



Broschüre

Analyse - Konzept

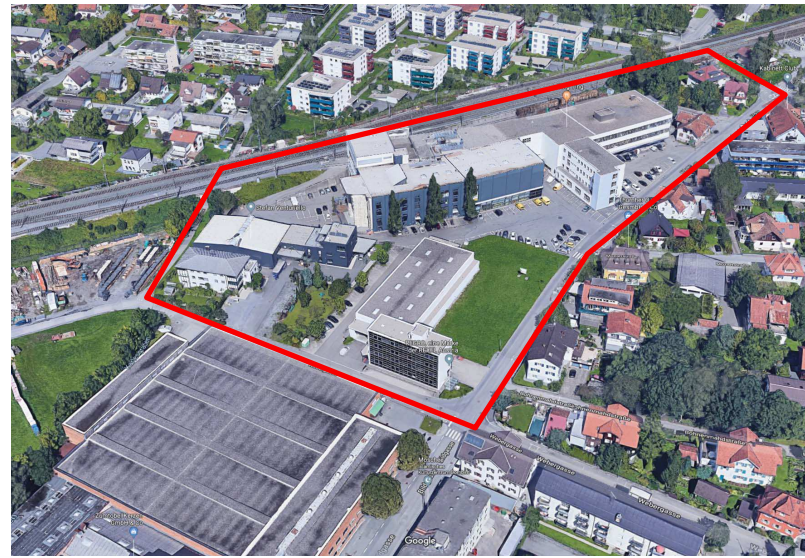


Analyse - Konzept

	Luftbilder 3D
K04	Anschluss an das überörtliche Verkehrssystem (Straße+Schiene)
K17	Die Zeile - Hauptverbindungen NMV
K18	Die Zeile - Hauptverbindungen MV
A09	Auszug stadträumliche Beziehungen - angrenzende Nutzungen
A07	öffentliche Einrichtungen Planungsgebiet und Umgebung
A08	Nutzungen Gesamt Planungsgebiet und Umgebung
A10	Gebäudebewertung
K01	Konzeptparameter Quartiersqualitäten
K02	Konzeptparameter architektonische Besonderheiten
K11	Die Zeile - Gebiet Nord
K12	Die Zeile - Gebiet Süd
K13	Die Zeile - Gebiet West
K10	Ansätze - DerPunkt, Die Fläche, Die Zeile
K14	Die Zeile - Entwicklungsmöglichkeiten
K16	Die Zeile - Freiräume, Plätze und Stadträume
K19a-c	Straßenschemas
K20a-c	mögliche Verkehrsknoten
K21a-c	Resümee
K22	Konzeptplan Quartiersentwicklung Mittebrunnen
K23	Die Zeile - Modellfoto



Bearbeitungsgebiet Gesamt



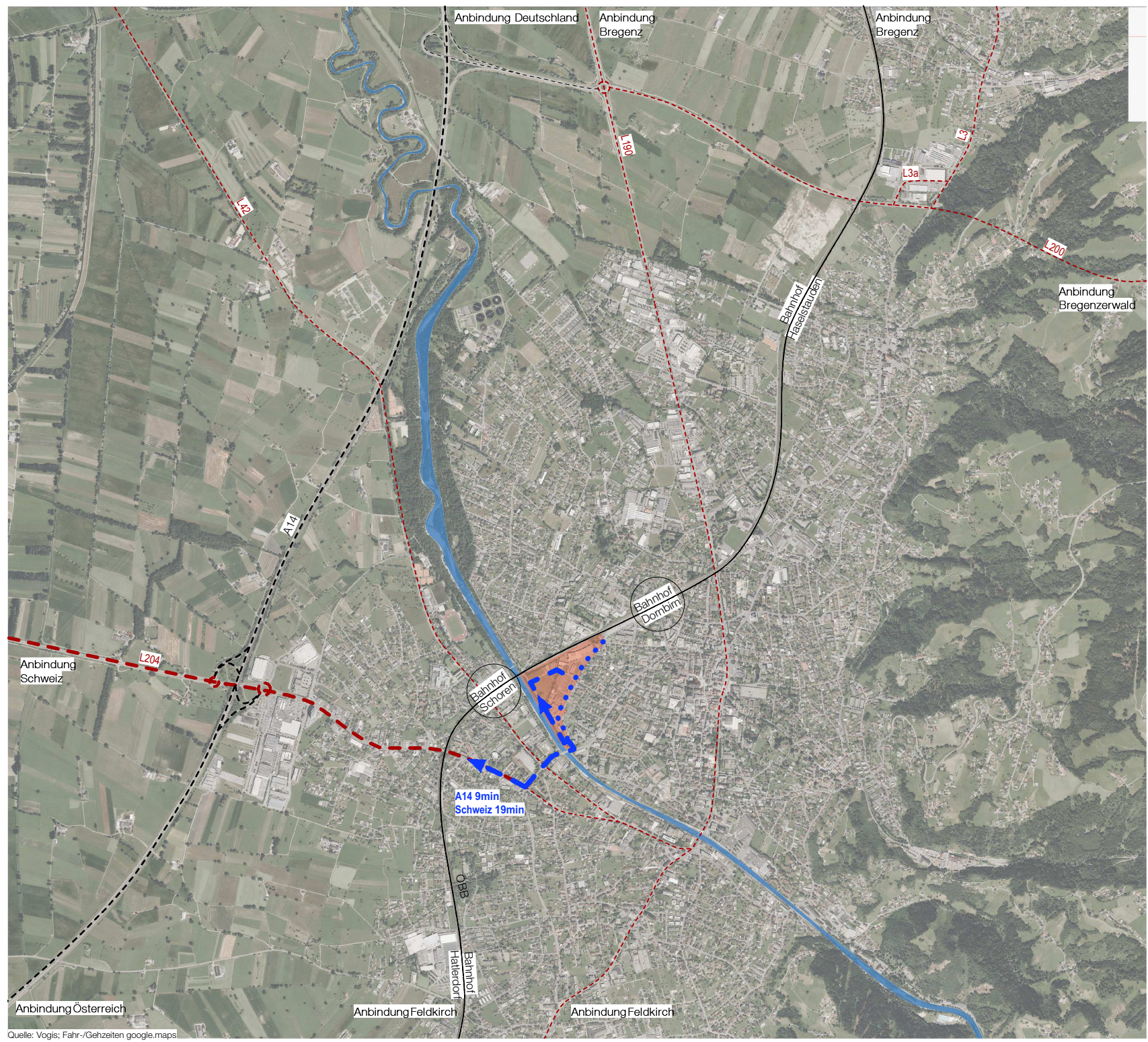
Bearbeitungsgebiet Nord



Bearbeitungsgebiet Süd



Bearbeitungsgebiet Ost

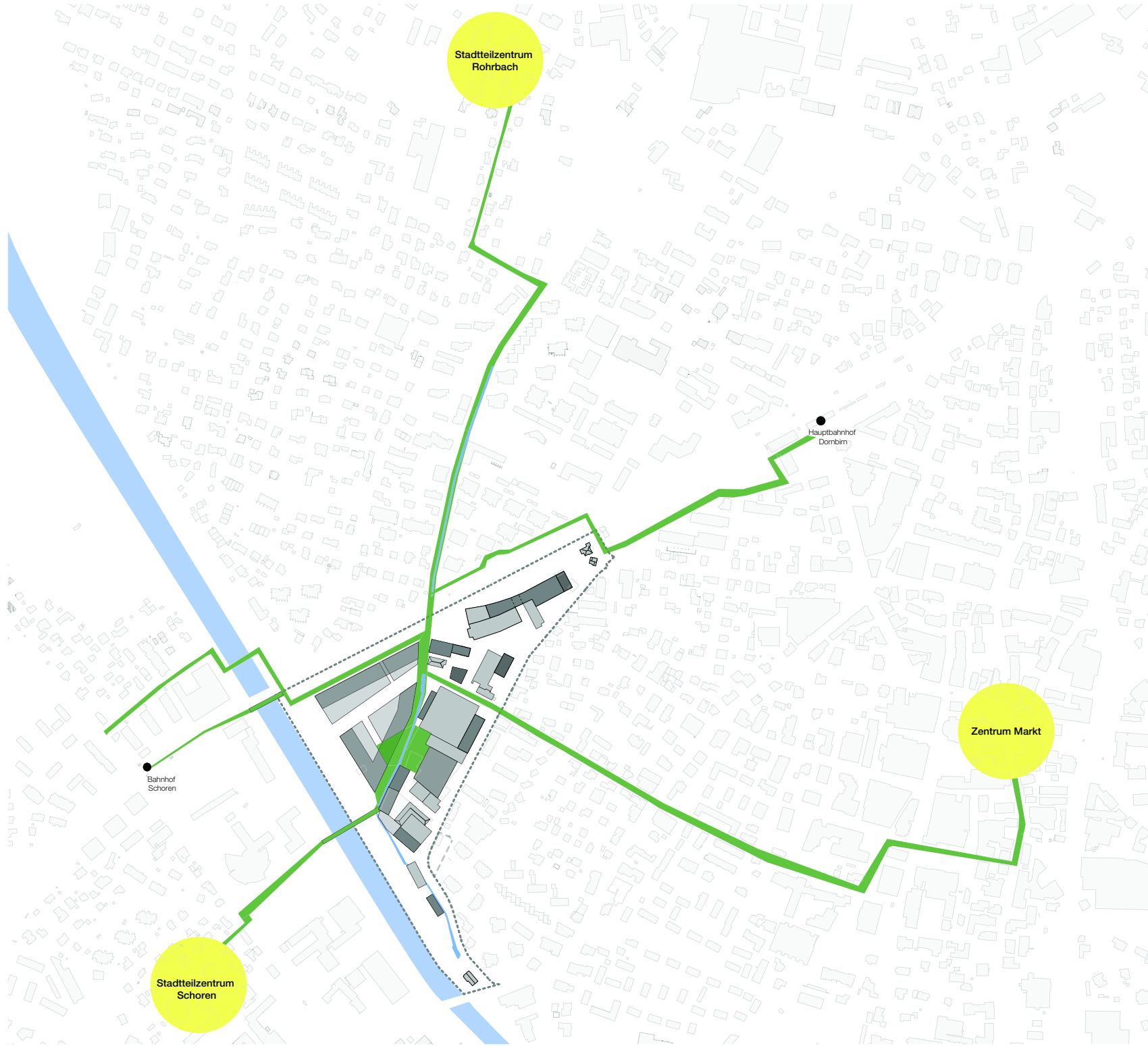


- Bearbeitungsgebiet
- Hauptanbindung KFZ
- Nebenanbindung KFZ
- Hauptverbindungen
L190, L204, L200, L42
- ÖBB

Anschluss an das überörtliche Verkehrssystem (Straße+Schiene)
Fahrzeiten ab Mittebrunnen



Quelle: Vogjs; Fahr-/Gehzeiten google.maps



--- Bearbeitungsgebiet

Verbindungen:

— Geh- und Radverbindungen

● Bahnhaltstellen

● Zentren

Gewässer:

— oberirdisch

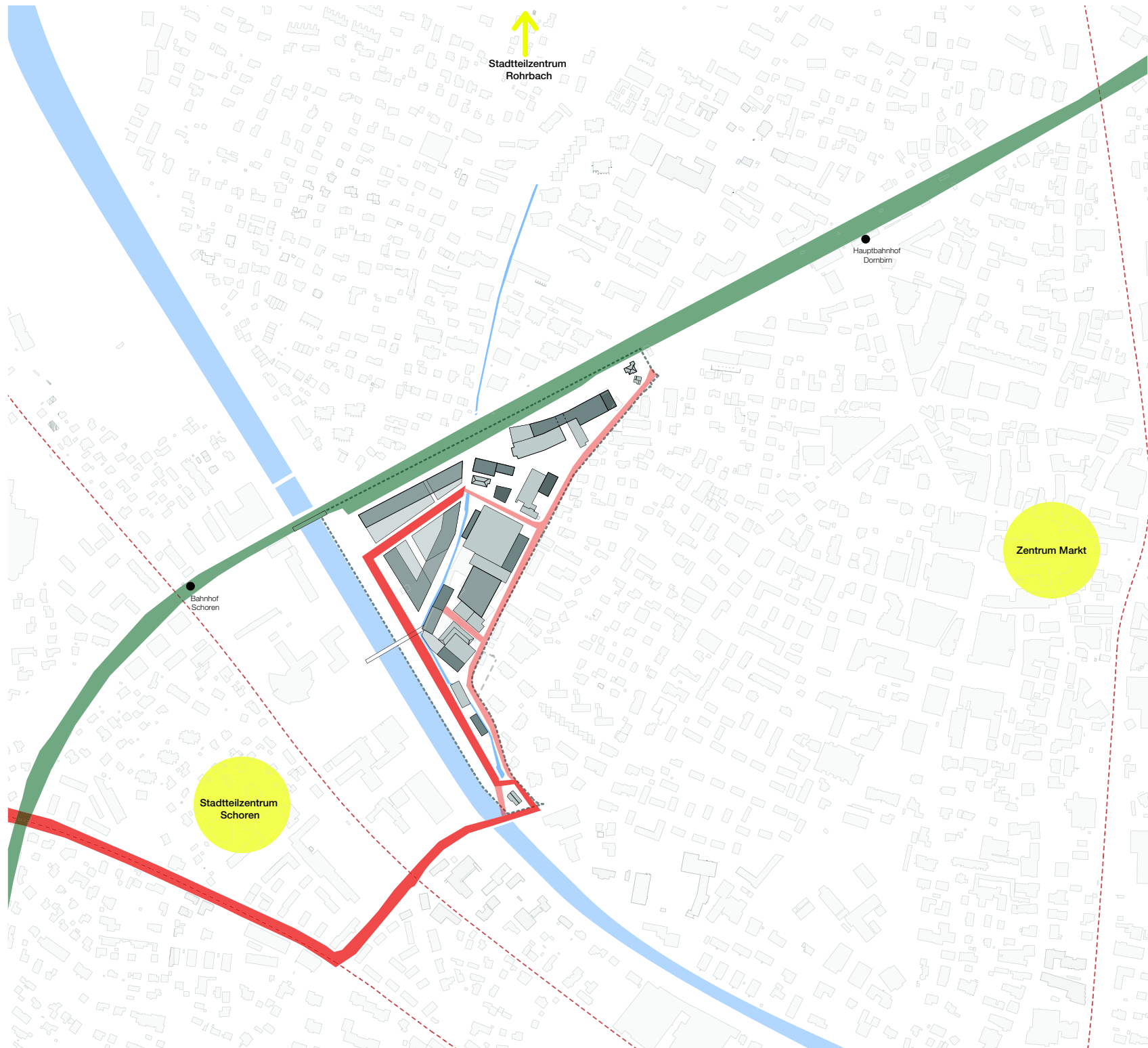
Die Zeile-
Hauptverbindungen
NMV

20 100
1:5000

K17



Konzept



--- Bearbeitungsgebiet

Verbindungen:

- Hauptverbindung PKW/LKW
- Nebenverbindung PKW/LKW
- Bahnverbindung
- Bahnhaltstellen
- - - hochrangige Straßen

● Zentren

Gewässer:
— oberirdisch

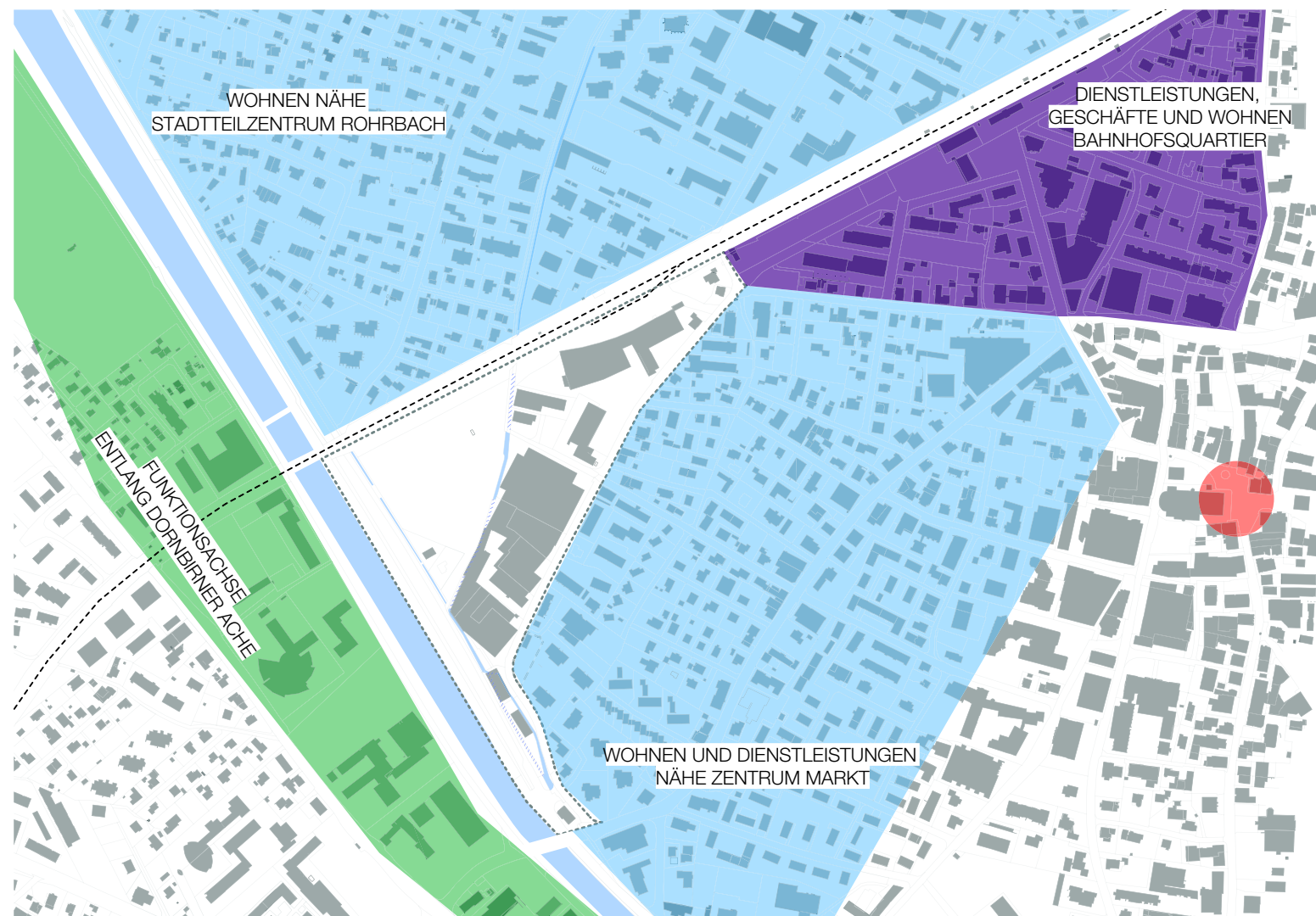
Die Zeile-
Hauptverbindungen
MV



K18



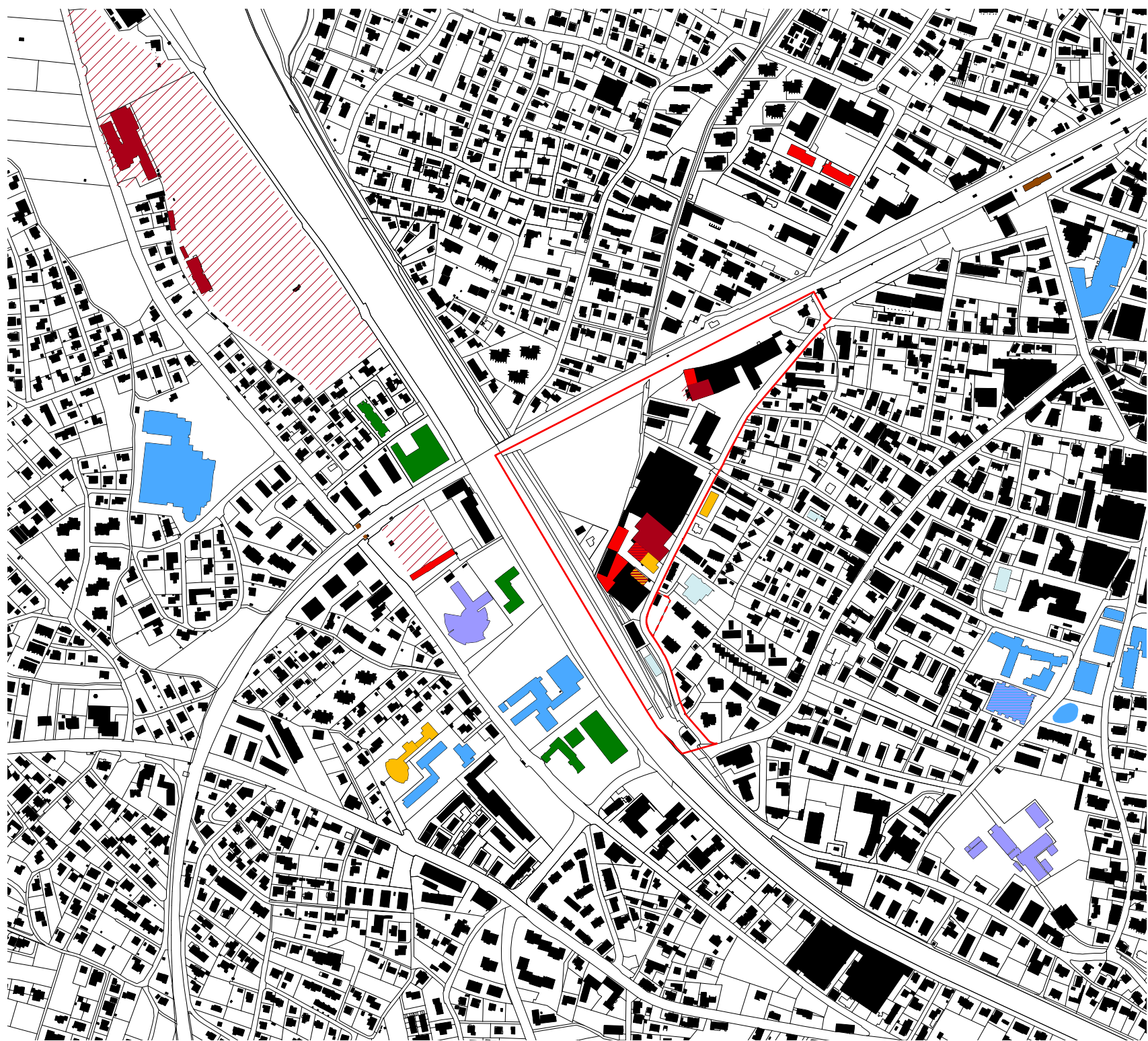
Konzept



- Nutzung:
- Kultur/ Bildung/ Sport
 - überwiegend Wohnen
 - Gewerbe/ Dienstleistungen
 - Zentrum Markt
- ÖBB
- Gewässer:
- ▬ oberirdisch
 - ▬▬ unterirdisch

angrenzende Nutzungen





- Bearbeitungsgebiet
- Bildung
- Caritatives/Jugendeinrichtung
- Kinderbetreuung
- Pflege
- Kultur
- Religion
- Sport indoor
- Sport outdoor
- ÖBB

öffentliche
Einrichtungen
Planungsgebiet und Umgebung





Bearbeitungsgebiet

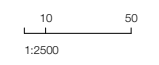
Nutzungen im Bearbeitungsgebiet:

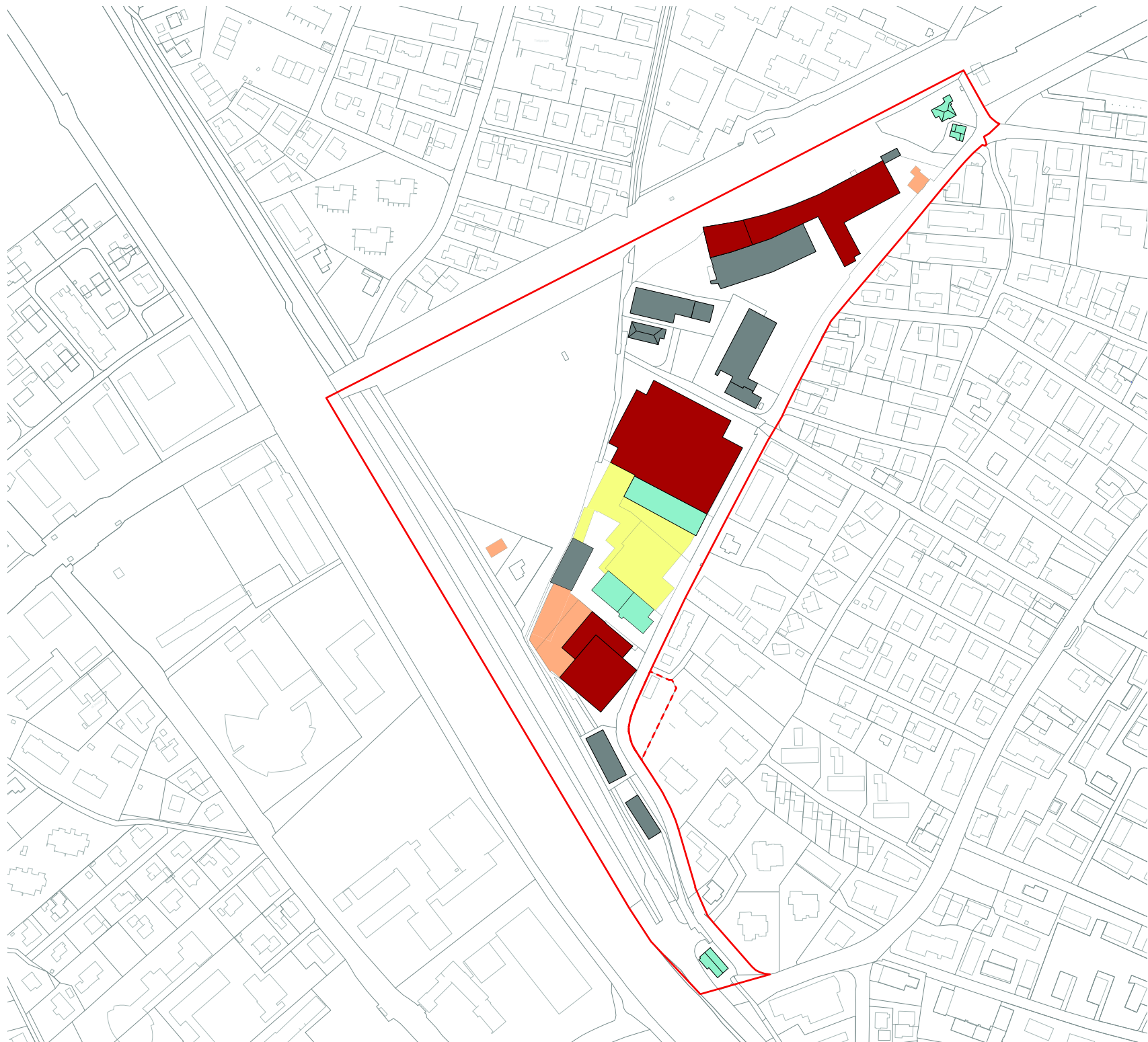
- Gewerbe und Wohnen
- Kinderbetreuung
- Gastronomie
- Gewerbe
- Wohnen
- Caritatives/ Jugendeinrichtung
- Leerstand
- Sport indoor
- Sport outdoor
- Lager
- Lager Außenbereich
- Religion

Nutzungen in der Umgebung:

- Hotel
- Nachtleben
- Bildung
- Pflege
- Kultur
- ÖBB

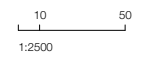
Nutzungen Gesamt
Planungsgebiet und Umgebung

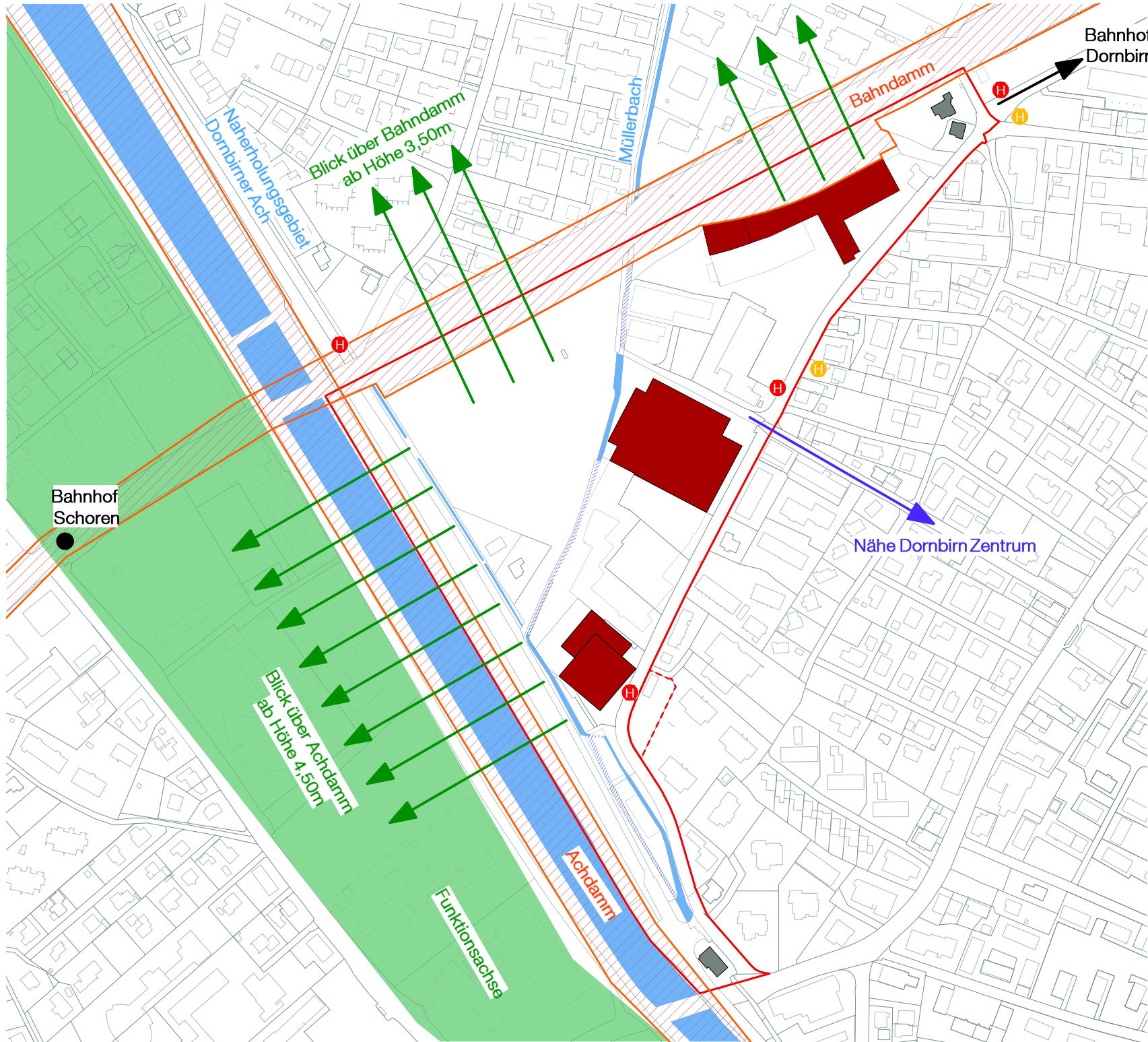




-  Bearbeitungsgebiet
-  erhaltenswert - charakterbildend
-  erhaltenswert
-  neutral
-  nicht erhaltenswert (schlechte Bausubstanz)
-  störend (ästhetisch)

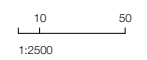
Gebäudebewertung





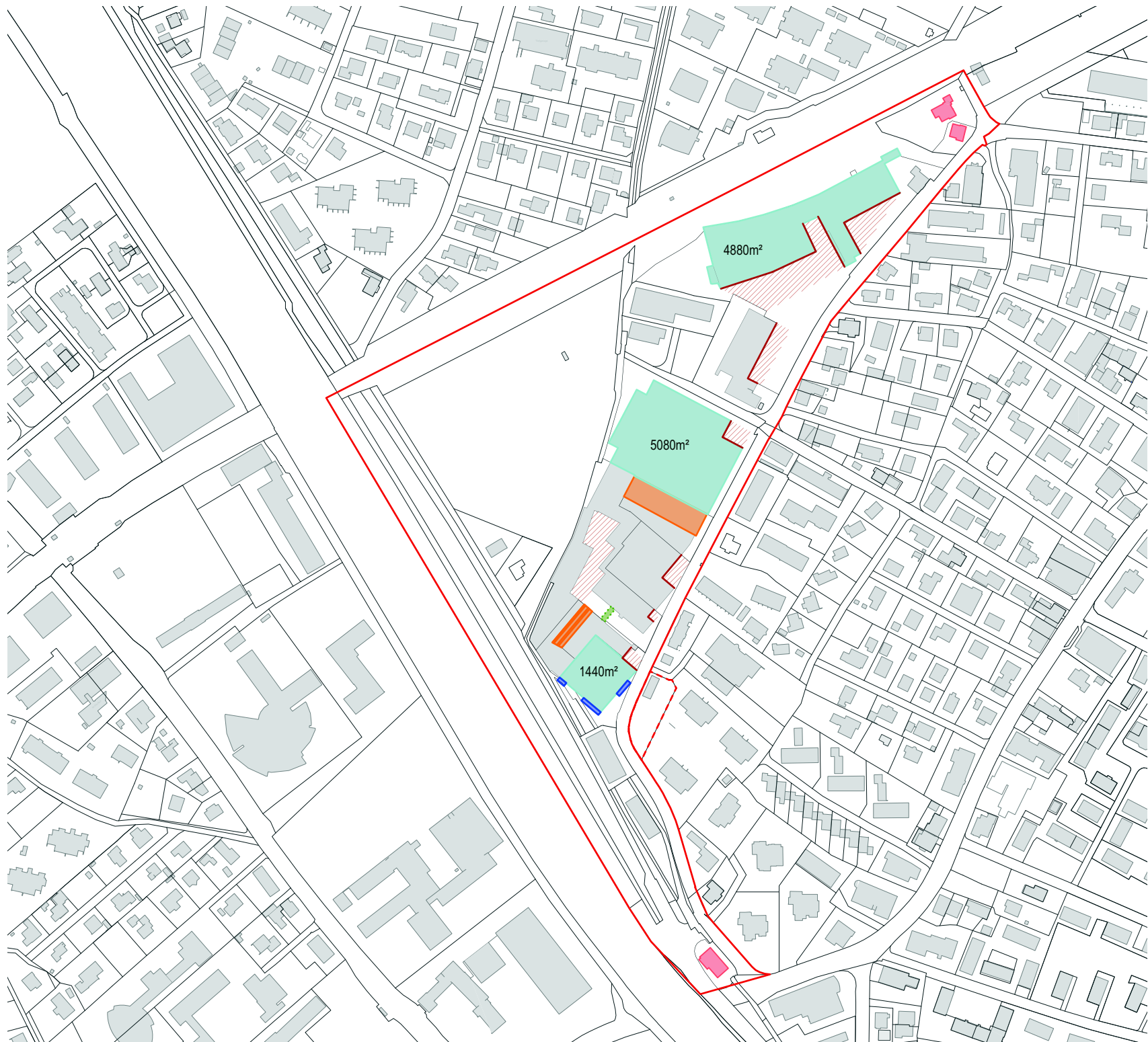
- Bearbeitungsgebiet
- Bahn- und Achdamm
- besondere Industriegebäude
- besondere Wohngebäude
- Funktionsachse
(gem. Leitbild zur Siedlungsentwicklung Talraum)
- H H Bushaltestellen siehe Plnr.A02
- Gewässer:
- oberirdisch
- unterirdisch

Konzeptparameter
Quartiersqualitäten



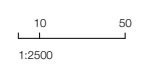
K01





- Bearbeitungsgebiet
- Großvolumen (m²...bebaute Fläche)
- Höfe
- Gebäudeeinschnitte
entlang Bildgasse
- Brücke
- Dachkonstruktionen
Sheddach+ Betonrahmen
- Außentrepfen
Erschließung
- Wohngebäude

Konzeptparameter
architektonische
Besonderheiten



K02



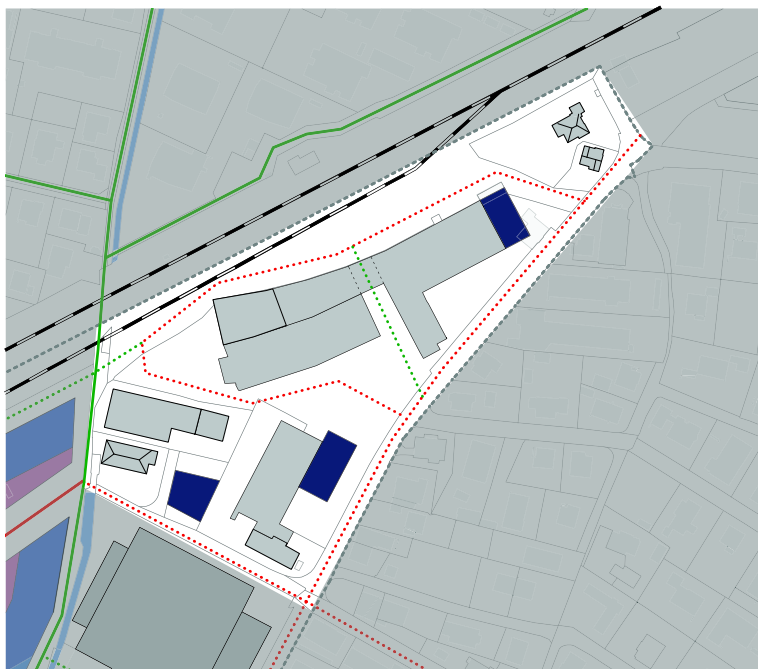
Konzept



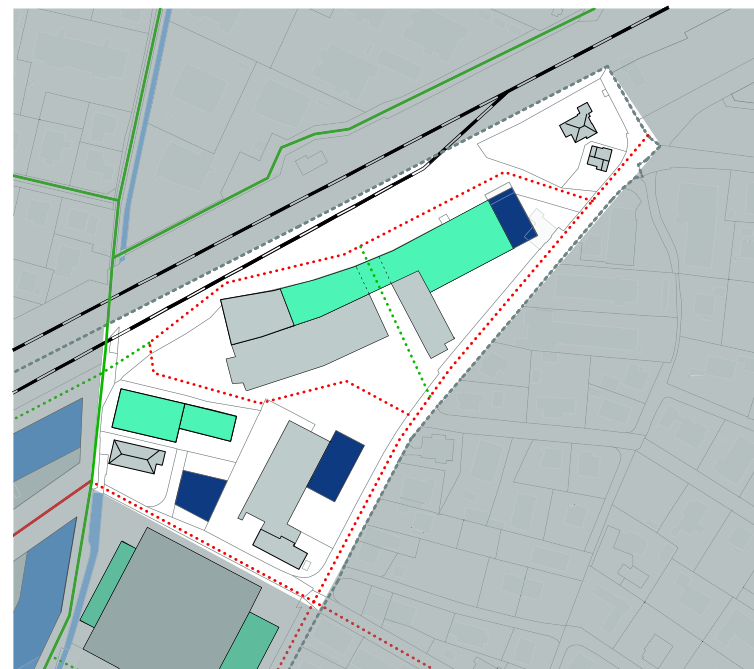
Bestand



Abbruch



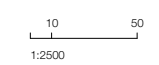
Neubau - Erdgeschoß bis 4.Obergeschoß



Aufstockung - 1 Geschoß

- Bearbeitungsgebiet
- Verbindungen**
- PKW/LKW:**
- Hauptverbindungen
- Nebenverbindungen
- optionale Verbindung
- Anschlussgleis Bahn optional
- Geh- und Radverbindungen:**
- Hauptverbindungen
- Nebenverbindungen
- Bestandsbaukörper
- Abbruch
- Neubau:**
- E+4
Geschosshöhen in Abhängigkeit von den Geschosshöhen und der städtebaulichen architektonischen Qualität
- Aufstockung Bestand:**
- Aufstockung 1 Geschoß
Geschosshöhen in Abhängigkeit von den Geschosshöhen und der städtebaulichen architektonischen Qualität
- Gewässer:**
- oberirdisch

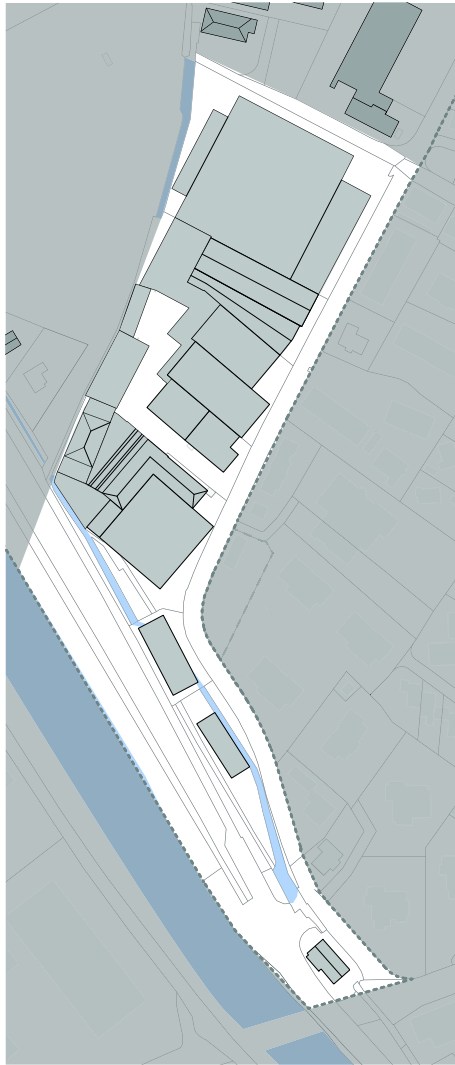
Die Zeile -
Gebiet Nord



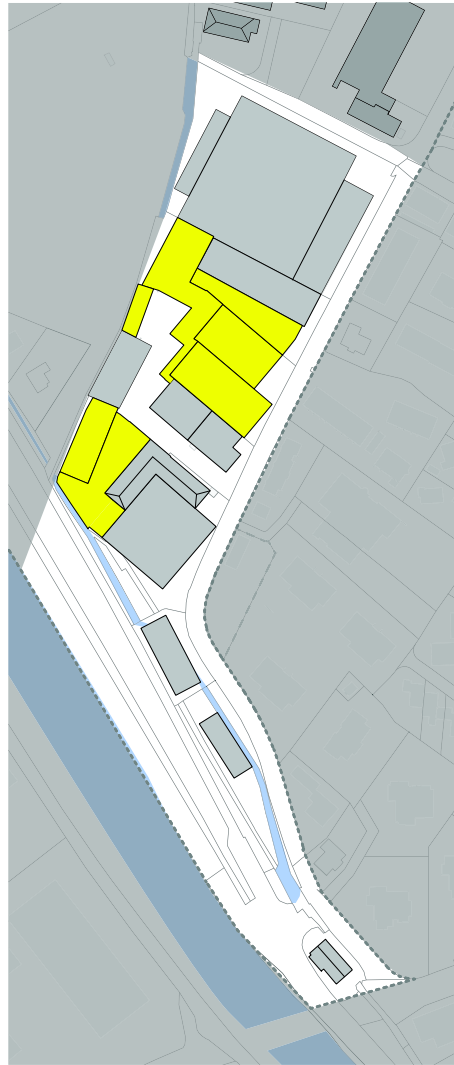
K11

Konzept

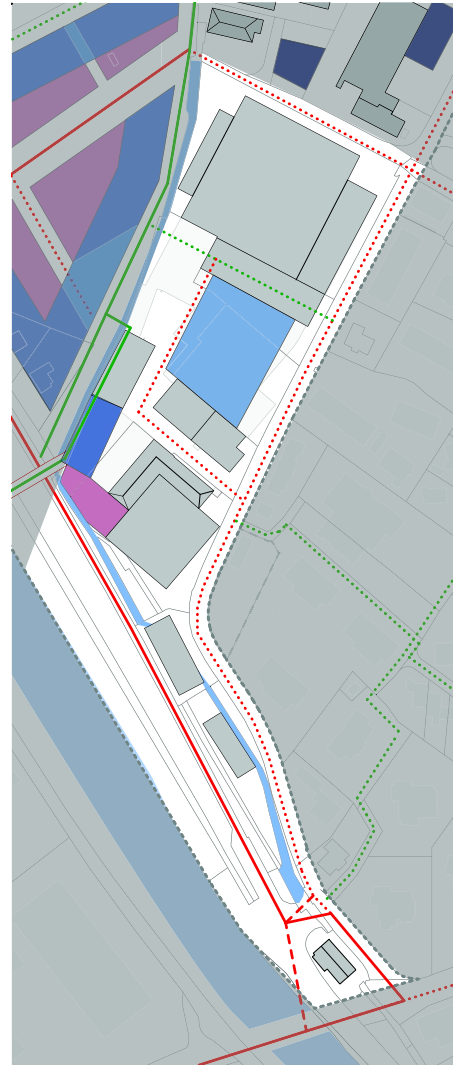




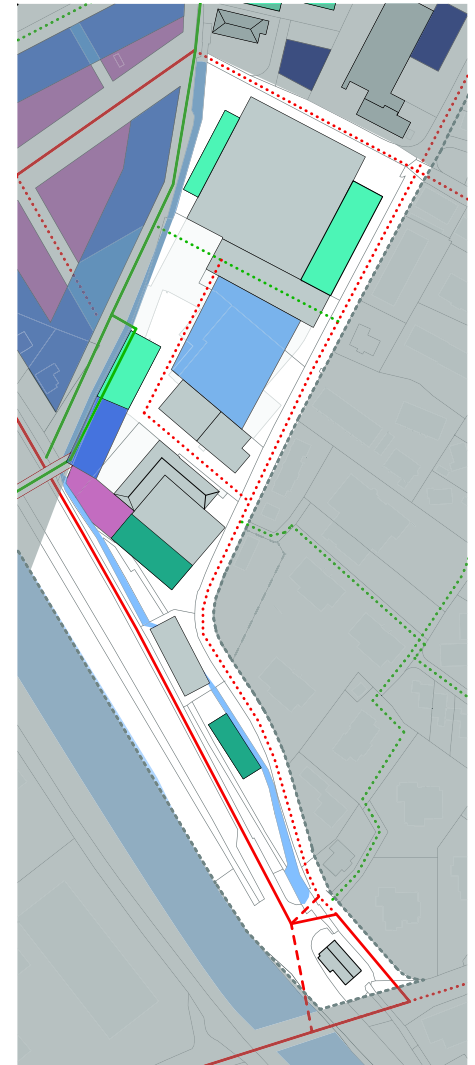
Bestand



Abbruch



Neubau - Erdgeschoß bis 3.Obergeschoß



Aufstockung - maximal 2 Geschoße

- Bearbeitungsgebiet
- Bestandsbaukörper
- Abbruch

- Neubau:
- E+1
 - E+2
 - E+3
- Geschosfzahlen in Abhängigkeit von den Geschosfhöhen und der städtebaulichen architektonischen Qualität

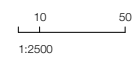
- Aufstockung Bestand:
- Aufstockung 1 Geschoß
 - Aufstockung 2 Geschoße
- Geschosfzahlen in Abhängigkeit von den Geschosfhöhen und der städtebaulichen architektonischen Qualität

- Verbindungen
- PKW/LKW:
- Hauptverbindungen
 - Nebenverbindungen
 - optionale Verbindung

- Geh- und Radverbindungen:
- Hauptverbindungen
 - Nebenverbindungen

- Gewässer:
- oberirdisch

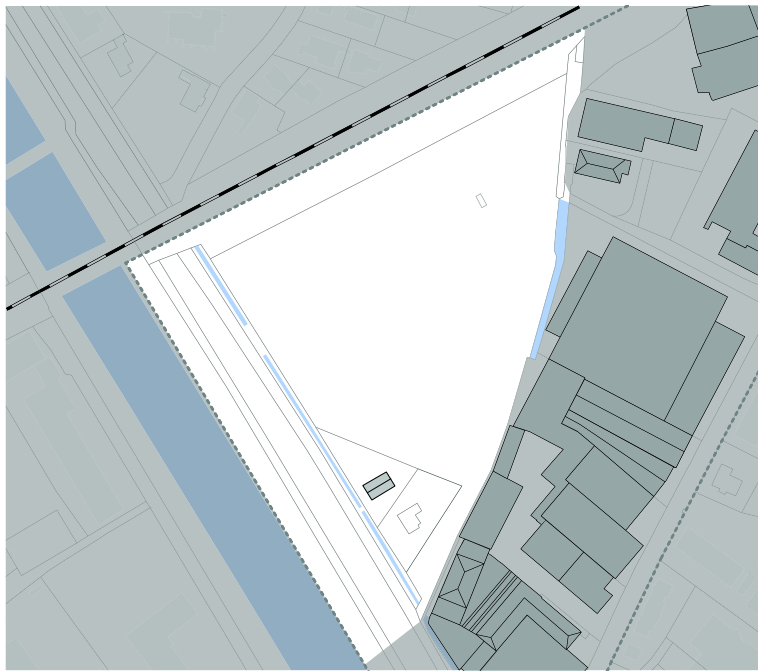
Die Zeile -
Gebiet Süd



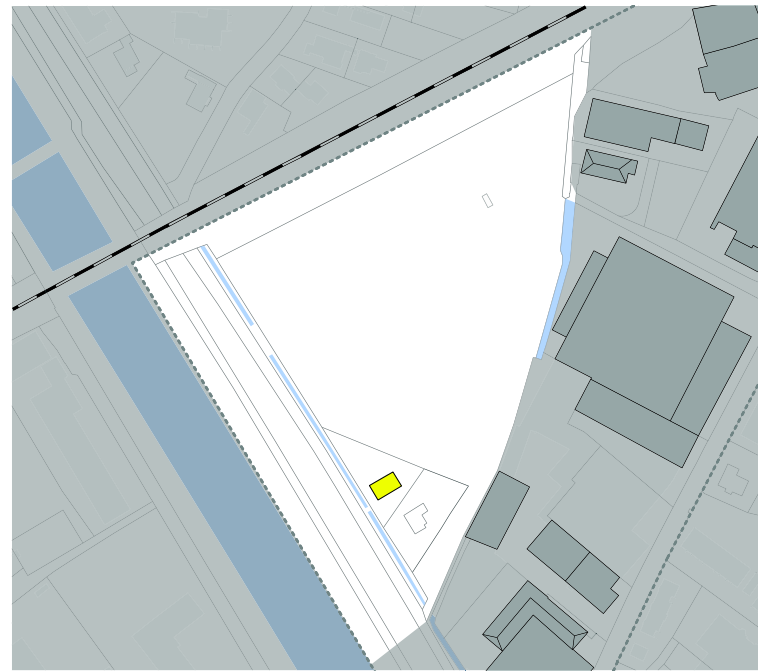
K12



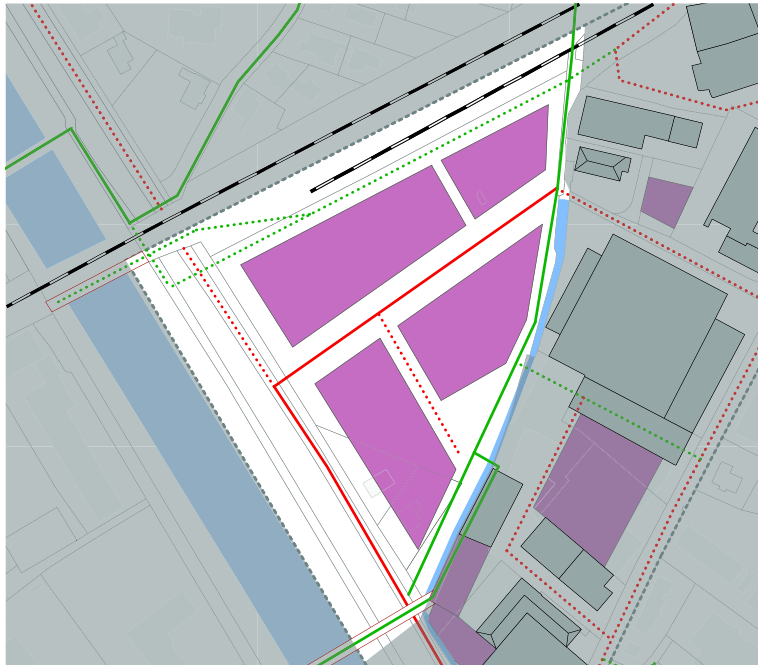
Konzept



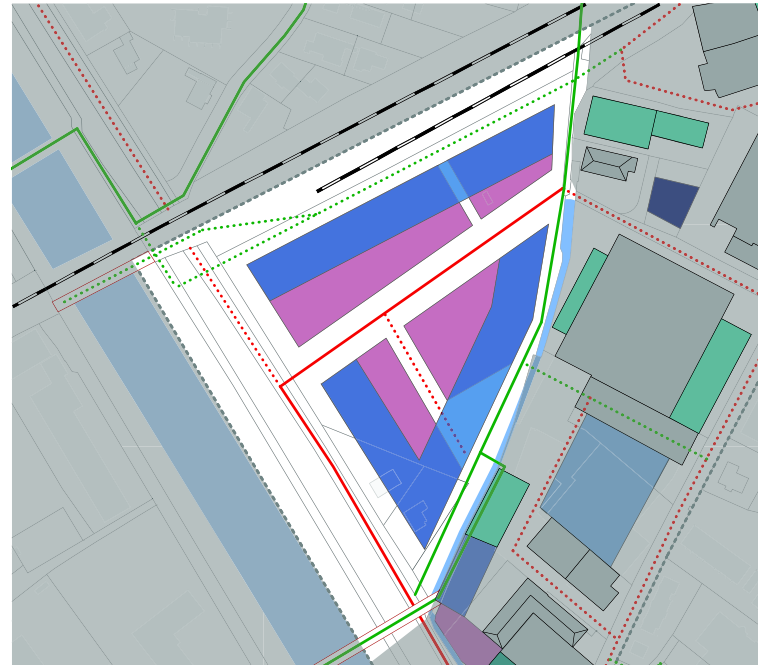
Bestand



Abbruch



Neubau - Erdgeschoß bis 1.Obergeschoß



Neubau - 2. Obergeschoß bis 3. Obergeschoß

--- Bearbeitungsgebiet

Verbindungen

PKW/LKW:
— Hauptverbindungen
- - - Nebenverbindungen
- - - optionale Verbindung

— Anschlussgleis Bahn optional

Geh- und Radverbindungen:

— Hauptverbindungen
- - - Nebenverbindungen

Bestandsbaukörper

Abbruch

Neubau:

E+1

E+3

Geschosßzahlen in Abhängigkeit von den
Geschosßhöhen und der städtebaulichen
architektonischen Qualität

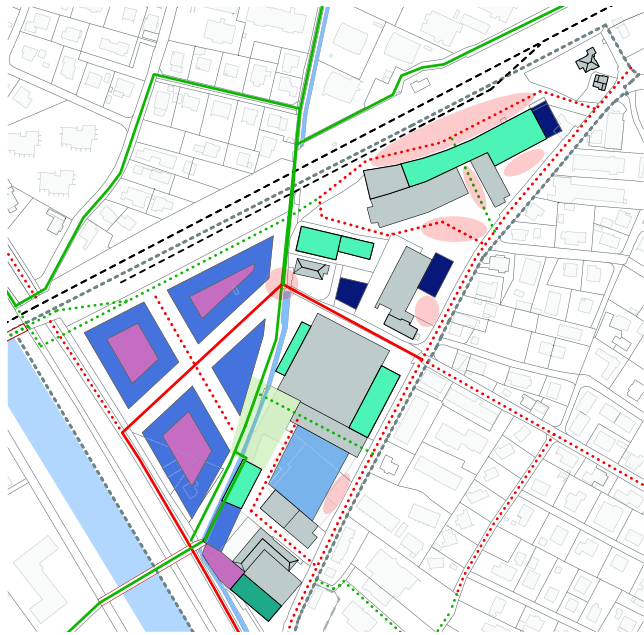
Gewässer:

oberirdisch

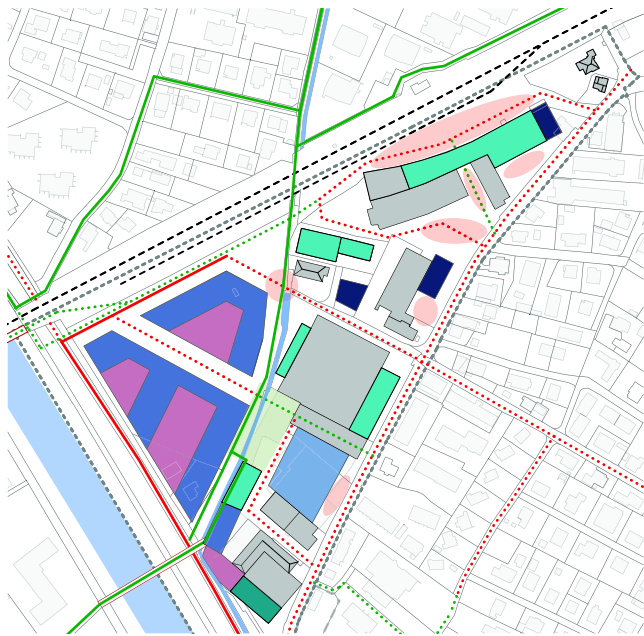
Die Zeile -
Gebiet West

10 50
1:2500

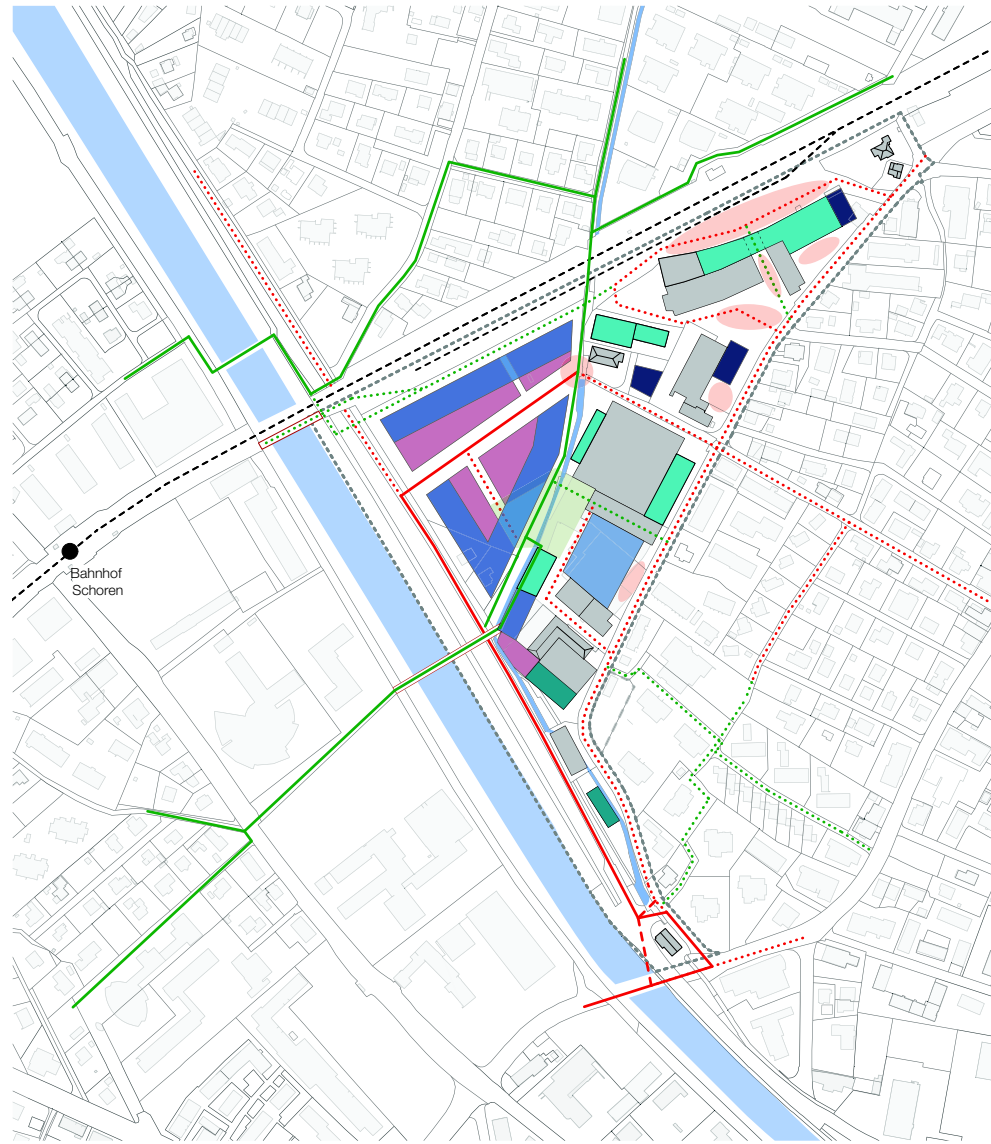




Der Punkt



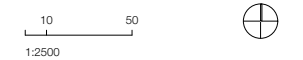
Die Fläche

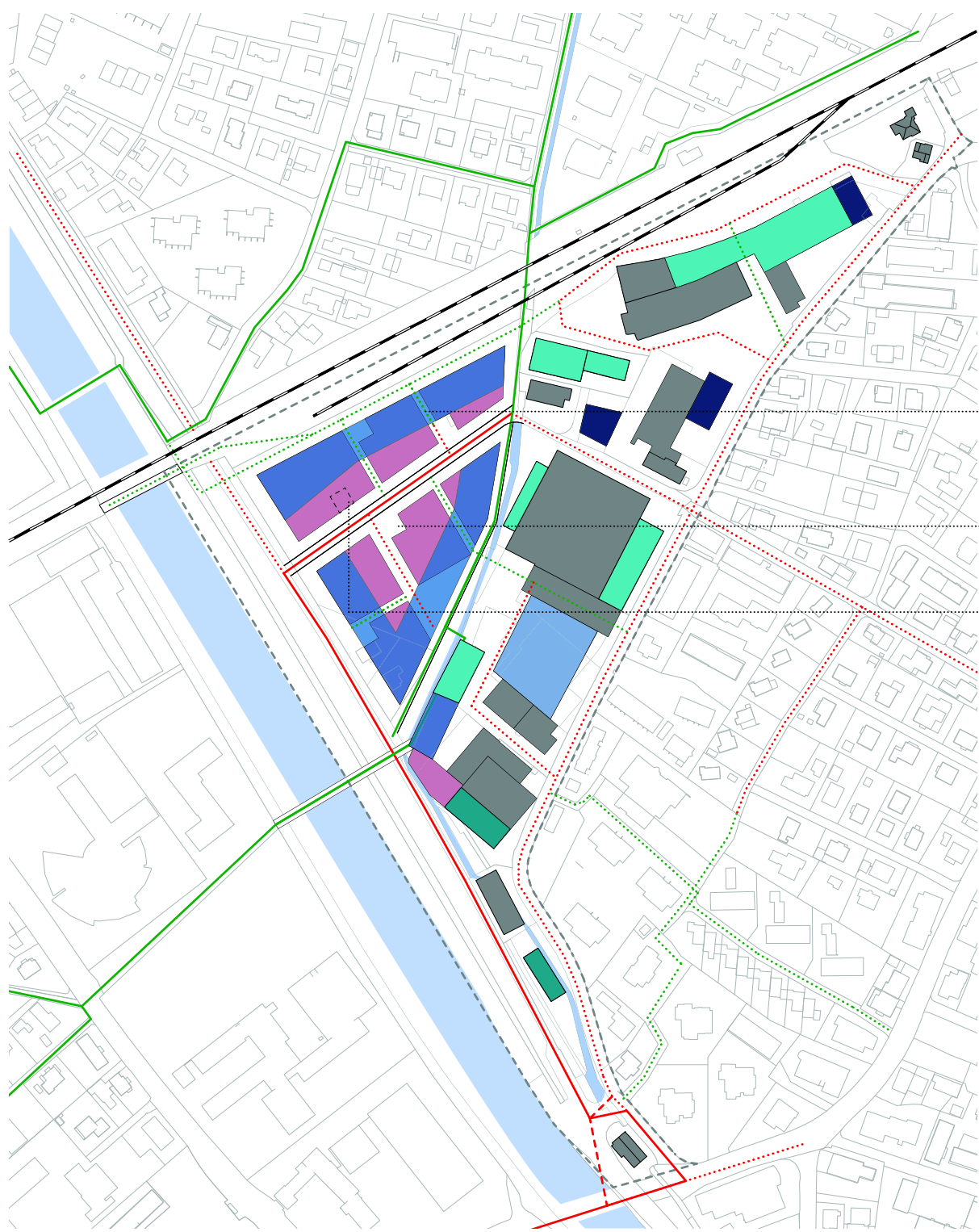


Die Zeile

- Bearbeitungsgebiet
- Verbindungen**
- PKW/LKW:
- Hauptverbindungen
- Nebenverbindungen
- optionale Verbindung
- Anschlussgleis Bahn optional
- Geh- und Radverbindungen:**
- Hauptverbindungen
- Nebenverbindungen
- Bestandsbaukörper
- Neubau:**
- E+1
- E+2
- E+3
- E+4
- Geschosfzahlen in Abhängigkeit von den Geschosshöhen und der städtebaulichen architektonischen Qualität
- Aufstockung Bestand:**
- Aufstockung 1 Geschos
- Aufstockung 2 Geschos
- Geschosfzahlen in Abhängigkeit von den Geschosshöhen und der städtebaulichen architektonischen Qualität
- Plätze:**
- Aufenthaltscharakter
- Erschließungscharakter
- Gewässer:**
- oberirdisch

Ansätze - Der Punkt,
Die Fläche, Die Zeile





Möglichkeiten der Durchwegung

Gebäudeeinschnitte bilden charakteristische Höfe
siehe Plnr. K02 architektonische Besonderheiten

Gebäudeeinschnitte z.B. als Ausstellungsflächen,
Gastgarten, überdachte Aussenräume,
Anlieferungsmöglichkeit,...

Bearbeitungsgebiet

Verbindungen

- PKW/LKW:
 - Hauptverbindungen
 - Nebenverbindungen
 - optionale Verbindung

Anschlussgleis Bahn optional

Geh- und Radverbindungen:

- Hauptverbindungen
- Nebenverbindungen

Bestandsbaukörper

Neubau:

- E+1
- E+2
- E+3
- E+4

Geschöfzahlen in Abhängigkeit von den
Geschöfhöhen und der städtebaulichen
architektonischen Qualität

Aufstockung Bestand:

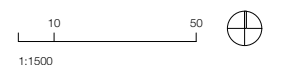
- Aufstockung 1 Geschoß
- Aufstockung 2 Geschoße

Geschöfzahlen in Abhängigkeit von den
Geschöfhöhen und der städtebaulichen
architektonischen Qualität

Gewässer:

- oberirdisch

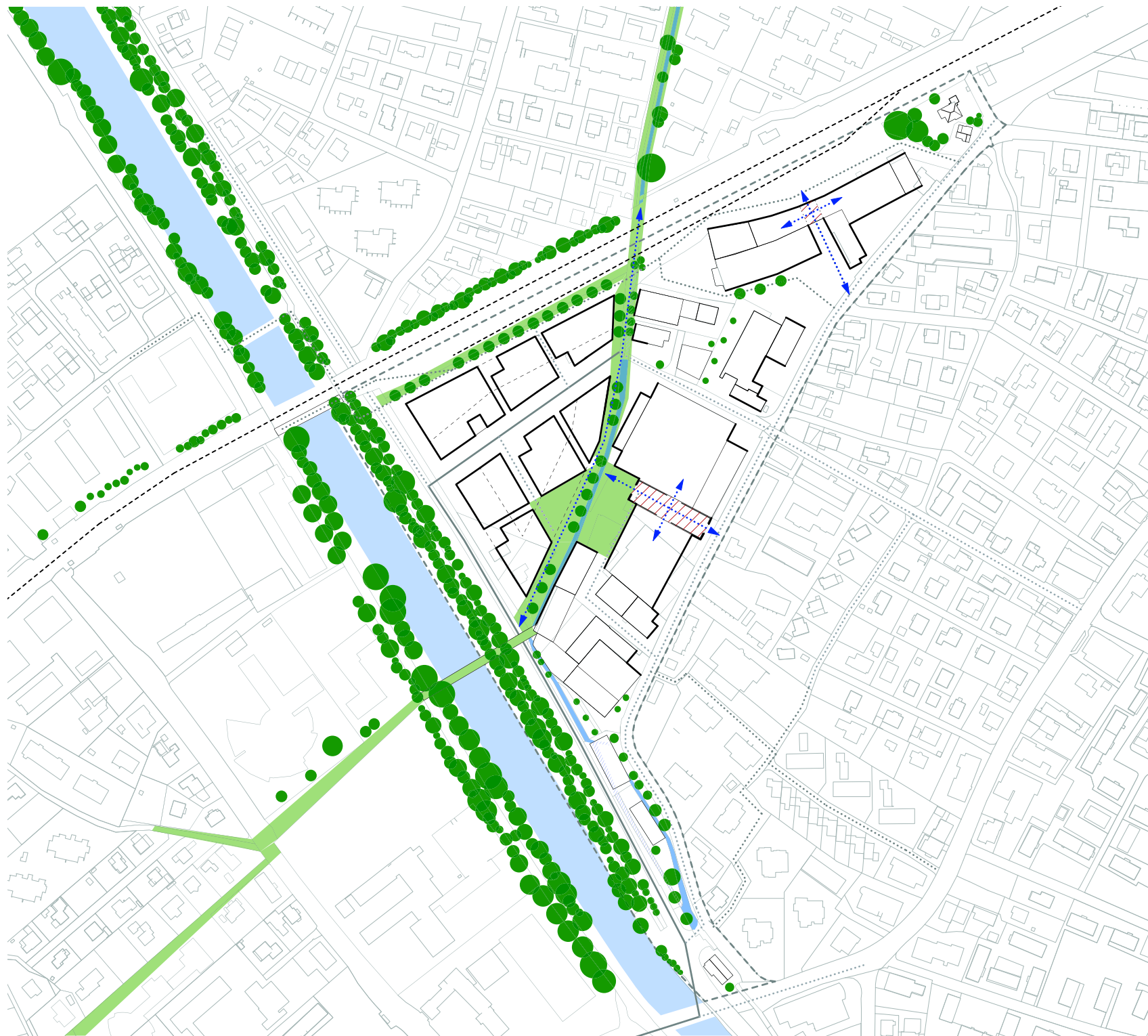
Die Zeile- Gebiet West
Entwicklungsmöglichkeit



1:1500

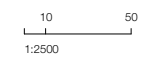
K14

Konzept



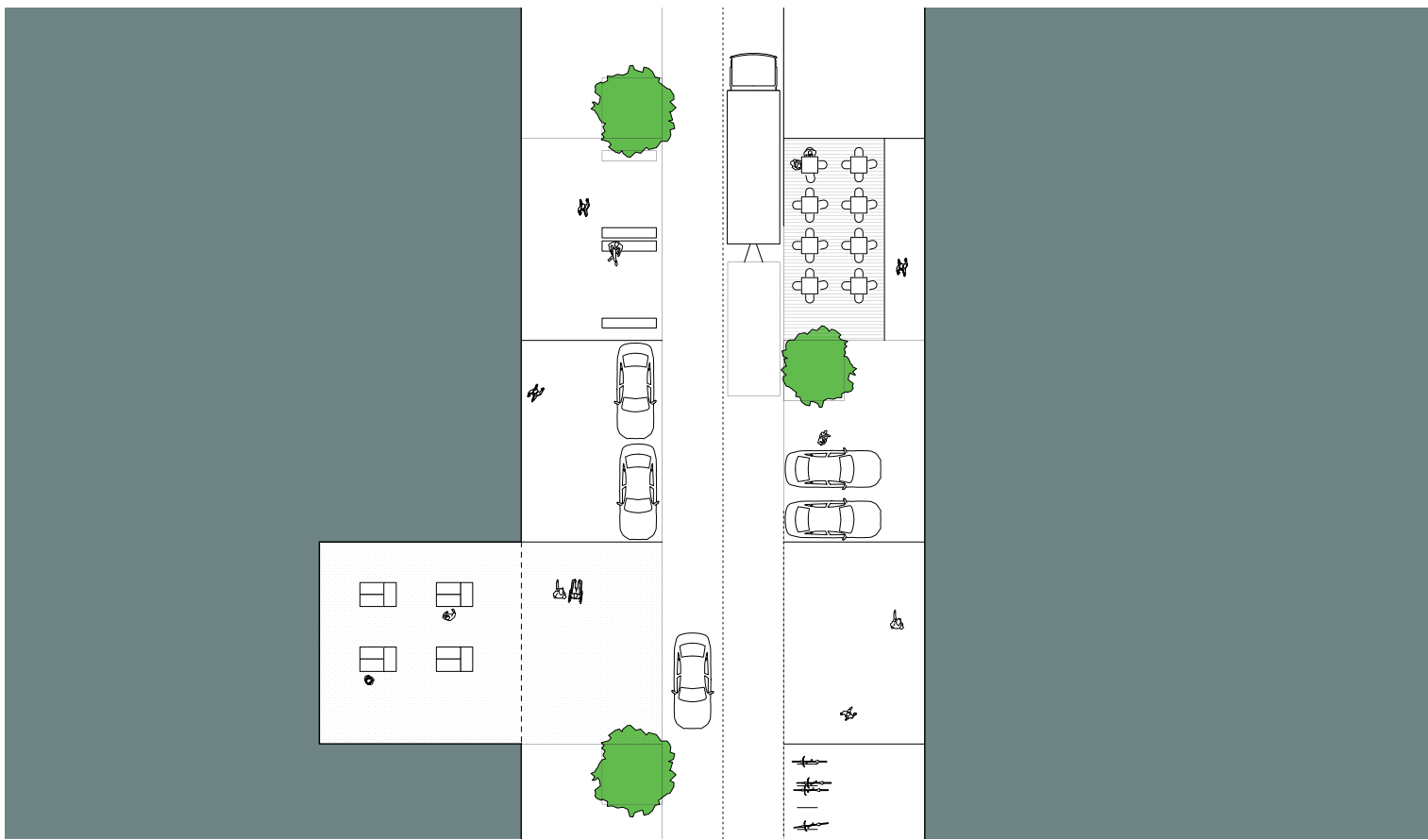
- Bearbeitungsgebiet
- Verbindungen FG/RF
- Anschlussgleis Bahn optional
- Aktionsflächen:**
 - mit Aufenthaltscharakter
 - Halle mit Erschließungscharakter
- Gewässer:**
 - oberirdisch

Die Zeile - Freiräume, Plätze und Stadträume

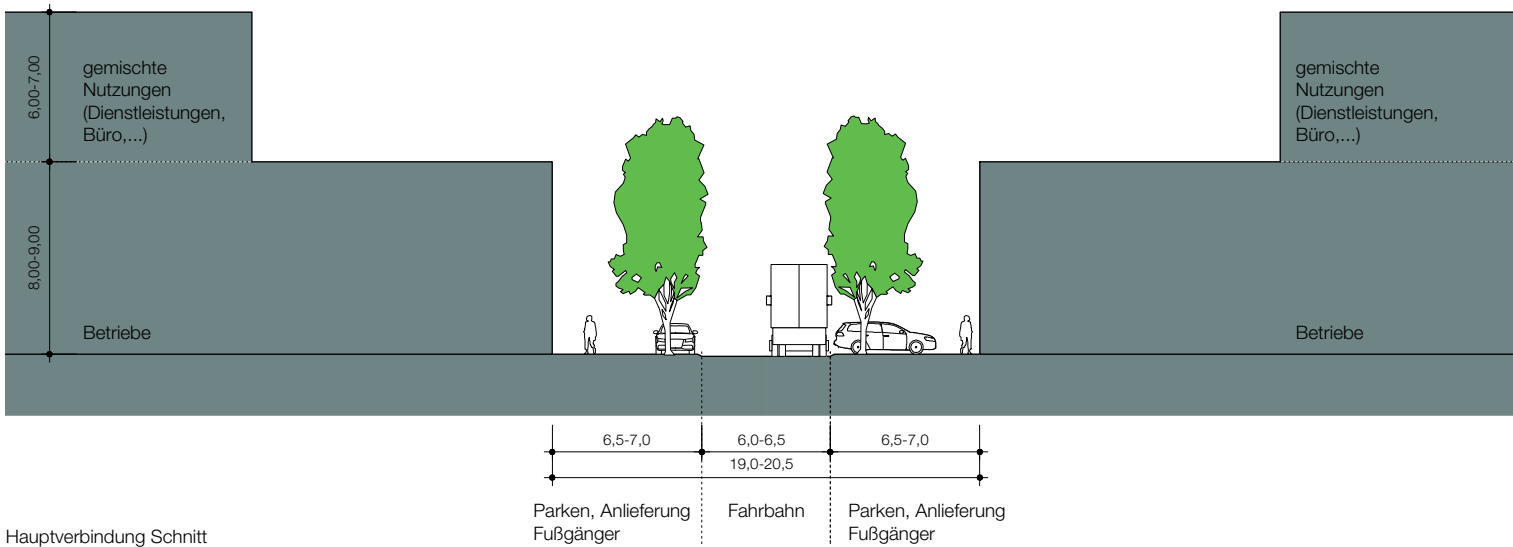


K16

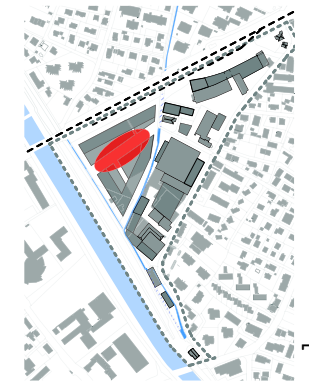




Hauptverbindung Grundriss



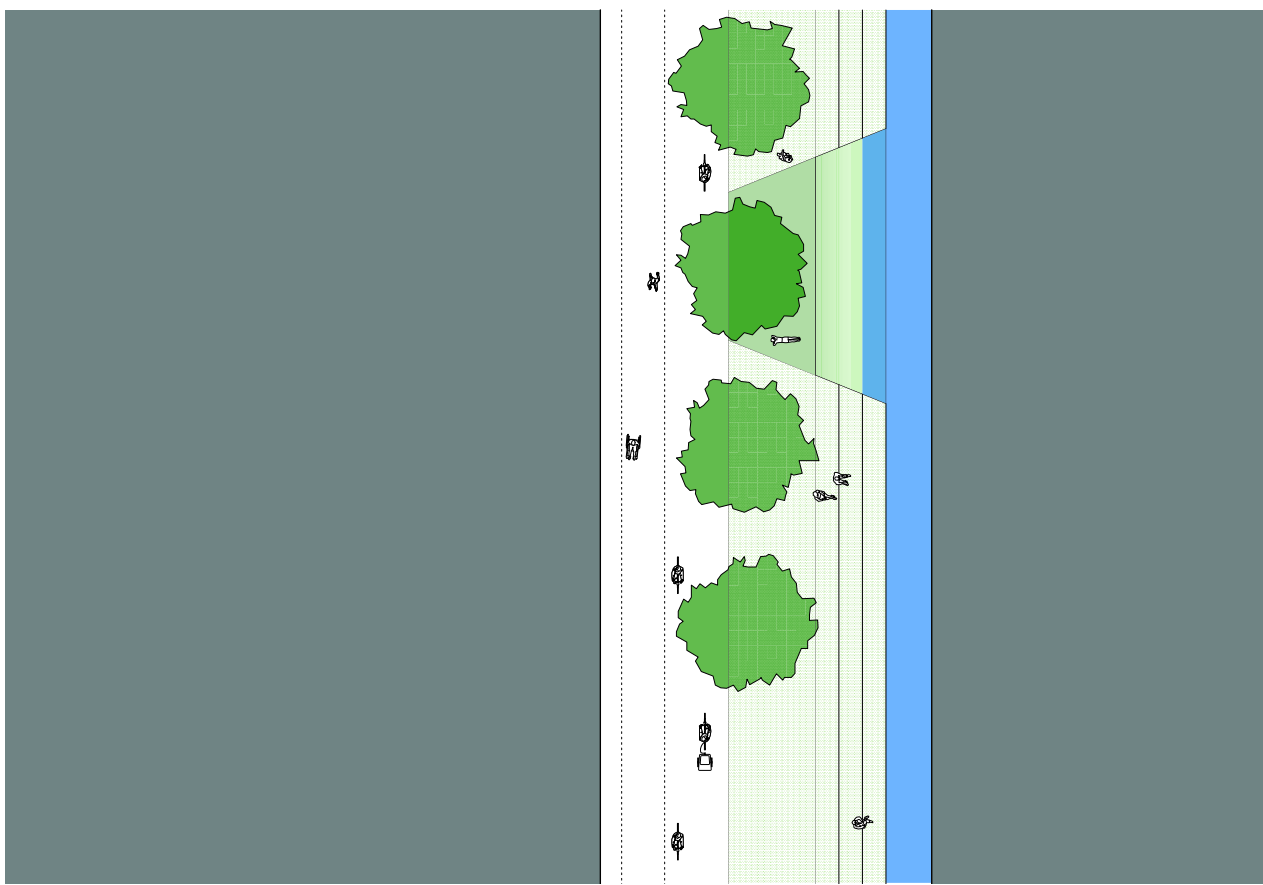
Hauptverbindung Schnitt



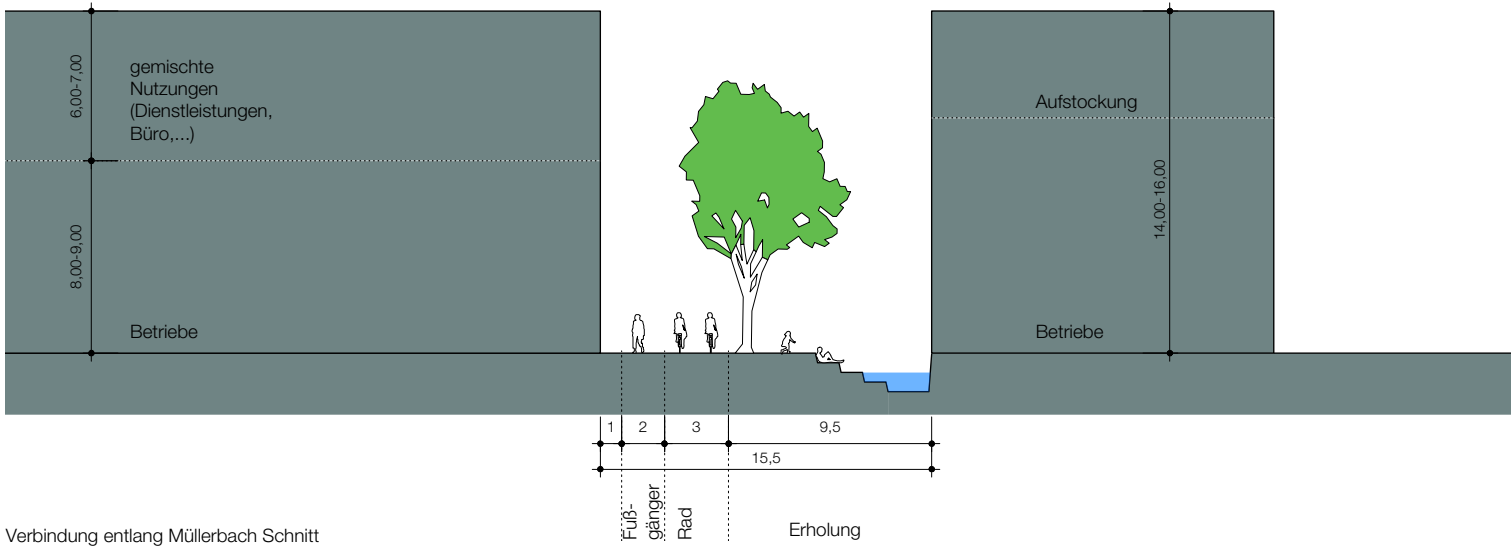
- Gebäude
- Gewässer

Straßenschema
Hauptverbindung

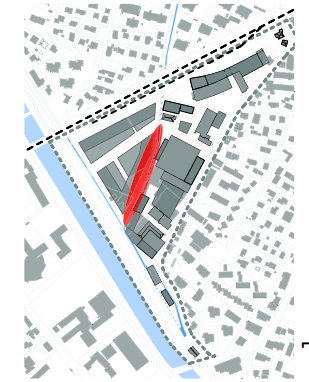




Verbindung entlang Müllerbach Grundriss



Verbindung entlang Müllerbach Schnitt



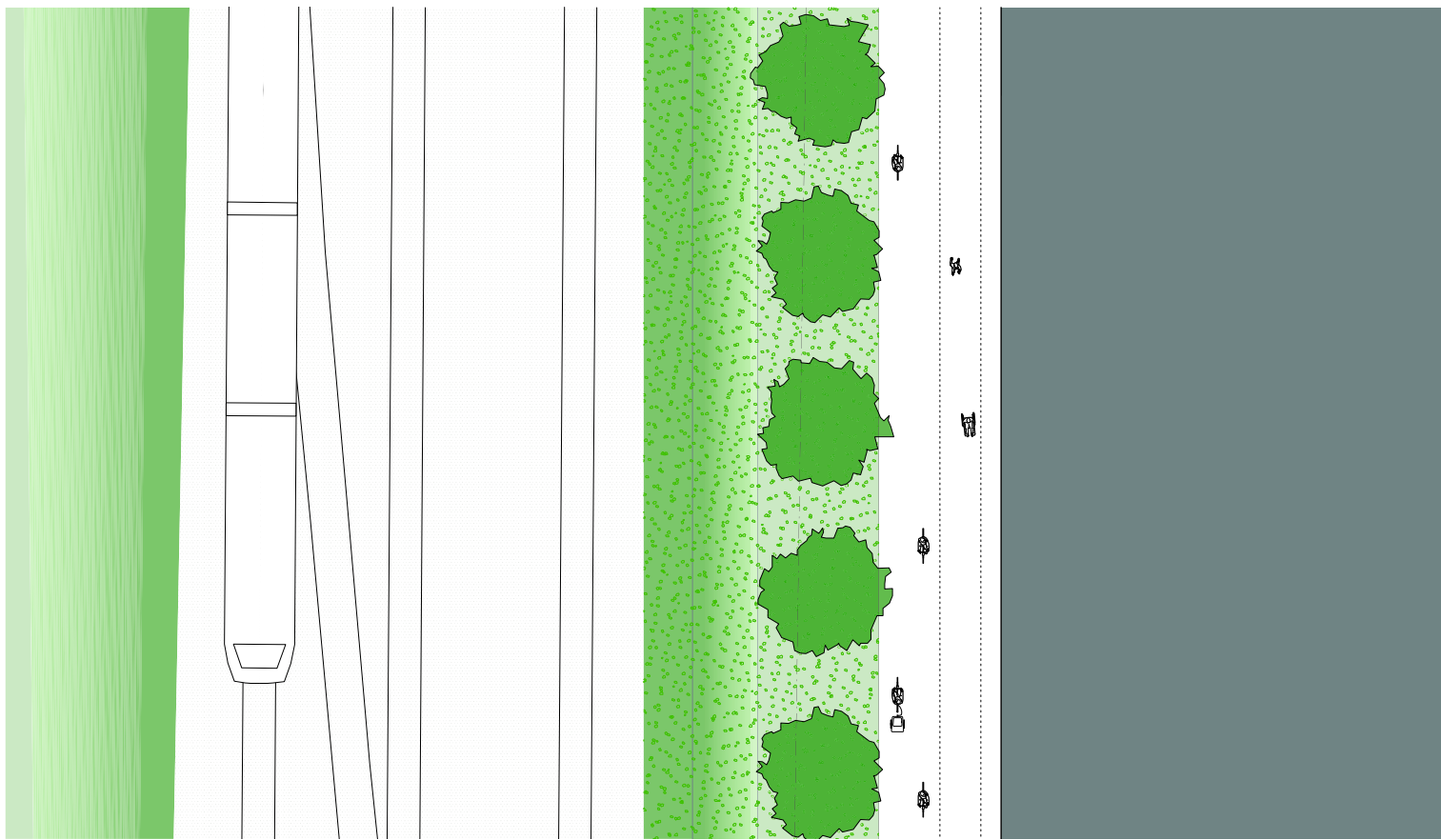
- Gebäude
- Gewässer

Straßenschema
Verbindung entlang
Müllerbach

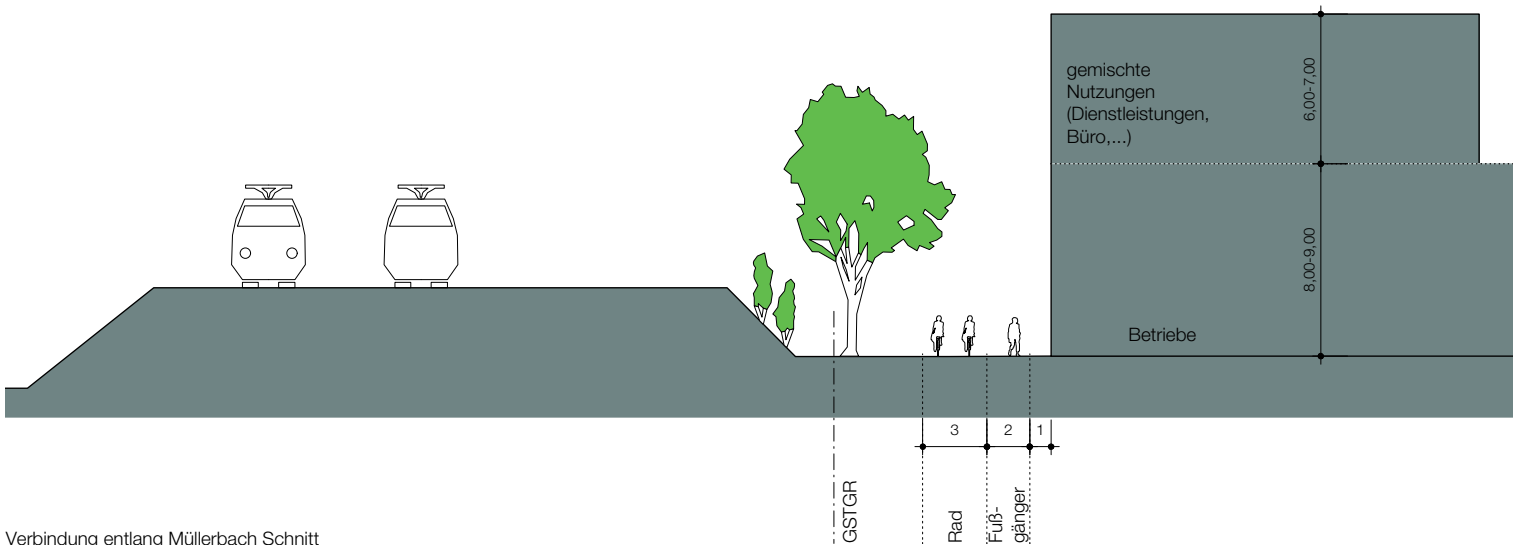


K19b

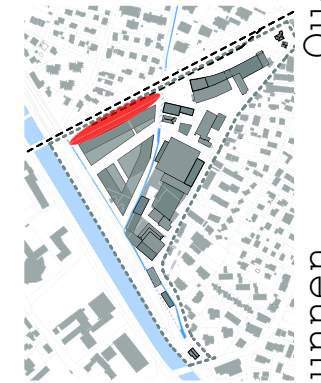
Konzept




Verbindung entlang Müllerbach Grundriss

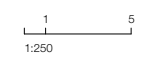


Verbindung entlang Müllerbach Schnitt

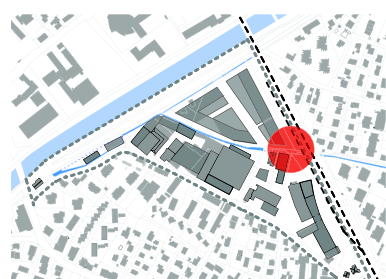


-  landschaftsplanerisches Potential
-  Gebäude
-  Gewässer

Straßenschema
Verbindung entlang
Bahndamm



Quartiersentwicklungskonzept



- landschaftsplanerisches Potential
- Gebäude
- Gewässer
- möglicher Verkehrsknoten
- Kanalgasse-
- Bahndamm

1:250

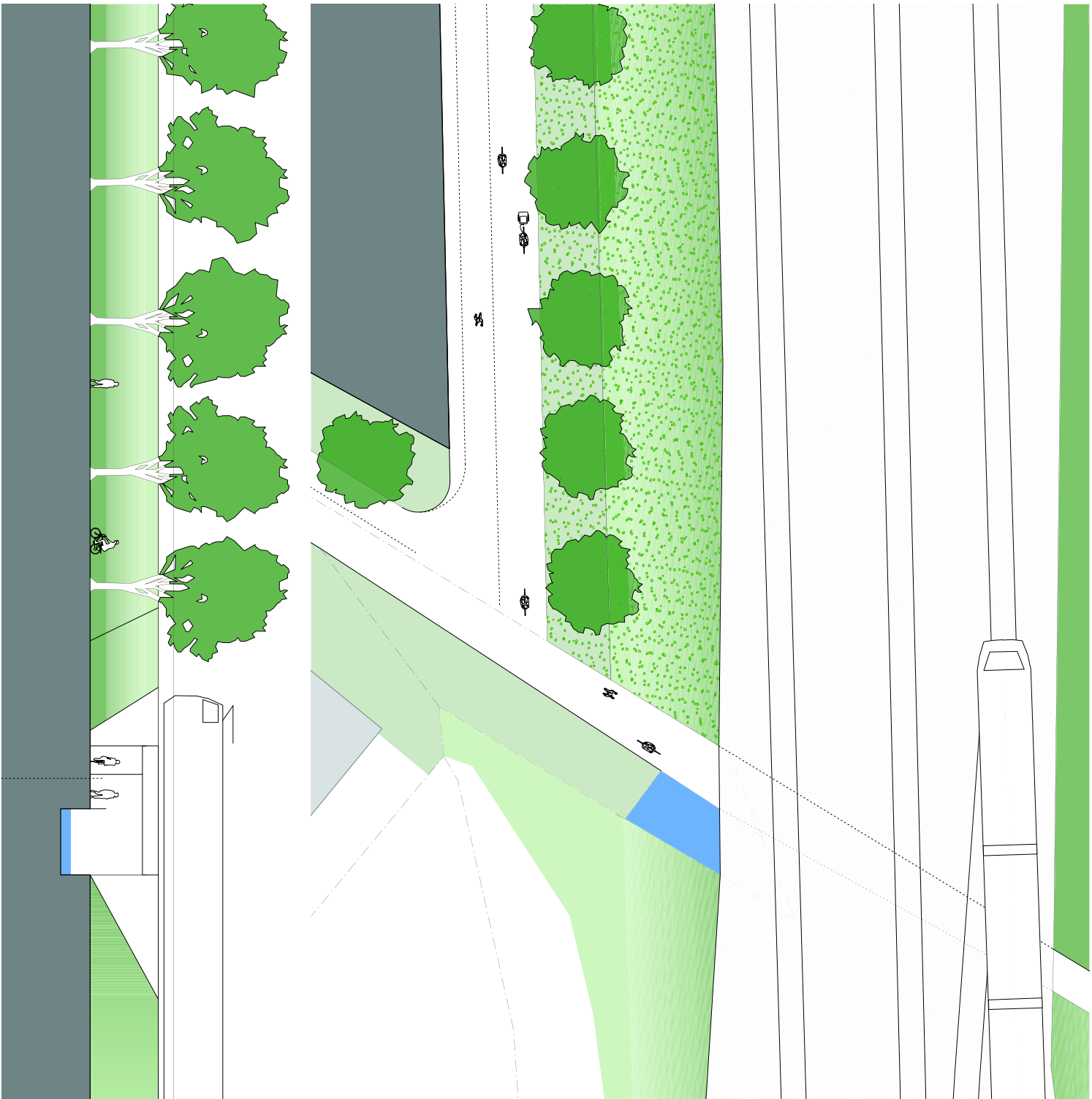
1 5

K20a

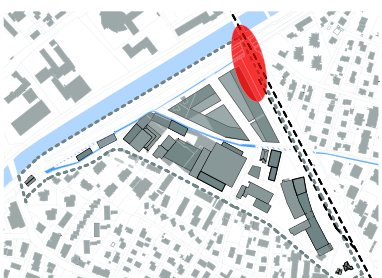
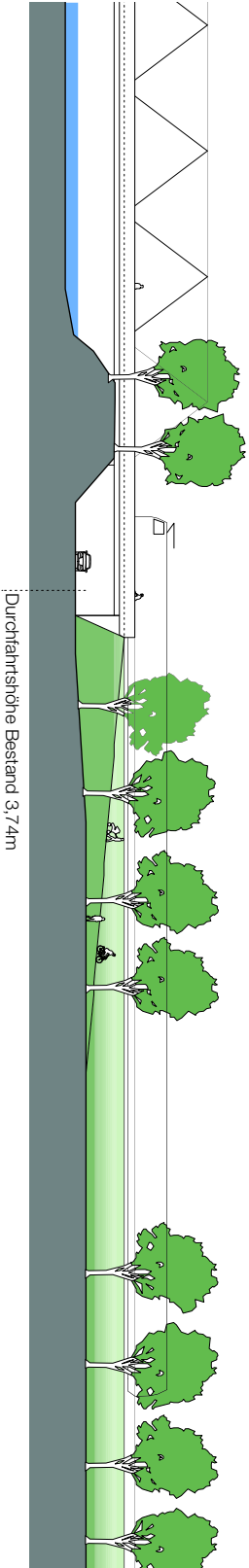
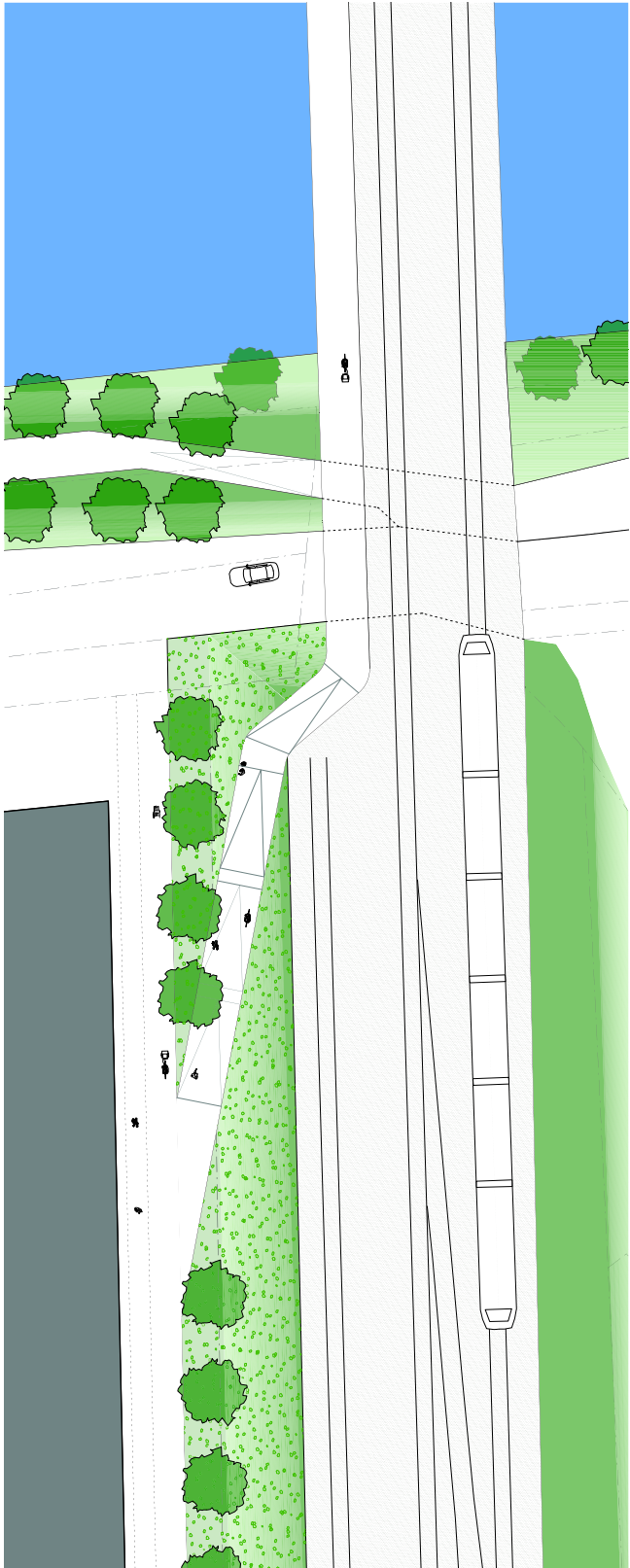
Konzept



Dornbirn Mittebrunnen



Durchfahrhöhe Bestand 3,35



-  Landschaftsplanerisches Potential
-  Gebäude
-  Gewässer

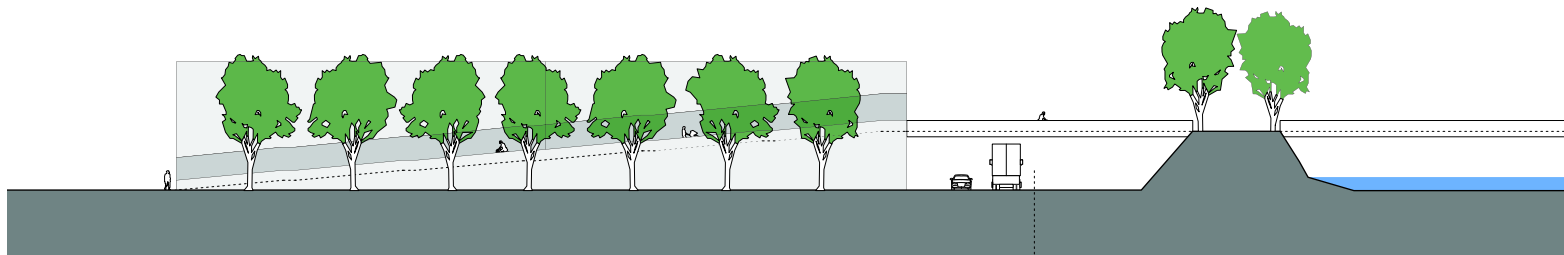
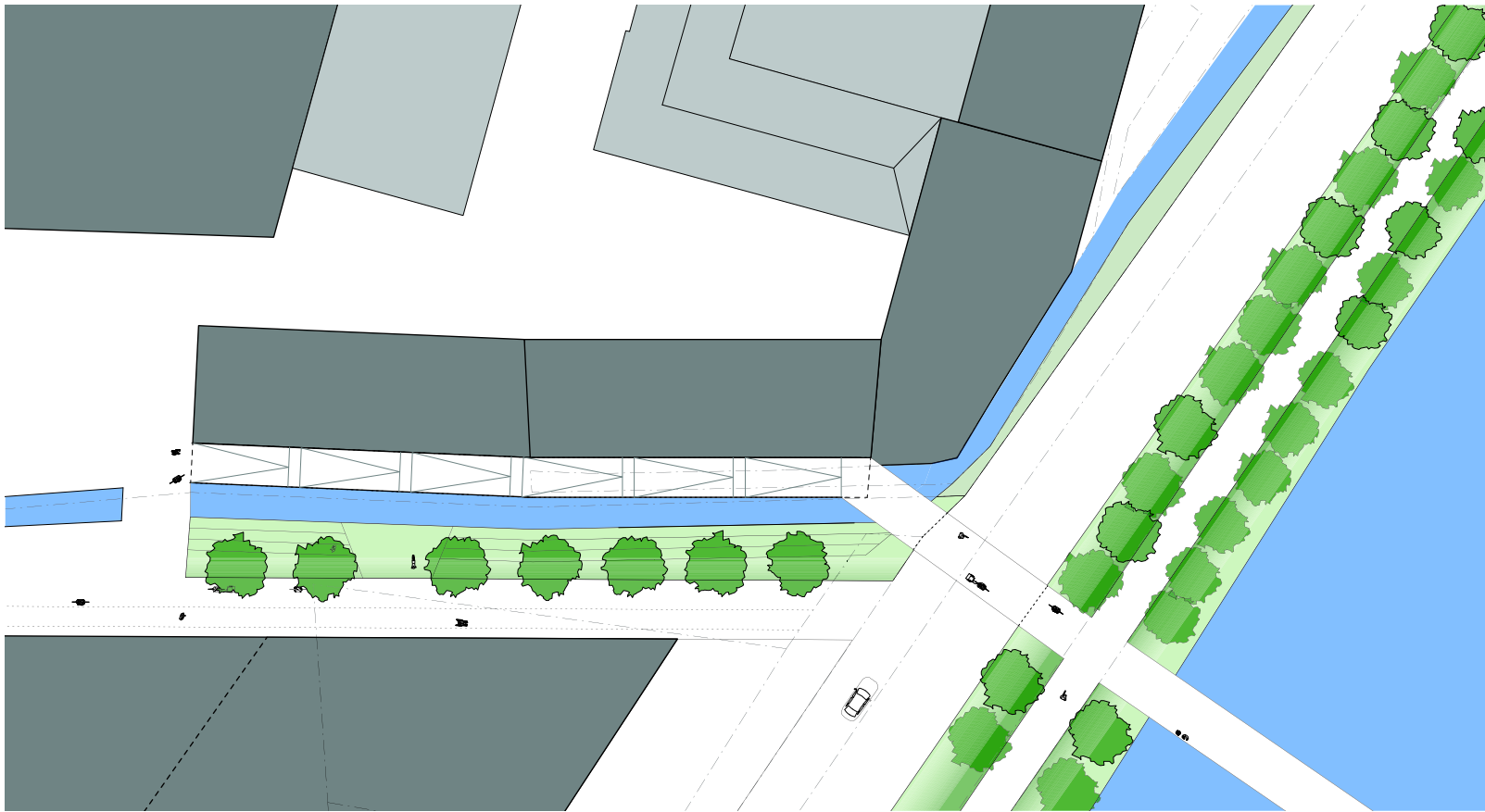
- möglicher Verkehrsknoten
- Schmelzhütterstraße-Bahndamm

1:500
5 10

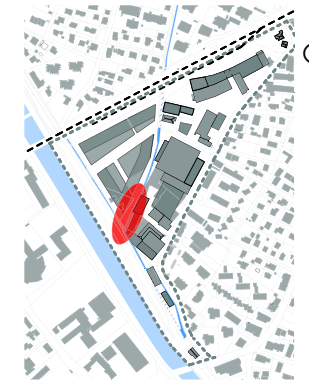


K2.0b

Konzept

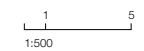


Durchfahrtshöhe 5,00m



- landschaftsplanerisches Potential
- Gebäude
- Gewässer

möglicher Verkehrsknoten
Verbindung entlang
Müllerbach



K20c



Konzept



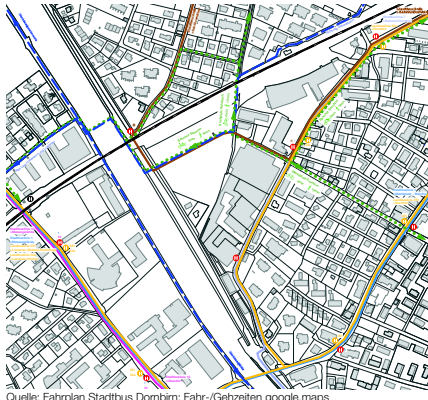
Quelle: Vogis

Lage zum Stadtgebiet

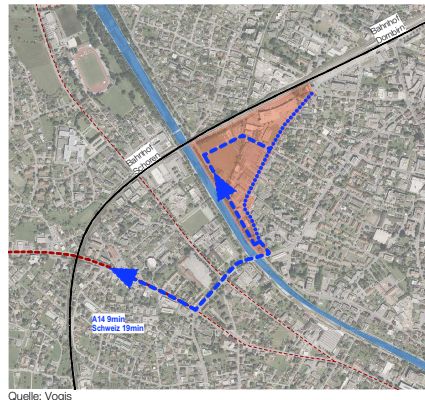
Das Bearbeitungsgebiet ist dreiecksförmig, wird nördlich vom Damm der ÖBB und westlich vom Damm der Dornbirner Ache deutlich topographisch begrenzt. In Richtung Südosten besteht hingegen Offenheit zum Zentrum Markt welches in vier Minuten mit dem Fahrrad und in zwölf Minuten zu Fuß erreichbar ist. Das Gebiet weist eine Durchlässigkeit zum Zentrum auf, die es zu unterstützen und entwickeln gilt.

Die Nähe zum Zentrum Markt einerseits, aber auch jene zum Bahnhof Schoren und zum Hauptbahnhof Dornbirn unterstreichen die Besonderheit der städtebaulichen Lage. Die fußläufige Verbindung zur Bahnhaltstelle Schoren kann durch Anhängen eines neuen Steges an die bestehende Bahnbrücke verbessert werden.

Integrativer Teil der Quartiersentwicklung ist eine deutliche Wegführung entlang des Müllerbachs inklusive einer neuen Brücke über die Dornbirner Ache, wodurch die Stadtbezirke Rohrbach im Norden und Schoren im Süden für den nicht motorisierten Verkehr verbunden und gleichzeitig an das Zentrum Markt angeschlossen werden.



Quelle: Fahrplan Stadtbus Dornbirn; Fahr-/Gehzeiten google.maps



Quelle: Vogis

Erschließung / Anbindung

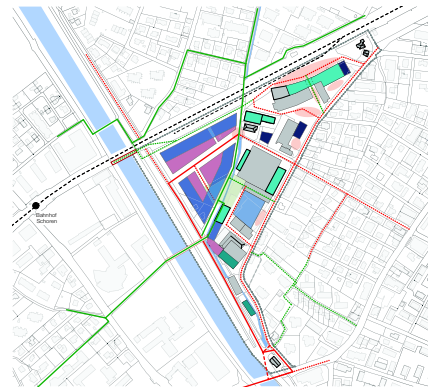
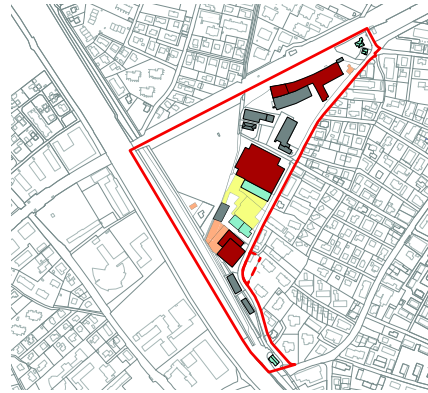
Das Gebiet ist durch die nahegelegenen Bahnhöfe Dornbirn-Schoren und Dornbirn Hauptbahnhof, angrenzenden und das Planungsgebiet querenden Buslinien mit dichten Taktfolgen sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Die Bezirke Schoren, Rohrbach und Stadt werden durch die Müllerbachgasse und deren Anbindungen für den Fahrradverkehr und die Fußgänger hochwertig verbunden. Zusätzliche Durchlässigkeiten werden aufgezeigt.

Die Gemeindestraßen des Bearbeitungsgebietes sind wichtige Zubringer zu Zentren sowie Infrastruktureinrichtungen und verlangen hohe Nutzerfreundlichkeit für Fußgänger und Radfahrer mit entsprechend großzügigen Breiten.

Eine Anbindung des Gewerbegebietes an die Bahntrasse ist in Verlängerung des existierenden Geleises möglich. Das Verkehrsregime der Gemeindestraße Michael-Lenz-Straße ist in Abhängigkeit mit der baulichen Entwicklung des Areal zu entscheiden. Grundsätzlich soll eine gesplittete Anbindung des derzeit unbebauten Gebietes West und des bebauten Gebietes Nord und Süd angestrebt werden.

Der Anschluss des Betriebsgebietes an das überörtliche Verkehrssystem soll über die L204, weiters über die Moosmähdstraße und Schmelzhütterstraße erfolgen. Somit wird die Wohnbebauung im Osten des Betriebsgebietes entlastet. Eine Gemeinschafts- und Sammelgarage, primär unterirdisch im derzeitigen Freigelände, für den ruhenden Verkehr ist erforderlich, Besucherparkplätze für die Betriebe können oberirdisch situiert werden.



Bebauung

Die Qualität der Bestandsbebauung ist sehr unterschiedlich, was sowohl die einzelnen Gebäude als auch deren städtebauliches Miteinander betrifft. Drei unterschiedliche Strukturen, nämlich (1) ein dichtes Konglomerat von Gebäuden im Huber Areal, (2) eine aufgelockerte Ansammlung von Gewerbebauten mit einem markanten Längsbau als Abschluss an der Bahntrasse und (3) eine dreiecksförmige Freifläche schließen jeweils an den teils offen, teils geschlossen geführten Müllerbach an. Die Endpunkte des Planungsgebietes werden von vergleichsweise kleinen Ein- bzw. Mehrfamilienhausbauten besetzt. Als charakterbildend und damit erhaltenswert werden Bildgasse 10, 12 und das Gebäude 2 von Bildgasse 18 eingestuft. Hingegen wirkt der mittlere Teil des Huber Areals als Stückwerk ohne strukturellen Zusammenhang und soll zukünftig durch Wegnahme minderwertiger Bausubstanz erleichtert und neu organisiert werden. Zusätzliche städtebauliche Merkmale sind die Gebäudeeinschnitte (Nischen) entlang der Bildgasse und die für Industriebau üblichen großen Volumina, Sheddächer sowie bauteilverbindende Brücken und Freitreppen.

Bebauungsstrategie:

3 Areale 3 Strukturen 1 gemeinsamer Nenner

- (1) Das Huber Areal soll im Kern entschlackt werden, wodurch die Bildung eines Innenhofes ermöglicht wird. An den Eckpunkten des Areals kann aufgestockt werden um eine kompensierende Nachverdichtung zu ermöglichen. Die im Zentrum gelegene, als Stahlbetonrahmenbau ausgeführte Halle könnte entleert und als offene Halle zum Zubringer für die angrenzenden Gebäude und den dahinterliegenden Hof nutzbar gemacht werden. Der innenliegende Hof erstreckt sich über den Müllerbach und verbindet bestehendes mit neuem Gewerbegebiet.
- (2) Die heterogene Bebauung im Dreieck zwischen Bildgasse und Bahntrasse soll durch zusätzliche Baukörper punktuell nachverdichtet, der markante Längsbau im Rahmen der statischen Möglichkeiten aufgestockt, die bestehende Erschließung im Wesentlichen erhalten bleiben. Die bestehende Anbindung an den Gleiskörper der ÖBB kann erhalten und ins Gewerbegebiet neu verlängert werden.
- (3) Für die derzeit größtenteils unbebaute Freifläche wird eine Zeilenstruktur vorgeschlagen. In deren Mitte wird das Gebiet für den motorisierten Individualverkehr an die Schmelzhütterstraße angeschlossen. Die bahnsseitig gelegene Zeile reagiert auf deren bereits existierendes benachbartes Pendant (SLG Gebäude). Die Bauzeilen können zeitlich unabhängig voneinander ausgeführt werden, die Längen der jeweiligen Bauzeilen sind in bestimmtem Ausmaß variabel. Eine vorgeschlagene Rasterteilung ermöglicht sowohl horizontale als auch vertikale (Nach)Verdichtung.

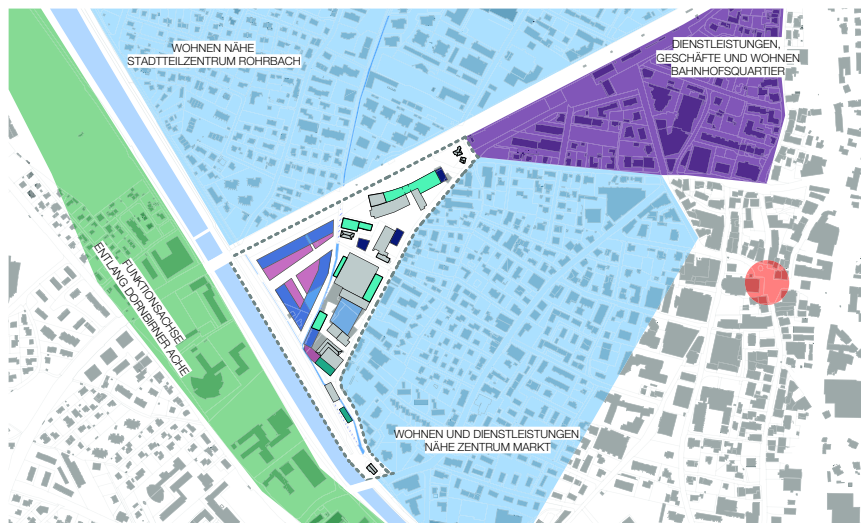
Die Baukörper entlang des Müllerbachs bilden eine Gasse für Fußgänger und Radfahrer, die sich im Zentrum des Gewerbegebietes zu einem Platz öffnet.

Gemeinsamer Nenner: Müllerbach Grünraum+ Gewässer

Das Bearbeitungsgebiet grenzt an die Dornbirner Ach, welche auch durch ihren üppigen Baumbestand ein Naherholungsgebiet für die Dornbirner darstellt. Der Müllerbach der mitten durch das Gebiet verläuft, wurde als künstlich angelegtes Fließgewässer zur Energiegewinnung für die damaligen Webereien eingesetzt und könnte auch heute noch zur Energiegewinnung genutzt werden.

Durch Freilegung des Müllerbachs und Aufwertung des Raumes entlang des Baches soll dieser in seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung unterstrichen und als öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer nutzbar gemacht werden, gleichzeitig zu einer attraktiven Verbindung zwischen den Stadtteilen Rohrbach, Schoren und Markt werden. Eine neue Brücke über die Dornbirner Ache, in der Verlängerung der „Müllerbachgasse“, verbindet die kulturelle Achse im Schoren mit dem überwiegend aus Wohnbauten bestehenden Rohrbach. Der Baumstreifen entlang der Dornbirner Ache wird entlang des freigelegten Müllerbachs weitergeführt.





Nutzung

Im Norden und Südosten des Planungsgebietes finden wir hauptsächlich Wohnnutzungen. Nordöstlich schließt das Bahnhofsquartier an, in welchem Dienstleistungen, Geschäfte und Wohnen angesiedelt sind. Am südlichen Ufer der Dornbirner Ache hat sich eine funktionale Achse mit hoher Dichte an öffentlichen Einrichtungen gebildet. Verwandte Funktionen (Schulbauten, Freizeiteinrichtungen für Jung und Alt) könnten zukünftig auch im Betriebsgebiet zu finden sein.

Die Neubauten im Planungsgebiet sollen, wie die Bestandsbebauung, eine hohe Nutzungsvielfalt aufweisen. Erd- und 1.Obergeschoß sind im Wesentlichen dem Gewerbe vorbehalten, in den oberen Geschoßen ist eine Mischung von Büros, Dienstleistungen und Wohnungen für die im Betriebsgebiet Angestellten vorgesehen.

Umsetzung des Quartiersentwicklungskonzeptes

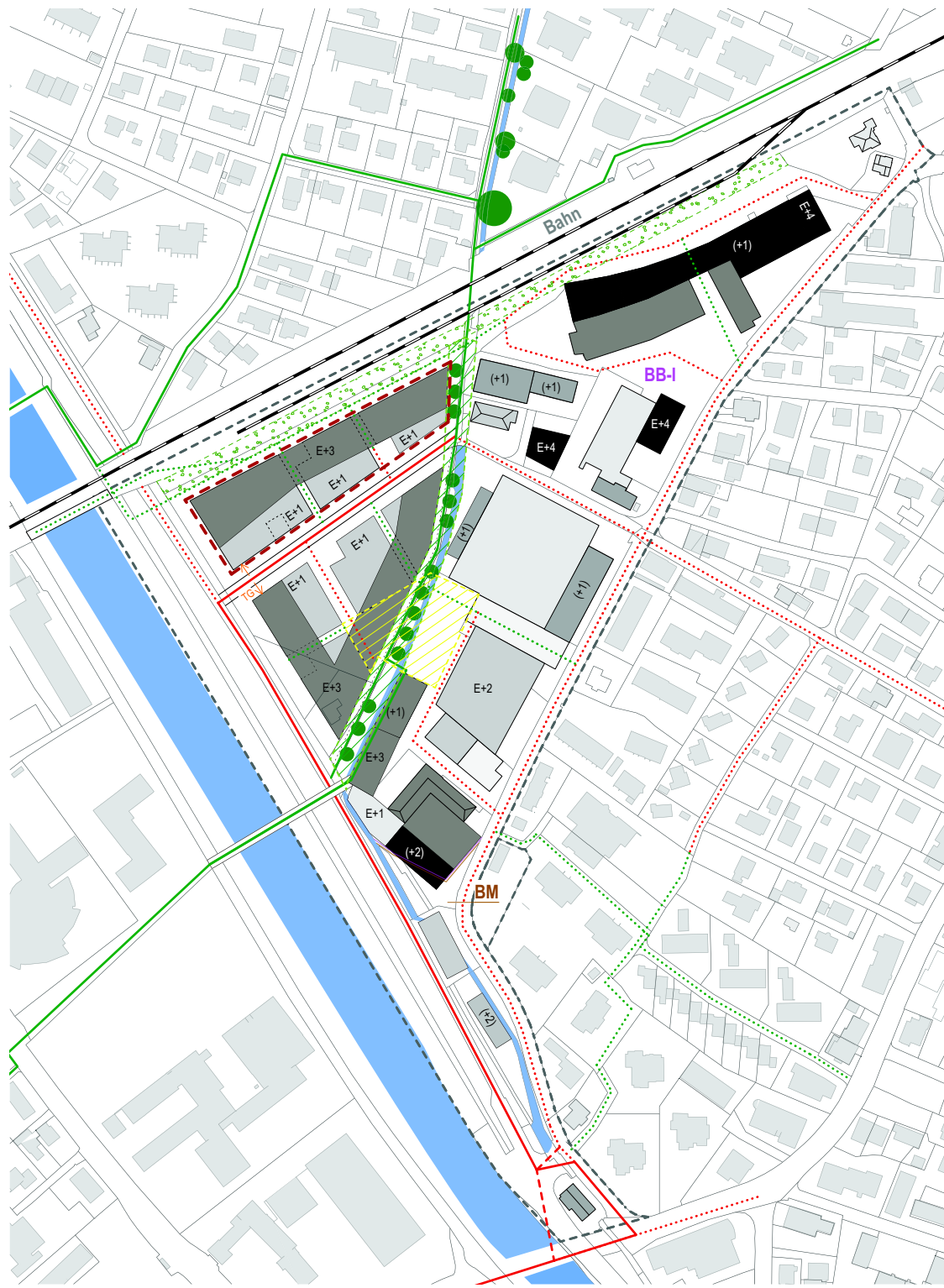
Jedes Projekt innerhalb des Quartiers Mittebrunnen wird von einem Qualitätssicherungsgremium beurteilt und hinsichtlich der Erfüllung der formulierten Ziele auf Basis des Quartiersentwicklungskonzeptes überprüft. Dieses Gremium setzt sich wie folgt zusammen:

- Stadtplanungsbeirat der Stadt Dornbirn
- Freiraumplaner nach Bedarf
- Im Planungsgebiet ist die Einholung der Baugrundlagen verpflichtend
- Ein Architekturwettbewerb für Bauführungen wird nahegelegt und ist bei entsprechender Größe der Bauführung verpflichtend.

Resümee

K21c

Konzept



Erschließung und Anbindung:

- gesplittete Erschließung über Schmelzhütterstraße und Bildgasse;
- Gebiet West:*
- zweihüftige Erschließung;
- Tiefgarage und Tiefgarageneinfahrt mit dem Ziel einer Gemeinschafts- u. Sammelgarage;
- Bahnanschluss oder NMV-Verbindung entlang Bahndamm

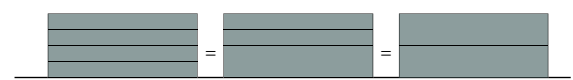
- PKW/LKW:
- Hauptverbindungen
- ... Nebenverbindungen
- Anschlussgleis Bahn
- Geh- u. Radverbindungen:
- Hauptverbindungen
- ... Nebenverbindungen

Bebauung:

- - - Zeilenbebauung entlang Bahndamm

- ca. E Bestand = keine Bezeichnung
- ca. E+1 (+1) (+2) = Anzahl möglicher zusätzlicher Geschosse
- ca. E+2
- ca. E+3 E+1 bis E+4 = Neubauten
- ca. E+4

Geschoßzahlen in Abhängigkeit von den Geschoßhöhen und der städtebaulichen architektonischen Qualität



Freiraum:

- ZZZ Grünverbindung entlang Müllerbach: Freilegung Müllerbach mit Wegeführung für Radfahrer und Fußgänger; keine motorisierte Anbindung
- ZZZ Platzgestaltung im Quartierszentrum: Freilegung Müllerbach mit Wegeführung für Radfahrer und Fußgänger
- ZZZ landschaftsplanerisches Potential

- Gewässer oberirdisch
- Baumreihe

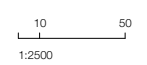
Umsetzung des Quartiersentwicklungskonzeptes

Jedes Projekt innerhalb des Quartiers Mittebrunnen wird von einem Qualitätssicherungsgremium beurteilt und hinsichtlich der Erfüllung der formulierten Ziele auf Basis des Quartiersentwicklungskonzeptes überprüft. Dieses Gremium setzt sich wie folgt zusammen:

- Stadtplanungsbeirat der Stadt Dornbirn
- Freiraumplaner nach Bedarf
- Im Planungsgebiet ist die Einholung der Baugrundlagen verpflichtend
- Ein Architekturwettbewerb für Bauführungen wird nahegelegt und ist bei entsprechender Größe der Bauführung verpflichtend.

- - - Bearbeitungsgebiet

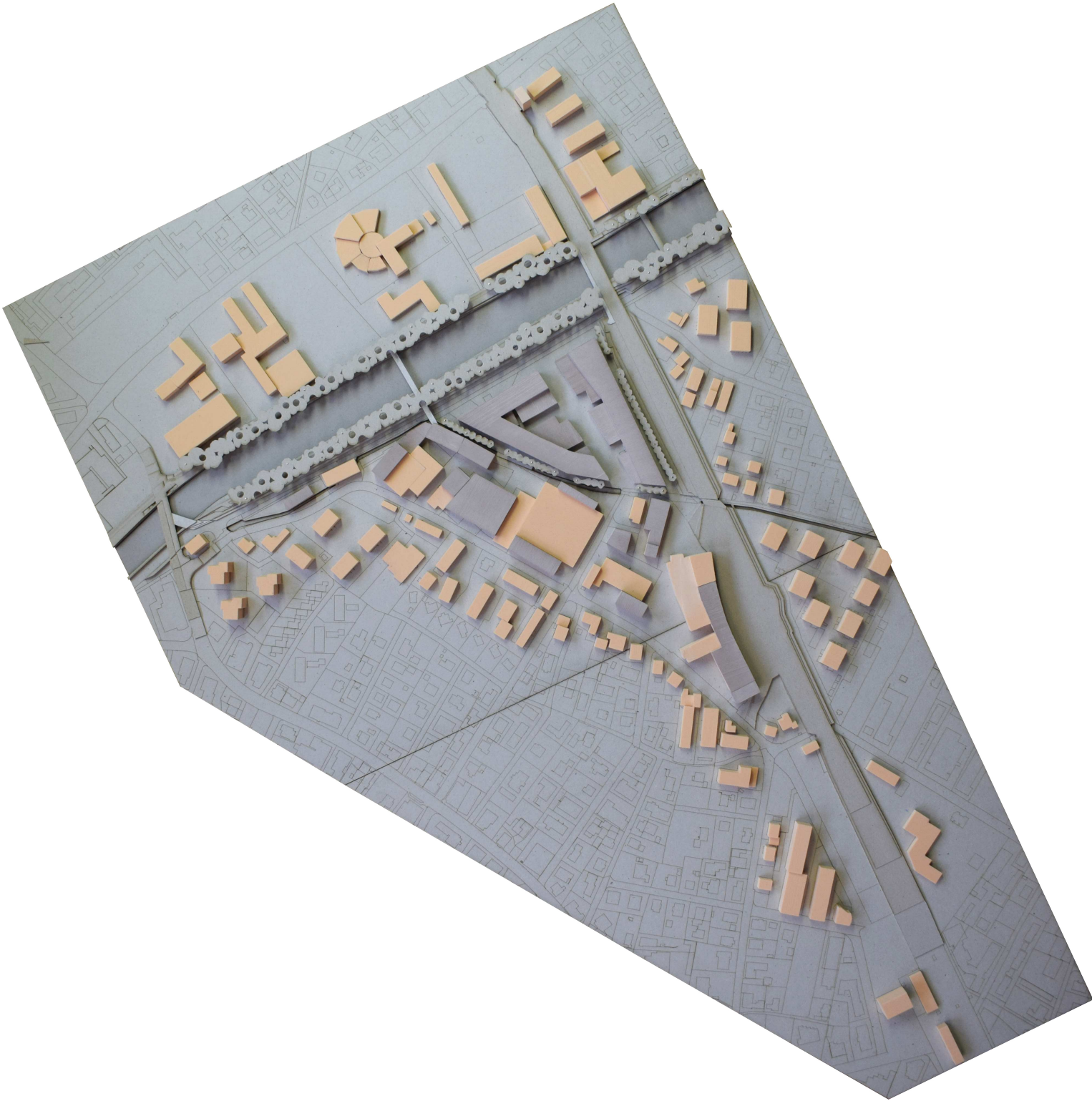
Konzeptplan
Quartiersentwicklung
Mittebrunnen



K22

Konzept





Die Zeile- Modellfoto



K23 Konzept