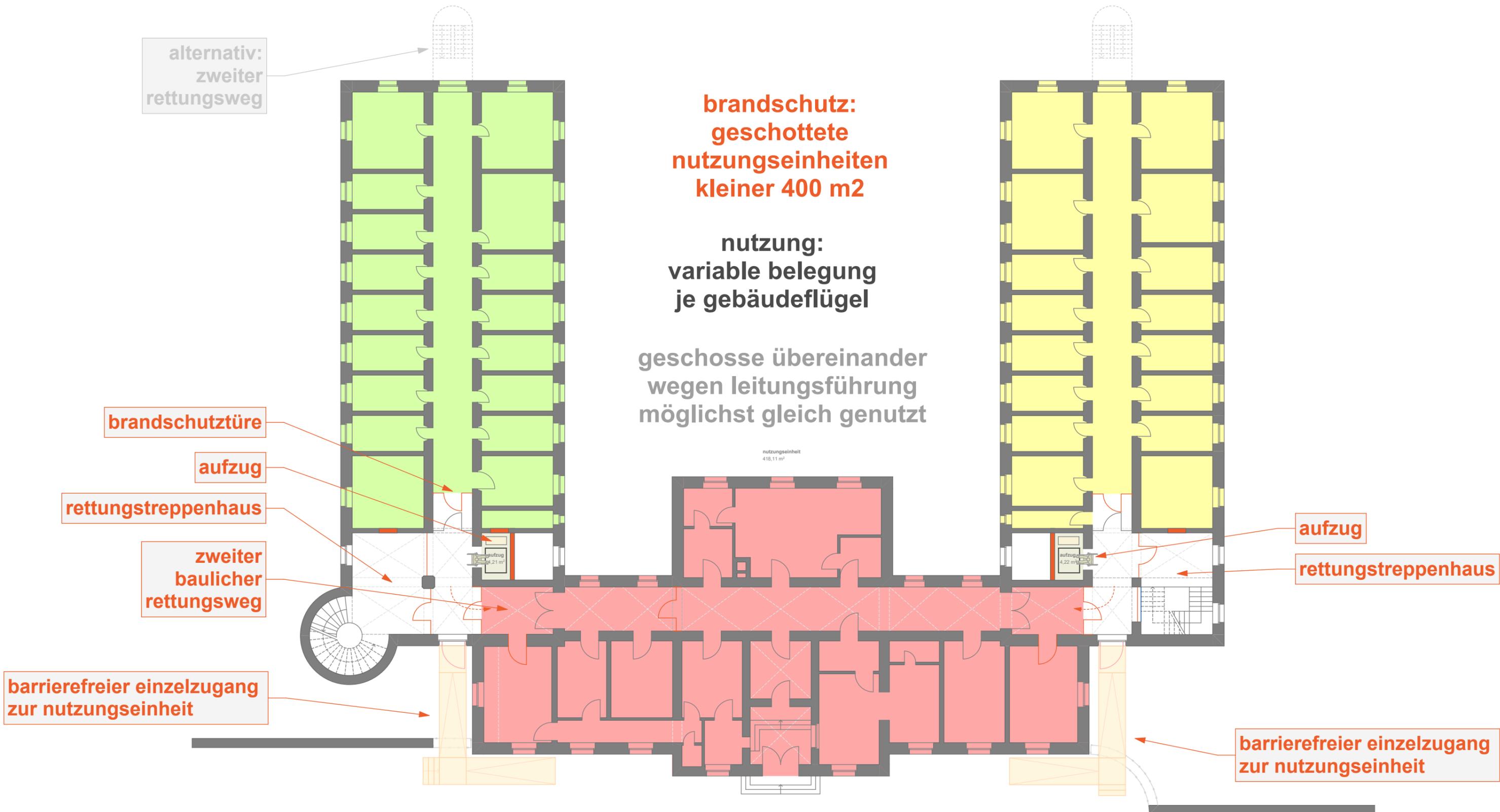
baustelleneinrichtung

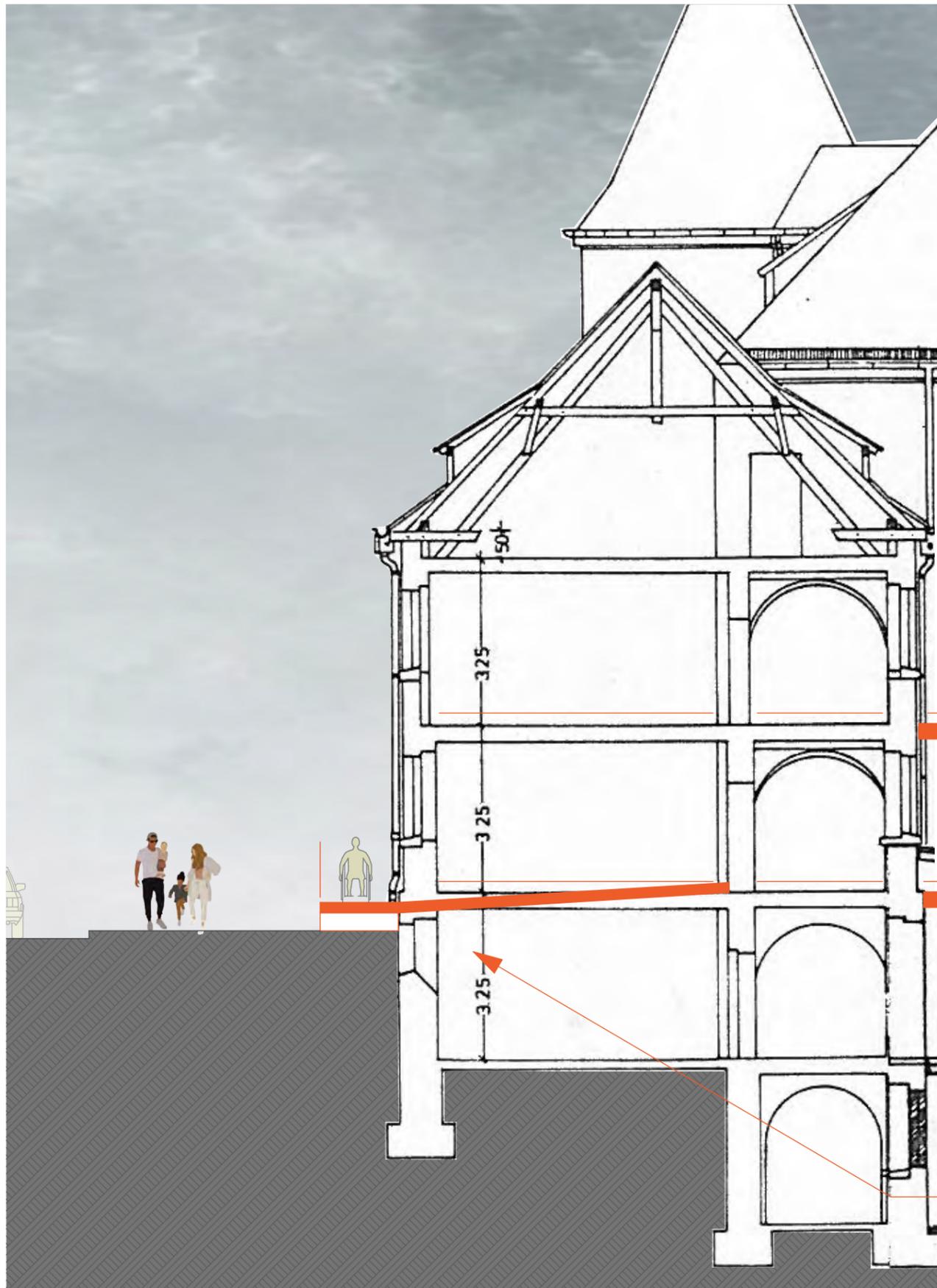


mögliche positionen aufzug



brandschutz | strukturelle gliederung des gebäudes | sortierung der nutzungen





**lange rollstuhlrampe außen
um das gebäude geführt
damit bleiben eingang und
stadtfassade nahezu ungestört**



**aufzug in beiden
gelenkstellen**

**rollirampe
separate eingänge zu
jedem gebäudeflügel**

"ausbruch" | neue wege aus dem gefängnis



nutzungsempfehlungen

arbeiten

handwerkerhöfe

räume viel zu kleingliedrig
fahrzeugflächen nicht vorhanden

co working
büronutzung

lage zu zentral
sehr gut möglich
sehr gut möglich

beherbergung

hotel

sehr gut möglich
stellplatzproblematik, hotelgastronomie fraglich
nur bedingt möglich, größere räume fehlen
perfekt möglich

gastronomie
studentenwohnheim

wohnen

wohnungen über 40 m²
wohnen auf zeit
wohnen in appartements

nicht gut möglich
sehr gut möglich
sehr gut möglich

strukturelle gliederung ungeeignet | laubengangtypus | ost-west-wohnungen

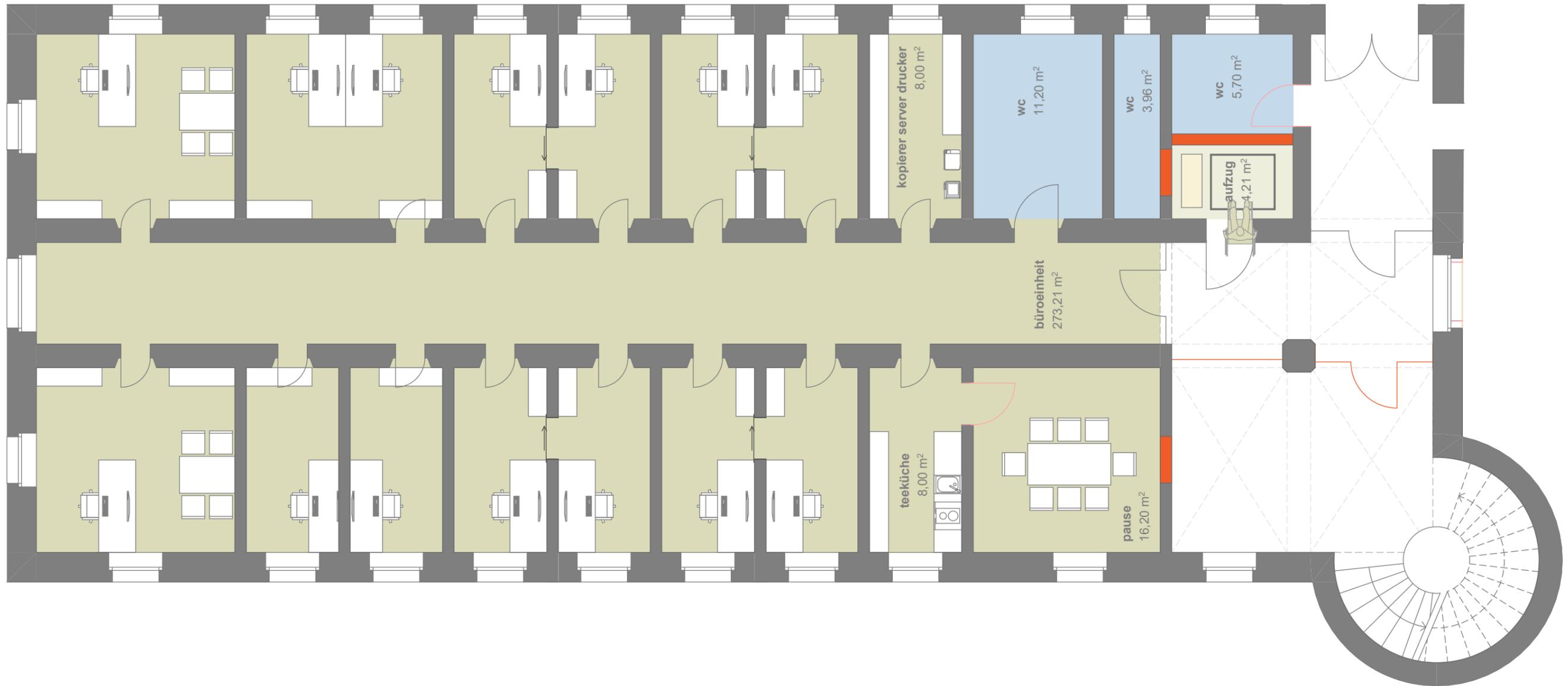


bestand | **nutzungsvariante 1** | gewerbe

abtrennbar: büroeinheiten | start up werkstätten
gemeinsam: besprechungstrakte | co working

bestandsgebäude | variante büronutzung







bestand | nutzungsvariante 2 | appartementwohnen

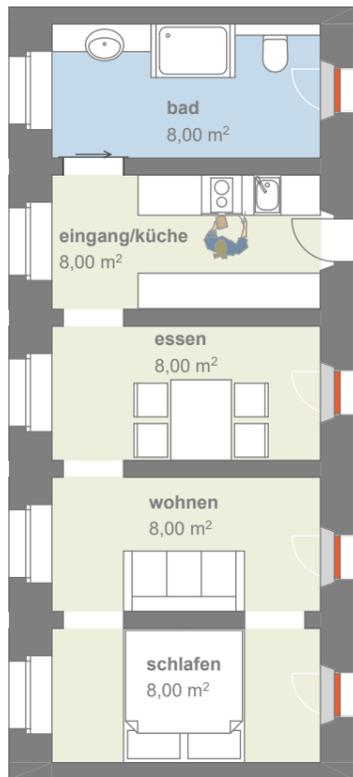
**bevorzugt: studentenwohnheim
alternative bei gleichen grundrissen:
stadtappartements | barrierefreies dauerwohnen**

bestandsgebäude | variante appartements



grundrissvarianten | grundrissgrößen

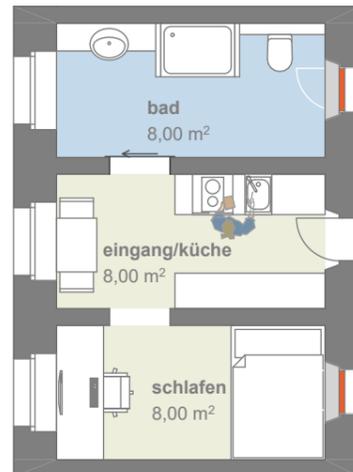
appartement
40 m²



appartement
32 m²



appartement
24 m²



appartement
24 m²



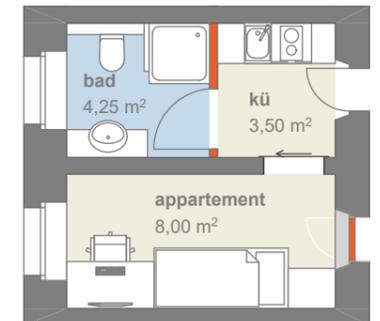
appartement
24 m²



appartement
24 m²



appartement
16 m²



empfohlene bevorzugte variante



seminararbeit sport + fitness homekino + public viewing treff der studenten und bewohner kittchen seminararbeit



einschätzung option dachgeschossausbau

die beiden zellentrakte besitzen jeweils ein dachgeschoss. der ausbau der dachgeschossebene ist im grundsatz zwar möglich, er wird aber nicht angeraten. das grundstück ist insgesamt auch ohne dachgeschossausbau bereits intensiv bespielt und von vielen menschen benutzt. der erweiterte bedarf an stellplätzen wird kaum erfüllbar sein. es eröffnen sich erhebliche weitere problemstellungen zu brandschutz, erschließung und statik.

auch der mittelbau hat eine dachgeschossetage - in höhenlage der obersten etage des zellentraktes. hier ist eine brandgeschützte verbindung der rettungswege vorgeschlagen. soweit erforderlich, können weitere bereiche als abstellräume abgetrennt werden. der mittlere hauptbereich ist allerdings kaum nutzbar, weil hier die decke der unteren etage um etwa einen meter erhöht eingebaut ist.

nicht ausgearbeitete etagen

die grundrissdarstellungen gelten immer analog als system auch für die anderen nicht erneut dargestellten etagen. dies gilt sowohl für die gewerblichen, als auch für die wohnungswirtschaftlichen raumgliederungen. selbstverständlich werden anpassungen und reaktion auf andere bestandsdetails erforderlich!

jailhouse image

in die neue nutzung hinein transportieren

|| | ||| U NI HAFT STUDENTISCHES WOHNEN
|| | ||| ZUR FREIHEIT



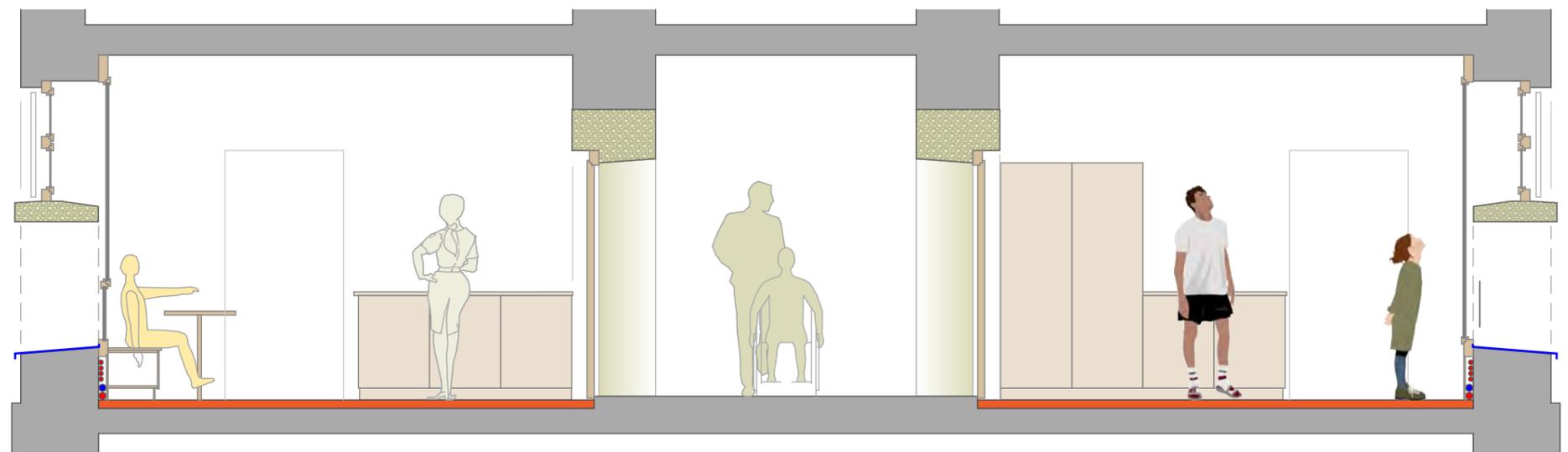
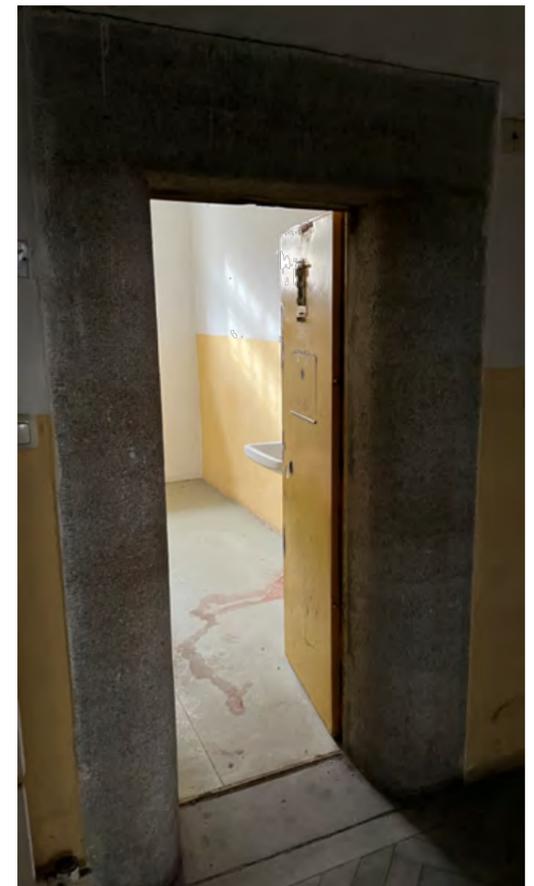
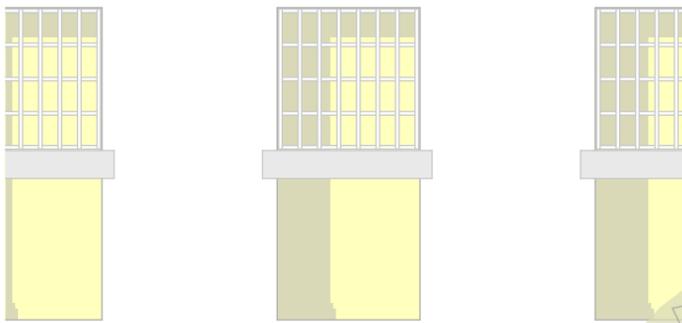
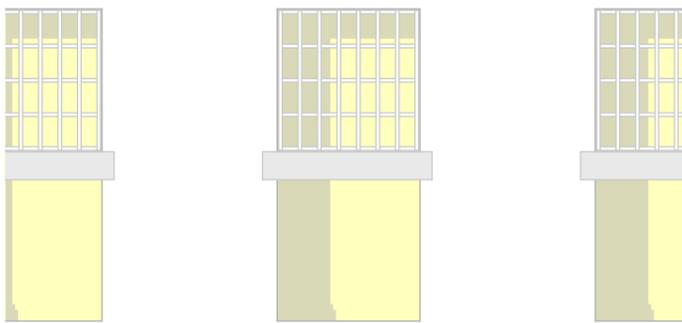
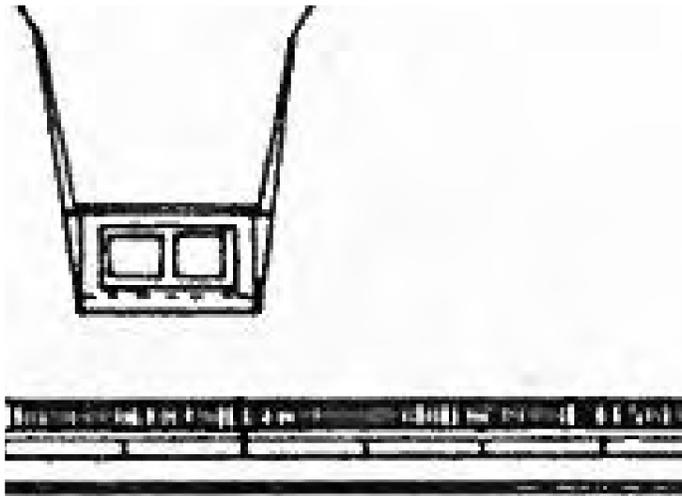
nutzungsmischungen | bestandsgebäude

**eine Mischung der Nutzungen Wohnen und Büro ist möglich
jeweils ein Cluster eines Zellentraktes kann relativ frei gewechselt werden**

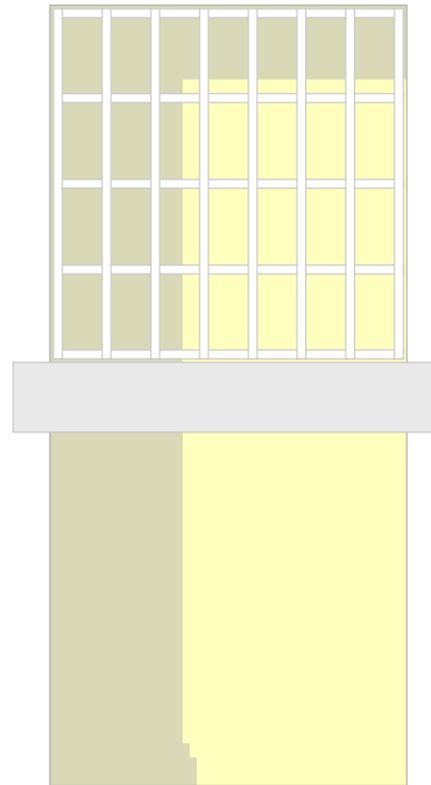
**es wird allerdings angeraten die Nutzungen vertikal je Zellentrakt nicht zu wechseln,
so dass die Installationsstränge durchgehend ausgeführt werden können**

bestandsgebäude | variante appartement + büro





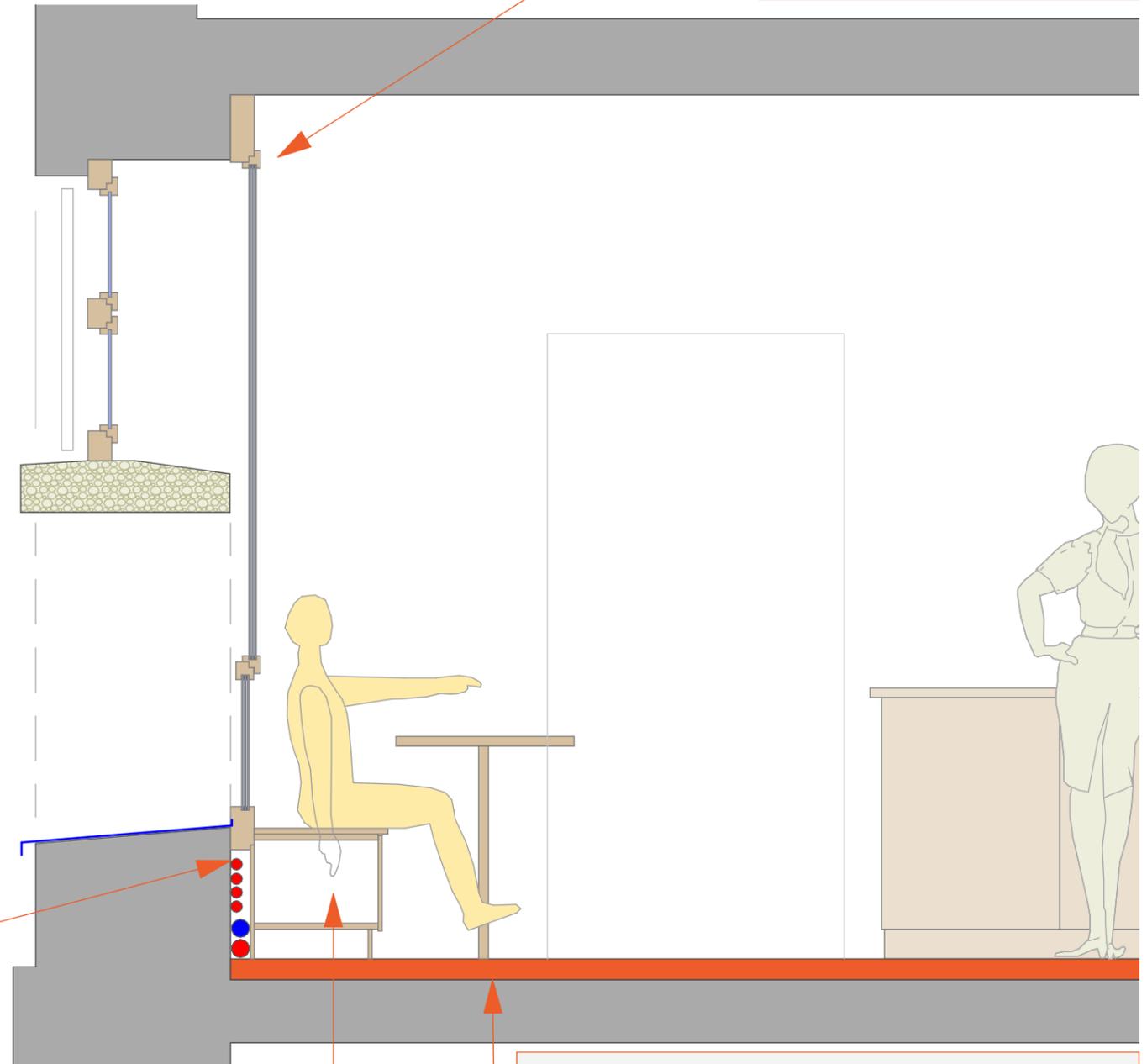
erhalt der bisherigen strengen fenstergliederung



gesamte horizontale leitungsführung in sockelverblendung

abbruch brüstungsmauerwerk vergrößerung fensterfläche

innen aufgesetzte neue holzfenster überdämmung der wärmebrücken an den eckanschlüssen



brüstungs
schränkchen
als sitzbank

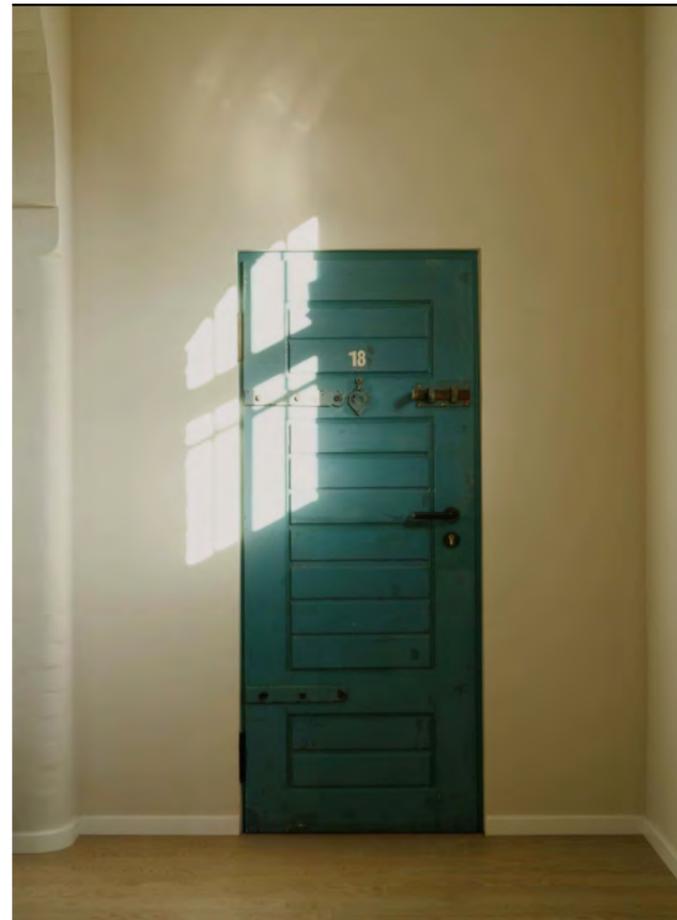
altestrich entfernen
neue trittschalldämmung
leichterer trockenbodenaufbau
fußbodenheizung

beispiel | hotel wilmina im ehemaligen frauengefängnis | grüntuch ernst architekten

*die Fenster an der völlig falschen Stelle
kurz: mit vielen Problemen behaftet,
die nicht unmittelbar lösbar waren*



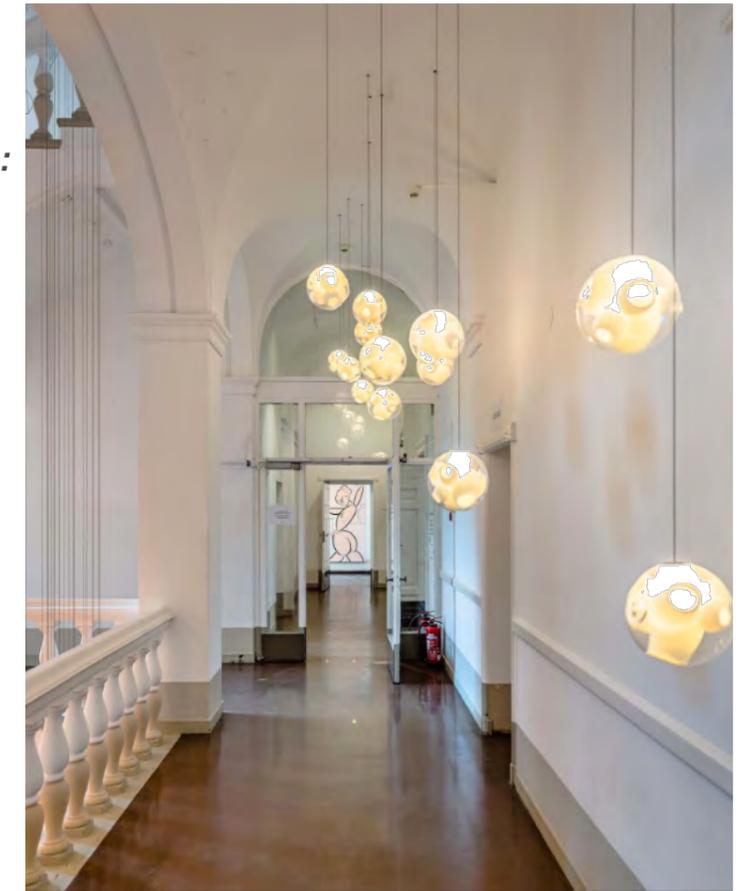
*das Beste ist, was einem stark belasteten Ort passieren kann:
Dass man ihn nicht ausschließlich museal aufarbeitet,
sondern ins Alltagsleben der Stadt integriert“.
Spuren der früheren Nutzung als Gefängnis erhielten
die Architekten bewusst und ergänzten zeitgenössisches*



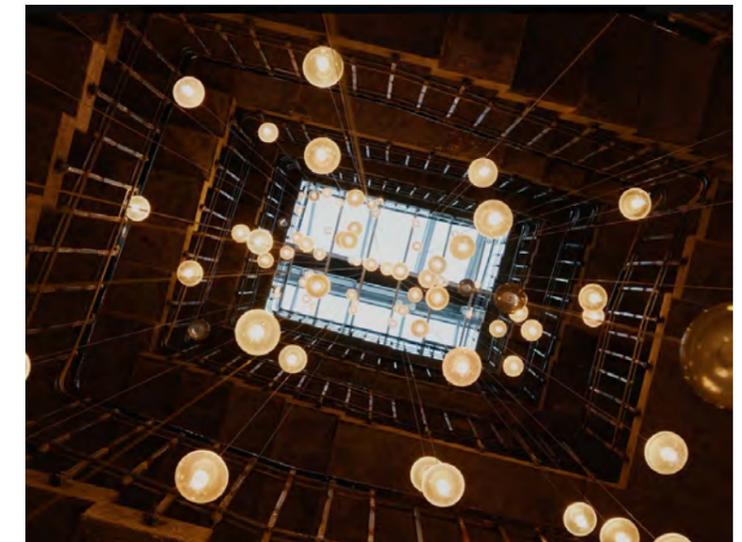
*Original erhalten blieben in den Zimmern die Zellentüren
sowie die Gitter an den Fenstern.
Obwohl die Denkmalbehörde zugestimmt hatte,
dass die Gitter entfernt werden dürften,
entschieden sich die Architekten anders:
„Da durch eine Vergrößerung der Blick frei in den Hof führte,
störten die Gitter gar nicht mehr.
Sie hatten das Beängstigende verloren.
Auch die Fassadengliederung des Bestandsgebäudes
konnte im Originalzustand erhalten werden“,*

*eine Vielschichtigkeit, die in einer kulturgeschichtlichen Abfolge
von Generationen den besonderen Wert einer Stadt ausmacht.
Die Entdeckung der Geschichtsspuren einer Stadt ist spannend.*

*eine Zelle wurde im Originalzustand erhalten.
Dort sammeln wir seit Jahren Informationen,
um den Besuchern Einblicke in die
vielschichtige Geschichte des Hauses zu geben*



*Zellen wurden zu hellen, fließenden
Räumen miteinander verbunden*



fazit der machbarkeitsstudie | bestandsgebäude

die sehr spezielle kleinräumlichkeit des zellentraktes
verlangt zwingend nach einer angepassten künftigen benutzung
nicht jegliche wohnungsstruktur ist implementierbar

die hoch liegenden vergitterten fenster mit verhinderung eines blickkontaktes
nach draussen verlangen unbedingt nach einer angepassten lösung

die nutzung **büro** ist am einfachsten, wirtschaftlichsten und kostengünstigsten herstellbar,
sie dürfte auch die beste renditeerwartung aufweisen
der bedarf an büroflächen ist durch die allgemeine tendenz
zum homeoffice allerdings eher rückläufig

die variante **appartementwohnungen** ist ebenfalls sehr gut herstellbar
es entstehen etwas höhere baukosten wegen
des höheren installationsaufwandes für die zahlreichen sanitärräume
dafür erscheint aber die vermietung völlig problemlos
diese variante stellt daher unsere empfehlung zum weiteren vorgehen dar

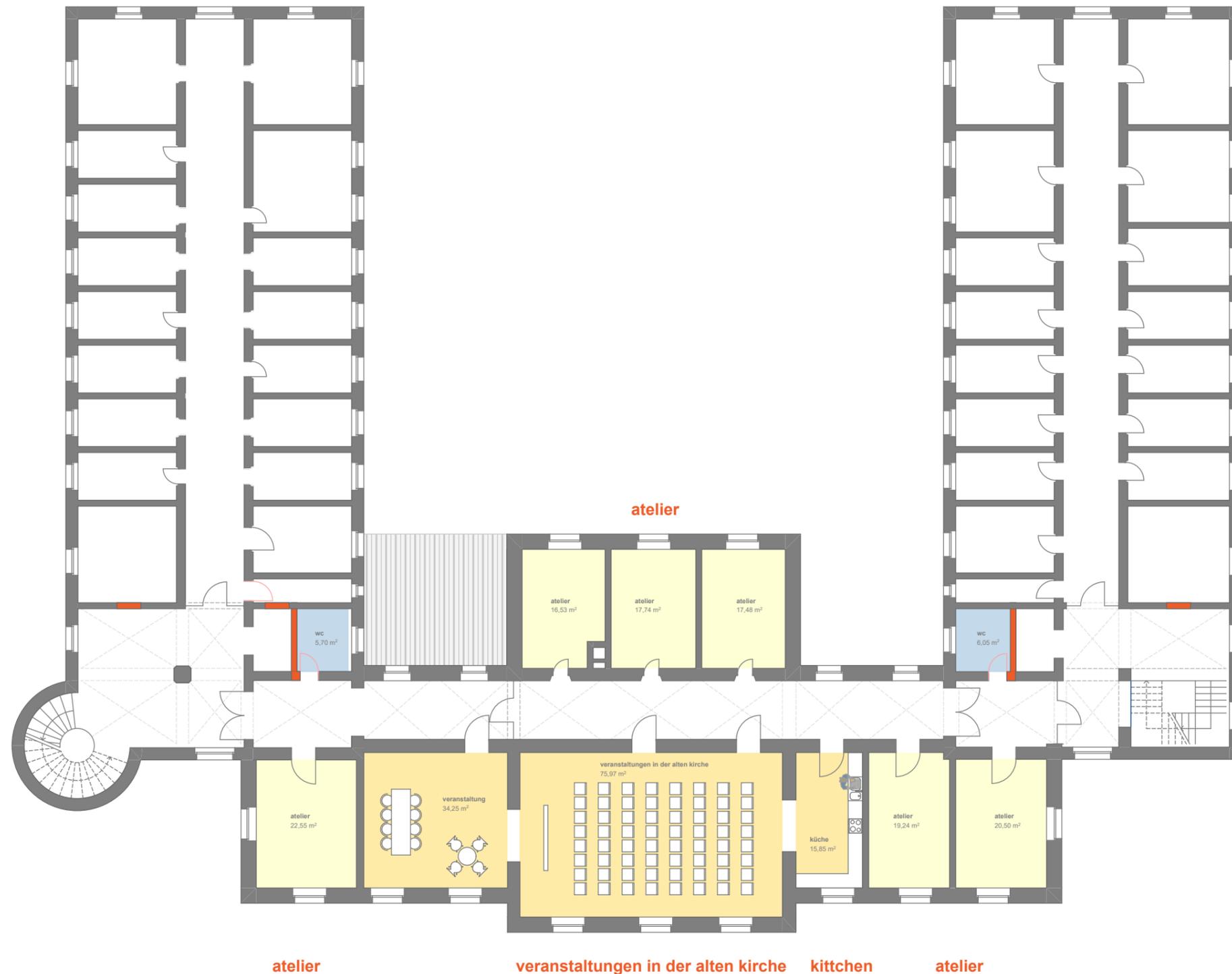
interims- | zwischennutzung | bis 2028

brandabschluss
zellentrakte

aufzug sofort
oder später?



interims- | zwischennutzung | bis 2028



eine interimsnutzung des mittelflügels ist grundsätzlich möglich und räumlich auch herstellbar
wirtschaftlich wird dies für einen derart kurzen Zeitraum aber keinesfalls vorstellbar sein

gesamtkonzept
in verbindung mit zusätzlichem neubau im gefängnisgarten

lösung der aufgaben pkw- und fahrradstellplätze
vorüberlegung der aufgaben brandschutz und personenrettung
lösung barrierefreie erschließung des gesamten bestandsgebäudes
barrierefreie durchwegung von grieserwiese bis altstadt

verflechtung des bestandsgebäudes mit einem neubau
erweiterung des wohnungsangebotes mit etwas größeren einheiten
(bayernheim anforderungen zu etwa 70 m²)
durchgrünung und wohnqualität, gärten und spielplätze

städtebauliche einfügung

"unten"
zurückhaltend niedrig
begleitung straßenraum

grüner innenraum
lärmgeschützt durch gefängnismauer
"umschlossene insel in der steinernen stadt"

untere raumkante
stadtabschluss zur
ringelstecherwiese

"oben"
dominant und prägend
eingang in die stadt



gesamtkonzept



schnittkonzept



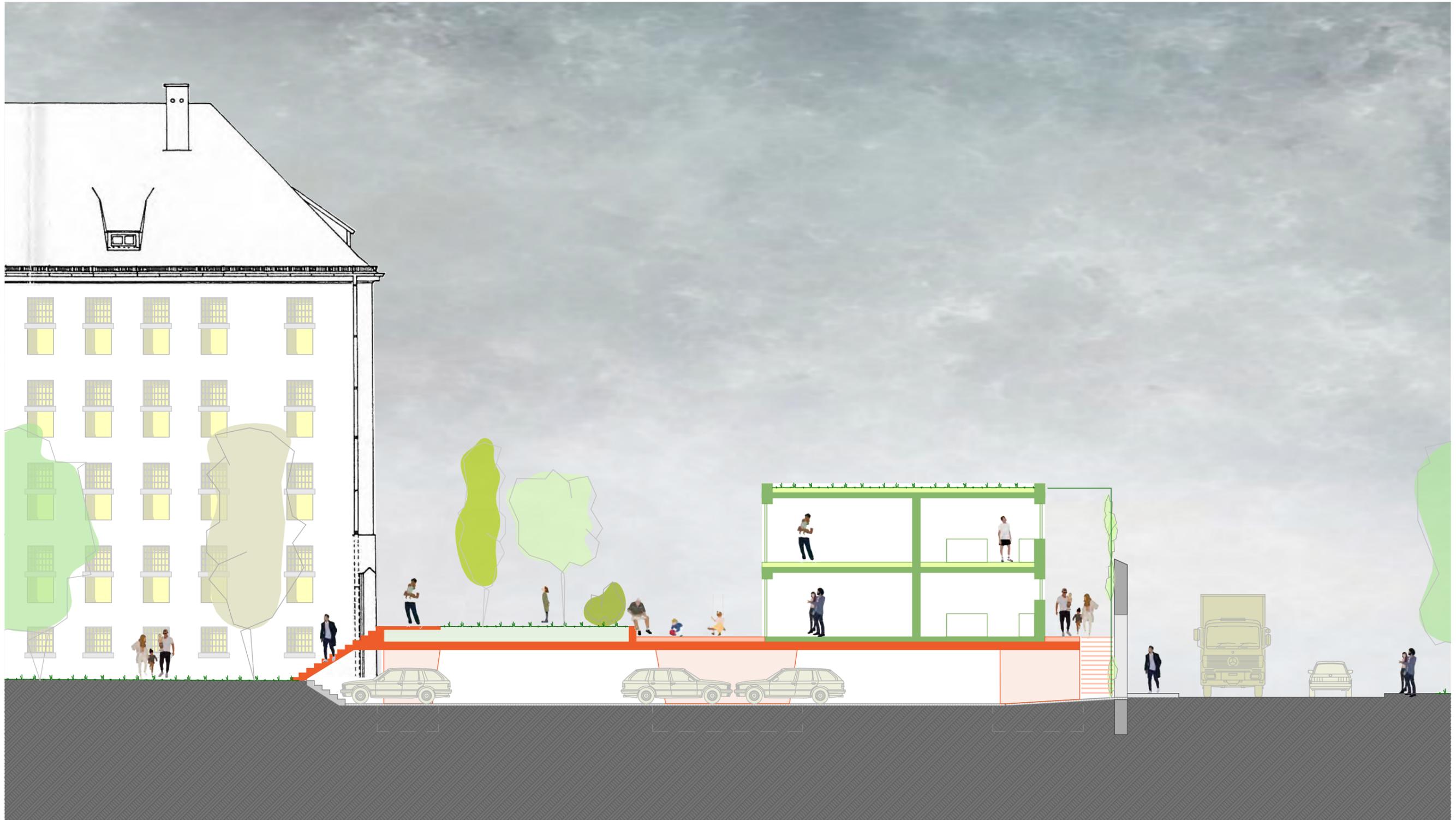
wohnungsbau in vorgefertigter holzbauweise nach kriterien bayernheim

deutliche verbesserung der belichtung in den zimmern mit minimalen eingriffen erhalt fassadenrhythmus

verbesserung der zugangswege separierte barrierefreie eingänge zu den gebäudeflügeln

balkone (statt pultdach)

abgesenktes parkdeck für beide bausteine - bestandsgebäude und neubau

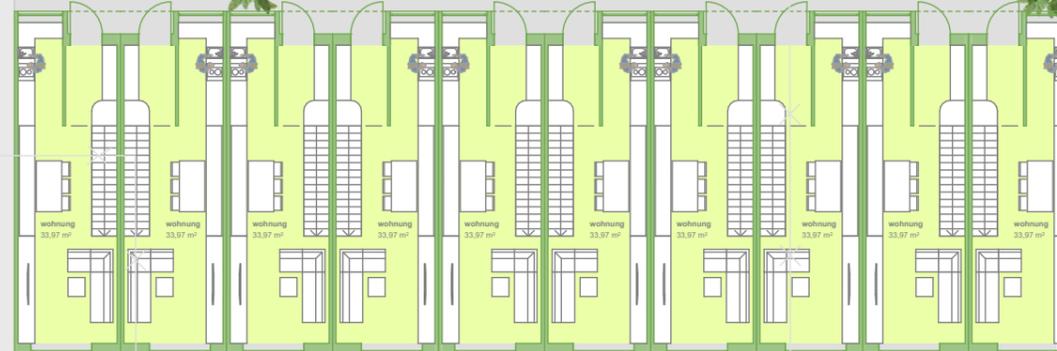




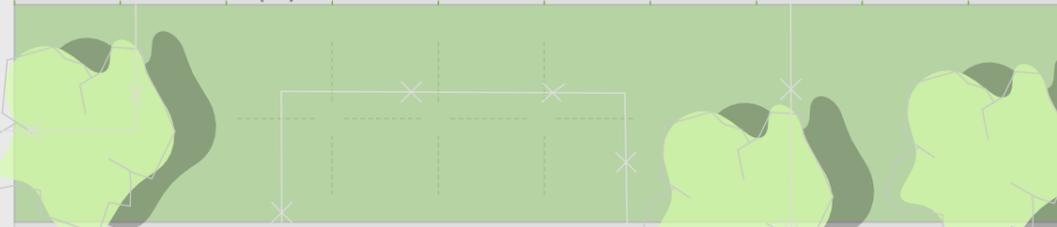
bobbycar rennstrecke



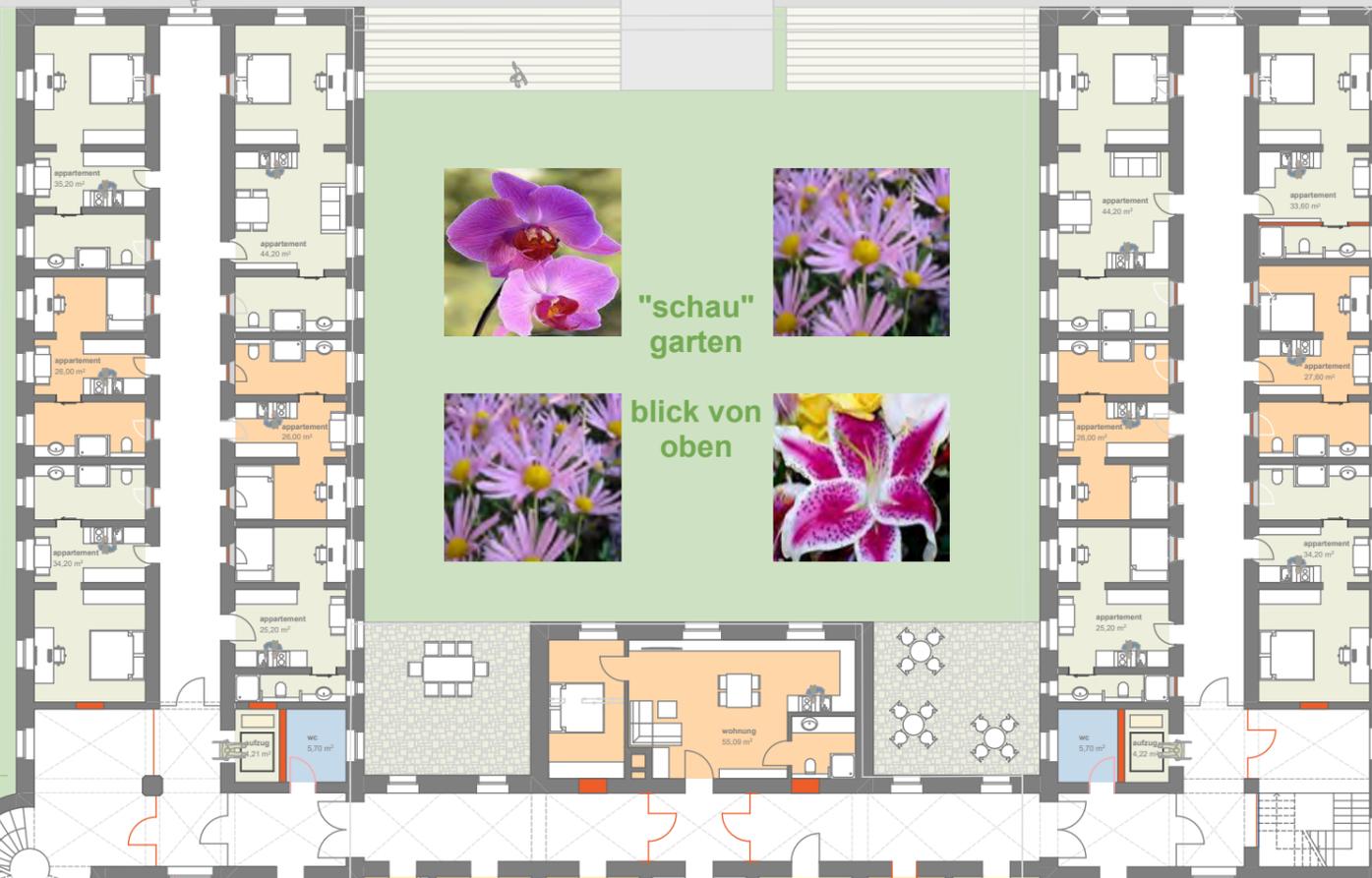
abgeschlossener spielbereich für kleinkinder mit beobachtung vom küchenfenster



selbstversorger
gemüsegarten



spielen



"schau"
garten



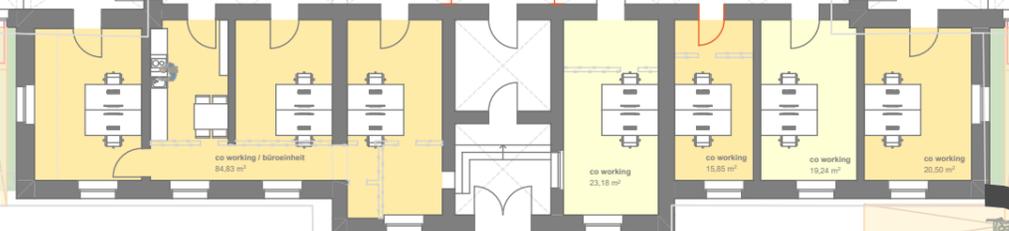
blick von
oben



ruhe und erholung
grillen und feiern



garten
zugang



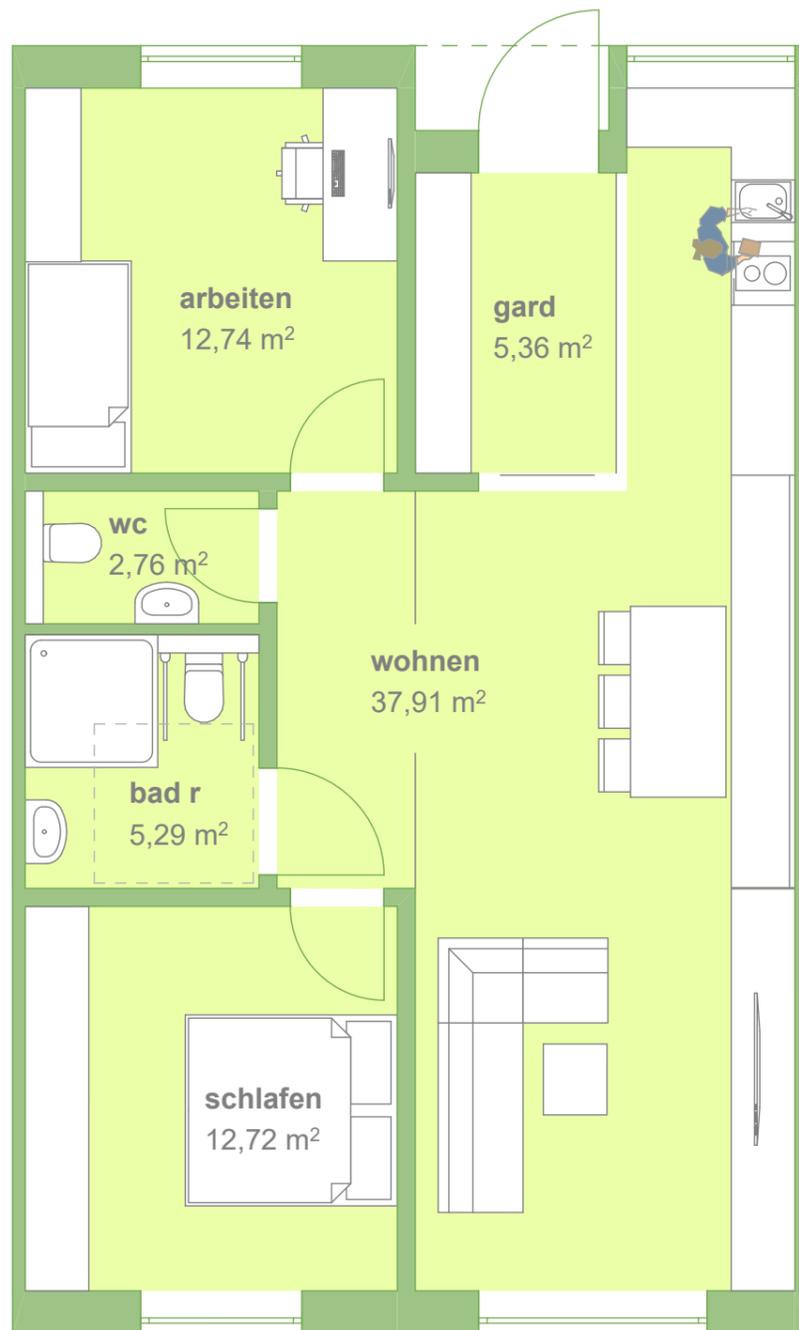
garten
zugang

pkw stellplätze | fahrradstellplätze

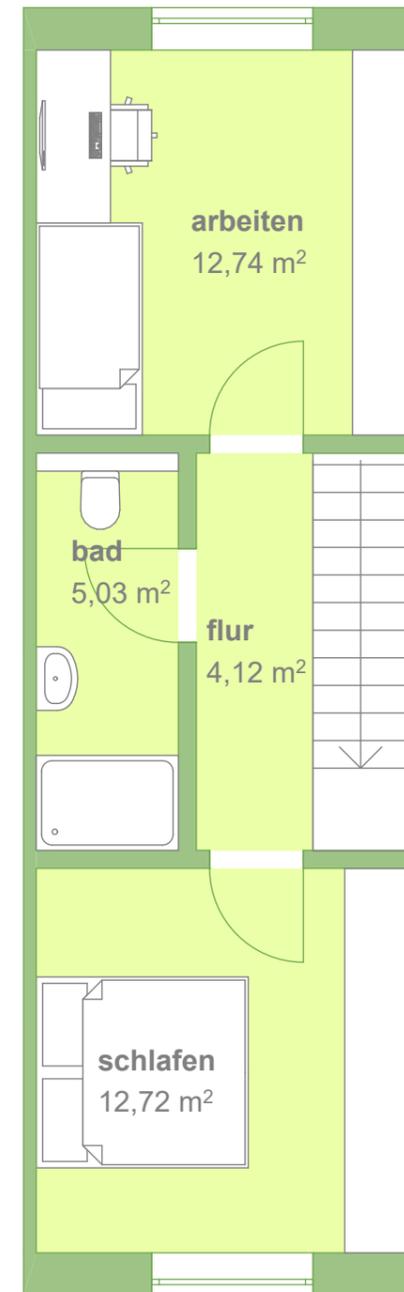


neubauteil | variante maisonnetten | ca. 70 m²





wohnungstyp | barrierefrei | rollstuhl | 70 m2



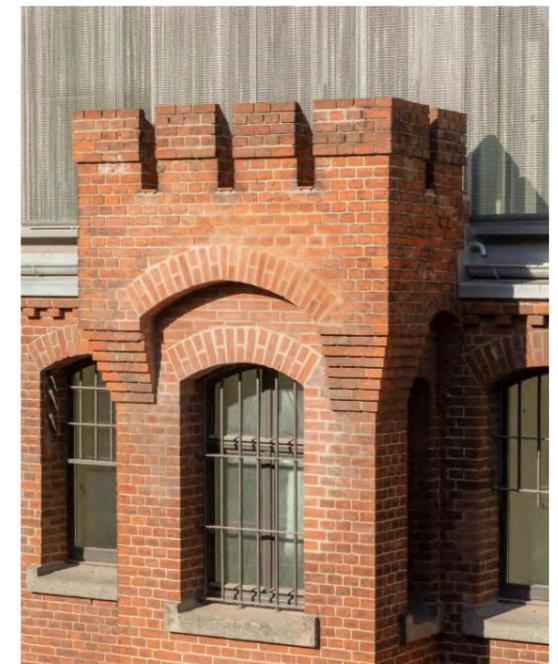
wohnungstyp maisonette | 70 m2

zusammenfassendes fassadenmotiv | gruß an die besucher der stadt

die wichtigkeit der fünfgeschossigen zellentrakte wird gemildert



geschottet vom straßenlärm wohnungen über das parkdeck angehoben



öffnung der verschlossenen bögen in der gartenmauer durchlüftung offenes parkdeck "das auto hinter gittern"

zusammenfassendes fassadenmotiv spitzt hinter der mauer hervor

Lösungsoption hotel

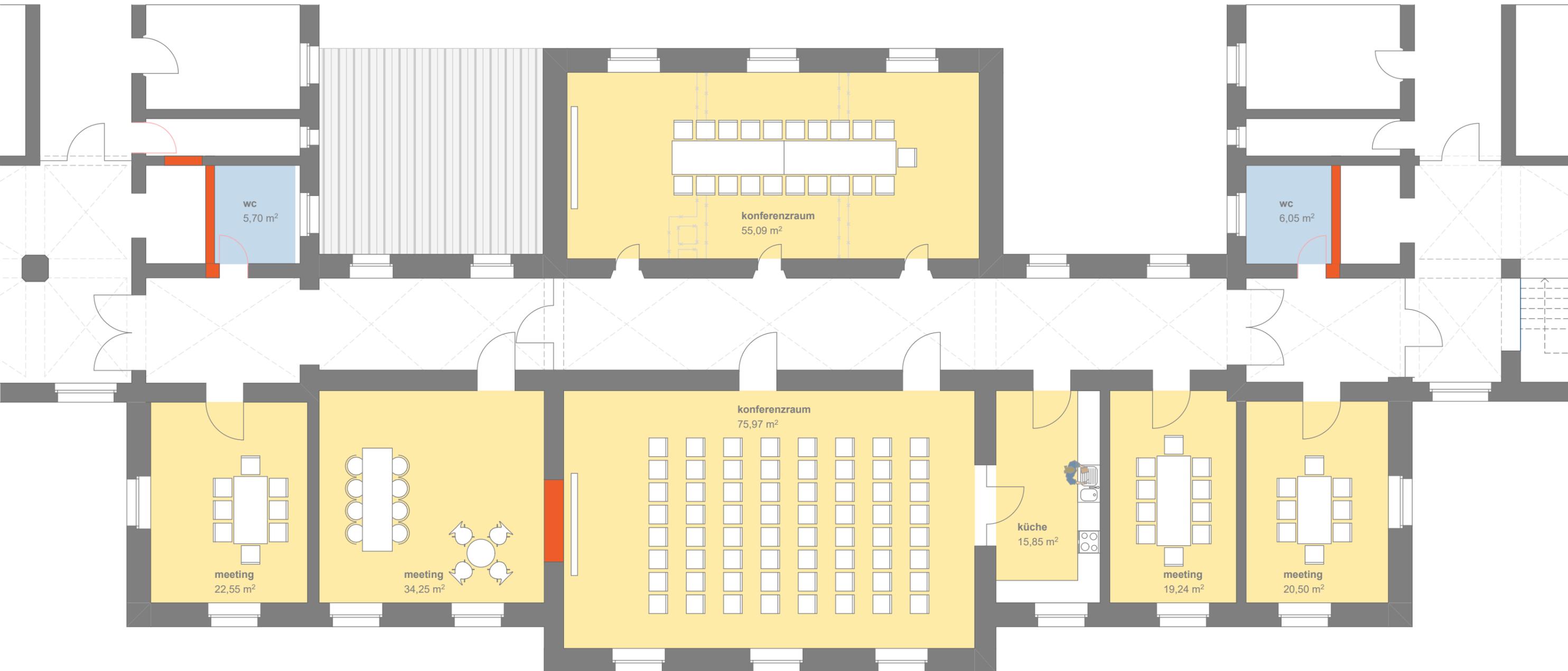
**alle zentralen hoteleinheiten als neubau
bestandsgebäude als bettenhaus**







zusammenhängender konferenzbereich in der ehemaligen kirche



fazit der machbarkeitsstudie | Neubauten

das leicht abgesenkte parkdeck ist der zentrale baustein, um die
nutzungsvorschläge bezüglich des stellplatzbedarfes abdecken zu können

dies gilt sowohl für das bestandsgebäude als auch für zusätzliche Neubauten

die abgedeckelte parkebene schafft oberhalb eine neue gartenzone,
darüber sind vielfältige wohnnutzungen sehr gut darstellbar

oberhalb des parkdecks sind die zentralen einheiten eines hotelbetriebes sehr
gut darstellbar und auch exemplarisch nachgewiesen

büronutzungen wären ebenfalls denkbar, diese werden aber vorzugsweise im
bestand empfohlen

vorschlag zum weiteren vorgehen

eine positive wertung der folgenden fachstellen darf anhand des abstimmungsgespräches angenommen werden:

baureferat | baurecht | städtebau | einfügung
denkmalschutz | eingriffe | veränderungen | erhalt von substanz
stellplätze | anwendung der satzung | ermittlung bedarf | zwischensituation bis 2028
immobilien freistaat bayern | nutzungschancen | vermarktungschancen | baukosten

empfehlungen zur vertiefung und absicherung der ergebnisse:

verlässliche klärung brandschutz
verlässliche klärung statik | tragwerk
vertiefte ausarbeitung der vorzugsvariante zu einer genehmigungsfähigen fassung